

第2期たつの市空き家等対策計画



令和4年3月
たつの市

目 次

第1章 第2期計画策定にあたって	1
第1節 計画策定の背景	1
第2節 計画の位置づけ	2
第3節 計画の期間	2
第2章 空き家等の現状と課題	3
第1節 本市の空き家等の状況	3
第2節 空き家調査の結果	10
第3節 空き家対策事業における実績	16
第3章 対象とする地区及び対象とする空き家等の種類	22
第1節 対象とする地区	22
第2節 対象とする空き家等の種類	22
第4章 空き家等対策に関する基本的な方針等	23
第1節 空き家等対策における責務と役割	23
第2節 空き家等対策の基本的な方針	24
第5章 空き家等対策の取組に関する事項	25
第1節 空き家等の発生抑制・適正管理	25
第2節 空き家等の利活用の促進	27
第3節 管理不全状態の空き家等・特定空家等の改善・解消	29
第6章 空き家等の実態把握等	35
第7章 空き家等対策の実施体制等	36
第1節 住民等からの相談への対応	36
第2節 空き家等対策の実施体制	36
第8章 計画の進捗管理及び見直し方針	38
《参考資料編》	
資料1 管理不全状態の空き家等・特定空家等の認定基準	39
資料2 第2期計画策定の経緯	43
資料3 たつの市空き家等対策検討委員会委員名簿	43
資料4 たつの市空き家等対策検討委員会設置要綱	44
資料5 空家等対策の推進に関する特別措置法	45

※たつの市空き家等対策計画において、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に規定されている用語については「空家等」を使用し、それ以外のものについては「空き家等」を使用します。

※「空家等対策の推進に関する特別措置法」の略称として「空家法」と記述します。

第1章 第2期計画策定にあたって

第1節 計画策定の背景

近年、我が国全体においては、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズ及び産業構造の変化等に伴い、空き家等が年々増加しています。空き家等が適正に管理されずに放置された結果、倒壊、火災、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の問題が生じ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。一方で、空き家等がもたらす問題は多岐にわたり、解決すべき課題も数多く存在しています。

そうした状況の中、国においては、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって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、「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。）」が平成27年5月26日に全面施行されました。

本市においても、市内の空き家等に対する実態調査及び空き家等の所有者に対するアンケート調査結果から空家法の趣旨を踏まえ、空き家等に関する施策を総合的、計画的かつ効果的に推進していくため、平成29年12月に「たつの市空き家等対策計画」（以下「第1期計画」という。）を策定いたしました。

第1期計画策定後の本市空き家対策事業においては、空家法第5条第1項に基づく「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「国の基本指針」という。）における空き家等対策の基本的な考え方を踏まえ、空き家等の管理は、第一義的には空き家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が自らの責任において的確に行うべきものであることを基本原則としつつ、行政だけではなく、事業者、市民等が相互に連携を図り、空き家等対策に取り組むための3つの基本方針に基づき空き家等の対策を推進し、有識者で構成する「たつの市空き家対策検討委員会」にて事業評価・検証を行ってきたところです。

今般、国においては空家法施行後の取組状況や地方公共団体からの要望等を踏まえ、令和3年6月30日に国の基本方針及び空家法第14条第14項に基づく「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」（以下「ガイドライン」という。）における所要の改正がなされたところです。

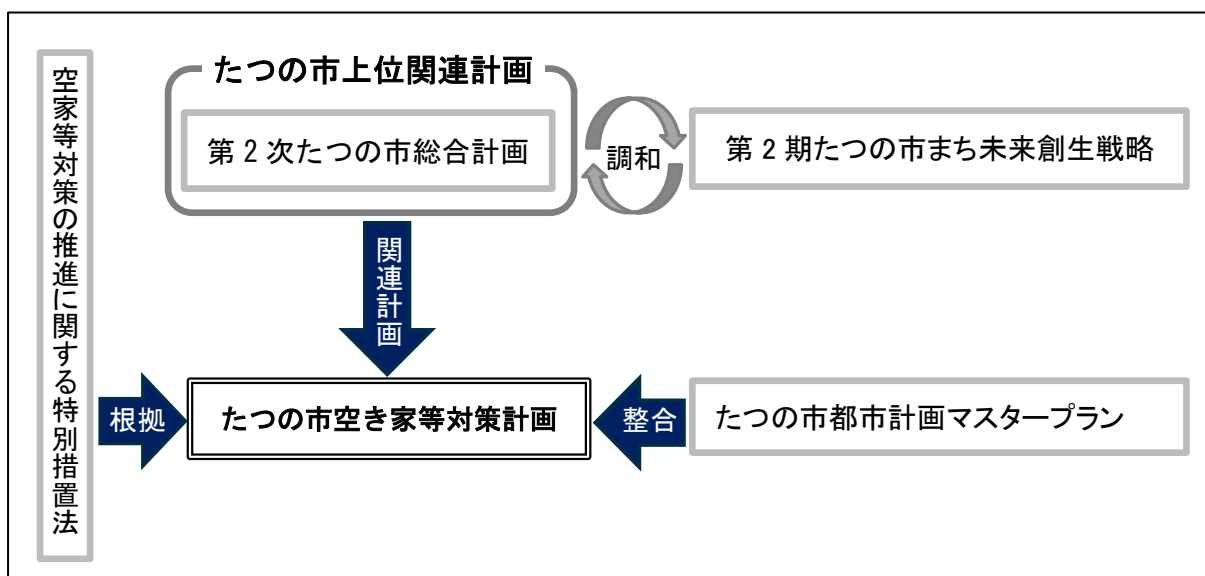
こうした中、改正された国の基本指針及びガイドラインを踏まえ、令和4年度から令和8年度までを計画期間とする「第2期たつの市空き家等対策計画」（以下「第2期計画」という。）を策定し、第1期計画での取組を深化させ、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空き家等については所要の措置を講じるとともに、地域活性化等の観点から空き家等の有効活用を図るものです。

第2節 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本指針に即して、たつの市空き家等対策検討委員会での協議を踏まえ、策定しました。

また、空家法をはじめ、本市の最上位計画である「第2次たつの市総合計画」のほか、「たつの市人口ビジョン」、「第2期たつの市まち未来創生戦略」及び「都市計画マスタープラン」等との連携を図り、施策を推進していきます。

【空き家等対策計画の位置づけ】



第3節 計画の期間

「第2次たつの市総合計画」との整合性を図るため、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。

ただし、空き家等を取り巻く社会情勢の変化や各種施策の実施状況により、必要に応じて計画内容を見直すこととします。

	R4	R5	R6	R7	R8
第2次たつの市総合計画 (後期基本計画)	計画期間：令和4年度～令和8年度				
たつの市空き家等対策計画	計画期間：令和4年度～令和8年度				

第2章 空き家等の現状と課題

第1節 本市の空き家等の状況

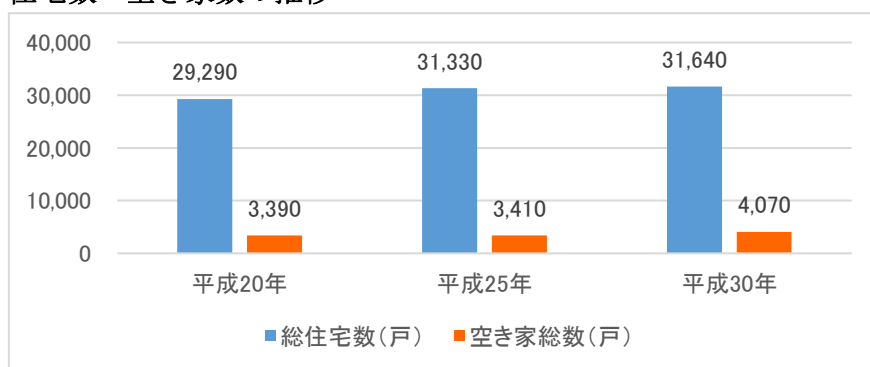
1 空き家率の推移

平成30年住宅・土地統計調査によると本市では、近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、産業構造の変化等に伴い、空き家が年々増加しています。本市の総住宅数は、平成25年度から5年間で0.9%増加しているのに対し、空き家総数は同期間で19.4%増加し、その結果、空き家率は2.0ポイント上昇しています。これらのことから、今後も空き家の増加が予測されます。

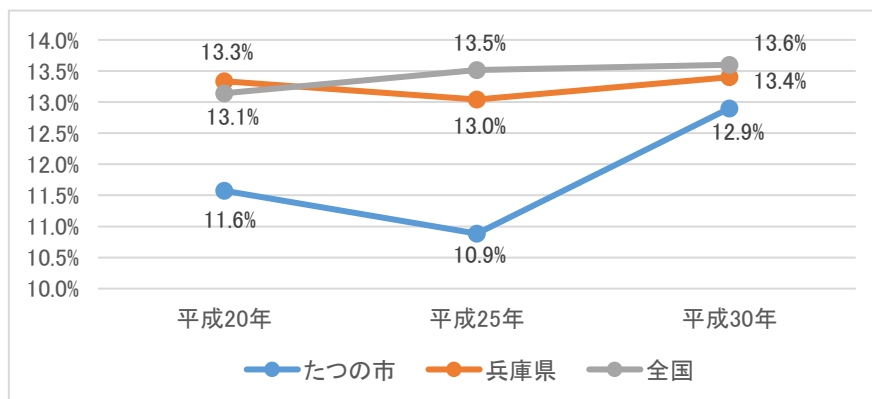
	指標	H20	H25	H30
たつの市	総住宅数(戸)	29,290	31,330	31,640
	空き家総数(戸)	3,390	3,410	4,070
	空き家率(%)	11.6	10.9	12.9
兵庫県	総住宅数(戸)	2,520,700	2,733,700	2,680,900
	空き家総数(戸)	336,200	356,500	360,200
	空き家率(%)	13.3	13.0	13.4
全国	総住宅数(戸)	57,586,000	60,628,600	62,407,400
	空き家総数(戸)	7,567,900	8,195,600	8,488,600
	空き家率(%)	13.1	13.5	13.6

資料：「平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）」第1-2表を加工して作成

たつの市の住宅数・空き家数の推移



たつの市、兵庫県及び全国の空き家率の推移



2 用途別に見た空き家

平成 30 年住宅・土地統計調査によると空き家のうち、「二次的住宅、賃貸用及び売却用の住宅」に分類される空き家の大半は、利用目的を有しており、適正に管理されていることが明白なことから、計画における議論の対象外と考えます。「その他の住宅」に分類される空き家は、利用の目的が明確ではないことから、放置され、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。

本市では「その他の住宅」に分類される空き家戸数が、空き家総数に占める割合を西播磨地域の自治体と比較すると、宍粟市に次いで 65.8%と高いため、利活用や適正管理、除却といった対策に取り組む必要があります。

	住宅総数	空き家総数	空き家率 (%)	二次的住宅		賃貸用		売却用の住宅		その他の住宅		
				(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)	
西播磨	たつの市	31,640 (+310)	4,070 (+660)	12.9% (+2.0P)	30 (-50)	0.7% (-1.6P)	1,210 (+380)	29.7% (+5.4P)	150 (+50)	3.7% (+0.8P)	2,680 (+280)	65.8% (-4.6P)
	相生市	14,220 (-100)	3,000 (+550)	21.1% (+4.0P)	— (前回 10)	— (前回 0.4%)	1,040 (+140)	34.7% (-2.0P)	60 (+40)	2.0% (+1.2P)	1,910 (+400)	63.7% (+2.1P)
	赤穂市	21,410 (-430)	3,540 (-30)	16.5% (+0.2P)	150 (-400)	4.2% (-11.2P)	1,370 (+20)	38.7% (+0.9P)	60 (-10)	1.7% (-0.3P)	1,960 (+360)	55.4% (+10.6P)
	宍粟市	15,370 (+420)	2,680 (+580)	17.4% (+3.4P)	130 (-80)	4.9% (-5.1P)	550 (+170)	20.5% (+2.4P)	80 (+50)	3.0% (+1.6P)	1,920 (+450)	71.6% (+1.6P)
	太子町	13,650 (+780)	1,000 (-210)	7.3% (-2.1P)	80 (+60)	8.0% (+6.3P)	490 (+50)	49.0% (+12.6P)	— (前回 60)	— (前回 5.0%)	440 (-250)	44.0% (-13.0P)
	上郡町	6,400 (-350)	1,290 (-70)	20.2% (+0.1P)	50 (-20)	3.9% (-1.2P)	450 (-10)	34.9% (+1.1P)	10 (-30)	0.8% (-2.1P)	770 (-30)	59.7% (+0.9P)
	佐用町	7,920 (-240)	1,950 (-130)	24.6% (-0.9P)	360 (+300)	18.5% (+15.6P)	420 (+150)	21.5% (+8.5P)	30 (前回 -)	1.5% (前回 -)	1,140 (-610)	58.5% (-25.6P)
姫路市	251,780 (-530)	37,660 (+1,890)	15.0% (+0.8P)	1,180 (+480)	3.1% (+1.1P)	17,550 (+1,470)	46.6% (+1.8P)	1,850 (+20)	4.9% (-0.2P)	17,080 (-80)	45.4% (-2.6P)	
兵庫県	2,680,900 (-52,800)	360,200 (-3,700)	13.4% (+0.4P)	11,900 (-2,900)	3.3% (-0.9P)	177,700 (+5,000)	49.3% (+0.9P)	18,600 (-2,800)	5.2% (-0.8P)	151,900 (+4,200)	42.2% (+0.8P)	
全国	62,407,400 (+1,778,800)	8,488,600 (+293,000)	13.6% (+0.1P)	381,000 (-31,000)	4.5% (-0.5P)	4,327,200 (+35,400)	51.0% (-1.4P)	293,200 (-15,000)	3.5% (-0.3P)	3,487,200 (+303,600)	41.1% (+2.3P)	

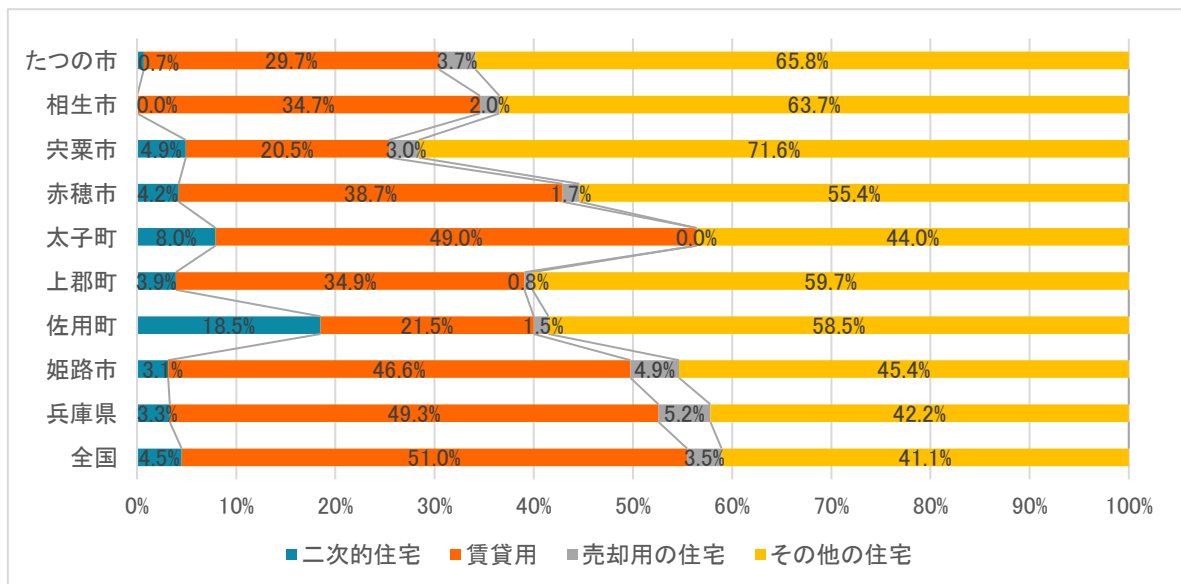
資料：平成 30 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局） 第 1-2 表を加工して作成

- ・下段（ ）内は前回調査（平成 25 年）との比較値を記載。割合の比較についてはポイント（P）表記
- ・「-」は、該当数値がないもの又は数字が得られないものを示す。
- ・統計表の数値は、単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

【空き家の種類】

区分	内容	
空き家	二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅及びその他の住宅	
二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅	
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅	
その他の住宅	上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため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 (注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)	

資料：「平成 30 年住宅・土地統計調査結果」より「用語の解説」（総務省統計局）



資料：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局） 第1-2表を加工して作成

3 建築時期別住宅比率：周辺市町、兵庫県との比較（居住世帯のある住宅）

平成30年住宅・土地統計調査によると本市では居住世帯のある住宅が27,530戸あります。

建築時期が不明の住宅を除く25,270戸のうち、建築基準法の改正により新耐震基準（昭和56年6月1日）が適用される前に建築された住宅（昭和45年以前、昭和46年～昭和55年の区分）では、前回調査より1,130戸減少した9,040戸で、割合にすると35.8%と、兵庫県全域値より約11ポイント高くなっています。

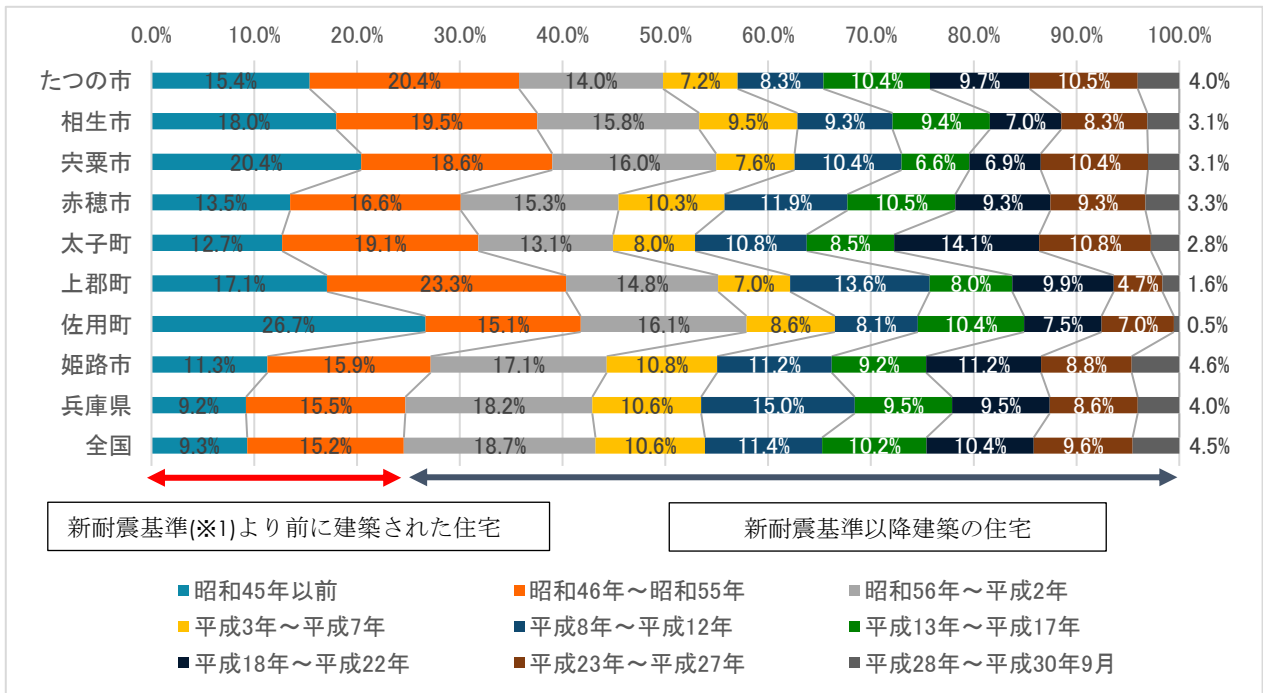
築後50年以上となる昭和45年以前建築の住宅は約3,890戸で、割合にすると15.4%と、兵庫県全域値より約6ポイント高くなっています。

（単位：戸）

	昭和45年以前	昭和46年～55年	昭和56年～平成2年	平成3年～7年	平成8年～12年	平成13年～17年	平成18年～22年	平成23年～27年	平成28年～30年9月	住宅総数 (建築年数不詳含まず)	住宅総数 (建築年数不詳含む)
たつの市	3,890 (15.4%)	5,150 (20.4%)	3,540 (14.0%)	1,830 (7.2%)	2,110 (8.3%)	2,620 (10.4%)	2,450 (9.7%)	2,660 (10.5%)	1,020 (4.0%)	25,270 (100.0%)	27,530
相生市	1,960 (18.0%)	2,130 (19.5%)	1,720 (15.8%)	1,040 (9.5%)	1,010 (9.3%)	1,030 (9.4%)	760 (7.0%)	910 (8.3%)	340 (3.1%)	10,900 (100.0%)	11,180
宍粟市	2,470 (20.4%)	2,250 (18.6%)	1,930 (16.0%)	920 (7.6%)	1,260 (10.4%)	800 (6.6%)	840 (6.9%)	1,260 (10.4%)	370 (3.1%)	12,100 (100.0%)	12,600
赤穂市	2,260 (13.5%)	2,780 (16.6%)	2,570 (15.3%)	1,730 (10.3%)	2,000 (11.9%)	1,760 (10.5%)	1,550 (9.3%)	1,550 (9.3%)	550 (3.3%)	16,750 (100.0%)	17,860
太子町	1,510 (12.7%)	2,270 (19.1%)	1,560 (13.1%)	950 (8.0%)	1,290 (10.8%)	1,010 (8.5%)	1,680 (14.1%)	1,290 (10.8%)	330 (2.8%)	11,890 (100.0%)	12,460
上郡町	830 (17.1%)	1,130 (23.3%)	720 (14.8%)	340 (7.0%)	660 (13.6%)	390 (8.0%)	480 (9.9%)	230 (4.7%)	80 (1.6%)	4,860 (100.0%)	5,120
佐用町	1,520 (26.7%)	860 (15.1%)	920 (16.1%)	490 (8.6%)	460 (8.1%)	590 (10.4%)	430 (7.5%)	400 (7.0%)	30 (0.5%)	5,700 (100.0%)	5,960
姫路市	22,830 (11.3%)	32,200 (15.9%)	34,650 (17.1%)	21,770 (10.8%)	22,580 (11.2%)	18,640 (9.2%)	22,610 (11.2%)	17,860 (8.8%)	9,370 (4.6%)	202,510 (100.0%)	213,300
兵庫県	198,800 (9.2%)	335,400 (15.5%)	392,700 (18.2%)	229,000 (10.6%)	323,200 (15.0%)	204,500 (9.5%)	205,000 (9.5%)	185,100 (8.6%)	87,500 (4.0%)	2,161,200 (100.0%)	2,308,700
全国	4,564,600 (9.3%)	7,446,800 (15.2%)	9,122,600 (18.7%)	5,208,200 (10.6%)	5,575,900 (11.4%)	4,968,500 (10.2%)	5,089,200 (10.4%)	4,715,900 (9.6%)	2,216,400 (4.5%)	48,908,100 (100.0%)	53,616,300

資料：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局） 第7-3表を加工して作成

- ・下段（ ）内は住宅総数(建築年数不詳含まず)を分母とした、各建築時期における割合を示す。
- ・統計表の数値は、単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。



資料：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局） 第7-3表を加工して作成
 ※1：建築基準法に基づき、昭和56年6月1日に改正された新たな耐震基準

4 住宅の状況（建築時期別における腐朽・破損比率）

平成30年住宅・土地統計調査によると、本市の建築時期別における腐朽・破損比率においては、昭和55年以前の「腐朽・破損あり」とされた住宅が前回調査より4.7ポイントの改善が見られます。

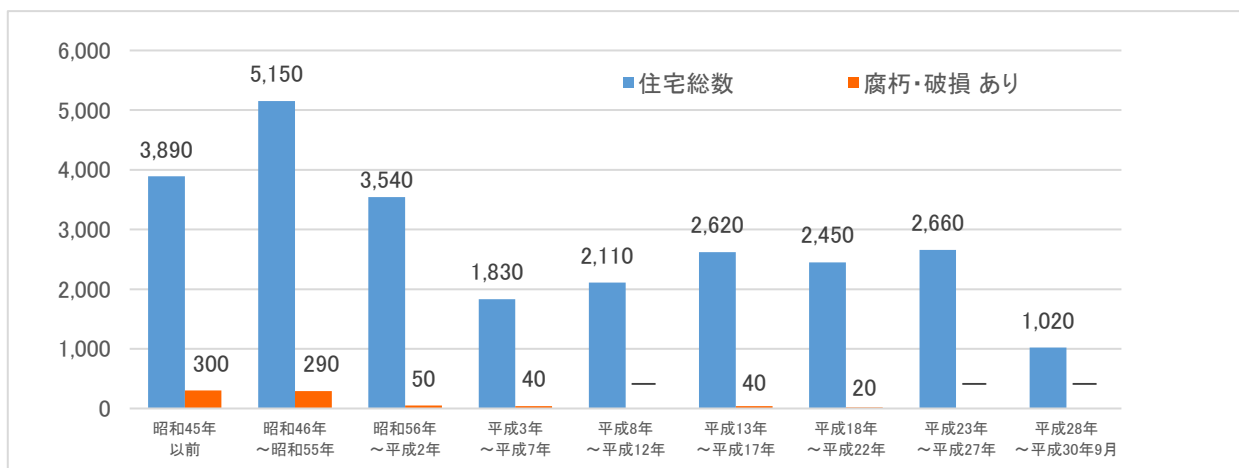
しかしながら、昭和55年以前の住宅総数は前回調査より減少が見られるものの、建築時期が不明の住宅を除く総数における35.8%を占めており、住宅の適正管理が維持できなくなった場合、「腐朽・破損あり」の区分に変わることが推測されることから、住宅の所有者等に対する適正管理の継続が、特に求められます。

（単位：戸）

	昭和45年以前 (※1)	昭和46年～55年	昭和56年～平成2年	平成3年～7年	平成8年～12年	平成13年～17年	平成18年～22年	平成23年～27年 (※2)	平成28年～30年9月	総数（建築年数不詳含まず）
住宅総数	3,890 (-1,270)	5,150 (+140)	3,540 (-360)	1,830 (-140)	2,110 (-780)	2,620 (-30)	2,450 (-600)	2,660 (+820)	1,020	25,270 (-1,200)
腐朽・破損あり	300 (-370)	290 (-180)	50 (-310)	40 (-80)	— (前回40)	40 (—)	20 (-80)	— (前回10)	—	740 (-1,030)
腐朽・破損の割合	7.7% (-5.3P)	5.6% (-3.8P)	1.4% (-7.8P)	2.2% (-3.9P)	— (前回1.4%)	1.5% (—)	0.8% (-2.5P)	— (前回0.5%)	—	2.9% (-3.8P)
腐朽・破損の割合	6.5% (-4.7P)		0.9% (-3.0P)							—

資料：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局） 第33-2表を加工して作成

- ・下段（ ）内は前回調査（平成25年）との比較値を記載。割合の差についてはポイント（P）表記。
- ・「-」は、該当数値がないもの又は数字が得られないものを示す。
- ※1：平成25年度調査においては「昭和35年以前」・「昭和36年～45年」の区分で集計されていたが、平成30年度調査では「昭和45年以前」の区分であるため、両集計値は合算して（ ）内です。
- ※2：平成25年度調査においては「平成23年～25年9月」の区分で集計されていたが、平成30年度調査では確報値として「平成23年～27年」の区分であるため、対象期間の相違がある。



資料：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局） 第33-2表を加工して作成
 ・「-」は、該当数値がないもの又は数字が得られないものを示す。

5 人口・世帯数の推移

令和2年国勢調査の人口等基本集計結果によりますと、本市の人口は、令和2年で74,316人となっています。世帯当たりの人口は、令和2年で2.68人と、世帯人員の減少が続いており、核家族化、単身世帯の増加が進んでいることがうかがえます。

また、平成22年から令和2年までの間に世帯数は約3.6%増加し、高齢者単身世帯では約49.0%、高齢夫婦世帯では約31.3%増加しています。

【人口・世帯数の推移】

	人口	世帯数	世帯当たり人口
平成12年	83,207	24,588	3.38
平成17年	81,561	25,559	3.19
平成22年	80,518	26,803	3.00
平成27年	77,419	27,297	2.84
令和2年	74,316	27,757	2.68

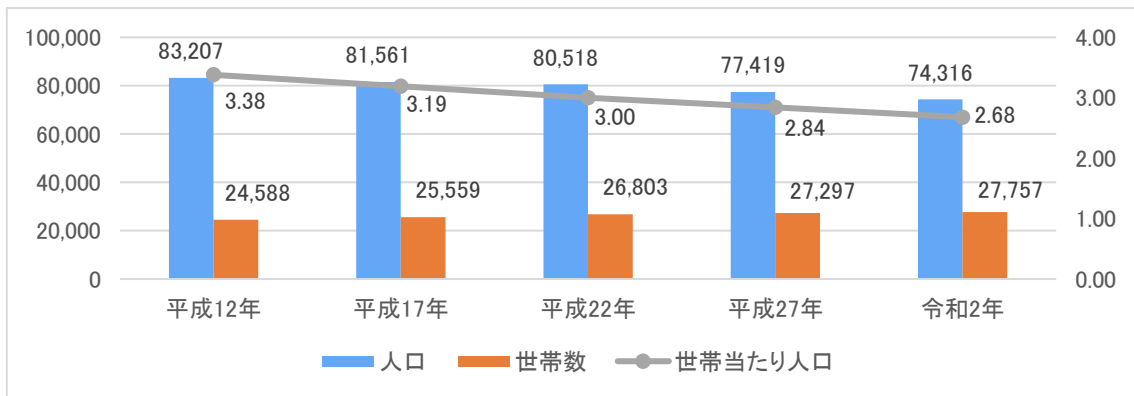
資料：国勢調査（各年10月1日現在）結果（総務省統計局）

【高齢者単身世帯数、高齢夫婦世帯数の推移】

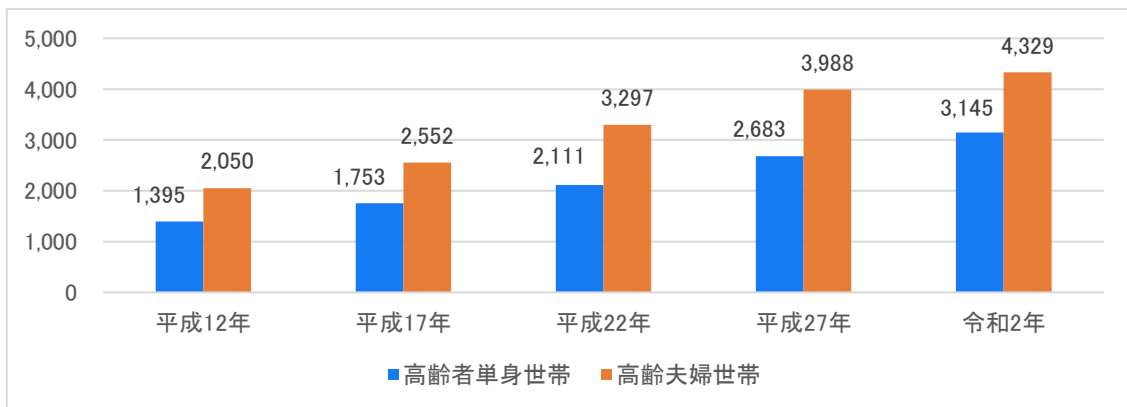
	高齢者単身世帯	高齢夫婦世帯
平成12年	1,395	2,050
平成17年	1,753	2,552
平成22年	2,111	3,297
平成27年	2,683	3,988
令和2年	3,145	4,329

資料：国勢調査（各年10月1日現在）結果（総務省統計局）

- ・高齢者単身世帯：65歳以上の一人のみの一般世帯
- ・高齢夫婦世帯：夫又は妻のいずれかが65歳以上の夫婦1組のみの一般世帯



資料：国勢調査結果（総務省統計局）を加工して作成



資料：国勢調査結果（総務省統計局）を加工して作成

6 たつの市の将来人口

国立社会保障・人口問題研究所が平成30年（2018年）3月に公表した人口推計結果によると、本市の総人口は、令和27年には52,816人と、令和2年数値から約28.5%減少すると推計されています。

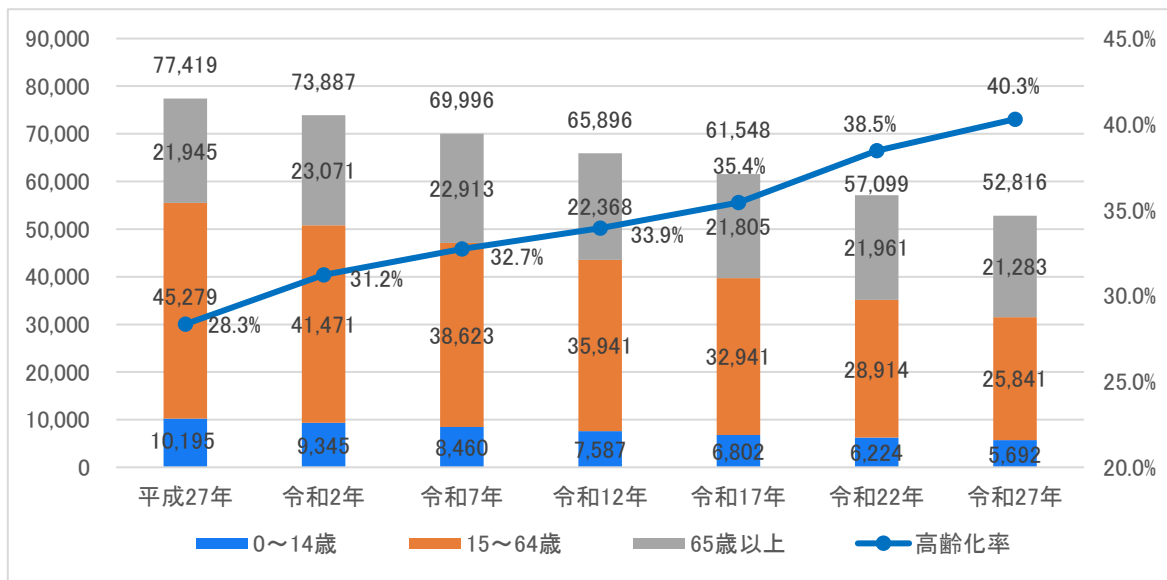
その一方で、高齢化率は、令和27年には40.3%となり、少子化とともに生産年齢人口にあたる15歳から64歳人口区分において、進学・就職・婚姻等を起因とする人口流出が影響していることがうかがえるとともに、高齢者単身・高齢夫婦世帯の増加による空き家の増加が予測されます。

【年齢3区分別推計】

（単位：人）

	0～14歳	15～64歳	65歳以上	総数	高齢化率
平成27年	10,195	45,279	21,945	77,419	28.3%
令和2年	9,345	41,471	23,071	73,887	31.2%
令和7年	8,460	38,623	22,913	69,996	32.7%
令和12年	7,587	35,941	22,368	65,896	33.9%
令和17年	6,802	32,941	21,805	61,548	35.4%
令和22年	6,224	28,914	21,961	57,099	38.5%
令和27年	5,692	25,841	21,283	52,816	40.3%

資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」



資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」を加工して作成

以上の統計資料から、本市においても空き家の戸数は増加傾向にあります。

また、人口の減少、核家族化の進行に伴う世帯数の増加、高齢者単身世帯・高齢夫婦世帯の増加が進行していることから、今後、更に空き家が増加することが予測されます。

加えて、本市では、旧耐震基準で建築された住宅や腐朽・破損のある住宅の割合が、兵庫県全域と比較すると高く、将来的な老朽危険空き家への移行が危惧されます。

適正な管理がなされていない空き家は、防災、衛生、景観などの様々な面で地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすため、その対策として、空き家の発生抑制や利活用の促進、管理不全状態の解消など、総合的な対策に取り組む必要があります。

第2節 空き家調査の結果

【第1期計画策定における空き家調査】

市内における空き家の状況を総体的に把握し、今後の効果的な空き家等対策を検討・実施するため、平成27年度に空き家実態調査を実施しました。

1 調査概要

(1) 対象

平成24年度実施の自治会による調査結果、水道閉栓情報、固定資産情報等をもとに空き家候補を抽出し、外観目視による調査を実施しました。

(2) 調査期間

平成27年10月15日から平成28年3月22日まで

(3) 調査内容

空き家候補となった建築物を個別に巡回し、空き家かどうかの判定を行い、空き家と判定した場合には建築物の管理不全な状態について判定を行いました。

① 空き家判定調査項目

- ・「基本情報」 用途、構造、階層、建て方、駐車場有無、接道状況等
- ・「判定指標」 外観、表札、雨戸、郵便受け、電気・ガスメーター、生活サイン有無等

② 管理不全な状態の基礎調査項目

- ・「保安」 建物傾斜・門・塀の傾斜、屋根・軒・外壁の破損等
- ・「衛生」 ごみの放置、可燃ごみ・資材の散乱、汚物等の臭気
- ・「生活」 立木・雑草の繁茂、動物等の住みつき
- ・「防犯」 外壁・開口部の破損・開放状況

(4) 判定基準

① 基礎調査項目における個別判定

外観調査により以下の判定を行いました。

- ・「A」：問題なし・・・健全な状態
- ・「B」：注意・・・今後注意が必要な状態
- ・「C」：危険・・・管理不全な状態

3 管理不全な状態の基礎調査項目(外観目視)				
	A	B	C	
保安	建物	<input type="checkbox"/> 傾斜なし	<input type="checkbox"/> 軽度の傾斜あり	<input type="checkbox"/> 著しい傾斜あり
	屋根・軒	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部不陸又は破損あり	<input type="checkbox"/> 全体的に不陸又は破損あり
	外壁	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部剥離又は破損あり	<input type="checkbox"/> 全体的に剥離又は破損あり
	建築資材(屋根・外壁材)	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 敷地内に剥落あり	<input type="checkbox"/> 敷地外に剥落している
	門又は塀	<input type="checkbox"/> 問題なし(無い場合含む)	<input type="checkbox"/> 敷地内に傾斜している	<input type="checkbox"/> 敷地外に傾斜している
その他()	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部破損あり	<input type="checkbox"/> 著しい破損あり	
衛生	不燃物の放置(生ごみ等)	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部放置あり <input type="checkbox"/> 建物内部 <input type="checkbox"/> 敷地内	<input type="checkbox"/> 大量の放置あり <input type="checkbox"/> 建物内部 <input type="checkbox"/> 敷地内
	可燃ゴミ・資材の散乱	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部散乱している <input type="checkbox"/> 建物内部 <input type="checkbox"/> 敷地内	<input type="checkbox"/> 全体的(大量)に散乱している <input type="checkbox"/> 建物内部 <input type="checkbox"/> 敷地内
	汚物等の臭気	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 流出・臭気の原因となるものあり	<input type="checkbox"/> 流出・臭気あり
生活	立木・雑草の繁茂	<input type="checkbox"/> 問題なし(手入れあり)	<input type="checkbox"/> 手入れなし	<input type="checkbox"/> 手入れなしで越境している
	動物等の住みつき	<input type="checkbox"/> 問題なし(発生していない)	<input type="checkbox"/> ふん尿等の形跡あり	<input type="checkbox"/> 動物等が住みついている
防犯	外壁・開口部	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部破損又は開放	<input type="checkbox"/> 大きく破損し開放している
総合判定		<input type="checkbox"/> A(問題なし)	<input type="checkbox"/> B(注意)	<input type="checkbox"/> C(危険)
総合判定基準		A:各項目で全てAである B:各項目でAとBのみであり、Bは2件以下のもの C:各項目にCがある場合又は、Bが3つ以上ある場合		コメント欄

② 総合判定

基礎調査項目の各ランク分けに基づき総合的に判定を行いました。

- ・「総合判定A」・・・基礎調査項目が全て健全な状態「A」である空き家
- ・「総合判定B」・・・基礎調査項目に今後注意が必要な状態「B」が2つ以下である空き家
- ・「総合判定C」・・・基礎調査項目に今後注意が必要な状態の項目「B」が3つ以上又は管理不全な状態の項目「C」が1つ以上ある空き家

2 調査結果

(1) 空き家の件数

(単位：件)

	龍野	新宮	揖保川	御津	合計
現地調査対象数	1,329	534	423	560	2,846
空き家	774	292	251	268	1,585
居住中	471	213	134	223	1,041
判定不能	5	17	5	6	33
調査不可	79	12	33	63	187

(2) 空き家の危険度判定

(単位：件)

	龍野	新宮	揖保川	御津	合計
空き家	774	292	251	268	1,585
総合判定A	374	30	61	208	673
総合判定B	304	98	113	52	567
総合判定C	96	164	77	8	345

- ・「空き家」と判定された1,585件の建築物のうち、A判定（健全な状態）・B判定（今後注意が必要な状態）・C判定（管理不全な状態）の区分

【第2期計画策定における空き家調査】

第2期計画策定に際し、平成27年度の空き家実態調査以降の市内における空き家の状況を把握するため、令和3年度に空き家の机上調査を行いました。

1 調査概要

(1) 対象

水道閉栓情報をもとに空き家候補を抽出し、調査を実施しました。

※空家法第2条第1項の「空家等」のうち、マンション・アパート等、共同住宅を除いたものとした。

(2) 調査期間

令和3年7月31日から令和3年9月30日まで

(3) 調査内容

平成27年度の空き家実態調査で空き家として抽出した1,585件を基礎数値として、今回の調査で得られた水道開閉栓情報による抽出結果、第1期計画期間中における指導状況、住民等からの相談等により知り得た空き家等の情報、住宅地開発等の状況（航空写真・住宅地図）及び補助金の活用等の情報と照合し、その結果から、空き家状態が解消された件数と新たに

空き家候補となった件数を抽出し、その差引き件数をたつの市の空き家件数として整理しました。

※空家法第2条第1項の「居住その他の使用がなされていないことが常態である」との判断について、直近の空き家等の推移を計る目的に加え、水道が閉栓状態にあるものは今後もその状態が継続する予見性から、水道閉閉栓情報のデータ抽出基準日を令和3年7月31日として抽出

※平成27年度調査と調査手法が異なり、令和3年度調査は机上調査による集計のため、増加空き家候補件数に対する各危険度判定区分は未集計

2 調査結果

(1) 空き家件数の推移

令和3年7月31日現在における空き家総数は2,251件となり、平成27年度の実態調査の1,585件から約6年間で666件の増加が見られます。改善及び増加の各内訳では、521件が改善した一方、新たに1,187件が増加しました。

地域別で見ると、空き家の改善率では龍野地区において30.2%、新宮地区で32.2%、揖保川地区で35.5%、御津地区で38.8%、全体では32.9%となった一方、増加面では、改善1件当たりの増加件数が、龍野地区においては2.5件、新宮地区では2.3件、揖保川地区では1.9件、御津地区では2.0件、全体では2.3件の比率となり、龍野地区における増加が他地区と比較して僅かながら高くなっています。

(単位：件・%)

年度	指標	龍野	新宮	揖保川	御津	合計
平成27年度	空き家件数(①)	774	292	251	268	1,585
令和3年度	改善件数(②)	234	94	89	104	521
	改善率(②/①)	30.2	32.2	35.5	38.8	32.9
	増加件数(③)	588	217	169	213	1,187
	改善1件当たりの増加件数(③/②)	2.5	2.3	1.9	2.0	2.3
	空き家件数(④) 【①-②+③】	1,128	415	331	377	2,251
平成28年3月31日と令和3年7月31日現在における空き家増加率(④/①)	145.7	142.1	131.9	140.7	142.0	

・空き家件数等は空き家調査における数値とし、平成27年度は平成28年3月31日現在、令和3年度は令和3年7月31日現在の数値

(2) 危険度判定別の改善された空き家件数の推移

改善面について、外観目視による「健全な状態（総合判定A）」・「今後注意が必要な状態（総合判定B）」・「管理不全な状態（総合判定C）」の3区分で構成する空き家の危険度判定別で見ると、「総合判定A」の区分においては龍野地区が35.8%と他地区と比べて改善率が低くなっていますが、改善件数から見ると、特に市街化区域を含めた区域で一定数の空き家の流通促進が図られているものと考えられます。

「総合判定B」の区分では、新宮地区及び揖保川地区において、他地区と比較して改善率が高くなっています。

「総合判定C」の区分では、御津地区において、改善率が高くなっています。

(単位：件・%)

判定区分	指標	龍野	新宮	揖保川	御津	合計
総合判定 A	平成 27 年度の空き家件数(ア)	374	30	61	208	673
	令和 3 年度までの改善件数(イ)	134	14	30	87	265
	改善率(イ/ア)	35.8	46.7	49.2	41.8	39.4
	令和 3 年 7 月 31 日現在の空き家件数(①)【ア-イ】	240	16	31	121	408
総合判定 B	平成 27 年度の空き家件数(ウ)	304	98	113	52	567
	令和 3 年度までの改善件数(エ)	83	35	39	14	171
	改善率(エ/ウ)	27.3	35.7	34.5	26.9	30.2
	令和 3 年 7 月 31 日現在の空き家件数(②)【ウ-エ】	221	63	74	38	396
総合判定 C	平成 27 年度の空き家件数(オ)	96	164	77	8	345
	令和 3 年度までの改善件数(カ)	17	45	20	3	85
	改善率(カ/オ)	17.7	27.4	26.0	37.5	24.6
	令和 3 年 7 月 31 日現在の空き家件数(③)【オ-カ】	79	119	57	5	260
令和 3 年 7 月 31 日現在における各判定区分の空き家件数の総和(①+②+③)		540	198	162	164	1,064

・空き家件数等は空き家調査における数値とし、平成 27 年度は平成 28 年 3 月 31 日現在、令和 3 年度は令和 3 年 7 月 31 日現在の数値

(3) 都市計画区域・区域区分別の空き家件数の推移

市街化区域と市街化調整区域の区域区分がなされた都市計画区域と、市街化区域と市街化調整区域の区域区分がなされていない都市計画区域及び都市計画区域外の土地利用区分で分類した集計結果が以下の表となります。

不動産の流通性が高い市街化区域や、土地利用規制が少ない都市計画区域外においては改善率が高くなっています。

また、たつの市の面積の 62.9%を占め、土地利用規制が厳しい市街化調整区域においても、市街化区域並みの改善率となっています。区域区分日(昭和 46 年 3 月 16 日)前住宅の建替えのほか、土地利用規制緩和を目的とした特別指定区域制度(地縁者の住宅の区域等)を活用した建築許可行為に基づく利活用が、一定程度、効果的に作用しているものと推測されます。

(単位：件・%)

年度	指標	市街化区域	市街化調整区域	非線引き都市計画区域	都市計画区域外	合計
平成 27 年度	空き家件数(①)	654	831	22	78	1,585
令和 3 年度	改善件数(②)	219	266	5	31	521
	改善率(②/①)	33.5	32.0	22.7	39.7	32.9
	増加件数(③)	611	517	13	46	1,187
	改善 1 件当たりの増加件数(③/②)	2.8	1.9	2.6	1.5	2.3
	空き家件数(④) 【①-②+③】	1,046	1,082	30	93	2,251
平成 28 年 3 月 31 日と令和 3 年 7 月 31 日現在における空き家増加率(④/①)		159.9	130.2	136.4	119.2	142.0

・空き家件数等は空き家調査における数値とし、平成 27 年度は平成 28 年 3 月 31 日現在、令和 3 年度は令和 3 年 7 月 31 日現在の数値

3 空き家率及び人口・世帯数の動態

空き家率では、いずれの地域においても増加しています。特に、平成 28 年 3 月 31 日現在と令和 3 年 7 月 31 日現在の空き家率との比較では、御津地区においては、1.6 ポイント増加しています。

また、人口・世帯数の動態では、いずれの地域においても人口は減少している一方、世帯数は増加しています。1 世帯当たりの人数も少なくなっていることから、核家族化の進展がうかがえます。高齢化率についても、いずれの地域においても高齢化が進展しています。

地区別で見ると、龍野地区では人口減少率、高齢化率が他地区と比べて低くなっている一方、世帯数の増加率が高くなっています。また、新宮及び御津地区は、人口減少率、高齢化率が他地区と比べて高くなっている一方、世帯数の増加率が低くなっており、その割合は概ね同水準で推移しています。

これらのことから、龍野地区での推移については、主に一部の市街化区域内での若年世代を中心とした住宅取得に伴う転入等が要因の一つとして推測されます。一方、新宮及び御津地区では、空き家等の改善率が龍野地区より高いことから、現在においては空き家等の一定の適正管理がなされているものの、人口減少・高齢化の進展が、空き家の発生・適正管理に与える影響を注視する必要があります。

【空き家率（固定資産課税台帳から）】

（単位：件・％・P）

年度	指標	龍野	新宮	揖保川	御津	合計
平成 27 年度	空き家件数①	774	292	251	268	1,585
	家屋数②	30,227	13,522	9,255	6,773	59,777
	空き家率(②/①)	2.6	2.2	2.7	4.0	2.7
令和 3 年度	空き家件数①	1,128	415	331	377	2,251
	家屋数②	30,225	13,351	9,162	6,714	59,452
	空き家率(②/①)	3.7	3.1	3.6	5.6	3.8
平成 28 年 3 月 31 日と令和 3 年 7 月 31 日現在における空き家率の割合差 (P)		1.1	0.9	0.9	1.6	1.1

- ・空き家件数は空き家調査における数値とし、平成 27 年度は平成 28 年 3 月 31 日現在、令和 3 年度は令和 3 年 7 月 31 日現在の数値
- ・家屋数は、たつの市固定資産課税台帳の数値における平成 27 年度は平成 28 年 1 月 1 日現在、令和 3 年度は令和 3 年 7 月 31 日現在の数値

【人口増減数（住民基本台帳から）】

（単位：人・％）

	龍野	新宮	揖保川	御津	合計
平成 28 年 3 月 31 日現在	40,551	14,694	12,259	11,004	78,508
令和 3 年 7 月 31 日現在	39,830	13,406	11,612	10,116	74,964
増減数	-721	-1,288	-647	-888	-3,544
増減率	-1.8	-8.8	-5.3	-8.1	-4.5

【世帯増減数（住民基本台帳から）】

（単位：世帯・％）

	龍野	新宮	揖保川	御津	合計
平成 28 年 3 月 31 日現在	15,672	5,555	4,722	4,180	30,129
令和 3 年 7 月 31 日現在	16,366	5,568	4,809	4,220	30,963
増減数	694	13	87	40	834
増減率	4.4	0.2	1.8	1.0	2.8

【1世帯当たりの人数（人口÷世帯数）】

（単位：人）

	龍野	新宮	揖保川	御津	合計
平成 28 年 3 月 31 日現在	2.59	2.65	2.60	2.63	2.61
令和 3 年 7 月 31 日現在	2.43	2.41	2.41	2.40	2.42
増減数	-0.16	-0.24	-0.19	-0.23	-0.19

【高齢化率の増減（住民基本台帳から）】

（単位：％・P）

	龍野	新宮	揖保川	御津	合計
平成 28 年 3 月 31 日現在	26.5	30.7	26.8	31.9	28.1
令和 3 年 7 月 31 日現在	28.3	35.6	31.3	36.1	31.2
割合差 (P)	1.8	4.9	4.5	4.2	3.1

第3節 空き家対策事業における実績

第1期計画において、空き家等対策の基本的な方針として「空き家等の発生抑制・適正管理」、「空き家等の利活用の促進」、「管理不全状態の空き家等・特定空家等の改善・解消」の3つの方針を掲げ、空き家等対策の取組を推進してきました。

1 空き家等の発生抑制・適正管理

空き家等の問題を所有者に十分認識してもらうため、管理意識の醸成・啓発を図るためのパンフレットを制作し、市民、関係機関及び所有者等に対して啓発したほか、固定資産税納税通知書発送時のチラシの配付、空き家相談会（西播磨暮らしサポートセンターとの合同開催・専門家による空き家無料相談会）等を実施しました。

また、空き家の所有者等が抱える問題の早期解決に向けたサポート体制として、平成30年8月に「たつの市空き家相談センター」を開設しました。同センターは、本市と協力協定を締結している（一社）兵庫県宅地建物取引業協会西播磨支部会員を中心に、空き家問題に関係する専門家の参画を得て運営しています。

加えて、既存住宅の良質化を目的に、簡易耐震診断推進事業や住まいの耐震化促進事業のほか、（公社）たつの市・太子町広域シルバー人材センターとの連携協定による空き家等の管理代行サービスの実施などを通じて、空き家等の発生抑制・適正管理に努めました。



(1) 空き家相談センターによる支援【平成30年度からの事業】

宅地建物取引業者、司法書士等の専門家団体と行政が連携して、ワンストップで対応できる総合相談窓口を設置し、利活用のための助言、専門家の紹介、空き家バンク登録書類の作成サポート等を行っています。

【相談者数・相談件数】 (単位：件)

	H30	R元	R2	R3	合計
新規所有者からの相談件数	157	124	108	40	429
新規移住・購入希望者からの相談件数	20	17	18	9	64
継続相談件数	209	774	886	414	2,283
年間相談件数	386	915	1,012	463	2,776

・平成30年度は8月12日以降、令和3年度は8月31日現在の件数

【新規所有者からの相談件数の内訳】 (単位：件)

	売買	賃貸	解体	改修	相続	耐震	維持	その他	合計
平成30年度	106	3	12	1	1	0	27	7	157
令和元年度	59	6	12	0	9	0	19	19	124
令和2年度	52	7	18	0	2	0	17	12	108
令和3年度	23	1	5	1	0	0	6	4	40

・平成30年度は8月12日以降、令和3年度は8月31日現在の件数

【相談者の空き家等の管理・処分に関する具体内容（抜粋）】

・空き家の立木の伐採を維持することが困難となってきているので、どうすればよいか。

- ・独居の親族が亡くなり、今後、所有していた不動産をどのように扱えばよいか。
- ・親が認知症で施設に入所しており、空き家が管理できないので、どうすればよいか。
- ・遠方に居住かつ高齢のため、空き家を管理していくことが困難になってきているので、どうすればよいか。
- ・老朽化が進んでおり、解体を視野に入れて検討しているが、何から始めればよいか。
- ・除却費用と売却代金の収支が0円でもよいので、自分の代で処分したい。
- ・解体したいが費用が工面できないので、どうすればよいか。
- ・売却希望の物件について、相続登記が完了していないので、どうすればよいか。
- ・たつの周辺で移住できる田畑付きの空き家を購入したい。

【解決に至った件数内訳】

(単位：件)

	空き家 バンク 登録	売買	賃貸	解体	改修	相続	耐震	維持	その他	合計
平成30年度	14	1	0	2	0	0	0	2	0	19
令和元年度	32	18	2	5	2	5	0	28	19	111
令和2年度	20	13	6	4	0	4	0	14	20	81
令和3年度	13	6	1	0	0	1	0	2	5	28

・平成30年度は8月12日以降、令和3年度は8月31日現在の件数

(2) 簡易耐震診断推進事業

昭和56年5月以前に着工した住宅において、耐震診断を希望する住宅所有者に市が簡易耐震診断員を派遣して調査・診断を行い、住宅耐震対策を支援しています。

【支援件数】

(単位：件)

	H29	H30	R元	R2	R3	合計
木造戸建て	17	27	27	28	20	119
非木造戸建て	1	0	1	0	0	2

・令和3年度は、8月31日現在の申請件数

(3) 住まいの耐震化促進事業

昭和56年5月31日以前に建築された住宅（旧耐震基準の建築物）の耐震改修工事、簡易耐震改修工事、建替工事等に係る費用の一部を助成しています。

【補助件数】

(単位：件)

	H29	H30	R元	R2	R3	合計
住宅耐震改修計画策定費補助	0	1	0	1	1	3
住宅耐震改修工事費補助	1	0	0	0	1	2
簡易耐震改修工事費補助	0	1	0	0	0	1
建替工事費補助(※1)	1	1	0	2	—	4
除却工事費補助(※2)	—	—	—	—	2	2

・令和3年度は、8月31日現在の申請件数

※1：令和2年度末で補助廃止

※2：令和3年度から補助開始

2 空き家等の利活用の促進

所有者等に対して、売却や賃貸をはじめとした空き家等の活用や流通に関する助成制度等の情報発信を行うとともに、空き家相談センターと連携して、空き家等の流通と移住・定住希望者の円滑な住まいの確保を支援する「たつの市空き家バンク制度」の充実を図り、空き家の利活用促進を図ってきました。

(1) 空き家等の改修等に対する支援

① 空き家活用支援事業

空き家に居住しようとする者、空き家を賃貸住宅として活用しようとする者又は空き家を事業所として活用しようとする者に対し、改修費用の一部を助成しています(現行上限300万円)。

【補助件数】 (単位：件)

H29	H30	R元	R2	R3	合計
2	2	4	7	6	21

・令和3年度は、8月31日現在の申請件数

② 家財道具等撤去費支援事業(平成30年度から運用)

空き家バンク登録物件が成約した場合に、空き家に残存する家財道具等の処分費用の一部を助成しています(上限10万円)。

【補助件数】 (単位：件)

H30	R元	R2	R3	合計
5	7	4	3	19

・令和3年度は、8月31日現在の申請件数

(2) 空き家等の取得に対する支援

① 転入者住宅取得奨励金

市外に居住されている方が、たつの市内に定住を目的として住宅を取得(中古物件の購入を含む。)したときに要した費用の一部を補助しています(初年度30万円、2・3年目は各10万円を交付)。

(単位：件・人)

	H29	H30	R元	R2	R3	合計
補助件数	91	101	113	138	50	493
転入者数	266	306	312	380	146	1,410

・令和3年度は、8月31日現在の申請件数

② 若者住宅取得奨励金

市内に居住されている若者世帯が、たつの市内に定住を目的として住宅を取得(中古物件の購入を含む。)したときに要した費用の一部を補助しています(30万円を交付)。

(単位：件・人)

	H29	H30	R元	R2	R3	合計
補助件数	151	135	143	130	43	602
定住者数	536	479	484	468	154	2,121

・令和3年度は、8月31日現在の申請件数

③ 農地取得の下限面積の緩和（平成 30 年度から運用）

空き家バンクに付随する農地を、貸借により満 2 年以上耕作した上で購入する場合、農地取得の下限面積要件（市内全域 3,000 m²）を 1 m²に緩和しています。

（単位：件）

	H29	H30	R元	R2	R3	合計
農地取得下限面積の緩和件数	—	1	3	4	1	9
新規農地付物件登録件数	1	9	7	8	1	26
農地付物件成約件数	1	4	10	7	1	23

・平成 30 年度は 10 月 23 日以降、令和 3 年度は 8 月 31 日現在の件数

(3) 空き家バンク制度による支援

所有者が売買や賃貸を希望する空き家の物件情報をたつの市HPで広く周知することにより、売買、賃貸希望者相互のマッチングを図っています。

（単位：件・人）

	H29	H30	R元	R2	R3	合計
新規物件登録件数	9	24	35	25	11	104
成約件数	5	11	21	25	6	68
各年度末現在物件登録数	18	31	44	40	43	—
新規利用登録者数	8	41	62	93	41	245

・令和 3 年度は、8 月 31 日現在の数値

・登録後、取下げられた物件があるため、当該年度末現在物件登録数が、前年度末現在物件登録数に新規物件登録数を加えたものから、成約件数を減した数値とは一致しない。

・新規利用登録者は、主に物件購入側から空き家バンク制度を利用するに当たり登録した者

(4) 空き家相談センターとの空き家の流通促進に関する連携

【所有者等の情報に関する外部提供】

空き家所有者等に関する情報の外部提供については、空き家に対する新たなニーズの喚起や、利活用の促進に大きく寄与することが期待されています。この取組の推進に当たり、平成27年度実施の空き家実態調査により得た本市が保有する所有者等に関する情報を、国土交通省ガイドラインに基づき所有者等の同意を得て、たつの市空き家相談センターへ提供しました。これにより、同センターに寄せられる相談件数の増加につながっています。

【提供実績】

（単位：件）

	H30	R元
判定区分 (送付対象)	A、B判定の一部	A、B判定の一部・ 再送付、C判定
空き家件数	972	947
提供件数	106	78

・A判定：状態の良い空き家（そのまま居住可能）

・B判定：比較的状态の良い空き家（一部を改修し、居住可能）

・C判定：状態の悪い空き家（改修が困難なため、除却を推奨）

3 管理不全状態の空き家等・特定空家等の改善・解消

自治会等からの情報提供により、適切な管理がなされていない空き家等については、現地における外観目視調査を行い、認定基準に照らし、「管理不全状態の空き家等（※1）」又は著しく管理不全な状態である空き家等に対しては「特定空家等（※2）」に認定した上で、手続に沿った所有者等の特定調査から適切な指導等を講じてきました。

また、指導等においては、庁内関連部局間の連携のみならず、必要に応じて関係機関等に協力を求め、空き家等の除却を促進するとともに、自治会と連携して応急処置を実施する等、各種施策を有効に活用し対策を推進しています。

※1：管理不全状態の空き家等

空家法に規定する特定空家等に該当しないものの、「たつの市空き家等対策の推進に関する要綱」（平成30年告示第6号）に規定する、そのまま放置すれば倒壊等保安上危険となるおそれのある空き家等

※2：特定空家等

空家法第2条第1項に規定する、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空き家等

(1) 管理不全状態の空き家等

【認定・指導実績】

(単位：件・回)

	新基準による 再認定 (H30.4) 【※1】	H30	R元	R2	R3	合計
新規認定件数	26	11	27	24	2	90
改善件数	—	12	17	11	1	41
年度末現在件数	—	25	35	48	49	49
指導回数	—	15	51	49	12	127

※1：第1期計画時に設けた認定基準に基づき、従前から指導中の空き家も含め再調査を行い、平成30年4月に改めて管理不全状態の空き家等に認定した件数

- ・令和3年度数値は8月31日現在の数値
- ・指導件数は文書・面談等による指導件数（電話等による改善に向けた継続協議や経過観察による状況連絡は除くほか、認定前の所有者特定調査における確認作業等の段階で改善されたものも除く。）
- ・管理不全状態の空き家等及び特定空家等のいずれにも該当しない空き家等における、助言による改善件数は除く。

【改善件数の内容】

対象：令和3年8月31日現在で改善した41件

<指導理由内訳> (単位：件)

家屋等	家屋・立木等の両方	立木等
13	7	21

<具体の対応内容>

(単位：件)

家屋関係					立木関係
除却	撤去(※1)	応急措置	売買	賃貸	伐採
14	2	4	3	1	20

※1：倉庫のみ除却した件数含む。

・複数の項目に係る案件があるため、指導理由内訳件数と対応内容の総数とは一致しない。

(2) 特定空家等

【認定・指導実績】

(単位：件・回)

	新基準による 再認定(H30.4) 【※1】	H30	R元	R2	R3	合計
新規認定件数	10	1	0	5	0	16
解消件数	—	3	0	1	0	4
年度末現在件数	—	8	8	12	12	12
指導回数	—	2	4	8	4	18

※1：第1期計画時に設けた認定基準に基づき、従前から指導中の空き家も含め再調査を行い、平成30年4月に改めて特定空家等に認定した件数

・令和3年度数値は8月31日現在の数値

・解消件数は全て「除却」

・指導件数は文書・面談等による指導件数（電話等による解消に向けた継続協議や経過観察による状況連絡は除く。）

(3) 施策の活用実績

① 老朽危険空き家除却支援事業補助金

適正な管理による老朽危険空き家の解消を促進し、安全・安心な住まいとまちづくりを推進するため、空き家の除却費の一部を助成しています。

【補助件数】

(単位：件)

H29	H30	R元	R2	R3	合計
0	0	0	1	0	1

・令和3年度数値は10月31日現在での交付件数

② 住民が主体となった老朽化した空き家の応急措置【自立のまちづくり事業】

所有者等による空き家の適正管理が行われず、周囲に危険を及ぼす恐れのある空き家に対して、地元自治会が危険回避のための応急措置を講じたとき、材料費等の一部を助成しています（補助金上限額10万円）。応急措置の内容としては、雨どいや屋根の補修、屋根のネット被覆、立木伐採、倒壊土塀の撤去等です。

【補助件数】

(単位：件)

H29	H30	R元	R2	R3	合計
2	1	2	1	1	7

・令和3年度数値は10月31日現在での申請件数

第3章 対象とする地区及び対象とする空き家等の種類

第1節 対象とする地区

平成27年度及び令和3年度に実施した空き家調査の結果、空き家等は市内全域に点在かつ増加しており、地域住民からの相談や通報も市内各地域から寄せられていることもあり、本計画の対象とする地区は、「市内全域」とします。

ただし、集中的に空き家が発生するなど、重点的に対策を講じる必要が生じた地区が生じた場合には、重点対策地区の指定を検討します。

第2節 対象とする空き家等の種類

対象とする空き家等は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」及び「長屋や共同住宅などの空き住戸」とします。

また、空家法第2条第2項に規定する特定空家等の状態までには至りませんが、地域住民の生活環境の保全のために改善措置が必要である空き家等を、「管理不全状態の空き家等」として、長屋や共同住宅などの空き住戸と併せて対象とします。

【空家等】（空家法第2条第1項）
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つて居住その他の使用がなされ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ものを含む。）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。

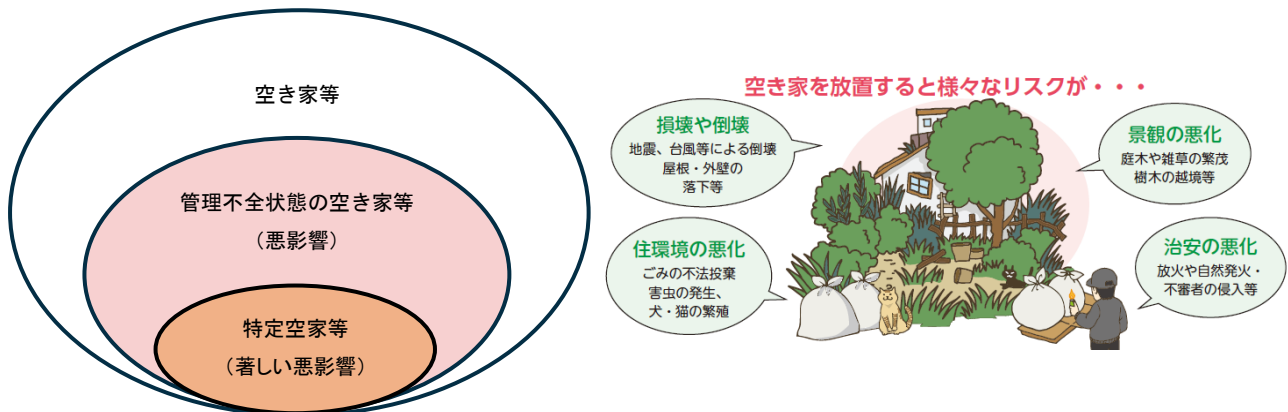
※「空家等」について、基本指針などによる国土交通省及び総務省の考え方

- 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」とは、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1年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、「空家等」に含まれることとなる。

◀「長屋や共同住宅などの空き住戸」について▶

上記のとおり、空家法では、長屋や共同住宅については全ての住戸が空き家となった場合に「空家等」に含まれるとされています。しかし、本市においては、これまでも一部が空き住戸となっている長屋などに対しても管理不全な状態であると認めるときは、住戸単位で指導等の対象としていることから、対象とする空き家等に加えしました。

また、「長屋や共同住宅などの空き住戸」は、空家法に規定する空家等ではないため、著しい悪影響を及ぼすおそれのある状態であっても空家法に規定する「特定空家等」には該当しませんが、「管理不全状態の空き家等」として位置づけ、助言・指導を行うこととなります。



第4章 空き家等対策に関する基本的な方針等

第1節 空き家等対策における責務と役割

本市の空き家等対策については、地域住民等の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、地域振興に寄与するため、市が主体となって行います。

なお、建物等の所有者等は、空き家等を発生させないよう努めることが重要です。

以下では、第一義的な管理責任がある空き家等の「所有者等の責務」、近隣のみならず地域全体の問題にまで波及するおそれがある空き家等の問題に対する「市民、地域の役割」、所有者等が管理責任を全うしない場合において必要な措置などを行うことが可能な立場にある「市の役割」について示します。

1 所有者等の責務

国の基本指針及びガイドラインにおいて、空き家等の管理責任は所有者等にあることが前提となることが示されているため、所有者等は、居住している段階から空き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き家等になった場合には、当該空き家等が危険な状態にならないように、自らの責任において適切に管理に努めるものとします。

また、自らが利用する見込みがないときは、売買や賃貸借など、有効な活用方法を検討するよう努めるものとします。

2 市民、地域の役割

空き家等の問題は、近隣住民をはじめ、地域全体の問題にまで波及するおそれがあることから、適切な管理が行われていない空き家等を発見したときは、市へ情報提供を行うとともに、所有者等や関係機関と連携して必要な取組を実施し、また、市が実施する対策に協力するよう努めることとします。

加えて、円滑な空き家対策の推進につなげられるよう、空き家等になることが予見される場合には、所有者等との適正管理に関する事項又は連絡体制等、地域全体で空き家等の発生に備えた行動に努めることとします。

3 市の役割

空き家等対策については、市が主体的な役割を果たします。

また、空き家等の適切な管理については所有者等に求めながらも、所有者等が様々な事情から空き家等の管理を十分に行うことができず、空き家等が周辺の地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある状態になった場合は、地域や関係機関と連携し、当該空き家等に対して必要な措置を適切に講じます。

第2節 空き家等対策の基本的な方針

空き家等は個人の財産であることから、空き家等の管理は、第一義的には空き家等の所有者等が自らの責任において的確に行うべきものであることを基本原則とします。

特に、管理不全状態の空き家等又は特定空家等に至る空き家等における改善・解消には長期に渡る取組が必要なケースが多くあるため、今後も増加が予測される空き家等の問題の解決に向けては、特に発生抑制・適正管理、利活用の促進が一層、重要となります。

その上で、地域の安全・安心な生活環境の形成や、快適に暮らせるまちづくりの実現に向け、空き家等となる前の居住中の家屋、適切に管理されている空き家等、管理不全な状態となった空き家等の各段階において、行政だけでなく、所有者等、事業者、市民等が相互に連携を図りながら、総合的かつ計画的に空き家等の対策を推進する必要があります。

そのために、第1期計画での取組を深化させ、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空き家等については所要の措置を講じるとともに、地域活性化等の観点から空き家等の有効活用を図るために、次の3つの基本方針に基づき空き家等の対策を推進していきます。

- | | |
|---------|-------------------------|
| 《基本方針1》 | 空き家等の発生抑制・適正管理 |
| 《基本方針2》 | 空き家等の利活用の促進 |
| 《基本方針3》 | 管理不全状態の空き家等・特定空家等の改善・解消 |



【基本的な方針と関連する取組体系図】

空き家等の発生抑制・適正管理	空き家等の利活用の促進	管理不全状態の空き家等・特定空家等の改善・解消
<ul style="list-style-type: none"> ○市民の管理意識の醸成・啓発 ○地域との連携による早期発見・早期対応 ○既存住宅の良質化 ○相続手続の円滑化 ○所有者等が不明の場合の対応 ○福祉的な支援が必要な所有者等への対応 ○民間サービス等を利用した適正管理の啓発 ○空き家相談センターと連携した相談対応 	<ul style="list-style-type: none"> ○所有者等への啓発 ○空き家バンクの利用促進 <ul style="list-style-type: none"> ・市民の認知度の向上 ・物件登録の促進 ○住宅取得に対する支援 ○空き家等の改修に対する支援 ○農地取得の下限面積の緩和 ○事業者等と連携した空き家等の流通促進と有効活用 ○空き家等の状態・性能の把握 	<ul style="list-style-type: none"> ○適切な管理がなされていない空き家等に対する措置 <ul style="list-style-type: none"> ・管理不全状態の空き家等の認定 ・管理不全状態の空き家等への改善措置 ・特定空家等の認定 ・特定空家等への改善措置 ○除却の促進

第5章 空き家等対策の取組に関する事項

第1節 空き家等の発生抑制・適正管理

近年、人口減少、少子高齢化及び核家族化の進行などに伴い、空き家等の数は年々増加しています。

このため、現存する空き家等の対策に加え、新たな空き家等の発生を抑制することが重要な取組となることから、居住中の住宅の所有者や空き家等の所有者等に対し、適切な維持管理の必要性や支援制度などについて積極的に周知していきます。

1 市民の管理意識の醸成・啓発

空き家等は個人の財産であり、所有者等が責任を持って維持管理すべきものです。適切な管理が行われていない空き家等は、周辺の地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことになります。

このような空き家等の問題を十分に認識し、適切な維持管理の重要性を理解してもらうため、市広報、ホームページ、固定資産税納税通知書発送時のチラシの配付等さまざまな機会を通じ、空き家等の所有者等だけでなく、市民全体にも啓発することにより管理意識の醸成と向上を図ります。また、相談会の開催やセミナー等の開催も検討します。

2 地域との連携による早期発見・早期対応

空き家等は、放置され老朽化が進むほど管理コストが増大していきます。また、年数の経過により所有者等の特定も困難になることから、自治会や地域住民等から空き家等に関する情報を効果的に得られるよう連携し、早期発見・早期対応に努めます。

3 既存住宅の良質化

空き家等の発生を抑制するためには、住み続けることや引き継いで住むことが必要となります。また、老朽化した空き家等は、災害時に被害の拡大を引き起こす可能性もあるため、国・県・市による既存住宅の質的向上を目的とする各種支援制度や相談窓口などについて一元的に情報発信していきます。

4 相続手続の円滑化

相続登記が相続放棄等により適切に行われない場合、所有者等が不明となり、空き家等の管理不全状態を招く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し、ますます適切な管理が困難となっていきます。

このような状態を未然に防止するため、相続発生時に速やかに相続手続が行われるよう啓発するとともに、相続財産の税制面の優遇措置のほか、不動産登記法の改正等、令和3年4月に公布された所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しについては、その動向を注視し、適切な情報発信に努めていきます。また、関係機関と連携した取組を検討します。

5 所有者等が不明の場合の対応

空き家等の所有者等が行方不明になった場合や、相続人の存在が不明である場合には、当該空き家等がそのまま放置され、周辺の地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため、不在者財産管理人や相続財産管理人などが財産管理を行う財産管理人制度の活用については、

空き家等の実情を総合的に判断し、市が申立人となることを検討します。

また、所有者不明土地の解消に向けては、所有者不明土地の発生予防と、既に発生している所有者不明土地の利用の円滑化の両面から、前述のとおり総合的に民事基本法制が見直されました。そのうち、民法の改正、相続土地国庫帰属制度、土地・建物の管理制度の創設等は、現在の空き家対策事業において直面している課題に効果的に作用することが期待されます。そのため、総合的な民事基本法制の見直しに関連する取組については、その施行日等を注視し、施行後においては適切に対応するように努めます。

6 福祉的な支援が必要な所有者等への対応

空き家等の所有者等の中には、認知機能の低下等の理由により判断能力が十分でない者もあり、成年後見制度などの福祉的な側面から支援が必要となる場合が考えられます。住宅等を適切に引き継いでいくため、福祉部局との連携を強化し、成年後見制度などの各種制度の周知や相談体制の構築を図ります。

7 シルバー人材センターや民間サービスを利用した適正管理の啓発

空き家等が適切に管理されていない要因として、所有者等が遠方に居住していることなどがあります。このような状態が長期化すると雑草や立木等が繁茂するだけでなく、空き家等の老朽化の進行も早まり、周辺の地域住民に危険を及ぼすおそれもあります。

近年、所有者等に代わり空き家等の管理を代行する民間サービスが増えています。平成29年8月から、本市と（公社）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り空き家等の管理代行サービスを実施しており、このようなサービスの利用を積極的に周知していきます。

8 空き家相談センターと連携した相談対応

所有者等からの多様な相談に対し、（一社）兵庫県宅地建物取引業協会西播磨支部等の専門家団体と行政が連携してワンストップで対応する総合相談窓口として空き家相談センターを開設しています。同センターと本市が更なる連携の強化に努め、空き家利活用のための条件整理や利活用方策に対する助言、専門家の紹介など、その機能を十分に発揮できるよう、利用促進を図る広報活動を充実させるとともに、関連法令における所要の改正等に適切に対応します。

さらに、移住希望者等への必要な情報提供から移住・定住施策を推進していきます。

また、適正な運営を維持できるよう、今後の相談件数の推移から必要に応じ、相談体制の見直しを検討していきます。

■空き家等の発生抑制・適正管理における重要業績評価指標（KPI）		
指標	基準値（R2）	目標値（R8）
空き家相談センターの相談件数	1,012件	1,214件

第2節 空き家等の利活用の促進

空き家等が長期にわたり活用されない場合は、建物の腐朽・破損が進み、利活用がより困難になるとともに、周辺の地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすほか、更に管理意識の希薄化を招くおそれがあります。

空き家等になった場合でも早期に売買や賃貸借などを行うことができれば、有効に利活用できることから、相談体制の充実を図るとともに、空き家バンクの活用、空き家の取得・改修の支援等により、空き家等が管理不全な状態となる前に積極的に活用・流通させ、地域の活性化、都市機能の向上、本市への移住・定住につなげます。

また、市街化調整区域内の空き家の有効活用については、国・県の施策の動向を踏まえつつ、効果的な施策を検討していきます。

1 所有者等への啓発

使用する見込みのない空き家等のうち、有効活用できる空き家等であっても売却や賃貸がなされないものも多いことから、空き家等の活用・流通を図るためには、所有者等の利活用に対する意識の向上を図る必要があります。

このため、所有者等に対して、空き家等の活用や流通に関する助成制度や支援制度等の情報発信を行い、利活用に対する動機づけを行います。

また、利活用に関しては、権利や相続に起因する問題などが流通の阻害要因となっている可能性もあることから、関係機関と連携して相談体制の充実を図ります。

2 空き家バンクの利用促進

「空き家バンク」とは、所有者等が市内の空き家等の売却・賃貸等を希望された場合に、それらの物件情報を市が登録するとともに広く公開し、購入等の希望者とのマッチングを図る仕組みで、本市では空き家相談センターと連携して実施しています。

空き家バンクは、空き家等の流通と移住・定住希望者の円滑な住まいの確保を支援するものとして、空き家等の利活用と移住・定住促進対策の重要な制度であることから、更なる充実を図ります。

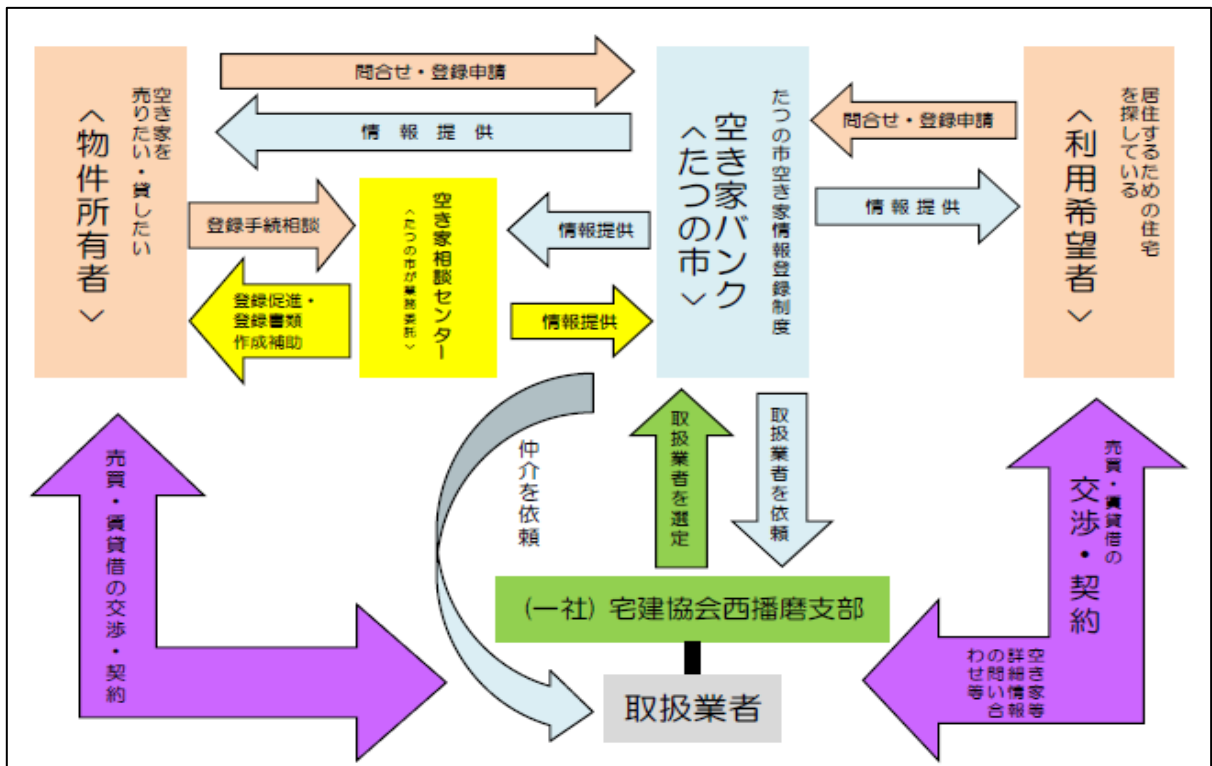
(1) 市民の認知度の向上

空き家相談センターを開設以降、空き家バンク制度の物件登録件数は増加傾向にあるものの、更に空き家等の活用・流通を促進するため、空き家等の所有者等や市民に対して情報を発信し、同制度に対する認知度の向上及び理解を深める機会の創出に努めます。

(2) 物件登録の促進

活用・流通が見込まれる空き家等をより多く確保するには、積極的な物件登録を促していく必要があるため、空き家バンクに登録された物件に対する支援制度の拡充を検討します。

また、(一社)兵庫県宅地建物取引業協会西播磨支部と連携し、更に事業者の協力が得られるよう、空き家バンク制度の趣旨等について積極的に情報発信します。



3 住宅取得に対する支援

本市では、市内への移住・定住を促進していくため、転入者・若者に対する定住促進住宅取得奨励金交付事業を実施しており、空き家等の中古物件の購入も対象となることから、本制度を周知し積極的な活用を図ります。

4 空き家等の改修に対する支援

空き家等に居住しようとする者や事業所や地域交流拠点として活用しようとする者に対し改修費用を助成する制度の活用を促進するとともに、制度の拡充を検討します。

また、店舗として再生できる空き家等や空き店舗を活用して創業しようとする者に対する支援制度について、商業活性化・地域振興の観点から積極的に周知します。

5 農地取得の下限面積の緩和

本市で農地を取得するには、農地法・同法施行規則の規定により30a（3,000㎡）以上の面積が必要ですが、増加する空き家の有効活用、移住・定住の促進及び農地の適正管理に資することを目的に、空き家バンクに登録されている空き家とそれに付随する農地を合わせて取得する場合に限り、この下限面積を緩和できる制度を平成30年10月から導入しました。

近年、移住希望者の中には、家庭菜園程度の小規模農地付き空き家を希望される方が多く、空き家バンクにおける農地付き空き家の流通性も高い状況であることから、積極的な制度周知による物件登録の促進に努めます。

6 事業者等と連携した空き家等の流通促進と有効活用

国土交通省策定のガイドラインに基づき、空き家等所有者の同意を得た上で、空き家等所有者の情報を宅建業者等へ情報提供することにより、流通を中心とした空き家等の利活用の促進

を図ります。

さらに、空き家等の購入又は改修への支援により、不動産の流通促進を図るため、市と民間事業者が協定に基づき運用する融資制度や金利引下げ制度の周知に努めます。

また、関係事業者、まちづくり団体等の民間組織及び地域団体との連携により、市内に点在する空き家等の流通促進を図るとともに、移住・定住、まちづくりの観点から効果的に取り組むことのできる仕組みづくりを検討します。

7 空き家等の状態・性能の把握

空き家等の購入・賃貸の希望者が抱く物件の品質や性能、また、それらの状態に応じた今後の維持管理の見通しなどに対する不安感を解消し、安全・安心な取引ができるよう、専門家が客観的に空き家等の検査を行う「フェニーチェパック」制度の周知を図ります。

※フェニーチェパックとは

(一社) すまいの未来研究機構が実施する中古住宅建物調査サービスのことで、既存住宅の売買時に不安に思う一般の消費者のために、専門家が対象となる住宅に訪問し、建物の状態を調査し、報告するものです。あわせて、既存住宅売買のために必要な補助制度の案内や税制優遇措置の内容をワンストップで提供するサービスです。

■空き家等の利活用の促進における重要業績評価指標 (KPI)		
指標	基準値 (R2)	目標値 (R8)
空き家バンク登録物件の成約件数	25 件	30 件

第3節 管理不全状態の空き家等・特定空家等の改善・解消

1 適切な管理がなされていない空き家等に対する措置

適切な管理がなされていない空き家等に対しては、自治会や地域住民から情報提供の協力が得られるよう連携し、積極的に情報収集に努めます。

把握した空き家等については、所有者の特定調査、外観調査、必要に応じて実施する立入調査を行った上で、認定基準に照らし、「管理不全状態の空き家等」に該当する場合は、認定した上で、その所有者等に対して適切な管理を行うよう助言・指導を行います。

さらに、著しく管理不全な状態であると判断した空き家等は、「特定空家等」に認定した上で、特定空家等に対する措置として、空家法に定める手続により対策を講じていきます。

管理不全状態の空き家等や特定空家等に対し必要な措置を講じるに当たっては、庁内関連部局間の連携のみならず必要に応じて関係機関等の協力を求めることとします。

また、空家法における国の基本方針及びガイドラインの改正を受け、所有者の特定が困難な事案の増加、空き家の老朽化の進行に対策を講じていくため、空家法に規定された措置を的確に実施することに加え、市の空き家施策を推進することを目的に、空き家等対策条例の制定に向けて取り組みます。

加えて、空き家等の除却の促進、自治会と連携した応急処置の実施など、各種施策を有効に活用し対策を推進するほか、国・県における関連法令の改正・整備については適切に対応していくとともに、新たな制度の導入については、地域の実情に応じて検討します。

(1) 管理不全状態の空き家等の認定

本市では、空家法で定める特定空家等の状態までには至らないものの、保安・衛生・景観・生活環境上、改善措置が必要な空き家等について、「管理不全状態の空き家等」と定義しました。

これは、空き家等が周辺的生活環境に著しい悪影響を及ぼすおそれのある状態になる前に早期に改善措置を行うためです。

「管理不全状態の空き家等」の認定基準は、周辺的生活環境への悪影響を及ぼすおそれのある状態が特定空家等に比べ軽度なものとして設定しました。(認定基準はP39に掲載)

(2) 管理不全状態の空き家等の認定手続

実態調査の結果を基に、庁内の関係部局の職員で構成する「たつの市空き家等対策調整会議」において管理不全状態の空き家等に該当するか否かの協議を行い、必要に応じて外部の有識者等で構成する「たつの市空き家等対策検討委員会」の意見を聴いた上で、市長が認定を行います。

(3) 管理不全状態の空き家等への改善措置

管理不全状態の空き家等に対しては、以下のとおり措置を行います。措置を講じるに当たっては、「たつの市空き家等対策調整会議」において協議を行い、必要に応じて「たつの市空き家等対策検討委員会」の意見を聴いた上で、市長が決定します。

① 助言又は指導

管理不全状態の空き家等となっている空き家等の所有者等に対し、修繕、除却、立木等の伐採その他周辺的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又は指導を行います。

管理不全状態の空き家等と認定された空き家等の所有者等の中には、当該空き家等の危険性や周辺に及ぼしている悪影響を認識していない可能性があるため、助言又は指導の趣旨を示す際には、「どの建築物が対象となっているのか」、「当該管理不全状態の空き家等がどのような状態になっているのか」、「周辺的生活環境にどのような悪影響をもたらしているのか」や具体的な改善の内容を示した上で、助言又は指導を行います。

(4) 特定空家等の認定

空家法に規定する「特定空家等」は、保安・衛生上等で周辺的生活環境に著しい悪影響を与えるおそれのある空き家等であり、多くの問題を生み出すことから、「特定空家等」に対する措置は、命令、行政代執行といった強い公権力の行使を伴う行為が含まれます。

このため、客観的に「特定空家等」の認定を行うに当たり、国が定めたガイドラインを基に、本市の認定基準を設定しました。(認定基準はP39に掲載)

(5) 特定空家等の認定手続

実態調査の結果を基に、「たつの市空き家等対策調整会議」において特定空家等に該当するか否かの協議を行い、必要に応じて「たつの市空き家等対策検討委員会」の意見を聴いた上で、市長が認定を行います。

(6) 特定空家等への改善措置

特定空家等に対しては、空家法に基づき、以下のとおり措置を行います。措置を講じるに当たっては、「たつの市空き家等対策調整会議」において協議を行い、必要に応じて「たつの市空き家等対策検討委員会」の意見を聴いた上で、市長が決定します。

① 助言又は指導

特定空家等となっている空き家等の所有者等に対し、修繕、除却、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又は指導を行います。

特定空家等と認定された空き家等の所有者等の中には、当該空き家等の著しい危険性や周辺に及ぼしている著しい悪影響を認識していない可能性があります。

そのため、助言又は指導の趣旨を示す際には、「管理不全状態の空き家等」と同様に、特定空家等の状態、周辺に及ぼしている著しい悪影響の程度、改善の内容等について具体的に示し、助言又は指導を行います。

② 勧告

助言又は指導を行った場合において、なお当該空き家等の状態が改善されないと判断するときは、当該空き家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告します。

勧告をした空き家等の敷地については、地方税法の規定により、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

(現行の住宅用地特例)

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額
都市計画税の課税標準	1/3に減額	2/3に減額

・アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となります。

③ 命令

勧告を受けた者が正当な理由がなく、勧告に係る措置をとらなかった場合は、相当の猶予期限を付けて、当該勧告に係る措置をとることを命じます。

なお、命令に当たっては、あらかじめ所有者等に対し事前通知を行うとともに、意見書等の提出の機会を付与します。命令を行った場合には、対象となる特定空家等に標識を設置し、適切な方法によって命令が出ている旨を公示します。

④ 行政代執行

命令を受けた者が、「期間を経過しても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とき」は、戒告等の諸手続を経た後、所有者等に代わって市長が措置の執行（代執行）を行います。

措置の執行に要した費用については、当該所有者等の負担とし、国税徴収法の規定に準じて請求を行います。

⑤ 略式代執行

命令をしようとする場合において、過失がなく必要な措置を命ぜられるべき所有者等を確認することができない（過失がなく助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確認することができないため命令を行うことができない場合を含む。）ときは、事前に公告した上で、当該所有者等の負担において、所有者等に代わって市長が措置の執行（略式代執行）を行います。

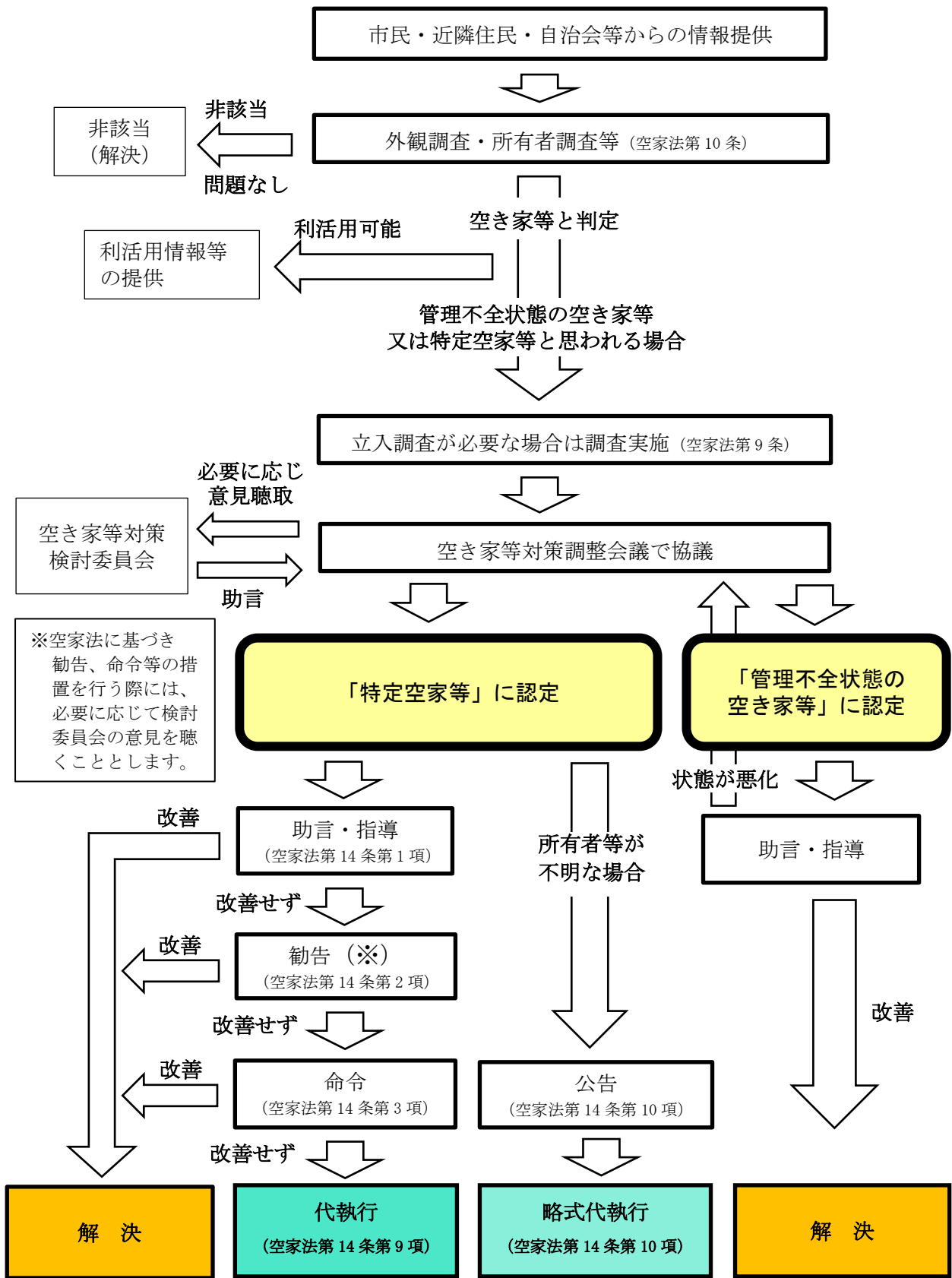
※ 「過失がなく」「確認することができない」場合

「過失がなく」とは、市長がその職務行為において通常要求される適切な調査を行ったことを意味し、「確認することができない」とは、措置を命ぜられるべき者の氏名及び所在がともに判明しない場合又は氏名は知りえても所在が判明しない場合をいいます。

⑥ 代執行及び略式代執行の適用

代執行及び略式代執行については、特定空家等の状態によってもたらされる悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を著しく超えている場合に限り、その措置を講じるものとします。

【管理不全状態の空き家等・特定空家等の対応フロー図】



※空家法に基づき勧告を受けると、固定資産税等の住宅用地特例を受けることができなくなります。

2 除却の促進

老朽化し危険な状態となっている空き家等は、周辺の地域住民に著しい悪影響を及ぼすこととなるため、早期に除却することが必要です。

しかしながら、所有者等が除却等を検討する際、費用を捻出できないことから除却が進まない場合があります。近年の空き家等の増加により、民間金融機関でも除却に関する融資が商品化されつつあることから、所有者等に資金面からサポートできる商品の情報提供を行うとともに、民間金融機関への金融商品の創設・拡充に関する働きかけを行うよう努めます。

また、市が助言又は指導を行い、かつ近隣に著しい悪影響を及ぼしている空き家等を所有者等が除却する場合に、その費用を一部助成する制度の活用を図ります。

重要伝統的建造物群保存地区及び歴史的景観形成地区における空き家等に対しては、町並みや景観等の良好な住環境の保全を図る観点から、除却することに支障がないか十分考慮した上で、対応することとします。

空き家等を除却した場合の跡地については、そのまま放置されると周辺の地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれもあることから、跡地が有効に活用されるよう、利活用の方策について検討します。

さらに、老朽化し危険な状態にある空き家等の除却を促すため、人の居住の用に供することができない空き家等に対し、課税の適正化の観点からその敷地に係る固定資産税等の住宅用地特例を解除するとともに、当該空き家等を除却した土地については、固定資産税等の住宅用地特例に相当する金額を一定期間減免する制度の創設に向けて、関係部署と連携して取り組みます。

(1) 老朽危険空き家除却支援事業

老朽危険空き家の解消を促進し、安全・安心な住まいとまちづくりを推進するため、空き家の除却費の一部を助成し、地域住民の生活環境の改善を図ります。

(2) 自立のまちづくり事業（空き家対策活動編）

老朽化し、周囲に危険を及ぼすおそれのある空き家（所有者等による適正な管理が困難なものに限る。）に対し、自治会が行う危険を防止する応急処置に係る費用の助成を行い、地域住民の生活環境の改善を図ります。

■管理不全状態の空き家等・特定空家等の改善・解消における重要業績評価指標（KPI）		
指標	基準値（R2）	目標値（R8）
管理不全状態の空き家等・特定空家等の年度末件数	60 件	108 件

第6章 空き家等の実態把握等

市民等から個別の空き家等に関する情報提供等があった場合には、速やかに当該空き家等に係る登記・税務・住基・戸籍・水道開閉栓等の情報を調査し、所有者等の特定を行うとともに、現地に赴き、当該空き家等の現状並びに周辺に及ぼしている悪影響の内容及びその程度について外観調査を実施します。また、必要に応じて、立入調査を行います。

上記調査の結果等については、空き家等のデータベースを適宜更新し、継続して一元管理していくこととします。

特に、適正な管理がなされていない空き家等に関する情報については、自治会や地域住民から情報提供の協力が得られるよう連携していきます。

また、再度の全市的な実態調査や所有者の意向調査については、今後、必要がある場合に実施を検討します。

第7章 空き家等対策の実施体制等

第1節 住民等からの相談への対応

空き家等に対する相談は、所有者、近隣住民、地域コミュニティなど、異なる立場の人から、さまざまな状態の空き家等に対して寄せられます。このような相談に対し迅速かつ的確に対応していくため、相談等窓口を一元化することとし、都市政策部まちづくり推進課を本市の総合相談窓口とします。

また、空き家等に関する相談体制を強化していくため、庁内関連部局間の連携を強化するとともに、専門家団体等との連携による定期的な空き家相談会の実施を検討するなど、相談体制の強化に向けた取組を進めていきます。

【相談窓口】

相談窓口	窓口名称	連絡先・受付時間等
たつの市の担当窓口	都市政策部まちづくり推進課	0791-64-3167 (平日：8:30～17:15)
利活用に関するたつの市の総合相談窓口	たつの市空き家相談センター	0791-78-9200 (日・月・火：9:00～16:00)
弁護士、司法書士等の専門家団体による総合相談窓口	ひょうご空き家対策フォーラム	078-325-1021 (平日：9:00～12:00、13:00～17:00)
兵庫県弁護士会による法律相談窓口	空き家対策支援センター	078-341-5110 (平日：10:00～17:00)
耐震化・リフォーム、バリアフリー等の総合相談窓口	ひょうご住まいサポートセンター	078-360-2536 (平日：9:00～12:00、13:00～17:00)

第2節 空き家等対策の実施体制

空き家等がもたらす問題は多岐にわたり、対応のあり方も状況により異なることから、庁内の関連部局や外部の関係機関が密接に連携して対応するための体制を構築するとともに、地域コミュニティや事業者、専門家で構成する各種団体等とも連携の強化を図ります。

1 たつの市空き家等対策調整会議

全庁的な視点で空き家等対策に取り組むため、庁内関連部局で構成する空き家等対策調整会議を設置し、横断的に情報を共有するとともに、講ずべき措置・施策等について協議を行います。

【たつの市空き家等対策調整会議の構成員】

担当部署	担当分野	担当部署	担当分野
まちづくり推進課	事務局、相談窓口(適正管理、空き家バンク、利活用、改修、除却等)	総務課	自治会、法制
危機管理課	防災、防犯	市税課	固定資産税・都市計画税、住宅用地特例解除
環境課	生活環境、衛生	地域福祉課	福祉、民生委員児童委員
建設課	道路等管理	都市計画課	都市計画
町並み対策課	建築		

2 たつの市空き家等対策検討委員会

空き家等に関する問題の解決のためには、客観的かつ専門的な視点が必要であることから、弁護士、不動産業者、建築士等の学識経験者や市民団体の代表者などで構成するたつの市空き家等対策検討委員会を組織し、常に連携を取りながら空き家等対策を進めていきます。

【たつの市空き家等対策検討委員会の構成員】

委員構成	推薦団体
学識経験を有する者	兵庫県弁護士会
	兵庫県司法書士会
	一般財団法人兵庫県宅地建物取引業協会
	一般財団法人兵庫県建築士事務所協会
住民を代表する者	たつの市連合自治会
	たつの市民生委員児童委員連合会
議会の議員	たつの市議会
関係行政機関の職員	西はりま消防組合たつの消防署

3 既存法による対応について

また、空き家等に対しては、空家法に限らず、関係する諸法令により対応できる場合があり、状況によっては措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせて適用することも考えられます。各法令により、講じることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、当該空き家等の物的状態、悪影響の程度、危険等の切迫性等について、庁内関連部局との協議を踏まえ、適用手段を選択していきます。

【空き家等対策に関する主な法令（抜粋）】

法律	範囲	主な概要
建築基準法 (第10条)	勸告 命令 代執行	そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、または著しく衛生上有害となるおそれがある建築物の除去、移転、改築、増築、修繕、模様替え、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勸告、命令、行政代執行することができる。
道路法 (第44条)	命令	沿道区域内にある工作物等の管理者は、その工作物等が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。措置を講じないときは、道路管理者は必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (第19条の7)	命令 代執行	一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の収集、運搬又は処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じ、又は生じるおそれがあると認められるときは、市町村長はその支障の除去又は発生の防止のために必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。命令に従わない場合は、代執行することができる。
消防法 (第3条)	命令 代執行	消防長、消防署長、その他の消防吏員は、屋外において火災の予防上危険な場合等について、空き家の周辺に放置された燃焼のおそれのある物件などの除却等を命ずることができる。 消防長又は消防署長は措置を履行しないとき等は、代執行することができる。
災害対策基本法 (第64条)	一時使用 収用 除却	市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。 また、当該応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。
民法 (第697条)		義務なく他人のために事務の管理を始めた者は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務を管理しなければならない。 ※成立要件：適正管理を行わないことによる近隣住民や歩行者への損害を与える可能性が高い場合等

第8章 計画の進捗管理及び見直し方針

空き家等は、人口減少や少子高齢化の進展、住宅の供給状況などの要因により発生し、今後増加していくものと考えられます。このため、空き家等の対策については、継続的な取組が必要であり、短期的・中長期的な視点から取り組んでいくことが必要となります。

については、基本方針で掲げた3つの取組方針である「空き家等の発生抑制・適正管理」、「空き家等の利活用の促進」、「管理不全状態の空き家等・特定空家等の改善・解消」を柱として、各種施策を着実に実施するとともに、より効果的な手法を取り入れ、本計画の円滑な推進を図ります。

また、本計画に基づく各種施策を着実に進めていくためには、計画の進行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「計画の作成 (Plan)」、「計画の実行 (Do)」、「実施成果の検証 (Check)」、「計画の見直し (Action)」の手法により、毎年度、空き家等対策の進捗状況の管理、施策の効果や課題等について検証します。

検証に当たっては、たつの市空き家等対策検討委員会に対する協議・報告により行うものとし、専門的な視点からの意見等を踏まえ、必要に応じて計画・施策の見直しを行います。

《参考資料編》

【資料1】 管理不全状態の空き家等・特定空家等の認定基準

管理不全状態の空き家等又は特定空家等の認定に際しては、次のとおり、「空き家等の老朽度・危険度に係る基準」と「衛生、景観、その他生活環境の保全に係る基準」の2つの認定基準によりそれぞれ判定し、いずれかの状態に該当する場合に管理不全状態の空き家等又は特定空家等に認定します。

なお、ガイドライン改正における、「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（予見性）」の判断については、個別の事案に応じて適切に判断していくものとします。

また、以下に列挙したものは例示であることから、これによらない場合、総合的かつ適切に判断していくものとします。

1 空き家等の老朽度・危険度に係る基準

次に示すとおり、(1) 空き家等の老朽度判定、(2) 周辺への影響度の2つの判定を用いることとします。まず、空き家等の状態について老朽度に係る判定基準により判定します。次に、周辺への影響度を判定し、該当する場合は、管理不全状態の空き家等又は特定空家等に認定します。

(1) 空き家等の老朽度判定

評定区分	評定項目	評定内容	評点	結果	最高評点
構造一般の程度	基礎	ア 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		45
		イ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
	外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25		
構造の腐朽又は破損の程度	基礎、土台、柱又ははり	ア 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		100
		イ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数か所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
		ウ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
	外壁	ア 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの	15		
		イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
	屋根	ア 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりがあるもの	15		
		イ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下がったもの	25		
		ウ 屋根が陥没又は著しく変形したもの	50		
	排水設備	雨水	雨樋がないもの	10	
看板、給湯設備等、屋外階段、バルコニー	ア	支持部分に腐食、破損等があるもの	25		100
	イ	支持部分に腐食、破損等があり、傾斜しているもの	50		
	ウ	支持部分に腐食、破損等があり、脱落のおそれがあるもの	100		
門又は塀	ア	門又は塀の一部が腐朽、破損等しているもの	25		100
	イ	門又は塀が腐朽、破損等しており、傾斜のおそれがあるもの	50		
	ウ	門又は塀が腐朽、脱落等しており、転倒・崩落のおそれがあるもの	100		
擁壁	ア	ひび割れ、水のしみ出し、破損等しているもの	25		100
	イ	ひび割れ、水のしみ出し、破損等により、傾斜のおそれがあるもの	50		
	ウ	ひび割れ、水のしみ出し、破損等により、転倒・崩落のおそれがあるもの、	100		
※一の評定項目につき該当評点内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評点に対応する各評点のうち、最も高い評点とする。			合計		455点

老朽度の判定結果		老朽度の判定	
老朽度の判定結果	評定合計点	25点以上100点未満	老朽度(中)
		100点以上	老朽度(高)

(2) 周辺への影響度の判定

老朽度判定を行った空き家等について、更に周辺の建築物、地域住民、通行人等に対する悪影響の程度及び危険等の切迫性の観点から周辺への影響度を判定します。

判定に際しては、次のとおり当該空き家等と隣地や近接する道路との距離により判断することとし、当該空き家等と隣地や道路との距離が近ければ切迫性も高くなるものとして判断します。

			距離(大)	距離(中)	距離(小)	
敷地境界からの距離	(1)	隣地境界と建築物(※)との距離 (最短距離L= m)	2階建以内	L>概ね5m	概ね3m≤L≤概ね5m	L<概ね3m
			3階建以上	L>概ね10m	概ね6m≤L≤概ね10m	L<概ね6m
	(2)	道路と建築物(※)との距離 (最短距離L= m)	2階建以内	L>概ね5m	概ね3m≤L≤概ね5m	L<概ね3m
			3階建以上	L>概ね10m	概ね6m≤L≤概ね10m	L<概ね6m
空き家等が倒壊した際、隣地や道路に被害が及ぶおそれがあるかどうか判断する。 可能な限り実地計測を行うものとするが、困難な場合は目視による。						

※適宜、塀などとの関係性も確認する。

		道路との距離(大)	道路との距離(中)	道路との距離(小)
影響度の判定結果	隣地との距離(大)	影響度(低)	影響度(中)	影響度(高)
	隣地との距離(中)	影響度(中)	影響度(中)	影響度(高)
	隣地との距離(小)	影響度(高)	影響度(高)	影響度(高)

※ただし、当該空き家等の立地環境等の地域の特性、個別要因により、影響度を変更できるものとする。

(3) 判定区分表

管理不全状態の空き家等又は特定空家等について、空き家等の老朽度判定、周辺への影響度の判定の結果を基に、次のとおり認定を行います。

			認定結果	
管理不全状態の空き家等・特定空家等の判定結果	判定区分	老朽度(高)	影響度(高)	特定空家等
			影響度(中)	管理不全
			影響度(低)	管理不全
		老朽度(中)	影響度(高)	管理不全
			影響度(中)	管理不全
			影響度(低)	管理不全

※周辺住民の生命・身体・財産などへの悪影響が著しく切迫している場合に限り、特定空家等に認定します。

2 衛生、景観、その他生活環境の保全に係る基準

次に示すとおり、(1) 衛生、景観、その他生活環境の保全に係る基準により判定します。

判定については、次のアからウまでの各表に掲げる状態ごとに判定することとし、項目ごとに基礎点を設け、周辺への影響度及び危険等の切迫性を加味して判定します。

影響度・切迫性については、低い場合は「基礎点×1」、高い場合は「基礎点×2」として判定し、判定基準は、それぞれ当該状態にあるか否かを判断した上で、次の例を参考に評価するものとします。

≪周辺の建築物や通行人に対し悪影響の程度が高いと思われる場合の例≫ ・前面道路の通行量が多い ・前面道路が通学路や避難路に指定されている ・周辺建築物との距離が近接している ・狭小な敷地で住宅密集地に位置している ・景観保全に係るルールが定められている地区に位置している ・生じている悪影響が当該空き家等の周辺の敷地・家屋に及ぶ ・その他、周辺住民に悪影響をもたらす危険性がある
≪切迫性が高いと思われる場合の例≫ ・台風などの気象状況の影響を受ける可能性がある ・動物、害虫等が増殖している ・悪臭が増している ・立木全体が隣接建築物等に倒れかかっている

※影響度や切迫性が高いと判断する場合には、今後事例を積み重ね、例示内容を追加するものとします。

なお、上記に列挙したものは、あくまで例示であることから、個別の事案がこれによらない場合は、周辺の生活環境への悪影響の程度や周辺住民等への危険度が高いか否か総合的に判断します。

また、次のア～ウに区分けしている空き家等のそれぞれの状態について、複数の状態が見受けられる場合において、一つの項目では100点を上回らないが合計すると上回る場合は、影響度、切迫性を総合的に判断した上で管理不全状態の空き家等か特定空家等かを判定するものとします。

(1) 衛生、景観、その他生活環境の保全に係る判定

ア そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれがある状態

原因	判断内容	基礎点 (A)	影響度 (B)		切迫性 (C)		評点 (A*B*C)
			低	高	低	高	
建築物又は設備等の破損等が原因	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い	50					
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生	25					
	排水等の流出による臭気の発生	25					
ごみ等の放置、不法投棄が原因	放置、不法投棄による臭気の発生	25					
	放置、不法投棄により多数のねずみ、はえ、蚊等が発生	25					
合計評点							

			判定の結果
管理不全状態の空き家等・特定空家等の判定結果	評定合計点	25点以上100点未満	管理不全
		100点以上	特定空家等

イ 景観を損なっている状態

原因	判断内容	基礎点 (A)	影響度 (B)		切迫性 (C)		評点 (A*B*C)
			低	高	低	高	
周囲の景観と著しく不調和な状態	ごみ等が散乱、山積したまま放置	25					
	立木等が建築物の全体を覆う程度まで繁茂	25					
合計評点							

			判定の結果
管理不全状態の空き家等・特定空家等の判定結果	評定合計点	25点以上100点未満	管理不全
		100点以上	特定空家等

ウ 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場合

原因	判断内容	基礎点 (A)	影響度 (B)		切迫性 (C)		評点 (A*B*C)
			低	高	低	高	
立木等が原因	立木の繁茂、腐朽、枝折れ等	25					
	雑草の繁茂	25					
空き家等に住みついた動物等が原因	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生	25					
	動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気の発生	25					
	動物の毛や羽毛が大量に飛散	25					
	ねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生	25					
	住みついた動物が周辺の土地や家屋に侵入	25					
	シロアリが大量に発生し近隣の家屋に飛来	25					
建築物等の不適切な管理等が原因	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる	25					
合計評点							

		判定の結果	
管理不全状態の空き家等・ 特定空家等の判定結果	評定合計点	25点以上100点未満	管理不全
		100点以上	特定空家等

【資料 2】 第 2 期計画策定の経緯

年月日	項目	協議内容
令和 3 年 10 月 28 日	たつの市空き家等対策調整会議	【たつの市空き家等対策計画（素案）について】 ・たつの市の空き家等の現状について ・空き家等対策計画に定める策定方針及び新たに検討する施策等について
令和 3 年 11 月 16 日	たつの市空き家等対策検討委員会	【たつの市空き家等対策計画（素案）について】 ・たつの市の空き家等の現状について ・空き家等対策計画に定める策定方針及び新たに検討する施策等について
令和 3 年 12 月 1 日～ 28 日	パブリックコメント手続	・たつの市空き家等対策計画（素案）に対する市民意見の募集
令和 4 年 2 月 25 日	たつの市空き家等対策調整会議	・たつの市空き家等対策計画（案）について
令和 4 年 3 月 10 日	たつの市空き家等対策検討委員会	・たつの市空き家等対策計画（案）について

【資料 3】 たつの市空き家等対策検討委員会委員名簿

(令和 3 年 11 月 16 日現在)

職名	構成	推薦団体	氏名
会長	住民を代表する者	たつの市連合自治会	徳永 耕造
副会長	学識経験を有する者	兵庫県弁護士会	菅尾 英文
委員	学識経験を有する者	兵庫県司法書士会	小畑 亨一
委員	学識経験を有する者	一般財団法人兵庫県宅地建物取引業協会	黒川 友輝
委員	学識経験を有する者	一般財団法人兵庫県建築士事務所協会	中塚 哲
委員	市議会の議員	たつの市議会	松本 良三
委員	住民を代表する者	たつの市民生委員児童委員連合会	船引 真永
委員	関係行政機関の職員	西はりま消防組合たつの消防署	内海 武彦

【資料4】 たつの市空き家等対策検討委員会設置要綱

たつの市空き家等対策検討委員会設置要綱

(設置)

第1条 空き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）第6条第1項に規定する空き家等対策計画の策定及びこれに基づく空き家等に対する施策の実施について協議するため、空き家等対策検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項を調査、審議する。

- (1) 空き家等対策計画及び特定空き家等の認定基準の策定並びに変更に関すること。
- (2) 空き家等対策に係る施策及び事業の実施に関すること。
- (3) その他空き家等の対策の実施に関し必要と認める事項

(組織)

第3条 委員会は、委員12人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) たつの市議会が推薦する者
- (3) 住民を代表する者
- (4) 関係行政機関の職員

(任期)

第4条 委員の任期は、委嘱の日から2年とする。ただし、再任を妨げない。

2 委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第5条 委員会に会長及び副会長を置き、委員のうちから互選によりこれを定める。

2 会長は、委員会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議は、会長が招集し、会議の議長となる。

2 委員会は、委員の過半数が出席しなければ開くことができないものとする。

3 委員会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

4 委員会は、必要に応じて会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、空き家等対策担当課において処理する。

(補則)

第8条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成29年5月1日から施行する。

(会議招集の特例)

2 この要綱の施行の日以後最初に開かれる会議は、第6条の規定にかかわらず、市長が招集する。

【資料5】 空家等対策の推進に関する特別措置法

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）

（目的）

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって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する。

（定義）

第2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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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。

（空家等の所有者等の責務）

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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。

（市町村の責務）

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、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。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- （1）空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- （2）次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- （3）その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- （1）空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する

る対策に関する基本的な方針

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

(6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

る。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、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（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお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者に対し、相当の猶予期限を付けて、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ことを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその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同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じ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（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6

月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。