

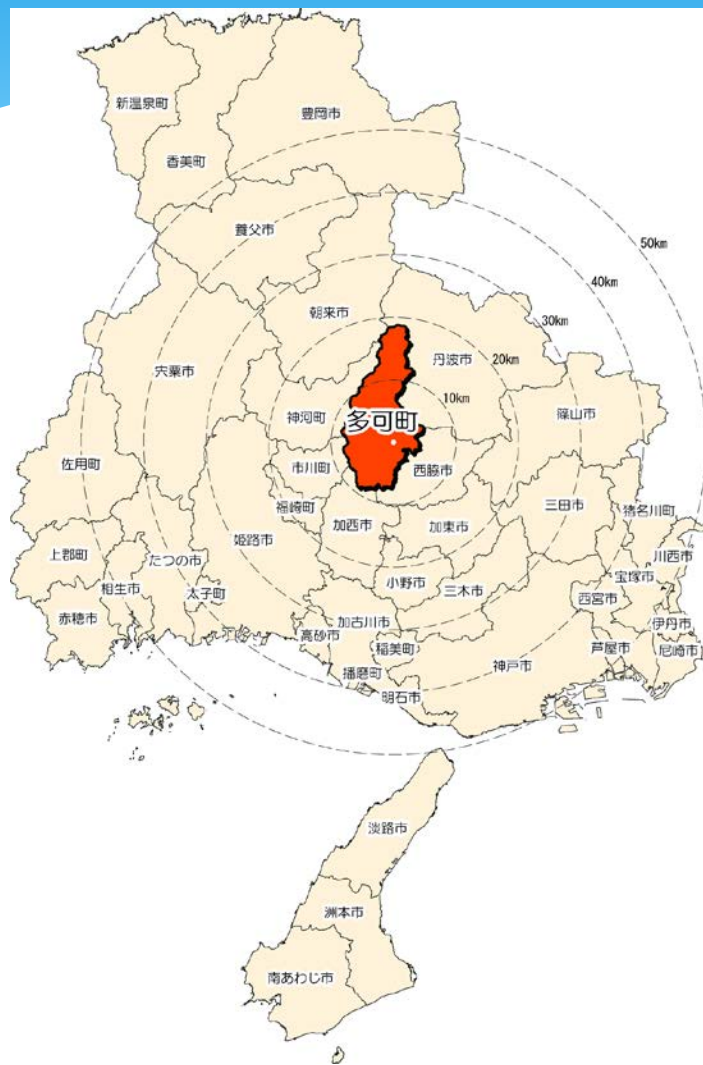
多可町空家等対策審議会

～多可町の空き家等の対策について～

平成30年7月3日
定住推進課

①空き家に係る現状と課題

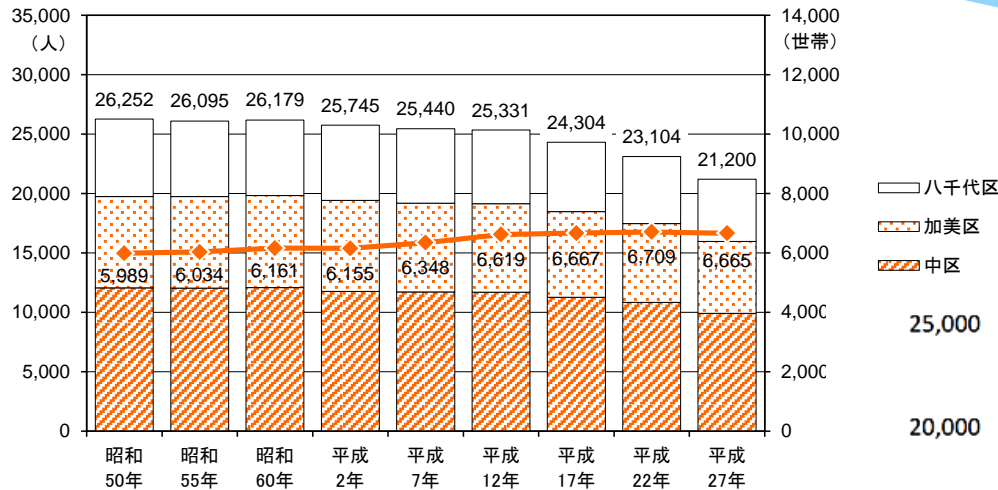
兵庫県多可町の位置



- * **位置** 兵庫県の中央部
丹波市・西脇市・加西市
市川町・神河町・朝来市
に隣接
- * **人口(H30.6.1現在)**
21,110人／7,578世帯
- * **面積** 185.19km²
- * **平成17年11月に多可郡
中町・加美町・八千代町が合併**

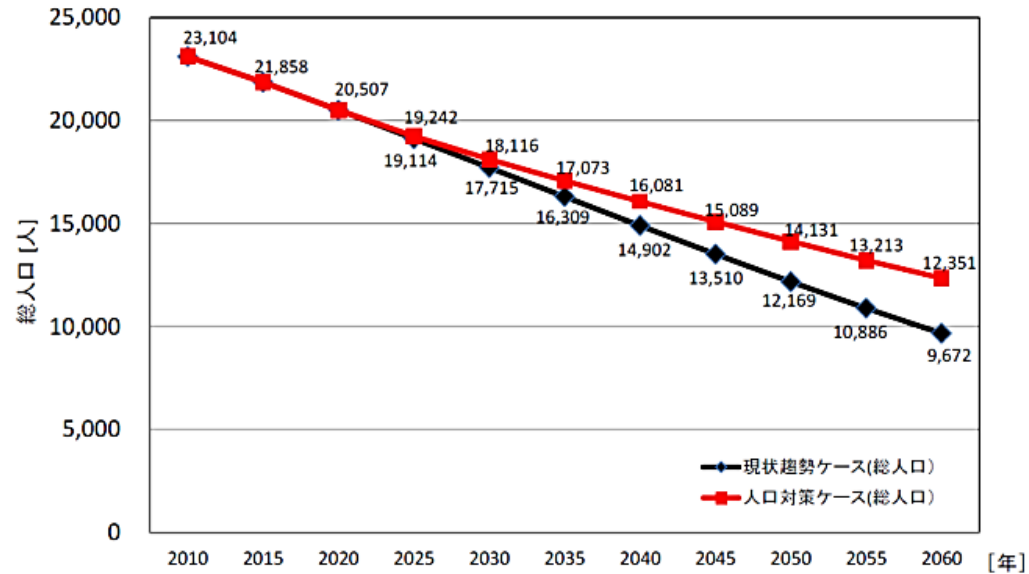
多可町の人口推移

人口・世帯数の推移(出典:国勢調査)

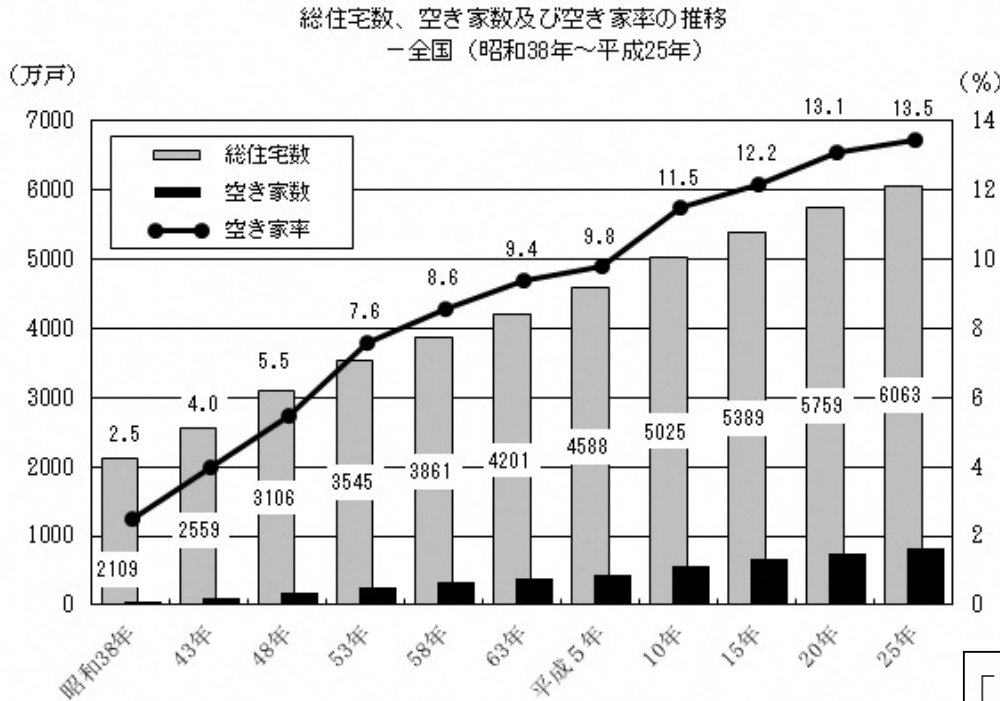


積極的な人口対策を行って
2060年に12,351人(高齢
化率39.4%) →

総人口の推移(2010~2060年:人口対策ケース)
(出典:多可町人口ビジョン)



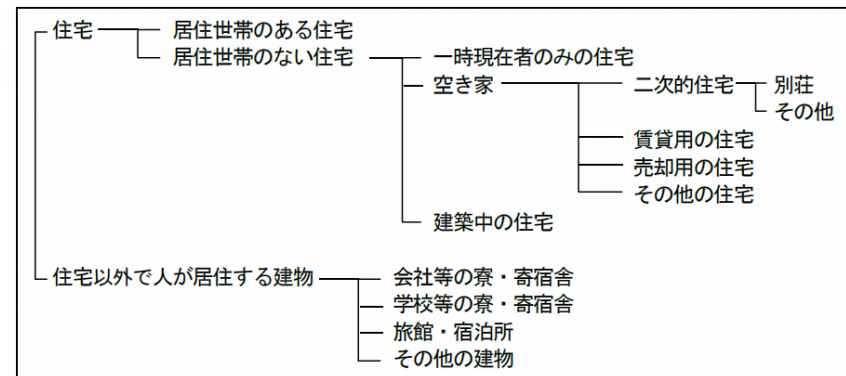
全国的な空き家の現状



総住宅数6,063万户のうち
空き家は820万户(13.5%)

空き家のうち、「その他の空き家」(長期不在、取り壊し予定、区分困難など)は318万户。割合は5.2%であるが、過去20年で2倍に増加している。

(出典:住宅土地統計調査)



空き家がもたらす課題

【保安上の危険】

空き家の倒壊

建材飛散による通行人・近隣への被害

擁壁の倒壊

【環境衛生上の問題】

石綿の飛散

汚物の流出、臭気発生

ゴミの放置、不法投棄

衛生動物の発生

【景観上の問題】

見た目などの問題

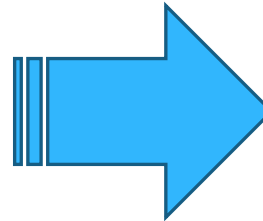
落書き、窓ガラスの割れ→防犯

立木の繁茂

【その他】

歩行者の通行の妨げ

溝などの詰まり



**外部不経済
コミュニティの崩壊**

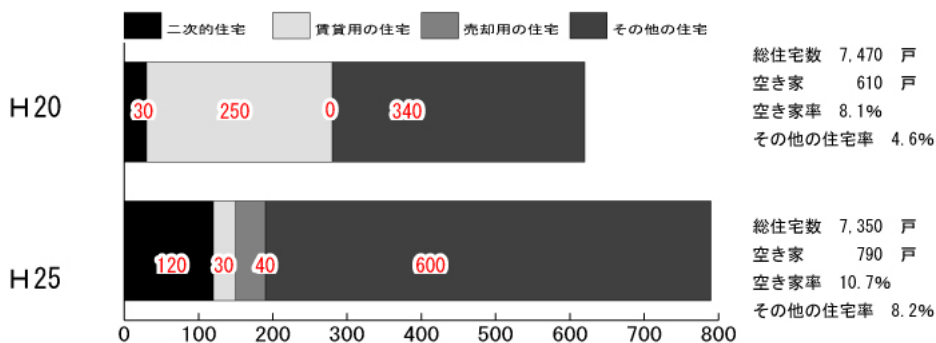
社会問題化

多可町 空き家の現状

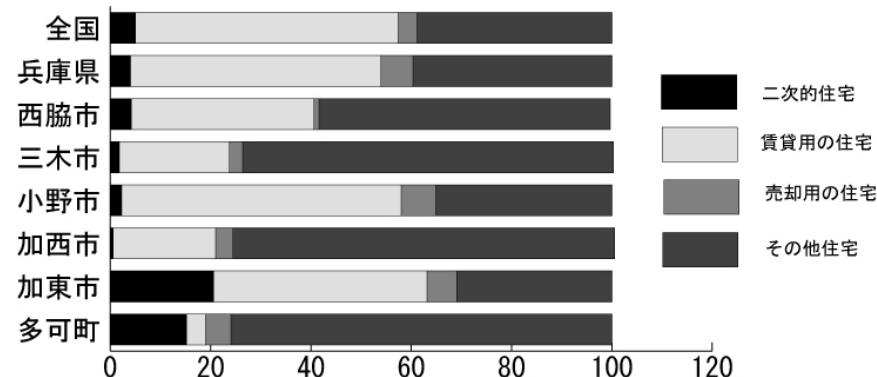
地域	総住宅数 (戸)	空き家(戸)					空き家率 (%)	空き家(その 他の住宅)率 (%)
		総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅		
全国	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	13.5%	5.3%
兵庫県	3,552,740	475,260	18,780	231,230	29,540	183,920	13.4%	5.2%
西脇市	18,040	3,100	130	1,130	30	1,800	17.2%	10.0%
三木市	33,020	3,370	60	740	90	2,490	10.2%	7.5%
小野市	19,730	2,620	60	1,460	180	920	13.3%	4.7%
加西市	16,350	1,760	10	360	60	1,340	10.8%	8.2%
加東市	19,970	5,590	1,150	2,380	330	1,730	28.0%	8.7%
多可町	7,350	790	120	30	40	600	10.7%	8.2%

全国、兵庫県、北播磨管内市町、多可町の空き家率等
(出典:平成25年住宅・土地統計調査)

多可町 空き家数の推移(戸)



空き家数の構成比(%)



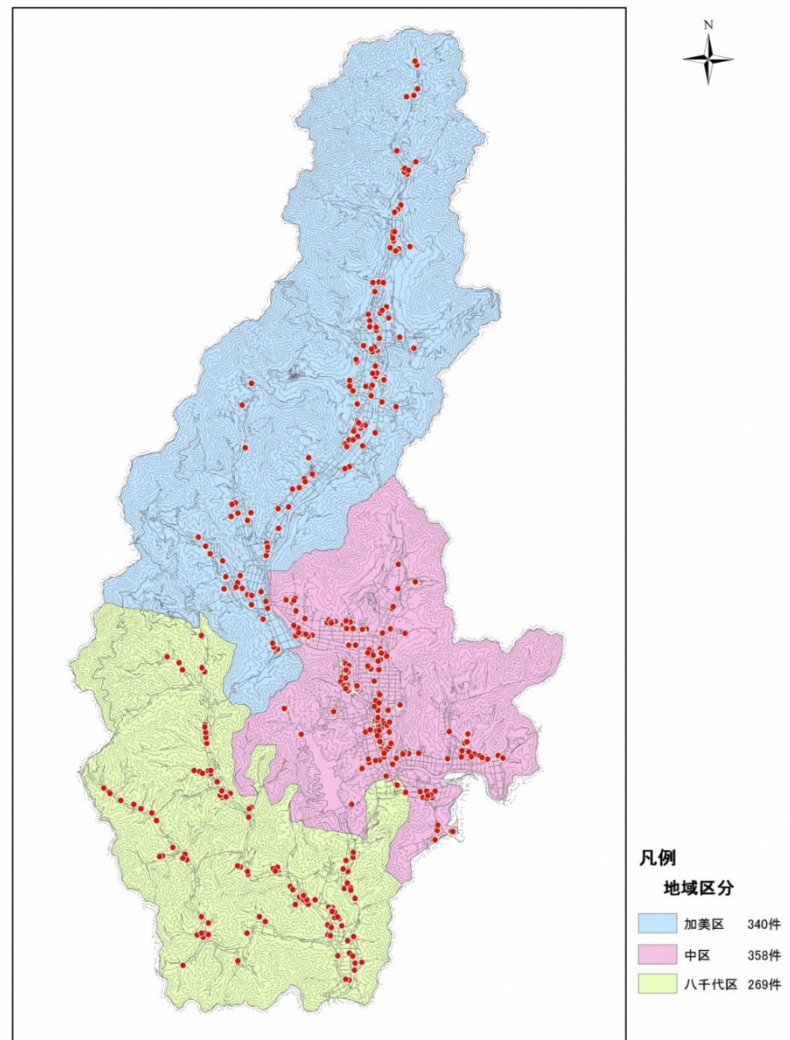
多可町 空き家の現状

平成29年度空家等実態調査

1. 現地調査

- * 平成28年度に区長さんから寄せられた調査結果＋平成29年4月の水道データ(閉栓－開栓)
- * 668戸1,388棟を目視し、生活サインの有無により「空き家の疑い」のある**500戸954棟**を確認。
- * 「空き家の疑い」500戸のうち「目視不可」11戸を含み危険度及び周辺への迷惑度を仮判定。

空家の分布
空家等実態調査結果(平成30年1月30日)



仮判定の結果

平成30年1月30日 空家等実態調査結果

	固定資産税 家屋数	空き家の疑い		空き家率	空き家の危険度別			周辺住民の生活に支障を及ぼす 恐れ		
					低	中	高	低	中	高
					0～49点	50～99点	100点～	0～19点	20～39点	40点～50
(棟)	(棟)	(戸)	(%・棟 ベース)							
中区	8,324	350	221	4.2%	291	50	9	343	7	0
加美区	6,746	340	157	5.0%	289	43	8	331	8	1
八千代区	3,386	264	122	7.8%	214	41	9	264	0	0
計	18,456	954	500	5.2%	794	134	26	938	15	1
不明	2,154									

特定空家等候補
27棟
+ 目視不可
11棟?



2. アンケート調査

「空き家の疑い」

500戸

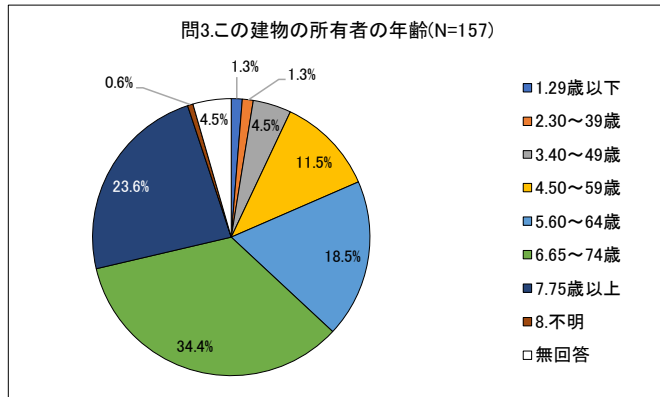
アンケート発送

479戸

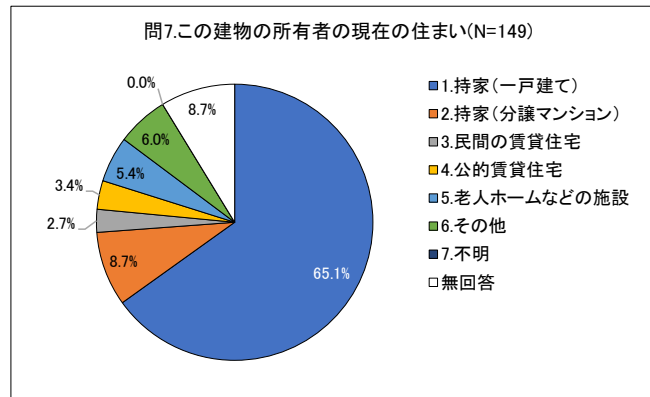
回収

157戸・32.7%

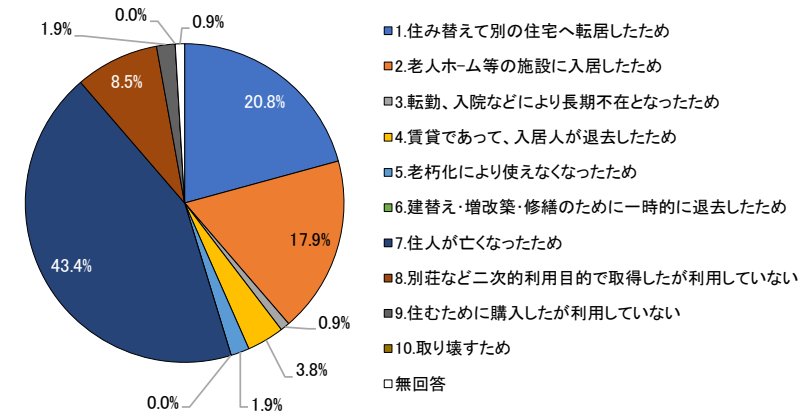
所有者の年齢 58.0%が65歳以上



所有者の現在の住まい 「持家」73.8%「施設」5.4%



問9-1.この建物が「空き家」になったきっかけ(N=106)



空き家になったきっかけ

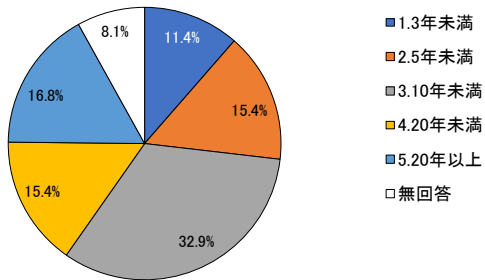
「住人死亡」43.4%
「施設入居」17.9% 計61.3%

「住み替え」20.8%

空き家に住まなくなってからの期間

32.2%が10年以上の空き家

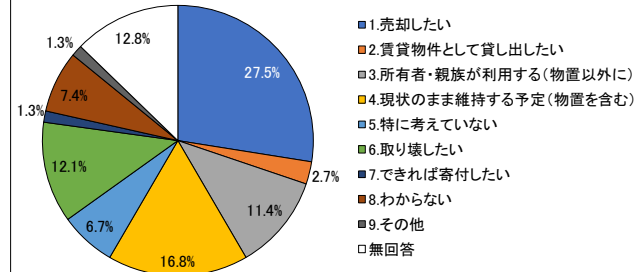
問10.この建物に人が住まなくなってからの期間(N=149)



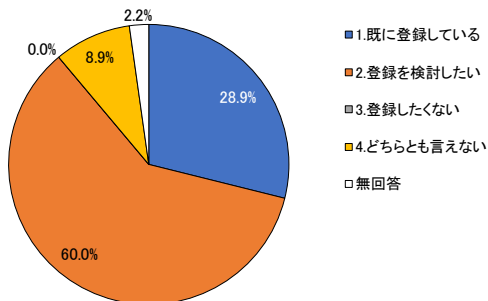
建物の今後の利用希望

30.2%が売却又は賃貸
12.1%が「取り壊し」

問16.この建物の今後の利用について(N=149)



問16-2.多可町空き家バンクへの登録意向(N=45)



売却・賃貸希望者のうち
空き家バンク登録希望
60.0%が「登録検討」

②多可町空家等対策の推進に関する条例について

空家等の対策の推進に関する法律(平成26年法律第127号)

目的:住民の生活環境を保全し、空家等の活用を促進するために、必要な事項を定め、施策を総合的かつ計画的に推進する。

「空家等」とは

建築物又はこれに付属する**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。
(法第2条第1項)

※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つの基準となる。(国指針より)

●空家等の所有者等の責務

適切な管理についての第一義的な責任は**所有者又は管理者**にある。

(法第3条)

●市町村の責務

市町村は、**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必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。(法第4条)

空家等対策計画に定めるべき事項(法第6条)

- 1 対象地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 2 計画期間
- 3 空家等の調査に関する事項
- 4 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 5 空家等及び除却した空家等の跡地の活用の促進に関する事項
- 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
- 7 住民等からの相談への対応に関する事項
- 8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 9 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

協議会

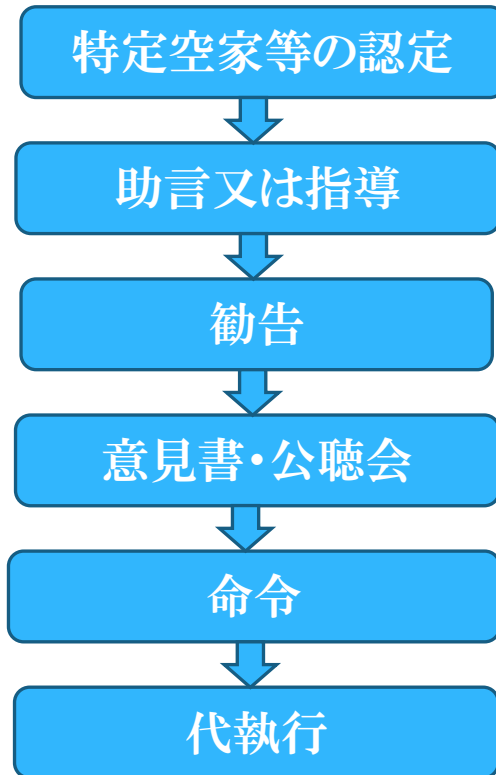
計画作成、変更、実施に関する協議会を置くことができる(法第7条)

※多可町は、審議会方式とする。

「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
- そのまま放置すれば、**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」(法第2条第2項)

↑ **市町村が判断。**



その他

- 空家等に対する立入調査(法第9条)
- 所有者等に関する情報の利用等(法第10条)
- 市町村によるデータベースの整備(法第11条)
- 空家等の適切な管理の促進(法第12条)
- 空家等及び空家等の跡地の活用等(法第13条)

など

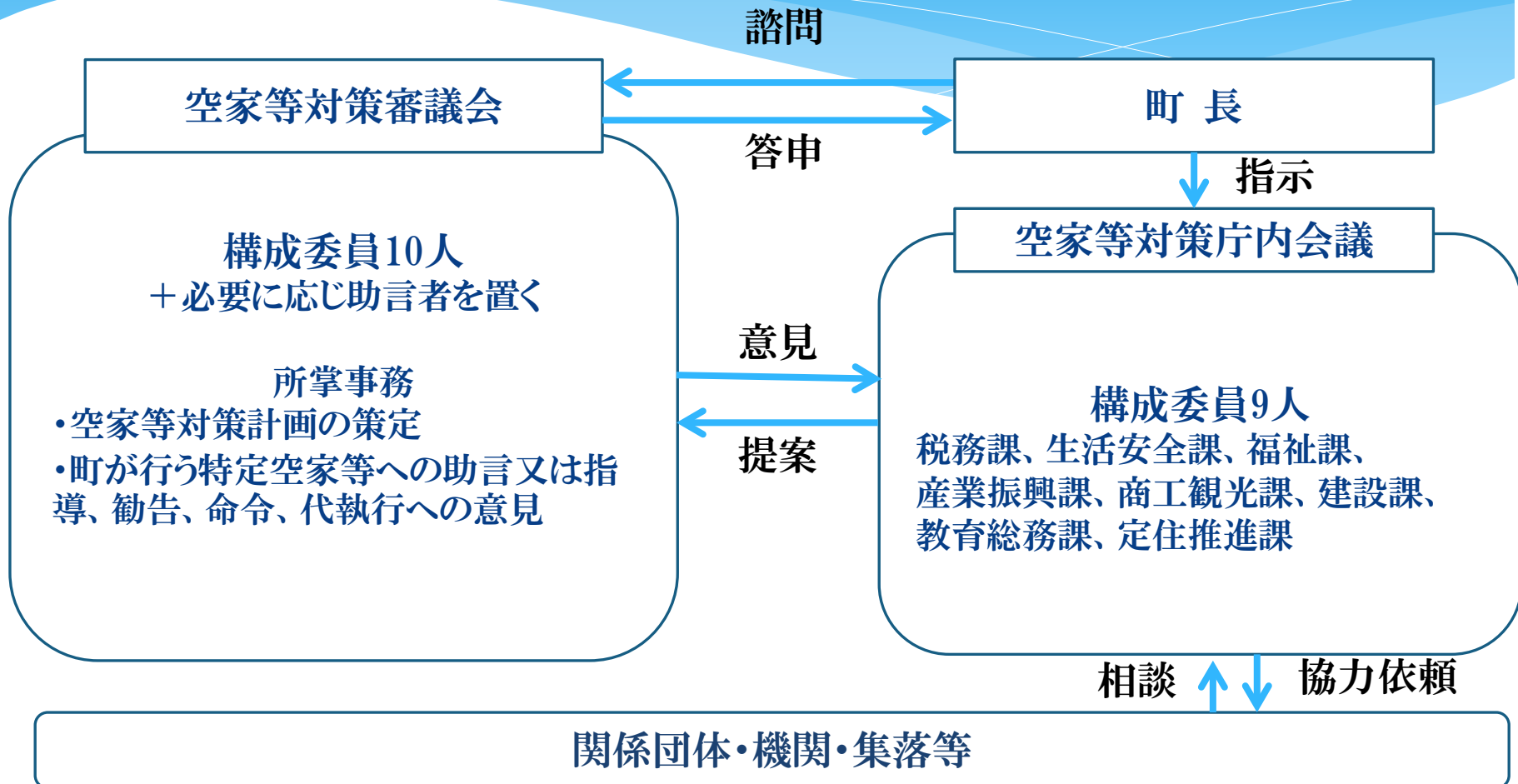
多可町空家等対策の推進に係る条例

(平成28年条例第36号)

- * 所有者の責務を第一義におきながら、町、自治会、住民等、所有者等、事業者(不動産業、建設業及び建築業等)が連携して対策に取り組む。
- * 所有者等・・・適正管理と有効活用
- * 町・・・特定空家等の発生防止、適正管理・活用促進への施策実施
- * 事業者・・・町施策への協力と空き家の流通促進
- * 住民等・・・管理不全な空家等の情報を自治会を通じて情報提供。地域の住環境の維持
- * 自治会・・・地域内の建築物の所有者に適正な管理を促す。地域の住環境の維持。町施策への協力
- * 審議会の設置
- * 緊急安全措置
適切な管理が行われていない空家等が、住民の生命又は身体、財産に甚大な損害を及ぼすおそれがあるとき、これを避けるために町が必要最小限の措置を行う。
このとき、空家等の所在地及び当該措置の内容を所有者等に通知するが、緊急かつやむを得ないと認められるときは、この限りでない。
応急措置に要した費用は当該空家等の所有者等から徴収することができる。

施行規則が未策定

空家等対策計画策定体制のイメージ



今後のスケジュール

空家等対策計画策定 スケジュール(案)

事業名	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
空家等実態調査	■															
整理・データベース	■															
計画準備	■															
空き家等対策庁内会議						14日 第1回会議		●日 第2回会議		●日 第3回会議		●日 第4回会議		●日 第5回会議		
空き家等対策審議会																
審議委員選考					■											
審議会							3日 第1回審議会	●日 第2回審議会		●日 第3回審議会		●日 第4回審議会	●日 第5回審議会			
協議内容							諮問 協議事項 ・会議の公開・非公開の決定 ・多可町の空家等の対策について 提案事項 ・検討すべき施策の方向性について	適切な管理の促進 利活用・跡地活用等	特定空家等の措置	相談への支援 対策実施体制 その他必要な事項	とりまとめ					
ワークショップ							■ 準備		■ 実施							
ブリックコメント														■		
とりまとめ															■	
条例規則	空家等条例改正								■							
	空家等条例施行規則作成								■							
予算												■				

今後検討すべき施策の方向性について

空家等対策においては、5つの視点に基づく取組が重要

- * 空家等の発生を抑制する「**予防**」
- * 地域にあった形で有効活用等を進めていく「**流通**」や「**活用**」
- * 空家等が適正に管理されないことによる悪影響を排除する「**維持管理**」や「**除却**」

【基本的な柱】		【5つの視点】	【具体的な取組方針内容】
空家等の 適正な管理	→	予防	<ul style="list-style-type: none"> ・居住段階から空家にならないように意識付けを行い、適正な維持管理を求める。 ・新たな住宅の取得や転居の際に、従前住居の相続、売却、除却等を促進し、空家の発生を抑制
	→	維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・管理不全となる空家の増加を防ぐため、良好な状態を維持していくための適切な管理を促進
空家等の 利活用	→	流通	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の質的向上や信頼性確保等により、空家の円滑な市場流通化を促進 ・市場に流通している良質な住宅の情報を住宅確保要配慮者や居住希望者の多様なニーズに対し発信し、空家への有効活用を促進
	→	活用	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の需要にあわせて他の用途に転用することや除却後の跡地活用も含め、地域活性化に向けた空家の有効活用を促進
特定空家等 に対する措置	→	除却	<ul style="list-style-type: none"> ・危険な空家等の除却等の促進を含め、適正な管理をする中で、住環境の向上を図る

出典：養父市空家等対策計画の進め方

多可町においては、「**予防**」、「**流通**」、「**活用**」を柱としたい。

今後検討すべき施策の方向性について(参考)

●第2次多可町総合計画

生活基盤の整備

- 安心して住み続けるための住環境をつくる
- まちの資源を活用し定住に繋がる地域基盤を構築する

安全・安心のまちの形成

- 災害に強いまちづくりを推進する
 - 安全安心で暮らせるまちづくりを推進する
- ### 産業の振興
- 優れた地域資源を活用し、観光の振興を図る

定住・交流の促進

- まちへの愛着を醸成し、定住促進を図る
- 地域の魅力の発信を通してまちへの移住促進を図る
- 地域間の交流を推進し、まちの賑わいをつくる

地域主体の福祉の充実

- ともに生きる障害者福祉を充実する

●まち・ひと・しごと創生人口ビジョン

- 転出抑制、転入促進施策を推進する手段として、空き家を利活用する。
リフォーム助成事業、中古住宅購入助成事業、シェアハウス・農泊施設としての活用 など
- IT関連事業創業者のサテライトオフィス利用に向けた空き家・空き店舗を利活用する。

●第2次多可町住宅マスタープラン

(次頁参照)

今後検討すべき施策の方向性について(参考)

●第2次多可町住宅マスタープラン

<現状から見た主な課題>

- ・若年層の定住促進
- ・空き家の利活用
- ・高齢化への対応
- ・安全・安心の確保
- ・町営住宅の維持管理
- ・地域特性の活用

<住宅政策の基本的な考え方>

- ・量の確保から質の確保、そして「長寿命化」の推進へ
- ・居住環境を含めた暮らし全般の“質”の向上
- ・多様な主体との役割分担と連携・協働

<基本理念と目標>

基本理念

豊かな自然環境を享受し、誰もが生き生きと安全・快適に暮らせる住まい・まちづくり

基本目標 1

世帯減少社会に対応した
住まい・まちづくり

基本目標 2

誰もが安心して暮らせる
住まい・まちづくり

基本目標 3

防災・防犯に配慮した安全な
住まい・まちづくり

基本目標 4

多可町らしい良好な
住まい・まちづくり

<取り組みの方向性と主要な施策> ●:重点施策

①住まいに関する総合相談窓口の充実と魅力の発信

- 住まいのワンストップ総合相談窓口の充実
- UIJターン及び二地域居住希望者向けの情報発信
- 住まいに関する各種制度等の普及・啓発
- 住まいに関するポータルサイトの構築

②若年層の定住推進に資する良質な住宅ストックの形成

- 定住コンシェルジュ等による移住支援の充実
- 良質な住宅供給や持家取得等に向けた支援
- 空き家等を活用した田舎暮らし体験住宅の整備
- 近居や同居に向けた住宅等の支援

③増加が見込まれる空き家の発生抑制と利活用の推進

- 「空き家バンク」の充実
- 空き家の実態把握と「空家等対策計画」の策定
- 空き家発生の抑制に向けた出前講座やセミナー等の開催
- 空き家に関する支援制度の普及・啓発
- 空き家等を活用した世代間交流の場づくり等の検討

④誰もが安心して暮らせる住宅ストックの形成

- バリアフリーに係る支援制度の普及・啓発
- 改修に対する助成やアドバイザー派遣
- 信頼できる業者登録の検討
- 福祉と連携した民間賃貸住宅等への入居の円滑化支援

⑤災害などに対する安全性の確保

- 耐震診断・改修に係る支援制度の普及・啓発
- 住宅防火・防災対策の推進
- 災害時の要援護者支援体制の構築
- 防犯に対する意識啓発と地域ぐるみの防犯対策の強化

⑥地域特性を活かした環境にやさしい住まい・まちづくりの推進

- 地域と連携した古民家再生の推進
- 地域産材を活かした住まい・まちづくりの推進
- 自然を活かし環境に配慮した住宅の提案
- 地域のルールづくりの推進による良好な住環境の維持・保全
- 多可町らしいまちなみや景観等の発掘・発信

現在の多可町の空き家対策

● 予防

固定資産税納税通知にチラシを同封
空き家見回り事業(シルバー人材センター)

● 維持管理

リフォーム助成 50万円以上のリフォーム工事の5%を補助(上限5万円)
簡易耐震診断推進事業・耐震助成

● 流通

空き家バンク 平成28年6月に宅建業者と協定し、リニューアル 物件数 現在32件
成約数 H26 :0件→ H27:1件→ H28:3件→ H29:15件→ H30.6現在:4件(予定)
(バンク8件・外7件) (バンク1件・外3件)

サガスーノ(商工会)
定住コンシェルジュ

● 活用

中古住宅購入助成 移住者・定住希望者が中古住宅を購入した場合に10万円を助成
空き家活用推進事業・古民家再生促進事業
住宅ローン助成事業 県信の住宅ローン金利を助成
起業・創業支援補助金事業
兵庫県IT事業所開設支援補助金事業・多可町IT関連事業振興支援補助金事業

● 除却

老朽危険空き家除却支援事業 集落に補助(工事経費の2/3・上限1,332千円)