

神戸市空家空地対策計画（2026～2035年度）

計画の趣旨等

1. 目的

本市では2016年度（平成28年度）に策定した「神戸市空家等対策計画」を2021年度（令和3年度）に第2期計画として改定し、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、市民のみなさんとともに総合的・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「空家特措法」という。）第7条第1項に基づく「空家等対策計画」及び所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（以下「所有者不明土地特措法」という。）第45条第1項に基づく「所有者不明土地対策計画」を兼ねるもので、本計画は今後10年間における大きな方針とし、必要に応じて実施施策の振り返りと改善をもって、より効果的な対策を行っていくものとします。

3. 計画期間：2026～2035年度（令和8～17年度） ※必要に応じ改訂を行います。

4. 対象地区：市内全域

5. 対象の種類

- ・空家特措法第2条第1項に基づく空家等
- ・所有者不明土地特措法第2条第1項に基づく所有者不明土地
- ・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5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・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・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。所有者等に対する支援だけでなく、増加が予想される空き家・空き地に対応していくために、地域住民や民間事業者・団体、専門家等とも連携しながら、空き家・空き地の適切な管理や活用を通してまちの更新や活力創出を促し、また、これまでの個別施策による「点」での取組に加え、これら事例の集積・周知を通じて周辺への機運醸成や波及効果を生み出す「面」的な広がりをもたらすことで、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、これまでの取組などで明らかになった課題を踏まえ、「発生抑制」「活用」「解消」の3つのフェーズから総合的な空き家・空き地対策に取り組んでいきます。

実施施策の方向性

※これまでの主な取組は別冊「神戸市の空き家等の状況とこれまでの取組」に記載。

1. 発生抑制（空き家・空き地にしない）

① 所有者への発生前からの適時で効果的な情報発信

- ・居住家屋の維持、長期使用の取組を支援し、相続時の手続きや放置時の危険性を発生前から啓発

② 適切管理と早期解消への支援

- ・適切管理を支援する相談窓口の設置、早期解体のための補助の充実

2. 活用（使える空き家・空き地の活用）

① 所有者等への活用に向けた意識啓発

- ・所有者の早期対応を促す啓発及び相談窓口の普及と、事例の効果的な広報による活用への検討促進

② 購入者・入居者への既存ストック活用の支援

- ・若年世帯・子育て世帯への住み替え補助や耐震改修、リノベーションに要する費用補助などによる既存住宅の利用促進

③ 地域活性化や社会貢献への活用

- ・地域利用や社会貢献目的の空き家・空き地活用促進に向けた改修や整備などに対する補助の実施
- ・空き家・空き地と地域活性化のための利用を結び付けるマッチング支援

④ 官民連携の強化

- ・官民連携により不動産市場の流通対象を広げ、空き家・空き地の市場流通を促進
- ・行政と民間事業者、地域団体との連携施策の実施

3. 解消（周辺に悪影響を与える空き家・空き地の解消）

① 各種法令による適切な措置

- ・悪影響や危険の程度などを総合的に判断し、緊急性の高い案件から優先的に対応
- ・空家特措法により勧告された空き家の住宅用地特例の解除

② 所有者等への対応

- ・所有者固有の課題に対する効果的な支援及び情報提供の実施

③ 解決困難事案への対応

- ・地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険がさらに切迫し放置できない場合は、代執行も検討
- ・所有者が不明となった空き家・空き地に対する財産管理制度の活用