

南 あ わ じ 市 空 家 等 対 策 計 画

平成 31（2019）年 4 月

南 あ わ じ 市

南あわじ市空家等対策計画

目 次

序 章 計画策定の目的と位置付け	1
1. 計画策定の目的	1
2. 空家等の発生の要因と空家等が及ぼす影響	2
（1）空家等の発生の要因	2
（2）空家等が及ぼす影響	3
3. 計画の位置づけ	4
4. 対象地区	5
5. 計画の対象	5
6. 計画期間	7
7. 空家等対策の流れ	7
第1章 南あわじ市の空家等の状況	8
1. 南あわじ市の概要	8
（1）位置及び地勢	8
（2）人口及び世帯数	9
（3）人口の将来展望	10
（4）地域の構成及び特徴	11
2. 住宅・土地統計調査による空家の現況	13
（1）住宅土地統計調査について	13
（2）国・兵庫県の現況	14
（3）南あわじ市の現況	15
3. 空家等実態調査	19
（1）調査概要	19
（2）調査結果	22
（3）空家等実態調査のまとめ	31
4. 空家の管理方針に対する意向調査	33
（1）調査概要	33
（2）分析結果	34
5. 南あわじ市のこれまでの空家等への対応	35
（1）本市のこれまでの空家等に関する対応の経過	35
（2）各種制度の概要	36
6. 課題の整理	39

第2章 南あわじ市の空家等対策の基本的な方針	40
1. 基本理念	40
2. 基本方針	41
第3章 空家等対策に係る具体的な取組み	43
1. 予防する：空家の発生予防、空家の段階に応じた早期対応	43
（1）所有者意識の啓発と醸成	43
（2）まちづくり計画と連携した空家への対応	44
（3）建物の適正管理の促進	44
（4）空家の状況把握	45
2. 対処する：管理不全空家の解消	47
（1）所有者意識の啓発と醸成〔再掲〕	47
（2）管理不全空家の解消	47
（3）緊急対応措置体制の構築	48
3. 活用する：地域特性に沿った空家の活用の促進	49
（1）空家の活用方法の発信	49
（2）定住促進策との連携	49
（3）住宅以外の用途での活用	50
第4章 特定空家等に関する措置及びその他の対処	52
1. 特定空家等の措置の流れ	52
2. 特定空家等の認定	53
3. 特定空家等の措置の内容	54
（1）助言又は指導	54
（2）勧告	54
（3）命令	54
（4）代執行	56
（5）略式代執行	57
（6）必要な措置が講じられた場合の対応	57
第5章 実施体制	58
1. 相談窓口の設置	58
2. 組織体制	59
（1）南あわじ市空家等対策審議会	59
（2）南あわじ市空家等連絡調整会議	59

第6章 その他空家等対策の実施に関し必要な事項	61
1. 計画の効果検証	61
2. 空家特措法以外での対応	62
3. 計画の進行管理	63
4. 空家問題の解決に向けて	64

序 章 計 画 策 定 の 目 的 と 位 置 付 け

1. 計画策定の目的

近年、全国的に人口減少・少子高齢化が進行する中で、空家が増加しており、特に適切な管理が行われていない空家が、防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、平成26（2014）年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」とする。）が公布され、平成27（2015）年5月26日に全面施行に至っています。

そのような中で、南あわじ市では平成28（2016）年6月1日に「南あわじ市空き家バンク設置要綱」を制定、同年6月22日に「南あわじ市空き家改修補助金交付要綱」を制定し、移住定住を目的とした、空家の活用支援を開始しました。また、平成30（2018）年3月30日に「南あわじ市空家等の適正管理及び有効活用に関する条例」（以下「南あわじ市空家等条例」とする。）を施行し、条例に基づいた、生活環境に悪影響を及ぼす空家等への対応や、老朽危険空家の除却への支援等を行おうとしています。

空家特措法においては、空家等の対策を効果的に推進するためには、各市町村において空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を策定することが望ましいとされています。

本市では、空家等の活用や適正管理などの対応を進めるため、本市の実態にあった空家等対策をより一層総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的に、平成29（2017）年度に実施した空家等実態調査の結果を分析し、本市が抱える空家等の実情や課題を踏まえた「南あわじ市空家等対策計画」を策定します。

2. 空家等の発生の要因と空家等が及ぼす影響

(1) 空家等の発生の要因

空家等の発生要因としては、以下の事項が挙げられます。

表 空家等の発生要因

住宅市場の要因	・全国的に人口減少が進み、世帯数も今後減少に転じると見込まれている一方で、住宅数は世帯数よりも多く、増加傾向にあり、需給バランスの不均衡が生じている。また、住宅数と世帯数の差は年々大きくなっていることから、需給バランスは今後さらに悪化することが予想されている。 ・日本での全住宅流通量に占める既存住宅の流通シェアは約 14.7%（平成 25 年）で、近年ではシェアは大きくなりつつあるものの、欧米諸国と比べると 1／6 程度にとどまっており、依然として低い水準にあるなど、既存住宅が住宅市場で流通しにくい背景がある。
相続の要因	・近年、若者の都会志向と高齢化により、高齢者夫婦のみの世帯や高齢単身者世帯が多くなっており、これら的高齢者は持ち家・戸建に住む人が多いことから、住人の死亡や老人ホーム等の施設への入居などライフステージの変化に伴い住宅等の空家化が進んでいる。 ・空家等の所有者に相続人がいないことや、相続人の相続の放棄などが増加している。 ・所有者が死亡した場合の相続時に、登記の名義変更が行われなまま放置されたため、所有者不明の空家等が増加している。 ・相続人が複数いる場合、売却や除却等の処分に相続人の合意が必要となるため、手続きが進まず、空家化する場合がある。
心理的要因	以下のような理由で空家等の処分が進まない。 ・使うことがあるかもしれないという意識からの処分へのためらい ・幼少期に親と過ごした住宅の処分へのためらい ・残っている家財や仏壇の処分へのためらい ・相続人としての管理責任意識の希薄化 ・他人に貸すことへの抵抗 ・賃貸や売却ができないという思い込み
経済的要因	・管理や除却するためには費用がかかる。 ・住宅を除却すると固定資産税の住宅用地特例が適用外となり、土地の維持管理費用の負担が増加する。
法制度要因	・建築基準法や都市計画法に関連して、現状が既存不適格物件であることや、接道条件、敷地形状・規模等の条件から、除却後に新築することができないため、そのまま放置される。

(2) 空家等が及ぼす影響

空家等を適切に管理しないと、安全面や衛生面、景観などの地域の生活環境に深刻な影響を及ぼします。

表 空家等が地域に及ぼす影響

災 害	・ 空家等の老朽化に伴う倒壊による周辺の建物の損壊や人の傷害の発生 ・ 強風等での空家等の屋根や外壁材等の落下、飛散による周辺の建物の損壊や人の傷害の発生 ・ 不審火等による火災の発生や延焼拡大の恐れ ・ 樹木の越境による避難時等の通行の阻害
治 安	・ 空家等への不審者の侵入や不法滞在などの発生による治安の悪化 ・ 敷地内の雑草・樹木の繁茂による見通しの悪化や周囲に悪影響を及ぼす恐れのある危険物の不法投棄の発生
衛 生	・ 敷地内へのゴミの放置や投棄による異臭の発生や害虫・害獣の繁殖
景 観	・ 建物の破損、腐食等による周辺の景観の悪化 ・ 敷地内の雑草の繁茂、樹木の越境による景観の悪化
地域活力 ・ 市街地整備	・ 地域活力の低下 ・ 地域コミュニティの低下 ・ 地域の不動産価値の低下 ・ 所有者や所有者の所在が不明な空家等の市街地整備への支障

3. 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」です。また、同法第5条に規定する「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」（平成27（2015）年2月26日告示）に即した計画とします。

併せて、本市の最上位計画である「第2次南あわじ市総合計画」（平成29（2017）年6月策定）に即するとともに、「南あわじ市まち・ひと・しごと創生総合戦略」（平成30（2018）年3月改定）や「南あわじ市都市計画マスタープラン」（平成23（2011）年3月策定）、「南あわじ市住宅マスタープラン」（平成21（2009）年11月策定）などの関連計画との整合を図ります。

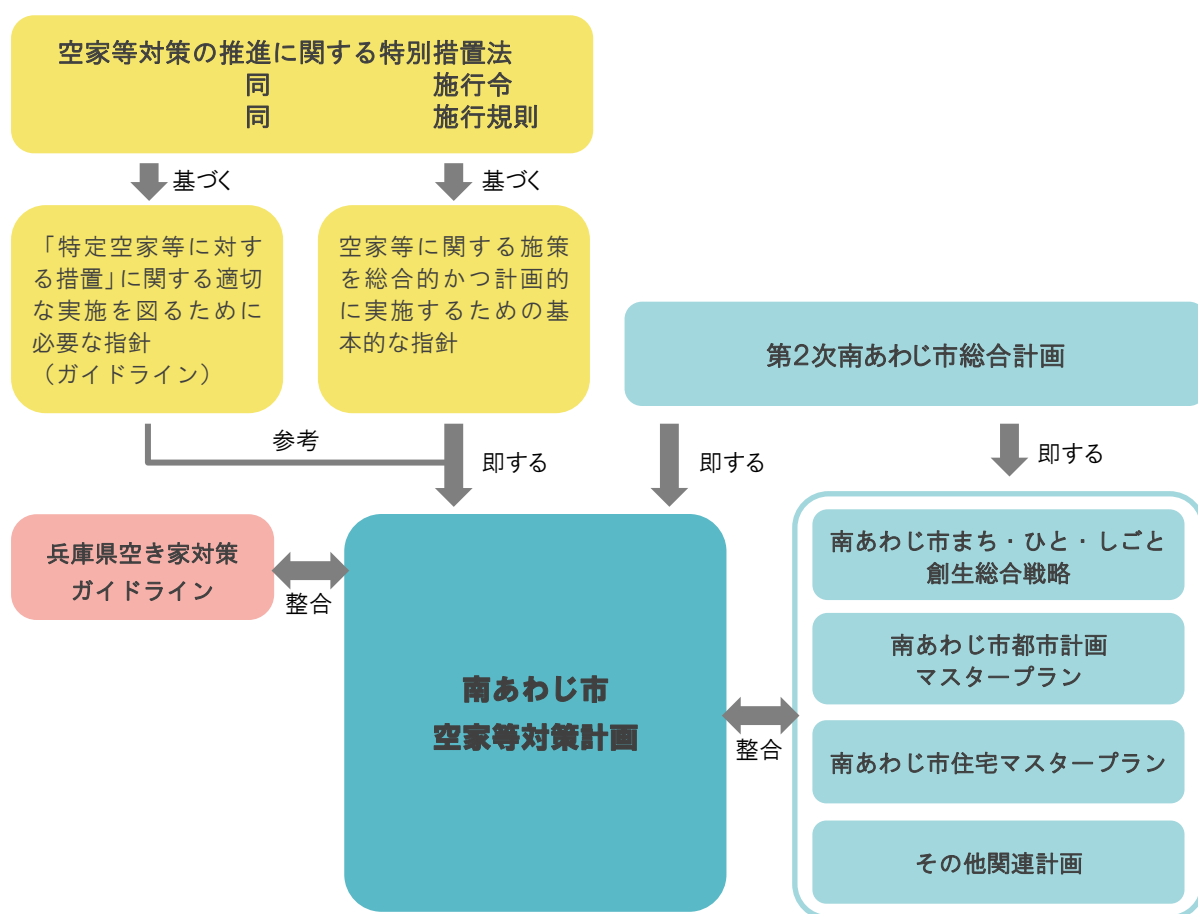


図 計画の位置付け

4. 対象地区

空家等実態調査の結果より、空家等が市内全域に分布していることから、本計画の対象地区は、本市全域とします。

5. 計画の対象

本計画の対象は、以下のとおりとします。

- ・空家特措法第2条第1項に規定する「空家等」
- ・空家特措法第2条第2項に規定する「特定空家等」
- ・南あわじ市空家等条例第2条において定義されている「準特定空家等」

なお、本計画の対象外となる「空家」について対応が必要な場合は、建築基準法や道路法、消防法、災害対策基本法等に則り、適正に対策を講じていきます。

【用語の定義】

※1 空家特措法第2条第1項に規定する「空家等」とは

- ・建築物又はこれに附属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいいます。
- ・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きます。
- ・なお、住宅や店舗、倉庫等全ての用途の建築物が対象となります。
- ・また、建築物内の全ての住戸・店舗等が空き室となっているものとされているため、共同住宅や長屋で一部住戸のみが空き室のものは「空家等」に含まれません。
- ・「使用がなされていないことが常態であること」とは、日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、概ね年間を通じて意図をもって使用していない状態であるものをさします。

空家等

居住、使用していないことが常態であるもの
(例：概ね年間を通じて使用実績がないもの)

建築物

- ・土地に土着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもので、住宅、店舗、倉庫等全ての用途のもの
- ・附属する門又は塀等

附属する工作物

- ・門又は塀以外の建築物の附属する工作物（ネオン看板等）

敷地

土地に定着するもの

- ・立木等

※国又は地方公共団体が所有又は管理するものを除く

※2 「適正管理空家」とは

- ・本計画では、「空家等」のうち、周囲に悪影響を及ぼさないよう、適切に管理されている*ものを「適正管理空家」としています。

※3 「管理不全空家」とは

- ・本計画では、「空家等」のうち、適正に管理されておらず、周囲に危険や悪影響を及ぼす可能性のあるものを「管理不全空家」としています。

※4 空家特措法第2条第2項に規定する「特定空家等」とは

- ・「空家等」のうち、そのまま放置すれば、以下の状態になると認められるものをいいます。

- ・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
- ・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
- ・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
- ・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

※5 南あわじ市空家等条例に基づく「準特定空家等」とは

- ・「準特定空家等」とは、「特定空家等」に該当しない「空家等」であって、市長が以下の状態になると認めるものをいいます。

- ア 老朽化、自然災害その他の事由により、建築物又はこれに附帯する工作物が倒壊し、又はその部材が落下し、若しくは飛散することによって、保安上危険となるおそれのある状態
- イ 草木の著しい繁茂又は害虫、ねずみその他の生物の著しい発生により、衛生上有害となるおそれ又は景観を損なうおそれのある状態
- ウ 不特定の者の侵入を容易に許し、火災又は犯罪が誘発されるおそれがある状態
- エ アからウまでに掲げるもののほか、適切な管理が行われていないことにより周辺の良好な生活環境の維持を図る上で支障が生じるおそれがあるものとして市長が特に定める状態

- ・なお、本文中の「特定空家等」とは、空家特措法の「特定空家等」と南あわじ市空家等条例の「準特定空家等」をさすこととします。

空家等

適正管理空家

空家等のうち、周囲に悪影響を及ぼさないよう適正に管理されている空家

管理不全空家

空家等のうち、適正に管理されていないことにより、周囲に危険や悪影響を及ぼしている状態の空家

準特定空家等

管理不全空家のうち、特定空家等の判断基準により特定空家等とは判定されなかったが、市条例の定義に該当する状態の空家等

特定空家等

管理不全空家のうち、特定空家等の判断基準により認定された空家等

*「適切に管理」している例：

1. 所有者の方もしくは管理者の方が、定期的に建物の状況を確認、メンテナンスを行い、空家になる前の状態を維持している
2. 相続をした際、速やかに土地・建物の登記手続きを完了させている
3. 地域の方、近隣の方に連絡先を伝え、問題が起きた場合は、迅速に対応できるようになっている

6. 計画期間

本計画の計画期間は、平成31（2019）年度から平成35（2023）年度までの5年間とします。

なお、本市の空家等の状況の変化や上位関連計画の策定・見直し、国の空家特措法の改正等、計画の見直しが必要となった場合には、適宜、本計画の見直しを行うこととします。

7. 空家等対策の流れ

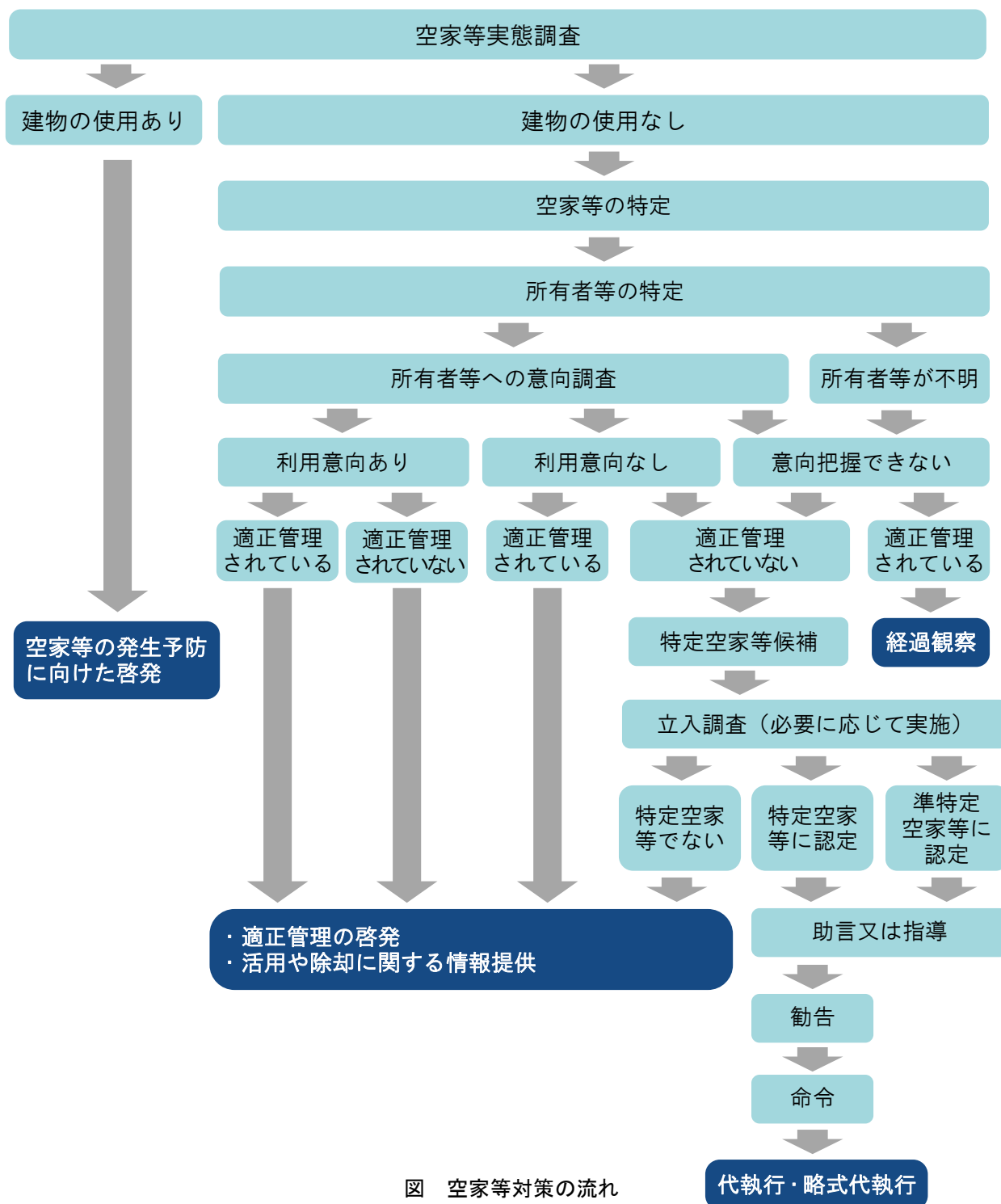


図 空家等対策の流れ

第1章 南あわじ市の空家の現況

1. 南あわじ市の概要

(1) 位置及び地勢

本市は淡路島の南西部に位置し、西に播磨灘と鳴門海峡、南に紀伊水道を臨み、北・東方向では洲本市と接しており、総面積は229.01km²のまちです。

市の中央部には三原川に沿って広大な三原平野が広がっており、それらを囲むように北部の先山、南東部の諭鶴羽山、西部の南辺寺山などの山地が分布しています。また、紀淡海峡には周囲約10kmの沼島があります。

慶野松原、沼島等の景勝地を有すると同時に、鳴門海峡沿岸から市南部の山岳地帯にかけて多くの市域が瀬戸内海国立公園に含まれるなど、風光明媚なまちです。



図 位置図

(2) 人口及び世帯数

平成27（2015）年の本市の総人口は46,912人となっています。昭和55（1980）年から15年間は緩やかな減少となっていますが、平成7（1995）年以降は減少幅が大きくなっています。

また、平成27年（2015）年の世帯数は16,968世帯であり、平成12（2000）年以降減少を続けています。

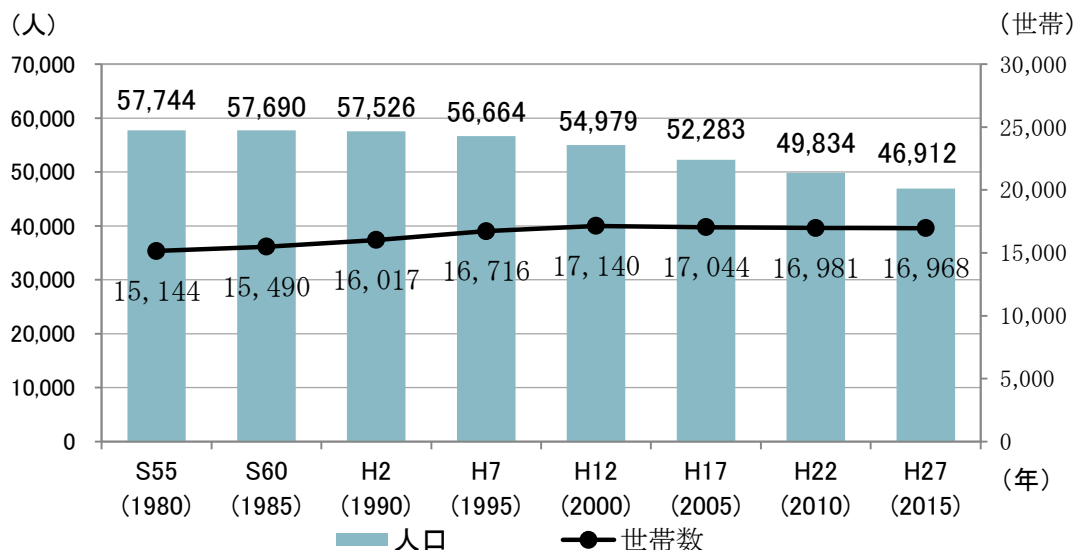


図 本市の人口及び世帯数

資料：各年国勢調査

人口構成比の推移では、15歳未満の年少人口、15～64歳の生産年齢人口は年々減少している一方で、65歳以上の老年人口（高齢者）は年々増加しており、一貫して少子高齢化が進行しています。

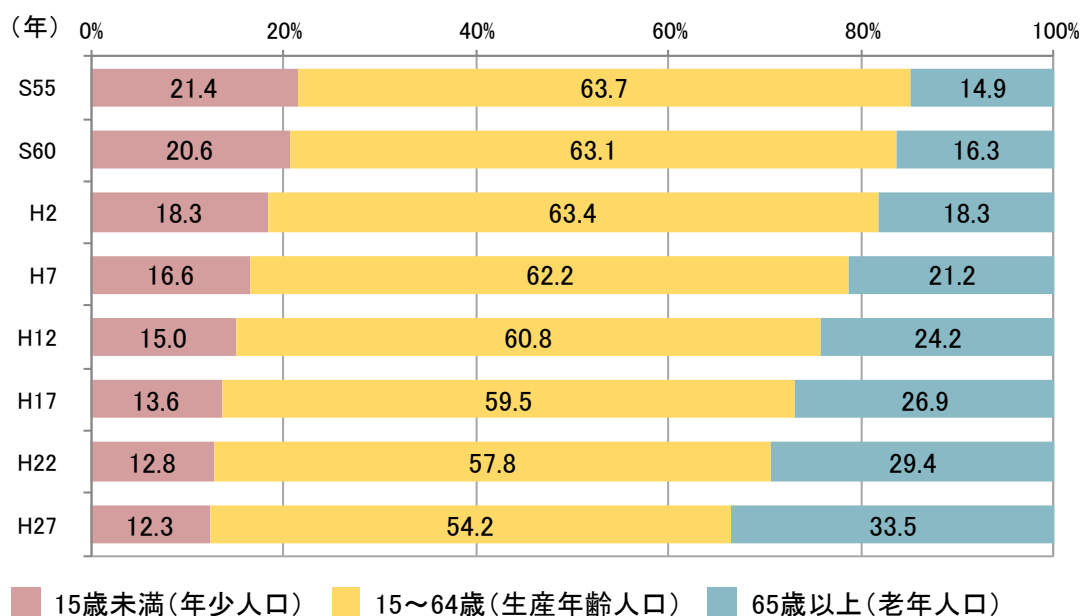


図 年齢3区分別人口の推移

資料：各年国勢調査

(3) 人口の将来展望

本市の人口は、このままのペースで人口減少や少子高齢化が進むとすれば、平成 52 (2040) 年には約 3.4 万人、平成 72 (2060) 年には約 2.4 万人に落ち込むことが予想されていますが、魅力あるまちづくりをめざすには、一定の人口確保が必要です。

このため、若い世代の希望をかなえ、出生数・合計特殊出生率の上昇や U ターンや I ターン等による転入促進、「食」を中心とした観光・交流人口の増加による本市への移住・定住者増加に向けた取組みなどを実施することで、地域活力の源である人口の減少を緩やかにすることにより、平成 52 (2040) 年の目標人口を 3.9 万人と設定します。

総人口の推移

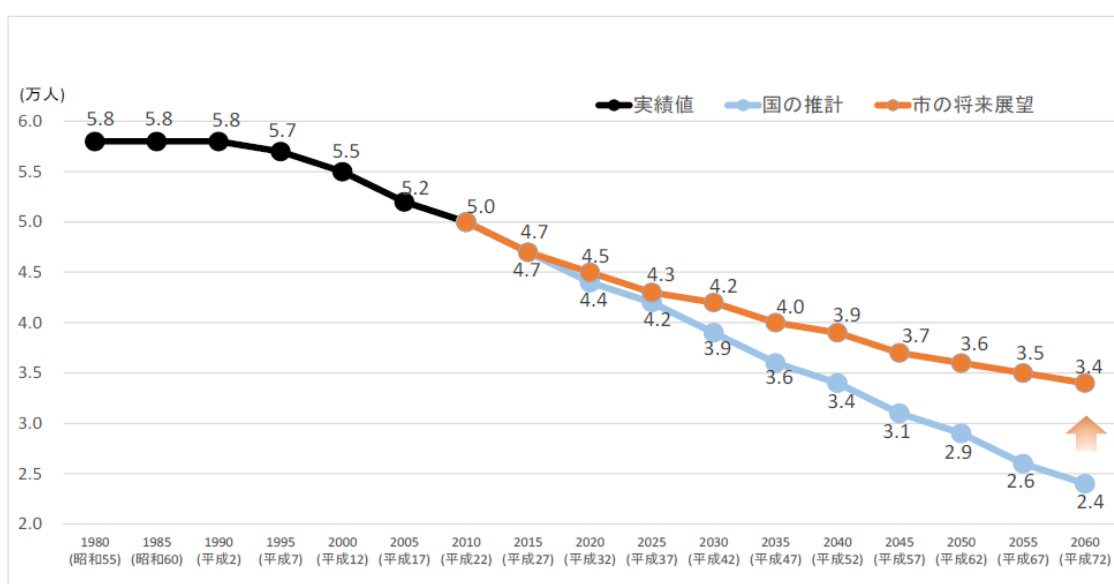


図 総人口の推移

資料：南あわじ市まち・ひと・しごと創生総合戦略

（４）地域の構成及び特徴

南あわじ市都市計画マスタープラン（平成 23（2011）年 3 月策定）では、本市を①緑地域、②西淡地域、③三原地域、④南淡地域、⑤灘・沼島地域の 5 つの地域に分けて地域別構想を展開しています。本計画においては、この地域区分を用いて地域別の空家の状況の把握に努めます。

表 地域区分

地域名称	含まれる地区
① 緑地域	広田、倭文（緑）
② 西淡地域	松帆、湊、津井、阿那賀、伊加利、志知（西淡）
③ 三原地域	榎列、八木、市、神代、倭文（三原）、志知（三原）
④ 南淡地域	福良、賀集、北阿万、潮美台、阿万
⑤ 灘・沼島地域	灘、沼島



1) 人口及び世帯数

平成 27（2015）年国勢調査によると、各地域の人口及び世帯数は以下のとおりとなっています。

表 各地域の人口・世帯数

	緑	西淡	三原	南淡	灘・沼島	全体
人口 （人）	5, 931	9, 854	15, 155	14, 957	1, 015	46, 912
	12. 6%	21. 0%	32. 3%	31. 9%	2. 2%	100. 0%
世帯数 （世帯）	2, 116	3, 592	5, 142	5, 671	447	16, 968
	12. 5%	21. 2%	30. 3%	33. 4%	2. 6%	100. 0%

資料：平成 27（2015）年国勢調査

2) 地形・地勢等

- 市の北東部に緑地域、西部に西淡地域があります。
- 三原平野の中心から南部の諭鶴山にかけては三原地域が位置しています。
- 福良港のある南西部には南淡地域が広がっています。
- 三原地域、南淡地域の南東部には灘・沼島地域が位置しています。
- 緑地域及び三原地域は内陸にあり、西淡、南淡、灘・沼島地域は海に面しています。
- 市役所は三原地域にあり、離島である沼島には南あわじ市沼島出張所が設置されています。
- 市の中心を国道 28 号が、緑地域から西淡地域にかけては、神戸淡路鳴門自動車道が通っています。また、西淡地域には西淡三原、淡路島南の2つのインターチェンジが設置されています。

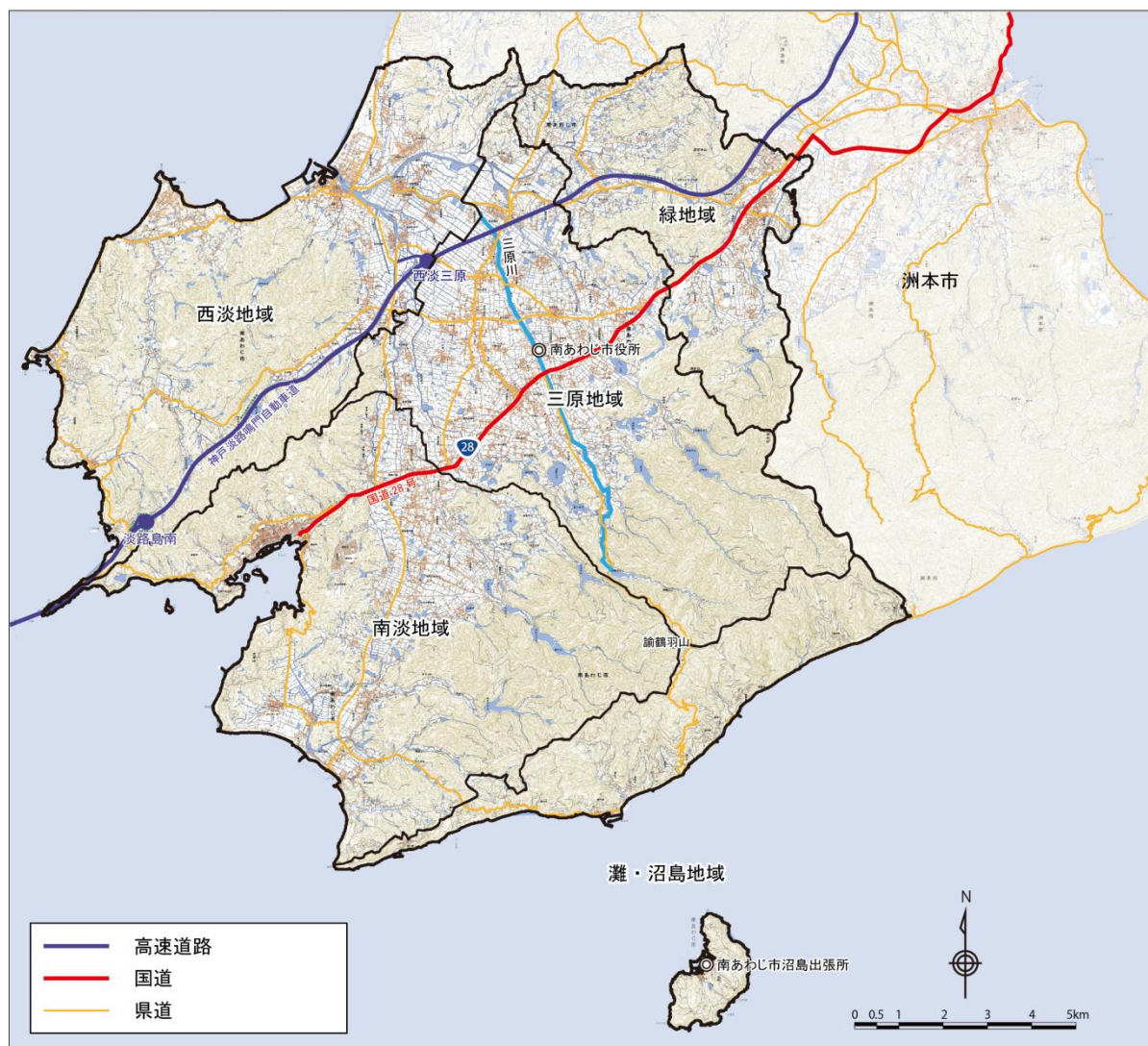


図 南あわじ市の地勢

資料：国土地理院地図を加工

2. 住宅・土地統計調査による空家の現況

(1) 住宅・土地統計調査について

住宅・土地統計調査は、我が国の住戸に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅などに居住している世帯に関する調査を実施し、その現状と推移を明らかにすることを目的として、5年に一度実施されており、直近では平成30（2018）年に実施されています（現在集計中）。

なお、この調査は、抽出調査であり、各市町村全域の数字を推計しているため、実際の数字と差異があります。

住宅・土地統計調査では、「空家」は、以下の4つに分類されています。

- ①二次的住宅：別荘やセカンドハウスになっている住宅
- ②賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- ③売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
- ④その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、
 - 例） i. 転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたり不在の住宅
 - ii. 建替え等のために取り壊すことになっている住宅

※空家特措法の「空家等」は、「その他の住宅」に含まれているとされます。

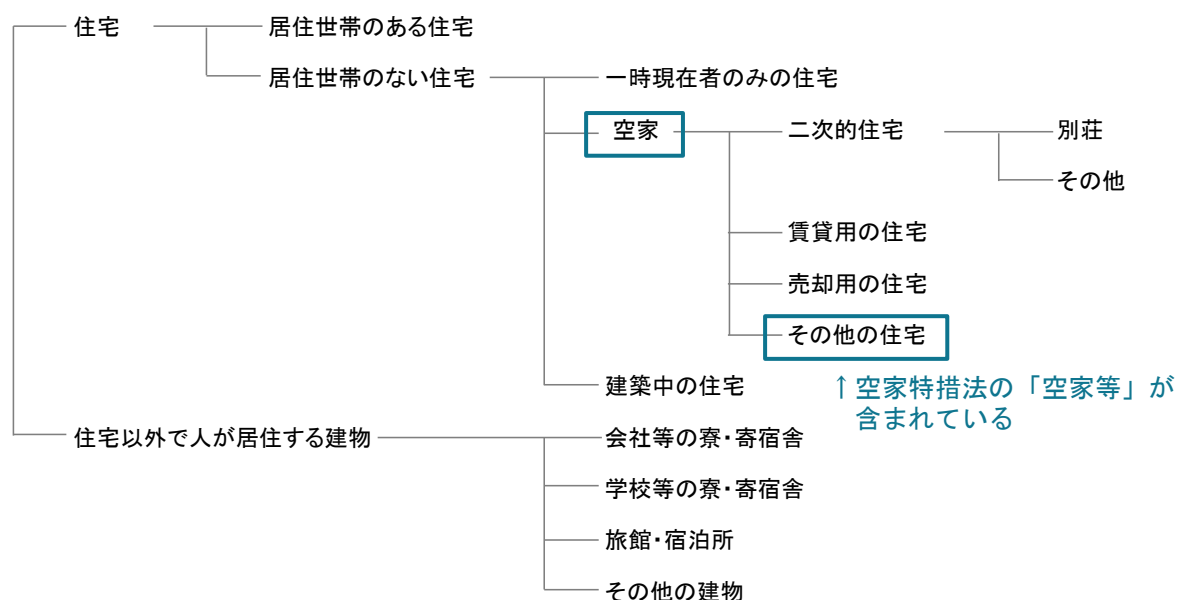


図 住宅体系図

(2) 国・兵庫県の現況

平成 25（2013）年の住宅・土地統計調査において、全国では住宅総数が 6,063 万戸、空家が 820 万戸、兵庫県では住宅総数が 273 万戸、空家が 36 万戸となっており、全国、兵庫県ともに住宅総数、居住世帯のある住宅、空家のいずれもが年々増加しています。

空家率（住宅総数に占める空家の割合）については、全国が 13.5%に対し、兵庫県は 13.0%で、全国に比べて兵庫県の方が空家率は低くなっています。空家率の推移をみると、全国では年々増加傾向にあり、兵庫県は 13.0%～13.6%の間で上下しています。

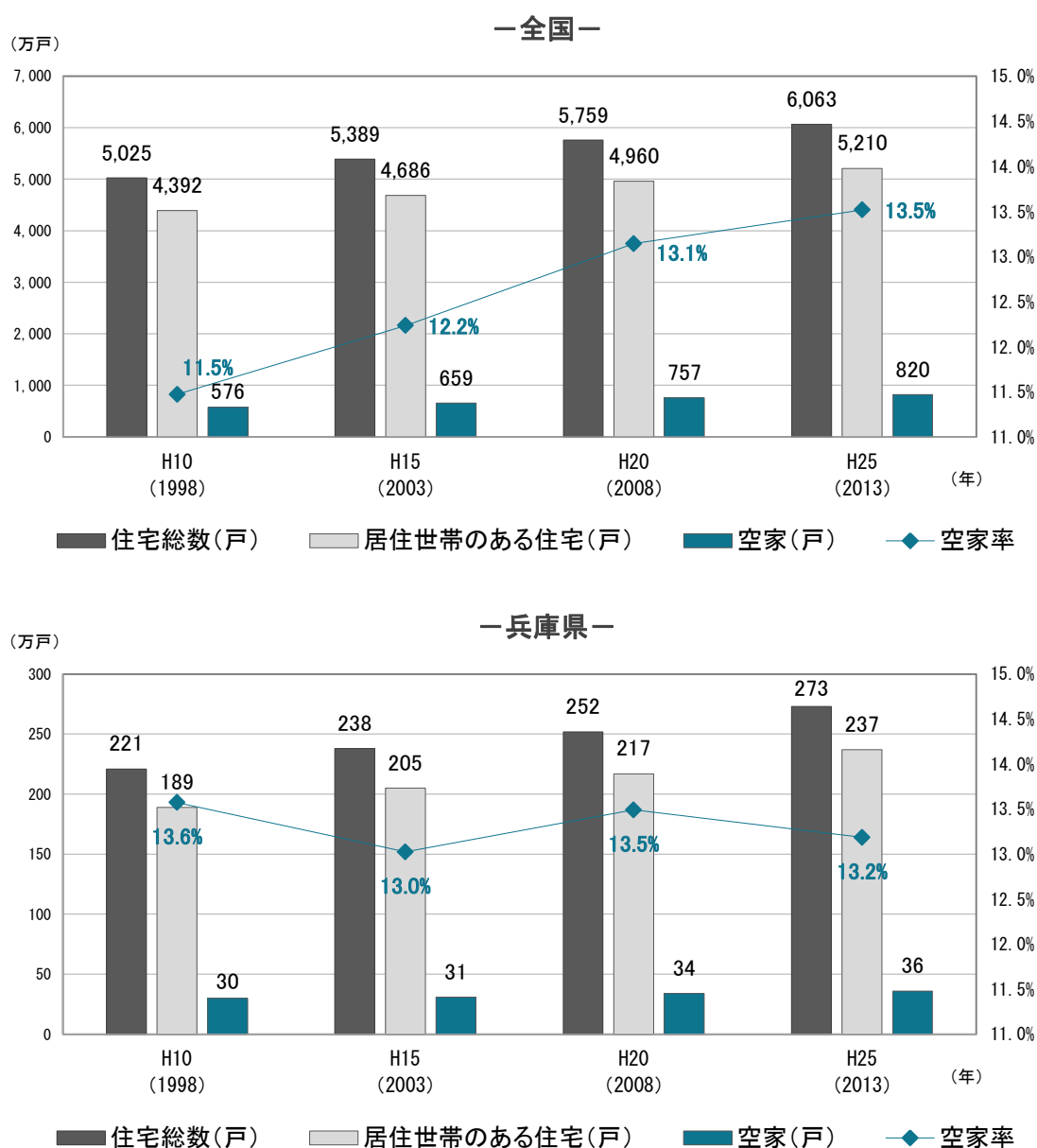


図 全国及び兵庫県の空家の現況

資料：各年住宅土地統計調査

(3) 南あわじ市の現況

平成 25 (2013) 年の住宅・土地統計調査において、本市の住宅の内訳は以下のとおりとなっています。

本市の空家率は 16.3%であり、全国や兵庫県よりも約3%高くなっています。

表 南あわじ市の住宅の内訳

項目	件数	割合
居住している住宅	16,430	82.4%
一時現在者のみ	250	1.3%
二次的住宅	230	1.2%
賃貸用の住宅	930	4.7%
売却用の住宅	10	0.1%
その他住宅	2,090	10.5%
空家	3,260	16.3%
建築中	0	0.0%
居住していない住宅	3,510	17.6%
住宅総数	19,940	100.0%

※少数第1位を四捨五入しているため、それぞれの合計が一致しない場合があります。

資料：平成 25 (2013) 年住宅・土地統計調査

1) 住宅の建て方

本市の住宅の建て方は戸建が 14,150 戸 (86.1%) と最も多く、全体の8割以上を占めています。次いで共同住宅が 1,860 戸 (11.3%) となっています。

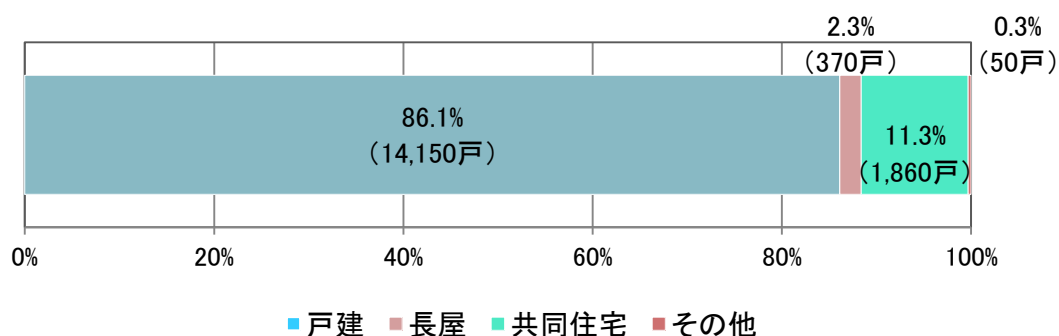


図 住宅の建て方

資料：平成 25 (2013) 年住宅・土地統計調査

2) 住宅の建築時期

住宅の建築時期をみると、昭和 45（1970）年以前が 3,890 戸（24.6%）と最も多く、次いで昭和 56（1981）年から平成 2（1990）年が 3,060 戸（19.3%）、平成 3（1991）年から平成 12（2000）年が 3,030 戸（19.2%）となっています。

旧耐震基準とされる昭和 55（1980）年以前の住宅は、全体の 4 割以上を占めています。

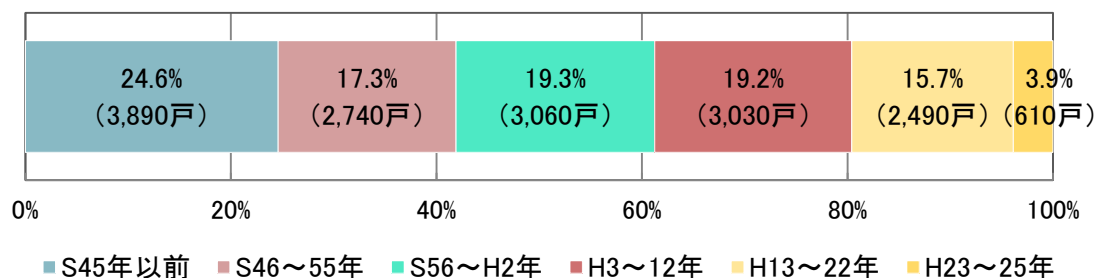


図 住宅の建築時期

※総数は 15,820 件（居住している住宅 16,430 件から建築時期不詳の住宅を除いたもの）

資料：平成 25（2013）年住宅・土地統計調査

主に家計を支える者が 65 歳以上の世帯の居住する住宅の建築時期をみると、昭和 45（1970）年以前が 2,350 戸（37.7%）と最も多く、次いで昭和 46（1971）年から昭和 55（1980）年が 1,410 戸（22.6%）となっています。旧耐震基準とされる住宅が 6 割以上を占めており、高齢者は、建築時期が古い住宅に住んでいることが多いといえます。

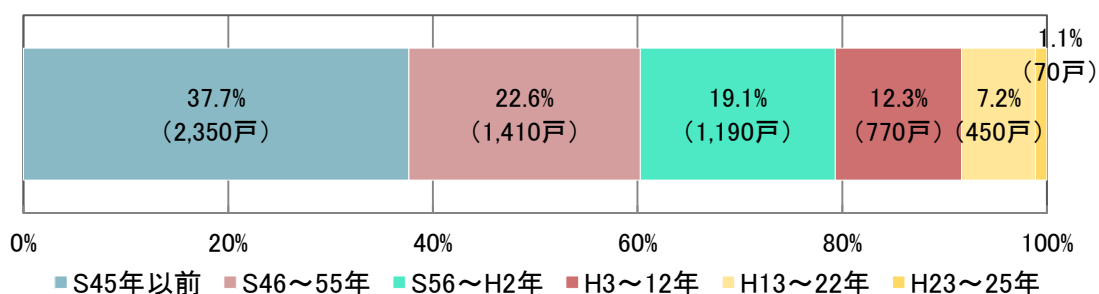


図 主に家計を支える者が 65 歳以上の住宅の建築時期

※総数は 6,240 戸（居住している住宅（主に家計を支える者が 65 歳以上）6,450 戸から建築時期不詳の住宅を除いたもの）

資料：平成 25（2013）年住宅・土地統計調査

3) 居住のない住宅の内訳

居住のない住宅の内訳をみると、その他の住宅が 2,090 戸（59.5%）と最も多くなっており、次いで、賃貸用の住宅が 930 戸（26.5%）、一時現在者のみが 250 戸（7.1%）となっています。

空家特措法に該当する「空家等」が含まれているその他の住宅が、全体の約 6 割を占めています。

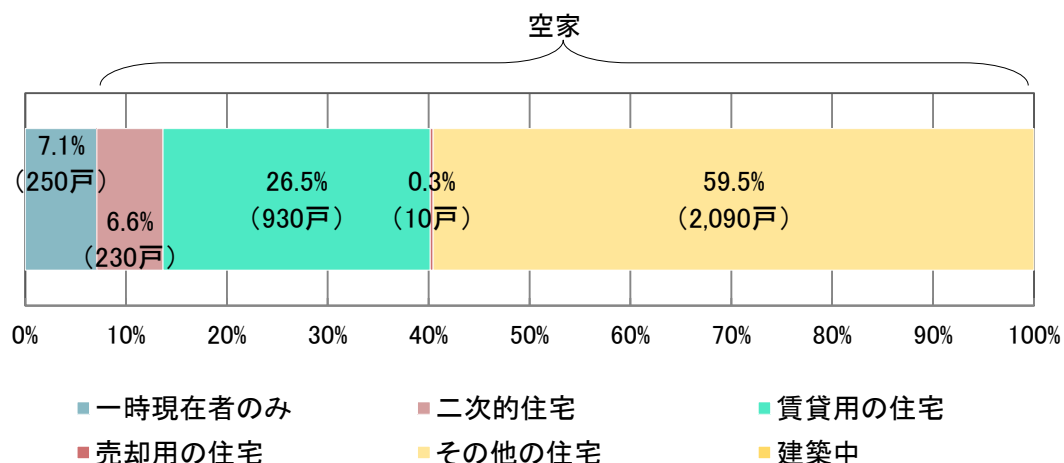


図 居住のない住宅の内訳

資料：平成 25（2013）年住宅・土地統計調査

4) 空家の種類別住宅の建て方

空家の種類別に住宅の建て方をみると、賃貸用の住宅は「長屋・共同住宅等」が圧倒的に多く、約 9 割を占めています。

反対に、二次的住宅、売却用の住宅、その他の住宅においては戸建が 9 割以上を占めています。

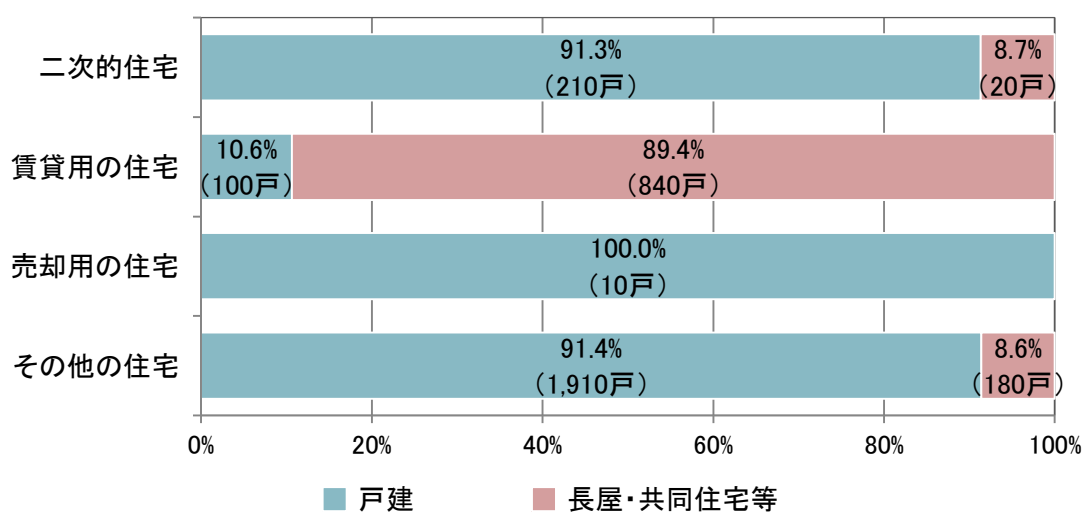


図 空家の種類別住宅の建て方

※賃貸用の住宅は合計 940 戸

資料：平成 25（2013）年住宅・土地統計調査

5) 空家の種類別腐朽・破損の状況

空家の種類別の腐朽・破損の状況をみると、いずれの種類においても腐朽・破損なしが腐朽・破損ありを上回っています。その中で、その他の住宅については、腐朽・破損ありが全体の約3割を占めており、他の種類に比べて割合が高くなっています。

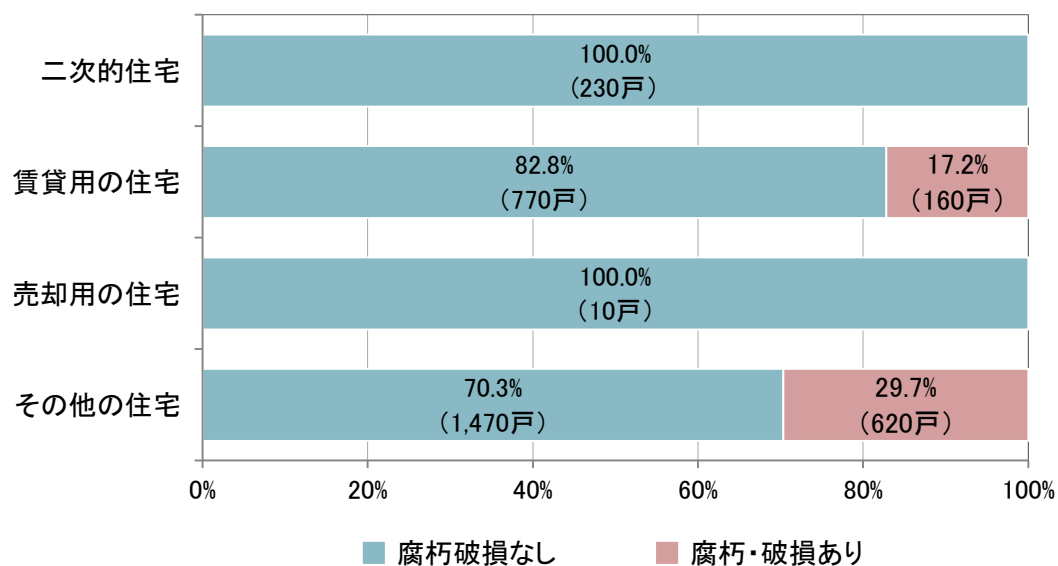


図 空家の種類別腐朽・破損の状況

資料：平成 25（2013）年住宅・土地統計調査

3. 空家等実態調査

(1) 調査概要

1) 調査目的

本調査は、市内における空家の実態を把握し、空家の対策を総合的かつ計画的に推進するための基礎資料とすることを目的に、実施しました。

2) 調査内容

机上において抽出した空家候補について、現地調査により建物の状況や活用の可否、第三者へ危害を与える可能性等を把握しました。

3) 実施概要

①調査期間

現地調査期間：平成29（2017）年11月16日（木）から同年12月28日（木）

②調査区域

南あわじ市内全域

※本計画では調査対象を5地域（緑、西淡、三原、南淡、灘・沼島）に分けて分析

③調査対象

空家候補 2,075件（集合住宅、公共施設等を除く）

4) 調査方法

①空家候補の抽出

下記の資料をもとに調査対象外空家（集合住宅、公共施設等）及び重複データを除くことで、空家候補（2,075件）を抽出しました。

- ・位置情報付与水道閉栓状況データ 4,933件
- ・空き家バンク登録者情報 24件
- ・空家相談情報 46件
- ・公共下水道使用開始届の井戸水利用者データ 25件

②現地調査方法

現地調査マニュアルと調査票を用いて外観目視により実施しました。

5) 調査手順と調査対象の精査

①現地調査手順

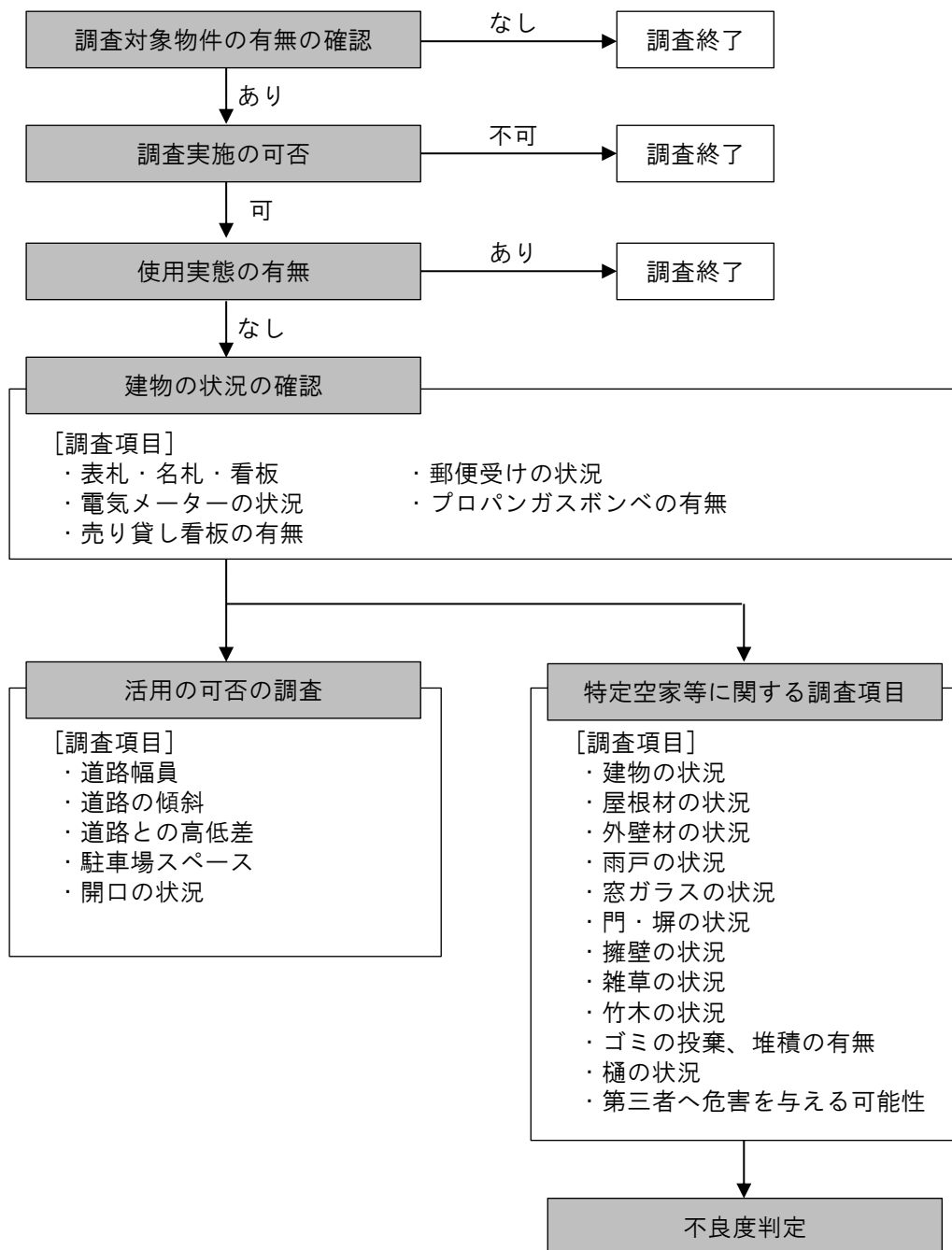


図 現地調査手順

②調査対象の精査

調査の結果、各項目の件数は以下のとおりとなりました。

机上調査で抽出した空家候補 2,075 件のうち、建物ありが 1,509 件、建物なしが 559 件となっています。なお、7 件は草木等の繁茂により公道上からの外観目視が不可能であったなどの理由により調査自体ができていません。

対象敷地に建物があった 1,509 件の内訳は、住居系（戸建、長屋、共同住宅、店舗併用住宅）の建物が 1,121 件、非住居系（店舗・事務所、その他（倉庫、納屋、工場等））の建物が 388 件でした。

また、住居系の建物のうち使用実態がない可能性が高い建物は 893 件であり、残りの 228 件は使用実態がありました。

次頁以降の調査結果では、使用実態がない可能性の高い建物のうち戸建、長屋、店舗併用住宅（以降「空家」という。）889 件を対象として分析を行いました。

表 空家候補の内訳

項目	件数	備考
建物あり	1, 509	
建物なし	559	
調査不可	7	
調査対象 合計	2, 075	

表 建物ありの内訳

項目	件数	備考
戸建、長屋、店舗併用住宅	889	※調査対象（＝空家）
共同住宅	4	
使用実態がない可能性が高い	893	
使用実態がある※	228	
住居系（店舗併用住宅含む）	1, 121	
非住居系（店舗・倉庫）	388	
建物あり 合計	1, 509	

※後述するアンケートでの居住実態の有無を加味した数字としています

（現地調査で使用実態がないとしたが、アンケートで居住実態があると回答のあった件数：18 件）

(2) 調査結果

1) 全体及び地域別の空家の状況

①空家率

<全体>

- 本市の空家は 889 件であり、住宅総数 27,236 件※¹ で除算すると、空家率は 3.3% でした※²。

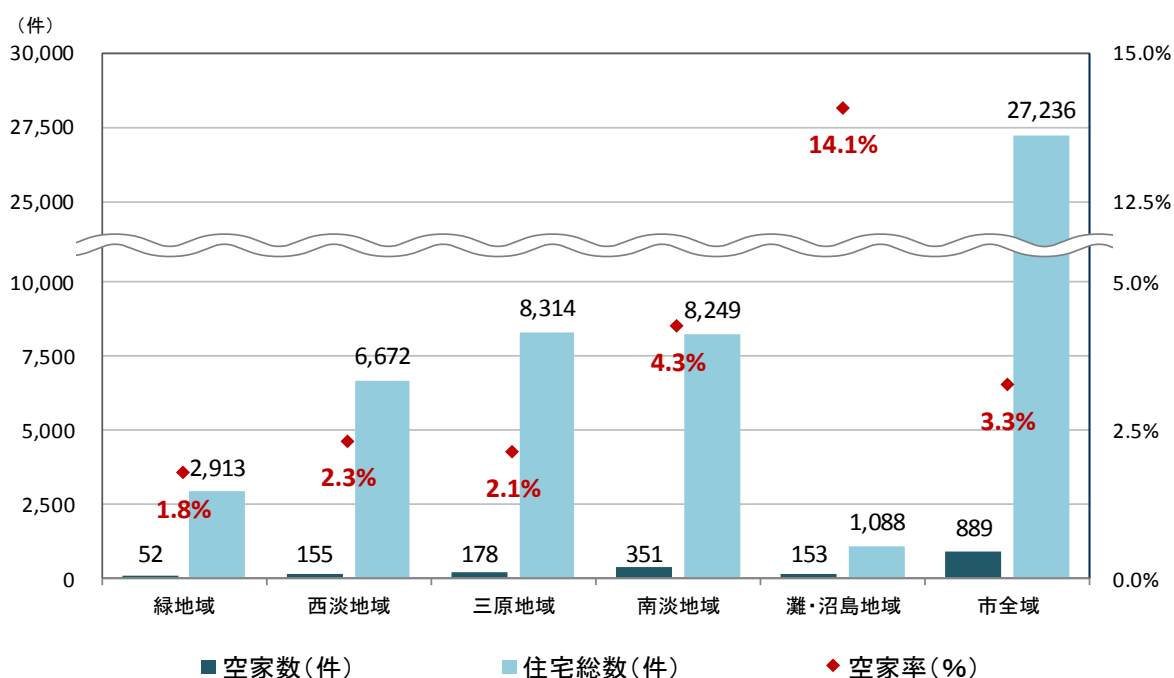
<地域別>

- 地域別に空家の件数をみると、南淡地域が 351 件と最も多く、市全体の 39.5% を占めおり、次いで三原地域が 178 件で市全体の 20.0% を占めています。
- 空家率をみると、灘・沼島地域が 14.1% で他地域よりも 10% 程度高くなっています。空家の件数自体は他地域と大差ありませんが、住宅総数が他地域に比べて少ないため、空家率が高くなっています。市内で最も空家化が深刻な地域となっています。

※¹ 平成 30 (2018) 年 10 月、市税務課調べ

※² 住宅・土地統計調査の結果は抽出調査による推定値であり、空家実態調査の結果は全数調査による実数値であるため、数値に乖離があります。

地域	空家数 (件)	住宅総数 (件)	空家率 (%)	構成比 (%)
緑地域	52	2,913	1.8%	5.9%
西淡地域	155	6,672	2.3%	17.4%
三原地域	178	8,314	2.1%	20.0%
南淡地域	351	8,249	4.3%	39.5%
灘・沼島地域	153	1,088	14.1%	17.2%
市全域	889	27,236	3.3%	100.0%



図表 空家の件数と空家率

②空家の建て方

<全体>

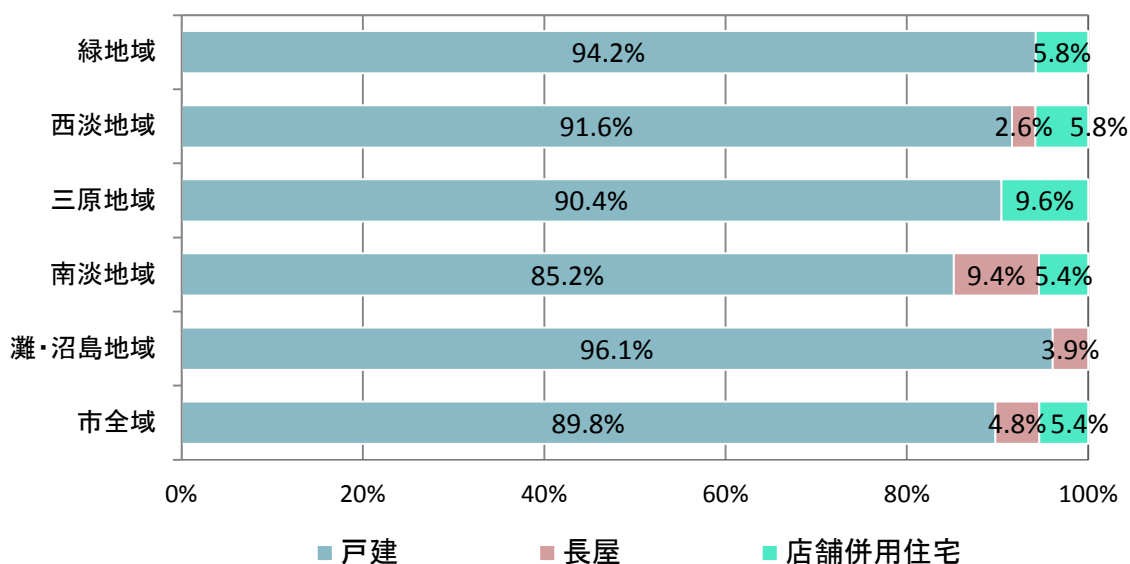
- ・本市の空家の建て方をみると、戸建が798件（89.8%）、長屋が43件（4.8%）、店舗併用住宅が48件（5.4%）となっています。
- ・戸建が全体の約9割を占めており、圧倒的に多くなっています。

<地域別>

- ・全ての地域で戸建が最も多く、8割以上を占めています。
- ・各地域の建て方の比率に大差はありませんが、三原地域では店舗併用住宅、南淡地域では長屋の割合が他地域に比べて5%程度高くなっています。

単位：件

地域	戸建	長屋	店舗併用住宅	計
緑地域	49	0	3	52
西淡地域	142	4	9	155
三原地域	161	0	17	178
南淡地域	299	33	19	351
灘・沼島地域	147	6	0	153
市全域	798	43	48	889



図表 空家の建て方

③再建築の可能性

<全体>

- ・建築基準法では、原則として、建物の敷地が幅員4m以上の道路に2m以上接道していなければ建築することができません。ただし、前面道路の幅員が4m未満であっても、敷地をセットバックすることで道路幅を4m以上とみなすことができる場合はこの限りではありません。
- ・上記を踏まえ、幅員、間口の広さどちらも満たしている「再建築できる可能性が高い建物」は157件（17.7%）となっています。
- ・前面道路の幅員による制約がある建物が694件（78.2%）、間口による制約がある建物が19件（2.1%）、どちらも制約があるのが18件（2.0%）となっています。
- ・道路幅員が再建築に対する課題となっていることが推測されます。

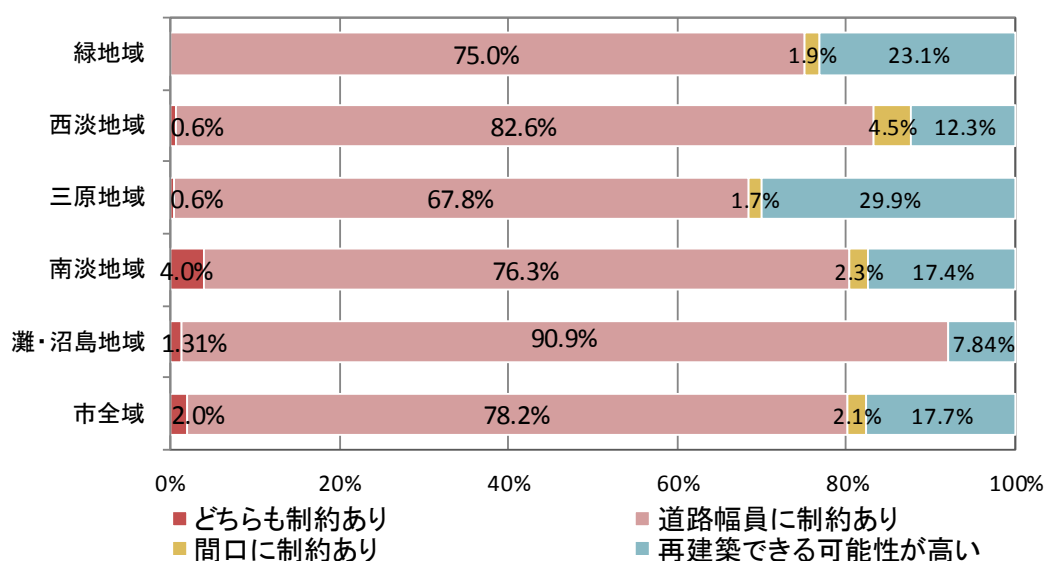
<地域別>

- ・いずれの地域も前面道路の幅員による制約がある建物が大半を占めています。
- ・特に灘・沼島地域においては、前面道路の幅員による制約がある建物が9割以上を占めており、建物の除却跡地の活用方法が限られてくることが懸念されます。

単位：件

地域	どちらも制約あり	前面道路幅員による制約あり	間口による制約あり	再建築できる可能性が高い	計
緑地域	0	39	1	12	52
西淡地域	1	128	7	19	155
三原地域	1	120	3	53	177
南淡地域	14	268	8	61	351
灘・沼島地域	2	139	0	12	153
市全域	18	694	19	157	888

※調査不可物件1件を除く



図表 前面道路の幅員

④第三者へ危害を与える可能性

＜全体＞

- ・第三者へ危害を与える可能性をみると、可能性ありが75件（8.4%）であり、可能性なしが813件（91.6%）となっています。
- ・全体の9割以上が可能性なしであり、第三者へ危害を与える可能性は低くなっています。今後も現状維持又は改善を図っていく必要があります。

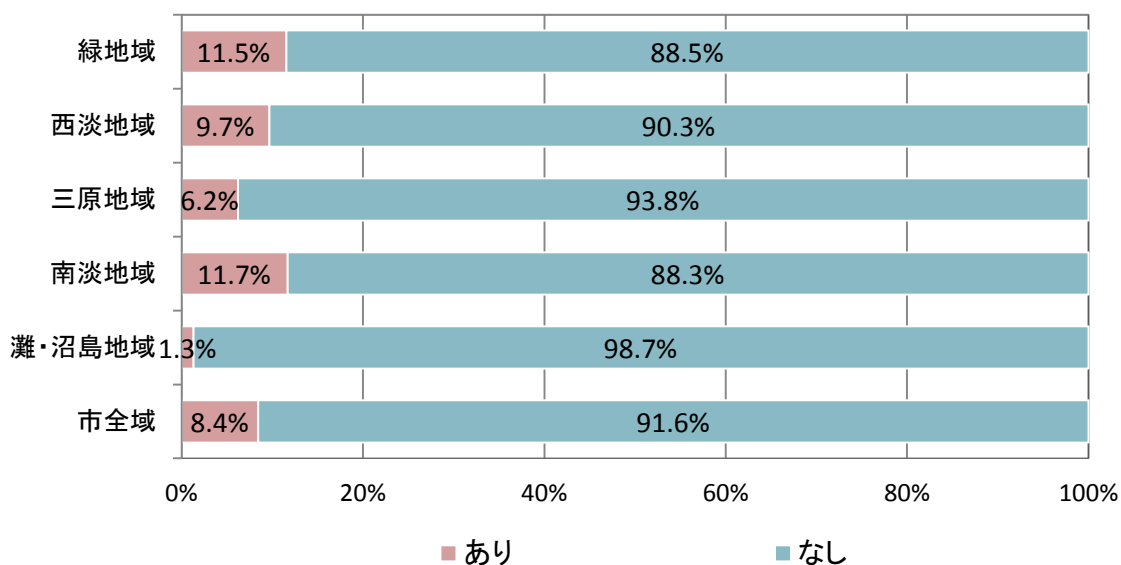
＜地域別＞

- ・緑地域、南淡地域では第三者へ危害を与える可能性のある空家の割合が10%を超えており、全体と比較してやや高くなっています。
- ・空家率が最も高い灘・沼島地区は第三者へ危害を与える可能性のある空家の割合が最も低くなっており、比較的質のよい空家が揃っていると考えられるため、活用の可能性があるかと推測できます。

単位：件

地域	あり	なし	計
緑地域	6	46	52
西淡地域	15	140	155
三原地域	11	166	177
南淡地域	41	310	351
灘・沼島地域	2	151	153
市全域	75	813	888

※調査不可物件1件を除く



図表 第三者へ危害を与える可能性

⑤不良度判定

現地調査の結果から、門・塀の状況や建物の状況など、各評価項目の危険度を算出し、これらをもとに空家の不良度を判定しました。判定内容とランクは以下のとおりとなっています。

表 不良度判定ランクと内容

ランク	判定内容
A	管理に特段問題がなく、現状のまま利用可能
B	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
C	今すぐ倒壊の可能性はないが、現状のままの利用は困難
D	倒壊の可能性があるなど、現状のままの利用は不可能

表 不良度判定の評価基準

評価区分		評価項目
一	敷地	門・塀の状況
		擁壁の状況
二	建物	屋根材の状況
		外壁材の状況
		建物の状況
		雑草の状況
		竹木の状況
		ゴミの投棄・堆積の状況
三	その他危険箇所	雨戸
		窓ガラス
		とい

<全体>

- 空家の不良度をみるとランクAが56件（6.3%）、ランクBが446件（50.2%）、ランクCが259件（29.2%）、ランクDが127件（14.3%）となっています。
- 現状のままでは利用が困難なランクC、Dが全体の4割以上を占めています。
- 倒壊の可能性が高いランクDは全体の約14%を占めており、危険な状態にあるため、早急に対策を講じる必要があります。

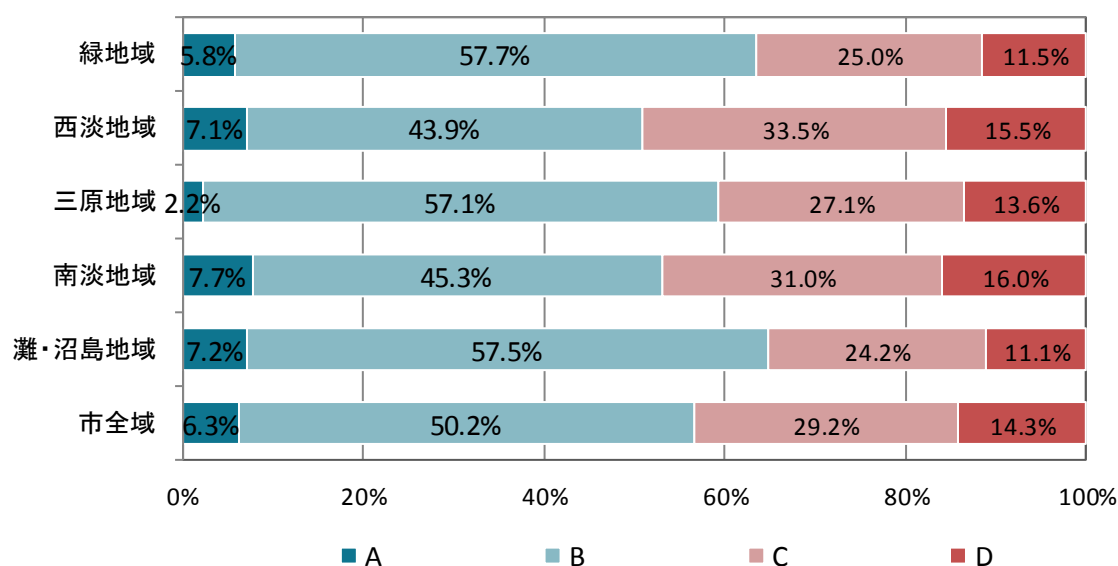
<地域別>

- いずれの地域も比較的小規模な修繕で利用可能なランクBが最も多くなっています。
- 西淡地域、南淡地域はランクC、Dの占める割合が他地域に比べて高くなっており、空家の老朽化が懸念されます。

単位：件

地域	A	B	C	D	計
緑地域	3	30	13	6	52
西淡地域	11	68	52	24	155
三原地域	4	101	48	24	177
南淡地域	27	159	109	56	351
灘・沼島地域	11	88	37	17	153
市全域	56	446	259	127	888

※調査不可物件1件を除く



図表 不良度判定

2) 地区別の空家の状況

各地域の空家の件数を地区別にみると、下表のとおりとなりました。

件数でみると、福良地区が205件と最も多く、次いで沼島地区が123件、阿万地区が62件となっています。

空家率でみると、沼島地区が23.1%と最も高く、次いで福良地区が7.1%、灘地区が5.4%となっています。

これらのことから、福良地区、沼島地区及び阿万地区において重点的に対策を講じる必要があることが考えられます。

表 地区別の空家の件数及び空家率

地区	空家（件）	住宅総数（件）	空家率（％）
広田	33	1,934	1.7%
倭文（緑）	19	979	1.9%
緑地域	52	2,913	1.8%
松帆	51	2,558	2.0%
湊	35	1,054	3.3%
津井	25	966	2.6%
阿那賀	35	1,072	3.3%
伊加利	6	344	1.7%
志知（西淡）	3	678	0.4%
西淡地域	155	6,672	2.3%
榎列・倭文	51	2,174	2.3%
八木	49	2,111	2.3%
市	46	1,812	2.5%
神代	27	1,755	1.5%
志知（三原）	5	462	1.1%
三原地域	178	8,314	2.1%
福良	205	2,877	7.1%
賀集	42	1,787	2.4%
北阿万	38	1,139	3.3%
潮美台	4	549	0.7%
阿万	62	1,897	3.3%
南淡地域	351	8,249	4.3%
灘	30	556	5.4%
沼島	123	532	23.1%
灘・沼島地域	153	1,088	14.1%
市全域	889	27,236	3.3%

①福良地区（南淡地域）

- 福良地区の空家の約8割は戸建の住宅が占めており、長屋は約16%、店舗併用住宅は約6%となっています。
- 前面道路の幅員が4m未満のため、再建築が難しい建物が全体の約8割を占めています。
- 8割以上の空家は周辺に影響を及ぼす可能性がありません。約1割の空家については、周辺に影響を及ぼす可能性があるため、早急に対処する必要があります。
- 半数が現状のままで活用可能であり、残り半数は現状のままでは活用が難しくなっています。特にランクDである約15%の空家は倒壊の危険性があるなど、危険な状態となっています。

表 福良地区の空家の状況

項目		件数 (件)	割合 (%)
建て方	戸建の住宅	161	78.5%
	長屋	32	15.6%
	店舗併用住宅	12	5.9%
再建築の可能性	どちらも制約あり	13	6.4%
	前面道路幅員に制約あり	161	78.5%
	間口に制約あり	6	2.9%
	再建築できる可能性が高い	25	12.2%
影響	あり	26	12.7%
	なし	179	87.3%
不良度判定	A	16	7.8%
	B	90	43.9%
	C	68	33.2%
	D	31	15.1%
地区の空家の戸数		205	-

②阿万地区（南淡地域）

- 阿万地区の空家の9割以上は戸建の住宅となっています。
- 前面道路の幅員が4m未満のため、再建築が難しい建物が全体の約7割を占めています。
- 9割以上の空家は周辺に影響を及ぼす可能性がありません。1割弱の空家については、周辺に影響を及ぼす可能性があるため、早急に対処する必要があります。
- 6割以上の空家は現状のままで活用可能であり、残り4割は現状のままでは活用が難しくなっています。特にランクDである約13%の空家は倒壊の危険性があるなど、危険な状態となっています。

表 阿万地区の空家の状況

項目		件数 (件)	割合 (%)
建て方	戸建の住宅	60	96.8%
	長屋	0	0.0%
	店舗併用住宅	2	3.2%
再建築の可能性	どちらも制約あり	0	0.0%
	前面道路幅員に制約あり	44	71.0%
	間口に制約あり	1	1.6%
	再建築できる可能性が高い	17	27.4%
影響	あり	4	6.5%
	なし	58	93.5%
不良度判定	A	4	6.4%
	B	35	56.5%
	C	15	24.2%
	D	8	12.9%
地区の空家の戸数		62	-

③沼島地区（灘・沼島地域）

- 沼島地区の空家の9割以上は戸建の住宅となっています。
- 再建築できる可能性の高い建物が1割以下であり、前面道路の幅員が4m未満のため、再建築が難しい建物が全体の約9割を占めています。
- 周辺に影響を及ぼす可能性のある空家は約2%であり、市内で最も少なくなっています。
- 約7割の空家は現状のままで活用可能であり、残りの約3割は現状のままでは活用が難しくなっています。特にランクDである約10%の空家は倒壊の危険性があるなど、危険な状態となっています。

表 沼島地区の空家の状況

項目		件数 (件)	割合 (%)
建て方	戸建の住宅	117	95.1%
	長屋	6	4.9%
	店舗併用住宅	0	0.0%
再建築の可能性	どちらも制約あり	0	0.0%
	前面道路幅員に制約あり	112	91.1%
	間口に制約あり	0	0.0%
	再建築できる可能性が高い	11	8.9%
影響	あり	2	1.6%
	なし	121	98.4%
不良度判定	A	10	8.1%
	B	71	57.7%
	C	29	23.6%
	D	13	10.6%
地区の空家の戸数		123	-

(3) 空家実態調査のまとめ

■空家数及び空家率

- ・本市の空家は 889 件であり、空家率は 3.3%となっています。
- ・空家の戸数は南淡地域が 351 件と最も多く、全体の約4割を占めています。
- ・空家率をみると、灘・沼島地域の空家率は 14.1%であり、他地域よりも圧倒的に高くなっています。

■緑地域の空家の特徴

- ・緑地域の空家は敷地への車の進入が可能なものが9割以上を占めており、敷地に余裕があるとみられるため、比較的建替えが容易なものが多いと考えられます。ただし、前面道路の幅員が4m以下の空家が約8割を占めており、既存不適格な建物が多いと想定されるため、建替えには建築基準法上の制限を設けられる可能性が高くなっています。
- ・また、第三者に危害を与える可能性のある空家の割合が1割以上と他地域に比べて多いため、建物の状況や所有者の意向に応じて積極的に除却を検討していく必要があると考えられます。

■西淡地域の空家の特徴

- ・西淡地域は他地域に比べて不良度判定がランクC、Dの空家が多く、約半数が現況のままの利用が困難となっています。
- ・また、8割以上が前面道路の幅員が4m以下の空家であるため、活用したくても現況のままでは厳しく、建替えもできないため、放置されている空家が存在すると考えられます。

■三原地域の空家の特徴

- ・三原地域は南淡地域に次いで空家の戸数が多くなっています。一方で、空家率は 2.1%であり、市全域と比べて低くなっています。
- ・空家の大半が敷地内へ車が進入できる可能性のあるものであり、前面道路の幅員が4m以上の空家も3割以上を占めているため、比較的建替えが容易な空家が多いと考えられます。

■南淡地域の空家の特徴

- ・南淡地域の空家は他地区に比べて長屋が多い傾向にあります。
- ・第三者へ危害を与える可能性の高い空家の割合が1割以上を占めており、他地域に比べて最も高くなっています。また、不良度判定がランクC、Dの空家が4割以上を占めているため、建物の状況や所有者の意向に応じて積極的に除却を検討していく必要があると考えられます。
- ・特に空家が多い福良地区は、市街地の大半が南海トラフ巨大地震を想定した津波において浸水の深さが5m以上、次に空家が多い阿万地区においては最大4m以上（海岸部以外では3m以上）となることが予測されており、自然災害への懸念から転居が増加し、次の居住者もなかなか決まらないといった問題につながっていると想定されます。

■灘・沼島地域の特徴

- ・灘・沼島地域は空家率が他地域に比べて圧倒的に高くなっています。
- ・特に沼島地区は空家率が23.1%となっており、市全域と比べて約20%高くなっています。沼島地区の空家化が進んでいる理由として、アクセスの不便さや漁業離れにより相続人が沼島外に移住しており、相続しても居住されない可能性が高いと推測されます。また、集落の大半が南海トラフ巨大地震を想定した津波において浸水の深さが3m以上であり、一部は4m以上であることから転居に伴う空家化も生じていることが考えられます。
- ・敷地に車が進入できる可能性のある空家が5割以下と他地区に比べて少なく、前面道路の幅員も4m以下が9割以上を占めており、建替えが困難であることがうかがえます。
- ・一方で、第三者へ影響を与える可能性がある空家は2%以下であり、不良度判定がランクC、Dの空家も4割弱と最も少なくなっているため、そのまま活用できる空家が多いと推測できます。

4. 空家の管理方針に対する意向調査

(1) 調査概要

1) 調査目的

南あわじ市空家等対策計画策定に向けて、空家実態調査において空家と判定した住宅・店舗の所有者に対し、建物の利用状況等について調査しました。

2) 調査概要

表 調査概要

調査地域	南あわじ市全域
調査対象	抽出した空家候補の所有者を固定資産税課税データから特定し、空家と所有者の所在地が同じものを抜いたもの（未達の可能性が高いため）
調査対象件数	777 件
調査実施日	平成 30（2018）年 2 月 23 日（金）～同年 3 月 5 日（月）
調査方法	郵送配布・郵送回答

3) 回収状況

表 回収状況

項目	数	備考
①配布数	777	
②内宛先不明で戻ってきた数	59	
③有効配布数	718	①－②
④回収数	406	
⑤無効回収	0	
⑥有効回収数	406	④－⑤
⑦回収率	56. 5%	⑥/③

4) アンケート質問項目

- ・所有について
- ・建物の概要について
- ・建物の利用方法について
- ・管理について
- ・活用について

(2) 分析結果

1) 所有について

- 対象の約7割は建物と敷地の所有者が同一です。約1割は建物と敷地の所有者が別であり、売却や改修、除却の際に所有者間の交渉が必要になることが懸念されます。
- また、建物、土地の所有者が分からないという回答も少数ですが見受けられ、これらについては売却や改修、除却がさらに困難であることが推測されます。

2) 建物の概要について

- 建物の築年数は30年以上のものが大半を占めており、特に旧耐震基準であるとみられる築50年以上の建物が40%以上を占めています。
- 大規模改修の内容をみると耐震改修を行っている数が少ないことから、多くの建物において耐震性が懸念されます。

3) 建物の利用方法について

- 対象建物が空家になったきっかけは転居や相続が多く、この際に適切に処理が施されなかったことが見受けられます。この背景として、取り壊しの費用が高いことや、建物が老朽化により活用できる状態でないことが挙げられます。また、一部では生まれ育った環境を残しておきたいなどの心理的な理由で除却できないといった意見もありました。
- 除却や改修に対する補助や、除却せずに建物自体を活用できる方法を考えることが空家の減少につながる事が考えられます。

4) 管理について

- 管理頻度は年に数回以下が6割以上を占めています。この理由として遠くに住んでいるため難しいという回答が最も多く、半数以上を占めています。所有者の居住地をみると、近隣府県やそれ以遠に居住している人も少なくなく、頻繁に管理を行うには困難な距離にあるといえます。
- 管理委託の実施について、約2割の人が料金次第で検討すると回答しており、中には交通費より安ければ委託したいといった意見も見受けられました。なお、約半数は管理委託に興味がないと回答しています。

5) 活用について

- 今後の活用として、売却や賃貸を希望する人は有効回答数の約半数を占めています。
- 現在は売却を検討していない人の中にも、十分な利益が出るなら売却を考えるとといった回答も見られ、空き家バンクの活性化等により空家の流通促進を図ることで活用を検討する人が増加することが見込まれます。
- さらに、取り壊し費用の補助があれば取り壊したいといった回答も見受けられました。

5. 南あわじ市のこれまでの空家等への対応

(1) 本市のこれまでの空家等に関する対応の経過

本市における空家等に関する対応を時系列に示します。

表 これまでの空家等への対応

年月日	内容
平成 26 (2014) 年 5 月 1 日 ～同年 5 月 31 日	『放置空き家』に関する自治会アンケート調査を実施
平成 26 (2014) 年 11 月 27 日	空家等対策の推進に関する特別措置法 公布
平成 27 (2015) 年 5 月 26 日	空家等対策の推進に関する特別措置法 全面施行
平成 28 (2016) 年 4 月 1 日	南あわじ市マイホーム取得事業補助金交付要綱 制定 (空き家バンク制度に登録する住宅を購入したものを含む)
平成 28 (2016) 年 6 月 1 日	南あわじ市空き家バンク設置要綱 制定
平成 28 (2016) 年 6 月 22 日	南あわじ市空き家改修補助金交付要綱 制定
平成 29 (2017) 年 11 月 16 日 ～同年 12 月 28 日	市内全域において空家実態調査(外観目視調査)を実施
平成 30 (2018) 年 2 月 23 日 ～同年 3 月 5 日	空家の所有者等に対し、空家の管理方針に関する意向調査を実施
平成 30 (2018) 年 3 月 30 日	南あわじ市空家等の適正管理及び有効活用に関する条例 同 施行規則 制定
	南あわじ市定住促進空き家活用支援事業補助金交付要綱 制定 ※南あわじ市空き家改修補助金交付要綱 廃止
平成 30 (2018) 年 10 月 30 日	南あわじ市老朽危険家屋除却支援事業補助金交付要綱 制定 ※空き家再生等推進事業(除却事業タイプ)国庫補助事業を活用

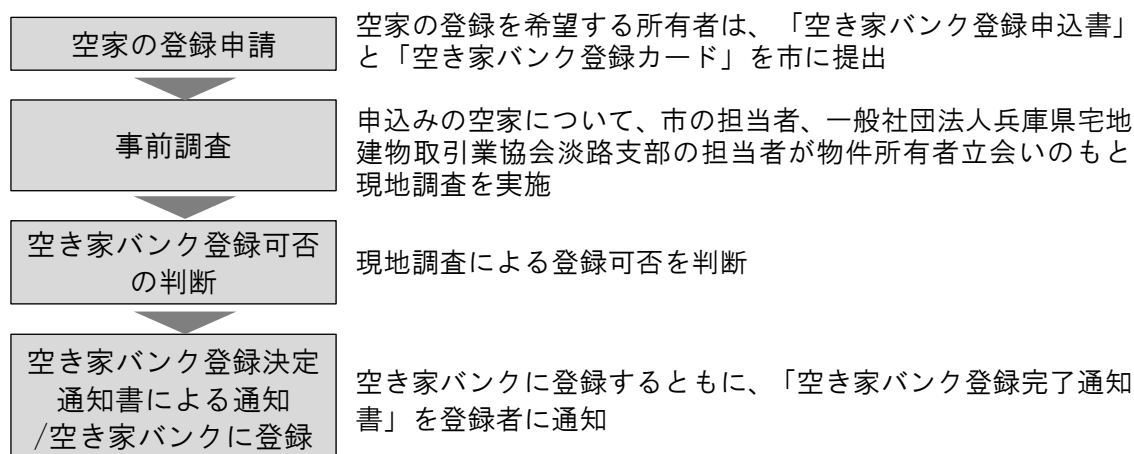
(2) 各種制度の概要

1) 南あわじ市空き家バンク

①概要

空家の売却又は賃貸等を希望する所有者から申込みを受けた情報を登録し、市内への移住、定住を目的として空家の利用を希望する方に対して空家情報を紹介する仕組みで、空家の有効活用を通じて、都市住民等との交流の拡大及び移住・定住を促進させ、地域の活性化を図ることを目的としています。

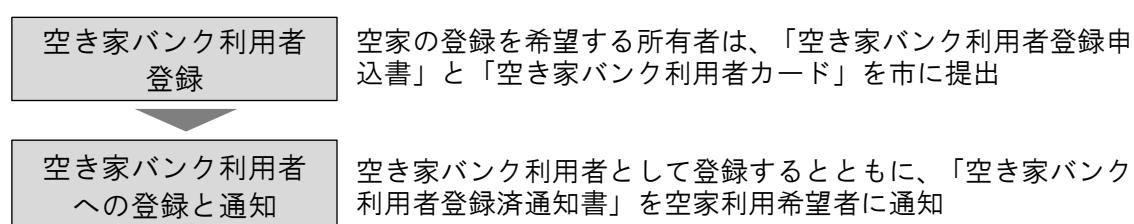
②空き家バンク登録の流れ



③空き家バンク登録の有効期間

空き家バンク登録の有効期間は、登録完了通知の日から3年とし、期間満了後も登録を希望する場合は、改めて登録の申請を行います。

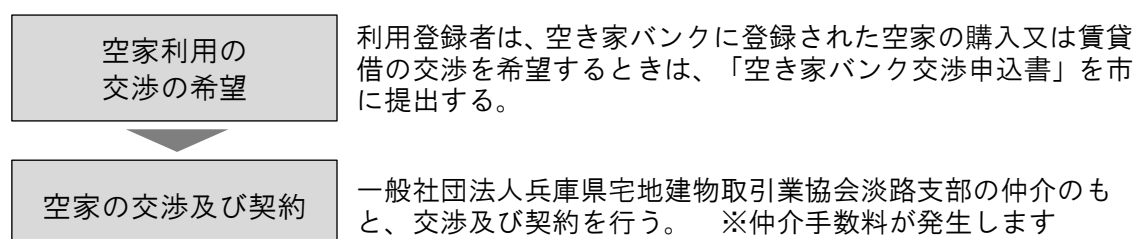
④利用登録の申し込みの流れ



⑤利用登録の有効期間

空き家バンク利用登録の有効期間は、3年とします。

⑥交渉の申し込み



2) 南あわじ市定住促進空き家活用支援事業

①制度概要・目的

「南あわじ市空き家バンク制度」に登録された空家を改修等する場合に改修費、家財道具等の処分に係る費用を補助し、南あわじ市内にある空家の有効活用と、市内への定住促進を図ることを目的としています。

②対象となる空家

南あわじ空き家バンク制度に登録されている空家が対象となります。

③補助対象者

補助対象者は、対象となる空家を活用する者です（購入者もしくは借主）。

④補助内容・補助金

補助対象事業は以下の4つとなっています。

表 補助対象事業

種 類	補助対象の内容
1. 改修工事	空家の機能回復又は設備改善のための工事費（請負工事費）、30 万円以上の工事費が補助対象
2. 家財道具等の処分費用	空家の利用のために、不要となった家財道具等の撤去、運搬及び処理料。一般廃棄物処理業者又は委託業者に委託した場合に限る。
3. 登記に要する費用	空家の不動産購入において、所有権その他の権利の異動における不動産登記の費用。司法書士に委託した場合に限る。登録免許税等の公租公課は対象外とする。
4. 引越しに要する費用	空家への引越しに要する費用。移転費、運搬費（専門業者に依頼する場合のみ）

各事業の補助金の上限は以下のとおりとなっています。

表 補助金の上限

種類/補助対象者	淡路島内（南あわじ市、洲本市、淡路市内）に在住の方	淡路島外に在住の方	補助率
1. 改修工事	75 万円（上限）	75 万円（上限）	補助対象経費の 1/3
2. 家財道具等の処分費用	5 万円（上限）	5 万円（上限）	
3. 登記に要する費用	10 万円（上限）	10 万円（上限）	補助対象経費の 10/10
4. 引越しに要する費用	-	10 万円（上限）	
合計（最大）	90 万円	100 万円	

3) 南あわじ市老朽危険空家除却支援事業

①制度概要・目的

倒壊等により周辺に危険が及ぶおそれのある老朽危険空家の除却工事を行う者に対して助成を行い、市民の安全・安心で良好な居住環境を確保するとともに、生活環境の保全を図ることを目的としています。

②対象となる空家

以下に該当する「老朽危険空家」が事業の対象となります。

- ・市内に所在する空家
- ・空家特措法及び南あわじ市空家等条例による「助言又は指導」を受けており、「勧告」を受けていない
- ・個人が所有している
- ・南あわじ市老朽危険空家除却支援事業の事前調査における不良度判定の合計点数が100点以上である
- ・当該空家の除却に所有者等全員が同意している
- ・他の補助金の対象になっていない
- ・過去に同一敷地内の建物が当該事業の対象になっていない

③補助対象者

補助対象者は、老朽危険空家の除却工事を行う者です。

④対象となる除却工事

老朽危険空家の解体工事（解体により生じた廃棄物の運搬及び処分を含むものとし、家財道具等の搬出及び処分を除く。）が対象となります。

⑤補助内容・補助金

補助対象工事に要する費用の額※の2/3もしくは133万2,000円の少ない方

※当該費用の額が標準除却費を超えるときは、標準除却費の額となります。

6. 課題の整理

本市の空家等の状況を整理すると、以下のような課題が挙げられます。

■空家等の局地的な発生

- ・実態調査の結果、本市の空家率は3.3%であり、全体としてはさほど高くありませんが、地域別にみると、一部10%を超えている地域がありました。さらに地区別では20%を超えている地区もあり、局地的に空家化が深刻となっていることが判明しました。
- ・特に離島や漁村集落での空家化が深刻であり、その理由として津波の浸水想定への反応や漁業の衰退による転出が考えられます。
- ・空家等の発生は地域の治安・衛生・景観等に影響があります。これにより生活環境が悪化し、居住者の減少や地域コミュニティの希薄化が生じ、更に空家等が発生するという悪循環に陥る可能性があるため、空家等の発生を抑制し、また、今ある空家等を活用していくことが必要であると考えられます。

■長期間放置されている空家の存在

- ・空家の管理方針に対する意向調査結果から、本市の空家は旧耐震基準の建物が多く、耐震改修もほとんど行われていないことから、耐震性が不足している建物が多くなっていると想定されます。
- ・また、空家である期間が10年以上におよぶ建物も多くなっており、その理由として老朽化により使用できないことが多く挙げられています。

■所有者での管理が困難

- ・空家の6割以上は管理頻度が年に数回以下であり、その理由として最たるものは遠方に居住しているためとなっています。所有者の大半は他府県に居住しており、距離や費用の関係から頻繁に管理を行うことが難しくなっていると思われます。
- ・また、体力的な問題や時間確保が困難といった問題も、管理頻度が少ない理由として挙げられており、所有者本人での管理が困難であることが課題として考えられます。

■活用の意向があるのに実施されていない

- ・空家の管理方針に対する意向調査結果より空家の活用の意向をみると、可能なら売却したいや取り壊したいといった意向があるものの、実際に行われていません。
- ・十分な利益があれば売却したい、補助があれば取り壊したいといった意見もあることから、流通の促進や除却に対する支援を行うことで、活用が活性化されると考えられます。
- ・空家の流通について、空き家バンクをぜひ使ってみたい、制度の内容次第で使ってみたいという意見を合わせると全体の半数以上を占めることから、空き家バンクの活性化やパンフレットの送付等による継続的なPRが必要であると考えられます。

第2章 南あわじ市の空家等対策の基本的な方針

1. 基本理念

所有者・地域・行政が一体となった空家等対策の推進

空家特措法第3条に「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているように、空家等は、所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提となります。

しかしながら、本市の空家の所有者は大半が遠方に居住していることもあり、所有者自身で頻繁に管理を行うことは難しいことが想定されます。

一方、本市は地域コミュニティのつながりが強く、空家の近隣住民が所有者の代わりに管理を行っている、行政ではつかめきれない空家等所有者の所在地を把握しているなどということがみられました。

また、住民に最も身近な立場であり、個別の空家の状況を全市的に把握することが可能な立場にある行政は、実情に応じて、空家の有効活用や、周囲の生活環境に悪影響を及ぼす空家に対する措置を講じるなど、空家に関する対策を実施し、空家等対策を推進する必要があります。

さらに、空家問題の根本的な解決には、空家等対策だけでなく、産業活性化と併せた定住促進など全体的なまちづくりの中で空家が発生・放置される要因を減らしていくことが重要であり、そのためには、総合計画やまち・ひと・しごと創生総合戦略、都市計画マスタープランなどのまちづくりの計画や施策と連携を図っていく必要があります。

このような考えのもと、本市では、所有者による管理責任を第一としつつ、地域住民による見守り・フォロー体制を構築し、これらを包括的に本市がサポートする、“所有者・地域・行政が一体となった空家等対策の推進”を行っていきます。

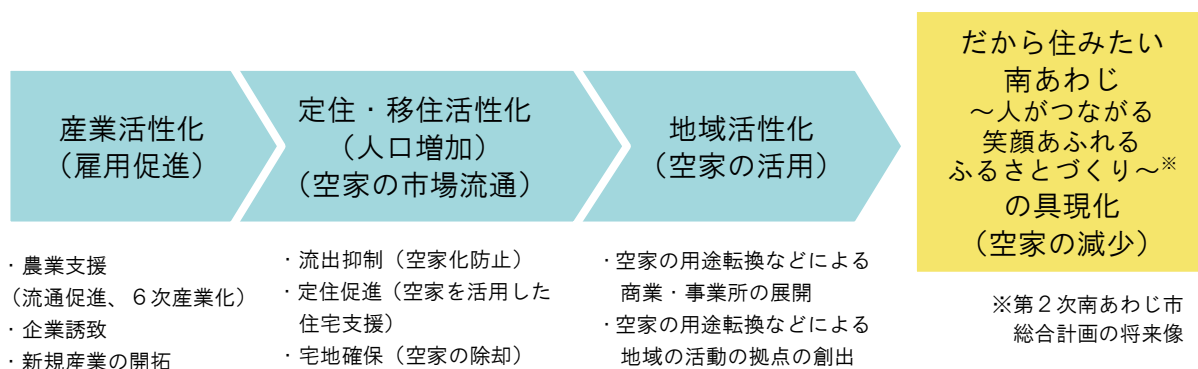


図 空家等対策とまちづくりの連携性

2. 基本方針

基本方針1 予防する：空家の発生予防、空家の段階に応じた早期対応

空家の対策を検討する視点として、現状で周辺地域に悪影響を与える管理不全空家に対して必要な措置を講ずるだけでなく、空家そのものの発生を予防することが重要となります。そのため、空家となってしまう前段階で所有者等に働きかけを行い、空家の発生の予防を促進していきます。

また、空家が発生する要因をまち全体で捉えると、居住環境に対する不満や産業衰退により転出を余儀なくされることなどが考えられます。また、空家状態が長期化している理由としては、建物を活用したいが接道条件等が悪く、活用が図れないため空家のままになっているなどの理由が考えられます。

これらの課題を解決するためには、まちづくりや地方創生の取組みと連携を図り、空家等対策をすすめていく必要があります。

例えば、漁業集落等の局地的に空家が発生することが今後も予想される地区では、市街地環境の改善や観光等の産業の活性化などのまちづくりに空家等対策を取り入れることにより住宅・建物需要の低下を防ぎ、空家の発生を抑制することをめざします。

これらの対策にもかかわらず、発生してしまった空家については、状態が悪化し管理不全空家とならないよう、本市・地域住民等の連携による管理・点検により状態を的確に把握し、所有者等に適切な管理実施の働きかけを行います。

基本方針2 対処する：管理不全空家の解消

空家発生による影響は、当該空家だけに留まらず、地区の治安や景観の悪化につながり、地域活動等を消極的にしてしまうおそれがあります。これまで大切に守り育てられてきた地域の歴史や文化、景観を次世代に残していくためにも、地域の将来を見据え、まちづくりの観点をもって空家の解消を進めていくことが大切です。

管理不全となり、地域住民の生活環境に影響を及ぼす空家に対しては、このような問題意識のもと、必要な措置を講ずる場合があります。

管理不全空家に対する措置を本計画において位置づけ、関係部局が連携して適切に実施することで、空家の増加を抑制していきます。

基本方針3 活用する：地域特性に沿った空家の活用の促進

空家は、管理負担だけでなく、治安や景観への悪影響など負のイメージがありますが、まちづくりや地方創生の観点から、地域活動の拠点施設、一次産業の新たな担い手支援や起業支援などを含む地域活性に寄与する資源として捉えることも大切です。

漁業集落や離島等の観光地においては、まちなみと調和した宿泊施設のほか地場産品や新たな特産品の売店・商店等への用途転換（コンバージョン）等を積極的に推進し、空家を観光活性化に活かすことをめざします。

また、市街地等の空家については、空き家バンク制度を継続的に活用し、空家の活用による定住促進を図ります。

第3章 空家等対策に係る具体的な取組み

1. 予防する：空家の発生予防、空家の段階に応じた早期対応

(1) 所有者意識の啓発と醸成

①所有者等への情報提供による意識づけ

所有者等が、空家が周辺の生活環境に及ぼす悪影響や所有者の責任などを認識していないことが空家の放置の要因である場合があります。そのため、所有者等が空家の問題を認識し、所有者等の維持管理責任を果たすよう、情報提供を行い、空家の発生予防を図ります。

また、所有者等が不明な空家については情報提供等が困難となってしまうため、市が所有者等を把握できるよう関連機関と連携し、相続登記方法等の周知を行うなど確実な相続登記を促進します。

施策例：

- ☐ 「広報南あわじ」や市のホームページを活用した情報提供
- ☐ 納税通知書送付時を活用した、建物所有者への空家の適正管理に関するパンフレットの配布
- ☐ 地域包括支援センターや法務局との連携による、相続登記方法等の周知
- ☐ 市のイベント等を活用した情報提供
- ☐ 市民が集まる場所での情報提供

②空家に関する利用しやすい相談機会の創出

空家をもたらす問題や対策は行政等の多岐の分野にわたるため、庁内関係部署及び関係団体等と連携した一貫した対応を検討し、ワンストップ型の相談体制の構築など所有者等が相談しやすい環境づくりと機会の創出を進めます。

施策例：

- ☐ 空家に関する総合相談窓口の設置
- ☐ 専門家団体と連携した相談会の開催

(2) まちづくり計画と連携した空家への対応

①居住密度に関する各種まちづくり計画の策定とメリハリのある空家等対策の検討

本市の空家に対する課題を根本的に解決するには、人口流出を抑制することで住宅ニーズを維持・拡大し、居住している住宅の空家化を防ぎ、また転入者の居住場所として空家を提供し空家を減少させるなど、空家等対策に留まらず、まちづくり全体で考えていく必要があります。

都市計画マスタープランや立地適正化計画等の居住密度に関するまちづくり計画については、農林漁業や地域商業など産業における新しい経営のあり方や地域の将来を見据えた住まい方を目標とした改定や策定を図ります。

居住密度を高めるところでは空家の活用を促進し、あまり密度が見込めないところでは、防災空地等のオープンスペースや細街路の整備など、空家の除却跡地の活用を推進し、メリハリのあるまちづくりを進めます。

施策例：

- ☐ 南あわじ市都市計画マスタープランの改定
- ☐ 第2次南あわじ市総合計画、南あわじ市まち・ひと・しごと創生総合戦略に基づいたまちづくりと連携した空家等対策

②住環境の改善や災害の防止を目的とした事業による空家の除却の推進

住宅が密集している地域に対し、建物密度を低減し、防災性の向上及び住環境の改善を図るため、空家の除却を推進します。

また小規模住宅地区改良事業では、事業計画に基づく除却跡地の道路拡幅やポケットパーク整備、防災空地等の活用を推進します。

施策例：

- ☐ 小規模住宅地区改良事業の継続実施《実施中》
- ☐ 除却跡地のポケットパークや防災空地としての活用の検討

(3) 建物の適正管理の促進

①関係機関等との連絡体制の確立

空家化の予防を図るためには、高齢者世帯の状況を把握するとともに、建物を次代に引き継ぐ働きかけなどを行う必要があるため、自治会や福祉団体等との連携体制を構築し、空家化が懸念される建物やその所有者等の情報の共有化を図ります。

施策例：

- ☐ 南あわじ市空家等対策審議会による空家等対策の推進《実施中》
- ☐ 南あわじ市空家等対策調整会議による空家の情報等の共有化《実施中》

②地域との連携等による空家の適正な管理の実施

建物の所有者等が遠方に居住している、施設等に入所しているなど、諸事情により所有者自身が空家を管理できない場合に、自治会等が管理代行を行うなど、地域による空家の適正な管理ができる仕組みや支援を行うため、空家管理モデル等の制度設計を目指します。

施策例：

- ☐ 空家等管理ボランティアの実施
- ☐ 管理委託に対する支援の実施

③住宅施策と連携した既存住宅の質の向上

本市では、既存住宅の質の向上に向けて耐震改修促進等の各種事業を実施しており、これらを継続して実施するとともに、居住している住宅が空家化しないよう一層の活用促進に向けた情報発信を行います。

施策例：

- ☐ 南あわじ市住まいの耐震改修促進事業の継続実施《実施中》
- ☐ 南あわじ市定住促進空き家活用支援事業の継続実施《実施中》
- ☐ 南あわじ市マイホーム取得事業補助金の継続実施《実施中》

(4) 空家の状況把握

①空家等実態調査に基づくデータベースの管理・更新

本市では、空家対策として空家等実態調査（外観目視調査）や空家の所有者等を対象としたアンケート調査等を行っていますが、所有者等の所在が不明な建物も多く見受けられる状況にあります。

今後、空家の状況の継続的な実態把握と所有者等の所在の把握を行い、データベースを随時更新し、所有者等に対して働きかけを行うための基礎資料とします。

また、特定空家等に該当する空家で、登記簿、戸籍情報、固定資産税情報、周辺への聞き込み等、通常の方法により所有者等を確定することができないものについては、その根拠を整理の上、空家等対策審議会に必要な措置の実施について意見聴取を行うこととします。

施策例：

- ☐ 空家等実態調査に基づく調査とデータベースの更新の継続実施《実施中》
- ☐ 空家所有者の所在把握の継続実施《実施中》

②地域住民による空家パトロールの実施

本市では空家等実態調査等により空家の状況の把握に努めていますが、空家は市内全域に分布しており、状況は刻一刻と変化するため、市内の空家の状況を常に把握することは困難な状況にあります。

そのため、周辺の生活環境に影響を及ぼしている空家を早期に発見できるよう、地域住民による空家のパトロール実施から空家を発見した場合の初動対応までの仕組みを検討するとともに、管理不全な空家については地域による空家の適正管理に関する取組みにつなげるなど、地域と連携した空家の見守り体制の構築をめざします。

施策例：

- ☐ 地域住民による空家パトロールの実施
- ☐ 管理不全空家の通報手段の確立

2. 対処する：管理不全空家の解消

（１）所有者意識の啓発と醸成〔再掲〕

①所有者等への情報提供による意識づけ〔再掲〕

所有者等が空家の問題を認識し、自らの維持管理責任を果たすよう、情報提供を行い、空家の発生予防を図ります。（施策例はP43 参照）

②空家に関する利用しやすい相談機会の創出〔再掲〕

所有者等が空家に関する事項を相談しやすい環境づくりを進めます。
（施策例はP43 参照）

（２）管理不全空家の解消

①空家等実態調査等のデータベースに基づく所有者への働きかけ

空家のデータベースを更新するとともに、所有者等に対して適正管理を促す助言・指導などを行っていきます。

施策例：

- ☐ 空家等実態調査に基づく調査とデータベースの更新の継続実施《実施中》
- ☐ 空家所有者の所在把握の継続実施《実施中》

②特定空家等を判断するための基準等の作成

国において示されている『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るための必要な指針（ガイドライン）』を参考にしつつ、空家等対策審議会及び県と連携を図りながら、特定空家等を判断するための基準等の作成を進めます。

施策例：

- ☐ 特定空家等判断のための基準の作成

③空家特措法及び南あわじ市空家等条例に基づいた適切な措置の実施

本市においては、南あわじ市空家等条例及び同施行規則に基づき、空家特措法に該当する空家等や、それ以外の空家等に対して適正管理や活用を促す助言・指導、勧告などの措置を実施しています。今後も継続して適切な措置を実施します。

なお、本市が特定空家等に認定し、所有者等が必要な措置を講じない危険な空家については、本市が除却を含めた適正な措置を実施します。（詳細はP52参照）

施策例：

☐ 南あわじ市空家等条例・施行規則に基づいた適切な措置の実施

④南あわじ市老朽危険空家除却支援事業の継続実施（実施中）

本市においては、空家特措法に基づく助言又は指導を受けており、倒壊等により道路を通行する者及び近隣の住民等周辺に危険が及ぶおそれのある空家などに対して、平成30年度より南あわじ市老朽危険空家除却支援事業を開始しています。今後とも、この取組みを継続して実施し、老朽危険空家の除却を促進し、周辺住民の安全・安心を確保します。

施策例：

☐ 南あわじ市老朽危険空家除却支援事業の継続実施《実施中》

（３）緊急対応措置体制の構築

①管理不全空家の緊急対応措置の体制と措置マニュアルづくり

地震や台風等の災害による屋根や外壁材等の落下・飛散や建物の倒壊等、周辺住民への危険を緊急的に回避する必要がある場合の対応について検討し、即時に対応できる体制を構築します。

施策例：

☐ 管理不全空家の緊急対応措置の体制と措置マニュアルづくり

②緊急時に早期対応可能な事業者の事前把握

地震や台風等の災害による屋根や外壁材等の落下・飛散や建物の倒壊等のあった空家に対し、迅速に措置を行える事業者をあらかじめ市でリスト化しておくなど、災害時に迅速に対応できる仕組みの構築を図ります。

施策例：

☐ 早期対応可能な事業者リストの作成

3. 活用する：地域特性に沿った空家の活用の促進

(1) 空家の活用方法の発信

①空家の活用に関する相談機会の拡充

建物の活用策についての相談窓口を設置するとともに、「南あわじ市空家等対策審議会」や関係団体と連携し、活用を促進します。

また、相談会等の開催を検討し、所有者等が気軽に相談できる機会の拡充と、相談しやすい環境づくりを進めます。(施策例はP43 参照)

②所有者等への活用に関する情報提供

空家の所有者に対し、空家を活用した事例等の発信や、活用事例の見学会の実施などの情報提供と活用に向けた動機づけを推進します。

施策例：

- ☐ 空家の所有者への支援制度等の情報提供を通じた、空家の活用への理解の促進
- ☐ 「広報南あわじ」や市ホームページ、空き家バンクホームページなどによる情報発信
- ☐ 空家活用事例見学会の実施

(2) 定住促進策との連携

①定住支援策との連携

空家の減少には、活用の見込みのない空家の除却を促進するほか、活用できる空家を居住・使用実態のある建物にしていくことが大切です。

本市では、空き家バンクにより空家の情報を発信し、空家の所有者と活用希望者のマッチングを行うことで空家の活用及び定住促進を図っています。

今後も本市への移住・定住者に対して空家改修等の支援を行い、空家を既存ストックと捉える取組みを進めていきます。

施策例：

- ☐ 南あわじ市空き家バンクの継続実施《実施中》
- ☐ 南あわじ市定住促進空き家活用支援事業の継続実施《実施中》

②空家を活用した新規就農者支援との連携

本市への移住・定住を促進するためには、移住・定住希望者が働ける環境の提供が必要となります。

ＵＪＩターン等で本市へ移住・定住して農業に就業したい方に対し、空家の紹介などによる居住地確保により新規就農者支援との連携を図ります。

また、稼業とは別で個人消費を目的に農業を行いたい移住・定住希望者に対しては、農地付き空家の農地取得の下限面積の緩和などにより、新規営農しやすい環境を整えることで、移住・定住の促進を行います。

施策例：

- ☐ 地域主導型就農・定着応援プロジェクトでの空家の活用
- ☐ ＵＪＩターン等で本市へ移住・定住して農業に就業したい若者に対する空家を活用した居住支援
- ☐ 農地付き空家の農地取得の下限面積の緩和

（３）住宅以外の用途での活用

①地域活動等における空家や跡地の活用の促進

地域主体の提案や意向を踏まえながら、空家や跡地が自治会やＮＰＯ等の地域活動拠点となる施設への活用を促進します。

施策例：

- ☐ 自治会活動や地域コミュニティの場として活用
- ☐ 跡地を地域の駐車場として活用
- ☐ ＮＰＯ等による社会福祉施設や子育て支援施設等へのマッチングによる活用
- ☐ 空家の用途転換（コンバージョン）に対する支援制度の利用

②空家の宿泊施設としての活用

観光需要等のある地域においては、宿泊需要への対応だけでなく、その地域ならではの雰囲気を感じることができる宿泊施設としての活用をめざし、空家の用途転換（コンバージョン）などに取組みます。

施策例：

- ☐ 空家を活用した宿泊施設の開設支援
- ☐ 空家の用途転換（コンバージョン）に対する支援制度の利用〔再掲〕

③空家を用途転換（コンバージョン）した店舗、飲食店や事業所等の開業

海沿いや山麓、まちなか等の様々な立地にある空家を、住居としてだけでなく個性的な地域資源と捉え、新たな起業・挑戦機会を創出する場としての活用を図ります。

また観光需要等のある地域においては、にぎわい創出のための「古民家カフェ」として、情報インフラの整備された空家は「SOHO」、農村地域の空家は「農産物加工所」、静かな山麓の空家は「研究開発施設」などとして空家の立地や状況に応じた活用により、店舗・飲食店や事業所等の開業など県や関係機関の支援事業との連携を図ります。

施策例：

☐ 空家を活用した起業家に対する支援の検討

☐ 空家の用途転換（コンバージョン）に対する支援制度の検討〔再掲〕

第4章 特定空家等に関する措置及びその他の対処

空家特措法第14条に規定されているとおり、市長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等の除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を講じることができます。また、南あわじ市空家等条例第9条に規定されているとおり、市長は、準特定空家等の所有者等に対し、当該準特定空家等に関し上記の必要な措置をとるよう助言又は指導することができます。

本市では、国が定めた「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に基づき、特定空家等の認定と、必要な措置を講じることとします。

1. 特定空家等の措置の流れ

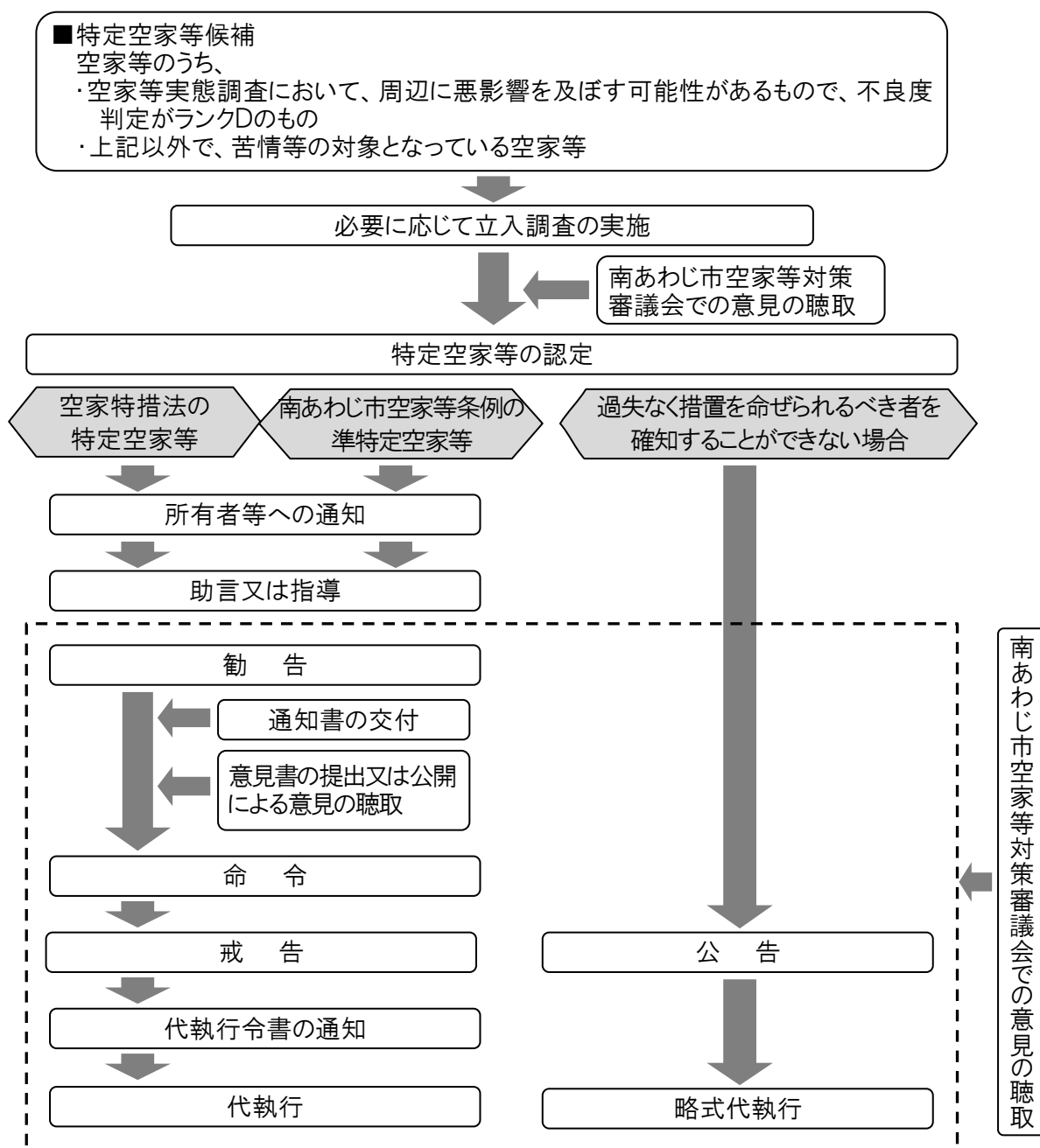


図 特定空家等の措置の流れ

2. 特定空家等の認定

特定空家等の認定にあたっては、下図に示すとおり、特定空家等候補について立入調査等により判断基準に基づき特定空家等となり得るか否かを判定し、必要に応じて南あわじ市空家等対策審議会での意見聴取を行った上で、市が認定の可否を判断します。

特定空家等を判定するにあたり、国が定めた「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に記載されている、“別紙1～4の判断に際して参考となる基準”に基づき判定基準（案）を作成します。この案を南あわじ市空家等対策審議会での意見聴取や判定のケーススタディなどを経て改善した上で運用していきます。

STEP 1：特定空家等候補の抽出

以下の空家を特定空家等候補として抽出します。

- ・ 空家等のうち、空家等実態調査において周辺に悪影響を及ぼす可能性があるもので不良度判定がDのもの
- ・ 上記以外で苦情等の対象となっている空家等



STEP 2：調査等による特定空家等の調査判定

特定空家等候補について、判断基準に基づき、以下の項目に該当するかを判定し、**特定空家等又は準特定空家等に該当するか否か**を判定します。

なお、判定にあたっては建物の状況だけでなく、周辺への影響や危険の切迫性についても考慮することとします。

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である状態

※1～4のいずれかに該当する場合

※判断基準で判断が困難な場合

南あわじ市空家等対策審議会への意見聴取

特定空家等又は準特定空家等の判断が困難な空家については、審議会に意見聴取します。

※特定空家等の判定が妥当の場合

STEP 3：特定空家等の認定

特定空家等又は準特定空家等と認定することが妥当であると判断された空家等を特定空家等として認定します。

図 特定空家等の認定の考え方

3. 特定空家等の措置の内容

特定空家等の所有者等に対する措置は、空家特措法、南あわじ市空家等条例及び同施行規則に則って実施します。

(1) 助言又は指導

(空家特措法第14条第1項、南あわじ市空家等条例第9条第4項、同施行規則第10条)

当該特定空家等の所有者等に対する助言又は指導を行うことで、所有者等が自らの意思により改善することを促します。

	助 言	指 導
方 法	・ 原則として口頭による	・ 指導書（様式第9号及び10号）による
内 容	・ 特定空家等の状態 ・ 助言事項 ・ 助言の責任者等及び連絡先	・ 特定空家等の状態 ・ 指導事項 ・ 改善期限 ・ 指導の責任者等及び連絡先

(2) 勧告（空家特措法第14条第2項、南あわじ市空家等条例施行規則第11条）

前述した助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認める時に、当該助言又は指導を受けた者に対し、必要な措置をとることを勧告することができます。

方 法	・ 勧告書（様式第11号）による
内 容	・ 勧告に係る措置の内容 ・ 勧告に至った事由 ・ 改善期限 ・ 勧告の責任者等及び連絡先

※特定空家等の所有者等が複数存在する場合には、市長が確知している当該特定空家等の所有者等全員に対して勧告を行います。

(3) 命令（空家特措法第14条第3～8項、南あわじ市空家等条例施行規則第13条）

前述した勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限（勧告の猶予期限に準じる）をつけて、その勧告に係る措置をとることを命じることができます。

①所有者等への事前の通知

(空家特措法第14条第4項、南あわじ市空家等条例施行規則第13条第2項)

市長は、措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ所定の事項を記載した通知書を交付します。

方 法	・ 命令に係る事前の通知書（様式第 13 号）による
内 容	・ 命令しようとする措置の内容 ・ 命ずるに至った事由 ・ 意見書の提出期限 ・ 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

②命令に係る事前の通知に対する意見書の提出

（空家特措法第 14 条第 4 項、南あわじ市空家等条例施行規則第 13 条第 3 項）

命令に係る事前の通知書を交付され、意見書及び自己に有利な証拠を提出しようとする者又はその代理人は、当該通知書を受けた日から 14 日以内に意見書及び証拠を提出しなければなりません。

方 法	・ 命令に係る事前の通知に対する意見書（様式第 14 号）による
内 容	・ 命令に係る事前の通知に対する意見 ・ 自己に有利な証拠の提出の有無

③公開による意見聴取の請求

（空家特措法第 14 条第 5 項、南あわじ市空家等条例施行規則第 13 条第 3 項）

命令に係る事前の通知書の交付を受けた者又はその代理人は、その交付を受けた日から 5 日以内に市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができます。

なお、意見聴取の請求がなく当該期間を経過した場合には、意見の提出期限の経過をもって直ちに命令を行います。

方 法	・ 命令に係る事前の通知に対する意見聴取請求書（様式第 15 号）による
内 容	・ 意見の聴取に出席しようとする者の氏名及び連絡先

④公開による意見の聴取

（空家特措法第 14 条第 6 項～第 8 項、南あわじ市空家等条例施行規則第 13 条第 4 項）

市長は、命令に係る通知の交付を受けた者から意見の聴取の請求があった場合においては、当該措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて公開による意見の聴取を行います。

市長は、意見の聴取を行う場合は、当該措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見聴取の期日 3 日前までに所定の内容を通知するとともにこれを市の掲示板に掲示する方法により公示します。

方 法	・ 命令による事前の通知に対する意見聴取通知書（様式第 16 号）による
内 容	・ 命じようとする措置の内容 ・ 聴取の期日及び場所

⑤命令の実施（空家特措法第14条第3項、南あわじ市空家等条例施行規則第13条第1項）

市長は、命令に係る通知の交付を受けた者が正当な理由がなく当該措置を取らなかった場合に、前述の①～④の手続きを経て、当該措置を命令します。

方 法	・ 命令書（様式第12号）による
内 容	・ 命令に係る事前の通知に対する意見等の有無 ・ 命令に係る措置の内容 ・ 措置の期限 ・ 命令の責任者等及び連絡先

⑥標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示

（空家特措法第14条第11項・第12項、南あわじ市空家等条例施行規則第15条）

市長は、空家特措法第14条第3項の規定による命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から当該特定空家等に標識を設置します。

方 法	・ 標識（様式第20号）による
内 容	・ 命令に係る措置の内容 ・ 措置の期限 ・ 命令の責任者等及び連絡先

（４）代執行（行政代執行法第2条・第3条、空家特措法第14条第9項、南あわじ市空家等条例施行規則第14条）

市長は、空家特措法第14条第3項の規定により必要な措置を命じた場合に、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い代執行を行うことができます。

代執行できる措置については、以下の2つの要件を満たす必要があります。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 他人が代わってすることのできる業務（代替的作為業務）に限られていること ・ 当該特定空家等による周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと |
|--|

①戒告（行政代執行法第3条第1項、南あわじ市空家等条例施行規則第14条）

代執行を行うにあたっては、相当の履行期限（戒告の時点から起算して、当該措置を履行することが社会通念上可能な期限）を定め、その期限までに義務の履行が行われなときは代執行を行う旨を戒告するとともに、公告します。

方 法	・ 戒告書（様式第17号）による
内 容	・ 命令に係る措置の内容 ・ 履行期限 ・ 担当課及び連絡先

②代執行令書の通知（行政代執行法第3条第2項、南あわじ市空家等条例施行規則第14条）

市長は、義務者が前述の戒告を受けて、指定の期限（動産を搬出するなどに配慮）までにその義務を履行しないときは、代執行令書をもって、所定の事項を義務者に通知します。

方 法	・ 代執行令書（様式第18号）による
内 容	・ 命令に係る措置の内容 ・ 履行期限 ・ 担当課及び連絡先

（5）略式代執行（空家特措法第14条第10項）

空家特措法第14条第3項に基づき必要な措置を命じようとする場合に、過失がなく（市長がその職務において通常要求される注意義務を履行したことを意味する。）、その措置を命ぜられるべき者を確知することができない（措置を命ぜられるべき者の氏名及び所在を共に確知しえない場合及び氏名は知り得ても所在を確知しえない場合）ときは、市長は本市の負担において、その措置を行うことができます。

略式代執行の実施にあたっては、相当の期限（当該措置を履行することが社会通念上可能な期限）を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは代執行を行うべき旨を事前に公告することとします。なお、公告は市の掲示板に掲示する方法により行います。

（6）必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家等の所有者等が、助言もしくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施した場合、所有者等は措置が完了した旨の連絡等を市長に行い、市長は現地確認等により改善されたと認めた場合は所有者等に対し特定空家等非該当通知書により通知します。

また、勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の適用対象となることから、庁内課税部局に撤回された旨の情報提供を行います。

なお、これらの情報はデータベースに記録し、関係部局との情報共有を図ります。

第5章 実施体制

1. 相談窓口の設置

空家の発生防止と空家等対策の実施を目的に、所有者等や空家の近隣住民からの相談に対応できるよう空家に関する相談窓口を設置し、窓口対応、電話、メール等での相談に対応します。また、相談窓口について、市の広報紙やホームページ等を活用し、市民等に周知を図ります。

また、「南あわじ市空家等対策調整会議」を通じて関係各課との連携体制を構築し、相談内容に応じて担当部署を紹介するとともに、専門家による対応が必要な場合は、「南あわじ市空家等対策審議会」や「ひょうご空き家対策フォーラム」との連携を図り、適切に対応していきます。

表 庁内相談窓口

分類	担当課	連絡先（TEL）
空家全般の窓口	建設課	0799-43-5226
空家の活用に関連する窓口	ふるさと創生課	0799-43-5205
環境衛生に関連する窓口	環境課	0799-43-5214
防犯に関連する窓口	危機管理課	0799-43-5203
課税（固定資産税）に関連する窓口	税務課	0799-43-5213

表 ひょうご空き家対策フォーラム

項目	団体名称	連絡先（TEL）
事務局	ひょうご空き家対策フォーラム（相談窓口）	078-325-1021
構成団体	一般社団法人兵庫県建築士事務所協会、一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会、公益社団法人兵庫県不動産鑑定士協会、兵庫県司法書士会、兵庫県土地家屋調査士会、兵庫県弁護士会	
オブザーバー	兵庫県、神戸市、ひょうご住まいサポートセンター、すまいるネット	

2. 組織体制

(1) 南あわじ市空家等対策審議会

空家等対策の推進にあたっては、空家特措法第7条第1項、南あわじ市空家等条例第6条に基づき「南あわじ市空家等対策審議会」を設置し、本計画の策定及び変更並びに空家等対策に関する協議を行います。

表 南あわじ市空家等対策審議会 委員

区 分		所 属
学 識 経 験 者	大学教員	大学
	弁護士	兵庫県弁護士会
	司法書士	兵庫県司法書士会 淡路支部
	建築士	一般社団法人兵庫県建築士事務所協会 淡路支部
	宅地建物取引士	一般社団法人兵庫県宅地建物取引協会 淡路支部
	土地家屋調査士	兵庫県土地家屋調査士会 淡路支部
市民代表		南あわじ市連合自治会
関 係 行 政 機 関 又 は 県 の 職 員	兵庫県南あわじ警察署	
	兵庫県淡路県民局洲本土木事務所	

(2) 南あわじ市空家等対策調整会議

本市では、「南あわじ市空家等対策調整会議」を設置し、庁内各部局間で空家に関する情報及び課題の共有を図るとともに、空家に関する施策の推進に関し協議及び調整を行います。

所掌事項：

- ・ 空家特措法及び南あわじ市空家等条例に関連する施策（以下、「空家等対策」とする）の検討に関すること
- ・ 空家等対策についての情報の収集に関すること
- ・ 空家等対策についての調整に関すること
- ・ その他、空家等に関する施策の推進に関すること

表 空家等対策の役割分担

関係課	役 割
建設課	空家全般（空家相談窓口、計画の検討、空家等対策計画全般）
ふるさと創生課	空家の活用関連（空き家バンク、空家活用支援）
環境課	環境衛生関連（ゴミ、不法投棄、悪臭対策）
危機管理課	防犯関連（防犯対策、火災対策）
税務課	所有者調査関連（固定資産税、所有者情報）

南あわじ市空家等対策審議会：

空家等対策計画の策定、変更並びに空家等対策に関する協議を行う

- 会 長：学識経験者
- 委 員：学識経験者（法務、不動産、建築等）
市民代表
関係行政機関又は県の職員
- 庶 務：建設課

- ・ 空家等対策計画の策定及び変更
- ・ 空家等対策計画の進捗管理
- ・ 空家等対策の実施
に関する情報共有、意見の聴取、反映等

南あわじ市空家等対策調整会議：

空家等に関する情報及び課題の共有、
施策の推進に関する協議及び調整

- 会 長：産業建設部長
- 構成員：産業建設副部長、建設課長、
ふるさと創生課長、環境課長、危
機管理課長、税務課長、財務課長
- 庶 務：建設課

建設課

- （空家全般）
- ・ 空家相談窓口
- ・ 計画の検討
- ・ 空家等対策計画全般

税務課

- （所有者調査関連）
- ・ 固定資産税、所有者情報

環境課

- （環境衛生関連）
- ・ ゴミ、不法投棄対策
- ・ 悪臭対策

ふるさと創生課

- （空家の活用関連）
- ・ 空き家バンク
- ・ 空家活用支援

危機管理課

- （防犯関連）
- ・ 防犯対策
- ・ 火災対策

南あわじ市

図 空家等対策の実施体制

第6章 その他空家等対策の実施に関し必要な事項

1. 計画の効果検証

本市の空家等対策としては、今後増加が予想される空家の発生を抑制し、空家の利活用や適正管理を促進するために目標指標を設定し、これをもとに本計画の進捗状況の把握と評価を行います。

表 目標指標

基本方針	項 目	現状値	目標値	備 考
1. 予防する	市民へのチラシ配布、広報紙やホームページへの掲載など、空家の発生予防、適正管理の啓発に係る広報活動	1 回／年 (H30 年)	4 回／年 (H35 年)	本計画にて設定した目標値
2. 対処する	空家除却支援事業による空家除却件数	0 件 (H30 年)	15 件 (H35 年)	本計画にて設定した目標値
3. 活用する	空き家バンク制度の成約件数	0 件 (H27 年)	15 件／年 (H35 年)	第2次南あわじ市総合計画の目標値を準用

2. 空家特措法以外での対応

空家特措法に該当しない空家については、以下の各法令においてもそれぞれの目的に沿って必要な対策を講じていきます。

表 空家特措法以外で適用が考えられる法令

法令・条例	条項	行政執行権者	対 象	措置	
				内容	対応
建築基準法	第 10 条	兵庫県	建築物の敷地、構造、建築設備に以下のおそれがあるもの ・そのまま放置すれば著しく保安上危険となる ・著しく衛生上有害となる	除却、移転、改築、修繕、模様替、使用中止、使用制限等の措置	勧告 命令 代執行
道路法	第 43 条 第 44 条 第 44 条の 2	道路管理者	・道路の損傷・汚損 ・道路に土石、竹木等のたい積 ・道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれのある行為	違法放置など物件の除却、その他必要な措置	命令
消防法	第 3 条	消防長、消防署長その他の消防吏員	屋外において火災の予防上危険と認める物件	みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除却	命令 代執行
災害対策基本法	第 64 条 第 1 項 第 2 項	市長	災害が発生又は発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるとき	他人の土地、建築その他の工作物の一時使用	
				災害を受けた工作物等で、当該応急措置の実施の支障となるものの除却	

3. 計画の進行管理

計画の進行管理には、マネジメントシステムの考え方に基づいて、PDCA サイクルを用いて点検・評価を行っていきます。

定期点検・評価にあたっては、本市建設課の主導により庁内で進捗状況を把握・共有し、南あわじ市空家等対策審議会に報告を行います。

南あわじ市空家等対策審議会では、報告を受けて年次評価を行い、必要に応じて施策の見直しを行います。併せて、次期計画への反映も行っていきます。

04 見直し

- ・施策・事業の見直し
- ・次期計画の見直し

南あわじ市空家等対策審議会の意見を聞きながら策定

03 点検・評価

- ・施策の進捗状況の点検
- ・施策、環境指標の評価
- ・結果報告

点検・評価を実施し、南あわじ市空家等対策審議会に報告、意見聴取

01 計画

- ・空家等対策計画の策定
- ・施策・事業の具体化

南あわじ市空家等対策審議会の意見を聞きながら策定

02 実行

- ・施策・事業の実施

庁内の各担当課で実施

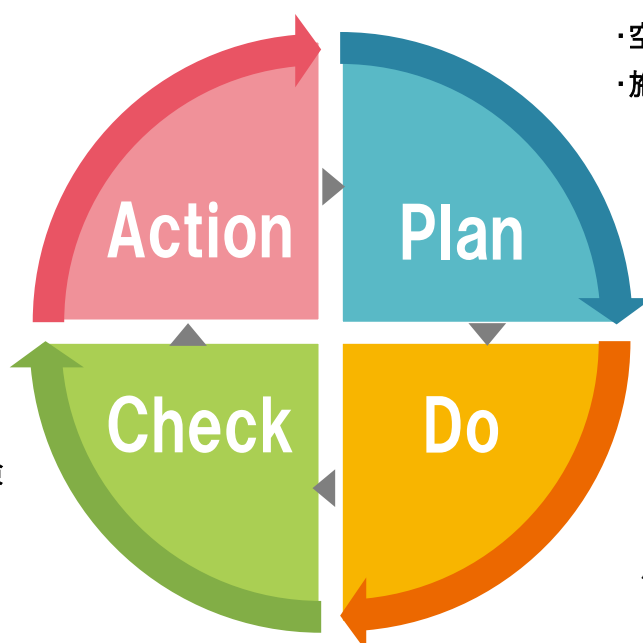


図 PDCA サイクル

4. 空家問題の解決に向けて

空家問題の解決は、短期的な視点で見ると、今ある空家への対応が課題となりますが、長期的な視点では空家の発生を極力抑制することが最も大事になります。

そのためには、住宅需要の確保につながるまちの魅力の向上が不可欠であり、産業活性化による雇用の創出、人口流出の抑制、移住・定住の促進、地域活動の活性化など、空家への対応だけでなくまち全体の活性化を考えることが大切です。

しかしながら、本計画の根拠法である空家特措法は今ある空家等をどうするかに重点が置かれており、とりわけ特定空家等への対応に特化したものであるといえます。

したがって、空家問題全般に対応するためには、本計画だけでなく全市的な計画での各分野の横断的な対応も必要となります。

また、本市では南海トラフ巨大地震等の発生が懸念されていることから、空家が防災の妨げとならないよう空家等対策の課題を検討することや、集中的に空家が存在する地域の市街地構造の改善も視野に入れた上位・関連計画との整合を図るなど、安全安心なまちづくりへの対応も必要となります。

空家問題の根本的な解決をめざした今後の取組みとして、総合計画や人口ビジョン、まち・ひと・しごと創生総合戦略、都市計画マスタープラン等の上位・関連計画について、本計画で提示した空家に対する課題をふまえた策定・改定を進め、魅力あるまちづくりを進めていきます。

南あわじ市空家等対策計画

発行：平成 31（2019）年 4 月

編集：南あわじ市産業建設部建設課

〒656-0492 兵庫県南あわじ市市善光寺 22 番地 1

TEL：0799-43-5226 FAX：0799-43-5326

URL：<http://www.city.minamiawaji.hyogo.jp>