

# 相生市空家等対策計画 (案)

平成 年 月  
相 生 市

## はじめに

近年、全国的な少子高齢化や都市への人口流出により、地方では人口減少とともに居住者を失った空家が急増しています。平成 25 年住宅・土地統計調査によれば、日本の空き家数は 820 万戸、空き家率は 13.5%となり過去最高を記録しています。中でも老朽化し危険な状態の空家や管理不全の空家が増加したことで、防犯、防災、衛生、景観面等において周辺市民の生活への影響が懸念されます。

このような様々な課題を持つ「空家問題」は、全国的に対応が急がれる状況にあり、平成 27 年 2 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、本格的な空家等対策を進める基盤が整備されました。

加えて、本市においては、社宅として市内各所に建築された長屋家屋が老朽化し空家となる事案も増加しており、それら固有の課題にも対応した「相生市空家等対策の推進に関する条例」を平成 28 年 4 月に施行し、空家等の利活用と適正管理を促す対策を図っています。

そして、この度、上記の法及び条例に基づき、市民の安心した生活を守るため、空家対策に係る施策や運営体制等を示した「相生市空家等対策計画」を策定いたしました。今後は、本計画に基づき、市民の皆様とともに、空家対策を進めてまいりますので、ご理解とご協力をお願い申し上げます。

相生市長 谷口 芳紀

※本計画では、法律の表記にならい「空き家」は固有名詞を除き「空家」と表記しています。

# 目 次

第1章 計画の策定にあたって	1
1 背景と趣旨	1
2 計画	2
3 対象	2
4 計画期間	2
第2章 本市の現状と推計	3
1 人口の推移と推計	3
2 住宅・土地統計調査の結果	4
3 相生市における状況	5
第3章 相生市における課題	8
1 所有者の適正管理の意識について	8
2 問題解決のための支援及び相談先等の情報の不足について	8
3 管理不全空家等の存在について	8
第4章 空家等対策に係る基本方針	9
1 基本理念	9
2 基本方針	9
第5章 相談体制、情報管理、管理不全空家等への対応	11
1 相談体制	11
2 管理不全空家等、特定空家等への対応	13
第6章 空家対策に係る具体的な施策	17
1 空家の利活用	18
2 管理不全空家への対策	21
3 特定空家等の除却の促進	24
4 その他関連施策	26
第7章 計画の推進体制	29

<b>第8章 参考資料</b> .....	31
1 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	32
2 相生市空家等対策の推進に関する条例.....	37
3 相生市空家等対策の推進に関する条例施行規則.....	40
4 相生市空家等対策協議会要綱.....	41
5 空地空家対策に係る庁内連携マニュアル.....	42
6 相生市空き家情報登録制度「空き家バンク」設置要綱.....	50
7 相生市空き家改修事業補助金交付要綱.....	55

# 第1章 計画の策定にあたって

## 1 背景と趣旨

近年、適正管理が行われていない空家が、防犯、防災、衛生、景観面等において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、こうした空家を少しでも減らしていくことが大きな課題となっています。

これまで本市においては、「相生市民の住みよい環境をまもる条例」に基づき、近隣住民の生活に悪影響を及ぼす管理不全の空家等について、市民や自治会等からの相談や通報などを受け、空家の所有者に対し適正管理を促すお願いをしてきました。

しかし、所有者の理解を得られない場合や所有者の把握が困難な場合においては、問題解決に至らない結果となっておりました。

このような状況において、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下「法」という。）が公布、平成27年2月に施行され、これにより、空家所有者を把握することを目的として固定資産税の課税情報などの利用が可能となったことで、所有者の特定が容易になり、より迅速に所有者に対し状況の通知や改善の助言指導ができることとなりました。また、適切に管理されず著しく周囲に影響を及ぼす空家については、市が「特定空家等」として認定し、所有者への勧告命令を含め空家の状況改善に対する措置が規定されました。

そして、市としては、法規定に基づき、空家の利活用と適正管理を促すことを目的として「相生市空家等対策の推進に関する条例」（平成28年条例第21号。以下「条例」という。）を新たに制定し、平成28年4月に施行いたしました。

これらの経緯を踏まえ、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、法及び条例に基づき空家等対策にかかる本計画を策定します。

## 2 計画

この計画の位置づけは、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第6条及び「相生市空家等対策の推進に関する条例」第3条に規定する空家等に関する対策についての計画として策定するものです。

## 3 対象

この計画の対象地区及び対象とする家屋は、次のとおりです。

**対象地区** 相生市内全域

本市全域において、空家等が増加し様々な問題が発生していることから、当計画の対象は本市全域とします。

また、空家等が集中し、地域コミュニティの維持やその地域での暮らしに支障が出るような地区は、必要に応じて重点地区として指定します。

**対象とする空家** 本計画で対象とする空家は、法第2条第1項に規定する「空家等」及び条例第2条に規定する長屋空家等とする。

「空家等」…建築物又はこれに付随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。）

## 4 計画期間

**計画期間** 平成29年度からの5年間（平成29年度～平成33年度）

本市の空家等対策の実現に向けた中長期的展望等を盛り込む一方で、迅速に取り組みを進める観点から、計画期間を平成29年度から平成33年度までの5年間とし、社会情勢等の変化に応じ、必要に応じて見直すこととします。

## 第2章 本市の現状と推計

### 1 人口の推移と推計

#### 相生市の概要（2015年国勢調査人口）

面積	90.40 km <sup>2</sup>
人口	30,129人（男 14,511人 女 15,618人）
世帯	13,403世帯

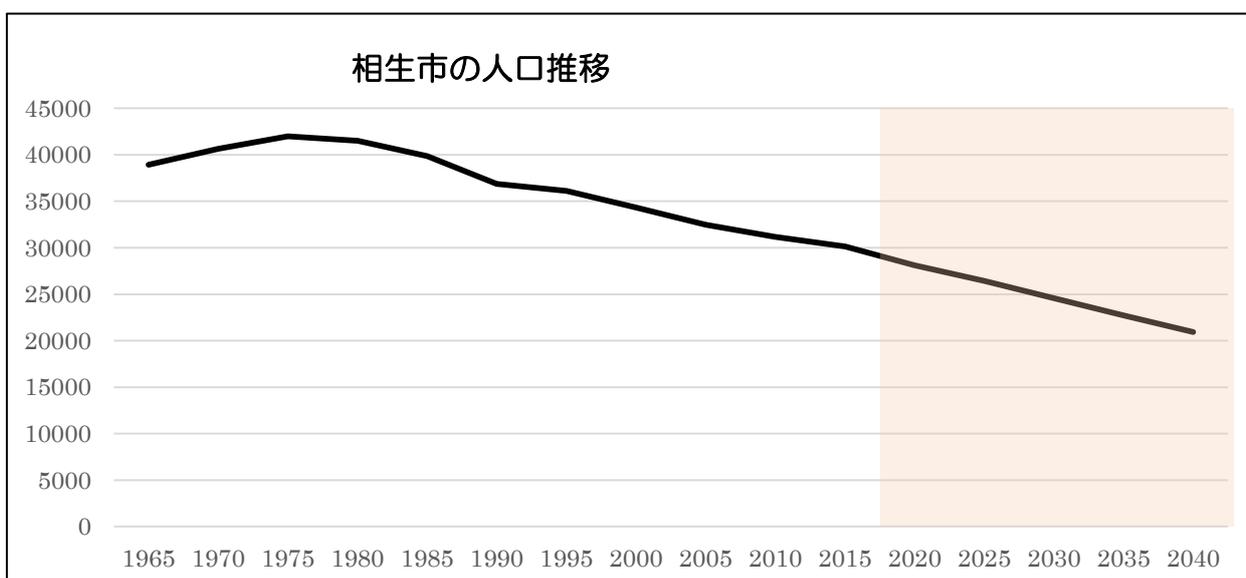
本市の人口は、1975年（昭和50年）の4万2千人をピークに減少傾向となっています。本市は、子育て応援宣言を平成23年4月1日に行い、これまで多くの子育て支援策や定住対策を行なうことで人口の減少幅は小さくなっているところです。

#### 【総人口の推移と推計】

年	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015
人口	38,921	40,657	42,008	41,498	39,868	36,871	36,103	34,320	32,475	31,158	30,129

年	2020	2025	2030	2035	2040
人口	28,127	26,411	24,576	22,732	20,923

※2015年までは国勢調査、2020年以降は、  
国立社会保障・人口問題研究所の推計値を参照



## 2 住宅・土地統計調査の結果

「住宅・土地統計調査」(5年ごと)は、我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調査です。

平成10～25年度の結果は、次のとおりとなっており、全国的に住宅総数、空き家総数、その他の空き家の数は増加していますが、本市は、国・県と比較して高い状況となっています。

### (1) 住宅総数

(単位：戸)

区分	平成10年度	平成15年度	平成20年度	平成25年度
全 国	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600
兵庫県	2,214,300	2,380,400	2,520,700	2,733,700
相生市	13,350	13,660	14,110	14,320

〔住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)参照〕

### (2) 空き家総数

(単位：戸)

区分	平成10年度	平成15年度	平成20年度	平成25年度
全 国	5,764,100 (11.47%)	6,593,300 (12.23%)	7,567,900 (13.14%)	8,195,600 (13.52%)
兵庫県	299,100 (13.51%)	313,600 (13.17%)	336,200 (13.34%)	356,500 (13.04%)
相生市	2,160 (16.18%)	2,250 (16.47%)	2,290 (16.23%)	2,450 (17.11%)

( )は住宅総数に対する空き家率です。

〔住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)参照〕

※住宅・土地統計調査における「空き家」とは、「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅(別荘等)」、「その他」に分類されており、本計画における「空家等」とは対象とする内容に違いがあります。

### 3 相生市における状況

#### (1) 相生市の特性

高齢化率の高い地域では、空家率が高い傾向にあります。

また、道路幅員が狭小であることや高低差がある等接道に課題がある宅地では、家屋の更新や取壊しが困難なこともあり、老朽化した空家が多い傾向にあります。

そして、造船業の活況な時代に社宅として、市内各所につくられた長屋形式の家屋においては、居住者の高齢化等により空家が増加しており、長屋家屋は区分所有となっているため改修や取壊しも困難な状況のため、老朽化が進み、今後、危険な状況が懸念されます。

#### (2) 特措法施行前の課題・問題点

- 所有者の特定が困難（地元に不在、所在地不明）、相続人不明の物件が増加。
- 民事不介入、個人財産への介入が困難。
- 状況改善の指導において、命令等を行う法的拘束力がない。

#### (3) 主な取組みの経緯

平成 21 年 6 月	空家問題に市が総合的に対応するため、関係課で検討会を立ち上げ
平成 22 年 3 月	「相生市民の住みよい環境をまもる条例」の一部改正 (第 34 条第 3 項 空家の適正管理、第 35 条 勧告 の追加)
平成 22 年 4 月	空地空家連絡会議の設置 空地空家対策に係る連携マニュアル作成 空家相談を受け、改善のための対応を実施
平成 27 年 2 月	「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行
平成 27 年 3 月	兵庫県宅地建物取引業協会西播磨支部と空き家バンク連携協定締結
平成 27 年 7 月	相生市建築業協会及び公益社団法人相生・上郡広域シルバー人材センターと空家管理に係る連携協定締結
平成 27 年 10 月	相生市空家等対策協議会の設置
平成 27 年 10 月	空家等実態調査（基礎調査：市及び単位自治会）（実態調査：市職員）
平成 28 年 4 月	「相生市空家等対策の推進に関する条例」の施行 「相生市民の住みよい環境をまもる条例」の一部改正、空家関連条項の廃止 相生市空家台帳を整備

(4) 空家相談

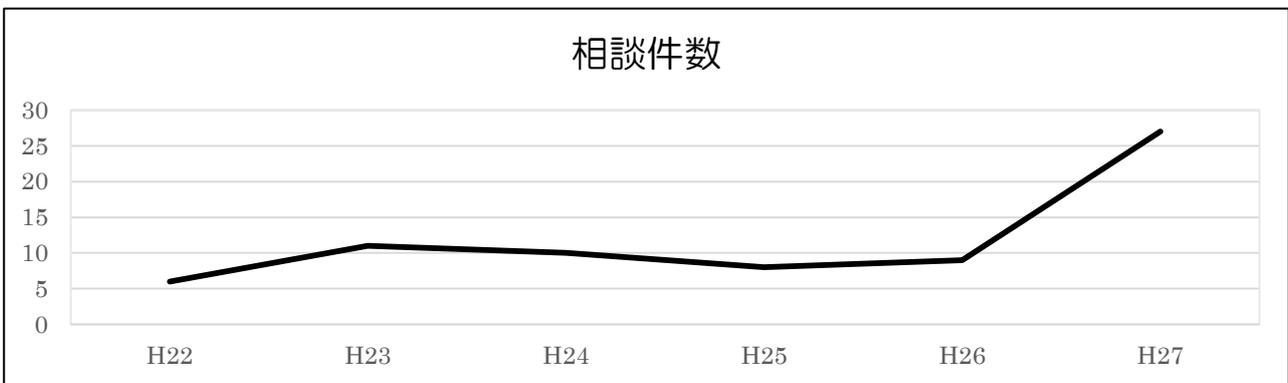
平成 22 年度以降、市民や自治会等より、老朽化した危険空家や敷地内の雑草繁茂等空家に係る相談を受け対応を図ってきました。

空家相談は、年に約 10 件程度であったものが、法施行後、マスコミ報道等により市民の関心も高まり、平成 27 年度は急増しています。

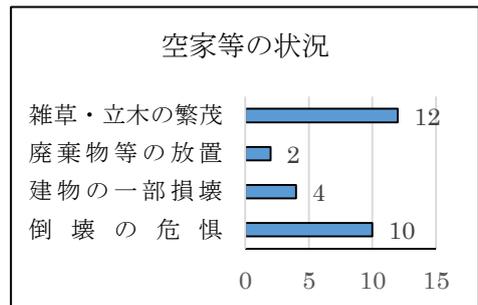
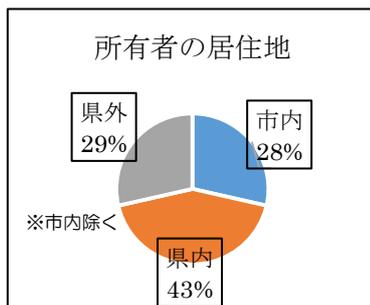
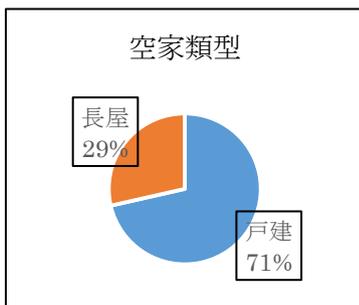
なお、平成 27 年度の相談 28 件のうち 20 件は所有者等の居住地が市外、かつ 8 件は県外となっており、所有者等の把握や連絡調整が難しく、また、遠方に居住する所有者等は当該空家への関心が薄い傾向にあり状況の改善が困難な状態となっています。

(単位：件)

区分	H22	H23	H24	H25	H26	H27
相談件数	6	11	10	8	9	28
解消件数	6	9	8	5	3	15



空家相談の内容【平成 27 年度内訳】



(5) 空家等の把握（空家等実態調査）

市内の空家等の状況を把握するため、自治会等の協力を得て、平成 27 年度に空家等実態調査を行いました。旧市街地の相生小学校区や長屋が多くある中央小学校区に、比較的多くの空家がある状況となっています。

また、調査結果は次のとおりとなっており、今後は判定ランクに応じて、空家等の利活用を促し、また、空家等状況の改善指導を行う等の対応を行っていきます。

平成 27 年度空家等実態調査結果

H27.12.28 時点

	調査 件数	空 家 件 数				利用中 (居住、利用、 改築中)	解体済	
		判定ランク	A	B	C			D
相 生 小学校区	237	229	8 (3.5%)	100 (43.7%)	107 (46.7%)	14 (6.1%)	5	3
那 波 小学校区	94	77	5 (6.5%)	40 (51.9%)	26 (33.8%)	6 (7.8%)	9	8
青葉台 小学校区	62	50	0 (0.0%)	24 (48.0%)	25 (50.0%)	1 (2.0%)	10	2
中 央 小学校区	284	268	2 (0.7%)	178 (66.4%)	86 (32.1%)	2 (0.7%)	11	5
双 葉 小学校区	93	86	3 (3.5%)	50 (58.1%)	32 (37.2%)	1 (1.2%)	6	1
若狭野 小学校区	37	37	1 (2.7%)	22 (59.5%)	10 (27.0%)	4 (10.8%)	0	0
矢 野 小学校区	39	37	0 (0.0%)	7 (18.9%)	27 (73.0%)	3 (8.1%)	2	0
合 計	846	784	19 (2.4%)	421 (53.7%)	313 (39.9%)	31 (4.0%)	43	19

判定ランク	判 定 内 容
A (適正管理空家)	小規模の修繕により再利用が可能。 (または修繕がほとんど必要ない。)
B (要管理空家)	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない。 (多少の改修工事等により再利用が可能。)
C (管理不全空家)	今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷 が激しい。老朽化が著しい。
D (危険空家)	倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い。 (解体が必要と思われる。)

## 第3章 相生市における課題

これまでの空家等についての相談や対応を整理すると、次のような課題があげられます。

### 1 所有者の適正管理の意識について

空家相談を受け状況改善が必要な空家について所有者と協議する中で、所有者の多くは管理責任の意識が低く、また、「今後空家を活用する予定はない」との意向を示しています。こうした空家等は、今後、放置されていくことが懸念されます。

そのため、このような方に所有者としての管理意識を持ってもらうことが重要であり、その対策が必要となります。

### 2 問題解決のための支援及び相談先等の情報の不足について

空家等の所有者等においては、老朽化した空家等について経済面より「空家の改修や取壊しができない」という問題や、「売却や賃貸などの相談先が分からない」、「相続などの利権関係が複雑で整理できない」というような問題があります。こうした所有者は、当事者意識があり、課題の整理や必要な支援を行うことで空家の適正管理や適正処分を行うことが期待できますので、問題を解決するための支援や適切な情報提供を行う必要があります。

### 3 管理不全空家等の存在について

法施行後、空家等の相談や通報が多数寄せられており、多くの市民が適切に管理されていない空家等に対して不安を感じていることが分かります。

こうした市民の空家等に対する不安を解消するためにも、適切に管理されていない空家等をなくしていくことが課題であり、状況の改善や適正管理を促すための対策が必要となります。

## 第4章 空家等対策に係る基本方針

### 1 基本理念

#### 1-1 快適な住環境の保全

老朽化した危険な空家や敷地内で雑草が繁茂するような管理不全の空家等は、地域の住環境に悪影響を及ぼすのみならず、火災の発生や犯罪の温床など防災防犯面でも大きな課題を有しており、また空家をそのまま放置することは地域の活力低下にもつながります。そのため、空家等の適正管理を促進し、空家等の発生そのものを抑制することに重点を置き、快適な住環境の保全を目指します。その取組みにおいては、地域の自治会や関係機関とも連携を図りながら、効果的な対策を講じてまいります。

#### 1-2 空家等の利活用の促進

適正に管理された空家等は、地域の大きな資産として活用が可能です。

所有者等に対して、利活用を促し、地域の活性化や定住促進につながる視点で空家等の活用を図ってまいります。

### 2 基本方針

#### 2-1 所有者等の空家等に係る管理責任の認識向上

空家等は、個人の財産として所有者等が適正に維持管理を行うことが原則であり、法及び条例にも所有者等の管理義務が規定されています。そのため、所有者等に対し、管理責任に係る認識の理解を促し、管理不全となり周囲に悪影響を及ぼすことのないよう空家等の適正管理の啓発を行います。

#### 2-2 適正管理空家等の利活用の促進

適正管理された空家等及び除却した空家等に係る跡地は、地域の活性化や定住促進等につながる有効な資産として、所有者等に対し空き家バンクの登録や利活用を促します。

### 2-3 管理不全空家の改善

管理不全な空家については、地域に様々な影響を及ぼすことより、所有者に対し状況の改善を促していきます。

また、将来管理不全とならないよう、空家の発生の抑制や空家の適正管理を早期の段階より促していきます。

### 2-4 特定空家等への措置

老朽化した危険空家等は、早期の状況改善が必要であり、所有者等に対して理解を促し対応を図っていきますが、著しく周囲の環境に影響を及ぼす場合には、法と条例の規定と手続きに基づき、市が「特定空家等」に認定し、所有者に対して状況改善の勧告命令を行っていきます。

なお、命令に従わない場合には、公平性や必然性を最大限に考慮のうえ、最終的な措置として強制代執行も視野に入れ対応を図っていきます。

また、所有者等が空家等の除却を行いやすいよう、関係機関とも協力し有効な施策を進めていきます。

### 2-5 緊急安全措置

台風の接近時等災害発生時には、老朽化した危険空家等では、屋根瓦等の飛散や家屋・塀の倒壊等が懸念されます。そのような非常に危険な状況にあり周辺への被害が想定される場合においては、所有者等が対応を行わなかったり、また所有者等と連絡が取れない場合で、市が必要と判断した際には、市民の安全を確保するため条例に基づき緊急安全措置として市が最低限度の状況改善措置を代行して行います。なお、市が行う措置は、公益性に基づく危険排除のための必要最小限の対応とします。

### 2-6 所有者等が不明な場合の対応

空家等の所有者等が死亡又は不明な場合には、法の規定に基づき、所有者及び管理者等の調査を行いますが、相続放棄等により実質的な所有者及び管理者が不在となる事案も発生していることより、改めて所有者等の所在調査や相続関係者等の調査を徹底し対応を図っていきます。

なお、相続放棄等により実質的に所有者の不在が確定した場合には、法律に基づく手続きを検討し国等への帰属や管理を行い市民等への影響が排除されるよう検討と対応を進めていきます。

### 2-7 地域との協働

空家等の対策は、地域の住環境の保全や地域の活性化と深く関係することでもあり、自治会をはじめとする地域団体と連携し対応を図っていきます。そのため、日頃より情報を共有し、実地調査や案件への対応においても協働し課題の解決を図っていきます。

## 第5章 相談体制、情報管理、管理不全空家等への対応

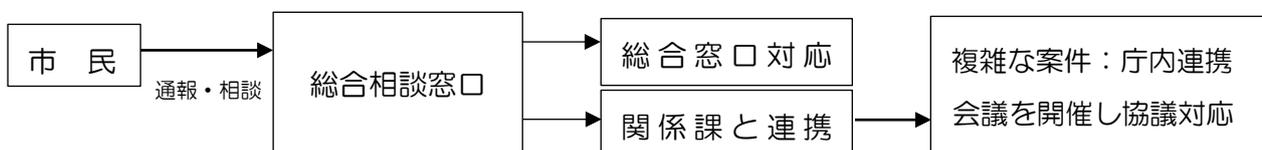
### 1 相談体制

管理不全の空家等のもたらす問題や空家に関する相談内容は多岐にわたるため、市においては1つの部署では対応が困難な場合があり、また、市民にとっても市役所のどこの窓口で相談すればよいのか分からないことがあります。こうしたことから、市では空家問題の相談体制を整備します。

また、空家の情報については、相生市空家台帳を整備し情報のデータベース化を行い、関係部署間で情報を共有するとともに、問題の解決に活用します。

#### 1-1 通報・相談体制の整備

市民からの通報・相談の総合窓口を置き、相談内容に応じて、関係部署と連携し対応を図ります。また、必要に応じて他の機関の紹介等により問題の解決を図ります。



#### <事務分担表>

主要関係部局	分担事務
定住促進室	・空き家バンクの運営など空家を活用した定住施策
総務課	・個人情報保護上の課題整理
税務課	・相続人の特定に関わることと連絡先の調査 ・土地家屋に対する課税上の対応
地域振興課	・地域の自治に関わる課題の対応、単位自治会との連携 ・防犯上について相生警察署との連携
環境課	・雑草繁茂、廃棄物処理、公害に関わる課題の対応
都市整備課	・道路管理上の課題の対応 ・県建築担当課（建築主事）との連携
相生消防署	・防火上の課題の対応

## 1-2 空家等の調査・データベースの整備

地域で問題となっている空家について、平成27年度に自治会を通じて空家情報の把握、実態調査を行い、個々の空家をもたらす問題の状況とその経過を把握するために、「相生市空家等台帳」を整備しました。

この台帳には、空家等実態調査の結果を用い、空家の所在地、現況・損傷程度、所有者情報、問題の発生状況等を記録しており、今後、相談・通報があった場合の確認や対応に活用します。

また、1年に一度を目途に、自治会等の協力を得て、空家等実態調査を行い、空家の新規登録・廃止を含め情報を更新していきます。

なお、台帳には個人情報が含まれるため、閲覧はできないこととします。

### 【相生市空家等台帳様式】

相生市空家等台帳			
番号		ID	
所在地		備考	
上地地番			
住宅地番			
所有者等住所			
所有者等氏名			
納税管理人住所			
納税管理人氏名			
点数			
判定結果			

## 2 管理不全空家等、特定空家等への対応

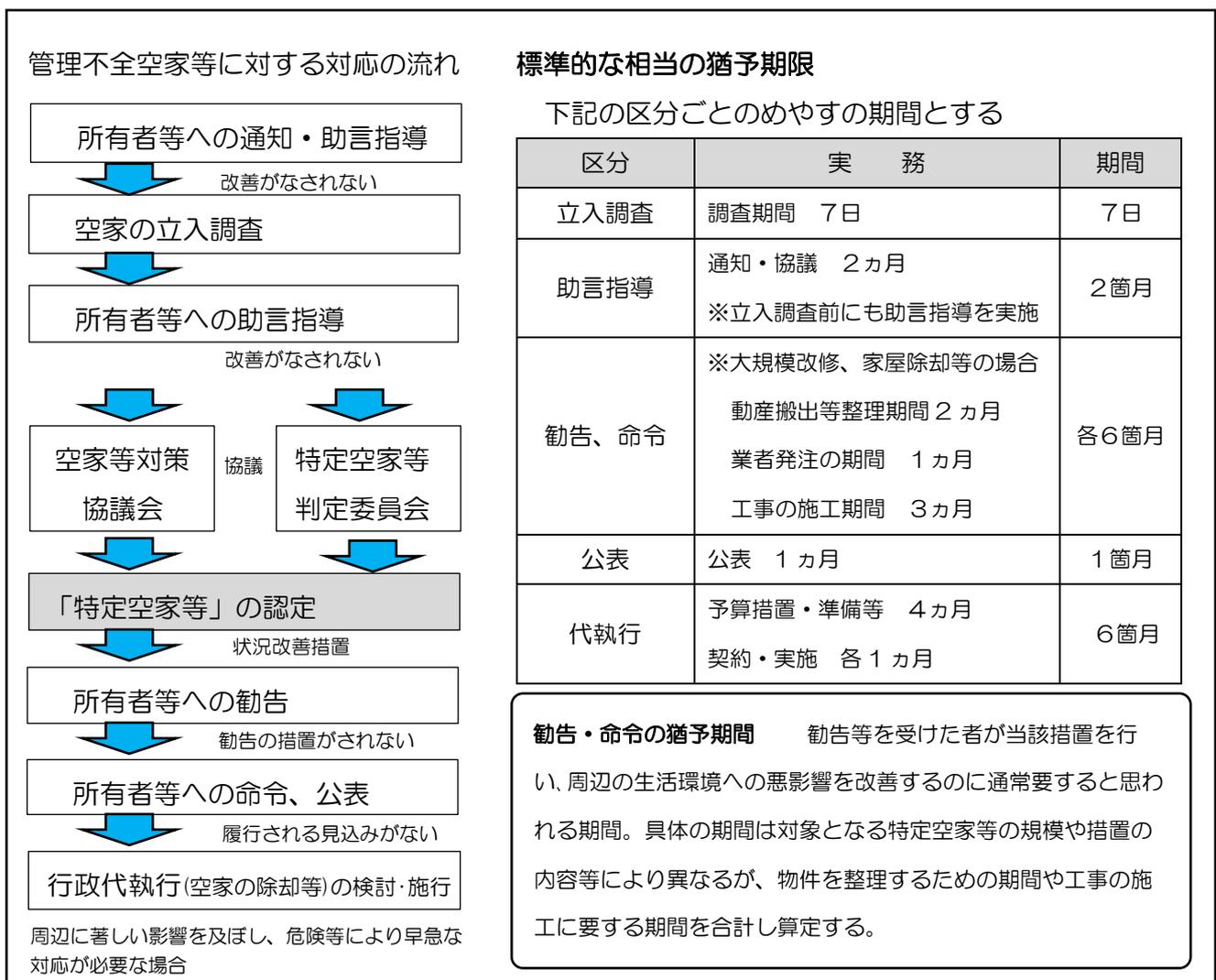
管理不全空家等への対応は、それぞれの事案に応じ、適切に対応する必要があります。

すべての事案について、統一的な措置を行うのではなく、それぞれの事案の問題点を分析し、スムーズな解決を図ることができるよう、最も効果的な方法を選択することが重要です。所有者への働きかけはもとより、場合によっては近隣住民や自治会等の協力を得るほか、強制的な対応も想定されます。市では、法と条例に基づき、所有者等の状況の改善を促す対応を実施します。

### 2-1 管理不全空家等・特定空家等への対応

#### (1) 管理不全空家等・特定空家等への対応の流れ

倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態の空家等の管理不全の空家について、市民等からの相談を受け、現地への立入調査を行い、周辺に著しい影響を及ぼしている状況にあつては「特定空家等」に認定し、次のとおり対応します。



(2)「特定空家等」認定の判断基準

法第2条に規定する「特定空家等」の状態は、管理不全の空家の状態が著しく周囲の環境に影響を及ぼす次の4つの状態と規定されており、その状態を判定するため、次の判断基準シートにより基準点以上となった空家を対象とします。

「特定空家等」に該当する状態とは、

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺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

【判断基準シート1】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

相生市建築物の老朽度判定基準				
No.	所在	所有者		
項目	状態	点数	評点	備考
建築物の傾斜	<input type="checkbox"/> 傾斜は認められない			著しく劣化しているものとして扱う 目視判断が不能
	<input type="checkbox"/> 明らかに傾斜している			
	<input type="checkbox"/> 不明			
基礎の状況	<input type="checkbox"/> 異常は認められない			軽度なヒビは除く 構造耐力に問題あり
	<input type="checkbox"/> ひび割れが発生している			
	<input type="checkbox"/> 玉石基礎である又は基礎がない			
	<input type="checkbox"/> 不明			
外壁の状況	<input type="checkbox"/> 問題ない			多少の汚れがあっても可  下地露出：外壁1面の約1/3以上が目安
	<input type="checkbox"/> 錆やひび割れが認められる			
	<input type="checkbox"/> 外壁に穴が開いている <input type="checkbox"/> 外壁の下地の露出等著しく劣化している			
	<input type="checkbox"/> 不明			
屋根の状況	<input type="checkbox"/> 問題ない			雨漏りの可能性  屋根が茅葺、わら葺を含む 下地露出：屋根面の約1/3以上が目安
	<input type="checkbox"/> 屋根材に剥落、ズレ等がある			
	<input type="checkbox"/> 屋根に穴が開いている(下地の露出) <input type="checkbox"/> 軒の一部が崩落している <input type="checkbox"/> 屋根が波打つなど著しく劣化している			
	<input type="checkbox"/> 不明			
使用状況	<input type="checkbox"/> 最近、使用した形跡がある			
	<input type="checkbox"/> 長く使用した形跡が認められない			
	<input type="checkbox"/> 不明			
敷地の状況※	<input type="checkbox"/> 問題ない			
	<input type="checkbox"/> 敷地に草木等が繁茂している			
	<input type="checkbox"/> 道路に崩落の危険がある塀、門扉、瓦がある			
	<input type="checkbox"/> 危険擁壁(石積)や法面地滑りの恐れがあり地盤に危険がある。 <input type="checkbox"/> 後背部に崩落の危険があるがけがある			
合計点数			点	

【判断基準シート2】②著しく衛生上有害となるおそれのある状態

③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

特定空家等判断基準（衛生上有害等）			
調査項目		点数	
立木等	空家等を覆う	<input type="checkbox"/> 屋根、壁面が敷地外から見える	
		<input type="checkbox"/> 壁面が敷地外から見えない	
		<input type="checkbox"/> 屋根が敷地外から一部しか見えない	
		<input type="checkbox"/> 壁面の一部にツタが繁茂	
		<input type="checkbox"/> 壁面及び屋根にツタが繁茂	
		<input type="checkbox"/> 投影面積の8割以上にツタが繁茂	
		<input type="checkbox"/> 膝丈(50cm)程度の雑草の繁茂	
		<input type="checkbox"/> 腰(1m)以上の雑草の繁茂	
	道路・敷地外に繁茂	<input type="checkbox"/> 通行可能	
		<input type="checkbox"/> 安易に通行することができない	
		<input type="checkbox"/> 通行が困難	
		<input type="checkbox"/> 電線にかかりそう	
		<input type="checkbox"/> 電線にかかっている	
		<input type="checkbox"/> 電線を覆っている	
窓	ガラスが割れている	<input type="checkbox"/> 破損ガラスが数枚 <input type="checkbox"/> 破損ガラスが大半	
ごみ等	臭気する	<input type="checkbox"/> なんとなく感知できる	
		<input type="checkbox"/> 何の臭いか分かる、楽に感知できる臭い	
		<input type="checkbox"/> 強い臭い、強烈な臭い	
	ねずみ	<input type="checkbox"/> 姿、フンが確認できない	
		<input type="checkbox"/> 姿、フンが確認できる	
	ハエ、蚊	<input type="checkbox"/> ごみにたかっている	
		<input type="checkbox"/> 敷地内で顔を払う程度飛行している <input type="checkbox"/> 敷地外で顔を払う程度飛行している	
	ごみ	<input type="checkbox"/> 敷地内で散乱しているが容易に確認できない	
		<input type="checkbox"/> 敷地内で散乱しており容易に確認できる <input type="checkbox"/> 敷地外まで散乱している	
	犬、猫	<input type="checkbox"/> 不定期に鳴き声をする	
		<input type="checkbox"/> 継続して鳴き声をする <input type="checkbox"/> 継続して大きな鳴き声をする	
	毛、羽毛	<input type="checkbox"/> 敷地内に散乱している	
		<input type="checkbox"/> 敷地外で確認できる <input type="checkbox"/> 敷地外で集積している	
	ノミ	<input type="checkbox"/> 敷地内にいる	
		<input type="checkbox"/> 敷地外で確認できる <input type="checkbox"/> 健康被害が発生している	
	シロアリ	<input type="checkbox"/> 発生している	
		<input type="checkbox"/> 近隣で発生している	
	蜂	<input type="checkbox"/> 巣が確認できる	
	看板等設置物	<input type="checkbox"/> 破損し、落下の危険がある	
	落書き	<input type="checkbox"/> 公序良俗に反する表現である	
吹付け石綿	<input type="checkbox"/> 吹付け石綿と確認できる <input type="checkbox"/> 吹付け石綿と確認でき、破損している		
排水、浄化槽	<input type="checkbox"/> 降雨時にあふれる		
	<input type="checkbox"/> 降雨後もあふれる		
土砂	<input type="checkbox"/> 敷地外へ流出している		
	<input type="checkbox"/> 敷地外へ流出し、通行が困難		
合 計			
ランク	判 定 内 容	点 数	
A	適正な管理がされている空家		
B	適正管理ができていないため、地域に影響を与える可能性がある空家		
C	地域に支障がある空家		
D	地域に著しく支障を与えている空家		

### (3) 特定空家等の認定

---

市民等から空家に係る相談・連絡があった場合、現地確認のうえ、所有者等に対して状況の改善を求める助言指導を行います。

その中で、空家等の状態が著しく周辺に影響を及ぼしている状況にあつては、所有者等が状況の改善を行わない場合など必要に応じて、法に基づき所有者等の同意のもと空家敷地への立入調査を行います。

調査の結果、判断基準点以上となった空家については、「特定空家等」の基準を満たすことにより、改めて、所有者等に状況の改善を行うよう助言指導を行い、状況が改善されない場合には、相生市空家等対策協議会及び特定空家等判定委員会での協議を経て、市が「特定空家等」に認定し、所有者等に対し状況改善の勧告・命令を行います。

## 第6章 空家対策に係る具体的な施策

### 具体的施策一覧

施策区分		具 体 策
1 空家の利活用		<input type="checkbox"/> 相生市空き家バンク制度（相生市）
		<input type="checkbox"/> 相生市空き家改修事業補助制度（相生市）
		<input type="checkbox"/> 空き家利活用支援事業（兵庫県 西播磨県民局事業）
		<input type="checkbox"/> 定住者住宅取得奨励金（相生市）
		検討事項 空き家活用支援事業（兵庫県・相生市）
		検討事項 （仮称）空家総合窓口の設置
2 管理不全空家への対策	適正管理	<input type="checkbox"/> 所有者等への啓発（相生市）
		<input type="checkbox"/> 空家等管理業務の活用推進（相生市）
		検討事項 空家等対策自治会等連携協定（相生市）
		検討事項 空家賠償保険の案内（相生市）
3 特定空家等の除却の促進	除却支援	検討事項 老朽危険空き家除却支援事業（国・兵庫県・相生市）
		検討事項 空家の自主的除去処分に係る優遇措置の検討 (相生市)
		検討事項 金融機関等連携協定の検討（相生市）
	跡地利用	検討事項 「空家等跡地地域活用事業（コミュニティ広場等整備事業）(案)」の検討（相生市）
4 その他の関連施策		<input type="checkbox"/> 安全・安心リフォームアドバイザー制度の案内（ひょうご住まいサポートセンター）
		<input type="checkbox"/> 簡易耐震診断推進事業（兵庫県）
		<input type="checkbox"/> ひょうごの住まいの耐震化促進事業（兵庫県）
		<input type="checkbox"/> 古民家再生促進支援事業（兵庫県）
		<input type="checkbox"/> 田舎暮らしの農園施設整備支援事業（兵庫県）
		<input type="checkbox"/> 相続物件の譲渡所得の特別控除（国）

# 1 空家の利活用

本市は、定住促進・地域活性化の施策を推進している中、適正管理された空家は優良な資産とと考えております。空き家バンクによる空家の活用の他、空家は小規模の福祉施設や自治会の集会施設、NPO団体の活動拠点など他の用途への転用が考えられます。こうした施設の設置にあたっては、家屋の改修費等の負担などの課題も多いのが現状であり、国・県の補助制度など様々な施策を活用し、空家の利活用を進めていきます。

## 1-1 既存事業

<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">既存</div> 相生市空き家バンク制度（相生市）	
内 容	市内にある空家等の売買、賃貸借等を希望する所有者等から申し込みを受けた情報を市内への定住目的として、空家の利用を希望する方に対して紹介を行う。 （相生市空き家情報登録制度）
対 象	登録できる物件は、（一社）宅建協会西播磨支部会員で市の制度に事業者登録している事業者が仲介できる物件 → 適正管理された空家物件

<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">既存</div> 相生市空き家改修事業補助制度（相生市）	
内 容	空き家バンクに登録された家屋を利用する転入者等にその空き家の改修費を助成する。
助成額	空き家改修費用の2分の1以内（上限額50万円）
対象者	相生市内に5年以上定住する意思を持ち、空家の売買または賃貸借契約を締結した転入者、または転入者と空家に係る賃貸借契約を締結した空家所有者で次の示す要件すべてに該当する方。 ①市町村民税を滞納していないこと（※1） ②一親等以内の者との契約ではないこと  ※1 対象となる市町村民税とは、転入者の場合は、転入前の居住地、所有者の場合は、その居住地の市町村民税を指す。

<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">既存</div> 空き家利活用支援事業（兵庫県西播磨県民局事業）	
内 容	空家の所有者への片付けに要する経費を助成
助成額	片付け費用の 1/2 以内（上限 10 万円）
対 象	西播磨暮らしサポートセンターの空き家物件登録バンクに登録した空き家

<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">既存</div> 定住者住宅取得奨励金（相生市）									
内 容	相生市に定住する意思を持ち、自身が居住されるために住宅を新築、もしくは購入（中古住宅・空家を含む）した方に対して、「定住者住宅取得奨励金」を交付。								
助成額	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">対象者</th> <th style="width: 40%;">交付額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>① 住宅を新築又は購入した、40 歳未満の夫婦又は子供を養育している 2 人以上の世帯</td> <td style="text-align: center;">50 万円 (中古住宅 25 万円)</td> </tr> <tr> <td>② 市外から転入して、住宅を新築又は購入した方 (年齢と世帯に関する制限はありません)</td> <td style="text-align: center;">30 万円 (中古住宅 15 万円)</td> </tr> <tr> <td>③ 上記①と②のどちらにも該当する方 (要件：年齢と世帯要件は上記①に該当している)</td> <td style="text-align: center;">80 万円 (中古住宅 40 万円)</td> </tr> </tbody> </table>	対象者	交付額	① 住宅を新築又は購入した、40 歳未満の夫婦又は子供を養育している 2 人以上の世帯	50 万円 (中古住宅 25 万円)	② 市外から転入して、住宅を新築又は購入した方 (年齢と世帯に関する制限はありません)	30 万円 (中古住宅 15 万円)	③ 上記①と②のどちらにも該当する方 (要件：年齢と世帯要件は上記①に該当している)	80 万円 (中古住宅 40 万円)
	対象者	交付額							
	① 住宅を新築又は購入した、40 歳未満の夫婦又は子供を養育している 2 人以上の世帯	50 万円 (中古住宅 25 万円)							
	② 市外から転入して、住宅を新築又は購入した方 (年齢と世帯に関する制限はありません)	30 万円 (中古住宅 15 万円)							
③ 上記①と②のどちらにも該当する方 (要件：年齢と世帯要件は上記①に該当している)	80 万円 (中古住宅 40 万円)								
対 象	<p>①自己の居住用として、所有権保存登記または、所有権移転登記されていること。</p> <p>②申請人及び同居者全員が市税を滞納していないこと。</p> <p>③所有する住宅が公共事業のため収用され、代替えとした住宅は除く。</p> <p>④住宅の新築又は購入に対し、国・県・市等より補助金等の助成を受けていないこと。</p> <p>⑤申請人が住宅の所有権割合を 5 割以上有していること。</p> <p>⑥転入の要件は、2 年以上継続して相生市外に居住していたこと。</p> <p>⑦中古住宅に関しては、一親等以内の者から購入した住宅でないこと。</p> <p>※ 住宅取得した日または、住民票を移した日から半年以内に申請が必要。</p>								

検討事項 空き家活用支援事業（兵庫県・相生市）				
内 容	空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や事業所、地域交流拠点として活用する方に対し、改修工事費等について助成。			
助成額	利用用途	市街化調整区域	市街化区域	
	住宅、事業所	県：1/3(上限 100 万円) 市：(随伴期待) ※対象工事費に応じた下表の定額補助額と対象工事費の 1/3 の低い額を補助額とする。	県：1/4(上限 75 万円) 市：1/4(必須)	
	地域交流拠点	県：1/2(上限 500 万円) 市：(随伴期待)	県：1/4(上限 250 万円) 市：1/4(必須)	
※市街化調整区域の住宅、事業所の定額補助額				
	工 事 費	100 万円以上 200 万円未満	200 万円以上 300 万円未満	300 万円以上
	定額補助額	50 万円	75 万円	100 万円
対 象	<p>(条件)・空家となっている期間が6ヶ月以上で、売却等の予定がない空家。</p> <p>・10年以上の活用を予定している空家。</p> <p>(対象工事費・経費)</p>			
	住 宅 型	事業所型	地域交流拠点型	
	空き家の機能回復及び設備改善に係る工事費(水洗化、雨漏り補修等)、移転費	空き家の機能回復及び設備改善に係る工事(水洗化、雨漏り補修、造作家具設置等等)、移転費	空き家の機能回復及び設備改善に係る工事費(水洗化、雨漏り補修、造作家具設置等等)	

## 1-2 課題解決のための検討施策

検討事項 「(仮称) 空家総合窓口の設置 (案)」の検討（相生市）	
内 容	空家等の所有者等が空家の売却等を希望しても、資産価値が低く空き家バンクに登録できない場合があり、また、管理不全の空家等について、今後改修し利活用を行うべきか除却すべきか、またその費用や今後の利用方法は、といったような所有者等の相談に応じ、現地確認の上、的確なアドバイスや関係機関や事業者の紹介を行い、問題の解決につなげるための総合窓口を開設する。
関係機関	県民局建築主事、(一社) 宅建協会西播磨支部、相生建設業協会、(公社) 相生・上郡広域シルバー人材センター等

## 2 管理不全空家への対策

現在居住している家屋や適切に管理されている空家も、所有者や居住者の事情により、今後、空家となったり、さらに管理不全な空家となる可能性があります。本市では、民間事業者等と連携し空家所有者への啓発や適正管理の促進を図り、管理不全の空家を増やさないようにする施策を実施します。

### 2-1 既存事業

#### 【既存】所有者等への啓発（相生市）

空家は、所有者等が適正管理をすることで、問題の発生を防ぐことができます。また、空家になる前から、家屋の所有者等に啓発することも大切です。

本市では、固定資産税の納税通知書の送付時や転出届、死亡届の提出時にチラシ等を配付し、また、ホームページ等で情報提供を行い、家屋の管理について所有者等の意識の向上を図ります。

#### 【適正管理啓発パンフレット】

<p><b>★空家を修理・取り壊したいとお考えの方へ</b> 業者に依頼する費用がかかります</p> <p>相生市建設委員会(相生市建設課) 電話 0791-29-0041 ◎サービスの内容:家屋の修理・取り壊し、撤去処分</p> <p><b>★空家の保険に入りたいとお考えの方へ</b> 業者に依頼する費用がかかります (詳しくはお電話で、ご連絡下さい。) 相生市ビジネスサポート 電話 0791-22-8396</p> <p><b>★空家を貸したい、売却したいとお考えの方へ</b> 相生市空家バンク 相生市定住促進課 電話 0791-23-7126 <a href="https://www.city.saijima.lg.jp/kyouka/kyouka.html">https://www.city.saijima.lg.jp/kyouka/kyouka.html</a> この制度では、市内にある空家の内、家賃増進を希望する所有者から申し込みを受け、市のホームページなどにより募集し、市内への空き目的などで空家の利用を希望する方に家賃を優待するシステムです。</p> <p>本紙の問い合わせ先 相生市役所 地域課 電話 0791-23-7120 その他本市の問い合わせ先 相生市役所 総務課 電話 0791-23-7155 ご不明な点については、ご連絡ください。</p>	<p><b>住宅をお持ちの方へ-空家を放置しないで-</b></p> <p>相生市では、長い間使用されていない空家が増えつつあり、放置された空家が倒れたり、雑草が繁殖するなど、近隣住民に危険を及ぼしている状況も起きています。</p> <p>平成28年4月より「相生市空家等対策の推進に関する条例」を施行し、空家となる住宅をお持ちの方には、空家等の適正管理をお願いしております。なお、適正にお住まいの方や適正管理に多量に費やさない方については、市と協業を結んでいる業者等から次のサービス(無料)を依頼することが出来ますのでお気軽にご相談下さい。</p> <p><b>★空家の管理を委託したいとお考えの方へ</b></p> <p>公益社団法人 相生市建設組合(入付) 電話 0791-22-4050</p> <p>◎サービスの内容 例) 敷地内の清掃(除草、剪草など) ・経年劣化補修・部屋の通気部・大層・台風などの後の見回り由緒 ・家財道具などの撤去処分 など</p> <p>◎料金やサービス内容については、ご連絡下さい。</p>	<p><b>空き家の管理サポート</b> 申し込みました 相生市 上野広域シルバー人材センターへご相談ください</p> <p>空家で空家が滞り、任意で管理に任せています。結果として、雑草が繁殖して近隣住民の迷惑、近隣のゴミより「ゴミの燃焼等問題の発生(燃焼の費用)が増加し、燃焼費として近隣住民に負担がかかることについては、適正に管理するようからお願い・指導が行われます。【燃焼費】は、適正に管理し、適正にお住まいの方や適正にお住まいの方には、500円(1回)程度負担していただきます。お気軽にご相談ください。</p> <p>相生市上野広域シルバー人材センターは、市内の空家等の適正管理を推進するため、平成27年より「相生市上野広域シルバー人材センター」を開設いたしました。</p> <p><b>【業務内容及び料金の目安について】</b></p> <table border="1"> <tr> <td>(1) 空家の内装の点検 (単体) 2,500円 (1回)</td> <td>(2) 空家の外装の点検 (単体) 1,200円 (1回)</td> </tr> <tr> <td>(3) 空家の内装の清掃 (15.000円 (1回))</td> <td>(4) 空家の外装の清掃 (15.000円 (1回))</td> </tr> <tr> <td>(5) 空家の内装の点検・清掃 (15.000円 (1回))</td> <td>(6) 空家の外装の点検・清掃 (15.000円 (1回))</td> </tr> <tr> <td>(7) 空家の内装の点検・清掃 (15.000円 (1回))</td> <td>(8) 空家の外装の点検・清掃 (15.000円 (1回))</td> </tr> </table> <p>※ 料金は、空家の状態によって料金が変わりますので、実際に現場を確認して見積りを行います。</p> <p>公益社団法人 相生市 上野広域シルバー人材センター 〒691-0240 相生市上野町1-1-1 電話 0791-22-4050 FAX 0791-23-3345</p>	(1) 空家の内装の点検 (単体) 2,500円 (1回)	(2) 空家の外装の点検 (単体) 1,200円 (1回)	(3) 空家の内装の清掃 (15.000円 (1回))	(4) 空家の外装の清掃 (15.000円 (1回))	(5) 空家の内装の点検・清掃 (15.000円 (1回))	(6) 空家の外装の点検・清掃 (15.000円 (1回))	(7) 空家の内装の点検・清掃 (15.000円 (1回))	(8) 空家の外装の点検・清掃 (15.000円 (1回))	<p><b>【参考】</b></p> <p><b>●空家解体</b></p> <p>木造 瓦葺 面積1坪(3.3㎡)当たり 3~3.5万円 ※接道がなく重機が入れない場合などや空家等の処分が必要などには、別途費用がかかります</p> <p>相生建設組合(窓口:相生建設) 電話 0791-29-0041</p> <p><b>●施設管理者賠償責任保険</b></p> <p>保険対象:空家(面積100㎡) 補償内容:1年間 身体財物共通 1事故 1億円 保険料:5,000円 ※火災保険は別途費用がかかります</p> <p>代理店:相生市ビジネスサポート 電話 0791-22-8396</p>
(1) 空家の内装の点検 (単体) 2,500円 (1回)	(2) 空家の外装の点検 (単体) 1,200円 (1回)										
(3) 空家の内装の清掃 (15.000円 (1回))	(4) 空家の外装の清掃 (15.000円 (1回))										
(5) 空家の内装の点検・清掃 (15.000円 (1回))	(6) 空家の外装の点検・清掃 (15.000円 (1回))										
(7) 空家の内装の点検・清掃 (15.000円 (1回))	(8) 空家の外装の点検・清掃 (15.000円 (1回))										

<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">既存</div> 空家等管理業務委託の活用促進 （相生市）																	
目 的	<p>管理不全空家等の発生原因の一つとして、所有者等が遠方に居住していることや高齢などの理由により空家の管理ができないことが挙げられます。こうした状況が長期化すると雑草や植木が繁茂したり、侵入、不法投棄、放火などのリスクも高まります。このような事態を防ぐため、空家等の管理業務委託の利用を所有者等に啓発し推進します。</p>																
事業者	公益社団法人 相生・上郡広域シルバー人材センター																
委 託 料 金	<p>&lt;業務内容・料金目安&gt;</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">①空家の点検</td> <td style="width: 33%;">2,500 円(2 時間)</td> <td style="width: 33%;">⑤屋内・外清掃</td> <td style="width: 33%;">1,200 円(1 時間)</td> </tr> <tr> <td>②空家敷地の草抜き</td> <td>1,200 円(1 時間)</td> <td>⑥窓の開閉</td> <td>1,200 円(1 時間)</td> </tr> <tr> <td>③空家敷地の草刈り</td> <td>2,000 円(1 時間)</td> <td>⑦郵便ポストの管理</td> <td>1,200 円(1 時間)</td> </tr> <tr> <td>④植木の剪定・枝おろし</td> <td>15,000 円(1 日)</td> <td>⑧外構や外壁の小修繕</td> <td>1,200 円(1 時間)</td> </tr> </table>	①空家の点検	2,500 円(2 時間)	⑤屋内・外清掃	1,200 円(1 時間)	②空家敷地の草抜き	1,200 円(1 時間)	⑥窓の開閉	1,200 円(1 時間)	③空家敷地の草刈り	2,000 円(1 時間)	⑦郵便ポストの管理	1,200 円(1 時間)	④植木の剪定・枝おろし	15,000 円(1 日)	⑧外構や外壁の小修繕	1,200 円(1 時間)
①空家の点検	2,500 円(2 時間)	⑤屋内・外清掃	1,200 円(1 時間)														
②空家敷地の草抜き	1,200 円(1 時間)	⑥窓の開閉	1,200 円(1 時間)														
③空家敷地の草刈り	2,000 円(1 時間)	⑦郵便ポストの管理	1,200 円(1 時間)														
④植木の剪定・枝おろし	15,000 円(1 日)	⑧外構や外壁の小修繕	1,200 円(1 時間)														

<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">検討事項</div> 空家管理保険の案内 （相生市）													
目 的	<p>空家等の管理においては、管理の不備や偶発的な事故等により近隣住民の生命や身体を害したり、財産を破損等する恐れがあります。万一の事態に備え、所有者等が損害賠償保険に加入することで、空家が原因で被害が発生した場合の補償を担保することができ、空家所有者や地域住民の安心が確保されるため、保険会社や市内保険代理店と協力し、保険制度の啓発と加入促進を行います。</p>												
内 容	<p>&lt;参考&gt;</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">保険種別名称</td> <td>施設所有者賠償責任保険</td> </tr> <tr> <td>対象家屋</td> <td>空家等を含む</td> </tr> <tr> <td>事 例</td> <td>延床面積 100 m<sup>2</sup>の1戸建て住宅の場合</td> </tr> <tr> <td>補償期間</td> <td>1年間</td> </tr> <tr> <td>補 償 額</td> <td>1事故1億円</td> </tr> <tr> <td>保 険 料</td> <td>5,000 円/年</td> </tr> </table>	保険種別名称	施設所有者賠償責任保険	対象家屋	空家等を含む	事 例	延床面積 100 m <sup>2</sup> の1戸建て住宅の場合	補償期間	1年間	補 償 額	1事故1億円	保 険 料	5,000 円/年
保険種別名称	施設所有者賠償責任保険												
対象家屋	空家等を含む												
事 例	延床面積 100 m <sup>2</sup> の1戸建て住宅の場合												
補償期間	1年間												
補 償 額	1事故1億円												
保 険 料	5,000 円/年												

2-2 課題解決のための検討施策

検討事項 空家等対策自治会等連携協定（案）（相生市）	
内 容	<p>地域環境の保全、地域の活性化を目的として、市が地域の自治会等と連携・協働により地域の空家等対策を効果的に進めるため、両者で協定を結び対応を図り、空家の増加の抑制、管理不全空家への対応を進める。</p> <p>&lt;協働業務の内容&gt;</p> <p>ア) 地域空家等情報管理業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・相生市空家台帳の情報更新を目的とした2年に一度の空家等実態調査 （現況確認、空家の新規登録、除却廃止等確認）</li> <li>・空家等に係る所有者、管理者等の情報提供</li> </ul> <p>イ) 管理不全空家対応業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・必要に応じて地域が行う管理不全空家等に対する改善措置 （簡易な除草、小修繕等）</li> </ul>
補助金	<p>上記協働業務に対して、業務経費や実費相当費用を自治会等に補助金を交付する。 （事業案）空家等対策自治会等連携事業補助金</p>
協 定 対 象 者	<p>自治会、消防団等</p>

### 3 特定空家等の除却の促進

管理不全空家等が長期にわたり放置され、特定空家等となると地域住民への危険が発生する可能性があります。

市では、法に基づく措置を実施する体制により、所有者へ特定空家等の改善を促すとともに緊急時等には必要な対応を行います。

#### 3-1 課題解決のための検討施策

##### (1) 特定空家等の除却支援

特定空家等が除却されることにより、地域の安全安心が確保されます。

有効活用ができない特定空家等を所有者等により、除却を行うよう様々な施策の研究を進めます。

検討事項 老朽空き家除却支援事業（国・兵庫県・相生市）	
内容	倒壊等により周辺に危険が及ぶおそれのある空家の除却に対する助成制度。 危険空家に対する助成により居住環境の整備改善及び地域の活性化を図る。
助成額	事業費200万円(上限)・・・所有者負担 1/3 (668千円) 国 1/3 (上限 666 千円)、県 1/6 (上限 333 千円)、市 1/6 (上限 333 千円:随伴補助)
対象	倒壊等により前面道路や近隣など周辺に危険がおよぶおそれがある特定空家等。 老朽危険空き家の除却工事に係る経費

検討事項 空家の自主的除去処分に係る優遇措置の検討（相生市）	
内容	空家対策を推進するため本市の状況に応じた優遇措置の検討を行う。

検討事項 金融機関等連携協定の検討（相生市）	
内容	本市と市内金融機関が協定を結び、金融機関等が取り扱う空家解体費ローン等の活用を促し空家等対策の推進を行う。

## (2) 除却後の土地の有効活用の研究

老朽化した危険空家等、管理不全空家等及び特定空家等の除却を促進する中で、空家除却後の空地が放置され、雑草の繁茂等により改めて環境に影響を及ぼすことが懸念されます。

特定空家等の除却の促進及び除却後の跡地の有効活用のため、空地についても安全で安心なまちづくりの観点から、有効な活用がなされるよう研究を進めます。

検討事項 「空家等跡地地域活用事業（コミュニティ広場等整備事業）（案）」の検討 (相生市)	
内 容	空家等の跡地を自治会、コミュニティ団体等が地域活動を行う場として活用するための整地改修等の初期費用の助成することにより地域の活性化を図る。
対象(案)	助成対象団体： 自治会、コミュニティ団体等 助成対象費用： 整地費、コミュニティ施設の整備費 ＜条件（案）＞ <ul style="list-style-type: none"><li>・跡地利用を行う団体が土地の所有権を有し管理を行う。</li><li>・跡地利用について10年以上の契約等を結び活用を行う。</li></ul> ＜課題＞法人格をもった自治会やNPOが少ないため所有権の変更ができない。 参考：相生市における地縁団体（22/128自治会）

## 4 その他関連施策

既存	安全・安心リフォームアドバイザー制度の案内（ひょうご住まいサポートセンター）
内容	住宅のバリアフリー改修や耐震改修などを計画されている方へひょうご住まいサポートセンターに登録されたアドバイザーを派遣し、住宅の状況やニーズに応じたアドバイスを行う。 【派遣費用：無料】

既存	簡易耐震診断推進事業（兵庫県）
内容	耐震化の推進を行うため、耐震診断を希望される住宅へ耐震調査・診断を行い、結果を所有者へ報告する。
助成額	戸建て 木造 30,900円、非木造 62,400円 長屋 木造 62,400円 ※ 戸建木造家屋の場合、実質的な負担額は約 3,000円
対象	昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された住宅

既存	ひょうご住まいの耐震化促進事業（兵庫県）										
内容	地震に強い住宅に改修するための支援。										
助成額	<table border="1"> <thead> <tr> <th>工事費</th> <th>助成額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>300万円以上</td> <td>100万円</td> </tr> <tr> <td>200万円以上 ～ 300万円未満</td> <td>80万円</td> </tr> <tr> <td>100万円以上 ～ 200万円未満</td> <td>50万円</td> </tr> <tr> <td>50万円以上 ～ 100万円未満</td> <td>30万円</td> </tr> </tbody> </table>	工事費	助成額	300万円以上	100万円	200万円以上 ～ 300万円未満	80万円	100万円以上 ～ 200万円未満	50万円	50万円以上 ～ 100万円未満	30万円
工事費	助成額										
300万円以上	100万円										
200万円以上 ～ 300万円未満	80万円										
100万円以上 ～ 200万円未満	50万円										
50万円以上 ～ 100万円未満	30万円										
対象	次の条件を満たす住宅 ①昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された住宅 ②違反建築物でないもの ③耐震診断の結果「危険、やや危険」と判断された住宅 ④兵庫県住宅再建共済制度の加入住宅										

<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">既存</div> 住宅耐震改修工事利子補給事業（兵庫県）	
内 容	耐震改修工事、耐震改修工事と同時に実施するリフォーム工事に要する費用を金融機関の融資により実施する場合、利子補給による支援。
助成額	利子補給率1% 期間5年 対象借入限度額 1,000万円
対 象	ひょうご住まいの耐震化促進事業の補助を受けている方 住宅改修事業の適正化に関する条例で登録された業者によって改修する方

<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">既存</div> 古民家再生促進支援事業（兵庫県）			
内 容	古民家のうち、地域活動や交流の拠点、宿泊体験施設、店舗等地域の賑わいや活性化に資する施設（地域交流施設等）として再生するものについての改修工事費助成		
助成額	(ア)工事費	(イ)補助額	
	古民家	500万円以上 1千万円未満	250万円
		1千万円以上	333万円
	古民家のうち歴史的建造物	1千万円以上 2千万円未満	500万円
		2千万円以上	666万円
<p>ただし、(イ)欄の補助額は、対象経費の1/3を上限とし、市の当該古民家の改修に要する費用に対して補助する額を上限とする。</p> <p>※ 歴史的建築物は、景観法に基づく景観重要建造物、県市町の景観条例等に基づく景観形成重要建造物等、文化財保護法に基づく指定文化財、登録文化財、重要伝統的建造物群保存地区の伝統的建造物をいう。</p>			
対 象	<p>1 古民家は、県が実施する古民家再生促進支援事業の建物調査を実施したものうち、再生提案を実施したもの又は自主的に再生提案と同等以上の再生計画を策定した古民家で、その改修内容が古民家の価値を損なわず、かつ、その活用について市や地域等と連携が図られ、持続可能な活用が見込まれると認められるもの。</p> <p>2 古民家は、改修の後、地域交流施設等の地域の活性化に資する用途に10年以上活用されるものであること。</p>		

<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">既存</div> 田舎暮らし農園施設整備支援事業（兵庫県）													
内 容	遊休農地等を利用される方で、農地近くの空き家を利用する場合の改修や農業体験民宿の体験メニューの充実を図る場合の民宿改修費用を助成。												
助成額	※対象経費の 1/3 の補助（千円未満切り捨て）												
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">対象経費</th> <th style="width: 50%;">助成額（上限額）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100万円以上 150万円未満</td> <td>33.5～50万円 ※</td> </tr> <tr> <td>150万円以上 200万円未満</td> <td>50万円</td> </tr> <tr> <td>200万円以上 225万円未満</td> <td>66.6～75万円 ※</td> </tr> <tr> <td>225万円以上 300万円未満</td> <td>75万円</td> </tr> <tr> <td>300万円以上</td> <td>100万円</td> </tr> </tbody> </table>	対象経費	助成額（上限額）	100万円以上 150万円未満	33.5～50万円 ※	150万円以上 200万円未満	50万円	200万円以上 225万円未満	66.6～75万円 ※	225万円以上 300万円未満	75万円	300万円以上	100万円
	対象経費	助成額（上限額）											
	100万円以上 150万円未満	33.5～50万円 ※											
	150万円以上 200万円未満	50万円											
	200万円以上 225万円未満	66.6～75万円 ※											
	225万円以上 300万円未満	75万円											
300万円以上	100万円												
100万円以上 150万円未満	33.5～50万円 ※												
150万円以上 200万円未満	50万円												
200万円以上 225万円未満	66.6～75万円 ※												
225万円以上 300万円未満	75万円												
300万円以上	100万円												
対 象	水回りの改修、屋根のふき替え、ドアの取替え、外壁塗装工事等の空き家・農業体験民宿改修全般												

<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">既存</div> 相続物件の譲渡所得の特別控除（国）	
内 容	相続した旧耐震基準の家屋を、耐震改修して売却するか、解体し更地にして売却する場合に、譲渡所得の 3,000 万円の特別控除の特例が適用される。
控除額	上限 3,000 万円（譲渡所得の特別控除）
対象家屋	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋。⇒旧耐震基準家屋</li> <li>・区分所有建築物は除外。⇒ マンションなどは適用対象外。</li> <li>・相続する前、被相続人(亡くなった人)が 1 人で住んでいた居住用家屋。 ⇒ 相続開始により、空き家になった家屋。</li> <li>・相続の時から譲渡の時まで、居住、貸付、事業に使われていない。</li> <li>・耐震改修を行い新耐震基準に適合する建物として売却するか、家屋を取り壊して土地だけ売却する場合。</li> <li>・譲渡期間は、平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日まで。</li> <li>・相続開始日から 3 年を経過する日の属する年の 12 月末までに譲渡したもの。</li> </ul>

## 第7章 計画の推進体制

この計画の推進体制は、次のとおりとします。

### 1 所有者等の協力

この計画は、個人財産である家屋を対象としていることから、その所有者の協力が不可欠です。この計画に基づく市の空家等対策について、所有者等への周知を進めます。

### 2 庁内連携

空家問題は、庁内の複数の部局が関係する案件が少なくありません。空家等対策庁内連携会議を組織し、関係部局がお互いの情報を共有し、連携して取り組むことで早期の解決を目指します。

また、特定空家の判定を行うため特定空家等判定委員会として関係部局より選任いたします。

【空家等対策庁内連携会議】

部局	内 容	部局	内 容
定住促進室	・空家の利活用(空き家バンク)	地域振興課	・空家等のデータベース管理 ・地域の自治に関する課題の対応 ・単位自治会との連携 ・連携業務の調整、指示、文書の保管 ・空家所有者への連絡 ・改善文書、勧告事務
総務課	・防災上の課題 ・条例等法制担当		
税務課	・相続人の連絡先の調査 ・土地家屋に対する対応	環境課	・廃棄物処理、公害に関わる課題対応 ・県環境担当課(公害専門職員)との連携
市民課	・所有者相続調査に関すること	都市整備課	・道路管理上の課題の対応 ・県建築担当課(建築主事)との連携
農林水産課	・空き農家住宅及び農地の利活用	相生消防署	・防火上の課題の対応

### 3 相生市空家等対策協議会

---

本市では、法と条例に基づき、相生市空家等対策協議会を設置し、本計画の作成及び変更並びに実施に関すること及び特定空家等の認定などに関し、専門的な見地より意見を聞き協議を行います。

なお、本協議会の委員の選任にあたっては、広くまた多くの専門的意見を聞くため、空家等に係る各分野より委員を選任しています。

### 4 関係機関・事業者との連携

---

この計画に基づく事業は、自治会等の関係機関や民間事業者と連携、協力を図り、効率的かつ効果的に実施します。

#### 【事業協定】

日付	内容	事業者名
H27.3.25	空き家バンク	兵庫県宅地建物取引業協会 西播磨支部
H27.7.10	空家等管理事業	公益社団法人 相生・上郡シルバー人材センター
H27.7.10	空家解体・改修	相生建設業協会

### 5 計画の進行管理

---

この計画に基づく各施策について、定期的にその効果を検証し、適宜見直します。また、計画の最終年度には、市内の空家等の状況を改めて調査し、その成果を検証することとします。



## 第8章 参考資料

1 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成27年2月26日施行）

---

2 相生市空家等対策の推進に関する条例（平成28年4月1日施行）

---

3 相生市空家等対策の推進に関する条例施行規則（平成28年4月1日施行）

---

4 相生市空家等対策協議会要綱（平成27年10月26日施行）

---

5 空家等対策に係る庁内連携マニュアル（平成29年4月1日修正）

---

6 相生市空き家情報登録制度「空き家バンク」設置要綱（平成23年4月11日施行）

---

7 相生市空き家改修事業補助金交付要綱（平成28年4月1日施行）

---

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

### （目的）

第 1 条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第 10 条第 2 項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

### （定義）

第 2 条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であ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の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

### （空家等の所有者等の責務）

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

### （市町村の責務）

第 4 条 市町村は、第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

### （基本指針）

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第 1 項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

(空家等対策計画)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

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

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

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

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

（特定空家等に対する措置）

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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でない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

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

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

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

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2項の

勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、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3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第三章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

（過料）

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## ○相生市空家等対策の推進に関する条例

平成 28 年 3 月 25 日

条例第 21 号

### (目的)

第 1 条 この条例は、空家等の適正管理及び有効活用に関し、市、所有者等及び市民等の役割及び責務を明らかにするとともに、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。)に定めるもののほか、空家等対策の推進に関し必要な事項を定めることにより、市民の良好な住環境の保全と安全で安心なまちづくりの推進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、当該各号の定めるところによる。

- (1) 所有者等 空家等の所有者又は管理者をいう。
- (2) 市民等 市民並びに市内で働く者、就学する者、自治会その他の地域の活動及び地域の課題の解決に取り組む団体並びに市内で事業を営むものをいう。
- (3) 長屋 2 戸以上の住戸で、共用部分が無く、界壁を介して住戸が連なる建築物をいう。
- (4) 空家等 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。
- (5) 特定空家等 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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空家等をいう。
- (6) 長屋空家等 長屋の一部住戸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。
- (7) 特定長屋空家等 第 5 号に規定する状態にあると認められる長屋空家等をいう。

### (市の責務)

第 3 条 市長は、第 1 条の目的を達成するため、空家台帳を整備し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等対策計画(以下「計画」という。)を策定する。

2 市長は、空家等が適切に管理されるよう、所有者等に対し、助言し必要な支援を行うものとする。

3 市長は、空家等の利活用を促進するため、所有者等に対し、情報を提供し必要な支援を行うものとする。

4 市長は、市民等から管理不全な状態にあると推測される空家等に係る相談を受けた場合には、速やかに調査を行い、状況の改善を図るため必要な対応を行うものとする。

### (所有者等の責務)

第 4 条 所有者等は、所有又は管理する空家等を適正に維持管理しなければならない。

### (市民等の役割)

第 5 条 市民等は、空家等が地域に及ぼす影響を地域全体の課題として認識し、市が計画に基づき実施する施策に協力するよう努めるものとする。

(協議会の設置)

第6条 市長は、計画の策定、変更及び実施に当たり、専門的見地から客観的な意見を求め、必要な事項の協議を行うため、相生市空家等対策協議会を設置する。

(特定空家等の認定)

第7条 市長は、空家等について調査を行った結果、当該空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすと認められる場合は、特定空家等に認定する。

(指導勧告等に係る手続)

第8条 市長は、特定空家等の所有者等に対し、地域の生活環境の保全を図るために必要な措置を取るよう、法第14条第1項の規定に基づき助言又は指導を行うものとする。

2 市長は、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、法第14条第2項の規定に基づき勧告を行うものとする。

3 市長は、前項の規定により勧告を受けた者が正当な理由がなく当該勧告に係る措置をとらない場合は、法第14条第3項の規定に基づき命令を行うものとする。

(公表)

第9条 市長は、特定空家等の所有者等が前条第3項の規定による命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 当該命令に従わない特定空家等の所有者等の住所及び氏名(法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)

(2) 当該命令の対象となった特定空家等の所在地

(3) 当該命令の内容

(4) その他市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ当該公表の対象となる特定空家等の所有者等に対し、意見を述べる機会を与えなければならない。

(緊急安全措置)

第10条 市長は、著しく保安上危険な状態の特定空家等について、公共の安全を確保するため緊急の必要がある場合には、その危害等を予防し、又はその拡大を防ぐため、必要な最小限度の措置をとることができる。

2 市長は、前項の措置をとったときは、当該措置に要した費用を所有者等から徴収することができる。

3 市長は、第1項の措置をとったときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を所有者等に通知するものとする。

4 前項の規定による通知は、所有者等を確知することができないときは、前項に規定する内容を告示することをもってこれに代えることができる。

(民事による解決との関係)

第11条 この条例の規定は、空家等に関する紛争の当事者が、民事による事態の解決を図ることを妨げない。

(長屋空家等及び特定長屋空家等の対応)

第12条 市長は、長屋空家等及び特定長屋空家等について、前条までの規定を準用し、必要な措置を講ずるものとする。この場合において、第7条から前条までの規定中「空家等」を「長屋空家等」と「特定空家等」を「特定長屋空家等」と読み替えるものとする。

2 前項に規定する措置を講ずるに当たっては、法第9条から第14条までの規定を準用する。

(関係機関との連携)

第13条 市長は、警察その他の関係機関と連携し、必要があると認めるときは、情報の提供その他必要な協力を求めることができる。

(委任)

第14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、市長が別に定める。

附 則

(施行日)

1 この条例は、平成28年4月1日から施行する。

(相生市民の住みよい環境をまもる条例の一部改正)

2 相生市民の住みよい環境をまもる条例(昭和49年条例第29号)の一部を次のように改正する。

[次のよう略]

## ○相生市空家等対策の推進に関する条例施行規則

平成 28 年 3 月 30 日

規則第 16 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、相生市空家等対策の推進に関する条例(平成 28 年条例第 21 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は、条例において使用する用語の例による。

(市民等からの相談)

第 3 条 条例第 3 条第 4 項の規定による相談については、空家等に関する相談書(様式第 1 号)を市長に提出するものとする。

(特定空家等の認定)

第 4 条 市長は、条例第 7 条の規定により特定空家等の認定を行ったときは、その結果を特定空家等認定審査結果通知書(様式第 2 号)により、当該所有者等に通知するものとする。

(指導)

第 5 条 条例第 8 条第 1 項に規定する指導は、空家等の適正管理に係る改善指導・助言書(様式第 3 号)により行うものとする。

(勧告)

第 6 条 条例第 8 条第 2 項に規定する勧告は、勧告書(様式第 4 号)により行うものとする。

(命令)

第 7 条 条例第 8 条第 3 項の規定する命令は、命令書(様式第 5 号)により行うものとする。

2 前項の命令があった場合、命令に対する意見書(様式第 6 号)を市長に提出する方法により意見を述べることができるものとする。

(公表)

第 8 条 条例第 9 条第 1 項に規定する公表は、次に掲げる方法により行うものとする。

- (1) 相生市公告式(昭和 25 年条例第 184 号)第 2 条第 2 項に規定する掲示場への掲示による方法
- (2) インターネットの利用による方法
- (3) その他市長が必要と認める方法

2 前項に規定する公表を行おうとするとき、事前に空家等の適正管理に関する公表通知書(様式第 7 号)により公表を行う旨を通知するものとする。

第 9 条 条例第 9 条第 2 項に規定する意見を述べる機会については、市長が口頭であることを認めた場合を除き、公表通知書に対する意見書(様式第 8 号)を提出して行うものとする。

(緊急安全措置)

第 10 条 条例第 10 条第 3 項の通知は、空家等に関する緊急安全措置実施通知書(様式第 9 号)により行うものとする。

(その他)

第 11 条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

## ○相生市空家等対策協議会設置要綱

平成 27 年 10 月 26 日

訓令第 50 号

(設置)

第 1 条 空家等対策計画の作成及び空家等に関する施策を推進するため、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。)第 7 条第 1 項の規定に基づき、相生市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(定義)

第 2 条 この要綱における用語の意義は、法において使用する用語の定義による。

(所管事務)

第 3 条 協議会は、次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。

(組織)

第 4 条 協議会は、会長及び委員 10 人以内で組織する。

2 会長は、市長をもって充てる。

3 会長は、会務を総理する。

4 会長に事故があるときは、あらかじめ会長が指名する委員が、その職務を代理する。

5 委員は、法第 7 条第 2 項に定める者のうちから市長が委嘱する。

(任期)

第 5 条 委員の任期は 2 年とし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。

(会議)

第 6 条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 会長は、第 3 条に規定する事項に関して協議が必要な場合、速やかに会議を招集するものとする。

3 協議会は、委員の半数以上の者が出席しなければ、会議を開くことができない。

4 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(関係者の出席等)

第 7 条 協議会は、必要があると認めるときは、関係者に対し、必要な資料を提出させ、又は会議への出席を求めて意見若しくは説明を聞くことができる。

(庶務)

第 8 条 協議会の庶務は、地域振興課において処理する。

(補則)

第 9 条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この訓令は、平成 27 年 10 月 26 日より施行する。

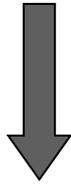
空家等対策に係る  
庁内連携マニュアル  
(案)

相生市

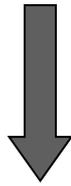
作成 平成 22 年 4 月 1 日

修正 平成 29 年 3 月 日

空家等に関する市民からの相談



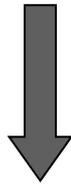
空家総合窓口にて窓口対応



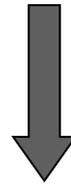
(問題が複雑な場合)

空家総合窓口から関係部局へ庁内

会議の要請



庁内連携会議の開催



解決

空家総合窓口担当課長は関係部局の招集を行う

- (1) 解決方針を定め、空家総合窓口が対応を行う
- (2) 空家総合窓口より協力要請があった部局は  
迅速に対応する

# 空家等対策に係る庁内連携マニュアル（案）

H29. 3.

空家等に関する問題は、地域の安全安心や住環境の問題はもちろんであるが、将来のまちづくり、地域づくりにも大きく影響する問題であり、その事を踏まえた上での施策・対策を考えるのが大切である。近隣住民の住みよい環境を守るため、条例の実行性を促進するため、本マニュアルを定め、全庁的に共同して取組む道筋を定めることとする。

## 1 趣旨

- (1) このマニュアルは、相生市空家等対策の推進に関する条例（以下「条例」という。）に基づき、空家等の適正な管理を所有者等に行っていただく為の指導及び勧告等を実施し、安全で安心な住みよい地域づくりを実現するための、基本となる業務運用方針を定めたものである。
- (2) 空家等の不適切な管理により近隣住民の身体や生活環境に危害を及ぼす恐れがある場合は、地域全体の問題として、地域住民の協力も得ながら、関係する部署が連携し共同で対処する等、全庁的に取り組む指針を定めるものである。

## 2 定義

### (1) 空家等

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

### (2) 所有者等

空家等の所有者又は管理者をいう。

## 3 問題となる空家等の具体的な状況

- ア) 雑草・枯草が繁茂した空家等
- イ) 廃棄物等が放置された空家等
- ウ) 子供や不審者が自由に出入りできる状態で放置された空家等
- エ) 犬猫等の動物が自由に出入し住みつく状態で放置された空家等
- オ) 建物の一部が風雨等で損壊する恐れのある空家等
- カ) 倒壊の恐れがある空家等

## 4 方針・組織

### (1) 方針

空家等の問題には種々の要素が含まれ、一課のみで対応し解決することが困難な場合は、下記にあげる関係部局が連携し共同で、市民の相談に応じ必要な処置を講じる等、管理者の理解を促し状況の改善を図ることで事案の問題の解決を行う。

<関係部局>

環境、生活安全、防犯、消防、防災・危機管理、建築、及び土地家屋の資産に関係する部局

### (2) 空家等庁内連携会議の設置

空家問題に関係する主要部局で「空家等庁内連携会議」（以下、「庁内会議」という。）を組織し、共同で空家等問題の解決に当たる。

庁内会議の構成は、定住促進室、総務課、税務課、市民課、地域振興課、環境課、農林水産課、都市整備課、相生消防署とする。

なお、必要に応じて、個別事案に関係する他の部局も関係部局として本業務の連携に加わるものとする。

### (3) 主管・連携業務の調整

関係部局が共同して対応する空家等問題の主管及び連携業務の調整は「空家総合窓口」が担当する。

## 5 事案相談から担当決定までの流れ

### (1) 通常への対応

基本的に空家等に係る相談・苦情があった場合は、事案の課題に空家総合窓口が対応し問題の解決を図る。

### (2) 庁内会議の開催

空家総合窓口のみで対応が困難な場合は、庁内会議を招集し、情報の共有と事案解決に係る方針の決定を行う。

### (3) 関係部局の協力

関係部局は、庁内会議からの協力依頼には迅速に対応するものとする。

## 6 対応実務の手順と分担

空家等対応の実務は次の手順で行い、関連部局と連携し解決に当たる。

### (1) 地元との協力体制

空家等問題を地域コミュニティの課題として捉え、市と自治会等が深く連携し問題解決に当たる姿勢を持ち、その下地づくりを行う。

※ 問題事案の中で、所有者の承諾が得られるなら、地元や隣接者が直接荒地の草刈りや倒壊家屋の補修をしても良いという場合がある。そのような場合、市は所有者等の調査や仲介などで解決する。それは市が行政指導により解決するより有効な手段となりうる。

(2) 空家の把握

防災上の観点から、また苦情相談の円滑な処理上「空家等台帳」を整備管理する。

地元自治会の協力を得る等により、空家等の管理状況と実質的な管理者を把握し、随時更新された状態で保持する。

※「高齢の所有者が死去後、数年に一度名古屋から甥が帰ってきている」等の地元でしか分からない情報を大切にする。

(3) 個別事案の対処に係る事前整理

事案担当グループは、各種台帳の確認や情報の整理を行い、現場の状況を確認した上で、状況の分析と管理者に対する指導方針を決定し、事案解決の対処に当たる。

(4) 空家等の管理者の特定及び連絡先の調査

空家等の管理者の特定に関わること及び連絡先が不明な場合は、税務課が可能な範囲の調査を行う。

※庁内で確認できない管理者情報の外部調査において、土地家屋の所有者及び代表相続人の特定は地方税法により、その他管理者の特定は空家等特措法を根拠に調査を行う。

(5) 所有者情報の取り扱い

所有者の氏名や連絡先の取り扱いにおいて、法務局に届出された土地家屋の所有者情報である場合は第三者に開示できるが、それ以外の情報を外部の第三者に出す際には、総務課と協議を行い慎重に取り扱うものとする。

(6) 空家等管理に関する勧告の送付

空家等の所有者等に対し改善指導を行い、空家等の現況、周囲に対する影響を伝えた上で改善の見込みがないなどについては、特定空家等の認定、その後、勧告の手続きを行う。

期限を経過しても状況の改善が図られない場合は、条例に基づき、命令、公表と対策を行う。

(7) 自治会、利害関係者との調整・説明

問題の解決のための実務段階において、自治会の協力を得る場合や利害関係者への調整・説明等が生じた場合は、空家総合窓口と事案担当グループが連携し対策に当たる。

(8) 勧告に関する専門的分野の調査

問題の解決のための実務段階において、法例解釈、専門的見解、他自治体事例等、専門的分野の調査及び助言指導が必要となった場合は、関係部局の協力を得る。

会議の構成課以外の協力を得る場合で、期限を有する場合や処理困難な実務を要求する必要がある時は、庁内会議が関係部局に依頼を行う。

(9) 現場確認・改善結果の報告

現場の確認を行い現況の把握を行う。

また、管理者からの報告や近隣住民からの通知等により、状況の改善が図られたことの報告を受け、最終的に現況を確認し了とした場合、「空家等事案対処報告書」を作成し結果報告の終息を図る。この場合、空家総合窓口は庁内会議及び関係部局に対し顛末の報告を行う。

## 7 勧告の明確化

法令により空家等に対する勧告を行うに当たり、下記のことにより留意し、指導根拠を明確に責任ある対応を行う。

(1) 県民局との連携と責任の共有

本市には、弁護士、不動産鑑定士、建築主事などの資格や専門知識を有するものが不在の状態であるため、相生市空家等対策協議会（以下、「協議会」という）において、専門分野の意見を尊重し実務にあたる。

(2) 勧告に対し不服を受けた場合の対応

本市の勧告処分に対し、勧告は不当であり根拠を明示せよと異議申立てを受ける可能性があるため、勧告等を行う前には、庁内会議及び協議会で充分検討のうえ勧告書を送付する。

## 8 事務分担表

主要関係部局	分担事務
定住促進室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家を活用した定住施策</li> </ul>
総務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災上の課題</li> <li>・条例等法制担当</li> </ul>
税務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相続人の連絡先の調査</li> <li>・土地家屋に対する課税上の対応</li> </ul>
市民課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者相続調査に関すること</li> </ul>
地域振興課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等のデータベース管理</li> <li>・地域の自治に関わる課題の対応</li> <li>・単位自治会との連携</li> <li>・連携業務の調整、指示、文書の保管</li> <li>・空家所有者への連絡</li> <li>・改善文書、勧告事務</li> </ul>
環境課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廃棄物処理、公害に関わる課題対応</li> <li>・県民局環境担当課（公害専門職員）との連携</li> </ul>
都市整備課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路管理上の課題の対応</li> <li>・県建築担当課（建築主事）との連携</li> </ul>
農林水産課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き農家住宅及び農地の利活用</li> </ul>
相生消防署	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防火上の課題の対応</li> </ul>



## ○相生市空き家情報登録制度「空き家バンク」設置要綱

平成 23 年 4 月 11 日

訓令第 46 号

(趣旨)

第 1 条 この要綱は、相生市における空き家等の有効活用を通じて、都市間の交流拡大及び定住促進による地域の活性化を図るため、空き家情報登録制度「空き家バンク」について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この要綱において、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) 空き家等 市内に個人が居住を目的として建築し、現に居住していない(近日中に居住しなくなる予定があるものを含む。)建物及びその敷地をいう。ただし、賃貸や分譲を目的とするものを除く。
- (2) 所有者等 空き家等に係る所有権その他の権利により、当該空き家等の売買又は賃貸を行うことができる者をいう。
- (3) 空き家バンク 空き家等の売買、賃貸借等を希望する所有者等から申込みを受けた情報を市内への定住等を目的として、空き家等の利用を希望する者(以下「利用希望者」という。)に対し、紹介を行うシステムをいう。

(適用上の注意)

第 3 条 この要綱の規定は、空き家バンク以外による空き家等の取引を妨げるものではない。

(事業者の登録)

第 4 条 市の依頼に基づき空き家バンクによる空き家等の取引を仲介する事業者は、市の登録を受けなければならない。

(事業者の登録要件)

第 5 条 前条の登録を受けることができる者は、次に掲げる要件すべてに該当するものとする。

- (1) 一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会西播磨支部(以下「西播磨支部」という。)会員の宅地建物取引業法(昭和 27 年法律第 176 号)第 2 条第 3 号に規定する宅地建物取引業者(以下「宅建業者」という。)であること。
- (2) 市町村税を滞納していないこと。
- (3) 相生市暴力団排除条例(平成 24 年条例第 20 号)第 2 条第 1 号に規定する暴力団、同条第 2 号に規定する暴力団員又は同条第 3 号に規定する暴力団密接関係者(以下「暴力団等」という。)でないこと。

(事業者の登録申請等)

第 6 条 第 4 条の登録を希望する事業者は、相生市空き家バンク事業者登録申請書(様式第 1 号)を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による登録の申請があったときは、その内容を確認のうえ、適当であると認めるときは、登録するものとする。

3 市長は、前項の規定による登録をしたとき、又は登録を拒否したときは、相生市空き家情報登録制度空き家バンク事業者登録(拒否)通知書(様式第2号)により通知するものとする。

(事業者の登録事項の変更の届出)

第7条 前条第3項の規定による登録の通知を受けた事業者(以下「登録事業者」という。)は、当該登録事項に変更があったときは速やかに相生市空き家バンク事業者登録事項変更届出書(様式第3号)を市長に提出しなければならない。

(事業者の登録の抹消)

第8条 市長は、登録事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該登録を抹消するとともに、相生市空き家バンク事業者登録取消し通知書(様式第5号)により当該登録事業者に通知するものとする。

- (1) 内容を偽って申請したことが判明したとき
- (2) 第5条各号のいずれかに該当しないことが判明したとき。
- (3) 市長が登録事業者として不適格と判断したとき。
- (4) 相生市空き家バンク事業者登録取消し申請書(様式第4号)の提出があったとき。

2 前項の規定により登録が抹消され、事業者に損害が発生した場合であっても、市はその賠償の責任を負わないものとする。

(空き家等の登録申込み等)

第9条 空き家バンクへ空き家等を登録しようとする者(以下「提供希望者」という。)は、相生市空き家バンク登録申請書(様式第6号)、「空き家バンク」登録カード(様式第7号。以下「登録カード」という。)及びその他必要書類を市長に提出しなければならない。

2 所有者等は契約成立まで当該空き家等の保全に努めなければならないが、契約後も権利を有する場合においては、継続して保全に努めることとする。

3 市長は、第1項の規定による登録の申請があったときは、その内容を確認のうえ、適当であると認めるときは、当該空き家等を取り扱う登録事業者(以下「取扱業者」という。)の選定を西播磨支部に依頼するものとする。ただし、申請者が取扱業者を定めているときは、この限りでない。

4 西播磨支部は、取扱業者の選定結果を市長に通知するものとする。

5 市長は、取扱業者が決定したときは、申請のあった空き家等を「空き家バンク」登録台帳に登録するものとする。

6 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合は、空き家バンクの登録を拒否するものとする。

- (1) 取扱業者がないとき。
- (2) 所有者等が暴力団等であると認められる者であるとき。
- (3) 所有者等が宅建業者であるとき。
- (4) 空き家等が法令等の規定に違反するとき。

(5) 空き家等の状態、周囲の環境等から判断して、当該空き家等を利用する者に不利益を及ぼすおそれがあるとき。

(6) 前各号に掲げるもののほか、市長が適当でないとき。

7 市長は、第5項の規定による登録をしたときは、当該提供希望者に相生市空き家バンク登録完了通知書(様式第8号)により、前項の規定により登録を拒否したときは、相生市空き家バンク登録拒否通知書(様式第9号)により通知するものとする。

8 市長は、第5項の規定による登録をしていない空き家等で、空き家バンクによることが適当であると認めるものは、当該所有者等に対して登録を勧奨することができる。

(空き家等に係る登録事項の変更の届出)

第10条 前条第7項の規定による登録の通知を受けた提供希望者(以下「物件提供者」という。)は当該登録事項に変更があったときは速やかに相生市空き家バンク登録事項変更届出書(様式第10号)に登録事項の変更内容を記載した登録カードを添えて市長に届けなければならない。

(空き家等の登録の抹消)

第11条 市長は、当該空き家等が次の各号のいずれかに該当するときは、「空き家バンク」登録台帳の登録を抹消するとともに、相生市空き家バンク登録取消し通知書(様式第12号)により物件提供者に通知するものとする。ただし、第2号に該当する空き家等については、改めて登録申請を行うことにより再登録することができるものとする。

(1) 当該物件に係る所有権その他の権利に異動の届出があったとき。

(2) 登録から2年が経過したとき。

(3) 相生市空き家バンク登録取消し申請書(様式第11号)の提出があったとき。

(4) 第9条第6項各号のいずれかに該当したとき。

(利用希望者の要件)

第12条 利用希望者は、空き家等に在住又は定期的に滞在し、経済、教育、文化、芸術活動及び地域の行事・活動への積極的な参加等を行うことにより、地域の活性化に寄与しようとする者及びその他市長が適当と認めた者とする。

(利用希望者の登録申込み)

第13条 利用希望者は、相生市空き家バンク利用申請書(様式第13号)及び誓約書(様式第14号)を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の登録の申請があり前条の要件を満たすものと認めたときは、空き家等利用希望者登録台帳(以下「利用希望者登録台帳」という。)に登録しなければならない。

3 市長は前項の規定により登録したときは、相生市空き家バンク利用登録完了通知書(様式第15号)により利用希望者に通知するものとする。

(利用希望者台帳に係る登録事項の変更の届出)

第 14 条 前条第 3 項の規定による登録の通知を受けた利用希望者(以下「利用登録者」という。)は、登録事項に変更があったときは速やかに相生市空き家バンク利用登録変更届出書(様式第 16 号)を市長に届け出なければならない。

(利用登録者の登録の抹消)

第 15 条 市長は、利用登録者が次の各号のいずれかに該当するときは、利用希望者登録台帳の登録を抹消するとともに、相生市空き家バンク利用登録取消し通知書(様式第 18 号)により利用登録者に通知するものとする。ただし、第 5 号に該当する利用登録者については、改めて登録申請を行うことにより再登録することができるものとする。

- (1) 第 12 条の要件を欠くこととなったとき。
- (2) 空き家等を利用することにより、公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害する恐れがあると認められたとき。
- (3) 申請内容に虚偽があったとき。
- (4) 利用登録者から相生市空き家バンク利用登録取消し申請書(様式第 17 号)の届出があったとき。
- (5) 利用登録から 2 年を経過したとき。
- (6) その他市長が適当でないとしたとき。

(情報の提供)

第 16 条 市長は、必要に応じて利用登録者に対して、「空き家バンク」登録台帳に登録された有用な情報を提供するものとする。

2 市長は、必要に応じて「空き家バンク」登録台帳へ登録された情報(物件提供者の個人情報を除く空き家等の情報に限る。)をインターネットや広報紙等を通じて広く提供するものとする。

(交渉の申込み等)

第 17 条 物件提供者との交渉を希望する利用登録者は、空き家バンク登録物件交渉申込書(様式第 19 号)を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による申出があったときは、空き家バンク登録物件交渉申込通知書(様式第 20 号)により当該交渉希望物件の物件提供者及び取扱業者に通知するものとする。

3 前項の規定による通知を受けた物件提供者及び取扱業者は、速やかに第 1 項の規定による申出を行った利用登録者と空き家等の利用に係る交渉を行い、当該交渉が終了したときは、物件提供者又は取扱業者は、空き家バンク登録物件交渉結果報告書(様式第 21 号)により市長及び西播磨支部にその結果を報告するものとする。

(利用希望者の要件)

第 18 条 利用希望者は、空き家等に在住又は定期的に滞在し、経済、教育、文化、芸術活動及び地域の行事・活動への積極的な参加等を行うことにより、地域の活性化に寄与しようとする者及びその他市長が適当と認めた者とする。

(個人情報の取り扱い)

第 19 条 物件提供者、取扱業者及び利用登録者は、登録物件の売買又は賃貸借の交渉等を通じて取得した個人情報の取扱いについて、次に定める事項を遵守しなければならない。

- (1) 個人情報をこの要綱の目的以外の目的のために利用しないこと。
- (2) 個人情報が漏えいし、又は滅失することのないよう適正に管理すること。
- (3) 保有する必要がなくなった個人情報を適切に廃棄すること。
- (4) 個人情報の漏えい、き損、滅失等の事案が発生した場合は、速やかに市長に報告し、その指示に従うこと。

(その他)

第 20 条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成 23 年 4 月 11 日から施行する。

(一部改正〔平成 27 年 3 月 31 日〕)

附 則(平成 27 年 3 月 31 日)

この訓令は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

## ○相生市空き家改修事業補助金交付要綱

平成 28 年 3 月 31 日

訓令第 28 号

(目的)

第 1 条 この要綱は、相生市空き家情報登録制度「空き家バンク」設置要綱(平成 23 年訓令第 46 号。以下「設置要綱」という。)第 2 条第 3 号に規定する空き家バンク(以下「空き家バンク」という。)の空き家を利用して、相生市への定住促進及び地域活性化を図ることを目的とする。

(定義)

第 2 条 この要綱において、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) 空き家 設置要綱第 9 条第 5 項により空き家バンクに登録された物件をいう。
- (2) 転入者 転入日から過去 2 年以上継続して本市外に居住しており、定住する意思を持って相生市内へ生活の本拠地及び住民票を移した者で、住民票を移した日から 1 年を経過しないもの(空き家の改修後 1 か月以内に住民票を移す予定の者を含む。)をいう。
- (3) 所有者 空き家に係る所有権又は売買若しくは賃貸を行うことができる権利を有する者をいう。
- (4) 空き家の改修 空き家のうち人の居住の用に供する家屋又はその一部について、機能向上のために行う修繕、補修、更新、取替え等を行うこと又は必要な機能を追加することをいう。
- (5) 市内事業者 市内に事業所を有する個人事業主又は法人をいう。

(対象者)

第 3 条 空き家改修事業補助金(以下「補助金」という。)の交付対象者は、相生市内に 5 年以上定住する意思を持ち、空き家に係る売買又は賃貸借契約を締結した転入者又は当該転入者と空き家に係る賃貸借契約を締結した所有者で、次に掲げる要件のすべてに該当するものとする。

- (1) 市町村税を滞納していないこと
- (2) 補助金の対象となる空き家に係る売買契約又は賃貸借契約の締結が一親等以内の者においてされていないこと。

(補助対象経費及び補助金額)

第 4 条 補助対象経費は、空き家の改修に要する経費とし、補助金の額は、当該補助対象経費の 2 分の 1 の額とし、50 万円を限度とする。この場合において、100 円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。

- 2 前項の空き家の改修の施工は、市内事業者に限るものとする。
- 3 空き家の改修に対する補助金の交付は、同一の物件に対して 1 回限りとする。

(交付申請)

第 5 条 補助金の交付を受けようとする者(以下「申請者」という。)は、相生市空き家改修事業補助金交付申請書(様式第 1 号)に、次に掲げる書類を添えて、工事着手前に市長に提出しなければならない。

- (1) 売買又は賃貸借契約書の写し
- (2) 改修工事設計図
- (3) 改修工事見積書
- (4) 施工前の現場写真

- (5) 世帯全員の住民票の写し
- (6) 納税証明書(同居世帯のうち納税義務のある者全員)
- (7) その他市長が必要と認める書類

2 前項各号に掲げるほか、賃貸借契約の場合であって、申請者が転入者であるときは、相生市空き家改修事業に係る承諾書兼誓約書(様式第2号)を添付しなければならない。

(交付決定)

第6条 市長は、前条第1項の規定による申請を受理したときは、これを審査のうえ、交付の可否を決定するものとする。この場合において、補助金の交付を決定したときは、相生市空き家改修事業補助金交付決定通知書(様式第3号)により、申請者に通知するものとする。

2 前項の交付決定を受け、空き家の改修を実施する場合、空き家の改修の実施の日の属する年度の末日から5年を経過する日までの間(以下「活用義務期間」という。)、当該空き家を転入者の居住の用に供し、又は設置要綱に規定する空き家バンクの登録物件として活用しなければならない。

(補助対象事業の変更等)

第7条 前条第1項の規定により補助金の交付決定を受けた者(以下「交付決定者」という。)は、当該申請の内容を変更、中止又は廃止(以下「変更等」という。)しようとするときは、相生市空き家改修事業補助金変更等承認申請書(様式第4号)に必要な書類を添えて、市長に提出しなければならない。

2 前条の規定は、前項による変更等の申請に係る承認の手続きについて準用する。

(実績報告)

第8条 交付決定者は、補助金の交付決定を受けた空き家の改修(以下「補助対象事業」という。)が完了したときは、速やかに相生市空き家改修補助金実績報告書(様式第5号)に次に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 補助対象事業に係る請求書又は領収書の写し
- (2) 補助対象事業を実施した箇所の写真
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類

2 市長は、前項の規定による実績報告について必要があると認めるときは、交付決定者、施工業者等に報告を求め、実地において検査し、又は必要な指示を行うことができる。

(補助金額の確定)

第9条 市長は、前条による実績報告を受けた場合は、補助対象事業が補助金の交付決定の内容及びこれに付した条件に適合するかを審査し、適合すると認めたときは、補助金の額を確定するとともに、相生市空き家改修事業補助金確定通知書(様式第6号)により交付決定者に通知するものとする。

(補助金の請求及び交付)

第10条 前条による補助金の額の確定を受けた交付決定者は、補助金の交付を受けようとするときは、相生市空き家改修事業補助金交付請求書(様式第7号)を市長に提出しなければならない。

(報告)

第11条 交付決定者は、活用義務期間が満了するまでの間、当該事業により改修を行った住宅(以下「改修住宅」という。)の活用状況について、相生市空き家改修事業活用状況報告書(様式第8号。以下「活用状況報告書」という)により市長に報告しなければならない。

- 2 活用状況報告書は、毎年5月末までに、前年度分を提出するものとする。
- 3 市長は、改修住宅の活用の適正を確保するため必要と認めるときは、交付決定者に対し、活用状況報告書について追加の報告を求め、実地において検査し、又は必要な指示を行うことができる。

(決定の取消し及び返還)

第12条 市長は、交付決定者が次の各号のいずれかに該当する場合は、補助金の交付決定の全部又は一部を取り消すことができる。

- (1) 補助金の交付決定の内容又はこれに付した条件に違反したとき。
- (2) 補助対象事業を承認なく変更し、又は廃止したとき。
- (3) 補助対象事業完了後1月を超えて当該改修住宅が転入者の居住の用に供されないとき。
- (4) 活用義務期間の中途において、当該改修住宅の取り壊し、売却若しくは譲渡による所有権の喪失又は当該改修住宅に入居していた全ての転入者の転出若しくは転居により、第6条第2項に規定する交付決定に係る要件を満たさなくなったとき。ただし、設置要綱第13条第2項に規定する空き家等利用希望者登録をしている者に売却する場合、及び交付決定者が賃貸借契約における所有者であって、改修住宅を再度空き家バンクに登録する場合は、この限りでない。
- (5) 虚偽その他不正の行為により補助金の交付を受け、又は受けようとしたとき。
- (6) 前各号に規定するもののほか、この要綱及び相生市各種補助金等交付規則(昭和48年規則第32号)に違反したとき。

2 市長は、前項の規定により交付決定を取り消した場合において、補助金を既に交付しているときは、当該交付決定を取り消された者に対し、期限を指定して当該補助金を返還させることができる。

(補則)

第13条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この訓令は、平成28年4月1日から施行する。