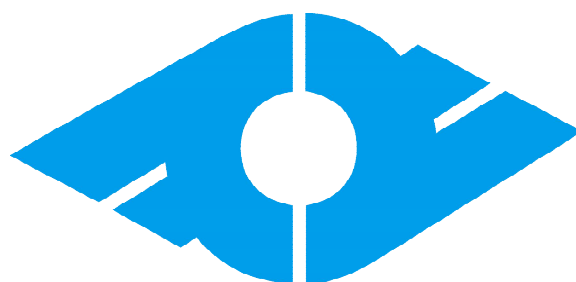


上郡町空家等対策計画



令和6年7月改訂版
(令和8年3月改訂版)

はじめに

近年、少子高齢化の進展による人口の減少などを原因とし、使用されない空家が増加しています。この中には、適正に管理されず、周辺へ悪影響を及ぼす空家も生じてきています。また、今後空家の数は増加することが予想され問題は一層深刻化することが懸念されます。

適正に管理されていない空家は、老朽化による倒壊などで、周囲に被害を与える以外にも、防火、防犯、防災、衛生、景観など様々な点において、住民の生活に深刻な影響を及ぼします。

これらの影響から生命、身体又は財産を保護し、生活環境の保全を図り、合わせて空家の活用を促すことを目的とし、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されました。

また、上郡町においては、平成28年3月11日に「上郡町空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例」を制定し管理が不全な空家に対して指導を行うとともに、広報などを利用し適正な管理を呼びかけるなど、空家等の問題に取り組んできました。

これらの経緯を踏まえ、空家対策を総合的かつ計画的に進めることを目的とし、「上郡町空家等対策計画」をここに定めます。

令和8年3月

上郡町長 梅田修作

■目次

第1章	空家等対策計画の趣旨	
1	背景	3
2	計画の位置づけ	3
3	用語の定義	3
第2章	空家等の現状	
1	上郡町の空家等の現状	5
2	空家に関する調査について（実態調査の結果）	9
第3章	対策の実施体制と方針	
1	対策の実施体制	14
2	対策の方針	17
3	対策の対象とする地区	18
4	対象とする空家の種類	18
5	計画期間	18
第4章	具体的な対策	
1	相談体制の整備	19
2	適切な管理の促進	20
3	管理不全空家及び特定空家等への対応	22
4	空家の利活用	27
資料編		
1	空家等対策の推進に関する特別措置法	30
2	上郡町空家等の適正管理及び活用促進に関する条例	36
3	上郡町空家等の適正管理及び活用促進に関する条例施行規則	42
4	上郡町空き家情報登録制度「空き家バンク」設置要綱	44
5	上郡町空き工場等情報登録制度設置要綱	48
6	上郡町老朽危険空家除却支援事業実施要綱	51

第1章 空家等対策計画の趣旨

1 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されない住宅・建築物が年々増加してきています。本町においても1,290件（平成30年住宅・土地統計調査）の空家があり、前回調査（平成25年）から空家率で0.1%の増加、前々回（平成20年）の調査からでは5.9%も増加しており、今後も空家はますます増加すると考えられます。空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われないまま放置されている状態の空家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、結果的に地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対応が求められています。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）を施行し、また本町は、この法施行に併せて平成28年3月に「上郡町空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例」（以下「条例」という。）を制定するとともに、「上郡町空き家等対策協議会」を平成28年12月に設置しました。県、町及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進していくこととしています。また、令和5年12月には、改正法が施行され、空家等の所有者等の「責務の強化」、並びに空家等の「活用拡大」、空家等の「管理の確保」及び「特定空家の除却等」に係る改正が行われました。

2 計画の位置づけ

この「上郡町空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第7条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めるもので、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。したがって、本町の空家等対策の基礎となるものであります。

なお、計画の推進にあたっては、本町の条例、総合計画及び都市計画マスタープラン等に定める空家関連施策との整合性も図るものとします。

3 用語の定義

空家等

本町の区域内に存する建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他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。

管理不全空家

適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することになる恐れのある状態にあると認められる空家等をいう。

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、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。

不良住宅

主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分でその構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適當なもの。(住宅地区改良法第2条第4項)

第2章 空家等の現状

1 上郡町の空家等の現状

(1) 空家発生の背景

ア 人口減少を伴う少子高齢化の進展

国勢調査によると、上郡町の人口は平成7年の18,849人をピークに、調査年次を追って減少しており、今後も減少傾向が続くことが予想されます。

これを年齢別内訳で見ると、0～14歳（年少人口）及び15～64歳（生産年齢人口）の割合は減少し、65歳以上（老年人口）の人口が増加しており、人口の減少を伴う少子高齢化が進展しているのがわかります。

表1 上郡町の年齢別人口の推移

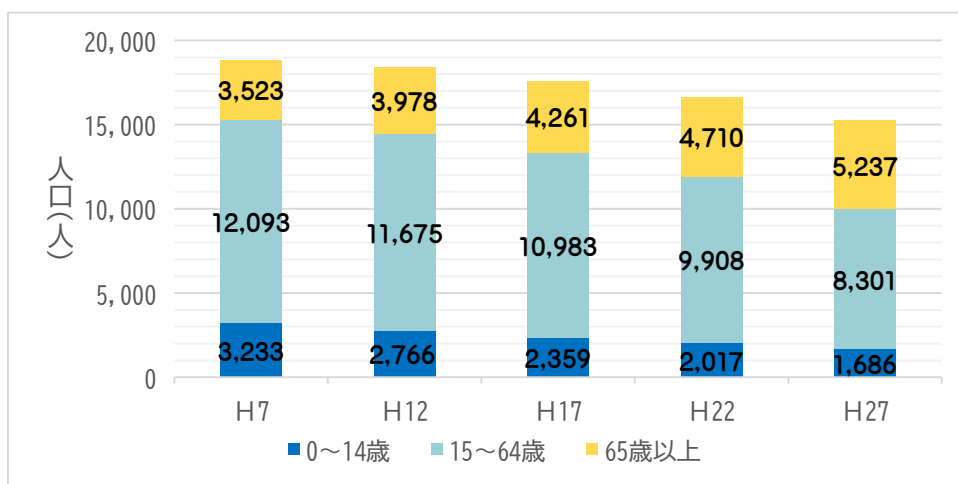
	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
0～14歳 (年少)	3,233 (17.2%)	2,766 (15.0%)	2,359 (13.4%)	2,017 (12.1%)	1,686 (11.1%)
15～64歳 (生産年齢)	12,093 (64.1%)	11,675 (63.4%)	10,983 (62.4%)	9,908 (59.6%)	8,301 (54.5%)
65歳以上 (老年)	3,523 (18.7%)	3,978 (21.6%)	4,261 (24.2%)	4,710 (28.3%)	5,237 (34.4%)
計	18,849	18,419	17,603	16,635	15,224

※人口の単位は人

※()内は全体に占める割合

(出典：国勢調査)

図1 上郡町の年齢別人口の推移



(出典：国勢調査)

イ 世帯数及び1世帯あたりの人員の変化

国勢調査によると、上郡町の一般世帯数は平成22年の5,860世帯をピークに減少傾向となっています。今後も減少傾向が続くことが予想されます。兵庫県は1世帯あたりの人員が2.35人と、全国平均の2.33と比べ若干多いですが、上郡町で見ると、最近20年間で3.37人から2.62人に減少しており、核家族化や単独世帯化が急速に進行しているのがわかります。

表2 上郡町の世帯数及び1世帯あたりの人員の推移

		平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
上郡町	一般世帯数	5,548	5,813	5,847	5,860	5,708
	1世帯あたりの人員	3.37	3.14	2.97	2.78	2.62
全 国	(参考) 1世帯あたりの人員	2.82	2.67	2.55	2.42	2.33
	(参考) 1世帯あたりの人員	2.85	2.69	2.58	2.44	2.35

※世帯数の単位は戸

※1世帯あたりの人員は一般世帯における人員（人）

（出典：国勢調査）

ウ 高齢者世帯の状況

一般世帯のうち高齢者世帯に注目すると、高齢者のみの世帯（単独世帯と高齢夫婦のみ世帯の合計）は平成27年度時点では1,825戸となっており、平成7年調査時の857戸から倍以上に増加しています。空家の発生は居住者死亡による相続放棄や施設への入所が理由の場合が多いため、今後空家が急速に増加する可能性があることを示しています。

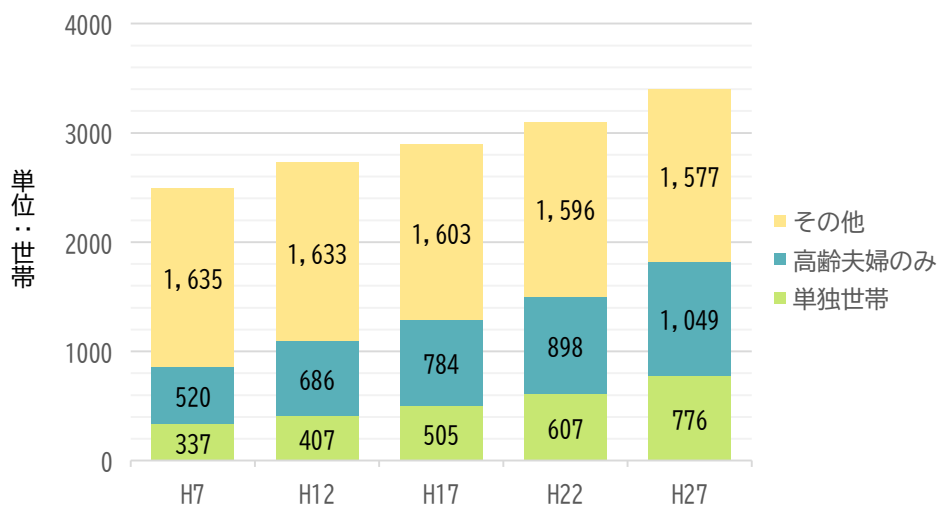
表3 上郡町の高齢者世帯の状況

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
一般世帯総数	5,548	5,813	5,847	5,860	5,708
65歳以上の高齢者がいる世帯 (一般世帯に占める割合)	2,492 (44.9%)	2,726 (46.9%)	2,892 (49.5%)	3,101 (52.9%)	3,402 (59.6%)
単独世帯 (高齢者世帯に占める割合)	337 (13.5%)	407 (14.9%)	505 (17.5%)	607 (19.6%)	776 (22.8%)
高齢夫婦のみ世帯 (高齢者世帯に占める割合)	520 (20.9%)	686 (25.2%)	784 (27.1%)	898 (28.9%)	1,049 (30.8%)
その他 (高齢者世帯に占める割合)	1,635 (65.6%)	1,633 (59.9%)	1,603 (55.4%)	1,596 (51.5%)	1,577 (46.4%)

※上段の単位は戸

（出典：国勢調査）

図2 上郡町の高齢者世帯の状況の推移



(出典：国勢調査)

(2) 空家の現状（統計調査の結果）

平成30年の住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は62,407,400戸、うち空家は8,488,600戸で、総住宅数に占める割合（空家率）は13.6%となっています。この割合は、一貫して増加しているのがわかります。

また、兵庫県の空家率は全国平均よりは低いものの、二次的住宅や賃貸・売却用の住宅を除くその他の空家率は同程度の割合となっており、一貫して増加しています。今後さらに増加することが予想されるため、空家の増加を抑えるための対策が求められます。

さらに、上郡町は兵庫県の平均よりも空家の割合が多く、早急な空家対策が必要となっています。

表4 空家率の推移

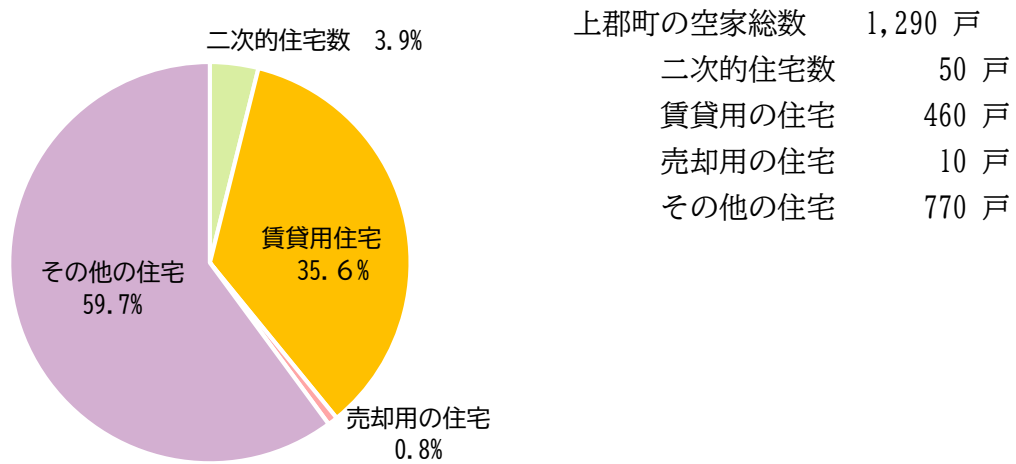
	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
全国平均	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%
	3.6(%)	3.9(%)	4.7(%)	5.3(%)	5.6(%)
兵庫県	13.5%	13.2%	13.3%	13.0%	13.4%
	5.1(%)	4.4(%)	4.9(%)	5.4(%)	5.7(%)
上郡町	－%	9.9%	14.3%	20.1%	20.2%
	－(%)	6.6(%)	10.1(%)	11.9(%)	12.0(%)

※上段は住宅の総数に占める空家の割合、下段は住宅の総数に占めるその他の空家の割合

※その他の空家は下記統計分類の空家のうち、その他の住宅に該当するものです。

(出典：住宅・土地統計調査)

図3 上郡町の空家の種類ごとの割合

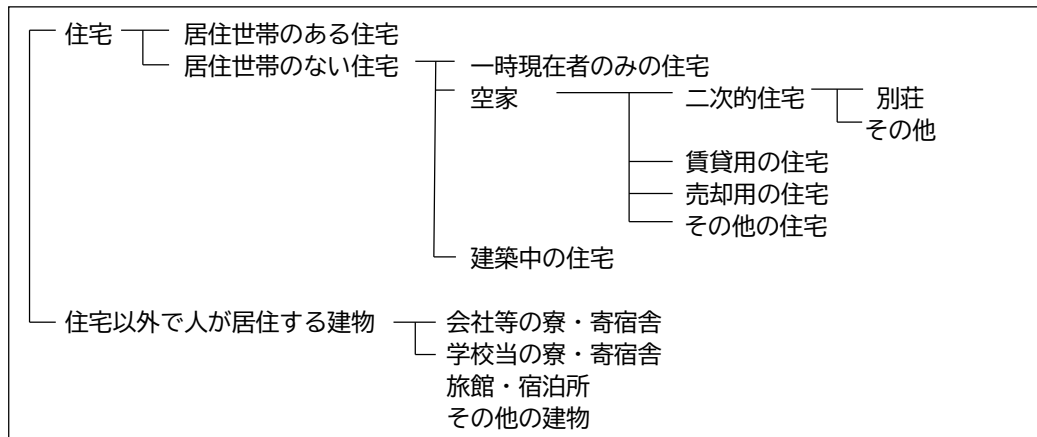


(出典：平成 30 年 住宅・土地統計調査)

※「住宅・土地統計調査」の空家の分類

空家は「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」などがあり、活用や処分の方針が定まっていない空家は「その他の住宅」に分類されます。

《住宅・土地統計調査の住宅の種類》



2 空家に関する調査について（実態調査の結果）

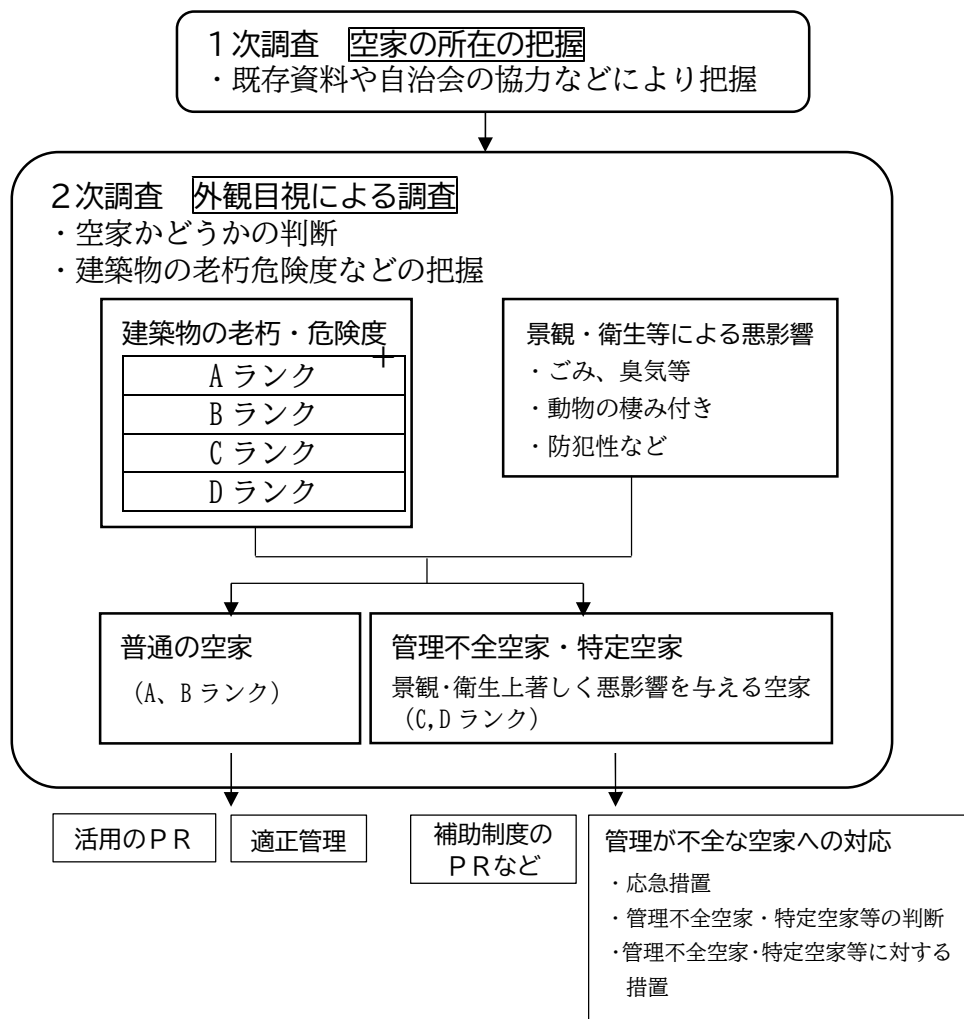
ア 調査時期 平成27年12月～平成28年1月

イ 調査目的 本調査は空家の所在や分布、劣化度、所有者又は管理者（以下、所有者等という。）の意向、管理不全空家や利活用が可能な空家を把握し、管理不全空家対策や空家の利活用を促進する施策の検討に活用する目的で行いました。

調査は、空家の可能性がある空家候補物件を把握する1次調査、外観目視により空家かどうか及び建物の老朽危険度を判断し、空家の全体的な実態を把握する2次調査のあと、老朽危険度の低い空家については活用促進を図るとともに適正管理のPRを行い、老朽危険度の高い管理不全空家については、補助制度のPRを行いつつ、応急措置や特定空家等の判断などの対応を検討します。

なお、空家に関する調査の流れは以下のとおりとなります。

○空家調査のフロー図



ウ 調査の対象区域 町内全域

エ 調査対象となる空家の種類

調査は法第2条第1項に規定する空家等の全てを対象として行いました。

オ 調査方法 自治会からの情報により把握した空家について、調査員が外観目視による調査を実施しました。

① 1次調査（空家候補物件の把握）

1次調査では、主に既存の資料をもとに空家の可能性がある空家候補物件を抽出しました。活用する資料は以下のとおりとし、併せて自治会長や民生委員などの協力により空家情報を収集し、複数の情報を突き合わせることで、2次調査を行う空家候補物件を抽出しました。

◆活用する既存資料

- ・住宅地区情報
- ・水道閉栓情報（水道使用者情報）
- ・住民基本台帳

② 2次調査（外観調査による空家の実態把握）

2次調査では、空家物件の所在と管理状態など、空家の全体的な実態把握を目的とし、1次調査により把握した空家候補物件について、調査員が外観目視により現地調査を実施することにより行いました。なお、調査は外観目視による調査を原則とし、敷地内には立ち入らず外部から確認できる範囲での調査をしました。

調査は以下の項目について現地調査票を用いて行いました。

- (1)空家の基本情報（現地調査に加え、机上調査などによる。）
- (2)空家判定調査項目（郵便受け、表札、売買看板、生活サインなど）
- (3)空家の管理状態（建築物の老朽危険度、衛生・景観等による周辺への悪影響など）

	状 態
A	小規模の修繕により再利用が可能 (又は修繕がほとんど必要ない)
B	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 (多少の改修工事により再利用が可能)
C	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	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)

力 調査結果（平成 27 年度実施）

地区	世帯数 (戸)	空家の数			空家率 (%)	老朽度、危険度による分類			
		住宅	住宅以外	A		B	C	D	
上郡地区	706	81	55	26	11.5	54	20	5	2
山野里地区	1,989	73	52	21	3.7	54	6	11	2
高田地区	669	86	69	17	12.9	54	25	6	1
高田台地区	1,063	49	46	3	4.6	45	3	1	0
鞍居地区	543	126	113	13	23.2	73	43	8	2
赤松地区	676	72	56	16	10.7	40	22	5	5
船坂地区	764	57	48	9	7.5	31	19	7	0
光都地区	63	1	0	1	1.6	0	1	0	0
合計	6,473	545	439	106	8.4	351	139	43	12

※世帯数…平成 28 年 1 月 1 日現在の世帯数

上郡町が行った実態調査においても、空家率は 8.4%と高い値となっています。また、老朽危険度による分類では D ランクが 12 戸と、早急な対応が必要となる空家が多く存在しているのがわかります。

また、空家率は鞍居地区や高田地区のほか、上郡地区などの中心部において高い傾向があり、中心市街地においては少子高齢化の進展が早く、早急な対策が必要となっています。

キ 空家所有者等の把握

苦情、相談があった空家や、2 次調査で把握した空家の中で老朽危険度の高い管理不全空家（特定空家等候補）については、適正管理の依頼に必要なため、所有者等を把握します。

空家の所有者等の情報の把握においては、法第 10 条に基づき固定資産税台帳の情報を活用することができます。

また、税台帳の情報に加え、登記情報や住民票情報、戸籍情報、聞き取り調査などの情報を取得することにより所有者等を把握します。

なお、あらゆる調査をつくしても所有者等を特定できない場合や相続放棄等により所有者等がない場合は、司法書士や顧問弁護士などと連携を図り、各種制度（不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度）の活用による所有者等の特定を検討します。

ク 空家等情報のデータベース化

空家の調査結果などの情報は、GIS※を活用したデータベース（空家台帳）により関係各課において情報を共有し、施策の実施や効果の検証などに活用します。また、

調査内容は、実施時点での実態であり、これから変化していく状況に対して継続的に情報の把握に努めなければ、調査結果も無駄になってしまいます。空家の実態を継続的に把握するために、調査実施以降も自治会・町内会等からの情報提供や、空家対策担当課の調査等によるフォローアップを行い、データベースを更新することとします。

なお、データベースの情報については外部に公表可能な項目を明確にし、所有者等の了解無く情報が漏洩することが無いよう、取り扱いには細心の注意を払います。

※GIS：geographic information systemの略。コンピューター上で地図上に様々な情報を重ね合わせて表示・編集・検索・分析するシステム

空家等現地調査票

調査員氏名	・	・
-------	---	---

調査番号	—	地図番号	図 座標	—	調査日付	年 月 日
------	---	------	------	---	------	-------

該当する項目に○を付ける。

No.	判定	調査項目	選択肢						
1		調査対象物件	1. あり			2. なし(空き地等)⇒調査終了			
2		調査実施状況	1. 可			2. 不可⇒調査終了			
3		調査不可の場合：その理由	1. 公道から確認不可		2. 調査拒否		3. その他()		
4		使用実態	1. 使用実態がない可能性が高い			2. 使用実態あり⇒調査終了			
5		建築物の用途	1. 専用住宅			3. 店 舗			
			2. 店舗併用住宅			4. その他(共同住宅、倉庫、納屋、工場等)			
6	空	表札・名札・看板	1. あり	2. なし	3. 読めない	ありの場合	氏名()		
7	空	郵便受けの状況	1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. チラシ等 が散乱	3. ふさがれ ている
8	空	電気メーターの状況	1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 稼働中	2. 停止	3. 判別不可
9	空	プロパンガスボンベの有無	1. あり		2. なし		3. 確認不可		
10	空	カーテンの有無	1. あり		2. なし		3. 確認不可		
11	空	雑草・立木の状況	1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 問題なし	2. やや繁茂	3. 繁茂
12	空	ゴミの投棄・堆積の有無	1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 一部堆積あり	2. 大量に堆積あり	
13	利	道路の幅員	1. センターラインあり		2. センターラインなし		3. 軽自動車通行不可		
14	利	駐車場スペース	1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 1台分あり	2. 2台分以上あり	
15	利	間口の状況	1. 狭い(2m未満)		2. やや狭い(2~4m程度)		3. 広い(4m以上確保)		
16	特	門・塀の状況	1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 損傷あり	3. 倒壊している 倒壊の恐れあり
17	特	擁壁の状況	1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 損傷あり	3. 倒壊している 倒壊の恐れあり
18	特	屋根材の状況	1. 正常		2. 一部破損		3. 陥没あり		4. 確認不可
19	特	外壁材の状況	1. 正常		2. 一部損壊		3. 腐敗又は剥離あり		4. 確認不可
20	特	建物の傾き	1. 正常		2. 一部に傾きあり		3. 全体的に傾きあり		4. 確認不可
21	特	樋(とい)の状況	1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 一部破損	3. 大部分が破損
22	特	窓ガラスの状況	1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 一部破損	3. 大部分が破損
23	特	その他破損箇所 (存在するものをチェック)	1. 雨戸		2. カーポート	3. ベランダ		4. 屋外階段	5. 看板
			6. 物置		7. アンテナ	8. その他()			
24	特	第三者へ危害を与える可能性	1. あり		2. なし		ありの場合 (項番記入)		
25	特	著しく奇抜な色彩	1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 外壁	2. 屋根	3. 擁壁
26	特	汚物・落書き	1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 外壁	2. 屋根	3. 擁壁
27	特	悪臭	1. あり		2. なし		ありの場合	1. 発生源() 2. 確認不可	
28	特	害獣・害虫のすみつき	1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 種類() 2. 確認不可		

<備考欄>

第3章 対策の実施体制と方針

1 対策の実施体制

(1) 庁内の実施体制

空家対策の実施について、担当する所管課は以下のとおりです。

担当課	担当内容	連絡先
建設課	<ul style="list-style-type: none">・空家等対策計画の策定、改正・幹事会、協議会の運営・空家の実態調査・管理不全空家に関する相談窓口・管理不全空家への対応・管理不全空家に対する措置・特定空家等に対する措置・道路の管理に関すること	0791-52-1117
税務課	<ul style="list-style-type: none">・税に関すること（固定資産税など）	0791-52-1113
住民課	<ul style="list-style-type: none">・衛生上有害な空家（ごみ対策、動植物等）への対応・防犯対策・空家の火災予防	0791-52-1115
健康福祉課	<ul style="list-style-type: none">・高齢者に対する啓発・福祉施設での空家の活用・空家住宅の利用希望者の把握（子育て支援）・子育て世帯による空家の活用	0791-52-1114
地域振興課	<ul style="list-style-type: none">・空き家バンクの運営・住替え希望者や移住者への空家の情報提供・空家の利活用対策（とりまとめ）・移住者向け施設での空家の活用・空家の利活用に関する相談窓口・空き店舗の活用・空家を活用した起業への支援	0791-52-1162
農林振興課	<ul style="list-style-type: none">・新規就農者対策等での空家の活用	0791-52-1116

(2) 庁内の連絡・検討体制の整備

空家への対策は関係する各課が分野横断的に連携して取組みを進める必要があります。

庁内の検討体制の整備を目的とし「上郡町空家等対策幹事会」を以下のとおり設置し、情報交換や対策のため適宜、委員会を開催することとします。

「上郡町空家等対策幹事会」【構成員】

税務課長、住民課長、健康福祉課長、地域振興課長、農林振興課長、建設課長

【検討事項】

- ・ 関係部局による情報共有及び対策の実施体制の検討
- ・ 空家等対策協議会での協議内容について
- ・ その他、空家対策に関して必要な事項

(3) 空家等対策協議会の設置

法第8条に基づいた協議会を設置し、以下の項目について協議を行います。また、協議会の構成員は以下のとおりとします。

「上郡町空家等対策協議会」【構成員】

町長、地域住民（公募委員）、町議会議員、法務関係（弁護士、司法書士）、不動産関係（宅地建物取引業協会）、建築（建築士事務所協会、学識経験者）、環境関係（健康福祉事務所）、その他必要と認めるもの

【協議内容】

- ・ 管理不全空家に対する措置の実施
- ・ 特定空家等の判断
- ・ 特定空家等に対する措置の実施
- ・ 空家に関する施策の検討と実施状況の検証

(4) 連携体制の整備について

空家対策に取り組むには民間団体や地域住民などと連携をとりながら取り組む必要があります。以下の内容について、連携して対策に取り組むこととします。

ア 不動産団体

- ・空き家バンクの運営への協力
- ・利活用に関する相談対応や相談会についての協力

イ 自治会・NPO

- ・空家の管理について
- ・空家の実態の把握について
- ・空家や跡地の活用について

ウ 福祉機関等

- ・空家の新たな活用方法について

エ 行政機関

- ・危険空家に対する対応や防犯対策について

2 対策の方針

本計画における対策の方向性については以下のとおりとします。

施策の方針		対策の方向性
発生予防	住民の意識の向上による空家の発生予防	居住段階から、空家にならないような意識付けを行うとともに、リフォームに関する支援などにより、住宅を長く利用する意識を定着させます。また、適切な相続や登記を呼びかけ、放置される空家の発生を防ぎます。
適正な管理	所有者等による管理者意識の向上と適正管理の促進	所有者等による管理者意識を向上させるよう、様々な媒体を利用し、周知や情報提供などを実施します。また、適正な管理を促すために、自治会を対象とした研修会等の開催費を支援するなど、維持管理に関する支援を実施します。
利活用対策	空家の利活用による地域活力の向上	利用可能な空家については空き家バンクによるマッチングや中古住宅市場の活性化などを図り空家の利活用を促進します。
管理不全空家対策	適切な措置の実施による安全・安心なまちづくり	所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、常時から、必要に応じて情報の提供、助言そのた必要な支援を実施します。
特定空家対策		所有者自らによる除却について、「上郡町老朽危険空家除却支援事業実施要綱」に基づき、国、県及び町により除却を支援するとともに、行政指導や行政処分を適切に行い、特定空家による問題の解消を目指します。

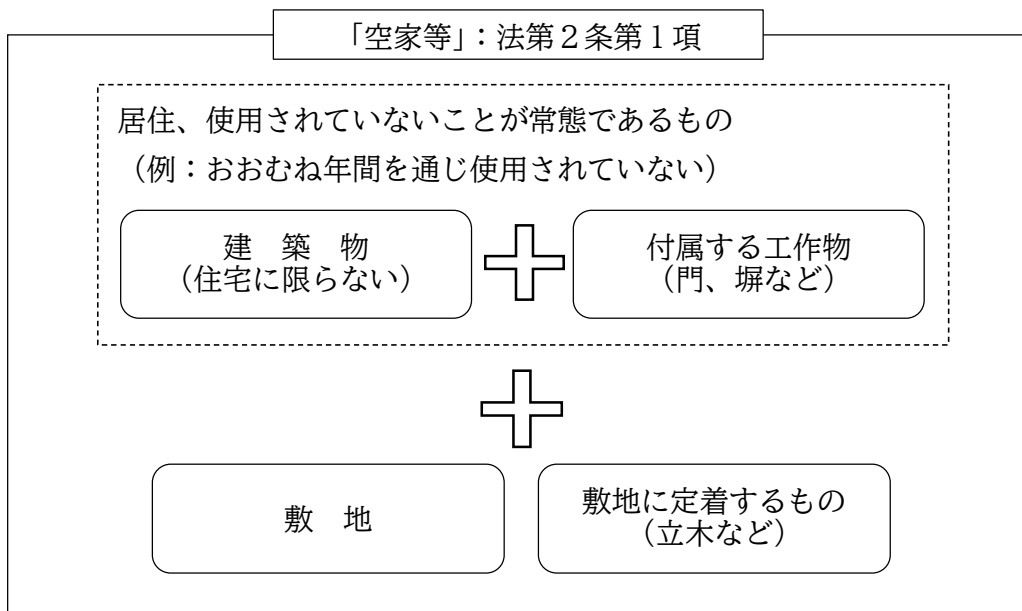
3 対策の対象とする地区

上郡町における空家等に関する対策の対象とする地区は、上郡町内全域とします。

4 対象とする空家等の種類

上郡町において対策の対象とする空家等の種類は、法第2条で規定される空家等（建築物又はこれに付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）とします。

なお、対象とする空家等は住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれることとなりますが、住宅を優先して対策を進めていくこととします。



5 計画期間

計画の期間は、兵庫県住生活基本計画との整合性を取り、令和3年度から令和12年度の10年間とします。

ただし、空家等対策を巡る社会情勢に大きな変化が生じた場合には、必要に応じて計画を見直すこととします。

第4章 具体的な対策

1 相談体制の整備

(1) 上郡町の相談窓口の設置

空家等に関する相談窓口として建設課内に「上郡町空家等相談窓口」を設置し、空家等の相談に対応します。なお、相談内容に応じて、担当する所管課と連携し相談へ対応するとともに、県の窓口と連携した対応を行います。

「上郡町空家等相談窓口」の概要

担当課	建設課
連絡先	0791-52-1117
相談時間	毎週月～金 9時から17時 (ただし、年末年始、祝日を除く)
主な相談内容	・空家等の相談対応を行う

(2) 兵庫県空家利活用相談窓口との連携

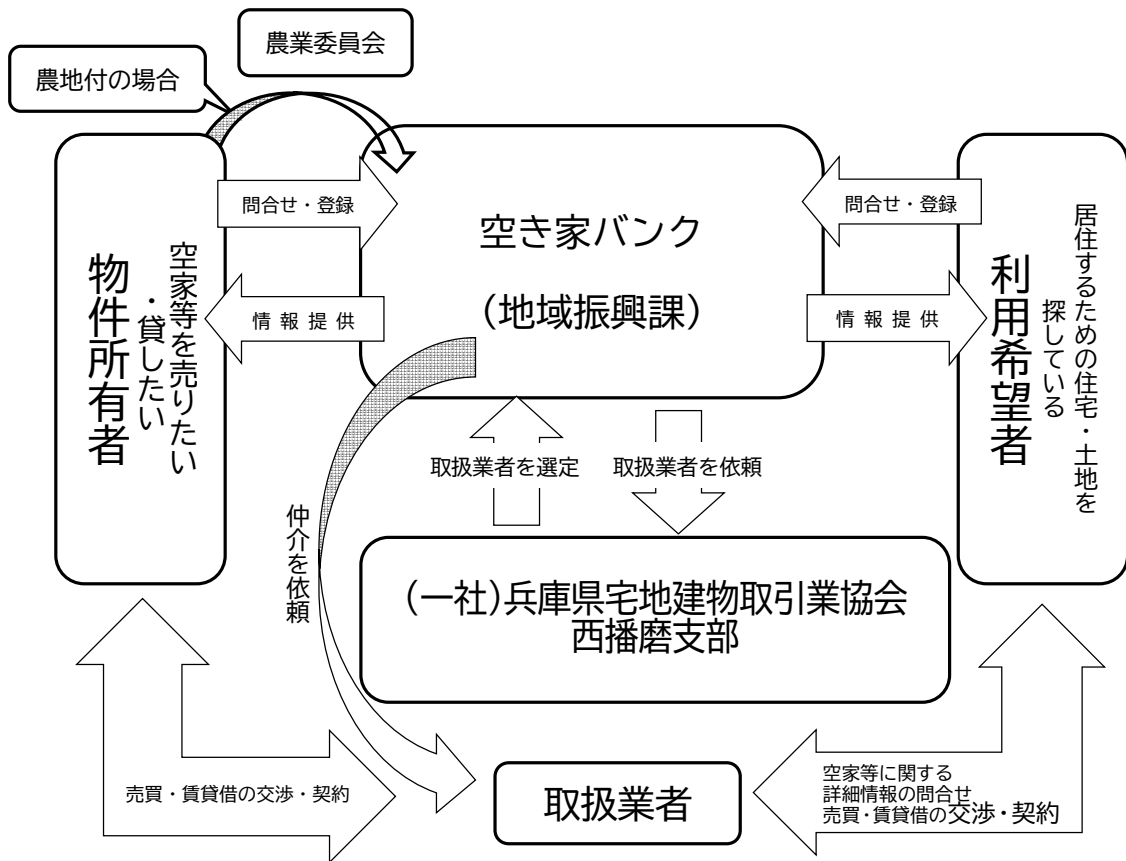
空家に関する相続や解体、売却などの相談については、兵庫県の不動産流通団体と専門士業団体で構成される「ひょうご空き家対策フォーラム」等と連携して相談に対応します。

具体的には、ひょうご空き家対策フォーラム等の県内の相談窓口について、広報、ホームページや、固定資産税通知などを利用し周知を図り、町の窓口で相談があった場合は前述のひょうご空き家対策フォーラムの相談窓口に取り次ぎ、相談内容については情報共有することとして窓口間の連携を図ります。

(3) 空き家バンクの運営

空家の利活用に関して、地域振興課の空き家バンクによる空家等の有効活用を通して、空家の発生抑制と適正管理を推進します。

空き家バンクによる対応フロー



2 適切な管理の促進

空家の管理は、法第5条において「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、空家等の適切な管理に努めるとともに、国または地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない」と規定されているとおり、所有者自らが適切に管理し、加えて国や町が実施する施策に協力することが求められています。憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権にも所有者の権利の保証と責任が規定されているため、空家に関する問題についても当事者が解決を図ることが原則となります。

(1) 所有者等の意識向上と理解増進

所有者等の意識の向上と理解増進を目的とし、空家の管理は所有者に責任があること、周辺に迷惑を及ぼさないような適正な管理が求められることなどを以下により周知・啓発を行います。

周知・啓発の方法、内容

- ・所有者等の管理原則の周知
- ・管理や利活用の促進、情報提供
- ・適切な相続に関する呼びかけや情報提供
- ・広報誌、ホームページ、パンフレットの配布・回覧などの様々な媒体を利用
- ・固定資産税通知を利用した周知

(2) 適正管理に関する支援

空家の老朽化を防ぐためには、定期的な維持管理が必要となります。ただし、実際に使用していない空家を維持管理していくのは負担となり、居住地が遠隔地の場合には、その負担はさらに大きくなります。そのため、空家の所有者等が適正に維持管理を行えるよう、以下のような支援を行います。

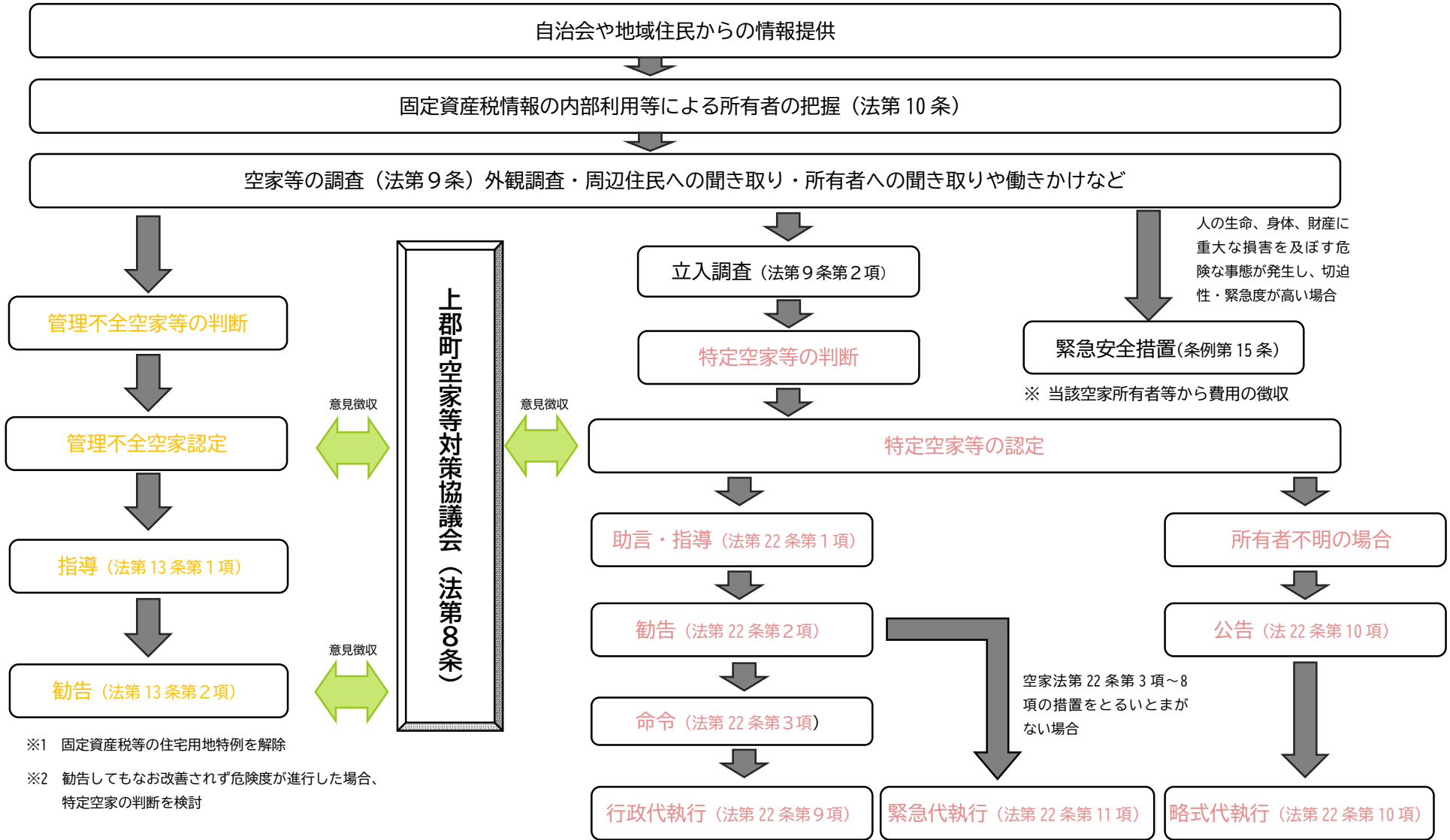
- ・管理サービスの情報提供
(管理サービスを実施している事業者の情報を提供)
- ・ふるさと納税の返礼品として空家の管理サービスを実施

3 管理不全空家及び特定空家等への対応

空家等は第一義的には所有者に管理責任がありますが、空家等については周辺住民への影響が懸念されるため、その影響の度合い等を総合的に判断し、適切な措置を実施します。

空家等への対応の流れは以下のとおりです。

空家等に対する措置の流れ ～条例に基づく措置のイメージ～



※1 固定資産税等の住宅用地特例を解除

※2 勧告してもなお改善されず危険度が進行した場合、特定空家の判断を検討

(1) 空家等に対する初動対応について

住民からの相談や通報、空家等の実態調査などにより空家等を把握した場合は、町職員による外観での目視調査に加え、所有者等や周辺住民への聞き取り調査などの調査を行い、空家等の状態や周辺へ及ぼす影響の把握に努めます。また、法第9条第2項による立入調査の実施についても検討し、必要に応じて実施します。

その結果、改善が必要と認められる場合は、所有者に対して空家等の適正な管理を依頼し、又は法や条例に基づく助言・指導等を行い所有者等自らによる改善を促します。

なお、危険度や切迫性が極めて高い場合等については、応急措置の実施についても併せて検討します。

(2) 応急措置の実施

人の生命、身体、財産等に重大な損害を及ぼす危険な事態が発生し、危害が切迫した場合においてはその危害の予防や損害の拡大を防ぐために、条例第15条による応急措置を実施します。応急措置の実施は協議会の意見を聴いた上で行き、所有者へ通知した上で行うことを原則としますが、過失なく所有者を確知できないときは応急措置の内容を事前に公示した上で実施します。措置の内容については必要最小限度の措置にとどめることとし、措置に要した費用については所有者等から徴収するものとします。

(3) 管理不全空家等の判断

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当する恐れのある状態に認められるかどうかを検討します。

なお、管理不全空家等については国土交通省が定める「管理不全空家及び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)」における管理不全空家等の判断に参考となる基準を参考にすることとし、公共の利益の確保の観点から、所有者等の対応状況や住民による苦情の有無、周辺への悪影響の度合い、危険度の切迫性などを総合的に判断し、協議会の意見を聴いたうえで町長が決定することとします。

(4) 管理不全空家等の所有者等に対する措置の実施

ア 指導(法第13条第1項)

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある場合は、所有者等に対し指導を行います。指導については書面を原則とし、指導する措置の内容や対応方法について分かりやすく示すこととします。

イ 勧告（法第 13 条第 2 項）

指導を行っても管理不全空家等の状態が改善がされず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれ大きい場合は当該指導した者に対し、勧告を行います。なお、勧告の対象となった土地については、住宅用地にかかる固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外します。

(5) 特定空家等の判断

所有者等に対して改善を促したにも関わらず、状況が改善しない場合や、実態調査の結果、危険度や切迫性が極めて高いと思われる空家については、所有者等による対応を継続して促すとともに、特定空家等に該当するかどうかを検討します。

また、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態である管理不全空家等についても検討します。

なお、特定空家等の判断については、国土交通省が定める「管理不全空家及び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）」における特定空家等の判断に参考となる基準を参考にすることとし、公共の利益の確保の観点から、所有者等の対応状況や住民による苦情の有無、周辺への悪影響の度合い、危険度の切迫性などを総合的に判断し、協議会の意見を聴いたうえで町長が決定することとします。

(6) 特定空家等に対する措置の実施

ア 指導・助言（法第 22 条第 1 項）

特定空家等と認めた空家等について、状態を改善するための措置を講ずるよう指導・助言を行います。指導・助言については書面を原則とし、指導又は助言する措置の内容や対応方法について分かりやすく示すこととします。

イ 勧告（法第 22 条第 2 項）

助言・指導を行っても改善が見られない場合は相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるように勧告を行います。猶予期限は措置を完了するのに要する期間を目安として設定します。なお、勧告の対象となった土地については、住宅用地にかかる固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外します。

ウ 命令（法第 22 条第 3 項）

勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期間を定めて勧告の措置を講ずるように命令を行います。

エ 代執行（法第 22 条第 9 項）

命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法の規定に基づき、命令の措置を所有者の代わりに行います。

オ 略式代執行（法第 22 条第 10 項）

町長は、必要な措置を命令しようとする場合で、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知できないときは、命令の措置を所有者の代わりに行います。

カ 緊急代執行（法第 22 条第 11 項）

町長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急除却、修繕、立木竹の伐採そのた周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、法第 22 条第 3 項から第 8 項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、緊急代執行を行います。

4 空家の利活用

(1) 除却に対する支援と跡地の活用

ア 所有者等による除却の促進

利活用が困難な空家については所有者等自らにより除却されることを促すため、周辺の住環境に悪影響を及ぼす不良住宅の空家については、特定空家等の認定基準に照らして認定を行い、適正管理につき指導、助言及び勧告を行ったものについて除却を行う所有者等に対しては、国土交通省の社会資本整備総合交付金（空家再生等推進事業）、兵庫県が実施する「老朽危険空家除却支援事業」を活用した補助を行います。

イ 行政による除却の実施

所有者等が自ら除却することが困難な老朽危険空家で、町により利活用が見込まれるものについては、町が所有者からの無償譲渡などにより空家を取得したうえで除却を行い、跡地の活用を図ります。なお、その場合、国土交通省の社会資本整備総合交付金（空家再生等推進事業）による補助を活用することとします。

ウ 除却後の跡地の活用

イにより行政が取得し除却した後の跡地については、道路の拡幅や公共的な空地の整備の他、宅地として整備するなど積極的な活用を図り、居住環境の改善や人口の維持を図ります。

なお、跡地の管理や運営については自治会やNPO等と連携を図りながら行うとともに、町の事業計画に基づく地域活性化事業のために跡地を提供することに対し、自主的な除却を行った空家の所有者等を支援するなど、跡地の活用を促進させる施策を推進します。

(2) 空き家のマッチング支援

ア 空き家バンクの設置

空家の流通を促すため、空き家バンクを設置します。

空き家バンクの概要

設置場所	地域振興課
空き家バンクの概要	
目的	町内での住替えの促進（空家の所有者と利用希望者のマッチング支援） 町外からの移住・定住の促進（移住希望者への物件情報の提供）
対象	空家（住宅に限らない）及び空き地
利用希望申請	①空き家バンクを利用しようとする利用希望者は、空き家バンク利用申請書により町に申請します
空家の登録	②売却や賃貸により空家の活用を希望する空家の所有者は、登録カードにより空き家バンクに物件の登録を申請し、申請があった物件については物件を確認したうえで空き家バンクへ物件を登録します
情報の提供	③空き家バンクに登録された物件は町のホームページにおいて公開するとともに、利用申請者に対しても情報提供し、マッチングを支援します
連絡先	0791-52-1162
ホームページ	https://www.town.kamigori.hyogo.jp/iju_teiju/2/akiyabank_seido/index.html

※令和2年度から上郡町空き工場等情報登録制度設置要綱に基づき、空き工場等バンク制度を開始しました。

イ 空き家バンクの活用の促進

空き家バンクにおける取引を活性化させるためには、バンクへの登録物件を増やすことが不可欠になります。上郡町では、空き家バンクへの登録を促進するため、以下の取組みを実施します。

- ・空家の所有者や地域住民に対する啓発活動
（広報、回覧板、相談会などで利活用を啓発）

<掲載>

- 町のホームページ
- 全国版空家・空き地バンクサイト（国土交通省）[令和3年2月現在]
 - ①LIFULL HOME'S（URL：<https://www.homes.co.jp>>akiyabank）
 - ②at home（URL：<https://www.athome.co.jp>>akiyabank）

(3) 中古住宅の流通促進

空家を中古住宅として流通させることや、市場の活性化を目的とし、以下の取り

組みを実施します。

- ・空家改修費用に対する補助
- ・空家の購入に対する補助（移住・定住者に対する補助）

(4) 事業者による空家の活用に対する支援

空家の活用は住宅以外に、多用途で活用することも考えられます。住宅以外の用途で空家を活用する事業者に対して以下のような支援を行い、空家を利用した事業の活性化を促します。

- ・空家改修費用に対する補助

(5) まちづくりにおける空家の活用

空家の実態把握や所有者の意向により、利活用が望まれる空家については、民間での流通の促進を図ると同時に、町により利活用が見込まれるものについては無償譲渡などにより町が取得したうえで町において活用を検討します。

なお、具体的な活用方法の例は以下のとおりです。

活用方法（例）

目的	活用方法
住環境の向上	ポケットパーク、防災空地などの公共的な空地 道路拡幅用地
地域交流・振興	集会所
居住人口の増加	移住者向け体験住宅 外国人労働者向け住宅
障がい者・高齢者支援	福祉施設 等
商工業振興	店舗、事務所用地 駐車場の整備 交流施設
農業振興	農業用施設 就農支援 農業宿泊体験