

神戸市空家等対策計画（2021～2025年）案

計画の趣旨等

1. 目的

本市では2016年に「神戸市空家等対策計画」を策定し、市政の最優先課題として総合的な空き家空き地対策を実施しており、一定の成果を上げてきました。しかしながら、今後も人口の減少・超高齢化の進行により大量の空き家空き地の発生が懸念されるところです。そこで、本計画はこれまでの取組みを踏まえ、空き家空き地のさまざまな課題に対する本市の基本姿勢を示し、市民のみなさんと共に総合的・計画的な空き家空き地対策を推進することを目的としています。

2. 本計画の位置づけ

空き家空き地に関する対策を総合的かつ計画的に実施する内容を示すとともに、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「特措法」という。）第6条に基づく「法定計画」を兼ねるものです。

3. 計画期間：2021～2025年度

4. 対象地区：市内全域

5. 対象の種類

- ・特措法第2条第1項に基づく空家等
- ・神戸市空家空地対策の推進に関する条例（以下、「空家空地条例」という。）第2条第2項に基づく類似空家等及び第2条第4項に基づく空地等

6. 空き家空き地の調査方法

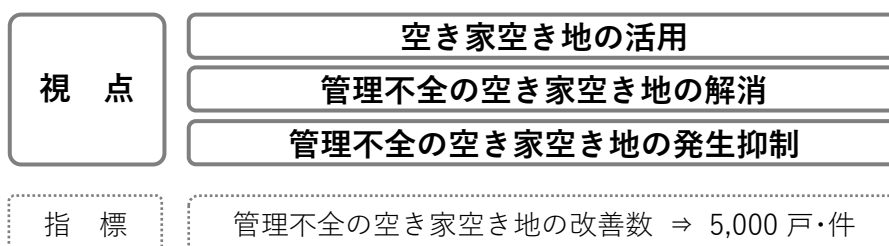
「住宅・土地統計調査」、不動産情報、行政情報、地域住民からの通報・相談などから把握します。

基本的な方針

空き家や空き地は所有者又は管理者（以下、「所有者等」という。）が自らの責任により適切に管理する義務を負います。所有者等の様々な事情で適切に管理されず長期間放置されると、建物が老朽化するなど物的状態を悪化させ、周囲に悪影響を及ぼすだけでなく、地域の荒廃を招くおそれがあります。

このため、本市では、所有者等が自ら利用する予定のない空き家や空き地について、「**使える空き家空き地は売却や賃貸、地域利用などの活用を促し、使えない空き家は解体し、土地の活用を促進する**」ことを基本に、具体的な選択肢を示すことで、活用や解体などの早期の意思決定を後押しすることが重要であると考えています。ノウハウがある専門家や民間企業・団体等とも連携しながら、空き家空き地の適正な活用や管理を通してまちの更新や活力創出を促し、安全安心なまちの実現、良質な住環境の創出を目指します。

本計画では、これまでの取組みなどで明らかになった課題を踏まえ、次の3つの視点から総合的な空き家空き地対策に取り組んでいきます。



※令和元年度 管理不全の空き家空き地改善数：751戸・件 ⇒ 1,000戸・件/年 × 5年間

1 空き家空き地の活用

所有者等への意識啓発や、人口減少対策も踏まえた既存住宅活用のための支援、まちの資源としての活用などにより、空き家空き地の活用を促進します。

〈これまでの主な取り組み〉

- | | |
|----------------------------|--------------------------|
| ・ 空き家等活用相談窓口における相談対応 | 3,211 件 (2016～2019 年度実績) |
| ・ ライフステージに応じた住み替え支援 | 1,234 件 (2016～2019 年度実績) |
| ・ 地域活性化に資する交流拠点等への活用に向けた登録 | 67 件 (2018～2019 年度実績) |

〈実現のための方策〉

① 所有者等への活用に向けた意識啓発と適正管理の支援

- ・ 所有者等に対し早めの検討を促すための意識啓発と、相談窓口の普及啓発を実施します。
- ・ 相談窓口等において、空き家期間や築年数などから活用可能性も考慮した働きかけや、隣地との統合により利用価値を高められるものへの支援等で流通を後押しします。
- ・ 定期的な点検・手入れの必要性等を啓発し、住宅を長く大切に使うための取り組みを支援します。

② 購入者・入居者への既存住宅活用の支援

- ・ 市内への定住・転入促進のため、若年世帯・子育て世帯への住み替え費用の補助など世帯の状況に応じた既存住宅への住み替えを幅広く支援します。
- ・ 耐震改修やリノベーションにかかる費用の補助など、既存住宅の価値を高め・活かす取り組みへの支援を行います。
- ・ 魅力的なリフォーム事例の紹介など、空き家の活用を市民が共感できる情報発信を行います。

③ 空き家空き地の地域活性化への活用

- ・ 空き家空き地をまちの資源としてとらえ、高齢者等の居場所やコミュニティ農園など、地域活性化につながる利用を結び付ける「空き家・空き地 地域利用バンク」を実施します。
- ・ 空き家の改修費、空き地の整備費、仲介手数料の補助など、地域利用に対する応援制度による活用促進を図ります。
- ・ 農村地域の活性化のための農村定住促進コーディネーターの配置によるマッチングや里山暮らし空家バンクの開設、空家改修費補助等の支援を行います。(神戸・里山暮らし)

2 管理不全の空き家空き地の解消

法令に基づく迅速かつ的確な対応に加え、所有者等が抱える様々な問題を把握し、解決に向けたきめ細やかな支援を実施します。所有者不明などとなった空き家空き地への対策を進めることにより、管理不全の空き家空き地の解消を図ります。

〈これまでの主な取組み〉

- ・法令に基づく対応（2016～2019年度実績）

空家等	通報数	1,580件	調査中	257件	改善数	776件
空地等	通報数	1,101件	調査中	343件	改善数	517件

〈実現のための方策〉

① 各種法令による迅速な対応

- ・管理不全の空き家空き地による周辺への悪影響の程度や危険等の切迫性などを総合的に判断し、各種法令等や判断基準に基づいて迅速かつ効果的な対応を実施します。

② 所有者等へのきめ細やかな対応の強化

- ・所有者等へ管理不全の空き家空き地の状態を迅速に伝え対処を求めるとともに、ICT等も活用しながら、今後の活用や処分に関する意向の把握に努めます。
- ・法律や不動産などの専門家と連携し、改善に向けて具体的な解決方法を提示するなど、所有者等の意思決定を効果的に支援する手法を検討します。
- ・相続人との意向調整や、相続した空き家空き地をどうすれば良いかわからない場合など、所有者固有の課題に対する効果的な情報提供や意識啓発を実施します。
- ・必要に応じて既存支援制度の見直しを検討します。

③ 所有者等不明事案への対応

- ・所有者等が特定できない又は所有者等が存在しない空き家空き地で、周辺に危険が切迫しており放置できない場合は、応急的危険回避措置や略式代執行を実施します。
- ・地域の環境や空き家空き地の状況等に応じて、課題の早期解決と良好な住環境を保全するため、「財産管理人制度」等を効果的に活用します。

3 管理不全の空き家空き地の発生抑制

所有者等に空き家空き地の活用や解体についての早期の意思決定を後押しする有効な情報の発信や、活用・適正管理のための様々な支援を行うことにより、管理不全の空き家空き地の発生を未然に防ぎます。

〈これまでの主な取組み〉

- ・ 神戸市老朽空家等解体補助制度 解体戸数：413戸（2019年度）
- ・ 啓発チラシの配布等 納税管理者宛て：約58万部発送（2019年度）

〈実現のための方策〉

① 効果的な情報発信

- ・ 空き家空き地の活用方法や適切な管理方法などの具体的な情報を適切に提供します。
- ・ 親族間で不動産を相続する可能性のある人に向け、その管理をスムーズに引き継ぐための情報をわかりやすく提供します。
- ・ 誰もが容易に必要な情報を入手できるよう、ICTの活用など効率的な手法を検討します。
- ・ 各種支援制度の内容や使い方がより具体的にイメージできるような広報を行います。

② 早期解消支援と適正管理支援

- ・ 管理不全の空き家となる前に早期の解体・流通を後押しするための解体補助制度を継続します。
- ・ 単独の敷地で活用することが難しい場合に隣接地との一体活用や農的利用などの支援を行います。
- ・ 相続やすまいの終活など、様々な場面での専門家による相談機会の充実を検討します。
- ・ ふるさと納税制度を活用した空き家空き地の管理や剪定伐採などへの支援を行います。
- ・ 必要に応じて既存支援制度の見直しを検討します。

③ 適正管理・活用意識の醸成（地方税法による住宅用地特例の解除）

- ・ 管理を怠っている家屋の外観調査や空き家の所有者への今後の意向確認による、住宅用地特例の解除を積極的に行います。
- ・ 空き家の所有者への今後の意向確認を機会とした適正管理意識の醸成を図ります。