

参考資料

- 1 空家等実態調査票
- 2 所有者アンケート調査票
- 3 国等の施策
- 4 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 5 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【概要】
- 6 「特定空家等に関する措置」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）【概要】
- 7 第二次西宮市空家等対策計画 検討経過
- 8 用語集

1 空家等実態調査票

空家等現地調査票						
調査番号	調査年月日	調査担当者	前回調査番号			
所在地(地番・住居表示)	(地番)	(住居表示)				
所在地の位置座標	空家等の候補となった根拠 <input type="checkbox"/> 水道閉栓情報 <input type="checkbox"/> 平成28年度空家等実態調査結果における空家等					
1. 空き家判定項目						
空き家判定基準 (戸建・長屋建・共同住宅・その他)	建物の有無等	<input type="checkbox"/> 1: 建物あり <input type="checkbox"/> 2: 倒壊等により朽ちて建物が無い(建物の残骸がある)	<input type="checkbox"/> 3: 更地等(利用されていない空地) <input type="checkbox"/> 4: 駐車場等(利用されている空地) <input type="checkbox"/> 5: 公共施設・道路・河川用地等 <input type="checkbox"/> 6: 建築中 <input type="checkbox"/> 7: 解体中 <input type="checkbox"/> 8: 分譲地・建売・新築	<input type="checkbox"/> 9: 確認できない		
	建て方	<input type="checkbox"/> 1: 戸建 <input type="checkbox"/> 2: 長屋建()	<input type="checkbox"/> 3: 共同住宅 <input type="checkbox"/> 9: その他()			
	人が住んでいる気配(生活感)	<input type="checkbox"/> 1: 戸戸が閉まっている <input type="checkbox"/> 2: 窓ガラスが割れている <input type="checkbox"/> 3: 家に入れないように造作している(トタン・ベニヤ板・鎖等) <input type="checkbox"/> 4: 建物が植物で覆われている <input type="checkbox"/> 5: 植物の繁茂により門扉から玄関まで通行できない	<input type="checkbox"/> 6: 人が住んでいる気配(生活感)あり 人の出入り、ペットの飼育、洗濯物がある 生活音(TV、掃除機、物音) <input type="checkbox"/> 7: 庭の手入れがされている	<input type="checkbox"/> 9: 判断できない		
	売り・貸しの表示	<input type="checkbox"/> 1: あり	<input type="checkbox"/> 2: なし	<input type="checkbox"/> 9: 確認できない		
	電気メーター	<input type="checkbox"/> 1: 動いていない又は外されている	<input type="checkbox"/> 2: 動いている	<input type="checkbox"/> 9: 確認できない		
	ガスメーター	<input type="checkbox"/> 1: 閉栓又は外されている	<input type="checkbox"/> 2: 開栓	<input type="checkbox"/> 9: 確認できない		
	水道メーター	<input type="checkbox"/> 1: 閉栓又は外されている	<input type="checkbox"/> 2: 開栓(1回目) (2回目)	<input type="checkbox"/> 9: 確認できない		
	郵便受け	<input type="checkbox"/> 1: ふさがれている又は外されている <input type="checkbox"/> 2: 郵便物等が溜まっている	<input type="checkbox"/> 3: 郵便物等が溜まっていない	<input type="checkbox"/> 9: 確認できない		
	表札	<input type="checkbox"/> 1: ない	<input type="checkbox"/> 2: あり	<input type="checkbox"/> 9: 確認できない		
	近隣住民情報	<input type="checkbox"/> 1: 空き家情報あり <input type="checkbox"/> 2: 補足情報()	<input type="checkbox"/> 2: 居住中情報あり	<input type="checkbox"/> 9: 情報なし		
平成28年度空家等実態調査と同じ建物の判定						
<input type="checkbox"/> 1: H28調査と同じ建物 <input type="checkbox"/> 2: H28調査と違う <input type="checkbox"/> 9: 確認できない						
空き家判定結果						
<input type="checkbox"/> 1: 空き家 <input type="checkbox"/> 2: 判定不可 ※1: 空き家、2: 判定不可は以降の調査を実施 判定不可: 空き家/居住中が判断できない建物						
<input type="checkbox"/> 3: 居住中 <input type="checkbox"/> 4: 建築中・分譲地・建売・新築 <input type="checkbox"/> 5: 空地等 ※生活感あり、現地に建物なし、建築中などが該当 ⇒ 調査終了						
<input type="checkbox"/> 6: 調査不能 ※アクセス不可など調査できない場合が該当 ⇒ 調査終了						
居住中の長屋の建物状況の判定						
<input type="checkbox"/> 1: 著しい不良(特筆事項があれば備考欄に記入) <input type="checkbox"/> 2: 問題ない						
2. 建物外観調査項目						
用途	<input type="checkbox"/> 1: 住宅 <input type="checkbox"/> 2: 店舗併用住宅 <input type="checkbox"/> 3: 店舗 <input type="checkbox"/> 9: その他()					
構造	<input type="checkbox"/> 1: 木造 <input type="checkbox"/> 2: 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> 3: 鉄骨造 <input type="checkbox"/> 9: その他()					
階数	<input type="checkbox"/> 1: 1階建て <input type="checkbox"/> 2: 2階建て <input type="checkbox"/> 3: 3階建て <input type="checkbox"/> 4: 4階建て以上(階)					
前面道路幅員	<input type="checkbox"/> 1: 2m未満 <input type="checkbox"/> 2: 2m~4m未満 <input type="checkbox"/> 3: 4m~5.5m未満 <input type="checkbox"/> 4: 5.5m以上(2車線以上)					
道路に隣接する開口	<input type="checkbox"/> 1: 2m未満 <input type="checkbox"/> 2: 2m~4m未満 <input type="checkbox"/> 3: 4m以上					
前面道路の状況(目視)	<input type="checkbox"/> 1: 行き止まりではない <input type="checkbox"/> 2: 行き止まり					
車両進入の可否	<input type="checkbox"/> 1: 進入可能 <input type="checkbox"/> 2: 進入不可能 <input type="checkbox"/> 3: 階段に挟まれた道 <input type="checkbox"/> 4: 幅員が狭い(2.0m未満) <input type="checkbox"/> 5: 車止め・電柱等により進入できない道(有効幅員2.0m未満)					
前面道路までの距離	(建物) <input type="checkbox"/> 1: 軒高の高さより離れている <input type="checkbox"/> 2: 軒高の高さ以下の距離 (樹木) <input type="checkbox"/> 1: 樹木の高さより離れている <input type="checkbox"/> 2: 樹木の高さ以下の距離 <input type="checkbox"/> 3: 樹木なし					
前面道路に面した塀の有無	<input type="checkbox"/> 1: 塀あり <input type="checkbox"/> 2: 塀なし <input type="checkbox"/> 3: コンクリートブロック又はコンクリート+フェンス <input type="checkbox"/> 4: フェンス <input type="checkbox"/> 5: その他()					
3. 管理状況等調査項目 (「軽度の不良」「不良」「著しい不良」の項目はそれぞれ当該箇所の写真撮影)						
保安	傾斜	01 建物の傾斜 <input type="checkbox"/> 1: 問題なし	軽度の不良 <input type="checkbox"/> 2: 傾斜あり(1/20未満)	著しい不良 <input type="checkbox"/> 4: 著しく傾斜し崩壊の危険(1/20超)	確認不可 <input type="checkbox"/> 9: 確認できない	
	破損	02 屋根の破損 <input type="checkbox"/> 1: 問題なし	<input type="checkbox"/> 2: 屋根材の一部に剥落、ずれあり	<input type="checkbox"/> 3: 著しい剥落(全体の1/5or10m ² 超)又は軒の垂れ下がり	<input type="checkbox"/> 4: 著しく変形、又は穴が開いている	<input type="checkbox"/> 9: 確認できない
		03 外壁の破損 <input type="checkbox"/> 1: 問題なし	<input type="checkbox"/> 2: 仕上げ材剥落・腐朽・破損により一部下地露出	<input type="checkbox"/> 3: 著しい下地の露出(1側面1/3以上)又は壁面に穴あり	<input type="checkbox"/> 4: 全体にわたって大きな亀裂がみられる	<input type="checkbox"/> 9: 確認できない
		04 庇、雨どいの破損 <input type="checkbox"/> 1: 問題なし	<input type="checkbox"/> 2: 庇の一部に不陸あり又は雨どいの一部にずれあり	<input type="checkbox"/> 3: 庇の著しい不陸(全体の1/5or10m ² 超)又は雨どいの垂れ下がり	<input type="checkbox"/> 4: 庇が著しく変形、又は穴が開いている	<input type="checkbox"/> 9: 確認できない
	落下	05 外壁・屋根等の落下 <input type="checkbox"/> 1: 問題なし	<input type="checkbox"/> 2: 外壁・屋根材等の不陸	<input type="checkbox"/> 3: 外壁・屋根材等の不陸	<input type="checkbox"/> 4: 道路又は隣地へ外壁・屋根材等が既に一部落下している	<input type="checkbox"/> 9: 確認できない
	その他	06 門扉・塀・柵等の破損 <input type="checkbox"/> 1: 問題なし	<input type="checkbox"/> 2: 一部亀裂・破損・傾斜あり	<input type="checkbox"/> 3: 全体の半分以上において亀裂・破損・傾斜あり	<input type="checkbox"/> 4: 既に一部崩壊しており、道路又は隣地に落下又は電柱等にもたれている	<input type="checkbox"/> 9: 確認できない
		07 その他 <input type="checkbox"/> 1: なし	<input type="checkbox"/> 2: あり			
衛生状態・周辺景観との調和・周辺の生活環境保全との関係	08 ゴミの堆積 <input type="checkbox"/> 1: 問題なし	<input type="checkbox"/> 2: 敷地内に一部堆積 <input type="checkbox"/> 3: 敷地内に多数堆積	<input type="checkbox"/> 4: 道路又は隣地へ溢れている	<input type="checkbox"/> 9: 確認できない		
	09 植物の繁茂(建物への影響) <input type="checkbox"/> 1: なし又は問題なし	<input type="checkbox"/> 2: 繁茂により門扉から玄関まで通行できない	<input type="checkbox"/> 3: 繁茂により門扉から玄関まで通行できない	<input type="checkbox"/> 4: 屋根・外壁が植物で覆われている	<input type="checkbox"/> 9: 確認できない	
	10 窓ガラスの破損 <input type="checkbox"/> 1: 問題なし	<input type="checkbox"/> 2: 1.2箇所割れている <input type="checkbox"/> 3: 多数割れている	<input type="checkbox"/> 4: 多数割れており、容易に外部から進入できる	<input type="checkbox"/> 9: 確認できない		
	11 樹木のはみ出し(樹木の折れ以外) <input type="checkbox"/> 1: 問題なし(敷地内にとどまっております)	<input type="checkbox"/> 2: 道路又は隣地へ突出していない(枝等は伸びている)	<input type="checkbox"/> 3: 道路又は隣地へ突出(通行可能・隣地物に接触なし)	<input type="checkbox"/> 4: 道路又は隣地へ突出(通行可能・隣地物に接触あり)	<input type="checkbox"/> 9: 確認できない	
12 樹木(樹高3m以上の折れ(倒木・腐食・枝の落下)) <input type="checkbox"/> 1: なし又は問題なし	<input type="checkbox"/> 2: 敷地外に枝の落下がみられるが幹の折れは確認できない <input type="checkbox"/> 3: 敷地外に枝の落下がみられるが幹の折れは確認できない	<input type="checkbox"/> 4: 敷地外に樹木全体又は折れた幹が枝ごと倒れている	<input type="checkbox"/> 9: 確認できない			
その他	<input type="checkbox"/> 1: なし <input type="checkbox"/> 2: あり(近隣住民からの苦情、落書き、塀壁の破損等)					

2 所有者アンケート調査票

1022

対象建物 所在地：西宮市〇〇町1丁目1-1

1. 所有及び居住状況について

問1 あなたは上記対象建物の所有者ですか？また、所有されている方の年齢はいくつですか？
(あてはまる内容ひとつに○を記入)

建物の所有者について	
1	私が所有している
2	親族が所有している
3	私と親族等が共有している
4	上記以外
5	この建物にふ当たりがない
年齢	
1	30歳未満
2	30代
3	40代
4	50代
5	60代
6	70代
7	80歳以上

※「4」、「5」を選択された方は回答終了です。ご協力ありがとうございました。

問2 居住の有無について(あてはまる内容ひとつに○を記入)

1	住んでいる(貸し出している場合を除く)
2	賃貸住宅として貸し出している
3	売却先が決まっている
4	誰も住んでいない
5	その他()

※住んでいない方は、予定の観点から(専断、意向)している)再確認をお願いします。
※1年未満の賃貸住宅の借主などの目的でなまに使用している場合や、転勤、入院、施設入所などで長期不在の場合は、「4」を選択しないでください。
※その他の例：賃貸住宅だが借り手がいない、売却し中だが買い手がついていないなど

2. 建物の状況について

問3 対象建物の建築時期はいつ頃ですか？(あてはまる内容ひとつに○を記入)

1	昭和56年5月以前
2	昭和56年6月～平成6年
3	平成7年～平成22年
4	平成23年以降
5	不明

問4 上記対象建物の所有者の世帯類型についてお答えください(あてはまる内容ひとつに○を記入)

1	単身世帯
2	夫婦のみの世帯
3	親と子供の世帯
4	三世帯世帯(親、子、孫で構成される世帯)
5	その他()

1 / 4

問5 住まなくなった直前の居住者についてお答えください(あてはまる内容ひとつに○を記入)

1	私(配偶者・子)
2	親族(親・兄弟)
3	私と親族
4	その他()

問6 住まなくなった時期についてお答えください(あてはまる内容ひとつに○を記入)

1	1年以内
2	1年以上～3年未満前
3	3年以上～5年未満前
4	5年以上～10年未満前
5	10年以上前

問7 現在の対象建物の管理者についてお答えください(あてはまる内容ひとつに○を記入)

1	私
2	配偶者又は子
3	その他の親族
4	共同(私と親族)
5	その他()

3. 建物に住んでいない理由について

問8 住まなくなった理由について(あてはまる内容ひとつに○を記入)

1	住んでいた人が亡くなった	⇒ 問9へ
2	転居	⇒ 問10へ
3	住んでいた人が入院又は施設入所	
4	その他()	⇒ 問9へ

問9 現在住んでいない理由について(あてはまる内容すべてに○を記入)

1	別に居住中の住居があり引っ越さない
2	老朽化・設備が生活様式に合わない
3	交通・買い物などの利便性が低い
4	その他()

2 / 4

4. 建物への関わり方について

問10 利用の状況・頻度について(あてはまる内容ひとつに○。「1」の場合はあてはまる頻度にも○)

1	セカンドハウス・別荘として利用 (月1回以上・年1回～数年に1回)
2	倉庫・物置として利用
3	まったく利用していない
4	その他()

問11 維持・管理(草刈り等)の頻度、内容について(あてはまる内容すべてに○を記入)

頻度	内容
1	月1回以上
2	年1回から年数回程度
3	数年に1回程度
4	維持・管理していない
1	郵便物の整理・処分
2	建物の通風・換気・清掃
3	木回りなどの点検・修繕など
4	敷地内の草刈り・樹木剪定含む
5	建物の施設管理
6	その他()

問12 対象建物を、今後どのようにしていく予定ですか、(最もあてはまる内容ひとつに○を記入)

1	できれば売却したい、または売却しても良い	問 13-1 へ
2	できれば賃貸したい、または賃貸しても良い	
3	住みたい	問 13-2 へ
4	親戚の借事などで時々使う	
5	できれば解体したい、または解体してもよい	問 13-3 へ
6	どうしたらよいか分からない	
7	特に考えていない	⇒終了です。 ご協力ありがとうございました。

問 12 で「1」、「2」と回答された方に伺います。➤

問 13-1 対象建物の今後の予定について困っていることはありませんか。(あてはまる内容すべてに○を記入)

1	買い手(借り手)が見つからない	
2	賃貸、売却等の手続きが面倒である	
3	知らない人が入居する(使う)ことに不安がある	
4	賃貸、売却を行うために建物の補修が必要である	
5	道幅が狭いため、賃貸・売却が困難である	
6	相続問題等があり、自分だけでは判断できない	
7	特に困っていることはない	
8	その他()	

⇒終了です。
ご協力ありがとうございました。

問 12 で「3」、「4」と回答された方に伺います。➤

問 13-2 対象建物の今後の予定について困っていることはありませんか。(あてはまる内容すべてに○を記入)

1	自宅からの距離が遠い(遠くて頻繁には行けない)	
2	雑草の繁茂など、敷地が荒れている	
3	維持管理を頼める人や業者がいない	
4	維持管理に費用がかかる	
5	相続問題等があり、自分だけでは判断できない	
6	特に困っていることはない	
7	その他()	

⇒終了です。
ご協力ありがとうございました。

問 12 で「5」と回答された方に伺います。➤

問 13-3 対象建物の今後の予定について困っていることはありませんか。(あてはまる内容すべてに○を記入)

1	解体費用の負担が大きい	
2	解体して更地になることで固定資産税が上がる	
3	家具や仏壇等の移設先がない	
4	解体業者を知らない	
5	更地にした後の活用方法がわからない	
6	特に困っていることはない	
7	その他()	

⇒終了です。
ご協力ありがとうございました。

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

ご記入いただいたアンケート票は、同封の返信用封筒に入れ、無記名のまま切手を貼らずにご投函ください。

3 国等の施策

(1) 新たな住生活基本計画 (令和3年3月19日閣議決定/計画期間:令和3年度から令和12年度)

<p>基本目標</p>	<p>①「社会環境の変化」の視点</p> <p>目標1 新たな日常、DXの推進等</p> <p>目標2 安全な住宅・住宅地の形成等</p> <p>②「居住者・コミュニティ」の視点</p> <p>目標3 子どもを産み育てやすい住まい</p> <p>目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等</p> <p>目標5 セーフティネット機能の整備</p> <p>③「住宅ストック・産業」の視点</p> <p>目標6 住宅循環システムの構築等</p> <p>目標7 空き家の管理・除却・利活用</p> <p>目標8 住生活産業の発展</p>
<p>基本的な施策 (空家関連抜粋)</p>	<p>目標7 空き家の管理・除却・利活用</p> <p>(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却</p> <p>○所有者等による適切な管理の促進、管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策の強化</p> <p>○地方公共団体と地域団体等が連携し相談体制の強化、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等の推進</p> <p>○所有者不明空き家についての財産管理制度の活用等の取組の拡大</p> <p>(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進</p> <p>○空き家・空き地バンクを活用しつつ、古民家等の空き家の改修・DIY等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅等、多様な二地域居住・多地域居住の推進</p> <p>○中心市街地等において、地方創生やコンパクトシティ施策等と一体となって、除却と合わせた敷地整序や、ランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備の推進</p> <p>○空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組の支援</p>

(2) 兵庫県住生活基本計画 (平成28年3月改定/計画期間:平成28年度から平成37年度)

理念	安全・安心の基盤の上に、多様な世代や地域が支え合い、 快適でいきいきと暮らせる住生活を実現する
目標	【安全・安心】安全で安心な住生活の実現 【環境との共生】環境にやさしい住生活の実現 【魅力と活力】いきいきと暮らせる住生活の実現 【自立と連携】人と人、地域と地域がつながる住生活の実現
重点的に取り組む施策 (空家関連抜粋)	【魅力と活力】いきいきと暮らせる住生活の実現 5 既存住宅ストックを活用した住まいづくり ①空き家の利活用等の促進、②既存住宅の流通の促進 ③住宅の適正な維持管理の促進

(3) 第5次西宮市総合計画 (令和元年11月策定/計画期間:令和元年度から令和10年度)

10年後の将来像	未来を拓く ^{ひら} 文教住宅都市・西宮 ～憩い、学び、つながりのある美しいまち～
基本的な計画 (空家関連抜粋)	第V部 環境・都市基盤、安全・安心 アクションプラン【1 住環境】 ・空き家などの住宅ストックに対する所有者と利用希望者の支援により良好な状態を保つとともに、公益活動場所として利用することで地域資源としての活用を促進する。 アクションプラン【26 生活環境】 ・適切に管理されていない空き地及び空き家の所有者等に対して関係課等と連携し、指導・啓発を継続して行っていく。 ・管理が不適切な空き家の発生の抑制、特定空家等を生みださない対策として、住宅や空き家の所有者等に対する啓発などによる予防的対策に取り組む。

(4) 西宮市都市計画マスタープラン (平成29年3月改定 計画期間:平成23年からおおむね10年間)

基本理念	宮水の「えん」でつなぎ育む美しいまち西宮
基本方針	1. 緑と水を身近にする 5. 安全と安心を守る 2. 環境と共生する 6. 元気やにぎわいを生み出す 3. 地域の個性を活かす 7. 地域のチカラを高める 4. 都市の魅力を高める
基本的な施策 (空家関連抜粋)	03市街地・住環境の整備の方針 1 住宅ストックの形成と維持・活用 ○既存の住宅ストックの適切な維持・活用

	<p>・空き家を含む市内の良質な住宅ストックについて、年齢層やライフスタイルの変化に応じた住み替え促進、地域づくりを目的とした活動への利用に対する支援</p> <p>08 都市防災の方針</p> <p>1 都市防災力の強化</p> <p>○災害に強い市街地の形成</p> <p>・空き家の適正な維持管理の促進</p>
--	--

(5) 西宮市立地適正化計画 (令和元年7月策定/計画目標年次令和22年)

目指すべき将来像	<p>I. コンパクトな都市構造の維持</p> <p>1. 鉄道駅等の拠点の維持、交通ネットワークの維持・強化</p> <p>2. 拠点形成に必要な施設の維持・誘導</p> <p>3. 既存ストックの有効活用</p> <p>4. 良好な居住環境の保全</p> <p>II. 持続可能な都市経営</p> <p>1. 公共施設の集約・再編</p> <p>2. 市街化区域外縁部における新たな居住地の拡大の抑制</p> <p>III. 地域、地区ごとの特性・課題を踏まえたまちづくり</p> <p>1. 地域や地区の特性を活かしたまちづくり</p> <p>2. 地域や地区の課題に対応した施策</p>
居住・誘導機能を誘導するための施策	<p>1. 地域の特性を活かした居住の誘導</p> <p>■誘導施策1-② 既存ストックの活用</p> <p>・市等が保有する住宅ストックを効果的に活用するとともに、今後懸念される空き家、空き地の増加（都市のスポンジ化）に備え、低未利用地の有効活用を推進・支援していく施策を検討します。</p> <p>3. 「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」に基づく交通機能の強化</p> <p>■誘導施策3-③ 地域交通の充実</p> <p>・公共交通不便地域や路線バスが運行されていない地域では、「都市核」、「地域核」までの公共交通の確保や、地域内交通の充実、隣接市の拠点を結ぶ交通の充実など持続可能な地域交通の確保・維持に向けて支援します。</p>

(6) にしのみや住宅マスタープラン (令和3年4月改定/計画期間: 令和3年度から令和12年度)

理念	みんなが誇りをもって未来へつなぐ、 文教住宅都市「にしのみや」の住まい
目標と将来像	目標1 みんなが主体性を持ち、地域づくりに積極的な役割を果たす住まいと住環境 目標2 安全で安心な住まいと住環境 目標3 みんながそれぞれの居場所と感じられる住まいと住環境 目標4 住宅ストックの適切な管理・活用ニーズに対応した住まいと住環境 目標5 にしのみやの地域特性を生かした住まいと住環境
取組の方向性	目標4 <取組の方向性> 空き家等の流通促進、住宅外利用の促進など空き家の発生防止を進めます ・不動産事業者団体、NPO等との連携による空き家の流通促進や利活用の促進 ・古民家を地域資源として再生・活用する場合の改修費用の一部を補助 ・一般社団法人移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」活用時における賃貸住宅改修等費用の一部補助 ・空き家や住まいの空きスペースを地域コミュニティ活動などの公益的活用する場合の、必要な改修工事や清掃費用の一部補助、所有者と利用希望者のマッチング

(7) 新たな総合的土地政策 (土地及び建物の適正管理に係る土地基本法及び民法の改正)

土地基本法の改正	・改正された土地基本法は令和2年3月31日公布・同日施行
不動産登記法の改正	・相続登記の申請の義務化 (不動産登記法改正) ・住所変更等の登記の申請の義務付け ・登記官による変更情報の反映
相続土地国庫帰属法	・土地所有権の放棄を認める制度の新設
民法の改正	・所有者不明土地・建物管理制度の創設、管理不全土地・建物管理制度の創設 (財産管理制度の見直し) ・共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備 (共有制度の見直し) ・長期間経過後の遺産分割の見直し (相続制度の見直し) ・隣地等の利用・管理の円滑化 (相隣関係規定の見直し)

4 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)

(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って氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 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。

（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。

5 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【概要】

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【概要】

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)第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項	二 空家等対策計画に関する事項
<p>1 本基本指針の背景</p> <p>(1)空家等の現状</p> <p>(2)空家等対策の基本的な考え方</p> <p>①基本的な考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等に第一義的な管理責任 ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等 <p>②市町村の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策の体制整備 ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等 <p>③都道府県の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等 <p>④国の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定 ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等 <p>2 実施体制の整備</p> <p>(1)市町村内の関係部局による連携体制</p> <p>(2)協議会の組織</p> <p>(3)空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備</p>	<p>3 空家等の実態把握</p> <p>(1)市町村内の空家等の所在等の把握</p> <p>(2)空家等の所有者等の特定及び意向の把握</p> <p>(3)空家等の所有者等に関する情報を把握する手段</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税情報の内部利用 等 <p>4 空家等に関するデータベースの整備等</p> <p>5 空家等対策計画の作成</p> <p>6 空家等及びその跡地の活用の促進</p> <p>7 特定空家等に対する措置の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ガイドラインを参照しつつ、将来の外部不経済が見られる空家等を含め、特定空家等の対策を推進 <p>8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置</p> <p>(1)財政上の措置</p> <p>(2)税制上の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置 ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除
	<p>1 効果的な空家等対策計画の作成の推進</p> <p>2 空家等対策計画に定める事項</p> <p>(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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等 <p>(2)計画期間</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等 <p>(3)空家等の調査に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等 <p>(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</p> <p>(5)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</p> <p>(6)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</p> <p>(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</p> <p>(8)空家等に関する対策の実施体制に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等 <p>(9)その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等 <p>3 空家等対策計画の公表等</p>
	<p style="text-align: center; background-color: #4a86e8; color: white; padding: 5px;">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</p> <p>1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進</p> <p>2 空家等に対する他法令による諸規制等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害発生時における災害対策基本法に基づく措置等 <p>3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等</p>

6 「特定空家等に関する措置」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）【概要】

「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）【概要】 R3.6.30 改正版

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

<h3>第1章 空家等に対する対応</h3> <h4>1. 法に定義される空家等及び特定空家等</h4> <ul style="list-style-type: none"> ・将来の外部不経済が予測される空家等も幅広く特定空家等に該当する。 <h4>2. 具体的事案に対する措置の検討</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等 <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置 (2) 行政関与の要否の判断 (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係 <h4>3. 所有者等の特定</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 所有者等の特定に係る調査方法等 (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等 (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置 (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項 	<h3>第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項</h3> <p>「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)に示す事項を勘案して、総合的に判断。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 特定空家等の判断の参考となる基準 <ul style="list-style-type: none"> ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。 (2) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準 <ol style="list-style-type: none"> ① 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か <ul style="list-style-type: none"> ・周辺への被害が顕在化していなくてもそのおそれが予測される場合は、早期の段階から措置を講ずる。 ② 悪影響の程度と危険等の切迫性 <ul style="list-style-type: none"> ・放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講ずる。 		
<h3>第3章 特定空家等に対する措置</h3> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <h4>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握</h4> <h4>2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 立入調査 <ul style="list-style-type: none"> ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。 (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供 <ul style="list-style-type: none"> ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 (3) 特定空家等に関する権利者との調整 <ul style="list-style-type: none"> ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。 <h4>3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 特定空家等の所有者等への告知 (2) 措置の内容等の検討 </td> <td style="vertical-align: top;"> <h4>4. 特定空家等の所有者等への勧告</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 勧告の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・勧告は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 (2) 関係部局への情報提供 <h4>5. 特定空家等の所有者等への命令</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 所有者等への事前の通知 (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求 (3) 公開による意見の聴取 (4) 命令の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・命令は書面で行う。 (5) 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る公示 <h4>6. 特定空家等に係る代執行</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 実体的要件の明確化 (2) 手続的要件 (3) 非常の場合又は危険切迫の場合 (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示 (5) 動産等の取扱い (6) 費用の徴収 <h4>7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確認することができない場合</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 「過失がなくて」「確認することができない」場合 <ul style="list-style-type: none"> ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 (2) 事前の公告 (3) 動産等の取扱い (4) 費用の徴収 <ul style="list-style-type: none"> ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 <h4>8. 必要な措置が講じられた場合の対応</h4> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。 </td> </tr> </table>		<h4>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握</h4> <h4>2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 立入調査 <ul style="list-style-type: none"> ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。 (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供 <ul style="list-style-type: none"> ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 (3) 特定空家等に関する権利者との調整 <ul style="list-style-type: none"> ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。 <h4>3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 特定空家等の所有者等への告知 (2) 措置の内容等の検討 	<h4>4. 特定空家等の所有者等への勧告</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 勧告の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・勧告は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 (2) 関係部局への情報提供 <h4>5. 特定空家等の所有者等への命令</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 所有者等への事前の通知 (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求 (3) 公開による意見の聴取 (4) 命令の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・命令は書面で行う。 (5) 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る公示 <h4>6. 特定空家等に係る代執行</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 実体的要件の明確化 (2) 手続的要件 (3) 非常の場合又は危険切迫の場合 (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示 (5) 動産等の取扱い (6) 費用の徴収 <h4>7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確認することができない場合</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 「過失がなくて」「確認することができない」場合 <ul style="list-style-type: none"> ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 (2) 事前の公告 (3) 動産等の取扱い (4) 費用の徴収 <ul style="list-style-type: none"> ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 <h4>8. 必要な措置が講じられた場合の対応</h4> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。
<h4>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握</h4> <h4>2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 立入調査 <ul style="list-style-type: none"> ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。 (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供 <ul style="list-style-type: none"> ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 (3) 特定空家等に関する権利者との調整 <ul style="list-style-type: none"> ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。 <h4>3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 特定空家等の所有者等への告知 (2) 措置の内容等の検討 	<h4>4. 特定空家等の所有者等への勧告</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 勧告の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・勧告は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 (2) 関係部局への情報提供 <h4>5. 特定空家等の所有者等への命令</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 所有者等への事前の通知 (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求 (3) 公開による意見の聴取 (4) 命令の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・命令は書面で行う。 (5) 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る公示 <h4>6. 特定空家等に係る代執行</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 実体的要件の明確化 (2) 手続的要件 (3) 非常の場合又は危険切迫の場合 (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示 (5) 動産等の取扱い (6) 費用の徴収 <h4>7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確認することができない場合</h4> <ol style="list-style-type: none"> (1) 「過失がなくて」「確認することができない」場合 <ul style="list-style-type: none"> ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 (2) 事前の公告 (3) 動産等の取扱い (4) 費用の徴収 <ul style="list-style-type: none"> ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 <h4>8. 必要な措置が講じられた場合の対応</h4> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。 		

ガイドライン【別紙1】【別紙2】の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

<h3>【別紙1】そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態</h3> <h4>1. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予測される状態</h4> <h5>(1) 建築物の倒壊等</h5> <h6>イ 建築物の著しい傾斜</h6> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している <p>等</p> <p>【参考となる考え方】</p> <ol style="list-style-type: none"> (a) 「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、1/20超の傾斜が認められる状態 (b) 「将来(a)の状態になると予測される状態」とは、1/20を超えない基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態 <h6>ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等</h6> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している <p>等</p> <p>【参考となる考え方】</p> <ol style="list-style-type: none"> (a) 「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている状態 (b) 「将来(a)の状態になると予測される状態」とは、基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が生じている <h5>(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等</h5> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・外壁の仕上材料が剥落等している ・看板、給湯設備等が転倒している ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している <p>等</p> <p>【参考となる考え方】</p> <ol style="list-style-type: none"> (a) 「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態 (b) 「将来(a)の状態になると予測される状態」とは、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離するおそれのないものの、損傷・変形している状態 <h4>2. 擁壁の状態</h4> <ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している <p>等</p>	<h3>【別紙2】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</h3> <h4>(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。</h4> <ol style="list-style-type: none"> (a) 「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例 <ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている (b) 「将来(a)の状態になると予測される状態」の例 <ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による臭気の発生のおそれがある <h4>(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。</h4> <ol style="list-style-type: none"> (a) 「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例 <ul style="list-style-type: none"> ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている (b) 「将来(a)の状態になると予測される状態」の例 <ul style="list-style-type: none"> ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある
---	--

ガイドライン〔別紙3〕～〔別紙5〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

〔別紙3〕適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
- ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔別紙4〕その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

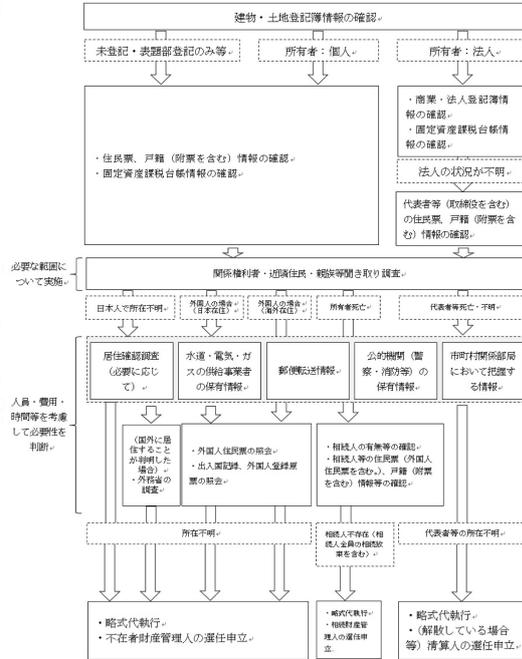
(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例



7 第二次西宮市空家等対策計画 検討経過

(1) 西宮市空家等対策審議会

(開催実績)

第1回	令和3年6月2日	<ul style="list-style-type: none"> ・西宮市空家等対策計画の進捗状況について ・西宮市空家等対策計画の改定について
第2回	令和3年9月29日	<ul style="list-style-type: none"> ・西宮市空家等対策計画改定素案について
第3回	令和3年11月4日	<ul style="list-style-type: none"> ・西宮市空家等対策計画改定素案について
第4回	令和4年2月4日	<ul style="list-style-type: none"> ・「(仮称)第二次西宮市空家等対策計画(素案)」に対するパブリックコメントの結果及び市の考え方について ・第二次西宮市空家等対策計画(素案)の検討について

(委員名簿)

選任区分	氏名	職業等
委員(学識経験者)	浅田 修宏	弁護士
委員(学識経験者)	梓川 一	東大阪大学短期大学部教授
委員(学識経験者)	岡 絵理子	関西大学教授
委員(学識経験者)	斎藤 あつ子	兵庫医療大学教授
委員(学識経験者)	才本 謙二	建築士
臨時委員(市民の代表等)	布谷 嘉浩	不動産鑑定士
臨時委員(市民の代表等)	樋口 賢一	環境衛生協議会会長
臨時委員(市民の代表等)	南 治子	公募委員

8 用語集

【あ行】

・空家等

法第2条第1項で「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状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）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」と定義されている。

※本文中で「空家」と記載しているものは、上記「空家等」とほぼ同義である。

・インフラ

インフラストラクチャーの略。都市活動を支える骨格となる施設の総称。

【さ行】

・スクラップ&ビルド型社会

住宅などの建築物を短いサイクルで建て替えていくという考え方。

・ストック型社会

住宅や、橋・道路などの社会インフラを長持ちさせることにより、持続可能で豊かな社会が実現できるという考え方。価値ある社会資産が長期的に蓄積（ストック）され、何度も作り直す無駄が省かれる結果、経済的なゆとりが生まれ、環境に対する負荷も少なくなるとされる。

・住生活基本計画

住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保および向上の促進に関する施策を定めた基本的な計画。政府は全国計画を、都道府県は全国計画に則して都道府県計画を定めることとされている。

・住生活基本法

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について基本理念を定めた法律（平成18年6月公布）。国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めている。また、住生活の安定の確保および向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的としている。

・住宅・土地統計調査

住宅に関するもっとも基礎的な統計調査として、住宅および世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を明らかにすることを目的に総務省統計局が5年ごとに実施している調査のこと。

- ・住宅ストック

現に存在する住宅のことを示し、社会的な「資産」としての意味を含む言葉。

【た行】

- ・テレワーク

勤労形態の一種で、情報通信技術（ICT）を活用し、時間や場所の制約を受けずに柔軟に働く形態を指し、本来勤務する場所から離れ、自宅などで仕事をする事。

【な行】

- ・ニューノーマル

「新しい生活様式」と訳され、With コロナ・After コロナの時代に求められる生活様式のこと。

- ・二地域居住

主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点をもうける暮らし方のこと。

都市部と地方部に2つの拠点をもち、定期的に地方部でのんびり過ごしたり、仕事したりする新しいライフスタイルの一つ。

【は行】

- ・ひょうご空き家対策フォーラム

不動産流通2団体と専門士業5団体で構成され、兵庫県内の空き家の諸問題で困っている相談者に対し、解決に至るまでの手順を一緒に検討し、法的サポートの紹介から専門業者の紹介まで行っている。（構成団体：（一社）兵庫県宅地建物取引業協会、（一社）兵庫県建築士事務所協会、（公社）全日本不動産協会兵庫県本部、（公社）兵庫県不動産鑑定士協会、兵庫県弁護士会、兵庫県司法書士会、兵庫県土地家屋調査士会）

【ま行】

- ・モラルハザード

倫理観や道徳的節度がなくなり、社会的な責任を果たさないこと。

【A～Z、数字】

・SDGs (Sustainable Development Goals の略：持続可能な開発目標)

平成 13 年 (2001 年) に策定されたミレニアム開発目標 (MDGs) の後継として、平成 27 (2015) 年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」にて記載された平成 28 (2016) 年から令和 12 (2030) 年までの国際目標のこと。

持続可能な世界を実現するための 17 のゴール・169 のターゲットから構成され、地球上の誰一人として取り残さない (No one will be left behind) ことを誓っている。SDGs は発展途上国のみならず、先進国自身が取り組むユニバーサル (普遍的) なものであり、日本としても積極的に取り組んでいる。

・NPO

Non-Profit Organization 又は Not-for-Profit Organization の略称で、様々な社会貢献活動を行い、団体の構成員に対し、収益を分配することを目的としない団体の総称。収益を目的とする事業を行うこと自体は認められているが、事業で得た収益は、様々な社会貢献活動に充てることとなっている。

また、特定非営利活動促進法に基づき法人格を取得した法人を、「特定非営利活動法人 (NPO 法人)」と言う。NPO は法人格の有無を問わず、様々な分野 (福祉、教育・文化、まちづくり、環境、国際協力など) で、社会の多様化したニーズに応える重要な役割を果たすことが期待されている。

・PDCA サイクル

PLAN (計画)、DO (実施)、CHECK (評価)、ACTION (改善) の 4 つの視点をプロセスの中に取り込むことで、プロセスを不断のサイクルとし、継続的な改善を推進するマネジメント手法のこと。

・U ターン

進学や就職で大都市圏へ移住した地方出身者が再び出身地に移り住むこと。

第二次 西宮市空家等対策計画

令和4年3月発行

西宮市 環境局 環境総括室 環境衛生課

〒662-0934 西宮市西宮浜3丁目4番地

TEL 0795-35-0002