

宝塚市空家等対策計画



近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化に伴い、空家が年々増加しています。このような空家の中には、適切に維持管理されていないため、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の様々な問題が生じ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあることから、本市の空家等の対策を総合的かつ計画的に進めるため、「宝塚市空家等対策計画」を策定しました。

平成29年（2017年）4月

令和3年（2021年）12月改訂

空き家の現状と課題

近年、全国的に増加している空家の中には、適切に維持管理されていない結果として、周囲の住民の生活環境に悪影響を及ぼす等の問題を生じさせているものもあります。今後、問題が一層深刻化することが懸念されるため、国は「**空家等対策の推進に関する特別措置法**（以下「法」という。）」を制定しました。

本市においても市民から放置されている空家等の問題について数多くのご相談を受けています。また、本市の空き家率は下図のとおり推移しており、将来的な人口減少を考えますと、空家等対策に取り組む必要があります。



(図 住宅土地統計調査による宝塚市の総住宅数、世帯数、空き家数及び空き家率の推移)

計画の対象

○対象地区……宝塚市内全域

○対象とする空家等の種類

法第2条に規定する「空家等」のうち、戸建住宅を主な対象とします。

○その他の空家等に関する基本的方針

- ・所有者による空家等の適切な管理の促進のため、情報の提供、助言等を行います。
- ・中古住宅市場の活性化等利活用を促進します。

計画期間

令和4年度（2022年度）から令和8年度（2026年度）までの**5年間**。

空家の調査について

○空家等に関する調査

本市では、令和2年度に市内全域を対象とした市職員による空家の実態調査を行い、1,425件の空家データを得ました。今後は自治会や市民から寄せられた相談等の情報を反映し、データの更新を行います。

○空家等の外観等調査

空家等の状況を把握するため、現地外観調査を行います。また、空家等に該当するか否かについて確認するため、必要に応じて上下水道局等に情報提供を求めます。

○空家等の所有者等調査

寄せられた空家等の情報を基に、登記簿調査等により所有者等の把握を行います。

所有者に空家の適切な管理を促します

○法に規定する空家等のうち次のような状態を「特定空家等」といいます。

- ・倒壊など著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・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ないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他の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

○周囲に悪影響を及ぼしている空家等の対策として

空家等の調査を行い、その結果、特定空家等に該当するおそれがあると判断した場合は、所有者に対して文書により適切な管理を促します。

○空家等の増加抑制に関する対策として

- ・所有者と行政、地域との連携
- ・空家問題について所有者の意識向上を行う取り組み
- ・相談窓口の確立及び民間団体等のサービスの情報提供

空家や空家を除却した跡地について活用を促します

○宝塚市における空家等の利活用に係る実施事業について

空家の所有者に対し、有効活用を促すことは、地域社会の活性化及び都市機能の向上に繋がります。このため、本市において、空き家バンク制度など空家の有効活用に関する取組を展開していきます。

○空家等を除却した跡地の利活用について

所有者から本市に活用の打診があった場合は関係各課に情報提供を行います。

空家の発生の抑制に繋がる事業を推進します

新たな空家等の発生の抑制に繋がる事業について、本市が実施する空き家セミナーや、国や県の制度等を活用して事業を推進します。

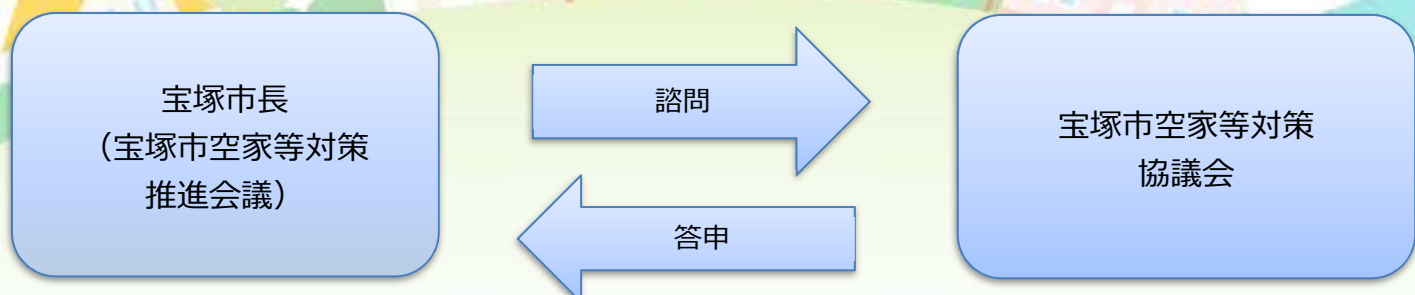
特定空家に対する措置や対処について

○基本の方針

特定空家等に該当するおそれがあるものについて、空家の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹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、アドバイスをを行い、早期に解決が図られるように努めます。

○特定空家等に関する判定の手続

空家等が特定空家等に該当すると見込まれる場合、市長は、本市の関係各室の長で組織する「宝塚市空家等対策推進会議」において庁内連携及び協議を図った上で、「宝塚市空家等対策協議会」に諮問します。



空家等対策の実施体制について

○宝塚市空家等対策協議会

法第7条第1項の規定に基づき、宝塚市空家等対策協議会を設置します。協議会では、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施状況について協議を行うとともに、次に掲げる事項について調査、審議します。

- ・空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- ・特定空家等に対する措置の方針に関すること。

○宝塚市空家等対策推進会議

空家等の対策は非常に多岐にわたることから、宝塚市空家等対策推進会議を設置し、庁内の横断的な連携を図ります。

空家の相談への対応窓口について

外部関係団体との連携により、空家等の所有者を始め市民に必要な情報を提供できるよう努めることとします。

団体	電話番号	相談内容
公益社団法人宝塚市シルバー人材センター	0797-81-7000	空家等の現状確認、除草、清掃、その他一般作業及び一般管理
NPO法人兵庫空き家相談センター	0797-81-3236	相談業務、法律専門家の紹介等
一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会阪神北支部	0797-76-5700	空家の賃貸・売買、宝塚市空き家バンク制度に関すること

その他の事項

○計画の管理

計画の実効性に関する評価指標及び目標値を以下のように設定し、市の施策評価に反映します。

評価指標	基準値（R2）	目標値（R8）
市内の空家数	1425件	1500件
市内の管理不十分な空家数	443件	443件
空き家バンク累計登録件数	4件	30件

○計画の見直し

計画期間の終了時に計画内容について検証を行い、その結果をふまえて次期計画のために必要な見直しを行います。

○民間活力の活用による施策の推進

民間団体との連携を積極的に図り、総合的、効果的な対策を推進します。

<空家相談窓口>

問い合わせ先：宝塚市 都市整備部 建築住宅室 住まい政策課

〒665-8665 宝塚市東洋町1-1

TEL:0797-77-4572（直通）FAX:0797-74-8997

E-mail:m-takarazuka0091@city.takarazuka.lg.jp