

赤穂市空家等対策計画 (案)

平成 3 0 年 3 月
赤穂市

目 次

第1章 計画策定にあたって	1
1.計画策定の背景と目的	1
2.計画の位置付け	2
第2章 空家等の現状と課題	3
1.統計調査等による現状	3
2.平成28年度赤穂市空家等実態調査	8
3.空家等対策を進めていく上での課題	20
第3章 空家等対策の基本的な方針	21
1.計画期間	21
2.対象とする地区	21
3.対象とする空家等の種類	21
4.空家等の調査	21
5.基本的な方針	22
第4章 施策の展開	23
1.空家化の予防	23
2.流通・活用の促進	25
3.所有者等による適正管理の促進	29
4.特定空家等の解消	30
第5章 計画の推進	33
1.実施体制	33
2.効果検証の実施	34
参考資料	
1.用語の解説	36
2.関連法令	38
3.計画策定の経緯	50
4.空家等対策に関する施策一覧	54

第1章 計画策定にあたって

1. 計画策定の背景と目的

住宅・土地統計調査（総務省）によると、空家等は全国的に増加傾向となっています。空家等の増加は、建築ストックが有効に活用されていないだけでなく、適正に管理されずに放置された空家等が、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を引き起こし、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼす場合があります。また、人口減少社会の進展により、今後、益々空家等の増加が予想され、地域社会における空家に関わる問題は一層深刻化することが懸念されます。

本市においては、自治会や市民から空家等に係る相談が多数寄せられていることに対応するため、平成24年度から庁内プロジェクトチームによる調査研究を開始しました。平成24年度は自治会協力のもと空家・廃屋の実態調査を実施し、平成25年度には空家等の適正管理条例や危険空家の除却支援策等の検討を行い、平成26年度に「赤穂市空き家等の適正管理に関する条例」（以下「条例」という。）及び「赤穂市危険空き家除却費補助金交付要綱」を制定、平成27年1月1日に施行し、管理不全な状態の空き家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）に対する適正管理に係る指導・助言等や除却に対する支援を行い、安全で安心なまちづくりの推進と良好な生活環境の保全に取り組んできました。

一方、国においても、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、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して、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が制定され、平成27年5月に全面施行されました。法においては、空家等の所有者等が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じて地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図ることや周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等に措置を講ずる等、空家等に関する対策の実施主体として位置付けられています。

こうした状況の下、本市の空家等に関する対策の基本的な方針を示し、総合的かつ計画的に空家対策を推進していくため、庁内プロジェクトチーム「空家等対策計画検討委員会」による検討結果と学識経験者等により組織する「赤穂市空家等対策協議会」での議論を踏まえ、「赤穂市空家等対策計画」を策定しました。

2. 計画の位置付け

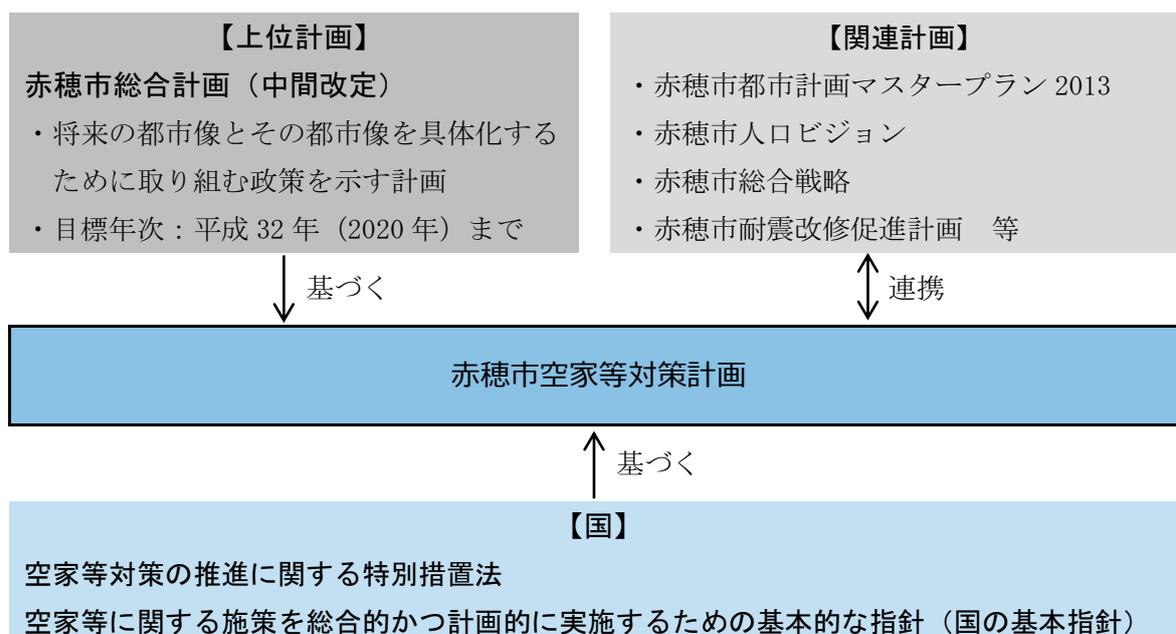
(1) 位置付け

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、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、赤穂市空家等対策協議会での議論を踏まえ、国の基本指針に即して策定するものです。

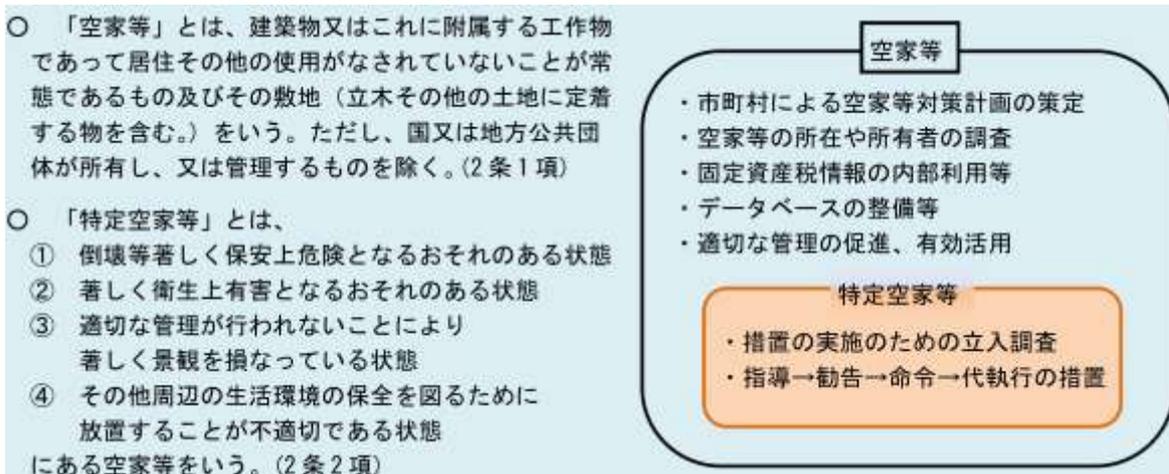
具体的には、生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対処するだけでなく、空家等の増加を抑制する観点から、本市における空家等対策の基本的な方針と取り組むべき施策等について示すものです。

(2) 上位計画等との関係

本計画は、市政運営の根幹となる「赤穂市総合計画（中間改定）」を上位計画とし、本市における都市計画の方針をまとめた「赤穂市都市計画マスタープラン2013」等の関連計画と連携を図ります。また、本市における人口の現状と将来の展望を提示する「赤穂市人口ビジョン」に対応して、「まち・ひと・しごと創生」に取り組むための基本的方向、具体的な施策をまとめた「赤穂市総合戦略」との連携を図ります。



図：空家等対策の推進に関する特別措置法の概要（国土交通省）



第2章 空家等の現状と課題

1. 統計調査等による現状

(1) 赤穂市の人口

1) 人口・世帯数の推移

赤穂市の総人口は、5万人前後で推移していますが、平成27年には48,402人まで減少し、年齢三区分別人口を見ると、少子高齢化が進んでいることが分かります。また、これまで増加傾向が続いていた世帯数は、平成27年には減少となっています。

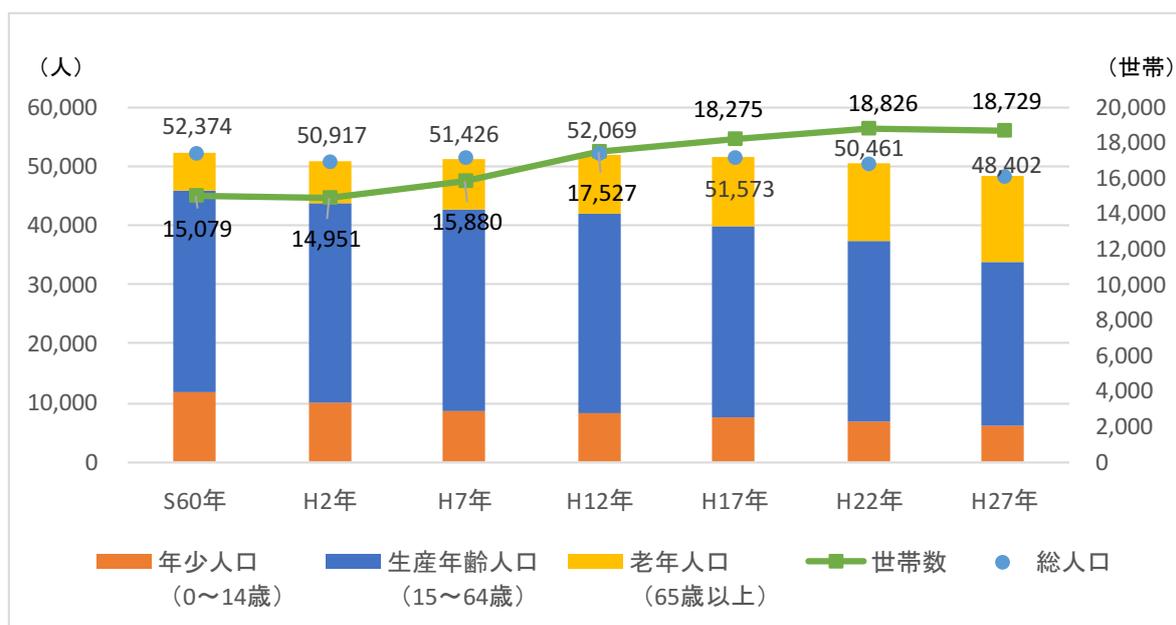
表：人口・世帯数

		S60年	H2年	H7年	H12年	H17年	H22年	H27年
年齢三区分別人口	年少人口 (0～14歳)	11,672 (22.3%)	9,898 (19.4%)	8,746 (17.0%)	8,223 (15.8%)	7,556 (14.7%)	6,970 (13.8%)	6,064 (12.5%)
	生産年齢人口 (15～64歳)	34,353 (65.6%)	34,002 (66.8%)	34,199 (66.5%)	33,906 (65.1%)	32,510 (63.0%)	30,603 (60.6%)	27,715 (57.3%)
	老年人口 (65歳以上)	6,349 (12.1%)	7,017 (13.8%)	8,481 (16.5%)	9,940 (19.1%)	11,507 (22.3%)	12,888 (25.5%)	14,623 (30.2%)
総人口		52,374	50,917	51,426	52,069	51,573	50,461	48,402
世帯数		15,079	14,951	15,880	17,527	18,275	18,826	18,729

() 内は総人口に対する年齢三区分別人口の割合。なお、総人口には年齢不詳は含まない。

出典：各年国勢調査

図：人口・世帯数の推移



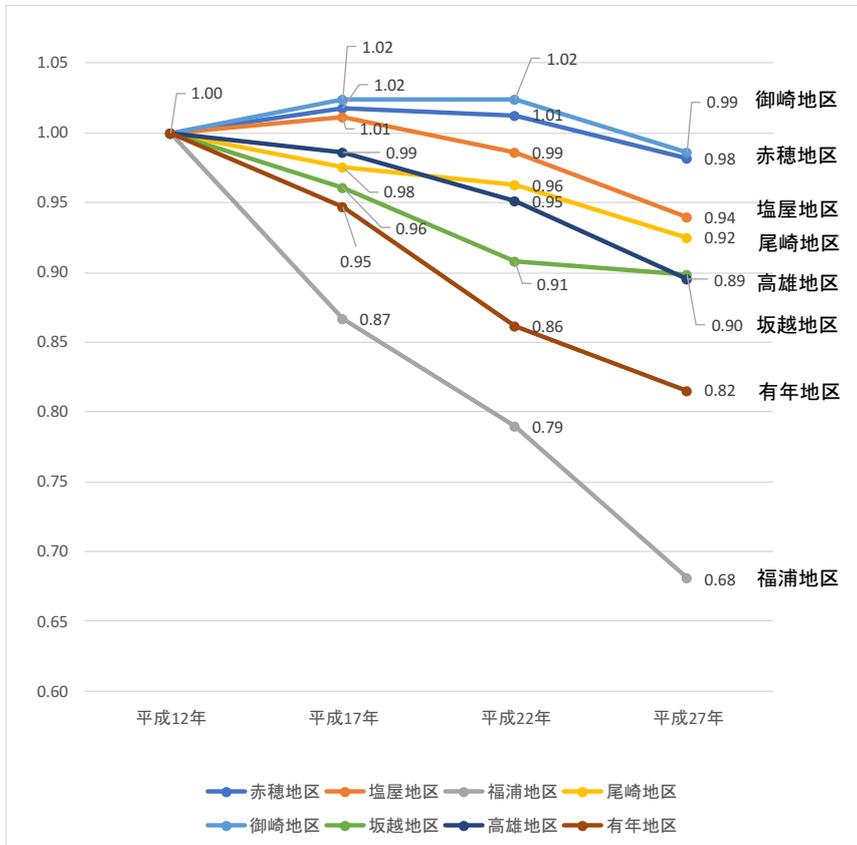
出典：各年国勢調査

2) 地区別人口

地域別人口の増減について、平成12年を1.0として比較すると、赤穂地区と御崎地区についてはほぼ同程度に推移していますが、その他の地区は減少傾向にあります。

特に福浦地区は68%に、有年地区は82%に減少しています。

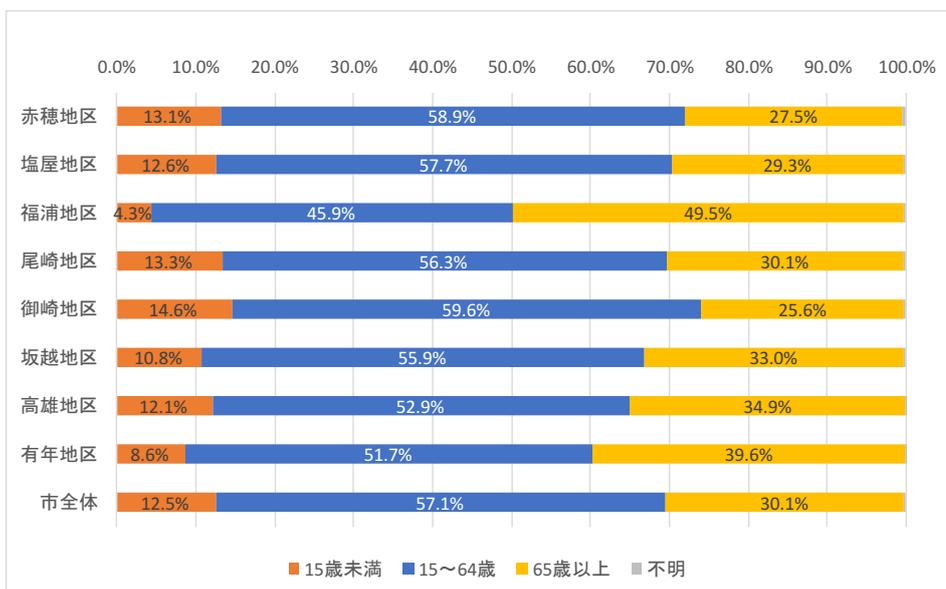
図：地区別人口の推移



出典：各年国勢調査

平成27年の地区別の年齢階層別構成比をみると、人口減少傾向が高い福浦地区、有年地区で65歳以上の高齢化率が高くなっています。

図：地区別の年齢階層別構成比

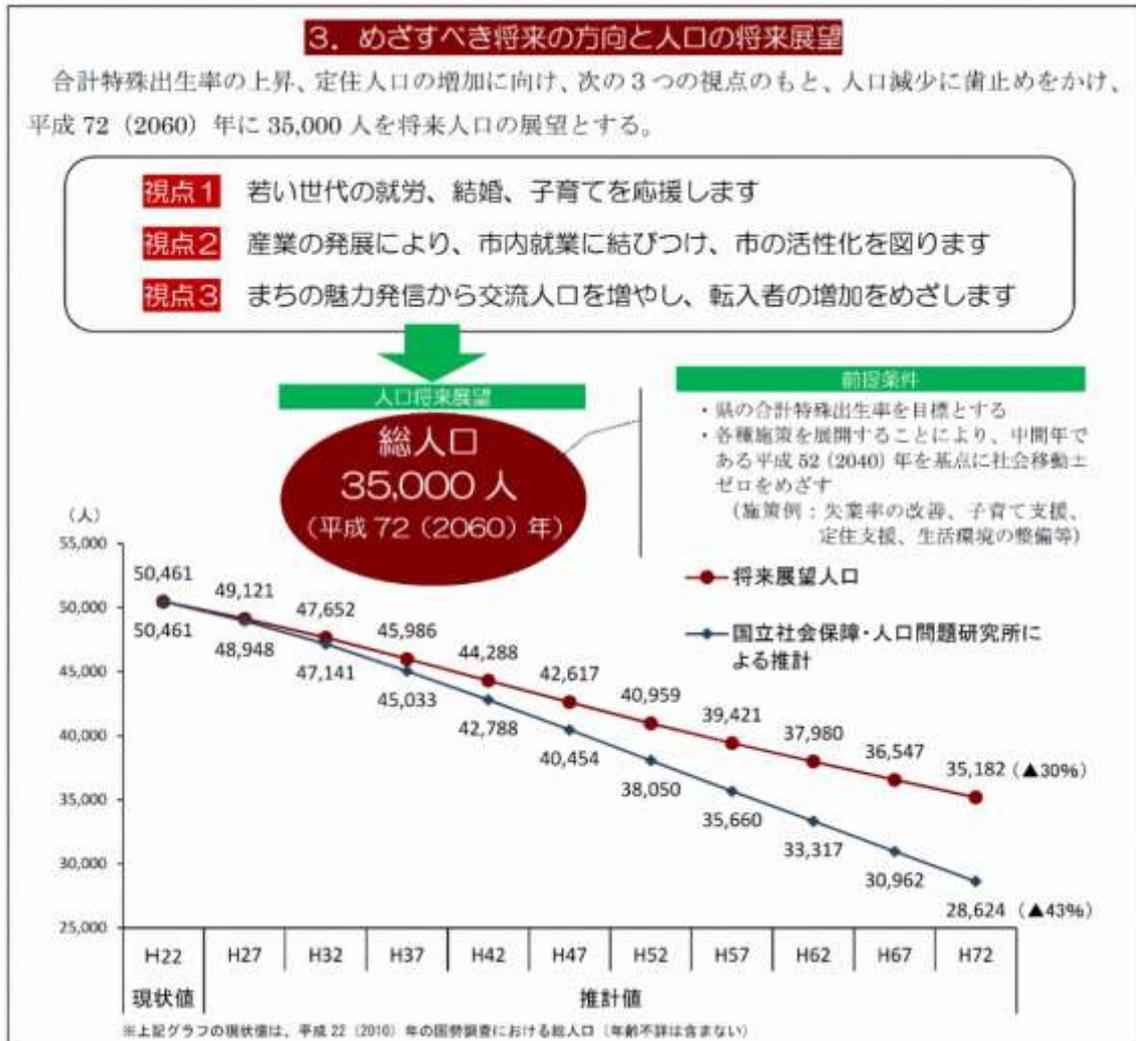


出典：平成27年国勢調査

3) 人口の将来展望

「赤穂市人口ビジョン」において、市の人口の将来展望を示しています。

「国立社会保障・人口問題研究所推計」の人口減少傾向に対し、出生率の上昇、定住人口の増加を図ることで、人口減少に歯止めをかけることとしています。



出典：赤穂市人口ビジョン

(2) 住宅・土地統計調査

1) 空家率の推移

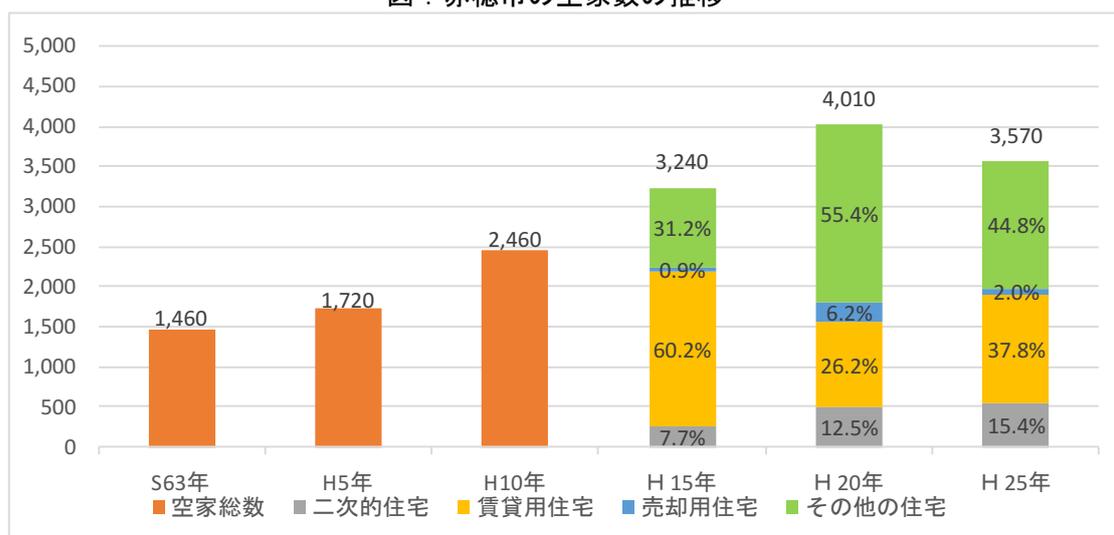
住宅・土地統計調査によると、赤穂市の空家率は平成 20 年度までは増加傾向にあり、平成 25 年には減少し 16.35%となりましたが、全国や兵庫県の空家率と比較すると、高い傾向にあります。

表：空家率総数

区分		平成 10 年	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年
全国	住宅総数	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600
	空家総数	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600
	空家率	11.47%	12.23%	13.14%	13.52%
兵庫県	住宅総数	2,214,300	2,380,400	2,520,700	2,733,700
	空家総数	299,100	313,600	336,200	356,500
	空家率	13.51%	13.17%	13.34%	13.04%
赤穂市	住宅総数	18,730	19,410	21,430	21,840
	空家総数	2,460	3,240	4,010	3,570
	空家率	13.13%	16.69%	18.71%	16.35%

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図：赤穂市の空家数の推移



※ 統計上の数値であり、合計値が一致しない場合があります。

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

【参考】住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の現状と推移を明らかにするために、総務省が 5 年ごとに実施しています。この結果は抽出調査を統計的に処理して算出しており、実際の値とは異なります。

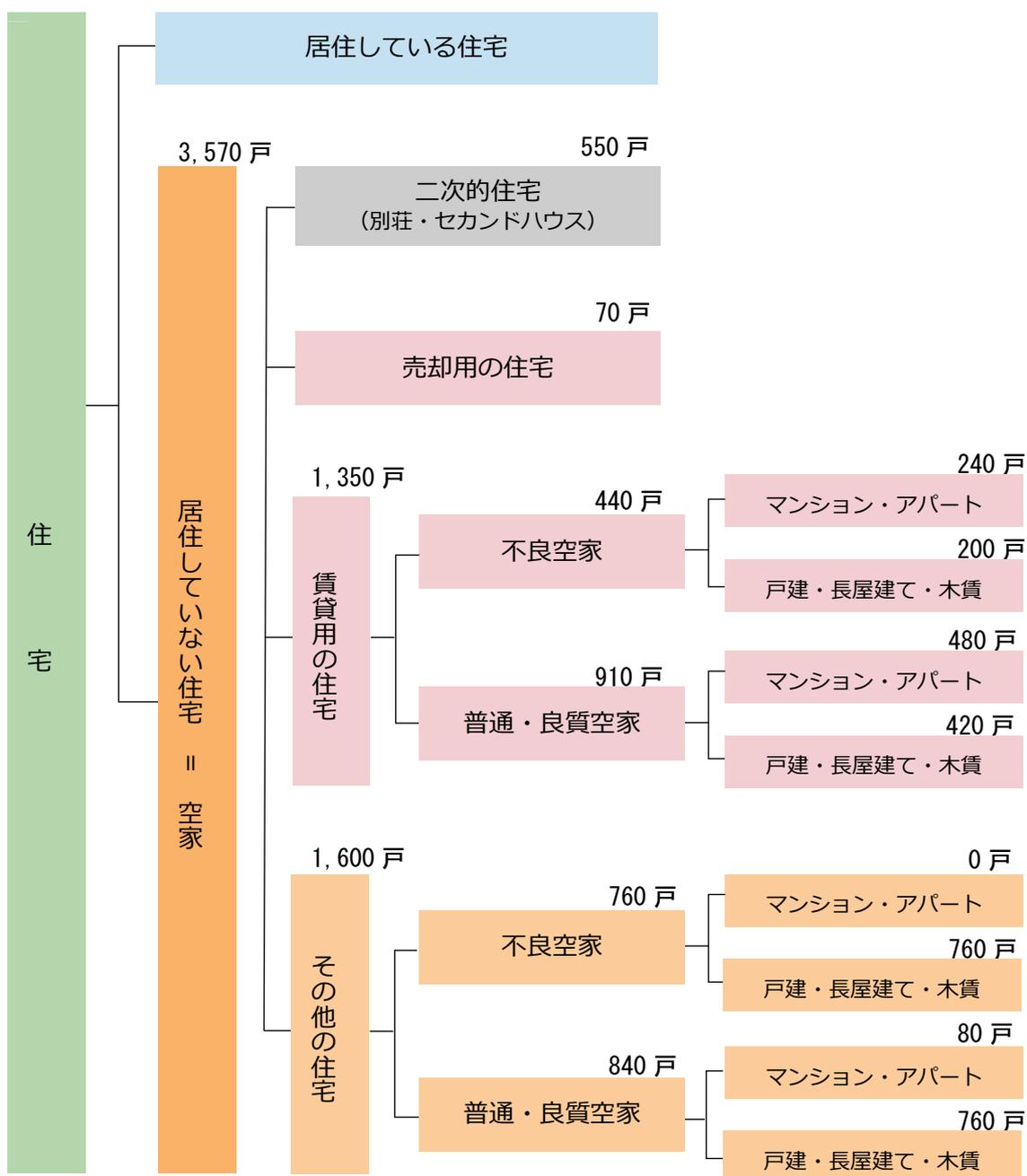
【参考】住宅・土地統計調査における空家の種類

- ・二次的住宅：週末や休暇の際に保養等を目的として使われる別荘など普段は住んでいない住宅
- ・賃貸用の住宅：賃貸のために空家となっている住宅
- ・売却用の住宅：売却することを目的とした住宅
- ・その他の住宅：上記のいずれにも該当しない住宅

2) 空家の内訳

平成25年住宅・土地統計調査での本市の空家の内訳をみると、空家数3,570戸のうち、「その他の住宅」が1,600戸と最も多く、次いで「賃貸用の住宅」が1,350戸と、両者の合計値2,950戸は全空家数の83%を占めています。また、「その他の住宅」についてみると、「不良空家」よりも「普通・良質空家」の方が多く、いずれも「マンション・アパート」よりも「戸建・長屋・木賃」の方が多くなっています。

図：空家の内訳



※ 統計上の数値であり、合計値が一致しない場合があります。
 ※ 「不良空家」とは、腐朽、汚損があるもの
 ※ 「マンション・アパート」とは、共同住宅のうち非木造のもの
 ※ 「木賃」とは、共同住宅のうち木造のもの

出典：平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

2. 平成 28 年度赤穂市空家等実態調査

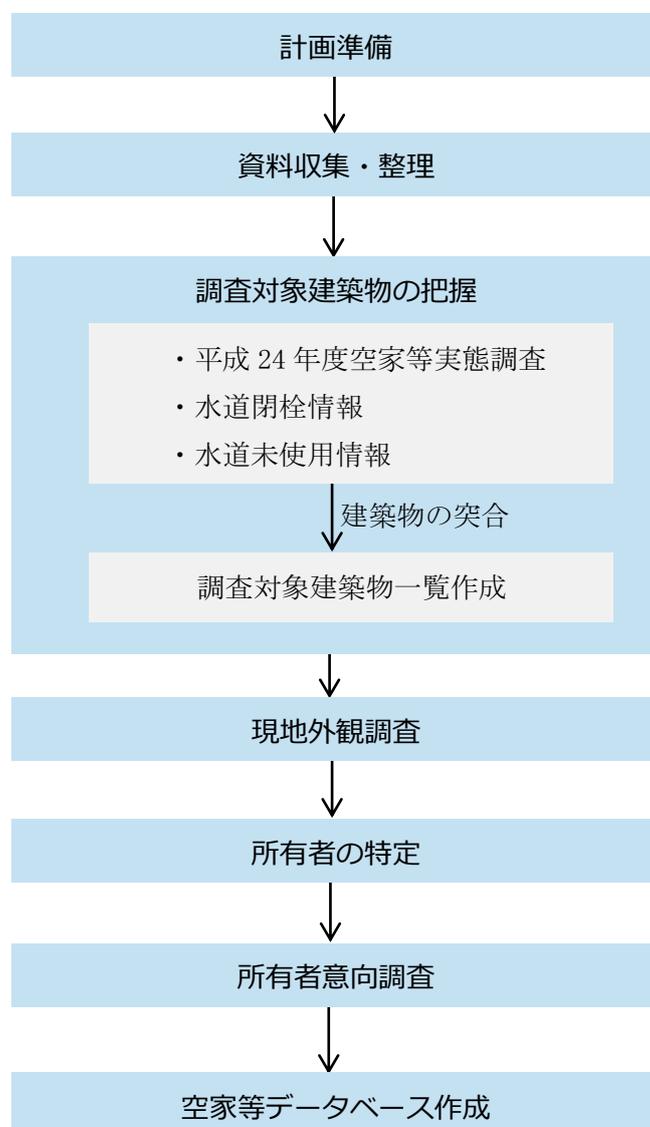
(1) 調査目的

本調査は、市内全域の空家等に対して現地調査を行い、空家等の件数や分布状況等を把握するとともに、空家等管理システムを導入することで空家等対策計画の策定及び空家等に関連する諸施策の展開の基礎資料とすることを目的に実施しました。

(2) 調査概要

- ・調査対象地区：赤穂市内全域
- ・調査期間：平成 28 年 7 月 15 日～平成 29 年 2 月 28 日
- ・調査対象建物：住宅・店舗等の全ての建築物

図：調査フロー



(3) 調査方法

1) 調査対象建築物の把握

平成 24 年度に各自治会の協力のもと実施した空家等実態調査（主に住宅が対象）の結果、水道閉栓情報及び水道未使用情報を突合し、空家等と考えられる調査対象建築物を把握しました。

表：調査対象建築物の件数

平成 24 年度 空家等実態調査	水道閉栓情報	水道未使用情報 (1 年間未使用)	現地調査 時追加	調査対象建築物合計 (現地調査件数)
959 件	981 件	258 件	192 件	2,390 件

2) 現地外観調査

調査対象建築物について、敷地外からの外観目視による現地調査を次の調査項目により実施し、空家等の判定を行いました。現地調査時に蔵や倉庫等の附属建築物及び周辺の空家等と思われる建築物を調査対象に加え、最終的に 2,390 件の建築物について現地調査を行いました。

表：空家等判定調査項目

NO.	調査項目	内容	備考
①	外観	廃屋/住人の気配が無い/判断できない	
②	表札	有り/無し/確認できない	表示名を記載
③	雨戸	無し/一部締切り/締め切っている	
④	カーテン	無し/開かれている/締め切っている	
⑤	郵便受け	溜まっている/溜まっていない/ ふさがれている/郵便受けがない	
⑥	電気メーター	作動/停止/確認できない	
⑦	ガスメーター	作動/停止/確認できない	
⑧	売貸表示	有り/無し	業者名を記載
⑨	生活サイン	有り/無し	内容を記載
⑩	近隣住民情報	有り/無し	内容を記載
⑪	その他	有り/無し	
⑫	判定結果	空家等/居住中/不明	現地調査員による判断

3) 建築物の老朽度・危険度判定

現地調査において居住又は使用中でないと判断された空家等については、兵庫県地域住宅政策協議会で示された下表に基づき、建築物の老朽度・危険度の点数付けを行い、老朽度・危険度ランク別に件数を整理しました。

表：外観目視による建築物の老朽度・危険度判定

NO.	調査項目	内容	点数
①	建築物の傾斜	傾斜は認められない	0
		明らかに傾斜している	150
		不明	20
②	基礎の状況	異常は認められない	0
		ひび割れが発生している	15
		玉石基礎である又は基礎がない	50
		不明	25
③	外壁の状況	問題ない	0
		錆やひび割れが認められる	15
		外壁に穴が開いている又は外壁の下地が露出（外壁1面のおよそ1/3以上を目安）しているなど著しく劣化している。	50
		不明	20
④	屋根の状況	問題ない	0
		錆やひび割れが認められる	15
		屋根に穴が開いている又は屋根の下地が露出（屋根面のおよそ1/3以上を目安）している、軒の一部が崩落している、屋根が波打っているなど著しい劣化が認められる	50
		不明	20
⑤	使用状況	最近、使用した形跡がある	0
		長く使用した形跡が認められない	15
		不明	10
⑥	敷地の状況	問題ない	0
		敷地に草木等が繁茂している	10
		崩落の危険がある塀や門扉がある	30
		危険擁壁（石積）や法面地滑りの恐れがあり地盤に危険がある。後背部に崩落の危険がある崖がある	50

表：老朽度・危険度ランク

ランク	判定内容	点数
A	小規模の修繕により再利用が可能 (または修繕がほとんど必要ない)	0点
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない (多少の改修工事により再利用が可能)	1～30点
C	今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい(老朽化が著しい)	31～149点
D	倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い(解体が必要と思われる)	150点以上

4) 所有者等意向調査

現地調査の結果、空家等と判定された建築物所有者に対し、空家等の実態や今後の利活用の意向等を把握、分析を行う為の所有者等意向調査(アンケート調査)を実施しました。

所有者等意向調査については、現地での空家等件数 1,362 件のうち、所有者情報が抽出できた 1,044 件に対して郵送により実施しました。また、所有者情報の抽出は、建築物の所在地番情報と固定資産税課税情報の突合処理により行いました。

所有者等意向調査を実施した 1,044 件のうち、回答率は 62.1%、その内「空家等」と回答があったのは 52.1%となりました。

表：所有者等意向調査 実施件数

調査内訳		返信あり		返信なし		
調査対象 件数 (空家件数)	意向調査 未実施 (所有者不明)	意向調査 実施	空家 として 回答	空家 でない と回答	返信 なし	宛所なし (所有者不明)
1,362 件	318 件	1,044 件	544 件	104 件	358 件	38 件

図：アンケート送付数 1,044 件の内訳

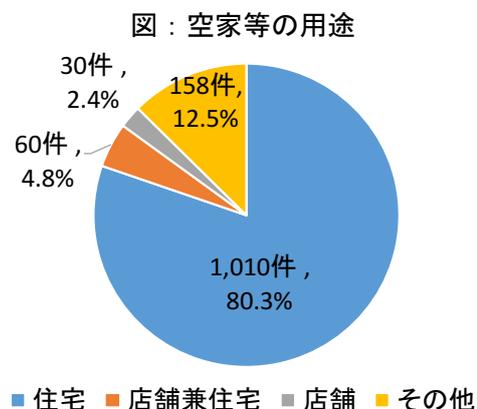


(4) 調査結果

現地調査で空家等と判定した 1,362 件のうち、所有者等意向調査で「空家等でない」と回答があった 104 件を除く、1,258 件が市内の空家等の件数となりました。

1) 空家等の用途

空家等 1,258 件の用途の内訳をみると、住宅が 1,010 件 (80.3%) と大半を占め、店舗兼住宅が 60 件 (4.8%)、店舗が 30 件 (2.4%) という結果でした。その他には、倉庫、工場、事務所等が含まれます。



2) 空家率及び老朽度・危険度の判定結果

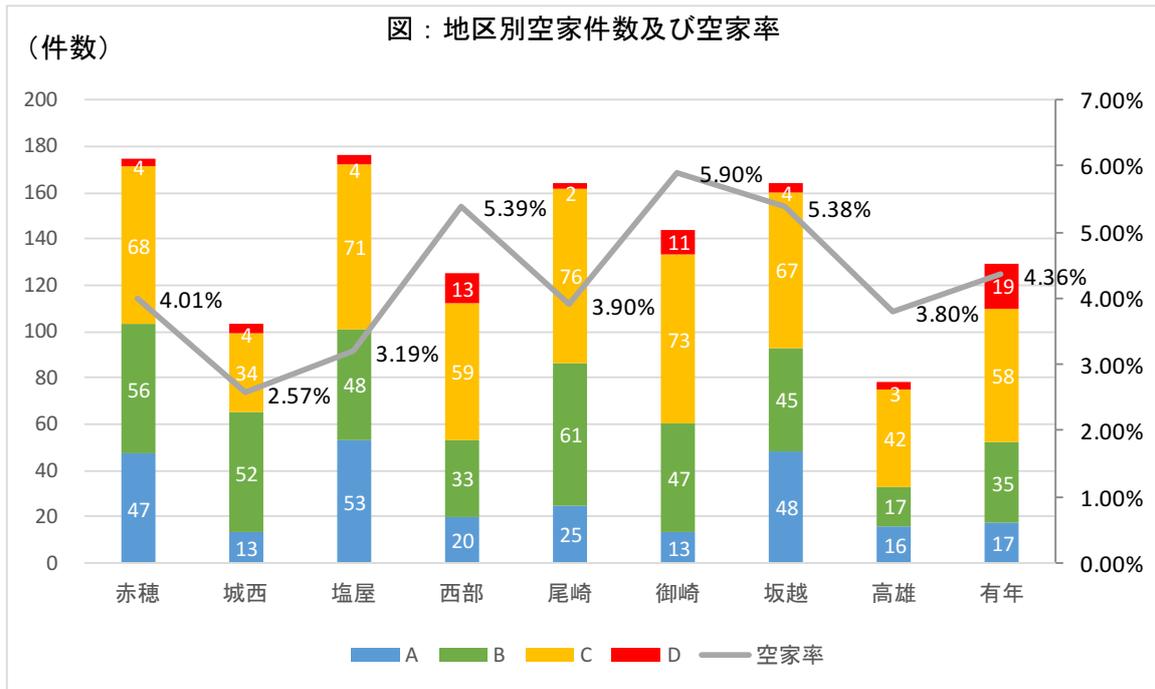
地区別空家件数及び空家率は次のとおりです。

空家率については、市全体では 4.07% となっており、特に御崎地区、西部地区 (福浦)、坂越地区で 5% を超え、御崎地区、坂越地区については急傾斜地に空家等が集中する結果となりました。これらの地区については、主に市街化調整区域であることや、道路が狭小のため建物の解体・運搬の負担が大きいこと等が、空家率に影響していると考えられます。

老朽度・危険度のランク判定では、全体の約半数が C 判定以上 (老朽化が著しい) という結果となり、D 判定 (解体が必要と思われる) は有年地区、西部地区、御崎地区で高い値を示しています。

表：地区別空家件数及び空家率

地区名	調査件数	外観調査件数	空家等でない と回答	空家件数 (b)				建物 件数 (a)	空家 率 (b/a)	
				判定ランク						
				A	B	C	D			
赤穂	402	196	21	175	47 (18.7%)	56 (14.2%)	68 (12.4%)	4 (6.3%)	4,359	4.01%
城西	218	116	13	103	13 (5.2%)	52 (13.2%)	34 (6.2%)	4 (6.3%)	4,004	2.57%
塩屋	316	188	12	176	53 (21.0%)	48 (12.2%)	71 (13.0%)	4 (6.3%)	5,523	3.19%
西部	193	131	6	125	20 (7.9%)	33 (8.4%)	59 (10.8%)	13 (20.3%)	2,318	5.39%
尾崎	390	184	20	164	25 (9.9%)	61 (15.5%)	76 (13.9%)	2 (3.1%)	4,204	3.90%
御崎	253	158	14	144	13 (5.2%)	47 (11.9%)	73 (13.3%)	11 (17.2%)	2,439	5.90%
坂越	281	178	14	164	48 (19.0%)	45 (11.4%)	67 (12.2%)	4 (6.3%)	3,048	5.38%
高雄	115	80	2	78	16 (6.3%)	17 (4.3%)	42 (7.7%)	3 (4.7%)	2,054	3.80%
有年	222	131	2	129	17 (6.7%)	35 (8.9%)	58 (10.6%)	19 (29.7%)	2,957	4.36%
合計	2,390	1,362	104	1,258	252	394	548	64	30,906	4.07%



図：地区別空家分布図



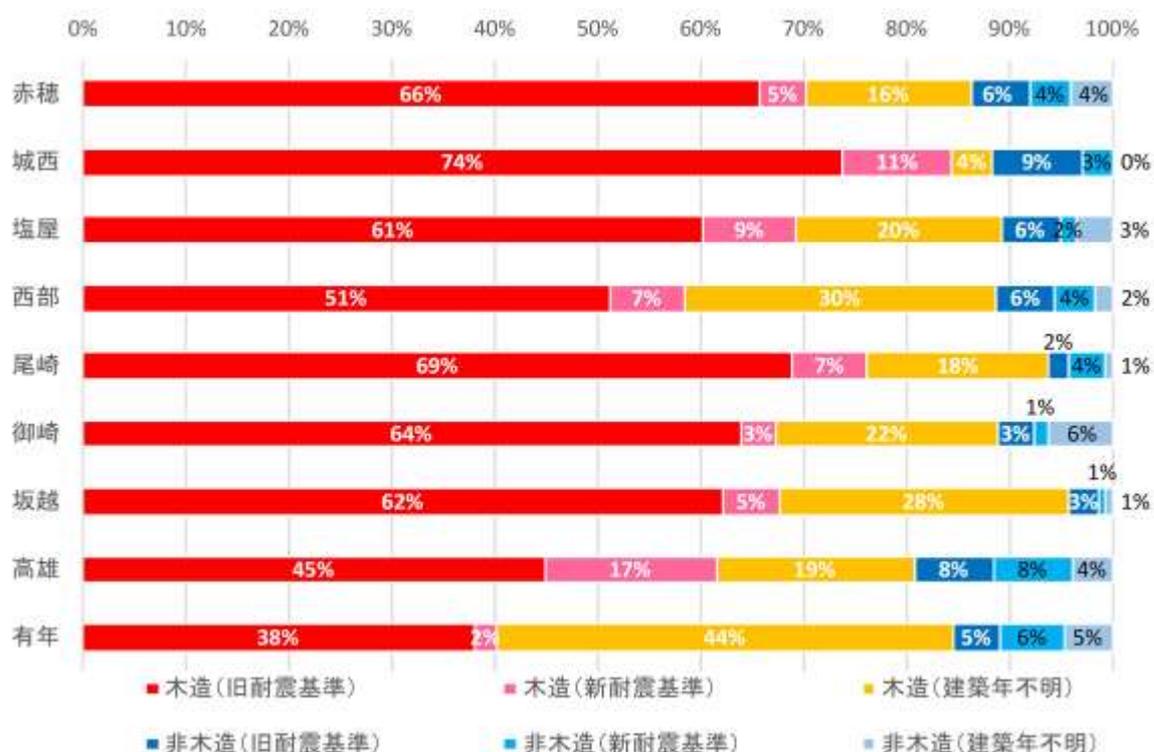
3) 建築年と構造

空家等の建築年と構造別の集計結果は次のとおりです。

建築年については、新耐震基準が導入された建築基準法の改正年である昭和56年(1981年)を基準に分類し、構造については木造か非木造で分類しました。

全地区において空家等が木造である割合が80%を超えており、また旧耐震基準の割合も高くなっています。また、建築年不明の建築物についても昭和56年以前のものが多くと推察され、旧耐震基準の建築物はさらに高い値を示していると考えられます。

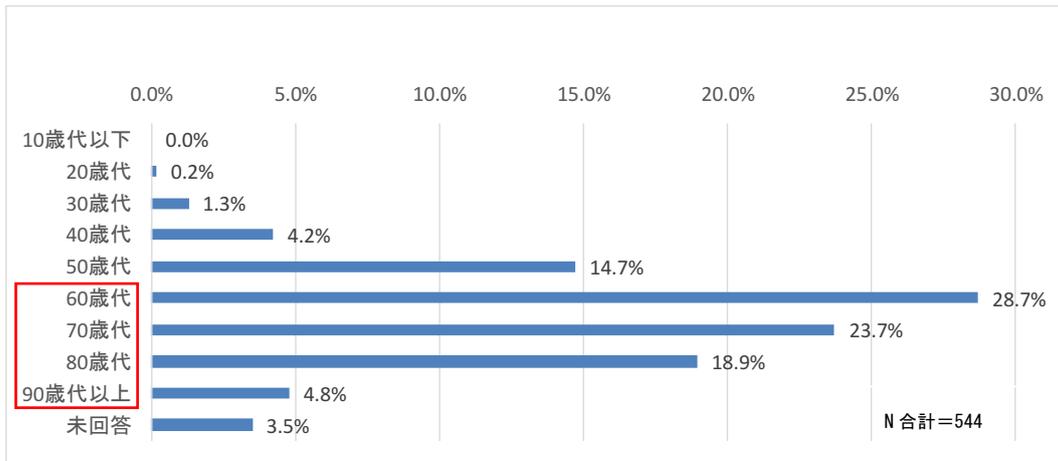
図：地区別の建築年と構造



4) 所有者等意向調査

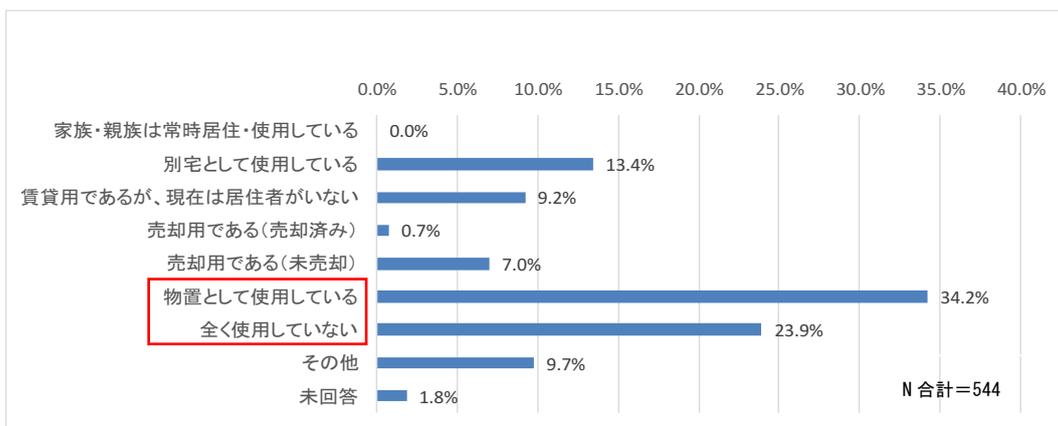
① 所有者の年齢

所有者の年齢は、60歳代以上が76.1%となり、高齢世代の所有者が目立っています。



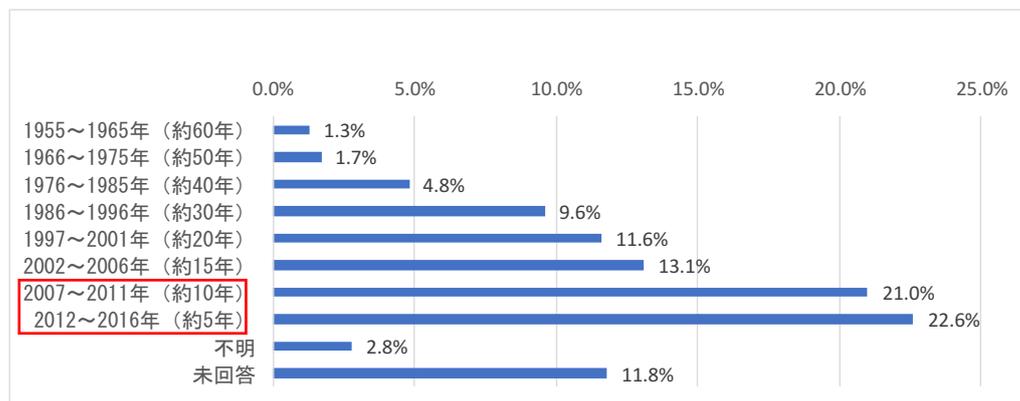
② 建物の利用状況について

「物置として使用している」、「全く使用していない」が上位の回答であり、多くの空家等が日常的に人が立ち入らないような状態であると考えられ、建築物の老朽度・危険度への影響が高いと考えられます。



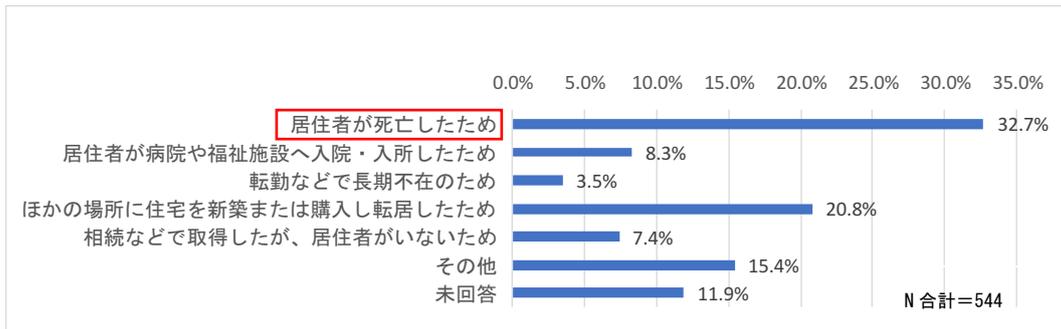
③ 空家等になった時期

空家等になった時期は、約10年以内が40%を超える結果となりました。空家等になっている期間が短いことから、劣化状況には期待ができる結果ですが、空家等が増加傾向にあることも推察できます。



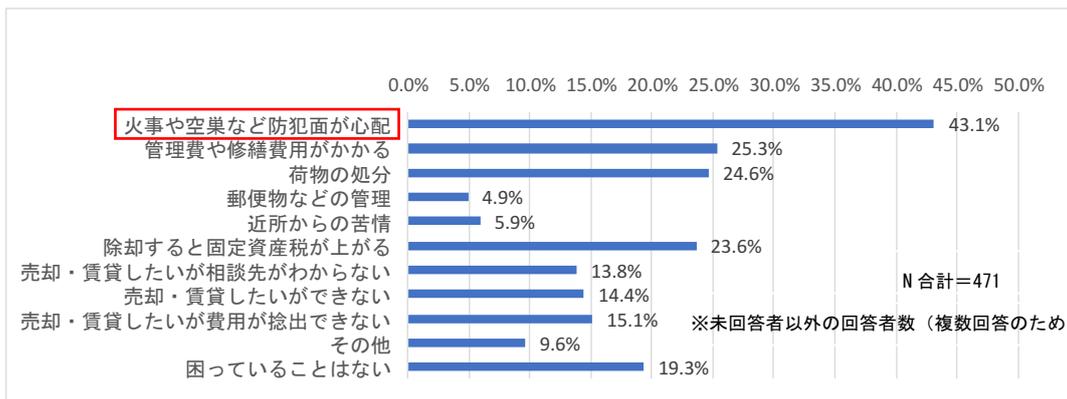
④ 空家等となったきっかけは何ですか

空家等となったきっかけは、「居住者が死亡したため（32.7%）」が最も多い回答となっています。



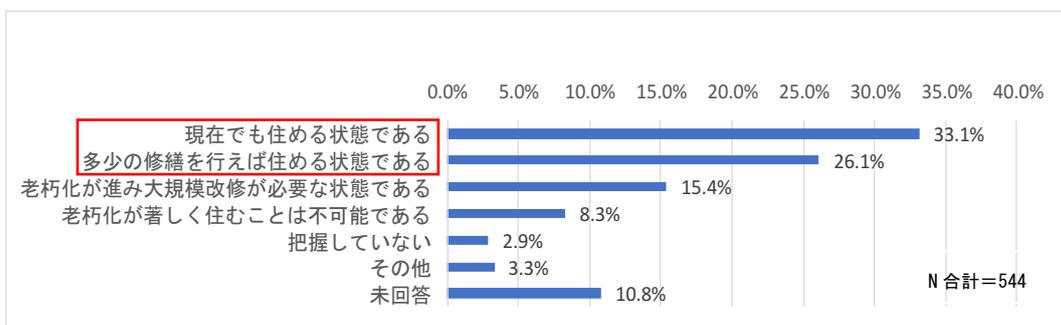
⑤ 空家等と所有することで困っていることは何ですか

困っていることについては、「火事や空巣など防犯面が心配」が上位の回答となっており、空家内の荷物が処分できていない状況が推察されます。また、「管理費や修繕費用がかかる」、「除却すると固定資産税が上がる」など費用面に関する項目も目立っています。



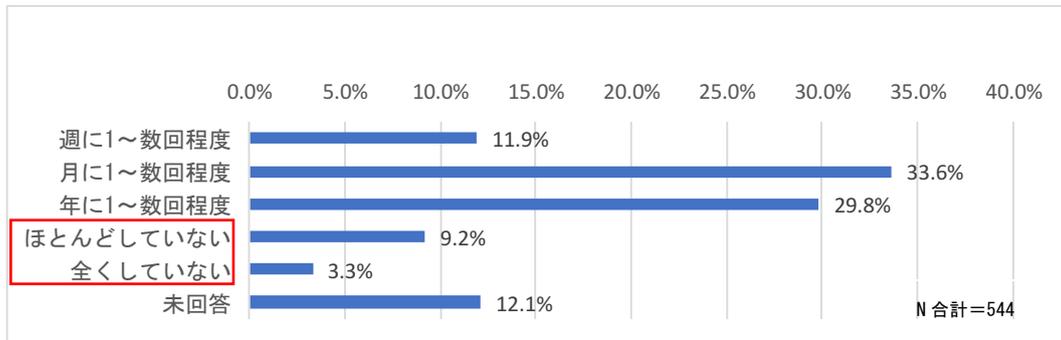
⑥ 現在空家等はどのような状態ですか

「現在でも住める状態である」、「多少の修繕を行えば住める状態である」が 59.2% を占め、使用に問題のない空家等が多いと考えられます。



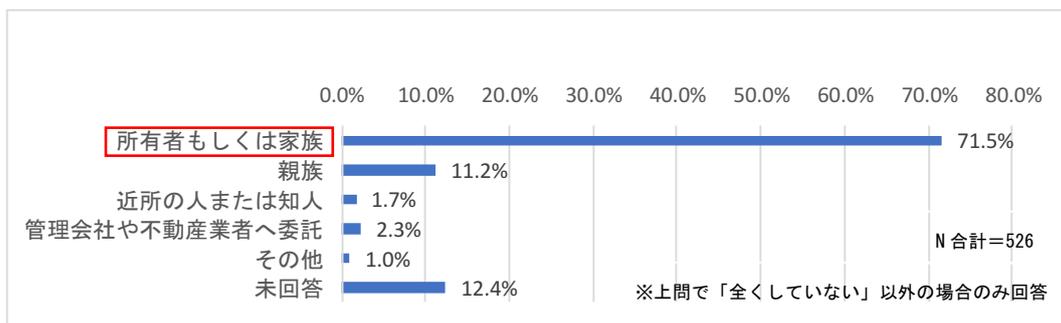
⑦ 空家等の維持・管理頻度

空家等の維持・管理頻度については、「ほとんどしていない」、「全くしていない」が合わせて12.5%であり、定期的な管理が行われており、所有者の空家等の管理の必要性への関心が高い事が伺えます。



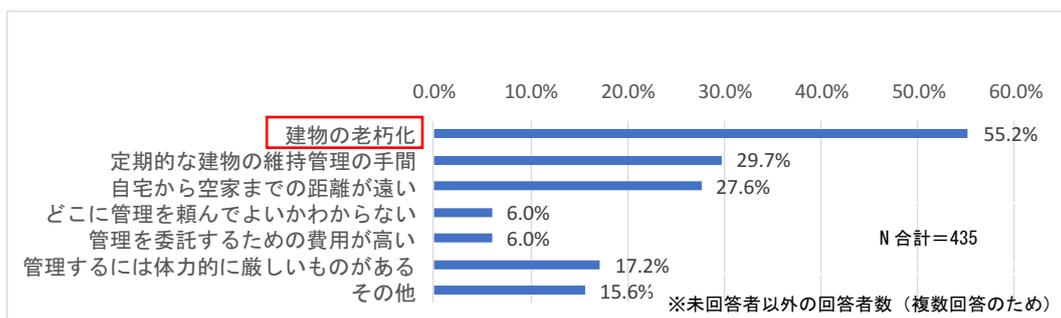
⑧ 空家等の管理者はどなたですか

空家等の管理者については、「所有者もしくは家族」が71.5%となっており、「管理会社や不動産業者へ委託」による管理は2.3%で普及していないことがうかがえます。



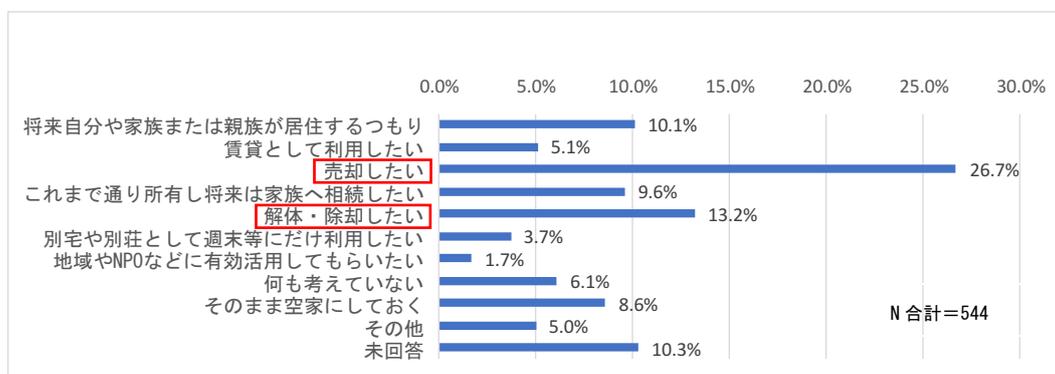
⑨ 建物の維持管理で困っていることはありますか

空家等の維持管理で困っていることについては、「建物の老朽化」が55.2%で最も多く、一旦空家になると建物の老朽化が著しくなると考えられます。また「定期的な建物の維持管理の手間 (29.7%)」、「自宅から空家までの距離が遠い (27.6%)」となり、空家等の管理の負担が大きいことがうかがえます。また、「その他」の内容は、約半数が「特に困っていない」という回答となっています。

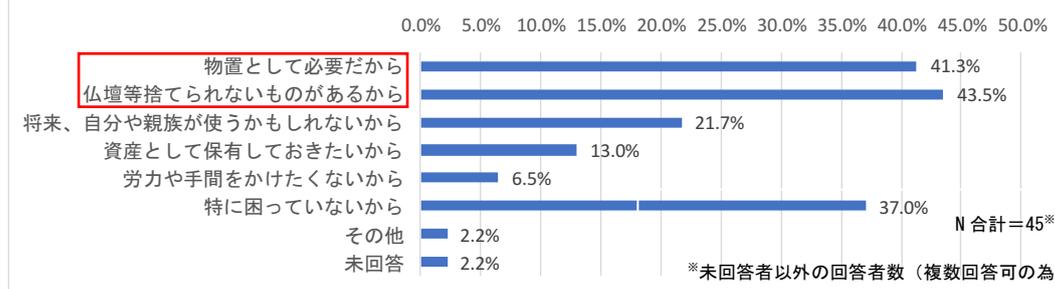


⑩ 将来的に空家等をどのようにされていく予定ですか

空家等の将来の予定については、「売却したい（26.7%）」、「解体・除却したい（13.2%）」が上位を占める結果となり、「賃貸として利用したい（5.1%）」や「地域やNPOなどに有効活用してもらいたい（1.7%）」については低い結果となりました。その理由の多くは、「物置として必要だから」「仏壇等捨てられないものがあるから」といった処分できない荷物によるものが多いことが分かります。



⑩-2 その理由は何ですか



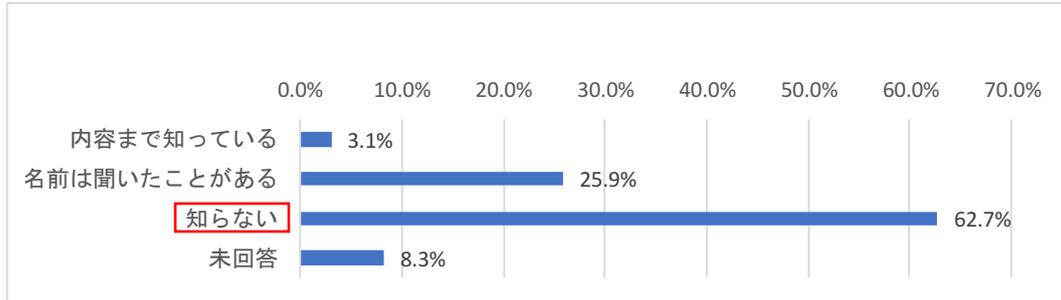
⑪ 空家等を売却する場合、どのような条件をお求めですか

売却する場合の条件については、「金額が折り合えば（46.3%）」が最も多数を占めました。



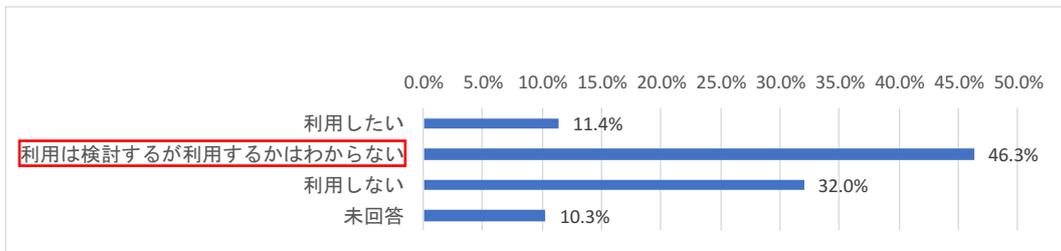
⑫ 赤穂市空き家情報バンクをご存知ですか

赤穂市空き家情報バンクについては、「知らない（62.7%）」との回答が多数を占める結果となりました。



⑬ 赤穂市空き家情報バンクを利用したいですか

赤穂市空き家情報バンクの利用意向については、「利用は検討するが利用するかはわからない（46.3%）」が多数を占めました。また、「利用しない（32.0%）」の内容については「老朽化で住むことができない」、「相続の問題が解決できていない」等の利用したい気持ちがあっても利用できないという回答が多く見られました。



⑭ 空家等の管理や活用に関する要望

空家等の管理や活用に関する要望については、「住宅情報提供体制の整備（50.3%）」が多数を占め、次いで「空家等のリフォーム費用への助成制度（31.1%）」の順となりました。



その他の内容

- ・売却したいが金額が折り合わない
- ・解体したいが除却費用がない
- ・帰省時に赤穂市空き家情報バンクを訪れたい
- ・赤穂市で「空家見廻り隊」のようなものを作っていただきたい（有料でも可）
- ・所有者が判断できない状態にあり対応等について相談窓口を教えてください
- ・経済的な余裕がないので、解体撤去に要する費用補助について詳しく知りたい
- ・更地にせざるを得ない場合、庭木や庭石を利用できるなら利用してもらいたい
- ・有効利用してもらいたいが、具体的な知識がない状態です。
- ・どうしていいか（何をすればいいか）分からない 等

3. 空家等対策を進めていく上での課題

課題① 新たな空家等の発生

住宅・土地統計調査によると、赤穂市の空家率（H25：16.35%）は、全国や兵庫県の値より高くなっています。また、所有者等意向調査によると、空家等となったきっかけとして、「居住者の死亡（32.7%）」が多数回答となっており、高齢化の進行に伴い、さらに空家等が増加することが予想されます。そこで居住・使用中の建物を対象とした、今後これ以上新たな空家等を増やさない発生予防のための取組が重要となります。

課題② 流通・活用

空家等である期間が長期化するほど建築物の老朽化が進み、活用するための費用負担が大きくなることから、活用を早期に図る必要があります。所有者等意向調査によると、空家等の今後の予定については、「売却」や「除却」の意向が多くなっています。また、空き家情報バンクに対する認知度は低く、利用意向についても「分からない」とする意見が多数となりました。今後の要望については、「住宅情報提供体制の整備」を挙げる意見が多く、流通・活用の促進に向け、情報提供や相談窓口の体制を整備するとともに、流通や活用を支援する取組が重要となります。

また、「赤穂市総合戦略」に基づき定住推進や地域活性化を目的として、空家等を地域資源として流通・活用を図る取組を検討する必要があります。

課題③ 所有者等による適正管理

所有者等意向調査によると、空家等の維持管理の頻度は、大半は月1回～数回程度で行われており、所有者又は家族によって、管理が行われていることがうかがえます。しかし、維持管理の課題として「建物の老朽化」を挙げる意見も多く、所有者の高齢化に伴い、維持管理の負担が増大することが懸念されます。空家等の維持・管理頻度については「ほとんど行っていない（9.2%）」、「全く行っていない（3.3%）」との回答もあり、また老朽度・危険度の判定では、半数以上がC判定以上（老朽化が著しい）という結果となっており、老朽化の進行を防ぎ、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼす特定空家等とならないよう、所有者等の意識の涵養や理解増進を図ることが重要となります。

課題④ 特定空家等への対応

空家等実態調査によると、市内全域で1,258件ある空家のうち、D判定（解体が必要と思われる）が64件、C判定（老朽化が著しい）が548件、合計612件と全体の約半数を占める結果となりました。C・D判定のすべての空家等が特定空家等に該当するわけではありませんが、適正な管理が行われていない空家等については、倒壊や火災発生のおそれや景観・衛生環境の悪化等、市民の生活に深刻な影響を及ぼすおそれがあるため、関係法令に基づく実効性のある改善指導等を行うことや、特定空家の除却に要する経費の一部を支援することにより、特定空家の除却を推進することが重要となります。

第3章 空家等対策の基本的な方針

1. 計画期間

本計画の期間は、平成30年度（2018年度）からの平成39年度（2027年度）までの10年間とします。ただし、社会情勢の変化が生じた場合や施策等の効果を踏まえ、計画期間中であっても見直しを行うことがあります。

2. 対象とする地区

空家等実態調査では、市域全体に空家等が分布していることが示されていることから、空家等対策の対象とする地区については、赤穂市域全域とします。

3. 対象とする空家等の種類

対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」とします。ただし、空家化の予防についての取組は、居住・使用中の建築物についても対象とします。

4. 空家等の調査

国の基本指針では、「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態を把握することが重要である。」とされています。

本市では、平成24年度に自治会協力のもと市内全域における実態調査（主に住宅が対象）を実施したほか、平成28年度には民間事業者への業務委託により実態調査及び空家等データベースの整備を行いました。また、条例に基づく自治会からの情報提供等により、管理不全な状態の空家等の情報整理を行っています。

今後も引き続き「住宅・土地統計調査」等の統計調査の活用、自治会からの情報提供、職員のパトロール等による空家等データベースの更新を行い、空家等の所在やその状態等の把握に努めます。

また、特定空家等に対する措置に必要な調査については、関係法令に基づき、適切に実施します。

5. 基本的な方針

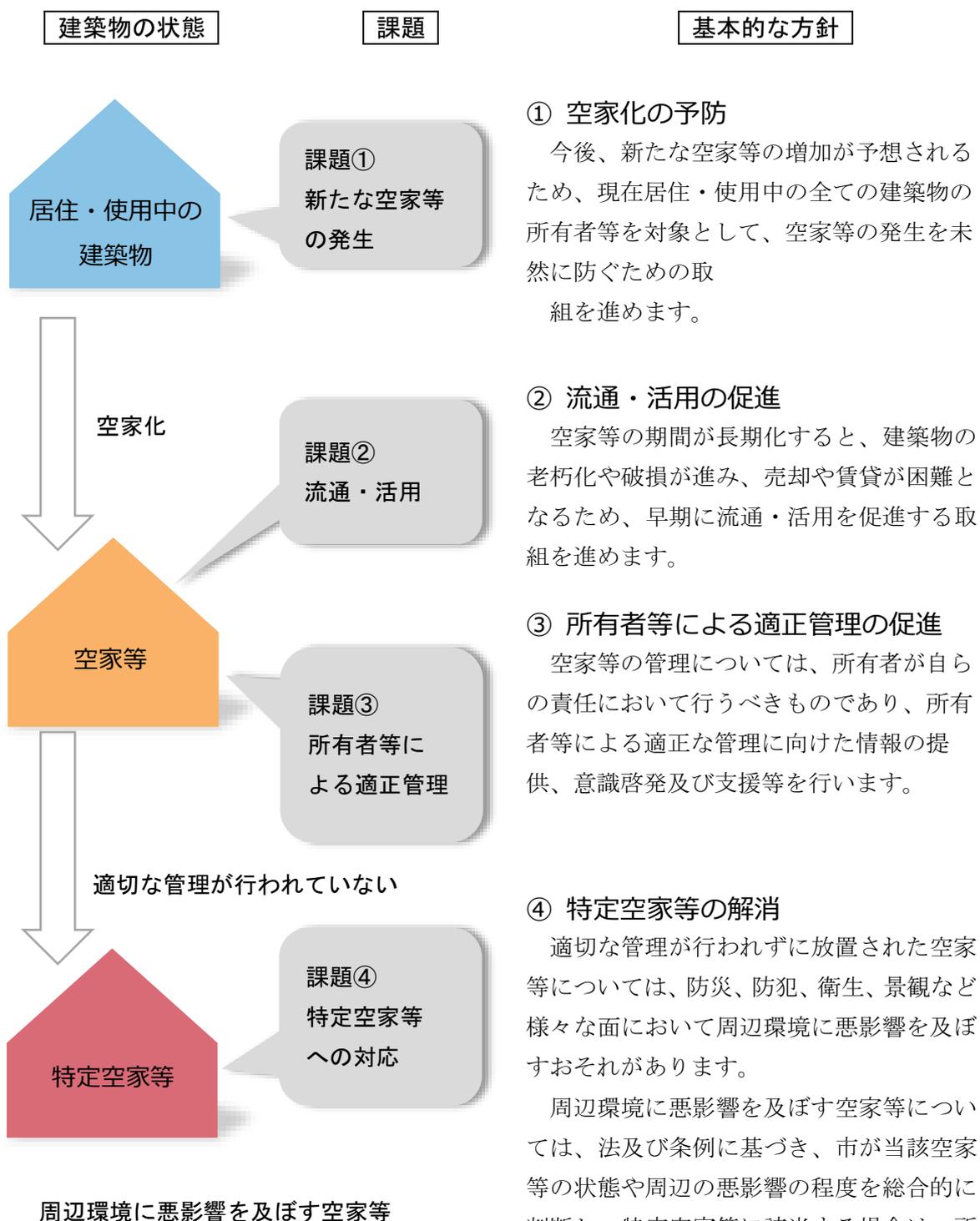
建物の状態に応じた課題に対応するために、建築物の状態に応じ、以下4つの基本的な方針に基づき対策を実施します。

①空家化の予防

②流通・活用の促進

③所有者等による適正管理の促進

④特定空家等の解消



① 空家化の予防

今後、新たな空家等の増加が予想されるため、現在居住・使用中の全ての建築物の所有者等を対象として、空家等の発生を未然に防ぐための取組を進めます。

② 流通・活用の促進

空家等の期間が長期化すると、建築物の老朽化や破損が進み、売却や賃貸が困難となるため、早期に流通・活用を促進する取組を進めます。

③ 所有者等による適正管理の促進

空家等の管理については、所有者が自らの責任において行うべきものであり、所有者等による適正な管理に向けた情報の提供、意識啓発及び支援等を行います。

④ 特定空家等の解消

適切な管理が行われずに放置された空家等については、防災、防犯、衛生、景観など様々な面において周辺環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

周辺環境に悪影響を及ぼす空家等については、法及び条例に基づき、市が当該空家等の状態や周辺の悪影響の程度を総合的に判断し、特定空家等に該当する場合は、所有者等に対して助言又は指導、勧告、命令等の措置を講じます。

第4章 施策の展開

4つの基本的な方針①空家化の予防、②流通・活用の促進、③所有者等による適正管理の促進、④特定空家等の解消に基づき、次の施策を展開します。

1. 空家化の予防

(1) 市民等への情報発信

空家化を予防するためには、所有者等により、自らの住まいや建築物について、居住・使用中から維持管理をきちんとする、現状に合わせて登記を変更する、相続等引継ぎ方をあらかじめ決めておく等、「空家にしない」意識が重要となります。また、空家等の所有者等となった場合は、周辺環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適正な管理に努める責務があります。

このため市では、次のような方法により、空家等対策に係る情報発信を広く行います。

- 関係法令の概要や市の支援策等をまとめたパンフレットの作成・配布
- 自治会への回覧、市ホームページでの情報発信
- はやかごセミナーによる出前講座

(2) 相続登記の推進

空家等が発生し放置される要因として、相続や登記が適切に行われず、所有者や管理者がはっきりしないことが挙げられます。また、権利関係の整理が適切に行われないまま放置されると、空家等の活用・処分に必要な合意形成が得られず、利活用が困難になってしまいます。このため、相続発生時（死亡届受理時等）に速やかに登記の名義変更を促す文書を配布する等、市民意識の啓発に取り組みます。

(3) 優良な住宅ストックの確保

住宅を空家にせず長持ちさせるためには、快適で安心して住むことができる優良な住宅でなければなりません。市では、耐震性の確保やバリアフリー等を目的とした住宅改造に係る様々な支援策を実施しており、引き続き優良な住宅ストックの確保に努めます。

○ 耐震改修促進事業補助金

住宅の耐震化の促進を図ること及び地震による住宅の倒壊から市民の生命を守ることを目的に市内の住宅の所有者が行う耐震改修工事等に対し、補助金を交付しています。

○ 住宅リフォーム助成（産業活性化支援事業補助金）

市内産業の活性化及び雇用の創出を図るとともに、市民の生活環境の向上に資することを目的に、市内の施工業者が行う住宅のリフォーム工事に対し、補助金を交付しています。

○ 高齢者等住宅改造助成事業

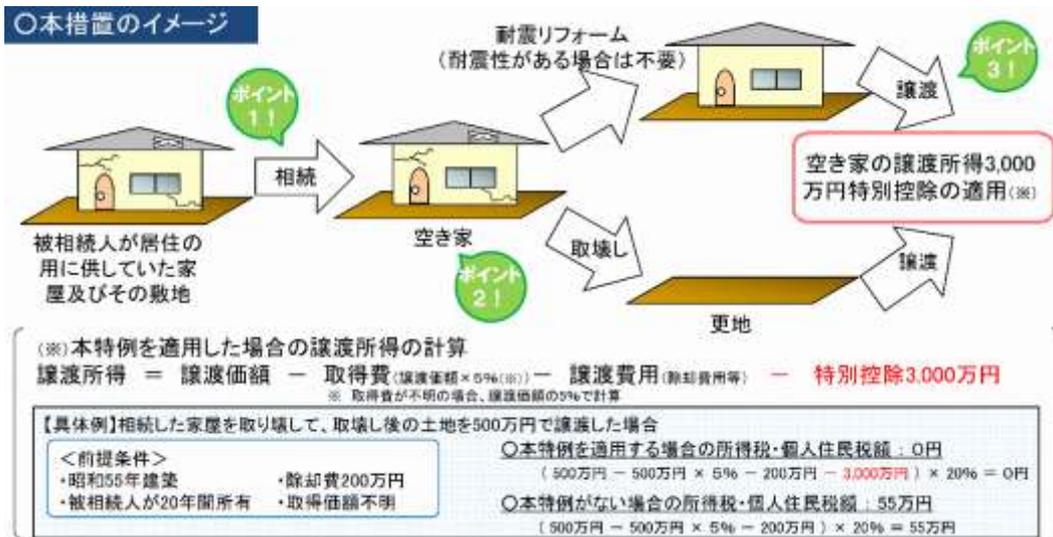
高齢者及び障害者（以下「高齢者等」という。）が住み慣れた住宅で安心して健やかな生活が送れるための住宅改造を促進し、高齢者等の福祉の向上に資することを目的に、日常生活を営む上で支障がある高齢者等が居住する住宅を改造する費用を助成しています。

○ 都市景観形成助成金

赤穂市都市景観の形成に関する条例に基づく市街地景観形成地区内等で、保全整備等を行う場合、助成金を交付しています。

(4) 空家の発生を抑制するための税制の周知・普及

平成 28 年度(2016 年度)から、相続から起算して 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は、耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から 3,000 万円を控除する特例措置が設けられおり、この制度の周知・普及に努めます。



○ポイント1【相続発生日を起算点とした適用期間の要件】

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ、特例の適用期間である平成28年4月1日から平成31年12月31日までに譲渡することが必要。

【例】平成25年1月2日に相続が発生した場合
 → 本特例の対象となる譲渡期間：平成28年4月1日～平成28年12月31日

【イメージ図】
 ※ 黄色矢印() 期間中に行われた譲渡が特例の対象

○ポイント2【相続した家屋の要件】

特例の対象となる家屋は、次の要件を満たすことが必要。

- ① 相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものであること
- ② 相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものであること
- ③ 昭和56年5月31日以前に建築された家屋(区分所有建築物を除く。)であること
- ④ 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと

(※ 相続した家屋を取り壊して土地のみを譲渡する場合には、取り壊した家屋について相続の時から当該取壊しの時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと、かつ、土地について相続の時から当該譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと)

○ポイント3【譲渡する際の要件】

特例の対象となる譲渡は、次の要件を満たすことが必要。

- ① 譲渡価額が1億円以下
- ② 家屋を譲渡する場合(その敷地の用に供されている土地等も併せて譲渡する場合も含む。)、当該譲渡時において、当該家屋が現行の耐震基準に適合するものであること

出典：空き家の発生を抑制するための特例措置について (国土交通省)

2. 流通・活用の促進

(1) 空き家情報バンク制度の充実

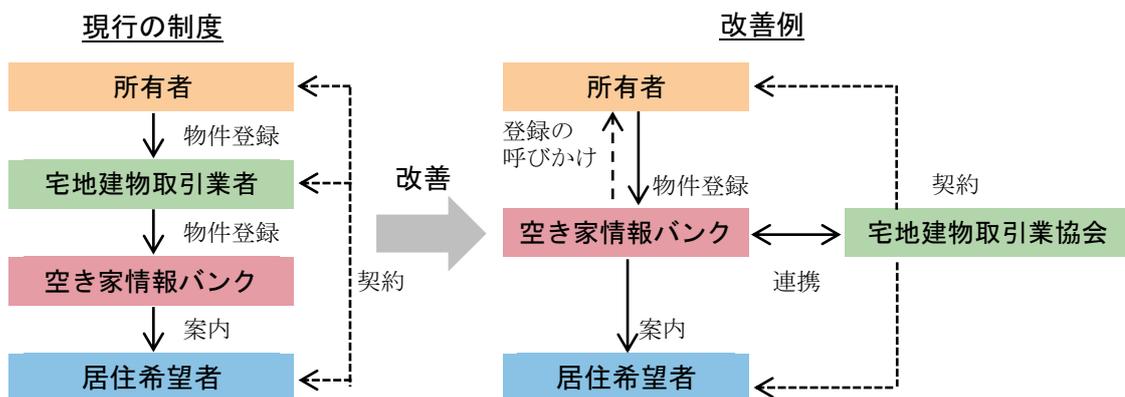
本市では、UJIターンで定住を希望される方や、市内に居住するための住宅をお探しの方へ空家等の情報を提供するため「空き家情報バンク」を設置しています。この制度は、市内に所在する空家について、その売買又は賃貸を希望する所有者が宅地建物取引業者への物件情報の登録を通して、市のホームページ等により居住希望者に登録情報をお知らせするものです。

今後、「空き家情報バンク」の充実を図るため、次の取組を進めます。

1) 登録件数の向上

現行の制度では、宅地建物取引業者を通して「空き家情報バンク」への物件登録を行っており、市が空家等の掘り起こしを十分にできないことが課題となっています。

このため、制度の改善により、市と宅地建物取引業協会との連携体制を整備し、市から空家等の所有者に「空き家情報バンク」への物件登録を広く呼びかけることで、登録件数の向上を図ります。



2) 空家入居者への家賃等補助制度

空き家情報バンクの登録物件を成約し、新婚世帯家賃助成事業の対象となった新婚世帯に対し月額3,000円を加算支給することで、空き家情報バンクによる流通促進を図ります。

【参考】定住の支援策

○ 家賃の助成（新婚世帯家賃助成事業）

事業概要：新婚世帯の定住促進を目的に、市内の賃貸住宅に入居する新婚世帯に対し、家賃助成金を交付。

対象世帯：夫婦のいずれかの年齢が満40歳未満の新婚世帯

助成額：月額助成金額は実質家賃負担額から3万円を控除した額(上限1万円)

○ 住宅購入費の支援（若者世帯住宅取得支援金）

事業概要：若者世帯の住宅新築又は購入（既存住宅、分譲マンションを含む）に対し、住宅取得支援金を交付。

対象世帯：年齢が満45歳未満の若者世帯

交付額：原則10万円（義務教育終了前の世帯員1人につき5万円を加算）

○ 転入者への定住支援（転入者定住支援金）

事業概要：本市内に住宅を新築又は購入（既存住宅、分譲マンションを含む）し転入した者に対し、定住支援金を交付。

対象世帯：転入した者

交付額：転入者1人につき10万円（上限20万円）

* 上記の他にも要件があります。

3) 農地と空家の流通促進

遊休農地の解消と新規就農のための移住促進を目的に、農地を空家とともに取得する場合には、各種条件を満たす場合、農地法第3条第2項第5号に規定する下限面積（別段の面積）を1アール（100㎡）まで引き下げます。また、空き家情報バンクへの登録により、小規模な農地と空家の流通を促進します。

(2) 空家改修の支援

兵庫県では、空家の解消に向けた住宅ストックの有効活用や地域活性化の促進を目的に、空家を住宅、事業所又は地域交流拠点として活用する方等へ改修費等の支援を行う「空き家活用支援事業」を実施しています。今後、市内全域で制度の活用を図るため、県と共同し市の支援を含めた事業として取り組みます。

【参考】空き家活用支援事業（県事業）

対象区域	政令市、中核市を除く市町 (姫路市の旧香寺町・安富町・夢前町・家島町の区域は対象)		明舞団地の区域			
対象建築物	一戸建ての空き家（一定の耐震性を確保するもの）					
対象者	市街化区域 ^{※1}	左記以外の区域	空き家を 活用する者			
	市町	空き家を 活用する者				
対象経費	改修費（空き家の機能回復又は設備改善に必要な工事費）					
	移転費（地域交流拠点型を除く）					
県補助額	住宅	改修費	一般タイプ	1/4 以内 (上限 750 千円)	1/3 (上限 1,000 千円) ^{※2}	-
			若年・子育て 支援タイプ ^{※3}	1/3 以内 (上限 1,000 千円)	1/2 (上限 1,500 千円) ^{※2}	
		移転費	10/10 以内(上限 100 千円)	10/10 (上限 100 千円)		
	事業所	改修費	1/4 以内 (上限 750 千円)	1/3 (上限 1,000 千円) ^{※2}	1/2 (上限 1,500 千円)	
		移転費	10/10 以内(上限 100 千円)	10/10 (上限 100 千円)		
	地域交流拠点	改修費	1/4 以内(上限 2,500 千円)	1/2(上限 5,000 千円)		
(市町随伴)	必須 ^{※4}		期待	不要		

※1 合併前の旧町(旧滝野町・香寺町・新宮町・播保川町・御津町)中心部の市街化区域は除く

※2 対象経費の額に応じて下表のとおり補助限度額を設定

対象経費(百万円)	1以上2未満	2以上3未満	3以上
定額補助額	一般タイプ	50万円	75万円
	若年・子育て支援タイプ	75万円	112.5万円
			150万円

※3 若年世帯:夫婦の満年齢の合計が80歳未満、子育て世帯:高校卒業までの子がいる世帯

※4 市町が空き家改修に対して補助することが条件

平成 29 年 4 月現在

(3) 中心市街地空き店舗の利活用

1) 空き店舗のマッチング

中心市街地にある空き店舗について、所有者や不動産管理会社等から情報を収集、市が管理（データベース化）し、貸出意向のある物件情報を市のホームページに掲載することで、民間団体、開業希望者等と空き店舗所有者とのマッチングを図り、中心市街地空き店舗の活用促進に取り組みます。

2) 商店街空き店舗等活用事業

市では、地域商業の発展を目的に、商業団体又は個人が空き店舗を商店街活性化に向け整備、利用する場合の家賃及び店舗改装費に補助する「商店街空き店舗等活用事業」を実施しています。今後もこの事業の実施により空き店舗を活用した商店街活性化に取り組みます。

(4) 相談体制の整備

空家等に関する流通・活用についての相談窓口を都市整備課とし、関係部署・関係団体と連携しながら相談体制の充実を図ります。

また、空き家情報バンクに関する相談については、市民対話課を相談窓口とします。

(5) 建物状況調査（インスペクション）の普及

安心な取引環境の整備と既存住宅の流通市場の活性化を図ることを目的に、建築士など第三者の専門家が行う建物状況調査（インスペクション）に関する情報発信を行い、普及に取り組みます。

【参考】 宅地建物取引業法の改正

既存住宅の取引時において専門家による建物状況調査（インスペクション）の活用を促すことにより、消費者が安心して取引を行える環境の整備を図るため、宅地建物取引業法が改正され、平成28年6月に公布されました。

改正法では、既存の建物の取引における情報提供の充実として、宅地建物取引業者に対し、次のことを義務付けることとされています。

- ・ 媒介契約において建物状況調査を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面の交付
- ・ 買主等に対して建物状況調査の結果の概要等を重要事項として説明
- ・ 売買等の契約の成立時に建物の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面の交付

(6) 特別指定区域制度活用の検討

市街化調整区域においては、住宅を店舗として使用する等、用途の変更が生じる空家の活用は、都市計画法の規定により、原則行うことができません。

そこで、都市計画法第34条第12号に基づく兵庫県の「特別指定区域制度」の活用について検討し、土地利用計画に基づく市街化調整区域のまちづくりを推進します。

(7) 跡地対策の検討

管理不全な状態が進行した空家等については、除却の促進が有効な対策のひとつですが、除却だけを進めると空地が増加し、放置されることによって周辺の生活環境に悪影響を及ぼしてしまいます。このため、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空地については、赤穂市生活環境の保全に関する条例の規定に基づき適切に対処するとともに、空家等の跡地の活用を促す取組について検討を進めます。

【参考】赤穂市生活環境の保全に関する条例（抜粋）

（空地の管理義務等）

第 58 条 空地の所有者、占有者又は管理者は、その空地の雑草、枯草又は廃棄物の除去及び当該空地への廃棄物の不法投棄の防止等その周辺住民の生活環境を損なわないようその空地を適正に管理しなければならない。

（指導、勧告及び命令）

第 59 条 市長は、前 2 条の規定に違反している者に対し、違反を是正するために必要な措置をとるべきことを指導し、勧告し、又は命令することができる。

3. 所有者等による適正管理の促進

(1) 所有者等による適正管理の意識啓発

空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等を適正に管理しなければなりません。

このため、空家等管理の方法、空家等の放置によって生じる問題、市の空家等に関する施策等を掲載したパンフレットを作成する等、自治会への回覧、市役所や公民館の窓口や市のホームページでの広報等、様々な方法で情報発信を行い、所有者等による適正管理の意識啓発を行います。

(2) 相談体制の整備

空家等の管理に関する相談窓口を都市整備課とし、関係部署と連携しながら相談体制の充実を図ります。また、市では関係団体との連携により、弁護士による市民生活無料法律相談や行政書士・司法書士・土地家屋調査士による無料相談を実施しています。この制度の活用により、専門的な相談に対応します。

(3) 空家等の管理に対する支援策

1) 空家管理代行業務の実施

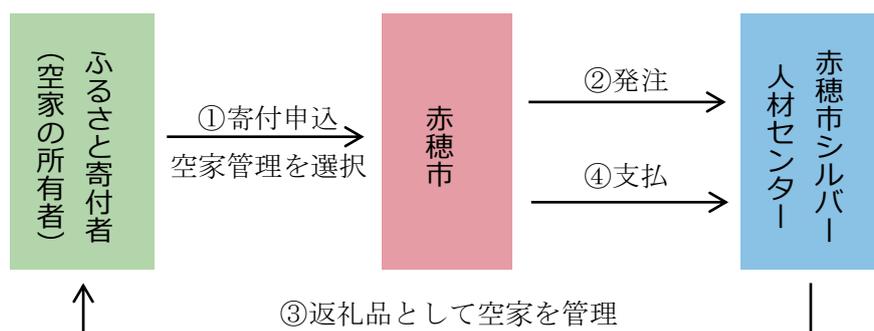
遠方に住んでいる、施設に入所している等の理由により、空家等の定期的な管理が困難である場合があります。このため市では、公益社団法人赤穂市シルバー人材センターとの連携による空家管理代行業務を実施します。

この業務では、赤穂市シルバー人材センターが所有者等との契約に基づき、空家等を定期的に訪問し点検・所有者等への報告を行うことで、空家等が管理不全な状態となることを防止します。また、市は、この業務について広く市民に周知することで、空家等の適正管理を推進します。所有者等が市外に居住している場合もあることから、より多くの所有者等に情報提供する方法について検討します。

2) ふるさと納税による空家管理

ふるさとづくり寄付金の返礼品に、シルバー人材センターによる空家管理業務を加え、市外在住の1万円以上の寄付者が当該返礼品を選択することによって空家の管理を行い、市外在住の所有者等による適正な管理を推進します。

図：ふるさとづくり寄付金による空家の管理



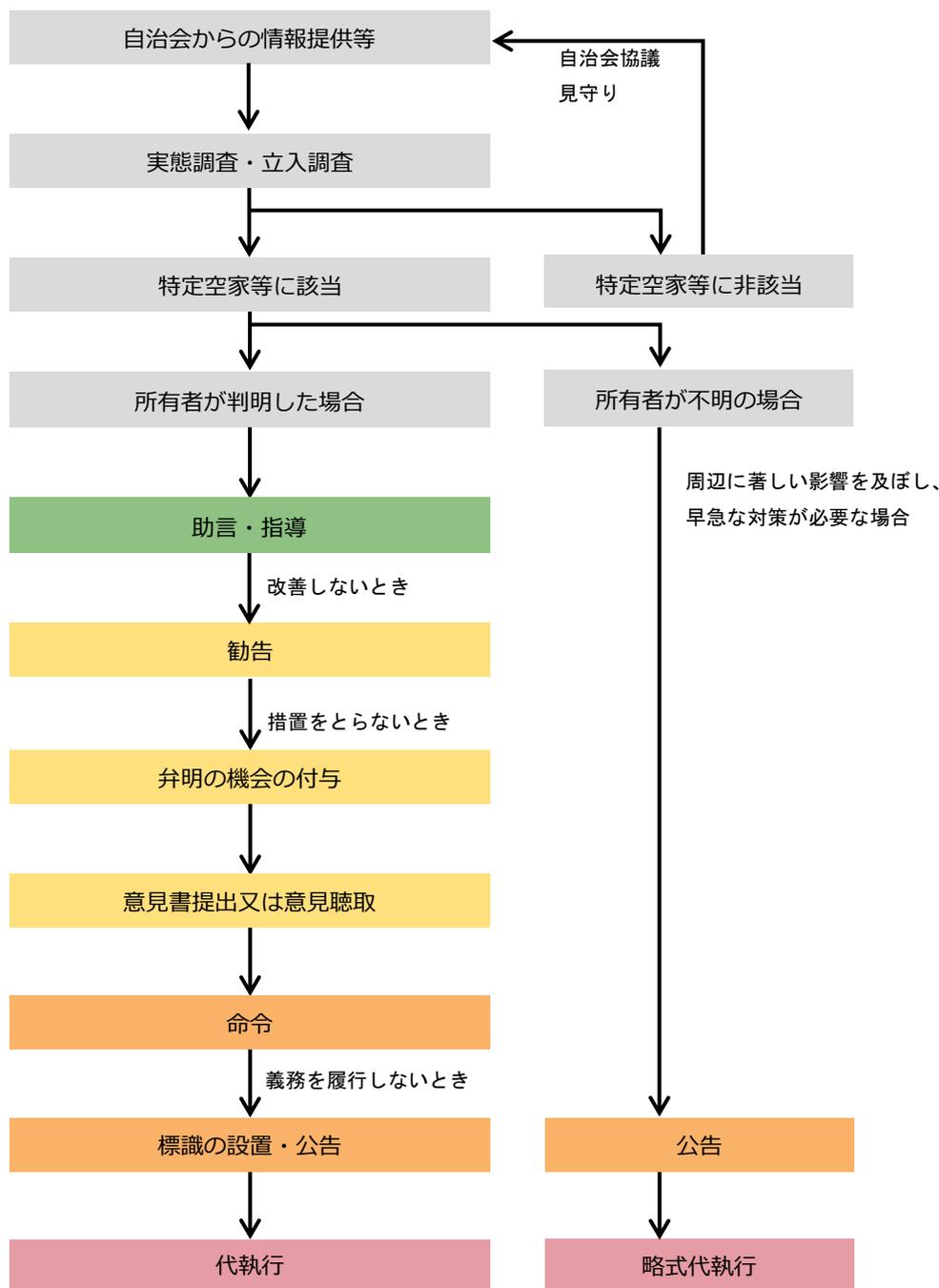
4. 特定空家等の解消

(1) 特定空家等に対する措置

空家等の管理が適正に行われていないことにより、周辺の住民が悪影響を受けている場合は、空家等の所有者等が自ら対応することが前提となります。

市では、法及び条例に基づき、実態調査や立入調査、空家等の状態に応じて所有者等に対し、注意喚起や指導、勧告、命令等や除却の支援などの特定空家等に対する措置を行います。

図 赤穂市空家等の適正管理に関する条例に係る手順フロー



【参考】特定空家等とは（法第2条第2項）

次のいずれかに該当する状態をいう。

- ア 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
- イ 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
- ウ 適正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
- エ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

1) 情報提供

市民は、管理不全な状態と思われる空家等が認められる場合は、所在する自治会を通じ、情報の提供を行うものとします。

自治会を通じて情報の提供を行うのは、管理不全な状態にある空家等について、市だけでなく地域においても空家等の状態について把握し、地域の課題として継続して見守っていく必要があるためです。

2) 実態調査・立入調査（法第9条）

市は、自治会からの情報提供を受けたとき、又は適正な管理が行われていない空家等があると認めるときは、当該空家等の所在や所有者等の調査（実態調査）を行います。

また、空家等と認められる場所への立入調査を行い、調査結果を赤穂市空家等調査会において審査し、特定空家等の認定を行います。

【参考】空家等調査会構成員

危機管理担当課長、税務課長、市民対話課長、建設課長、建築担当課長、警防課長

3) 助言又は指導（法第14条第1項）

市は、空家等が特定空家等に該当する場合は、所有者等に対し、「除却」、「修繕」、「立木竹の伐採」又は「その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置」をとるよう助言・指導を行います。ただし、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状態以外の特定空家等については、法の規定により「建築物の除却」の助言・指導は行いません。（勧告においても同じ。）

4) 勧告（法第14条第2項）

市は、助言・指導をした場合において、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・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」又は「その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置」をとることを勧告します。

また、勧告を行った場合は、地方税法第349条の3の2第1項等の規定に基づき、当該特定空家等に係る土地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

5) 命令・公表（法14条第3項～第8項、第11項～第12項）

市は、勧告を受けた者が正当な理由なく、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、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令します。

また、命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、市の公報への掲載、インターネットの利用その他市が適切と認める方法により、命令が出ている旨を公表します。

【参考】相当の猶予期限

国の「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（以下「ガイドライン」という。）において、「相当の猶予期限」とは、勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、その周辺的生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味し、具体の期間は対象となる特定空家等の規模や措置の内容等によって異なるが、おおよそのところは、物件を整理するための期間や工事の施行に要する期間を合計したものを標準とすることが考えられるとされています。

6) 代執行（法 14 条第 9 項）

命令を受けた者が必要な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、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。

7) 略式代執行（法 14 条第 10 項）

市は、命令しようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて助言・指導又は勧告が行われるべき者を確知することができないため、命令を行うことができないときを含む。）は、最小限の危険回避措置や、除却等の略式代執行を行います。

【参考】過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき

「過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき」とは次の場合等が考えられます。

- ・未登記のため、所有者を特定できない場合
- ・死亡した所有者に相続人がいない場合
- ・法定相続人全員が相続放棄した場合
- ・所有者等が行方不明の場合

(2) 自治会との連携

市内の空家等の状況を把握するためには、地域住民からの情報が不可欠であることから、市は自治会その他の地域団体との密接な連携を図り、情報の把握に努めます。

また自治会その他の地域団体は、市に対して必要な情報を提供するとともに、その他の協力を行うよう努めるものとします。

(3) 庁内の連携

空家等の問題は、交通の支障、ごみ、防火・防犯上の問題等多岐にわたります。こうした問題に適切に対応するため、都市整備課が中心となり空家等調査会等、庁内関係部局との連携を強化し、早期の解決に努めます。

(4) 除却の支援（危険空家等除却費補助金）

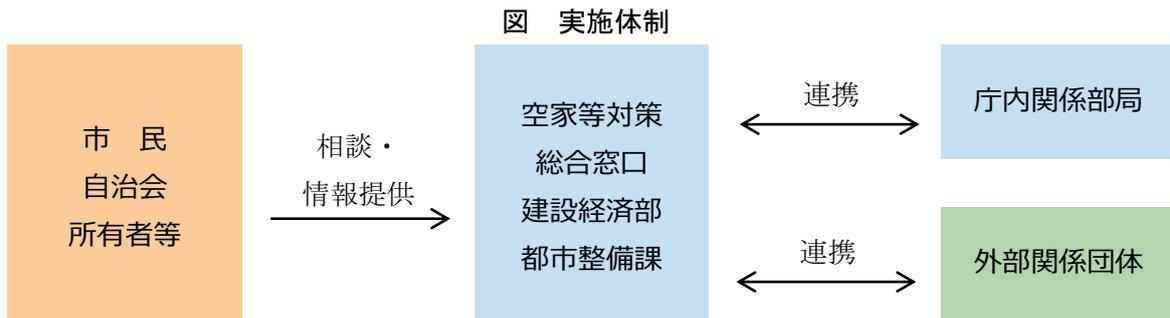
市の助言又は指導に従い、当該空家等を解体・撤去をしようとする者に対し、解体・撤去の費用の一部を補助し、危険空家の除却の促進に努めます。

第5章 計画の推進

1. 実施体制

(1) 市の組織

空家等の問題に対する相談窓口は建設経済部都市整備課に一本化して対応することとします。ただし、空家等に関連する課題は多岐にわたることから、庁内の関係部局や外部関係団体と連携して取り組むことで課題の共有化を図るとともに、必要な情報の提供や迅速な対応を目指します。



担当部署	関連する業務
都市整備課	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の総合相談に関すること。 空家等対策計画に関すること。 空家化の予防に関すること。 空家改修支援に関すること。 特定空家等に対する措置に関すること。 住宅の耐震化に関すること。 都市計画、土地利用、景観、まちづくり支援に関すること。
危機管理担当	<ul style="list-style-type: none"> 防犯、防災に関すること。
税務課	<ul style="list-style-type: none"> 固定資産税・都市計画税に関すること。
市民対話課	<ul style="list-style-type: none"> 空き家情報バンクに関すること。 空家入居者への家賃等補助制度に関すること。 市民相談（法律その他各種相談）の受付に関すること。 自治会ほか市民との協働に関すること。
環境課	<ul style="list-style-type: none"> 空地の管理ほか赤穂市生活環境の保全に関する条例に関すること。
美化センター	<ul style="list-style-type: none"> ごみの分別、処分などの相談に関すること。
建設課	<ul style="list-style-type: none"> 道路上の瓦、土石等のたい積、道路への竹木等の越境その他道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれのある行為に関すること。
産業観光課	<ul style="list-style-type: none"> 中心市街地の空き店舗に関すること。
農業委員会	<ul style="list-style-type: none"> 農地に関すること。
教育委員会 生涯学習課	<ul style="list-style-type: none"> 文化財の保護に関すること。
消防本部 予防課・警防課	<ul style="list-style-type: none"> 火災予防に関すること。

(2) 空家等対策協議会

空家等対策を検討するに当たっては、専門的な見地と市民の立場から幅広く意見を求めることが重要であることから、法第7条に基づき空家等対策協議会を設置し、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実施していきます。

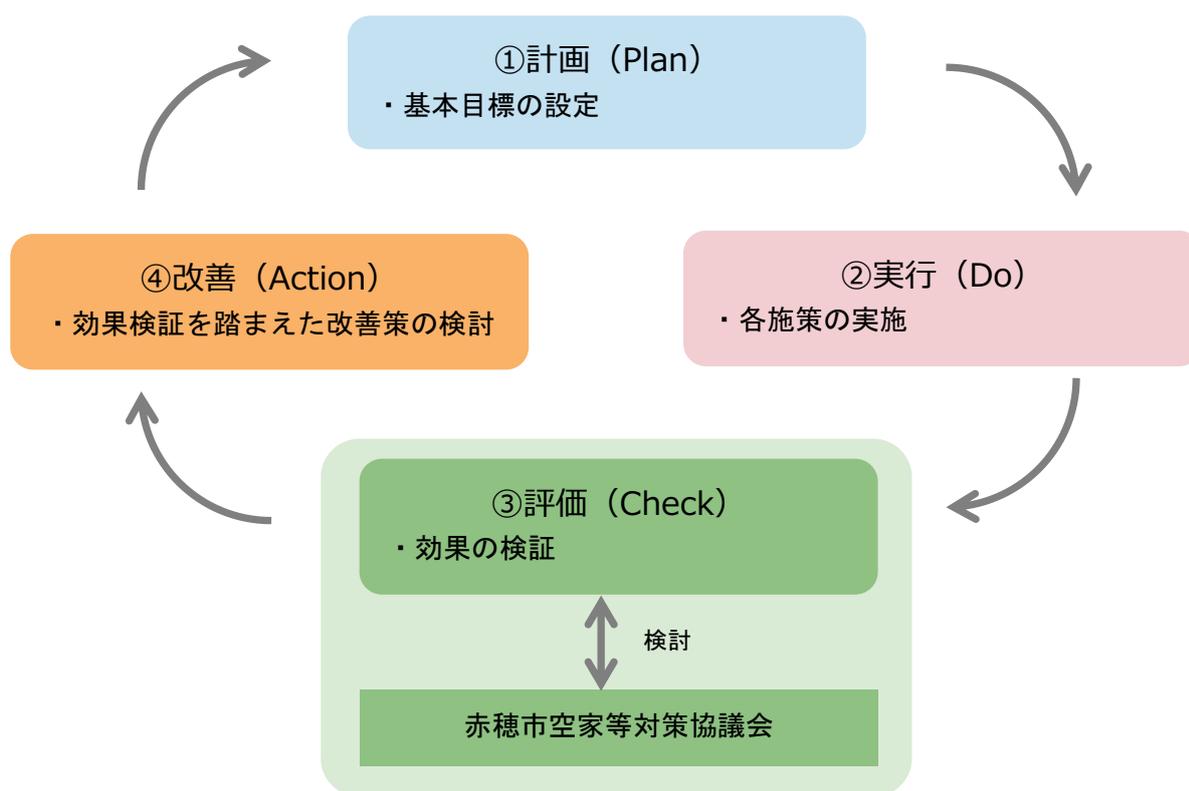
(3) 地域・関係機関との連携

計画の推進、空家等対策の着実な実施のためには、地域や関係機関との連携が重要となります。空家等の所有者等を含め、各主体がそれぞれの役割を認識し、状況に応じた対策を講じることが重要となります。

2. 効果検証の実施

空家等に関する現状を把握した上で、進行管理を適切に行い、計画的な取組を推進します。また、施策の効果・成果等の検証を行い、その結果を空家等対策協議会に報告・協議し、PDCAサイクルに則り、定期的に計画と実績についての検証や新たな取組の検討を行い、必要に応じて計画の見直しを行います。

図 効果検証の実施手順



參考資料

1. 用語の解説

ページ	用語	意味
1	建築ストック (住宅ストック)	過去に建築され、現在も存在している膨大な建築（住宅）資産のこと。
1	管理不全な状態	適切な管理が行われていないことにより、空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある状態。
2	まち・ひと・しごと創生	次のことを一体的に推進すること。 <ul style="list-style-type: none"> ・まち…国民一人一人が夢や希望を持ち、潤いのある豊かな生活を安心して営める地域社会の形成 ・ひと…地域社会を担う個性豊かで多様な人材の確保 ・しごと…地域における魅力ある多様な就業の機会の創出
2	耐震改修促進計画	建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づき定める計画。市町村においては、都道府県耐震改修促進計画に基づき、当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修を促進するために定める。
2	建築物	法における建築物は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 号の建築物と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいう。
2	これに附属する工作物	ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物。
5	国立社会保障・人口問題研究所	厚生労働省の研究機関で、人口・世帯数の将来推計や社会保障費に関する統計の作成・調査研究などを行っている。
12	市街化調整区域	無秩序な市街化を防止し、計画的に市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分しており、市街化調整区域は、原則として開発が抑制されている区域で、農林漁業用の建物や、一定規模以上の計画的開発などを除き開発行為は許可されない。 なお、市街化区域とは、すでに市街地を形成している区域及び今後優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいう。
14	新耐震基準	建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、1981 年（昭和 56 年）6 月 1 日以降の建築確認において適用されている基準をいう。
23	相続登記	被相続人が亡くなり、相続が発生したときに建物や土地などの不動産の名義変更手続きのこと。
23	バリアフリー	高齢者や障がい者、妊婦、傷病者などが社会生活を送るうえで、障壁となるものを取り除くこと。

ページ	用語	意味
25	U J I ターン	<p>「Uターン」、「Jターン」、「Iターン」をまとめた移住する動きのこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・Uターン…進学や就職で大都市圏へ移住した地方出身者が再び出身地に移り住むこと。 ・Jターン…地方出身者が出身地には戻らず、出身地に近い都市へ移り住むこと。 ・Iターン…出身地とは別の地方へ移り住むこと。
26	遊休農地	耕作の目的に供されておらず、かつ引き続き耕作の目的に供されないと見込まれる農地。
27	建物状況調査 (インスペクション)	建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。
27	特別指定区域制度	市街化調整区域において、市や地域のまちづくり団体が住民と協働して、地域の課題を解決し、その将来の姿を描く土地利用計画を策定した場合に、市からの申出により、県が条例で特別指定区域を指定し、市街化調整区域の建築許可要件の一部を緩和することにより、計画に沿ったまちづくりを実現する制度。
27	土地利用計画	法に基づくものではないが、市町の市街化調整区域のまちづくりを推進していくための基本的な計画であり、計画体系としては、国土利用計画法に基づく国土利用計画（全国計画、県計画、市町計画）及び県土地利用基本計画と一体的な関係を持つもの。
29	ふるさと納税	自分の選んだ自治体に寄附を行った場合に、寄附額のうち2,000円を超える部分について、所得税と住民税から原則として全額が控除される制度。
30	代執行	法律により直接命ぜられ、又は法律に基づき行政庁により命ぜられた行為を履行しない者に対し、行政庁自ら、又は第三者をして履行しない者の義務を履行し、その費用をその者から徴収すること。
30	略式代執行	相手方やその所在が不明である場合、一定の要件を満たす場合に、行政代執行法で定められた文書戒告などの手続を省いて代執行を行うこと。
31	立木竹	土地に生育する樹木のこと。一定の単位毎に財産として評価される。
31	住宅用地特例	住宅用地にかかる固定資産税、都市計画税について課税標準を引き下げる特例措置で、適用対象になると都市計画税が最大3分の1、固定資産税が最大6分の1に軽減されます。

2. 関連法令

(1) 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)

(目的)

第 1 条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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。

(空家等の所有者等の責務)

第 3 条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺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ものとする。

(市町村の責務)

第 4 条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- （協議会）
- 第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。
- （都道府県による援助）
- 第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。
- （立入調査等）
- 第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。
- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であ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。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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ない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく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、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成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。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。
- （財政上の措置及び税制上の措置等）
- 第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

(過料)

第16条 第十四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立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、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。

(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令

(平成 27 年政令第 50 号)

内閣は、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）附則第 1 項の規定に基づき、この政令を制定する。

空家等対策の推進に関する特別措置法（附則第 1 項ただし書に規定する規定を除く。）の施行期日は平成 27 年 2 月 26 日とし、同項ただし書に規定する規定の施行期日は同年 5 月 26 日とする。

(3) 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成 27 年 4 月 22 日 総務省・国土交通省令第 1 号)

空家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条第 1 項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書きに規定する規定の施行の日（平成 27 年 5 月 26 日）から施行する。

(4) 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

空家等対策の推進に関する特別措置法 (平成 26 年法律第 127 号) の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要 (1 条)

参考：現在、空家は全国約 820 万戸 (平成 25 年)、401 の自治体が空家条例を制定 (平成 26 年 10 月)

定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地 (立木その他の土地に定着する物を含む。) をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(2 条 1 項)
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 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ないうことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等をいう。(2 条 2 項)

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定 (5 条)
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定 (6 条)・協議会を設置 (7 条)
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助 (8 条)

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査 (9 条)
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用 (10 条) 等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力 (11 条)

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施 (13 条)

特定空家等に対する措置 (※)

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。(14 条)

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う (15 条 1 項)。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う (15 条 2 項)。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日 (※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日)

(5) 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【概要】

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【概要】	
「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5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。	
一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項	二 空家等対策計画に関する事項
<p>1 本基本指針の背景 (1) 空家等の現状 (2) 空家等対策の基本的な考え方 ① 基本的な考え方 ・所有者等に第一義的な管理責任 ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等 ② 市町村の役割 ・空家等対策の体制整備 ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等 ③ 都道府県の役割 ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等 ④ 国の役割 ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定 ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等</p> <p>2 実施体制の整備 (1) 市町村内の関係部局による連携体制 (2) 協議会の組織 (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備</p>	<p>3 空家等の実態把握 (1) 市町村内の空家等の所在等の把握 (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握 (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段 ・固定資産税情報の内部利用 等</p> <p>4 空家等に関するデータベースの整備等</p> <p>5 空家等対策計画の作成</p> <p>6 空家等及びその跡地の活用の促進</p> <p>7 特定空家等に対する措置の促進 ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進</p> <p>8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置 (1) 財政上の措置 (2) 税制上の措置 ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置 ・市町村長による必要な措置の通告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除</p>
	<p>1 効果的な空家等対策計画の作成の推進</p> <p>2 空家等対策計画に定める事項 (1) 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 ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の見直し 等 (2) 計画期間 ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等 (3) 空家等の調査に関する事項 ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等 (4) 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 (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項 (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項 (7) 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 (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項 ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等 (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等</p> <p>3 空家等対策計画の公表等</p>
	<p style="background-color: #4a7ebb; color: white; text-align: center;">三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項</p> <p>1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進</p> <p>2 空家等に対する他法令による諸規制等</p> <p>3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等</p>

(6) 「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) 【概要】

「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)【概要】	
市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。	
<p>第1章 空家等に対する対応</p> <p>1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」</p> <p>2. 具体的事案に対する措置の検討</p> <p>(1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等 ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置</p> <p>(2) 行政関与の要否の判断</p> <p>(3) 他の法令等に基づく諸制度との関係</p> <p>3. 所有者等の特定</p>	<p>第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項</p> <p>・「特定空家等に関する措置」を講ずるかどうかについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。</p> <p>(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準 ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。</p> <p>(2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか</p> <p>(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性</p>
<p>第3章 特定空家等に対する措置</p> <p>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握</p> <p>2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備</p> <p>(1) 立入調査 ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を利用してまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。</p> <p>(2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供 ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供</p> <p>(3) 特定空家等に関する権利者との調整 ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。</p> <p>3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導</p> <p>(1) 特定空家等の所有者等への告知</p> <p>(2) 措置の内容及び機軸</p> <p>4. 特定空家等の所有者等への催告</p> <p>(1) 催告の実施 ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・催告は書面で行う。 ・措置の内容は、規則目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内</p> <p>(2) 関係部局への情報提供</p> <p>5. 特定空家等の所有者等への命令</p> <p>(1) 所有者等への事前の通知</p> <p>(2) 所有者等による公開による意見聴取の請求</p> <p>(3) 公開による意見の聴取</p> <p>(4) 命令の実施 ・命令は書面で行う。</p> <p>(5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示</p> <p>6. 特定空家等に係る代執行</p> <p>(1) 実体的要件の明確化</p> <p>(2) 手続的要件</p> <p>(3) 非常の場合又は危険切迫の場合</p> <p>(4) 執行責任者の証書の携帯及び提示</p> <p>(5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い</p> <p>(6) 費用の徴収</p> <p>7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合</p> <p>(1) 「過失がなく」「確知することができない」場合 ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。</p> <p>(2) 事前の公告</p> <p>(3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い</p> <p>(4) 費用の徴収 ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。</p> <p>8. 必要な措置が講じられた場合の対応</p> <p>・所有者等が、催告又は命令に係る措置を実施し、当該催告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。</p>	
<p>ガイドライン [別紙1]～[別紙4]の概要</p> <p>空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要</p>	
<p>【別紙1】 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態</p> <p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。</p> <p>(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。</p> <p>イ 建築物の著しい傾斜 ・基礎に不同沈下がある 等 ・柱が傾斜している 等</p> <p>ロ 建築物の構造耐力上主要部分の損傷等 ・基礎が破損又は変形している 等 ・土台が腐朽又は破損している 等</p> <p>(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 ・屋根が変形している 等 ・屋根ふき材が剥落している 等 ・壁体を貫通する穴が生じている 等 ・看板、給湯設備等が転倒している 等 ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は剥離している 等</p> <p>2. 損傷が老朽化し危険となるおそれがある。 ・棟梁表面に水がしみ出し、流出している 等</p>	<p>【別紙2】 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態</p> <p>(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。 ・吹付け石綿等が腐蝕し暴露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</p> <p>(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。 ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。</p>
<p>【別紙3】 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態</p> <p>(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。 ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 等</p> <p>(2) その他、以下のような状態にあり、周辺の景観と著しく不調和な状態である。 ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・多数の窓ガラスが割けたまま放置されている。 ・瓦水等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等</p>	<p>【別紙4】 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態</p> <p>(1) 立木が原因で、以下の状態にある。 ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 等</p> <p>(2) 空家等に生み出した動物等が原因で、以下の状態にある。 ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 等</p> <p>(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。 ・門扉が腐蝕されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 等</p>

(7) 赤穂市空家等の適正管理に関する条例

(平成 30 年赤穂市条例第 号)

(目的)

第1条 この条例は、適正な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等において市民等の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを踏まえ、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必要な事項を定めることにより、市民等の生命、身体又は財産を保護し、安全で安心なまちづくりの推進と良好な生活環境を保全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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 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。）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 次のアからエまでのいずれかの状態（以下「管理不全な状態」という。）に該当する空家等をいう。
 - ア 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
 - イ 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
 - ウ 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
 - エ 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
- (3) 所有者等 空家等の所有者又は管理者をいう。
- (4) 市民等 市内に居住し、若しくは滞在し、又は市内に通勤し、若しくは通学する者をいう。

(市の責務)

第3条 市は、空家等の適正な管理に関し、必要な施策を実施するものとする。

(所有者等の義務)

第4条 所有者等は、空家等が管理不全な状態にならないよう、常に適正に管理しなければならない。

(情報の提供)

第5条 市民等は、管理不全な状態にある空家等があると認めるときは、地域の自治会（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。）を通じて、速やかに市にその情報を提供するものとする。

(実態調査)

第6条 市長は、前条の規定による情報の提供を受けたとき、又は適正な管理が行われていない空家等があると認めるときは、法第9条第1項の規定により、当該空家等の所在及び所有者等を把握するための調査その他空家等に関し法の施行のために必要な調査を行うことができる。

(立入調査等)

第7条 市長は、法第9条第2項の規定により、法第14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、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入つて調査をさせることができる。

2 市長は、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、法第9条第3項の規定により、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。

3 第1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、関係者の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

4 法第9条第5項の規定により、第1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。

(助言又は指導)

第8条 市長は、法第14条第1項の規定により、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。次条において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

(勧告)

第9条 市長は、前条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、法第14条第2項の規定により、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。

(命令及び公表)

第10条 市長は、前条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つた場合において、特に必要があると認めるときは、法第14条第3項の規定により、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。

2 市長は、前項の措置を命じようとする場合においては、法第14条第4項の規定により、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。

3 前項の通知書の交付を受けた者は、法第14条第5項の規定により、その交付を受けた日から5日以内に、市長に対し、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。

4 市長は、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、法第14条第6項の規定により、第1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。

5 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、法第14条第7項の規定により、第1項の規定によつ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。

6 第4項に規定する者は、法第14条第8項の規定により、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。

7 市長は、第1項の規定による命令をした場合においては、法第14条第11項の規定により、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。

8 法第14条第12項の規定により、前項の標識は、第1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。

(代執行)

第11条 市長は、前条第1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、法第14条第9項の規定により、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。

(略式代執行)

第12条 第10条第1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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第8条の助言若しくは指導又は第9条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10条第1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、市長は、法第14条第10項の規定により、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

(応急措置)

第13条 市長は、空家等の急迫した現在の危険を回避するため前5条の規定による措置をとる時間的余裕がないと認めるときは、当該危険を回避するために必要最小限の措置（以下「応急措置」という。）を講ずることができる。

2 市長は、前項の規定による応急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。

(関係機関への協力要請)

第14条 市長は、この条例の目的を達成するため必要があると認めるときは、警察その他の関係機関と連携を図るとともに、必要な協力を要請することができる。

(補則)

第15条 この条例の施行に関して必要な事項は、規則で定める。

付 則

この条例は、平成30年4月1日から施行する。

3. 計画策定の経緯

(1) 計画の策定経過

平成 24 年	8 月	政策課題研究委員会「空き家対策調査研究委員会」設置 各地区自治会の協力を得て、空き家実態調査を実施。
平成 25 年	7 月	政策課題研究委員会「空き家対策検討委員会」設置 空き家等の適正管理に関する条例（素案）・除却費に対する 助成制度を検討。
平成 27 年	1 月	赤穂市空き家等の適正管理に関する条例、 赤穂市危険空き家除却費補助金交付要綱 施行
	5 月	空家等対策の推進に関する特別措置法 全面施行
	6 月	政策課題検討委員会「空き家対策委員会」設置 空き家の有効活用に関する施策、法への対応について検討。
平成 28 年	7 月	空家等実態調査・データベース整備実施 市内全域で 1,258 件の空家を把握。
	2 月	
平成 29 年	5 月	政策課題研究委員会「空家等対策計画検討委員会」設置 赤穂市空家等対策計画（素案）を検討。
		法定協議会「赤穂市空家等対策協議会」設置 赤穂市空家等対策計画の作成等に関する協議を実施。
	11 月	赤穂市空家等対策計画（案）、 赤穂市空き家等の適正管理に関する条例（改正案） に対するパブリックコメントを実施
平成 30 年	3 月	赤穂市空き家等の適正管理に関する条例 改正 赤穂市空家等対策計画 策定

(2) 空家等対策協議会（法定協議会）

1) 開催状況

開催日等	主な議題等
第1回 平成29年6月8日	・空家等対策の推進に関する特別措置法の概要について ・空家等対策の現状と課題について 外
第2回 平成29年9月26日	・空家等対策計画（素案）について ・赤穂市空家等の適正管理に関する条例改正の考え方について 外
第3回 平成29年11月13日	・特定空家等の認定基準について ・今後のスケジュールについて 外
第4回 平成30年3月22日	・空家等対策計画（案）について ・今後の空家等対策協議会について

2) 委員名簿

分野	所属団体・役職等	氏名	備考
市長	赤穂市長	明石元秀	会長
地域住民	赤穂市自治会連合会	目木敏明	職務代理者
議員	赤穂市議会 建設水道委員長	釣昭彦	
法務	岡野法律事務所 弁護士	岡野良治	
不動産	兵庫県宅地建物取引業協会 西播磨支部	内藤昇	
建築	兵庫県建築士会 赤穂支部	大上謙一	
都市計画	兵庫県立大学 環境人間学部 准教授	安枝英俊	
福祉	関西福祉大学 社会福祉学部 准教授	谷川和昭	
行政	兵庫県中播磨県民センター 姫路土木事務所 まちづくり参事	近都学	

3) 事務局

所属・役職	氏名	備考
建設経済部長	古津和也	
都市整備課 建築担当課長	澗口彰利	
都市整備課 建築係長	長棟由樹	
都市整備課 主事	内波佑太	
都市整備課 技師	東友美	

4) 赤穂市空家等対策協議会設置要綱

(平成 29 年赤穂市訓令甲第 35 号)

(趣旨)

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

(所掌事務)

第 2 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。）の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) その他空家等対策の推進に必要な事項に関すること。

(委員)

第 3 条 協議会は、委員 12 人以内で組織する。

- 2 委員は、法第 7 条第 2 項に規定する者のうちから市長が委嘱する。
- 3 委員は、委員の事務の処理に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

(委員の任期等)

第 4 条 委員の任期は、2 年とする。ただし、欠員が生じた場合における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。

(会長)

第 5 条 会長は、市長をもって充てる。

- 2 会長は、会務を經理し、協議会を代表する。
- 3 会長に事故が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 6 条 協議会は、必要に応じて会長が招集する。

- 2 協議会は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。
- 3 協議会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。
- 4 協議会の会議は、公開とする。ただし、出席委員の過半数以上の賛同がある場合は、非公開とすることができる。

(意見の聴取等)

第 7 条 会長は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、説明又は意見を聴取するほか、資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第 8 条 協議会の庶務は、都市整備課において処理する。

(補則)

第 9 条 この要綱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。

付 則

この要綱は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

(3) 平成 29 年度政策課題研究員会 空家等対策計画検討委員会

1) 開催状況

開催日等	主な議題等
第 1 回 平成 29 年 5 月 23 日	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策計画検討委員会の目的について ・空家等対策計画の概要について ・これまでの市の取組みと課題について 等
第 2 回 平成 29 年 8 月 24 日	<ul style="list-style-type: none"> ・条例改正（案）について ・空家等対策計画について 等
第 3 回 平成 29 年 10 月 18 日	<ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等の認定基準について ・今後のスケジュールについて 等
第 4 回 平成 30 年 2 月 16 日	<ul style="list-style-type: none"> ・パブリックコメントの実施結果について ・「空家等対策計画検討委員会」報告書（案）について 等

2) 委員名簿

所属・役職	氏名	備考
建設経済部長	古津和也	委員長
市民部長	高見博之	副委員長
地域活性化推進担当部長	永石一彦	副委員長
危機管理担当課長	三中正登	
企画広報課長	関山善文	
行政課長	橋本政範	
財政課長	岸本慎一	
税務課長	池尾和彦	
市民対話課長	藤本大祐	
環境課長	古谷周	
社会福祉課長	松本久典	
建設課長	山田裕之	
都市整備課長	大黒武憲	
産業観光課長	末井善生	
農業委員会事務局長	柳生隆弘	
警防課長	田淵徹	

3) 事務局

所属・役職	氏名	備考
都市整備課 建築担当課長	潤口彰利	
都市整備課 建築係長	長棟由樹	
都市整備課 主事	内波佑太	
都市整備課 技師	東友美	

4. 空家等対策に関する施策一覧

基本的な方針① 空家化の予防

施策名	施策の概要	所管課
1 市民等への情報発信	空家等対策に係る情報発信を広く行う。 ・市の支援策等をまとめたパンフレットの作成・配布 ・自治会への回覧、市ホームページでの情報発信 ・はやかごセミナーによる出前講座	都市整備課
2 相続登記の推進	相続発生時（死亡届受理時等）に速やかに登記の名義変更を促す文書を配布する等、市民意識の啓発に取り組む。	都市整備課
3 優良な住宅ストックの確保	耐震改修促進事業補助金 ・住宅の耐震化の促進を図ること及び住宅の倒壊から市民の生命を守ることを目的に住宅の所有者が行う耐震改修工事等に対し、補助金を交付する。	都市整備課
	住宅リフォーム助成（産業活性化支援事業補助金） ・市内産業の活性化及び雇用の創出を図るとともに、市民の生活環境の向上に資することを目的に、市内業者が行う住宅のリフォーム工事に対し、補助金を交付する。	産業観光課
	高齢者等住宅改造助成事業 ・高齢者等が住み慣れた住宅で安心して健やかな生活が送れるための住宅改造を促進し、高齢者等の福祉の向上に資することを目的に、高齢者等が居住する住宅を改造する費用を助成する。	医療介護課 社会福祉課
	都市景観形成助成金 ・市街地景観形成地区内等で、保全整備等を行う場合、助成金を交付する。	都市整備課
4 空家の発生を抑制するための税制の周知・普及	相続後の家屋又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該譲渡所得から3,000万円を控除する特例措置が設けられており、この制度の周知・普及に努める。	都市整備課

基本的な方針② 流通・活用の促進

施策名	施策の概要	所管課
1 空き家情報バンク制度の充実	登録件数の向上 ・制度の改善により、市と宅地建物取引業会との連携体制を整備し、市から空家等の所有者に「空き家情報バンク」への登録を広く呼びかけることで、登録件数の向上を図る。	市民対話課
	空家入居者への家賃等補助制度 ・空き家情報バンクの登録物件を成約し、新婚世帯家賃助成事業の対象となった新婚世帯に対し月額3,000円を加算支給する。	市民対話課
	農地と空家の流通促進 ・農地を空家とともに取得する場合には、各種条件を満たす場合、下限面積を1アール（100㎡）まで引き下げ、空き家情報バンクへの登録により農地と空家の流通を促進する。	農業委員会 市民対話課
2 空家改修の支援	兵庫県の「空き家活用支援事業」の市内全域での制度活用を図るため、県と共同し市の支援を含めた事業として取り組む。	都市整備課
3 中心市街地空き店舗の利活用	空き店舗のマッチング ・中心市街地にある空き店舗について、所有者等から情報を収集。市が管理（データベース化）し、貸出意向のある物件情報を市のホームページに掲載することで、民間団体、開業希望者等と空き店舗所有者とのマッチングを図る。	産業観光課

	商店街空き店舗等活用事業 ・商業団体等が空き店舗を商店街活性化に向け整備、利用する場合の家賃及び店舗改装費に対し、補助金を交付する。	産業観光課
4 相談体制の整備	相談窓口を都市整備課とし、関係部署・関係団体と連携しながら相談体制の充実を図る。	都市整備課
5 建物状況調査（インスペクション）の普及	安心な取引環境の整備と既存住宅の流通市場の活性化を図ることを目的に、建築士など第三者の専門家が行う建物状況調査（インスペクション）に関する情報発信を行い、普及に取り組む。	都市整備課
6 特別指定区域制度活用の検討	市街化調整区域においては、住宅を店舗として使用する等、用途の変更が生じる空家の活用は、都市計画法の規定により、原則行うことができないため、兵庫県の「特別指定区域制度」の活用について検討する。	都市整備課
7 跡地対策の検討	周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空地については、赤穂市生活環境の保全に関する条例の規定に基づき対処するとともに、空家等の跡地の活用を促す取組について検討する。	環境課 都市整備課

基本的な方針③ 所有者等による適正管理の促進

施策名	施策の概要	所管課
1 所有者等による適正管理の意識啓発	空家等管理の方法、空家等の放置によって生じる課題、市の空家等に関する施策等を掲載したパンフレットを作成する等、様々な方法で情報発信を行い、意識啓発を行う。	都市整備課
2 相談体制の整備（再掲）	相談窓口を都市整備課とし、関係部署・関係団体と連携しながら相談体制の充実を図る。また、弁護士による市民生活無料法律相談や行政書士・司法書士・土地家屋調査士による無料相談の活用により、専門的な相談に対応する。	都市整備課
3 空家等の管理に対する支援策	空家管理代行業務の実施 ・公益社団法人赤穂市シルバー人材との連携による空家等管理代行業務を実施する。この業務では、シルバー人材センターが所有者等との契約に基づき、空家を定期的に訪問し点検・所有者等への報告を行う。	都市整備課
	ふるさと納税による空家管理 ・ふるさとづくり寄付金の返礼品に、シルバー人材センターによる空家管理業務を加え、市外在住の所有者等による適正管理を推進する。	行政課

基本的な方針④ 特定空家等の解消

施策名	施策の概要	所管課
1 特定空家等に対する措置	法及び条例に基づき、実態調査や立入調査、空家等の状態に応じて所有者等に対し、注意喚起や指導、勧告、命令等を行います。	都市整備課
2 自治会との連携	市内の空家等の状況を把握するためには、地域住民からの情報が不可欠であることから、自治会との密接な連携を図り、情報の把握に努める。	都市整備課
3 庁内の連携	空家等の問題は、交通の支障、ごみ、防災・防犯上の問題等多岐にわたるため、都市整備課が中心となり、空家等調査会等、庁内関係部局との連携を強化する。	都市整備課
4 除却の支援	危険空家等除却費補助金 ・市の助言又は指導に従い、当該空家等を解体・撤去をしようとする者に対し、解体・撤去の費用の一部を補助し、危険空家の除却の促進に努める。	都市整備課