

猪名川町空家等対策計画 (案)

平成30年 月

猪名川町



目 次

序章 計画の概要.....	1
1. 計画策定の背景.....	1
2. 計画策定の目的.....	1
3. 定義.....	1
4. 計画の対象.....	2
5. 計画の位置づけ.....	2
6. 計画の期間.....	2
7. 計画の対象エリア.....	2
8. 本計画の構成.....	2
第1章 本町の人口及び住宅、空家等の状況.....	3
1. 統計調査等からの状況.....	3
1-1 人口の推移.....	3
1-2 住宅数、空家数及び空家率の状況.....	3
1-3 空家の種類、建て方別の状況.....	4
1-4 建築時期別住宅数の推移.....	5
2. 本町の空家等実態調査結果.....	6
2-1 空家等実態調査の内容.....	6
2-2 調査の結果.....	9
第2章 空家等対策の基本理念.....	16
1. 基本理念.....	16
2. 対策の柱.....	16
3. 役割と責務.....	17

第3章 空家等対策の基本的な方針と施策..... 19

1. 危険空家等発生を抑止.....	19
1-1 住民や所有者等への啓発.....	19
1-2 危険空家等になる可能性の高い建築物等の把握.....	19
2. 危険空家等の適切な管理の促進.....	19
2-1 所有者等により適切に管理されている建築物等.....	19
2-2 所有者等による適切な管理がされていない建築物等.....	19
2-3 特定空家等に該当する可能性の高い建築物等.....	20
2-4 特定空家等対策.....	20
3. 地域特性に応じた危険空家等利活用の促進.....	20
3-1 猪名川町空き家バンクの利用促進等の検討.....	22
3-2 危険空家等を除却した跡地利活用への支援.....	22
4. 危険空家等発生抑止のための施策展開.....	23

第4章 空家等対策の推進体制..... 24

1. 行政の実施体制整備.....	24
1-1 町の実施体制.....	24
1-2 関係機関との連携.....	24
1-3 相談窓口の整備.....	25
1-4 進捗管理と検証評価.....	26

序章 計画の概要

1. 計画策定の背景

全国的に人口減少や、既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い、「空家等」が年々増加しています。

これらの空家等が適切に管理されなくなることで、倒壊の危険性が増加するといった安全性の低下をはじめ、周辺環境等の公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす恐れがあるから、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26年11月に「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「空家特措法」という。）が成立し、同月公布されました。

2. 計画策定の目的

空家特措法では、市町村の責務として第4条に「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。」とされております。

本町の空家率は、全国平均より低く、平成37年頃までは人口も横ばいで推移することが予測されておりますが、高齢化の進展、建物の老朽化を主な要因として、今後、空家等が増加していくことが懸念されます。そのため、本町における空家等の対策を積極的に推進する目的から「猪名川町空家等対策計画」を策定しました。

3. 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 : 空家特措法第2条第1項に規定するもの
本計画では「法定空家等」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

○「空家等対策の推進に関する特別措置法」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。

空家等対策の推進に関する特別措置法第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。

○「空家等対策の推進に関する特別措置法」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。

空家等対策の推進に関する特別措置法第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衛生上有害となるおそれのあ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。

4. 計画の対象

本計画では、町内全域の全ての建築物及び建築物に付属する工作物に加え、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の空地も計画の対象とします。

5. 計画の位置づけ

本計画は、本町の上位計画である「第五次猪名川町総合計画（後期基本計画）」、「猪名川町都市計画マスタープラン」等と連携を図ります。

6. 計画の期間

本計画の期間は、平成29年度から平成33年度までの5年間とします。

ただし、社会経済情勢の変化や、国及び県の動向、本町の上位関連計画等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

7. 計画の対象エリア

本計画は、本町全域を対象とします。

なお、本年度に実施した空家等実態調査結果では、町内に「直ちに倒壊のおそれがある空家等」又は「倒壊により近隣住民の生活環境に影響のある空家等」が無いことから、本計画では重点的に対策を推進すべき地区の設定は行いません。

8. 本計画の構成

本計画は以下のような構成となっています。

序章 計画の概要

第1章 本町の人口及び住宅、空家等の状況

第2章 空家等対策の基本的な考え方

第3章 空家等対策の基本的施策

第4章 行政の実施体制等

第1章 本町の人口及び住宅、空家等の状況

1. 統計調査等からの状況

1-1 人口の推移

本町の人口については、近年の人口動態の傾向、住宅開発予定等を踏まえた将来人口を推計すると、平成32年には31,867人となると想定されています。

今後の大規模開発等が想定しづらい中で、空家等対策に係る施策を充実させると共に、子育て支援策の充実等、暮らしやすさの質を高めていながら、着実なまちづくりを進めるため、第五次猪名川町総合計画（後期基本計画）と同様に、本計画の将来目標人口を32,000人と設定します。

■総人口及び年齢3区分別人口の推計

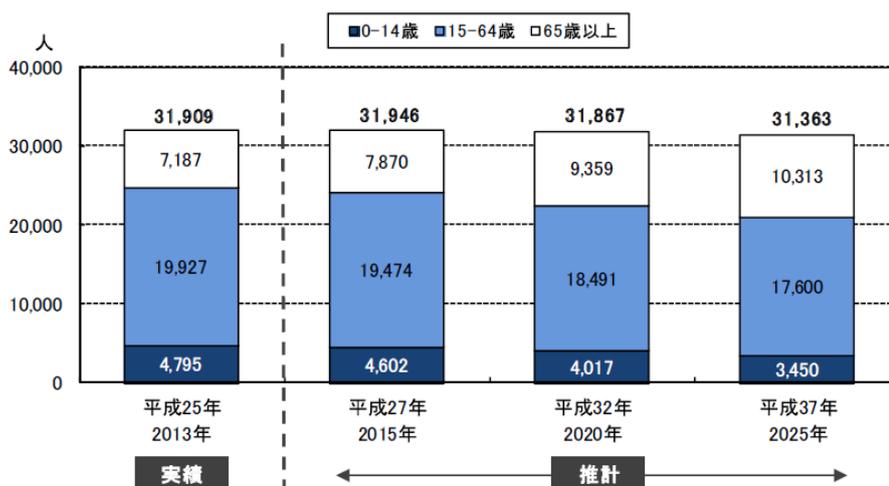


図 1-1：本町の人口推移と将来推計人口
出典：第五次猪名川町総合計画（後期基本計画）

1-2 住宅数、空家数及び空家率の状況

本町の住宅数は、図 1-2 に示す通り、平成10年の8,270戸から平成25年は12,890戸へと15年間で約1.5倍に増加しています。

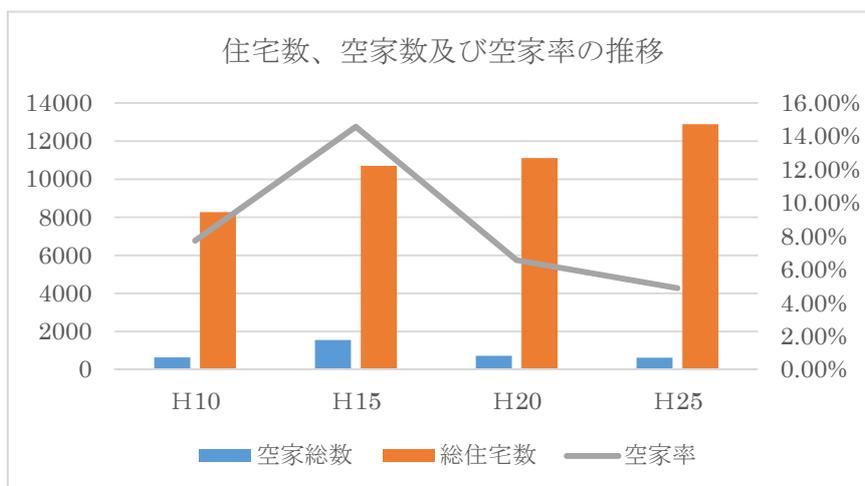


図 1-2：住宅数、空家数及び空家率の推移
出典：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

表 1-1「空家率の推移比較」に示すとおり、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 年度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り減少傾向で推移しています。

区 分	平成 10 年	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年
全 国	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%
猪名川町	7.7%	14.5%	6.5%	4.8%

表 1-1：空家率の推移比較
出典：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

1-3 空家の種類・建て方別の状況

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 1-2「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	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や、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	上記以外の人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 1-2：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）

本町の空家数については、表 1-3、図 1-3 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、内訳としては「その他の住宅」に分類される空家数は増加しています。

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

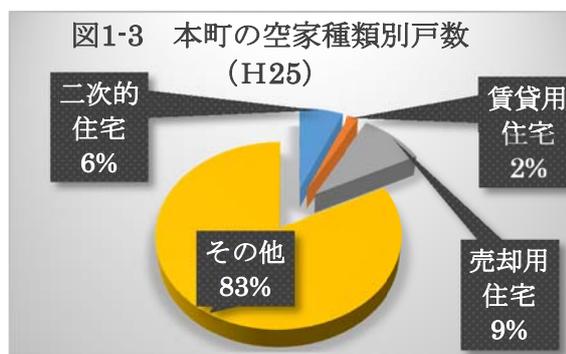


表 1-3：本町の空家種類別戸数
出典：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

1-4 建築時期別住宅数の推移

本町の建築時期別の住宅増加数は、図 1-4「本町の建築時期別住宅数の推移」に示すとおりであり、平成 25 年の住宅・土地統計調査時点では約 11,500 戸に達しています。

昭和 56 年から平成 12 年までの約 20 年間で、戸建住宅及び共同住宅の建築数が飛躍的に増加し、平成 25 年 9 月時点では、総住宅数の約 76% が戸建住宅、約 23.5% が共同住宅となっています。



出典：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

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、表 1-4「本町の建築時期別住宅数と耐震基準」に示すとおり、2,020 戸となっています。この全てが戸建住宅であり、住まいの安全性の観点から今後、注意深く留意する必要があります。

建築時期	昭和 45 年以前	昭和 46 ~ 55 年	昭和 56 ~ 平成 2 年	平成 3 ~ 12 年	平成 13 ~ 22 年	平成 23 ~ 25 年 9 月	合計
戸建住宅	620	1,400	2,700	2,170	1,760	60	8,710
	2,020 (23.2%)		6,690 (76.8%)				
共同住宅・長屋住宅	—	—	1,230	1,520	0	0	2,750
	—		2,750 (100%)				
耐震基準	旧耐震基準: 2,020 戸		新耐震基準: 9,440 戸				11,460
	17.60%		82.40%				

表 1-4：本町の建築時期別住宅数と耐震基準
出典：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

2. 本町の空家等実態調査結果

2-1 空家等実態調査の内容

(1) 調査区域及び期間

①調査区域：本町全域

②調査期間：平成29年6月～9月

(2) 調査の手法

①空家等と推定される住宅等の整理

(株)ゼンリン社製「空家コンテンツ猪名川町版」及び平成29年6月時点の本町上水道閉栓データを突合し、抽出された情報を空家等と推定される住宅等として整理。

空家等と推定される住宅等の整理結果は表1-5「空家等候補整理結果」のとおり。

空家コンテンツ 猪名川町版	猪名川町上水道 閉栓データ (H29.6)	推定空家数
700戸	761戸	670戸

表1-5：空家等候補整理結果

※空家コンテンツ猪名川町版：平成29年6月に(株)ゼンリンが調査した結果のデータ

※推定空家数：空家コンテンツ猪名川町版及び猪名川町上水道閉栓データで把握した空家等と推定される住宅等のうち、双方の調査結果により確認された戸数

②現地実態調査

図1-5「現地調査のフロー」に示すとおり、前述の空家等と推定される住宅等とした建物等670戸を対象に、町職員による全戸踏査により現地調査を行いました。

調査方法については、町職員が敷地外から外観目視により実施。

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し現地の情報を取得。

取得した情報をもとに、表1-6「猪名川町における建築物等の老朽度・危険度判定表」に基づき、建物等の危険度及び老朽度のランク付けを行うと共に、周囲に及ぼす影響や危険性について調査。

③空家等データベース及び空家分布図の作成

現地実態調査で取得した情報をもとに、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。

また、住宅地図上に空家等の位置情報がプロットした空家分布図を作成。

猪名川町空家等実態調査・現地調査フロー

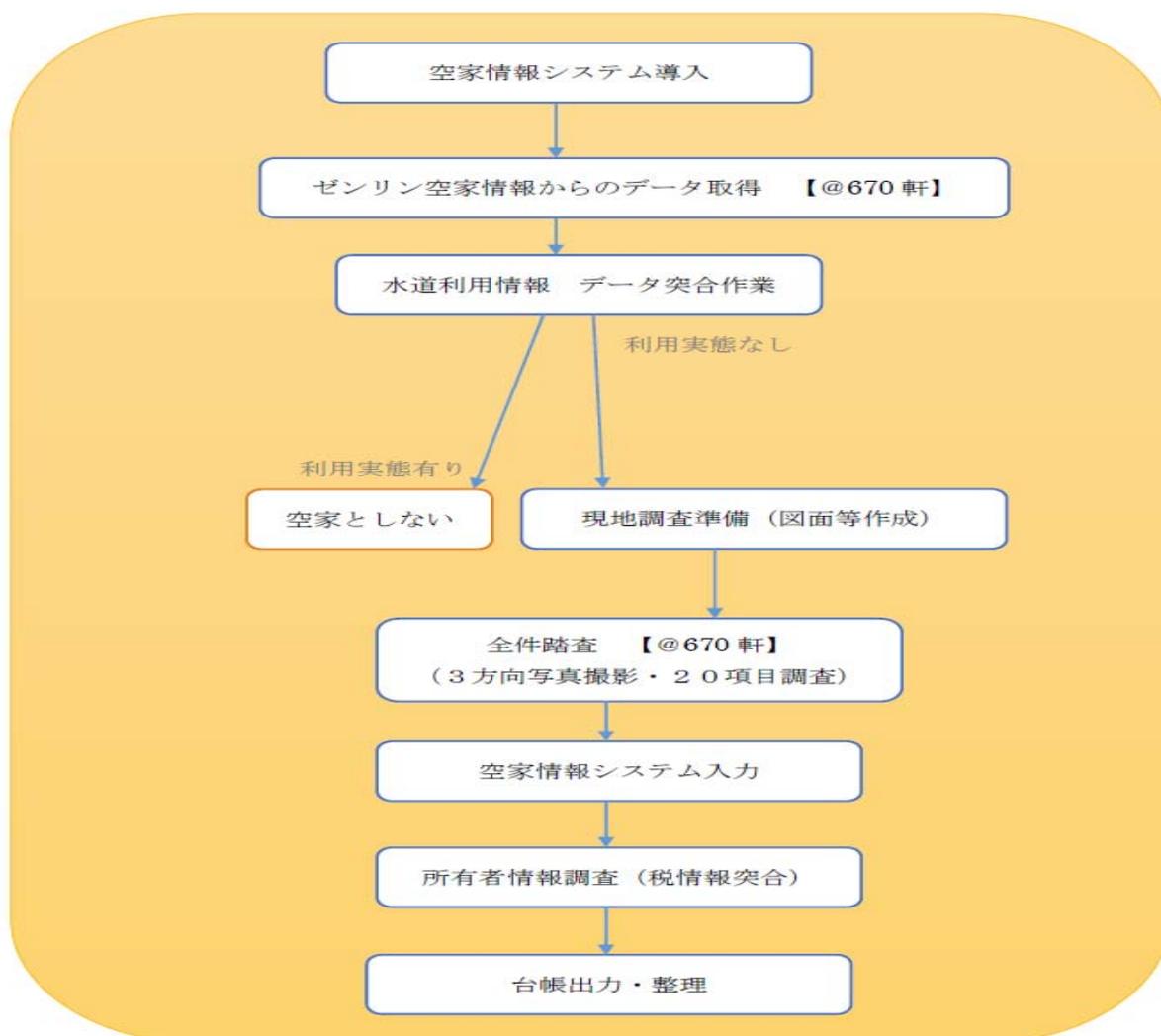


図 1-5 : 現地調査のフロー

④空家と推定される住宅等の判定方法

空家と推定される住宅等の判定は、職員の見視による確認を基本とし、表札や郵便受け、電気・ガスメーター等の作動状況や有無の確認、また、立木や雑草等の繁茂状況及びゴミの堆積や不法投棄の有無等を総合的に考慮し判定を行いました。

一例として、空家と推定される住宅等と判定したものとしては、プロパンガスのボンベが無いものや売り家・貸家の表示のあるもの、表札や郵便受けが無く門扉が針金などで結束され侵入防止措置が講じられているものなどは、居住者がいない若しくは長期間使用されていない可能性が高いものとして、空家等と推定されるものとしてカウントしました。

また、建物の危険度の判定は、表 1-6「猪名川町における建築物等の老朽度・危険度判定表」に示すとおり、「建物の傾斜」「基礎の状況」「外壁の状況」「屋根の状況」「使用状況」をそれぞれ判定し、老朽度・危険度をA～Dまでの4段階のランク付けを実施しました。

猪名川町における建築物等の老朽度・危険度判定基準表

1. 判定基準表

項目	状態	点数	評点	備考
建築物の傾斜	(1)傾斜は認められない	0		
	(2)明らかに傾斜している	150		著しく劣化
	(3)不明	20		目視判断が不能
基礎の状況	(1)異常は認められない	0		
	(2)ひび割れが発生している	15		クラックを除く
	(3)玉石基礎又は基礎が無い	50		構造耐力に問題あり
	(4)不明	25		
外壁の状況	(1)問題ない	0		
	(2)錆びやひび割れが認められる	15		
	(3)外壁に穴が開いている又は外壁の下地が露出しているなど著しく劣化している	50		下地の露出は、外壁一面のおよそ 1/3 を目安
	(4)不明	20		
屋根の状況	(1)問題ない	0		
	(2)屋根材に剥落又はズレがある	15		
	(3)屋根に穴が開いている、軒の一部が滑落している、屋根が波打っているなど、屋根に著しい劣化が認められる	50		
	(4)不明	20		
使用状況	(1)最近、使用した形跡がある	0		
	(2)長く使用した形跡が認められない	15		
	(3)不明	10		
評点				

2. 老朽度・危険度のランク

ランク	判定内容	点数
A	小規模の修繕により再利用が可能	0点
B	管理が行き届いていないが、当面の危険性はない	1～30点
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい	31～149点
D	倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い	150点以上

表 1-6：猪名川町における建築物等の老朽度・危険度判定表

2-2 調査の結果

(1) 確認された空家等の概要

空家等と推定される住宅等の候補とした670戸について、現地調査したところ、使用実態がなく、空家等と推定される物件は表1-8「空家等と推定される住宅等の調査結果」に示すとおり、474戸の住宅等がありました。

また、地域別の空家等と推定される物件数は表1-9「地域別調査結果」のとおりであり、大島小学校区が142戸と町全体の約30%を占めており、以下、楊津小学校区98戸、松尾台小学校区87戸となっている。一方、空家等と推定される物件が少ないのは、つつじが丘小学校区28戸、白金小学校区30戸である。

空家等と推定される住宅等の世帯数に対する割合では、楊津小学校区が16.3%と最も高く、以下、阿古谷14.9%、大島小学校区14.8%となっている。一方で、同割合が低いのは、白金小学校区1.4%、つつじが丘小学校区1.6%であった。

項 目	調査結果
空家等と推定される住宅等	474 戸
世 帯 数	10,780 世帯
空 家 率	4.3 %

表 1-8 : 「空家等と推定される住宅等の調査結果」
世帯数 : 「平成 27 年国勢調査小地域集計」 世帯数

地 域	推定空家等	世帯数	空家等 / 世帯数
大島小学校区	142	957	14.8 %
楊津小学校区	98	603	16.3 %
阿古谷	49	329	14.9 %
松尾台校区	87	3,002	2.9 %
白金小学校区	30	2,135	1.4 %
猪名川小学校区	40	2,001	2.0 %
つつじが丘小学校区	28	1,753	1.6 %
町 全 体	474	10,780	4.3 %

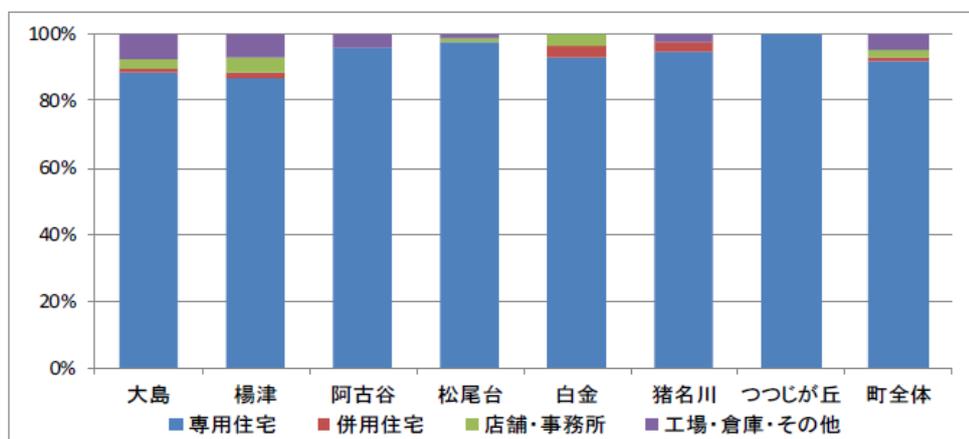
表 1-9 : 「地域別調査結果」
世帯数 : 「平成 27 年国勢調査小地域集計」 世帯数

(2) 主な調査項目における地域別状況

①建物の用途

建物の用途は、「専用住宅」が全体の92.2%と大半を占めている。地域別では、大島小学校区・楊津小学校区における「専用住宅」の割合が若干低い。

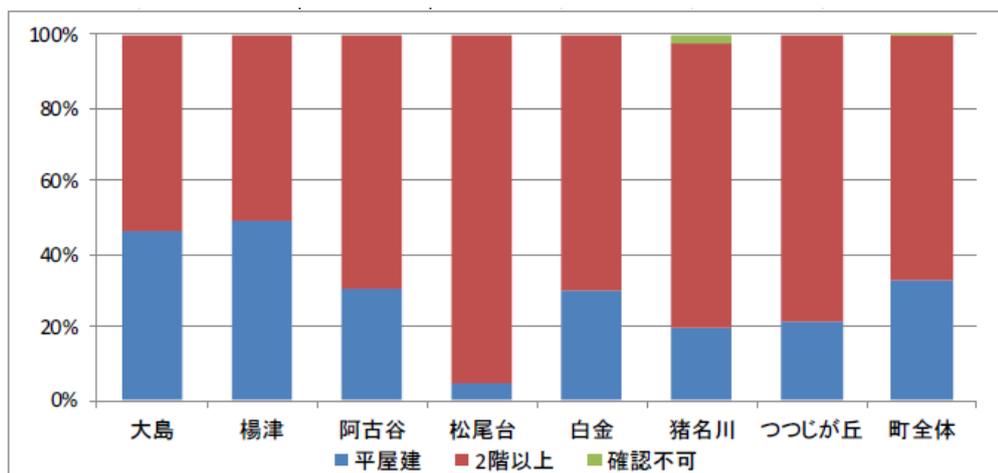
地 域	専用住宅	併用住宅	店舗・事務所	工場・倉庫・その他	合 計
大島小学校区	126	1	4	11	142
楊津小学校区	85	2	4	7	98
阿古谷	47	0	0	2	49
松尾台校区	85	0	1	1	87
白金小学校区	28	1	1	0	30
猪名川小学校区	38	1	0	1	40
つつじが丘小学校区	28	0	0	0	28
町 全 体	437	5	10	22	474
町 全 体 比 率	92.2%	1.1%	2.1%	4.6%	100%



②建物の階数

建物の階数は、「2階以上」が66.9%を占めている。地域別では、松尾台小学校区で「2階以上」が95%で、他地域よりも高くなっている。

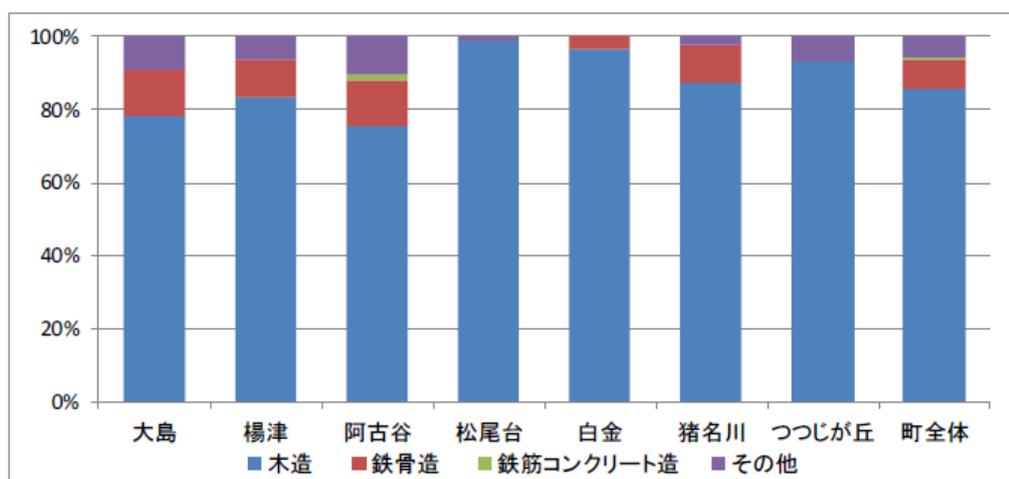
地 域	平屋建	2階以上	確認不能	合 計
大島小学校区	66	76	0	142
楊津小学校区	48	50	0	98
阿古谷	15	34	0	49
松尾台校区	4	83	0	87
白金小学校区	9	21	0	30
猪名川小学校区	8	31	1	40
つつじが丘小学校区	6	22	0	28
町 全 体	156	317	1	474
町 全 体 比 率	32.9%	66.9%	0.2%	100%



③建築物の構造

建築物の構造は、「木造」が85.7%を占めている。地域別では、松尾台小学校区・白金小学校区・つつじが丘小学校区で「木造」が90%を超えている。

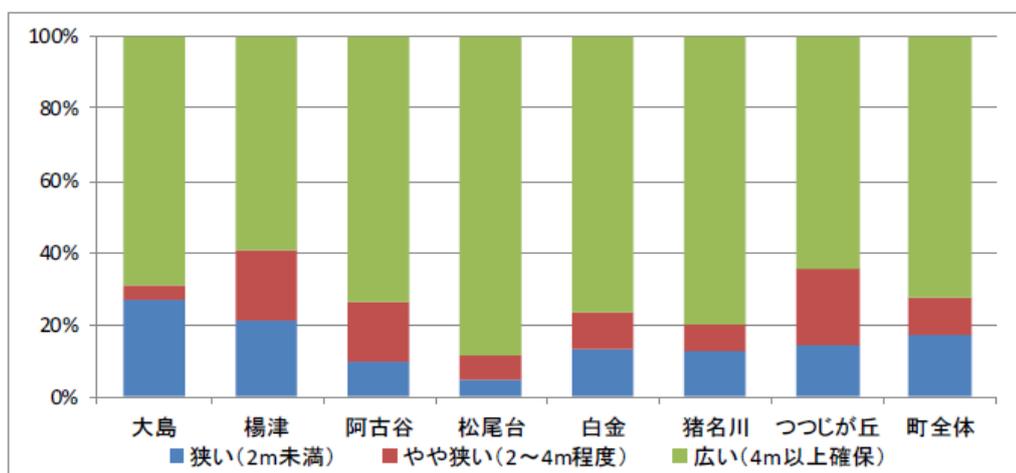
地域	木造	鉄骨造	鉄筋 コンクリート造	その他	合計
大島小学校区	111	18	0	13	142
楊津小学校区	82	10	0	6	98
阿古谷	37	6	1	5	49
松尾台校区	86	0	0	1	87
白金小学校区	29	1	0	0	30
猪名川小学校区	35	4	0	1	40
つつじが丘小学校区	26	0	0	2	28
町全体	406	39	1	28	474
町全体比率	85.7%	8.2%	0.2%	5.9%	100%



④道路の幅員

道路の幅員は、「広い（4 m以上確保）」が72.2%を占めている。地域別では、大島小学校区・楊津小学校区で「狭い（2 m未満）」が20%以上となっている。

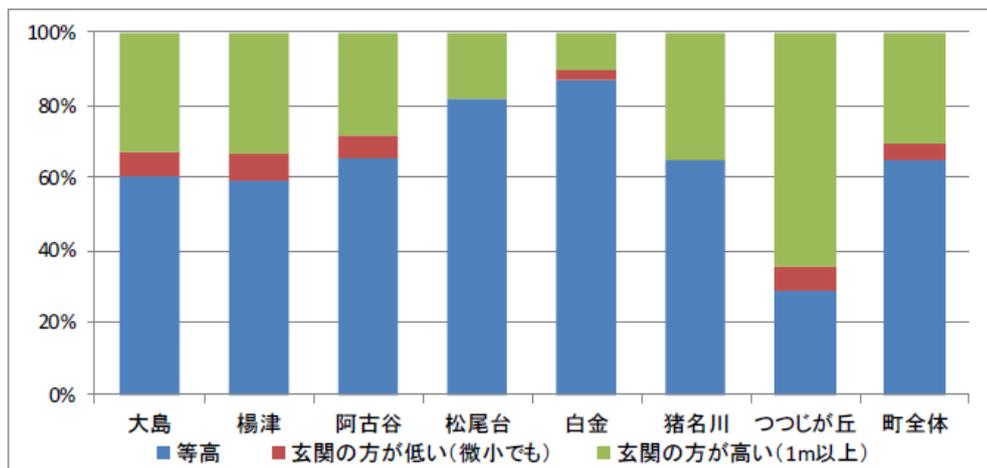
地 域	狭い 2m未満	やや狭い 2~4m	広い 4m以上	合 計
大島小学校区	38	6	98	142
楊津小学校区	21	19	58	98
阿古谷	5	8	36	49
松尾台校区	4	6	77	87
白金小学校区	4	3	23	30
猪名川小学校区	5	3	32	40
つつじが丘小学校区	4	6	18	28
町 全 体	81	51	342	474
町 全 体 比 率	17.1%	10.8%	72.2%	100%



⑤道路との高低差

道路との高低差は、「等高」が64.8%を占めている。地域別では、つつじが丘小学校区のみで「等高」が28.6%で過半を割っている。

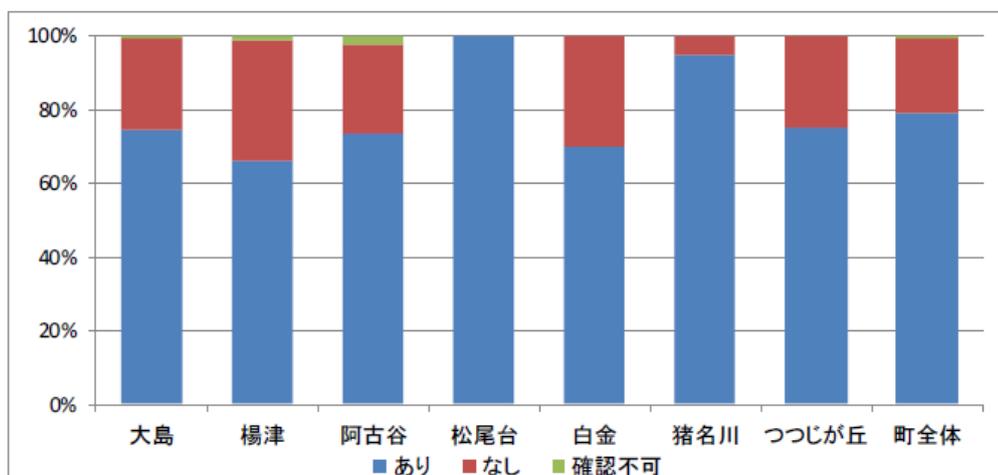
地 域	等 高	玄関が低い	玄関が高い	合 計
大島小学校区	86	9	47	142
楊津小学校区	58	7	33	98
阿古谷	32	3	14	49
松尾台校区	71	0	16	87
白金小学校区	26	1	3	30
猪名川小学校区	26	0	14	40
つつじが丘小学校区	8	2	18	28
町 全 体	307	22	145	474
町 全 体 比 率	64.8%	4.6%	30.6%	100%



⑥駐車スペース

駐車スペースは、「あり」が78.9%を占めている。地域別では、「あり」が松尾台小学校区で100%、猪名川小学校区で95%と高くなっている。

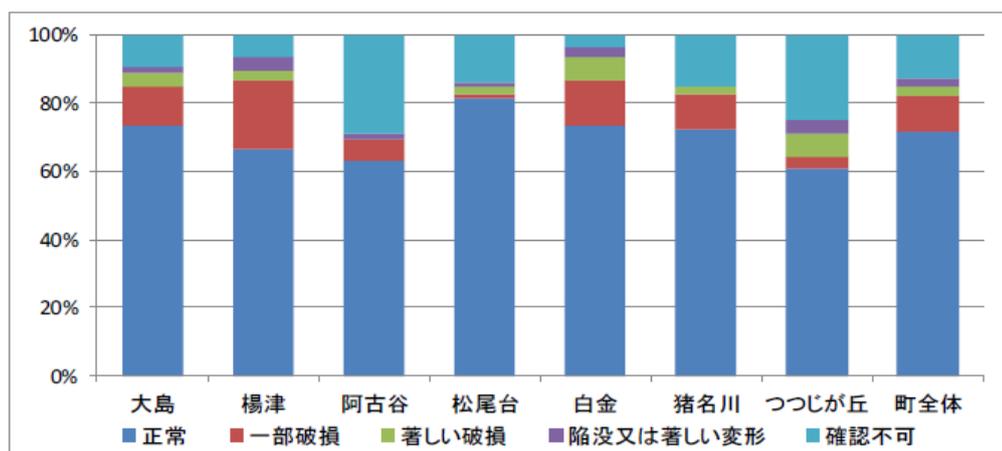
地域	あり	なし	確認不能	合計
大島小学校区	106	35	1	142
楊津小学校区	65	32	1	98
阿古谷	36	12	1	49
松尾台校区	87	0	0	87
白金小学校区	21	9	0	30
猪名川小学校区	38	2	0	40
つつじが丘小学校区	21	7	0	28
町全体	374	97	3	474
町全体比率	78.9%	20.5%	0.6%	100%



⑦屋根の状況

屋根の状況は、「正常」が71.5%を占めている。地域別では、「正常」がつつじが丘小学校区で60.7%と低くなっている。

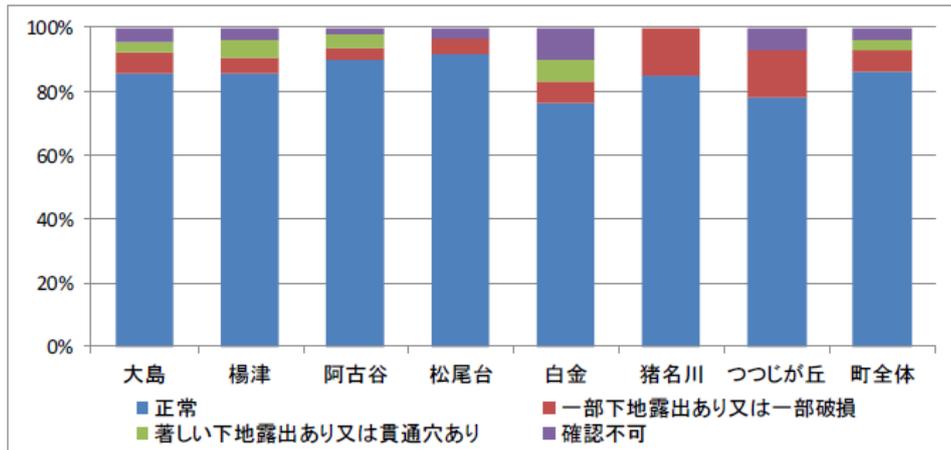
地 域	正 常	一部破損	著しい破損	陥没又は著しい変形	確認不能	合 計
大島小学校区	104	17	5	3	13	142
楊津小学校区	65	20	3	4	6	98
阿古谷	31	3	0	1	14	49
松尾台校区	71	1	2	1	12	87
白金小学校区	22	4	2	1	1	30
猪名川小学校区	29	4	1	0	6	40
つつじが丘小学校区	17	1	2	1	7	28
町 全 体	339	50	15	11	59	474
町 全 体 比 率	71.5%	10.5%	3.2%	2.3%	12.4%	100.0%



⑧外壁の状況

外壁の状況は、「正常」が86.3%を占めている。地域別では、白金小学校区・つつじが丘小学校区で「正常」が80%を割っている。

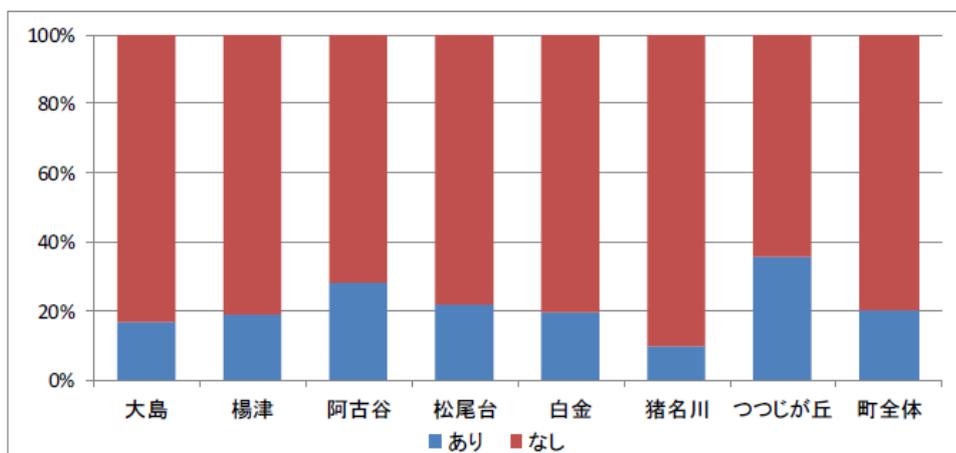
地 域	正 常	一部下地露出 又は一部破損	著しく下地露出 又は一部貫通	確認不能	合 計
大島小学校区	122	9	5	6	142
楊津小学校区	84	5	5	4	98
阿古谷	44	2	2	1	49
松尾台校区	80	4	0	3	87
白金小学校区	23	2	2	3	30
猪名川小学校区	34	6	0	0	40
つつじが丘小学校区	22	4	0	2	28
町 全 体	409	32	14	19	474
町 全 体 比 率	86.3%	6.8%	3.0%	4.0%	100%



⑨草木の繁茂等により周辺に悪影響を与える可能性

草木の繁茂等により周辺に悪影響を与える可能性は、「なし」が79.7%を占めている。地域別では、つつじが丘小学校区で35.7%と高くなっている。

地 域	あ り	な し	合 計
大島小学校区	24	118	142
楊津小学校区	19	79	98
阿古谷	14	35	49
松尾台校区	19	68	87
白金小学校区	6	24	30
猪名川小学校区	4	36	40
つつじが丘小学校区	10	18	28
町 全 体	96	378	474
町 全 体 比 率	20.3%	79.7%	100%



第2章 空家等対策の基本理念

1. 基本理念

空家等対策は、第一に空家等の所有者等が責任をもって取り組むものです。しかしながら、空家等対策は安全で安心な生活環境の保全、まちづくり活動の促進や地域の良好な景観の保全等、地域の問題であることから、以下の基本理念を基に、空家等の所有者等だけではなく、行政・地域住民・関係団体が連携し、空家等及び跡地の適正管理や有効利用の取り組みに努めるものとします。

基本理念

「空きません！猪名川町のおうち」

みんなで一緒に適正管理

2. 対策の柱

町は基本理念を基に、空家等対策を進めるに当たり、空家等の発生を抑止する「空家等の発生抑止」、空家等を地域の資源ととらえた「空家等の流通・活用」、管理がされずに放置された空家等に対応する「空家等の適正管理」の3つの柱により、地域コミュニティの維持や町域全体の活力の増進を目指し、総合的に本対策を推進します。



3. 役割と責務

空家等対策は、基本理念を基に空家等対策の実施主体である空家等の所有者等、事業者、住民等、地域コミュニティ組織及び町がそれぞれの役割と責務を理解し、本計画を推進していくものとします。

(1) 町の責務

本町は、基本理念を基に、空家等の活用等を推進するにあたり、憲法29条に定める私有財産権の侵害が無い範囲で、地域コミュニティ組織の主体的な取り組みをサポートするとともに、空家等の所有者等、事業者、住民等及び地域コミュニティ組織の参画及び協力を促すこととします。

(2) 空家等の所有者等の責務

空家等の所有者等は、空家等の適正な管理について第一義的な責任を負うとともに、基本理念を順守し、空家等の抑止に努め、維持管理及び流通・活用に努める責務を負うものとします。

(3) 事業者の役割

事業者とは、猪名川町空き家バンクのほか、不動産業・建設業・土地家屋調査士・司法書士その他、空家等の除却や活用等と関連する事業を本町の区域内において営む者としてします。事業者は、基本理念を基に、空家等の跡地の活用について、積極的に空家等及び跡地の流通の促進を図ることとします。

(4) 住民等の役割

住民等とは、町内に住所を有している人だけではなく、本町の区域内に存する建築物の所有者等や、町内へ在勤・在学の者も含まれます。住民等は、基本理念を基に、空家等の有効活用のため、空家等に関する情報提供を行う等に協力すると共に、自身が所有する建築物及びその敷地について、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適正な管理を行う責務を負うものとします。

(5) 地域コミュニティ組織の役割

地域コミュニティ組織とは、自治会・まちづくり協議会、その他地縁団体や社会教育団体など公益的な活動を行うために組織された団体としてします。地域コミュニティ組織は、空家等の状況及びその所有者等に関する情報の把握など、空家等の活用の推進に対して積極的な役割を果たすものとします。

(6) 相互の協力

町、空家等の所有者等、事業者、住民等、地域コミュニティ組織は、本計画の目的を達成するため、それぞれの責務又は役割について相互協力するものとします。

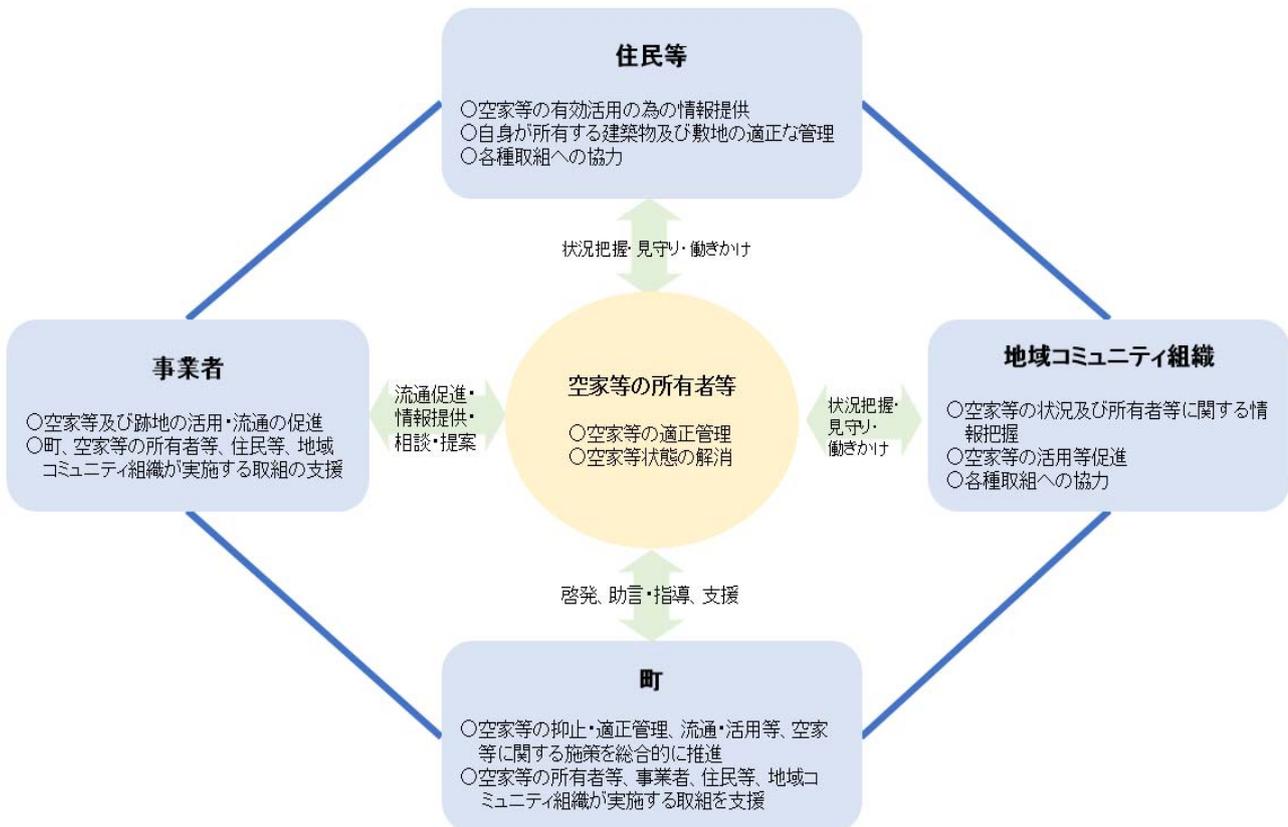
～空家等対策における行政の基本方針～

基本方針 1 空家等発生抑止を促す啓発活動

基本方針 2 空家等の流通と活用の促進支援

基本方針 3 空家等の適正管理への助言

～空家等対策における役割と責務のイメージ～



第3章 空家等対策の基本的な方針と施策

1. 危険空家等発生を抑止

本町では、危険空家等の発生を抑止する施策を推進すると共に、危険空家等になる可能性の高い建築物等の把握に努め、危険空家等を発生させないための施策を展開します。

1-1 住民や所有者等への啓発

本町においても所有者等の事情により、将来的に新たな危険空家等が発生することが想定されることから、町広報、ホームページ及びチラシ等の効果的な活用により、新たな危険空家等を発生させないための啓発や情報提供を積極的に行います。また、所有者及び相続予定者等に対し、建築物等の適正管理についての啓発や情報提供等を行います。

具体的な施策として、以下の取組を行います。

- (1) まちづくり協議会を通じた啓発及び情報提供
- (2) 住まいの相談会の開催

※一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会との連携による相談会の実施 等

1-2 危険空家等になる可能性の高い建築物等の把握

関係部局や地域との連携により、危険空家等になる可能性の高い建築物等の状況把握に努めます。また、本町が平成29年度に実施した空家等実態調査に基づく危険空家等データベースを2年毎に定期的な更新を行います。加えて、危険空家等となった建築物等については、条例に基づき、適宜、所有者情報等の把握を行います。

2. 危険空家等の適切な管理の促進

空家特措法第3条では、「戸建空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう戸建住宅等の適切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された建築物等の所有者等が町外に居住しており十分な管理が難しい」「相続人が不明で放置されている」等、様々な事情により町内に若干数存在します。

本町では、所有者等による第一義的な責任を重視し、所有者等が危険空家等を適切に管理できるよう次のとおり必要な対策を講じます。

2-1 所有者等により適切に管理されている建築物等

所有者等により適切に管理されている建築物等については、引き続き所有者等の責任において適切な管理に努めていただきます。しかしながら、所有者等の事情により将来的に適切な管理ができなくなる可能性がある場合には、所有者等の相談内容に応じて情報提供や助言等を行います。また、利活用を希望する所有者等に対しては、猪名川町空家バンクへの登録を促すと共に、利活用に関する情報提供を行います。

2-2 所有者等による適切な管理がされていない建築物等

所有者等による適切な管理がされていない建築物等については、所有者等が特定で

きる場合には、町は所有者等に対して当該建築物等を適切に管理するよう、情報提供または助言等を行います。

また、近隣住民や地域から苦情や相談が寄せられた場合は、対象物件の状態を確認し、必要に応じて、条例に基づき建物・敷地の所有者等を確認し、適切に管理を行うよう直接指導します。

なお、所有者等の死亡や不明等の事由により、所有者等が特定できない場合には、空家特措法又は町条例に基づき、町において所有者等を調査し、相続人等の当該建築物を適切に管理する義務のある人物を特定し、適切な管理を行うよう指導するとともに、利活用の可能性も含め情報提供や助言等を行います。

2-3 特定空家等に該当する可能性の高い建築物等

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有ります。

このため、町は空家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。

2-4 特定空家等対策

(1) 特定空家等の判断基準

空家特措法に基づく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)」の内容とします。

(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 3-1「特定空家等に対する手続きとその手順」のとおりとします。

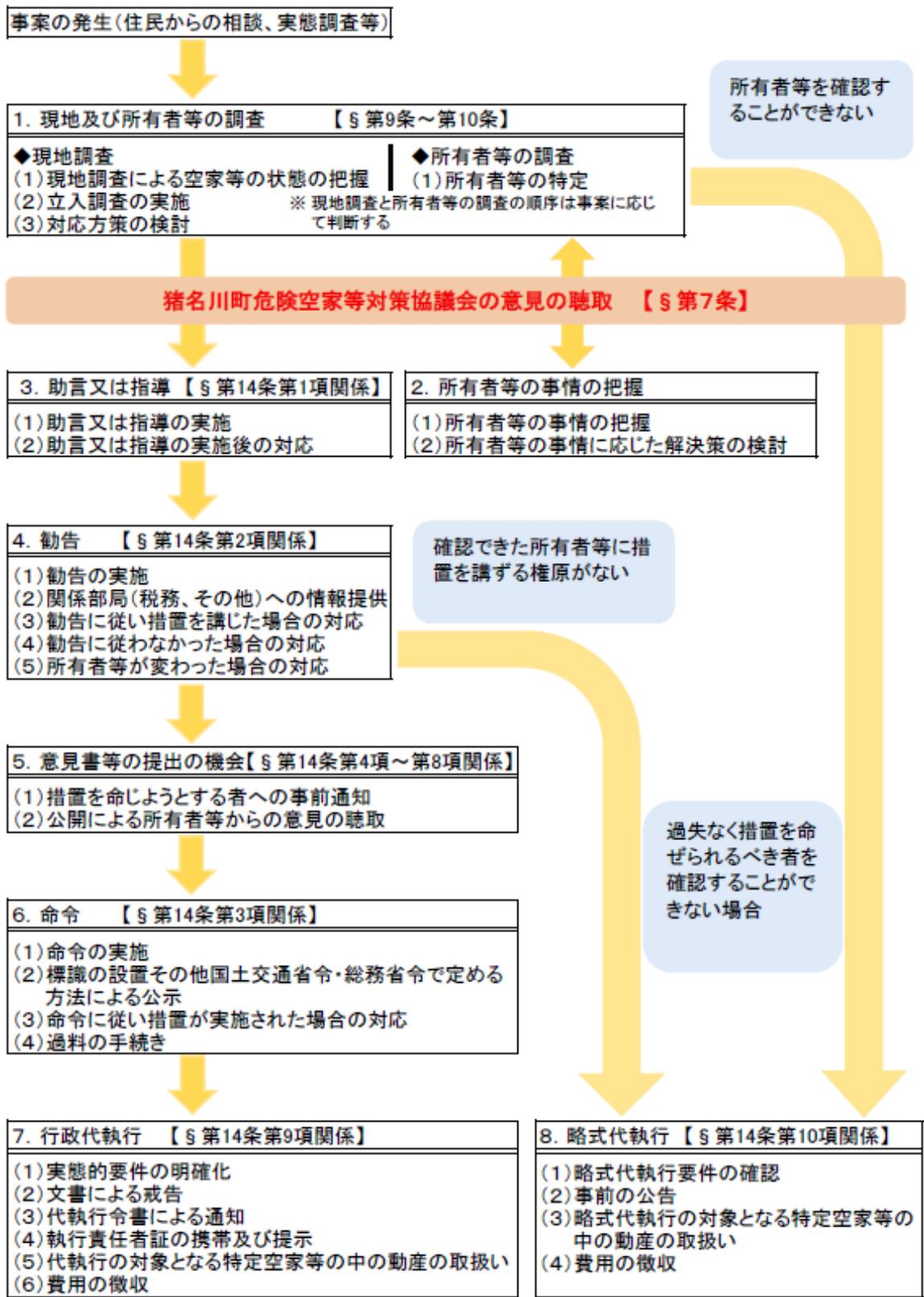


図 3-1：特定空家等に対する手続きとその手順

- ※所有者等が確認できない場合は、§ 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（§ 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（§ 第 16 条第 1 項）

3. 地域特性に応じた危険空家等利活用の促進

利活用可能な危険空家等を地域の資源と捉え、リノベーションの普及や市場流通の促進等利活用の促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上に繋げるための取り組みを実施します。

3-1 猪名川町空き家バンクの利用促進等の検討

(1) 猪名川町空き家バンク制度の利用促進と制度改善の検討

本町では、平成27年6月に「猪名川町空き家バンク」を設置し、住宅等の利活用を促進するための取り組みを進めています。今後も危険空家等所有者への空き家バンク登録や購入・賃借希望者への利用促進の啓発を行うほか、本制度を更に利用しやすくするために制度の改善を行います。

(2) 不動産業界をはじめとした各種団体との連携

住宅等の市場流面の活性化を目的として、危険空家等の所有者に対し、本町の市場動向や民間取引の現状を広く周知するため、(一社)兵庫県宅地建物取引業協会等の不動産業界をはじめとした各種団体と連携し、啓発活動や情報提供を行います。

3-2 危険空家等を除却した跡地利活用への支援

(1) 危険空家等を除却した跡地の活用事例

危険空家等を除却した跡地の利活用として、表3-1「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



【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

表3-1：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らないことから、当面の間は跡地利活用への支援は行わず町内の危険空家等の状況を注視することとし補助制度化は致しません。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の数が全国平均に迫る勢いで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、跡地の有効活用も含め適宜制度化を検討していきます。

4. 危険空家等発生抑止のための施策展開

新たな危険空家等の発生を未然に防止するためには、所有者等だけではなく、行政、地域、団体、事業者等の横断的な連携による対応が不可欠です。

本町では、所有者等、行政、地域、団体、事業者等のそれぞれが、横断的に連携して管理不全な状態の危険空家等の発生を抑止するため、以下の施策を展開します。

(1) 猪名川町住宅適正管理月間の実施

住民による住宅適正管理意識の向上と、安全で安心して暮らすことができる住環境の保全を目的とし、本町の主唱により地域、団体、事業者、関係行政機関との横断的な連携のもと、毎年7月を「猪名川町住宅適正管理月間」とし、住宅の適正管理意識向上のため、次に掲げる活動等を積極的に実施する。

① 広報活動の推進

毎年7月号広報及び町HPにより、住宅適正管理月間の趣旨を広報すると共に、地域、団体、事業者、関係行政機関との連携により、住宅の適正な管理についての意識醸成を目的とした街頭啓発活動を実施する

② 住宅適正管理相談会の実施

団体及び関係行政機関が幅広く連携し、住宅適正管理に関する相談会を実施する

③ 住宅適正管理に関する講演会の実施

専門家を招き、住民の住宅適正管理意識の向上に寄与する講演会を実施する

(2) 管理不全建物等の情報提供窓口の設置

危険空家等の発生を抑止するためには、地域、団体、事業者、関係行政機関が密接に連携し、管理不全建物等に関する情報共有を行う必要が有る。本町では、定期的な空家実態調査データの定期更新の時期に捉われることなく、本計画の策定趣旨に則り、広く住民からの管理不全建物等に関する情報提供を呼びかけ、情報収集を行うための窓口を設置する。

① 管理不全建物等に関する情報提供の呼びかけ

自治会長会連絡協議会において、管理不全建物等に関する情報の提供を呼びかける

② 情報提供窓口の設置

今後、危険空家等になる可能性のある管理不全建物等に関する情報提供受付窓口をまちづくり部都市政策課とする

第4章 空家等対策の推進体制

1. 行政の実施体制整備

空家等対策についての行政の実施体制については、危険空家等がもたらす様々な問題は、環境や防災、建築等の多岐に渡る分野を横断した課題が生じることから、庁内関係部署や関係機関が密接に連携し、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) 庁内主幹級担当者会議の実施

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、関係各部署の主幹級担当者を必要に応じ参集し、問題解決に努めることとします。

庁内主幹級担当者会議に関する所掌事務及び会議実施にあたっての担当者の招集は、まちづくり部都市政策課が行います。

(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、空家特措法第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。

1-3 相談窓口の整備

本町における建築物等に関する相談窓口は、まちづくり部都市政策課が担当、草木の繁茂や不法投棄など環境衛生面に関する相談窓口は、地域振興部産業観光課が所管しており、それぞれの相談を受け付けております。

(1) 建築物等に関する相談窓口（都市政策課）

都市政策課では、下記事項についての相談を窓口としてお受けしております。

- ① 利活用相談（国県の補助制度の紹介、建築物の用途変更についての相談、連携する外部関係団体の紹介等）
- ② 空き家バンクへの登録、利用に関する相談（図 4-1「猪名川町空き家バンク」）
- ③ 耐震診断及び耐震改修
- ④ 空家等に関する苦情受付（特に建築物に関する相談に限る）

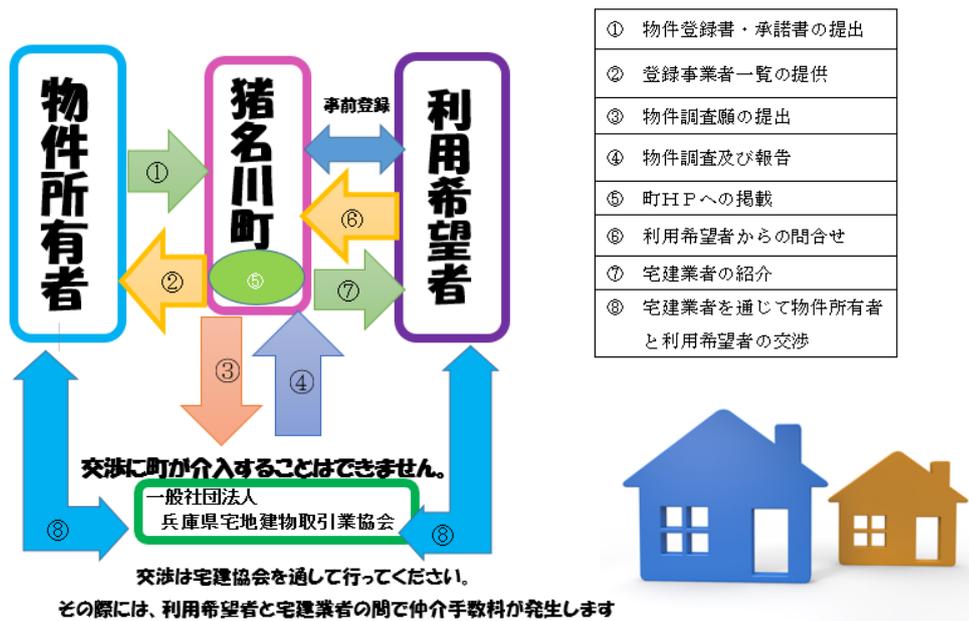


図 4-1：猪名川町空き家バンク

(2) 草木の繁茂や環境衛生面に関する相談窓口（産業観光課）

産業観光課では、下記事項についての相談を窓口としてお受けしております。

- ① 空地・空家等の草木の繁茂等に関する苦情受付
- ② 空地・空家等の環境衛生面に関する相談
- ③ ゴミ屋敷等に関する苦情受付

1-4 進捗管理と検証評価

本計画に基づき、計画的かつ継続的に空家等対策を推進していくため、事業の進捗管理や検証評価を行います。

(1) 空家等実態調査の実施に関する検証と計画の見直し

危険空家等対策については、定期的な更新を行うことで、町内の実態把握が可能となることから、本計画でも示す通り2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、必要に応じ計画内容の見直しに繋げることとします。

(2) 評価と検証の時期及び方法

猪名川町危険空家等対策協議会委員の任期が2年であること及び空家等実態調査を2年ごとに実施することを鑑み、本計画に示す内容の事業評価を2年ごとに行います。事業評価した内容と結果は、必要に応じ猪名川町危険空家等対策協議会において検証し、今後の危険空家等対策の施策立案に活用していきます。

(3) 計画の進行管理

危険空家等は、人口の推移や世帯数の変化、住宅等の供給状況など様々な要因により発生し、今後も増減を繰り返して行くものと考えられます。こうしたことから、空家等対策は、「短期的な取り組み」と併せて「中長期的な視点からの取組の継続と発展」を基本とし実施することが重要となります。

本計画の評価手法及び検証の方法については、猪名川町危険空家等対策協議会の意見を尊重し、今後、具体的な内容を構築していくこととします。