

第2次南あわじ市空家等対策計画

令和6（2024）年4月

南 あ わ じ 市

第2次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. 改正のポイント	1
3. 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
4. 計画の位置づけ	4
5. 対象地区	5
6. 計画の対象	5
7. 計画期間	7
8. 空家等対策の流れ	8
第1章 南あわじ市の空家等の現況	9
1. 南あわじ市の概要	9
（1）位置及び地勢	9
（2）人口及び世帯数	10
（3）人口の将来展望	11
（4）地域の構成及び特徴	12
2. 住宅・土地統計調査による空家の現況	14
（1）住宅・土地統計調査について	14
（2）国・兵庫県の現況	15
（3）南あわじ市の現況	16
3. 空家等実態調査	20
（1）調査概要	20
（2）調査結果	23
（3）空家等実態調査のまとめ	35
4. 空家の管理方針に対する意向調査	37
（1）調査概要	37
（2）分析結果	38
5. 南あわじ市のこれまでの空家等への対応	46
（1）本市のこれまでの空家等に関する対応の経過	46
（2）各種制度の概要	48
6. 課題の整理	55

第2章 南あわじ市の空家等対策の基本的な方針	56
1. 基本理念	56
2. 基本方針	57
第3章 空家等対策に係る具体的な取組み	59
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	59
（1）所有者意識の啓発と醸成	59
（2）まちづくり計画と連携した空家への対応	60
（3）建物の適正管理の促進	60
（4）空家の状況把握	61
2. 対処する：管理不全空家等の解消	63
（1）所有者意識の啓発と醸成〔再掲〕	63
（2）管理不全空家等の解消	63
（3）緊急対応措置体制の構築	64
3. 活用する：地域特性に沿った空家の活用の促進	65
（1）空家の活用方法の発信	65
（2）定住促進策との連携	65
（3）住宅以外の用途での活用	66
4. 市補助金事業等の実施状況	68
第4章 特定空家等に関する措置及びその他の対処	70
1. 特定空家等の措置の流れ	70
2. 特定空家等の認定	71
3. 特定空家等の措置の内容	72
（1）助言又は指導	72
（2）勧告	72
（3）命令	72
（4）代執行	74
（5）略式代執行	75
（6）必要な措置が講じられた場合の対応	75
第5章 実施体制	76
1. 相談窓口の設置	76
2. 組織体制	77
（1）南あわじ市空家等対策審議会	77
（2）南あわじ市空家等対策連絡調整会議	77

第6章	その他空家等対策の実施に関し必要な事項	79
1.	計画の効果検証	79
2.	空家特措法以外での対応	80
3.	計画の進行管理	81
4.	空家問題の解決に向けて	82

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費補助金交付要綱」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っています。

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の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30（2018）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「第1次南あわじ市空家等対策計画」が策定されました。

この度、令和5（2023）年6月空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正（管理不全空家等への措置、空家等管理活用支援法人^{※1}の指定等の改正）に伴う市条例の改正、令和6（2024）年4月より相続登記の義務化等を踏まえ、また令和5（2023）年度に実施した空家等実態調査の結果を分析し、引き続き空家等の対策を推進するため「第2次南あわじ市空家等対策計画」を策定します。

2. 改正のポイント

第2次南あわじ市空家等対策計画の主な改正点は、以下のとおりです。

- 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正に伴う変更
（空家等活用促進区域の拡充、管理不全空家等への所有者への指導・勧告の追加、空家等管理活用支援法人の指定の追加等）
- 空家特区条例（兵庫県条例）に伴う変更（空家等活用促進特別区域等）
- 統計調査結果（国勢調査、住宅・土地統計調査）の更新による変更
- 空家等実態調査再調査結果による変更（空家件数、空家率の増加）
- 空き家活用支援事業、空き家再生支援事業等の追加による変更

※1 空家等の管理や活用を図る活動を行う民間法人が、公的な立場から活動しやすい環境を整備し、空家等対策に取り組む市の補完的な役割を担う。

3. 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いう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

4. 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第7条第1項に規定する「空家等対策計画」です。また、同法第6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、「第2期南あわじ市まち・ひと・しごと創生総合戦略」（令和5（2023）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）、「南あわじ市公営住宅等長寿命化計画」（平成25（2013）年2月策定）、また「南あわじ市住生活基本計画（構想中）」などの関連計画との整合を図ります。

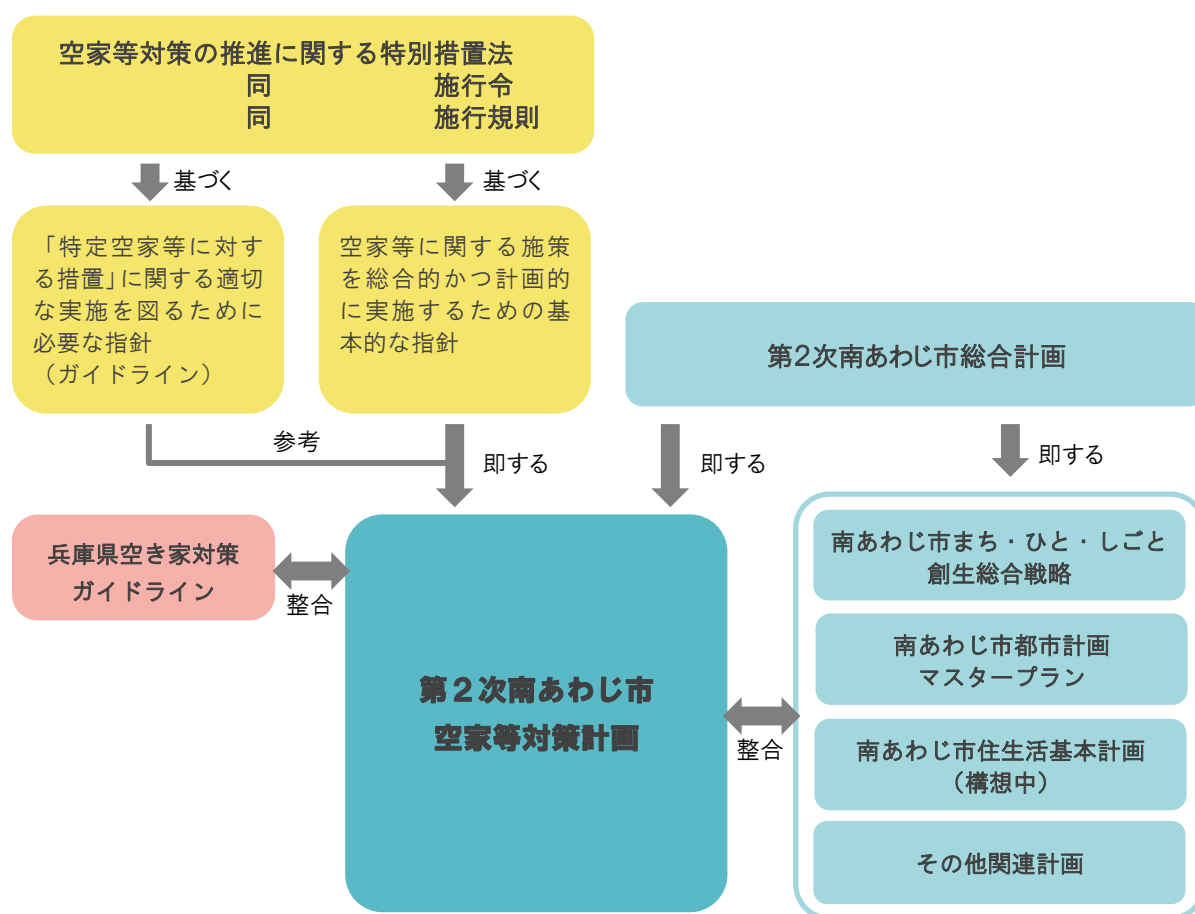


図 計画の位置付け

5. 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。

6. 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」
- ・空家特措法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」
- ・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 「管理不全空家等」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「管理不全空家等」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

管理不全空家等

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

管理不全空家等のうち、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

管理不全空家等のうち、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

7. 計画期間

第1次南あわじ市空家等対策計画の計画期間は平成30（2018）年度から令和5（2023）年度までであり、今回改定した第2次南あわじ市空家等対策計画の計画期間は令和6（2024）年度から令和10（2028）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。

令和1 (2019) 年度	令和2 (2020) 年度	令和3 (2021) 年度	令和4 (2022) 年度	令和5 (2023) 年度	令和6 (2024) 年度	令和7 (2025) 年度	令和8 (2026) 年度	令和9 (2027) 年度	令和10 (2028) 年度
第1次南あわじ市空家等対策計画									
					第2次南あわじ市空家等対策計画				

8. 空家等対策の流れ

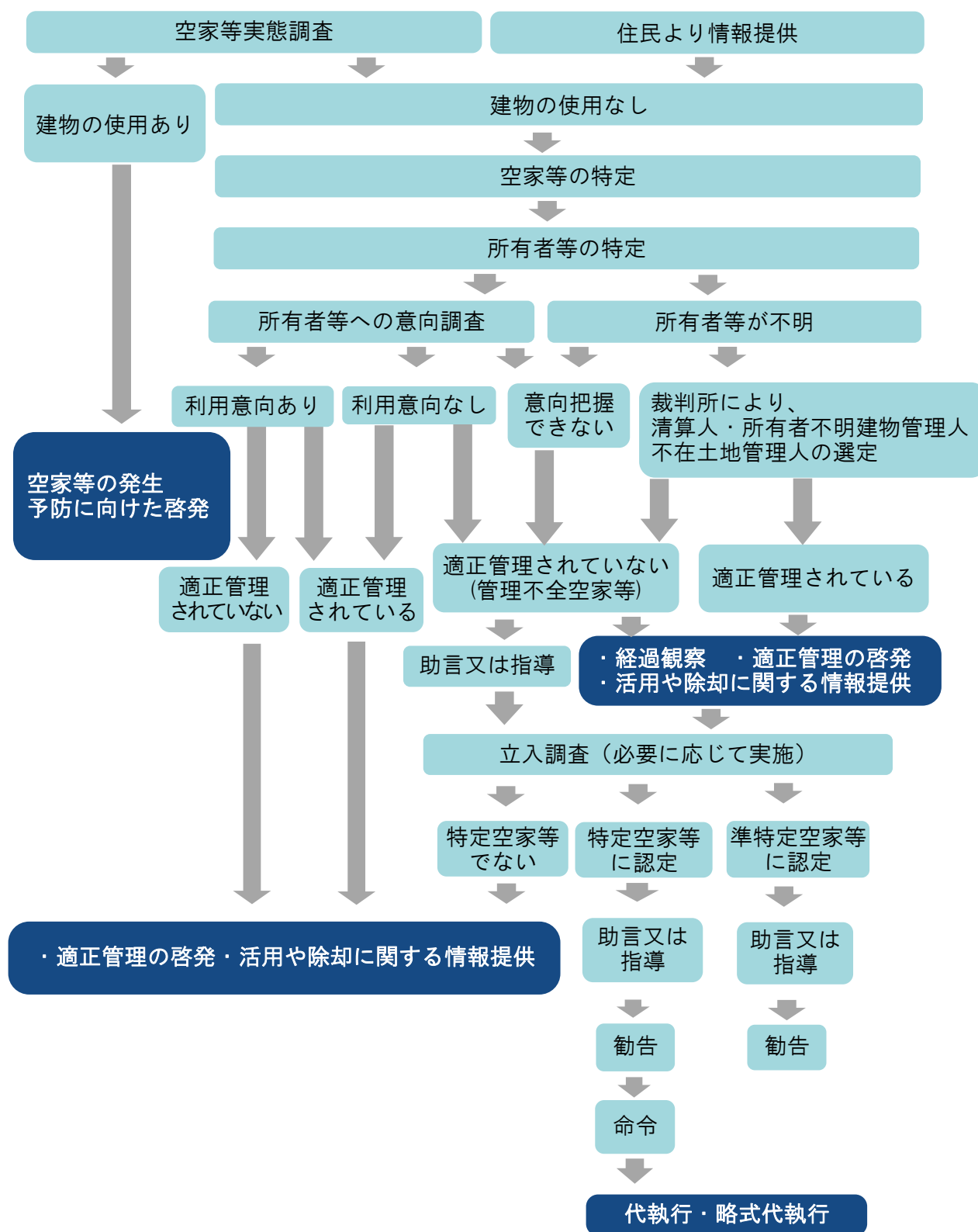


図 空家等対策の流れ

第1章 南あわじ市の空家等の現況

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

令和2年(2020)年の本市の総人口は44,137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、令和2年(2020)年の世帯数は17,047世帯であり、平成12(2000)年以降減少を続けておりましたが、平成17年と比較すると増加傾向にあります。

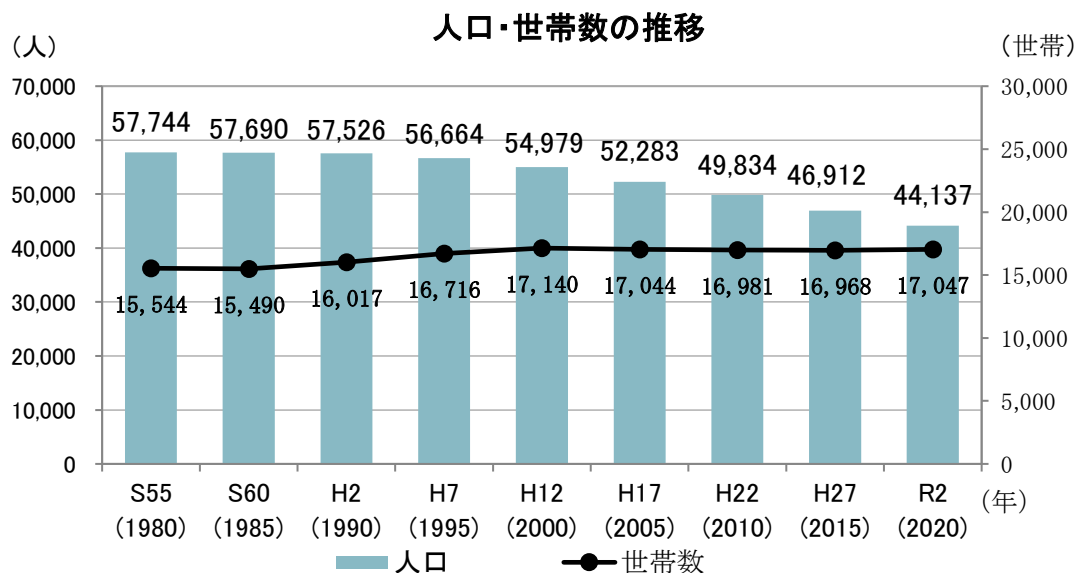


図 本市の人口及び世帯数

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。

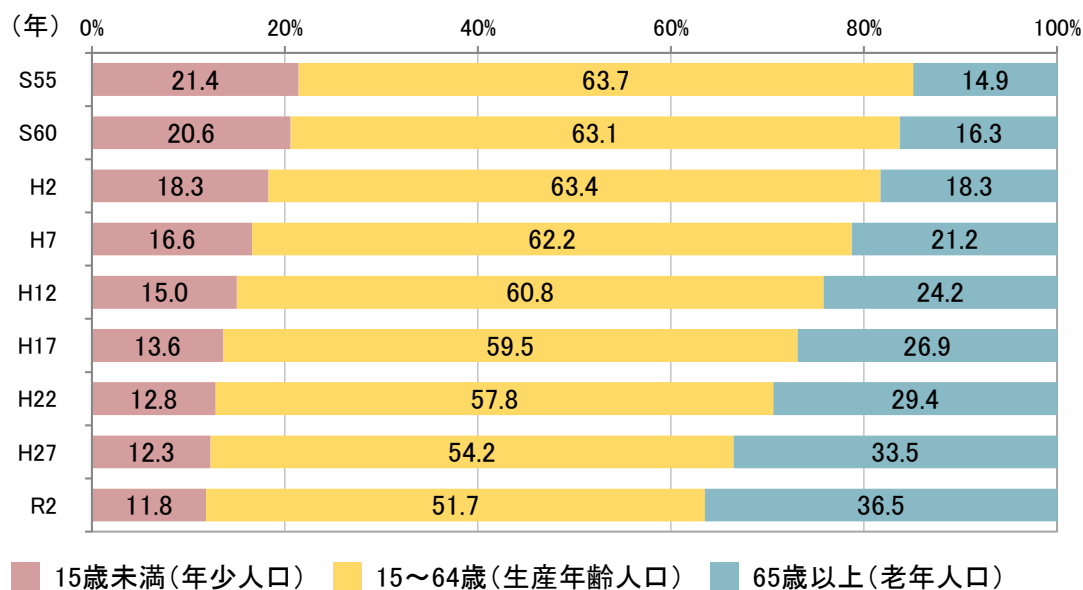


図 年齢3区分別人口の推移

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、令和 27（2045）年には約 2.9 万人、令和 47（2065）年には約 1.9 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、令和 27（2045）年の目標人口を 3.4 万人と設定します。

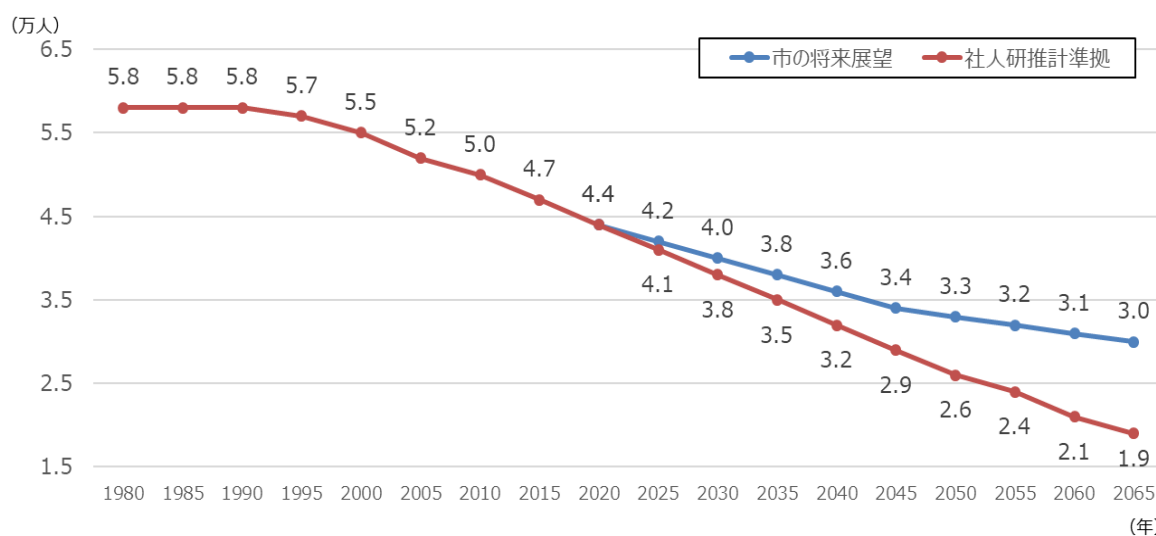


図 総人口の推移

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



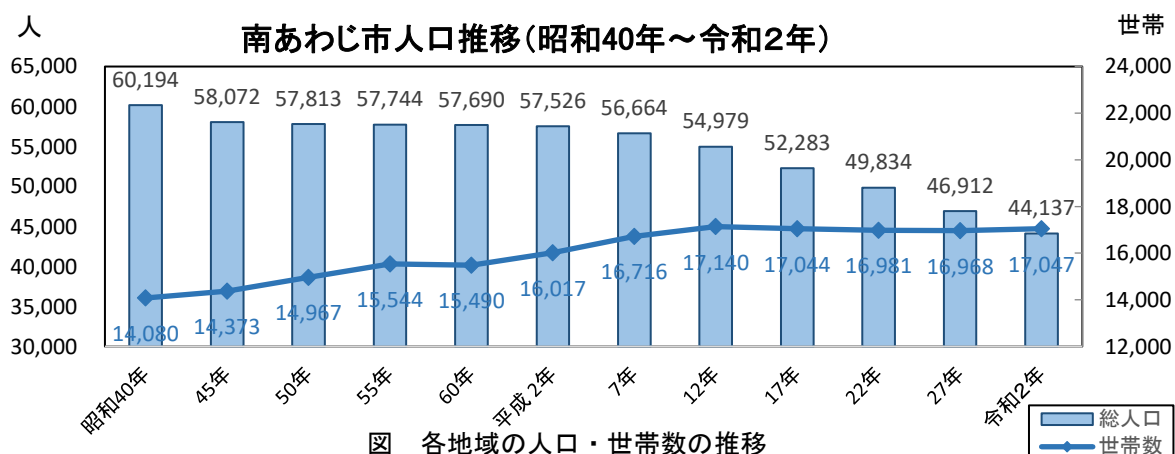
1) 人口及び世帯数

令和 2（2020）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)	5,495	9,088	14,702	13,979	873	44,137
	12.4%	20.6%	33.3%	31.7%	2.0%	100.0%
世帯数 (世帯)	2,019	3,584	5,453	5,580	411	17,047
	11.8%	21.0%	32.0%	32.7%	2.5%	100.0%

資料：令和 2（2020）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。

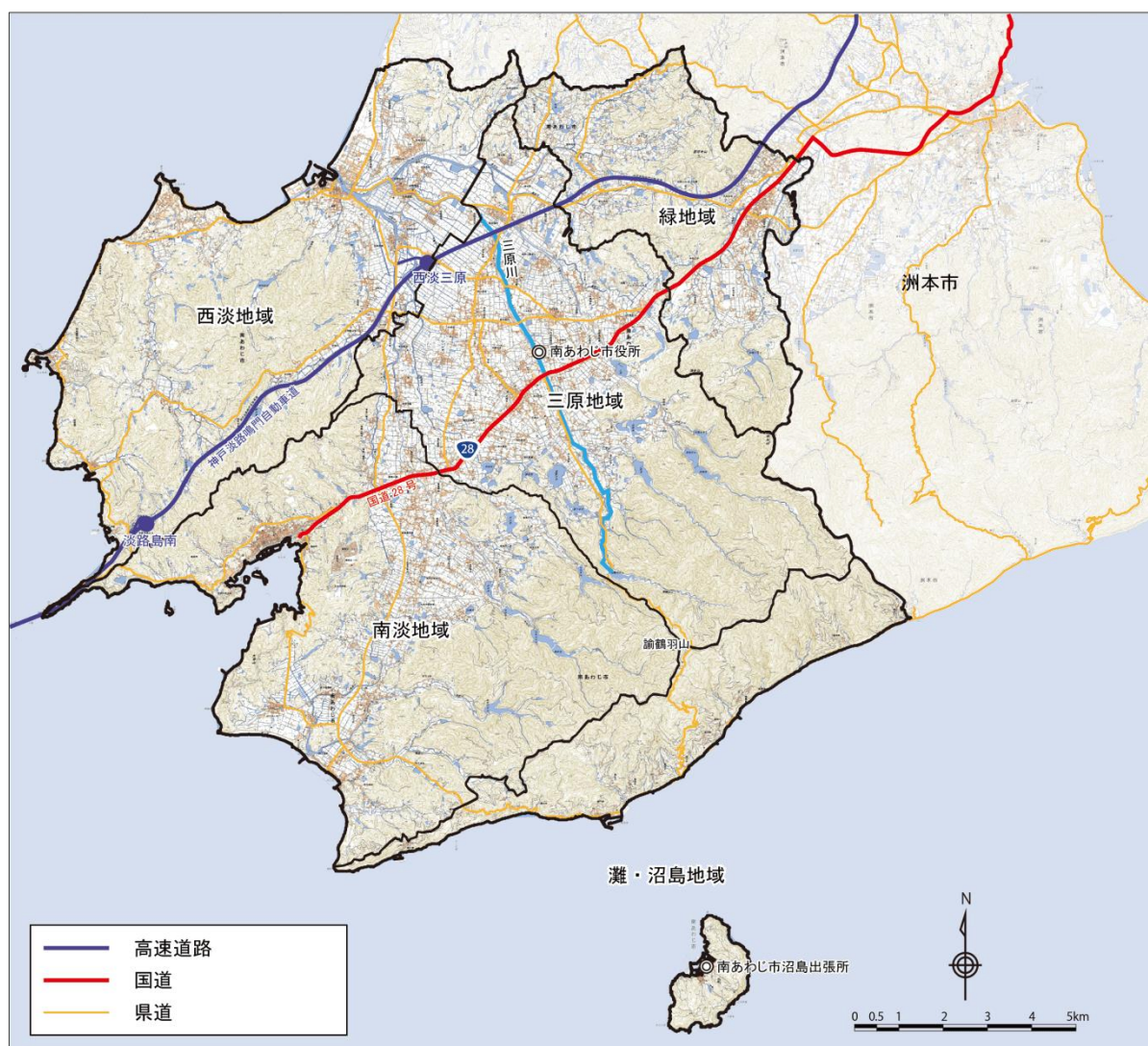


図 南あわじ市の地勢

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。

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：上記以外の人に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。

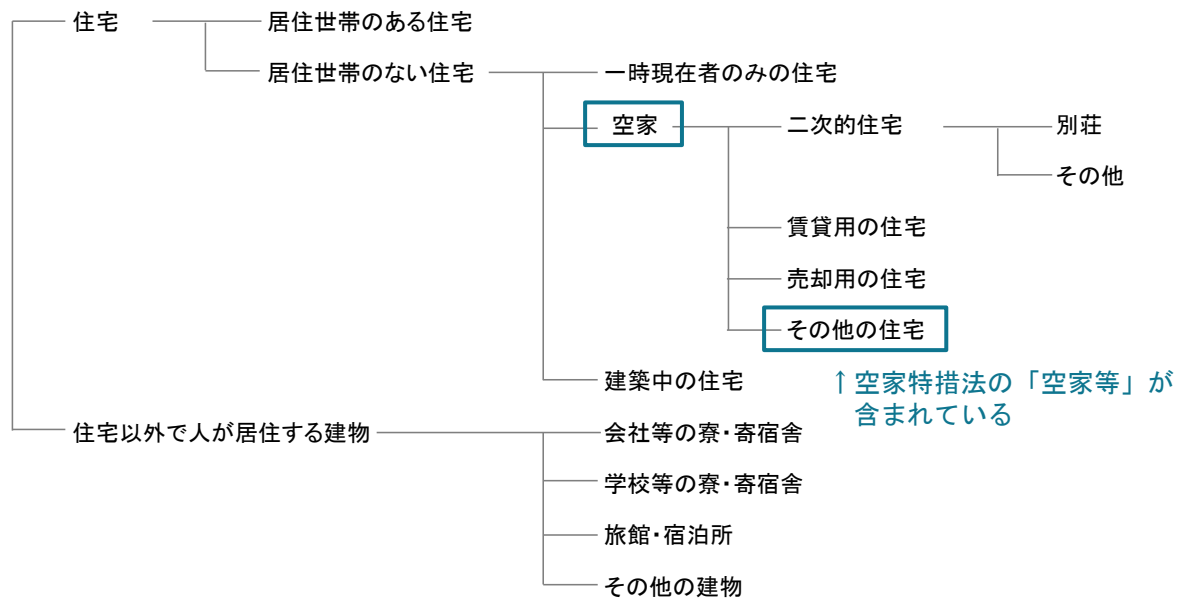


図 住宅体系図

(2) 国・兵庫県の現況

平成 30（2018）年の住宅・土地統計調査において、全国では住宅総数が 6,241 万戸、空家が 849 万戸、兵庫県では住宅総数が 268 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 13.6%に対し、兵庫県は 13.4%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。

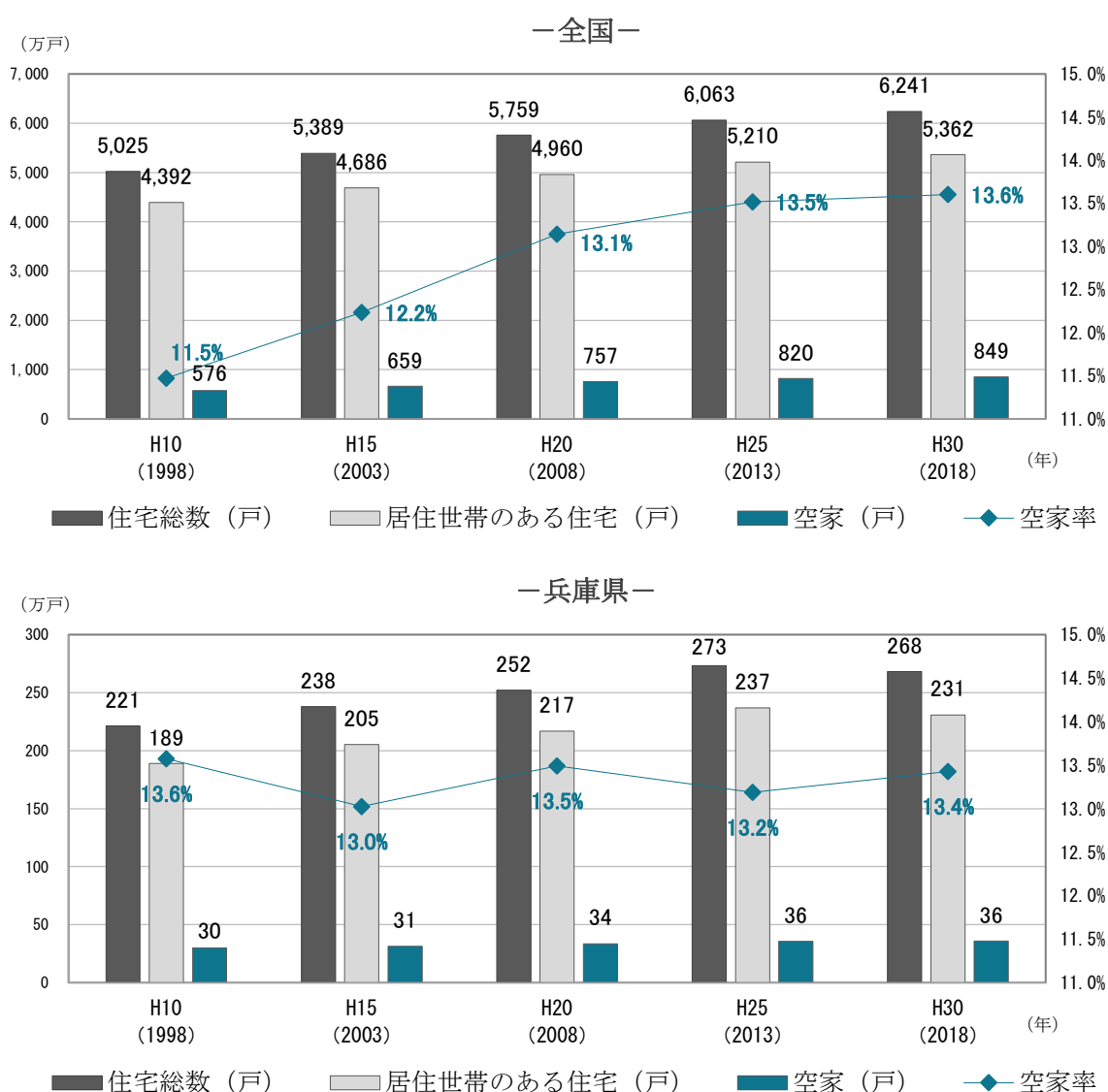


図 全国及び兵庫県の空家の現況

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) 年と平成 30 (2018) 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。

平成 30 (2018) 年では本市の空家率は 18.7%であり、前回と比較すると、2.4%増加しています。また、全国や兵庫県よりも約5.0%高くなっています。

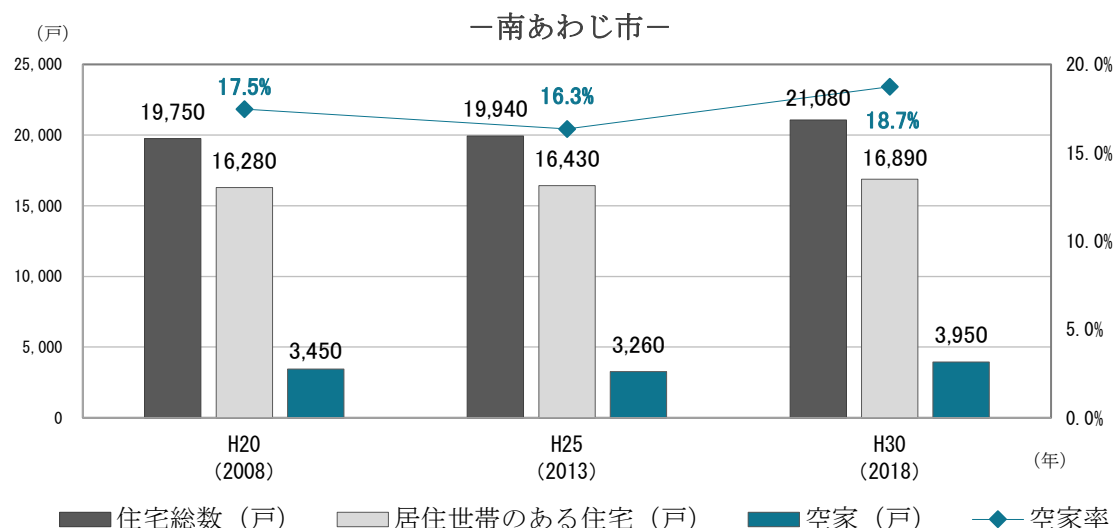


図 南あわじ市の空家の現況

表 南あわじ市の住宅の内訳

項目		H25 (2013)		H30 (2018)		増減	
		件数	割合	件数	割合	件数	割合
居住している住宅		16,430	82.4%	16,890	80.1%	460	2.3%
	一時現在者のみ	250	1.3%	240	1.1%	▲10	▲0.2%
	二次的住宅	230	1.2%	340	1.6%	110	0.4%
	賃貸用の住宅	930	4.7%	1,010	4.8%	80	0.1%
	売却用の住宅	10	0.1%	40	0.2%	30	0.1%
	その他住宅	2,090	10.5%	2,560	12.1%	470	1.6%
	空家	3,260	16.3%	3,950	18.7%	690	2.4%
建築中		0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
居住していない住宅		3,510	17.6%	4,190	19.9%	680	2.3%
住宅総数		19,940	100.0%	21,080	100.0%	1,140	—

資料：平成 30 (2018) 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 14,390 戸（85.2%）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 2,210 戸（13.1%）となっています。

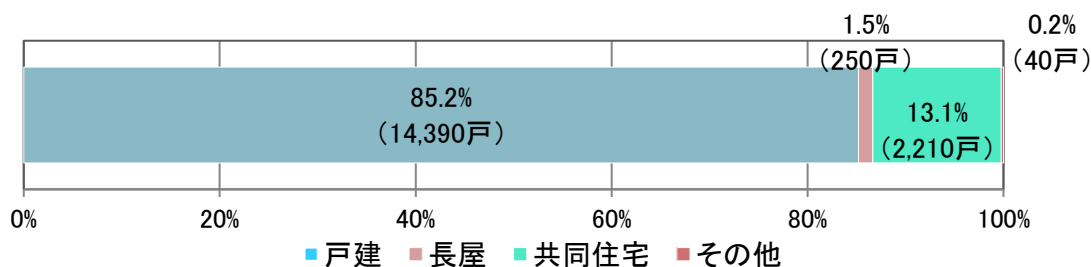


図 住宅の建て方

資料：平成 30（2018）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 3,030 戸（22.8%）と最も多く、次いで昭和 46（1971）年から昭和 55（1980）年が 2,700 戸（20.3%）、平成 3（1991）年から平成 12（2000）年が 2,370 戸（17.8%）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。

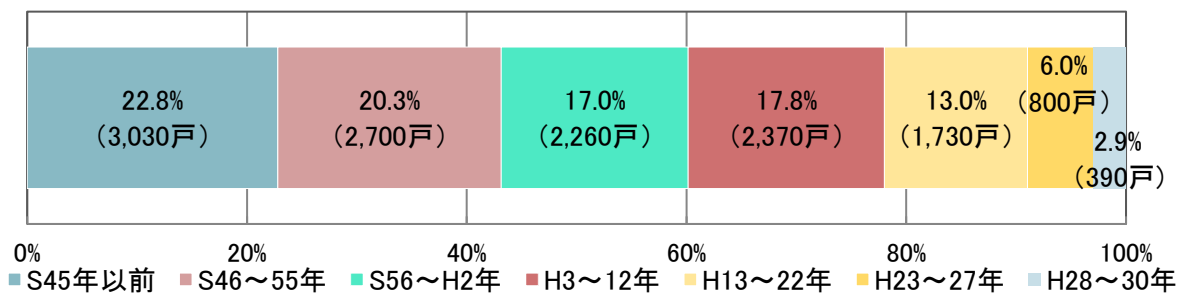


図 住宅の建築時期

※総数は 13,280 件（居住している住宅 13,840 件から建築時期不詳の住宅を除いたもの）

資料：平成 30（2018）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 2,160 戸（29.4%）と最も多く、次いで昭和 46（1971）年から昭和 55（1980）年が 1,860 戸（25.3%）となっています。旧耐震基準とされる住宅が 5 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。

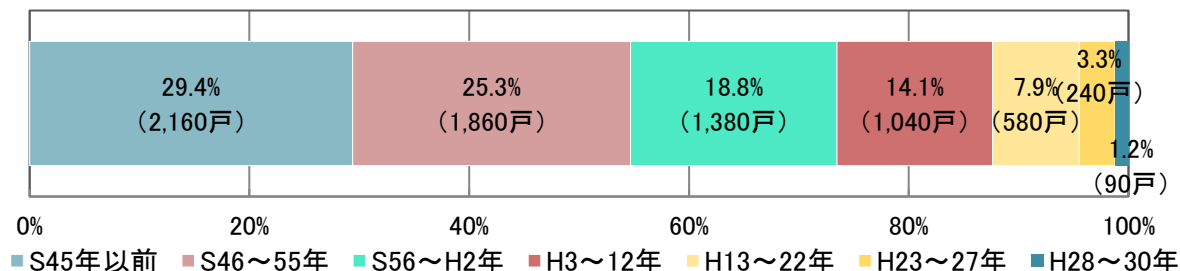


図 主に家計を支える者が 65 歳以上の住宅の建築時期

※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 30（2018）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 2,560 戸（61.1%）と最も多くなっており、次いで、賃貸用の住宅が 1,010 戸（24.1%）、一時現在者のみが 240 戸（5.7%）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。

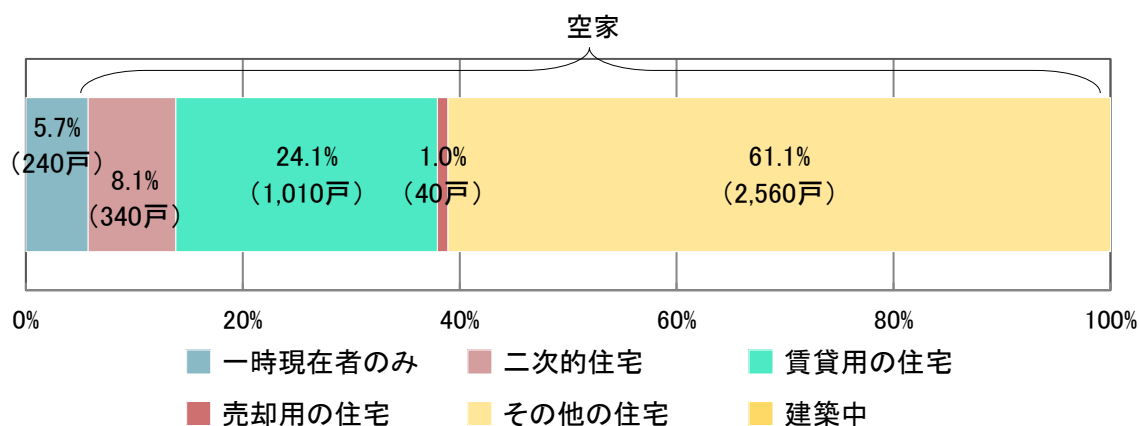


図 居住のない住宅の内訳

資料：平成 30（2018）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。

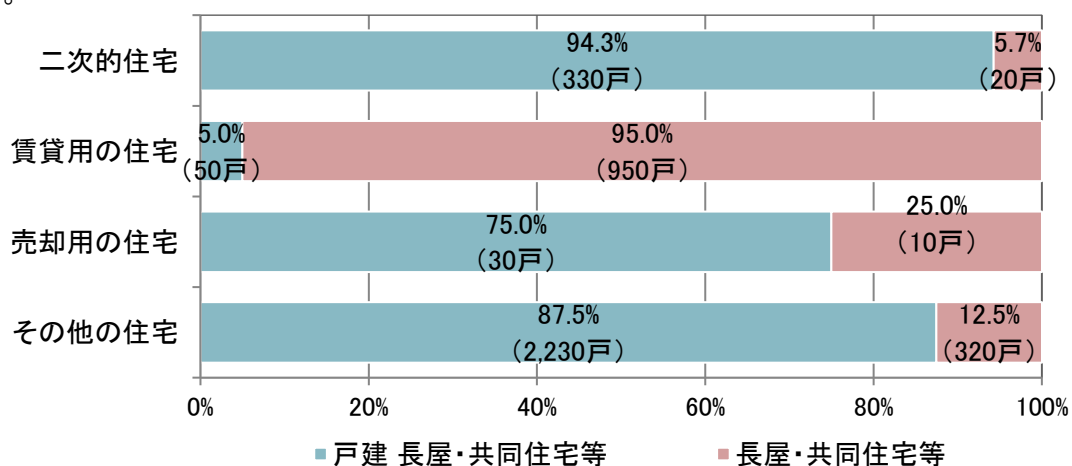


図 空家の種類別住宅の建て方

※賃貸用の住宅は合計 940 戸

資料：平成 30（2018）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、二次的住宅およびその他の住宅については、腐朽・破損ありが全体の約2割以上を占めており、他の種類に比べて割合が高くなっています。

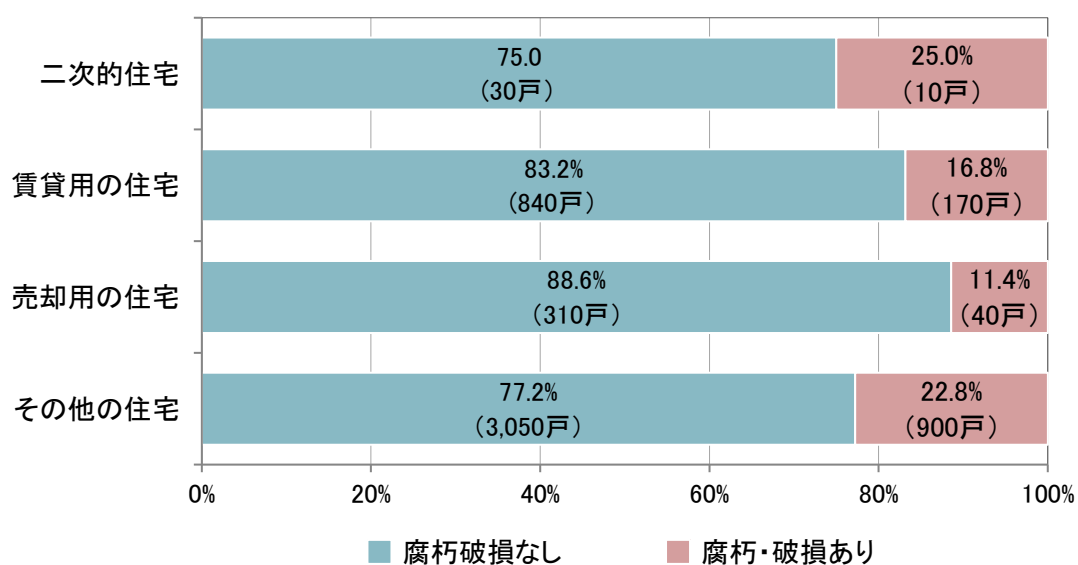


図 空家の種類別腐朽・破損の状況

資料：平成30（2018）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：令和5（2023）年10月19日（木）～同年12月21日（木）
（前回、現地調査期間：平成29（2017）年11月16日（木）～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 2,477 件（集合住宅、公共施設等を除く）
（前回、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

前回の調査時は、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
- ・空き家バンク登録者情報
- ・空家相談情報
- ・公共下水道使用開始届の井戸水利用者データ

今回の調査は、前回資料をもとに「ゼンリン空き家データベース」を利用し調査対象外空家（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（2,477件）を抽出しました。

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

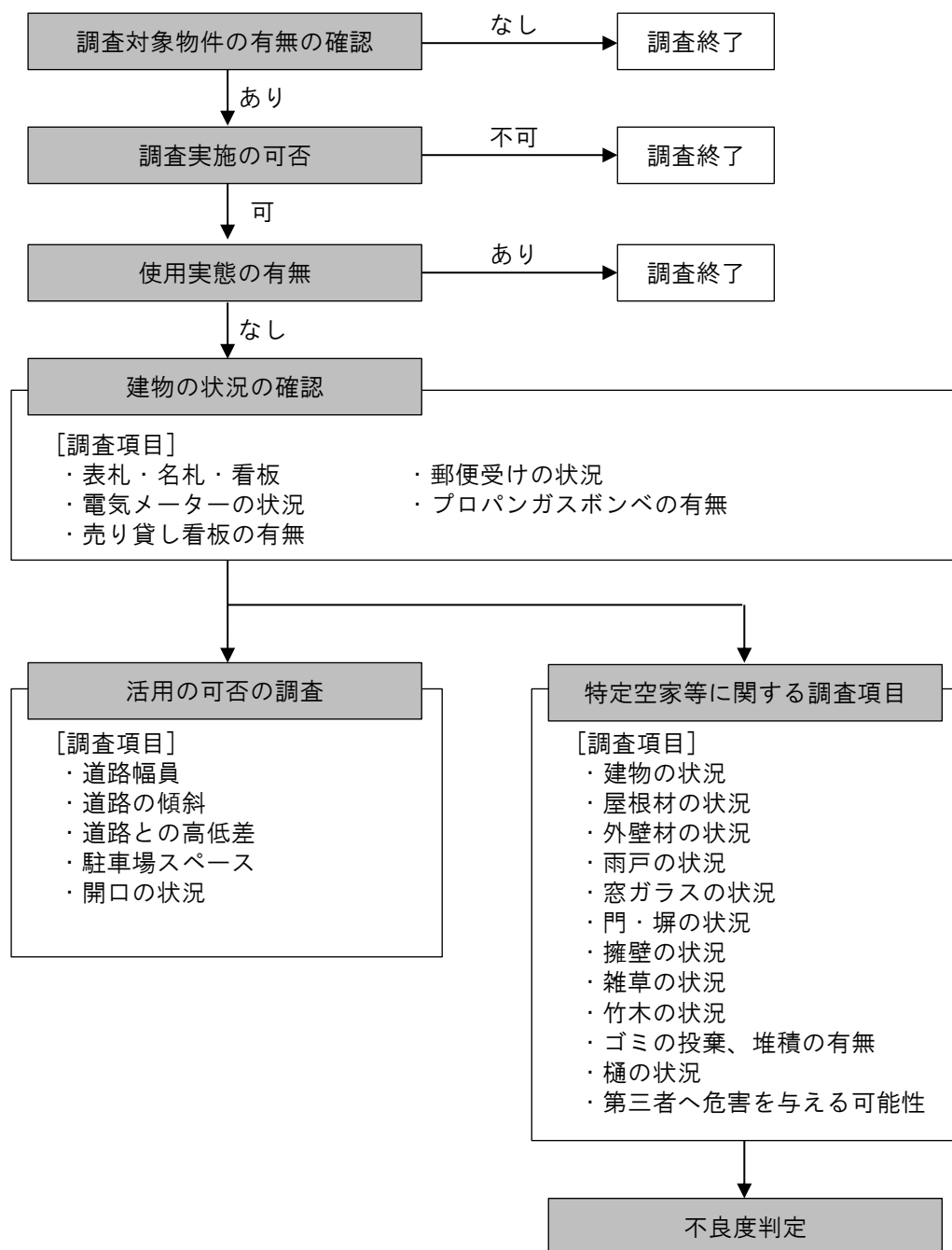


図 現地調査手順

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 2,477 件のうち、建物ありが 2,237 件、建物なしが 76 件となっています。なお、164 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 2,237 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 1,605 件、非住居系（店舗・事務所、その他（倉庫、納屋、工場等））の建物が 632 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住居が約 94%（1,513 件）あるという結果になりました。

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。）1,480 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		増減
	H30	R5	
建物あり	1,509	2,237	728
建物なし	559	76	▲483
調査不可	7	164	157
調査対象 合計	2,075	2,477	402

表 建物ありの内訳

項目	件数		増減	備考
	H30	R5		
戸建、全戸空き家長屋、店舗併用住宅	889	1,480	591	※調査対象（＝空家）
一部使用長屋	0	24	24	
共同住宅	4	9	5	
使用実態がない可能性が高い	893	1,513	620	
使用実態がある※	228	92	▲136	
住居系（店舗併用住宅含む）	1,121	1,605	484	
非住居系（店舗・倉庫）	388	632	244	
建物あり 合計	1,509	2,237	728	

※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：92 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>

- ・前回の調査時は、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%^{※2}でした。
- ・今回の調査では、本市の空家は 1,480 件であり、住宅総数 26,640 件^{※3}で除算すると、空家率は 5.6%^{※2}で 2.3%の増になりました。

<地域別>

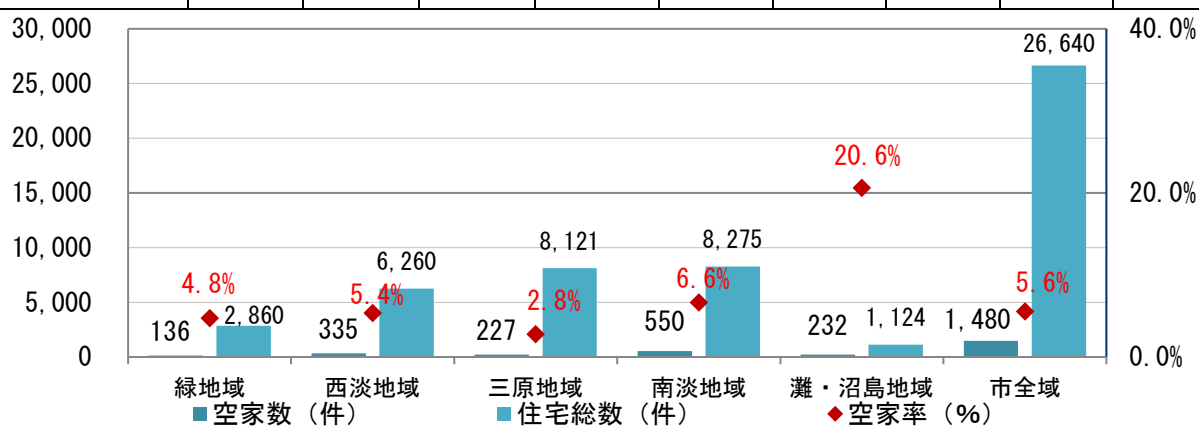
- ・地域別に空家の件数をみると、南淡地域が 550 件と最も多く、市全体の 37.2%を占めており、次いで西淡地域が 335 件で市全体の 22.6%を占めています。
- ・空家率をみると、灘・沼島地域が 20.6%で他地域よりも 10%以上高くなっています。空家の件数自体は他地域と大差ありませんが、住宅総数が他地域に比べて少ないため、空家率が高くなっています。市内で最も空家化が深刻な地域となっています。

※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。

※3 令和 6 (2024) 年 1 月、市税務課調べ

	空家数 (件)		住宅総数 (件)		空家数の構成比 (%)		空家率 (%)		空家数の構成比 (%)
	H30	R5	H30	R5	H30	R5	H30	R5	
緑地域	52	136	2,913	2,860	5.9%	9.2%	1.8%	4.8%	3.0%
西淡地域	155	335	6,672	6,260	17.4%	22.6%	2.3%	5.4%	3.1%
三原地域	178	227	8,314	8,121	20.0%	15.3%	2.1%	2.8%	0.7%
南淡地域	351	550	8,249	8,275	39.5%	37.2%	4.3%	6.6%	2.3%
灘・沼島地域	153	232	1,088	1,124	17.2%	15.7%	14.1%	20.6%	6.5%
市全域	889	1,480	27,236	26,640	100.0%	100.0%	3.3%	5.6%	



図表 空家の件数と空家率

②空家の建て方

<全体>

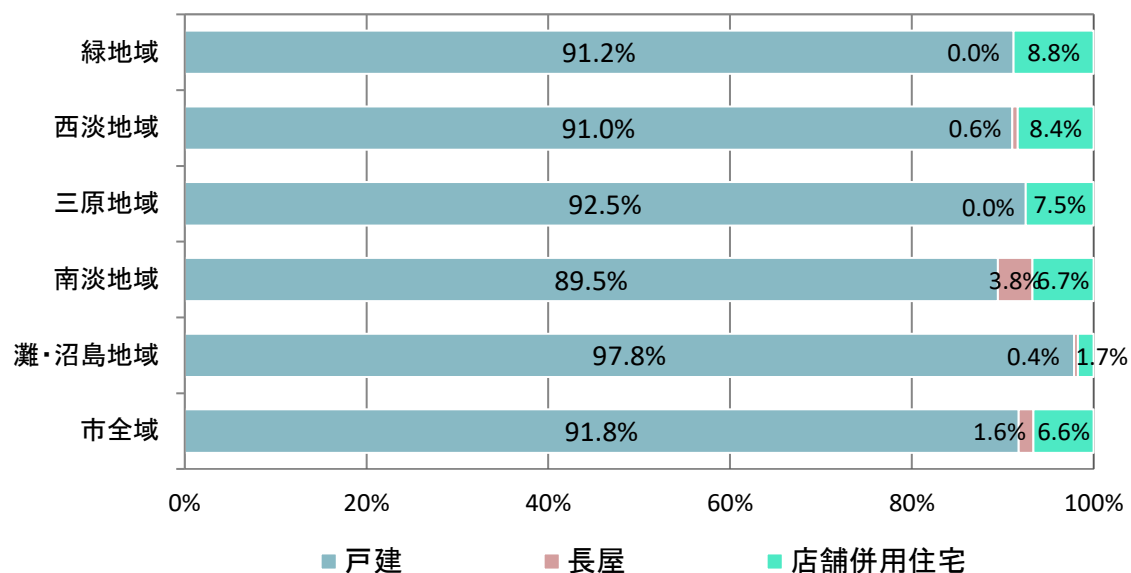
- ・本市の空家の建て方をみると、戸建が 1,358 件(91.8%)、長屋が 24 件(1.61%)、店舗併用住宅が 98 件(6.6%)となっています。
- ・戸建が全体の約9割を占めており、圧倒的に多くなっています。

<地域別>

- ・全ての地域で戸建が最も多く、9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、南淡地域では長屋の割合が他地域に比べて3%以上高くなっています。

単位：件

地域	戸建	長屋	店舗併用住宅	計
緑地域	124	0	12	136
西淡地域	305	2	28	335
三原地域	210	0	17	227
南淡地域	492	21	37	550
灘・沼島地域	227	1	4	232
市全域	1,358	24	98	1,480



図表 空家の建て方

③再建築の可能性

<全体>

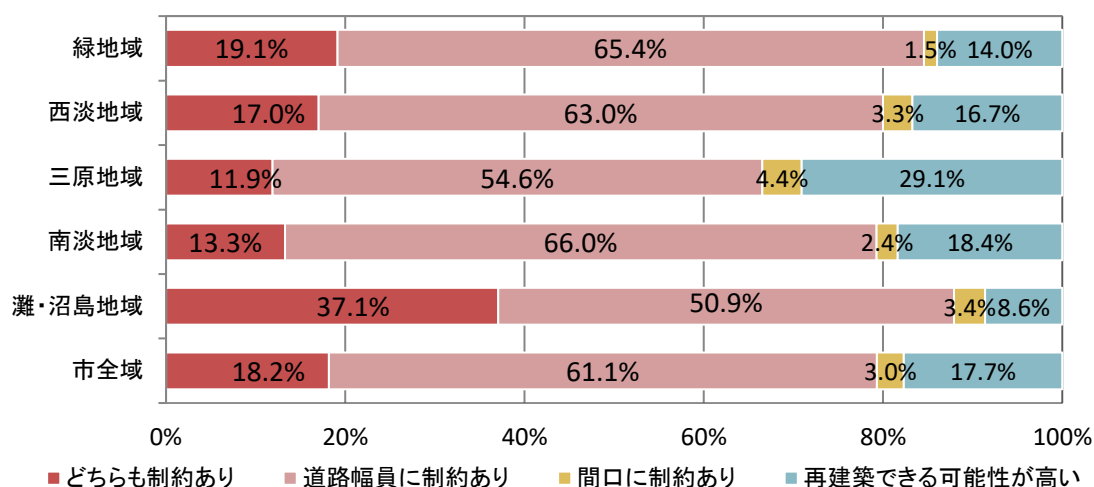
- ・建築基準法では、原則として、建物の敷地が幅員4m以上の道路に2m以上接道していなければ建築することができません。ただし、前面道路の幅員が4m未満であっても、敷地をセットバックすることで道路幅を4m以上とみなすことができる場合はこの限りではありません。
- ・上記を踏まえ、幅員、間口の広さどちらも満たしている「再建築できる可能性が高い建物」は262件（17.7%）となっています。
- ・前面道路の幅員による制約がある建物が905件（61.1%）、間口による制約がある建物が44件（3.0%）、どちらも制約があるのが269件（18.2%）となっています。
- ・道路幅員が再建築に対する課題とな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。
- ・なお、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約9割程度を占めていますが、都市計画区域外であるので再建は可能です。

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	26	89	2	19	136
西淡地域	57	211	11	56	335
三原地域	27	124	10	66	227
南淡地域	73	363	13	101	550
灘・沼島地域	86	118	8	20	232
市全域	269	905	44	262	1,480



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＞

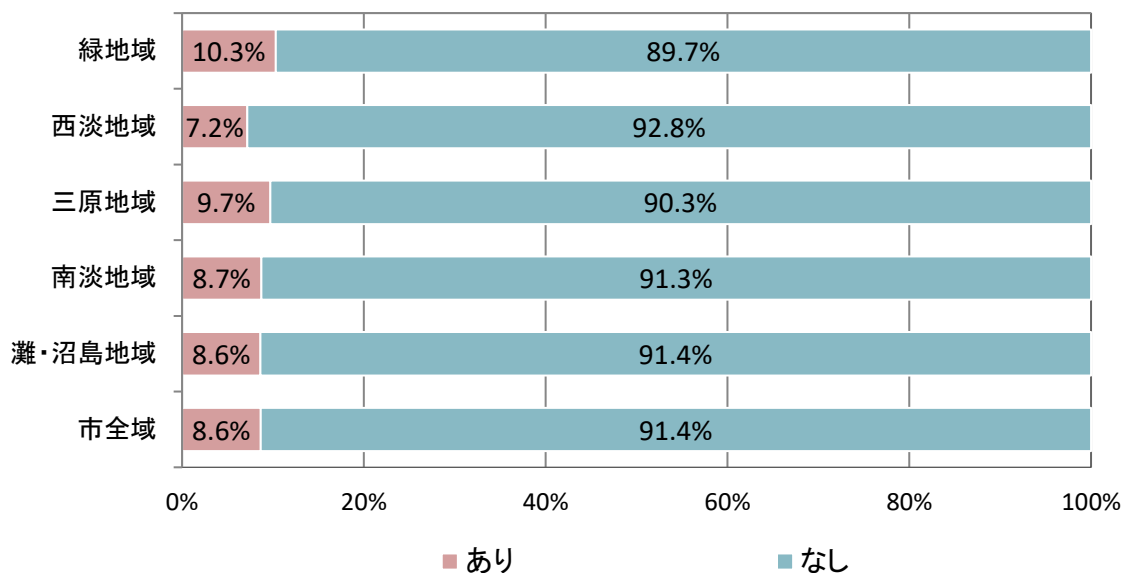
- ・第三者へ危害を与える可能性をみると、可能性ありが 128 件（8.6％）であり、可能性なしが 1,352 件（91.4％）となっています。
- ・全体の9割以上が可能性なしであり、第三者へ危害を与える可能性は低くなっています。今後も現状維持又は改善を図っていく必要があります。

＜地域別＞

- ・南淡地域では 48 件と一番多い。また緑地域、南淡地域、灘・沼島地区では第三者へ危害を与える可能性のある空家の割合が市全体と比較して、やや高くなっています。

単位：件

地域	あり	なし	計
緑地域	14	122	136
西淡地域	24	311	335
三原地域	22	205	227
南淡地域	48	502	550
灘・沼島地域	20	212	232
市全域	128	1,352	1,480



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
I	敷地	門・塀の状況
		擁壁の状況
II	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
		基礎の状況
III	その他危険箇所	雨戸
		窓ガラス
		樋(とい)

<全体>

- ・空家の不良度をみるとランクAが 176 件(11.9%)、ランクBが 530 件(35.8%)、ランクCが 427 件(28.9%)、ランクDが 347 件(23.4%)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5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23.4%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。
- ・前回調査と比較すると、市全域でランクBの割合が約15%減少し、ランクC、Dの合計が増えてきており、ランクBがCへランクCがDへ変わってきていると推測されます。特にランクDが23.4%(347件)で9.1%(+220件)増加しています。

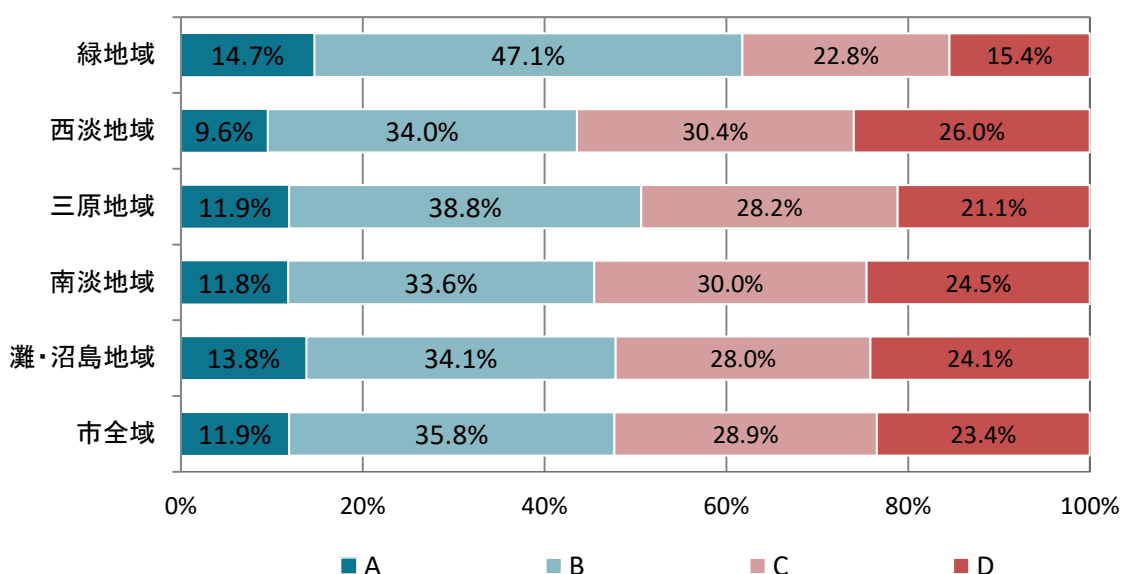
<地域別>

- ・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。
- ・緑・三原地域以外はランクC、Dの占める割合が5割を占めており、空家の老朽化が懸念されます。
- ・灘・沼島ではランクDの割合が13%(39件)増えており、倒壊の危険性がある空家が増加しているため一層の空家対策が必要となります。
- ・ランクDの割合では、西淡地域の26%が一番多くなっています。また件数については、南淡地域の135件(+79件)が一番多く前回より8.5%多くなっています。

今回(R5)の調査結果

単位：件

地域	A	B	C	D	計
緑地域	20	64	31	21	136
西淡地域	32	114	102	87	335
三原地域	27	88	64	48	227
南淡地域	65	185	165	135	550
灘・沼島地域	32	79	65	56	232
市全域	176	530	427	347	1,480



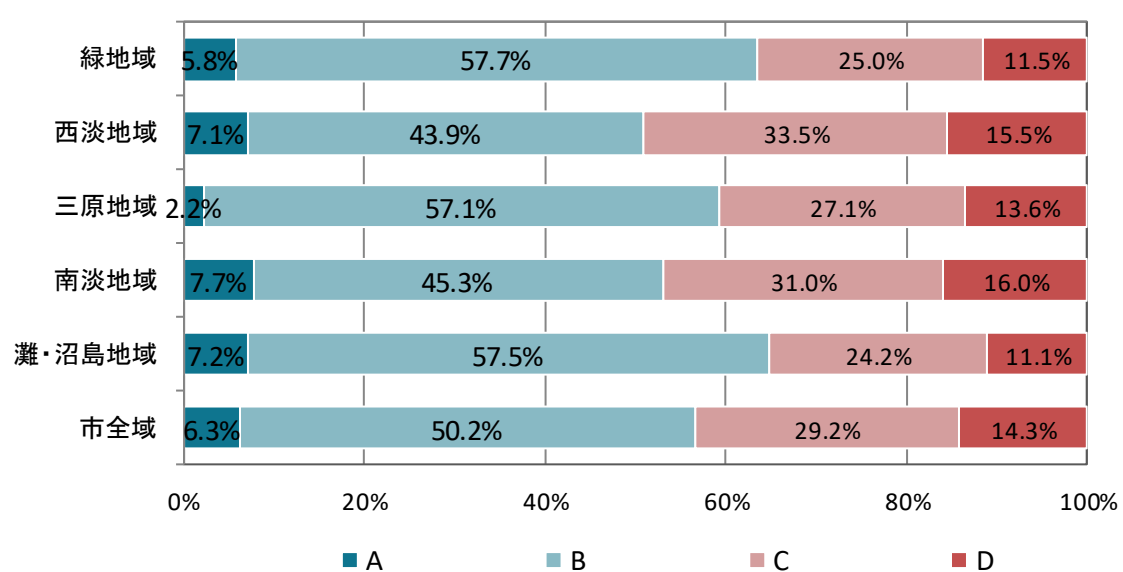
図表 不良度判定 (R5)

参考) 前回 (H30) の調査結果

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 (H30)

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286件と最も多く、次いで阿万地区が149件、灘地区と沼島地区がそれぞれ116件となっています。

空家率でみると、沼島地区が22.1%と最も高く、次いで灘地区が19.4%、福良地区が9.9%となっています。

これらのことから、福良地区、阿万地区、灘地区及び沼島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。特に灘地区においては19.4%と前回調査と比較すると14.0%（86件）の増加が見られます。

表 地区別の空家の件数及び空家率（比較）

地区	空家(件)		住宅総数(件)		空家率(%)		空家率増減 (%)
	H30	R5	H30	R5	H30	R5	
広田	33	84	1,934	1,778	1.7%	4.7%	3.0%
倭文(緑)	19	52	979	1,082	1.9%	4.8%	2.9%
緑	52	136	2,913	2,860	1.8%	4.8%	3.0%
松帆	51	110	2,558	2,491	2.0%	4.4%	2.4%
湊	35	48	1,054	956	3.3%	5.0%	1.7%
津井	25	86	966	878	2.6%	9.8%	7.2%
阿那賀	35	65	1,072	1,057	3.3%	6.1%	2.8%
伊加利	6	20	344	334	1.7%	6.0%	4.3%
志知(西淡)	3	6	678	544	0.4%	1.1%	0.7%
西淡	155	335	6,672	6,260	2.3%	5.4%	3.1%
榎列	51	61	2,174	2,145	2.3%	2.8%	0.5%
八木	49	67	2,111	2,033	2.3%	3.3%	1.0%
市	46	54	1,812	1,842	2.5%	2.9%	0.4%
神代	27	37	1,755	1,656	1.5%	2.2%	0.7%
三原志知	5	8	462	445	1.1%	1.8%	0.7%
三原	178	227	8,314	8,121	2.1%	2.8%	0.7%
福良	205	286	2,877	2,884	7.1%	9.9%	2.8%
賀集	42	54	1,787	1,835	2.4%	2.9%	0.5%
北阿万	38	59	1,139	1,099	3.3%	5.4%	2.1%
潮美台	4	2	549	573	0.7%	0.3%	▲0.4%
阿万	62	149	1,897	1,884	3.3%	7.9%	4.6%
南淡	351	550	8,249	8,275	4.3%	6.6%	2.3%
灘	30	116	556	598	5.4%	19.4%	14.0%
沼島	123	116	532	526	23.1%	22.1%	▲1.1%
灘・沼島	153	232	1,088	1,124	14.1%	20.6%	6.5%
市全域	889	1,480	27,236	26,640	3.3%	5.6%	2.3%

また、各地区別の不良度判定でみると、前回調査から各地区において増加傾向にあり、特にランク D では、福良地区の 72 件が一番多く、次いで灘地区 37 件、阿万地区 36 件、松帆地区 35 件となっています。

表 地区別の空家の不良度判定の件数(比較)

地区		不良度判定									
		A		B		C		D		計	
		H30	R5	H30	R5	H30	R5	H30	R5	H30	R5
緑	広田	3	18	21	41	8	17	1	8	33	84
	倭文(緑)	0	2	9	23	5	14	5	13	19	52
	緑	3	20	30	64	13	31	6	21	52	136
西淡	松帆	3	11	26	32	14	32	8	35	51	110
	湊	2	2	14	6	16	20	3	20	35	48
	津井	0	13	10	42	10	19	5	12	25	86
	阿那賀	5	5	16	25	8	24	6	11	35	65
	伊加利	1	1	1	6	3	6	1	7	6	20
	志知(西淡)	0	0	1	3	1	1	1	2	3	6
	西淡	11	32	68	114	52	102	24	87	155	335
三原	榎列・倭文	1	9	26	27	16	16	8	9	51	61
	八木	1	9	34	25	7	17	7	16	49	67
	市	2	7	31	20	10	15	2	12	45	54
	神代	0	2	9	13	13	13	5	9	27	37
	三原志知	0	0	1	3	2	3	2	2	5	8
	三原	4	27	101	88	48	64	24	48	177	227
南淡	福良	16	31	90	82	68	101	31	72	205	286
	賀集	1	11	17	19	13	12	11	12	42	54
	北阿万	5	9	14	24	13	11	6	15	38	59
	潮美台	1	0	3	1	0	1	0	0	4	2
	阿万	4	14	35	59	15	40	8	36	62	149
	南淡	27	65	159	185	109	165	56	135	351	550
灘	灘	1	13	17	33	8	33	4	37	30	116
	沼島	10	19	71	46	29	32	13	19	123	116
	灘・沼島	11	32	88	79	37	65	17	56	153	232
市全域		56	176	446	530	259	427	127	347	888	1,480

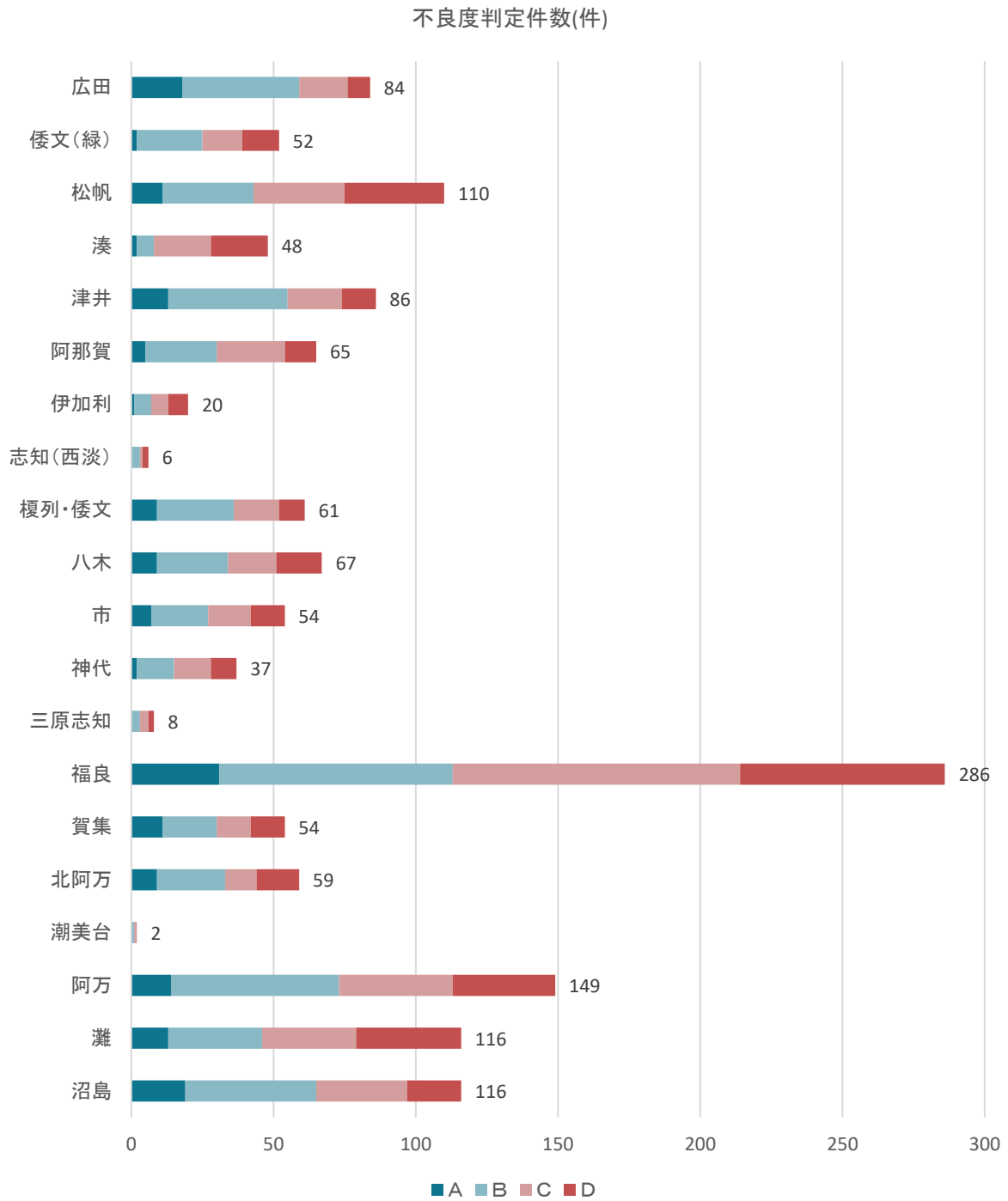


図 地区別の不良度判定 (R5)

① 福良地区（南淡地域）

- ・福良地区の空家の86.8%は戸建の住宅が占めており、長屋は7.3%、店舗併用住宅は5.9%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73.8%を占めています。
- ・96.2%の空家は周辺に影響を及ぼす可能性がありません。
- ・39.5%が現状のままで活用可能であり、残り60.5%は現状のままで活用が難しくなっています。特にランクDである25.2%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	248	86.8%
	長屋	21	7.3%
	店舗併用住宅	17	5.9%
再建築の可能性	どちらも制約あり	31	10.8%
	前面道路幅員に制約あり	180	63.0%
	間口に制約あり	10	3.5%
	再建築できる可能性が高い	65	22.7%
影響	あり	11	3.8%
	なし	275	96.2%
不良度判定	A	31	10.8%
	B	82	28.7%
	C	101	35.3%
	D	72	25.2%
地区の空家の戸数		286	-

② 阿万地区（南淡地域）

- ・阿万地区の空家の94.6%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87.3%を占めています。
- ・96.6%の空家は周辺に影響を及ぼす可能性がありません。
- ・49.0%の空家は現状のままで活用可能であり、残り51.0%は現状のままで活用が難しくなっています。特にランクDである24.2%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	141	94.6%
	長屋	0	0.0%
	店舗併用住宅	8	5.4%
再建築の可能性	どちらも制約あり	28	18.8%
	前面道路幅員に制約あり	102	68.5%
	間口に制約あり	2	1.3%
	再建築できる可能性が高い	17	11.4%
影響	あり	5	3.4%
	なし	144	96.6%
不良度判定	A	14	9.4%
	B	59	39.6%
	C	40	26.8%
	D	36	24.2%
地区の空家の戸数		149	-

③ 灘地区（灘・沼島地域）

- ・灘地区の空家の97.4%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12.1%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83.6%です。特にどちらも制約ありが46.5%とかなり高くなっています。
- ・88.8%の空家は周辺に影響を及ぼす可能性がありません。11.2%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。
- ・39.6%の空家は現状のままで活用可能であり、残りの60.4%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32.0%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 灘地区の空家の状況

項目		件数 (件)	割合 (%)
建て方	戸建の住宅	113	97.4%
	長屋	0	0.0%
	店舗併用住宅	3	2.6%
再建築の可能性	どちらも制約あり	54	46.5%
	前面道路幅員に制約あり	43	37.1%
	間口に制約あり	5	4.3%
	再建築できる可能性が高い	14	12.1%
影響	あり	13	11.2%
	なし	103	88.8%
不良度判定	A	13	11.2%
	B	33	28.4%
	C	33	28.4%
	D	37	32.0%
地区の空家の戸数		116	-

④ 沼島地区（灘・沼島地域）

- ・沼島地区の空家の98.2%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、間口に制約があるため、再建築が難しい建物が全体の94.8%を占めています。
- ・94.8%の空家は周辺に影響を及ぼす可能性がありません。5.2%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。
- ・56.0%の空家は現状のままで活用可能であり、残りの44.0%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16.4%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	114	98.2%
	長屋	1	0.9%
	店舗併用住宅	1	0.9%
再建築の可能性	どちらも制約あり	32	27.6%
	前面道路幅員に制約あり	75	64.6%
	間口に制約あり	3	2.6%
	再建築できる可能性が高い	6	5.2%
影響	あり	6	5.2%
	なし	110	94.8%
不良度判定	A	19	16.4%
	B	46	39.6%
	C	32	27.6%
	D	19	16.4%
地区の空家の戸数		116	-

(3) 空家実態調査のまとめ

■空家数及び空家率

- ・市内の全体の空家の戸数は、前回の空家実態調査での結果では 889 件であり、空家率は 3.3%となっています。今回の空家実態調査での結果では 1,480 件であり、空家率は 5.6%となっており、戸数では 591 件の増加、空家率では 2.3%の増加となりました。
- ・空家の戸数は前回調査では南淡地域が 351 件と最も多い結果でしたが、今回も同様に南淡地域が 550 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、前回調査でもっとも率の高かった灘・沼島地域の空家率は 14.1%であり、今回調査でも灘・沼島地域の空家率は 20.6%であり、前回同様に他地域よりも多くなっており前回比で 6.5%の増加となりました。

■緑地域の空家の特徴

- ・緑地域は市全域で空家数が最小になっており、空家数は 136 件と他全域と比べて少なくなっています。
- ・緑地域の空家は敷地への車の進入が可能なものが約 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 以上の空家は 15.4%で道路幅員による規制により既存不適格な建物があり、建替えには建築基準法上の制限を設けられる可能性があります。

■西淡地域の空家の特徴

- ・西淡地域は空家が 335 件あり、南淡地域に次いで市全域で 2 番目に空家の戸数が多くなっています。住宅総数も少ないことから空家率でも市全域で 3 番目に高くなっています。
- ・また西淡地域は他地域に比べて、前回と同様に不良度判定がランク C、D の空家が多く、前回調査ではランク C、D 合わせて 49.0%となっており、今回調査では 56.4%で前回比 7.4%の増加となっており、現況のままの利用が困難となっています。
- ・また、80%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

- ・三原地域は前回調査時と同様で、市全域で空家率が最小になっており、空家率は 2.1%から 2.8%となり 0.7%の増加は見られるものの他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は前面道路の幅員が 4m 以上の空家が 33.5%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。前回調査と同様に空家件数も最も多く、前回調査では 351 件、今回調査では 550 件と 199 件増加し、前回調査と同様に市全域の約 4 割を占めています。
- また、前回調査では不良度判定がランク C、D の空家が 47.0%でしたが、今回調査では 54.5%で 7.5%増加しており、前回同様に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。
- また、前面道路の幅員が 4m 以下の空家が 79.3%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。
- 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。
なお、現在では福良・阿万地域において津波防災インフラ整備計画により、巨大津波に備えた防災減災対策（防潮堤等）の整備がされています。

■灘・沼島地域の特徴

- 灘・沼島地域は前回調査と同様に、空家率が他地域に比べて比較的に高くなっています。
- 特に沼島地区は空家率が前回調査では 23.1%、今回調査では 22.1%となっており 1.0%減少していますが依然として市全域と比べて 16.5%程高くなっています。沼島地区の空家化が進んでいる理由として、離島地域であることや相続人が沼島外に居住しており、管理不全空家等が増加している可能性が高いと推測されます。
- 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。
なお、現在では沼島地域において津波防災インフラ整備計画により、巨大津波に備えた防災減災対策（防潮堤等）の整備がされています。
- 再建築できる可能性のある空家が 8.6%と他地区に比べて少なく、前面道路の幅員も 4m 以下が 88.0%程度を占めており、建替えが困難であることがうかがえます。
- また、第三者に危害を与える可能性のある空家の割合が 8.6%で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。

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	1,334 件
調査実施日	令和6（2024）年2月9日（金）～同年2月23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	件数		比較	備考
	H30	R5		
①配布数	777	1,334	557	
②内宛先不明で戻ってきた数	59	84	25	
③有効配布数	718	1,250	532	①－②
④回収数	406	604	198	
⑤無効回収	0	0	0	
⑥有効回収数	406	604	198	④－⑤
⑦回収率	56.50%	48.30%	▲8.2%	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73.5%は「建物と土地の所有者が同一」です。4.8%は「建物と土地所有者が別」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。

表 所有者別分析

項目	件数	構成比
土地・建物本人	444	73.5%
建物のみ	25	4.1%
土地のみ	4	0.7%
不明（建物・土地）	10	1.7%
不明・未回答	121	20.0%
計	604	100.0%

2) 所有者の世帯構成

- 空家所有者の現在の世帯構成は「夫婦のみ」が31.2%で一番多く、次いで「親と子（二世帯）の世帯」が26.2%となっています。

表 所有者の現在の世帯構成

項目	件数	構成比
一人暮らし	127	21.0%
夫婦のみ	189	31.2%
親と子（二世帯）	158	26.2%
親と子と孫（三世帯）	20	3.3%
兄弟・姉妹	7	1.2%
その他	12	2.0%
未回答・不明	91	15.1%
計	604	100.0%

3) 建物の概要について

- ・建物の築年数は「30 年以上」が 68.0%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 46.7%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。

表 建物の概要

項目	件数	構成比
築 30 年未満	33	5. 5%
築 30 年以上 50 年未満	129	21. 3%
築 50 年以上	282	46. 7%
不明・未回答	160	26. 5%
計	604	100. 0%

○大規模改修の内容

- ・「大規模改修を行っていない」空家が 45.2%と多くなっており、また「大規模改修（耐震改修以外）行った」が 35.9%となっています。「大規模改修（耐震改修）を行った」は 0.8%であることから多くの空家が旧耐震基準であることが推測されます。

表 規模改修の概要

項目	件数	構成比
大規模改修を行った（耐震改修）	5	0. 8%
大規模改修を行った （耐震改修以外）	217	35. 9%
大規模改修を行った（時期不明）	6	1. 0%
大規模改修を行っていない	273	45. 2%
大規模改修したかわからない	52	8. 6%
不明・未回答	51	8. 5%
計	604	100. 0%

4) 建物の利用方法について

- 空家の現在の利用方法については、「空家である」が 51.7%、「帰省先として使用」が 14.7%、「常に住んでいる」という回答が 15.4%でした。

表 空家の利用方法

項目	件数	構成比
空家である	312	51.7%
帰省先として使用	89	14.7%
常に住んでいる	93	15.4%
その他	45	7.4%
未回答・不明	65	10.8%
計	604	100.0%

○空家になった原因

- 上記で空家であると答えたもののうち、空家になった原因として「相続」が 43.0%、「その他別の住まいに住み替え」が 25.3%となっています。

表 空家になった原因

項目	件数	構成比
転勤	5	1.6%
相続	134	43.0%
施設への入所・病院への入院	44	14.1%
その他別の住まいに住み替え	79	25.3%
その他・不明	50	16.0%
計	312	100.0%

○なぜ空家のままなのか

- 空家のままになっている背景には、「取り壊し費用が高額なため」という理由が 21.0%であることや、建物が「老朽化により活用できる状態でない」ことが 15.0%あり、次いで、「取り壊すことにより固定資産税の住宅用地の特例がなくなること」が 10.7%等があげられます。
- これらを改善するためには、空家の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考えられます。

表 空家の利用状況(複数回答可)

項目	件数	構成比
自己による使用	60	8.0%
親族以外に利用してほしくない	15	2.0%
売却準備中	48	6.4%
賃貸活用準備中	18	2.4%
思い入れのある家をそのままにしておきたい	45	6.0%
お墓・仏壇の移設ができない	37	5.0%
物置替わりに利用	48	6.4%
老朽化により使用不可	112	15.0%
取り壊しによる固定資産税の上昇	80	10.7%
取り壊し費用が高額なため	157	21.0%
権利関係の整理が出来づらい	48	6.4%
その他	78	10.5%
計	746	100.0%

5) 管理について

- ・管理頻度は回数不明・未回答を除くと、「年間ほとんど管理していない」及び「年間36回以下」が合計31.6%を占めています。

表 空家の管理頻度

項目	件数	比率
年間36回以下	94	15.5%
年間37回以上72回以上	24	4.0%
年間73回以上108回以上	8	1.3%
年間109回以上144回以上	1	0.2%
年間145回以上180回以上	4	0.7%
年間181回以上216回以上	2	0.2%
年間217回以上252回以上	0	0.0%
年間253回以上288回以上	1	0.2%
年間289回以上365回	4	0.7%
ほとんど管理してない	97	16.1%
回数不明	172	28.5%
未回答	197	32.6%
計	604	100.0%

○管理していない理由

- ・管理していない理由としては「遠方に住んでいるため難しい」が28.4%、次いで「時間的な余裕がない」という回答が22.0%でした。

表 管理していない理由（複数回答可）

項目	件数	比率
遠方に住んでいるため難しい	120	28.4%
時間的な余裕がない	93	22.0%
誰が管理するのか決まっていない	18	4.3%
業者に頼むのがもったいない	36	8.5%
体力的に厳しい	70	16.6%
他に管理してくれ人がいるから	10	2.4%
業者に頼んでいるから	11	2.6%
近いうちに取り壊す予定だから	14	3.3%
その他・不明	50	11.9%
計	422	100.0%

○管理していて困ったこと

- ・管理していて困ったこととしては「体力的につらい」が 20.3%で、次いで「時間を確保するのが大変」という回答が 19.8%でした。

表 管理していて困ったこと（複数回答可）

項目	件数	比率
遠方に住んでいるので大変	31	16.1%
時間を確保するのが大変	38	19.8%
他にやってくれそうな人がいない	36	18.8%
出費がかさむ	24	12.5%
体力的につらい	39	20.3%
その他・不明	24	12.5%
計	192	100.0%

○管理委託の条件

- ・管理委託の実施について、15.6%の人が「料金次第で考える」と回答しており、29.1%は管理委託に興味がないと回答しています。

表 管理の委託条件

項目	件数	構成比
すでに委託している	16	2.6%
料金次第では考える	94	15.6%
興味がない	176	29.1%
その他	104	17.2%
不明・未回答	214	35.5%
計	604	100.0%

6) 活用について

○活用する意向

- 今後の活用として、「可能なら売却したい」「可能なら賃貸したい」が合計 25.0%、「自分又は家族で利用したい」「未定であるが自分又は家族で利用したい」が合計 20.2%、「取り壊したい」が 15.0%ありました。

表 活用の意向（複数回答可）

項目	件数	比率
自分又は家族で利用したい	81	11.0%
未定であるが自分又は家族で利用したい	68	9.2%
現状維持	78	10.5%
取り壊したい	111	15.0%
考えていない	58	7.8%
可能なら売却したい	143	19.3%
可能なら賃貸したい	42	5.7%
未回答	159	21.5%
計	740	100.0%

○活用する条件

- 活用する条件としては、「十分な利益が出るなら売却を考える」が 12.0%で、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。また、「取り壊し費用の補助があれば取り壊したい」が 22.5%あり、「リフォームの補助があれば活用したい」という回答も 9.7%ありました。

表 活用する条件（複数回答可）

項目	件数	比率
十分な利益が出るなら売却したい	61	12.0%
仏壇を移動できるなら売却を考える	10	2.0%
家賃収入が保証されているなら賃貸したい	34	6.7%
貸出期間が数年なら賃貸したい	13	2.6%
勝手にリフォームされないなら賃貸したい	7	1.4%
仏壇を別の場所に移せるなら賃貸したい	3	0.5%
家具をそのままおいておけるなら賃貸したい	11	2.2%
家具類を処分する補助があるなら活用を考える	41	8.1%
リフォーム費用の補助があれば活用したい	49	9.7%
取り壊し費用の補助があれば取り壊したい	114	22.5%
どんな条件でも活用は考えない	75	14.7%
未回答	89	17.6%
計	507	100.0%

7) 空家バンクについて

○空家バンクについて

- ・空家バンクの制度を「知っている」が53.8%、「知らない」が21.9%ありました。

表 空家バンクを知っているか

項目	件数	比率
知っている	325	53.8%
知らなかった	132	21.9%
未回答・不明	147	24.3%
計	604	100.0%

○空家バンク利用の意向について

- ・空家バンクの利用希望においては、「ぜひ使ってみたい」「制度の内容次第では使ってみたい」という回答が34.2%ありました。

表 空家バンク利用の意向

項目	件数	比率
ぜひ使ってみたい	41	6.8%
制度の内容次第では使ってみたい	165	27.4%
利用する気はない	199	32.9%
未回答・不明	199	32.9%
計	604	100.0%

○空家バンクの資料請求について

- ・空家バンクの資料請求については、「希望する」が22.7%、「希望しない」が45.9%ありました。

表 空家バンクの資料請求について

項目	件数	比率
希望する	137	22.7%
希望しない	277	45.9%
未回答・不明	190	31.5%
計	604	100.0%

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経過は以下のとおりです。

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費補助金交付要綱 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 4 月 1 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
平成 31 (2019) 年 4 月	第 1 次南あわじ市空家等対策計画 策定
令和 2 (2020) 年 3 月 24 日	南あわじ市マイホーム取得事業補助金要綱 全面改正
令和 3 (2021) 年 4 月 21 日	民法及び不動産登記法(相続登記義務化) 改正
令和 4 (2022) 年 4 月 1 日	南あわじ市空き家確保支援事業補助金交付要綱 制定
令和 5 (2023) 年 6 月 14 日	空家等対策の推進に関する特別措置法 改正公布 ※空家等管理支援法人の指定及び活用 管理不全空家等の所有者への指導・勧告等
令和 5 (2023) 年 10 月 2 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 改正公布
令和 5 (2023) 年 10 月 26 日	南あわじ市老朽危険空家除却支援事業補助金交付要綱 改正公布
令和 5 (2023) 年 10 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施 行規則 改正公布
令和 5 (2023) 年 10 月 19 日 ～同年 12 月 21 日	市内全域において空家実態調査 2 回目(外観目視調査)を 実施
令和 5 (2023) 年 12 月 13 日	空家等対策の推進に関する特別措置法 改正施行

年月日	内容
令和6（2024）年2月9日 ～同年2月23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（2回目）を実施
令和6（2024）年4月1日	南あわじ市空き家再生支援事業補助金交付要綱 制定
令和6（2024）年4月1日	南あわじ市社宅改修事業補助金交付要綱 制定
令和6（2024）年4月1日	民法及び不動産登記法（相続登記義務化） 改正施行
令和6（2024）年4月	第2次南あわじ市空き家等対策計画 改定

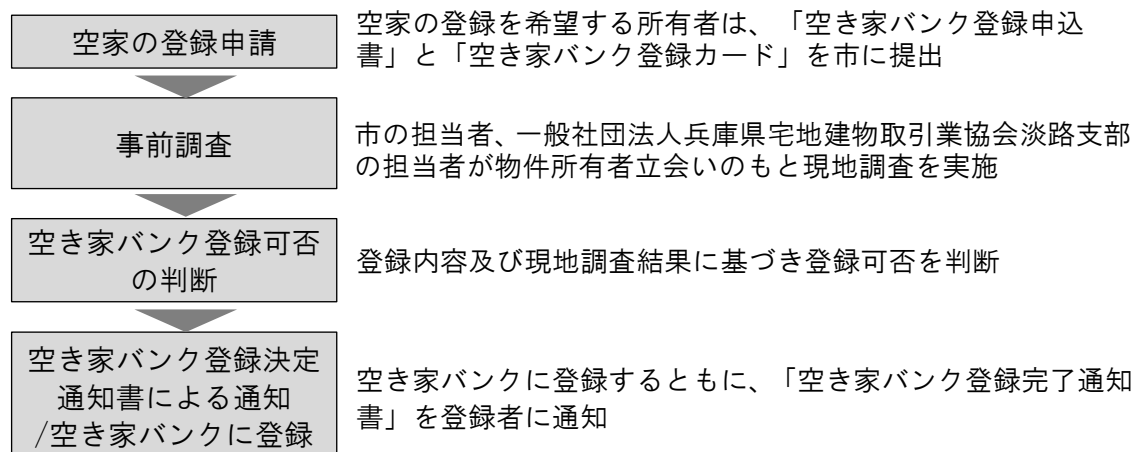
(2) 各種制度の概要

1) 南あわじ市空き家バンク（平成 28 年度～）

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。

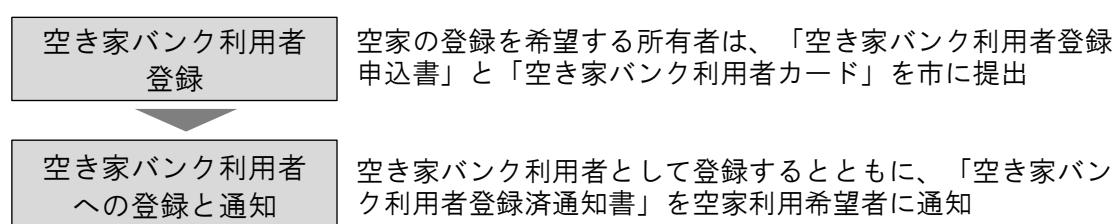
②空き家バンク登録の流れ（物件登録）



・ 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。

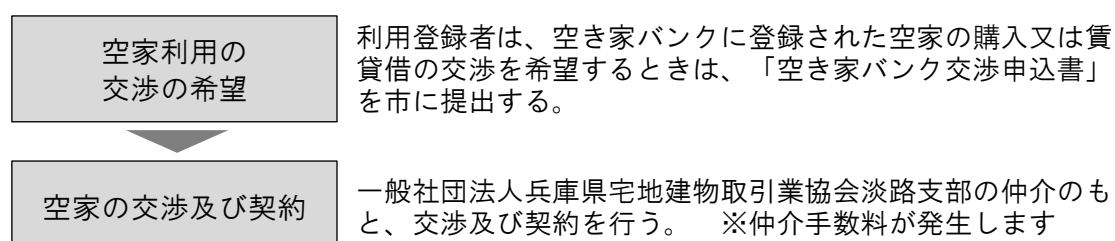
③利用登録の流れ（利用者登録）



・ 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。

・ 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（平成 28 年度～）

①制度概要・目的

空き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対象となる空き家

南あわじ市内に所在する空き家で、自らが居住するための住宅（玄関、台所、トイレ及び居室を備えたもの）が対象となります。

住宅として使用するもので、売買・賃貸契約後 1 年以内の物件に限ります。

③補助対象者

補助対象者は、対象となる空き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項目となっています。

表 補助対象事業

種 類	補助対象の内容
1. 改修工事	空き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	空き家の利用のために、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	空き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	空き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	100 万円（上限）	100 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）	115 万円（上限）	125 万円（上限）	

3) 南あわじ市空き家確保支援事業（令和4年度～）

①制度概要・目的

即座に利活用に繋がる空き家を地域資源として積極的に掘り起こし、空き家バンクに登録することで、空き家の流通を促し、移住・定住促進ならびに地域振興の一助とすることを目的としています。

②補助内容・補助金

○掘り起こし補助金（自治会／有資格者）

- ・自治会・有資格者が空き家所有者に対し、空き家バンク物件登録の奨励を行った結果、空き家バンクに登録につながった場合に自治会・有資格者に補助金を交付します。

○掘り起こし補助金（宅地建物取引業者）

- ・宅地建物取引業者より提供のあった、所有者不明等の理由で利活用に空き家情報をもとに市が空き家バンク登録勧奨を行った結果、登録に繋がった場合に当該情報提供者に補助金を交付します。

○適正登記補助金

- ・所有者に係る登記が整理された空き家を、空き家バンクに登録した所有者に対し、補助金を交付します。

○適正管理補助金

- ・上記、適正登記補助金を受けた所有者が、空き家バンクの登録申請日前6ヶ月から登録後3ヶ月の間に、空き家バンク登録物件に係る庭木の手入れや家財道具の処分を行った場合に、かかった費用の一部を補助します。

○インスペクション補助金

- ・空き家バンクの登録申請日前6ヶ月から登録後3ヶ月の間に、インスペクション（建物状況調査）を実施した空き家の所有者に対し、当該インスペクションに係る費用の一部を補助します。

各事業の補助金の額は、以下のとおりとなっています。

表 補助金の額

種類	補助対象者	補助額
1. 掘り起こし補助金	自治会/有資格者、宅地建物取引業者	1件につき5万円
2. 適正登記補助金	空き家バンクに登録した空き家の所有者	1件につき3万円
3. 適正管理補助金	2の補助を受けた空き家の所有者	1件につき7万円
4. インスペクション補助金	空き家の所有者	1件につき2万円

4) 南あわじ市空き家再生支援事業（令和6年度～）

①制度概要・目的

移住者等が住むための住宅を確保し、定住促進を図るため、空き家を借り上げて転貸するために行う改修工事費に要する費用の一部を補助します。

②対象事業者

- ・賃貸住宅管理業法で定める特定転貸事業者であって、次の要件のいずれかを満たす者。
 1. 賃貸住宅管理者
 2. 兵庫県宅地建物取引業協会淡路支部又は公益社団法人全日本不動産協会神戸支部の会員業者で、淡路島内に本社若しくは本店（主たる営業所）を有する者
- ・南あわじ市暴力団員排除条例に規定する暴力団員等でないこと。
- ・市税等を滞納していないこと。

③対象物件

- ・サブリースを目的として、空き家の所有者等と契約を締結した日から1年以内の空き家であること。
 - ・当該補助事業が完了した年度及び翌年度の4月1日から起算して2年間、当該物件を移住者のみが入居する物件として取り扱う若しくは移住者のみを入居させること。
 - ・当該補助事業が完了した年度及び翌年度の4月1日から起算して5年間、サブリース物件として使用すること。
 - ・建築基準法(昭和25年法律第201号)その他関係する法令に違反していないこと。
 - ・賃貸住宅管理業法その他の関係法令を遵守すること。
- ※補助金の交付は1つの空き家につき1回とする。

④補助金

最大 200 万円

補助対象経費の3分の1と200万円を比較して少ない方の金額を上限とします。
(1,000円未満切り捨て)

⑤補助対象経費

改修工事に要する費用のうち、次に掲げる費用を除いたもの

- ・国、兵庫県又は市から他の補助金等の交付を受けている場合は、当該補助金等の対象となった部分の経費
- ・外構工事に要する費用
- ・家具、家庭用電化製品等の移動又は購入、設置又は撤去に要する費用
- ・物置、倉庫等の設置又は撤去に要する費用
- ・下水道接続工事（公共桝又は放流桝から建物側の配管に係る工事を除く。）の配管工事に要する費用
- ・店舗併用住宅の場合の店舗の用に供する部分の工事に要する費用
- ・市長が補助の対象として適当でないと認める経費

5) 南あわじ市社宅改修事業（令和6年度～）

①制度概要・目的

市内の就労人材の確保と就労にあたり安心安全な住環境を提供することを目的として、市内の空き家を社宅へ改修工事する事業者等に対し、改修費用の一部を補助します。

②補助対象

市内で社宅改修をする事業者又はサブリース業者であって、以下のいずれにも該当する者としてします。

- ・ 補助金交付決定後、市内で3年以上社宅として使用すること。
- ・ 社宅改修後、事業者が従業員を社宅に入居させること。
- ・ 市税の未納がないこと。
- ・ 南あわじ市暴力団排除条例に規定する暴力団、暴力団員又は暴力団密接関係者でないこと。
- ・ 建築基準法その他関係する法令に違反しないこと。
- ・ 賃貸住宅管理業法その他の関係法令を遵守していること

③補助金

基本補助金の額及び加算補助金の額の合計額と、補助対象経費のうち、補助対象者の支払額の3分の1を比較して少ない方の額とします。（ただし1,000円未満の端数が生じたときは、切り捨てとなります。）

表 補助金の上限

補助金	補助金額
基本補助金	50万円
加算補助金	10万円/1戸 ※加算補助金は、2戸以上6戸以下とします ※独立した入り口を有する居室を1戸とします

④補助対象経費

補助金の交付の対象となる経費は、以下の(1)(2)のいずれにも該当するものとします。

- (1) 事業者等が補助金の申請をする日の前日までに、空き家の所有者から取得し、又は賃貸した社宅を、施工業者が社宅改修するもの。ただし、増築は、10平方メートル以内に限る。
- (2) (1)に係る費用（取引に係る消費税及び地方消費税を含む。）が30万円を超えているもの

6) 南あわじ市マイホーム取得事業（平成 28 年度～）

①制度概要・目的

市の人口増加を図るため、市内に定住する意思をもって移住する者に対し、自己の居住する住宅を取得した場合に、住宅取得費用の一部を補助します。

②補助対象者

- ・転入する直前の3年以上継続して島外市区町村の住民基本台帳に記録されており、申請日前5年以内に南あわじ市に転入した個人
- ・南あわじ市にて住宅を建築または購入し、その住宅に居住して5年以上定住する方
- ・その住宅の所有者
- ・所有権保存（移転）登記に係る受付年月日から6月以内又は所有権保存（移転）登記に係る受付年月日が属する年度の3月31日のいずれか早い日までの申請であること。
- ・その住宅に住む全員の市町村税に未納がないこと
- ・その住宅に住む全員が南あわじ市暴力団員排除条例第2条第2号に規定する暴力団員でないこと
- ・過去にこの補助金を受けたことがないこと

③補助金

基本補助金の額及び加算補助金の額の合計額と、補助対象経費のうち、補助対象者の支払額の3分の1を比較して少ない方の額とします。（ただし1,000円未満の端数が生じたときは、切り捨てとなります。）

表 補助金の上限

補助金	補助対象	補助金額	対象
基本補助金	新築・建売住宅	200 万円	併用住宅の場合は居住部分のみが対象
	中古住宅	100 万円	
加算補助金	子ども （1人につき）	30 万円	中学生以下で転入者である子どもが対象

④補助対象経費

- ・自己の居住の用に供するものであって、次のいずれかの住宅
 - ・新たに建築したもの（増築、改築は除く）
 - ・住宅を購入したもの（所有歴のないもの）
 - ・中古住宅を購入したもの
- ※別荘など一時的に使用するものや、賃貸、販売等営利を目的とするものを除く
 ※住宅建設及び購入と併せて購入した土地は対象外
- ・専用住宅又は併用住宅（居住部分の延床面積が建物の2分の1以上のもの）であって、玄関、台所、トイレ及び居室を備えたもの
 - ・所有権保存（移転）登記に係る受付年月日が、令和7年3月31日までのもの

7) 南あわじ市老朽危険空家除却支援事業（平成 30 年度～）

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 3 分の 2 もしくは 1,332 千円の少ない方

※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5.6%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、灘・沼島地域では20%を超えており、さらに地区別でも沼島地区は20%を超えており、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。所有者の一部は遠方に居住しており、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3割程度で、利用する気がないが3割程度で同等の意見を占めることから、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5条に「空家等の所有者又は管理者は、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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」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の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、行政ではつかみ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。

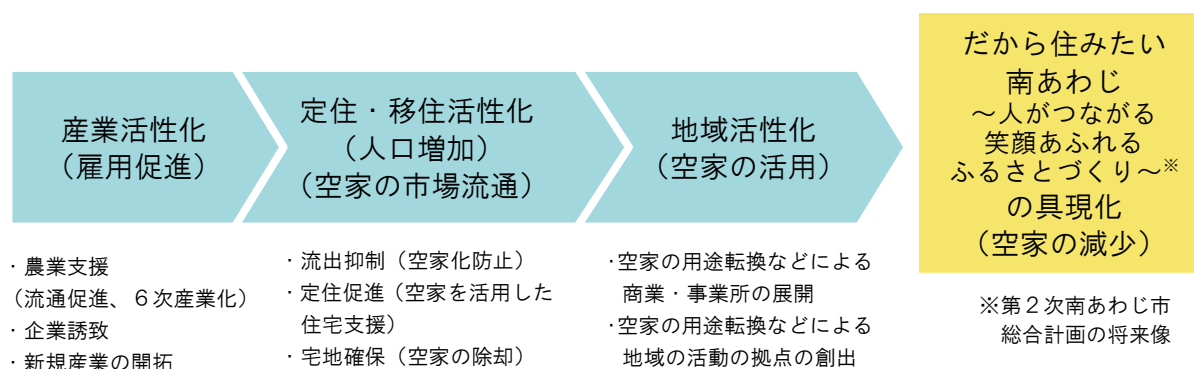


図 空家等対策とまちづくりの連携性

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等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等とならないよう、本市・地域住民・民間団体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：管理不全空家等の解消

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、措置を講ずる必要があります。

管理不全空家等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
- ☐ 市民が集まる場所や市のイベント等を活用した情報提供

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。

また、官民連携体制の構築とセミナー、相談会等の実施を進めます。

施策例：

- ☐ 空家に関する総合相談窓口の設置
- ☐ 地域団体、NPO及び専門家団体等と連携したセミナー、相談会の開催
- ☐ 官民連携体制の構築
- ☐ 空家コーディネーター（アドバイザー）等を活用した相談会の開催

(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
- ☐ 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、建物を次世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
- ☐ 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

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。また、空家等管理活用支援法人と連携し、空家所有者に空家の適切な管理・活用に必要な援助を行います。

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
- ☐ 空家等管理活用支援法人との連携

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
- ☐ 南あわじ市定住促進空き家活用支援事業
- ☐ 南あわじ市空き家再生支援事業
- ☐ 南あわじ市マイホーム取得事業
- ☐ 南あわじ市多世代同居・近居支援事業得事業

（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
- ☐ 空家所有者の所在把握

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
- ☐ 管理不全空家等の通報手段の確立
- ☐ 空家等管理活用支援法人との連携

2. 対処する：管理不全空家等の解消

(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P57 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P57 参照）

③空家等管理活用支援法人の活用

空家等管理活用支援法人と連携し、空家所有者に空家の適切な管理・活用に必要な援助を行います。

施策例：

☐ 空家等管理活用支援法人との連携

(2) 管理不全空家等の解消

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

☐ 空家所有者の所在把握

②特定空家等を判断するための基準等の作成、実施体制の構築

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運用し、実施体制を強化していきます。

施策例：

☐ 特定空家等判断のための基準の運用、実施体制の強化

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P68参照）

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の除却の推進

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、この取り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

（３）緊急対応措置体制の構築

①管理不全空家等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：

☐ 管理不全空家等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地域や民間団体等との連携を図りながらの情報提供や活用に向けた動機づけを推進します。

②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：

- ☐ 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、「南あわじ市移住支援サイト住みニコ」などによる情報発信
- ☐ 地域団体、NPO及び専門家団体等と連携を図り、空家シンポジウム・講演会・セミナー・空家活用事例見学会の実施
- ☐ 官民連携体制の構築
- ☐ 空家コーディネーター（アドバイザー）等を活用した相談会の開催

(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
- ☐ 南あわじ市定住促進空き家活用支援事業
- ☐ 南あわじ市空き家確保支援事業
- ☐ 南あわじ市空き家再生支援事業
- ☐ 南あわじ市マイホーム取得事業

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。

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

（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や活動拠点として活用
- ☐ 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
- ☐ 南あわじ市起業等及び空き家等活用支援事業

②空家の宿泊施設や社宅としての活用

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。

また、事業者の雇用確保と定住促進を図る観点から、空家を社宅に改修する事業者に対して支援する取り組みを進めていきます。

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
- ☐ 南あわじ市社宅改修事業補助金

③空家を活用転換（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者に対する支援の検討
- ☐ 南あわじ市起業及び空き家活用支援事業
- ☐ 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

④空家等活用促進区域及び空家等活用促進特別区域の指定

空家等対策の促進に関する特別措置法の規定による空家等活用促進区域や兵庫県条例に基づく空家等活用促進特別区域を検討します。

兵庫県条例に基づく空家等活用促進特別区域の指定については、空家跡地活用や用途変更を可能とする建築基準法や都市計画法の規制緩和を図ります。また空家等活用促進特別区域を指定することで県の空家活用特区総合支援補助金や補助金の加算制度を活用することができ、空家の利活用、建替え等が促進されることから、空家等活用促進特別区域の導入に向けて検討していきます。

4. 市補助金事業等の実施状況

(1) 空き家利活用事業

①南あわじ市空き家バンクの利活用（平成28年度～）

空き家バンク物件登録数と空き家バンク利用者数において、利用者登録数の方が2倍以上の差があるため、引き続き空き家の物件数を増やす取り組みが必要となっています。

1) 空き家バンク物件登録

表 空き家バンク物件登録件数

単位：件

項目	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	計
申込件数	18	27	32	25	27	24	35	42	230
成約件数	7	14	15	14	18	13	14	9	104

2) 空き家バンク利用者登録

表 空き家バンク利用者登録件数

単位：件

項目	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	計
登録状況	20	24	57	49	69	101	98	90	508
成約状況	2	6	16	11	14	16	23	16	104

②南あわじ市定住促進空き家活用支援事業（平成29年度～）

令和3年度までは、空き家バンク利用者のみを対象としていましたが、令和4年度より市内の空き家購入者に対しても補助対象としたことにより、利用実績は増加傾向がみられます。今後も空き家購入者が増加すれば補助件数の増加も見込まれます。

1) 定住促進空き家活用支援事業実績

表 定住促進空き家活用支援事業補助金交付実績

単位：件

項目	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	計
補助金交付件数	1	8	4	10	5	17	24	69

③南あわじ市空き家確保支援事業（令和4年度～）

掘り起こし補助金は、申請は数件あるものの空き家バンク登録には至っていません。また、適正登記補助金及び適正管理補助金は増加傾向にあります。引き続き、空き家の適正な管理に向けて事業の促進を図ります。

1) 空き家確保支援事業

表 空き家確保支援事業補助金交付実績

単位：件

項目	R4	R5	計
掘り起こし補助金	0	0	0
適正登記補助金	11	19	30
適正管理補助金	(7)	(8)	(15)
補助金交付件数	11	19	30

(2) 空家対応状況

①南あわじ市老朽危険空家除却支援事業（平成30年度～）

令和2年度は、補助金を活用した除却件数は16件と多くなっていますが、その他の年度は10件以下の横ばいで推移しています。

1) 南あわじ市老朽危険空家除却支援事業

表 南あわじ市老朽危険空家除却補助金交付実績

単位：棟

項目	R1	R2	R3	R4	R5	計
除却（補助金活用）	7	16	4	4	7	38

表 特定空家の認定状況

単位：棟

項目	R1	R2	R3	R4	R5	計
特定空家（建物別）	15	12	9	6	4	46
準特定空家（建物別）	0	0	0	0	0	0

表 特定空家の措置内容

単位：棟

項目	R1	R2	R3	R4	R5	計
助言	0	0	0	0	0	0
指導	12	15	7	7	4	45
命令	0	0	0	0	0	0
勧告	0	0	0	0	0	0
戒告	0	0	0	0	0	0
代執行	0	0	0	0	0	0
執行	0	0	0	0	0	0

(3) 南あわじ市空き巣発生件数

①南あわじ市空き巣発生件数

空き巣発生件数は、6～8件程度と横ばいで推移していますが、今後放置されている空き家が増加すれば空き巣件数も増加する可能性があるため、空き家の適切な管理が必要不可欠となります。

表 南あわじ市空き巣発生件数

単位：件

項目	H30	R1	R2	R3	R4	R5	計
空き巣件数	8	8	6	6	7	8	43

資料：兵庫県警察

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22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

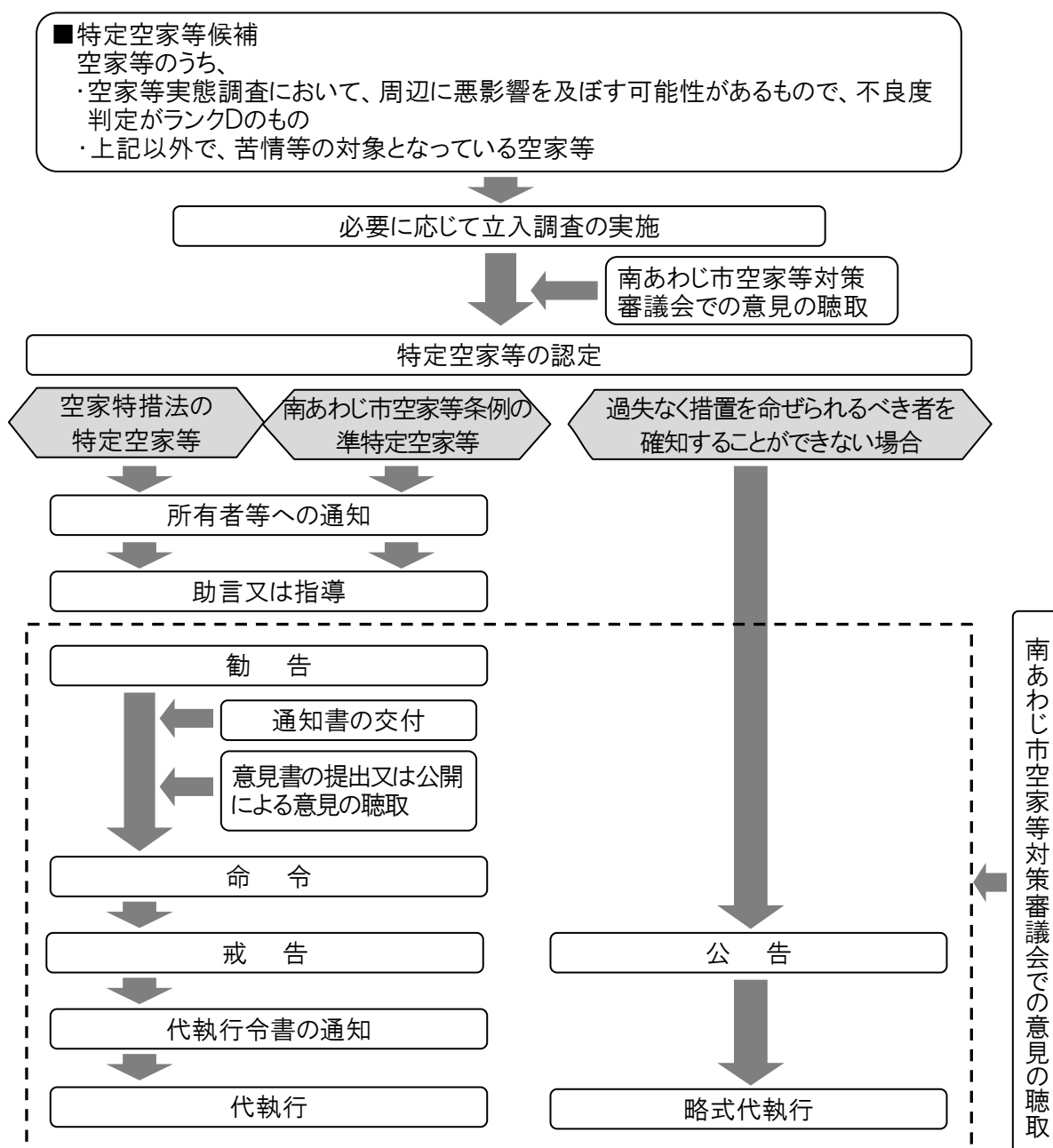


図 特定空家等の措置の流れ

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。

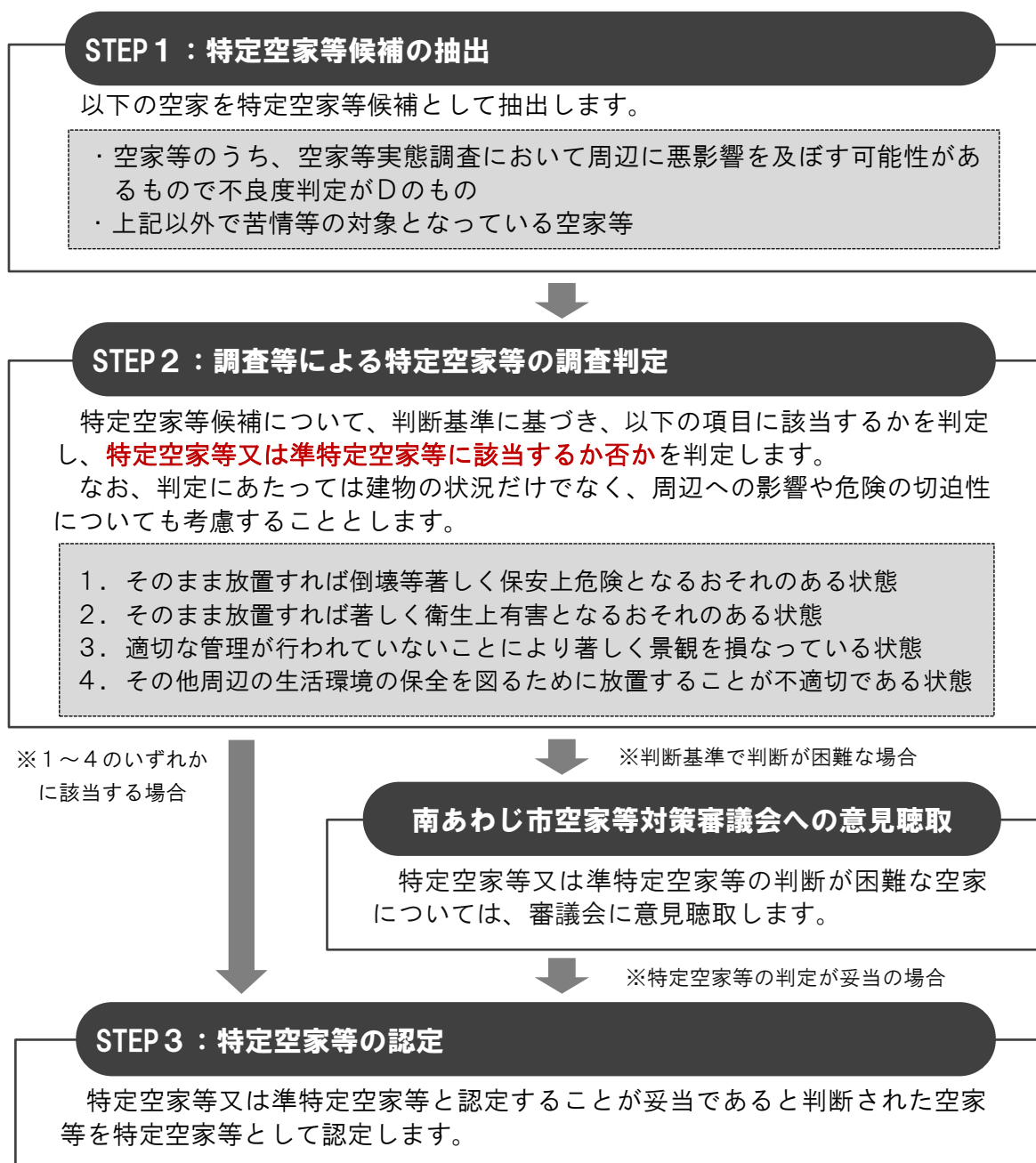


図 特定空家等の認定の考え方

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 22 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志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 22 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 22 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 22 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 22 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 22 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 22 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 22 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 22 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22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 22 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22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。

- | |
|--|
| ・ 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22条第10項）

空家特措法第22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、市民等に周知し充実を図ります。

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、「空家等管理活用支援法人」、「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	都市政策課	0799-43-5227
定住促進に関連する窓口	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8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連絡調整会議

本市では、「南あわじ市空家等対策連絡調整会議」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」という。）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
都市政策課	空家全般（空家等対策計画、空家相談窓口、空き家バンク、空家活用支援、管理不全空家等）
ふるさと創生課	定住促進関連（マイホーム取得事業、移住支援等）
環境課	環境衛生関連（ゴミ、不法投棄、悪臭対策等）
危機管理課	防犯関連（防犯対策、火災対策等）
税務課	所有者調査関連（固定資産税、所有者情報等）

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：都市政策課

- ・ 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連絡調整会議：

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、都市政策課長、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：都市政策課

都市政策課

（空家全般）

- ・ 空家等対策計画
- ・ 空家相談窓口
- ・ 空き家バンク
- ・ 空き家活用支援
- ・ 管理不全空家等

税務課

（所有者調査関連）

- ・ 固定資産税、所有者情報等

環境課

（環境衛生関連）

- ・ ゴミ、不法投棄対策
- ・ 悪臭対策等

ふるさと創生課

（定住促進関連）

- ・ マイホーム取得事業
- ・ 移住支援等

危機管理課

（防犯関連）

- ・ 防犯対策
- ・ 火災対策等

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 (R5 年)	4 回/年 (R10 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	7 件/年 (R5 年)	15 件/年 (R10 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登録件数	32 件/年 (R5 年)	35 件/年 (R10 年)	第2次南あわじ市総合計画の目標値を準用

【参考：第1次南あわじ市空家等対策計画目標指標】

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/年 (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	
災害救助法 災害救助法施行令	第 4 条 第 10 号 第 2 条 第 2 号	兵庫県知事	災害に際して、被災者の保護と社会の秩序の保全を図るために必要な救助	災害によって日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去	
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	第 19 条の 4・7	市長	ごみなどの不法投棄などにより生活環境の保全上支障がある場合	撤去、又は発生の防止に必要な措置	命令

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、本市都市政策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

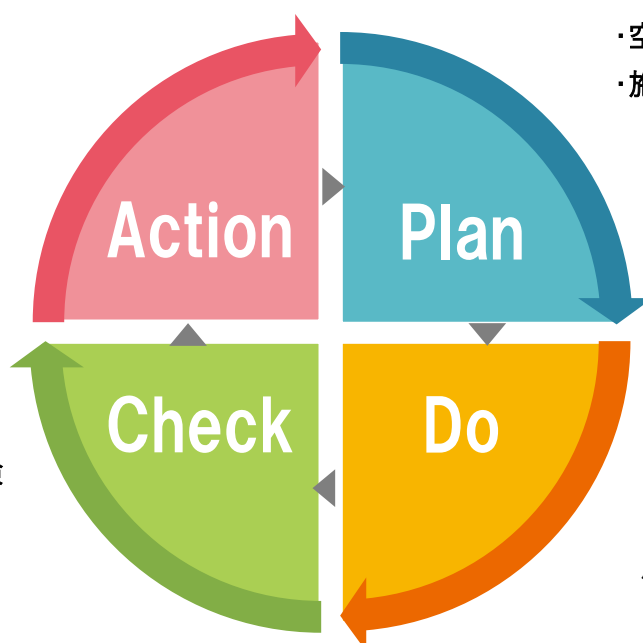


図 PDCA サイクル

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。

第 2 次南あわじ市空家等対策計画

発行：令和 6（2024）年 4 月

編集：南あわじ市産業建設部都市政策課

〒656-0492 兵庫県南あわじ市市善光寺 22 番地 1

TEL：0799-43-5227 FAX：0799-43-5327

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