



市川町空き家等対策計画



令和2年（2020年）4月

市川町

はじめに

近年全国的な人口減少、高齢化の進展、産業構造の変化等を背景として、適切な管理がなされていない空き家が増加し、これに伴う住環境への影響が大きく取り上げられるようになってきております。



平成 30 年に実施された住宅・土地統計調査では、居住世帯のない住宅のうち空き家は 848 万 9 千戸、平成 25 年と比べ 29 万 3 千戸 (3.6%) 増となっている。また総住宅数に占める空き家の割合 (空き家率) は 13.6%と平成 25 年から 0.1 ポイント上昇し、過去最高となる結果が出ています。

本町におきましても、人口が減少する一方で、核家族・一人世帯化する傾向から世帯数は増加しており、将来的に空き家となる住宅が増加することも予想されています。

このような背景のもと、本町では、平成 27 年 5 月の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の完全施行を契機として、平成 30 年 4 月に「市川町空き家等の適切な管理に関する条例」を制定し、今後予想される空き家問題に対応するための体制整備を図ってまいりました。

この「市川町空き家等対策計画」は、これらの法令等に基づき、本町の空き家等対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な考え方を示すものであり、今後は、この計画に従って、空き家等に関する様々な施策を展開してまいります。

最後になりますが、本計画の策定に当たり、貴重なご意見をいただきました市川町空き家等対策協議会の委員の皆様をはじめ、ご協力をいただきました関係各位に対しまして、心から感謝申し上げます。

令和2年(2020年)4月
市川町長 岩見 武三

目次

第1章 計画の概要	1
第1節 計画の背景	1
第2節 計画の位置づけ	2
第3節 計画期間	3
第4節 対象とする地区	3
第5節 対象とする空き家	3
第2章 現状と課題	4
第1節 本町の位置づけ	4
1. 位置と地勢	4
2. 土地利用	5
3. 人口の推移	5
4. 世帯数	9
第2節 空き家の現状	10
1. 空き家の件数と分布	10
2. 空き家の管理と利活用の状況	11
3. 空き家バンクの登録状況	12
第3節 課題の整理	14
1. 空き家の増加について	14
2. 空き家の適切な管理について	15
3. 空き家の利活用について	15
第3章 対策の基本方針	17
第1節 空き家対策の基本理念	17
第2節 対策の基本方針	17
1. 空き家の「発生予防」	18
2. 空き家の「適切な管理」	18
3. 空き家の「利活用の促進」	19
第4章 空き家対策における施策	20
第1節 空き家の発生予防	20
1. 空き家の総合的な相談窓口	20
2. 空き家の実態把握及び情報のデータベース化	20
3. 空き家の所有者等への周知啓発	20
4. 住宅の長寿命化等の促進	21
第2節 空き家の適切な管理	22

1.	空き家の所有者等への周知啓発	22
2.	シルバー人材センターと連携した空き家管理サービス	22
3.	適切な管理の促進に向けた取り組み	22
4.	管理不全な空き家の所有者等への対応	23
第3節	空き家の利活用の促進	24
1.	市川町空き家・空き地情報登録制度（空き家バンク）	24
2.	市川町空き家活用支援事業	25
3.	財産管理の支援	25
4.	空き家の利活用に向けた環境整備	25
第4節	管理不全な空き家への対策	27
1.	管理不全な空き家に対する初動対応	27
2.	所有者等への情報の提供、助言	27
3.	特定空き家等の判断	27
4.	特定空き家等に対する措置の流れ	28
5.	固定資産税等の住宅用地特例の適用除外	29
6.	緊急安全措置	31
7.	特定空き家等の所有者等が所在不明の場合等の対応	31
8.	他の法令による規制	31
第5節	実施体制の整備	34
1.	空き家の総合的な相談窓口	34
2.	庁内の実施体制及び役割	35
3.	関係団体との連携	35
資料編	37
1.	空家等対策の推進に関する特別措置法	39
2.	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】 ..	45
3.	「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】 ...	46
4.	市川町特定空き家等判断基準	48
5.	市川町空き家等の適正な管理に関する条例	50
6.	市川町空き家等の適正な管理に関する条例施行規則	53

「空家」の表記は、送り仮名の付け方（昭和 48 年（1973 年）内閣告示第 2 号）によれば「空き家」ですが、法律では「空家」として使用されています。なお、本計画においては、原則として「空き家」と統一した表記としています。

第1章 計画の概要

第1節 計画の背景

近年、わが国は少子高齢化の進展による人口減少時代を迎え、家族構成の変化、社会的二一ズの多様化、既存の住宅や建築物の老朽化などを背景に、居住その他の使用がなされていない空き家が全国的に増加しています。

空き家の中には、適切な管理が行われずに放置された結果、防災、衛生、景観など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすなど、社会問題の一つになっています。

この問題に対処すべく、国は「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。以下「特措法」という。）を平成26年（2014年）11月27日に公布し、平成27年（2015年）2月26日に一部施行、同年5月26日に全面施行しました。

特措法では、所有者等（空き家等の所有者又は管理者）の責務として、「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努める」ものとし、市町村の責務として、「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」ものと定めています。

空き家が増加している状況は、本町においても例外ではありません。

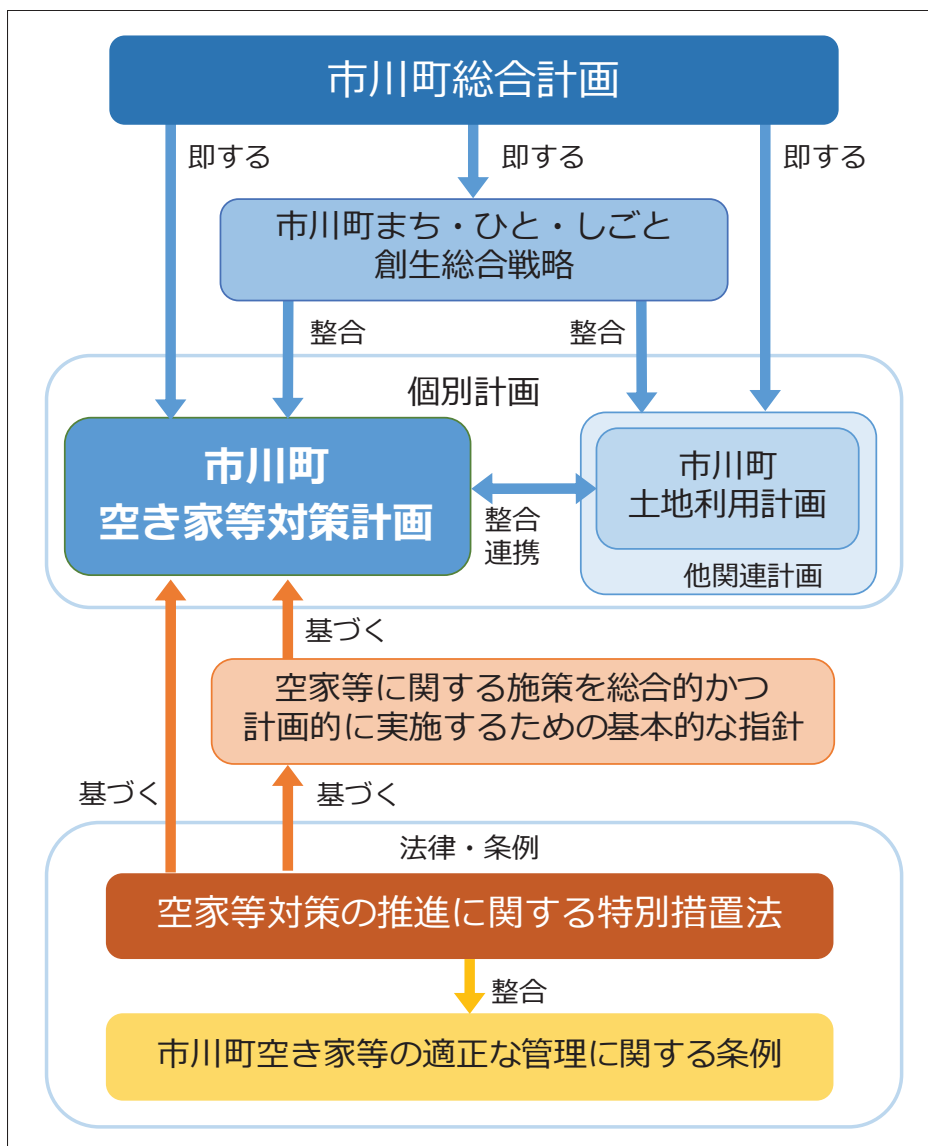
本町では、安全・安心に支えられたまちづくりを推進し、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために、「市川町空き家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定しました。

第2節 計画の位置づけ

本計画は、特措法第6条第1項に規定する「空き家等対策計画」であり、国の基本指針に即し、現状と課題を踏まえ、空き家に関する対策の町の方針や実施体制等を定めるものです。

なお、本計画は、本町のまちづくりの指針となる「市川町総合計画」を上位計画とし、「市川町まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「市川町人口ビジョン」、「市川町土地利用計画」及び他の計画、「市川町空き家等の適正な管理に関する条例」（以下「空き家条例」という。）と整合性を図るものとします。

【図表1】計画の位置づけ



第3節 計画期間

本計画の計画期間は、令和2年度（2020年度）から令和7年度（2025年度）までの6年間とします。

ただし、計画期間内であっても、社会情勢の変化や本町における地域事情等の変化、国・県の動向、法・制度の改正等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

第4節 対象とする地区

本計画が対象とする地区は、市川町全域とします。

第5節 対象とする空き家

本計画が対象とする空き家は、空き家条例第2条第1項に規定された「空き家等」及び同条第2項に規定された「特定空き家等」とします。

【空き家等】（空き家条例第2条第1項）

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

【特定空き家等】（空き家条例第2条第2項）

町内に所在する空き家等であって、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ものをいう。

第2章 現状と課題

第1節 本町の位置づけ

1. 位置と地勢

本町は、兵庫県中央からやや南西、神崎郡の中央に位置し、北は神河町、南は福崎町と隣接しています。町域面積は82.67K㎡で、町の形はハート型をしています。

町の北東部には、播磨富士として親しまれている笠形山（標高939m）がそびえ、町名の由来ともなっている清流「市川」が町のほぼ中央を北から南へ流れ、水と緑に恵まれた自然豊かな環境となっています。

江戸時代には、屋形地区が生野街道沿いに位置し、市川を渡る渡し船が設けられたことから宿場町として栄え、古くから交通の盛んな土地柄でした。明治に入ると、生野銀山の銀の運送経路として明治9年（1876年）に「銀の馬車道」が開通、明治27年（1894年）には播但鉄道が開通し、物資の輸送、旅客運搬に大きな役割を果たしました。

現在は、市川の流れに沿うように、JR播但線、国道312号、また、中国縦貫自動車道と直結した播但連絡自動車道などの交通網が整備され、姫路市など近隣市町への交通アクセスにすぐれた立地となっています。

産業では、昭和5年（1930年）に国内で初めて生産されたゴルフクラブアイアンの発祥の地として、刀鍛冶の技術を応用したゴルフヘッドの製造が盛んで、製品は海外にも輸出されています。

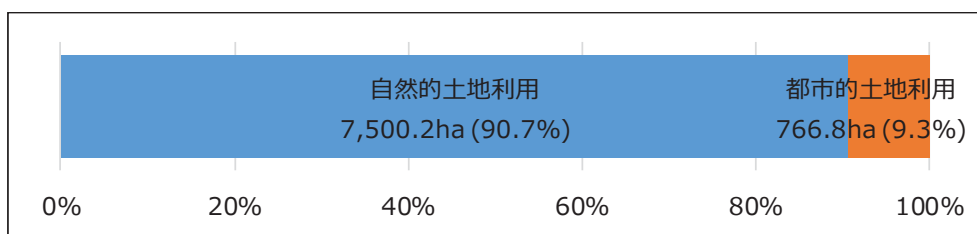
【図表2】市川町の位置図



2. 土地利用

本町の土地利用状況は、山林が町域全体の 74.8%を占めており、田(10.6%)、畑・樹園地(1.0%)等を合わせると、全体の 90.7%が自然的土地利用となっています。都市的土地利用は全体の 9.3%で、住宅用地は 3.2%、商業用地は 0.3%、工業用地は 0.7%となっています。

【図表 3】土地利用の状況(単位: ha・%)

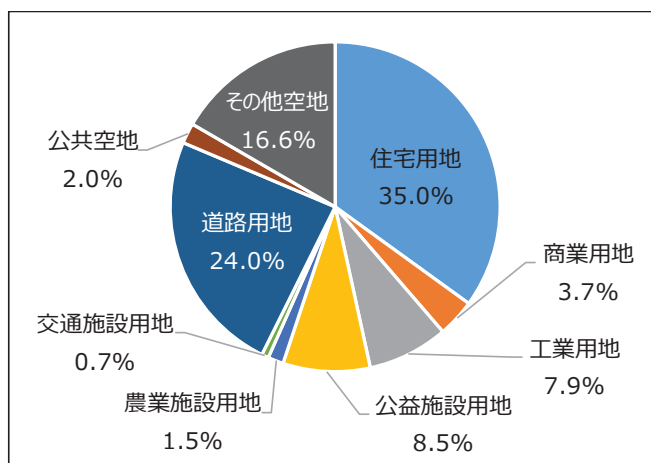
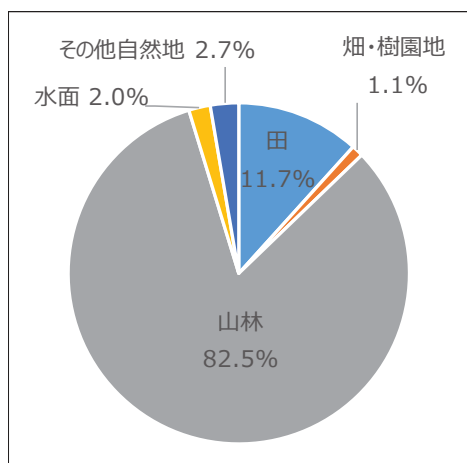


資料: 市川町土地利用計画

【図表 4】地目別土地利用の状況(単位: %)

〔左〕自然的土地利用

〔右〕都市的土地利用



資料: 市川町土地利用計画

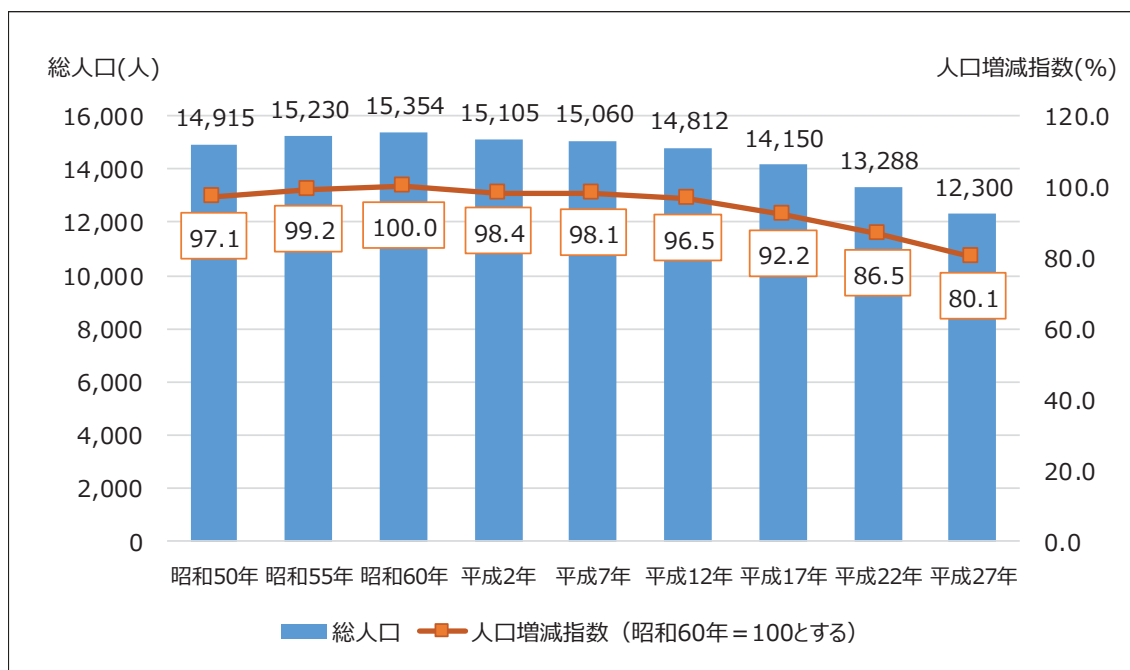
3. 人口の推移

<総人口>

本町の総人口は、昭和 50 年代(1975~1984 年)は 1 万 5 千人前後で推移していましたが、昭和 60 年(1985 年)の 15,354 人をピークに人口の減少が続いています。平成 27 年(2015 年)は 12,300 人となっており、ピーク時から 30 年間で約 3 千人減少しています。

なお、昭和 60 年（1985 年）のピーク時の人口を 100 とした人口増減指数をみると、平成 27 年（2015 年）は 80.1%と約 20%減少しています。

【図表 5】 総人口と人口増減指数の推移（単位：人・%）



資料：市川町統計（人口減少指数/昭和 60 年（1985 年）= 100 とする）

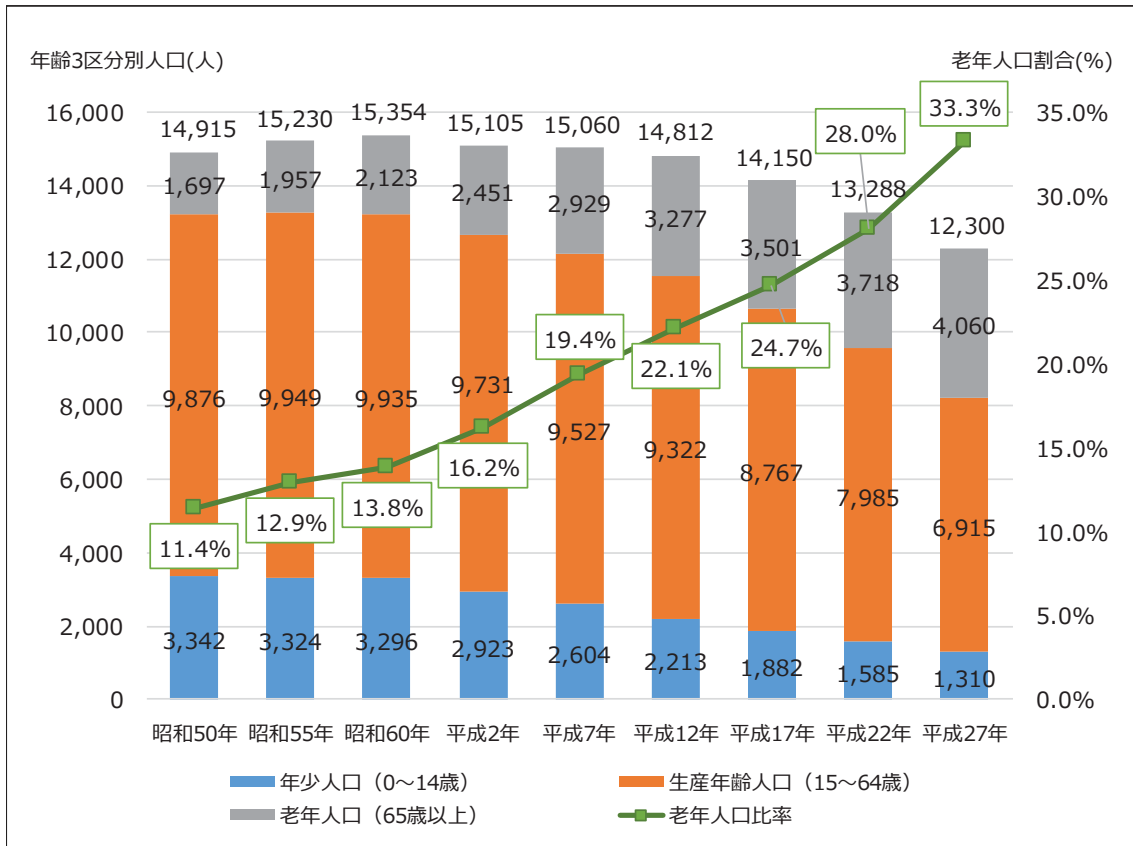
<年齢 3 区分別人口>

年齢 3 区分別人口をみると、昭和 50 年（1975 年）から平成 27 年（2015 年）までの 35 年間に、年少人口（0～14 歳）は 3,342 人から 1,310 人と約 2 千人減少し、生産年齢人口（15～64 歳）は 9,876 人から 6,915 人と約 3 千人減少しています。とりわけ、少子化による年少人口の減少傾向が著しく、同 35 年間ににおける増減率は -60.8%となっています。

一方、老年人口（65 歳以上）は年々増加を続け、平成 7 年（1995 年）には年少人口を抜き、平成 27 年（2015 年）には 4,060 人で、総人口に占める老年人口比率は 33.3%となっています。

実に町民の 3 人に 1 人が 65 歳以上の高齢者であり、本町における少子高齢化が進んでいる現状がうかがえます。

【図表 6】年齢 3 区分別人口と老年人口比率の推移（単位：人・%）



資料：市川町統計

【図表 7】年齢 3 区分別人口の増減数と増減率

年齢 3 区分	昭和 50 年 (1975 年)	平成 27 年 (2015 年)	昭和 50 年～平成 27 年 における	
			増減数	増減率
年少人口 (0~14 歳)	3,342 人	1,310 人	-2,032 人	-60.8%
生産年齢人口 (15~64 歳)	9,876 人	6,915 人	-2,961 人	-30.0%
老年人口 (65 歳以上)	1,697 人	4,060 人	2,363 人	139.2%

資料：市川町統計

<地区別人口>

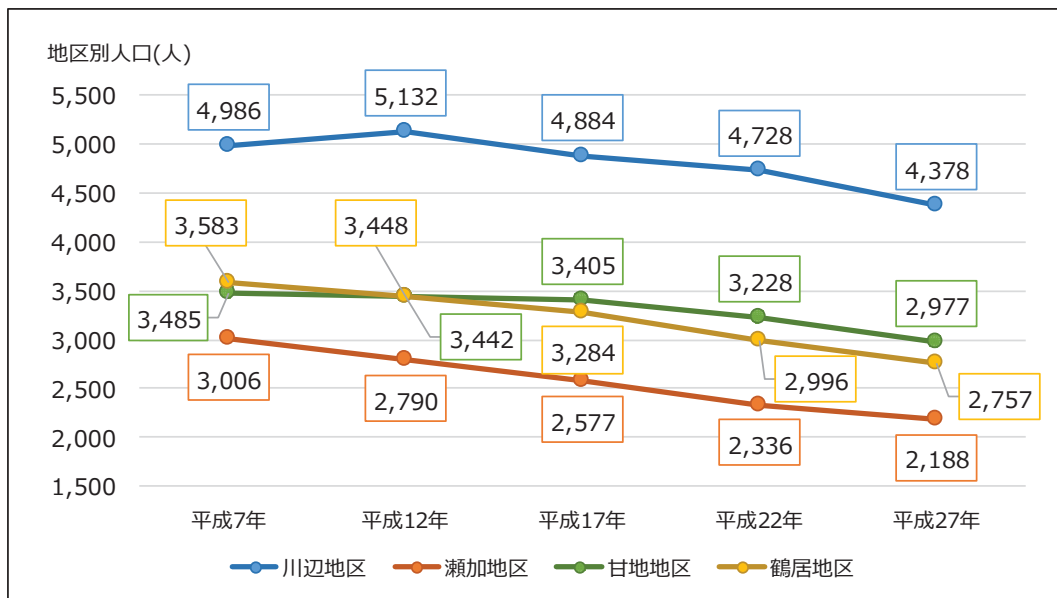
本町全体の人口が減少する中、各地区においても同様に人口減少がみられます。

特に山間部が多くを占める瀬加地区では、平成7年（1995年）から平成27年（2015年）における増減率が-27.2%となっており、20年間に地区の人口が約4分の3に減少しています。

【図表8】市川町の地区区分



【図表9】地区別人口の推移（単位：人）



資料：市川町統計

【図表10】地区別人口の増減数と増減率

地区	平成7年 (1995年)	平成27年 (2015年)	平成7年～平成27年 における	
			増減数	増減率
川辺地区	4,986人	4,378人	-608人	-12.2%
瀬加地区	3,006人	2,188人	-818人	-27.2%
甘地地区	3,485人	2,977人	-508人	-14.6%
鶴居地区	3,583人	2,757人	-826人	-23.1%

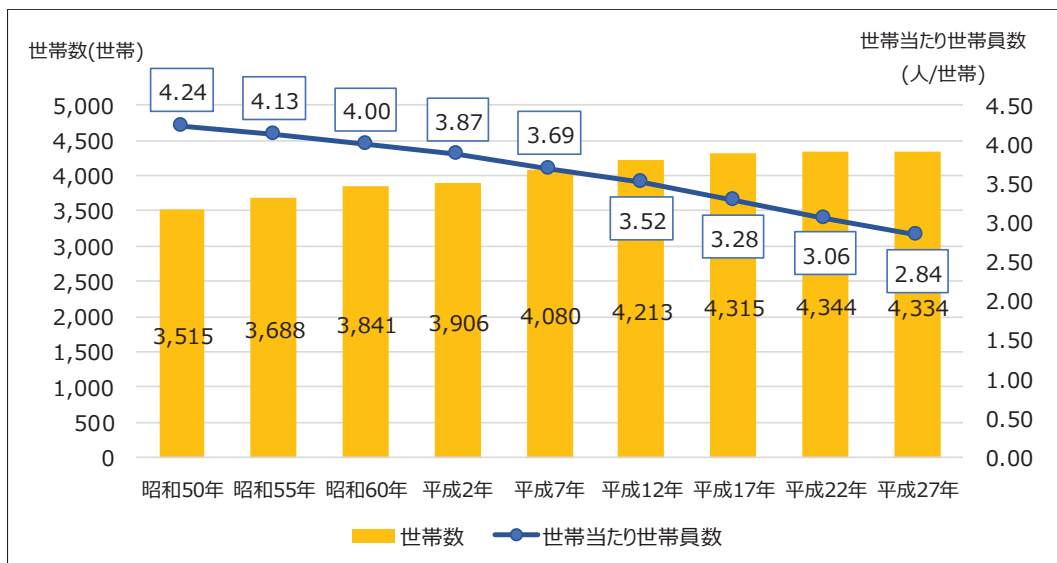
資料：市川町土地利用計画、国勢調査

4. 世帯数

本町の世帯数は、人口が減少に転じた昭和60年（1985年）以降も一貫して増加を続け、平成27年（2015年）には4,334世帯となっています。

一方、1世帯当たりの世帯人員は減少を続け、少子高齢化や核家族化によって世帯規模が小さくなっている状況がうかがえます。

【図表 11】 世帯数と世帯当たり世帯員数の推移（単位：世帯・人/世帯）



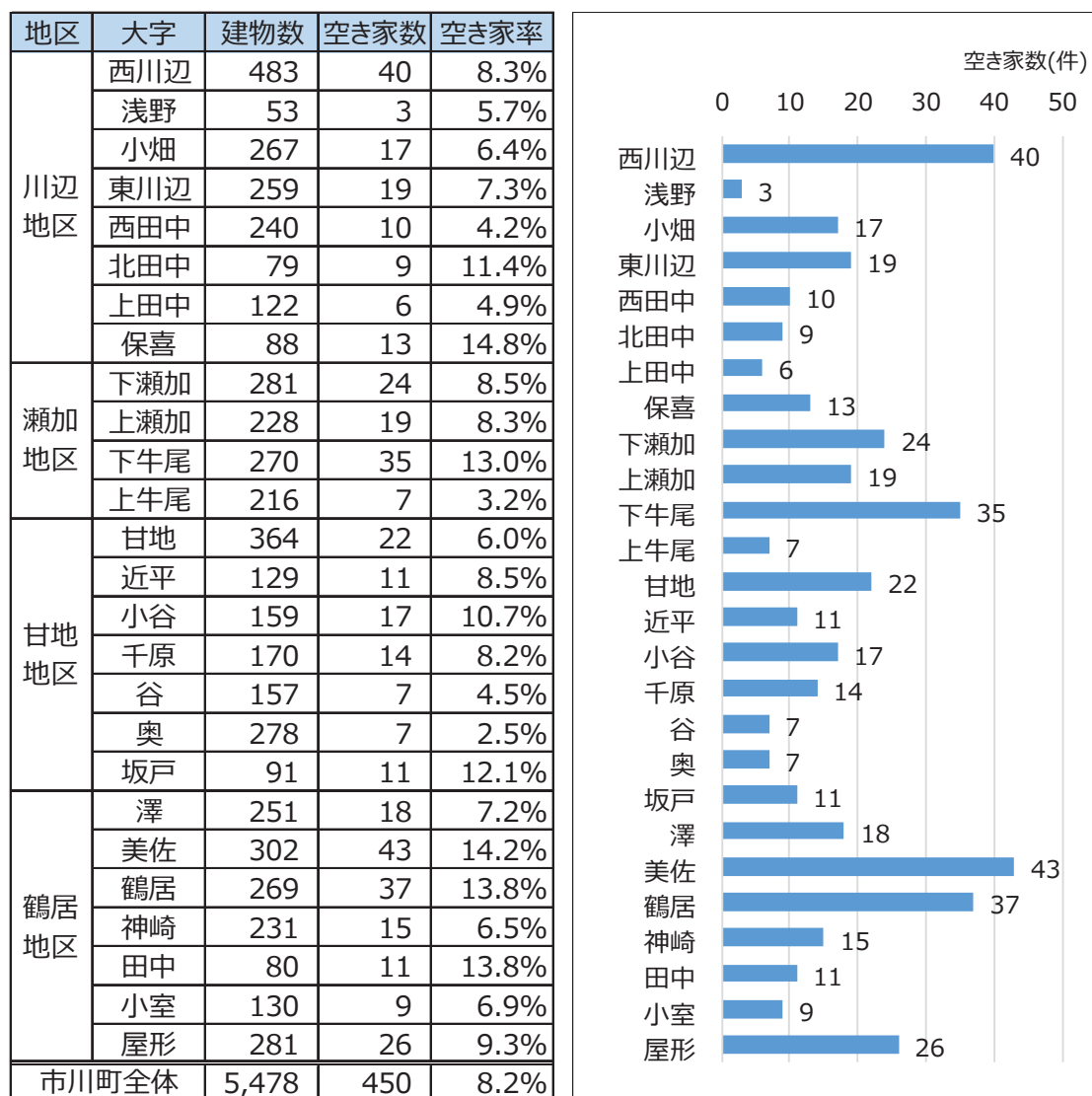
資料：市川町統計

第2節 空き家の現状

1. 空き家の件数と分布

本町では、平成25年（2013年）に大字ごとに空き家の調査を行い、令和元年（2019年）8月現在、町がこれまで把握した空き家数は450件ありました（空き家率8.2%）。大字別では、「美佐」が43件と最も多く、次に「西川辺」が40件、「鶴居」が37件、「下牛尾」が35件と続いています。

【図表12】大字別にみた空き家数と割合（単位：件・%）

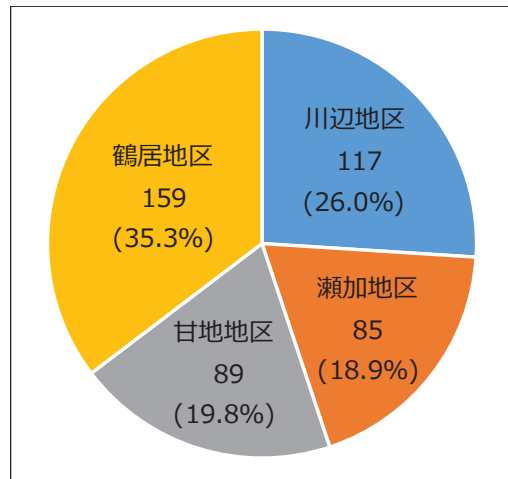


資料：市川町提供（建物数は固定資産税の住宅用地特例適用件数による。）

地区別では、「鶴居地区」が 159 件（35.3%）と最も多く、次に「川辺地区」が 117 件（26.0%）、「甘地地区」が 89 件（19.8%）、「瀬加地区」が 85 件（18.9%）と続いています。

【図表 13】地区別にみた空き家件数（単位：件・%）

地区	空き家数	割合
川辺地区	117	26.0%
瀬加地区	85	18.9%
甘地地区	89	19.8%
鶴居地区	159	35.3%
市川町全体	450	100.0%

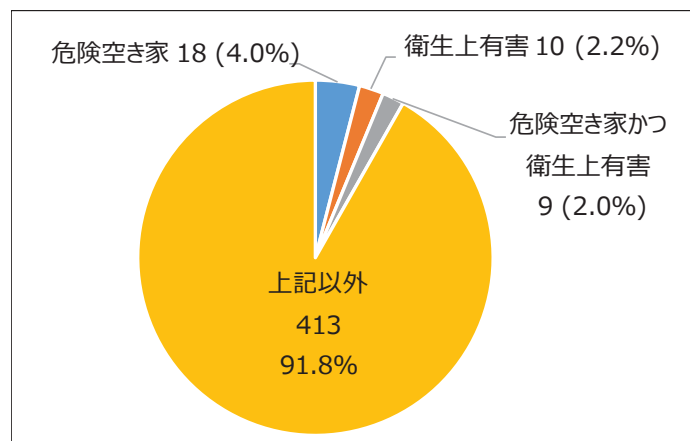


資料：市川町

2. 空き家の管理と利活用の状況

本町で把握した空き家 450 件について、管理状況を見ると、倒壊の恐れがある「危険空き家」が 18 件（4.0%）あり、「衛生上有害」となる恐れのある家屋又は土地が 10 件（2.2%）、「危険空き家かつ衛生上有害」となる恐れのある家屋又は土地が 9 件（2.0%）ありました。

【図表 14】空き家の管理状況（単位：件・%）

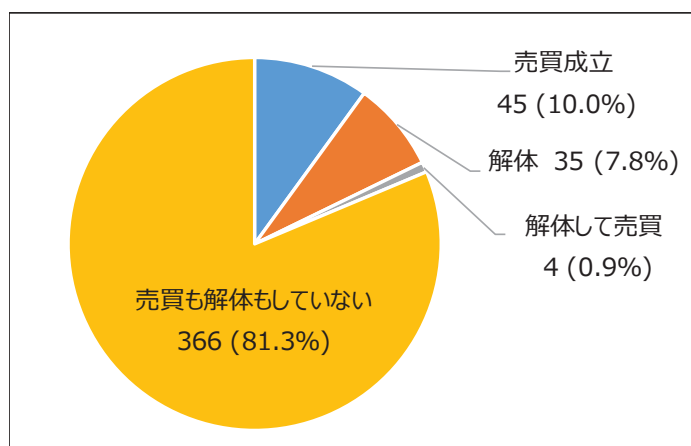


資料：市川町

また、利活用の状況を見ると、「売買成立」した空き家が 45 件（10.0%）、
「解体」した空き家が 35 件（7.8%）、「解体して売買」した空き家が 4 件（0.9%）
ありました。

一方、売買も解体もしていない空き家は 366 件（81.3%）となっています。

【図表 15】 空き家の利活用の状況（単位：件・%）

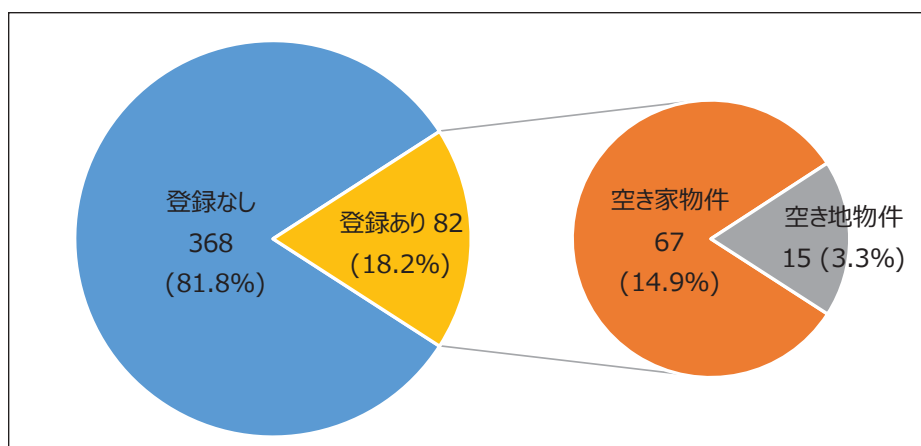


資料：市川町

3. 空き家バンクの登録状況

空き家 450 件のうち、「市川町空き家・空き地情報登録制度」（空き家バンク）
に登録された空き家は 82 件（18.2%）あり、そのうち「空き家物件」が 67 件
（14.9%）、「空き地物件」が 15 件（3.3%）となっています。

【図表 16】 空き家バンク登録の有無と登録内容（単位：件・%）



資料：市川町

利活用の状況について、空き家バンクの登録の有無で比較すると、「売買成立」した物件では、空き家バンク「登録あり」が35件（7.8%）となっており、「登録なし」より3倍以上多くなっています。

その一方、「解体」した物件では、「登録なし」が34件（7.6%）と大半を占めています。

このことから、空き家バンク登録物件の売買成立の割合が高いこと、他方、解体した空き家は、ほとんど空き家バンクの登録がされていないことが分かります。

【図表 17】 空き家バンク登録の有無で比較した利活用の状況（単位：件・%）

利活用の状況	登録あり		登録なし	
	件数	割合	件数	割合
売買成立	35	7.8%	10	2.2%
解体	1	0.2%	34	7.6%
解体して売買	0	0.0%	4	0.9%
売買も解体もしていない	46	10.2%	320	71.1%
計	82	18.2%	368	81.8%

資料：市川町

第3節 課題の整理

1. 空き家の増加について

<相続を契機とした空き家の発生の増加>

本町では、人口減少や少子高齢化が進行し、若い世代が町外へと流出していく一方、高齢者の数は年々増加を続けています。また、世帯数が増加する一方、少子高齢化や核家族化によって世帯規模が小さくなり、今後、住宅所有者の高齢化や単身高齢世帯の増加が予想されます。

とりわけ、戸建住宅の持ち家である場合、高齢となった所有者が病気で入院したり、介護福祉施設に入所したりすることがきっかけで、空き家となるケースが多くみられます。

また、所有者自身が亡くなり、生前、親が所有していた住宅を子が相続しても、相続した住宅に子世帯が居住するとは必ずしも限りません。

事例によっては、不動産登記の手続きに費用がかかることから所有権移転登記を行わず、後になって権利関係が複雑になり、売却や処分が困難になるケースも多くみられます。

<固定資産税等に対する正しい認識の不足>

空き家の状態を続ける理由として、固定資産税の住宅用地特例による税軽減を継続するための「税金対策」と考えている所有者も一定数みられます。

一般に、居住用の建物を解体すると土地の固定資産税が高くなりますが、建物解体により建物の固定資産税が課税されなくなるので、固定資産税全体として安くなる場合があること、また、管理不全な状態となって特定空き家等に認定されると、町から勧告がなされた場合は住宅用地特例の適用が除外されること等を知らない所有者も多くいます。

2. 空き家の適切な管理について

<所有者特定の困難性・煩雑性>

空き家となってから長期間経過したものは、所有者の特定や所在を調査しても、所有権移転登記がされていないために現在の所有者が不明であったり、法定相続人が亡くなることで代襲等により相続人が多数存在し、権利関係の整理が複雑になる等、所有者や相続者、管理者等がすぐに判明しない場合があります。

これらの特定には相当な労力と時間を要し、特に、空き家所有者の所在が不明であるなどの理由により納税通知書を送付できない場合は公示送達[※]の手続が取られており、当該物件に係る所有者の特定は極めて困難な状況にあります。

※ 公示送達……相手方を知ることができない場合や、相手方の住所・居所が分からない人、相手方が海外に住んでいてその文書の交付の証明が取れないときなどに、法的に送達したものとする手続きのこと。

<管理のノウハウや空き家放置のリスク等、所有者の情報不足>

空き家の管理は、所有者自らが行うことが望ましいですが、高齢であったり遠方に居住している等の理由で、体力的にも経済的にも維持管理が大きな負担となっている所有者もいます。

例えば、雑草や樹木の繁茂については、一度対応しても、時間の経過で再び繁茂した状態になってしまうため、継続的な維持管理が必要となります。

維持管理のノウハウ、空き家管理を代行するサービスなどの情報、空き家を放置することで所有者に起こり得るリスク、空き家バンクの周知など、所有者への情報提供が必要となります。

3. 空き家の利活用について

<空き家バンクの周知>

売買成立した空き家は、空き家バンク登録物件の方が登録していない物件よりも3倍以上多く、このことから、利活用を希望する所有者へ向けた空き家バンクの周知が必要となります。また、他市町村から本町への移住・定住を検討するきっかけの一つとして、本町住民以外の方々へ空き家バンクを広く知ってもらうことが求められます。

<流通価値の低い空き家について>

築年数が経過した空き家の中には、敷地と接する道路が狭かったり、段差があったり、駐車スペースがない等、現代の生活スタイルに合わないものも多くみられます。一般的なニーズの少ない物件は、利活用できずにそのまま存置され、管理不全な状態になることも懸念されます。

敷地に一定の面積があれば、建物の解体と跡地の造成により再建築が可能となりますが、無接道敷地のように活用が困難な物件の場合、その対応が非常に難しい課題となります。

<対策のための資金の不足>

老朽化した建物を解体したいという意向はあるものの、解体費用や残された動産（家財道具や仏壇等）の保管や処分にかかる費用、場合によっては解体に至る以前の問題として、相続手続き等の費用を工面できない所有者もみられます。

また、売却や賃貸を希望している所有者も、中古市場で流通させるためのリフォーム費用などが負担となって活用に向けた壁となるケースもあります。

<活用等に関するノウハウや情報の不足>

空き家に至った経緯や、所有者の空き家への愛着等、個々の空き家で異なる事情があり、一律の対応では解決できない面があります。

第3章 対策の基本方針

第1節 空き家対策の基本理念

町民等の生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境を図るため、管理されていない空き家が、防災・安全、環境、景観等の面から、町民の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、町、空き家の所有者等、関係団体等が連携して、空き家の適切な管理に努めるとともに、地域の資産である空き家を有効活用することにより、町の発展に寄与することを目的として、空き家の活用促進に取り組むものとします。

第2節 対策の基本方針

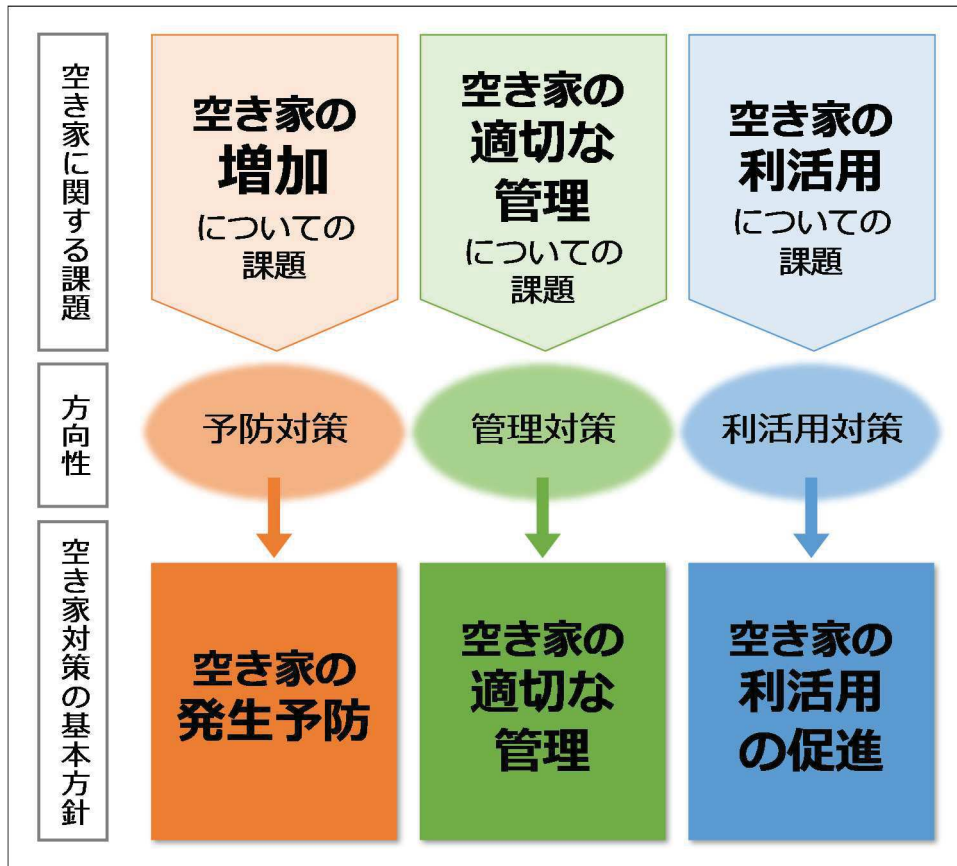
原則として、空き家の適切な管理は所有者等の責任であり、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において適切な管理に努めることが前提です。

しかし、様々な原因により対処できずに管理不全となった空き家が増加しており、こうした空き家は周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼしています。

本町では、管理不全となった空き家の解消のほか、若者・子育て世帯の定住化の促進や地域の活性化に繋がる空き家の活用方法の検討など、地域づくりの面においても、空き家問題の解決に向けた継続的な取り組みが必要であると考えています。

そこで、本町の空き家に関する基本方針として、次の3つの方針を定め、空き家対策の具体的な取り組みを実施していきます。

【図表 18】 空き家対策の基本方針



1. 空き家の「発生予防」

空き家の数が増加すると、地域の魅力や活力も低下し、より一層の少子高齢化や人口減少が進展していきます。

本町では、将来も住み続けられる町として、定住の促進や良好な住環境の維持が重要となっています。

空き家の発生を抑制するために、空き家の所有者等に限らず、住民全体への情報提供や意識啓発を行います。

2. 空き家の「適切な管理」

適切な管理が行われている空き家は、直ちに問題とはならず、その後の利活用にもつながります。一方、管理不全な状態となった空き家は、周囲の生活環境に悪影響を及ぼすことになります。

空き家の所有者等に対して適切な管理を促し、管理不全となった空き家につ

いては、所有者等に状態の改善を働きかけるなど、問題解決のための対応を行います。

3. 空き家の「利活用の促進」

建物の状態や所有者等の意向等、個々の空き家によって適した活用方法は異なります。しかし、所有者等の多くは不動産や法律に関する知識や情報が少なく、どうしたらよいか分からないケースも多くみられます。

町で実施している「市川町空き家・空き地情報登録制度」(空き家バンク) や市川町空き家活用支援事業の利用促進を含め、空き家の利活用に向けた様々な環境整備に取り組みます。

第4章 空き家対策における施策

第1節 空き家の発生予防

1. 空き家の総合的な相談窓口

所有者等や地域住民からの空き家に関する相談や問い合わせは、住民環境課生活環境係に「空き家相談窓口」を設置し、総合窓口として対応します（窓口対応、電話、メール等による相談）。

相談窓口に寄せられた相談や問い合わせは、内容に応じて担当部署を紹介するとともに、専門家による対応が必要な場合は、「ひょうご空き家対策フォーラム*」との連携を図り、円滑な対応を行います。

※ ひょうご空き家対策フォーラム……兵庫県、神戸市などの地方自治体をはじめ、各種公共公益団体の後援・協力を得て設立された「空き家に関する無料の総合相談窓口」です。

2. 空き家の実態把握及び情報のデータベース化

町民からの空き家に関する相談や情報提供、町が行った調査等により、町内の空き家の数や建物の状態、所有者等による管理状況、相談内容等を記録し、個々の空き家の実態把握に努めます。

得られた情報は庁内関係部署でデータベースを共有し、継続的に情報共有できるルール化を行い、空き家対策の検討・実施に活用します。

3. 空き家の所有者等への周知啓発

(1) 町ホームページ、広報紙等による情報発信

空き家又は空き家になる可能性のある建物の所有者等に対し、町ホームページ、広報紙等により空き家に関する相談等の情報発信を推進します。

(2) 空き家対策の取り組みに関するパンフレットの作成・配布

県や町の空き家対策の支援等の取り組みを紹介するリーフレットの作成・

配布を実施します。

(3) 固定資産税納税義務者への周知パンフレットの送付

空き家の所有者等に対して、空き家バンクの紹介、空き家の適切な管理等に関するパンフレットを作成し、庁舎窓口や公共施設・集会所等での配布、固定資産税納税義務者への送付を実施します。

(4) 専門団体と連携した住まいや相続等に関する相談会の開催

町内の空き家の所有者、管理者等が抱える悩み・心配事について法律関係・建築関係・不動産関係等の専門家から、相談内容に応じた個別アドバイスを受けることができる相談会の開催を検討します。

4. 住宅の長寿命化等の促進

住み慣れた家を長く安全・快適に暮らせるように、既存の住宅の長寿命化等を促すこともまた、新たな空き家の発生予防につながります。

町では、「簡易耐震診断促進事業」、「市川町耐震改修促進事業」、「市川町バリアフリー安心すまいる助成事業」を実施し、建築時期の古い住宅の耐震診断や耐震改修、リフォーム等に対する補助を実施しています。

(1) 簡易耐震診断促進事業

昭和 56 年（1981 年）3 月以前に建てられた住宅は、建築基準法の耐震基準が強化される前であるため、耐震性が不足している可能性があります。

このような住宅の場合、住宅所有者の申込みにより、耐震診断員を派遣し建物の耐震性を診断します。（※戸建住宅については、平成 25 年度（2013 年度）より無料です。）

(2) 市川町耐震改修促進事業

耐震診断結果により、耐震改修をする場合は、計画策定及び改修工事費の一部を町で補助します。耐震補強により住宅を改築する方が対象となります。

(3) 市川町バリアフリー安心すまいる助成事業

高齢者や障がいのある方が安全・安心に生活できるように、居住する住宅を町で指定登録した施工業者を利用してバリアフリー工事を行う場合、予算の範囲内において町が助成金を交付します。

第2節 空き家の適切な管理

1. 空き家の所有者等への周知啓発

- (1) 町ホームページ、広報紙等による情報発信〔前掲〕
- (2) 空き家対策の取り組みに関するパンフレットの作成・配布〔前掲〕
- (3) 固定資産税納税義務者への周知パンフレットの送付〔前掲〕
- (4) 専門団体と連携した住まいや相続等に関する相談会の開催〔前掲〕

2. シルバー人材センターと連携した空き家管理サービス

(1) 中播広域シルバー人材センターと連携した空き家管理サービス

高齢や病気、遠方に居住等の理由で、所有者等が空き家を適切に管理できなくなった場合に利用できる空き家の管理代行を行うサービスの拡充に努めます。

(2) ふるさと納税を利用した「空き家草刈り・除草サービス」

中播広域シルバー人材センターと連携し、ふるさと納税の寄附の返礼として、町内の空き家の庭の草刈り・除草・清掃サービスを実施しています。

3. 適切な管理の促進に向けた取り組み

(1) 地域の自主防犯組織による空き家の見守りの支援

地域に存する空き家の見守りについて、自治会等に自主的に新たな地域の課題解決のための取り組みを行ってもらえるような働きかけ、仕掛けを検討します。

(2) 敷地のごみ処理や修繕等空き家の管理に関する相談先の紹介

空き家管理サービス事業者等との連携により、見回りや除草等のサービスなど空き家の適切な管理について利用できるサービスについて空き家所有者(管理者)へ情報提供を行うことにより空き家の適切な管理を推進します。

4. 管理不全な空き家の所有者等への対応

(1) 管理が困難な空き家の除却時における家財道具の整理等への支援の推進

倒壊など危険性の高い老朽化した空き家や管理が困難な空き家に対しては、建物の除却を促進させるため、空き家所有者からの家財等の整理や分別、処理等に関する相談や指導を推進します。

(2) 老朽空き家除却支援制度の検討

地域住民等に悪影響を及ぼす可能性を有する管理不全状態にある老朽空き家に対し、空き家所有者等の自主的な除却を促進するため、他自治体における空き家除却支援事業に関する制度を参考に、本町の実態に則した老朽空き家除却支援制度を検討します。

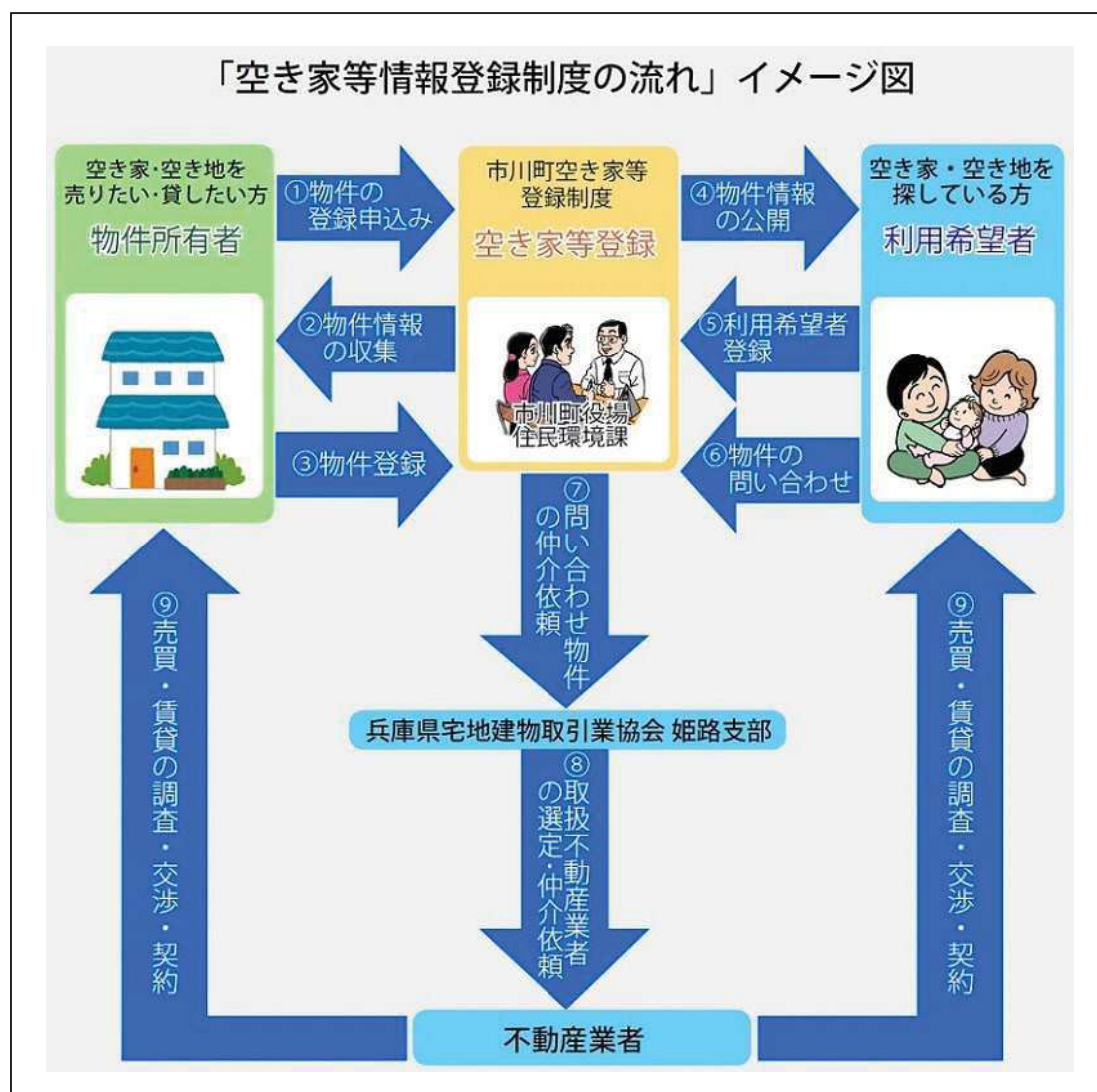
第3節 空き家の利活用の促進

1. 市川町空き家・空き地情報登録制度（空き家バンク）

市川町では、町内における空き家・空き地を有効活用することにより、地域の活性化を図り、町への移住定住を促進することを目的として、「市川町空き家・空き地情報登録制度」（空き家バンク）を実施しています。

空き家や空き地の賃貸・売却を希望する所有者等からの申込みにより、登録された物件情報を町ホームページ等に掲載し、利用を希望する人に情報提供しています。

【図表 19】「市川町空き家・空き地情報登録制度」イメージ図



2. 市川町空き家活用支援事業

兵庫県及び市川町では、空き家の有効活用や地域の活性化を図るため、一戸建ての空き家を住居、事業所又は地域交流拠点として活用する場合、改修工事費等について補助を実施しています。

- 対象となる建築物：空き家期間が概ね6カ月以上の一戸建ての住宅
- 対象者：空き家を改修し、住居として活用しようとする者

3. 財産管理の支援

(1) 相続等の問題で利活用が滞った空き家の流通促進に向けた相談体制の整備

法律関係の専門団体との連携を図り、空き家の相続問題等の解決を促し、流通促進を推進します。

(2) 「マイホーム借上げ制度」に関する情報提供

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が提供するマイホーム借上げ制度は、50歳以上の方の自宅を対象とし、その自宅を機構が借上げて子育て世代等に転貸するものです。基本的に終身で、安定した家賃が保証されるので空室の心配をすることなく老後の資金を確保できます。本町では、このマイホーム借上げ制度についての情報提供を推進します。

(3) 財産管理制度活用に関する情報提供

相続放棄等により所有者が不明な空き家等について、財産管理制度の活用（相続財産・不在者財産）に関する情報提供を実施します。なお、相続放棄者に対しては、民法上の管理義務について指導し、空き家等の適切な管理を促します。

4. 空き家の利活用に向けた環境整備

(1) 集会所やコミュニティスペース等、空き家を地域貢献のために有効活用する取り組みへの支援制度の検討

空き家の増加は、地域コミュニティの希薄化や地域活力の低下を招き、また、放置すれば周辺生活環境や安全性を悪化させるものです。これに対し、

兵庫県では「空き家活用支援事業」により、一戸建ての住宅の空き家や共同住宅の空き住戸を住宅、事業所又は地域交流拠点として改修する際、改修工事費の一部を助成しています。本町においても、同制度の普及を推進します。

(2) DIYによるリノベーションを可能とした若者向けシェアハウス等の検討

本町への若年層移住者を促進するため、空き家所有者から空き家の改築に関する了解を得たうえで、DIYによるリノベーションを前提とした空き家のシェアハウスとしての活用を検討します。

(3) 空き家を活用した「住宅セーフティネット制度」の検討

平成29年(2017年)10月に、国は、空き家を活用して、高齢者、低所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設する住宅セーフティネット機能を強化するための「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」を施行しました。本町においても、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録の推進に努めるとともに、住宅確保要配慮者がスムーズに入居し、安定的に居住できる取り組みについて検討します。

(4) 賃貸借契約、リフォームの費用・方法、地域との交流等、利活用に関する様々なQ&Aに対する情報提供、支援体制の整備

各種関係団体との連携等により、所有者・管理者等からの問い合わせに対し、適切な情報を提供できる支援体制の整備を推進します。

(5) 災害発生時における空き家の仮住まいとしての活用の検討

地震・台風等により多くの住宅が損壊を受けた場合、避難生活者のための仮設住宅が必要となります。本町及び他自治体で災害が発生した場合を想定し、空き家を緊急避難時における仮設住宅として活用することを検討します。

(6) 空き家バンク登録による農地取得条件の緩和

本町では、空き家等の活用と農業者の確保を目的とし、空き家バンクに登録されている空き家・空き地と合わせて農地を取得する場合に限り、1㎡以上から農地を取得できるよう農地取得条件の緩和を実施しています。

第4節 管理不全な空き家への対策

空き家は、第一義的には所有者等に管理責任がありますが、管理不全な状態となった空き家は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことが懸念されます。

本町では、特措法に定める規定に基づき、町民の安全・安心を守るために、町内における管理不全な空き家の状態や周辺への影響の度合い、危険の切迫性等を総合的に判断し、必要な措置を実施します。

1. 管理不全な空き家に対する初動対応

地域住民からの相談や情報提供、空き家の実態調査等により、管理不全な空き家を把握した場合は、町職員による外観目視での現地調査や写真撮影に加え、地域住民への聞き取り等を行い、空き家の状態や周辺への影響の度合い等の状況把握を行います。

また、不動産登記簿情報や固定資産税の課税情報等により、管理不全な空き家の所有者等を特定します。

2. 所有者等への情報の提供、助言

1. の結果、改善が必要と認められる場合は、特措法第12条に基づき、所有者等に連絡を取って、管理不全な空き家の現状を伝えるとともに、今後の改善に向けて適切な管理を促すために、情報の提供や助言を行います。

その際、所有者等の事情（改善に向けた考え、処分や活用の意向等）や空き家の状況（建物や敷地、接道等）等、個々の事情の把握に努め、的確な解決策を講じることができるよう、庁内関連部署と横断的に情報共有を行います。

3. 特定空き家等の判断

(1) 立入調査

特措法第9条第2項では、特定空き家等の措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）の施行に必要な限度において、町職員又はその委任した者に、当該空き家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と規定して

います。

所有者等に情報の提供や助言をしても改善がみられない場合は、特定空き家等に該当するか判断するために、敷地内に立ち入って状態を詳しく調査し、必要に応じて建物内部の柱や梁等の状況を確認する等、必要な限度の範囲で立入調査を行います。

(2) 特定空き家等の判断

特定空き家等の判断については、「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（ガイドライン）」の判断基準及び「市川町空き家等の適正な管理に関する条例施行規則」をもとに、本町で定めた「市川町特定空き家等判断基準」により、その空き家の状態、周辺へ及ぼす悪影響の程度や危険の切迫性などを考慮して、庁内関係部署と協議を行い、総合的に判断します。

4. 特定空き家等に対する措置の流れ

特定空き家等については、特措法に基づき、助言・指導、勧告、命令、代執行を行うことで、安全性の確保を図ります。

(1) 助言・指導（特措法第14条第1項）

特定空き家等の所有者等に対し、対象となった特定空き家等について、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よう助言・指導を行います。

(2) 勧告（特措法第14条第2項）

助言・指導を行っても、所有者等による特定空き家等の状態が改善されない場合、その助言・指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて必要な措置を講ずるよう勧告を行います。なお、勧告したものについては、改善されるまで固定資産税等の住宅用地に係る特例が解除されます。

(3) 命令（特措法第14条第3項）

勧告を受けた所有者等が、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

当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置をとることを命令します。空き家等の所有者等が命令に従わない場合、50万円以下の過料に処されます。

(4) 行政代執行（特措法第14条9項）

命令した措置が履行されないときや、履行しても十分でない場合等には、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、所有者等に代わり、本町自ら所有者等が行うべき行為を実施し、又は本町が委任した第三者が実施します。なお、行政代執行に要した一切の費用は、その特定空き家等の所有者等が負担することになります。

(5) 略式代執行（特措法第14条第10項）

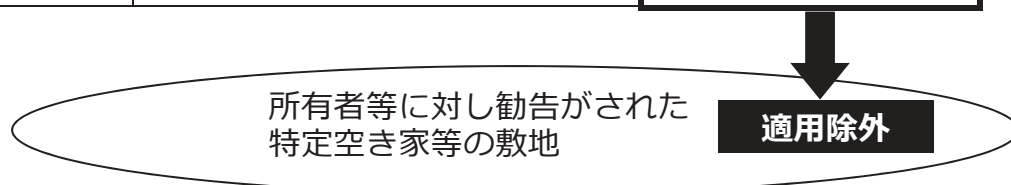
勧告に係る措置を命令する場合において、過失なくその措置の命令を受けべき者を確知できない場合（過失なく助言若しくは指導又は勧告を受けべき者を確知することができないために、命令することができないときを含む。）は、本町が自らその者が行うべき措置を実施し、又は本町が委任した第三者が実施します。

5. 固定資産税等の住宅用地特例の適用除外

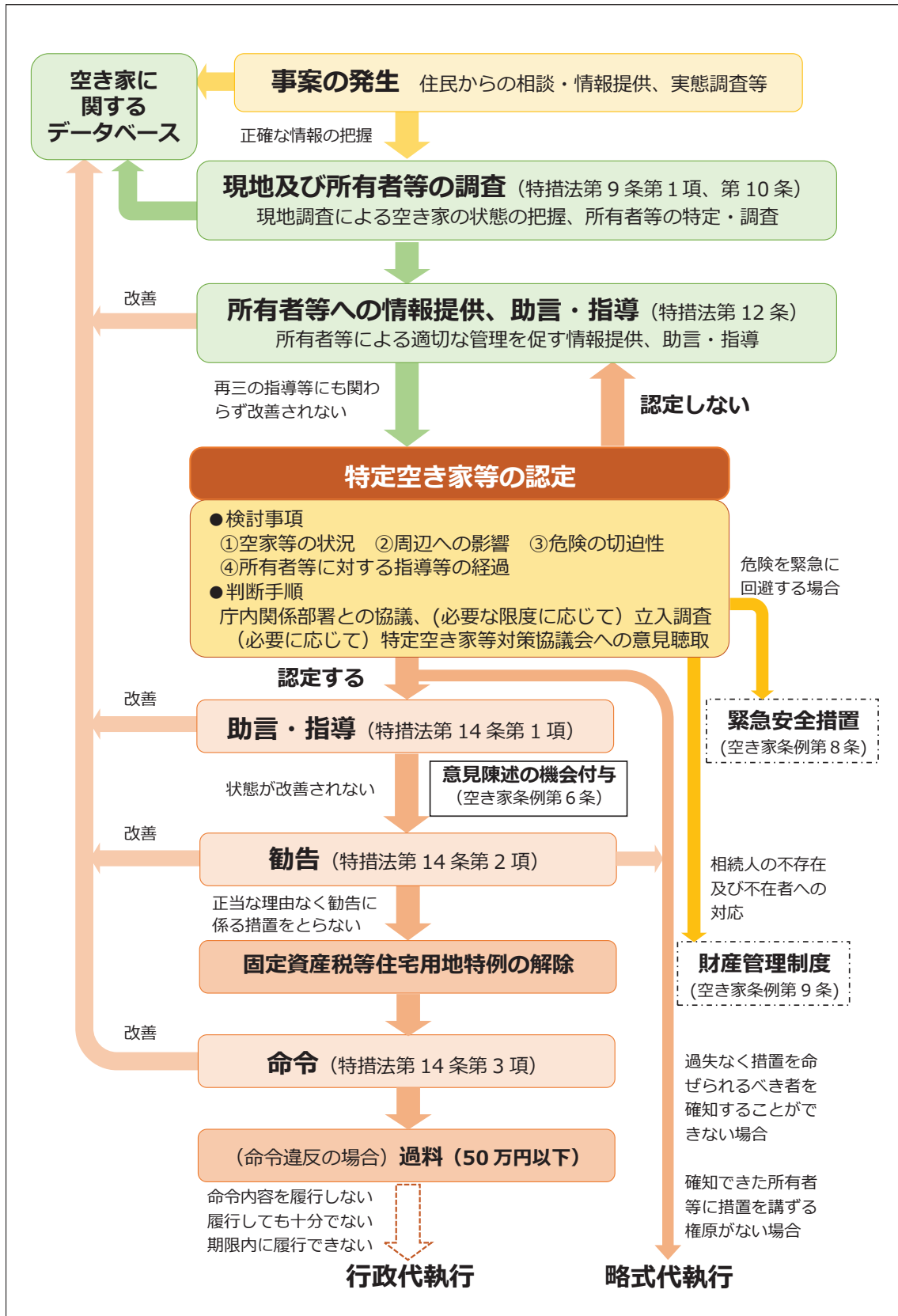
特措法第14条第2項の規定に基づき、特定空き家等の所有者等に対して必要な措置をとることを勧告した場合、その特定空き家等に係る敷地について固定資産税の住宅用地特例の対象から除外します。

【図表 20】 固定資産税の住宅用地特例の適用除外

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例による課税標準額
		固定資産税
小規模住宅用地	住宅1戸につき200㎡までの部分	評価額×1/6
一般住宅用地	住宅1戸につき200㎡を超える部分 (家屋の床面積の10倍まで)	評価額×1/3



【図表 21】 特定空き家等に対する措置のフロー（参考）



6. 緊急安全措置

空き家条例により、特定空き家等が町民等の生命、身体又は財産に対する重大な被害を与えることが明らかな状態であって、緊急に危険を回避する必要があると認めるときは、所有者等の同意を得て当該被害を防止するために必要最小限度の措置を講じます。なお、所有者等が負担すべき費用は、町が所有者等から徴収することができます。

7. 特定空き家等の所有者等が所在不明の場合等の対応

空き家条例では、特定空き家等の相続人があることが明らかでない場合、又は、特定空き家等の相続人の全部又は一部が民法第 25 条第 1 項に規定する不在者である場合で、特措法の目的を達成するために必要であると認める場合は、相続財産管理人又は不在者財産管理人選任に必要な手続をとることができるよう規定を設けています。

8. 他の法令による規制

適切に管理されていない空き家に対しては、特措法や空き家条例に限らず他の法令（建築基準法、消防法、道路法、災害救助法、廃棄物処理法等）により必要な措置を講じられる場合が考えられます。それぞれの法令の目的に沿って適切な措置を講じ、その際、必要に応じて関係部署との連携を図るものとしません。

【図表 22】 管理不全な空き家の指導に関する関係法令

他法令による規制	内容	
建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置	制度根拠	建築基準法第9条の4、第10条
	<p>①特定行政庁は、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがある既存不適格建築物等について、必要な指導及び助言をすることができる。</p> <p>②特定行政庁は、特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる恐れがある既存不適格建築物等について、必要な措置を勧告でき、当該措置がとられなかった場合で特に必要と認めるときは命令をすることができる。</p> <p>③特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について必要な措置を命令することができる。</p> <p>④上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行ができる。</p>	
道路法に基づく禁止行為等に対する措置	制度根拠	道路法第43条、第44条、第47条の11・第48条、第71条第1項・第3項
	<p>○沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務</p> <p>○道路保全立体区域内の制限</p> <p>○道路管理者等の監督処分</p> <p>⇒ 空き家の敷地内の立木や工作物等が道路施設内に越境し、交通に支障を及ぼしている場合等における適用が想定される。</p>	
消防法に基づく火災の予防のための措置	制度根拠	消防法第3条、第5条、第5条の3、第9条
	<p>○消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。</p> <p>○消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。</p> <p>○火災の予防のために必要な事項は、政令で定める基準に従い市町村条例でこれを定める。</p> <p>一般的に、市町村条例において、空き家に対する放火火災の防止を目的として、以下の措置を所有者等に義務付けている。</p> <p>○空き家の所有者等は、当該空き家への侵入の防止、周辺の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じる。</p>	
災害対策基本法に基づく応急公負担等	制度根拠	災害対策基本法第64条
	<p>○市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めた場合は、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は物件を使用し、若しくは収用することができる。</p> <p>○市町村長は、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めた場合は、災害を受けた工作物又は物件で応急措置の実施の支障となるものの除去等を行うことができる。</p> <p>⇒ 雪下ろしのために当該空き家に立ち入ること等が想定される。</p>	

他法令による規制	内容	
災害救助法に基づく救助	制度根拠	災害救助法第4条第10号、災害救助法施行令第2条第2号
	<p>○災害救助法に基づく救助として、災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものを除去することができる。</p> <p>⇒ 例えば、都道府県知事は、当該市町村に災害救助法を適用した場合で、空き家の管理者が不明であったり、管理者自らの資力では除雪を行えない等により、倒壊して隣接する住家に被害が生じるおそれがある場合、災害救助法に基づく障害物の除去として除雪することが想定される。ただし、後日、空き家等の所有者が判明した場合は、所有者に除雪に要した経費を請求することが原則。</p>	

資料：国土交通省・総務省「空家等対策に係る関連施策等（個票）」（平成31年4月）

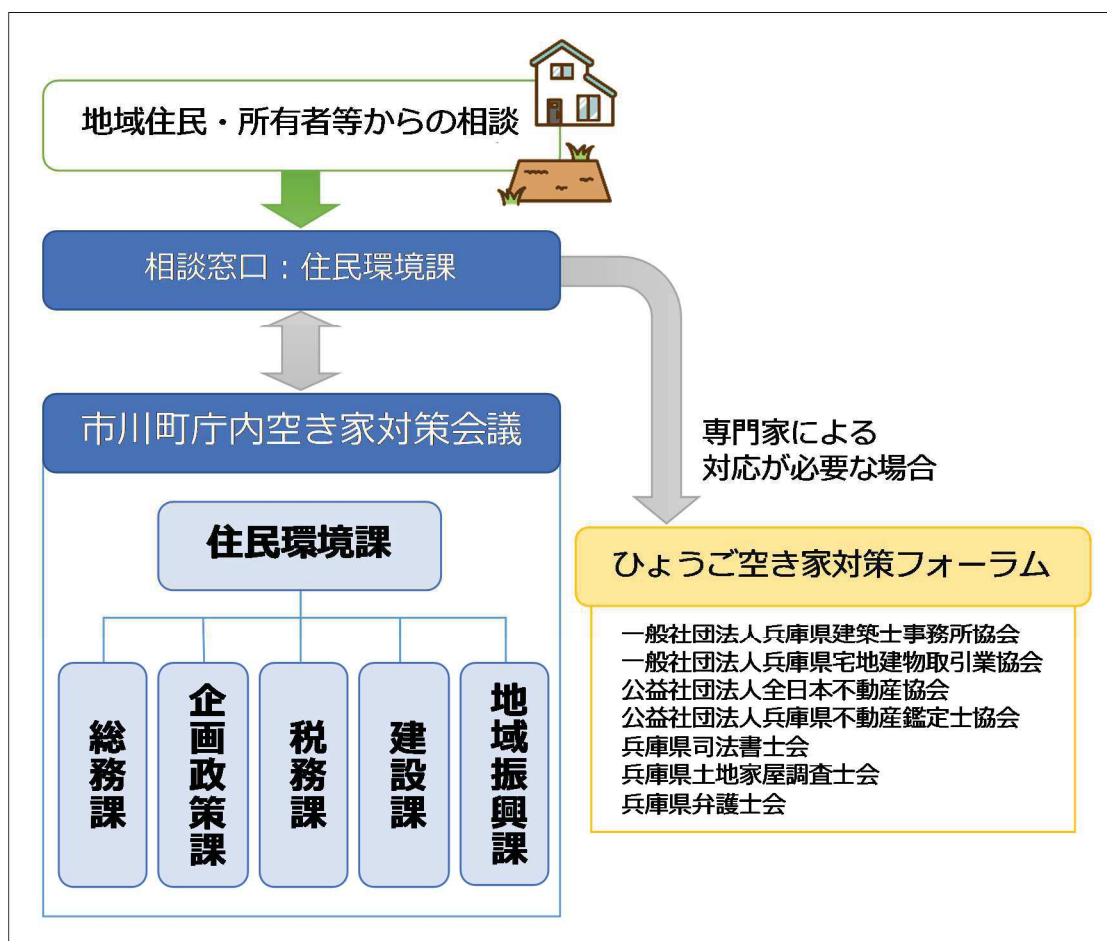
第5節 実施体制の整備

1. 空き家の総合的な相談窓口

所有者等や地域住民からの空き家に関する相談や問い合わせは、住民環境課生活環境係に「空き家相談窓口」を設置し、総合窓口として対応します（窓口対応、電話、メール等による相談）。

相談窓口寄せられた相談や問い合わせは、内容に応じて担当部署を紹介するとともに、専門家による対応が必要な場合は、「ひょうご空き家対策フォーラム」との連携を図り、円滑な対応にあたります。

【図表 23】 空き家の相談窓口と庁内の実施体制



2. 庁内の実施体制及び役割

空き家に関する問題は、分野横断的で多岐にわたるため、庁内関係部署が連携して、総合的かつ効果的に空き家対策に取り組みます。また、実務者会議として「市川町庁内空き家対策会議」を開催し、関係部署間で情報や課題を継続的に共有し、本町の空き家対策の推進に関する協議や調整を行います。

3. 関係団体との連携

専門的相談を含め、空き家に関する幅広い相談に適切に対応するため、各専門家団体、関係機関、民間団体と連携して、問題の早期解決・改善に努めます。

【図表 24】関係団体との連携（参考）

関係団体等	連携及び協力
一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会 姫路支部	○市川町空き家・空き地情報登録制度における協力 ○空き家の売買、賃借に関する相談、空き家の有効活用方法についての提案
一般社団法人 兵庫県建築士事務所協会	○空き家に関する改修や耐震診断等に関する相談 ○目的に応じた適切な改修、リフォーム計画の提案
兵庫県弁護士会	○相続上の争いがある場合や所有者が不明の場合等、空き家を取り巻く法律問題全般の相談
兵庫県司法書士会	○権利登記に関する相談及び調査 ○成年後見制度、財産管理人制度についての相談
兵庫県土地家屋調査士会	○表題登記に関する相談及び調査 ○土地、家屋に関する調査及び測量、筆界特定手続等
公益社団法人 兵庫県不動産鑑定士協会	○空き家やその敷地に関する物件調査や資産価値の判定
ひょうご空き家対策フォーラム	○不動産取引、改修、解体、不動産登記に関する相談
自治会	○空き家に関する情報の提供、地域による見回り等
中播広域シルバー人材センター	○空き家の見回りや除草等に関する適正管理

資料編

- 資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 資料2 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】
- 資料3 「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】
- 資料4 市川町特定空き家等判断基準
- 資料5 市川町空き家等の適正な管理に関する条例
- 資料6 市川町空き家等の適正な管理に関する条例施行規則

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月27日

法律第127号

(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。）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)

第三条 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)

第四条 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)

第五条 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)

第六条 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)

第七条 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)

第八条 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つて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 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。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十三条 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）

第十四条 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）

第十五条 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）

第十六条 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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

1 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

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

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

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

4 空家等に関するデータベースの整備等

5 空家等対策計画の作成

6 空家等及びその跡地の活用の促進

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

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勧告を受けた「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

2 空家等対策計画に関する事項

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

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明示 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処に関する事項
- (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

3 空家等対策計画の公表等

3 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

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2 空家等に対する他法令による諸規制等

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

3. 「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。

第1章 空家等に対する対応

1 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

2 具体の事案に対する措置の検討

- (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
- (2) 行政関与の要否の判断
- (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係

3 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(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。
- (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1〕～〔別紙4〕に示す。
- (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

2 「特定空家等に対する措置」の事前準備

- (1) 立入調査
 - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使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得る。
- (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
- (3) 特定空家等に関係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。

3 特定空家等の所有者等への助言又は指導

- (1) 特定空家等の所有者等への告知
- (2) 措置の内容等の検討

4 特定空家等の所有者等への勧告

- (1) 勧告の実施
 - ・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。・勧告は書面で行う。
 - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
- (2) 関係部局への情報提供

5 特定空家等の所有者等への命令

- (1) 所有者等への事前の通知

- (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求
- (3) 公開による意見の聴取
- (4) 命令の実施
 - ・命令は書面で行う。
- (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

6 特定空家等に係る代執行

- (1) 実体的要件の明確化
- (2) 手続的要件
- (3) 非常の場合又は危険切迫の場合
- (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示
- (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (6) 費用の徴収

7 過失なく措置を命ぜられるべき者を知ることができない場合

- (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。
- (2) 事前の公告
- (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (4) 費用の徴収
 - ・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。

8 必要な措置が講じられた場合の対応

- ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧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。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

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がある。

〔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

- 1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。**
- (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
- イ 建築物の著しい傾斜
 - ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している 等
 - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽又は破損している 等
- (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
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・壁体を貫通する穴が生じている
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等
- 2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。**
- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等

〔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

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

〔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

- (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
- (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等

〔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

- (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
- (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
- ・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
- (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 等

4. 市川町特定空き家等判断基準

判断基準(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

区分	調査項目	不良損箇所等の状況	評点	最高評点	
1	構造一般の程度	(1) 基礎	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45
			構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
	(2) 外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25		
2	構造の腐朽又は破損の程度	(3) 基礎、土台、柱又ははり	柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100
			基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
			基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
	(4) 外壁	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
		外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
	(5) 屋根	屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15		
		屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25		
屋根が著しく変形したもの		50			
3	(6) 外壁	延焼のおそれのある外壁があるもの	10	30	
		延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20		
	(7) 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10		
4	排水設備	(8) 雨水	雨樋がないもの	10	10
① 合計					

(注1) 一の評定項目につき該当評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

(注2) 各項目とも「該当なし」又は「確認不可」の場合、「0点」を選択する。

②周辺への影響、危険の切迫性の有無(左記が認められる場合「○」を記入)	
-------------------------------------	--

※周辺への影響、危険の切迫性があると判断した場合、理由を記入

判定	①が「100点以上」で、②が「○」の場合、「特定空き家等」と判定
----	----------------------------------

判断基準(2) 放置すれば、衛生上有害、景観上支障、生活環境の保全上支障のおそれがある状態

区分	判定基準		① 事象の有無	②周辺への 影響、危険 の切迫性	
	調査項目	不良箇所等の状況			
衛生上有害	建築物・設備 等の破損	耐火建築物の梁や階段・駐車場などに吹付け石綿等が使用されており飛散し暴露するおそれがある。			
		住宅の屋根材・壁材・間仕切り材・床材・天井材などにアスベスト含有成型板が使用されており、老朽化などにより破損しているため飛散するおそれがある。			
		浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある。			
		放置された物品などが雨水・排水等により流出し、臭気の発生がある。			
	ごみ等の放置、不法投棄	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。			
		ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。			
景観上支障	周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根や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。			
		多数のガラスが割れたまま放置されている。			
		看板等が原型をとどめず、本来の用をなさない程度まで破損、汚損したまま放置されている。			
		立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。			
		敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。			
生活環境の保全上支障	立木が原因で、放置することが不適切な状態	立木の枝等が近隣の家屋の敷地に越境し、近隣の住民又は建物等に被害を生じさせる可能性がある。			
		立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている。			
		立木が枯損等により隣地や道路に倒伏するおそれがある。			
		立木の折れた枝等が道や近隣等に飛散し、生活環境が悪化している。			
	動物が原因で、放置することが不適切な状態	動物等の鳴き声等の騒音が頻繁にある。			
		動物等のふん尿や汚物等による臭害がある。			
		敷地外への動物等の毛や羽毛などの飛散がある。			
		大量の害虫等が発生している。			
		住み着いた動物等が隣家(隣地)周辺に侵入している。			
			シロアリが大量に発生し、近隣に飛来している。		
	建築物等の管理等が原因で、放置することが不適切な状態	門扉の開放や窓ガラスの破損が見られるなど、不特定者が容易に侵入できる状態で放置されている。			
周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。					

※周辺への影響、危険の切迫性があると判断した場合、理由を記入

(注3)「不良箇所等の状況」欄に記載する事象が認められる場合、「①事象の有無」欄に「○」を記入する

(注4)「①事象の有無」欄に「○」が記入された項目で、「周辺への影響、危険の切迫性」が認められる場合は、「②周辺への影響、危険の切迫性」欄に「○」を記入し、判断理由を記入する

判定	同一調査項目の①及び②の欄に「○」がある場合、「特定空き家等」と判定
----	------------------------------------

5. 市川町空き家等の適正な管理に関する条例

平成30年3月27日条例第1号

(目的)

第1条 この条例は、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。以下「法」という。)に基づき、空き家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、町民等の生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境の保全を図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) 空き家等 町内に所在する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、国又は地方自治体が所有し、又は管理するものを除く。

(2) 特定空き家等 町内に所在する空き家等であつて、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められるものをいう。

(3) 所有者等 町内に所在する空き家等を所有し、又は管理する者をいう。

(4) 町民等 町内に在住、在勤又は在学する個人及び町内に事務所を有する法人その他の団体をいう。

(空き家等の所有者等の義務)

第3条 空き家等の所有者等は、当該空き家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において空き家等を適正に管理しなければならない。

(町民等の役割)

第4条 町民等は、特定空き家等があると認めるときは、町長に対し、その情報を提供するものとする。

2 町民等は、地域の良好な生活環境の保全に努めるとともに、町が実施する施策に協力するよう努めるものとする。

(認定)

第5条 町長は、前条第1項による情報の提供を受けたとき又は特定空き家等であると疑われるときは、特定空き家等に対する措置を適切に講ずるため、法第9条に規定する調査を行い、当該空き家等が特定空き家等であると認めるときは、特定空き家等として認定するものとする。

2 町長は、前項の規定により認定をしようとするときは、あらかじめ特定空き家等対策協議会の意見を聴くことができる。

(勧告前の手続)

第6条 町長は、法第14条第2項の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめ、規則に定める手続を経るものとし、当該勧告に係る特定空き家等の所有者等に意見を述べる機会を与えるものとする。

(協議会)

第7条 法第7条の規定に基づき、特定空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会の所掌事項は次のとおりとする。

(1) 法第6条に規定する空き家等対策計画に関すること。

(2) 第5条第1項の規定による特定空き家等の認定の基準について、諮問に応じ審議すること。

(3) 第5条第1項の規定による特定空き家等の認定について、同条第2項の規定により意見を述べること。

(4) その他町長が必要と認めること。

3 協議会は、委員10人以内をもって組織する。

4 前項の委員は、特定空き家等の適正管理に関し公正な判断ができ、かつ、法律又は建築物等に関して優れた識見を有する者のうちから町長が委嘱する。

5 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合の補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

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

7 前各項に定めるもののほか、協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(緊急安全措置)

第8条 町長は、特定空き家等が町民等の生命、身体又は財産に対する重大な被害を与えることが明らかな状態であつて、緊急に危険を回避する必要があると認めるときは、所有者等の同意を得て当該被害を防止するために必要最小限度の措置を講ずることができる。

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

3 町長は、第1項に規定する緊急安全措置を講じたときは、当該緊急安全措置に要した費用を当該空き家等の所有者等から徴収することができる。

(相続人の不存在及び不在者への対応)

第9条 町長は、特定空き家等の相続人があることが明らかでない場合であって、法の目的を達成するために必要があると認めるときは、当該特定空き家等について、民法（明治29年法律第89号）第952条第1項に規定する相続財産の管理人（以下「相続財産管理人」という。）の選任に必要な手続をとることができる。

2 町長は、特定空き家等の相続人の全部又は一部が民法第25条第1項に規定する不在者である場合であって、法の目的を達成するために必要であると認めるときは、当該特定空き家等について、同項に規定する財産の管理人（以下「不在者財産管理人」という。）の選任に必要な手続をとることができる。

3 町長は、前2項の規定により発生した費用について、相続財産管理人又は不在者財産管理人に対し、請求することができる。

（関係機関との連携）

第10条 町長は、緊急の必要があると認めるときは、町内を管轄する関係機関に対し、必要な協力を要請することができる。

（委任）

第11条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

（施行期日）

1 この条例は、平成30年4月1日から施行する。

6. 市川町空き家等の適正な管理に関する条例施行規則

平成30年 3月27日規則第 1号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、市川町空き家等の適正な管理に関する条例(平成30年条例第 1号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この規則において使用する用語の意義は、条例において使用する用語の例による。

(報告)

第 3 条 条例第 4 条第 1 項に規定する情報の提供は、特定空き家等報告書(様式第 1号)により行うものとする。

(認定)

第 4 条 条例第 5 条の規定による特定空き家等の認定は、次に掲げる基準により行うものとする。

- (1) 建物が倒壊するおそれがあること。
- (2) 屋根、外壁等が脱落し、又は飛散するおそれがあること。
- (3) 擁壁が老朽化し、危険となるおそれがあること。
- (4) 石綿の飛散、汚物の流出又は臭気の発生があること。
- (5) ゴミ類の放置により、臭気の発生又は小動物等の出入りがあること。
- (6) 建物が周囲の景観と著しく不調和な状態であること。
- (7) 立木が近隣の道路等にはみ出し、通行を妨げていること。
- (8) 住みついた小動物等により臭気が発生していること。
- (9) 不特定者が容易に侵入できる状態にあること。
- (10) 前各号に掲げるもののほか、放置することが不適切な状態にあると町長が特に認めるもの

2 条例第 5 条の規定により特定空き家等に認定したときは、特定空き家等認定リスト(様式第 2号)に登載し、特定空き家等認定台帳(様式第 3号)を作成するものとする。

(勧告前の手続)

第 5 条 町長は、条例第 6 条に規定する意見を述べる機会を与えようとするときは、当該特定空き家等の所有者等に、意見陳述機会付与通知書(様式第 4号)を送付するものとする。

2 前項に規定する通知を受けて意見を述べようとする者は、意見陳述書(様式第 5号)により、町長の指定する期日までに意見を述べなければならない。

3 前項に規定する意見陳述書の提出に代えて口頭で意見を述べることを希望する者は、第1項の規定による通知を受けた日から5日以内に、町長に対しその旨を申し出ることができる。

4 町長は、前項に規定する申し出があった場合は、当該特定空き家等の所有者等又はその代理人の出頭を求めて、意見の聴取を行うものとする。

(協議会の会長)

第6条 条例第7条の協議会に会長を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

3 会長は、議長として協議会の議事を運営する。

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

(協議会の招集及び会議)

第7条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集する。

2 協議会は、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。

3 会議の議事は、出席した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。

(緊急安全措置)

第8条 町長は、条例第8条に規定する緊急安全措置を執行するときは、あらかじめ緊急安全措置に関する同意書(様式第6号)により所有者等の同意を得て執行するものとする。

2 条例第8条第2項の規定による通知は、緊急安全措置執行通知書(様式第7号)によるものとする。

(その他)

第9条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成30年4月1日から施行する。

市川町空き家等対策計画

発行日：令和2年（2020年）4月

発行：市川町

編集：市川町住民環境課 生活環境係

〒679-2392 兵庫県神崎郡市川町西川辺165-3

TEL：0790-26-1011

FAX：0790-26-1049

市川町空き家・空き地情報登録制度

