

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景

近年、全国では少子高齢化などによる人口減少や既存住宅の老朽化、ライフスタイルの多様化に伴い、空き家が年々増加しています。適切な管理が行われていない空き家には、防災、衛生、景観等の観点から、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている場合があります。

そこで、空き家による影響から、地域住民の生命、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り、併せて空き家の活用を促進するために「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）」が平成27年5月26日に全面施行されました。

これにより、市町村は、空家等対策計画の策定、空き家についての情報収集を行うことや、倒壊等の危険や衛生上有害となるおそれがある等の状態にある空き家については、「特定空家等^{*}」として除却、修繕、立竹木の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令といった措置をとることが可能となり、場合によっては行政代執行の方法による強制執行による除却も可能となりました。

三田市においても、今後、増加することが懸念される空き家に関する施策を推進するために、市内全域の空き家の実態調査及び空き家の所有者に対するアンケート調査を行い、本市の空き家の現状、利活用や維持管理などの意向を調査し、課題を抽出しました。

これらの結果を踏まえて、法第7条の規定に基づく三田市空家等対策協議会を設置し、様々な課題に対して協議し、本市の空き家対策の基本的な取組姿勢や施策を定めた「三田市空家等対策計画」に基づいて空き家対策を総合的かつ計画的に推進します。

法に基づく空家等対策計画に定める事項（法第6条第2項）

- 1 対象地区及び対象空家等の種類、基本的な方針
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
- 2 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
- 3 空家等の調査
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
- 4 所有者等による空家等の適切な管理の促進
- 5 空家等及び除却した空家等に係る跡地活用の促進
- 6 特定空家等に対する措置や対処
- 7 住民等からの空家等に関する相談への対応
- 8 空家等に関する対策の実施体制
 - ・各部署の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
- 9 その他
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

※特定空家等

適切な維持管理が行われず、管理不全の状態が継続することで、倒壊の危険や周辺に悪影響などをおよぼしている空き家です。詳細は第4章参照。

2 計画の位置づけ

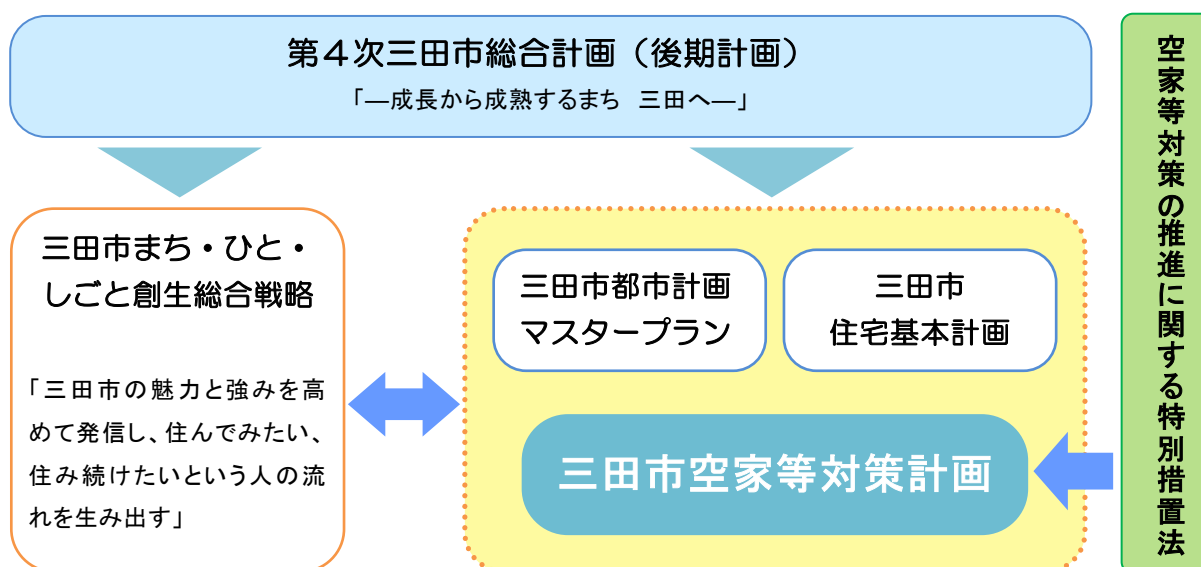
(1) 法的な位置づけ

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」で、空き家に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本指針に基づき策定する計画です。

(2) 他計画との関係

本計画では、上位計画である「第4次三田市総合計画（後期計画）」のほか、「三田市都市計画マスタープラン」、「三田市住宅基本計画」等の関連計画を踏まえ、施策の推進を図ります。

また、三田市が持つ魅力と強みを高めて発信し、三田市だから住んでみたい、住み続けたいという人の流れを生み出す「三田市まち・ひと・しごと創生総合戦略」と連携を図りながら、施策を推進するものとします。



3 計画の期間

計画期間は、平成30年度（2018年度）から平成34年度（2022年度）までの5年間とします。ただし、空き家対策を巡る社会情勢に大きな変化が生じた場合には、必要に応じて計画を見直すこととします。

この5年間に現行の空き家対策と新たな取り組み及びその検証を行い、将来に向けた仕組みや施策づくりを重点に取り組みます。

4 計画の対象

(1) 対象とする地区

市内全域を計画の対象とします。

空き家は市内全域に存在しており、対策が必要であるため、全域を対象とします。

今後、特定の地域・地区において空き家が特に多い、または、特定空家等が集中するなど状況が変化した場合は、対象とする地区や新たな施策を検討します。

(2) 対象とする空き家

計画の対象とする空き家は、戸建住宅を対象とします。特に住宅・土地統計調査における「その他の住宅」が放置されることによって草木の繁茂や屋根瓦等の落下など周囲へ悪影響を及ぼす空き家の発生につながることから、最優先として取り組みます。また、空き家の発生予防の観点から、居住中の住宅についても対象とします。

三田市空家等対策計画における“空き家”及び“空家等”の表記

本計画では、以下の考えに基づき“空き家”及び“空家等”と表記します。

- ①一般名詞については、市民にとっての親しみやすさに配慮して“空き家”とします。
- ②法律用語、空家等対策計画に係る用語については、法に基づき“空家等”とします。

法に基づく空家等の定義（法第2条第1項）

「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

- ① 「居住その他の使用がなされていないこと」が「常態である」
建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは一つの基準となると考えられる。
- ② 長屋や共同住宅
長屋や共同住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空き家となった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれ得ることとなる。

その他の住宅

住宅・土地統計調査における「その他の住宅」は、「賃貸用又は売却用の住宅」及び「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅です。転勤や入院などのために住居世帯が長期にわたって不在の住宅や、建替えのために取り壊すことになっている住宅、活用・処分方針が未定のものや放置された危険な空き家を含みます。

二次的住宅

別荘の他、普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊まりしている住宅。