

# 神河町空家等対策計画



令和 7 年 2 月

神河町



## 目 次

第1章 はじめに .....	1
1. 神河町空家等対策計画の改定について .....	1
2. 対象とする地区について .....	1
3. 対象とする空き家等の種類について .....	2
4. 計画期間について .....	3
5. 上位計画及び関連計画との位置付け .....	3
6. トップインタビュー .....	4
第2章 神河町の現状について .....	5
1. 神河町の人口・世帯数について .....	5
1. 1 人口・世帯数の推移 .....	5
1. 2 将来推計 .....	7
2. 神河町の空き家の現状について .....	8
2. 1 統計調査からみた現状 .....	8
2. 2 実態調査からみた現状 .....	9
2. 3 意向調査からみた現状 .....	14
3. 国及び兵庫県の動向 .....	20
3. 1 法の改正（国） .....	20
3. 2 土地基本法の改正等（国） .....	21
3. 3 空家等活用特区制度（兵庫県） .....	22
4. これまでの取組 .....	24
第3章 空き家等対策の基本的な方針 .....	26
1. 空き家等対策の課題 .....	26
1. 1 統計調査からみえた課題 .....	26
1. 2 実態調査からみえた課題 .....	26
1. 3 意向調査からみえた課題 .....	26
2. 空き家等対策の基本的な方針 .....	28
2. 1 空き家等対策の基本目標 .....	28
2. 2 空き家等対策の基本方針 .....	28
2. 3 空き家等の調査 .....	29
2. 4 計画における目標値及び達成状況の設定 .....	30
第4章 空き家等の対策 .....	31
1. 空き家等の発生予防と発生時点での迅速な対応（施策1） .....	31
1. 1 空き家等の発生予防 .....	31
1. 2 空き家等の発生時点での迅速な対応 .....	31
2. 空き家等の適正管理（施策2） .....	33
3. 空き家等の有効活用（施策3） .....	35
3. 1 空き家等の利活用 .....	35
3. 2 跡地の利活用に向けた支援 .....	44

4. 空き家等の除却・解消（施策4）	45
5. 地域や関係機関等との協働、庁内の連携体制の構築（施策5）	46
 第5章 管理不全空き家等及び特定空き家等への措置及び対処	48
1. 管理不全空き家等及び特定空き家等の判断基準	48
2. 管理不全空き家等及び特定空き家等の判定の流れ	48
3. 管理不全空き家等及び特定空き家等への措置内容	49
3. 1 管理不全空き家等の判定の流れ	49
3. 2 特定空き家等の判定の流れ	50
 第6章 計画の推進	54
1. 実施体制に係る事項	54
1. 1 庁内の組織体制及び役割	54
1. 2 神河町空家等対策協議会	56
1. 3 関係機関等との連携	57
2. 住民等からの空き家等に関する相談の対応に関する事項	58
3. その他必要な事項	58
3. 1 計画期間内の変更	58
3. 2 計画期間終了後の見直し	58
3. 3 他法令との連携	58

## 参考資料

- ・用語集
- ・神河町空家等対策協議会委員名簿
- ・神河町空家等対策協議会策定の経緯
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法

## 第1章 はじめに

### 1. 神河町空家等対策計画の改定について

近年、人口減少や少子高齢化、過疎化などの影響を受け、全国的に空き家が急速に増えている中で、管理不全の空き家が引き起こす様々な問題が顕在化しています。国においては、平成26年11月27日に「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。）」を公布し対策を講じています。

神河町においても、平成29年6月に、「神河町空家等の適正管理及び利活用の促進に関する条例（平成29年条例第22号。以下「条例」という。）」を制定しました。令和2年3月には「神河町空家等対策計画」を策定し、令和2年度から令和6年度までの5年間を計画期間として、基本的な方針に基づき、各施策に取り組んできました。

神河町では人口減少や少子高齢化・過疎化がより一層加速しており、今後さらに空き家の増大が懸念される状況となっています。空き家の増加は、防災・防犯・安全・環境・景観等、地域住民の生活環境への様々な悪影響も増加することとなり、早急な対策の実施が求められます。

また、令和5年12月13日には法が改正され、管理不全空き家に対する対策が強化されるなど、新たな対応も求められています。

そこで、空家等対策計画策定以降の神河町の現状や、国及び兵庫県の動き等を踏まえ、さらに実効性ある空家等対策の取組に向け、これまでの取組の成果を整理するとともに、空き家の発生抑制や適切な処置、活用などを実施するため、空家等対策計画の改定を行うものです。

なお、本計画は「空き家対策総合支援事業」も兼ねています。

### 2. 対象とする地区について

令和5年度に実施した神河町空家等実態調査を通じて、神河町内の山間部に空き家の疑いがある建築物や危険度の高い建築物が多い一方、平地でも空き家の疑いがある建築物や危険度の高い建築物も一定数存在することがわかりました。そのため、空家等対策計画の対象地区は神河町全域とします。

■神河町全域図



出典：国土地理院地図より作図

### 3. 対象とする空き家等の種類について

法第2条第1項には、「空家等」の定義として、「建物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされないことが常態であるもの及び敷地（立木その他の土地に定着するものを含む）」と規定されています。

本計画の対象とする空き家の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」に準拠しますが、集合住宅については、全戸空室の場合のみ空き家と設定します。

#### ■本計画の対象とする空き家等の定義

建築物に附属する工作物	建築物						
	住宅以外			住宅			
	工場	店舗	蔵・納屋・倉庫	戸建住宅	店舗併用住宅	共同住宅	
						全て空室	一部空室
本計画の対象とする空き家等							対象外

なお、本計画では、原則として一般的表現である「空き家」や「特定空き家」、「管理不全空き家」を用いることとし、本計画と協議会の名称に関しては法令及び条例に則って「空家」や「特定空家」、「管理不全空家」の表現を用いることとします。加えて、「空き家等」とは、上記の定義のとおり、建築物に加えてそれに附属する工作物等も含むものです。

#### 【参考】

##### 「空（き）家等」

法第2条第1項に規定され、「建築物又はこれに附属する工作物であつ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ものを含む）」をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。」をいい、不動産業者によって売り出し中のものも該当します。

##### 「特定空（き）家等」

法第2条第2項に規定され、「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の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当である状態にあると認められる空家等」をいいます。

##### 「管理不全空（き）家等」

法第13条に規定され、「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空家等」をいいます。

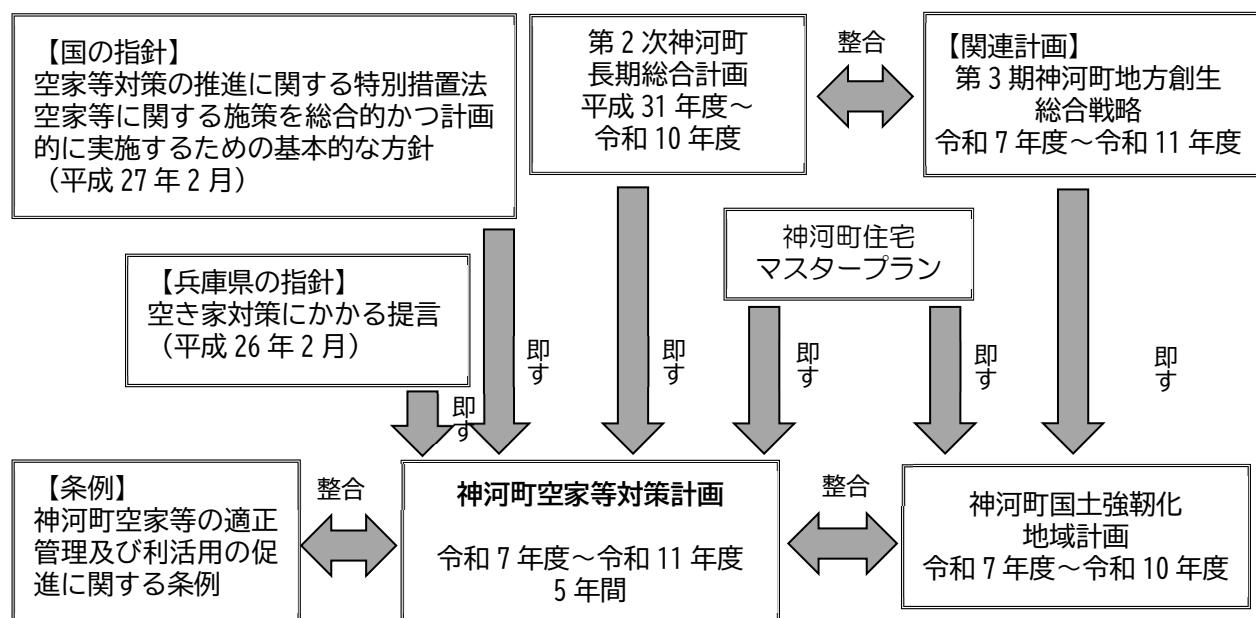
## 4. 計画期間について

計画期間は令和 7 年度から令和 11 年度の 5 か年とします。ただし、社会情勢や地域情勢等の変化に適切に対応するため、必要に応じて適宜見直しの検討を行います。

## 5. 上位計画及び関連計画との位置付け

本計画は、法第 7 条第 1 項に規定される「空家等対策計画」であり、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本的指針に即して策定する計画です。また、本計画は法第 8 条第 1 項と条例第 15 条の規定に基づき設置された、「神河町空家等対策協議会」(以下「協議会」という。)での協議を経て策定したものです。加えて、計画の推進に当たっては法令と条例に加え、「第 2 次神河町長期総合計画」、「神河町国土強靭化地域計画」、「神河町住宅マスタープラン」等に定められている関連施策との整合性を図り、実施することとします。

### ■神河町空家等対策計画の位置づけ



## 6. トップインタビュー

神河町における空き家の現状や評価、さらに今後の空き家対策について、神河町の展望と関連し、町長へのトップインタビューを実施しました。(令和6年9月27日)

### ○空き家の現状とこれまでの取り組みについての評価と課題

◇神河町では現在、山林の寄付受け入れを行っている。空き家跡地についても有効利用ができるならば、寄付による所有者移転も考えられる。

◇今、問題となっている危険となる空き家は、台風等により近隣に被害が及ぶことも考えられる。管理、処分の対策を一番に優先しなければならない。神河町でも空き家処分費の補助を実施しているが、大きな家屋が多く、空き家処分費の助成も十分ではないとの意見を聞いている。特定空き家に対しては行政代執行によって除却が必要となってくるが、その必要経費についてはしっかりと請求しなければならないと考えている。

### ○空き家に対する取組と具体的な方策

◇空き家対策として、「一般社団法人かみかわ移住定住サポートセンター」で空き家・空き地バンクを行っている。契約（売買）は進んでいるが、供給が足りていない状況で、その要因は所有者それぞれに事情がある。町では「空き家等おかたづけ支援事業」で家財道具の処分等の補助もおこなっているので、情報発信に努めたい。

◇以前、国の補助を受けて、空き家を神河町が借り上げ、賃貸住宅として貸し出した取組を実施した。空き家を活用し、移住定住につなげたい。そのために町のリフォーム補助や県の補助を活用してもらえばと思う。

◇令和4年度に「2050 神河将来ビジョン」を策定して、まち全体のめざす姿を『変わらない風景を未来の世代へ』としている。今の田園風景がずっと残っているというのが神河町らしさであり、それが持続可能な地域づくりにつながっていくと考えている。

◇空き家の活用として、民間の力によって空き家を改修して、神河町で仕事をしていただく企業のサテライトオフィス整備にも取り組んでいきたい。そのために興味を持たれている企業に対しプレゼンテーションを積極的に行っていきたい。

◇神河町空家等対策計画の改定を受けて、空き家の管理と活用をしっかりとできるようにしていきたい。



## 第2章 神河町の現状について

### 1. 神河町の人口・世帯数について

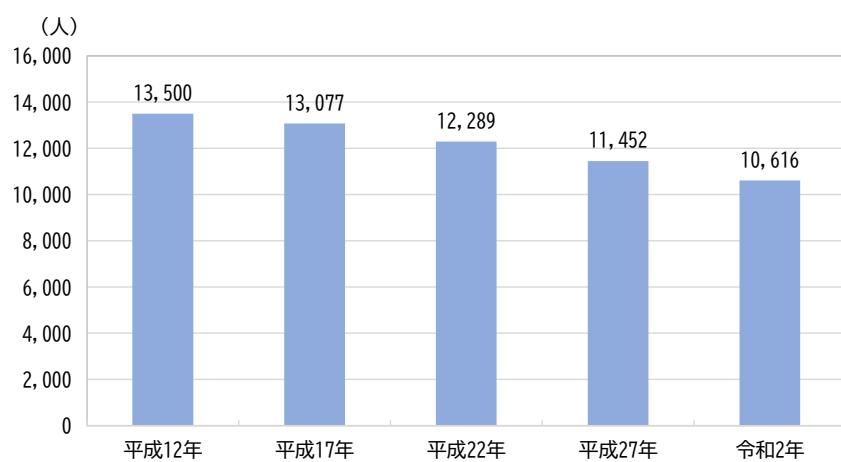
#### 1. 1 人口・世帯数の推移

##### (1) 人口

人口の推移について、神河町では平成12年から令和2年にかけて、人口減少が続いている。令和2年の人口は10,616人であり、平成12年と比較して約3,000人減少しています。

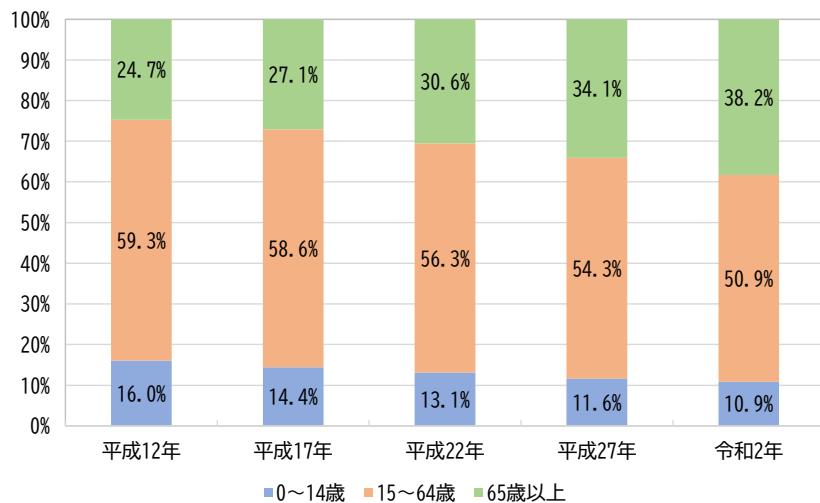
年齢層の推移について、神河町では平成12年から令和2年にかけて、0~14歳及び15~64歳の割合が減少し、65歳以上の割合が増加しています。特に、令和2年の65歳以上の人口割合は全体の38.2%を占めています。

##### ■人口の推移



出典：国勢調査

##### ■年齢層の推移



出典：国勢調査

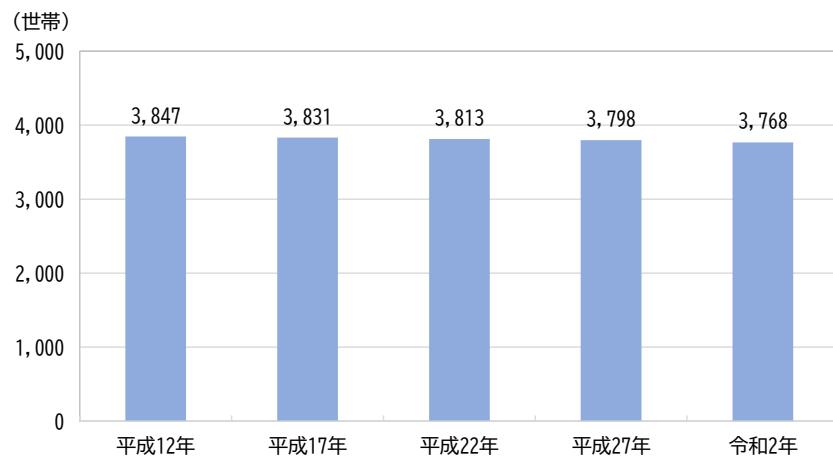
## (2) 世帯数

世帯数の推移について、平成12年から令和2年にかけてほぼ横ばい傾向となっており、令和2年の世帯数は3,768世帯となっています。

高齢者世帯数について、単身高齢者世帯及び高齢夫婦のみの世帯とともに、平成12年から令和2年にかけて約2倍にまで増加しています。

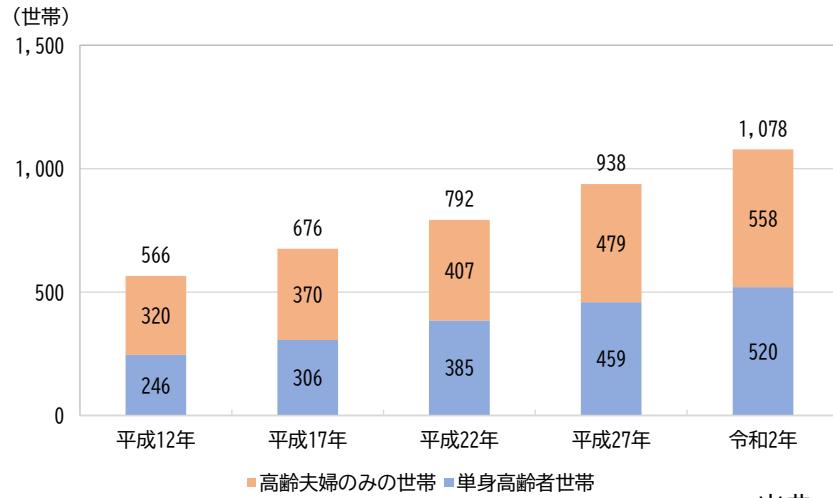
高齢者世帯数は空き家予備軍とも言われており、今後も高齢化の進行及び高齢者世帯の増加が見込まれます。

### ■世帯数の推移



出典：国勢調査

### ■高齢者世帯数の推移



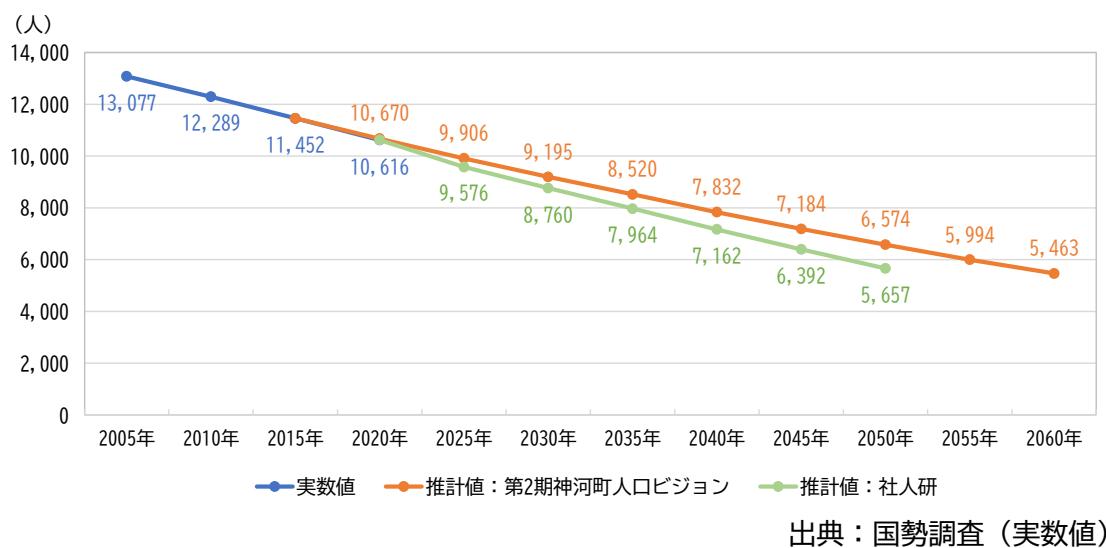
出典：国勢調査

## 1. 2 将来推計

神河町における将来の人口推計について、令和 2 年策定の「第 2 期神河町人口ビジョン」では、今後も人口減少の一途を辿ると予想されており、2060 年には 5,463 人まで減少すると予想されています。

また、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）による令和 2 年国勢調査を用いた将来推計では、第 2 期神河町人口ビジョンよりも人口減少が加速し、2050 年には 5,657 人になると予測されています。

### ■将来人口の推移

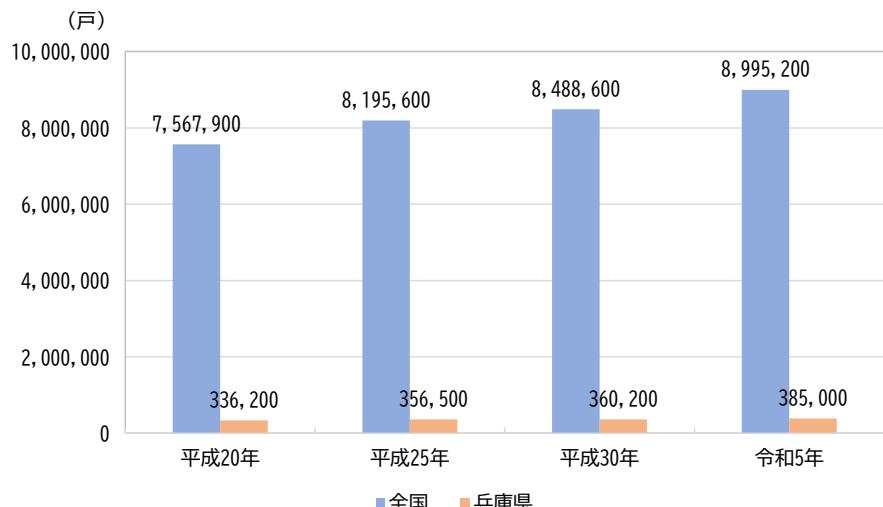


## 2. 神河町の空き家の現状について

### 2. 1 統計調査から見た現状

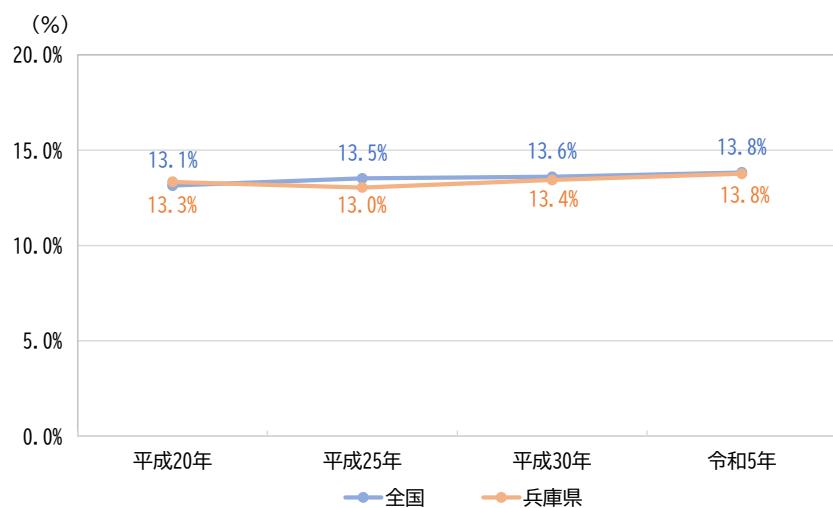
空き家総数について、全国及び兵庫県はともに増加傾向にあります。空き家率についても、増加傾向にあります。

#### ■全国及び兵庫県の空き家総数の推移



出典：住宅・土地統計調査

#### ■空き家率の推移



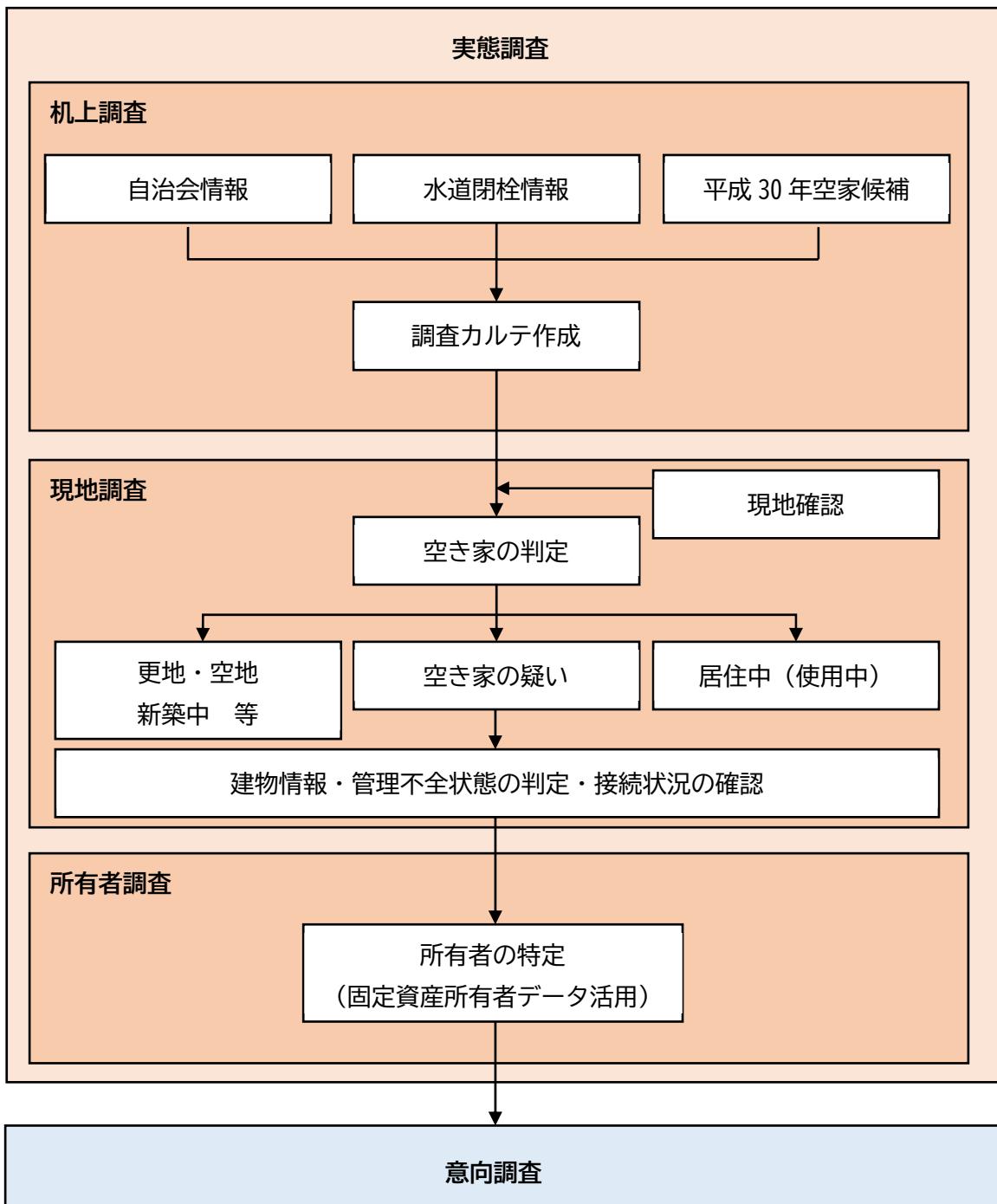
出典：住宅・土地統計調査

※住宅・土地統計調査における市町村別住宅総数及び空き家数について、  
人口 15,000 人未満の市町村は調査対象外であるため、記載されていない。

## 2. 2 実態調査からみた現状

神河町の空き家の状況を把握し、今後の空き家に関する対策を実施するため基礎資料とするため、令和5年度に空家等実態調査を実施しました。実態調査のフロー図を以下とおりに示します。

### ■実態調査のフロー



### (1) 実態調査の実施

実態調査を実施するにあたり、事前に机上調査にて、前回（平成 30 年度）調査の結果「空き家の疑い」となった建物をベースに、新たに各自治会より寄せられた空き家情報、上水道閉栓情報より空き家の可能性のある建物を実態調査の対象建物としました。また、現地で「空き家の疑い」と思われる建物の追加調査も実施しました。

自治会情報	自治会の各区長からの情報により抽出した建物
平成 30 年空き家候補	平成 30 年度実態調査において「空き家の疑い」と判定した建物
水道閉栓情報	平成 29 年以前及び以降の閉栓情報により抽出した建物
現地確認	令和 5 年度実態調査において、新たな空家候補として確認した建物

### (2) 実態調査の数量

調査の数量について、平成 30 年空き家候補 377 棟、自治会情報 192 棟、水道閉栓情報 99 棟、現地で「空き家の疑い」と思われる建物 15 棟、これらの合計 683 棟を対象としました。

自治会情報	192 棟
平成 30 年空き家候補	377 棟
水道閉栓情報	99 棟
現地確認	15 棟
合計	683 棟

### (3) 実態調査の結果

実態調査の結果について、「空き家の疑い」のある建物が 489 棟、管理空家が 141 棟、居住中（使用中）の建物が 31 棟、更地・空地に経年変化した箇所が 11 か所、新築中が 2 か所、道路の封鎖等により進入できず調査不可だった箇所が 9 か所でした。

空き家の疑い	489 棟
管理空き家※	141 棟
居住中（使用中）	31 棟
更地・空地	11 か所
新築中	2 か所
進入不可のため調査不可	9 か所

※管理空き家：自治会情報等で事前に管理されている旨の情報があった箇所に加え、現地調査において人の出入りや建物や敷地内の維持管理がなされていると判断した箇所

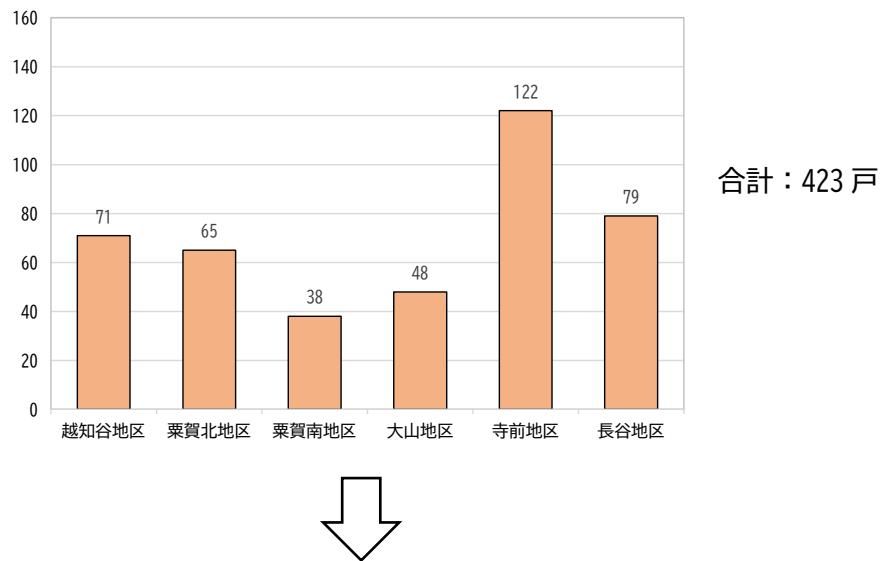
#### (4) 地区別空き家の疑いのある戸数

実態調査において、同一敷地の空き家の疑いのある建物が 36 棟あり、489 棟から 36 棟を差し引いた 453 戸が神河町全体で空き家の疑いのある建物の戸数となります。

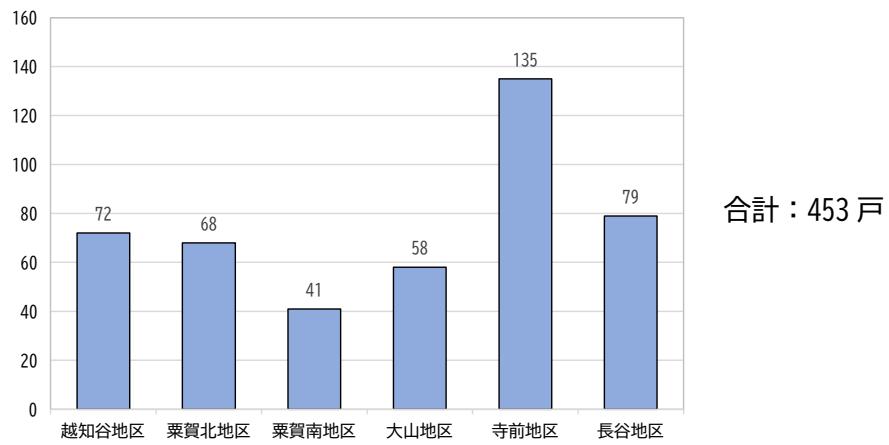
令和 5 年の実態調査は、地区別空き家等の疑いのある戸数は寺前地区が 122 戸と 最も多く、次いで長谷地区が 79 戸で多くなっています。

平成 30 年の実態調査結果と比較すると、町全域で 30 戸増加しており、地区別でみても長谷地区を除いて増加しています。

#### ■平成 30 年度実態調査の結果



#### ■令和 5 年度実態調査の結果



## （5）危険度区分判定の基準

令和5年度空家等実態調査では、空き家の疑いのある建物に対し、外観調査から危険度の判定を行いました。

判定は、「建築物等の崩壊・落下の危険性判定」「周辺への影響度判定」「生活環境等への影響度判定」の3項目で行い、各項目に応じた点数を設定し、その合計に対して危険度判定基準としてA～Eランクの5段階評価で危険度区分判定を行いました。

本編では、「建築物等の崩壊・落下の危険性判定」の結果を記載し、「周辺への影響度判定」「生活環境等への影響度判定」の結果については資料編に記載しています。

「建築物等の崩壊・落下の危険性判定」は、表に示すとおり、影響に応じて点数を設定し、各項目の合計得点を算出し上限が150点となるよう設定しました。

### ■建築物等の崩壊・落下の危険性判定項目

判定	Aランク	Bランク	Cランク	内容
②建物の傾斜変形	0点	50点	100点	建物の危険度に対して最も影響が大きい
③屋根 ⑤塀、擁壁	0点	25点	50点	建物の危険度に対して②の次に影響が大きい
①基礎 ④外壁 ⑥TVアンテナ ⑦防火等 ⑨その他	0点	15点	25点	建物の危険度に対して影響度が小さい
⑧雨樋	0点	15点	15点	建物の危険度に対して影響度が最も小さい

### ■危険度区分判定の基準

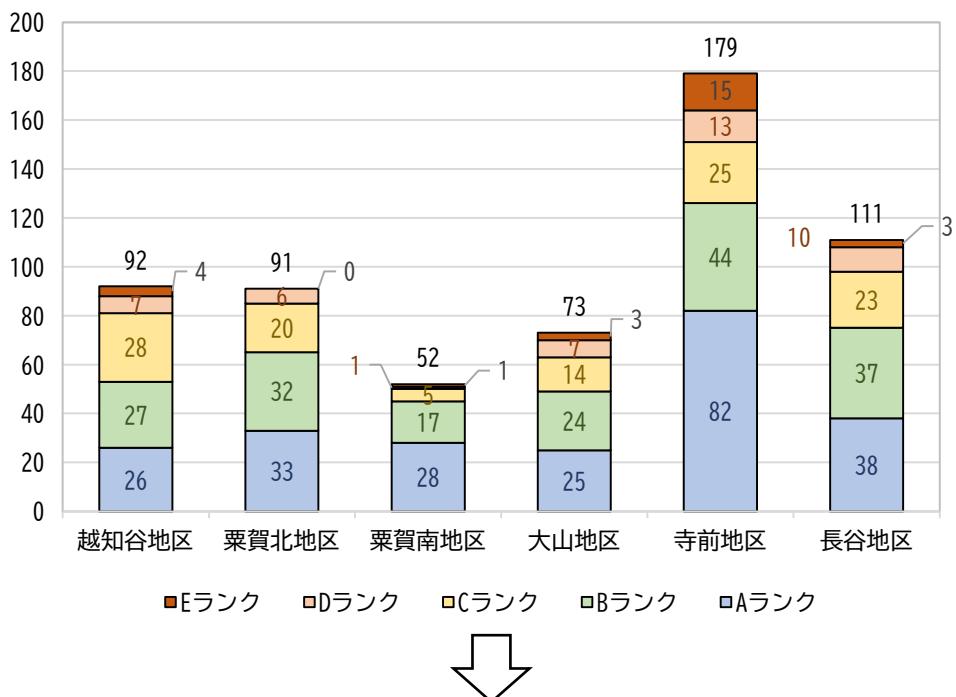
判定	点数範囲	内容
Aランク	0点～15点	管理状態が良好で危険のない建物
Bランク	16点～50点	管理状態がほぼ良好で危険の少ない建物
Cランク	51点～100点	放置するといずれ危険な状態になる可能性のある建物
Dランク	101点～149点	放置すると近いうちに危険な状態になる可能性のある建物
Eランク	150点～	危険な建物

## (6) 地区別危険度区分判定の結果

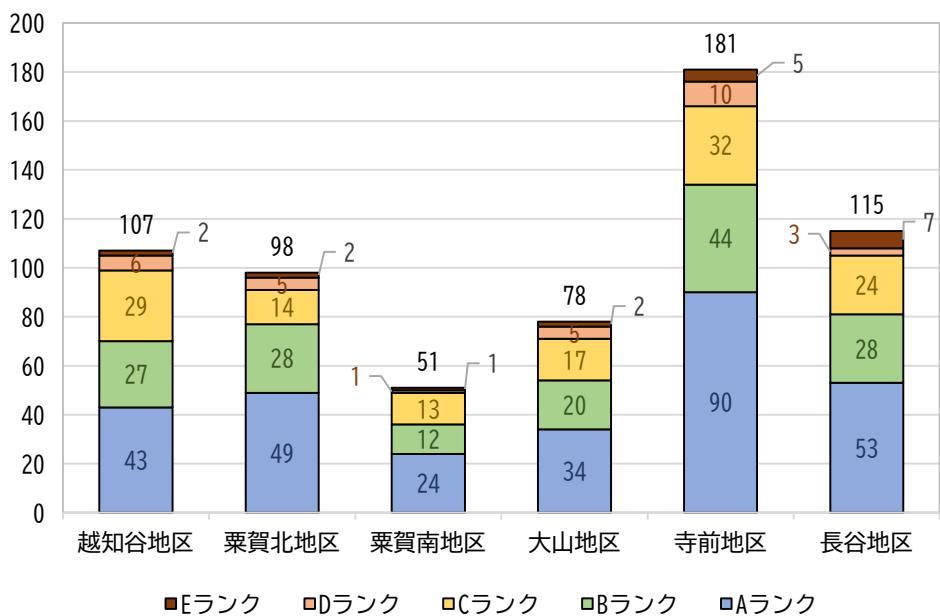
空き家の危険度区分（敷地全体）について、地区別で比較すると、危険度の高い建物（D ランク+E ランク）が最も多い地区は寺前地区の 15 棟で、次いで長谷地区的 10 棟が多くなっています。

平成 30 年度実態調査の結果と比較すると、地区別空き家数は粟賀南地区を除いて増加していますが、危険度の高い建物（D ランク+E ランク）は越知谷地区や大山地区、寺前地区、長谷地区で減少しています。

### ■平成 30 年度実態調査の結果



### ■令和 5 年度実態調査の結果



## 2. 3 意向調査からみた現状

実態調査を行った建物のうち、「空き家の疑い」と判定した建物について、所有者にアンケート調査を実施しました。

### (1) 実施期間

2024年1月23日～2024年3月5日

### (2) 発送数及び回収数

危険度区分別の発送数、回収数及び回収率は以下のとおりです。危険度別での回収率はDランクを除いて60%以上となっています。

#### ■危険度ランク別発送数及び回収数

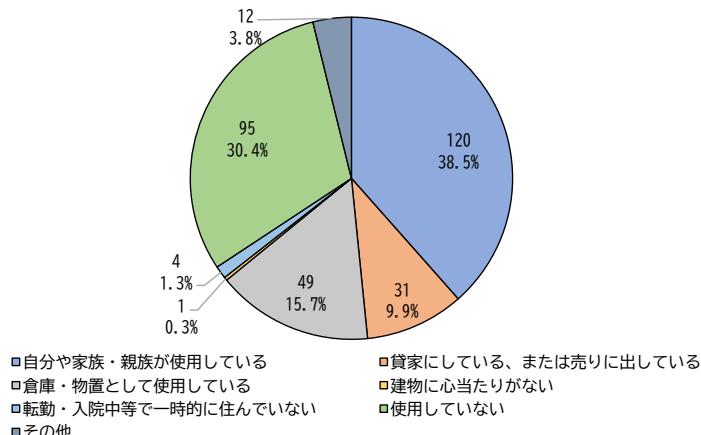
危険度ランク	発送数	回収数	回収率
Aランク	238	161	67.6%
Bランク	119	78	65.5%
Cランク	102	62	60.8%
Dランク	20	9	45.0%
Eランク	11	7	63.6%
合計	490	317	64.7%

### (3) 回答結果

#### 問3 建物の使用状況についてお教えください

「空き家の疑い」と判定された所有者の建物の使用状況について、「自分や家族・親族が使用している」が120件(38.5%)であり、これらの建物の所有者は空き家でないことが伺えます。

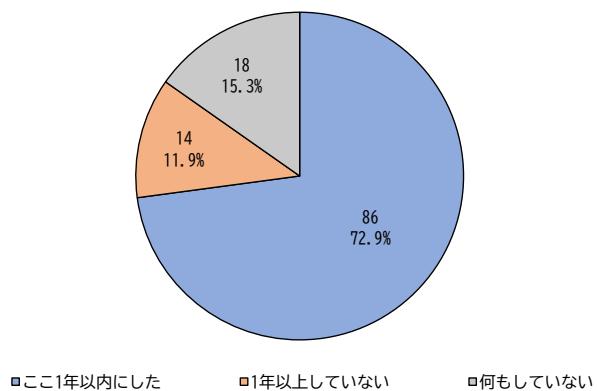
一方で、「使用していない」が95件(30.4%)と回答しています。



問3で「転勤・入院中等で一時的に住んでいない」「使用していない」「その他」と回答された方のみ問4以降回答

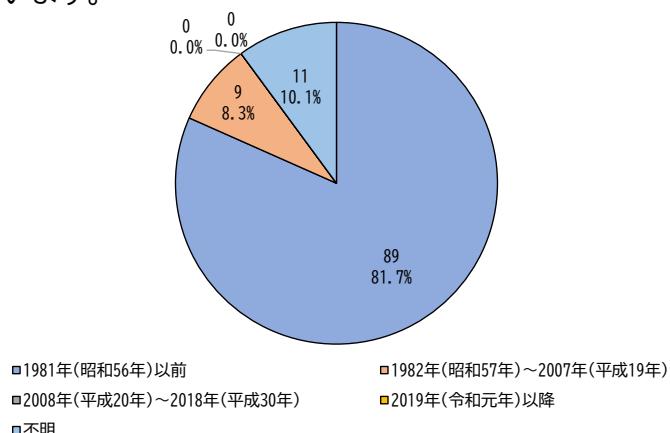
**問4 建物の維持管理（破損箇所の補修、清掃、草刈り等）について、どれくらいの頻度で行っていますか**

「ここ1年以内にした」が86件(72.9%)となっており、維持管理されている建物が多いことが分かります。



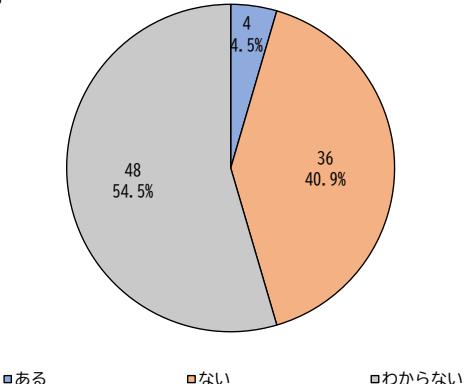
**問5 建物の建築時期はいつですか。**

建物の建築時期について、1981年（昭和56年）以前の旧耐震の建物が、81.7%となっています。一方で、2008年（平成20年）以降に建てられた建物は0件(0.0%)となっています。



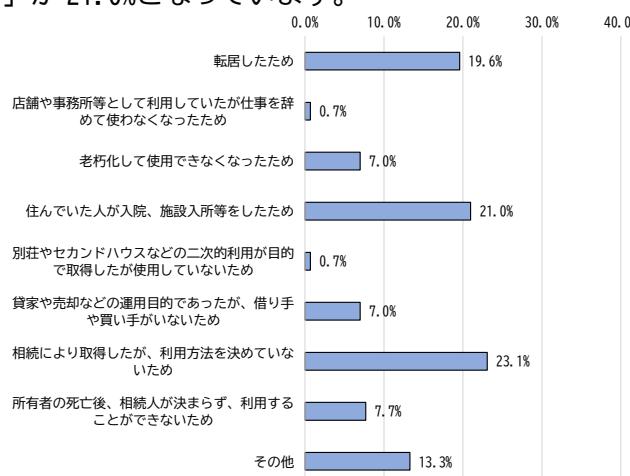
**問6** 問5で、「1981年(昭和56年)以前」と回答された方のみに伺います。建物に耐震性はありますか。

1981年以前の建物の耐震性について、耐震性「ある」が4件(4.5%)と非常に少なくなっています。



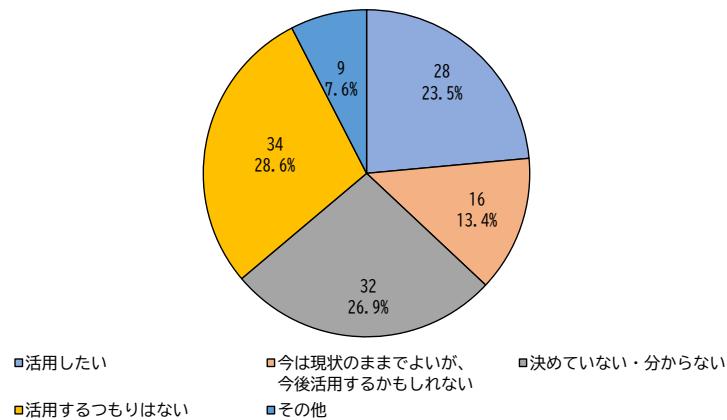
**問8** 建物を利用しなくなった理由は何ですか。

建物を利用しなくなった理由について、「相続により取得したが、利用方法を決めていなかったため」が23.1%で最も高く、次いで、「住んでいた人が入院、施設入所等をしたため」が21.0%となっています。



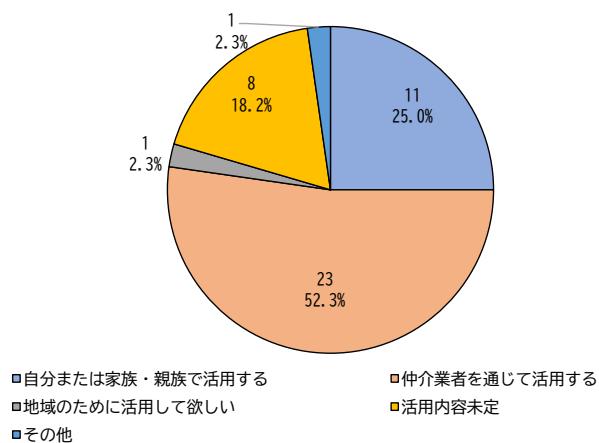
**問9 建物について、活用のお考えをお伺いします。**

今後の活用方針について、「活用するつもりはない」が34件(28.6%)と最も高く、次いで、「決めていない・分からぬ」が32件(26.9%)となっています。



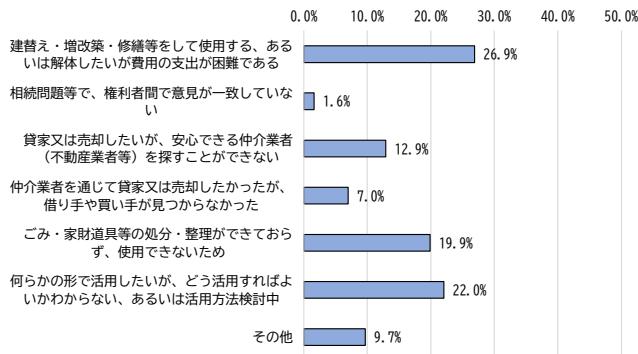
**問10 問9で「活用したい」や「今は現状のままでよいが、今後活用するかもしれない」と回答された方のみに伺います。どのような活用方法が考えられますか。**

「仲介業者を通じて活用する」が23件(52.3%)と最も高く、次いで「自分または家族・親族で活用する」が11件(25.0%)となっています。



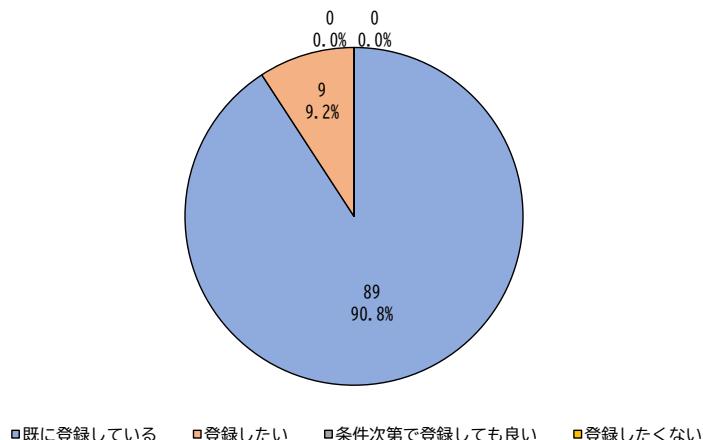
**問11 建物について、現在、活用していない理由は何ですか。**

建物を活用していない理由について、「建替え・増改築・修繕等をして使用する、あるいは解体したいが費用の支出が困難である」が50件(26.3%)で最も高く、次いで、「何らかの形で活用したいが、どう活用すればよいかわからない、あるいは活用方法検討中」が41件(22.0%)となっています。



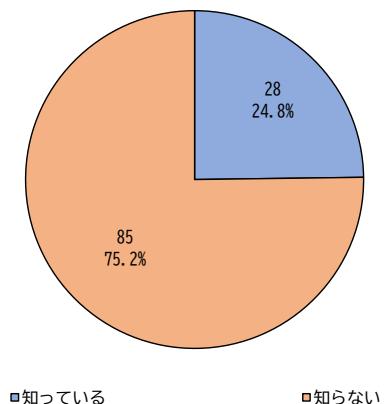
**問13 神河町では平成18年から『神河町空き家バンク』を設置していますが、所有する空き家を登録しても良いと思いますか。**

『神河町空き家バンク』の登録意向について、「既に登録している」が89件(90.8%)と非常に高くなっています。



**問 14** 令和 5 年 12 月 13 日に空家等対策の推進に関する特別措置法の一部が改正されました。解除され、所有者は当該土地にかかる税金の軽減が受けられなくなります。  
特措法の改正についてご存じですか。

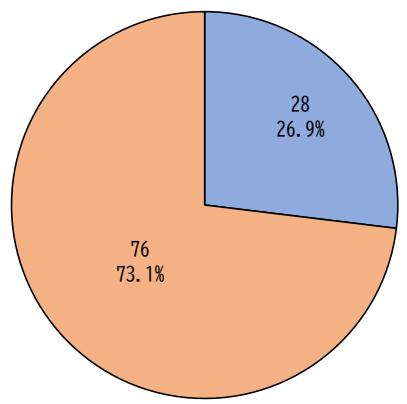
特措法の改正について、「知らない」が 85 件 (75.2%) となっており、認知度が低くなっています。



■ 知っている ■ 知らない

**問 15** 令和 6 年 4 月に不動産登記法が改正され、相続登記の申請が義務化されることはご存知でしょうか。

不動産登記法の改正について、「知らない」が 76 件 (73.1%) となっており、認知度が低くなっています。



■ 知っている ■ 知らない

### 3. 国及び兵庫県の動向

---

#### 3. 1 法の改正（国）

今後も空き家等の増加が懸念されるため、国では、法を改正し（令和5年12月13日施行）、空き家等の活用拡大、管理の確保、特定空き家等の3項目について重点的に対応の強化を図ることとしています。

##### （1）活用拡大

###### ① 「空き家等活用促進区域」の創設

従来既存の都市計画法等の規制により十分な活用を図ることが困難であった空き家等に対し、同制度の創設により、用途区域や建替え等の促進を図るもので、以下の対応が考えられます。

###### ・接道規制の合理化

空き家等前面道路が幅員4m未満でも安全確保を前提に建替え、改築等が可能となります。

###### ・用途規制の合理化

各用途区域で制限された用途でも、指針に定めた用途への変更を特例許可となります。

###### ・市街化調整区域内の空き家等の用途変更

用途変更許可の際に指針に沿った空き家等活用が進むよう知事が配慮します。

###### ② 所有者不在の空き家等の処分

所有者に代わって処分を行う財産管理人の選任を市区町村が裁判所に請求できます。

###### ③ 自治体や所有者へのサポート（「空き家等管理活用支援法人」の創設）

市区町村長がNPO法人、社団法人を「空き家等管理活用支援法人」に指定でき、市区町村からの情報提供を受けた所有者との相談や、所有者等への啓発を行うことが可能となる他、委託を受けて所有者探索、市区町村に財産管理活用制度の利用を提案できます。

##### （2）管理の確保

###### ① 管理不全空き家等の未然防止

放置すれば特定空き家等となるおそれのある管理不全空き家等に対し、市区町村が指導・勧告ができます。また勧告された空き家等は、敷地に係る固定資産税の住宅用地特例が解除されます。

###### ② 管理不全建物管理制度の活用

所有者に代わって建物管理を行う「管理不全建物管理人」の選任を市区町村が裁判所に請求できます。

③ 所有者把握の円滑化

電力会社等にある所有者情報を市区町村が提供要請できます。

(3) 特定空家等の除却

① 代執行の円滑化

「緊急代執行制度」を創設し、除却の緊急性が高いなど、命令等の事前手続きを経るいとまがない場合に代執行の実施が可能となります。また所有者不明の場合における代執行、緊急代執行の費用は確定判決なしで徴収できます。

② 相続放棄、所有者不明・不在の空家等への対応

市区町村が裁判所に「財産管理人」の選任を請求し、修繕や処分を行えます。

③ 状態の把握

勧告・命令等を円滑化するため、所有者等への報告徴収権を市区町村に付与します。

### 3. 2 土地基本法の改正等（国）

土地基本法の改正（令和2年3月）及び民事基本法（不動産登記法の改正、相続土地国庫帰属法の制定、民法の改正）についても空き家等の対応を踏まえた改正が行われています。

(1) 土地基本法の改正

人口減少・高齢化、自然災害の多発といった時代の変化を踏まえ改正されました。

基本理念など管理の確保の必要性、また土地所有者の責務として登記関係の明確化、境界の明確化が明記されました。

国及び地方公共団体の責務として、土地の適正な利用・管理のために、土地所有者だけでなく、地域住民による補完的な取組を推進するために必要な措置をとることも盛り込まれました。

(2) 不動産登記法の改正

所有者不明土地の主な発生原因が相続登記されてこなかったことにあることから、任意であった相続登記の申請、及び住所変更登記が義務化されました。

なお、正当な理由なく義務に違反した場合は10万円の過料となります。

(3) 相続土地国庫帰属制度

土地利用ニーズの低下等により、相続した土地を手放したい希望者が増加しており、所有者不明の土地の発生を抑えるため、土地を手放して国庫に帰属させることが可能となる制度が創設されました。

帰属するには、建物が存しないこと、境界が明らかである等の条件があります。また 10 年間の土地管理負担金 20 万円を支払う必要があります。

#### (4) 地籍調査の迅速化に向けた対応

平成 2 年度を初年度とする第 7 次国土調査事業十箇年計画を策定し、地籍調査の優先実施地域での進捗率を約 8 割から約 9 割にすることを目指します。

土地所有者等の探索に当たって、所有者関係情報として固定資産課税台帳、農地台帳等の利用が可能となりました。

所有者等が遠隔地居住の場合でも調査が進められることとなりました。

土地所有者等による筆界確認について、所有者間の合意が得られず、筆界の調査が困難である場合でも、実施主体である地方公共団体が所有者の同意を得て筆界特定を申請することが可能となりました。

地籍調査の効果としては、所有者不明土地の発生抑制への貢献が期待されます。

### 3. 3 空家等活用特区制度（兵庫県）

空家等活用特区制度とは、空き家等における定住や交流促進の受け皿として活用するために、空き家等の活用を特に促進する必要のある区域を設定し、重点的に移住・交流の促進を図るものです。

仕組は以下のとおりです。

#### (1) 空家等活用特区制度の仕組み

空き家等の活用を特に促進する区域について、市町の申し出を受け、兵庫県が指定します。

##### 特区指定のイメージ（例）

- ① 好立地だが無接道や狭小敷地が多い密集市街地で、空き家等を活用して移住促進を図る地域
- ② 空家等を活用して移住や地域活性化に取り組んでいる集落
- ③ 景観地区で空家の増加が地域景観に支障をきたしており、空き家等（古民家）の活用を促進し、景観保全や地域活性化を図る地域

#### (2) 特区制度の指定

特区に指定されると、特区内の空き家の所有者は現在の活用状況や今後の活用計画を市町に届け出を行い、市町及び県はこの届出情報を基に①流通促進、②活用支援、③規制の合理化の 3 つを軸とした施策を多面的に実施します。

##### ① 流通促進

届出制度を活用した市町連携団体による流通・活用の働きかけを行います。

## ② 活用支援

各種補助制度の実施により、活用に係る費用負担をサポートします。

## ③ 規制の合理化

建築基準法・都市計画法の規制緩和等により、地域の将来像に沿った空き家の活用を支援します。

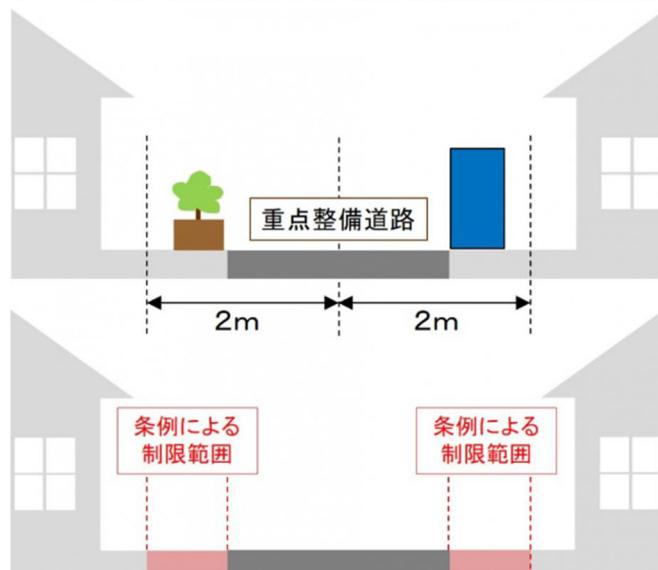
### (3) 地域性を考慮した施策の実施

市町が特区の指定を申し出る際に定める「空家等活用方針（条例第7条第3項）」において、まちづくりの観点を踏まえた空き家等の活用に係る目標や、それを達成するための施策（狭隘道路の拡幅義務や支障物件の設置制限、規制緩和等）を定めます。特区に指定された際には、空家等活用方針において定められた施策が実施されることとなるため、地域の特性や課題に合わせて施策を選択し、実施できる仕組みとしています。

#### ■兵庫県空家等活用特区制度での活用事例

##### 円滑な通行空間を確保する措置（道路内支障物件の設置制限）

通行の安全及び居住環境の向上を図るために、特区内に定める「重点整備道路」において、建築基準法第42条第2項のセットバック部分への通行上支障となる花壇や自動販売機等の設置を制限します。



出典：「兵庫県空家等活用特区制度（兵庫県）」

## 4. これまでの取組

神河町では、令和2年に空き家等対策計画を策定して以降、以下の取組を行ってきました。

### (1) 空き家等の予防、発生時点での迅速な対応

⇒空き家等の相続や利活用に関する講習会、相談会の開催実績

#### ■目標値

	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年
講習会	1~2回開催	1~2回開催	1~2回開催	1~2回開催	1~2回開催
相談会	1~2回開催	1~2回開催	2~3回開催	3~4回開催	3~4回開催

#### ■実績値

	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年
講習会			実績なし		
相談会			実績なし		

### (2) 空き家等の適正管理

⇒空き家等の適正管理に関する講習会、相談会の開催実績

#### ■目標値

	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年
講習会	1~2回開催	1~2回開催	1~2回開催	1~2回開催	1~2回開催
相談会	1~2回開催	1~2回開催	2~3回開催	3~4回開催	3~4回開催

#### ■実績値

	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年
講習会			実績なし		
相談会			実績なし		

### (3) 空き家等の除却・解消

⇒危険度の高い空き家等の総数の減少と「特定空き家等」の推移

#### ■目標値

危険度の高い空き家等の総数の減少と、「特定空き家等」の解消を目指す

■実績値

	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年
特定空き家等の認定	3件	4件	2件	0件	3件 (予定)
除却	3件	4件	0件	0件	0件

(4) 空き家等の有効活用

⇒空き家バンクの問い合わせ件数、成約件数

■目標値

『空き家・空き土地バンク』の問合せ件数100件、成約件数20件

■実績値

『空き家・空き土地バンク』の問合せ件数341件、成約件数64件

⇒空き家等の活用に関する講習会開催実績

■目標値

	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年
講習会	1~2回開催	1~2回開催	1~2回開催	1~2回開催	1~2回開催

■実績値

	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年
講習会			実績なし		

(5) 地域や関係機関等との協議、庁内の連携体制の構築

⇒関係課長会議の開催実績

■目標値

	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年
関係課長会議等	6ヶ月に一度 年2回実施	6ヶ月に一度 年2回実施	4ヶ月に一度 年3回実施	3ヶ月に一度 年4回実施	3ヶ月に一度 年4回実施

■実績値

	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年
関係課長会議等	定例管理職会議(毎月1回) 担当者による連携はケースごとに連携している。				

## 第3章 空き家等対策の基本的な方針

### 1. 空き家等対策の課題

#### 1. 1 統計調査からみえた課題

##### (1) 人口減少及び高齢化による空き家等増加の懸念

神河町では人口減少及び高齢化が進行しています。特に、高齢者世帯数は 20 年間で 2 倍に増加しています。

将来推計でも人口減少の一途を辿ると予想され、今後も高齢化・過疎化がますます進行することが予想され、空き家等の増加につながると考えられます。

#### 1. 2 実態調査からみえた課題

##### (1) 空き家等の増加

令和 5 年の実態調査の結果では、平成 30 年結果と比べて増加しています。また、ほぼすべての地区で増加しています。

##### (2) 危険な空き家等の適切な処置

空き家等は増加していますが、危険な空き家等に該当する D ランクや E ランクは減少しています。危険な空き家等の状況は改善されていますが、地区の特性を踏まえた個別の対応策を図る必要性も指摘できます。

#### 1. 3 意向調査からみえた課題

##### (1) 老朽化が進む建物の適正管理

空き家等となっている建物の建築時期について、ほとんどの建物が 1981 年以前に建てられた旧耐震の建物となっています。また、旧耐震の建物で、耐震性があると判断した建物は 4.5% と非常に少ない状況となっています。

空き家等に限らず、経済的な理由などにより建物本体の破損箇所の修繕や庭木等の手入れがなされていない物件が多く、不動産の管理が行き届かないケースが多々みられます。

##### (2) 相続問題での空き家等の増加

建物を利用しなくなった理由について、相続によって取得したものの、利用方法を決めておらず空き家等になったケースが多くありました。そのため、前所有者の死去や入院及び入所等によって、急遽建物等を所有することになり、情報等が不足している可能性があります。

### （3）建物の利活用の意向

利活用の意向について、「活用するつもりがない」や「決めていない」の合計が55.5%と約半数を占めています。また、活用しない理由について、「活用方法が分からぬ」や「活用方法検討中」が全体の2割を占めています。

### （4）空き家等の法律に関する情報不足

意向調査では、空き家バンクの登録は90.8%と認知されていますが、法改正や不動産登記法の改正については、回答者全体の1/4程度しか認知されていないのが現状です。

#### ■空き家の利活用事例

地域活性化と地域コミュニティの醸成を目的として、空き家を改修し、賃貸住宅を整備しています。



出典：神河町資料

## 2. 空き家等対策の基本的な方針

### 2. 1 空き家等対策の基本目標

神河町においては、人口減少、高齢化が進行しており、今後空き家等の増加が懸念されるところです。特に人口減少を踏まえた定住対策が本町の喫緊の課題ともなっており、快適な居住環境の提供という点からも空き家等に対する配慮が必要となっています。空き家等の管理を行うに当たっては、所有者等が自らの責任をもって管理することとなっていますが、地域住民が安全・安心して生活できるよう、町、所有者等、関係団体が連携し、空き家等を地域の資源として活用した移住の促進や交流施設の充実といった方策も検討しながら、空き家等対策を図ることとします。

#### 基本目標(案)

所有者等による空き家等の適正な管理を推進し、

地域資源としての空き家の活用を図り

定住・安心・住みやすい神河町をめざす

### 2. 2 空き家等対策の基本方針

基本目標を達成するため、以下の5つの施策に取り組みます。

#### 基本方針

施策 1:空き家等の発生予防と発生時点での迅速な対応

施策 2:空き家等の適正管理

施策 3:空き家等の有効活用

施策 4:空き家等の除却・解消

施策 5:地域や関係機関との協働、庁内の連携体制の構築

## 2.3 空き家等の調査

### (1) 実態調査の実施

空き家等の存在や分布等については、水道の閉栓状況、周囲住民からのヒアリング等により空家等の特定を行います。

また空き家等の状態を把握するため現地確認による外観調査を定期的に実施します。

### (2) 空き家等のデータベース整理

上記実態調査により把握した空き家等に関する情報については、GIS を活用したデータベースを整備し、担当部局以外の部局との共有を図ります。

■空き家の実態調査事例



出典：「空き家対策ガイドライン（兵庫県）」

## 2.4 計画における目標値及び達成状況の設定

計画が終了する令和 11 年度までの目標として、以下を定めます。

### 1) 空き家等の発生予防と発生時点での迅速な対応（施策 1）

評価項目	令和 6 年度実績	目標値(回)				
		7 年度	8 年度	9 年度	10 年度	11 年度
空き家等に関する自治会等との情報交換	5	5~10	5~10	5~10	5~10	5~10

※町全体の自治会（区長）会議において情報提供を行う。各自治会からの個別相談も含む。

### 2) 空き家等の適正管理（施策 2）

評価項目	令和 6 年度実績	目標値（件）				
		7 年度	8 年度	9 年度	10 年度	11 年度
不明所有者等の特定	2	管理不全空き家等の実態も含め、必要に応じて随時行う。				

### 3) 空き家等の有効活用（施策 3）

評価項目	令和 6 年度実績	目標値（件）				
		7 年度	8 年度	9 年度	10 年度	11 年度
空家バンクマッチング数	15	10~15	10~15	10~15	10~15	10~15

※一般社団法人かみかわ移住定住サポートセンターとの連携を図る。

### 4) 空き家等の除却・解消（施策 4）

評価項目	令和 6 年度実績	目標値（件）				
		7 年度	8 年度	9 年度	10 年度	11 年度
空き家等の除却件数	0	2	1~2	1~2	1~2	1~2

※空き家等再生推進事業、空き家対策総合支援事業などの活用を行う。

### 5) 地域や関係機関との協働、庁内の連携体制の構築（施策 5）

評価項目	令和 6 年度実績	令和 11 年度（回）				
		7 年度	8 年度	9 年度	10 年度	11 年度
毎年の達成状況の評価・検証	3	毎年評価・検証を実施。				

※行政内部における部署間の連携体制を構築する。

## 第4章 空き家等の対策

### 1. 空き家等の発生予防と発生時点での迅速な対応（施策1）

#### 1. 1 空き家等の発生予防

空き家等の発生を抑制するには、住民に対し空き家等が発生する以前から空き家等への関心を高めるとともに、空き家等の発生情報を事前に把握し、発生した時点での迅速な対応を図ります。

##### （1）情報提供と啓発

住民に対し、建物の適正な維持管理の必要性や、空き家等が周辺に及ぼす影響等について、町広報紙やホームページ、SNS等様々な媒体を通じて啓発を行います。

また、空き家等に関する法律、不動産、建築等様々な分野にわたる専門家との連携により、出前講座やセミナーを開催し、空き家等に関する関心を高めます。

特に高齢者には情報が伝わりにくいことから、終活パンフレット等を作成し、空き家等の問題について周知の徹底を図ります。

##### （2）相続に関する支援制度の検討

適正な相続の促進に向けて、相続登記費用が負担となる方への支援等、条件を絞っての支援制度等について調査・研究を行います。

##### （3）自治会等との連携による空き家等発生の把握

空き家等に対する関心が高い近隣の自治会等との連携を強化し、空き家等発生に関する迅速な連絡体制を強化します。

#### 1. 2 空き家等の発生時点での迅速な対応

空き家等の期間が長期にわたると、劣化が進行し、また所有者等の把握も困難となります。空き家等が発生した早い段階から対策に努めます。

##### （1）情報提供と啓発

空き家等の放置を防止するため、相続などに関する情報提供とともに利活用に関する情報を町広報紙やホームページ、SNS等様々な媒体を通じて啓発を行います。

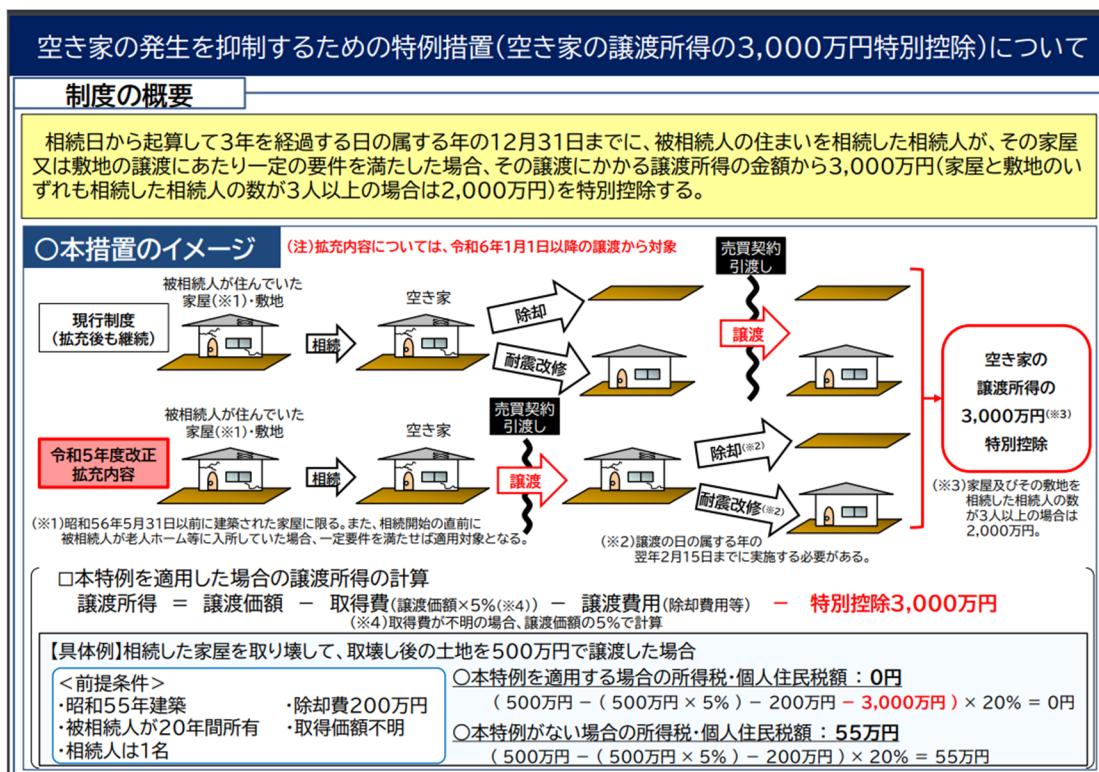
## (2) 所有者等の特定

空き家等の所有者等が不明となると、適正管理や処分等の対応が困難となります。空き家等が発生した場合は現地での聞き取りや固定資産税、登記簿等により、速やかに所有者等の特定把握に努めます。

## (3) 「空き家の発生を抑制するための特例措置」の情報提供

国が実施している「空き家等の発生を抑制するための特例措置」とは、空き家等となった被相続人の住居を相続した相続人が耐震リフォーム又は取壊ししたのちにその家屋又は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ものです。この特例措置についても広く周知を図り、空き家等の発生抑制につなげます。

※適用期間：2027年12月31日まで



## (4) 耐震化の促進

旧耐震基準の空き家等や倒壊危険度の高い空き家等も多いため、国、県の補助を活用しながら耐震診断の周知や簡易耐震診断、耐震改修への補助により、建物の耐震化を進めます。

## **(5) 適正な相続手続きに関する啓発**

相続手続きがなされず所有者等の把握が困難となっている事例も多いため、適正な相続登記が行われるように促す取組を行います。

## **(6) 庁内での情報共有**

庁内で関係部署と連携し、所有者等の変更や空き家等の発生等について、情報が共有できる仕組みの構築を図ります。

## **2. 空き家等の適正管理（施策2）**

空き家等の発生を抑制するには、住民に対し空き家等が発生する以前から空き家等への関心を高めるとともに、空き家等の発生情報を事前に把握するとともに、発生した時点での迅速な対応を図ります。

### **(1) 情報提供と啓発**

空き家等の管理は所有者等の責任において行うこと、また空き家等の劣化に伴い周辺へ及ぼす悪影響等空き家等の適正管理について町広報紙やホームページ、SNS等様々な媒体を通じて啓発を行います。

### **(2) 所有者等への現状認識を促す取組**

町外に居住する空き家等の所有者等については、適正な維持管理が困難となるだけでなく、本町の空き家等の現状についても情報が不足することから、固定資産税等の納税通知書を発送の際に空き家等の適正管理に関するチラシを同封するなど情報提供や啓発を行います。

### **(3) 相談窓口の設置と体制づくり**

適正管理や相続、家財の処分、リフォーム等を含めた総合的な相談体制を構築します。

### **(4) 適正管理の支援に向けた仕組づくり**

様々な理由で適正な空き家等の管理ができない所有者等に対し、シルバーパートナーや民間事業者と連携した、維持管理代行制度の活用の促進に向けた検討を行います。

### **(5) 適正管理の補助制度の検討**

建て替え・増改築・修繕・解体についての補助制度の創設について引き続き検討します。

## (6) 庁内での情報共有

庁内で共有している空き家等の情報をもとに、関連部局が連携して空家等の問題に対応できる仕組の構築を目指します。

## (7) 「空き家等おかたづけ支援事業」の継続的な支援

本町では、利活用可能な空き家等を確保し町内へのUIJターンを促進するため、町内空き家等の家財道具の処分等に関する経費等を支援しています。この事業を今後も継続し、さらなる利用促進を目指して周知を図ります。

～ 神河町地域創生事業 ～

# 空き家のかたづけ支援します

～神河町空き家等おかたづけ支援事業～



### ◆補助額の計算◆

空き家の家財処分等にかかる費用総額 × 10／10  
(20万円上限)

町内への移住を促進し地域の活性化を図るため、町内の利活用可能な空き家を確保することを目的として、空き家に置いたままになっている家財の処分等に必要な費用を補助します。



## (8) 耐震化の促進

倒壊危険度の高い空き家等も多いため、耐震診断の周知や簡易耐震診断への補助により、建物の耐震化を進めます。

### 3. 空き家等の有効活用（施策3）

空き家等を地域の資源ととらえ、定住や交流等地域の活性化に寄与できる施設としての利活用の促進を図ります。

#### 3. 1 空き家等の利活用

##### （1）支援制度等の継続的な実施と拡充

本町がこれまで実施してきた「空き家・空き土地バンク」や移住施策の推進、交流施設に空き家等を改修する取組等の支援事業を継続的に実施し、さらなる拡充を検討します。

##### 1) 「神河町空き家活用支援事業補助金」

兵庫県が実施している「空き家活用支援事業」と随伴し、「神河町空き家活用支援事業補助金」制度を継続的に実施し、さらなる利用拡大に向け周知を図ります。

###### 神河町空き家活用支援事業

###### 対象住宅及び助成内容

###### 対象住宅

神河町内にある築20年以上かつ空き家期間が6か月以上の住宅で、浴室・便所・台所のいずれか1つ以上が10年以上更新・改修されていないもの。

ただし、昭和56年5月31日以前に建てられた住宅については、家屋の耐震診断が必要です。

###### 補助内容

住宅改修に係る費用や世帯区分に応じた金額を補助します。詳細は別表（補助金額一覧表）をご覧ください。

###### 世帯区分について

- 一般型：下記の世帯に該当しない世帯（単身也可）
- 若年世帯：申請時において、夫婦（婚約及び内縁関係を含む。）の合計年齢が80歳未満の世帯
- 子育て世帯：申請時において、子ども（18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある者）又は妊娠している者が同居している世帯
- UJIターン世帯：申請日時点の住所が県外である世帯または県外から県内の賃貸住宅等に転入後2年を経過しない世帯

## 2) 「神河町空き家再生等推進事業」・「神河町古民家再生促進支援事業」

本町ではこれらの制度を活用して空き家等を地域交流拠点として整備を進めています。

今後もこれらの制度を継続的に実施し、さらなる利用拡大に向け周知を図ります。

## 3) 「空き家・空き土地バンク」

本町ではこれらの制度を活用して空き家等を地域交流拠点として整備を進めています。

2006 年の制度発足以来、問い合わせ件数 341 件、成約件数 64 件に及んでいます。

今後もこれらの制度を継続的に実施し、さらに移住希望者のニーズに的確に対応できるようホームページの改善をはかる等、さらなる利用拡大に向け周知を図ります。

# 神河町空き家・空き土地バンク制度



町内にある空き家・空き土地情報を登録し、移住定住や地域の活性化を促進させるための制度です。所有者からお申込みいただいた物件情報を町のホームページ・相談窓口を通じて紹介します。

※物件の現地案内・契約等は不動産業者が行います。

(成約時には所定の仲介手数料がかかります。詳しくは担当する不動産業者にご確認ください。)

### 【 空き家バンクに物件を登録したい方（所有者）】

#### ■ 物件登録の申込み

賃貸・売買する物件の登録を希望される方は、下記様式に必要事項を記載のうえ、提出してください。

- ①神河町空き家・空き土地バンク提供者登録書
- ②空き家・空き土地バンクの登録確認書

※様式は神河町ホームページからダウンロードできます。

#### ■ 物件の確認・調査

お申込みを受けたあと、確認・調査を行います。

※数週間～1ヶ月程度かかる場合もあります。

#### ■ 物件の登録・情報提供

確認・調査後に正式にバンク登録し、町ホームページ及び相談窓口で情報提供を開始します。

### 【 空き家を利用したい方（賃貸・購入希望者）】

#### ■ 利用登録の申込み

空き家を利用（賃貸・購入）を希望される方は、下記様式に必要事項を記載のうえ、提出してください。

- ①神河町空き家・空き土地・空き店舗・空き工場バンク利用者登録書

※様式は神河町ホームページからダウンロードできます。

### 【 物件案内・契約交渉について 】

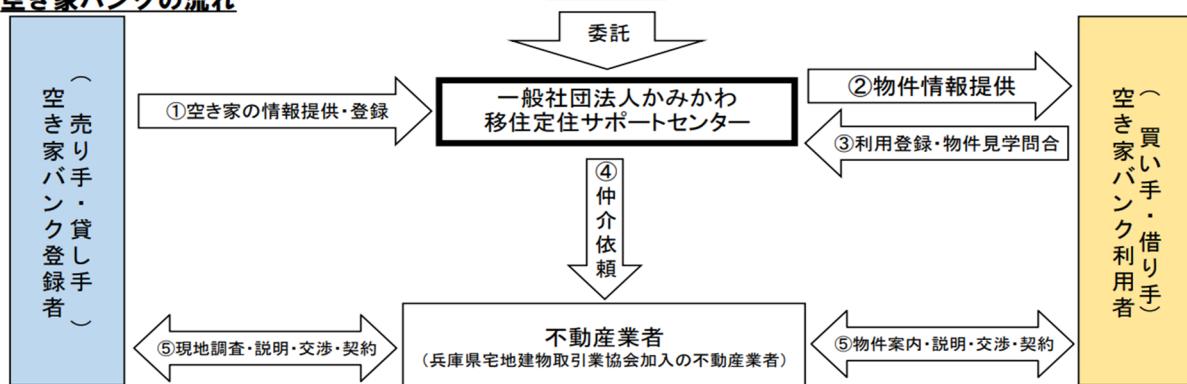
#### ■ 物件案内・契約交渉

サポートセンターは情報提供のみで、物件案内・契約交渉には一切関与しません。

不動産業者を紹介しますので、現地案内や契約交渉の対応について不動産業者とご相談して頂きます。

(成約時には所定の仲介手数料がかかります)

### 空き家バンクの流れ



#### 4) 「若者世帯住宅取得支援事業」・「若者世帯住宅リフォーム支援事業」

本町では、若者層の定住促進と活力あるまちづくりを進めるため、若者世帯が住宅を取得する場合に、取得費用の一部を補助する制度を実施しています。

これらの制度を継続し、空き家等の活用も踏まえ、さらなる利用拡大に向け周知を図ります。

##### 若者世帯住宅取得支援事業

###### 対象住宅

新築および増築または建売り（空き家等中古住宅含む）物件で、台所、トイレ、浴室および居室を備え付けた自己の居住のための住宅。別荘など一時的に使用するものおよび賃貸、販売等を目的としたものは除く。

※建物代のみが対象となります。

###### 補助内容

- ・住宅取得に係る費用（土地代は除く）の10分の1とし、**100万円を上限**
- ・町内に主たる事業所を有する法人または個人事業者を利用して新築または増築する場合、**住宅取得費用の5%（上限50万円）を上乗せ**
- ・町内の製材事業者から地域材(兵庫県産材)を利用した場合、**補助対象経費の4パーセントを上乗せする。**  
ただし、**使用量が5立方メートル以上10立方メートル未満の場合は上限20万円、10立方メートル以上の場合は上限40万円とする。**

##### 申込み要件

補助対象世帯は、住宅取得し定住する若者世帯のうち、次の要件を満たすもの。

###### 若者世帯とは

- ・新婚世帯  
申請日現在において、夫婦の満年齢の合計が80歳未満である世帯であって、かつ、夫婦が同居している世帯(住宅取得後6箇月以内に婚姻し、住宅に居住する婚姻予定者を含む。)
- ・子育て世帯  
申請日現在において、満18歳に到達して最初の3月31日(年度末)までの、生計を一にし同居する子ども(妊娠している者を含む。)がいる世帯。

## 若者世帯住宅リフォーム支援事業

### 対象住宅および補助内容

#### 対象住宅

**戸建住宅**(台所、トイレ、浴室および居室を有する住宅)、**併用住宅**(住宅部分と店舗または事務所等の非住宅部分がある住宅)、**集合住宅**(住宅部分と非住宅部分があり、玄関その他共有部分が独立した建築物)および**住宅に併設している附属屋**(離れおよび納屋等)

#### 補助内容

- ・住宅リフォーム(住宅の機能向上のために行う増築、改築、改装等の模様替え、および修繕)に係る経費で、**総額10万円以上から補助対象**（ただし、機能維持のための通常必要とする改修（給湯器の更新、外壁塗装等）は除く）
- ・補助金の額は、リフォーム費用の10分の1とし、**50万円を上限**
- ・町内に主たる事業所を有する法人または個人事業者を利用する場合、**リフォーム費用の5%（上限20万円）を上乗せ**
- ・町内の製材事業者から地域材(兵庫県産材)を調達した場合、補助対象経費の4パーセントを上乗せする。ただし、使用量が**2立方メートル以上5立方メートル未満**の場合は上限10万円、**5立方メートル以上の場合は上限20万円**とする。

### 5)「神河町定住促進空き家活用住宅」

地域の活性化と地域コミュニティの醸成を目的として、本町に居住したいと考えている方々を対象に、空き家を改修した住宅です。現在3戸を整備し、いずれも入居済みとなっています。今後もさらなる利用拡大に向け周知を図ります。

#### 本村第1住宅【入居済】



外観

玄関

台所

居室

#### 本村第2住宅【入居済】



外観

玄関

台所

居室

#### 栗第1住宅【入居済】



外観

玄関

台所

居室

## 6) その他利活用対策の検討

地区の特性や空き家等の発生状況等を踏まえ、今後も利活用の方法について検討を進めます。

### 【考えられる施策】

#### ・農地付き空き家の支援

農業への関心の高い移住希望者に対し、農地付き空き家の提供を図る。

#### ・空き家等を活用した宿泊機能整備

旅館業法、民泊新法を踏まえ、宿泊・滞在により地域の魅力体験や、お試し居住として移住を促す取組を行う。

## (2) 国や兵庫県等の制度の利用促進と情報提供

国や兵庫県が展開している様々な事業。

### 1) 国の支援制度

#### ①「空き家再生等推進事業（活用事業タイプ）」（国土交通省）

老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るために、「空き家住宅」又は「空き建築物」を改修・活用し、地域の活性化や地域コミュニティの維持・再生を図る事業です。本町においても本町の特性を踏まえながら、事業の利用促進を図ります。

### 空き家再生等推進事業【除却事業タイプ】（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

社会資本整備総合交付金  
及び防災・安全交付金の内数

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う。

#### 対象地域

- 空家等対策計画※1に定められた空家等に関する対策の対象地区
- 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な除却を推進すべき区域として地域住宅計画※2又は都市再生整備計画※3に定められた区域
- 居住誘導区域※4を定めた場合はその区域外で空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している区域

※1 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画

※2 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画

※3 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画

※4 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域

#### 対象施設

- 不良住宅
  - ・住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの  
(空き家かどうかにかかわらず対象)
- 空き家住宅
  - ・跡地が地域活性化のために供されるもの
- 空き建築物
  - ・跡地が地域活性化のために供されるもの



【福井県越前町】老朽化した空き家住宅を除却し、ポケットパークとして活用

#### 助成対象費用

- 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却等に要する費用  
(「除却工事費」+「除却により通常生ずる損失の補償費」)※5×8/10
- ※5 除却工事費については、除却工事費の1m<sup>2</sup>当たりの額(一定の単価の上限あり)に、不良住宅又は空き家住宅の延べ面積を乗じて得た額を限度とする。  
(注)空き家住宅及び空き建築物に係るものについては、空家等対策計画に基づいて行われる場合に限る。ただし、平成27年度から3年間の経過措置期間を設ける。
- 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の所有者の特定に要する費用  
所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等
- 空家等対策計画の策定等に必要な空き家住宅等の実態把握に要する費用

事業主体	地方公共団体	民間(例)※6
負担割合 (除却等に要する費用は □ が 交付対象限 度額)	国費 2/5 地方公共団体 2/5 地方公共団体 1/5	国費 2/5 地方公共団体 2/5 民間 1/5

※6 国費は、地方公共団体補助の1/2

## ②「空家等活用促進区域」

既存の都市計画法では十分な活用を図ることができなかった空き家等に対し、特例を設け、活用の促進を図るもので

例えば、接道条件を緩和し、前面道路4m未満でも改築等が可能となります。

本町の空き家等の特性も踏まえ、本制度の活用を検討します。

## 空家等活用促進区域の対象・ガイドラインの概要



令和5年12月13日施行・公表

### 改正概要

- 中心市街地や住宅団地など、地域の拠点的なエリアに空家等が集積すると、当該地域の本来の機能を低下させるおそれ。
- また、古い空家等を活用する上で、建築基準法等の規制がネックになっているケースもある。
- 市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」として定め、区域内で空家等の所有者等への要請や、規制の合理化等を措置することが可能に。

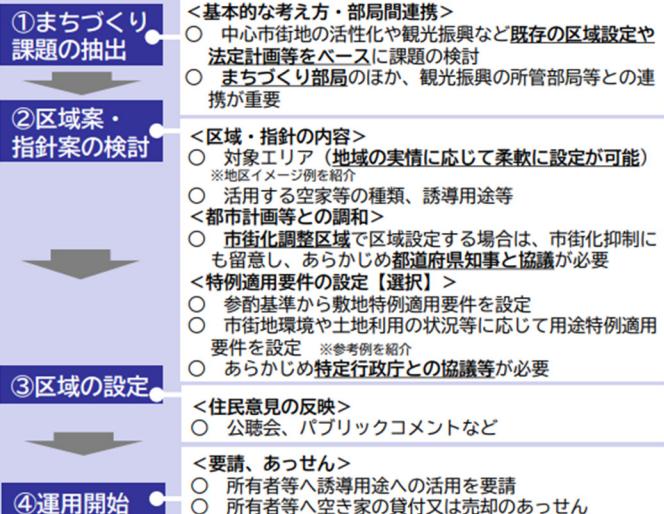
### 【空家等活用促進区域の対象】

市区町村が経済的・社会的活動の促進のために  
重点的に空家等の活用が必要と考える次のエリア

- ・中心市街地
- ・地域再生拠点
- ・地域住宅団地再生区域
- ・歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域
- ・商店街活性化促進区域
- ・農村地域等移住促進区域
- ・観光振興のための滞在促進地区
- ・上記のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市区町村が認める区域



### 「区域の設定に係るガイドライン」(R5.12公表)の概要



## 2) 兵庫県の支援制度

### ① 「さとの空き家活用支援事業」(兵庫県)

特に空き家等率が高い農山村部等の一戸建て木造住宅を対象に、空き家等への居住又は水回り等の改修工事費用の一部を助成し、ストックの有効活用や地域の活性化につなげる制度です。

### ② 「空き家活用特区制度」(兵庫県)

空き家等を移住・定住・交流の促進及び地域の活性化として活用する制度です。

「空き家等活用促進特別区域（特区）」に指定されると、特区内の空き家等の所有者は市町に空き家等の情報を届け出、市町と県はこの情報をもとに①流通促進、②規制の合理化、③活用支援の観点からの施策を多面的に実施し、空き家等の活用を図ります。

#### 「空き家活用特区制度」の3つの施策

##### ① 流通促進

空き家等所有者は市町連携団体から流通・活用に向けた働きかけや空き家バンクの登録サポートなど、きめの細かい支援を受けることができます。

##### ② 規制の合理化

活用促進するために、建築基準法や都市計画法に係る規制緩和を行います。

・特区内の「重点整備道路」において円滑な通行空間を確保するため支障となる事物の設置制限

・狭い道路でも建て替えが可能となる、敷地の接道条件を4mから2mに緩和

##### ③ 活用支援

- ・空き家バンク登録や登記費用の補助
- ・事業所、地域交流拠点活用のための改修費用補助
- ・古民家を地域交流施設として活用するための改修工事費補助

#### 狭い道路での接道条件の緩和



##### (参考) 建築基準条例第4条の概要

○都市計画区域内にある次に定める建築物の敷地は道路に4m以上接しなければならない。

##### [床面積200m<sup>2</sup>超]

- ・劇場、映画館、集会場
- ・病院、児童福祉施設
- ・ホテル、旅館 等

##### [床面積500m<sup>2</sup>超]

- ・物販店舗

### ③ その他兵庫県の空き家等に関する取組一覧

事業名	概要
空き家活用支援事業(住宅型)	戸建住宅の空き家や共同住宅の空き住戸を住宅として活用するための改修等を支援
空き家活用支援事業(事業所型)	戸建住宅の空き家や共同住宅の空き住戸を事業所として活用するための改修等を支援
空き家活用支援事業(地域交流拠点型)	戸建住宅の空き家や共同住宅の空き住戸を地域交流拠点として活用するための改修等を支援
田舎暮らし農園施設整備支援事業	遊休農地等の活用を前提に、空き家を住宅や二地域居住の拠点、農業体験民宿として活用するための改修等を支援
子育て向け賃貸住宅供給支援事業	既存住宅等を新婚・子育て世帯向けの賃貸住宅として活用する場合の買取又は改修を支援
ひょうごIT事業所開設支援事業	空き家等をIT関連事業所として活用するための改修費等を支援
兵庫高度IT起業家等集積支援事業	高度IT事業所の開設、コワーキングスペース開設等のための改修費等を支援
ふるさと起業・移転促進事業	空き家等を活用したUJターン者の起業等を支援
若手・女性・シニア起業家支援事業	空き家等を活用した若手・女性・シニアの起業等を支援
クリエイティブ起業創出事業	空き家等を活用した若手起業家の起業等を支援
ひょうごチャレンジ起業支援貸付	IT産業、生活・サービス産業での新規事業展開等を支援
空き店舗等再生貸付	空き家等を活用して事業を行う場合に資金を融資
商店街新規出店・開業支援事業	空き店舗の店舗誘致や、地域の交流や生活支援を図る施設として活用する場合の改修等を支援
商店街空き店舗再生支援事業	空き店舗を借り上げ、商店街に必要な出店者を誘致する取組を支援
空き店舗等を工賃向上や地域活性化に活用する事業	空き店舗等を障害福祉サービスの事業所や障害者による地域活性化事業に活用する場合の改修等を支援
「がんばる地域」交流・自立応援事業	多自然地域の遊休施設を活用した稼ぐしくみづくりを構築するための計画策定・改修を支援
子育てほっとステーション事業	空き店舗等を子育てスペースとして活用するための施設整備等を支援
商店街シンボル建築物再生支援事業	商店街の歴史的な建築物をにぎわい交流の拠点として活用する場合の設計及び改修を支援
人生いきいき住宅助成事業	高齢者等に対応した住宅のバリアフリー化改造等を支援
古民家再生促進支援事業	既存ストックの有効活用、伝統的木造建築技術やまちなみ景観の維持・継承を図るため、古民家の再生を支援
ひょうご住まいの耐震化促進事業	昭和56年5月以前の「旧耐震基準」の住宅の耐震改修等を支援（窓口は市町）
兵庫県産木材利用木造住宅特別融資制度	県産木材を使用して増改築あるいは既存住宅の長寿命化（リノベーション）、リフォームを行う場合の資金を融資

### (3) 町や区での活用の検討

関係部局と連携し、空き家等を地域での公共的な施設、地域での活性化や定住促進につながる、空き家等の利活用を検討します。

区などの集落において、空き家等を活用した災害時や福祉等の生活サービス機能を提供できる拠点として整備することを目指します。

### (4) 災害時の空き家等の有効活用

災害時に空き家等を一時避難施設や「みなし仮設住宅」として活用することを検討します。

### (5) 寄附の受け入れに関する制度の検討

本町では、所有者等から土地・建築物の寄附の申し出があった場合、公共利用の可能性の有無を主な判断基準として受け入れています。

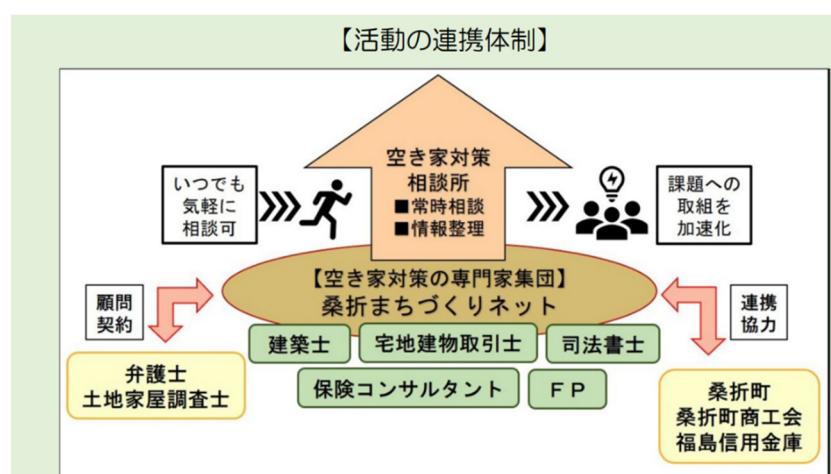
地域の住環境悪化防止や空き家等の有効活用につながると判断し、寄附の受け入れについて制度の構築に向けた取組を検討します。

### (6) 民間事業者等との協定等の締結・情報提供

民間事業者と協定を締結し、空き家等の利活用に関する仲介業者の情報提供等を通じて、空き家等の利活用の促進を図ります。

不動産事業者等と連携し、情報交換等を行い、空き家等の中古市場や賃貸住宅市場流通の促進を図ります。

#### ■活動連携体制の事例】



出典：「令和2年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業（国土交通省）」

### 3. 2 跡地の利活用に向けた支援

空き家等の解体・除却後の跡地については、所有者等の責任により適正に管理することを原則としたうえで、地域にとって有益な跡地の活用等につながる取組を行います。

#### (1) 跡地の適正管理についての周知・啓発

空き家等の除却後の跡地について、所有者等が適正に管理を行うよう、跡地所有者等に対し周知、啓発を行います。

#### (2) 跡地の利活用の検討

空き家等の除却後の跡地について、所有者等と協議の上で、地域からの要望等地域の実情を踏まえ、地域コミュニティに寄与する活用方法について検討します。

#### (3) 災害時の空き家等跡地の有効活用

空き家等の除却後の跡地について、災害時における一時避難所や支援物資等の中継保管場所等の確保の可能性について検討します。

#### ■空き家適正管理啓発の事例

適正管理を促す文書を送付する際、指導回数を増やすごとに文書の語調を強めるなど、措置内容の段階をあげています。

##### ■関連資料

###### 【措置事例】



###### 【文書例】

###### 指導書（再指導）

あなたの所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められるので、下記のとおり速やかに周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第14条第1項及び伊賀市空家等の適正管理に関する条例第7条の規定に基づき再指導します。

これから台風シーズンとなりますので、倒壊による近隣への人命や財産に対する被害を及ぼす可能性が非常に高くなります。そのような場合、多額の損害賠償請求をされる可能性もあります。

なお、本書通達後直ちに対応方法等を下記にまでお知らせ下さい。

###### 勧告書（再勧告）

あなたの所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、対策を講じるよう指導してきたところですが、措置の期限が経過されても改善がなされていません。

ついては、勧告に係る措置の内容のとおり改善される計画を本通知到着後10日以内に下記までご連絡ください。

なお、ご連絡無き場合は、法第14条第3項に基づき措置命令に移行しますのでご承知おきください。

###### 命令書

あなたの所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、平成28年5月31日付け第328号により、法第14条第3項及び伊賀市空家等の適正管理に関する条例第9条第1項の規定に基づく命令を行う旨を事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

ついては、下記のとおり措置をとることを命令します。

※措置経過及び周辺地域への影響を審査し、代執行に向けて措置を行うかの審議

###### 【措置事例】

###### 指導3回 再指導2回

###### 訪問指導1回

###### 協議会審議※

###### 意見陳述発送

意見無し

###### 勧告1回 再勧告1回

###### 訪問通告1回

###### 意見陳述発送

意見無し

###### 命令1回

###### 訪問通告2回

###### 解体

出典：「空き家対策における事例集（国土交通省）」

## **4. 空き家等の除却・解消（施策4）**

---

周辺地域や住民に悪影響を及ぼす特定空き家等に対する対応とともに、特定空き家等となる前の管理不全空き家等の段階から適切な対応に取り組みます。

なお、管理不全空き家等及び特定空き家等については第5章に詳しく後述します。

### **(1) 所有者等への現状認識を促す取組**

空き家等が周辺に与える影響等空家の適正管理の重要性についての啓発を進めます。

また、町外に居住する所有者等に対しても固定資産税の納税通知書発送の際に空き家等の適正管理に関するチラシを同封するなど情報提供や啓発を行います。

### **(2) 緊急措置の実施**

災害その他緊急に除却や修繕、立木の伐採など周辺の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きは、緊急代執行を行います。

#### **緊急措置が行われる場合**

- ・台風などの災害：管理されていない空き家等は、外壁や屋根の一部が飛散し、近隣住民への被害が発生する危険性があります。
- ・明らかに倒壊の恐れがある等：いつ倒壊してもおかしくない場合等近隣住民への被害が懸念される場合も緊急措置の対象となります。

### **(3) 除却・解消に関する補助制度の創設の検討**

空き家等の除却に当たっては、国や県の補助事業の活用を図るとともに、接道条件の不備や相続人がいない、取り壊しの費用がないなど、管理不全な空き家等の発生要因を踏まえ、除却につながる新たな補助制度の創設について検討します。

### **(4) 住環境改善対策との連携**

住宅密集地にある空き家等は、倒壊した場合に特に周辺への影響が懸念されます。

今後狭あい道路の改善や住宅地の防火対策など住民生活の向上を図る取組を実施する場合には空き家等の対策と関連した対応をとることとします。

### **(5) 隣地取得についての検討**

接道条件等立地を原因とする空き家等の無償譲渡の申し入れがあった場合に、隣地の所有者等に対し、購入や取得意思の確認を行う取組等を通じて、狭小地の解消につなげるなど、隣地取得の支援策について検討を行います。

## (6) 財産管理人制度の検討

所有者が不明な空き家等の対応として、財産管理人制度により、町が申立人となり空き家等の処分を行う制度の導入を検討します。

## (7) 庁内での情報共有

庁内で共有している空き家等の情報をもとに、関連部局が連携して空家等の問題に対応できる仕組の構築を目指します。

# 5. 地域や関係機関等との協働、庁内の連携体制の構築（施策5）

空き家等が抱える多様な問題に対し、庁内の関係部局での情報共有体制を構築し、これとともに地域や関係団体と連携し空き家等問題対策に取り組みます。

## (1) 地域との連携

本町では条例に「自治会及び住民等は、特定空き家等があると認めるときは、速やかに町にその特定空き家等に係る情報を提供するよう努めるものとする」と規定しており、地域と連携し、空き家等が発生する以前から異変等があった場合に通報してもらえる体制づくりに取り組みます。

### ■自治会との連携事例

#### 越知谷ブロック地域自治協議会

地区が一体となって、「安心・安全に暮らせる地域づくり」として、神河町と連携し、空き家等の見守りや利活用、都市農村交流に取り組んでいます。



## (2) 関係機関等との連携

空き家等問題が抱える多様な問題に対応するために、管理、賃貸、売却など具体的な相談に対応できるよう、法律、不動産、建築等の専門家、関係団体やNPO、大学等との連携を図ります。

### 【今後考えられる連携】

- ・不動産事業者：不動産、空き家バンクの情報の相互交流、空き家等維持管理支援等
- ・NPO：空き家等コンシェルジュの育成等
- ・大学：地域づくりのフィールド研究等
- ・建築専門家等：空き家アドバイザー制度の導入検討

### 【空き家アドバイザー制度】

- ・空き家アドバイザー制度とは、国土交通省の協力団体である「(一社)全国空き家アドバイザー協議会」が実施している空き家等の対策制度で、自治体と協定を結び、空き家等に対応できる専門家を派遣し、空き家等の課題解決に取り組んでいます。

## (3) 庁内の一元的な窓口の構築と情報共有の推進

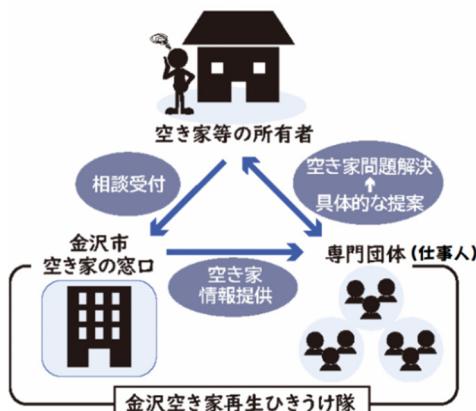
ひと・まち・みらい課に窓口を設置し、庁内の関係部局と連携し、空き家等に関する情報を共有できる仕組を構築します。

## (4) 計画評価の実施

空き家等対策計画の進捗管理を毎年実施し、その成果を踏まえて計画の見直しを行います。

### ■関係機関との連携体制の事例

金沢市では、行政と民間が連携する体制をつくり、運用マニュアルに従って具体的な解決策の提案を行い、流通の促進等を図っています。



出典：「令和2年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業（国土交通省）」

## 第5章 管理不全空き家等及び特定空き家等への措置及び対処

### 1. 管理不全空き家等及び特定空き家等の判断基準

特定空き家等は、法第2条第2項により以下のような状態（①～④）にあると認められた空き家等と定義しています。また管理不全空き家等については法第13条第1項に「そのまま放置すれば特定空き家等に該当することとなるおそれのある状態」と定義されています。国が示す基本指針には、「管理不全空き家等及び特定空き家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」としてガイドラインに管理不全空き家等、特定空き家等の判断基準が示されています。神河町では、これらを参考に特定空き家等に該当するか否かを判断します。

以上を踏まえ、空き家等実態調査の結果、危険度「D」又は「E」と判定された空き家等について、法第12条に基づく情報提供や助言を繰り返し行っても改善されない場合は、法第9条第2項に基づく立入調査を行うなどして、特定空き家等に該当するか否かを判断します。

特定空き家等の認定については、町が設置した神河町空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）の意見を聞き、町長が最終的に判断し、特定空き家等の認定を行います。

### 2. 管理不全空き家等及び特定空き家等の判定の流れ

管理不全空き家等及び特定空き家等の危険性や周辺に及ぼしている影響の評価を行い、助言・指導及び勧告の趣旨を示すための現況調査を行います。

管理不全空き家等及び特定空き家等の判断は、①空き家等の物的状態、②周辺への影響などから判断します。その際、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否かなどを勘案して特定空き家等の判定を行います。

協議会の判定に当たっては、評価の点数化だけでなく、点数化では測れない事項・事象についても検討し、きめの細かい判断を行うようにします。

### 3. 管理不全空き家等及び特定空き家等への措置内容

本町においては、条例第4条に「所有者等は、空家等が特定空き家等にならないよう、自らの責任において、常に適正に管理しなければならない」と明記しています。適正な管理が認められない場合は、以下の手順に従って早急に適正な対処を行うよう指導・勧告・命令等を行います。

#### 3. 1 管理不全空き家等の判定の流れ

##### (1) 管理不全空き家等の判定

放置すれば特定空き家等になるおそれのある空き家等については、法に基づき管理不全空き家等に認定します。

##### (2) 指導（空家法第13条第1項）

空き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き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、所有者等に対し、当該管理不全空き家等が特定空き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助言・指導を行います。

##### (3) 勧告（空家法第13条第2項）

当該管理不全空き家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空き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、当該管理不全空き家等が特定空き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します。なお、勧告した場合には、管理不全空き家等の敷地の固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されます。

また、管理不全空き家等の所有者等について、勧告を行っても改善が認められない場合は、特定空き家等の判断に従い、指導・助言等の手順に従った対応を図ります。

なお災害その他非常の場合、緊急の場合には町長が緊急代執行を行います。

注)町長が特定空き家等の所有者等に対して必要な措置をとることを勧告した場合は、地方税法(第349条3の2)に基づき、当該特定空き家等に係る敷地は固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

区分	土地の利用状況と面積区分	課税標準額
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき 200m <sup>2</sup> 以下の部分	課税標準となるべき価格 × 1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地 (200m <sup>2</sup> を超える部分での家屋 床面積の10倍まで)	課税標準となるべき価格 × 1/3

※ □内は住宅用地以外の減額率

### 3. 2 特定空き家等の判定の流れ

#### (1) 指導・助言（法第22条第1項）

特定空き家等の所有者等に対して、自主的な取組のための助言を行います。なお、この際には、「勧告」「命令」「代執行」による行政措置により、所有者等に係る負担についても説明します。

#### (2) 勧告（法第22条第2項）

助言・指導を行っても改善が認められない場合は、相当の猶予期間を設けて必要な措置をとるよう勧告します。なお、勧告を行った場合、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

#### (3) 命令（法第22条第3項）

特定空き家等の所有者等について、勧告を受けた者が、正当な理由なく期限までに必要な措置をとらなかった場合は、相当の猶予期限を設けて、勧告に係る措置をとることを命ずる手続きを行うこととします。

なお、この際には条例第12条第3項に定められているように、町長はあらかじめ神河町空家等対策協議会の意見を聞くこととします。

##### ① 所有者等への事前の通知（法第22条第4項）

町長は、措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ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ます。

##### ② 所有者等による公開の意見聴取の請求（法第22条第5項）

命令による通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に町長に対し、意見書の提出に代えて公開による聴取を行うことを請求することができます。なお、意見聴取の請求がなく、当該機関を経過した場合には、意見の提出期限の経過をもって直ちに命令を行います。

##### ③ 公開による意見の聴取（法第22条第6項から第8項）

町長は、命令による通知の交付を受けた者から、意見の聴取の請求があつた場合においては、当該措置を命じようとする者又はその代理人の出席を求めて、公開による意見の聴取を行います。

町長は、意見の聴取を行う場合は、当該措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見聴取の期日の3日前までに、所定の事項を通知するとともに、これを公示します。

#### ④ 命令の実施

町長は、命令に係る通知の交付を受けた者が正当な理由がなく、当該措置を取らなかつた場合に、前途①から③までの手続きを経て、当該措置を命令します。

#### ⑤ 標識の設置その他国土交通省・総務省令で定める方法による公示（法第22条第13項目・第14項）

町長は、法第22条第3項の規定による命令を行つた場合は、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、当該特定空き家等に標識を設置するとともに、神河町公告式条例（平成17年神河町条例第4号）に規定する掲示場、広報紙、ホームページその他町長が適当と認める方法を利用し、以下に掲げる事項を掲載し、命令が出ている旨を公示します。

- (1) 当該命令を受けた者の住所及び氏名
- (2) 当該命令に係る空き家等の所在地
- (3) 当該命令の内容
- (4) 前3号に掲げるもののほか町長が必要と認める事項

#### （4）行政代執行（法第22条第9項）

命令に関する手続きを行つても、必要な措置が期限までに履行されないときは、行政代執行の定めるところに従い、代執行を行うことができます。

※代執行に要する費用は、所有者等に求償（賠償や償還を求めるこ）します。

#### （5）略式代執行（法第22条第10項）

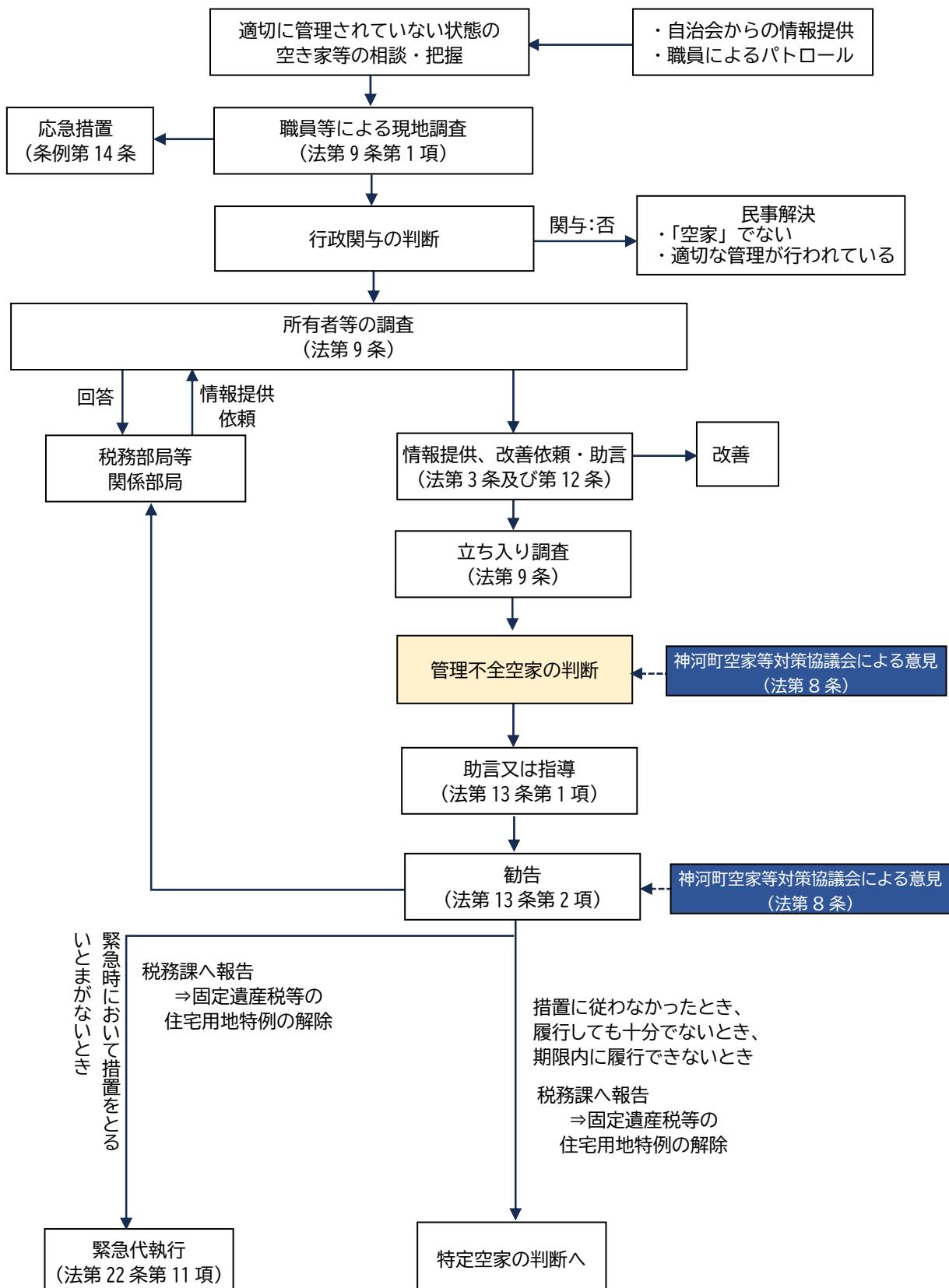
命令を行う相手が判明しない場合は、町長が神河町の負担によってその措置を行うことができます。

略式代執行の実施に当たっては、相当の期間を定めて、その措置を行う旨及びその期限までにその措置を行わないときは代執行をおこなうことを事前に公示します。

#### （6）緊急代執行（法第22条第11項）

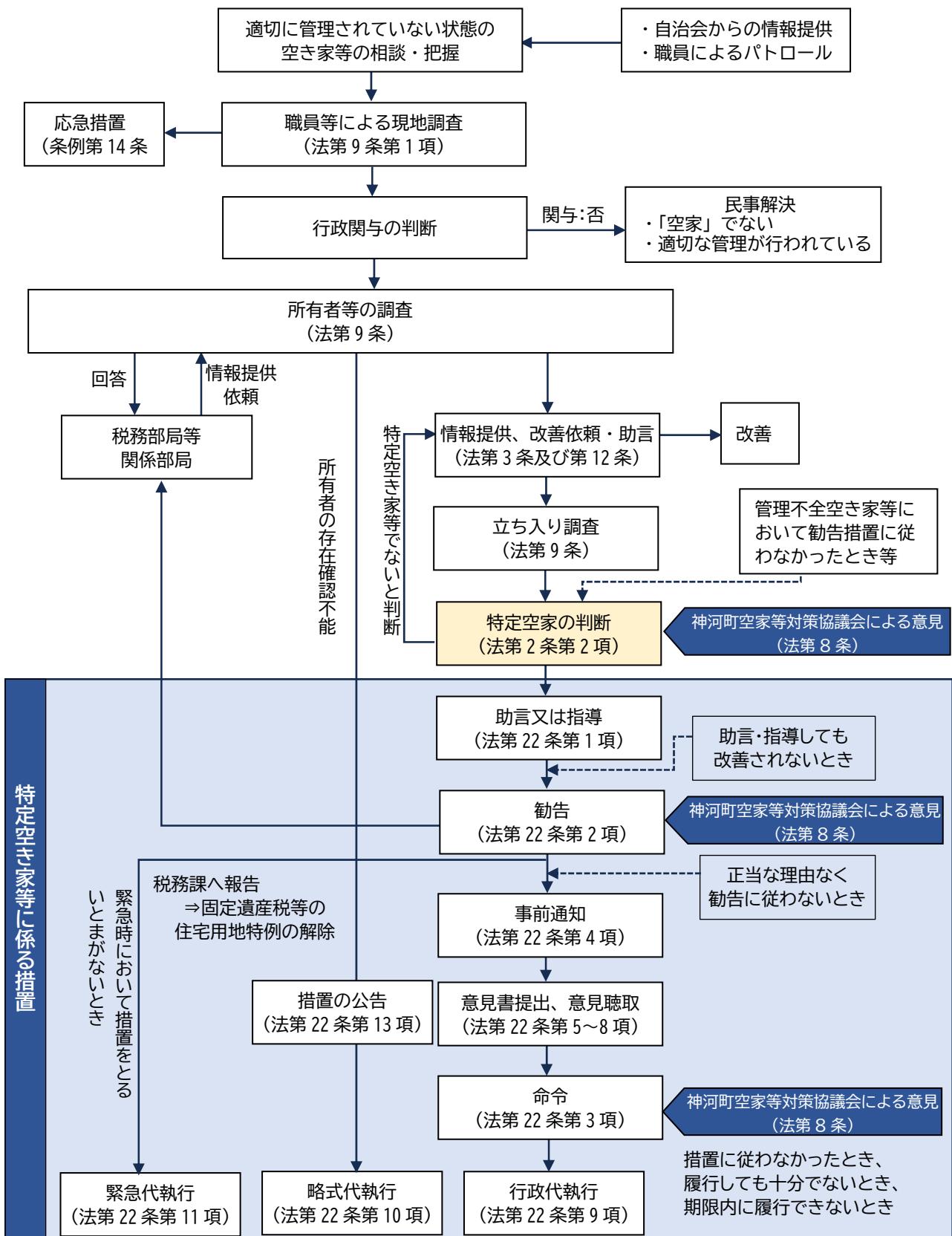
災害その他非常の場合、緊急に除却や修繕、立木の伐採等、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があるときで、行政代執行の措置をとるといとまがないときは、町長が緊急代執行を行うことができます。

## 管理不全空き家等の執行の流れ



※地域住民等からの「管理不全空き家等」に関する町への情報提供は自治会等を通じて行うものとします。

## 特定空き家等の執行の流れ



※地域住民等からの「特定空き家等」に関する町への情報提供は自治会等を通じて行うものとします。

## 第6章 計画の推進

### 1 実施体制に係る事項

#### 1. 1 庁内の組織体制及び役割

空き家等に関する住民からの相談等は、ひと・まち・みらい課に一元的に窓口を設置し、対応に当たります。

なお、空き家等の問題は様々な分野に関係することから、地域や関係機関等との連携を強化するとともに、庁内の連携体制についても必要に応じて見直しを図ります。

表 神河町空き家等対策に係る庁内関係部署

課名	役割
住民生活課	空き家等の調査、空き家等の適切な管理の促進、神河町空き家等対策協議会の運営等、措置及び対処の実施等空き家等に関する全般的な業務の実施 環境防災・交通・防犯関係等の取組の実施
ひと・まち・みらい課	「空き家バンク」、移住支援事業、空き家等の利活用に係る事業等の実施 「空き家活用支援事業」等の新規創業に向けた空き家の利活用支援、 「空き家おかたづけ支援事業」等での協力 各種助成制度の実施、その他景観に関する事項、その他施策全般
税務課	法第10条第1項、条例第9条の規定に基づいた固定資産税の課税その他事務のために利用する目的で保有する情報を住民生活課へ提供等の協力
健康福祉課	一人暮らし世帯・高齢者世帯等に向けた支援等の協力
農林政策課	有害鳥獣などに関する事項での協力
総務課	町有財産に関する事項、法制関係での協力
建設課	道路交通の安全確保等に関する事項での協力
地籍課	土地関係等に関する事項での協力
教育委員会	通学路関係、児童・生徒の危険防止に関する事項での協力
上下水道課	上下水道に関する事項での協力

## 空き家等対策の構成

空き家等の段階に応じて、関係する担当課は下記の施策の実施を行います。

空き家等の段階	施策
居住中	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空き家等の発生予防           <ul style="list-style-type: none"> <li>・情報提供と啓発 (P31)</li> <li>・相続に関する支援制度の検討 (P31)</li> <li>・自治会等との連携による空き家等発生の把握 (P31)</li> </ul> </li> </ul>
空き家等	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空き家等発生時点での迅速な対応           <ul style="list-style-type: none"> <li>・情報提供と啓発 (P31)</li> <li>・所有等の特定 (P32)</li> <li>・「空き家等を抑制するための特別措置」の情報提供 (P32)</li> <li>・耐震化の促進 (P32)</li> <li>・適正な相続手続きに関する啓発 (P33)</li> <li>・庁内での情報共有 (P33)</li> </ul> </li> <li>○空き家等の適正管理           <ul style="list-style-type: none"> <li>・情報提供と啓発 (P33)</li> <li>・所有者等への現状認識促す取組 (P33)</li> <li>・相談窓口の設置と体制づくり (P33)</li> <li>・適正管理の支援に向けた仕組づくり (P33)</li> <li>・適正管理の補助制度の検討 (P33)</li> <li>・庁内での情報共有 (P34)</li> <li>・「空き家等おかたづけ支援事業」の継続的な支援 (P34)</li> <li>・耐震化の促進 (P34)</li> </ul> </li> <li>○空き家等の利活用           <ul style="list-style-type: none"> <li>・支援制度等の継続的な実施と拡充 (P35)</li> <li>・国や兵庫県等の制度の利用促進と情報提供 (P39)</li> <li>・町や区での活用の検討 (P43)</li> <li>・災害時の空き家等の有効活用 (P43)</li> <li>・寄附の受け入れに関する制度の検討 (P43)</li> <li>・民間事業者等との協定等の締結・情報提供 (P43)</li> </ul> </li> </ul>
管理不全・ 特定空き家等	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空き家等の除却・解消           <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者等への現状認識を促す取組 (P45)</li> <li>・緊急措置の実施 (P45)</li> <li>・除却・解消に関する補助制度の創設の検討 (45)</li> <li>・住環境改善施策との連携 (P45)</li> <li>・隣地取得についての検討 (P45)</li> <li>・財産管理人制度の検討 (P46)</li> <li>・庁内での情報共有 (P46)</li> </ul> </li> <li>○跡地の利活用に向けた支援           <ul style="list-style-type: none"> <li>・跡地の適正管理についての周知・徹底 (P44)</li> <li>・跡地の利活用の検討 (P44)</li> <li>・災害時の空き家等跡地の有効活用 (P44)</li> </ul> </li> </ul>
協働体制・ 連絡体制	 <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域との連携 (P46)</li> <li>・関係機関等との連携 (P47)</li> <li>・庁内の一元的な窓口の構築と情報共有の推進 (P47)</li> <li>・計画評価の実施 (P47)</li> </ul>

## 1. 2 神河町空家等対策協議会

### (1) 趣旨

空き家等対策を実施するに当たり、法令第8条と条例第15条に規定される協議会を設置し、この協議会は「神河町空家等対策協議会」と呼称します。

この協議会は、空き家等対策計画の策定等の空き家等対策に関する事項の調査審議、その他必要な協議を行うため、また神河町が行う措置に対する聴取を行うため設置します。

委員は8名以内で組織され、地域住民を代表する者、学識経験者及びその他町長が認める者によって構成されます。

なお、開催は4半期に1度程度で行うことを目途とし、計画の進捗に応じて適宜行うものとします。

### (2) 所掌事務

協議会で行う業務・役割は以下のとおりです。法第6条に規定される国が定める基本方針の事例にあるように、空き家等が管理不全空き家等及び特定空き家等に該当するか否かの判断、空き家等の調査及び特定空き家等と認められるものに対する立入調査の方針や管理不全空き家等及び特定空き家等に対する措置の方針等に関する協議を行うことを目的として、関係部局や関係機関と協議を進めていきます。

#### 【協議会の役割】

- ① 空き家等の利活用に関する事項
- ② 除却した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- ③ 管理不全空き家等、特定空き家等に該当するか否かの判断に関する事項
- ④ 管理不全空き家等、特定空き家等に対する措置、その他の特定空き家等への対処に関する事項

### 1.3 関係機関等との連携

空き家等に関する相談を適切に対応するため、条例第19条に定められているように、警察その他の関係機関との連携を図るとともに、必要な協力を要請し、空き家等対策を実施します。

以下に、想定される関係機関等を示します。

表 関係機関と連携内容一覧

関係機関	内容
土地家屋調査士・行政書士	相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続きについて、空き家等対策を進めるに当たり法律上の問題等について連携した取組を行います。
不動産業者	所有者等の空き家等利活用相談、空き家バンクの充実等 不動産取引に関するこのほか、空き家バンクに関する業務、適正管理の普及・啓発、また空き家等全般の相談等に幅広く対応していることから、空き家等や跡地の問題について相互に協力し対策に取り組みます。
建築士	建築士は、建築物の構造に関するこのほか、増改築や建物診断など建築に関する専門家であることから、空き家等の利活用における適切なアドバイスや、老朽化が進行した空家等の耐震診断など危険性の判断及び改修方法等について連携し、空き家等対策に取り組みます。
弁護士	所有者等との相談、空き家等に関する法令・条例等に係る相談を行うに当たって、弁護士と連携して応じます。
警察	適正に管理されていない空き家等は、不審者の侵入などによる犯罪の発生や、建築物の倒壊等による事故が発生する危険性があります。このような問題に対し、防犯等の観点から福崎警察署等と空き家等に関する情報を共有し、安全・安心なまちづくりに向け、連携した取組を行います。
消防	地域における空き家等の大きな問題のひとつとして、放火や不審火による火災のおそれがあります。このような問題を未然に防ぐ防災対策や火災予防の観点から、姫路市消防局等と空き家等に関する情報を共有し、安全・安心なまちづくりに向け、連携した取組を行います。
自治会	空き家等の状況を把握するためには、地域をよく知る自治会の協力が必要不可欠であるため、空き家等の実態調査や情報提供において、各自治会と連携した取組を行います。また、跡地の利活用に関しては、各地区で有効に活用することを検討します。
その他関係機関との連携	その他にも、建築行政において、国や兵庫県と協力して積極的に空き家等対策に取り組むとともに、空き家等の利活用に関して幅広く各種団体やNPOとも連携しながら、対策を推進していきます。

## 2. 住民等からの空き家等に関する相談の対応に関する事項

---

神河町では、条例第5条に「自治会及び住民等は、特定空き家等があると認められるときは、速やかに町にその特定空き家等に係る情報を提供するよう努めるものとする」と定められています。

そのため、住民からの空き家等に関する通報や相談などに対応する窓口をひと・まち・みらい課に設置し、同課職員が対応します。また、空き家の相談は多岐にわたることから、先に挙げた庁内の関係部署並びに神河町空家等対策協議会及び関係団体と連携、相談し、対応することとします。なお、対応内容については、経過等を記録し、関係部署等で共有します。

## 3. その他必要な事項

---

### 3.1 計画期間内の変更

本計画は、社会情勢や地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等により、必要に応じて隨時変更するものとします。

また、変更する場合は、神河町空家等対策協議会での協議を行い、広く意見を求めるものとします。

### 3.2 計画期間終了後の見直し

計画期間の終了時に、基本方針に基づく空き家等対策の状況について検証を行い、目標値の達成状況やその他の結果を踏まえて計画の見直しを行います。

見直しに当たって、実態調査を実施する際には、地域等の連携による取組や水道使用量が少ない建築物を調査対象に加えるなど、より空き家の実態に即した形となるよう、精度を挙げて取組みます。

見直しの時期以前においても、関係法令の改正などの国の動きや社会情勢を踏まえて必要に応じ、見直しや変更を行います。

### 3.3 他法令との連携

空き家等の対策は、空き家等対策の推進に関する特別措置法に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空き家等についても、必要な措置等を講じることができます。

このため、空き家等の情報について、関係部署で共有し、密に連携を図ることとします。

## 参考資料

### ■用語集

〈あ行〉

P35	SNS	ソーシャルネットワーキングサービス (Social Networking Service) の略で、インターネット上で情報を交換し共有する方法のこと。
-----	-----	---

〈か行〉

P24	管理不全建物管理制度	不適切な管理を行っている建物や土地に対して、裁判所が管理人を選任して管理を命じる処分を可能とする制度のこと。
P7	国土強靭化地域計画	大規模災害に備えるため、事前防災や減災と迅速な復旧・復興に関する施策をまちづくりや産業政策も含めた総合的な計画として取りまとめたものです。

〈さ行〉

P4	サテライトオフィス	企業などの事業所において、本来の所在地とは離れた場所に設けられるオフィスのこと。働き方の変化に対応した職場の形として注目されています。
P33	GIS	Geographic Information System の略で、地理的な情報をもとに高度な分析や判断を可能にする技術のこと。
P35	終活パンフレット	高齢者やその家族の方が、人生の最後を迎えるにあたって必要となる様々な準備や役立つ情報などを記載したもの。
P7	住宅マスタープラン	住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために基本となる計画のこと。

〈た行〉

P7	長期総合計画	自治体の将来目標や施策を示し、全ての住民や事業者、行政が行動するための基本的な指針となる計画のこと。
----	--------	--

〈や行〉

P38	UIJ ターン	地方から都市部への移住についての総称。U ターンとは生まれ育った場所と同じ出身地に戻ること。I ターンとは出身地とは別の地方に移住すること。J ターンとは出身地に近い場所に移住すること。
-----	---------	---

■神河町空家等対策協議会委員名簿

委員名簿

氏 名	選出区分	備 考
前嶋 茂徳	地域住民代表	区長会会長
藤原 武夫	地域住民代表	区長会副会長
高崎 弘生	学識経験者	民生・児童委員協議会会长
上月 祐	学識経験者	弁護士 弁護士法人 藤田・川崎法律事務所
前川 豊	学識経験者	前川設計工房一級建築士事務所
高橋 憲明	学識経験者	たかはし不動産
田中 美樹	学識経験者	有限会社 タナ力建築
山下 裕太	学識経験者	一般社団法人かみかわ移住定住サポートセンター

※山下裕太氏は令和6年度から委員

協議会会长：前嶋茂徳 職務代理者：藤原武夫

町関係者等

氏 名	役 職 等	
井出 博	住民生活課参事兼防災特命参事	事務局
石橋 啓明	ひと・まち・みらい課長	// 利活用促進担当
平岡 民雄	住民生活課課長補佐	//
浅田 讓二	住民生活課	//

■神河町空家等対策協議会策定の経緯

開催年月日	審議内容	
令和6年7月31日	第1回	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和5年度神河町空家等実態調査の報告について</li> <li>・老朽危険空家における不良度判定調査について</li> <li>・神河町空家等対策計画の策定について</li> </ul>
令和6年10月24日	第2回	<ul style="list-style-type: none"> <li>○報告事項 <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家等の現況について</li> <li>・老朽危険空家等における不良度判定調査について</li> </ul> </li> <li>○議題 <ul style="list-style-type: none"> <li>・神河町空家等対策計画の策定について</li> </ul> </li> </ul>
令和6年12月10日	第3回	<ul style="list-style-type: none"> <li>○報告事項 <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家等の現況について</li> <li>・老朽危険空家等における不良度判定調査について</li> </ul> </li> <li>○議題 <ul style="list-style-type: none"> <li>・神河町空家等対策計画の策定について</li> </ul> </li> </ul>
令和7年2月4日	第4回	<ul style="list-style-type: none"> <li>○報告事項 <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家等の現況について</li> </ul> </li> <li>○議題 <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家等の現状について</li> <li>・神河町空家等対策計画の策定について</li> <li>・諮問に対する答申案について</li> </ul> </li> </ul>

## ■空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和五年法律第五十号）

平成二十六年法律第百二十七号

空家等対策の推進に関する特別措置法

目次

第一章 総則（第一条—第八条）

第二章 空家等の調査（第九条—第十一条）

第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条—第十四条）

第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条—第二十一条）

第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）

第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条—第二十八条）

第七章 雜則（第二十九条）

第八章 罰則（第三十条）

附則

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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。第十四条第二項において同じ。）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ことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

（国の責務）

第三条 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)

第四条 市町村は、第七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、第七条第一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する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)

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、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。

(基本指針)

第六条 國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 國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 國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)

第七条 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（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一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 前項第五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に指針（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（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地

二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三 地域再生法第五条第四項第十一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（平成二十年法律第四十号）第二条第二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（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項

三 前二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（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）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 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件(第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。)は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二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照して定めるものとする。

7 市町村は、第三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（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三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（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）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五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三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四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）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（同法第二条第三十五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（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二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 第七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)

第八条 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られる者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

## 第二章 空家等の調査

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、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、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、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)

**第十一條** 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、次条及び第十五条において同じ。）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。

### 第三章 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）

**第十二条** 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

#### （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）

**第十三条** 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（第六条第二項第三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）

**第十四条** 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（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一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、民法第二百六十四条の八第一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、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

### 第四章 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）

**第十五条** 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）

第十六条 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）

第十七条 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。）が第七条第十二項（同条第十四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、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一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（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四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一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六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。）が第七条第十二項（同条第十四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、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三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、同条第一項ただし書中「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（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四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一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九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、同条第二項から第十一項まで及び第十三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、同条第十二項ただし書中「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）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四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（都市計画法第四条第十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四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可(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、第七条第八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(昭和二十七年法律第二百二十九号)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)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第百二十四号)第二十一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四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一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(平成二十六年法律第百二十七号)第十九条第一項に規定する業務」とする。

#### (独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 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(平成十五年法律第百号)第十一条第一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)

第二十一条 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(平成十七年法律第八十二号)第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一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。

### 第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 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の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の生活環境の保全を図るために必要な措置をとること

を勧告することができる。

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五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならぬ。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（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（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、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の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、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ず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 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。

13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

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

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。

## 第六章 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)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二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って、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ったときは、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)

第二十四条 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)

第二十五条 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、第二十三条第一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)

第二十六条 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。)の提供の求めがあったときは、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は、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)

第二十七条 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)

第二十八条 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、第十四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、第十四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、第一項の規定による要請があった場合において、第十四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。

## 第七章 雜則

第二十九条 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。

## 第八章 罰則

第三十条 第二十二条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による報告をせず、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、二十万円以下の過料に処する。

## 附 則

### (施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

### (検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。