

# 第2次 穴栗市空き家等対策計画(素案)

令和8年3月

穴 栗 市



# 目 次

<b>第1章 計画の概要</b> .....	<b>1</b>
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 .....	4
<b>第2章 空き家等を取りまく現状と課題</b> .....	<b>5</b>
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 空き家等対策の現状における課題 .....	12
<b>第3章 計画の基本方針</b> .....	<b>14</b>
3-1 基本方針 .....	14
3-2 空き家等対策の具体的な施策 .....	15
空き家等の発生予防 .....	15
空き家等の適正管理 .....	16
空き家等の利活用 .....	18
措置が必要な空き家等への対応 .....	21
<b>第4章 空き家等対策の推進体制</b> .....	<b>29</b>
4-1 推進体制の整備 .....	29
4-2 関係機関との連携体制 .....	31
空き家等に関する情報提供書 .....	32
4-3 計画の進行管理 .....	33
コラム .....	35 (省略)
<b>参考資料</b> .....	<b>38</b>
用語集 .....	38
宍粟市空き家等対策協議会委員名簿 .....	39
地域おこしや空き家の解消に取り組んでいる団体 .....	40 (以下省略)
空き家等対策の推進に関する特別措置法 .....	42
宍粟市空き家等の対策に関する条例 .....	54

● (省略)、(以下省略)部分については、関連情報であり計画本体でないため、省略しています。

※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、全国的に人口減少・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おり、当市も同様の問題に直面しています。こうしたなか、適切に管理されていない空き家等は、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少なくありません。

このような問題に対応するため、国においては、平成 27 年 5 月に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。）が施行されました。

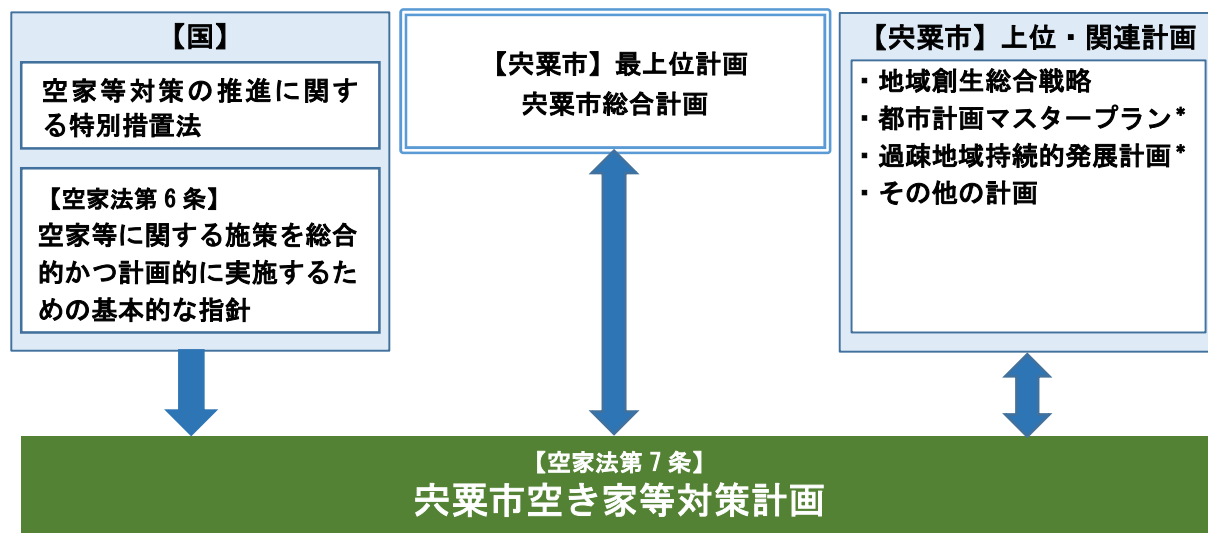
本市においては、国の動きに先行し平成 22 年に「空き家バンク制度\*」を開始し、平成 26 年 7 月には、「宍粟市空き家等の対策に関する条例」（以下、空き家条例）を施行し、令和 2 年 3 月には、本市における空き家等対策の基本的な考え方や方向性等を示すため、空家法第 6 条第 1 項（現第 7 条第 1 項）の規定により、「宍粟市空き家等対策計画」を策定し各種施策に取り組んでいるところです。

このたび、「宍粟市空き家等対策計画」の計画期間満了に伴い、これまでの本市の取り組みを振り返るとともに、令和 5 年 12 月に改正された「空家法」を踏まえ、引続き空き家等の発生予防・適正管理・利活用・特定空家等に対する措置を講じるなど、行政や所有者等が事業者や地域と共に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ため、第 2 次宍粟市空き家等対策計画を策定します。

## 1－2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条に規定する国の基本指針に即し、空家法第7条第1項に基づき策定する計画です。

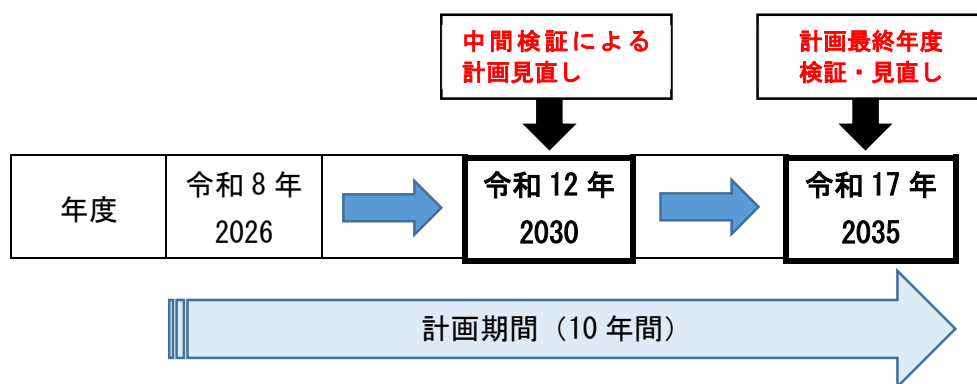
空家法のもと、本市の最上位計画である「**中央市総合計画\***」の下に空き家等対策計画を位置づけ、また、他の上位・関連計画と整合・連携して取り組みます。



## 1－3 計画の期間

本計画の期間は、令和8年度(2026年度)から令和17年度(2035年度)までの10年間とします。

ただし、所有者の意向や社会情勢等の変化と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<sup>(1)</sup>又はこれに附属する工作物<sup>(2)</sup>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<sup>(3)</sup>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

##### 管理不全空家等（空家法第13条第1項）

「空家等」が適切な管理が行われずそのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある「空家等」をいう。

#### 1－4－2 対象とする地区

平成 30 年度及び令和 5 年度「空き家等実態調査」の結果、空き家等が市内全域に分布していることから、本計画の対象地区は宍粟市全域とします。



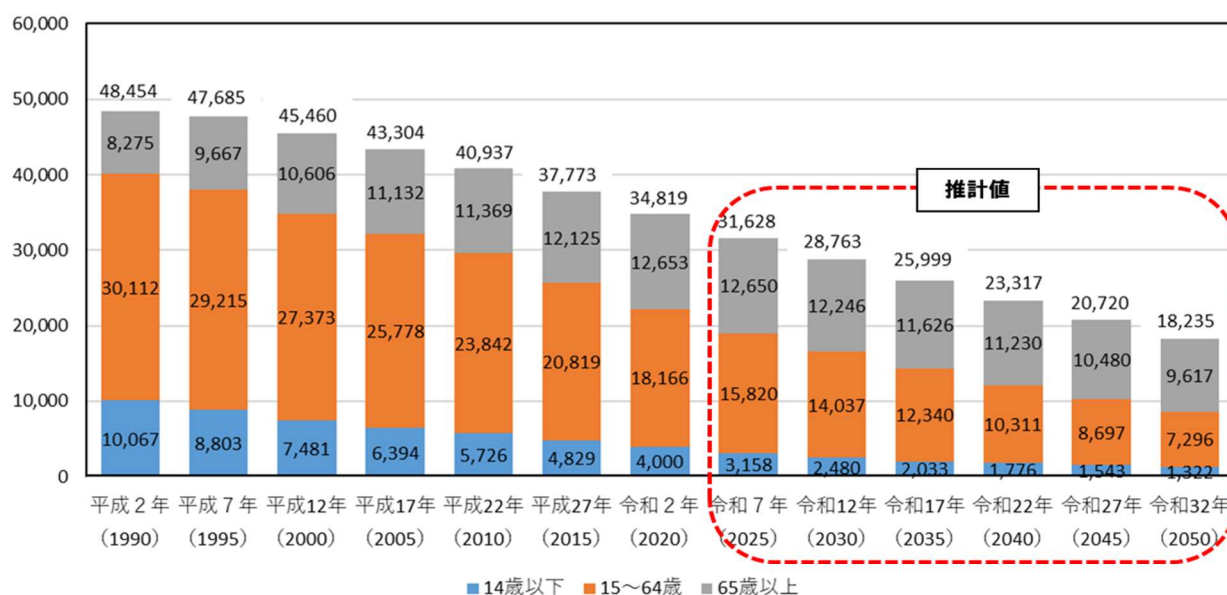
## 第2章 空き家等を取りまく現状と課題

### 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27年から令和2年で2,954人(7.82%)減少しています。また、高齢化率は今後も増加するとみられています。

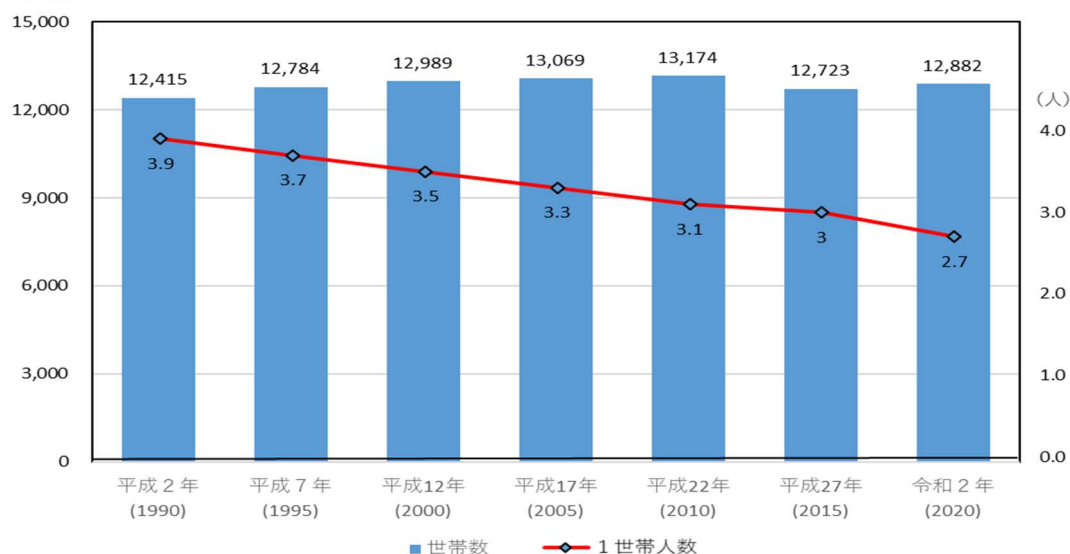
これまで増加傾向が続いていた世帯数は、平成27年には減少しており、令和2年度には微増しています。世帯数の減少原因は、高齢者世帯の減少や若年層の流出と考えられ、増加原因は単身世帯や外国人の増加、核家族・小規模世帯の定着等であると推察されます。

(人) ■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5年（2023年）時点）

(世帯) ■世帯数、一世帯あたり人員の推移



出典：R2 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

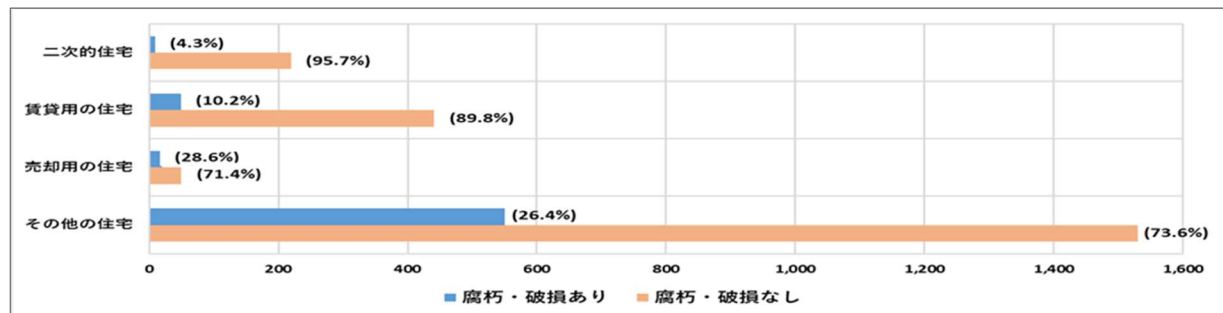
住宅・土地統計調査における本市の空き家戸数（総数）は、平成30年2,680戸に対して、令和5年2,870戸と増加し、住宅総数での空き家率は18.4%でした。「その他の住宅」の空き家率は13.4%であり、全国5.9%、兵庫県6.2%を大きく上回っています。

#### ■全国、兵庫県、宍粟市の空き家率

		住宅総数	空き家（戸）					空き家率 （総数）	空き家率 （その他）
			総数	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 (2008)	57,586,000	7,567,900	411,200	4,126,800	348,800	2,681,100	13.1%	4.7%
	平成25年 (2013)	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	13.5%	5.3%
	平成30年 (2018)	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	13.6%	5.6%
	令和5年 (2023)	65,046,700	9,001,600	383,500	4,435,800	326,200	3,856,100	13.8%	5.9%
兵庫県	平成20年 (2008)	2,520,700	336,200	13,900	178,200	20,200	123,900	13.3%	4.9%
	平成25年 (2013)	2,733,700	356,600	14,800	172,700	21,400	147,700	13.0%	5.4%
	平成30年 (2018)	2,680,900	360,100	11,900	177,700	18,600	151,900	13.4%	5.7%
	令和5年 (2023)	2,798,000	386,900	16,500	180,400	17,400	172,600	13.8%	6.2%
宍粟市	平成20年 (2008)	14,510	1,570	50	430	20	1,070	10.8%	7.4%
	平成25年 (2013)	14,950	2,090	210	380	30	1,470	14.0%	9.8%
	平成30年 (2018)	15,370	2,680	130	550	80	1,920	17.4%	12.5%
	令和5年 (2023)	15,600	2,870	230	490	60	2,090	18.4%	13.4%

出典：住宅・土地統計調査

#### ■種類別空き家の腐朽・破損の状況



・その他の住宅2,090戸の内、「腐朽・破損あり」が26.4%を占めています

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年度に引続き令和5年度において各自治会役員協力のもと、空き家等実態調査（別荘やセカンドハウス及びアパート等の共同住宅を除く）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、所有者等に対し空き家に関する意向調査を実施し、市内空き家等の実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1,398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、479戸（34.3%）を占め、一方、解体が必要と思われるD判定の空き家等は100戸（7.2%）、その予備軍であるC判定も多く確認されました。

#### ■市内の空き等数

上段：平成30年度調査結果

下段：令和5年度調査結果

町 別 (地区別)	空き家等	A判定 (0点)	B判定 (～30点)	C判定 (31～149点)	D判定 (150点以上)
<b>山崎町</b>	<b>629</b>	<b>274</b>	<b>91</b>	<b>218</b>	<b>46</b>
	<b>652</b>	<b>131</b>	<b>156</b>	<b>329</b>	<b>36</b>
(山崎)	176	95	30	45	6
	148	43	44	59	2
(城下)	84	32	12	36	4
	82	14	17	48	3
(戸原)	36	14	9	7	6
	42	12	12	18	0
(河東)	67	25	18	20	4
	74	21	17	32	4
(神野)	60	32	4	18	6
	60	9	16	30	5
(蔦沢)	83	34	8	33	8
	90	14	21	50	5
(土万)	52	16	2	30	4
	71	7	9	47	8
(菅野)	71	26	8	29	8
	85	11	20	45	9
<b>一宮町</b>	<b>400</b>	<b>109</b>	<b>66</b>	<b>175</b>	<b>50</b>
	<b>403</b>	<b>44</b>	<b>62</b>	<b>259</b>	<b>38</b>
(神戸)	89	32	15	36	6
	92	15	22	48	7
(染河内)	36	9	3	19	5
	36	5	6	22	3
(下三方)	78	18	11	33	16
	79	7	9	56	7
(三方)	93	19	29	39	6
	104	9	15	71	9
(繁盛)	104	31	8	48	17
	92	8	10	62	12
<b>波賀町</b>	<b>191</b>	<b>41</b>	<b>38</b>	<b>80</b>	<b>32</b>
	<b>179</b>	<b>21</b>	<b>27</b>	<b>121</b>	<b>10</b>
<b>千種町</b>	<b>169</b>	<b>46</b>	<b>39</b>	<b>62</b>	<b>22</b>
	<b>164</b>	<b>15</b>	<b>23</b>	<b>110</b>	<b>16</b>
<b>合 計</b>	<b>1,389</b>	<b>470</b>	<b>234</b>	<b>535</b>	<b>150</b>
	<b>1,398</b>	<b>211</b>	<b>268</b>	<b>819</b>	<b>100</b>

#### 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	今すぐにで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】

※ 1 各種調査による本市の空き家等数

- ・令和5年住宅・土地統計調査による空き家総数（推計値）2,870戸（6ページに記載）
- ・令和5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）1,609戸  
上記1,609戸の所有者等に対し、アンケート調査を実施。その内、211戸が空き家等ではないと回答され、令和5年度空き家等実態調査における最終空き家等数は、1,398戸

## 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1,609件のうち、所有者等情報が判明した1,497件にアンケートを送付し、901件の回答がありました。

### ① 空き家等の認識

ほとんどの方が空き家の存在を認識している

問1 この建物があることをご存じでしたか。（〇は1つ）

1 知っていた	887	98.4%
2 知らなかった	14	1.6%
回答者数	901	

### ② 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215件（25.8%）と最も多い

問3 この建物は現在どのように使用されていますか。（〇は1つ） \*1~3を選べばアンケート終了

1 私が居住・使用している	47	5.6%
2 親族等が居住・使用している	17	2.0%
3 賃貸として貸し出しており賃借人が居住・使用している	14	1.7%
4 1~2ヶ月に1回程度使用している	135	16.2%
5 年に数回程度使用している（正月、お盆など）	98	11.8%
6 管理はしているが1年以上使用していない	175	21.0%
7 ほぼ放置状態で1年以上使用していない	215	25.8%
8 物置や倉庫などとして使用している	81	9.7%
9 その他	51	6.1%
回答者数	833	

### ③ 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64.2%を占めている状況

問4 この建物の建築時期はいつ頃ですか。（〇は1つ） \*以降、問3で4~9を選んだ方が対象

1 昭和56年以前【約43年以上前】	485	64.2%
2 昭和57年～平成5年頃【約42年前～31年前】	56	7.4%
3 平成6年～平成15年頃【約30年前～21年前】	25	3.3%
4 平成16年～平成25年頃【約20年前～11年前】	20	2.6%
5 分からない	169	22.4%
回答者数	755	

#### ④ 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、10年前との回答が約54.6%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5 空き家となったのはいつ頃からですか。（〇は1つ）

1 昭和49年以前【50年以上前】	19	2.5%
2 昭和59年頃【約40年前】	36	4.8%
3 平成6年頃【約30年前】	79	10.5%
4 平成16年頃【約20年前】	136	18.0%
5 平成26年頃【約10年前】	412	54.6%
6 わからない	73	9.7%
回答者数	755	

#### ⑤ 空き家等の管理状況

「誰も管理していない」との回答が20.3%。管理者としての意識の希薄化

問8 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	602	79.7%
2 誰も管理していない	153	20.3%
回答者数	755	

#### ⑥ 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65.9%、続いて「設備の老朽化・敷地の荒れ」64.1%、「固定資産税の負担」30.2%などと回答

問10 この建物の管理についてお困りのことはありますか。（〇は3つまで）

1 自宅から距離がある	397	65.9%
2 身体的につらい	133	22.1%
3 建物の老朽化や損傷、庭の雑草がひどい	386	64.1%
4 残っている家具や仏壇等の移設先がない	138	22.9%
5 管理に費用がかかる	133	22.1%
6 維持管理を頼める人や業者がない	50	8.3%
7 固定資産税等の負担が大きい	182	30.2%
8 親族内で管理に対する意見の相違がある	20	3.3%
9 特にない	66	11.0%
10 その他	74	12.3%
回答数	1,579	

#### ⑦ 空き家等の状態

現在でも住める空き家等が28.2%  
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38.5%

問12 現在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	213	28.2%
2 多少の修繕を行えば住める	206	27.3%
3 老朽化が進み、大規模改修が必要な状態である	152	20.1%
4 老朽化が著しく、住む（使用できる）ことは不可能である	139	18.4%
5 把握していない	29	3.8%
6 その他	16	2.1%
回答者数	755	



## ⑧ 空き家等の利活用

利活用を考えていない、分からないとの回答は 68.2%で、ほとんどの空き家等が今後の予定が決まっておらず、また、建物の老朽化や傷みを問題視している

問13 今後この建物をどのように活用していきたいですか。（〇は1つ）

1	具体的な利活用の予定がある	56	7.4%
2	具体的な予定はないが、将来的に利活用したい	184	24.4%
3	利活用は考えていない	271	35.9%
4	分からない	244	32.3%
回答者数		755	

問15 この建物を利活用していく場合、どのようなことが課題になるとお考えですか。（〇は3つまで）

1	建物や設備の老朽化や損傷が激しい	305	40.4%
2	リフォーム費用が高い	135	17.9%
3	維持管理費や修繕費等が高くつく	195	25.8%
4	建物や敷地が狭く、利活用が難しい	23	3.0%
5	家具や仏壇等の移転や処分が困難	141	18.7%
6	建物の耐震性が低い	87	11.5%
7	敷地に接する道路が狭い	87	11.5%
8	市街地から遠いなど立地条件が悪い	167	22.1%
9	買いたい人・借りたい人が見つからない	207	27.4%
10	他人に賃貸することに不安がある	44	5.8%
11	賃貸することで親族間での権利が複雑になる	7	0.9%
12	相続など権利問題の解決が困難	54	7.2%
13	その他	142	18.8%
回答数		1,594	

## ⑨ 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16 この建物を解体する場合、どのようなことが課題になるとお考えですか

1	建物の解体の進め方が分からない、誰に頼めば良いか分からない	129	17.1%
2	建物を解体することで、土地の固定資産税が増える	242	32.1%
3	解体費用の負担が困難	465	61.6%
4	家具や仏壇等の移転や処分が困難	152	20.1%
5	建物を解体しても土地の使い道がない	269	35.6%
6	相続など権利問題の解決が困難	46	6.1%
7	建物に愛着があり、解体は考えられない	45	6.0%
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	121	16.0%
9	その他	93	12.3%
回答数		1,562	

## ⑩ 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」につづき「相談窓口の設置」「空き家等に関する情報提供」「リフォーム支援」となっている

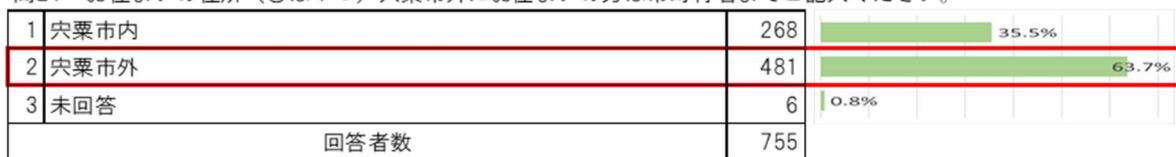
問19 空き家の管理や利活用を進める上で、どのような対策や支援があれば良いとお考えですか。（〇は3つまで）



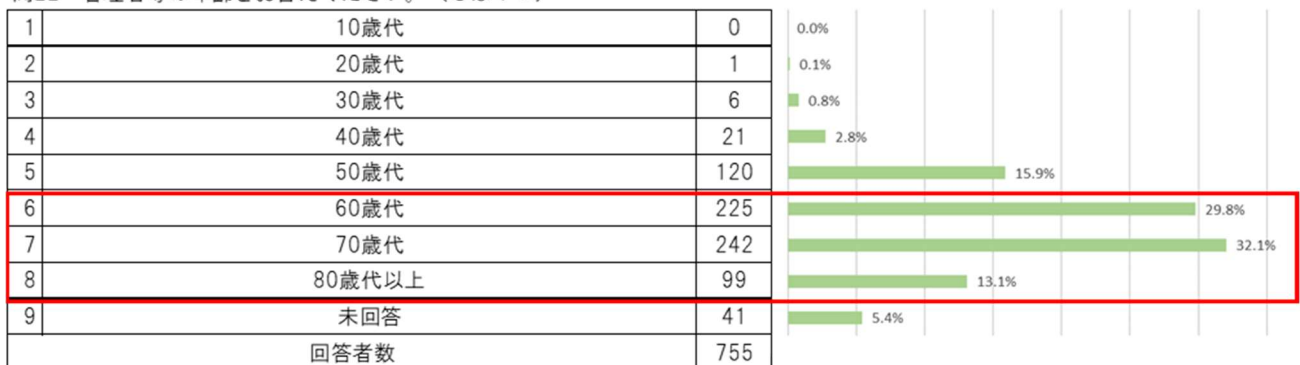
## ⑪ 空き家等所有者等の住所と年齢・家族構成

所有者等の 63.7%は、市外に在住。また、所有者等の 75.0%が「60 歳以上」で 53.2%が高齢者の単独世帯か老夫婦世帯。

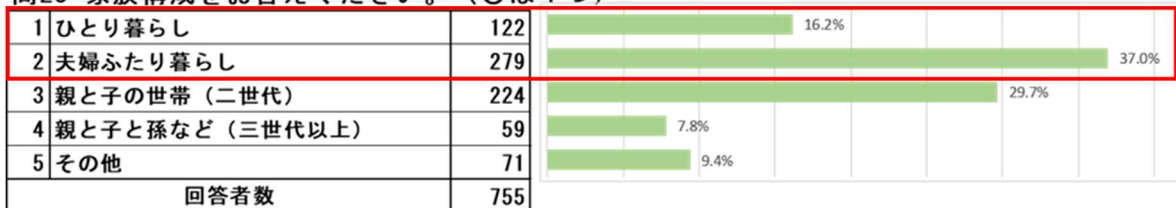
問21 お住まいの住所（〇は1つ） 宍粟市外にお住まいの方は市町村名までご記入ください。



問22 管理者等の年齢をお答えください。（〇は1つ）



問23 家族構成をお答えください。（〇は1つ）



## ⑫ 空き家の相続登記\*の状況

空き家の登記は 62.3%が完了しているが、登記をしたいが相談先が分からないが 9.9%

問17 令和6年4月より土地建物の相続登記が義務化されたことをご存じですか。（〇は1つ）

1 知っている	416	55.1%
2 知らなかった	339	44.9%
回答者数	755	

問18 この建物の登記状況をおたずねします。（〇は1つ）

1 完了している	470	62.3%
2 登記手続中	36	4.8%
3 登記したいが相談先が分からない	75	9.9%
4 今のところ登記するつもりはない	104	13.8%
5 検討中である	28	3.7%
6 わからない	42	5.6%
回答者数	755	

## 2-3 空き家等対策の現状における課題

### 課題1 空き家等の発生予防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、空き家になる可能性がある物件を含め様々な問題が深刻化する前の早期対応が必要であると考えます。

### 課題2 空き家等に関する相談体制の充実

本市で行った空き家所有者等への意向調査の中で、「誰に相談したらよいか分からない」との意見が多く見られました。今後、相続した空き家や空き地に関する相談をはじめ、空き家になりそうな物件に対する事前相談など、複数の機関がある中でそれぞれの問題をどこに相談したら良いのか分からない事案が増えていくことが明らかであることから、さらなる体制強化が必要であると考えます。

### 課題3 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（20.3%）」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います。さらに「解体したいが解体費の支出が困難」との問題を抱えている所有者等も多いため、



今後、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、所有者等の理解増進や市からのサポートを図ることが重要であると考えます。

#### **課題4 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35%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」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」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・空き地バンク制度のさらなる周知を行い、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ると考えます。

#### **課題5 特定空家等・管理不全空家等への対応**

空き家等実態調査により把握した空き家等のうち、54%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判明しました。

また、市民等から空き家等に関する相談が寄せられており、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ると考えます。

## 第3章 計画の基本方針

### 3-1 基本方針

空き家等の発生予防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 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 管理不十分な空き家等への管理を促す取組

##### 【取組の方向性】

管理不十分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。

#### 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、管理不全空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。

#### 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。

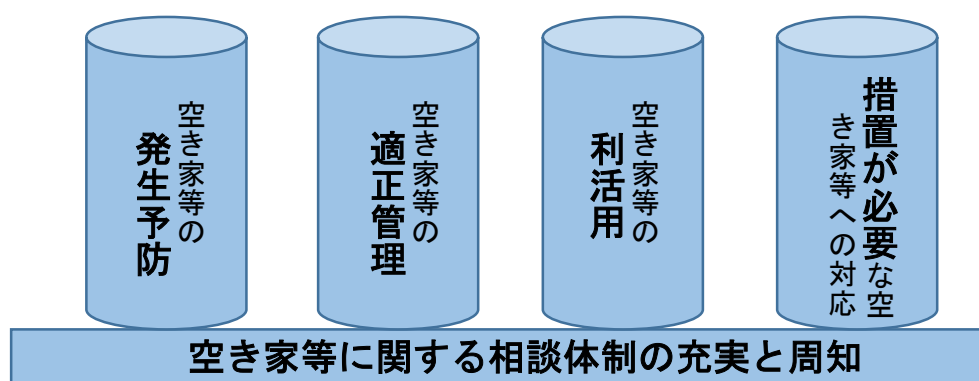
このため、本市における空き家等対策は、所有者等による対応を原則としつつ、引続き特定空家等に対する解体支援を行うとともに、地域が主体となっていく取組や関係団体等との連携・調整についても市として積極的なバックアップを図ります。

### 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、「空き家等の発生予防」、「空き家等の適正管理」、「空き家等の利活用」、「措置が必要な空き家等への対応」の4つを柱とし、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つの柱



#### 施策1 空き家等の発生予防

人口減少や高齢化の進展等の社会情勢の変化に伴い、今後も空き家等が増加していくことは避けられないと考えます。そのため、空き家になる可能性がある物件の所有者等をはじめ、空き家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物件を求めている方々の相談先を確保する必要があります。

本市では、空き家等の発生予防や空き家等に関する施策や主な取組について、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) 空き家等に関する総合相談窓口の設置と周知

所有者や相続人をはじめ、自治会・住民・移住希望者・起業希望者など、住宅の活用方法や相続問題及び迷惑事案の解決などについて、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の設置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	相談内容
住宅土地政策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家等の相談に関する総合窓口</li> <li>・ 空き家・空き地バンクに関すること</li> <li>・ 管理不十分な空き家や特定空家等に関すること</li> <li>・ 空き家改修支援事業に関すること</li> <li>・ 住宅の耐震化に関すること</li> <li>・ 都市計画、土地利用、景観に関すること</li> </ul>
生活衛生課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 不法投棄等に関すること</li> <li>・ ごみの分別、処分などの相談に関すること</li> </ul>
商工観光課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul>
建設課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul>
水道管理課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家の上下水道料金の軽減に関すること（空き家軽減）</li> </ul>
各市民局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自治会、市民等からの相談に関すること</li> </ul>
税務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 固定資産税に関すること</li> </ul>

（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、不明確になるなど、所有者等の特定が困難になります。

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、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、周辺的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、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**

空き家等を取り巻く状況は日々変化するため、本市では、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み内容を検討します。

### **(2) 所有者や相続人の問題意識と管理意識の向上**

空き家等の発生予防や適切な管理は、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、空き家等の適正管理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) 管理不十分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、管理不十分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、今後も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。

#### ■ 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）
管理不十分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 3 年度から「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宅建業者等との連携を強化していきます。

『省略』

## （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、空き家や跡地等の利活用を推進します。

## （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	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 措置が必要な空き家等への対応

「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ます。また、それらに至るまでの「敷地内管理もされていない空き家」の存在もありますが、いずれの空き家等においても、私有財産であることから、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) 管理不全空き家等及び特定空き家等の判断

管理不全空き家等及び特定空き家等に該当するか否かの判断については、「『管理不全空き家等及び特定空き家等に対する措置』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、管理不全空き家等候補及び特定空き家等候補の抽出を行います。

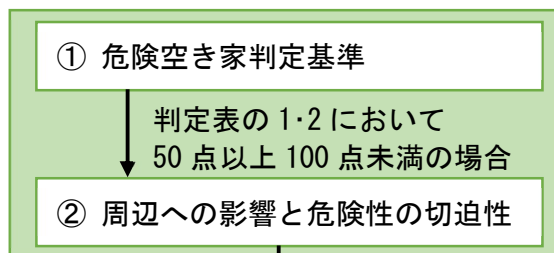
「A建物の不良度判定」においては、倒壊等による危険性を判定するものとし、判定表の1と2の評点の合計が50点以上100点未満で周辺への影響が中程度以上のものを管理不全空き家

候補とし、判定表の1・2・3・4の評点の合計が100点以上で周辺への影響が中程度以上のものを特定空家候補とすることとします。

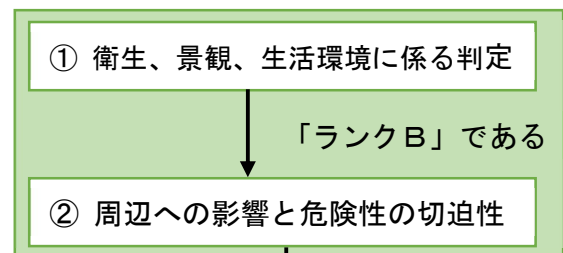
「B生活環境判定」においては、環境衛生による危険性を判断するものとし、判定表のランクAとランクBにおいて、周辺へ影響を与えるものをそれぞれ管理不全空家等候補と特定空家等候補にすることとします。

#### ■ 矢栗市管理不全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）

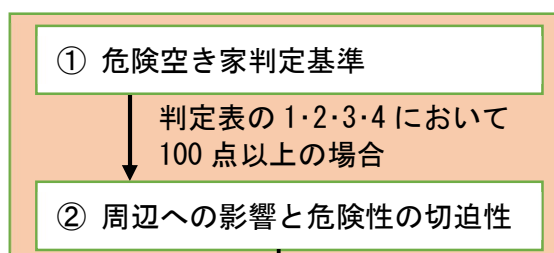


危険性が高い

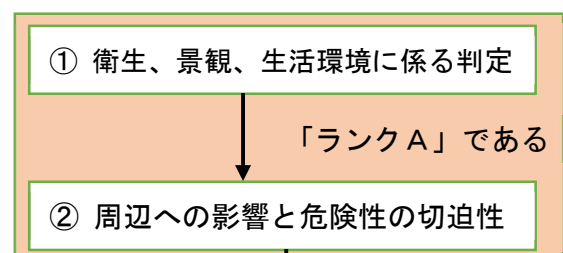
管理不全空家等候補

#### ■ 矢栗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

特定空家等候補

## A 建物の不良度判定

### ①危険空き家の判定基準

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されているもの	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）

### ■特定空家候補の判断

	危険性（小）	危険性（中）	危険性（大）
50点未満 ※	空き家 (要経過観察)		
50点以上 ※		管理不全空家候補	管理不全空家候補
100点以上		特定空家候補	特定空家候補

## 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		全て「無し」 ランク C	「軽微」あり ランク B	「顕著」あり ランク A

### 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）
ランク C	空き家等 （要経過観察）		
ランク B		管理不全空家等候補	管理不全空家等候補
ランク A		特定空家等候補	特定空家等候補

### （３）管理不全空家等及び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、管理不全空家等候補又は特定空家等候補に該当する判定結果となった場合は、内部組織において管理不全空家等又は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。

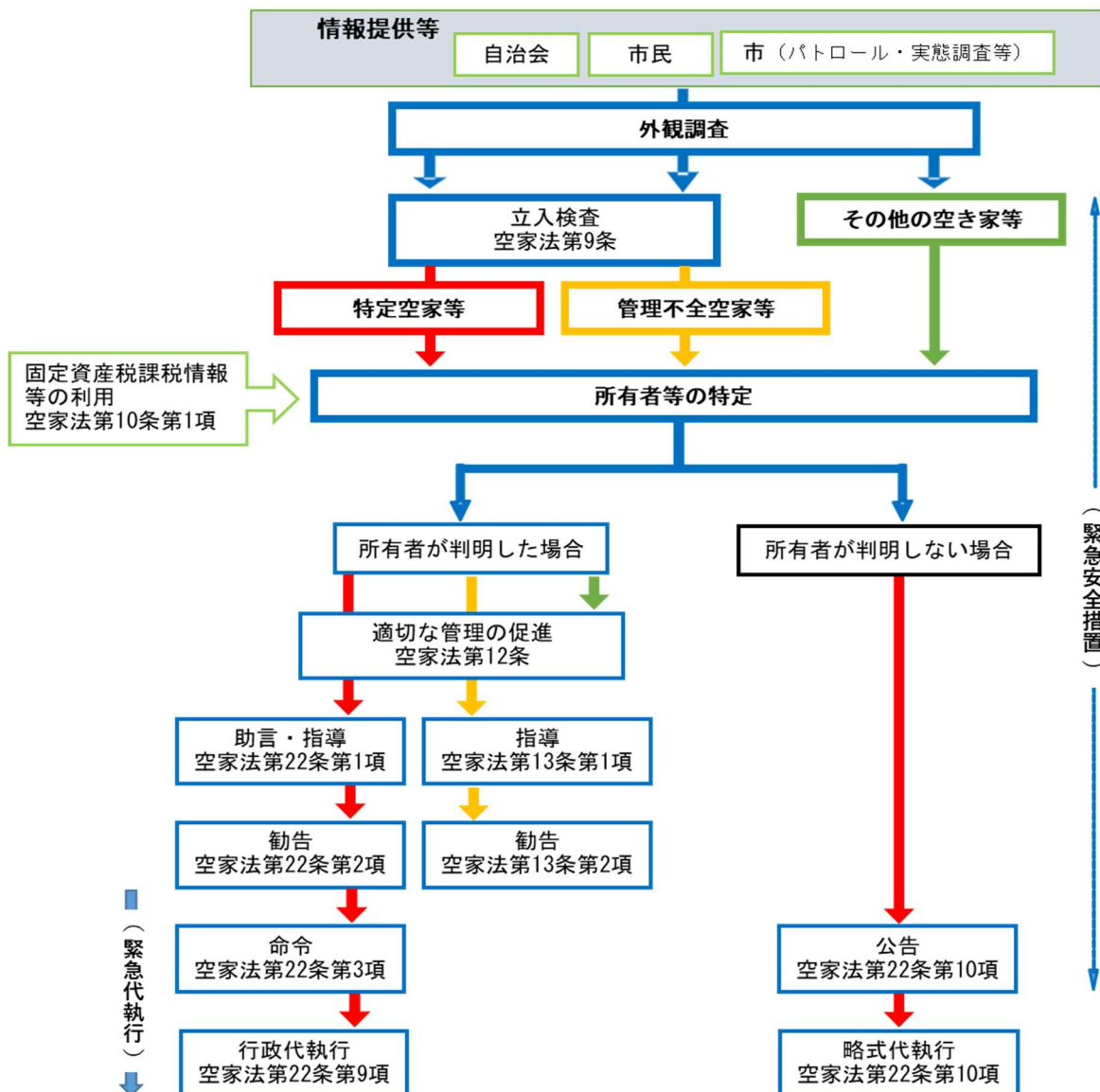
### （４）緊急安全措置

管理不十分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

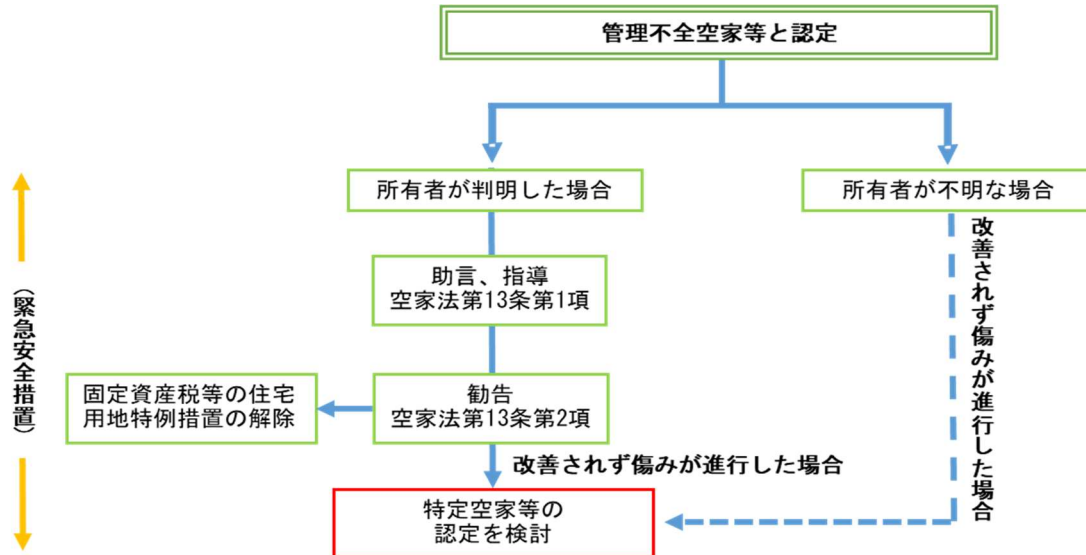




## （６）管理不全空家等に対する措置の流れ

管理不全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。

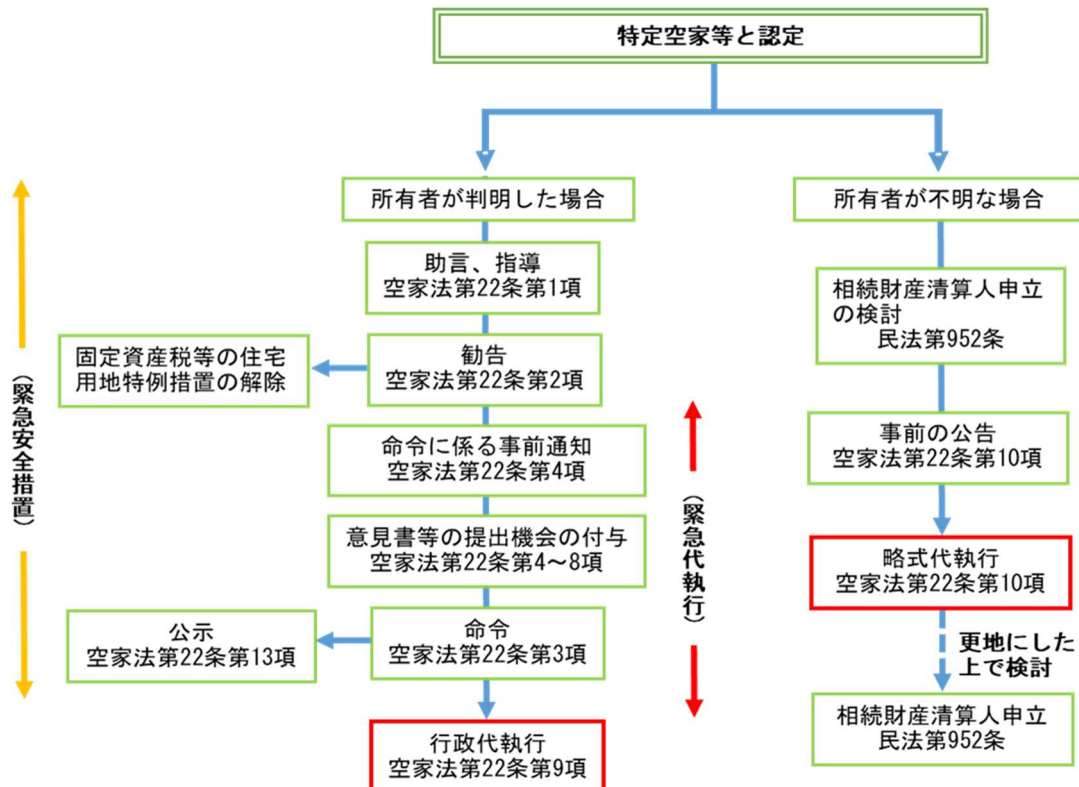
### ■管理不全空家等に対する措置に関するフロー図



## （７）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。

# 『省略』

## （８）特定空家等の解体・除却の支援

管理不十分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、空き家等の周囲の安全・安心な居住環境の確保のため、特定空家等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。

### ■ 施策と主な取組（特定空家等に対する措置）

施策	主な取組
特定空家等の解体・除却の支援	特定空き家等除却事業補助金

# 『省略』

### (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）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> <li>・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）</li> <li>・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）</li> <li>・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）</li> </ul>
消防法による命令（第3条）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・措置を講じないとき等は代執行できる。</li> </ul>
廃棄物処理法による命令（第19条の4、第19条の7）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
道路法による命令（第44条）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
景観法による命令（第70条）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>



## 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家等対策の総括</li> <li>・ 空き家等の総合相談</li> <li>・ 空き家・空き地バンクの運営</li> <li>・ 特定空家等に対する措置</li> <li>・ 空き家改修支援事業</li> <li>・ 住宅の耐震化に関すること</li> <li>・ 空き家等対策計画の策定及び変更</li> <li>・ 空き家等の発生の予防</li> <li>・ 空き家等調査、データベース管理</li> <li>・ 都市計画、土地利用、景観に関すること</li> </ul>
生活衛生課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 不法投棄等に関すること</li> <li>・ ごみの分別、処分などの相談に関すること</li> </ul>
危機管理課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家に係る防犯、防災に関すること</li> <li>・ 火災予防に関すること</li> </ul>
商工観光課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul>
建設課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul>
水道管理課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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）</li> <li>・ 空き家の上下水道料金の軽減に関すること（空き家軽減）</li> </ul>
各市民局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自治会、市民等からの相談に関すること</li> </ul>
税務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 特定空家等の住宅用地特例措置に関すること</li> </ul>
市民課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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）</li> </ul>
高年福祉課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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）</li> </ul>
社会福祉課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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）</li> </ul>

## （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

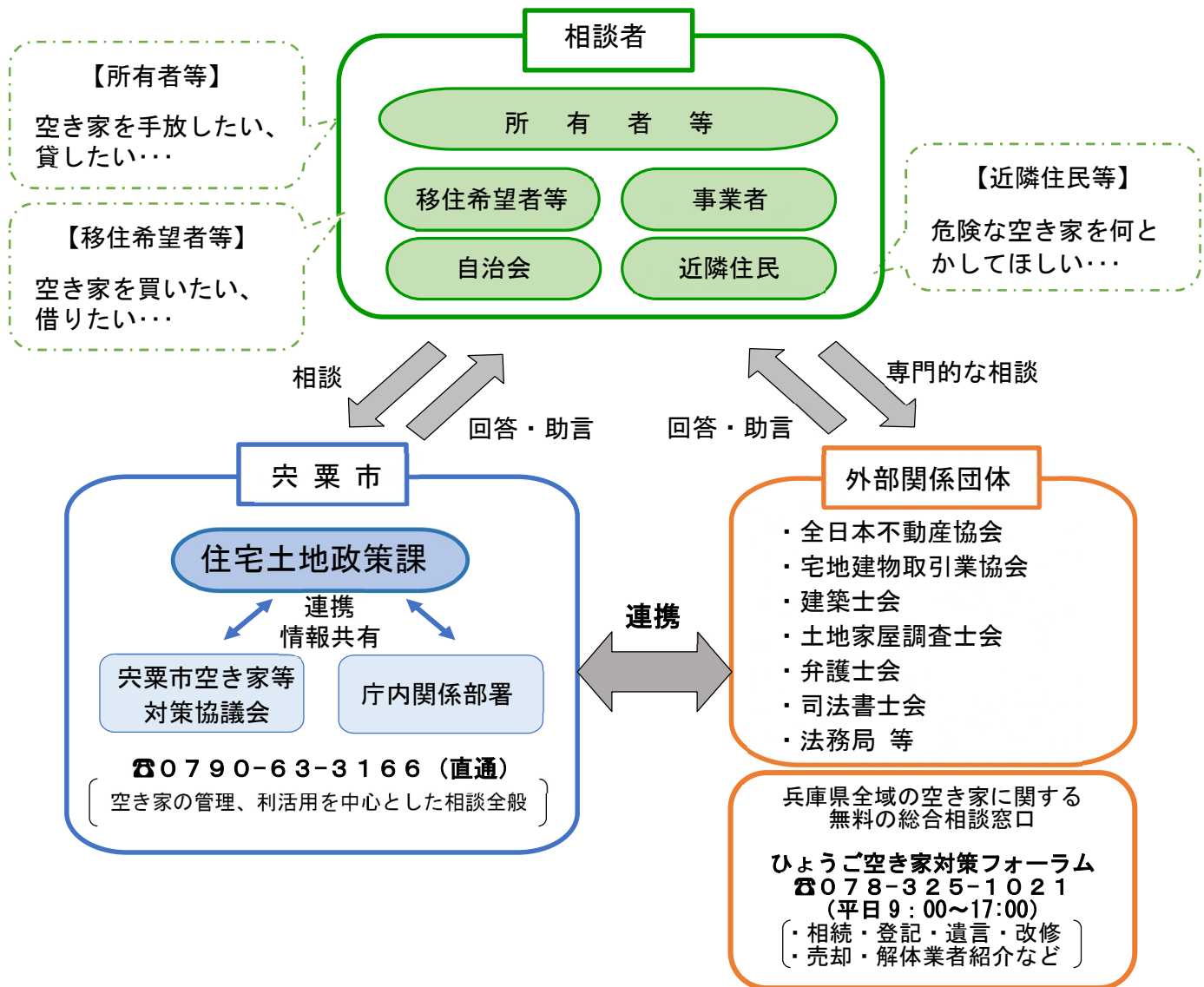
計画の推進、空き家等対策の着実な実施のためには、地域や関係機関との連携が不可欠です。空き家等の所有者等を含め、各主体がそれぞれの役割を認識し、状況に応じた対策を講じることが重要となります。空き家等の適切な管理は所有者等の責任であることを原則としつつ、近隣住民や地域団体等の協力を得て、市が施策を推進することとします。

また、空き家等の発生予防、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。

# 『省略』

## 4-2 関係機関との連携体制

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連携を深めることと合わせ、関係団体との相談体制の強化に取り組めます。



(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、管理不十分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、発生予防を図ることとします。

#### (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

#### (参考数値)

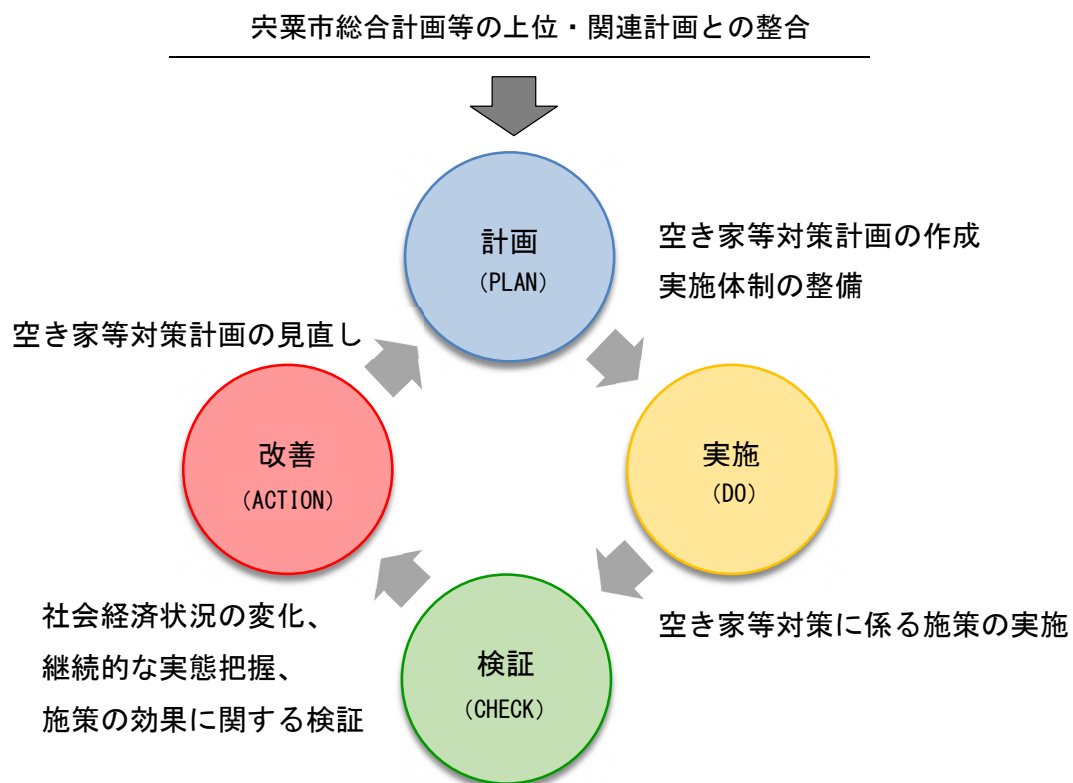
空き家等対策に関連する数値	実 績	
住宅・土地統計調査による空き家率	令和 5 年度	18.4%
第三者に危害を与える可能性のある空き家等数 (R5 空き家等実態調査 D 判定の空き家等)	令和 5 年度	100 戸
空き家バンク取引成立数	令和 6 年度	42 件
	平成 22 年度からの累計	359 件
空き地バンク取引成立数	令和 6 年度	0 件
	令和 5 年度からの累計	0 件
特定空家等認定件数	平成 27 年度～令和 6 年度	31 件
老朽危険空き家除却事業 特定空家等除却事業件数 (行政代執行 2 件含む)	平成 27 年度～令和 6 年度	29 件
自治会等からの危険空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、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。



『省略』

『省略』



『省略』

## 参考資料

### 1 用語集

番号	用語	説明	頁
1	空き家バンク制度	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「大栗市第 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	過疎地域持続的発展計画	過疎地域の指定を受けた市町村は、新過疎法の規定に基づき、市町村議会の議決を経て「過疎地域持続的発展計画」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	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、令和 2 年に実施された。	5
6	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
7	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
8	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。	12
9	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
10	相続財産清算人制度	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、相続財産の清算人を選任し、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
11	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。	20
12	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
13	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。	37

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

『以下省略』