

空家等対策計画の成果検証（概要）

空家等対策の取組方針における成果検証

取組方針	実施した事業内容	成果検証	課題
(1)空家等の適切な維持・管理の促進 空家等所有者への情報提供・普及啓発、空き家に関するサービスを提供する民間事業者及び行政機関の制度等を紹介することにより、空き家の適切な維持・管理の促進を図る。	空き家の総合相談窓口の設置 住宅政策課に設置し、関係所管課と連携し対応	例年 100 件超の苦情等を受けているが、対応にあたり関係各課と連携し対応できている。	相談内容の大部分が「草木の繁茂」であり、令和 5 年の民法改正で対応するか検討が必要。
	空き家に関する無料相談会の開催 月に 1 回、専門家による相談会を実施	毎月平均 2~3 件の利用があり、利用者の満足度も高いため今後も継続させる必要がある。	広報誌や市 HP 以外にも、SNS 等を活用するなど発信方法に工夫が必要。
	管理不全空家等の所有者に対する適正管理通知文の送付 近隣住民などからの管理不全空家等に関する相談を受け、現地を調査し、関係所管からの情報提供を受け、所有者等を特定し、適正管理の通知を送付	令和 3 年度 103 件、令和 4 年度 119 件の所有者等に送付しており、令和 3 年度 62 件、令和 4 年度 24 件対応済みであることを確認した。	所有者の特定に時間と手間を要し、職員の業務負担が大きいため、先進事例を参考に業務の改善が必要。
	セミナー等の開催 NPO 法人兵庫空き家相談センターと連携し、空き家の意識啓発を図るセミナー等を実施	新型コトワケ以前は年 2~3 回程度セミナーを開催し、加えてナビゲーターの養成も行った。現在は、空き家対策ナビゲーターが各地域で NPO 法人等と協力し啓発活動を行っている。	一部のニュータウンにおいては、自治会と連携して空き家対策ナビゲーターが活発に啓発活動をしているが、他の地域においては、啓発活動を推進するためのきっかけ作りが必要。
	チラシ・リーフレットによる普及啓発 民間企業とチラシを作成したり、固定資産税の納税通知書を利用した普及啓発などを実施	民間企業と連携し、啓発チラシを作成したり、固定資産税の納税通知書に同封する文書の一部で、啓発チラシが掲載された市 HP を紹介するなどの普及啓発ができた。	空き家の適正な管理は、所有者等の意識に委ねられる部分が多く、法改正を踏まえた、さらなる意識改革に向けた啓発活動が必要。
(2)良質な空家等の流通と利活用の促進 専門家や民間の事業者等の協力を得て、市民、民間への情報提供や流通に向けた支援により、利活用の促進を図る。	空き家活用リフォーム助成の創設 若年・子育て世帯を対象に空き家のリフォーム費用を最大 100 万円助成。その他、事業所型や地域交流拠点型も合わせて創設。	平成 30 年度からスタートし、令和 3 年度 11 件の制度利用があったが、令和 4 年度 4 件と落ち込んだ。減少した要因は、建築材料の高騰など外的要因が考えられる。相談件数は多いことから今後も継続する必要がある。	SNS 等を活用するなど発信方法に工夫が必要。
	空き家マッチング制度の創設 空き家所有者や活用希望者に対し、専門家による課題解決の提案が受けられる制度。令和 2 年 10 月より運用。	制度開始以来、空き家登録件数 35 件の内、流通対策会議において専門家等のアドバイスを受け、20 件が解決または市場流通しており、一定の効果が見られた。また、活用希望登録 50 件超であり、今後も継続する必要がある。	県外からのニーズを取り入れるためにも、電子申請による登録や全国版空き家バンクとの連携について検討が必要。
	親元近居助成制度 親世帯と近居で住宅を取得した子育て世帯に対し、最大 20 万円助成。	平成 25 年度~令和 2 年度の間で累計 705 件の利用があった。事業再検証の結果、引越し後に制度を把握した利用者も多く、本制度が転入の動機付けになったのか明確でなかったため、令和 2 年度をもって制度廃止。	助成金に頼らずとも、生まれ育ったふるさとである親元への近居を促進できるまちづくりが必要。
	関係団体等・民間事業者との連携 連携協定を締結し、無料で受けられる空き家の相談窓口やセミナー等における講師派遣、啓発パンフレットの作成などを協働で実施	ワンストップで空き家の問題に対応できる NPO 法人兵庫空き家相談センター、不動産取引を得意とする兵庫県宅地建物取引協会などの関係団体に加え、金銭面で支援できるよう住宅金融支援機構及び池田泉州銀行など、多方面の業種との連携を行い、相談体制の充実が図れた。	金融機関との連携協定について、空き家対策における金銭面での支援につながるような取組みの検討が必要。また、連携協定による効果を最大限活用できるように活動の場を検討する必要がある。
(3)不良な空家等の除却と建替の促進 不適切な管理や放置空家等の所有者の理解と協力を得て、不良な空家等の除却の促進に必要な情報提供等の支援を行う。	管理不全空家等の所有者に対して、課題を解決し流通につなげるための空き家マッチング制度を案内 近隣住民などから相談のあった管理不全空家等の所有者に対し、専門家によるアドバイスを受けられる空き家マッチング制度の案内を適正管理をお願いする通知文を送付する際に同封	適正管理の通知文を送付する際、空き家マッチング制度登録申請書を同封することで市場流通を促した。令和 3 年度 3 件、令和 4 年度 1 件、空き家所有者からの登録もあり一定の効果が見られた。	SNS 等を活用するなど発信方法に工夫が必要。
	空き家除却等補助金の創設 密集地や袋地等に建つなど、再建築困難な危険空き家の除却費用を定額 40 万円補助	再建築困難な空き家は市場への流通が難しいため、制度の創設をしたが、利用実績はなし。密集地や袋地等に建つなど、再建築困難な危険空き家の適用条件に該当する物件は限定され、除却費用を捻出すること自体をためらうため、利用されなかった。	制度の条件の見直しやセットで利用できる金融支援について検討が必要。

取組方針	実施した事業内容	成果検証	課題
	耐震建替工事費補助 耐震診断の結果、安全性が低い旧耐震基準の住宅の建替えに対して定額100万円補助	耐震化を促進するための事業ではあるが、空き家を未然に防ぐ制度の一つとして紹介しており、毎年5~10件の利用がある。近年は令和3年度の11件をピークに、建築材料の高騰など外的要因もあり減少傾向だが、相談件数は多いことから今後も継続する必要がある。	SNS等を活用するなど発信方法に工夫が必要。
	空家等利活用促進補助金の創設 流通・活用を促進するため、必要な調査費等の一部を上限20万円補助	令和4年10月補助要綱制定のため、利用の実績は無し。	
(4) 特定空家等に対する措置と対処 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある空き家のうち、特定空家等と認められるものについては、各種法令に基づき必要な措置と対処を講じる。	特定空家等に該当する可能性のある空き家の抽出 管理不全空家等のうち、建物の老朽化が著しく倒壊のおそれがある空き家を特定空家等の認定候補として抽出	管理不全空家等の中から3件を抽出。いずれも建物の老朽化が著しく、周辺環境への影響が大きい。所有者は判明しているが、適正管理の通知文を複数回送付しているが対応されていない。	建物の老朽化が著しく、台風等による影響で悪化することが懸念されるため、迅速に特定空家等を認定をし、法に基づく対応などを検討する必要がある。
	特定空家等に認定するための判断基準の明確化 管理不全空家等が特定空家等に該当するか判断するためのチェックリストを作成	現在、国が示す特定空家等に関するガイドラインなどを参考に配点方式のチェックリストを作成中であり、今後、管理不全空家等の措置の内容を決定する際に活用する。	法に基づく特定空家等にまで至らないが、危険である空き家(=老朽危険空き家)に対する措置も視野に入れたチェックリストを作成する必要がある。
	特定空家等の認定 空家等対策特別措置法第2条に基づく特定空家等の認定	空き家の市場流通の促進や地域住民への意識啓発など、「特定空家等になる前に空き家の課題を解決する。」という方針で空き家対策を進めていたことから、認定実績なし。	管理不全空家等に対する措置について、解決に向けて、法に基づく対応などを検討する必要がある。

その他の成果検証

取組み	実施した事業内容	成果検証	課題
(1) 地域の担い手育成	・空き家対策ナビゲーターの養成 今後、増加する空き家問題を対処するためには、地域における対策が重要となることから、NPO法人兵庫空き家相談センターと連携して「空き家対策の担い手」を養成	第1回46名、第2回(オンライン講座)22名計68名の空き家対策ナビゲーターを養成し、地域における空き家対策セミナーや空き家の所在調査など幅広く活動している。毎月報告会を開催し、ナビゲーター同士の情報共有を図っているが、「地域における空き家対策」を実現するためにも今後も継続する必要がある。	活動する人数が減少傾向にあることや、特定の地域のみの活動しかいないため、他の地域における空き家対策の具体化や、継続的な空き家の所在調査など、新たな目標設定が必要。また、継続的な空き家対策ナビゲーターの養成について検討が必要。
(2) 調査業務の効率化	・空き家調査アプリの開発 スマートフォンを用いて空き家調査ができるアプリ及びデータベースを官民協働で開発し、令和3年10月より稼働開始	市内全域における空き家の所在調査で使用。現場にて空き家の情報入力から送信までを、スマートフォン一つで行うことができる。使用者の約9割が使いやすいと高評価。令和4年10月に第34回住生活月間における功労者として、国土交通大臣表彰(団体)を受賞。今後も空き家調査のツールとして活用する必要がある。	アプリ自体の機能向上(操作性など)及び、空き家データベースの多方面に渡る活用方法について検討が必要。
(3) 市民との協働	・市内全域における空き家の所在調査 令和2、3年度にかけて、空き家対策ナビゲーター(市民相談員)が市内全域の空き家調査(紙面・アプリによる調査)を実施	空き家数2,450戸、空き家率5.05%という結果であり、旧市街地を除き、3団地(大和団地、多田グリーンハイツ、清和台)において高い空き家率であることが判明した。	空き家の状況は刻々と変化するため、今回調査した結果について、どのような方法で情報を更新するか検討が必要。