

5 空家等への対策

5-1 適切に管理されない空家等の発生要因と要因ごとの対策

5-1-1 適切に管理されない空家等の発生要因

空家等の発生から空家等の常態化、管理が不適切な空家等の発生へと進んでいく要因としては、所有者に関わる要因の観点から、また活用されていない要因としては、所有者に関わる要因に加えて環境に関わる要因（不動産としての流通に関わる要因）の観点から整理できます。基本方針を踏まえ、それぞれの要因に応じて施策を進めていくものとします。

図 5-1：適切に管理されない空家等の発生要因と対策

		要 因		対 策	
管理	【要因1】所有者に関わる要因	【要因1-1】所有者に管理の意思がない	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所有状況を知らない ・ 放置による影響の無知 ・ 意欲がわからない 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 管理責任を認識していない所有者や管理の意思がない所有者に対する啓発 ○ 管理が不適切な空家等の所有者に対する情報提供と改善促進 ○ 相続・利活用に係る予防的啓発 	
		【要因1-2】所有者に管理の意思はあるができない	<ul style="list-style-type: none"> ・ 肉体的、精神的、距離的要因 ・ 相続に関わる混乱 ・ 管理に関する知識不足 ・ 管理のコスト負担が困難 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住まいの定期点検や修繕等に関する情報提供 ○ 空家等の管理など、住まいに関する相談窓口の充実 ○ 所有者以外の者により空家等を日常管理する仕組みの構築 	
		【要因1-3】所有者に活用の意思がない	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所有状況を知らない ・ 意欲がわからない ・ 不動産として持っておきたい（賃貸・売却したくない） 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 活用の意思がない所有者に対する啓発 ○ 相続・利活用に係る予防的啓発 	
		【要因1-4】所有者に活用の意思はあるができない	<ul style="list-style-type: none"> ・ 肉体的、精神的、距離的要因 ・ 相続に関わる混乱 ・ 活用にに関する知識不足 ・ リフォーム、解体等のコスト負担が困難 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 空家バンク制度による情報の提供 ○ 住まいの利活用に関する相談窓口の充実 	
活用		【要因2】環境や建物に関わる要因（不動産としての流通に関わる要因）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 交通利便性が悪い ・ 生活利便性が悪い ・ 価格が高い ・ 敷地や建物が狭小 ・ 道路や敷地の条件により建替えが困難・できない 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 活用方策の多様化への支援 ○ 改修による活用への支援 ○ 空家等が多い地域の魅力発信 ○ 地域団体等による跡地の活用への支援 ○ 再建築が困難な敷地や狭小な敷地の活用に対する支援 	

5-1-2 要因ごとの対策

1)所有者等による空家等に係る適切な管理の促進(法第6条第2項第4号)

要因 1-1 所有者に管理の意思がない

空家等の所有者が管理責任を認識していない場合や、管理の意思がない場合の対策として、所有者や相続人に対する啓発を行います。

○管理責任を認識していない所有者や管理の意思がない所有者に対する啓発

空家等の所有者に対して、空家等を所有していることや、その管理状態を告知するとともに「特定空家等の認定により生じる負担」や「空家の活用方法・メリット」等について情報紙やチラシを活用して情報提供を行い、多様な主体と連携しながら適正な管理を促進します。

○管理が不適切な空家等の所有者に対する情報提供と改善促進

管理が不適切で周辺への影響が見られる空家等については、当該空家等の所有者に対して、文書等で空家等の管理状態について情報提供を行なうとともに改善を促し、必要に応じて庁内で連携を行ないながら所有者自ら適切な管理をしていただけることにつなげ、特定空家等の発生の予防に努めます。

○相続・管理に係る予防的啓発

現所有者と相続人との意向の整合確認の必要性や将来的な市場停滞の危険性の周知などを行うことにより、将来的な管理についても検討してもらえよう、多様な主体と連携しながらセミナーなどによる予防的啓発を進めます。

要因 1-2 所有者に管理の意思はあるができない

空家等の所有者に管理の意思があるにもかかわらず所有者個人に関わる要因によって管理ができない場合の対策として、所有者への情報提供や相談窓口の設置とあわせて、所有者以外の者が管理する仕組みづくりを行います。

○住まいの定期点検や修繕等に関する情報提供

リフォームセミナーや修繕等に関する情報提供を行います。

○空家等の管理など、住まいに関する相談窓口の充実

空家等の維持管理などが気軽に相談できるよう、住まいに関する相談窓口の充実を検討します。

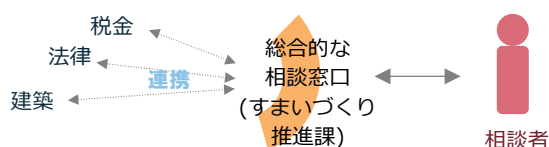
<既存事業>

・「住宅改修業者登録制度」(兵庫県・ひょうご住まいサポートセンター)

兵庫県では、契約主任者と技術主任者を選定するなど一定の要件を満たす住宅改修業を営む者を登録し、住宅改修工事の請負の実績その他の情報を県民に公開することにより、県民が安心して住宅改修業者を選択できる環境を整備しています。

・「西宮市すまいの総合窓口事業」(西宮市)

すまいづくり推進課において、マンション管理や空き家の活用など、市民生活相談において住まいに関する総合的な相談対応を行っています。また、法律、技術といったより専門的な相談については、公益的な法人や協会等でより専門的で適正なアドバイスを行えるようにしています。



・「ひょうご空き家対策フォーラム」(兵庫県の専門家団体等)

空き家の諸問題でお悩みのご相談者に対して、解決に至るまでの手順を一緒に検討し、法的サポートの紹介から専門業者の紹介まで、行政では対応できない分野を担っています。売買賃貸、遺産分割協議、権利調整、訴訟・調停、登記、相隣関係の確認、事前調査、リフォーム、インスペクション、建物解体等に至るまで様々な相談に対応できる相談窓口を開設しています。

○所有者以外の者により空家等を日常管理する仕組みの構築

所有者自身による管理が困難な状況の増加に備え、地域の不動産管理業者やNPO、地域団体と連携して空家等を適正に管理する仕組みを構築します。

仕組みのイメージ

- ・ **地域等による空家等の管理**：市が関わることで、空家等の所有者が、空家の敷地内にある立木や雑草の手入れや、空家の風通しなど簡易な管理について、自治会や地域のシルバー人材センター、不動産管理事業者、NPO法人等による代行を円滑に依頼できる仕組みの構築。

2)空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進(法第6条第2項第5号)

要因 1-3 所有者に活用の意思がない

空家等の所有者に活用の意思がない場合の対策として、所有者や相続人に対する啓発を行います。

○活用の意思がない所有者に対する啓発

「空家等の活用方法・メリット」等について、多様な主体と連携しながら情報提供を行い、活用を促進します。

○相続・利活用に係る予防的啓発

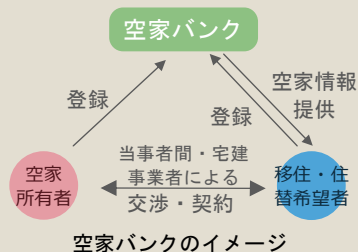
現所有者と相続人との意向の整合確認の必要性や将来的な市場停滞の危険性の周知などを進めることにより、将来的な利活用についても検討してもらえるよう、多様な主体と連携しながらセミナーなどによる予防的啓発を行います。

要因 1-4 所有者に活用の意思はあるができない

空家等の所有者に活用の意思があるにもかかわらず所有者個人に関わる要因によって活用ができない場合の対策として、所有者への情報提供や相談窓口の設置を行います。

○空家バンク制度による情報の提供

人口が減少しつつある地域や子どもが減っている地域などを対象に、利用可能な空家等の「空家バンク」への登録を受け付け、情報をホームページで公開するなどの支援策を検討します。



○住まいの利活用に関する相談窓口の充実

活用したいと思った所有者が気軽に相談できるよう、住まいの利活用に関する相談窓口の充実を検討します。

<既存事業> : 「西宮市すまいの総合窓口事業」(西宮市)(再掲)

要因2 環境や建物に関わる要因（不動産としての流通に関わる要因）

立地、価格面、敷地や建物など空家等の活用や不動産としての流通に際して条件が不利な場合の対策として、地域団体等による活用やシェアハウスとしての活用を支援する他、建て替えずに改修による活用の支援、共同化による建て替えの支援の充実を検討します。

○活用方策の多様化への支援

空家等の活用主体や活用方法を多様化するための支援を進めます。

支援のイメージ

- ・空家等の公益利用に向けた支援：子育て支援、高齢者の居場所など地域課題に応じた地域団体や市民団体等の活動場所としての活用の支援。
- ・新たな住まい方に対する支援：販売価格や家賃が高額で単独で購入又は賃貸できる層に限られるような空家等を対象に、シェアハウスとしての活用を促進するため、相談窓口の設置や情報提供を行う。また、学生が多い本市の特性を活かし、大学等との連携を図る。

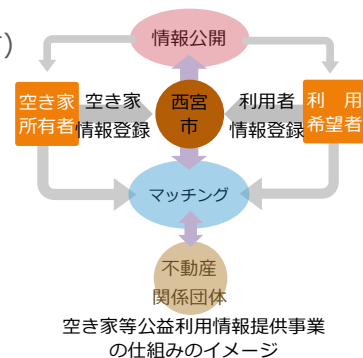
<既存事業>

・「西宮市空き家等地域活用支援事業」（西宮市）

空き家や住まいの空きスペースを地域コミュニティ活動のために活用する際、必要となる改修工事等の費用の一部を補助します。

・「西宮市空き家等公益利用情報提供事業」（西宮市）

空き家・空き室の所有者やその利用希望者から提供された情報を、閲覧台帳や公式ホームページを通じて一般公開し、賃借・譲渡条件等の交渉を希望される方への取り次ぎを行います。また、賃借・譲渡条件等について合意に至った場合には、ご本人の希望により市内不動産関係団体へ媒介のあっせんを行います。



○改修による活用への支援

空家等の改修等に対する支援による、活用促進を検討します。

支援のイメージ

- ・経済的な支援：活用や流通に向けた住宅の改修のためのインスペクションや設計、工事等に係る費用に対して補助を行う。
- ・活用アイデア等の提供：空家等を事業利用したい場合など、検討に向けた初期段階の技術的な情報提供を行う。

<既存事業>：「西宮市戸建賃貸住宅住替改修支援事業」（西宮市）

一般社団法人移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」を利用する方のうち、一定の要件を満たす場合、賃貸を行うために必要となる改修等費用の一部を本市が補助します。

○空家等が多い地域の魅力発信

交通不便地などの空家等の発生が多いエリアでは、そのエリアで住まうことの魅力を発信することにより、流通の活性化を図ることを検討します。

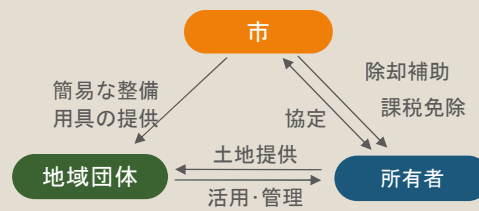
支援のイメージ

- ・ 北部地域ならではのライフスタイルの発信：自然の多い環境でのゆとりのある暮らしや、交通不便地でも実践できる新たな働き方など北部地域ならではのライフスタイルを発信することで空家等の流通の促進を図る。
- ・ 不動産事業者等と連携したPR：不動産仲介事業者などが自主的に取り組む地域のPR活動に対して支援を行う。また、農地と住宅のパッケージ販売や同居支援など、北部地域ならではのライフスタイルを価値付ける不動産商品の展開に対し、情報発信等の支援を行う。



○地域団体等による跡地の活用への支援

空家等を除却したが暫く具体的な活用が見込めない跡地を対象に、所有者が市と公共空間として暫定的に地域団体が活用できる協定を締結するなどした場合、協定締結中は、基本的に課税対象としないといった跡地活用促進の仕組みを整えます。



空家の跡地の地域による活用のイメージ

○再建築が困難な敷地や狭小な敷地の活用に対する支援

再建築が困難な敷地や狭小な敷地の空家については、隣地と敷地を共同化した建て替え等による活用を促進するため、相談窓口の設置や情報提供を行うことを検討します。

<空家関連事業>

・「住宅ストック循環支援事業」(国土交通省)

良質な既存住宅の市場流通を促進し、若者の住居費負担の軽減及び既存住宅流通市場の拡大、耐震化率・省エネ適合率の向上等良質な住宅ストックの形成及びリフォーム市場の拡大を目的とした補助金制度です。

・「空き家の発生を抑制するための特例措置」(国土交通省)

相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円が特別控除されます。

5-1-3 基本方針との対応関係

要因ごとの対策と基本方針の対応関係を以下に整理します。

表 5-1：基本方針と対策の対応関係

対 策		基本方針				
		1 管理が不適切な空家等への予防的な取り組みの推進	2 地域の特性に応じた活用・流通の促進	3 所有者等への総合的な支援	4 多分野連携による空家等対策の取り組みの促進	
1) 所有者等による空家等に係る適切な管理の促進	所有者に管理の意思がない場合への対策	○管理責任を認識していない所有者や管理の意思がない所有者に対する啓発	●			●
		○管理が不適切な空家等の所有者に対する情報提供と改善促進	●			●
		○相続・利活用に係る予防的啓発	●			●
	所有者に管理の意思はあるができない場合への対策	○住まいの定期点検や修繕等に関する情報提供	●		●	
		○空家等の管理など、住まいに関する相談窓口の充実			●	●
		○所有者以外の者により空家等を日常管理する仕組みの構築		●	●	●
2) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	所有者に活用の意思がない場合への対策	○活用の意思がない所有者に対する啓発	●			●
		○相続・利活用に係る予防的啓発	●			●
	所有者に活用の意思はあるができない場合への対策	○空家バンク制度による情報の提供		●	●	●
		○住まいの利活用に関する相談窓口の充実			●	●
	環境や建物に関わる要因への対策	○活用方策の多様化への支援		●	●	
		○改修による活用への支援			●	●
		○空家等が多い地域の魅力発信	●	●		●
		○地域団体等による跡地の活用への支援		●	●	●
		○再建築が困難な敷地や狭小な敷地の活用に対する支援		●	●	

5-1-4 対策の進め方

空家等への対策は、当面は相談窓口の充実や啓発等を中心に実施し、その中で具体的なニーズを把握した上で、管理・活用についての支援策を実施していきます。

表 5-2：対策の進め方

対 策		実施等の時期			
		実施中の対策	今後速やかに実施もしくは実施・拡充を目指す対策	計画期間中に、ニーズ等を見ながら拡充、実施等を検討する対策	
1) 所有者等による空家等に係る適切な管理の促進	所有者に管理の意思がない場合への対策	○管理責任を認識していない所有者や管理の意思がない所有者に対する啓発		■	
		○管理が不適切な空家等の所有者に対する情報提供と改善促進	■	■	
		○相続・利活用に係る予防的啓発		■	
	所有者に管理の意思はあるができない場合への対策	○住まいの定期点検や修繕等に関する情報提供		■	
		○空家等の管理など、住まいに関する相談窓口の充実	■		■
		○所有者以外の者により空家等を日常管理する仕組みの構築		■	
2) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	所有者に活用の意思がない場合への対策	○活用の意思がない所有者に対する啓発		■	
		○相続・利活用に係る予防的啓発		■	
	所有者に活用の意思はあるができない場合への対策	○空家バンク制度による情報の提供	※6		■
		○住まいの利活用に関する相談窓口の充実	■		■
	環境や建物に関わる要因への対策	○活用方策の多様化への支援	■	■	
		○改修による活用への支援	■		■
○空家等が多い地域の魅力発信				■	
○再建築が困難な敷地や狭小な敷地の活用に対する支援				■	

※6：公益的利用を対象とした「西宮市空家等地域活用支援事業」は実施中

5-2 特定空家等に係る措置その他の特定空家等への対処について(法第6条第2項第6号)

特定空家等（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）についての判断基準と必要な措置について以下のように定めています。

1)特定空家等の判断基準

『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）（国土交通省）に準じた特定空家等の判断基準を設定しています。これらの基準については、当面は定性的判断基準により市内にある特定空家等に該当する可能性のある空家等の個別案件についての評価の実績を積み重ねていながら、評価の事例が一定蓄積された段階でより具体的・定量的な判断基準を検討するものとします。

認定にあたっては、空家等対策に係る課において構成される「西宮市空家等対策関係課会議」において認定の可否について検討を行います。

2)特定空家等に対する措置

特定空家等に対しては必要な措置をとるよう助言・指導、勧告、命令を行う他、必要な場合には代執行を行います。勧告を行った場合、固定資産税の優遇措置が受けられなくなるなど個人の権利を制限することも生じることから、市長の附属機関である「西宮市空家等対策審議会」にも諮り、その妥当性について審議を経たのちに手続きを進めます。

また、第三者の生命・身体の安全や財産に被害を与える可能性の高い老朽危険空家については、所有者自らの積極的な解体を促すために、解体後の跡地を公益的な利用に提供する場合の空家除去費用に対する補助を行う制度を検討します。

表 5-3：特定空家等の判断基準（西宮市空家等対策実施要綱）

区 分		状 態	
1	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	建築物の著しい傾斜	部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られる。 建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる。
		基礎及び土台	基礎が変形又は破壊している。
			土台が腐食又は破損している。
			基礎と土台に大きなずれが発生している。
		柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	柱、はり、筋かいが腐食、破損、又は変形している。
			柱とはりにずれが発生している。
		屋根ふき材、ひさし又は軒	全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生している。
			緊結金具に著しい腐食がある。
		外壁	外壁が全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生している。
		看板、給湯設備、屋上水槽等	看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。
看板、給湯設備、屋上水槽等が破損または脱落している。			
看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。			
屋外階段又はバルコニー	屋外階段、バルコニーの一部又は全部が腐食、破損又は脱落している。		
	屋外階段、バルコニーが傾斜している。		
門又は塀	門、塀の全部又は一部においてひび割れ、破損が生じている。		
	門、塀が傾斜している。		
2	著しく衛生上有害となるおそれのある状態	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	吹付け石綿等が飛散し、暴露する可能性が高い状況である。
			浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
			排水等の流出による臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
		ごみ等	ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
3	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	既存の景観に関するルールに著しく適合していない	景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
			地区計画が定められている地区の景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
		その他、周囲の景観と著しく不調和	屋根・外壁等が、外見上大きく痛んだり汚れたまま放置されている。
			多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
			看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
			立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。
4	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	立木等	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝、枯葉等が大量に散らばっている 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
		空家等に棲みついた動物等	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
			動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
			多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
			棲みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
			シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
建築物等	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。		

図 5-2 : 特定空家等に対する措置のフロー

