

## 第4章 対策

---

- 1 管理不全空家の解消につながる対策 【対策1】
- 2 管理不全空家の発生抑制につながる予防的な対策 【対策2】
- 3 空家の多様な活用につながる対策 【対策3】
- 4 利活用や流通につながる対策 【対策4】
- 5 まちづくりの観点からの対策 【対策5】
- 6 対策を実施する時期
- 7 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

## 第4章

## 対策

課題	基本方針及び対策
<p><b>1</b> 管理不全空家の解消</p>	<p>○基本方針1：管理不全空家の解消につながる取組を推進する</p> <p>○対策1：管理不全空家の解消につながる対策</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 空家の適切な管理の啓発</li> <li>2 実態調査で判明した管理不全空家の所有者への管理指導</li> <li>3 法の運用等の見直しを踏まえた管理不全空家への対応</li> <li>4 条例等による緊急措置</li> <li>5 空家を管理する担い手にアクセスできる仕組みの研究</li> </ol>
<p><b>2</b> 次世代へ適切に引き継ぐための対応</p>	<p>○基本方針2：管理不全空家の発生抑制につながる予防的な取組を推進する</p> <p>○対策2：管理不全空家の発生抑制につながる予防的な対策</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 空家管理者等への空家発生の抑制のための支援</li> <li>2 所有者不明空家にならないための取組の推進</li> <li>3 住まいの点検や修繕等に関する情報提供</li> </ol>
<p><b>3</b> 社会情勢の変化と多様化する住まいに関するニーズへの対応</p>	<p>○基本方針3：多様なライフスタイルに応じた利活用を推進する</p> <p>○対策3：空家の多様な活用につながる対策</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 新たな住環境の価値の向上</li> <li>2 マッチング事業の利用促進（居住目的）</li> </ol>
<p><b>4</b> 市場の流通に乗せるための対応</p>	<p>○基本方針4：所有者支援による利活用の推進や流通に乗せる対策を講じる</p> <p>○対策4：利活用や流通につながる対策</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 空家所有者等の相談窓口の充実</li> <li>2 マッチング事業の利用促進（公益目的）</li> <li>3 利活用に関する補助制度の利用促進</li> <li>4 空家所有者に向けた既存住宅の流通促進に関する情報発信等</li> <li>5 相続や遺贈で取得した空家の譲渡所得に関する特別控除の周知による除却の推進</li> <li>6 解体費補助制度の研究</li> </ol>
<p><b>5</b> まちづくりの観点からの対応</p>	<p>○基本方針5：まちづくりの観点からの対策を推進する</p> <p>○対策5：まちづくりの観点からの対策</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 住み続けられるための利便性の向上</li> </ol>

図4-1 対策と課題及び基本方針の対応関係

## 1 管理不全空家の解消につながる対策(法第6条第2項第4号)【対策1】

### (1) 空家の適切な管理の啓発

令和2年度調査の所有者アンケートでは、回答のあった約8割の所有者が空家の管理を年に1回以上行っていることが分かりました。その一方で、管理されていても管理不全であるケースが確認されており、所有者の認識と管理状態に乖離があると考えられます。

調査した家屋においては、築年数が20年を超えると管理不全が出始め、年数が進むほど家屋の損傷に係る管理不全の割合も高くなっています。

所有者に対して築年数に伴う老朽化を認識した家屋の管理について意識づけを図り、適切な管理を促す啓発を行います。

### (2) 実態調査で判明した管理不全空家の所有者への管理指導

令和2年度調査において257戸の空家に何らかの管理不全が認められました。

管理不全の状態が継続している空家については、所有者に対して適切に管理をしてもらうよう文書等により啓発や指導を行うことで改善を図ります。

### (3) 法の運用等の見直しを踏まえた管理不全空家への対応

空家等対策の推進に関する特別措置法において、特定空家等は、「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。」とされています。

この定義について、令和3年6月30日に改正された「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)では、「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等も特定空家等に含まれるとされました。

本市においては、従来から法第12条に基づいた情報提供により特定空家等となる前から適正管理につながるよう対応してきましたが、今後も法の趣旨に則り早期の対応により管理不全空家の解消に努めます。

#### **(4) 条例等による緊急措置**

管理不全の空家があった場合、法に基づき対応します。しかし、周辺への悪影響を緊急に解消させる必要がある場合においても、所有者の確認、指導といった所定の手続きが必要とされていますが、所定の手続きに入る前に応急的な措置を行うことで、危険を防ぐことが必要な場合も想定されます。

このようなことから、緊急性が認められる場合は、所有者に対し法に基づいた対応に入るまでの間に市が応急的な対応ができるよう条例制定も含めた制度の創設を検討します。

#### **(5) 空家を管理する担い手にアクセスできる仕組みの研究**

管理不全の空家の所有者に対して改善を指導する場合、まず登記簿を調べ所有者を確認することから始めます。しかし、相続登記がされていない場合や、住所変更手続きがされていない場合には、税務情報や戸籍などを利用して所有者等の所在を調査することになります。このような場合、多くの時間を要することになります。

そこで、通報を受け、対応が必要な場合において、速やかに改善を促すため、空家を管理する担い手に行政がスムーズにアクセスできる仕組みを研究していきます。

## 2 管理不全空家の発生抑制につながる予防的な対策（法第6条第2項第4号）

### 【対策2】

#### （1）空家管理者等への空家発生の抑制のための支援

住宅の所有者や空家管理の担い手から、次世代へ円滑に引継ぎが進むための支援を行うため、空家の引継ぎのためにあらかじめ決めておくべきことや手続を所有者が確認し、具体的なイメージを持ってもらうためのツールとして、NPO 法人と連携した利活用や適正管理、流通促進、管理不全空家の発生抑制に対応する冊子の作成、遺言制度の周知に努め、工夫して進めていきます。

#### （2）所有者不明空家にならないための取組の推進

令和2年度調査で登記簿上の所有者に対してアンケート調査を行いました。送付した調査票が返戻されたケースが全体の30%程度ありました。これらには、相続しても登記簿が書き換えられていないケースが含まれている可能性があります。

相続後に適切に相続登記が行われず放置された場合、時間の経過とともに相続人の範囲が広がり、管理者が明確にならず適切な管理がなされなかったり、処分をしようとしても手続きが進まず空家の状態が長期化するなど、周辺に対しても悪影響を及ぼすことにつながります。

不動産登記法が改正され相続登記や住所変更の登記が義務化され、今後は登記が適正化されることが期待されます。空家の所有者が明確になることは管理不全空家の改善にとって重要な情報になりますので、家屋の所有者に対して改正された不動産登記法や相続登記の大切さについて啓発し、所有者が不明な空家の抑制を図ります。

#### （3）住まいの点検や修繕等に関する情報提供

管理不全空家を発生させないためには、空家になる前から点検や修繕等を適切に実施し、住宅を良好な状態に保つことが大切です。

住宅リフォームに関する情報、相談窓口、制度等について広く周知を図ることにより、適切な住宅リフォームの実施につながります。

### 3 空家の多様な活用につながる対策(法第6条第2項第5号)【対策3】

#### (1) 新たな住環境の価値の向上

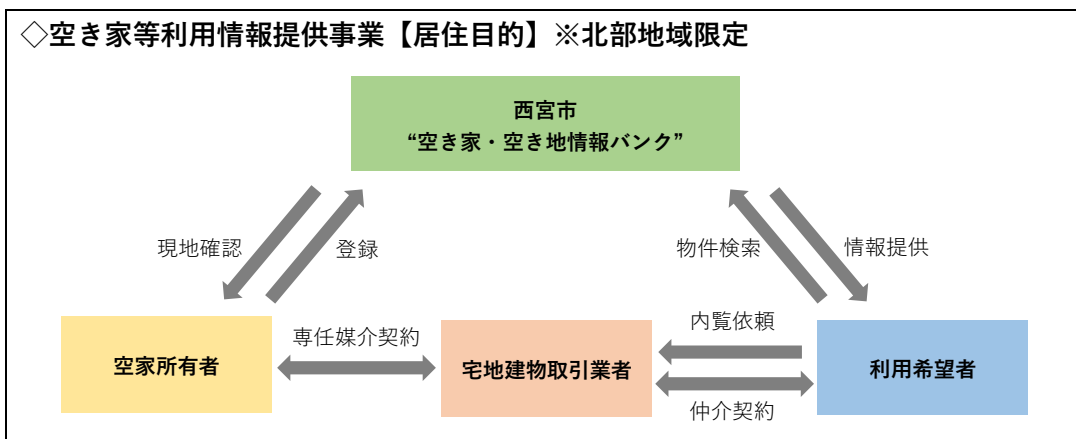
テレワークの利用などによる働き方の変化を受けた多様な住まいの使い方が出てきており、多様な価値観から、これまでの概念にとらわれない住まいの選択基準を持つなど、住まいの捉え方が変化しつつあります。

これからも住みたい、住み続けたいと思う街であり続けるためには、住まいへの多様な価値観に対応する情報発信も必要であり、自然豊かな北部地域の魅力を感じる住まい方を紹介するPR冊子の作成・発行やそれぞれの地域における特徴的な景観資源の紹介を行うなど、地域が持つ魅力の情報発信などを通じて、空家問題の解決につなげていきます。

#### (2) マッチング事業の利用促進(居住目的)

##### ○北部地域に住みたい

「空き家等利用情報提供事業」では、北部地域を対象に居住目的のマッチングを支援する事業を行っています。これを二地域居住やUターン、テレワークへの移行など多様なライフスタイルを検討する人への情報提供ツールとして活用していきます。



## 4 利活用や流通につながる対策（法第6条第2号第5号）【対策4】

### （1）空家所有者等の相談窓口の充実

空家所有者の専門的な相談について相談ができる窓口への誘導を図ります。

#### ◇NPO 法人兵庫空き家相談センター

本市とNPO法人兵庫空き家相談センターは、相互に連携することにより、空き家の利活用や管理、相続問題、登記、遺品整理などの幅広い内容をワンストップで解決に導くことを目的として、令和3年2月4日に包括連携協定を締結しています。

#### 【相談できる内容の例】

空き家等に関する法律相談、登記相談、賃貸・売買等利活用相談、修繕・解体・維持管理相談など

#### ◇ひょうご空き家対策フォーラム

空き家の諸問題について相談から解決までの手順を検討し、法的サポートの紹介から専門業者の紹介をしています。

構成団体は、一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会、一般社団法人兵庫県建築士事務所協会、公益社団法人全日本不動産協会兵庫県本部、公益社団法人兵庫県不動産鑑定士協会、兵庫県弁護士会、兵庫県司法書士会、兵庫県土地家屋調査士会となっています。

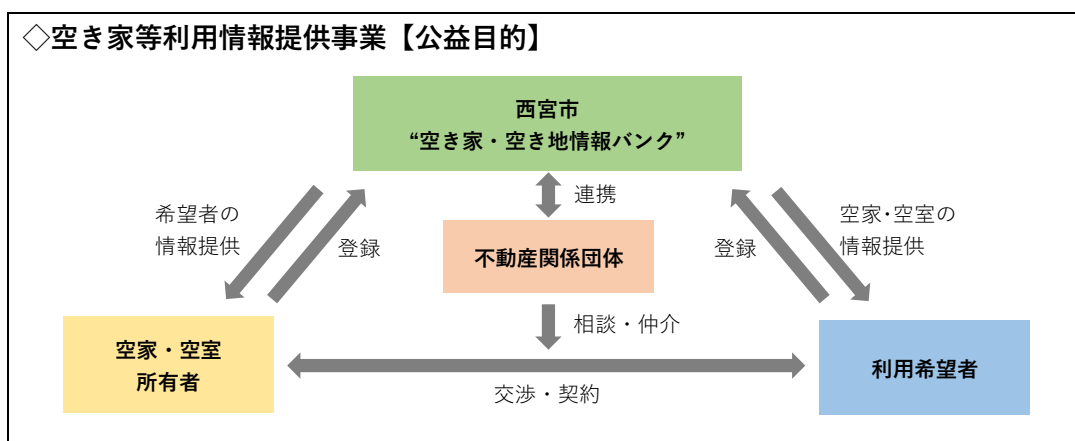
#### 【相談できる内容の例】

売買や賃貸、建物診断やリフォーム、取り壊しや有効利用、法律相談、権利登記、表題登記、空家の価値の判定

## (2) マッチング事業の利用促進（公益目的）

### ○空家を賃貸したい・売却したい：空き家等利用情報提供事業

本事業は、空家等の所有者や公益目的による利用希望者から提供された情報を市ホームページや担当窓口にて公開し、空家・空室のマッチングを支援する事業です。空家等を地域の集い場などに利用してもらいたい方が登録できます。



## (3) 利活用に関する補助制度の利用促進

### ○空家を公益的な活動に使ってもらう：空き家等地域活用支援事業補助金

空家や住まいの空きスペースを地域コミュニティ活動などの公益的な目的で活用する際、必要な改修工事や清掃費用の一部を補助する制度です。

空き家活用タイプと空きスペース活用タイプがあり、改修工事費の補助は、前者については対象工事費の3分の2で、100万円を上限、後者については対象工事費の2分の1で、20万円を上限としています。

また、両タイプ共通で清掃費用の2分の1で、10万円を上限に補助しています。

### ○優良な空家を一定期間貸したい：戸建賃貸住宅住替改修支援事業補助金

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）の「マイホーム借上げ制度」を利用する方で、賃貸を行うために必要な改修工事等の費用を一部補助する制度です。

この補助金の交付を通じて、本市に相応しい住宅ストックの形成と良質な持家の賃貸化を促進し、年齢層や生活スタイルの変化に応じた住替えの円滑化を図ることを目的としています。

補助は、対象経費の2分の1で、50万円を上限としています。



## ○空家の傷みが激しくて補修が難しい時の跡地利用

### ： 空き家跡地活用まちづくり推進事業補助金

老朽化が激しい空家を解体し、跡地を公益的活動に利用する場合に必要な解体費及び跡地整備費の一部を補助し、住環境の改善を図るものです。

補助は、解体については対象経費の10分の8で、120万円を上限、跡地整備については整備費の10分の10で、200万円を上限としています。

## (4) 空家所有者に向けた既存住宅の流通促進に関する情報発信等

既存住宅の流通促進のため、不動産関係団体との連携による空家の流通促進、流通促進に向けた各種制度やリフォーム向け融資の優遇措置等に関する情報発信、ライフステージに応じた住み替え支援、インスペクション（建物状況調査）の周知を検討していきます。

## (5) 相続や遺贈で取得した空家の譲渡所得に関する特別控除の周知による除却の推進

空家の利用予定がない場合は、売却も選択肢の一つになります。相続や遺贈で空家を取得して3年以内に解体もしくは耐震補強して売却した場合、譲渡所得の金額から最高3,000万円を差し引いて課税される特別控除制度があります。

本市においては利用者が多いため、今後も制度の周知を図ります。

## (6) 解体費補助制度の研究

除却費用の補助制度は、特定空家等を補助対象にすることで危険な状態である空家の除却につながると考えられます。

今後、人口減少や少子高齢化など、様々な社会現象により空家の増加が想定されるため、空家実態状況、モラルハザードや利活用補助とのバランス等を踏まえた制度の必要性やあり方について研究していきます。

## 5 まちづくりの観点からの対策【対策5】

---

### (1) 住み続けられるための利便性の向上

本市においては、市域の中央部を東西に走る六甲山系を挟んで北部にも南部にも丘陵部や傾斜のある土地があり、そのような地域にも住宅地が広がっています。

住宅地の広い範囲からは、バスを利用して主要な鉄道駅にアクセスが可能となっています。そのため、本市の公共交通不便地域は狭くなっていますが、さらなる利便性向上に向け、山麓部における駅へのアクセスの向上のため、傾斜地で駅から遠い本庁北地区、塩瀬地区、山口地区において、駅や商業施設へのアクセスが容易になる方策（例：コミュニティ交通の導入）を検討するとともに、平坦地における駅へのアクセスの向上のため、瓦木地区において、駅へのアクセスの向上を図る方策（例：駅の新設）の検討を進めています。

## 6 対策を実施する時期

対策	実施時期			
	実施中	計画期間中における実施の方向性	計画期間中における研究・検討	
1 管理不全空家の解消につながる対策	1 空家の適切な管理の啓発	○	継続	
	2 実態調査で判明した管理不全空家の所有者への管理指導	○	継続	
	3 法の運用等の見直しを踏まえた管理不全空家への対応	○	継続	
	4 条例等による緊急措置		新規	
	5 空家を管理する担い手にアクセスできる仕組みの研究			研究
2 管理不全空家の発生抑制につながる予防的な対策	1 空家管理者等への空家発生の抑制のための支援		新規	
	2 所有者不明空家にならないための取組の推進		新規	
	3 住まいの点検や修繕等に関する情報提供	○	継続	
3 空家の多様な活用につながる対策	1 新たな住環境の価値の向上	○	拡充	
	2 マッチング事業の利用促進（居住目的）	○	継続	
4 利活用や流通につながる対策	1 空家所有者等の相談窓口の充実	○	継続	
	2 マッチング事業の利用促進（公益目的）	○	継続	
	3 利活用に関する補助制度の利用促進	○	継続	
	4 空家所有者に向けた既存住宅の流通促進に関する情報発信等	○	継続	
	5 相続や遺贈で取得した空家の譲渡所得に関する特別控除の周知による除却の推進	○	継続	
	6 解体費補助制度の研究			研究
5 まちづくりの観点からの対策	1 住み続けられるための利便性の向上	○	拡充	

図4-2 対策の実施時期

## 7 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

従前よりあった「『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）」（国土交通省）が令和3年6月30日に改正されました。当面は改正されたガイドラインを参考とした判断基準により、特定空家等の認定に係る判断を行います。

なお、特定空家等の認定にあたっては、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った後、状況に応じて「西宮市空家等対策審議会」の意見を踏まえ、総合的な判断により行うものとします。

### （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。また、勧告、命令、代執行については、個人の不利益につながる可能性もあることから、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、所有者自らの積極的な解体を促す制度として、解体費用に対する補助を行う制度を研究します。

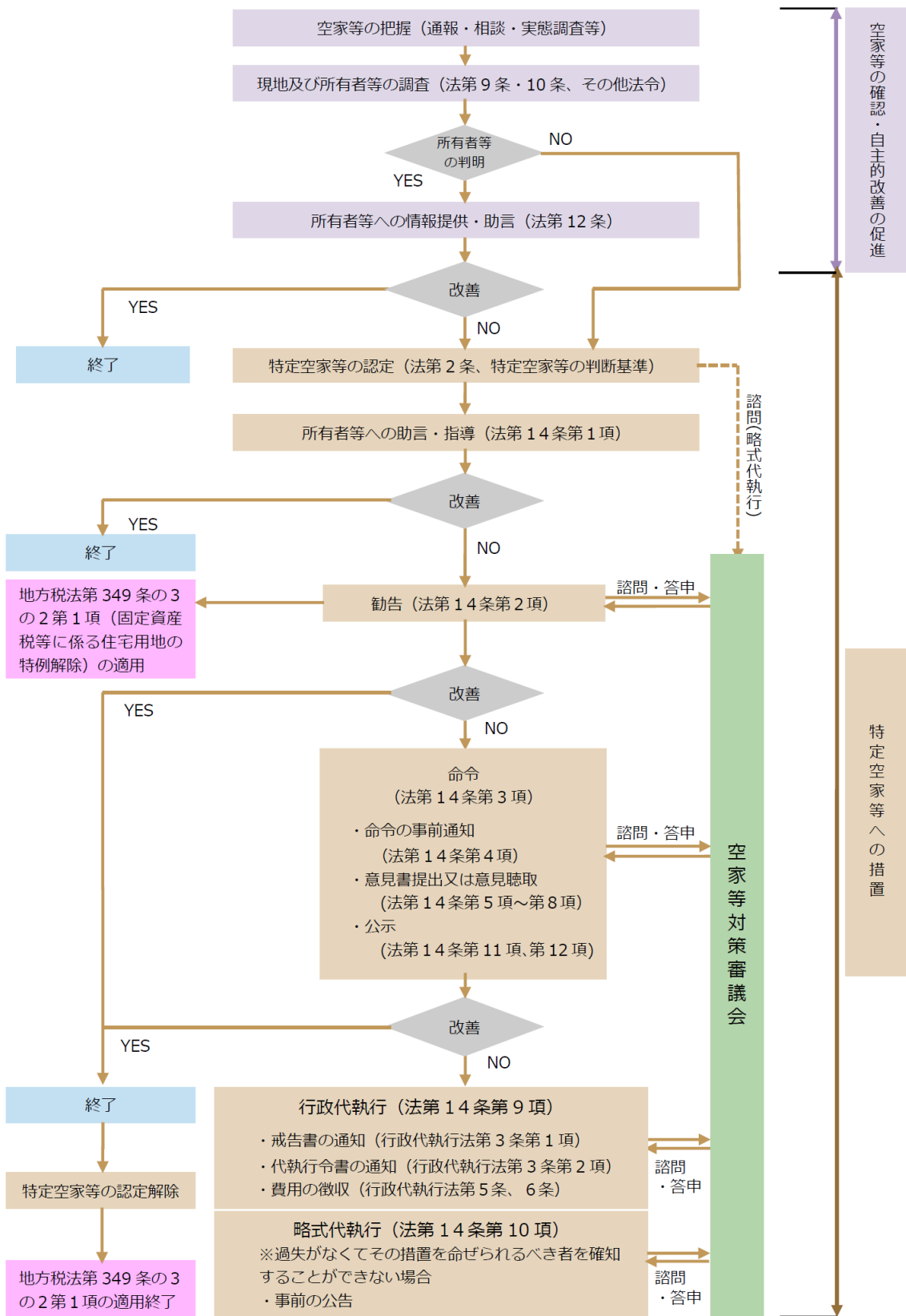


図 4 - 3 特定空家等に対する措置のフロー

