

1. 空き家における社会的背景

1-1 空き家における社会的背景

- ・ 空き家が、防災・防犯や住環境の面から近年社会的な問題となっている。
- ・ 平成 27 年 5 月 26 日に「空き家対策等の推進に関する特別措置法」が施行され、空き家の所有者に“適正な管理”が求められるようになった。
- ・ 同法に基づいて指定された、特定空き家等について、行政から是正措置の助言・指導の勧告をすることができ、勧告に応じられない場合、行政代執行をすることができる。

特定空き家等

- ・ 倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態の空き家
- ・ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態の空き家
- ・ 樹木の剪定等適切な管理が行われていないことにより著しく環境を損なっている状態の空き家
- ・ 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の空き家

2. 全国・兵庫県・稲美町の空き家の概況（住宅・土地統計調査結果より）

2-1 全国の空き家の概況

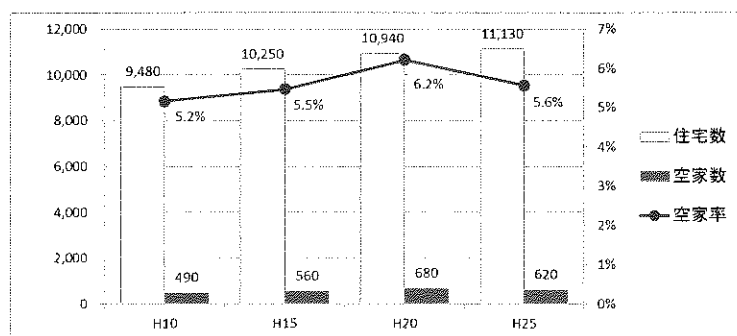
- ・ 平成 25 年度で空き家は約 820 万戸。
- ・ 同年空き家率は約 13.5%、年々増加傾向にある。

2-2 兵庫県の空き家の概況

- ・ 平成 25 年度で空き家は約 35 万戸
- ・ 同年空き家率は、全国平均よりやや低く約 13.0%

2-3 稲美町の空き家の概況

- ・ 平成 25 年度で空き家は約 620 戸
- ・ 同年空き家率は、兵庫県平均の約半分の約 5.6%



稲美町の空き家概況の推移

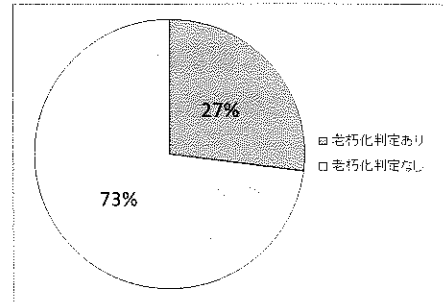
3. 稲美町における空き家の現状と課題

3-1 現地調査結果

・平成 27 年度、調査対象となる空き家候補を水道閉栓情報及び自治会調査結果から 929 件を抽出し、現地調査による外観調査を実施した結果、525 件を空き家と判定した。

□ 空き家の老朽化状況

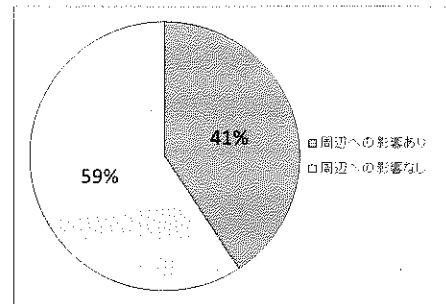
・空き家のうち、老朽化判定で柱の腐朽や傾斜、基礎の破損、外壁や屋根材の剥落などに異常ありと判定したものが約 27%の状況。



空き家の老朽化状況

□ 周辺へ影響を与える空き家

・空き家のうち、敷地外に外壁等が落下する恐れがある、樹木の繁茂、ゴミの放置など周辺へ影響を与えるものが約 41%の状況。



周辺へ影響を与える空き家

□ 問題・課題

1. 近隣・地域全体への悪影響の顕在化
2. 老朽空き家や周辺への悪影響を与える空き家の安全性・防犯性の確保
3. 空き家の予防や利活用に向けた、総合的な情報提供の仕組みの構築
4. 空き家の利活用・除却に向けて、特定空き家等を指定する

4. 空き家の危険度ランク判定

4-1 空き家の危険度ランク判定

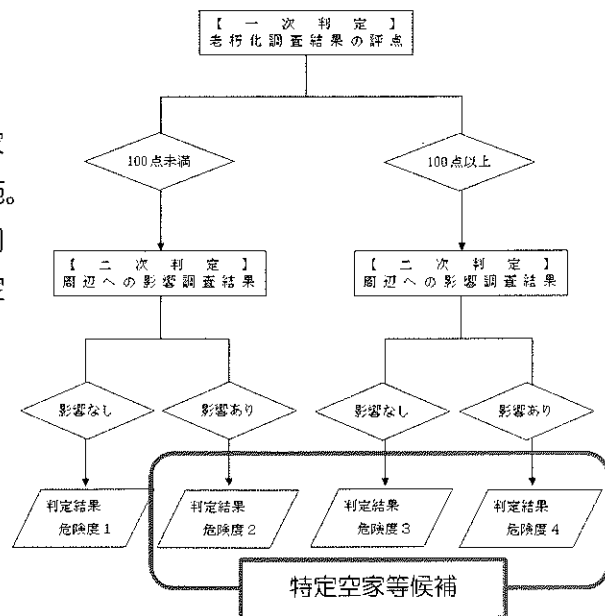
- ・空き家の利活用や除却を行うにあたり、特定空き家等を指定していく必要がある。
- ・平成 27 年度の現地調査では、特定空き家等を想定した危険度のランク分けを実施。
- ・老朽化調査結果による空き家の評点と周辺への影響調査結果による二段階の判定によって危険度を 4 ランクに区分。

□ 一次判定

- ・老朽化調査結果による評点
100 点以上と 100 点未満で区分

□ 二次判定

- ・周辺への影響調査結果による状況判定
周辺への影響がありとなしで区分



空き家ランク判定フロー

5. 空き家の所有者アンケート

5-1 所有者アンケート対象

- ・現地調査にて空き家と判定した 525 件のうち、町有財産等を除いた 494 件の空き家所有者を対象に、意識調査のアンケートを配布した結果、313 件の回答があった。(回収率 63.4%)

5-2 調査結果の概要

□ 空き家の発生要因と傾向

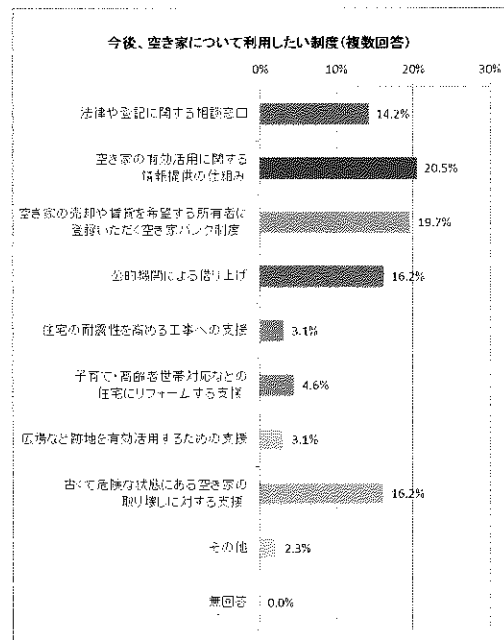
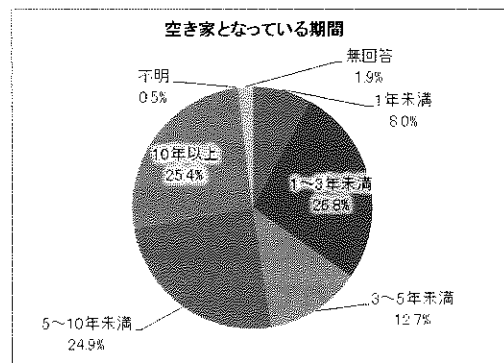
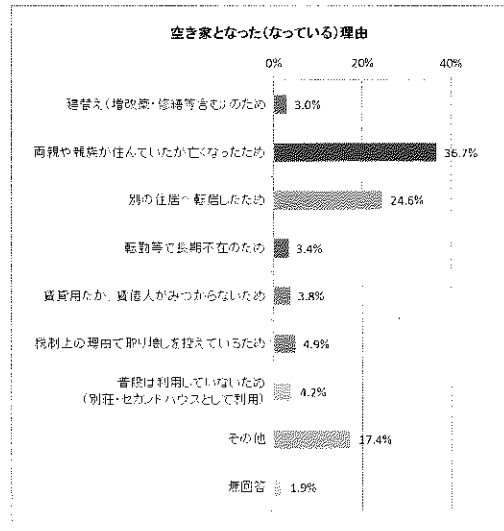
- ・空き家の発生要因は、両親や親族が亡くなったためが約 37%、転居したためが約 25%と合わせて6割以上を占めている。その他の要因として、介護施設へ入所中のため、入院中のためとの回答が多い
- ・空き家となっている期間は、1~3 年未満が約 27%と最も多い反面、5~10 年未満、10 年以上が共に約 25%で5割以上を占めている。

□ 空き家所有者の現状

- ・空き家の利用を考えている所有者は約 45%、このうち空き家の利用用途として最も多い回答は現状のまま自己用として利用したいが約 49%となっている。
- ・空き家の利用を考えていない所有者は約 21%、このうち利用を考えていない理由として最も多い回答は、売却したいが 44%となっている。
- ・空き家の利用を迷っている所有者は約 25%、このうち迷っている理由として最も多い回答は、どのようにしてよいか分からないが約 42%となっている。

□ 空き家の制度に関する意見

- ・空き家に関する制度の要望は、情報提供の仕組みを求める回答が約 21%で最も多く、次いで空き家バンク制度が約 20%、公的機関による借上げ・除却支援が共に約 16%となっている。
- ・その他、市街化調整区域のため再建築できない、都市計画等の土地利用制限のため空き家が活用できないという意見が多く、規制緩和などの特例を求める意見が寄せられている。



□ 自由意見（抜粋）

1. 町からの支援・補助に関する意見

- ・市街化調整区域のため、相談をどこにするべきなのか等、分からない事が多い。ワンストップでの相談窓口があれば自治体によっては解体費用の補助もあったように思います。そういう制度があれば前向きに考えられると思います。又、Uターンで何か手を入れたいと思った時の補助もあればと思います。
- ・稲美町を芸術の町として発信する。そのために空き家を音楽家の練習や芸術家の制作の場として利用する。私も絵画制作のために空き家を購入し、リフォームして利用している。公的機関からの補助があれば、もっと空き家活用の活性化をはかることができ、稲美町のイメージアップにつながると思う。

2. 情報提供に関する意見

- ・支援のある無しもですが、細かい情報が欲しいです。よろしくお願いします。
- ・所有者への定期的な情報提供が必要と考えます。
- ・稲美町で賃貸物件として使用を考えておりますので、住居希望の方がおられましたらご一報お願い致します。

3. 土地利用制度に関する意見

- ・稲美町は殆どの地域が市街化調整区域であったり、既存宅地制度が廃止（H18.5）されたこと、あるいは田園集落まちづくり制度による区域指定を受けると空地あるいは空地となった土地には地縁者であれば自由に住宅の建築が可能となるが、個人には未だ開放されていない。自由な建築を個人にまで広げたほうが空き家の減少解消など、より活発な「まちづくり」への支援に貢献できると考えます。
- ・都市計画法の特例を作してほしい。調整区域では解体すれば再建築出来ないから現況に合致した特例法を・・・。（調整区域では宅地であっても建築出来ない）
- ・法律の制限（調整区域）があり、売却に手間取ります。町では人口増の施策が唱えられていますが、法の緩和をお願いいたします。

4. 金銭的・事務的な負担に関する意見

- ・空き家が危険な事はわかっているが、やはり解体する資金もないし、たとえ解体して更地にすればまた税金面で不安になるからまったく動けないのが実情です。
- ・空き家の利用は考えているが、人手の問題や金銭的な理由により維持管理が難しい。これまでも利用を検討してきたが、法律の制限により半壊の部分もそのままにしているのが現状である。
- ・固定資産税の宅地税軽減 解体費の補助
- ・未登記物件で祖父の代から相続人が20数人になっている