

第3章 計画の基本方針

3-1 基本方針

空き家等の発生抑制や空き家等の管理については、原則、所有者等の責任により行われるべきですが、地域の安全や環境保全を確保するため、居住している段階から将来の利用方法や除却後の跡地利用に至るまで、建物の各段階の状態に合わせた適切な対策を講じ、所有者等を中心に国や県、地域、事業者等と連携を図りながら空き家等対策に取り組んでいきます。

方針1 市民所有者等が相談しやすい環境の整備

【取組の方向性】

今後も増加すると想定される空き家等問題に対して、相談窓口の充実を図り、市民をはじめ、不動産等に関する事案に対して、所有者等が相談しやすい環境の整備を行います。

また、これまでの相談内容や対応等の情報を一元管理することにより相談体制の充実を図るとともに、地域特性を把握・分析し、地域の実情に応じた対策を講じることができるよう、空き家等管理台帳の整備を図ります。

方針2 管理不全な空き家等の管理を促す取組

【取組の方向性】

管理不全な空き家等に対して、所有者等を特定するとともに、助言・指導など段階的な対応を行う中で適正管理を促すことや、パンフレット等による意識啓発を行うことに加え、所有者等の特定や対応において、庁内関係課の協力体制の構築とともに、地元自治会等とも連携を図ります。

また、解体等の除却の意思があっても資金がない等の問題が残るため、解体費用の助成制度の拡充や除却後の土地に対する固定資産税の軽減措置のあり方等について検討します。

方針3 空き家等を生かす取組

【取組の方向性】

市場性が低いなどの理由で積極的な利活用がされない空き家等は、管理不全な空き家等の発生につながることから「空き家・空き地バンク制度」への登録を推進し、流通させることで放置される空き家発生抑制を図ります。

また、空き家等を「負」のものと捉えるのではなく、貴重な地域資源として捉え、公共的な利用などのために有効に生かす方策を検討します。

方針4 市の役割を踏まえた積極的なバックアップ

【取組の方向性】

空き家等の管理は、所有者等による管理責任が原則です。しかしながら、所有者等が不明なものや所有者等の経済状況などの理由により問題解決までに長い期間を要することが多い現状があります。また、空き家等対策を地域全体の問題として捉え、総合的な取組を進めることが求められます。

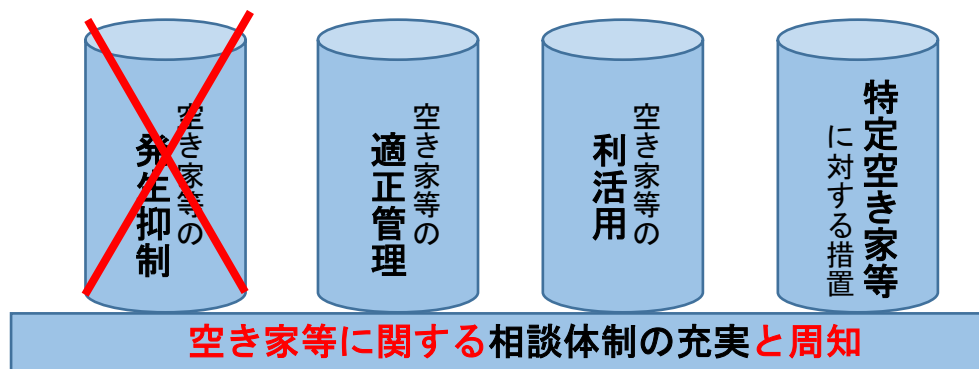
このため、本市における空き家等対策は、所有者等による対応を原則としつつ、引続き特定空き家等に対する解体支援を行うとともに、地域が主体となつたなつて行う取組や、地域のための取組を関係団体等との連携・調整についても市として積極的にバックアップする取組を推進することとします。

3-2 空き家等対策の具体的な施策

空き家等は、放置され老朽化が進行するほど、除却等に要するコストや所有者等の探索に時間等を要し、問題解決に向けた難易度が高くなります。

そのため、本市では~~空き家等対策として~~空き家等の問題が深刻化する前の対策や空き家等の段階に適した対応を行う上で、「~~空き家等の発生抑制~~」「~~空き家等に関する相談体制の充実と周知~~」をベースとし、「空き家等の適正管理」、「空き家等の利活用」、「特定空き家等に対する措置」をの4つ3つの柱とし、効果的な施策を推進します。

■ 空き家等対策を行う上での4つ3つの柱



施策1 ~~空き家等の発生抑制~~ 空き家等に関する相談体制の充実と周知

人口減少や高齢化の進展等の社会情勢の変化に伴い、今後も空き家等は増加していくことが予想されます。~~は避けられないと考えます。~~そのため、~~市内における空き家等の数や状況等を把握し、情報をデータベースとして構築していきます。~~その上で、~~現に存在する空き家等への対策を講じるとともに、空き家等の発生自体の抑制に努めます。~~空き家等の所有者等が抱える様々な問題点や移住・起業のために空き家等物件を求めている方等の相談先を確保する必要があります。

本市では、~~空き家等の発生抑制に関する施策と主な取組について、以下のとおり推進していきます。~~対応に関する様々なルールや支援制度などを集積し、相談内容に適した回答や担当窓口の案内を行います。また、広報紙やホームページで周知するとともに、県などが開催する移住相談会へ積極的に参加し、空き家バンク物件の紹介など移住に関する相談に対応します。

(1) 空き家等の実態把握 ⇒ ~~施策2 (1)へ~~

本市では、平成30年度に空き家等実態調査を実施し、~~空き家等の所在地や建物の状況等を把握していますが、空き家等を取り巻く状況は日々変化するため、定期的な現地確認や実態把握調査を5年を目途に実施していきます。~~調査等で判明した所有者等には、~~空き家等状態の通知や相談窓口の案内等を行い、空き家バンクへの登録や適正管理を促します。~~

また、空き家等実態調査で把握した情報や所有者等意向調査の結果をデータベースに反映するなど、継続的に蓄積・管理できる仕組みを構築し、効果的な対策を行うための基礎資料として活用を図ります。

（２）市民意識の啓発・醸成

空き家等の発生抑制を推進していくには、住まいが空き家等になった時や空き家等になる前の取組の重要性、管理が不十分な空き家等が周辺にもたらす諸問題について、住民の意識が向上することが必要となります。

そのため、広報等で広く啓発するとともに、固定資産税の納税通知書等を通じて、空き家等に関する情報提供や意識啓発を行います。

また、空き家等の啓発・対策に関するパンフレットの作成や関係団体等と連携した空き家等に関する問題について市民が学習し、問題意識を高めるためのセミナー等を開催します。

（３）既存住宅ストック*の良質化

住宅の耐震性が不十分であると、そのまま住み続けることや住み継ぐことが困難となり、空き家等が発生する要因となる可能性があります。既存住宅の良質化を推進し、将来的な空き家等の発生抑制につなげる必要があります。

本市では、市内に住宅を有する方に対して耐震診断の助成や耐震改修工事の助成を実施してきており、今後も所有者等の取組支援と意識啓発の両面から耐震化の促進を図ります。

■ 施策と主な取組（空き家等の発生抑制）

施策	主な取組
空き家等の実態把握	空き家等実態調査の実施及び所有者等への通知
	空き家等データベースの構築
市民意識の啓発・醸成	広報・ホームページ等への掲載
	空き家等の啓発・対策に関するパンフレットの作成（新規）
	相続などの空き家等に関するセミナー開催（新規）
	固定資産税の納税通知書等を活用した情報提供
既存住宅ストックの良質化	住まいの耐震改修事業 （耐震診断、耐震改修支援等）
相続対策の促進	登記、相続、成年後見制度等の相談会の開催（新規）

（１）空き家等に関する総合窓口の設置と周知

所有者等をはじめ、自治会・住民・移住希望者・起業希望者など、不動産等の相続問題や不動産取得等について、相談先が分からない方のために住宅土地政策課が総合窓口を務め、相談内容により適切な部署等へ繋ぐことにより、所有者等の不安を軽減させます。

また、空き家等に関する総合窓口について広報紙やホームページ等へ掲載し、市役所カウンター等にチラシを配置するなどし、周知を行います。

■空き家等対策に係る主な相談内容と関係部署 ※令和７年度組織体制による

担当部署	関連する業務
住宅土地政策課	・ 空き家等の相談に関する総合窓口 ・ 空き家・空き地バンクに関すること ・ 管理不全な空き家等や特定空き家等に関すること ・ 空き家改修支援事業に関すること ・ 住宅の耐震化に関すること ・ 都市計画、土地利用、景観に関すること
生活衛生課	・ 空き家に係るごみ、臭気、害虫等の生活環境保全に関すること ・ 管理不全な空き地の不法投棄等に関すること ・ ごみの分別、処分などの相談に関すること
商工観光課	・ 空き店舗等を利活用し、新たに事業を開始することに関すること
建設課	・ 道路の構造又は交通に支障を及ぼす恐れのある案件に関すること
水道管理課	・ 空き家の上下水道料金の軽減に関すること（空き家軽減）
各市民局	・ 自治会、市民等からの相談に関すること
税務課	・ 固定資産税に関すること

（２）相続対策の促進

相続に係る登記の放置は、時間の経過とともに権利関係がより複雑、~~より~~不明確になるなど、所有者等の特定が困難になります。

~~今後も増加が見込まれる高齢者世帯や一人暮らしの高齢者等~~相続登記*をはじめ、各種手続きに不安を抱く高齢者世帯等を支援するため、~~法務や不動産の専門家等と連携し、相続の生前対策や相続登記*等についての相談会等の実施や成年後見制度*に関する制度周知などを図ります。~~司法書士会や宅建協会が開催する相談会に協力し、行政が提供できるサービスの広報等を行います。

■ 施策と主な取組（空き家等に関する相談体制の充実と周知）

施策	主な取組
総合窓口の周知	広報・ホームページ等への掲載、チラシの配置 空き家等の啓発・対策に関するパンフレットの作成
専門家と連携した相談会への参加	登記、相続、成年後見制度*等の相談会の検討

施策2 空き家等の適正管理

管理不十分な空き家等は、建築物自体の老朽化だけでなく、周辺の生活環境に悪影響を及ぼし、地域の安全性の低下などの問題を生じさせることになります。空き家等を良好な状態に維持管理することが、空き家等自体の資産価値を維持するだけでなく、地域の豊かな住環境の形成にも寄与します。

そのため、本市では、空き家等の適正管理に係る施策と主な取組について、以下のとおり推進していきます。

(1) 空き家等の実態把握 ⇒ 施策1(1)より

空き家等を取り巻く状況は日々変化するため、本市では、平成30年度に空き家等実態調査を実施し、~~空き家等の所在地や建物の状況等を把握していますが、空き家等を取り巻く状況は日々変化するため、定期的な現地確認や実態把握調査を5年を目途に実施していきます。~~5年毎に空き家等実態調査を実施し、~~空き家等の所在地や建物の状況等を把握しています。~~調査等で判明した所有者等には、空き家等状態の通知や相談窓口の案内等を行い、空き家バンクへの登録や適正管理を促します。

また、空き家等実態調査で把握した情報や所有者等意向調査の結果をデータベースに反映するなど、継続的に蓄積・管理できる仕組みを構築し、効果的な対策を行うための基礎資料として活用を図ります。

さらに、市内の空き家状況を把握し、空き家対策を重点的に推し進める必要があると判断した地区がある場合は、重点地区の指定や取組内容を検討します。

(2) 所有者等や相続人の問題意識と管理意識の向上

空き家等の発生抑制や適切な管理は、所有者等の責任において行われることが前提となるため、管理意識の向上を促す取組が必要となります。また、所有者等意向調査からも所有者等が、空き家等の管理・活用に関する情報提供を求めていることも分かりました。

そのため、広報やホームページ及びチラシ等で広く周知するとともに、固定資産税の納税通知書等を通じて、~~空き家等に関する情報提供~~空き家になるであろう物件を含め、~~空き家の適正管理等に関する周知~~を行うことで、管理意識の向上を図ります。

(3) 所有者等の特定

空き家等の適切な管理を促すために、所有者等を把握する必要があります。所有者等の所在の把握にあたっては、空家法第10条の規定に基づき、市が保有する固定資産税情報等を活用し、所有者等の把握を行うことで、空き家等の適切な管理を促します。

また、放置することで著しく悪影響を及ぼす空き家等で、所有者等の存在が特定できない場合等は、相続財産~~管理人~~清算人制度*等を活用し、適正な管理を推進します。

(4) 空き家等の管理の支援

所有者等意向調査によると、空き家等の維持管理において、所有者等が遠隔地に居住している、年齢や身体的な要因、費用の捻出が困難など、定期的な管理が十分に行えない状況であるとの回答が多くみられます。

本市では、地域の安全性の確保のために、地域が主体になった空き家等管理や活用の取組を支援し、NPO やシルバー人材センターなど空き家等の管理を請け負う業者等と連携し、所有者等に空き家等管理を促すよう推進します。

(5) 管理不全な空き家等の所有者等への助言・指導

空き家等が適切に管理されないまま放置されると、周辺に悪影響を与える空き家等になるおそれがあります。

本市では[空家法に先行して空き家条例を施行し](#)、管理不全な状態と認められる空き家等の所有者等に対して是正を促進してきましたが、これまで以上に空家法や空き家条例の規定に基づき、所有者等に対して助言または指導を行うなど、適正な管理への働きかけを促進します。

(5) 特定空家等の解体・除却の支援 ⇒ 施策4(7)へ

特定空家等と認められる空き家等については、特定空家等に対する措置（後述）に基づいて適切な対策を講じることが必要となります。所有者等意向調査によると、空き家等の解体・除却を考えている方は少数であり、解体費用の負担が困難であるとの回答が多く見られます。

解体・除却については、あくまで所有者等が自主的に行うことを原則としますが、空き家等の周囲の安全・安心な居住環境の確保のため、必要と判断された場合には、特定空家等の解体・除却のための支援を実施します。しかしながら、空き家等の解体・除却の支援は、所有者等の倫理感の欠如を招く懸念があり、慎重な取り扱いが求められます。

■ 施策と主な取組(空き家等の適正管理)

施策	主な取組
所有者等の管理意識の向上	広報・ホームページ等への掲載【再掲】
	固定資産税の納税通知書等の活用【再掲】
	土地管理者等への空き地(遊休地)の適正管理の依頼
所有者等の特定	固定資産税情報の活用等庁内連携 相続財産管理人制度等の活用

空き家等の管理の支援	シルバー人材センターや NPO 等と連携した空き家等管理（新規） 空き家等管理をふるさと納税制度の返礼品に登録（新規）
管理不全な空き家等の所有者等への助言・指導	空家法、空き家条例に基づく運用
特定空家等の解体・除却の支援	老朽危険空き家除却事業

■ 施策と主な取組(空き家等の適正管理)

施策	主な取組
空き家等の実態把握	空き家等実態調査の実施及び空き家管理台帳の整備 重点地区の指定と取組内容の検討
所有者等の管理意識の向上	広報・ホームページ等への掲載 固定資産税の納税通知書等の活用
所有者等の特定	固定資産税情報の活用等庁内連携 相続財産清算人制度等の活用
空き家等の管理の支援	シルバー人材センターや NPO 等と連携した空き家等管理 空き家等管理をふるさと納税制度の返礼品に登録（新規）
管理不全な空き家等の所有者等への助言・指導	空家法、空き家条例に基づく運用

施策3 空き家等の利活用

空き家等の増加を防ぐためには、空き家等を住宅市場で流通させ、適切な利用を促すとともに、地域の実情等に応じた多様な利活用を図ることが必要です。

そのため、空き家等を地域の重要な資源と捉え、まちづくりの観点からの利活用をしていくことで、居住環境の充実や地域コミュニティの形成を図ります。

本市では、空き家等及び跡地の利活用の施策と主な取組について、以下のとおり推進していきます。

(1) 空き家・空き地バンクの活用

本市では、平成 22 年から「宍粟市空き家バンク制度」を開始し、また令和 5 年度から「宍粟市空き地バンク制度」を併設し、一定の効果をあげています。

一方で、所有者等意向調査では、空き家等の利活用に係る課題として、「買いたい人・借りたい人が見つからない」といった意見が多く見られます。

「**宍粟市空き家・空き地バンク**」をさらに充実し、所有者等と利用希望者とのマッチング強化等を図るため、より専門的な助言等が行えるよう**外部団体への委託化も含め、検討します。****宅建業者等との連携を強化していきます。**

宍粟市空き家バンク

【空き家バンクとは】

自治体が運営する空き家等の紹介サービスです。
市ホームページに登録物件の写真、間取り、設備状況などを掲載し、利用希望者とのマッチングを行います。



宍粟市の空き家バンクの成約数は、兵庫県下で最多の成約数になるなど、物件紹介数においても全国トップクラスの空き家バンク制度となっています。

【これまでの取組】

	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計
空き家登録数	12	2	5	4	27	27	39	42	43	211
成約数	0	1	0	0	7	22	21	24	31	106



平成 28 年度に兵庫県下で初めて農地付き空き家の取組を開始。空き家とセットなら 100 m から農地が取得可能。



明治 10 年築の古民家を 0 円で譲渡。宍粟市空き家バンクでは 0 円から価格設定が可能。



市の起業家支援と空き家改修支援を併用し、古民家カフェの開業を支援。

この他にも宍粟市空き家バンクでは、

- ・不動産業者の仲介がなくても空き家バンクに登録可能。
- ・空き家バンクの物件なら、最大 50 万円の空き家改修費用を支援。
- ・すべての物件案内は、市職員が随行し、土日の案内も実施。
- ・市の空き家バンク登録と同時に、全国版空き家バンクにも登録し全国のユーザーへ発信するなどの取組を行っています。

宍粟市空き家・空き地バンク

【空き家・空き地バンクとは】

自治体が運営する空き家等の紹介サービスです。
市ホームページに登録物件の写真、間取り、設備状況などを掲載し、利用希望者とのマッチングを行います。

宍粟市の空き家バンクの成約数は、兵庫県下で上位の成約数になるなど、物件紹介数においても全国トップクラスの空き家バンク制度となっています。



【これまでの取組】

	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	計
空き家登録数	27	37	39	42	43	54	42	46	56	56	65	507
成約数	7	22	21	24	31	34	50	43	41	43	42	358
空き地登録数	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2	6	8
成約数	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0	0	0



明治10年築の古民家を0円で譲渡。宍粟市空き家バンクでは0円から価格設定が可能。



市の起業家支援と空き家改修支援を併用し、古民家カフェの開業を支援。

この他にも宍粟市空き家・空き地バンクでは、

- ・不動産業者の仲介がなくても空き家・空き地バンクに登録可能
- ・空き家バンクの物件なら、最大50万円の空き家改修費用を支援
- ・すべての物件案内は、市職員が随行し、土日の案内も実施
- ・市の空き家バンク登録と同時に、全国版空き家バンクにも登録し全国のユーザーへ発信するなどの取組を行っています

空き家等に関する問い合わせ、ご相談は

☎0790-63-3166

宍粟市役所住宅土地政策課

詳しくはホームページをご覧ください。

🔍 宍粟市空き家・空き地バンク

開庁時間 / 8:30~17:15
(土日祝、年末年始は除く)



（２）移住促進施策との連携

本市では、宍粟市に移住・定住したいという希望を持つ方を支援するため、空き家・**空き地**バンクでの空き家等の紹介、定住**コーディネーター**・**促進員**の設置、中古住宅取得費の補助や空き家改修支援などを行っています。

今後も県や関係団体等と連携し、空き家等を有効活用するため、これらの移住**促進**施策との連携を推進していきます。

（３）地域資源としての多様な利活用(起業支援、地域振興など)

空き家等の利活用にあたっては、現在も個人住居としての利用だけではなく、各種店舗や福祉施設としての活用、学生向けのシェアハウス等に活用されています。

そのため、空き家等を起業支援や地域振興のための資源と捉え、関係団体等と連携を図りながら、空き家等を活用した事業を推進します。

（４）跡地の利活用

空き家等の適正管理を進めることにより、空き家等を解体・除却されても、具体的な活用が見込めない跡地も**でてき発生**し、その場合、雑草の繁茂や害虫の発生等の問題を引き起こします。除却後の跡地についても、所有者等に管理責任があり、引き続き適正管理を促しますが、地域の要望等も踏まえながら、市への寄付や自治会等による利活用の可能性も検討します。

また、現行の空き家・**空き地**バンク制度に「**空き地**」の登録も行い**おいて**、自然豊かな環境でのゆとりあるライフスタイル等を発信することで、空き家**等**や跡地等の利活用を推進します。

■ 施策と主な取組(空き家等及び跡地の利活用)

施策	主な取組
空き家バンクの活用	宍粟市空き家バンクの充実 全国版空き家バンクでの発信 空き家改修補助事業
移住促進施策との連携	定住 コーディネーター の設置 中古住宅取得費補助金 移住者向け住宅ローン(フラット 35 など)
地域資源としての多様な利活用 (起業支援、地域振興など)	宍粟市起業家支援事業 中心市街地の空き店舗の利活用
跡地の利活用	空き地バンクの創設(新規) 市への寄付採納

(5) 新たな取組の検討

兵庫県より「兵庫県空き家等活用促進特別区域(以下、特区という。)」の指定を受けることにより、区域内の空き家に関する建築基準法や都市計画法による規制が緩和され、活用促進を見込むことが可能となり、また、空き家改修に係る県補助金の嵩上げがあるため、特区の申請についても検討していきます。

■ 施策と主な取組(空き家等の利活用)

施策	主な取組
空き家バンクの活用	宍粟市空き家バンクの充実 全国版空き家バンクでの発信 空き家改修補助事業
移住促進施策との連携	移住定住促進員の設置 中古住宅取得費補助金 移住者向け住宅ローン(フラット 35 など)
地域資源としての多様な利活用 (起業支援、地域振興など)	宍粟市起業家支援事業 中心市街地の空き店舗の利活用
跡地の利活用	空き地バンクの充実 市への寄付採納 相続土地国庫帰属制度の活用
兵庫県空き家活用促進特別区域の申請	兵庫県に対する特区申請の検討

施策4 管理不全な空き家等及び特定空き家等に対する措置

「特定空き家等」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き家等をいいます。「管理不全空き家等」とは、そのまま放置すれば「特定空き家等」になるおそれのあるものを言い、**その特定空き家等**いずれの空き家等においても、私有財産であることに鑑み、所有者等自らの責任において、改善及び解決を図ることを原則とした上で、措置を講ずる必要がある場合は、空き家等の管理状況、所有者等や周辺住民の状況、悪影響の範囲と程度、危険等の切迫性を考慮しつつ、**緊急安全措置を含み**、慎重に判断するものとします。

また、**管理不全空き家等**や**特定空き家等**に認定された空き家等の所有者等に対して、管理不全な状態の改善を図るために必要な措置をとるよう「助言・指導」「勧告」を行い、**改善されない特定空き家等については**「命令」「代執行*」等の行政措置を行い、問題の早期解決に努めます。

(1) 必要な調査

(ア) 外観調査

適正な管理がされていない空き家等について通報等があった場合は、早期に外観調査を実施します。

(イ) 所有者等調査

登記簿、住民票、戸籍、固定資産税課税情報、水道使用に関する情報、**介護保険等に関する情報、郵便局の転送情報、電力会社の請求先情報**等により、所有者や相続人、管理者などを調査します。

(ウ) 立入調査

外観調査の結果、危険性が高いと思われる空き家等について、立入調査を実施し、詳細な調査を行います。

(2) 特定**空き家**等の判断

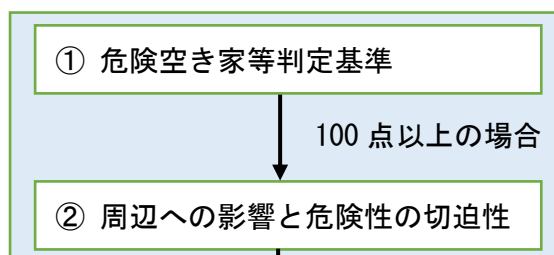
特定**空き家**等に該当するか否かの判断については、国土交通省の「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」を踏まえて宍粟市の判定基準にて判断します。

判定基準は、空き家等の「倒壊等による第三者への危険性を判定する建物の不良度判定基準」と「衛生、景観、その他生活環境に係る判定基準」の2つの判定基準によりそれぞれ判定し、特定**空き家**等候補の抽出を行います。

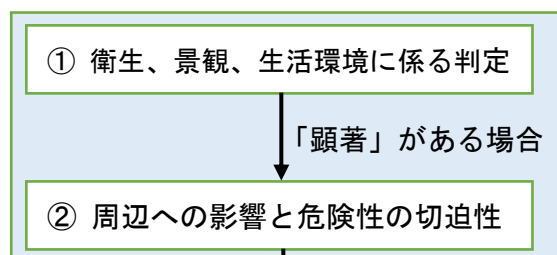
また、「**管理不全空き家**」の評価方法については、**指針が示された後にそれを参考に宍粟市の判定基準を作成し判断・指導していきます。**

■ 宍粟市特定**空き家**等の判定基準の考え方

A 建物の不良度判定（23 ページに記載）



B 生活環境判定（24 ページに記載）



危険性が高い

特定**空き家**候補

A 建物の不良度判定

①危険空き家等の判定基準

設定区分	評価項目	標定内容	判定	評点	最高評点
1	構造一般の程度	基礎	(1) 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
			(2) 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	
2	構造の腐朽又は破損の程度	基礎、土台、柱又ははり	(1) 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
			(2) 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	
			(3) 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があるもの	100	
		外壁	(1) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	
			(2) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の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	(1) 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15	
			(2) 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たれ下がったもの	25	
			(3) 屋根が著しく変形したもの	50	
3	防火上又は避難上の構造の程度	外壁	(1) 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	30
			(2) 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	
		屋根	屋根の可燃性材料でふかれているもの	10	
4	排水設備	雨水	雨樋がないもの	10	10
合計				点	185

②周辺への影響と危険性の切迫性

周囲への危険	危険性
前面道路・隣地に当該建物の高さ以上離れている	危険性（小）
前面道路・隣地に当該建物の高さ以上離れていない	危険性（中）
通学路・多数利用施設等に当該建物の高さ以上離れていない	危険性（大）

■特定空き家等候補の判断

	危険性（小）	危険性（中）	危険性（大）
100点未満	空き家等 （要経過観察）	空き家等 （要経過観察）	管理不全な空き家等※
100点以上	管理不全な空き家等	特定空き家等候補	特定空き家等候補

※管理不全な空き家等

空家法で定める特定空き家等の状態までは至らない空き家等であるが、周辺の生活環境等に著しい悪影響を及ぼすおそれのある状態になる可能性があるため、早い段階から助言指導を行い、その解消を図っていくこととします。

B 生活環境判定

①衛生、景観、その他生活環境に係る判定

設定区分	確認内容	判定		
衛生	吹付け石綿等が飛散し、暴露する可能性が高い	無し	軽微	顕著
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出や臭気が発生している	無し	軽微	顕著
	排水等の流出による臭気が発生している	無し	軽微	顕著
	ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生している	無し	軽微	顕著
景観	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている	無し	軽微	顕著
	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている	無し	軽微	顕著
	看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている	無し	軽微	顕著
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	無し	軽微	顕著
	敷地内にゴミ等が散乱、山積みしたまま放置されている	無し	軽微	顕著
その他周辺の生活環境	立木の腐朽・倒壊・枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている	無し	軽微	顕著
	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている	無し	軽微	顕著
	動物による鳴き声や臭気が発生している	無し	軽微	顕著
	多数のねずみ、はえ、蚊、シロアリ等が発生している	無し	軽微	顕著
	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状態で放置されている	無し	軽微	顕著
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、建物からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。	無し	軽微	顕著
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している	無し	軽微	顕著
衛生、景観、その他の生活環境に係る判定		Aランク (全て無し)	Bランク (軽微あり)	Cランク (顕著あり)

②周辺への影響と危険性の切迫性

周囲への危険	危険性
前面道路・隣地に当該建物の高さ以上離れている	危険性（小）
前面道路・隣地に当該建物の高さ以上離れていない	危険性（中）
通学路・多数利用施設等に当該建物の高さ以上離れていない	危険性（大）

■特定空家等候補の判断

	危険性（小）	危険性（中）	危険性（大）
Aランク	空き家等 (要経過観察)	空き家等 (要経過観察)	空き家等 (要経過観察)
Bランク	空き家等 (要経過観察)	空き家等 (要経過観察)	管理不全な空き家等
Cランク	管理不全な空き家等	特定空家等候補	特定空家等候補

（３）特定空き家等の認定の手続

建物の不良度判定及び生活環境判定により、特定空き家等候補に該当する判定結果となった場合は、内部組織において特定空き家等に該当するか否かの協議を行い、必要に応じて中央市空き家等対策協議会に意見を求め、市長が認定を行います。

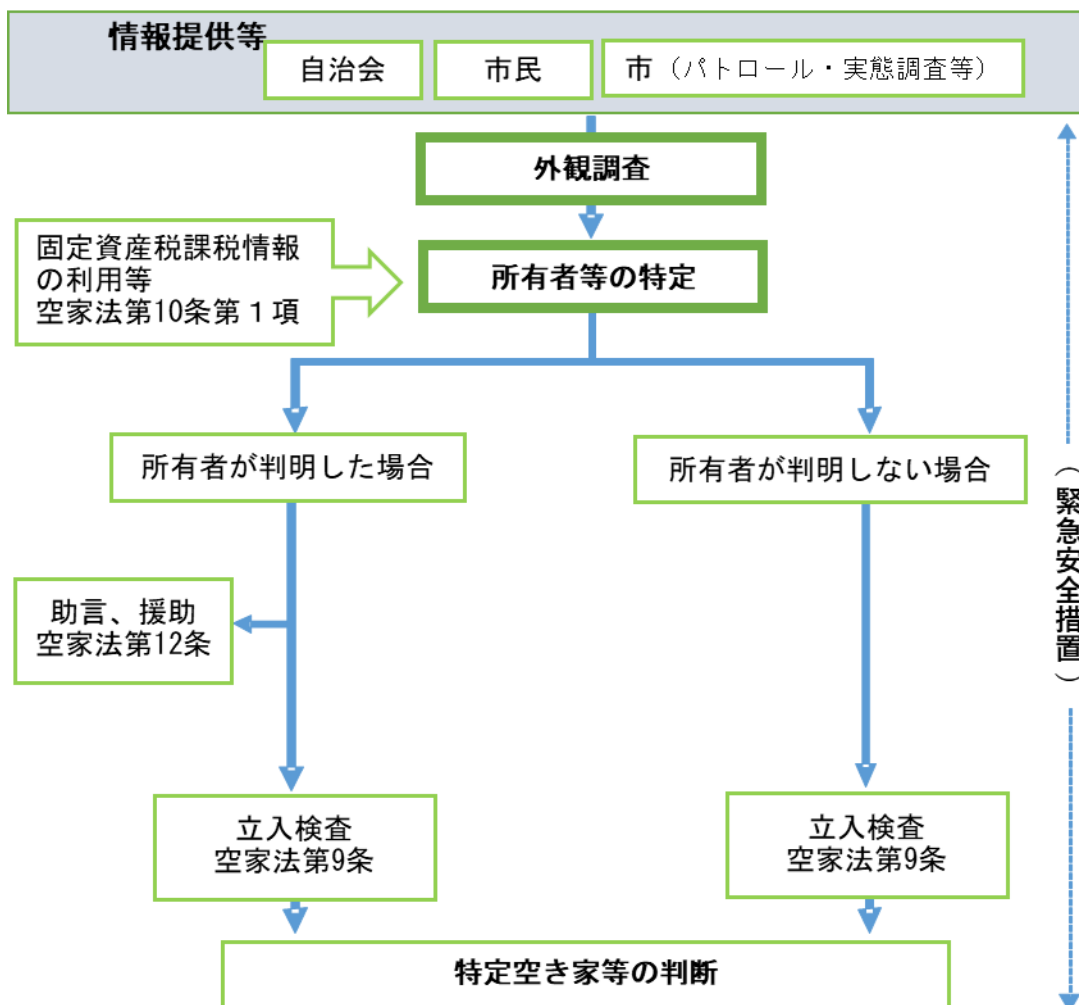
（４）緊急安全措置

管理不全な空き家等や特定空き家等となった空き家等は、その所有者等が自ら是正することが原則ですが、緊急に周辺住民や通行人の安全を確保する必要がある場合などに必要最低限の措置を講じることができるよう条例に規定し、市民の安全を確保します。

（５）空き家等に対する措置の流れ

空き家等に対する措置の流れについては、次のとおり進めるものとします。

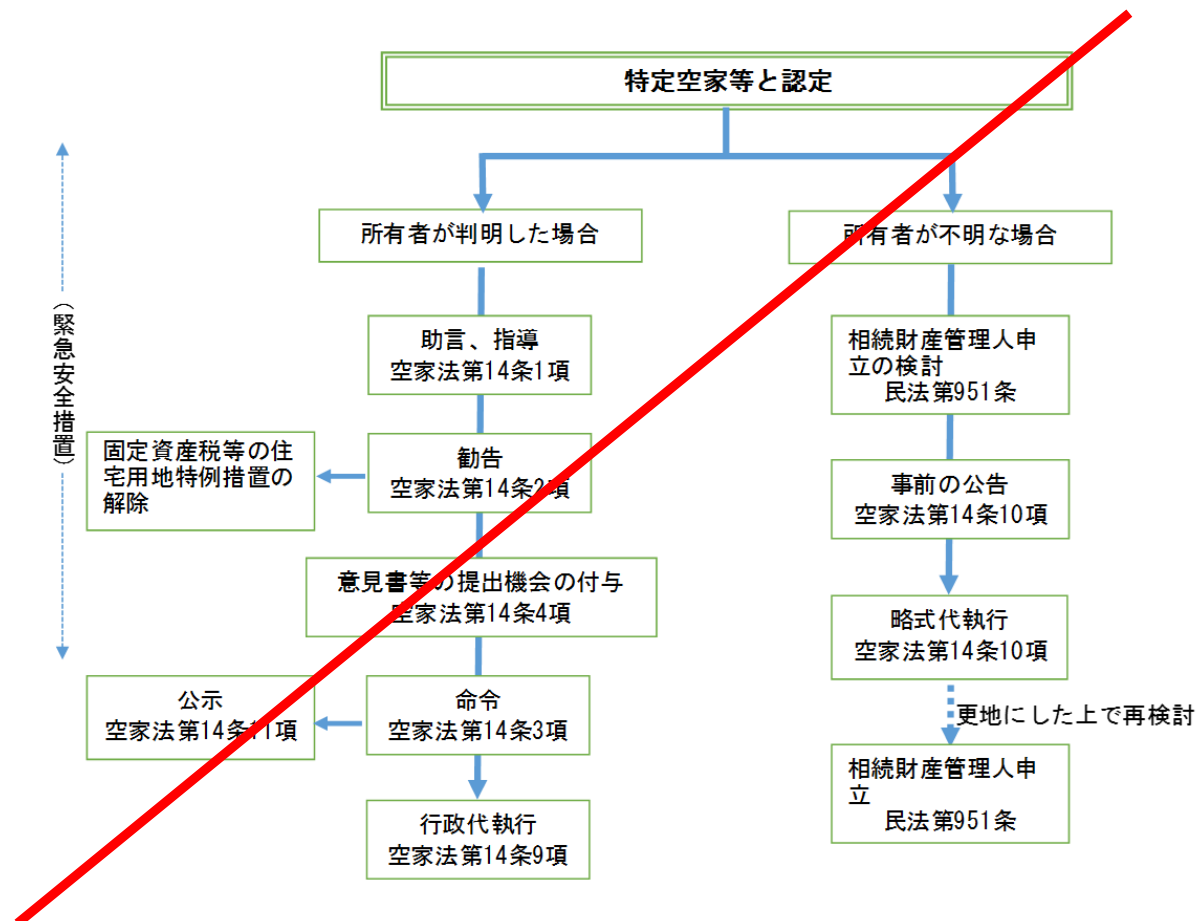
■空き家等に対する措置に関するフロー図



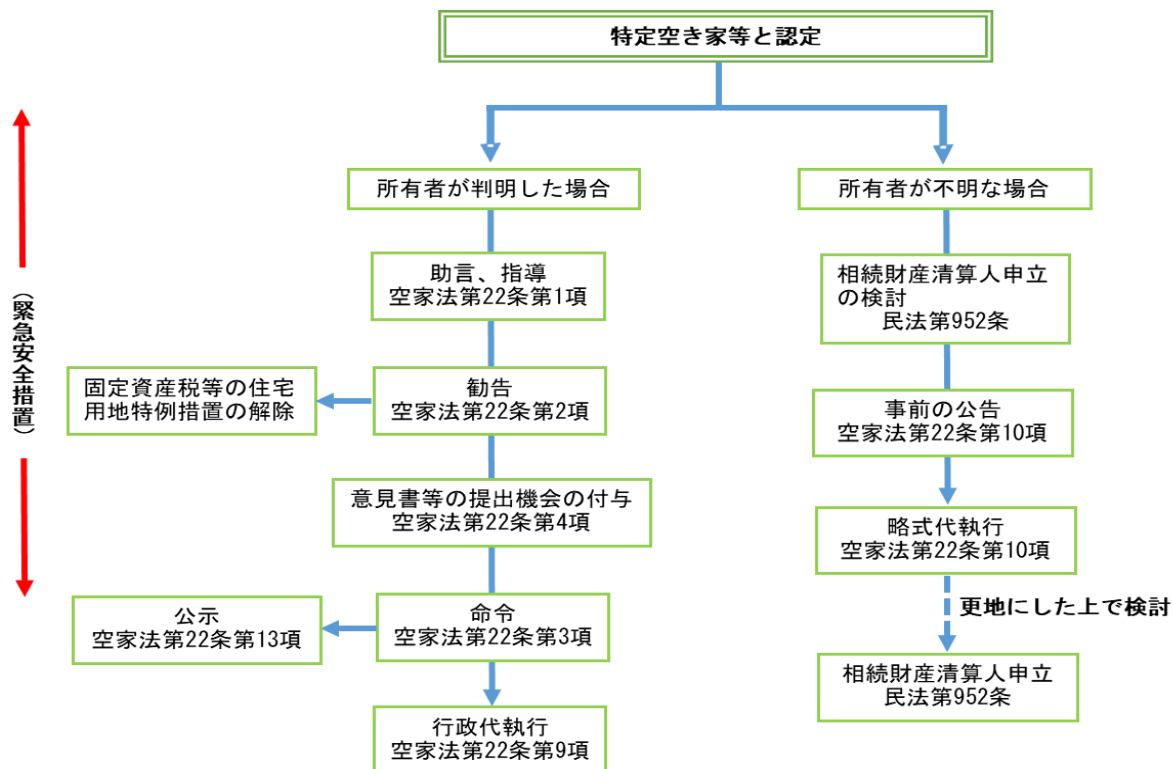
(6) 特定空き家等に対する措置の流れ

特定空き家等に対する措置の流れについては、次のとおり進めるものとします。

■ 特定空き家等に対する措置に関するフロー図



■特定空き家等に対する措置に関するフロー図



※固定資産税等の住宅用地特例措置とは

住宅やアパート等の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、その税負担を特に軽減する必要から課税標準の特例措置が設けられています。

- ・住宅1戸当たり200㎡までの部分…課税標準額は評価額の1／6になります。
- ・住宅用地で200㎡を超える部分……課税標準額は評価額の1／3になります。

（7）特定空き家等の解体・除却の支援 ⇒施策2（5）より

管理不全な空き家等については、適切な対策を講じることが必要となりますが、解体・除却については、あくまで所有者等が自主的にを行うことを原則としますが、空き家等の周囲の安全・安心な居住環境の確保のため、特定空き家に該当すると認定された場合には、解体・除却のための支援を実施します。しかしながら、空き家等の解体・除却の支援は、所有者等の倫理感の欠如を招く懸念があり、慎重な取り扱いが求められます。

（8）新たな取組の検討

所有者等意向調査によると、「空き家等の解体費用の負担が困難であることや跡地の利用を考えていない」との回答が多く見られ、空き家等の解体・除却を考えている方は少数です。これは、管理不全な空き家等を増加させる原因につながることから、国・県の動向を踏まえつつ、一定の基準を満たす空き家等の解体に対する支援を検討します。

■ 施策と主な取組(管理不全な空き家等及び特定空き家等に対する措置)

施策	主な取組
特定空き家等の解体・除却の支援	特定空き家等除却事業補助金
管理不全な空き家等の解体・除却の支援	補助金の新設についての検討（新規）

(9) その他の法令による措置

空き家等に対しては、空家法のほか、関係する諸法令により対応できる場合があります。状況によっては、複数の法令を組み合わせることも考えられます。法令により、目的、措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、対象となる空き家等について、その状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断することになります。

建築基準法による勧告・命令（第9条、第10条）	・違反建築物については、除却、移転、改築、使用禁止、制限等を命令できる。（第9条第1項） ・劇場、映画館等の特殊建築物や一定規模以上の事務所等であつて、放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある既存不適格建築物等について、除却、移転、改築等を勧告できる。勧告に従わない場合、命令できる。（第10条第1項、2項） ・著しく保安上危険であり、または著しく有害な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却、移転、改築等を命令できる。（第10条第3項） ・いずれも、措置を講じないとき等は代執行できる。（第9条第12項、第10条第4項）
消防法による命令（第3条）	・屋外において火災の予防に危険であると認める物件等について、除去等の措置を命令できる。 ・措置を講じないとき等は代執行できる。
廃棄物処理法による命令（第19条の4、第19条の7）	・ごみや産業廃棄物の不法投棄により生活環境の保全上支障がある場合、支障の除去、防止に必要な措置を命令できる。措置を講じないとき等は代執行できる。
道路法による命令（第44条）	・交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物等に対し、危険を防止するため必要な措置を命令できる。措置を講じないときは代執行できる。
景観法による命令（第70条）	・形態意匠が景観地区における良好な景観の形成に著しく支障があると認められる既存不適格建築物に対し、形態意匠の制限に適合するために必要な改築、模様替等の措置を命令できる。
空家等対策の推進に関する特別措置法の施行に伴う改正地方税法の施行	・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）の規定に基づき、市町村長が特定空家等の所有者等に対して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した場合は、当該特定空家等に係る敷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することとする。

第4章 空き家等対策の推進体制

4-1 推進体制の整備

(1) 市の組織

空き家等に関する法令は多岐にわたっており、対応のあり方も状況により異なります。このため、相談窓口を一本化し、庁内で横断的に空き家等の情報を共有するとともに、可能な措置又は必要な措置などについて協議を行い、連携を強化し対策に取り組めます。

■空き家等対策に係る主な関係部署と役割

※令和元年度組織体制による

担当部署	関連する業務
ひと・はたらく課	・ 空き家等対策の総括 ・ 空き家等の総合相談 ・ 空き家・空き地バンクの運営 ・ 空き家改修支援事業 ・ 中心市街地の空き店舗等の利活用 ・ 空き家等対策計画の策定及び変更 ・ 空き家等の発生の予防 ・ 空き家等調査、データベース管理
都市整備課	・ 特定空家等に対する措置 ・ 住宅の耐震化に関すること ・ 都市計画、土地利用、景観に関すること
環境課	・ 特定空家等に対する措置 ・ 管理不全の空き地に関すること ・ 雑草、ゴミ、臭気、害虫等の生活環境保全に関すること ・ ごみの分別、処分などの相談に関すること
消防防災課	・ 特定空家等に対する措置 ・ 防犯、防災に関すること ・ 火災予防に関すること
建設課	・ 道路の構造又は交通に支障を及ぼす恐れのある行為に関すること
各市民局	・ 自治会、市民等からの相談
税務課	・ 空き家等の所有者等の確認（固定資産情報台帳） ・ 特定空家等の住宅用地特例措置
市民課	・ 空き家等の所有者等の確認（戸籍、住民基本台帳）

■ 空き家等対策に係る主な関係部署と役割

※令和 7 年度組織体制による

担当部署	関連する業務
住宅土地政策課	・ 空き家等対策の総括 ・ 空き家等の総合相談 ・ 空き家・空き地バンクの運営 ・ 特定空き家等に対する措置 ・ 空き家改修支援事業 ・ 住宅の耐震化に関すること ・ 空き家等対策計画の策定及び変更 ・ 空き家等の発生の予防 ・ 空き家等調査、データベース管理 ・ 都市計画、土地利用、景観に関すること
生活衛生課	・ 空き家に係るごみ、臭気、害虫等の生活環境保全に関すること ・ 管理不全な空き地の不法投棄等に関すること ・ ごみの分別、処分などの相談に関すること
危機管理課	・ 空き家に係る防犯、防災に関すること ・ 火災予防に関すること
商工観光課	・ 空き店舗等を利活用し、新たに事業を開始することに関すること
建設課	・ 道路の構造又は交通に支障を及ぼす恐れのあることに関すること
水道管理課	・ 空き家等の所有者等の確認（契約者等情報の内、居所や連絡先に関すること） ・ 空き家の上下水道料金の軽減にすること（空き家軽減）
各市民局	・ 自治会、市民等からの相談に関すること
税務課	・ 空き家等の所有者等の確認（固定資産情報台帳）に関すること ・ 特定空き家等の住宅用地特例措置に関すること
市民課	・ 空き家等の所有者等の確認（戸籍、住民基本台帳、国民健康保険等情報の内、居所や連絡先に関すること）
高年福祉課	・ 空き家等の所有者等の確認（介護保険等情報の内、居所や連絡先に関すること）
社会福祉課	・ 空き家等の所有者等の確認（生活保護等情報の内、居所や連絡先に関すること）

（２）空き家等対策協議会

空き家等対策協議会は、市長、学識経験者、市民、関係機関等で構成され、空き家等対策計画の作成及び変更並びに実施、空き家等に関する対策の推進に関し、市長が必要と認めることについて協議します。

計画策定後は、施策の進捗状況について適時協議会に報告し、計画の進行管理を行います。

（３）地域・関係機関との連携

計画の推進、空き家等対策の着実な実施のためには、地域や関係機関との連携が不可欠です。空き家等の所有者等を含め、各主体がそれぞれの役割を認識し、状況に応じた対策

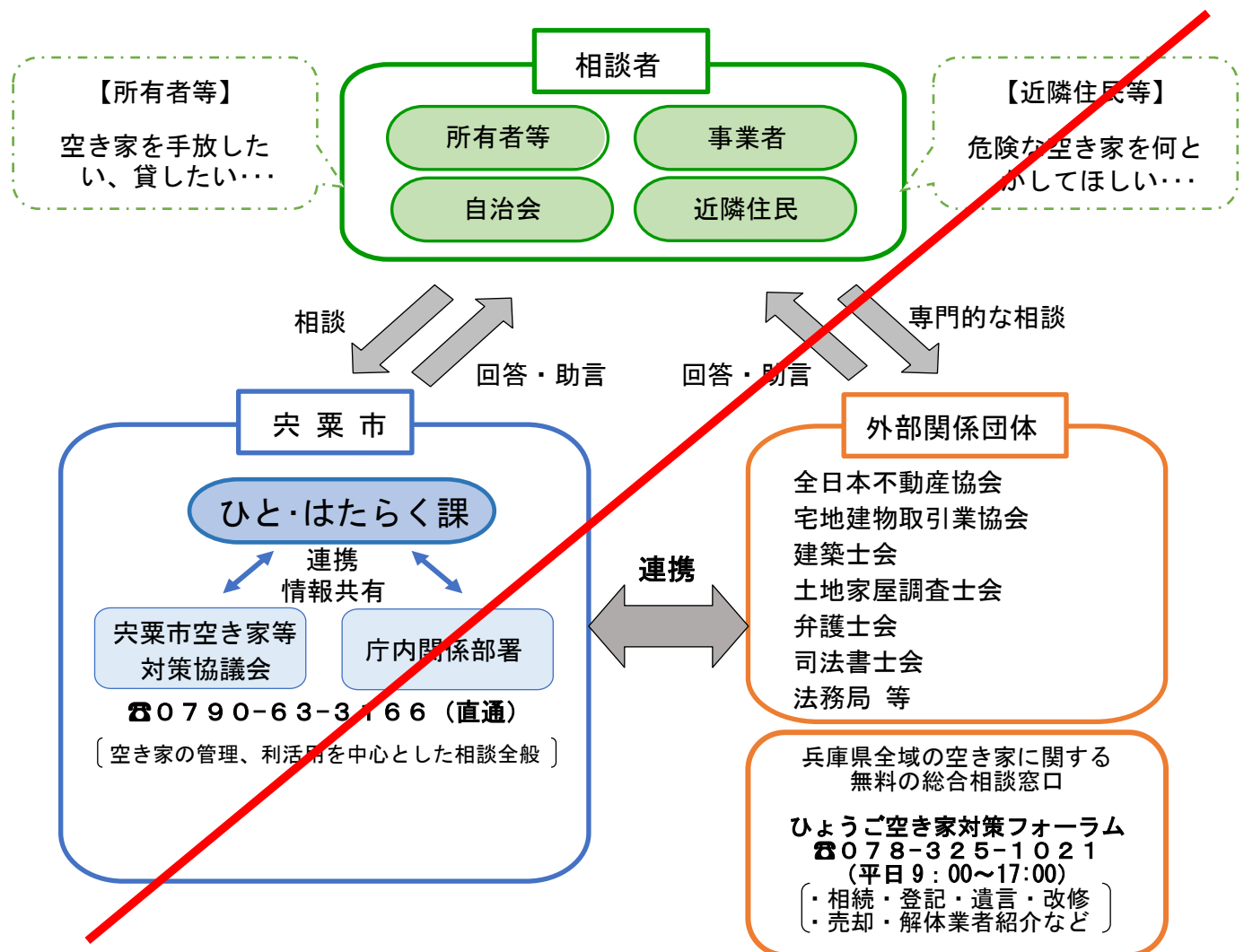
を講じることが重要となります。空き家等の適切な管理は所有者等の責任であることを原則としつつ、近隣住民や地域団体等の協力を得て、市が施策を推進することとします。

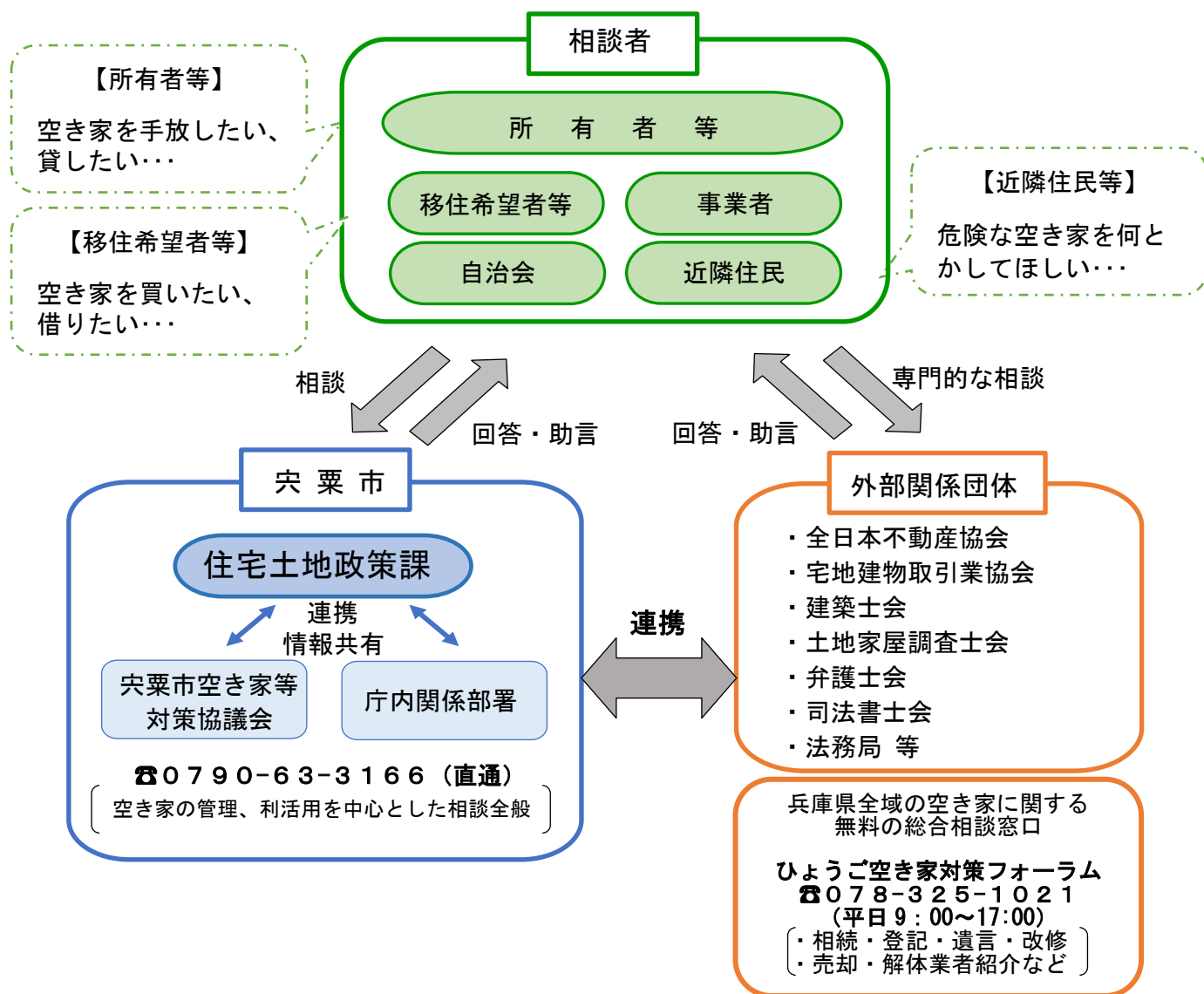
また、空き家等の発生の抑制、利活用の促進、管理不全の解消の各段階において、必要に応じて専門家の助言、事業者の協力を得るとともに、警察、消防、法務局その他の関係機関と連携して空き家等の適切な管理を促進します。

4-2 相談窓口と連携体制の構築

空き家等の問題は多岐にわたることから、**ひと・はたらく課**住宅土地政策課に空き家等に関する相談窓口（**総合窓口**）を設け、その他関連する措置・対応については庁内関係部署で連携して対応します。

しかしながら、今後ますます空き家等をめぐる相談等は複雑多岐に**わたってきますので、わたることが予想されるため**、専門的な相談が可能となるよう空き家・**空き地**バンクの外部**委託連携を深めること**と合わせ、外部関係団体での相談体制の整備を検討します。





(情報提供様式)

年 月 日

宍粟市長 様

住 所

氏 名

電 話

空き家等に関する情報提供書

宍粟市空き家等対策計画に基づき、管理不全な空き家等の情報を提供します。

空き家等の所在地	宍粟市		
空き家等となった時期	1 判明 (年) 2 不明		
空き家等の概要	用途	1 専用住宅 2 長屋住宅 3 共同住宅 4 併用住宅 5 店舗等・事務所等 6 その他 ()	
	構造	1 木造 2 非木造 ()	
	階数	1 一階建 2 二階建 3 三階建以上 4 その他 ()	
空き家等の状態	外壁	1 著しく損傷 2 一部損壊 3 損壊なし 4 判定不能	
	屋根・軒	1 著しく損傷 2 一部損壊 3 損壊なし 4 判定不能	
	建物の傾斜	1 傾斜あり (影響あり) 2 傾斜あり (影響なし) 3 傾斜なし 4 判定不能	
	門・柵・堀等	1 著しく損傷 2 一部損壊 3 損壊なし 4 設置なし 5 判定不能	
	敷地管理状況	1 雑草繁茂・モノ散乱 2 良好 3 判定不能	
その他の情報	所有者情報	氏 名	
		住 所	
		連絡先	
	その他 (建物等の具体的な状況、その他周囲に与える支障や悪影響など)		

備考

「空き家等の概要」及び「空き家等の状態」の欄は、該当する番号を○で囲んでください。

4-3 計画の進行管理

計画期間において施策の推進を図るとともに、計画の進捗状況や社会情勢の変化等を把握して、成果を検証しながら計画内容を見直します。

今計画期間中の数値目標として、第一に相談体制の充実を掲げ、相談機会を増やす取組や相談体制を充実させる取組を推進し、空き家バンクへの登録に繋げていくことで、空き家等の適正管理、発生抑制を図ることとします。

(1) 数値目標

分類	指標	単位	実績 (平成30年度)	目標 (令和7年度)
相談体制の充実	相談窓口来所等相談 件数	件/年	50	100
利活用	空き家バンクの登録 件数	件/年	43	60

(参考数値)

空き家等対策に関連する数値	実績 (平成30年度)
住宅・土地統計調査による空き家率	17.4%
第三者に危害を与える可能性のある空き家等数 (H30 空き家等実態調査 D判定の空き家等)	150 戸
空き家バンク取引成立数	31 件
危険空き家除却支援件数 (H27 からの累計)	7 件
自治会等からの危険空き家等の情報提供から解 決に至った件数 (H27 からの累計)	18 件

(1) 数値目標

分類	指標	単位	実績 (令和6年度)	目標 (令和17年度)
相談体制の充実	相談窓口来所等相談 件数	件/年	114	120
利活用	空き家バンクの登録 件数	件/年	65	60

(※表記しないが、相談目標は、実績+α。空き家バンク登録目標⇒R5のA判定211、B判定268 計479÷500で 500÷10年=50+10で60とした。)

(参考数値)

空き家等対策に関連する数値	実 績	
住宅・土地統計調査による空き家率	令和5年度	18.4%
第三者に危害を与える可能性のある空き家等数 (R5 空き家等実態調査 D判定の空き家等)	令和5年度	100戸
空き家バンク取引成立数	令和6年度	42件
	平成22年度からの累計	359件
空き地バンク取引成立数	令和6年度	0件
	令和5年度からの累計	0件
特定空き家等除却支援件数	平成27年度～令和6年度	29件
自治会等からの危険空き家等の情報提供から解決に至った件数	平成27年度～令和6年度	53件

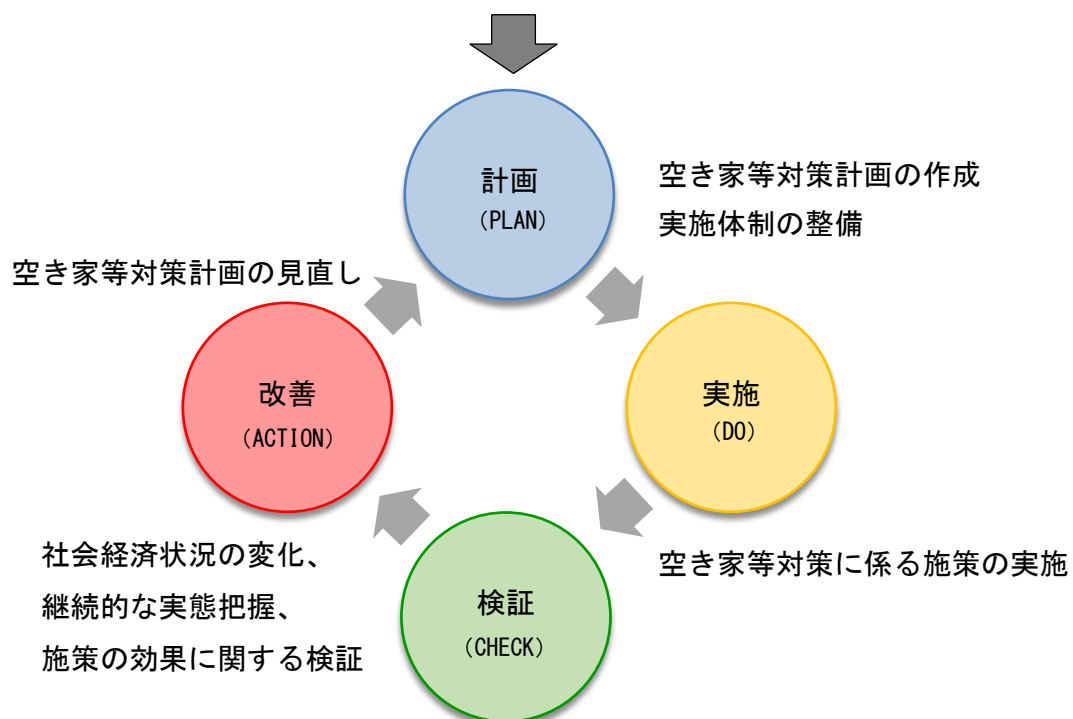
(2) PDCAの考え方

本計画に掲げる施策の実施状況を確認するため、数値化できる評価指標を設定し、計画の進行管理に役立てるとともに、Plan（計画）— Do（実施）— Check（評価）— Action（改善）の考え方に基づく継続的な評価・改善を行います。

空家法は、~~施行から5年を経過したときに見直すこととされており、令和2年（2020年）—令和5年12月に改正施行されましたが、5年を経過したときに見直すことを検討するとされており、令和10年（2028年）~~を目途に所要の検討が行われるものと見込まれます。

本市においては、宍粟市空き家等対策協議会に適宜、状況等を報告し意見を求めるとともに、~~令和12年度（2030年度）に中間検証を行い必要な項目の修正を行うこととし計画の最終年度である令和7年度（2025年度）—令和17年度（2035年度）~~にはPDCAによる評価を行い、空き家等に係る社会状況、施策の進捗状況、課題等を見極めることとし、計画の見直しを行います。

宍粟市第2次総合計画等の上位・関連計画との整合





空き家等の適正管理できていますか？

空き家等を適正に管理するにはこんな作業が必要です。できているか、できそうか、チェックしてみましょう。管理する場合はすべてのチェック欄に「✓」がつくようにしましょう。できない場合は、専門の業者等に相談してみましょう。

☒ 実施している場合にはチェックをしてください

☐ 通気・換気

月に1回程度、家を開け空気の入れ替えをしている。

☆家を閉め切ったままにしておくと、室内に湿気がこもり、家が傷みます。

☐ 通水（給水・排水）

月に1回程度すべての蛇口を開放したり、トイレの水を流したりしている。

☆定期的に通水しないと、サビ・悪臭・虫の発生の原因となります。

☐ 電気・ガス

ブレーカーやガスの元栓を確認している。または電気・ガスを止めている。

☆漏電で火災が発生した場合、失火責任が問われる可能性があります。

☐ 内観

定期的に雨漏りによるしみなどができていないか確認している。

☆雨漏りしていると構造部にも傷みが発生し、家の劣化が進んでしまう可能性があります。

☐ 外観

定期的に外壁塗装の損傷や木部の腐食・鉄部の腐食などがなければ確認している。

☆外部の劣化を放置すると、家全体の劣化につながり、安全性に影響がでます。

☐ 庭木・雑草

定期的に剪定・除草している。

☆適正に管理しないと、枝や落ち葉・虫の発生などにより近隣に迷惑をかけます。

☐ 郵便物

ポスト内の整理や指定先への転送手続きをしている。

☆郵便物がたまることで空き家と分かり、不審者の侵入等による事件等が起こる可能性があります。

☐ 有事後の巡回

地震や台風等の後に、被害状況の確認を行っている。

☆被害にあっている場合は適正な処理を行わないと、家や近隣の安全が保たれない可能性があります。

☐ 自治会との連絡

空き家で何かあった場合に地域の人から所有者に連絡が取れる状況を整えている。

☆緊急の場合を考慮して、自治会へ管理者の連絡先を伝えましょう。近隣等に迷惑をかけることなどを

参考資料

1 用語集

番号	用語	説明	頁
1	空き家バンク	主に自治体等が空き家等の有効活用を通して、移住・定住促進による地域の活性化を図ることを目的に、空き家等情報をホームページ上などで提供する仕組みのこと。	1
2	総合計画	地方自治体の全ての計画の基本となり、地域づくりの最上位に位置づけられる計画のこと。長期展望を持つ計画的、効率的な行政運営の指針が盛り込まれ、「基本構想」とこれに基づく「基本計画」及び「実施計画」からなる。本市では、平成 28 年に「宍粟市第 2 次総合計画」を策定している。	2
3	都市計画マスタープラン	都市計画法第 18 条の 2 に規定される「市町村の都市計画に関する基本的方針」として定めるもので、都市の将来像や都市づくりの方針等を示す計画のこと。	2
4	過疎地域自立促進計画	過疎地域の指定を受けた市町村は、過疎法の規定に基づき、市町村議会の議決を経て「過疎地域自立促進計画」を定めることができ、この計画に基づく事業推進にあたっては、過疎対策事業債や補助金の活用といった財政上の特例措置を受けることができる。	2
5	シェアハウス	1 つの住居を複数人で共有して暮らす賃貸物件。	4
6	国勢調査	統計法に基づき、総務大臣が国勢統計を作成するために、「日本に居住している全ての人及び世帯」を対象として実施される、国の最も重要かつ基本的な統計調査のこと。5 年ごとに実施され、最新の調査は、平成 27 年に実施された。	5
7	国立社会保障・人口問題研究所	厚生労働省に所属する国立の研究機関で、人口や世帯の動向を捉えるとともに、内外の社会保障政策や制度についての研究を行う機関。	5
8	耐震化基準	建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準のこと。1981 年（昭和 56 年）5 月までの建築確認において適用されていた基準を旧耐震基準といい、旧耐震基準の木造住宅は大規模地震の際に倒壊の危険性が高いとされている。	8
9	住宅ストック	居住の有無に関係なく、国内に建築されている既存の住宅のこと。	16
10	耐震改修	昭和 56 年 5 月以前に建築確認を受けた建物のうち、現行基準に照らして耐震性能が劣るものについて、改修工事を行い現行基準に適合させること。	16
11	相続登記	被相続人が亡くなり、建物や土地などの不動産名義を相続人へ名義変更すること。	16
12	成年後見制度	判断能力の不十分な方々を保護・支援する制度で、大きく分けると、法定後見制度と任意後見制度の 2 つがある。後見人等が本人の利益を考えながら、本人を代理して契約などの法律行為を行う制度。	16
13	相続財産管理人制度	相続人の存在、不存在が明らかでないときに、家庭裁判所は、申立てにより、相続財産の管理人を選任し、被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させる制度。	17
14	代執行	国や自治体などの行政機関の命令に従わない人に対し、その本人に代わって行政機関が強制的に撤去や排除を行うこと。他の手段では実現困難で、それを放置することが、著しく公益に反すると認められる場合に代執行できると定められている。要した費用は、所有者等に請求する。	21

2 宍粟市空き家等対策協議会（令和元年7月から令和3年3月）

（敬称略・順不同）

名 前	所属等
会長 安枝 英俊	兵庫県立大学環境人間学部 准教授
副会長 栗田 尚樹	(一社)兵庫県宅地建物取引業協会 西播磨支部幹事 NPO 法人しろう空き家サポートセンター代表
有田 玲子	有田法律事務所 宍粟市顧問弁護士
山本 正幸	宍粟市連合自治会長会代表
井口 明則	公募委員
加藤 智子	公募委員
琴地 おかり	公募委員
名畑 浩一	宍粟市 産業部長

2 宍粟市空き家等対策協議会（令和7年6月から令和9年3月）

（敬称略・順不同）

名 前	所属等
会長 安枝 英俊	兵庫県立大学環境人間学部 教授
副会長 栗田 尚樹	（一社）兵庫県宅地建物取引業協会 西播磨副支部長
有田 玲子	有田法律事務所 宍粟市顧問弁護士
水口 正己	宍粟市連合自治会長会代表
井口 明則	公募委員
井元 智子	公募委員
中林 久美子	公募委員
樽本 勝弘	宍粟市 建設部長

●以降、『空家法』 & 『条例』 を列記。