

1. 計画の概要

■ 計画の背景と目的

我が国では、人口減少や高齢化等の進展等を背景に空き家の増加が社会問題となっており、空き家の及ぼす影響は、自然災害等による倒壊の危険や景観・周辺地域の治安の悪化、公衆衛生上の問題等、多岐に渡ります。

このような中で、本市では、平成 31（2019）年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）に基づく「淡路市空家等対策計画」（以下、本計画という。）を策定し、空家対策の総合的な推進に取り組んできました。

この度、令和 6（2024）年 3 月をもって計画期間が満了することに伴い、これまでの取組の成果や社会情勢の変化等を踏まえ、引き続き本市の総合的な空家等対策を推進するため、本計画の改定を行います。

■ 計画の位置づけ

空家法第 7 条に規定する「空家等対策計画」

■ 対象の地区

淡路市全域を対象

■ 対象期間

令和 6（2024）年度から

令和 10（2028）年度までの 5 年間

※社会情勢の変化や、計画の前提となる諸条件に変化があった場合は、適宜見直しを行います。

■ 対象とする空家等

- ・本計画で対象とする空家等は、空家法第 2 条第 1 項に規定する「空家等」としますが、発生抑制や利活用に関する施策については空家等となる前の状態であっても対象とします。また、公共の建築物も対象とします。
- ・なお、空家等の状態に応じて、「**管理不全空家等（空家法第 13 条）**」、「**特定空家等（空家法第 2 条第 2 項）**」と定義します。

※具体の定義については本編参照

2. 空家等の現状と課題

■ 淡路市の現状

- ・本市の空き家等を取り巻く環境は大きく変化しています。

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| ・継続的な人口減少及び高齢化の進行 | ・居住に対するニーズや価値観の変化、多様化 |
| ・移住、定住者の増加による近年の社会増 | ・『淡路市空き家バンク』の成約数の増加 |

■ 空家等調査の実施

I. 空家等実態把握調査

（調査の目的）

- ・市内の空家等の実態把握のため、現地踏査による外観調査及び周辺環境調査を実施しました。

（調査期間）

- ・令和 4 年 10 月 22 日～11 月 27 日

（調査結果）

- ・空家候補数^{※1}は 1,664 件（空家率^{※2}:6.8%）となり、平成 29 年度調査結果（空家率：14.4%）と比較して大きく減少しています。
- ・現状のまま放置すると道路等に倒壊、崩落、瓦の落下等が起こる恐れがあるとして、59 件が「第三者に危害を与える可能性がある空家」と判定されました。

※1：現地調査より「使用実態がない可能性が高い」と判断された建物数

※2：全建物数（市内の家屋のうち用途が住居系である H29：24,025 件、R4：24,366 件）に対する割合

II. 空家等所有者意向調査

（調査の目的）

- ・空家等実態調査を基に抽出した空家候補の所有者を対象にアンケート調査を実施しました。

（調査期間）

- ・令和 5 年 1 月 6 日～2 月 22 日

（回収状況）

- ・配布数：1,614 件（所有者が特定できた空家候補）
- ・回収数：652 件、回収率：40.4%

（調査結果）

- ・所有者の約 8 割が 60 歳代以上、約 6 割が市外に在住と回答しています。
- ・解体、除却における課題として「費用の負担」や「接道条件が悪い」と回答し、利活用に関する課題として、「家屋の老朽化」や「修繕費の負担」が挙げられます。
- ・既存の施策に関する認知度が低いため、幅広い情報発信手法の検討が必要となります。

3. 空家等対策に関する基本的方向

■ 基本理念

- ・ 前回計画から継続し、本市の空家等対策の基本理念を以下のように設定します。

基 本 理 念

『みんなで連携し、安全・安心で快適に生活でき
誰もが住みたくなる街づくり』

■ 空家等対策の基本方針

- ・ 基本理念の実現に向けて、空家等対策の基本方針を以下に設定します。

基本方針 1：空家等の状態合わせた早期対応と相談体制の構築

- 空家等が引き起こす問題は、放置される期間が長くなるほど、修繕コスト等の増加や所有者等の特定が困難になるため、そのような問題が深刻化する前の早期に対応することが重要となります。
- 今後も増加が予想される空家等の発生抑制や流通促進に努めるなど、空家等の状態に応じた対策を推進します。
- 対策を行う上では、市、県、関係団体、地域等がそれぞれの役割を認識し、相互に連携を図る庁内相談体制により、適切な対応を講じていきます。

基本方針 2：地域特性を考慮した空家等対策の推進

- 空家等が発生すると、本市の豊かな景観を損なうとともに、地域の活力の低下や文化の喪失を招くおそれがあることから、空家等を地域の重要な資源として捉え、地域のまちづくりとしての観点から、移住・定住人口の増加や地域活性化等に資する活用を図ります。
- 本市の空家等は所有者等が市内に居住されていないケースも多いため、管理意識を低下させないように、所有者等とのつながりを大切にした施策を推進します。

基本方針 3：管理不全な空家等の解消

- 本市の空家等の中には、そのまま放置すると市民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性のあるとみられる空家（第三者に危害を与える可能性のある空家）があり、周囲の安全・安心な居住環境の確保のため、必要と判断された場合には、必要な措置を講ずることにより、解体・除却を促します。
- 周囲の安全・安心な居住環境の確保のため、必要と判断された場合には、本市が作成する「淡路市特定空家等の判定基準」に基づいて必要な措置を講ずることにより、危険度の高い特定空家等については解体・除却を促します。また、関係団体や地域等とも連携を行い、慎重に判断した上で、必要な措置を講じます。

■ 今期重点的に取組むポイント

- ・ 本市の空家等を取り巻く社会状況の変化や各種調査の結果から新たに克服すべき課題が明らかとなりました。今期計画では、次頁に示す取組を相互に関連させながら、下記の4点に考慮して空家等対策に取り組めます。

- Point 1：淡路市空き家バンク等と連携した適正管理・活用の推進
- Point 2：多様な主体との連携体制の構築・活用
- Point 3：所有者等への情報発信の強化
- Point 4：第三者に危害を与える可能性のある空家への対応

4. 空家等対策の取組

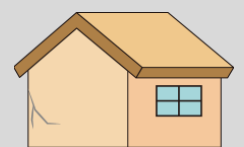
■ 空家等対策の取組

- それぞれの家屋の状態に応じて「空家等の発生抑制」、「空家等の適正管理」、「空家等の利活用」、「特定空家等の措置」の4つと「相談体制の構築」を基本として取り組みます。

空家等対策の枠組みと具体的な施策

～家屋の状態と対策の枠組み～

～具体的な施策と内容～

居住中の家屋 	空家等の発生抑制	ア. 空家等に関する意識啓発・醸成 ・ 広報等への掲載 ・ 固定資産税の納税通知書の活用 イ. 既存住宅ストックの良質化 ・ 簡易耐震診断助成 ・ 住宅耐震改修工事支援
空家等  空家等の跡地 	空家等の適正管理	ア. 空家等の実態把握及びデータベースの構築 ・ 相続財産管理人制度の活用 イ. 所有者等の特定 ウ. 空家等の適正管理の推進 ・ 広報等への掲載【再掲】 ・ 固定資産税の納税通知書の活用【再掲】 ・ 多様な主体のノウハウの活用や連携体制の強化による適正管理の推進 ・ インスペクション（建物現況調査）実施の推進及び周知 エ. 管理不全な状態の空家等への助言・指導 ・ 淡路市空き家等の適正管理に関する条例に基づく運用
管理不全空家等 	空家等の利活用	ア. 空き家バンクの活用 ・ 淡路市空き家バンクの機能拡充 ・ 淡路市空き家バンクをきっかけとした切れ目のない相談体制の構築 イ. 空家・空き地を活用した居住環境の向上 ウ. 空家等管理活用支援法人制度の導入の検討 エ. 移住定住・地域活性化施策との連携 ・ 古民家再生促進支援事業 ・ 空き家活用支援事業 ・ 商店街新規出店・開業等支援事業 ・ 新規起業支援事業 ・ 淡路市暮らし体験住宅事業
特定空家等 	管理不全空家等及び特定空家等の措置	ア. 管理不全な状態の判定 ・ 淡路市空き家等の適正管理に関する条例に基づく運用 ・ 管理不全空家等の把握及び解消 イ. 管理不全空家等及び特定空家等の判断 ウ. 管理不全空家等及び特定空家等の措置 エ. 危険空き家の除却推進 ・ 危険空き家除却支援
相談体制の構築 空家等に関する相談を受け付ける庁内相談窓口を設置し、関係団体と連携し、空家等に関する様々な市民の相談に対応します。		・ 庁内総合相談窓口の設置 ・ 空家等管理活用支援法人制度の導入の検討【再掲】 ・ 淡路市空き家バンクをきっかけとした切れ目のない相談体制の構築【再掲】

■ 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

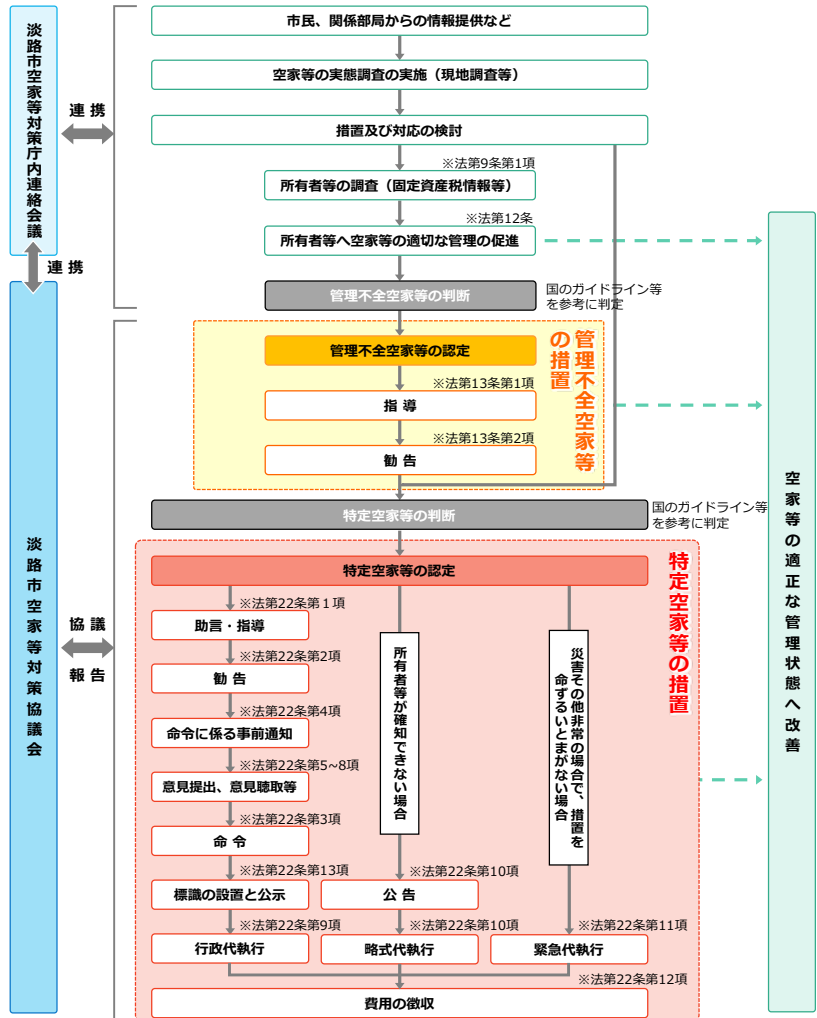
- ・本市の作成する判定基準に基づき、**淡路市空家等対策協議会の意見**を踏まえ、管理不全空家等及び特定空家等の判定を行います。
- ・管理不全空家等及び特定空家等と判定された空家等については、その所有者等に対して**段階的に措置を実施**します。
- ・行政指導を実施してもなお、当該建物等の状態が改善されない場合、管理不全空家等に対しては、**特定空家等に該当することを防ぐため**、特定空家等に対しては、**周囲に著しい悪影響を及ぼすことを防ぐため**、行政処分の実施を検討します。

管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準

- 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
- ②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
- 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
- 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

出典：「管理不全空家等及び特定空家等に対する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の流れ



■ 空家等管理活用支援法人制度の導入検討

- ・法第23条第1項に基づく空家管理活用支援法人制度により指定される「**空家等管理活用支援法人**（以下、支援法人という。）」は、行政の取組む空家等対策の補完的な役割を果たすものです。本市においても支援法人制度を積極的に活用し、民間の持つノウハウ等を生かしながら本市の空家等対策の推進に向けて連携を図ります。

5. 空家等対策の推進体制

■ 推進体制

- ・空家法第8条1項の規定に基づき、淡路市空家等対策協議会を設置します。
- ・関係部局による空家等に関する施策の推進に関し連絡及び調整を行うため、淡路市空家等対策庁内連絡会議を設置します。

■ 数値目標

- ・本計画における空家等対策の進捗の目安として、数値目標を設定します。（詳細については本編参照）

数値目標の例）淡路市空き家バンクの取引件数：（実績）6.8件/年→（目標）10件/年[令和6年度～令和10年度]

■ 進行管理

- ・淡路市空家等対策協議会において定期的なフォローアップを通じ、PDCAサイクルのもと必要に応じて施策の取組方法等を見直し、改善を図ります。

発行 淡路市
編集 都市整備部 都市計画課
〒656-2292 兵庫県淡路市生穂新島8番地

改定年月日 令和6（2024）年3月
問い合わせ TEL：0799-64-2533
FAX：0799-64-2527