

第2期

# 多可町空家等対策計画

(案)



令和6年3月

多可町

# 目 次

---

第1章 計画の概要	
1-1 計画の背景と目的	3
1-2 計画の位置づけ	4
1-3 計画期間	5
1-4 対象地区	6
1-5 対象とする空家等の種類	6
第2章 空家の現状と課題	
2-1 多可町の空家の状況	7
2-2 全国の空家の状況	9
2-3 多可町の人口と世帯数の状況	10
2-4 多可町空家実態調査	12
2-5 多可町の空家の課題	18
2-6 これまでの多可町の取り組みの検証	19
2-7 課題と今後の対応	29
第3章 空家対策の基本方針	
3-1 基本理念	30
3-2 基本方針	31
【基本方針1】空家の発生予防	31
【基本方針2】空家の利活用の促進	31
【基本方針3】空家の所有者等への適切な管理の推進	31
【基本方針4】空家対策に関わる体制の整備	31
第4章 空家対策の取り組み	
4-1 空家の発生予防	32
4-2 空家の利活用の促進	33
4-3 空家の所有者等への適切な管理の推進	35
4-4 空家対策に関わる体制の整備	37
第5章 管理不全空家等及び特定空家等	
5-1 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準	43
5-2 措置の方針	43
5-3 管理不全空家等の措置の内容	45
5-4 特定空家等の措置の内容	46
第6章 計画の目標	48

## 参考資料

---

資料 1 空家等対策に連携して取り組む団体	51
資料 2 関係法令	53



# 第1章 計画の概要

## 1-1 計画の背景と目的

少子高齢化や人口減少の進展に伴い、全国的に空家が増加しつつあり、適切な管理が行われていない空家が防災、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ます。

国では、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家の活用のため、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）を制定（平成27年5月26日施行）し、「特定空家等」（空家法第2条2項に定義）への代執行を見据えた対応を可能とするなど、空家対策に本格的に取り組むこととしました。更には、特定空家等の除却等を促進するほか、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家の有効活用や適切な管理を進めるため、令和5（2023）年には空家法の改正を行っています。

一方、空家の中には利活用が可能な空家もあることから、特定空家等となり、周囲に悪影響を与える前に、複層的に各施策を組み合わせ、効果的に利活用していくことが必要です。そこで、本町では、空家法の施行を踏まえ、平成27（2015）年に「多可町空家等対策の推進に関する条例（以下「空家条例」という。）」を制定。また、平成29（2017）年には「多可町空家等対策計画」を策定し、空家に関する対策に取り組んできました。

こうした中、令和5（2023）年度には第1期多可町空家等対策計画（以下「第1期計画」という。）の期間が満了します。第2期多可町空家等対策計画の策定にあたっては、第1期計画での取り組みの評価、検証を行い、深化させ、本町を取り巻く現状や社会情勢などを踏まえつつ、地域住民の生活の保全を図り、併せて空家の活用を促進し、活力のあるまちをつくるため、計画の改定を行うものです。

図表1-1 多可町の位置



### ※「空き家」の表記について

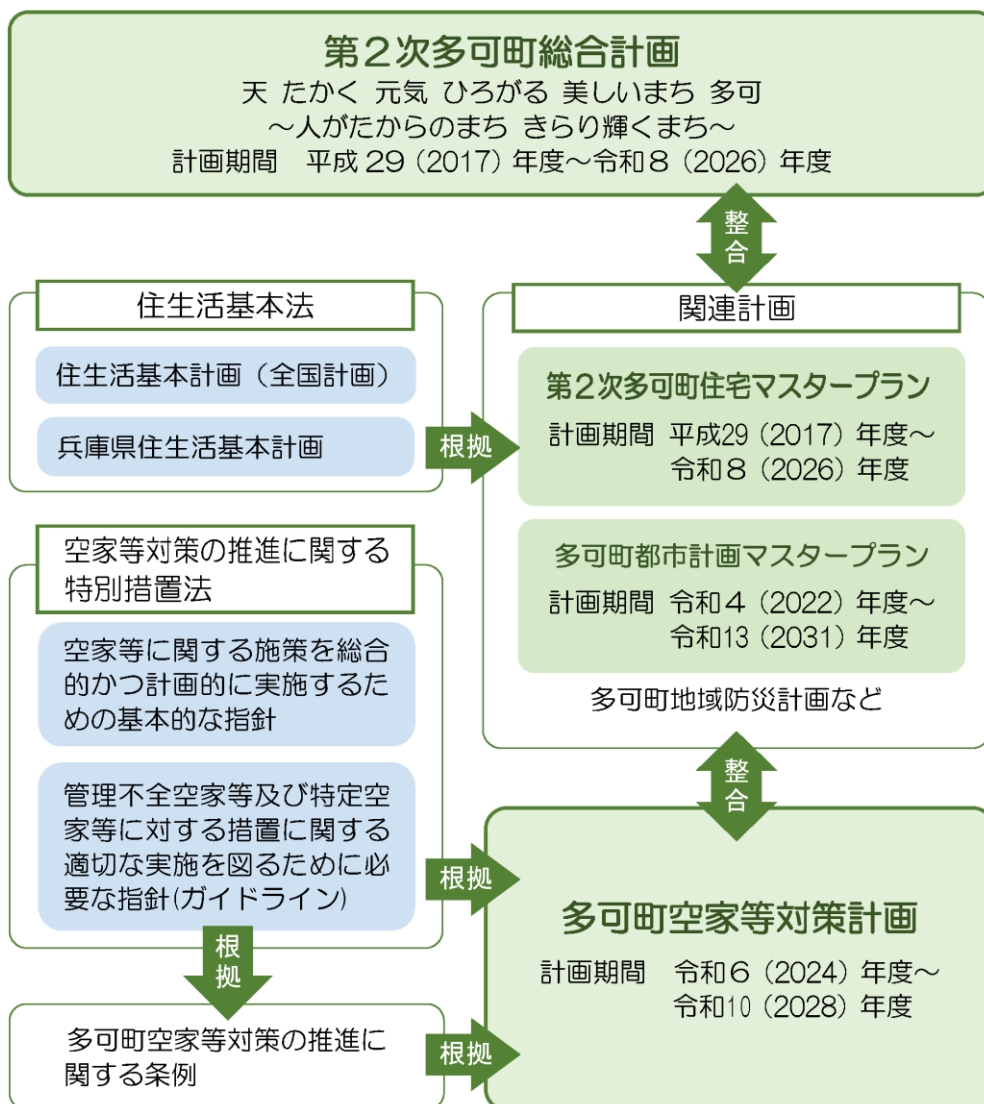
「空家等対策の推進に関する特別措置法」に合わせ、本計画では「空家」と表記します。ただし、「空き家バンク」等の固有名詞となっているものについては、そのまま表記します。

## 1-2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に則して定めた計画であり、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。

なお、計画の推進にあたっては「多可町総合計画」や「多可町都市計画マスタープラン」等に定める空家関連施策との連携・整合性を図ります。

図表1-2 多可町空家等対策計画の位置づけ



本町は、SDGsの理念に沿った基本的・総合的取組を推進しようとする都市・地域の中から、特に経済・社会・環境の三側面における新しい価値創出を通じて持続可能な開発を実現するポテンシャルが高い地域として、国から令和4（2022）年度「SDGs 未来都市」に選定され、17の目標（ゴール）の実現に向け施策や事業に取り組んでいます。

本計画では、次の2つのゴールに寄与するものとして、SDGsとの一体的な推進を図ります。



**目標 11**  
都市を包摂的、安全、レジリエントかつ持続可能にする



**目標 17**  
持続可能な開発に向けてグローバル・パートナーシップを活性化させる

### 1-3 計画期間

---

本計画の期間は、「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」及び「多可町都市計画マスタープラン」との整合性を図り、令和6（2024）年度から令和10（2028）年度までの5年間とします。

なお、社会情勢等の変化や施策の進捗状況等を踏まえて、必要に応じて見直し等を行うものとします。

---

#### ◆第2次多可町総合計画

将来のまちづくりの目標像と、その実現のために求められる自助・共助・公助の取組方針を示すもので、本町のまちづくりの指針となる計画です。

#### ◆第2次多可町住宅マスタープラン

住まい・まちづくりに関する取り組みの方向性を明らかにするとともに、本町における住宅施策を総合的かつ計画的に推進するための指針となる計画です。

#### ◆多可町都市計画マスタープラン

都市計画法に基づき、長期的・広域的な観点からの将来像や整備方針を明確化し、その実現に向け、本町における都市計画をより具体的に定めた計画です。

## 1-4 対象地区

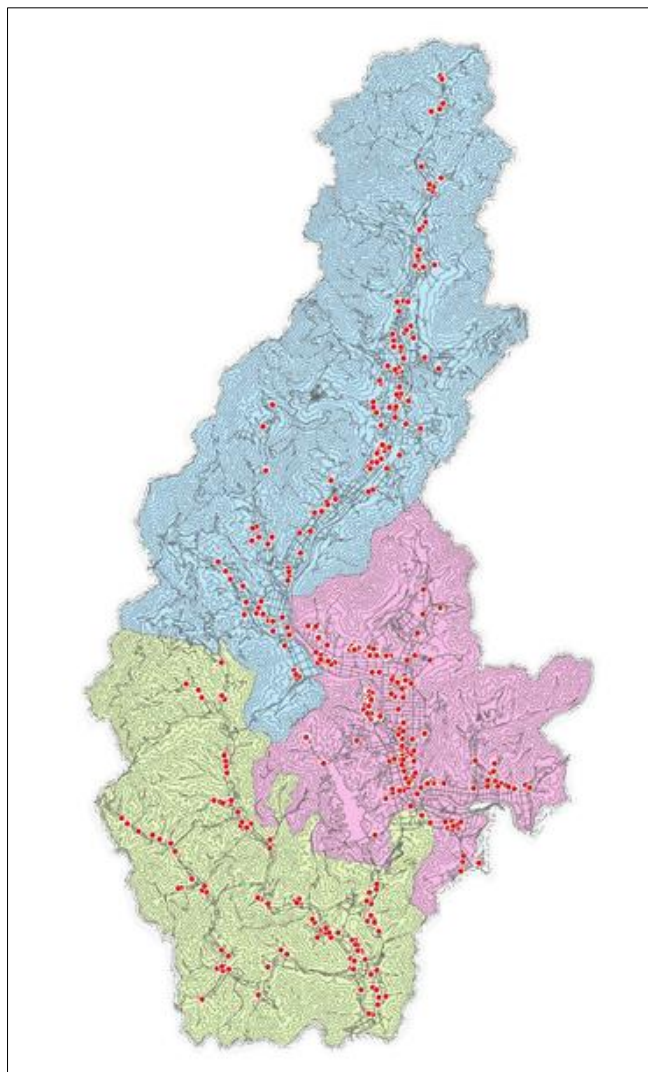
本計画の対象地区は、空家実態調査の結果において、空家の疑いのある建築物は町内全域に分布していることから、多可町全域とします。

また、今後、特定空家等が集中的に発生する地区が生じた場合など、必要に応じて、重点的に対応を進める地区の設定を検討します。

中区	: 278 戸	452 棟
加美区	: 172 戸	357 棟
八千代区	: 149 戸	309 棟
合 計	599 戸	1,118 棟

出典：空家実態調査  
令和5(2023)年度

図表1-3 「空家の疑い」のある建築物の分布



## 1-5 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、空家法第2条第1項の「空家等」（空家法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。

## 第2章 空家の現状と課題

### 2-1 多可町の空家の状況

住宅・土地統計調査においては、本町の空家率は全国13.6%、兵庫県13.4%と比較して16.8%と高くなっています。平成25(2013)年の調査と比較すると6.1ポイント増となっています。令和5(2023)年4月1日現在、本町の高齢化率は37.9%であり、年々高くなる傾向にあります。

令和5(2023)年7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459世帯、高齢者夫婦世帯は351世帯あり、合計で810世帯にのぼります。これらの世帯の住居が今後全て空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家はますます増えることが予測されます。

図表2-1 空家率：北播磨地域の市、兵庫県及び全国との比較

地域	総住宅数 (戸)	空家(戸)					空家率 (%)	空家率 (その他の住宅) (%)
		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	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	13.6%	5.6%
兵庫県	2,680,900	360,100	11,900	177,700	18,600	151,900	13.4%	5.7%
西脇市	17,620	3,040	120	1,460	90	1,370	17.3%	7.8%
三木市	32,700	4,060	40	1,380	110	2,530	12.4%	7.7%
小野市	19,320	2,200		1,330	30	840	11.4%	4.3%
加西市	18,040	2,330	20	1,220	30	1,060	12.9%	5.9%
加東市	20,220	4,460	1,020	1,900	90	1,450	22.1%	7.2%
多可町	7,610	1,280	300	350	40	590	16.8%	7.8%

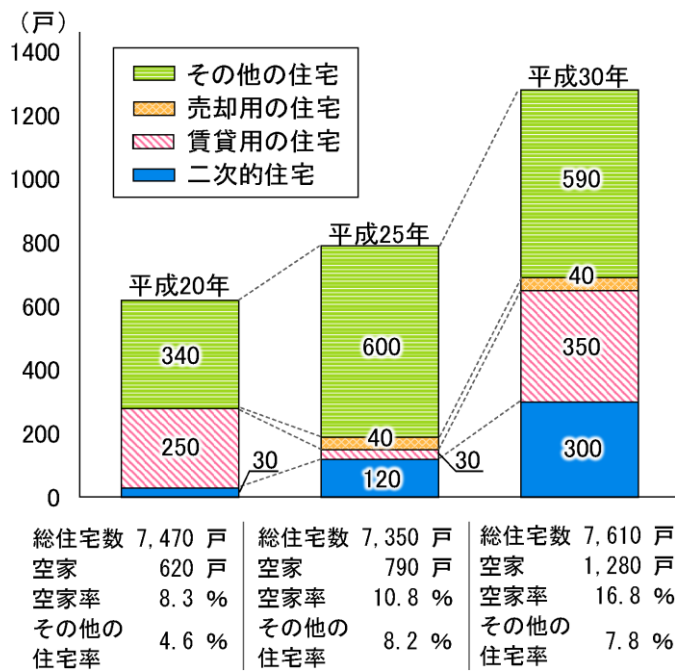
出典：平成30(2018)年度住宅・土地統計調査(総務省)



平成 30 (2018) 年住宅・土地統計調査では本町の住宅総数 7,610 戸のうち、空家は 1,280 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。

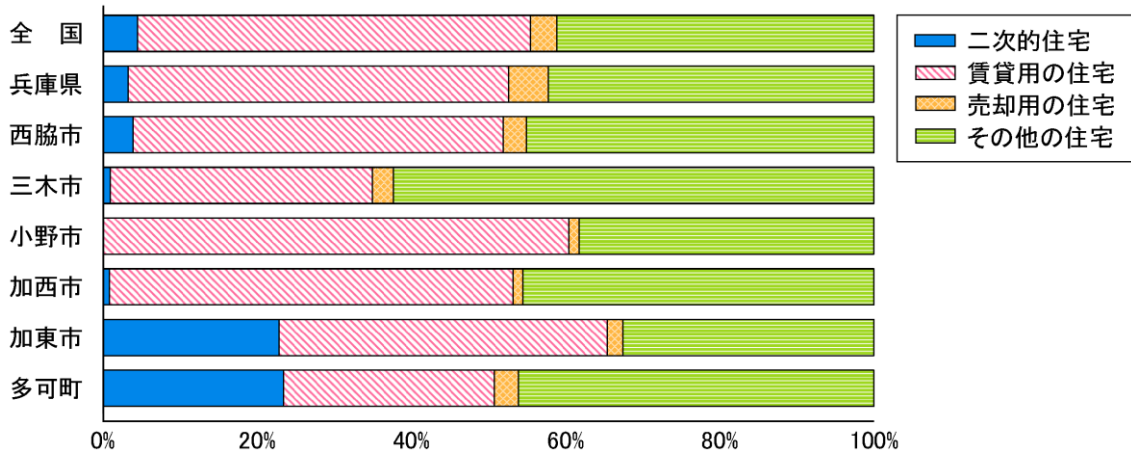
平成 25 (2013) 年から平成 30 (2018) 年の 5 年間に、「その他の空家」は 10 戸減少していますが、空家全体の数は、平成 25 (2013) 年の 790 戸と比較すると、490 戸、約 6.1 ポイント増加しています。

図表 2-2 種類別の空家数の推移



出展：平成 30 (2018) 年度住宅・土地統計調査 (総務省)

図表 2-3 種類別の空家数の推移



出展：平成 30 (2018) 年度住宅・土地統計調査 (総務省)

一方、空家の構成では、国、県、北播磨各市と比較して、本町は「二次的住宅」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。

「その他の住宅」に分類される空家は、活用の予定がない空家です。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「管理不全空家等」や「特定空家等」になる恐れがあります。

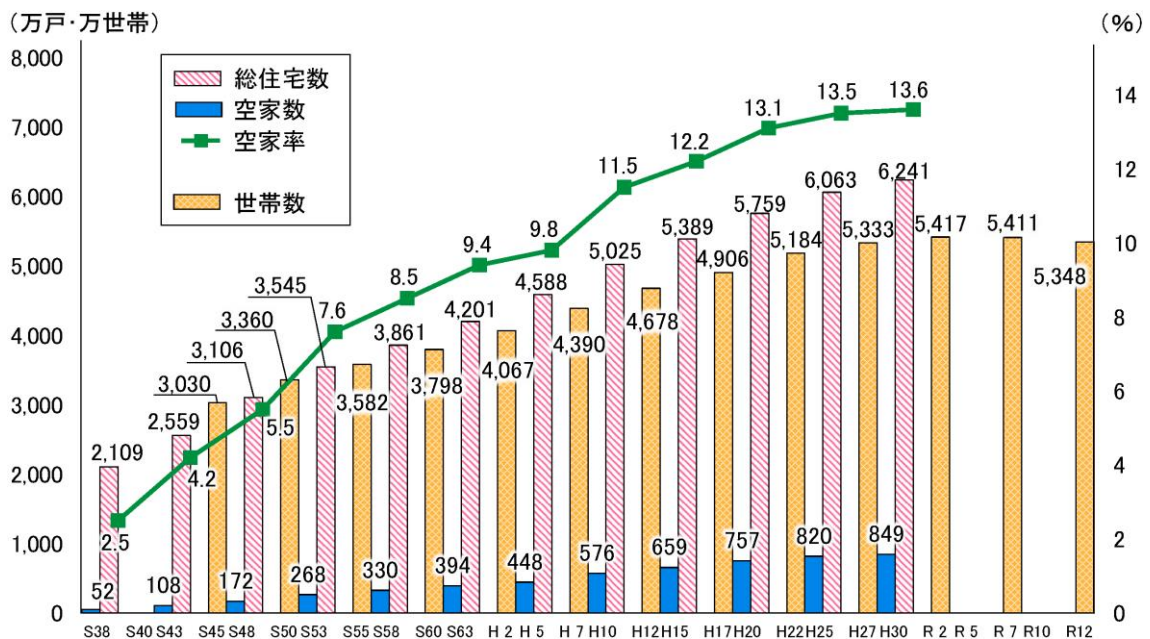
「その他の住宅」の増加を抑制し、定住や二地域居住、創業などの希望者に提供できるよう、空家の所有者等に向けての積極的な働きかけが必要です。

## 2-2 全国の空家の状況

平成 30 (2018) 年住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は約 6,241 万戸、空家数は全国で 849 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、令和 2 (2020) 年までは増加傾向にあります。それ以降は減少に転じており、今後ますます空家が増えることが予測されています。

図表 2-4 総住宅数、空家数及び空家率の推移—全国—(昭和 38 (1963) 年から平成 30 (2018) 年)日本の世帯数の将来推計(全国推計)

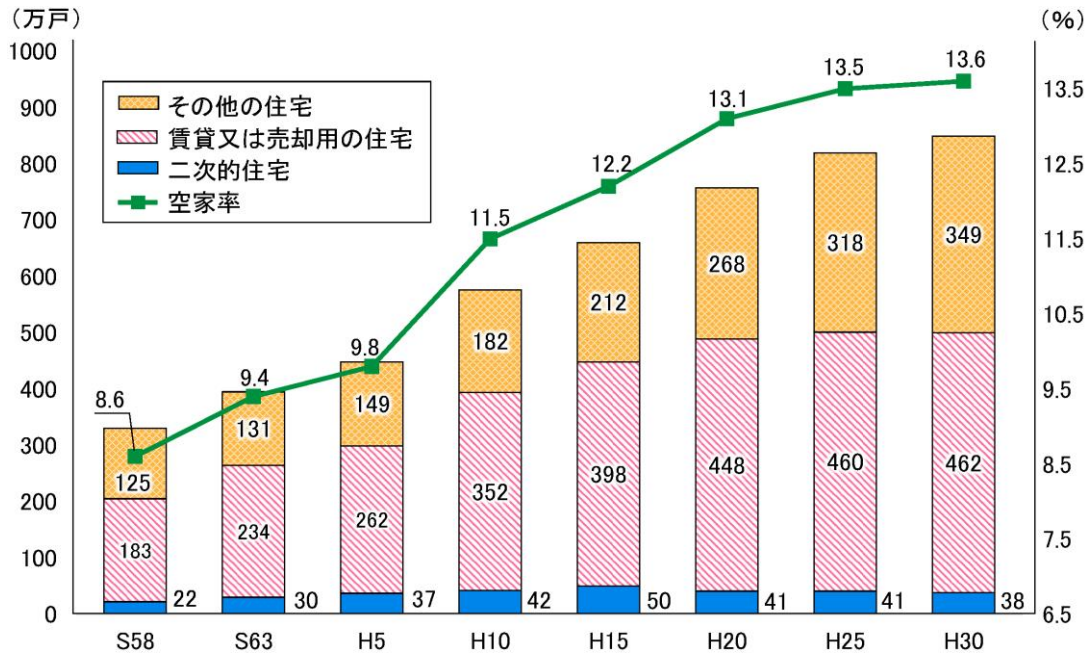


出展：平成 30 (2018) 年度住宅・土地統計調査 (総務省)  
国立社会保障・人口問題研究所 2023

※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。

空家数の内訳を見てみると、長期不在や取り壊し予定などの「その他の住宅」が、平成 25 (2013) 年と比較して平成 30 (2018) 年は、約 1.1 倍に増え、349 万戸になっています。

図表 2-5 種類別の空家数の推移



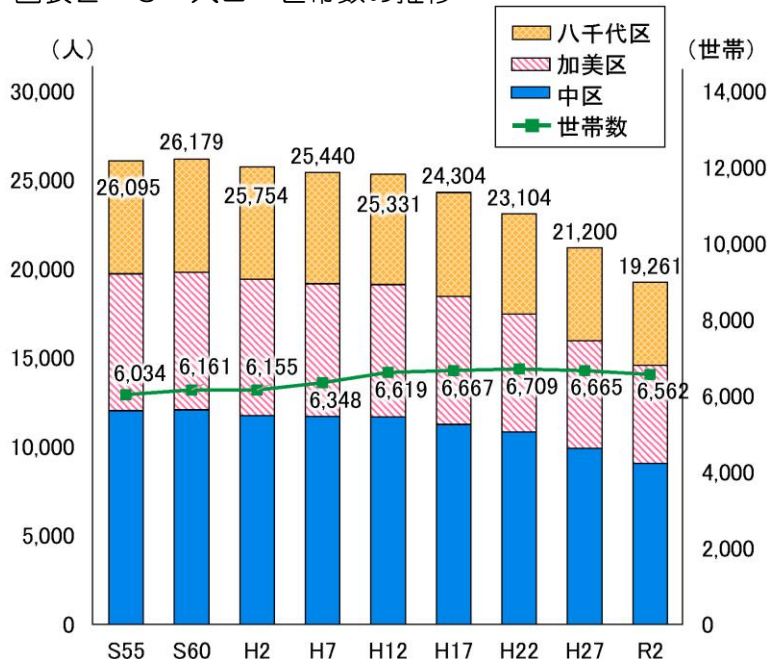
出典：平成 30 (2018) 年度住宅・土地統計調査 (総務省)

## 2-3 多可町の人口と世帯数の状況

本町の人口ビジョンでは、このまま少子高齢化が進めば令和 42 (2060) 年には人口が 6,935 人になると予測しています。このため、同ビジョンでは、積極的な人口対策を行って、令和 42 (2060) 年に人口を 10,213 人に、高齢化率を 51.2% に留めることを目指しています。

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

図表 2-6 人口・世帯数の推移



出典：令和 2 (2020) 年度 国勢調査 (総務省)

積極的な人口対策とは、一つには平成 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 2.07 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、U I J 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。

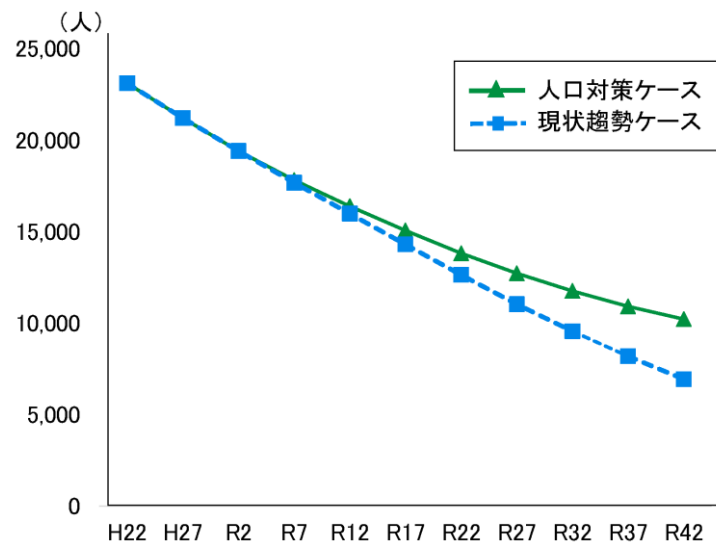
本町の高齢者 (65 歳以上) の単身の世帯と夫婦のみの世帯は、平成 27 (2015) 年は 1,515 世帯でしたが、令和 2 (2020) 年は 1,676 世帯と増加傾向にあります。令和 2 (2020) 年度の全世帯数

に対する高齢者 (65 歳以上) の単身の世帯と夫婦のみの世帯の割合は約 26% で、約 4 世帯に 1 世帯が高齢者のみの世帯となっています。

今後人口減少及び高齢化が進行することで、多くの空家が発生すると考えられます。

空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、積極的な空家の利活用を図る必要があります。

図表 2-7 総人口の推移  
(平成 22 (2010) 年～令和 42 (2060) 年：人口対策ケース)



項目	ケース	H27	R12	R27	R42
総人口 (人)	現状趨勢ケース	21,200	15,979	11,029	6,935
	人口対策ケース	21,200	16,382	12,719	10,213
高齢化率 (%)	現状趨勢ケース	34.0	45.6	55.7	55.8
	人口対策ケース	34.0	45.4	53.3	51.2

※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

## 2-4 多可町空家実態調査

### (1) 調査の結果

本計画策定にあたっては、平成 29 (2017) 年度の空家実態調査以降の空家の状況を把握するため、令和 5 (2023) 年度に、以下の方法により空家調査を行いました。

調査の内容は、平成 29 (2017) 年度の調査で空家として判定した 500 戸を基礎数値として、空き家バンクの登録、成約状況、水道の開閉栓の状況、航空写真での照合、老朽危険空き家除却支援事業の活用等の情報から、空家の状態が解消された件数と、新たに空家と想定した件数を抽出し、その差し引き件数を空家件数として整理しました。なお、令和 5 (2023) 年度調査は、机上調査のみのため、危険度判定は実施していません。

調査による空家の総数は 599 戸となり、平成 29 (2017) 年度の実態調査から 164 棟、99 戸増加しています。新たに 421 戸が空家となった一方、322 戸の空家が解消されました。

空家の解消の内訳を見ると、空き家バンクの成約は加美区が多く 79 戸、除却件数は中区が多く 26 戸となっています。

図表 2-8 空家の疑いの件数

年度	指標		中区	加美区	八千代区	合計
平成29年度調査	空家の疑い	(棟)	350	340	264	954
		(戸)	221	157	122	500
令和5年度調査	新たな空家の疑い	(棟)	333	250	170	753
		(戸)	200	132	89	421
	空き家バンク登録	(棟)	128	124	68	320
		(戸)	69	68	39	176
	水道閉栓	(棟)	205	126	99	430
		(戸)	131	64	50	245
	特定空家等認定	(棟)	0	0	3	3
		(戸)	0	0	0	0
	空家解消	(棟)	231	233	125	589
		(戸)	143	117	62	322
	空き家バンク成約等	(棟)	130	156	56	342
		(戸)	68	79	32	179
	水道開栓	(棟)	71	64	49	184
		(戸)	49	32	22	103
除却 (航空写真による確認)	(棟)	30	13	20	63	
	(戸)	26	6	8	40	
差 引	(棟)	452	357	309	1,118	
	(戸)	278	172	149	599	

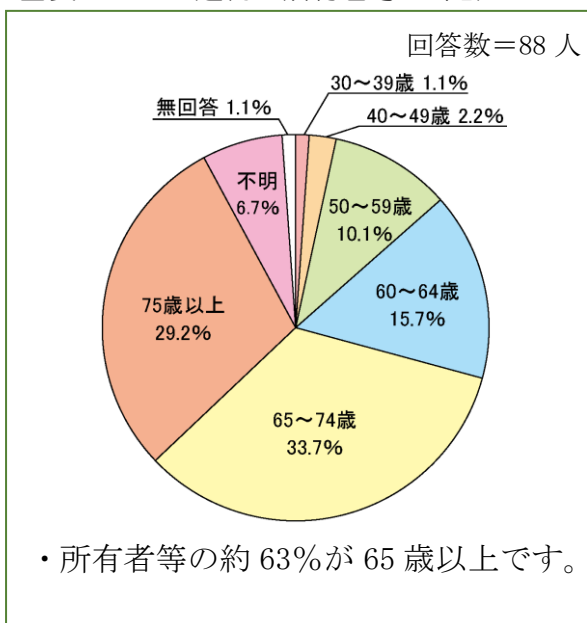
## (2) 所有者等に対するアンケート調査

実態調査により「空家の疑い」となった建築物の所有者等を対象にアンケート調査を行いました。

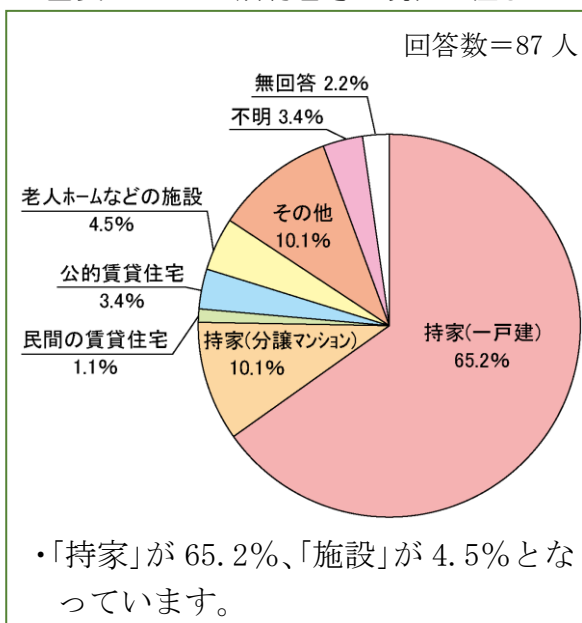
〈アンケート集計結果（令和5（2023）年8月末時点）〉

- ・アンケート送付 599件
- ・うち回答件数 115件（回答率19%）

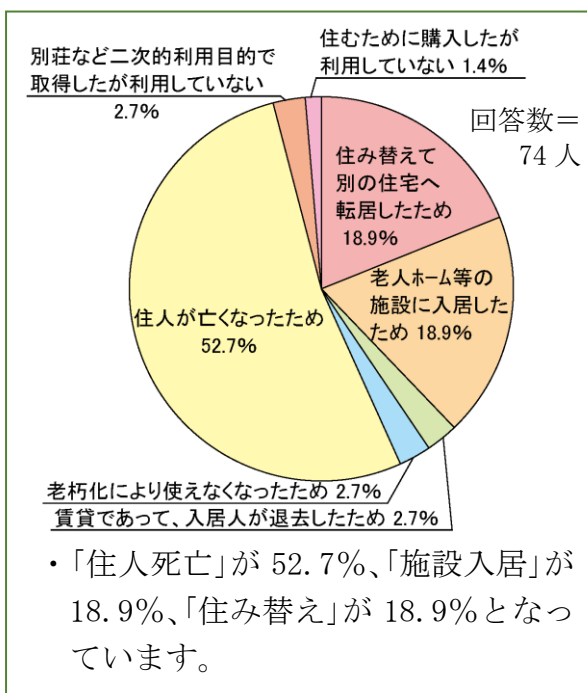
図表2-9 建物の所有者等の年齢



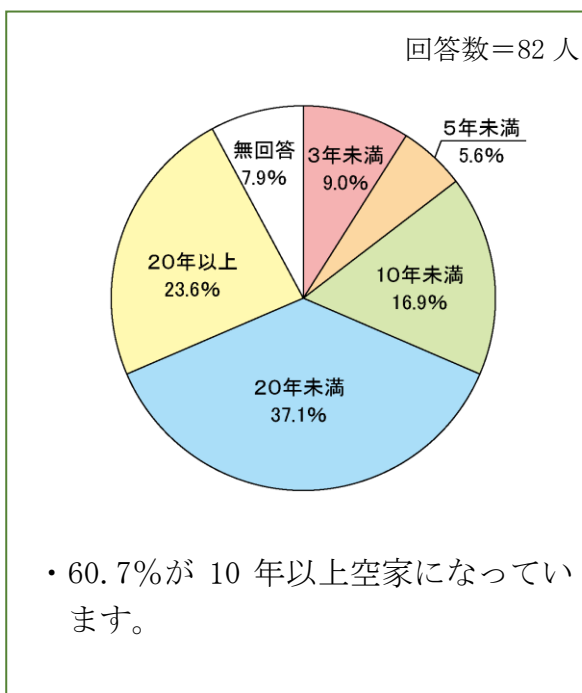
図表2-10 所有者等の現在の住まい



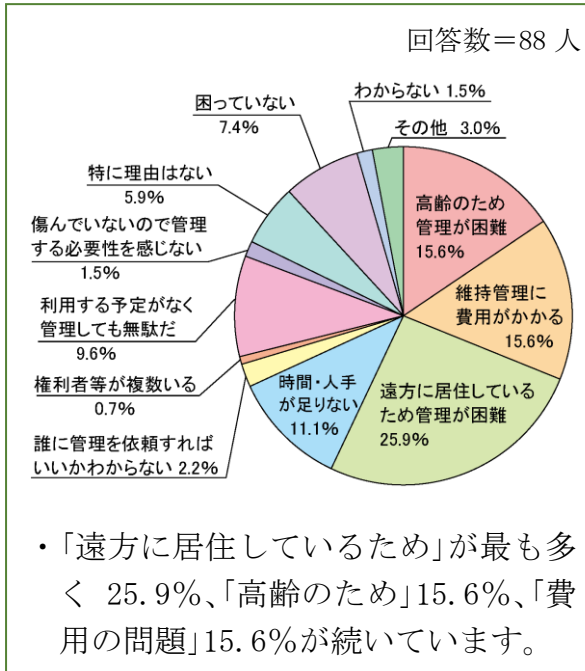
図表2-11 空家になったきっかけ



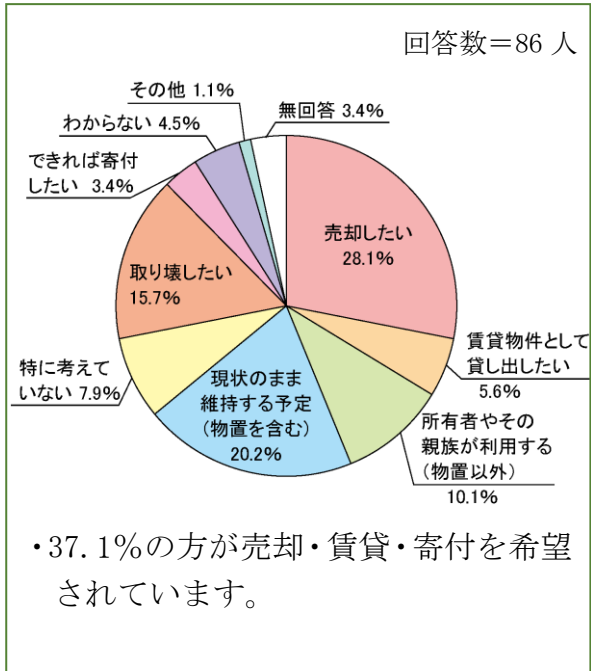
図表2-12 空家に住まなくなってから期間



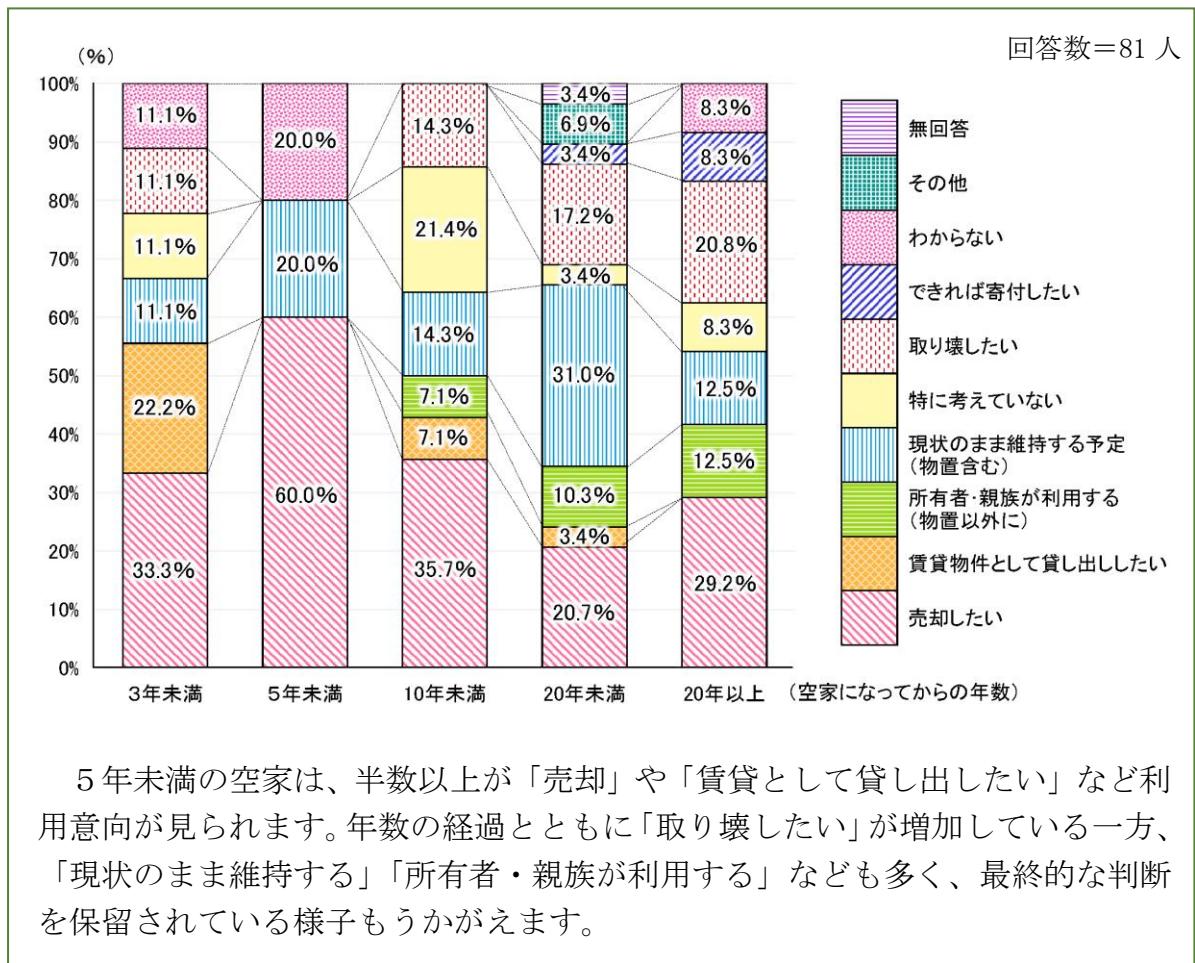
図表2-13 管理をするうえでの困り事  
または管理をしていない理由



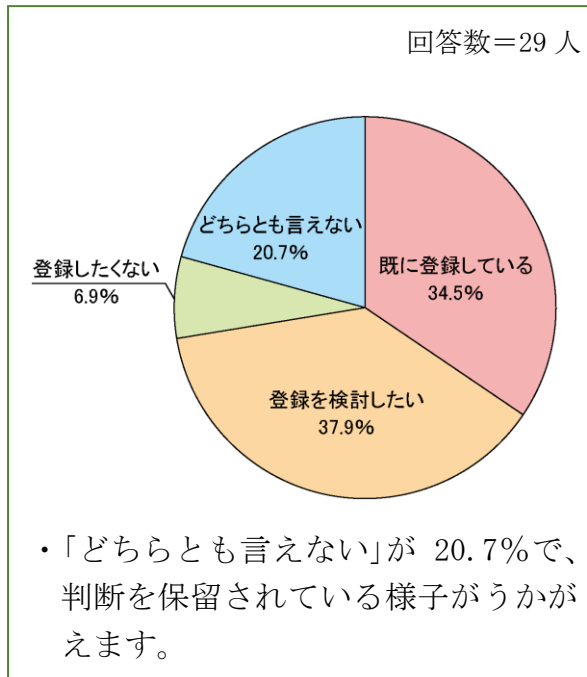
図表2-14 建物の今後の利用希望



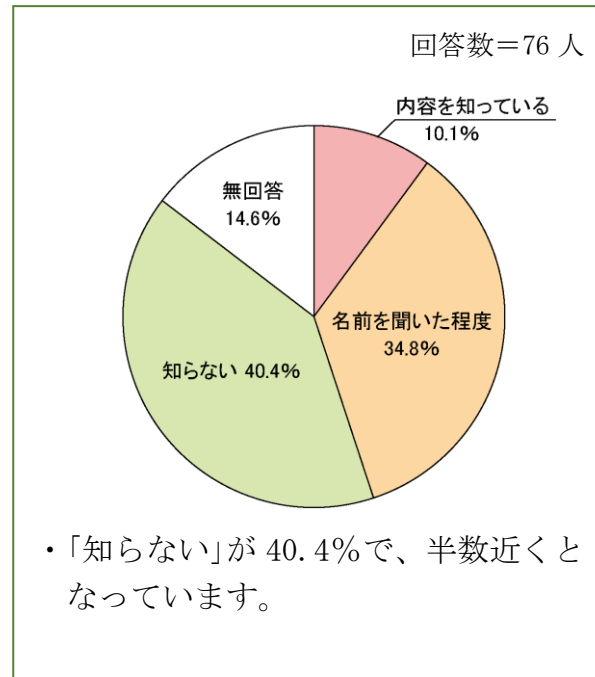
図表2-15 経過年数別の利用意向



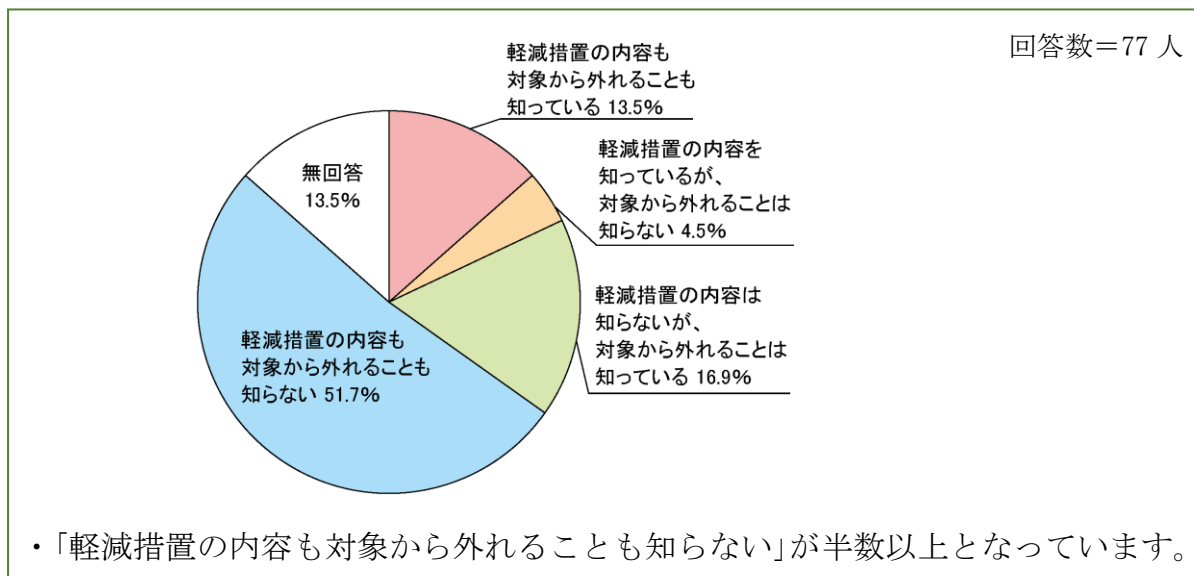
図表2-16 売却・賃貸希望のうち  
空き家バンク登録希望



図表2-17 空家等対策計画や住宅助成事業  
などの町空家対策施策の認知度



図表2-18 「特定空家等」に認定され勧告を受けた場合、固定資産税の軽減措置の  
対象から外れる制度の認知度





### (3) 集落に対するアンケート調査

本町における地域の実情などに応じた対策を検討していくため、各集落に対してアンケート調査を実施しました。

アンケートでは、空家の適正管理の促進のための「環境づくり」として、集落との連携の可能性や町の空家対策の方向性について調査しました。

<アンケート集計結果（令和5（2023）年8月末時点）>

- ・アンケート送付 62集落
- ・うち回答件数 56集落（回答率90%）

問1. 集落内の空家についてどのように感じていますか。	
1. 問題になっていない	37件
2. 困っている	14件
3. その他（今のところ空家はない）	5件

問2. 問1で「困っている」と答えた方にお聞きします。どのような苦情があるのか具体的に記入ください。（複数選択可）	
1. 屋根瓦・外壁の落下、家本体の傾き	6件
2. 雑草が生い茂り景観が悪化している	11件
3. 植木などが大きくなり敷地外へ伸びている	11件
4. 空家敷地内への不法投棄・害獣侵入	1件
5. 放置されたままで、景観が悪い	8件
6. 強風時の瓦やトタン板の飛散	3件
7. 瓦等の飛散の心配	5件
8. 強風時の瓦の落下	3件
9. 子供が遊んでいるところに空家があるので落下物の不安	0件
10. 不審火などの恐れがあるなど火災発生の心配	2件
11. 不審者が出入りする恐れがあるなど防犯面への心配	4件
12. その他（所有者の高齢化）	1件

問3. 集落内の空家所有者等とのつながりがありますか。（複数選択可）	
1. 空家の所有者等を把握している	43件
2. 空家の所有者等の親戚を知っている	16件
3. 空家の所有者等と連絡を取っている	13件
4. 空家の所有者等がわからない	3件

問4. 空家の管理に対する集落の協力についてどのように思われていますか。(1つ選択)	
1. 協力してもよい	20件
2. 協力したいが難しい(集落ことで手がまわらない)	19件
3. 協力は難しい(所有者等が管理するのが原則である)	11件
4. 無回答	6件

問5. 空家対策において集落として協力できることはありますか。(複数選択可)	
1. 所有者等への連絡	21件
2. 空家の環境美化(草刈等)	13件
3. その他(ボランティアグループで対応できる)	1件

問6. 行政に対して、空家対策で取り組んでほしいことはありますか。(複数選択可)	
1. 空家所有者等への啓発	38件
2. 空家相談会の開催	10件
3. 空き家バンク事業の推進	18件
4. 空家周辺の環境美化活動の援助	30件
5. 利活用の補助(改修費・運営費)	11件
6. 解体撤去補助制度の拡充	30件
7. その他(相続放棄対策、行政代執行手続きの簡略化、別になし)	3件

現在、「集落内で空家はあるが問題になっていない」や「空家がない」と回答した集落の割合は75%と多く、今後、特定空家等に至らないよう空家の適正管理の重要性について啓発を進めることが必要と言えます。

一方、行政に対して空家対策で取り組んでほしいことについての回答は多数で、空家について問題意識を持たれている集落は多く、今後、空家対策を一層加速化させるため、「空家対策の啓発に関するチラシ」等の回覧や「空家所有者等への連絡」等について協力を求めるなど集落との連携を深めながら、町と集落が一体となった空家対策の取り組みを進めていく必要があると考えます。

そのためには、空家に関する対策について、集落から町へ集落のニーズに応じた提案をしていただける環境づくりを検討する必要があります。

## 2-5 多可町の空家の課題

空家の解消につながったものは、「保安上危険となるおそれ」及び「衛生、生活、防犯の影響を及ぼすおそれ」の危険度判定が低い空家で、空き家バンクによる利活用によるものが多くありました。一方、中程度から高程度のもは、ほとんど利活用は進みませんでした。一方、集落の協力による老朽危険空き家除却支援事業により4棟が除却され、空家の状態が解消されています。こうしたことから、利活用を進めるためには、空家になる前や空家になった早い段階で取り組みを進める必要があります。

図表2-19 危険度判定の推移

(単位：棟)

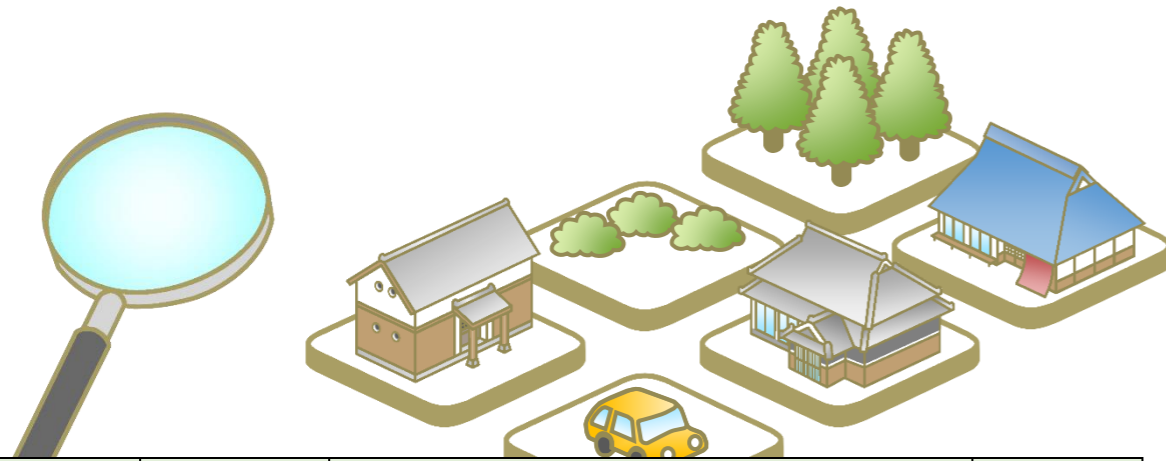
年度	地区	空家の疑い	保安上危険となるおそれのある空家			衛生、生活、防犯の影響を及ぼすおそれのある空家		
			低 0～49点	中 50～99点	高 100点～	低 0～19点	中 20～39点	高 40点～
平成29年度 調査	中区	350	291	50	9	343	7	0
	加美区	340	289	43	8	331	8	1
	八千代区	264	214	41	9	264	0	0
	計	954	794	134	26	938	15	1
令和5年度 調査	中区	261	209	44	8	256	5	0
	加美区	226	195	26	5	220	6	0
	八千代区	203	159	35	9	203	0	0
	計	690	563	105	22	679	11	0
差し引き		△ 264	△ 231	△ 29	△ 4	△ 259	△ 4	△ 1



## 2-6 これまでの多可町の取り組みの検証

第1期計画で実施した事業の内容と成果指標の検証を以下のとおり実施しました。

### (1) 実施した事業の内容の検証



基本的な柱	視点	実施した内容	結果
1 空家の適切な管理	(1) 予防	ア 所有者等への意識付け ・適正な管理、売却、賃貸、除却などについて啓発を行います。○ (3点) ・広報等で啓発、固定資産税の納税通知書に啓発チラシを同封します。○ (3点) ・お住いの住宅に住まなくなった後の住宅について考える場として啓発を行います。○ (3点)	達成 (100%)
		イ 適正な登記の促進 ・早期の相続登記を勧めています。○ (3点) ・地籍調査において、登記の啓発を行っています。○ (3点) ・相続登記の支援の制度の検討をします。○ (3点)	達成 (100%)
		ウ 一人ひとりへの意識啓発 ・空家発生の抑制のためのセミナーなどを計画します。○ (3点) ・適切な管理は町の魅力づくりに繋がることを啓発します。× (0点) ・未来を担う子どもや若者に空家問題について考えてもらうための場の提供を検討します。○ (3点)	達成 (89%)
		エ 良質な住宅ストックの形成 ・住宅を次の世代に引き継ぐため、リフォーム助成を行い良質なストック形成を図ります。○ (3点)	達成 (100%)

### ア 評価区分

実施した個別内容ごとの個別評価は、3段階 (○・△・×) で評価するものとし、下表のとおりとします。

実施内容ごとの個別評価区分の基準	達成度状況	配点
予定通り実施した	○	3点
おおむね予定通り実施したが検討が必要である	△	2点
未実施	×	0点

### イ 判定結果の評価方法

目標値に対する達成率により判定結果は、3段階 (達成・おおむね達成・未達成) で評価するものとし、右表のとおり評価する。

達成率	達成度状況の判定結果
80%以上	達成
60%以上～80%未満	おおむね達成
60%未満	未達成

### 【達成率の算出式】

$$\text{達成率 (\%)} = \frac{\text{実施内容ごとの個別取組の達成度状況の配点合計}}{\text{各実施した内容ごとの個別取組数} \times 3 \text{点}} \times 100$$

成果の検証	今後に向けて
<ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産税の納税通知書 (約1万通) に空家対策の啓発チラシを同封し、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ています。</li> <li>県弁護士会や税務課と連携により空き家相談会を年1回開催し、財産の整理について考える場を提供し啓発しています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>意識付けを高めるため、啓発チラシの内容について見直しする検討が必要です。</li> <li>町ホームページでの情報発信の内容について税務課と検討が必要です。</li> <li>多くの方に参加いただくため空き家相談会の開催時期の検討が必要です。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>税務課固定資産税担当との連携により、住宅の所有者等が死亡した時は、相続人に対して早期の相続登記を勧めています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>相続登記についての意識付けを高めるため、啓発・手続きについてのチラシ作成の検討が必要です。</li> <li>令和6 (2024) 年4月1日から相続登記の申請が義務化されます。固定資産税の納税通知書に同封するチラシの内容を見直しする必要があります。また、支援の制度についても検討が必要です。</li> <li>免税点以下の固定資産には、納税通知書を送付していないため、周知方法の検討が必要です。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>地域商社との連携により出前の空き家バンク登録相談会を年1回実施し、空家発生を抑制に努めています。</li> <li>空家の問題を、本町の未来を担う子どもや若者に考えてもらうため、トライやるウィーク (中学生) を受け入れし、空家問題について考えてもらう場を提供しています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新たな啓発活動を推進するためのきっかけづくりが必要です。</li> <li>魅力づくりについての啓発方法の検討が必要です。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅を次の世代に長く引き継いでいけるよう、住宅のリフォームなど助成や、兵庫県との連携事業住宅の耐震化促進、各種住宅助成を拡充し推進しています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SNSや商工会からなど情報発信方法に工夫が必要です。</li> </ul>

基本的な柱	視 点	実施した内容	結果
1 空家の適切な管理	(2)維持管理	ア 適正な維持管理の支援 ・所有者等に適切な管理方法の周知や啓発を行います。○ (3点) ・「空き家カルテ」を作成します。△ (2点) ・相談窓口において空家にも維持費がかかることを伝え、適切な管理を促します。○ (3点) ・相続放棄をしても自己物と同一の注意義務があることを伝えます。○ (3点)	達成 (92%)
		イ 利活用、除却支援等の情報提供 ・管理代行、修繕、賃貸、売買に繋がるサービスの情報提供を行います。○ (3点) ・ふるさと納税でのメニュー化を検討します。○ (3点) ・古民家再生促進支援事業などの情報提供を行います。○ (3点)	達成 (100%)
		ウ 集落との連携 ・集落が空家の管理を行う仕組みをつくります。△ (2点)	おおむね 達成 (67%)
2 空家の利活用	(1)流通	ア 空き家バンクの改良 ・所有者等へ空き家バンクへの登録を促します。○ (3点) ・集落が空き家バンクと関わるような仕組みを検討します。○ (3点) ・空き家バンク物件の成約の際、相続、片付けの支援制度の検討をします。× (0点) ・空き家バンクホームページを通じての登録へつながる工夫をします。○ (3点) ・宅地建物取引業協会との連携により成約までをスムーズに行います。○ (3点)	達成 (80%)
		イ さまざまな利活用の情報提供 ・利用者の賃貸ニーズにあった様々な手法の情報を提供し、空家利活用を促します。× (0点) ・町内業者と連携し、引っ越し、リフォーム等に必要物品購入などの情報を提供します。× (0点) ・空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裾野を広げます。○ (3点)	未達成 (33%)

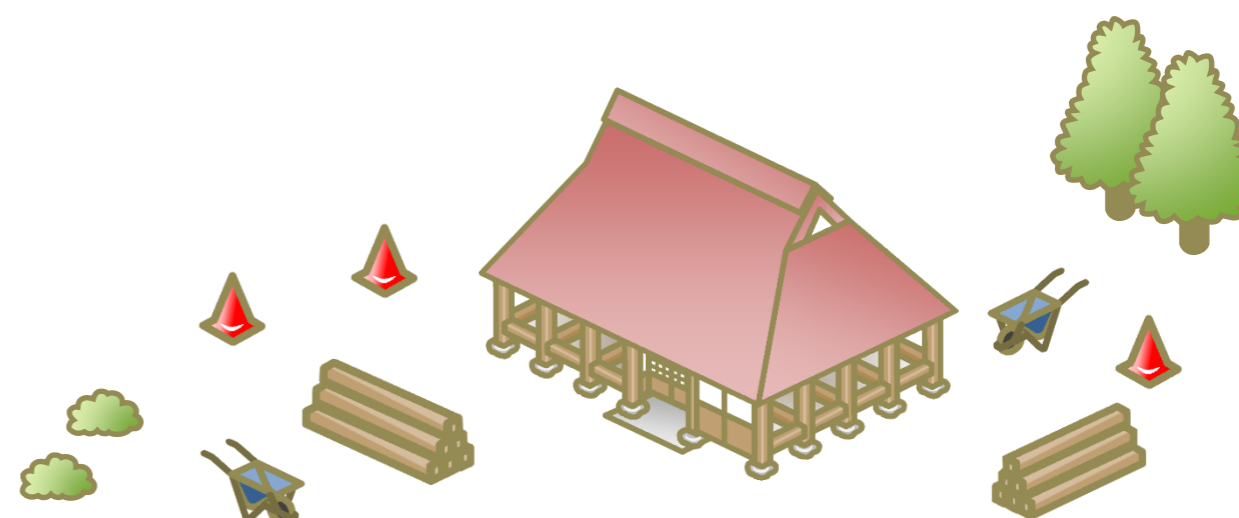
成果の検証	今後に向けて
<ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産税の納税通知書(約1万通)に空家対策の啓発チラシを同封し所有者等に啓発しています。</li> <li>窓口で相談があった場合にのみ「空き家カルテ」を作成しています。</li> <li>維持費がかかることを伝え、空き家バンクへの登録を勧めています。</li> <li>相続放棄をせずに、空き家バンク登録の選択肢もあることを伝えています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>意識付けを高めるため、啓発・手続きのチラシ作成の検討が必要です。</li> <li>SNSなど情報発信方法に工夫が必要です。</li> <li>新たな啓発活動を推進するためのきっかけづくりが必要です。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>定住推進課を総合相談窓口として、各集落や地域商社など関係団体と連携を図りながら、相談から空家の維持管理や除却(5件)まで、様々な対応をしています。</li> <li>空き家バンク事業により賃貸や売買に繋がるサービスを提供しています。</li> <li>ふるさと納税での「空き家管理」メニューを提供しています。</li> <li>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について、情報提供を町広報やホームページで行っています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SNSなど情報発信方法に工夫が必要です。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>区長会へ働きかけを行いました。集落が個人所有の家屋を管理する事業については、実施する集落はありませんでした。</li> <li>区長会にて、空家情報の提供と空き家バンク事業について協力を求めるとともに、特定空家等の除却事業を集落と協働で取り組んでいます。</li> <li>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、空家の除却を行っています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家の状況は刻々と変化するため、集落と情報共有する仕組みと、支援のあり方についての検討が必要です。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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により所有者等に空き家バンクへの登録を促しています。</li> <li>積極的に空き家バンクと集落に関わっていただくよう、区長会にて協力を求めています。</li> <li>空き家バンクホームページの掲載方法を工夫するなど成約に繋がる工夫をしています。</li> <li>宅地建物取引業協会との協定を変更し、バンク登録、物件紹介、成約までの流れをスムーズに行えるよう見直しました。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家バンクについて、空家所有者等に新たに働きかけるきっかけづくりが必要です。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>町内事業者と連携し、リフォーム助成事業の情報を提供しています。</li> <li>地域商社の空き家活用支援事業など「県の移住起業のしおり」により空家の利用する事例を紹介し、関係団体や民間事業者にも空家活用の裾野を広げています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SNSなど情報発信方法に工夫が必要です。</li> <li>空家提供側のニーズの大多数が売却のため、賃貸手法についての情報提供が手薄になってしまっています。賃貸の方法もあることを啓発する必要があります。</li> </ul>

基本的な柱	視 点	実施した内容	結果
2 空家の利活用	(1)流通	ウ 民間活力の充実強化 ・活用の難しい物件をニーズに合わせて改良し販売できないか検討します。× (0点) ・第三者機関の住宅評価制度の利用啓発を図ります。× (0点) ・先進的な取り組みを行う団体を支援する施策の検討をします。○ (3点) ・お試し住宅等の制度の充実を図ります。○ (3点)	未達成 (50%)
		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協議を進めます。○ (3点)	達成 (100%)
	(2)利活用	ア 住みたい人との橋渡し ・集落が空き家バンクに関わっていただけるように働きかけを行います。○ (3点) ・集落との情報共有や協働の取り組みを検討します。△ (2点)	達成 (83%)
		イ 集落のあり方についての検討支援 ・集落における空家活用の検討の機会をつくり、集落の活動を支援します。× (0点) ・町は集落と共に、空家利用者へ、集落情報の事前提供に努めます。○ (3点)	未達成 (50%)
		ウ 住宅ストックの優先的な利用 ・中古住宅や除却後の空き地を優先的に利用できるなどの施策を検討します。× (0点) ・多世代同居、近居を検討する場合に空家や空き地を優先的に利用できる制度設計を見直します。× (0点) ・中古住宅購入、リフォーム助成を引き続き実施します。○ (3点)	未達成 (33%)
		エ 民間の活力による空家活用 ・金融機関と連携し、中古物件への住宅ローン利用促進と商業的利用へ繋ぐ連携を密にします。○ (3点)	達成 (100%)
		オ 魅力的な古民家を活かしたまちづくり ・古民家改修に対する補助事業など支援を行います。○ (3点)	達成 (100%)
3 管理不全対策	(4)特定空家等に対する措置	ア 特定空家等の除却の支援 ・集落が所有者等の承諾を得て除却する場合に費用の一部を助成する「老朽危険空き家等除却支援事業」を設けています。○ (3点)	達成 (100%)
		イ 所有者等が確知できない空家に対する取組み ・財産管理人制度による除却・売却方法を検討します。(3点)	達成 (100%)

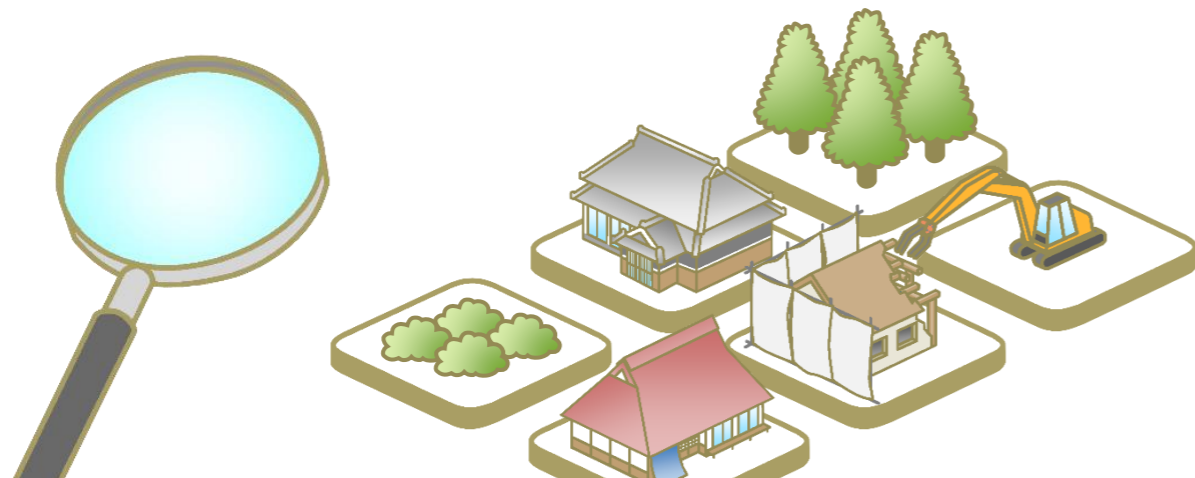
成果の検証	今後に向けて
・地域商社による空き家バンク事業の柔軟な運営により、空家の流通が促進しています。	・助成事業など金融支援について、金融機関との連携の検討が必要です。 ・第三者機関が行う住宅評価制度(住宅インスペクション)については、兵庫県においてひょうごインスペクション実施支援事業を実施しているため、空家所有者等への情報提供を検討します。
・空き家バンクに登録された物件に付随した小規模な農地を取得しやすいよう、産業振興課と連携し取り組んでいます。	・制度を説明するチラシ作成の検討が必要です。
・各集落には移住相談窓口の設置と移住者向けの「集落からのお知らせ」の作成を依頼し、空き家バンクで空家を購入された方には集落にスムーズには入れるように体制整備を図っています。空家購入者には「集落からのお知らせ」、集落には空家購入者の情報を提供しています。	・空家購入後、すみやかに空家購入者と集落に周知することが必要です。
・集落と移住者との事前の情報提供については、「ア 住みたい人との橋渡し」と同じ内容です。 ・集落における空家活用の検討の機会はつくれていません。	・空家購入後、すみやかに空家購入者と集落に周知することが必要です。 ・空き家バンクへ地域を巻き込む仕組みづくりの検討が必要です。
・空家の増加を抑制するため、既存の中古住宅の助成事業やリフォーム助成事業の拡充を図っています。 ・親世代との同居や近居を支援する、あったか家族多世代住宅助成事業の制度設計を見直し、これまで1,000万円以上の事業費に助成していたものを、100万円以上の事業費からでも申請できるように改正しました。	・SNSなど情報発信方法に工夫が必要です。
・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、商業的利用にも繋がるよう、地域商社と連携しています。	・空家対策について、新たな連携先の検討が必要です。
・「古民家再生促進支援事業」や「空き家活用支援事業」により、民泊やチャレンジショップなど事業を行う個人や事業者へ支援を行っています。	・SNSなど情報発信方法に工夫が必要です。
・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、費用の一部を助成する「老朽危険空き家等除却支援事業」を設けています。(5件)	・特定空家等の所有者等への効果的な働きかけの検討が必要です。
・所在がわからない空家については、関係課が連携して所有者等確認に努めるとともに、他市町と協力を得ながら所有者等の確認に努めています。	・円滑に所有者等確認を行うためのフロー図やチェック表作成の検討が必要です。

基本的な柱	視 点	実施した内容	結果
3 管理不全対策	(4)特定空家等に対する措置	ウ 固定資産税の住宅用地特例に関する除外措置 ・ 勧告の対象となった特定空家等の住宅用地は固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されます。これにより特定空家等の速やかな除却を促進します。(該当なし)	該当なし
4 特定空家等に対する措置	(5)応急措置	空家の管理不全により応急措置 ・ 緊急の場合で、事前手続きを経る時間的余裕がないときは、町が最小限の危険回避措置を行います。○ (3点)	達成 (100%)
	(6)管理不全状態の解消	ア 所有者等の責任や現状認識を促す取り組み ・ 空き家バンクの登録や空家管理の意識を高める啓発を行います。○ (3点)	達成 (100%)
		イ 効率的な対応のための取り組み ・ 税務課と連携し、所有者責任の自覚を促します。○ (3点)	達成 (100%)
		ウ 隣地取得についての検討 ・ 管理不全の空家の隣地所有者へ取得の意思がないか確認する取り組みを行います。○ (3点)	達成 (100%)
	エ 除却に対する補助 ・ 集落との連携により老朽危険空き家支援事業を行っています。○ (3点)	達成 (100%)	

成果の検証	今後に向けて
・ 勧告実施の実績はないが、情報交換しながら税務課と連携して取り組んでいます。	・ 税務課との連携方法の検討が必要です。
・ 空家の管理不全により、建築資材の飛散や樹木の繁茂など、周辺に悪影響を及ぼしている場合は、所有者等に適正な管理をお願いしています。なお、やむを得ない場合には応急措置を行っています。	・ 円滑な緊急措置実施のため、管理不全空家等の台帳(位置・所有者等)の作成の検討が必要です。
・ 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家適正管理への意識を啓発しています。	・ 意識付けを高めるため、啓発・手続きのチラシ作成の検討が必要です。 ・ SNSなど情報発信方法に工夫が必要です。 ・ 新たな啓発活動を推進するためのきっかけづくりが必要です。
・ 税務課と連携し、空家の所有者等に対し、管理不全な空家の現状を知らせる文書を送付して、所有者責任の自覚を促しています。	・ 意識付けを高めるため、啓発・手続きのチラシ作成の検討が必要です。 ・ 世代に応じた情報発信方法に工夫が必要です。 ・ 新たな啓発活動を推進するためのきっかけづくりが必要です。
・ 管理不全の空家に対して、隣地所有者に購入や取得の意思がないか確認を行い、隣地取得に対する働きかけを行っています。	・ 管理不全空家の隣接する住民に対して、働きかける方法・場面の検討が必要です。
・ 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、空家の除却を行っています。	・ 所有者等に対して、金融機関との連携による金融支援策の検討が必要です。



(2) 成果指標の検証



取組	指標	現状値 (平成30年度)	目標値 (令和5年度)	H30	R1	R2
(1) 予防	リフォーム助成事業	27件	60件	/	12件	22件
	あったか家族多世代助成事業			38件	43件	26件
(2) 維持管理	空家の危険度別調査で50点以上の空家の割合	16.8%	13.0%	/	/	/
(3) 流通	空き家バンク登録物件の成約累計戸数	27戸 (~H30.12月末累計)	80戸 (~R6.3月末累計)	1戸 (H31.1月~3月)	24戸	33戸
(4) 管理不全	空き家バンク登録累計戸数	73戸 (~H30.12月末累計)	150戸 (~R6.3月末累計)	7戸 (H31.1月~3月)	42戸	46戸
	空家対策集落支援事業の取り組み集落数	0集落	62集落	/	0件	/

目標値に対する検証の結果は、6段階で評価するものとし、下表のとおりとします。

検証結果	目標値に対する実績値の割合	評価内容
S	120%以上	目標水準をはるかに上回る
A	100%以上~120%未満	目標水準をやや上回る
B	80%以上~100%未満	目標水準どおり
C	60%以上~80%未満	目標水準をやや下回る
D	40%以上~60%未満	目標水準を下回る
E	40%未満	目標水準を大幅に下回る

【目標値に対する実績見込み値の割合の算出式】

$$\text{目標値に対する実績見込みの割合} (\%) = \frac{\text{実績見込みの計}}{\text{目標値 (令和5(2023)年度)}} \times 100$$

R3	R4	R5 (見込)	実績見込み計	検証	検証と今後に向けて
16件	21件	60件	131件	B (93%)	令和4(2022)年度には62件となり目標値の60件を超えています。毎年ばらつきがあるため、平均すると52件になります。これは、目標値の86%程度であり、引き続き啓発を進めていきます。
25件	41件	16件	151件		
/	/	/	18.4%	E (-5.4%)	割合が増えた要因は、危険度の点数が高いほど空家利用が難しく、利用件数が少なかった半面、点数の低い空家は傷みも少ないことから利用が多かったからと考えられます。今後の課題としては、危険度が高くなった空家は、流通が難しくなるため、危険度の低いうちに再利用や除却ができるよう啓発に努める必要があります。
43戸	24戸	12戸	164戸 (~R5.3月末累計)	S (205%)	目標値は80戸となっていますが、実績は152戸となり、空き家バンクの利用が進んでいることがわかります。
50戸	36戸	33戸	287戸 (~R5.3月末累計)	S (191%)	目標値150戸に対して実績は254戸となり目標値を上回りました。
/	/	/	0件	E (0%)	この取り組みは、集落が空家所有者等からの依頼を受けて、空家管理を請け負う制度となっており、区長会へ働きかけを行ったが、集落が個人所有の家屋を管理することに抵抗感などもあり、実施する集落はありませんでした。



## 2-7 課題と今後の対応

前述の取り組みの評価検証から見えてきた本町の空家に関わる課題を整理します。

### 課題1 空家としないための備えが必要です。

- ・単身高齢者世帯や高齢者夫婦のみの世帯が増加傾向にあり、相続時に空家等になる可能性が非常に高くなっています。相続登記や相続協議がされなかったり、相続放棄されることもあることから、空家になる前に、日頃から今後の土地や建物の利用方法について家族等で話し合っておくことが重要です。

### 課題2 適切に管理されていない空家所有者等への意識啓発が必要です。

- ・適切な管理を求めても対応しない所有者等があるなど、空家所有者等としての当事者意識が希薄な傾向があることから、建物管理の必要性や周辺環境への影響について理解を深めるよう啓発を行う必要があります。
- ・管理の手間、高齢者及び遠方に居住している等の理由により、十分に管理できない状況があることから、本人に代わって定期的に点検・連絡・管理できる仕組みづくりを検討する必要があります。
- ・近隣住民による見守りや地域コミュニティの向上を図ることで、生活環境への影響が増大する前に対処できる仕組みづくりが必要です。

### 課題3 不動産流通の促進に向けた意識啓発等の支援が必要です。

- ・利活用可能な空家の所有者等の意向を把握するとともに、不動産流通の促進に向けた意識啓発や情報発信等が必要です。
- ・空き家バンクなどの空家対策に係る町施策に対する認知度は、空家所有者等の約半数が「知らない」と答えています。流通促進に向けた町施策の更なる周知が必要です。

## 第3章 空家対策の基本方針

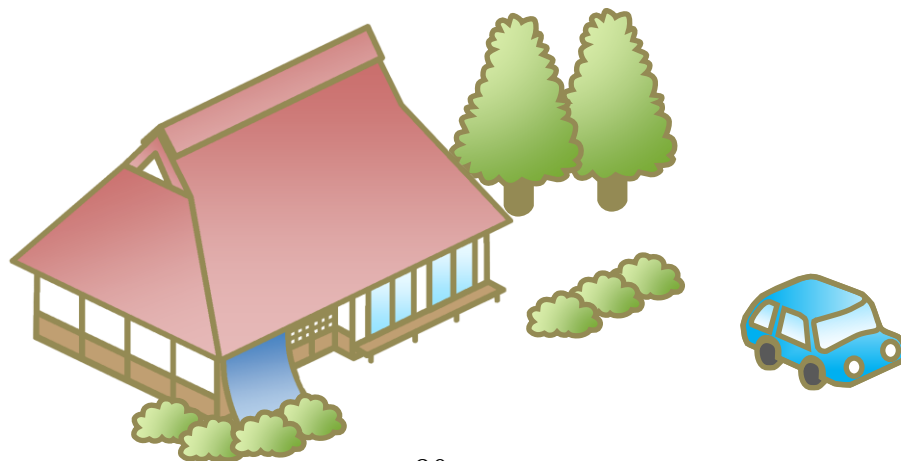
### 3-1 基本理念

平成 27（2015）年に制定した空家条例の基本理念を、引き続き空家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)

(基本理念)

第3条 空家等に関する対策は、空家法第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。



## 3-2 基本方針

空家対策の基本理念や課題を受け、以下のとおり基本方針を定めます。

図表3-1 空家の状態別の基本方針



### 【基本方針1】空家の発生予防

所有する建築物が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす空家とならないよう、住宅を資産として活用する方法や、空家の発生要因、適切な管理が行われないことにより生じる問題等を周知し、空家としないように備えることの必要性等の啓発を進めます。また、まちづくりの視点から、地域に適切に管理されていない空家を発生させない環境づくりを進め、地域活性化を図ります。

### 【基本方針2】空家の利活用の促進

空家はその地域の資源として公共公益的な活用が行われるよう、情報収集、整理、その他の必要な措置を講じます。また、不動産流通促進のための仕組みづくりや地域のための利活用支援を行います。

### 【基本方針3】空家の所有者等への適切な管理の推進

空家は個人の資産であるため、所有者等に管理責任があり、適切に管理しなければならないことや将来的に所有者等が不在とならないように、予め備えが必要であること等を広く住民や所有者等に周知します。

### 【基本方針4】空家対策に関わる体制の整備

空家の所有者等、町、住民及び事業者が相互に連携し、協力する体制を整備します。また、空家に関わる相談窓口を一元化し、空家に関わる住民等からの様々な相談に応じる体制を整備します。

また、適切な管理が行われていない空家が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことのないよう、必要な措置を講じます。

## 第4章 空家対策の取り組み

本計画では、第1期計画の取り組みで達成度の低い事業については、検証しながら引き続き継続し、優先度の高い事業については更なる発展を目指し、所有者等の意向等を踏まえつつ、基本方針に基づいて次の通り重点的に推進します。また、本計画の取り組みのほか、目的達成するために必要な取り組みについては、検討し実施します。

### 4-1 空家の発生予防

#### (1) 所有者等への情報提供

住宅を資産として活用する方法や適切に管理されていない空家が引き起こす問題、周辺に与える影響等を周知し、住宅の維持管理や相続の方法等、住民や空家の所有者等へ効果的な方法で情報提供を行います。

##### ア パンフレット等による意識の啓発 [継続]

啓発パンフレット等を作成し、公共施設等の住民が集まる場所等で配布することで、意識の啓発を行います。

##### イ 町ホームページ等での空家関連情報の発信 [新規]

町のホームページや広報誌等において、適切に管理されていない空家が引き起こす問題等の様々な情報をわかりやすく発信します。

##### ウ 固定資産税納税通知書の送付にあわせた空家関連情報の発信 [継続]

「固定資産税納税通知書」の送付に合わせて、空家関連情報の同封や封筒への印字等により、建築物の所有者等に対して周知を図ります。また、固定資産税が課せられない課税標準の合計額が20万円に満たない家屋については、納税通知書を送付していないため、周知の方法を検討します。

##### エ 適正な登記の促進 [継続]

住宅の所有者等が死亡した時は、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。なお、令和6(2024)年4月1日から相続等の申請が義務化されるため、周知を図ります。併せて、相続人が、複数の窓口での手続きが円滑に行うことができるようになる「法定相続情報証明制度」についての情報提供を行います。

##### オ 地域での啓発活動の実施 [継続]

空家対策の講演会や相談会、ワークショップなどの実施を検討し、次世代を担う子どもや若者など、各年代に応じた周知啓発を図ります。

#### カ 地域連携による持ち家に居住する高齢者への周知・啓発 [新規]

持ち家に居住する高齢者へ空家関連情報を周知するために、福祉や介護に携わる方や、各集落等と連携し、啓発活動を促進します。

### (2) 各種専門家との連携

空家となっている要因は様々で、所有者等だけでは解決困難となるような複雑な事情を含むこともあることから、各種専門家と連携した空家に関する相談体制を整備します。

#### ア 各種専門家との連携体制の整備 [継続]

空家に関わる相談内容は、遠隔地の方が相続された場合や相続が何代かにわたったため所有者等が不明瞭な場合など、相続や後見人制度等の法的な相談など様々な内容の相談に対応できる相談体制の整備を検討します。

#### イ 空家に関わる総合相談会の実施 [継続]

各種専門家と連携し、空家に関する様々な悩みを相談できる総合的な相談会を実施します。

### (3) 良質な住宅ストックの形成 [継続]

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、空家が増加することがないように、空き家バンクと連携するなど、空家の利活用を推進し、持続可能なまちづくりを目指します。

## 4-2 空家の利活用の促進

### (1) 空家の不動産流通の促進

平成29(2017)年度に実施した空家実態調査の結果、危険度判定の点数は、約8割にあたる794棟が利活用が容易な50点未満となっています。空家法では、そのような住宅を地域資源として利活用するために、次のとおり規定を設けています。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

空家法第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

## ア 空き家バンク等を通じた流通促進 [継続]

本町では、空家の所有者等に対するアンケート調査等による、当該空家に対する今後の意向を確認します。そのなかで、賃貸や売却を希望する所有者等に対しては、空き家バンク制度を紹介し、空き家バンク利用登録時には町ホームページで空家の紹介を行い、集落と情報共有しながら宅地建物取引業協会等と連携し利活用の促進を図ります。

### ・移住・定住の促進 [継続]

本町に移住・定住したいという希望を持つ方と空家所有者等とのマッチングを促進させるため、移住施策との連携を図るほか、農地付きの物件の購入の際には、農地取得の手続きが必要なため、担当課と連携して対応します。

### ・跡地の利活用 [新規]

空家を解体・除却した場合でも、雑草の繁茂や害虫の発生等の問題はあるため、引き続き適正管理を促しますが、地域の要望等も踏まえながら、集落による利活用の可能性を検討するほか、関係団体等との連携による流通について検討します。

## イ 住宅ストックの利活用

### ・空家の購入や新築・改修工事への助成 [継続]

空家の購入助成や改修工事等に要した費用の一部を助成しています。(国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、あったか家族多世代住宅助成事業、中古住宅購入助成事業、住宅リフォーム助成事業、住宅ローン利子補給事業、人生いきいき住宅助成事業、IT関連事業振興支援補助金事業、創業・起業支援補助金)

### ・既存住宅の耐震化 [継続]

住宅の耐震化を促進するため「簡易耐震診断推進事業」「住まいの耐震化促進事業」の助成を行っています。

### ・国、兵庫県の支援制度 [継続]

国、兵庫県の空家活用に対する支援事業について、住宅ストックの有効活用や地域の活性化につなげるため、本町に有用な支援事業について検討します。

### ・マイホーム借上げ制度 [新規]

所有者が、原則として50歳以上の場合に「(一社)移住・住みかえ支援機構」が住宅を定期借家契約で借上げて転貸する仕組みの情報提供を行います。

### ・セーフティネット住宅の登録制度 [新規]

子育て世帯や高齢者世帯などの住宅確保用配慮者向けの賃貸住宅を登録する制度について、情報提供を行います。なお、登録された住宅の改修にあたっては、国から支援措置があります。

## ウ 空家等活用促進区域等の活用 [新規]

空家等活用促進区域とは、空家の分布や状況等から、空家活用を促進させる必要があるエリアを選定し、促進区域として指定する区域のことで、その区域では、空家や空家の跡地を活用する場合の規制の合理化等の措置を講じることができます。

また、兵庫県においては、流通促進、規制の合理化、活用支援の3つを軸とした施策を多面的に実施する「空家等活用促進特別区域」を指定等することで、空家の活用を促進させる制度を推進しています。

本町においても、これらの制度が活用できるか調査、研究を進めます。

## (2) 財産管理の支援 [新規]

本町では、高齢化が進み、一戸建てに居住する高齢者世帯が増加していくことから、今後は施設への入所や長期療養による空家や認知症等により所有する財産を管理できない所有者等が増えることも想定されます。

そこで、判断能力が不十分な方を法律的に保護する仕組みである「成年後見制度」の情報提供や専門家と連携し出前講座や相談会等にて周知することを検討します。

## 4-3 空家の所有者等への適切な管理の推進

### (1) 所有者等の管理責任と行政の役割

様々な方法や機会を通じてそれぞれの責任と役割について周知を図ります。

#### ア 所有者等による自主的な管理 [継続]

空家法第5条では、空家等の所有者又は管理者に、空家等を適切に管理するよう努力義務を課しています。空家の所有者等による自主的な管理を啓発するパンフレットなどにより周知を行います。

(空家等の所有者等の責務)

空家法第5条

空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺的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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

## イ 固定資産税の優遇措置の解除 [継続]

住宅用地については、地方税法において、固定資産税の評価額を1/6にする等の優遇措置である住宅用地の特例が規定されています。

しかし、適切に管理されず空家法で勧告された管理不全空家等及び特定空家等の敷地については、この特例が除外されることとなります。こうした空家法による措置について周知を行います。併せて、町外にお住まいの方が本町に家屋や事業所を所有している場合には、本町において家屋敷課税である町県民税均等割額が課税されることについて必要に応じて周知を行います。

## ウ 行政の役割 [継続]

空家法では、市町村が、所有者等による適切な管理を促進するために、必要な援助を行うよう努めるものとされています。

本町では、空家等の所有者等による適切な管理を促進するために、空家法第12条に規定する情報提供、助言その他必要な援助（ふるさと納税での空き家管理サービスの提供・各種住宅助成事業等）を実施します。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

空家法第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。

## エ 除却支援など管理不全対策

管理不全な空家については、地域の生活環境に悪影響を及ぼしかねないことから、管理不全空家等及び特定空家等に認定されても、引き続き適切な管理についての啓発を継続しなければなりません。

### • 老朽危険空き家等除却支援事業 [継続]

倒壊等の危険性がある空家であっても、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老朽危険空家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。

### • 管理不全空家等の所有者等への意識啓発 [継続]

空家の所有者等が遠方に居住する場合などには、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家管理への意識を高めます。



- **緊急安全措置 [継続]**

緊急的に安全措置が必要になった空家については、空家条例第 19 条に基づき、町が安全確保のため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、安全措置を行う場合は、やむを得ない場合を除き、事前に所有者等に通知します。

- **隣地取得についての検討 [継続]**

管理不全の空家に対して、隣地所有者に購入の意思がないか確認を行う取り組みについて検討します。

- **相続財産清算制度等の活用 [継続]**

相続がされていないなどにより所有者等が不明であったり、所在がわからない空家については、当該空家の状況や対応の必要性に応じて、相続財産清算制度や不在者財産管理制度、所有者不明建物管理制度の活用等を検討します。

## (2) 所有者等の意識醸成や理解増進のための取り組み

### ア 空家の所有者等による適切な管理のための支援 [継続]

空家の庭の管理や庭木の剪定等維持管理を代行する事業者や除草事業者等の情報を空家の所有者等へ紹介する仕組みを整え、自ら定期的に空家の維持管理を行うことができない空家の所有者等に必要な情報提供をします。シルバー人材センターや事業者と連携を図ります。

また、ふるさと納税で「空き家管理メニュー」を提供しており、引き続き周知を図ります。

### イ 空家の適切な管理に関する情報提供や相談会の実施 [継続]

空家に関する相談ができる窓口を設置し、所有者責任の周知など必要な情報の提供を行うとともに、各種専門家による相談会を実施し、所有者等が相談しやすい環境を整備します。

また、パンフレット等を作成し、町民が集まる公共施設等で配布するなど情報提供を行います。併せて、身近な相談員である民生委員に、空家に関する相談があった場合には、相談窓口を案内してもらうよう連携を図ります。

## 4-4 空家対策に関わる体制の整備

### (1) 空家に関する対策の実施体制

空家については、関係法令が多岐にわたるとともに、対応方法も状況によって異なるため、関連する関係機関・団体等が連携して対応する必要があります。そこで、連携を密にし、かつ継続的に行うことができるよう、目的に応じた連携体制を整備します。

## ア 多可町空家等対策庁内会議 [継続]

地域住民等からの相談に対しての課題が複数にまたがる案件については、相談内容に応じて町役場の各担当部署が対応するとともに、多可町空家等対策庁内会議を開催し、連携して対応します。

図表4-1 多可町空家等対策庁内会議

所管課	所管事項
定住推進課	多可町空家等対策計画の策定 多可町空家等対策協議会の運営 特定空家等の認定、対策、措置に関すること 空家情報把握に関すること 空家等対策の推進に関する特別措置法に関すること 空き家バンク制度に関すること
財政課	財政に関すること
税務課	固定資産税及び都市計画税に関すること
生活安全課	危機管理課 防犯に関すること 防災及び防災計画に関すること 消防課 火災予防に関すること 生活環境に関すること
福祉課	バリアフリー化など高齢者福祉等に関すること
ふくし相談支援課	高齢者福祉に関すること
産業振興課	農地取得・野生鳥獣害に関すること
商工観光課	空き店舗等の対策に関すること
建設課	都市計画に関すること
教育総務課（那珂ふれあい館）	文化財に関すること

## イ 多可町空家等対策協議会 [継続]

空家法第7条の規定に基づき、多可町空家等対策協議会を開催し、専門的な見地から多角的に議論を行うとともに、本計画に関する事項、特定空家等に関する事項、空家の有効活用に関する事項等、空家に関する様々な事項について協議を行います。

- 委員 12名以内
- ①学識経験のある者、②各種団体を代表する者
  - ③住民、④関係行政機関の職員
  - ⑤その他町長が特に必要と認める者

## ウ 各種団体との連携強化

### • 多可町地域共生推進協議会 [新規]

多可町地域共生推進協議会では、「地域共生社会」の実現を推進するため、地域課題の解決力強化、公的支援の「縦割り」から「丸ごと」への転換を図る体制の整備等を目指した事業を展開しています。その事業を推進する中で、新たに集落や地域住民と協働した更なる空家対策について事業の推進・強化を図ります。

### • 社会福祉法人 多可町社会福祉協議会 [新規]

高齢者世帯に対しては、住居の引継ぎなど空家予防の啓発について多可町社会福祉協議会と新たに連携して対応します。

### • 集落との連携 [継続]

空家の発生情報を一番に知ることができるのは集落です。集落と連携し、管理不全な状態の空家を増やさないように協働して取り組みます。

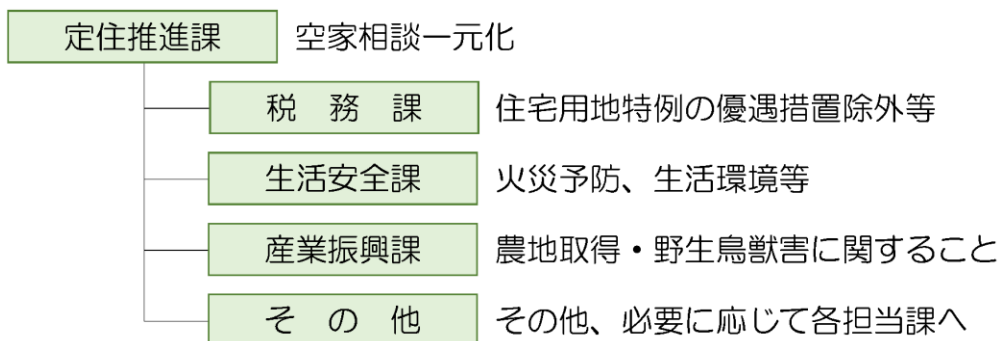
このほか、空家利用者が集落で暮らしやすいよう、町は集落と共に事前の情報提供に努めます。

## (2) 住民等からの空家に関する相談体制

### ア 窓口の一元化 [継続]

住民等からの空家に関わる問い合わせ窓口を定住推進課に一元化し、情報を集約するとともに、各相談に応じた対応をします。

図表4-2 相談対応フロー図



### イ 既存の相談窓口の活用と相談体制の整備 [継続]

住民や空家の所有者等からの相談に対しては、ひょうご空き家対策フォーラムの「空き家に関する総合相談窓口」を活用します。

また、各種専門家と連携し、空家の適正な管理の方法や法律に関する相談会を開催します。

## ウ 空家の利活用促進のための体制整備 [継続]

利活用可能な空家は、中古住宅として不動産での流通が望まれますので、所有者等の希望に応じて、「空き家バンク制度」へ引き継ぎます。

### • 住宅インスペクション [継続]

既存住宅のインスペクション（第三者機関が行う住宅評価制度）等の情報提供方法を検討します。なお、「ひょうごインスペクション」を実施した結果、その基準に適合することが確認された既存住宅は、売買に係る広告等を表示する際に、「あんしん既存住宅」のマーク等を使用することができます。



### • 空家の発生を抑制するための税制 [新規]

空家となった被相続人のお住まいを相続した相続人が、相続から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限る）又は取り壊し後の土地を譲渡した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除する制度について周知を図ります。

## (3) 継続的な空家情報の把握 [新規]

町内にある空家の状況を継続的に把握するために、以下のとおり調査を行います。また、町が行う調査だけでなく、空家対策に連携して取り組む関係団体等から空家情報を収集するための仕組みを検討、整備します。

このほか、空家の相談窓口において、相続の発生や転出の際には、空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」を作成します。

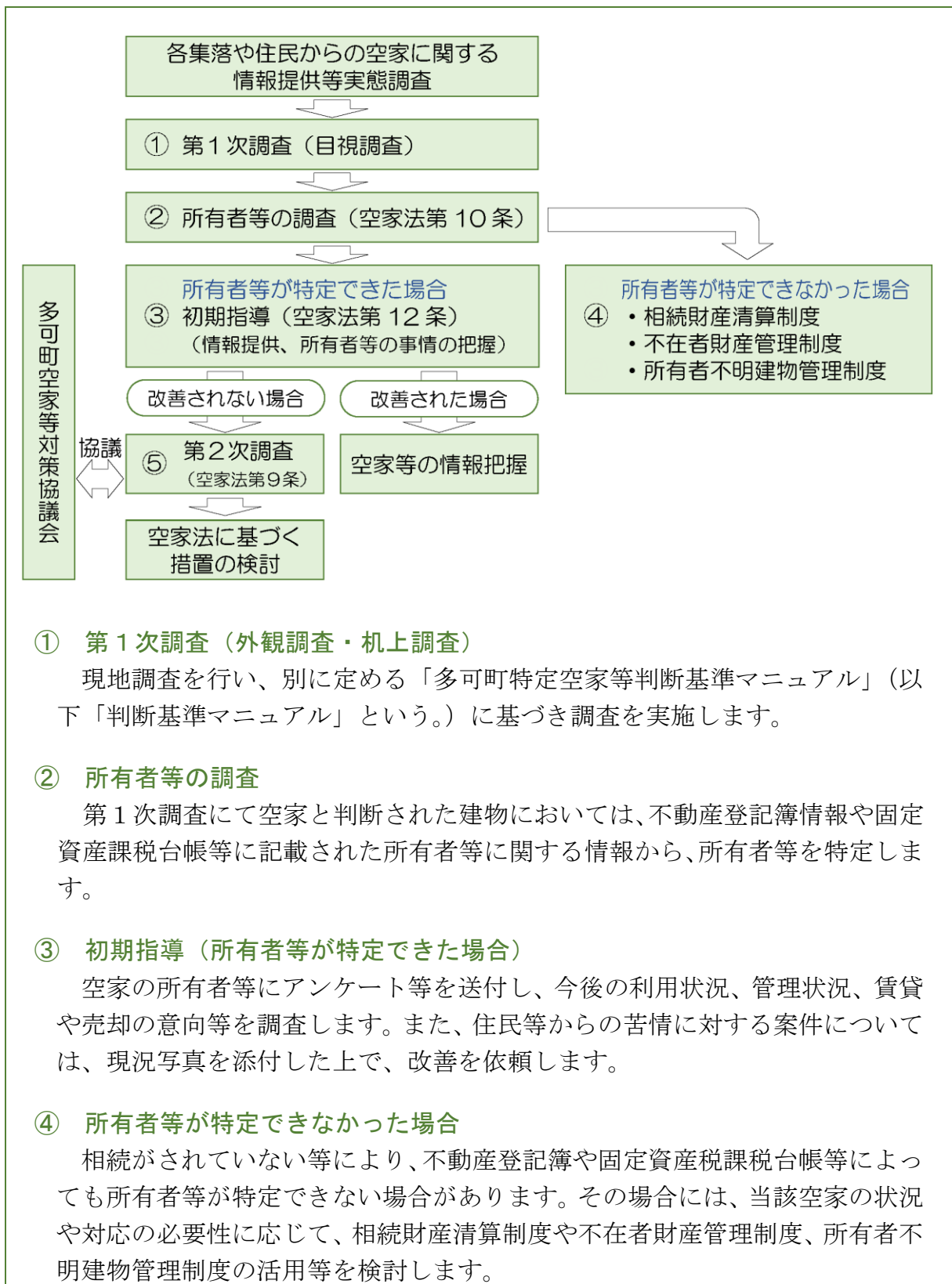
これら把握した空家の実態については、逐次データベースの更新を図り、空家状況の推移を分析し、今後の対策等を検討する基盤とします。

図表4-3 多可町の空家の状況把握のための継続的な調査

経常的な調査	住民等からの空家情報の通報に応じた 確認調査関係各課で把握した空家の情報収集 等
定期的な調査	関係団体、各事業者からの空家情報の収集 国勢調査の結果の確認 等
その他	各集落、民生委員、税務課等からの空家情報の収集 等

空家の実態調査の内容及び手法は、次のとおりとします。

図表4-4 空家実態調査フロー図



## ⑤ 第2次調査

1次調査の調査項目の判定で「有」が1項目以上該当し、③初期指導での改善がされない場合には、判断基準マニュアルに基づき2次調査を実施します。

第2次調査は現地にて外観目視及び立入調査を行い、調査内容は次の通りとします。

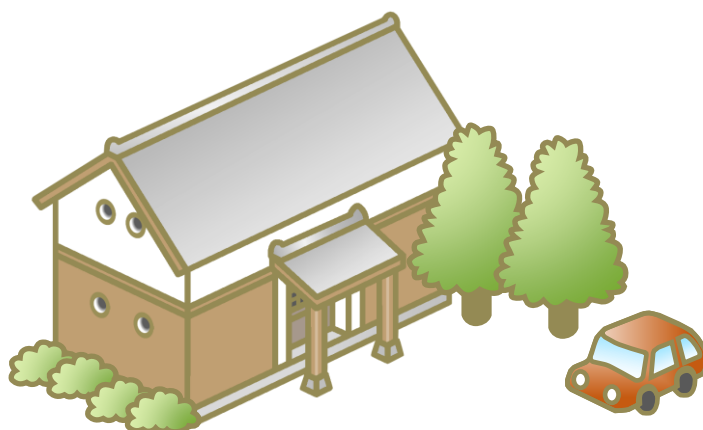
- ・倒壊等の著しく保安上危険となる恐れのある状態
- ・著しく衛生有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

調査の結果、各項目で規定の割合を超えた場合には、多可町空家等対策協議会の意見を踏まえて、管理不全空家等又は特定空家等として認定します。

## (4) 空家等管理活用支援法人 [新規]

空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)とは、空家の管理、活用対策に取り組むNPOや不動産事業者等の民間主体を支援法人として指定する制度になります。マンパワー不足や専門知識不足を補うために空家対策業務のアウトソーシングを後押ししてくれる制度でもあり、民間事業者と連携し情報共有の円滑化を図ることができ、より効果的な空家対策が期待できます。

支援法人を指定することで、空き家バンク、空家活用、空家管理と一体的に運営できないか検討します。



## 第5章 管理不全空家等及び特定空家等

### 5-1 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に当たっては、「管理不全空家等及び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）」（以下「ガイドライン」という。）に示された空家等について、損壊の程度、住民の生活環境に及ぼす程度等を十分に勘案し、総合的に判断します。

なお、判断の際には、その時点での最新のガイドラインを参照するものとします。

#### 管理不全空家等

管理不全空家等とは、適切な管理が行われていない空家等で、現時点で倒壊の危険や衛生上有害のある「特定空家等」までは至っていないものの、そのまま放置を続ければ「特定空家等」になるおそれのある空家等のことをいいます。

#### 特定空家等

特定空家等とは、法第2条第2項において、以下の状態にあると認められる空家等と提起されています。

- 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

### 5-2 措置の方針

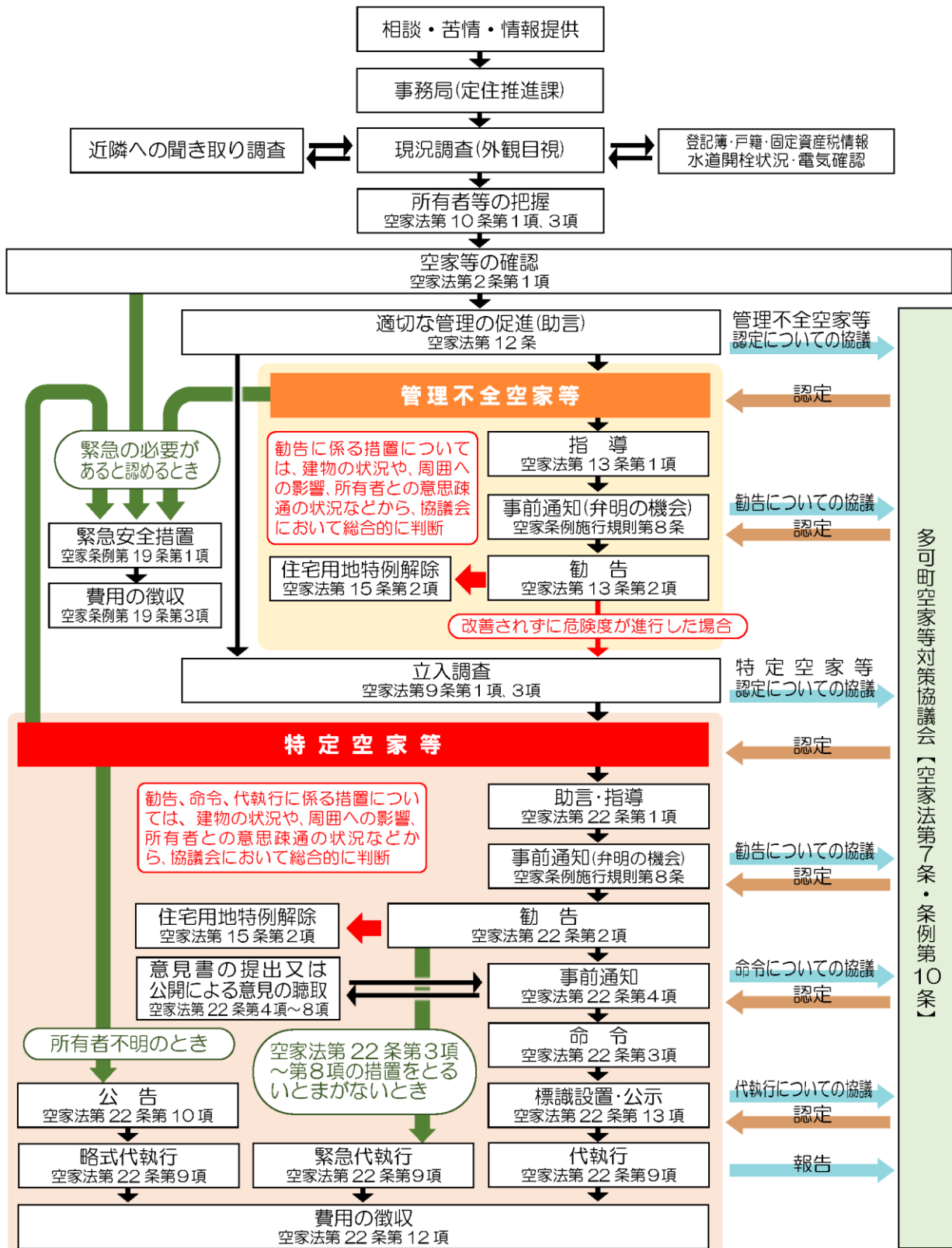
管理不全で周辺住民への影響が大きい空家について、空家法、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法等に基づき、必要な措置を講じます。

なお、措置を講じる前に、所有者等に空家の現状を伝えるとともに改善を促し、所有者等自らによる解決を目指します。

また、措置については、周辺の生活環境を保全する上で、必要かつ合理的な範囲で実施します。

図表5-1

管理不全空家等及び特定空家等に関する業務の基本的な流れ



※各措置については、建物状況や周囲への影響など総合的に判断して実施します。  
 ※「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。



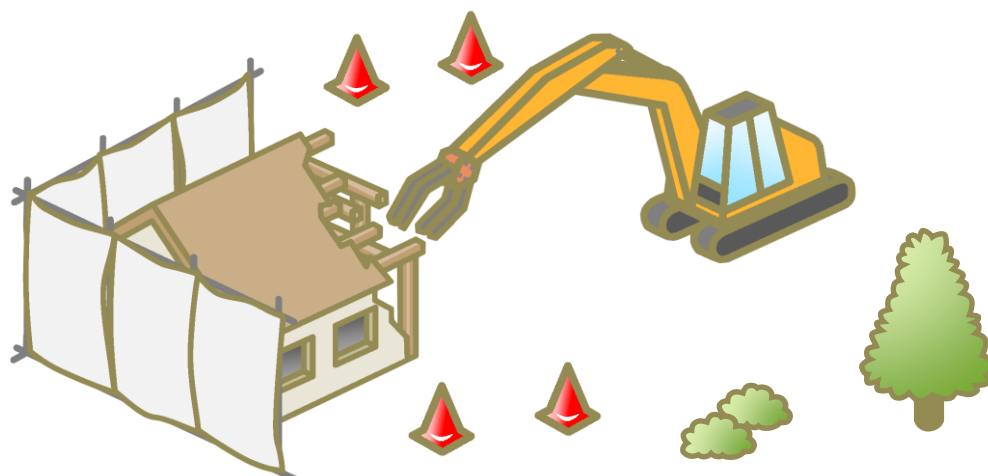
### 5-3 管理不全空家等の措置の内容

措 置	内 容
(1) 調査	<p>空家法第 13 条の規定の施行に必要な限度において、管理不全空家等についての調査の必要が認められるときには、ガイドライン第 3 章 2 に記載する手続きにより、空家法第 9 条第 1 項の規定に基づき外観目視による調査を実施します。</p>
(2) 指導	<p>管理不全空家等と認定された場合で所有者等による適切な管理が必要と判断した場合は、ガイドライン第 3 章 3 に記載する手続きにより、所有者等に対し、空家法第 13 条第 1 項の規定に基づき「指導」を実施します。</p>
(3) 勧告	<p>指導を実施しても管理不全空家等の状態が改善されないと認められるときは、ガイドライン第 3 章 4 に記載する手続きにより、所有者等に対し空家法第 13 条第 2 項の規定に基づき「勧告」を実施します。</p> <p>なお、勧告を行った場合には、固定資産税等の住宅用地の特例の除外を行います。</p>
(4) 緊急安全措置	<p>緊急的に安全措置が必要になった空家等については、空家条例第 19 条に基づき、町が安全確保のため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。</p> <p>なお、安全措置を行う場合は、やむを得ない場合を除き、事前に所有者等に通知します。</p>
(5) 老朽危険空き家 除却支援事業	<p>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利用することを条件に、空家の除却を行っています。対象の空家は、住宅地区改良法第 2 条第 4 項に規定する不良住宅に該当する空家とします。</p>

## 5-4 特定空家等の措置の内容

措 置	内 容
(1) 立入調査等	<p>空家法第22条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、特定空家等についての調査の必要が認められるときには、ガイドライン第4章2に記載する手続きにより、空家法第9条第2項から第5項までの規定に基づき「立入調査」及び「報告徴収」を実施します。</p>
(2) 助言又は指導	<p>特定空家等と認定された場合で所有者等による適切な管理が必要と判断した場合は、ガイドライン第4章3に記載する手続きにより、所有者等に対し空家法第22条第1項の規定に基づき「助言又は指導」を実施します。</p>
(3) 勧告	<p>助言又は指導を実施しても特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、ガイドライン第4章4に記載する手続きにより、所有者等に対し空家法第22条第2項の規定に基づき「勧告」を実施します。</p> <p>なお、勧告を行った場合には、固定資産税等の住宅用地の特例の除外を行います。</p>
(4) 命令	<p>勧告を実施しても正当な理由なくその勧告に関わる措置をとらない場合で、特に必要があると認められるときは、ガイドライン第4章5に記載する手続きにより所有者等に対し、空家法第22条第3項から第8項の規定に基づき「命令」を実施します。</p> <p>なお、「命令」を行う際は、空家法第14条第4項から第8項に基づき手続きを進めます。</p>
(5) 行政代執行	<p>命令を受けた者が、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期限までに完了する見込みがないときは、ガイドライン第4章6に記載する手続きにより、空家法第22条第9項の規定に基づき「行政代執行」を実施します。</p>
(6) 略式代執行	<p>空家法第22条第3項に基づ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は、ガイドライン第4章7に記載する手続きにより、空家法第22条第10項の規定に基づき「略式代執行」を実施します。</p>

措 置	内 容
(7) 緊急代執行	<p>災害その他非常の際に、保安上著しく危険な状態にある特定空家等で、緊急に周辺環境の保全措置をとる必要がある場合であって、空家法第 22 条第 3 項から第 8 項までの命令等の事前手続きを経るいとまがないときは、ガイドライン第 4 章 8 に記載する手続きにより、空家法第 22 条第 11 項の規定に基づき「緊急代執行」を実施します。</p>
(8) 緊急安全措置	<p>緊急的に安全措置が必要になった空家等については、空家条例第 19 条に基づき、町が安全確保のため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。</p> <p>なお、安全措置を行う場合は、やむを得ない場合を除き、事前に所有者等に通知します。</p>
(9) 老朽危険空き家 除却支援事業	<p>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利用することを条件に、空家の除却を行っています。</p>



## 第6章 計画の目標

### (1) 進行管理

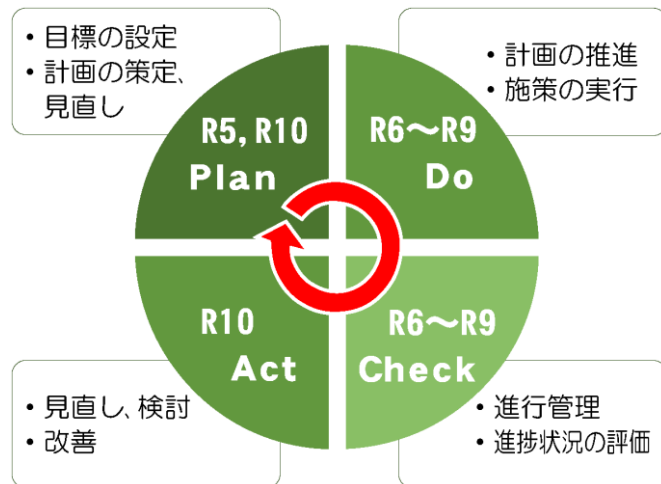
多可町空家等対策計画を推進するためには、計画の進行状況を把握・評価し、適切な見直しを行うための進行管理が重要です。

#### 【PDCAサイクル】

計画の推進および各施策の実施にあたってはPDCAサイクルを活用します。PDCAサイクルとは設定した目標に対し、目標達成のための方法を検討、計画を策定(=Plan)し、取り組みを実行(=Do)し、達成に向けた進捗状況を確認(=Check)し、達成が難しい場合は、原因の分析と解決方法の検討を行い、達成が見込める場合はなお一層の効果を上げる方法について検討を行います(=Act)。その検討に基づき再度目標達成に向けて施策・事業を計画(=Plan)という方法を繰り返すものです。

計画の進行管理にあたっては、空家の実態調査数値による現状把握や、成果指標等の数値検証を行うとともに、各施策・事業の評価検証を行うことにより、必要な見直しを行いPDCAサイクルを最適化します。

図表6-1 PDCA サイクル

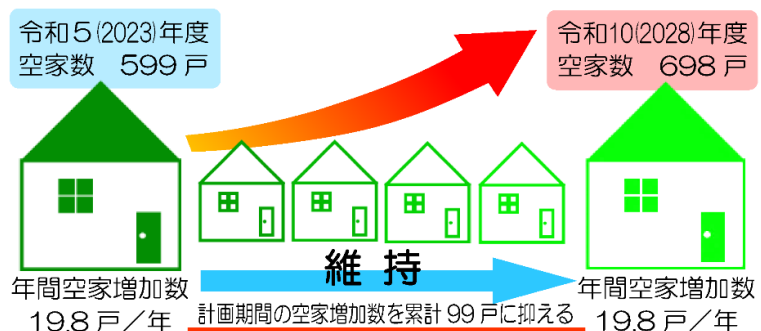


### (2) 計画の目標

今後、少子高齢化社会の進展により、空家の増加スピードは益々速まることが予想されますが、本計画では、各施策の実施により、空家の年間の増加数を現状のまま維持し、令和10(2028)年度の空家数を698戸以下に抑えることを目標とします。

この目標を達成するため、次ページ以降のとおり基本方針を掲げ、それぞれ具体的な施策の実施を推進します。

図表6-2 空家数の目標



### 【基本方針1】空家の発生予防

目 標	基 準 (令和5年度)	目 標(計画期間累計) (令和10年度)	備 考
町が取り組む主要な空家施策等の認知度	10.3%	54.0%	第2次多可町住宅マスタープランの目標数値を参考にする。 50%+(50%-30%)/10年×2年=54%
新規空家数	84.2戸/年	① 421戸	421戸 <sup>*</sup> /5年=84.2戸/年
空き家バンク以外の利活用数	20.6戸/年	② 103戸	103戸 <sup>*</sup> /5年=20.6件
空家除却数 ※老朽危険空き家除却支援事業を除く	7戸/年	③ 35戸	35戸 <sup>*</sup> /5年=7戸/年

### 【基本方針2】空家の利活用の促進

目 標	基 準 (令和5年度)	目 標(計画期間累計) (令和10年度)	備 考
空き家バンク登録数	35.2戸/年	176戸	176戸 <sup>*</sup> /5年=35.2戸/年
空き家バンク登録物件成約数	35.8戸/年	④ 179戸	179戸 <sup>*</sup> /5年=35.8戸/年

### 【基本方針3】空家の所有者等への適切な管理の推進

目 標	基 準 (令和5年度)	目 標(計画期間累計) (令和10年度)	備 考
老朽危険空き家除却支援事業による除却数	1戸/年	⑤ 5戸	5戸 <sup>*</sup> /5年=1戸/年

### 【基本方針4】空家対策に関わる体制の整備

目 標	基 準 (令和5年度)	目 標(計画期間累計) (令和10年度)	備 考
関係機関・団体等連携による、空家相談対応件数	24件/年	120件	相談会、電話・窓口相談等 120件 <sup>*</sup> /5年=24件/年
関係機関・団体等連携による啓発・情報発信回数	5回/年	25回	固定資産税同封チラシ、町広報・ホームページ等 25回 <sup>*</sup> /5年=5回/年

①421戸	②103戸	③35戸	④179戸	⑤5戸	99戸
新規空家数	空き家バンク以外の利活用	空家除却数 (老朽危険空き家除却支援事業を除く)	空き家バンク成約数	老朽危険空家除却支援	目標とする空家増加数

※ 令和5年度実績見込み

## 参考資料

---

1 空家等対策に連携して取り組む団体

- (1) 空家等対策協議会
- (2) 空家等対策庁内会議

2 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

※法令参照の際には、その時点での最新の法令を参照するものとします。

## 1 空家等対策に連携して取り組む団体

### (1) 多可町空家等対策協議会

#### ◆計画策定の経過

年 月 日	事 項
令和5年5月31日(水)	第1回 空家等対策協議会
令和5年7月18日(火)	第2回 空家等対策協議会
令和5年9月5日(火)	第3回 空家等対策協議会
令和5年11月22日(水)	第4回 空家等対策協議会
令和5年12月12日(火)～ 令和6年1月12日(金)	パブリックコメント
令和6年2月14日(水)	第5回 空家等対策協議会

#### ◆委員名簿

	氏 名	選出団体等
1	吉田 一四	多可町長
2	清水 陽子	関西学院大学 建築学部教授
3	荻埜 敬大	兵庫県弁護士会
4	門脇 紀博	兵庫県司法書士会
5	名倉 友樹	公益社団法人兵庫県不動産鑑定士協会
6	今中 健夫	一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会
7	藤井 謙昌	一般社団法人兵庫県建築士事務所協会
8	高見 武	多可町区長会
9	戸田 みどり	住民代表
10	太田 亨	住民代表
11	山崎 栞	株式会社地域商社RAKU(空き家バンク運営事業者)
12	柳井 徹	兵庫県北播磨県民局加東土木事務所まちづくり参事

## (2) 多可町空家等対策庁内会議

### ◆委員名簿

	所 属	職 名	氏 名
1	財政課	課長補佐	近藤 栄樹
2	税務課	課長補佐	岩本 広生
3	生活安全課	課長補佐	藤原 一浩
4	福祉課	主査	酒井 美保
5	産業振興課	主査	安平 裕美
6	商工観光課	課長補佐	北藤 静
7	建設課	副課長	伊藤 淳也
8	教育総務課(那珂ふれあい館)	館長	安平 勝利
事務局	定住推進課	課長	藤本 貴久
		課長補佐	大杉 和則



## 2 関係法令

---

### (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法

#### 目次

- 第1章 総則（第1条—第8条）
  - 第2章 空家等の調査（第9条—第11条）
  - 第3章 空家等の適切な管理に係る措置（第12条—第14条）
  - 第4章 空家等の活用に係る措置（第15条—第21条）
  - 第5章 特定空家等に対する措置（第22条）
  - 第6章 空家等管理活用支援法人（第23条—第28条）
  - 第7章 雑則（第29条）
  - 第8章 罰則（第30条）
- 附則

#### 第1章 総則

##### （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10条第2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。第14条第2項において同じ。）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。

(国の責務)

第3条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第4条 市町村は、第7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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第7条第1項に規定する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。

(空家等の所有者等の責務)

第5条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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とともに、国又は地方公共団体を実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第6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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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7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 22 条第 1 項の規定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 項の規定による命令又は同条第 9 項から第 11 項まで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 前項第 5 号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
  - 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成 10 年法律第 92 号）第 2 条に規定する中心市街地
  - 二 地域再生法（平成 17 年法律第 24 号）第 5 条第 4 項第 8 号に規定する地域再生拠点
  - 三 地域再生法第 5 条第 4 項第 11 号に規定する地域住宅団地再生区域
  - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成 20 年法律第 40 号）第 2 条第 2 項に規定する重点区域
  - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
  - 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
  - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第 16 条第 1 項及び第 18 条において「誘導用途」という。）に関する事項
  - 三 前 2 号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空

家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 号に規定する建築物をいう。以下この項及び第 9 項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第 10 項において同じ。）について第 17 条第 1 項の規定により読み替えて適用する同法第 43 条第 2 項（第 1 号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第 17 条第 2 項の規定により読み替えて適用する同法第 48 条第 1 項から第 13 項まで（これらの規定を同法第 87 条第 2 項又は第 3 項において準用する場合を含む。第 9 項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第 17 条第 1 項の規定により読み替えて適用する建築基準法第 43 条第 2 項の規定の適用を受けるための要件（第 9 項及び第 17 条第 1 項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員 1.8 メートル以上 4 メートル未満の道（同法第 43 条第 1 項に規定する道路に該当するものを除く。）に 2 メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第 3 項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 252 条の 19 第 1 項の指定都市及び同法第 252 条の 22 第 1 項の中核市を除く。）は、第 3 項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 7 条第 1 項に規定する市街化調整区域をいう。第 18 条第 1 項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第 5 項の第 17 条第 2 項の規定により読み替えて適用する建築基準法第 48 条第 1 項から第 13 項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号の規定による認定又は同法第 48 条第 1 項から第 13 項まで（これらの規定を同法第 87 条第 2 項又は第 3 項において準用する場合を含む。第 17 条第 2 項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第 2 条第 35 号に規定する特

定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。)と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第3項に規定する事項が定められたものに限る。第16条第1項及び第18条第1項において同じ。）は、都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 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。
- 14 第7項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。  
(協議会)

第8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2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。

## 第2章 空家等の調査

### (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22条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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5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2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2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、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 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、空家等に工作物を設置している者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（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第15条において同じ。）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。

### 第3章 空家等の適切な管理に係る措置

(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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第13条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当

することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第 14 条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 25 条第 1 項の規定による命令又は同法第 952 条第 1 項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

- 2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第 264 条の 8 第 1 項の規定による命令の請求をすることができる。

- 3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第 264 条の 9 第 1 項又は第 264 条の 14 第 1 項の規定による命令の請求をすることができる。

#### 第 4 章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第 15 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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第 16 条 空家等対策計画を作成した市町村(以下「計画作成市町村」という。)の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第 17 条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第 7 条第 12 項（同条第 14 項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第 6 項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 7 条第 12 項（同条第 14 項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第 1 項に規定する空家等対策計画に定められた同条第 6 項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第 7 条第 12 項（同条第 14 項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第 5 項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第 48 条第 1 項から第 13 項までの規定の適用については、同条第 1 項から第 11 項まで及び第 13 項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第 1 項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 7 条第 12 項（同条第 14 項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第 1 項に規定する空家等対策計画に定められた同条第 9 項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第 2 項から第 11 項まで及び第 13 項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第 12 項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第 18 条 都道府県知事は、第 7 条第 12 項（同条第 14 項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第 4 条第 10 項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第 42 条第 1 項ただし書又は第 43 条第 1 項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第 7 条第 8 項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に



規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法(昭和27年法律第229号)その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第19条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和40年法律第124号)第21条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第49条の規定の適用については、同条第3号中「第21条に規定する業務」とあるのは、「第21条に規定する業務及び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)第19条第1項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第20条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法(平成15年法律第100号)第11条第1項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第21条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成17年法律第82号)第13条第1項に規定する業務のほか、市町村又は第23条第1項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

## 第5章 特定空家等に対する措置

第22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つた場合においては、第3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3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6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3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3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（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）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3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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第3項から第8項までの規定により当該措置をとることを命ぜらざるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前2項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第3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。
- 14 前項の標識は、第3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。
- 15 第3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。
- 16 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。
- 17 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。

## 第6章 空家等管理活用支援法人

### (空家等管理活用支援法人の指定)

- 第23条 市町村長は、特定非営利活動促進法(平成10年法律第7号)第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)として指定することができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

### (支援法人の業務)

- 第24条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第 25 条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第 23 条第 1 項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第 26 条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあつたときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するとき、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第 27 条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市

町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第 28 条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第 14 条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第 14 条各項の規定による請求をするものとする。

- 3 市町村長は、第 1 項の規定による要請があった場合において、第 14 条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

## 第 7 章 雑則

第 29 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。

## 第 8 章 罰則

第 30 条 第 22 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 項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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5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。

附 則 (令和5年6月14日法律第50号) 抄

(施行期日)

- 第1条 この法律は、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。ただし、附則第3条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 第2条 地方自治法の一部を改正する法律(平成26年法律第42号)附則第2条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法(以下この条において「新法」という。)第7条第8項及び第18条第1項の規定の適用については、新法第7条第8項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律(平成26年法律第42号)附則第2条に規定する施行時特例市」とする。

- 2 新法第22条第10項及び第12項(同条第10項に係る部分に限る。)の規定は、この法律の施行の日(以下この条及び附則第6条において「施行日」という。)以後に新法第22条第10項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法(次項において「旧法」という。)第14条第10項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

- 3 新法第22条第11項及び第12項(同条第11項に係る部分に限る。)の定は、施行日以後に同条第2項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第14条第2項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

- 第3条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

(検討)

- 第4条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、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

(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 本町内に居住する者又は本町の区域内に滞在する者（通勤、通学等をする者を含む。）若しくは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。

(民事による解決との関係)

第4条 この条例の規定は、空家等に関する紛争の当事者が、民事による事態の解決を図ることを妨げない。

(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。

(協議会の設置等)

第10条 法第7条第1項の規定に基づき、多可町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第11条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 空家等対策計画（法第6条第1項に規定する空家等対策計画をいう。）の策定及び変更に関すること。
- (2) 空家等対策計画の実施に関すること。
- (3) 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行う措置に関すること。

(組織)

第12条 協議会は、委員12人以内で組織する。

2 委員は、町長及び次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

- (1) 学識経験のある者
- (2) 各種団体を代表する者
- (3) 住民



(4) 関係行政機関の職員

(5) その他町長が特に必要と認める者

3 協議会には、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。  
(委員の任期等)

第13条 協議会の委員の任期は2年とする。ただし、欠員が生じた場合の補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

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

(会長及び職務代理)

第14条 協議会に、会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

3 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。

(会議)

第15条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 委員の半数以上の者が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 会議の議事は、出席した委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 協議会の庶務は、定住推進課において処理する。

5 この規則で定めるもののほか、協議会の運営に関して必要な事項は、協議会が定める。

(会議の公開等)

第16条 会議は、原則公開とする。ただし、会議を公開することにより公正、かつ、円滑な議事運営に支障が生じると認められるときは、非公開とすることができる。

2 会長は、必要があると認めるときは、傍聴人の数を制限し、又は傍聴人を退場させることができる。

(意見聴取)

第17条 協議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見若しくは説明を聞き、又は必要な資料の提供を求めることができる。

(支援)

第18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。

第 19 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つては、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 20 条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（令和 2 年 3 月 19 日条例第 10 号）

この条例は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。