

猪名川町空家等対策計画

令和4年（2022年）3月改定
猪名川町

目 次

第1章 計画の概要	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 計画期間	1
4. 空家等の定義	2
5. 計画の対象	3
第2章 空家等の現状	4
1. 統計調査等からの状況	4
2. 空家等実態調査及びアンケート結果からの状況	7
第3章 空家等の問題解決に向けた課題	14
第4章 空家等対策の基本的な方針及び対応策	15
1. 基本方針	15
2. 対応策	15
3. 管理不全状態の空家等対策の方針及び対応策	17
4. 特定空家等対策	17
5. 特定空家等を除却した跡地利活用	19
第5章 計画の目標	20
1. 指標の設定	20
2. 計画目標値	20
3. 空家等実態調査等による検証と計画の見直し	20
第6章 推進体制	21
1. 行政の実施体制整備	21
猪名川町空家等対策計画 諮問書・答申書	23
諮問書	24
答申書	25
参考資料 法令等資料	27

第1章 計画の概要

1. 計画策定の背景と目的

地域住民の生命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、併せて空家等の利活用を促進することを目的として、平成29年度に「猪名川町空家等対策計画」を策定し、空家等への対策を実施してきたところですが、計画策定時の平成29年と令和3年を比べると、人口は1,000人以上の減、高齢化率は26%から30%まで上昇するなど、5年間で人口減少、高齢化が進み、今後も同様の傾向が続くと想定されることから、引き続き多くの空家等の発生が懸念されています。

また、植木の越境などの環境問題に起因する空家等の相談件数が年々増加しており、適正管理のなされていない空家等の問題が顕在化してきました。

そのような中、新型コロナウイルス感染症の影響から、テレワークが推進されるなど生活様式が変化してきたことにより、郊外の住宅が見直されてきています。

そこで、これまでの取組を踏まえ、空家等の課題に対する町の基本姿勢を示し、関係団体等と連携をしながら、総合的な空家対策を推進し、将来的に空家になるリスクからストックとしての活用を促進するなど、空家等の対策を積極的に推進することを目的として「猪名川町空家等対策計画」を改定しました。

2. 計画の位置づけ

空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施する内容を示すとともに、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「特措法」という。）第6条に基づく「法定計画」を兼ねるものです。

また、本計画は、上位計画である「第六次猪名川町総合計画」、「猪名川町都市計画マスタープラン」等と連携を図ります。

3. 計画期間

本計画の期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。

4. 空家等の定義

本計画において、空家等の用語の定義を下記のとおりとします。

- 空家等 : 特措法第2条第1項に規定するもの
本計画では、空家等のうち、住宅の用に供する空家等を「住宅系空家等」と呼びます
- 特定空家等 : 特措法第2条第2項に規定するもの
- 法定外空家等 : 猪名川町危険空家等対策に関する条例第2条第1項第1号に規定するもの
- 危険空家等 : 猪名川町危険空家等対策に関する条例第2条第1項第2号に規定するもの

○特措法第2条第1項では、「空家等」を下記のように定義しています。

特措法第2条第1項

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ものを含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

○特措法第2条第2項では、「特定空家等」を下記のように定義しています。

特措法第2条第2項

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。

○「猪名川町危険空家等対策に関する条例」第2条第1項第1号では、「法定外空家等」を下記のように定義しています。

猪名川町危険空家等対策に関する条例第2条第1項第1号

法定外空家等 建築物若しくはこれに類するもの又はこれらに付属する工作物(これらの従物である工作物を含み、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。以下「建築物等」という。)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(立木その他土地に定着するものを含む。)又は空地のうち法その他の法令の規定によって生活環境の保全等を図るために必要な措置を講ずべきことを命ずることができないものをいう。

○「猪名川町危険空家等対策に関する条例」第2条第1項第2号では、「危険空家等」を下記のように定義しています。

猪名川町危険空家等対策に関する条例第2条第1項第2号

危険空家等 法定外空家等で次のいずれかに掲げる状態にあるものをいう。
ア そのまま放置すれば倒壊し、その他著しく保安上危険となるおそれがある状態
イ 著しく衛生上有害となるおそれがある状態
ウ 不特定の者が容易に内部に侵入し、又は使用することができることにより犯罪行為を誘発するおそれがある状態
エ その他生活環境の保全等を図るために放置することが不相当であると町長が認める状態

5. 計画の対象

本計画では、町内全域の集合住宅を除く全ての建築物及び建築物に付属する工作物に加え、空地のうち法その他の法令の規定によって生活環境の保全等を図るために必要な措置を講ずべきことを命ずることができないものについても計画の対象とします。

また、本計画は、町全域を対象とします。

第2章 空家等の現状

1. 統計調査等からの状況

1-1 人口の推移

第六次猪名川町総合計画では、令和12年の目標人口を30,000人としています。目標人口を維持するためには、住民生活の安定と住み続けられるまちの構築が必要で、人口減少に対応した施策・事業を展開していくことになります。同計画における目標人口の推移を見ると、令和8年には30,616人と予測していましたが、令和3年3月末日現在の人口では30,331人と予測とは乖離が生じています。

また、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口を見ると、図2-1「本町の将来推計人口推移」に示す通り、人口減少は今後も進むと推計されています。目標人口の維持には、人口減少を緩やかなものとするために空家等の利活用も含めた検討が必要です。

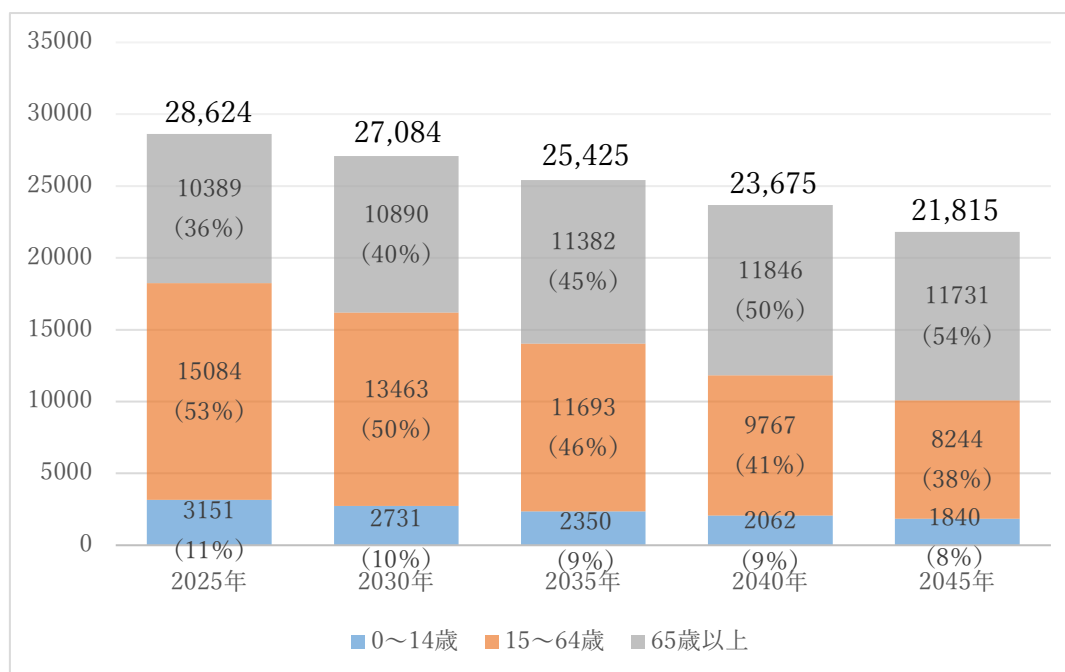


図2-1：本町の将来推計人口推移

出典：国立社会保障・人口問題研究所 将来推計人口

1-2 住宅数、空家数及び空家率の状況

住宅数は、表2-1「住宅数、空家数及び空家率の推移」に示す通り、平成10年の8,270戸から平成25年は12,890戸と15年間で約1.5倍に増加していますが、平成30年は11,940戸と減少に転じています。

空家率は全国平均では徐々に増加しておりますが、本町は平成15年に全国平均を上回ったものの、以後全国平均を大きく下回っています。

		H10	H15	H20	H25	H30
猪名川町	住宅総数	8,270	10,700	11,110	12,890	11,940
	空家総数	510	1,560	730	630	850
	空家率	6.2%	14.6%	6.6%	4.9%	7.1%
全国	空家率	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%

表 2-1：住宅数、空家数及び空家率の推移
出典：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

1-3 空家の種類

住宅・土地統計調査では、住宅は「居住世帯のある住宅」と「居住世帯のない住宅」に区分されており、空家は、「居住世帯のない住宅」の一部となります。

さらに、空家は表 2-2「空家の種類と定義」に示すとおり、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」に分類されます。

種 類	内 容
二次的住宅	別荘のように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、普段は人が住んでいない住宅。 普段住んでいる住宅とは別に寝泊りするなど、たまに寝泊りする人がいる住宅。
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸の為に空家になっている住宅。
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却の為に空家になっている住宅。
その他の住宅	上記以外の方が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となっている住宅や、建替えなどのために取り壊すこととなっている住宅。

表 2-2：空家の種類と定義
出典：「住宅・土地統計調査」用語の解説（総務省統計局）

空家数については、表 2-3「本町の空家種類別戸数」、図 2-2「本町の空家種類別戸数」に示すとおり、「その他の住宅」に分類される住宅の空家が多く、空家総数は平成20年統計からの5年間で減少しているものの、平成25年からの5年間は増加しており、傾向としては増加しています。特に、「その他の住宅」に分類される空家数は増加傾向にあります。

空家の種類		空家戸数（戸）		
		平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年
空家総数		730	630	850
内訳	二次的住宅	180	40	100
	賃貸用の住宅	0	10	60
	売却用の住宅	110	60	130
	その他の住宅	440	520	570

図2-2 本町の空家種類

別戸数（H30）

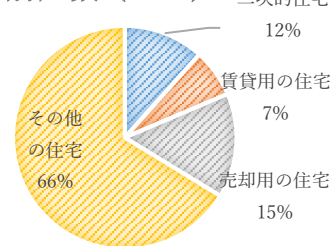


表 2-3：本町の空家種類別戸数

出典：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

1-4 建築時期別住宅数の推移

建築時期別の住宅数は、表 2-4「本町の建築時期別住宅数」に示すとおり、昭和56年から平成22年までの約30年間で、大規模なニュータウンの開発により住宅の建築数が飛躍的に増加していますが、それ以降、建築数は大幅に減少傾向にあります。

また、建築基準法の改正で新耐震基準が導入された昭和56年より以前に建てられた住宅は、全体の12%程度を占める結果となっています。住まいの安全性の観点から、留意する必要が有ります。

建築時期	昭和 45 年 以前	昭和 46 年 ～ 昭和 55 年	昭和 56 年 ～ 平成 2 年	平成 3 年 ～ 平成 12 年	平成 13 年 ～ 平成 22 年	平成 23 年 ～ 平成 27 年	平成 28 年 ～ 平成 30 年
住宅数	410	880	2,990	3,450	2,130	580	140
耐震基準	旧耐震基準 1,290		新耐震基準 9,290				
	12%		88%				

表 2-4：本町の建築時期別住宅数

出典：「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

2. 空家等実態調査及びアンケート結果からの状況

第2章1 統計調査等からの状況で記載している「住宅・土地統計調査」の空家等には、別荘、売却用住宅等を含んでいるため、本計画で対象とすべき空家等を特定するための調査を実施するとともに、空家等所有者の意識、将来的に空家等となる可能性が高い独居高齢者の意識等を調査しました。

本計画で対象とすべき空家等については、外観目視による「空家等実態調査」及びその「フォローアップ調査」により、321件に絞り込んだうえで、さらに「空家所有者アンケート調査」を実施し、使用中と回答のあったもの等を除き、208件を本計画において対象とすべき住宅系空家等と特定しました。

2-1 空家等実態調査の内容

(1) 調査期間

令和2年11月24日～同年12月8日

(2) 調査の手法

①空家等と推定される住宅等の整理

平成29年実施の空家等実態調査対象物件及び令和2年6月時点の上水道閉栓データを突合し、また、平成29年度の実態調査結果などを踏まえ、机上調査の結果、空家等と推定される住宅等の数は674件でした。

②現地実態調査

前述の空家等と推定される住宅等とした建物等674件を対象に、敷地外から外観目視による現地調査を行いました。

まず、戸建住宅かつ居住が無い建物であることを確認し、景観情報（門柱・塀の損傷、建物の傾き、立木の腐朽・倒壊、雑草の繁茂、ゴミ等の放置、不法投棄等の有無）について目視による確認を行い現地の情報を取得しました。

(3) 調査結果

①調査対象物件の有無、調査可否

調査件数	調査可能物件	対象物件なし	調査不可※
674	610	29	35
	90.5%	4.3%	5.2%

表 2-5：実態調査結果 1

※調査不可とは、草木の繁茂や高低差、関係者以外立ち入り禁止の看板があり、道路上から建物の確認ができず、調査できなかったものをいう。

②使用実態

現地調査の結果 610 件中 210 件は、人や車、洗濯物、ガスメーターの稼働等により使用実態を確認できたことから、使用実態のない物件数は 400 件となりました。

使用実態なし	専用住宅	併用住宅	店舗・事務所	工場・倉庫・その他
400 件	321	9	24	46
	80.3%	2.2%	6.0%	11.5%

表 2-6：実態調査結果 2

2-2 フォローアップ調査の内容

(1) 調査期間

令和 3 年 1 月～同年 2 月

(2) 調査の手法及び調査結果

実態調査の結果 400 件の空家を把握しましたが、空家かどうか疑義のある物件等について、現地確認・聞き取りなどフォローアップ調査を実施しました。

フォローアップ調査の結果、使用実態が認められ、空家でないと判断したものや、山林分譲地の小屋など、住宅の用に供する建物でないものを対象外とし、空家等と推定される住宅等の数を 321 件としました。

	使用実態なし	専用住宅	併用住宅	店舗・事務所	工場・倉庫・その他
実態調査	400	321	9	24	46
フォローアップ調査	321	265	9	16	31

表 2-7：フォローアップ調査結果

2-3 空家所有者アンケート調査の内容

(1) 調査期間

令和 3 年 2 月～同年 3 月

(2) 調査の手法及び調査結果

実態調査及びフォローアップ調査により空家等と推定した物件所有者に対し、物件の使用の有無、物件の状態や今後の利活用に係る意向等を確認するため、郵送にてアンケート調査を実施しました。

なお、アンケートの対象物件は、住宅系空家等の数を精査するため、専用住宅及び併用住宅のみを対象とし、店舗・事務所・倉庫等は対象外としました。

専用住宅及び併用住宅の合計の 274 件のうち所有者が判明した 265 件にアンケート調査を実施しました。

対象者数	回答者数	使用状況
265	104	使用あり 66（うち1件が数年に1度しか使用していないため、1件は空家等と判断）
		使用なし 37
		未回答 1（利活用する人に売却したとの回答があったことから、空家等でないと判断）

表 2-8：空家所有者アンケート調査結果

アンケート調査の結果から、使用していると回答のあった65件と利活用する人に売却したと回答のあった1件を空家等でないと判断し、計66件を274件から除き、208件を住宅系空家等であると推定しました。

アンケート調査の結果、回答のあった住宅の約8割は築40年以上で、その約4割が空家期間10年以上と長いものも多く、また、約7割は外壁や屋根などに問題があり、すぐに流通につなげることが難しい物件が多いと考えられます。

また、空家等で困っていることを尋ねたところ、2割近くは、借り手・買い手がいないこと、遠方のため住宅の状況を把握できないこと、取り壊しや修繕費用が不足していることとの回答がありました。空家等の管理については、適正管理ができていないと回答のあった13件について、その理由を聞いたところ、多くが高齢であることや遠方に住んでいることなどを理由としています。

使用されていない住宅でお困りの点はありますか

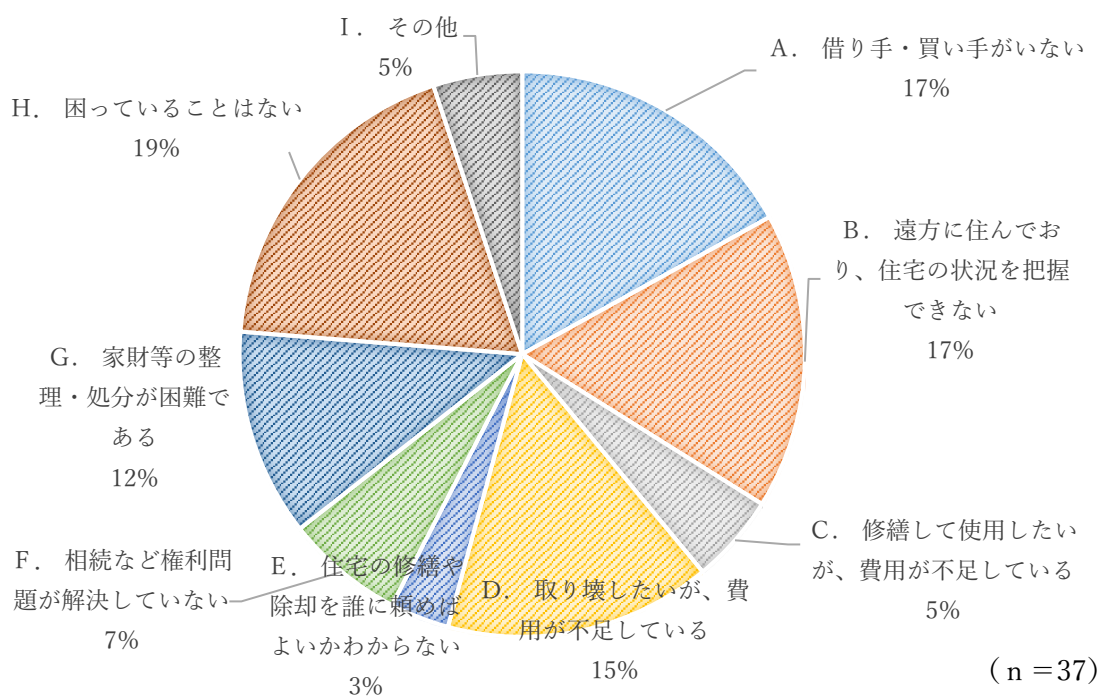


図 2-3：空家所有者アンケート調査結果 1

空家等の維持管理を行っていない理由は何ですか

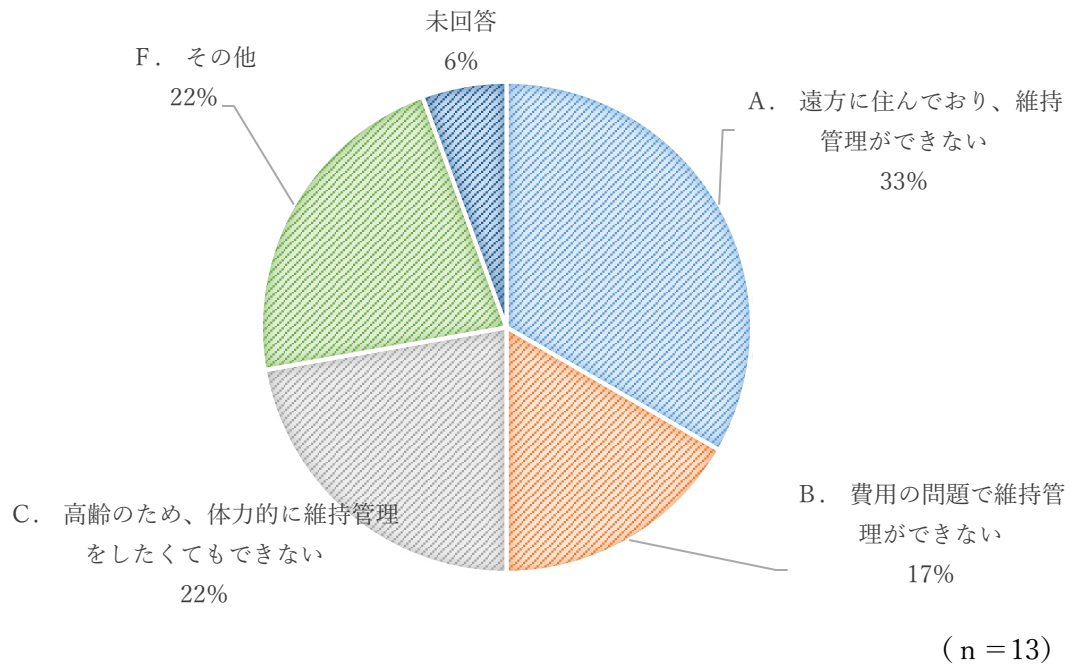


図 2-4：空家所有者アンケート調査結果 2

使用していない住宅の利活用を希望しますか

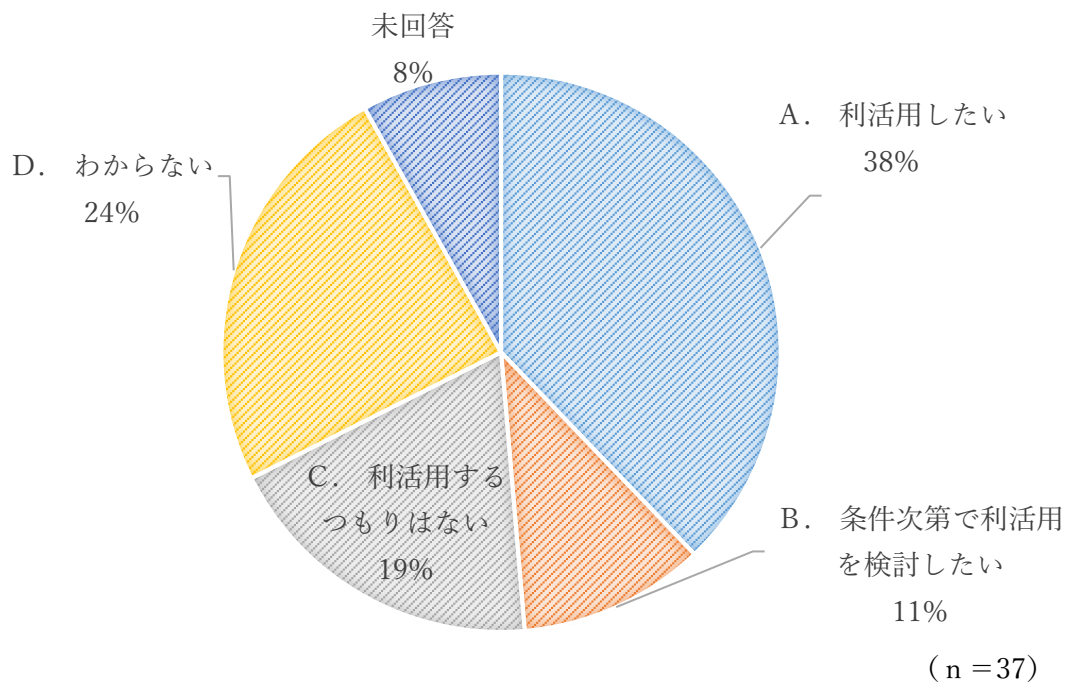


図 2-5：空家所有者アンケート調査結果 3

2-4 確認された住宅系空家等の概要

地域別の住宅系空家等の件数は、表 2-10「地域別調査結果」のとおりであり、大島小学校区が47件と町全体の22.6%を占めており、次いで楊津小学校区及び松尾台校区が43件となっています。一方、住宅系空家等と推定される物件が少ない地域は、白金小学校区16件、次いでつつじが丘小学校区17件、猪名川小学校区18件となります。

住宅系空家等と推定される住宅の世帯数に対する割合では、楊津小学校区が7.5%と最も高く、次いで阿古谷7.4%、大島小学校区5.0%となっています。一方で同割合が低いのは白金小学校区0.8%、つつじが丘小学校区が0.9%となります。

項 目	調査結果
住宅系空家等	208 件
世帯数	9,473 世帯
空家率	2.2 %

表 2-9：住宅系空家等と推定される住宅等の調査結果

※世帯数：令和3年2月時点の住民基本台帳の世帯数から、集合住宅及び同一住所に複数の世帯がある場合の世帯数を除いた数

地域	住宅系空家等	世帯数	空家率
大島小学校区	47	931	5.0%
楊津小学校区	43	574	7.5%
阿古谷	24	324	7.4%
松尾台校区	43	2,184	2.0%
白金小学校区	16	2,125	0.8%
猪名川小学校区	18	1,512	1.2%
つつじが丘小学校区	17	1,823	0.9%
町全体	208	9,473	2.2%

表 2-10：地域別調査結果

※世帯数：令和3年2月時点の住民基本台帳の世帯数から、集合住宅及び同一住所に複数の世帯がある場合の世帯数を除いた数

2-5 空家等データベース及び空家等分布図の作成

本計画で対象とする住宅系空家等について、適正管理や利活用等を促進するため、住宅系空家等の所在地情報、建物情報、景観情報等についてデータベースを作成しました。

また、住宅地図上に住宅系空家等の位置情報をプロットした住宅系空家等分布図を作成しました。

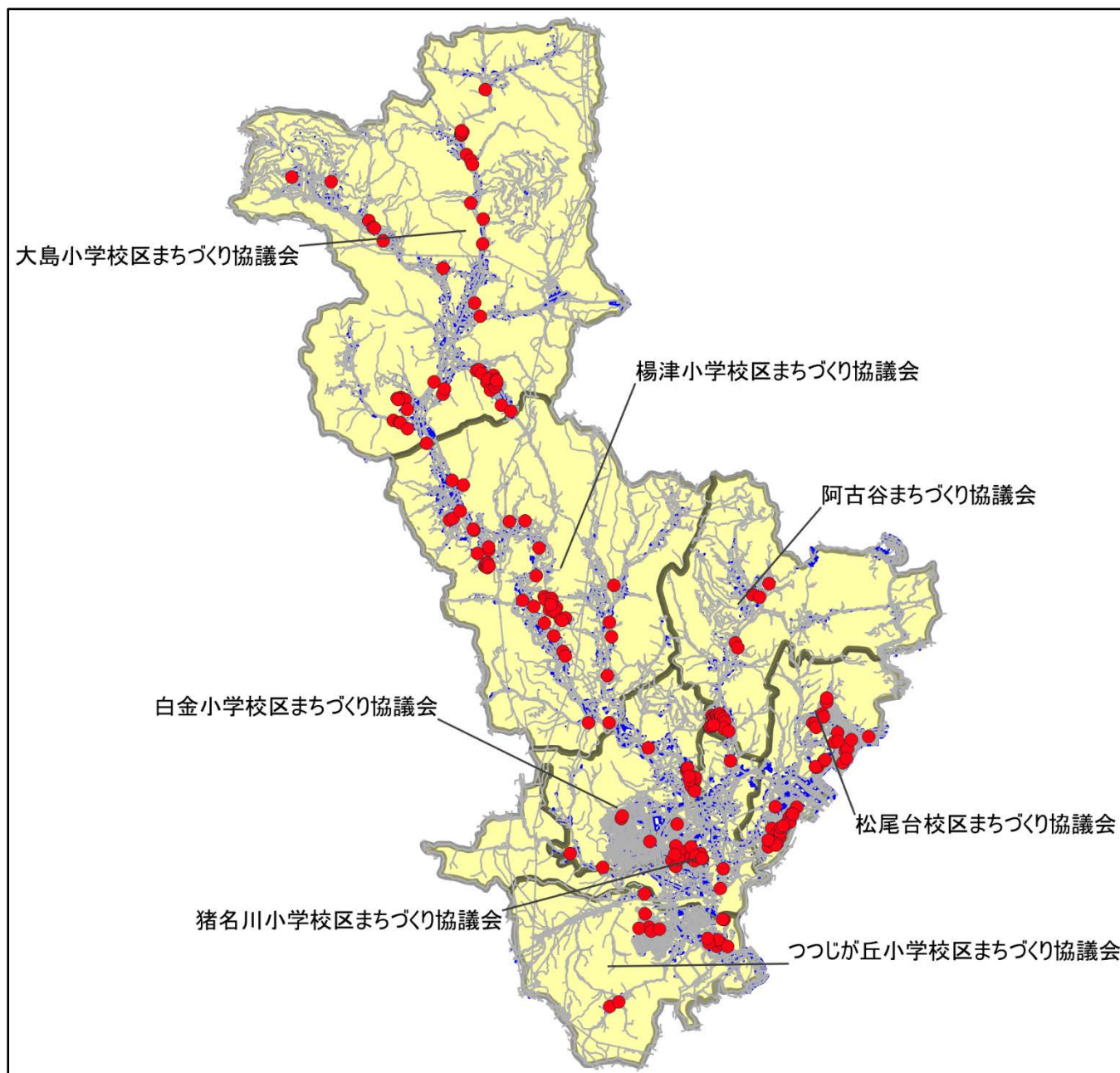


図 2-6：本町の住宅系空家等分布図

2-6 独居高齢者アンケートについて

(1) 調査期間

令和3年2月～同年3月

(2) 調査の手法及び調査結果

将来空家になる可能性が高いと考えられる独居高齢者（伏見台、松尾台、若葉、白金、つつじが丘に限る）490名を対象に、お住いの状況や将来不安に思うこと、住宅を使用されなくなった場合の物件の活用方法等の意向を確認するため、郵送にてアンケート調査を実施しました。

調査の結果、264件の回答があり、その8割が築20年以上の物件ですが、何の問題もなく住めると回答されているため、利活用可能な物件が多いという結果となりました。しかしながら、独居高齢者の約6割は物件に関する不安を抱えており、主に相続に向けての準備ができていないこと及び家財道具の整理ができていないことを不安に思うとの回答がありました。

※独居高齢者とは65歳以上の単身世帯をいう。

お住まいについて将来不安に思うことはありますか

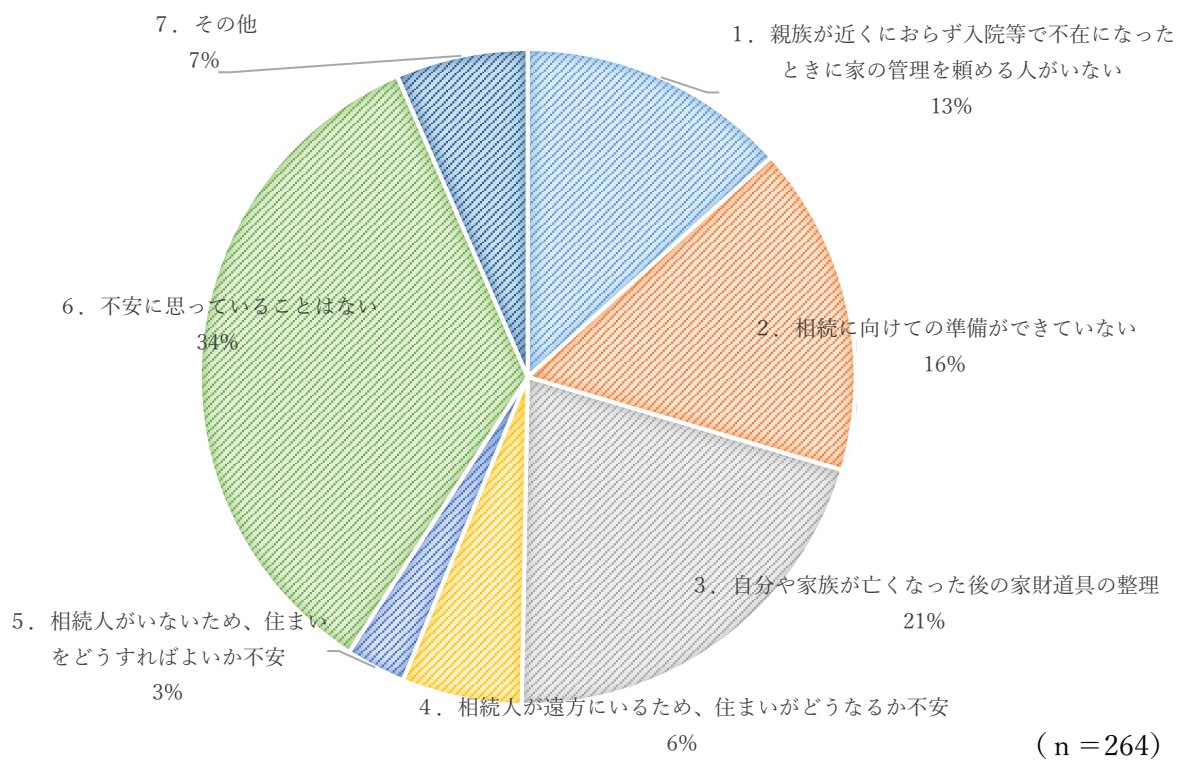


図 2-7：独居高齢者アンケート調査結果

第3章 空家等の問題解決に向けた課題

空家等は、個人の資産であり、所有者等が自らの責任により適正に管理することが原則ですが、適正に管理がされず、放置された空家等は保安上、衛生上、景観上など地域の生活環境を悪化させ、ひいては本町の都市イメージが損なわれ居住地の選択にも影響し、人口減少に拍車をかける要因にもなります。

空家所有者アンケート結果をみると、空家所有者の3割以上が適正管理できていないことや、空家所有者の約半数は利活用を望んでいるものの、空家所有者の2割は借り手や買い手がいないと回答していること、また、独居高齢者アンケートから約4割の方が「相続に向けた準備ができていない・家財道具の整理ができていない」と回答するなど、アンケートから見てきた問題や、空家等の所有者との相談のなかで見てきた問題から、空家等の問題解決をするためには、下記のような課題が考えられます。

課題
・ 相続に向けた準備ができていない
・ 家財道具の整理ができていない
・ 相続登記を行っていない
・ 相続人が複数にわたり権利関係が複雑になっている
・ 年齢・距離的要因から流通・活用への具体的行動をとりづらい
・ 不動産の流通に必要な情報が円滑に供給されていない
・ 市街化調整区域において、買い手・借り手がいない
・ 所有者責任について十分な理解が得られていない
・ 所有者に管理の認識はあるが、年齢・距離的要因から適正管理が難しい

表 3-1：空家等の課題

第4章 空家等対策の基本的な方針及び対応策

第3章で示す課題を踏まえて、「使用中の住宅」、「使用されていない住宅」、「適正管理が難しい住宅」に大別して基本方針を定めます。

1. 基本方針

1-1 空家等の発生抑止

町内の空家等の実態把握に努め、空家等の対策の方向性や相談に活かしていくとともに、空家等にならないよう所有者の意識啓発を図ることで空家等の発生抑止に努めます。

1-2 空家等の流通・活用

長期間管理がなされていない空家等は利活用する際にも問題が生ずることから、そのような状態になる前に所有者と利活用を希望する人をマッチングさせるなど積極的に利活用を促していきます。

1-3 空家等の適正管理

空家等の管理責任は所有者等にあり、所有者等が自らの責任において適正管理することが大前提であるという考えのもと、適切な情報提供や各種支援策を通じて適正管理を促します。また、高齢化や遠方を理由に管理が難しい事例が増えており第三者による管理体制も望まれます。

2. 対応策

2-1 空家等の発生抑止

空家等に関する相談及びアンケート結果などから、相続に向けた準備ができていないこと、家財道具の整理ができていないことなど、前もって住宅について考えていない人が多いという課題があるため、空家等になる前に物件所有者等への意識啓発を行うことが重要だと考えられます。

また、相続を機に空家等になる傾向が伺えます。相続後に適正管理がなされていないために利活用が難しい状態になってしまう場合もありますが、空家等の管理責任は所有者にあります。また、近年では空家等の相続放棄が問題となっていますが、たとえ相続放棄を行ったとしても、管理責任は残るため思わぬトラブルに発展することもあります。そのため、管理や処分方法などを周知し、相談会の実施などを通じて深刻な問題

となる前に対処できるよう努めます。

他にも、物件の活用方法として、売買だけではなく、賃貸等も含め多様な活用策を検討いただくため、リフォームや建て替え、耐震化促進事業など各種補助金の相談に応じることで空家等の発生抑止に努めます。

具体的な施策として、以下の取組が挙げられます。

- (1) 窓口相談や啓発チラシ、広報誌、SNS等多様なツールを活用した意識啓発
- (2) 住まいの相談会の開催
- (3) 空家等の活用方法についての相談窓口の開設

2-2 空家等の流通・活用

物件等の流通及び活用を図るためには、売りたい人・買いたい人、貸したい人・借りたい人のマッチングを効率よく行う仕組みづくりが必要ですが、平成27年から運用している空家バンク制度に関しては、物件情報が不足しているなど効果的にマッチングができていないことが課題となります。制度の見直しを行い、より効果的なマッチング制度づくりに努め、住宅ストックとしての情報の整理を行うとともに多様な住宅ニーズに合った支援制度を検討します。

また、市街化調整区域の物件に関して、買い手がいない、借り手がいないというアンケート結果もあることから、市街化調整区域において、許可を得ることで、建て替え等が可能な場合もあることを示し、市街化調整区域の物件の流通・活用策を検討します。

具体的な施策として、以下の取組が挙げられます。

- (1) 全国版空き家バンクの導入
- (2) 市街化調整区域における手続きモデルの作成

2-3 空家等の適正管理

特措法第3条では、「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう空家等の適正な管理に努めるものとする。」と規定されております。しかしながら、「相続等の事由により取得した建築物等の所有者が町外に居住しており管理が難しい」、「所有者が高齢で管理が難しい」、「相続人が不明で放置されている」等様々な事情により、管理不全の空家等が一定数存在します。

空家等は所有者（管理者）に管理責任があり、その責任の履行を徹底するため、あらゆる機会を通じて周知啓発を行い、適正管理を行うよう促していきます。

具体的な施策として、以下の取組が挙げられます。

- (1) 公益社団法人猪名川町シルバー人材センターが実施している「空き家管理サービス」の周知啓発
- (2) 所有者が管理することが基本になるものの、地域やNPO等が所有者に変わって管理する仕組みづくり

3. 管理不全状態の空家等対策の方針及び対応策

住宅ストックとして流通が難しい空家等の老朽化による周辺環境への影響が危惧されています。危険空家等のうち、特定空家等に該当する可能性のあるものは、近隣の住宅等や地域に影響を及ぼす可能性が高いことから、早期に改善する必要があります。

このため、町は特措法に規定する特定空家等との判断如何を問わず、当該建築物等の所有者等に対し、状況に応じて繁茂した雑草や立木の伐採、建物の修繕や除却等周辺の生活環境の保全を図るため、具体的かつ効果的な措置を直ちに講ずるよう指導し、早期解決に努めます。

具体的な施策として、以下の取組が挙げられます。

- (1) 7月を猪名川町住宅適正管理月間とし、広報誌やホームページなどで空家等の適正管理についての周知、関係団体等と連携して住宅適正管理に関する講演会や相談会を実施
- (2) 危険空家等の発生を抑えるため、地域、団体、事業者、関係行政機関などから管理不全建物等の情報提供を求め、情報収集を行うための窓口の設置

4. 特定空家等対策

3. 管理不全状態の空家等対策の方針及び対応策のとおり、管理不全の空家等所有者に対し、具体的かつ効果的な措置を直ちに講ずるよう指導し、早期解決に努めますが、それでも、所有者が是正措置を取らない場合は、以下のとおり特定空家等への認定及び特定空家等に対する手続きに移行し、課題解決に向けて取り組みます。

(1) 特定空家等の判断基準

特定空家等に該当するかの判定基準については、国の定める「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）」によることとします。

(2) 特定空家等に対する行政手続き等

特定空家等に対する行政手続きとその手順については、図 4-1「特定空家等に対する手続きの手順」のとおりとします。

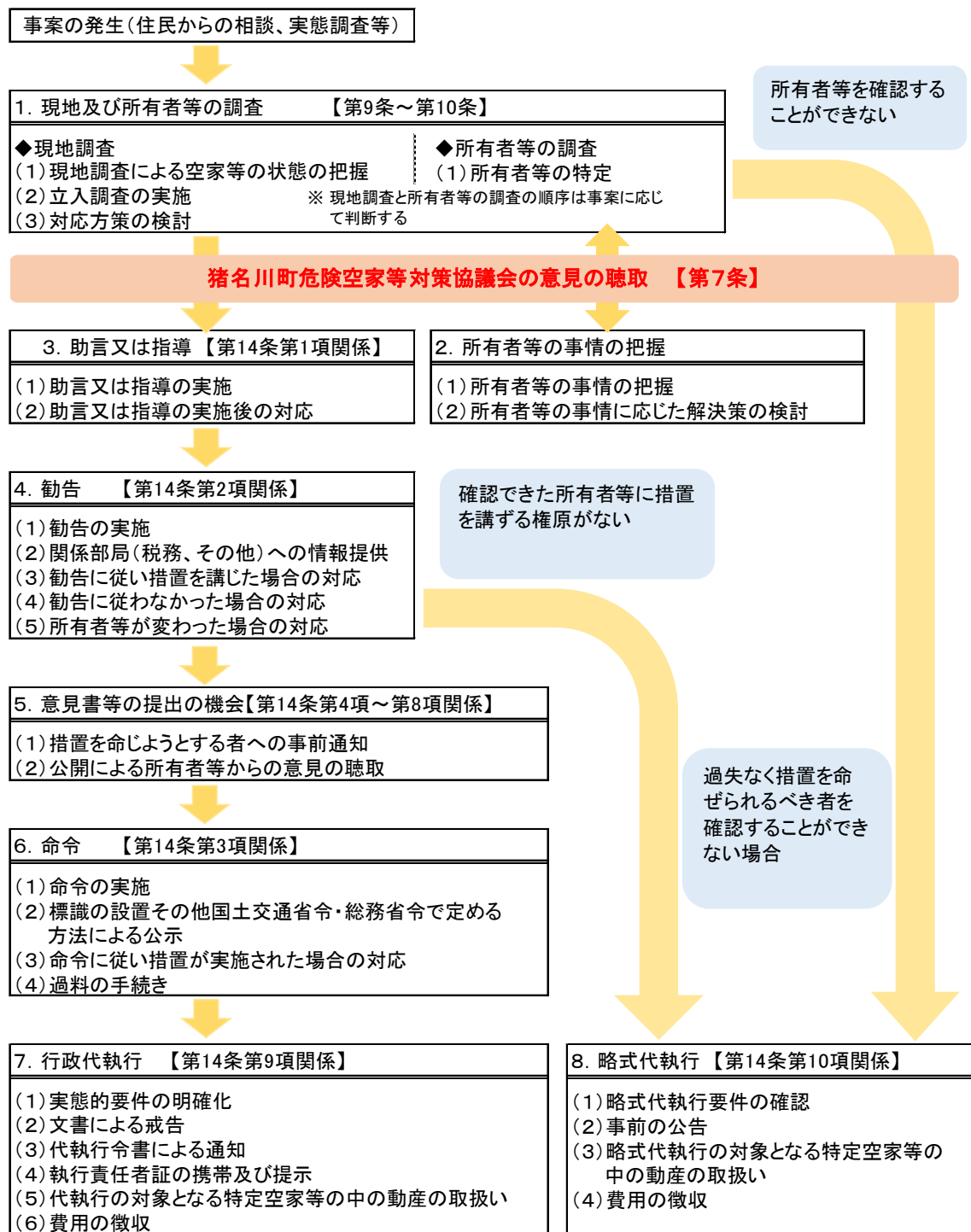


図 4-1：特定空家等に対する手続きの手順

※所有者等が確認できない場合は、特措法第9条第3項の規定に基づき、立入調査を行う

※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（特措法第16条第2項）

※勧告を受けた建物については、固定資産税等に係る住宅用地の特例を解除する

※命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する（特措法第16条第1項）

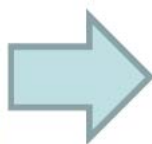
5. 特定空家等を除却した跡地利活用

(1) 特定空家等を除却した跡地の利活用事例

特定空家等を除却した跡地の利活用として、図 4-2「除却跡地の利活用事例」に示すような事例があります。

除却跡地の利活用事例

除却跡地の利活用事例



【福井県越前町】 老朽化した空き家住宅を除却し、ポケットパークとして活用

図 4-2：除却跡地の利活用事例

(2) 本町への適用の可能性

除却跡地の利活用事例に関し、本町への適用の可能性については、平成29年及び令和2年に実施した空家等実態調査で得たデータを分析した結果、直ちに制度化、施策展開するような切迫した状況には至っていません。しかしながら、将来的に適切な管理がされない危険空家等が増加するに至った場合は安全・安心なまちづくりの観点から、除却したうえでの跡地の有効活用も含め適宜制度化を検討していきます。

第5章 計画の目標

1. 指標の設定

本計画の目的である、地域住民の生命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、併せて空家等の利活用の促進を図るため、計画目標を設定します。

2. 計画目標値

- (1) セミナー及び相談会の参加者数を、年間100人を目指す

独居高齢者アンケートから回答者の約6割の方が住宅に不安を抱えていることから、独居高齢者アンケート対象者の6割の約300人と住宅系空家等の所有者208人を合計した約500人に対し、積極的な情報提供が必要と考えます。当計画年度は5か年のため、5か年で500人の参加を目指します。

- (2) 令和5年度の住宅・土地統計調査でその他の住宅の件数を645件以下にする

人口減少が急激に進む中、空家の件数もそれに比例して急激に増加していくものと考えられますが、積極的に空家等の流通・促進を図ることで、これまでの空家等の増加率以下の件数とすることを目指します。

3. 空家等実態調査等による検証と計画の見直し

危険空家等対策については、定期的な検証を行うために実態把握が必要となることから、本計画の計画年度である5年ごとに実態調査を実施します。

定期的な実態調査に併せて所有者等へのアンケート調査を行い、本計画に示した施策を継続的に実施することで、どのような効果を得たのかを検証評価し、必要に応じて計画内容の見直しに繋げることとします。

第6章 推進体制

1. 行政の実施体制整備

空家等対策の実施体制について、危険空家等がもたらす様々な問題は、環境や防災等多岐に渡る課題が生じることから、庁内関係部署や関係機関と密接に連携し、効果的な対策を講ずる必要があります。

そこで、危険空家等に関する対策を効率的に実施するため、次のような体制を整備していきます。

1-1 町の実施体制

(1) 庁内担当国会議の実施

危険空家等に関する課題に対し庁内関係部署が横断的な連携を図り、効率的かつ効果的に施策を展開するため、早急に対応する必要のある危険空家等が生じた場合は、関係各部署を必要に応じ参集し、問題解決に努めることとします。

(2) 猪名川町危険空家等対策協議会

猪名川町危険空家等対策協議会は、特措法第7条第1項の規定に基づき設置された協議会で、猪名川町空家等対策計画の作成及び見直し、特定空家及び危険空家等の認定、行政措置に対する協議を行います。

①組織

委員は、町長のほか、次に掲げる者のうちから町長が委嘱しています。

- (ア) 法務、不動産及び建築等に関する学識経験者
- (イ) 地域団体を代表する者
- (ウ) 関係行政機関の職員
- (エ) その他、町長が必要と認めた者

②所掌事務

協議会は、町長の諮問に応じ、次に掲げる事項について調査審議しています。

- (ア) 猪名川町空家等対策計画の作成及び見直し並びに実施に関する事項
- (イ) 特定空家及び危険空家等に該当するか否かの判断に関する事項
- (ウ) 特定空家及び危険空家等の指定に係る意見の聴取
- (エ) 特定空家及び危険空家等に対する措置の方針に関する事項
- (オ) その他、協議会において調査審議が必要と認められる事項

1-2 関係機関との連携

(1) 消防との連携

地域における危険空家等の問題点として、放火や不審火による火災発生への恐れがあることが挙げられます。このような問題を未然に防止するため、危険空家等に関する情報を共有するなど、安全・安心なまちづくりを実現するため、消防との連携を図ります。

(2) 警察との連携

適切に管理されていない危険空家等は、不審者の侵入等により犯罪が発生する危険性があります。このような問題を未然に防止するため、警察との連携を図り、安全・安心なまちづくりに取り組みます。

(3) 地域コミュニティ組織やNPO等との連携

自治会、まちづくり協議会、その他地縁団体やNPO法人などの公益的な活動を行うために組織された団体が、空家等を活用・管理していく仕組みづくりについて、調査研究を進めながら連携・協働を図ります。

1-3 相談窓口の整備

空家等に関する相談窓口は、まちづくり部都市政策課が、移住定住に関する相談窓口は、企画総務部企画政策課が所管し、それぞれの相談を受け付けておりますが、空家等の相談は管理や利活用だけでなく、不動産としての情報など多岐にわたることから相談窓口の一元化、いわゆるワンストップ対応が望まれます。関係部署との連携を強化することでワンストップ対応を目指すとともに、各団体や関係機関との連携体制を整備します。

猪名川町空家等対策計画 諮問書・答申書

【諮問書】

猪 都 第 5 5 号
令和 4 年 2 月 2 1 日

猪名川町危険空家等対策協議会
会 長 齊 藤 憲 晃 様

猪名川町長 岡 本 信 司

猪名川町空家等対策計画について（諮問）

空家等対策に関する特別措置法第 6 条の規定に基づき猪名川町が定める猪名川町空家等対策計画について、猪名川町危険空家等対策協議会条例第 2 条第 1 項の規定より、貴協議会の意見を求めます。

【答申書】

猪 空 協 第 1 号
令和 4 年 3 月 4 日

猪名川町長 岡 本 信 司 様

猪名川町危険空家等対策協議会
会 長 齊 藤 憲 晃

猪名川町空家等対策計画について（答申）

令和 3 年 1 月 2 7 日の猪名川町危険空家等対策協議会（以下「協議会」という）から令和 4 年 2 月 2 1 日の協議会まで、計 4 回に渡り、猪名川町が実施した空家等実態調査の結果等から協議してきました。協議に際しては、猪名川町の実態に応じて、危険空家等の対策よりも予防的な対策の重要性を鑑み協議してまいりました。

この度、猪名川町長から将来的に空家問題が町政の大きな課題とならないように協議会に諮問のあった「猪名川町空家等対策計画について」に関し、これまでの協議会での審議を踏まえて下記のとおり意見をとりまとめましたので答申します。

1 猪名川町における空家及び人口推移の状況に対する認識

平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によれば、猪名川町の空家率は 7.1%であり、全国 13.6%、兵庫県 13.4%と比較し顕著に低く、隣接する川西市 12.0%と比較しても同様に空家率は低い結果となっています。しかしながら、人口減少や高齢化の進展により、今後多くの空家等の発生が懸念されます。

令和 2 年度に実施した町独自の空家等実態調査結果によれば、利用実態のない戸建て住宅は 208 戸あり、地域別の空家率をみると楊津小学校区が 7.5%、阿古谷が 7.4%、大島小学校区が 5.0%と市街化調整区域の空家率が高い傾向にあり、反対に、主に市街化区域で構成される白金小学校区では 0.8%、つつじが丘小学校区では 0.9%と市街化区域の空家率は低い傾向にあります。

一方、町人口は、第六次猪名川町総合計画（前期計画）において、令和 11 年の目標人口を 30,000 人としており、目標人口の推移をみると令和 3 年は 31,192 人と想定しています。しかしながら、令和 4 年 1 月末日現在の人口では 29,961 人と、目標人口の推計より大幅に下回っており、想定以上に早いスピードで人口減少が進んでいます。

2 空家等対策についての基本的考え方

全国平均と比べても空家率は約半数と低いものの、人口減少や高齢化の進展に伴い、空家等が増加することが予想されます。直ちに大規模な空家等対策を必要とする状況にはありませんが、今後、ニュータウンなど同時期に大量に建設された住宅ストックの経年変化が進むこと等を考えると、近い将来、空家等が大きな町政上の課題となるものと考えます。

従って空家等対策計画の改定にあたりましては、今後の空家等問題の深刻化の可能性を踏まえ、空家等の状況を的確に把握するための体制を整備するとともに、空家の拡大を抑止し、あわせて老朽空家等が周辺生活環境を悪化させることを防止するための措置を講じることが必要となります。

もとより空家等の適正な管理は、一義的にはその所有者等においてなされるべきものがありますが、空家等拡大の基本的要因が、人口動態の変化とそれに伴う住宅需要の減少にある以上、空家等の発生自体を個々人の責任に帰することは必ずしも適切ではなく、空家等の所有者にその適正な管理を求めると同時に、空家やその敷地が適切に利用されるための情報提供その他の必要な支援措置がとられることが望ましいと考えます。

3 空家等対策計画において位置づけられることが望ましい施策

2で示した空家等対策についての基本的考え方のもと、策定される空家等対策基本計画において、以下の事項を計画に位置づけることが望ましい。

- ① 空家等実態調査結果及びアンケート調査結果等を基に、空家等の状況、所有者の意向等をデータベース化し、空家等対策の基本情報として適切な更新をはかること。
- ② 空家等所有者に対し、住宅の適切な維持管理についての啓蒙と情報提供をはかること。
- ③ 今後の空家等の発生を抑止するため、あらゆる機会を通じて現住している住民も含め住宅を所有している者に対して意識啓発を行うとともに、近い将来空家となる可能性が高い住宅の所有者が必要な情報に的確にアクセスできるよう情報提供のあり方を検討すること。
- ④ 空家等及びその跡地が有効に利用されるためには、住宅市場においてその流通をはかる必要があることから、既存の空家バンク制度の更なる活用及び関係団体との連携等を促進すること。
- ⑤ 特に市街化調整区域の物件に関しては、買い手や借り手がいないというアンケート結果もあることから、その流通・活用を促すための的確な情報提供にさらに努めること。
- ⑥ 周辺生活環境に特に影響を与える老朽空家等について、町の指導に関わらず住宅所有者等が適切な措置を講じない場合、必要に応じ空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、特定空家等として勧告、固定資産税等の住宅用地特例対象からの除外等の措置を適切に講ずること。
- ⑦ 住民等からの空家等に関する相談への対応窓口を整備すること。
- ⑧ 空家等対策の適切な推進のため町及び関係機関において実施体制の整備をはかること。

参考資料 法令等資料

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日 法律第百二十七号)

(目的)

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

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であ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)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺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)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用
の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

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

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

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

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

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

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

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

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

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

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

情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

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

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

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

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

る。

- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

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

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

(検討)

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

猪名川町危険空家等対策に関する条例

(平成28年9月27日 条例第21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、空家等及び法定外空家等に係る対策について必要な事項を定めることにより、住民等の生命、身体及び財産の保護を図り、もって良好な生活環境の保全と安全で安心して暮らすことができる地域社会の実現（以下「生活環境の保全等」という。）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) 法定外空家等 建築物若しくはこれに類するもの又はこれらに付属する工作物（これらの従物である工作物を含み、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。以下「建築物等」という。）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（立木その他土地に定着するものを含む。）又は空地のうち法その他の法令の規定によって生活環境の保全等を図るために必要な措置を講ずべきことを命ずることができないものをいう。

(2) 危険空家等 法定外空家等で次のいずれかに掲げる状態にあるものをいう。

ア そのまま放置すれば倒壊し、その他著しく保安上危険となるおそれがある状態

イ 著しく衛生上有害となるおそれがある状態

ウ 不特定の者が容易に内部に侵入し、又は使用することができることにより犯罪行為を誘発するおそれがある状態

エ その他生活環境の保全等を図るために放置することが不相当であると町長が認める状態

(3) 住民等 本町内に居住し、若しくは滞在している者又は本町内に存する建築物等若しくは土地（これに定着するものを含む。）の所有者等をいう。

2 前項に規定するもののほか、この条例における用語の意義は、法における用語の意義による。

(法定外空家等の所有者等の責務)

第3条 法定外空家等の所有者等は、周辺の生活環境及び地域社会に悪影響を及ぼさないよう、当該法定外空家等を適正に管理しなければならない。

(町の責務)

第4条 町は、法定外空家等に係る対策に関する施策を策定し、及び実施するものとする。

る。

(住民等の責務)

第5条 住民等は、町が実施する空家等及び法定外空家等に係る対策に関する施策に協力するよう努めなければならない。

- 2 住民等は、特定空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。）又は危険空家等が周辺の生活環境又は地域社会に悪影響を及ぼしているために生じた紛争の当事者となった場合は、自ら当該紛争の解決を図るよう努めなければならない。

(実態調査等)

第6条 町長は、本町内に存する法定外空家等の所在及びその所有者等を把握するための調査その他法定外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。

- 2 町長は、この条例の施行のために必要があると認めるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、法定外空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供その他必要な協力を求めることができる。
- 3 町長は、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氏名その他の法定外空家等の所有者等に関するものについては、この条例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。

(立入調査)

第7条 町長は、次条の規定の施行に必要な限度において、その職員又はその委任した者（以下「職員等」という。）に、法定外空家等と認められる場所に立ち入らせ、必要な調査をさせることができる。

- 2 町長は、前項の規定により職員等を法定外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、当該法定外空家等の所有者等にその旨を通知するものとする。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 3 職員等は、第1項の規定により法定外空家等と認められる場所に立ち入ろうとするときは、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。
- 4 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。

(危険空家等に対する助言又は指導等)

第8条 町長は、危険空家等の所有者等に対し、当該危険空家等に関し、除却、修繕、立

木竹の伐採その他生活環境の保全等を図るために必要な措置（第2条第1項第2号ア又はイに掲げる状態にない危険空家等にあつては、建築物等の除却を除く。）を講ずるよう助言又は指導をすることができる。

2 町長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該危険空家等の状態が改善されてい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、相当の期限を定めて、当該助言又は指導に係る措置を講ずべきことを勧告することができる。

3 町長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由なく当該勧告に係る措置を講じなかった場合において、特に必要があると認めるときは、当該者に対し、相当の期限を定めて、当該勧告に係る措置を講ずべきことを命ずることができる。

（措置命令に係る事前手続等）

第9条 町長は、前条第3項の規定による命令（以下「措置命令」という。）をしようとするときは、あらかじめ、当該措置命令を受けるべき者（以下「命令予定者」という。）に対し、その命じようとする措置の内容及びその理由並びに当該措置を講ずることに対する意見書（以下「意見書」という。）の提出先及び提出期限を記載した文書（以下「通知書」という。）を交付して、当該命令予定者又はその代理人（以下「命令予定者等」という。）に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えるものとする。

2 前項の規定による通知書の交付を受けた者は、当該交付を受けた日から5日以内に、町長に対し、意見書の提出に代えて、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。

3 町長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつたときは、当該請求に係る命令予定者等の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行うものとする。

4 町長は、前項の規定により意見の聴取を行おうとするときは、前条第3項の規定により命じようとする措置の内容及び前項の規定による意見の聴取（以下「意見聴取」という。）の期日及び場所を、当該期日の3日前までに、命令予定者等に通知するとともに、これを公告するものとする。

5 命令予定者等は、意見聴取に際して、自己に有利な証言をする証人を出席させ、及び自己に有利な証拠を提出することができる。

6 町長は、措置命令をしたときは、標識の設置その他町長が別に定める方法により、その旨を公示するものとする。

7 前項の標識は、措置命令に係る危険空家等に設置することができる。この場合においては、当該危険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。

8 措置命令については、猪名川町行政手続条例（平成9年条例第17号）第3章（第1

2条及び第14条を除く。)の規定は、適用しない。

(空家等措置命令に係る手続等)

第10条 町長は、法第14条第3項の規定による命令又は措置命令（以下「空家等措置命令」という。）をしようとするときは、あらかじめ、町長が別に定める協議会の意見を聴かなければならない。

2 町長は、空家等措置命令を受けた者が正当な理由なく当該空家等措置命令に従わないときは、公告その他町長が適当と認める方法により、次の各号に掲げる事項を公表することができる。

(1) 当該空家等措置命令を受けた者の氏名及び住所（法人にあっては、名称及び主たる事務所の所在地並びにその代表者の氏名）

(2) 当該空家等措置命令に係る特定空家等又は危険空家等の所在地

(3) 当該空家等措置命令の内容

(4) その他町長が必要と認める事項

(行政代執行)

第11条 町長は、措置命令を受けた者が当該措置命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認めるときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところにより、自ら当該措置命令に係る措置を講じ、又は第三者をして当該措置を講じさせることができる。

(応急措置)

第12条 町長は、特定空家等又は危険空家等の倒壊等により人の生命、身体又は財産に重大な危害が及ぶことを避けるために緊急の必要があると認めるときは、その危害を避けるために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 町長は、前項の規定により措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該特定空家等又は危険空家等の所有者等から徴収することができる。

(委任)

第13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、町長が別に定める。

附 則

この条例は、平成28年10月1日から施行する。

猪名川町危険空家等対策協議会条例

(平成28年9月27日 条例第22号)

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第7条第1項の規定に基づき、町長の附属機関として、猪名川町危険空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 協議会は、町長の諮問に応じ、次に掲げる事項について調査審議する。

- (1) 空家等対策計画（法第6条第1項に規定する空家等対策計画をいう。次号において同じ。）の作成及び変更に関すること。
- (2) 空家等対策計画の実施状況に関すること。
- (3) 特定空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。）に該当するか否かの判断が困難である場合の当該判断に関すること。

(組織)

第3条 協議会は、委員7人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから町長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 法務、不動産及び建築等に関する学識経験者
- (2) 地域団体を代表する者
- (3) 関係行政機関の職員
- (4) 前3号に掲げる者のほか、町長が特に必要があると認める者

3 協議会に専門事項を調査させるため、次に掲げる専門部会を置く。

- (1) 建築物工作物専門部会
- (2) 空地環境専門部会

4 町長は、法第14条第2項の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめ前3項に掲げる専門部会に専門事項を調査させ、別に定める審議を経るものとする。

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、再任することを妨げない。

2 委員の辞任等により後任の委員を委嘱し、又は任命する場合における当該後任の委員の任期は、前任の委員の残任期間とする。

(会長)

第5条 協議会に会長を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

3 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長が指名する委員がそ

の職務を代理する。

(招集)

第6条 協議会は、会長が招集し、会議の議長となる。

(会議)

第7条 協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

2 協議会の議事は、出席した委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(意見の聴取等)

第8条 協議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させて意見を聴き、又は必要な説明若しくは資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第9条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第10条 協議会の庶務は、まちづくり部都市政策課において処理する。

(委任)

第11条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営について必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成28年10月1日から施行する。