

第5章 特定空き家等への措置及び対処

■ 特定空き家等の判断基準及び認定

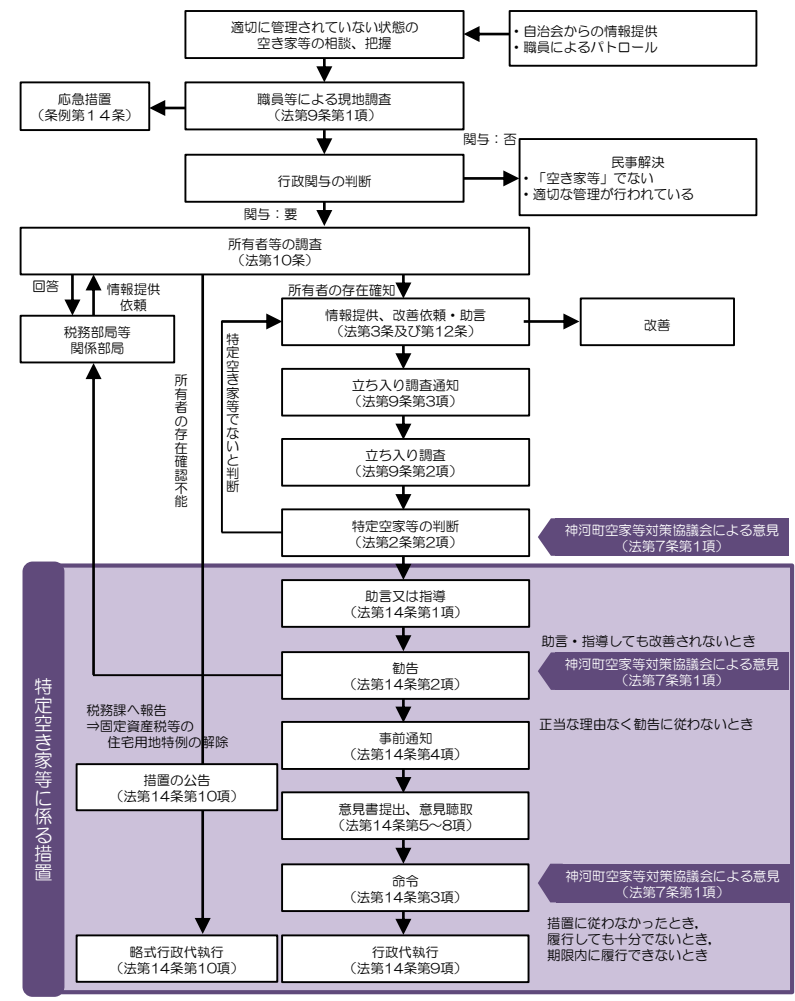
神河町では国の基本指針に準拠し、以下の4つの判断基準で特定空き家等に該当するかを判断します。

- 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な状態

■ 特定空き家等の判定の流れ

- ・ 特定空き家等の判断は、①空き家等の物的状態、②周辺への影響などから判断します。
- ・ その際、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否かなどを勘案して総合的に判断されるべきものとして、神河町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）で検討を行います。
- ・ その上、判定に係る意見等を参考に協議会での協議を経て、実情を勘案して特定空き家等の判定を行います。
- ・ また、協議会での判定に当たっては、評価の点数化だけでなく、点数化では測れない事項・事象についても検討し、きめ細かい判定を行うようにします。

■ 特定空き家等への措置の内容



第6章 「神河町空家等対策計画」の推進

■ 空家等対策の実施体制

- ・ 神河町として、空き家等に係る住民からの相談等およびと・まち・みらい課に一元的な窓口を設置して対応に当たります。
- ・ なお、これまでも庁内関係課と連携した取組を行ってまいりましたが、空き家等がもたらす問題は多岐にわたるため、庁内の連携体制についても再度検討します。

■ 神河町空家等対策協議会

- ・ 空き家等対策を実施するに当たり、法令第7条と条例第15条に規定される協議会を設置し、この協議会は「神河町空家等対策協議会」と呼称します。協議会で行う業務・役割は右記の通りです。

- ① 空き家等の利活用方法に関する事項
- ② 除去した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- ③ 特定空き家等に該当するか否かの判断に関する事項
- ④ 特定空き家等への措置、その他の特定空き家等への対処に関する事項

■ その他

- ・ 社会情勢や地域情勢の変化、法令等の改正に応じて計画の見直しや変更を適宜行うものとします。

神河町空家等対策計画（概要版）
 令和2年3月策定 令和2年3月発行
 編集・発行 神河町 住民生活課
 〒679-3116 兵庫県神崎郡神河町寺前64番地
 TEL：0790-34-0963 FAX：0790-34-1556
 神河町ホームページ <http://www.town.kamikawa.hyogo.jp/>

神河町空家等対策計画

＜概要版＞

令和2年3月



第1章 「神河町空家等対策計画」の概要

■ 計画の背景と目的

- ・ 神河町では「空き家バンク」の創設に加え、空き家等を資源として利活用する取組として、移住施策の推進や交流施設への転用などにも取組んできました。しかし、管理不全である空き家等の相談や苦情は年々増加しており、その内容も多岐にわたっています。
- ・ 本計画を通じて、神河町における空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施し、住民が安全かつ安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空き家等を資源として移住施策の推進や、空き家等を改修し交流施設として活用するなど、空き家等を通じた地域の活性化に寄与することを目指します。

■ 計画の対象

- ・ 本計画の対象とする空家等は、特措法（以下、「特措法」という）第2条第1項に規定する「空家等」（特措法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。
- ・ ただし、共同住宅と長屋住宅の場合、全戸空き家となった場合のみ対象とします。

■ 位置づけ

- ・ 本計画は、特措法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本指針に即して策定する計画であり、「神河町空家等対策協議会」での協議を経て策定されたものです。

■ 計画の期間

- ・ 令和2年度から令和6年度までの5年間

■ 計画の対象区域

- ・ 神河町内全域

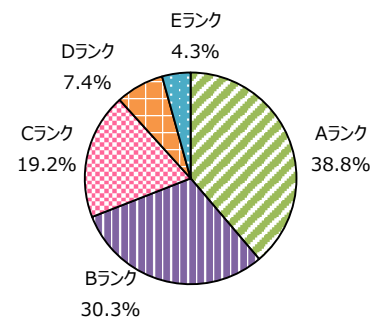


第2章 空き家等の現状と課題

空き家等実態調査の結果

平成30年度に自治会調査リストから現地調査を実施しました。その結果、空き家の疑いがある建築物が598棟ありました。これらに対し、「保安」、「衛生」、「環境」、「防犯」の観点から危険度を点数化し、5段階（A～E）に分類しました。このうち、危険度が最も高いEランクは26棟（4.3%）でした。

危険度判定結果	棟数
Aランク （管理状態が良好で危険のない建物）	232
Bランク （管理状態がほぼ良好で危険の少ない建物）	181
Cランク （放置するといずれ危険な状態になる建物）	115
Dランク （放置すると近いうちに危険な状態になる建物）	44
Eランク （危険な建物）	26
合計	598

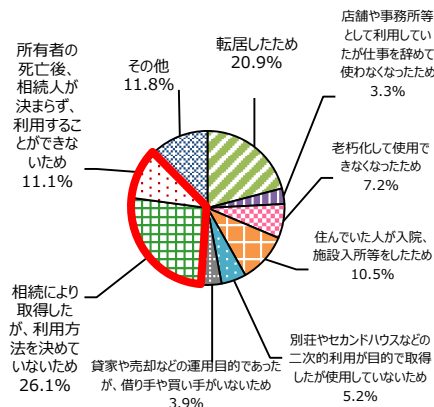


空き家等所有者意向調査の結果

上記の空き家等所有者に対する意向調査を郵送アンケート調査にて実施しました。送付先不明や同一所有者には1通のみ送付したため、発送数は373通であり、回答数は182通（回収率48.8%）でした。

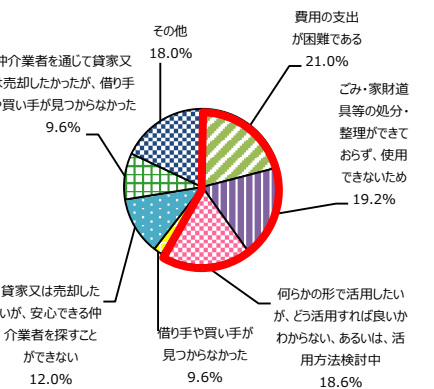
【建築物を利用しなくなった理由】

「相続により取得したが、利用方法を決めていないため」（約26%）が最も多くなっています。次いで、「所有者の死亡後、相続人が決まらず、利用できないため」（約11%）という回答が多くなっています。



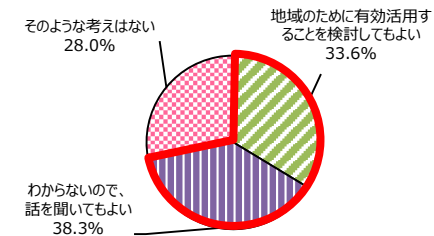
【空き家等を活用していない理由】

「費用の支出が困難である」（約21%）、「ごみ・家財道具の処分・整理が出来ておらず使用できない」（約19%）、「何らかの形で活用したいが、どう活用すれば良いかわからない、あるいは活用方法検討中」（約19%）という回答が多くなっています。



【地域での有効活用の検討】

「地域のために有効活用することを検討してもよい」、「わからないので、（地域での有効活用について）話を聞いてもよい」が約72%を占めています。



【建物の適正管理の頻度】

「ここ1年以内に行った」と答えた人が約77%でしたが、これには危険度の高い空き家も含まれていました。

建築物の維持管理頻度について	危険度					合計	%
	A	B	C	D	E		
ここ1年以内にした	41	32	18	3	2	96	77.4
1年以上していない	5	2	3	1	0	11	8.9
何もしていない	4	5	5	2	1	17	13.7

課題

【相続時の情報不足】

- 現在の所有者が建築物の相続や今後の利用について、近親者など将来的に相続する予定の人と話し合う機会を設けることが重要と考えられます。
- すなわち、空き家等となる前に住まいを適切に引き継ぐための情報提供が必要です。

【活用の情報不足】

- 建築物の活用方法や廃棄物処理に関する情報が不足していることが課題と言えます。
- 危険性が高くないように適正管理に努める啓発や、流通に向けた建替え修繕等の支援対策の検討が必要です。

【地域や町での有効活用】

- 地域や町などで活用する仕組みや取組の検討が必要です。
- 所有者等に提案して賛同を得るための情報発信が重要です。

【適正管理の情報不足】

- 1年以内に行ったと回答する人が多いものの、危険度の高い空き家所有者も含まれています。
- 所有者等に対し適正管理の情報発信や、現状認識をしてもらうための取組が必要です。

第3章 空き家等対策の基本的な方針

■ 基本目標

所有者等の責務による管理を原則とし、神河町が『適切な管理』と『情報発信』を行い、安心して過ごせる豊かな住環境を創出する。

■ 基本方針

- 施策1：空き家等の発生予防、発生時点での迅速な対応
- 施策2：空き家等の適正管理
- 施策3：空き家等の除却・解消
- 施策4：空き家等の有効活用
- 施策5：地域や関係機関等との協働、庁内の連携体制の構築

第4章 空き家等の対策

施策1：空き家等の発生予防と発生時点での迅速な対応

- 関係機関等と協力して、相続の手続きや空き家等の利活用に関する各種セミナーや相談会を定期的に開催します。
- 死亡届の提出時に相続登記を啓発するチラシを配布する等、早期に相続登記を促進します。
- 空き家等の発生抑止にむけた特例措置や耐震診断の周知を図ります。
- 相続登記等について、手続き費用等の補助制度の創設を検討します。



施策2：空き家等の適正管理

- 関係機関等と協力して適正管理に関する各種セミナーや相談会を実施します。
- 固定資産税の納税通知書の発送時に、適正管理に関するチラシを同封するなど、所有者等への情報提供を進めます。
- 「空き家おかたづけ支援事業」の継続的な支援を行います。
- 適正管理等に関する補助制度の創設について検討します。

施策3：空き家等の除却・解消

- 空き家等の除却・解消等に関する補助制度の創設します。
- 固定資産税の納税通知書の発送時に、除却等に関するチラシを同封するなど、所有者等への情報提供を進めます。
- 危険と判断された空き家等に対しては、所有者等への注意喚起を行い、必要に応じて条例第14条に基づく応急措置を講じます。

施策4：空き家等の有効活用

- 支援事業を継続的に実施することに加え、さらなる拡充を検討し、周知を図ります。
- 民間事業者など関係機関等と協定等を締結し、空き家等の有効活用等を促進します。
- 空き家等の除却や跡地の有効活用に関する啓発や相談窓口の設置を行います。
- 地域コミュニティの活性化や防災機能の強化につなげることを目的に、公的資産として利活用できるよう方策を検討します。

施策5：地域や関係機関等との協働、庁内の連携体制の構築

- 空き家等の状況の変化があった場合に、自治会などからの通報の協力が得られるよう取組みます。
- セミナーなどの開催に関して各種団体と連携を図ります。
- 所有者等からの適正管理や除却・解消などに関する相談に応じるため、ひと・まち・みらい課に窓口を設置し、庁内での情報共有や関係機関等との連携に向けて体制を構築します。
- 民間事業者など関係機関等と協定等を締結し、空き家等の利活用や適正管理等の促進をします。