

- 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。
- 相談窓口について、市の広報紙やホームページなどを活用し、市民等に周知を図ります。
- 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。

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

その他空家等対策の実施に関し必要な事項

■計画の効果検証

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

■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・評価を行っています。
- 定期点検・評価にあたっては、本市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ます。



図 PDCA サイクル

■空家問題の解決に向けて

- 空家問題の解決は、短期的な視点でみると、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重要になります。
- 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。
- また、空家が防災の妨げとならないよう、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、これらの計画に基づいた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 概要版

平成 31（2019）年 4 月策定

計画の背景と目的

- 近年、全国的に人口減少・少子高齢化が進行する中で、家の管理を引き継ぐ人が減ってきていることなどから、空家が増加しています。
- 空家は、適切な管理が行われていない状況が続くと、防災、防犯、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すおそれがあります。
- これに対して、平成 26 年（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 日に全面施行されました。
- 本市においても、空家等の活用や適正管理などの対応を進め、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、「南あわじ市空家等対策計画」を策定しました。

対象とする空家等の種類

- 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」

*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

- 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。

■空家特措法における「空家等」の定義（空家特措法第 2 条第 1 項）

- 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。

■空家特措法における「特定空家等」の定義（空家特措法第 2 条第 2 項）

- 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

■南あわじ市空家等条例における「準特定空家等」の定義（南あわじ市空家等条例第 2 条）

- 「特定空家等」に該当しない「空家等」であって、市長により建築物等倒壊による保安上危険となるおそれや、草木の繁茂や虫害・獣害の発生による衛生上・景観上の悪影響、火災または犯罪を誘発するおそれがあるなどの状態になると認められるものをいう。

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。
- 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。

南あわじ市の空家等の現況

■空家等実態調査結果

- 空家等実態調査の結果、本市の空家は 889 件であり、空家率は 3.3%でした。
- 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。
- 不良度判定結果をみると、倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能なランク D が、全体の約 14%を占めています。

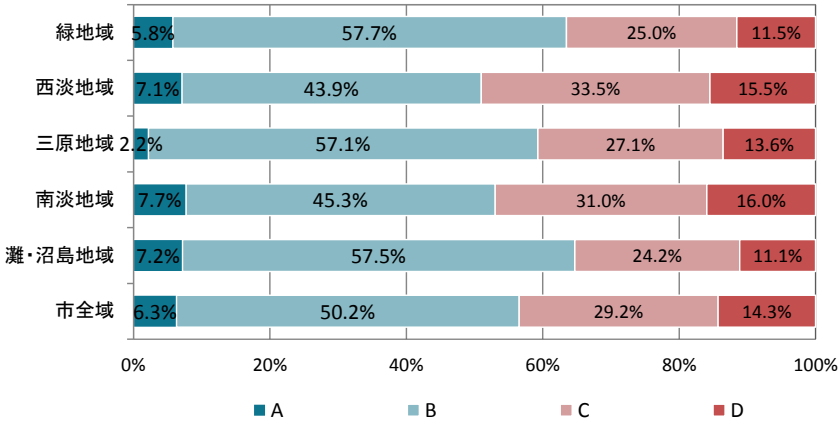


図 不良度判定結果

■空家の管理方針に対する意向調査結果

- 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。
- 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。
- 管理頻度は年に数回以下が6割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。
- 今後の活用として、売却や賃貸を希望する人が約半数を占めています。

南あわじ市の空家等の課題

■空家等の局地的な発生

- 本市の中では、離島や漁村集落での空家化が特に深刻となっています。

■長期間放置されている空家の存在

- 本市の空家は、空家である期間が 10 年以上におよぶ建物が多くなっています。

■所有者での管理が困難

- 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、管理に必要な時間確保や体力的な問題も管理が困難な理由に挙げられています。

■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、実際には行われていません。

南あわじ市の空家等対策の基本的な方針

■空家等対策の基本理念及び基本方針

所有者・地域・行政が一体となった空家等対策の推進

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

基本方針2 対処する:管理不全空家の解消

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

空家等対策に係る具体的な取組み

基本方針	具体的な施策・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)所有者の管理意識の啓発と醸成	○所有者等への情報提供による管理者としての意識づけ ○空家に関する利用しやすい相談機会の創出
	(2)まちづくり計画と連携した空家への対応	○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 ○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
	(3)建物の適正管理の促進	○関係機関等との連絡体制の確立 ○地域との連携等による空家の適正な管理の実施 ○住宅施策と連携した既存住宅の質の向上
	(4)空家の状況把握	○空家等実態調査に基づくデータベースの管理・更新 ○地域住民による空家パトロールの実施
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	○所有者等への情報提供による管理者としての意識づけ ○空家に関する利用しやすい相談機会の創出
	(2)管理不全空家の解消	○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 ○特定空家等を判断するための基準等の作成 ○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 ○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	○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 ○緊急時に早期対応可能な事業者の事前把握
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	○空家の活用に関する相談機会の拡充 ○所有者等への活用に関する情報提供
	(2)定住促進策との連携	○定住支援策との連携 ○空家を活用した新規就農者支援との連携
	(3)住宅以外の用途での活用	○地域活動等における空家や跡地の活用の促進 ○空家の宿泊施設としての活用 ○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

特定空家等に関する措置及びその他の対処

■特定空家等の認定

- 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や、苦情等の対象となっている空家等について、本市が現地調査を行い、特定空家等に該当するか否かを判定し、特定空家等を認定します。

■特定空家等に関する措置の主な流れ

