

2. 報告 神戸市空家空地対策計画(2026～2035 年度)の策定について

(1) 趣旨

2015年5月の「空家等対策の推進に関する特別措置法」全面施行を受け、本市では2016年2月に「神戸市空家等対策計画」を策定した。同年6月には「空家空地対策の推進に関する条例」を制定し、総合的な空家空地対策に取り組んでいる。

現計画(2021～2025 年度)の計画期間が満了を迎えるため、別紙のとおり次期計画を策定する。

(2) 計画期間

2026 年度から 2035 年度までの 10 年間

(3) 計画案の意見募集結果

①意見募集の期間

令和7年 12 月 22 日(月曜)～令和8年1月 30 日(金曜)

②意見通数・件数

1通(4件) ※市HPにて内容を公表

(4) 今後のスケジュール

令和8年3月下旬ごろ、策定・公表予定

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」を兼ねるものです。本計画は今後 10 年間にわたる大きな方針とし、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なります。

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

神戸市の空き家・空き地の状況と これまでの取組

- 1 各種データ
- 2 取組の検証結果

1 各種データ

○統計調査から見た神戸市内の空き家等の状況

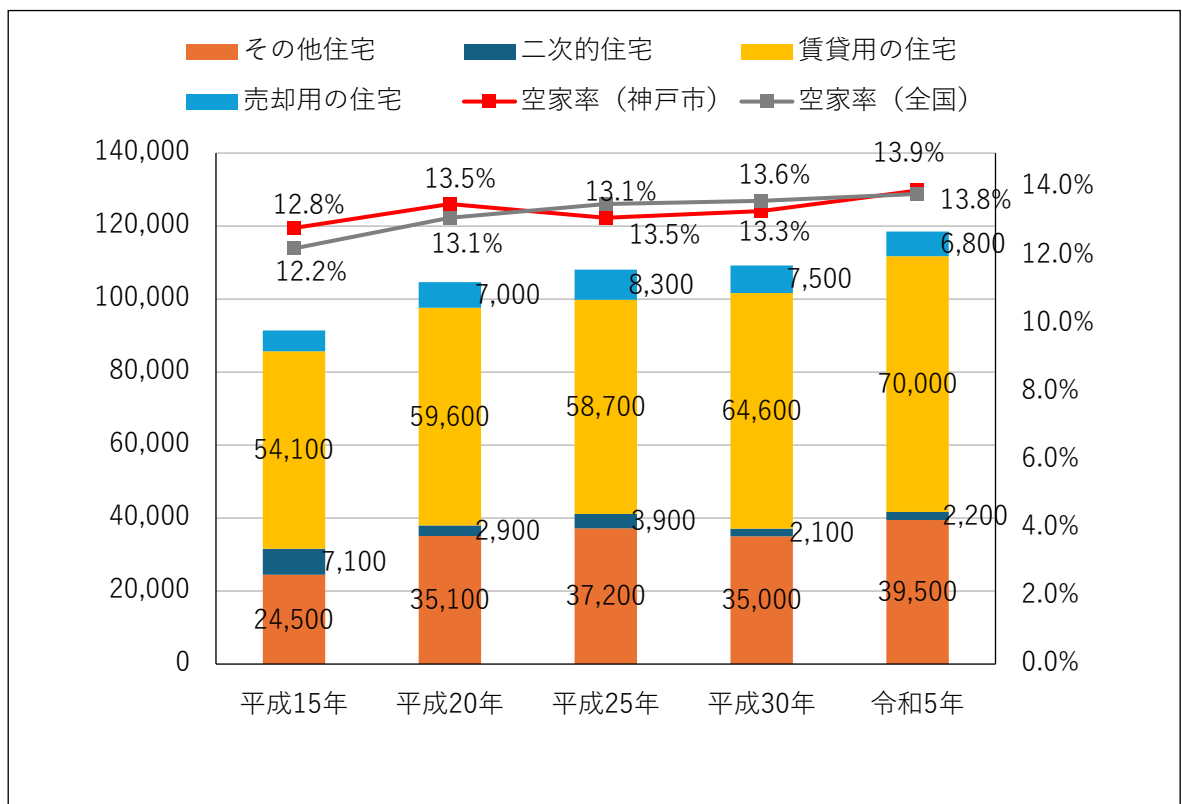
2023 年（令和 5 年）の「住宅・土地統計調査」によると、神戸市内の空き家は 118,400 戸、空き家率は 13.9%であり、全国の空き家率 13.8%とほぼ同等となっているが、2018 年（平成 30 年）の同調査から空き家率が 0.6 ポイント上昇している。

また、同調査によると、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家※」39,500 戸のうち戸建て住宅は 17,600 戸、長屋は 1,900 戸となっている。「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は二次的住宅や賃貸用・売却用の空き家などの利用の予定があるものと比べて、周辺に悪影響を与える空き家になる可能性が高いと考えられる。そのため、引き続き「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」への対策を優先的に実施する必要がある。

※住宅・土地統計調査における空き家の種類

「住宅・土地統計調査」では、「空き家」は「①二次的住宅（別荘等）」「②賃貸用の空き家」「③売却用の空き家」「④賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の 4 つに分類される。「④賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」とは、①～③以外の居住者がいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいう。

【図表 1】 空き家数等の推移＜神戸市＞



令和 5 年住宅・土地統計調査（総務省）

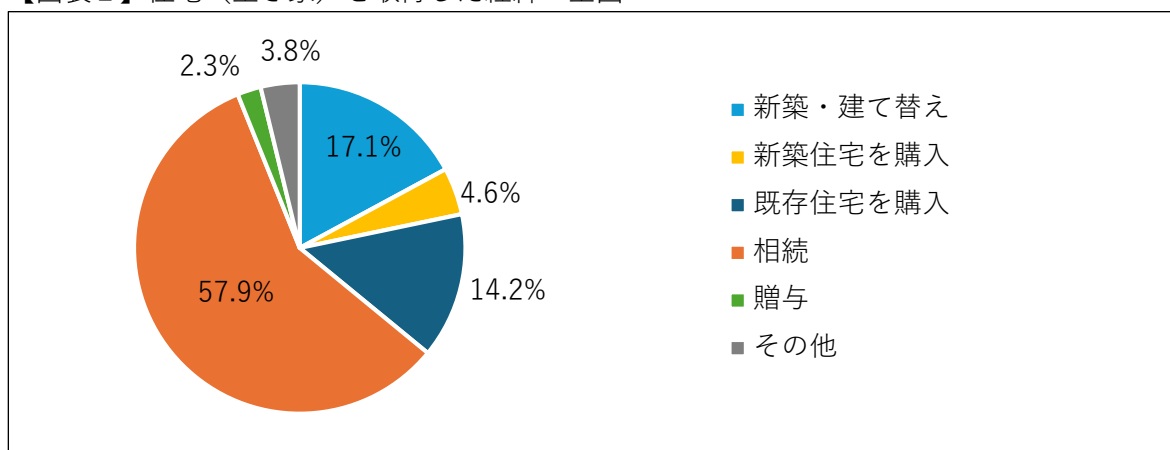
○住宅（空き家）を取得した経緯と神戸市内の世帯数の推移

全国の居住世帯のない住宅（空き家）の所有者を対象とした2024年（令和6年）空き家所有者実態調査によると、現在空き家となっている住宅を取得した経緯としては、「相続」が57.9%と最も多く、次いで「新築・建て替え」「新築の住宅を購入」が計21.7%、「中古の住宅を購入」が14.2%の順となっている。

国勢調査によると、神戸市内の世帯総数のうち、高齢者のみで構成される世帯数の割合は増加傾向にあり、2020年度（令和2年度）時点でその割合は約25.8%となっている。

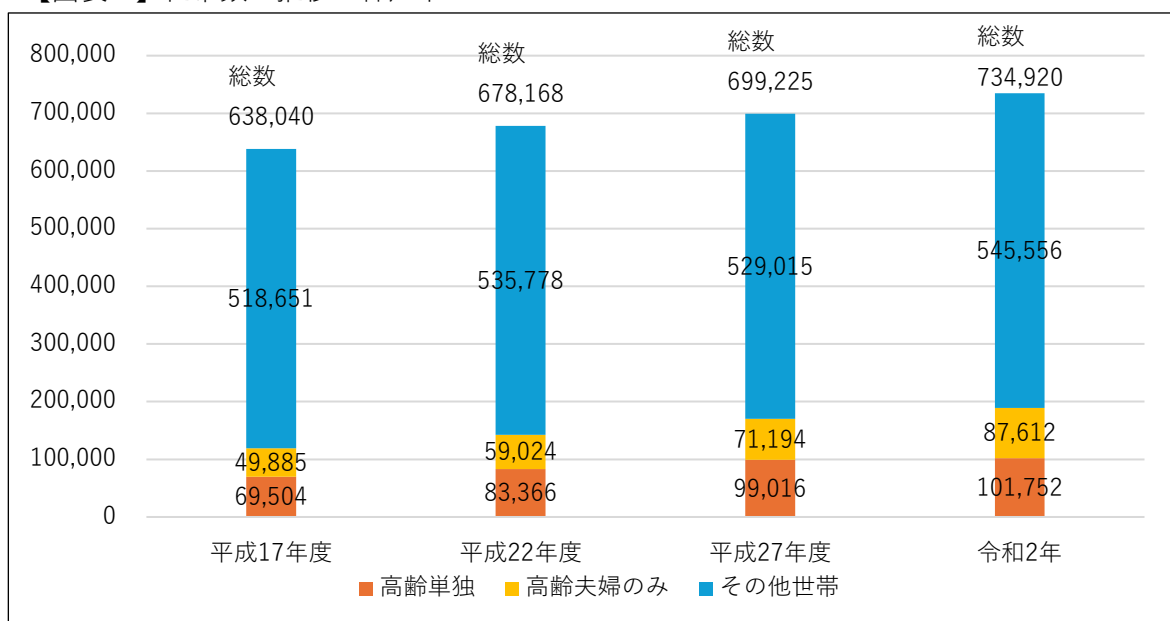
また、住宅・土地統計調査から市内高齢世帯の居住する住宅所有関係を見ると、持ち家に住んでいる高齢世帯が70.5%を占めており、入院・施設入所・死亡などを契機として住宅放棄が生じやすく、さらに、高度経済成長期に開発された郊外ニュータウンにおいても、所有者の多くが団塊世代であり、高齢化による相続が本格化し、空き家の増加が懸念されるため、高齢単独世帯を対象とした早期の予防施策の強化が必要と考えられる。

【図表2】住宅（空き家）を取得した経緯＜全国＞



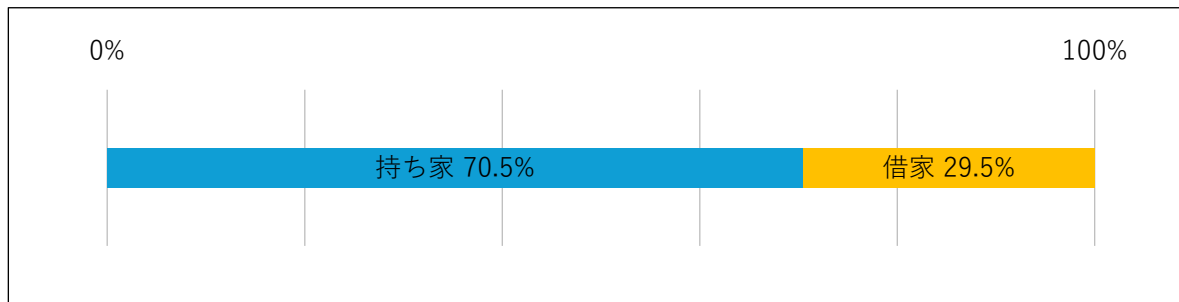
令和6年空き家所有者実態調査（国土交通省）

【図表3】世帯数の推移＜神戸市＞



令和2年国勢調査（総務省）

【図表 4】 高齢世帯の居住する住宅所有関係＜神戸市＞

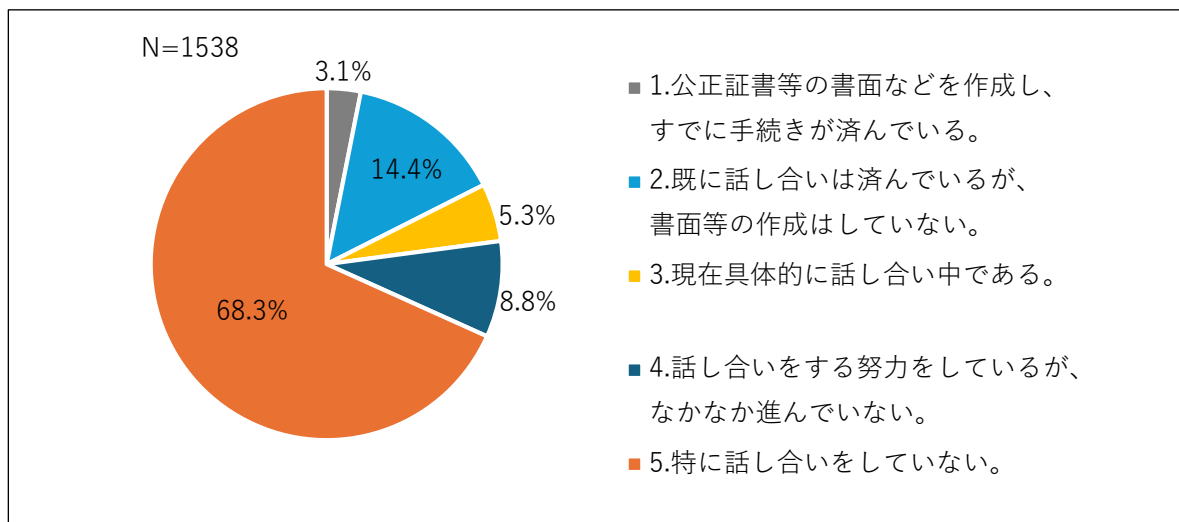


令和 5 年住宅・土地統計調査（総務省）

○住宅の相続予定のある人の準備

2020 年（令和 2 年）に実施した神戸市ネットモニターアンケートによれば、住宅を相続により引き継ぐもしくは引き受ける予定がある人のうち、8 割弱の人が住宅の利用等について話し合っていないもしくは話し合いが進んでいないという結果となっている。相続される住宅は年数が経過しているものが多く、その後の活用等を見据えて、相続発生以前に所有者自らが家族を含めた話し合いを行うことが望ましい。

【図表 5】 住宅の相続予定のある人の準備＜神戸市＞



令和 2 年ネットモニターアンケート（神戸市）

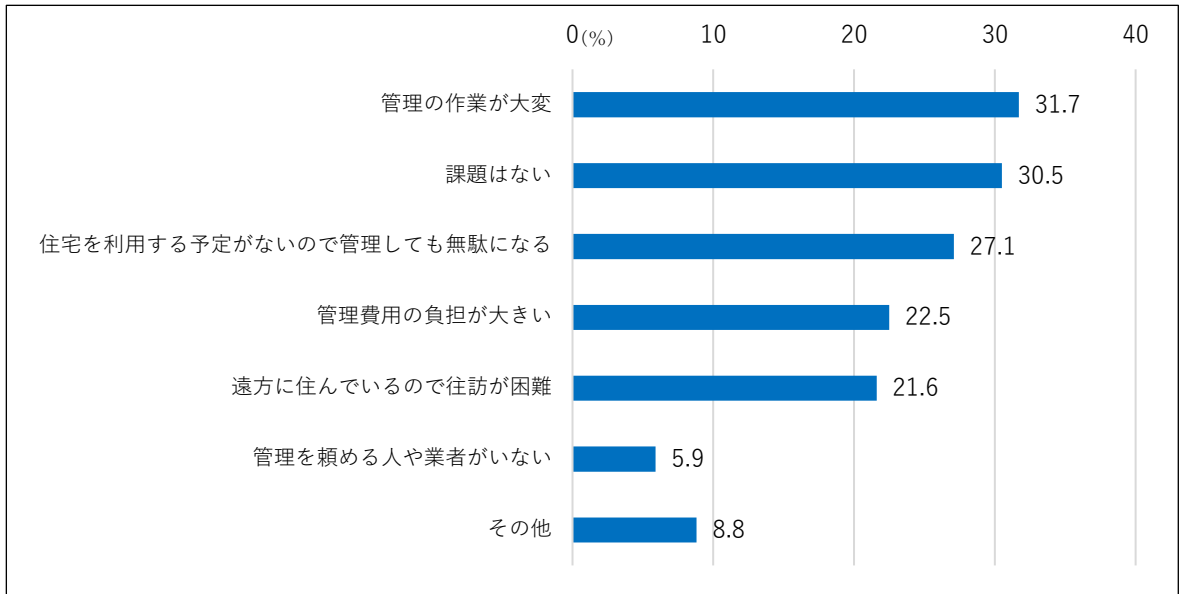
○空き家を管理する上での課題と空き家にしておく理由

2024 年（令和 6 年）空き家所有者実態調査によると、空き家を管理する上での課題として、「管理の作業が大変」「課題はない」との回答が多いほか、「住宅を利用する予定がないので管理しても無駄になる」「管理費用の負担が重い」「遠方に住んでいるので管理が困難」の順に回答がある。

また同調査において、「空き家にしておく」と答えた人の理由としては、「物置として必要」が最も多くなっており、「解体費用をかけたくない」「住宅の古さ」「さら地にしても使い道がない」「取り壊すと固定資産税が高くなる」など、利用目的が無くそのまま維持する回答も見受けられる。

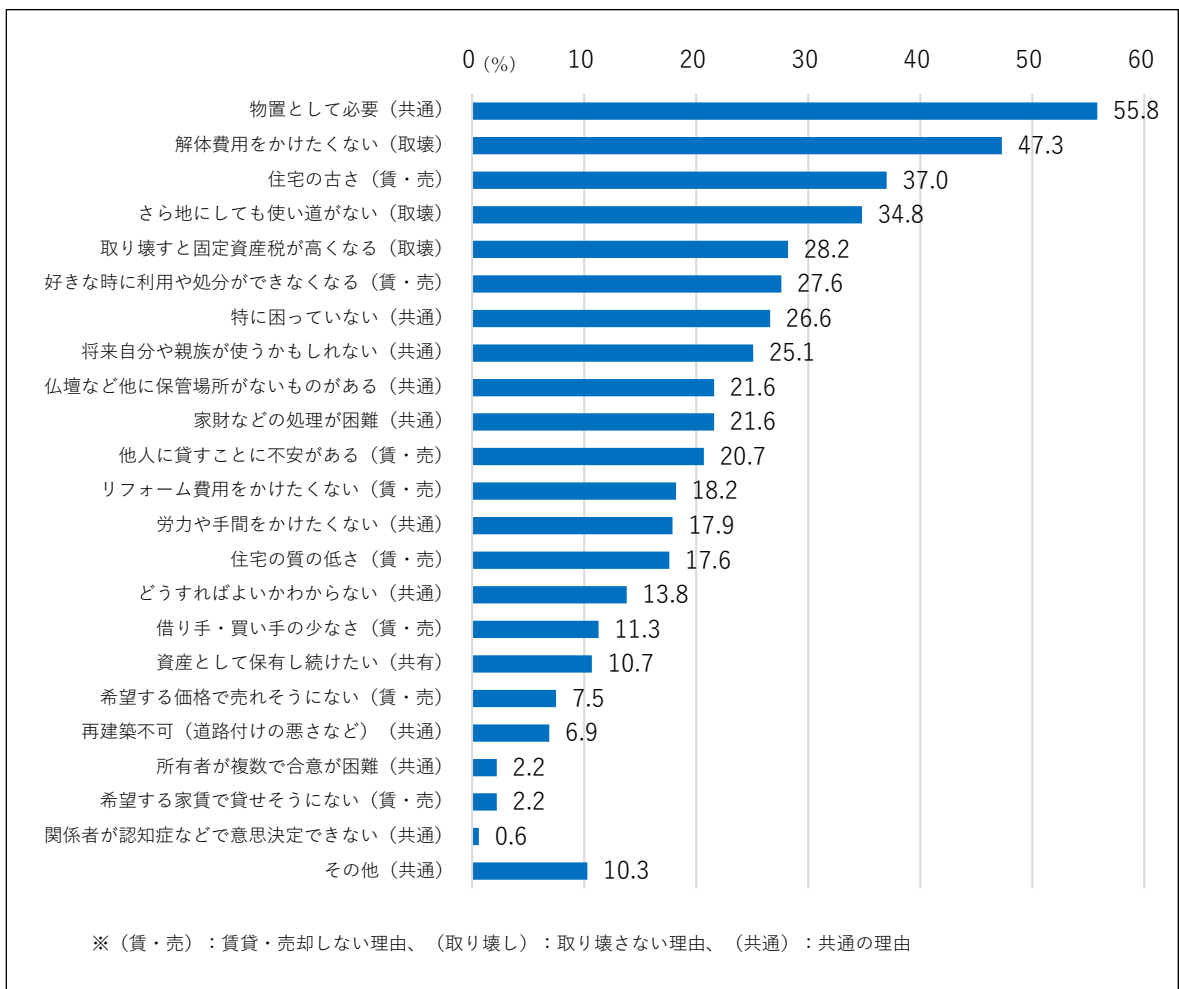
空き家が長期間続くと、管理の手間や費用の負担感から、空き家の管理を放置されてしまうことが懸念される。

【図表 6】空き家を管理する上での課題＜全国＞



令和 6 年空き家所有者実態調査（国土交通省）

【図表 7】空き家にしておく理由＜全国＞

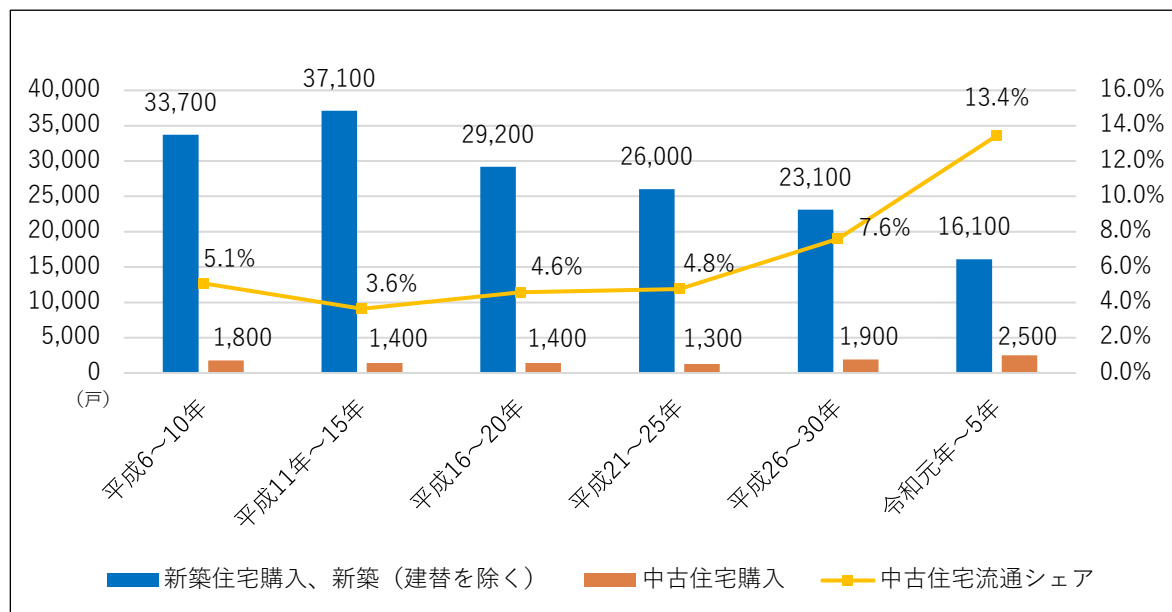


令和 6 年空き家所有者実態調査（国土交通省）

○住宅市場・流通構造の変化

本市の住宅市場は住宅価格の高騰や住宅ローン金利の上昇などの影響により、2003 年（平成 15 年）以降、新築住宅の供給が減少する一方で、中古住宅の流通は増加傾向にある。今後、価格や金利の安定に伴い新築住宅の需要は一定の回復が見込まれるが、人口減少により中古住宅の在庫はさらに増加することが予想される。新築による良質な住宅ストックの形成と、空き家の活用や中古住宅の市場流通の促進の両輪で取り組み、多様化する住宅ニーズにも対応した持続可能なまちづくりを進める必要がある。

【図表 8】住宅の購入・新築別直近 5 年間に建築された持ち家数＜神戸市＞

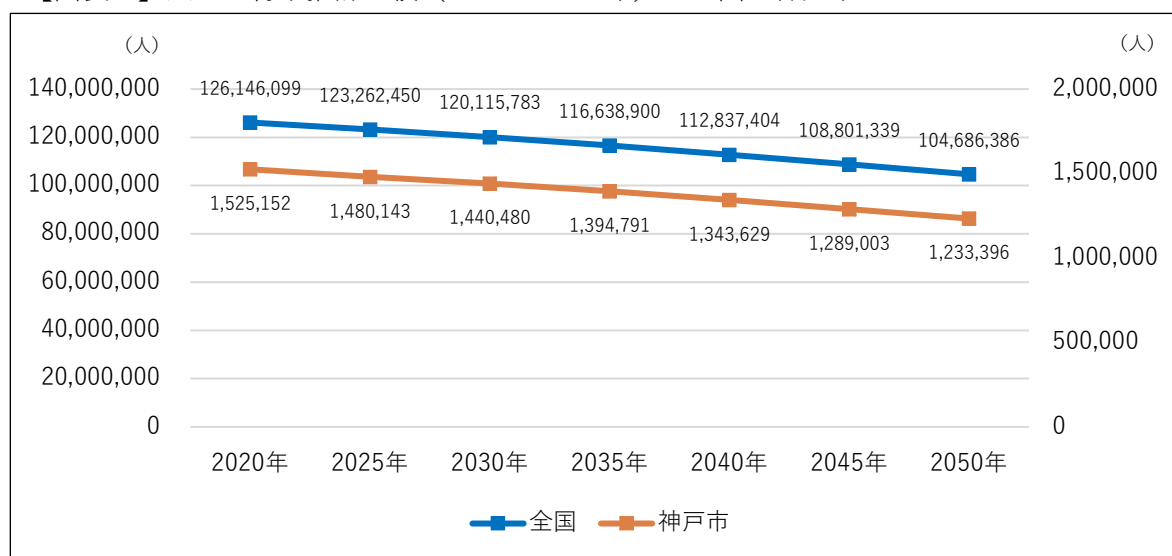


令和 5 年住宅・土地統計調査（総務省）

○将来推計から見る今後の対策

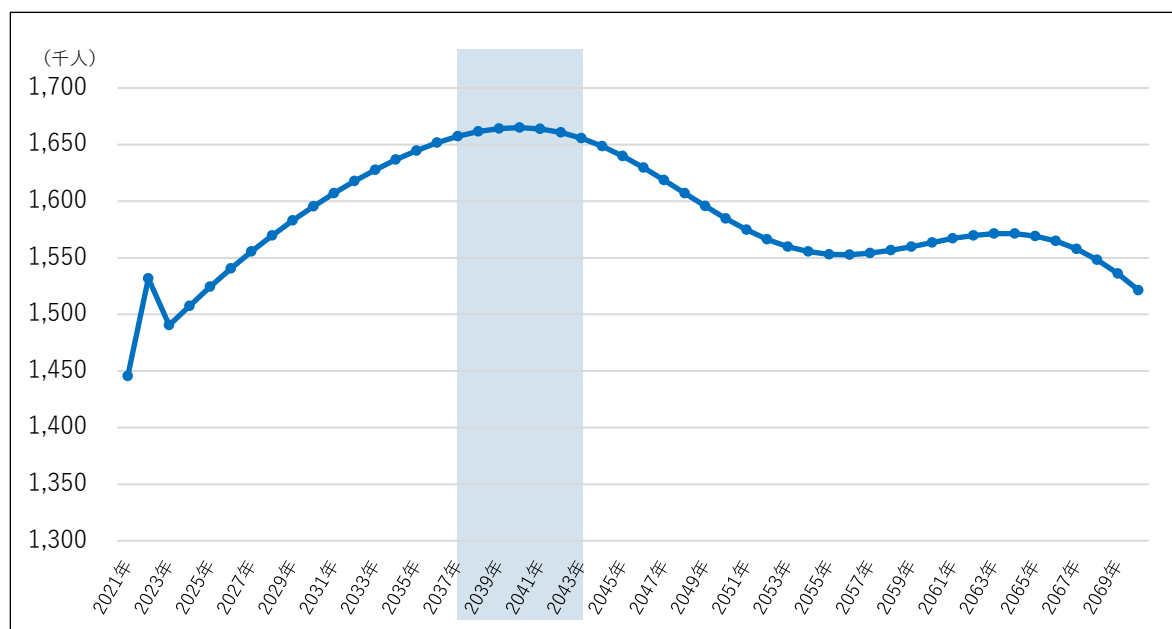
今後も全国および神戸市では人口減少と高齢化が進み、相続件数（≒死亡人数）の将来推計は2040年頃をピークに今後も増加し、相続を起因とした空き家が増加基調を維持することが確実である。この傾向はこれまでの計画の二期の改訂を通して継続しており、今後も「発生抑制」「活用」「解消」を対策の軸とし、それらから成る個別施策の振り返りと改善をもって、より効果的な対策を中長期的に実施していく必要がある。

【図表 9】人口の将来推計比較（2020～2050 年）＜全国・神戸市＞



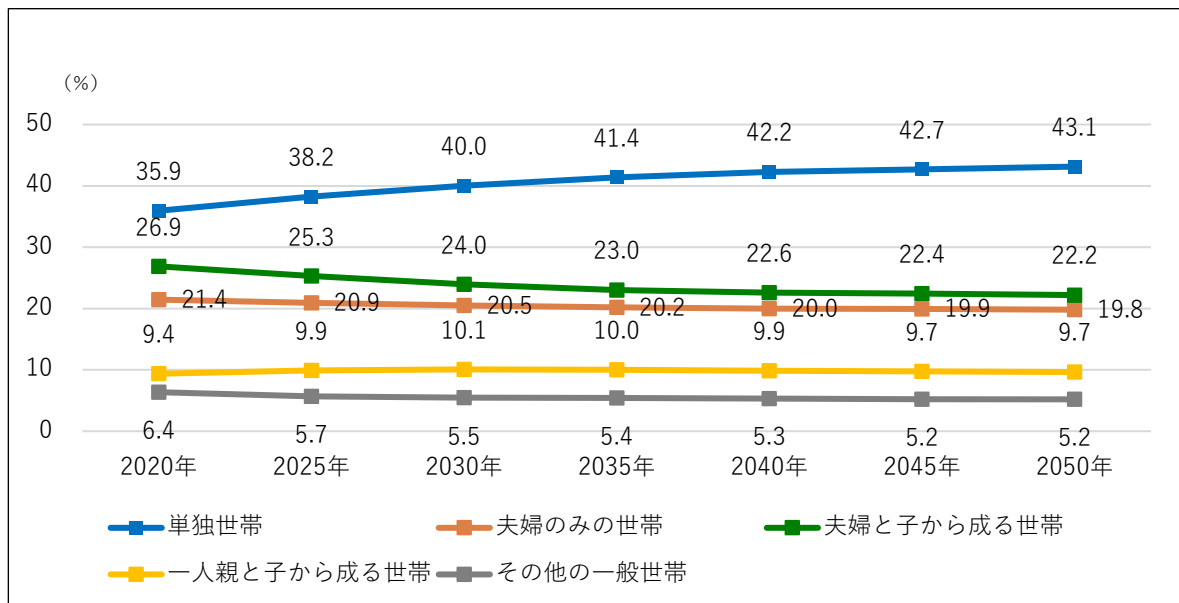
令和 5 年日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

【図表 10】相続件数（≒死亡人数）の将来推計（2021～2070 年）＜全国＞



令和 5 年日本の将来推計人口・出生中位（死亡中位）推計（国立社会保障・人口問題研究所）

【図表 11】世帯数の将来推計（2020～2050 年）＜兵庫県＞



令和 6 年日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)（国立社会保障・人口問題研究所）

2 取組の検証結果

これまで本市で取り組んできた空き家・空き地の対策について、以下のとおり検証を行った。

- (1) 「空き家・空き地の活用」に係る主な取組状況と成果、及び課題
- (2) 「周辺に悪影響を与える空き家・空き地の解消」に係る主な取組状況と成果、及び課題
- (3) 「周辺に悪影響を与える空き家・空き地の発生抑制」に係る主な取組状況と成果、及び課題

(1) 「空き家・空き地の活用」に係る主な取組状況と成果、及び課題

①空き家等活用相談窓口、空き家おこし協力隊

空き家等活用相談窓口における一般相談件数は、前回計画制定時（2016～2020 年度）の 3,211 件から 4,311 件へと増加しており、年間約 1,000 件程度の一定した相談件数が継続して確認されることから、相談ニーズは引き続き高い水準にあると考えられる。

また、専門相談においても、相談件数および業務完了に至った件数が増加しており、課題解消に向けた支援機能が着実に発揮されていることがうかがえる。

2022 年度（令和 4 年度）より本格実施した「空き家おこし協力隊」については、支援物件数および派遣件数が増加傾向にあるが、一方で、成約（活用）件数は横ばいで推移しており、相談案件の多くが課題の複雑化や長期化を要する事例であることが課題として認められる。

また、狭小地や未接道地は、建築基準法の接道義務により再建築や利活用が難しい場合があり、これに対して、接道許可制度（法第 43 条第 2 項二号）に基づく包括同意基準の周知を進めるとともに、防災空地や地域利用など多様な活用の提案や、合わせて補助制度等の整備を行うことで、放置されがちな土地の活用を促進する必要がある。

以上のことから、空き家等活用に係る相談・支援体制は概ね有効に機能しているものの、今後はより困難性の高い案件への対応力の強化が求められる。特に、関係機関、専門家、地域団体等との連携を一層深化させ、課題解決に向けた伴走型・継続的支援体制の充実を図ることが重要であると考えられる。

○空き家等活用相談窓口（平成 27 年度開設）

神戸市すまいの安心支援センターすまいるネットに開設する、空き家・空き地の活用相談窓口。専門相談では、宅地建物取引士による専門的なアドバイスを行い、必要に応じて支援事業者による、売却・リフォーム・賃貸・管理など具体的な提案を行っている。

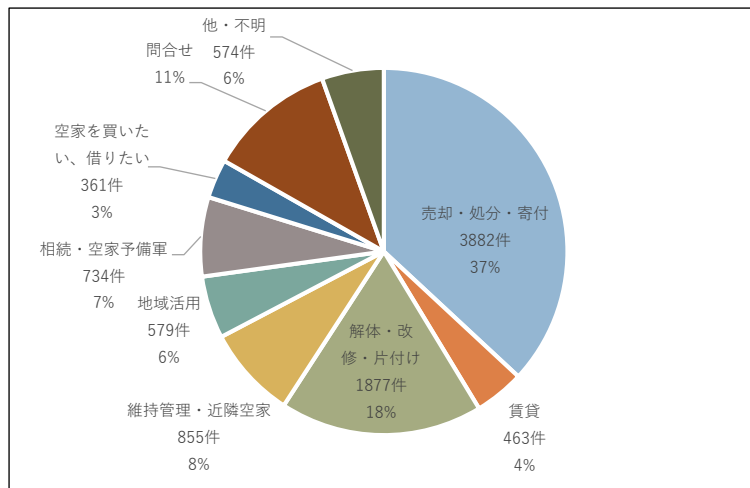
【図表 12】相談実績

(件)

		R3	R4	R5	R6	計
合 計	一般相談件数	1154	1016	1126	1015	4311
	専門相談件数（物件数）	166	153	133	173	625
	うち支援事業者へ提案依頼した件数	159	145	132	170	606
	うち業務完了件数*	89	105	77	98	369
空 家	一般相談件数	995	893	1003	925	3816
	専門相談件数（物件数）	121	116	104	146	487
	うち支援事業者へ提案依頼した件数	116	108	98	143	465
	うち業務完了件数*	73	75	61	82	291
空 地	一般相談件数	159	123	123	90	495
	専門相談件数（物件数）	45	37	29	27	138
	うち支援事業者へ提案依頼した件数	43	37	34	27	141
	うち業務完了件数*	16	30	16	16	78

※支援事業者による具体的な提案が示された物件で、売却・賃貸など活用に至った物件の件数。

【図表 13】 空き家等活用相談窓口の主な相談内容（平成 27 年～令和 6 年度末時点）



窓口相談のイメージ

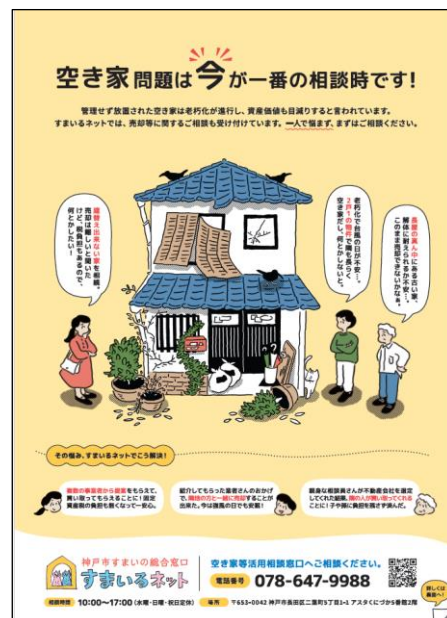


予約不要
建築士／F P／消費生活相談員が対応
来所or電話で相談

要予約
宅地建物取引士が対応
来所で相談

不動産事業者から、
具体的な **活用・管理の提案**
例えば…
「売却査定」「リフォーム提案」
「賃貸提案」「管理提案」

案内パンフレット



○空き家おこし協力隊（令和 4 年度より実施）

空き家・空き地の所有者に対して能動的に活用を働きかけ、専門家を派遣し、所有者が抱える課題の解決から活用までを伴走的にサポートする。

【図表 14】 支援実績（件）

	R4	R5	R6	計
派遣回数	52	64	119	235
支援物件数	22	32	63	117
成約（活用） 件数	6	13	10	29

支援事例（解体後レンタル菜園として空き地活用）



②空き家・空き地地域利用バンク、空き家・空き地活用応援制度

地域での利活用（転活用）を推進する「空き家・空き地地域利用バンク」においては、新規登録件数が減少傾向にあるものの、バンクを通じた活用件数は増加傾向を示しており、マッチングの促進という制度本来の目的は一定程度達成されていると考えられる。

また、空き家を地域資源として活用する際の改修費や維持費等を支援する「空き家・空き地活用応援制度」についても、依然として一定の利用件数が見られることから、支援対象や内容の見直しを適宜行いながら、継続的に運用していくことが効果的であると考えられる。

さらに、2022年度（令和4年度）に創設した「建築家との協働による空き家活用促進事業」においては、制度創設以来、毎年度上限件数を超える多くの応募が寄せられており注目度も高い。このことから、建築家の設計による魅力的な再生事例を広く発信し、空き家活用の機運を高めるという本制度の目的は十分に果たされていると評価できる。

一方で、これらの各種支援制度は、いずれも個別点的な支援にとどまっており、今後は空き家・空き地が密集する地域等において、エリア単位での取組を支援するなど面的な広がりをもって活用を促進する仕組みの構築が求められる。

また、現行の制度は空き家・空き地の発生後の対処を中心としているが、今後さらに進行が見込まれる高齢化や人口減少による空き家・空き地の増加に対応するためには、発生後の解消のみならず、発生前の段階から発生を未然に防止するための意識啓発や支援策の充実が必要である。

今後は、社会情勢や地域の実態、制度利用のニーズを的確に把握しつつ、対象や制度内容の見直しを適宜行いながら、持続的かつ効果的な空き家・空き地対策の推進を図っていくことが重要である。

○空き家・空き地地域利用バンク（平成30年度より実施）

空き家・空き地を地域活動や交流の拠点などの地域で利用を促進するため、使ってほしい所有者と、買いたい・借りたい団体とをマッチングする。

【図表15】支援実績

(件)

		R3	R4	R5	R6	計
問合せ件数		386	361	357	408	1512
	所有者	164	163	184	213	724
	団体	222	198	173	195	788
登録状況 (新規登録件数)		100	76	86	73	335
	空き家	36	27	35	31	129
	空き地	16	10	9	11	46
	団体	48	39	42	31	160
バンクを通じた 活用物件数		22	22	23	29	96
	空き家	14	13	13	19	59
	空き地	8	9	10	10	37

○空き家・空き地活用応援制度（平成 30 年度より実施）

空き家・空き地を地域利用するために必要な経費（賃貸借や売買にかかる仲介手数料や、空き家であれば片付けや改修、空き地であれば整備費など）の補助や、単独では流通しにくい土地の隣地との統合や、空き地の適切な維持管理のために必要な経費の補助を行う。

【図表 16】 空き家・空き地活用応援制度 (件)

		R3	R4	R5	R6	計
空き家		31	30	36	48	145
	初期費用補助	4	1	2	4	11
	維持費用補助	6	7	11	20	44
	片付け補助	6	9	11	7	33
	地域利用補助（改修費補助）	15	13	12	17	57
空き地		27	65	78	62	232
	初期費用補助	1	1	0	0	2
	維持費用補助	7	11	18	26	62
	整備費補助－団体利用型	7	8	8	7	30
	整備費補助－個人整備型	1	3	2	6	12
	隣地統合補助 （統合数）	11 (11)	42 (23)	50 (25)	29 (13)	126 (72)
合計		58	95	114	110	377

制度案内（令和 6 年度時点）

応援制度はこんな地域利用に使えます

詳しい要件はホームページをご覧ください！

空き家を地域利用する場合、改修費の補助があります！

空き家をすべて地域利用する場合	一戸すべてを地域利用する場合に使えます。	リノベーション補助 ～専用型～ 補助率なし	補助額 最大100万円 条件 2年以上の活用継続	補助率 全額
空き家を一部地域利用する場合	居住やお店をしながら、一室だけ・週1日だけなど、一部を地域利用する場合に使えます。	リノベーション補助 ～併用型～ 居住・営利活動との併用可	補助額 最大100万円 条件 2年以上の活用継続	補助率 1/2

例えば
・居住しながら、1 階を子ども食堂・カフェを営業しながら、週1回は高齢者の居場所 など

空き家地域利用応援制度の詳細はコチラ

空き地活用応援制度
空き地の活用も応援しています！
詳しい要件は右記のQRコードのリンクからご確認ください！

いろんな手続きに役立つ補助があります！

仲介手数料や登記費用の補助	初期費用補助 賃貸借や売買にかかる仲介手数料や所有権移転登記費用を補助します。 補助額 最大50万円 条件 2年以上の活用継続
固定資産税等の補助	維持費用補助 無償で貸し出していただく所有者の方に、固定資産税などの相当額を補助します。 条件 2年以上の使用賃借
家財の片付け・処分費の補助	片付け補助 家財運具を整理・処分するための業者委託費やリサイクル料金等を補助します。 補助額 最大20万円
建築基準適合調査についての補助	建築基準法適合状況調査補助 検査済証のない空き家をグループホームや保育所等に活用する場合の建築基準法適合状況調査報告書の取得費用を補助します。 補助額 最大50万円 補助率 1/2
アドバイザー派遣	アドバイザー派遣 空き家の改修計画などについて、アドバイザーの助言が無料で受けられます。 派遣回数 最大10回

空き地活用応援制度案内



隣地統合補助案内



○建築家との協働による空き家活用促進補助（令和4年度より実施）

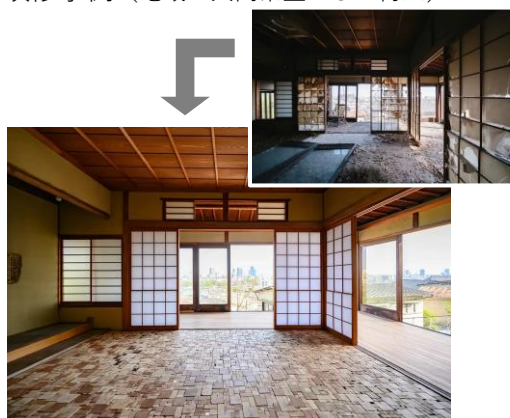
建築家との協働により空き家を魅力的に再生し、社会課題解決の取り組みに活用する場合の改修等にかかる費用に対する補助（補助率 1/2、上限 500 万円）

魅力的な事例を生みだし、それらを広く発信することにより、空き家活用の機運を高め、波及的に空き家活用を増やすことを目指す。

【図表 17】 建築家との協働による空き家活用促進事業 (件)

	R4	R5	R6	計
200万円コース	—	10	11	21
500万円コース	19	21	9	49
合計	19	31	20	70
(応募件数)	(35)	(42)	(25)	(102)

改修事例（地域の共同茶室として再生）



PR 動画「神戸空き家再生物語」



WEB サイト「Good Morning 空き家！」

③民間主導による空き家活用促進事業

2023 年度（令和 5 年度）より開始した「民間主導による空き家活用促進事業」は、空き家の活用や市場流通、所有者への支援および発生の未然防止に取り組む民間事業者を支援するものである。これまでに 4 者を認定事業者として選定し、市内において自立的に事業を展開できるよう、財政的支援や広報面での支援を実施している。

増加の一途をたどる空き家問題に対しては、行政による支援のみならず、民間事業者との連携強化を図り、官民一体となって活用促進策を展開していくことが不可欠である。

○民間主導による空き家活用促進（令和 5 年度より実施）

空き家の活用・市場流通・所有者の支援等、空き家の減少や発生の未然防止などに取り組む事業者を募集し、4 事業者を認定した。あわせて本市との連携協定を締結し、市内での事業サービスを展開している。（補助額：最大 5,000 千円/年、最大 3 年間）

認定事業者一覧

 NPO法人 空家・空地管理センター	特定非営利活動法人 空家・空地管理センター 「空き家ワンストップ相談窓口」を設置し、空き家に関するご相談や、専門家等の出張相談も行う。また、見回り点検や清掃などの「空き家管理サービス」も行う。
 空き家活用株式会社 AKIYA KATSUYO Co., Ltd.	空き家活用 株式会社 相談専門窓口「神戸市アキカツカウンター」を設置し、空き家所有者からの相談対応、各種支援、活用まで幅広くサポートする。空き家のための保険商品も取り扱う。
 AGE technologies	株式会社 AGE technologies ウェブ上で「神戸市版不動産相続手続きガイド」を提供し、不動産を相続した方に向けたわかりやすい相続登記の手続きガイドやサービスの提供を行う。
 RENO BANK	株式会社 リノバンク 中古物件（空き家）をリノベーションに係る費用とセットで検索できるサイト「たすりノベ」を運営。『神戸市特集ページ』を開設し、市内の中古物件情報や、住宅取得に関する補助金情報などを紹介する。

(2) 「周辺に悪影響を与える空き家・空き地の解消」に係る主な取組状況と成果、及び課題

①法令に基づく改善措置

2016 年度（平成 28 年度）より、周辺に悪影響を与える空き家・空き地に対し空家特措法及び空家空地条例に基づく改善指導・勧告、代執行を含め総合的な解消の取組を進めた結果、2024 年度（令和 6 年度）末時点での改善率は、空き家で約 67%、空き地で約 71%となっており、一定の改善水準に達していると考えられるが、未改善の案件に対して、引き続き改善に向けた働きかけを行う必要がある。特に、そのまま放置すれば著しく保安上危険な状態となるおそれがある空き家については、空家特措法に基づく固定資産税の住宅用地特例解除の仕組みも活用しながら、迅速な改善を促す必要がある。なお、今後、空き家・空き地の増加に比例して周辺に悪影響を与えるものもさらに増加し未改善案件の堆積が危惧されることから、改善措置が必要な案件に対する市の保有する経営資源の効果的・合理的な配分が必要である。

○空き家・空き地の改善実績

【図表 18】 空き家・空き地等の改善件数等（平成 28～令和 6 年度累計） (件)

	空き家※1	空き地※2
通報等により把握した改善が必要な件数 < H28-R6 累計 >	1,541	306
改善数 < H28-R6 累計 > (改善率)	1,037 (67.3%)	219 (71.6%)
対応中 < R7.3 末時点 >	411	69
所有者不明 < R7.3 末時点 >	93	18

※1 管理不全空家等・特定空家等（類似空家等・老朽危険家屋等を含む）

※2 管理不全空地等・特定空地等

○改善措置の流れと実績

所有者等へ周辺に悪影響を与える空き家・空き地の状態を迅速に伝え改善を求める。改善されない場合は、周辺への悪影響の程度に応じて空家特措法・空家空地条例に基づく指導、勧告等を行い、自主的改善を促進（地域住民に危険が切迫し放置できない場合は命令・代執行も実施）。



【図表 19】改善措置の実績

(件)

	R3	R4	R5	R6	計
指導に先立つ改善依頼	726	624	606	546	2,502
指 導	132	123	135	149	539
勸 告	4	3	11	14	32
公 表	1	1	1	0	3
命 令	0	0	1	0	1
代執行	1	1	2	1	5
応急的危険回避措置	3	1	2	1	7

②所有者や地域住民への支援

改善意思がない所有者に対して法及び条例に基づく厳格な指導を行う一方、改善意思はあるが所有者が抱える汲むべき事情により改善が進まないケースに対しては、円滑な改善に向けて必要な情報の提供を行うとともに、著しい悪影響を受けている市民を早期に救済する観点から所有者固有の様々な課題の解決を支援するメニューを用意している。支援メニューの活用実績は必ずしも多くはないが、課題解決に向け必要な際に迅速に利用できる環境を整備しておくことが肝要と考えられる。また、竹木の越境枝切除に係る民法改正を機に、近隣住民が解決に向け当事者としてできることの情報をホームページなどで提供するなど、今後も増加し続ける空き家・空き地に対応するため、専門家や地域住民と連携した取組を促進する必要がある。

○所有者に対する技術的援助等の概要と活用実績

周辺へ悪影響を与えている空き家・空き地の所有者等が自主的改善を行おうとする場合、所得や悪影響の程度などの一定の要件の下、様々な技術的援助や補助を行っている。

【図表 20】主な技術的援助等メニュー一覧と活用実績数（令和 3～6 年度）

(件)

援助名	援助の概要	実績数
専門家派遣	弁護士、建築士等による専門相談	0
剪定伐採補助	立木竹の剪定伐採に係る費用の一部を補助（所有者の所得制限あり）	1
応急的危険回避補助	危険な空き家の応急措置を行う費用の一部を補助（所有者の所得制限あり）	5
解体除却補助	危険な空き家の解体撤去を行う費用の一部を補助（所有者の所得制限あり）	16

③財産管理制度の活用

所有者不明の空き家等が増えていることから、空家特措法改正により市長による申し立てが可能となった財産管理制度を積極的に活用していくため、2024年度（令和6年度）より弁護士2名を含む空き家対策特命チームを発足させた。これは、2023年（令和5年）の民法改正により可能となった新しい財産管理制度と従来の制度を活用して、地域住民の生活環境に深刻な影響を与えている所有者不明の空き家等について早期解消を目指すものであり、2024年度（令和6年度）は50件の申立を行った。選任された財産管理人が、当事者に代わって修繕の実施や、裁判所の許可に基づいて解体、売却を行うことにより、周辺への悪影響が解消されていっているところであり、売却できた場合は新たな所有者による活用等が始まっている。引き続き、財源の涵養を図りつつ活用に努める必要がある。

○財産管理制度の概要と活用実績

財産管理制度とは、所有者の所在が分からない場合や相続人が全員放棄して所有者がいなくなった場合、所有者による土地・建物の管理が不適当な場合に市長や利害関係人の申立てにより裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の管理や処分を行う制度である。

従前からある制度として、「不在者財産管理制度」「相続財産清算制度」があり、2023年度（令和5年度）の民法改正による新しい制度として「所有者不明土地建物管理制度」がある。

「所有者不明土地建物管理制度」は特定の不動産の管理・売却に特化している特徴がある。そのため、例えば、管理人の報酬が従来型の制度に比べて低額になる傾向や事件終結が早い傾向があるなど、従来の制度より使いやすくなっており、本市では当該制度を優先して活用している。

【図表 21】 財産管理制度の概要

	不在者財産管理制度	相続財産清算制度	所有者不明土地建物管理制度
管理する財産	不在者の全財産	相続財産全部	特定の土地建物 (土地建物内の動産含む)
所有者属性	自然人	自然人	自然人又は法人
申立先	家庭裁判所 (従来の住所地・居住地)	家庭裁判所 (最後の所在地)	地方裁判所 (物件の所在地)
根拠条文	民法 25 条 1 項	民法 952 条 1 項	(土地)民法 264 条の 2 第 1 項 (建物)民法 264 条の 8 第 1 項

【図表 22】 財産管理制度の申立実績

	R3	R4	R5	R6	計
相続財産清算人	3	2	2	7	14
不在者財産管理人	0	1	0	3	4
所有者不明土地建物管理人	－	－	1	29	30
所有者不明土地管理人	－	－	0	11	11
計	3	3	3	50	59

(3) 「周辺に悪影響を与える空き家・空き地の発生抑制」に係る主な取組状況と成果、及び課題

①老朽空家等解体補助事業

2019 年度（令和元年度）に開始した老朽空家等解体補助事業については、積極的な広報や手続きの合理化に努め、相談・申請窓口のすまいるネットにおいても申請者のサポートを行った結果、利用件数は継続して増加傾向にあり、空き家の所有者に対する解体促進につながっている。今後も空き家数の増加が予測される中で、引き続き活用見込みのない老朽空き家の早期解体を支援する必要がある。また、2021 年度（令和 3 年度）から 2023 年度（令和 5 年度）の 3 年間に当事業を利用して解体された空き家の跡地のうち、2024 年度（令和 6 年度）の調査時点で、約 74%が新たな土地活用に繋がっており、2024 年度（令和 6 年度）に解体された空き家 543 件についても、約 76%が売却または活用の予定ありと回答している。現時点で未活用の跡地についても、年を追うごとにさらに活用が進んでいくものと思われるが、当面活用の予定のない土地については、地域利用を含め暫定的な活用も望まれる。

○老朽空家等解体補助事業の概要（令和元年度より実施）

1981 年（昭和 56 年）5 月 31 日以前に建築された、活用等の見込みが乏しい腐朽及び破損のある老朽空き家等の解体除却工事を所有者等に対し、最大 60 万円（一定規模以上の共同住宅は最大 100 万円）を補助



地下鉄駅でのポスター掲示(R7)



インターネット広告バナー(R7)



チラシ・ポスター

○実 績

【図表 23】老朽空家等解体補助の利用実績（令和 3 ～ 6 年度）

解体年度	(参考) R1・2	R3	R4	R5	R6	R3～6 計
件数(件)	734	452	443	572	543	2,010
戸数(戸)	1,015	696	717	832	814	3,059

【図表 24】老朽空家等解体補助制度を利用して解体した空き家の跡地調査（令和 6 年度調査実施）

解体年度		(参考) R1・2	R3	R4	R5	R3～5 計
解体件数		734	452	443	572	1,467
活用件数 (活用率)		599 (81.6%)	355 (78.5%)	346 (78.1%)	386 (67.5%)	1,087 (74.1%)
内 訳	建築済	389	254	269	320	843
	駐車場	165	85	68	58	211
	菜園・庭	33	10	4	2	16
	その他	12	6	5	6	17

②広報・啓発

空き家・空き地の発生抑制に向けた一般向け広報の取組として、市ホームページや市広報紙を通じた情報発信に加え、空き家の持つ潜在的価値にフォーカスした外部サイト”Good Morning 空き家!”を開設した。また、相続登記義務化や空家特措法改正、終活ブームなどの機を捉えて、インターネット広告や新聞広告、デジタルサイネージ、自治会掲示板でのポスター掲示など、さまざまなメディアを通じた多角的キャンペーンを展開した。さらに、市外在住を含む空き家・空き地所有者をターゲットとした直接的な啓発の取組みとして、納税通知書同封による啓発チラシの送付（約 58 万通／年）や、不在家主向けダイレクトメールでの支援制度情報案内の発送（約 2.5 万部／年）などを実施した。所有者やその家族がわが家の将来に向き合う機会を創出し、必要な時に必要な情報にたどり着けるよう、今後も時宜を得た効果的な啓発を行うとともに、継続して情報発信を行う必要がある。

○外部サイト”Good Morning 空き家!”（令和 5 年度開設）



PC サイト



スマホサイト

○相続登記義務化キャンペーン（令和４年度実施）



デジタルサイネージ（地下鉄駅）

○空家特措法改正時のキャンペーン（令和５年度実施）



自治会掲示板ポスター



自治会掲示板ポスター



デジタルサイネージ（三宮センター街）

○わが家の終活キャンペーン（令和６年度実施）



読賣新聞半５段広告



読賣新聞 15 段広告(R7.1.1 号)

周辺に悪影響を与える空き家・空き地への対応

周辺に悪影響を与える空き家・空き地については、地域住民等からの通報等により情報を把握し、現地の状況等を調査したうえで、空家特措法や空家空地条例に基づく措置を講じています。

調査及び措置の手順については、以下のとおりです。

(1) 空き家・空き地の調査

地域住民などから相談や通報が寄せられた空き家・空き地について、現地調査を行い、空家特措法に基づく特定空家等若しくは管理不全空家等又は空家空地条例に基づく特定類似空家等・特定空地等若しくは管理不全類似空家等・管理不全空地等（以下、「特定空家空地等」という。）に該当するかを総合的に判断します。また、調査にあたっては、必要に応じて空家特措法又は空家空地条例に基づく立入調査を実施します。

(2) 空家特措法及び空家空地条例に基づく措置の手順

措置の手順については、特定空家空地等の状態などから、措置の範囲を決定したうえで、空家特措法又は空家空地条例に基づき、「助言又は指導」、「勧告」、「公表」、「命令」の順に実施します。

指示する措置の内容は、個人の私有財産である空き家の解体を前提とするものではなく、地域住民等の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るという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ます。

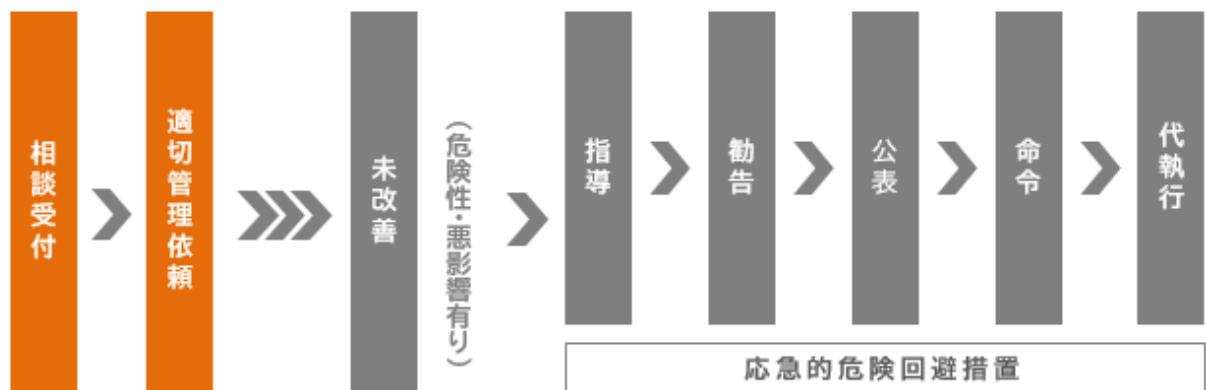
また、「勧告」後、一定期間経過後も必要な措置をとらない場合は、空家空地条例に基づき、現地への掲示及びインターネットなどで、その所在地等を公表します。

「命令」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、現地に標識を設置するとともに、インターネットなどで命令内容を公示します。

「命令」された所有者等が改善を履行できないとき、履行が不十分なとき、又は定めた期限までに履行完了の見込みがないときは、周辺に対する生命や身体への危険度の切迫性などを総合的に判断したうえで、必要に応じて、「命令」された所有者等が履行すべき改善を「代執行」します。

なお、「勧告」以降の措置については、市の関連部署により設置する検討会で措置の内容、是非などを検討します。また、毎年1月1日時点で「勧告」を受けている特定空家等及び管理不全空家等については、次年度の固定資産税及び都市計画税に係る住宅用地特例が解除されます。

【図表 1 空家特措法・空家空地条例に基づく措置の流れ】



(3) 特定空家空地等に対する措置の判断

特定空家空地等に対する措置の実施にあたっては、市の検討会が定める基準に基づき、対象物件の物的状態と周辺への悪影響の程度から措置の範囲を総合的に評定したうえで、措置担当課が所有者等への措置を決定します。

・ 特定空家空地等の物的状態

空き家・空き地の物的状態が、図表 3・4 のイからニの各状態であるかどうかを判断します。なお、イ又は口の「おそれがある状態」とは、そのまま放置した場合の悪影響について、社会通念上予見できる状態をさすものであり、実現性に乏しい可能性までは含みません。

また、列挙した物的状態は想定される事例であり、地域住民などに悪影響を与えるこれら以外の事例が生じた場合は、市の関連部署で協議の上、適切に判断します。

・ 特定空家空地等の周辺への影響と措置の範囲

措置を講じるうえでは、上記の状態にある当該空き家・空き地がもたらす周辺への影響の程度についても考慮する必要があります。空き家・空き地が現にもたらしめている又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、通行人や建築物などが存在し、生命や身体及び財産に被害を受けるなどの状況にあるかないか、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか超えないか、また、もたらされる危険などについて切迫性があるかないかなど、悪影響の程度と危険性等の切迫性に応じて「助言又は指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置の範囲を判断します。

(4) 周辺に悪影響を与える空き家・空き地に関する相談窓口と関連部署の役割と連携体制

地域住民からの周辺に悪影響を与える空き家・空き地に関する相談や通報に対しては、地域住民にとって最も身近で便利な区役所を窓口とします。

相談等があった空き家・空き地について、特定空家空地等に該当する場合は、図表 2 の措置担当課が対応します。また、各担当課で情報共有して連携を図るとともに、措置に係る事務を円滑・

(案)

迅速に進める必要があるため、全体の状況を把握しながら関連部署の総合調整などのとりまとめを行う部署を建築住宅局安全対策課とします。

また、勧告が行われた場合、当該特定空家等に係る土地については、固定資産税や都市計画税のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されるため、税務部局に管理不全空家等及び特定空家等への勧告及び勧告解除などの最新情報を提供します。

図表 2 特定空家空地等の措置に係る主な担当課

物的状態の分類	担当課
建築物	建築住宅局 安全対策課
擁壁	建設局 森林・防災部防災課、建設事務所
立木 (公道影響) ※	建設局 道路管理課、建設事務所
雑草 (公道影響) ※	建設局 道路管理課、建設事務所
ごみ、物品	環境局 事業系廃棄物対策課
動物 (衛生害虫)	健康局 環境衛生課、衛生監視事務所
(有害鳥獣)	経済観光局 農政計画課
景観	都市局 景観政策課

※範囲外の場合は建築住宅局安全対策課が担当課

図表 3 【特定空家等・特定類似空家等・管理不全空家等・管理不全類似空家等の例】

物的状態の事例		周辺への影響等	分類
建築物	建築物の倒壊 部材の脱落・飛散等	建築物の倒壊や部材の飛散等により、地域住民等に被害を及ぼすおそれがある	イ 保安上危険
	衛生設備等の破損等	吹付け石綿等の飛散や、衛生設備等の破損により、地域住民等の健康に被害を及ぼすおそれがある	ロ 衛生上有害
	擁壁の崩壊等	擁壁のひび割れや崩壊等により、地域住民等に被害を及ぼすおそれがある	イ 保安上危険
雑草・立木	雑草・立木等の繁茂	雑草・立木等の繁茂により、地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている	二 生活環境保全
	立木の腐朽・倒壊等	立木の腐朽・倒壊等により、地域住民等に被害を及ぼすおそれがある	イ 保安上危険
ごみ・物品	ごみ・物品等の放置等	ごみや物品等の散乱・堆積した状態での放置による臭気の発生、飛散・流出等があり、地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている	二 生活環境保全
		ごみや物品等が大量に散乱・堆積した状態で放置され、または有害危険物質等の放置があり、地域住民等の健康に被害を及ぼすおそれがある	ロ 衛生上有害
動物	空家等に住みついた動物等	動物による騒音や臭気等により、地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている	二 生活環境保全
	衛生動物の発生	衛生動物（ねずみ等）の大量発生等により、地域住民等の健康に被害を及ぼすおそれがある	ロ 衛生上有害
その他	既存の景観に関するルールへの不適合	既存の景観に関するルールに適合しない状態となっている	ハ 景観阻害
	建築物等の不適切な管理（防火・防犯）	燃焼の恐れのある物件の放置等により、火災発生の恐れがある 玄関等の無施錠等で外部から不特定の者が容易に侵入できる状態となっている	二 生活環境保全

分類

- イ 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〔保安上危険〕
- ロ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態〔衛生上有害〕
- ハ 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〔景観阻害〕
- 二 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〔生活環境保全〕

図表 4 【特定空地等・管理不全空地等の例】

物的状態の事例		周辺への影響等	特定空地等分類
工作物	工作物の倒壊 部材の脱落・飛散等	工作物（門、塀等）の倒壊や部材の飛散等により、地域住民等に被害を及ぼすおそれがある	イ 保安上危険
	擁壁の崩壊等	擁壁のひび割れや崩壊等により、地域住民等に被害を及ぼすおそれがある	イ 保安上危険
雑草・立木	雑草・立木等の繁茂	雑草・立木等の繁茂により、地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている	二 生活環境保全
	立木の腐朽・倒壊等	立木の腐朽・倒壊等により、地域住民等に被害を及ぼすおそれがある	イ 保安上危険
ごみ・物品	ごみ・物品等の放置等	ごみや物品等の散乱・堆積した状態での放置による臭気の発生、飛散・流出等があり、地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている	二 生活環境保全
		ごみや物品等が大量に散乱・堆積した状態で放置され、または有害危険物質等の放置があり、地域住民等の健康に被害を及ぼすおそれがある	ロ 衛生上有害
動物	空地等に住みついた動物等	動物による騒音や臭気等により、地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている	二 生活環境保全
	衛生動物の発生	衛生動物（ねずみ等）の大量発生等により、地域住民等の健康に被害を及ぼすおそれがある	ロ 衛生上有害
その他	既存の景観に関するルールへの不適合	既存の景観に関するルールに適合しない状態となっている	ハ 景観阻害
	不適切な管理（防火）	燃焼の恐れのある物件の放置等により、火災発生の恐れがある	二 生活環境保全

分類

- イ 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〔保安上危険〕
- ロ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態〔衛生上有害〕
- ハ 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〔景観阻害〕
- 二 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〔生活環境保全〕