

1. 計画策定の目的と計画期間

平成 28 年 3 月に令和 8 年 3 月までの 10 年間を計画期間とする前計画「丹波市空き家等対策計画」について、継続した空き家等対策の取組の必要性、その後の社会情勢の変化、上位関連計画の改定等を踏まえて見直します。そのため、本計画の期間を令和 6 年度から令和 10 年度の 5 年間とします。

2. これまでの本市の取組

前計画（平成 28 年 3 月策定）で設定された成果指標の目標値の達成度では、「その他の住宅総数のうち、腐朽・破損のあるその他の住宅が占める割合」がやや遅れている以外は順調に達成されています。

(1) 発生予防対策 ～今のまま住み続けよう～

評価項目	平成 26 年値	令和 2 年		達成度
		目標値	実績	
新たに二世帯同居を始めた累計世帯数	10 世帯	54 世帯	55 世帯	順調

(2) 適正管理対策 ～空き家等を大切に管理しよう～

評価項目	平成 25 年値	令和 2 年		達成度
		目標値	平成 30 年実績値	
その他の住宅総数のうち、腐朽・破損のあるその他の住宅が占める割合	26.0%	21.0%	22.9%	やや遅れている

(3) 利活用対策 ～空き家等を有効に活用しよう～

評価項目	平成 27 年値	令和 2 年		達成度
		目標値	実績	
空き家バンクに登録されている物件で、市のマッチングシステムを介して成約に至った累計件数	0 件	40 件	194 件	順調

(4) 管理不全対策 ～安全・安心な住環境を確保しよう～

評価項目	平成 27 年値	令和 2 年		達成度
		目標値	実績	
管理不全空き家等に対する助言・指導を行った累計件数	5 件	35 件	105 件	順調

3. 空き家等対策の基本的な考え方

本市での空き家等の増加傾向とともに、少子高齢化、維持管理の困難さ等を踏まえ、空き家等対策の基本的考え方を以下のとおりとします。

基本方針 1

空き家等の発生を抑制する

空き家等の実態を把握し、市民や空き家等の所有者等への理解を深め、空き家等の新たな発生を抑制するとともに、所有者等不明の空き家等の発生を防ぎ、空き家等発生後の管理が容易となるような対策を講じます。

基本方針 2

空き家等の適正管理や利活用を進める

早い段階から所有者等に対し、適正管理についての啓発を進めます。管理不全となった空き家等については、周辺への影響が及ばないように適正な対応を行います。また、空き家等の持続的な利活用の方法を検討します。

基本方針 3

空き家等の課題を市全体で共有し、解決する仕組みをつくる

空き家等の問題を地域コミュニティ全体の問題ととらえ、市とともに空き家等の所有者、地域や関係事業者・NPO・大学と行政が連携し、空き家等の早期発見や適正管理、利活用について解決する仕組みをつくりま

4. 空き家対策の取組

基本方針を踏まえ、以下の対策に取り組みます。

対策1 発生予防 対策

1. 所有者等の意識付けと啓発	空き家等の所有者等が自らの責任において適切に住宅などを管理すべきであることを促すため、市広報紙やホームページ、終活パンフレットなどの配布や出前講座、セミナーを計画するなど、空き家等の維持管理や利活用の方法などについて啓発します。
2. 既存住宅ストックの良質化と長寿命化	現在の住宅に安心して住み続けられ、また次世代へと引き継ぐ、住宅リフォームの支援を行います。
3. 関係機関と連携した空き家等予備軍への相談体制の構築や情報提供	所有者不明や管理不全な空き家等の発生を防ぐため、相続登記が適切に行われるよう対策を行います。 ・相続の相談体制構築と適正な相続登記の推進、情報提供 ・関係機関との連携による不動産相談会の開催

対策2 実態把握・ 意向調査

1. 空き家等の実態把握の実施	市内空き家等の数や立地条件、老朽状態など、空き家等の総体的な把握を目的に調査を行います。
2. 不明所有者等の特定	空家法に基づき課税状況や、戸籍・住民票等の調査情報とともに自治会との連携を図るなど、空き家等の不明所有者等の特定を図ります。
3. 空き家等所有者等への意向調査の実施	施策検討のため空き家等の利活用の意向や管理状況などを把握します。
4. 空き家等情報のデータベース化	横断的な空き家等対策の施策展開に活用するため、継続的に空き家等の情報収集・情報の更新を行います。
5. 地域などとの連携による情報収集	空き家化の早期発見のため、地域や関係機関等との連携により、空き家等の発生や所有者等の情報把握に努めます

対策3 適正管理 対策

1. 所有者等の管理意識の向上と適正管理のはたらきかけ	○空き家の適正管理の啓発 空き家の適正管理や空き家に関する制度など、市広報紙や市ホームページによる啓発や、適正管理の方法についての相談会などの機会を設けます。 ○相続手続き、相続登記の周知 管理不全な空き家等の発生予防や流通促進のため、相続の発生時にスムーズに手続きが行われるように周知します。
2. 適正管理に対する支援	遠隔地に居住している場合も想定し、空き家等管理サービスの周知を行い、適切に維持管理できる仕組みづくりを進めます。 ○空き家等維持管理助成制度 空き家等の管理を依頼した場合の費用の一部を助成する制度の活用促進を図ります。 ○地域やNPOなどによる空き家等管理サービス業の育成と普及 空き家等の管理サービス業の育成や、不動産会社などによる空き家等管理ビジネスへの取組を推進するとともに、空き家等所有者等に紹介していきます。

対策4
利活用対策

1. 住居支援	○住まいるバンクの充実 「住まいるバンク」について、空き家等の流通と移住定住希望者の円滑な住まいの確保を支援するために、さらに充実を図ります。 ・認知度の向上と物件登録の促進 ・マッチングの充実 ・住まいと多様な支援情報の提供 ○家財道具などの処分にかかる支援制度 住まいるバンクにより空き家を売却した場合には、仏壇や家財道具などの撤去に関する補助制度を創設しています。利用向上のため、同助成制度の拡充を検討します。 ○空き家等の住宅診断の促進 安心して空き家等の取引ができるよう、「フェニーチェパック」など、住宅診断（ホームインスペクション）の利用の促進を図ります。
2. 移住定住促進を目的とした利活用	移住定住促進施策と一体となって空き家等の利活用についての取組を進めていきます。
3. 開業支援	「新規起業支援事業補助金」制度について、継続して空き店舗や空き家等の利活用による開業支援に取り組みます。
4. 地域活性化支援	○地域活性化を目的とした利活用 地域やNPOなどが、その課題を解決していく手段として、地域活性化や将来の地域づくりに寄与する自主的・自律的な取組を促進します。 ○具体的な利活用・改修モデルによるさらなる需要と供給の喚起 不動産関連事業者やNPOなどと連携し、空き家等の具体的な利活用法や改修方法をモデル事業として市民に示していくことでさらなる利活用の促進を図ります。 ○跡地利用 地域の安全・安心の確保や良好な住環境を確保するために、自主的な除却を行う所有者等や地域が、除却跡地を子どもたちの遊び場所や高齢者の憩いの場、防災空地などとして利用する場合の跡地整備に向けて地域と連携を図ります。

▼空き家を改修し、地域コミュニティ施設や地域活性化施設に活用



対策5
管理不全
対策

1. 規制対象となる空き家等の整理	空家法上と空き家条例上の「管理不全な状態にある空き家等」適用基準を整理し、規制対象となる空き家等の判定基準整備を行います。
2. 管理不全空き家等対策の推進	○自治会や地域住民からの情報集約による実態把握 自治会や地域住民から情報提供の協力が得られる体制を整備し、特に著しい管理不全空き家等の実態の把握に取り組めます。 ○管理不全空き家等の予防 空き家等の所有者等に対し、適正管理に対する支援を行い、管理不全空き家等の発生を抑制します。 ○管理不全空き家等の所有者等への情報提供や助言 放置すれば特定空家等になるおそれのある空き家等について、管理不全空家等に認定し、所有者等へ指導・勧告措置を講じるなど、空き家等の実態に対応した情報提供や指導を行うよう努めます。 ○特定空家等の認定 情報提供や適正管理依頼を行ったにもかかわらず改善が認められない場合や特に危険度の高い空き家については、本市で定めている特定空家等判定基準に基づき、特定空家等に認定します。 ○特定空家等の解消 特定空家等に認定された場合は、強制力のある行政処分（命令・公表、代執行）により対策を推進します。 ○応急措置 急迫した現在の危険を回避するため、時間的余裕がないと認めるときは、空家法や空き家条例に基づき必要最小限の措置を講じます。 ○自治会や地域住民からの情報集約による実態把握 管理不全空き家等の問題に対し、自主的な対応を行う所有者等へ支援を行います。 ・解体撤去費支援制度の普及啓発 ・地域による危険空き家等の解体撤去 ○管理不全空き家等の予防 管理不全な空き家等の所有者等が不明な場合や相続人が存在しない場合は、令和5年度から制度化された所有者不明土地・建物管理制度や、管理不全土地・建物管理制度等の運用を検討します。

対策6
相談・推進
体制の整備

1. 空き家等の通報対応	空き家等の管理に関する通報があった場合には、手順に従って、個々の空き家等について解決を図ります。
2. 相談窓口の設置	さまざまな相談内容に的確に対応できる一元化した空き家等相談窓口を設置し、さらに気軽に相談しやすい体制への改善を検討します。
3. 推進体制の展開	空き家等対策を総合的に推進していくため統括的・体系的な体制を整備するとともに、地域との連携体制の強化を図ります。