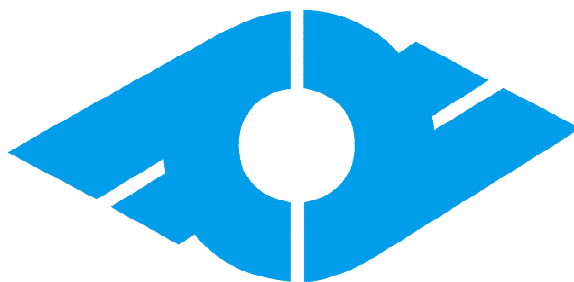


# 上郡町空き家等対策計画



令和3年3月  
(令和4年4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、使用されない空き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き家も生じてきています。また、今後空き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き家（以下、「管理不全空き家」という。）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、合わせて空き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」を制定し管理不全空き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、空き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、空き家対策を総合的かつ計画的に進めることを目的とし、「上郡町空き家等対策計画」をここに定めます。

令和 4 年 4 月

上郡町長 梅 田 修 作

■目次

第1章 空き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 空き家等の現状

- 1. 上郡町の空き家等の現状 . . . . . 5
- 2. 空き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. 対象とする空き家の種類 . . . . . 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. 管理不全空き家及び特定空き家等への対応 . . . . . 22
- 4. 空き家の利活用 . . . . . 25

資料編

- 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法 . . . . . 30
- 2. 上郡町空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例 . . . . . 36
- 3. 上郡町空き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. 上郡町老朽危険空き家除却支援事業実施要綱 . . . . . 51

## 第1章 空き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）の空き家があり、前回調査（平成25年）から空き家率で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、今後も空き家はますます増加すると考えられます。空き家になったにもかかわらず、適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空き家は、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、この空き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、県、町及び関係団体が一体となって空き家等の対策を総合的に推進していくこととしています。

### 2. 計画の位置づけ

この「上郡町空き家等対策計画」（以下、「空き家等対策計画」という。）は、法第6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、空き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、本町の空き家等対策の基礎となるものがあります。

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き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

#### 空き家等

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。

#### 特定空き家等

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き家等をいう。

### **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当なもの。(住宅地区改良法第2条第4項)

## 第2章 空き家等の現状

### 1. 上郡町の空き家等の現状

#### (1) 空き家発生の背景

##### 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

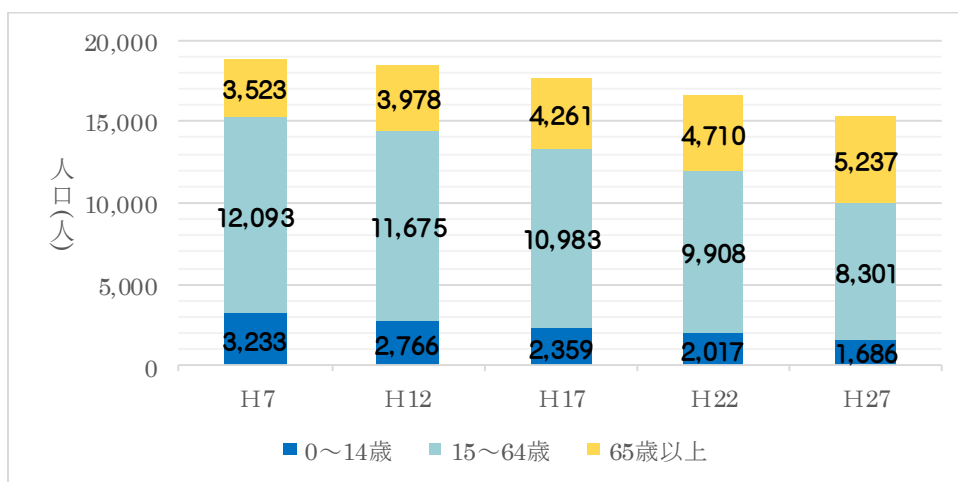
	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
0～14歳 (年少)	3,233 (17.2%)	2,766 (15.0%)	2,359 (13.4%)	2,017 (12.1%)	1,686 (11.1%)
15～64歳 (生産年齢)	12,093 (64.1%)	11,675 (63.4%)	10,983 (62.4%)	9,908 (59.6%)	8,301 (54.5%)
65歳以上 (老年)	3,523 (18.7%)	3,978 (21.6%)	4,261 (24.2%)	4,710 (28.3%)	5,237 (34.4%)
計	18,849	18,419	17,603	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
兵庫県	(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。空き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、今後空き家が急速に増加する可能性があることを示しています。

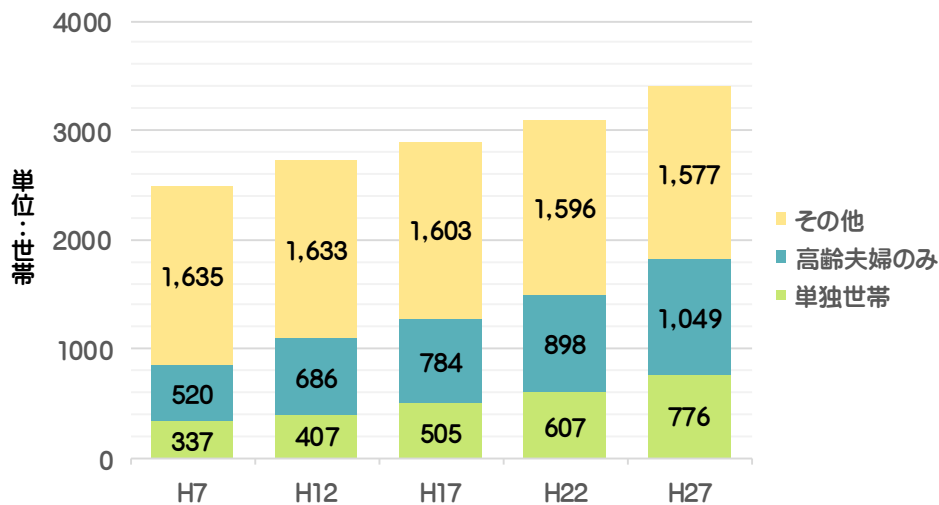
表3 上郡町の高齢者世帯の状況

	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) 空き家の現状（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、うち空き家は8,488,600戸で、総住宅数に占める割合（空き家率）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、兵庫県の空き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き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、空き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き家の割合が多く、早急な空き家対策が必要となっています。

表4 空き家率の推移

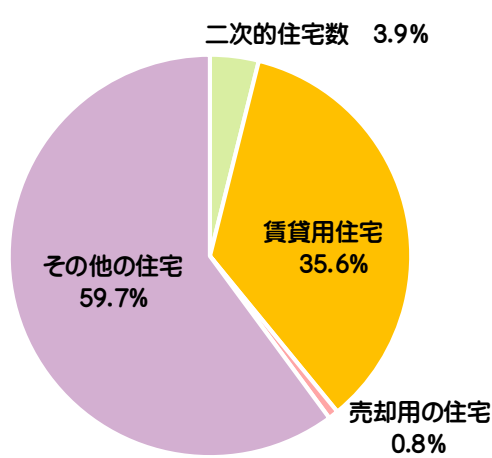
	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
全国平均	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%
	3.6(%)	3.9(%)	4.7(%)	5.3(%)	5.6(%)
兵庫県	13.5%	13.2%	13.3%	13.0%	13.4%
	5.1(%)	4.4(%)	4.9(%)	5.4(%)	5.7(%)
上郡町	—%	9.9%	14.3%	20.1%	20.2%
	—(%)	6.6(%)	10.1(%)	11.9(%)	12.0(%)

※上段は住宅の総数に占める空き家の割合、下段は住宅の総数に占めるその他の空き家の割合  
 ※その他の空き家は下記統計分類の空き家のうち、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 上郡町の空き家の種類ごとの割合



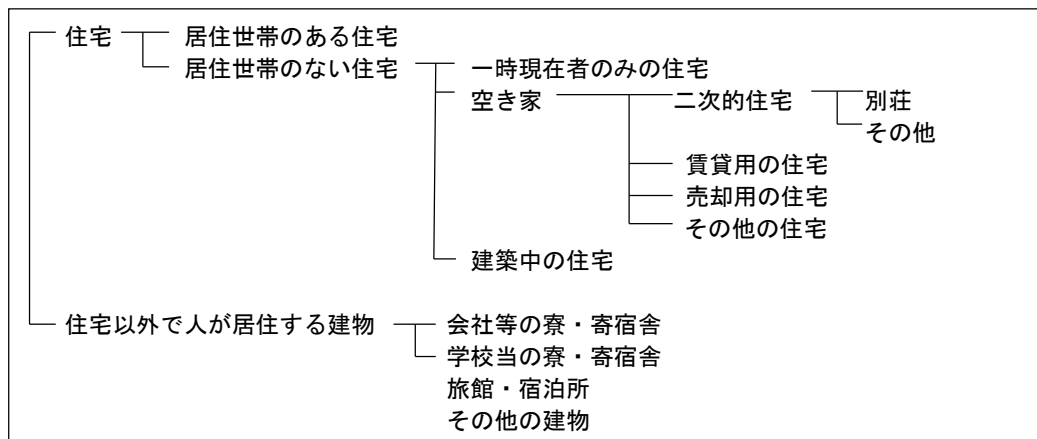
上郡町の空き家総数	1,290 戸
二次的住宅数	50 戸
賃貸用の住宅	460 戸
売却用の住宅	10 戸
その他の住宅	770 戸

(出典：平成30年 住宅・土地統計調査)

※「住宅・土地統計調査」の空き家の分類

空き家は「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き家は「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. 空き家に関する調査について（実態調査の結果）

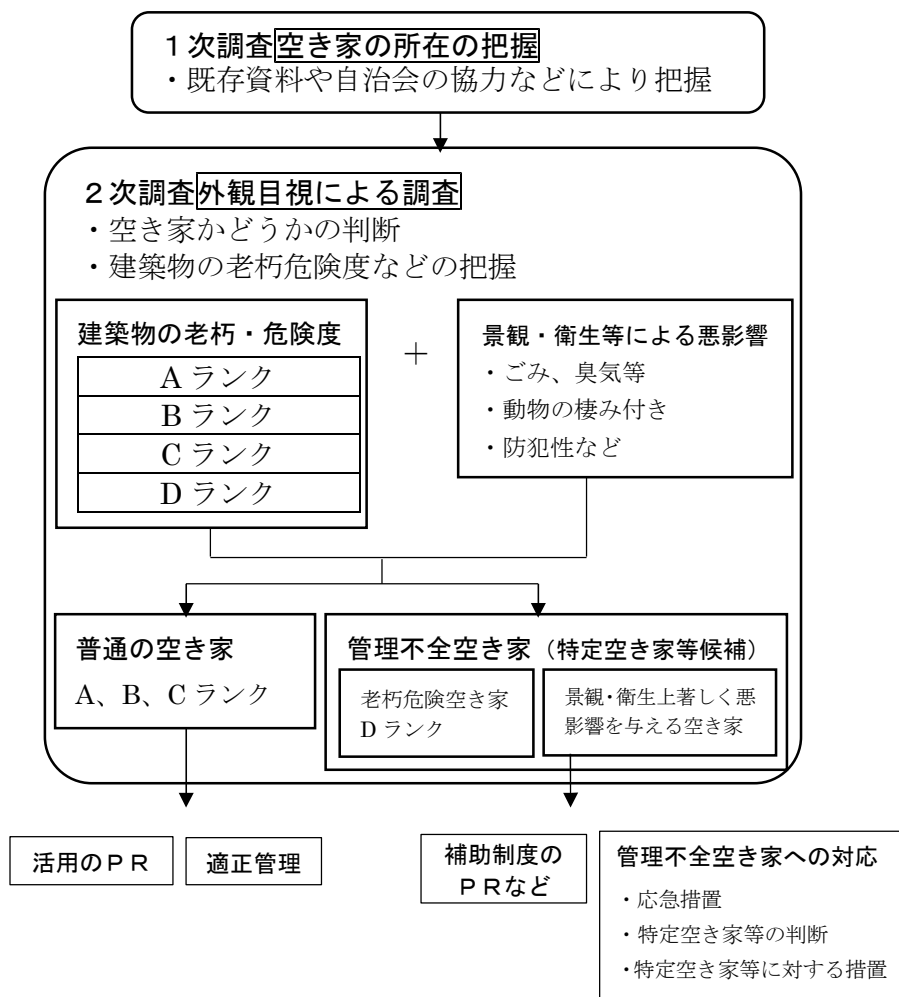
ア. 調査時期 平成 27 年 12 月～平成 28 年 1 月

イ. 調査目的 本調査は空き家の所在や分布、劣化度、所有者又は管理者（以下、所有者等という。）の意向、管理不全空き家や利活用が可能な空き家を把握し、管理不全空き家対策や空き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、空き家の可能性がある空き家候補物件を把握する 1 次調査、外観目視により空き家かどうか及び建物の老朽危険度を判断し、空き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き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き家については、補助制度の PR を行いつつ、応急措置や特定空き家等の判断などの管理不全空き家への対応を検討します。

なお、空き家に関する調査の流れは以下のとおりとなります。

### ○空き家調査のフロー図



ウ. 調査の対象区域 町内全域

エ. 調査対象となる空き家の種類

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き家について、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（空き家候補物件の把握）

1次調査では、主に既存の資料をもとに空き家の可能性がある空き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き家情報を収集し、複数の情報を突き合わせることで、2次調査を行う空き家候補物件を抽出しました。

◆活用する既存資料
・住宅地図情報
・水道閉栓情報（水道使用者情報）
・住民基本台帳

② 2次調査（外観調査による空き家の実態把握）

2次調査では、空き家物件の所在と管理状態など、空き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き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) 空き家の基本情報（現地調査に加え、机上調査などによる。）
- (2) 空き家判定調査項目（郵便受け、表札、売買看板、生活サインなど）
- (3) 空き家の管理状態（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)

## カ. 調査結果（平成 27 年度実施）

地区	世帯数 (戸)	空き家の数			空き家率 (%)	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、空き家率は 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き家が多く存在しているのがわかります。

また、空き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. 空き家所有者等の把握

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

空き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. 空き家等情報のデータベース化

空き家の調査結果などの情報は、GIS\*を活用したデータベース（空き家台帳）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。空き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、空き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

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

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

## (2) 庁内の連絡・検討体制の整備

空き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「上郡町空き家対策検討委員会」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。

### 「上郡町空き家対策検討委員会」【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
- ・ 空き家等対策協議会での協議内容について
- ・ その他、空き家対策に関して必要な事項

## (3) 空き家等対策協議会の設置

法第7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。

### 「上郡町空き家等対策協議会」【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】

- ・ 特定空き家等の判断
- ・ 特定空き家等に対する措置の実施
- ・ 空き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

空き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

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

##### ウ. 福祉機関等

- ・空き家の新たな活用方法について

##### エ. 行政機関

- ・危険空き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き家の発生予防	居住段階から、空き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、放置される空き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	空き家の利活用による地域活力の向上	利用可能な空き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き家の利活用を促進します。
管理不全空き家対策	適切な措置の実施による安全・安心なまちづくり	所有者自らによる除却について、「上郡町老朽危険空き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、管理不全空き家による問題の解消を目指します。

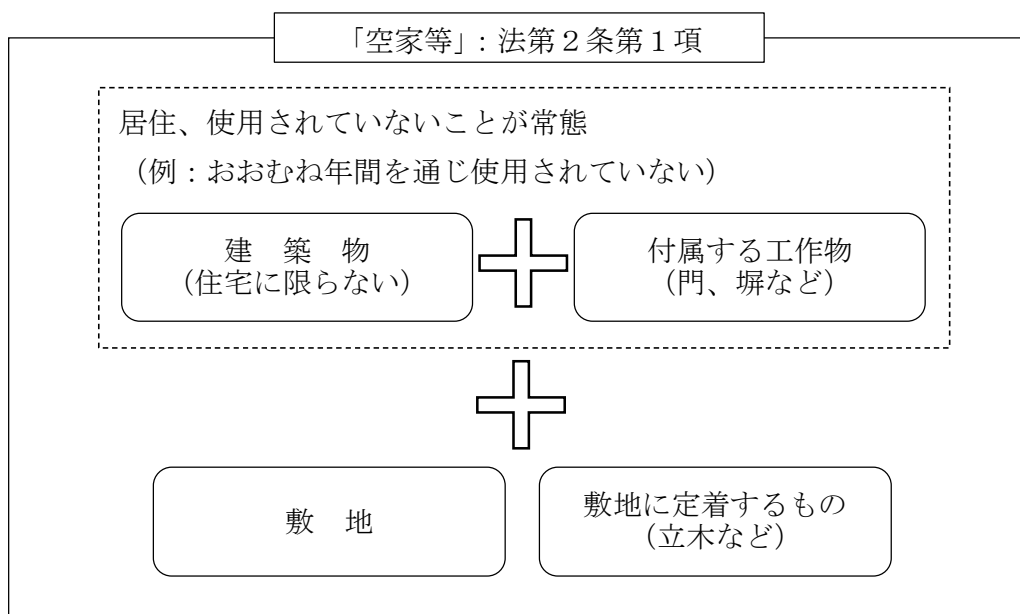
### 3. 対策の対象とする地区

上郡町における空き家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. 対象とする空き家の種類

上郡町において対策の対象とする空き家の種類は、法第2条で規定される空き家（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、対象とする空き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7年度の5年間とします。

ただし、空き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

管理不全空き家に関する相談窓口として建設課内に「上郡町管理不全空き家相談窓口」を設置し、管理不全空き家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。

#### 「上郡町管理不全空き家相談窓口」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	・管理不全空き家の相談対応を行う

#### (2) 兵庫県空き家利活用相談窓口との連携

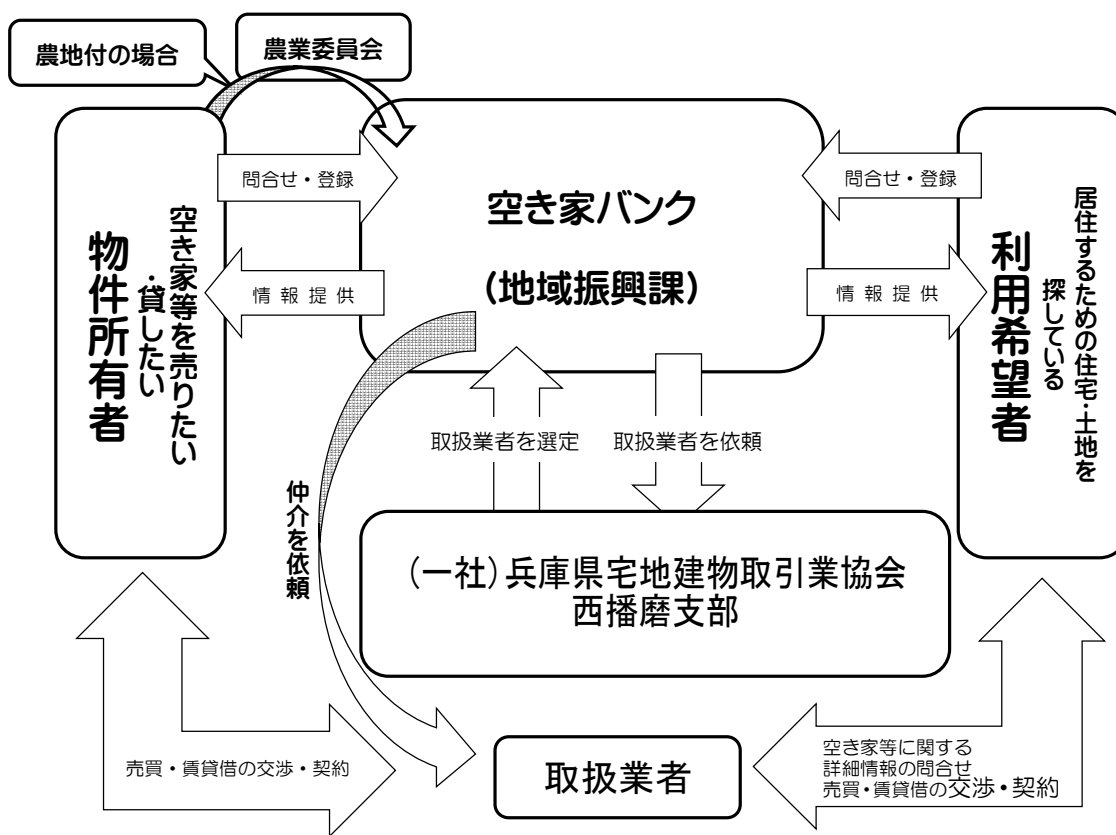
空き家に関する相続や解体、売却などの相談については、兵庫県の不動産流通団体と専門士業団体で構成される「ひょうご空き家対策フォーラム」等と連携して相談に対応します。

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

空き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き家等の有効活用を通して、空き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

空き家の管理は、法第3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ものとする。」と規定されているとおり、所有者自らが適切に管理することが原則となります。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、空き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、空き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

空き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き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、空き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。

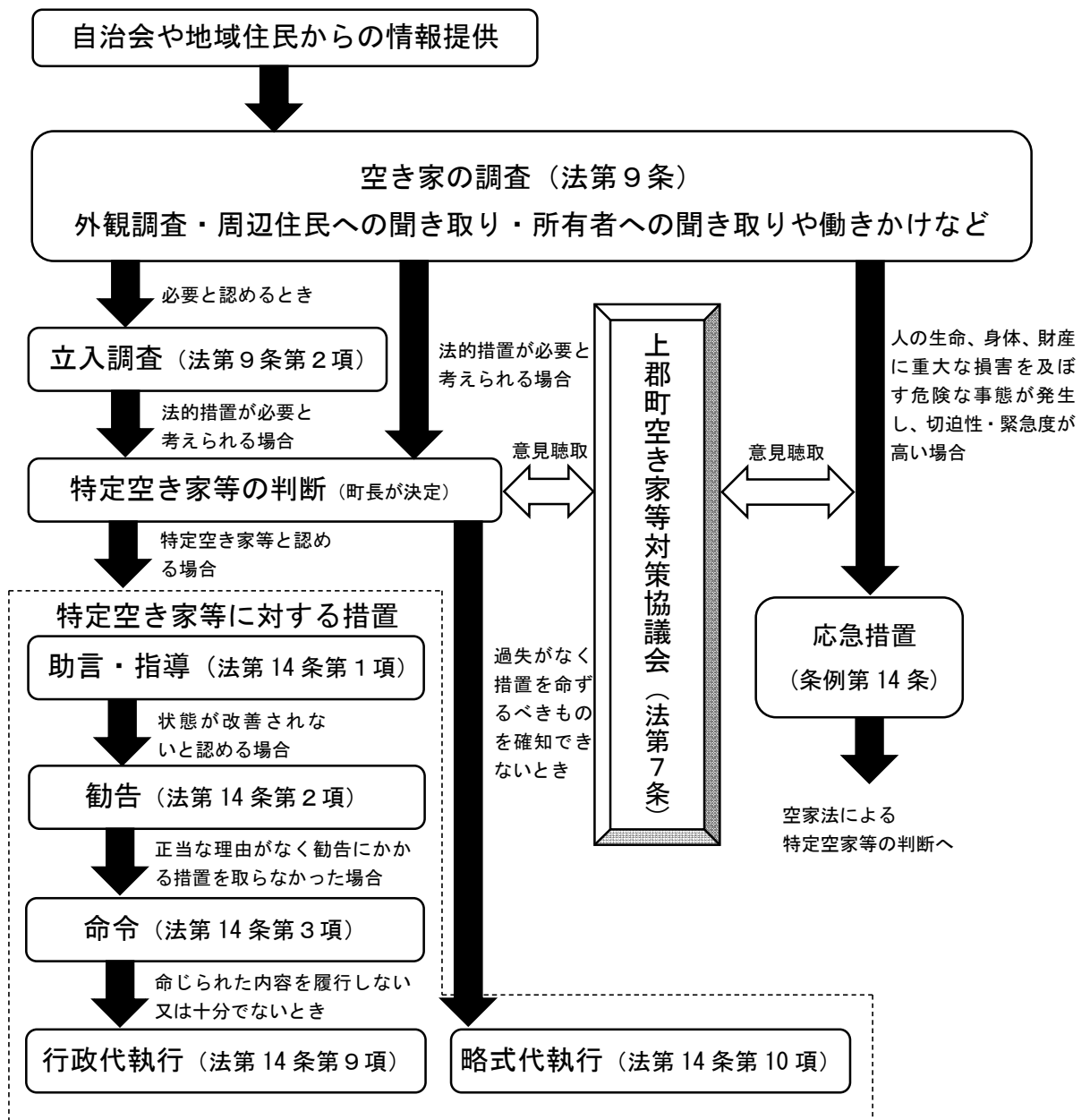
- ・管理サービスの情報提供  
(管理サービスを実施している事業者の情報を提供)
- ・ふるさと納税の返礼品として空き家の管理サービスを実施

### 3. 管理不全空き家及び特定空き家等への対応

空き家は第一義的には所有者に管理責任がありますが、管理不全空き家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。

管理不全空き家への対応の流れは以下のとおりです。

#### 管理不全空き家に対する対応の流れ



### (1) 管理不全空き家に対する初動対応について

住民からの相談や通報、空き家の実態調査などにより管理不全空き家を把握した場合は、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、空き家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、所有者に対して適正な管理について依頼・助言を行い、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はその危害の予防や損害の拡大を防ぐために、条例第14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い、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) 特定空き家等の判断

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き家については、所有者等による対応を継続して促すとともに、特定空き家等に該当するかどうかを検討します。

なお、特定空き家等の判断については、国土交通省が定める「特定空き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（ガイドライン）」における特定空き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) 特定空き家等に対する措置の実施

#### ア. 指導・助言（法第14条第1項）

特定空き家等と認めた空き家等について、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 14 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 14 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 14 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 14 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。

## 4. 空き家の利活用

### (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

利活用が困難な空き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き家については、特定空き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（空き家再生等推進事業）、兵庫県が実施する「老朽危険空き家除却支援事業」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き家で、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き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（空き家再生等推進事業）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き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

空き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（空き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	空き家（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
空き家の登録	②売却や賃貸により空き家の活用を希望する空き家の所有者は、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	<a href="https://www.town.kamigori.hyogo.jp/iju_teiju/2/akiyabank_seido/index.html">https://www.town.kamigori.hyogo.jp/iju_teiju/2/akiyabank_seido/index.html</a>

※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。

- ・ 空き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
- 全国版空き家・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

空き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、以下の取組みを実施します。

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

#### (4) 事業者による空き家の活用に対する支援

空き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き家を活用する事業者に対して以下のような支援を行い、空き家を利用した事業の活性化を促します。

- ・空き家改修費用に対する補助

#### (5) まちづくりにおける空き家の活用

空き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き家については、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

# 資料編

○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）

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

（定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）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的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

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

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

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

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

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、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。

○上郡町空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例（平成 28 年条例第 4 号）

目次

第 1 章 総則(第 1 条～第 6 条)

第 2 章 空き家等の適正管理及び活用促進に関する施策等(第 7 条～第 19 条)

第 3 章 空き家等対策協議会(第 20 条～第 24 条)

第 4 章 雑則(第 25 条～第 27 条)

附則

第 1 章 総則

(目的)

第 1 条 この条例は、空き家等の適切な管理及び活用促進を図るため、町及び所有者等の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。)第 4 条の規定に基づく空き家等に関する対策の実施その他空き家等に関する措置について、必要な事項を定めることにより、防災、防犯、衛生、景観等の町民の生活環境を保全し、もって魅力ある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 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例によるほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 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) 特定空き家等 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き家等をいう。
- (3) 所有者等 空き家等の所有権を有する者又は相続人その他管理すべき者若しくは占有する者をいう。
- (4) 町民等 次に掲げる者及びこれに準ずると認められる者をいう。

ア 町の区域内に居住する個人

イ 町の区域内に事務所又は事業所を有する個人及び法人その他の団体

ウ 町の区域内に存する事務所又は事業所に勤務する個人

エ 町の区域内に存する学校に勤務又は在学する個人

(当事者間における解決の原則)

第 3 条 特定空き家等に関し生ずる紛争は、当該紛争の当事者間において解決を図るもの

とする。

(所有者等の責務)

第4条 空き家等の所有者等は、周辺環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において空き家等の適切な管理に努めなければならない。

(町民等の役割)

第5条 町民等は、特定空き家等の増加防止を図るため、一人一人が主体的に、及びそれぞれが協力し、安全で良好な生活環境の確保に努めるとともに、町がこの条例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。

2 特定空き家等であると疑われる空き家等を発見した町民等は、速やかに町にその情報を提供するよう努めるものとする。

(町の責務)

第6条 町は、特定空き家等の発生を未然に防止するとともに、空き家等の適切な管理及び活用促進がなされるよう、必要な施策を実施するものとする。

## 第2章 空き家等の適正管理及び活用促進に関する施策等

(特定空き家等の認定)

第7条 町長は、空き家等に関し第5条第2項の情報提供を受けたとき又は特定空き家等であると疑われるときは、第26条第1項の規定による調査を行い、当該空き家等が現に特定空き家等であると認めるときは、特定空き家等として認定するものとする。

2 町長は、前項の規定により認定をしようとするときは、あらかじめ上郡町空き家等対策協議会の意見を聴くことができる。

(助言又は指導)

第8条 町長は、前条第1項の規定により認定した特定空き家等の所有者等に対し、当該特定空き家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空き家等については、建築物の除去を除く。次条において同じ。)をとるよう助言又は指導(以下「指導等」という。)することができる。

(勧告)

第9条 町長は、前条の規定による指導等をした場合において、なお当該空き家等の状態が改善されないと認めるときは、当該指導等を受けた者に対し、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。

(命令等)

第10条 町長は、前条の規定による勧告を受けた者が正当な理由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。

- 2 町長は、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。
- 3 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、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。
- 4 町長は、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1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。
- 5 町長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第1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。
- 6 第4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。

(代執行等)

第11条 町長は、前条第1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、又は第三者にしてこれを行わせることができる。

- 2 町長は、前条第1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8条の指導等又は第9条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前条第1項に定める手続きにより命令を行うことができないときを含む。)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、町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。
- 3 町長は、前2項の代執行をしようとするときは、あらかじめ上郡町空き家等対策協議会の意見を聴かなければならない。

(公示等)

第12条 町長は、第10条第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他規則で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

- 2 前項の標識は、第10条第1項の規定による命令に係る特定空き家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空き家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

(適用除外)

第13条 第10条第1項の規定による命令については、上郡町行政手続条例(平成8年条例第21号)第3章(第12条及び第14条を除く。)の規定は、適用しない。

(緊急安全措置)

第14条 町長は、空き家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、これを回避す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、前項の措置を講ずるときは、当該空き家等の所在地及び当該措置の内容を当該空き家等の所有者等に通知(所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあっては、公告)をしなければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、この限りでない。

3 町長は、第1項に規定する緊急安全措置を講じたときは、当該緊急安全措置に要した費用を当該空き家等の所有者等から徴収することができる。

(空き家等に関するデータベースの整備等)

第15条 町は、空き家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。))を除く。以下この条から第17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き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。

(所有者等による空き家等の適切な管理の促進)

第16条 町は、所有者等による空き家等の適切な管理を促進するため、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。

(空き家等及び空き家等の跡地の活用等)

第17条 町は、空き家等及び空き家等の跡地(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。

(税制上の措置等)

第18条 町は、空き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。

(関係機関との連携)

第19条 町は、特定空き家等による危険を回避するために必要があると認めるときは、町の区域を管轄する警察その他関係機関に対し、必要な協力を要請することができる。

### 第3章 空き家等対策協議会

(設置)

第20条 法第7条の規定に基づき、上郡町空き家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(所掌事項)

第 21 条 協議会の所掌事項は、次のとおりとする。

- (1) 第 7 条第 1 項の規定による特定空き家等の認定の基準について、諮問に応じ審議すること。
- (2) 第 7 条第 1 項の規定による特定空き家等の認定について、同条第 2 項の規定により意見を述べること。
- (3) 第 11 条第 1 項及び第 2 項の規定による代執行の施行について、同条第 3 項の規定により意見を述べること。
- (4) その他町長が必要と認めること。

(組織)

第 22 条 協議会は、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する 10 人以内の委員をもって組織する。

- (1) 学識経験者
- (2) 公募に応じた町民
- (3) その他町長が必要と認める者

(委員の任期)

第 23 条 協議会の委員の任期は、2 年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委任)

第 24 条 前 3 条に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

#### 第 4 章 雑則

(空き家等の所有者等に関する情報の利用等)

第 25 条 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あって氏名その他の空き家等の所有者等に関するものについては、法第 10 条第 1 項の規定により、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 町長は、法第 10 条第 3 項の規定により、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空き家等の所有者等の把握に必要な情報の提供を求めることができる。

(立入調査等)

第 26 条 町長は、町の区域内にある空き家等の所在及び当該空き家等の所有者等を把握するための調査その他空き家等に関し、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、第 8 条、第 9 条及び第 10 条第 1 項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、空き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 町長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空き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、当該空き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 町長は、第2項の規定により当該職員又はその委任した者を必要な場所に立ち入らせようとする場合が必要があると認めるときは、専門的な知識を有する者その他必要な者を同行させ、意見を求めることができる。

5 第2項の規定により空き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。

6 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。

(委任)

第27条 この条例の施行に関し必要な事項については、町長が規則で定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

○上郡町空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例施行規則

(平成 28 年規則第 11 号)

(趣旨)

第 1 条 この規則は、上郡町空き家等の適切な管理及び活用促進に関する条例(平成 28 年条例第 4 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。

(情報提供の受付)

第 2 条 町長は、条例第 5 条第 2 項の規定による情報の提供を受けたときは、次に掲げる書類を作成するものとする。

(1) 空き家等に関する情報受付簿(様式第 1 号)

(2) 空き家等管理台帳(様式第 2 号)

(認定基準)

第 3 条 条例第 7 条第 1 項の規定による特定空き家等の認定の基準は、別に定める。

(助言又は指導)

第 4 条 条例第 8 条の規定による助言又は指導は、空き家等の適正管理に関する助言・指導書(様式第 3 号)又は口頭により行うものとする。

(勧告)

第 5 条 条例第 9 条の規定による勧告は、空き家等の適正管理に関する勧告書(様式第 4 号)により行うものとする。

(命令及び事前通知)

第 6 条 条例第 10 条第 1 項の規定による命令は、空き家等の適正管理に関する命令書(様式第 5 号)により行うものとする。

2 条例第 10 条第 2 項の通知書は、空き家等の適正管理に関する命令に係る事前の通知書(様式第 6 号)により行うものとする。

(公開による意見の聴取)

第 7 条 条例第 10 条第 3 項の規定により公開による意見の聴取を請求しようとする者は、公開による意見の聴取請求書(様式第 7 号)を町長に提出しなければならない。

2 条例第 10 条第 5 項の規定による通知は、公開による意見の聴取通知書(様式第 8 号)により行うものとする。

3 条例第 10 条第 5 項の規定による公告は、上郡町公告式条例(昭和 30 年条例第 3 号)第 2 条第 2 項に規定する掲示場への掲示その他町長が適当と認める方法により行うものとする。

(代執行)

第 8 条 条例第 11 条に規定する措置を行う場合において、次の各号に掲げる書類は、当該各号に定める様式によるものとする。

(1) 行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)第 3 条第 1 項の文書 空き家等の適正管理に関する戒告書(様式第 9 号)

(2) 行政代執行法第3条第2項の代執行令書 空き家等の適正管理に関する代執行令書(様式第10号)

(3) 行政代執行法第4条の証票 執行責任者証(様式第11号)

(公示等)

第9条 条例第12条第1項の標識は、様式第12号によるものとし、その設置は、当該空き家等の敷地内で、道路に面する場所その他近隣住民等が見やすい場所に行うものとする。

2 条例第12条第1項に規定する規則で定める方法は、上郡町公告式条例第2条第2項に規定する掲示場への掲示、町のホームページへの掲載その他町長が適切と認める方法とする。

(緊急安全措置)

第10条 条例第14条第2項の規定による通知は、空き家等に対する緊急安全措置実施通知書(様式第13号)により行うものとする。

(立入調査)

第11条 条例第26条第3項の規定による通知は、空き家等の適正管理に関する立入調査実施通知書(様式第14号)により行うものとする。

2 条例第26条第5項の証明書は、立入調査員証(様式第15号)によるものとする。

(その他)

第12条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

(様式 略)

○上郡町空き家情報登録制度「空き家バンク」設置要綱（平成 25 年要綱第 10 号）

（趣旨）

第 1 条 この要綱は、上郡町における空き家等の有効活用を通して、上郡町民と都市住民等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」（以下「空き家バンク」という。）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」とは、個人が居住を目的として建築(居住の用に供する部分と事業の用に供する部分とが結合した併用住宅を含む。)し、現に居住していない(近く居住しなくなる予定のものを含む。)町内に存在する建物(農地付建物を含む。)及びその敷地又は建物の跡地若しくは造成地をいう。ただし、既に売買又は賃貸借の目的となっている建物又は土地であって当該目的のために建築又は取得したものを除く。
- (2) 「所有者等」とは、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、賃貸借等を行うことができる者をいう。
- (3) 「空き家バンク」とは、空き家等の売買、賃貸借を希望するその所有者等から申請を受けた情報を、町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。
- (4) 「登録業者」とは、上郡町空き家情報登録制度「空き家バンク」事業者登録事務取扱要領(平成 25 年要領第 1 号。以下「事業者登録事務取扱要領」という。)第 4 条第 2 項の規定により登録された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。)会員の宅建取引業法(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「宅地建物取引業者」という。)をいう。

（適用上の注意）

第 3 条 この要綱は、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。

（空き家等の登録申請等）

第 4 条 空き家バンクによる空き家等に関する登録を受けようとする所有者等は、空き家情報登録制度「空き家バンク」登録申請書(様式第 1 号)及び「空き家バンク」登録カード(様式第 2 号。以下「登録カード」という。)を町長に提出しなければならない。

- 2 町長は、前項の規定による登録の申請があったときは、その内容等を確認の上、事業者登録事務取扱要領第 8 条の規定により登録物件を取り扱う登録業者(以下「取扱業者」という。)の選定を西播磨支部に依頼し、適当と認めるときは空き家バンク登録台帳に登録するものとする。
- 3 町長は、前項の規定により登録をしたとき、又は第 1 項の規定による申請について次の各号のいずれかに該当するとき、及び該当することが判明し前項の規定による登録が適当と認められないときは、「空き家バンク」登録完了(却下)通知書(様式第 3 号)により

当該申請者に通知するものとする。

(1) 取扱業者がないとき。

(2) 所有者等が上郡町暴力団排除条例(平成 24 年条例第 15 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であると認められる者であるとき。

(3) 所有者等が宅地建物取引業者であるとき。

(4) 空き家等が次のいずれかに該当するとき。

ア 法令等の規定に違反するものであるとき。

イ 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。

(5) 前 4 号に掲げるもののほか、空き家バンクの目的に寄与すると認められないとき。

4 町長は、第 2 項の規定による登録をしていない空き家等で、空き家バンクに登録することが適当と認めるものは、当該所有者等に対して同制度による登録を勧めることができる。

(空き家等に係る登録事項の変更の届出)

第 5 条 前条第 3 項の規定による登録完了の通知を受けた申請者(以下「物件登録者」という。)は、当該登録事項に変更があったときは、「空き家バンク」登録変更届出書(様式第 4 号)に登録事項の変更内容を記載した様式第 2 号を添えて、町長に届出なければならない。

(空き家バンクの登録の取消し)

第 6 条 町長は、当該空き家等に係る所有権その他の権利に異動があったとき、登録から 2 年を経過したとき、又は「空き家バンク」取消し届出書(様式第 5 号)の届出があったときは、当該空き家バンク登録台帳の登録を削除するとともに、「空き家バンク」取消し通知書(様式第 6 号)を当該物件登録者に通知するものとする。ただし、登録から 2 年間を経過したものについては、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。

(空き家等の利用者登録申請等)

第 7 条 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(様式第 7 号)及び誓約書(様式第 8 号)により町長に申請するものとする。

2 町長は、前項の規定により申請のあった場合で、次条に規定する要件を満たすものと認めたときは、空き家バンク利用者登録台帳に登録し、「空き家バンク」利用登録完了書(様式第 9 号)により当該申請者(以下「利用登録者」という。)に通知するものとする。

(空き家バンク利用の申請要件)

第 8 条 空き家バンクの利用希望者は、次のいずれかの要件を満たしていなければならない。

(1) 空き家等に定住し、又は定期的に滞在して、経済、教育、文化、芸術活動等を行うことにより、地域の活性化に寄与できる者

(2) 空き家等に定住し、又は定期的に滞在して、上郡町の自然環境、生活文化等に対する理解を深め、地域住民と協調して生活できる者

(3) その他町長が適当と認めた者

(利用登録に係る登録事項の変更及び取消しの届出)

第9条 第7条第2項の規定による登録の通知を受けた利用登録者は、当該登録事項に変更があったとき、又は当該登録を取消すときは「空き家バンク」利用登録変更・取消し届出書(様式第10号)を町長に届出なければならない。

(利用登録者の登録の取消し)

第10条 町長は、利用登録者が次の各号のいずれかに該当するときは、空き家バンクの利用登録を抹消するとともに、「空き家バンク」利用登録取消し通知書(様式第11号)を当該利用登録者に通知するものとする。

(1) 「空き家バンク」利用登録変更・取消し届出書(様式第10号)の取消しの届出があったとき。

(2) 新たな住宅の新築又は購入、遠隔地への長期に渡る転出、所在不明等の事実が判明し、利用登録者が第8条各号のいずれかに該当しなくなったと認められるとき。

(3) 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おそれがあると認められたとき。

(4) 申請内容に虚偽があったとき。

(5) 利用登録から2年を経過したとき。ただし、改めて登録申請を行うことにより再登録した場合は、この限りではない。

(6) その他町長が適当でないとして認めたとき。

(空き家等の登録事項の情報提供)

第11条 町長は、空き家バンク登録台帳へ登録された情報(物件登録者の個人情報を除く物件情報に限る。)を町のWebサイト等を通じて広く周知するものとする。

2 町長は、必要に応じて、物件登録者の登録された情報を利用登録者に提供するものとする。

(交渉の申込み等)

第12条 前条第2項の規定による情報提供に基づき、物件登録者との交渉を希望する利用登録者は「空き家バンク」登録物件交渉申請書(様式第12号)を町長に提出しなければならない。

2 町長は、前項の規定により申請があったときは、「空き家バンク」登録物件交渉申請通知書(様式第13号)により当該交渉希望物件の物件登録者及び取扱業者に通知するものとする。

3 前項の規定により通知を受けた物件登録者及び取扱業者は、遅滞なく申請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、「空き家バンク」登録物件交渉結果報告書(様式第14号)により町長及び西播磨支部にその結果を報告するものとする。

(物件登録者と利用登録者の交渉等)

第13条 物件登録者と利用登録者との空き家等に関する交渉及び売買、賃貸借に関する交渉、契約等に関する仲介行為は、取扱業者及び物件登録者が行うものとし、町は、直接これに関与しないものとする。

2 契約等に関する一切の疑義、紛争等については、当事者間で解決するものとする。

(個人情報の取扱い)

第14条 空き家バンクを利用する者は、この制度の利用により取得した個人情報(以下「個人情報」という。)の取扱いについて、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

- (1) 個人情報を不当な目的のために利用しないこと。
- (2) 個人情報が流出し、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、速やかに町長に報告し、その指示に従うこと。

(暴力団等の排除)

第15条 上郡町暴力団排除条例(平成24年条例第15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であると認められる者は、空き家バンクを利用することができない。

(その他)

第16条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、公布の日から施行する。

(様式 略)

○上郡町空き工場等情報登録制度設置要綱（令和2年告示82号）

（趣旨）

第1条 この要綱は、上郡町内における空き物件を減少させ、商工業を活性化させるとともに、雇用機会の創出を後押しし、もって地域全体の活性化を図ることを目的に、上郡町空き工場等情報登録制度（以下「空き工場等バンク」という。）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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き工場等 個人又は法人が所有し、現に使用していない町内に存在する工場、倉庫、店舗及び事業用地で、過去に使用されていた建物及びその敷地並びに空き地をいう。
- (2) 所有者等 空き工場等の所有権により当該空き工場等の売買、賃貸等を行うことができる者をいう。
- (3) 空き工場等バンク 空き工場等の売買、賃貸等を希望するその所有者等から申込みを受けた情報を、空き工場等において商工業等を行うことを目的に利用を希望する者（以下「利用希望者」という。）に対し、情報提供を行うシステムをいう。

（適用上の注意）

第3条 この要綱は、空き工場等バンク以外による空き工場等の取引を妨げるものではない。

（空き工場等の登録申請等）

第4条 空き工場等バンクによる空き工場等に関する登録を受けようとする所有者等は、空き工場等バンク登録申請書（様式第1号）及び空き工場等バンク登録カード（様式第2号。以下「登録カード」という。）に町長が必要と認める書類を添えて、町長に提出しなければならない。

- 2 町長は、前項の規定による登録の申請があったときは、その内容等を確認した上で、適当と認めたときは空き工場等バンク登録台帳（様式第3号。以下「登録台帳」という。）に登録するものとする。
- 3 町長は、前項の規定により登録をしたとき、又は第1項の規定による申請について、次の各号のいずれかに該当するとき、及び該当することが判明し前項の規定による登録が適当と認められないときは、空き工場等バンク登録完了（却下）通知書（様式第4号）により当該申請者に通知するものとする。
  - (1) 所有者等の全員が登録に関する承諾をしていないとき。
  - (2) 所有者等が空き工場等の売買及び賃貸を生業としている者であるとき。
  - (3) 所有者等が上郡町暴力団排除条例（平成24年条例第15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



接関係者であると認められる者であるとき。

(4) 空き工場等が次のいずれかに該当するとき。

ア 法令等の規定に違反するものであるとき。

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

(5) 前4号に掲げるもののほか、空き工場等バンクの目的に寄与すると認められないとき。

4 前項に定めるもののほか、町長が特に必要と認めるときは、別に登録の要件を定めることができる。

5 町長は、第2項の規定による登録をしていない空き工場等で、空き工場等バンクに登録することが適当と認めるものは、当該所有者等に対して登録を勧めることができる。

(空き工場等に係る登録事項の変更の届出)

第5条 前条第5項の規定による登録完了の通知を受けた申請者（以下「物件登録者」という。）は、当該登録事項に変更があったときは、空き工場等バンク登録変更届出書（様式第5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、町長に届出なければならない。

(空き工場等バンクの登録の取消し)

第6条 町長は、登録している空き工場等が次の各号のいずれかに該当した場合は、登録台帳から削除するものとする。

(1) 空き工場等に係る所有権その他の権利に異動があったとき。

(2) 登録から2年を経過したとき。ただし、登録から2年を経過したものについては、改めて登録申込みを行うことにより、再登録することができるものとし、再登録を行った場合は、この限りでない。

(3) 空き工場等バンク取消し届出書（様式第6号）の届出があったとき。

(4) その他町長が適当でないとしたとき。

2 町長は、前項の規定により削除をしたときは、空き工場等バンク取消し通知書（様式第7号）により物件登録者に通知するものとする。

(登録事項の情報提供)

第7条 町長は、登録台帳に登録された情報（物件登録者の個人情報を除く物件情報に限る。）を町のWebサイト等を通じて広く周知するものとする。

2 町長は、必要に応じて、物件登録者の登録された情報を利用希望者に提供するものとする。

(登録者と利用希望者の交渉等)

第8条 町長は、物件登録者と利用希望者との空き工場等に関する交渉及び売買、賃貸借に関する交渉、契約等に関する行為について、直接これに関与しないものとする。

2 物件の確認及び契約等において発生した一切の疑義、紛争等については、当事者間

で解決するものとし、町は一切責任を負わないものとする。

(個人情報の取扱い)

第9条 空き工場等バンクを利用する者は、この制度の利用により取得した個人情報(以下「個人情報」という。)の取扱いについて、上郡町個人情報保護条例(平成13年条例第1号)の定めるところによるほか、次の各号に定める事項を遵守しなければならない。

- (1) 個人情報を不当な目的のために利用しないこと。
- (2) 個人情報が流出し、又は滅失することがないように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は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、速やかに町長に報告し、その指示に従うこと。

(暴力団等の排除)

第10条 上郡町暴力団排除条例第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又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者であると認められる者は、空き工場等バンクを利用することができない。

(その他)

第11条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この告示は、令和2年11月1日から施行する。

(様式 略)

○上郡町老朽危険空き家除却支援事業実施要綱（平成 29 年告示第 13 号）

（目的）

第 1 条 この要綱は、社会資本整備総合交付金交付要綱（平成 22 年 3 月 26 日国官会第 2317 号国土交通事務次官通知）及び兵庫県県土整備部補助金交付要綱に基づき、老朽危険空き家を除却しようとする者に対し、予算の範囲内において補助金を交付することにより、適正な管理による老朽危険空き家の解消を促進するとともに生活環境の改善を図り、もって安全安心で快適に住み続けられるまちづくりを推進することを目的とする。

（定義）

第 2 条 この要綱において「老朽危険空き家」とは、町内に存する空き家（常時無人の状態にある建物をいう。以下同じ。）であって、次の各号の全てに該当するものをいう。

- (1) 上郡町空き家等の適正管理及び活用推進に関する条例（平成 27 年条例第 4 号。以下「条例」という。）第 8 条の規定により、町長から助言若しくは指導又は条例第 9 条に規定する勧告に対して、除却の措置を講じようとするもの
- (2) 主として居住の用に供されていたもの
- (3) 倒壊等により道路を通行する者及び近隣の住民等周辺に危険が及ぶおそれがあり、別表第 1 に定める判定基準における合計点数が 100 点以上であるもの
- (4) 街並み、景観等良好な住環境の観点から、町長が老朽危険空き家の除却について支障がないと判断したもの

（交付対象者）

第 3 条 補助金の交付の対象となる者（以下「交付対象者」という。）は、次に掲げる要件を全て満たすものとする。

- (1) 老朽危険空き家を所有する者（以下「所有者」という。）であって、当該老朽危険空き家の除却工事を実施しようとする者であること。
- (2) 所有者のほかに当該老朽危険空き家の所有権その他の権利を有する者（以下「共有者等」という。）がある場合にあつては、当該老朽危険空き家の除却について、全ての共有者等の同意を得ていること。
- (3) 老朽危険空き家を除却しようとする者及びその世帯に属する者が、申請年度の前年度までの町税を滞納していないこと。
- (4) 上郡町暴力団排除条例（平成 24 年条例第 15 号）第 2 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でないこと。

（補助対象工事）

第 4 条 補助の対象となる老朽危険空き家の除却工事（以下「補助対象工事」という。）は、兵庫県の老朽危険空き家除却支援事業の対象となるものであつて、次に掲げる要件を全て満たすものとする。

- (1) 申請年度の年度末までに工事を完了すること。
- (2) 補助金の交付決定前に着手した工事でないこと。
- (3) 他の補助金等の交付を受けている工事でないこと。

(補助金の額等)

第5条 補助金の額は、別表第2補助対象経費欄に掲げる額に同表補助率欄に掲げる率を乗じて得た額とし、同表補助金限度額欄に掲げる額を上限とする。この場合において、当該額に千円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。

(事前調査)

第6条 交付対象者は、交付申請をする前に、老朽危険空き家事前調査申込書（様式第1号）を町長に提出し、対象物件に対する事前調査を受けなければならない。

2 前項の申込書には、次に掲げる書類を添付するものとする。

- (1) 位置図
- (2) 空き家の現況写真
- (3) 土地・建物の登記事項証明書
- (4) その他町長が必要と認める書類

3 町長は、第1項の申込書の提出があったときは、当該対象物件について立入調査を実施するものとする。

4 町長は、前項の立入調査の結果に基づき、周辺への影響、危険性などを勘案した上で、当該対象物件が補助対象に該当するか否かを判定し、老朽危険空き家事前調査結果通知書（様式第2号）により交付対象者に通知するものとする。

(補助金の交付申請)

第7条 前条第4項の規定により当該対象物件が補助対象として認められた交付対象者（以下「申請者」という。）は、老朽危険空き家除却支援事業補助金交付申請書（様式第3号）に次に掲げる書類を添えて、町長に提出しなければならない。

- (1) 収支予算書（様式第4号）
- (2) 実施計画書（様式第5号）
- (3) 位置図
- (4) 平面図
- (5) 空き家の現況写真
- (6) 土地・建物の登記事項証明書
- (7) 工事見積書
- (8) その他町長が必要と認める書類

(交付決定等)

第8条 町長は、前条に規定する申請書を受理した場合は、その内容を審査し、当該申請が適当であると認めたときは、補助金の交付を決定（以下「交付決定」という。）し、老朽危険空き家除却支援事業補助金交付決定通知書（様式第6号）により申請者に通知するものとする。

2 町長は、前項に規定する審査の結果、補助金を交付しないことを決定したときは、その理由を付して、老朽危険空き家除却支援事業補助金却下通知書（様式第7号）により申請者に通知するものとする。

（補助金の変更申請）

第9条 前条の規定により交付決定を受けた者（以下「交付決定対象者」という。）は、申請内容を変更しようとするときは、老朽危険空き家除却支援事業補助金変更交付申請書（様式第8号）に必要書類を添えて、町長に提出しなければならない。

2 町長は、前項に規定する申請書を受理した場合は、その内容を審査し、当該申請が適当であると認めるときは、補助金の交付の変更を決定し、老朽危険空き家除却支援事業補助金変更交付決定通知書（様式第9号）により、交付決定対象者に通知するものとする。

（補助金の実績報告）

第10条 交付決定対象者は、事業が完了したときは、老朽危険空き家除却支援事業補助金実績報告書（様式第10号）に次に掲げる書類を添えて、速やかに町長に提出しなければならない。

- (1) 収支決算書（様式第11号）
- (2) 実施報告書（様式第12号）
- (3) 領収書及び工事契約書等の写し
- (4) その他町長が必要と認める書類

（補助金の額の確定）

第11条 町長は、前条に規定する実績報告書を受理した場合は、その内容を審査し、当該実績報告が適当であると認めるときは、補助金の額を確定し、老朽危険空き家除却支援事業補助金交付確定通知書（様式第13号）により、交付決定対象者に通知するものとする。

（補助金の請求）

第12条 町長は、前条に規定する補助金の額を確定した後、補助金を交付するものとし、交付決定対象者は、補助金の交付を受けようとするときは、老朽危険空き家除却支援事業補助金交付請求書（様式第14号）を町長に提出しなければならない。

（交付決定の取消し）

第13条 町長は、交付決定対象者が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、補助金の交付の決定の全部又は一部を取り消すことができる。

- (1) 偽りその他不正な手段により補助金の交付を受けたとき。
- (2) 補助金の交付決定の内容に違反したとき。
- (3) この要綱の規定に違反したとき。

2 町長は、補助金の交付の決定を取り消したときは、老朽危険空き家除却支援事業補助金交付決定取消通知書（様式第15号）により、交付決定対象者に通知するものとする。

(補助金の返還)

第14条 町長は、補助金の交付の決定を取り消した場合において、その取消しに係る部分に関し、既に補助金を交付しているときは、期限を定めてその返還を命じるものとする。

(その他)

第15条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

#### 附 則

この告示は、平成29年4月1日から施行する。

#### 附 則 (令和2年12月1日告示第94号)

この告示は、令和2年12月1日から施行する。

別表第1(第2条関係)

## 老朽危険空き家判定基準

評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高評点		
構造一般の程度	基礎	(1) 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45		
		(2) 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20			
	外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25			
構造の腐朽又は破損の程度	基礎、土台、柱又ははり	(1) 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100		
		(2) 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数か所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50			
		(3) 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100			
	外壁	(1) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの	15			
		(2) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25			
	屋根	(1) 屋根葺き材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりがあるもの	15			
		(2) 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下がったもの	25			
		(3) 屋根が著しく変形したもの	50			
	防火上又は避難上の構造の程度	外壁	(1) 延焼のおそれのある外壁があるもの		10	30
			(2) 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3面以上あるもの		20	
屋根		屋根が可燃性材料で葺かれているもの	10			
排水設備	雨水	雨樋がないもの	10	10		

別表第2(第5条関係)

補助対象経費	補助率	補助金限度額
建物の除却工事費の額(その額が標準除却費のうち除却工事費の額を超えるときは、当該除却工事費の額)	補助対象経費の5分の4	1,600千円

備考

- (1) 建物の除却工事費とは、建物本体の解体、運搬、処分に要する費用をいい、家財道具の搬出等は含まないものとする。
- (2) 標準除却費とは、住宅地区改良事業等補助金交付要領(昭和53年4月4日付け建設省住整発第14号)に基づき国土交通大臣が定める標準除却費をいう。
- (3) 標準除却費は、この補助金の交付を決定した時点における国土交通大臣が定める標準除却費を使用する。
- (4) 補助金額に千円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てた額とする。

(様式 略)