

# 高砂市空家等対策計画 (改定版)



令和5年3月  
高砂市







# 目次

はじめに	1
第1章 計画の趣旨	2
(1) 計画策定の背景と目的	2
(2) 本計画における用語の定義	3
(3) 計画の位置付け	6
(4) 計画期間	7
第2章 空家等の状況	8
(1) 国及び兵庫県の状況	8
1) 国内の状況	8
2) 兵庫県内の状況	9
(2) 高砂市の人口等の状況	10
(3) 高砂市の空家等の状況	12
1) 実態調査	12
2) アンケート調査	14
3) 本計画見直しに伴う追跡調査（令和4年度）	15
第3章 空家等の課題	17
(1) 人的要因の課題 ※平成28年度アンケート調査結果による課題整理	17
1) 高齢化や住み替えによる空家等の発生	17
2) 管理頻度の不足	18
3) 経済的理由による管理の停滞	19
4) 管理委託に対する意識	21
5) 所有者等の意向を考慮した対策の検討	21
6) 空き家バンクの可能性	23
(2) 物的要因の課題 ※平成28年度実態調査結果に基づく課題整理	25
1) 空家等の管理状態	26
2) 空家等の利活用可能性	28
3) 重点的な対策が必要な地域の検討	30
(3) 5年を終えて... 顕在化してきた課題	32
1) 消えては湧き上がるように出てくる空家等	32
2) 市内の空家等の把握	33
3) 空家等対策はスムーズな「川の流れ」を作り出すこと	34
4) 適正な管理の推進する上で必要なもの	35
5) 特定空家等への対応	37
6) 今後の空家等対策の展開	38

第4章 空家等対策に係る基本的な方針	39
(1) 計画の基本的な方針	39
(2) 計画の対象	40
1) 対象とする空家等	40
2) 対象とする地域	40
第5章 空家等の対策	41
(1) 発生の抑制	41
1) 若年層・ファミリー世帯の定住、転入策の検討	41
2) 建築物所有者への早期啓発	41
(2) 利活用の推進	43
1) 中古住宅としての市場流通の促進	43
2) 空家等の利活用の支援（補助）	45
3) 利活用に関する学習機会の創出	47
4) 空家等に対する相談体制の充実	47
5) 利活用の事例	48
(3) 適正な管理の推進	50
1) 所有者等の責務の周知・啓発	50
2) 空家等放置によるリスクの周知	51
3) 委託を活発に行える環境の実現への検討	52
(4) 特定空家等への対応	53
1) 法や条例に基づく対応	53
2) 早期対処の実施と除却の推進	56
(5) その他の対策	59
1) 周知・啓発体制の構築	59
2) 関係機関等・関連団体等との連携強化	59
3) 空家等の実態の把握	59
第6章 実施体制	61
(1) 主体別の役割	61
(2) 対策の実施体制	61
1) 空家等対策の実施体制	61
2) 空家等対策の実施フロー	63
3) 空家等に関する相談への対応	63
(3) 高砂市空家等対策審議会	64
1) 設置の目的	64
2) 委員の構成	64
3) 審議会の開催状況	64
第7章 計画の目標と検証	66
(1) 目標	66
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	66

2) 空家等の利活用の促進に関する目標.....	66
(2) 効果の検証.....	66



## はじめに

近年の少子高齢化の進展や、人口減少社会により、社会全体の構造が転換期を迎えている中、全国的に増加を見せる『空家等』が大きな社会問題となっています。

こうした中、国において空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成 26 年 11 月に公布されました。



本市におきましても、空家等に関するさまざまな課題を解決するため、平成 28 年 4 月に「高砂市空家等の適正な管理に関する条例」を施行しました。これらの法令及び条例に基づき、平成 30 年 3 月には、平成 30 年度から 10 年間を計画期間とする「高砂市空家等対策計画」を策定し、「発生の抑制」、「利活用の推進」、「適正な管理の推進」、「特定空家等への対応」、「その他の対策」の 5 つの基本的な方針を掲げ、本計画に基づき、空家等の発生の抑制から管理不全の空家等への対応及び空き家バンクや空き家活用支援事業などにより空き家利活用の促進を図るなど、総合的な対策を実施してきました。

令和 3 年度から「第 5 次高砂市総合計画」がスタートし、高砂市民の皆様が暮らしがイキイキと輝き、高砂市の未来にワクワクし、笑顔が増え、誰一人取り残さない思いやりの心と行動が育まれていくまちを目指しています。

そのようなまちを目指していく上で、増えていく『空家等』への対策は重点課題の一つです。計画期間後期の 5 年間をスタートさせる上で、社会情勢の変化や顕在化してきた課題に対する的確に対応するため、本計画を見直し取り組みをより深化させたいと考えています。

空家等に関する問題を解決していくには、市民の皆様ひとりひとりのご協力が不可欠です。皆様にはより一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

最後に、本計画の見直しにあたり、貴重なご意見を賜りました高砂市空家等対策審議会の委員の皆様をはじめ、ご協力をいただきました関係各位に心から感謝申し上げます。

令和 5 年 3 月

高砂市長 都倉達殊

# 第1章 計画の趣旨

## (1) 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空家等が年々増加しています。

これらの中には、適正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、市民等の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されています。

このような状況から、国では空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図るため、平成26年11月27日には「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）」（以下「法」という。）が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

これを受けて高砂市でも、平成28年4月1日に「高砂市空家等の適正な管理に関する条例（平成28年高砂市条例第19号）」（以下「条例」という。）を制定し、空家等の適正な管理を推進しています。

これらの背景を踏まえ、空家等がもたらす多岐にわたる問題に対し、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、市民等の生命、身体又は財産の保護を図り、もって生活環境の保全を確保するとともに、空家等の活用を促進することにより、にぎわいの創出と地域活性化を推進するため、市民等、関係機関等、関連団体等、行政の連携による対策を推進することを目的として高砂市空家等対策計画を策定するものです。

なお、本計画は平成30年3月に策定し、空家等対策に取り組み、令和4年度は計画期間10年の中間年度にあたり、この間、国においては、これまで取組状況等を踏まえ、令和3年6月に「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（空家法基本指針）」及び「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）」において所要の改正がされています。高砂市におきましても、より効果的に空家等対策を実施するため、令和4年度に計画の一部を見直しています。

### ■ 空家法基本指針及び特定空家等ガイドラインの主な改正点（抜粋）

- ・ 特定空家等の対象には「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」空家等も含まれる旨を記載
- ・ 民法上の財産管理制度を活用するために、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を記載
- ・ 空家等の所有者等の特定に係る調査手法、国外居住者の調査方法及び所有者等を特定できない場合の措置について記載

## (2) 本計画における用語の定義

### ○ <sup>あきや</sup>空家

本計画では、一戸建ての住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部でふだん居住その他の使用がされていないものを「空家」としていません。一般に我々がイメージする概念的なものとして位置付けています。

### ○ <sup>あきやとう</sup>空家等

法第2条第1項において定義されている「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」をいいます。一般に我々がイメージする「空家」とは異なり、不動産業者などが売出中のきれいな家や、敷地部分なども空家等に該当します。

空家等に該当するかどうかは、概ね年間を通して建築物の使用実績がないことを1つの基準とし、水道・電気・ガスの使用状況などから総合的に見て判断します。

#### 【法の抜粋】

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。

### ○ <sup>とくていあきやとう</sup>特定空家等

法第2条第2項において定義されている「所有者等により適正に管理されていないために、保安上危険であったり、衛生上有害であったり、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある状態」の空家等をいいます。

#### 【法の抜粋】

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。

### ○ <sup>しゅゆうしゃとう</sup>所有者等

法第3条において定義されている空家等の所有者又は管理者をいいます。

#### 【法の抜粋】

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。

## 第1章 計画の趣旨

---

### ○ 市民等<sup>しみんどう</sup>

条例第2条において定義されている、市内に居住している方や滞在している方をいいます。市内へ通勤、通学する方をはじめ高砂市を訪れる方も含まれます。

#### 【条例の抜粋】

「市民等」とは、市内に居住する者及び市の区域内に滞在する者（通勤、通学等をする者を含む。）をいう。

### ○ 関係機関等<sup>かんけいきかんどう</sup>

所管の警察署、消防署及びその他の関係機関をいいます。

### ○ 関連団体等<sup>かんれんだんたいどう</sup>

市内に存在する空家等に関する事項を取り扱う専門団体、事業者及びNPO法人をいいます。

#### 【関連団体等（一例）】

- ・公益社団法人 兵庫県建築士会
- ・一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会
- ・公益社団法人 兵庫県弁護士会

■ 空家等のイメージ

空家等の状態のイメージ	概 要
	<p>居住その他の使用がなされていないことが常態であれば、新しい建物でも空家等に該当します。</p> <p>また、空家等には建築物に附属する工作物も含み、敷地自体や立木等の土地に定着する物も空家等に該当するので、左の写真にあるようなカーポートや庭も空家等に該当することになります。</p>
空家等の建て方のイメージ	概 要
	<p>一般的には「空き家」というと一戸建ての住宅をイメージする方も多いですが、用途かわらず、集合住宅や工場等の用途でも、居住その他の使用がなされていないことが常態であれば、空家等に該当します。</p> <p>なお、居住その他の使用については、建物全体で判断するため、集合住宅の場合は多数が空室であっても、一部に居住していれば空家等には該当しません。</p>

■ 特定空家等のイメージ

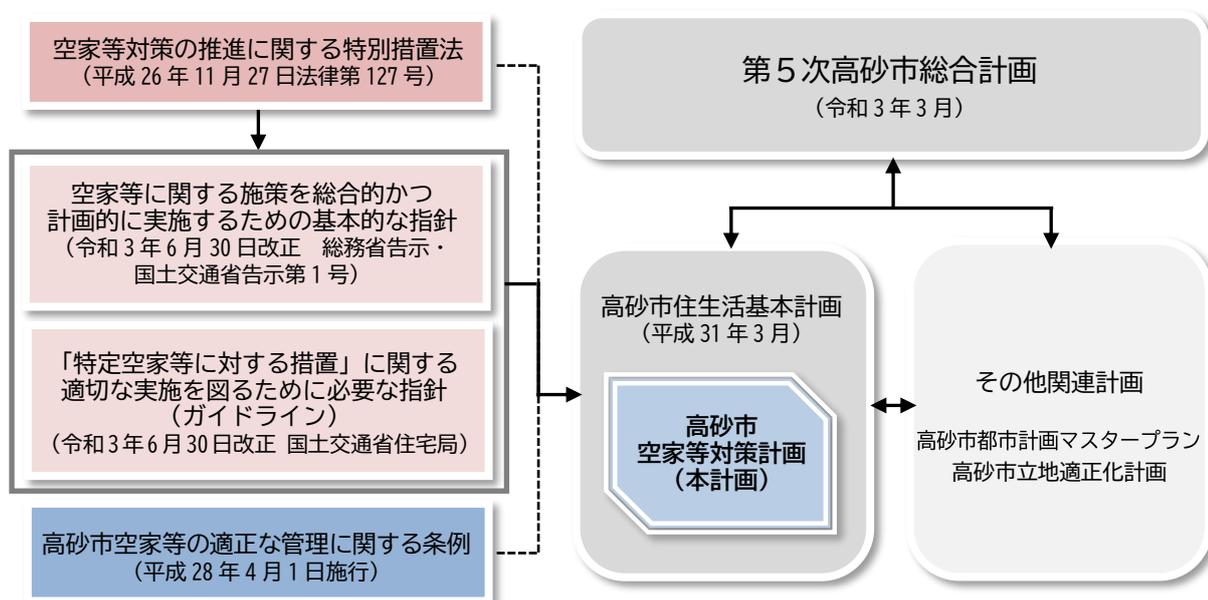
特定空家等のイメージ	概 要
	<p>建築物の著しい傾斜、建築物の構造耐力上主要な部分の損傷、屋根や外壁の破損状況等から、空家等が「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」とであると判断される場合は、特定空家等に該当するおそれがあります。</p>
	<p>建築物又は設備等の破損、ごみ等の放置や不法投棄が原因で、空家等が「著しく衛生上有害となるおそれのある状態」とであると判断される場合は、特定空家等に該当するおそれがあります。</p>
	<p>既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態、周囲の景観と著しく不調和な状態から、空家等が「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」とであると判断される場合は、特定空家等に該当するおそれがあります。</p>
	<p>空家等が適正に管理されていないことにより、「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」とであると判断される場合は、特定空家等に該当するおそれがあります。</p>

## (3) 計画の位置付け

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、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、国の基本的指針に即して策定する計画です。

本計画の策定は、条例第8条の規定に基づき設置された「高砂市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）」の審議を経て策定するものであり、高砂市総合計画等の上位計画及び都市計画マスタープラン等の関連計画との整合性を図り定めるものとします。

### ■ 高砂市空家等対策計画の位置付け



また、高砂市では、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。



### エスディージーズ SDGsとは？



持続可能な開発目標（Sustainable Development Goalsの略）です。平成27年9月の国連サミットで採択された令和12年までの国際目標です。

SDGsの考え方とは、経済・社会・環境の三側面における持続可能な開発を、統合的な取組として推進しながら、「誰一人取り残さない」という基本理念のもと、17の目標を設定し、すべての国、すべての人が実現に向けて役割を果たそうとするものです。

■ SDGsの実現に貢献する本計画の5つの方針

【目標3】すべての人に健康と福祉を	
	<p>空家等の利活用を促進することにより、子育て、高齢者及び障がい者支援につなげ、市民の福祉を推進します。</p> <p>【つながる方針】 (2) 利活用の推進</p>
【目標11】住み続けられるまちづくりを	
	<p>空家等対策を推進することで、安全で安心なまちづくりの推進と良好な生活環境の保全を確保します。</p> <p>【つながる方針】 (1) 発生の抑制 (3) 適正な管理の推進 (4) 特定空家等への対応</p>
【目標17】パートナーシップで目標を達成しよう	
	<p>行政だけでは解決しません。空家等所有者をはじめ、関係団体等多様な主体と連携を図りながら、空家等対策を推進します。</p> <p>【つながる方針】 (1) 発生の抑制 (3) 適正な管理の推進 (5) その他の対策</p>

(4) 計画期間

本計画の期間は、平成30年度から令和9年度までの10年間とします。ただし、社会情勢の変化に的確に対応するために、概ね5年毎に見直しを行います。

■ 本計画の改定履歴

平成30年3月	高砂市空家等対策計画
令和5年3月	高砂市空家等対策計画（改定版）

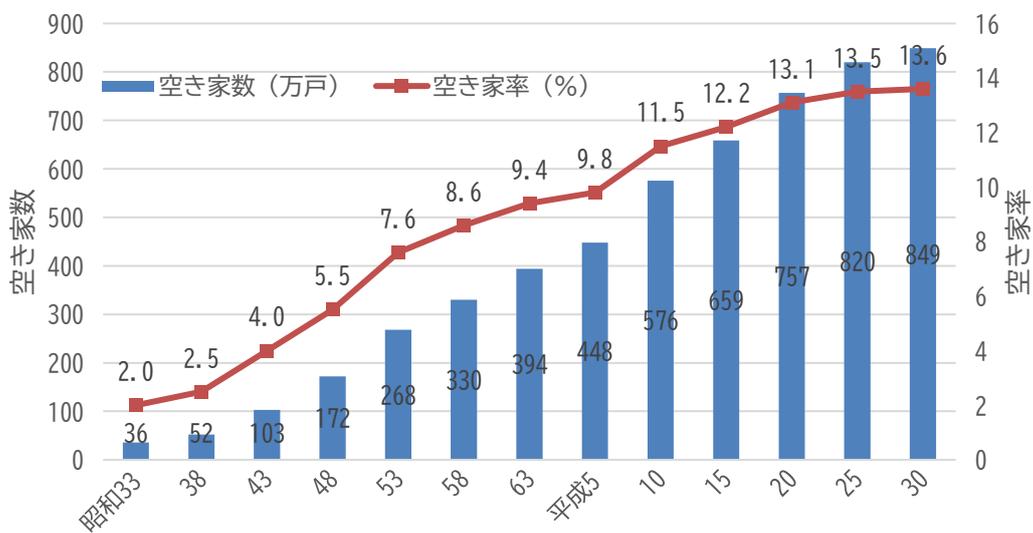
## 第2章 空家等の状況

### (1) 国及び兵庫県の状況

#### 1) 国内の状況

国内の空き家数は、昭和33年では36万戸でしたが、以降空き家数は増加を続け、平成25年には820万戸、平成30年には849万戸となっています。また住宅数に占める空き家の割合である「空き家率」も、年々増加を続けており、昭和33年から平成30年までに、2.0%から13.6%まで増加しています。

#### ■ 国内の空き家数及び空き家率の推移



(出典：平成30年住宅・土地統計調査結果，総務省統計局)

空き家率を算出する住宅・土地統計調査における空き家の分類と空き家数全体に対する割合（平成30年）は下表のとおりになります。

(単位：%)

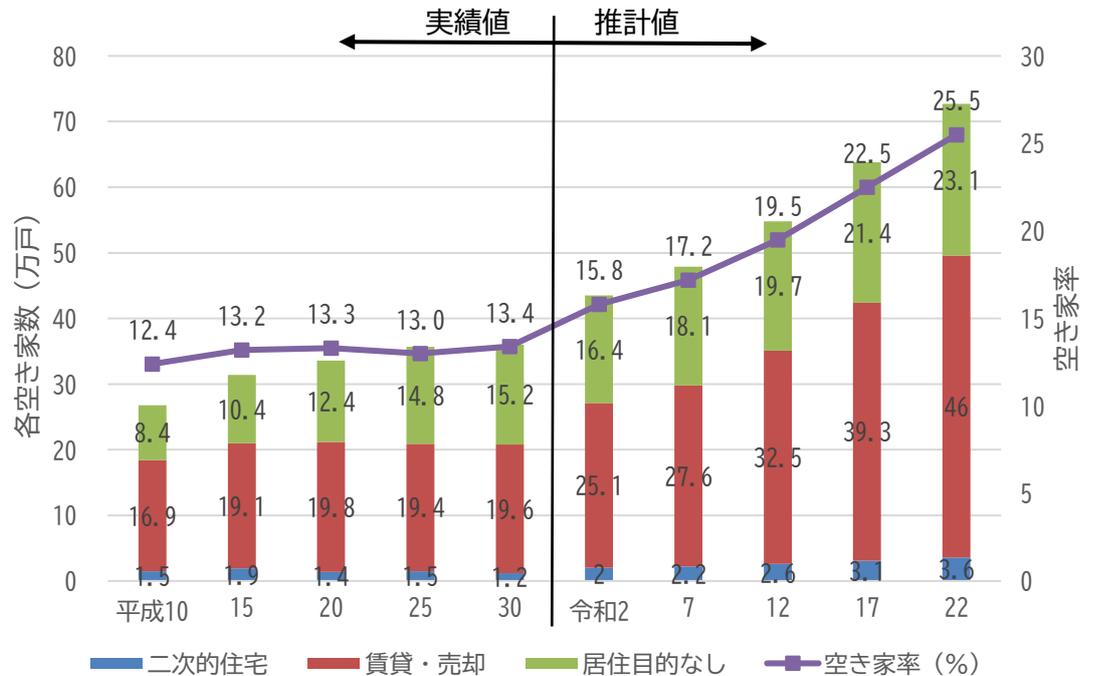
分類	内容	割合
二次的住宅	別荘、たまに寝泊まりしている人がいる住宅	0.7
賃貸用の住宅	賃貸のために空き家になっている住宅	44.6
売却用の住宅	売却のために空き家になっている住宅	3.5
その他の住宅	上記以外の方が住んでいない住宅（居住目的なし）	51.2

空家等対策においては、居住目的のない「その他の住宅」への対策が重要になり、空き家数全体の約半分を占めています。空き家数全体での空き家率は平成25年と平成30年で横ばいですが、そのうちの「その他の住宅」のみで算出した居住目的のない空き家率は平成25年の5.3%から平成30年の5.6%と上昇しています。

2) 兵庫県内の状況

兵庫県内においても、空き家数は増加傾向にあります。「兵庫県住生活基本計画（令和4年3月）」では平成30年時点で36万戸（空き家率13.4%）となっており、令和22年には約73万戸（空き家率25.5%）になると推計されています。

■ 県内の空き家数及び空き家率の推移



（出典：兵庫県住生活基本計画，兵庫県県土整備部住宅建築局住宅政策課，令和4年3月）

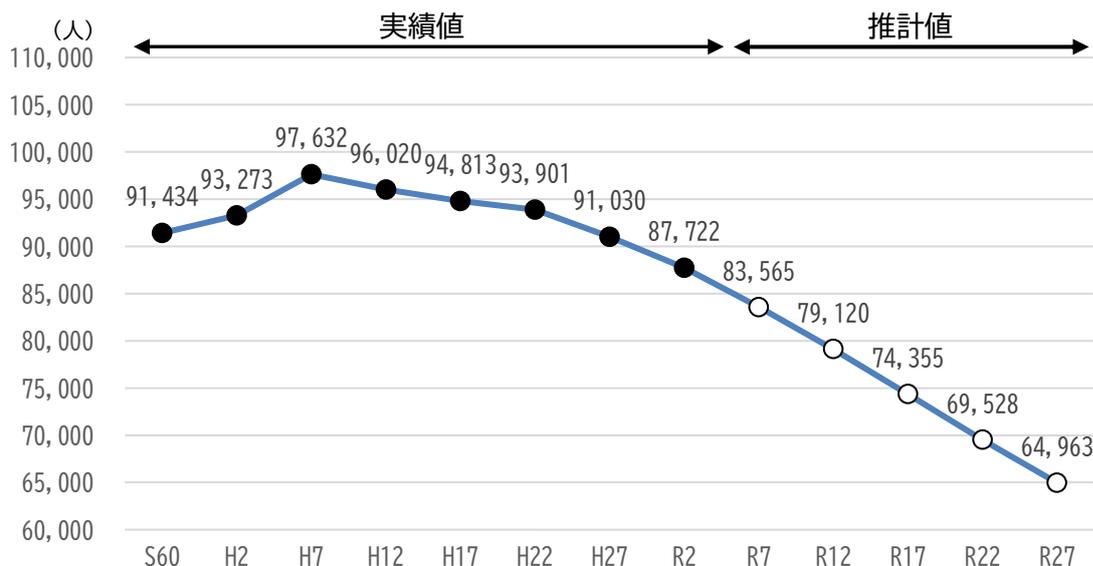
また、県内における居住目的のない住宅に対する空き家率は、平成25年の5.4%から平成30年の5.7%と全国と同様に増加しています。

## 第2章 空家等の状況

### (2) 高砂市の人口等の状況

高砂市の人口は、平成7年（1995年）の97,632人をピークにその後減少が続いており、今後の人口推計によると令和12年（2030年）には8万人を下回り、令和27年（2045年）には約64,963人まで減少すると予想されています。

#### ■ 高砂市の将来人口予測



(出典：国勢調査（昭和60～令和2年）、国立社会保障・人口問題研究所推計（平成30年推計）)

平成12年から令和2年までの国勢調査より、全国、兵庫県、高砂市の人口、世帯数（全世帯、核家族世帯、単独世帯、高齢者単独世帯）について、各々の前回調査結果からの増減率を比較します。

#### ■ 人口、世帯数の増減率の比較

(単位：%)

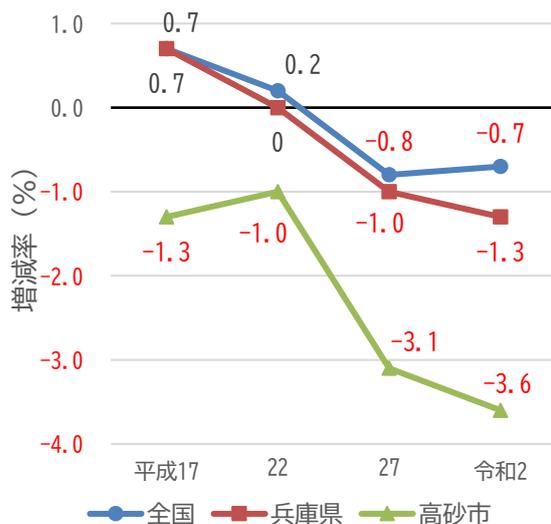
	調査年	人口	世帯数	
			全世帯数	単独世帯数
全国	平成17年	0.7	4.9	12.0 (26.7)
	平成22年	0.2	5.9	16.1 (28.5)
	平成27年	-0.8	2.7	9.7 (32.2)
	令和2年	-0.7	4.7	14.8 (31.8)
兵庫県	調査年	人口	世帯数	
			全世帯数	単独世帯数
	平成17年	0.7	4.6	12.2 (34.1)
	平成22年	0	5.9	19.6 (35.1)
	平成27年	-1.0	2.5	11.0 (37.9)
令和2年	-1.3	3.9	14.1 (36.4)	

高砂市	調査年	人口	世帯数	
			全世帯数	単独世帯数
	平成17年	-1.3	3.4	17.1 (37.4)
	平成22年	-1.0	6.1	26.8 (37.7)
	平成27年	-3.1	1.6	14.4 (42.4)
	令和2年	-3.6	1.1	13.1 (44.3)

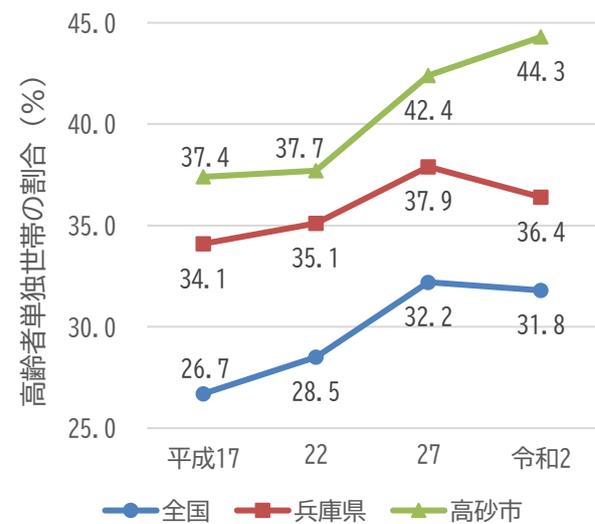
※単独世帯数にある（ ）は単独世帯数のうち高齢者単独世帯数の割合を示す。

(出典：国勢調査(平成12～令和2年)より算出)

■ 人口の増減率の比較



■ 高齢者単独世帯の占める割合の比較



人口の増減率を比較すると高砂市は減少傾向が顕著にあらわれており、人口減少が全国及び県内平均よりも進行しています。

また、高砂市においては、単独世帯数のうち、高齢者単独世帯の割合が高いため、今後より一層の空家等の増加が予測されます。

■ 高砂市の人口・世帯数等

人口 (R4.10)			世帯数 (R4.10)	住宅数 (H30.10)
総数	男性	女性		
88,316 人	42,924 人	45,374 人	40,217 戸	40,850 件

(出典：町丁字別人口及び世帯数，高砂市公式ウェブサイト / 平成30年住宅・土地統計調査)

## 第2章 空家等の状況

### (3) 高砂市の空家等の状況

高砂市では、国及び県と同様の手法で、住宅・土地統計調査から空き家率を算出したところ、平成25年の空き家率は13.1%、平成30年の空き家率は13.9%という結果となり、国及び県の数値を上回る結果となっています。

#### ■ 空き家率の比較（全国、兵庫県、高砂市）

	住宅数	空き家数	空き家率
全 国	62,407,400 戸	8,488,600 戸 (3,487,200 戸)	13.6% (5.6%)
兵庫県	2,680,900 戸	360,200 戸 (151,900 戸)	13.4% (5.7%)
高砂市	40,850 戸	5,660 戸 (2,900 戸)	13.9% (7.1%)

※（ ）は居住目的のない空き家数及びその空き家率を示す。

（出典：平成30年住宅・土地統計調査結果，総務省統計局）

#### 1) 実態調査

##### ① 調査概要

高砂市では、空き家率が国や県の平均を上回る現状を踏まえ、空家等対策施策を実施する上で、市内の空家等の実態を把握するため、市内全域の現地調査を行いました。（平成28年5月～平成29年1月）

空家等か否かを判断するための判定基準は、「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1（平成24年6月、国土交通省住宅局）」等を参考に設定しました。本市が調査対象候補として1,170物件を抽出し、公道からの目視を基本とする現地調査を実施した結果、高砂市内に923件の空家等が存在することが判明しました。また、調査対象候補を抽出するため調査した建物数（市全体の建物数）により算出した空家等率<sup>\*</sup>は2.8%でした。

##### ※「空き家率」と「空家等率」について

住宅・土地統計調査から算出した空き家率は、賃貸用や売却用の住宅、アパートの空室も含まれ、調査時点で人が住んでいないものを対象に算出されています。一方、空家等率は実態調査結果を基に空家等を対象に算出したもので、空き家率と比較して低い数値が出る傾向があります。

#### ■ 実態調査により把握した用途別の空家等数

（単位：件）

専用住宅	店舗併用住宅	店舗・事務所	その他（共同住宅、倉庫、納屋、工場等）	合計
746	59	93	25	923

これらの空家等を、「建物の状態（建物状態判定）」及び「利活用のしやすさ（利活用基礎判定）」の2つの観点からランク分けを行いました。

② 建物状態判定

建物状態判定では、空家等の管理状態から各部位の損傷の度合いを点数化し、a～dの4つのランクに分類することで建物状態判定ランクを整理しました。

■ 建物状態判定ランク（総数 923 件） （単位：件）

ランク	該当数	概 要
a	535	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能
b	350	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
c	26	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難
d	12	倒壊の可能性があるので、現況のままの利用は不可能

③ 利活用基礎判定

利活用基礎判定では、高砂市への移住・定住希望者の受け入れ先としての空家等の利活用の可能性や、売却・賃貸等を行う場合の市場性を検討するため、空家等の立地条件や建物条件を点数化し、売却・賃貸のしやすさを把握するためA～Dの4つのランクに分類することで、利活用基礎判定ランクを整理しました。

この利活用基礎判定は、次の2つの観点からそれぞれランク判定を行い、いずれか低い方を空家等の利活用基礎判定ランクとして採用しています。

建物条件

空家等の管理の状態をもとに、建物をA～Dの4段階で分類しています。建物状態判定ランクを踏まえた上で、基礎の種類や外壁の種類、築年数、修繕履歴を考慮し判定しています。

立地条件

空家等を利用する上での敷地の利便性をもとに、A～Dの4段階で分類しています。都市計画上の用途地域や、空家等が接する道路の幅員及び傾斜<sup>\*</sup>、道路との高低差、駐車場の有無、間口の状況を考慮し判定しています。

■ 利活用基礎判定ランク（総数 923 件） （単位：件）

ランク	該当数	概 要
A	6	売却・賃貸が容易
B	374	売却・賃貸の期待性あり
C	301	売却・賃貸の期待性が低い
D	242	売却・賃貸が困難

## 第2章 空家等の状況

### ※空家等が接する道路の幅員及び傾斜

空家等が接する道路については、道路幅員は、狭いほど利便性が低いため利活用が困難と判定されます。また、道路の傾斜は、勾配が急になるほど利活用が困難と判定されます。

## 2) アンケート調査

### ① 調査概要

高砂市では、空家等に関する課題を把握する上で必要となる資料を得るため、空家等と推定される物件の所有者等を対象とした意向調査を行いました（平成28年5月～平成29年1月）。なお、所有者等は、法第10条に基づき、固定資産課税台帳を活用して特定しました。

### ② 調査手法

アンケートの質問項目は、「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1（平成24年6月、国土交通省住宅局）」を参考に設定しました。主な質問項目は次のとおりです。

#### ■ 主な質問項目

質問の項目	内 容
認識確認	所有する物件が空き家であることの認識確認
空き家の実態	空き家となった経緯、空き家である期間、管理状態
今後の意向	自己使用・売却／賃貸の意向

調査方法としては、アンケート調査票を郵送する方法で調査を行い、978件の発送に対して412件の回答が得られ、回答率は42.1%でした。

なお、アンケートを発送した978件は、事前調査を基に所有者等を把握した、「空家等に該当する可能性がある物件」に送付しております。これらの物件は、アンケート送付後の事後調査により空家等に該当しないと確認がとれたものも含まれており、そのため923件より多くなっています。

3) 本計画見直しに伴う追跡調査 (令和4年度)

① 調査概要

令和4年度の本計画の見直しに伴い、平成28年度に行った実態調査(第2章(3)1)参照)により把握した空家等について追跡調査を行いました。

実態調査から5年以上が経過し、当時の空家等はそのまなのか、流通されているのか等について調査したものです。

■ 追跡調査の対象とした空家等 (単位:件)

実態調査により把握した空家等	923
実態調査以降に把握した空家等(苦情などの相談物件)	184
合計	1,107

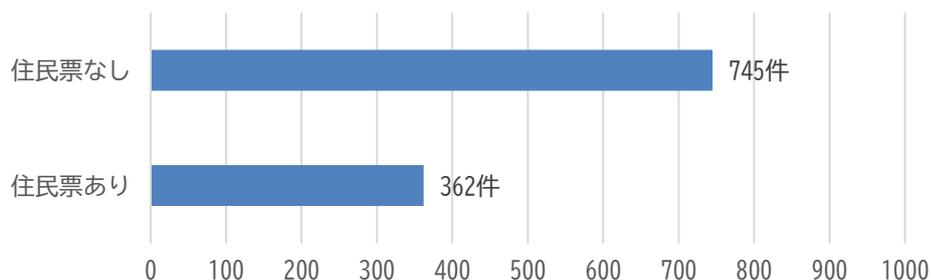
追跡調査の対象とした空家等は、実態調査時に把握した空家等に加え、実態調査以降(平成29年4月1日~令和3年3月31日)に、苦情など市に寄せられた相談により把握した空家等も調査対象としました。

② 調査手法

調査1 調査対象について、固定資産課税台帳及び住民基本台帳、建築確認台帳より下記について机上調査を行いました。(令和4年6月1日時点)

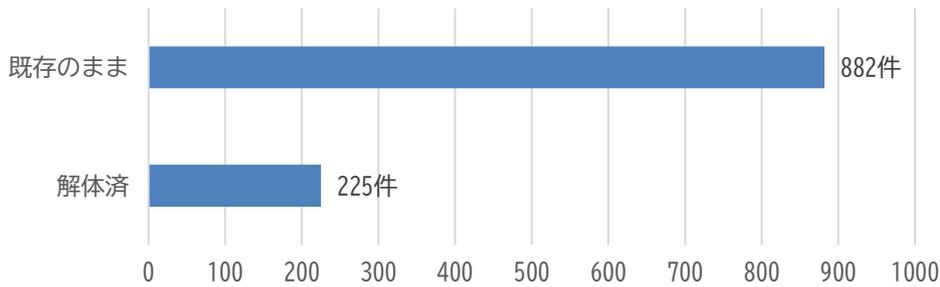
住民基本台帳(住民票)
・住民票の有無
固定資産課税台帳(家屋・土地固定資産税課税情報)
・空家等(家屋)の解体状況
・空家等(家屋)の所有者変更の有無
・空家等(土地)の所有者変更の有無
建築確認台帳(建築確認申請)
・空家等の更新(建替え)状況

■ 住民票の有無について(総数1,107件)

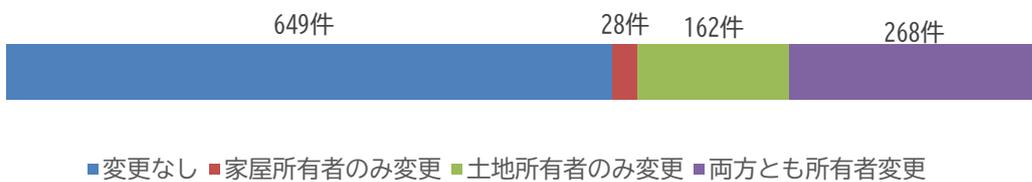


## 第2章 空家等の状況

### ■ 空家等の解体について（総数 1,107 件）



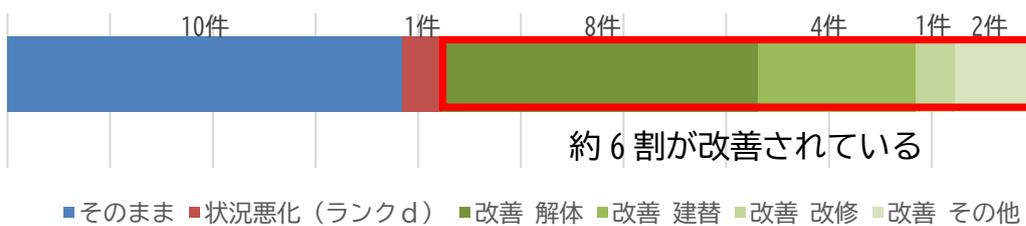
### ■ 空家等の所有者の変更について（総数 1,107 件）



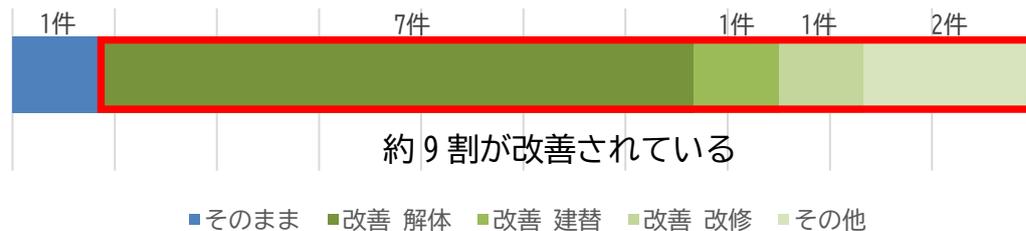
調査2 実態調査の建物状態判定ランクにおいてcまたはdと判定された空家等について、現地調査の上、再度建物状態判定を行い、建物状態がどのような変化しているかを調査しました。（cランク26件、dランク12件）

### ■ 建物状態の変化の状況（平成28年から令和4年）

当時cランク物件（倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難）26件



当時dランク物件（倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能）12件



## 第3章 空家等の課題

空家等の課題は、人的要因と物的要因の2つに大別することができます。高砂市では、空家等実態調査及び所有者意向調査の結果を分析し、高砂市の空家等に関する課題を整理しました。

また、令和4年度の計画見直しにあたり、計画期間の前半5年を終えて顕在化してきた課題について本章(3)に整理しました。

### ■人的要因／物的要因の課題抽出

課題の種類	内 容
人的要因	所有者等の都合や市民の意識的な課題
物的要因	地域環境や社会的な要因

### (1) 人的要因の課題

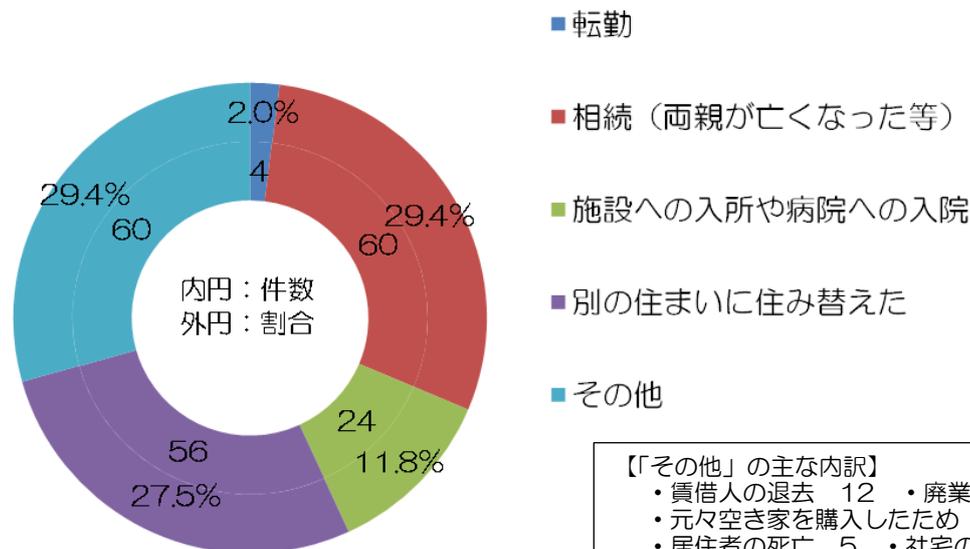
※平成28年度アンケート調査結果による課題整理

#### 1) 高齢化や住み替えによる空家等の発生

空き家となったきっかけでは、「相続」、「施設への入所や病院への入院」、「別の住まいに住み替えた」の3つで68.7%を占めています。このうち、約4割を占める「相続」及び「施設や病院への入院」は、本来の所有者等の高齢化により空家となったものです。

したがって、高砂市における空家等の発生のきっかけとしては、特に「高齢化」及び「別の住まいへの住み替え」が空家等の発生に大きな影響を及ぼしており、これらの課題を抑止することで空家等の発生が抑えられると判断されます。

#### ■空き家となったきっかけ（総回答数204件）



#### 【「その他」の主な内訳】

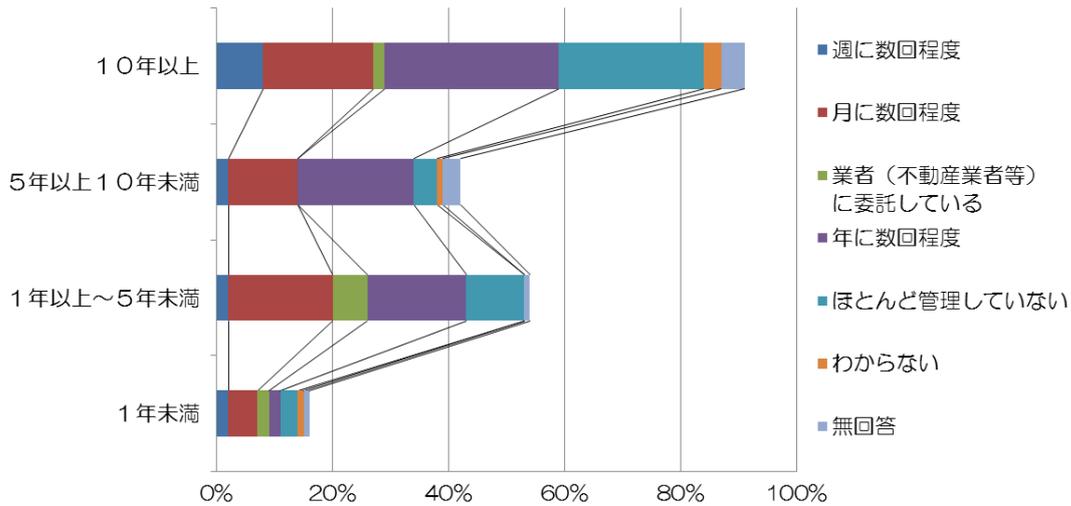
- ・賃借人の退去 12
- ・元々空き家を購入したため 5
- ・居住者の死亡 5
- ・老朽化 3
- ・家族、親族と同居 3
- ・無回答 17
- ・廃業したため 7
- ・社宅のため 3
- ・火災、震災 3
- ・相続 2

2) 管理頻度の不足

空き家になってからの期間を見ると、「10年以上」経過している建物が最も多く、市内には長期間利活用されていない空家等が多く存在しています。

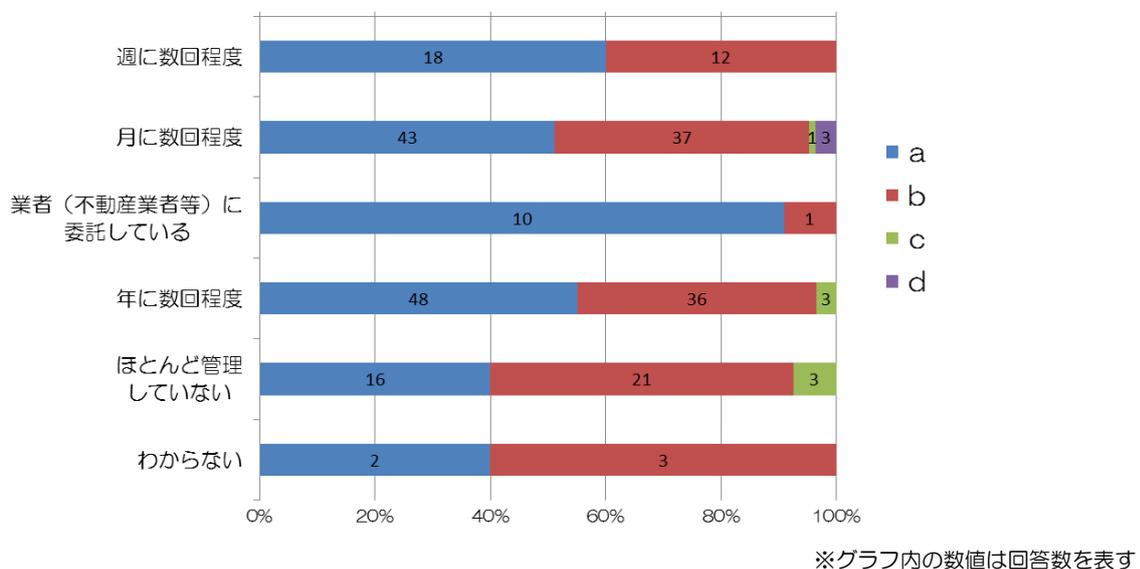
特に空き家となって5年以上経過している建物の管理頻度は「年に数回程度」、「ほとんど管理していない」の回答が6割以上を占め、空き家の管理頻度が年に数回以下の方が大部分を占めていることが判明しました。

■ 空き家になってからの期間と、空き家の管理頻度の関係（総回答数 205 件）

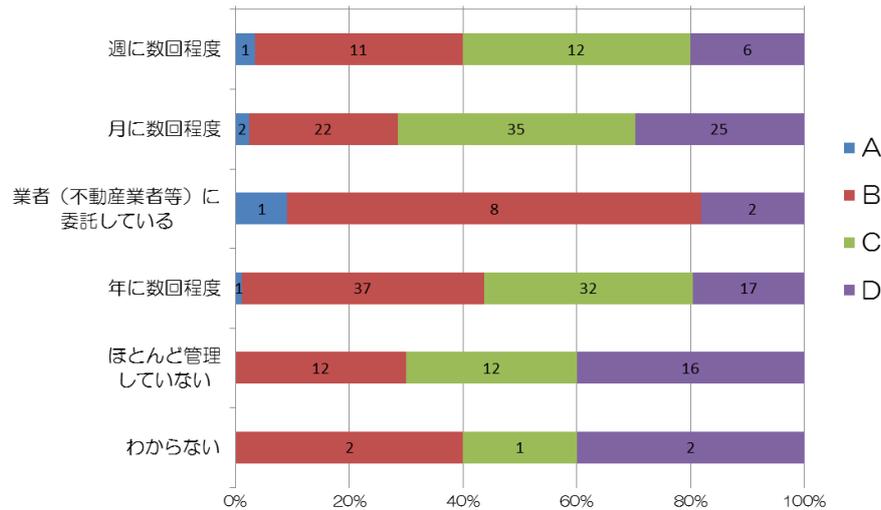


建物状態判定ランク及び利活用基礎判定ランクと、管理頻度の関係をみると、建物状態判定が a ランクの空家等であっても「年に数回程度」、「ほとんど管理していない」、「わからない」といった回答が5割近く見られ、将来的な管理状態の悪化が懸念されます。

■ 建物状態判定ランクと管理頻度（総回答数 257 件）



■利活用基礎判定ランクと管理頻度（総回答数 257 件）

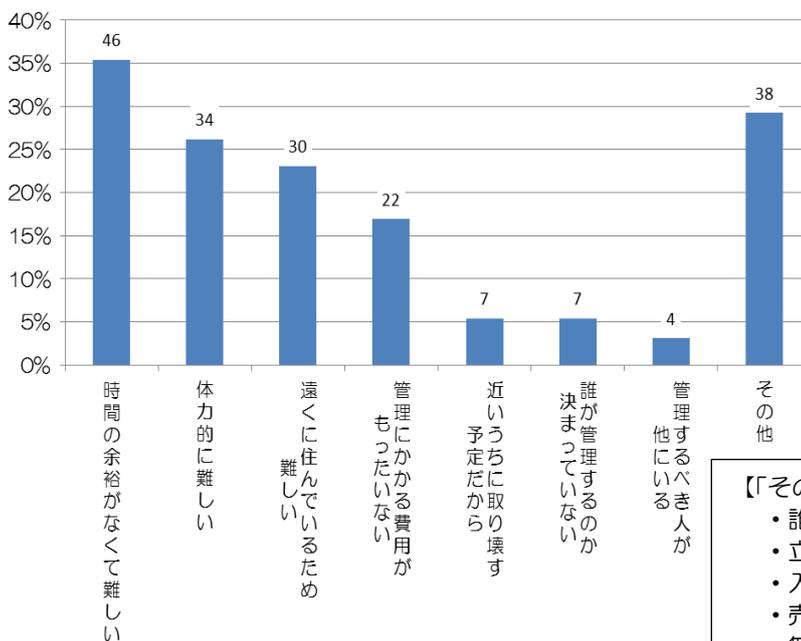


※グラフ内の数値は回答数を表す

管理を行っていない理由では、「時間の余裕がなくて難しい」、「体力的に難しい」、「遠くに住んでいるため難しい」という回答が上位を占めています。

空家等の適正な管理が所有者等の義務であることに対する認識の希薄さが課題と判断されます。

■管理を行っていない理由（回答者数 130 名）



【「その他」の主な内訳】

- ・誰も住んでいないから 2
- ・立ち入り禁止になっている 2
- ・入居者が管理している 2
- ・売却依頼、検討中 3
- ・無回答 7

※グラフ内の数値は回答数を表す

3) 経済的理由による管理の停滞

次ページのグラフは、建物状態判定ランク別に所有者等が空家等をそのままにしている原因のうち最も大きな理由を表したものです。その結果、空き家のままにしている理由について、「取り壊す費用が高い」及び「取り壊すと固定資産税が高くなる」という経済的理由が上位を占めています。

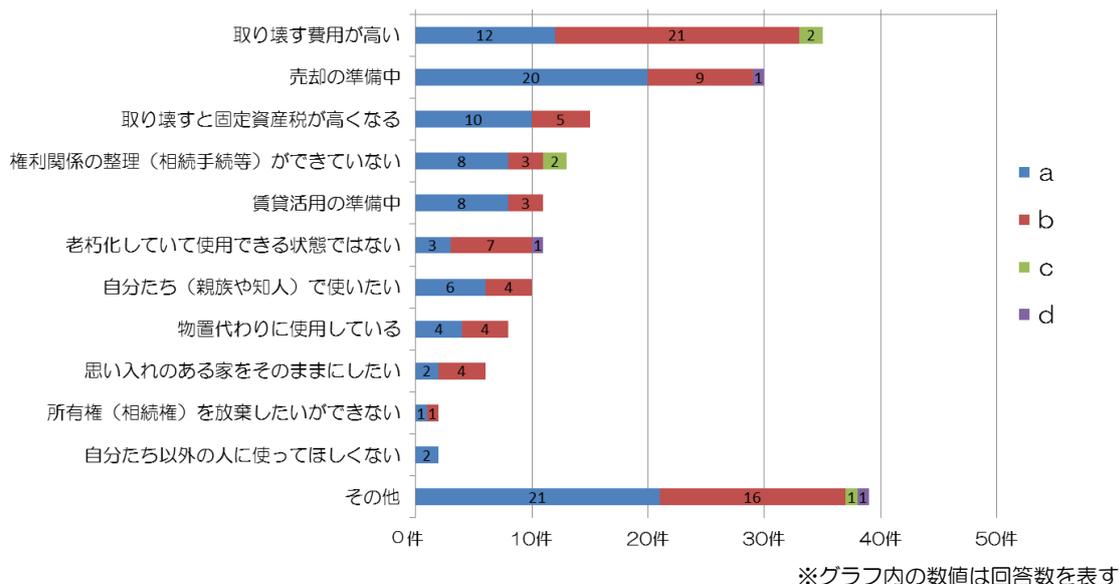
### 第3章 空家等の課題

また、「売却の準備中」等の利活用に前向きな回答については、a ランクの空家等の割合が高いのに対し、「取り壊す費用が高い」、「老朽化していて使用できる状態ではない」の回答については、b ランクの空家等の割合が高くなっています。

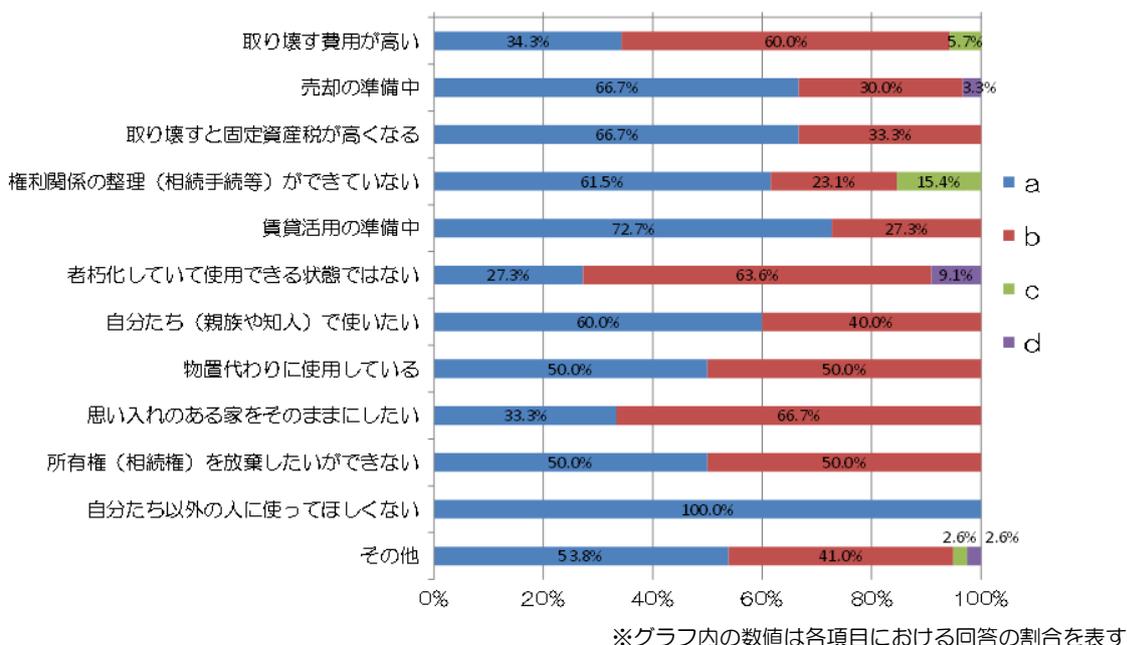
したがって、b ランク以下の空家等に対して補助制度の充実を図るほか、特定空家等と認定された場合に経済的デメリットが生じることの周知を図るなど、所有者等の経済面に働きかける対策を検討する必要があると判断されます。

#### ■建物状態ランク別の「空き家をそのままにしている理由」(上：回答数、下：回答率)

【回答数】(総回答数 182 件)



【回答率】



#### 【「その他」の主な内訳】

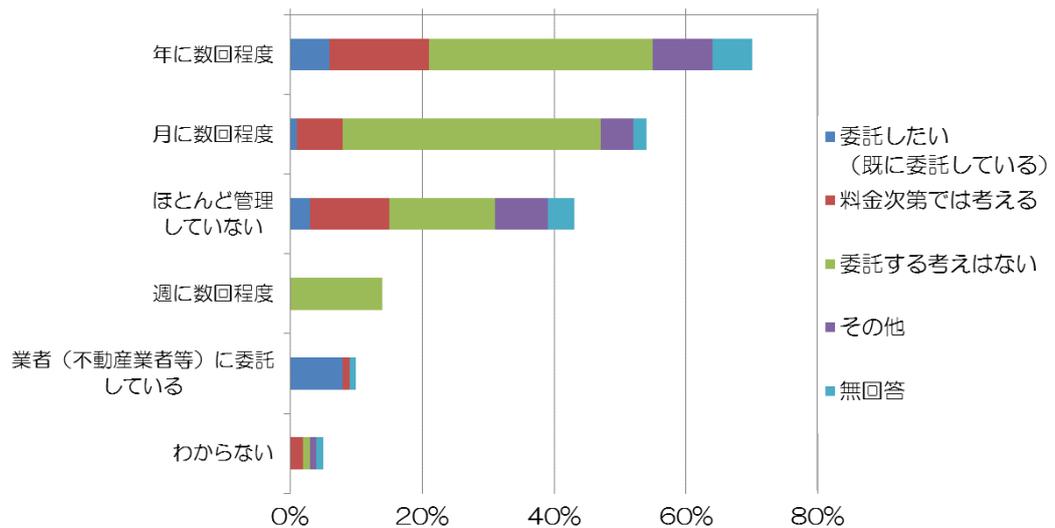
- ・売却予定 9
- ・借り手が見つからない 9
- ・特に理由はない 6
- ・整理、改修が必要 4
- ・使用中、あるいは今後使用予定 3
- ・所有者が生存している 3
- ・取り壊し予定 3
- ・社宅になっている 2
- ・別途住居がある 2
- ・無回答 5

#### 4) 管理委託に対する意識

空き家の管理の業者等への委託では、管理の頻度に関わらず「委託する考えはない」の回答が大部分を占めています。前述の経済的理由のほか、第三者に委託することに対する敷居の高さなどが原因と考えられます。

しかしながら、空家等の管理頻度の低い所有者等のうち3割程度は「委託したい」、「料金次第では考える」と回答していることから、空家等の管理の是正のため、委託を活発に行える環境の実現を図る必要があると判断されます。

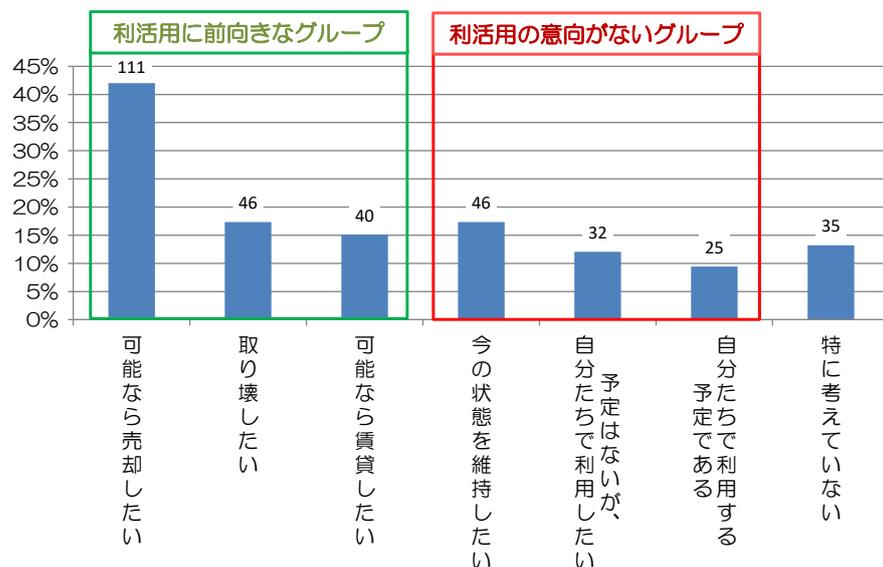
■管理を業者に委託することについて（総回答数 205 件）



#### 5) 所有者等の意向を考慮した対策の検討

今後の建物の活用に関する質問では、「利活用に前向きなグループ」と「利活用の意向がないグループ」の二通りの回答が見られます。本計画では、これらの意向を踏まえた上で、空家等の利活用及び適正な管理の促進に効果的な対策を進めます。

■今後の利活用について（回答者数 265 名）



※グラフ内の数値は回答数を表す

### 第3章 空家等の課題

#### ① 利活用に前向きなグループ

このグループには、「可能なら売却したい」、「可能なら賃貸したい」、「取り壊したい」と回答した所有者等が属し、特に「可能なら売却したい」という意向が突出しています。高砂市の空家等の利活用に関する現状を踏まえると、実態として活用に前向きな所有者等の意向に反して、うまく空家等を活用できていない所有者等が多いと考えられます。

また、アンケート自由回答欄でも空家等に関する解決策等の情報提供を要望する所有者等が見られたことから、活用に前向きな所有者等を対象とした情報提供の仕組みを整備する必要があると判断されます。

#### ② 利活用の意向がないグループ

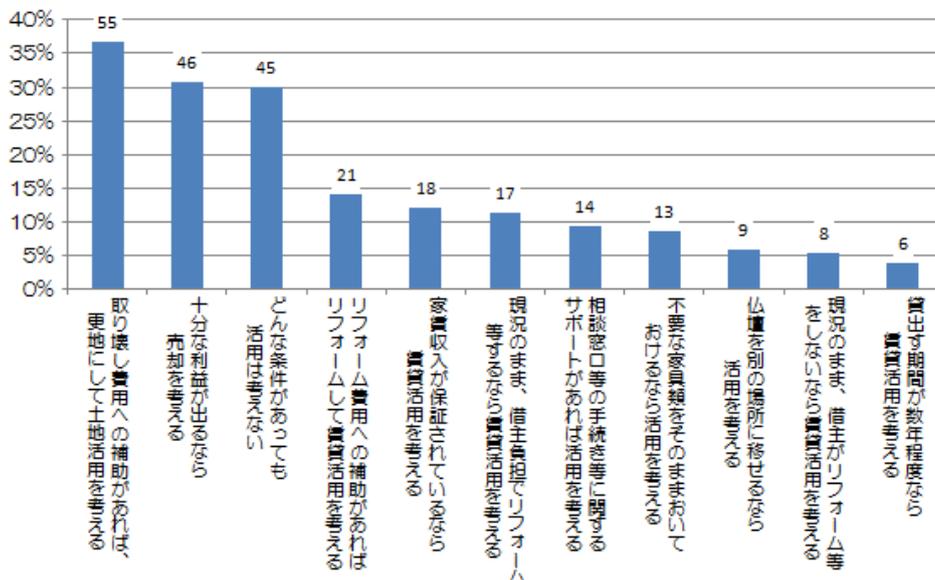
このグループは、「自分たちで利用する（利用したい）」、「今の状態を維持したい」と回答した所有者等が属します。これらの所有者等に対して、どんな条件があれば利活用を考えるかを聞いた結果を、下のグラフに示します。

その結果、現在、売却や賃貸を考えていない所有者等でも「取り壊し費用への補助があれば、更地にして土地活用を考える」、「十分な利益が出るなら売却を考える」と回答をした所有者等が上位を占めていることが判明しました。

しかしながら、「どんな条件があっても活用は考えない」という回答も多くあり、高砂市の調査から回答者の半数は空家等を物置として利用していることが判明しています。

したがって、「利活用の意向がないグループ」の所有者等に対しては、空家等の利活用に関する情報を提供し、少しでも利活用して貰うよう働きかけるほか、空家等の利活用を全く考えていない所有者等に対しても、適正な管理を促すことが重要と判断されます。

■ 利活用の条件(回答者数 150名)



※グラフ内の数値は回答数を表す

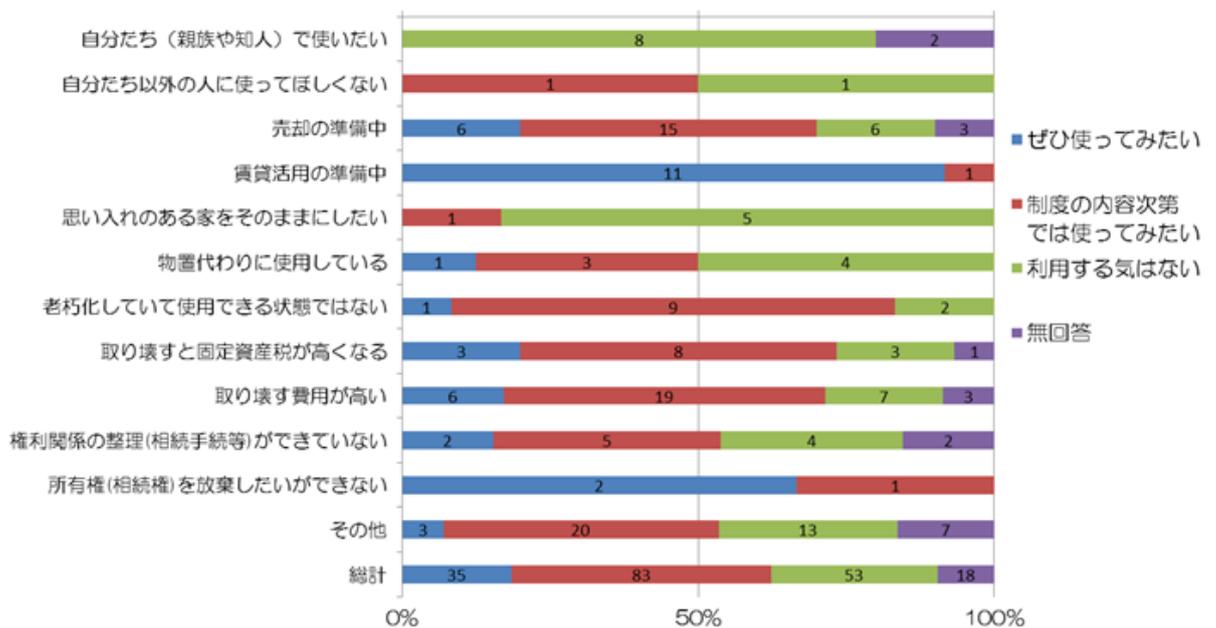
6) 空き家バンクの可能性

空き家バンク※を利用したいかの質問では、「ぜひ使ってみたい」、「制度の内容次第では使ってみたい」の前向きな回答が全体の6割以上を占めています。

特に現在、売却や賃貸の準備中の所有者等に焦点を当てると、「ぜひ使ってみたい」、「制度内容次第では使ってみたい」が8割近くを占めています。

しかしながら、アンケート調査では空き家バンクの認知割合が22.7%と低く、周知が不十分と言えます。そのため高砂市では、空き家バンクの積極的な活用や周知を検討する必要があると判断されます。

■今後の利活用について（総回答数 189 件）



※グラフ内の数値は回答数を表す

【「その他」の主な内訳】

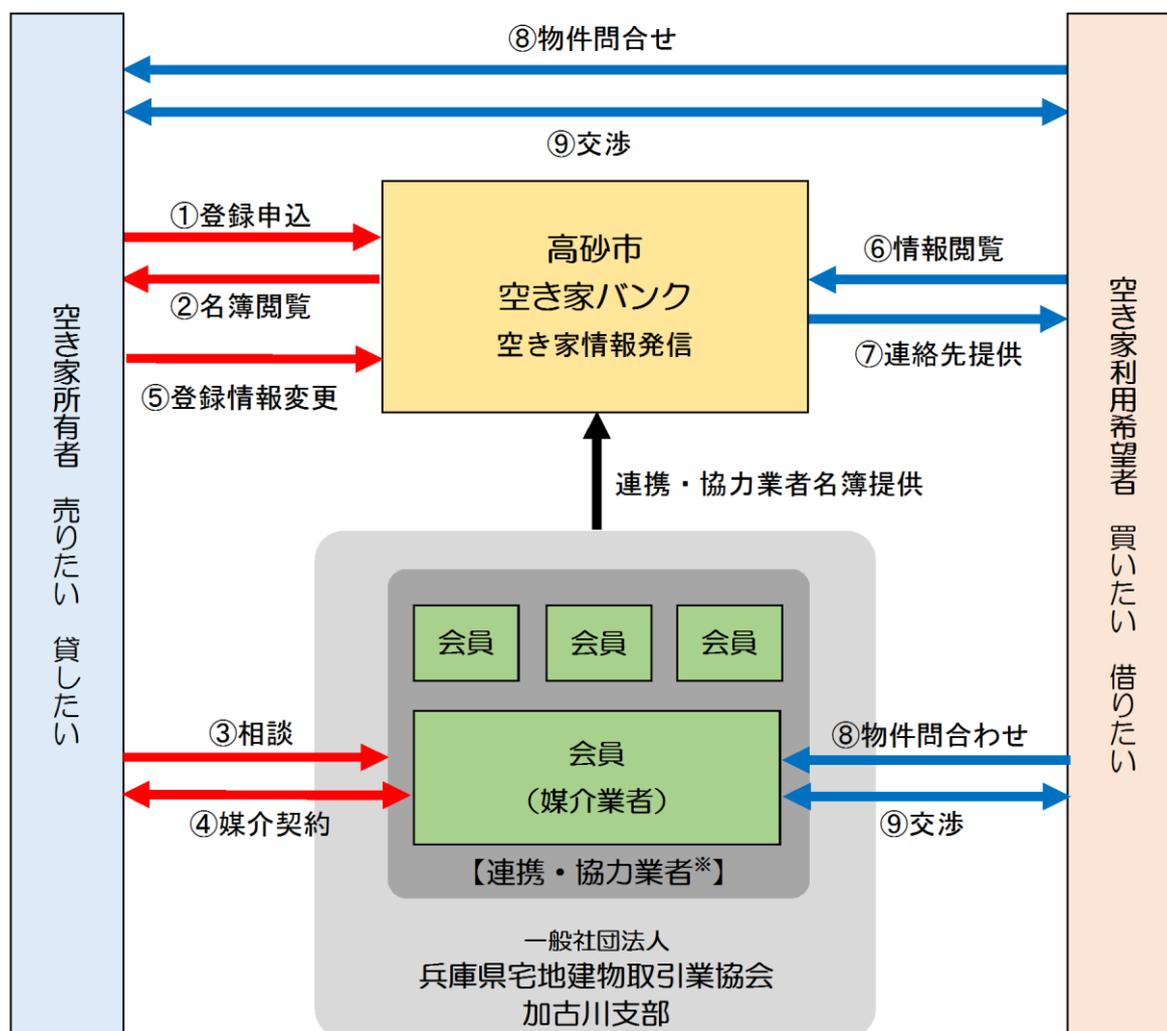
- ・売却予定 9
- ・借り手が見つからない 9
- ・特に理由はない 6
- ・整理、改修が必要 4
- ・使用中、あるいは今後使用予定 3
- ・所有者が生存している 3
- ・取り壊し予定 3
- ・社宅になっている 2
- ・別途住居がある 2
- ・無回答 5

※空き家バンク

「空き家バンク」は、空家等を利用し高砂市に定住したい方や高砂市にお店を開きたい方等に、市内の空き家（空き店舗）情報を提供するサービスです。

高砂市においては、平成 26 年より空き家バンクを創設していますが、一層の制度の活用促進を図るため、平成 30 年度より一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会と連携・協力しながら情報発信を行います。

■高砂市空き家バンクのながれ



※連携・協力業者

一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会加古川支部の会員で、かつ高砂市空き家バンクの趣旨に賛同し、空家等の媒介及び相談を誠実に行うことのできる者をいう。

高砂市は、一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会と協定を締結し、当該協会の加古川支部にて、高砂市空き家バンクに協力する連携・協力業者を募集した上で名簿を作成する。



平成 30 年 3 月 28 日  
高砂市役所において一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会と協定を締結しました。

(2) 物的要因の課題

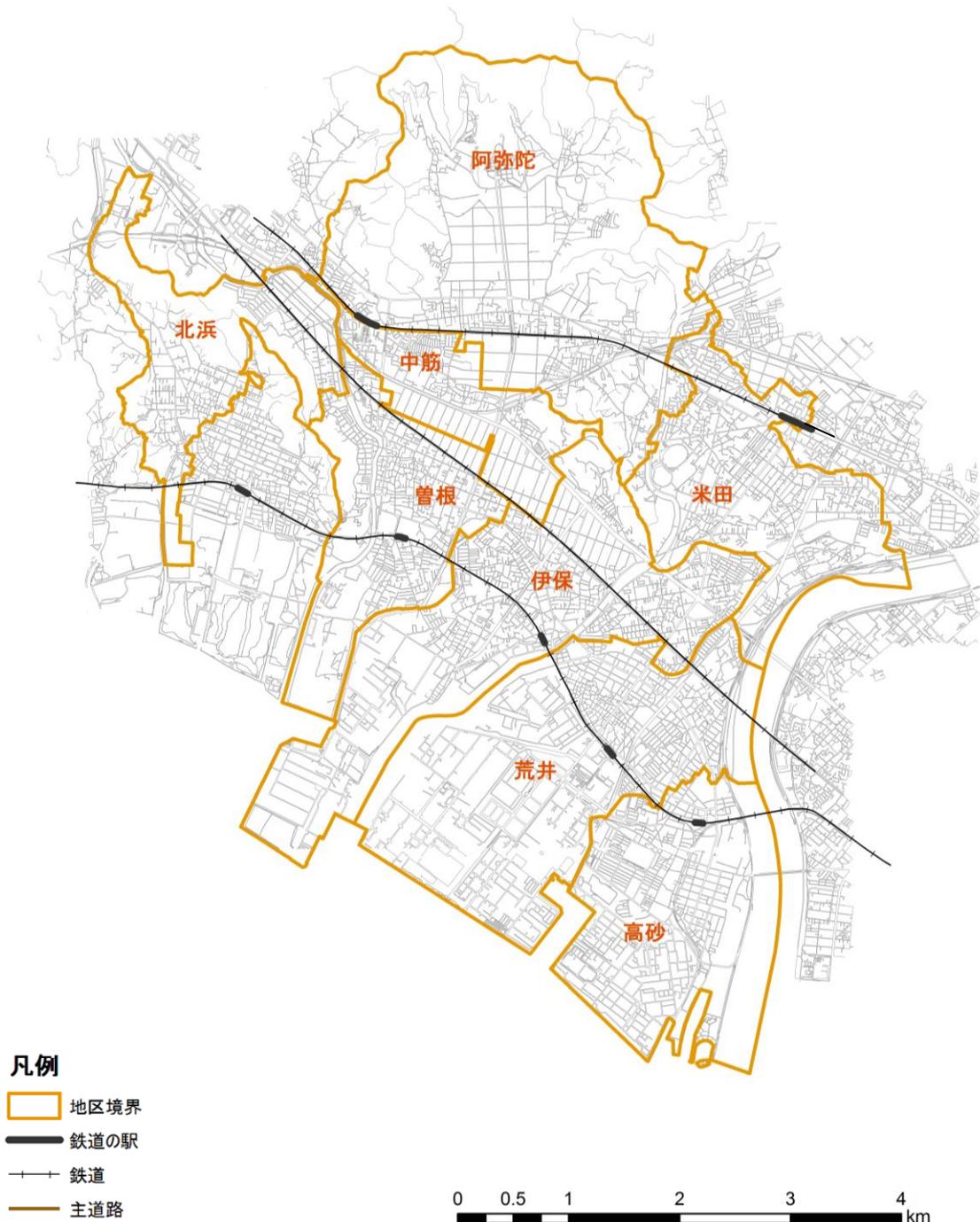
※平成 28 年度実態調査結果に基づく課題整理

物的要因の課題は、関連計画である「高砂市都市計画マスタープラン（平成 23 年 4 月）」における 8 つの地域区分（高砂、荒井、伊保、中筋、曾根、米田、阿弥陀、北浜）において、GIS\*を用いた空間解析を行いました。

※GIS (Geographic Information System = 地理情報システム)

地理的位置を手がかりに、位置に関する情報を持ったデータ（空間データ）について、総合的に管理や加工を行い、視覚的に表示し、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術。空間データを分析することを「空間解析」と呼ぶ。

■ 高砂市都市計画マスタープランにおける 8 つの地域区分



#### 1) 空家等の管理状態

空家等の管理の状態を表す建物状態判定ランクを比較すると、a ランク（管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能：535 件）及びb ランク（管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能：350 件）の空家等が市内の95%を占め、比較的健全な状態にある建物が多い結果となっています。

しかしながら、b ランクも小規模とはいえ修繕が必要な状態であるから、本計画ではb～d ランクを総称して「修繕の必要がある」としました。

空家等は、市中央～東側にかけて分布する DID 地区※をはじめとする市街地に集中しており、特に高砂、荒井、伊保、曾根地区では、管理に何かしら問題がある空家等（b～d ランク）が多く存在（全体の73%）することが判明しました。対して米田地区は、空き家数は多いものの多くは適正に管理されています。また、市の西側及び北側に当たる中筋、阿弥陀、北浜地区では空家等数は少ないといえます。

※DID 地区（Densely Inhabited District =人口集中地区）

国勢調査において設定される統計上の地区。主に市区町村の区域内で人口密度 4,000 人/km<sup>2</sup>以上の地域が互いに隣接して人口 5,000 人以上となる地区に設定される。

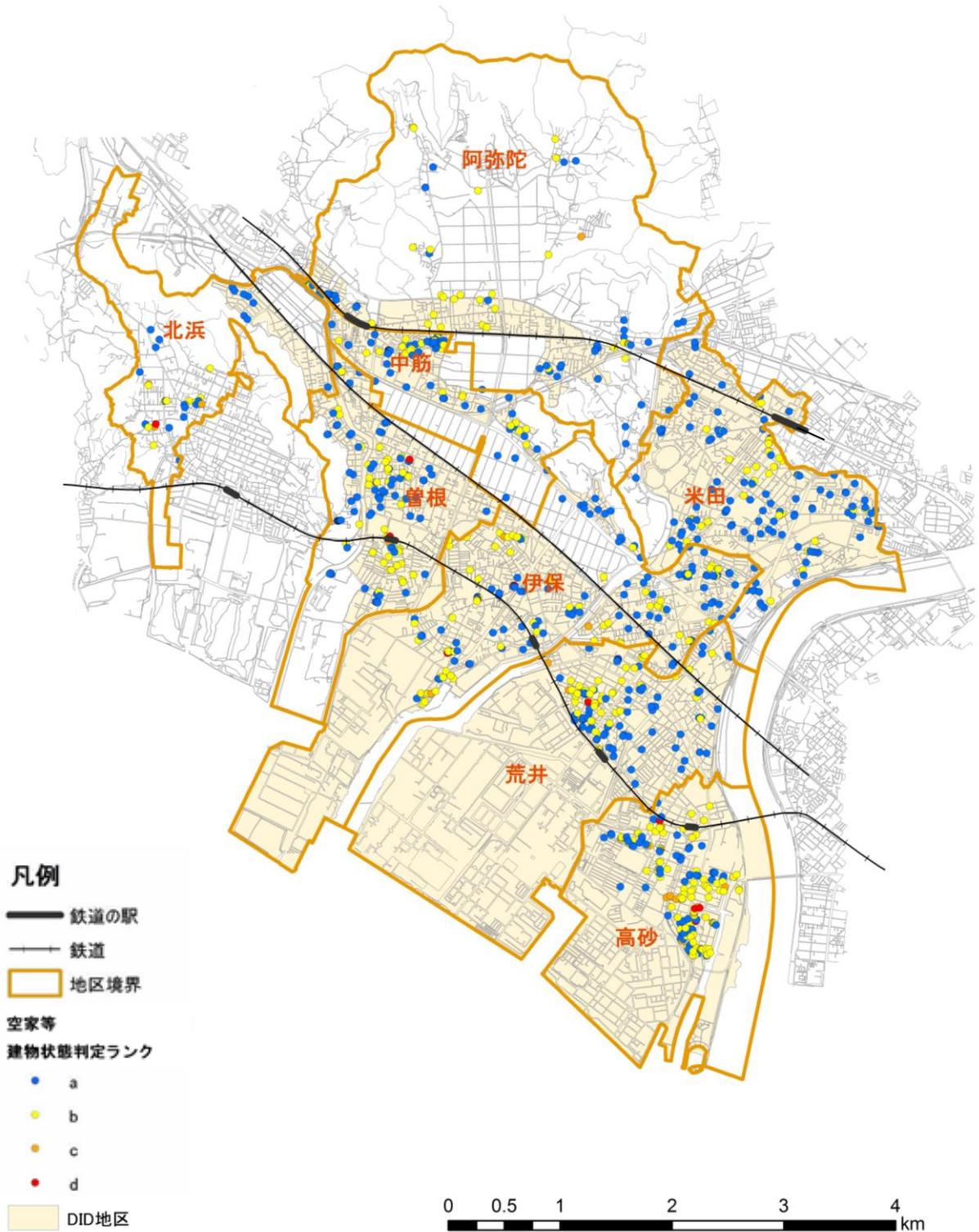
#### ■ 地区別建物状態判定ランクによる空家等の分類 (単位：件)

地 区	管理に 問題なし	修繕の必要がある				合 計
	a	b	c	d		
高 砂	63	111	95	12	4	174
荒 井	75	51	47	3	1	126
伊 保	101	76	67	5	4	177
中 筋	54	24	24	0	0	78
曾 根	77	47	44	1	2	124
米 田	108	34	33	1	0	142
阿弥陀	36	30	29	1	0	66
北 浜	21	15	11	3	1	36
合 計	535	388	350	26	12	923

次頁に示すランク別の分布状況の図では、管理状態の悪いc及びdランクの空家等は数こそ少ないですが、高砂、荒井、曾根地区では、これらのc及びdランクの空家等の周辺にbランクの空家等が密集しているケースが見受けられます。

これらの地区では、管理状態の悪い空家等が集中することによる地域環境の悪化が懸念されます。また高砂市の空家等が高齢化や住み替えをきっかけに発生していることを考慮すると、今後の高齢化社会の進行に伴い、市内に多数存在するbランクの空家等がc及びdランクへ悪化してしまうおそれがあります。

■ 建物状態判定ランク別の空家等の分布状況



#### 2) 空家等の利活用可能性

空家等の売却・賃貸のしやすさを表す利活用基礎判定ランクを比較すると、特に利活用が容易な空家等（Aランク）及び利活用の期待性がある空家等（Bランク）が市内に380件あることが判明しました。対して、利活用が困難な空家等（C及びDランク）は543件見られました。

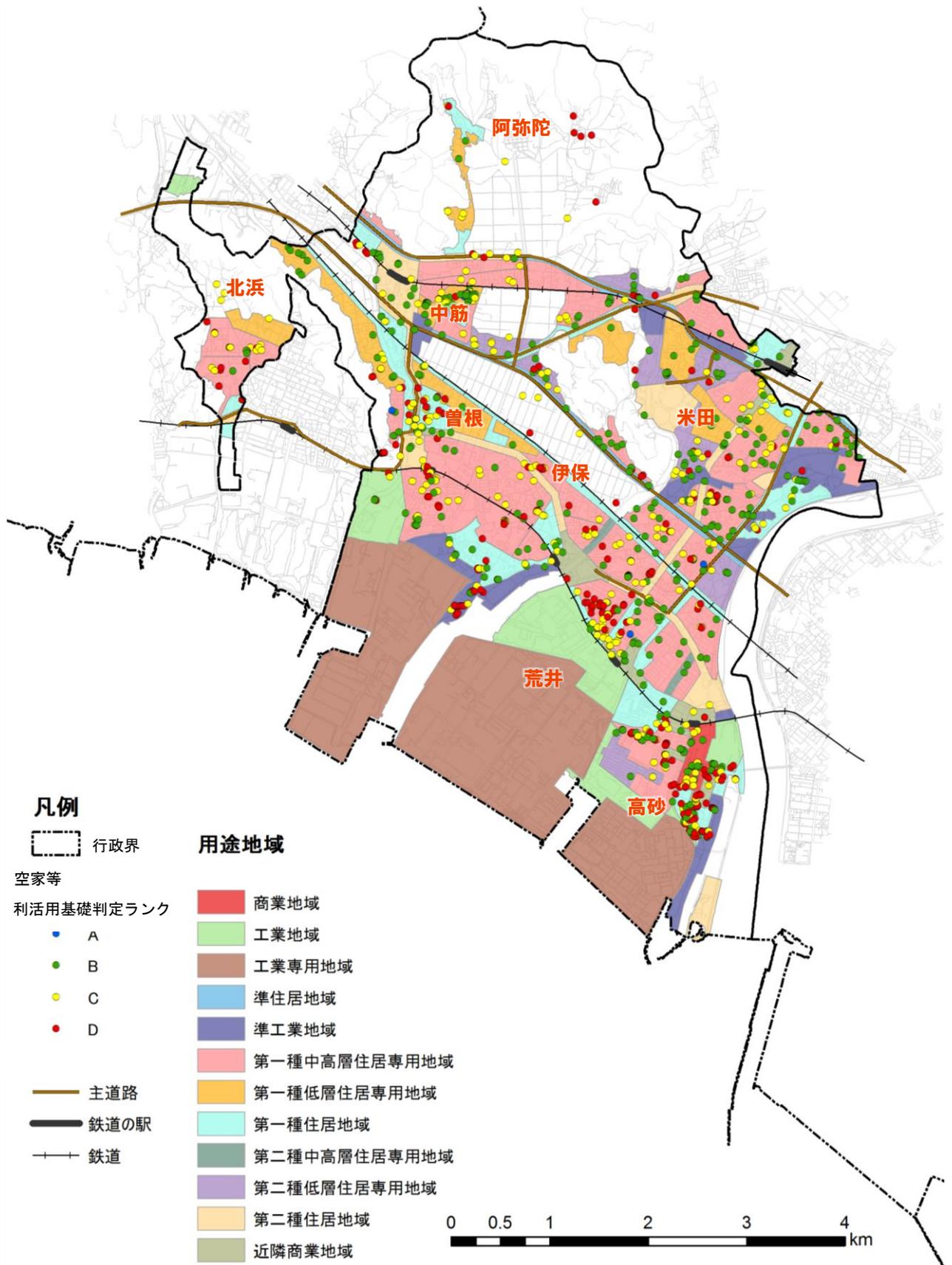
■地区別利活用基礎判定ランクによる空家等の分類 (単位：件)

地 区	利活用の期待性あり		利活用が困難		合 計		
	A	B	C	D			
高 砂	55	1	54	119	43	76	174
荒 井	45	2	43	81	44	37	126
伊 保	67	0	67	110	63	47	177
中 筋	43	2	41	35	26	9	78
曾 根	46	1	45	78	40	38	124
米 田	85	0	85	57	47	10	142
阿弥陀	27	0	27	39	23	16	66
北 浜	12	0	12	24	15	9	36
合 計	380	6	374	543	301	242	923

これらの空家等と用途地域の関係を分析した結果が次頁の図です。用途規制に着目した場合、高砂市の空家等は、全体の約9割が市街化区域に分布しています。

一方、利活用が困難な空家等（C及びDランク）は、全体の約6割を占めています。Cランクの空家等は市内全域に点在していますが、Dランクの空家等は、特定の地域の小範囲に密集していることが確認できます。

■ 利活用基礎判定ランク別の空家等の分布状況



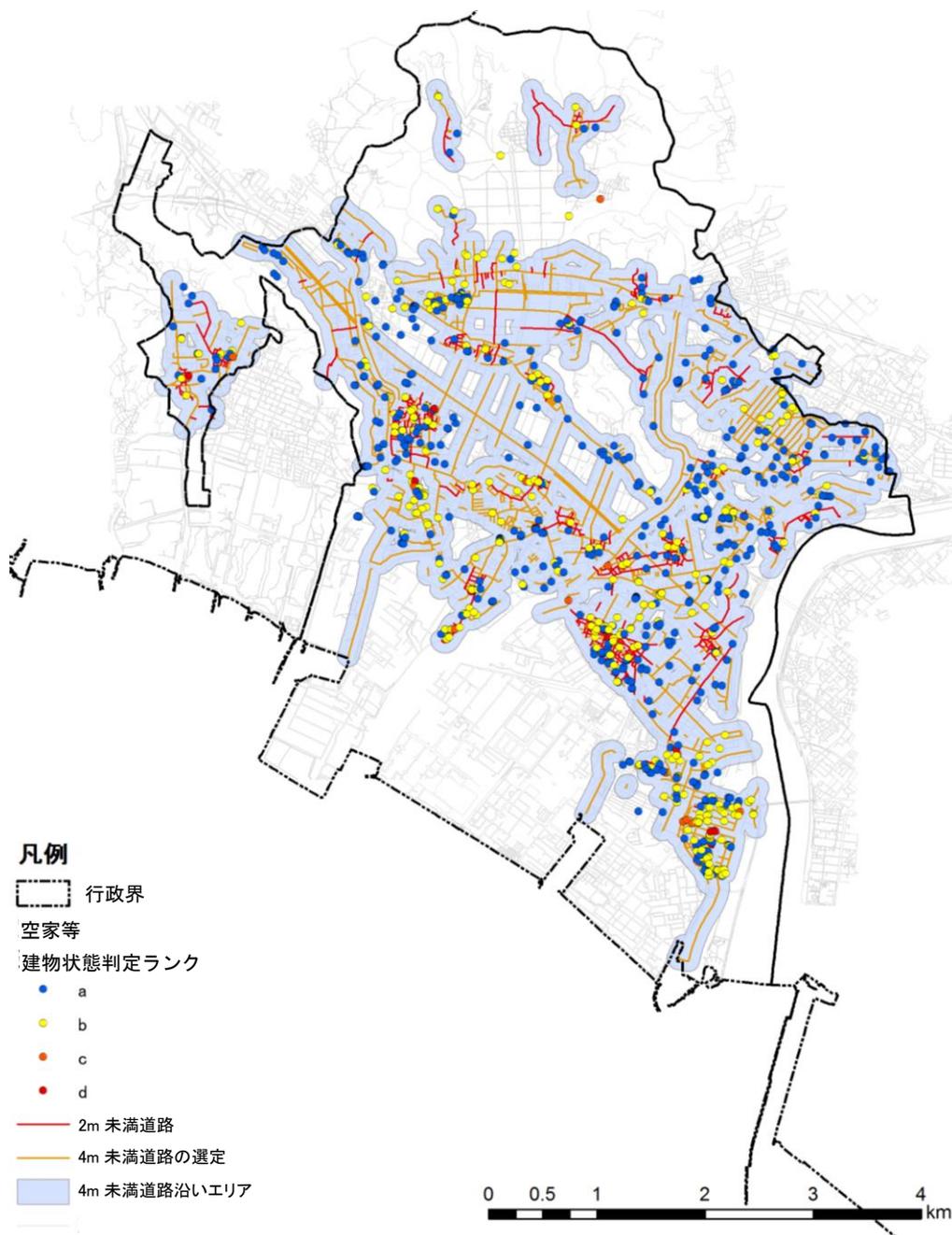
#### 3) 重点的な対策が必要な地域の検討

高砂市では、市内における空家等の分布状況を分析し、空家等へ重点的な対策が必要な地域はどこなのか検討を行いました。その結果、高砂市では空家等と道路幅の間に密接な関係があることが判明しました。

##### ① 狭あい道路と空家等の関係

下の図は、狭あい道路（幅員4m未滿の狭い道路）と空家等の関係を表しています。市内の923件の空家等のうち、およそ50.8%（469件）が、狭あい道路沿いに分布していると推察されます。市内の道路総延長における狭あい道路の総延長が占める割合は24.4%となっていることから、狭あい道路沿いにおいて空家等が発生しやすい傾向にあると考えられます。

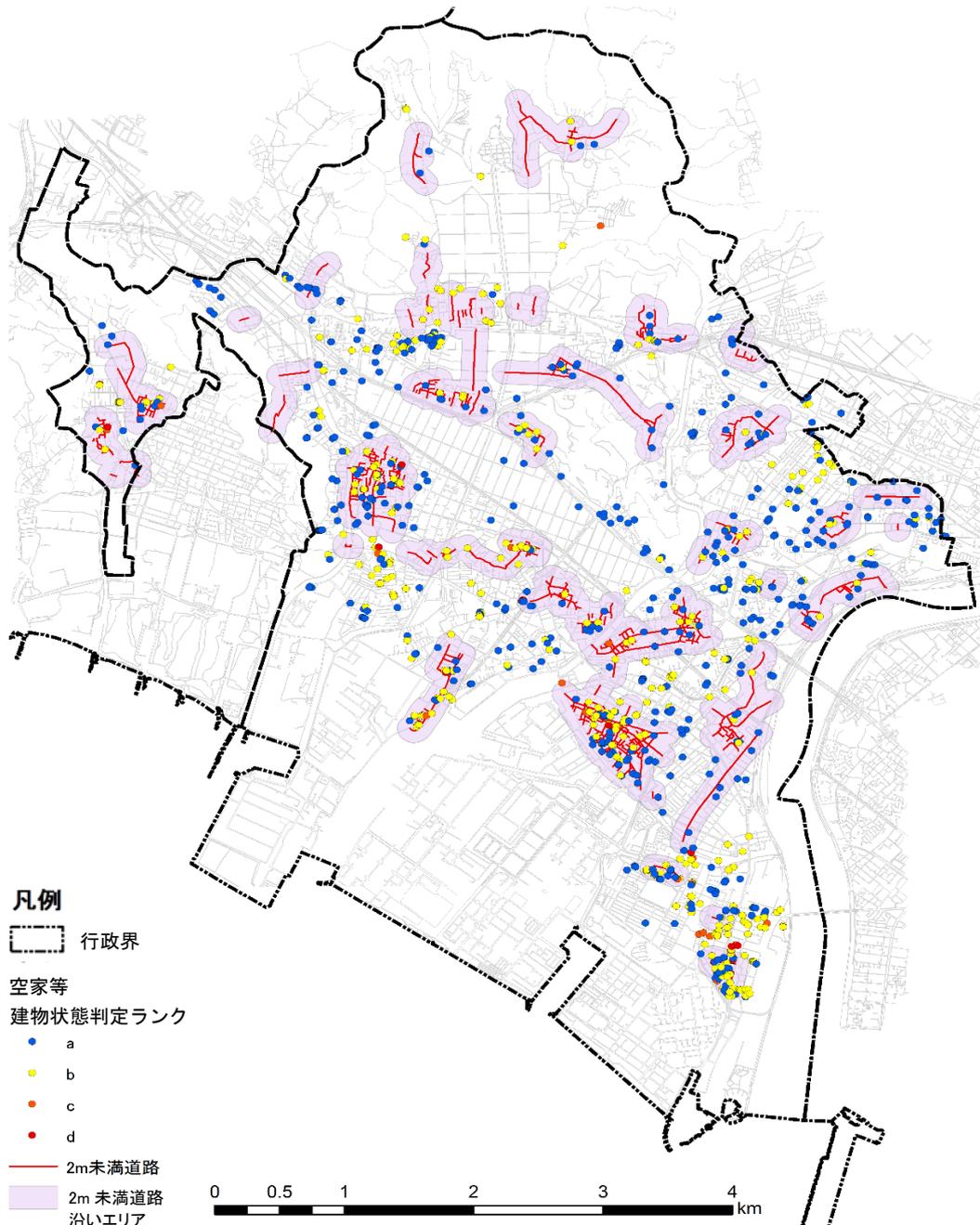
##### ■ 狭あい道路（幅員4m未滿の狭い道路）と空家等の関係



② 特に狭い道路と空家等の関係

下の図は、狭あい道路の中でも特に狭い道路（幅員2m未満の道路）と空家等の関係です。狭あい道路沿いの空家等のうち3割以上（143件）が、特に狭い道路沿いに分布していると推察され、この道路が網目状に通っている地域ではb～dランクの空家等が集中する傾向が見られます。

■ 特に狭い道路(幅員2m未満の道路)と空家等の関係



以上のことから、狭あい道路の沿線地域は、空家等が発生しやすい環境にあるといえ、特に幅員2m未満の道路が集中する地域では空家等が発生しやすく、空家等の管理状態も悪化しやすいと考えられます。

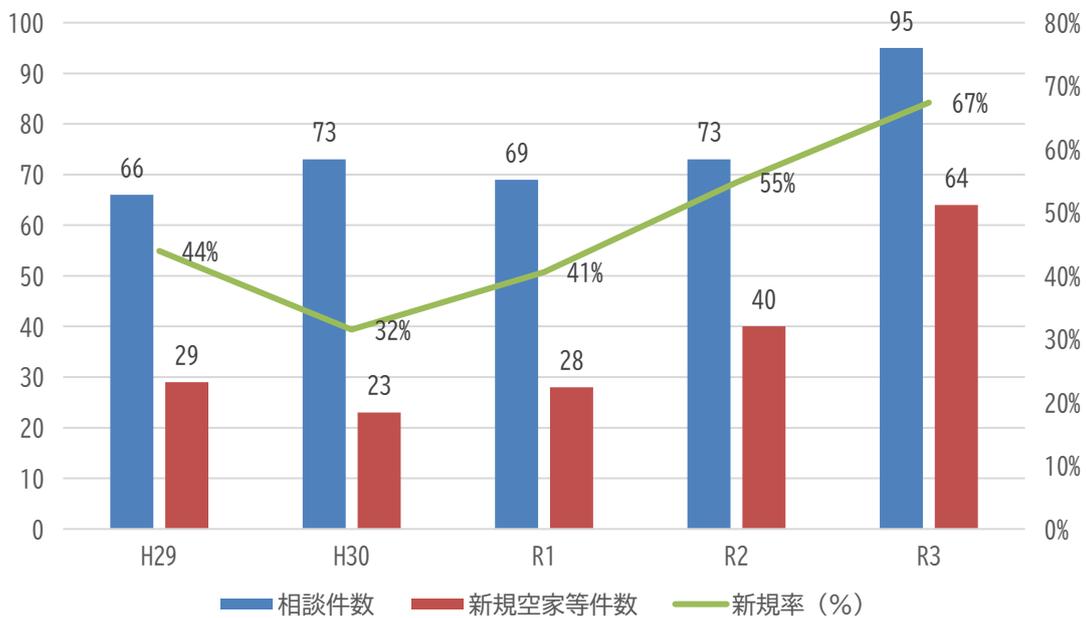
(3) 5年を終えて… 顕在化してきた課題

本計画に基づき、空家等に関する対策を推進し、令和4年度で10年間の計画期間のうちの前半5年を終えました。本計画の見直しにあたっては、追跡調査結果やこれまでの空家等対策の中で顕在化してきた課題について整理しました。

1) 消えては湧き上がるように出てくる空家等

平成28年に市内の空家等の実態を把握するため市内全域の現地調査を行った結果、923件の空家等を把握しました。その後、苦情や情報提供など市に寄せられた相談により把握した空家等は184件にのぼります。

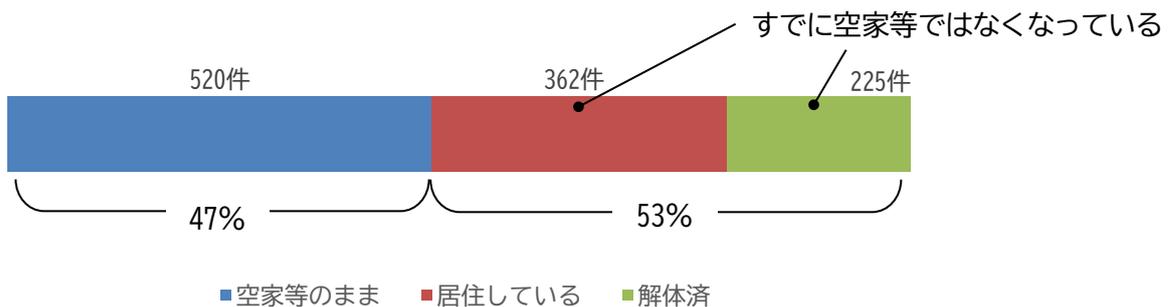
■ 市に寄せられた空家等の相談件数の推移



新規空家等件数とは、市に相談が寄せられた物件のうち、すでに把握されていた923件以外の新たに空家等として把握された件数になります。新規率とは相談件数の総数における新規空家件数の割合になります。

年々、新規率が高くなる傾向があり、市への相談された空家等だけを見ても、新たな空き家が次々に出てきている状況であることがわかります。

■ 追跡調査でわかる空家等の現況 (総数 1,107 件)



追跡調査の結果、2割の空家等は解体されており、3割の物件には住民票があることから、現在は居住していると推察されます。

把握していた空家等は、この5年間で半数以上がすでに空家等ではなくなっていることがわかります。

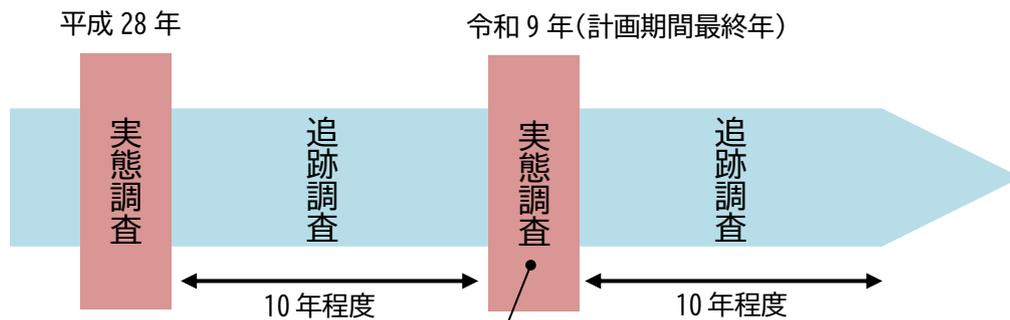
## 2) 市内の空家等の把握

市内の空家等を把握することは、効果的に空家等対策を進める上で重要ですが、日々めくるめく変化する空家等をつぶさに把握することは現実的ではありません。

利活用されず停滞している空家等にどのような問題を抱えているのか、その問題を解決し、空家等そのまま放置させず変化を促す施策を展開することが重要です。

そのため、市域全域に対する空家等の全数の把握を行う実態調査については、本計画の計画期間と合わせ概ね10年の間隔で継続して実施し、その後は定期的に把握した空家等の動向を追跡調査することで、市内の停滞している空家等の特徴をつかみ、効果的な対策を実施することができます。

### ■ 市内の空家等調査のイメージ



実態調査においては、外観目視調査のみではなく、住民基本台帳などの活用を検討し、GISで多角的に空家等情報を捉えていくことが重要です。

### ■ 市内の空家等数について (参考)

(単位：戸)

居住目的のない住宅		2,900
	一戸建	2,400
		腐朽・破損あり 770
		腐朽・破損なし 1,630
	長屋建・共同住宅	500
		腐朽・破損あり 110
		腐朽・破損なし 390

(出典：平成30年住宅・土地統計調査結果，総務省統計局)

### 第3章 空家等の課題

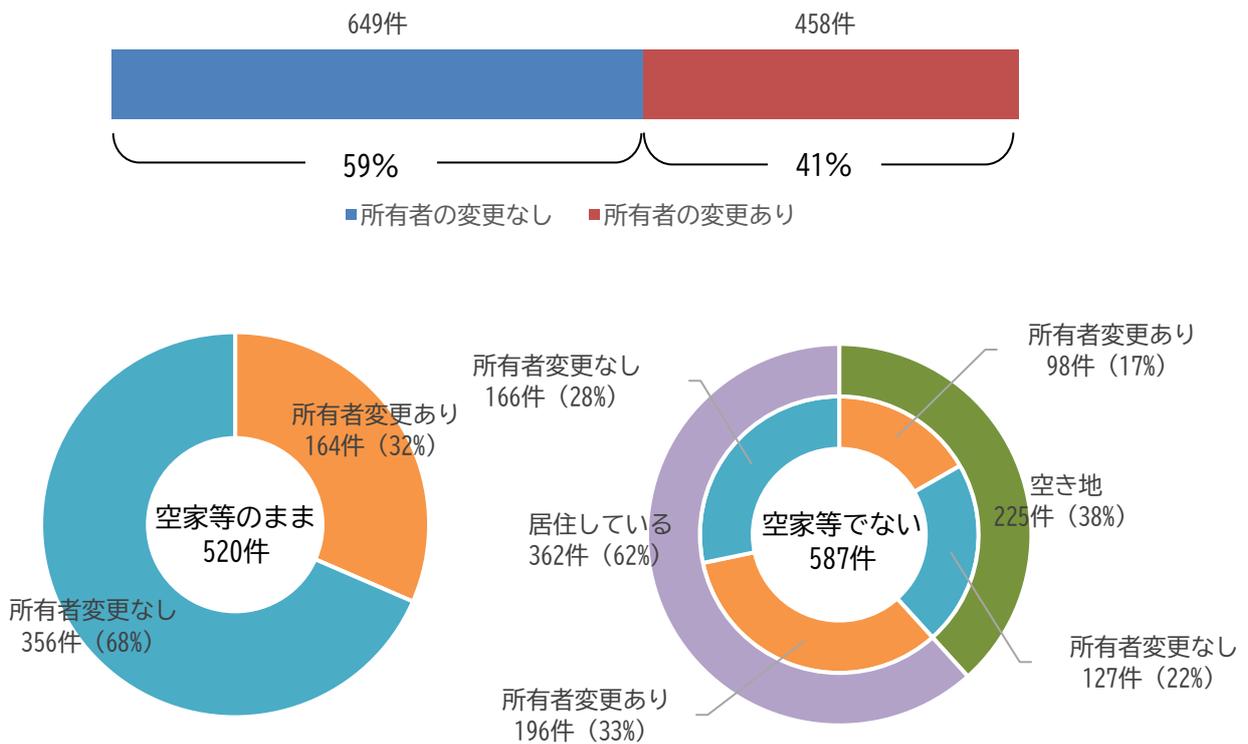
これまで、市内の空家等数は、実態調査結果に、新たに把握した空家等情報を反映し、随時算出していましたが、市の把握できる空家等数は、一部にすぎないため、実際の空家等数とは乖離しているおそれがあります。

住宅・土地統計調査によると、長屋建・共同住宅は住戸数で必ずしも空家等に該当しないことから、それらを除いた一戸建の居住目的のない住宅を空家等数とみなすと、市内の空家等数は2,400戸あり、うち腐朽・破損があり、利活用に支障があるものは770戸あると推定されます。

#### 3) 空家等対策はスムーズな「川の流れ」を作り出すこと

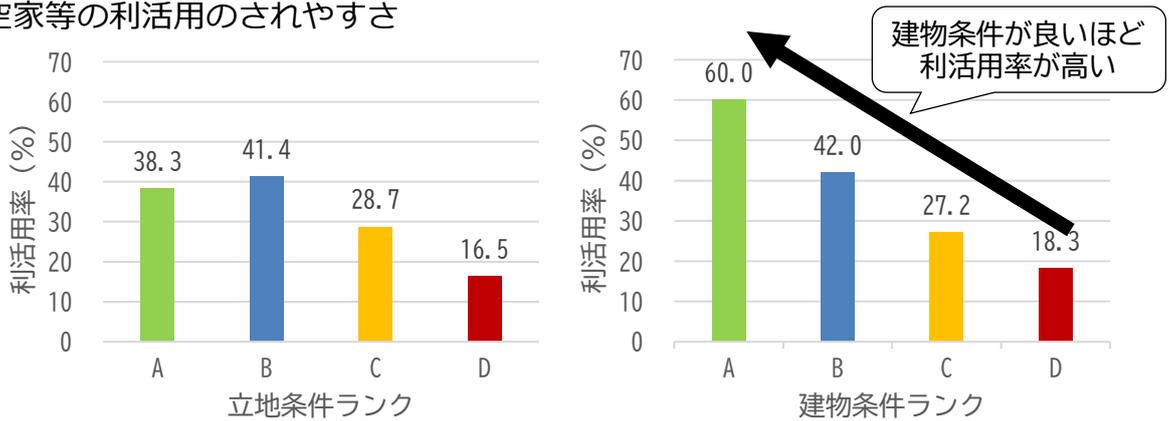
市内の空家等は、「川の流れ」に例えることができます。同じ状態でとどまることなく、絶えず変化しています。発生し続ける空家等を、いかに停滞させることなくスムーズに流通し利活用してもらい、空家等をなくしていくかが重要になります。

#### ■ 追跡調査でわかる空家等の流通状況（総数 1,107 件）



所有者の変更を流通とみなすと41%の空家等が流通されたといえます。流通された空家等の458件のうち164件(36%)は空家等のままで利活用されていません。

■ 空家等の利活用のされやすさ



注) 利活用基礎判定は、建物条件と立地条件の2つの観点により判定され、AからDの順に売却・賃貸が困難になります。(13ページ参照)

空家等の売却・賃貸のしやすさの指標である利活用基礎判定ランクごとに、現在の空家等の利活用がされている割合（利活用率）を調査しました。

空家等の利活用のされやすさは、前面道路の幅員と関係していると仮定し、利活用基礎判定の立地条件によるランクごとの利活用率を調査しましたが、有意な関係は認められませんでした。しかし、建物条件によるランクごとにおいては、ランクが高いものほど、より利活用が進んでいる傾向が顕著に見られました。

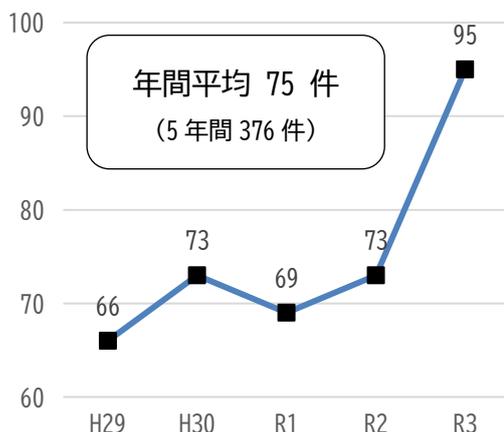
すなわち空家等になって、早ければ早いほど利活用がされやすく、空家等の発生から早い段階での流通促進が有効であると考えられます。

4) 適正な管理の推進する上で必要なもの

空家等を「川のながれ」と例えましたが、川には流れがない「よどみ」があります。それが停滞している空家等です。使われない時間が経つほどに、管理が行き届かなくなり、放置され、管理不全の空家等（特定空家等）につながっていきます。

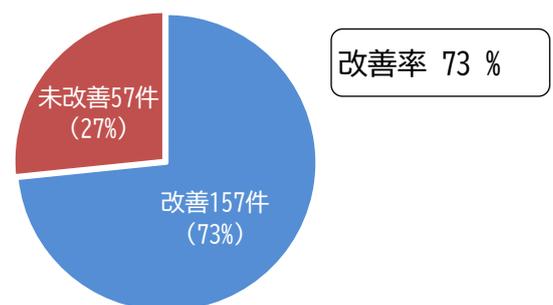
市内には、管理が行き届いていない空家等が散見されます。そのような空家等の多くは苦情や情報提供として市に相談が寄せられます。

■ 空家等の相談件数の推移



■ 改善を働きかけた空家等の改善率

改善を要した空家等(総数 214 件)



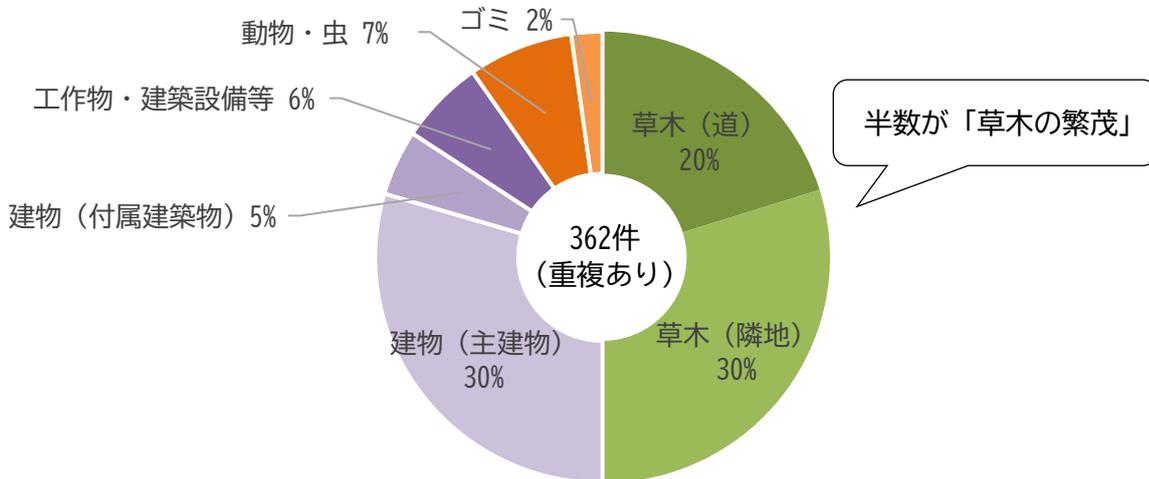
注) 「改善」には、所有者等から明確な改善意思を確認できた物件を含みます。

### 第3章 空家等の課題

空家等数の増加に伴い相談件数は増加するため、それらに対応する行政職員の確保も課題の一つになります。

これらの相談に対して、現地確認をした結果、改善を要した空家等について、所有者等に改善の働きかけ、改善率は73%となっています。

#### ■ 空家等の改善を要した内容



改善を要した内容ですが、「草木の繁茂」が半数を占めていました。草木が繁茂し、道や隣地にはみ出すものです。次に多いのは、建物をはじめとする構造物に関するもので、瓦の落下、外壁の剥落などになっています。

#### ■ 適正な管理が行われなくなるプロセス

##### ① 予期せず相続で空き家を取得



相続手続き、家財の処分、売買契約。処分するには手間がかかる。思い出もあるし…。  
「とりあえず、このまま置いておこう」

##### ② 大切な家だから管理しなくては…



大切な家だからきちんと管理しよう。ぼちぼち処分を考えなくてはならないが、面倒が多いな。  
「管理しながら、もう少し置いておこう」

##### ③ 管理がづらい…



家が傷み出してお金が必要。時間もなく、管理するのがつらくなってきた。自分の家があるし…。  
「できればこのまま放っておきたい」

##### ④ 管理ができない…



何とかしなくては行けないが、お金もかかり、体力的にもつらくなってきた。  
「申し訳ないが、放っておくしかない」

空家等が適正な管理が行われなくなる原因は、手間がかかることを避け、少しでも現状で維持したいという人として自然な心理によるところが大きいと考えられます。

#### ■ 所有者等が空家等を改善する上での問題点

- 自分の意志で取得していないことが多く、管理する責務が芽生えにくい
- 所有者等が離れたところにいるので、空家等が迷惑をかけている実感がでにくい
- 所有者等が複数（相続人多数）の場合、各々の当事者感覚が希薄になる
- 「できれば放っておきたい」どうしても対症療法になり根本的な解決に至らない

問題がある空家等の改善率は73%で、そのほとんどは改善されています。ただ改善がされても、とりあえずの措置でやり過ごし、問題が再発するものも少なくありません。

空家等の管理は、心理的、身体的そして経済的にも、少しずつ負担が増えていきます。空家等になっている期間の短縮、そして、やむを得ず空家等になっているときには管理がしやすい環境が必要です。

#### 5) 特定空家等への対応

これまで（令和4年10月31日現在）に市内に特定空家等は9件あり、そのすべてが、改善されています。また、追跡調査においても、建物状態が悪い空家等が、所有者等が自らの責任において改善されていっていることがわかります。

特定空家等の改善には2年から6年の時間を要していますが、所有者等の改善意思が乏しい場合であっても、改善の働きかけを継続することにより改善につながっていきます。

なかなか改善されない空家等は、一定の問題を抱えています。相続人が多数いるため、各々に当事者感覚がない、所有者等の事情で現実的に管理できないなどありますが、一番問題となるのは、相続人不存在で管理すべき人がいない空家等になります。

令和3年に、国において「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（空家法基本指針）」及び「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）」において所要の改正がされ、特定空家等の対象に「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」空家等も含まれる旨が記載されました。

本市においても、相続人不存在の空家等については、状況の悪化が必然であることをもって「予見される」という考え方をもって、積極的に行政が関与していく必要があります。

### 第3章 空家等の課題

---

#### 6) 今後の空家等対策の展開

本計画の見直しにあたって、顕在化してきた課題について整理しました。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。

**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

### (1) 計画の基本的な方針

空家等は、第一義的には個人財産であり、所有者等が自らの責任により適正に管理することが原則です。それを原則とした上で、高砂市では空家等に対して、「発生の抑制」、「利活用の推進」、「適正な管理の推進」、「特定空家等への対応」、「その他の対策」の5つの方針に基づき対策を行います。

住宅等の建物が、何らかの原因から空家等となり、空家等は適正に管理がなされない状態が続くことで、時間と共に特定空家等へ変化します。

高砂市は、このように建物が空家等や特定空家等に至る各時系列において、所有者等に適切に対応を促すことで、適正な管理と利活用を促進するとともに、特定空家等の発生抑制に取り組み、市民等の安全・安心の確保と住環境の保全に寄与するまちづくりを目指します。

#### ■ 5つの方針と15の対策



### (2) 計画の対象

---

#### 1) 対象とする空家等

法第2条第1項に規定する空家等及び法第2条第2項に規定する特定空家等を対象とします。

#### 2) 対象とする地域

空家等は市内全域に発生しうることから、市内全域を対象地区と定めます。

また、計画の推進における重点対象地区として、高砂市において空家が発生しやすい環境である狭あい道路の周辺地域及び修繕の必要なb～dランクの空家等を多く抱える4地区（高砂、荒井、伊保、曾根）を設定します。

#### 【本計画の対象地域】

市内全域

※重点対象地域

- ① 狭あい道路の周辺地域
- ② 高砂地区、荒井地区、伊保地区、曾根地区

## 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

空家等は、今まで住宅や店舗等として利用されている建物から、居住者や利用者が居なくなることで生まれます。高砂市において所有者等の「高齢化」と「住み替え」が空家等の発生に大きな影響を及ぼしていることから、若年層・ファミリー世帯を中心に、高砂市への外部からの転入促進策、市内の定住促進策等を検討し、空家等の発生の抑制を図ります。

#### TOPICS

#### 高砂市に住もう！～高砂市の移住・定住施策～

高砂には魅力がいっぱいです。高砂市では、「子育てGO!!」「学びGO!!」「医療GO!!」「暮らしGO!!」「仕事GO!!」の5本の柱について魅力を発信し、移住・定住の促進を図っています。

〈高砂市ホームページ たかさごガイド〉  
[https://www.city.takasago.lg.jp/soshikkarasagasu/citypromotionshtu/iju\\_teiju/7045.html](https://www.city.takasago.lg.jp/soshikkarasagasu/citypromotionshtu/iju_teiju/7045.html)

令和4年8月撮影  
 山陽電鉄に中吊り広告を掲載しました。  
 高砂市の魅力を積極的に発信しています。



#### 2) 建築物所有者への早期啓発

##### ① 空家等の発生の抑制

空家等の発生を抑制するため、市内の建築物の所有者等に対して、空家等の適正な管理が、所有者等の義務であることを認識してもらい、所有する物件が空家等となった時、所有者等の責任において適正に管理がなされるよう促すことが大切と言えます。

高砂市は、現在活用中の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い、市民の空家等対策に対する理解促進を図ります。

##### ② 耐震化の促進

高砂市では、今後発生が予想される地震による建築物の倒壊や、これに起因する被害から市民等の安全を守るため、平成28年3月に「高砂市耐震改修促進計画（改定版）」を策定し、建築物の耐震化促進に取り組んでいます。

本計画は、高砂市耐震改修促進計画に基づき実施されている「高砂市住宅耐震化促進事業（ひょうご住まいの耐震化促進事業）」と連携を図り、市内の耐震化の促進に努めます。

TOPICS

「地震危険住宅除却工事費補助」を創設しました

令和3年度から耐震性の低い戸建て住宅の解体工事への補助を行っています。空家等も対象となっているため、耐震化の促進だけでなく、空家等対策にも貢献します。

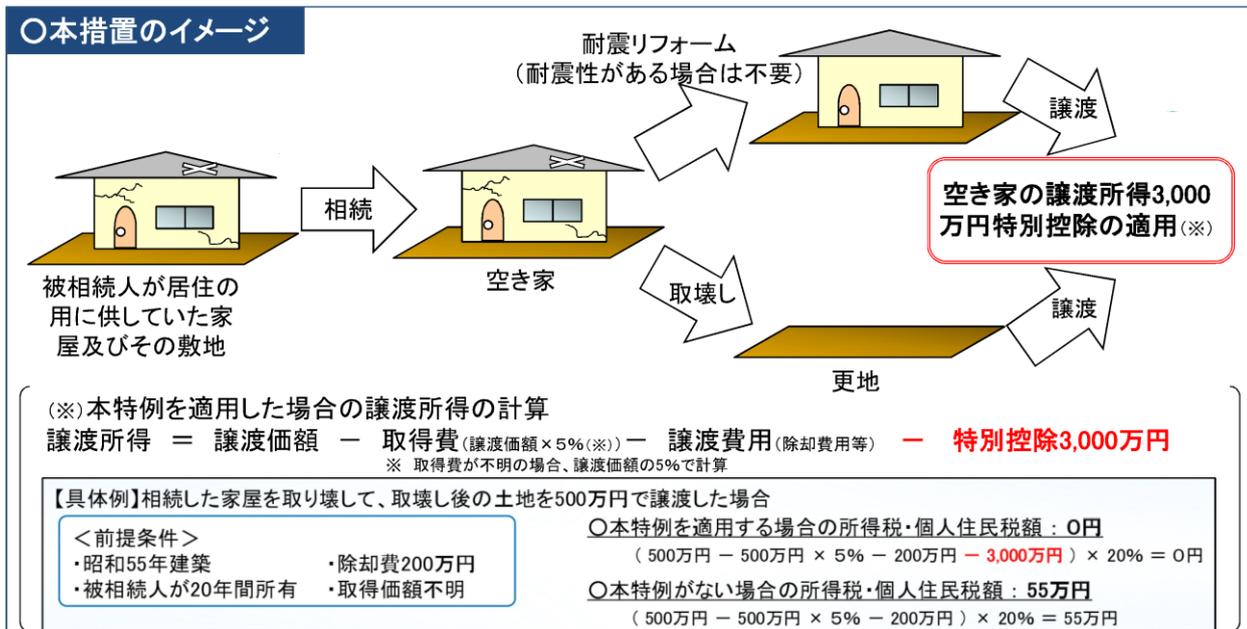
※補助率 23% (上限 50 万円)

※利用実績 (単位：件)

令和3年度	3
令和4年度	5

③ 空家等の抑制に伴うメリットの周知

平成28年度に開始した新しい税制措置として、「相続人が、相続により生じた空家等又は空家等の除却後の敷地を平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円を特別控除する」という特例があります。高砂市は、こうした空家等の発生抑制に伴う所有者側のメリットを建物の所有者を対象に周知します。



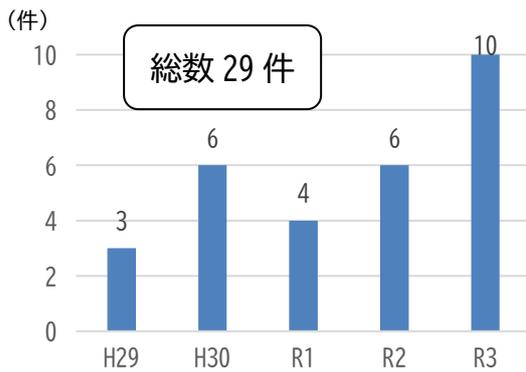
(出典：「空家等の発生を抑制するための特例措置について」, 国土交通省公式 Web サイト)

TOPICS

適用期間が延長されました (令和5年12月31日まで)

平成31年度(令和元年度)税制改正要望の結果、この特例措置の適用期限が令和元年から令和5年まで4年間延長されました。空家等の発生の抑制に国を挙げて取り組んでいます。

■ 3,000万円特別控除に伴う市へ確認書申請件数の推移



制度の周知が進んできた結果、令和3年度は問い合わせが非常に多く、申請件数が大きく増えました。今後も、この特例措置による所有者側のメリットについて周知徹底を図り、空き家の流通促進を図ります。

(2) 利活用の推進

1) 中古住宅としての市場流通の促進

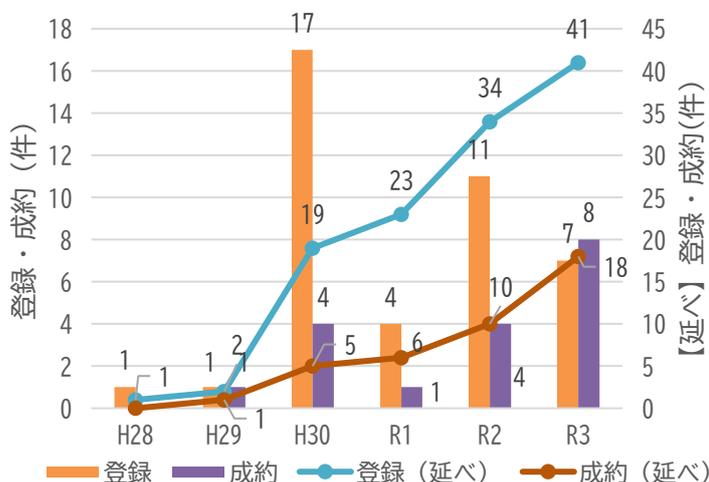
高砂市においては、既存の空き家バンクの認知度が低い現状を踏まえ、空き家バンクのありかたを検討した上で空き家バンク制度を再構築します。また空き家バンクの認知度向上のための周知を行い、所有者等及び購入・賃貸希望者双方の空き家バンクの活用促進を図ります。

また、多くの空家等が築年数30年以上の老朽家屋であることを踏まえ、兵庫県の「インスペクション普及支援事業」の活用や、関連団体等が実施するセミナーに関する情報提供など、高砂市内におけるインスペクション\*の普及向上及び空家等を中古住宅としての市場流通を図ります。一方で、築年数の古い空家等は、修繕方法次第では、歴史的な文化遺産としての活用ができる場合も想定されます。高砂市では、空家等の市場流通において、文化的・歴史的な観点からの活用について検討します。

※インスペクション

既存住宅を対象に、構造の安定性や劣化の状況を把握するために行う建物状況調査。

■ 「高砂市空き家バンク」のこれまでの実績とこれからのあり方



高砂市は、平成26年度に空き家バンクを創設し、平成30年度より空家等対策として運用を開始しています。

国においては、自治体間を横断して物件検索できる全国版空き家バンクが構築され、高砂市も参加しています。

## 第5章 空家等の対策

空き家バンクの知名度の向上とともに、堅調に成約件数を伸ばしています。

しかし、物件掲載数の減少は、空き家バンクの利用価値の低下に直結するため、常に掲載物件確保に努めなければなりません。

空き家バンクは、利活用の起点になります。空家等の一層の流通促進を図るため、以下の項目に重点を置き、空き家バンクのさらなる充実を図ります。

- ① 空き家バンクに載せたい ⇒空家等の掘り起こし【所有者等への働きかけ】
- ② 空き家バンクに載せよう ⇒掲載しやすさ向上【手続きサポートや掲載条件緩和の検討】
- ③ 空き家バンクを見たい ⇒閲覧者の増加【制度周知、シティプロモーション】

### TOPICS

#### 「全国版空き家バンク」に参加しています

全国版空き家バンクは、自治体を横断して簡単に検索できる国土交通省が構築したシステムで、公募により選定された民間事業者により運用されています。令和2年12月末時点で88自治体に参加しています。

〈全国版空き家バンク掲載ホームページ〉

株式会社LIFUL <https://www.homes.co.jp/akiyabank>  
アットホーム(株) <https://www.akiya-at-home.jp>

### TOPICS

#### 「空家活用特区条例（兵庫県条例）」が施行されました

兵庫県において「空家等活用促進特別区域の指定等による空家等の活用の促進に関する条例（空家活用特区条例）」が令和4年4月1日に施行されました。特区に指定されると空き家の届出が義務化され、その届出情報により、流通促進・規制の合理化・活用の支援の3つを軸とした施策を多面的に実施します。

#### ■ 空家等の流通機会の創出の検討

「隣の空き家、使う予定がないなら買いたい。でも誰に言えば良いのか…。」

買いたい意向があるのに、それを所有者に伝えることができずに、せっかくの流通機会を失うことがあります。高砂市がその購入意思を所有者にお伝えすることによって、空家等の流通の促進を図る施策を検討します。

2) 空家等の利活用の支援（補助）

高砂市では、空き家の利活用に前向きな所有者等が、うまく空き家を活用できていない現状を踏まえ、「空き家に居住しようとする者」、「空き家を所有し賃貸住宅として活用しようとする者」、「空き家を事業所として活用しようとする者」に対し、その経費の一部を補助することにより、空き家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ります。

利活用の支援については、社会のニーズに応じて新しい支援施策の展開を図っていくとともに、空家等の除却に伴い発生する跡地についても関係部署と連携しながら、適正な管理を促し、ポケットパークや防災空地等への有効活用を促進します。

■ 高砂市空き家活用支援事業

対象者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家を住居、賃貸住宅、事業所として活用する者</li> <li>・ 補助金の実績報告日において、住民票やその他の書類により、改修建築物を活用していることを明確に示すことができる者</li> <li>・ 高砂市税を完納している者</li> </ul>		
対象物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高砂市空き家バンクに登録している空き家であること。</li> <li>・ 市街化区域にあること。</li> <li>・ 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された空き家にあっては一定の耐震性を確保するものであること。</li> </ul>		
対象経費	改修費： 空き家を住居、賃貸住宅又は事業所等として活用するための改修に必要な費用		
補助率・補助額	補助タイプ	補助率	補助額
	住宅型〈一般タイプ〉／事業所型	1/2	上限 150 万円
	住宅型〈若年・子育て支援タイプ <sup>※1</sup> 〉	2/3	上限 200 万円

※1 若年・子育て支援タイプ

空き家を取得して、自己居住用の住宅として改修する若年世帯<sup>※2</sup>又は子育て世帯<sup>※3</sup>に適用する。

※2 若年世帯

夫婦の合計年齢が 80 歳未満の世帯をいう。

※3 子育て世帯

子ども（18 歳に達する日以後の最初の 3 月 31 日までにある者）又は妊娠している者が同居している世帯をいう。

## 第5章 空家等の対策

### ■高砂市空き家活用支援事業のこれまでの実績とこれからのあり方（単位：件）

	住宅型		事業所型
	一般タイプ	若年・子育て支援タイプ	
平成30年度	0	0	0
令和元年度	1	0	0
令和2年度	0	0	0
令和3年度	2	0	0
令和4年度	3	0	0

平成30年度より空き家のストック有効活用を促進するため、空き家の改修費に補助を行っています。毎年、広報誌への掲載をはじめ、事業の周知に努めてきた結果、問い合わせが増え令和3年度2件、令和4年度3件と着実に利用実績を伸ばしています。

補助要件において、対象となる空き家は一定の耐震性を確保している必要があります。耐震基準を満たす物件が多くなってきていることも、利用が増えてきた要因の一つと考えられます。基準を満たさない場合においても耐震補助（高砂市住宅耐震改修促進事業）との併用をすすめ、今後も空家等の利活用を推進します。

これまでの単なる「リフォーム」から「リノベーション」「コンバージョン」という言葉が盛んに用いられるようになり、市場においてもストック活用の可能性に新たな潮流が生まれています。高砂市においても引き続き支援していきます。

#### ※リノベーション、コンバージョン

建物の用途を変えない大規模改修が「リノベーション」、用途変更を伴う大規模改修が「コンバージョン」といいます。いままでの単なる修繕・改装といったリフォームという枠にとどまらず、建物を最大限に有効活用し、新たな価値を生み出す手法です。

### TOPICS

#### 「フラット35」と連携しています

平成30年度に空き家ストックの活用促進のため、独立行政法人住宅金融支援機構と連携しています。「フラット35」の利用にあたり、高砂市空き家活用支援事業を活用している場合は、年0.25%の金利の優遇を受けることができます。



たか さご  
**高砂市**

高砂市空き家活用支援事業

兵庫県



高砂市は、大阪、神戸等京阪神の主要都市へのアクセスに便利で、謡曲「高砂」の舞台ともなった「ロマンが息づくまち」です。本市では、当該補助制度のほか、住宅耐震化に関する補助や無料で簡易耐震診断を行っています（所得などの要件あり）。

都市創造部建築住宅課  
**☎079-443-9035**



【読売新聞より抜粋】  
独立行政法人住宅金融支援機構が高砂市との連携について読売新聞に広告を掲載しています。

### 3) 利活用に関する学習機会の創出

所有者等のうち、空家等の利活用に前向きな意向を持っているにも関わらず、うまく活用できていない方がいることを踏まえ、所有者等のための学習機会（利活用の方法や、事例など）の創出に努めます。

TOPICS

#### 出前講座「それ、空き家ですよ！～損しない空き家のために～」はじめました

令和元年度より空家等に関する出前講座を行っています。空き家の管理を怠り、損しないための空き家の活用方法や管理方法について、ご要望に応じ市職員が出向いてご紹介させていただいています。



出前講座資料



出前講座の様子

### 4) 空家等に対する相談体制の充実

市民等や所有者等から寄せられる空家等に関する相談は、法律や制度に関する事など、非常に多岐に渡ります。そこで、高砂市では空家等に関する相談窓口を一本化した上で、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います。

※関連団体等による相談窓口

ひょうご空き家対策フォーラム「空き家の総合相談窓口」等

#### ■高砂市の空家等に関する相談体制の強化

空家等の相談は大きく分けて2種類あります。一つは、他人の空家等により迷惑を被って困っていることに関するもので、もう一つは、自分自身が所有する空家等の管理、売却、除却などに関するものです。迷惑をかけている空家等も、最終的には所有者等から相談が寄せられます。

このような空家等の相談は、法律問題、不動産取引、改修工事など業者に依頼せざるを得ない案件がほとんどで、行政が関与しにくいものが多くなっています。

## 第5章 空家等の対策

そのような案件については「ひょうご空き家対策フォーラム」を活用し、相談対応を行っています。

近年は民間企業による空き家ビジネス参入も活発であり、自治体に代わって所有者等からの相談を受け、業者の紹介や物件のマッチングを行うなどのサービスも登場しています。増え続ける空家等に伴い相談も増えていく中、行政が担うことが難しい部分を補完するため、積極的に民間企業との連携を検討します。



ひょうご空き家対策フォーラム® ソフレル

### TOPICS

#### 空き家ビジネスが活発化しています

空き家が増加していることが社会的な問題となっている中、空き家にまつわる様々なビジネスが生まれ、民間企業の参入が活発です。大きく分けて「賃貸」、「仲介」、「管理」に関わるものがあり、これからの空き家問題の解決には欠かせない存在になりそうです。

### 5) 利活用の事例

#### ① 全国の事例

事例	写真	概要
<p>【交流施設】 秩父こみにてい (埼玉県秩父市)</p>		<p>解体し駐車場にする予定だったが、近所の有志によりNPOを立ち上げ、街のコミュニティスペースとして、芸術活動拠点として整備している。</p>
<p>【防犯・防災】 危険な空家等の除却 (東京都文京区)</p>		<p>危険な状態になっている空家等について、除却を行い、跡地を防犯・防災対策や地域コミュニティの形成などに活用されている。</p>

② 兵庫県の事例

事例	写真	概要
<p>【交流施設】 薪窯ピッツア L a m i a c a s a ～ラ・ミ ア・カーサ～ (神崎郡神河町粟賀町)</p>		<p>地域内外の住民憩いの場としてできた地域交流施設。神河の食材を使ったイタリアン郷土料理も提供している。</p>
<p>【お試し住宅】 福住 わだ家 (篠山市福住)</p>		<p>移住を検討している方や、田舎暮らし体験を希望する方に対し、空家等を1ヶ月単位で契約できる貸家として活用されている。</p>

③ 高砂市の事例

本計画の策定に伴い、高砂市内においても空家等の利活用の動きが活性化されることが予想されます。高砂市は、市内における空家等の利活用の事例について、積極的に情報発信を行います。

事例	写真	概要
<p>【資料館】 工楽松右衛門旧宅 (高砂市高砂町)</p>		<p>江戸時代の伝統的木造建築物を保存修理し、一般公開している。日本遺産に認定され、多くの方々が見学に訪れている。</p>
<p>【事務所・貸会議室】 結びん (高砂市高砂町)</p>		<p>景観形成地区にある古民家を改修し、観光情報を発信する施設。貸会議室もあり、交流施設としても活用されている。</p>

(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します。

空き家啓発チラシを固定資産税納税通知書に同封して送っています

TOPICS



空き家啓発チラシ

令和元年度より固定資産税納税通知書に空き家啓発チラシを同封してお送りしています。

送付させていただく方々が、空家等所有者とは限りませんが、その家屋と土地が空家等になることを考えて、広く啓発しています。

チラシには、空家等の管理における注意事項、空き家バンク制度、税の特別控除、相談窓口などについて記載しています。

毎年、送付後は、チラシの内容について問合せが非常に多く、意識啓発に大きな効果があると思われます。今後も引き続き実施し、啓発活動に努めます。

空き家情報冊子を協働して発行しています

TOPICS

民間企業と協定を結び、空き家情報冊子を協働して発行しています。

冊子には、空き家に関するリスク、利活用、市の制度など様々な情報を掲載しています。また、空き家関連の民間事業者の広告のページがあります。

空家等に関する通知などを送付する際には同封するなど活用する場面は多くあり、今後も引き続き実施していく予定です。



空き家情報冊子

2) 空家等放置によるリスクの周知

所有者等が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、所有者等による空家等の適正な管理の促進を図ります。

① 固定資産税・都市計画税の住宅用地特例の除外

地方税法の一部改正により、特定空家等への措置として勧告を受けた場合は、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例の対象から除外されることになります。

■ 固定資産税・都市計画税の住宅用地特例

区 分		固定資産税の 課税標準	都市計画税の 課税標準
小規模住宅用地	1棟につき200m <sup>2</sup> まで	1/6に減額	1/3に減額
一般住宅用地	1棟につき200m <sup>2</sup> を超えた部分	1/3に減額	2/3に減額

(出典：地方税法第349条の3の2第1項及び附則第17条第3項、平成27年5月27日施行)

② 代執行に伴う費用や過料の請求

空家等を放置することにより、特定空家等に至った場合、管理状態を改善するよう勧告や命令等の措置が講じられます。命令に対して状態の改善が見られなかった場合は、高砂市が必要な措置（修繕や解体など）を代行することになりますが、法第14条第9項に基づき、必要な措置に要した費用は、所有者等の負担となります。また命令に従わない場合、50万円以下の過料に処される場合があります。詳細については、「(4) 特定空家等への対応」にて後述します。

■ 管理が行き届いていない空家等 — 高砂市の対応 —

市内には、管理が行き届かず、適正な管理がされていない空家等が散見されます。そのような空家等は、高砂市に、苦情や情報提供として相談が寄せられます。

相談を受け、対象となる空家等の現地確認を行います。現地確認は相談者の立会いをお願いしています。現地でヒアリングしながら詳細を調査記録します。適正に管理がなされていないと判断した場合は、所有者等を調査し、所有者等に改善を働きかけます。

空家等は所有者等が自らの責任により適正に管理することが前提になります。空家等の放置によるリスクを説明し、所有者自らが改善するまで粘り強く働きかけます。



草木の繁茂



外壁の剥落

### TOPICS



不動産登記推進イメージキャラクター  
「トウキツネ」

### 所有者不明土地の解消に向けて、ルールが大きく変わります

相続登記がされていないなど、所有者が直ちに判明しない土地や所有者の所在が不明で連絡が付かない土地を「所有者不明土地」といい、そのような土地の割合は全国で24パーセントになっています（R2国土交通省調査）。

そのような所有者不明土地の対策として、相続登記の申請の義務化をはじめ、民事基本法制の総合的な見直しが行われ、段階的に施行されます。

#### 【見直しの主な内容】

- ① 不動産登記制度の見直し  
相続登記の申請の義務化（令和6年4月1日施行予定）
- ② 土地を手放すための制度  
相続土地国庫帰属制度の創設（令和5年4月27日施行予定）
- ③ 民法のルールの見直し  
隣地使用权や越境した竹木の枝の切取りのルールの見直し（令和5年4月1日施行予定）

詳しくは、法務省民事局ホームページへ <https://www.moj.go.jp/MINJI/>

### 3) 委託を活発に行える環境の実現への検討

所有者等が遠方に住んでいる場合でも、空家等の管理を業者などに委託する考えを持っていない方が多い現状を踏まえ、NPO法人、公益社会法人等を活用した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ます。

#### ■業者に依頼しやすい環境の整備

全般的な管理業務自体を委託したい所有者等の方は少ないですが、管理する上でスポット的に樹木の剪定伐採、除草、建物の修繕などを業者に依頼したいシーンは多くあります。高砂市に業者紹介の要望がありますが、行政は直接対応できません。

必要な時に必要な業者の連絡先を提供できないがために、その処置が後回しにならないよう、空き家管理に伴い必要な業者の情報を速やかに提供できる施策を検討します。

## (4) 特定空家等への対応

特定空家等は、保安上の危険性がある空家等や、衛生上周辺への悪影響が発生しているおそれのある空家等をいいます。市民等の安全・安心な暮らしを確保するため、特定空家等の所有者等は、発生している問題を至急是正していく必要があります。

そのため、所有者等に対して法及び条例に基づく指導等の措置を行うほか、所有者等が自主的に問題解決に臨める環境の整備を図ります。

### 1) 法や条例に基づく対応

特定空家等の判定方法について、法では具体的な基準を規定せず、「国が示すガイドラインを参考として、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により特定空家等に対応することが適当」と示されています。

そのため高砂市では、国のガイドラインである「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」を参考に、平成29年1月に「高砂市特定空家等判定基準」（以下「判定基準」という。）を策定しました。

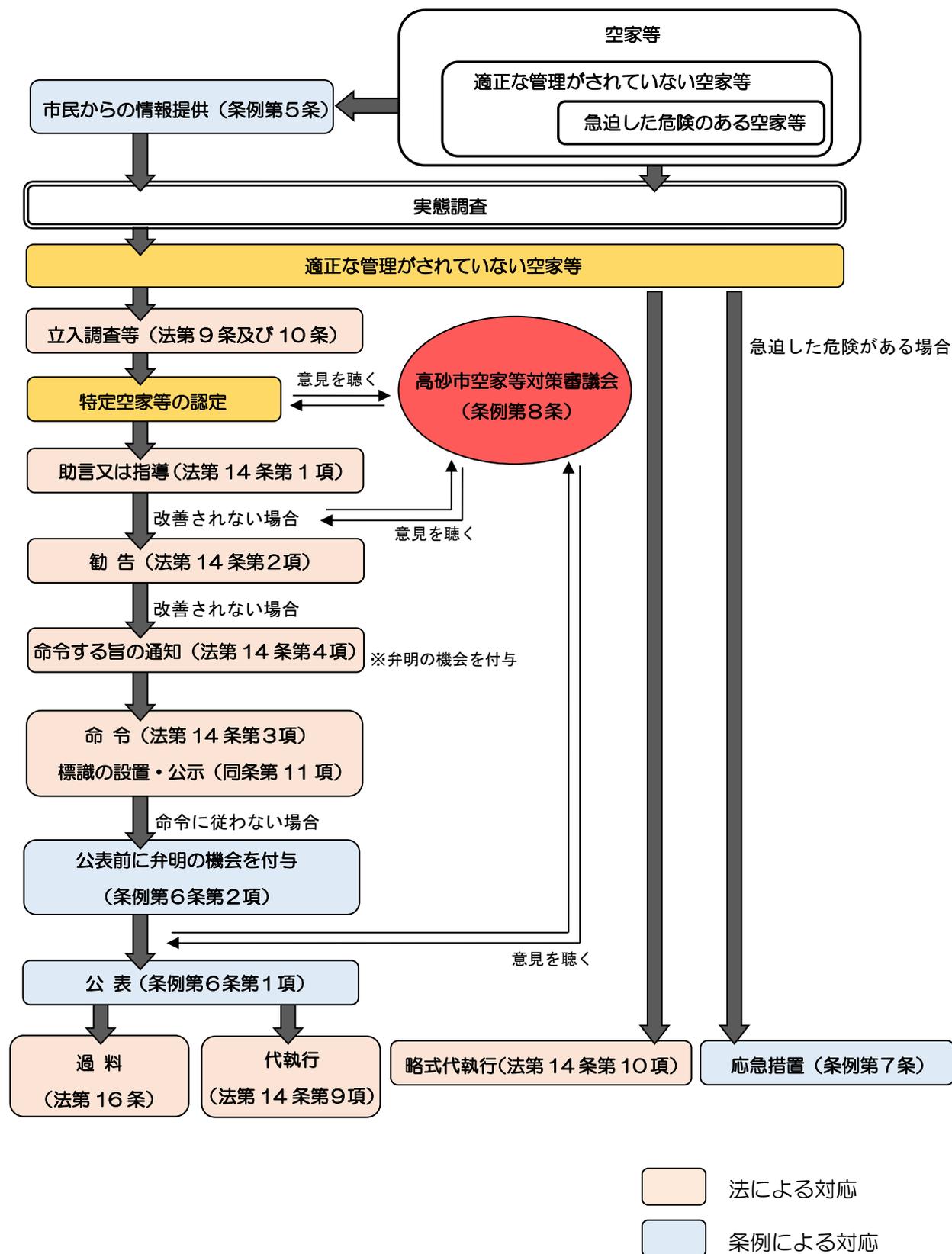
高砂市では、この判定基準を用い、平成28年度に実施した実態調査結果を基に、建物の危険性や、周辺への影響の判定を行い、一定以上の基準を超えている空家等に対して、立入調査等を行った上で、特定空家等の判定を行います。

また、特定空家等の所有者等に対しては、法では段階を追って「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」の措置を講じることができ、条例においても特定空家等への対応を定めています。

そのため、高砂市では、特定空家等の状況に応じてどのような措置が必要であるかを個別に判断して対応します。

## 第5章 空家等の対策

### ■ 特定空家等への対応の流れ



① 立入調査等（法第9条及び第10条）

実態調査や市民等からの相談等により把握した適正な管理がなされていない空家等に対して、公道上からの目視による調査を行い、破損、衛生上や景観上の問題等を把握します。この際、固定資産課税台帳、登記情報、戸籍及び住民票等を活用して所有者等の特定に努めます。

なお、公道上からの目視による調査のみでは足りない場合、法第9条に基づき当該空家等の敷地内への立入調査を行います。

② 特定空家等の認定

立入調査等の結果、判定基準に基づき当該空家等が特定空家等に該当するかを判断した上で、特定空家等の認定を行います。また、周辺への影響の判定において該当する事象がある空家等については、学識経験者等の空家等対策に関する専門知識を有する審議会\*（以下この章において「審議会」という。）の意見を聴いた上で特定空家等とします。

※学識経験者等の空家等対策に関する専門知識を有する審議会

☞「高砂市空家等対策審議会」42ページ参照

③ 助言又は指導（法第14条第1項）

所有者等に対して、特定空家等についての除却、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を行うことを求めます。その際、特定空家等についてのリスクを十分説明し、所有者等自らの意思による改善を促します。

④ 勧告（法第14条第2項）

助言又は指導をした場合において、なお、特定空家等の状態に改善が認められない場合、審議会にて意見を聴いた上で、所有者等に対して、必要な措置を講ずるよう勧告を行います。

⑤ 命令（法第14条第3項、第4項及び第11項）

正当な理由がなくて勧告に係る措置をとらなかった場合、命じようとする措置及び意見書の提出先等を記載した通知書を所有者等に対して交付し、弁明の機会を付与した上で、勧告に係る措置をとるよう命令します。また、命令に伴い標識の設置及び公示をします。

⑥ 公表（条例第6条第1項及び第2項）

所有者等が命令に従わない場合は、弁明の機会を付与した上で、条例に基づき下記の事項を公表します。公表は審議会において意見を聴いた上で行います。

■条例第6条に基づく特定空家等の公表

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 命令に従わない者の氏名・住所             <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 個人の場合：氏名、住所</li> <li>→ 法人の場合：名称、代表者の氏名、事務所の所在地</li> </ul> </li> <li>・ 特定空家等の所在地</li> <li>・ 命令の内容</li> </ul> | 等 |
|--|---|

### ⑦ 過料（法第16条）

命令に違反した場合、法に基づき50万円以下の過料に処されます。また立入調査を拒み、妨げ又は忌避した者は、法に基づき20万円以下の過料に処されます。

### ⑧ 代執行、略式代執行（法第14条第9項及び第10項）

命令を受けた者が、命令に従わない場合、履行しても十分でないとき、履行しても期限までに完了する見込みがない場合、行政代執行法の定めるところに従い、高砂市が法に基づき必要な措置を代行します。

固定資産課税台帳、登記情報、戸籍及び住民票等を活用した上で、特定空家等の所有者等が確知できない場合、略式代執行として高砂市が法に基づき必要な措置を代行します。

なお、代執行及び略式代執行に要した費用は、法に基づき所有者等の負担とするほか、措置を講じた後に所有者等が判明した場合も同様とします。

### ⑨ 応急措置（条例第7条）

調査の結果、適正な管理がなされていない空家等が、空家等の建築資材等が飛散し、又は剥離することにより、人の生命、身体又は財産に被害を与えるおそれが高いと認められる状態にあることが明らかである時、被害を防ぐために必要な最小限度の応急措置（以下「応急措置」という。）を講じます。

なお、応急措置に要した費用は、所有者等の負担とし、措置を講じた後にその所有者等が判明したときも同様とします。

### ⑩ 空家等に関する情報の管理

適正な管理がなされていない空家等に対する措置や履歴などの情報を継続的に把握するため、高砂市が作成したデータベースを基に、関係部署が情報を共有し迅速かつ統一的な対応を行います。

また、特定空家等に係る勧告が行われた場合、住宅用地特例の対象から除外されるため、税務部局に特定空家等への勧告及び勧告解除等の最新情報を提供します。データベースの管理に際しては、個人情報を取り扱う必要も生じるため、取り扱いに細心の注意を払います。

## 2) 早期対処の実施と除却の推進

特定空家等は、倒壊した場合に第三者に危害を及ぼす危険があります。これらの空家等に対して、所有者等の死去等により所有者等が不明になった場合、対策に支障をきたすことから、早期対処を行います。

また、特定空家等の中でも著しく保安上危険となる空家等については、所有者等へ除却支援を行います。

■ 管理不全の空家等 — 高砂市の対応 —

法施行以降、高砂市では、下表のとおり 9 件の空家等を特定空家等と認定し、そのいずれも改善がされ、すべての特定空家等について認定を解除しています。  
(令和 4 年 10 月 31 日現在)

特定空家等への対応	No.	認定	解除	住所	内容	対応
助言・指導 (法第 14 条第 1 項)	1	H29	H29	伊保崎 5 丁目	家屋老朽	除却
	2	H29	H30	荒井町中町	家屋老朽	除却
	3	H29	H30	高砂町獵師町	家屋老朽	除却
	4	H30	H30	高砂町南浜町	立木繁茂	伐採
	5	H30	R1	高砂町今津町	家屋老朽	除却
	6	H30	R1	荒井町御旅 1 丁目	家屋老朽	除却
	7	H30	R3	荒井町御旅 2 丁目	立木繁茂	伐採
	8	R3	R3	荒井町中町	家屋老朽	除却
勧告 (法第 14 条第 2 項)	9	H29	R3	曾根町	塀傾斜	撤去



【改善前（解体前）】



【改善後（解体後）】

特定空家等の改善の例

特定空家等に限らず、空家等は個人財産であり、第一義的にはその所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提になります。管理不全な状態にある空家等によるリスクを丁寧に説明し、所有者等自らの意思による改善を促します。

また、経済的な事情等から、所有者等がその管理責任を全うすることが困難な場合においては、除却支援を行います。

## 第5章 空家等の対策

### ■相続人不存在の空家等

空家等は個人財産であり、所有者等が自らの責任により適正に管理しなければなりません。所有者等がその責任を果たすように粘り強く働きかけていくことが重要です。

しかし、空家等の所有者が死亡し、その法定相続人がいない場合など相続人不存在の空家等があります。行政が指導すべき者がいないため、適正な管理を促すことができません。管理者が存在しないため、将来において適正な管理がなされる見込みはありません。

そのような空家等について、民法上の財産管理制度や法第14条第10項の規定による略式代執行を活用し、解決していくことを検討します。

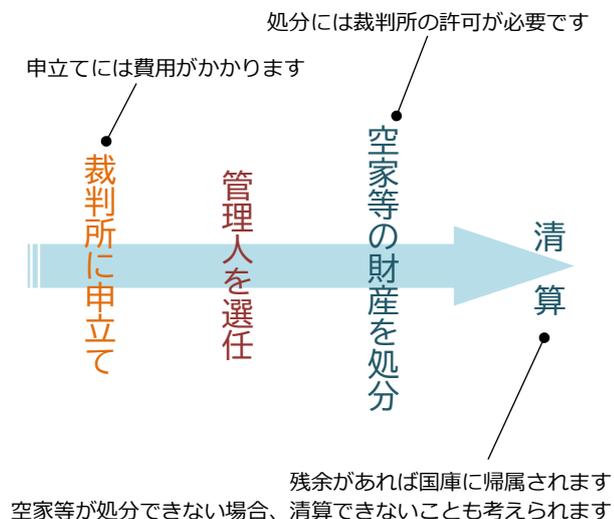
#### TOPICS

#### 相続財産管理人の選任を申立てました ～相続人不存在の空家等～

令和3年度に、相続人不存在の空き家等について、裁判所に相続財産管理人の選任を申立てました。裁判所が空家等の管理人（弁護士など）を選任し、その管理者が空家等の処分するなどの清算事務を行っていくものです。



【申立にかかる空家等】



## (5) その他の対策

### 1) 周知・啓発体制の構築

空家等は所有者等が自らの責任により適正に管理することが原則であるため、高砂市が行う空家等対策は周知や啓発が中心となります。これらの周知や啓発を効率的かつ漏れののないよう進めるための体制を構築します。

また、第4章に示した重点対象地域においては、特に十分な周知及び啓発活動がなされるよう留意します。

#### ■ 空家等対策に関する啓発・周知を効果的に進めるための体制

- ・ 広報誌、ホームページによる広報
- ・ 公共施設における配布
- ・ 納税通知書への啓発資料等の同封
- ・ 市内イベントとの連携（イベントや勉強会等の機会を活用した資料配布等）
- ・ 所有者等に対する空家等関係資料の直接送付
- ・ 高砂市空き家バンクとの連携（店舗における資料配布等）
- ・ 出前講座により市民団体への啓発（新規）
- ・ 耐震施策と空家等施策に関する各イベントにおける相互の啓発（新規）

### 2) 関係機関等・関連団体等との連携強化

高砂市は、市民等の生命、身体又は財産の保護を図り、もって安全で安心なまちづくりの推進と良好な生活環境の保全に寄与するため、必要に応じて関係機関等（高砂警察署等）との連携を図るとともに、条例第9条に基づき、関係機関等に対し必要な協力を求めます。

また、空家等対策をスムーズに実施するため、関連団体等（不動産事業者等）との連携の強化を図ります。

### 3) 空家等の実態の把握

平成28年度に実施した空家等実態調査の結果は、関係部署が連携した上で、「空家等対策システム※」にて管理しています。このシステムにより、特に適切な管理がされていない空家等についてのきめ細やかな把握が可能となり、その情報を元に効果的に対応することができます。

高砂市は、空家等対策システムを積極的に活用するため、条例第5条により提供された情報等について随時データの追加を行い、空家等の実態の把握に努めます。また、社会変動に伴う空家等の大きな増加も予想されるため、必要に応じて、関連団体等に協力を求めたデータの収集等についても検討します。

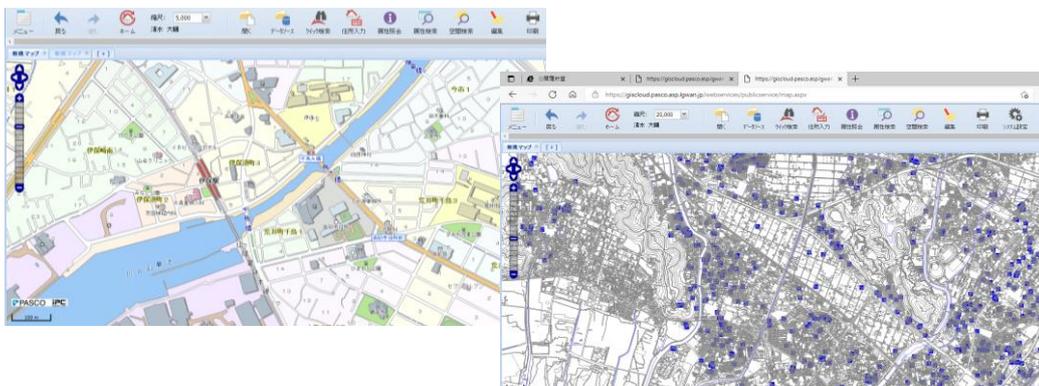
#### ※空家等対策システム

GISを用いて、空家等のデータを管理するシステムで、市内の空家等の位置から所有者等情報、管理状態まで様々な空家等の情報を統合管理するものです。

### TOPICS

#### 空家等対策システムが統合型 GIS システムに移行しました

平成 28 年度に空家等対策システムを導入し、空家等の実態の把握に努めていましたが、その空家等データを令和 4 年に統合型 GIS システムに移行しました。統合型 GIS システムでは、これまでと同様に空家等のデータ管理ができ、空家等情報に限らず、さまざまな地理情報と合わせ活用することができます。



## 第6章 実施体制

### (1) 主体別の役割

高砂市では、空家等への対策を計画的かつ効率的に行うため、条例において高砂市、所有者等、市民等の各主体に対して、それぞれ役割や責務を定めています。

下表に、法及び条例で定められた各主体の責務を示します。

#### ■高砂市及び所有者等の責務と市民等の役割

高砂市の責務	法	市町村は、第6条第1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。 【法第4条 市町村の責務】
	条例	市は、空家等の適正な管理に関する基本的かつ総合的な施策を策定し、及び実施するものとする。 【条例第4条 市の責務】
所有者等の責務	法	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。 【法第3条 空家等の所有者等の責務】
	条例	空家等の所有者等は、その所有し、又は管理する空家等が法第2条第2項において特定空家等の要件として定められている状態（以下「管理不全な状態」という。）にならないよう、常に自らの責任において適正に維持管理をしなければならない。 【条例第3条 空家等の所有者等の責務】
市民等の役割	条例	市民等は、空家等が管理不全な状態にあると思料するときは、その情報を市に提供するように努めなければならない。 【条例第5条 情報提供】

#### ※管理不全な状態

法第2条第2項において特定空家等の要件として定められている状態であり、具体的には、「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」を示す。

### (2) 対策の実施体制

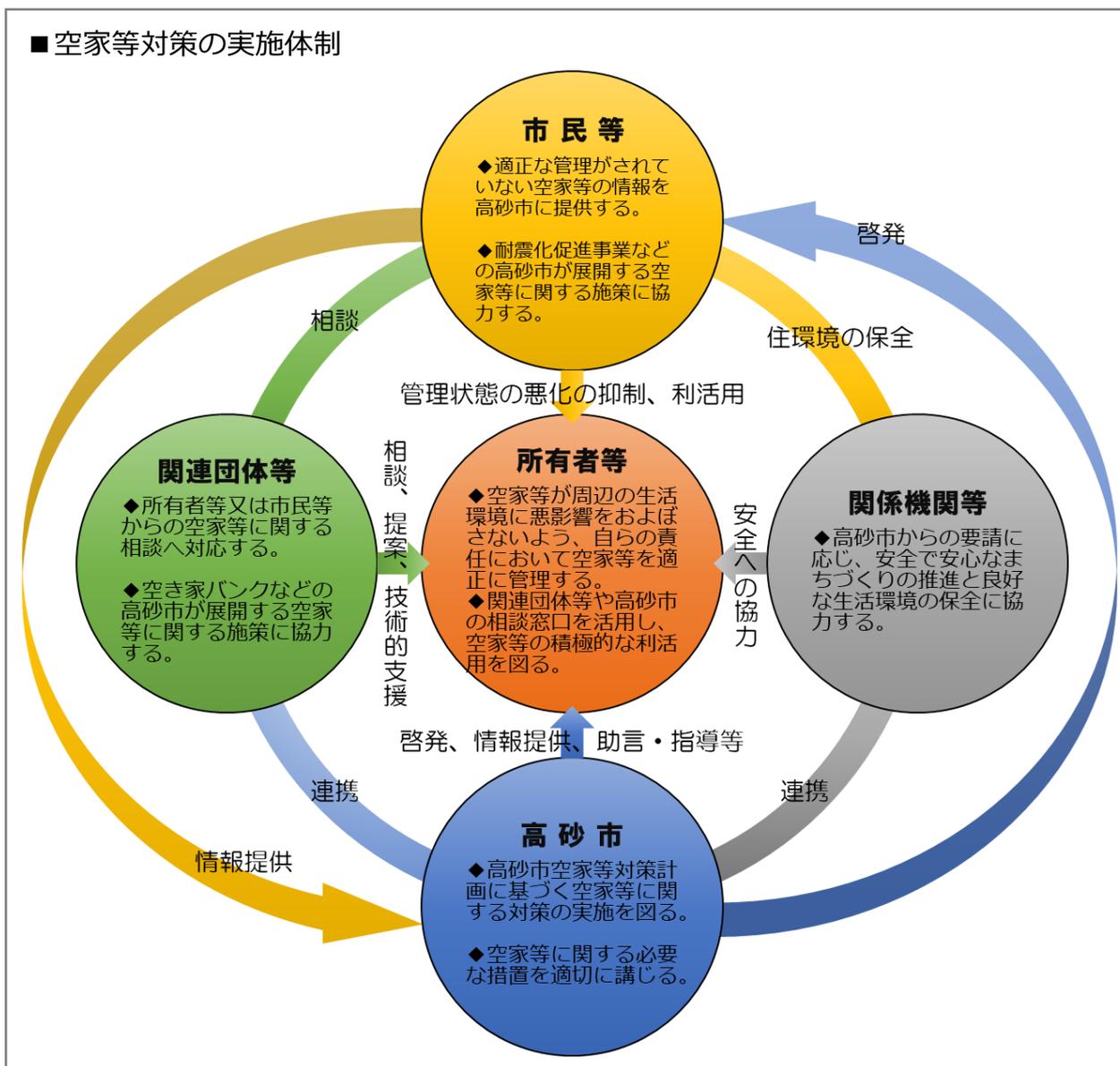
#### 1) 空家等対策の実施体制

空家等の問題となる要因は、倒壊や建築部材の飛散のおそれなどの危険性のほか、防災、防犯及び生活環境など多くの問題が複合的に関係し合っていることから、その要因に応じた専門の部署が対応することとなります。

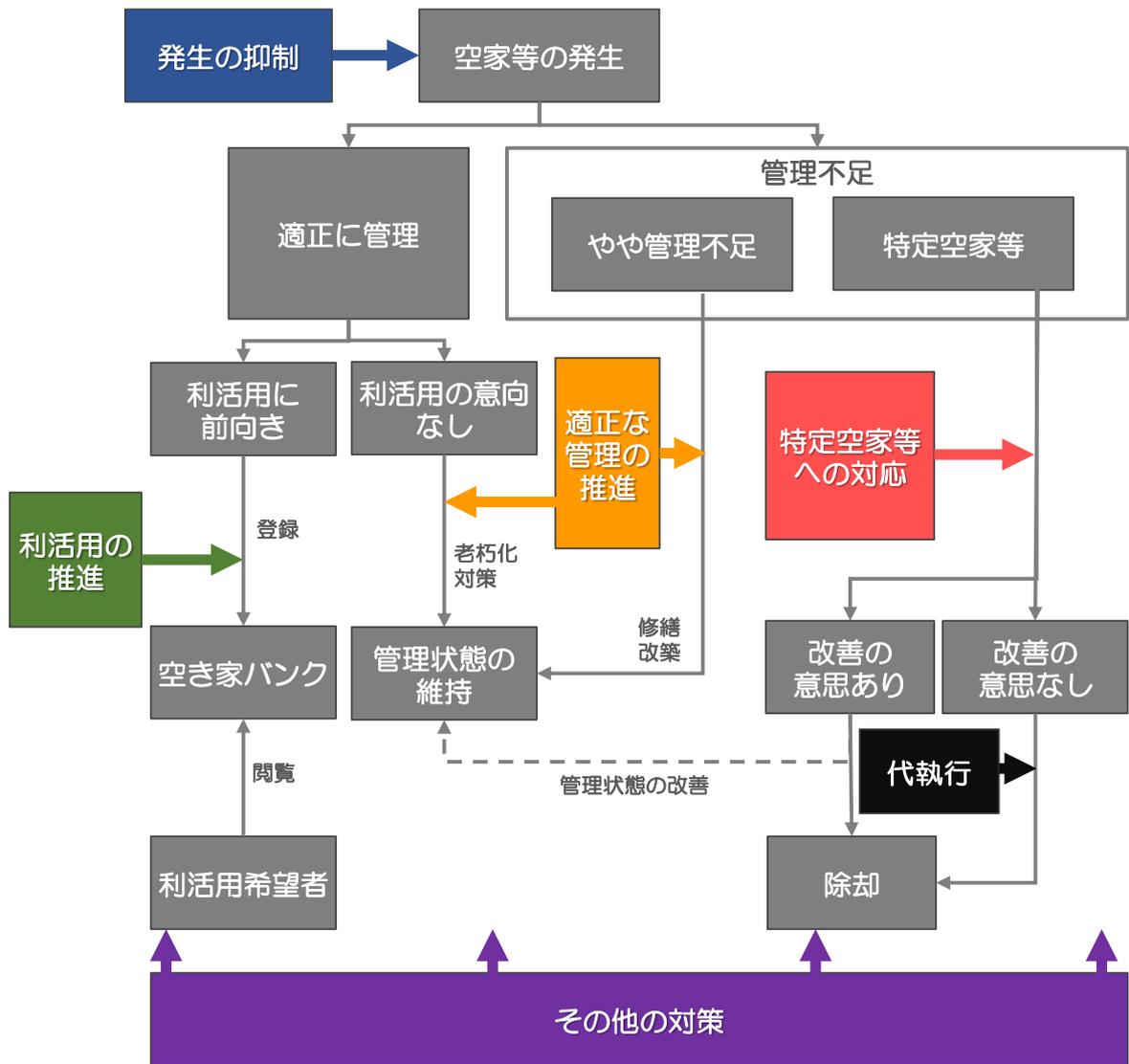
## 第6章 実施体制

しかし、多くの所管部署がそれぞれの役割に基づき対応する体制は、市民にとっては問題ごとの相談先がわかりにくいなどの課題も発生します。そこで、高砂市における空家等に関する最初の相談受付窓口を一本化することで、問題点などを整理してから各所管部署に伝える体制を整え、市民サービスの向上と業務の効率化を同時に進めていきます。

以下に、法令で定められた責務や役割を踏まえた、高砂市における空家等対策の実施体制の相関図を示します。



2) 空家等対策の実施フロー



3) 空家等に関する相談への対応

空家等に関する所有者等及び市民等からの相談では、専門性の高い相談にも対応を図るために、専門団体による相談窓口である「ひょうご空き家対策フォーラム<sup>※</sup>」を活用し、空家等の適正な管理及び利活用の促進を図ります。

相談先が分からない方に対しては、高砂市都市創造部都市住宅室建築住宅課が相談窓口となり、相談者と関連団体等との間を取り持ちます。

※ひょうご空き家対策フォーラム

ひょうご空き家対策フォーラムは、不動産流通2団体と専門士業5団体で構成された兵庫県内の空家等に関する無料の総合相談窓口です。兵庫県や、県下各市町とも連携しています。

空き家の諸問題でお悩みの相談者に対して、解決に至るまでの手順と一緒に検討し、法的サポートのご紹介から専門業者のご紹介に至るまで、行政では対応できない分野を担っています。

## 第6章 実施体制

### ■相談の種類に応じた相談窓口の案内

相談の種類	相談窓口
<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の管理に関すること</li> <li>空家等の利活用に関すること</li> </ul>	<b>【ひょうご空き家対策フォーラム】</b> 電話 078-325-1021（相談無料） 時間 9：00～17：00（平日） ※12：00～13：00を除く
<ul style="list-style-type: none"> <li>市内の空家等の情報提供に関すること</li> <li>市内の空家等に関すること</li> </ul>	<b>【高砂市都市創造部都市住宅室建築住宅課】</b> 電話 079-443-9035 時間 8：30～17：15（平日） ※12：00～13：00を除く

## （3）高砂市空家等対策審議会

### 1) 設置の目的

高砂市では、条例第8条の規定に基づき、下記の事項を調査審議することを目的として、「高砂市空家等対策審議会」を設置しています。

調査審議事項
① 特定空家等の認定に関する事項
② 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
③ 法第14条第2項の規定による勧告に関する事項
④ 条例第6条第1項の規定による公表に関する事項
⑤ その他空家等の適正な管理に関し市長が必要と認める事項

### 2) 委員の構成

高砂市空家等対策審議会は、学識経験者1名と市長が認める空家等対策に関する各方面の専門家4名（法律、不動産、建築、福祉・公衆衛生）の計5名で構成されており、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定めています。

### 3) 審議会の開催状況

計画策定後の審議会開催状況は以下のとおりです。

【平成30年度】

平成30年度 第1回高砂市空家等対策審議会	
開催日	平成31年2月7日 15：30～
開催場所	高砂市役所 南庁舎 大会議室
議題	1. 特定空家等のその後の経過について 2. 特定空家等の判定について

【令和3年度】

令和3年度 第1回高砂市空家等対策審議会	
開催日	令和3年8月19日 13:30~
開催場所	高砂市役所 南庁舎 研修室
議 題	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 特定空家等の判定について</li> <li>2. 特定空家等への対応の進捗について</li> <li>3. 相続人不存在の空家等対策について</li> </ol>

【令和4年度】

令和4年度 第1回高砂市空家等対策審議会	
開催日	令和4年9月13日 13:30~
開催場所	高砂市役所 南庁舎4階 会議室
議 題	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 特定空家等の判定について</li> <li>2. 相続人不存在の空家等について</li> <li>3. 高砂市空家等対策計画中間見直し（素案）について</li> </ol>

## 第7章 計画の目標と検証

### (1) 目標

#### 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

空家等の適正な管理の促進の側面では、適正な管理がなされていない空家等のうち、倒壊等のおそれがあり特に危険性が高い特定空家等については、周辺に住む方の安全のためにも除却することが望ましいと判断されます。

一方で、適正な管理がなされていない空家等でも、建築物の除却までの必要性はなく、是正対応をすることで問題点が解消されるものについては、適切な管理を促すことが必要となります。

そのため、高砂市では、これらの空家等に対して適切な対応を行い、早期の問題解決を図ることを目標とします。

#### 2) 空家等の利活用の促進に関する目標

空家等の利活用に関しては、市民等から寄せられた空家等の相談に対して効果的なアドバイスを行い、地域の活性化に資する空家等の利活用が行われることが重要です。高砂市では、円滑に空家等の利活用がなされるよう、関連団体等と連携し、市民等や所有者等に対する啓発や情報提供を積極的に行うことを目標とします。

### (2) 効果の検証

計画の実行力を高めるため、適切なPDCAサイクル※により適時見直しを実施し、効果的な空家等対策に努めます。

※PDCAサイクル（Plan-Do-Check-Action Cycle）

事業活動において、生産管理や品質管理などの管理業務を円滑に進めるための手法の一つ。Plan（計画）→ Do（実行）→ Check（評価）→ Action（改善）の4段階を繰り返すことによって、事業を継続的に改善する。

---

高砂市空家等対策計画

平成 30 年 3 月策定

令和 5 年 3 月改定

〔発 行〕 高砂市  
〔編 集〕 高砂市都市創造部都市住宅室建築住宅課  
〒67-8501  
兵庫県高砂市荒井町千鳥 1 丁目 1 番 1 号  
TEL443-9035（直通）／FAX442-2229（代表）  
tact3825@city.takasago.lg.jp

---











