

加古川市空家等対策計画【概要版】

～ 力を合わせ 空き家問題に取り組もう ～

1

計画の趣旨

計画策定の背景

適正な管理が行われていない空き家が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空き家の活用のための対応が必要とされてきました。

国では、平成 26 年 11 月 27 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」）」が公布されるなど、空家等対策への取り組みが始まりました。

本市では、市民の安全・安心の確保及び生活環境の保全を目的とし、「加古川市放置家屋等対策方針」及び「加古川市放置家屋等の適正管理に関する要綱」を策定及び制定し、対策を進めてきました。また、「加古川市空家等の適正管理に関する条例（以下「条例」）」を制定し、平成 29 年 4 月 1 日から施行しました。

これらを踏まえ、市民の生命、身体及び財産を保護することにより、安全にかつ、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空き家の活用を促進することにより、総合的・計画的な空家対策等の推進を図ることを目的として、法及び条例に基づき、本計画を策定します。

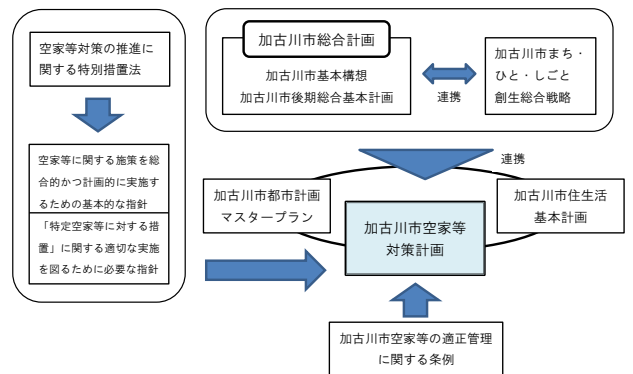
計画の位置づけ

法第 6 条第 1 項に基づき、国が定める基本指針に即して、本市の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための計画として策定します。既存計画である「加古川市総合計画」等の各種計画との連携を図ります。

計画期間

平成 30 年度（2018 年度）から平成 39 年度（2027 年度）の 10 年間とします。ただし、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図ります。

<計画の位置づけ>



2

空家等の状況

空き家の状況（平成 25 年住宅・土地統計調査の分析）

空き家率は、平成 25 年で 10.1%となっており、平成 20 年から 0.2 ポイント増加しています。

相談窓口受付状況

市では、平成 26 年 4 月、建築指導課に「空き家・空き地相談窓口」を設け、相談のワンストップ窓口として市民からの相談に対応してきました。相談窓口を紹介するチラシの隣保回覧や、平成 27 年 5 月の法施行などを受け、窓口への相談・問い合わせ数が大幅に増加しています。

適正な管理が行われない原因

適正な管理が行われない原因として、次のような事柄が原因だと考えられます。

居住地の問題	所有者が遠方に居住しているため、状況把握や定期的な管理が難しいことなど。
相続の問題	相続人が不明であることや、相続で取得したが居住しないため空き家となること。また、相続関係が複雑、相続手続きがなされないなどの理由により処分等が進まないことなど。
経済的問題	経済的な余裕がなく、改修費用や除却費用を負担することができないことなど。
管理者としての意識の問題	管理者が居住していないことや日常的に使用していないことから、所有者に所有の意識がないことや周囲の方への迷惑意識がないことなど。

3

空家等に関する対策の対象とする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基本的な方針

対象とする地区及び対象とする空家等の種類

空き家は市内全域に存在し影響を与えていると考えられるため、加古川市全域を対象とします。ただし、空家等に関する対策を重点的に推し進めるべき地区がある場合は、重点地区と定めることとします。

本計画で対象とする空き家は、法第2条第1項に規定する「空家等」及び条例第2条第1号に規定する「空家等」とします。

○空家等の定義（法第2条第1項） 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。 ※条例では、法に規定する空家等の定義に加えて、これに準ずるものとして規則で定めるものを対象に含めています。

基本的な方針

本計画では、基本的な方針を次の4つとします。

○市民が相談しやすい環境の整備、台帳による問題の分析

- ・相談窓口の充実を図り、市民が相談しやすい環境の整備を行います。
- ・情報を一元管理することにより相談体制の充実を図るとともに、地域特性を把握・分析できるよう、空き家管理台帳の充実を図ります。

○空き家の管理を促す取組み

- ・管理不全な空き家に対して、助言・指導など適正管理を促すことや、パンフレット等による意識啓発を行います。
- ・庁内関係課との協力体制の構築とともに、地元町内会等とも連携を図ります。
- ・解体費用の助成制度等の検討を行います。

○空き家をいかす取組み

- ・市場性が低い空き家が積極的に利活用されるよう、空き家バンク制度の充実を図ります。
- ・管理の不十分な空き家を、貴重な地域資源として捉え、地域の管理のもと公共的な利用のために有効にいかす方策を検討します。

○空き家をつくらない取組み

- ・土地利用計画制度等を引き続き活用し、地域との協働により、狭あい道路の拡幅や都市空間の確保を進めるなど、利便性や魅力の向上を図ります。

空家等対策計画の公表

策定・変更された空家等対策計画は市のホームページや市・関係団体の窓口配置するなどして公表し、所有者等だけでなく、市民・地域との共有を図ります。

相談窓口の充実

これまでの相談内容やそれに対する回答・解決に向けた助言等を取りまとめ、窓口担当者間の情報共有を図ります。また、空き家・空き地の状況や関係等、物件ごとの特性に応じて一貫した対応が可能となるよう、類型別の窓口対応マニュアルを策定し、窓口業務の効率化を図ります。さらに、管理不全な空き家・空き地について、所有者による責任が原則であることや、市による対応及び可能な方策等について、ホームページ等による周知を図ります。

台帳の整理・作成

相談のあった空き家の所在や状態、相談内容や対応状況等について空き家管理台帳により管理を行います。

また、空き家に関する情報を一元管理することにより、業務の効率化及び相談体制の充実を図るとともに、地域特性を把握することにより地域の実情に応じた対策を講じることができるよう、GISシステムの導入を検討します。

所有者等への意識啓発

パンフレットの作成、配布	空き家に関する啓発及び相談窓口の周知等を行うため、パンフレットの作成・配布を行います。
空き家所有者等への意識啓発	市外居住の空き家所有者をはじめとした全建物所有者への空き家の適正管理に関する意識啓発に向けて、固定資産税の納税通知書等の活用について検討を行います。
相続登記の促進	法務局と協力しながら相続登記の促進に向けた啓発等の取組みについて検討を行います。

所有者の特定等

現地調査・所有者調査	市民から寄せられる空き家に関する情報を整理するとともに、空き家の状態を把握するため職員による現地調査を実施します。また、登記情報や建築確認申請情報、戸籍簿情報、固定資産税の課税情報等から所有者を特定します。
外部専門家の活用	相続関係が複雑な物件等に対しては、司法書士等の外部専門家に、所有者特定のための調査やアドバイザー業務の委託を行います。
登記情報及び地図情報に係る電子データの活用	法務局が保有する不動産登記情報及び地図情報について、地域ごとに一括で電子データにより提供を受けるなど、所有者の特定等の事務の合理化及び迅速化を図ります。

適正管理の指導

管理不全な空き家の所有者に対し、適正管理を促す通知文を送付するほか、是正がみられない物件に対し、所有者を直接訪問するなど、効果的な是正指導を実施します。所有者等が死亡又は不明な場合には、法及び条例に基づき、相続人などの空き家の適正管理を行う義務者を特定し、的確な指導・助言を行うなど、空き家の適正管理を促します。

また、所有者が遠方に居住している等の理由により直接訪問が困難な場合などにおける、訪問業務の委託等について検討します。

所有者等への支援制度

老朽危険空き家の除却費・修繕費助成制度の検討	既に周辺の生活環境に悪影響を及ぼし、第三者に危害を及ぼすおそれのある危険な空き家については、所有者等に対する除却費又は修繕費の助成制度を検討します。
空き家の管理支援制度の検討	所有者が遠方に居住している場合などは、空き家の点検、簡易な清掃、除草などの管理を代行する団体を活用する方法もあります。こういったサービスを行う民間企業の登録制度や管理を委託した場合の費用の助成制度、また、地域の環境は地域で守り育てるという考え方により地域の管理団体への支援制度などを検討します。
空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除制度の周知	相続日から起算して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3,000万円を特別控除する制度があります。相続した空き家が放置されることを未然に防止するため、この制度の周知を図ります。本制度については、特例の適用期間である平成31年12月31日までに譲渡することが必要です。
成年後見制度の周知	判断能力が低下した高齢者、知的障害者等の方について、家庭裁判所が本人を保護し支援する援助者を選ぶことにより本人を法律的に支援する成年後見制度の周知を図ります。

5

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

特定空家等に対する措置の考え方

「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をいいます。

特定空家等においても、私有財産であることに鑑み、所有者等自らの責任において、改善及び解決を図ることを基本原則とした上で、措置を講ずる必要がある場合は、空家等の管理状況、所有者等や周辺住民の事情、悪影響の範囲と程度、危険等の切迫性を考慮しつつ、慎重に判断するものとします。

また、空家等の所有者等が自己の責任において自主的に問題の改善及び解決を図ることを基本原則としたうえで、特定空家等に認定された空家等の所有者等に対して、管理不全な状態の改善を図るために必要な措置をとるよう「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」等の行政措置を行い、問題の早期解決に努めます。

必要な調査

外観調査	適正な管理がされていない空家等について通報があった場合は、早期に外観調査をします。
所有者調査	登記簿、住民票、戸籍、固定資産税課税情報、水道使用に関する情報のほか、必要に応じて近隣住民等からの聞き取りにより、所有者や相続人、管理者などを調査します。
立入調査	外観調査の結果、危険性が高いと思われる空家等について、立入調査を実施し、詳細な調査を行います。

特定空家等の判断

特定空家等に該当するか否かの判断については、国土交通省が発表した「『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）」を踏まえて加古川市の認定基準を作成しました。

特定空家等の認定の手続

認定基準により、特定空家等に該当する判定結果となった場合は、加古川市空家等の適正管理に関する要綱の規定に基づく「加古川市空家等連絡会議」での意見等を踏まえ、加古川市附属機関の設置に関する条例の規定に基づき、「加古川市空家等対策審議会」に諮り認定します。

応急措置等

管理不全な状態となった空家等は、その所有者等が自ら是正することが原則ですが、本市では、例外的に、措置等を実施できるよう条例を制定しました。（平成 29 年 7 月 1 日全部施行）

軽微な措置	管理不全な空家等について、地域における防災上、防犯上又は生活環境の保全上の支障を除去し、又は軽減することができる認めるときは、開放されている窓の閉鎖、扉の施錠などの軽微な措置を必要に応じて実施します。なお、措置に要した費用については、所有者等から徴収します。 この軽微な措置の規定により、窓の閉鎖、扉の施錠のほか、どの程度までの措置を実施するかについて、今後検討を進めます。
安全措置	管理不全な空家等について、人の生命、身体又は財産の危険が切迫している状態にあると認める場合で、その空家等の所有者等が登記事項証明書、戸籍謄本、住民票等の調査によっても明らかとならないときは、周辺に危険が及ばないよう必要な措置を必要に応じて実施します。なお、措置の実施後に所有者等が判明した場合には、措置に要した費用を徴収します。

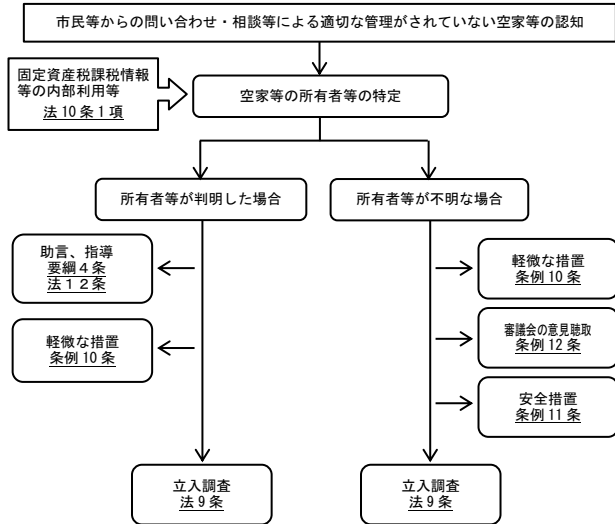


空家等・特定空家等に対する措置の流れ

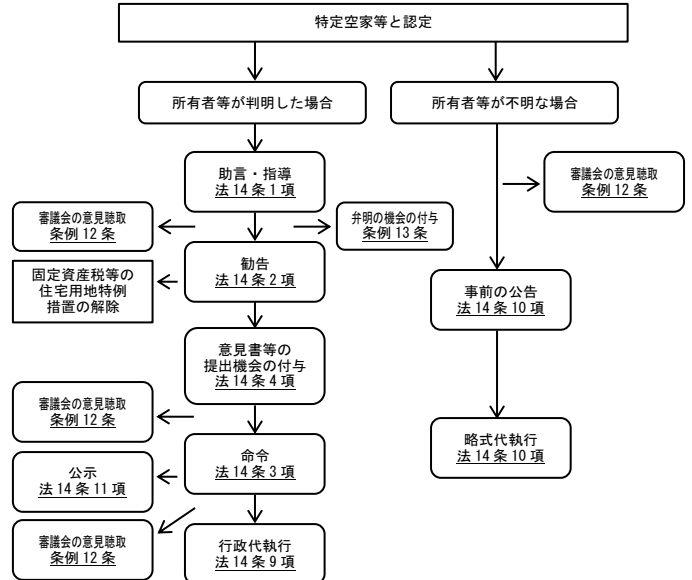
空家等・特定空家等に対する措置の流れについては、次のとおり進めるものとします。

特定空家等に対する措置では、法第14条第2項による勧告を行い、固定資産税等の住宅用地特例措置の解除を行うことで、税制上の優遇をなくし改善を促します。

＜空家等に対する措置に関するフロー図＞



＜特定空家等に対する措置に関するフロー図＞



6

空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

空き家の情報発信

本市では、市における空き家について権利移転等を促進し、管理不全となる空き家の抑制及び定住の促進を図るために、平成28年に空き家バンクを開設しました。

兵庫県宅地建物取引業協会（以下「宅建協会」）と協定を締結し、市における空き家について広く情報発信し、その流通や有効活用を促進することにより、空き家の抑制と定住の促進を図ります。

宅建協会との協定締結により、利用希望者は対象物件について不動産の専門家から説明を受けることができるため、安心して利用してもらえる制度となっています。

今後、空き家バンクの活用を促進するため、登録数を増やすための方策を検討し、空き家バンクの充実を図るとともに、より広く情報発信ができるよう周知方法の検討を行います。

空き家活用改修費助成制度

空き家の活用促進のため、空き家バンクに登録されている空き家について、居住目的で購入して改修する場合、又は、居住目的で賃貸して改修する場合などに、改修費用の一部を助成する制度を検討します。

空き家・空き家除却跡地の公共的な活用

町内会等が主体となり空き家を公共的に活用する場合に、必要な経費を助成する制度を検討します。

都市空間の不足が課題となっている地区に対しては、町内会等の地域団体と協議し、空き家除却跡地を不足する都市空間として公共的に活用する場合に、必要な経費を助成する制度を検討します。

また、上記以外の地区に対しては、空き家をコミュニティ施設やポケットパーク等で公共的に活用する場合に必要な経費を助成する制度を検討します。

住宅診断（既存住宅インスペクション）の普及促進

専門業者による住宅診断の普及促進を図り、住宅購入者が物件の状態・品質を把握できる市場の環境整備を推進します。また、住宅のリフォーム等を行う際の判断材料として住宅診断の情報を有効に活用できるよう検討します。

耐震診断・耐震改修工事に関する支援制度の普及促進

旧耐震基準（昭和56年5月以前）で建築された空き家に安心して居住するには耐震改修工事等も必要になってくるため、耐震診断や耐震改修工事に関する支援制度について周知を図り、空き家の有効活用を促進します。

7

住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

空き家・空き地相談窓口

本市では、平成26年4月より、空き家・空き地に関する相談窓口を設けています。〈建築指導課〉

その他の相談窓口

法律相談	弁護士による法的解釈が必要な生活上の問題を取り扱います。〈生活安全課〉
公正証書作成相談	売買、賃貸借、遺言等での証書作成を取り扱います。〈加古川公証役場〉
住まいの相談	住まいの相談（新築、リフォーム工事等）、住まいづくりの支援（バリアフリー改修、耐震改修等）、住まいの情報提供などを取り扱います。〈ひょうご住まいサポートセンター〉
空き家の総合相談	空き家の売買・賃貸、管理代行、解体などの相談を取り扱います。〈ひょうご空き家対策フォーラム〉

8

空家等に関する対策の実施体制に関する事項

主管部局

本計画にかかる主管部局は都市計画部 建築指導課とします。
内容に応じて、関係部署と連携しながら実施していきます。

加古川市空家等対策審議会

法施行に伴い、特定空家等の認定その他空家等への対応の効果的な実施及び法第6条に規定する空家等対策計画の策定に関する審議を行うため設置するものです。

加古川市空家等連絡会議

特定空家等の認定、空家等対策計画の作成、特定空家等に対する措置、条例に基づく軽微な措置及び安全措置などに関し、協議を行うものとします。



地区計画制度等を活用したまちづくりの活動支援

空き家の増加が深刻化している地区においても、狭あい道路の解消や住宅地に不釣り合いな建物立地を防止すること等により地域の魅力を高め、空き家の発生を抑制することで良好な住環境の維持・増進を目指します。

田園まちづくり制度を活用したまちづくりの活動支援

まちづくり計画による土地利用の規制の柔軟な運用や、市ホームページ上に空き家・空き地情報を公開し、新規居住者の誘致等に努めることで空き家をつくらない取り組みを進めます。

空き家の活用支援

市街化調整区域の空き家で小売業又は飲食店の新規出店を予定している方に対し賃借料の一部を補助します。また、市ホームページにおいて、空き店舗の有効活用及び当市の経済活性化の一環として、JR 加古川駅周辺及び JR 東加古川駅周辺における商業地域内の空き店舗情報を掲載しています。

兵庫県空き家活用支援事業の周知

兵庫県が実施している空き家活用支援事業の周知を図ります。

法務局との連携

登記情報や地図情報に係る電子データの活用及び相続登記の啓発のほか、老朽化した空き家の建物性の認定や滅失登記など登記上の相談に関し、空家等対策審議会へのアドバイザー参加などの形で法務局と連携して空き家対策に取り組みます。

定期的な進捗評価と計画改定

計画期限を迎えるごとに、本市における空き家の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定等を検討します。また、5年ごとに実施される住宅・土地統計調査の結果等を検証し、必要に応じて計画内容の見直しを行います。

～ はじめよう！ 管理に活用 空き家も地域も泣いています ～

加古川市空家等対策計画【概要版】

発行年：平成 30 年(2018 年)3 月

発 行：加古川市 都市計画部 建築指導課

住 所：〒675-8501 加古川市加古川町北在家 2000

電 話：079-421-2000 (代)

F A X：079-422-8192