

多可町空家等対策計画(素案)

平成 31(2019)年●月

多可町

※今回の改元に伴い、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。

目 次

第1章 計画の策定の主旨	3
1 計画の目的	3
2 計画の位置づけ	4
3 計画の対象区域	5
4 計画の対象空き家	6
5 計画期間	6
第2章 空き家の現状と課題	8
1 住宅・土地統計調査について	8
2 多可町における空き家の現状	12
(1) 空家等実態調査の結果	12
① 現地調査の結果	14
② 所有者等の意向調査の結果	14
3 多可町の空き家対策の課題	17
第3章 空き家対策に関する基本的な考え方	18
1 基本理念	18
2 基本姿勢	18
3 基本方針	18
第4章 空き家対策の取り組み	19
1 空き家の適切な管理	19
(1) 予防	19
(2) 維持管理	21
2 空き家の利活用	22
(1) 流通	23
(2) 利活用	23
3 管理不全対策	25
(1) 「特定空家等」とは	25
(2) 特定空家等の認定まで	26
(3) 多可町の特定空家等認定基準	28
(4) 特定空家等に対する措置	33
(5) 応急措置	34
(6) 管理不全状態の『解消』	35

4	相談体制の整備	36
(1)	相談窓口の設置	36
(2)	推進体制の整備	37
第5章	取り組みの検証	38
1	成果指標の設定	38
2	支援施策の検証	39

参 考 資 料

1	計画策定の経過	43
2	委員一覧	44
3	その他参考資料	
(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)	多可町空き家ワークショップ出席者・まとめ	
(4)	【参考1】「特定空家等」の判断の参考となる基準(国ガイドライン)	
(5)	【参考2】「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)	

第1章 計画の策定の主旨

1 計画の目的

多可町は四季折々に美しい自然豊かな地域であり、私たち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、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空き家が年々増加し、安全・衛生・防犯・景観など生活環境に悪影響を及ぼす事例が出てきています。

このような問題への対応は、空き家が個人の財産であることから、所有者や管理者が責任をもって行わなければなりません。しかし、空き家の増加に伴い、住民の生活に悪影響を与える状況が増大しており、安全・安心なまちづくりのために、町全体の問題として早急に対策を講じていく必要があります。

一方で、適正に管理されている空き家やこれから空家等になるかもしれない空き家などは、引き続き管理をしていただき、地域の資源として守り、交流や定住などに活用して、活力ある地域づくりにつなぐ対策が必要です。

平成 26(2014)年 11 月、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）（以下、「法」という。）が交付され、平成 27(2015)年 2 月には「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」が定められ、町の責務として、空家等対策計画を策定し、空家等対策の実施やその他の必要な措置を適切に講ずるよう努力義務が課されました。

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、あわせて空き家の活用を促進し、全ての住民が一体となって、地域の力で空き家対策に取り組み、活力のあるまちをつくるため、「多可町空家等対策計画」を策定するものです。



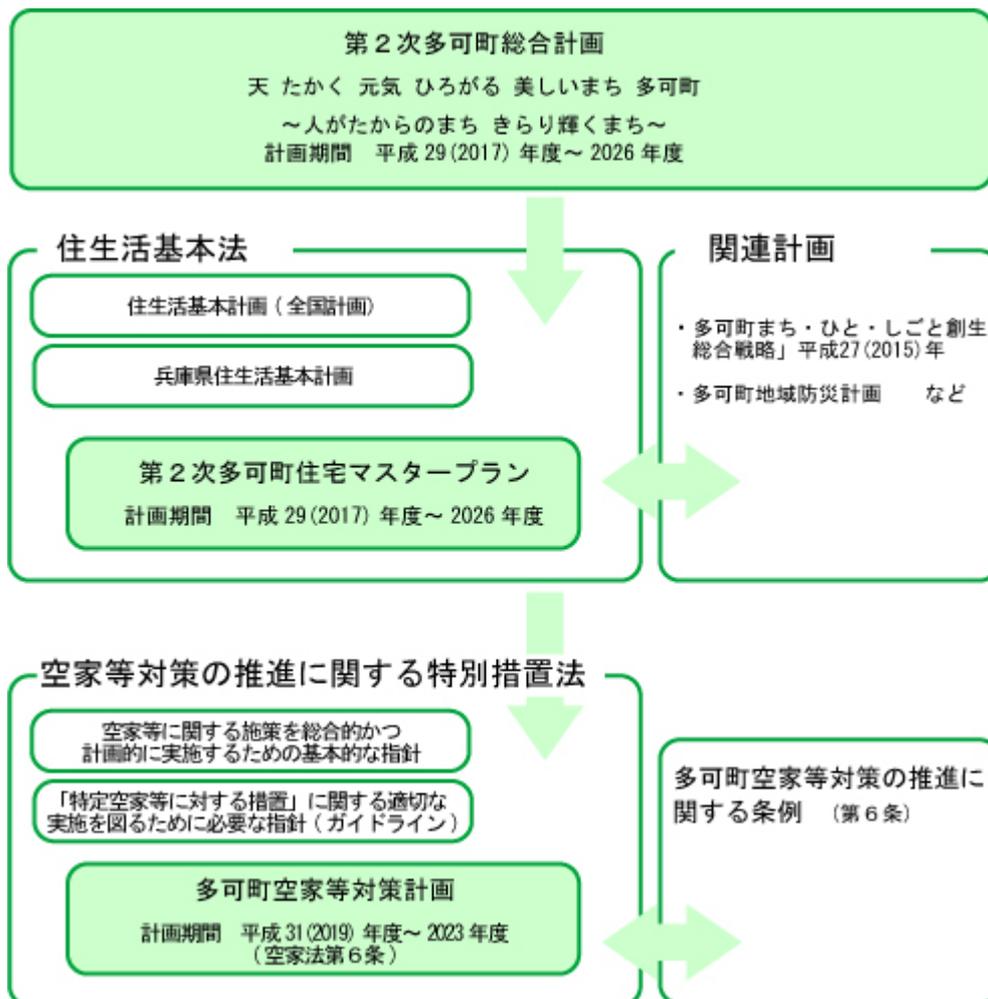
2 計画の位置づけ

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計画です。

また、多可町では、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。

さらに、多可町の空き家対策は「多可町第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」の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)の重要な施策でもあります。

本計画は、法に基づくとともに、多可町の最上位計画である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。



●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)

(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。

(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)

(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。

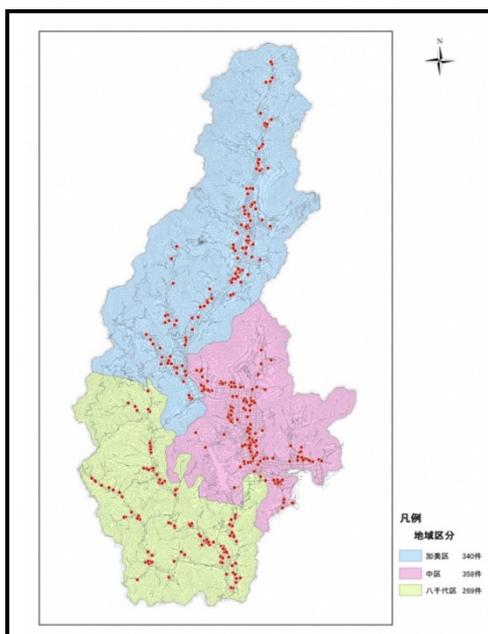
(支援)

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。

3 計画の対象区域【法第 6 条第 2 項第 1 号】

平成 29(2017)年度に実施した空家等実態調査の結果から、空き家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、多可町全域を計画の対象地区とします。

多可町の空き家の分布(空家等実態調査結果(平成 30 年 1 月 30 日))



4 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。

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)

(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。

●指針 P7～8

*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塀、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、プラットホームの土家、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塀等をいう。

*2 これに附属する工作物 ネオン看板など門又は塀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、空家等の発生予防対策に繋がる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。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」で規定されている用語については、「空家等」とし、それ以外の用語は「空き家」を使用しています。

また、「空家等」や「空き家」の所有者又は管理者については、法第3条に基づき「所有者等」と表記します。

5 計画期間【法第6条第2項第2号】

本計画の期間については、第2次多可町総合計画、第2次多可町住宅マスタープランが2026年度までとなっていますが、社会情勢や経済状況の変化、国・県の動向等を踏まえ平成31(2019)年度から2023年度までの5年間」とします。

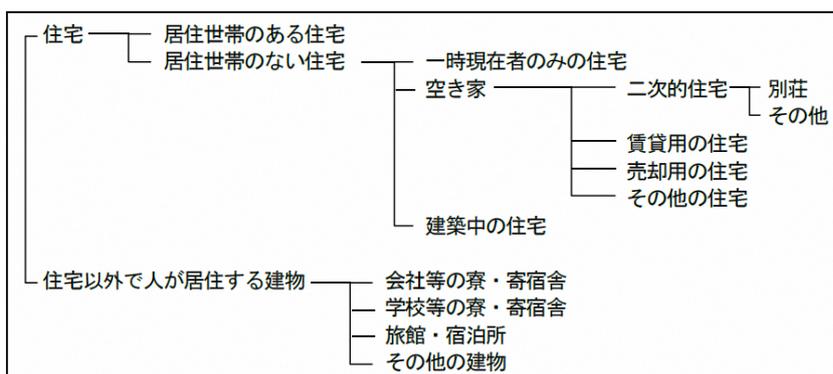
本町の他の計画改定や法改正、制度改正などの動きに加え、社会情勢の変化及び施策の効果を踏まえ、計画期間中であっても随時見直しを行います。

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。

住宅・土地統計調査における「住宅」の定義



「一時現在者のみの住宅」 昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住している者が一人もない住宅

「空き家」

二次的住宅

別 荘・・・週末や休暇時に、避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
その他・・・ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

賃貸用の住宅・・・新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅

売却用の住宅・・・新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅

その他の住宅・・・上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など(空家の区分の判断が困難な住宅を含む)

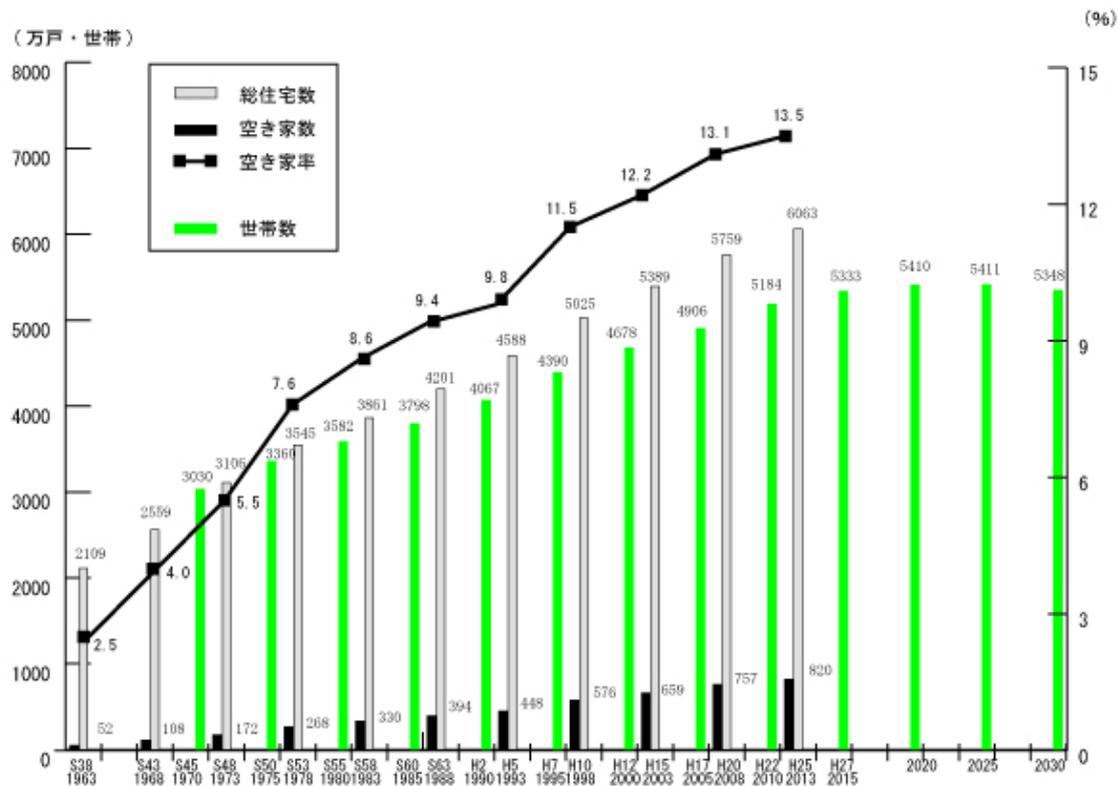
「建築中の住宅」 住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの

出典：総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査 用語の解説」

総務省統計局ホームページ http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/pdf/giy14_1.pdf

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)



出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

国立社会保障・人口問題研究所 2018 年

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。2013 年には空き家の総数は特に長期不在や取り壊し予定などの「その他の空き家」が、2003 年と比較して 2.1 倍に増え、318 万戸になっています。一方で日本の総住宅数は 1963 年以来増え続けています。

一方で少子高齢化のため全国的に人口は減少し続けています。2025 年、世帯数がピークを迎え、以後減少に向かう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。

(資料：住宅・土地統計調査、国立社会保障・人口問題研究所)

全国、兵庫県、北播磨管内市町、多可町の空き家率等

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	3,552,740	475,260	18,780	231,230	29,540	183,920	13.4%	5.2%
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%

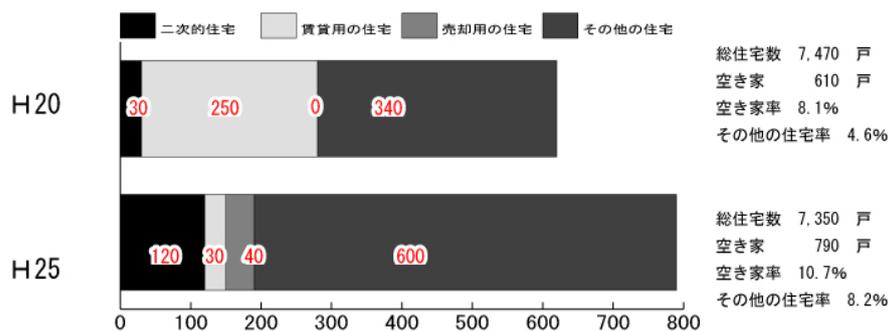
出典：平成 25 年 住宅・土地統計調査

※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。

住宅・土地統計調査では、空き家率は、国 13.5%、県 13.4%と比較して多可町は 10.7%と低くなっています。

ただし、平成 30 年 6 月 1 日現在、多可町の高齢化率は 34.63%であり、年々高くなる傾向にあり、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 1 人世帯は 502 世帯、高齢者夫婦世帯は 508 世帯、合計 1010 世帯にのびます（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。

多可町 空き家数の推移 (戸)



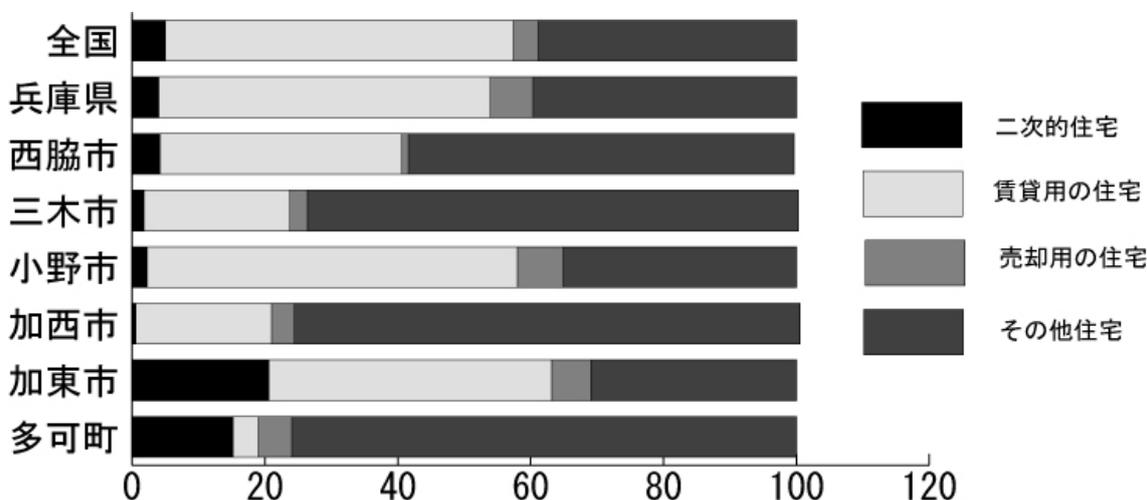
資料：住宅・土地統計調査

※平成 20 年度から平成 25 年度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る。

多可町でも空き家は増加傾向にあり、平成 25 年調査では住宅総数 7,350 戸のうち、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・売却の予定がなく、別荘等でもない空き家であり、転勤・入院などのため居住世帯が長期不在の住宅や、建て替えなどにより取り壊す住宅が含まれ、推計 600 戸とされ、全体の 8.2%を占めています。

平成 20 年から平成 25 年の 5 年の間に、「その他の空き家」が 260 戸増加し、その他の住宅率が 4.6%から 8.2%に伸びています。空き家全体の数は、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。

空き家の構成比 (%)



総務省：平成 25 年度住宅・土地統計調査

一方、国、県、北播磨各市と多可町の空き家の構成を比べると、多可町では「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 48.7%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、適正に管理されない場合は、そのまま放置されれば法に規定する「特定空き家等」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】

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

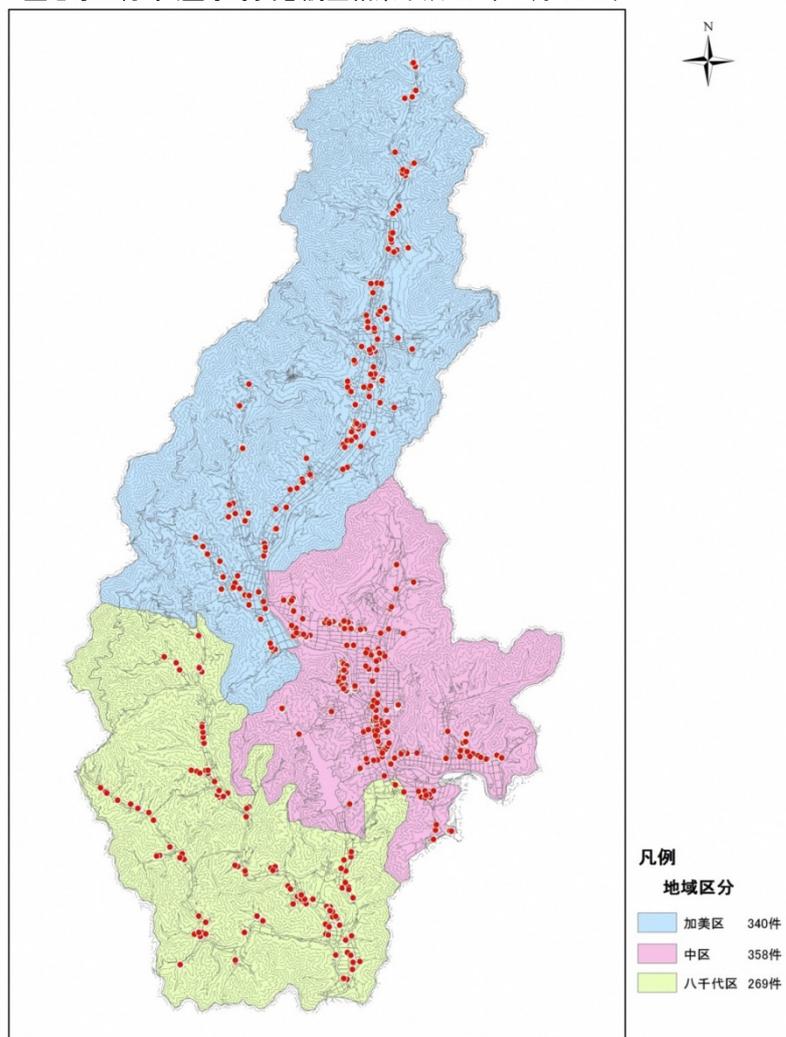
平成28年度に区長さんから寄せられた空き家の所在情報と平成29年4月の水道ゲータの閉栓情報をベースとし、668戸1,388棟を目視しました。

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 桐子一丁目					
	(地番)	多可町					
② 所有者	氏名	桐子一丁目		住所	桐子一丁目		
	氏名	後場調査		住所	後場調査		
③ 納税管理者	氏名	後場調査		住所	後場調査		
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"/> 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())				<input type="checkbox"/> 無	
	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売り買しの表示	<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 checked="" 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"/> いずれでもない		<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(3枚以上 <input type="checkbox"/> 有)		<input type="checkbox"/> 可燃性材料の屋根			
	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"/> 問題なし <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・雑草		<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 災	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			

目視の結果、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 棟で町内全域に分布していることが確認されました。

空き家の分布(空家等実態調査結果平成 30 年 1 月 30 日)



① 現地調査の結果

この 500 戸のうち、塀に囲まれるなどして建物の目視が出来なかったもの 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。

仮判定の結果(平成 30 年 1 月 30 日 空家等実態調査結果)

	固定資産税家屋数 (棟)	空き家の疑い		空き家率 (%・棟ベース)	空き家の危険度別			周辺住民の生活に支障を及ぼす恐れ		
		(棟)	(戸)		低 0～49 点	中 50～99 点	高 100点 ～	低 0～19 点	中 20～39 点	高 40～50 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
計	18,456	954	500	5.2%	794	134	26	938	15	1
不明	2,154									

※空き家の危険度別判断の点数化にあたっては、国土交通省の「住宅の不良度の測定基準(木造住宅等)」の(外観目視により判定できる項目)を参考にした。目視では確認できないものには平均の点数を町独自で入れた。

※空き家の危険度別判断の点数化にあたっては、国土交通省の「住宅の不良度の測定基準(木造住宅等)」の(外観目視により判定できる項目)を参考にした。目視では確認できないものには平均の点数を町独自で入れた。

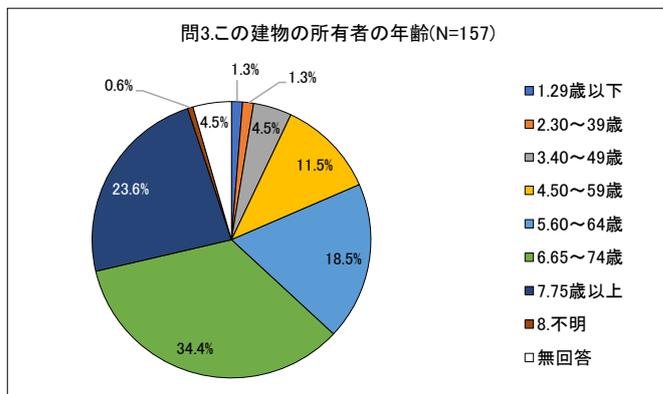
※周辺住民の生活に支障を及ぼす恐れ判断の点数化は独自で行った。

その結果、「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。ただし、独自配点であるため、法に基づく特定空家等の判定のためには、本計画で策定する特定空家等の判断の基準に基づき再度調査する必要があります。

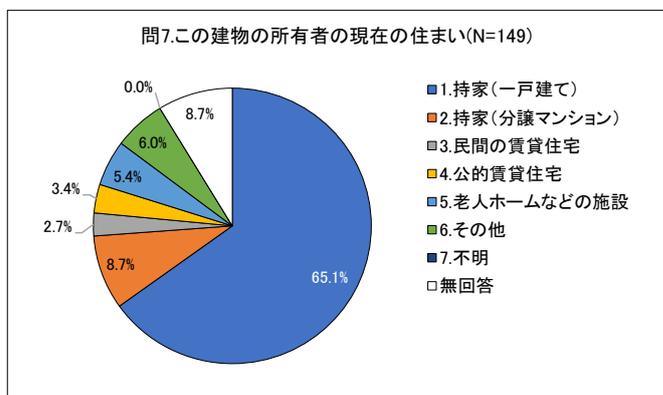
② 意向調査の結果

現地調査により「空き家の疑い」となった物件 500 戸のうち、アンケート発送可能であった 479 戸を対象に、アンケート調査を行いました。回収出来たのは 157 戸、32.7%となっています。

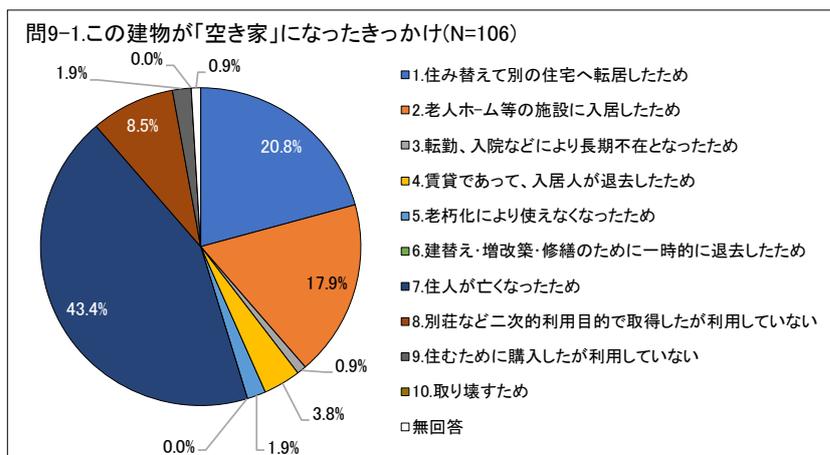
ア 所有者の年齢 58.0%が65歳以上



イ 所有者の現在の住まい 「持家」73.8%「施設」5.4%

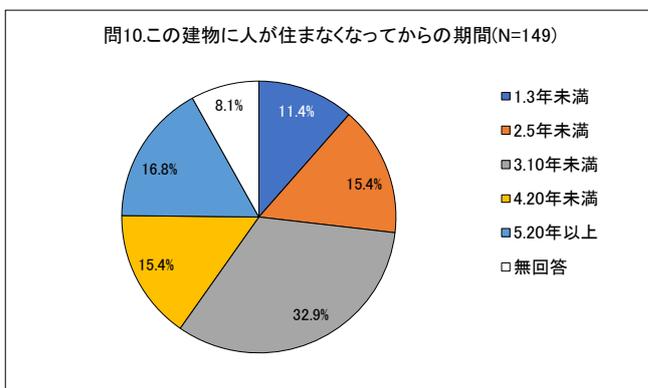


ウ 空き家になったきっかけ 「住人死亡」43.4%「施設入居」17.9% 計61.3%
「住み替え」20.8%

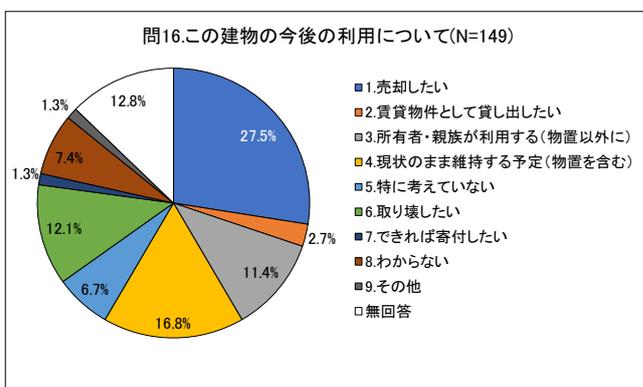


※住み替えた人の転居先 同じ集落内 36%

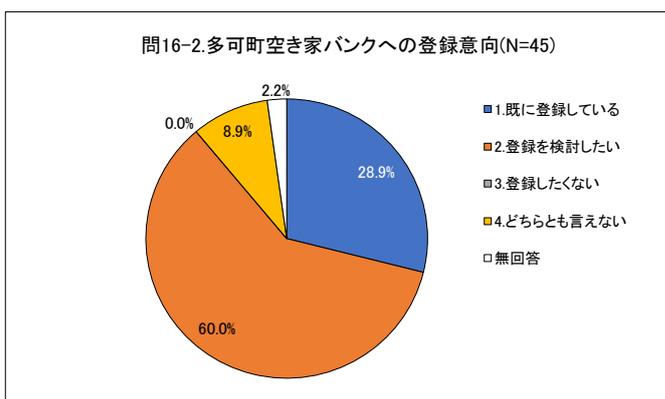
エ 空き家に住まなくなってから期間 32.2%が10年以上の空き家



オ 建物の今後の利用希望 31.5%が売却・賃貸・寄附などを希望



カ 売却・賃貸希望者のうち空き家バンク登録希望 60.0%が「登録検討」



3 多可町の空き家対策の課題

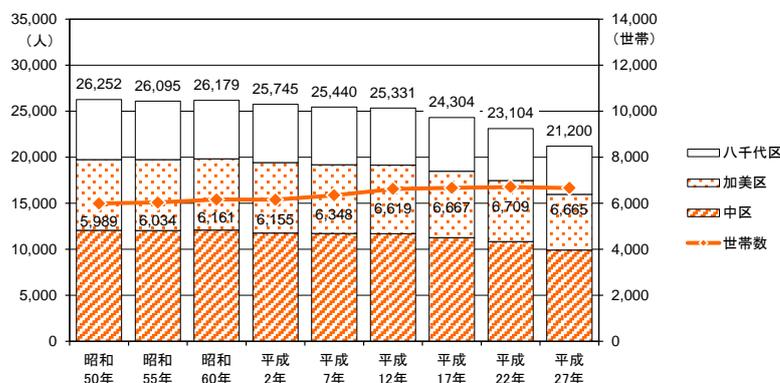
多可町の人口は、2025年までには2万人を割り込む予測になっており、このまま少子高齢化が進めば2060年には9,672人になると予測されています。ただし、積極的な人口対策を行えば、2060年に12,351人、高齢化率39.4%にとどまる試算もあります。国勢調査においては、多可町の世帯数の減少は既に平成22(2010)年から始まっています。

積極的な人口対策とは、1つには平成27(2015)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、2つめに創業・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。

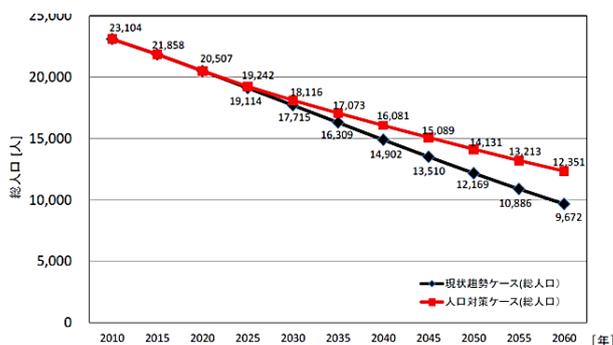
老年人口の割合の増加に伴い、今後人口減少ならびに高齢化が進行し、多くの空き家が発生すると考えられます。空き家が増えると地域のコミュニティが弱体化し、活力の低下を招きます。放置された空き家は、周辺の治安や景観の悪化に繋がり、生活環境を悪化させ住民の不安を招くことが予想されます。

積極的な転出抑制策や転入促進と併せて、空き家の活用を検討する必要があります。

人口・世帯数の推移（出典：国勢調査）



総人口の推移(2010~2060年：人口対策ケース)（出典：多可町人口ビジョン）



第3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

多可町空家等対策の推進に関する条例

(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。

2 基本姿勢

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。適正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が、町が積極的に特定空家等の除却を行うことは、安易な相続放棄などのモラルハザードに繋がりにかねません。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ていきます

適切に管理されている空き家は利活用によって地域の資源になる可能性を秘めています。集落や住民の皆さん、所有者や事業者、それぞれの立場で連携し、協働して空き家対策に取り組みます。特に集落には、空き家を利活用しての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対策に携わっていただけるよう施策を展開します。

3 基本方針

多可町では、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、住民の皆さん、事業者と協力し、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、特定空家等になる恐れのある空き家を極力減らして地域の活性化を図ります。

第4章 空家等対策の取り組み

多可町の対策は次の3つの柱と7つの視点で総合的に行います。

基本的な柱	視点
1 空き家の適切な管理	予防
	維持管理
2 空き家の利活用	流通
	利活用
3 管理不全対策	特定空家等
	応急措置
	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】

- ①屋根が崩れたり、壁に穴が開いたりし、老朽化が進むほど、空き家の利活用は難しくなります。管理不全になる前に、速やかに所有者等が対応を検討する必要があります。
- ②空き家になる前から、住宅を良質な住宅ストックとして維持管理していく必要があります。そのためには、相続などの手続きを所有者が適切な時期に行うことも大事です。
- ③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。多可町に住んでいる人、住もうとする人を増やす対策が必要です。
- ④空き家の状態や分布について、正確な情報を収集し、分析する必要があります。
- ⑤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。空き家となる原因が発生した際に、所有者個人が速やかに対処していただく必要があります。
- ⑥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。
- ⑦所有者等、事業者、住民等、集落、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も問題共有が必要です。

【具体的な取り組み】

(1) 予防

ア 既存住宅の良質化（良質な住宅ストックの形成）

多可町には、地元の材を使い、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。こうした住宅を良好な状態に保ち、良質な住宅ストックとして、次の世代に長く引き継いでいけるよう、耐震診断や耐震化の補助、リフォーム助成事業、人生いきいき住宅助成事業などを活用し、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。

イ 所有者等に対する意識の啓発

空き家になった住宅を適正管理すること、空き家に住む見込みが無くなったときは、責任を持って売却や賃貸などを行うか、取り壊すなどの処置を検討していただくことなど、空き家の所有者等の管理責任や維持管理の方法について周知を行います。

ウ 意識啓発の手法

例年、固定資産税の納税通知書に啓発のチラシを同封していますが、この他に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、住民が必要とされる情報を適確に届けるように務めます。また、広報誌やホームページなどにより、町の内外に積極的に空き家対策について発信していきます。

エ 「終活」の周知

「終活」は、所有者が自らの家や土地を配偶者や子孫にどう残し、運営してほしいかを考える機会となり、空き家の発生抑制に有効です。不動産関係の財産目録や遺言書の作成、民事信託の利用、生前贈与などの制度について、広く周知する機会を設けます。

オ 相続登記の促進

現在、住宅の所有者が死亡されて相続が発生した時には、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。空き家が管理不全な状態になってしまわないよう、引き続き役場の各窓口で協力を呼びかけるほか、担当部署が連携して管理不全な空き家の発生抑制に努めます。

今後空き家が増えていく中で、1人が複数の空き家を整理せざるをえない事例も出てきています。相続登記が行われなまま代を重ねると、手続きがたいへん複雑になりかねないことを伝え、早期の相続登記や未登記家屋の相続届の提出を呼びかけます。

現在町内で進んでいる地籍調査では、対象地域全体の土地所有者又は代表相続人に所有者の名義を知らせています。同時に建物についても相続登記を行うよう、チラシなどで情報をお知らせします。

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な相続登記を促します。

カ 一人ひとりの定住への意識付け

多可町で暮らそうと考える人、多可町に帰ってこようとする人は、今後も一定数存在すると考えられます。定住者が住み続けたい、転出者が戻ってきたいと考える町は、初めて多可町で暮らそうと考える人にとっても住みやすい町です。ICTの発達とも相まって、そうした人々の中には不便さ、古さを現在の住民ほど気にせず、むしろ魅力の一つとして捉える人もいます。

こうした人に対応できるよう、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、多可町の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。

キ 次世代への啓発

空き家の問題を未来の多可町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などの実施について検討します。

(2) 維持管理

ア 空き家データベースの管理

2017年度空家等実態調査を基に、集落と連携しながら情報を随時更新します。調査で判明した空き家については、データベースに入力し、適切な維持管理の確認や流動化につなげます。

イ 適正な維持管理の支援

空き家は個人の財産であるため、所有者等に維持管理の重要性について意識啓発を行います。相続発生時、税務課窓口で相続人に納税管理人の登録や相続登記を勧めています。併せて空き家の相談窓口でも維持管理について啓発を行います。

また、住宅の最後の住人が転出をされる時、残った家の状態や管理者の連絡先などを記入していただく「空き家カルテ」を作成し、所有者とのつながりを切らないように努めます。この時、空き家になった場合の対応方法についても、所有者等に速やかに周知し、空き家が良好な状態を保てるようにします。

空き家の管理を行う事業者等を紹介し、適正に管理していただくよう努めます。

財産を相続放棄する事例が増え、法による措置などの対象にしづらい空家等が増加しつつあります。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、倒壊などにより被害が出れば損害賠償を行う必要性があることを伝え、所有者責任の自覚を促します。

また、利用されない空き家にはいづれ除却費用や空き地の草刈りなどの管理費用が掛かることを伝え、空き家バンク等の有効活用に誘導し、早期の流動化を促します。

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情報共有を行い、空き家問題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作ります。また、集落から空き家の情報を得て、定住希望者へのマッチングを行います。

エ 利活用、除却支援等の情報提供

窓口で、空き家の所有者に空き家の維持管理から除却までの様々な相談に対応できるように、総合相談窓口として関連団体と連携し、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のリストやその費用の目安などの情報を備え、提供します。

これらのサービスは多くの方に利用されることが重要なことから、ふるさと納税でのメニュー化などを検討し、広く周知を行います。

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。

オ 空き家バンクの改良

空き家の所有者に対し、空き家バンクの利用希望登録者の希望条件を提示し、速やかなマッチングに繋がるような仕組みを整えます。

2 空き家の利活用【法第6条第2項第5号】

【現状と課題】

- ① 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。これにより所有者と利用希望者のマッチングにある程度の効果を生んでいます。今後増加する空き家について、さらなる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。
- ② 空き家バンク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、需要に応じられていないのが現状です。
- ③ 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、空き家と同時に小規模な農地の取得を希望する方のニーズに応える必要があります。
- ④ 現在定住コンシェルジュと空き家バンクが連携し、多可町での暮らしを希望する方に集落の情報を提供したり、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。
- ⑤ 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。
- ⑥ 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。
- ⑦ 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ので、民間活力の導入が必要です。

【具体的な取組み】

(1) 流通

ア 空き家バンク登録への働きかけ

空き家所有者に、引き続き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登録件数の充実を図り、中古住宅の流通を促進します。また、インスペクションなど第三者機関が行う住宅評価制度の利用啓発を進めます。

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、賃貸人が住宅の修理を行うDIY型賃貸、サブリースなどの様々な手法について情報提供を行い、所有者等に空き家の活用を促します。また、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。

また、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

宅地建物取引業協会との連携を深め、空き家バンクでの登録、物件紹介、成約までの流れをスムーズにします。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、活用の難しい物件は購入しやすいニーズに直すことが出来ないか検討します。

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します。

お試し居住、お試し就業などの制度の充実を図り、多可町で暮らそうとする人々のチャレンジを応援します。

エ 農地の取得要件の緩和

空き家バンクに付随した小規模な農地の取得がしやすいように、関係機関等と協議を行います。

オ 空き家バンク成約時の支援

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。

(2) 利活用

ア 多可町に住みたい人との橋渡し

現在、多可町に住みたいと考えて空き家バンクを利用する人は、気に入った物件が定まってから集落の区長さんから説明を受ける仕組みになっています。集落側は事後の相談を受ける形であり、集落の自治に関することでありながら、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。今後、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に働きかけを行います。

また、成約に対し集落への報奨金制度を作るなど、空き家の存在する地域を巻き込む仕組みづくりをめざし、集落との情報共有や協働の取組を検討します。

イ 多可町に住まう人の空き家・空き地の利用

現在家の建て替えや新築には「住まいの新築助成事業」による補助制度を設けています。今後、多可町にすでに住んでいる人、住もうとする人が親世代との近居や同居を検討されるときに、現在の制度を見直して新しい制度設計を行います。

ウ 住宅ストックの優先的な利用

現在中古住宅を購入して多可町に住もうとする人には「中古住宅購入助成事業」、自ら住む住宅をリフォームする人には「住宅リフォーム助成事業」があり、優良な住宅ストックの形成に役立っています。

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する施策を検討します。

エ 民間の活力を利用した空き家の活用

金融機関の空き家活用ローンの利用を促進します。また、商業的な利用に繋がるよう、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業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、より多可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、既存の補助事業を含めた支援を行います。

カ 集落のあり方についての検討支援

多可町には62の集落があり、それぞれの個性を持って自治を行っています。集落が今後どのようにして空き家を活用し、集落のあり方を維持されるか検討していただく機会を設けます。

集落に入り空き家を利活用して暮らそうとする人にとって、集落のカラーの違いが疎外感に繋がることのないよう、町は集落と共に、定住希望者への事前の情報提供に努めます。

3 管理不全対策【法第6条第2項第6号】

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上、防犯上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、道路や隣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、優先的に対応を行う必要があります。

(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第2条2項

「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
- 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

※「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1】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2】

【現状と課題】

- ・重点的に取り組む空家等を定めるため、多可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。
- ・【参考2】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1】参照

①現況調査（法第9条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、定住推進課職員が現地に於て外観などの現況調査を行い、特定空家等の候補に該当するか判断を行います。この時、必要に応じて道路法による通行規制も所有者等の負担により行います。

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、把握しうる所有者等全員に多可町から連絡を取り、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、町は所有者等にそ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）

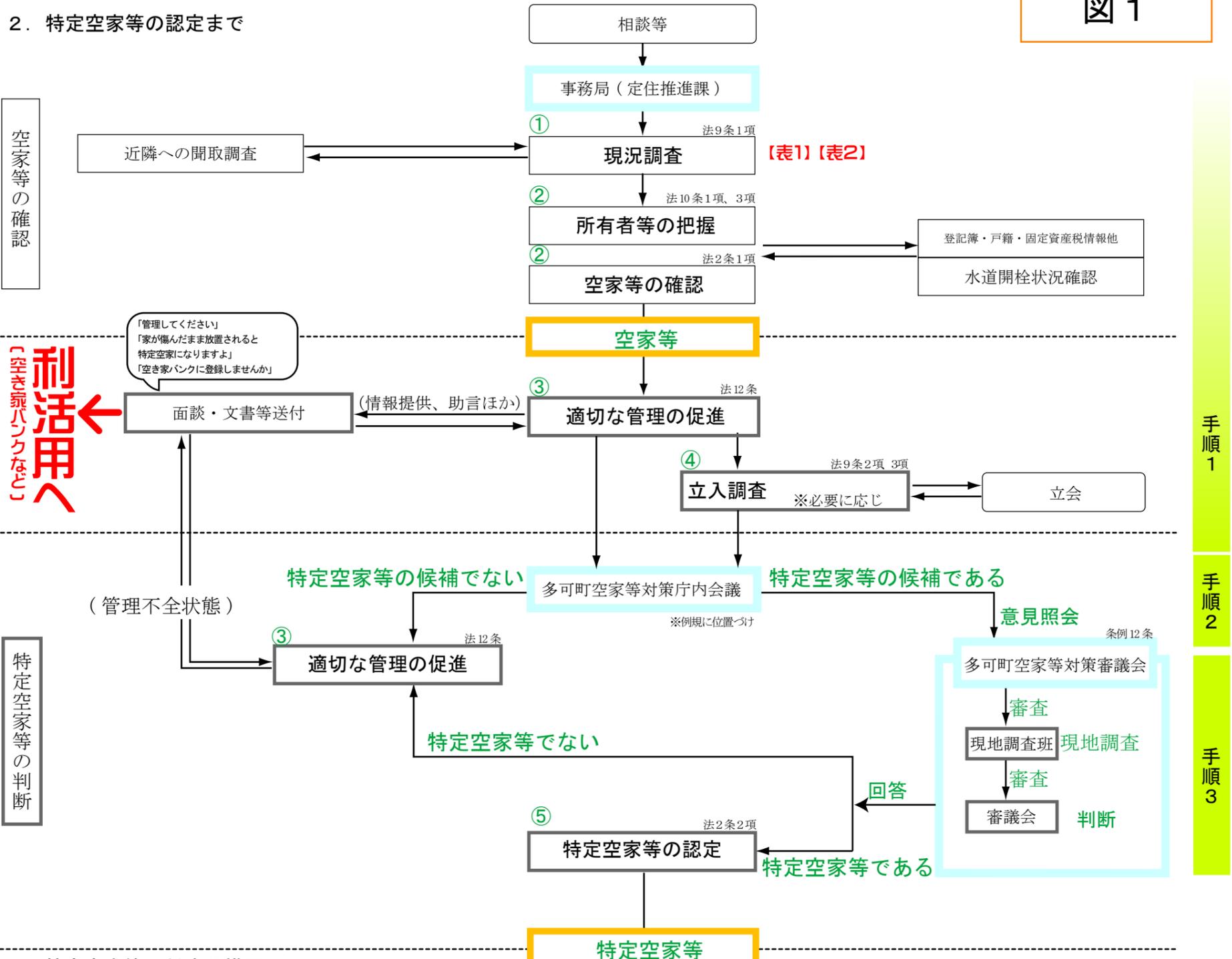
特定空家等の候補である可能性は高いが、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査する必要がある場合は、職員又は町長が委任した者が、空家等と認められる場所に立ち入って調査を行います。立入調査は、必要最小限度の範囲で行います。

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、

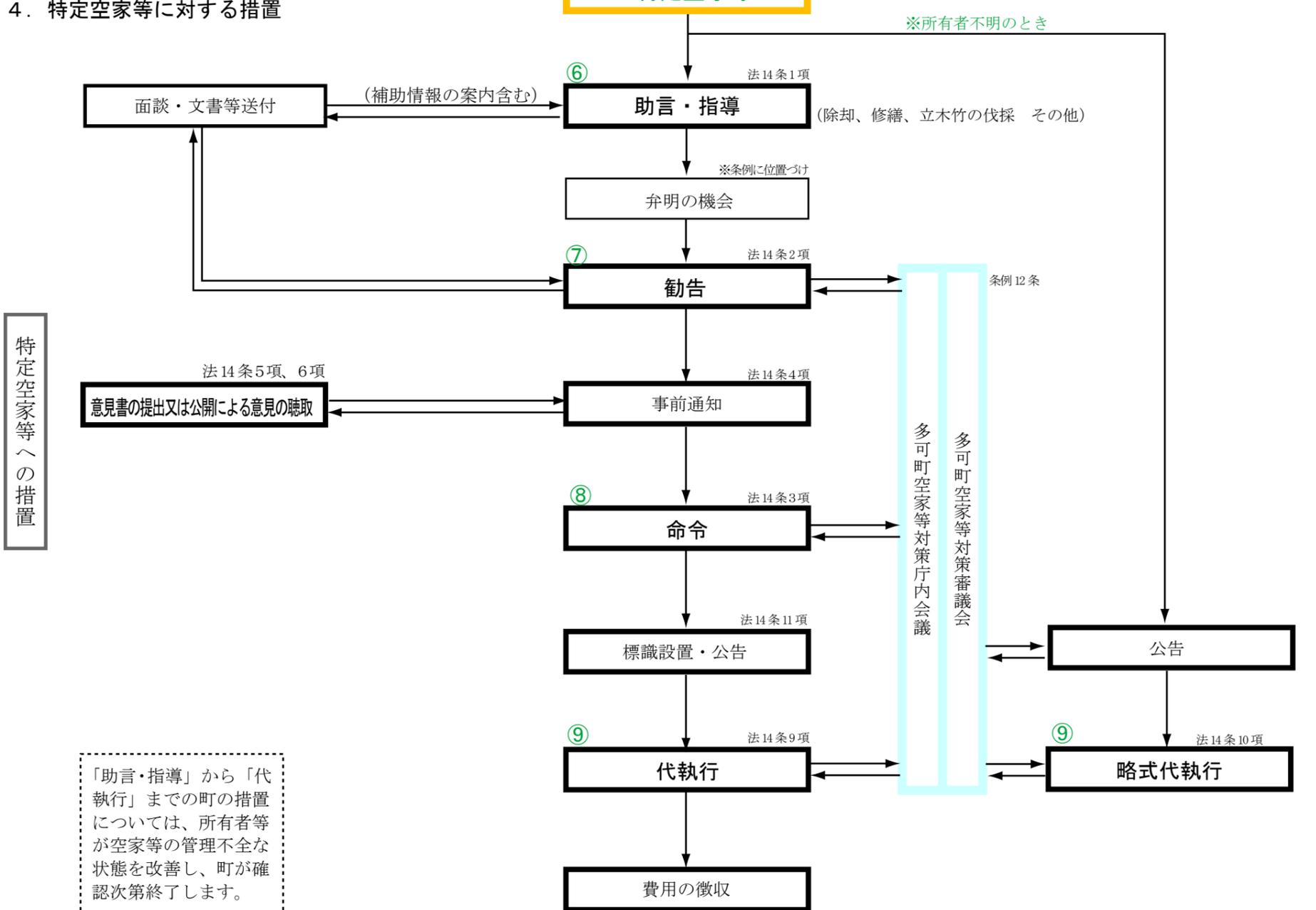
図1 特定空家等に関する業務の基本的な流れ

図1

2. 特定空家等の認定まで



4. 特定空家等に対する措置



「助言・指導」から「代執行」までの町の措置については、所有者等が空家等の管理不全な状態を改善し、町が確認次第終了します。

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

町職員が現況調査及び立入調査を行った空家等については、(3)の手順1から3に従い、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) 多可町の特定空家等認定基準

●手順1

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
--

建築物の危険度についてはまず『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)【表1】により定住推進課職員が仮判定します。

表1 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		
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
※ 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		点

併せて、建築物に付属する工作物についても、「多可町特定空家等判定表」【表2】で、脱落、飛散等するおそれがあるかどうかを目視した上で、同様に仮判定します。

- | |
|---|
| 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 |
|---|

②～④についても、「特定空家等判定表」【表2】により、現にもたらしめているまた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。

●手順2

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

表2 多可町特定空家等判定表(案)

※イに1項目でも該当があれば、特定空家等の候補となる。
 ※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。

表2

		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 A	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著しく保安上危険となるおそれのある状態						
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) 建築物に付随する工作物が倒壊、脱落、飛散等するおそれがある。						
・ひさし、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著しく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。	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有り、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	×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著しく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	隣地や道路に被害が及ぶおそれがある ×2	/	
・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) 空き家等に住みついた動物等が原因で、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。	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)	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	隣接地に広範囲に影響 ×2		
④合計						
①+②+③+④ 全合計						

●手順3

多可町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。

特定空家等については、本町においてただちに法的措置の対象となるものとし、措置についての判断基準は、原則として【表3】「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。

表3 「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			
	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
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。

また、同表の「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出来るようになります。

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、相続権を有する人の人数や所有者等の想定される財政状況など所有者等の事情を勘案し、特定空家等の把握しうる所有者等全員に対して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、多可町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、多可町空家等対策審議会に諮り、最終的な判断を行うものとしします。

法に基づく勧告を行えば、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から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ることとします。

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、多可町空家等対策審議会にて審議し、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示します。

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、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 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無いときは、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、多可町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うこととします。

【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推進しており、特定空家等を除却する費用の一部補助については、集落が行う場合のみを対象としています。

今後、空家等の増加の状況を考慮して、安全・安心な住民生活の確保のためやむを得ないと判断したときは、補助制度の見直しを検討します。

イ 所有者が確知できない空家等に対する取り組み

所有者が確知できない（所有者が不明又は所在が不明）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、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、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、多可町空家等対策の推進に関する条例第 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を行います。

（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に、また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組み手法の検討が必要です。

【具体的な取組み】

ア 所有者等の責任や現状認識を促す取組み

所有者等が遠方の場合や複数人存在する場合、現状の把握が不十分であったり、当事者意識が希薄になりがちです。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、窓口で配布します。

イ 効率的な対応のための取組み

税務部局と連携し、空家等の所有者等に対し、管理不全な空家等の現状をお知らせする文書を送付し、所有者の責任について重ねて注意を促します。

現在実施中の地籍調査において、空家等の速やかな名義変更を呼びかけます。

ウ 隣地取得についての検討

管理不全の空家等に対して、隣地所有者に対して購入や取得の意思の確認を行う取組みや、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

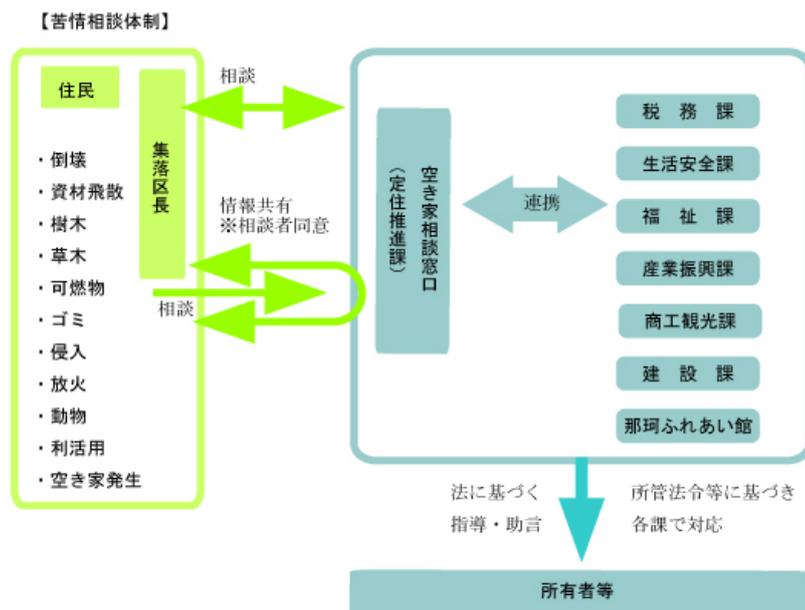
現在多可町老朽危険空き家除却支援事業により、集落からの要望があれば、除却後の空き地を公共的な目的にすることを条件に、やむを得ず空き家の除却を行っています。今後の情勢によっては、制度のあり方について再度検討を行います。

4 相談体制の整備【法第6条第2項第7号・第8号】

(1) 相談窓口の設置

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り、一元化して対応を行います。

3. 空き家に関する相談について

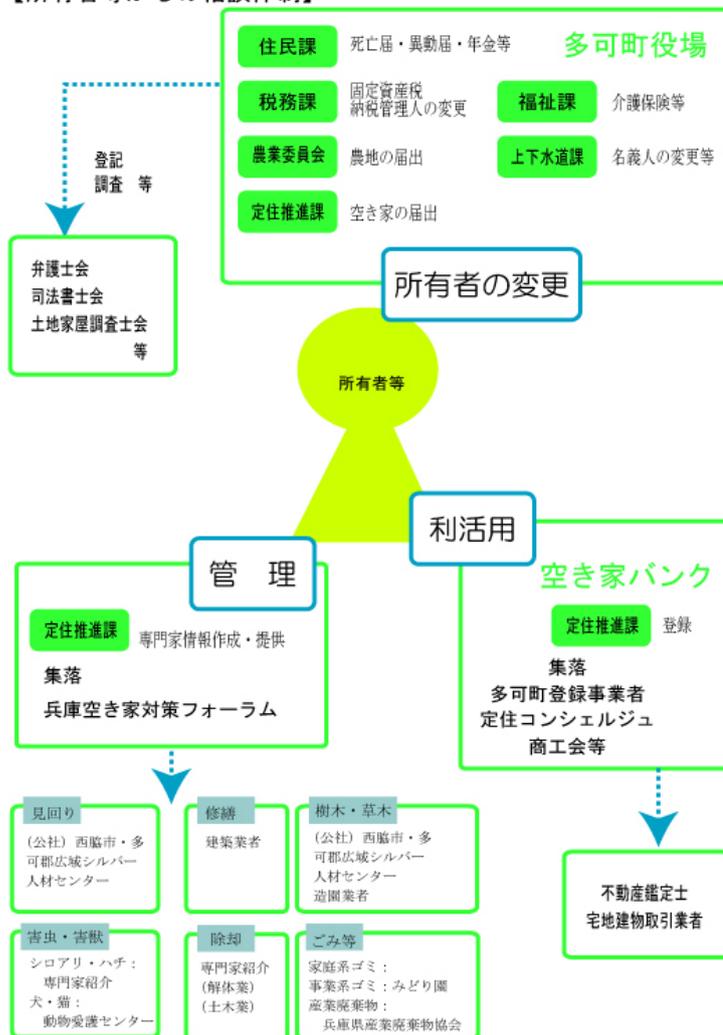


【他法令による諸規制】

他法令	対象・状況	行政上の措置
建築基準法	著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害と認められる建築物	除却、修繕等の保安上又は衛生上必要な措置を検討
消防法	屋内外において火災の予防上危険と認める状態	みだりに存置された燃焼のおそれがある物件の除去等を命令
道路法	道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれのある工作物がある場合	工作物等の除却その他必要な措置を命令
災害対策基本法	災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合	工作物あるいは物件等の所有者に必要な措置をとらせず、自ら必要な措置を取る。
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	ゴミ等の不法投棄など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

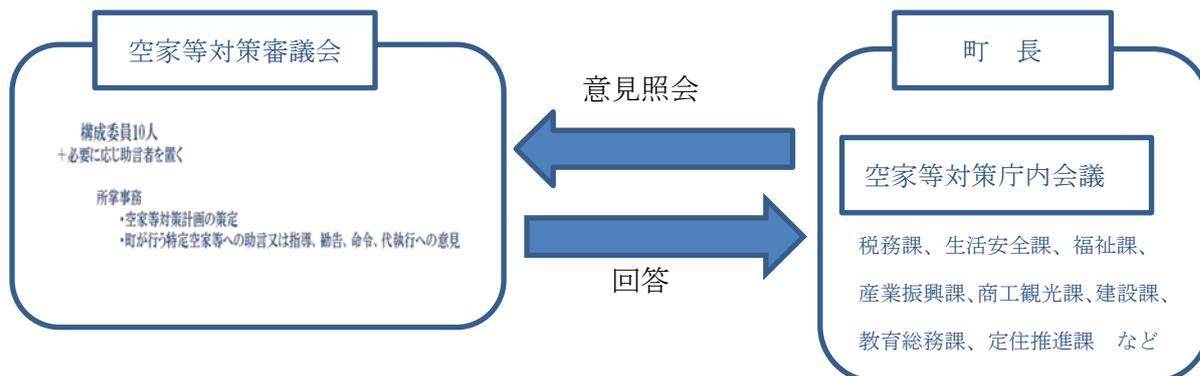
様々な状態の空き家について、所有者等から相談等があった時は、庁内で連携を取り、それぞれの内容を的確に把握して対応します。

【所有者等からの相談体制】



(2) 推進体制の整備

空き家もたらす問題は、分野を横断して多岐にわたります。町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、随時空家等対策庁内会議を開催し、必要に応じて空家等対策審議会に意見を求めます。



第5章 取り組みの検証【法第6条第2項第9号】

1 成果指標の設定

本計画での空家等対策の推進の目安は、以下の指標とします。目標値は、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。

	指標	現状値 (平成30 (2018)年度)	目標値 (2023年度)
(1) 予防のための取り組み	リフォーム助成事業・(仮称)新築事業	27件 ^(11月末現在) (2018実績値)	60件 (2023目標値)
	定住推進課資料(当該年度支払実績件数)※繰越含む		
(2) 適切な維持管理のための取り組み	外観目視による住宅の不良度判定で50点以上のものの割合	16.8% (2017調査値)	13.0% (2023実績値)
	空家等実態調査		
(3) 流通に対する取り組み	空き家バンクに登録されている物件で、事業者または町において成約した累計件数	15件 (2017実績値)	30件 (2023実績値)
	定住推進課資料(当該年度実績件数)		
(4) 管理不全に対する取り組み	空き家バンク登録数	71件 (2018累計値)	150件 (2023累計値)
	定住推進課資料(累計件数)		
	空き家の管理に携わる集落の数	0集落 (2018年現在)	62集落 (2023累計値)
	定住推進課資料(累計集落数)		

2 支援施策の検証

多可町では空家等対策を効果的に実施するため、各種の支援施策を実施・検証します。

(1) 支援施策

① 予防のための取り組み		継続・推 進	新規	
			短期	中長期
既存住宅の良質化				
	耐震診断	○		
	耐震化補助	○		
	リフォーム助成事業	○		
	親子同居（仮称）	○		
	人生いきいき住宅助成事業	○		
所有者等に対する意識の啓発				
	町広報誌やホームページなどによる啓発		○	
	固定資産税納税通知書啓発チラシ	○		
	出前講座・終活セミナーなどの開催		○	
相続登記の促進				
	税務課窓口での勧奨	○		
	地籍調査時の啓発チラシ配布		○	
多可町の住まいの魅力発信				
	多可町で暮らそうホームページ	○		

② 適切な維持管理のための取り組み		継続・推 進	新規	
			短期	中長期
空家等データベースの管理				
	情報入力・運用	○		
適正な維持管理の支援				
	相続発生時、税務課で推進	○		
	空き家相談窓口で推進		○	
	空き家カルテの作成		○	
	管理・除却などの事業者紹介リスト		○	
	空き家バンクへの登録	○		
集落との連携				

	集落と連携した空き家情報の共有			○
	集落情報による空き家のマッチング			○
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	○		

③ 流通に対する取り組み

		継続・推 進	新規	
			短期	中長期
空き家バンク登録への働きかけ				
	空き家バンク登録	○		
	インスペクション制度の利用			○
	パーシャル賃貸、D I Y型賃貸などの利用案内		○	
	空き家の利活用事例紹介		○	
民間活力の充実強化				
	宅地建物取引業協会との連携方法見直し		○	
	バンク登録時の専門家活用		○	
	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				
	農地取得下限面積の見直し		○	
バンク登録物件の成約後の支援				
	成約時の相続等権利関係の整理支援		○	
	成約時の片付け支援		○	
多可町に住みたい人との橋渡し				
	空き家バンクと集落との連携		○	
空き家・空き地の利用				
	親子同居（仮称）（再掲）		○	
住宅ストックの優先的な利用				
	中古住宅購入助成事業	○		
	住宅リフォーム助成事業	○		

	除却後の空き地利用、既存中古住宅建て替え利用時のインセンティブの創設			○
民間の活力を利用した空き家の活用				
	金融機関の空き家活用ローンの利用促進	○		
魅力的な古民家を行かした町づくり				
	古民家再生促進支援事業（再掲）	○		
	空家活用支援事業（再掲）	○		
	集落・企業・団体の古民家改修支援			○
集落のあり方についての県等支援				
	集落の話し合いのツールづくり		○	
	集落の話し合いの場を設ける		○	
	定住希望者に集落情報を提供	○		

④ 管理不全に対する取り組み		継続・推進	新規	
			短期	中長期
空き家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	○		
	地籍調査時の啓発チラシ配布（再掲）		○	
隣地取得				
	隣地取得に対する支援			○
除却				
	老朽危険空き家等除却支援事業	○		

参考資料

- 1 計画策定の経過
- 2 委員一覧
- 3 その他参考資料
 - (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) 多可町空き家ワークショップ出席者・まとめ

1 計画策定の経過

(1) 多可町空家等対策審議会

月 日	事項
平成 30 年	
7 月 3 日 (火)	第 1 回 空家等対策審議会
8 月 23 日 (木)	第 2 回 空家等対策審議会
11 月 1 日 (木)	第 3 回 空家等対策審議会
12 月 4 日 (火)	第 4 回 空家等対策審議会
平成 31 年	
●月●日 (●)	第 5 回 空家等対策審議会
～	パブリックコメント
●月●日 (●)	答申
●月●日 (●)	第●回多可町議会承認

(2) 多可町空家等対策庁内会議

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
8 月 9 日 (木)	第 2 回 空家等対策庁内会議
10 月 24 日 (水)	第 3 回 空家等対策庁内会議
11 月 22 日 (木)	第 4 回 空家等対策庁内会議
●月●日 (●)	第 5 回 空家等対策庁内会議
平成 31 年	
～	パブリックコメント
●月●日 (●)	答申
●月●日 (●)	第●回多可町議会承認

2 委員一覧

(1) 多可町空家等対策審議会

	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	荻埜 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) 多可町空家等対策庁内会議

	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