

宍粟市空き家等対策計画

令和2年4月

宍 粟 市

はじめに

近年、少子高齢化の進展や本格的な人口減少社会の到来により、全国的に空き家が増加し、特に適切な管理が行われていない空き家については景観、防災、衛生などのさまざまな面で周辺的生活環境に悪影響を及ぼしており、社会問題となっております。

このような状況の中において、平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されたところです。

本市におきましては、法の施行に先がけ、平成 22 年に空き家バンク制度の開始、平成 26 年には「宍粟市空き家等の対策に関する条例」を施行し、管理不全な空き家の除却支援などの空き家対策に積極的に取り組み、安全安心なまちづくりの推進に努めてきました。

そして、この度、空き家等に関するさまざまな課題を解決するため、令和元年 7 月に設置した「宍粟市空き家等対策協議会」での議論を経て、宍粟市空き家等対策計画を策定いたしました。

今後は、この計画に基づく空き家等対策を着実に実施し、市民の安全かつ安心な生活環境を確保するため、空き家の適正な管理を推進するとともに、地域活性化の有効な資源として空き家を捉え、各施策とも連携を図りながら、定住人口及び交流人口の増加をめざし、積極的な利活用に取り組んで参りますので、市民の皆様のより一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

最後に、本計画の策定にあたり、貴重なご意見、ご提案を賜りました宍粟市空き家等対策協議会の委員の皆様をはじめ、ご協力をいただきました関係各位に心から感謝申し上げます。

令和 2 年 4 月

宍粟市長 福元 晶三

目次

第1章 計画の概要	1
1-1 計画の背景と目的	1
1-2 計画の位置づけ	2
1-3 計画の期間	2
1-4 計画の対象	3
1-4-1 対象とする空き家等の種類	3
1-4-2 対象とする地区	3
コラム	4
第2章 空き家等を取りまく現状と課題	5
2-1 人口等の現状	5
2-2 空き家等の現状	6
2-2-1 住宅・土地統計調査における空き家率の推移	6
2-2-2 空き家等実態調査から見た現状	7
2-2-3 所有者等意向調査から見た現状	8
2-3 空き家等の現状と課題	11
2-3-1 空き家等の現状	11
2-3-2 空き家等対策を進める上での課題	12
コラム	13
第3章 計画の基本方針	14
3-1 基本方針	14
3-2 空き家等対策の具体的な施策	15
空き家等の発生抑制	15
空き家等の適正管理	17
空き家等の利活用	18
特定空家等に対する措置	21
コラム	28
第4章 空き家等対策の推進体制	29
4-1 推進体制の整備	29
4-2 相談窓口と連携体制の構築	30
4-3 計画の進行管理	31
コラム	33
参考資料	35
用語集	35
宍粟市空き家等対策協議会委員名簿	36
空家等対策の推進に関する特別措置法	37
宍粟市空き家等の対策に関する条例	41

※宍粟市空き家等対策計画における「空家」と「空き家」の使い分けについて

「空家」と「空き家」は同義であり、「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」、「特定空家等」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。

※本文中に「*」がある用語については、用語集に解説があります。

第 1 章 計画の概要

1-1 計画の背景と目的

近年、地域における人口減少・少子高齢化の進展や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化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。こうしたなか、適切に管理されない空き家等は、防災・防犯上の安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など地域の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあります。

このような問題に対応するため、国においては、地域住民の生活環境の保全と地域活性化に資する空き家等の活用促進を柱として、「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。）を平成 26 年 11 月に公布し、平成 27 年 5 月に全面施行しました。この中で、市町村においては、「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じるよう努めること」（空家法第 4 条）とされています。

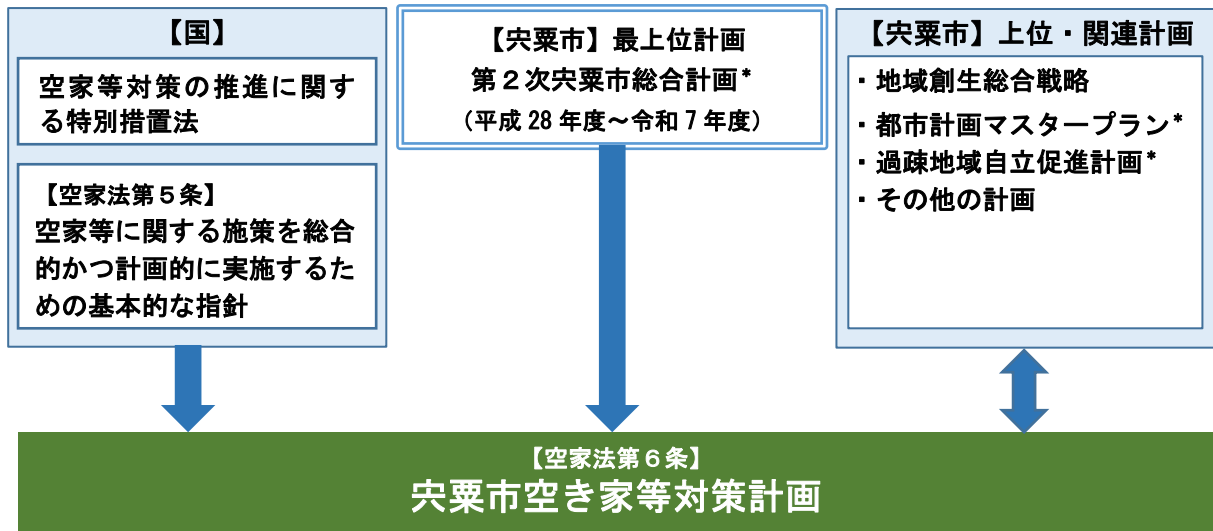
本市においては、国の動きに先行し平成 22 年に「空き家バンク制度*」の開始、平成 26 年には、「宍粟市空き家等の対策に関する条例」（以下、空き家条例）を施行するなどの空き家等対策に取り組み、市民の安全安心なまちづくりの推進に努めてきました。しかしながら、今後、人口減少や高齢化の進展等に伴い、さらなる空き家等の増加が予想されるため、国・県・関係団体等との連携のもと、空き家等の発生抑制、適正管理、利活用、特定空き家等に対する措置といった対策が一段と重要になります。

本計画は、市内における空き家等の利活用促進や地域住民の生活環境を保全するため空家法第 6 条の規定に基づき、本市における空き家等への対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な考え方や取組の方針等を明らかにするものです。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第5条に規定する国の基本指針に即し、空家法第6条第1項に基づき策定する計画です。

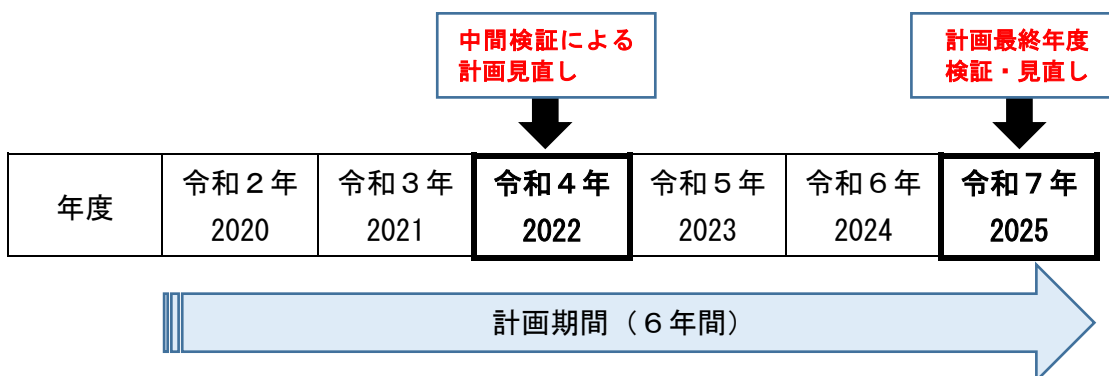
空家法のもと、本市の最上位計画である「第2次宍粟市総合計画」の下に空き家等対策計画を位置づけ、また、他の上位・関連計画と整合・連携して取り組みます。



1-3 計画の期間

本計画の期間は、宍粟市の最上位計画である第2次宍粟市総合計画が令和7年度までの計画となっていることを考慮し、令和2年度（2020年度）から令和7年度（2025年度）までの6年間とします。

ただし、社会情勢等の変化や空家法の見直しなど国・県の動向、市の上位関連計画等を踏まえ、中間年度における検証等、必要に応じた見直しを行います。



1-4 計画の対象

1-4-1 対象とする空き家等の種類

本計画の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。なお、対策においては、将来的に適切に管理されていない空き家等となることを予防する観点が必要なことから、相談対応や意識啓発等の取組については、現在使用中の建築物等も対象とします。

■空家法による空家等の定義

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⁽¹⁾又はこれに附属する工作物⁽²⁾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⁽³⁾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より》

(1)「建築物」とは

建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいう。

(2)「これに附属する工作物」とは

ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

(3)「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

人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいい、「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、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

特定空家等（空家法第2条第2項）

「空家等」のうち、以下の状態にあると認められる「空家等」をいう。

- ①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
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③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
- ④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

1-4-2 対象とする地区

平成30年度「空き家等実態調査」の結果、空き家等は市内全域に分布していることが明らかとなったため、本計画の対象とする対象地区は宍粟市全域とします。今後、重点的に施策を推し進める必要がある地区を定める必要がある場合は、重点地区として指定します。



空き家をシェアハウス*に改修 ～兵庫県立森林大学校～



田中さん(兵庫県洲本市出身)・竹内さん(大阪府枚方市出身)・川上さん(兵庫県宝塚市出身)

兵庫県立森林大学校の学生のための住居として、市が空き家を借りシェアハウスに改修。これまで7棟を整備し、現在20人の学生が生活しています。

2018年4月に兵庫県立森林大学校に入学した3名に話を聞きました。

Q1. シェアハウスの暮らしはどうか？

川上さん) みんなで住んでるので安心感があります。何か困ったら相談もできるし。

田中さん) 虫が多いのにビックリ…(笑)でも今は慣れました～!

竹内さん) とっても楽しいです!休日には、自治会のイベントにも参加しています。

Q2. 暮らしの中で何か困ったことはありませんか？

竹内さん) 交通の便ですね。車を持っていないので、休みの日に実家から宍粟に戻ってくる時にバスがなくて困ったことがあります…。

川上さん) 学校まで自転車で通っているのですが、帰り道が暗いのでちょっと怖いです…。

Q3. 宍粟市のイメージは？

田中さん) 地域の方がとにかく優しい!お裾分けに野菜をいただく事も多いです。



町屋を日本酒バーに ～山崎中心市街地活性化委員会の取組～



琴地あかりさん(兵庫県明石市出身)

山崎中心市街地活性化委員会(よいまちプロジェクト)による空き家、空き店舗活用により、商店街に賑わいを取り戻す様々な取組が行われています。

2016年に宍粟市へ移住。山崎町の商店街にある町屋を改修し「日本酒バーsadoya」を開業した琴地さんに話を聞きました。

Q1. 日本酒バーを開業しようと思ったキッカケは？

前職に日本酒関係の仕事をしていたので、宍粟市でも日本酒に関係する仕事をしたいと思っていました。

山崎町の商店街を活性化するまちづくり団体と縁があって、気軽に日本酒が楽しめるバーを一から作り始め2018年8月にオープンすることができました。

Q2. 宍粟市の暮らしはどうか？

人と人の繋がりを強く感じています。ご近所の方とも仲良くしていただいて、たまにご飯をいただく事もありますよ。また宍粟市の自然豊かな環境も魅力に感じますね!

Q3. 宍粟市の空き家問題について、どう思いますか？

空き家を活用して何かしたいと思っている人は全国にたくさんいると思うので、そんな人に情報を届けるために、発信方法の工夫が必要だと感じています。

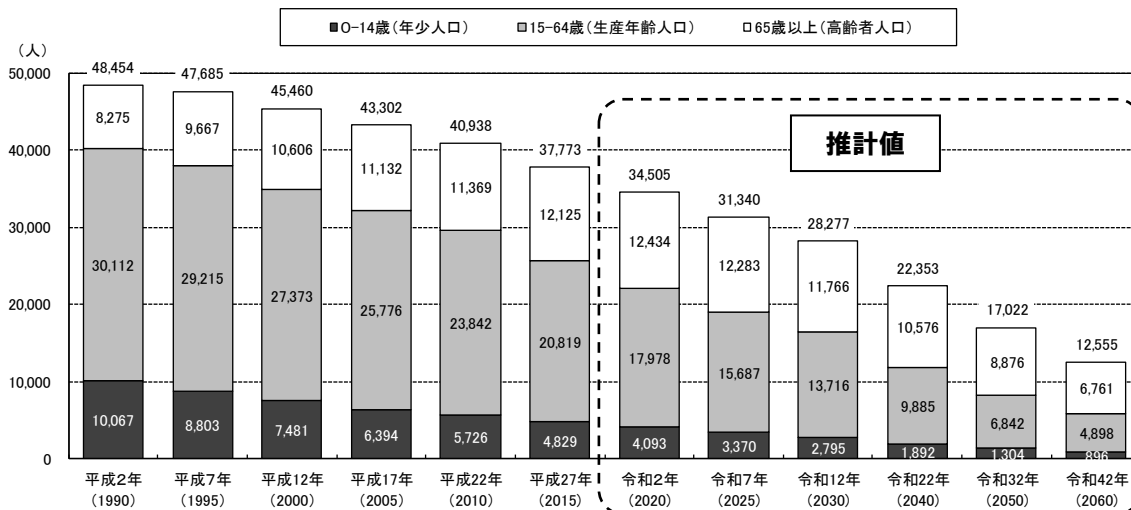
例えば物件情報だけでなく、宍粟市ならではのライフスタイル等を提案してみるのもいいかも。宍粟市の空き家を活用して暮らしイメージを持ちやすくなりますよね!

第2章 空き家等を取りまく現状と課題

2-1 人口等の現状

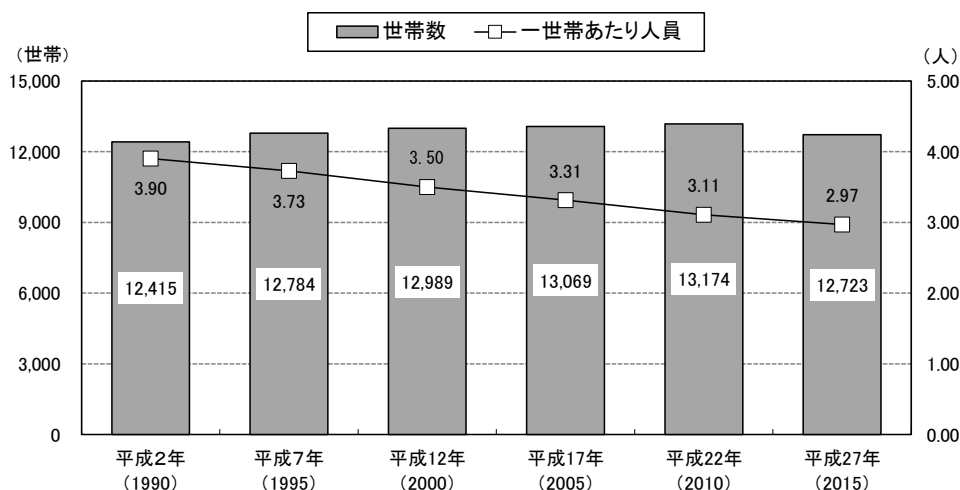
本市における人口は、昭和60年以降、年々減少しており、特に平成22年から平成27年で7.73%減少しています。また、高齢者人口及び割合は、ともに増加しており、今後も増加する傾向が続くとみられています。これまで増加傾向が続いていた世帯数は、平成27年には減少となっています。

■ 総人口、年齢3区分人口の推移と将来推計



出典：国勢調査*、国立社会保障・人口問題研究所*推計（令和元年（2019年）時点）

■ 世帯数、一世帯あたり人員の推移



出典：国勢調査

2-2 空き家等の現状

2-2-1 住宅・土地統計調査における空き家率の推移

住宅・土地統計調査における本市の空き家戸数（総数）は、平成25年2,100戸に対して、平成30年2,680戸と増加しており、特に適正な管理がなされなくなるおそれのある「その他の住宅」の割合が顕著であり、全国、兵庫県の平均値を大きく上回っています。

■全国、兵庫県、宍粟市の空き家率

地域	年	住宅総数	空き家（戸）					空き家率 （総数）	空き家率 （その他 の住宅）
			総数	内訳					
				二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅		
全国	平成20年	57,586,000	7,567,900	411,200	4,126,800	348,800	2,681,100	13.1%	4.7%
	平成25年	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	13.5%	5.3%
	平成30年	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	13.6%	5.6%
兵庫県	平成20年	2,520,700	336,200	13,900	178,200	20,200	123,900	13.3%	4.9%
	平成25年	2,733,700	356,500	14,800	172,700	21,400	147,700	13.0%	5.4%
	平成30年	2,680,900	360,200	11,900	177,700	18,600	151,900	13.4%	5.7%
宍粟市	平成20年	14,510	1,560	50	430	20	1,070	10.8%	7.4%
	平成25年	14,950	2,100	210	380	30	1,470	14.0%	9.8%
	平成30年	15,370	2,680	130	550	80	1,920	17.4%	12.5%

出典：住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査とは

住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の現状と推移を明らかにするために、総務省が5年ごとに実施しています。この結果は抽出調査を統計的に処理して算出しており、実際の値とは異なります。

住宅・土地統計調査における空き家の種類

- ・ 二次的住宅：週末や休暇の際に保養等を目的として使われる別荘など普段は住んでいない住宅
- ・ 賃貸用の住宅：賃貸のために空き家となっている住宅
- ・ 売却用の住宅：売却することを目的とした住宅
- ・ その他の住宅：上記のいずれにも該当しない住宅

2-2-2 空き家等実態調査から見た現状

本市では、平成30年度において空き家等実態調査を実施し、市内の空き家等の所在やその状態等を把握しました。その後、所有者等に意向調査を実施し、市内の空き家等数を下記のとおり整理しました。

(1) 地区別空き家等

空き家等実態調査、所有者等意向調査の結果、本市における空き家等は、市内全域で1,389戸確認しました。また、良好に管理されている空き家等（A・B判定）は、704戸（50.7%）を占め、一方、解体が必要と思われるD判定の空き家等は150戸（10.8%）、その予備軍であるC判定も多く確認されました。

■市内の空き家等数

町別 (地区別)	空き家等	A判定 (0点)	B判定 (~30点)	C判定 (31~55点)	C判定 (56~149点)	D判定 (150点以上)
山崎町	629	274	91	102	116	46
(山崎)	176	95	30	33	12	6
(城下)	84	32	12	22	14	4
(戸原)	36	14	9	3	4	6
(河東)	67	25	18	11	9	4
(神野)	60	32	4	2	16	6
(蔦沢)	83	34	8	11	22	8
(土万)	52	16	2	7	23	4
(菅野)	71	26	8	13	16	8
一宮町	400	109	66	58	117	50
(神戸)	89	32	15	17	19	6
(染河内)	36	9	3	8	11	5
(下三方)	78	18	11	10	23	16
(三方)	93	19	29	13	26	6
(繁盛)	104	31	8	10	38	17
波賀町	191	41	38	36	44	32
千種町	169	46	39	37	25	22
合計	1,389	470	234	233	302	150

老朽度・危険度の判定表

ランク	判定内容	点数
A	小規模の修繕により再利用が可能 (または修繕がほとんど必要ない)	0点
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない (多少の改修工事により再利用が可能)	1~30点
C	今すぐにも倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい (老朽化が著しい)	31~149点
D	倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い (解体が必要と思われる)	150点以上

【平成26年 兵庫県地域住宅制作協議会空き家対策ガイドライン】

2-2-3 所有者等意向調査から見た現状

空き家等実態調査で把握した 1,534 件のうち、所有者等情報が判明した 1,503 件にアンケートを送付し、909 件の回答がありました。

① 空き家等の使用状況

「ほぼ放置状態で、1年以上使用していない」との回答が 189 件（21.5%）

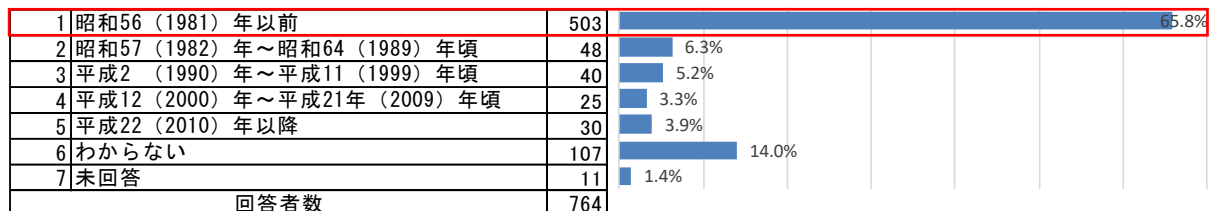
問 2 問 1 で 1 又は 2（自分又は親族等が所有している）と答えた方におたずねします。
この建物は現在どのように使用されていますか。



② 空き家等の建設時期

新耐震化基準*の施行（昭和 56 年）以前に建築された建物が約 66%を占めている状況

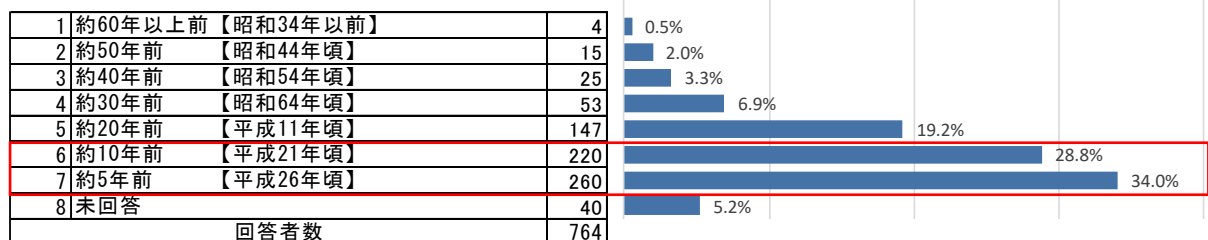
問 3 この建物の建築時期はいつ頃ですか。（〇は1つ）



③ 空き家等になった時期

利用の実態がなくなってからの経過年数では、5年前、10年前との回答が約 63%と近年であるほど件数が多く、今後も増加傾向にあると推測される

問 4 空き家となったのはいつ頃からですか。（〇は1つ）



④ 空き家等の管理状況

「誰も管理していない」との回答が約16%。管理者としての意識の希薄化

問6 現在、この建物の管理を行っていますか。(〇は1つ)

1 管理を行っている	603	78.9%
2 誰も管理していない	125	16.4%
3 未回答	36	4.7%
回答者数	764	

⑤ 空き家等を管理するうえでの困りごと

「自宅からの距離が遠い」との回答が約50%、続いて「設備の老朽化」、「身体的につらい」などと回答

問8 この建物を管理するにあたり、お困りのことはありますか。(最大3つまで〇)

(※問6で「2. 誰も管理していない」と答えた方は、管理できない理由としてお答えください)

1 自宅からの距離が遠い	353	50.6%
2 年齢や身体的につらい	185	26.5%
3 建物や設備の老朽化や損傷がひどい	247	35.4%
4 雑草の繁茂など、敷地が荒れている	185	26.5%
5 残っている家具や仏壇等の移設先がない	127	18.2%
6 維持管理を頼める人や業者がない	41	5.9%
7 管理に費用がかかる	137	19.7%
8 固定資産税等の負担が大きい	150	21.5%
9 親族で管理に対する意見の相違がある	25	3.6%
10 特になし	70	10.0%
11 その他	29	4.2%
12 未回答	67	9.6%
回答者数※未回答者以外の回答者(複数回答のため)	697	

⑥ 空き家等の状態

現在でも住める空き家等が約35%

また、老朽化が進み、大幅改修が必要であったり、使用できないとの回答が約34%

問9 現在、この建物はどのような状態ですか。(〇は1つ)

1 現在でも住める(使用できる)状態である	264	34.6%
2 多少の修繕を行えば住める(使用できる状態である)	210	27.5%
3 老朽化が進み、大規模改修が必要な状態である	141	18.5%
4 老朽化が著しく、住む(使用できる)ことは不可能である	116	15.2%
5 把握していない	14	1.8%
6 その他	7	0.9%
7 未回答	12	1.6%
回答者数	764	

⑦ 空き家等の利活用

利活用の予定があるとの回答は約11%のみで、ほとんどの空き家等が今後の予定が決まっていない

問10 今後、この建物を利活用(ご自身が居住・使用する以外にも、解体、売却、賃貸などを含みます)したいと考えていますか。(〇は1つ)

1 具体の利活用の予定がある	82	10.7%
2 具体の予定はないが、将来的に利活用したい	240	31.4%
3 利活用は考えていない(現状のまま維持を続ける)	239	31.3%
4 分からない	177	23.2%
5 未回答	26	3.4%
回答者数	764	

⑧ 空き家等を除却する場合の課題

除却する場合の課題は、「解体費用の負担」、「解体による固定資産税の上昇」、「解体しても使い道がない」

問13 この建物を解体（除却）する場合、どのようなことが課題になるとお考えですか。

（最大3つまで○）

1	建物の解体の進め方が分からない、誰に頼めばよいか分からない	83	12.4%
2	建物を解体することで、土地の固定資産税が増える	247	36.9%
3	解体費用の負担が困難	443	66.1%
4	残っている家具や仏壇等の移転や処分が困難	179	26.7%
5	建物を解体しても土地の使い道がない	255	38.1%
6	相続など権利問題の解決が困難	42	6.3%
7	建物に愛着があり、解体は考えられない	51	7.6%
8	今後も建物を維持又は利活用するため解体は考えていない	120	17.9%
9	その他	21	3.1%
10	未回答	94	14.0%
回答者数※未回答者以外の回答者（複数回答のため）		670	

⑨ 空き家等への支援

空き家等への支援については、「空き家等の解体に対する支援」や「空き家等に関する情報提供」、「リフォーム支援」、「相談窓口の設置」など

問14 空き家の管理や利活用を進める上で、どのような対策や支援があれば良いとお考えですか。（最大3つまで○）

1	空き家問題に関する市民への周知	19	3.1%
2	空き家に関する総合的な相談窓口の設置	155	25.3%
3	空き家の相続、権利関係等法律に関する情報提供、相談窓口の設置	81	13.2%
4	空き家の管理に関する情報提供	82	13.4%
5	空き家の活用に関する情報提供	177	28.9%
6	空き家の所有者と利活用希望者をつなぐ仲介、あっせん機能の整備	128	20.9%
7	空き家活用に向けた修繕、リフォーム家財片付けサービス等に対する支援	167	27.2%
8	空き家の解体、整地に対する支援	357	58.2%
9	交流施設等への転用など、公的な活用に対する支援	80	13.1%
10	その他	25	4.1%
11	未回答	151	24.6%
回答者数※未回答者以外の回答者（複数回答のため）		613	

⑩ 空き家等所有者等の住所と年齢

所有者等の約64%は、市外に在住。また、所有者等の約75%が「60歳以上」

問16 お住まいの住所（○は1つ）**中央市外にお住まいの方は市町村名までご記入ください。**

1	中央市内	251	32.9%
2	中央市外	489	64.0%
3	未回答	24	3.1%
回答者数		764	

問17 年齢（○は1つ）

1	20歳代以下	2	0.3%
2	30歳代	9	1.2%
3	40歳代	37	4.8%
4	50歳代	96	12.6%
5	60歳代	277	36.3%
6	70歳代	196	25.7%
7	80歳以上	101	13.2%
8	未回答	46	6.0%
回答者数		764	

2-3 空き家等の現状と課題

空き家等を取り巻く社会的背景や、空き家等実態調査及び所有者等意向調査結果を踏まえて本市の空き家等の現状から次のような課題が挙げられます。

2-3-1 空き家等の現状

(1) 空き家等が発生する要因

社会情勢の要因

- ・人口減少、高齢化
- ・高齢核家族世帯の増加
- ・若年層の流出

住宅の要因

- ・新築住宅に対する需要の高さ（平成30年度 年間着工件数95件）
- ・中古住宅の品質への不安
- ・買い手、借り手が見つからない

制度面の要因

- ・相談体制が不十分
- ・固定資産税の特例措置により除却が進まない
- ・接道狭小により建て替え、取り壊しができない

所有者等の要因

- ・誰も管理していない空き家等が約16%と管理者としての意識の希薄化
- ・遠方居住による管理の難しさ。約64%が市外在住
- ・相続による権利関係の問題
- ・家財の処分、整理ができない
- ・維持管理、改修、除却費用を負担できない

(2) 本市の空き家等の状況

- ・空き家等実態調査の結果、本市には1,389戸^{※1}の空き家等が存在
- ・建物の状態が良好で利活用可能な空き家等は704戸の約50%。また、解体が必要と思われる空き家等は150戸の約11%。市内全域に存在している
- ・所有者等が高齢化し、60歳以上の所有者等が約75%となっており、身体的にも金銭的にも自力での維持管理が困難となってきた
- ・利活用や処分などの今後の予定が何も決まっていない、わからないとの回答が約9割

※1 各種調査による本市の空き家等数

- ・平成30年住宅・土地統計調査による空き家総数（推計値）2,680戸（6ページに記載）
- ・平成30年度空き家等実態調査（市職員による外観目視による空き家等候補数）1,534戸
上記1,534戸の所有者等に対し、アンケート調査を実施。その内、145戸が空き家等ではないと回答され、平成30年度空き家等実態調査における最終空き家等数は、1,389戸。

2-3-2 空き家等対策を進める上での課題

課題1 空き家等の発生抑制と早期対応の必要性

本市では、平成22年度から空き家バンク制度を開始するなど、これまでも空き家等対策に取り組み、一定の効果が見られています。しかし、高齢化や若年層の流出などにより空き家等は今後も増加することが予測されるため、発生そのものの抑制や周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家等の増加抑制に取り組む必要があります。

また、空き家等が引き起こす問題は、放置され老朽化が進むにつれ複雑化し、修繕コスト等の増加や所有者等の確認に時間がかかるなど、問題解決に向けた難易度も高くなるため、様々な問題が深刻化する前の早期対応が必要となります。

課題2 空き家等の適正管理

所有者等意向調査によると、空き家等の維持管理の頻度は、大半は月1回から年数回程度で行われており、所有者又は家族によって、管理が行われていることがうかがえます。しかし、維持管理の課題として「自宅からの距離が遠い」や「建物の老朽化」を挙げる意見も多く、所有者等の高齢化に伴い、維持管理の負担が増大することが懸念されます。また、空き家等の管理については「誰も管理していない(16.4%)」との回答もあり、老朽度・危険度の判定では、半数以上がC判定以上(老朽化が著しい)という結果となっており、老朽化の進行を防ぎ、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼす特定空家等とならないよう、所有者等の意識の涵養や理解増進を図ることが重要となります。

課題3 地域資源としての空き家等や跡地の利活用

空き家等実態調査により把握した空き家等のうち、約5割の建物は外観状態にほぼ問題がなく利活用が可能と思われる状態であり、意向調査においても何らかの利活用への意向があることが分かりました。

一方で、「売却したいが相手が見つからない」「解体したいが解体費の支出が困難」など、利活用へ向けた問題点を抱えている所有者等も多いため、「空き家等の所有者等」と「空き家等を利用したい方」とのマッチングを支援する空き家バンク制度の周知、充実を行い、その他既存の支援制度等の情報発信に努め、空き家等及びその跡地の有効利活用を促進する必要があります。

課題4 管理不全な空き家等(特定空家等)への対策

空き家等実態調査により把握した空き家等のうち、約3割の建物(D判定及びC判定の一部)に外観上著しく破損が認められ、特定空家等の候補となり得る状態であることが分かりました。

また、市民等からの空き家等に関する相談等が寄せられており、老朽化した空き家等が周辺の生活環境へ悪影響を及ぼさないように、空き家等の所有者等に対する助言・指導などにより除却等の対応を促進するとともに、特定空家等へ認定した空き家等については、空家法で規定された手続きに基づき適切に措置を行っていく必要があります。



相続登記を済ませましょう！



法務局ホームページ

不動産登記は、土地や建物の権利を証明する唯一の手段です。相続した不動産を売買するためには、相続登記を済ませておく必要がありますが、相続登記がされず、前所有者(故人等)の名義のままになっていることがあります。まず、法務局で、現在の登記がきちんと現所有者になっているかを確認し、将来のトラブルを防ぐためにも、きちんと相続登記を済ませておきましょう。

(注) 相続登記とは、相続を原因とする不動産所有権の移転登記のことです。

神戸地方法務局龍野支局：たつの市龍野町富永 879-2 電話 0791-63-3221



知ってますか？相続の話

基本的な相続の順番は、右の図のようになります。空き家等を誰が相続するかを確認しておきましょう。

(法定相続)

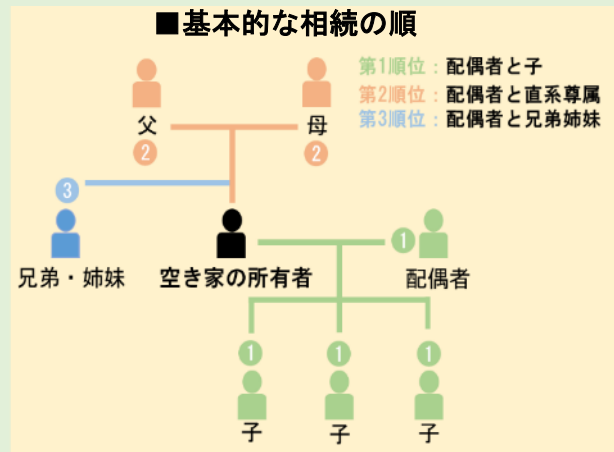
遺産は、まず第1順位の相続人に相続権があり、子がいない、または相続放棄をした場合には、次の順位の相続権がある人が相続人となります。

(遺言書を書いておきましょう)

遺言書に書かれた内容は、法定相続より優先されます。きちんと遺言書を残し、誰に不動産を引き継いでもらいたいかを明確にしておきましょう。

(相続放棄)

相続放棄とは、住まいだけではなく、預貯金や負債なども含め、全ての財産を相続しないことです。相続人になったと知ってから3か月以内に家庭裁判所に対し手続きを行うことが必要です(民法915条1項)。一方で空き家等の相続を放棄しても、別の相続人に引き継がれるまでは管理義務が残るため、引き続き管理していく必要があります(民法940条1項)。



今のうちに対策することができます！

認知症などの理由で判断能力が不十分になってしまうと、不動産や預貯金などの財産管理や遺産分割協議、介護施設等への入所の契約をする必要があっても、自分ですることが難しい場合があります。

【成年後見制度】

認知症等で判断能力が不十分な人が不利益を被らないように、家庭裁判所に申し立てをし、法律面や生活面、財産管理の援助を行う人を付けてもらう制度です。

【家族信託】

あらかじめ契約等により、不動産や預貯金等の財産管理を家族に託すことで、認知症になっても継続して管理を行うことができます。さらに、死亡以降の管理方法や継承先も決めることができます。

詳しくは、西播磨成年後見支援センターにご相談ください。 電話 0791-72-7294

第3章 計画の基本方針

3-1 基本方針

本計画における基本方針は、前章の「空き家等対策を進める上での課題」に基づき、次のように定めます。居住段階から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、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 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、空き家バンク制度への登録推進を図ります。

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。

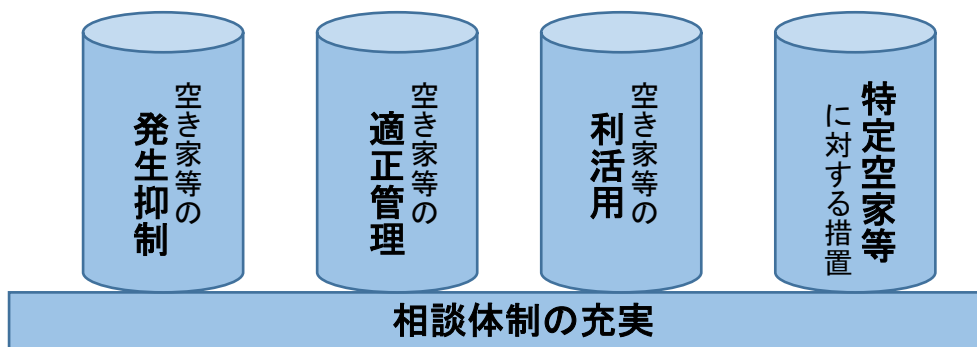
このため、本市における空き家等対策は、所有者等による対応を原則としつつ、地域が主体となった取組、地域のための取組を市として積極的にバックアップする取組を推進することとします。

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、「空き家等の発生抑制」、「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4つの柱とし、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など効果的な施策を推進します。

■ 空き家等対策の4つの柱



施策1 空き家等の発生抑制

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。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。

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。

(1) 空き家等の実態把握

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。

(4) 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。

■ 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)

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となります。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) 所有者等の管理意識の向上

空き家等の適切な管理は、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わかりました。

そのため、広報やホームページ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を行うことで、管理意識の向上を図ります。

(2) 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、相続財産管理人制度*等を活用し、適正な管理を推進します。

(3) 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。

(4) 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

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、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。

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、兵庫県下で最大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	37	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 m²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。

空き家等に関する問い合わせ、ご相談は

☎ 0790-63-3166

宍粟市役所ひと・はたらく課

詳しくはホームページをご覧ください。

🔍 宍粟市空き家バンク

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、空き家バンクでの空き家等紹介、定住コーディネーターの設置、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、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、現行の空き家バンク制度に「空き地」の登録も行い、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

施策4 特定空家等に対する措置

「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、その他周辺的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。その特定空家等においても、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、慎重に判断するものとします。

また、特定空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」「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。



空き家等の管理責任は、所有者等にありませ

空き家等は、財産権や所有権に基づき、所有者や管理者が適正に管理することが原則です。空家法第3条では、「空家等の所有者や管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切に努めるものとする」と規定されており、**第一義的な管理責任は所有者等**にあるとされています。

倒壊や外壁材の落下などにより、隣家の建物損害や他人に被害を負わせた場合、空き家等の所有者等は、その責任を定めた民法717条による損害賠償を問われることがあります。

■倒壊による隣家の全壊・死亡事故の損害額の試算 約2億1千万円

■外壁材の落下による死亡事故の損害額の試算 約5千600万円

出典：公益財団法人日本住宅総合センターによる試算

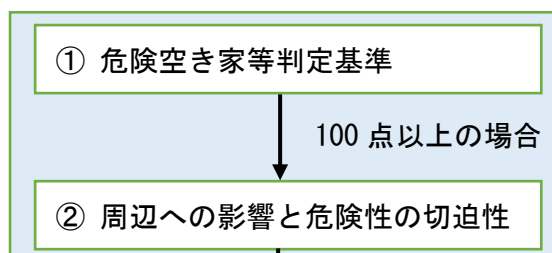
(2) 特定空家等の判断

特定空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。

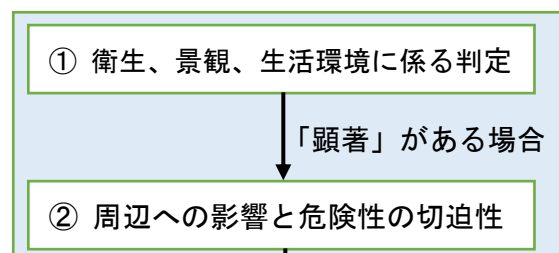
判定基準は、空き家等の「倒壊等による第三者への危険性を判定する建物の不良度判定基準」と「衛生、景観、その他生活環境に係る判定基準」の2つの判定基準によりそれぞれ判定し、特定空家等候補の抽出を行います。

■ 宍粟市特定空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

特定空家候補



解体後は、固定資産税が6倍に??

住宅用敷地は、課税標準額が1/6等に軽減されていることから、空き家を取り壊すと固定資産税が6倍になると思われていることが多いですが、建物の解体により土地のみの固定資産税となり、解体前より税額が安くなるケースもあります。

【例】（解体前）固定資産税 15,238円（内訳：家屋分10,757円、土地分4,481円）

（解体後）固定資産税 13,175円（内訳：家屋分0円、土地分13,175円）

それぞれの条件により、固定資産税は違ってきますので、詳しくは、税務課にご相談ください。電話 0790-63-3124

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	特定空家等候補	特定空家等候補

※管理不全な空き家等

空家法で定める特定空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
	敷地内にごみ等が散乱、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家等に該当するか否かの協議を行い、必要に応じて宍粟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。

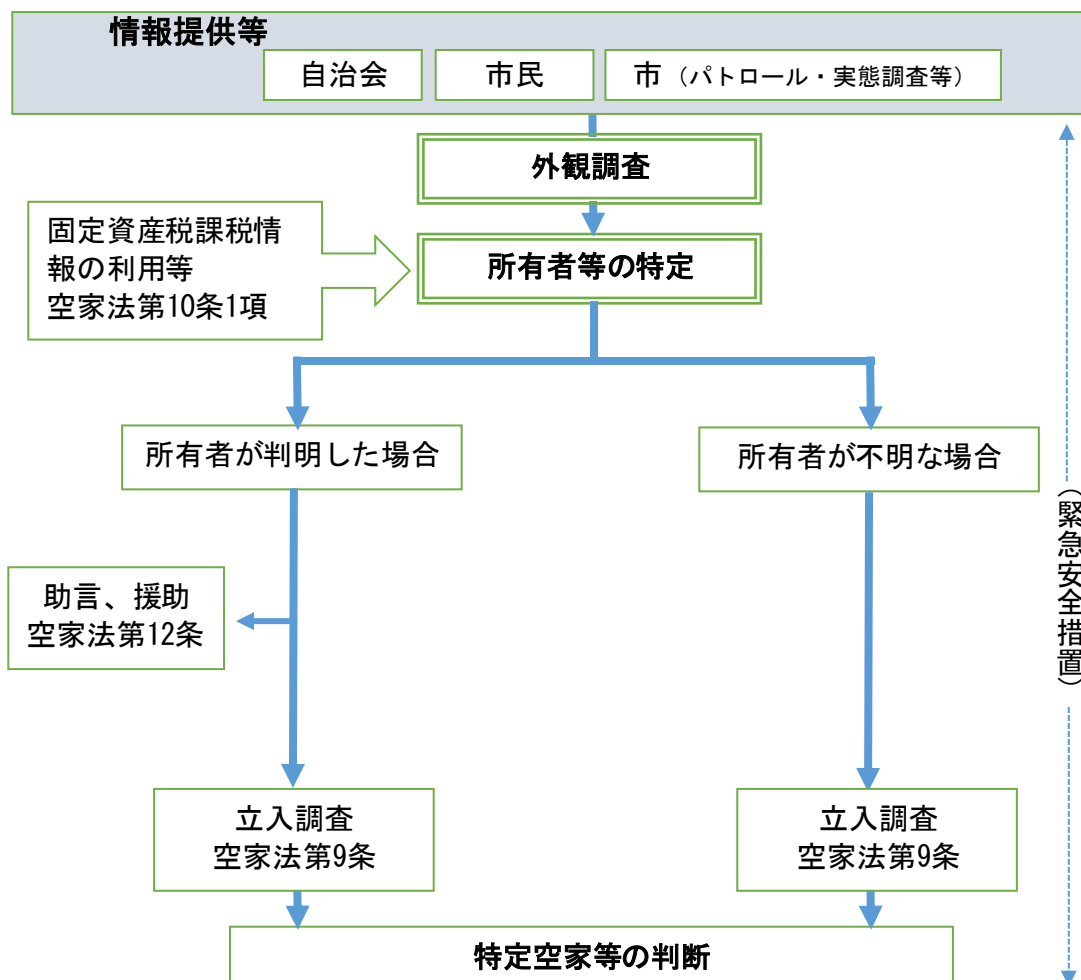
(4) 緊急安全措置

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。

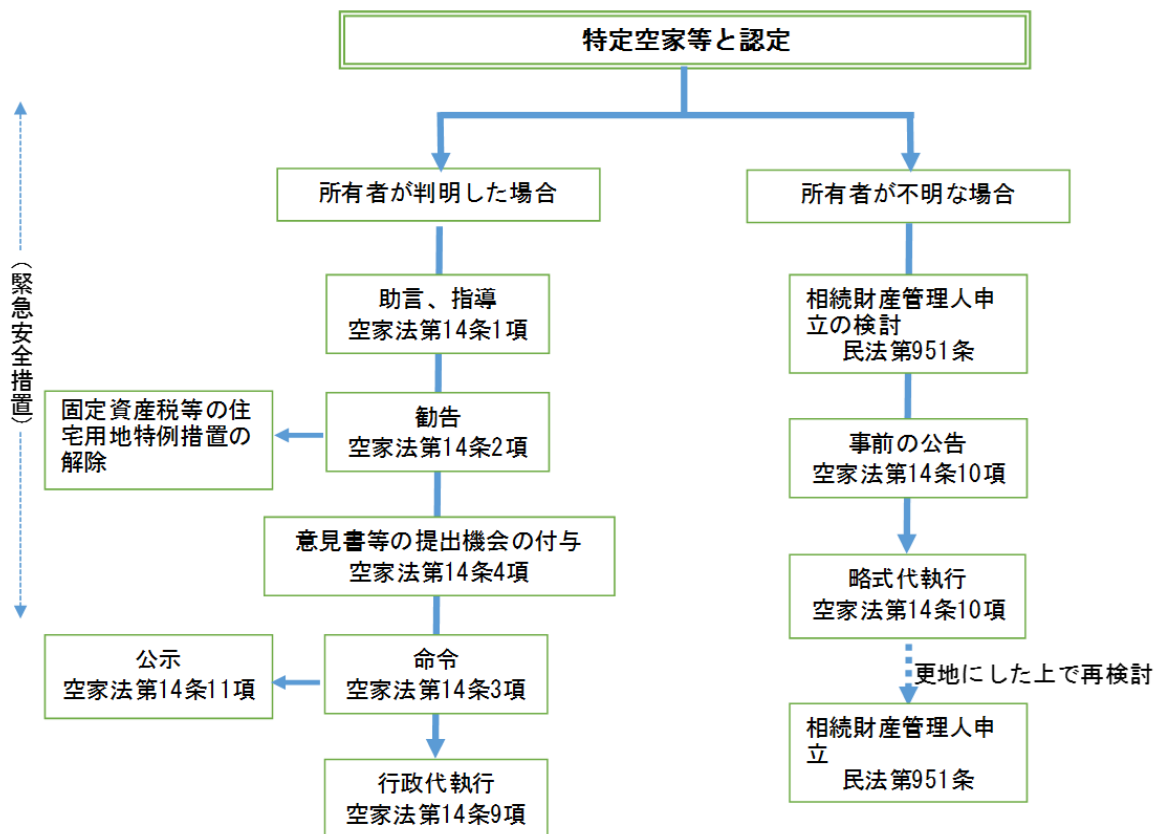
■空き家等に対する措置に関するフロー図



(6) 特定空家等に対する措置の流れ

特定空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) 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て適用す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。

<p>建築基準法による勧告・命令（第9条、第10条）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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って、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）
<p>消防法による命令（第3条）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>廃棄物処理法による命令（第19条の4、第19条の7）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>道路法による命令（第44条）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>景観法による命令（第70条）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。



マイホーム借上げ制度

(一社) 移住・住みかえ支援機構(JTI)が原則 50 歳以上の方の住宅を借上げ、転貸する制度です。規定の賃料が保証されるため、安定した収入が確保しやすくなっています。



JTI ホームページ

制度の主な特徴

- ・空室が発生しても規定の賃料が保証されます。
- ・契約終了時にマイホームに戻ることや、売却もできます。
- ・入居者と直接関わらないため、トラブルの心配はありません。



詳しくは、(一社) 移住・住みかえ支援機構までお問合せください。
電話 03-5211-0757



リバースモーゲージ型住宅ローン

- 持ち家を保有する高齢者を対象にした、民間金融機関などで取り扱っているローン商品です。持ち家を担保にしていることで、その家に住み続けながら、一定の範囲内で融資が受けられます。また、返済は、所有者が亡くなった時に、金融機関が持ち家を売却することなどで、一括返済される仕組みです。
- ローンを組むことが難しいと言われる高齢者の方でも、自宅の改修資金等として借入が可能で、空き家等発生予防策とも言われています。



リ・バース 60
住宅金融支援機構
ホームページ

詳しくは、住宅金融支援機構や取扱金融機関までお問合せください。
住宅金融支援機構「リ・バース 60」 電話 0120-9572-60



住まいの耐震改修支援事業

災害時の家屋倒壊の被害から市民の生命・財産を守るため、住まいの耐震改修事業を実施し、耐震改修者の負担軽減と耐震化率の向上を図ります。

■こんなときに利用できます

昭和 56 年 5 月以前に着工され、耐震診断の結果、耐震性が低いと判定された住宅を対象に、耐震改修工事等にかかる費用の一部を補助します。

- ・住宅耐震改修工事費補助 (戸建住宅: 補助額 30 万円~最大 130 万円)
- ・簡易耐震改修工事費補助 (補助額 50 万円/戸)
- ・屋根軽量化工事費補助 (補助額 50 万円/戸)
- ・建替工事費補助 (補助額 100 万円)



住まいの耐震
改修支援事業
ホームページ

上記以外にも耐震改修に関する補助制度があります。補助条件等、詳しくは、都市整備課までお問合せください。電話 0790-63-3106

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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自治会、市民等からの相談
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等の所有者等の確認（戸籍、住民基本台帳）

(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

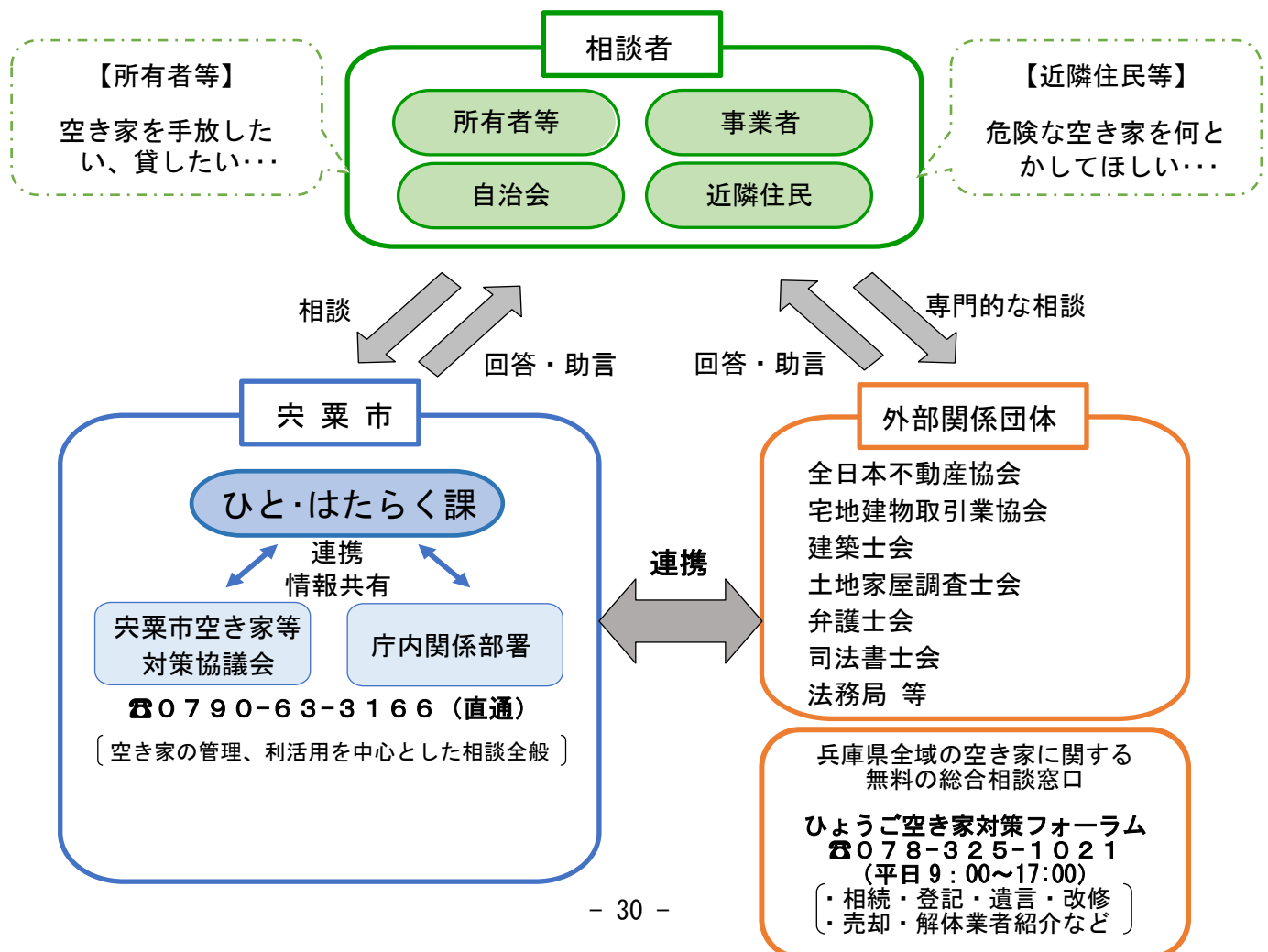
計画の推進、空き家等対策の着実な実施のためには、地域や関係機関との連携が不可欠です。空き家等の所有者等を含め、各主体がそれぞれの役割を認識し、状況に応じた対策を講じることが重要となります。空き家等の適切な管理は所有者等の責任であることを原則としつつ、近隣住民や地域団体等の協力を得て、市が施策を推進することとします。

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・はたらく課に空き家等に関する相談窓口を設け、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、専門的な相談が可能となるよう空き家バンクの外部委託と合わせ、外部関係団体での相談体制の整備を検討します。



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)

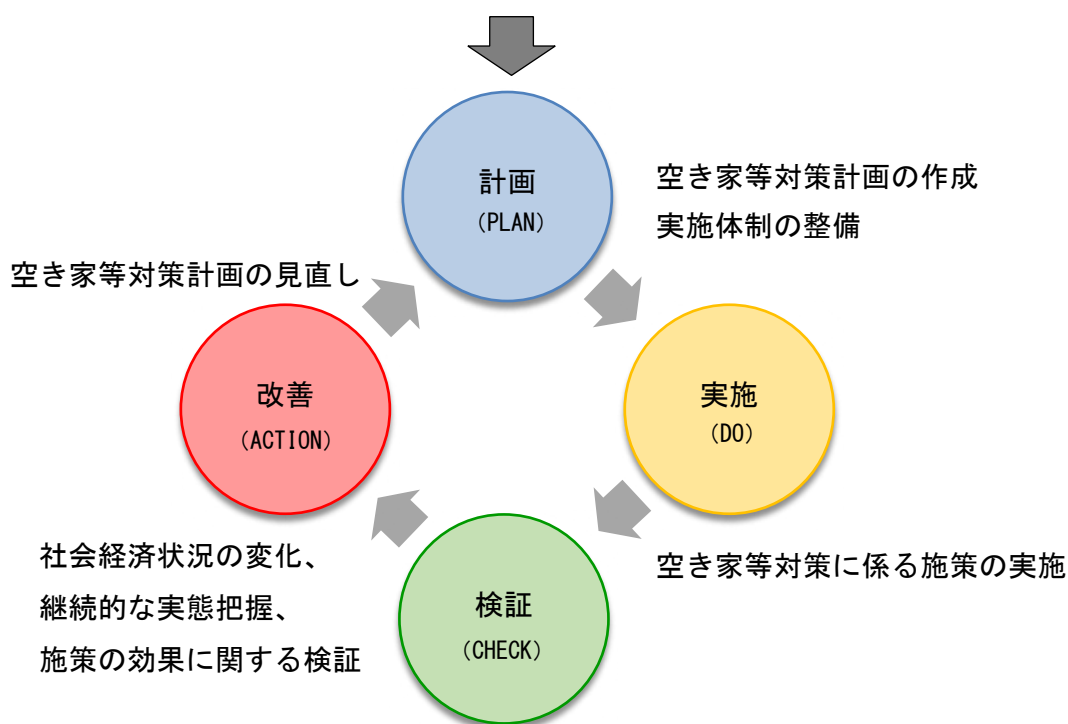
空き家等対策に関連する数値	実績 (平成30年度)
住宅・土地統計調査による空き家率	17.4%
第三者に危害を与える可能性のある空き家等数 (H30 空き家等実態調査 D判定の空き家等)	150戸
空き家バンク取引成立数	31件
危険空き家除却支援件数 (H27からの累計)	7件
自治会等からの危険空き家等の情報提供から解決に至った件数 (H27からの累計)	18件

(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）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、計画の最終年度である令和7年度（2025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





所有者が把握しておくべき民法の規定

■ 竹木の越境

枝が越境したとき、所有者は隣地側から切除を要求されることがあります。また、根の越境では所有者の同意を得ずに隣地側で切り取ることができます。枝の越境は隣地の所有権侵害に該当し、実際に損害を与えた場合はその損害賠償請求の訴訟、損害を与えていなくても所有権侵害を取り除く請求（妨害排除請求）の訴訟を起こされる可能性があります。

第 233 条 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

■ 工作物責任

空き家等になった当初は問題がなくても、老朽化して問題が出てきたのに放置して他人へ損害を与えた、もしくは修繕が不十分で損害を与えた場合は、損害賠償責任が発生します。

第 717 条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。



古材や古建具などを再利用 (リビルディングセンタージャパンの取組)

リビルディングセンタージャパン（リビセン）は、長野県諏訪市で、古材や古道具を販売する建築建材のリサイクルショップです。解体される建物から古材等を引き取ることを「レスキュー」と呼び、解体に伴う廃棄物の削減や資源の有効活用とともに、古材に残る家主の思いを汲み取ったデザインを提案されています。

当市においても、古材、古建具等を「宍粟の貴重な資源」として有効活用していくために、民間団体等が行う取組等に対し、支援策等を検討します。

解体する建物から
つかえるものを
引き取っています



リビセン
ホームページ



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く確認している。

☆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「穴粟市第 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 法人しそく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 あかり	公募委員
名畑 浩一	宍粟市 産業部長

3 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127号）

（目的）

第一条 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。第十条第二項を除き、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）

第二条 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。

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）

第三条 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）

第四条 市町村は、第六条第一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）

第五条 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。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 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）

第六条 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。

- 一 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対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 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
- 五 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

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十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

七 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

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 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）

第七条 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 前二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）

第八条 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）

第九条 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、第十四条第一項から第三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、その五日前までに、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 第二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 第二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）

第十条 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っ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。

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）

第十一条 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。以下第十三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)

第十二条 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)

第十三条 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)

第十四条 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的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的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つた場合において、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五日以内に、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つた場合においては、第三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、第三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、期日の三日前までに、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 第六項に規定する者は、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、第三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(昭和二十三年法律第四十三号)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 第三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、過失がなくて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(過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二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三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、第三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。

1 2 前項の標識は、第三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。

1 3 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

1 4 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。

1 5 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）

第十五条 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）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万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三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、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六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。

〔平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行〕

（検討）

2 政府は、この法律の施行後五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。

4 宍粟市空き家等の対策に関する条例（令和2年3月9日宍粟市条例第5号）

（目的）

第1条 この条例は、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「法」という。）に定めるもののほか、本市における空き家等の適正な管理及び活用（以下「空き家等対策」という。）に関する基本理念その他必要な事項を定めることにより、市民の安全及び良好な生活環境の保全並びに地域コミュニティの活性化及びまちづくり活動に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- （1） 空き家等 法第2条第1項に規定する空家等並びに長屋又は共同住宅の住戸又はこれらに附属する工作物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。
- （2） 特定空き家等 次のアからエまでのいずれかの状態（以下「管理不全状態」という。）に該当する空き家等のうち、市長が認定したものをいう。
 - ア 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
 - イ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ウ 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
 - エ その他周辺的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
- （3） 地域コミュニティ 地域住民が相互に連携して、又は交流して生活する地域社会をいう。
- （4） 所有者等 所有し、又は管理している者をいう。
- （5） 事業者 市内において不動産業、建設業その他の空き家等の活用と関連する事業を営む者をいう。
- （6） 自治組織 自治会その他の地域コミュニティのために地域住民で組織する団体をいう。
- （7） 空き家等対策計画 法第6条第1項に規定する空家等対策計画をいう。

（基本理念）

第3条 空き家等対策に当たっては、空き家等が安全かつ安心な生活環境の確保をはじめとする公共的価値の実現に大きな役割を担う観点からその管理が図られること、並びに空き家等を地域活性化の有効な資源として捉え、交流人口及び定住人口の増加の観点からその活用が積極的に図られることを基本理念とし、市、空き家等の所有者等、事業者及び自治組織が相互に連携し、かつ、協力して空き家等対策に取り組むものとする。

（当事者間による解決の原則）

第4条 空き家等の所有者等と当該空き家等の管理が不全であるために害を被るおそれのある者との間で生じた紛争は、当該紛争の当事者間で解決するものとする。

（市の責務）

第5条 市は、基本理念にのっとり、空き家等対策を総合的に推進しなければならない。

（所有者等の責務）

第6条 空き家等の所有者等は、基本理念にのっとり、空き家等を適正に管理するとともに、当該空き家等の活用に努めなければならない。

（事業者の役割）

第7条 事業者は、基本理念にのっとり、空き家等対策の推進のために市が実施する施策への協力及び活用できる空き家等の流通の促進に努めるものとする。

（自治組織の役割）

第8条 自治組織は、基本理念にのっとり、空き家等対策の推進のために市が実施する施策に協力するよう努めるものとする。

(市の施策)

第9条 市は、空き家等対策を推進するため、空き家等対策計画に基づき施策を実施しなければならない。

(禁止行為)

第10条 空き家等の所有者等は、当該空き家等を管理不全状態にしてはならない。

(情報提供)

第11条 自治組織及び市民は、その区域内に管理不全状態であると推測される空き家等を発見したときは、速やかに市にその情報を提供するものとする。

(実態調査)

第12条 市長は、法第9条第1項の規定により、空き家等（法第2条第1項に規定する空家等に限る。以下この条から第15条までにおいて同じ。）について、前条の規定による情報の提供を受けたとき、その他の方法により管理不全状態であると推測されるときは、当該空き家等の所在及び所有者等を把握するための調査その他空き家等に関し法の施行のために必要な調査を行うことができる。

(立入調査等)

第13条 市長は、法第9条第2項の規定により、法第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、空き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。

2 市長は、法第9条第3項の規定により、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空き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、当該空き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。

3 第1項の規定により空き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。

4 第1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。

(空き家等の所有者等に関する情報の利用等)

第14条 市長は、法第10条第1項の規定により、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き家等の所有者等に関するものについては、法の施行のために必要な限度において、その保有にあつ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。

2 市長は、法第10条第3項の規定により、法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、空き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。

(特定空き家等の認定)

第15条 市長は、第13条の立入調査等により、空き家等が適切に管理されず、管理不全状態にあると認めるときは、当該空き家等を特定空き家等として認定することができる。

2 市長は、前項の認定をしようとするときは、必要に応じて、第23条に規定する宍粟市空き家等対策協議会の意見を聴くことができる。

(助言又は指導)

第16条 市長は、法第14条第1項の規定により、特定空き家等（法第2条第2項に規定する特定空家等に限る。以下この条から第18条までにおいて同じ。）の所有者等に対し、当該特定空き家等に関し、除却、修繕、立木竹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（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き家等については、建築物の除却を除く。次条において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

(勧告)

第17条 市長は、法第14条第2項の規定により、前条の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空き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的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。

(命令等)

第18条 市長は、法第14条第3項の規定により、前条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。

2 市長は、法第14条第4項の規定により、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。

3 前項の通知書の交付を受けた者は、法第14条第5項の規定により、その交付を受けた日から5日以内に、市長に対し、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。

4 市長は、法第14条第6項の規定により、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1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。

5 市長は、法第14条第7項の規定により、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第1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。

6 第4項に規定する者は、法第14条第8項の規定により、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。

7 市長は、法第14条第11項の規定により、第1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。

8 前項の標識は、法第14条第12項の規定により、第1項の規定による命令に係る特定空き家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空き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。

9 第1項の規定による命令については、法第14条第13項の規定により、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。

(代執行)

第19条 市長は、法第14条第9項の規定により、前条第1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に規定する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。

(略式代執行)

第20条 市長は、法第14条第10項の規定により、第18条第1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、過失がなくて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（過失がなくて第16条の助言若しくは指導又は第17条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18条第1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、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。

(法の規定が適用されない空き家等及び特定空き家等に対する措置)

第21条 第12条、第13条及び第15条から第19条までの規定は、空き家等及び特定空き家等（法第2条第1項に規定する空き家等及び同条第2項に規定する特定空き家等を除く。）に対する措置について準用する。この場合において、第12条中「市長は、法第9条第1項の規定により」とあり、第13条第1項中「市長は、法第9条第2項の規定により」とあり、同条第2項中「市長は、法第9条第3項の規定により」とあり、第16条中「市長は、法第14条第1項の規定により」とあり、第17条中「市長は、法第14条第2項の規定により」とあり、第18条第

1 項中「市長は、法第14条第3項の規定により」とあり、同条第2項中「市長は、法第14条第4項の規定により」とあり、同条第4項中「市長は、法第14条第6項の規定により」とあり、同条第5項中「市長は、法第14条第7項の規定により」とあり、同条第7項中「市長は、法第14条第11項の規定により」とあり、及び第19条中「市長は、法第14条第9項の規定により」とあるのは「市長は」と、第12条中「法第2条第1項に規定する空家等に限る。以下この条から第15条までにおいて同じ。」とあるのは、「法第2条第1項に規定する空家等を除く。以下この条、第13条及び第15条において同じ。」と、「法の」とあるのは「条例の」と、第13条第1項中「法第14条第1項から第3項まで」とあるのは「条例第16条、第17条及び第18条第1項」と、第16条中「法第2条第2項に規定する特定空家等に限る。」とあるのは、「法第2条第2項に規定する特定空家等を除く。」と、第18条第3項中「受けた者は、法第14条第5項の規定により」とあるのは「受けた者は」と、同条第6項中「規定する者は、法第14条第8項の規定により」とあるのは「規定する者は」と、同条第8項中「前項の標識は、法第14条第12項の規定により」とあるのは「前項の標識は」と、同条第9項中「命令については、法第14条第13項の規定により」とあるのは「命令については」と、「行政手続法（平成5年法律第88号）」とあるのは「宍粟市行政手続条例（平成17年宍粟市条例第16号）」と読み替えるものとする。

（緊急安全措置）

第22条 市長は、空き家等の管理不全状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があると認めるときは、これを避けるために必要最小限の措置を自ら行い、又は第三者にこれを行わせ、その費用を当該空き家等の所有者等から徴収することができる。

2 市長は、前項の措置を行ったときは、その旨を当該空き家等の所有者等に通知しなければならない。この場合において、過失がなくて当該所有者等を確知することができず、又は通知すべき者の住所又は居所が明らかでないときは、通知に代えてその旨の公告をすることができる。

3 第1項の規定による措置を行うために現場に派遣される執行責任者は、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。

（空き家等対策協議会）

第23条 市長は、空き家等対策計画の作成、変更及び実施に当たり、法第7条第1項及び地方自治法（昭和22年法律第67号）第138条の4第3項の規定により、宍粟市空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

2 協議会は、委員10人以内で組織し、市長のほか次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 関係行政機関の職員
- (3) 関係団体の代表者
- (4) その他市長が必要と認める者

3 協議会の委員の任期は、委嘱した日からその日の属する年度の翌年度の末日までとする。ただし、委員が欠けた場合の補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 協議会の委員は、再任されることができる。

5 協議会の委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

（協議会の事務）

第24条 協議会は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 空き家等対策計画の作成、変更及び実施に関し、協議すること。
- (2) その他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。

（関係行政機関等との連携）

第25条 市長は、必要があると認めるときは、管理不全状態にある空き家の所在地及び管理不全状態の内容に関する情報を、関係行政機関、自治組織等に提供し、当該管理不全状態を解消するために必要な協力を要請することができる。

（過料）

第26条 次の各号のいずれかに該当する者は、5万円以下の過料に処する。

(1) 第21条において準用する第13条第1項の規定による立入調査を拒み、妨げ又は忌避した者

(2) 第21条において準用する第18条第1項の規定による市長の命令に違反した者
(委任)

第27条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

宍粟市空き家等対策計画
令和2年4月策定

発行者：宍粟市
〒671-2593 宍粟市山崎町中広瀬 133 番地 6
TEL:0790-63-3000 FAX：0790-63-1282
編集：宍粟市産業部ひと・はたらく課
