

# 猪名川町空家等対策計画 (素案)

令和3年（2021年）12月現在  
猪名川町

# 目 次

<b>第1章 計画の概要</b> .....	1
1. 計画策定の背景と目的.....	1
2. 計画の位置づけ.....	1
3. 計画期間.....	1
4. 空家等の定義.....	2
5. 計画の対象.....	3
<b>第2章 空家等の現状</b> .....	4
1. 統計調査等からの状況.....	4
2. 空家等実態調査及びアンケート結果からの状況.....	7
<b>第3章 空家等の問題解決に向けた課題</b> .....	14
<b>第4章 空家等対策の基本的な方針及び対応策</b> .....	15
1. 基本方針.....	15
2. 対応策.....	15
3. 管理不全状態の空家等対策の方針及び対応策.....	17
4. 特定空家等対策.....	17
5. 特定空家等を除却した跡地利活用.....	19
<b>第5章 計画の目標</b> .....	20
1. 指標の設定.....	20
2. 計画目標値.....	20
3. 空家等実態調査等による検証と計画の見直し.....	20
<b>第6章 推進体制</b> .....	21
1. 行政の実施体制整備.....	21

# 第1章 計画の概要

## 1. 計画策定の背景と目的

地域住民の生命又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、併せて空家等の利活用を促進することを目的として、平成29年度に「猪名川町空家等対策計画」を策定し、空家等への対策を実施してきたところですが、計画策定時の平成29年と令和3年を比べると、人口は1,000人以上の減、高齢化率は26%から30%まで上昇するなど、5年間で人口減少、高齢化が進み、今後も同様の傾向が続くと想定されることから、引き続き多くの空家等の発生が懸念されています。

また、植木の越境などの環境問題に起因する空家等の相談件数が年々増加しており、適正管理のなされていない空家等の問題が顕在化してきました。

そのような中、新型コロナウイルス感染症の影響から、テレワークが推進されるなど生活様式が変化してきたことにより、郊外の住宅が見直されてきています。

そこで、これまでの取組を踏まえ、空家等の課題に対する町の基本姿勢を示し、関係団体等と連携をしながら、総合的な空家対策を推進し、将来的に空家になるリスクからストックとしての活用を促進するなど、空家等の対策を積極的に推進することを目的として「猪名川町空家等対策計画」を改定しました。

## 2. 計画の位置づけ

空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施する内容を示すとともに、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「特措法」という。）第6条に基づく「法定計画」を兼ねるものです。

また、本計画は、上位計画である「第六次猪名川町総合計画」、「猪名川町都市計画マスタープラン」等と連携を図ります。

## 3. 計画期間

本計画の期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。

## 4. 空家等の定義

本計画において、空家等の用語の定義を下記の通りとします。

- 空家等 : 特措法第2条第1項に規定するもの  
本計画では、空家等のうち、住宅の用に供する空家等を「住宅系空家等」と呼びます
- 特定空家等 : 特措法第2条第2項に規定するもの
- 法定外空家等 : 猪名川町危険空家等対策に関する条例第2条第1項第1号に規定するもの
- 危険空家等 : 猪名川町危険空家等対策に関する条例第2条第1項第2号に規定するもの

○特措法第2条第1項では、「空家等」を下記のように定義しています。

### 特措法第2条第1項

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ものを含む。）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。

○特措法第2条第2項では、「特定空家等」を下記のように定義しています。

### 特措法第2条第2項

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的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。

○「猪名川町危険空家等対策に関する条例」第2条第1項第1号では、「法定外空家等」を下記のように定義しています。

#### 猪名川町危険空家等対策に関する条例第2条第1項第1号

法定外空家等 建築物若しくはこれに類するもの又はこれらに付属する工作物(これらの従物である工作物を含み、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。以下「建築物等」という。)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(立木その他土地に定着するものを含む。)又は空地のうち法その他の法令の規定によって生活環境の保全等を図るために必要な措置を講ずべきことを命ずることができないものをいう。

○「猪名川町危険空家等対策に関する条例」第2条第1項第2号では、「危険空家等」を下記のように定義しています。

#### 猪名川町危険空家等対策に関する条例第2条第1項第2号

危険空家等 法定外空家等で次のいずれかに掲げる状態にあるものをいう。  
ア そのまま放置すれば倒壊し、その他著しく保安上危険となるおそれがある状態  
イ 著しく衛生上有害となるおそれがある状態  
ウ 不特定の者が容易に内部に侵入し、又は使用することができることにより犯罪行為を誘発するおそれがある状態  
エ その他生活環境の保全等を図るために放置することが不相当であると町長が認める状態

## 5. 計画の対象

本計画では、町内全域の集合住宅を除く全ての建築物及び建築物に付属する工作物に加え、空地のうち法その他の法令の規定によって生活環境の保全等を図るために必要な措置を講ずべきことを命ずることができないものについても計画の対象とします。

また、本計画は、町全域を対象とします。

## 第2章 空家等の現状

### 1. 統計調査等からの状況

#### 1-1 人口の推移

第六次猪名川町総合計画では、令和12年の目標人口を30,000人としています。目標人口を維持するためには、住民生活の安定と住み続けられるまちの構築が必要で、人口減少に対応した施策・事業を展開していくことになります。同計画における目標人口の推移を見ると、令和8年には30,616人と予測していましたが、令和3年3月末日現在の人口では30,331人と予測とは乖離が生じています。

また、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口を見ると、図2-1「本町の将来推計人口推移」に示す通り、人口減少は今後も進むと推計されています。目標人口の維持には、人口減少を緩やかなものとするために空家等の利活用も含めた検討が必要です。

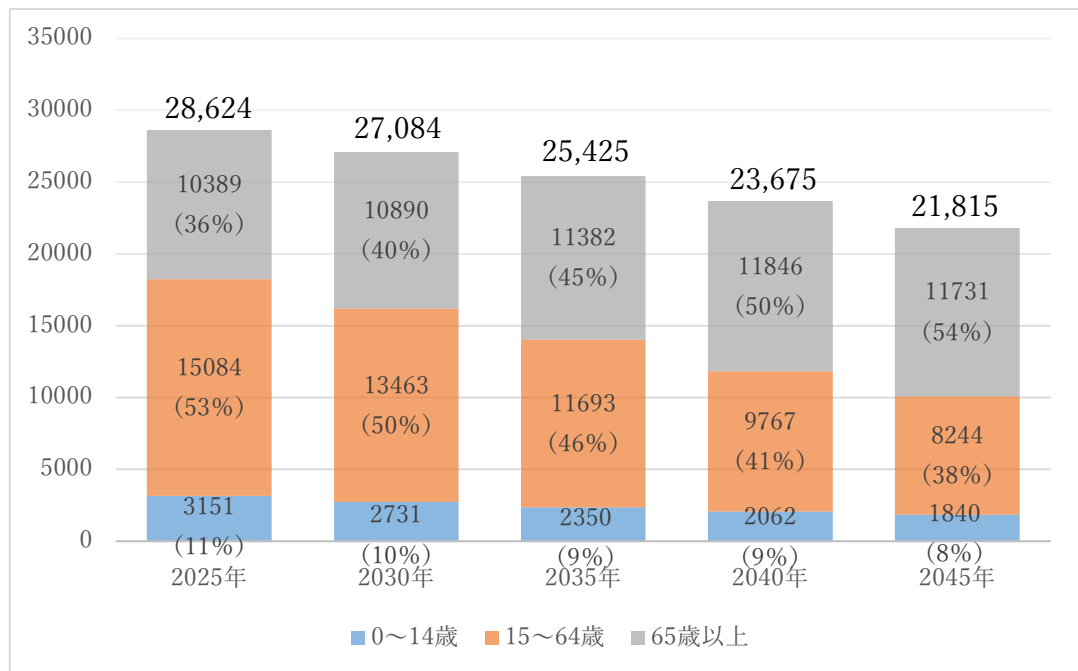


図 2-1：本町の将来推計人口推移

出典：国立社会保障・人口問題研究所 将来推計人口

#### 1-2 住宅数、空家数及び空家率の状況

住宅数は、表 2-1「住宅数、空家数及び空家率の推移」に示す通り、平成10年の8,270戸から平成25年は12,890戸と15年間で約1.5倍に増加していますが、平成30年は11,940戸と減少に転じています。

空家率は全国平均では徐々に増加しておりますが、本町は平成15年に全国平均を上回ったものの、以後全国平均を大きく下回っています。

		H10	H15	H20	H25	H30
猪名川町	住宅総数	8,270	10,700	11,110	12,890	11,940
	空家総数	510	1,560	730	630	850
	空家率	6.2%	14.6%	6.6%	4.9%	7.1%
全国	空家率	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%

表 2-1：住宅数、空家数及び空家率の推移  
出典：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

### 1-3 空家の種類

住宅・土地統計調査では、住宅は「居住世帯のある住宅」と「居住世帯のない住宅」に区分されており、空家は、「居住世帯のない住宅」の一部となります。

さらに、空家は表 2-2「空家の種類と定義」に示すとおり、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」に分類されます。

種 類	内 容
二次的住宅	別荘のように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、普段は人が住んでいない住宅。 普段住んでいる住宅とは別に寝泊りするなど、たまに寝泊りする人がいる住宅。
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸の為に空家になっている住宅。
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却の為に空家になっている住宅。
その他の住宅	上記以外の方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となっている住宅や、建替えなどのために取り壊すこととなっている住宅。

表 2-2：空家の種類と定義  
出典：「住宅・土地統計調査」用語の解説（総務省統計局）

空家数については、表 2-3「本町の空家種類別戸数」、図 2-2「本町の空家種類別戸数」に示すとおり、「その他の住宅」に分類される住宅の空家が多く、空家総数は平成20年統計からの5年間で減少しているものの、平成25年からの5年間では増加しており、傾向としては増加しています。特に、「その他の住宅」に分類される空家数は増加傾向にあります。

空家の種類		空家戸数（戸）		
		平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年
空家総数		730	630	850
内 訳	二次的住宅	180	40	100
	賃貸用の住宅	0	10	60
	売却用の住宅	110	60	130
	その他の住宅	440	520	570

図2-2 本町の空家種類

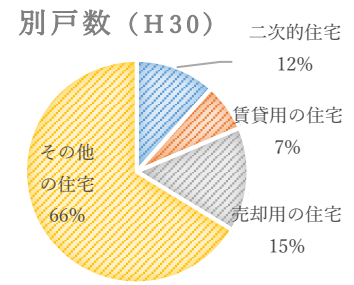


表 2-3：本町の空家種類別戸数

出典：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

#### 1-4 建築時期別住宅数の推移

建築時期別の住宅数は、表 2-4「本町の建築時期別住宅数」に示すとおり、昭和56年から平成22年までの約30年間で、大規模なニュータウンの開発により住宅の建築数が飛躍的に増加していますが、それ以降、建築数は大幅に減少傾向にあります。

また、建築基準法の改正で新耐震基準が導入された昭和56年より以前に建てられた住宅は、全体の12%程度を占める結果となっています。住まいの安全性の観点から、留意する必要が有ります。

建築時期	昭和 45 年 以前	昭和 46 年 ～ 昭和 55 年	昭和 56 年 ～ 平成 2 年	平成 3 年 ～ 平成 12 年	平成 13 年 ～ 平成 22 年	平成 23 年 ～ 平成 27 年	平成 28 年 ～ 平成 30 年
	住宅数	410	880	2,990	3,450	2,130	580
耐震基準	旧耐震基準 1,290		新耐震基準 9,290				
	12%		88%				

表 2-4：本町の建築時期別住宅数

出典：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）



## 2. 空家等実態調査及びアンケート結果からの状況

第2章1 統計調査等からの状況で記載している「住宅・土地統計調査」の空家等には、別荘、売却用住宅等を含んでいるため、本計画で対象とすべき空家等を特定するための調査を実施するとともに、空家等所有者の意識、将来的に空家等となる可能性が高い独居高齢者の意識等を調査しました。

本計画で対象とすべき空家等については、外観目視による「空家等実態調査」及びその「フォローアップ調査」により、321件に絞り込んだうえで、さらに「空家所有者アンケート調査」を実施し、使用中と回答のあったもの等を除き、208件を本計画において対象とすべき住宅系空家等と特定しました。

### 2-1 空家等実態調査の内容

#### (1) 調査期間

令和2年11月24日～同年12月8日

#### (2) 調査の手法

##### ①空家等と推定される住宅等の整理

平成29年実施の空家等実態調査対象物件及び令和2年6月時点の上水道閉栓データを突合し、また、平成29年度の実態調査結果などを踏まえ、机上調査の結果、空家等と推定される住宅等の数は674件でした。

##### ②現地実態調査

前述の空家等と推定される住宅等とした建物等674戸を対象に、敷地外から外観目視による現地調査を行いました。

まず、戸建住宅かつ居住が無い建物であることを確認し、景観情報（門柱・塀の損傷、建物の傾き、立木の腐朽・倒壊、雑草の繁茂、ゴミ等の放置、不法投棄等の有無）について目視による確認を行い現地の情報を取得しました。

#### (3) 調査結果

##### ①調査対象物件の有無、調査可否

調査件数	調査可能物件	対象物件なし	調査不可※
674	610	29	35
	90.5%	4.3%	5.2%

表 2-5：実態調査結果 1

※調査不可とは、草木の繁茂や高低差、関係者以外立ち入り禁止の看板があり、道路上から建物の確認ができず、調査できなかったものをいう。

## ②使用実態

現地調査の結果 610 件中 210 件は、人や車、洗濯物、ガスメーターの稼働等により使用実態を確認できたことから、使用実態のない物件数は 400 件となりました。

使用実態なし	専用住宅	併用住宅	店舗・事務所	工場・倉庫・その他
400 件	321	9	24	46
	80.3%	2.2%	6.0%	11.5%

表 2-6：実態調査結果 2

## 2-2 フォローアップ調査の内容

### (1) 調査期間

令和 3 年 1 月～同年 2 月

### (2) 調査の手法及び調査結果

実態調査の結果 400 件の空家を把握しましたが、空家かどうか疑義のある物件等について、現地確認・聞き取りなどフォローアップ調査を実施しました。

フォローアップ調査の結果、使用実態が認められ、空家でないと判断したものや、山林分譲地の小屋など、住宅の用に供する建物でないものを対象外とし、空家等と推定される住宅等の数を 321 件としました。

	使用実態なし	専用住宅	併用住宅	店舗・事務所	工場・倉庫・その他
実態調査	400	321	9	24	46
フォローアップ調査	321	265	9	16	31

表 2-7：フォローアップ調査結果

## 2-3 空家所有者アンケート調査の内容

### (1) 調査期間

令和 3 年 2 月～同年 3 月

### (2) 調査の手法及び調査結果

実態調査及びフォローアップ調査により空家等と推定した物件所有者に対し、物件の使用の有無、物件の状態や今後の利活用に係る意向等を確認するため、郵送にてアンケート調査を実施しました。

なお、アンケートの対象物件は、住宅系空家等の数を精査するため、専用住宅及び併用住宅のみを対象とし、店舗・事務所・倉庫等は対象外としました。

専用住宅及び併用住宅の合計の 274 件のうち所有者が判明した 265 件にアンケート調査を実施しました。

対象者数	回答者数	使用状況
265	104	使用あり 66（うち1件が数年に1度しか使用していないため、1件は空家等と判断）
		使用なし 37
		未回答 1（利活用する人に売却したとの回答があったことから、空家等でないと判断）

表 2-8：空家所有者アンケート調査結果

アンケート調査の結果から、使用していると回答のあった65件と利活用する人に売却したと回答のあった1件を空家等でないと判断し、計66件を274件から除き、208件を住宅系空家等であると推定しました。

アンケート調査の結果、回答のあった住宅の約8割は築40年以上で、その約4割が空家期間10年以上と長いものも多く、また、約7割は外壁や屋根などに問題があり、すぐに流通につなげるのが難しい物件が多いと考えられます。

また、空家等で困っていることを尋ねたところ、2割近くは、借り手・買い手がいないこと、遠方のため住宅の状況を把握できないこと、取り壊しや修繕費用が不足していることとの回答がありました。空家等の管理については、適正管理ができていないと回答のあった13件について、その理由を聞いたところ、多くが高齢であることや遠方に住んでいることなどを理由としています。

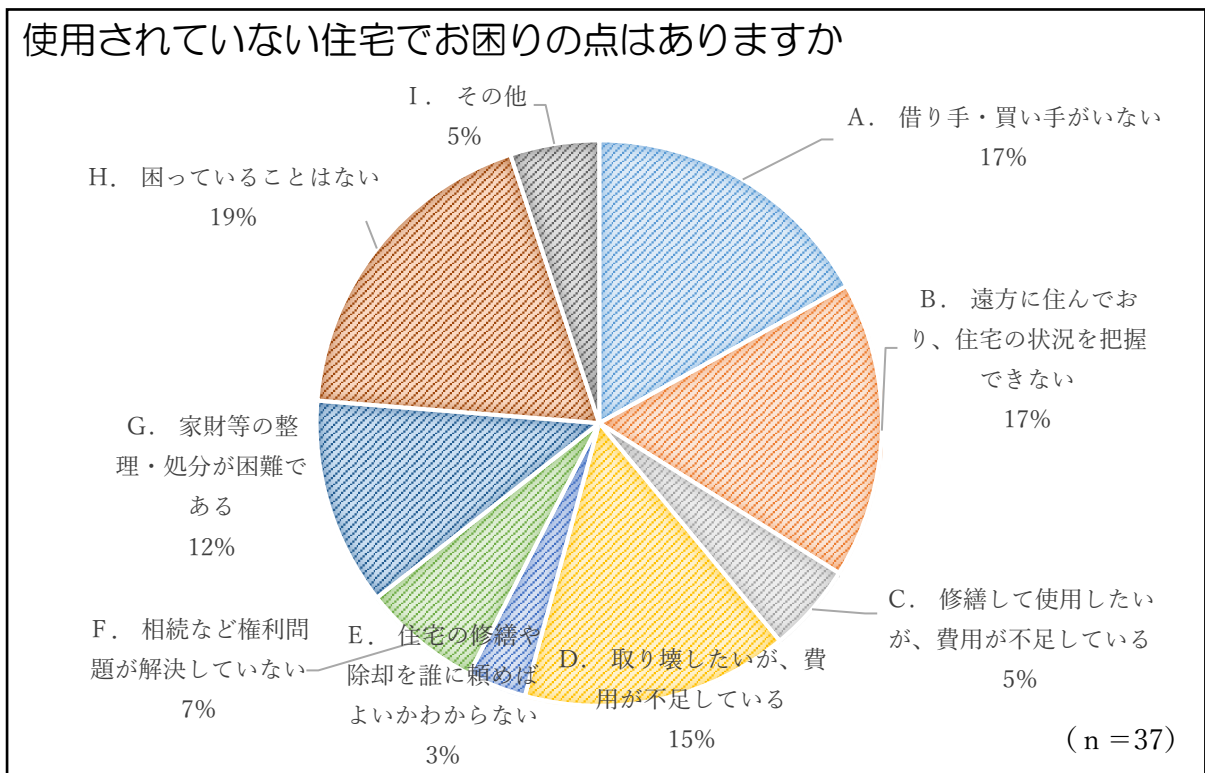


図 2-3：空家所有者アンケート調査結果 1

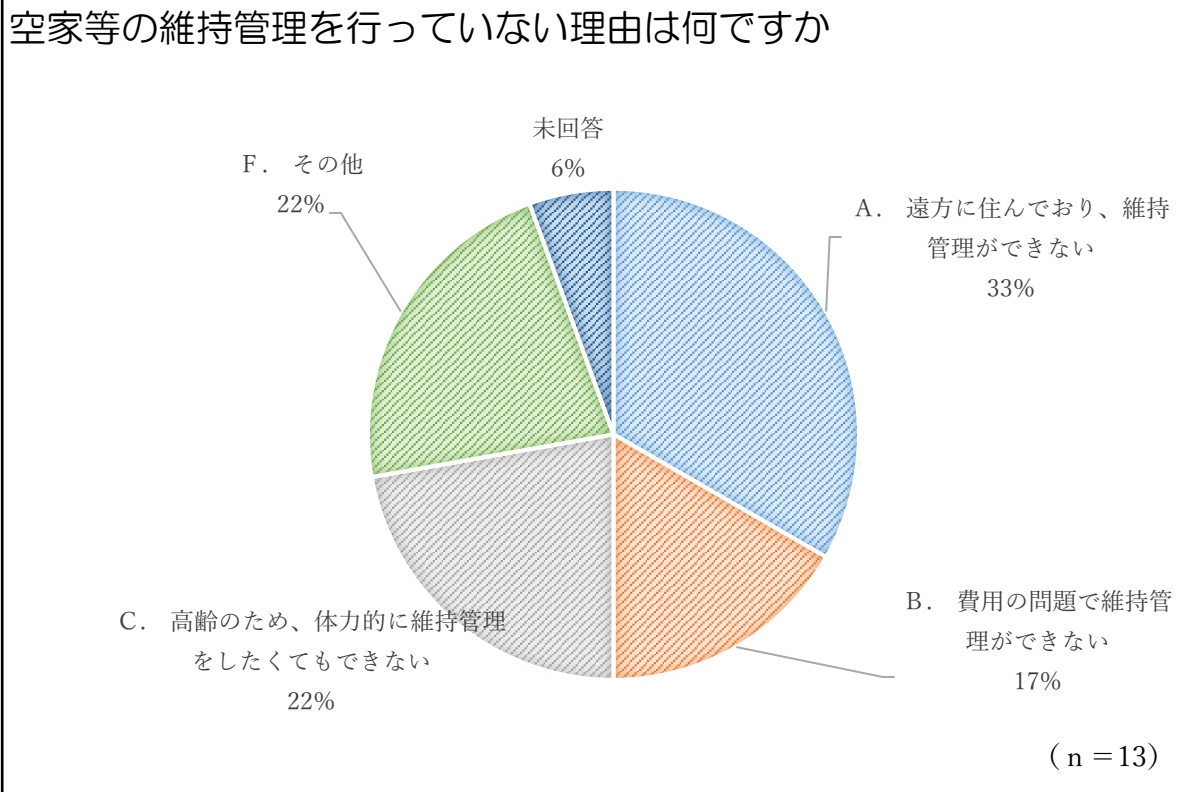


図 2-4：空家所有者アンケート調査結果 2

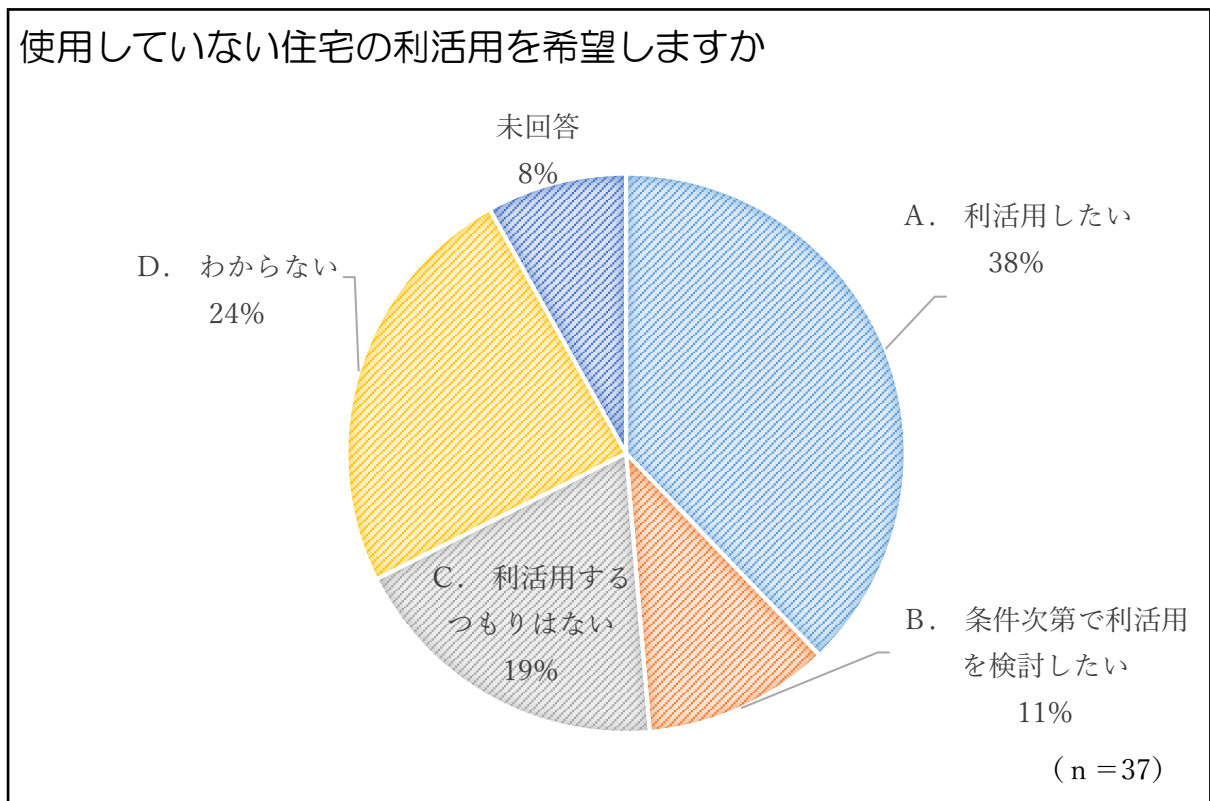


図 2-5：空家所有者アンケート調査結果 3

## 2-4 確認された住宅系空家等の概要

地域別の住宅系空家等の件数は、表 2-10「地域別調査結果」のとおりであり、大島小学校区が47件と町全体の2.2%を占めており、次いで楊津小学校区及び松尾台校区が43件となっています。一方、住宅系空家等と推定される物件が少ない地域は、白金小学校区16件、次いでつつじが丘小学校区17件、猪名川小学校区18件となります。

住宅系空家等と推定される住宅の世帯数に対する割合では、楊津小学校区が7.5%と最も高く、次いで阿古谷7.4%、大島小学校区5.0%となっています。一方で同割合が低いのは白金小学校区0.8%、つつじが丘小学校区が0.9%となります。

項目	調査結果
住宅系空家等	208 件
世帯数	9,473 世帯
空家率	2.2 %

表 2-9：住宅系空家等と推定される住宅等の調査結果

※世帯数：令和3年2月時点の住民基本台帳の世帯数から、集合住宅及び同一住所に複数の世帯がある場合の世帯数を除いた数

地域	住宅系空家等	世帯数	空家率
大島小学校区	47	931	5.0%
楊津小学校区	43	574	7.5%
阿古谷	24	324	7.4%
松尾台校区	43	2,184	2.0%
白金小学校区	16	2,125	0.8%
猪名川小学校区	18	1,512	1.2%
つつじが丘小学校区	17	1,823	0.9%
町全体	208	9,473	2.2%

表 2-10：地域別調査結果

※世帯数：令和3年2月時点の住民基本台帳の世帯数から、集合住宅及び同一住所に複数の世帯がある場合の世帯数を除いた数

## 2-5 空家等データベース及び空家等分布図の作成

本計画で対象とする住宅系空家等について、適正管理や利活用等を促進するため、住宅系空家等の所在地情報、建物情報、景観情報等についてデータベースを作成しました。

また、住宅地図上に住宅系空家等の位置情報をプロットした住宅系空家等分布図を作成しました。

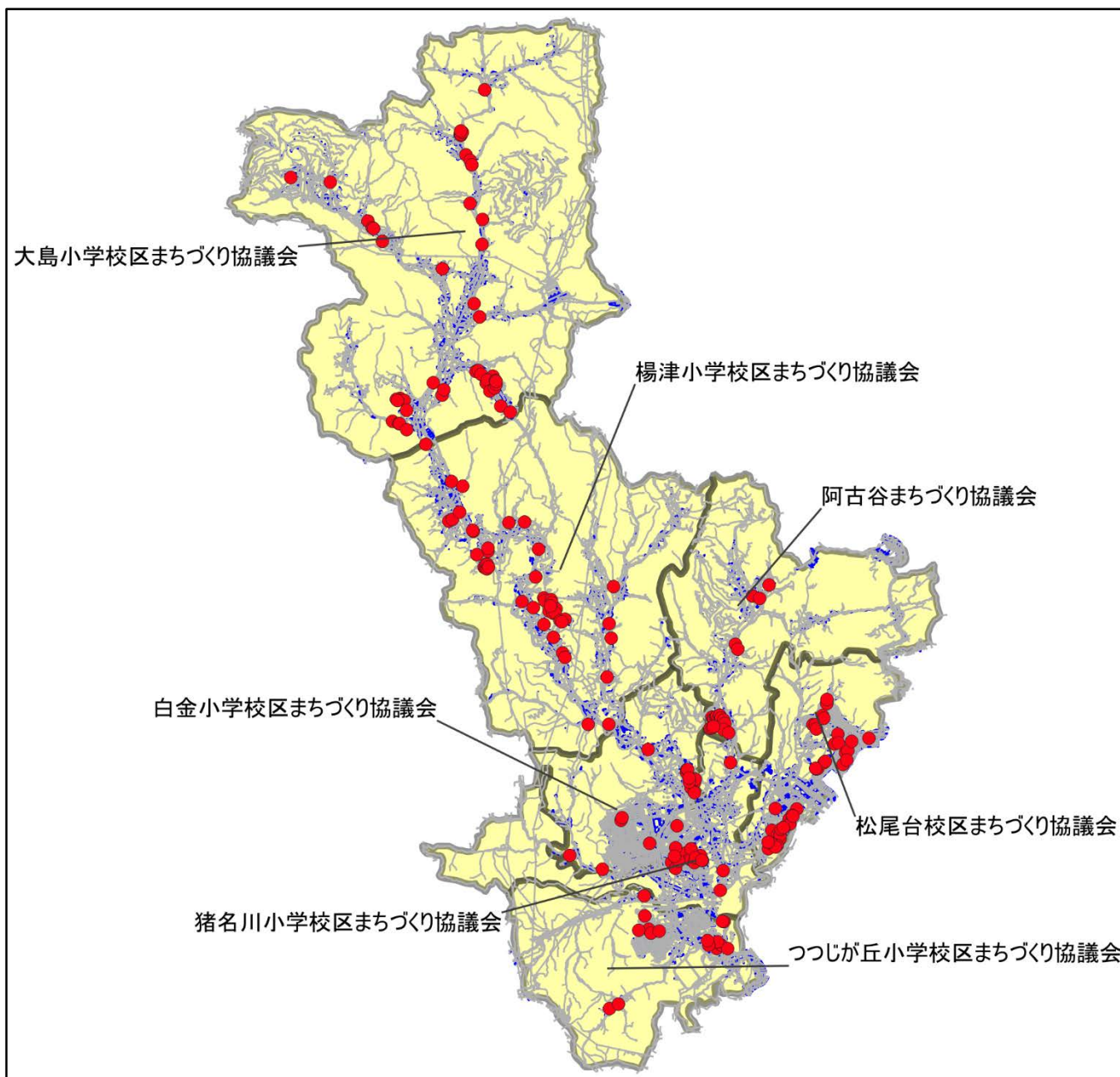


図 2-6：本町の住宅系空家等分布図

## 2-6 独居高齢者アンケートについて

### (1) 調査期間

令和3年2月～同年3月

### (2) 調査の手法及び調査結果

将来空家になる可能性が高いと考えられる独居高齢者（伏見台、松尾台、若葉、白金、つつじが丘に限る）490名を対象に、お住いの状況や将来不安に思うこと、住宅を使用されなくなった場合の物件の活用方法等の意向を確認するため、郵送にてアンケート調査を実施しました。

調査の結果、264件の回答があり、その8割が築20年以上の物件ですが、何の問題もなく住めると回答されているため、利活用可能な物件が多いという結果となりました。しかしながら、独居高齢者の約6割は物件に関する不安を抱えており、主に相続に向けての準備ができていないこと及び家財道具の整理ができていないことを不安に思うとの回答がありました。

※独居高齢者とは65歳以上の単身世帯をいう。

### お住まいについて将来不安に思うことはありますか

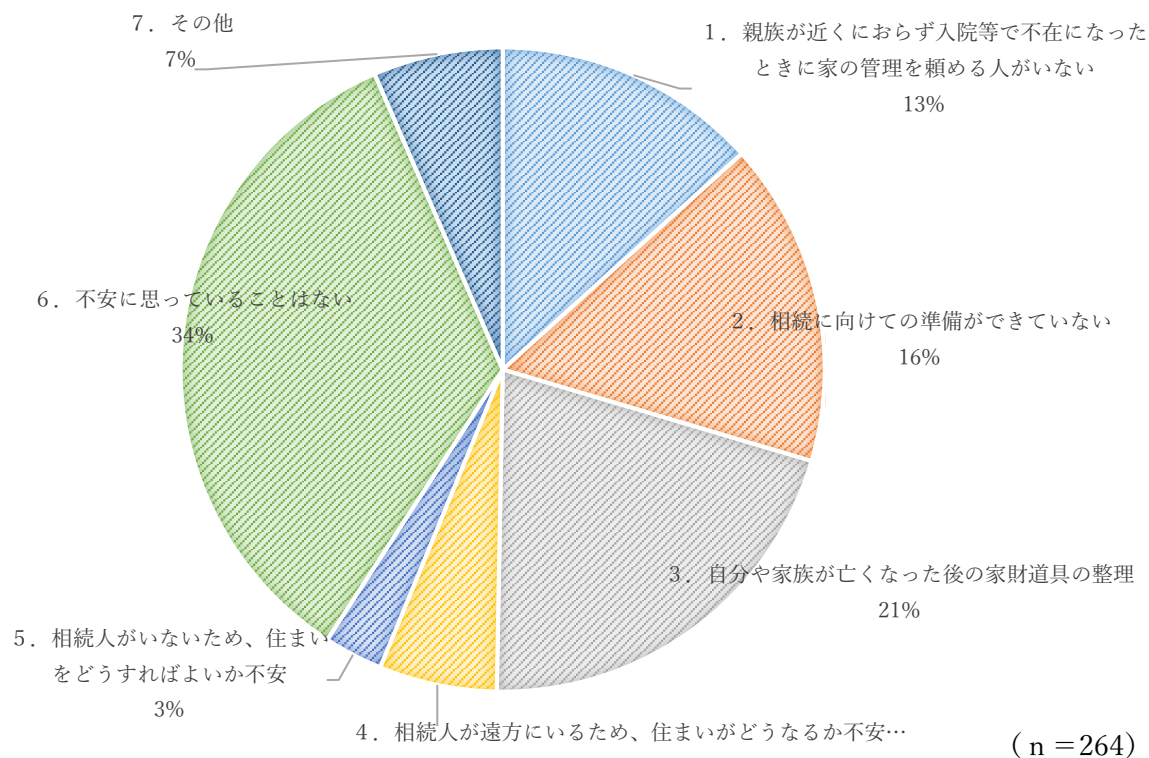


図 2-7：独居高齢者アンケート調査結果

## 第3章 空家等の問題解決に向けた課題

空家等は、個人の資産であり、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が、適正に管理がされず、放置された空家等は保安上、衛生上、景観上など地域の生活環境を悪化させ、ひいては本町の都市イメージが損なわれ居住地の選択にも影響し、人口減少に拍車をかける要因にもなります。

空家所有者アンケート結果をみると、空家所有者の3割以上が適正管理できていないことや、空家所有者の約半数は利活用を望んでいるものの、空家所有者の2割は借り手や買い手がいないと回答していること、また、独居高齢者アンケートから約4割の方が「相続に向けた準備ができていない・家財道具の整理ができていない」と回答するなど、アンケートから見てきた問題や、空家等の所有者との相談のなかで見てきた問題から、空家等の問題解決をするためには、下記のような課題が考えられます。

課題
・ 相続に向けた準備ができていない
・ 家財道具の整理ができていない
・ 相続登記を行っていない
・ 相続人が複数にわたり権利関係が複雑になっている
・ 年齢・距離的要因から流通・活用への具体的行動をとりづらい
・ 市場に物件情報がうまくのっていない
・ 市街化調整区域において、買い手・借り手がいない
・ 所有者責任について十分な理解が得られていない
・ 所有者に管理の認識はあるが、年齢・距離的要因から適正管理が難しい

表 3-1：空家等の課題



## 第4章 空家等対策の基本的な方針及び対応策

第3章で示す課題を踏まえて、「使用中の住宅」、「使用されていない住宅」、「適正管理が難しい住宅」に大別して基本方針を定めます。

### 1. 基本方針

#### 1-1 空家等の発生抑止

町内の空家等の実態把握に努め、空家等の対策の方向性や相談に活かしていくとともに、空家等にならないよう所有者の意識啓発を図ることで空家等の発生抑止に努めます。

#### 1-2 空家等の流通・活用

長期間管理がなされていない空家等は利活用する際にも問題が生ずることから、そのような状態になる前に所有者と利活用を希望する人をマッチングさせるなど積極的に利活用を促していきます。

#### 1-3 空家等の適正管理

空家等の管理責任は所有者等にあり、所有者等が自らの責任において適正管理することが大前提であるという考えのもと、適切な情報提供や各種支援策を通じて適正管理を促します。また、高齢化や遠方を理由に管理が難しい事例が増えており第三者による管理体制も望まれます。

### 2. 対応策

#### 2-1 空家等の発生抑止

空家等に関する相談及びアンケート結果などから、相続に向けた準備ができていないこと、家財道具の整理ができていないことなど、前もって住宅について考えていない人が多いという課題があるため、空家等になる前に物件所有者等への意識啓発を行うことが重要だと考えられます。

また、相続を機に空家等になる傾向が伺えます。相続後に適正管理がなされていないために利活用が難しい状態になってしまう場合もありますが、空家等の管理責任は所有者にあります。また、近年では空家等の相続放棄が問題となっていますが、たとえ相続放棄を行ったとしても、管理責任は残るため思わぬトラブルに発展することもあります。そのため、管理や処分方法などを周知し、相談会の実施などを通じて深刻な問題

となる前に対処できるよう努めます。

他にも、物件の活用方法として、売買だけではなく、賃貸等も含め多様な活用策を検討いただくため、リフォームや建て替え、耐震化促進事業など各種補助金の相談に応じることで空家等の発生抑止に努めます。

具体的な施策として、以下の取組が挙げられます。

- (1) 窓口相談や啓発チラシ、広報誌、SNS等多様なツールを活用した意識啓発
- (2) 住まいの相談会の開催
- (3) 空家の活用方法についての相談窓口の開設

## 2-2 空家等の流通・活用

物件等の流通及び活用を図るためには、売りたい人・買いたい人、貸したい人・借りたい人のマッチングを効率よく行う仕組みづくりが必要ですが、平成27年から運用している空家バンク制度に関しては、物件情報が不足しているなど効果的にマッチングができていないことが課題となります。制度の見直しを行い、より効果的なマッチング制度づくりに努め、住宅ストックとしての情報の整理を行うとともに多様な住宅ニーズに合った支援制度を検討します。

また、市街化調整区域の物件に関して、買い手がいない、借り手がいないというアンケート結果もあることから、市街化調整区域において、許可を得ることで、建て替え等が可能であることを示し、市街化調整区域の物件の流通・活用策を検討します。

具体的な施策として、以下の取組が挙げられます。

- (1) 全国版空き家バンクの導入
- (2) 市街化調整区域における手続きモデルの作成

## 2-3 空家等の適正管理

特措法第3条では、「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう空家等の適正な管理に努めるものとする。」と規定されております。しかしながら、「相続等の事由により取得した建築物等の所有者が町外に居住しており管理が難しい」、「所有者が高齢で管理が難しい」、「相続人が不明で放置されている」等様々な事情により、管理不全の空家等が一定数存在します。

空家等は所有者（管理者）に管理責任があり、その責任の履行を徹底するため、あらゆる機会を通じて周知啓発を行い、適正管理を行うよう促していきます。

具体的な施策として、以下の取組が挙げられます。

- (1) 公益社団法人猪名川町シルバー人材センターが実施している空家の管理サービスの周知啓発
- (2) 所有者が管理することが基本になるものの、地域やNPO等が所有者に変わって管理する仕組みづくり

### 3. 管理不全状態の空家等対策の方針及び対応策

住宅ストックとして流通が難しい空家等の老朽化による周辺環境への影響が危惧されています。危険空家等のうち、特定空家等に該当する可能性のあるものは、近隣の住宅等や地域に影響を及ぼす可能性が高いことから、早期に改善する必要があります。

このため、町は特措法に規定する特定空家等との判断如何を問わず、当該建築物等の所有者等に対し、状況に応じて繁茂した雑草や立木の伐採、建物の修繕や除却等周辺の生活環境の保全を図るため、具体的かつ効果的な措置を直ちに講ずるよう指導し、早期解決に努めます。

具体的な施策として、以下の取組が挙げられます。

- (1) 7月を猪名川町住宅適正管理月間とし、広報誌やホームページなどで空家等の適正管理についての周知、関係団体等と連携して住宅適正管理に関する講演会や相談会を実施
- (2) 危険空家等の発生を抑えるため、地域、団体、事業者、関係行政機関などから管理不全建物等の情報提供を求め、情報収集を行うための窓口の設置

### 4. 特定空家等対策

3. 管理不全状態の空家等対策の方針及び対応策のとおり、管理不全の空家等所有者に対し、具体的かつ効果的な措置を直ちに講ずるよう指導し、早期解決に努めますが、それでも、所有者が是正措置を取らない場合は、以下のとおり特定空家等への認定及び特定空家等に対する手続きに移行し、課題解決に向けて取り組みます。

#### (1) 特定空家等の判断基準

特定空家等に該当するかの判定基準については、国の定める「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）」によることとします。

#### (2) 特定空家等に対する行政手続き等

特定空家等に対する行政手続きとその手順については、図 4-1「特定空家等に対する手続きの手順」のとおりとします。

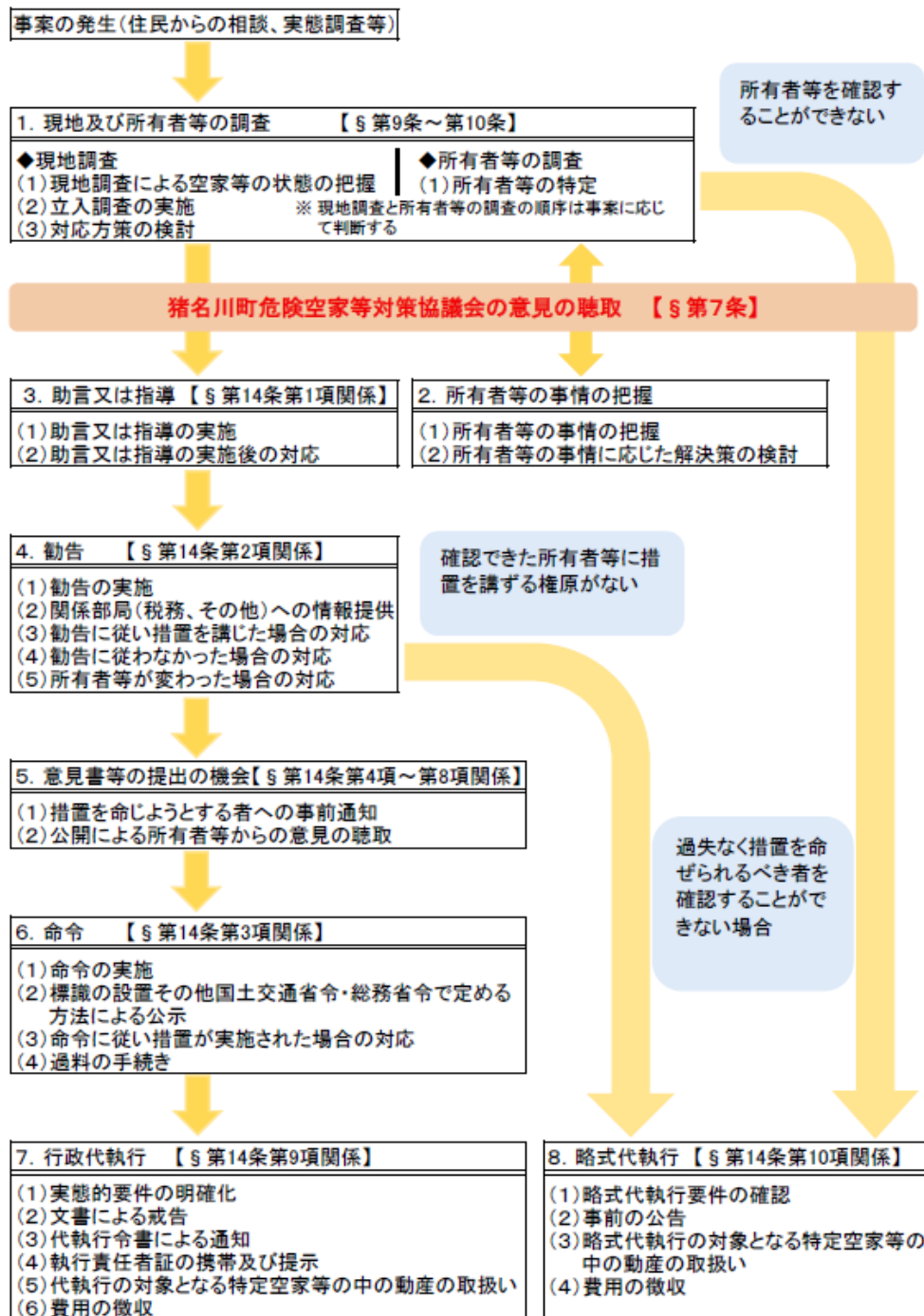


図 4-1：特定空家等に対する手続きの手順

※所有者等が確認できない場合は、特措法第9条第3項の規定に基づき、立入調査を行う

※立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する（特措法第16条第2項）

※勧告を受けた建物については、固定資産税等に係る住宅用地の特例を解除する

※命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する（特措法第16条第1項）

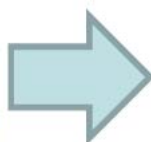
## 5. 特定空家等を除却した跡地利活用

### (1) 特定空家等を除却した跡地の利活用事例

特定空家等を除却した跡地の利活用として、図 4-2「除却跡地の利活用事例」に示すような事例があります。

#### 除却跡地の利活用事例

##### 除却跡地の利活用事例



**【福井県越前町】** 老朽化した空き家住宅を除却し、ポケットパークとして活用

図 4-2：除却跡地の利活用事例

### (2) 本町への適用の可能性

除却跡地の利活用事例に関し、本町への適用の可能性については、平成29年及び令和2年に実施した空家等実態調査で得たデータを分析した結果、直ちに制度化、施策展開するような切迫した状況には至っていません。しかしながら、将来的に適切な管理がされない危険空家等が増加するに至った場合は安全・安心なまちづくりの観点から、除却したうえでの跡地の有効活用も含め適宜制度化を検討していきます。

## 第5章 計画の目標

### 1. 指標の設定

本計画の目的である、地域住民の生命又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、併せて空家等の利活用の促進を図るため、計画目標を設定します。

### 2. 計画目標値

(1) セミナー及び相談会の参加者数を、年間100人を目指す

独居高齢者アンケートから回答者の約6割の方が住宅に不安を抱えていることから、独居高齢者アンケート対象者の6割の約300人と住宅系空家等の所有者208人を合計した約500人に対し、積極的な情報提供が必要と考えます。当計画年度は5か年のため、5か年で500人の参加を目指します。

(2) 令和5年度の住宅・土地統計調査でその他の住宅の件数を645件以下にする

人口減少が急激に進む中、空家の件数もそれに比例して急激に増加していくものと考えられますが、積極的に空家等の流通・促進を図ることで、これまでの空家等の増加率以下の件数とすることを目指します。

### 3. 空家等実態調査等による検証と計画の見直し

危険空家等対策については、定期的な検証を行うために実態把握が必要となることから、本計画の計画年度である5年ごとに実態調査を実施します。

定期的な実態調査に併せて所有者等へのアンケート調査を行い、本計画に示した施策を継続的に実施することで、どのような効果を得たのかを検証評価し、必要に応じて計画内容の見直しに繋げるものとします。

## 第6章 推進体制

### 1. 行政の実施体制整備

空家等対策の実施体制について、危険空家等をもたらす様々な問題は、環境や防災等多岐に渡る課題が生じることから、庁内関係部署や関係機関と密接に連携し、効果的な対策を講ずる必要があります。

そこで、危険空家等に関する対策を効率的に実施するため、次のような体制を整備していきます。

#### 1-1 町の実施体制

##### (1) 庁内担当者会議の実施

危険空家等に関する課題に対し庁内関係部署が横断的な連携を図り、効率的かつ効果的に施策を展開するため、早急に対応する必要のある危険空家等が生じた場合は、関係各部署を必要に応じ参集し、問題解決に努めることとします。

##### (2) 猪名川町危険空家等対策協議会

猪名川町危険空家等対策協議会は、特措法第7条第1項の規定に基づき設置された協議会で、猪名川町空家等対策計画の作成及び見直し、特定空家及び危険空家等の認定、行政措置に対する協議を行います。

##### ①組織

委員は、町長のほか、次に掲げる者のうちから町長が委嘱しています。

- (ア) 法務、不動産及び建築等に関する学識経験者
- (イ) 地域団体を代表する者
- (ウ) 関係行政機関の職員
- (エ) その他、町長が必要と認めた者

##### ②所掌事務

協議会は、町長の諮問に応じ、次に掲げる事項について調査審議しています。

- (ア) 猪名川町空家等対策計画の作成及び見直し並びに実施に関する事項
- (イ) 特定空家及び危険空家等に該当するか否かの判断に関する事項
- (ウ) 特定空家及び危険空家等の指定に係る意見の聴取
- (エ) 特定空家及び危険空家等に対する措置の方針に関する事項
- (オ) その他、協議会において調査審議が必要と認められる事項

## 1-2 関係機関との連携

### (1) 消防との連携

地域における危険空家等の問題点として、放火や不審火による火災発生の恐れがあることが挙げられます。このような問題を未然に防止するため、危険空家等に関する情報を共有するなど、安全・安心なまちづくりを実現するため、消防との連携を図ります。

### (2) 警察との連携

適切に管理されていない危険空家等は、不審者の侵入等により犯罪が発生する危険性があります。このような問題を未然に防止するため、警察との連携を図り、安全・安心なまちづくりに取り組みます。

### (3) 地域コミュニティ組織やNPO等との連携

自治会、まちづくり協議会、その他地縁団体やNPO法人などの公益的な活動を行うために組織された団体が、空家等を活用・管理していく仕組みづくりについて、調査研究を進めながら連携・協働を図ります。

## 1-3 相談窓口の整備

空家等に関する相談窓口は、まちづくり部都市政策課が、移住定住に関する相談窓口は、企画総務部企画政策課が所管し、それぞれの相談を受け付けておりますが、空家等の相談は管理や利活用だけでなく、不動産としての情報など多岐にわたることから相談窓口の一元化、いわゆるワンストップ対応が望まれます。関係部署との連携を強化することでワンストップ対応を目指すとともに、各団体や関係機関との連携体制を整備します。