

香美町空家等対策計画

令和7年（2025年）3月

香美町

目次

第1章 計画策定の趣旨	1
第1節 計画の背景と目的	1
第2節 計画の概要	2
(1) 計画の位置づけ	2
(2) 計画の期間	3
(3) 計画の対象地区	3
(4) 対象とする空家等	3
(5) 本計画の特徴	4
第2章 空家等の現状	5
第1節 本町の特性について	5
(1) 位置と地勢	5
(2) 人口と世帯数	7
第2節 空家等の実態把握	11
(1) 「住宅・土地統計調査」による住宅と空き家の現状	11
(2) 香美町老朽危険空家除却支援補助事業の実績	15
第3章 空家等問題の課題と対策	19
第1節 空家等対策の視点	19
第2節 空家等対策の基本方針	19
(1) 空家等の発生抑制	20
(2) 空家等の適切な管理	21
(3) 空家等の利活用の促進	22
(4) 空家等の改善・除却	23
第4章 空家等対策における施策	24
第1節 空家等の発生抑制	24
第2節 空家等の適切な管理	26
第3節 空家等の利活用の促進	27
第5章 管理不全な空家等への対応	33
第1節 管理不全な空家等への初動対応	33
第2節 所有者等への改善要請	33
第3節 特定空家等の判断	34
(1) 立入調査等	34
(2) 特定空家等の認定	34
第4節 特定空家等に対する措置	37

(1) 助言・指導（法第 22 条第 1 項、町条例第 10 条）	37
(2) 勧告（法第 22 条第 2 項、町条例第 11 条）	37
(3) 命令（法第 22 条第 3 項、町条例第 12 条）	38
(4) 代執行（法第 22 条第 9 項、町条例第 13 条）	38
(5) 所有者等が不在である場合の対応	38
(6) 略式代執行（法第 22 条第 10 項）	39
第 5 節 応急措置	40
第 6 節 香美町老朽危険空家除却支援補助金制度の創設	40
第 6 章 空家等対策の推進体制	41
第 1 節 空家等相談窓口の設置	41
第 2 節 香美町空家等対策協議会	42
第 3 節 庁内連携体制の構築	43
第 4 節 関係団体との連携	43
資料編	1
1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	3
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【抜粋】	16
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】	19
4. 香美町特定空家等判定基準	21
5. 香美町空家等の適正な管理に関する条例	25
6. 香美町空家等の適正な管理に関する条例施行規則	29
7. 香美町空家等対策協議会委員名簿	31

「空家」と「空き家」の表記の違いについて

昭和 48（1973）年 6 月に内閣告示された「送り仮名の付け方」によれば「空き家」となりますが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」では「空家」と表記しており、本計画でも「空家」と表記しています。

ただし、引用部分については、既存の統計や制度等で「空き家」と用いられている場合、引用元に合わせて「空き家」と表記します。

（例）住宅・土地統計調査による空き家、空き家バンク等

第1章 計画策定の趣旨

第1節 計画の背景と目的

近年、少子高齢化の進展による人口減少時代を迎え、家族構成や社会的ニーズの多様化、既存の住宅や建築物の老朽化に伴い、全国的に空家等が年々増加しています。

空家等の中には、適切に管理されずに長期間放置された結果、老朽化に伴う安全性の低下、周辺の公衆衛生の悪化、景観の阻害等により、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものがあります。今後、空家等が増加を続ければ、問題はより一層深刻化することが懸念されます。

一方、利活用が可能な空家等は、有用な地域資源になり得るという側面もあり、地域コミュニティにおける課題解決や移住・定住の促進など、空家等を有効に活用することが、魅力あるまちづくりに活かされる可能性も秘めています。

このような中、平成26(2014)年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(平成26年法律第127号)が施行されました。その後、令和5(2023)年12月13日施行(令和5年法律第50号)として、主に所有者責務の強化について改正されております。

香美町においても、少子高齢化と人口減少とともに空家等の増加が予想され、空家等に関する問題は重要な課題となっております。

そこで、町民の生命、身体及び財産を保護するとともに、良好な生活環境を確保するため、町が取り組むべき空家等対策の基本的な方向性や具体的な施策を示すものとして、「香美町空家等対策計画」(以下、「本計画」という。)を策定し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進していきます。

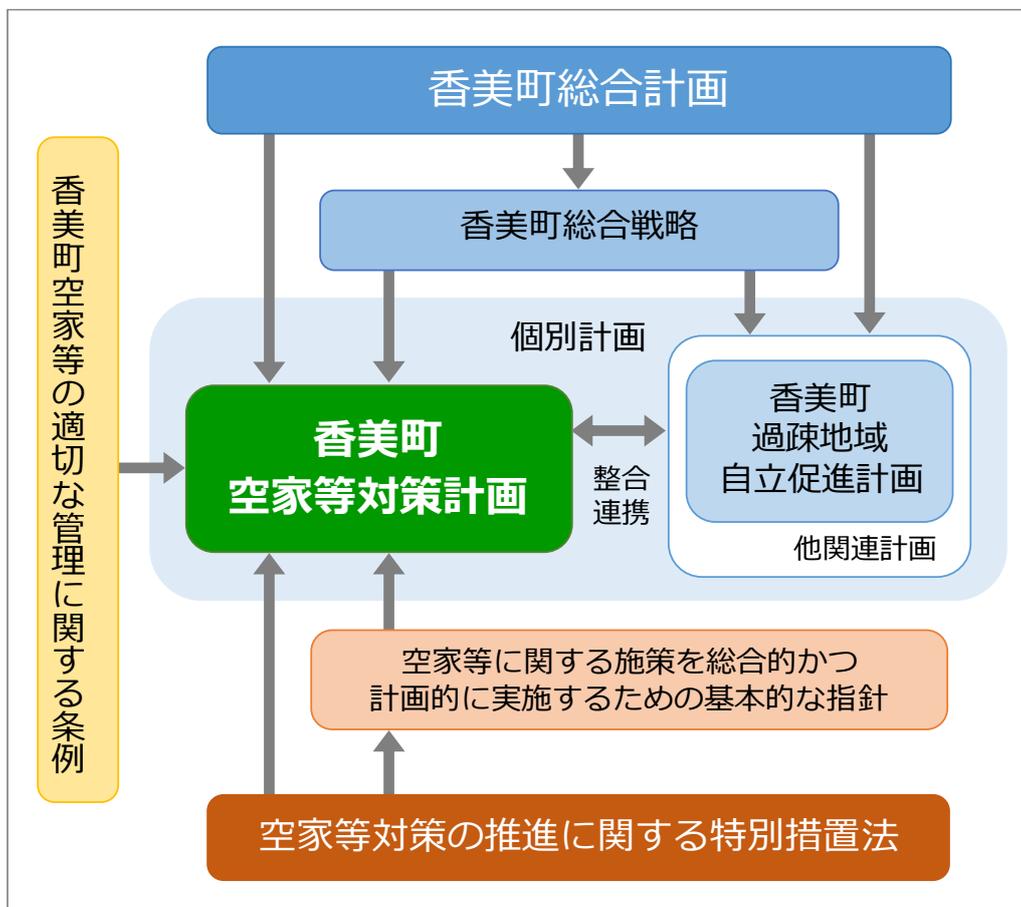
第2節 計画の概要

(1) 計画の位置づけ

本計画は、法第6条第1項に基づく「空家等対策計画」であり、法及び「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」（平成27年2月26日総務省・国土交通省告示第1号。以下、「基本指針」という。）に即し、現状と課題を踏まえ、本町における空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するために策定するものです。

なお、策定にあたっては、「香美町総合計画」を上位計画とし、「香美町総合戦略」、「香美町過疎地域自立促進計画」、その他関連する計画等と整合性を図るものとします。

【図-1】 計画の位置づけ



(2) 計画の期間

本計画の期間は、令和 7 (2025) 年度～令和 16 (2034) 年度までの 10 年間とします。

ただし、計画期間内であっても、社会・経済情勢の変化、国・兵庫県の動向、法・制度の改正等を踏まえ、必要に応じて見直し等を行うこととします。

(3) 計画の対象地区

本計画で対象とする地区は、香美町全域とします。

(4) 対象とする空家等

本計画で対象とする空家等は、法第 2 条第 1 項に規定する「空家等」、及び同条第 2 項に規定する「特定空家等」とします。

① 空家等 (法第 2 条第 1 項)

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第 22 条第 2 項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

② 特定空家等 (法第 2 条第 2 項)

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。

(5) 本計画の特徴

本計画は法の趣旨に基づき策定していますが、本町の現状と課題を考慮し、下記の点について、本町独自の観点から事業を推進します。

- ・本来なら空家等の適切な管理に含まれる管理不全な空家等への対策を、特に重点施策の一つと捉え、「①空家等の発生抑制、②空家等の適切な管理、③空家等の利活用の促進、④空家等の改善・除却」を対策の4本柱とします。
- ・法及び町条例に基づいて専門的知見から意見具申を行う「香美町空家等対策協議会」を設置するほか、庁内関係部署の連携体制を構築し、総合的かつ効果的に施策を推進するため、「香美町空家等対策庁内会議」を開催して情報や課題を共有します。
- ・空家等の発生抑制、空家等の適切な管理、空家等利活用の促進を図るため、本町独自の制度を創設し、老朽危険空家の発生抑制を目指します。
- ・管理不全状態にある老朽危険空家に対し、国や県の補助制度を活用するとともに、制度の対象とならない物件の自主的な除却を促進するため、本町独自の補助金制度を創設して、良好な住環境の実現を目指します。

第2章 空家等の現状

第1節 本町の特性について

(1) 位置と地勢

本町は、兵庫県北部の但馬地域に位置し、北は日本海に面し、内陸部は標高1000m級の中国山地に囲まれ、町の中心を南北に流れる矢田川水系沿いに耕地や居住地を形成しています。

町域面積は368.77 km²で、兵庫県の町で面積が一番広く、豊岡市、養父市、新温泉町、鳥取県若桜町の2市2町と隣接しています。

海、山、川、里の特色豊かで多様な自然環境に恵まれ、町全域が「山陰海岸ジオパーク」に属しています。また、山陰海岸国立公園に指定され、波蝕海岸の風景が特徴的な香住海岸がある一方、内陸部は、氷ノ山後山那岐山国定公園、但馬山岳県立自然公園等、自然公園区域が多くを占めています。

平成17(2005)年4月1日に、旧香住町、旧村岡町、旧美方町の3町が合併して「香美町」が誕生しました。合併のスケールメリットを生かしつつ特色ある地域の発展のために、本町では、香住区(旧香住町域)、村岡区(旧村岡町域)、小代区(旧美方町域)の地域自治区を設定しています。

香住区(旧香住町域)は、松葉ガニ(ズワイガニ)や香住ガニ(ベニズワイガニ)の水揚げで有名な、山陰有数の漁港である香住漁港、柴山港を有し、水産加工業も盛んです。海沿いに漁師町が広がる一方、町の商業施設や行政の中心となっています。

村岡区(旧村岡町域)は、江戸時代に城下町として栄え、町中には旗本山名氏が構えた陣屋や武家屋敷などの情緒が残されています。

小代区(旧美方町域)は、「日本で最も美しい村」連合に加盟し、山の谷間に棚田が広がっています。また、全国に誇る但馬牛の原産地として、但馬牛の閉鎖育種が行われています。

【図-2】 香美町地図



資料：香美町ホームページ

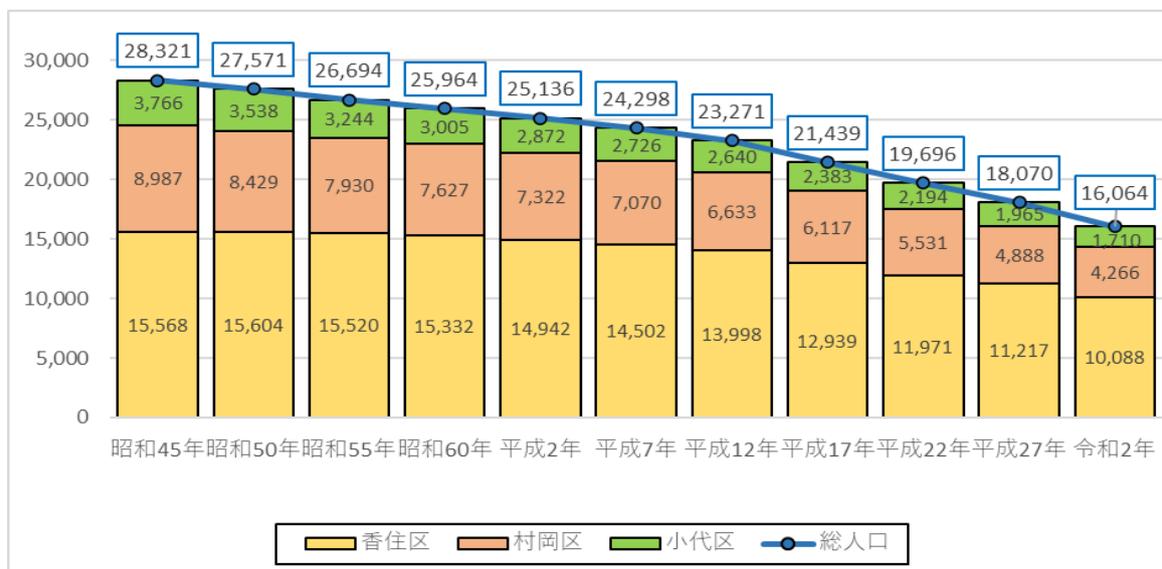
(2) 人口と世帯数

① 総人口

本町の総人口は、減少傾向が続いており、令和2（2020）年時点での総人口は16,064人となっています。昭和45（1970）年時点と比較すると約1万人減少（12,257人減少、増減率-43.2%）しており、今後も人口減少が進むことが懸念されます。

地域自治区別にみると、小代区及び村岡区の減少率が高く、内陸部（特に山村地域）での人口減少が急速に進んでいます。

【図-3】 総人口の推移（単位：人）



資料：国勢調査

【表-1】 昭和45年と令和2年における人口の比較（単位：人・%）

年次	総人口	香住区	村岡区	小代区
昭和45年	28,321	15,568	8,987	3,776
令和2年	16,064	10,088	4,266	1,710
増減数	-12,257	-5,480	-4,721	-2,066
増減率	-43.3%	-35.2%	-52.5%	-54.7%

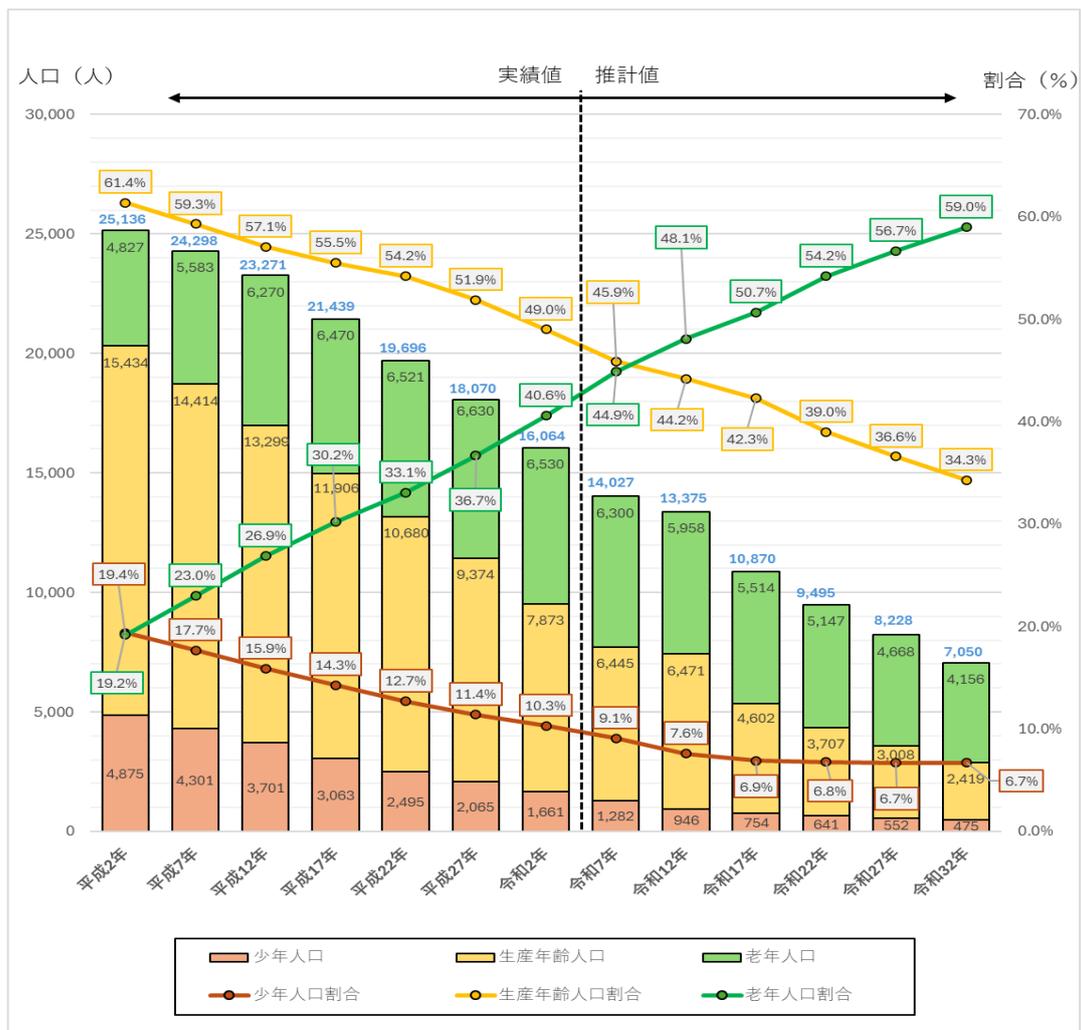
資料：国勢調査

② 年齢3区分別人口と将来人口推計

年齢3区分別にみると、少子高齢化の進行により、年少人口（0～14歳）及び生産年齢人口（15～64歳）が減少を続ける一方、老年人口（65歳以上）は年々増加を続けています。令和2（2020）年時点で、総人口に占める老年人口割合は40.6%に達し、町民3人に1人以上が65歳以上の高齢者という状況となっています。

国立社会保障・人口問題研究所の将来推計によると、本町における人口減少と少子高齢化の動きは今後も加速化し、令和17（2035）年時点で総人口は10,870人に減少し、老年人口割合は50%を超えると推計されています。

【図-4】 年齢3区分別人口の推移と将来人口推計



資料：＜実績値＞国勢調査

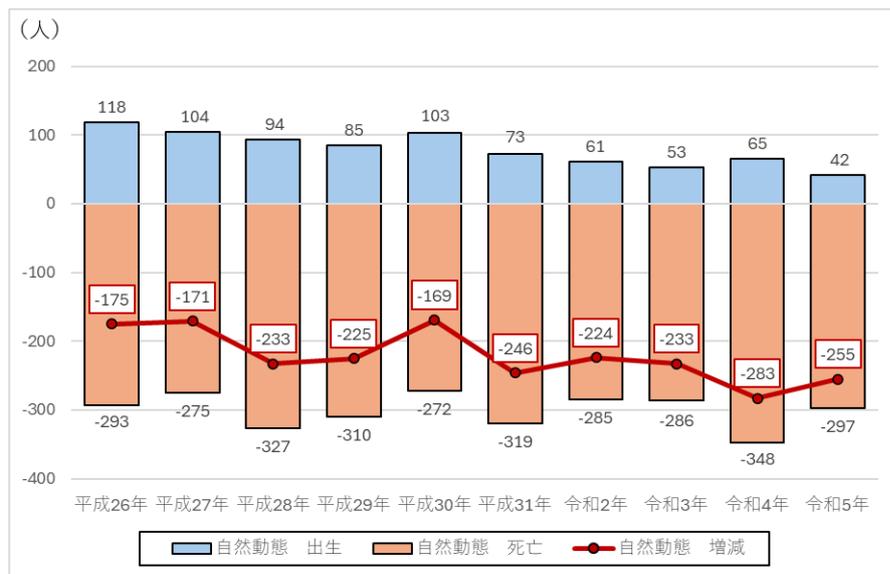
＜推計値＞国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

③ 自然動態と社会動態

本町における人口の自然動態は、少子化により、死亡が出生を上回る自然減が続いています。

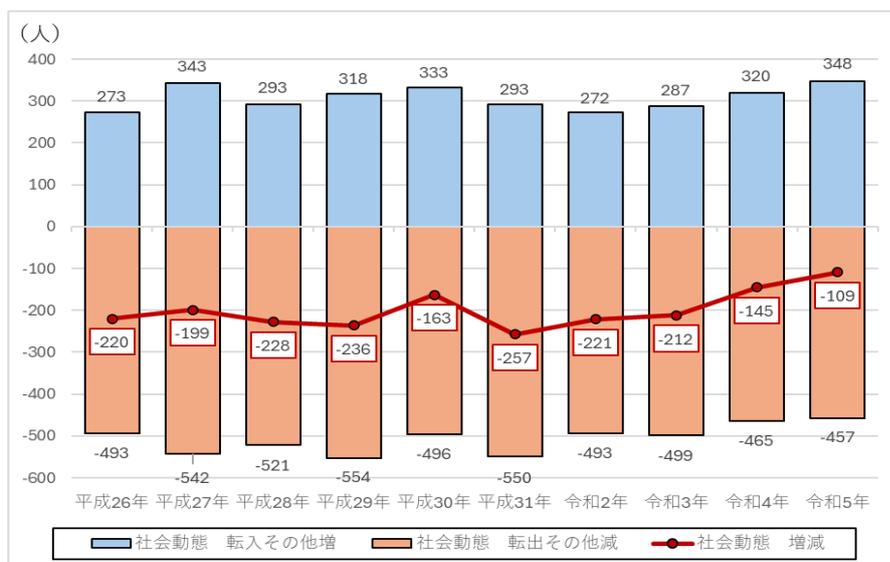
また、社会動態は、都市部への人口流出が続き、年間 200 人前後の転出超過で推移しています。

【図-5】 人口の自然動態



資料：兵庫県人口の動き

【図-6】 人口の社会動態



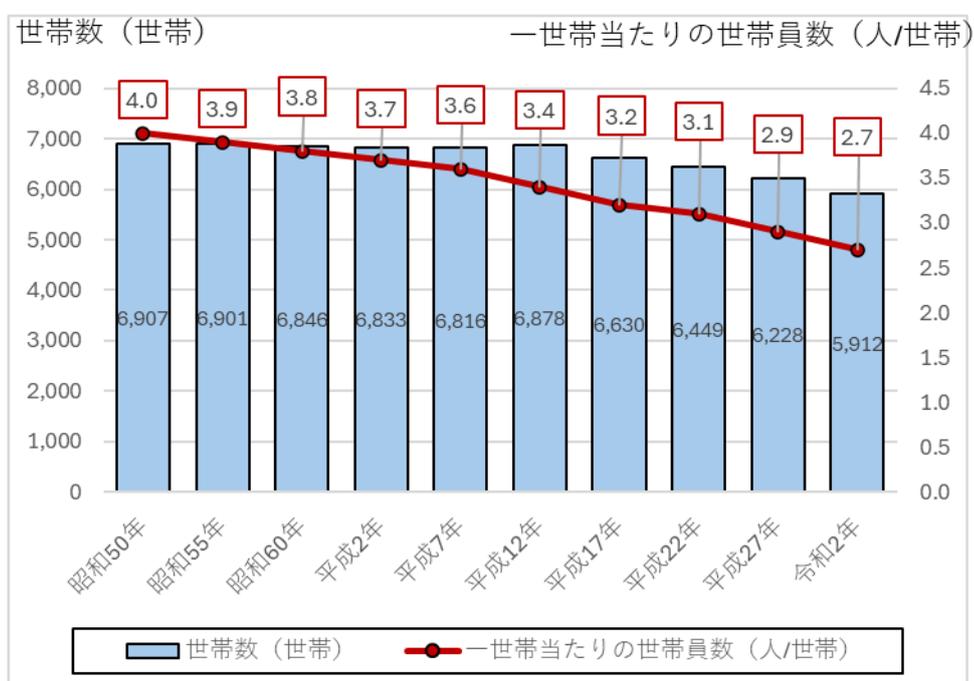
資料：兵庫県人口の動き

④ 世帯数

本町の世帯数は、昭和 50（1975）年に 6,907 世帯とピークを迎えた後は、緩やかに減少傾向が続いています。

一世帯当たりの世帯員数も縮小して核家族化が進んでおり、昭和 50（1975）年の 4.0 人から令和 2（2020）年には 2.7 人へとなっています。今後、老年人口の急激な増加に伴い、単身高齢者世帯が増加することが懸念されます。

【図-7】 本町における世帯数と一世帯当たりの世帯員数の推移



資料：国勢調査

第2節 空家等の実態把握

(1) 「住宅・土地統計調査」による住宅と空き家の現状

「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)は、わが国の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実態を把握し、その現状と推移を明らかにする統計調査で、5年ごとに実施されています。

調査方法は、全国から無作為に抽出された世帯を対象とした抽出調査のため、数値はあくまで推計値となりますが、全国や県、市町村間での住宅数や空き家数、空き家率の比較が可能となります。

① 全国・兵庫県・本町の住宅数と空き家数

全国の住宅数は年々増加しており、昭和43(1968)年～平成30(2018)年の50年間に約2.4倍に増加しました。住宅の増加とともに空き家も増加を続け、令和5年(2023)年時点で、全国の空き家は約900万1千戸で、前回調査(平成30(2018)年)と比べて約51万3千戸増加しました。また、総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)も13.8%と、前回調査を上回り過去最高となっています。

兵庫県においては、空き家率は大幅な変化はないものの、空き家数は増加を続けており、令和5(2023)年には約38万戸と20年間で約7万3千戸増加しています。

本町においては、令和5(2023)年の空き家率は21.5%となっており、全国や兵庫県より高い水準となっています。また、空き家件数は、前回調査と比べて約500件の増となり、急速に空き家が増加しています。

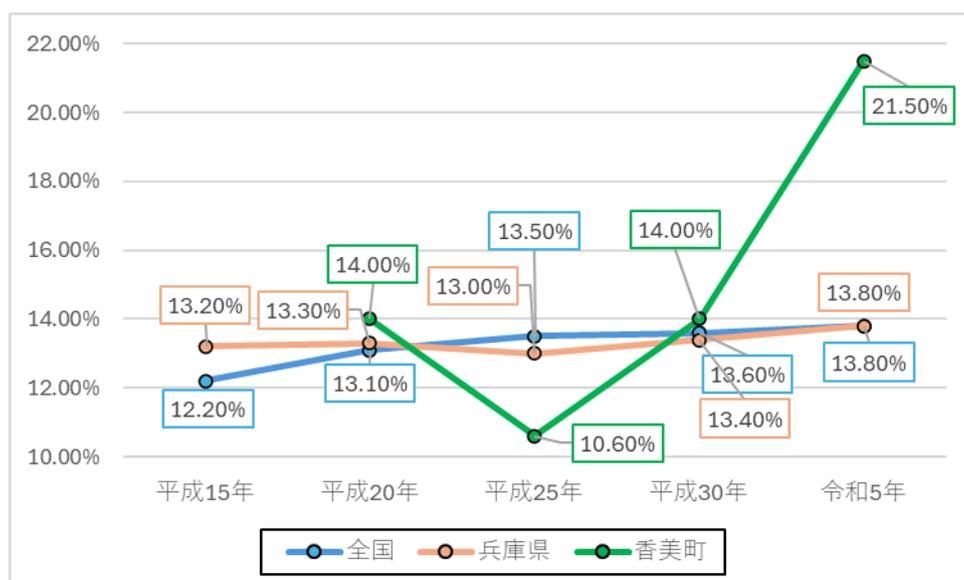
※ 「住宅・土地統計調査」では、人口1万5千人未満の町村については調査対象外となるため、合併前の平成10(1998)年及び平成15(2003)年における統計はありません。

【表-2】 全国・兵庫県・香美町の空き家数及び空き家率の推移

		全国	兵庫県	香美町
平成15年	総住宅数	53,890,900	2,380,400	—
	空き家数	6,593,300	313,600	—
	空き家率	12.20%	13.20%	—
平成20年	総住宅数	57,586,000	2,520,700	7,070
	空き家数	7,567,900	336,200	900
	空き家率	13.10%	13.30%	14.00%
平成25年	総住宅数	60,628,600	2,733,700	6,990
	空き家数	8,195,600	356,500	740
	空き家率	13.50%	13.00%	10.60%
平成30年	総住宅数	62,407,400	2,680,900	7,380
	空き家数	8,488,600	360,200	1,030
	空き家率	13.60%	13.40%	14.00%
令和5年	総住宅数	65,046,700	2,798,000	7,280
	空き家数	9,001,600	386,900	1,570
	空き家率	13.80%	13.80%	21.50%

資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

【図-8】 全国・兵庫県・香美町の空き家率の推移



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

② 近隣の市町との比較

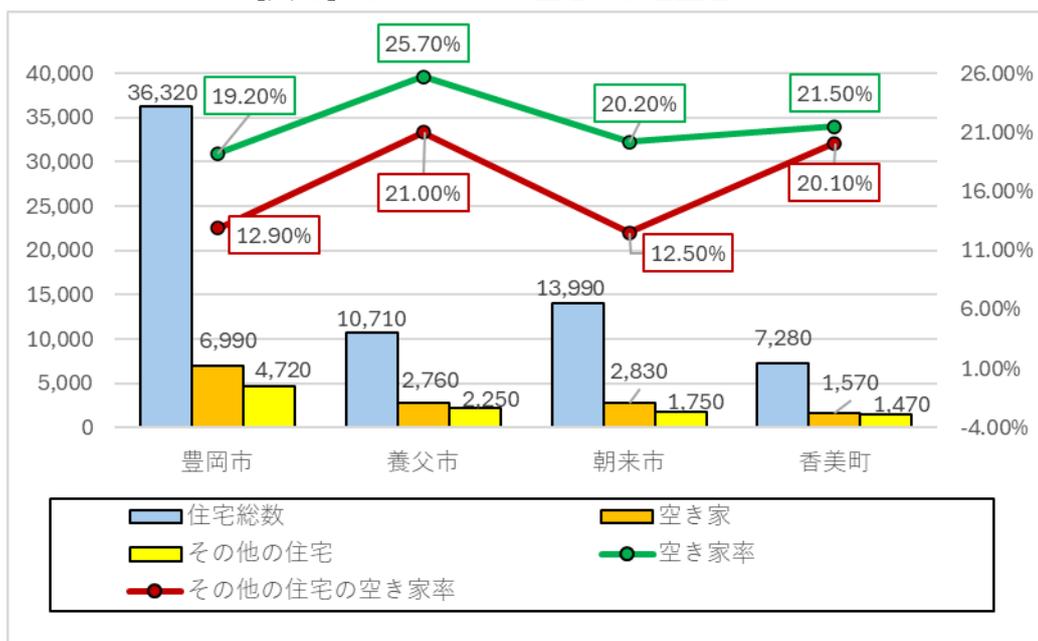
近隣の市町と比較をすると、本町の空き家率は21.5%と2番目に高くなっています。また、本町における空き家の内訳をみると、市場に流通している「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」、別荘等の「二次的住宅」を除く「その他の住宅」が1,470戸と9割以上を占め、住宅総数における「その他の住宅」の空き家率は20.1%と、近隣4市町の中でも高い水準となっています。

【表-3】 近隣6市町の住宅総数と空き家の状況

	豊岡市	養父市	朝来市	香美町
住宅総数	36,320	10,710	13,990	7,280
空き家	6,990	2,760	2,830	1,570
空き家率	19.20%	25.70%	20.20%	21.50%
二次的住宅	260	120	160	—
賃貸用の住宅	1,830	310	770	80
売却用の住宅	180	70	140	10
その他の住宅	4,720	2,250	1,750	1,470
その他の住宅の空き家率	12.90%	21.00%	12.50%	20.10%

資料：総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査」

【図-9】 近隣6市町の空き家数と空き家率

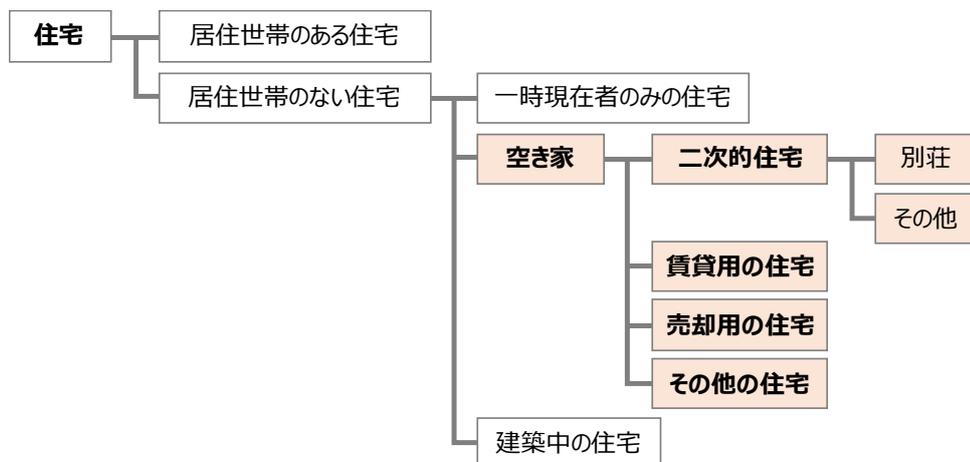


資料：総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査」

住宅・土地統計調査における「空き家」について

住宅・土地統計調査では、「住宅」の要件を満たしているもののうち、ふだん人が居住しているか否か（概ね3か月以上の居住の有無）によって、「居住世帯のある住宅」と「居住世帯のない住宅」に区分しています。

「居住世帯のない住宅」のうち、「一時現在者のみの住宅」を除いた、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」及び「その他の住宅」を「空き家」と定義しています。



○住宅・土地統計調査における「空き家」の種類

二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅	
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅	
その他の住宅	上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（※空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）	
建築中の住宅	住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、「空き家」とした。また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせず人が居住している住宅とした。	

(2) 香美町老朽危険空家除却支援補助事業の実績

① 補助事業の概要

本町では、令和2年4月1日から住民の安全で安心な生活環境の確保を図るため、町内に存する適切な管理がなされていない状態で放置されている空き家等の積極的な除却を促すため、除却に要する費用に対して補助金を交付する要綱を作成し、この間運用してきました。

○補助実施期間：令和2（2020）年4月1日～現在

○補助対象範囲：町内に存する個人所有かつ木造の空家で、住宅の不良度の測定基準表の評点が100以上（＝不良住宅）となるもの

○補助額：町単補助 解体費の1/6 上限 333千円
国県町補助 解体費の2/3 上限 1,332千円

【表-4】 不良度測定基準表

A「住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）」（外観目視）					
評定区分	評定項目	評定内容	配分点	評点 (○×)	最高 評点
1	構造一般の程度	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45	
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
		ハ 外壁の構造が粗悪なもの	25		
2	⑤基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が腐朽しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100	
		ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の腐朽が著しいもの(1/20超)、梁が腐朽し、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		
		ハ 基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく危険の危険のあるもの	100		
		イ 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		
	⑥外壁	ロ 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		
		イ 屋根葺き材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15		
		ロ 屋根葺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		
		ハ 屋根が著しく変形したもの	50		
3	⑦外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	30	
		ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20		
	⑧屋根	屋根が可燃性材料で葺かれているもの	10		
4	⑨雨水	雨樋がないもの	10	10	
合計点A					
一次評価		①早急に対応が必要と思われる特定空家候補（空家等対策協議会案件） A ≥ 100点			
		②このまま放置すれば将来特定空家等候補に該当すると思われる空家等（二次評価へ） A < 100点			
参考：空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案） ＜国土交通省住宅政策課編纂（平成30年12月）＞					
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「○」を記入し、下記に理由を記載） 〔記載例〕・台風等の強風で瓦が落下した ・トタンが剥がれ隣家の壁に当たった ・通学路に倒れており児童・生徒の往来が多い 等					

② 空き家の確認件数

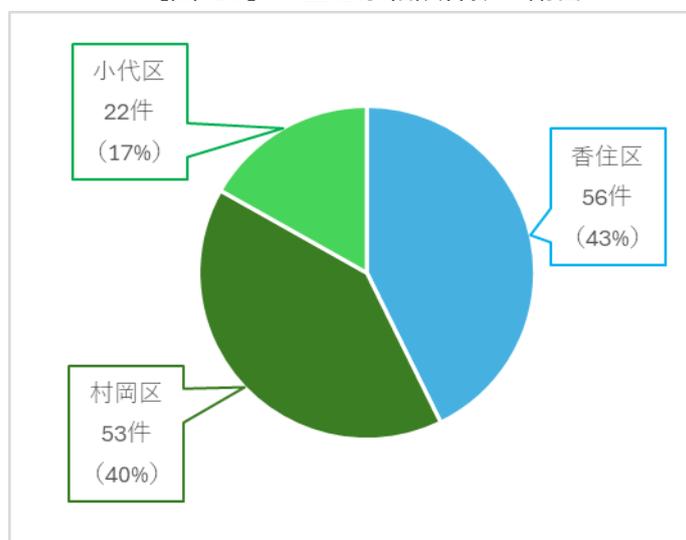
老朽危険空家除却支援補助金交付事業を開始してから令和 6（2024）年 3 月 31 日までの間に 131 件の空き家についての相談がありました。これは、町内の空き家の 8%にあたり、地域自治区別にみると香住区で約 6%、村岡区と小代区で約 13%にあたります。

【表-4】 空き家の相談件数

	住宅総数	空き家総数	相談件数	相談割合
香住区	4,572	986	56	5.7%
村岡区	1,933	417	53	12.7%
小代区	775	167	22	13.2%
計	7,280	1,570	131	8%

※各地区の住宅総数、空き家総数は令和 2 年度国政調査の各地区の人口割合を令和 5 年の土地・住宅調査の住宅数、空き家数に乗じたものです。

【図-10】 空き家相談件数の割合



③ 空き家の不良度判定

相談のあった空き家 131 件について、「外観目視による住宅不良度判定の手引き（案）」（平成 23 年 12 月国土交通省住宅局環境整備室）の「住宅の不良度測定基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる項目）を参考に、A～Dの4段階による不良度判定を行いました。

判定の結果は、町全体では 80%の空き家が D 判定「不良住宅である」となり、補助金交付の対象となりました。地域自治区別にみると、村岡・小代区では確認した空き家のほぼすべてが D 判定となり、香住区では 6割が D 判定となりました。

【表-5】 不良度判定における4段階のランク

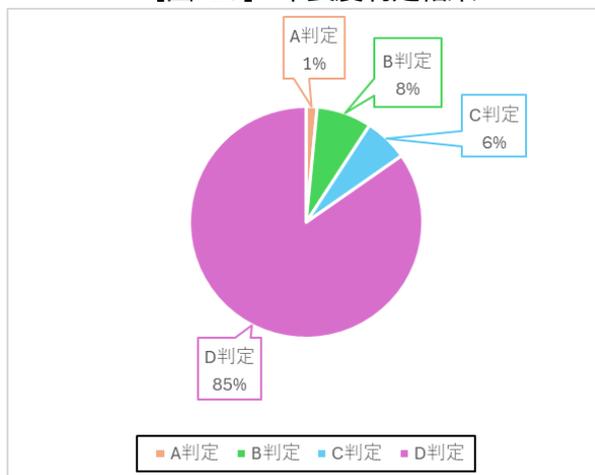
ランク	内容
A	補修の必要がなく利活用が可能である。
B	多少の補修は必要であるが利活用は可能である。
C	今後不良住宅となる可能性がある。
D	不良住宅である。

地区別及び町全体の空き家の不良度判定結果は、以下の通りです。

【表-6】 外観目視による空き家の不良度判定（地区別）

不良度判定	香住区		村岡区		小代区		町全体	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
A	2	3.6%	0	0.0%	0	0.0%	2	1.5%
B	8	14.3%	2	3.8%	0	0.0%	10	7.6%
C	6	10.7%	2	3.8%	0	0.0%	8	6.1%
D	40	71.4%	49	92.5%	22	100.0%	111	84.7%
計	56	-	53	-	22	-	131	-

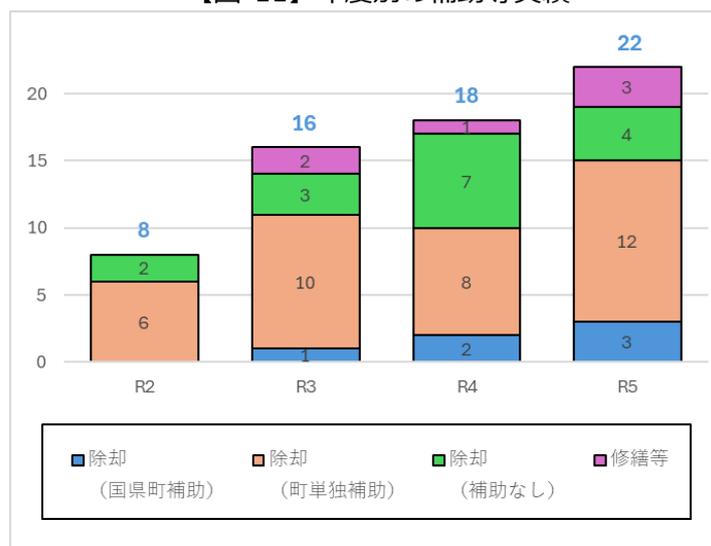
【図-10】 不良度判定結果



④ 空き家補助等の実績について

令和2年から令和5年度末までの間で除却や修繕等何らかの措置が行われた空き家は64件となり、相談のあった空き家の半数となりました。また、老朽危険空家除却支援補助金交付事業を開始してから令和5年度末までの間で、42件の不良住宅が補助金を活用して除却されました。

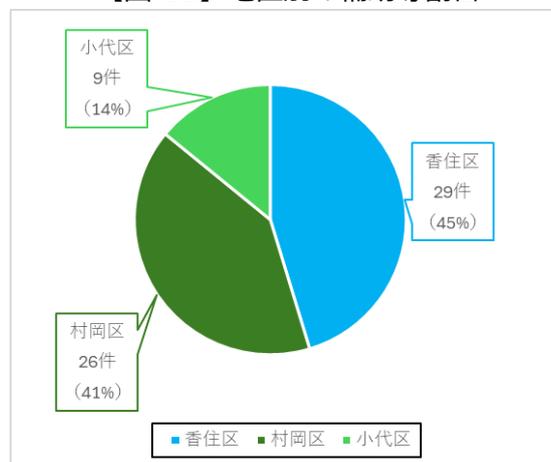
【図-11】年度別の補助等実績



【表-7】地区別の補助等実績

	合計	除却 (国県町補助)	除却 (町単独補助)	除却 (補助なし)	修繕等
香住区	29	3	12	9	5
村岡区	26	5	13	7	1
小代区	9	1	8	0	0
合計	64	9	33	16	6

【図-12】地区別の補助等割合



第3章 空家等問題の課題と対策

第1節 空家等対策の視点

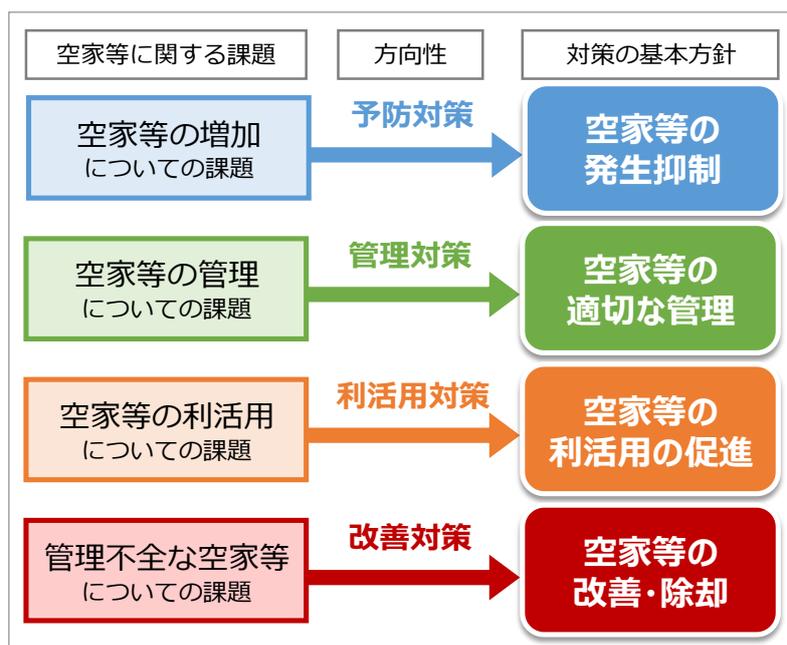
少子高齢化の進行と人口減少社会の到来により、今後空家等が一層増加することが見込まれます。空家等は適切に管理されないと急速に老朽化し、防災・安全、環境、景観等の面から、地域住民の生活に悪影響を及ぼすことが懸念されます。一方で、空家等は適切に管理して、売却や賃貸、利活用されれば、地域の活力の維持・増進を図ることができる有用な資源です。

本町は、所有者等による自主的な空家等の維持管理・活用・除却等を促すとともに、町、空家等の所有者等、関係団体等が協働して取り組むことにより、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を目指します。

第2節 空家等対策の基本方針

本町における空家等の現状から、今後、空家等対策を進めていく上での課題を整理し、課題に基づく対策の方向性と基本方針を定めました。

【図-11】 空家等対策の方向性と基本方針



(1) 空家等の発生抑制

課題1 空家等の増加について

- 本町では、人口減少や少子高齢化が急速に進行しており、若い世代が町外へ流出しています。
- 核家族化により世帯規模は縮小し、今後、住宅所有者等の高齢化、単身高齢世帯の増加、それに伴う空家等の増加が懸念されます。
- 本町における空家等の大半は木造2階建ての戸建住宅であり、高齢となった所有者等の入院、施設入所による空家等の発生が懸念されます。
- 所有者等の死亡により子が相続しても、子世帯が離れて暮らしている場合、必ずしも子世帯が相続した家に居住するとは限りません。
- 所有者等が存命の間に、本人自らが次世代へ適切に引き継ぐことが重要である点が認識されていません。
- 将来的に空家等となる可能性や空家等に関する問題について、所有者等が認識し、早い段階から土地・建物の登記、権利関係の確認、相続対策の話し合いなどの準備をする必要があります。
- 相続発生後に何も手続きをしないと、権利関係が複雑になり、売却や処分が困難になる場合がみられます。

予防対策

対策1 空家等の発生抑制

空家等の数が増加すると地域の魅力や活力も低下します。
将来も安心して長く住み続けられる町として、良好な住環境の維持や定住の促進が重要となります。

また、空家等対策の基本は、何よりもまず空家等を発生させないことであり、空家等となる前の段階から将来的に空家等となる可能性やそこで起こりうる問題について、所有者等に限らず町民全体に広く情報提供を行い、意識啓発や理解促進を図ります。

(2) 空家等の適切な管理

課題2 空家等の管理について

- 空家等に対する所有者等の情報・認識不足が多くみられます。
- 空家等の適切な管理は、所有者自らが行うことが第一義ですが、高齢、遠方等の理由で、体力的、経済的に維持管理が大きな負担となっている所有者等がみられます。
- 雑草や樹木の繁茂は、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です。
- 空家等の管理不全が原因で、隣家に損害を与えたり、近隣住民に危害を及ぼした場合、空家等の所有者等は被害者に対して、その損害を賠償する責任（民法717条）を負う可能性があります。
- 維持管理のノウハウ、空家等を放置することで所有者等に起こり得るリスク、空き家バンクの周知等、所有者等への情報提供が必要です。
- 空家等は、居住者がいないために、災害に対する備えが不十分であることが多く、損傷がある空家等が補修されずに放置されると、台風や地震等の自然災害によって被害が更に拡大する恐れがあります。

管理対策

対策2 空家等の適切な管理

空家等の所有者等に対して適切な管理を促すために、空家等の維持管理のノウハウ、空家等を放置することで起こりうるリスク等の情報提供を行い、町、空家等の所有者等、地域等の協働による空家等の維持管理に向けた体制づくりを検討します。

また、地域の安心・安全を確保するために、管理不全な状態になった空家等については、適切な管理を行うように情報提供や助言をし、状態の改善を働きかける等の対応を行います。

(3) 空家等の利活用の促進

課題3 空家等の利活用について

- 築年数が経過した空家等の中には、世帯規模に応じた間取りや広さでない、駐車スペースがない、敷地と接する道路が狭い、耐震性に不安がある等、時代の生活スタイルに合わないものが多くみられます。
- 一般的なニーズの少ない物件は、そのままでは不動産流通に乗りにくい
ため、香美町空き家バンク等を通じて本町住民以外の方々へ広く情報提供をし、移住・定住を検討する際に知ってもらうことが求められています。
- 香美町空き家バンクへの登録を促進するために、利活用を希望する所有者等へ向けた周知が必要です。
- 空家等に対する所有者等や家族の愛着、他人が利用することへの不安を抱く所有者等、利活用したいと思っても誰に何を相談すればよいか分からない所有者等、空家等を固定資産税等の住宅用地に係る特例を継続するための「税金対策」と考えている所有者等も一定数みられます。
- 売却や賃貸を希望している所有者等も、中古市場で流通させるための修繕費用等が負担となって利活用に向けた壁となるケースがあります。

利活用対策

対策3 空家等の利活用の促進

空家等を利活用することは、空家等の増加を抑制するのは勿論のこと、居住環境の向上や活性化、さらには、地域コミュニティの施設への転用や移住・定住の促進等、魅力あるまちづくりに活かされる可能性を秘めています。

本町では、空家等の利活用の促進に向けて、市場流通やマッチングの仕組み、除却すべき空家等への支援等、国や兵庫県の動向、他自治体の先進事例等を踏まえながら、有効な施策の検討を行います。

(4) 空家等の改善・除却

課題4 管理不全な空家等について

- 建物の密集度が高い地区では、建築年次が古い建築物も多く、今後、管理不全空家等の増加が防災面において大きな課題になると考えられます。
- 町内に存する空家等は駐車スペースがないものや接道条件がよくない物件が多く、流通困難な空家等については建替えや除却がされないまま放置される可能性があり、今後、このような空家等は管理不全によって老朽危険空家等となることが懸念されます。
- 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等もみられます。

改善対策

対策4 管理不全な空家等への対応

空家等は、第一義的には所有者等に管理責任があり、自ら所有する空家等を適切に維持管理することは、所有者等の責務です。

しかし、管理不全な状態となった空家等は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことが懸念され、早期の対処が必要となります。

本町では、法及び「香美町空家等の適正な管理に関する条例」の規定に基づき、町民の安全・安心を守るために、管理不全な空家等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、必要な措置を講じます。

第4章 空家等対策における施策

第1節 空家等の発生抑制

① 空家等の実態把握及び情報のデータベース化

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

② 町ホームページ、広報等による情報発信

空家等の発生を予防するために、空家等又は空家等になる可能性のある建物の所有者等に対し、町ホームページや広報紙等を通して、適切に管理されていない空家等が引き起こす問題、空家等に関する相談窓口の案内や本町の取り組みなど、様々な情報を発信します。

③ 町や県の取組を紹介するリーフレットの作成・配布

県や町の空家等対策の支援等の取組を紹介するパンフレットの作成・配布を実施します。

④ 固定資産税納税義務者への啓発チラシの送付

空家等の所有者等に対して、香美町空き家バンクの紹介、空家等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。

⑤ 区又は自治会等の要請に基づく相続対策・空家問題等の出前講座の開催

空家等が引き起こす問題点やその対策、相続や登記に関する知識、空家等の利活用に関する情報提供など空家等問題の重要性を周知し、空家等の発生予防を推進するため、区、自治会又は高齢者が多く参加するイベント等での要請に基づき、行政職員や専門家が出向き、空家等対策への取り組みを説明する「出前講座」を実施します。

⑥ 専門分野における諸団体と連携した相談会の開催

町内の空家等の所有者、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。

第2節 空家等の適切な管理

① 空家等に関する相談体制の充実（関連団体との連携）

空家等に関する問題は多岐にわたることから、空家等の所有者等からの相談には、各分野に精通した団体との連携を図り対応する必要があります。このため、不動産流通2団体と専門士業5団体で構成される「ひょうご空き家対策フォーラム[※]」では、空家等の総合相談窓口を設置し、空家等の所有者等からの相談に対応しています。本町では、この「ひょうご空き家対策フォーラム」と連携し、相談体制の充実を図ります。

※「ひょうご空き家対策フォーラム」の詳細は、「第6章 空家等対策の推進体制」の「第1節 空家等相談窓口の設置」を参照ください。

② 区又は自治会（区）等による空家等の見守り活動の支援

区又は自治会（区）等が自主的に行う空家等の見守り活動に対し、相談内容に応じ適切な支援を実施します。

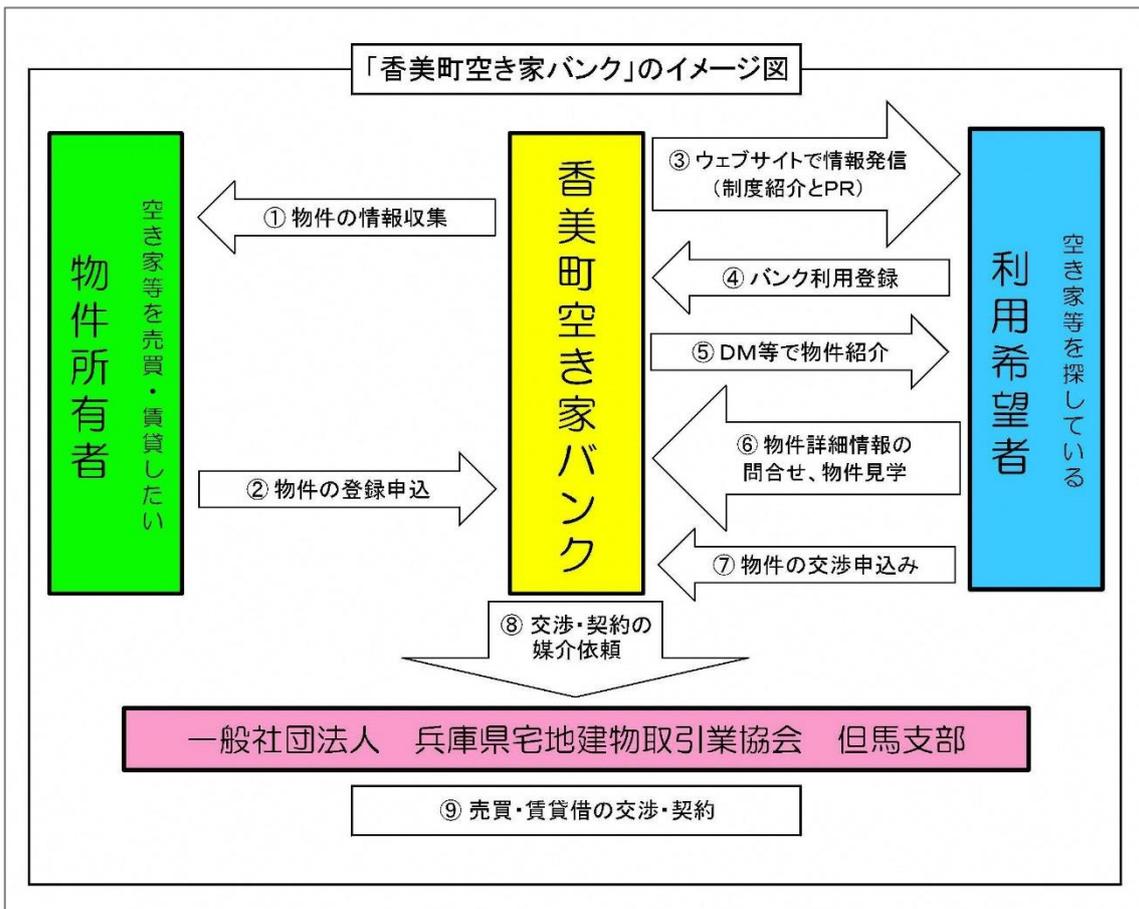
第3節 空家等の利活用の促進

① 香美町空き家バンク

香美町空き家バンクは、町内の空き家等の物件情報を登録してウェブサイトで公開し、本町への移住を希望される方や今住んでいる家からの住み替えを希望する方へ物件情報や地域の情報を提供し、物件所有者と利用希望者の橋渡しをする仕組みです。

また、後述のように、空き家バンク登録物件の家財道具の搬出・処分に要する費用の一部助成や、移住を検討するためのお試し住宅として空き家バンク登録物件を利用する際に必要となる家賃の一部を助成するほか、空き家改修に要する費用の一部を助成する制度などがあります。

【図-12】 香美町空き家バンクのイメージ図



② 香美町空き家利活用促進支援（利用準備支援）補助金

<空き家の家財道具等搬出・処分補助>

空き家バンクに登録された空き家に現存する家財道具等の搬出・処分や屋内・屋外の清掃に必要な経費の一部を助成します。

香美町空き家利活用促進支援補助金（空き家の家財道具等搬出・処分補助）

【補助の対象となる住宅】

香美町空き家バンクに登録されている空き家

【補助対象者】

売買契約又は賃貸借契約が成立した空き家の所有者又は利用者

【補助の対象となる経費】

- (1) 対象となる物件に現存する家財道具等の搬出及び処分に要する経費
- (2) 対象となる物件の屋内及び屋外の清掃に要する経費

【補助額】

補助対象経費の 50%（上限 20 万円）

<お試し住宅家賃補助>

空き家バンクに登録された空き家等を、移住を検討するためのお試し住宅として利用する際に、家賃相当額の一部を助成します。

香美町空き家利活用促進支援補助金（お試し住宅家賃補助）

【補助の対象となる住宅】

香美町空き家バンクに登録されている空き家等

【補助対象者】

町の指定するお試し住宅の利用者

【補助の対象となる経費】

お試し住宅を利用する際に必要となる家賃相当額
（最大利用開始から 12 か月分）

【補助額】

補助対象経費の 50%（1 か月の上限 2.5 万円）

<空き家の改修費用補助>

本町への定住促進及び空き家の活用を行うため、町内施工業者を利用して空き家改修を行う方に対し、助成金の額と同額の商品券を交付します。

香美町空き家利活用促進支援補助金（空き家改修）（町内施工業者による改修工事）

【補助の対象となる物件】

- (1) 香美町空き家バンクに登録されている空き家
- (2) 香美町空き家バンクへの登録申込みを目的とした空き家
- (3) 香美町空き家バンクに登録されていない空き家

【補助対象者】

（※(1)～(3)のいずれにも該当する方）

- (1) 空き家を所有されている方・空き家を利用する方
- (2) 町の徴収金に滞納がない
- (3) 交付を受けようとする工事について町の他の制度を受けていない

【補助の対象工事】

下請け業者も含め、町内施工業者による工事に限ります。

（助成対象工事に要する費用が 20 万円以上の改修工事）

【補助額】

助成対象工事に要する費用	補助金の額		
	空き家バンク登録物件の改修工事	空き家バンクへの登録申込みを目的とした空き家の改修工事	空き家バンクに登録されていない空き家の改修工事
20万円以上	補助対象工事に要する費用に100分の50を乗じた額	補助対象工事に要する費用に100分の40を乗じた額	補助対象工事に要する費用に100分の30を乗じた額
200万円未満			
200万円以上	100万円	80万円	60万円

※町内施工業者…町内に本店を有する法人及び住所がある個人事業者

<空き家 DIY リフォーム>

空き家バンク登録物件の利用者が原材料等を購入し、自ら改修を行う (DIY リフォーム) 場合にも、助成金の額と同額の商品券を交付します。

香美町空き家利活用促進支援補助金 (空き家改修) (空き家 DIY 改修工事)

【補助の対象となる住宅】

- (1) 空き家バンクに登録されている空き家
- (2) 空き家バンクへの登録申込みを目的とした空き家
- (3) 空き家バンクに登録されていない空き家

【補助対象者】

(※(1)~(3)のいずれにも該当する方)

- (1) 香美町に住民登録をしている
- (2) 町の徴収金に滞納がない
- (3) 交付を受けようとする工事について町の他の制度を受けていない

【補助の対象工事】

空き家利用者が原材料等を購入し、自ら改修を行う場合

【補助額】

原材料費等の総額が 20 万円以上のもの
2 回の工事費最大 100 万円

※町内施工業者が行う空き家改修工事と併用不可です。

③ 香美町住宅取得奨励金

町外に2年以上お住まいの方が、香美町内で住宅を取得し居住する場合（新築又は中古住宅購入）、同一世帯1回限りで奨励金（町内で使用できる商品券）を交付します。

香美町住宅取得奨励金

【補助対象者】

（※(1)～(5)のいずれにも該当する方）

- (1) 町内に自分が住むための住宅を取得した方（新築住宅もしくは中古物件購入）
- (2) 取得した住宅が共有名義の場合、共有者全てが交付対象要件に該当すること
- (3) 香美町に住民登録をしている方
- (4) 町の徴収金に滞納がない方
- (5) これまでに町の住宅取得に関する補助金を受けていない方

【交付額】

区分	定住支援		移住支援加算
	条件	奨励金の額	
新築住宅	町内施工業者施工でかつ、取得者が若者	30万円	移住支援加算として、世帯員1名につき5万円（中学生以下1名につき10万円）を定住支援に加算して交付する。ただし、1世帯につき、50万円を限度とする。
	上記以外	20万円	
中古住宅	取得額100万円以上	10万円	
	取得額100万円未満	0円	

※移住者は、概ね2年以上町外に居住しており、転入後5年以内に住宅を取得した人もしくは、住宅取得後1年以内に転入した人が対象になります。

④ 香美町 IT 関連オフィス等開設・設置支援事業

町内に IT 関連オフィス等を開設又は設置する事業者に対し、補助金を交付します。

香美町 IT 関連オフィス等開設・設置支援事業

【補助の対象となる経費及び補助金の額】

- (1) 建物等の賃借料及び通信回線使用料
3 年を限度に 25,000 円／月
(上限年 30 万円、事業開始より 3 年間限定)
- (2) 建物改修費
建物改修費の 25% (上限 50 万円) (空き家の場合、上限 100 万円)
- (3) 事務機器取得費
事務機器等取得費の 25% (上限 25 万円)

※ひょうごイノベーション拠点開設支援事業の採択を受けた事業者が対象となります。

⑤ 農地付き住宅の流通に向けた農地取得条件の緩和

農地付き住宅の流通に向けて、現在 30 アール以上としている農地取得の下限面積を、空き家バンクに登録された農地付き空き家を取得した場合に限り 1 平方メートルから取得できるようにします。

⑥ 他自治体の先進事例の情報収集・活用の検討

空き家等の活用では、UIJ ターンによる移住定住、地域住民のコミュニティ促進、観光・農業等の産業育成等、いろいろな場面が想定されます。

本町では、他自治体における空き家等の活用について先進事例の情報収集を行い、本町の実態に則した空き家等の活用に関する検討を行います。

第5章 管理不全な空家等への対応

第1節 管理不全な空家等への初動対応

町民等からの空家等に関する情報提供や相談、空家等の実態調査等により、町が管理不全な状態である空家等を把握した場合は、町職員の外観目視による現地調査や写真撮影、地域住民への聞き取り等を行い、空家等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、登記簿謄本、住民票、戸籍謄本、固定資産税の課税情報等を利用して、管理不全な空家等の所有者等を特定します。

香美町空家等の適正な管理に関する条例

第5条〔町民等の役割〕

町民等は、本町の区域内にある空家等を発見したときは、その情報を町へ提供するよう努めるものとする。

第9条〔所有者等に関する情報の利用等〕

町長は、法第10条第1項の規定により固定資産税の課税情報等、所有者等の把握のために必要な情報を利用することができる。

2 町長は、国・県等に対して、所有者等の把握に関して必要な情報の提供を求めることができる。

第2節 所有者等への改善要請

前節の結果、空家等が管理不全な状態であると認められる場合は、町条例第6条に基づき、必要に応じて当該空家等の所有者等に対し、管理不全な空家等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行うよう改善要請を行います。

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）や空家等の状況等、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。

香美町空家等の適正な管理に関する条例

第 6 条〔改善要請〕

町長は、空家等が管理不全な状態であると認めるときは、必要に応じて当該空家等の所有者に対し、適切な管理を行うよう改善要請を行うものとする。

第 3 節 特定空家等の判断

(1) 立入調査等

法第 9 条第 2 項では、特定空家等の措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を実施する場合、必要な限度において、当該空家等の所有者等に対し、当該空家に関する事項に関し報告させ、又は町職員若しくは町が委任した者が、当該空家等と認められる場所に立ち入って調査することができる」と規定しています。

所有者等に対して改善要請をしたにもかかわらず、適切な管理が行われていない空家等については、特定空家等に該当するかどうかを判断するために、町職員又はその委任した者が敷地内に立ち入って調査を行います。

法第 30 条第 2 項では、立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20 万円以下の過料に処すると規定しています。

(2) 特定空家等の認定

特定空家等であることを判断する際には、「香美町特定空家等判定基準」に基づき、立入調査による当該空家等の状況、周辺への影響の度合い、危険の切迫性及び所有者等に対する助言等の経過を踏まえて、香美町空家等対策協議会において協議の上、総合的に判断します。

空家等対策の推進に関する特別措置法

第2条〔定義〕

- 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。

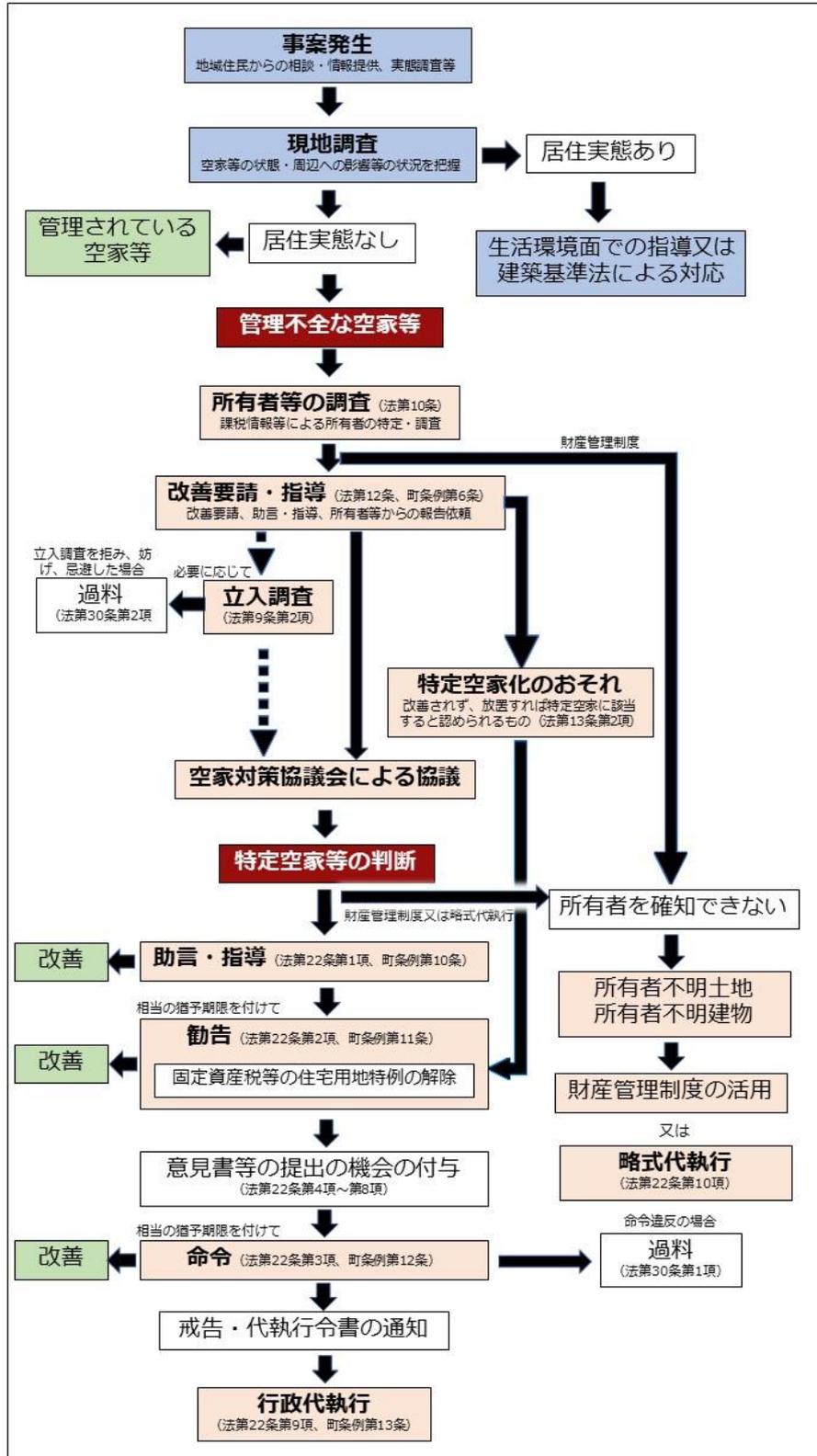
香美町空家等の適正な管理に関する条例

第2条〔定義〕

この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 法第2条第1項に規定する空家等であつて、本町の区域内に所在するものをいう。
- (2) 特定空家等 法第2条第2項に規定する特定空家等であつて、本町の区域内に所在するものをいう。

【図-13】 特定空家等に対する措置のフロー



第4節 特定空家等に対する措置

(1) 助言・指導 (法第22条第1項、町条例第10条)

対象となった特定空家等について、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、所有者等へ助言又は指導を行います。

なお、特定空家等の解体・撤去は、所有者等自らが行うことを基本としますが、負担軽減のために、町では後述の「香美町老朽危険空家除却支援事業補助金」による除却支援を実施します。

(2) 勧告 (法第22条第2項、町条例第11条)

助言又は指導をした後も、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、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとるよう、所有者等へ勧告を行います。

勧告後は、特定空家等の状態が改善されるまで、固定資産税の住宅用地に係る特例が解除されます。

【表-7】 固定資産税の住宅用地特例の解除

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	住宅用地の特例率
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 (家屋面積の10倍まで)	評価額×1/3

※住宅用地特例解除は翌年1月1日から

(3) 命令 (法第 22 条第 3 項、町条例第 12 条)

勧告を行った後も、所有者等が正当な理由なくその勧告に係る措置をとらなかった場合、特に必要があると認めるときは、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所有者等へ命令します。

命令に際しては、あらかじめ所有者等に対し通知するとともに、その旨を告示します。通知書の交付を受けた所有者等は、5 日以内に意見書の提出又は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、所有者等から意見の聴取の請求があった場合は、公開による意見の聴取を行います。

法第 30 条第 1 項では、所有者等が命令に違反した場合は、50 万円以下の過料に処すると規定しています。

(4) 代執行 (法第 22 条第 9 項、町条例第 13 条)

必要な措置を命令した後も、①措置を命ぜられた所有者等が措置を履行しないとき、②履行しても十分でないとき、又は③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（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、代執行を実施します。

代執行に際しては、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは代執行をなすべき旨を戒告します。戒告した後、期限までに義務を履行しないときは、代執行令書により、代執行の時期、派遣する執行責任者の氏名及び費用の概算による見積額を義務者に通知します。

代執行に要した費用は、特定空家等の所有者等に請求・徴収します。

(5) 所有者等が不在である場合の対応

特定空家等の所有者等が確知できない場合は、財産管理人制度の活用や、略式代執行による措置の実施等を検討します。

(6) 略式代執行 (法第 22 条第 10 項)

勧告によ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
るべき者を確知することができない場合（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。

第5節 応急措置

自然災害の発生等により、地域住民の生命、身体又は財産に被害が及ぶような危険が急迫し、他に適切な手段がなく、危害を未然に回避するために緊急の措置が必要である場合には、町は必要最低限の応急的な措置（応急措置）を行います。

応急措置に要した費用は、所有者等に請求・徴収できることとしています。

香美町空家等の適正な管理に関する条例

第14条〔応急措置〕

町長は、空家等の状態から危険が急迫していると認められ、他に適切な手段がない場合で、公衆への危害を未然に回避するために緊急の措置を講ずる必要があると認めるときは、危険を回避するために必要最小限の応急的な措置（以下「応急措置」という。）を行うことができる。

- 2 町長は、応急措置を講ずるときは、あらかじめ、当該空家等の所有者等に対し、当該応急措置の内容を通知するものとする。ただし、当該空家等の所有者等を確知することができないとき、又は当該空家等の所有者等に通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 3 町長は、前項の規定により行う応急措置に要した費用について、当該空家等の所有者等から徴収できるものとする。

第6節 香美町老朽危険空家除却支援補助金制度の創設

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危険空家に対し、空家所有者等の自主的な除却を促進するため、本町の実態に則した老朽危険空家除却支援補助金制度を創設しています。

第6章 空家等対策の推進体制

第1節 空家等相談窓口の設置

所有者等や地域住民からの空家等に関する相談や問い合わせは、管理不全空家等については建設課、空家の利活用については企画課にて対応しています（窓口対応、電話、メール等による相談）。

空家等について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、香美町空家等対策協議会や「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。

<空家の除却等の相談窓口>

香美町役場 建設課 空家対策担当

受付時間 月曜日から金曜日まで（土日祝は休み）
8：30～17：15
電話番号 0796-36-1961（直通）
メール kensetsu@town.mikata-kami.lg.jp

<空家の利活用等の相談窓口>

香美町役場 企画課 空家対策担当

受付時間 月曜日から金曜日まで（土日祝は休み）
8：30～17：15
電話番号 0796-36-1962（直通）
メール kikaku@town.mikata-kami.lg.jp

ひょうご空き家対策フォーラム

ひょうご空き家対策フォーラムは、不動産、法律、建築等の7専門団体で構成され、兵庫県や県下各市町と連携して、空家等に関する無料の総合相談窓口を行っています。

構成団体	相談内容
一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会	○空家等の売買や賃借に関する相談 ○空家等の有効活用方法についての提案
公益社団法人 全日本不動産協会兵庫県本部	○空家等の売買や賃借に関する相談 ○空家等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	○空家等に関する建物調査（インスペクション）や耐震診断、改修等に関する相談
	○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、空家等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	○空家等やその敷地に関する物件調査や資産価値の判定

第2節 香美町空き家等対策協議会

本町では、法第8条及び町条例第15条に基づき、香美町空き家等対策協議会を設置しています。委員は、①法務、不動産及び建築等に関する学識経験者、②地域住民の代表者、③関係行政機関の職員、④その他町長が必要とする者で構成されています。

協議会では、専門的知見を踏まえ、①本計画の作成及び変更並びに実施に関すること、②特定空き家等の認定に関すること、③その他空き家等に関する施策の推進に関することについて協議します。

第3節 庁内連携体制の構築

空家等に関する問題は多岐にわたり、分野横断的であるため、庁内関係部署の連携体制を構築し、総合的かつ効果的に本町の空家等に関する施策を推進します。また、実務者会議として「香美町空家等対策庁内会議」を開催し、関係部署間で情報や課題を継続的に共有し、本町の空家等対策に関する協議や調整を行います

【表-8】 庁内連携体制

所管課	担当業務
総務課	公有財産の管理とその活用
企画課	移住・定住、空き家バンク等の総合相談窓口等
防災安全課	防災（災害による家屋倒壊）、防犯（空巣対策等）、交通安全
税務課	固定資産税の住宅用地特例の解除等
町民課	環境衛生（空家等のゴミ放置、草木繁茂、不法投棄等）
福祉課	高齢世帯、単身世帯等の情報収集・対応、空家等の福祉施設への転用等
農林水産課	農地取得、農業への新規参入の条件緩和等
観光商工課	観光業、商工業への新規参入、空き店舗対策等
村岡地域局	村岡地域における情報収集、相談窓口等
小代地域局	小代地域における情報収集、相談窓口等
教育総務課	児童・生徒の安全対策、通学路点検等
建設課	都市計画、景観、道路・法定外公共物管理、老朽危険空家等対策等

第4節 関係団体との連携

空家等に関する諸問題の解決にあたっては、様々な分野における専門知識やノウハウを必要とします。そのため、専門家団体や関係事業者、関係行政機関等との連携及び協力のもとに、空家等の発生抑止、適切な管理、利活用に向けた取組を進めます。

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
【抜粋】
- 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 香美町特定空家等判断基準
- 資料5 香美町空家等の適正な管理に関する条例
- 資料6 香美町空家等の適正な管理に関する条例施行規則
- 資料7 香美町空家等対策協議会委員名簿

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年法律第二百二十七号)

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

第一章 総則

（目的）

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

（定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

（国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

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

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

（地方公共団体の責務）

第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

(空家等対策計画)

第七条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用
の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第二十二條第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一

項までの規定による代執行をいう。以下同じ。) その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であつて、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域(以下「空家等活用促進区域」という。)並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針(以下「空家等活用促進指針」という。)に関する事項を定めることができる。

一 中心市街地の活性化に関する法律(平成十年法律第九十二号)第二条に規定する中心市街地

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

三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成二十年法律第四十号)第二条第二項に規定する重点区域

五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途(第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。)に関する事項

三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物(空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物(建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。)又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。)について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項(第一号に係る部分に限る。次項において同じ。)の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十

七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。)の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件(第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。)は、特例適用建築物(その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道(同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。)に二メートル以上接するものに限る。)について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

8 市町村(地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。)は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域(都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。)の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件(以下「用途特例適用要件」という。)に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。)の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。)と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画(第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。)は、都市計画法第六条の二の都市計画区域

の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

1 2 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

1 3 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

1 4 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(協議会)

第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

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

第二章 空家等の調査

(立入調査等)

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

2 市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

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

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

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の

施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。))を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

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

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法(明治二十九年法律第八十九号)第二十五条第一

項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

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

（建築基準法の特例）

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表さ

れたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に

関する特別措置法(平成二十六年法律第百二十七号)第十九条第一項に規定する業務]とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法(平成十五年法律第百号)第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成十七年法律第八十二号)第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。

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

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

又は妨げてはならない。

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

16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（監督等）

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることが

できる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村長に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

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

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規

定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

第八章 罰則

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

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

(検討)

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

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【抜粋】

「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。

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

平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号

（最終改正令和 5 年 12 月 13 日付け総務省・国土交通省告示第 3 号）

<抜粋>

（管理の指針）

空家等は、不具合の発生が発見されにくいことから、傷みが早く進行する傾向にある。そのため、所有者等は、空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないよう、次の①から④に掲げる例を参考として、一定の頻度で点検を行うとともに、空家等に破損等が見られる場合にはその修繕等を行うことが必要である。また、以下の事象の発生を予防するためには、定期的に通気や換気等の管理を行うことが求められる。

また、地震、強風、大雨、著しい降雪等の後には、次の①から④に掲げる点検対象となる事象が生じていないかの確認が必要である。また、強風、大雨、著しい降雪等の前には、部材の剥落など当該事象の兆候が生じていないかを確認しておくことが望ましい。

空家等の管理は所有者等が行うことが基本である。そのため、少なくとも定期的な管理は自ら行うとともに、その際には、点検対象となる事象を意識しつつ、当該事象やその兆候が生じていないかを確認することが必要である。

一方で、点検や補修等は、その内容によっては専門性を要するものもある。

このような場合には、空家等の管理を行う事業者、空家等の点検を行う事業者、空家等の補修工事等を行う事業者、空家等管理活用支援法人等に委託をすることが考えられる。また、遠隔地に所在するなどこれらの管理をやむを得ず所有者等が自ら行うことができない場合等は、定期的な管理も含め、これらの者に管理を委託することが考えられる。

①保安上危険の防止のための管理

・倒壊の防止

建築物、これに附属する門、塀、屋外階段等又は立木の倒壊を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、建築物の傾斜、屋根の変形、外装材の剥落若しくは脱落、構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等若しくは構造部材同士のずれ（以下「構造部材の破損等」という。）若しくは雨水浸入の痕跡、門、塀、屋外階段等の傾斜若しくは構造部材の破損等又は立木の傾斜若しくは幹の腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、構造部材等の補修、防腐、防蟻若しくは防錆処理又は立木の伐採、補強等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に通気や換気を行うことが必要

である。

- ・擁壁の崩壊の防止

擁壁の崩壊を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、擁壁の一部の崩壊、土砂の流出、ひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し、変状又は水抜き穴の排水不良が考えられる。

これらの事象が認められた場合は、補修又は清掃を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に水抜き穴の清掃を行うことが必要である。

- ・落下の防止

外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等（上部にあるものに限る。以下「外装材等」という。）、軒、バルコニーその他の突出物（以下「軒等」という。）又は立木の太枝の落下を防止することが必要である。

そのための点検対象となる事象としては、外装材等の剥落、脱落、破損若しくは支持部材の破損、腐食等、軒等の脱落、傾き若しくは支持部分の破損、腐朽等又は立木の太枝の部分的な脱落、折れ若しくは腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去、防腐若しくは防錆処理又は立木の太枝の剪定等を行うことが考えられる。

- ・飛散の防止

屋根ふき材、外装材、看板等（以下「屋根ふき材等」という。）又は立木の太枝の飛散を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、屋根ふき材等の剥落、脱落、破損若しくは支持部材の破損、腐食等又は立木の太枝の部分的な飛散、折れ若しくは腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去若しくは防錆処理又は立木の太枝の剪定等を行うことが考えられる。

②衛生上有害の防止のための管理

- ・石綿の飛散の防止

吹付け石綿等の飛散を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、吹付け石綿の露出若しくは周囲の外装材の破損等又は石綿使用部材の破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、除去、囲い込み又は封じ込めを行うことが考えられる。

- ・健康被害の誘発の防止

汚水等、害虫等又は動物の糞尿等による健康被害の誘発を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、汚水等の流出、排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損等、害虫等の発生、水たまりや腐敗したごみ等又は動物の糞尿等若しくは棲みつきが考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、処理、清掃、駆除等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に清掃等を行うことが必要である。

③景観悪化の防止のための管理

景観悪化を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損若しくは汚損又はごみ等の散乱若しくは山積が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去、清掃等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に清掃を行うことが必要である。

④周辺の生活環境の保全への悪影響の防止のための管理

・悪臭の防止

汚水等、動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、排水設備周辺の臭気、排水設備の破損等若しくは封水切れ、動物の糞尿等若しくは棲みつき又は腐敗したごみ等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、封水の注入、駆除、清掃等を行うことが考えられる。また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に封水の注入及び清掃を行うことが必要である。

・不法侵入の防止

開口部等の破損等による不法侵入を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、不法侵入の形跡又は開口部等の破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修等を行うことが考えられる。

・落雪による通行障害等の防止

落雪による通行障害等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、頻繁な落雪の形跡、屋根等の堆雪若しくは雪庇又は雪止めの破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、雪下ろし又は雪止めの補修を行うことが考えられる。また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に積雪の状況に応じた雪下ろしを行うことが必要である。

・立木等による破損・通行障害等の防止

立木の枝等のはみ出しによる周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、立木の枝等のはみ出しが考えられる。これらの事象が認められた場合は、枝の剪定等を行うことが考えられる。また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に枝の剪定等を行うことが必要である。

・動物等による騒音・侵入等の防止

動物等の棲みつき等による騒音の発生又は周辺への侵入等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、動物等の棲みつき等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、駆除等を行うことが考えられる。

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」

- ・将来の外部不経済が予見される空家等も幅広く特定空家等に該当する。

2 具体的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)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) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準
 - ① 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
 - ② 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) 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確知す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、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) 動産の取扱い
- (4) 費用の徴収

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又は将来そのような状態となることが予見される状態
 - (1) 建築物の倒壊等
 - 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
 - ・屋根が変形している
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・外壁の仕上材料が剥等している
 - ・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. 香美町特定空家等判定基準

香美町内における特定空家等の判定については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」、「香美町空家等の適正な管理に関する条例」等の関係諸法令に基づき、下記の基準により進めるものとする。

1. 「空き家実態調査業務報告書」（平成 28 年度実施）に掲載された調査物件のうち、外観目視による空き家実態調査の不良度判定ランクで「D判定」とされた物件又は住民からの通報等により周囲に悪影響を及ぼし、かつ、切迫性が認められる物件を対象とする。

2. 特定空家等の判定

(1) 上記の物件について、下記の評価項目により判定を行う。

【一次評価】

A「住宅の不良度の測定基準」により、点数をつける。

- ・ 100 点以上の物件を特定空家等の候補とする。
- ・ 100 点未満の物件は、このまま放置すれば将来特定空家等候補に該当すると
思われる空家等のため、二次評価により詳細な判定を行う。

【二次評価】

B「著しく衛生上有害となる状態」 C「著しく景観を損なっている状態」 D「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な状態」により、外観目視で点数をつける。

- ・ A～Dの合計点 100 点以上の物件を特定空家等の候補とする。
- ・ A～Dの合計点 100 点未満の物件は、所有者・管理者等に対して適正管理の
促進を依頼する。

(2) 特定空家等の候補となった物件は、「香美町空家等対策協議会」で協議を行い、協議結果をもとに町長が特定空家等に認定する。

A「住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）」（外観目視）

評価区分	評価項目	評価内容	配分点	評点 (○×)	最高 評点	
1	構造一般 の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		45
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25		
2	構造の腐 朽又は破 損の程度	③基礎、土 台、柱又は はり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		100
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの(1/20超)、梁が腐朽し、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		
			ハ 基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
		④外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
		⑤屋根	イ 屋根葺き材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15		
			ロ 屋根葺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		
ハ 屋根が著しく変形したもの	50					
3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10		30
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20		
	⑦屋根	屋根が可燃性材料で葺かれているもの	10			
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10		10
			合計点 A			
一次評価		①早急に対応が必要と思われる特定空家候補（空家等対策協議会案件）		A ≥ 100点		
		②このまま放置すれば将来特定空家等候補に該当すると思われる空家等（二次評価へ）		A < 100点		

参考：空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）
 <国土交通省住宅局環境整備室（平成23年12月）>

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「○」を記入し、下記に理由を記載）	
（記載例）・台風○号の強風で瓦が落下した ・トタンが剥がれ隣家の壁に当たった ・通学路に面しており児童・生徒の往来が多い 等	

B「著しく衛生上有害となる状態」（外観目視）

項目	評定内容	配分点		
		重度 (20)	軽度 (10)	非該当 (0)
建築物または設備等の破損	①吹付け石綿等が発散する可能性が高い状態である 【重度】吹付け石綿の部分または使用された部分に破損がみられる 【軽度】吹付け石綿の使用が確認され、放置すれば破損の可能性はある			
	②浄化槽の放置、破損で汚物の流出、臭気の発生があり、住民生活に支障を及ぼしている 【重度】・敷地境界で強烈に臭う ・降雨時に敷地外にあふれ出す 【軽度】・敷地内で強烈に臭う ・降雨時に敷地内にあふれ出す			
	③排水等の流出による臭気の発生があり、住民生活に支障を及ぼしている 【重度】・敷地境界で強烈に臭う ・降雨時に敷地外にあふれ出す 【軽度】・敷地内で強烈に臭う ・降雨時に敷地内にあふれ出す			
ごみ等の放置、不法投棄	④ごみの放置、不法投棄で臭気の発生があり、住民生活に支障をきたしている 【重度】・敷地境界で強烈に臭う ・敷地の大半に散乱し、敷地外から確認できる 【軽度】・敷地内で強烈に臭う ・敷地内に散乱し、敷地外から確認できる			
	⑤ごみの放置、不法投棄により、多数のネズミ、はえ、蚊などが発生し、住民生活に支障を及ぼしている 【重度】・姿、ふんが頻繁に確認できる ・敷地境界付近で顔を払う程度飛行している 【軽度】・姿、ふんの目撃情報がある ・敷地内で顔を払う程度飛行している			

C「著しく景観を損なっている状態」（外観目視）

項目	評定内容	配分点		
		重度 (20)	軽度 (10)	非該当 (0)
周囲の景観との調和	①屋根や外壁が、汚物や落書きで外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている 【重度】敷地外からみえる壁面の1/2以上で汚れや落書きが目立つ 【軽度】敷地外からみえる壁面で汚れや落書きが目立つ			
	②多数の窓ガラスが割れたままになっている 【重度】ガラスの欠損している窓が半数以上ある 【軽度】ガラスの欠損している窓がある			
	③看板が原型を留めず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 【重度】・敷地外から見える看板の表示面積が10㎡以上で、表示面積の1/2以上が不明 ・支柱や枠の錆び、傷み等が激しく、崩壊・落下の危険性が高い 【軽度】・敷地外から見える看板の表示面積が10㎡未満で、表示面積の判読が困難 ・支柱や枠の錆び、傷み等がみられる			
	④立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している 【重度】・敷地外からみえる壁面、屋根等面積の8割以上につる等が繁茂している ・屋根が敷地外から一部しかみえない 【軽度】・敷地外からみえる壁面、屋根等につる等が繁茂している			
	⑤敷地内にゴミが散乱し、山積みしたまま放置されている 【重度】敷地の大半に散乱し、敷地外から確認できる 【軽度】敷地内に散乱し、敷地外から確認できる			

※自然公園法、屋外広告物法、兵庫県景観条例、兵庫県緑条例等、各種景観関係の諸法令を直接判定に使用することはできないが、各種法令の趣旨に則り上記基準で判定を行う

D「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」（外観目視）

項目	評定内容	配分点		
		重度 (20)	軽度 (10)	非該当 (0)
立木	<p>①立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている</p> <p>【重度】・道路や敷地外に散乱し、通行に支障がある ・枝が敷地外にはみ出し、通行に支障がある ・電線を覆っている</p> <p>【軽度】・敷地内に散乱し、敷地外から確認できる ・剪定、枝打ち等が長期間されていないことが確認できる</p>			
空家等に住みつけた動物等	<p>②空家等に住みつけた動物等により、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている</p> <p>※動物等…犬、猫、イタチ、テン、ねずみ、ハエ、蚊、ノミ、シロアリ、鳥等</p> <p>【重度】・睡眠できない、会話が困難なほど鳴き声大きい ・ふん尿等の汚物の放置により、敷地境界付近で強烈に臭う ・毛、羽毛等が大量に飛散し歩行者に著しい影響を与えている ・敷地境界付近で顔を払う程度飛行している ・住みつけた動物等が周辺の土地、家屋に侵入する ・大量発生したシロアリが近隣家屋に飛来する</p> <p>【軽度】・動物等が住みついていることが確認できる ・鳴き声が頻繁に聞こえる ・敷地内にふん尿等の汚物が確認できる ・敷地内に毛、羽毛等の飛散が確認できる ・敷地内で顔を払う程度飛行している</p>			
建築物等の不適切な管理等	<p>③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</p> <p>【重度】・門扉、塀がなく容易に敷地内に侵入できる空家等で、地上階のガラスが割れている ・道路から50cm以内に面した地上階のガラスが割れて進入が容易である</p> <p>【軽度】門扉、塀がなく容易に敷地内に侵入できる空家等</p>			
	<p>④屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている</p> <p>【重度】敷地外に落雪し、歩行者や通行が著しく困難になる 【軽度】敷地外への落雪が確認できる</p>			
	<p>⑤周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している</p> <p>【重度】敷地外に土砂が流出し、歩行者や通行が著しく困難になる 【軽度】敷地外への土砂流出が確認できる</p>			
合計点 A		合計点 B+C+D		
二次評価	①早急に対応が必要と思われる特定空家候補（空家等対策協議会案件）	A+B+C+D ≥ 100点		
	③所有者等に対して対応を依頼（改善要請の実施、修繕・除去の促進依頼）	A+B+C+D < 100点		

5. 香美町空家等の適正な管理に関する条例

平成30年3月2日条例第2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。）に定めるもののほか、空家等の適正な管理に関して必要な事項を定め、もって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寄与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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 法第2条第1項に規定する空家等であって、本町の区域内に所在するものをいう。
- (2) 特定空家等 法第2条第2項に規定する特定空家等であって、本町の区域内に所在するものをいう。
- (3) 町民等 本町の区域内に居住する者並びに滞在する者（通勤、通学等をする者を含む。）及び事業活動を行う法人その他の団体をいう。
- (4) 所有者等 空家等の所有者又は管理者をいう。

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、自ら所有する空家等について、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適正に維持管理しなければならない。

2 所有者等は、町が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めるものとする。

(町の責務)

第4条 町は、空家等対策計画（法第7条第1項に規定するものをいう。以下同じ。）の策定及びこれに基づき空家等の適正な管理に関する基本的かつ総合的な施策を実施する。

(町民等の役割)

第5条 町民等は、本町の区域内にある空家等を発見したときは、その情報を町へ提供するよう努めるものとする。

(改善要請)

第6条 町長は、空家等が管理不全な状態であると認めるときは、必要に応じて当該空家等の所有者に対し、適切な管理を行うよう改善要請を行うものとする。

(立入調査等)

第7条 町長は、前条の改善要請にもかかわらず、適切な管理が行われない空家等について、法第9条第2項の規定により、法第22条第1項から第3項までに規定する

措置の執行において必要な場合は、当該職員又はその委任した者に空家等と認められる当該箇所への立入りによる調査をさせることができる。

2 町長は、前項に規定する調査をさせるときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

3 町長は、第1項に規定する調査を行う者に対し、法第9条第4項に定めるところにより、その身分を示す証明書を交付する。

(特定空家等の認定)

第8条 町長は、第15条の規定により設置する香美町空家等対策協議会での協議結果及び前条の立入調査の内容により、空家等が特定空家等であると認めるときは、当該空家等を特定空家等として認定するものとする。

(所有者等に関する情報の利用等)

第9条 町長は、法第10条第1項の規定により固定資産税の課税情報等、所有者等の把握のために必要な情報を利用することができる。

2 町長は、国・県等に対して、所有者等の把握に関して必要な情報の提供を求めることができる。

(助言、指導)

第10条 町長は、法第22条第1項の規定により、特定空家等の所有者等に対し、必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができる。

(勧告)

第11条 町長は、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22条第2項の規定により、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告することができる。

(命令)

第12条 町長は、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22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 町長は、前項の措置を命ずる場合においては、法第22条第4項の規定により、あらかじめ、その者に対し通知するとともに、その旨を告示しなければならない。

3 前項の通知書の交付を受けた者は、法第22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、町長に対し意見書の提出又は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ものとする。

4 町長は、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22条第6項の規定により、公開による意見の聴取を行わなければならないものとし、そ

の期日の3日前までに、その者に通知するとともに、これを告示しなければならない。
(代執行)

第13条 町長は、前条の規定により必要な措置を命じた場合において、次の各号に掲げる状態と認められる場合は、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、義務者が負うべき措置を自ら又は第三者をしてこれをさせることができる。

- (1) 措置を命ぜられた者が措置を履行しないとき。
- (2) 履行しても十分でないとき。
- (3) 履行しても期限までに完了する見込みがないとき。

(応急措置)

第14条 町長は、空家等の状態から危険が急迫していると認められ、他に適切な手段がない場合で、公衆への危害を未然に回避するために緊急の措置を講ずる必要があると認めるときは、危険を回避するために必要最小限の応急的な措置（以下「応急措置」という。）を行うことができる。

2 町長は、応急措置を講ずるときは、あらかじめ、当該空家等の所有者等に対し、当該応急措置の内容を通知するものとする。ただし、当該空家等の所有者等を確認することができないとき、又は当該空家等の所有者等に通知することが困難であるときは、この限りでない。

3 町長は、前項の規定により行う応急措置に要した費用について、当該空家等の所有者等から徴収できるものとする。

(協議会の設置)

第15条 町長は、法第8条第1項の規定に基づき、香美町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

2 協議会は、委員10人以内で組織する。

3 委員は、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

- (1) 法務、不動産、建築等に関する学識経験を有する者
- (2) 地域住民を代表する者
- (3) 関係行政機関の職員
- (4) その他町長が必要とする者

4 委員の任期は2年とする。ただし、委員が欠け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。

5 委員は再任されることができる。

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

(協議会の会長及び副会長)

第 16 条 協議会に会長及び副会長 1 人を置く。

2 会長及び副会長は、委員の互選により定める。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(協議会の所掌事務)

第 17 条 協議会は、次の各号に掲げる事項を協議する。

(1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。

(2) 特定空家等の認定に関すること。

(3) その他空家等に関する施策の推進に関すること。

(協議会の会議)

第 18 条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会は、委員の 2 分の 1 以上が出席しなければ会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、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。

4 会長は、必要と認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、意見又は説明を聴くことができる。

(関係機関への協力要請)

第 19 条 町長は、この条例の目的を達成するために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。

(委任)

第 20 条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行について必要な事項は規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

(香美町特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 [香美町特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（平成 17 年香美町条例第 37 号）](#)の一部を次のように改正する。

(次のよう略)

附 則 (令和 5 年 9 月 19 日条例第 17 号)

この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和 5 年法律第 50 号）の施行の日から施行する。

6. 香美町空家等の適正な管理に関する条例施行規則

平成 30 年 3 月 30 日規則第 9 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、[香美町空家等の適正な管理に関する条例](#)（平成 30 年香美町条例第 2 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 この規則で使用する用語の意義は、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。）及び[条例](#)で使用する用語の例による。

(情報提供)

第 3 条 [条例第 5 条](#)に規定する情報の提供は、空家等に関する情報提供書（[様式第 1 号](#)）によるほか、町長が適当と認める方法により行うものとする。

(改善要請)

第 4 条 [条例第 6 条](#)に規定する改善要請は、情報提供・助言書（[様式第 2 号](#)）によるほか、町長が適当と認める方法により行うものとする。

(立入調査等)

第 5 条 [条例第 7 条第 2 項](#)に規定する空家等の所有者等への通知は、立入調査実施通知書（[様式第 3 号](#)）により行うものとする。

2 [条例第 7 条第 3 項](#)に規定する証明書の交付は、立入調査員証（[様式第 4 号](#)）により行うものとする。

(助言、指導)

第 6 条 [条例第 10 条](#)に規定する助言又は指導は、助言・指導書（[様式第 5 号](#)）により行うものとする。

(勧告)

第 7 条 [条例第 11 条](#)に規定する勧告は、勧告書（[様式第 6 号](#)）により行うものとする。

(命令)

第 8 条 [条例第 12 条第 2 項](#)に規定する通知は、命令に係る事前通知書（[様式第 7 号](#)）により行うものとし、[同条第 3 項](#)に規定する意見書の提出は、命令に係る事前通知に対する意見陳述書（[様式第 8 号](#)）により行うものとする。

2 [条例第 12 条第 4 項](#)に規定する通知は、公開による意見聴取通知書（[様式第 9 号](#)）により行うものとし、[同項](#)に規定する告示は、公開による意見聴取の公告（[様式第 10 号](#)）により行うものとする。

3 条例第 12 条第 1 項に規定する措置命令は、命令書（様式第 11 号）により行うものとする。

4 法第 22 条第 13 項に規定する標識は、標識（様式第 12 号）により行うものとする。

（代執行）

第 9 条 町長は、条例第 13 条に規定する代執行を行おうとする場合において、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号。以下「代執行法」という。）第 3 条第 1 項の規定により行う戒告は、戒告書（様式第 13 号）により行うものとする。

2 代執行法第 3 条第 2 項に規定する義務者に通知する代執行令書は、代執行令書（様式第 14 号）によるものとする。

3 代執行法第 4 条に規定する執行責任者の証票は、執行責任者証（様式第 15 号）によるものとする。

4 代執行法第 5 条に規定する代執行に要した費用の徴収は、代執行費用納付命令書（様式第 16 号）により行うものとする。

（略式代執行）

第 10 条 法第 22 条第 10 項に規定する公告は、略式代執行に係る事前の公告（様式第 17 号）により行うものとする。

（応急措置）

第 11 条 条例第 14 条第 2 項に規定する応急措置の内容の通知は、応急措置に係る通知書（様式第 18 号）により行うものとする。ただし、極めて緊急性が高い場合においては、通知書の発行に先立ち口頭による通知などの町長が認める方法によることができるものとする。

2 町長は、応急措置を行うときは、応急措置を行う者のうちから責任者を選定し、当該責任者に対して、応急措置執行責任者証（様式第 19 号）により身分を示す証明書を交付するものとし、当該証明書の交付を受けた者は、当該空家等の所有者等から請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 応急措置に要した費用の徴収は、応急措置費用請求書（様式第 20 号）により行うものとする。

（委任）

第 12 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

この規則は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（令和 5 年 11 月 16 日規則第 19 号）

この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和 5 年法律第 50 号）の施行の日から施行する。

7. 香美町空家等対策協議会委員名簿

(敬称略、順不同)

区分	氏名	所属団体等
学識経験者	くらもち ひろみ ◎倉持 裕彌	公立鳥取環境大学経営学部 准教授
	なかい ひろえ 中井 洋恵	ひなた法律事務所 弁護士
	たかむら やすゆき 高村 康之	兵庫県建築士会浜坂支部 建築士
	てらだ やすお 寺田 泰夫	兵庫県宅地建物取引業協会但馬支部
	うえだ しんのすけ 上田 真之介	兵庫県司法書士会 司法書士
住民代表	いばた みのる 井端 稔	香美町連合自治会 会長
	なかむら さとる ○中村 暁	香美町総合計画審議会 会長
関係機関	やまもり たかしげ 山盛 貴重	兵庫県但馬県民局豊岡土木事務所 まちづくり参事
	もりわき おさむ 森脇 修	香美町社会福祉協議会 会長
	おくだ よしお 奥田 剛央	美方警察署刑事生活安全課 課長

◎…会長 ○…副会長

香美町空家等対策計画

発行日：令和7年（2025年）3月

発行：香美町

編集：香美町 建設課

〒669-6592 兵庫県美方郡香美町香住区香住870-1

電話：0796-36-1111（代）

FAX：0796-36-3809