

# 洲本市空家等対策計画

令和5年3月

洲 本 市



# 目 次

<b>第1章</b>	<b>計画策定の目的と位置づけ</b> .....	<b>1</b>
1.	計画策定の目的.....	1
2.	空家の発生要因と空家が及ぼす影響.....	2
3.	計画の位置づけ.....	4
4.	対象地区.....	4
5.	計画の対象.....	4
6.	計画期間.....	6
7.	空家等対策の流れ.....	6
<b>第2章</b>	<b>洲本市の空家の状況</b> .....	<b>7</b>
1.	洲本市の人口・世帯数.....	7
2.	空家実態調査による空家の状況.....	12
3.	建物等の利用実態についてのアンケート調査結果.....	25
4.	洲本市のこれまでの空家への対応.....	34
5.	洲本市の空家に関する課題の整理.....	39
<b>第3章</b>	<b>洲本市の空家等対策の基本的な方針</b> .....	<b>41</b>
1.	基本理念.....	41
2.	基本方針.....	42
<b>第4章</b>	<b>空家等対策に係る具体的な取り組み</b> .....	<b>43</b>
1.	空家発生の予防促進に係る取り組み.....	44
2.	空家の利活用促進に係る取り組み.....	45
3.	管理不全空家の解消に係る取り組み.....	47
<b>第5章</b>	<b>特定空家に関する措置</b> .....	<b>50</b>
1.	特定空家の措置の流れ.....	50
2.	特定空家の認定.....	51
3.	特定空家に対する措置の内容.....	51
<b>第6章</b>	<b>住民等からの相談への対応</b> .....	<b>55</b>
1.	相談窓口の設置.....	55
<b>第7章</b>	<b>実施体制</b> .....	<b>57</b>
1.	洲本市空家等対策協議会.....	57
2.	洲本市空家等対策庁内連絡会議.....	57
<b>第8章</b>	<b>その他空家等対策の実施に関し必要な事項</b> .....	<b>59</b>
1.	計画の効果検証.....	59
2.	空家法以外での対応.....	60
3.	計画の進行管理.....	61



# 第1章 計画策定の目的と位置づけ

---

## 1. 計画策定の目的

人口減少が進行していく中、全国的にも空家が増加しており、特に適正な管理が行われていない空家が、防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、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、「空家法」とします。）が公布され、平成27年5月26日に全面施行に至っています。

本市でも、空家法に先立つ平成25年7月1日に「洲本市空き家等の適正管理に関する条例」（以下、「空家等条例」とします。）を施行して以降、条例に基づいた空家への対応や、危険空き家の除却への支援等を行ってきました。その後、空家法の施行を受け、本市においても空家等条例を改正し、空家法に対応するとともに、空家法に規定のない長屋空家にも対応していくことができるようになりました。

空家法では、空家等の対策を効果的に推進するためには、各市町村において空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を策定することが望ましいとされていることから、平成27年度に本市全域を対象とする空家実態調査を実施し、本市の実態にあった「洲本市空家等対策計画」を平成30年度に策定し、空家等対策を進めてきたところです。

その策定から5年、実態調査からは既に7年が経過していることから、あらためて地域の状況及び社会情勢の変化を反映し、空家等対策をより一層総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、「洲本市空家等対策計画」の見直しを行います。

## 2. 空家の発生要因と空家が及ぼす影響

### (1) 空家の発生要因

空家の発生要因としては、以下の事項があげられます。

#### ■空家の発生要因

住宅市場の要因	<ul style="list-style-type: none"><li>・全国的に人口減少が進む中、住宅数は増加傾向にあり、需給バランスの不均衡が生じている。また、住宅数と世帯数の差は年々大きくなっていることから、需給バランスは更に悪化することが予想される。</li></ul>
相続の要因	<ul style="list-style-type: none"><li>・近年、若者の都会志向と高齢化により、高齢夫婦のみの世帯や高齢単身世帯が多くなっており、これらの高齢者は持ち家・一戸建に住む人が多いことから、住人の死亡や老人ホーム等施設への入居などのライフステージの変化に伴い、住宅等の空家化が進んでいる。</li><li>・相続人の不在や、相続人による相続放棄などが増加している。</li><li>・所有者が死亡した場合の相続時に、登記名義が変更されないまま放置されたため、所有者不明（相続人等関係者が多数に上る場合を含む）空家が増加している。</li><li>・相続人が複数いる場合、売却や除却等の処分に相続人の合意が必要となるため、手続きが進まず、空家化するだけでなく、維持管理も滞るようになる場合がある。</li></ul>
心理的要因	<ul style="list-style-type: none"><li>・使うことがあるかもしれないという意識からの処分へのためらい。</li><li>・幼少期に親と過ごした住宅の処分へのためらい。</li><li>・残っている家財や仏壇の処分へのためらい。</li><li>・相続人としての管理責任・意識の希薄化。</li><li>・他人に貸すことへの抵抗。</li><li>・賃貸や売却ができないという思い込み。</li><li>・住んだことがなく、空家の所在地に詳しくないから何もできない。</li><li>・そもそもどうしたらいいか、何から始めればよいかわからない。</li></ul>
経済的要因	<ul style="list-style-type: none"><li>・管理や除却するためには費用がかかる。</li><li>・住宅を除却すると固定資産税の住宅用地特例が適用外となり、土地の維持管理費用の負担が増加する。</li><li>・管理や除却にかかる費用が高騰してきた。</li></ul>
法制度要因	<ul style="list-style-type: none"><li>・建築基準法や都市計画法に関連して、現状が既存不適格物件であることや、接道要件、敷地形状・規模などの条件から、除却後に新築することができないため、そのまま放置されている。</li></ul>

## (2) 空家が及ぼす影響

空家を適正に管理しない場合、安全面や衛生面、景観など、地域の生活環境に深刻な影響を及ぼします。

### ■空家が地域に及ぼす影響

災 害	<ul style="list-style-type: none"><li>・空家の老朽化による倒壊、それに伴う周辺建物の損壊や人への傷害</li><li>・強風等での空家の屋根や外壁材等の落下、飛散による周辺建物の損壊や人への傷害</li><li>・不審火などによる火災発生や延焼拡大</li></ul>
治 安	<ul style="list-style-type: none"><li>・空家への不審者の進入や不法滞在等の発生による治安悪化</li><li>・敷地内に繁茂する雑草や樹木の越境による通行阻害</li></ul>
衛 生	<ul style="list-style-type: none"><li>・敷地内へのゴミの放置や投棄による異臭や害虫・害獣の繁殖</li></ul>
景 観	<ul style="list-style-type: none"><li>・建物の破損、腐食等による周辺景観の悪化</li><li>・敷地内に繁茂する雑草や樹木の越境による景観の悪化</li></ul>
地域活力 ・ 市街地整備	<ul style="list-style-type: none"><li>・地域活力の低下</li><li>・地域コミュニティの希薄化を助長</li><li>・地域の不動産価値の低下</li><li>・所有者や所有者の所在が不明な空家の市街地整備への支障</li></ul>

### 3. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」です。

また、法第5条に規定する『空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針』（平成27年2月26日告示）に即した計画とします。

あわせて、本市の最上位計画である『新洲本市総合計画』に即するとともに、関連計画との整合を図ります。

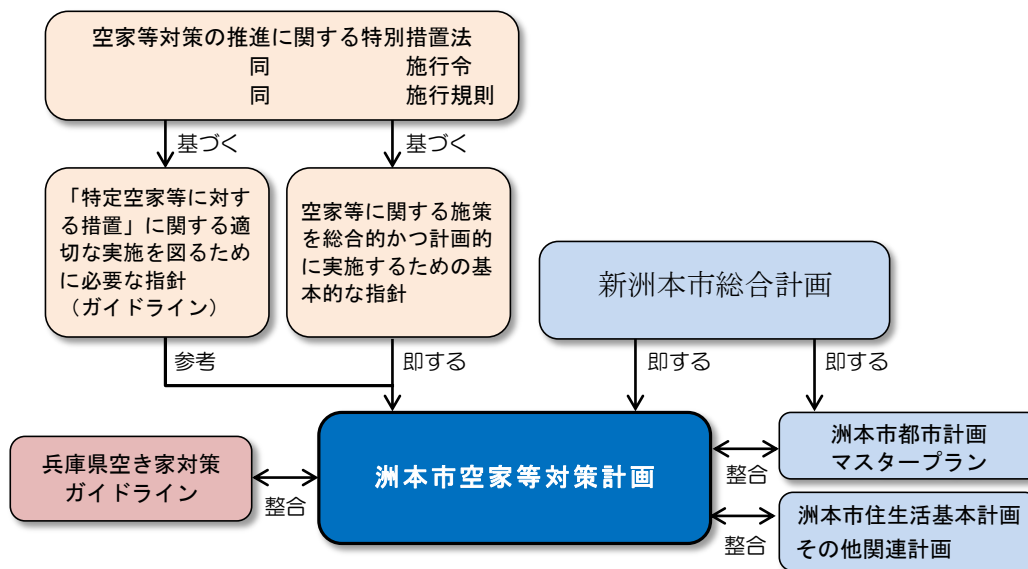


図 計画の位置づけ

### 4. 対象地区

本計画の対象地区は、空家実態調査の結果より、空家が市内全域に分布していることから、本市全域を対象とします。

### 5. 計画の対象

本計画の対象は、以下の通りとします。

- ・空家法第2条第1項に規定する「空家等」<sup>※1</sup>
- ・空家法第2条第2項に規定する「特定空家等」<sup>※2</sup>
- ・洲本市空家等条例に基づく「法定外空家等」及び「特定法定外空家等」<sup>※3</sup>

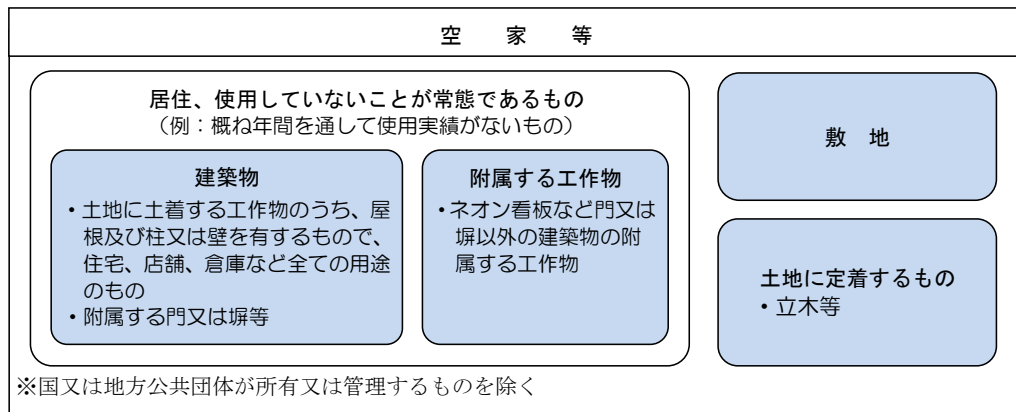
なお、本計画の対象外となる「空家」<sup>※4</sup>について対応が必要な場合は、建築基準法や道路法、消防法、災害対策基本法、災害救助法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律などに則り、適正に対策を講じていきます。



## 【用語の定義】

### ※1 空家法第2条第1項に規定する「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物を含む。）をいいます。
- ・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きます。
- ・なお、住宅や店舗、倉庫など全ての用途の建築物が対象となります。
- ・また、建築物内の全ての住戸・店舗等が空室となっているものとされているため、共同住宅や長屋で一部住戸のみが空室のものは「空家等」に含まれません。
- ・「使用がなされていないことが常態であること」とは、日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、概ね年間を通じて意図をもって使用していない状態であることをさします。



### ※2 空家法第2条第2項に規定する「特定空家等」とは

- ・「空家等」のうち、そのまま放置すれば、以下の状態になると認められるものをいいます。

- ・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

### ※3 洲本市空家等条例に基づく「法定外空家等」・「特定法定外空家等」とは

- ・「法定外空家等」とは、空家法の「空家等」の定義に、長屋又は共同住宅の住戸を含みません。
- ・「特定法定外空家等」とは、空家法の「特定空家等」の定義に、「法定外空家等」と同様に長屋又は共同住宅の住戸を含みます。

### ※4 「空家等」「空家」と「空き家」「空き家等」の表記の違い

- ・空家法、洲本市空家等条例、本市で実施の空家実態調査では、「空家等」又は「空家」と表記し、洲本市空き家バンク、洲本市危険空き家除却支援事業では、「空き家」又は「空き家等」と表記しています。
- ・なお、本文中の「空家」とは、空家法の「空家等」と洲本市空家等条例の「法定外空家等」をさすこととします。
- ・また、本文中の「特定空家」も同様に、空家法の「特定空家等」と洲本市空家等条例の「特定法定外空家等」をさすこととします。

## 6. 計画期間

本計画は、令和5（2023）年度から令和14（2032）年度までの10年間を計画期間とします。

なお、本市の空家をめぐる状況の変化や上位関連計画の策定・見直し、空家法の改正等、計画の修正又は追加・削除等が必要となった場合は、適宜本計画を見直します。

## 7. 空家等対策の流れ

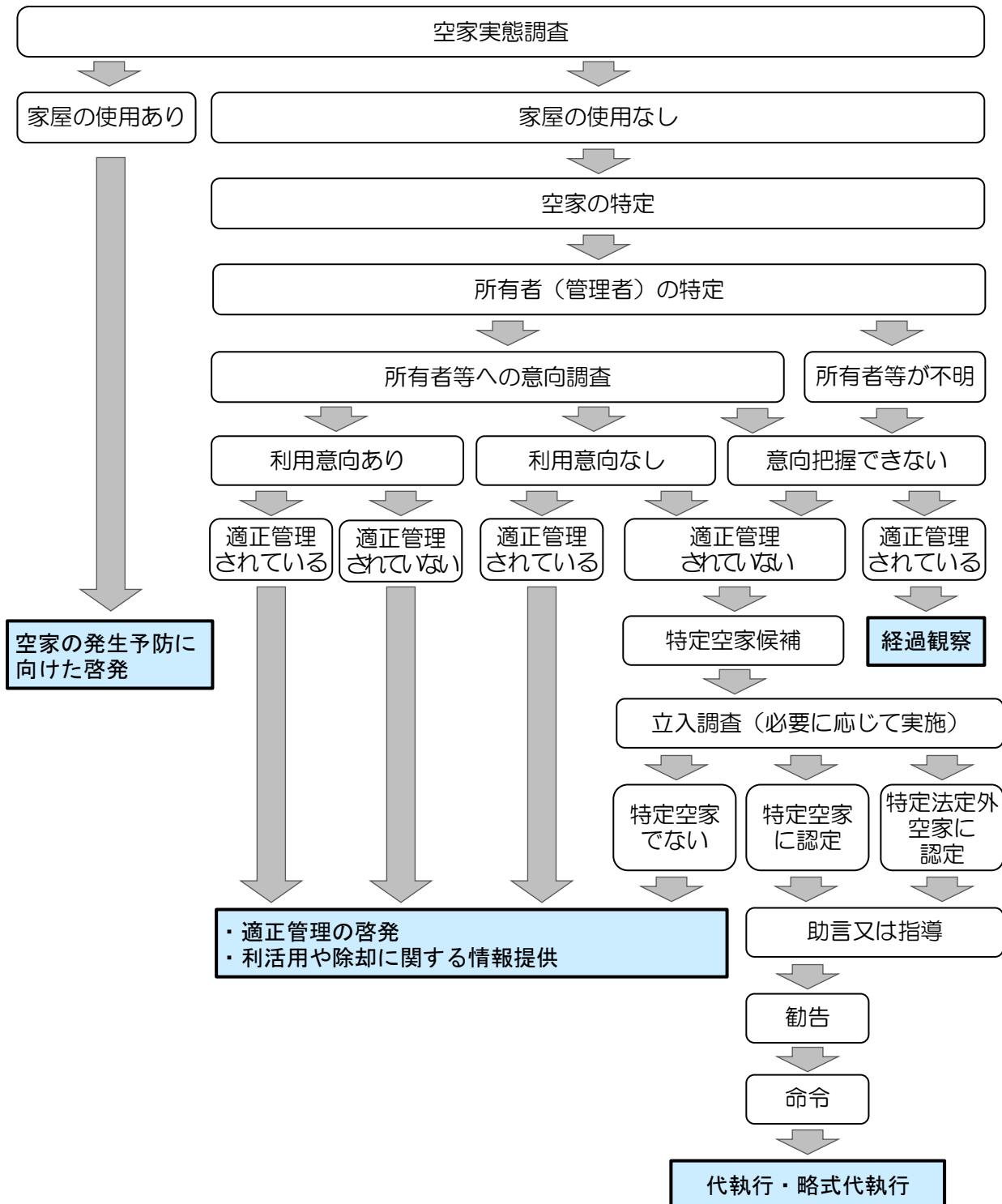


図 空家等対策の流れ

## 第2章 洲本市の空家等の状況

### 1. 洲本市の人口・世帯数

#### (1) 人口・世帯数

国勢調査による人口及び世帯数は、令和2年で41,236人、17,792世帯となっています。

昭和55年以降の動向をみると、人口は年々減少傾向にあり、世帯数も平成12年をピークとして減少に転じています。

昭和55年を100とした場合の変化指数の推移をみると、人口では昭和60年の100.4、世帯数では平成12年の113.7をピークに減少傾向となっており、特に人口では平成12年以降の減少幅が大きくなっています。

区分 年	人口			世帯数			一世帯当たり人数		
		増減	指数		増減	指数		増減	指数
S55	54,826	—	100.0	16,571	—	100.0	3.31	—	100.0
S60	55,048	222	100.4	17,000	429	102.6	3.24	▲0.070	97.9
H2	54,049	▲999	98.6	17,387	387	104.9	3.11	▲0.130	94.0
H7	52,839	▲1,210	96.4	17,981	594	108.5	2.94	▲0.170	88.8
H12	52,248	▲591	95.3	18,842	861	113.7	2.77	▲0.166	83.8
H17	50,030	▲2,218	91.3	18,702	▲140	112.9	2.68	▲0.098	80.9
H22	47,254	▲2,776	86.2	18,447	▲255	111.3	2.56	▲0.114	77.4
H27	44,258	▲2,996	80.7	18,081	▲366	109.1	2.45	▲0.114	74.0
R2	41,236	▲3,022	75.2	17,792	▲289	107.4	2.32	▲0.130	70.1

国勢調査

## (2) 人口推計

趨勢人口（今後戦略的な取り組みを想定しない場合に見込まれる将来予測人口）では、今後も減少傾向が続くことは避けられず、令和42（2060）年では19,229人となることが推計されており、平成27（2015）年の約4割余りまで減少すると予想されています。

これに対し、令和2年度に策定した『新洲本市総合戦略人口ビジョン』では複数のケース（2060年人口：シナリオ1 21,174人、シナリオ2 26,250人、シナリオ3 27,092人）を想定しており、その中から、令和4年度に策定した『新洲本市総合計画』では、「豊かな自然とやさしさあふれる暮らし共創都市・洲本」を将来の都市像として掲げ、3つの基本目標である「安全で安心して暮らせる強くなやかなまちづくり」「思いやりと支え合いを大切にこころ豊かなひとづくり」「活力を生む産業を育み、元気で健やかに暮らせるまちづくり」の実現をめざし、同じく令和4年度に策定した『新洲本市総合戦略』などに基づく戦略的な人口減少抑制策に取り組むことで、戦略人口の確保を図り、より長期的には令和42（2060）年において27,000人程度の人口確保をめざそうとしています。

年 \ 区分	国勢調査	趨勢人口	戦略人口	戦略効果
H27 (2015)	44,258	—	—	—
R2 (2020)	41,236	41,050	41,050	—
R7 (2025)	—	38,101	38,540	439
R12 (2030)	—	35,338	36,648	1,310
R17 (2035)	—	32,541	34,912	2,371
R22 (2040)	—	29,586	32,972	3,386
R27 (2045)	—	26,693	31,138	4,445
R32 (2050)	—	24,023	29,531	5,508
R37 (2055)	—	21,554	28,241	6,687
R42 (2060)	—	19,229	27,092	7,863

新洲本市総合戦略人口ビジョン  
新洲本市総合計画

### (3) 3区分別の人口割合

#### 1) 過年度の推移

令和2年度における3区分別の人口割合をみると、15歳未満となる年少人口が10.6%、15歳以上65歳未満となる生産年齢人口が52.2%、65歳以上となる老年人口が37.1%となっています。

これを本市の人口がピークを迎えた昭和60年と比較すると、年少人口はほぼ半減（人数ベースでは約4割）、生産年齢人口は約8割（人数ベースでは約6割）にまで落ち込んでいる一方で、老年人口は約2.3倍（人数ベースでは約1.7倍）に増加しています。

また、平成2年以降は老年人口が年少人口を上回っており、令和2年ではその差は4倍近くにまで広がっています。

このような年少人口と生産年齢人口の割合がともに減少し、老年人口の割合だけが増加する傾向は、平成7年以降続いていることから、人口減少がさらに進んでいく結果となっています。

区分 年	15歳未満 (年少人口)		15歳以上65歳未満 (生産年齢人口)		65歳以上 (老年人口)		計 人数
	人数	割合	人数	割合	人数	割合	
S55	11,485	20.9%	35,070	64.0%	8,271	15.1%	54,826
S60	11,063	20.1%	35,116	63.8%	8,869	16.1%	55,048
H2	9,707	18.0%	34,544	63.9%	9,796	18.1%	54,047
H7	8,454	16.0%	33,268	63.0%	11,117	21.0%	52,839
H12	7,632	14.6%	32,227	61.7%	12,389	23.7%	52,248
H17	6,923	13.8%	30,240	60.4%	12,867	25.7%	50,030
H22	6,109	12.9%	27,608	58.5%	13,484	28.6%	47,201
H27	5,168	11.7%	24,238	54.9%	14,712	33.3%	44,118
R2	4,339	10.6%	21,327	52.2%	15,169	37.1%	40,835

国勢調査（年齢不詳除く）

## 2) 戦略人口が見込む推移

年少人口の減少は令和7(2025)年で下げ止まり、人数・割合ともにほぼ増加傾向に転じますが、生産年齢人口は人数ベースでは一貫して減少を続ける一方で、割合からみれば令和32(2050)年に増加に転じるものとされています。

これらからすれば、総人口が大幅に減少することから、多数の空家発生は避けられないものの、次代の市民に対し良質な宅地を供給するという観点からも、空家対策がますます重要となってくることは明らかです。

区分 年	15歳未満 (年少人口)		15歳以上 65歳未満 (生産年齢人口)		65歳以上 (老年人口)		計
	人数	割合	人数	割合	人数	割合	人数
R2 (2020)	4,378	10.7%	21,620	52.7%	15,052	36.7%	41,050
R7 (2025)	4,066	10.6%	19,742	51.2%	14,732	38.2%	38,540
R12 (2030)	4,261	11.6%	18,043	49.2%	14,344	39.1%	36,648
R17 (2035)	4,510	12.9%	16,456	47.1%	13,946	39.9%	34,912
R22 (2040)	4,471	13.6%	14,908	45.2%	13,593	41.2%	32,972
R27 (2045)	4,176	13.4%	14,057	45.1%	12,905	41.4%	31,138
R32 (2050)	4,033	13.7%	13,569	45.9%	11,929	40.4%	29,531
R37 (2055)	4,108	14.5%	13,414	47.5%	10,719	38.0%	28,241
R42 (2060)	4,288	15.8%	13,202	48.7%	9,602	35.4%	27,092

新洲本市総合戦略人口ビジョン  
新洲本市総合計画

#### (4) 高齢世帯の状況

高齢者がいる世帯の状況をみると、総世帯数は平成12年以降減少傾向にありますが、高齢夫婦のみ世帯（夫65歳以上かつ妻60歳以上の夫婦のみで構成された世帯）及び高齢単身世帯（65歳以上単身世帯）ともに増加傾向にあります。

平成7年から平成22年までは高齢夫婦のみ世帯が高齢単身世帯を上回っていましたが、平成27年からは高齢単身世帯の方が上回るようになっており、その差は広がりつつあることから、高齢化だけでなく、単身化も進んでいるのが現状です。

家の維持管理には、日常生活における細々とした作業を継続的に行っていく必要がありますが、高齢になることで意欲が減退し、さらに身体機能の低下も拍車をかけることで、作業が滞り、維持管理に支障を来してしまう状況も懸念されます。

年	区分	高齢夫婦のみ世帯		高齢単身世帯		総世帯数
		世帯数	割合	世帯数	割合	
H2		1,328	7.6%	1,357	7.8%	17,387
H7		1,678	9.3%	1,631	9.1%	17,981
H12		2,079	11.0%	1,872	9.9%	18,842
H17		2,264	12.1%	2,141	11.4%	18,702
H22		2,450	13.3%	2,448	13.3%	18,447
H27		2,669	14.8%	2,795	15.8%	18,081
R2		2,795	15.7%	3,110	17.5%	17,792

国勢調査

## 2. 空家実態調査による空家の状況

### (1) 調査概要

#### 1) 調査の目的

本計画の見直しにあたり、前回調査（H27 実施）から7年を経過していることから、本市の空家の実態を把握し、空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）及び洲本市空家等の適正管理に関する条例（空家等条例）に該当する空家の対策実施を図るための基礎資料として調査を実施しました。

#### 2) 調査対象地区

洲本市全域

#### 3) 調査時期

令和4年8月～同10月

#### 4) 調査対象

住宅地図に基づき空家と考えられるもの3,622件について、本市が前回調査以降既に保有する空家データ1,930件と突合し、重複するもの及び既に除却されたことが確認できたものを除いた、2,837件について新たに現地調査を実施。

なお、重複データ1,166件については、市既存データを活用。

#### 5) 調査対象となる「空家」の定義

本調査における「空家」とは、居住又は使用する者がいないとみられるもので、「住宅」、「併用住宅」（店舗兼住宅等）、「住宅以外」（事務所・店舗、工場・倉庫等）、「その他」（外観からは判別し難いもの）として区分されるもの。

#### 6) 調査方法

調査対象2,837件について、現地において外観目視により調査を実施。

#### 7) 調査内容

- ・居住又は使用実態の有無
- ・建物の階数、用途、構造、建て方
- ・接道の広さ
- ・維持管理状況（壁や屋根の損傷、危険性、衛生状況）



(2) 調査手順と結果の概要

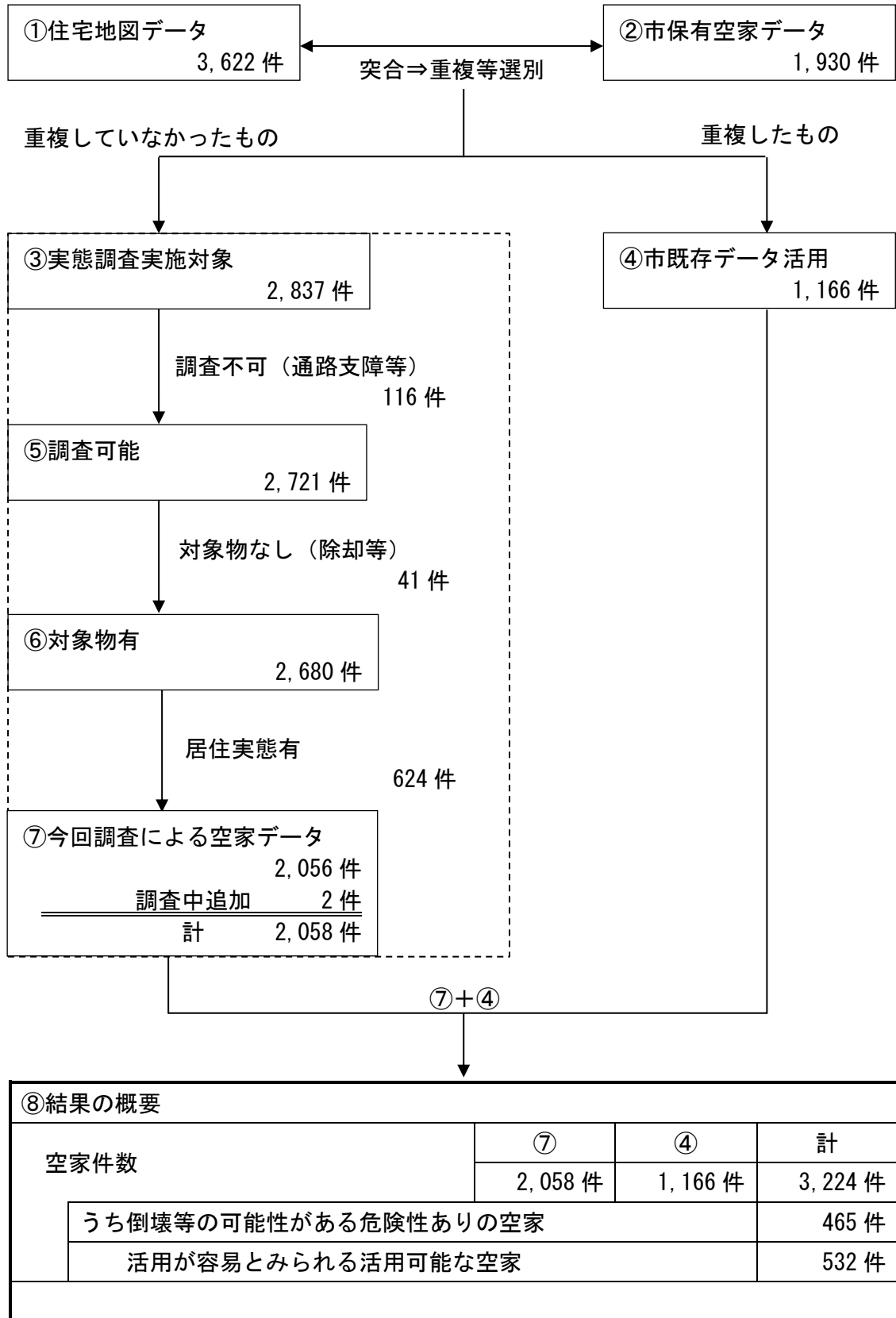


図 空家実態調査結果のフロー

### (3) 調査結果

#### 1) 本市の空家の状況

##### ① 空家数と空家率

実態調査により空家と判断した建物は3,224件で、空家率は7.5%となっています。

そのうち、倒壊や建築資材の落下・飛散など危険性があるとみられるものは465件で、空家の14.4%、活用可能とみられるものは532件で、空家の16.5%を占めています。

	調査年度	建物総数	空家		
			危険性あり	活用可能	
件数	R4	42,956	3,224	465	532
	H27	42,528	1,926	207	89
建物総数に対する割合	R4	100%	7.5%	1.1%	1.2%
	H27	100%	4.5%	0.5%	0.2%
空家数に対する割合	R4	—	100%	14.4%	16.5%
	H27	—	100%	10.7%	4.6%

##### ② 空家の用途

空家の用途をみると、「住宅」が2,667件で約8割を超えており、「併用住宅」を加えた住宅系では2,898件で約9割となっています。

用途	調査年度	件数	割合
住宅	R4	2,667	82.7%
	H27	1,578	81.9%
併用住宅	R4	231	7.2%
	H27	215	11.2%
住宅以外	R4	296	9.2%
	H27	118	6.1%
その他	R4	30	0.9%
	H27	15	0.8%
計	R4	3,224	100%
	H27	1,926	100%

### ③ 空家の構造

空家の構造は、主な用途が住宅系とみられることもあり、「木造」が2,629件で約8割を占めています。

構	造	調査 年度	件数	割合
木	造	R4	2,629	81.5%
		H27	1,669	86.7%
非 木	造	R4	575	17.8%
		H27	251	13.0%
そ の 他		R4	20	0.6%
		H27	6	0.3%
計		R4	3,224	100%
		H27	1,926	100%

### ④ 空家の建て方

建て方をみると、「戸建」が2,625件で約8割を占めています。

建	て	方	調査 年度	件数	割合
戸	建		R4	2,625	81.4%
			H27	1,472	76.4%
長	屋		R4	460	14.3%
			H27	411	21.3%
そ の 他			R4	139	4.3%
			H27	43	2.2%
計			R4	3,224	100%
			H27	1,926	100%

⑤ 空家の接道状況

空家が接している道路の幅員をみると、「約1.8m以上4m未満」が1,334件で41.4%と最も多くなっており、次いで「4m以上」が1,153件で35.8%、「約1.8m未満」が737件、22.9%となっています。

接する道路の幅員	調査年度	件数	割合
4 m 以上	R4	1,153	35.8%
	H27	712	37.0%
約1.8m以上 4m未満	R4	1,334	41.4%
	H27	630	32.7%
約1.8m未満	R4	737	22.9%
	H27	584	30.3%
計	R4	3,224	100%
	H27	1,926	100%

## ⑥ 空家の損傷状況

空家の損傷状況を見ると、外壁においては、「損傷あり（軽度）」が1,319件で40.9%と最も多くなっており、次いで「損傷なし」が1,118件で34.7%、「損傷あり（重度）」が728件で22.6%となっています。

屋根においては、「損傷なし」が1,629件で50.5%と過半を占めており、次いで「損傷あり（軽度）」が636件で19.7%、「損傷あり（重度）」が488件で15.1%となっています。

損傷の部位 損傷の程度	調査 年度	外 壁		屋 根	
		件数	割合	件数	割合
損 傷 な し	R4	1,118	34.7%	1,629	50.5%
	H27	300	15.6%	436	22.6%
損 傷 あ り （ 軽 度 ）	R4	1,319	40.9%	636	19.7%
	H27	1,278	66.4%	542	28.1%
損 傷 あ り （ 重 度 ）	R4	728	22.6%	488	15.1%
	H27	348	18.1%	369	19.2%
不 明	R4	59	1.8%	471	14.6%
	H27	0	0.0%	579	30.1%
計	R4	3,224	100%	3,224	100%
	H27	1,926	100%	1,926	100%

### ※外壁・屋根の損傷程度（軽度、重度）の目安

「軽度」：部分的なひび割れやずれ等が認められる程度の状態

「重度」：外壁に穴が開いている又は下地が露出している程度の状態

屋根の軒が崩落している又は波打っている程度の状態

## 2) 地区別の空家の状況

### ① 空家率

地区別の空家率をみると、「山手地区」が20.9%、次いで「由良・上灘地区」が17.8%と高い割合となっています。

また、空家率が市全体の値である7.5%を超えている地区としては、「炬口地区」が13.1%、「塩屋地区」が12.6%、「海岸通地区」が11.7%、「栄町地区」が11.6%、「本町地区」が11.4%、「宇山地区」が10.9%、「物部地区」が10.4%、「上物部地区」が8.7%となっており、人口密集地である中心市街地周辺において高い割合を示しています。

さらに、「鳥飼地区」が11.3%、「都志地区」が10.7%となっており、五色地域においても臨海部で高い割合がみられます。

### ② 危険性ありの空家

地区別の空家における「危険性あり」の割合をみると、「山手地区」が37.8%と最も高くなっており、次いで「本町地区」が26.6%、「千草地区」が25.4%、「上物部地区」が24.4%となっています。

また、「由良・上灘地区」については、割合は16.3%ですが、件数は100件と最も多くなっています。

### ③ 活用可能な空家

地区別の空家における「活用可能」の割合は、「鳥飼地区」が43.1%と最も高くなっており、次いで「堺地区」が33.3%、「鮎原地区」が27.7%、「下内膳地区」が27.3%、「広石地区」が26.3%、「納地区」が26.2%、「中川原地区」が25.0%となっています。

地区名	調査年度	地区別建物数	地区別空家数	空家率	危険性あり		活用可能	
					件数	割合	件数	割合
本町	R4	2,245	256	11.4%	68	26.6%	12	4.7%
	H27	2,346	214	9.1%	22	10.3%	5	2.3%
山手	R4	430	90	20.9%	34	37.8%	3	3.3%
	H27	449	91	20.3%	10	11.0%	1	1.1%
栄町	R4	567	66	11.6%	10	15.2%	4	6.1%
	H27	583	55	9.4%	5	9.1%	0	0.0%
海岸通	R4	462	54	11.7%	4	7.4%	3	5.6%
	H27	488	35	7.2%	7	20.0%	0	0.0%

地区名	調査年度	地区別建物数	地区別空家数	空家率	危険性あり		活用可能	
					件数	割合	件数	割合
塩屋	R4	357	45	12.6%	7	15.6%	3	6.7%
	H27	377	32	8.5%	3	9.4%	0	0.0%
宇山	R4	865	94	10.9%	4	4.3%	5	5.3%
	H27	898	82	9.1%	4	4.9%	1	1.2%
炬口	R4	603	79	13.1%	9	11.4%	2	2.5%
	H27	618	57	9.2%	6	10.5%	0	0.0%
物部	R4	2,011	210	10.4%	24	11.4%	28	13.3%
	H27	2,023	145	7.2%	18	12.4%	9	6.2%
上物部	R4	2,012	176	8.7%	43	24.4%	12	6.8%
	H27	2,038	168	8.2%	14	8.3%	11	6.5%
千草	R4	1,641	63	3.8%	16	25.4%	5	7.9%
	H27	1,670	38	2.3%	1	2.6%	4	10.5%
小路谷	R4	1,404	20	1.4%	2	10.0%	2	10.0%
	H27	626	15	2.4%	0	0.0%	0	0.0%
上加茂	R4	209	8	3.8%	0	0.0%	1	12.5%
	H27	203	10	4.9%	0	0.0%	0	0.0%
下加茂	R4	635	38	6.0%	4	10.5%	1	2.6%
	H27	651	36	5.5%	4	11.1%	1	2.8%
上内膳	R4	812	22	2.7%	3	13.6%	2	9.1%
	H27	790	10	1.3%	0	0.0%	3	30.0%
下内膳	R4	781	44	5.6%	0	0.0%	12	27.3%
	H27	756	8	1.1%	1	12.5%	0	0.0%
桑間	R4	910	57	6.3%	5	8.8%	2	3.5%
	H27	926	40	4.3%	4	10.0%	1	2.5%
奥畑	R4	139	10	7.2%	0	0.0%	0	0.0%
	H27	149	7	4.7%	0	0.0%	0	0.0%
納	R4	877	42	4.8%	3	7.1%	11	26.2%
	H27	889	26	2.9%	7	26.9%	5	19.2%
宇原	R4	1,214	41	3.4%	2	4.9%	9	22.0%
	H27	1,216	16	1.3%	2	12.5%	0	0.0%
大野	R4	4,119	76	1.8%	10	13.2%	15	19.7%
	H27	4,058	33	0.8%	3	9.1%	4	12.1%

地区名	調査年度	地区別建物数	地区別空家数	空家率	危険性あり		活用可能	
					件数	割合	件数	割合
中川原	R4	2,068	76	3.7%	5	6.6%	19	25.0%
	H27	2,113	35	1.7%	3	8.6%	0	0.0%
安乎	R4	2,177	103	4.7%	3	2.9%	23	22.3%
	H27	2,061	45	2.2%	3	6.7%	11	24.4%
由良・上灘	R4	3,453	615	17.8%	100	16.3%	72	11.7%
	H27	3,550	488	13.7%	73	15.0%	24	4.9%
都志	R4	2,713	291	10.7%	55	18.9%	56	19.2%
	H27	2,755	61	2.2%	3	4.9%	4	6.6%
鮎原	R4	4,395	206	4.7%	24	11.7%	57	27.7%
	H27	4,442	82	1.8%	8	9.8%	5	6.1%
広石	R4	1,710	76	4.4%	6	7.9%	20	26.3%
	H27	1,734	23	1.3%	3	13.0%	0	0.0%
鳥飼	R4	2,806	318	11.3%	24	7.5%	137	43.1%
	H27	2,787	57	2.0%	3	5.3%	0	0.0%
堺	R4	1,341	48	3.6%	0	0.0%	16	33.3%
	H27	1,328	17	1.3%	0	0.0%	0	0.0%
計	R4	42,956	3,224	7.5%	465	14.4%	532	16.5%
	H27	42,524	1,926	4.5%	207	10.7%	89	4.6%



#### ④ 空家の接道状況

特に空家率が高い「山手地区」と「由良・上灘地区」の接道状況をみると、市全体に比べ、「約1.8m未満」の割合が高く、「山手地区」で50.0%、由良・上灘地区で58.2%となっています。

地区名	調査年度	地区別空家数	約1.8m未満		約1.8m以上 4m未満		4m以上	
			件数	割合	件数	割合	件数	割合
本町	R4	256	60	23.4%	70	27.3%	126	49.2%
	H27	214	53	24.8%	42	19.6%	119	55.6%
山手	R4	90	45	50.0%	25	27.8%	20	22.2%
	H27	91	47	51.6%	27	29.7%	17	18.7%
栄町	R4	66	25	37.9%	9	13.6%	32	48.5%
	H27	55	20	36.4%	8	14.5%	27	49.1%
海岸通	R4	54	7	13.0%	14	25.9%	33	61.1%
	H27	35	5	14.3%	6	17.1%	24	68.6%
塩屋	R4	45	8	17.8%	21	46.7%	16	35.6%
	H27	32	9	28.1%	14	43.8%	9	28.1%
宇山	R4	94	22	23.4%	55	58.5%	17	18.1%
	H27	82	23	28.0%	38	46.3%	21	25.6%
炬口	R4	79	28	35.4%	34	43.0%	17	21.5%
	H27	57	21	36.8%	25	43.9%	11	19.3%
物部	R4	210	44	21.0%	107	51.0%	59	28.1%
	H27	145	12	8.3%	77	53.1%	56	38.6%
上物部	R4	176	46	26.1%	96	54.5%	34	19.3%
	H27	168	56	33.3%	61	36.3%	51	30.4%
千草	R4	63	3	4.8%	33	52.4%	27	42.9%
	H27	38	1	2.6%	13	34.2%	24	63.2%
小路谷	R4	20	1	5.0%	8	40.0%	11	55.0%
	H27	15	4	26.7%	6	40.0%	5	33.3%
上加茂	R4	8	1	12.5%	0	0.0%	7	87.5%
	H27	10	1	10.0%	1	10.0%	8	80.0%
下加茂	R4	38	5	13.2%	11	28.9%	22	57.9%
	H27	36	4	11.1%	10	27.8%	22	61.1%

地区名	調査年度	地区別空家数	約1.8m未満		約1.8m以上 4m未満		4m以上	
			件数	割合	件数	割合	件数	割合
上内膳	R4	22	1	4.5%	15	68.2%	6	27.3%
	H27	10	0	0.0%	2	20.0%	8	80.0%
下内膳	R4	44	3	6.8%	27	61.4%	14	31.8%
	H27	8	1	12.5%	1	12.5%	6	75.0%
桑間	R4	57	4	7.0%	18	31.6%	35	61.4%
	H27	40	2	5.0%	9	22.5%	29	72.5%
奥畑	R4	10	2	20.0%	4	40.0%	4	40.0%
	H27	7	1	14.3%	4	57.1%	2	28.6%
納	R4	42	3	7.1%	25	59.5%	14	33.3%
	H27	26	0	0.0%	7	26.9%	19	73.1%
宇原	R4	41	1	2.4%	22	53.7%	18	43.9%
	H27	16	0	0.0%	2	12.5%	14	87.5%
大野	R4	76	1	1.3%	32	42.1%	43	56.6%
	H27	33	0	0.0%	13	39.4%	20	60.6%
中川原	R4	76	4	5.3%	46	60.5%	26	34.2%
	H27	35	2	5.7%	19	54.3%	14	40.0%
安乎	R4	103	3	2.9%	47	45.6%	53	51.5%
	H27	45	1	2.2%	14	31.1%	30	66.7%
由良・上灘	R4	615	358	58.2%	175	28.5%	82	13.3%
	H27	488	307	62.9%	138	28.3%	43	8.8%
都志	R4	291	27	9.3%	152	52.2%	112	38.5%
	H27	61	4	6.6%	21	34.4%	36	59.0%
鮎原	R4	206	9	4.4%	87	42.2%	110	53.4%
	H27	82	1	1.2%	41	50.0%	40	48.8%
広石	R4	76	7	9.2%	39	51.3%	30	39.5%
	H27	23	1	4.3%	8	34.8%	14	60.9%
鳥飼	R4	318	18	5.7%	136	42.8%	164	51.6%
	H27	57	6	10.5%	20	35.1%	31	54.4%
堺	R4	48	1	2.1%	26	54.2%	21	43.8%
	H27	17	0	0.0%	4	23.5%	13	76.5%
計	R4	3,224	737	22.9%	1,334	41.4%	1,153	35.8%
	H27	1,926	582	30.2%	631	32.8%	713	37.0%

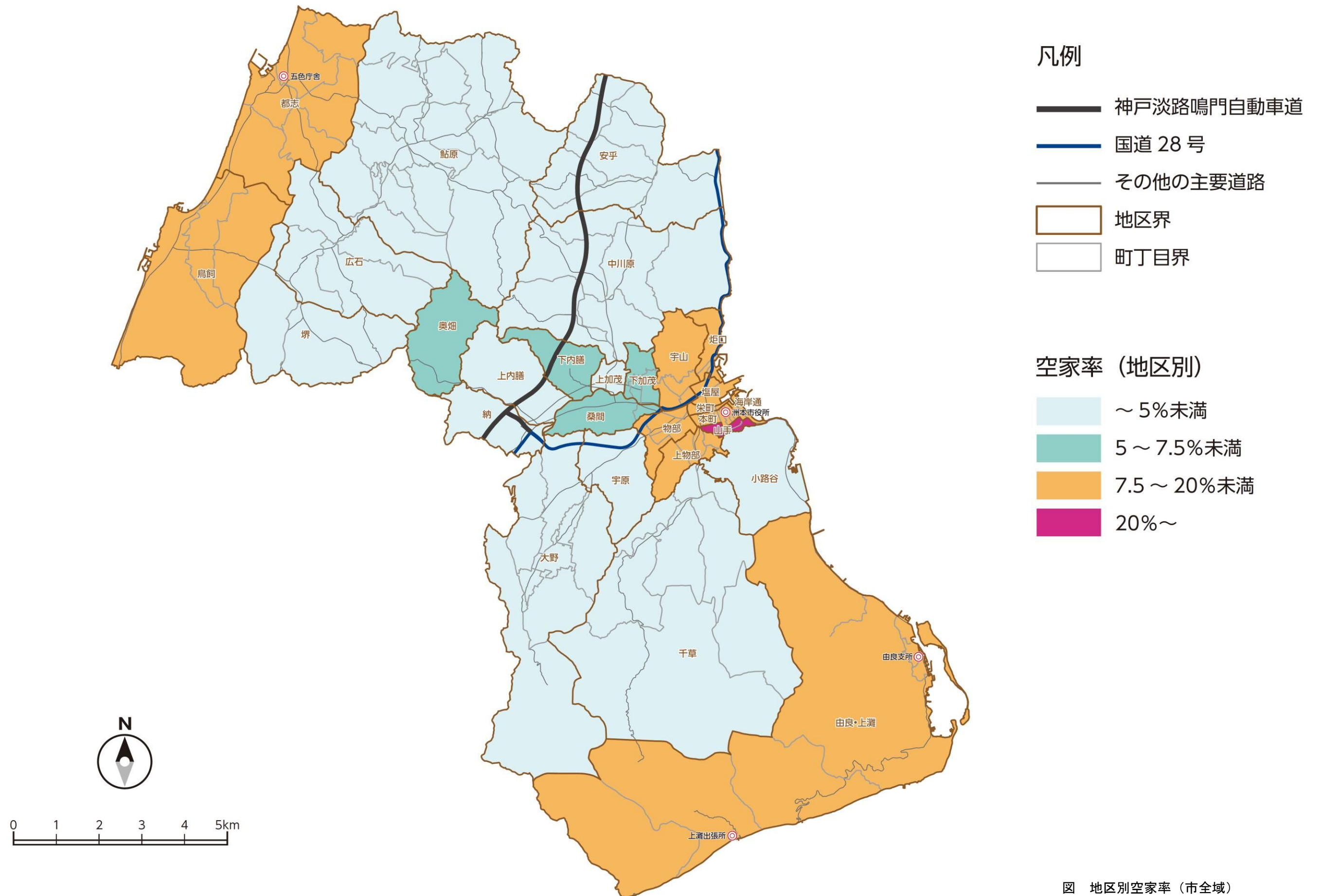


図 地区別空家率 (市全域)



### 3. 建物等の利用実態についてのアンケート調査結果

#### (1) 調査概要

##### 1) 目的

洲本市空家等対策計画の見直しに向け、今回の空家実態調査において空家と判断され、かつ周辺に危険を及ぼすおそれがあるとみられる空家の所有者等に対して、空家の現状と今後の意向等を把握し、本計画に反映するため、アンケート調査を行いました。

##### 2) 調査実施日

令和4年12月1日～令和4年12月23日

##### 3) 調査方法

郵送配布・郵送回収

##### 4) 調査対象者

今回の空家実態調査において、空家と判断され、かつ周辺に危険を及ぼすおそれがあるとみられる空家355件のうち、所有者等が不明のものを除いた336件の所有者等を対象としています。

##### 5) 回収状況

配布数	336件
うち宛先不明で返送された数	11件
実質配布数	325件
回収数	161件
回収率（回収数／実質配布数）	49.5%

##### 6) アンケート質問項目

- ①所有者等について（問1～問3）
- ②建物の使用状況について（問4～問6）
- ③現在の状況について（問7～問13）
- ④建物の今後の利活用等について（問14～問17）
- ⑤自由記入（問18）

## (2) 調査結果

- ・所有者の年齢（問2・3）では、「5. 75歳以上」が45.1%・53.8%で最も多く、次いで「4. 60歳～74歳」が34.5%・38.5%となり、60歳以上がほとんどを占めています。
- ・現在の状況が継続している期間（問7）では、「5. 10年以上」が59.0%で過半を占めています。
- ・そのきっかけ（問8）は、「1. 相続」が46.0%で最も多く、理由（問9）としては、「売りたい・貸したい」が21.4%で最も多く、次いで「4. 建物を取り壊すと土地の固定資産税が上がる」が18.8%、「6. 特に理由はない・なんとなく」が17.9%で続いています。
- ・建物について困っていること（問10）では、「6. 解体したいが費用がまかなえない」が21.6%で最も多く、次いで「1. 日頃の管理に手間がかかる」が18.7%、「5. 修繕したいが費用がまかなえない」が12.7%となっています。
- ・建物の管理（問11-1）は、「1. 自身」が62.4%の割合で行っており、その頻度（問11-2）は、「3. 年に数回」が27.7%、「4. ほとんど管理していない」が24.1%となっており、管理していない理由（問13）は、「2. 高齢などで身体的に管理できない」が35.7%で最も多く、「1. 管理にお金をかけたくない」が25.0%、「3. どうしたら良いのかわからない」が21.4%となっています。
- ・今後の利活用の意向（問14）は、「3. 利活用したくない」が37.3%で最も多い一方で、「1. 条件が合えば利活用したい」が33.7%となっており、その条件（問15）としては、「1. 良い借り手、買い手が見つければ」が60.0%で最も多く、「3. 建物の修繕（建替を含む）費用の都合がつけば」が25.7%で続いています。
- ・今後の利活用の用途（問16）では、「2. 建物を他人に売りたい」が36.2%で最も多く、次に「1. 自分または親族の居住のために使いたい」が23.4%、「3. 建物を他人に貸したい」が19.1%となっています。
- ・今後利活用したくない理由（問17）としては、「7. 解体したいから」が30.8%で最も多く、「3. 仏壇などの荷物が残っているから」が12.8%となっています。

## (3) 考察

- ・相続により空家となり、利活用できないまま長期化している状況に加え、高齢の所有者が多いことから、自らによる管理が難しくなっているものの、管理に要する費用負担は避けようとする傾向もあり、さらに今後の相続発生により所有関係が複雑化することも考えられることから、時間の経過とともに空家解消が一層困難になっていくことが懸念されます。
- ・利活用を希望せず、解体したい場合であっても、解体に要する費用や残置物の処分が支障になっており、固定資産税が上昇することもあって、実行を躊躇しているとみられます。
- ・利活用を希望していても、売却や賃貸の相手先が見つからず、修繕に要する費用も支障になっているとみられます。
- ・空家は所有しているものの、特に理由もなく放置されている場合や、何をしてよいのかわからない場合などに対して、自分ごととして解決に向かってもらえるような対策が望まれます。

## ◆アンケート結果

### ①所有者等について

#### 問1 建物について

	回答数	割合
1. 自身が所有している（共有を含む）	113	70.2%
2. 関係者（家族・親族等）が所有している	13	8.1%
3. 遺産分割中で確定していない	12	7.5%
4. 最近、譲渡・売却した	8	5.0%
5. ころあたりがない	6	3.7%
無回答	9	5.6%
計	161	100%

※選択肢「1」を選んだ場合は問2へ

※選択肢「2」を選んだ場合は問3へ

※選択肢「3」を選んだ場合は問4へ

※選択肢「4」「5」を選んだ場合は終了

#### 問2 所有者の年齢について（本人記入）

	回答数	割合
1. 29歳以下	1	0.9%
2. 30歳～44歳	1	0.9%
3. 45歳～59歳	18	15.9%
4. 60歳～74歳	39	34.5%
5. 75歳以上	51	45.1%
無回答	3	2.7%
計	113	100%

#### 問3 所有者の年齢について（関係者記入）

	回答数	割合
1. 29歳以下	0	0.0%
2. 30歳～44歳	0	0.0%
3. 45歳～59歳	1	7.7%
4. 60歳～74歳	5	38.5%
5. 75歳以上	7	53.8%
無回答	0	0.0%
計	13	100%

②建物の使用状況について

問 4 使用状況について

	回答数	割合
1. 使用している	75	54.3%
2. 使用していない	59	42.8%
無回答	4	2.9%
計	138	100%

※選択肢「1」を選んだ場合は問5へ

※選択肢「2」を選んだ場合は問6へ

問 5 使用目的について

	回答数	割合
1. 人が住んでいる	23	30.7%
2. 別荘・セカンドハウスである	16	21.3%
3. 事業用の建物である	5	6.7%
4. 物置である	22	29.3%
5. その他	7	9.3%
無回答	2	2.7%
計	75	100%

※選択肢「3」を選んだ場合は問5-2へ

※選択肢「1」「2」「3」を選んだ場合は終了

問 5-2 事業用建物の主な用途について

	回答数	割合
a. 店舗	1	20.0%
b. 事務所	1	20.0%
c. 工場・作業所	0	0.0%
d. 業務用倉庫	1	20.0%
e. その他	0	0.0%
無回答	2	40.0%
計	5	100%

※選択肢にかかわらず終了



問6 建物について

	回答数	割合
1. 近日中に取り壊し（解体・除却）が決まっている （または取り壊し済みである）	2	3.4%
2. 売却中・賃貸中（不動産会社に相談中等）である	6	10.2%
3. 空家である	44	74.6%
4. その他	4	6.8%
無回答	3	5.1%
計	59	100%

※選択肢「1」を選んだ場合は終了

③現在の状況について

問7 現在の状況が継続している期間について

	回答数	割合
1. 1年未満	3	3.6%
2. 1～3年未満	9	10.8%
3. 3～5年未満	7	8.4%
4. 5～10年未満	7	8.4%
5. 10年以上	49	59.0%
6. 不明	4	4.8%
無回答	4	4.8%
計	83	100%

問8 現在の状況に至ったきっかけについて（複数選択可）

	回答数	割合
1. 相続	40	46.0%
2. 買い換え	2	2.3%
3. 別荘・セカンドハウスとして購入した	4	4.6%
4. 借り主がいなくなった	8	9.2%
5. 転勤	2	2.3%
6. 施設への入居、または入院	6	6.9%
7. 親族と同居するための転居	4	4.6%
8. その他	18	20.7%
無回答	3	3.4%
計	87	100%

問9 現在の状況が継続している理由について（複数選択可）

	回答数	割合
1. 使う予定・可能性がある	18	15.4%
2. 売りたい・貸したい	25	21.4%
3. 思い入れのある家をそのままにしておきたい	2	1.7%
4. 建物を取り壊すと土地の固定資産税が上がる	22	18.8%
5. 相続手続き中である	5	4.3%
6. 特に理由はない・なんとなく	21	17.9%
7. その他	18	15.4%
無回答	6	5.1%
計	117	100%

※選択肢「2」を選んだ場合は問9-2へ

問9-2 売りたい・貸したい場合における今の状況について

	回答数	割合
a. 準備中	4	16.0%
b. 既に不動産業者に依頼済み	2	8.0%
c. 試みたが成約できなかった	3	12.0%
無回答	16	64.0%
計	25	100%

問10 困っていることについて（複数選択可）

	回答数	割合
1. 日ごろの管理に手間がかかる	25	18.7%
2. 管理したいが頼める人がいない	6	4.5%
3. 遠方に住んでおり建物の状況がわからない	11	8.2%
4. 借り手・買い手がいない	16	11.9%
5. 修繕したいが費用をまかなえない	17	12.7%
6. 解体したいが費用をまかなえない	29	21.6%
7. 特に困っていない	15	11.2%
8. その他	4	3.0%
無回答	11	8.2%
計	134	100%

問 11-1 管理している方について（複数選択可）

	回答数	割合
1. 自身	58	62.4%
2. 親族	21	22.6%
3. 近隣住民	3	3.2%
4. 不動産業者	0	0.0%
5. 管理専門業者	1	1.1%
6. その他	2	2.2%
無回答	8	8.6%
計	93	100%

問 11-2 管理の頻度について

	回答数	割合
1. ほぼ毎週	9	10.8%
2. ほぼ毎月	18	21.7%
3. 年に数回	23	27.7%
4. ほとんど管理していない	20	24.1%
無回答	13	15.7%
計	83	100%

※選択肢「1」～「3」を選んだ場合は問 12 へ

※選択肢「4」を選んだ場合は問 13 へ

問 12 管理の内容について（複数選択可）

	回答数	割合
1. 建物の点検、水道の通水、屋内の通風等（建物の管理）	18	19.8%
2. 外部の見回り、郵便の回収等（建物以外の管理）	35	38.5%
3. 立木・雑草等の手入れ等（庭の管理）	34	37.4%
4. その他	4	4.4%
無回答	0	0.0%
計	91	100%

問 13 管理していない理由について（複数選択可）

	回答数	割合
1. 管理にお金をかけたくない	7	25.0%
2. 高齢などで身体的に管理できない	10	35.7%
3. どうしたら良いのかわからない	6	21.4%
4. その他	4	14.3%
無回答	1	3.6%
計	28	100%

④建物の今後の利活用等について

問 14 利活用の意向について

	回答数	割合
1. 条件が合えば利活用したい	28	33.7%
2. 利活用したい	12	14.5%
3. 利活用したくない	31	37.3%
無回答	12	14.5%
計	83	100%

※選択肢「1」を選んだ場合は問 15 へ

※選択肢「2」を選んだ場合は問 16 へ

※選択肢「3」を選んだ場合は問 17 へ

問 15 利活用の条件について（複数選択可）

	回答数	割合
1. 良い借り手、買い手が見つければ	21	60.0%
2. 期間限定で貸し出し、期間終了後は自分で利用できるなら	3	8.6%
3. 建物の修繕（建替を含む）費用の都合がつけば	9	25.7%
4. その他	2	5.7%
無回答	0	0.0%
計	35	100%

問 16 利活用の用途について（複数選択可）

	回答数	割合
1. 自分または親族の居住のために使いたい	11	23.4%
2. 建物を他人に売りたい	17	36.2%
3. 建物を他人に貸したい	9	19.1%
4. 自治会や地域の活動のために貸し出したい	4	8.5%
5. その他	3	6.4%
無回答	3	6.4%
計	47	100%

問 17 利活用したくない理由について（複数選択可）

	回答数	割合
1. 将来使うから	4	10.3%
2. 思い入れがあるから	1	2.6%
3. 仏壇などの荷物が残っているから	5	12.8%
4. 希望はあるが、何から始めたらいいかわからないから	1	2.6%
5. 希望の価格で売却または賃貸できると思わないから	3	7.7%
6. 資産として保有しておきたいから	2	5.1%
7. 解体したいから	12	30.8%
8. その他	10	25.6%
無回答	1	2.6%
計	39	100%

#### 4. 洲本市のこれまでの空家への対応

##### (1) 本市のこれまでの空家に関する対応の経過

###### 1) 空家に関する取り組み等の概要

本市における空家関連の動きを時系列に示します。

年 月 日	内 容
平成 24 年 10 月 1 日	洲本市空き家バンク設置要綱 施行
平成 25 年 7 月 1 日	洲本市空き家等の適正管理に関する条例・施行規則 施行 ※条例に基づき対応 条例第 5 条（実態調査）【所有者の調査を規定】 条例第 6 条（助言・指導・勧告）【勧告までを規定】 条例第 7 条（即時の措置）【緊急的な危険回避の措置を規定】
平成 27 年 4 月 1 日	洲本市危険空き家除却支援事業補助金交付要綱 施行 ※国空き家再生等推進事業（除却事業）活用
平成 27 年 5 月 26 日	空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）施行
平成 27 年 11 月 1 日	洲本市移住及び定住のための空き家入居支援事業補助金交付要綱 施行
平成 27 年 7 月 ~ 平成 28 年 3 月	空家実態調査実施 ※市全域、外観目視調査
平成 28 年 4 月 1 日	洲本市空家等の適正管理に関する条例・施行規則 改正 洲本市危険空き家除却支援事業補助金交付要綱 改正 洲本市空家等対策庁内連絡会議設置要綱 施行 ※空家法施行による改正
平成 29 年 4 月 1 日	洲本市空家等の適正管理に関する条例・施行規則 改正 ※空家法に規定のない長屋空家への対応追加
平成 30 年 7 月 2 日	洲本市空家等対策計画 策定
令和 3 年 4 月 1 日	すもと新生活スタートアップ支援事業補助金交付要綱 施行
令和 4 年 8 月 ~ 同 10 月	空家実態調査実施 ※市全域、外観目視調査

## 2) 空家に関する対応

空家法等に基づき、本市が実施した対応を示します。

特定空家として 17 件を認定し、法定手続として助言等を 46 件行いましたが、勧告及び命令にまで至ったものではありません。

	特定空家	助言	指導	勧告	命令
～平成 25 年度 (2013)	0	0	0	0	0
平成 26 年度 (2014)	0	0	0	0	0
平成 27 年度 (2015)	0	27	1	0	0
平成 28 年度 (2016)	4	3	0	0	0
平成 29 年度 (2017)	1	1	0	0	0
平成 30 年度 (2018)	4	4	0	0	0
令和元年度 (2019)	0	0	0	0	0
令和 2 年度 (2020)	3	3	0	0	0
令和 3 年度 (2021)	5	7	0	0	0
計	17	45	1	0	0

市都市計画課調

また、空家とみられる建物に対する周辺住民からの相談等については、逐次現地の状況を確認し、所有者等を特定した上で、適正管理を促すお知らせを送付しており、近年では年間 100 件を超える規模にまで拡大しています。

さらに、瓦の落下や外壁材の飛散等により、周囲に危険を及ぼす可能性があると判断した場合は、即時対応として、周りに注意喚起を促す看板やコーンの設置、落下物の敷地内移設、原因部位の除去等といった必要かつ最小限度の措置を実施しています。

	住民等からの相談		お知らせ の送付	即時対応 の実施
		うち新規		
～平成 25 年度 (2013)	—	—	24	—
平成 26 年度 (2014)	—	—	16	—
平成 27 年度 (2015)	—	—	14	—
平成 28 年度 (2016)	120	35	48	—
平成 29 年度 (2017)	81	25	91	—
平成 30 年度 (2018)	139	32	146	19
令和元年度 (2019)	80	25	77	14
令和 2 年度 (2020)	95	26	120	8
令和 3 年度 (2021)	145	24	134	12
計	660	167	670	53

市都市計画課調

## (2) 計画の効果検証

平成 30 年度に策定した本計画において設定した目標指標の推移を示します。

### 1) 基本方針 1 空家等の発生予防の促進に関する目標指標

平成 27 年度に実施した空家実態調査の結果に対し、以後に受けた各所からの相談等により新たに空家として把握したものと既に除却されたものを増減し、各年度の空家率として算定したものです。

評価としては、目標値を下回っており、達成したものとみなしていましたが、今回実施した空家実態調査により、これまで把握できていなかった空家が大幅に増加し、空家率も上昇する結果となったことをふまえ、空家の把握方法そのものに限界があるのではないかという課題が残ります。

		空家率	評価	空家数	建物総数
平成 27 年度 (2015) の現状値		4.53%	—	1,926	42,524
令和 4 年度 (2022) の目標値		4.50%	—	—	—
各 年 度 の 実 績	平成 28 年度 (2016)	4.44%	○	1,925	43,383
	平成 29 年度 (2017)	4.39%	○	1,902	43,334
	平成 30 年度 (2018)	4.38%	○	1,895	43,307
	令和元年度 (2019)	4.30%	○	1,859	43,269
	令和 2 年度 (2020)	4.29%	○	1,858	43,262
	令和 3 年度 (2021)	4.30%	○	1,851	43,050
	令和 4 年度 (2022)	4.28%	○	1,839	42,956

市都市計画課調

※令和 4 年度 (2022)  
空家実態調査結果

空家率	空家数	建物総数
7.51%	3,224	42,956



## 2) 基本方針2 空家等の利活用の促進に関する目標指標

### ① 空き家バンクの成立件数

前回計画を策定した平成30年度以降はほぼ目標値を達成しており、近年はさらに増加傾向にあることから、今後も引き続き良質な物件の登録を促すとともに、積極的な情報の公表により利活用機会の拡充に努めていく必要があります。

		成立件数	評価
平成27年度(2015)の現状値		2件/年	—
令和4年度(2022)の目標値		5件/年	—
各 年 度 の 実 績	平成28年度(2016)	5件/年	○
	平成29年度(2017)	5件/年	○
	平成30年度(2018)	3件/年	×
	令和元年度(2019)	5件/年	○
	令和2年度(2020)	7件/年	○
	令和3年度(2021)	10件/年	○

市魅力創生課調

### ② 空き家改修支援制度を活用した移住・定住者数

平成27年度から実施した洲本市移住及び定住のための空き家入居支援事業では、空家の購入者が行う改修工事等に要する費用に対し、空き家バンク登録物件については最大100万円、未登録の物件については最大60万円を補助するものとして、23件の申請があり、54人の移住・定住につながりました。

その後、令和3年度からはすもと新生活スタートアップ支援事業として、移住世帯の空家購入者に対し、空き家バンク登録物件については最大240万円、未登録の物件については最大220万円を補助する内容が設けられ、令和3年度の実績としては、18件の申請により、52人が移住されました。

		成立件数	評価	備考
平成27年度(2015)の現状値		0人/年	—	—
令和4年度(2022)の目標値		5人/年	—	—
各 年 度 の 実 績	平成28年度(2016)	4人/年	×	3件
	平成29年度(2017)	15人/年	○	8件
	平成30年度(2018)	12人/年	○	3件
	令和元年度(2019)	9人/年	○	3件
	令和2年度(2020)	13人/年	○	5件
	令和3年度(2021)	53人/年	○	19件

市魅力創生課調

### 3) 基本方針3 管理不全空家等の解消に関する目標指標

目標を上回る結果となっており、空家数は、各年度に新たに把握した増加分以上に減少している一方で、危険空家については減少分以上に増加していく傾向にあるものとみなしていました。

しかしながら、今回実施した空家実態調査により、これまで把握できていなかった空家が大幅に増加しており、危険空家も同様に大幅に増加していることが判明したため、これらの解消に向け、より一層積極的な取り組みを行っていく必要があるのではないかという課題が残ります。

		修繕又は除却された空家数			評価
		件/年	うち危険空家		
				うち補助	
平成 27 年度 (2015) の現状値		7	—	—	—
令和 4 年度 (2022) の目標値		10	—	—	—
各 年 度 の 実 績	平成 28 年度 (2016)	58	27	4	○
	平成 29 年度 (2017)	28	6	2	○
	平成 30 年度 (2018)	66	11	3	○
	令和元年度 (2019)	26	6	1	○
	令和 2 年度 (2020)	33	12	4	○
	令和 3 年度 (2021)	36	11	3	○

市都市計画課調

## 5. 洲本市の空家に関する課題の整理

本市の空家の状況やこれまでの取り組みをふまえ、本市の空家に関する課題を示します。

### (1) 空家を把握し、継続的に維持管理を促していく仕組みの必要性

- ・ 今回の空家実態調査では、従来把握していた空家数を大きく上回る結果となり、空家の発生を定量的に管理していくことの困難さが露呈したところです。

これに対しては、定期的に悉皆調査を続けていくことのほか、相談等によるもの以外にも空家に関する情報を収集していく仕組みについて検討する必要があります。

- ・ 空家数の増加、とりわけ危険空家の増加に対し、対症的にお知らせの送付や即時対応を繰り返すだけでなく、定期的に所有者等に空家所有の注意点等を周知し、適正な管理意識の醸成を図っていく必要があります。

- ・ 危険空家の状況によっては、法定手続でありながらこれまで実施してこなかった勧告から命令についても躊躇なく実施することを検討していく段階にあります。

その場合、個人財産としてあくまでも所有者等自身による対応の必要性という大前提は堅持しつつ、資力に欠ける等自力での解決が望み難い所有者等への対応についてもあわせて検討していく必要があります。

また、接道条件や都市計画による建築制限により建物の再建築が不可能な宅地等についても、資産価値に対する除却等に要する費用という側面も勘案しつつ、同様の検討が望まれます。

- ・ 所有者等による空家の適正管理を進めるに当たっては、現場状況や危険となる要因だけでなく、対処方法や対応可能な業者等必要とされる情報を提供していくことが望まれます。
- ・ これらの取り組みを効率的かつ効果的に進めていくに当たっては、市役所内各部署の連携を強化していくことはもちろんのこと、一元的な対応が可能となる組織をめざすとともに、関係団体との連絡を一層密にし、受け手側の利便増進を図るべく、民間事業者によるサービスを積極的に活用していくことも望まれます。

### (2) 空家をはじめとする中古物件の利活用の促進

- ・ 多数の活用可能空家が存在していることが空家実態調査結果から判明しており、既存ストックの有効活用という観点からも、空き家バンク等の利用を促進し、移住者の増加を図っていく必要があります。

- ・ 空き家バンク等の利用促進に当たっては、良質な空家を登録してもらうとともに、広く情報を提供し、移住を希望する層を的確にとらえ、効果的に訴えかけていく必要があります。

- ・ 特に空家率が高い山手地区、由良・上灘地区における空家については、接道幅員が

約 1.8m未満であるものが半数を超えており、改修工事や除却工事を実施することが難しいだけでなく、個々の宅地として活用することの妨げとなっている可能性があります。

- ・ アンケート結果においても、利活用したくないという意向が多くみられることから、利活用への理解を高められるよう、また利活用が円滑に進められるよう、必要となる情報提供や仕組みの構築を進めていく必要があります。

### (3) 地域の良好な生活環境の維持に悪影響を及ぼす管理不全空家

- ・ 空家と判断した建物(3,224件)のうち、約15%(465件)が倒壊や飛散等周辺への危険性を有しており、隣接地への波及も含めた建物の損壊や通行者等への傷害となる可能性が大きく、早急な対応が必要となっています。
- ・ 空家率は、中心市街地にあたる本町地区、山手地区、栄町地区、海岸通地区、宇山地区、炬口地区、塩屋地区、物部地区、上物部地区において高く、これらが中心市街地の賑わいの創出や伝統的な街並み景観の維持に悪影響を及ぼしているとともに、都心居住を望むニーズを阻害している可能性があります。

また、これまでも空家数の多かった由良・上灘地区に加え、都志地区、鳥飼地区においても多数の空家が判明しましたが、これらの地区についてはいずれも海岸沿いであり、海が見える絶好のロケーションを阻害している可能性があります。

- ・ 本市では、危険空き家除却支援事業として、周辺に危険が及ぶ可能性のある空家の除却、撤去及び処分の支援を実施しているものの、危険空家の増加が著しいことから、事業の周知を図ることで申請者数の増加を促すとともに、危険空家を未然に防止するという観点からも必要となる対策について検討が望まれます。

また、近年除却工事をはじめ建物の維持管理に要する費用の高騰が続いており、適正管理の妨げになっているとされる状況もあることから、複数業者の見積を容易に入手し、比較できる方法等費用低減につなげられる取り組みについても検討していく必要があります。

- ・ アンケート結果においても、解体や修繕の意向はあるものの、費用面が支障となっているとみられることから、工事費等に対する経済的支援等を実施することで、空家の増加や程度の悪化を一定程度抑制可能と考えられます。

また、放置されている場合や何をしてよいのかわからない場合もみられることから、空家の管理や活用、除却等に関する情報提供をさらに充実させるとともに、空家に関する相談機能を強化すべく、市役所内部の体制を整備し、関係団体・関係機関との連携を深めることで、空家の発生予防や、管理不全空家の解消に向け、一定の効果が期待されます。

## 第3章 洲本市の空家等対策の基本的な方針

---

### 1. 基本理念

#### 所有者等の責任を前提とした、柔軟かつ総合的な空家等対策の推進

空家法第3条に「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているように、空家は、所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となります。

しかしながら、住民に最も身近な立場である本市が、その実状に応じ、空家の有効活用や維持管理に必要な情報の提供、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家に対する措置を講じるなど、空家数の減少につながる制度・事業を柔軟に展開し、空家等対策を推進していくことが求められています。

そのため、本市の空家等対策の実施に当たっては、庁内関係部局と横断的な連携を図りつつ、一元的な対応が可能となる体制構築をめざすとともに、住民や所有者等の声に真摯に耳を傾け、学識経験者にも意見を伺い、関係団体やNPOを含む民間事業者等の協力を得ながら、総合的な施策展開が可能となるよう、推進していきます。

## 2. 基本方針

空家等対策を進めるに当たり、本市における空家の状況や空家の発生サイクルをふまえ、以下の3つの基本方針を掲げ、総合的な空家等対策を進めていきます。

### 基本方針1 空家発生の予防促進

空家等対策を講じるに当たっては、現状で周辺地域に悪影響を与える管理不全空家に対して必要な措置を講じるだけでなく、空家そのものの発生を予防することが重要となります。

そのため、空家となってしまう前段階で所有者等に働きかけを行い、空家発生の予防を促進していきます。

### 基本方針2 空家の利活用促進

空家等対策を推進する上で、空き地も含めた空家を地域資源として利活用することが重要となります。

本市においては、「洲本市空き家バンク」をはじめとした空家の利活用を既の実施しており、利活用可能な空家を所有者等以外の第三者による有効活用を促すことで、地域交流や地域活性化等に貢献していきます。

### 基本方針3 管理不全空家の解消

管理不全となり、地域住民の生活環境に影響を及ぼす空家に対しては、必要な措置を講じる場合があります。

管理不全空家に対する措置を本計画において位置づけ、適切に実施することで、空家等の増加を抑制していきます。

## 第4章 空家等対策に係る具体的な取り組み

基本方針に示した、「空家発生の予防促進」、「空家の利活用促進」、「管理不全空家の解消」をもとに、居住・使用中の段階から、空家及び跡地（空き地）の利活用に至るまでの各段階の状況に応じた対策を検討していきます。

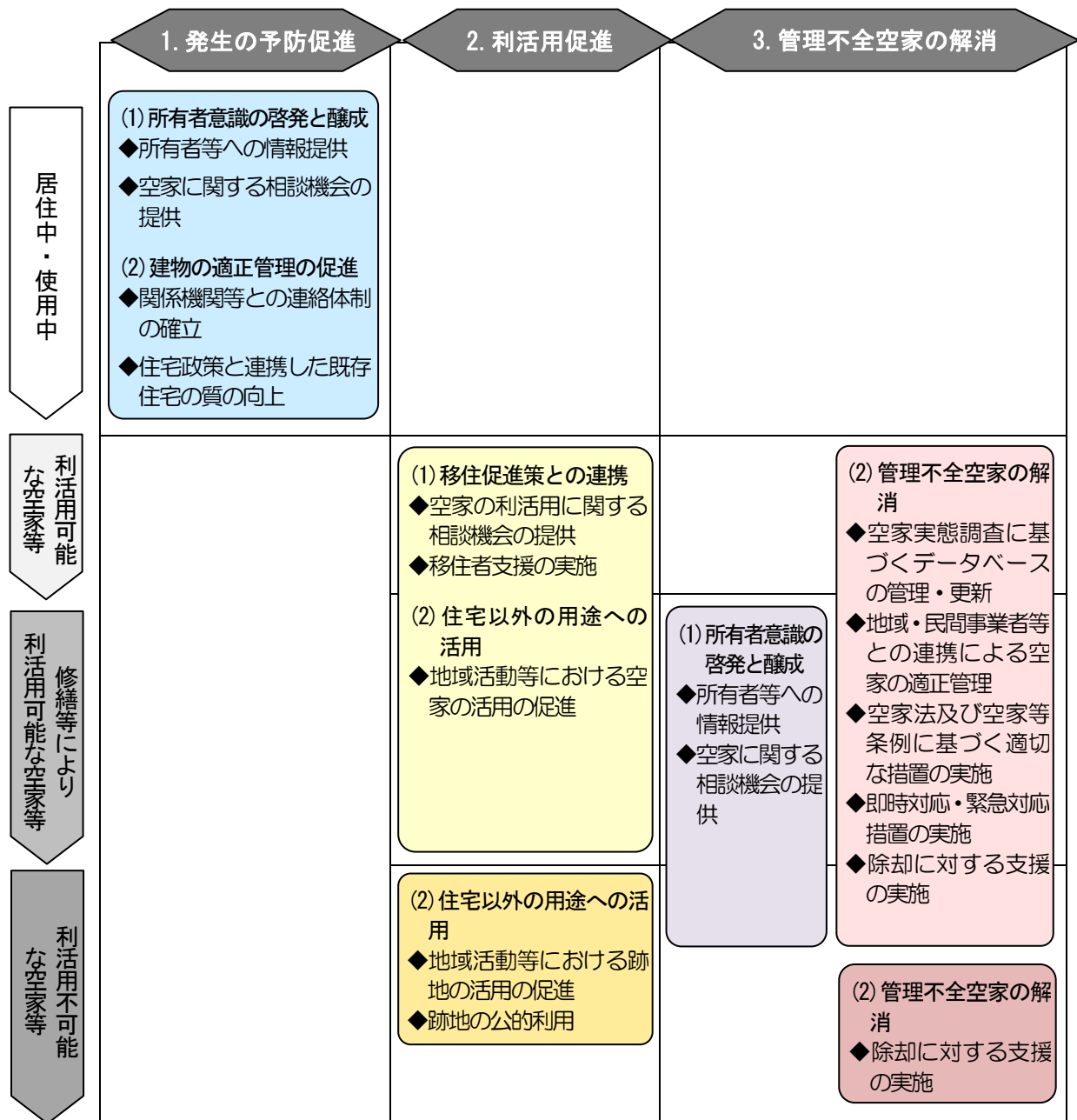


図 空家等対策に係る取り組みフロー

**【施策例】 凡例**

「◎」：実施中

「・」：今後実施検討

## 1. 空家発生の予防促進に係る取り組み

空家数の減少に向けた対策としては、まずは空家化させないことが基本となります。そのため、居住又は使用している段階から、所有者等に対する意識啓発を図り、空家の適正管理を働きかけることで、新たな空家発生を予防し、空家数の増加をできるだけ抑制します。

### (1) 所有者意識の啓発と醸成

#### ◆ 所有者等への情報提供

まだ居住中・使用中である所有者等の中には、将来的に空家となったとき、周辺の生活環境にもたらす悪影響などを認識していないこともあります。また、認識していても、どうにかしたくても、何もわからず、自分ではどうにもできないと諦めている場合も考えられます。そのため、所有者等が前もって空家の問題を自覚し、維持管理責任を自ら担い、適正な行動をとることが容易にできるよう、情報提供を行います。

#### 【施策例】

##### ◎ 広報「すもと」や市のホームページを活用した情報提供の充実

- ・ 空家に関する関係団体・民間事業者等のホームページの紹介
- ・ 空家の利活用・適正管理に関するチラシを納税通知書に同封して送付
- ・ 空家の適正管理に関するパンフレットを所有者等へ配布
- ・ 登記義務化・所有者不明土地対策に関する情報提供
- ・ 空家等についての税制特例に関する情報提供
- ・ 空家改修・除却業者に関する情報提供

##### ◎ 空き家バンク等登録に関する情報提供

- ・ 講演会・シンポジウム・出前講座等の実施
- ・ 市のイベント等を活用した情報提供
- ・ 市民が集まる場所での情報提供

#### ◆ 空家に関する相談機会の提供

空家をもたらす問題は多岐にわたるため、庁内及び関係団体と連携し、所有者等が相談できる機会の提供と、相談しやすい環境づくりを進めます。

#### 【施策例】

##### ◎ 空家に関する総合相談窓口の設置

- ・ 関係団体と連携した相談会の開催
- ・ 空家に関する関係団体・民間事業者等のホームページの紹介



## (2) 建物の適正管理の促進

### ◆ 関係機関等との連絡体制の確立

地域の見守り機能の一助ともなっている、町内会・自治会や洲本市社会福祉協議会等と連絡し、高齢世帯の状況を把握するとともに、建物や宅地を次代に引き継ぐきっかけ作りとなるような働きかけを行います。

#### 【施策例】

- ・ 出前講座・ワークショップ等の実施
- ◎ 空家等対策庁内連絡会議による空家情報等の共有
- ・ 空家等対策に関する関係機関等との連携
- ・ 地域や対象世代を絞ったチラシの作成・配布

### ◆ 住宅政策と連携した既存住宅の質の向上

全国的には、既存住宅の有効活用に向け、その質の向上を図るべく、各種事業が実施されています。本市では、特に緊急性の高い住宅耐震化工事の支援のみ実施していますが、屋根や外壁、設備その他を現在の基準に更新するリフォーム工事についても、将来的な利活用の可能性が高められることから、空家化の予防にもつながります。

#### 【施策例】

- ◎ 住宅耐震化工事等支援事業の実施
- ・ 住宅リフォーム工事についての情報提供

## 2. 空家の利活用促進に係る取り組み

空家の増加を抑制するため、比較的状态の良い建物を地域資源として捉え、地域の活性化やコミュニティ意識の醸成等、地域に貢献できるよう、利活用を促進します。

### (1) 移住促進策との連携

#### ◆ 空家の利活用に関する相談機会の提供

所有者等が空家の利活用策について相談できる窓口を設置し、「洲本市空家等対策協議会」や関係団体と連携し、利活用を促進します。また、相談会の開催等を検討し、所有者等が相談できる機会の提供と、相談しやすい環境づくりを進めます。

#### 【施策例】

- ◎ 空家に関する総合相談窓口の設置【再掲】
- ・ 関係団体と連携した相談会の開催【再掲】
- ・ 空家に関する関係団体・民間事業者等のホームページの紹介【再掲】

## ◆ 移住者支援の実施

本市では、移住世帯の空家購入・改修に対する支援を行っており、空家の利活用促進にもつながることから、今後も継続していきます。

特に、空家の所有者等に対しては、利活用することへの心理的要因を含む障壁をできるだけ取り除き、理解が深められるよう、所有者等の側からも有用とみられる情報の提供に努めます。

### 【施策例】

- ・空き家バンク等への登録勧奨
- ◎すもと新生活スタートアップ支援事業等の実施
- ・空家の所有者等に向けた利活用の流れ・事例・支援制度等についての情報提供

## (2) 住宅以外の用途への活用

### ◆ 地域活動等における空家や跡地の活用の促進

市内で行われている空家や町家の利活用や、民間事業者や市民によるイベント等の活動と連携を図りながら、空家や跡地（空き地）の利活用を促進し、地域の活性化を図ります。

あわせて、地域住民の意向をふまえながら、地域活動における利活用策を検討していきます。

### 【施策例】

- ・出前講座・ワークショップ等の実施【再掲】
- ・町内会・自治会活動や地域コミュニティの場としての利活用事例の紹介
- ・跡地（空き地）を地域住民共有の駐車場等とする利活用方策の支援
- ・社会福祉施設や子育て支援施設等に利活用するニーズ・マッチングの実施・支援
- ・その他、空家や跡地（空き地）を地域で利活用する場合の枠組み等の構築・支援
- ・空家や跡地（空き地）を市等に寄附する場合の条件整理

### ◆ 跡地の公的利用

管理不全空家は、地域の安全面、衛生面に悪影響を及ぼすことから、これらの除却を進めるとともに、跡地（空き地）について、地域の状況や地域住民の意向をふまえながら、跡地の公的利用についても進めていきます。

### 【施策例】

- ・ポケットパークや児童遊園、防災空地、避難場所その他公的・公共施設用地としての利活用
- ・空家や跡地（空き地）を市等に寄附する場合の条件整理【再掲】

### 3. 管理不全空家の解消に係る取り組み

適正な管理が行われていない空家は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼします。

そのため、地域住民の安全・安心の確保と地域の活性化に向け、所有者等の特定を行い、空家の状態や所有者等の意向を把握し、所有者等に対して空家の適正な管理を促します。

また、空家法や空家等条例に基づく措置を実施し、管理不全空家の解消を図ります。

#### (1) 所有者意識の啓発と醸成

##### ◆ 所有者等への情報提供

所有者等が管理不全空家の問題を認識し、維持管理責任を適正に履行することができるよう、情報提供を行います。

また、知らない、見慣れない、わからない、何もできないといった負の連鎖に陥らないよう、簡明な情報提供に努めます。

##### 【施策例】

◎広報「すもと」や市のホームページを活用した情報提供の充実【再掲】

- ・空家に関する関係団体・民間事業者等のホームページの紹介【再掲】
- ・空家の利活用・適正管理に関するチラシを納税通知書に同封して送付【再掲】
- ・空家の適正管理に関するパンフレットを所有者等へ配布【再掲】
- ・登記義務化・所有者不明土地対策に関する情報提供【再掲】
- ・空家等についての税制特例に関する情報提供【再掲】
- ・空家改修・除却業者に関する情報提供【再掲】

◎空き家バンク等登録に関する情報提供【再掲】

- ・講演会・シンポジウム・出前講座等の実施【再掲】
- ・市のイベント等を活用した情報提供【再掲】
- ・市民が集まる場所での情報提供【再掲】

##### ◆ 空家に関する相談機会の提供

所有者等が管理不全空家の対応を検討する場合など、参考となる情報を得られるよう、関係団体と連携し、相談窓口の設置や相談会の開催等により、相談機会を提供するとともに、相談しやすい環境づくりを進めます。

また、相談窓口において、管理不全空家や市が把握していない空家等に関する周辺住民からの情報を受け取った場合、現地の確認、所有者等の特定等所定の手続きについて迅速に対応します。

##### 【施策例】

◎空家に関する総合相談窓口の設置【再掲】

- ・関係団体と連携した相談会の開催【再掲】
- ・空家に関する関係団体・民間事業者等のホームページの紹介【再掲】

## (2) 管理不全空家の解消

### ◆ 空家実態調査に基づくデータベースの管理・更新

本市では、空家等対策計画の策定・見直しに当たり、空家実態調査や空家の所有者等を対象としたアンケートを実施しており、その結果に基づきデータベースを構築し、その後判明した空家も含め、管理しているところです。

空家の実態については、今後も継続的に編集・管理していく必要があることから、逐次データベースの更新を図り、空家状況の推移を分析し、今後の対策等を検討する基盤とします。

また、所有者等の所在が不明である空家も散見されるようになっていますが、引き続き所有者等の所在把握を進め、適正な維持管理の実施に向け、所有者等に働きかけていきます。

#### 【施策例】

##### ◎空家管理データベースの逐次更新

- ・住宅地図の更新にあわせた空家データの取得
- ・定期的な実態調査（悉皆調査又は地区毎調査）の実施

##### ◎空家所有者等の所在把握

### ◆ 地域・民間事業者等との連携による空家の適正管理

所有者等が遠方に居住している、施設等に入所している、空家に住んだことがなく何もわからないなど、諸事情により自ら管理できない場合を想定し、町内会や自治会が管理の一部を代行する、民間事業者等による維持管理サービスを紹介するなど、空家の適正管理につなげられるよう、仕組みの構築と支援の必要性を検討するとともに、幅広いサービスの実現を図るため、必要に応じ民間事業者等との協定の締結等を検討します。

#### 【施策例】

- ・町内会や自治会等による空家パトロール制度の導入
- ・町内会や自治会等による空家管理代行制度の導入
- ・民間事業者等との包括的・個別的協定等の締結
- ・民間事業者等による維持管理サービスの紹介
- ・空家に関する関係団体・民間事業者等のホームページの紹介【再掲】

### ◆ 空家法及び空家等条例に基づく適切な措置の実施

本市においては、空家等条例・施行規則に基づき、空家法に該当する空家等やそれ以外の空家に対応しています。今後も引き続き、特定空家に対する助言、指導、勧告、命令などを含め、必要となる措置を適宜適切に実施していきます。

#### 【施策例】

##### ◎空家等条例・施行規則に基づいた適切な措置の実施

## ◆ 即時対応・緊急対応措置の実施

地震や台風といった災害などを契機として、屋根や外壁材等の落下・飛散や建物の倒壊が生じた場合、周辺住民への危険を回避するため、即時対応として市が直接原因部位の除去等を行っており、今後も引き続き実施することで安全確保を図るとともに、損害程度と危険性を慎重に考慮し、やむを得ない場合は最小限度の範囲に限り、取り急ぎ市が発注した工事業者により危険部位を除去した上で、当該工事に必要となった費用を所有者等に請求する緊急対応措置の拡充についてもあわせて進めていきます。

### 【施策例】

#### ◎即時対応に要する機材・人員等の確保

- ・緊急対応措置の拡充内容についての整理・実施

## ◆ 除却に対する支援の実施

平成 27 年度より、一部に国県補助も活用しつつ、危険空き家除却支援事業を実施しており、基準となる状態を超えた危険空家（不良住宅等）の除却を促進してきたところですが、今後も引き続き実施していくことで、住宅地における安全確保を図ります。

また、本市では、令和 4 年 6 月に策定・公表した洲本市立地適正化計画において、「都市が人口減少下にあっても市街地の一定のエリアにおいて人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域」として、居住誘導区域 242ha を定めました。それを受け、居住誘導区域における空家除却の支援を進めることで、空家数の減少を図るとともに、市街地の更新を促し、良好な宅地を次代に供給できるようになることをめざします。

さらに、危険空家の発生を予防するとともに、空家数の減少に寄与すべく、特に空家率の高い地区に重点を置きながら、空家除却に対する支援を進めます。

その他、資力に欠ける等自力での解決が望み難い所有者等や、接道条件や都市計画による建築制限により建物の再建築が不可能な宅地等についても、支援の要否及び方法について検討し、空家等対策として仕組みの構築を図ります。

### 【施策例】

#### ◎危険空き家除却支援事業の実施

- ・立地適正化計画における居住誘導区域を含む地区に対する支援
- ・危険空家の予防につながる空家除却に対する支援
- ・空家率の高い地区に対する支援

#### ◎国県補助事業（国空き家再生等推進事業、国空き家対策総合支援事業、県老朽危険空き家除却支援事業等）の活用

- ・空家改修・除却業者に関する情報提供【再掲】
- ・空家に関する関係団体・民間事業者等のホームページの紹介【再掲】
- ・空家や跡地（空き地）を市等に寄附する場合の条件整理【再掲】
- ・自力での解決が見込めない空家である場合等における対応策の確立・実施

## 第5章 特定空家に関する措置

空家法第14条に規定されているとおり、市長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等の除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を講じることができます。また、空家等条例第8条に規定されているとおり、市長は、特定法定外空家等の所有者等に対し、当該特定法定外空家等に関し、上記の必要な措置をとるよう助言又は指導することができます。

本市では、国が定めた『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）」に基づき、特定空家の特定と必要な措置を講じます。

### 1. 特定空家の措置の流れ

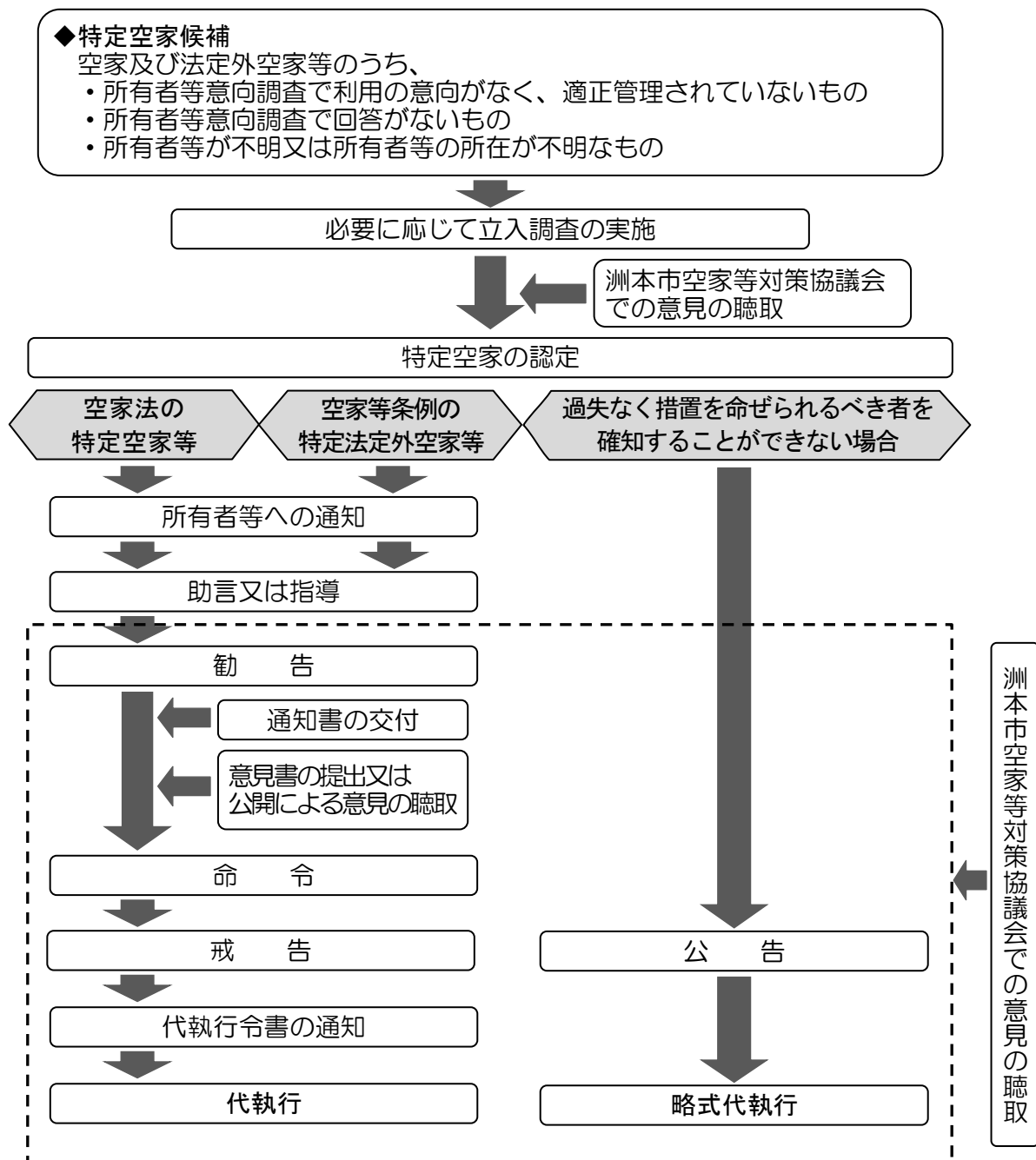


図 特定空家の特定と措置の流れ

## 2. 特定空家の認定

特定空家の認定に当たっては、空家実態調査結果を活用する他、必要に応じて洲本市空家等対策協議会での意見聴取を経た上で、市が判断し、所有者等に特定空家に該当する旨を通知します。

特定空家の判断は、原則として国が定めた『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）」に記載されている“別紙1～4の判断に際して参考となる基準”に基づき行いますが、これにより難しい状況等である場合は、個別に判断します。

## 3. 特定空家に対する措置の内容

特定空家の所有者等に対する措置は、空家等条例及び施行規則に則って実施します。

### (1) 助言又は指導（空家法第14条第1項、空家等条例第8条・同施行規則第6条）

当該特定空家の所有者等に対する助言又は指導を行うことで、所有者等が自らの意志により改善することを促します。

#### ○助言

方 法	原則として口頭による
内 容	・ 特定空家の状態 ・ 助言事項 ・ 助言の責任者等及び連絡先

#### ○指導

方 法	指導書（様式第5号及び第8号）による
内 容	・ 特定空家の状態 ・ 指導事項 ・ 改善期限 ・ 指導の責任者等及び連絡先

### (2) 勧告（空家法第14条第2項、空家等条例施行規則第7条（様式使用等））

前述した助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家の状態が改善されないと認めるときに、当該助言又は指導を受けた者に対し、必要な措置をとることを勧告することができます。

方 法	勧告書（様式第9号）による
内 容	・ 勧告に係る措置の内容 ・ 勧告に至った事由 ・ 改善期限 ・ 勧告の責任者等及び連絡先

※特定空家の所有者等が複数存在する場合には、市長が確知している当該特定空家の所有者等全員に対して勧告を行います。

### (3) 命令（空家法第 14 条第 3～8 項、空家等条例施行規則第 8 条（様式使用等））

前述した勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限（勧告の猶予期限に準じる）をつけて、その勧告に係る措置をとることを命じることができます。

#### ① 所有者等への事前の通知

（空家法第 14 条第 4 項、空家等条例施行規則第 8 条第 2 項）

市長は、措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ所定の事項を記載した通知書を交付します。

方 法	命令に係る事前の通知書（様式第 11 号）による
内 容	・ 命じようとする措置の内容 ・ 命ずるに至った事由 ・ 意見書の提出期限 ・ 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

#### ② 命令に係る事前の通知に対する意見書の提出

（空家法第 14 条第 4 項、空家等条例施行規則第 8 条第 3 項）

命令に係る事前の通知書を交付され、意見書及び自己に有利な証拠を提出しようとする者又はその代理人は、当該通知書を受けた日から 14 日以内に、意見書及び証拠を提出しなければなりません。

方 法	命令に係る事前の通知に対する意見書（様式第 12 号）による
内 容	・ 命令に係る事前の通知に対する意見 ・ 自己に有利な証拠の提出の有無

#### ③ 公開による意見聴取の請求

（空家法第 14 条第 5 項、空家等条例施行規則第 8 条第 3 項）

命令に係る事前の通知書の交付を受けた者又はその代理人は、その交付を受けた日から 5 日以内に市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができます。

なお、意見聴取の請求がなく、当該期間を経過した場合には、意見の提出期限の経過をもって、直ちに命令を行います。

方 法	命令に係る事前の通知に対する意見聴取請求書（様式第 13 号）による
内 容	・ 意見の聴取に出席しようとする者の氏名及び連絡先

#### ④ 公開による意見の聴取

（空家法第 14 条第 6 項～第 8 項、空家等条例施行規則第 8 条第 4 項）

市長は、命令に係る通知の交付を受けた者から、意見の聴取の請求があった場合においては、当該措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見



の聴取を行います。

市長は、意見の聴取を行う場合は、当該措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見聴取の期日の3日前までに、所定の内容を通知するとともに、これを市の掲示板に掲示する方法により公示します。

方 法	命令に係る事前の通知に対する意見聴取通知書（様式第14号）による
内 容	・命じようとする措置の内容 ・聴取の期日及び場所

#### ⑤ 命令の実施（空家法第14条第3項、空家等条例施行規則第8条第1項）

市長は、命令に係る通知の交付を受けた者が正当な理由なく、当該措置をとらなかった場合に、前述の①～④の手続を経て、当該措置を命令します。

方 法	命令書（様式第10号）による
内 容	・命令に係る事前の通知に対する意見等の有無 ・命令に係る措置の内容 ・措置の期限 ・命令の責任者等及び連絡先

#### ⑥ 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示

（空家法第14条第11項・第12項、空家等条例施行規則第8条第5項）

市長は、空家法第14条第3項の規定による命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、当該特定空家に標識を設置します。

方 法	標識（様式第15号）による
内 容	・命令に係る措置の内容 ・措置の期限 ・命令の責任者等及び連絡先

#### （4）代執行（空家法第14条第9項、空家等条例施行規則第9条（様式使用等））

市長は、空家法第14条第3項の規定により必要な措置を命じた場合に、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行うことができます。

代執行できる措置については、以下の2つの要件を満たす必要があります。

- |                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られていること</li><li>・当該特定空家による周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと</li></ul> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### ① 戒告（行政代執行法第3条第1項、空家等条例施行規則第9条第1項）

代執行を行うに当たっては、相当の履行期限（戒告の時点から起算して、当該措置を履行することが社会通年上可能な期限）を定め、その期限までに義務の履行が行われな  
いときは代執行を行う旨を戒告するとともに、公告します。

方 法	戒告書（様式第16号）による
内 容	・命令に係る措置の内容 ・履行期限 ・担当課及び連絡先

#### ② 代執行令書の通知（行政代執行法第3条第2項）

市長は、義務者が前述の戒告を受けて、指定の期限（動産を搬出することなどに配慮）  
までにその義務を履行しないときは、代執行令書をもって、所定の事項を義務者に通知  
します。

方 法	代執行令書（様式第17号）による
内 容	・命令に係る措置の内容 ・履行期限 ・担当課及び連絡先

#### （5）略式代執行（空家法第14条第10項）

空家法第14条第3項に基づき必要な措置を命じようとする場合に、過失なく（市長がその  
職務において通常要求される注意義務を履行した場合）、その措置を命ぜられるべき者を確知  
することができない（措置を命ぜられるべき者の氏名及び所在をともに確知し得ない場合及  
び氏名は知り得ても所在を確知し得ない場合）ときは、市長は本市の負担において、その措  
置を行うことができます。

略式代執行の実施に当たっては、相当の期限（当該措置を履行することが社会通年上可能  
な期限）を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは代  
執行を行うべき旨を事前に公告することとします。なお、公告は市の掲示板に掲示する方法  
により2週間公示します。

#### （6）必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家の所有者等が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施した場合、所  
有者等は措置が完了した旨の届出書を提出し、市長は所有者等に対し、受領書を返却します。

また、勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税などの住宅用地特例の適用対象となる  
ことから、庁内課税部局に撤回された旨の情報提供を行います。

なお、これらの情報は、データベースに記録し、関係部局との情報共有を図ります。

## 第6章 住民等からの相談への対応

### 1. 相談窓口の設置

空家の発生防止と空家等対策の実施を目的に、所有者等や空家の周辺住民からの相談に対応できるよう、空家に関する総合窓口を設置し、窓口対応、電話、メール等での相談に対応します。また、総合窓口について、市の広報やホームページなどを活用し、市民等に周知を図ります。

また、「洲本市空家等対策庁内連絡会議」を通して関係各課との連絡体制を構築し、相談内容に応じて担当部署を紹介するとともに、専門家による対応が必要な場合は、「洲本市空家等対策協議会」や、「ひょうご空き家対策フォーラム」との連携を図り、適切に対応していきます。

#### ◆庁内相談窓口

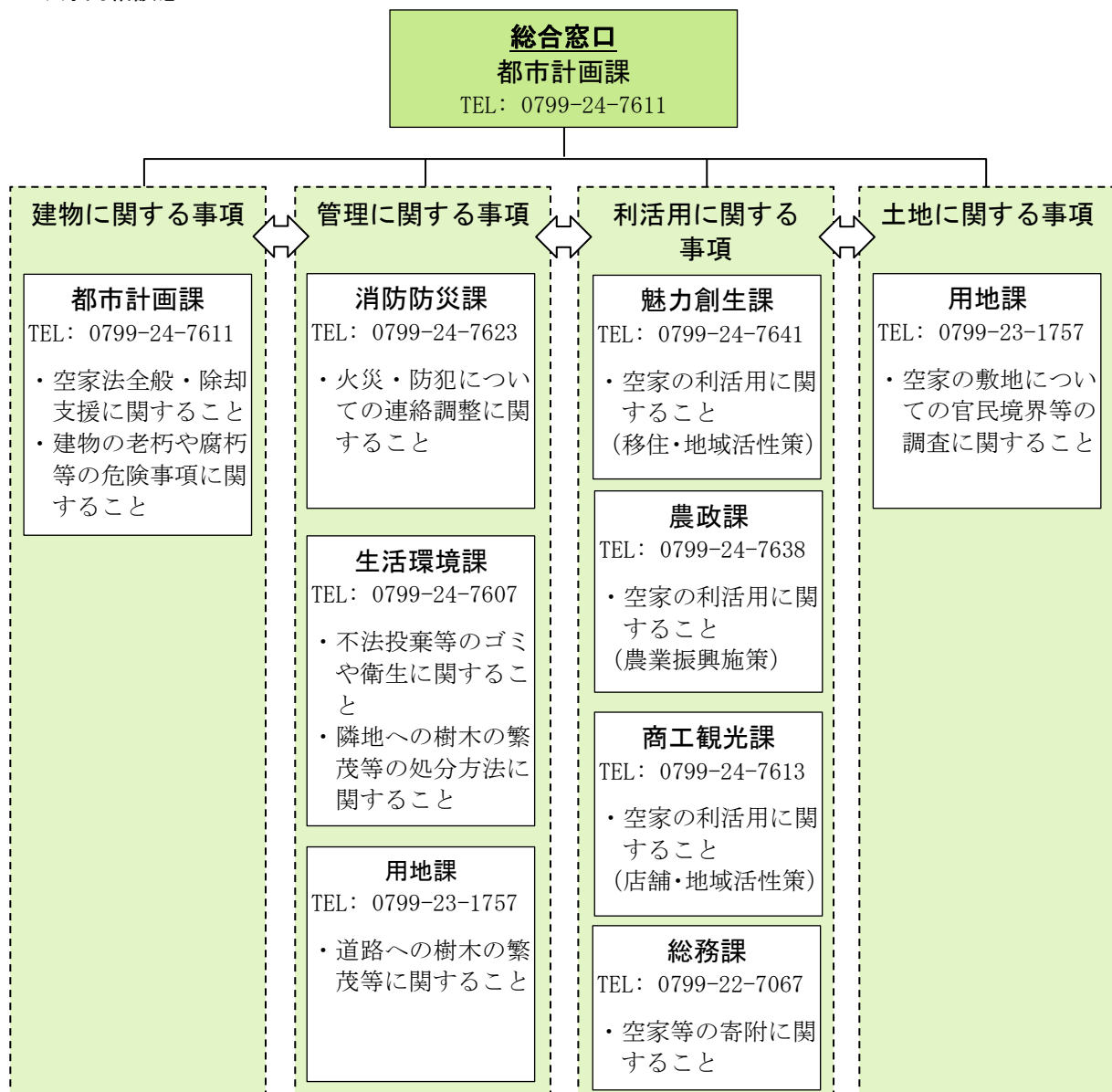


図 庁内相談窓口

【ひょうご空き家対策フォーラム】

項 目	団体名称	連絡先（TEL）
事務局	ひょうご空き家対策フォーラム（相談窓口）	078-325-1021
構成団体	一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会	078-382-0141
	一般社団法人兵庫県建築士事務所協会	078-351-6779
	公益社団法人全日本不動産協会 兵庫県本部	078-261-0901
	公益社団法人兵庫県不動産鑑定士協会	078-325-1023
	兵庫県弁護士会	078-341-7061
	兵庫県司法書士会	078-341-6554
	兵庫県土地家屋調査士会	078-341-8180
オブザーバー	ひょうご住まいサポートセンター	078-360-2536
	すまいるネット	078-647-9900

## 第7章 実施体制

### 1. 洲本市空家等対策協議会

空家等対策の推進に当たっては、空家法第7条第1項、空家等条例第11条に基づき、「洲本市空家等対策協議会」を設置し、本計画の策定及び変更並びに空家等対策に関する協議を行います。

#### 【委員】

区 分	所 属
学識経験のある者	学識経験者
	弁護士
	一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会 淡路支部
	公益社団法人 兵庫県建築士会 淡路支部
市民代表	洲本市連合町内会
関係行政機関又は県の職員	洲本警察署
	兵庫県淡路県民局洲本土木事務所
洲本市長	洲本市長

### 2. 洲本市空家等対策庁内連絡会議

本市では、空家の増加が見込まれることに鑑み、また、空家法が施行されたことを受け、庁内各部局間で情報及び課題の共有を図るとともに、空家等に関する施策の推進に関し協議及び調整を行うため、「洲本市空家等対策庁内連絡会議」を設置しています。

#### 【所掌事項】

- 空家法及び空家等条例に関連する施策（以下、「空家等対策」とする。）の検討に関する  
こと
- 空家等対策についての情報の収集に関すること
- 空家等対策についての調整に関すること
- その他空家に関する施策の推進に関すること

【空家等対策の役割分担】

関係課	役割
魅力創生課	・移住・地域活性化策としての空家の利活用に関する事
総務課	・民法等の法律関係に関する事 ・空家等の寄附に関する事
消防防災課	・防災上対策が必要な特定空家の措置内容の検討に関する事
税務課	・空家に関する固定資産税情報の提供に関する事 ・勧告した特定空家の固定資産税等の住宅用地特例の解除に関する事
市民課	・空家に関する戸籍情報等の提供に関する事
生活環境課	・特定空家が周辺的生活環境に与えている影響調査等に関する事 ・衛生上対策が必要な特定空家に係る措置内容の検討に関する事 ・特定空家に存するゴミの処理方法の検討に関する事
農政課	・農業振興施策としての空家の利活用に関する事
商工観光課	・店舗・地域活性化策としての空家の利活用に関する事
用地課	・道路管理、官民境界等の調査に関する事
都市計画課	・空家法に関する事 ・空家等対策庁内連絡会議の運営に関する事 ・除却支援に関する事

◆実施体制

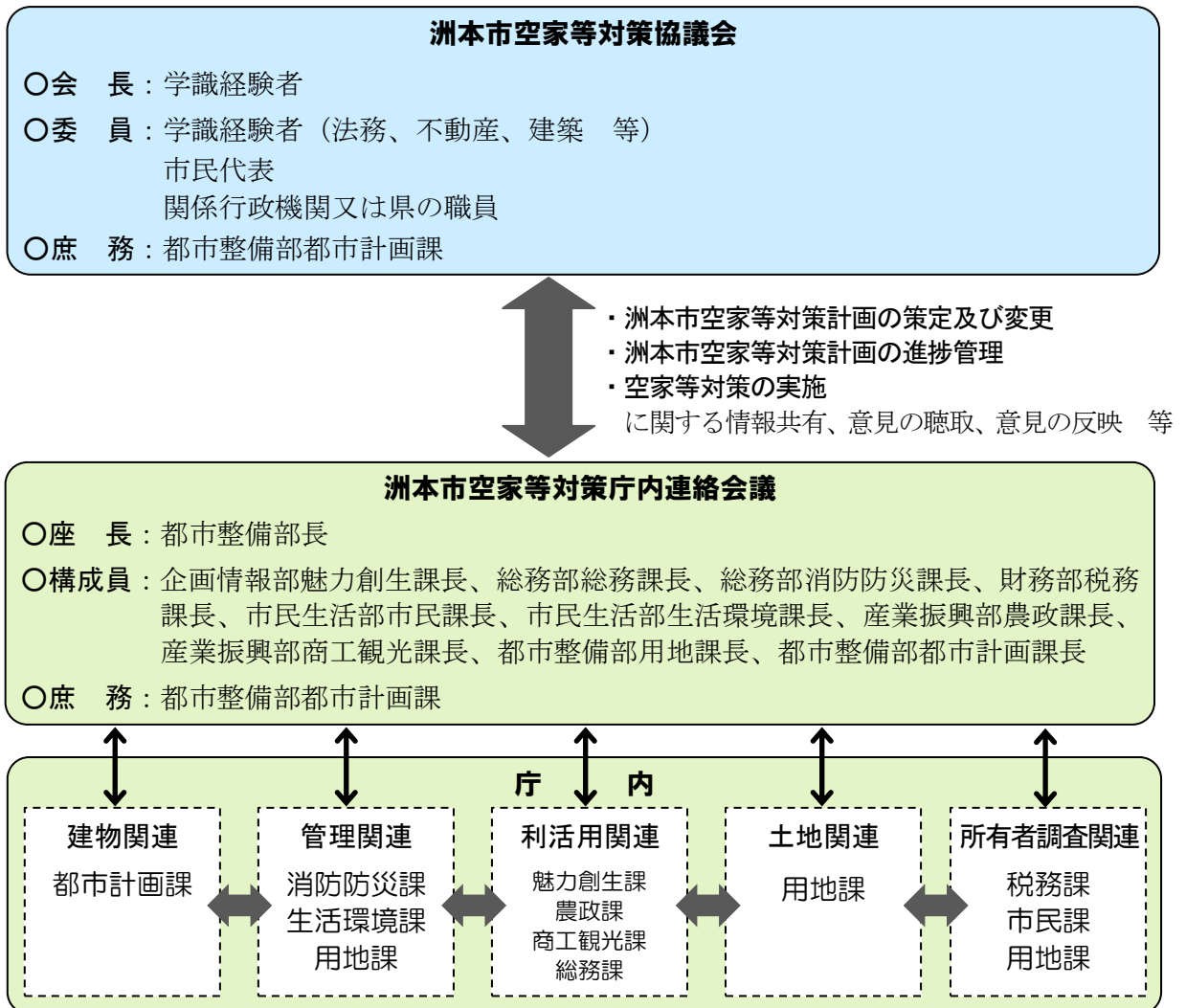


図 空家等対策の実施体制

## 第8章 その他空家等対策の実施に関し必要な事項

### 1. 計画の効果検証

本市の空家等対策としては、今後増加が予想される空家の発生を抑制し、空家の利活用や適正管理を促進するために、目標指標を設定し、これをもとに本計画の進捗状況の把握と評価を行います。

表 目標指標

基本方針	項目	現状値 令和3年度 (2021)	目標値 令和14年度 (2032)	備考
空家発生の 予防促進	空家率の上昇抑制	令和4年度 (2022) 7.5%	5.0%	本計画にて 設定
空家の 利活用促進	空き家バンクの成立件数	10件/年	20件/年	本計画にて 設定
	空家取得(改修、購入等) 支援制度を活用した移住 者数	53人/年	50人/年	本計画にて 設定
管理不全 空家の解消	修繕・除却された空家数	36件/年	80件/年	本計画にて 設定

※空家率は、市が行う空家実態調査による。

目標値は、「空家率」は令和14(2032)年度時点の数値とし、その他は単年度での数値とする。

## 2. 空家法以外での対応

空家法に該当しない空家については、空家等条例で対応していきませんが、それ以外に以下の各法令においてもそれぞれの目的に沿って必要な対策を講じていきます。

表 空家法以外の法令による対応

法令・条例	条項	行政執行権者	対 象	措 置	
				内容	対応
建築基準法	第 10 条	兵庫県	建築物の敷地、構造、建築設備について、 ・そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれのあるもの ・著しく衛生上有害となるおそれのあるもの	除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限、その他保安上又は衛生上必要な措置	勧告 命令 代執行
道路法	第 43 条 第 44 条 第 44 条の 2	道路管理者	・道路の損傷・汚損 ・道路に土石、竹木などのたい積 ・道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれのある行為	違法放置など物件の除却、その他必要な措置	命令
消防法	第 3 条	消防長、消防署長その他の消防吏員	屋外において火災の予防上危険と認める物件	みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除却	命令 代執行
災害対策基本法	第 64 条 第 1 項 第 2 項	市長	災害が発生又は発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるとき	他人の土地、建物その他の工作物の一時使用	/
				土石・竹木その他の物件の使用、収用	
				災害を受けた工作物等で、当該応急措置の実施の支障となるものの除却	
災害救助法 災害救助法施行令	第 4 条 第 10 号 第 2 条 第 2 号	兵庫県知事	災害に際して、被災者の保護と社会の秩序の保全を図るために必要な救助	災害によって日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去	/
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	第 19 条の 4・7	市長	ごみなどの不法投棄などにより生活環境の保全上支障がある場合	撤去、又は発生の防止に必要な措置	命令



### 3. 計画の進行管理

計画の進行管理については、P D C Aサイクルを用いて点検・評価を行っていきます。

定期点検・評価に当たっては、洲本市空家等対策庁内連絡会議において、進捗状況を把握し、洲本市空家等対策協議会に報告を行います。

洲本市空家等対策協議会は、その報告を受けて、年次評価を行い、必要に応じて施策の見直しを行います。あわせて、次期計画への反映も行っていきます。

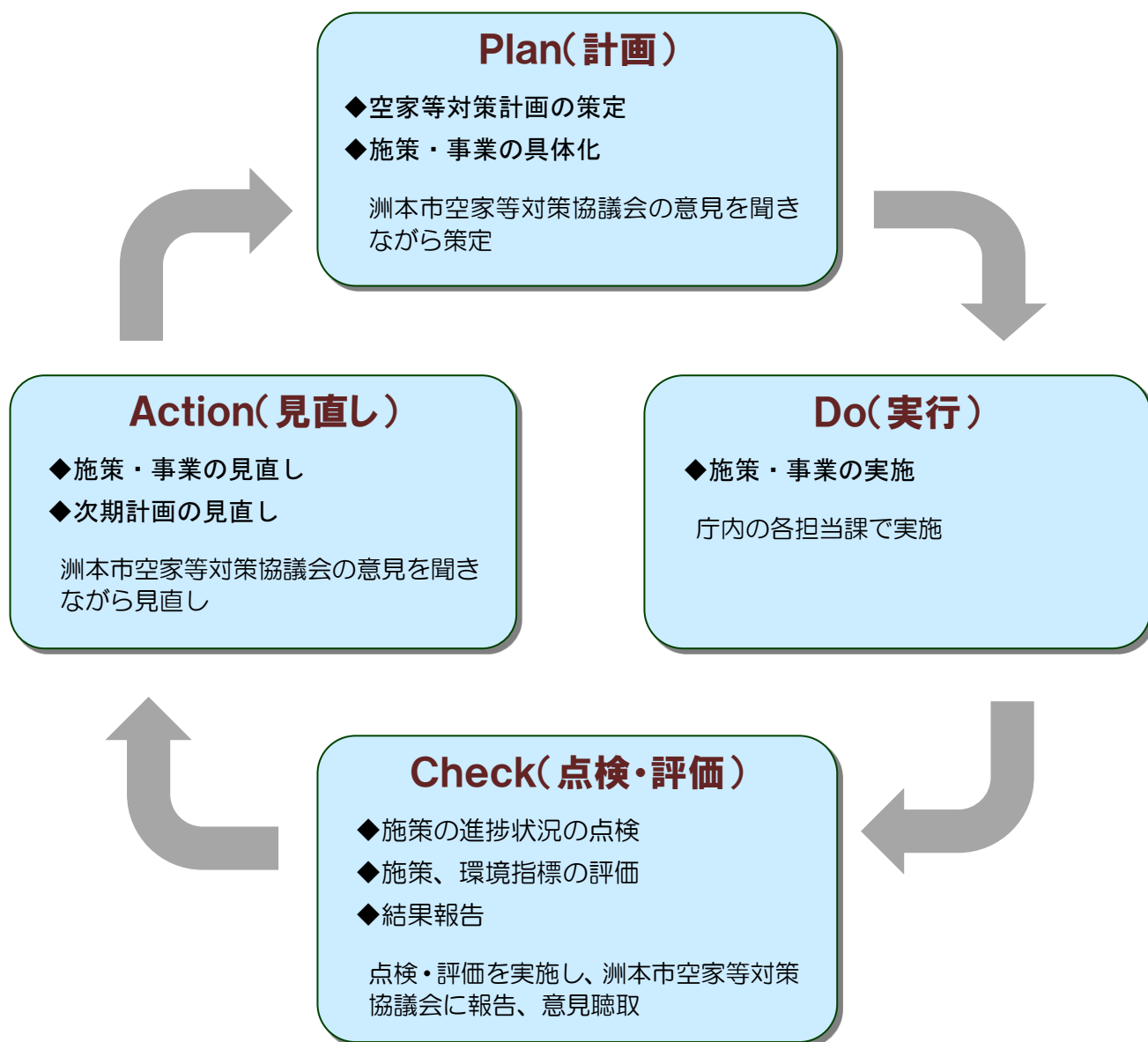


図 P D C Aサイクルによる進行管理