

# 第 2 次 太 子 町 空 家 等 対 策 計 画



令和 7 年 3 月  
太 子 町





## 第2次太子町空家等対策計画 目次

### 第1章 計画策定の趣旨

|              |   |
|--------------|---|
| 1 計画策定の背景と目的 | 1 |
| 2 計画の位置づけ    | 2 |
| 3 計画期間       | 2 |

### 第2章 空家等の現状と課題

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 1 空家等の統計調査による現状             | 3  |
| (1) 住宅・土地統計調査について           | 3  |
| (2) 全国の動向について               | 4  |
| (3) 太子町の空家等の動向について          | 6  |
| 2 太子町における空家等の現状             | 8  |
| (1) 空家等実態調査の概要について          | 8  |
| (2) 空家等実態調査の結果について          | 13 |
| 3 太子町の空家等対策の課題              | 27 |
| (1) 新たな空家等の発生               | 27 |
| (2) 住宅・土地統計調査による「その他の住宅」の増加 | 27 |
| (3) 老朽度・危険度の高い空家等の増加        | 27 |
| (4) 管理不全な空家等の増加             | 28 |
| (5) 特定空家等の発生                | 28 |
| (6) 地区別での空家等対策の検討           | 28 |

### 第3章 対象とする地区、空家等の種類

|                   |    |
|-------------------|----|
| 1 計画の対象地区について     | 29 |
| 2 計画の対象空家等の種類について | 29 |

### 第4章 空家等に関する基本的な考え方

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 1 基本理念                | 30 |
| 2 基本方針                | 31 |
| (1) 各主体が担うそれぞれの役割について | 31 |
| (2) 太子町全域における基本方針について | 32 |
| (3) 地区別での基本方針について     | 33 |

## 第5章 空家等への対策と取組

|   |                             |    |
|---|-----------------------------|----|
| 1 | データベースの整理                   | 35 |
| 2 | 空家等の予防（方針①）に関する取組           | 35 |
|   | （1）所有者等・地域への情報発信            | 35 |
|   | （2）相続登記の推進                  | 35 |
|   | （3）優良な住宅ストックの確保             | 36 |
|   | （4）空家等に関する税制度の周知及び普及        | 36 |
| 3 | 流通・利活用の促進（方針②）に関する取組        | 37 |
|   | （1）空家等の流通・利活用及び跡地利用に関する情報提供 | 37 |
|   | （2）空家等の流通促進                 | 37 |
|   | （3）空家等の利活用及び跡地活用の促進         | 38 |
| 4 | 所有者等による適正管理の促進（方針③）に関する取組   | 39 |
|   | （1）所有者等による適正管理の意識啓発         | 39 |
|   | （2）相談体制の整備                  | 39 |
|   | （3）空家等の適正管理に対する支援           | 39 |
|   | （4）家財等の処分に関する支援の検討          | 39 |
| 5 | 特定空家等の措置（方針④）に関する取組         | 40 |
|   | （1）特定空家等の定義                 | 40 |
|   | （2）特定空家等の措置に関する手続き          | 40 |
|   | （3）除却の支援                    | 42 |
| 6 | 実施体制の整備                     | 43 |
|   | （1）相談窓口の設置                  | 43 |
|   | （2）推進体制の整備                  | 43 |
| 7 | その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項     | 45 |
|   | （1）空家等対策計画の進捗管理及び見直し方針      | 45 |
|   | （2）空家等の実施に関する法令の整備          | 45 |

## 参考資料

|   |               |    |
|---|---------------|----|
| 1 | 空家等実態調査に関する資料 | 46 |
| 2 | 計画沿革          | 51 |

## 第1章 計画策定の趣旨

---

### 1 計画策定の背景と目的

近年、全国的な人口の減少・少子高齢化・核家族化の進行、既存住宅・建築物の老朽化、社会ニーズの変化等も相まって、使用されていない住宅・建築物（空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項に規定する空家等。以下「空家等」という。）が年々増加しています。

空家等の増加は、防災や衛生、景観等の問題から周辺環境に悪影響を及ぼすだけでなく、地域活力が低下するなど、良好な地域コミュニティの継続を阻害する要因の1つとなります。なかでも、適切に管理されていない空家等が地域住民に及ぼす影響は、非常に深刻なものとなります。

こうした状況のもと、国においては、平成27年5月に、空家等に関する施策を推進するため、「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「空家法」という。）」が施行されました。

本町では、空家等の所有者及び管理者（以下「所有者等という。」）に対する空家等の適正な管理を目的として、平成28年4月1日に「太子町空き家等の適正管理に関する条例（平成28年条例第16号）」を施行、令和2年3月には、本町における空家等対策の基本的な考え方や方向性等を示すため、空家法第7条第1項の規定により太子町空家等対策計画を策定し、各種施策に取り組んでいるところです。

このたび、太子町空家等対策計画の計画期間満了に伴い、これまでの本町の取り組みを振り返り、整理を行うとともに、令和5年12月に改正された「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成27年2月26日付総務省・国土交通省告示第1号）を踏まえた内容に見直し、「第2次太子町空家等対策計画」を策定します。

## 2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第 7 条第 1 項に規定する空家等対策計画として策定するものです。

本計画は空家法をはじめ、本町の最上位計画である「第 6 次太子町総合計画」のほか、「太子町都市計画マスタープラン」及び「太子町立地適正化計画」など、関連する本町の各計画と相互に連携していきます。

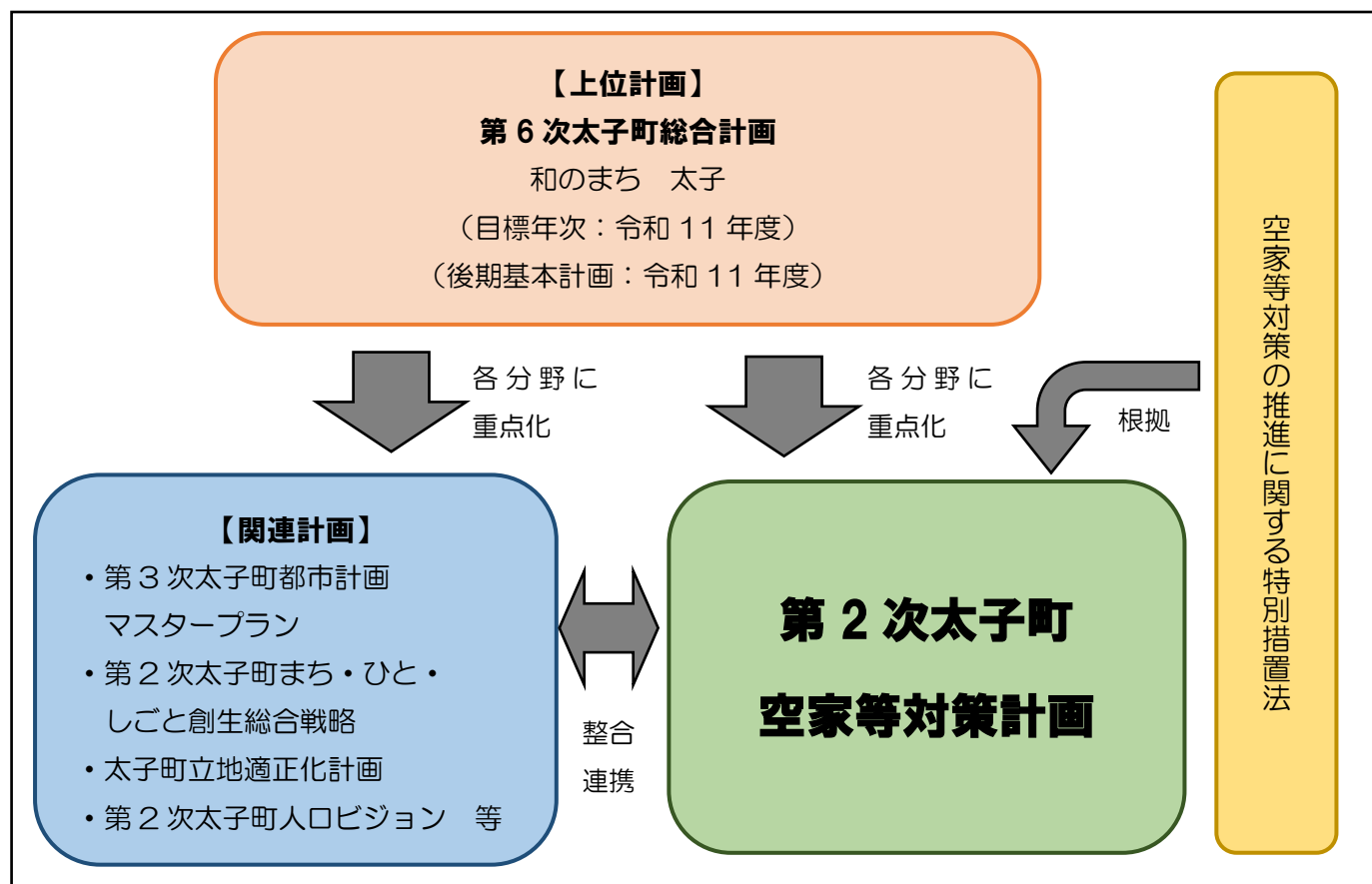


図 1 太子町空家等対策計画の位置づけ

## 3 計画期間

本計画は、第 6 次太子町総合計画の後期基本計画の期間に合わせ、令和 7 年度から令和 11 年度までの 5 年間とします。

なお、計画期間は今後の計画の進捗状況、社会経済情勢等の変化に対応した全国的な政策の動向などに伴い、適宜見直すものとします。

## 第2章 空家等の現状と課題

### 1 空家等の統計調査による現状

#### (1) 住宅・土地統計調査について

住宅・土地統計調査は、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的に、国が5年ごとに行う抽出調査です。調査結果の数値は推計値であるため、空家等数は町内全域調査の結果と異なりますが、住宅に関する傾向を把握することができます。(図2-1)

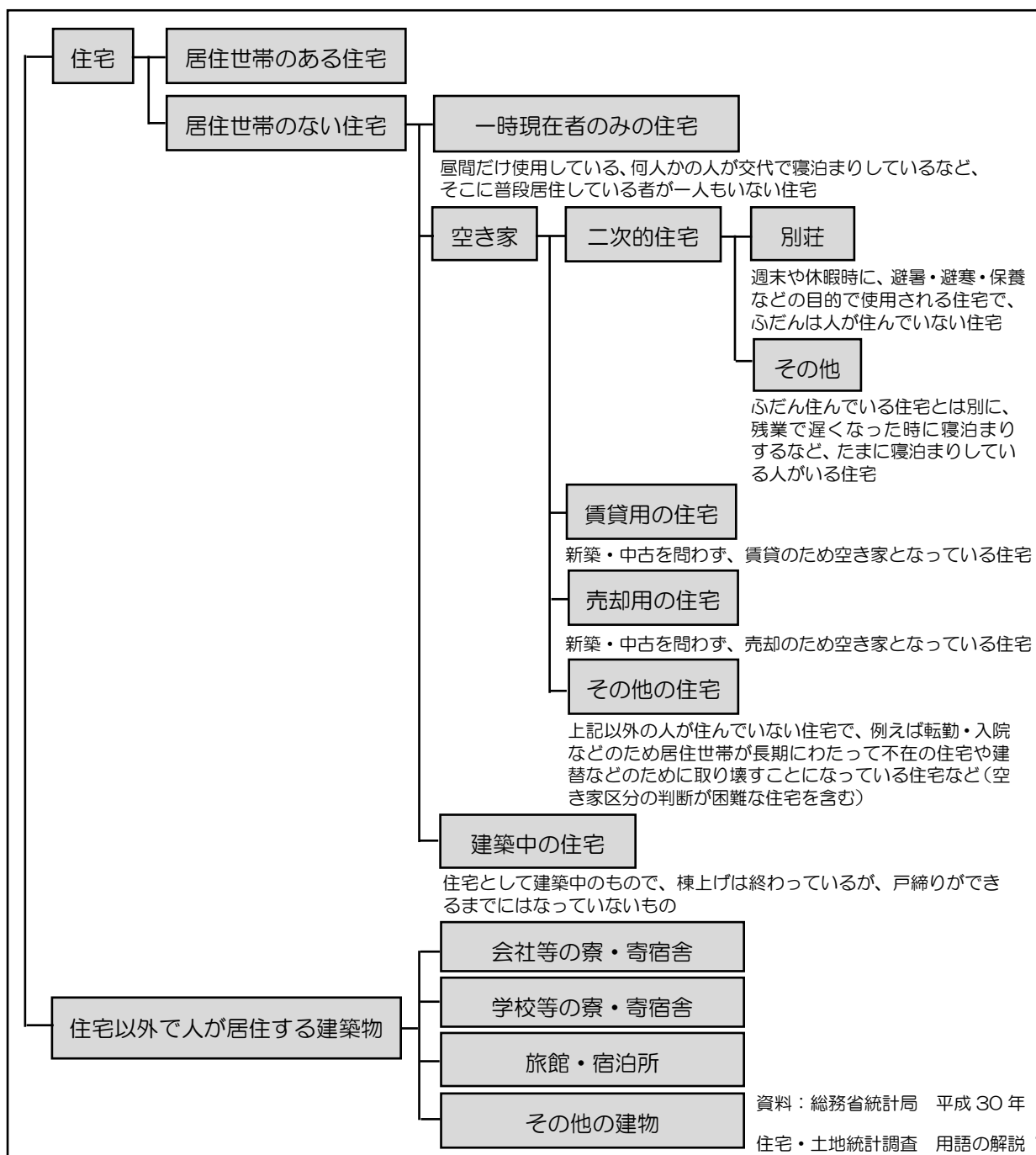


図2-1 住宅・土地統計調査における「住宅」の定義

## (2) 全国の動向について

国勢調査は国が5年ごとに行う抽出調査です。同調査によると、令和2年の日本の人口は約1億2615万人、世帯数は5,583万世帯となります。人口推移については、年々増加していましたが、平成27年調査にて初めて減少しました。世帯数推移については、令和2年調査まで年々増加しています。

国立社会保障・人口問題研究所が令和2年の国勢調査の結果を受けて、5年ごとの人口及び世帯数に関する将来推計を実施しました。同推計によると、日本の人口は、今後少子高齢化の影響を受けて減少していくと予測しています。また、日本の世帯数についても2035年（令和17年）に減少すると推測しています。（図2-2）

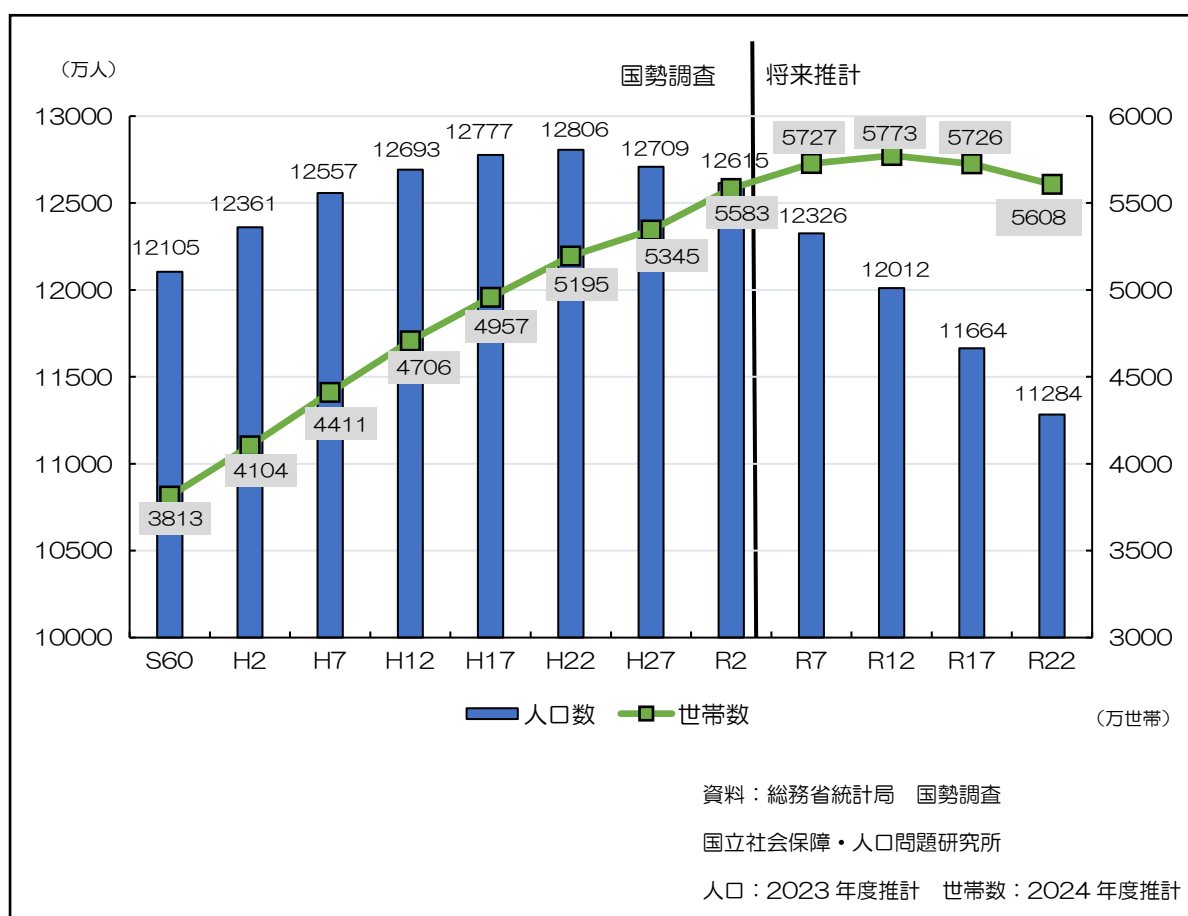


図2-2 全国の人口及び総世帯数の推移

住宅・土地統計調査によると、令和5年の日本の住宅総数は約6,505万戸、空き家数は900万戸あり、空き家は13.8%となります。総住宅数、空き家数及び空き家率のすべてにおいて、年々増加しています。令和5年の空き家の内訳では、「二次的住宅」が約38万戸、「賃貸・売却用の住宅」が476万戸、「その他の住宅」が386万戸となります。「賃貸・売却用の住宅」及び「その他の住宅」については、年々増加しています。特に、「その他の住宅」については増加数が多く、平成15年から令和5年までの20年間で約1.8倍に増えています。（図2-3、図2-4）

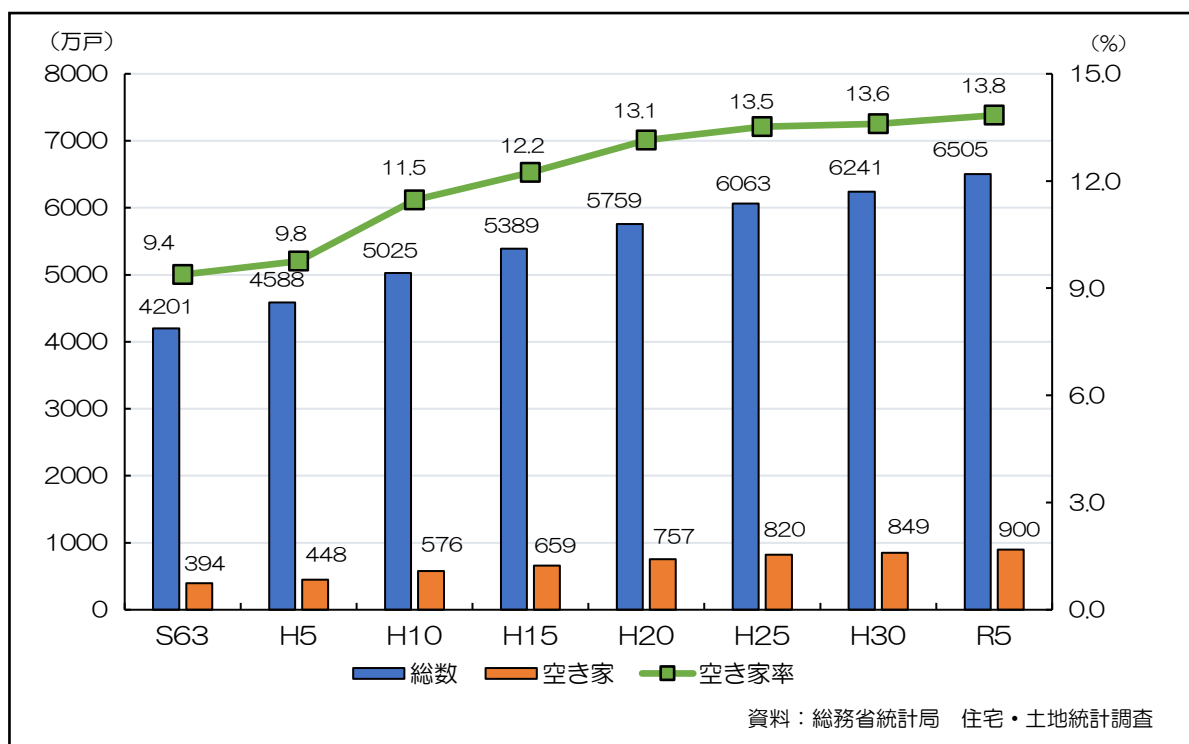


図2－3 全国の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移

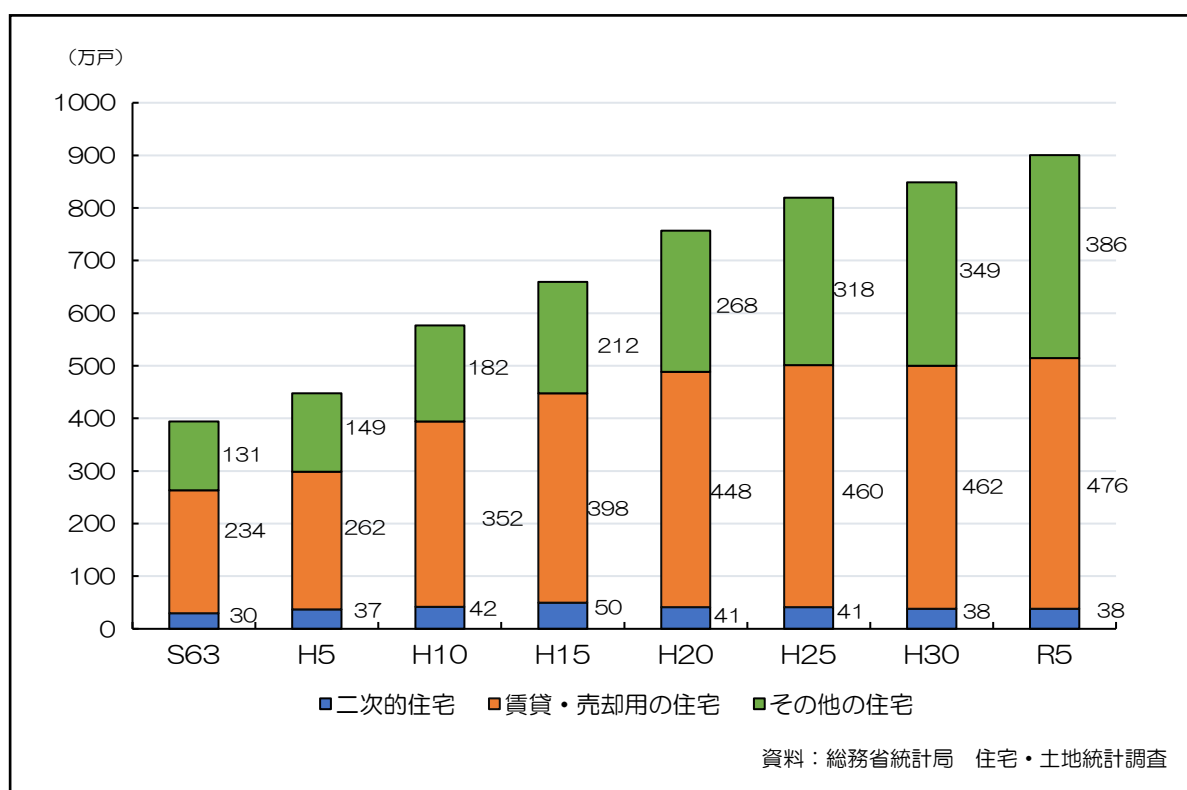


図2－4 全国の空き家内訳の推移

全国の傾向として、少子高齢化の影響による人口減少は見られるものの、世帯数及び住宅総数は依然増加しており、新築による住宅建築がまだ多いと考えられます。一方で、空き家数及び空き家率も増加しており、「その他の住宅」、つまり利活用が定まっていない空き家が急激に増えています。今後世帯数の減少に伴い、空き家はますます増加すると推測されます。

### (3) 太子町の空家等の動向について

国勢調査によると、令和 2 年の本町の人口は約 33,400 人、世帯数は 12,700 世帯となります。人口推移については、全国とは異なり、平成 27 年調査まで年々増加していましたが、令和 2 年調査にて初めて減少しました。世帯数推移については、全国と同様に令和 2 年調査まで年々増加しています。

国立社会保障・人口問題研究所の将来推計については、市町村単位では人口のみの推測となります。同推計によると、本町の人口についても、令和 2 年度以降、少子高齢化の影響を受けて減少していくと予測しています。全国から 5 年遅れての減少であることから、本町の世帯数についても、少なくとも 2040 年（令和 22 年）には減少すると推測されます。（図 2-5）

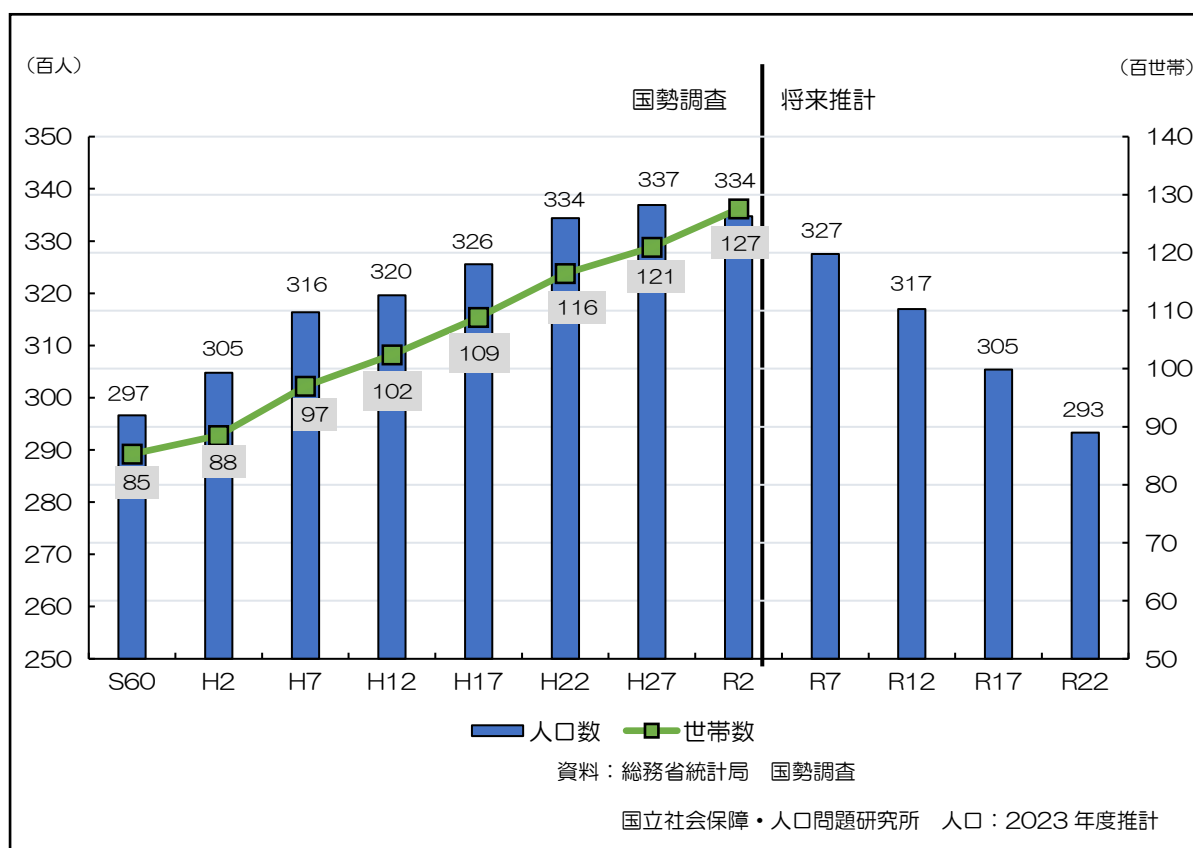


図 2-5 太子町の人口及び総世帯数の推移

住宅・土地統計調査によると、令和 5 年の本町の住宅総数は約 14,500 戸、空き家数は 1,350 戸あり、空き家率は 9.3%となります。総住宅数は全国と同様に年々増加していますが、空き家数及び空き家率については、全国とは異なり、平成 20 年調査から平成 30 年調査まで減少していましたが、令和 5 年度調査で初めて増加しました。令和 5 年調査の空き家の内訳では、「二次的住宅」が約 60 戸、「賃貸・売却用の住宅」が 400 戸、「その他の住宅」が 890 戸となります。「賃貸・売却用の住宅」が年々減少しており、結果として空き家に対して「その他の住宅」の割合が大きくなってきています。「賃貸・売却用の住宅」の減少から、本町における不

動産の流動性はある程度保たれていると考えられますが、一方で、「その他の住宅」を利活用できていないと推測されます。(図2-6、図2-7)

令和5年調査によると、本町は、全国及び兵庫県と比較しても空き家率は低く、西播磨地域等の市町のなかでも一番低くなっています。しかし、空き家に対する「その他の住宅」の割合では、全国及び兵庫県の割合より高くなっています。また、今後の人口減少及び世帯数減少を考慮すると、空き家はますます増えることが考えられ、特に「その他の住宅」が増えることが予測されます。(表2-1)

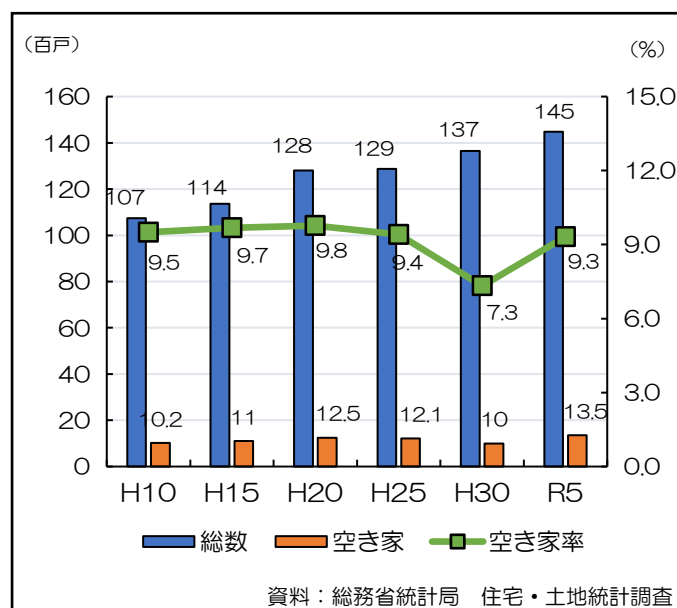


図2-6 太子町の総住宅数、空き家数  
及び空き家率の推移

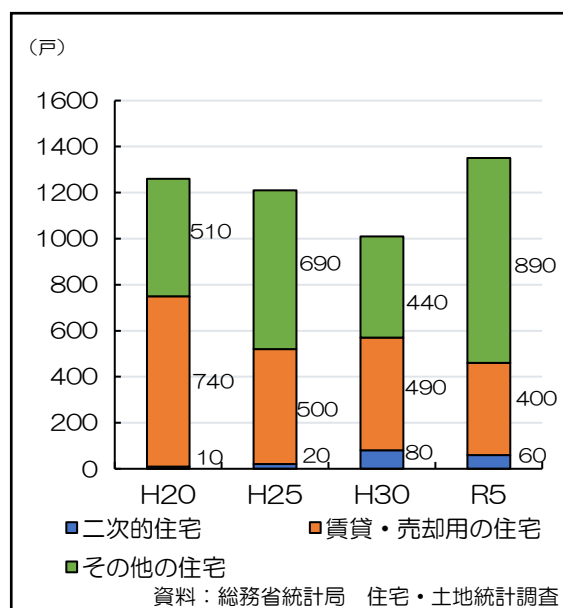


図2-7 太子町の空き家内訳の推移

| 地域   | 総住宅数<br>(戸) | 空き家 (戸)   |         |               |           | 空き家率<br>(%) | 【その他の住宅】<br>の割合 (%) |
|------|-------------|-----------|---------|---------------|-----------|-------------|---------------------|
|      |             | 総数        | 二次的住宅   | 賃貸・売却用<br>の住宅 | その他の住宅    |             |                     |
| 全国   | 65,046,700  | 9,001,600 | 383,500 | 4,762,000     | 3,856,100 | 13.8%       | 42.8%               |
| 兵庫県  | 2,796,600   | 386,900   | 16,500  | 197,800       | 172,600   | 13.8%       | 44.6%               |
| 姫路市  | 266,000     | 37,560    | 270     | 20,790        | 16,500    | 14.1%       | 43.9%               |
| 相生市  | 15,770      | 4,290     | -       | 1,800         | 2,490     | 27.2%       | 58.0%               |
| 赤穂市  | 22,780      | 4,900     | 90      | 2,050         | 2,760     | 21.5%       | 56.3%               |
| 宍粟市  | 15,600      | 2,870     | 230     | 550           | 2,090     | 18.4%       | 72.8%               |
| たつの市 | 31,860      | 4,070     | 50      | 1,280         | 2,740     | 12.8%       | 67.3%               |
| 太子町  | 14,480      | 1,350     | 60      | 400           | 890       | 9.3%        | 65.9%               |
| 佐用町  | 8,690       | 2,730     | 1,370   | 120           | 1,240     | 31.4%       | 45.4%               |

表2-1 全国、兵庫県及び西播磨地域等の市町における空き家率及び内訳(令和5年時点)

## 2 太子町における空家等の現状

### (1) 空家等実態調査の概要について

空家等の対策を検討するためには、本町の空家等の現状を把握する必要があります。そこで、本町全域を対象として、当初計画策定時の平成 30 年度に自治会が行った空家等調査のデータをもとに、458 戸の建築物を対象とした目視調査（以下、「当初調査」という）を行いました。その後令和 4 年度に自治会が行った空家等調査のデータをもとに 191 戸の建築物を対象とした目視調査（以下「追加調査」という）を行いました。

また、令和 5 年 9 月時点で空家等の可能性がある建築物（以下「空家等候補」という。）325 戸の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）を対象とした利用意向調査を実施しました。

### (ア) 調査の概要

#### (A) 対象建築物

- (a) 自治会による空家等調査で報告された建築物
- (b) 実態調査中に調査員が空家等候補と見なした建築物

#### (B) 調査期間及び調査項目

##### (a) 自治会調査

当初調査：平成 30 年度に実施

追加調査：令和 4 年度に実施

→各自治会に住宅地図を配布し、空家等とみられる建築物を記入

##### (b) 机上調査

自治会調査の資料及び固定資産税の資料をもとに、現地調査の対象となる建築物の住所、所有者等を抽出

##### (c) 現地調査

当初調査：平成 30 年度の自治会調査結果をもとに実施

（平成 30 年度に現地調査を実施）

追加調査：令和 4 年度の自治会調査結果をもとに実施

（令和 6 年度に現地調査を実施）

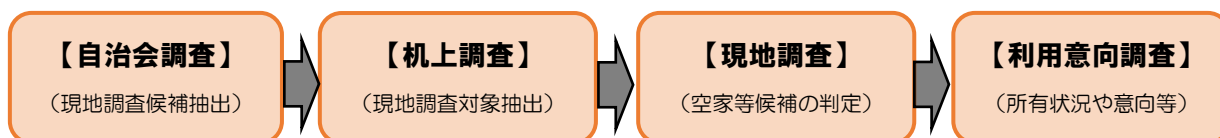
→机上調査で抽出した建築物について、現地での目視調査により、空家等候補に該当するか判定し、更に老朽度・危険度の判定及び管理状況の判定を実施

##### (d) 所有者等利用意向調査

調査日：令和 5 年度に実施

現地調査で空家等候補と判定された建築物の所有者等のうち、調査時点においても空家等候補であり、特定できた所有者等を対象として、所有者等の傾向や活用意向等を把握するため、アンケートによる利用意向調査を実施

## 【実態調査フロー図】



### (e) 建築年月日調査

現地調査で空家等候補と判定された建築物について、建築確認受付簿により建築年月日の調査を実施

## (イ) 調査項目の概要

### (A) 自治会調査

現地調査で対象となる建築物を抽出するため、自治会に住宅地図を配布し、空家等と思われる建築物を住宅地図上に記入のうえ、住宅地図の提出を求めました。

### (B) 机上調査

自治会調査の結果をもとに、固定資産税台帳等の資料と突合のうえ、現地調査の対象となる建築物を抽出し、現地調査リストを作成しました。また、対象建築物の住所や所有者、納税義務者、登記地目、登記面積、都市計画区分等を特定しました。

### (C) 現地調査

机上調査で作成した現地調査リストにある所在地に調査員が出向き、目視にて空家等判定を行いました。また、現地調査で得た情報をもとに、空家等候補判定、老朽度・危険度判定及び管理状況判定を実施しました。

#### (a) 空家等候補判定

外観、表札、ポストの状態、ガスボンベの状態、雨戸やカーテンの開閉状況、電気・ガスメーターの動作状況、売買表示、生活サインの有無等を確認し、総合的に判定しました。判定基準は「空家等」、「不明」、「居住中」、「更地」の4項目から選択し、「空家等」及び「不明」については、空家等候補と判断しました。

#### 【判定基準】

- ・ 外観：廃屋、人の気配がない、判断できない、更地など
- ・ 表札：有無、確認できないなど
- ・ ポストの状態：閉鎖、郵便物の有無、確認できないなど
- ・ ガスボンベの状態：有無、確認できないなど
- ・ 雨戸やカーテンの開鎖：有無、確認できないなど
- ・ 電気メーター等：停止、作動、確認できないなど
- ・ 売買表示：有無、確認できないなど
- ・ 生活サイン：洗濯物や自動車等の有無、確認できないなど
- ・ その他：近隣住民からの聞き込みなど

(b) 老朽度・危険度判定

空家等対策の検討に活用するため、空家等候補の老朽度及び危険度について判定及び点数化を行い、総合的な判定の指標としました。なお、調査は目視による情報に基づくため、国土交通省住宅局住環境整備室が作成した「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」を基にした判定表を作成し、外観目視で簡易に判定できるものとしています。判定指標はAからDの4つのランクに分類しています。（表2-2、表2-3）

| 判定区分         | 判定項目        | 判定内容                                        | 評点  |
|--------------|-------------|---------------------------------------------|-----|
| 構造一般の程度      | ①基礎         | 基礎が玉石であるもの                                  | 10  |
|              |             | 基礎がないもの                                     | 20  |
|              | ②外壁         | 外壁構造が粗悪であるもの                                | 25  |
| 構造の腐朽・破損の程度  | ③基礎、土台、柱、はり | 柱の傾斜、土台・柱の腐朽・破損により小修理を要するもの                 | 25  |
|              |             | 基礎の不同沈下、柱の傾斜が著しい、土台・柱の腐朽・破損が数か所あり、大修理を要するもの | 50  |
|              |             | 基礎・土台・柱等の腐朽・破損・変形が著しく、崩壊の危険があるもの            | 100 |
|              | ④外壁         | 仕上材のはく落・腐朽・破損により下地が露出しているもの                 | 15  |
|              |             | 仕上材のはく落・腐朽・破損により下地が激しく露出し、又は壁体を貫通する穴があるもの   | 25  |
|              | ⑤屋根         | 材料の一部にはく落・ずれがあり、雨もりのあるもの                    | 15  |
|              |             | 材料に著しいはく落、軒の裏板・たる木等の腐朽、軒の垂れ下がりがあるもの         | 25  |
|              |             | 屋根が著しく変形したもの                                | 50  |
| 防火・避難上の構造の程度 | ⑥外壁         | 延焼のおそれのある外壁があるもの                            | 10  |
|              |             | 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3つ以上あるもの                    | 20  |
|              | ⑦屋根         | 可燃性材料で葺かれているもの                              | 10  |
| 排水設備         | ⑧雨水         | 雨樋がないもの                                     | 10  |

表2-2 空家等実態調査での老朽度・危険度判定表

| ランク | 老朽度・危険度判定基準             | 評点            |
|-----|-------------------------|---------------|
| A   | 小規模の修繕により再利用が可能である      | 0点            |
| B   | 建築物に損傷がみられるが、当面の危険性は少ない | 1点以上～100点未満   |
| C   | 管理が行き届いておらず、損傷が激しい      | 100点以上～150点未満 |
| D   | 倒壊の危険性が高く、解体等の緊急度が極めて高い | 150点以上        |

表2-3 空家等実態調査での老朽度・危険度判定指標

(c) 管理状況判定

空家等対策の検討に活用するため、空家等候補や敷地、工作物に対する管理状況の判定を行い、総合的な判定の指標としました。本判定は、国土交通省が作成した『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』の別紙 2、別紙 3、別紙 4 を基にした判定表を作成し、外観目視で簡易に判定できるものとしています。判定指標は A から C の 3 つのランクに分類しています。

(表 2-4、表 2-5)

| 評価区分 | 評価項目       | A    | B          | C         |
|------|------------|------|------------|-----------|
| 衛生   | 不燃物の放置     | 問題なし | 一部放置あり     | 大量に放置あり   |
|      | 可燃ごみ・資材の散乱 | 問題なし | 一部散乱している   | 大量に散乱している |
|      | 汚物等の臭気     | 問題なし | 流出・臭気の原因あり | 流出・臭気あり   |
| 生活   | 立木・雑草の繁茂   | 問題なし | 手入れなし      | 手入れなしで越境  |
|      | 動物等の住みつき   | 問題なし | 糞尿等の形跡あり   | 住みついている   |
| 防犯   | 外壁・開口部     | 問題なし | 一部破損・開放    | 著しく破損・開放  |

表 2-4 空家等実態調査での管理状況判定表

| ランク | 管理状況判定基準 | 評点                           |
|-----|----------|------------------------------|
| A   | 健全である    | 各調査項目ですべて A である              |
| B   | 注意が必要である | 各調査項目 A 又は B、かつ B が 2 つ以下である |
| C   | 管理不全である  | 各調査項目に C がある又は B が 3 つ以上である  |

表 2-5 空家等実態調査での管理状況判定指標

(d) 総合判定

空家等候補に対する老朽度・危険度判定及び管理状況判定の結果より総合的な判定を行い、本町全域における空家等の現状把握及び対策の検討に対する総合指標としました。

(表 2-6)

| 総合<br>ランク | 総合評価                     | 老朽度・危険<br>度ランク | 管理状況<br>ランク |
|-----------|--------------------------|----------------|-------------|
| A         | 適正な管理がされており、再利用が可能である    | A              | A・B         |
| B         | 管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない  | A              | C           |
|           |                          | B              | A・B         |
| C         | 管理が行き届いておらず、適正な管理が必要である  | B              | C           |
|           |                          | C              | A・B         |
| D         | 管理が行き届いておらず、速やかな対応が必要である | C              | C           |
|           |                          | D              | A・B・C       |

表 2-6 空家等実態調査での総合判定指標

#### (D) 所有者等利用意向調査

空家等対策を検討するためには、空き家になった背景や困っていることなど、所有者等の状況や利活用に関する意向を把握する必要があります。そこで、現地調査で空家等候補となった建築物の所有者等に対して、利用意向調査を実施しました。

##### 【調査項目】（調査票の詳細は参考資料を参照）

###### （a）空家等候補となる建築物について

- ・ 建築物は現在どのように活用されていますか。
- ・ 建築物が現在の状態（常時生活していない状態）になって何年経ちますか。
- ・ 建築物が現在の状態（常時生活していない状態）になった理由は何ですか。

###### （b）空家等候補の所有者等について

- ・ 建築物の実際の管理者（維持管理している者）は誰ですか。
- ・ 建物の管理内容についてお答えください。

###### （c）空家等候補の維持管理や今後の利活用について

- ・ 建築物の維持管理について、困っていることは何ですか。
  - ・ 建築物の今後の利活用についてどのようにお考えですか。
- また「利活用は考えていない」場合はその理由は何ですか。

#### (E) 建築年月日調査

現地調査で空家等候補と判定された建築物について、建築確認受付簿により建築年月日の調査を実施し、以下の項目に分けて集計をとりました。

##### 【集計区分】

- ・ 昭和 40 年以前（建築確認履歴不明の建築物を含む）
- ・ 昭和 41 年～昭和 55 年
- ・ 昭和 56 年～昭和 63 年
- ・ 平成元年～平成 10 年
- ・ 平成 11 年～平成 20 年
- ・ 平成 21 年以降

## (2) 空家等実態調査の結果について

机上調査及び現地調査の結果については、当初計画策定時の平成 30 年度に自治会が行った空家等調査のデータをもとに行った「当初調査」、当初調査の中から令和 6 年 12 月時点で空き家のもののみを抽出した「当初調査（現状も空き家）」、その後令和 4 年度に自治会が行った空家等調査のデータをもとに行った「追加調査」の 3 つに分類して集計しました。

現地調査による空家等候補判定については、本町における空家等の各地区ごとの現状を正確に把握するため、斑鳩地区、石海地区、太田地区、龍田地区及び町内全域に分けて、さらにその中で市街化区域、市街化調整区域に分類して集計を行いました。

現地調査による老朽度・危険度判定については市街化区域、市街化調整区域に分けて集計を行いました。

### (ア) 机上調査の結果（現地調査の対象建築物の抽出）

#### (A) 当初調査

机上調査により抽出された現地調査の対象建築物は、斑鳩地区が 95 戸、石海地区が 157 戸、太田地区が 147 戸、龍田地区が 59 戸であり、太子町全域では 458 戸となりました。

#### (B) 追加調査

机上調査により抽出された現地調査の対象建築物は、斑鳩地区が 28 戸、石海地区が 76 戸、太田地区が 74 戸、龍田地区が 13 戸であり、太子町全域では 191 戸となりました。

(表 2-7)

|      |      | 市街化区域 | 市街化調整区域 | 合 計 |
|------|------|-------|---------|-----|
| 斑鳩地区 | 当初調査 | 57    | 38      | 95  |
|      | 追加調査 | 23    | 5       | 28  |
| 石海地区 | 当初調査 | 37    | 120     | 157 |
|      | 追加調査 | 27    | 49      | 76  |
| 太田地区 | 当初調査 | 81    | 66      | 147 |
|      | 追加調査 | 50    | 24      | 74  |
| 龍田地区 | 当初調査 | 0     | 59      | 59  |
|      | 追加調査 | 0     | 13      | 13  |
| 合計   | 当初調査 | 175   | 283     | 458 |
|      | 追加調査 | 100   | 91      | 191 |

表 2-7 机上調査による現地調査対象建築物集計表

## （イ）現地調査の結果（空家等候補判定、老朽度・危険度判定、管理状況判定、総合判定）

### （Ａ）空家等候補判定

机上調査により抽出された現地調査対象建築物に対して、外観目視による現地調査を実施し、「人が居住している」、「既に更地になっている」、「使用用途が倉庫等である」等を確認のうえ、空家等候補か否かの判定を行いました。

当初調査において現地調査により判定した空家等候補は、斑鳩地区が 66 戸、石海地区が 127 戸、太田地区が 124 戸、龍田地区が 44 戸と町内全域に分布しており、太子町全域では 361 戸となりました。

当初調査の中で現在も空き家のものについては斑鳩地区が 44 戸（22 戸解消）、石海地区が 89 戸（38 戸解消）、太田地区が 81 戸（43 戸解消）、龍田地区が 19 戸（25 戸解消）と推移しており、太子町全域では 233 戸となっており、約 5 年間で 128 戸の空き家が解消されており、市街化区域、市街化調整区域の区域区分に関係なくほぼ均等に空き家が解消されていることがわかります。

追加調査において現地調査により判定した空家等候補は、斑鳩地区が 17 戸、石海地区が 52 戸、太田地区が 27 戸、龍田地区が 10 戸と町内全域に分布しており、太子町全域では町内で地区に関係なくほぼ均等に 116 戸の空き家が増加しており、市街化区域、市街化調整区域の区域区分に関係なくほぼ均等に空き家が増加していることがわかります。

当初調査時点から追加調査を行った現在において、町内全域で 128 戸の空き家が解消され、116 戸の空き家が増加しており、空家数の推移にほとんど変化が見られないことがわかります。当初調査からの空き家の推移については市街化区域、市街化調整区域の区域区分に関係なくほぼ均等であることがわかりましたが、空き家の総数に関しては市街化調整区域の空き家の割合が多いことがわかります。

（表 2－8）

|      |                  | 市街化区域    | 市街化調整区域   | 合 計        |
|------|------------------|----------|-----------|------------|
| 斑鳩地区 | 当初調査             | 37       | 29        | 66         |
|      | 当初調査<br>(現状も空き家) | 24 (-13) | 20 (-9)   | 44 (-22)   |
|      | 追加調査             | 16       | 1         | 17         |
| 石海地区 | 当初調査             | 26       | 101       | 127        |
|      | 当初調査<br>(現状も空き家) | 19 (-7)  | 70 (-31)  | 89 (-38)   |
|      | 追加調査             | 14       | 38        | 52         |
| 太田地区 | 当初調査             | 67       | 57        | 124        |
|      | 当初調査<br>(現状も空き家) | 43 (-24) | 38 (-19)  | 81 (-43)   |
|      | 追加調査             | 24       | 13        | 37         |
| 龍田地区 | 当初調査             | 0        | 44        | 44         |
|      | 当初調査<br>(現状も空き家) | 0        | 19 (-25)  | 19 (-25)   |
|      | 追加調査             | 0        | 10        | 10         |
| 合計   | 当初調査             | 130      | 231       | 361        |
|      | 当初調査<br>(現状も空き家) | 86 (-44) | 147 (-84) | 233 (-128) |
|      | 追加調査             | 54       | 62        | 116        |

表2-8 現地調査による空家等候補集計表

( ) は当初調査から R6.12 までの間に解消された空き家を表す。

(B) 老朽度・危険度判定、管理状況判定、総合判定

太子町全域において、老朽度・危険度判定については、A ランクが最も高く全体の 87%、続いて B ランクが 11% となります。管理状況判定については、A ランクが最も高く全体の 52%、続いて B ランクが 31% となります。総合判定については、A ランクが最も高く全体の 74%、続いて B ランクが 20% を占めています。町内全体としては、老朽度・危険度の高い空家等候補は非常に少なく、ほとんどの空家等候補は適正に管理されています。一方、管理状況については、「注意が必要」又は「管理不全」な空家等候補は 5 割程度あり、総合判定の A ランクを下げる要因となっています。現状としては軽微な立木・雑草の繁茂が多く、ゴミの散乱などの衛生面で問題となるものは少なく、今後もこの状況を維持又は改善していく必要があります。

市街化区域、市街化調整区域の区域区分別でみると、老朽度・危険度判定、管理状況判定ともに大きな差が見られませんが、市街化区域とくらべて市街化調整区域の方が A ランクが低い結果となりました。つまり市街化調整区域の空き家の方が、適正な管理ができていない空家等候補が多いことになります。(表 2-9)

| 太子町全域   |                  | 老朽度・危険度判定調査 |     |    |    | 管理状況判定調査 |     |     | 総合評価 |     |    |    |
|---------|------------------|-------------|-----|----|----|----------|-----|-----|------|-----|----|----|
|         |                  | A           | B   | C  | D  | A        | B   | C   | A    | B   | C  | D  |
| 市街化区域   | 当初調査<br>(現状も空き家) | 82          | 3   | 1  | 0  | 40       | 36  | 10  | 73   | 11  | 2  | 0  |
|         |                  | 95%         | 3%  | 1% | 0% | 47%      | 42% | 12% | 85%  | 13% | 2% | 0% |
|         | 追加調査             | 48          | 6   | 0  | 0  | 39       | 14  | 1   | 48   | 5   | 1  | 0  |
|         |                  | 89%         | 11% | 0% | 0% | 72%      | 26% | 2%  | 89%  | 9%  | 2% | 0% |
|         | 合計               | 130         | 9   | 1  | 0  | 79       | 50  | 11  | 121  | 16  | 3  | 0  |
|         |                  | 93%         | 6%  | 1% | 0% | 56%      | 36% | 8%  | 86%  | 11% | 2% | 0% |
| 市街化調整区域 | 当初調査<br>(現状も空き家) | 127         | 17  | 3  | 0  | 60       | 42  | 45  | 94   | 41  | 8  | 4  |
|         |                  | 86%         | 12% | 2% | 0% | 41%      | 29% | 31% | 64%  | 28% | 5% | 3% |
|         | 追加調査             | 46          | 12  | 2  | 2  | 42       | 16  | 4   | 45   | 12  | 2  | 3  |
|         |                  | 74%         | 19% | 3% | 3% | 68%      | 26% | 6%  | 73%  | 19% | 3% | 5% |
|         | 合計               | 173         | 29  | 5  | 2  | 102      | 58  | 49  | 139  | 53  | 10 | 7  |
|         |                  | 83%         | 14% | 2% | 1% | 49%      | 28% | 23% | 67%  | 25% | 5% | 3% |
| 合 計     | 当初調査<br>(現状も空き家) | 209         | 20  | 4  | 0  | 100      | 78  | 55  | 167  | 52  | 10 | 4  |
|         |                  | 90%         | 9%  | 2% | 0% | 43%      | 33% | 24% | 72%  | 22% | 4% | 2% |
|         | 追加調査             | 94          | 18  | 2  | 2  | 81       | 30  | 5   | 93   | 17  | 3  | 3  |
|         |                  | 81%         | 16% | 2% | 2% | 70%      | 26% | 4%  | 80%  | 15% | 3% | 3% |
|         | 合計               | 303         | 38  | 6  | 2  | 181      | 108 | 60  | 260  | 69  | 13 | 7  |
|         |                  | 87%         | 11% | 2% | 1% | 52%      | 31% | 17% | 74%  | 20% | 4% | 2% |

表 2-9 現地調査による老朽度・危険度判定等集計表

## (ウ) 所有者等利用意向調査の結果

### (A) 発送部数と回答率

令和 5 年度に、現地調査により判定された空家等候補の所有者等に対して、利用意向調査を実施しました。利用意向調査票は、固定資産税台帳等の資料にて名義が確認できなかった空き家を除いた 325 名に対して送付しました。宛先不明で返送があった 32 名を除く 293 名が有効発送となります。また、名義不明者及び宛先不明者の特定が今後の課題となります。利用意向調査の回答部数は 121 名で回収率は、41.3%になります。

(表 2-10)

|           | 空家等<br>候補戸数 | 発送部数 | 宛先<br>不明者 | 有効発<br>送部数 | 回答部数           |
|-----------|-------------|------|-----------|------------|----------------|
| 町内<br>空き家 | 349         | 325  | 32        | 293        | 121<br>(41.3%) |

表 2-10 利用意向調査による発送部数及び有効発送部数集計表

## (B) 設問ごとの回答結果

「設問1、空き家の利用状況」について、太子町においては、「空き家は利用していない」の回答が42.1%と最も高く、続いて「時々利用予定である。(盆や正月、農繁期等)」の回答が35.5%と高い結果となりました。

「賃貸として他社に貸与」の回答が6.6%、「売却、解体済み」の回答が4.1%あり、現在空き家でない所有者は問1でアンケート調査回答終了となります。

(図2-8)

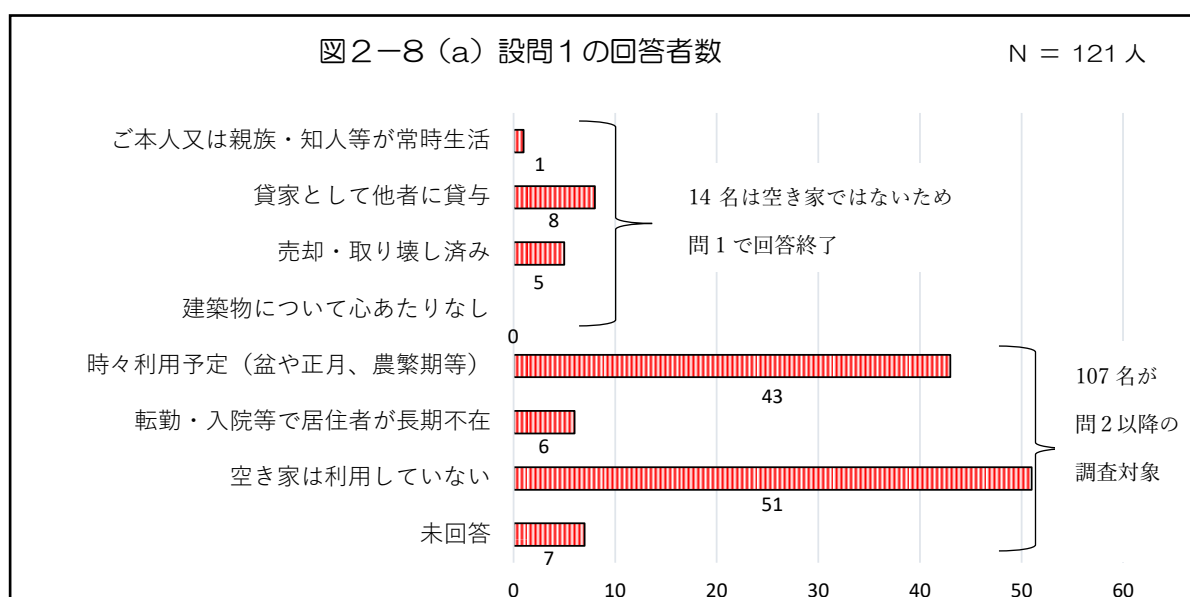


図2-8 (b) 設問1の回答者率

|                    | 太子町    |
|--------------------|--------|
| ご本人又は親族・知人等が常時生活   | 0.8%   |
| 貸家として他者に貸与         | 6.6%   |
| 売却・取り壊し済み          | 4.1%   |
| 建築物について心あたりなし      | 0.0%   |
| 時々利用予定 (盆や正月、農繁期等) | 35.5%  |
| 転勤・入院等で居住者が長期不在    | 5.0%   |
| 空き家は利用していない        | 42.1%  |
| 未回答                | 5.8%   |
| 合計                 | 100.0% |

「設問2、居住しなくなってから経過した期間」について、太子町全域においては、「6年～10年」の回答が29.9%と最も高く、続いて「1年～5年」が28%と高くなっており、空き家になってから10年以下の空き家が多く、今後の空き家の維持管理の継続が重要となってきます

(図2-9)

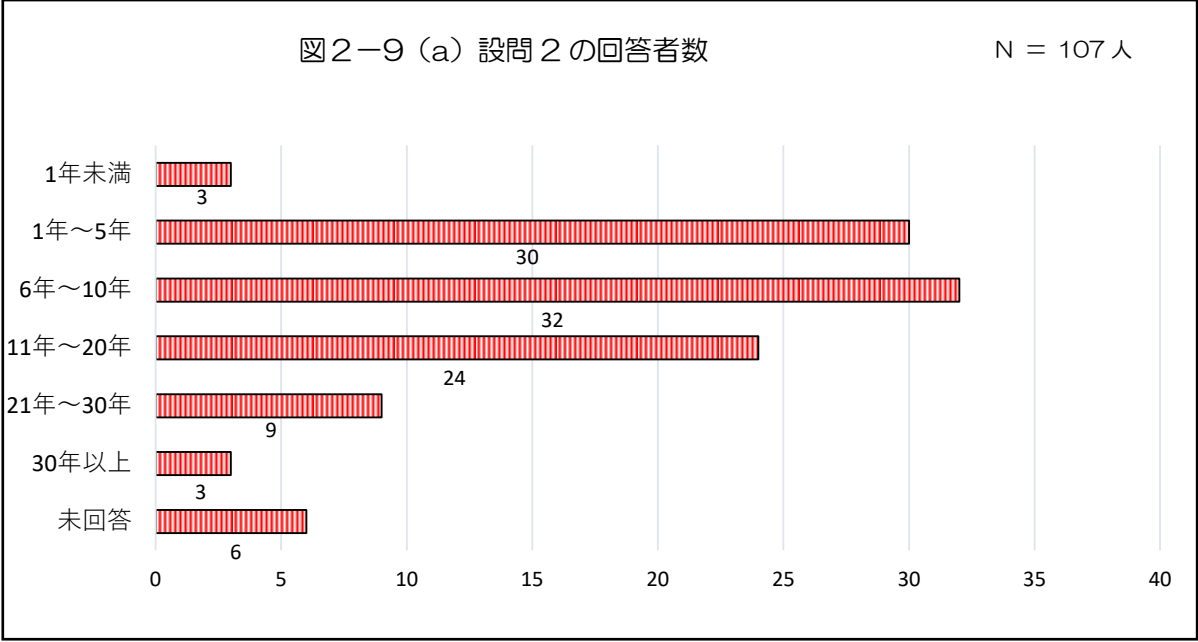


図2-9 (b) 設問2の回答者率

|         | 太子町    |
|---------|--------|
| 1年未満    | 2.8%   |
| 1年～5年   | 28.0%  |
| 6年～10年  | 29.9%  |
| 11年～20年 | 22.4%  |
| 21年～30年 | 8.4%   |
| 30年以上   | 2.8%   |
| 未回答     | 5.6%   |
| 合計      | 100.0% |

「設問3、居住しなくなった理由」について、太子町全域においては、「相続等で取得したが住む人がいない」の回答が37.4%と最も高く、続いて「転居したため」が17.8%、「施設入所又は入院」が15.0%と高くなっています。一方、「老朽化等により住むことが困難であり、利用できないため」の回答は2.8%であり、対象建築物のほとんどが何らかの利活用が可能な状態です。

親が住んでいた、住める状態の建築物を相続し、愛着もあるため処分等はできずに管理している傾向があります。（図2-10）

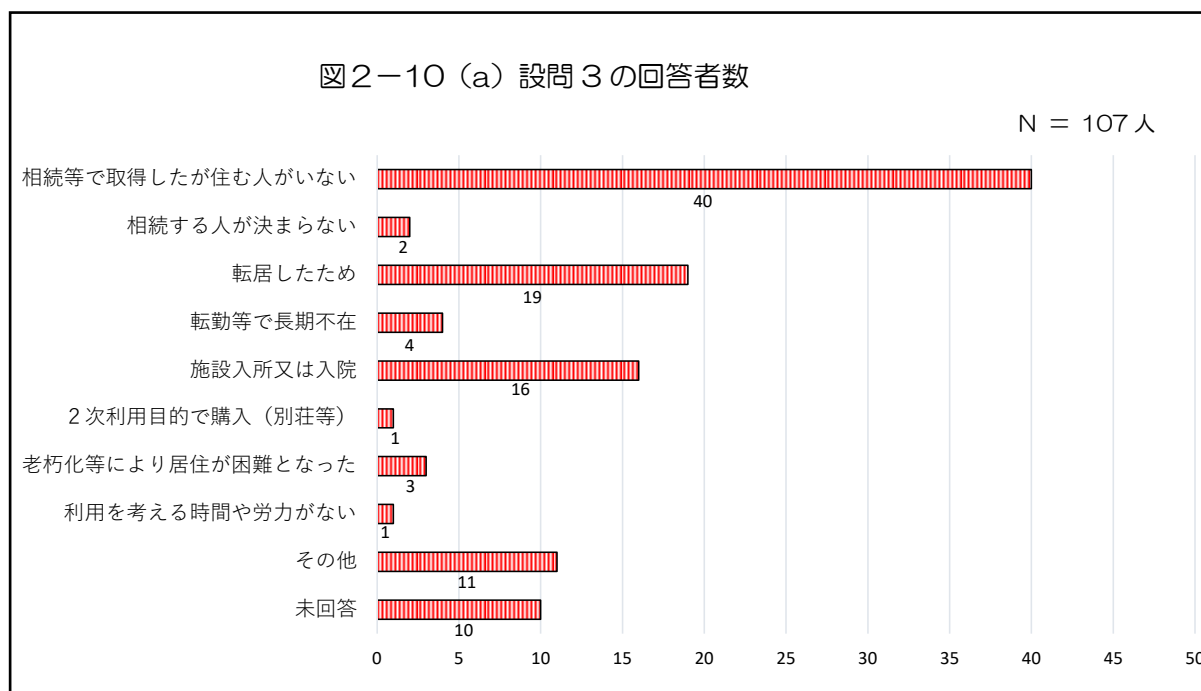


図2-10 (b) 設問3の回答者率

|                  | 太子町    |
|------------------|--------|
| 相続等で取得したが住む人がいない | 37.4%  |
| 相続する人が決まらない      | 1.9%   |
| 転居したため           | 17.8%  |
| 転勤等で長期不在         | 3.7%   |
| 施設入所又は入院         | 15.0%  |
| 2次利用目的で購入（別荘等）   | 0.9%   |
| 老朽化等により居住が困難となった | 2.8%   |
| 利用を考える時間や労力がない   | 0.9%   |
| その他              | 10.3%  |
| 未回答              | 9.3%   |
| 合計               | 100.0% |

「設問 4、建物の実際の管理者」について、太子町全域においては、「回答者本人」の回答が 66.4%と著しく高く、続いて「所有者または家族」の回答が 20.6%と高くなっています。

「回答者本人」、「所有者または家族」の回答が 85%を超えています。相続人が自己ので管理を行っている空き家がほとんどである事がわかります。

一方、「近所の人や自治会」、「知人・友人」、「専門業者」については回答者がありませんでした。また、1.9%が「誰も管理していない」と回答しています。

(図 2-11)

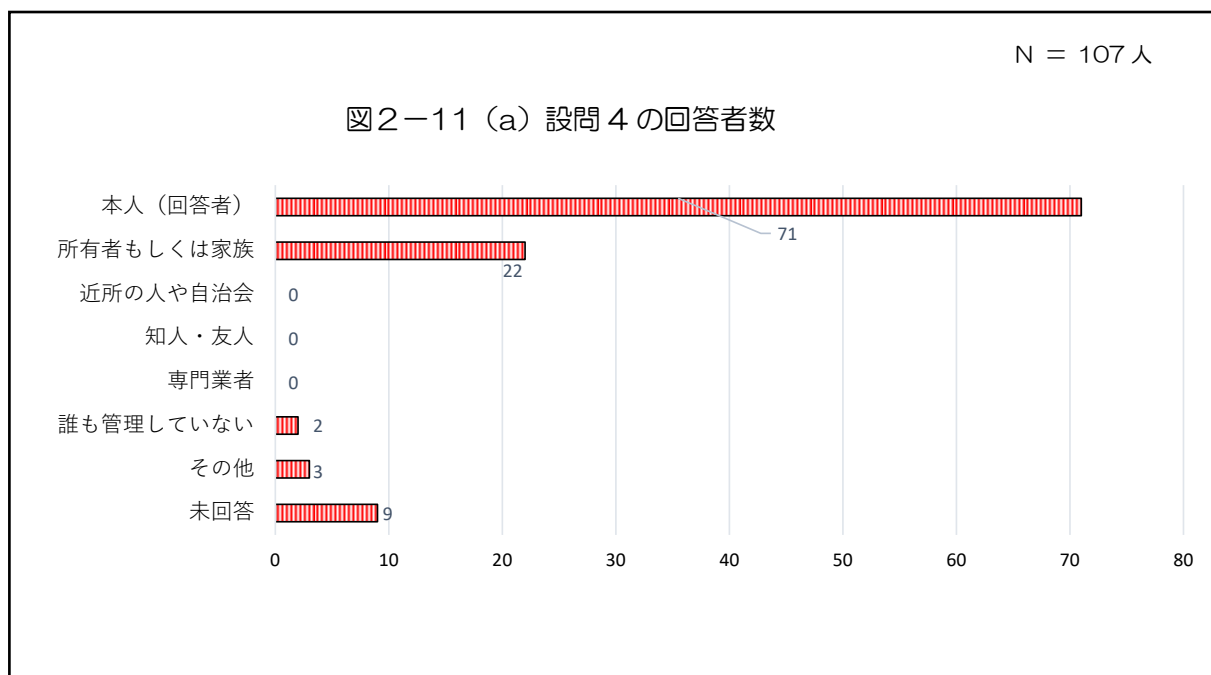


図 2-11 (b) 設問 4 の回答者率

|           | 太子町    |
|-----------|--------|
| 本人(回答者)   | 66.4%  |
| 所有者もしくは家族 | 20.6%  |
| 近所の人や自治会  | 0.0%   |
| 知人・友人     | 0.0%   |
| 専門業者      | 0.0%   |
| 誰も管理していない | 1.9%   |
| その他       | 2.8%   |
| 未回答       | 8.4%   |
| 合計        | 100.0% |

「設問5、建物の管理内容」については複数回答もあるため、合計が100%となっており、107人で432票の回答がありました。「外回りの清掃・除草・草木の剪定等」をしている所有者が8割を超え最も高く、続いて「建物の通風・換気」を行っている所有者は7割を超え高くなっています。その他も「郵便物の確認」「建物内の清掃」は5割を超える所有者が、「水回りの点検」「外傷・雨漏り等の点検」「災害後の見回り」についても4割を超える所有者が行っていることがわかります。およそ4割を超える空き家所有者は以下の項目のほとんどすべての内容を維持管理として行っている結果となりました。その他の回答としては「外観の目視のみ」などがあげられました。

(図2-12)

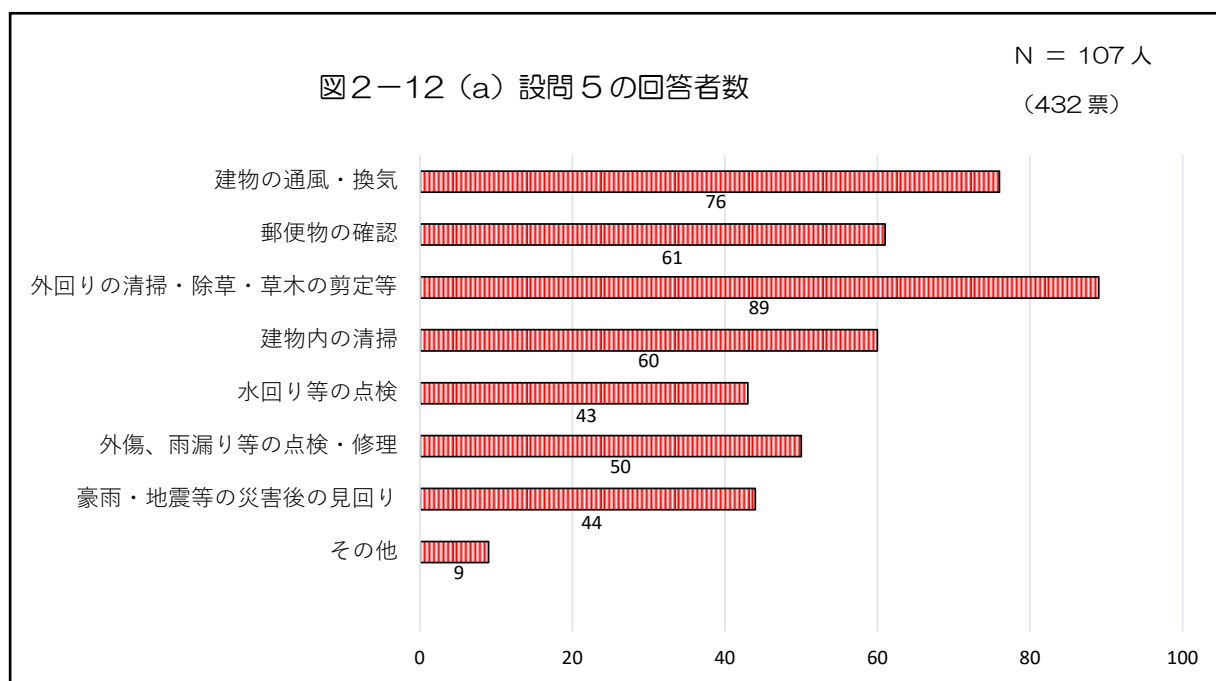


図2-12 (b) 設問5の回答者率

|                  | 太子町    |
|------------------|--------|
| 建物の通風・換気         | 71.0%  |
| 郵便物の確認           | 57.0%  |
| 外回りの清掃・除草・草木の剪定等 | 83.2%  |
| 建物内の清掃           | 56.1%  |
| 水回り等の点検          | 40.2%  |
| 外傷、雨漏り等の点検・修理    | 46.7%  |
| 豪雨・地震等の災害後の見回り   | 41.1%  |
| その他              | 8.4%   |
| 合計               | 403.7% |

「設問 6、建物の維持管理の問題点（困っている点）」、については複数回答もあるため、合計が 100%となっており、107 人で 145 票の回答がありました。「維持管理の手間や費用が大変である」の回答が最も高く約 4 割の空き家所有者が維持管理の手間や費用が大変と感じています。続いて「現住所と建築物等の距離が遠い」の回答が約 3 割の所有者からあり高くなっています。一方で「特に困っていない」の回答についても約 3 割の所有者からあり、残りの 7 割の所有者は維持管理に対して何らかの問題点を感じています。

(図 2－13)

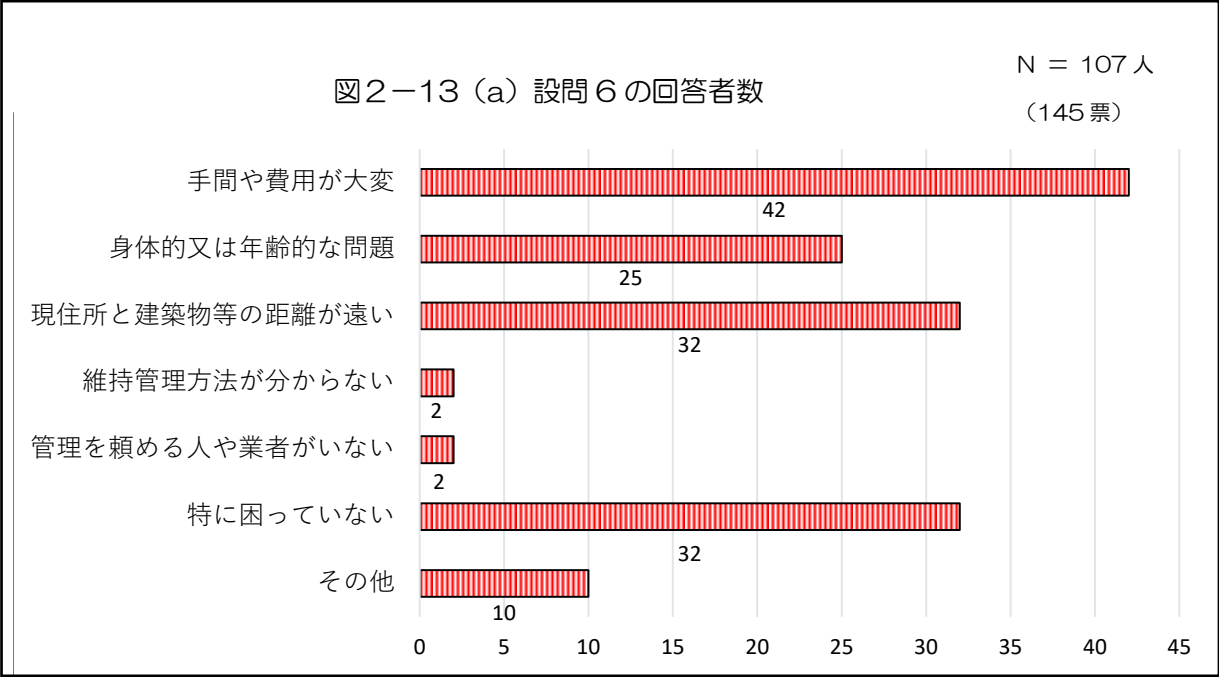


図 2－13 (b) 設問 6 の回答者率

|                | 太子町    |
|----------------|--------|
| 手間や費用が大変       | 39.3%  |
| 身体的又は年齢的な問題    | 23.4%  |
| 現住所と建築物等の距離が遠い | 29.9%  |
| 維持管理方法が分からない   | 1.9%   |
| 管理を頼める人や業者がない  | 1.9%   |
| 特に困っていない       | 29.9%  |
| その他            | 9.3%   |
| 合計             | 135.5% |

「設問 7、建物の今後の利活用への考え」について、利活用を検討している方については「売却・賃貸を検討」の回答が 35.5%と高く、続いて「所有者又は家族で利用予定」の回答が 24.3%と高くなっています。「取り壊しを検討」の回答は 7.5%となっており、空き家の除却よりも活用を検討されている方が多いことがわかります。一方で「利活用を検討していない」方も 24.3%おられました。

(図 2-14)

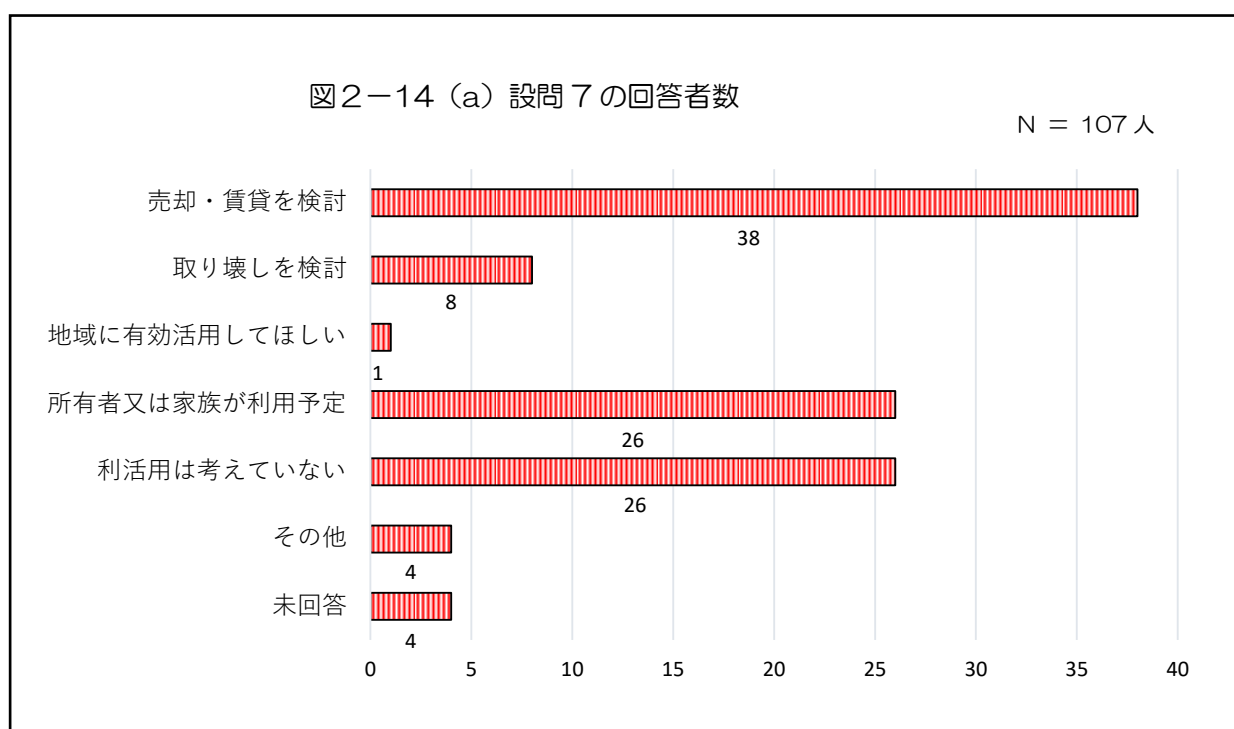


図 2-14 (b) 設問 7 の回答者率

|              | 太子町    |
|--------------|--------|
| 売却・賃貸を検討     | 35.5%  |
| 取り壊しを検討      | 7.5%   |
| 地域に有効活用してほしい | 0.9%   |
| 所有者又は家族が利用予定 | 24.3%  |
| 利活用は考えていない   | 24.3%  |
| その他          | 3.7%   |
| 未回答          | 3.7%   |
| 合計           | 100.0% |

「設問 8、利活用を考えていない理由」、について設問 7 で「利活用は考えていない」と回答した 26 名の方を対象に複数回答ありで調査を行い、59 票の回答がありました。

活用しない理由がある所有者の回答では「思い入れのある住宅の為保有し続けたい」「将来自分や親族がつかう可能性がある」「更地にしても使い道がないが取り壊すと固定資産税が高くなる」などの回答が多い結果となりました。

また「活用したいが進め方がわからない」と回答した所有者も 3 割程度おられ、行政からの空き家の利活用に関する情報提供が必要です。（図 2－15）

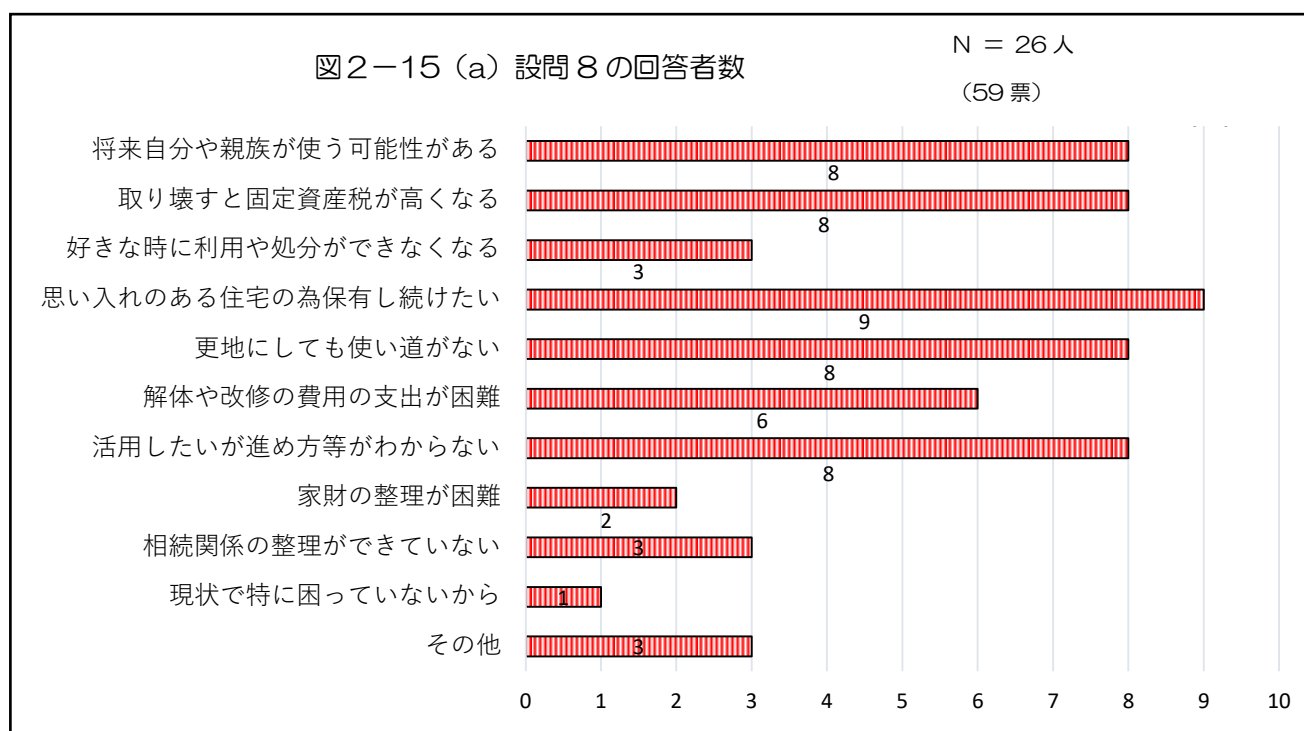


図 2－15（b）設問 8 の回答者率

|                    | 太子町    |
|--------------------|--------|
| 将来自分や親族が使う可能性がある   | 30.8%  |
| 取り壊すと固定資産税が高くなる    | 30.8%  |
| 好きな時に利用や処分ができなくなる  | 11.5%  |
| 思い入れのある住宅の為保有し続けたい | 34.6%  |
| 更地にしても使い道がない       | 30.8%  |
| 解体や改修の費用の支出が困難     | 23.1%  |
| 活用したいが進め方等がわからない   | 30.8%  |
| 家財の整理が困難           | 7.7%   |
| 相続関係の整理ができていない     | 11.5%  |
| 現状で特に困っていないから      | 3.8%   |
| その他                | 11.5%  |
| 合計                 | 226.9% |

## （工）建築年月日調査の結果

現地調査で空家等候補と判定された建築物について、建築確認受付簿により建築年月日の調査を実施しました。

結果としては、「昭和 41 年から 55 年」の回答が 52.7%と著しく高く、続いて「昭和 40 年以前」が 28.9%と高くなっており、8 割を超える空き家が昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認が行われた旧耐震基準の空き家であることがわかります。

（図 2－16）

図 2－16（a） 太子町における現地調査で空家等候補と判定された建築物の建築年月日ごとの戸数

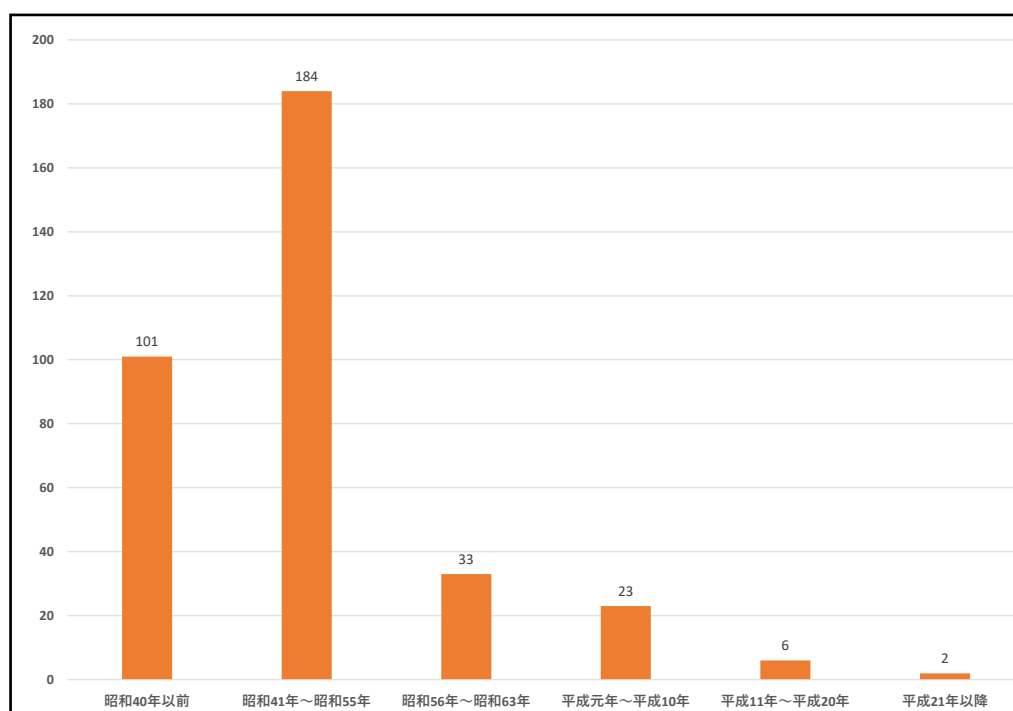


図 2－16(b) 太子町における現地調査で空家等候補と判定された建築物の建築年月日ごとの割合

| 建築年月日       | 戸数     |
|-------------|--------|
| 昭和40年以前     | 28.9%  |
| 昭和41年～昭和55年 | 52.7%  |
| 昭和56年～昭和63年 | 9.5%   |
| 平成元年～平成10年  | 6.6%   |
| 平成11年～平成20年 | 1.7%   |
| 平成21年以降     | 0.6%   |
| 合計          | 100.0% |

### 3 太子町の空家等対策の課題

統計調査及び実態調査の結果から把握できる本町の空家等についての現状を基に、本町における空家等対策の課題を整理していきます。

#### (1) 新たな空家等の発生

世帯数の減少は新たな空家等が発生する要因の 1 つとなります。統計調査によると、本町の人口は令和 2 年度より減少が始まりました。また、世帯数は少なくとも令和 22 年度より減少すると推測されてます。一方、実際の本町の人口は平成 25 年 2 月 1 日の 34,720 人（住民基本台帳）をピークとして減少しつつあり、統計調査より早く減少が始まっています。これは統計調査による全国の人口推移に類似しており、本町の世帯数においても、令和 17 年度には減少傾向となる可能性があります。

統計調査による令和 5 年度の本町の空き家率は 9.3%であり、全国的に低くなっていますが、昨年度の 7.3%とくらべると大幅に上昇しており、今後も増加していくことが予測されます。そのため、今後これ以上の新たな空家等を増やさないための発生予防に関する取組が重要となります。

#### (2) 住宅・土地統計調査による「その他の住宅」の増加

統計調査によると、本町は空き家に対する「その他の住宅」の占める割合が高くなってきています。「その他の住宅」とは二次利用も資産活用もされていない空き家であり、実態調査の利用意向調査（問 1）においても、42.1%の所有者等が「特に活用せず、空き家である」と回答しています。また、同調査（問 7）によると、「今後特に活用予定はない」が 24.3%であり、その理由についての同調査（問 8）によると、「愛着があり、売却したくない」が 34.6%と最も高くなっており、空き家の 2 次利用や資産活用を行いにくくする課題を持つ所有者等が多いことから、今後「その他の住宅」は増加していくことが予測されます。そのため、「その他の住宅」を増やさないための取組と現在ある「その他の住宅」の流通・活用の促進についての検討が必要となります。

#### (3) 老朽度・危険度の高い空家等の増加

建築年月日調査によると、町内の空家等候補の「昭和 41 年から 55 年」の回答が 52.7%と続いて「昭和 40 年以前」が 28.9%と高くなっており、8 割を超える空き家が昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認が行われた旧耐震基準の建築物になるものの、利用意向調査（問 2）によると、空家等候補の 60%を超える建物が「空家等になってから 10 年以下」になり、空家等になってからあまり時間が経過していないことが分かります。

現地調査によると、空家等候補のほとんどが老朽度・危険度が少なく、適切に管理されています。今後、時間の経過とともに空家等候補の老朽度・危険度の増加が予測されるため、現在ある空家等候補の流通・活用の促進について検討する必要があります。

#### （４）管理不全な空家等の増加

現地調査によると、「管理状況に注意が必要」及び「管理不全」な空家等候補は 48%と約半数となっています。現状は軽微な立木・雑草の繁茂が多く、隣地への越境や衛生面で問題となるものはほとんどありません。しかしながら、所有者等利用意向調査（問 6）によると、維持管理における悩みの 39.3%が「手間や費用」、23.4%が「身体的等の問題」、29.9%が「現住所と空家等候補との距離」であり、遠方に住む高齢の管理者が、経済的、体力的な面で適正管理を行うことが困難になってきております。また、「特に困っていない」と回答した方は 29.9%となっており、残りの 70%近くの方は維持管理に対して悩みを持っておられます。

そのため、今後時間の経過とともに管理不全な空家等候補の増加が予測されるため、現在ある空家等候補の適正な管理を維持・促進する取組が重要となります。

#### （５）特定空家等の発生

現地調査によると、現在のところ老朽度・危険度判定が D ランクであり、特定空家等になりうる空家等候補は 2 戸ありました。老朽度・危険度判定が C ランクの空家等候補については 6 戸あり、今後時間の経過とともに老朽度・危険度の増加が予測されるため、特定空家等の発生予防のための取組が重要となります。

#### （６）地区別での空家等対策の検討

本町には、市街化区域と市街化調整区域があり、各地区において、法制上の制限、所有者等の利用意向などに差異があります。そのため、各地区に適した空家等対策の方針を検討する必要があります。

### **第3章 対象とする地区、空家等の種類**

#### **1 計画の対象地区について**

本計画では、「太子町内全域」を計画の対象とします。

ただし、施策の実施にあたっては、各地区の状況や立地特性に応じたものになります。

#### **2 計画の対象空家等の種類について**

対象とする空家等は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。ただし、空家等になる可能性がある建築物の空き家化を予防する取組については、居住中・使用中の建築物についても対象とします。また、対策の優先は、「空家等候補」の中でも増加傾向を示している住宅・土地統計調査で「その他の住宅」とされている一戸建ての住宅とします。

○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） ※抜粋

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であっ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。

○住宅・土地統計調査 ※抜粋

【その他の住宅】

「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために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。

○空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針 ※抜粋  
（平成27年2月26日付総務省・国土交通省告示第1号）

【居住その他の使用がなされていない】

人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないこと。

【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。

表3-1 用語説明表

## 第4章 空家等に関する基本的な考え方

### 1 基本理念

空家等の管理については、空家法第5条において、「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されています。また、基本指針において、「第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提」とあり、所有者等が自らの責任において、適正に管理することが原則です。

しかしながら、空家等がもたらす問題は多岐にわたり、地域住民の生命・財産、生活環境、地域の景観及び地域活力に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。今後、これらの数が増加することにより、影響が一層深刻化することが懸念されるため、所有者等が積極的に動くことはもちろんのこと、町全体で取り組んでいく必要があります。

本町では、次に掲げる理念のもと、空家等の対策に取り組めます。

#### 【基本理念】

所有者等を中心に、地域（住民）、行政、関係団体がそれぞれの役割のもと、相互に連携を取りながら空家等対策に取り組み、地域住民の未来を守り、いきいきと輝くまちをめざします

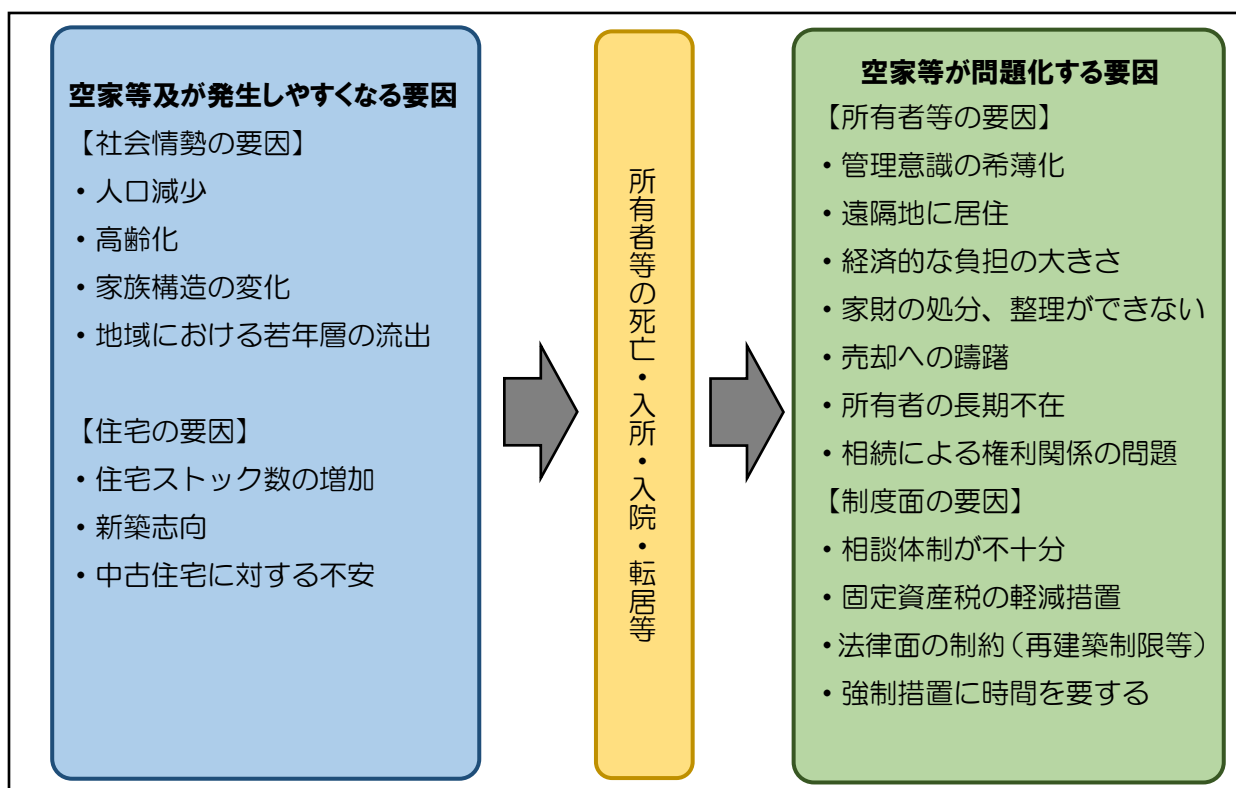


図4-1 空家等の発生メカニズム（イメージ）

## 2 基本方針

### （１）各主体が担うそれぞれの役割について

基本理念にある「所有者等、地域（住民）、行政、関係団体（以下「各主体という。」）が担うそれぞれの役割として、本計画の基本方針では以下のように想定します。

#### （ア）所有者等の役割

空家等の管理責任は、第一に所有者等にあることが前提となるため、所有者等は、居住・使用している段階から空家等になった場合のことを十分に検討するとともに、管理すべき家屋が空家等になった場合には、当該空家等が危険な状態や管理不全にならないように、自らの責任において適切に管理するよう努める必要があります。

また、自らが利用する見込みがないときは、売買や賃貸、除却など、有効な活用方法を検討するよう努める必要があります。

#### （イ）地域（住民）の役割

事前に両親や親族が所有する不動産の取り扱いについて話しておくことが重要となります。また、空家等は身近な問題となっており、地域活動や住環境の保全など、様々な場面で関わることになります。

そこで、地域活性化の面からも空家等に関する知識と深め、対策推進に協力していくことが重要となります。

さらに、地域全体で協力し、条例に基づく情報提供を行うことで、地域から空家等対策を推進することが重要となります。

#### （ウ）行政の役割

空家等に対する対策を実施、必要な措置を適切に講じるよう努めます。また、情報提供や対策の実施等で各主体の連携がとれるよう調整を担うとともに、各主体で行う対策が適切かつ円滑に実施できるよう、必要な支援を行います。

また、様々な法律が複雑に絡む空家等問題に対して民間団体等と連携を図るなどし、住民からの相談体制の構築に努め、国や県など各行政機関とも、必要に応じて連携を図ります。

#### （エ）関係団体の役割

各種専門家や空家等に関し事業を実施する事業者には、空家等の所有者等だけでなく、各主体の取組への協力や情報提供、空家等に関する流通・活用の促進や促進するための提案などが求められます。

そこで、各分野の専門的な知識や経験を活かした協力や支援が求められています。

## （２）太子町全域における基本方針について

本町における空家等対策の課題に対応するために、建築物の状態に応じ、①空家等の予防、②流通・活用の促進、③所有者等による適正管理の促進、④特定空家等に関する措置を基本方針とし、これらの方針に基づき、施策を実施します。また、特に対策が必要な地区に対しては上記基本方針の達成を目的として兵庫県による「空家等活用促進特別区域の指定等による空家等の活用の促進に関する条例」に基づく空家等活用促進特別区域の指定（以下、「空家特区」という。）及び兵庫県都市計画施行条例に基づく特別指定区域の指定を検討していきます。

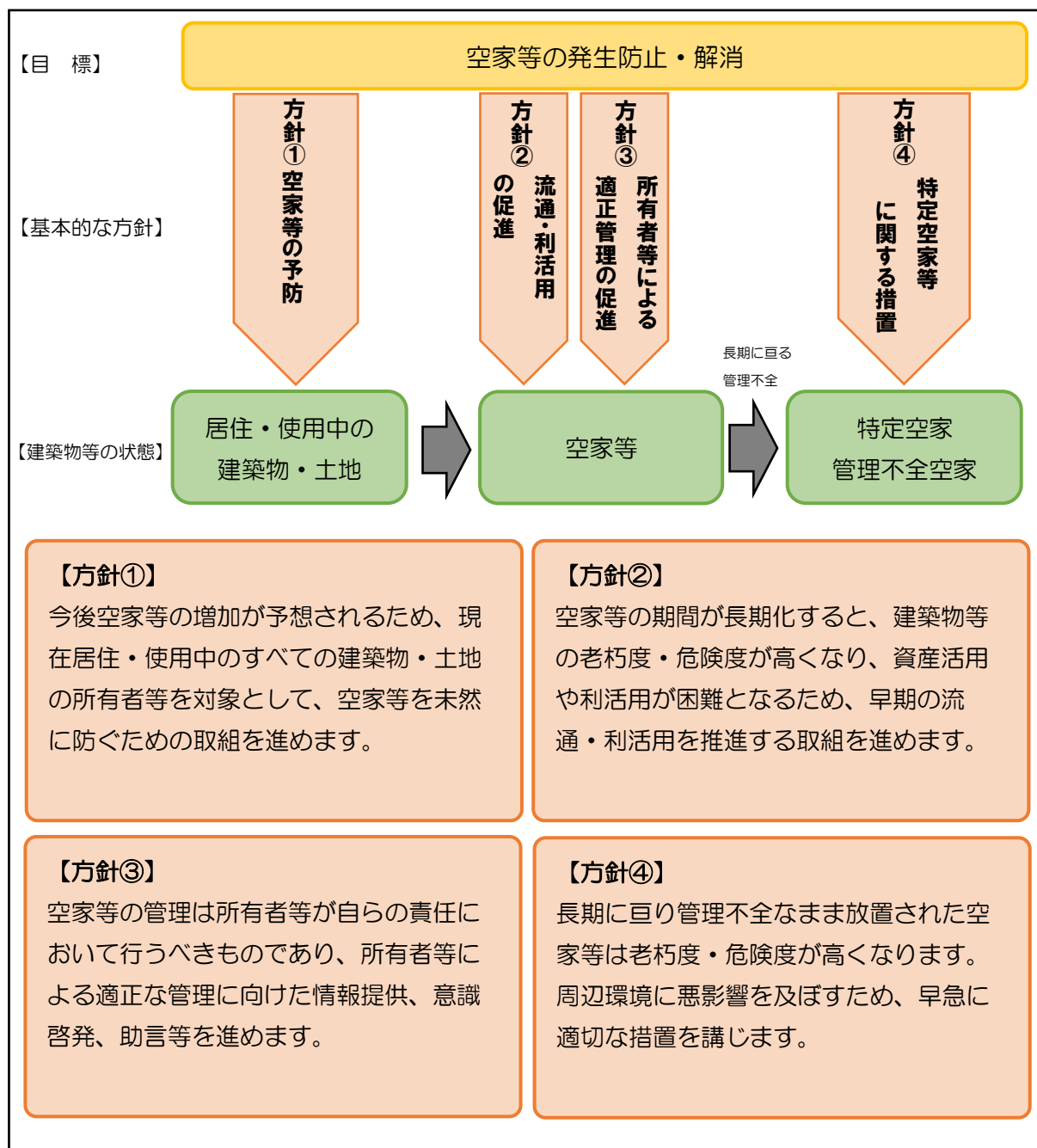


図４－２ 太子町空家等対策の基本方針

### (3) 地区別での基本方針について

本町にある 4 つの地区ごとに、法制上の制限、所有者等の利用意向などが異なるため、以下のとおり地区別の基本的な方針を定めます。

#### (ア) 斑鳩地区

斑鳩地区は町北西部に位置し、南北方向及び東西方向に広域幹線道路が行き交う交通の要衝です。本町の中心市街地があり、庁舎やふるさと文化村などの都市機能が集約されています。また、斑鳩寺を中心に「太子町斑鳩地区歴史的景観形成地区」に指定されており、景観を意識したまちづくりが進められている地区です。

同地区の西部には農地と集落などからなる農村風景が広がっています。国道 2 号（太子・竜野バイパス）の「阿曾ランプ」もあり、交通アクセスの良さも大きな特徴となります。

そのため、同地区の基本方針として、「歴史・文化の中心にふさわしく、歴史的な景観を活かした空家等の流通、利活用を促進し、地域のにぎわいの創出と交流の促進に寄与する」こととします。

#### (イ) 石海地区

石海地区は町南西部に位置し、JR 網干駅に近い交通利便性の高い地区です。駅近郊や県道沿いなどに一部市街化区域がありますが、平坦な地形のまとまった農地と集落等からなる市街化調整区域が多くを占めています。

市街化調整区域における、空家等の流通・利活用には他法令の制限も多くありますが、JR 網干駅に近いことから土地利用の潜在的ニーズが高いエリアとなります。

しかし同地区は他地区に比較すると空家等候補の数が多くあり、その多くが集落内にあります。空家等候補が流動しにくい理由としては市街化調整区域の建築制限や地区内の狭隘道路などが考えられます。また、総合判定 C ランク及び D ランクの空家等候補もあり、管理不全の空家等候補に対する適正管理の指導を推進していく必要があります。

そのため、交通利便性の高く土地利用の潜在的ニーズが高いにもかかわらず、特に空家数の多い福地地区に対しては兵庫県による「空家特区」の指定などを検討し、法令制限の緩和や狭隘道路の解消に努めていく必要があります。

交通利便性の高さを活かし、子育て世代の移住・定住等による空家等の流通・利活用を促進することが重要となる同地区の基本方針として、「情報提供や意識啓発により空家等の流通、利活用についての意識を高め、交通利便性を活かした空家等の流通、利活用を促進し、地域活力の再生・向上に寄与する」こととします。

### (ウ) 太田地区

太田地区は町東部に位置し、東西に国道 179 号が通り、国道 2 号（太子・竜野バイパス）の「太子東ランプ」も有する交通利便性の高い地区で、多くの沿道サービス施設が集積しています。東部には農地と集落などからなる市街化調整区域が広がっており、西部は市街地を形成しています。

同地区の市街化区域は交通利便性及び生活利便性の高さのため立地ニーズが高く、不動産の流動性も見込めますが、市街化調整区域における空家等の流通・利活用には他法令の制限も多くあります。また、市街化調整区域内には、旧住宅地造成事業に関する法律に基づく住宅団地が点在しており、その団地内にも空家等候補が点在しており、地区の魅力を阻害しています。

しかし、旧住宅地造成事業に関する法律に基づく住宅団地は他の市街化調整区域内にある空家等候補より他法令の制限が少なく、第三者の再建築や居住が可能なエリアとなっており、比較的不動産流動の高いものとなるため、所有者等と空家等候補を流通、利活用したい方を繋げる必要があります。

そのため、同地区の基本方針として、「情報提供や空き家・空き地バンク等の制度により、交通利便性及び生活利便性を活かした空家等の流通、利活用を促進し、地域のにぎわいの創出に寄与する」こととします。

### (エ) 龍田地区

龍田地区は町北東部に位置し、国道 2 号（太子・竜野バイパス）の「太子北ランプ」、「上太田ランプ」を有する交通利便性の高い地区です。また、まとまった農地と集落などからなる農村風景と山川などが調和した、全体として豊かな自然景観を呈しています。また、本町最大の太子町総合公園を有しており、良好なコミュニティが形成された地区となります。

同地区は自然景観を好む方へのニーズがありますが、空家等候補のすべてが市街化調整区域にあり、空家等の流通、利活用には法令の制限も多くあり、町内の空家等候補の中でも管理不全なものが比較的多く、空家等の流通、利活用に対する意識が低くなっている可能性があり、所有者等に対して適正管理の指導を推進していく必要があります。

そのため、兵庫県による「空家特区」の指定などを検討し、法令制限の緩和により空家等の流通、利活用の幅を広げる必要があるとともに、流通、利活用を容易にするために空家等の適正な管理が重要となります。

そのため、同地区の基本方針として、「情報提供や他制度の活用により、地区のメリットを活かした空家等の流通、利活用を促進し、地域の活力の再生・維持に寄与する」こととします。

## 第5章 空家等への対策と取組

---

### 1 データベースの整理

空家法第 11 条に基づき、本町が実施した空家等実態調査の結果「空家等候補」として把握した建築物等について、データベースを整備し、空家台帳を作成します。作成した台帳は、効率的な空家等候補の状況把握、庁舎内での情報共有、空家等候補の所有者等への様々な情報提供に活用していきます。

### 2 空家等の予防（方針①）に関する取組

#### （1）所有者等・地域への情報発信

居住中から空家等への関心や問題意識を所有者等や地域が持ち、積極的に行動や働きかけをしてもらうことが、発生抑制に繋がると考えられます。

所有者等については、空家等の適正な管理に努める責務があります。居住・使用中から維持管理に努める、相続等の権利関係についてあらかじめ話し合っておくなど、「空家等としない」意識が重要となります。

地域については、空家等に関する知識の共有や空家等となりうる所有者等への支援など、「空家等にさせない」意識が重要となります。

そこで、空家等についての問題意識や責任意識の醸成をめざし、問題点や地域への悪影響、地域の協力や働きかけの必要性等を周知する取組を進めていきます。

また、空家等への問題意識と責任意識を持つ所有者等や地域が、予防や解消に向けて取り組めるよう、相談先など空家等の情報を発信します。

#### （2）相続登記の推進

空家等の相続登記が行われていない場合、売買や建替、解体等が困難になるとともに、所有関係が不明となることから、空家等の管理不全状態の発生要因の一つとなります。また、年月の経過とともに相続人が増加することから、ますます適切な管理が困難になっていきます。

この問題は実際に起こってから対応することが難しく、居住している時から事前に備えておくことが重要となります。

こうした状況を未然に防ぐため、令和 6 年 4 月 1 日より相続登記が義務化となりました。本町としても相続発生時に速やかに登記の名義変更がなされるよう、他課と連携しながら啓発に取り組みます。

### （３）優良な住宅ストックの確保

住宅を空家等にさせずに長持ちさせるためには、快適で安心して住むことができる優良な住宅でなければなりません。本町では、耐震性の確保やバリアフリー等を目的とした住宅改修に係る支援策を実施しています。これらの支援策を周知し、活用を促進することで、引き続き優良な住宅のストックの確保に努めます。

#### 【支援策】

##### （ア）太子町住宅耐震促進事業

住宅の耐震化の促進を図ることや地震による住宅の倒壊から町民の生命を守ることを目的に、町内の住宅所有者が行う簡易耐震診断、耐震改修工事及び建替工事等に対して、補助金を交付しています。

※事業内容により補助率は異なります。

（例）簡易耐震診断：補助率 100% 、 建替工事：定額 100 万円 など。

##### （イ）高齢者等住宅改造助成事業

高齢者及び障害者（以下「高齢者等」という。）が住み慣れた住宅で安心して健やかな生活が送れるための住宅改造を促進し、高齢者等の福祉の向上に資することを目的に、日常生活を営むうえで支障がある高齢者等が居住する住宅を改造する費用を助成しています。

※事業目的に適合した改造内容のみが補助対象となります。上限 100 万円。

### （４）空家等に関する税制度の周知及び普及

空家等に関する税制度は上手に活用することで空家等の発生予防に繋がります。税制度は複雑で理解が難しい面もありますが、正確な税制度に関する情報を周知し、普及させる取組を進めていくことで、空家等の予防に努めます。

#### 【地方税法上の制度】

##### （ア）空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除

空き家となった被相続者のお住まいを相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震改修をしたものに限り、その敷地を含む。）又は除却後の土地を譲渡した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から 3,000 万円が特別控除されます。

※令和 5 年度税制改正にて、適用期間が令和 9 年 12 月 31 日までの譲渡日に延長されました。

##### （イ）住宅用地の軽減措置特例

住宅が建築されている小規模住宅用地については、固定資産税の軽減措置特例が適用され、減額されます。本特例は空家等の除却を阻害する要因の一つとなっていますが、対象空家等が「特定空家等」として勧告された場合、軽減措置特例の適用外となります。

### 3 流通・利活用の促進（方針②）に関する取組

#### （１）空家等の流通・利活用及び跡地利用に関する情報提供

空家等の中には、流通及び利活用できる状態であるにも関わらず、対処方法が分からない、家への愛着や賃貸への不安感などから売却や賃貸をしない、権利関係に整理できていないなど、所有者等側の事情とそれらを取り巻く環境から利活用されていない状況があります。

空家等の流通・利活用及び跡地利用は、空家等の解消に対する迅速かつ有効な方法であり、本町の空家等対策としても積極的に推進していく必要があります。

そこで、地域や所有者等が積極的に流通及び利活用をしても良いと思えるよう、以下の具体的な取組についての実施を検討し、情報不足や理解不足の解消に向けた取組を進めます。

##### 【具体的な取組】

- （ア）売却や賃貸に関する情報提供
- （イ）空家等の解消に繋がる説明会やイベント等の情報提供
- （ウ）太子町空き家・空き地バンク制度に関する情報提供
- （エ）相談環境及び情報提供の体制整備

#### （２）空家等の流通促進

空家等の流通には既存住宅流通の活性化が必要になります。本町は交通利便性及び生活利便性が高く、市街化区域の空家等については一定の活性化が見込まれます。一方で、市街化調整区域などの法律等による制限や立地条件の悪さなどから流通が難しいものもあります。

また、購入又は賃貸希望者のニーズは様々ですが、物件を探し出すツールや情報量が少なく、購入又は賃貸希望者がいても自分たちの要望に合った物件かどうかの判断が難しいところがあります。

そこで、以下の具体的な取組の実施を検討し、空家等の流通促進に向けた取組を進めます。

##### 【具体的な取組】

- （ア）住宅や不動産、法律等の各専門家との連携体制の整備
- （イ）移住・定住、創業支援及び農業の施策を実施している他部署との連携体制の整備
- （ウ）法律等による制限等の整理及び正確な情報の提供
- （エ）太子町空き家・空き地バンク制度の積極的な運用と周知
- （オ）住宅性能表示や建物状況調査（インスペクション）等の流通に有用な情報の提供
- （カ）特別指定区域制度の活用を検討
- （キ）空家特区制度の活用を検討
- （ク）相談環境の整備等

### (3) 空家等の利活用及び跡地活用の促進

空家等は地域活動の利活用や事業や福祉、子育てなど居住機能以外への利活用も考えられます。そのため、居住用の利活用のみではなく、多様な利活用の方法を検討していく必要があります。住宅以外の用途で使用する場合には、法律等の制限がある場合があることから、国や県の動向も踏まえながら、適切な利活用を促すことが重要です。

一方、跡地の利用については、建築物の建替や駐車場などの自己利用や売却及び賃貸等のほか地域利用も考えられます。

そこで、以下の具体的な取組についての実施を検討し、空家等の利活用及び跡地利用の促進に向けた取組を進めます。

#### 【具体的な取組】

- (ア) 住宅や不動産、法律等の各専門家との連携体制の整備
- (イ) 移住・定住、創業支援及び農業施策を実施している他部署との連携体制の整備
- (ウ) 法律等による制限等の整理及び正確な情報の提供
- (エ) 太子町空き家・空き地バンク制度の積極的な運用と周知
- (オ) 兵庫県や本町が実施している支援等に関する情報の周知
- (カ) 特別指定区域制度の活用を検討
- (キ) 空家特区制度の活用を検討
- (ク) 相談環境の整備等

#### 【支援策】

##### (ア) 空き家活用支援事業

空家等の利活用を促進するため、住宅、事業所又は地域交流拠点として利活用する場合において、改修工事費の一部を補助します。

##### (イ) 太子町まちなか広場整備事業

地域住民が有効利用できるまちなかの広場を確保するために、地域の自治会が実施する当該自治会の区域内の空家等の跡地において、土地の整備等に要する費用の一部を補助します。

##### (ウ) 太子町移住支援金

東京圏から本町へ移住・定住され、「ひょうごで働こうマッチングサイト」に登録されている移住支援金対象企業に就職した方を対象に移住支援金を交付します。

##### (エ) 起業家支援事業補助金

本町において創業された方に対して、創業者支援の一環として創業に要する広告宣伝費の一部を補助します。

## 4 所有者等による適正管理の促進（方針③）に関する取組

### （１）所有者等による適正管理の意識啓発

空家法では、空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等を適正に管理する義務があります。

そこで、空家法に定められた所有者等の責務について周知することはもとより、空家等管理の方法、空家等の放置によって生じる問題及び適正管理のために実施されている施策やサービスなどの情報を提供することによって、所有者等による適正管理の意識啓発に努めます。

### （２）相談体制の整備

空家等の適正な管理については、所有者等が遠方に住んでいる、施設入所や入院している、家財等の処分の仕方が分からない等の理由により、空家等の管理、修繕、除却等が困難になっているといった実態があります。そのため、空家等が管理不全な状態にならないように空家等の管理に関する相談体制を整備する必要があります。

そのため、空家等の管理に関する相談窓口をまちづくり課とし、関係部署と連携しながら相談体制の充実を図ります。また、事業者が実施している空家等の管理サービスの情報や法律関係の情報などを収集し、相談に対する情報の質の向上に努めます。

### （３）空家等の適正管理に対する支援

本町は公益社団法人たつの市・太子町広域シルバー人材センターとの連携による空家管理代行業務を実施しています。

この業務では、たつの市・太子町広域シルバー人材センターが所有者等との契約に基づき、空家等を定期的に訪問・点検し、所有者等への報告を行うことで、空家等が管理不全な状態となることを防止します。本町は、この業務について広く周知することで、空家等の適正管理を推進します。

また、本町では月に１回無料法律相談等や、NPO 法人等の専門家集団との連携による相談体制の構築により、空家等に関するより専門的な相談に対応することで、空家等の適正管理を支援します。

### （４）家財等の処分に関する支援の検討

空家等の適正な管理を長期間行うことは所有者等への大きな負担であり、将来的には様々な対応を検討されることが予測されます。そして、賃貸や売買等の将来的な対応を検討する際に大きな課題となるものが空家等にある家財等の処分になります。そのため、それについての支援を検討し、空家等の適正管理及び流通・利活用の促進に努めます。

## 5 特定空家等の措置（方針④）に関する取組

特定空家等に関する措置に関する取組については、空家法及び太子町空き家等の適正管理に関する条例（以下「適正管理条例」という。）において定められております。

### （１）特定空家等及び管理不全空家等の定義

特定空家等は、空家法第２条第２項で「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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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その他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にあると認められる空家等をいう。」と定義されています。

また、管理不全空家等は、空家法第１３条第１項で、「空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなる恐れのある状態と認められる空家等」と定義されています。

### （２）特定空家等の措置に関する手続き

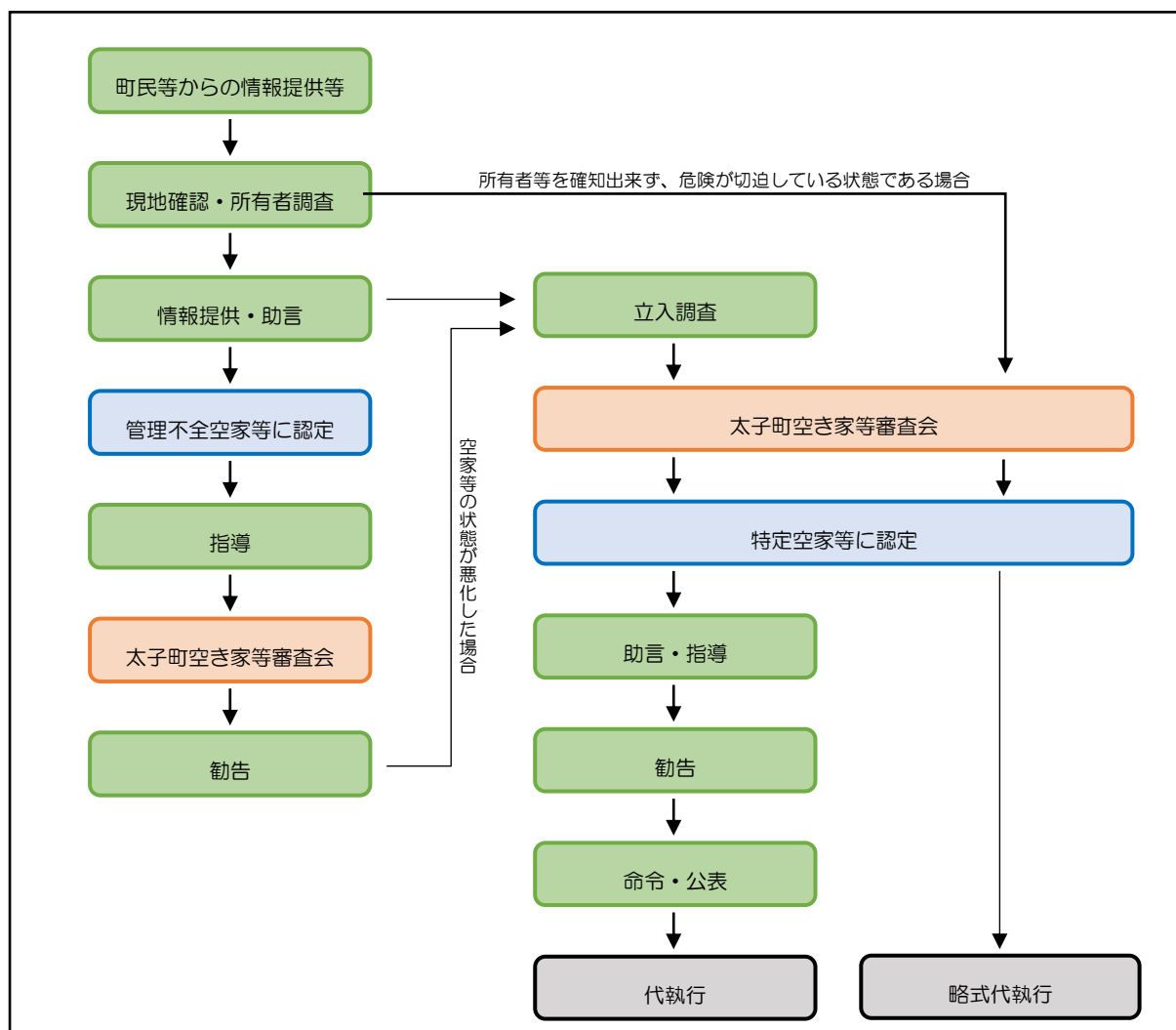


図５－１ 特定空家等の措置に関するフロー

**(ア) 現地確認・所有者調査（空家法第 9 条第 1 項）**

本町は、空家等に関する情報提供を受けたとき、又は適正な管理が行われていない空家等があると認めるときは、当該空家等の実態及び所有者等の所在について必要な調査を行います。

**(イ) 情報提供・助言（空家法第 12 条）**

本町は、当該空家等が管理不全の状態である場合は、適切な管理を促進するため、所有者等に対して、必要な情報提供、助言を行います。

**【管理不全空家等】**

**(ウ) 指導（空家法第 13 条第 1 項）**

管理不全空家等が特定空家等に該当することを防止するために必要な措置を指導します。

**(エ) 勧告（空家法第 13 条第 2 項）**

指導による改善がなされず、そのまま放置すれば特定空家等に該当する恐れが大きい場合は、修繕、立木等の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することを防止するために必要な具体的な措置について勧告します。

**【特定空家等】**

**(オ) 立入調査（空家法第 9 条第 2 項）**

特定空家等に該当する恐れが大きい場合は、必要に応じ、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項の報告、または当該空家等の立入調査を行います。

**(カ) 助言・指導（空家法第 22 条第 1 項）**

除却、修繕、立木等の伐採、その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言・指導を行います。ただし、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がある状態又は著しく衛生上有害となる状態以外の特定空家等については、法の規定により「建築物の除却」の助言・指導は行いません。（勧告においても同じ。）

**(キ) 勧告（空家法第 22 条第 2 項）**

助言又は指導をした場合において、当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けたものに対して、相当の猶予期限を付けて「除却」、「修繕」、「立木等の伐採」、又は「その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置」をとるよう勧告します。

また、勧告を行った場合、地方税法第 349 条の 3 の 2 第 1 項等の規定に基づき、当該特定空家等に係る土地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

**(ク) 命令・公表（空家法第 22 条第 3 項から第 8 項）**

勧告を受けた者が正当な理由なく、勧告に係る措置を取らなかった場合、特に必要があると認めるときは、相当の猶予期限を付して、その勧告に係る措置をとることを命令します。

また、命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防ぐため、本町の広報

への掲載、インターネットの利用及びその他町が適切と認める方法により、命令が出ている旨を公表します。

#### (ケ) 代執行（空家法第 22 条第 9 項）

命令を受けた者が必要な措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがない場合は、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。

#### (コ) 略式代執行（空家法第 22 条第 10 項）

本町は、命令しようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく助言・指導又は勧告が行われるべき者を確知することができないため、命令を行うことができないときを含む。）は、最小限の危機回避措置や、除却等の略式代執行を行います。

### (3) 除却の支援

本町では、特定空家等への対策として、危険空家等の除却に対する費用の一部を支援する制度があります。本制度を周知することで特定空家等の減少に努めます。

#### 【支援制度】

##### (ア) 太子町危険空き家除却費補助事業

空き家の適正な管理により、安全で安心なまちづくりの推進と良好な生活環境の保全に資するため、指導又は助言に従って危険空き家の解体及び撤去を行う者に対し、その経費の一部を補助します。

※補助率 事業経費 × 2/3 ただし上限 133 万 2 千円

＜対象空家等（以下のすべてに該当するもの）＞

- ・ 指導又は助言に対して、除却の措置を講じようとするものであること。
- ・ 空き家再生等推進事業（国庫補助事業）を活用するものであること。
- ・ 法人その他の団体が所有するものでないこと。
- ・ 適正管理条例施行規則に規定する空き家等不良度測定基準により測定した合計点数が 100 点以上であること。
- ・ 除却を行うことについて、町がまち並み景観等良好な住環境保全の観点から必要と判断したものであること。

## 6 実施体制の整備

### (1) 相談窓口の設置

空家等に関する相談は、所有者や地域など異なる立場の人から寄せられており、相談内容や管理状態も多様です。

相談に適切かつ効率的に対応するため、まちづくり課を中心に取りまとめ、関係部署と連携しながら対応していきます。

【連絡先】 太子町経済建設部まちづくり課（兵庫県揖保郡太子町鵜 280 番地 1）  
電話番号：079-277-5992      FAX：079-277-6041  
Mail：machidukuri@town.hyogo-taishi.lg.jp

### (2) 推進体制の整備

#### (ア) 庁内での推進体制の整備

本町では、特定空家等への対処だけではなく、今後も増加が見込まれる空家等の問題に対する解決をめざし、関係部署との連携体制の整備に努め、情報共有や調整等を図りながら、対策を推進していきます。

| 担当部署              | 関連する業務                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| まちづくり課<br>(都市計画係) | <ul style="list-style-type: none"><li>空家等の総合相談に関すること。</li><li>空家等対策計画に関すること。</li><li>空家等の予防に関すること。</li><li>空家活用支援事業等の空家等に関した支援に関すること。</li><li>太子町空き家・空き地バンクに関すること。</li><li>都市計画、まちづくり支援に関すること。</li><li>住宅の耐震化に関すること。</li><li>景観に関すること。</li><li>建築物に関する専門的なこと。</li></ul> |
| 企画政策課             | <ul style="list-style-type: none"><li>移住・定住に関すること。</li><li>防犯・防災に関すること。</li><li>無料法律相談に関すること。</li></ul>                                                                                                                                                                 |
| 産業経済課             | <ul style="list-style-type: none"><li>創業支援に関すること。</li><li>農業・農地に関すること。</li></ul>                                                                                                                                                                                        |
| 税務課               | <ul style="list-style-type: none"><li>固定資産税に関すること。</li><li>その他地方税法等に関すること。</li></ul>                                                                                                                                                                                    |
| 生活環境課             | <ul style="list-style-type: none"><li>空き地の管理等に関すること。</li></ul>                                                                                                                                                                                                          |
| 上下水道事業所           | <ul style="list-style-type: none"><li>空家等の水道の個別情報に関すること。</li></ul>                                                                                                                                                                                                      |

表5－1 空家等対策に関連する関係部署の業務

### (イ) 太子町空き家等審査会

特定空家等への対処に関する意見聴取のため、本町では「太子町空き家等審査会」を設置しています。

太子町空き家等審査会は、法務や建築等の専門家や地域の方を中心に構成されています。

今後も施策実施に関する協議及び情報交換など、空家等対策の着実な推進や施策の充実に向けて検討していきます。

### (ウ) 各専門家団体等との連携

空家等がもたらす問題は多岐の分野に渡っており、その内容も専門的になります。流通や利活用の促進などの面において、よりの確かつ迅速に対応するためには、法務、不動産、建築、福祉などの各専門家団体や空家等に関する事業を行っている事業者、NPO 法人等の各種関係団体と官民連携で進めていく必要があります。

そのため、各種関係団体との連携体制の整備に努め、情報交換を図るとともに、より充実した空家等対策となるように努めます。

### (エ) 地域との連携

空家等対策を進めるうえで、実態を把握することが重要となります。

また、空家等は地域の課題でもあることから、対策を進めるうえでは、情報提供や防止するための働きかけ、問題に対する意識の向上、地域コミュニティの維持や活性化に向けた利活用に対する理解の促進など、様々な面で地域の協力が必要となります。

そのため、地域との連携、協働を整備・強化し、対策の推進に努めます

### (オ) 国や県等の関係行政機関との連携

空家等対策に取り組んでいくためには、国の基本指針や県の施策等を踏まえて実施していく必要があります。また、様々な制度及び支援等もあることから、情報交換及び制度活用など、国や県と連携しながら対策の推進を図ります。

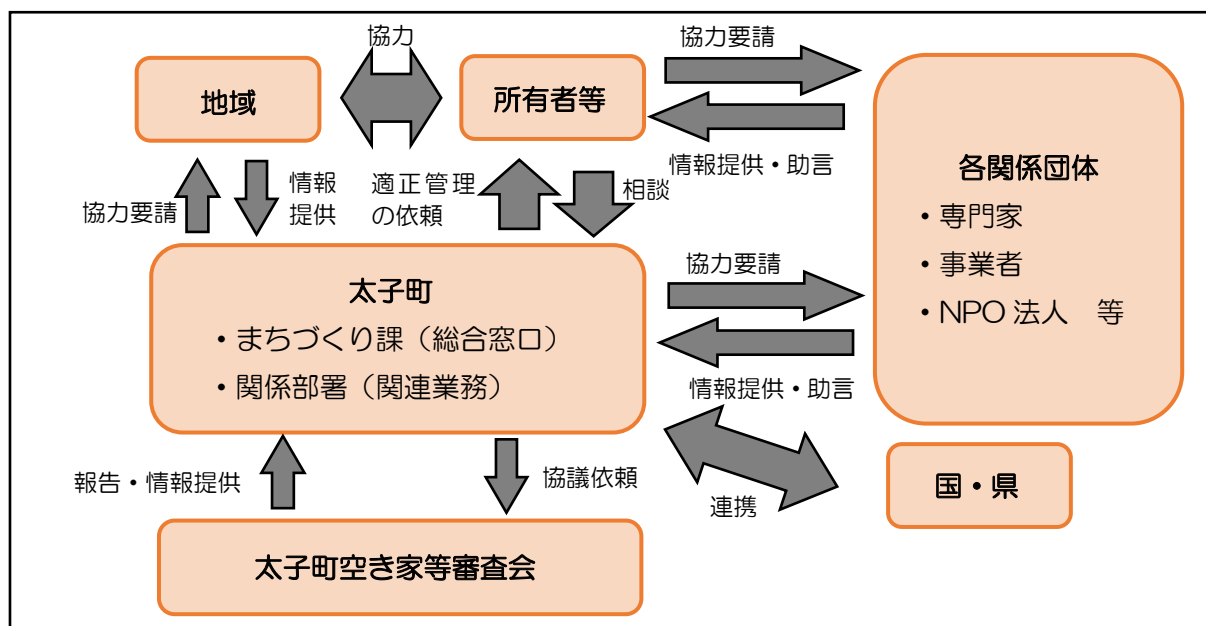


図5-2 空家等対策の実施体制図 (イメージ)

## 7 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

### (1) 空家等対策計画の進捗管理及び見直し方針

少子高齢化の進展による人口減少や世帯数減少、住宅供給の要因など様々な社会情勢の変化に著しく影響を受け、今後は空家等の戸数の増加が予測されます。空家等の対策を推進していくためには、対策実施状況や全国的な施策の動向等を分析、評価し、その時々状況にあった対策を展開できるよう、所有者等や地域、関係部署や関係団体等と連携しながら、継続的に既存計画の改善や新規施策の導入等を検討していく必要があります。そのためには、短期的・中長期的な視点での検討及び取組が重要となります。

本計画では、「空家等の予防」、「流通・利活用の促進」、「所有者等による適正管理の促進」、「特定空家等の措置」の4つの基本方針を柱として、各対策を実施するとともに、より効果的な手法を検討し、円滑な対策計画の推進を図ります。

また、本計画に基づく各対策を着実に進めていくためには、計画の進捗管理と事業評価は重要となります。このため、PDCAサイクルに基づく「計画の策定(Plan)」、「計画の実施(Do)」、「実施成果の評価(Check)」、「計画の改善(Action)」の手法により、継続的な検証・見直しを行います。

本町においては、計画の最終年度である令和11年度にPDCAによる評価を実施し、空家等に係る社会状況、対策の進捗状況や課題等を見極めることとしますが、社会情勢等に大きな変化がある場合には、対策計画そのものの見直しを行います。

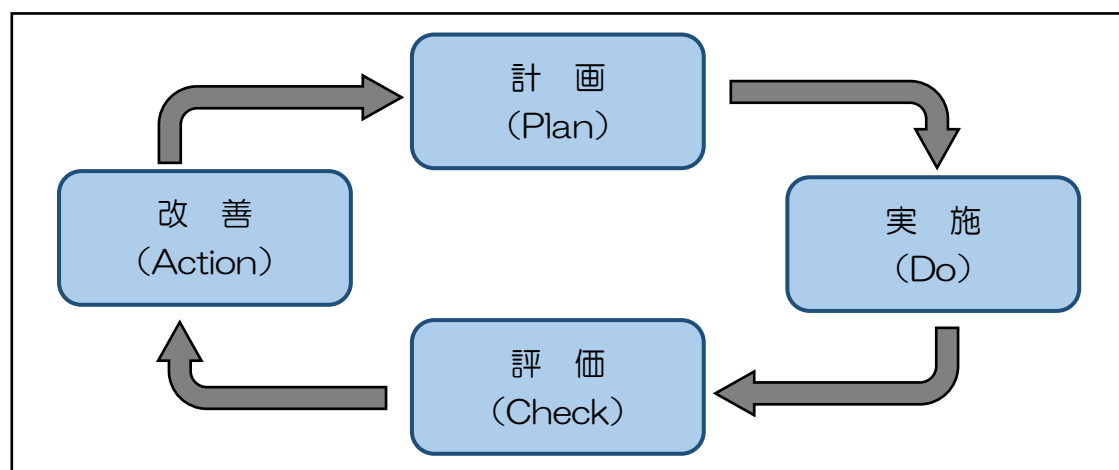


図5-3 PDCA サイクル

### (2) 空家等対策の実施に関する法令の整備

空家法など法令面に関する大きな見直し等の変化がある場合、又は必要性の高い施策を展開する場合においては、適宜条例等の制定等を行い、対策の実施を推進するための法令の整備を行います。

## 参考資料1 空家等実態調査に関する資料

### 資料1 現地調査の調査票

1. 空家等判定調査 ※いずれかに選択し、○を入れる

|   | 調査項目       | 内 容             | NO.  | 調査項目  | 内 容            |
|---|------------|-----------------|------|-------|----------------|
| ① | 外観         | ・廃屋 ・気配なし ・判断不可 | ⑥    | 郵便受け  | ・閉鎖 ・たまっている    |
| ② | 表札         | ・無 ・有 ・確認不可     |      |       | ・たまっていない ・確認不可 |
| ③ | 雨戸閉鎖       | ・有 ・一部 ・無 ・確認不可 | ⑦    | 売買表示  | ・有 ・無          |
| ④ | カーテン<br>閉鎖 | ・有 ・一部 ・無 ・確認不可 | ⑧    | 生活サイン | ・有 ・無          |
| ⑤ | 電気メータ      | ・停止 ・作動 ・確認不可   | 判定結果 |       | ・空き家等 ・居住中 ・不明 |

2. 空き家の老朽度・危険度判定調査 ※該当するものにチェックを入れる

| 評価区分                 | 評価項目                | 評価内容                                        | ✓欄 |
|----------------------|---------------------|---------------------------------------------|----|
| 構造一般<br>の程度          | ①基礎                 | 基礎が玉石であるもの                                  |    |
|                      |                     | 基礎がないもの                                     |    |
|                      | ②外壁                 | 外壁構造が粗悪であるもの                                |    |
| 構造の腐<br>朽・破損の<br>程度  | ③基礎、<br>土台、柱、<br>はり | 柱の傾斜、土台・柱の腐朽・破損により小修理を要するもの                 |    |
|                      |                     | 基礎の不同沈下、柱の傾斜が著しい、土台・柱の腐朽・破損が数か所あり、大修理を要するもの |    |
|                      |                     | 基礎・土台・柱等の腐朽・破損・変形が著しく、崩壊の危険があるもの            |    |
|                      | ④外壁                 | 仕上材のはく落・腐朽・破損により下地が露出しているもの                 |    |
|                      |                     | 仕上材のはく落・腐朽・破損により下地が激しく露出し、又は壁体を貫通する穴があるもの   |    |
|                      | ⑤屋根                 | 材料の一部にはく落・ずれがあり、雨もりのあるもの                    |    |
|                      |                     | 材料に著しいはく落、軒の裏板・たる木等の腐朽、軒の垂れ下がりがあるもの         |    |
|                      |                     | 屋根が著しく変形したもの                                |    |
| 防火・避難<br>上の構造<br>の程度 | ⑥外壁                 | 延焼のおそれのある外壁があるもの                            |    |
|                      |                     | 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3つ以上あるもの                    |    |
|                      | ⑦屋根                 | 可燃性材料でふかれているもの                              |    |
| 排水設備                 | ⑧雨水                 | 雨樋がないもの                                     |    |

3. 空き家の管理状況判定調査 ※いずれかに選択し、✓を入れる

| 区分 | 評価項目       | A                           | B                                   | C                                  |
|----|------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| 衛生 | 不燃物の放置     | <input type="checkbox"/> 適正 | <input type="checkbox"/> 一部放置あり     | <input type="checkbox"/> 大量に放置あり   |
|    | 可燃ごみ・資材の散乱 | <input type="checkbox"/> 適正 | <input type="checkbox"/> 一部散乱している   | <input type="checkbox"/> 大量に散乱している |
|    | 汚物等の臭気     | <input type="checkbox"/> 適正 | <input type="checkbox"/> 流出・臭気の原因あり | <input type="checkbox"/> 流出・臭気あり   |
| 生活 | 立木・雑草の繁茂   | <input type="checkbox"/> 適正 | <input type="checkbox"/> 手入れなし      | <input type="checkbox"/> 手入れなしで越境  |
|    | 動物等の住みつき   | <input type="checkbox"/> 適正 | <input type="checkbox"/> 糞尿等の形跡あり   | <input type="checkbox"/> 住みついている   |
| 防犯 | 外壁・開口部     | <input type="checkbox"/> 適正 | <input type="checkbox"/> 一部破損・開放    | <input type="checkbox"/> 著しく破損・開放  |

## 資料2 所有者等利用意向調査の調査票

所有・管理されている空き家に対する利用意向書

氏 名 \_\_\_\_\_

住 所 \_\_\_\_\_

電話番号 \_\_\_\_\_

建築物所有者との続柄 \_\_\_\_\_

問1 建物は現在どのように利用されていますか。(1つ選択)

|        |  |
|--------|--|
| 回<br>答 |  |
|--------|--|

|                                                                                                                       |                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| (常時、利用している・取り壊し済み等の場合)<br>1. ご本人又は親族・知人等が常時生活している。<br>2. 貸家として他者に貸している。<br>3. 既に売却済み又は取り壊し済みである。<br>4. 建物について心あたりがない。 | <div>1～4を選択</div> <p>➡以降の問いへの回答は不要です。<br/>ご協力ありがとうございました。</p> |
| (一時的に利用または利用していない場合)<br>5. 時々利用予定である。(盆や正月、農繁期等)<br>6. 転勤・入院等で居住者が長期不在である。<br>7. 利用していない。                             | <div>5～7を選択</div> <p>➡問2以降へお進みください。</p>                       |

問2 建物が現在の状態(常時生活していない状態)になって何年経ちますか。(1つ選択)

1. 1年未満
2. 1～5年
3. 6～10年
4. 11～20年
5. 21～30年
6. 30年以上

|        |  |
|--------|--|
| 回<br>答 |  |
|--------|--|

1. 相続等により取得したが、住む人がいないため。
2. 相続する人が決まらないため。
3. 他の建物へ転居したため。
4. 転勤等で長期不在のため。
5. 住んでいた人が施設入所又は入院したため。
6. 別荘等の2次的利用の目的で購入又は賃借したため。
7. 老朽化等により住むことが困難であり、利用できないため。
8. 利用を考える時間や労力がないため。
9. その他（

|        |  |
|--------|--|
| 回<br>答 |  |
|--------|--|

1. 本人（回答者）
2. 所有者もしくは家族
3. 近所の人や自治会
4. 知人・友人
5. 専門業者
6. 誰も管理していない
7. その他（ ）

|        |  |
|--------|--|
| 回<br>答 |  |
|--------|--|

1. 建物の通風・換気
2. 郵便物の確認
3. 外回りの清掃・除草・樹木の剪定等
4. 建物内の清掃
5. 水回り等の点検
6. 外傷、雨漏り等の点検・修理
7. 豪雨、地震等の災害後の見回り
8. その他（ ）

|        |  |
|--------|--|
| 回<br>答 |  |
|--------|--|

1. 維持管理の手間や費用が大変である。
2. 身体的又は年齢的な問題により管理が困難である。
3. 現住所から管理建物までの距離が遠い。
4. 維持管理方法が分からない。
5. 管理を頼める人や事業者がいない。
6. 特に困っていない。
7. その他（ ）

|        |  |
|--------|--|
| 回<br>答 |  |
|--------|--|

問7 建物の今後の活用についてどのようにお考えですか。(1つ選択)

1. 今後、売却又は賃貸したい。
2. 既に売却又は賃貸のため、不動産会社等に依頼済みである。
3. 建物を取り壊したい又は取り壊す予定である。
4. 地域に有効活用してもらいたい。
5. 所有者または家族が利用する予定である。
6. どうしたらいいかわからない、利活用を考えていない。(問8へお進みください)
7. その他( )

|        |  |
|--------|--|
| 回<br>答 |  |
|--------|--|

問8 問7にて「6」を選択された方のみ答えください。

「どうしたらいいかわからない、利活用を考えていない」理由についてお教えてください。(複数可)

1. 将来、自分や親族が使う可能性があるため。
2. 取り壊すと固定資産税が高くなるため。
3. 好きなときに利用や処分ができなくなるため。
4. 思い入れのある住宅だから保有し続けたい。
5. 更地にしても使い道がないため。
6. 解体や改修の費用の支出が困難であるため。
7. 活用したいが、どのように進めればいいのか分からない。
8. 活用したいが、どこに相談すればよいか分からない。
9. 家財の整理が困難であるため。
10. 相続関係が整理できていないため。
11. 特に困っていないため。
12. その他( )

|        |  |
|--------|--|
| 回<br>答 |  |
|--------|--|

利用意向調査は以上になります。御協力いただき、ありがとうございました。

裏面に太子町からのご案内がございます。

空き家の活用・処分に関するお悩みがございましたら、お気軽にご相談ください。

本案内がお困り事への解決の手助けになれば幸いです。

もし、お持ちの物件（現在、どなたもお住まいでない物件）の活用や処分にお悩みがございましたら、ぜひ一度ご相談ください。  
相談を希望される方は、下記にご連絡先のご記入をお願い致します。  
後日、太子町より改めてご連絡させていただきます。

|                  |            |
|------------------|------------|
| 氏 名              |            |
| 連絡先              | 連絡希望時間帯（ ） |
| 相談物件住所<br>（太子町内） |            |
| 相談内容             |            |

## **参考資料 2 計画沿革**

令和 2 年 3 月 太子町空家等対策計画 策定  
(計画期間：令和 2 年度～令和 6 年度)

令和 7 年 3 月 第 2 次太子町空家等対策計画策定  
(計画期間：令和 7 年度～令和 11 年度)

## 第 2 次太子町空家等対策計画（令和 7 年 3 月）

編集・発行 太子町経済建設部まちづくり課

〒671-1592

兵庫県揖保郡太子町鵜 280 番地 1

TEL：079-277-5992

FAX：079-277-6041

Email：[machidukuri@town.hyogo-taishi.lg.jp](mailto:machidukuri@town.hyogo-taishi.lg.jp)