



加古川市 空家等対策計画

平成30年3月
加古川市

ごあいさつ

近年、少子高齢化の進展に伴う人口減少社会の到来に加え、社会的二ーズや産業構造等の変化に伴い、全国的に空き家が増加しております。特に、適切な管理が行われていない空き家については、景観のみならず、防災や公衆衛生など様々な面で周辺の環境に悪影響を及ぼしており、今後、空き家の数が増加すれば、より一層、深刻化するものと懸念しているところです。



このような中、国においては、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を制定いたしました。

本市におきましても、「加古川市人口ビジョン」や「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定し、人口の展望やビジョンを定め、将来を見据えた街づくりを進めてまいりました。また、空き家対策に関しましては、「加古川市空家等の適正管理に関する条例」を平成 29 年 4 月 1 日（一部規定は 7 月 1 日）に施行するとともに、このたび、空き家対策の総合的かつ計画的な推進を図るため、地域住民の代表者や専門家からなる加古川市空家等対策審議会の議論を経て、「加古川市空家等対策計画」を策定いたしました。

空き家の管理等の責任は、第一義的には所有者にあります。空き家対策を効果的に進めていくためには、所有者だけでなく、行政と地域も一体となって連携し、協力して取り組んでいくことが重要となってまいりますので、今後とも皆様方のご支援を賜りますようお願いいたします。

結びになりますが、本計画の策定に当たり、ご審議を賜りました空家等対策審議会の委員の皆様をはじめ、パブリックコメント等で貴重なご意見・ご提言をいただきました皆様に心から感謝申し上げます。

平成 30 年 3 月

加古川市長 岡田 康裕

目次

■本編■

第1章 計画の趣旨

- 1 計画策定の背景 1
- 2 計画の位置付け 2
- 3 計画期間 2

第2章 市の人口と空家等の状況

- 1 地勢 3
- 2 人口・世帯数 4
- 3 空き家の状況（平成25年住宅・土地統計調査の分析） 8
- 4 相談窓口受付状況 13

第3章 空家等の調査に関する事項

- 1 水道閉栓・使用状況調査 16
- 2 町内会空き家実態調査 17
- 3 まとめ 18

第4章 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

- 1 対象とする地区及び対象とする空家等の種類 20
- 2 基本的な方針 21

第5章 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

- 1 空家等対策計画の公表 23
- 2 相談窓口の充実 24
- 3 台帳の整理・作成 24
- 4 所有者等への意識啓発 24
- 5 所有者の特定等 25
- 6 適正管理の指導 25
- 7 所有者等への支援制度 26

第6章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

- 1 特定空家等に対する措置の考え方 27
- 2 必要な調査 28
- 3 特定空家等の判断 28
- 4 特定空家等の認定の手続 30
- 5 応急措置等 30
- 6 空家等に対する措置の流れ 31

7	特定空家等に対する措置の流れ	32
8	その他の法令による措置	33

第7章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

1	空き家の情報発信	34
2	空き家活用改修費助成制度	35
3	空き家・空き家除却跡地の公共的な活用	35
4	住宅診断（既存住宅インスペクション）の普及促進	35
5	耐震診断・耐震改修工事に関する支援制度の普及促進	35

第8章 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

1	空き家・空き地相談窓口	36
2	その他の相談窓口	36

第9章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

1	主管部局	38
2	加古川市空家等対策審議会	38
3	加古川市空家等連絡会議	39

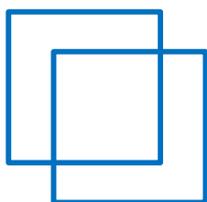
第10章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

1	地区計画制度等を活用したまちづくりの活動支援	40
2	田園まちづくり制度を活用したまちづくりの活動支援	40
3	空き家の活用支援	40
4	兵庫県空き家活用支援事業の周知	40
5	法務局との連携	41
6	定期的な進捗評価と計画改定	41
7	空き家対策に係る関連施策等	42

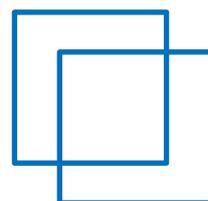
■資料編■

1	空家等対策の推進に関する特別措置法	45
2	加古川市空家等の適正管理に関する条例	50
3	加古川市空家等の適正管理に関する要綱	53
4	用語集	55

※ 本文中に「*」がある用語については、用語集に解説があります。



本編



1 計画策定の背景

人口減少や既存建築物の老朽化、社会ニーズの変化及び産業構造*の変化等に伴い、適正な管理が行われていない空き家が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空き家の活用のための対応が必要とされてきました。

国では、平成26年11月27日に「空き家対策の推進に関する特別措置法（以下「法」）*」が公布されるなど、空き家対策への取組みが始まりました。

本市では、市民の安全・安心の確保及び生活環境の保全を目的とし、管理不全な状態である放置家屋等*の問題を解決するため、「加古川市放置家屋等対策方針*」（平成23年3月17日決定）及び「加古川市放置家屋等の適正管理に関する要綱*」（平成23年4月1日施行）を策定及び制定し、対策を進めてきました。また、地域の良好な生活環境の保全及び住民の安全で安心な暮らしの確保のため、所有者等の責務を明らかにするとともに、管理不全な状態となった空き家等に対し必要な措置を実施できるよう「加古川市空き家等の適正管理に関する条例（以下「条例」）*」を制定し、平成29年4月1日から施行しました。

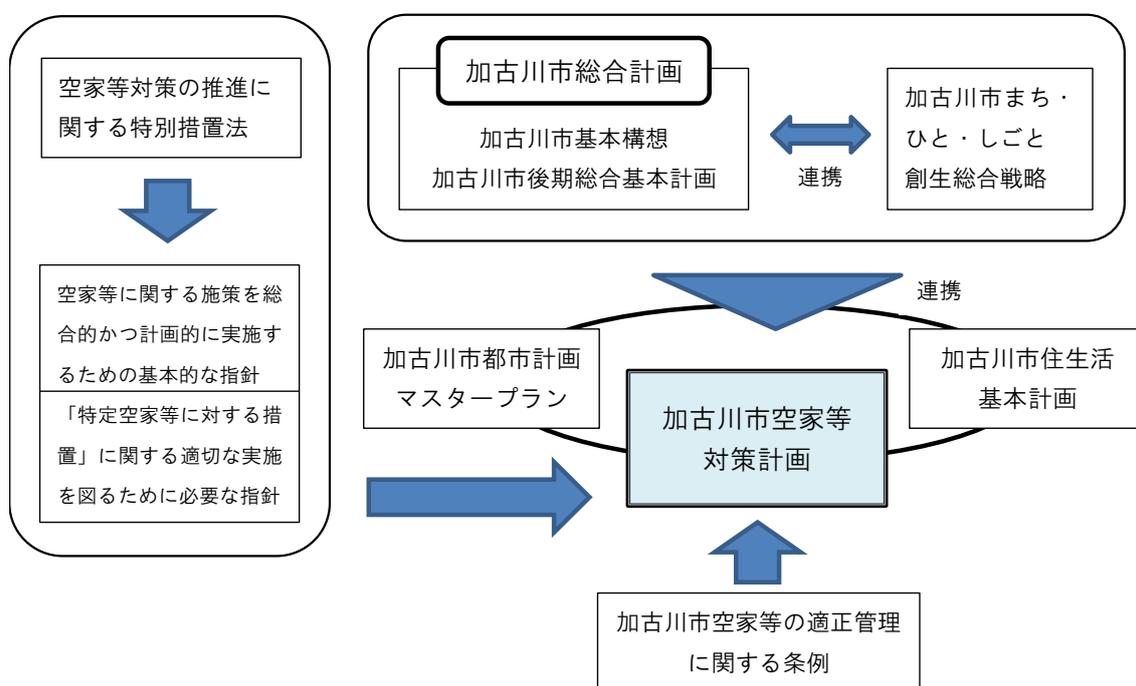
これらの経緯を踏まえ、市民の生命、身体及び財産を保護することにより、安全にかつ、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空き家の活用を促進することにより、総合的・計画的な空き家対策等の推進を図ることを目的として、法及び条例に基づき、本計画を策定します。



2 計画の位置付け

本計画は、法第6条第1項に基づき、国が定める基本指針に即して、本市の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の計画として策定するもので、既存計画である「加古川市総合計画」「加古川市まち・ひと・しごと創生総合戦略」「加古川市都市計画マスタープラン*」「加古川市住生活基本計画*」等の各種計画との連携を図ります。

■計画の位置づけ



3 計画期間

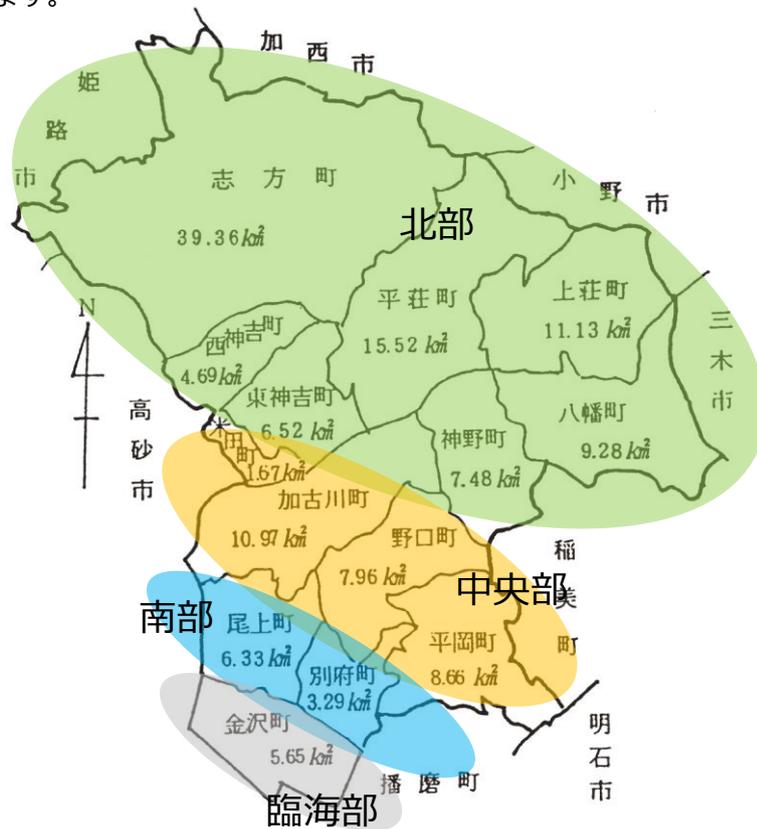
本計画の計画期間は、平成30年度（2018年度）から平成39年度（2027年度）の10年間とします。

ただし、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

1 地勢

本市は兵庫県の播磨地域南東部に位置する、東西 16km、南北 19km、総面積 138.48k㎡の市域を有します。

北部は、丘陵や農地の広がる農村地域であり、豊かな自然に恵まれています。中央部及び南部は、鉄道や幹線道路が横断する市街地であり、都市機能と人口の集積が進んでいます。臨海部には、鉄鋼をはじめとする重化学工業の工場が立地し、産業活動の盛んな地域となっています。



町の概ねの範囲

北部	・志方町、平荘町、上荘町、八幡町、西神吉町、東神吉町、神野町
中央部	・米田町、加古川町、野口町、平岡町
南部	・尾上町、別府町
臨海部	・金沢町

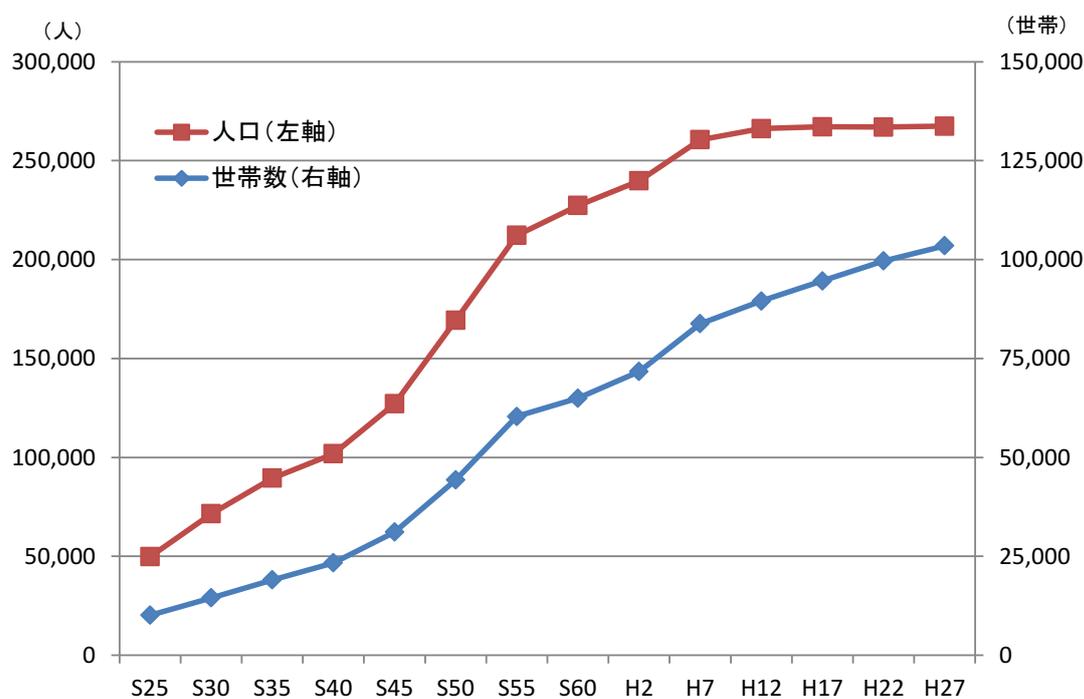
2 人口・世帯数

本市の人口は昭和40年代から50年代前半にかけて急激に増加したあと、次第に伸び率は鈍化し、平成12年で約26万6,000人、その後はほぼ横ばいで推移し、平成27年時点では約26万7,500人となっています。

世帯数も昭和40年代後半から人口の伸びに伴い急激に増加したあと、伸び率は減少していますが、引き続き増加傾向にあり、平成27年時点で約10万3,500世帯と、平成12年時点の約8万9,500世帯から約1万4,000世帯の増加となっています。

わが国の人口においても、平成20年に1億2,808万人とピークに達した後減少局面に転じ、平成27年の総人口は1億2,711万人と平成23年から5年連続で減少しています。

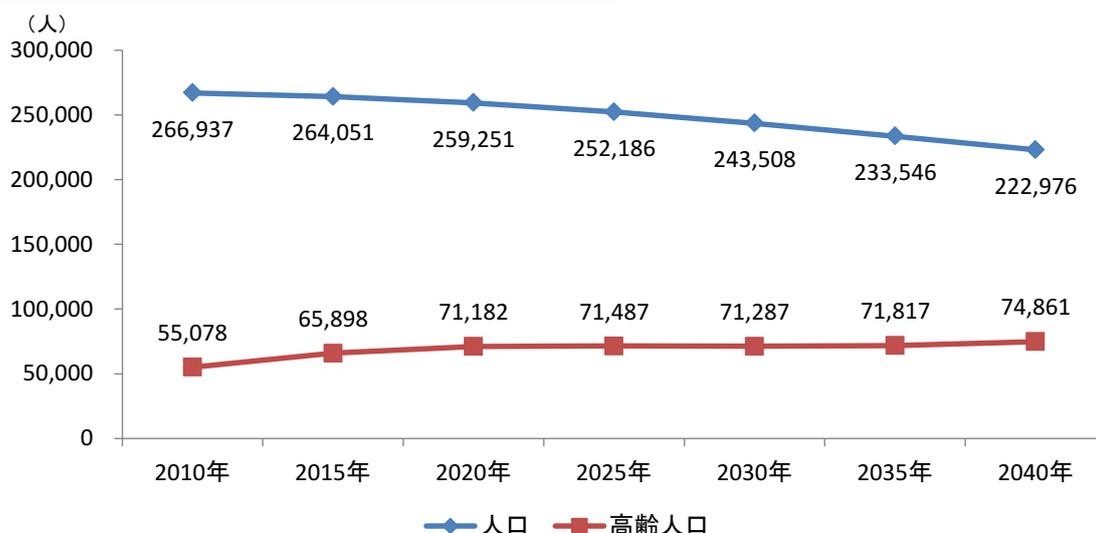
■加古川市の人口と世帯数の推移



資料：国勢調査

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という）の推計によると、本市の人口は、2010年の266,937人から2040年の222,976人へと減少することが予測されています。人口の減少に伴い世帯数も減少することが予測されることから、今後、本市においてさらなる空き家の増加が見込まれます。

■社人研の推計に基づく加古川市の将来推計人口



資料：社人研「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」

※ 社人研の推計人口と「加古川市人口ビジョン」について

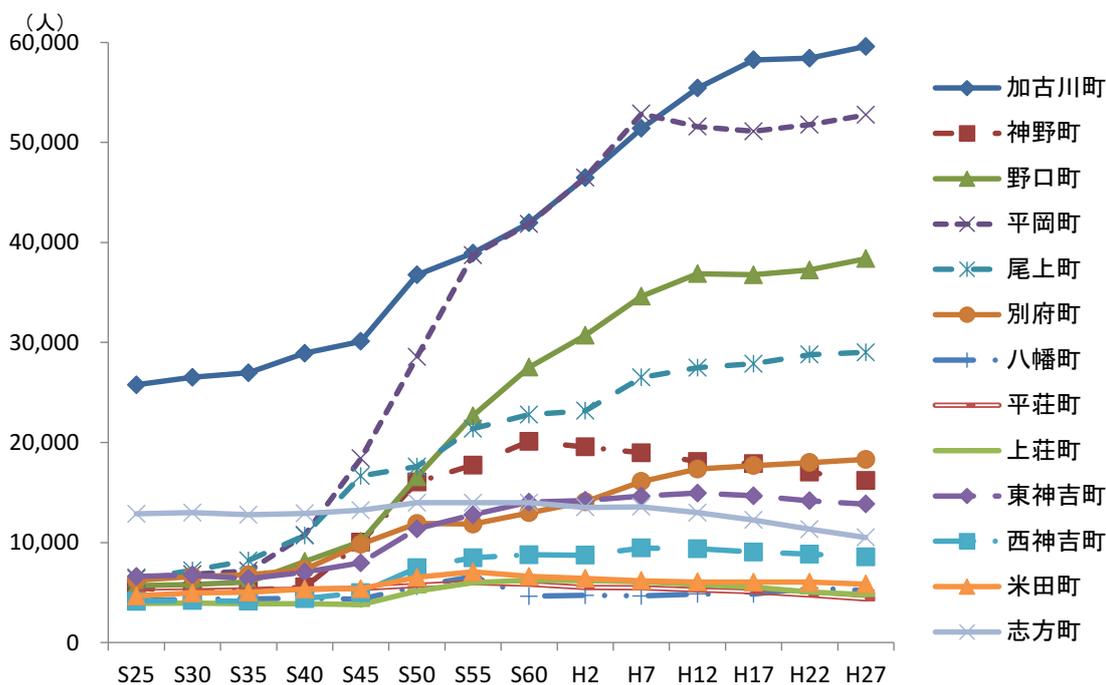
人口減少に歯止めをかけ、本市における地方創生を実現するため、平成27年10月に「加古川市まち・ひと・しごと創生総合戦略」及び「加古川市人口ビジョン」を策定しました。

これら戦略及びビジョンにおいて、空き家対策をはじめとした様々な施策を実施することにより、2040年の人口を、社人研推計準拠の222,976人から約24,000人増加させた246,903人とすべく取り組んでいるところです。

町別では、加古川町、平岡町、野口町、尾上町など、市中央部から南部に掛けて人口が多く、人口密度も高くなっています。また、市内のすべての地区において、高齢化が進行しています。特に市北部の神野町、平荘町、上荘町、志方町については高齢化の進行が顕著となっています。

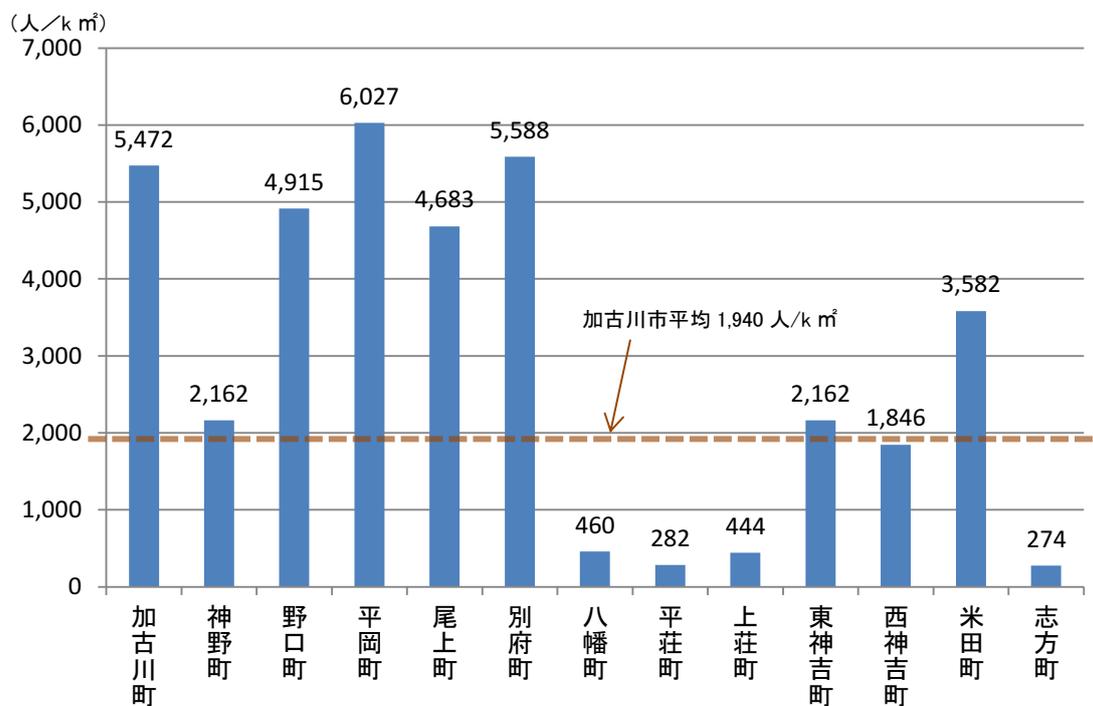
今後、一人暮らし高齢者の死亡により住まいが空き家となること、また、高齢者のみの世帯のうちいずれかが死亡し単身となった場合に、子どもや親戚の住む地域や施設に移動することにより空き家化が進むことが考えられます。

■加古川市の町別人口の推移



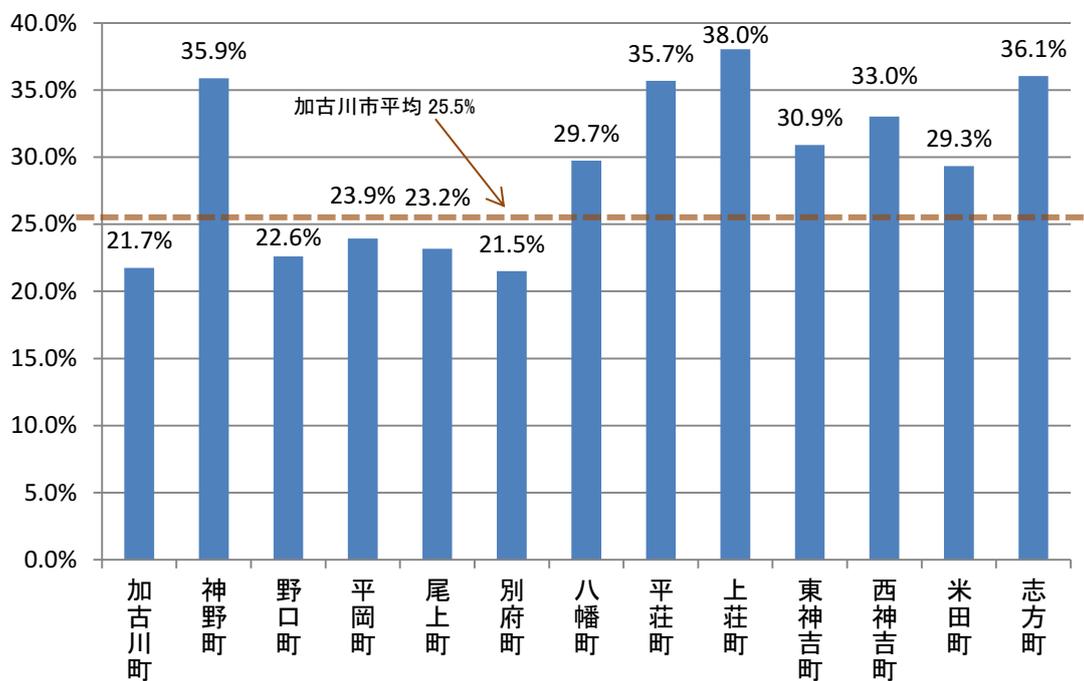
資料：国勢調査

■加古川市の町別人口密度 (平成 28 年)



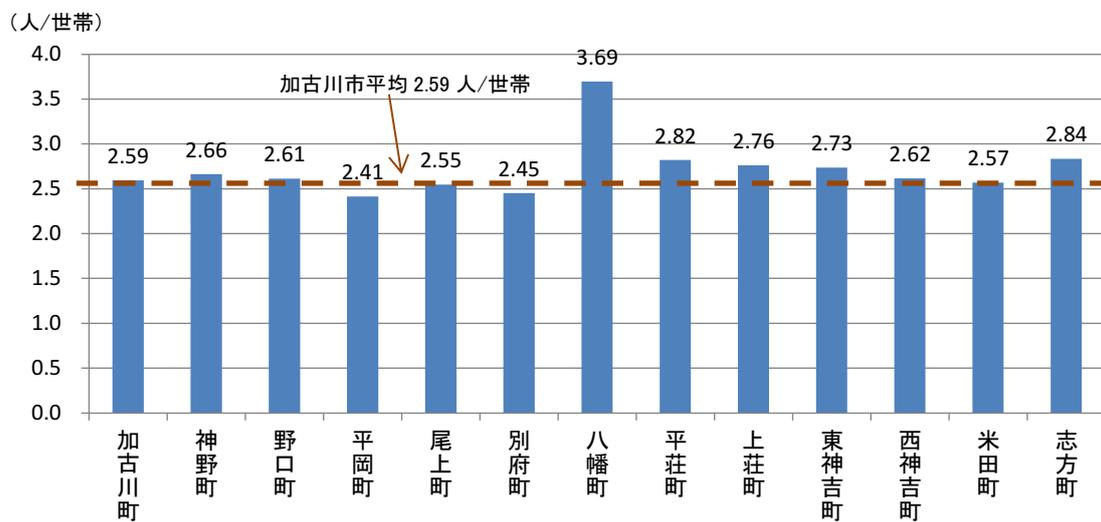
資料：住民基本台帳

■加古川市の町別 65 歳以上の人口割合（平成 28 年）



資料：住民基本台帳

■加古川市の町別一世帯当たり人員（平成 27 年）



資料：国勢調査

3 空き家の状況（平成 25 年住宅・土地統計調査の分析）

（1）住宅の総数と空き家率の推移

平成 25 年住宅・土地統計調査では、住宅総数は、平成 25 年で 114,470 戸と、平成 10 年の 92,410 戸から緩やかな増加傾向が続いています。

また、空き家率は、平成 25 年で 10.1%（11,600 戸）となっており、平成 20 年から平成 25 年にかけては 0.2 ポイント増加しています。

空き家には、「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「その他の住宅」があり、この中で、賃貸・売却の予定がなく市場に流通していない「その他の住宅」において、長期間、空き家になっているものが多く、適正管理の面で問題が生じています。

○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

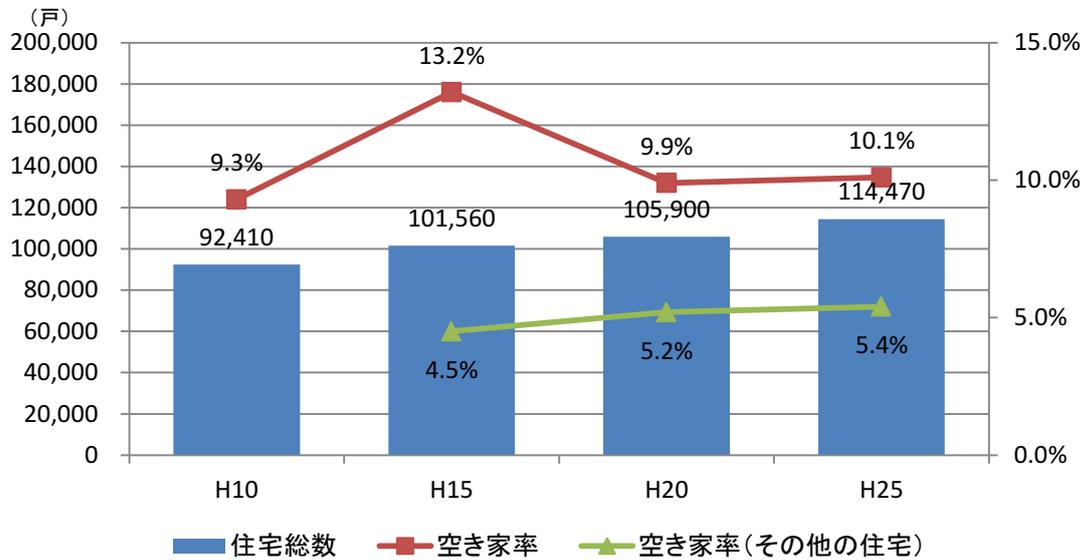
○その他の住宅

上記以外の人に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

（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）



■住宅の総数と空き家率の動向（加古川市）

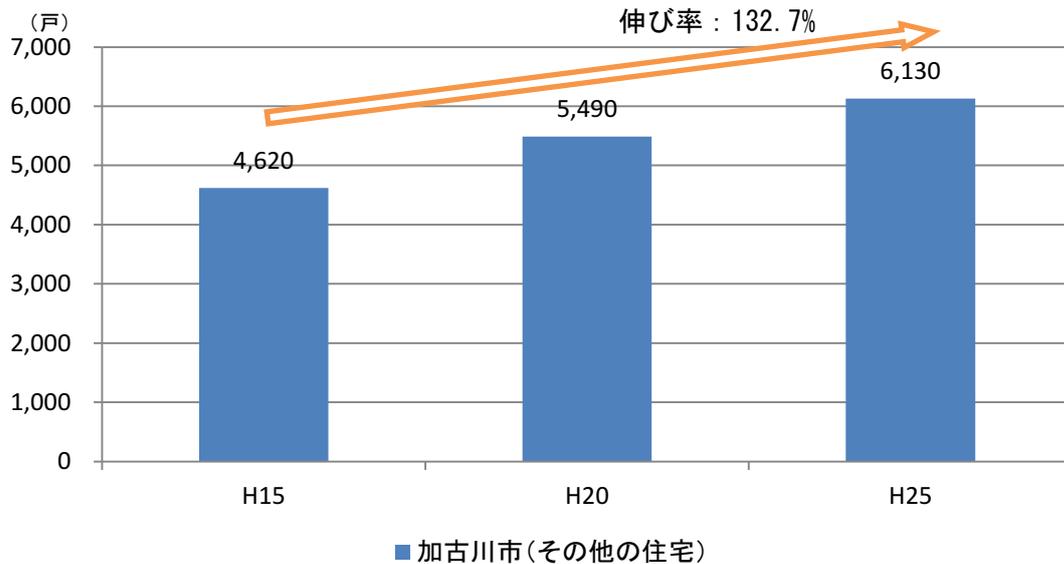


(2) 空き家（その他の住宅）の推移

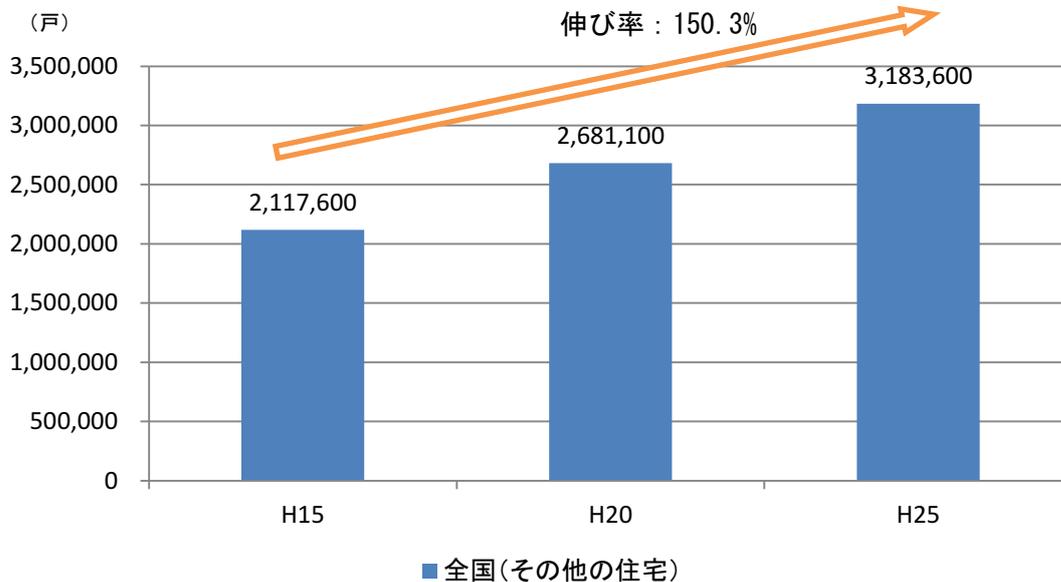
空き家（その他の住宅）の推移をみると、平成 15 年の 4,620 戸から平成 25 年の 6,130 戸となっており、平成 15 年から一貫して増加傾向にあります。

全国・兵庫県とも、空き家（その他の住宅）は増加傾向となっていますが、平成 15 年から平成 25 年までの伸び率は、全国 150.3%、兵庫県 142.3%、本市では 132.7%となっています。

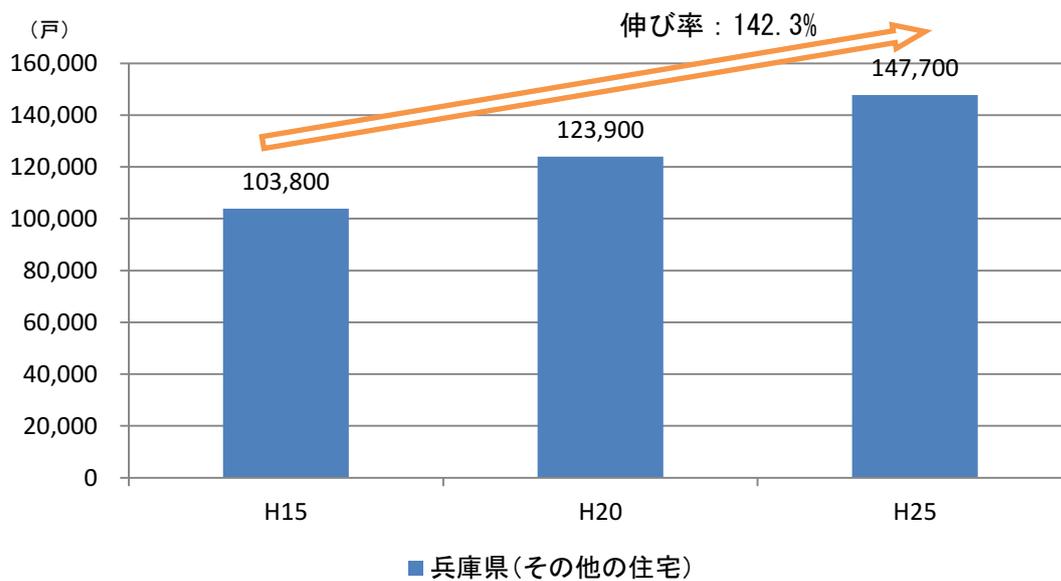
■空き家（その他の住宅）の動向（加古川市）



■空き家（その他の住宅）の動向（全国）



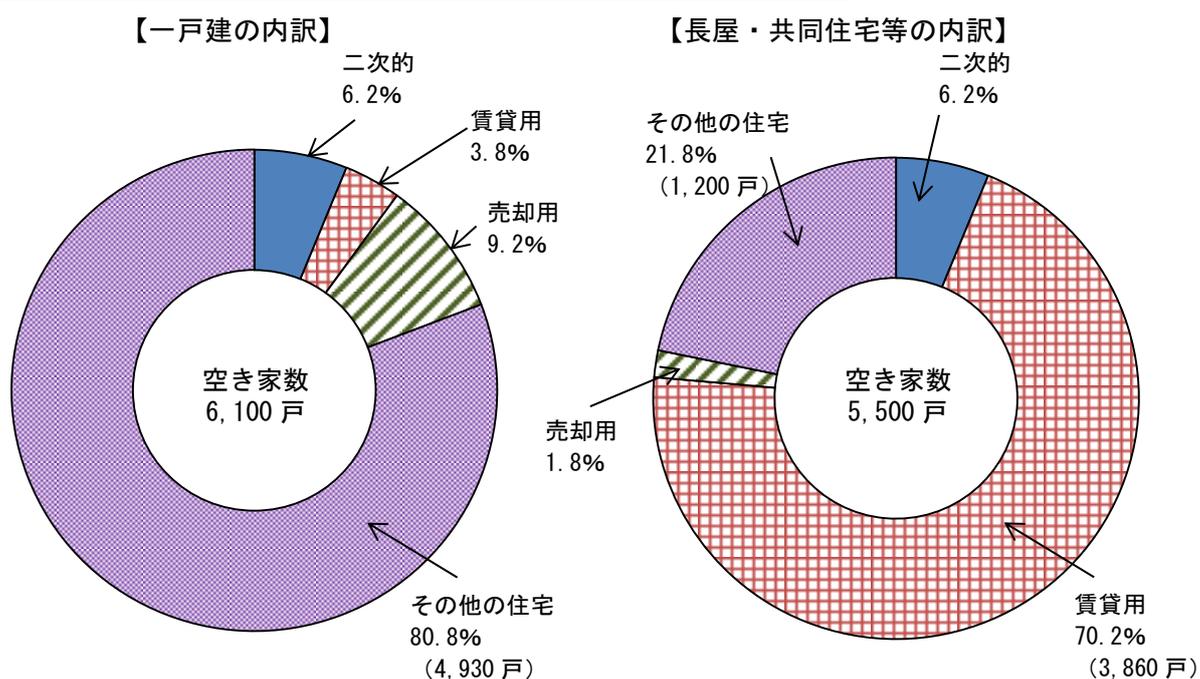
■空き家（その他の住宅）の動向（兵庫県）



(3) 空き家の種類別内訳

平成 25 年の空き家の種類別内訳をみると、一戸建住宅の空き家では、「その他の住宅」が 80.8%となっています。また、長屋・共同住宅等の空き家は、「賃貸用」が 70.2%、「その他の住宅」は 21.8%となっています。

■一戸建及び長屋・共同住宅等の空き家の種類別内訳（平成 25 年）

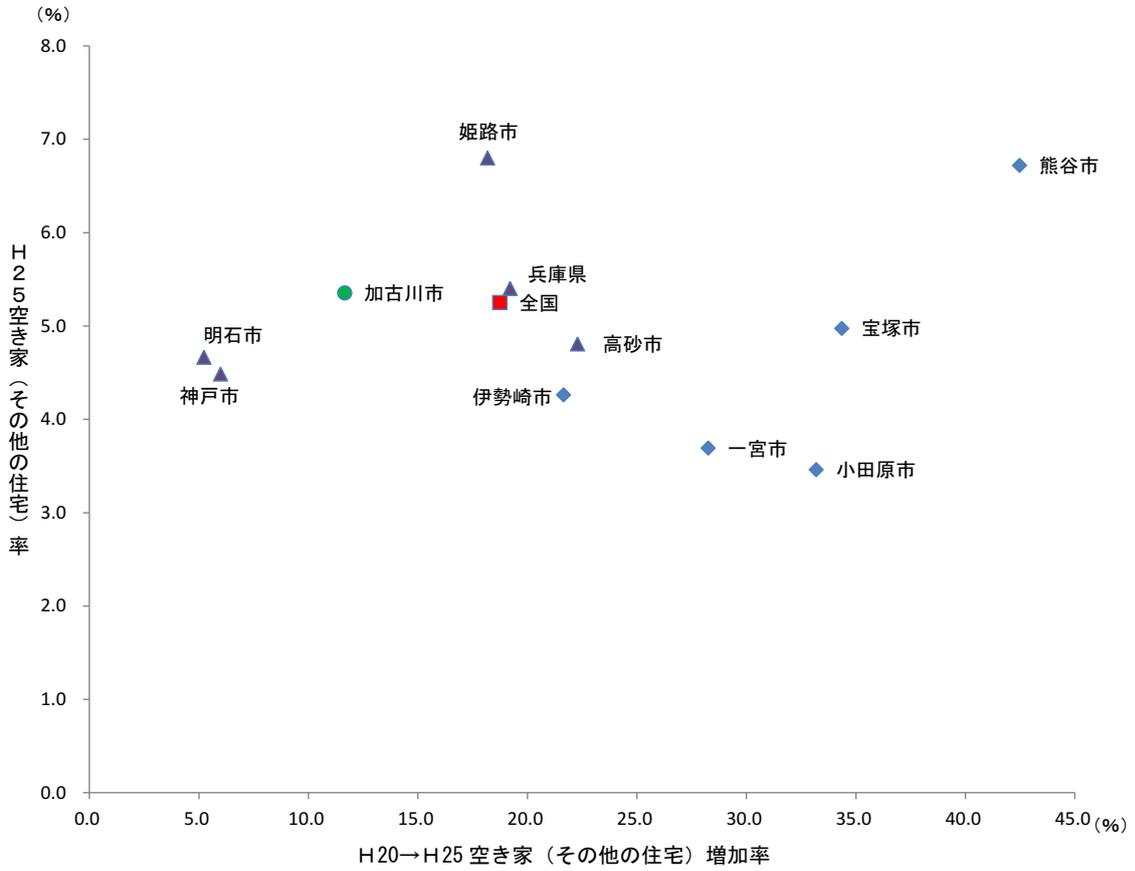


(参考：一戸建て総数 76,820 戸、長屋・共同住宅等総数 37,220 戸、その他建築中等 430 戸)

(4) 空き家率と空き家増加率の地域比較（その他の住宅）

本市の平成 25 年時点の空き家率は 10.1%、「その他の住宅」に限った空き家率は 5.4%となっています。「その他の住宅」の空き家数は、平成 20 年の 5,490 戸から平成 25 年の 6,130 戸へ増加しており、増加率は、11.7%です。全国と兵庫県、神戸市、姫路市、明石市、高砂市と特例市のうち市域の面積の大きさが本市と近い 5 自治体と比較すると、平成 25 年における空き家率（その他の住宅）は、姫路市・熊谷市より低く、全国・兵庫県と同様の数値となっています。また、平成 20 年から平成 25 年における空き家増加率（その他の住宅）は、明石市・神戸市に次いで 3 番目に低くなっています。

■ 空き家率と空き家増加率の地域比較（その他の住宅）



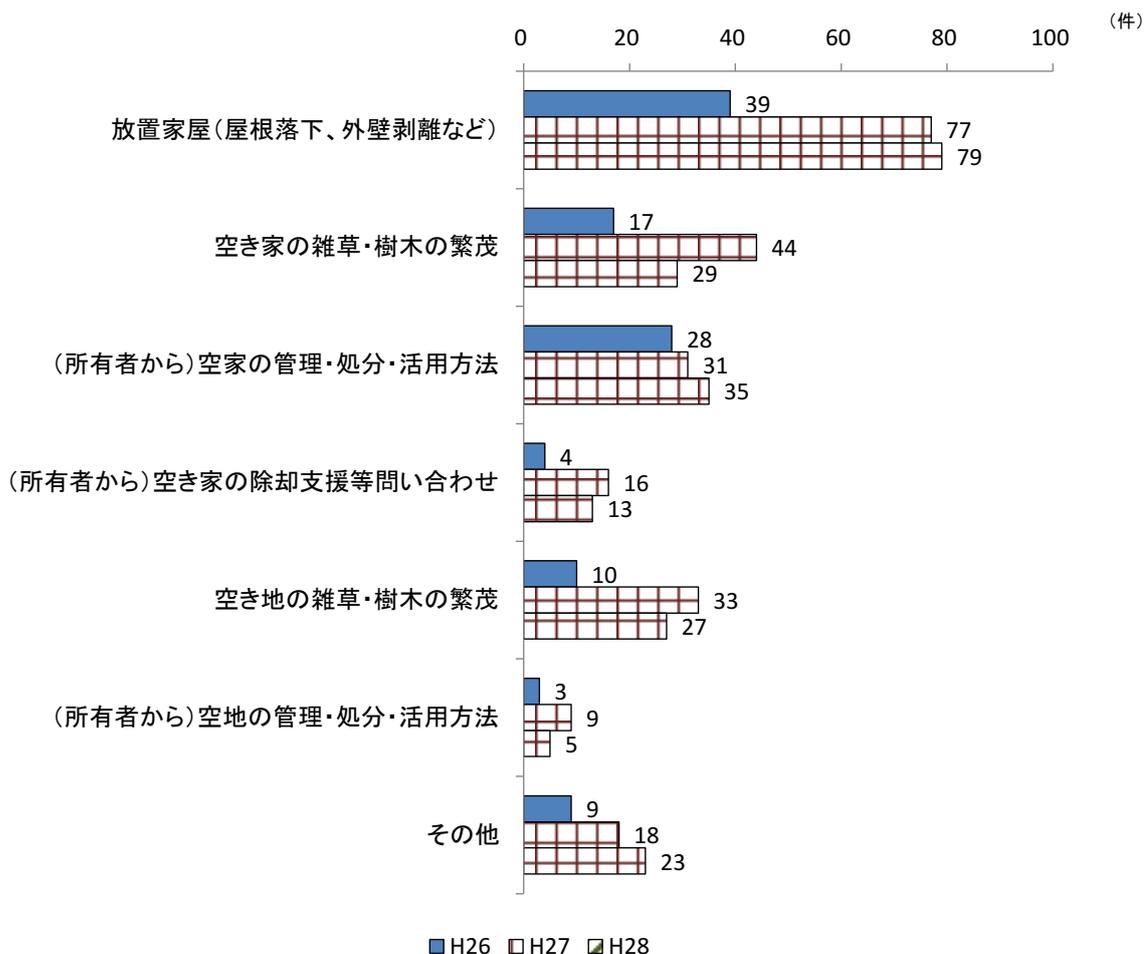
4 相談窓口受付状況

(1) 空き家・空き地相談窓口受付件数

本市では、平成 26 年 4 月に建築指導課に「空き家・空き地相談窓口」を設け、相談のワンストップ窓口として市民からの相談に対応してきました。

また、相談窓口を紹介するチラシの隣保回覧や、平成 27 年 5 月の法施行などを受け、窓口への相談・問い合わせ数が大幅に増加しています。設置から平成 29 年 3 月末までの相談件数は 549 件で、その内訳は下図のとおりとなっています。放置家屋の老朽化に関する苦情が最も多くなっていますが、雑草・樹木の繁茂に関する苦情や、空き家の所有者からの管理方法等についても多くの相談が寄せられています。

■ 空き家・空き地相談窓口受付件数



年度	26	27	28	合計
受付件数	110	228	211	549

(2) 放置家屋の是正状況

建築指導課では、空き家・空き地相談窓口の設置以前より、建築基準法に基づくものとして放置家屋の通報・相談に対応してきました。

平成 16 年度から平成 29 年 3 月末までに把握した管理不全な状態の放置家屋の件数は 248 件となっています。そのうち、指導・助言等により是正されたものが 208 件あり、全体の 83.9%が是正されています。

■市が平成 16 年度から 28 年度までに把握した管理不全な状態の放置家屋

●年度別新規把握件数

年 度	16~22	23	24	25	26	27	28	合計
件 数	77	13	27	37	24	46	24	248

●年度別是正件数（要観察物件を含む）

年 度	16~22	23	24	25	26	27	28	合計
件 数	33	31	18	21	43	24	38	208

●把握物件（248 件）の是正結果等

① 是正(除却*または改修)済みの物件	153 件 (61.7%)	⇒除却：87 件 改修：66 件
② 応急的改修済みまたは是正指導にまで至らない軽微な状態の物件（要観察物件）	55 件 (22.2%)	
③ 是正(除却または改修)が必要な物件	40 件 (16.1%)	

(3) 適正な管理が行われない原因

管理不全な空き家は所有者等により適正な管理が行われていないことで発生しますが、次のような事柄が原因だと考えられます。

①居住地の問題

所有者が遠方に居住しているため、状況把握や定期的な管理が難しいことが考えられます。

②相続の問題

家主が亡くなって相続人が不明であることや、親の死亡により子が相続で住まいを取

得したが居住しないため空き家となることが考えられます。

また、相続人が複数存在し、権利関係が複雑、相続手続きがなされないなどの理由により活用や処分が進まないことが考えられます。

③経済的問題

経済的な余裕がなく、改修費用や除却費用を負担することができないことが考えられます。

④管理者としての意識の問題

管理者が居住していないことや日常的に使用していないことから、所有者に所有の意識がないことや周囲の方への迷惑意識がないことが考えられます。

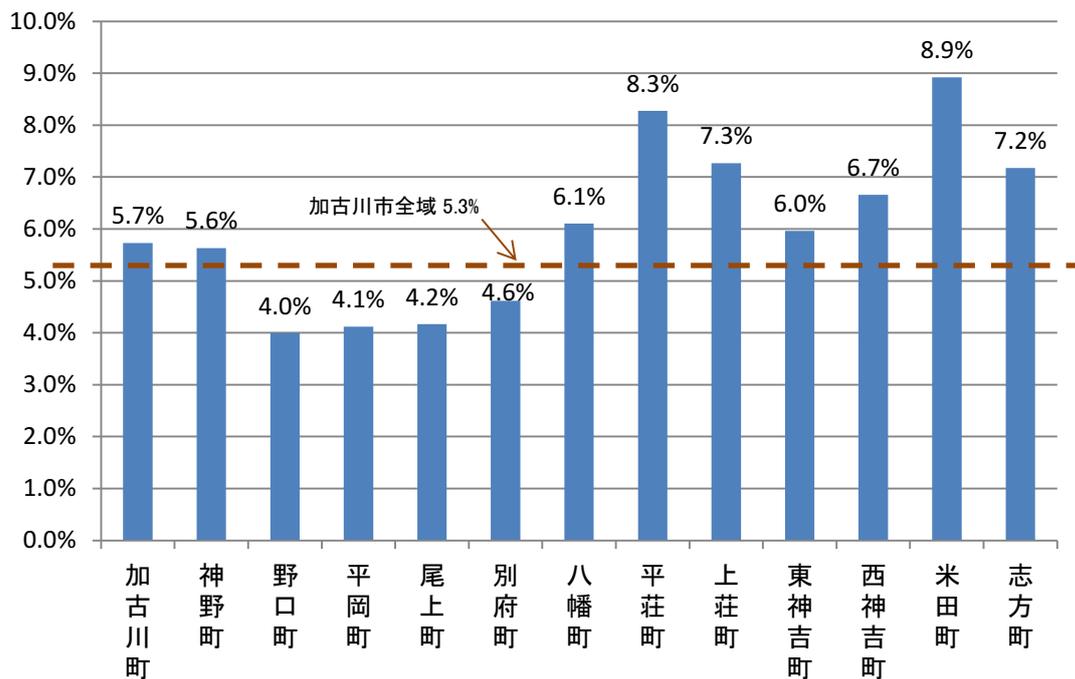


1 水道閉栓・使用状況調査

市内の空き家総数を概算的に把握することを目的として、平成29年4月、5月検針分において使用区分が「撤去」または「中止中」のもの、又は、過去1年間使用されていないもののいずれかに該当する水道専用栓（マンション等を除く）を、町ごとの該当専用栓数、及び専用栓総数（母数）から町別の空き家率を推計しました。

その結果、市全域の空き家率は、5.3%でしたが、野口町、平岡町、尾上町、別府町など、市中央部から南部にかけての人口密度の高い町で市全域の5.3%を下回り、北部の志方町、平荘町、上荘町、中央部の米田町で7%から8%と高い空き家率となっています。

■町別空き家率（水道使用情報による）



※ 水道使用情報による空き家率は、前述の住宅・土地統計調査における空き家の対象と完全に一致するものではありませんが、使用されていない空き家は水道も閉栓等されることが多いため、水道の使用状況は空き家の状況を概ね反映しています。

（参考：住宅土地統計調査における「その他の住宅」の空き家率 5.4%）

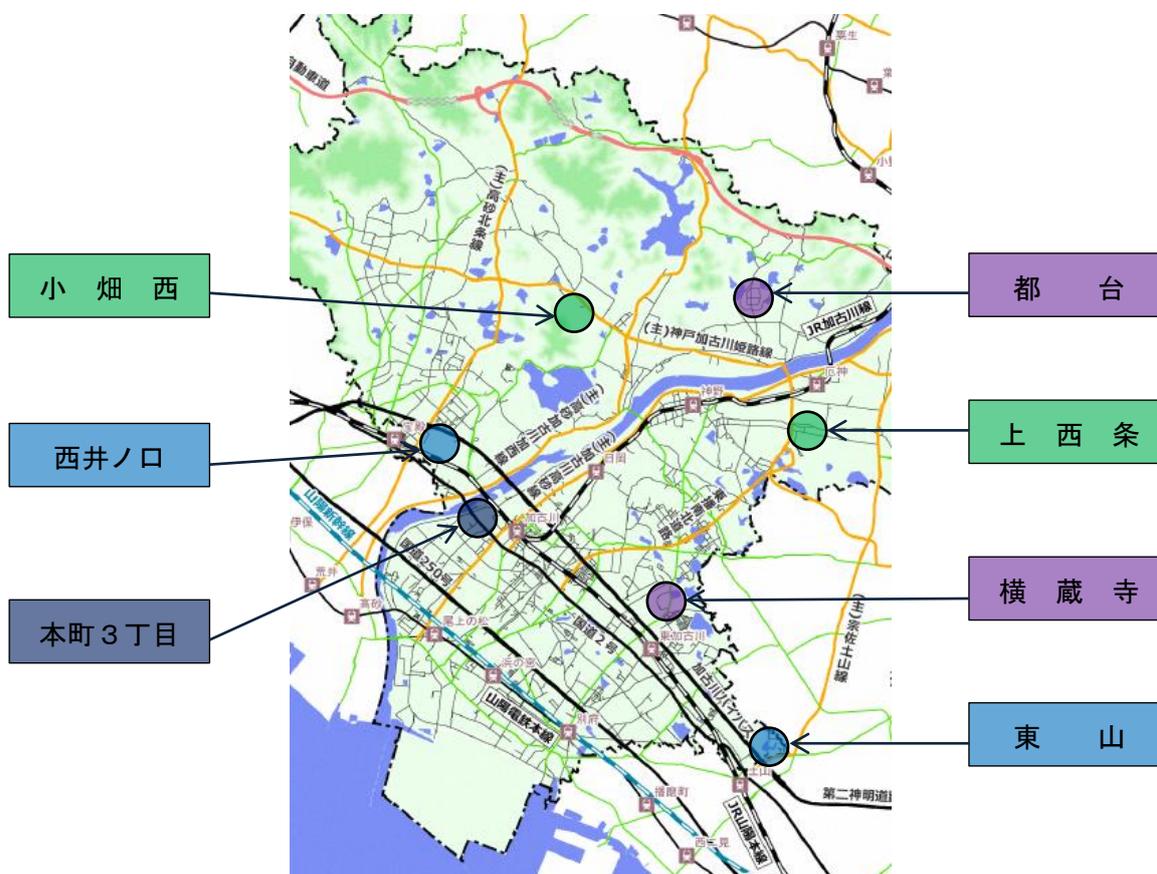
2 町内会空き家実態調査

平成 25 年度から平成 26 年度にかけて、市内において、その発展過程から特徴的な 4 地域を設定し、地域ごとの空き家・空き地の状況について広く把握することを目的に、7 町内会を通じて町内会区域内の空き家・空き地の状況について全数調査を行いました。

■調査対象町内会

都市空間*が不足している町内会	<ul style="list-style-type: none"> ・東山町内会（平岡町土山） ・西井ノ口町内会（東神吉町西井ノ口）
農村部の町内会	<ul style="list-style-type: none"> ・小畑西町内会（平荘町小畑） ・上西条町内会（八幡町上西条）
昭和 40 年代に開発された団地の町内会	<ul style="list-style-type: none"> ・都台町内会（上荘町都台 1 丁目～3 丁目） ・横蔵寺町内会（平岡町新在家、野口町北野）
旧市街地*の町内会	<ul style="list-style-type: none"> ・本町 3 丁目町内会（加古川町本町）

■調査対象町内会位置図



調査結果の概要は次のとおりです。

都市空間が不足している町内会	住宅開発が先行したため、道路・公園などの都市施設*・空間が少ない地域です。以前からある狭あい*な道路が残ったまま、新たな住宅開発が進んでいます。開発以前より立地する築 30～40 年位の空き家が増えつつあります。
農村部の町内会	市北部の市街化調整区域*に立地する農村部の地域です。集落内では子ども世帯用などで一部建替えも見られますが、全体的に古い建物も多くなっています。そのため、世代交代が滞り空き家となると老朽化が進みやすい地域です。
昭和 40 年代に開発された団地の町内会	昭和 40 年代に大規模に開発され、子世帯の転出により高齢化の進む地域です。一部建替え等もみられますが、築 40 年以上経過した空き家が多くなっています。
旧市街地の町内会	昔ながらの住宅、店舗併用住宅等が狭小な敷地に密に立地する地域です。一部には建替えも進んでいますが、空き家の老朽化が進むと、周囲へ悪影響を及ぼす可能性が高い地域です。

都市空間が不足している地域や旧市街地においては、狭あいな道路が多く、公園・緑地も整備されていないため、住環境や防災性が改善されず、市場性が低下し、空き家として放置されているものが多くあります。

また、農村部では、市街化調整区域の土地利用の規制*により、再建築や売却が困難であるため放置されている空き家が多くなっています。

3 まとめ

空き家が、適正な管理がされず管理不全な状態となった場合、建物の倒壊や外壁等の落下など保安上危険な状態となり周辺住民や通行人等に危害を及ぼすおそれが生じること、雑草繁茂や樹木の越境、害虫の発生、不法投棄、不審者の侵入など衛生上や景観上等の問題が生じ、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことなど、様々な問題が生じてきます。

本市においても、人口減少と高齢化が進むことで、今後、空き家の数が増加すれば、そういった問題が一層深刻化することが懸念されます。

そのため、市民や関係団体と協働*し、空き家が管理不全な状態とならないよう、早期発見・早期対応を行うとともに、引き続き市民等に対する周知や相談体制の充実、所有者及び町内会等に対する支援策の検討などが求められます。

また、空き家は放置すれば急速に老朽化が進むことから、所有者に対し、空き家を放置した場合の問題点や管理方法などを示し、定期的かつ適正な管理を促すことが必要だと考えられます。

このように、市において、指導・助言をはじめ、各種の制度を用いて空き家問題に取り組む必要があります。また、より効果的な対策を進めるために、地域・関係団体と連携した取組みが求められています。



第4章

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

1 対象とする地区及び対象とする空家等の種類

(1) 対象とする地区

空き家は市内の全域に存在し影響を与えていると考えられるため、加古川市全域を対象とします。

ただし、今後、空き家率及びその原因等について明確な地域特性が把握されるなど、空家等に関する対策を重点的に推し進めるべき地区がある場合は、重点地区と定めることとします。

(2) 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空き家は、法第2条第1項に規定する「空家等」及び加古川市空家等の適正管理に関する条例第2条第1号に規定する「空家等」とします。

○法に規定する空家等（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。）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。

○条例に規定する空家等（第2条第1号）

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（これに準ずるものとして規則で定めるものを含む。）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。

【加古川市空家等の適正管理に関する条例施行規則】

第2条 条例第2条第1号に規定する規則で定めるものは、長屋（これに類する形態の建築物を含む。）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住戸とする。

2 基本的な方針

本市においては、世帯数は増加傾向にあります。住宅数の増加がそれを上回っており、今後は人口の減少に伴い世帯数も減少していくことが予測されることから、空き家はますます増加することが想定されます。また、衛生面や放火・不審者の侵入・周辺環境悪化など治安面に関して、地域からは対策強化が期待されています。

これまで見てきたように、空き家問題は、所有者等により適正な管理が行われていないことで発生します。その要因は、第2章4(3)で見たように、空き家の所有者の居住地の問題、相続の問題、経済的問題及び管理者としての意識の問題などがあります。

これらの問題を解消するには、所有者等への意識啓発や、相談窓口の充実、そして、所有者等に対する支援及び市による指導等の強化が必要となります。

ただし、これらはいずれも対症療法的な取り組みとなるため、今後ますます増加していく空き家に対応していくことは困難です。そこで、空き家を活用する方策や、そもそも空き家をつくらない仕組みづくりが必要となります。

そのうえで、今後、空き家問題に対応する上での課題として、次の事柄が考えられます。

1. 空き家にかかる相談窓口を充実することが必要
2. 空き家の管理を促すことが必要
3. 空き家をいかす仕組みづくりが必要
4. 空き家をつくらない仕組みづくりが必要

これらを踏まえて、基本的な方針を次の4項目とします。

(1) 市民が相談しやすい環境の整備、台帳による問題の分析（共通事項）

【取り組みの方向性】

今後も増加すると想定される空き家問題に対して、相談窓口の充実を図り、市民が相談しやすい環境の整備を行います。また、これまでの相談内容や対応等の情報を一元管理することにより相談体制の充実を図るとともに、地域特性を把握・分析し、地域の実情に応じた対策を講じることができるよう、空き家管理台帳の充実を図ります。

(第5章「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」)

(2) 空き家の管理を促す取組み

【取組みの方向性】

管理不全な空き家に対して、所有者を特定するとともに、助言・指導など段階的な対応を行う中で適正管理を促すことや、パンフレット等による意識啓発を行うことに加え、所有者の特定や対応において、庁内関係課の協力体制の構築とともに、地元町内会等とも連携を図ります。

また、解体等の是正の意思があっても資金がない等の問題が残るため、解体費用の助成制度等の検討を行います。

(第5章「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」、第6章「特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項」)

(3) 空き家をいかす取組み

【取組みの方向性】

市場性が低いなどの理由で積極的な利活用がされない空き家は、情報発信が不十分なことから権利の移転が進まない場合が多いため空き家バンク*制度の充実を図ります。

また、管理の不十分な空き家を「負」のものとして捉えるのではなく、貴重な地域資源として捉え、地域の管理のもと公共的な利用のために有効にいかす方策を検討します。

(第7章「空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項」)

(4) 空き家をつくらない取組み

【取組みの方向性】

土地利用計画制度等を引き続き活用し、地域との協働により、狭あい道路の拡幅や都市空間の確保を進めるなど、利便性や魅力の向上を図ります。

(第10章「その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項」)

第5章

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

空家等は、法第3条において「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されています。また、民法第717条では「土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。」とする工作物責任が、建築基準法第8条では「建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。」とする維持保全が規定されており、所有者自らが適切に管理することが原則です。市では、所有者等による空家等の適切な管理がされるよう、相談体制の整備や普及啓発等に取り組むとともに、市民、町内会等のみなさまと連携、協力しながら、空き家対策に取り組んでいきます。

■加古川市空家等の適正管理に関する条例における各主体の責務

市の責務	・市は、空家等の適正な管理に関する対策の基本的かつ総合的な計画を策定し、これを実施するよう努めるものとする。
所有者等の責務	・空家等の所有者等は、市が行う施策に協力するよう努めるとともに、空家等が管理不全な状態にならないよう、常に適正に管理しなければならない。
市民等の責務	・市民等は、市が行う施策に協力するとともに、管理不全な状態にある空家等の増加防止を図るため、相互に協力し、主体的に良好な生活環境の保全に努めるものとする。 ・市民等は、相隣関係にある空家等の管理に関する問題が生じた場合で、当該空家等の所有者等を確知しているときは、当事者間で解決することに努めるものとする。

1 空家等対策計画の公表

策定・変更された空家等対策計画は市のホームページや市・関係団体の窓口に配置するなどして公表し、所有者等だけでなく、市民・地域との共有を図ります。

2 相談窓口の充実

市では、平成 26 年 4 月より、建築指導課に「空き家・空き地相談窓口」を設け、相談のワンストップ窓口として市民からの相談に対応しています。

今後は、これまでの相談内容やそれに対する回答・解決に向けた助言等を取りまとめ、窓口担当者間の情報共有を図ります。また、空き家・空き地の状況や関係等、物件ごとの特性に応じて一貫した対応が可能となるよう、類型別の窓口対応マニュアルを策定し、窓口業務の効率化を図ります。

さらに、管理不全な空き家・空き地について、所有者による責任が原則であることや、市による対応及び可能な方策等について、ホームページ等による周知を図ります。

3 台帳の整理・作成

相談のあった空き家の所在や状態、相談内容や対応状況等について空き家管理台帳により管理を行います。

また、空き家に関する情報を一元管理することにより、業務の効率化及び相談体制の充実を図るとともに、地域特性を把握することにより地域の実情に応じた対策を講じることができるよう、GISシステムの導入を検討します。

4 所有者等への意識啓発

(1) パンフレットの作成、配布

市民に空き家に対する正しい知識を持っていただくための啓発及び空き家に関する相談窓口の周知等を行うため、パンフレットの作成・配布を行います。

(2) 空き家所有者等への意識啓発

市外居住の空き家所有者をはじめとした全建物所有者への空き家の適正管理に関する意識啓発に向けて、固定資産税の納税通知書等の活用について検討を行います。

(3) 相続登記の促進

相続登記の放置は、管理不全な空き家の増加要因の一つと考えられており、法務局において相続登記の促進に向けた取組みが行われています。本市においても、法務局と協力しながら相続登記の促進に向けた啓発等の取組みについて検討を行います。

5 所有者の特定等

(1) 現地調査・所有者調査

市民から寄せられる空き家に関する情報を整理するとともに、空き家の状態を把握するため職員による現地調査を実施します。

それとともに、登記情報や建築確認申請*情報、戸籍簿情報、固定資産税の課税情報等から所有者を特定します。

(2) 外部専門家の活用

相続関係が複雑な物件等に対しては、司法書士等の外部専門家に、所有者特定のための調査やアドバイザー業務の委託を行います。

(3) 登記情報及び地図情報に係る電子データの活用

法務局が保有する不動産登記情報及び地図情報について、地域ごとに一括で電子データにより提供を受けるなど、所有者の特定等の事務の合理化及び迅速化を図ります。

6 適正管理の指導

管理不全な空き家の所有者に対し、適正管理を促す通知文を送付するほか、是正がみられない物件に対し、所有者を直接訪問するなど、効果的な是正指導を実施します。

所有者等が死亡又は不明な場合には、法及び条例に基づき、相続人などの空き家の適正管理を行う義務者を特定し、的確な指導・助言を行うなど、空き家の適正管理を促します。

また、所有者が遠方に居住している等の理由により直接訪問が困難な場合などにおける、訪問業務の委託等について検討します。

7 所有者等への支援制度

(1) 老朽危険空き家の除却費・修繕費助成制度の検討

所有者等の経済的な問題から、空き家の修繕又は除却費用が捻出できない場合は、管理不全な状態のまま放置されることとなります。

既に周辺の生活環境に悪影響を及ぼし、第三者に危害を及ぼすおそれのある危険な空き家については、所有者等に対する除却費又は修繕費の助成制度を検討します。

(2) 空き家の管理支援制度の検討

空き家の所有者が遠方に居住していること等により適正な管理ができないような場合には、周辺に悪影響を及ぼさないよう、空き家の敷地や建物の点検、簡易な清掃、除草などの管理を代行する団体を活用する方法もあります。こういったサービスを行う民間企業の登録制度や管理を委託した場合の費用の助成制度、また、地域の環境は地域で守り育てるという考え方により地域の管理団体への支援制度などを検討します。

(3) 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除制度の周知

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度があります。相続した空き家が放置されることを未然に防止するため、この制度の周知を図ります。本制度については、特例の適用期間である平成31年12月31日までに譲渡することが必要です。

(4) 成年後見制度の周知

空き家の所有者が高齢者や認知症を有する場合、家族が空き家の売却・賃貸・管理等を検討しても、空き家の解体や売却が進まないケースも考えられます。そのような場合に、判断能力が低下した高齢者、知的障害者等の方について、家庭裁判所が本人を保護し支援する援助者を選ぶことにより本人を法律的に支援する成年後見制度の周知を図ります。

1 特定空家等に対する措置の考え方

「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います。その特定空家等においても、私有財産であることに鑑み、所有者等自らの責任において、改善及び解決を図ることを基本原則とした上で、措置を講ずる必要がある場合は、空家等の管理状況、所有者等や周辺住民の事情、悪影響の範囲と程度、危険等の切迫性を考慮しつつ、慎重に判断するものとしします。

また、空家等の所有者等が自己の責任において自主的に問題の改善及び解決を図ることを基本原則としたうえで、特定空家等に認定された空家等の所有者等に対して、管理不全な状態の改善を図るために必要な措置をとるよう「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行*」等の行政措置を行い、問題の早期解決に努めます。

■ 条例・要綱による措置の例

● 加古川市空家等の適正管理に関する条例

(軽微な措置)

第10条 市長は、管理不全な状態にあると思料される空家等について、地域における防災上、防犯上又は生活環境の保全上の支障を除去し、又は軽減することができると思料するときは、開放されている窓の閉鎖、扉の施錠その他軽微な措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置に要した費用を当該空家等の所有者等に請求することができる。

(安全措置)

第11条 市長は、管理不全な状態にあると思料される空家等(第2条第1号の規則で定めるもの及び敷地を除く。)について、人の生命、身体又は財産の危険が切迫している状態にあると認める場合で、規則で定める調査により当該空家等の所有者等を確知することができないときは、危険を回避するために必要な措置(以下「安全措置」という。)を講ずることができる。

2 市長は、安全措置を実施後に所有者等を確知した場合は、当該安全措置に要した費用を当該空家等の所有者等に請求することができる。

● 加古川市空家等の適正管理に関する要綱

(助言、指導及び勧告)

第4条 市長は、空家等又は放置家屋等が管理不全な状態にあると思料するときは、当該所有者等に対し、必要な措置について助言又は指導を行うことができる。

2 市長は、前項の助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお当該空家等又は放置家屋等が管理不全な状態にあると思料するときは、当該所有者等に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

2 必要な調査

(1) 外観調査

適正な管理がされていない空家等について通報があった場合は、早期に外観調査をします。

(2) 所有者調査

登記簿、住民票、戸籍、固定資産税課税情報、水道使用に関する情報のほか、必要に応じて近隣住民等からの聞き取りにより、所有者や相続人、管理者などを調査します。

(3) 立入調査

外観調査の結果、危険性が高いと思われる空家等について、立入調査を実施し、詳細な調査を行います。

3 特定空家等の判断

特定空家等に該当するか否かの判断については、国土交通省が発表した「『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）」を踏まえて加古川市の認定基準を作成しました。

■特定空家等の認定基準

ガイドラインにおいて、空家等の物的状態及び周辺への悪影響の程度等について考慮する必要があることとされていることから、①建物の状態、②周囲への影響と危険の切迫性の2段階の基準とします。

①建物の状態

危険度 部位	A ランク	B ランク	C ランク	評点
基礎、土台、柱 又は梁の状況	20点 柱梁が傾斜、土台 柱梁が腐朽・破損 等小修理を要する もの	40点 基礎が不同沈下、柱 の傾斜が著しい、土 台柱梁が腐朽破損し 大修理を要するもの	100点 基礎土台柱梁の腐 朽・破損・変形が著 しく崩壊の危険があ り除却が必要なもの (1/20 傾斜等)	点
外壁の状況 (看板、設備等 含む)	10点 外壁面の一部に剥 落・破損・飛散等 小修理を要するも の	20点 外壁面に著しい剥 落・ずれ・破損・飛 散等大修理を要する もの	/	点
屋根の状況 (看板、水槽、 アンテナ等含む)	10点 屋根材の一部に剥 落・ずれ・破損等 小修理を要するも の	20点 屋根材に著しい剥 落・ずれ・破損等大 修理を要するもの	50点 屋根材が著しく変 形、全面に剥落・ず れ・破損等により落 下のおそれがあり除 却が必要なもの	点
門扉、擁壁の状 況	10点 門扉にひび割れ等 が生じ小修理を要 するもの	20点 門扉が破損し傾くな ど大修理を要するも の	100点 著しく擁壁が破損し 危険な状態のもの	点
建築物の危険度 (部位別危険度評点の合計)				点

②周囲への影響と危険の切迫性

周囲への危険 建物の状態	前面道路・隣地に、建 物の高さ以上離れて いる (危険なし) レベル1	前面道路・隣地に、建 物の高さ以上離れてい ない (建物状況を総合的に 判断) レベル2	公共交通機関・多数利 用施設等に、建物の高 さ以上離れていない レベル3
0～19点	空家等	空家等	空家等
20～49点	空家等	空家等	特定空家等
50～99点	空家等	特定空家等	特定空家等
100点以上	空家等	特定空家等	特定空家等

☆ 市長が特に必要と認める場合は、周辺への影響及び危険の切迫性を総合的に判断し、この判定表によらずに別途判断することができる。

4 特定空家等の認定の手続

上記の認定基準により、特定空家等に該当する判定結果となった場合は、加古川市空家等の適正管理に関する要綱の規定に基づく「加古川市空家等連絡会議」での意見等を踏まえ、加古川市附属機関の設置に関する条例の規定に基づき、「加古川市空家等対策審議会」に諮り認定します。

5 応急措置等

管理不全な状態となった空家等は、その所有者等が自ら是正することが原則ですが、本市では、例外的に、措置等を実施できるよう条例を制定しました。（平成 29 年 7 月 1 日全部施行）

○ 管理不全な状態（条例第 2 条第 3 号）

次のアからエまでのいずれかに該当する状態をいいます。

ア そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

イ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

ウ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

エ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

（1）軽微な措置

管理不全な空家等について、地域における防災上、防犯上又は生活環境の保全上の支障を除去し、又は軽減することができることを認めるときは、開放されている窓の閉鎖、扉の施錠などの軽微な措置を必要に応じて実施します。

なお、措置に要した費用については、所有者等から徴収します。

この軽微な措置の規定により、窓の閉鎖、扉の施錠のほか、どの程度までの措置を実施するかについて、今後検討を進めます。

（2）安全措置

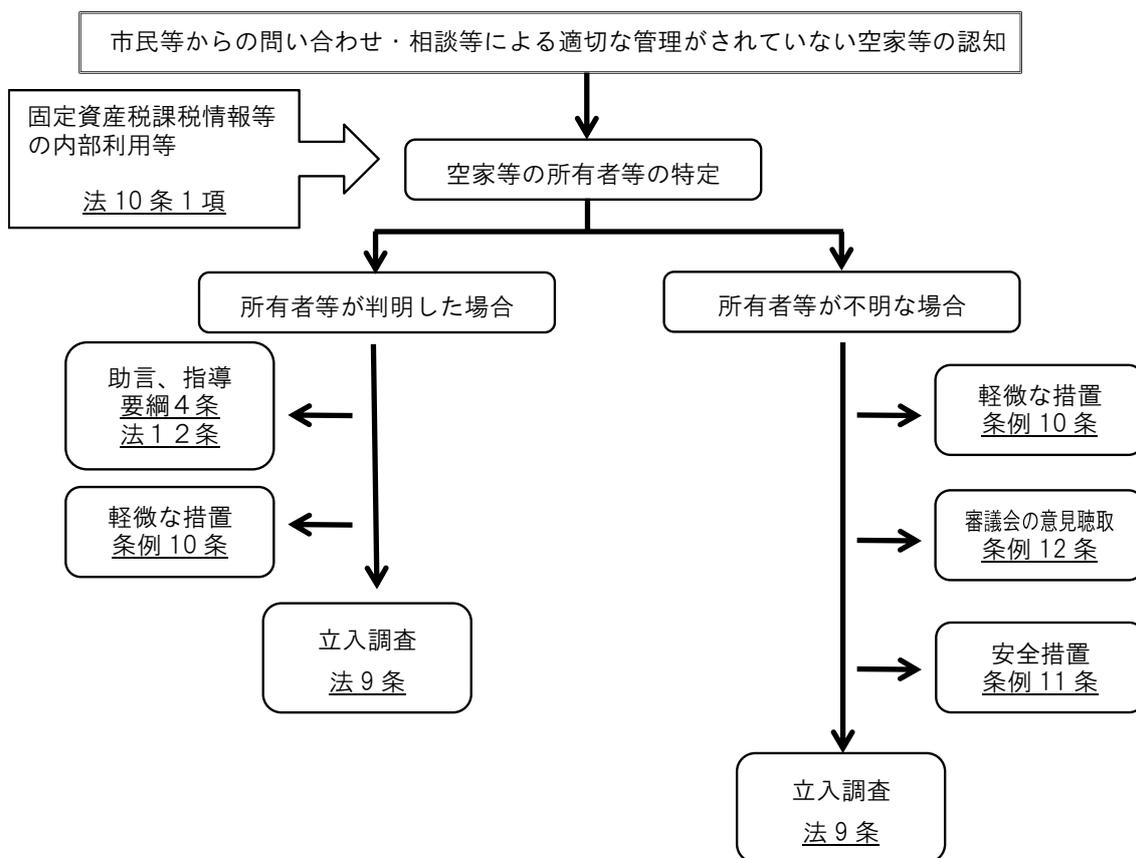
管理不全な空家等について、人の生命、身体又は財産の危険が切迫している状態にあることを認める場合で、その空家等の所有者等（所有者又は管理者）が登記事項証明書、戸籍謄本、住民票等の調査によっても明らかとならないときは、周辺に危険が及ばないよう必要な措置を必要に応じて実施します。

なお、措置の実施後に所有者等が判明した場合には、措置に要した費用を徴収します。

6 空家等に対する措置の流れ

空家等に対する措置の流れについては、次のとおり進めるものとします。

■空家等に対する措置に関するフロー図

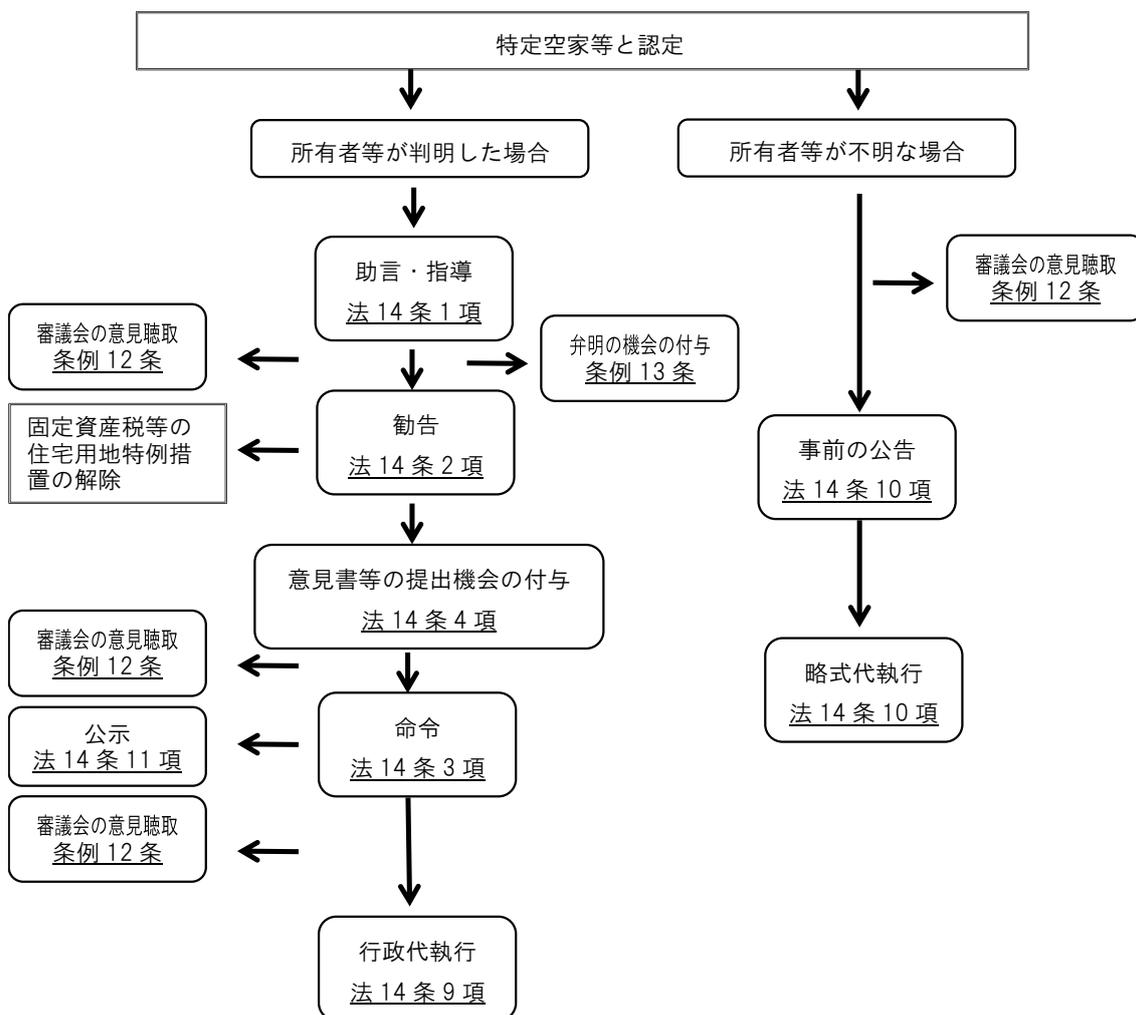


7 特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等に対する措置の流れについては、次のとおり進めるものとします。

法第14条第2項による勧告を行い、固定資産税等の住宅用地特例措置の解除を行うことで、税制上の優遇をなくし改善を促します。

■特定空家等に対する措置に関するフロー図



※固定資産税等の住宅用地特例措置とは

住宅やアパート等の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、その税負担を特に軽減する必要から課税標準の特例措置が設けられています。

- ・住宅1戸当たり200㎡までの部分…課税標準額は評価額の1/6（都市計画税は1/3）になります。
- ・住宅用地で200㎡を超える部分…課税標準額は評価額の1/3（都市計画税は2/3）になります。

8 その他の法令による措置

その他の法令による対応として、建築基準法・消防法・廃棄物処理法・道路法などの法律での対応も考えられます。

<p>建築基準法による勧告・命令（第9条、第10条）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・違反建築物については、除却・移転・改築、使用禁止・制限等を命令できる。（第9条第1項） ・劇場、映画館等の特殊建築物や一定規模以上の事務所等であって、放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある既存不適格建築物等について、除却・移転・改築等を勧告できる。勧告に従わない場合、命令できる。（第10条第1項、2項） ・著しく保安上危険であり、または著しく有害な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却・移転・改築等を命令できる。（第10条第3項） ・いずれも、措置を講じないとき等は代執行できる。（第9条第12項、第10条第4項）
<p>消防法による命令（第3条）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外において火災の予防に危険であると認める物件等について、除去等の措置を命令できる。 ・措置を講じないとき等は代執行できる。
<p>廃棄物処理法による命令（第19条の4・第19条の7）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ごみや産業廃棄物の不法投棄により生活環境の保全上支障がある場合、支障の除去・防止に必要な措置を命令できる。措置を講じないとき等は代執行できる。
<p>道路法による命令（第44条）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物等に対し、危険を防止するため必要な措置を命令できる。措置を講じないときは代執行できる。
<p>密集市街地整備法による勧告（第13条）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・密集市街地内の延焼防止上危険な建築物等に対し、除却を勧告できる。
<p>景観法による命令（第70条）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・形態意匠が景観地区における良好な景観の形成に著しく支障があると認められる既存不適格建築物に対し、形態意匠の制限に適合するために必要な改築、模様替等の措置を命令できる。
<p>空家等対策の推進に関する特別措置法の施行に伴う改正地方税法の施行</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）の規定に基づき、市町村長が特定空家等の所有者等に対して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した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することとする。

1 空き家の情報発信

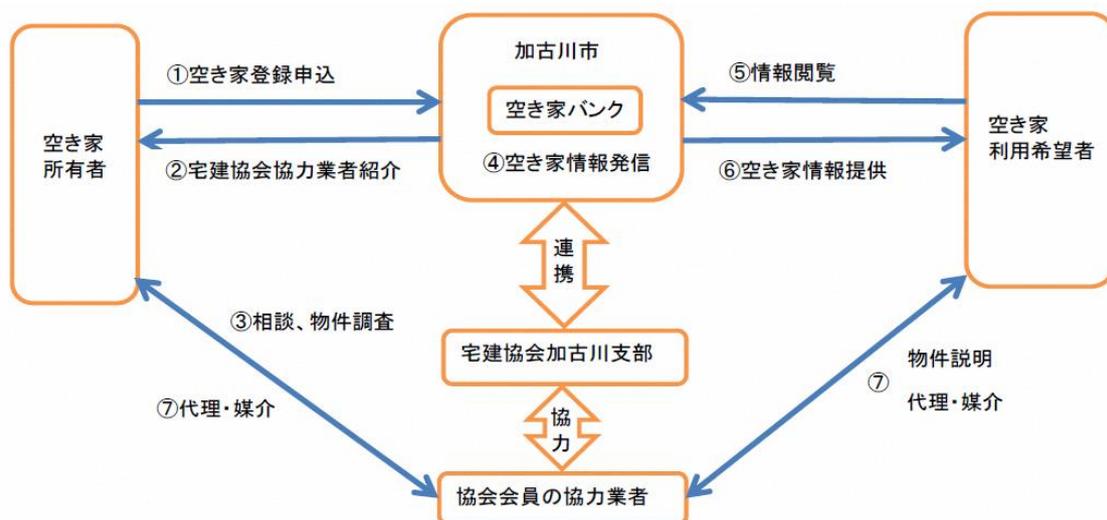
本市では、市における空き家について広く情報を発信することにより権利移転等を促進し、管理不全となる空き家の抑制及び定住の促進を図るために、平成28年に空き家バンクを開設しました。

兵庫県宅地建物取引業協会（以下「宅建協会」）と協定を締結し、市における空き家について広く情報発信し、その流通や有効活用を促進することにより、空き家の抑制と定住の促進を図ります。

宅建協会との協定締結により、利用希望者は対象物件について不動産の専門家から説明を受けることができるため、安心して利用してもらえる制度となっています。

今後、空き家バンクの活用を促進するため、登録数を増やすための方策を検討し、空き家バンクの充実を図るとともに、より広く情報発信ができるよう周知方法の検討を行います。

■ 空き家バンクの流れ



2 空き家活用改修費助成制度

空き家の活用促進のため、空き家バンクに登録されている空き家について、居住目的で購入して改修する場合、又は、居住目的で賃貸して改修する場合などに、改修費用の一部を助成する制度を検討します。

3 空き家・空き家除却跡地の公共的な活用

町内会等が主体となり空き家を公共的に活用する場合に、必要な経費を助成する制度を検討します。

都市空間の不足が課題となっている地区（道路が狭い、公園・緑地など都市空間が不足している旧市街地や既存集落*など）に対しては、町内会等の地域団体と協議し、空き家除却跡地を不足する都市空間として公共的に活用する場合に、必要な経費（空き家除却費用、跡地整備費用等）を助成する制度を検討します。

また、上記以外の地区に対しては、空き家をコミュニティ施設やポケットパーク*等で公共的に活用する場合に必要な経費（空き家改修等費用）を助成する制度を検討します。

4 住宅診断（既存住宅インスペクション）の普及促進

専門業者による住宅診断（既存住宅インスペクション）の普及促進を図り、住宅購入者が物件の状態・品質を把握できる市場の環境整備を推進します。また、住宅のリフォーム等を行う際の判断材料として住宅診断の情報を有効に活用できるよう検討します。

5 耐震診断・耐震改修工事に関する支援制度の普及促進

空き家の多くは、旧耐震基準（昭和56年5月31日以前）で建築された建築物であると想定されます。そのような空き家に安心して居住するには耐震改修工事等も必要になってくるため、耐震診断や耐震改修工事に関する支援制度について周知を図り、空き家の有効活用を促進します。

1 空き家・空き地相談窓口

本市では、平成26年4月より、空き家・空き地に関する相談窓口を設けています。

- 日 時：平日 午前9時から午後5時まで
 - 問合せ先：建築指導課（電話：079-427-9263）
 - 場 所：加古川市役所新館5階
- ※ 空き家バンクに関する問い合わせも、こちらの相談窓口で受け付けています。

2 その他の相談窓口

（1）法律相談

弁護士による法的解釈が必要な生活上の問題を取り扱います。

- 日 時：毎週水・金曜日 午後1時40分から午後4時40分まで（要予約）
- 問合せ先：生活安全課（電話：079-427-9120）
- 場 所：加古川市役所新館2階

（2）公正証書作成相談

売買、賃貸借、遺言等での証書作成を取り扱います。

- 日 時：平日 午前9時30分から正午まで、午後1時から午後5時まで（要予約）
- 問合せ先：加古川公証役場（電話：079-421-5282）
- 場 所：加古川町北在家2006 永田ビル2階

(3) 住まいの相談

住まいの相談（新築、リフォーム工事等）、住まいづくりの支援（バリアフリー改修、耐震改修等）、住まいの情報提供などを取り扱います。

- 日 時：平日 午前 10 時から正午まで、午後 1 時から午後 5 時まで
- 問合せ先：ひょうご住まいサポートセンター（電話：078-360-2536）
- 場 所：神戸市中央区東川崎町 1-1-3 神戸クリスタルタワー6 階

(4) 空き家の総合相談

空き家の売買・賃貸、管理代行、解体などの相談を取り扱います。

- 日 時：平日 午前 9 時から正午まで、午後 1 時から午後 5 時まで
- 問合せ先：ひょうご空き家対策フォーラム（電話：078-325-1021）
- 場 所：神戸市中央区下山手通 3-12-1 トア山手プラザ 807 号室
兵庫県不動産鑑定士協会事務局内



第9章

空家等に関する対策の実施体制に関する事項

1 主管部局

本計画にかかる主管部局は都市計画部 建築指導課とします。

内容に応じて、以下のとおり関係部署と連携しながら実施していきます。

空き家の相談窓口 空き家の破損や倒壊 空き家バンク	建築指導課
防災、危機管理	危機管理室
法律相談	生活安全課
空き家の草木の繁茂、害虫、ごみの放置等	環境政策課
道路に関する緊急的な安全対策	道路保全課
防火対策	消防本部予防課
土地・家屋の固定資産税	資産税課
空き店舗等の利活用支援	産業振興課
住宅政策	営繕・住宅課
地区計画・田園まちづくり制度*	都市計画課
その他施策の総合調整等	政策企画課

2 加古川市空家等対策審議会

法施行に伴い、特定空家等の認定その他空家等への対応を効果的に実施するとともに、法第6条に規定する空家等対策計画の策定に関する審議を行うため設置するものです。

審議会は、委員10人以内で組織され、学識経験を有する者、専門的知識を有する者、その他市長が適当と認める者から市長が委嘱します。平成29年現在では、地域住民、法律、不動産、行政、建築、防犯及び消防の各分野の委員7名で組織されています。

3 加古川市空家等連絡会議

特定空家等の認定、空家等対策計画の作成、特定空家等に対する措置、条例に基づく軽微な措置及び安全措置などに関し、協議を行うものとします。

■加古川市空家等連絡会議構成

関係部署等	危機管理室
	生活安全課
	環境政策課
	道路保全課
	建築指導課
	消防本部 予防課

本計画の策定に当たっては、上記の関係部署等のほか、オブザーバーとして、政策企画課、資産税課、産業振興課、営繕・住宅課及び都市計画課が参加しました。

第 10 章

その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

本計画に定める対策を効率的かつ効果的に実施するための施策を検討し、次のように推進していきます。また、今後、施策の検証を行い、必要に応じて計画の見直しを行います。

1 地区計画制度*等を活用したまちづくりの活動支援

空き家の増加が深刻化している地区においても、狭あい道路の解消や住宅地に不釣り合いな建物立地を防止すること等により地域の魅力を高め、空き家の発生を抑制することで良好な住環境の維持・増進を目指します。

2 田園まちづくり制度を活用したまちづくりの活動支援

まちづくり計画*による土地利用の規制の柔軟な運用や、市ホームページ上に空き家・空き地情報を公開し、新規居住者の誘致等に努めることで空き家をつくらない取り組みを進めます。

3 空き家の活用支援

- ・ 市街化調整区域の空き家で小売業又は飲食店の新規出店を予定している方に対し賃借料の一部を補助します。
- ・ 市ホームページにおいて、空き店舗の有効活用及び当市の経済活性化の一環として、JR 加古川駅周辺及び JR 東加古川駅周辺における商業地域内の空き店舗情報を掲載しています。

4 兵庫県空き家活用支援事業の周知

兵庫県が実施している空き家活用支援事業（空き家の有効活用や地域の活性化を図るため、一戸建ての空き家を住居や事業所、地域交流拠点として活用しようとする方に対し、改修費等について補助する事業）の周知を図ります。

5 法務局との連携

登記情報や地図情報に係る電子データの活用及び相続登記の啓発のほか、老朽化した空き家の建物性の認定や滅失登記など登記上の相談に関し、空家等対策審議会へのアドバイザー参加などの形で法務局と連携して空き家対策に取り組みます。

6 定期的な進捗評価と計画改定

計画期限を迎えるごとに、本市における空き家の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定等を検討します。また、5年ごとに実施される住宅・土地統計調査の結果等を検証し、必要に応じて計画内容の見直しを行います。

7 空き家対策に係る関連施策等

※条件等により利用できない場合があります。

(1) 空き家の発生又は増加の抑制等に資する施策

所管		施策等の名称
国土交通省	住宅局住宅総合整備課住環境整備室	高齢者等の住み替え支援事業
	住宅局住宅総合整備課	個人住宅の賃貸流通を促進するためのガイドライン
	住宅局住宅総合整備課	多世代交流型住宅ストック活用推進事業
	住宅局総務課民間事業支援調整室	住宅金融支援機構による中古住宅取得・リフォーム等の支援
	住宅局住宅生産課	長期優良住宅化リフォーム推進事業
	住宅局住宅生産課	住宅ストック維持・向上促進事業
	住宅局市街地建築課	優良建築物等整備事業(既存ストック再生型)
農林水産省	農村振興局都市農村交流課	農山漁村振興交付金(うち都市農村共生・対流及び地域活性化対策)

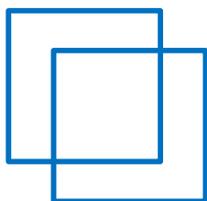
(2) 空き家の利活用、除却等に対する支援施策

所管		施策等の名称
国土交通省	住宅局住宅総合整備課住環境整備室	空き家再生等推進事業
	住宅局住宅総合整備課住環境整備室	空き家対策総合支援事業
	住宅局住宅総合整備課住環境整備室	先駆的空き家対策モデル事業
	住宅局住宅総合整備課	地域優良賃貸住宅制度(既存住宅を活用した地域優良賃貸住宅の供給)
	住宅局住宅総合整備課安心居住推進課民間事業支援調整室	民間賃貸住宅や空き家を活用した新たな住宅セーフティネット制度
	住宅局安心居住推進課	スマートウェルネス住宅等推進事業(サービス付き高齢者向け住宅整備事業)
	住宅局市街地建築課	住宅・建築物安全ストック形成事業(住宅・建築物アスベスト改修事業)
	住宅局市街地建築課都市局市街地整備課	暮らし・にぎわい再生事業
	住宅局市街地建築課市街地住宅整備室	住宅市街地総合整備事業
	住宅局市街地建築課市街地住宅整備室	街なみ環境整備事業
	都市局都市安全課	都市防災総合推進事業
	土地・建設産業局不動産課	空き家・空き地等の流通の活性化の推進

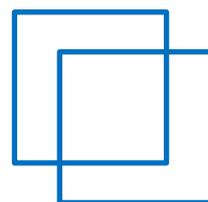
所管		施策等の名称
総務省	自治行政局地域振興室	地方公共団体の空き家対策に対する地方財政措置
	自治行政局過疎対策室	定住促進空き家活用事業（過疎地域集落再編整備事業）
文化庁	文化財部参事官（建造物担当）	重要文化財（建造物）の保存修理等
	文化財部参事官（建造物担当）	登録有形文化財（建造物）制度
	文化財部参事官（建造物担当）	伝統的建造物群保存地区制度
	文化財部参事官（建造物担当）	文化財建造物等を活用した地域活性化事業
	文化財部参事官（建造物担当）	美しい日本探訪のための文化財建造物魅力向上促進事業
厚生労働省	老健局高齢者支援課	低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業
	社会・援護局障害保健福祉部 障害福祉課地域生活支援推進室	共同生活援助
	老健局高齢者支援課	高齢者の安心な住まいの確保に資する事業
農林水産省	農村振興局地域整備課	農山漁村振興交付金（うち農山漁村活性化整備対策）
	農村振興局都市農村交流課	農山漁村振興交付金（うち都市農村共生・対流及び地域活性化対策）（再掲）
	農村振興局都市農村交流課	農山漁村振興交付金（うち農泊推進対策）
経済産業省	地域経済産業グループ中心市街地活性化室	地域・まちなか商業活性化支援事業（中心市街地再興戦略事業）
	中小企業庁経営支援部商業課	地域・まちなか商業活性化支援事業（地域商業自立促進事業）

（３）施策を講じる上で考え方を参照すべき他分野の諸制度等

所管		施策等の名称
国土交通省	住宅局建築指導課	既存の建築物の増改築や用途変更に係る建築基準法の規制について
	住宅局建築指導課	検査済証のない建築物に係る増改築等の円滑化のための措置
	都市局都市計画課	都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画制度
内閣府消防庁	政策統括官（防災担当） 国民保護・防災部防災課	市町村地域防災計画
内閣府	内閣府地方創生推進事務局	中心市街地活性化基本計画の認定
法務省	保護局更生保護振興課	帰るべき場所がない刑務所出所者等の住居確保対策
厚生労働省	社会・援護局障害保健福祉部 精神・障害保健課	精神障害にも対応した地域包括ケアシステムの構築



資料編



1 空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法（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って居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

（空家等の所有者等の責務）

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市町村の責務）

第4条 市町村は、第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。

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

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。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2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
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) 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つて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

第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の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

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

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなく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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第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3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【平成27年政令第50号により平成27年2月26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【平成27年政令第50号により平成27年5月26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。

2 加古川市空家等の適正管理に関する条例

加古川市空家等の適正管理に関する条例

平成 29 年 3 月 31 日

条例第 4 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、空家等の管理に関し、所有者等の責務等を明らかにするとともに、空家等が放置され、管理不全な状態となったとき、又はそのおそれがあるときの措置について必要な事項を定めることにより、地域の良好な生活環境の保全及び住民の安全で安心な暮らしの確保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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 建築物又はこれに附属する工作物であ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（これに準ずるものとして規則で定めるものを含む。）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) 建築物 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 号に規定する建築物をいう。
- (3) 管理不全な状態 次のアからエまでのいずれかに該当する状態をいう。
 - ア そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - イ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ウ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
 - エ その他周辺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
- (4) 所有者等 所有者又は管理者をいう。
- (5) 市民等 市内に居住し、若しくは滞在する者（通勤、通学等をする者を含む。）若しくは市内を通過する者又は市内で事業活動を行う法人その他の団体をいう。

(市の責務)

第 3 条 市は、空家等の適正な管理に関する対策の基本的かつ総合的な計画を策定し、これを実施するよう努めるものとする。

(所有者等の責務)

第 4 条 空家等の所有者等は、市が行う施策に協力するよう努めるとともに、空家等が管理不全な状態にならないよう、常に適正に管理しなければならない。

(市民等の責務)

第 5 条 市民等は、市が行う施策に協力するとともに、管理不全な状態にある空家等の増加防止を図るため、相互に協力し、主体的に良好な生活環境の保全に努めるものとする。

2 市民等は、相隣関係にある空家等の管理に関する問題が生じた場合で、当該空家等の所有者等を確認しているときは、当事者間で解決することに努めるものとする。

(土地所有者等に対する協力要請)

第 6 条 市長は、土地所有者、地域住民、町内会その他のものに対し、空家等の所有者等の情報の提供その他市長が特に必要があると認める事項について協力を求めることができる。

(情報提供)

第7条 市民等は、空家等が管理不全な状態にあると認めるときは、市長にその情報を提供するものとする。

(実態調査)

第8条 市長は、前条の規定による情報提供を受けたとき、又は空家等が管理不全な状態にあると思料するときは、当該空家等の状況及び所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

(立入調査等)

第9条 市長は、次条第1項又は第11条第1項に規定する措置の要否の判断その他これらの規定の施行に必要な場合に限り、空家等の所有者等に対して報告を求め、又は当該職員に当該空家等の存する敷地に立ち入って調査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定による立入調査を行う職員は、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。

3 第1項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(軽微な措置)

第10条 市長は、管理不全な状態にあると思料される空家等について、地域における防災上、防犯上又は生活環境の保全上の支障を除去し、又は軽減することができると認めるときは、開放されている窓の閉鎖、扉の施錠その他軽微な措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置に要した費用を当該空家等の所有者等に請求することができる。

(安全措置)

第11条 市長は、管理不全な状態にあると思料される空家等(第2条第1号の規則で定めるもの及び敷地を除く。)について、人の生命、身体又は財産の危険が切迫している状態にあると認めるときは、規則で定める調査により当該空家等の所有者等を確認することができないときは、危険を回避するために必要な措置(以下「安全措置」という。)を講ずることができる。

2 市長は、安全措置を実施後に所有者等を確認した場合は、当該安全措置に要した費用を当該空家等の所有者等に請求することができる。

(審議会)

第12条 市長は、安全措置を講ずるときは、あらかじめ、加古川市附属機関の設置に関する条例(昭和32年条例第1号)第1条に規定する加古川市空家等対策審議会(以下「審議会」という。)の意見を聴くものとする。

2 市長は、法第14条第2項、第3項、第9項及び第10項の規定による措置を講ずるときは、あらかじめ、審議会の意見を聴くものとする。

3 前2項の規定にかかわらず、市長が緊急の必要があると認めるときは、審議会の意見を聴くことを要しない。

(弁明の機会の付与)

第13条 市長は、法第14条第2項の規定により勧告しようとするときは、あらかじめ、その勧告しようとする者に対し、その勧告し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、その勧告し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。

(関係機関との連携)

第14条 市長は、第9条第1項の規定による立入調査を行う場合その他この条例の施行のために必要があると認める場合は、関係機関と必要な措置について協議し、連携した対応を行うものとする。

(補則)

第15条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成29年4月1日から施行する。ただし、第9条から第11条まで及び第12条第1項の規定は、平成29年7月1日から施行する。

3 加古川市空家等の適正管理に関する要綱

加古川市空家等の適正管理に関する要綱

平成 23 年 3 月 29 日

(目的)

第 1 条 この要綱は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）、道路法（昭和 27 年法律第 180 号）、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）、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。）及び加古川市空家等の適正管理に関する条例（平成 29 年条例第 4 号。以下「条例」という。）に基づき、空家等又は放置家屋等が管理不全な状態となることを防止し、市民の安全・安心の確保及び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（長屋（これに類する形態の建築物を含む。）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住戸を含む。）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) 放置家屋等 建築物その他の工作物及びその敷地（前号に規定するものを除く。）で、使用されていない等の理由により、管理が不十分なものをいう。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。
- (3) 管理不全な状態 次のアからエまでのいずれかに該当する状態をいう。
 - ア そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - イ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ウ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
 - エ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
- (4) 所有者等 所有者又は管理者をいう。

(空家等連絡会議)

第 3 条 市長は、法第 2 条第 2 項の規定による特定空家等の認定、法第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及び法第 14 条に規定する特定空家等に対する措置、条例第 10 条第 1 項に規定する軽微な措置及び条例第 11 条第 1 項に規定する安全措置並びに管理不全な状態の空家等又は放置家屋等の判定及び指導方針の決定に関し必要と認める場

合は、関係部署等を構成員とする加古川市空家等連絡会議を設置し、開催することができる。

(助言、指導及び勧告)

第4条 市長は、空家等又は放置家屋等が管理不全な状態にあると思料するときは、当該所有者等に対し、必要な措置について助言又は指導を行うことができる。

2 市長は、前項の助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお当該空家等又は放置家屋等が管理不全な状態にあると思料するときは、当該所有者等に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(補則)

第5条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成23年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成29年7月1日から施行する。

※ 平成29年7月1日の改正により、要綱の名称を、「加古川市放置家屋等の適正管理に関する要綱」から「加古川市空家等の適正管理に関する要綱」に変更しました。

4 用語集

【あ行】

●空家等対策の推進に関する特別措置法

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して制定された法律。

●空き家バンク

空き家の物件情報を地方公共団体のホームページ上などで提供する仕組みのこと。

【か行】

●加古川市空家等の適正管理に関する条例

地域の良好な生活環境の保全及び住民の安全で安心な暮らしの確保に寄与することを目的に制定された条例。

●加古川市住生活基本計画

市の住宅政策に係る上位の計画で、市の特性に応じた住宅政策を総合的かつ計画的に推進するための指針として位置づけられている。

●加古川市都市計画マスタープラン

都市計画法*第18条の2に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として定めるもので、市が長期的にみた目指すべき都市像・まちづくりの基本方針を策定するもの。

●加古川市放置家屋等対策方針

増加し続ける放置家屋の問題に対して、市民の安全・安心の確保及び生活環境の保全を目的として策定された方針。

●加古川市放置家屋等の適正管理に関する要綱

※平成29年7月1日「加古川市空家等の適正管理に関する要綱」に名称変更

加古川市放置家屋等対策方針に基づき、放置家屋等が管理不全な状態となることを防止し、市民の安全・安心の確保及び生活環境の保全を目的に施行された要綱。

●既存集落

古くからある農業集落や漁業集落などで、近代的な市街地形成や都市基盤整備が進む以前から形成され継承されているもの。一般的に集落内の道は狭く、木造家屋が密集している場合が多い。

●旧市街地

古くから市街地化している土地のことであり、公園緑地が少なく、道路が狭い地区が多い。

●狭あい(な)道路

道幅が狭くゆとりが無い道路を指します。

●行政代執行

行政代執行法による行政措置のひとつ。国や自治体などの行政機関の命令に従わない人に対し、その本人に代わって行政機関側が強制的に撤去や排除をすること。他の手段では実現困難で、それを放置することが、著しく公益に反すると認められる場合に代執行できると定められている。行政代執行に要した費用は、所有者等に請求する。

●協働

同じ目的を達成するために、責任を分かち合いながら協力して街づくりを進めていくこと。

●建築確認申請

建物を建てる(新築・増改築)場合、建築主は建築確認申請書を市役所若しくは民間の建築確認検査機関にて提出し、建築物が建築基準法・条例等に適合しているかの確認を受けるための申請。

【さ行】

●産業構造

産業国民経済を構成する各種産業の比重や仕組み、関係をあらわすもの。

●市街化調整区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域をいう。

●除却

主として有形固定資産を取り壊しや廃棄する行為のことを指します。

【た行】

●地区計画制度

地区の特性にふさわしい良好な環境の街区を整備、保全するために、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態及び道路や公園の配置などについて、区域内利害関係者の意向を反映させ、市町村が都市計画として定める計画を進めていく制度です。

●田園まちづくり制度

市北部の市街化調整区域で、少子高齢化や過疎化の進んでいる地域において、住民主体のまちづくりを実現するための制度。「加古川市都市計画法に基づく開発行為の許可の基準等に関する条例」に基づき、一部の建築物の建築を許可する「特別指定区域」の指定などが可能となる。

●都市空間

道路や公園緑地など、都市環境を確保するために必要な公共的な空間のこと。

●都市計画法

都市計画の内容、決定の手続きなどについて定めた法律。1968（昭和 43）年に制定された。

●都市施設

都市計画法第 11 条に基づき都市計画に定める施設のこと。道路、公園、下水道、ごみ焼却場等がある。

●土地利用の規制

無秩序な乱開発を防ぎ、良好な環境を保ちながら適正な土地利用を図るための規制であり、都市計画では区域区分、地域地区、開発許可制度などがある。

【は行】

●放置家屋等

建築物その他の工作物及びその敷地で、使用されていない等の理由により、管理が不十分なもの。

●ポケットパーク

街の一角などに設けられる小公園を指します。

【ま行】

●まちづくり計画

地域でまちづくりを実現するため、住民が主体となって取組内容やルール等を定めるもの。

加古川市空家等対策計画

発行年：平成 30 年(2018 年)3 月

発 行：加古川市 都市計画部 建築指導課

住 所：〒675-8501 加古川市加古川町北在家 2000

電 話：079-421-2000 (代)

F A X：079-422-8192

