

第2次 宍粟市空き家等対策計画

(修正日) R7. 7. 22

令和8年3月

宍 粟 市

≪ページは未確定≫ 目次

第1章 計画の概要	1
1-1 計画の背景と目的	1
1-2 計画の位置づけ	2
1-3 計画の期間	2
1-4 計画の対象	3
1-4-1 対象とする空き家等の種類	3
1-4-2 対象とする地区	4
第2章 空き家等を取りまく現状と課題	5
2-1 人口等の現状	5
2-2 空き家等の現状	6
2-2-1 住宅・土地統計調査における空き家率の推移	6
2-2-2 空き家等実態調査から見た現状	7
2-2-3 所有者等意向調査から見た現状	8
2-3 空き家等の現状における課題	12
コラム	14
第3章 計画の基本方針	15
3-1 基本方針	15
3-2 空き家等対策の具体的な施策	16
空き家等に関する相談体制の充実と周知	16
空き家等の適正管理	17
空き家等の利活用	19
管理不全な空き家及び特定空き家等に対する措置	22
コラム	23
コラム	29
第4章 空き家等対策の推進体制	30
4-1 推進体制の整備	30
4-2 相談窓口と連携体制の構築	31
4-3 計画の進行管理	32
コラム	34
参考資料	36
用語集	36
宍粟市空き家等対策協議会委員名簿	37
空き家等対策の推進に関する特別措置法	38
宍粟市空き家等の対策に関する条例	47

※穴粟市空き家等対策計画における「空家」と「空き家」の使い分けについて

「空家」と「空き家」は同義であり、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に規定されている用語については、「空家等」、「特定空家等」を使用し、それ以外のものについては、「空き家等」を使用します。

※本文中に「＊」がある用語については、用語集に解説があります。

第 1 章 計画の概要

1－1 計画の背景と目的

近年、全国的に人口減少・少子高齢化の進展や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、空き家等が年々増加しており、当市もこれに漏れず同一の問題に直面しています。こうしたなか、適切に管理されていない空き家等は、防災・防犯上の安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など地域の生活環境に悪影響を及ぼしているものも少なくありません。

このような問題に対応するため、国においては、平成 27 年 5 月に地域住民の生活環境の保全と地域活性化に資する空き家等の活用促進を柱として、「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。）が施行されました。

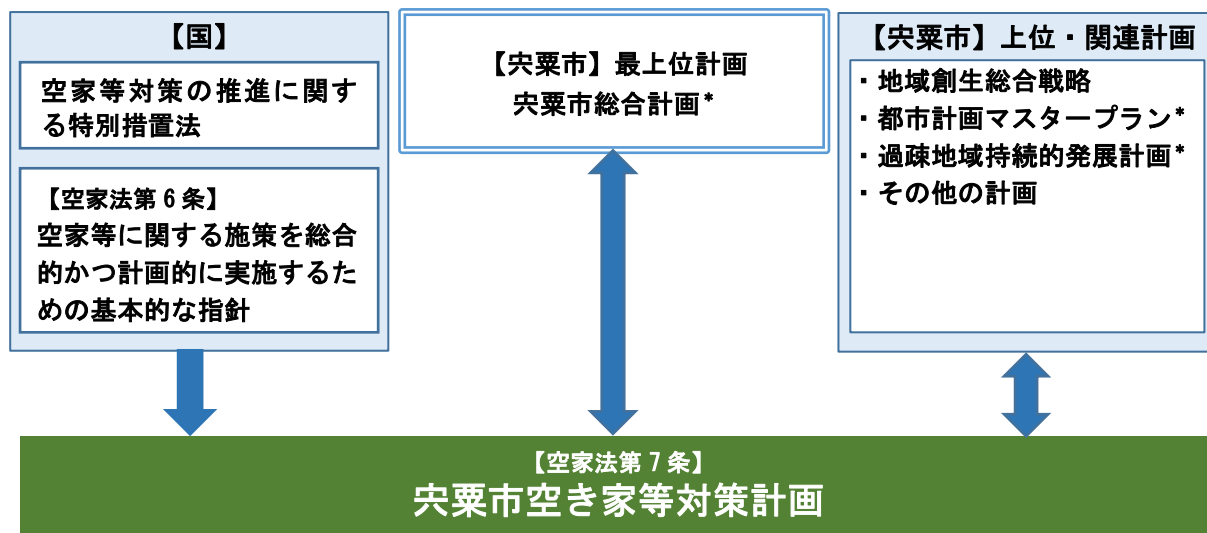
本市においては、国の動きに先行し平成 22 年に「空き家バンク制度*」を開始し、平成 26 年 7 月には、「宍粟市空き家等の対策に関する条例」（以下、空き家条例）を施行し、令和 2 年 3 月には、本市における空き家等対策の基本的な考え方や方向性等を示すため、空家法第 6 条第 1 項（現第 7 条第 1 項）の規定により、「宍粟市空き家等対策計画」を策定し各種施策に取り組んでいるところです。

このたび、「宍粟市空き家等対策計画」の計画期間満了に伴い、これまでの本市の取り組みを振り返るとともに、令和 5 年 12 月に改正された「空家法」を踏まえ、引続き空き家等の発生抑制・適正管理・利活用・管理不全な空き家や特定空き家等に対する措置を講じるなど、行政や所有者等が事業者や地域と共に総合的かつ計画的に実施するための基本的な考え方や取組の方針等を明らかにするため、第 2 次宍粟市空き家等対策計画を策定します。

1－2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条に規定する国の基本指針に即し、空家法第7条第1項に基づき策定する計画です。

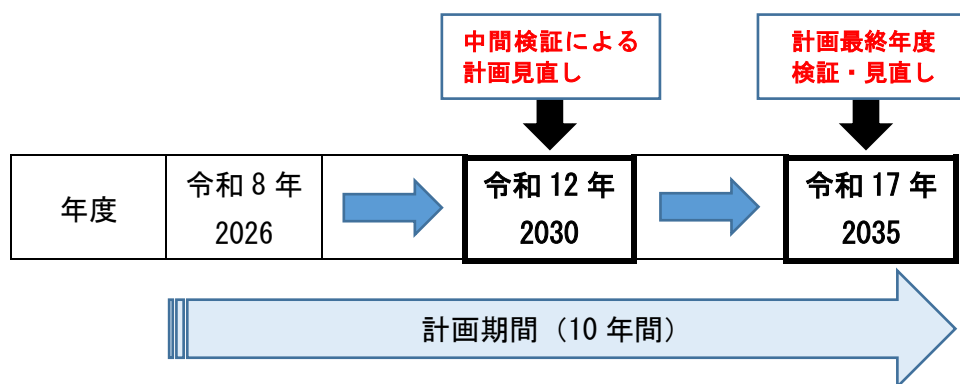
空家法のもと、本市の最上位計画である「宍粟市総合計画」の下に空き家等対策計画を位置づけ、また、他の上位・関連計画と整合・連携して取り組みます。



1－3 計画の期間

本計画の期間は、令和8年度(2026年度)から令和17年度(2035年度)までの10年間とします。

ただし、所有者の意向や社会情勢等の変化と空家法の見直しなど、国・県の動向、市の上位関連計画等を踏まえ、中間年度における検証等、必要に応じた見直しを行います。



1-4 計画の対象

1-4-1 対象とする空き家等の種類

本計画の対象とする空き家等は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」及び「長屋や共同住宅などの空き住戸」とします。なお、対策においては、将来的に適切に管理されていない空き家等となることを予防する観点が重要なことから、相談対応や意識啓発等の取組については、現在使用中の建築物等も対象とします。

■空家法による空家等の定義

空家法第2条第1項

この法律において「空家等」とは、建築物⁽¹⁾又はこれに附属する工作物⁽²⁾であって居住その他の使用がなされていないことが常態である⁽³⁾もの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

《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より》

（1）「建築物」とは

建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいう。

（2）「これに附属する工作物」とは

ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

（3）「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは

人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいい、「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

特定空家等（空家法第2条第2項）

「空家等」のうち、以下の状態にあると認められる「空家等」をいう。

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

管理不全空家等（空家法第13条第1項）

「空家等」が適切な管理が行われずそのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある「空家等」をいう。

1－4－2 対象とする地区

平成 30 年度及び令和 5 年度「空き家等実態調査」の結果、空き家等が市内全域に分布していることが明らかなので、本計画の対象地区は宍粟市全域とします。

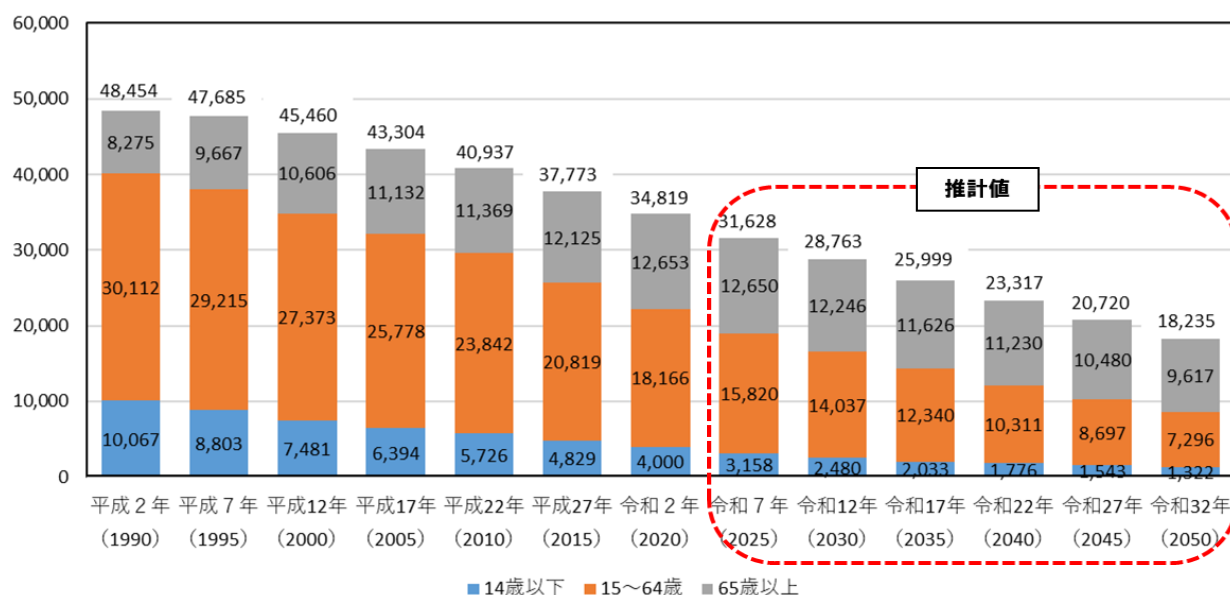
第2章 空き家等を取りまく現状と課題

2-1 人口等の現状

本市における人口は、昭和60年以降、年々減少しており、特に平成27年から令和2年で**2,954人**(7.82%)減少しています。また、高齢化率は今後も増加するとみられています。

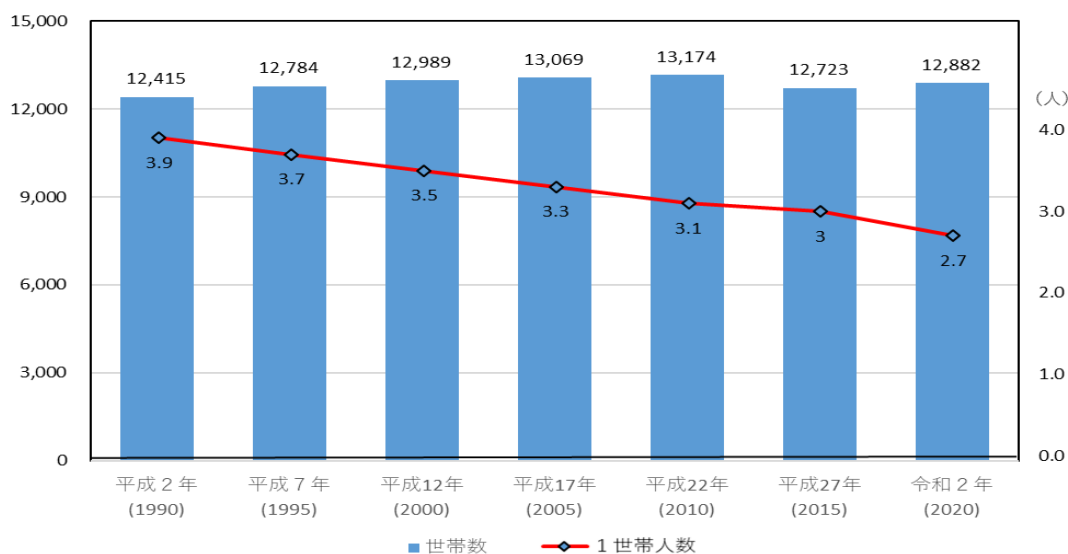
これまで増加傾向が続いていた世帯数は、平成27年には減少しており、令和2年度には微増しています。**世帯数の減少**原因は、高齢者世帯の減少や若年層の流出と考えられ、増加原因は単身世帯や外国人の増加、核家族・小規模世帯の定着等であると推察されます。

(人) ■総人口、年齢3区分人口の推移と将来推計



出典：国勢調査*、国立社会保障・人口問題研究所*推計（令和5年（2023年）時点）

(世帯) ■世帯数、一世帯あたり人員の推移



出典：R2 国勢調査

2-2 空き家等の現状

2-2-1 住宅・土地統計調査における空き家率の推移

住宅・土地統計調査における本市の空き家戸数（総数）は、平成30年2,680戸に対して、令和5年2,870戸と増加し、住宅総数での空き家率は18.4%でした。「その他の住宅」の空き家率は13.4%であり、全国5.9%、兵庫県6.2%を大きく上回っています。

■全国、兵庫県、宍粟市の空き家率

		住宅総数	空き家（戸）					空き家率 （総数）	空き家率 （その他）
			総数	内 容					
				二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅		
全国	平成20年 (2008)	57,586,000	7,567,900	411,200	4,126,800	348,800	2,681,100	13.1%	4.7%
	平成25年 (2013)	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	13.5%	5.3%
	平成30年 (2018)	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	13.6%	5.6%
	令和5年 (2023)	65,046,700	9,001,600	383,500	4,435,800	326,200	3,856,100	13.8%	5.9%
兵庫県	平成20年 (2008)	2,520,700	336,200	13,900	178,200	20,200	123,900	13.3%	4.9%
	平成25年 (2013)	2,733,700	356,600	14,800	172,700	21,400	147,700	13.0%	5.4%
	平成30年 (2018)	2,680,900	360,100	11,900	177,700	18,600	151,900	13.4%	5.7%
	令和5年 (2023)	2,798,000	386,900	16,500	180,400	17,400	172,600	13.8%	6.2%
宍粟市	平成20年 (2008)	14,510	1,570	50	430	20	1,070	10.8%	7.4%
	平成25年 (2013)	14,950	2,090	210	380	30	1,470	14.0%	9.8%
	平成30年 (2018)	15,370	2,680	130	550	80	1,920	17.4%	12.5%
	令和5年 (2023)	15,600	2,870	230	490	60	2,090	18.4%	13.4%

出典：住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査とは

住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の現状と推移を明らかにするために、総務省が5年ごとに実施しています。この結果は抽出調査を統計的に処理して算出しており、実際の値とは異なります。

住宅・土地統計調査における空き家の種類

- ・ 二次的住宅：週末や休暇の際に保養等を目的として使われる別荘など普段は住んでいない住宅
- ・ 賃貸用の住宅：賃貸のために空き家となっている住宅
- ・ 売却用の住宅：売却することを目的とした住宅
- ・ その他の住宅：上記のいずれにも該当しない住宅

2-2-2 空き家等実態調査から見た現状

本市では、平成30年度に引続き令和5年度において各自治会役員協力のもと、空き家等実態調査（別荘やセカンドハウス及びアパート等の共同住宅を除く）を実施し、市内の空き家等の所在やその状態等を把握しました。その後、所有者等に対し空き家に関する意向調査を実施し、市内空き家等の実数を下記のとおり整理しました。

(1) 地区別空き家等

空き家等実態調査、所有者等意向調査の結果、本市における空き家等は、市内全域で1,398戸確認しました。また、良好に管理されている空き家等（A・B判定）は、479戸（34.3%）を占め、一方、解体が必要と思われるD判定の空き家等は100戸（7.2%）、その予備軍であるC判定も多く確認されました。

上段：平成30年度調査結果

下段：令和5年度調査結果

■市内の空き家等数

町 別 (地区別)	空き家等	A判定 (0点)	B判定 (～30点)	C判定 (31～55点)	C判定 (56～149点)	D判定 (150点以上)
山崎町	629	274	91	102	116	46
	652	131	156	69	260	36
(山崎)	176	95	30	33	12	6
	148	43	44	19	40	2
(城下)	84	32	12	22	14	4
	82	14	17	15	33	3
(戸原)	36	14	9	3	4	6
	42	12	12	1	17	0
(河東)	67	25	18	11	9	4
	74	21	17	9	23	4
(神野)	60	32	4	2	16	6
	60	9	16	6	24	5
(蔦沢)	83	34	8	11	22	8
	90	14	21	8	42	5
(土万)	52	16	2	7	23	4
	71	7	9	5	42	8
(菅野)	71	26	8	13	16	8
	85	11	20	6	39	9
一宮町	400	109	66	58	117	50
	403	44	62	51	208	38
(神戸)	89	32	15	17	19	6
	92	15	22	17	31	7
(染河内)	36	9	3	8	11	5
	36	5	6	9	13	3
(下三方)	78	18	11	10	23	16
	79	7	9	3	53	7
(三方)	93	19	29	13	26	6
	104	9	15	14	57	9
(繁盛)	104	31	8	10	38	17
	92	8	10	8	54	12
波賀町	191	41	38	36	44	32
	179	21	27	20	101	10
千種町	169	46	39	37	25	22
	164	15	23	24	86	16
合 計	1,389	470	234	233	302	150
	1,398	211	268	164	655	100

老朽度・危険度の判定表

ランク	判定内容	点数
A	小規模の修繕により再利用が可能 (または修繕がほとんど必要ない)	0点
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない (多少の改修工事により再利用が可能)	1～30点
C	今すぐにも倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい (老朽化が著しい)	31～149点
D	倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い (解体が必要と思われる)	150点以上

【平成26年 兵庫県地域住宅制作協議会空き家対策ガイドライン】

※ 1 各種調査による本市の空き家等数

- ・令和5年住宅・土地統計調査による空き家総数（推計値）2,870戸（6ページに記載）
- ・令和5年度空き家等実態調査（市職員による外観目視による空き家等候補数）1,609戸
上記1,609戸の所有者等に対し、アンケート調査を実施。その内、211戸が空き家等ではないと回答され、令和5年度空き家等実態調査における最終空き家等数は、1,398戸

2-2-3 所有者等意向調査から見た現状

空き家等実態調査で把握した 1,609 件のうち、所有者等情報が判明した 1,497 件にアンケートを送付し、901 件の回答がありました。

① 空き家等の認識

ほとんどの方が空き家の存在を認識している

問 1 この建物があることをご存じでしたか。（〇は 1 つ）

1 知っていた	887	98.4%
2 知らなかった	14	1.6%
回答者数	901	

② 空き家等の使用状況

「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%）と最も多い

問 3 この建物は現在どのように使用されていますか。（〇は 1 つ） * 1～3 を選べばアンケート終了

1 私が居住・使用している	47	5.6%
2 親族等が居住・使用している	17	2.0%
3 賃貸として貸し出しており賃借人が居住・使用している	14	1.7%
4 1～2ヶ月に1回程度使用している	135	16.2%
5 年に数回程度使用している（正月、お盆など）	98	11.8%
6 管理はしているが1年以上使用していない	175	21.0%
7 ほぼ放置状態で1年以上使用していない	215	25.8%
8 物置や倉庫などとして使用している	81	9.7%
9 その他	51	6.1%
回答者数	833	

③ 空き家等の建設時期

新耐震化基準*の施行（昭和 56 年）以前に建築された建物が 64.2%を占めている状況

問 4 この建物の建築時期はいつ頃ですか。（〇は 1 つ） *以降、問 3 で 4～9 を選んだ方が対象

1 昭和56年以前【約43年以上前】	485	64.2%
2 昭和57年～平成5年頃【約42年前～31年前】	56	7.4%
3 平成6年～平成15年頃【約30年前～21年前】	25	3.3%
4 平成16年～平成25年頃【約20年前～11年前】	20	2.6%
5 分からない	169	22.4%
回答者数	755	

④ 空き家等になった時期

利用の実態がなくなってからの経過年数では、10年前との回答が約54.6%と近年であるほど件数が多く、今後も増加傾向にあると推測される

問5 空き家となったのはいつ頃からですか。（〇は1つ）

1 昭和49年以前【50年以上前】	19	2.5%
2 昭和59年頃【約40年前】	36	4.8%
3 平成6年頃【約30年前】	79	10.5%
4 平成16年頃【約20年前】	136	18.0%
5 平成26年頃【約10年前】	412	54.6%
6 わからない	73	9.7%
回答者数	755	

⑤ 空き家等の管理状況

「誰も管理していない」との回答が20.3%。管理者としての意識の希薄化

問8 現在、この建物の管理を行っていますか。（〇は1つ）

1 管理を行っている	602	79.7%
2 誰も管理していない	153	20.3%
回答者数	755	

⑥ 空き家等を管理するうえでの困りごと

「自宅からの距離が遠い」との回答が65.9%、続いて「設備の老朽化・敷地の荒れ」64.1%、「固定資産税の負担」30.2%などと回答

問10 この建物の管理についてお困りのことはありますか。（〇は3つまで）

1 自宅から距離がある	397	65.9%
2 身体的につらい	133	22.1%
3 建物の老朽化や損傷、庭の雑草がひどい	386	64.1%
4 残っている家具や仏壇等の移設先がない	138	22.9%
5 管理に費用がかかる	133	22.1%
6 維持管理を頼める人や業者がない	50	8.3%
7 固定資産税等の負担が大きい	182	30.2%
8 親族内で管理に対する意見の相違がある	20	3.3%
9 特にない	66	11.0%
10 その他	74	12.3%
回答数	1,579	

⑦ 空き家等の状態

現在でも住める空き家等が28.2%
また、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%

問12 現在建物はどのような状態ですか。（〇は1つ）

1 現在でも住める	213	28.2%
2 多少の修繕を行えば住める	206	27.3%
3 老朽化が進み、大規模改修が必要な状態である	152	20.1%
4 老朽化が著しく、住む（使用できる）ことは不可能である	139	18.4%
5 把握していない	29	3.8%
6 その他	16	2.1%
回答者数	755	

⑧ 空き家等の利活用

利活用を考えていない、分からないとの回答は **68.2%**で、ほとんどの空き家等が今後の予定が決まっておらず、また、建物の老朽化や傷みを問題視している

問13 今後この建物をどのように活用していきたいですか。（〇は1つ）

1	具体的な利活用の予定がある	56	7.4%
2	具体的な予定はないが、将来的に利活用したい	184	24.4%
3	利活用は考えていない	271	35.9%
4	分からない	244	32.3%
回答者数		755	

問15 この建物を利活用していく場合、どのようなことが課題になるとお考えですか。（〇は3つまで）

1	建物や設備の老朽化や損傷が激しい	305	40.4%
2	リフォーム費用が高い	135	17.9%
3	維持管理費や修繕費等が高くつく	195	25.8%
4	建物や敷地が狭く、利活用が難しい	23	3.0%
5	家具や仏壇等の移転や処分が困難	141	18.7%
6	建物の耐震性が低い	87	11.5%
7	敷地に接する道路が狭い	87	11.5%
8	市街地から遠いなど立地条件が悪い	167	22.1%
9	買いたい人・借りたい人が見つからない	207	27.4%
10	他人に賃貸することに不安がある	44	5.8%
11	賃貸することで親族間での権利が複雑になる	7	0.9%
12	相続など権利問題の解決が困難	54	7.2%
13	その他	142	18.8%
回答数		1,594	

⑨ 空き家等を除却する場合の課題

除却する場合の課題は、「解体費用の負担」、「解体による固定資産税の上昇」、「解体しても使い道がない」

問16 この建物を解体する場合、どのようなことが課題になるとお考えですか

1	建物の解体の進め方が分からない、誰に頼めば良いか分からない	129	17.1%
2	建物を解体することで、土地の固定資産税が増える	242	32.1%
3	解体費用の負担が困難	465	61.6%
4	家具や仏壇等の移転や処分が困難	152	20.1%
5	建物を解体しても土地の使い道がない	269	35.6%
6	相続など権利問題の解決が困難	46	6.1%
7	建物に愛着があり、解体は考えられない	45	6.0%
8	今後も建物を維持又は利活用するため解体は考えていない	121	16.0%
9	その他	93	12.3%
回答数		1,562	

⑩ 空き家等への支援

空き家等への支援については、「空き家等の解体に対する支援」につづき「相談窓口の設置」「空き家等に関する情報提供」「リフォーム支援」となっている

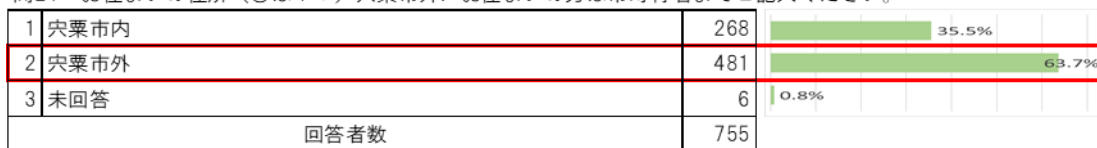
問19 空き家の管理や利活用を進める上で、どのような対策や支援があれば良いとお考えですか。（〇は3つまで）



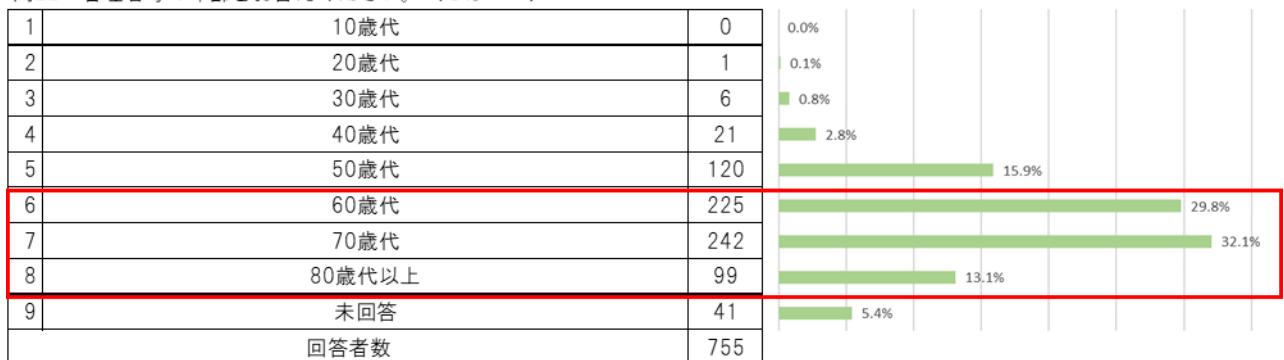
⑪ 空き家等所有者等の住所と年齢・家族構成

所有者等の 63.7%は、市外に在住。また、所有者等の 75.0%が「60 歳以上」で 53.2%が高齢者の単独世帯か老夫婦世帯。

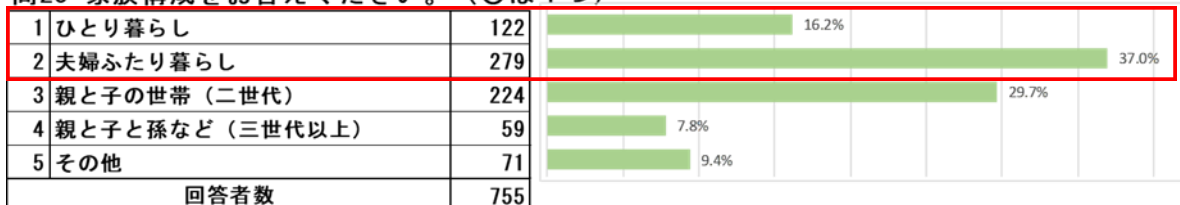
問21 お住まいの住所（〇は1つ） 栄栗市外にお住まいの方は市町村名までご記入ください。



問22 管理者等の年齢をお答えください。（〇は1つ）



問23 家族構成をお答えください。（〇は1つ）



⑫ 空き家の相続登記の状況

空き家の登記は 62.3%が完了しているが、登記をしたいが相談先が分からないが 9.9%

問17 令和 6 年 4 月より土地建物の相続登記が義務化されたことをご存じですか。（○は 1 つ）

1 知っている	416	55.1%
2 知らなかった	339	44.9%
回答者数	755	

問18 この建物の登記状況をおたずねします。（○は 1 つ）

1 完了している	470	62.3%
2 登記手続中	36	4.8%
3 登記したいが相談先が分からない	75	9.9%
4 今のところ登記するつもりはない	104	13.8%
5 検討中である	28	3.7%
6 わからない	42	5.6%
回答者数	755	

2－3 空き家等対策の現状における課題

課題 1 空き家等の発生抑制と早期対応の必要性

本市では、平成 22 年度から空き家バンク制度を開始するなど、これまでも空き家等対策に取り組み、一定の効果が見られています。しかし、高齢化や若年層の流出などにより空き家等は今後も増加することが予測されるため、**空き家になる可能性がある物件を含め**様々な問題が深刻化する前の早期対応が必要となります。

課題 2 空き家等に関する相談体制の充実

本市で行った空き家所有者等への**意向調査**の中で、「誰に相談したらよいか分からない」との意見が多く見られました。今後、相続した空き家や空き地に関する相談をはじめ、空き家になりそうな物件に対する事前相談など、複数の機関がある中でそれぞれの問題をどこに相談したら良いのか分からない事案が増えていくことが明らかであることから、さらなる体制強化が必要であると考えます。

課題 3 空き家等の適正管理

所有者等意向調査によると、空き家等の維持管理の頻度は、大半は月 1 回から年数回程度で行われており、所有者又は家族によって、管理が行われていることがうかがえます。しかし、維持管理の課題として「自宅からの距離が遠い」や「建物の老朽化」を挙げる意見も多く、所有者等の高齢化に伴い、維持管理の負担が増大することが懸念されます。また、空き家等の管理については「誰も管理していない（20.3%）」との回答もあり、老朽度・危険度の判定では、半数以上がC判定以上（老朽化が著しい）という**結果となっています**。さらに「解体したいが解体費の支出が困難」との問題を抱えている所有者等も多いため、

今後、老朽化の進行を防ぎ、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼす特定空き家等とならないよう、所有者等の理解増進や市からのサポートを図ることが重要であると考えます。

課題4 地域資源としての空き家等や跡地の利活用

空き家等実態調査により把握した空き家等のうち、約35%の建物は外観状態にほぼ問題がなく利活用が可能と思われる状態であり、意向調査においても何らかの利活用への意向があることが分かりました。

一方で、「売却したいが相手が見つからない」など、利活用へ向けた問題点を抱えている所有者等も多いため、「空き家等の所有者」と「空き家等を利用したい方」とのマッチングを支援する空き家・空き地バンク制度のさらなる周知を行い、その他既存の支援制度等の情報発信に努め、空き家等及びその跡地の有効利活用を促進する必要があると考えます。

課題5 管理不全な空き家等（特定空き家等）への対策

空き家等実態調査により把握した空き家等のうち、54%の建物（D判定及びC判定の一部）に外観上著しく破損が認められ、特定空き家等の候補となり得る状態であることが判明しました。

また、市民等からの空き家等に関する相談等が寄せられており、老朽化した空き家等が周辺の生活環境へ悪影響を及ぼさないように、空き家等の所有者等に対する助言・指導などにより除却等の対応を促進するとともに、特定空き家等へ認定した空き家等については、空家法で規定された手続きに基づき適切に措置を行っていく必要があります。

