

第1章 計画策定にあたって

1-1. 計画の背景及び目的

近年、人口減少や高齢化の進行、生活様式の変化、核家族化や世帯分離による家族構成の変化、住宅・建物の老朽化等に伴い、全国的に空家等の数が増加しています。空家等の中には、適切に管理されずに放置されているものも多く、安全性・公衆衛生・景観等の面で問題を生じさせています。

そこで、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「空家法」という。)が施行されました。また、総務省及び国土交通省では、空家法第5条に基づく「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」(以下「基本指針」という。)や「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)(以下「ガイドライン」という。)を定めており、これを契機として全国的に空家等対策が推進されています。

神戸町(以下「本町」という。)では、空家等に起因する事故等の発生が懸念されているものの、これまでに具体的な対策がなされていない状況にありました。空家等は、適切に維持管理されずに長期間放置されることで老朽化や立木等の繁茂等が進行し、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがあります。本来、空家等の管理責任は、建物の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)に帰属しますが、適切な維持管理の必要性や有効な情報等が十分に周知されていないこともあり、所有者等の認識が十分ではない状況です。

そこで、本町では空家等の実態を調査し、課題を明らかにした上で、その対策を総合的かつ計画的に推進するために「神戸町空家等対策計画」(以下「本計画」という。)を策定します。なお、令和3年度に空家等の実態を調査し、本計画を更新しました。

1-2. 対象とする空家等

本計画で対象とする空家等は、空家法第2条第1項の「空家等」とします。

また、本町が実施した空家等調査において、空家等の可能性が高いと判断されるもの（以下「空家等候補」という。）についても対象とします。

◆空家等の判断について

本町における空家等の実態調査や所有者等への意見聴取、自治会等地域住民からの情報を総合的に勘案して、空家等を判断します。

【用語説明】

空 家 等

- 建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）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。（空家法第2条第1項）

「使用がなされていないことが常態」とは

- ・概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことをいう。（基本指針一の3の(1)）

「建築物」とは

- ・土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに附属する門若しくは塀等をいう。（建築基準法第2条第1号）

管理不全な空家等

- 建築物等に破損等があり、又はその敷地に立木等が繁茂し害虫が発生する等の適切な維持管理が行われていない状態にあると認められる空家等をいう。

特 定 空 家 等

- 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。（空家法第2条第2項）

【空家等のイメージ】

空家等



利活用可能なもの



破損等があるもの、雑草の繁茂や害虫の発生等があるもの



倒壊のおそれのあるもの、衛生上有害なもの

管理不全な空家等



破損等があるもの、雑草の繁茂や害虫の発生等があるもの



倒壊のおそれのあるもの、衛生上有害なもの

特定空家等

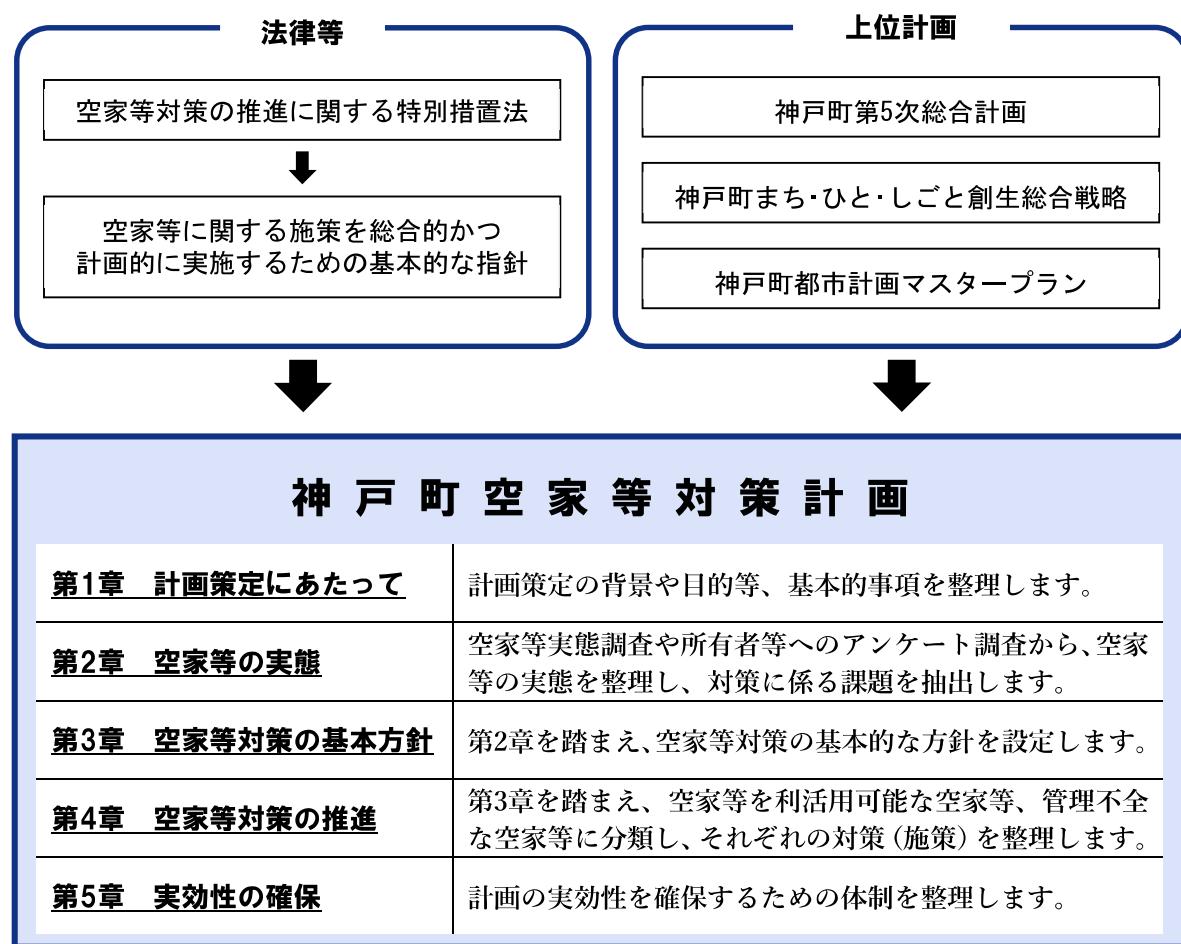


倒壊のおそれのあるもの、衛生上有害なもの

1-3. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条第1項に規定される「空家等対策計画」であり、基本指針に即して空家等に関する対策について定める計画です。

また、本計画は、本町の策定する「神戸町第5次総合計画」、「神戸町まち・ひと・しごと創生総合戦略」及び「神戸町都市計画マスタープラン」を上位計画として策定するものであり、法規及び上位計画と連携して推進するものです。



1-4. 計画期間

本計画の期間は、10年間とします。

ただし、社会経済情勢の変化や上位計画の改定、本計画の達成状況を確認するための定期的な実態調査及び各種対策の効果等を踏まえ、必要に応じて見直すこととします。



計画期間は10年間