

赤磐市空家等対策計画

平成 30 年 4 月 策定

令和 5 年 4 月 改訂

赤磐市

第1章 はじめに	1
1-1. 計画策定の背景	1
1-2. 空家等の定義	2
1-3. 計画の位置づけ	3
1-4. 計画の期間	3
1-5. 計画の対象	4
第2章 本市の空家等を取りまく現状と課題	5
2-1. 本市の概要	5
2-2. 空家等の現状	10
2-3. 空家の特徴と課題	45
第3章 空家等対策に関する基本的考え方	46
3-1. 基本的な考え方	46
3-2. 施策の体系	50
第4章 空家等に関する取組	52
4-1. 実施体制	52
4-2. 実態把握	54
4-3. 発生抑制	55
4-4. 適正管理	57
4-5. 利活用促進	59
4-6. 除却	61
4-7. 特定空家等の対応	62

参考資料

赤磐市空家等対策協議会委員名簿

第1章 はじめに

1-1.計画策定の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化などにより、居住その他の使用がなされていない空家が増加傾向となっています。このような空家の中には、適切な管理が行われていないため、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。今後、空家の数が増加すれば、それらがもたらす問題がいつそう深刻化することが懸念されます。

こうしたなか、国においては、空家問題の抜本的な解決策として、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）を施行し、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等の空家（特定空家等）について、各自治体に立入調査等の権限を付与し、所有者に対し除却、修繕などの措置をとるよう助言・指導、勧告、命令等を行えることが定められました。

また、岡山県では、市町村及び関係団体で構成する「岡山県空家等対策推進協議会」を設置し、全県的な空家問題への取組を実施しています。

本市においても、法第6条第1項の規定に基づき、国が定める基本指針に即して平成30年4月に「赤磐市空家等対策計画」（以下、「前計画」という。）を作成し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施してきました。

前計画の策定から5年が経過し、赤磐市の空家状況や全国の空家対策の取組状況に変化が生じていることから、本計画の作成等に当たっては、前計画の内容を踏まえつつ、庁内の関係部署と十分な協議・連携を図りながら、各分野の専門家や学識経験者等で構成する法第7条に基づく協議会の審議を経て行い、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等に対する措置方針とともに、空家等の増加を抑制する観点から、空家の他用途への転用等、活用方針などを盛り込んだ計画とします。

1-2. 空家等の定義

本計画において空家等の定義は、次の通りとします。

(1) 空家等

法第2条第1項で規定する「空家等」とします。

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ものを含む。)とします。(ただし、長屋及び共同住宅については全戸が空き室であるもの)

※「使用がなされていないことが常態である」とは、長期間にわたり継続している状態であることを意味し、概ね年間を通して建築物の使用実態がないことを一つの基準とします。

(2) 特定空家等

法第2条第2項で規定する「特定空家等」とします。

次のいずれかの状態にあると認める空家等であって、特定空家等判定基準に基づき個別に判定を行います。

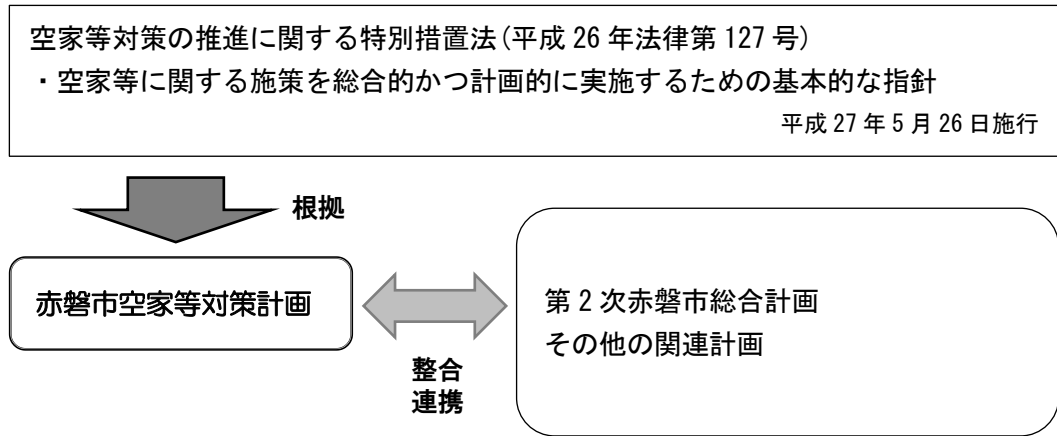
- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(3) 準特定空家等

そのまま放置すれば特定空家等になり得るもので、適正管理に向けた対策が特に必要な空家等を「準特定空家等」とします。

1-3. 計画の位置づけ

本計画は、法第6条に規定する「空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための計画」として、本市の空家等対策を促進するための基本的な方針などを示すものとし、本市の上位計画である「第2次赤磐市総合計画」や、その他の関連計画との整合を図り策定します。



1-4. 計画の期間

計画の期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。ただし、各種施策の実施状況や社会状況の変化等、必要に応じて適宜見直しを行うものとします。

空家等に関する施策や補助制度については、空家等対策として一定の効果が見込まれますが、計画策定時点においては、具体的な効果検証には至っていないため、PDCAサイクルを確立することにより、事業評価による検証等、成果と費用対効果を追求する継続的な業務改善活動を行うことで、効果的・効率的な施策に取り組みます。

(イメージ)

令和4年度 (2022)	令和5年度 (2023)	令和6年度 (2024)	令和7年度 (2025)	令和8年度 (2026)	令和9年度 (2027)	令和10年度 (2028)	令和11年度 (2029)
第2次総合計画(後期)			第3次総合計画(前期)				
赤磐市空家 等対策計画 (前計画)	赤磐市空家等対策計画(本計画)					→	
(見直し)						(見直し)	

1-5.計画の対象

(1) 対象とする空家等

本計画の対象は、「空家等（特定空家等を含む）」とします。なお、賃貸借の住宅及び売却用の住宅については、不動産事業者又は宅地建物取引業者等により適正に管理され、市場取引が図られるため、基本的には除外しますが、これらにおける空き物件についても、周辺の生活環境に著しく悪影響を及ぼす等「特定空家等」に該当する場合は、本計画の対象とします。

(2) 対象地域

本市の空家等は、市内に広く点在していることから、対象地区は、市内全域とします。

第2章 本市の空家等を取りまく現状と課題

2-1.本市の概要

(1) 本市の概要

赤磐市は、岡山市に隣接し、交通利便性の良さや穏やかな環境に恵まれていることから、大規模な住宅団地が整備され、市内、特に山陽地域に人口が流入して岡山市のベッドタウンとしての機能を果たしながら発展してきました。本市の特徴として、市の中心となる賑わいが生まれる中枢的拠点がなく、都会的な住宅団地の恩恵を受けて人口が増加している地域と、過疎化で人口が減少している地域が共存しており、各地域が求めるニーズがそれぞれ異なっていることも大きな課題となっています。

土地利用の面では、市南部の都市計画区域に市人口の5割以上が居住しており、市街化区域周辺に公共施設や商業施設が集中していますが、人口に比して中心市街地の規模・機能は小さく、また、市街地が砂川で分断されているため一体感のある市街地が醸成されにくい状況となっています。

赤坂、熊山や吉井地域（旧赤坂・吉井町は過疎地域（過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法））では、一定の範囲内に公共施設を始め、必要最低限の生活利便施設が確保されているものの、一部地域で人口減少等の影響から生活利便施設の開発があまり進まず、山地や農地も高齢化や担い手不足等により荒廃が進んでいる状況となっています。

住環境の面では、1970年代初頭（昭和40年代後半）以降、旧山陽町や旧熊山町で大型住宅団地の整備が進んだことにより、移住・定住者の受入れに適した住環境が整っていますが、現在、特に山陽団地の住民の高齢化が一気に進行するといった、いわゆるオールドニュータウン問題に直面しています。

赤磐市地域区分図



(2) 人口・世帯の動向

- 人口および世帯数は、平成17年をピークに緩やかな減少傾向となっています
- 年齢別人口では、14歳以下の若年層、15～64歳以下の生産年齢人口で減少、65歳以上の高齢人口が増加しており、少子高齢化が急速に進んでいます（平成22年から令和2年の人口減少率98.2%に対して、15～64歳人口減少率86.2%）

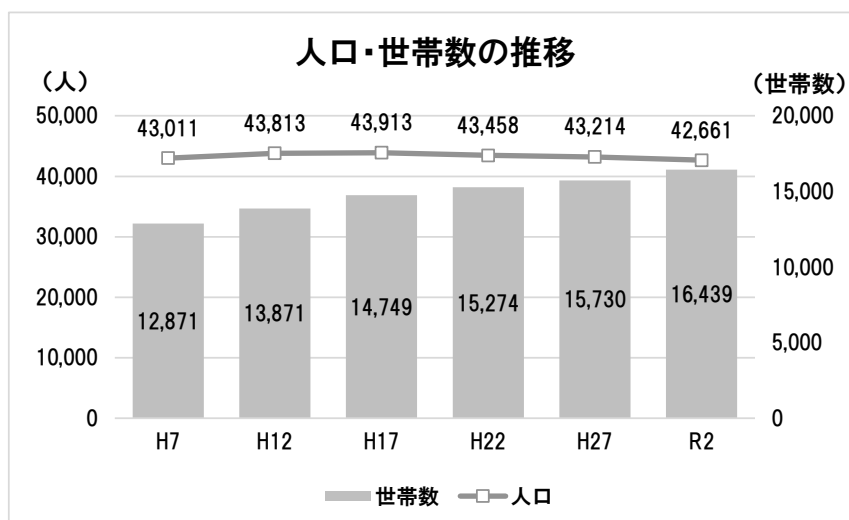


図 2-1-1 人口・世帯数の推移

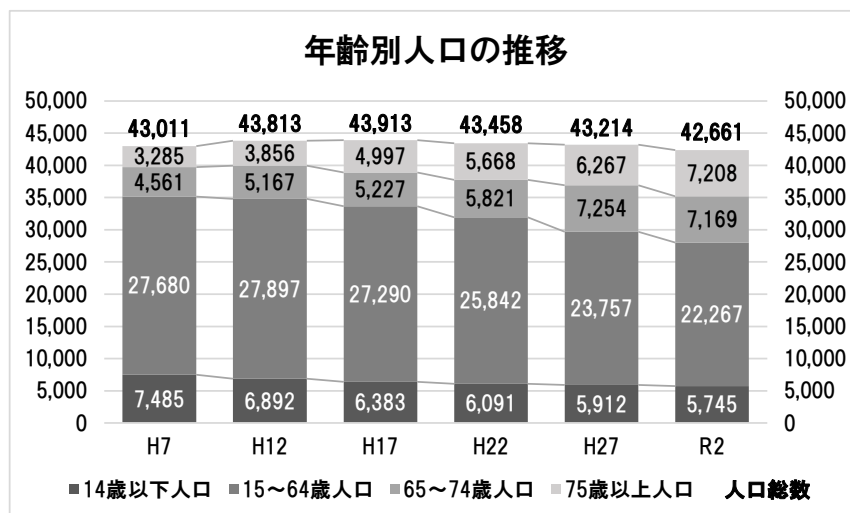


図 2-1-2 年齢別人口の推移

	H7	H12	H17	H22	H27	R2	R2/H22
人口	43,011	43,813	43,913	43,458	43,214	42,661	98.2%
世帯数	12,871	13,871	14,749	15,274	15,730	16,439	107.6%
14歳以下人口	7,485	6,892	6,383	6,091	5,912	5,745	94.3%
15～64歳人口	27,680	27,897	27,290	25,842	23,757	22,267	86.2%
65～74歳人口	4,561	5,167	5,227	5,821	7,254	7,169	123.2%
75歳以上人口	3,285	3,856	4,997	5,668	6,267	7,208	127.2%

(赤磐市統計資料)

(3) 地域別人口の推移

- 地域別人口の推移では、山陽地域、赤坂地域、吉井地域で減少傾向、熊山地域では増加傾向となっています
- 平成22年から令和2年の減少率をみると、特に吉井地域での減少率が大きくなっています

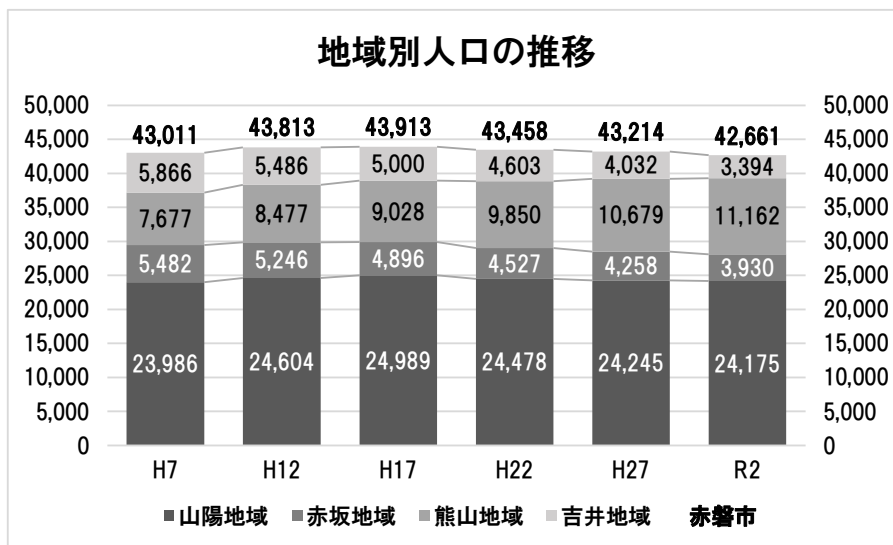


図 2-1-3 地域別人口の推移

	H7	H12	H17	H22	H27	R2	R2/H22
赤磐市	43,011	43,813	43,913	43,458	43,214	42,661	98.2%
山陽地域	23,986	24,604	24,989	24,478	24,245	24,175	98.8%
赤坂地域	5,482	5,246	4,896	4,527	4,258	3,930	86.8%
熊山地域	7,677	8,477	9,028	9,850	10,679	11,162	113.3%
吉井地域	5,866	5,486	5,000	4,603	4,032	3,394	73.7%

(赤磐市統計資料)

(4) 将来推計人口

- 総人口は緩やかに減少し、平成 22 (2010) 年に比べて平成 42 (2030) 年に 6.8%減少し、更に 15 年後の平成 57 (2045) 年には 15.5%減少しています
- 65 歳以上人口比率は、平成 22 (2010) 年には 26.4%であったものが、平成 57 (2045) 年には 37.6%になる等、さらに少子高齢化を伴う人口減少が進むと見込まれています

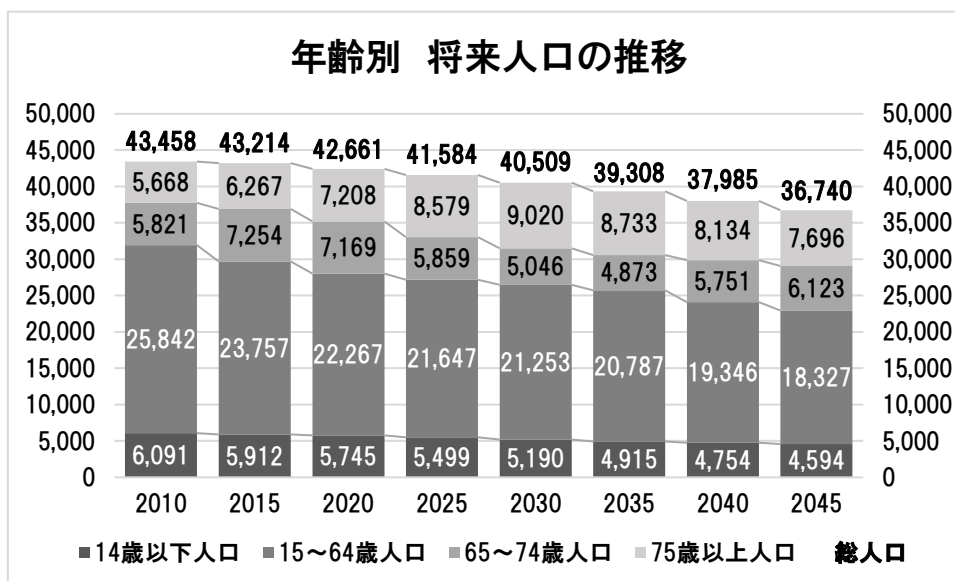


図 2-1-4 地域別将来推計人口

年次	総人口	14歳以下人口	15~64歳人口	65~74歳人口	75歳以上人口
2010	43,458	6,091	25,842	5,821	5,668
2015	43,214	5,912	23,757	7,254	6,267
2020	42,661	5,745	22,267	7,169	7,208
2025	41,584	5,499	21,647	5,859	8,579
2030	40,509	5,190	21,253	5,046	9,020
2035	39,308	4,915	20,787	4,873	8,733
2040	37,985	4,754	19,346	5,751	8,134
2045	36,740	4,594	18,327	6,123	7,696

↓ 推計人口

年次	総人口	14歳以下人口	15~64歳人口	65~74歳人口	75歳以上人口
2010	100.0%	14.0%	59.5%	13.4%	13.0%
2015	100.0%	13.7%	55.0%	16.8%	14.5%
2020	100.0%	13.5%	52.2%	16.8%	16.9%
2025	100.0%	13.2%	52.1%	14.1%	20.6%
2030	100.0%	12.8%	52.5%	12.5%	22.3%
2035	100.0%	12.5%	52.9%	12.4%	22.2%
2040	100.0%	12.5%	50.9%	15.1%	21.4%
2045	100.0%	12.5%	49.9%	16.7%	20.9%

↓ 推計人口

(国勢調査・赤磐市人口ビジョン改訂版・
『日本の地域別将来推計人口』 (H30. 3月推計) 国立社会保障・人口問題研究所)

(5) 住宅ストックと空家の状況

- 総住宅数は、平成 25 年の 18,600 戸から平成 30 年 19,190 戸と増加しています
- 空家率は、増加傾向にあり、全国・岡山県を上回っている状況です
- 空家の腐朽・破損状況では、「腐朽・破損あり」の空家が、平成 25 年の 930 戸から平成 30 年には 580 戸と減少しています
- 住宅・土地統計調査結果では、「特定空家等」となる可能性の高い「その他の住宅」が、平成 25 年は 1,790 戸で、平成 30 年は 2,270 戸と増加が見られます

	赤磐市		空家率 (%)		
	総住宅数 (戸)	空家数 (戸)	赤磐市	岡山県	全国
H10	8,880	1,070	12.05%	14.01%	12.59%
H15	9,380	1,250	13.33%	13.49%	13.04%
H20	16,880	2,170	12.86%	15.22%	13.87%
H25	18,600	2,480	13.33%	16.37%	14.06%
H30	19,190	3,090	16.10%	15.55%	13.60%

※赤磐市のH10、H15は旧山陽町のデータ

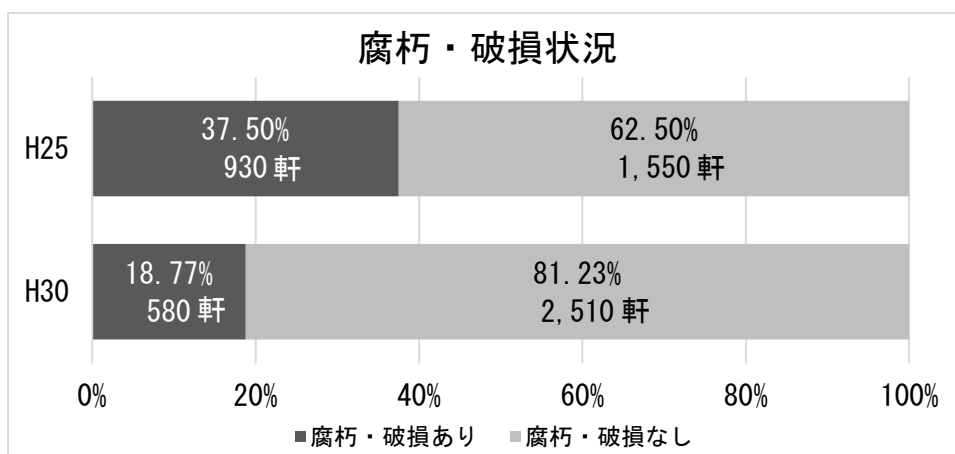


図 2-1-5 空家の腐朽・破損の状況

		空家総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
H25	総数	2,480	190	470	30	1,790
	腐朽・破損あり	930	30	270	-	640
	腐朽・破損あり割合	37.50%	15.79%	57.45%	-	35.75%
H30	総数	3,090	110	540	180	2,270
	腐朽・破損あり	580	20	40	20	500
	腐朽・破損あり割合	18.77%	18.18%	7.41%	11.11%	22.03%

※数値は四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません
(住宅・土地統計調査 (H25・H30) (総務省統計局))

2-2.空家等の現状

(1) 空家等実態調査の結果

①調査目的と概要

令和3年度に、赤磐市全域の空家等の軒数及び分布状況を把握し、空家等の適正管理及び利活用のための基礎資料とするために、空家実態調査を行いました。

調査対象区域等	赤磐市全域
調査対象	17,226軒
調査期間	R3.8月17日～R4.2月28日（R3.10月～12月・現地調査日）
調査内容	赤磐市全域の空家等候補の家屋に対して、外観目視による現地実態調査を実施し、空家等は「空家等判定項目」により判断することで特定しました。空家等と判定した家屋については、「空家等不良度判定項目」による判定を実施すると同時に外観の写真撮影を行いました。

②集計概要

空家等総数	1,722軒
空家率	10.00%

③空家軒数と空家率

a) 空家総数と空家率

- 地域別の空家割合および軒数は、吉井地域が22.53%（506軒）と最も高く、次いで赤坂地域が17.71%（324軒）、熊山地域が8.55%（355軒）、山陽地域が5.97%（537軒）となっています
- 空家率は、赤磐市全体では10.00%で、全国（13.60%）と比較して低いですが、吉井地域（22.53%）と赤坂地域（17.71%）では全国平均よりも高い状況にあります

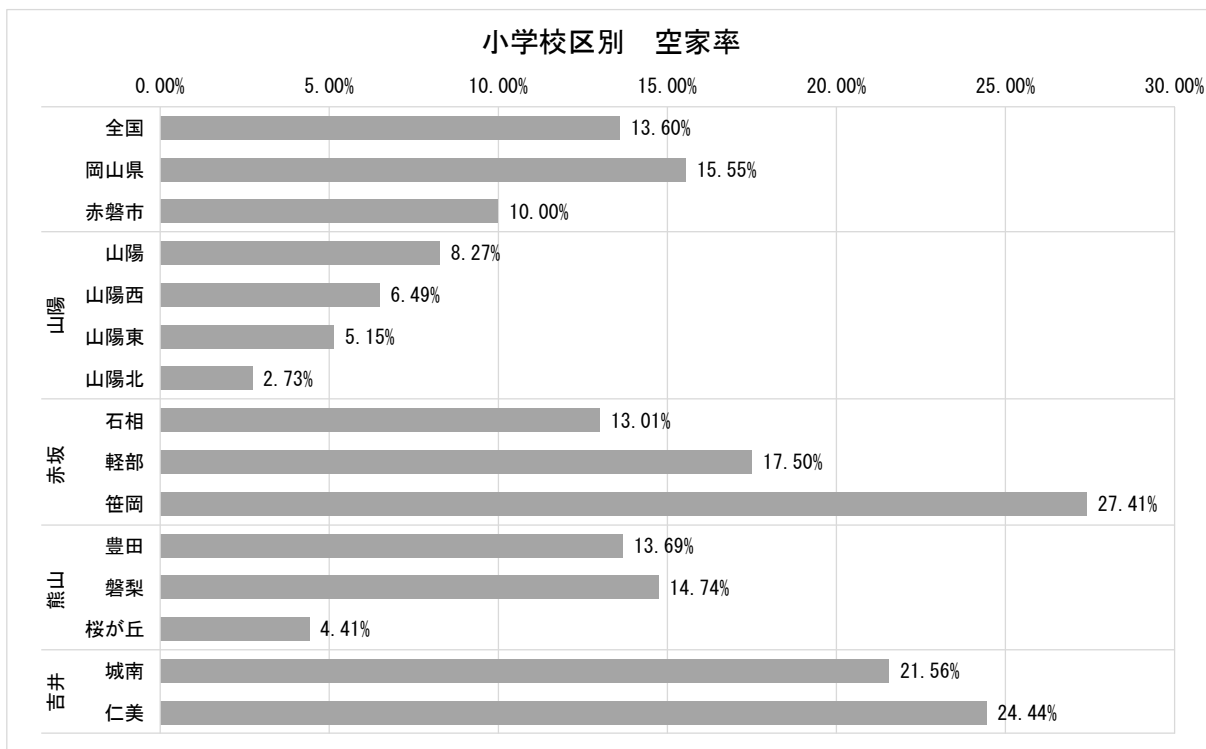
地域区分	家屋軒数		空家軒数		空家率	
	H28年度	R3年度	H28年度	R3年度	H28年度	R3年度
全国	60,628,600	62,407,400	8,526,400	8,488,600	14.06%	13.60%
岡山県	740,400	916,300	140,100	142,500	18.92%	15.55%
赤磐市	12,112	17,226	1,328	1,722	10.96%	10.00%
山陽地域	5,412	9,001	441	537	8.15%	5.97%
赤坂地域	1,923	1,829	234	324	12.17%	17.71%
熊山地域	2,554	4,150	327	355	12.80%	8.55%
吉井地域	2,223	2,246	326	506	14.66%	22.53%

※全国・岡山県は「住宅・土地統計調査（H25・H30）」から集計

※赤磐市は「空家等実態調査（H28・R3）」から集計（H28・R3調査で家屋軒数の集計方法が異なる）

b) 小学校区別の空家数

○小学校区別の空家率をみると、赤坂地域の軽部（17.50%）と笹岡（27.41%）、吉井地域の城南（21.56%）と仁美（24.44%）で、岡山県平均（15.55%）を上回っています



地域区分	小学校区	家屋軒数		空家軒数		空家率	
		H28年度	R3年度	H28年度	R3年度	H28年度	R3年度
全国		60,628,600	62,407,400	8,526,400	8,488,600	14.06%	13.60%
岡山県		740,400	916,300	140,100	142,500	18.92%	15.55%
赤磐市		12,112	17,226	1,328	1,722	10.96%	10.00%
山陽	山陽	3,007	3,554	202	294	6.72%	8.27%
	山陽西	1,012	1,449	85	94	8.40%	6.49%
	山陽東	766	1,651	72	85	9.40%	5.15%
	山陽北	627	2,347	82	64	13.08%	2.73%
赤坂	石相	819	807	77	105	9.40%	13.01%
	軽部	671	617	74	108	11.03%	17.50%
	笹岡	433	405	83	111	19.17%	27.41%
熊山	豊田	723	811	101	111	13.97%	13.69%
	磐梨	864	936	136	138	15.74%	14.74%
	桜が丘	967	2,403	90	106	9.31%	4.41%
吉井	城南	1,459	1,489	204	321	13.98%	21.56%
	仁美	764	757	122	185	15.97%	24.44%

※全国・岡山県は「住宅・土地統計調査（H25・H30）」から集計

※赤磐市は「空家等実態調査（H28・R3）」から集計（H28・R3調査で家屋軒数の集計方法が異なる）

c) 地区別の空家率

○地区別の空家軒数では吉井地域の周匝が 86 軒と最も多く、次いで是里が 43 軒、赤坂地域の町苧田と惣分が 38 軒、山陽地域の桜が丘西 1 丁目が 35 軒、山陽 2 丁目が 34 軒、下仁保が 32 軒、熊山地域の桜が丘東 6 丁目が 32 軒であり、この 8 地区が空家軒数 30 軒を超えています

○地区別の空家率の状況では、山陽地域以外で空家率が高い（20%以上）傾向にあります

○空家率 20%以上の地区は、山陽地域の 1 地区（津崎）、赤坂地域の 6 地区（北佐古田、小原、坂辺、惣分、大屋、山手）、熊山地域の 7 地区（弥上、石蓮寺、岡、酌田、円光寺、徳富、勢力、奥吉原）、吉井地域の 17 地区（河原屋、是里、滝山、黒沢、中山、稲蒔、光木、石、暮田、戸津野、中勢実、平山、合田、中畑、石上、小鎌、西勢実）です

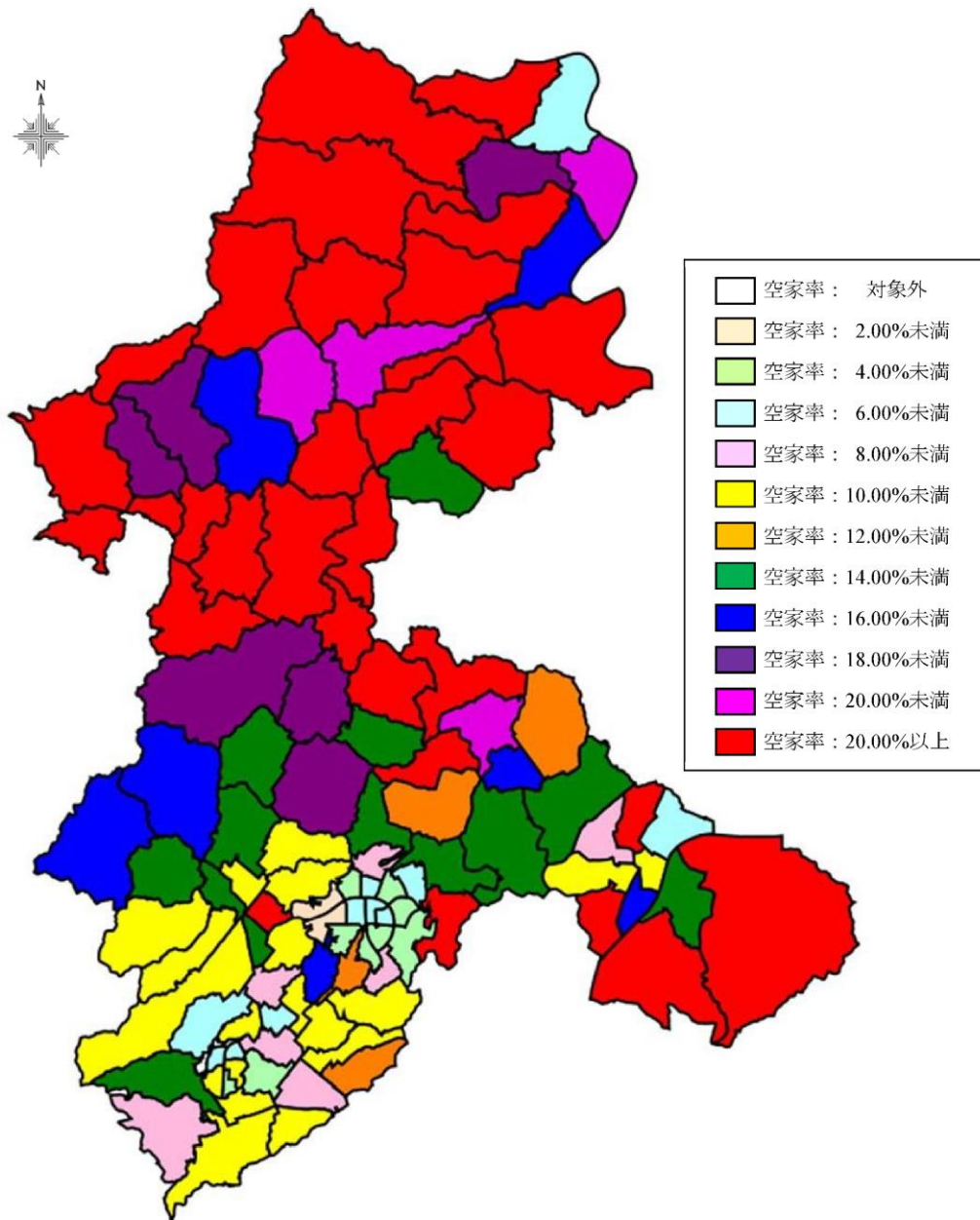


図 2-2-1 地区別の空家率の状況

表 2-2-1 地区別の空家軒数及び空家率（山陽地域・赤坂地域）

※空家軒数 30 軒以上、空家率 20%以上に網がけ

地区名	家屋軒数	空家等軒数	空家率	地区名	家屋軒数	空家等軒数	空家率
馬屋	207	14	6.76%	町苅田	282	38	13.48%
和田	71	9	12.68%	大苅田	73	6	8.22%
岩田	117	10	8.55%	東窪田	113	11	9.73%
穂崎	283	27	9.54%	西窪田	72	9	12.50%
長尾	54	5	9.26%	由津里	154	23	14.94%
立川	161	10	6.21%	山口	113	18	15.93%
河本	377	10	2.65%	西軽部	177	22	12.43%
下市	290	21	7.24%	東軽部	124	22	17.74%
熊崎	82	8	9.76%	南佐古田	39	5	12.82%
南方	57	6	10.53%	北佐古田	47	19	40.43%
斎富	56	5	8.93%	今井	74	13	17.57%
沼田	254	21	8.27%	多賀	156	27	17.31%
中島	63	6	9.52%	小原	110	26	23.64%
日古木	68	7	10.29%	坂辺	89	21	23.60%
二井	57	8	14.04%	惣分	130	38	29.23%
高屋	168	14	8.33%	大屋	37	9	24.32%
上市	70	3	4.29%	山手	39	17	43.59%
正崎	104	7	6.73%	赤坂地域	1,829	324	17.71%
五日市	48	6	12.50%				
尾谷	62	5	8.06%				
津崎	48	11	22.92%				
神田	68	6	8.82%				
鴨前	95	5	5.26%				
西中	193	18	9.33%				
下仁保	334	32	9.58%				
上仁保	56	5	8.93%				
斗有	111	15	13.51%				
山陽1丁目	181	7	3.87%				
山陽2丁目	401	34	8.48%				
山陽3丁目	287	25	8.71%				
山陽4丁目	294	12	4.08%				
山陽5丁目	286	16	5.59%				
桜が丘西1丁目	515	35	6.80%				
桜が丘西2丁目	201	6	2.99%				
桜が丘西3丁目	389	14	3.60%				
桜が丘西4丁目	337	20	5.93%				
桜が丘西5丁目	209	10	4.78%				
桜が丘西6丁目	529	28	5.29%				
桜が丘西7丁目	402	11	2.74%				
桜が丘西8丁目	561	10	1.78%				
桜が丘西9丁目	432	5	1.16%				
桜が丘西10丁目	423	10	2.36%				
山陽地域	9,001	537	5.97%				

表 2-2-2 地区別の空家軒数及び空家率（熊山地域・吉井地域）

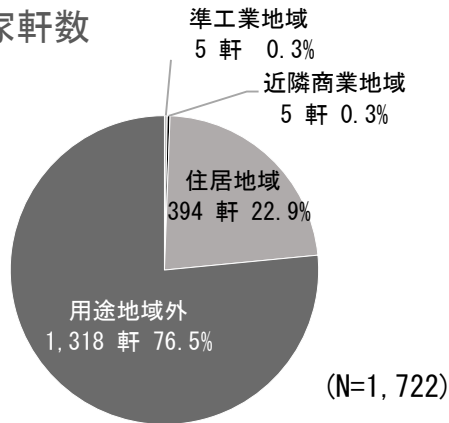
※空家軒数 30 軒以上、空家率 20%以上に網がけ

地区名	家屋軒数	空家等軒数	空家率	地区名	家屋軒数	空家等軒数	空家率
可真下	176	23	13.07%	河原屋	45	24	53.33%
可真上	99	12	12.12%	草生	72	3	4.17%
弥上	57	12	21.05%	周匝	452	86	19.03%
野間	37	5	13.51%	福田	114	18	15.79%
稗田	87	9	10.34%	是里	150	43	28.67%
石蓮寺	27	12	44.44%	滝山	91	19	20.88%
沢原	145	19	13.10%	黒本	161	26	16.15%
殿谷	162	19	11.73%	黒沢	82	24	29.27%
佐古	63	9	14.29%	中山	54	16	29.63%
岡	53	10	18.87%	稲蒔	90	21	23.33%
酌田	30	8	26.67%	光木	26	8	30.77%
円光寺	87	18	20.69%	石	49	14	28.57%
吉原	126	6	4.76%	八島田	49	6	12.24%
河田原	66	6	9.09%	暮田	54	13	24.07%
釣井	65	10	15.38%	戸津野	64	16	25.00%
徳富	43	9	20.93%	中勢実	85	23	27.06%
小瀬木	81	7	8.64%	塩木	54	10	18.52%
松木	103	8	7.77%	平山	43	18	41.86%
勢力	52	11	21.15%	仁堀東	104	20	19.23%
千鉢	79	11	13.92%	仁堀中	121	18	14.88%
奥吉原	109	25	22.94%	仁堀西	81	14	17.28%
桜が丘東1丁目	518	17	3.28%	合田	21	6	28.57%
桜が丘東2丁目	455	18	3.96%	中畑	15	3	20.00%
桜が丘東3丁目	280	12	4.29%	石上	19	7	36.84%
桜が丘東4丁目	442	17	3.85%	小鎌	85	29	34.12%
桜が丘東5丁目	218	10	4.59%	西勢実	41	17	41.46%
桜が丘東6丁目	490	32	6.53%	広戸	24	4	16.67%
熊山地域	4,150	355	8.55%	吉井地域	2,246	506	22.53%

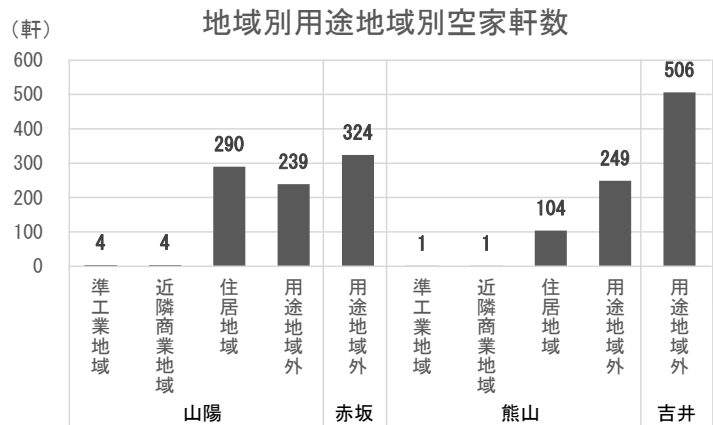
d) 用途地域別の空家数

○用途地域別の空家軒数は、用途地域外が1,318軒で、全体の76.5%を占めています
 ○山陽地域では、住居地域の空家軒数がもっとも多く290軒、熊山地域では住居地域104軒に対し、用途地域外が249軒と多く、赤坂地域、吉井地域は、全域が都市計画区域外であるため、すべて用途地域外となっています

用途地域別空家軒数



地域区分	用途地域区分	計
赤磐市	準工業地域	5
	近隣商業地域	5
	住居地域	394
	用途地域外	1,318
山陽	準工業地域	4
	近隣商業地域	4
	住居地域	290
	用途地域外	239
赤坂	用途地域外	324
熊山	準工業地域	1
	近隣商業地域	1
	住居地域	104
	用途地域外	249
吉井	用途地域外	506



※山陽地域、熊山地域の桜が丘東地区が都市計画区域で市街化区域（用途地域）指定

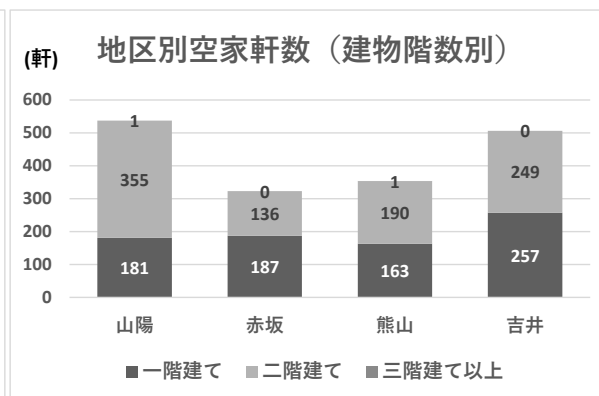
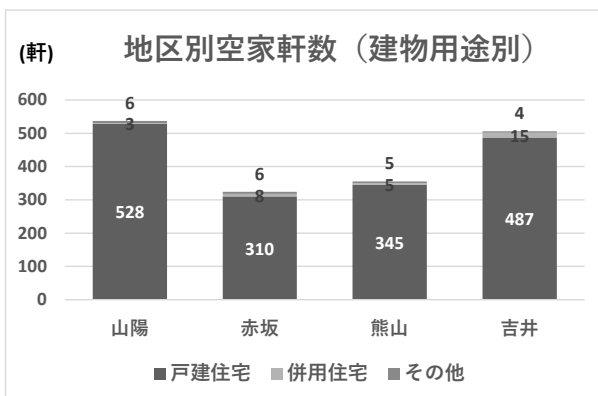
※赤坂地域、吉井地域は全域が、都市計画区域外

(赤磐市都市計画マスタープラン (R1.6月改訂))

地域区分	小学校区	用途地域区分	空家軒数
赤磐市		第一種低層住居専用地	326
		第一種住居地域	62
		第二種住居地域	6
		準工業地域	5
		近隣商業地域	5
		用途地域外	1,318
山陽	山陽	第一種低層住居専用地	8
		第一種住居地域	37
		第二種住居地域	6
		準工業地域	4
		用途地域外	239
	山陽西	第一種低層住居専用地	94
	山陽東	第一種低層住居専用地	79
		第一種住居地域	6
	山陽北	第一種低層住居専用地	44
		第一種住居地域	16
近隣商業地域		4	
赤坂	石相	用途地域外	105
	軽部	用途地域外	108
	笹岡	用途地域外	111
熊山	豊田	用途地域外	111
		用途地域外	138
	桜が丘	第一種低層住居専用地	101
		第一種住居地域	3
		準工業地域	1
		近隣商業地域	1
吉井	城南	用途地域外	321
	仁美	用途地域外	185

e) 空家等の建物用途別、階数別の軒数

○建物用途別軒数は、戸建住宅が1,670軒で最も多く、全体の97.0%を占めています
 ○建物階数の別では、2階建てが最も多く930軒(54.0%)、1階建てが788軒(45.8%)となっています



建物の用途	建物階数				計	構成比
	一階建て	二階建て	三階建て以上	※倒壊のため不明		
戸建住宅	767	900	1	2	1670	97.0%
併用住宅	8	22	1	0	31	1.8%
その他	13	8	0	0	21	1.2%
計	788	930	2	2	1722	100.0%

※その他は、倉庫、車庫、納屋等

建物の用途	建物階数				用途別割合
	一階建て	二階建て	三階建て	※倒壊のため不明	
戸建住宅	45.9%	53.9%	0.1%	0.1%	97.0%
併用住宅	25.8%	71.0%	3.2%	0.0%	1.8%
その他	61.9%	38.1%	0.0%	0.0%	1.2%
階数別割合	45.8%	54.0%	0.1%	0.1%	100.0%

※その他は、倉庫、車庫、納屋等

④空家等の老朽度・危険度の状況

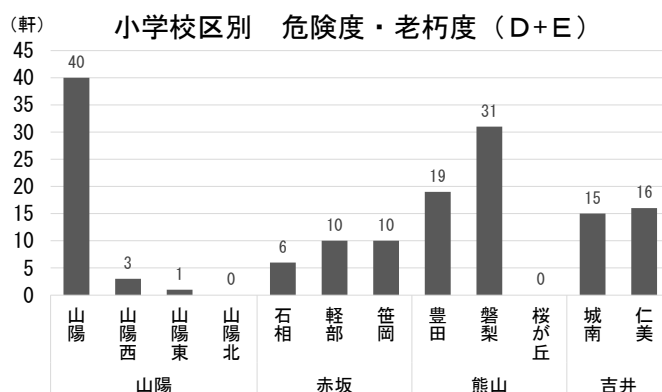
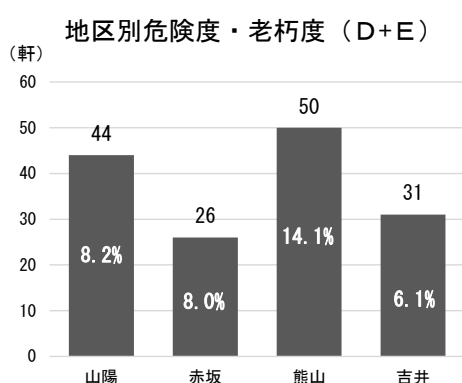
a) 地域別

○空家等の老朽度・危険度は、下記の表のとおり5ランクに区分しました

○赤磐市全体の結果では、約60%の空家等が良好な状態です

○危険度・老朽度が高い（D及びE）軒数は151軒存在しており、地域別にみると、熊山地域が50軒（14.1%）と最も多く、次いで山陽地域が44軒（8.2%）、吉井地域が31軒（6.1%）、赤坂地域が26軒（8.0%）です

ランク	点数	内容
A	0～9	問題なし又は小規模の修繕により再利用が可能
B	10～19	管理は行き届いていないが、当面の危険性は少ない
C	20～29	管理が行き届いておらず、損傷が激しい
D	30～39	倒壊の危険性が高く、修繕や解体などの緊急度が高い
E	40～70	倒壊の危険性が高く、解体などの緊急度が極めて高い



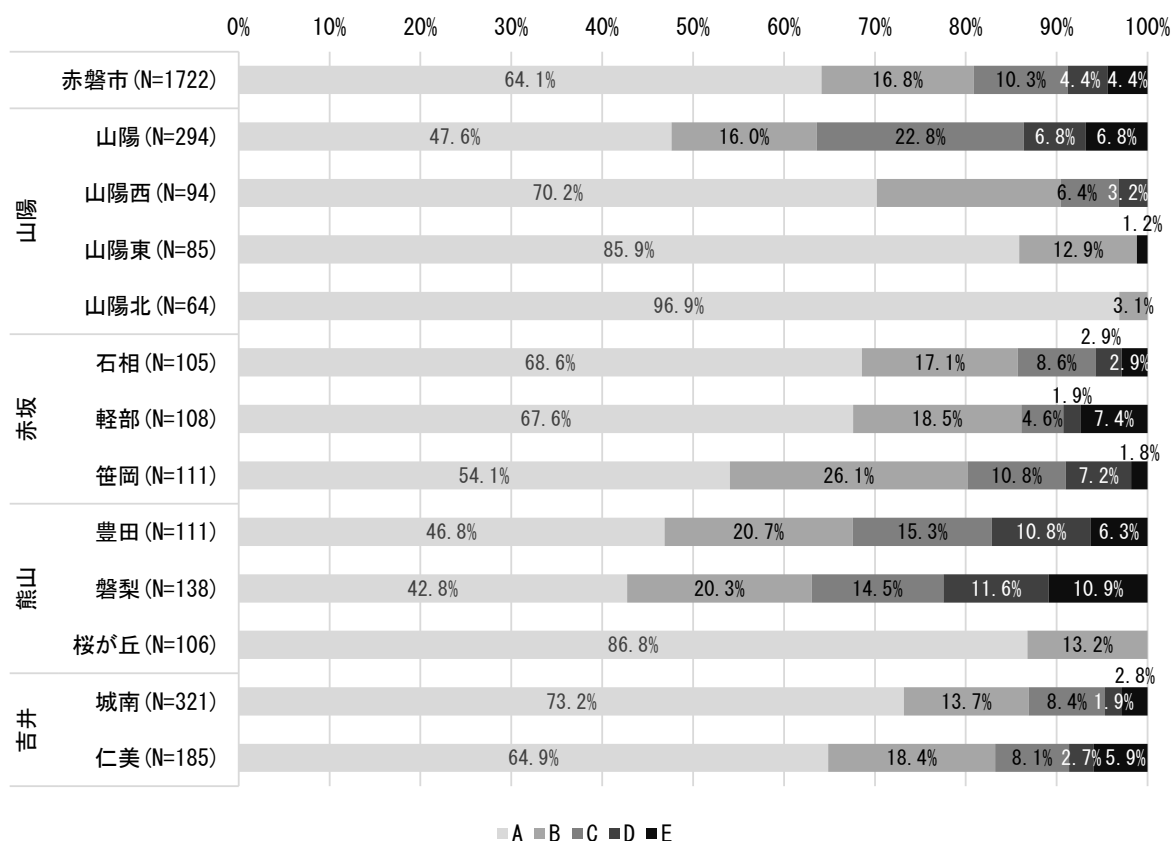
地域区分	A	B	C	D	E	合計	D+E
山陽	341	79	73	23	21	537	44
赤坂	205	67	26	13	13	324	26
熊山	203	65	37	28	22	355	50
吉井	355	78	42	11	20	506	31
赤磐市	1,104	289	178	75	76	1,722	151

地域区分	A	B	C	D	E	合計	D+E
山陽 (N=537)	63.5%	14.7%	13.6%	4.3%	3.9%	100.0%	8.2%
赤坂 (N=324)	63.3%	20.7%	8.0%	4.0%	4.0%	100.0%	8.0%
熊山 (N=355)	57.2%	18.3%	10.4%	7.9%	6.2%	100.0%	14.1%
吉井 (N=506)	70.2%	15.4%	8.3%	2.2%	4.0%	100.0%	6.1%
赤磐市 (N=1,722)	64.1%	16.8%	10.3%	4.4%	4.4%	100.0%	8.8%

b) 小学校区別

○小学校区別にみると、地域内においてばらつきがみられます
 ○山陽地域における A ランクの割合は、山陽が約 5 割、山陽西が約 7 割、山陽東が約 9 割、山陽北が約 10 割となっています
 ○熊山地域における A ランクの割合は、豊田と磐梨が 4~5 割、桜が丘が約 9 割となっています

小学校区別 老朽度・危険度ランク別空家軒数



地域区分	小学校区	A	B	C	D	E	計	D+E
赤磐市		1104	289	178	75	76	1722	151
山陽	山陽	140	47	67	20	20	294	40
	山陽西	66	19	6	3	0	94	3
	山陽東	73	11	0	0	1	85	1
	山陽北	62	2	0	0	0	64	0
赤坂	石相	72	18	9	3	3	105	6
	軽部	73	20	5	2	8	108	10
	笹岡	60	29	12	8	2	111	10
熊山	豊田	52	23	17	12	7	111	19
	磐梨	59	28	20	16	15	138	31
	桜が丘	92	14	0	0	0	106	0
吉井	城南	235	44	27	6	9	321	15
	仁美	120	34	15	5	11	185	16

c) 用途地域別

○用途地域別にみると、危険度・老朽度が高い（D及びE）軒数、151軒はほとんどが用途地域外に存在しています

用途地域	A	B	C	D	E	計	D+E
近隣商業地域	5	0	0	0	0	5	0
準工業地域	3	2	0	0	0	5	0
住居地域	319	58	10	5	2	394	7
用途地域外	777	229	168	70	74	1,318	144
総計	1,104	289	178	75	76	1,722	151

用途地域	A	B	C	D	E	計	D+E
近隣商業地域(N=5)	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%
準工業地域(N=5)	60%	40%	0%	0%	0%	100%	0%
住居地域(N=394)	81%	15%	3%	1%	1%	100%	2%
用途地域外(N=1,318)	59%	17%	13%	5%	6%	100%	11%
総計(N=1,722)	64%	17%	10%	4%	4%	100%	9%

地域区分	小学校区	用途地域	A	B	C	D	E	計	D+E
赤磐市			1,104	289	178	75	76	1,722	151
山陽	山陽	準工業地域	2	2	0	0	0	4	0
		第一種住居地域	25	6	3	2	1	37	3
		第一種低層住居専用地	4	3	1	0	0	8	0
		第二種住居地域	3	3	0	0	0	6	0
		用途地域外	106	33	63	18	19	239	37
	山陽西	第一種低層住居専用地	66	19	6	3	0	94	3
	山陽東	第一種住居地域	5	1	0	0	0	6	0
		第一種低層住居専用地	68	10	0	0	1	79	1
	山陽北	近隣商業地域	4	0	0	0	0	4	0
		第一種住居地域	15	1	0	0	0	16	0
第一種低層住居専用地		43	1	0	0	0	44	0	
赤坂	石相	用途地域外	72	18	9	3	3	105	6
	軽部	用途地域外	73	20	5	2	8	108	10
	笹岡	用途地域外	60	29	12	8	2	111	10
熊山	豊田	用途地域外	52	23	17	12	7	111	19
		用途地域外	59	28	20	16	15	138	31
	桜が丘	近隣商業地域	1	0	0	0	0	1	0
		準工業地域	1	0	0	0	0	1	0
		第一種住居地域	3	0	0	0	0	3	0
		第一種低層住居専用地	87	14	0	0	0	101	0
吉井	城南	用途地域外	235	44	27	6	9	321	15
	仁美	用途地域外	120	34	15	5	11	185	16

d) 危険度・老朽度が高い (D 及び E) 空家の分布状況

○地区別の危険度・老朽度が高い (D 及び E) 空家軒数では、熊山地域の奥吉原と吉井地域の中勢実が最も多く 7 軒、次いで赤坂地域の北佐古田が 6 軒、その他、5 軒の地区が 7 地区存在し、全ての地域で 5 軒以上ある地区が存在している状況にあります

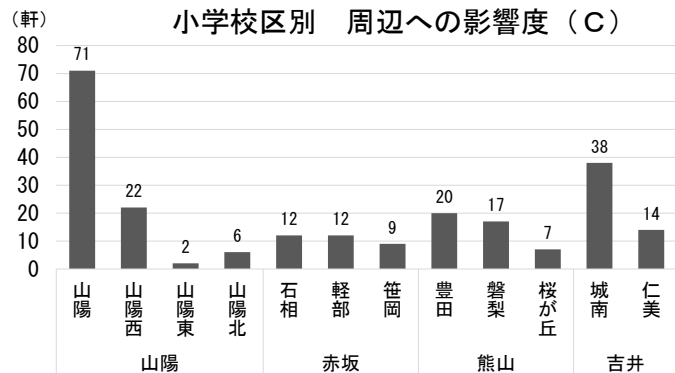
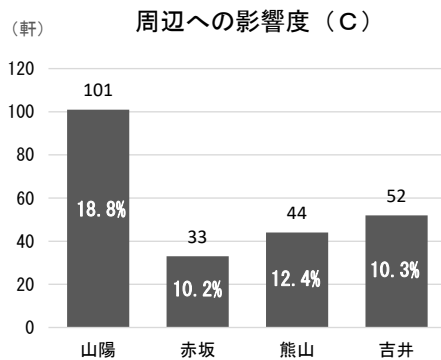
表 2-2-3 危険度・老朽度が高い (D 及び E) 地区

地域区分	地区名	老朽・危険度 D+E	地域区分	地区名	老朽・危険度 D+E
山陽	和田	1	熊山	可真下	5
	岩田	2		可真上	1
	河本	1		弥上	1
	下市	1		野間	2
	熊崎	2		石蓮寺	5
	沼田	5		沢原	5
	中島	3		殿谷	5
	日古木	3		佐古	3
	二井	2		岡	1
	正崎	3		酌田	3
	五日市	2		円光寺	2
	尾谷	1		吉原	1
	津崎	2		河田原	3
	神田	1		小瀬木	2
	鴨前	2		松木	1
	西中	5		勢力	2
	下仁保	1		千躰	1
	上仁保	2		奥吉原	7
	斗有	1		河原屋	2
	山陽2丁目	1		草生	1
山陽3丁目		周匝	2		
山陽4丁目	1	福田	1		
山陽5丁目	1	是里	4		
桜が丘西3丁目	1	黒本	1		
赤坂	町苅田	2	吉井	稲蒔	1
	由津里	2		八島田	2
	山口	2		暮田	1
	東軽部	1		戸津野	4
	南佐古田	2		中勢実	7
	北佐古田	6		塩木	1
	多賀	1		平山	1
	小原	5		仁堀西	1
	坂辺	1		小鎌	2
	惣分	3		赤磐市	151
	山手	1			

⑤周辺への影響度

- 赤磐市全体では、1,061軒（61.6%）の空家等が良好（Aランク）な状態です
- 周辺への影響度が高い（Cランク）の空家は、山陽地域に多く101軒（18.8%）、次いで吉井地域が52軒（10.3%）、熊山地域が44軒（12.4%）、赤坂地域が33軒（10.2%）と全域に存在しています
- 用途地域別にみると、Cランク230軒は、ほとんどが用途地域外（81.3%）です

ランク	点数	内容
A	0～4	管理されている又は周辺への影響度が低い
B	5～9	周辺への影響度が中程度
C	10～30	周辺への影響度が高い



地域区分	A	B	C	合計	Cの空家率
山陽	323	113	101	537	5.87%
赤坂	214	77	33	324	1.92%
熊山	223	88	44	355	2.56%
吉井	301	153	52	506	3.02%
赤磐市	1,061	431	230	1,722	13.36%

地域区分	A	B	C	合計	Cの空家率
山陽（N=537）	60.1%	21.0%	18.8%	100.0%	5.87%
赤坂（N=324）	66.0%	23.8%	10.2%	100.0%	1.92%
熊山（N=355）	62.8%	24.8%	12.4%	100.0%	2.56%
吉井（N=506）	59.5%	30.2%	10.3%	100.0%	3.02%
赤磐市（N=1,722）	61.6%	25.0%	13.4%	100.0%	13.36%

用途地域区分	A	B	C	計
近隣商業地域	4	0	1	5
準工業地域	3	0	2	5
住居地域	277	77	40	394
用途地域外	777	354	187	1,318
赤磐市	1,061	431	230	1,722

用途地域区分	A	B	C	計
近隣商業地域 (N=5)	80.0%	0.0%	20.0%	100.0%
準工業地域 (N=5)	60.0%	0.0%	40.0%	100.0%
住居地域 (N=394)	70.3%	19.5%	10.2%	100.0%
用途地域外 (N=1,318)	59.0%	26.9%	14.2%	100.0%
赤磐市 (N=1,722)	61.6%	25.0%	13.4%	100.0%

地域区分	小学校区	用途地域	A	B	C	計
赤磐市			1,061	431	230	1,722
山陽	山陽	準工業地域	2	0	2	4
		第一種住居地域	30	6	1	37
		第一種低層住居専用地	5	1	2	8
		第二種住居地域	5	0	1	6
		用途地域外	118	56	65	239
	山陽西	第一種低層住居専用地	49	23	22	94
	山陽東	第一種住居地域	5	1	0	6
		第一種低層住居専用地	67	10	2	79
	山陽北	近隣商業地域	3	0	1	4
		第一種住居地域	10	5	1	16
第一種低層住居専用地		29	11	4	44	
赤坂	石相	用途地域外	69	24	12	105
	軽部	用途地域外	73	23	12	108
	笹岡	用途地域外	72	30	9	111
熊山	豊田	用途地域外	60	31	20	111
		用途地域外	84	37	17	138
	桜が丘	近隣商業地域	1	0	0	1
		準工業地域	1	0	0	1
		第一種住居地域	3	0	0	3
	第一種低層住居専用地	74	20	7	101	
吉井	城南	用途地域外	191	92	38	321
	仁美	用途地域外	110	61	14	185

⑥赤磐市の空家等の特徴と課題

a) 空家総数・空家率の状況

- ・空家総数は1,722軒、山陽地域が537軒と最も多く、次いで吉井地域が506軒、熊山地域が355軒、赤坂地域が324軒で、全域に空家が発生しています。
- ・市全体の空家率は10.00%と平成30年時点の全国平均13.60%を下回っています。
- ・地域別でみると、吉井地域が22.53%と最も高く、また、4地域の中で平成22年から令和2年にかけての人口減少率が最も大きいことから、人口減少が空家発生の一因であることが見て取れます。
- ・小学校区別にみると、山陽地域の全小学校区（山陽・山陽西・山陽東・山陽北）と熊山地域の桜が丘の空家率が概ね9%未満である一方、赤坂地域と吉井地域の全小学校区（石相・軽部・笹岡・城南・仁美）及び熊山地域の磐梨と豊田が13%以上となっています。
- ・小学校区によって二極化していることが見て取れ、地区毎の事情や状況を把握することも重要です。

○赤磐市全域で空家が発生しているが、人口減少が発生の一因となっているため、移住促進やまちづくり施策等、空家を発生させない対策が必要です
○地域（小学校区）で二極化しており、住宅地・山間地等の地域ごとの実情や実態を把握することも重要です

b) 危険度・老朽度の状況

- ・市全体では、1,104軒（64.1%）の空家等が良好（Aランク）な状態です。
- ・危険度・老朽度が高いD及びEランクの軒数（及び割合）は、市全体で151軒（8.8%）、地域別にみると熊山地域が50軒（14.1%）、次いで山陽地域が44軒（8.2%）、吉井地域が31軒（6.1%）、赤坂地域が26軒（8.0%）と全域に存在しています。
- ・用途地域別にみると、D及びEランク151軒は、ほとんどが用途地域外（95.4%）となっています。

○老朽度・危険度の高い空家の多い地域、特に熊山地域では、緊急的、応急的な措置も必要です
○空家率の高い地域、特に用途地域外では、放置した場合、危険度・老朽度が高まることも推測されることから、危険度・老朽度を抑制する対策が必要です

c) 周辺への影響度の状況

- ・赤磐市全体では、1,061軒（61.6%）の空家等が良好（Aランク）な状態です。
- ・周辺への影響度が高い（Cランク）の空家は、山陽地域に多く101軒（18.8%）、次いで吉井地域が52軒（10.3%）、熊山地域が44軒（12.4%）、赤坂地域が33軒（10.2%）と全域に存在しています。
- ・用途地域別にみると、Cランク230軒は、ほとんどが用途地域外（81.3%）となっています。

○山陽地域は、中心となる市街地周辺で住宅数も多い地域となっているため、周辺への悪影響に対する対策が求められます

(2) 空家所有者等意向調査の結果

①調査概要

調査目的	「赤磐市空家等実態調査業務」の現地調査において、空家と特定された建築物について、空家となった原因や現在の管理状況、将来の利活用に関する意向等を把握し、空家等対策、有効活用や定住促進といった地域活性化を検討していく基礎資料とする目的で行いました。
調査対象区域等	空家と判定された建物の所有者のうち住所が特定できた者（1,619軒）
調査期間	令和4年11月16日（水）～30日（水）の2週間程度
調査方法	郵送配布、郵送回収（WEBでも回答可能な調査票を作成）

②集計概要

回収数	733票(建物ベース)
回収率	45.3%

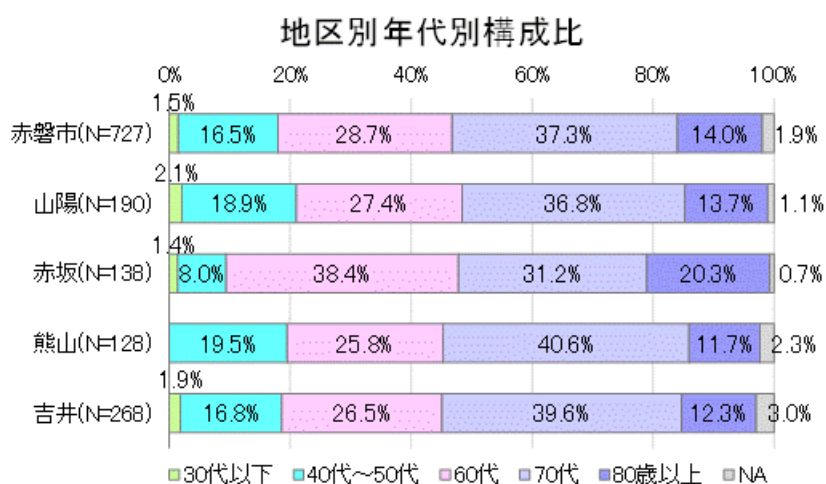
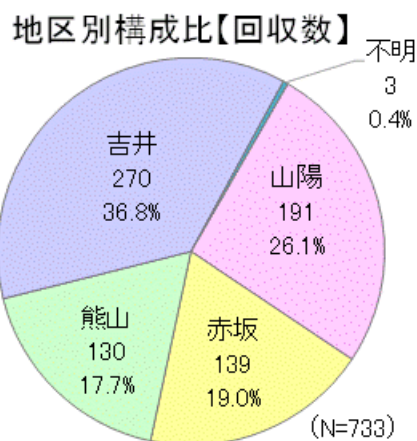
表 2-2-4 回答票の内訳

地域区分	回収数	地区別構成	集計対象
赤磐市	733	100.0%	733
山陽	191	26.1%	191
赤坂	139	19.0%	139
熊山	130	17.7%	130
吉井	270	36.8%	270
不明	3	0.4%	3

※「集計対象」：アンケート調査結果集計の対象票

③地区別回答者数と所有者の年代

- 地区別の回答数は、吉井地域が最も多く 270 人 (36.8%) となっているが、地区別の構成では、概ね全地区から回答がありました
- 年代別の構成は、全体で 60 代が 28.7%、70 代 37.3%、80 歳以上 14.0%と、60 歳以上で 8 割となっています
- 地区別でみると、赤坂地域で高齢者の割合が高い状況です



※地区不明 (3 人) と年代不明 (6 人) の地区別グラフ系列は省く

④用途地域別の構成

○用途地域別にみると、全体の約8割が用途地域外となっています

※吉井、赤坂地域は地域全体が用途地域外となっています。熊山地域は、桜が丘東（43軒）が市街化区域となっています

地域区分	近隣商業	第一種住居	第一種低層住居	第一種中高層住居	第二種住居地域	準工業	用途地域外	不明	計
赤磐市	0	22	106	0	2	5	595	3	733
山陽	0	20	66	0	2	4	99	0	191
赤坂	0	0	0	0	0	0	139	0	139
熊山	0	2	40	0	0	1	87	0	130
吉井	0	0	0	0	0	0	270	0	270
不明	0	0	0	0	0	0	0	3	3

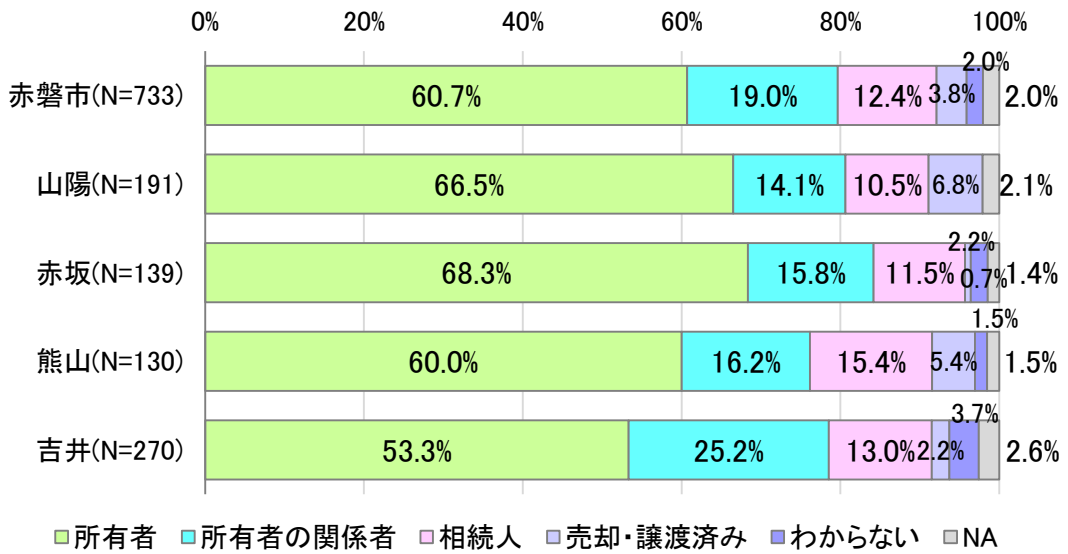
地域区分	近隣商業	第一種住居	第一種低層住居	第一種中高層住居	第二種住居地域	準工業	用途地域外	不明	計
赤磐市(N=733)	0.0%	3.0%	14.5%	0.0%	0.3%	0.7%	81.2%	0.4%	100.0%
山陽(N=191)	0.0%	10.5%	34.6%	0.0%	1.0%	2.1%	51.8%	0.0%	100.0%
赤坂(N=139)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
熊山(N=130)	0.0%	1.5%	30.8%	0.0%	0.0%	0.8%	66.9%	0.0%	100.0%
吉井(N=270)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
不明(N=3)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%

⑤対象建物の現在の状況

a) 土地・建物の所有状況

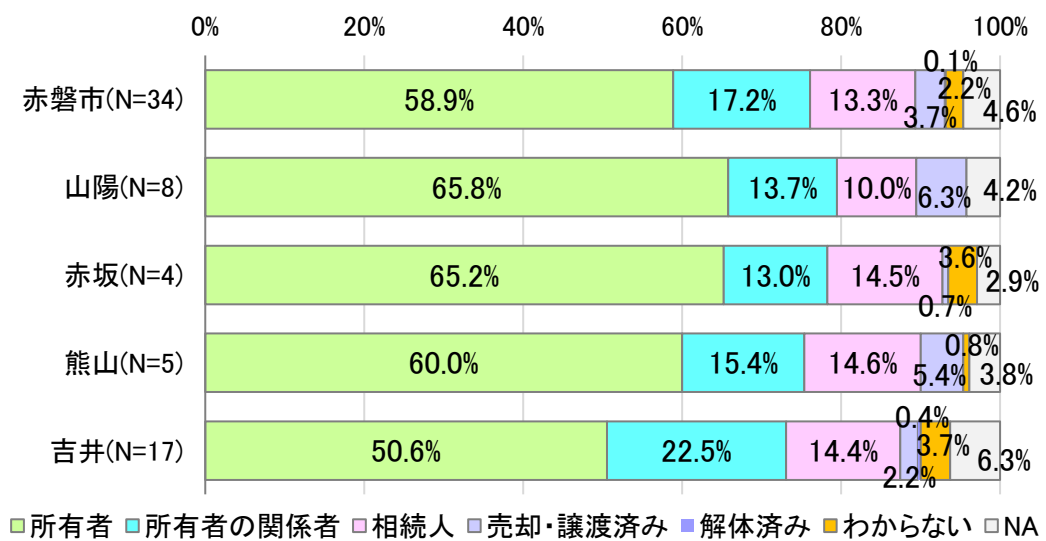
○調査の土地・建物ともに、全体の約6割が所有者自身となっています
 ○全体の約3割は「所有者の関係者」、「相続人である（予定も含む）」との回答で、「売却・譲渡済み」は、土地では3.8%、建物では3.7%となっています

建物の状況【土地】



※地区不明（3人）の地区別グラフ系列は省く

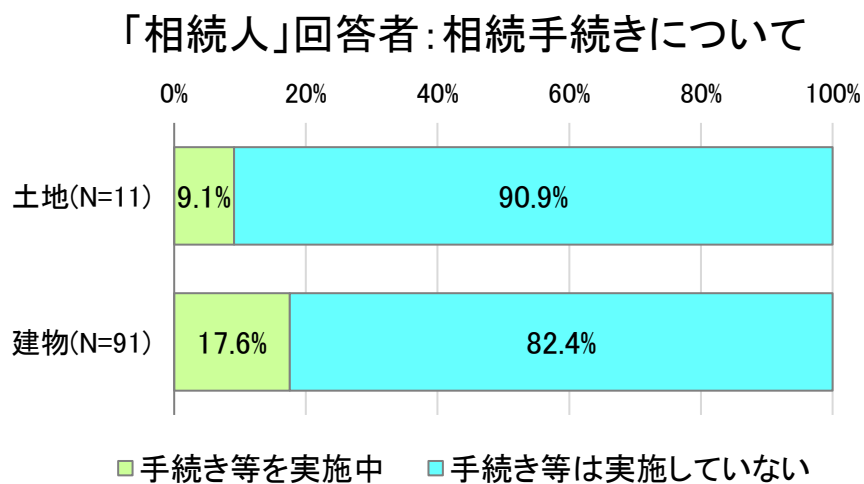
建物の状況【建物】



※地区不明（3人）の地区別グラフ系列は省く

b) 相続手続き実施状況と問題

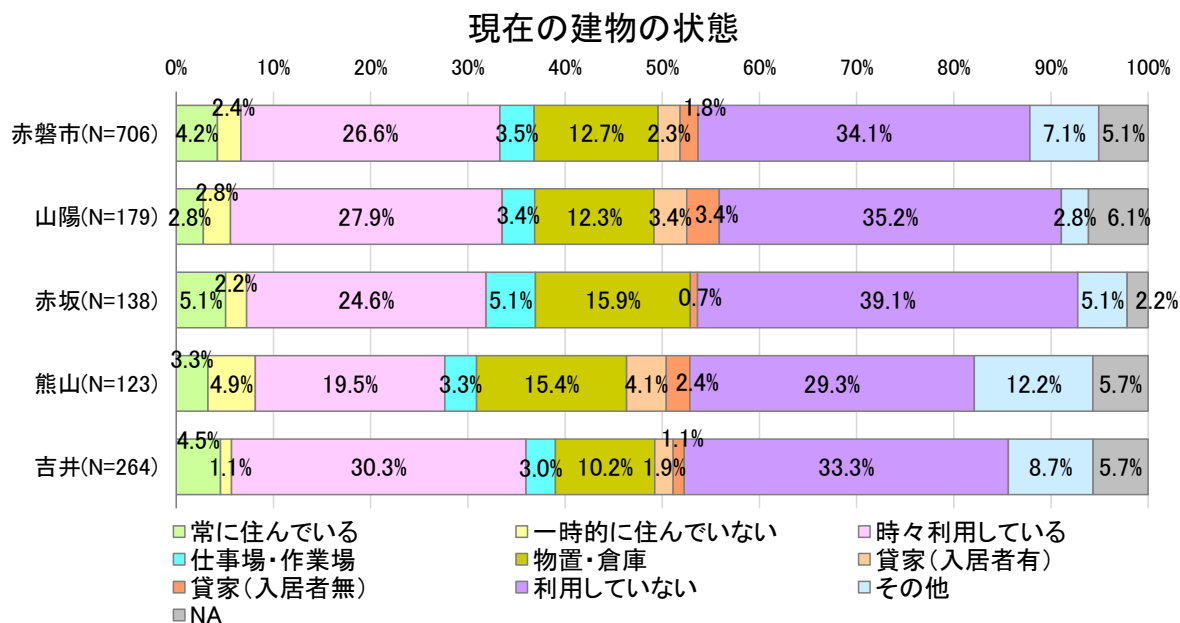
○前項「相続人である（予定も含む）」と回答した人の相続手続きの状況は、土地では9.1%、建物では17.6%と、約8割が「手続き等は実施していない」と回答しています



※構成比は NA を除いた回答者数に対する回答数の割合を示す

c) 現在の建物の状況

○現在の建物の状況では、「利用していない」が最も多く 34.1%となっていますが、次いで多いのは「時々利用している」26.6%、「物置・倉庫」12.7%となっています
 ○「貸家」(入居者有・無とも)は、29軒(入居者有2.3%、入居者無1.8%)と少ない状況となっています



※地区不明(2人)の地区別グラフ系列は省く

※土地と建物を売却済みの回答者: 27人(土地28人、建物27人)は回答対象外

地域区分	常に住んでいる	一時的に住んでいない	時々利用している	仕事場・作業場	物置・倉庫	貸家(入居者有)	貸家(入居者無)	利用していない	その他	NA	計
赤磐市	30	17	188	25	90	16	13	241	50	36	706
山陽	5	5	50	6	22	6	6	63	5	11	179
赤坂	7	3	34	7	22	0	1	54	7	3	138
熊山	4	6	24	4	19	5	3	36	15	7	123
吉井	12	3	80	8	27	5	3	88	23	15	264
不明	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2

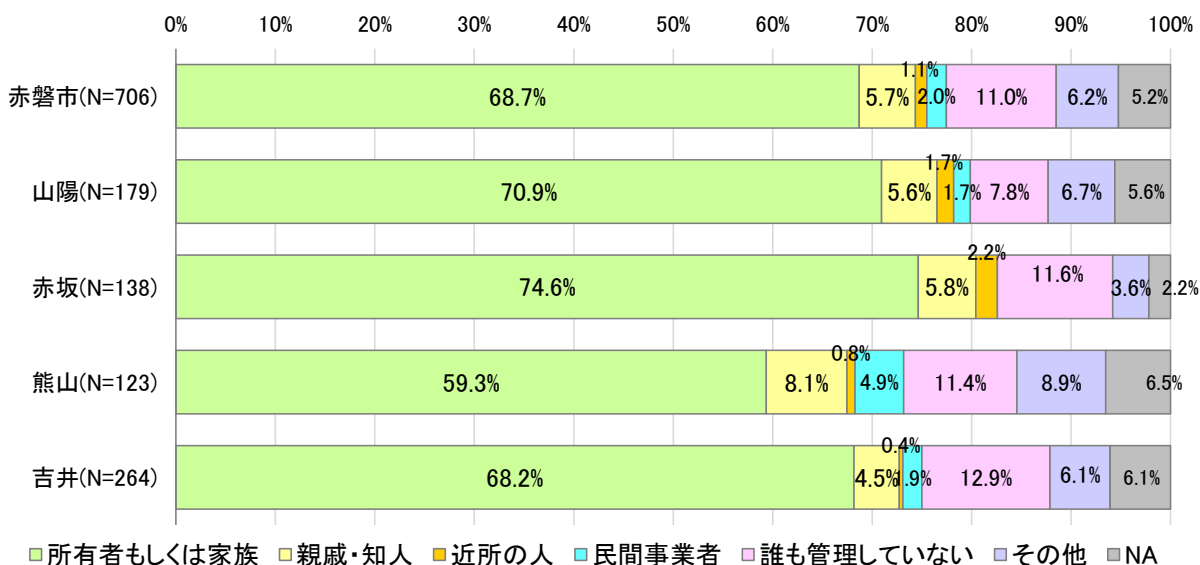
地域区分	常に住んでいる	一時的に住んでいない	時々利用している	仕事場・作業場	物置・倉庫	貸家(入居者有)	貸家(入居者無)	利用していない	その他	NA	計
赤磐市(N=706)	4.2%	2.4%	26.6%	3.5%	12.7%	2.3%	1.8%	34.1%	7.1%	5.1%	100.0%
山陽(N=179)	2.8%	2.8%	27.9%	3.4%	12.3%	3.4%	3.4%	35.2%	2.8%	6.1%	100.0%
赤坂(N=138)	5.1%	2.2%	24.6%	5.1%	15.9%	0.0%	0.7%	39.1%	5.1%	2.2%	100.0%
熊山(N=123)	3.3%	4.9%	19.5%	3.3%	15.4%	4.1%	2.4%	29.3%	12.2%	5.7%	100.0%
吉井(N=264)	4.5%	1.1%	30.3%	3.0%	10.2%	1.9%	1.1%	33.3%	8.7%	5.7%	100.0%
不明(N=2)	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%

※土地と建物を売却済みの回答者: 27人(土地28人、建物27人)は回答対象外

d) 実際の管理者と管理の頻度

○建物や庭の管理は、約7割が「所有者もしくは家族」が行っています
 ○手入れの頻度は、「週1回以上」14.0%、「2～3週間に1回程度」7.8%、「月1回程度」15.7%と、全体の約4割が月1回以上の頻度で手入れしています
 ○「管理していない」(10.8%)、「近隣住民から連絡があったとき」(2.7%)は合わせて13.5%と、約1割で、ほぼ管理されていない状況となっています

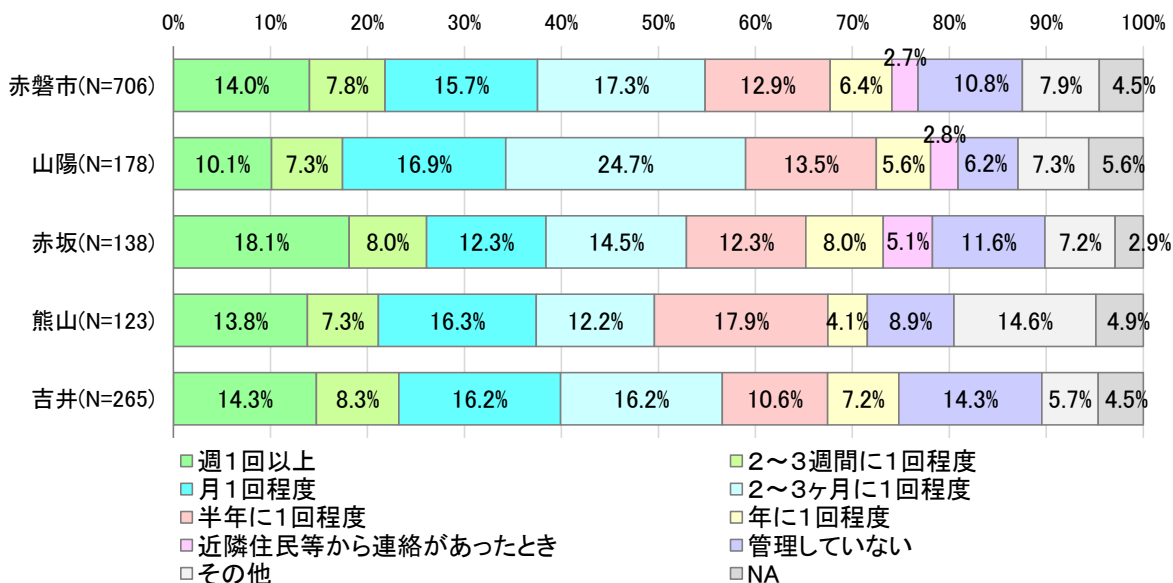
建物や庭の実際の管理者



※地区不明(2人)の地区別グラフ系列は省く

※土地と建物を売却済みの回答者:27人(土地28人、建物27人)は回答対象外

建物や庭の手入れの頻度



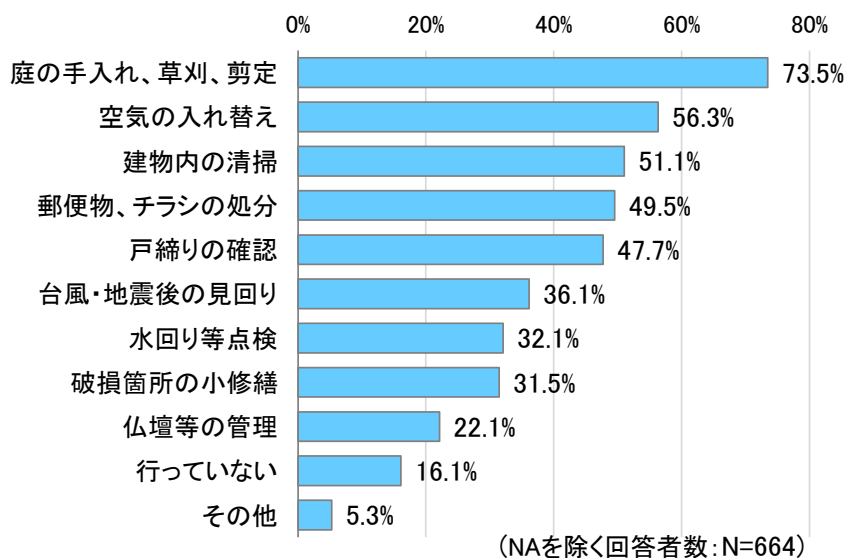
※地区不明(2人)の地区別グラフ系列は省く

※土地と建物を売却済みの回答者:27人(土地28人、建物27人)は回答対象外

e) 維持管理の内容

- 維持管理として行っている内容は、「庭の手入れ」が最も多く 73.5%、5 割以上は、「空気
の入れ替え」、「建物内の清掃」の管理をしています
- 「行っていない」との回答は、16.1% (107 人) となっています

維持管理で行っていること(複数回答)



【「その他」の回答】

- 除草処理をシルバー人材センターに依頼
民間業者に委託
蜂の巣の害虫駆除
家の片付け
内外装のリフォーム
外壁、屋根の塗装 等

地域区分	建物内の清掃	空気の入替	戸締りの確認	庭の手入れ、草刈、剪定	仏壇等の管理	破損箇所の小修繕	郵便物、チラシの処分	水回り等点検	台風・地震後の見回り	行っていない	その他	回答者数 (NAを除く)
赤磐市	339	374	317	488	147	209	329	213	240	107	35	664
山陽	92	103	89	136	34	51	100	54	61	17	9	165
赤坂	59	71	62	99	27	44	67	48	47	23	4	134
熊山	62	58	57	82	22	32	61	35	48	20	10	116
吉井	125	141	108	170	64	81	100	75	83	47	11	247
不明	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0	1	2

地域区分	建物内の清掃	空気の入替	戸締りの確認	庭の手入れ、草刈、剪定	仏壇等の管理	破損箇所の小修繕	郵便物、チラシの処分	水回り等点検	台風・地震後の見回り	行っていない	その他	回答者数 (NAを除く)
赤磐市(N=706)	51.1%	56.3%	47.7%	73.5%	22.1%	31.5%	49.5%	32.1%	36.1%	16.1%	5.3%	100.0%
山陽(N=179)	55.8%	62.4%	53.9%	82.4%	20.6%	30.9%	60.6%	32.7%	37.0%	10.3%	5.5%	100.0%
赤坂(N=138)	44.0%	53.0%	46.3%	73.9%	20.1%	32.8%	50.0%	35.8%	35.1%	17.2%	3.0%	100.0%
熊山(N=123)	53.4%	50.0%	49.1%	70.7%	19.0%	27.6%	52.6%	30.2%	41.4%	17.2%	8.6%	100.0%
吉井(N=264)	50.6%	57.1%	43.7%	68.8%	25.9%	32.8%	40.5%	30.4%	33.6%	19.0%	4.5%	100.0%
不明(N=2)	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	0.0%	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	0.0%	50.0%	100.0%

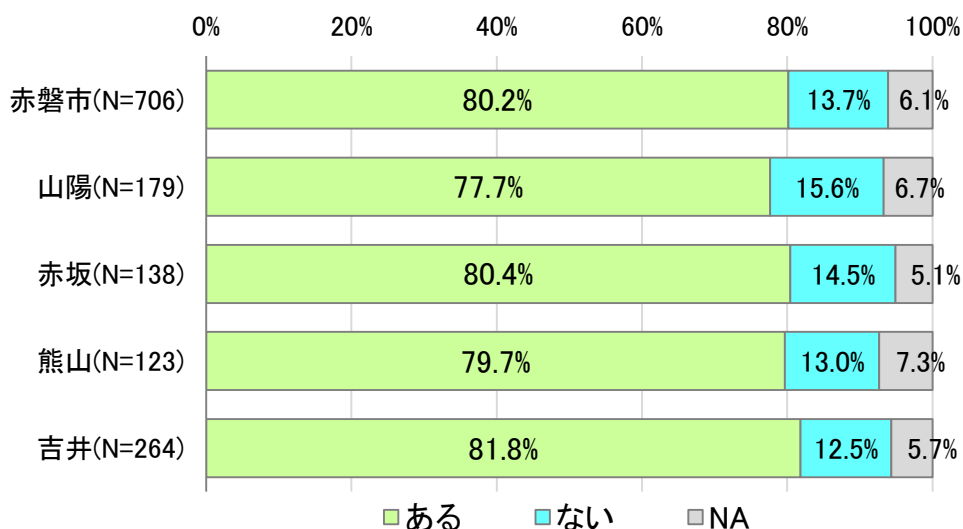
※土地と建物を売却済みの回答者：27 人（土地 28 人、建物 27 人）は回答対象外

※構成比は NA を除いた回答者数に対する回答数の割合を示す

f) 建物内の家具・家財

○建物内の家具・家財については、全体の80.2%で「家具・家財がある」との回答となっています

対象建物の中に家具・家財があるか



※地区不明（2人）の地区別グラフ系列は省く

※土地と建物を売却済みの回答者：27人（土地28人、建物27人）は回答対象外

地域区分	ある	ない	NA	計
赤磐市	566	97	43	706
山陽	139	28	12	179
赤坂	111	20	7	138
熊山	98	16	9	123
吉井	216	33	15	264
不明	2	0	0	2

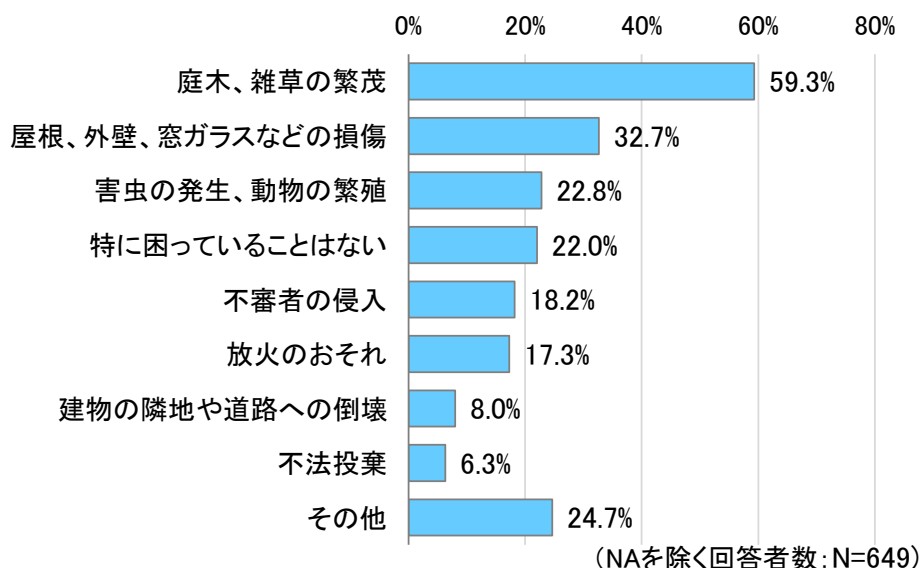
地域区分	ある	ない	NA	計
赤磐市(N=706)	80.2%	13.7%	6.1%	100.0%
山陽(N=179)	77.7%	15.6%	6.7%	100.0%
赤坂(N=138)	80.4%	14.5%	5.1%	100.0%
熊山(N=123)	79.7%	13.0%	7.3%	100.0%
吉井(N=264)	81.8%	12.5%	5.7%	100.0%
不明(N=2)	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%

※土地と建物を売却済みの回答者：27人（土地28人、建物27人）は回答対象外

g) 維持管理で困っていること

- 維持管理で困っている内容は、最も多いのは「庭木、雑草の繁茂」59.3%、次いで、「屋根、外壁、窓ガラスなどの損傷」32.7%となっています
- 「特に困っていることはない」との回答も約2割(22.0%)となっています
- 「倒壊」については、8.0%(52軒)回答がありました

管理で困っていること(複数回答)



地域区分	庭木、雑草の繁茂	屋根、外壁、窓ガラスなどの損傷	放火のおそれ	不審者の侵入	害虫の発生、動物の繁殖	不法投棄	建物の隣地や道路への倒壊	特に困っていることはない	その他	回答者数(NAを除く)
赤磐市	385	212	112	118	148	41	52	143	160	649
山陽	102	48	25	21	30	11	12	35	40	160
赤坂	75	47	26	27	31	8	14	38	26	132
熊山	70	30	26	25	32	10	8	22	25	113
吉井	137	87	35	45	55	12	18	48	68	242
不明	1	0	0	0	0	0	0	0	1	2

地域区分	庭木、雑草の繁茂	屋根、外壁、窓ガラスなどの損傷	放火のおそれ	不審者の侵入	害虫の発生、動物の繁殖	不法投棄	建物の隣地や道路への倒壊	特に困っていることはない	その他	回答者数(NAを除く)
赤磐市(N=706)	59.3%	32.7%	17.3%	18.2%	22.8%	6.3%	8.0%	22.0%	24.7%	100.0%
山陽(N=179)	63.8%	30.0%	15.6%	13.1%	18.8%	6.9%	7.5%	21.9%	25.0%	100.0%
赤坂(N=138)	56.8%	35.6%	19.7%	20.5%	23.5%	6.1%	10.6%	28.8%	19.7%	100.0%
熊山(N=123)	61.9%	26.5%	23.0%	22.1%	28.3%	8.8%	7.1%	19.5%	22.1%	100.0%
吉井(N=264)	56.6%	36.0%	14.5%	18.6%	22.7%	5.0%	7.4%	19.8%	28.1%	100.0%
不明(N=2)	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	100.0%

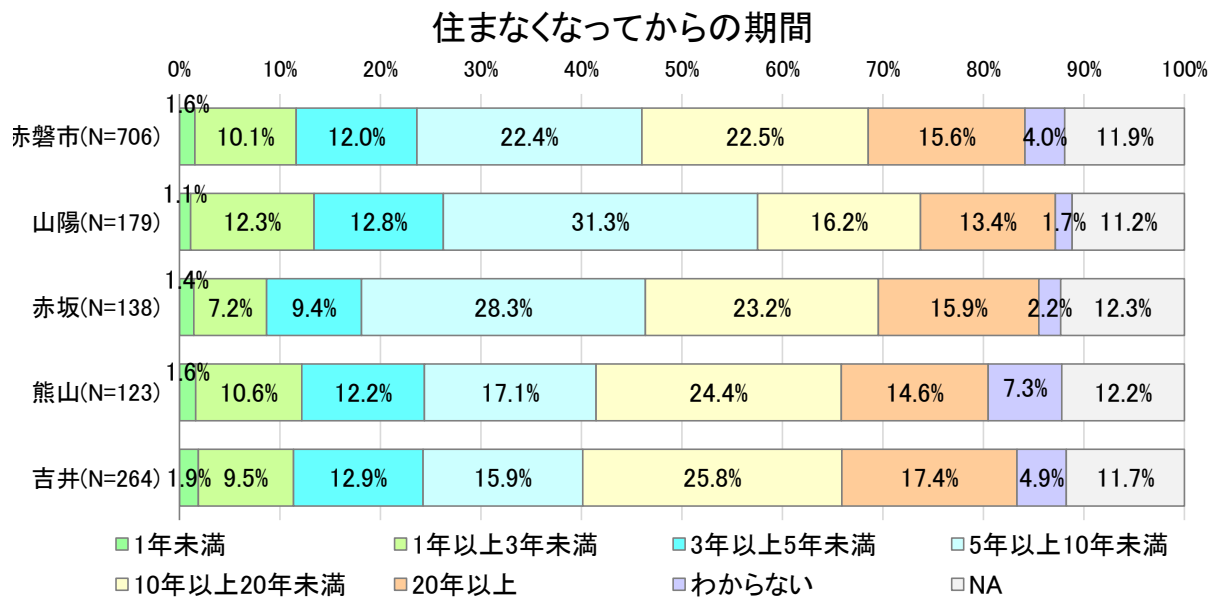
※土地と建物を売却済みの回答者：27人(土地28人、建物27人)は回答対象外

※構成比はNAを除いた回答者数に対する回答数の割合を示す

⑥空家になった経緯

a) 住まなくなってからの期間

- 住まなくなってからの期間は、「10年以上20年未満」が最も多く22.5%、次いで「5年以上10年未満」22.4%となっています
- 「20年以上」との回答は、全体の15.6%となっています
- 地区別にみると、「20年以上」の割合が、吉井地域（17.4%）、赤坂地域（15.9%）で多い傾向にあります



※地区不明（2人）の地区別グラフ系列は省く

※土地と建物を売却済みの回答者：27人（土地28人、建物27人）は回答対象外

地域区分	1年未満	1年以上3年未満	3年以上5年未満	5年以上10年未満	10年以上20年未満	20年以上	わからない	NA	計
赤磐市	11	71	85	158	159	110	28	84	706
山陽	2	22	23	56	29	24	3	20	179
赤坂	2	10	13	39	32	22	3	17	138
熊山	2	13	15	21	30	18	9	15	123
吉井	5	25	34	42	68	46	13	31	264
不明	0	1	0	0	0	0	0	1	2

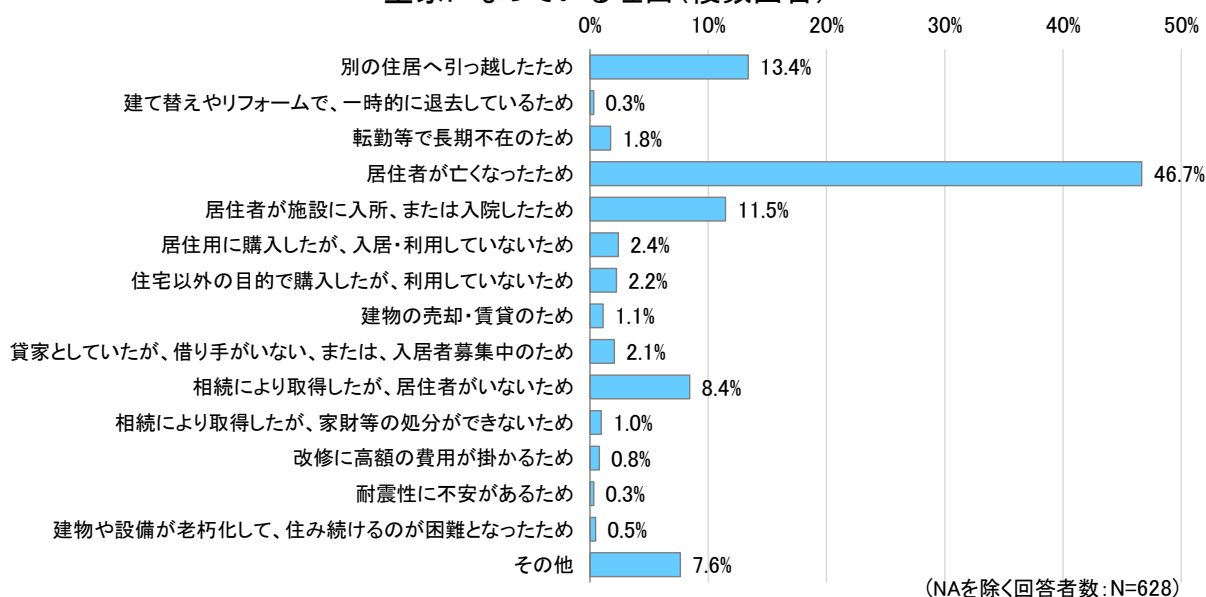
地域区分	1年未満	1年以上3年未満	3年以上5年未満	5年以上10年未満	10年以上20年未満	20年以上	わからない	NA	計
赤磐市(N=706)	1.6%	10.1%	12.0%	22.4%	22.5%	15.6%	4.0%	11.9%	100.0%
山陽(N=179)	1.1%	12.3%	12.8%	31.3%	16.2%	13.4%	1.7%	11.2%	100.0%
赤坂(N=138)	1.4%	7.2%	9.4%	28.3%	23.2%	15.9%	2.2%	12.3%	100.0%
熊山(N=123)	1.6%	10.6%	12.2%	17.1%	24.4%	14.6%	7.3%	12.2%	100.0%
吉井(N=264)	1.9%	9.5%	12.9%	15.9%	25.8%	17.4%	4.9%	11.7%	100.0%
不明(N=2)	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	100.0%

※土地と建物を売却済みの回答者：27人（土地28人、建物27人）は回答対象外

b) 住まなくなった理由

- 住まなくなった理由は、「居住者が亡くなったため」が最も多く 46.7%、次いで「別の住居へ引っ越したため」13.4%、「居住者が施設に入所、または入院したため」11.5%となっています
- 「耐震性に不安があるため」との回答は0.3%となっています

空家になっている理由(複数回答)



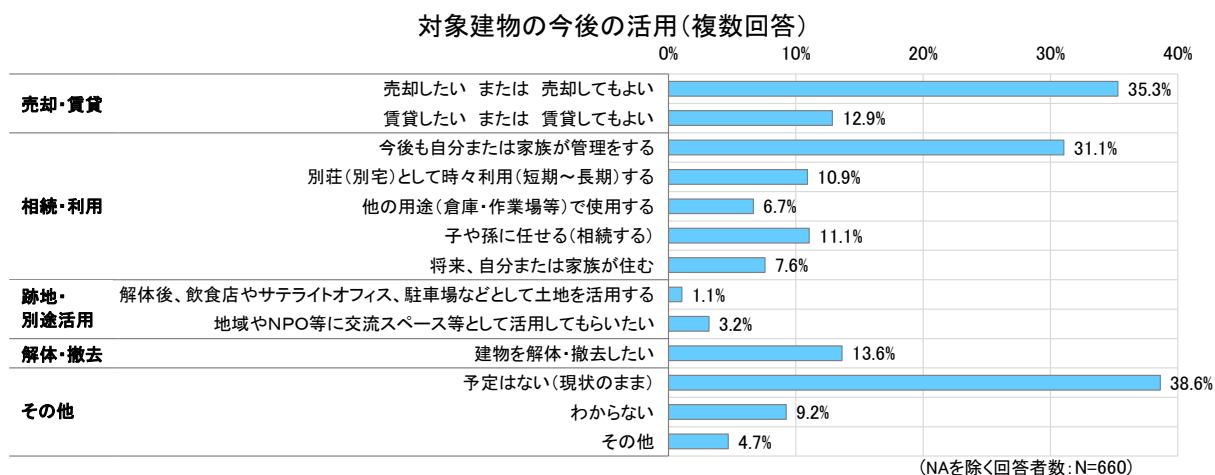
	赤磐市	山陽	赤坂	熊山	吉井	不明	赤磐市 (N=628)	山陽 (N=159)	赤坂 (N=125)	熊山 (N=110)	吉井 (N=233)	不明 (N=1)
① 別の住居へ引っ越したため	84	23	22	12	27	0	13.4%	14.5%	17.6%	10.9%	11.6%	0.0%
② 建て替えやリフォームで、一時的に退去しているため	2	1	0	0	1	0	0.3%	0.6%	0.0%	0.0%	0.4%	0.0%
③ 転勤等で長期不在のため	11	5	2	2	2	0	1.8%	3.1%	1.6%	1.8%	0.9%	0.0%
④ 居住者が亡くなったため	293	59	60	42	131	1	46.7%	37.1%	48.0%	38.2%	56.2%	100.0%
⑤ 居住者が施設に入所、または入院したため	72	24	13	11	24	0	11.5%	15.1%	10.4%	10.0%	10.3%	0.0%
⑥ 居住用に購入したが、入居・利用していないため	15	0	4	6	5	0	2.4%	0.0%	3.2%	5.5%	2.1%	0.0%
⑦ 住宅以外の目的で購入したが、利用していないため	14	1	5	4	4	0	2.2%	0.6%	4.0%	3.6%	1.7%	0.0%
⑧ 建物の売却・賃貸のため	7	3	0	2	2	0	1.1%	1.9%	0.0%	1.8%	0.9%	0.0%
⑨ 貸家としていたが、借り手がない、または、入居者募集中のため	13	6	0	4	3	0	2.1%	3.8%	0.0%	3.6%	1.3%	0.0%
⑩ 相続により取得したが、居住者がいないため	53	20	11	10	12	0	8.4%	12.6%	8.8%	9.1%	5.2%	0.0%
⑪ 相続により取得したが、家財等の処分ができないため	6	1	2	2	1	0	1.0%	0.6%	1.6%	1.8%	0.4%	0.0%
⑫ 改修に高額な費用が掛かるため	5	2	1	1	1	0	0.8%	1.3%	0.8%	0.9%	0.4%	0.0%
⑬ 耐震性に不安があるため	2	0	1	0	1	0	0.3%	0.0%	0.8%	0.0%	0.4%	0.0%
⑭ 建物や設備が老朽化して、住み続けるのが困難となったため	3	1	0	0	2	0	0.5%	0.6%	0.0%	0.0%	0.9%	0.0%
⑮ その他	48	13	4	14	17	0	7.6%	8.2%	3.2%	12.7%	7.3%	0.0%
回答者数 (NAを除く)	628	159	125	110	233	1	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

※土地と建物を売却済みの回答者：27人（土地28人、建物27人）は回答対象外

※構成比はNAを除いた回答者数に対する回答数の割合を示す

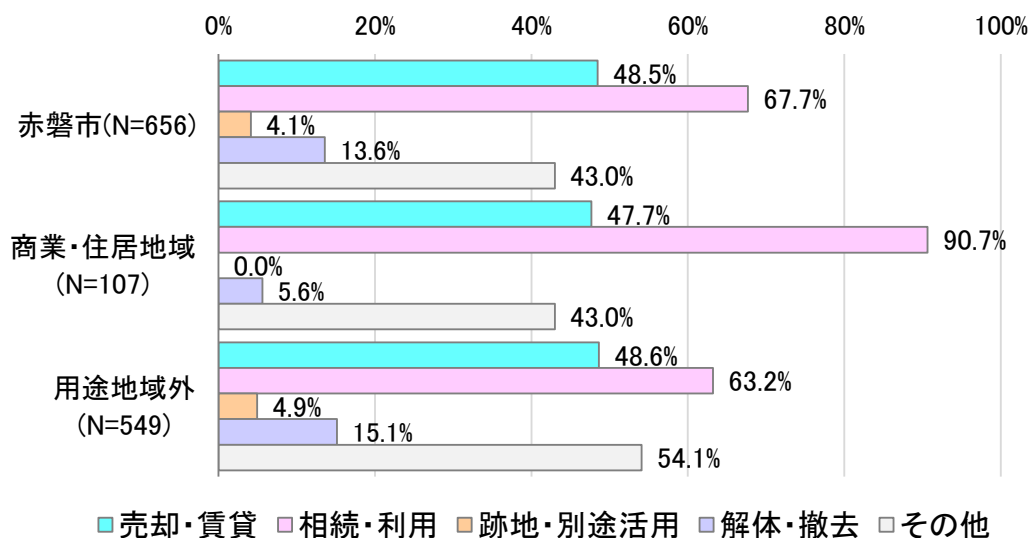
⑦今後の活用について

- 今後の空家の活用については「予定はない（現状のまま）」が最も多く 38.6%、次いで「売却したい または 売却してもよい」が 35.3%、「今後も自分または家族が管理をする」31.1%で、全体の約5割が「予定がない、あるいはわからない」と回答しています
- 用途地域別に比較すると、商業・住居地域では「相続・利用」（90.7%）の意向が高く、用途地域外では、商業・住居地域と比べて「解体・撤去」（15.1%）、「跡地別途活用」（4.9%）の意向が高い傾向にあります



※土地と建物を売却済みの回答者：27人（土地28人、建物27人）は回答対象外
 ※構成比はNAを除いた回答者数に対する回答数の割合を示す

今後の活用（複数回答）【用途地域別】



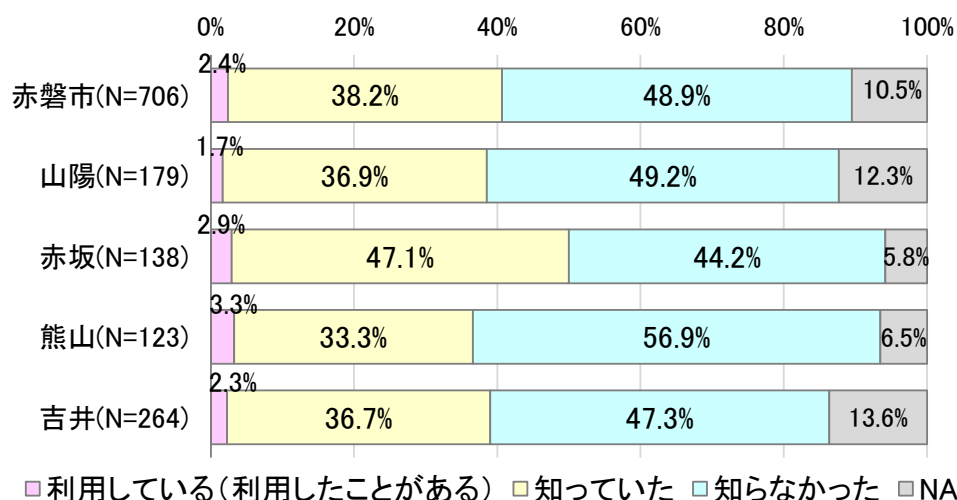
※地域不明（1人）のグラフ系列は省く
 ※土地と建物を売却済みの回答者：27人（土地28人、建物27人）は回答対象外
 ※構成比はNAを除いた回答者数に対する回答数の割合を示す

⑧空き家情報バンク制度

a) 空き家情報バンク制度の認知

○空き家情報バンク制度については、全体の約5割が「知らなかった」と回答しています
 ○地域別にみると、熊山地域で「知らなかった」(56.9%)が高い傾向にあります

空き家バンク登録制度



※地区不明(2人)の地区別グラフ系列は省く

※土地と建物を売却済みの回答者: 27人(土地28人、建物27人)は回答対象外

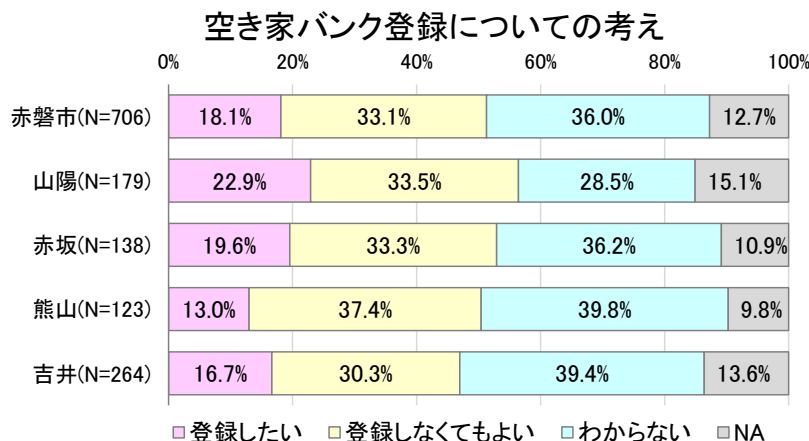
地域区分	利用している(利用したことがある)	知っていた	知らなかった	NA	計
赤磐市	17	270	345	74	706
山陽	3	66	88	22	179
赤坂	4	65	61	8	138
熊山	4	41	70	8	123
吉井	6	97	125	36	264
不明	0	1	1	0	2

地域区分	利用している(利用したことがある)	知っていた	知らなかった	NA	計
赤磐市(N=706)	2.4%	38.2%	48.9%	10.5%	100.0%
山陽(N=179)	1.7%	36.9%	49.2%	12.3%	100.0%
赤坂(N=138)	2.9%	47.1%	44.2%	5.8%	100.0%
熊山(N=123)	3.3%	33.3%	56.9%	6.5%	100.0%
吉井(N=264)	2.3%	36.7%	47.3%	13.6%	100.0%
不明(N=2)	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	100.0%

※土地と建物を売却済みの回答者: 27人(土地28人、建物27人)は回答対象外

b) 空き家情報バンク制度への登録意向

○空き家情報バンク登録意向は、「登録したい」18.1%、「登録しなくてもよい」33.1%となっています
 ○地域別にみると、熊山地域（37.4%）、山陽地域（33.5%）で、「登録しなくてもよい」との回答が高い傾向にあります

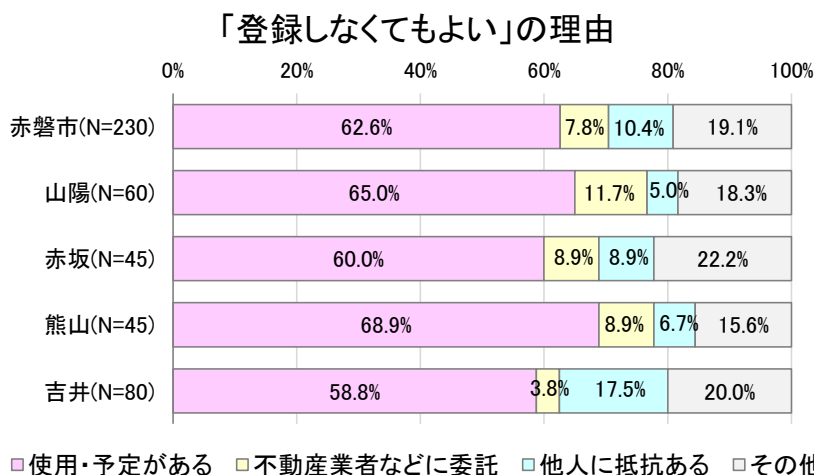


※地区不明（2人）の地区別グラフ系列は省く

※土地と建物を売却済みの回答者：27人（土地28人、建物27人）は回答対象外

c) 「登録しなくてもよい」の理由

○「登録しなくてもよい」の理由で、最も多いのは「使用・予定がある」（62.6%）となっています



※地区不明（2人）の地区別グラフ系列は省く

※土地と建物を売却済みの回答者：27人（土地28人、建物27人）は回答対象外

※構成比はNAを除いた回答者数に対する回答数の割合を示す

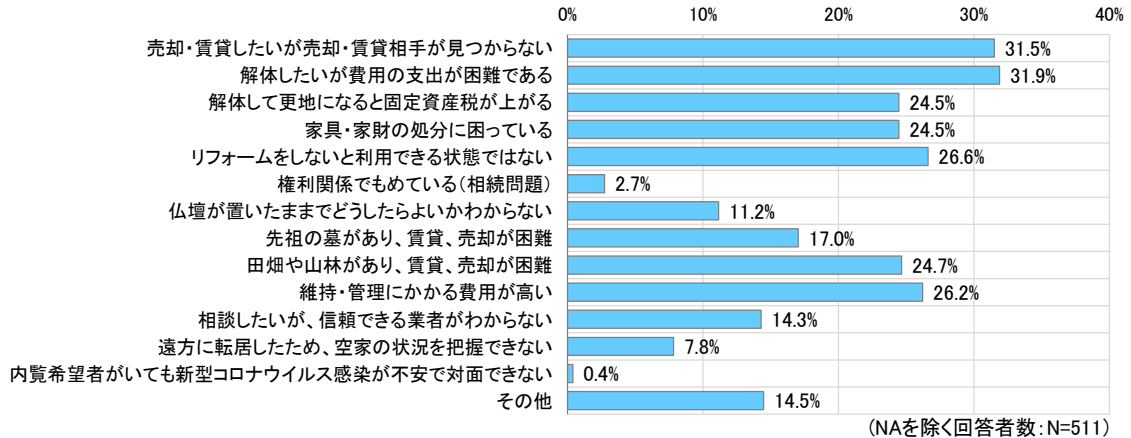
【「その他」の回答】

家財の片付けやリフォーム等をする時間的余裕や労力がない。
 登録しても、アクセス道路がないし、有効利用出来ない。
 将来解体して子供に相続させる(更地で)
 劣化が激しく再利用するには高額な費用が掛かるから。
 建物を解体・撤去予定であるから 等

⑨今後の活用での問題点

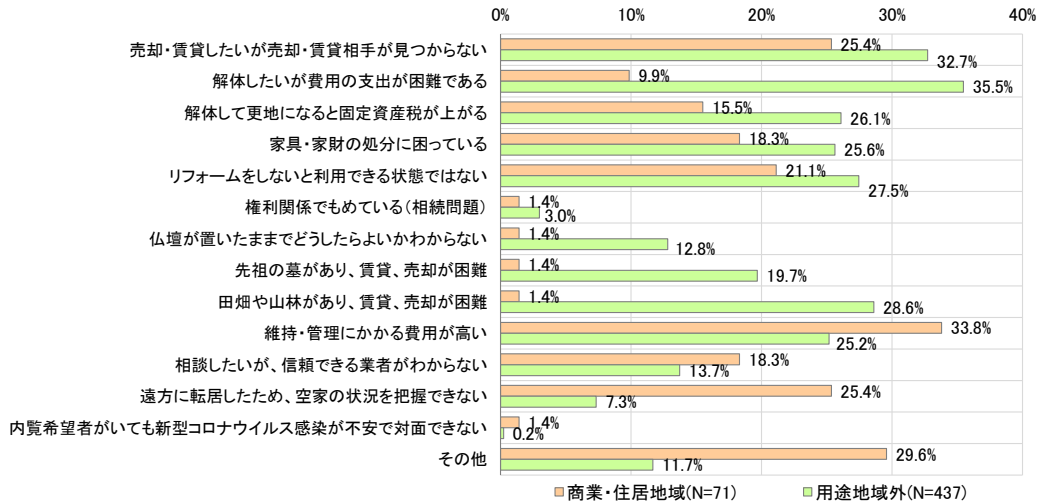
- 活用の問題点は、「解体したいが費用の支出が困難である」(31.9%)が最も多く、次いで、「売却・賃貸したいが売却・賃貸相手が見つからない」(31.5%)、2割を超えているのは、「リフォームしないと利用できる状態ではない」(26.6%)、「維持・管理にかかる費用が高い」(26.2%)等となっています
- 用途地域別に比較すると、商業・住居地域では「維持・管理にかかる費用が高い」(33.8%)、「売却・賃貸したいが売却・賃貸相手が見つからない」「遠方に転居したため、空家の状況を把握できない」(25.4%)が高い傾向にあります
- 用途地域外では、「解体したいが費用の支出が困難である」(35.5%)、「売却・賃貸したいが売却・賃貸相手が見つからない」(32.7%)、「田畑や山林があり、賃貸、売却が困難」(28.6%)、「リフォームをしないと利用できる状態ではない」(27.5%)等が高い傾向にあります

今後の活用、困っていることや心配事(複数回答)



※土地と建物を売却済みの回答者：27人(土地28人、建物27人)は回答対象外
 ※構成比はNAを除いた回答者数に対する回答数の割合を示す

今後の活用、困っていることや心配事(複数回答)【用途地域別】



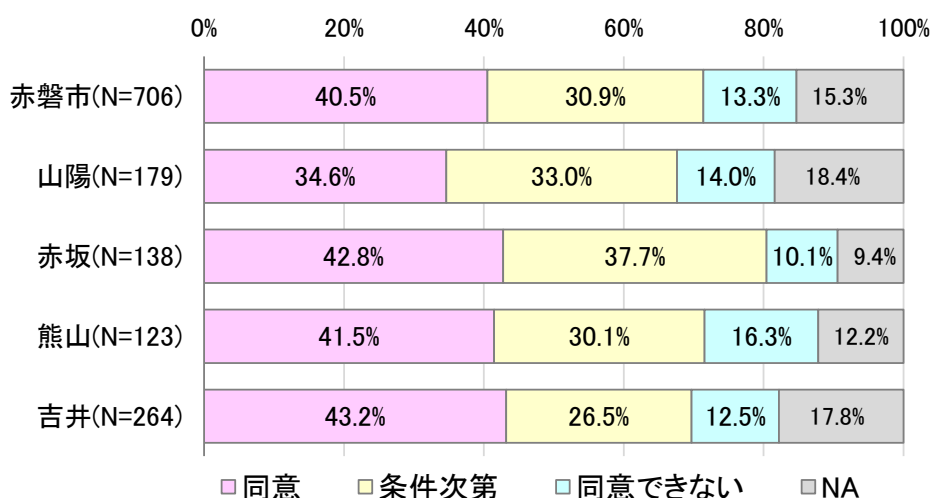
※土地と建物を売却済みの回答者：27人(土地28人、建物27人)は回答対象外
 ※構成比はNAを除いた回答者数に対する回答数の割合を示す

⑩市職員による建物の状況確認

○市職員による建物への立入調査については、「条件次第」も含めると、「同意」との回答が全体の7割となっています

○「条件次第」と回答した人の同意の条件は、「本人あるいは家族の同行」39.5%、「事前の連絡」85.6%となっています

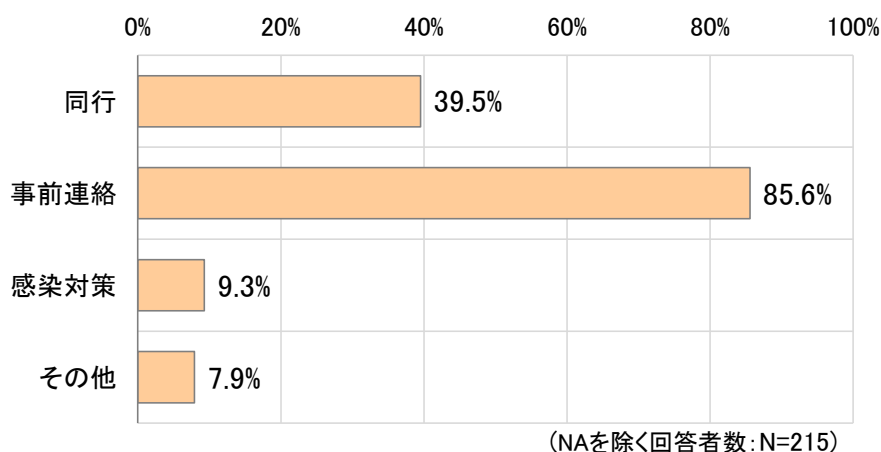
市職員による建物の状況確認について



※地区不明（2人）の地区別グラフ系列は省く

※土地と建物を売却済みの回答者：27人（土地28人、建物27人）は回答対象外

「立ち入り調査」の条件【条件次第の回答者】 （複数回答）

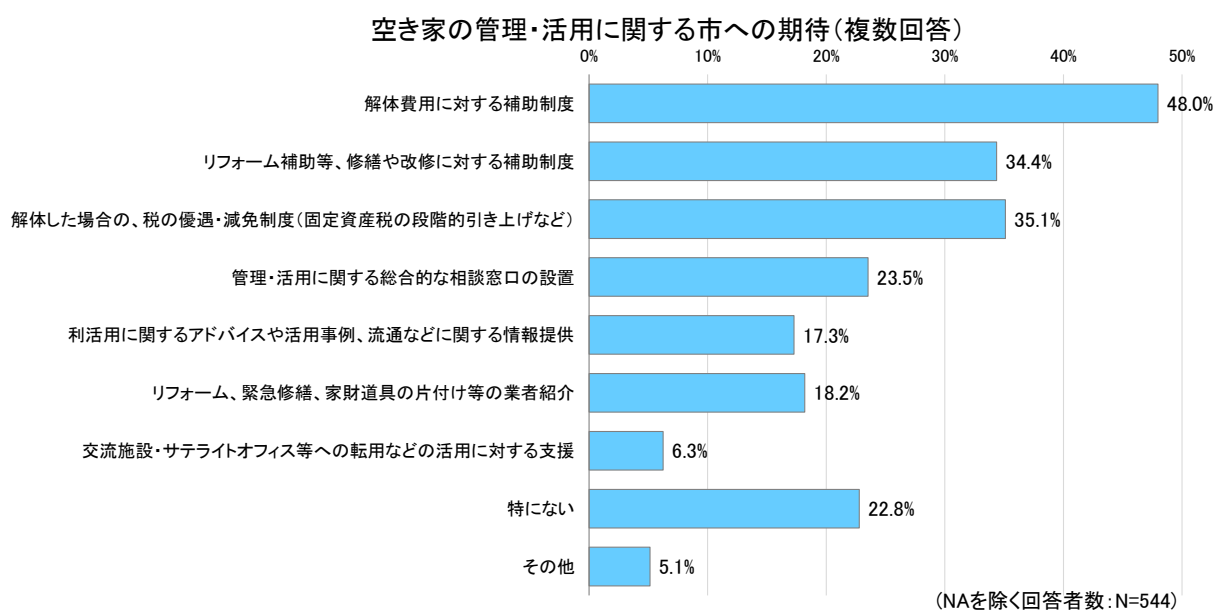


※土地と建物を売却済みの回答者：27人（土地28人、建物27人）は回答対象外

※構成比はNAを除いた回答者数に対する回答数の割合を示す

⑪空家の管理・活用に関する市への期待

- 市への期待では「解体費用に対する補助制度」が最も多く48.0%、次いで「解体した場合の、税の優遇・減免制度（固定資産税の段階的引き上げなど）」35.1%、「リフォーム補助等、修繕や改修に対する補助制度」34.4%と、補助や税の優遇・減免に関するものが高い傾向にあります
- 相談や情報提供についても、「管理・活用に関する総合的な相談窓口の設置」(23.5%)、「利活用に関するアドバイスや活用事例、流通などに関する情報提供」(17.3%)、「リフォーム、緊急修繕、家財道具の片付け等の業者紹介」(18.2%)を合わせると59.0%と高い傾向にあります



※構成比はNAを除いた回答者数に対する回答数の割合を示す

(3) 所有者意向調査のまとめ

調査項目		概要
回答者の属性	地域	・概ね全地区から回答
	年代	・高齢者が多く、60歳以上で約8割を占める
対象建物の現在の状況	所有状況	<ul style="list-style-type: none"> ・全体の約6割が所有者自身 ・全体の約8割は「所有者」、「所有者の関係者」。「売却・譲渡済み」は、土地では3.8%、建物では3.7% 「相続人である(予定も含む)」と回答した人の相続手続きの状況は、土地では9.1%、建物では17.6%にとどまり、8割以上が「手続き等は実施していない」と回答
	利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・「利用していない」が最も多く34.1%であるが、次いで多いのは「時々利用している」26.6%
維持管理	管理者	・約7割が「所有者もしくは家族」
	管理の頻度	<ul style="list-style-type: none"> ・「週1回以上」14.0%、「2～3週間に1回程度」7.8%、「月1回程度」15.7%と、月1回以上の頻度が全体の約4割 ・「管理していない」(10.8%)「近隣住民から連絡があったとき」(2.7%)は合わせて13.5%と約1割
	管理の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・「庭の手入れ、草刈、剪定」が73.5%、5割以上は、「空気の入替え」「建物内の清掃」 ・「行っていない」との回答は、16.1%
	家具家財	・全体の80.2%で「家具・家財がある」
	問題点	<ul style="list-style-type: none"> ・「庭木・雑草の繁茂」59.3%、「屋根、外壁、窓ガラスなどの損傷」32.7%が多い ・「特に困っていることはない」が22.0%、「倒壊」が8.0%
空家になった経緯	空家になったからの期間	<ul style="list-style-type: none"> ・市全体では「10年以上20年未満」が最も多く22.5%である ・「20年以上」との回答は、全体の15.6% ・地区別にみると、山陽地域では「5年以上10年未満」が他地域より多く31.3%
	空家になった理由	<ul style="list-style-type: none"> ・「居住者が死亡」が最も多く46.7%、次いで「別の住居に引越」が13.4%、「居住者が施設入所・入院」が11.5% ・「耐震性に不安があるため」や「建物や設備が老朽化して、住み続けるのが困難となったため」といった構造上の理由は1%未満
空き家情報バンク制度	認知状況	<ul style="list-style-type: none"> ・認知度は低い、全体の約5割が「知らなかった」 ・地域別では、熊山地域で「知らなかった」(56.9%)が高い
	登録意向	<ul style="list-style-type: none"> ・登録意向は低く「登録したい」18.1% ・登録しない理由は「使用・予定がある」(62.6%)
今後の活用	活用	<ul style="list-style-type: none"> ・「予定はない(現状のまま)」が最も多く38.6%、次いで「売却したい または 売却してもよい」が35.3%、「今後も自分または家族が管理をする」31.1% ・「建物を解体・撤去したい」も約1割
	問題点	<ul style="list-style-type: none"> ・「解体したいが費用の支出が困難である」(31.9%)が最も多く、次いで「売却・賃貸したいが売却・賃貸相手が見つからない」(31.5%)、「リフォームをしないと利用できる状態ではない」(26.6%)の順
市職員の立入調査		・「条件次第」も含めると、「同意」との回答が全体の7割

調査項目	概要
市への期待	<ul style="list-style-type: none"> ・「解体費用に対する補助制度」が最も多く 48.0%、「解体した場合の、税の優遇・減免制度（固定資産税の段階的引き上げなど）35.1%、「リフォーム補助等、修繕や改修に対する補助制度」34.4%と、補助や税の優遇・減免に関する施策への期待が高い傾向 ・相談や情報提供についても、「管理・活用に関する総合的な相談窓口の設置」（23.5%）、「利活用に関するアドバイスや活用事例、流通などに関する情報提供」（17.3%）、「リフォーム、緊急修繕、家財道具の片付け等の業者紹介」（18.2%）を合わせると 59.0%と高い

2-3.空家の特徴と課題

空家実態調査、空家所有者等意向調査の結果をふまえて、本市の空家の特徴と課題を以下のように整理しました。

(1) 地域ごとの実情、実態把握と利活用の促進

<p>(空家総数・空家率)</p> <ul style="list-style-type: none">○赤磐市全域で空家が発生していますが、人口減少が発生の一因となっているため、移住促進やまちづくり施策等、空家を発生させない対策が必要です○地域（小学校区）で二極化しており、住宅地・山間地等の地域ごとの実情や実態を把握することも重要です
<p>【地域ごとの実情・実態の把握】</p> <ul style="list-style-type: none">・所有者の約8割は60歳以上の高齢者であり、また、全体の約4割は70歳以上であることから、人口減少率が高く、高齢化率の高い地域では対策が必要です・市職員による立入調査に対しては、約7割が「同意」「条件次第で同意」と回答していることから、利活用等を含めた継続的な実態把握のための体制づくりも必要です <p>【利活用の促進・情報提供】</p> <ul style="list-style-type: none">・市への期待としては、相談先や情報提供に関する要望が高いことから、空家所有者への情報提供や相談体制の強化が求められます・「売却・賃貸先が見つからない」が高いにもかかわらず、「空き家情報バンク制度」の認知が低く、また、「登録しなくてもよい」と考える所有者が多いことから、登録制度の充実に加えて、情報発信力の強化等が必要です <p>【発生抑制・利活用メニューの開発・情報提供】</p> <ul style="list-style-type: none">・加えて、利活用については「予定はない・わからない」との回答も多く、「売却・賃貸」以外の活用メニューの開発や情報提供が必要です

(2) 適正管理・修繕等サポートと制度導入

<p>(危険度・老朽度および周辺への影響)</p> <ul style="list-style-type: none">○危険度・老朽度の高い空家の多い地域、特に熊山地域では、緊急的、応急的な措置も必要です○空家率の高い地域、特に用途地域外では、放置した場合、危険度・老朽度が高まることも推測されることから、危険度・老朽度を抑制する対策が必要です○山陽地域は、中心となる市街地周辺で住宅数も多い地域となっているため、周辺への悪影響に対する対策が求められます
<p>【適正管理・修繕サポート体制】</p> <ul style="list-style-type: none">・維持管理を所有者自身が行っている割合が高いことが想定され、危険度・老朽度が高くない空家についても今後の時間経過の中で、高まる可能性が高い状況です。今後の維持管理をふまえて、事業者やNPO、ボランティア等の活用も念頭に、<u>適正管理のためのサポート体制（見守り・修繕）の充実</u>が必要です <p>【補助・優遇制度等】</p> <ul style="list-style-type: none">・市への期待としては、補助に関するものが高いことから、<u>危険空家の除却補助等の制度導入</u>についても検討するとともに、<u>現在実施している制度等の認知向上</u>に努める必要があります <p>【特定空家等の措置に向けた手続き】</p> <ul style="list-style-type: none">・危険度・老朽度の高い建物も存在しており、特定空家等の指定や措置・対策に向けた判断基準の明確化、手続き等の整備および所有者への情報提供等が必要です

第3章 空家等対策に関する基本的考え方

3-1. 基本的な考え方

(1) 基本方針

適切な管理が行われない空家では、老朽化が進むほど、地域に与える影響は大きくなり、また、修繕等に必要コストも増大していきます。また、空家となってからの期間が長くなるほど、権利関係の複雑化、売却や除却等の処分行為にかかる権利調整の煩雑化等、問題解決に向けた難易度が高くなっていきます。

このため、空家対策においては、空家問題発生の兆候をできるだけ早期に発見し、所有者等による適正な管理を妨げる要因を取除く等、適正管理や流動化を促進する対策が重要です。したがって、本市における空家対策は、空家の実態、発生経緯及び空家対策の課題をふまえて、空家発生の初期から、老朽度の高い空家まで、時間と危険度・老朽度に応じて、「発生抑制」「適正管理」「利活用」「除却」の4つの対策を軸として、具体的な空家対策に取り組んでいきます。

空家施策の推進に際しては、施策の実効性、効果の即効性等を踏まえて早期に取り組む施策、市民ニーズや国・県の財政支援の状況等を注視しながら中期・長期的に取り組む課題の仕分けを行い、実現可能な施策を進めていきます。

空家等対策の推進に向けた体制としては、空家等がもたらす問題が、防災、防犯、衛生、景観、まちづくり等、多岐にわたることをふまえ、庁内関係部署が連携して対応を協議する「庁内専門部会」を設けるとともに、空家等対策について、地域全体で効果的かつ効率的に推進していくために、法第7条第1項の規定に基づき「空家等対策協議会*」を設置して空家対策に取り組むものとしします。

※空家等対策協議会に関しては、p. 52「協議会の設置」にて詳細を掲載

(対象空家の分類と対策のイメージ)



地方公共団体における空家調査の手引「空家調査の目的分類」を参考に作成

(2) 数値目標

取組の達成状況を明確に確認するため、数値目標を設定します。数値目標の指標は、「赤磐市全体の空家数」に加えて、空家対策の目的が危険な空家から市民の生命、身体の安全を守ることにある観点から、「危険空家数（危険度・老朽度判定D+E）」も指標として設定します。

数値目標の指標	現状 (令和4年2月末時点)	目標への イメージ	目標 (令和9年度末時点)
赤磐市全体の空家数	1,722 戸	➡	1,722 戸 (現状維持)
危険空家数 (危険度・老朽度判定 D+E)	151 戸	↘	136 戸 (1割減少)

(3) 「施策対象（質・量）」の明確化

本市における空家対策、および具体的施策を検討する上で、対象となる空家等の質と量を明確にする目的から、空家対策実態調査結果の「危険度・老朽度」及び「周辺への影響度」を基に、「Ⅰ有効活用」「Ⅱ適正管理に向けた対策」「Ⅲ特定空家等措置が必要」の3つに分類して、整理をしています。

		危険度・老朽度						
		影響度	A	B	C	D	E	計
赤磐市	A	824	144	57	24	12	1061	
	B	218	95	62	28	28	431	
	C	62	50	59	23	36	230	

		危険度・老朽度					
地域区分	影響度	A	B	C	D	E	計
山陽	A	238	46	26	10	3	323
	B	74	18	15	3	3	113
	C	29	15	32	10	15	101
赤坂	A	167	30	10	4	3	214
	B	31	31	9	4	2	77
	C	7	6	7	5	8	33
熊山	A	162	36	12	8	5	223
	B	32	17	16	14	9	88
	C	9	12	9	6	8	44
吉井	A	257	32	9	2	1	301
	B	81	29	22	7	14	153
	C	17	17	11	2	5	52

(単位：件)

空家・利活用・管理にかかる状況			全体	山陽	赤坂	熊山	吉井
Ⅰ	有効活用	適正管理され、小規模の改善で有効活用が可能	824	238	167	162	257
		若干の管理面の解決により、活用が可能	218	74	31	32	81
Ⅱ	適正管理に向けた対策	管理面で問題があり、改善対策が必要	301	93	68	62	78
		損傷があり管理面での改善が急務	169	56	25	40	48
Ⅲ	特定空家等措置が必要	周辺への影響が大きく倒壊の恐れがあり危険な状態	111	45	15	31	20
		倒壊の可能性が非常に高く、緊急度が極めて高い	99	31	18	28	22

(空家対策実態調査結果より)

(4) 施策対象ごとの施策イメージ

「Ⅰ有効活用」「Ⅱ適正管理に向けた対策」「Ⅲ特定空家等措置が必要」の区分ごとに、空家実態調査で確認された対象軒数、及び、必要と考えられる対策テーマ、施策メニューの基本的な考え方を以下に示します。

区分	対象軒数	テーマ	施策メニューの基本的考え方
区分Ⅰ	1042	修繕・利活用・適正管理	利活用に係る支援、民間空家ビジネス・流通等の活性化及び利用促進、空き家情報バンク制度等の周知・啓発 等、今後流通させていくことへの補助
区分Ⅱ	470	修繕・適正管理・発生抑制	空家管理サポート（市民・NPO等協働）、診断・リフォームに係る支援、周知・啓発 等、管理サポート、診断方針、リフォーム等も含めた活用支援
区分Ⅲ	210	除却・特定空家の措置	特定空家撤去に係る支援、特定空家等の認定・措置、緊急的（応急措置）等、除却を見据えた体制や補助
Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ全体に係る対策			協議会・庁内体制の充実、実態調査・把握体制の充実（市民・NPO等協働）、中古住宅流通促進、ワンストップ窓口設置、他のまちづくり計画（移住促進、防災、福祉等）への位置づけ・連動、目標や進捗管理 等

(5) 前計画期間に実施している取組み

対策・施策	概要
赤磐市空き家改修費補助金	<ul style="list-style-type: none"> 赤磐市空き家情報バンク制度の登録物件を購入又は賃借した岡山県外からの移住者が対象 補助金の額：改修費の1/2（上限100万円）
空き家家財道具等撤去補助金	<ul style="list-style-type: none"> 空き家情報バンクに登録している空家に残っている家財道具などの搬出、撤去にかかる費用の一部を補助 補助金の額：10万円以上のものに限り、その費用の2/3（上限20万円）
農地付き空家の取得制度	<ul style="list-style-type: none"> 赤磐市空き家情報バンクに登録された空家に付随した農地を空家とともに取得する場合で、要件を満たす場合には農地取得の下限面積を概ね1アール（100平方メートル）に引き下げる
不動産仲介手数料の助成制度	<ul style="list-style-type: none"> 赤磐市空き家情報バンク制度により登録された空家の売買又は賃貸借契約に要する費用に対し、予算の範囲内において仲介手数料補助金を交付する 補助金の額：仲介手数料の1/2（上限5万円）
空家等除却事業補助制度	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化した空家等の円滑な除却を図るため、予算の範囲内において空家等除却事業補助金を交付する 補助金の額：補助対象経費の合計額の1/3（上限50万円）
住まい探し支援サービス	<ul style="list-style-type: none"> 岡山県内の15自治体と不動産関係団体が連携・協力して、県外から岡山県へ移住・定住を希望する人を対象に「住まい探し」を支援するサービス
赤磐市空き家情報バンク制度	<ul style="list-style-type: none"> 赤磐市の空家を有効に活用することにより、定住促進による地域の活性化を図るための制度 「第2次赤磐市総合計画」及び「赤磐市まち・ひと・しごと創生総合戦略」における重要業績評価指標（KPI）として、R2～R6年度の5年間で空き家情報バンク制度成約物件数40件を目標として掲げている 実績：48件
空家管理サポート事業	<ul style="list-style-type: none"> シルバー人材センターは赤磐市との連携事業として、空家等の適正管理に関する協定を締結（平成28年5月30日） シルバー人材センターが、有償で外部点検及び対処・報告等を行う（1万円/年4回）

3-2. 施策の体系

施策	具体的な取組み		施策の方向			導入の背景
			既に実施している施策	新たに実施する施策	必要に応じて今後検討する施策	
1. 実施体制	(1) 庁内専門部会・協議会・委員会	・ 庁内専門部会の設置	●			・ 空家等がもたらす問題は、防災、防犯、衛生、景観、まちづくり等多岐にわたる ・ 「Ⅲ特定空家等措置が必要」な状態に至る前に効率的かつ効果的な対策を講じる重要性から、庁内専門部会でこれを判定し、迅速な対応を図る必要がある
		・ 協議会の設置	●			・ 法第7条第1項の規定に基づき、本計画の作成及び変更並び実施に関することやその他空家等の対策の推進に関する調査審議すること
		・ 委員会の設置	●			・ 特定空家の認定に際し、法務、不動産、建築等の専門分野の有識者で構成される協議体制が必要である
	(2) 空家条例等の整備		●			・ 法の施行に伴い、本市における空家等の適切な管理促進を図っていくために必要な事項を定める必要がある
	(3) 相談窓口の一元化		●			・ 市民等が、問い合わせ先がわからない、対応してくれる部署になかなかとどり着けないといった理由から、解決を先延ばしにしてしまう等の問題がある
2. 実態把握	(1) 空家等の実態把握とデータベース化		●			・ 効果的かつ効率的な対策には、空家等の所在や状態を的確に把握することが必要不可欠である ・ 効率的な対策推進には、庁内関係部署において最新情報確認、情報共有が必要である
	(2) 市民・自治組織等との連携・協働の環境づくり				●	・ 空家は時間経過とともに、老朽度、危険度の状態が変化することから、なるべく最新情報を把握する必要がある
3. 発生抑制	(1) 市民・空家所有者の意識醸成・啓発	・ 広報誌・ホームページでの情報発信	●			・ 空家等に関する問題意識を高めることが、空家等の発生抑制につながるため、情報入手機会を増やす必要がある
		・ 啓発パンフレットの作成・配布	●			・ 特に所有者には、自ら対応することの重要性について認識してもらうことが必要である
		・ 高齢居住世帯の相談窓口等への誘導		●		・ 相続が発生する可能性が高いのは高齢者であり、特に、単身高齢者世帯では、将来的に空家となる可能性が高い
		・ 所有者やその家族の意識の醸成		●		・ 所有者の生前から、自宅の取扱いについて検討し、それを家族に共有することの重要性について意識の啓発を図る必要がある
		・ 所有者のニーズに応じ死後に空家としない仕組みの紹介		●		
	(2) 住環境の改善を支援	・ 木造住宅の耐震関係補助制度の周知・活用	●			・ 住宅の規模や性能に問題が生じた場合には、長期間住み続けることが困難となり、さらに、相続をして住み継ぐことが困難となる
		・ 戸建て住宅の耐震診断補助制度の周知・活用	●			
・ 住宅リフォーム補助制度の検討		●				

施策	具体的な取組み	施策の方向			導入の背景	
		既に実施している施策	新たに実施する施策	必要に応じて今後取組む施策		
4. 適正管理	(1) 適正管理促進のための啓発・情報発信	・ガイドブックの作成	●		・空家等の発生は相続を契機として、どうしたらよいかわからないといった所有者も多い ・相続が空家発生の要因の一つであることから、相続後なるべく早期に空家の活用等がなされるよう相続人の意思決定を促す必要がある	
		・相談会・出前講座等の開催	●			
		・相続人への意識醸成・働きかけや相続時の譲渡等の促進		●		
	(2) 自治会・協力事業者等との連携・協働	・空家管理代行サービスの充実	●		・適正管理に向けた支援サービスの利用促進には、担い手の確保や育成も必要である	
		・自治会による空家等の見守り活動の促進・連携			●	・行政だけではきめ細やかな対応は困難である ・空家等を継続的に見守る仕組みが必要である
・NPO等の民間主体との連携			●			
5. 利活用促進	(1) 空き家情報バンク制度の活用促進	・空き家情報バンク制度の周知・登録の促進	●		・「売却したい・売却してもよい(35.3%)」所有者が多いものの、「売却・賃貸相手が見つからない(31.5%)」(所有者意向調査結果)とする所有者が多い ・認知度がまだ低い状況(約5割が「知らなかった」)	
	(2) 空家等の流通促進	・空き家改修補助制度(空き家情報バンク制度の登録物件)の周知・活用	●		・少し手を入れれば、優良物件となるような空家において、修繕コストが空家流通の阻害要因となっている ・活用の問題点では「リフォームしないと利用できる状態ではない(26.6%)」「家具・家財の処分(24.5%)」といった意見が多い(所有者意向調査結果) ・相続登記の申請義務化にあたって、登録漏れ防止・流通促進に係る補助が必要である	
		・家財の撤去費補助制度の周知・活用	●			
		・空家相続登記等補助の検討		●		
	(3) 空家等の新たな活用	・空家再生事業(住宅以外の用途活用方策)の検討			●	・「地域やNPOに活用してもらいたい(3.2%)」という意向を持つ所有者も存在している ・福祉拠点、子育て支援拠点の充実や地域コミュニティの活性化、人の集まる場づくりといった地域課題への対応にも活用できる可能性が検討できる
・空家の流通・活用を促進する取組の検討				●		
6. 除却	(1) 危険空家の除却に係る支援	・空家等除却事業補助制度の周知・活用	●		・撤去に係る費用の負担感が空家の解体・撤去が進まない一因となっている「解体費用の支出が困難(31.9%)」(所有者意向調査結果)	
		・財産管理制度の活用を円滑化する仕組みの検討			●	・相続人の不存等、空家の適切な管理が見込まれない場合がある
	(2) 跡地活用への支援	・空家跡地活用事業の検討			●	・跡地は、所有者等の財産であることとともに、地域資源であり、適正な管理、及び有効活用が図られる必要がある
		・空家除却跡地の固定資産税の減免の検討			●	・相続した空家を更地にすることで税負担が急増することから、空家の解体・除却が進まない要因となっている
7. 特定空家等の対応	(1) 特定空家等の認定	・特定空家等判断マニュアルの活用	●		・法に基づき、速やかに改善していく必要がある	
	(2) 特定空家等に対する措置			●	・法第14条の規定	
	(3) 緊急応急措置			●	・人の生命、身体又は財産に危険が及ぶ等の状況の切迫、所有者等が判明しない場合にも、より危険な状態となることを防止する措置が必要である	

第4章 空家等に関する取組

4-1.実施体制

(1) 庁内専門部会・協議会・委員会の設置

① 庁内専門部会の設置

空家等がもたらす問題が、防災、防犯、衛生、景観、まちづくり等、多岐にわたることをふまえ、庁内関係部署が連携して対応を協議する「庁内専門部会」（以下「専門部会」）を設けます。本市は、空家等対策において、空家等が「Ⅲ特定空家等措置が必要」な状態に至る前の段階で、効果的かつ効率的な対策を講じることが重要であるとの認識から、専門部会において、適正管理に向けた対策が特に必要な空家等を「準特定空家」として認定するとともに、その具体的な対策実施に向けた検討を行っていくものとします。

② 協議会の設置

法第7条第1項の規定に基づき「赤磐市空家等対策協議会」（以下「協議会」）を設置します。協議会の組織体制等は、赤磐市空家等の適切な管理の促進に関する条例施行規則に従い、法務、不動産、建築等に関する学識経験者・市議会議員・住民自治組織の代表者、及び市長が必要と認める者で構成、本計画の作成及び変更並び実施に関することやその他空家等の対策の推進に関することを調査審議していくものとします。

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

（空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号））

③ 委員会の設置

本市は、空家対策における特定空家等の対応を決定する機関として、空家等対策委員会（以下「委員会」）を設置します。

委員会の組織体制等は、協議会の委員から選出するものとし、法務、不動産、建築等に関する有識者、及び市長が必要と認める者で構成し、特定空家の認定に関することを審議するものとします。

(2) 空家条例等の整備

本市では、法の施行に伴い、本市における空家等の適切な管理促進を図っていくために必要な事項を定める目的から、空家等の適正な管理、所有者等の責務、市が講ずる措置等の基本的施策や推進のための実施体制等について条例等を定めます。

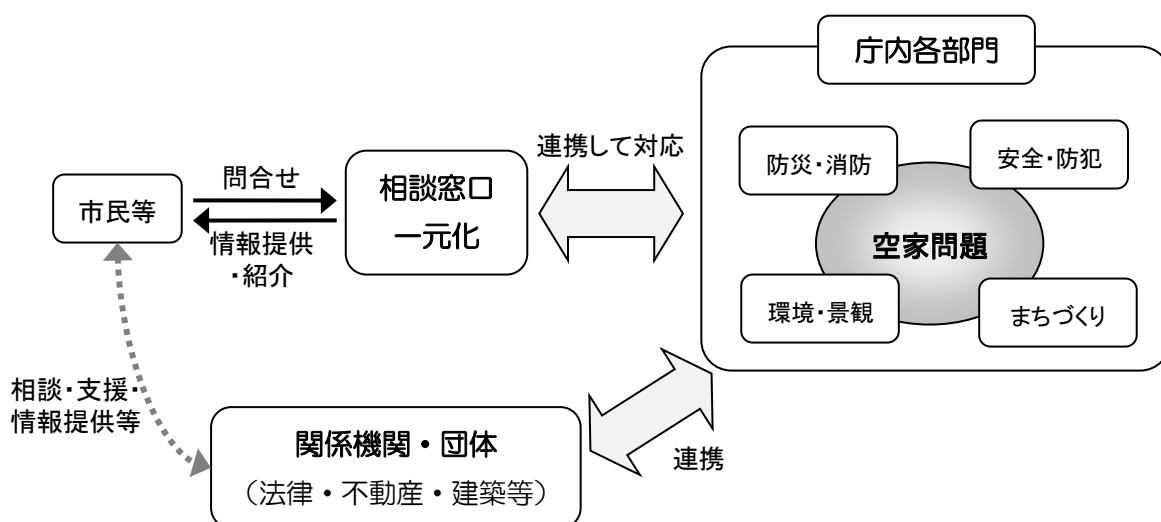
(3) 相談窓口の一元化

空家等に関する問題の対応にあたっては、関連部署が多岐にわたるため、市民等が、問い合わせ先がわからない、問い合わせても問題解決に対応してくれる部署になかなかたどり着けないといった理由から、解決を先延ばしにしてしまう等の懸念もあります。

そこで、空家等の所有者や市民からの空家等の管理又は利活用に関する相談に迅速に対応するため、庁内関係部署の連携を強化し、空家等に関する様々な相談を受ける「総合相談窓口」を設置することで、ワンストップで相談や要望、意見等に対応できる体制づくりを図っていきます。

また、空家対策においては、相続や不動産流通、法律、建築等の専門的な知識や情報、提案等も必要であることから、関係機関・団体等との連携を図り、問合せに応じて、的確な相談先を紹介する等の情報提供を行う体制づくりを図っていきます。

(イメージ) 空家等問題と窓口の一元化



4-2.実態把握

(1) 空家等の実態把握とデータベース化

空家等の老朽化を予防し、対策を効果的かつ効率的に実施するためには、市内の空家等の所在やその状態を的確に把握することが必要不可欠です。本市においては、令和3年度に空家等実態調査を行ったところであり、今後も、必要に応じて市内における空家等の実態把握に努めるとともに、空家等の台帳及び空家分布図等のデータベースを整備し、庁内関係部署において最新情報が確認できる、共有の仕組みづくりを図っていきます。

(2) 市民・自治組織等との連携、協働の環境づくり

実態調査により把握した空家等は、時間の経過とともに、老朽度、危険度の状態が変化していくことが考えられます。こうした状況について、なるべく最新の情報を把握しておくためには、地域(市民)からの空家等に関する情報提供等が必要になります。

地域の現状を身近に把握している市民や自治会からの空家等に関する相談や情報提供のしやすい環境、及び情報を集約する仕組みづくりを図っていくとともに、民生委員や区長を始めとした市民に対する空家対策の意識醸成・啓発を図っていきます。

4-3.発生抑制

(1) 市民・空家所有者の意識醸成・啓発

良好な住環境の保全・形成が、住み続けることを促し、空家等の発生抑制につながります。空家等の増加による防犯、衛生、景観等による環境への悪影響、日常的に適切な維持管理を行わないことにより周辺住民に不安や迷惑を与えるといった、空家等に関する問題意識を高めることにより、空家等の発生抑制につながっていきます。また、住宅の相続が発生する可能性が高いのは高齢者であり、特に、単身高齢者世帯が所有している住宅は、将来的に空家となる可能性が高いと考えられます。高齢者の現状を把握している保健福祉部門と連携して、所有者の生前から、自分の死後もなるべく空家にしないため、自宅の取扱いについて検討し、それを家族に共有することの重要性について意識の啓発を図る等の工夫が求められます。また「空家は個人の財産」であり、空家等対策は、まず所有者が自ら対応することの重要性をふまえ、啓発パンフレット等を固定資産所有者に送付する等の対応を実施していきます。

○広報誌・ホームページでの情報発信

→「広報あかいわ」、暮らしのガイドブック「あかいわ便覧」等を活用して、空家等に関する情報欄を設ける等、空家等の問題に関する周知と意識啓発の機会を増やす

→ホームページにおいても、「移住・定住支援」コンテンツの充実を図ることにより、空家等に関する所有者にとっても有効なコンテンツとしていく

○啓発パンフレットの作成・配布

→関係部局や関係事業者・団体等を通じて、市民への周知・啓発の機会を多様に設ける

○高齢居住世帯の相談窓口等への誘導

→福祉・健康関連の広報やイベント等において、相続問題や空家等の対応、法律相談についての情報入手機会を増やす

○所有者やその家族の意識の醸成

→所有者の生前から、その家族も含め、住宅を空家にしないとの意識を醸成するため、「空家対策」の重要性や空家のリスク等について、所有者等への意識の啓発や働きかけを促進する

○所有者のニーズに応じ死後に空家としない仕組みの紹介

→所有者によっては、自宅を資産化し自らの生活資金として活用するニーズもあり、こうしたニーズに応じた仕組みの活用を紹介する

(2) 住環境の改善支援

現在居住している住宅であっても、住宅の規模や性能に問題が生じた場合には、長期間住み続けることや、相続をして住み継ぐことが困難となり、空家の発生につながると考えられます。したがって、耐震関係の補助制度に加え、今後必要に応じて、居住世帯の規模や年齢に即した居住性や施設機能、バリアフリー、周辺環境との調和など住宅の機能・価値を改善し高める支援策を検討します。

○木造住宅の耐震関係補助制度の周知・活用

○戸建て住宅の耐震関係補助制度の周知・活用

→古い基準で建てられた木造住宅の「現況診断」、「補強計画」、「耐震改修」に要する経費の一部を補助する制度を設ける

→「岡山県建築物耐震診断等事業」活用に取り組む

- ・木造住宅、戸建て住宅、建築物の耐震診断（現況診断、補強計画）の補助を行う市町村に対し、県が助成を行っている
- ・補助の申し込み、相談窓口は住宅等の所在する市町村

○住宅リフォーム補助制度の検討

→空家だけでなく、居住世帯のある住宅についても、バリアフリー化等のリフォームに対する支援を行うことで、空家の発生抑制につなげる

4-4.適正管理

(1) 適正管理促進のための啓発・情報発信

空家等の発生は、相続を契機として、どうしたらよいかわからないといった所有者が多いことをふまえ、所有者への注意喚起と適切な維持管理に対する意識付けが図られるようなガイドブックやパンフレットの作成、相談会や出前講座等の開催を検討するとともに、市の広報誌やホームページ等において情報発信を行っていきます。また、市民等からの苦情や相談が発生した場合には、空家等の所有者を特定するとともに、その対策についても検討していきます。

相続が空家発生の要因の一つであることから、相続後なるべく早期に空家の活用等がなされるよう相続人の意思決定を促すため、赤磐市から相続人に対する働きかけや、本市・NPO等の民間主体による相談対応、相続した空家の早期譲渡を促すインセンティブの拡大等の取組を促進します。

相続登記に関しては、申請について義務化が進んでいます。それにあたって、申請義務の実効性確保のための環境整備を検討。登録漏れを防止し、所有者不明土地の減少と、空家の適正管理の啓発・促進につなげます。

○ガイドブックの作成

→空家の危険性・問題、相続・税金に関する情報、補助・支援制度・相談窓口やサポート体制等についてわかりやすく示すことで、空家を放置しないよう啓発する

○相談会・出前講座等の開催

→住宅相談、弁護士法律相談、司法書士法律相談、空家適正管理相談等々、各分野の専門分野の事業者や有識者等の協力を得て開催を検討する

○相続人の意識啓発・働きかけや相続時の譲渡等の促進

→死亡や相続等に係る手続きの中で、相続人に対して空家のリスク（使わないと早く傷み資産価値も低減する、管理不全になると住宅用地特例が不適用となる可能性等）や相談先を周知し、早期の決断を促進する

→赤磐市や空家対策に取り組むNPO等による、不動産、建築、法務等の専門家と連携したセミナー・相談会を開催する

→相続した空家を耐震補修又は除却して譲渡した場合の譲渡所得の特別控除制度の延長・拡大による空家の早期譲渡を促すインセンティブを拡大する

(2) 自治会・協力事業者等との連携、協働

地域の NPO、自治会等による空家の維持管理支援サービスの提供を検討するとともに、そうしたサービスの利用促進を図るため、担い手の確保や育成に、取り組んでいきます。また、維持管理支援サービス提供においては、所有者個別の事情や空家の状態により、提供されるサービスの内容や頻度等を考慮したメニューとなるよう基本的な考え方を準備する必要があります。

本市では、福祉・介護の分野において、社会福祉協議会、協力事業者等と連携して「赤磐市地域見守りネットワーク事業」も行っており、こうした事業との連携を含め、各地区の自治会や商工会、事業者等との連携・協働により、空家等を継続的に見守る仕組みを検討していきます。また、適切に管理されていない空家等は、犯罪を誘発し、犯罪の温床となる可能性があり、放火、類焼等につながることも懸念されることから、必要な限度において、警察、消防と空家等に関する情報を共有し相互に協力関係を構築していきます。

草木の繁茂、枝の侵食等の問題は、空家所有者にとっても、近隣住民にとっても頭を悩ませる問題となっていますが、民法の改正（令和5年4月1日施行）により、一定の条件の下で枝の侵食等をされた土地の所有者が、枝の切り取り等を行うことができますようになります。こういった、市民にとって有益となり得る法律の改正等の情報提供を図ります。

○空家管理代行サービスの充実

→空家等の適正管理に関する協力先として、地域 NPO、協力事業者等、担い手の確保、育成に取り組む

○自治会による空家等の見守り活動の促進・連携

→自治会（近隣住民）と空家等所有者の良好な関係（相互連絡）を築き、自治会と連携しながら、管理不全な空家等の発生を抑制するための方法を検討する

→空家の見回りを実施、自治会と市が空家情報等（発見や解体の状況等）について情報を共有する

○NPO 等の民間主体との連携

→空家の発生抑制、早期の活用、適切な管理や除却を促進するため、また、所有者へのきめ細やかな対応や本市の取組を補完する取組を促進するため、NPO 等民間主体との連携強化を検討する

4-5. 利活用促進

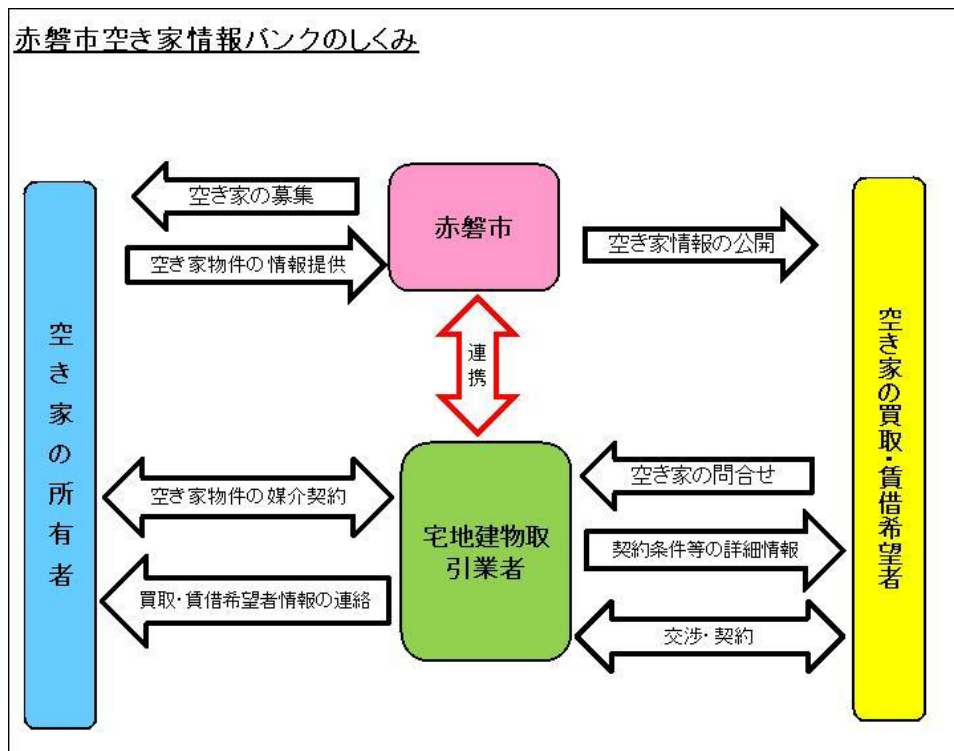
(1) 空き家情報バンク制度の活用促進

「空き家情報バンク制度」は、移住希望者と空家の売却希望者（または貸し出し希望者）をマッチングする仕組みです。所有者意向調査において「売却したい・売却してもよい（35.3%）」と考えている所有者が多く、その問題点としては「売却・賃貸相手が見つからない（31.5%）」と回答している人が多い一方で、まだ「空き家情報バンク制度」の認知度が低い状況（約5割が「知らなかった」）であることから、「空き家情報バンク制度」の活用促進を図るため、不動産関係業界との連携も深めながら、多様な機会を通じて啓発・周知を図っていきます。

特に、区分Ⅰ「危険度・老朽度A、影響度A、B」（R3調査・1,042軒）については、所有者意向調査結果を参考として、所有者等に対して、直接的な案内を行う等、周知を図るとともに、利活用に向けた効果的な情報提供を行っていきます。

○空き家情報バンク制度の周知・登録の促進

→区分Ⅰの空家所有者へのダイレクトメールによりリフォーム、家財撤去等の支援制度等に関する情報を提供する



(2) 空家等の流通促進

本市の所有者意向調査における、今後の活用の問題点としては、「リフォームしないと利用できる状態ではない」(26.6%)、「田畑や山林があり、賃貸、売却困難」(24.7%)、「家具・家財の処分」(24.5%)といった意見が多い傾向にあります。

したがって、リフォームへの支援や家具・家財の処分への支援制度を周知することにより、空家等の流通促進を図っていきます。

農地付きの空家は、売却・賃貸が難しい側面もありますが、本市においても転入者が家を借りて、畑作や喫茶店を営業しているといった例もみられることから、このような転入者がどのように情報を取得して転入してきたのか等を確認し、空家活用に係る広報活動に生かすとともに、農地付き空家の取得に対する支援制度等についても周知していきます。

また、相続登記を完了していないことにより、空家を売買することができない場合があり、空家の流通促進の観点から、相続登記に係る費用の補助を検討します。

○空き家改修補助制度の周知・活用

→少し手を入れれば、優良物件となるような空家においては、修繕コストが阻害要因となって、そのままとなるケースも考えられることから、空き家情報バンク登録物件に対し、診断・リフォーム等に係る支援により移住・定住を促進する

○家財の撤去費補助制度の周知・活用

→空き家情報バンク制度登録物件に対し、家財の撤去費を補助する制度を周知・活用する

○空家相続登記等補助の検討

→相続登記の義務化にあたり、申告漏れを防止するため、また、流通促進のため相続登記に係る費用の補助を検討する

(3) 空家等の新たな活用

空家等を「地域やNPOに活用してもらいたい(3.2%)」という意向を持つ所有者もいることから、福祉拠点、子育て支援拠点の充実や地域コミュニティの活性化、人の集まる場づくりといった地域課題への対応もふまえて、空家等の集会施設や交流施設等としての活用を検討していきます。

○空家再生事業(住宅以外の用途活用方策)の検討

→空家を所有者から一定期間借り受け、リニューアル後に福祉拠点や交流拠点等として有効活用を行うことで、定住促進につなげるとともに、地域活性化を図る制度を検討する

○空家の流通・活用を促進する取組の検討

→地域活性化や福祉の増進など地域の実情に応じ空家活用に係る需要の掘り起こしを進める
→人口動態や地域特性などを踏まえ、重点的に活用を促進する地域を設定する仕組みを検討する

4-6. 除却

(1) 危険空家の除却に係る支援

老朽化により利活用が難しい空家については、速やかな除却を促進する必要があります。

特定空家等に至る前の段階で、所有者等による自主的な撤去を促進するため、撤去に係る経費の一部を補助する制度を周知・活用します。（所有者意向調査より：「解体費用の支出が困難（31.9%）」）

特に、「区分Ⅲ（危険度・老朽度 D～E）」（R3 調査・210 軒）のうち、「特定空家等」に該当するものについては、速やかな改善が求められることから、法に基づき、必要な措置を行っていくものとします。また、「特定空家」には該当しないものの、危険度・老朽度が高く、専門部会において「準特定空家」と判断された空家等の所有者に対しては、ダイレクトメール等により、除却に係る支援等について直接的な案内を行い、周知を図るとともに、撤去後の雑草の繁茂の管理等、跡地の適正管理についても情報提供を行うことで、自主的な撤去及び適正管理の促進を図る補助制度等を整備します。

○空家等除却事業補助制度の周知・活用

→「準特定空家」と判定された空家所有者に対して、空家等除却の補助制度を活用した自主的除却を促進する

○財産管理制度の活用を円滑化する仕組みの検討

→相続人が不存在の場合等、空家の適切な管理が見込まれない場合における本市による財産管理制度の活用を円滑化する仕組みを検討する

(2) 跡地活用への支援

空家等を除却した跡地は、所有者等の財産であるとともに、地域資源でもあります。

所有者等に対し、跡地の有効活用や市場流通を促進することにより、地域の活性化や都市機能の向上につながるような跡地活用方策を検討していきます。

また、**空家除却跡地の固定資産税については**、相続した空家を更地にすることで税負担が増加するという点が大きな懸念となっています。**空家除却跡地の固定資産税の減免をすることで**、老朽化した危険空き家の解体・除却を促進し、放置空家の発生を未然に防ぐ取組みも検討します。

○空家跡地活用事業の検討

→老朽危険空家を対象として、除却後の跡地を市に一定期間無償貸与することを条件に、除却工事に要する費用の補助等を検討する

○空家除却跡地の固定資産税の減免の検討

→空家の解体・除却を促進し、跡地の流通促進につなげることを検討する。

4-7. 特定空家等の対応

空家等のうち、特定空家等に該当するものについては、速やかな改善が求められることから、本市は、法に基づき、特定空家等の所有者等に対して、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言・指導、勧告、命令等の措置を講じます。また、建物所有者と土地所有者が異なる場合には、双方について確知できた者すべてに対し助言・指導、勧告を行います。

(1) 特定空家等の認定

空家等実態調査を行った空家等のうち、周囲に悪影響を及ぼしているもの、また、市民等からの相談・通報により特定空家等と認められる可能性が高い空家等については、法第9条第2項の規定による立入調査を実施し、特定空家等に該当するか否かの判断を行います。判定に当たっては、国土交通省が示した「『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）」に準拠した上で、法務、不動産、建築等に関する有識者、及び市長が必要と認める者で構成される委員会により、公正な審議・判定を行うものとします。

なお、具体的な特定空家等指定のための判断基準については、「特定空家等に対する措置等の手引き」により判断します。

特定空家等に認定されなかった空家等についても、適切な管理が必要であることから、法第12条に基づく適切な管理の助言、情報提供や公的支援による利活用を勧める等、特定空家等に至らせないよう適切な管理の促進に努めます。

○特定空家等判断マニュアルの活用

→危険度・老朽度だけでなく、相続人の有無や遺言書等の有無、緊急応急措置の必要度等、多様な観点をふまえた判断基準を整理した「特定空家等に対する措置等の手引き」を活用し、特定空家、準特定空家の設定等を行う。

※区分Ⅲの危険度老朽度Eが全て、自動的に特定空家に認定されるわけではない

(2) 特定空家等に対する措置

特定空家等に認定した空家等の所有者に対して措置を講ずるにあたっては、周辺の建築物や通行人等への影響の度合い、また、その悪影響の程度と危険等の切迫性を考慮して総合的に判断することとし、協議会で審議の後に、法第14条の規定に従い、助言・指導、勧告、命令などの措置を決定していきます。

(3) 緊急応急措置

空家等が、人の生命、身体又は財産に危険が及ぶ等の状況が切迫した場合や危険な空家等の所有者等が判明しない場合は、より危険な状態となることを防止するため、本市は、当該危険空家に対し必要最低限の措置を講ずるものとします。応急措置の決定については、専門部会で検討・協議の上実施します。

(空家等の措置に対するフロー イメージ)

