

## ■ 三田市における空き家の現状と計画改訂の方向性

### 三田市における空き家等の現状

#### 1 住宅・土地統計調査の概要

##### (1) 調査目的

住宅・土地統計調査は、住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態ならびに現住所以外の住宅、土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を5年周期で調査し、住宅関連施策の基礎資料を得ることを目的としています。

##### (2) 調査対象

国勢調査の調査区のなかから、国が指定する調査区に存在する住戸を無作為に抽出します。（抽出調査）

##### (3) 主な調査項目

調査事項	主な調査内容
世帯に関すること	世帯の種類、構成、年間収入など
住宅に関すること	居室の数・広さ、所有関係、床面積、建築時期、耐震など
敷地に関すること	所有関係、敷地面積、取得方法・取得時期など
世帯の存在しない住宅に関すること	住宅の種別、構造、腐朽・破損の有無など

#### 2 三田市の空き家率等の状況（平成30年住宅・土地統計調査より）

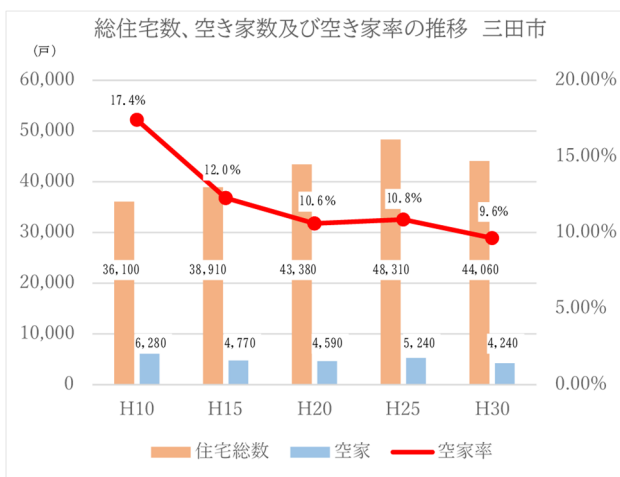
三田市空家等対策計画を策定したのち、平成30年住宅・土地統計調査が実施されました。その結果から、下記のとおり、現在における本市の空き家の動向推移を集計、分析しました。

- 参考**
- 調査基準日 : 平成30年10月1日
  - 調査対象戸数 : 市内の約2,650戸

##### (1) 空き家数・空き家率の推移

空き家戸数は、平成25年と比較すると平成30年には減少（5,240戸→4,240戸）に転じており、空き家率も減少（10.8%→9.6%）しております。

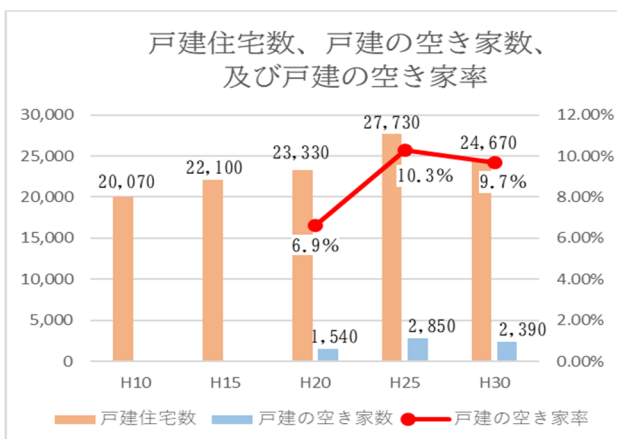
空き家率は、平成15年以降、緩やかに減少傾向を示していますが、市内における住宅総数に対する空き家は、継続して一定の割合で推移しています。



##### (2) 戸建住宅の空き家数・空き家率の推移

戸建住宅と、その空き家数に着目すると、平成25年と平成30年の比較では、戸建て住宅は減少（27,730戸→24,670戸）し、空き家数も約500戸ほど減少（2,850戸→2,390戸）しており、空き家率で見ると0.6%の減少（10.3%→9.7%）となっています。

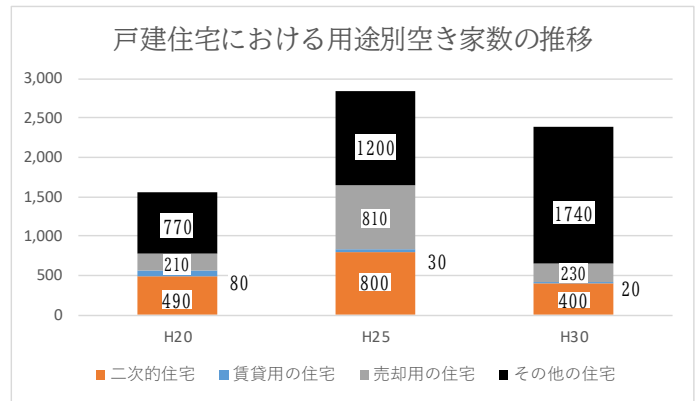
※ 平成15年以前の住宅・土地統計調査では、「空き家（戸建て）」の集計値がないため、右のグラフにて、平成15年以前の空き家（戸建て）、空き家率は表示していません。



### (3) 戸建住宅における用途別空き家数の推移

住宅・土地統計調査でいう空き家とは、「二次的住宅(別荘等で利用)」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」に区分されています。

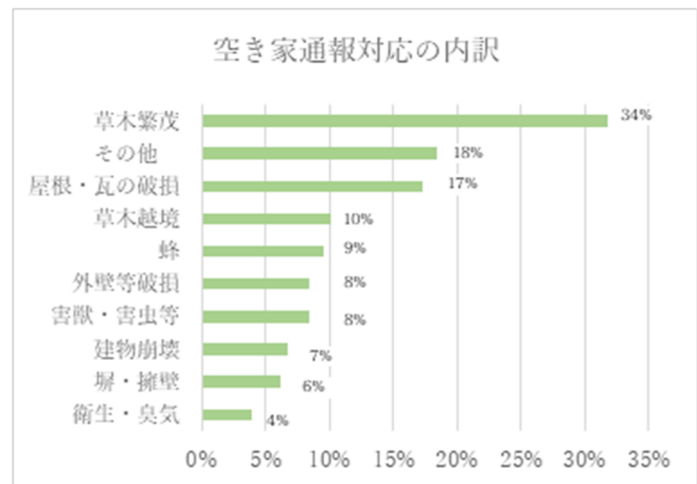
三田市における空き家が減少しておりますが、今後、問題の発生する可能性のある空き家は、別荘としての利用や賃貸・売却されている住宅以外の住宅が大半を占めると考えられます。それらを示す「その他住宅」に注目すると、増加傾向がみられているため、注意が必要です。



### 3 三田市の空き家通報対応に関する事例の傾向

平成29年～令和3年までの、空き家を原因とした通報の総件数は179件(通報戸数130戸)であり、通報内容で最も多いものは「草木繁茂」で34%を占めています。

「草木繁茂」、「草木越境」といった、ただちに人命や財産に影響を及ぼさない通報が半数以上を占めており、空き家の適切な管理責任は所有者にあることを考慮すると、行政にて対応できる範囲は限られています。しかし、「外壁等破損」や「建物崩壊」といった危険性を伴う可能性のある通報もあり、引き続き、対応していく必要があります。



※ 空き家通報件数に対する原因の割合のため、割合の合計は100%になりません。(1件の空き家通報で複数の原因があることがあります)

※ 「その他」とは、周辺に影響のないもの、空き家でなかったものなどを分類しています。

## 三田市空家等対策計画改訂の方向性

### 1 計画改訂の方向性

全国的に少子高齢化、人口減少が続くことが予想されることや、住宅・土地統計調査の結果から、本市においても空き家の総数は減少しつつも、「その他住宅」は増加傾向であるため、空き家を取り巻く状況に注意が必要です。

平成30年度に策定した現行計画が、令和4年度に期間満了を迎えるにあたり、これまでの5年間の取り組み内容や空き家に係る実態調査結果を踏まえつつ、特に、今後は周辺環境へ悪影響を及ぼす恐れのある管理不全空き家への課題が顕在化していくことから、現行計画を総括し本市における今後の空き家対策の方向性について検討を行います。

## 2 計画改訂の視点

### (1) 周辺環境へ悪影響を及ぼす恐れのある管理不全危険空き家への対策（拡充）

#### ① 特定空家等認定に対する考え方の見直し

これまで、管理不全空き家の発生を予防または改善することを目的に、周辺へ影響を及ぼす空き家については所有者を特定したうえで、適切な空き家管理を促す内容の注意文書を送付していました。

しかし、空き家所有者等の不在や管理意識の低い所有者、管理したくてもできない所有者などにより、空き家が放置されることで、今後は周辺環境に悪影響を与える「特定空家等」が増えていくことが予測されます。



- 引き続き、特定空家等の認定が必要となる前から適切な管理を促すとともに、特定空家等に認定された空き家については、速やかに、改善や除却に向けて取り組むためにも、これまで“特定空家等を発生させない”としていた方針を、“危険な空き家を長期間放置しない”方針へ見直す。
- 特定空家等に認定した場合でも、空き家解消に向けた「助言・指導・勧告」の法定手続きには不足の日数を要する。  
このことから、それまでに発生する危険な状態を解消するため、市民の生命、身体又は財産への危害が及ぶことを防止するために緊急の必要があると認めるときに限り、行政による管理不全空き家等の緊急応急措置が可能となる「(仮称) 空き家等の適正管理に関する条例」の制定を検討する。

#### ② 特定空家の判断基準の整理

現行の空家等対策計画に基づく判断基準によると、該当する項目に対して、該当しない、軽微もしくは顕著といった抽象的な判断結果により特定空家等の認定することになります。また、本市は、既成市街地やニュータウン、農村地域など、それぞれの地域ごとの特性があり、これらを考慮しないで、一律に同じ基準にて特定空家等の認定を判断することは合理的ではありません。



新たな判定基準により、空き家の状態を現地調査等による点数化やランクによる判定、地域の実情や特性に応じた周辺環境への影響度や危険性の切迫度を勘案した総合的な判断方法などを検討する。

### (2) 空き家実態調査の結果を反映

住宅・土地統計調査は、市内全域が調査対象であることから、地域別の傾向を把握することができず、また抽出調査のため空き家の実数値を確認することが出来ません。そのため、本年度（10月完了予定）、戸建住宅を対象とした空家実態調査をおこない、判断基準に基づいて空き家の影響度や、地域別の動向などを把握するとともに、空き家所有者への意識調査を実施します。



- 調査結果から、空き家対策として効果的かつニーズのある支援の検討を行う。
- 周辺環境へ悪影響を及ぼす恐れにある管理不全空き家を抽出し、今後、状況に応じた特定空家等の認定を検討し、管理不全空き家等の解消に取り組む。

### (3) 新たな取り組みの検討

空家等対策計画は、空家等に関する対策、取り組みを分野横断的に記載した総合的な計画です。今後、新たに5年間の計画期間を設けて計画を改訂するにあたって、現行計画の基本方針である「予防」、「利活用の促進」、「管理不全空き家の解消」を基本としつつ、これから実施を検討している空家対策や取り組みなどを掲載し、これらを実現していく必要があります。

空家対策に取り組んでいる関係部局などから、検討している施策や取り組み等を空家等対策庁内連絡会議やヒアリングなどで確認、把握し、これらをスムーズに実現することができるよう空家等対策計画に記載する。

(例)

- 空き家の発生予防、解消など、テーマやターゲットに応じた、効果的なセミナー、説明会へ拡充
- さらなる農地付き空き家の利活用を図る取り組みの検討