

議案第20号

多可町空家等対策計画の策定について

多可町空家等対策計画の策定について、多可町議会基本条例（平成24年条例第23号）第10条第1項第5号の規定により、議決を求める。

平成31年3月1日提出

多可町長 吉 田 一 四

(案)

多可町空家等対策計画



平成31(2019)年3月
多 可 町

※改元に伴い、本計画では表記を「平成●(●●)年」とし、平成31年5月以降は西暦表示とします。

第1章 計画策定の趣旨	3
1 計画の目的	3
2 計画の位置づけ	4
3 計画期間	5
第2章 空き家の現状と課題	6
1 住宅・土地統計調査について	6
(1) 全国の動向	7
(2) 多可町の空き家率等	8
2 多可町における空き家の現状	11
(1) 空家等実態調査の結果	11
ア 現地調査の結果	12
イ 所有者等の意向調査の結果	13
3 多可町の空き家対策の課題	16
第3章 対象とする地区及び対象とする空き家の種類	17
1 計画の対象区域	17
2 計画の対象空き家	18
第4章 空家等対策に関する基本的な考え方	19
1 基本理念	19
2 基本姿勢	19
3 基本方針	20
第5章 空き家への対策と取り組み	21
1 空き家の適切な管理	21
(1) 予防	22
(2) 維持管理	23
2 空き家の利活用	24
(1) 流通	24
(2) 利活用	26
3 管理不全対策	27
(1) 「特定空家等」とは	27
(2) 特定空家等の認定まで	28
(3) 特定空家等認定基準	30

(4) 特定空家等に対する措置	34
(5) 応急措置	35
(6) 管理不全状態の解消	35
4 相談体制の整備	37
(1) 相談窓口の設置	37
(2) 推進体制の整備	39
(3) 空き家データベースの整備	39
第6章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	40
1 取り組みの検証	40
2 支援施策の実施	41

参 考 資 料

1 多可町空家等対策審議会	46
2 多可町空き家ワークショップ	47
3 多可町空家等対策庁内会議	51
4 関係法令	52
(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法	52
(2) 多可町空家等対策の推進に関する条例	57
(3) 「特定空家等」の判断の参考となる基準（国ガイドライン）	60
(4) 「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き」（兵庫県空き家対策ガイドライン）	67



2 計画の位置づけ

本計画は、法第6条第1項に基づく「空家等対策計画」であり、空き家に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本方針に則して多可町空家等対策審議会での協議を踏まえ策定するものです。

また、本町では、平成27年12月に「多可町空家等対策の推進に関する条例（平成27年条例第36号）」（以下、「条例」という。）を策定しており、本計画は条例の方向性と具体的な取り組みを定めたものとなります。

●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） ※抜粋

（市町村の責務）

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

（空家等対策計画）

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

●多可町空家等対策の推進に関する条例（平成27年12月25日条例第36号） ※抜粋

（町の責務）

第6条 町は、基本理念にのっとり、特定空家等の発生を未然に防止するとともに、空家等の適切な管理及び活用促進がなされるよう、必要な施策を実施するものとする。

（支援）

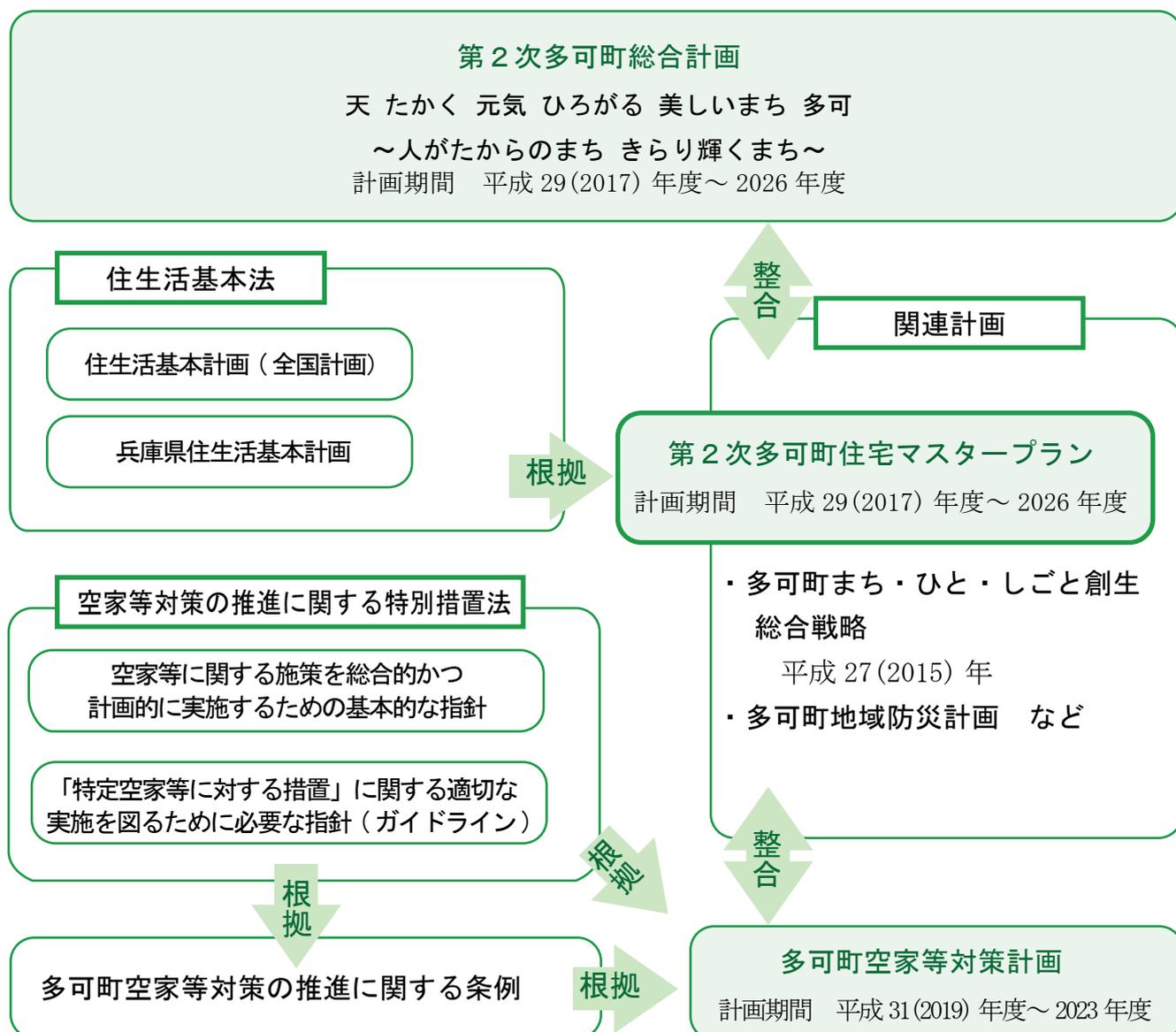
第13条 町長は、特定空家等（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等を除く。）について、自治会が所有者等の同意を得て空家等の撤去を行い、跡地の有効活用又は適正管理をはかるときは、その自治会に対し支援を行うことができる。

さらに、本町の空き家対策は「第2次多可町総合計画」（以下「総合計画」という）の基本目標である「安全・安心・快適を実感できるまち」「働く場が充実し、地域の魅力が高まるまち」を実現するための施策であり、多可町の住宅政策における最上位計画である第2次多可町住宅マスタープラン（以下、「住宅マスタープラン」という）の重要な施策の一つでもあります。

本計画は、法に基づくとともに、総合計画及び住宅マスタープランに即し、その他の関連計画と連携を図りながら進める計画とします。



図表 1-2 多可町空家等対策計画の位置づけ



3 計画期間

【法第6条第2項第2号】

総合計画、住宅マスタープランの計画期間は 2026 年度までとなっていますが、本計画の期間については、社会情勢や経済状況の変化、国・県の動向等を踏まえ、2019 年度（平成 31 年度）から 2023 年度までの 5 年間とします。

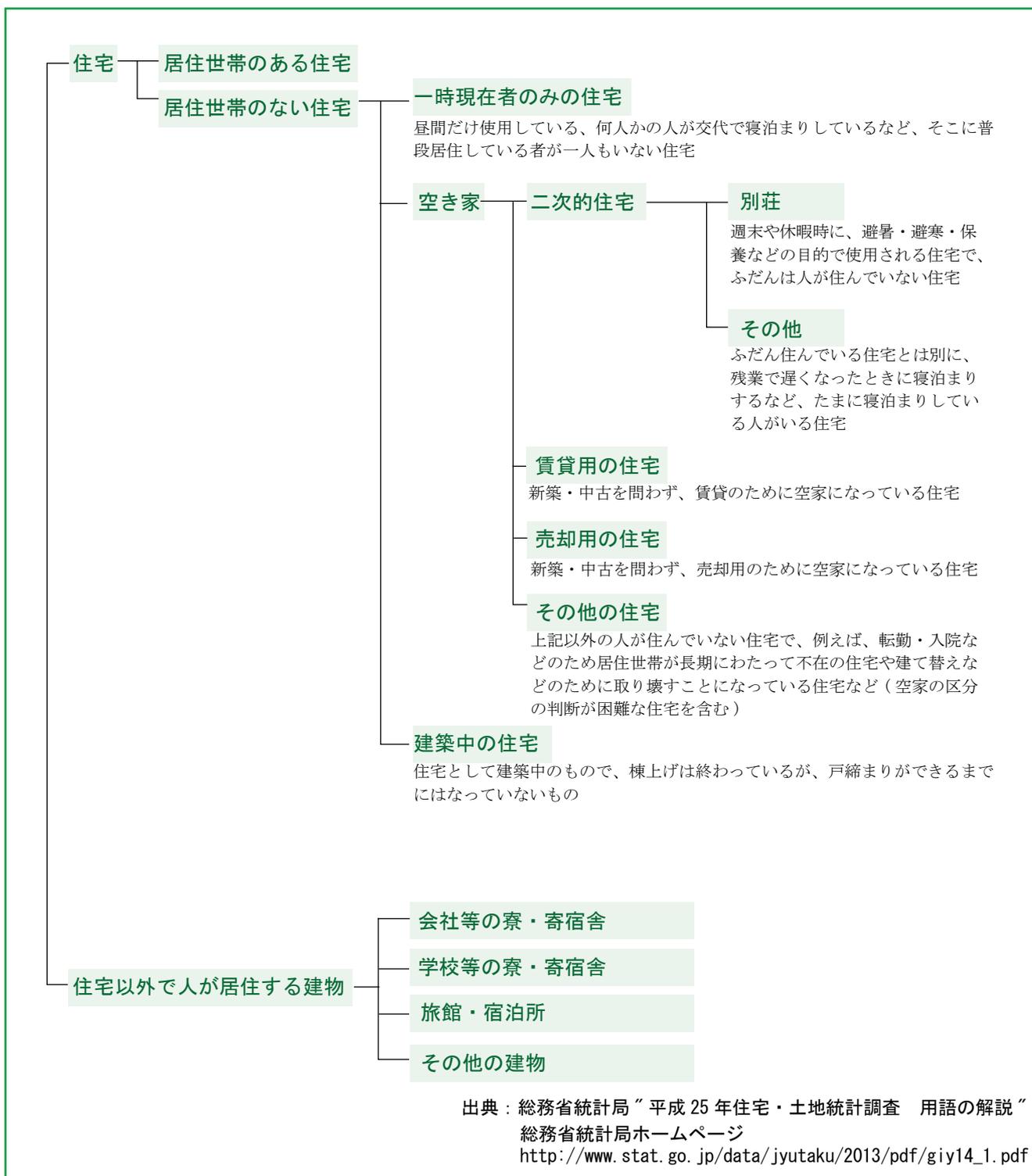
なお、本計画が硬直化した計画とならないよう、社会経済情勢や国・県の空家等対策の動向を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

第2章 空き家の現状と課題

1 住宅・土地統計調査について

住宅・土地統計調査は、住生活関連施策の基礎資料を得ることを目的に、国が5年ごとに行う調査です。調査結果の数値は推計値で、実際の数と差異があります。

図表2-1 住宅・土地統計調査における「住宅」の定義

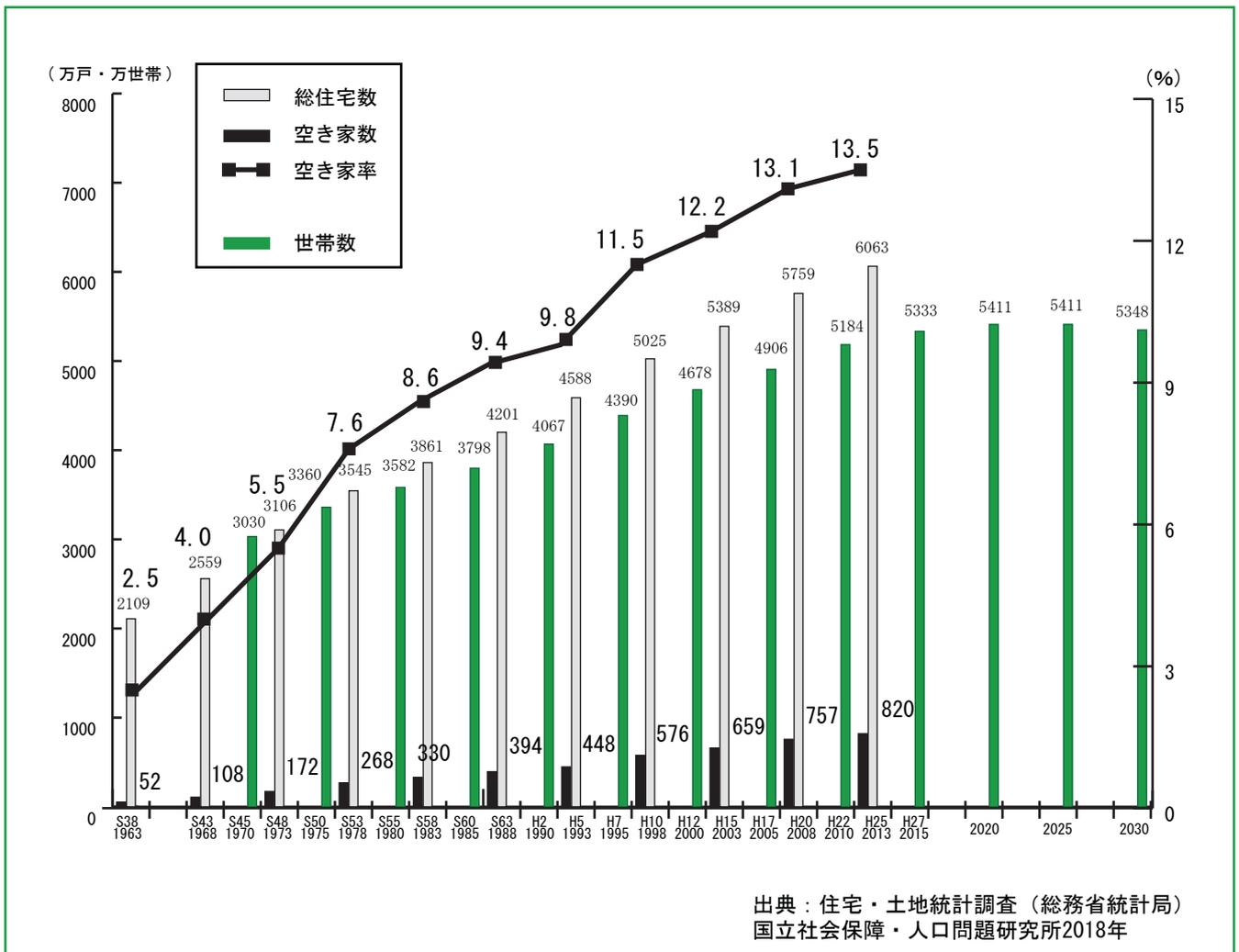


(1) 全国の動向

平成 25(2013) 年住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は約 6,063 万戸、空き家数は全国で 820 万戸にのぼり、年々上昇していることがわかります。

一方で人口は、少子高齢化のため全国的に減少し続けています。世帯数の推移を見ると、2025 年までは増加傾向にありますが、2030 年以降は減少に転じる推計がなされており、今後ますます空き家が増えることが予測されています。

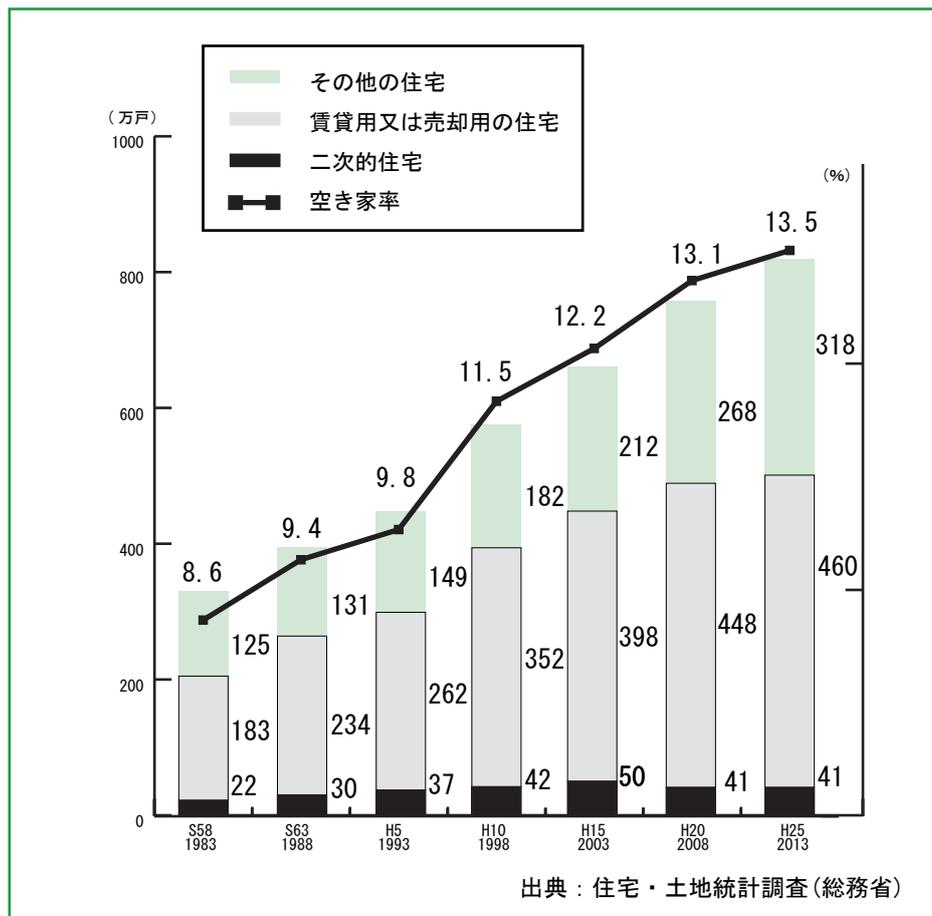
図表 2-2 総住宅数、空き家数及び空き家率の推移—全国—(昭和38年から平成25年)
日本の世帯数の将来推計(全国推計)



※住宅・土地統計調査は抽出調査のため合計数値が合わない場合があります。

空き家数の内訳を見てみると、特に長期不在や取り壊し予定などの「その他の住宅」が、2003年（平成15年）と比較して2013年（平成25年）は1.5倍に増え、318万戸になっています。

図表2-3 種類別の空き家数の推移



(2) 多可町の空き家率等

図表2-4 空き家率：北播磨地域の市、兵庫県との比較

地域	総住宅数 (戸)	空き家 (戸)				空き家率 (%)	空き家(その他の住宅)率 (%)	
		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	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	13.5	5.3
兵庫県	2,733,700	356,500	14,800	172,700	21,400	147,700	13.0	5.4
西脇市	18,040	3,100	130	1,130	30	1,800	17.2	10.0
三木市	33,020	3,370	60	740	90	2,490	10.2	7.5
小野市	19,730	2,620	60	1,460	180	920	13.3	4.7
加西市	16,350	1,760	10	360	60	1,340	10.8	8.2
加東市	19,970	5,590	1,150	2,380	330	1,730	28.0	8.7
多可町	7,350	790	120	30	40	600	10.7	8.2

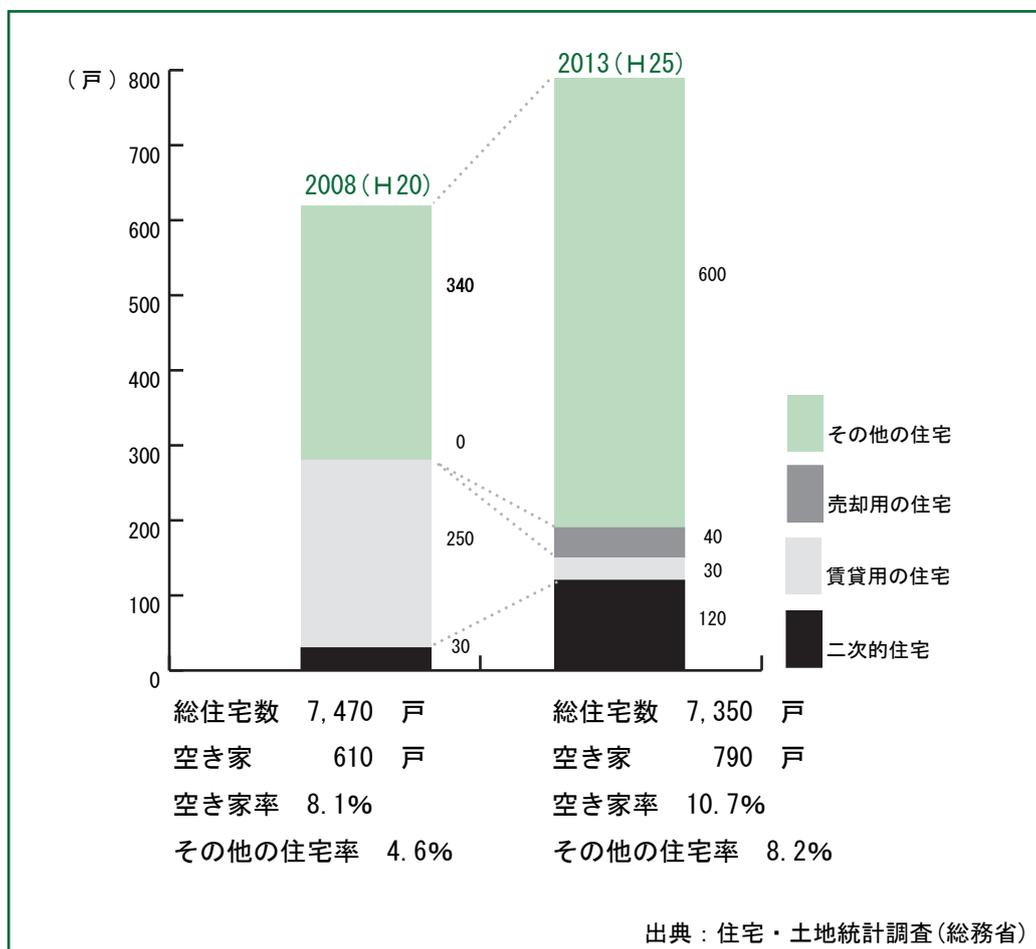
出典：2013年(平成25年)住宅・土地統計調査（総務省統計局）

住宅・土地統計調査においては、本町の空き家率は国13.5%、県13.0%と比較して10.7%と低くなっています。

ただし、2019年（平成31年）2月1日現在、本町の高齢化率は35.14%であり、年々高くなる傾向

にあります。2017年（平成29年）4月の高齢者あんしん票のデータでは、町内の65歳以上のひとり暮らし世帯は502世帯、高齢夫婦世帯は508世帯あり、合計で1,010世帯にのびります。（民生委員調べ、世帯分離・施設入所含む。なお、施設入所世帯数は93世帯。）これらの世帯の住居が今後全て空き家になるわけではありませんが、世帯数の減少とともに空き家はますます増えることが予測されます。

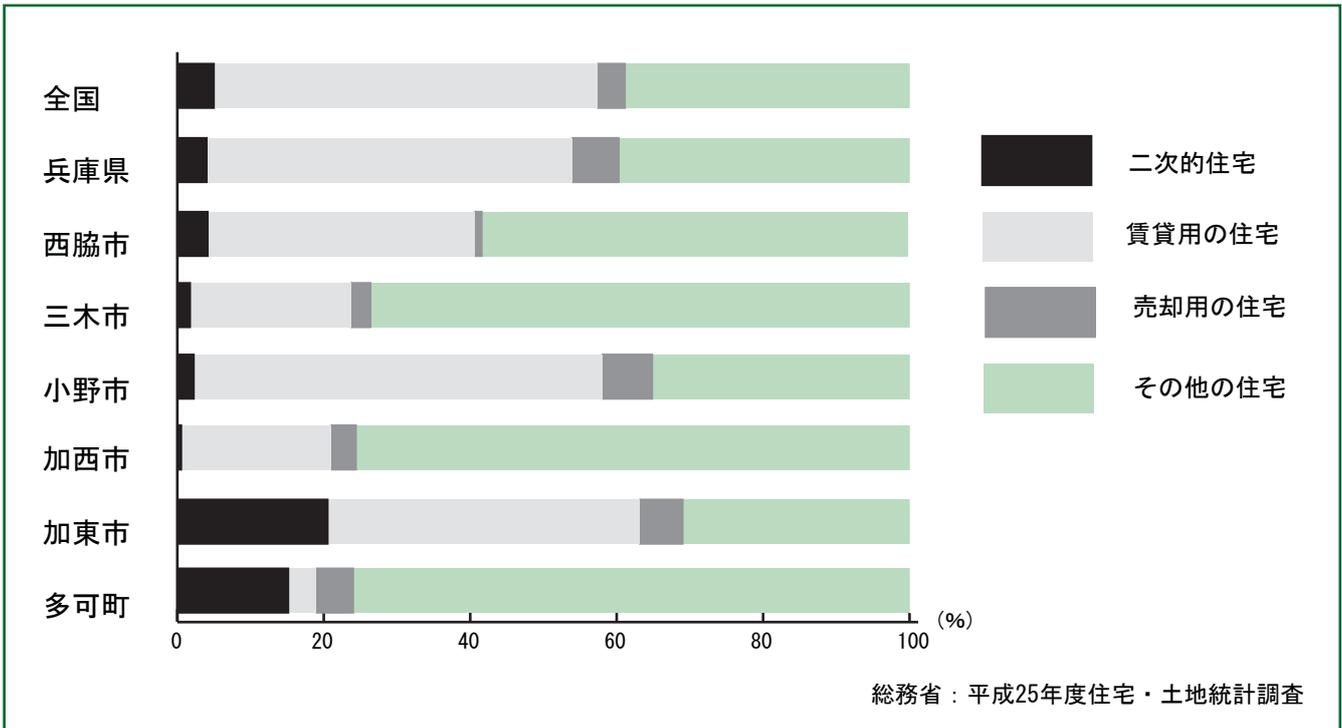
図表2-5 種類別の空き家数の推移



2013年（平成25年）調査では多可町の住宅総数7,350戸のうち、空き家は790戸存在するとされています。このうち、「その他の住宅」は、賃貸や売却などの予定もなく、別荘等でもない空き家で、居住世帯が転勤・入院など長期不在の住宅や建て替えなどにより取り壊す住宅も含まれます。2008年（平成20年）から2013年（平成25年）の5年間に、「その他の空き家」は260戸増加し、空き家全体に占める割合は4.6%から8.2%に伸びています。空き家全体の数は、2008年（平成20年）の610戸と比較すると、180戸、約2.6ポイント増加しています。

※2008年（平成20年）から2013年（平成25年）調査について賃貸用の住宅が減少したのは調査区の変更によるもの、二次的住宅が増加したのは調査方法の変更によるものと考えられています。

図表 2-6 用途別の空き家率：北播磨地域の市、兵庫県との比較



一方、空き家の構成では、国、県、北播磨各市と比較して、本町は「その他の住宅」の比率が最も高く、「賃貸用の住宅」の比率が最も低いのが特徴です（県平均 48.4% に対し 3.8%）。

「その他の住宅」に分類される空き家は、活用の予定がない空き家です。適正に管理されない場合、そのまま放置されれば法に規定する「特定空家等」になるおそれがあります。

「その他の住宅」の増加を抑制し、定住や二地域居住、創業などの希望者に提供できるよう、空き家の所有者に向けての積極的な働きかけが必要です。



2 多可町における空き家の現状

(1) 空家等実態調査の結果

【法第6条第2項第3号】

2017年度（平成29年度）、本町の空き家の現況を把握し、空き家対策に活用するため、本町全域で空家等実態調査を行いました。

調査にあたっては、2016年度（平成28年度）に区長から寄せられた空き家の所在情報と2017年（平成29年）4月の水道データの閉栓情報をベースとし、668戸1,388棟の目視調査を実施しました。

図表2-7 現地調査票

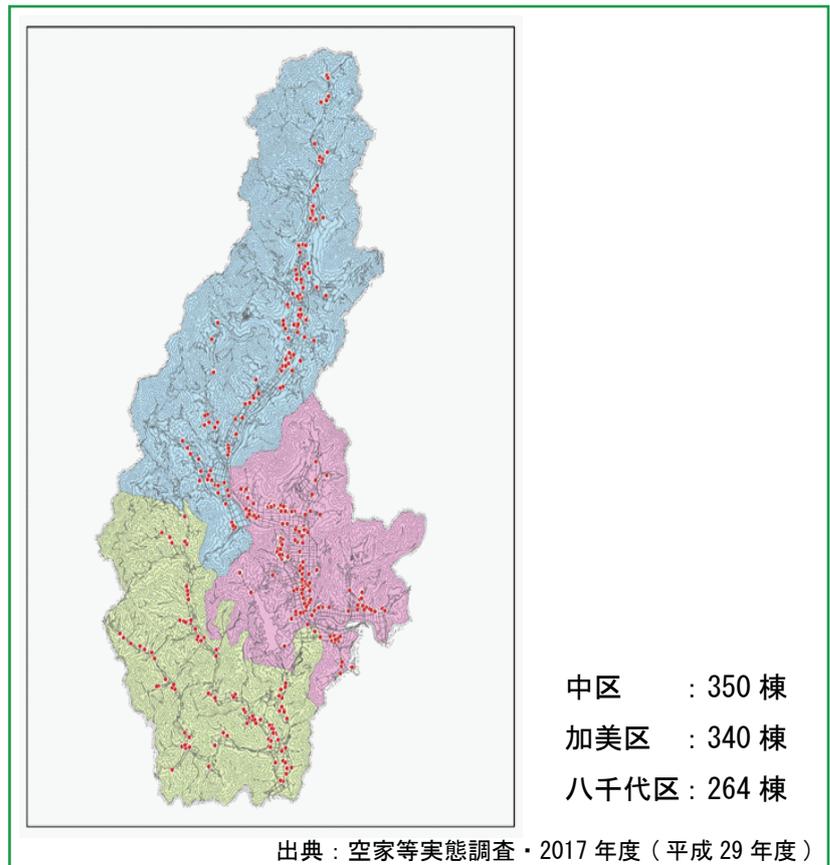
調査年月日		年 月 日		調査員名		整理番号
1. 調査実施 <input type="checkbox"/> 可能(全棟視認可・一部視認可・その他()) <input type="checkbox"/> 不可能(更地・目視不可・その他())						
2. 基本情報 I						
①	所在地	(住居表示)	多可町 桐データより			
		(地番)	多可町			
②	所有者	氏名	桐データより	住所	桐データより	
③	納税管理者	氏名	役場調査	住所	役場調査	
④	抽出根拠	<input type="checkbox"/> 集落情報 <input type="checkbox"/> 水道閉栓情報				
3. 空き家判定						
判定指標	①生活サイン	<input type="checkbox"/> 有(<input type="checkbox"/> 洗濯物 <input type="checkbox"/> 車 <input type="checkbox"/> 鉢植え等 <input type="checkbox"/> 生活用品 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> ペット <input type="checkbox"/> 電気メーター稼働 <input type="checkbox"/> エアコン稼働 <input type="checkbox"/> その他())				
	②雨戸	<input type="checkbox"/> 全て閉まっている <input type="checkbox"/> 一部締め切り <input type="checkbox"/> 雨戸なし <input type="checkbox"/> 開いている <input type="checkbox"/> 確認できない				
	③窓	<input type="checkbox"/> カーテンなし <input type="checkbox"/> カーテン閉 <input type="checkbox"/> カーテン破れ <input type="checkbox"/> カーテン開 <input type="checkbox"/> 確認できない				
	④郵便受け	<input type="checkbox"/> ふさがれている <input type="checkbox"/> 郵便物等がたまっている <input type="checkbox"/> 郵便物等がたまっていない <input type="checkbox"/> 確認できない				
	⑤LPガスボンベ	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 確認できない				
	⑥売り・貸しの表示	<input type="checkbox"/> 有(連絡先:) <input type="checkbox"/> 無				
	⑦その他	<input type="checkbox"/> 門の鍵有 <input type="checkbox"/> 玄関の壊れ <input type="checkbox"/> 門なし <input type="checkbox"/> 玄関確認できない				
判定	<input type="checkbox"/> 居住中(使用中) <input type="checkbox"/> 空き家の疑い <input type="checkbox"/> 不明					
4. 基本情報 II						
①	用途	<input type="checkbox"/> 住居 (<input type="checkbox"/> 母屋 <input type="checkbox"/> 座敷 <input type="checkbox"/> 蔵 <input type="checkbox"/> 納屋等 <input type="checkbox"/> 車庫 <input type="checkbox"/> その他()) <input type="checkbox"/> 店舗併用住居 <input type="checkbox"/> その他(店舗/工場・作業所/倉庫・物置/その他())				
②	建て方	<input type="checkbox"/> 一戸建て <input type="checkbox"/> 長屋 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> その他()				
③	構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造				
④	階層	<input type="checkbox"/> 平屋 <input type="checkbox"/> 2階建て <input type="checkbox"/> 3階建て以上				
5. 調査項目						
保安	①基礎	<input type="checkbox"/> 基礎なし <input type="checkbox"/> 玉石 <input type="checkbox"/> いづれでもない <input type="checkbox"/> 確認できない				
	②外壁	<input type="checkbox"/> 構造が粗悪なもの <input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 確認できない				
	③建物	<input type="checkbox"/> 崩壊の危険 <input type="checkbox"/> 著しい傾き <input type="checkbox"/> 軽度の傾き <input type="checkbox"/> 傾きなし <input type="checkbox"/> 確認できない				
	④外壁	<input type="checkbox"/> 著しく下地が露出または穴が開いている <input type="checkbox"/> 下地一部露出 <input type="checkbox"/> 問題なし				
	⑤屋根	<input type="checkbox"/> 著しい変形 <input type="checkbox"/> 著しい剥落、軒の腐朽・垂れ下がり <input type="checkbox"/> 一部剥落、雨漏り <input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 確認できない				
	⑥防火等	<input type="checkbox"/> 延焼の恐れのある外壁(<input type="checkbox"/> 3枚以上 <input type="checkbox"/> 有) <input type="checkbox"/> 可燃性材料の屋根 <input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 確認できない				
	⑦雨水	<input type="checkbox"/> 雨樋なし <input type="checkbox"/> 雨樋の損傷あり <input type="checkbox"/> 雨樋あり <input type="checkbox"/> 確認できない				
衛生	⑧臭気	<input type="checkbox"/> 汚物の流出・臭気あり <input type="checkbox"/> 排水等の臭気あり <input type="checkbox"/> 問題なし				
	⑨ゴミ	<input type="checkbox"/> ゴミの放置により、ネズミ・ハエ・蚊が発生 <input type="checkbox"/> ゴミの放置による臭気 <input type="checkbox"/> 問題なし				
生活	⑩立木・雑草	<input type="checkbox"/> 手入れなし・越境 <input type="checkbox"/> 手入れなし <input type="checkbox"/> 手入れあり(問題なし)				
	⑪動物の住みつき	<input type="checkbox"/> 住みつきあり <input type="checkbox"/> 形跡あり <input type="checkbox"/> 問題なし				
防犯	⑫外壁・門扉等	<input type="checkbox"/> 門扉の施錠なし <input type="checkbox"/> ガラス割れ <input type="checkbox"/> 問題なし				
【備考】 近隣のヒアリングの結果などあれば				【建物配置図】 メモ等にお使いください		

ア 現地調査の結果

調査の結果、生活サインの有無により「空き家の疑い」となったものは500戸954棟にのぼり、町内全域に分布していることが確認されました。

この500戸のうち、塀に囲まれるなどして建物の目視調査が出来なかった11戸を含んで、建物の危険度及び周辺への影響を仮判定しました。

図表2-8 町内の「空き家の疑い」のある建築物の分布



中区 : 350 棟
加美区 : 340 棟
八千代区 : 264 棟

出典：空家等実態調査・2017年度（平成29年度）

●参考 空家等実態調査での判定表

図表2-9 「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)のうち、別紙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」の確認

評定区分		評定内容		評点	
保安	1 構造一般の程度	①基礎	基礎なし	20	
			玉石	10	
			いずれでもない	0	
			確認できない	5	
		②外壁	構造が粗悪なもの	25	
			問題なし	0	
	確認できない		5		
	2 構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱、又は梁	崩壊の危険	100	
			著しい傾き	50	
			軽度の傾き	25	
			傾きなし	0	
			確認できない	5	
			25		
		④外壁	著しく下地が露出又は穴が空いている	25	
			下地一部露出	15	
			問題なし	0	
		⑤屋根	著しい変形	50	
			著しい剥落、軒の腐朽、垂れ下がり	25	
			一部剥落、雨漏り	15	
問題なし	0				
確認できない	5				
20					
3 防火又は防犯上の構造の程度	⑥防火等(外壁)	延焼のおそれのある外壁(3枚以上)	20		
		延焼のおそれのある外壁(有)	10		
		問題なし	0		
	確認できない	5			
4 排水設備	⑦雨水	雨樋なし	10		
		雨樋あり	0		
		雨樋の損傷あり	7		
		確認できない	5		
		5			
合計				点	

図表2-10 同ガイドライン別紙2「そのまま放置すれば倒壊等著しく衛生上有害となるおそれのある状態」、別紙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」、別紙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」の確認

評定区分		評定内容		評点	
衛生	⑧臭気	汚物の流出・臭気あり	10		
		排水等の臭気あり	5		
		問題なし	0		
生活	⑨ゴミ	ゴミの放置により、ネズミ・ハエ・蚊が発生	13		
		ゴミの放置による臭気	5		
		問題なし	0		
生活	⑩立木・雑草	手入れなし・越境	10		
		手入れなし	5		
		手入れあり(問題なし)	0		
生活	⑪動物の住みつき	住みつきあり	12		
		形跡あり	10		
		問題なし	0		
防犯	⑫外壁・門扉等	門扉の施錠なし	5		
		ガラス割れ	5		
		問題なし	0		
		確認できない	3		
合計				点	

『空き家再生等推進事業における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)』国土交通省住宅局住環境整備室
表2 「住宅の不良度の測定基準(木造住宅等)」(外観目視により判定できる項目)

多可町役場で仮に点数化したもの

備考)一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に該当する各評点のうち最も高い評点とする。

この結果、「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」の項目で評点が100点を超えた危険度の高い物件が26棟、周辺住民の生活に支障を及ぼすおそれのある物件が1棟ありました。

図表2-11 仮判定の結果

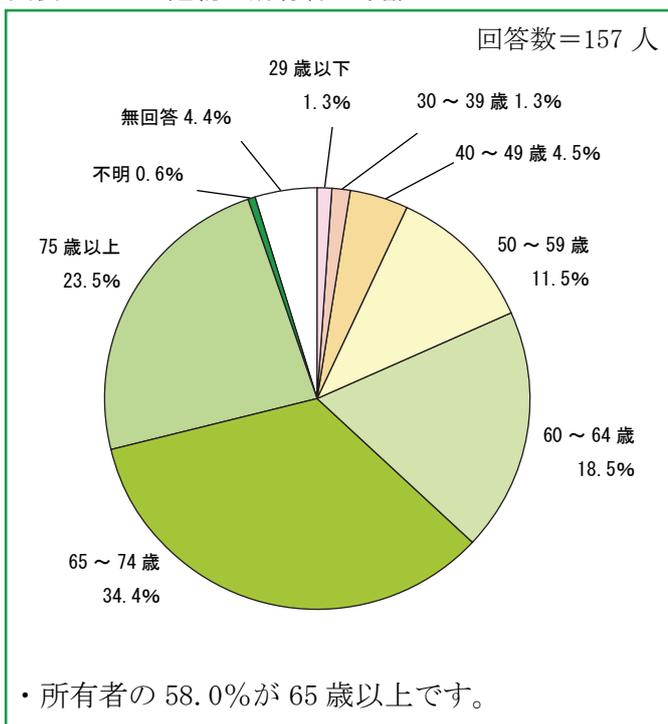
地区	固定資産税家屋数 (棟)	空き家の疑い		空き家率 (%・棟ベース)	保安上危険となるおそれのある空き家			衛生、生活、防犯に影響を及ぼすおそれのある空き家		
		(棟)	(戸)		低 0～49点	中 50～99点	高 100点～	低 0～19点	中 20～39点	高 40点～
中区	8,324	350	221	4.2	291	50	9	343	7	0
加美区	6,746	340	157	5.0	289	43	8	331	8	1
八千代区	3,386	264	122	7.8	214	41	9	264	0	0
合計	18,456	954	500	5.2	794	134	26	938	15	1
不明	2,154									

ただし、法に基づく特定空家等への指導・助言に際しては、本計画で策定する特定空家等の判断基準に基づき再度調査する必要があります。

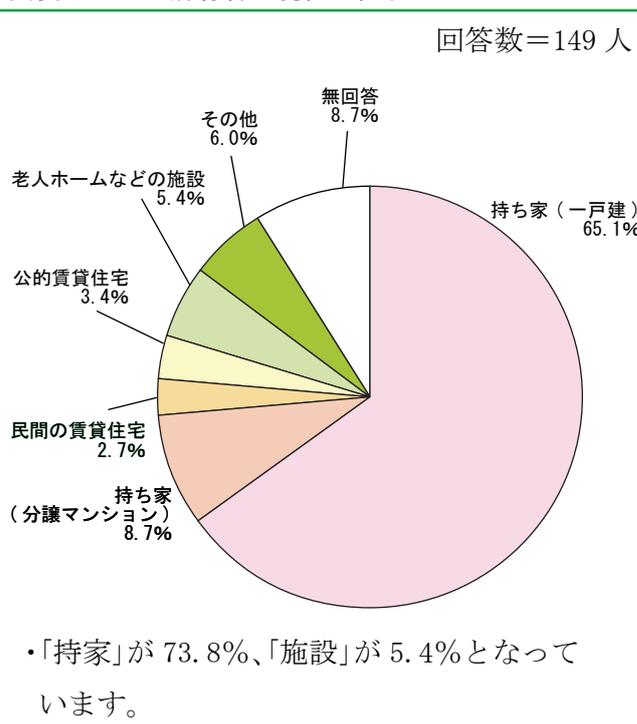
イ 所有者等の意向調査の結果

現地調査により「空き家の疑い」となった500戸のうち、宛先が特定できた479戸を対象に、アンケート調査を行いました。回収状況は157戸、32.7%となっています。

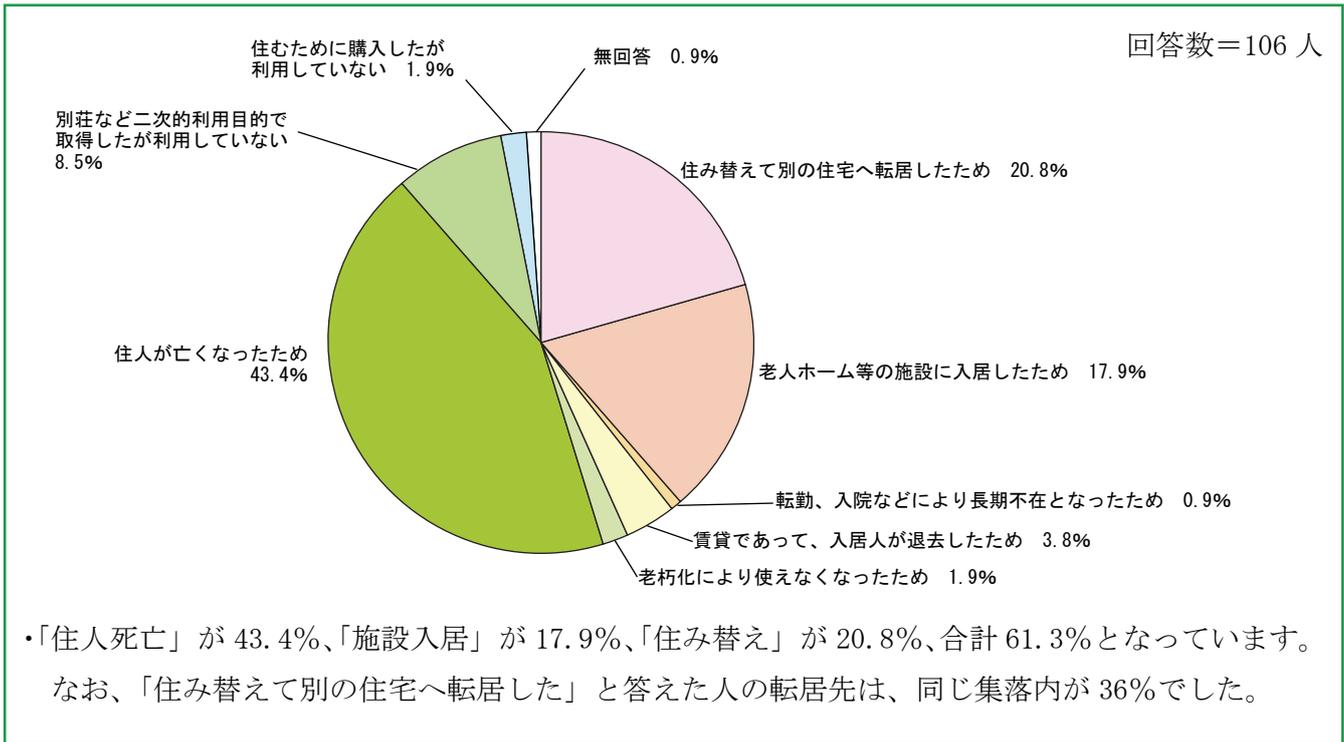
図表2-12 建物の所有者の年齢



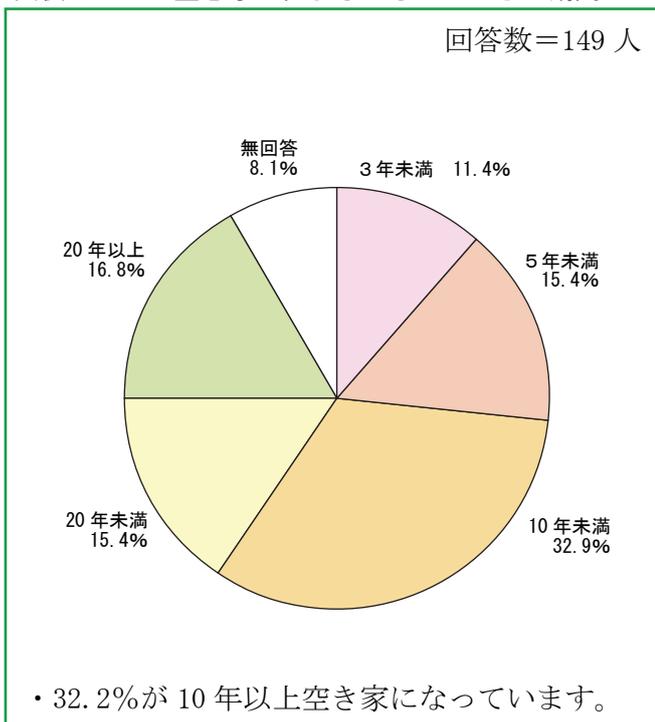
図表2-13 所有者の現在の住まい



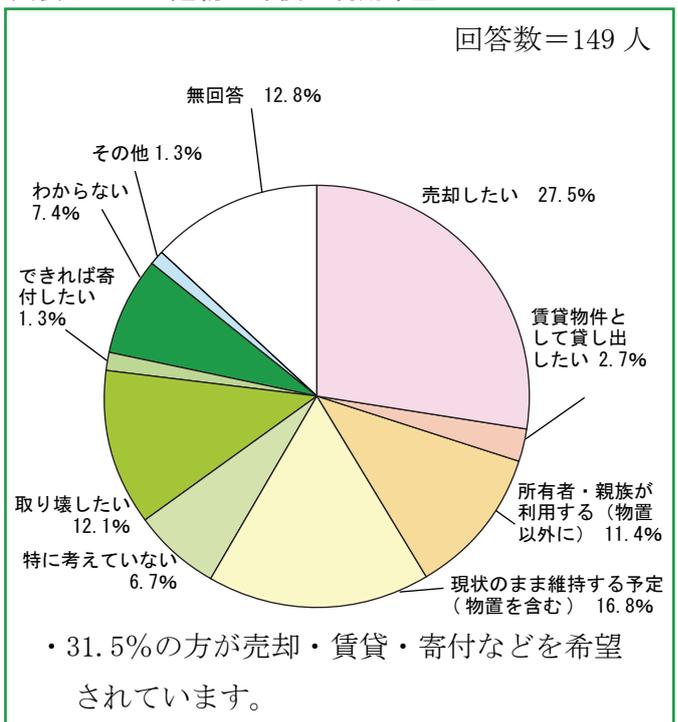
図表 2-14 空き家になったきっかけ



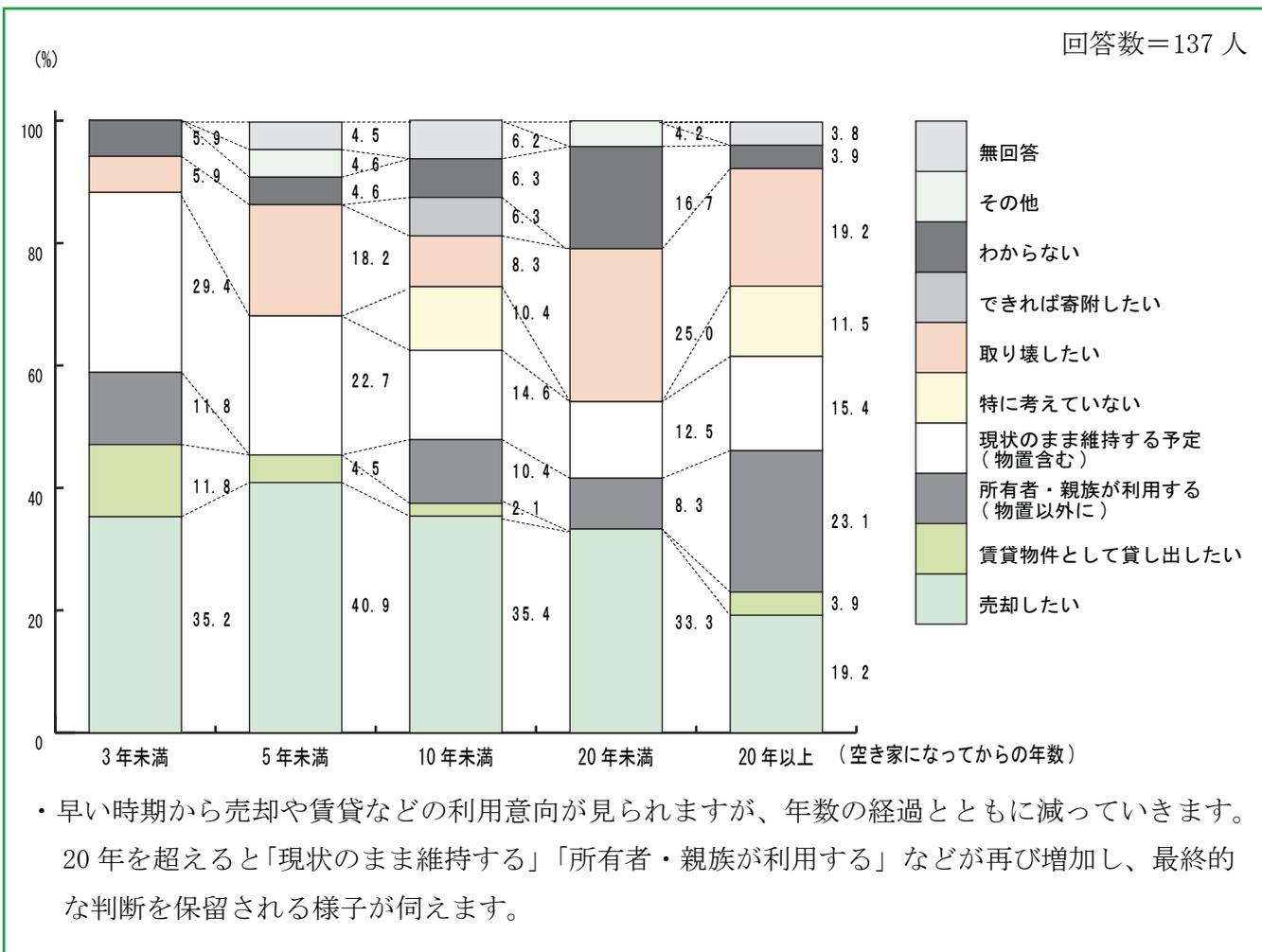
図表 2-15 空き家に住まなくなつてからの期間



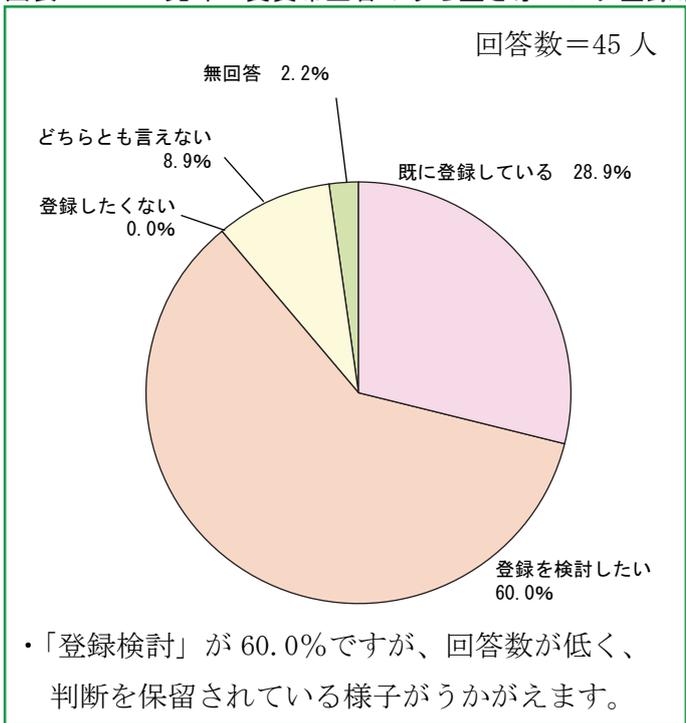
図表 2-16 建物の今後の利用希望



図表 2-17 経過年数別の利用意向



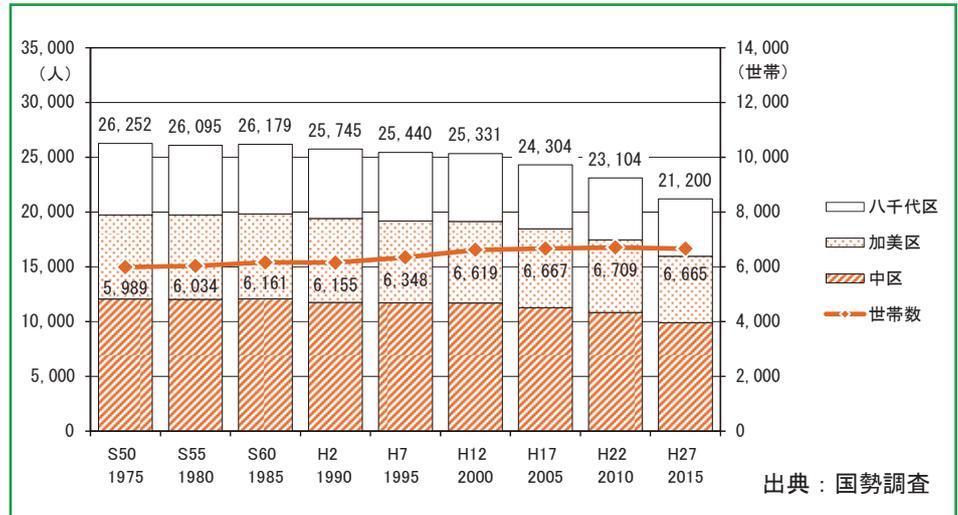
図表 2-18 売却・賃貸希望者のうち空き家バンク登録希望



3 多可町の空き家対策の課題

本町の人口ビジョンでは、2025年までに人口が2万人を割り込む予測になっており、このまま少子高齢化が進めば2060年には9,672人になると予測されています。このため、同ビジョンでは、積極的な人口対策を行って、2060年に人口を12,351人に、高齢化率を39.4%に留めることを目指しています。

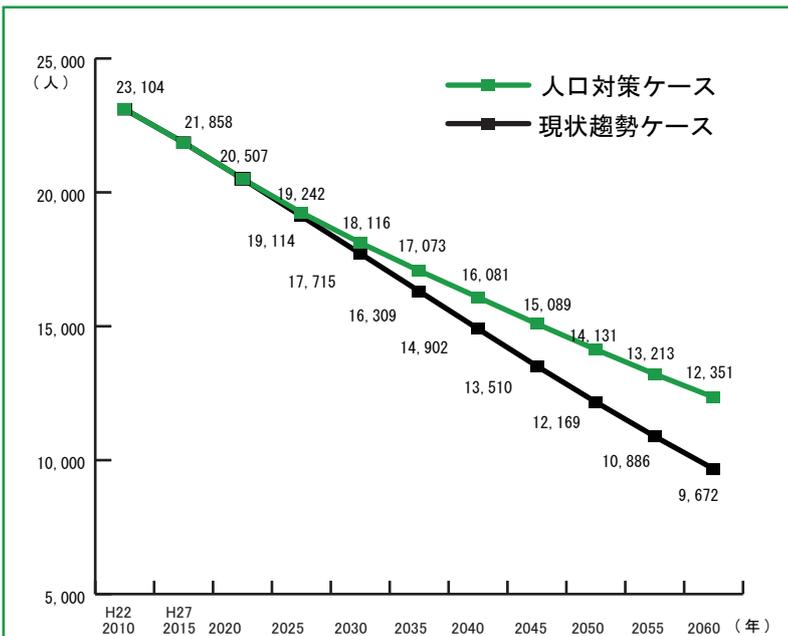
図表2-19 人口・世帯数の推移



出典：国勢調査

国勢調査においては、本町の世帯数は既に2010年（平成22年）から減少傾向にあります。

図表2-20 総人口の推移(2010~2060年：人口対策ケース)



項目	ケース	2015年	2030年	2045年	2060年
総人口 (人)	現状趨勢ケース	21,858	17,715	13,510	9,672
	人口対策ケース	21,858	18,116	15,089	12,351
高齢化率 (%)	現状趨勢ケース	33.6%	41.7%	48.0%	49.8%
	人口対策ケース	33.6%	40.4%	42.7%	39.4%

※現状趨勢ケース：合計特殊出生率(約1.4)及び社会移動(転出超)が今後も続くと仮定した場合

人口対策ケース：積極的な人口対策を行うことを前提条件とした場合

出典：多可町人口ビジョン

積極的な人口対策とは、一つには2015年（平成27年）現在1.35人という大都市並みの合計特殊出生率を20年後に1.8人にまで回復させること、二つ目には創業・起業や企業誘致を図り、通勤圏内での雇用の創出も視野に入れながら、UIJ ターン層や二地域居住者層を受け入れるなど積極的な転出抑制策や転入促進策を行うことです。

老年人口の割合の増加に伴い、今後人口減少及び高齢化が進行することで、多くの空き家が発生すると考えられます。

空き家が増えると地域コミュニティが弱体化し、活力の低下も招きます。放置された空き家は、周辺の治安や景観の悪化に繋がり、生活環境をも悪化させ地域住民の不安を招くことが予想されます。

人口対策における転出抑制や転入促進と併せて、積極的な空き家の利活用を図る必要があります。

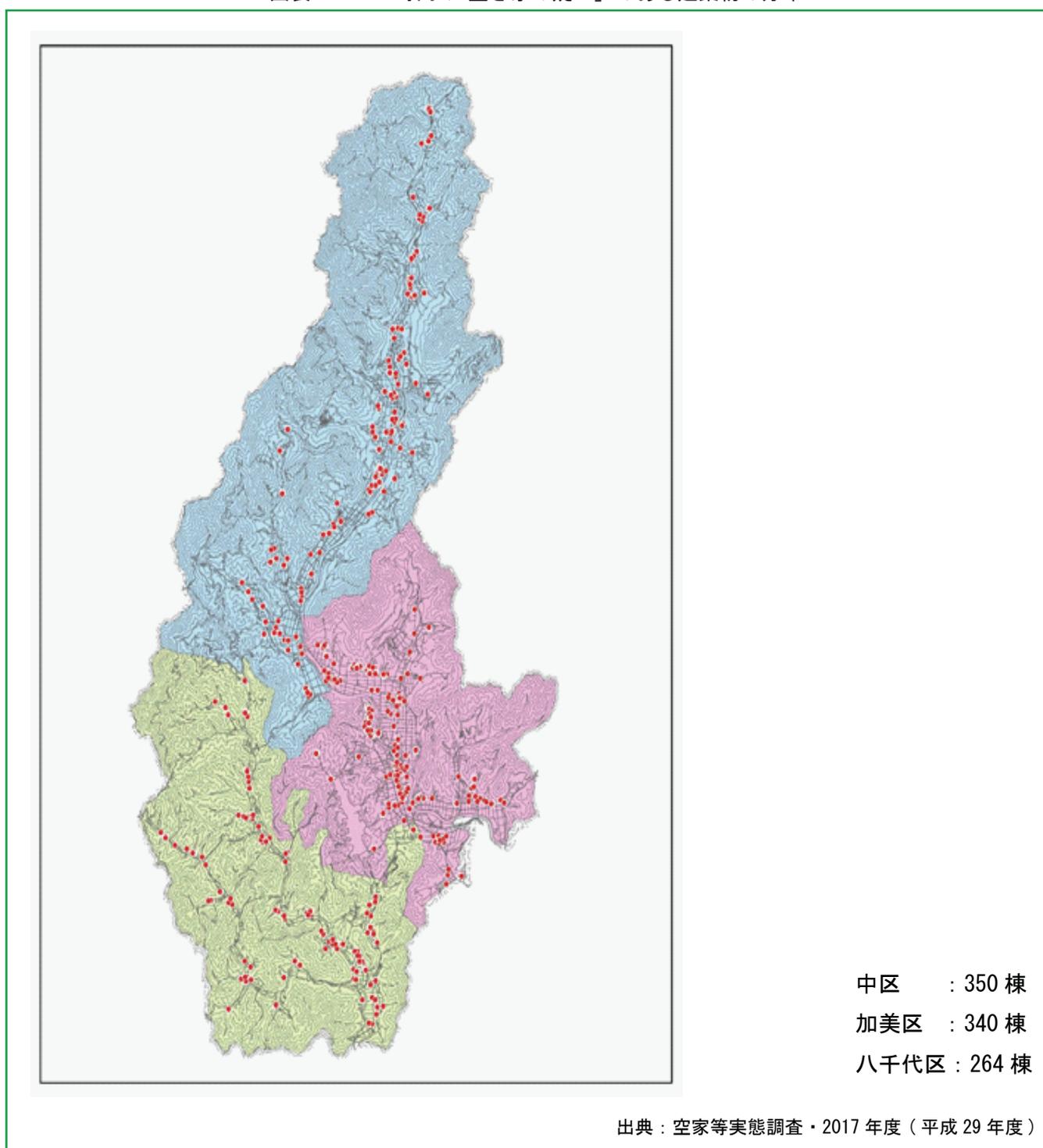
第3章 対象とする地区及び対象とする空き家の種類

1 計画の対象区域

【法第6条第2項第1号】

2017年度（平成29年度）に実施した空家等実態調査の結果から、空き家の疑いのある建築物は町全域に点在していることが確認されています。よって、本町全域を計画の対象地区とします。

図表3-1 町内の「空き家の疑い」のある建築物の分布



2 計画の対象空き家

【法第6条第2項第1号】

本計画は、法第6条第1項に基づく計画であることから、対象とする「空家等」は、法第2条において定められている「空家等」とします。

用語

空家等：法第2条で規定されている状態である空き家について使用します。

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月17日法律第127号） ※抜粋

（定義）

第2条 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^{*3}が常態であるもの^{*4}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。

●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（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号）

※抜粋

*1 建築物 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

「建築物 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨（こ）線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。」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扉等をいう。

*2 これに附属する工作物 ネオン看板など門又は扉以外の建築物に附属する工作物

*3 居住その他の使用がなされていない 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持って使用していないことをいう。

*4 常態であるもの 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る。

ただし、空家等の発生を予防するための啓発や相談などの取り組みに関しては、法の定義以外の「空き家」や現在居住中または使用中の建築物を含めた対応を行うこととします。

用語

空き家：上記以外の一般的な用語として使用します。



第4章 空家等対策に関する基本的な考え方

【法第6条第2項第1号】

1 基本理念

2015年（平成27年）に制定した条例の基本理念を、引き続き空家等対策に関する基本理念として、本町の構成員それぞれが連携かつ協働して取り組みます。

多可町空家等対策の推進に関する条例（平成27年12月25日条例第36号） ※抜粋

（基本理念）

第3条 空家等に関する対策は、法第3条に定める空家等の所有者等の責務を第一義に置きながら、町、自治会、住民等、所有者等及び事業者が、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すものであることを認識し、それぞれの役割を理解し、連携かつ協働して取り組むよう努めるものとする。

用語

集落：町条例では、「地方自治法（昭和22年法律第67号）第260条の2に規定する地縁による団体その他これに類する団体」を「自治会」と定義しています。本計画では親しみやすさを重視し、「自治会」ではなく「集落」の言葉を使います。

2 基本姿勢

次の2つを基本姿勢とします。

1. 空き家を管理するのは所有者等です

空き家の適切な管理についての第一義的な責任は所有者または管理者にあります。適切に管理されない空家等は、周辺の住民に、保安、衛生、景観、生活環境などの面で深刻な外部不経済をもたらします。所有者等への空き家に対する意識付けや啓発に力点を置いた施策を展開します。

2. 集落を核として空き家の対策を進めます

適切に管理されている空き家は利活用によって地域資源になる可能性を秘めています。集落や住民の皆さん、所有者等、事業者が、それぞれの立場で連携協働して空き家対策に取り組みます。

なかでも集落は、空き家を利活用した定住や起業にも大きな関わりを持つことが予想されます。集落がそれぞれの未来像を描いて空き家の対策に携わっていただけるよう施策を展開します。

用語

所有者等：法第3条に規定する「空家等」の所有者又は管理者について使用するほか、「空き家」の所有者又は管理者についても使用します。

3 基本方針

本町では、適切な管理と利活用に重点を置き、所有者等の理解を得ながら、集落、地域住民、事業者と連携協働して対策に当たります。

空き家になる前の段階で適正管理を推進し、地域の要望に応じた利活用を検討し、特定空家等になるおそれのある空き家を極力減らして地域の活性化に取り組みます。



第5章 空き家への対策と取り組み

本町の対策は次の3つの柱と7つの視点で総合的に行います。

図表5-1 空家等対策の柱と視点

基本的な柱	視 点	
1 空き家の適切な管理	(1) 予防 (2) 維持管理	
2 空き家の利活用	(1) 流通 (2) 利活用	
3 管理不全対策	(1) 特定空家等 (2) 応急措置 (3) 管理不全状態の『解消』	

1 空き家の適切な管理

【法第6条第2項第4号】

【現状と課題】

- ・空き家は、その所有者等が自己の責任において適切に管理することが前提です。空き家は良質な住宅ストックですが、老朽化が進むほどその利活用は難しくなります。空き家になる前からの維持管が予防策として大切です。
- ・空き家が管理されなくなる要因は、所有者の転居や施設入所、所有者死亡後の管理者の不在などが考えられます。所有者等が登記などの手続きを適切な時期に行うことが重要です。
- ・相続放棄された空き家は、相続人に自己物と同一の注意義務^{注1}があり、引き続き自分のものと同様に管理を行わなければなりません。ただし、その管理事務には罰則規定がないため、所有者等と連絡が取れなくなったときには、空家等の措置を指導する相手方が不在になってしまいます。
- ・所有者等、集落、住民等、事業者、町がそれぞれの役割や責務を認識して、協働する必要があります。また、次代を担う若者たちとの意識共有が必要です。
- ・空き家を増やさないためには、人口減少をゆるやかにしなければなりません。本町に住んでいる人、住もうとする人を増やす対策が必要です。

注1：「自己物と同一の注意義務」・・・「相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意を持って、その財産の管理を継続しなければならない。」（民法第940条第1項）

【具体的な取り組み】

(1) 予防

ア 所有者等への意識付け

空き家に対する所有者等の責任を促し、管理不全な空き家等の発生を防止します。

- ・空き家を適正に管理すること、住む見込みがなくなったときは、売却や賃貸、除却などを検討することを所有者等に啓発します。
- ・広報誌やホームページなどにより、町の内外に空き家対策について積極的に発信します。引き続き固定資産税の納税通知書に空き家対策の啓発チラシを同封します。
- ・高齢化社会のなかで、自己の気持ちや財産の整理を生前に行う「終活」を行う人が増えています。居住する住宅の今後についても考える場として啓発を行います。

イ 適正な登記の促進

空き家の所有者等に対して、実態把握の機会を捉えて速やかに実態にあった登記を促します。

- ・住宅の所有者が死亡した時は、税務課で相続人に対して早期の相続登記を勧めています。引き続き早期の相続登記や未登記家屋所有者変更届の提出を呼びかけます。
- ・地籍調査において、境界立会時に立会人に未相続の土地であることの確認をとっています。建物についても同時に現状にあった登記をされるよう啓発に努めます。
- ・代を重ねた相続登記については、個人で対応することは困難であることから、支援の制度を検討します。

ウ 一人ひとりへの意識啓発

本町で暮らそうと考える人の中には、古民家をはじめ中古住宅の不便さや古さを気にせず、魅力の一つとして捉える人もあります。住民一人ひとりが生きがいを持って暮らせる町の魅力を見直し、本町の良好な住環境を次の世代に伝えていけるよう情報発信に努めます。このために、集落や住民、所有者等が必要とされる情報を適確に届けるように努めます。

- ・官民の団体と連携し、空き家発生を抑制するための出前講座やセミナーなどを計画します。
- ・適切に管理された空き家を利活用することが持続可能なまちづくり、町の魅力づくりに繋がることを、広く周知します。
- ・空き家の問題を、本町の未来を担う子どもや若者に考えてもらうため、次世代を対象にしたワークショップの実施などを検討します。

エ 良質な住宅ストックの形成

本町には、地元材を使い地元の大工によって建てられた住宅が多く残っています。こうした良質な既存住宅を利用し、次の世代に長く引き継いでいけるよう、住宅のリフォームに助成を行い、既存住宅の耐震化、長寿命化、バリアフリー化を推進します。今後の本町の動向を鑑み、住む人のライフスタイルに合わせながらも、空き家が増加することがないように、可能な限り住宅の戸数を抑制し、持続可能なまちづくりを目指します。



(2) 維持管理

ア 適正な維持管理の支援

空き家等の管理不全を防ぐため、所有者等に適切な管理方法の周知や啓発を行います。

- ・空き家の所有者等に、維持管理の方法、必要な管理を行う事業者等について周知を行い、空き家の適切な管理を促します。
- ・相続の発生時や住人の転出時などに、残った家の状態や管理者の連絡先などを記入する「空き家カルテ」の作成を推進します。
- ・空き家の相談窓口においても、利用されない家にも維持管理や除却などの費用が掛かることを伝え、所有者に適切な管理や利活用を促します。
- ・相続放棄をしても、相続人には自己物と同一の注意義務があることや、倒壊などで被害が出た場合には損害賠償が伴う^{注1} ことなどを伝え、所有者責任への理解を求めます。

イ 利活用、除却支援等の情報提供

総合相談窓口として、外部連携団体等と連携を図りながら、空き家の維持管理から除却までの様々な相談に対応します。

- ・空き家の管理代行サービスや修繕、賃貸や売買に繋がるサービスを提供する事業者やその費用の目安などの情報提供に努めます。
- ・ふるさと納税でのメニュー化などを検討し、多くの方への周知を図ります。
- ・古民家再生促進支援事業、空き家活用支援事業、老朽危険空き家除却支援事業などの情報提供を行います。

ウ 集落との連携

空き家の発生情報を一番に知ることができるのは集落です。町は周辺住民の利活用ニーズをもっとも知る集落と連携し、管理不全な状態の空き家を増やさないように協働して取り組みます。

- ・集落と情報共有を行い、空き家を地域の問題として取り組んでいただけるよう、集落が空き家の管理を行う仕組みをつくります。

注1：「倒壊などで被害が出た場合には損害賠償が伴う」・・・「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。」
(民法第717条)

【現状と課題】

- ・空き家バンクにおいて、物件登録者は空き家の売買を希望されますが、利用登録者のニーズは賃貸が圧倒的に多く、需要と供給との齟齬が生じています。
- ・2016年度から住まいに関する総合相談窓口として定住推進課を置き、一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会の北播磨支部および三田・丹波支部と協定を結び多可町空き家バンクをリニューアルしました。今後増加する空き家について、さらなる利活用や流通を促すために、引き続き所有者等への働きかけが必要です。
- ・現在定住コンシェルジュと空き家バンクが連携し、町への定住希望者に集落情報を提供したり、集落区長との橋渡しを行ったりしています。住民の定着には集落の協力が必要不可欠です。
- ・住居としての利用に限らず、多様な目的を持った利用希望者とのマッチングが必要です。また、定住を希望する人の中には、小さな農地付きの住宅を求める人が多く、小規模な農地取得のニーズがあります。
- ・本町では、町内業者の技術継承や産業振興を目的に、住宅の新築やリフォームの助成を行ってきました。空き家の増加を抑制し、利活用の上からも定住者のニーズにあうように、制度設計を検討する必要があります。
- ・人口や世帯数が減少し、空き家やその跡地の増加が見込まれます。空き家の利活用を促進し、無秩序な住宅開発を防いで空き家の発生を抑える必要があります。
- ・空き家問題に対しては、流通や定住の促進などについて従来の行政のあり方では対応しきれないことも予想されます。民間活力の導入が必要です。

【具体的な取り組み】

(1) 流通

ア 空き家バンクの改良

- ・窓口や町ホームページ、固定資産税納税通知書の同封チラシ、意向調査などを通じて所有者等に空き家バンクへの登録を促します。
- ・集落が空き家の情報を得て、積極的に空き家バンクと関わっていくような仕組みを検討します。
- ・空き家バンクに登録した物件に関し、成約した場合の相続等権利関係の整理や空き家の片付けの支援などの制度を検討します。
- ・空き家バンクの利用希望登録者の希望条件を空き家バンクホームページに掲示し、物件登録に繋がる工夫をします。
- ・宅地建物取引業協会との連携を深め、バンク登録、物件紹介、成約までの流れをスムーズに行います。



イ さまざまな利活用の情報提供

- ・利用者の賃貸ニーズを充たすために、住宅の一部を貸し出すパーシャル賃貸^{注1}、賃貸人が住宅の修理を行うDIY型賃貸^{注2}、サブリース^{注3}など様々な手法を情報提供し、所有者等に空き家の利活用を促します。
- ・町内事業者と連携し、引っ越し、リフォーム等に必要な物品の購入やレンタルなど必要な情報を提供します。
- ・福祉施設や店舗利用など、空き家を多様な目的で利用する事例を紹介し、関係団体や民間事業者にも空き家活用の裾野を広げます。

ウ 民間活力の充実強化

- ・空き家バンクへの登載を希望する物件について、専門家の意見を聞き、活用の難しい物件を購入者のニーズに併せて改良し、販売することが出来ないか検討します。
- ・住宅インスペクション^{注4}など第三者機関が行う住宅評価制度の利用啓発を図っていきます。
- ・資産運用セミナーや特設空き家相談窓口設置、空き家のサブリースなど、先進的な取組みを行う団体を支援する施策を検討します。
- ・お試し居住、お試し就業などの制度の充実を図り、本町で暮らそうとする人々を応援するしくみづくりを考えます。

エ 農地の取得要件の緩和

空き家バンクに登録された物件に付随した小規模な農地を取得しやすいよう、関係機関等と協議を進めます。

注1：「パーシャル賃貸」・・・自宅を保有し続けたい高齢者等が、仏壇を設置している部屋や物置として利用している部屋など所有者等が使用している部屋を視除き、空いている部屋のみを賃貸する仕組みです。

注2：「DIY型賃貸借」・・・工事費用の負担者が誰かにかかわらず、借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約やその物件を指します。DIYとは、do it yourselfの略語で、一般的には自らの手で日曜大工等を行うことですが、DIY型賃貸借での工事には、専門業者に頼んで行う工事も含まれます。

注3「サブリース」・・・賃貸管理事業者が建物所有者からアパートなどの賃貸住宅を一括して借り上げ、入居者に転貸する不動産賃貸借の形態のこと。

注4：住宅インスペクション（ホームインスペクション）・・・住宅診断や建物検査などともいわれ、住宅の建築や劣化・不具合等に関する知識を持つ専門家が、住宅の屋根、外壁、基礎などの部位ごとの劣化状況について調査を行い、欠陥の有無や補修すべき箇所、その時期などを客観的に診断することです。

(2) 利活用

ア 住みたい人との橋渡し

- ・現在、本町で家を借りたり買ったりする人は、物件が定まった後に区長から村づきあいについての説明を受けています。集落自治に関することでありながら、集落は定住者の受け入れに主体的に関与できる形になっていません。空き家バンクに集落が積極的に関わっていただけるよう働きかけを行います。
- ・成約に対し集落への報奨金制度を作るなど、地域を巻き込む仕組みづくりを目指し、集落との情報共有や協働の取組を検討します。

イ 集落のあり方についての検討支援

- ・本町の 62 集落は、それぞれの特性を活かした集落自治を行っています。集落における空き家活用の検討の機会をつくり、集落の活動を支援します。
- ・空き家を利活用する人が、集落で暮らしやすいよう、町は集落と共に事前の情報提供に努めます。

ウ 住宅ストックの優先的な利用

- ・住宅の供給過剰による空き家の増加を抑制するため、既存の中古住宅や空き家の除却後の空き地を優先的に利用できるようにするなど、必要な施策を検討します。
- ・現在新築して本町に住もうとする人には「住まいの新築助成事業」による支援があります。本町に住んでいる人、住もうとする人が親世代との同居や近居を検討するときに、空き家や空き地を優先的に利用出来るよう制度設計を見直します。
- ・現在既存住宅の利活用で、中古住宅の購入には「多可町中古住宅購入助成事業」、リフォームには「住宅リフォーム助成事業」があります。優良な住宅ストックの形成のために、引き続き事業を実施します。

エ 民間の活力による空き家活用

- ・金融機関と連携し、中古物件への住宅ローン利用を促進します。また、商業的な利用にも繋がるよう、関係団体との連携を密にします。

オ 魅力的な古民家を活かしたまちづくり

- ・近年空き店舗や空き家を利用して新たな店舗を開設しようとする動きが複数見受けられます。古民家の改修は、地域産材の活用や地元産業の活性化につながりやすく、幾重にも山が連なり、集落と農地が調和する本町らしい景観の維持や保全に有効です。集落や民間企業・団体が取り組む活動を支援し、古民家の改修に対し「古民家再生促進支援事業」や「空き家活用支援事業」など既存の補助事業を含めた支援を行います。



空家等が放置され、老朽化が進むことによって周辺に防災上や衛生面、防犯などの悪影響を及ぼすことから、その解消を図る必要があります。特に、隣接道路や隣接地等に直接的な悪影響を及ぼす可能性のある特定空家等については、住民や周辺への被害を未然に防ぐために、優先的に対応する必要があります。

(1) 特定空家等とは

●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） ※抜粋

「特定空家等」とは

- 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^{注1}
 - 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
- にあると認められる空家等

注1：「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではない。（ガイドライン）

法の定める①～④の状態の例示は、国の「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）【参考資料 P60】に示されています。

ただし、「定量的な基準により一律的に判断することはなじまない」ため、「各市町村が地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により特定空家等に対応することが適当」（同ガイドライン）とあり、町の「空家等対策計画」で「特定空家等に対する措置（第14条第1項の規程による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規程による命令又は同条第9項若しくは第10項の規程による代執行）その他の特定空家等への対処に定める事項」を定めることになっています。

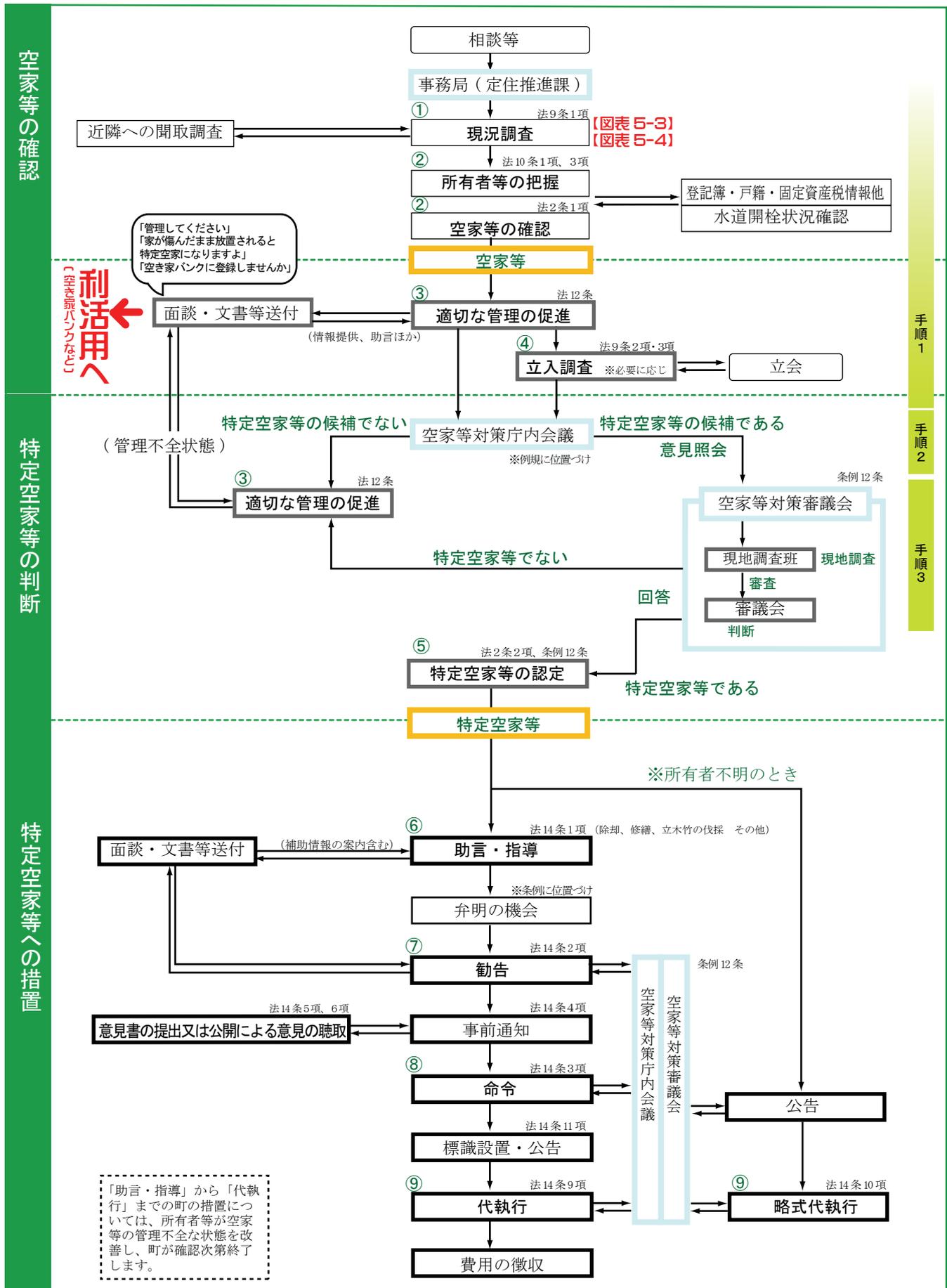
また、兵庫県の「空き家対策ガイドライン（平成26年）」では、詳細な判定として「空き家再生等推進事業等における外観目視調査による住宅の不良度判定の手引き（案）（国土交通省）」を建築物の老朽度・危険度判定基準の参考として示しています。【参考資料 P67】

【現状と課題】

- ・重点的に取り組む空家等を決めるため、本町の空家等の状況を考慮した「特定空家等」の判断基準を定める必要があります。
- ・上記の「空き家再生等推進事業等における外観目視調査による住宅の不良度判定の手引き（案）（国土交通省）」では特定空家等の4つの状態のうち、①保安上危険の項目しか判断できないため、②～④の項目を判断する基準が必要です。

(2) 特定空家等の認定まで

図表 5-2 特定空家等に関する業務の基本的な流れ



①現況調査（法第9条第1項）

空家等について、集落等から相談や通報が寄せられた場合、担当課職員が現地にて外観などの現況調査を行います。併せて、通行者に支障が生じる場合は、道路管理者にて必要な処置を行います。なお、空家等実態調査で「空家等の疑いがある」とされた家屋についても、この方法により改めて調査を行います。

②所有者等の把握・空家等の確認（法第9条第1項、法第10条）

空家等の管理は、所有者等の責務です。町は、把握した空家等に対して、所有者等を特定し、当該空家等を適切に管理していただくように働きかける必要があります。

所有者等の特定には、登記情報、固定資産税情報や住民基本台帳、水道開栓状況等の情報の確認を行います。住民基本台帳等の情報により所有者等が死亡している場合には、戸籍情報等に基づき相続調査を行います。

③所有者等による空家等の適切な管理の促進（法第12条）

特定空家等の候補であるか否かにかかわらず、管理不良な状態にある空家等については、把握する所有者等全員に本町から連絡を取り、空家等の現状を伝えます。この時、町は所有者による適切な管理を促し、自らの責任において改善等を行う必要があることを伝えると共に、所有者等の現状や空家等への考え方を把握し、必要に応じて相談窓口や活用できる助成制度を紹介することなどによって解決を図っていくこととします。

こうして所有者等に連絡を取り、適切な管理や改善等を促したにもかかわらず、所有者等の意識が変わらず、管理不良な状態が改善されない場合は、町は所有者等にこのまま放置されると特定空家等への認定を検討することになる旨、書面で連絡をします。

④立入調査（法第9条第2項～第5項）

特定空家等の候補である可能性は高いが、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査する必要がある場合は、担当課職員又は町長が委任した者が、空家等と認められる場所に立ち入って調査を行うことができます。立入調査は、必要最小限度の範囲で行います。

立入調査を行おうとするときは、その5日前までに、所有者等に対してその旨を通知します。所有者等と連絡が取れた際には、立入調査の根拠や理由等について十分説明し、可能な限り所有者等の立ち会いを求めます。ただし、所有者等が判明しない場合はこの限りではありません。

また、立入調査時には、身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときには提示します。

⑤特定空家等の認定

現況調査及び立入調査を行った空家等については、特定空家等認定基準の手順1から手順3に従って調査を行い、審議会の回答を得た上で、特定空家等として認定するかどうかを町が判断します。

特定空家等として認定したときは、その原因を踏まえ、将来的に行政代執行を含めた法に基づく措置を取らなければならない可能性が高いかどうか、法に基づく勧告を行うことによる住宅用地特例の

適用除外（地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2第1項）により状況が改善される可能性があるかなど、様々な可能性についての審議会の意見を参考にする必要があります。

（3）特定空家等認定基準

手順1

法第2条第2項における4つの特定空家等の定義のうち、

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にあると認められる空家等

についてはまず『空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）』の「住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる項目）により定住推進課職員が仮判定します。

図表5-3 「住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる項目）

設定区分	評価項目	評価内容		配点	結果	最高点
1 構造一般の程度	①基礎	イ	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
		ロ	構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
	②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	③基礎、土台、柱又は梁	イ	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
		ロ	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、または破損しているもの、土台、又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
		ハ	基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
	④外壁	イ	外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
		ロ	外壁の仕上げ材料の剥落、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		
	⑤屋根	イ	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		
		ロ	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		
		ハ	屋根が著しく変形したもの（穴を生じている、崩れている等）	50		
	3 防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	イ	延焼のおそれのある外壁があるもの	10	
ロ			延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20		
⑦屋根		屋根が可燃性材料でふかされているもの		10		
4 排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの		10		10
※一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評点は、当該評価内容に応ずる各評点のうち、最も高い評点とする。				合計		

併せて、建築物に付属する工作物についても、「特定空家等判定表」で、脱落や飛散などのおそれがあるかどうかを目視で調査した上で、同様に仮判定します。

空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項の特定空家等で

- 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にあると認められる空家等

についても、「特定空家等判定表」により、現にもたらしている又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、「道路（通行人）や建築物などが存在し、生命や身体及び財産に被害を受けるなどの状況があるかどうか」、「通学路があるかどうか」などの周辺への影響の有無を勘案します。

図表5-4 特定空家等判定表

※イに1項目でも該当があれば、特定空家等の投機となる。
 ※①～④の全合計が100点以上を特定空家等とし、空家特措法第14条に基づく措置を講ずるものとする。
 ※100点に満たない空家等に対しても、適切な管理を促進するため、空家法第12条に基づく情報の提供や助言等を行うよう努める。

	イ:周辺に影響を与える状態の有無	ロ:予見される悪影響の範囲内に周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況になる	ハ:悪影響の範囲 B	ニ:危険等の切迫性 C	合計 A×B×C
① そのまま放置すれば倒壊等若しくは保安上危険となるおそれのある状態					
1. 建築物が若しくは保安上危険となるおそれがある。					
(1) 建築物において不良度判定の評点の合計が100点を超える。	倒壊、脱落、飛散	<input type="checkbox"/>	50	隣地や道路に被害が及ぶおそれがある ×2	台風などの気象状況の影響を受ける可能性がある ×2
(2) 建築物に付属する工作物が倒壊、脱落、飛散等するおそれがある。					
・ひし、カーポート等	脱落、飛散	<input type="checkbox"/>	40	隣地や道路に被害が及ぶおそれがある ×2	台風などの気象状況の影響を受ける可能性があるなど切迫性が高い ×2
・看板、給湯設備、屋外水槽等	脱落、飛散	<input type="checkbox"/>	40		
・屋根階段又はバルコニー、太陽光パネル	脱落、飛散	<input type="checkbox"/>	40		
・門又は塀	倒壊、脱落、飛散	<input type="checkbox"/>	40		
2. 擁壁に大きな変化が有り、危険となるおそれがある。	倒壊等	<input type="checkbox"/>	40		
①合計					
② そのまま放置すれば若しくは衛生上有害となるおそれのある状態					
(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。					
・健康被害を引き起こす建築資材等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。	有害物質飛散	<input type="checkbox"/>	50	隣地や道路に被害が及ぶおそれがある ×2	切迫性が高い ×2
・浄化槽等の設置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	臭気	<input type="checkbox"/>	30	敷地境界隣接地を越えて影響 ×2	悪臭が増している ×2
・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	臭気	<input type="checkbox"/>	30		
(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態になる。					
・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	臭気	<input type="checkbox"/>	30	隣地や道路に被害が及ぶおそれがある ×2	悪臭が増している ×2
・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	衛生動物等の発生	<input type="checkbox"/>	30	隣地や道路に被害が及ぶおそれがある ×2	動物、害虫等が増殖している ×2
②合計					
③ 適切な管理が行われていないことにより若しくは景観を損なっている状態					
(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合しない状態となっている。					
・兵庫県景観の形成等に関する条例に基づく景観形成地区に指定された地域において、当該地区の景観形成基準に定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。 ※H30年度現在加美区岩座神社地区・同着荷地区のみ	景観	<input type="checkbox"/>	25	景観保全に係るルールが定められている地区に位置する ×2	/
・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。	景観	<input type="checkbox"/>	25		
(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。					
・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。	景観	<input type="checkbox"/>	25	景観保全に係るルールが定められている地区に位置する ×2	/
・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	景観	<input type="checkbox"/>	25		
・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。	景観	<input type="checkbox"/>	25		
・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	景観	<input type="checkbox"/>	25		
・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	景観	<input type="checkbox"/>	25		
③合計					
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) 立木が原因で、以下の状態にある。					
・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。	倒壊、枝折れ、飛散、水路の詰まり	<input type="checkbox"/>	30	歩行者の通行量が多い道路に影響(生活道路等) ×2	立木全体が隣接建築物等に倒れかかりそう ×2
・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。	越境	<input type="checkbox"/>	25		
(2) 空き家等に住みつけた動物等が原因で、以下の状態にある。					
・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	音	<input type="checkbox"/>	30	歩行者の通行量が多い道路に影響(生活道路等) 隣接地に広範囲に影響 ×2	動物、害虫等が増殖している ×2
・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	臭気	<input type="checkbox"/>	30		
・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	動物の毛等飛散	<input type="checkbox"/>	25		
・多数のねずみ、ハエ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	衛生動物等の発生	<input type="checkbox"/>	30		
・住みつけた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	動物等侵入	<input type="checkbox"/>	30		
・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	害虫等侵入	<input type="checkbox"/>	30		
(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。					
・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。	住民不安	<input type="checkbox"/>	30	歩行者の通行量が多い道路に面している(生活道路等) ×2	悪影響の程度が社会通念上許容範囲を超える ×2
・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者の通行を妨げている。	落雪	<input type="checkbox"/>	30	歩行者の通行量が多い道路に影響(生活道路等) 隣接地に広範囲に影響 ×2	危険等について切迫性がある ×2
・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。	流出	<input type="checkbox"/>	50		
④合計					
①×②×③×④ 全合計					

手順2

「特定空家等判定表」において、①～④の合計が100点を超えた時、空家等対策庁内会議で協議します。庁内会議が特定空家等の候補であると判断したものについて、審議会に意見照会します。

手順3

空家等対策審議会では、特定空家等の候補と判定した結果の妥当性について、現地調査班で現地を確認するなどして個別検討を行ったうえで、特定空家等として認定するか、認定した場合の措置の範囲はどこまでかを審査し、町に回答します。

特定空家等は、ただちに法的措置の対象となるものとし、措置の判断基準は、原則として「特定空家等の影響の程度と危険性等の切迫性に対する措置の範囲」のとおりとします。

図表5-5 「特定空家等の影響の程度と危険性等の切迫性に対する措置の範囲」

分類	悪影響の程度と危険等の切迫性			
	地域住民等の生命、身体又は財産に危険を及ぼすおそれがある	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険を及ぼすおそれがある	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫している	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険がさらに切迫し放置できない
① 保安上危険	地域住民等の生命、身体又は財産に危険を及ぼすおそれがある	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険を及ぼすおそれがある	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫している	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険がさらに切迫し放置できない
② 衛生上有害	地域住民等の健康に悪影響を及ぼすおそれがある	地域住民等の健康に著しい悪影響を及ぼすおそれがある	地域住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危機が切迫している	地域住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危機がさらに切迫し放置できない
③ 景観阻害	既存の景観に関するルールに適合しない	既存の景観に関するルールに著しい悪影響を及ぼしている	※	※
④ 生活環境保全	地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている	地域住民等の生活環境に著しい悪影響を及ぼしている	※	※
措置の範囲	助言又は指導相当	勧告相当	命令相当	代執行相当

※通常は実施しないが、町長が必要と認める場合は実施することができるものとする。

「おそれのある状態」とは、そのまま放置した場合の悪影響について、社会通念上予見できる状態を指すものであり、実現性に乏しい悪影響までは含みません。

(4) 特定空家等に対する措置

【現状と課題】

・法に定める「特定空家等」に位置づければ、第14条に基づく助言・指導、勧告、命令・代執行などの措置の対象となり、強い公権力の行使を含むものとして所有者等に対して管理不良状態の是正に向けた取り組みを強く促すことができるようになります。

⑥助言・指導（法第14条1項）

特定空家等として、周辺住民の思いや把握した所有者等の事情等を勘案し、措置が必要と判断した場合は、把握しうる所有者等全員に対して指導文書を送付し、改善を促します。

助言または指導できる措置の内容は、当該特定空家等についての除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置とします。

なお、③景観阻害④生活環境保全については、建築物等の全部を除却する措置は対象となりません。

⑦勧告（法第14条2項）

措置の範囲が勧告相当以上のもので、再三の助言・指導にもかかわらず、改善が見られない場合には、悪影響の程度と危険性等の切迫性などを勘案し、相当の猶予期限をつけて、必要な措置をとることを勧告する文書を配達証明郵便にて送付します。

なお、勧告を行うに際しては、空家等対策庁内会議において各課への周知を図り、十分に意見を聞いた上で、空家等対策審議会に諮り、最終的な判断を行うものとします。

勧告を行えば、当該特定空家等の敷地について固定資産税等に係る住宅用地特例の適用が除外されることから、勧告を行う前に、所有者等に対して弁明の機会を設けます。

勧告した場合には、速やかに税務課に情報提供を行います。

⑧命令（法第14条3項）

措置の範囲が命令相当以上のもので、正当な理由がなく勧告に係る措置を取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、所有者等に対し事前に意見を述べる機会を与えた上で、空家等対策審議会で審議し、措置を行わなかった所有者等に対して、自らの意思による改善を促すため、履行期限を定めて勧告に係る措置を講じるよう命令する文書を配達証明郵便にて送付します。

また、命令した場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、現地に標識を設置するとともに、インターネットなどで命令内容を公開します。

なお、命令及び行政代執行については、不利益処分であるため、審議会では、客観性や公平性、妥当性及び費用対効果を十分に考慮して判断を行うこととします。

⑨代執行（法第14条9項）・略式代執行（法第14条第10項）

命令に関する手続きを行っても、その措置が履行されない場合、また、履行してもその内容が十分でないとき、または履行して期限までに完了する見込みがないときは、周辺に対する生命や身体の危険度の切迫性などについて、空家等対策審議会で審議したうえで、総合的に判断し、必要に応じて行

じて行政代執行法の定めるところに従い、行政代執行を行います。

また、現況調査によっても所有者等が判明しない場合には、特定空家等が住民や第三者の生命、身体又は財産に著しい危険を及ぼす可能性があるため、必要に応じて町が解体などの略式代執行を行います。

【具体的な取り組み】

ア 特定空家等の除却の支援

倒壊等の危険性がある特定空家等であっても、それらは個人の財産であり、所有者等が責任を持って対応しなければなりません。本町では、所有者等による自主的な除却を原則としており、集落が所有者等の承諾を得て特定空家等を除却する場合に限り、費用を一部助成する「老朽危険空き家等除却支援事業」を設けています。

イ 所有者が確知できない空家等に対する取組み

法第 10 条に基づく情報を利用してはなお所有者等が不明であったり、所在がわからない空家等については、預託金を予算化し、財産管理人制度を活用し、除却・売却につなげる方法を検討し、略式代執行の実施に至るまでの問題解決を目指します。

ウ 固定資産税の住宅用地特例に関する除外措置

特定空家等の除却を促進するための措置として、2015 年度（平成 27 年度）の税制改正により、法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地は、住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置の対象から除外されます。

特定空家等の認定に合わせて、このことを所有者等へ通知することにより、特定空家等の速やかな除却を促進します。

（5）応急措置

空家等が管理不全であり、建築資材が飛散するなどの切迫した危険な状態にあるにも関わらず、特定空家等の認定、助言・指導や勧告、命令、代執行による措置を講ずる時間的余裕がない場合は、町条例第 14 条に基づき、町が応急的に最小限の危険回避措置を行い、所有者等に要した費用の請求を行います。

なお、応急措置を行う場合は、やむを得ない場合を除き、事前に所有者等に通知します。

（6）管理不全状態の解消

【現状と課題】

- ・管理不全な空き家については、特定空家等になる前、又は特定空家等になって勧告が行われる前までに、効率的かつ効果的な対応が行えるような取り組み手法の検討が必要です。

【具体的な取り組み】

ア 所有者等の責任や現状認識を促す取り組み

空き家の所有者等が遠方に居住する場合や複数人存在する場合には、現状の把握が不十分であったり、当事者意識が希薄であったりしがちです。引き続き固定資産税納税通知書に同封するチラシを利用し、空き家バンクへの登録や空き家管理への意識を高めます。

所有者等にその責任を自覚していただき、積極的に空き家を管理していただくよう、管理の手法や委託先などの情報提供を行う冊子を作成し、機会を捉え役場窓口等で配布します。

イ 効率的な対応のための取り組み

税務課と連携し、空家等の所有者等に対し、管理不全な空家等の現状を知らせる文書を送付して、所有者責任の自覚を重ねて促します。

ウ 隣地取得についての検討

管理不全の空家等に対して、隣地所有者に購入や取得の意思がないか確認を行う取り組みや、隣地取得に対する支援策について検討を行います。

エ 除却に対する補助

現在老朽危険空き家除却支援事業により、集落からの要望があれば、除却後の空き地を公共的な目的にすることを条件に、空き家の除却を行っています。今後の集落の動向によっては、制度のあり方について再度検討を行います。

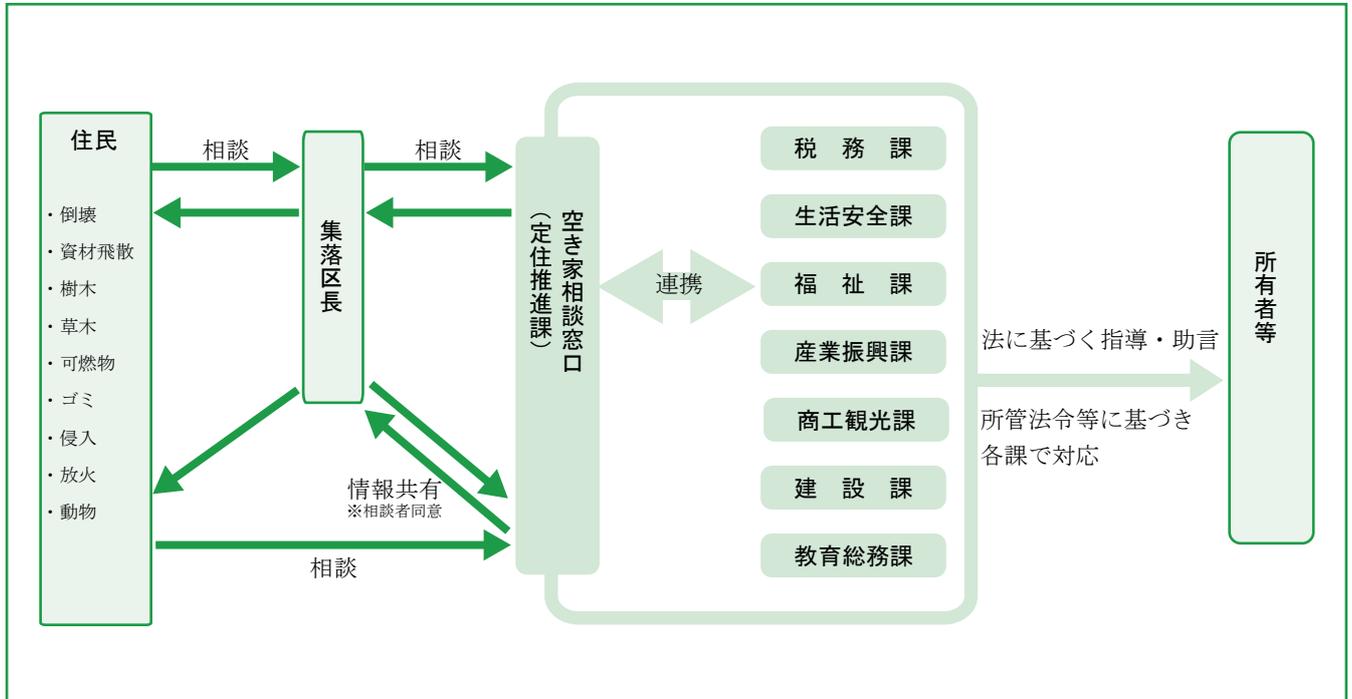


4 相談体制の整備

【法第6条第2項第7号・8号】

(1) 相談窓口の設置

図表5-6 苦情相談体制



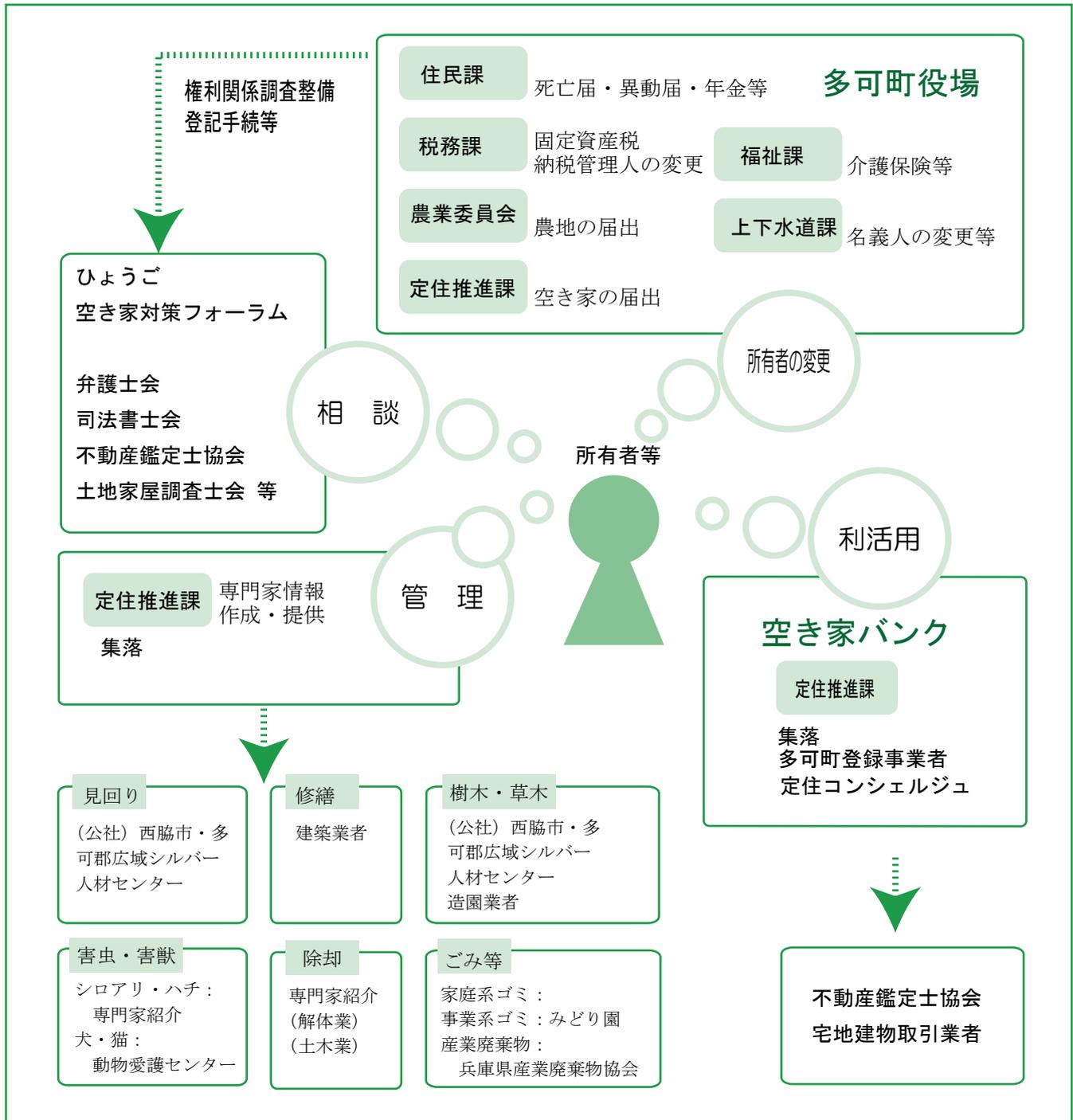
集落や地域からの情報提供、管理不全な空き家に関する通報、利活用に関することは、定住推進課が空き家相談窓口となって担当課と連絡を取りながら対応を行います。

様々な状態の空き家について、所有者等から相談等があった時は、関係部署が連携し、それぞれの内容を的確に把握して対応ができるように相談体制を整えています。

図表5-7 法令による措置規制等の例

<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。（法第9条第1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。（法第10条第3項） ○いずれも、措置を講じない時等は代執行できる。（法第9条第12項、法第10条第4項）
<p>消防法による命令（第3条）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○火災の予防上危険な場合等について、改修・移転・除去等を命令できる。 ○措置を講じない時等は代執行できる。
<p>廃棄物の処理及び清掃に関する法律による命令（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。措置を講じない時等は代執行できる。
<p>道路法による命令（第44条）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○道路の構造又は交通に支障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。措置を講じない時は代執行できる。

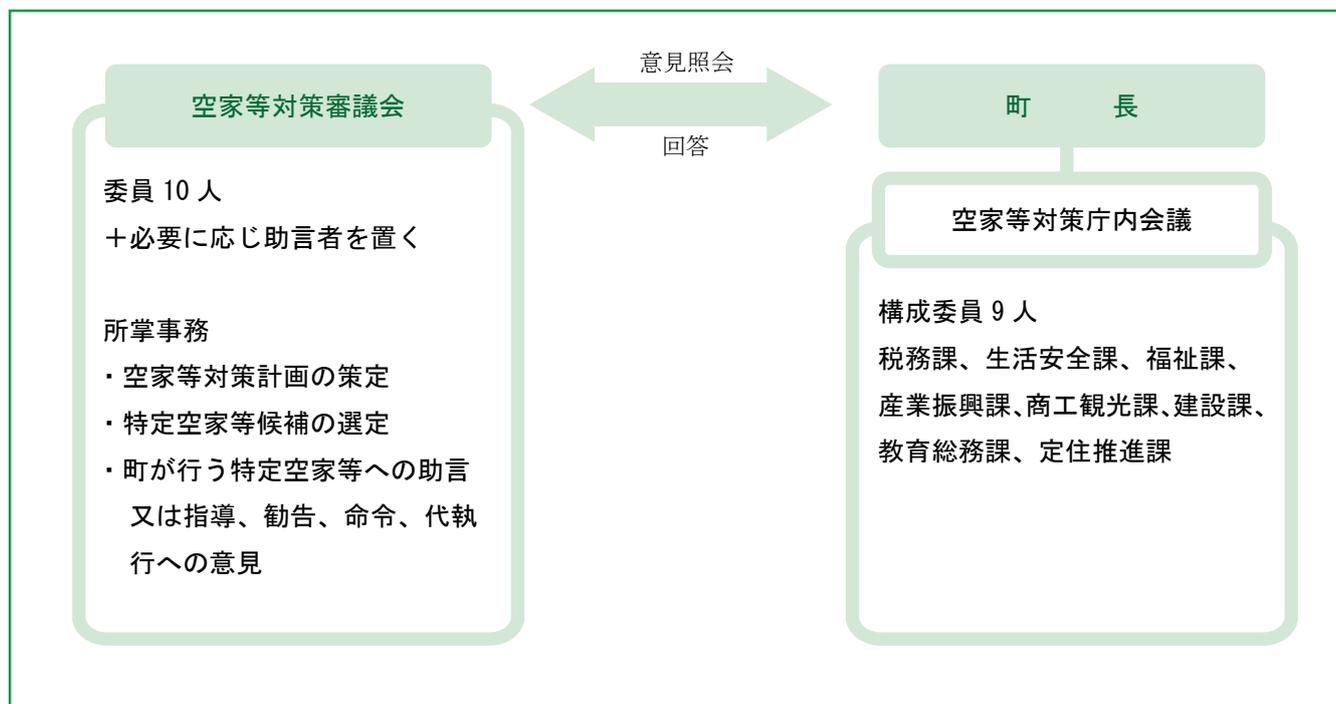
図表 5-8 所有者等からの相談体制



(2) 推進体制の整備

空き家をもたらす問題は、分野を横断して多岐にわたります。庁内の関係部署や関係機関が連携して対処する必要があることから、推進体制を整備します。各担当課からなる空家等対策庁内会議で課題を共有し、必要に応じて空家等対策審議会に意見を求めます。

図表 5-9 推進体制



(3) 空き家データベースの整備

空き家対策を進めるにあたって、空き家の状態や立地条件、空き家等の種類、所有者等をデータベース化し、活用を検討します。

第6章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

【法第6条第2項第9号】

1 取り組みの検証

本計画で空家等の対策を計画的に進めて行くために、次のとおり成果指標を設定します。
指標は、まずは定量的な統計データから把握できる数値とし、必要に応じて見直しを行います。

図表5-10 成果指標

取り組み	指 標	現状値 (2018年度 (平成30年度))	目標値 (2023年度)
(1)予 防	リフォーム助成事業・あったか家族多世代住宅助成事業 定住推進課資料(当該年度支払実績件数)※繰越含む	27件(11月末現在) (2018年度(平成30年度))実績値	60件 (2023年度)
(2)維持管理	空き家の危険度別調査で50点以上の空き家の割合 定住推進課資料(空き家データベース)	16.8% (2017年度(平成29年度)調査値)	13.0% (2023年度データベース集計値)
(3)流 通	空き家バンク登録物件の成約累計件数 定住推進課資料(当該年度実績件数) ※事業者において成約したものを含む	27件(12月末現在) (2015年度(平成27年度)～2018年度(平成30年度))	80件 (2015年度(平成27年度)～2023年度実績値)
(4)管理不全	空き家バンク登録累計件数 定住推進課資料	73件(12月末現在) 2018年度(平成30年度)累計値)	150件 (2023年度累計値)
	空き家対策集落支援事業の取り組み集落数 定住推進課資料	0集落 2018年度(平成30年度)	62集落 (2023年度累計値)



2 支援施策の実施

【法第6条第2項第7号・8号】

本町では空家等の対策を効果的に実施するため、各種の支援施策を実施します。

(1) 予防

		継続・推進	新規	
			短期	中長期
所有者等への意識づけ				
	空き家所有者等への啓発		○	
	町広報誌やホームページなどによる情報発信と啓発		○	
	固定資産税納税通知書啓発チラシ	○		
	終活セミナーなどの開催		○	
適正な登記の促進				
	税務課窓口での勧奨	○		
	地籍調査時の啓発チラシ配布		○	
	数代前の相続登記への支援			○
一人ひとりの意識啓発				
	出前講座・セミナーなどの開催		○	
	空き家利活用の魅力啓発		○	
	次世代対象の空き家ワークショップ			○
良質な住宅ストックの形成				
	耐震診断	○		
	耐震化補助事業	○		
	住宅リフォーム助成事業	○		
	あったか家族多世代住宅助成事業		○	
	人生いきいき住宅助成事業	○		

(2) 維持管理

		継続・推進	新規	
			短期	中長期
適正な維持管理の支援				
	管理・除却などの事業者紹介リスト		○	
	空き家カルテの作成		○	
	空き家相談窓口での所有者責任周知		○	

利活用、除却支援等の情報提供				
	管理・修繕・宅建などの事業者紹介リスト		○	
	費用の目安の提供			
	ふるさと納税での空き家メニュー化			○
	古民家再生促進支援事業	○		
	空家活用支援事業	○		
	老朽危険空き家除却支援事業	○		
集落との連携				
	集落との空き家情報の共有・協働での施策実施		○	

(3) 流通

		継続・推進	新規	
			短期	中長期
空き家バンクの改良				
	空き家バンク登録促進	○		
	空き家バンクと集落との連携			○
	成約時の片付け支援・相続等権利関係の整理支援			○
	空き家バンク利用登録者のホームページ紹介		○	
	宅地建物取引業協会との連携方法見直し	○		
さまざまな利活用の情報提供				
	パーシャル賃貸、DIY型賃貸等の利用案内		○	
	引っ越し、リフォーム等に必要情報の提供		○	
	空き家の利活用事例紹介		○	
民間活力の充実強化				
	バンク登録時の専門家活用			○
	インスペクション制度の利用			○
	利活用を行う民間団体への支援			○
	お試し居住、お試し就業などへの支援			○
農地の取得要件の緩和				
	農地取得要件の見直し		○	



(4) 利活用

		継続・推進	新規	
			短期	中長期
住みたい人との橋渡し				
	空き家バンクと集落との連携(再掲)			○
集落のあり方についての検討支援				
	集落の話し合いの場を設ける		○	
	定住希望者への集落からの情報の提供		○	
住宅ストックの優先的な利用				
	除却後の空き地利用、既存中古住宅建て替え利用の推進			○
	あったか家族多世代住宅助成（再掲）		○	
	中古住宅購入助成事業	○		
	住宅リフォーム助成事業（再掲）	○		
民間の活力による空き家の活用				
	金融機関の空き家活用ローンの利用促進	○		
	空き家の商業的な利用のための関係団体との連携		○	
魅力的な古民家を行かしたまちづくり				
	古民家再生促進支援事業（再掲）	○		
	空家活用支援事業（再掲）	○		

(5) 応急措置

		継続・推進	新規	
			短期	中長期
応急措置				
	危険回避措置	○		

(6) 管理不全状態の解消

		継続・推進	新規	
			短期	中長期
所有者等の責任や現状認識を促す取り組み				
	固定資産税納税通知書啓発チラシ（再掲）	○		
	空き家の管理についての冊子の作成		○	
効率的な対応のための取り組み				
	税務課との連携	○		

隣地取得				
	隣地取得に対する支援		○	
除却に対する補助				
	老朽危険空き家除却支援事業（再掲）	○		

※新規施策の取り組み目標期間

短期・・・5年を目標とします。

中長期・・・10年後に実施するために、計画見直しの段階で短期目標にすることを目指します。



参考資料

- 1 多可町空家等対策審議会
- 2 多可町空き家ワークショップ
- 3 多可町空家等対策庁内会議
- 4 関係法令
 - (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法
 - (2) 多可町空家等対策の推進に関する条例
 - (3) 「特定空家等」の判断の参考となる基準（国ガイドライン）
 - (4) 「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き」
（兵庫県空き家対策ガイドライン）

1 多可町空家等対策審議会

(1) 計画策定の経過

年 月 日	事 項
平成 30 年 7 月 3 日 (火)	第 1 回 空家等対策審議会
平成 30 年 8 月 23 日 (木)	第 2 回 空家等対策審議会
平成 30 年 11 月 1 日 (木)	第 3 回 空家等対策審議会
平成 30 年 12 月 4 日 (火)	第 4 回 空家等対策審議会
平成 31 年 1 月 16 日 (水)	第 5 回 空家等対策審議会
平成 31 年 2 月 1 日 (金)～2 月 15 日 (金)	パブリックコメント
平成 31 年 2 月 26 日 (火)	答申

(2) 委員名簿

	氏 名	選出団体等
1	清水 陽子	関西学院大学 総合政策学部都市政策学科准教授
2	萩埜 敬大	兵庫県弁護士会
3	門脇 紀博	兵庫県司法書士会
4	名倉 友樹	公益社団法人兵庫県不動産鑑定士協会
5	今中 健夫	一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会
6	藤井 謙昌	一般社団法人兵庫県建築士事務所協会
7	岸本 昌己	多可町区長会
8	戸田 みどり	多可町婦人会
9	太田 亨	住民代表
10	白井 伸幸	兵庫県北播磨県民局加東土木事務所まちづくり参事 兼 総務企画室まちづくり参事



2 多可町空き家ワークショップ

(1) 経過

年 月 日	事 項
平成 30 年 10 月 16 日 (火)	プレ企画：多可高校ワークショップ
平成 30 年 10 月 18 日 (木)	多可町空き家ワークショップ (加美コミュニティープラザ大ホール)
平成 30 年 10 月 30 日 (火)	多可町空き家ワークショップ (旧八千代北小学校大会議室)
平成 30 年 10 月 31 日 (水)	多可町空き家ワークショップ (多可町役場大会議室)

(2) 参加者

多可高等学校：51 人

一般：47 人

(3) 多可高校ワークショップ

兵庫県立多可高等学校において、3 年生を中心に 51 人が空き家問題を話し合いました。

ケース 1：ぼろぼろの空き家

家の近所であって困っている。住人は30年くらい前に死亡。来る人はいない。
通学路なのに瓦が落ちてきそう。猫やハエやカがいっぱい。ゴミが増えている。

どうしたらいいでしょう。
どうしたら良かったでしょう。

相談する
行政に
関係機関に
NPO法人に
専門家に

近づかない

親戚が
片付ける
管理する
責任をもって処
分してもらう

親戚を探す
昔の人からの
情報提供を呼
びかける

利活用
買いたい人を募集する
誰かを住ませ
建て直して住む
リフォームして住む
空き家めぐりツアー

ロケ地
宿屋
フリーマーケット会場
地域の人が使え
る施設になるよ
うに改造する。

おばけ屋敷にして人
気を出して、稼い
だお金で後々つぶす

除却
更地
一度空き地にして新しく
建て直す (住居・店舗)
ほしいものを買って
もらってそのお金でつ
ぶす

予防するには・・・

所有者が事前に相談しておい
たらよかった

空き家になることを想定して、
生きているうちにで所有者と
話し合っておけば良かった。

所有者が亡くなった時点で親
戚がどうにかするべきだった

本人 (所有者) の知識不足で
ある可能性もあるので、知っ
ておく事が大事だと思う

維持管理

みんな

周りのごみを捨てて
最低きれいにす
るボランティアを募集
する

募金してつぶす
潰したい人で集まって潰す
地域ボランティアで潰す
市に訴えて潰してもらう

地域

掃除をする
クリーンキャン
ペーンをする

お金を出し合
って潰す
町で分担して潰す

行政

建て直して新しい人
が住めるよ
うにする
国が買い取る

危険性を調査する
お金を集めて取り壊す
撤去する
国で潰す



多可町の空き家。
増えています。

問1 家のまわりに空き家は
①ある
②ない
問2 あなたの家は空き家に
①なる
②ならない

いっしょに未来を考えよう。

テーマその1. 空き家が増えて困ること。
テーマその2. 空き家を増やさないために。

とき
とこ

1. 10月18日(木)・加美コミュニティプラザ大ホール
 2. 10月30日(火)・旧八千代北小学校大会議室
 3. 10月31日(水)・多可町役場(新庁舎)大会議室
- 時間: 各日とも19:00~21:00

ご参加

お手数ですが、①お名前・②住所・③電話番号またはメールアドレス・④希望する会場(中区・加美区・八千代区)をご記入のうえ、10月16日(火)までに下記問合せ先までご連絡ください。

お問い合わせ
申込み

多可町役場定住推進課 空き家ワークショップ係
Mail: teijyu@town.taka.lg.jp
Tel: 0795-32-4776 Fax: 0795-30-2201

フル登壇: 10/16(火)
多可町高校ワークショップ

多可町 空き家
ワークショップ
参加者募集!

ケース2: 空き家じゃないけど・・・。

大阪に進学が決まりました。兄は結婚して東京に家を建てました。自分の家は、山の上のほうにある古民家で、景色はいいです。お父さんは、「きょうだい2人でこの家のことを頼む」が口癖です。そんなことをいわれても…。

どうしたらいいでしょう。

使う	自分で リフォーム 自営業をする 民宿・喫茶店 別荘にする 持ち主が見つかるまで 住む	誰かが もともと田舎に住んで いた人が戻ってきてその物 件に住む	地域で 村人が集まれる場所に 村で集いやイベントをす るときに使ったらいい 地域をPRして宿泊施設に する 公衆トイレ 休憩場 公園 フラワーパーク 近くの高校の寮にする カフェを開いて町で経営 する。出来るだけおしゃ れにして、ツイッターな どでどんどん宣伝する	誰かが イベントを開く 座敷わらしの旅館 田舎の生活を体験できる 場所 キャンプ場 お土産が買えるところ スーパー コンビニ 雑貨店
	貸す	住みたい人を探す 経営者を募集してカフェ にする 都会から来た人に数日貸 す(ホテル) シェアハウスの大家にな る(外国人向け)	起業したい人に無料で貸 し出す 田舎暮らしをしたいと言 っている人に貸す 別荘として貸し出す 格安で貸す	
	売る 都市に住んで田舎に引っ 越したい人に売って住ん でもらう。 はやりの古民家カフェな どを考えている人に安く 譲る 売却(更地にせずに)	あげる 人に譲る	壊す ソーラーパネ ルを置く 潰す・土地を 売る 解体する	家族で 我慢する 結婚して帰っ てくる 子どもが戻る

(4) 多可町空き家ワークショップ

庁内各區で、空き家について話し合われました。「隣が空き家で困っている」人、「我が家も空き家になりそう」という人、空き家に移り住んだ人、それぞれの立場でいろんな思いをいただきました。

テーマ1
空き家が増え
て困ること

管理

だれが管理するか
親戚が管理しなければならない
相続した空き家の維持
隣が大変

管理者不在

持ち主・管理者がわからない
連絡先がわからない
管理者が見に来ない
苦情を不動産屋に言っても
対応してもらえない

売買

相続放棄のリスクに悩まされる
人に売る、貸すにも決まりにくくなる
財産の処理の問題が発生する
100%空き家になる可能性のある
家の対処の仕方
突然売家になるとまどい
家主の変化の対応

気持ち

みんなの気持ちが下がる
寂しい
気持ちが暗くなる
怖い
活気がなくなる
うっとうしい

ソフト集落

村が寂しくなる—あきらめ感—
賑わいが減る
集落全体がさびれて見える
村が荒れる
集落のイメージダウン
世帯数が減ってくる
村が維持できなくなる
限界集落
地域とのつながりが途絶える

集落の経営ができなくなる
協議費の徴収が難しくなる
区長に苦情が来る
人が減るので残った人の負担が増える
集落の清掃に困る
隣保内集落の戸数(人口)が減る
村の行事に参加する人が減る

人口減少

防犯・治安

火災などのリスク
侵入者
不審者の出入り
治安上心配
たまり場になる
物騒
怖い

テーマ2
空き家を増や
さないために

終活

家をこれからどうし
ていくのか家族でよ
く話し合う

所有者の決断

住めなくなる前に早めに切りをつける
相続時のフォロー
相続をきちんと

掃除

とりあえずボランティアで
も募集し環境整備(美化)

P R

多可町の良さをアピールする
(I U J ターン予備軍に)

地域のつながり

近所との日頃のコミュニケーション
集落内に住む親戚に言う
住みたいと思う人とよく酒を飲み、交流する
集落内のコミュニケーションを活発にする
近所づきあいを大切に

移住・定住の促進

I ターン受け入れる(ない)
村のムード大切

I ターン、U ターンのメリットデ
メリットを分析

移住者

新たな居住者を探す
移住者とちゃんと話をする
何を目的に移住したいかをよく聞く

空き家バンク

バンクの充実
住める状態のうちに登録
区長にマニュアル等指導しておく
田んぼもバンクに登録する
地域と行政でまず管理
P R 活動
家主は売りたい 借り手は家賃で
ミスマッチがある

情報発信

空き家解消のいい事例を公表する
相談窓口の周知
町の魅力のアピール

長生きする

集落・周囲の働きかけ

使わない家は手放してもらうよう
に
親戚・身内に呼びかけ対応してもら
う
空き家の存在を早く発見する
持ち主にサポート情報提供
持ち主に空き家の今後を早めに聞
いておく
定期的な管理を強要する
連絡先を明確にし、本人 or 家族に
連絡する
空き家予備軍の把握
区長から所有者に話をする
所有者連絡先の確保
空き家になるときに誓約書
転出時に管理方法の確約・連絡先

協働

空き家をどう活かすか村でワー
クショップを行う
限界集落にターゲットを絞るモデル村
を作る
区長と情報を共有する
個人情報の問題もあるが)

所有者・移住者へのサポート

移住者のゴミ処理費を安くする
片付けワークショップを開く
工具やトラックの貸し出し

講座など

見学会をコンスタントに行う
空き家の売買の講座

貸す

空き家の賃貸物件を増やす
必要としている若い世代に
利用してもらう
自由にリフォームしていい
物件を貸し出し、管理して
もらう
町が管理し、無料で貸し出
す
早いうちに家賃安めにして
貸す
共同管理して賃貸
最初の契約は家賃を安くし
て、長期にわたって定住し
た人は町が入って補助金を
出す
別荘として貸す
安くリフォームし、安価で
貸し出す
D I Y で直しながら住める
物件を無償で提供してもら

売る

空き家でも良い状態を保つ
(販売が可能なくらい)
不動産屋に売る
空き家を別荘に売り出す

寄附

町に寄附する

空き家利活用団体

安く買って高く売る会社を作
る
公的資金を活用できる団体を
作って運用する

補助

空き家の売買に補助金を出す
子どもたちがせめて年に何回か
は帰ってきたくなるよう除草作
業 etc. への補助
事業の優先順位をきっちりつけ
ておく
町の補助を切り捨て空き家対策
に充てる

移住・定住の促進

活かして使う→I ターン
他市町と比較して有利な部
分を分析して手を打つ
I ターンU ターンを増やす
(第三セクター・N P O)
住みたい人に住んでもらう

**行政などが
すること**

環境

ゴミ

散乱する
ゴミの投げ込み

草木

雑草
草や木が浸食してくる
草だらけ
気持ちが悪い
草刈りが難しい
近隣の迷惑
木の処分
周囲の環境が悪化

動物

棲み着く
害虫（ハチ・スズメバチ）
害獣（アライグマ・ハクビシン・
ネズミ・イタチ・猫・犬・コウモリ・
アライグマ・モグラ）
不衛生
獣害対策

景観

景観が悪くなる

農地

田畑も荒れる

老朽化

人がいないので老朽化する
持ち主が来られないので家が傷む
昔ながらの家が朽ちていく
都会に出られて家の修理ができない
家が日に日に悪くなる
崩れていって危険
心配
雨漏りがする

水道管

破裂

危険

瓦が落ちる
トタンが飛ぶ
屋根や壁が崩れる
通学路での倒壊
壊れるか不安
屋根等が傷む
倒れると危ない

子ども

空き家に近寄る
空き家に入る

災害

倒壊の恐れ
周囲が困る
近隣の迷惑になる
防災面
強風等での飛来物

ハード面

(物理的な問題)

- 空き家にもいろいろ
使えるもの—どうしようもないもの
- 当然増えていく。空き家を活かして使う知恵を出そう
- 結果的に個人の持ち物に対して公的な資金を注ぎ込まなければいけなくなる
- ホントは村づくりのチャンス

古民家

魅力ある古民家再生
古民家なれば上手いリ
フォームで活用可能

自分たちでできること

有効活用

ネットワーク
(団体・集落・組織)

利活用

田舎らしさを活かし
て)用途転用する
リノベーション必要
テナント等
イベントやお店や会社
多可高校は寄宿→通学
(空き家で共同生活)
民泊活用
カフェや店
住む人以外に店などに
活用してもらう方法を
考える

取り壊し

危険な家は取り壊す
持ち主がわかる間に潰し
てもらおう
撤去するどうしようもな
い物件の処理
一定期間を超えて住まな
いものは潰す
行政的法的手続きを進め
てもらおう
潰し屋の代行(役場)
処分費の公費投入(補助)
費用を持ち主に請求・取
立て

産業化

村の拠点に改装
「食い気」をポイントに起
業化する
庭や畑だけでも使う(ハー
ブ・菜園)
猪・鹿を利用して産業に
ジビエレストラン
上勝町のような取り組み
通販業の倉庫基地

公共の場

(許可が得られるなら)近
隣住民が集うサロンへ
みんなが集まってお茶など
飲めるようにする(リ
フォーム必要)
若い人たちでも活用できる
公共の場として生まれ変わ
らせる

モデルハウス

体験モデルハウスに利
用する
古民家を使った「お試し
Iターン」の家を設
置運営しよう
行政が予算(リフォーム)
を出し、モデルハ
ウスにし、田舎暮らし
を提供

教育

地域の魅力を学校の教育に取り入れる
教育が悪い(都会へ都会へ)

外国人就業者の住宅対策

外国の方を呼び込む
外国語を少しでも学ぶ
外国の人と少しでも仲良く暮らす

高齢者

高齢者が住みやすい家
老人用シェアハウス
サ高住に使う

+土建組合

大工・左官の若手の練習に使
いお試し住宅を作る
建築業種の方が集まり、(ボラ
ンティアで)コミュニティの
場に活用

仕事

産業の活性化
仕事を生む働き場所
会社を増やす
(安心して勤められる職場)
職を作る
就職先のあっせん
地場産業の活性
服飾関連の学校
学校の誘致(教職員も)
地元で働くようにする
農業をしてもらえる人に住ん
でもらう
後継者の職場を作る・探す
ネットを活用した働き方

婚活

婚活を数多くし、
結婚していない若
者を減らす

次世代に

家子どもに継がせる
子どもに地元の良さを伝え
ていく
自分の子どもに家を守るス
キルを高める
若者は都市に一度は出る方
が良い
村に愛着を持ってもらう

若者

若者の流出を防ぐ
若い人の仕事場がない
若い人の移住対策子どもたちが
帰ってくる(きたくなる)地域づ
くりを今の私たちが行う
帰ってきてくれる場所、働く場所
を増やしつつ、町のビジョンを持
つ。
若者が住みやすいまちにする
若者たちが都会に出て行かない魅
力あるまちづくり

子育て

子育てがしやすい町にする
子育てで世帯を優遇する
若い人を呼び込む

新築よりリフォーム

新築時に将来の家の処分費を入れ
て業者に支払っておく
新築よりリフォーム・建て替え
次の世代が定年後に住めるように

まちづくり

魅力ある町にする
ここに住み続けたいという地域を
作る
この町がどんな方向で特徴を維持
するか
空き家を増やさないことはできな
い<増えることを前提に考える>
北はりまエリアでの都市計画

時間がかりそうなこと

交通

交通手段の確保
人が住めるために職場に通える
都会に行ける道を作る
交通の利便性

規制

そもそも家を建てない・規制する

税金

更地後固定資産税が高く
ならないように
空き家増税
課税を強化する
更地の固定資産税を減ら
す

3 多可町空家等対策庁内会議

(1) 計画策定の経過

年 月 日	事 項
平成 30 年 6 月 14 日 (木)	第 1 回 空家等対策庁内会議
平成 30 年 8 月 9 日 (木)	第 2 回 空家等対策庁内会議
平成 30 年 10 月 24 日 (木)	第 3 回 空家等対策庁内会議
平成 30 年 11 月 22 日 (木)	第 4 回 空家等対策庁内会議
平成 30 年 12 月 28 日 (水)	第 5 回 空家等対策庁内会議

(2) 委員名簿

	所 属	職 名	氏 名
1	税務課	主査	近藤 栄樹
2	生活安全課	副課長	今中 大祐
3	福祉課	課長補佐	生田 恵子
4	産業振興課	課長補佐	山本 聡
5	商工観光課	課長補佐	笹倉 敏弘
6	建設課	副課長	伊藤 淳也
7	那珂ふれあい館	館長	安平 勝利
事務局	定住推進課	課長	藤原 満
		課長補佐	笹倉 尚美

4 関係法令

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、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2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であ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3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第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5条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

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

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

(立入調査等)

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

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

- 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ために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺的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12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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った場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第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3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第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23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第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1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第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。
- 12 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。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必

要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

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

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

(過料)

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

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

附 則

(施行期日)

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

(検討)

2 政府は、この法律の施行後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。



(2) 多可町空家等対策の推進に関する条例

多可町は四季折々の美しさを持つ自然豊かな地域であり、私たち住民はその風土と調和した住まいの中で心豊かに暮らしてきました。

しかし、昨今の社会状況を鑑みると、高齢化、少子化、過疎化が進む中で、住む人もなく、管理されない住宅が年々増加し、住民の生活環境に悪影響を及ぼす事例が出てきています。

空家等の管理についての第一義的責任は所有者等にあることはいうまでもありませんが、適正な管理が行われていない空家が社会問題化しているのが現状です。

こうした状況を踏まえて、地域住民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ことを目的に、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）が制定され、住民の生命、身体又は財産を保護するために、法の許す範囲で個人の財産に対し一定の制約を加えることが可能になりました。

多可町は、自然と地域産業を活かし、地域住民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、全ての住民が一体となって、地域の力で空家等対策に取り組み、活力のあるまちをつくるため、この条例を制定します。

(目的)

第 1 条 この条例は、本町における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、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、空家等に関する対策についての基本理念並びに町、自治会、住民等、空家等の所有者等及び事業者の責務その他必要な事項を定めることにより、住民の生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進し、もって地域力の維持向上に資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、次の各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 法第 2 条第 1 項に規定する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) 特定空家等 法第 2 条第 2 項に規定するそのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある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家等をいう。
- (3) 所有者等 法第 3 条に規定する空家等の所有者又は管理者をいう。
- (4) 自治会 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 260 条の 2 に規定する地縁による団体その他これに類する団体をいう。
- (5) 住民等 町内に居住し、若しくは滞在し、又は町内に通勤し、若しくは通学する者及び町内に存する建築物の所有者等をいう。
- (6) 事業者 本町の区域内において不動産業、建設業及び建築業その他の空家等の活用等と関連する事業を営む者をいう。

(基本理念)

第 3 条 空家等に関する対策は、法第 3 条に定める空家等の所有者等の責務を第一義に置きながら、

町、自治会、住民等、所有者等及び事業者が、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すものであることを認識し、それぞれの役割を理解し、連携かつ協働して取り組むよう努めるものとする。

(当事者間における解決の原則)

第4条 特定空家等に関し生ずる紛争は、当該紛争の当事者間において解決を図るものとする。

(空家等の所有者等の責務)

第5条 空家等の所有者等は、基本理念にのっとり、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において空家等の適切な管理に努めなければならない。

2 所有者等は、自ら利用する見込みがない空家等を有効に活用するよう努めるものとする。

(町の責務)

第6条 町は、基本理念にのっとり、特定空家等の発生を未然に防止するとともに、空家等の適切な管理及び活用促進がなされるよう、必要な施策を実施するものとする。

(事業者の責務)

第7条 事業者は、基本理念にのっとり、空家等の活用推進のために町が実施する施策に協力し、空家等の流通の促進に努めなければならない。

(住民等の責務)

第8条 住民等は、基本理念にのっとり、管理不全な状態にある空家等があると認めるときは、自治会を通じて、町長に対しその空家等に係る情報を提供するとともに、地域の良好な住環境の維持又は保全に努めるものとする。

(自治会の責務)

第9条 自治会は、基本理念にのっとり、空家等が管理不全な状態になることを未然に防ぐため、地域内の建築物の所有者等に適正な管理を促し、地域の良好な住環境の維持又は保全に努めるとともに、空家等に対する町の施策に協力するものとする。

(審議会の設置等)

第10条 町長の諮問に応じ、空家等対策の推進をはかるため、多可町空家等対策審議会(以下「審議会」という。)を置く。

2 審議会は、委員10人以内をもって組織する。

3 委員は学識経験者その他町長が必要と認めるもののうちから、町長が委嘱する。

4 審議会には必要に応じ、専門的知識を有する助言者を置くことができる。

5 委員の任期は2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

6 委員は、再任されることができる。

7 審議会に会長を置き、委員の互選によって定める。

8 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

9 会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員が、その職務を代理する。

(審議会の会議)

第11条 審議会は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 審議会は、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。

3 審議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 この条例で定めるもののほか、審議会の運営に関して必要な事項は、審議会が定める。

(助言、指導等に係る手続)

第 12 条 町長は、法第 14 条第 1 項から第 3 項まで又は第 9 項から第 10 項までの規定により必要な措置を行うときは、審議会の意見を聞くことができる。

(支援)

第 13 条 町長は、特定空家等（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を除く。）について、自治会が所有者等の同意を得て空家等の撤去を行い、跡地の有効活用又は適正管理をはかるときは、その自治会に対し支援を行うことができる。

(緊急安全措置)

第 14 条 町長は、適切な管理が行われていない空家等に倒壊、崩壊、崩落その他著しい危険が切迫し、人の生命又は身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害を及ぼすおそれ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。

2 町長は、前項の措置を講ずるときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知（所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあっては、公告）をしなければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、この限りでない。

3 町長は、前項の規定による緊急安全措置を講じたときは、当該応急措置に要した費用を当該空家等の所有者等から徴収することができる。

(委任)

第 15 条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この条例は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。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。

【目次】

はじめに

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体の事案に対する措置の検討
 - (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - (2) 行政の関与の要否の判断
 - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
- (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
 - (1) 立入調査（法第9条第2項～第5項）
 - (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
 - (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）
 - (1) 特定空家等の所有者等への告知
 - (2) 措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）
 - (1) 勧告の実施
 - (2) 関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令（法第14条第3項～第8項）
 - (1) 所有者等への事前の通知（法第14条第4項）
 - (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第14条第5項）
 - (3) 公開による意見の聴取（法第14条第6項～第8項）
 - (4) 命令の実施
 - (5) 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る公示（法第14条第11項・第12項）
6. 特定空家等に係る代執行（法第14条第9項）
 - (1) 実体的要件の明確化
 - (2) 手続的要件（行政代執行法第3条～第6条）
 - (3) 非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）
 - (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）
 - (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (6) 費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（法第14条第10項）
 - (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - (2) 事前の公告（法第14条第10項）
 - (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (4) 費用の徴収
8. 必要な措置が講じられた場合の対応

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

〔別紙2〕「そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

〔参考様式1〕～〔参考様式8〕

〔別紙 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」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の 1. (1) 若しくは (2) 又は 2. に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】 下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。） ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</p>	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。

<p>【参考となる考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 ※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） 	
<p>(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等</p> <p>構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</p>	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

<p>(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒</p> <p>全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p>(ロ) 外壁</p> <p>全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p>(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等</p> <p>転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合</p>	
<p>(ニ) 屋外階段又はバルコニー</p> <p>全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基</p>	

に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(木)門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

〔別紙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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

〔別紙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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（1）又は（2）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（1）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・ 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・ 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

（2）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・ 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。
	・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・ 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。
	・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔別紙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」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１） 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 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。
	・ 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。

（２） 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・ シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

（３） 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 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。
	・ 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・ 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。

(4) 「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き」

(兵庫県空き家対策ガイドライン) ※抜粋

【参考】「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き」

表2 「不良住宅の測定基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる項目）

評定区分		評定項目	評定内容	評点	最高評点
1	構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	50
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		②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	③基礎、土台、柱又ははり	イ 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
			ロ 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、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
		④外壁※	イ 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	
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の著しく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	
		⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
			ロ 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	
			ハ 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	⑥外壁	
ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20				
⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの			10	
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10	10

備考) 一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

合計	点
----	---

※ 界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため、本手引きでは対象としない。



多可町空家等対策計画

発行：兵庫県多可町／編集：定住推進課
〒679-1192 多可町中区中村町123番地
TEL：0795-32-4776
FAX：0795-30-2046