

川西市空家等対策計画

<http://www.city.kawanishi.hyogo.jp>

- 概要版 -

2018 ▶ 2022

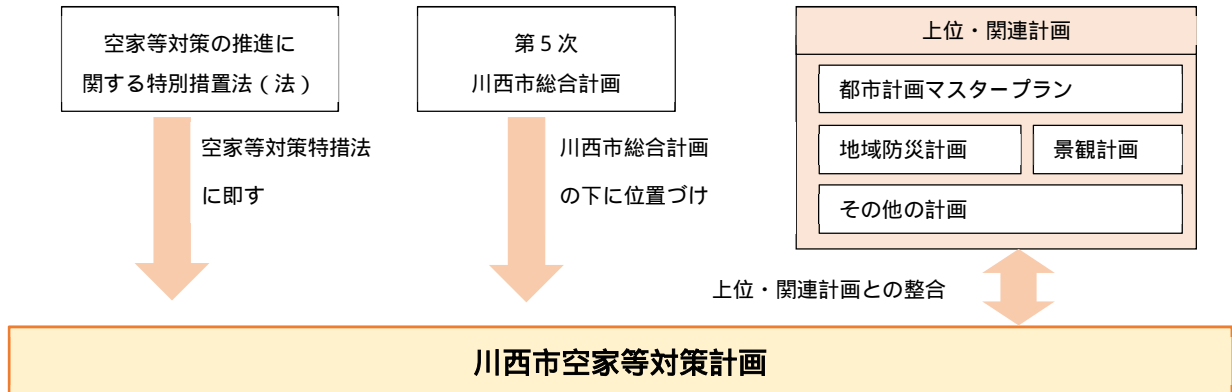


はじめに 計画策定の目的と位置づけ (本編P.1～3)

計画の背景及び目的

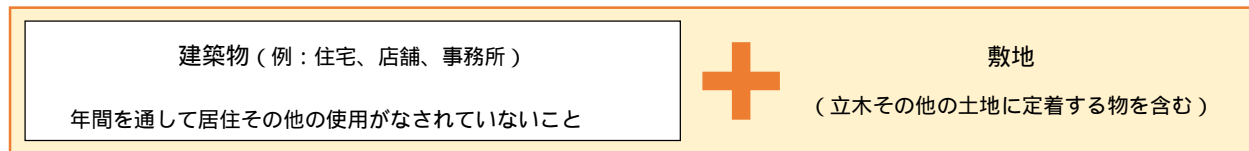
川西市では空き家に関する問題に対して、空き家から市民の生活環境を保全すること、また空き家の活用を促進すること等、総合的な空家等対策や危険家屋への対応方針を定め、計画的に実施するため、「川西市空家等対策計画」を策定します。

計画の位置付け



計画対象

計画の対象とする空家等；空家等対策特措法に規定する空家等



空家等対策の対象地区 ; 川西市全域

計画期間

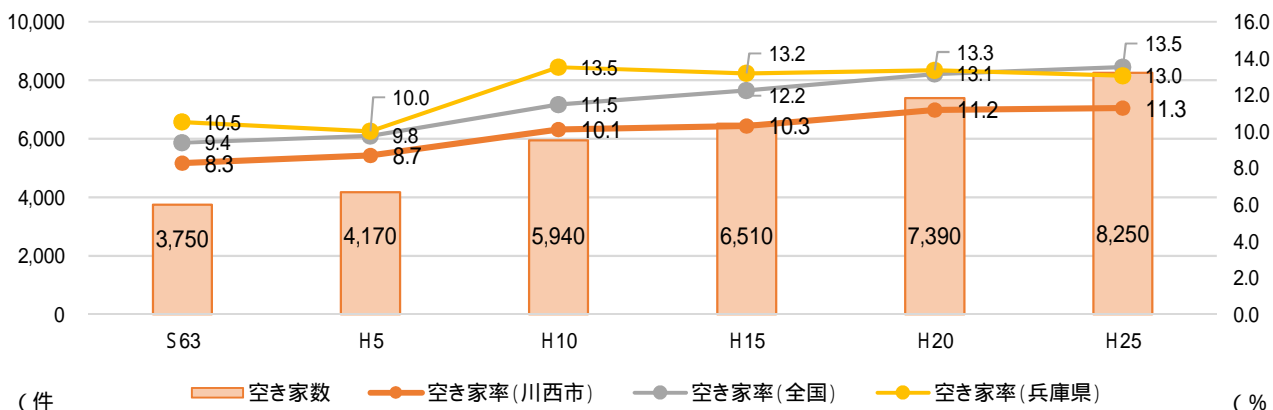
平成30年度から平成34年度の5年間とし、必要に応じて計画の見直しを行います。

第1章 川西市における空家等の実態と課題 (本編P.4～31)

住宅・土地統計調査

平成25年度住宅・土地統計調査によると、空き家数は全国で約820万戸(空き家率13.5%)、兵庫県で約36万戸(空き家率13.0%)となっており、本市においては、空き家数8,250戸、空き家率11.3%となっており、全国及び兵庫県の平均空き家率を下回っています。

また、8,250戸のうち、売却用、賃貸用、二次的住宅を除く、実質的な空き家(その他の住宅)は4,250戸、全住戸数の5.8%となっています。



川西市空家等実態調査

市全域の対象とし、水道閉栓率・高齢化率が高く、将来的に空き家の増加が懸念される地区約 1,000 件からのサンプル調査結果と、3 団地独自の調査結果等から、主な課題は次のとおりです。

内容		件数(件)	割合(%)
雑草(50 cm以上)	あり(手入れなし)	90	19.1
	あり(手入れなし・敷地外突出)	7	1.5
樹木	あり(手入れなし)	50	10.6
	あり(手入れなし・敷地外突出)	54	11.5
衛生の状況	ごみの放置、放棄	40	8.5
外壁の破損	一部下地が露出	27	5.7
	下地が露出し、穴が開いている	1	0.2

件数の多い上位から一部抜粋

管理不適切な空き家により雑草や樹木の繁茂や、倒壊する恐れのある立木などが発生し、近隣住民の日常生活に支障を及ぼす可能性がある
 除却すべき空き家が、少数であるが存在する
 所有者が見つからない空き家が見られる
 空き家所有者は所有空き家に対して抱える問題は多岐に渡っている

第2章 空家等対策に関する基本方針(本編P.32~37)

空家等対策の基本的な考え方(所有者、市民、行政の役割)

「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年総務省・国土交通省告示第1号)」を踏まえ、川西市における空家等対策に取り組む基本的な考え方(所有者、市民、行政の役割)は次のとおりです。

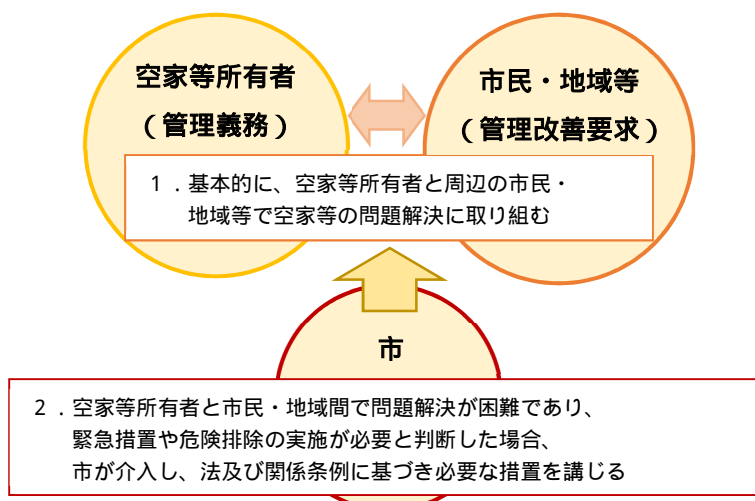
所有者等による空家等の管理責任を明確化、行政は具体的な管理方法の情報提供や啓発を行います。

不適切管理な空家等の有効活用に向けた市場流通やリフォーム、転用について、行政は専門家や事業者と連携して情報提供や啓発を行います。

老朽放置空家等には、所有者等が自ら建物を除却し、土地の更地化を促す情報提供や啓発を行います。

放置空家等によって生じる民事的な事案については、当事者や周辺住民の協力を得ながら地域において問題解決に努めることとします。

空家等所有者と周辺住民間や地域での問題解決が困難であり、緊急措置や危険排除の実施が必要と判断される場合には、行政が、各法令に照らし合わせながら所要の措置を講ずることとします。



川西市における空家等対策の取組方針

(1) 空家等の適切な維持・管理の促進

空家等所有者への情報提供・普及啓発、空き家に関するサービスを提供する民間事業者および行政機関の制度等を紹介することで、空き家の適切な維持・管理の促進を図ることを対応の方針とします。

(2) 良質な空家等の流通と利活用の促進

専門家や民間事業者等の協力を得て、市民、民間への情報提供や流通に向けた支援により、利活用の促進を図ることを対応の方針とします。

(3) 不良な空家等の除却と建替の促進

不適切な管理や放置空家等の所有者の理解と協力を得て、不良な空家等の除却のための情報提供等必要な支援をします。なお、老朽空家等であっても歴史的・文化的価値の高いものについては、必要に応じて適切な保全・活用を図ることとします。

(4) 特定空家等に対する措置と対処

周辺の生活環境に支障を及ぼす状態から、倒壊等著しく保安上危険な状態まで、各状態に応じた対策をそれぞれ実施しつつ、特定空家等と認められるものについては、各種法令に基づいて必要な措置と対処を講じることとします。

第3章 所有者等による空家等の適切な管理の促進（本編P.38～40）

適切な管理がされない空家等への対応方針

本市では空家等所有者への情報提供・普及啓発、空家等に関するサービスを提供する民間事業者および行政機関の制度等を紹介することにより、空家等の適切な管理促進を図ることを対応の方針とします。

適切な管理を促す支援施策

- (1) 空家等に関する相談体制の充実
- (2) 適切な管理に関する情報の提供、助言
- (3) 適切な管理に必要な援助、普及啓発

実施を検討する施策（例）

早期からの資産活用や相続に関するセミナーの紹介、意識啓発
空き家管理に関する普及啓発、事業者等の紹介
本市における空き家対策に関する各種団体との連携体制を構築

第4章 空家等及び空家等の跡地の利活用の促進（本編P.41～44）

空家等の利活用の促進への対応方針

市への相談等を通じて、賃貸、売買を希望する空家等所有者に対しては、不動産事業者等へ紹介するなど、住宅市場での流通促進を図ることを対応の方針とします。

空き家の流通促進

民間事業者との相談を通じることで、活用しようとする空き家の品質や性能など、住宅市場の流通にかかる課題の解決にも取り組みます。

- (1) 川西市親元近居助成制度
- (2) 結婚新生活支援助成制度
- (3) マイホーム借上げ制度の活用
- (4) インスペクション（建物状況調査）の活用

空家等及び空家等の跡地の利活用

地域によっては集会所やコミュニティスペース等、自治会等が地域として空き家の活用方法の検討を促進します。また、空き家の建築場所、状態、所有者等や親族の状況等に応じて、空家等の跡地の活用方法を包括して情報を整理することで、民間事業者や地域による活用促進を図ります。

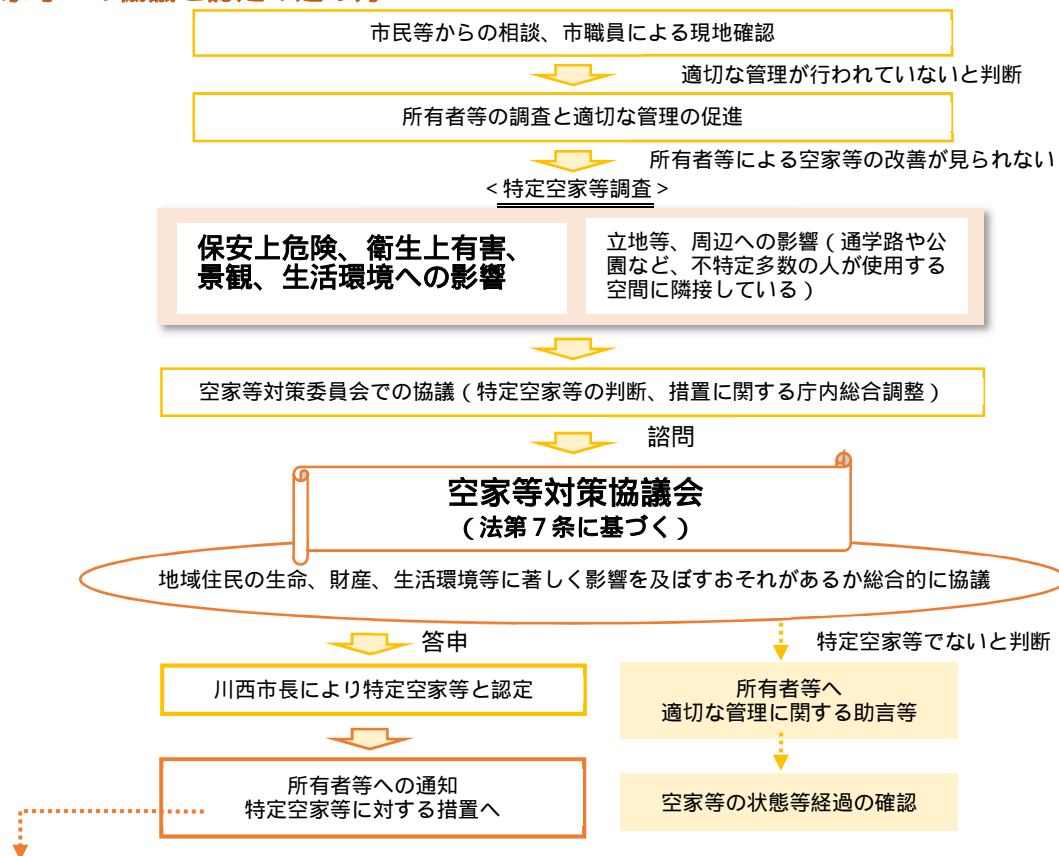
実施を検討する施策（例）

兵庫県で実施している「古民家再生促進支援事業」を活用した空き家対策を検討します。

空き家に関する多様な問題に対応するため、民間事業者（不動産、建築など）が団体化された専門家組織と行政が連携を図り、所有者等とのマッチングを促進する制度を検討します。

第5章 特定空家等に対する措置と対処（本編P.45～58）

特定空家等への協議と認定の進め方



特定空家等に対する措置と対処

- 助言又は指導： 特定空家等に該当したことの通知を送付するとともに、市が空家等の所有者へ文書を通ずる等により改善を促します。
（第14条第1項）
- 勧告： 勧告の通知をするとともに、市が空家等の所有者等へ文書を通ずる等により改善を促します。併せて、改善されない場合、翌年度の固定資産税等の住宅用地特例が除外されることとなります。
（第14条第2項）
- 命令： 勧告後、一定期間を経て、命令の通知を送付するとともに、市が空家等の所有者等へ文書を通ずる等により改善を促します。併せて、改善されない場合、行政代執行が行われる可能性があります。
（第14条第3項）
- 代執行： 上記の対応後も改善されない場合、行政代執行を行います。
（第14条第9項） 略式代執行（第14条第10項）もあります。

実施を検討する施策（例）

空家等に対する課税制度（特定空家等に限らず）の検討

所有者等に解体、修繕の意向がある場合は、それらを支援する課税制度の期限付き緩和、解体費用の貸付などの仕組みを検討

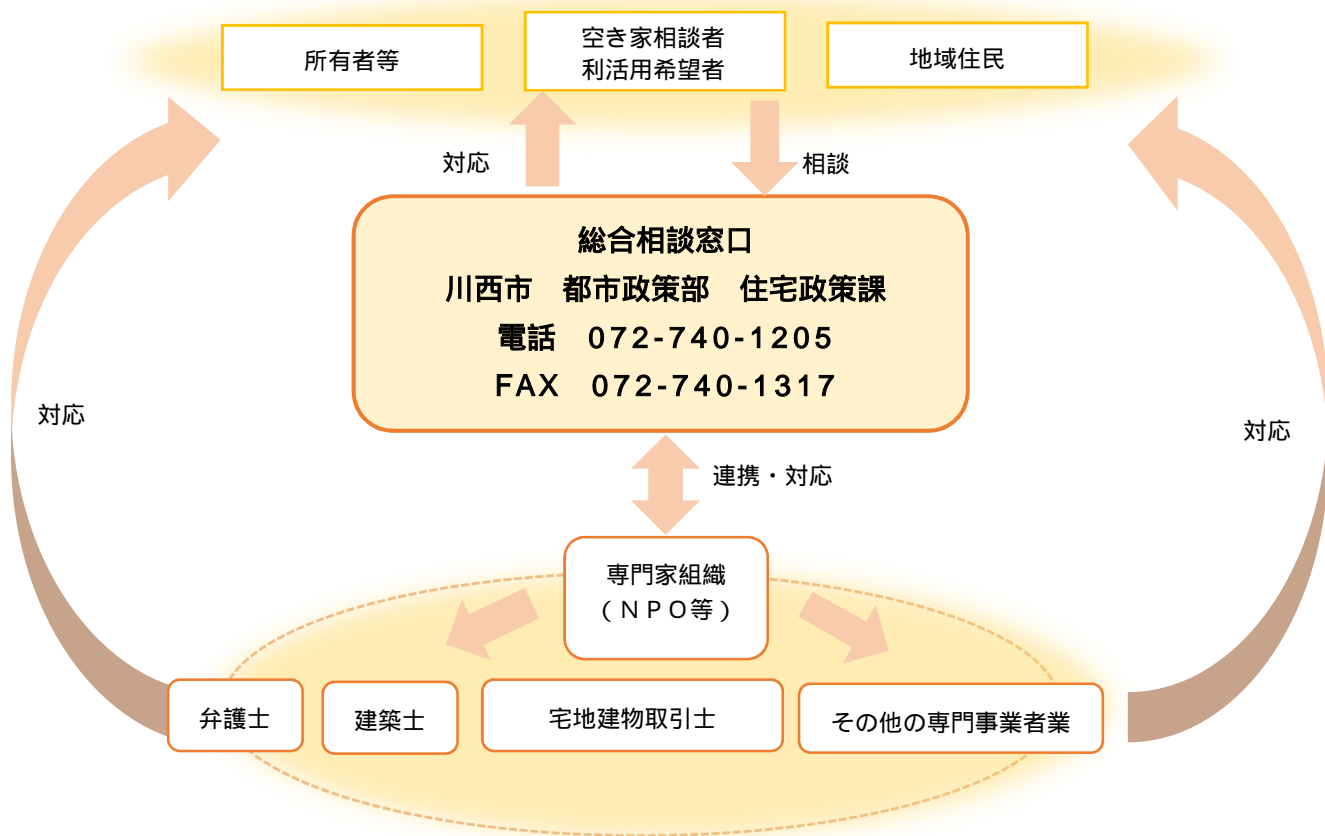
防災空地、パブリックスペース、民間駐車場としての活用など除却した後の跡地の活用、流通支援

おわりに 空家等対策の推進に向けて（本編 P.59～62）

市民からの相談への対応

空き家に関する多様な相談に対して、相談者が相談内容に応じ該当する窓口を選択し相談することは非常に困難なことから、本市では、「都市政策部 住宅政策課」を空き家対策全般の総合相談窓口とし、全般的な対応を行います。

また、相談内容に応じて、適切な相談窓口、民間事業者等との連携や紹介を行っていきます。



【所有者等の相談内容と相談先】

売買や賃貸	宅地建物取引士等
除却や有効利用	宅地建物取引士等
建物診断やリフォーム	建築士等
相続等の法律相談	弁護士等

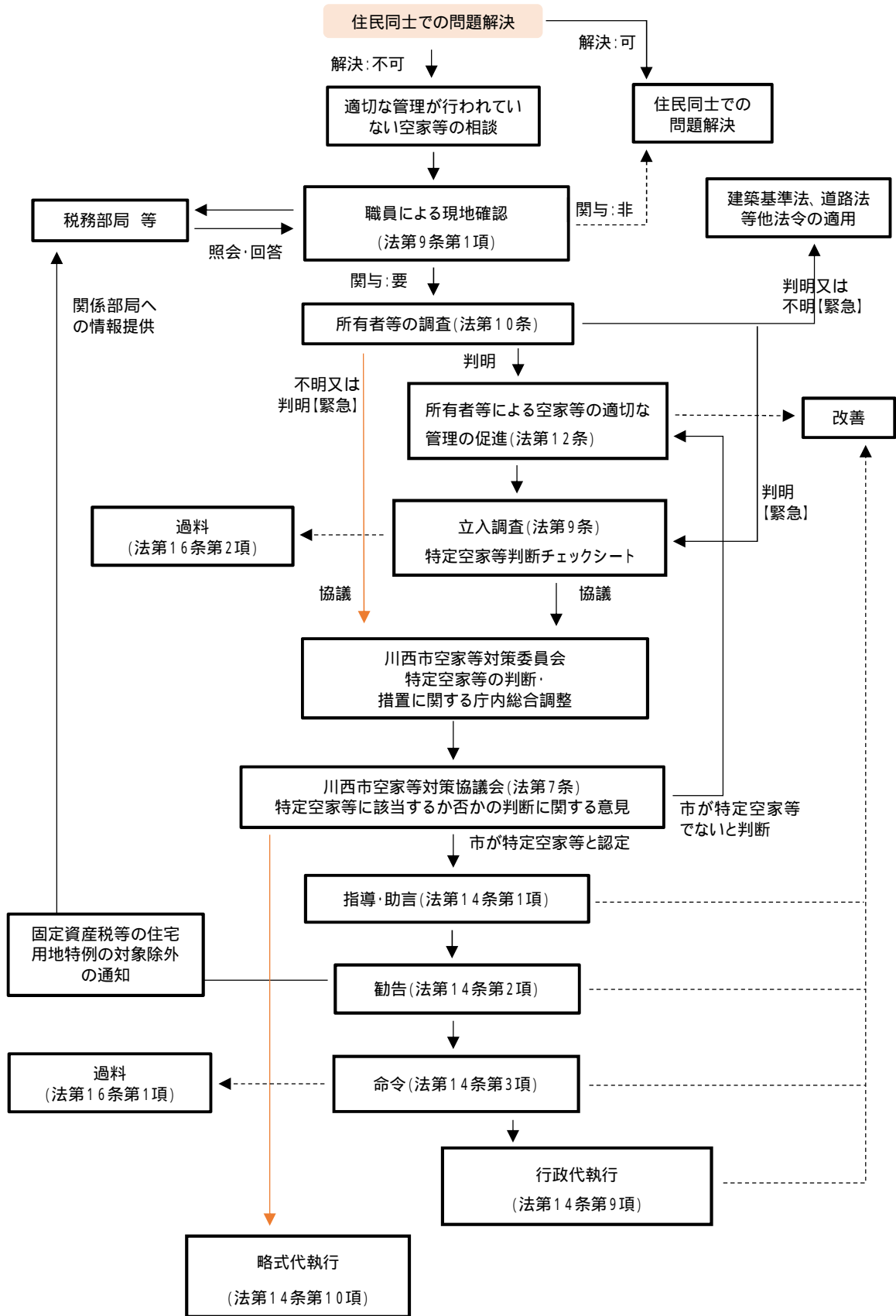
市総合相談窓口で専門家組織を紹介します。

【地域住民の相談内容と相談先】

樹木が越境している	伐採業者等
害虫が発生している	害虫駆除業者
空き家が危険と感じている	建築士等
所有者の所在が分からない	市

市総合相談窓口でお受けし、現地確認を行いながら市の関係部署等と連携を図ります。

参考：空家等に対する全体のフロー図（本編 P.73）





川西市空家等対策計画

