

神戸市における空き家・空き地への対策

神戸市 建築住宅局

1. はじめに

わが国では、高齢化等を背景に空き家が増加しており、神戸市も例外ではありません。

本市の人口は2011年をピークに減少傾向が続いており2023年には150万人を割り込みました。空き家数は住宅・土地統計調査によると増加傾向にあり、2023年の調査結果では、約118,000戸で、その内約39,500戸が使用目的のない空き家とされています。

本市においては、そのまちづくりの歴史から、空き家対策はとりわけ重要であり、最も力を入れなければならない分野の一つです。

神戸は山と海に挟まれた平坦部が狭いことから、戦後、道路などの十分な都市計画も無いままに、六甲山系の山麓部が次々に開発されました。次に1960年代に入ると、人口増加に対応し、市街地の過密を解消するためにニュータウンの開発も進められました。

このように、神戸ではかつて短期間に集中して開発された地域を有しており、今度は高齢化に伴い、こういった地域で大量の空き家が発生するリスクがあるのです。

空き家が増えれば、都市の空洞化が進み、地域の荒廃をまねき、人口減少が加速する要因にもなりかねません。そうしないためにも全庁をあげて、空き家・空き地対策に取り組んでいるところです。

2. 対策の基本方針

本市では、2016年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく「神戸市空家等対策計画」を策定しました。本計画では、「使える空き家空き地は売却や賃貸、地域利用などの活用を促し、使えない空き家は解体し、土地の利用を促進する」ことを基本的な方針としており、「空き家空き地の活用」、「管理不全の空き家空き地の解消」、「管理不全の空き家空き地の発生抑制」の3つの視点から総合的な対策を進めています。

3. 使える空き家・空き地の活用

空き家（空き地）の活用を促進するため、活用に至るまでの段階を、早期活用を促す「おこす」フェーズ、市場流通の促進など次の使い手に「つなぐ」フェーズ、活用者への情報発信や補助を行う「つかう」フェーズといったように区分し、各フェーズに応じた施策を展開しています。（図1）

「おこす」は、空き家（空き地）を所有したものの、何から手を付けて良いのか分からず、放っておいてしまう、すなわち「空き家を寝かせてしまう」ことを防ぎ、「起こす」フェーズです。ここでは、空き家を放置することのリスクなどの発信による啓発や、相談窓口の存在の周知など、まず一步を踏み出してもらうための取組みを行っています。

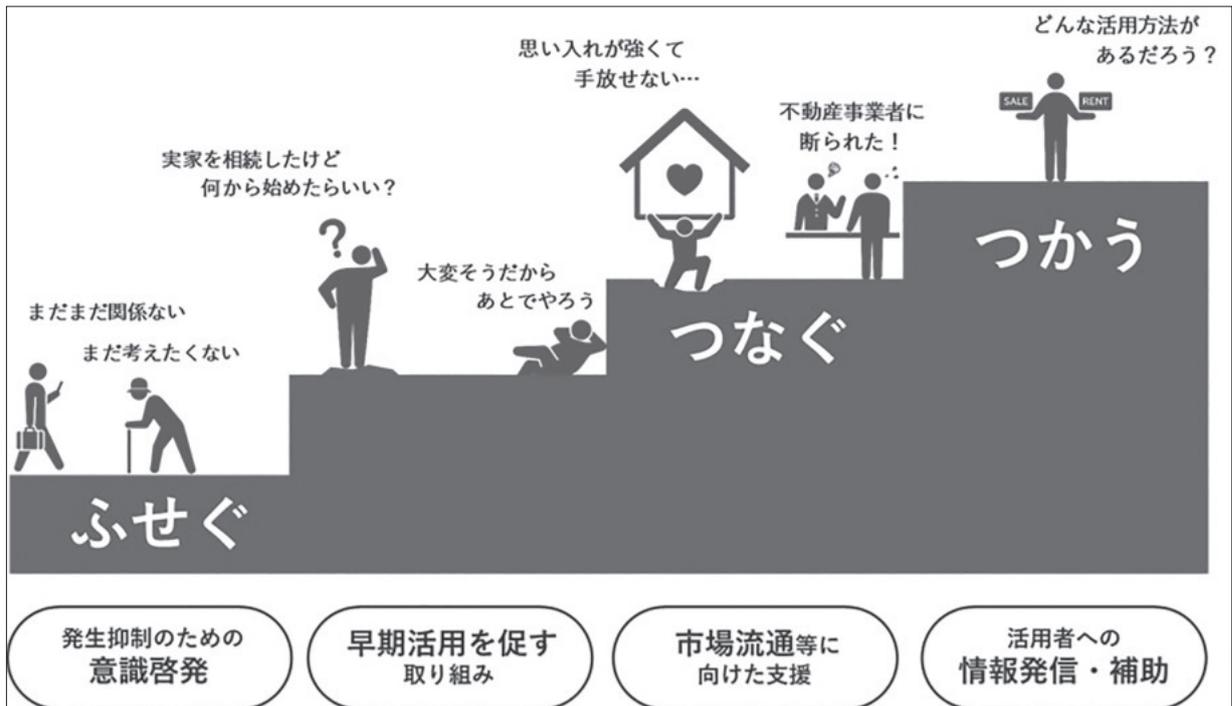


図1 (フェーズ分けのイメージ)

次に「つなぐ」ですが、ここでは空き家の活用に向けて動き出したいものの、何から始めて良いか分からない、課題があって前に進めないといった所有者への支援や、新しい使い手に「繋ぐ」ことに取り組んでいます。安心して利用いただける公的な相談窓口の設置や、電話での相談や来所が難しい方には、専門家による訪問型の相談対応を行うとともに、相談後の出口として、複数の不動産事業者から買取等の具体的な活用に関する提案の受けられる仕組みも用意しています。

そのほか、特徴的な取組みとして「神戸市空き家・空き地地域利用バンク」を運営しており、「空き家（空き地）を地域のために使ってほしい所有者」と「空き家（空き地）を地域活動のために使いたい団体」のマッチングを支援しています。

最後に「つかう」です。実際に空き家（空き地）を改修して地域活動のために「使う」際に必要となる、改修費や片付け費用などの

経費を補助するとともに、次の所有者や地域団体のヒントとなるよう、活用事例をHP等で発信しています。その他、単独では利用しにくい狭小地等の土地を、隣地と一体化して使うことで、使われていない土地の有効活用を促進する、隣地統合の補助も行っています。

また、近年では後述の「建築家との協働による空き家活用促進事業」を創設し、より魅力的な空き家の再生事例の創出や、発信に取り組んでいるところです。

これらは空き家となったからの支援メニューですが、空き家を発生させないための啓発等を行う「ふせぐ」フェーズでは、チラシやインターネット広告、デジタルサイネージなど様々な媒体で、「お家の将来について家族で話し合うことの大切さ」や「空き家に関連するリスク」を発信しています。

・建築家との協働による空き家活用

先ほど少し触れましたが、2022年度には「建築家との協働による空き家活用促進事業」と



いう制度を創設しました。この制度も空き家の活用にあたって必要となる改修費等の経費を補助するものですが、特徴は「建築家による改修設計」を要件としていることと、補助額が「最大500万円（補助率1/2）」と大型の補助金であること。

制度の狙いとしては、

- ①建築家の設計による意匠にも配慮された魅力的な再生事例を生み出す
 - ②魅力的な再生事例が集積する
 - ③にぎわいが生まれ、まちの魅力が向上する
- といった循環を生み出すことで、空き家活用の機運を高めたいというものです。

「空き家の活用」とだけ聞くと、水回りなど必要最低限の改修を行い、大きくは手を入れていないものをイメージすることが多いのではないのでしょうか。でも中には、建築家がデザインやまちなみとの調和などに配慮しな

がら設計し、素敵に再生されている建物も存在します。このように再生された事例は、新築とは違った魅力もあり、一般の方が見ても空き家の可能性を感じさせるものです。ただ、改修・設計にはそれなりの費用も掛かってしまいます。そこで本制度では、「改修後の建物を何らかの社会貢献の取組みに活用すること」を要件に、最大500万円という大きな金額を補助しているのです。

魅力的な再生事例を多く生み出し、それらを効果的に発信する。それによって、空き家やリノベーションの可能性、建築家の職能などを多くの方に知ってもらおう。そうして、空き家活用の機運を高めていければいいなと思っています。

発信の一環として、「Good Morning 空き家!」というWEBサイト（上記2次元コード参照）で、事例の一部を紹介していますの

で、覗いてみてください。

・民間主導による空き家活用

ここまでご紹介してきましたように、空き家の活用を促進するために、行政として様々な施策を展開しているところですが、少子高齢化に伴い人口減少が進む現代社会において、空き家は引き続き増加することが予想されています。

このような状況において、限りある予算・人員での行政による支援をメインとした空き家の活用促進だけでは限界があり、中長期的な視点で空き家対策を進めていくためには、空き家が放置されることなく、民間市場において適切に流通する仕組みが必要だと感じています。

そのため、2023年度に「民間主導による空き家活用促進事業」という制度を創設し、新たな取組みをスタートしました。この制度では、神戸で新たに「空き家の活用や市場流通・所有者への支援等、空き家の減少や発生の未然防止に資する事業」に取り組む事業者を募集し、審査・認定しています。認定した事業者に対しては、事業の初動期にあたる3年間、財政面での支援（事業実施に要する費用の一部を補助 | 最大500万円 | 補助率1/2）や、広報面での支援（市HPへの掲載、市発送のDMへの掲載 他）などを行います。

このことによって、事業者にとっては、認知度の低い初動期であっても一定の集客が見込めるとともに、事業費負担が軽減され、神戸でのスムーズな事業の展開が期待できます。また、空き家に悩む市民にとっては相談先等の選択肢が増えることになり、行政だけで取り組むよりも、より多くの空き家を市場流通等の活用に導けると考えています。

現在、この事業では4者の民間事業者を認定しており、それぞれと連携しながら空き家対策に取り組んでいるところです。

4. 使えない空き家への対策

・空家特措法・空家空地条例に基づく措置

本市では、2015年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という）が施行されたことを受け、法を補完するものとして、法の適用対象外となる類似空家等（長屋の一部等）や空地等も対象にした「神戸市空家空地対策の推進に関する条例」（以下、「空家空地条例」という）を制定し、法・条例を運用しながら市政の重要課題として総合的な空家空地対策に取り組んできました。

2023年12月の「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」により、放置すれば特定空家等（周囲に著しい悪影響を及ぼす空家）になるおそれのある空家（管理不全空家等）に対し、指導及び勧告の措置を行うことができるように規定されました。法改正を踏まえ、2024年5月には「類似空家等」「空地等」にも同様の考え方を導入し、「管理不全類似空家等」及び「管理不全空地等」として、指導及び勧告を行うことを可能とする等の所要の条例改正を行ったところです。

本市では、適切に管理されていない空き家空き地については、近隣住民からの相談・通報により把握しています。相談や通報は、地域住民にとって最も身近で便利な区役所を窓口とし、区役所が現地調査、所有者調査を行った上で、まず適切管理の依頼を行います。その段階で、改善する方も一定数いますが、改善されない場合、空き家空き地の課題に応じた措置担当課に案件を引継ぎ、法や条例に基づいた厳しい指導、勧告等を行うこととなります。（図2）

2016～2023年度の8年の累計で、通報によって把握した法・条例に基づく対応が必要な空き家等は約1,400件、空き地等は約300件のほり、指導等を行ったところ、空き家等は

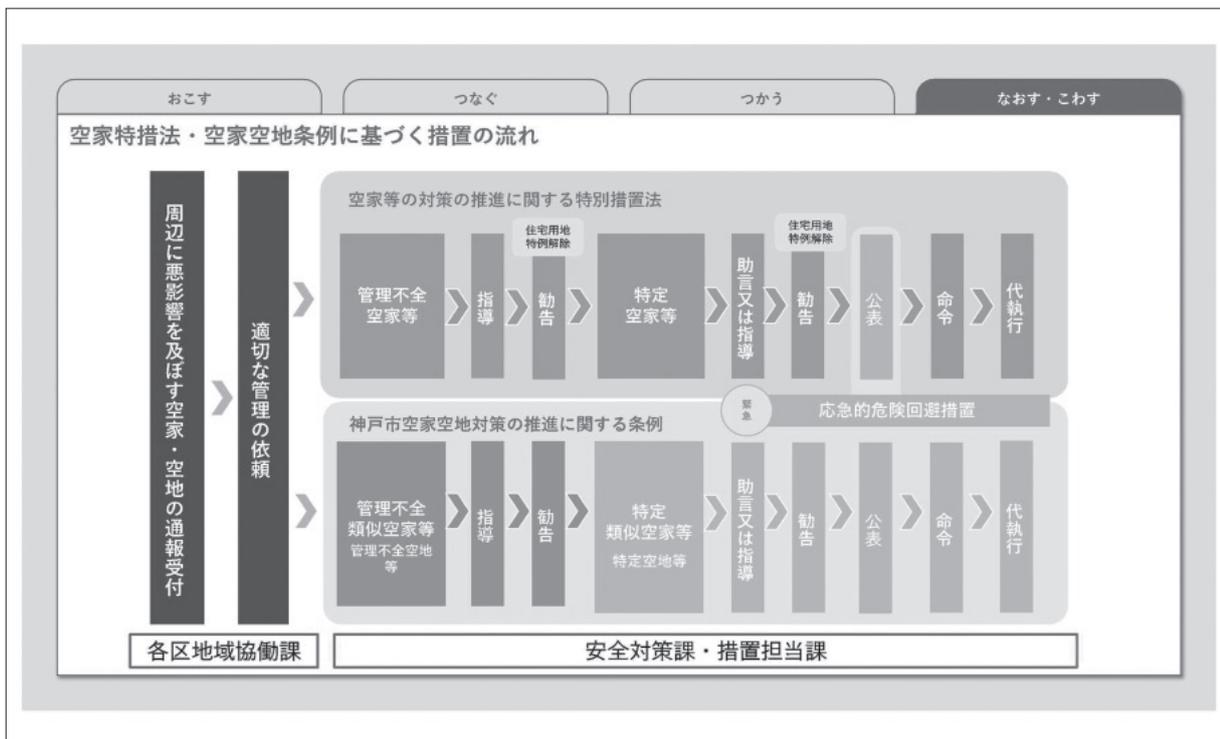


図2 | 措置の流れ

■ 空家空地の改善件数等（累計）（2016 年度～2023 年度）

特定空家等・特定類似空家等・老朽危険家屋等	件数
①通報等により把握した改善が必要な件数（累計）	1,390
②改善数（累計）	931
③対応中	366
④所有者不明	93

特定空地等	件数
①通報等により把握した改善が必要な件数（累計）	296
②改善数（累計）	197
③対応中	82
④所有者不明	17

約1,000件、空き地等は約200件が改善しており、約6～7割が改善されています。一定の改善は見られますが、対応中や所有者不明のものも増加しているという状況です。

- ・財産管理制度の積極的活用（空き家対策特命チームの新設）

財産管理制度とは、所有者の所在が分からない場合や、登記名義人の法定相続人が全て相続放棄して所有者がいなくなった場合、所有者による土地・建物の管理が不適當な場合

に、市長や利害関係人の申立てにより裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の管理や処分を行う制度です。従来からある相続財産管理制度（現在は「相続財産清算制度」に名称変更）、不在者財産管理制度に加え、2023年4月の民法改正により新しい財産管理制度である所有者不明土地建物管理制度や管理不全土地建物管理制度（管理対象が特定の土地建物に限られることや登記名義人が法人の場合であっても活用できる）が利用

可能となり、様々な場面での活用が期待されています。

全安心なまちの実現、良質な住環境の創出を目指していきます。

本市においては、所有者不明の空き家や危険な空き家が増えていることから、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法や空家等対策の推進に関する特別措置法の改正により市長による申立てが可能となった財産管理制度を積極的に活用する趣旨で、2024年4月には弁護士2名を含む空き家対策特命チームを新設しました。これは全国初の取り組みです。

この財産管理制度の活用により、地域住民の生活環境に深刻な影響を与えている所有者不明の空き家・危険な空き家について早期解消を図っていかうとしています。

・神戸市老朽空家等解体補助制度

一方、周辺に悪影響を及ぼす空き家の発生を抑制することも重要です。本市では、所有者に早期の解体への意思決定を支援するため、解体補助制度を設けています。制度開始から約3,200戸を超える空き家がこの制度の利用により解体されました。この制度により、周辺への悪影響を未然に防ぎ、土地の有効活用につながっています。

補助対象：1981年5月以前に着工された腐朽・破損のある空き家

補助額：解体工事費の1/3以内かつ上限60万円（共同住宅は上限100万円）

実績：

	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
戸数	413戸	602戸	696戸	717戸	832戸
件数	304件	430件	452件	413件	572件

5. まとめ

以上のように、本市では様々な視点からの総合的な空き家空き地対策を推進してきました。今後も、民間事業者や各種団体とも連携しながら、空き家空き地の活用や適正な管理を通して、まちの更新や活力創出を促し、安