

# 篠山市空き家等対策計画

## 概要版

平成29年4月  
篠山市

## はじめに

### 計画の背景と目的

【背景】・空き家等の増加と問題が深刻化

- ・篠山市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例（以下、空き家条例という。）と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。）の制定。

【目的】 空き家等の対策に関する基本的な方針を市民の皆様に周知するとともに、空き家等に関する施策を計画的に推進するため、空き家等対策計画を策定しました。

### 計画の位置づけ

本計画は、空家法に基づく空家等対策計画であるとともに、本市の最上位計画である篠山市総合計画や各部門別計画と連携を図り施策を推進します。

## 第1章 空き家等の現状と課題

平成25年の住宅・土地統計調査において、本市の空き家率は16.5%となり、ここ10年間で6.2%も空き家率が上昇しています。また地区別では、東部地域の空き家率が高い傾向にあるとともに、人口集中地区である篠山地区においても空き家率が高く、家屋の密集とあいまって、緊急に対策を要する状況です。

## 第2章 空き家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空き家等の種類

【対象地区】：市内全域

【対象空き家等の種類】

- ・適正管理の対象：空き家条例及び空家法に規定する空き家等
- ・有効活用の対象：上記のほか、空き家となる見込みのある住宅なども対象

## 第3章 空き家等の対策に関する基本的な方針

空き家等は、私有財産であることから、所有者等が自らの責任において適正管理及び有効活用に関する対策を講じることが基本原則となります。市は地域や市民団体、市民、所有者等と協働して必要な施策を総合的に策定及び実施するとともに、必要な支援を行います。

## 第4章 計画期間

平成29年度から平成33年度までの5年間

## 第5章 空き家等の調査に関する事項

空き家等の総数等は統計調査などにより把握するとともに、地域等の協力などを得ながら市内全域又は一部の地域を対象に、実態調査を実施します。

## 第6章 所有者等による空き家等の適正な管理の促進に関する事項

さまざまな機会をとらえ、維持管理の重要性や管理責任、空き家等の活用制度などを周知することにより、所有者等の管理意識の醸成を図ります。また、既存住宅の良質化に関する支援や情報提供等に取り組むとともに、自ら維持管理することが難しい所有者等の支援体制を整備することにより、空き家等の適正な管理を促進します。

## 第7章 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

### (1) 空き家等予備軍の発掘

新たな空き家等の発生を未然に防ぐため、地域等の協力を得て、高齢者世帯や単身高齢者等の住まいを事前に把握するとともに、専門家等と連携し、相続対策や成年後見人制度に関する相談体制の充実を検討します。

### (2) 空き家バンクの充実

本市では、平成22年度から「空き家バンク」制度を実施しています。空き家等の流動化や有効活用を促進するために、より総合的かつ迅速な相談業務を行います。

### (3) D I Y住宅 の促進

D I Y住宅として活用の申出があった空き家等を「空き家バンク」に登録し、市外からの移住・定住希望者に対して賃貸することにより、多様な賃貸流通の促進を図ります。

### (4) 寄付受納制度の創設

#### ①地域団体等による維持管理又は公益的な活用

空き家等の所有者等から寄付申出があった空き家等や跡地を、公益的に活用するときや販売・賃貸が見込めるときには寄付受納し、直接除却や再生・活用する制度を創設します。

#### ②基金活用による改修・除却

寄付申出があった空き家等を、基金を活用して改修あるいは建物を除却し、販売代金又は家賃を基金に繰り入れることにより、空き家等及び跡地の再生・活用を実施します。

#### ③空き家バンクに登録

寄付申出があった空き家等及び除却した跡地を、空き家バンクに登録し活用します。

#### ④お試し住宅と篠山魅力体験ツアーの開催

寄付申出があった空き家等を、お試し住宅としての活用を検討します。その滞在期間中、篠山魅力体験ツアー等に参加いただき、移住・定住につなげます。

### (5) 所有者等への有効活用に関する支援制度

兵庫県の空き家等活用支援事業への随伴補助や改修等費用に対する金融商品の創設・拡充を金融機関に働きかけ、資金面から所有者をサポートできる環境を整えます。また、「空き家バンク」に登録して売買・賃貸される農地面積の下限に関する調査研究を行います。

## 第8章 管理不全空き家等に対する措置その他の管理不全空き家等への対処に関する事項

### (1) 空家法と空き家条例に規定する管理不全空き家等の適用範囲

本計画において、保安上危険となるおそれのある状態、衛生上有害となるおそれのある状態、景観を損なっている状態、防火・防犯上好ましくない状態又はその他放置することが不適切である状態にある空き家等を「管理不全空き家等」と定義づけ、必要な措置を講じます。

### (2) 管理不全空き家等に対する措置を講ずるに際して必要な調査

地域住民などから管理不全空き家等に関する相談や通報が寄せられたときは、外観調査、聞き取り調査、行政資料等調査を行い、空き家等に該当するか管理不全空き家等に当たるかを判断するとともに、所有者等を特定するために必要な調査を行います。また、敷地内や建築物の内部に入って調査する必要があるときには、立入調査を行います。

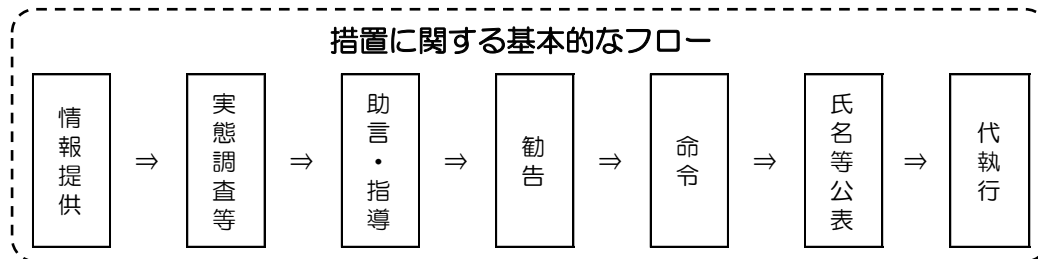
### (3) 管理不全空き家等に対する措置を講ずる判断基準

措置を講ずるに際して、周辺への影響の程度などを考慮して、実施する措置の範囲を判断します。また一方で、空き家等を含む建築物は、篠山の景観と伝統風土を形成していることから、積極的に有効活用につなげるための対策を講じます。

### (4) 管理不全空き家等に対する措置の基本原則

管理不全空き家等に対する措置は、財産権にかかわることから、措置の内容と管理不全空き家等がもたらす悪影響の程度などを比較衡量して慎重に判断します。

### (5) 管理不全空き家等に対する措置の内容



### (6) その他の対応策等

空き家等の所有者等のなかには、自らが所有者であることを認識していない場合や福祉的支援が必要な場合、相続人が不明又は所有者が行方不明である場合などがあることから、事情に応じて柔軟に対応します。また、空き家等が危険な状態などになったとしても、税の仕組みにより除却を躊躇するケースがあることから、固定資産税の住宅用地特例の適用除外基準及び減免制度を創設することにより、管理不全空き家等の適正管理と除却を促進します。

### (7) 所有者等への適正管理に関する支援制度

危害をおよぼすおそれのある空き家等の除却に係る工事費の一部を補助する制度を創設し、周辺の生活環境の保全及び安全で安心な市民生活の確保を図ります。また、空き家等の除却等費用に対して融資する金融商品の創設や拡充を金融機関に働きかけ、資金面から所有者等をサポートすることができる環境を整え、積極的にPRします。

## 第9章 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項

地域住民からの相談に対して適切に対応するとともに、専門家団体などとの連携体制の構築を検討します。

## 第10章 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項

空き家等の対策を総合的に推進していくための統括的・体系的な体制を整備するとともに、地域や専門家、事業者団体等との連携体制の強化を図ります。また、篠山市空き家等対策協議会の運営を通じて、包括的な空き家等に関する対策の推進体制を図ります。

## 第11章 その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

計画期間の中間時と終了時に、本計画の必要な見直しを行います。また、建築、不動産、法務、防犯などの専門家や市民、地域団体、市、県、警察その他の関係機関などが連携・協働し、それぞれの役割と責任を自覚しながらその特性や資源を活かすことにより、総合的・効果的な対策を推進します。