

～空き家等及びその周辺環境の未来に係る方針～
「丹波市の空き家対策に係る提言」

平成27年3月

丹波市空き家等対策審議会

目 次

第 1	方針の性格 ・・・・・・・・・・・・・・・・	1
第 2	空き家等の現状 ・・・・・・・・・・・・・・・・	1
1	全国の現状・・・・・・・・・・・・・・・・	1
2	兵庫県の現状・・・・・・・・・・・・・・・・	2
3	丹波市の現状・・・・・・・・・・・・・・・・	2
4	丹波市の実態・・・・・・・・・・・・・・・・	4
第 3	空き家等の対策に係る課題 ・・・・・・・・	4
1	空き家等の管理課題・・・・・・・・	4
2	空き家等の利活用課題・・・・・・・・	5
3	空き家等の流通課題・・・・・・・・	5
第 4	空き家等に係る課題を克服するための各主体の役割 ・・・・・・・・	6
1	所有者等の役割・・・・・・・・	6
2	地域住民及び自治会等の役割・・・・・・・・	6
3	事業者の役割・・・・・・・・	7
4	市の役割・・・・・・・・	7
第 5	空き家等の対策における丹波市の具体的支援施策 ・・・・・・・・	7
1	空き家等の解体撤去に係る相談対応・・・・・・・・	7
2	空き家等の解体撤去に係る財政的支援・・・・・・・・	8
3	空き家等の利活用に係る情報提供・・・・・・・・	8
4	空き家等の利活用に係る技術的支援・・・・・・・・	8
5	空き家等の利活用に係る財政的支援・・・・・・・・	9
6	管理不全な空き家等の発生の防止・・・・・・・・	9

7 丹波市豪雨災害の被災者に対する支援（創造的復興）・・・・・・・・	9
丹波市空き家等対策審議会委員一覧・・・・・・・・	11

第1 方針の性格

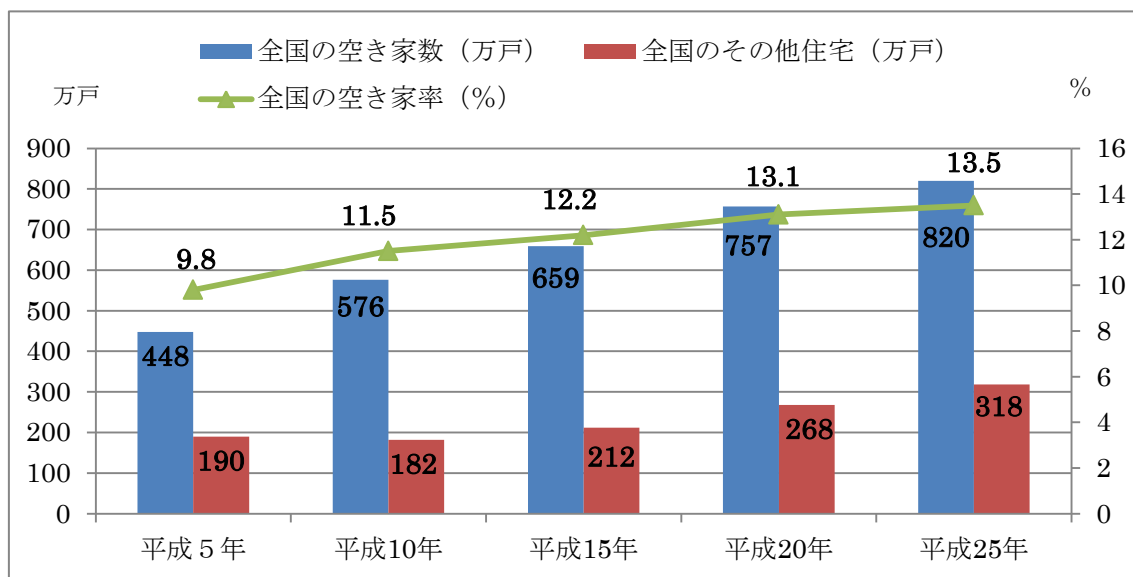
この方針は、空き家等（※1）の適正管理を図ることにより、倒壊等の事故、犯罪、火災等を未然に防止するとともに、地域資源として有効な利活用（※2）を促進するため、丹波市空き家等の適正管理及び利活用の促進に関する条例（平成26年丹波市条例第11号）第14条第2項の規定に基づき、今後、丹波市が講ずる支援施策の基本的な考え方及び方向性並びに具体的な取り組みを総合的に定めるものである。

第2 空き家等の現状

1 全国の現状

平成26年7月29日に公表された「平成25年住宅・土地統計調査（速報集計結果）」（総務省統計局）（図1）によると、総住宅数が総世帯数を上回る状況の中、全国の空き家数は平成5年には448万戸であったが、その後一貫して増加を続け、平成25年は平成20年から63万戸増加し820万戸となり、空き家率も0.4ポイント増加し過去最高の13.5%となっている。また、統計調査上の空き家総数から「別荘等の二次的住宅（※3）」、「賃貸用（※4）又は売却用（※5）の住宅」を除いた「その他の住宅（※6）」に属する空き家数は、平成5年で190万戸、平成25年は318万戸と2倍に増加している。

図1 資料「住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）」（各年）



※1 空き家等： 人の居住又は事業の用に供する建築物（当該建築物に附属する建築物又は工作物を含む。）であって現に人が居住せず、又は使用していない状態にあるもの及びその敷地をいう。

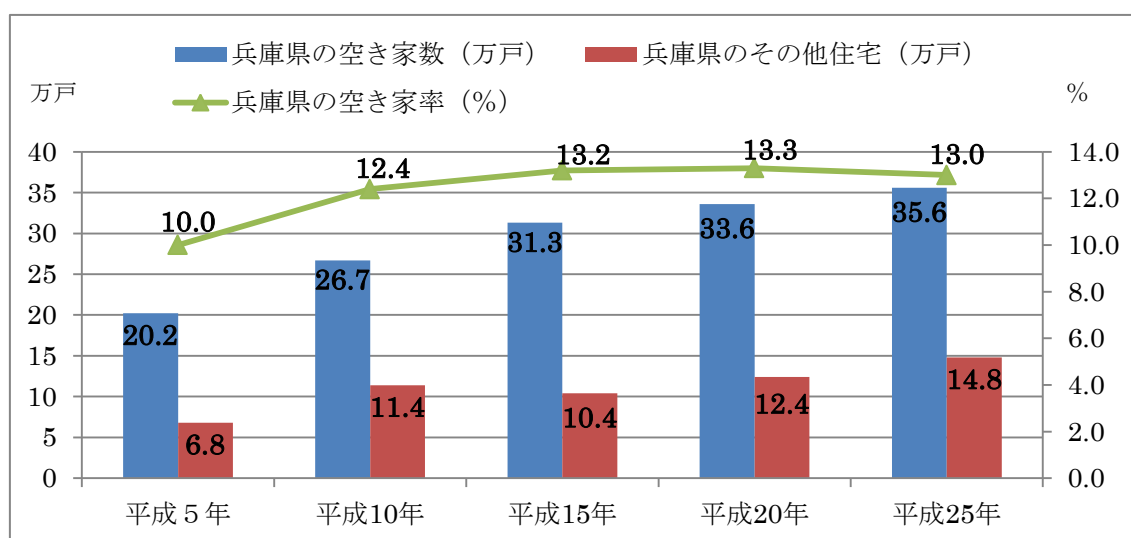
※2 利活用： 利用…役に立つよううまく使う
活用…効果のあるよう利用する
利活用…使いやすいように手を加え実際に使うこと

2 兵庫県の現状

同調査（図2）による兵庫県の空き家数は、平成20年の33.6万戸から平成25年は2.0万戸増加し35.6万戸となっているものの、空き家率は平成20年から0.3ポイント減少し平成25年は13.0%となり、全国水準より0.5ポイント下回っている。

しかし「その他の住宅」に属する空き家数は、平成5年の6.8万戸から平成25年の14.8万戸と2倍以上に増加している。

図2 資料「住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）」（各年）



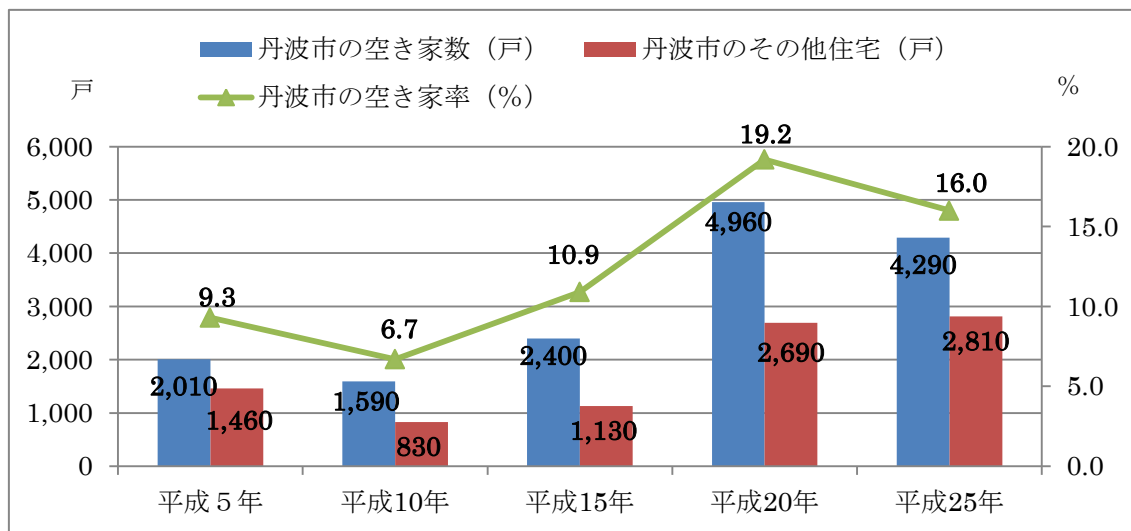
3 丹波市の現状

合併以前の同調査（図3）による丹波市の空き家数は、平成5年2,010戸、平成10年には減少するも平成15年から合併を経て平成20年には4,960戸と増加し、空き家率は8.3ポイント上昇し19.2%となったものの、平成25年は670戸減少し4,260戸、空き家率は3.2ポイント減少し16.0%となっている。

また、丹波市が自治会を対象に実施したアンケート調査結果と比較すると、統計調査上の「その他の住宅」が本市において対策を講ずべき「空き家等」の定義に近いものである。

丹波市の「その他の住宅」は、平成5年の1,460戸に対し、20年経過した平成25年には1,350戸増加し2,810戸となっている。

図3 資料「住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）」（各年）



※3 二次的住宅： 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用され、ふだんは人が住んでいない住宅、あるいは、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりする等たまに寝泊まりしている人がいる住宅（別荘等）

※4 賃貸用の住宅： 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

※5 売却用の住宅： 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

※6 その他の住宅： 上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

4 丹波市の実態

平成26年度に丹波市が自治会を対象に実施したアンケート調査結果（図5）によると、1,238戸の空き家等のうち約7割は適切な維持管理がされていると回答があった。しかし、残りの約3割は、問題や危険のある空き家等と回答されている。

図5 丹波市の空き家等の実態

	平成26年5月調査	
対 象	298 自治会	
回 収 率	98.0%	
回 答 数	293 自治会	
適正管理	872 戸 (70.4%)	
防犯・環境に問題	330 戸 (26.6%)	366 戸 (29.5%)
崩壊等の危険	36 戸 (2.9%)	
空き家等戸数	1,238 戸	

※出典 「丹波市空き家等に関する自治会へのアンケート調査結果」

※注 「適正管理」「防犯環境に問題」「崩壊等の危険」の判断は、自治会の外観目視による。

第3 空き家等の対策に係る課題

1 空き家等の管理課題・・・地域的課題 所有者等の意識の課題

空き家等の増加により、屋根や外壁材等の落下・飛散事故や、老朽化による倒壊事故、ゴミ投棄や火災の発生、周辺景観の阻害など、住環境の悪化等の問題が懸念されている。

丹波市空き家等に関する自治会アンケート調査結果では、崩壊等の危険な空き家等が36戸と報告されており、喫緊の課題としてその対応が注目されている。

これら適正な維持管理がされずに問題となる空き家等については、実態把握の難しさや既存法令による指導の限界、所有者等の問題意識の薄さや空き家等の除却費用の

問題、さらに市内には管理事業者や組織などもない状況にあり、行政による空き家等の把握や監視、指導根拠や判断基準の明確化、行政内部の指導体制の確保とともに、所有者等への普及啓発や費用負担の軽減など、空き家等の適正管理や除却に向けた取り組みが必要である。

2 空き家等の利活用課題・・・情報課題 啓発課題

空き家等の利活用については、全国的には空き家バンク等の空き家の情報発信の取り組みが行われるも、情報量や登録物件の不足や、空き家情報提供以外のサポートの不足、制度の認知度の低さなどが課題となっている。

このため、登録物件の増加に向けた取り組みや、空き家バンクへの行政的支援と自治会からのアピール、不動産業者等との連携及び協力体制の構築やマッチングの仕組みづくり、日常生活に必要な情報の提供や制度PRなど地域の活性化に向けた空き家等の利活用とまちづくりとしての取り組みが必要である。

3 空き家等の流通課題・・・量的課題 品質課題

「平成25年住宅・土地統計調査（速報集計結果）」（総務省統計局）によると、総世帯数は52,104千戸、総住宅数は60,631千戸となっていることから、世帯に対し住宅は量的に充足し飽和状態である上、世帯数の減少等により、今後さらに余剰が拡大する見込みである。

こうした傾向に加えて空き家住宅の流通においては、住宅の性能や品質、価格に対する消費者の不安や不満、世代や所得に応じた空き家住宅の物件情報の不足、使わないが手放したくない等の所有者等の意向などが阻害要因として大きく影響している。

表2の平成26年5月の丹波市空き家等に関する自治会アンケート調査結果では、適正に管理されている空き家等は、872戸と報告されている。

これら空き家等を社会資源として有効に市場に流通させるためには、空き家等の住宅の性能・品質に対する消費者の不安を解消し、適正な建物評価を行うとともに、空き家等の住宅物件情報の充実や積極的なPRの必要がある。

また、空き家等の所有者等に対しては、適正な維持管理の必要性と価値の確認や流通についての普及啓発が必要である。

以上のように、空き家等の問題は多岐にわたり、管理不全な状態（※7）から派生する様々な問題から良質な地域資源として利活用を図る問題まで、地域によってその状況や課題は異なる。

こうした多岐にわたる空き家等の課題に対して、その対策についてもいろいろな視点からの検討が必要である。そのため空き家等の所有者等をはじめ、地域住民や関係事業者、行政など、空き家等の問題に関わるそれぞれの主体が空き家等の問題を共有し、理解し、それぞれの役割に応じて空き家等の対策に取り組んでいくことが重要である。

第4 空き家等に係る課題を克服するための各主体の役割

1 所有者等の役割

空き家等は、第一義的には空き家等の所有者等が管理し、管理不全な状態にならないよう適正管理に努め、将来的に自宅が空き家等になる場合は、その管理予定者を自治会に連絡し、管理不全な空き家等の発生予防に努める。

- ・ 空き家等の所有者等による適正管理
- ・ 所有者等と地域との連絡調整

2 地域住民及び自治会等の役割

地域の安全安心や快適な住みよいまちづくりを目指し、空き家等を地域の資源として利活用し、地域住民の参画と協働により地域が活性化するように努める。

- ・ 空き家等の利活用に向けた地域住民及び自治会等の役割
- ・ 空き家等を利活用したまちづくりと空き家等の地域価値や社会意識の向上
- ・ 空き家等を利活用した積極的な住民参画と世代交流による地域コミュニティの活性化の推進

※7 管理不全な状態：

- ・ 老朽化又は風雨、積雪その他の自然現象により、空き家等が倒壊し、空き家等の建築資材等が飛散し、若しくははく落し、人の生命若しくは身体又は財産に被害を及ぼすおそれのある状態
- ・ 草木が繁茂し、又は昆虫その他の動物が繁殖する等周辺の生活環境を阻害するおそれのある状態
- ・ 不特定の者が侵入できる状態その他犯罪又は火災を誘発するおそれのある状態

3 事業者の役割

事業者は、空き家等を重要な地域資源として利活用するため、地域住民と連携協力、助言するよう努める。

- ・空き家等が有効に利活用されるよう不動産業者やまちづくりの専門家等と地域住民との連携
- ・空き家等の改修に関して、建築関係の事業者・まちづくりの専門家・地域振興に関わる特定非営利活動法人等による技術的助言

4 市の役割

空き家等の適正管理及び利活用に係る情報提供や効果的な財政支援を充実させ、除却では所有者等の負担軽減、利活用では主体間との協力体制の構築やマッチングの仕組みづくり、制度のPRなど地域活性化に向けたまちづくりとの連動した取り組みが必要である。

- ・多様な側面を持つ丹波市の特性を踏まえ地域性を考慮した空き家等の対策の推進
- ・市による空き家等の適正管理や除却に向けた指導体制及び必要な情報提供
- ・移住希望者が必要とする制度創設と情報提供や効果的な普及啓発
- ・退職や子育て世代などライフステージ（※8）に応じた円滑な循環と適切なマッチング制度の仕組みづくり

第5 空き家等の対策における丹波市の具体的支援施策

1 空き家等の解体撤去に係る相談対応

解体撤去に向けた行政の指導体制の整備

空き家等の解体撤去などに関し所有者等又は被害を被るおそれのある市民から技術的・法律的・財政的な相談ができる体制をとるほか、今後、平成26年11月制定の法整備に伴う具体的な調査権等の付与等が検討されていることから、管理不全な空き家等の除却に対する法的根拠の整備にあわせ、市としても解体撤去に向けて指導・助言等の適切な発動を図る。

※8 ライフステージ：人の一生を少年期・青年期・壮年期・老年期などと分けた、それぞれの段階

2 空き家等の解体撤去に係る財政的支援

解体撤去に向けて所有者等の経済的負担の軽減の整備

危険な空き家等が所有者等の責任において除却するために、市では、国・県と連携を図りながら、所有者等が自ら住環境へ悪影響を及ぼしている空き家等を除却することができるよう助成制度を創設するとともに、所有者等による空き家等の除却を促すための税制度等の構築に努める。

3 空き家等の利活用に係る情報提供

利活用に際し希望者が必要とする情報提供と制度の効果的な普及啓発

丹波市にマッチしたワンストップ相談窓口「定住促進センター（※9）」（仮称）を新たに設置し、空き家等の利活用に際し、希望者が農地などの物件情報以外に必要な地域情報や生活情報、ルールなどをホームページや窓口において提供したり、移住者の日常生活に掛かる相談に対応するなど、利用者のニーズに沿った空き家等の利活用となる仕組みを構築する。

また、空き家等の所有者等に対しては、広報紙やホームページへの掲載やセミナーの開催等により、物件情報の提供を呼び掛けるとともに空き家等の利活用に係る制度を広く周知するなど、制度の効果的なPRに努める。市内各地域からは空き家等の予備軍の情報を収集し、今後の意向を確認するなど、物件情報の把握に努める。

4 空き家等の利活用に係る技術的支援

利活用に向けた所有者、管理者、関係団体等への技術的支援策の構築

空き家等の所有者や管理者、まちづくり団体等が、空き家等を地域資源として利活用するための改修やリノベーション（※10）を支援するため、定住促進センターに専門家等による相談窓口や技術者の派遣制度を設けるなど技術的支援の仕組みづくりに努める。

※9 定住促進センター：移住・定住に関するワンストップ窓口相談と、移住希望者の目的に合った物件（地域）のマッチングを行う組織

※10 リノベーション：既存の建物に大規模な改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させたり付加価値を与えること

5 空き家等の利活用に係る財政的支援

ライフステージに応じた空き家等の利活用の円滑な循環と適切なマッチング制度の仕組みづくり

移住・定住の核となる定住促進センターを活用し、移住希望者のニーズ把握を行い、退職や子育て期などの世代や所得といったライフステージに応じた支援を行う仕組みを整備していく。

空き家等の所有者等に対しては、登録促進のための制度や管理者への支援、さらに管理業務を行う事業者などへも支援していけるような体制整備を検討する。

空き家等相談員を設置し空き家等を自治会が利活用する時の支援や、移住希望者に地元自治会についてのアドバイスなどを行える仕組みを整備する。

6 管理不全な空き家等の発生の防止

管理不全な空き家等にしないさせない仕組みづくり

管理不全な空き家等の発生を未然に防止するには、空き家等の第一義的な管理責任を有する所有者等が適正管理に努める必要がある。

そのため丹波市では、適正管理責任を有する所有者等が将来的に管理不全な空き家等にならないような仕組みづくりを講じることができるとの相談窓口の設置や情報提供、意識啓発に努める。

また、空き家等が適切に維持管理されるよう、市内所有者等のみならず市外所有者等に対しても、適正管理に関する意識啓発をはじめ、相談窓口、支援制度などの情報提供を行い、適正管理等に関し広く周知するよう努める。

7 丹波市豪雨災害の被災者に対する支援（創造的復興）

安らぎのある暮らしを創る仕組みづくり

平成26年8月の丹波市豪雨災害では多くの市民が被災されており、一日も早い創造的復興（※11）を目指す必要がある。

※11 創造的復興：それまでなかった新しいものを作り出すさま。

被災地域には、危険な空き家・管理不全な空き家、適正管理された空き家等が存在する。危険な空き家や管理不全な空き家等については、除却できるような支援策の拡充に努める。

適正管理された空き家等は、地域の有効な資源として、住居や産業・地域住民や災害ボランティアの交流拠点などの場に利活用できるような支援策の構築に努める。

また、丹波市が経験した災害とその検証を踏まえ、今後、起こりうる災害に備え、空き家等に対する恒久的な支援制度の構築を検討していく。

丹波市空き家等対策審議会

(任期：平成26年7月1日～平成28年6月30日)

会長 小森 星 児

委員 吉 兼 久

委員 高 嶋 正 晴

委員 柴 田 眞 里

委員 安 田 哲 也

委員 松 浪 義 明

委員 伊 藤 由 起

委員 田 中 計 機

委員 吉 住 涉

委員 出 町 慎

委員 北 村 久 美 子

委員 足 立 寿 伸