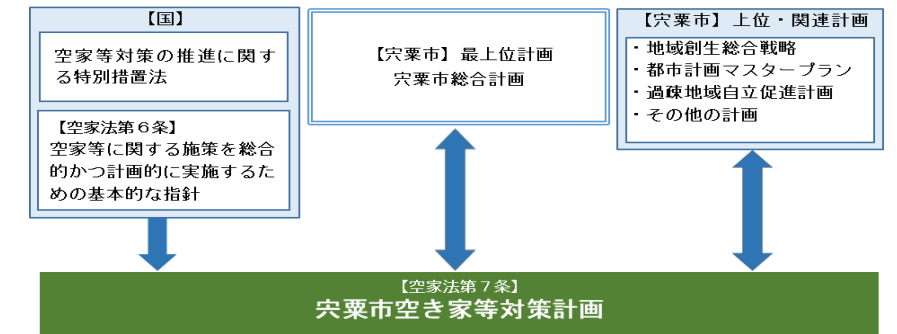


1 目的

現宍粟市空き家等対策計画については、市内の空き家及び空き地に関する対策として令和8年3月までを期限とし、令和2年3月に策定された。この間、国も令和5年12月にさらなる空き家対策に対応させるべく「空き家対策の推進に関する特別措置法」が改正され、管理不全空き家に対する指導強化がなされたことなどをを受け、当市においても条例改正を行ったところである。令和5年度に市内の空き家状況調査を行った結果、平成30年度と比較し、利活用し難い空き家の数が増加していることから、引続き空き家等の発生抑制、適正管理、利活用、特定空き家等に対する措置を講じるなど、行政や所有者並びに地域が共に総合的かつ計画的に空き家等対策を推進することを目的とする。

現計画期間 令和2年度～ 令和7年度 **次期計画期間** 令和8年度～ 令和17年度(10年間)

対象となる地区 市内全域 **対象とする空き家等の種類** 空家法第2条第1項に規定する空家等及び長屋や共同住宅の空き住戸と使用中の建物も予防のため対象



2 宍粟市における空き家等の現状と課題

統計調査等に基づく人口の推移と空家率

- 人口は前年対比10%前後の減少傾向であり(図1)、1世帯あたり人数も減少している(図2)。今後も確実に減少していくことが予想され、住宅需要は縮小していくものと考えられる。
- 令和5年度の住宅土地統計調査では、宍粟市の空家率は16.5%となっている。

◎図1 R5 人口問題研究所推計
◎図2 R2 国勢調査

図1 宍粟市における人口数推移

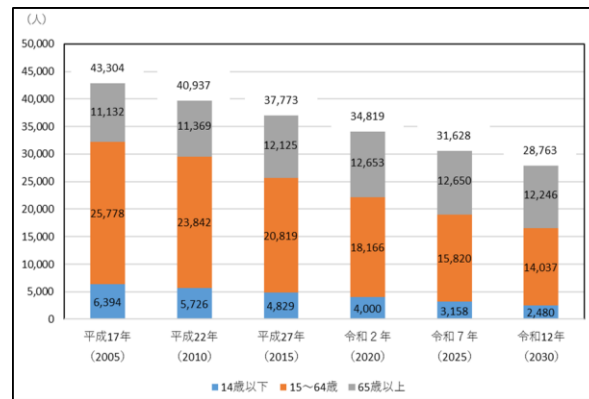


図2 宍粟市における世帯数、世帯人員

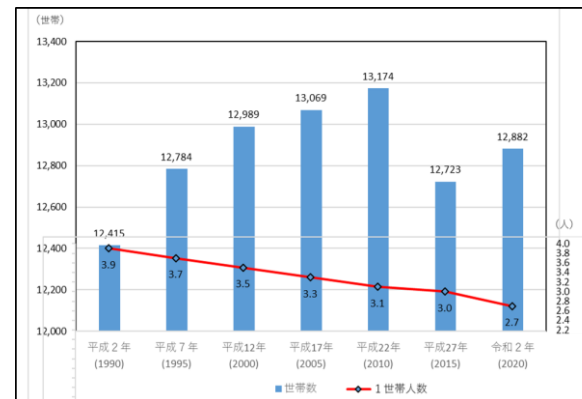


表1 宍粟市空き家状況調査危険度判定の結果

		山崎		一宮		波賀		千種		合計	
A	H30	274件	43.6%	109件	27.3%	41件	21.5%	46件	27.2%	470件	33.8%
	R5	131件	20.1%	44件	10.9%	21件	11.7%	15件	9.2%	211件	15.1%
B	H30	91件	14.5%	66件	16.5%	38件	19.9%	39件	23.1%	234件	16.9%
	R5	156件	23.9%	62件	15.4%	27件	15.1%	23件	14.0%	268件	19.2%
C	H30	80件	41.9%	175件	43.8%	80件	41.9%	62件	36.7%	535件	38.5%
	R5	329件	50.5%	259件	64.3%	121件	67.6%	110件	67.1%	819件	58.6%
D	H30	32件	16.8%	50件	12.5%	32件	16.8%	22件	13.0%	150件	10.8%
	R5	36件	5.5%	38件	9.4%	10件	5.6%	16件	9.8%	100件	7.2%
計	H30	629件	45.3%	400件	28.8%	191件	13.8%	169件	12.2%	1,389件	-
	R5	652件	46.6%	403件	28.8%	179件	12.8%	164件	11.7%	1,398件	-

平成30年と令和5年の空き家等実態調査から見た状況

表1 令和5年に実施した空き家等実態調査によると、本市の空き家数は1,398件。老朽化・危険度判定の結果、概ね良好に管理されている空き家(A+B判定)は、479件(34.3%)、解体が必要と思われる空き家は、100件(7.2%)となっている。

- A: 修繕の必要なし
- B: 改修工事により再利用可
- C: 老朽化が著しい
- D: 傷みが激しく取壊しが必要

所有者等の意向調査アンケート結果

空き家等実態調査で空き家候補と把握し、所有者情報が判明した1,603件にアンケートを送付し、901件の回答があった。(主なアンケート結果)

- 空き家の使用状況
「ほぼ放置状態で、1年以上使用していない」との回答が**215件(25.8%)**
- 空き家の管理状況
「誰も管理していない」との回答が**153件(20.3%)**
- 空き家の利活用
「具体的な活用の予定がある・将来的に活用したい」との回答は**31.8%**で、ほとんどの空き家が今後の予定が決まっていない。
- 空き家を活用するうえでの困りごと
「修繕料が高い」との回答が**20.7%**、「買いたい、借りたい人が見つからない」との回答が**13.0%**、「相続問題」が**3.8%**とある。
- 空き家の状態
「現在でも住める空き家」が**28.2%**。「老朽化が進み、大幅改修が必要であったり、使用できない」との回答が**38.5%**
- 空き家所有者の住所と年齢
所有者の約**64%**は市外に在住。また、所有者の約**75%**が60歳以上

3 ◎ 空き家等対策を進める上での課題と施策

課題1 空き家等に対する相談窓口の必要性

施策1 空き家等に関する相談体制の充実

- 空き家所有者等へのアンケート回答で、「相談先が分からない」との回答が多かったことを踏まえ、所有する不動産の処分に関することなどはじめ、気軽に相談できる総合窓口が必要と考えるため、当該が総合窓口を担い、相談内容により担当機関に適切に案内することにより不安の軽減を図ることができると判断した。
- 相続問題や登記相談等については、司法書士会や宅建協会等と調整し、無料相談会などの開催を検討する。

課題2 空き家等の適正管理

施策2 空き家等の適正管理

- 5年毎の市内空き家状況調査を継続させ、データベースを的確に更新していくものとし、効率的な対策を行うための基礎資料としての活用を図る。
- 建物の所有者等へ空き家等に関する情報提供を行うことが重要であるため、今後も税務課と協議し納税通知書等の送付封筒へ相談窓口の連絡先や空き家対策の情報等の印刷を行い、周知を行う。
- 自治会長をはじめ、市民より相談を受けた「管理不全な空き家等」について、空家法第10条により、固定資産税情報や登記情報を基に所有者や相続人を割り出し、適正管理の依頼通知を行い、適正管理に繋げているが、今後も、市内の問題物件の相談に対し、適切なアドバイスや指導を行っていく。

課題3 地域資源としての空き家や跡地の利活用

施策3 空き家等の利活用

- 空き家等実態調査により把握した空き家等のうち、35.5%の建物は多少の修繕により再利用が可能と思われる。また、アンケートの送付をきっかけに空き家バンクへの登録に関する問い合わせ等が増加したため、「空き家バンク制度」をさらに周知するとともに、宅建業者とタッグを組み、空き家の流通に貢献する。令和6年度成約実績(42件)で、平成22年からの累計が(359件)であり、制度としては順調に機能していると判断できるため、運用を継続させ制度のさらなる周知を行う。
- 空き家活用推進事業補助金予算の増額要求を行い、空き家の再利用に注力することとする。
- 必要と判断した場合は、「兵庫県空家活用特区制度」の申請・導入を検討する。

課題4 管理不全な空き家等や特定空き家等への対策

施策4 管理不全な空き家及び特定空き家等に対する措置

- 令和5年度の空き家等実態調査により把握した空き家等のうち、外観上著しく破損が認められるD判定の建物が7.2%の100棟あるが、周辺的生活環境へ悪影響を及ぼさないように、空き家の所有者等に対する助言や指導を行い除却の促進を行う。
- アンケートにおいて、空き家の解体や空き地の整備に関する補助金を希望される方が、山崎151・一宮132・波賀51・千種46の計380名があり、特定空き家に該当しない建物の解体補助金の策定を検討する必要がある。また、建物除却後の住宅用地特例の期間延長について、税務課と協議し制度化を目指す。
- 所有者不明の特定空き家等については、計画的に代執行をすすめていく。
- 管理不全空き家の認定基準については、国等の動向を参考に策定する。
- 通学路沿いや主要道路沿いにおいて、緊急で対応を必要とする場合には、「緊急安全対策措置」を積極的に行う。