

第2期稲美町 空き家等対策計画(案)

令和4年3月

稲 美 町

～ 目 次 ～

I 計画策定の背景

1. 空き家における社会的背景	1
2. 全国・兵庫県・稲美町の空き家の概況	1
3. 空き家等対策計画の位置づけ	1

II 空き家等対策計画

1. 空き家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空き家等の種類 その他の空き家等に関する対策に関する基本的な方針	2
(1) 空き家等対策の対象地区	2
(2) 対象とする空き家等の種類	2
(3) 今後の空き家等に関する対策の取組方針	3
2. 計画期間	4
3. 空き家等の調査に関する事項	4
(1) 空き家等の実態調査	4
(2) 空き家等の所有者等調査	6
(3) 台帳等の作成	6
4. 所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項	7
(1) 所有者等と地域、行政との連携	7
(2) 所有者等の意識の醸成、理解の促進のための情報提供	7
(3) 窓口体制の確立	7
(4) 民間団体等のサービス情報提供	7
5. 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項	8
(1) 空き家等の活用促進に関する情報提供	8
(2) 活用に適さない空き家等の活用・流通の促進	8
(3) 空き家等の活用・除却に関する調査研究	8
6. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項	8
(1) 特定空家等に対する措置の考え方	8
(2) 特定空家等の判断	8
(3) 特定空家等の行政代執行までの流れ	9
7. 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項	11
8. 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項	12
(1) 稲美町空き家等対策協議会	12
(2) 稲美町空き家等対策推進本部	12
(3) 関係部局担当業務	13
9. その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項	14

I 計画策定の背景

1. 空き家における社会的背景

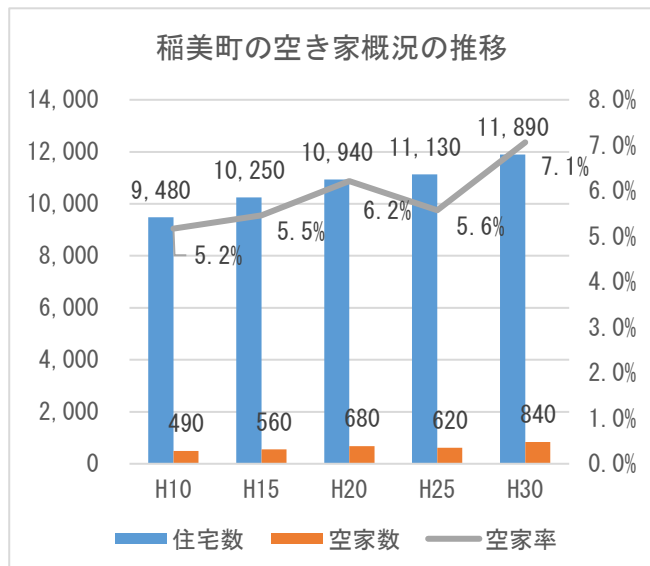
近年、適切な管理が行われていない空き家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空き家等の活用のため、平成 27 年 5 月 26 日に「空家対策等の推進に関する特別措置法」（以下、「特措法」という。）が施行された。

本町においては、空き家等の「予防」「活用」「措置対応」を基本として平成 28 年度に「稲美町空き家等対策計画」を策定した。計画期間の 5 年間で経過し、これまでの 5 年間で把握した課題を踏まえ、計画の見直しを行い、第 2 期計画を策定する。

2. 全国・兵庫県・稲美町の空き家の概況

国が実施する「住宅・土地統計調査」の平成 30 年度調査結果では、全国の空き家は約 850 万戸で、空き家率は約 13.6%と増加傾向にある。

兵庫県内の空き家は約 36 万戸で、空き家率は約 13.4%である。稲美町の空き家は約 840 戸で、空き家率は兵庫県平均の約半分の約 7.1%となっている。



住宅・土地統計調査における空き家率の推移（全国、兵庫県、稲美町）

稲美町	総住宅数	空き家数	空き家率	備考
H25住宅・土地統計調査	11,130	620	5.6%	
※H27稲美町空き家実態調査	11,130	525	4.7%	※総住宅数はH25調査で算定
H30住宅・土地統計調査	11,890	840	7.1%	

兵庫県	総住宅数	空き家数	空き家率
H25住宅・土地統計調査	2,733,700	356,500	13.0%
H30住宅・土地統計調査	2,680,900	360,200	13.4%

全国	総住宅数	空き家数	空き家率
H25住宅・土地統計調査	60,629,000	8,196,000	13.5%
H30住宅・土地統計調査	62,407,000	8,489,000	13.6%

3. 空き家等対策計画の位置づけ

本計画は、特措法第 6 条に基づく空家等対策計画である。なお、計画策定には特措法 7 条に基づく協議会（稲美町空き家等対策協議会）での協議を経ている。

II 空き家等対策計画

1. 空き家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空き家等の種類その他の空き家等に関する基本的な方針

(1) 空き家等対策の対象地区

令和3年度に自治会長会に委託して実施した「空き家実態調査」において、空き家とした419件が町内全域に広がっていること、またその空き家の損傷状況や樹木の状況、周辺への影響があると判定された特定空家の候補となり得る空き家についても、町内全域で散見されたことから、町全域を空き家等対策計画の区域とし、対策を講じるものとする。

(2) 対象とする空き家等の種類

対象とする空き家等の種類は、特措法第2条に規定する「空家等」のうち、戸建住宅及び長屋住宅を主な対象とするが、その他の工作物であっても、その影響度により優先順位を判断する。

ただし、賃貸用及び売却用として周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものは対策の対象から除くこととし、特に長屋住宅においては全室空き家状態で管理がなされていないものに限定することとする。

●特措法による用語の定義

「空家等」(特措法第2条第1項)

- ・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。

※「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準である。(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一3(1))

「特定空家等」(特措法第2条第2項)

- ・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。

II 空き家等対策計画

(3) 今後の空き家等に関する対策の取組方針

空き家等に関する基本的な取組方針は、次のとおりとする。

基本原則

空き家等は、あくまで私有財産であることから、所有者等が自らの責任において適切に管理する義務を負うものであるという基本原則に立ち、対策を講じるものとする。

予 防	<ul style="list-style-type: none">● 管理不全の空き家等の発生抑制のために、適切な管理を促進するための啓発活動を推進するものとする。(空き家の譲渡所得の特別控除等)● 早期発見・状況把握、所有者等への働きかけ、地域と連携した取り組み、さらに効果的な対策が講じられるよう調査・研究に努めるものとする。
活 用	<ul style="list-style-type: none">● 建物管理・活用のため、空き家バンク制度や空き家活用支援制度等に取り組むものとする。● 除却や除却後の跡地活用について、必要な助言等を行うと共に、制度の調査・研究を行うものとする。
措置対応	<ul style="list-style-type: none">● 地域や専門家に協力をもとめ、活用方法も含めた適切な助言や指導を所有者等に対して行うよう努めるものとする。● 「勧告」「命令」「代執行」は、所有者等の事情も含め、その客観性及び公平性並びに妥当性の観点から慎重に判断し、行うものとする。

【個人情報】 所有者等の個人情報は、取扱いにおいて慎重かつ最大限の配慮をするものとする。

【相談体制】 所有者等だけでなく、周辺住民からの通報・相談などの対応について、具体的、総合的に体制を組み、迅速な対応を図るものとする。

II 空き家等対策計画

2. 計画期間

本計画の計画期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とする。

ただし、計画策定後は計画の実施状況を、稲美町空き家等対策協議会で審議することとする。

また、空き家等への取組みは、長期的な視点で実施していく必要があるため、今後の人口減少も含めた社会情勢の変化や計画に示された内容の進捗状況等を勘案・検証し、必要に応じて適切な見直しを行うこととする。

3. 空き家等の調査に関する事項

(1) 空き家等の実態調査

平成27年度に町内全域を対象とする実態調査及び所有者等への空き家等に関するアンケート調査を行い、一定の把握を行ったところである。

実態調査は、外観調査を行うとともに、空き家等に該当するか否かについて確認をするため、水道・電気・ガスなどの供給事業者に、使用状況や使用可能な状況かどうかについて情報提供を求めることとする。

また、令和3年度に自治会や住民から地域にある空き家等についての情報収集に加え、今後、必要に応じて、実態調査及び所有者等へのアンケート調査等を実施していくものとする。

令和3年度稲美町空き家実態調査結果の概要

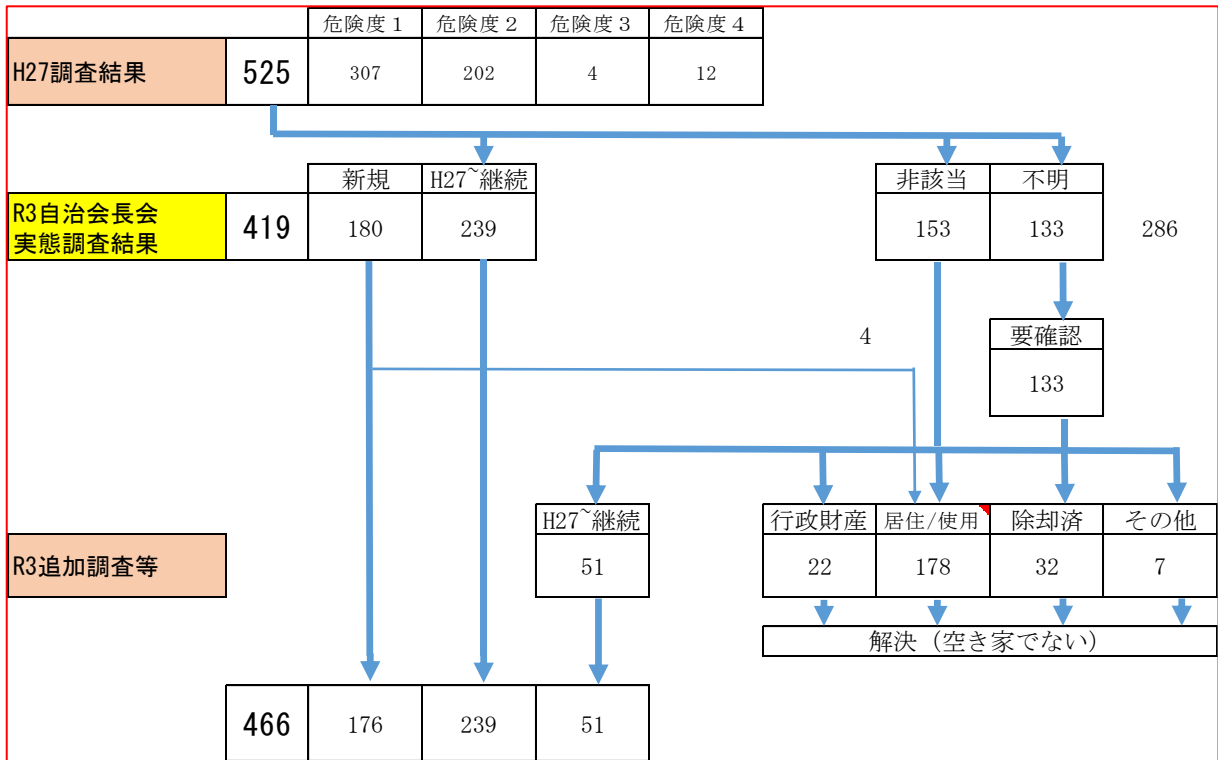
① 総数

上記の自治会による実態調査結果419件に加え、平成27年度の調査結果からこのたび空き家非該当・状況不明となっていた286件の状況について追加調査を実施。

現在も空き家の状態が継続している物件が51件、行政財産として管理している物件が22件、居住や使用が確認された物件が178件、除却済みの物件が32件、その他7件であった。

については、自治会調査結果419件に51件を加えた466件が本調査における空き家となる。

II 空き家等対策計画



② 樹木の状態別および周辺への影響別のクロス集計

自治会から報告のあった 419 件において、樹木の状態別と周辺への影響別の調査結果をクロス集計したところ、29 件の空き家で周辺への影響が出ていると考えられる。中でも特に建物関係で周辺に影響があるとの報告があった 10 件の空き家については、将来的な特定空家等になる可能性があるため、特に注意が必要と考えられる。

		⑥樹木状態					合計
		樹木が敷地外に突出している	樹木や雑草が繁茂している	その他	特になし	空白	
⑦ 周辺 影響	ゴミの放置や不法投棄が行われている	2	2		3		7
	その他	9	10		3		22
	建物関係	2	6		2		
	雑草	6	3				
	景観				1		
	鳥獣	1					
	空白		1				
特になし	27	64	4	286	1	382	
空白	1		1	1	5	8	
総計	39	76	5	293	6	419	
樹木敷地外突出×周辺影響有＝						29	

II 空き家等対策計画

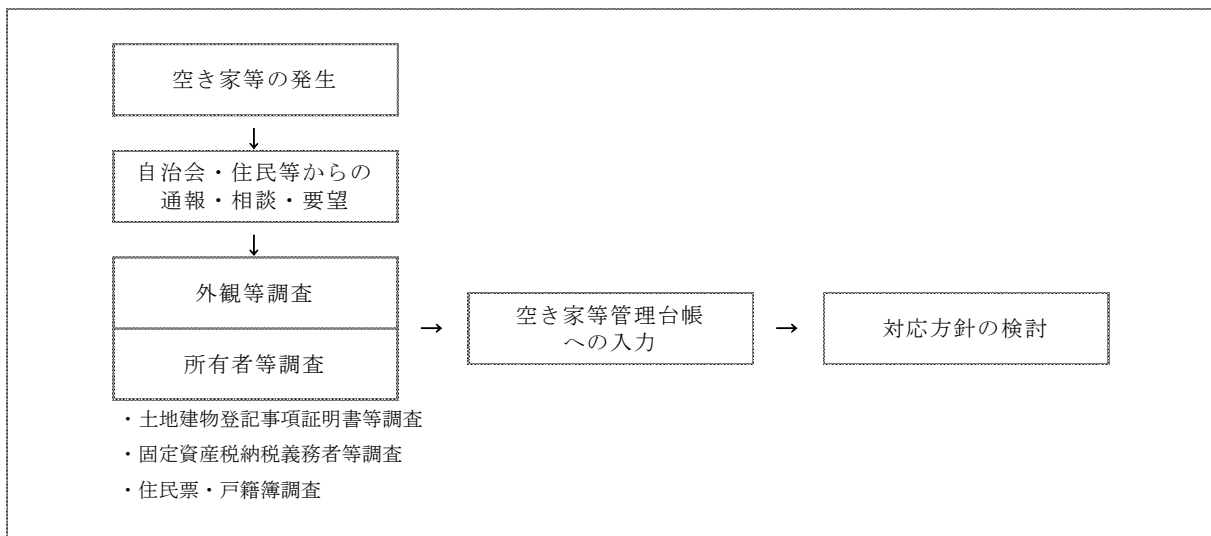
(2) 空き家等の所有者等調査

寄せられた空き家等の情報を基に、土地建物登記事項証明書等調査や固定資産税納税義務者等調査、住民票・戸籍簿調査等により、所有者等の把握を行うこととする。

(3) 台帳等の作成

収集した情報については、空き家等管理台帳を作成し、台帳管理を行うこととする。

空き家等所有者等を把握するための事務の流れ



II 空き家等対策計画

4. 所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項

基本方針にある「空き家等は、あくまで私有財産であることから、所有者等が自らの責任において適切に管理する義務を負うものであるという基本原則に立ち、対策を講じるものとする。」を、前提として、周辺地域等にもたらす悪影響を抑えるため、空き家等の発生抑制と管理不全の解消に向け、以下のことに取り組んでいくこととする。

【対策】

(1) 所有者等と地域、行政との連携

空き家等の管理不全抑制のため、所有者等と地域、町が連携しながら、適切な管理を促す。

(2) 所有者等の意識のかん養、理解の促進のための情報提供

町広報、町ホームページ、チラシ、自治会回覧等を活用して、所有者等に対して空き家等を適切に管理する重要性や管理不全の空き家等が周辺地域にもたらす諸問題について啓発するとともに、空き家等に関連した取り組み等について周知を図る。

(3) 窓口体制の確立

様々な空き家等に関する情報提供及び相談を行い、住民サービスの向上に努める。

特に、周辺住民からの苦情等については「空き家等苦情相談窓口」（生活環境課）で対応し、所有者等からの相談については「空き家等利活用等相談窓口」（都市計画課）において対応する。

(4) 民間団体等のサービス情報提供

草木の伐採、管理代行、売買、賃貸、リフォーム、解体、相続、登記などに関する所有者等の相談に適切に対応するため、民間団体等（シルバー人材センター、ひょうご空き家対策フォーラム等）が行うサービスを情報提供する。

II 空き家等対策計画

5. 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

(1) 空き家等の活用促進に関する情報提供

町広報、町ホームページ、チラシ等を活用して、所有者等に空き家等の活用に関する情報提供に努める。特に、空き家バンクや空き家活用支援制度については、市街化区域および市街化調整区域のうち地区計画制度または田園集落のまちづくり事業の指定区域内の空き家の所有者等に対して活用を促進するものとする。

(2) 活用に適さない空き家等の活用・流通の促進

地域の環境悪化や活力の低下等を防ぐため、活用に適さない空き家等の除却により、跡地の活用や流通を促す。

(3) 空き家等の活用・除却に関する調査研究

空き家等の活用及び除却に関して、地域ニーズ等の情報収集を行い、有効な手法について調査・研究を行う。

6. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

(1) 特定空家等に対する措置の考え方

特定空家等においても、私有財産であることから、適切な管理と同様に、所有者等が自らの責任において、改善及び解決を図ることを基本原則とした上で、措置を講じる必要がある場合は、空き家等の管理状況、所有者等や周辺住民の事情、悪影響の範囲と程度、危険等の切迫性を考慮しつつ、慎重に判断するものとする。

(2) 特定空家等の判断

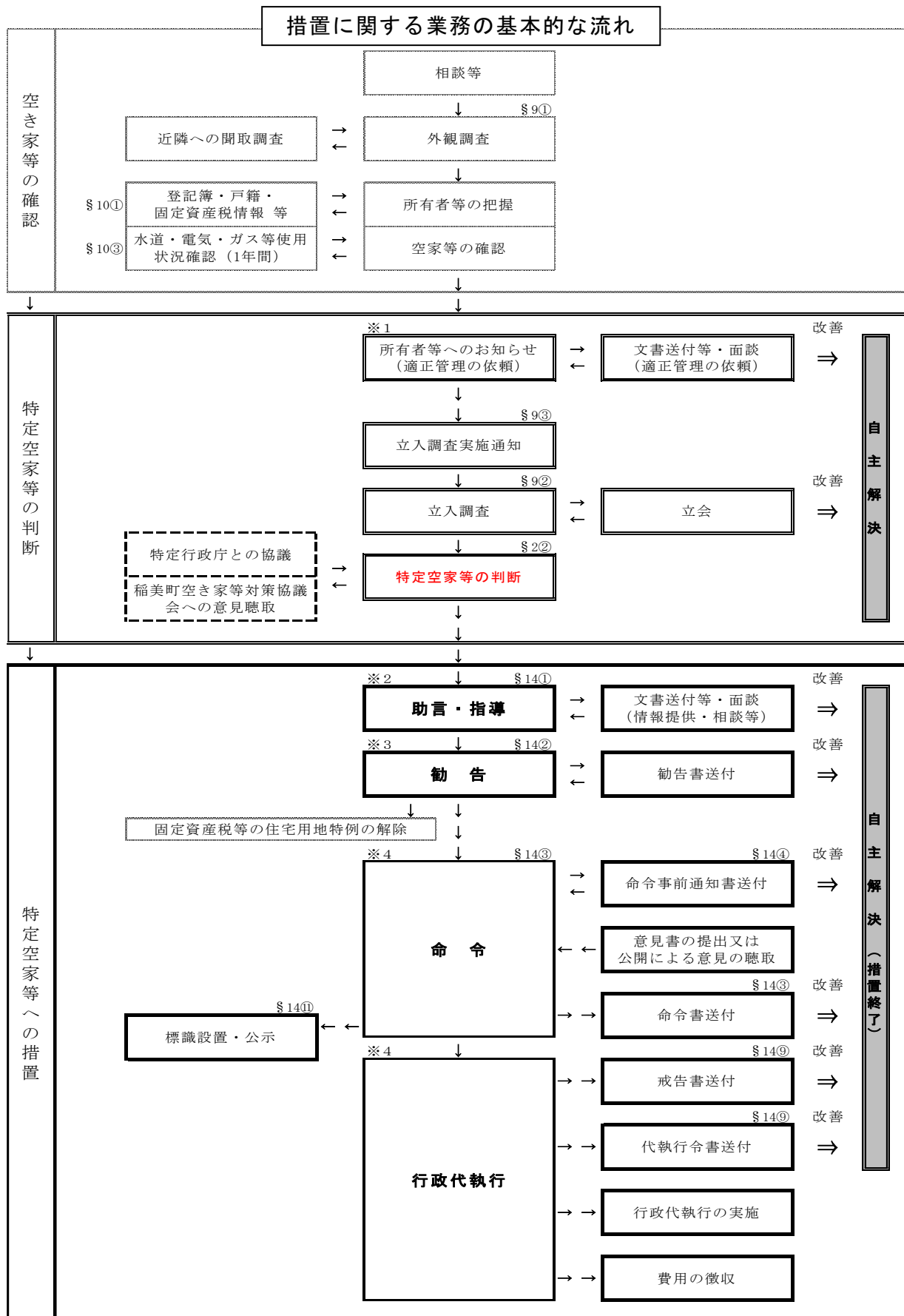
特定空家等に該当するか否かの判断については、国土交通省が発表した「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に準拠し、稲美町空き家等対策推進本部に諮り、慎重に行うものとする。

なお、特定空家等に該当するか否かの判断が困難である場合は、稲美町空き家等対策協議会の意見を聴取した上で、稲美町空き家等対策推進本部に諮り、判断するものとする。

II 空き家等対策計画

(3) 特定空き家等の行政代執行までの流れ

手続きについては、措置に関する業務の基本的な流れのとおり進めるものとする。



II 空き家等対策計画

【注意点】

- ※1 所有者等へのお知らせについては、(1)の特定空き家等に対する措置の考え方において示すように、自らの責任において改善等を行う必要があるため、所有者等の現状や空き家等への考え方を把握し、必要に応じて相談窓口や活用できる助成制度を紹介することで解決を図っていくこととする。
- ※2 助言・指導については、周辺住民の状況や把握した所有者等の事情等を勘案して行うものとする。
- ※3 勧告を行うことで、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2第1項に規定されている住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の対象から除外される可能性があることから、勧告前に十分に意見を聴取できる場を設け、慎重に判断するものとする。
- ※4 命令・行政代執行については、不利益処分であるため、客観性、公平性及び妥当性があるかどうかを判断し、慎重に行うものとする。
なお、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（所有者等）を確知することができない場合は、略式代執行を行うものとする。この場合、あらかじめ措置内容・期限・略式代執行を行う旨の公告を行うものとする。

●固定資産税等の住宅用地特例の解除

特定空き家等と判断され、勧告を受け、是正措置がなされないまま賦課期日を迎えた場合、固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例率の適用対象から除外されます。

課税標準の特例率

○小規模住宅用地

住宅用地面積 $\leq 200\text{ m}^2$: 固定資産税 1/6、都市計画税 1/3
(200 m^2 を超える場合は 1戸あたり 200 m^2 までの部分)

○一般住宅用地

住宅用地面積 $> 200\text{ m}^2$: 固定資産税 1/3 都市計画税 2/3

II 空き家等対策計画

7. 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項

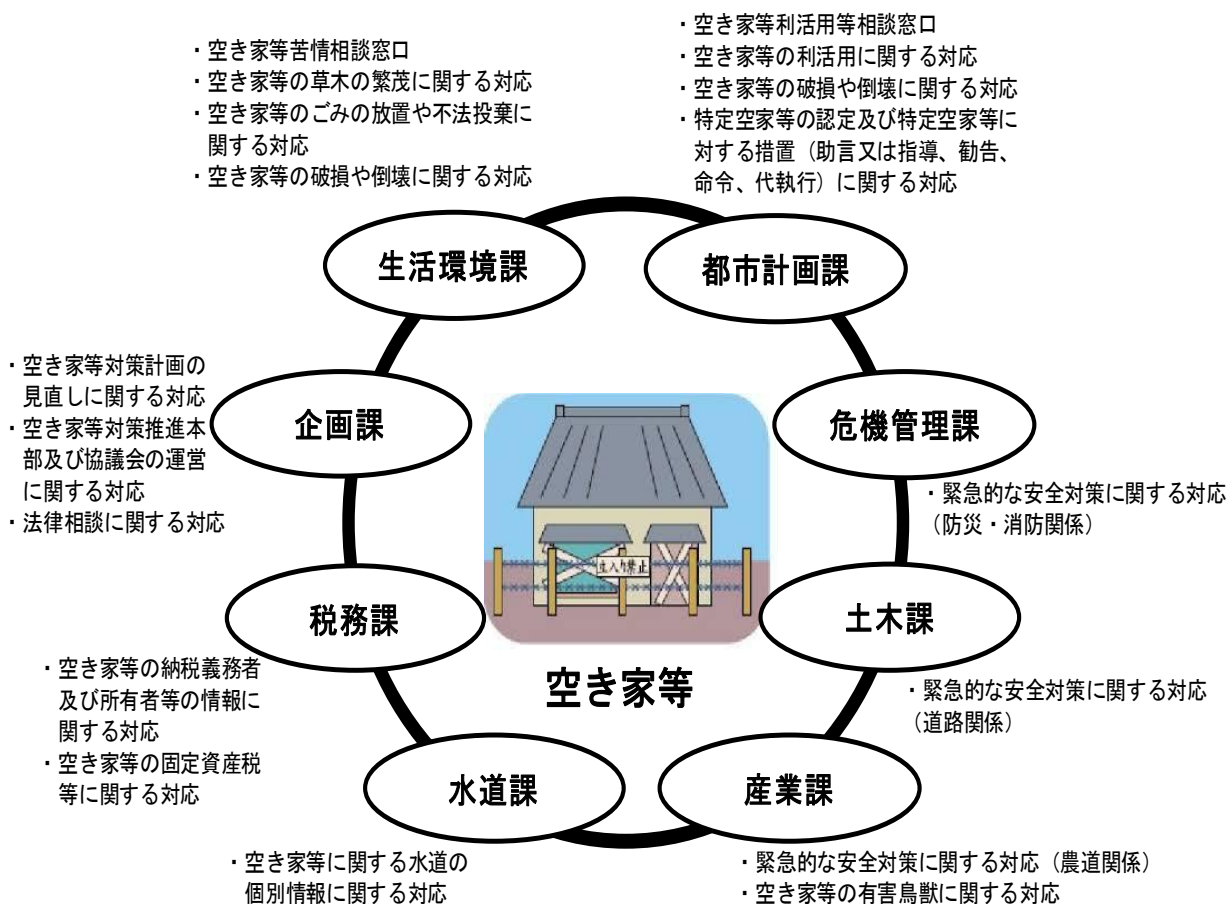
周辺に悪影響を及ぼしている空き家等に対する周辺住民などからの苦情・要望や所有者等からの空き家の除却・利活用などについての相談は多岐の分野にわたることが考えられるため、「空き家等苦情相談窓口」及び「空き家等利活用等相談窓口」を設置し、それぞれの相談窓口で内容を把握したのち、担当部署へ取り次ぎ又は関係部局と連携を行い、対応することとする。

また、空き家等の利活用に関する専門業者への相談などについては、法律相談や県域での空き家の総合相談窓口など外部関係団体と連携して空き家等の所有者などに必要な情報を提供できるよう努めることとする。

①『空き家等苦情相談窓口』：経済環境部生活環境課（電話079-492-9140）

②『空き家等利活用等相談窓口』：地域整備部都市計画課（電話079-492-9143）

原則：関係部署が連携しながら対応する



II 空き家等対策計画

8. 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 稲美町空き家等対策協議会

特措法第7条第1項の規定に基づき、稲美町空き家等対策協議会を設置する。次に掲げる事務を協議会の所掌事務とする。

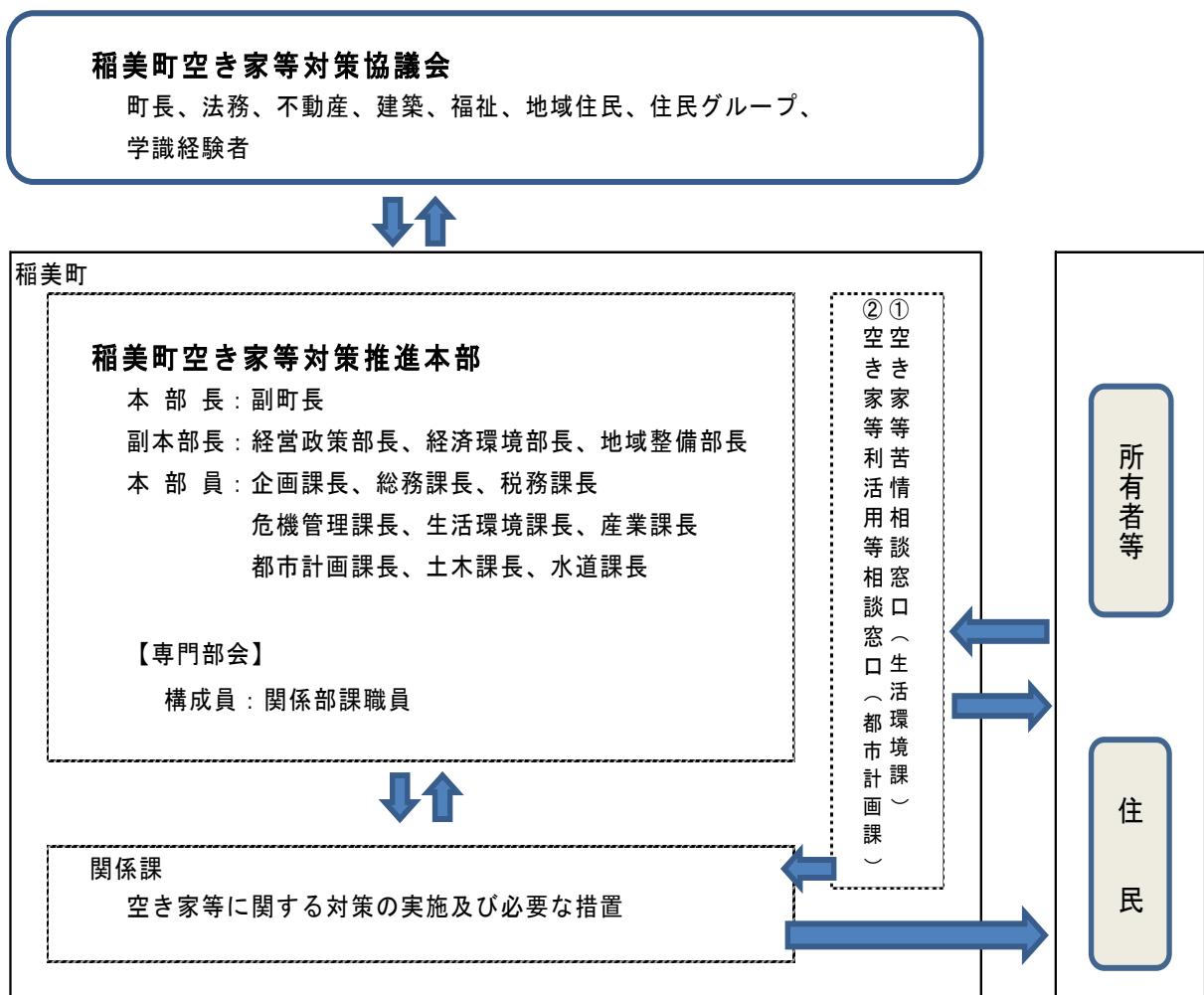
- ① 稲美町空き家等対策計画(以下「対策計画」という。)の作成及び変更に関すること。
- ② 対策計画の実施に関すること。
- ③ その他空き家対策の推進に必要な事項に関すること。

(2) 稲美町空き家等対策推進本部

推進本部は、地域住民の保護及び保全を図るとともに空き家等の活用を促進するため、次に掲げる施策を総合的に推進する。

- ① 対策計画の作成及び変更に関すること。
- ② 空き家等に関する対策の実施に関すること。
- ③ その他空き家等に関する必要な措置に関すること。

稲美町空き家等対策の実施体制



II 空き家等対策計画

(3) 関係部局担当業務

担当業務	課名
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等苦情相談窓口 ・ 空き家等の草木の繁茂に関する対応 ・ 空き家等のごみの放置や不法投棄に関する対応 ・ 空き家等の破損や倒壊に関する対応 ・ 空き家管理台帳の記録・更新に関する対応 	生活環境課
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等利活用等相談窓口 ・ 空き家等の利活用に関する対応 ・ 空き家等の破損や倒壊に関する対応 ・ 特定空家等の認定及び措置（助言又は指導、勧告、命令、代執行）に関する対応 ・ 空き家管理台帳の記録・更新に関する対応 	都市計画課
<ul style="list-style-type: none"> ・ 緊急的な安全対策に関する対応（防犯・消防関係） 	危機管理課
<ul style="list-style-type: none"> ・ 緊急的な安全対策に関する対応（道路関係） 	土木課
<ul style="list-style-type: none"> ・ 緊急的な安全対策に関する対応（農道関係） ・ 空き家等の有害鳥獣に関する対応 	産業課
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等に関する水道の個別情報に関する対応 	水道課
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等の納税義務者及び所有者等の情報に関する対応 ・ 空き家等の固定資産税等に関する対応 	税務課
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等対策計画の見直しに関する対応 ・ 空き家等対策推進本部及び協議会の運営に関する対応 ・ 法律相談に関する対応 	企画課

II 空き家等対策計画

9. その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

空き家等に関して、「予防」「活用」「措置対応」を基本とし、「空き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」及び「『特定空き家等に対する措置』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）」に基づき、より効果的な手法を検討し、対策を講じることとし、その結果を検証の上、見直すものとする。

また、対策を効率的かつ効果的に実施するための施策を検討し、必要に応じて県や近隣市町、関係機関等と連携を図りながら実施していくものとする。

