

川西市空家等対策計画

<http://www.city.kawanishi.hyogo.jp>

2018 ▶ 2022



ごあいさつ

本市は、高度経済成長に伴って、昭和 40 年代から数多くのニュータウンが開発されるなか、全国に先駆けて開発指導要綱を制定するなど、良好な住環境の形成に力を注いでまいりました。



しかしながら、人口減少社会が到来し、全国的に空き家が社会問題化する今日、平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省）によると、本市においては、売却用・賃貸用、二次的住宅を除く実質的な空き家（その他の住宅）は、未だ 5.8%程度にとどまっておりますものの、適正に管理されず、放置され、周辺の住環境に悪影響を及ぼすケースも生じてきています。

今後さらに空き家は増加していくものと予想され、適正に管理が行われていない空家等については、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる社会問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすものと危惧されております。

このため、本市では、平成 29 年度、学識経験者・法務・建築・警察・不動産事業者・地域団体代表者等で構成する「空家等対策協議会」を設置し、総合的な空家等対策や危険家屋への対応方針を検討し、この度「川西市空家等対策計画」をとりまとめました。

今後、本計画に基づき、空き家対策のための総合相談窓口を設置するとともに、専門家団体と「空家等対策に関する協定」を締結し、空き家の流通・活用に向けた取組を進めるなど、本市の基本的な取組姿勢や対策を市民の皆様を示し、空家等対策を一層総合的かつ計画的に推進してまいります。

最後になりましたが、計画策定にあたり、貴重なご意見やご提言をいただきました市民の皆さんをはじめ、関係者の方々に心から感謝申し上げます。

平成 30 年 3 月

川西市長

大塩 民生

目 次

はじめに ー計画策定の目的と位置づけー	1
第1章 川西市における空家等の実態と課題	4
1. 人口・世帯数の動向	4
2. 統計による空き家の現況	6
3. 空家等の地域別特性	12
4. 川西市空家等実態調査結果	13
第2章 空家等対策に関する基本方針	32
1. 空家等対策の基本的な考え方（所有者、市民、行政の役割）	32
2. 本市における空家等対策の取組方針	33
3. 空家等の調査実施方針	35
第3章 所有者等による空家等の適切な管理の促進	38
1. 適切な管理がなされていない空家等への対応方針	38
2. 適切な管理を促す支援施策	38
3. 実施を検討する施策	40
第4章 空家等及び空家等の跡地の利活用の促進	41
1. 空家等の利活用の促進への対応方針	41
2. 空き家の流通促進	41
3. 空家等及び空家等の跡地の利活用	43
4. 実施を検討する施策	44
第5章 特定空家等に対する措置と対処	45
1. 管理不適切空家等への対応と特定空家等調査の実施	45
2. 特定空家等の判断の考え方	47
3. 特定空家等に対する措置と対処	53
4. 実施を検討する施策	58
おわりに ー空家等対策の推進に向けてー	59
1. 市民等からの相談への対応	59
2. 空家等対策に関する組織体制	60
○資料編	63

はじめに —計画策定の目的と位置づけ—

(1) 計画の背景及び目的

管理不十分な空き家の増加や、老朽化が進み危険な状態となった空き家への対応は、全国的に社会問題となっており、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家等対策特措法」という）が制定（平成 27 年 5 月 26 日全面施行）され、「特定空家等」（空家等対策特措法第 2 条第 2 項に定義）への除却等を見据えた対応が可能となっています。

そのような状況の中、本市では平成 28 年 1 月に「川西市空家等実態調査」を実施し、本市の空き家に関する問題が明らかとなっています。

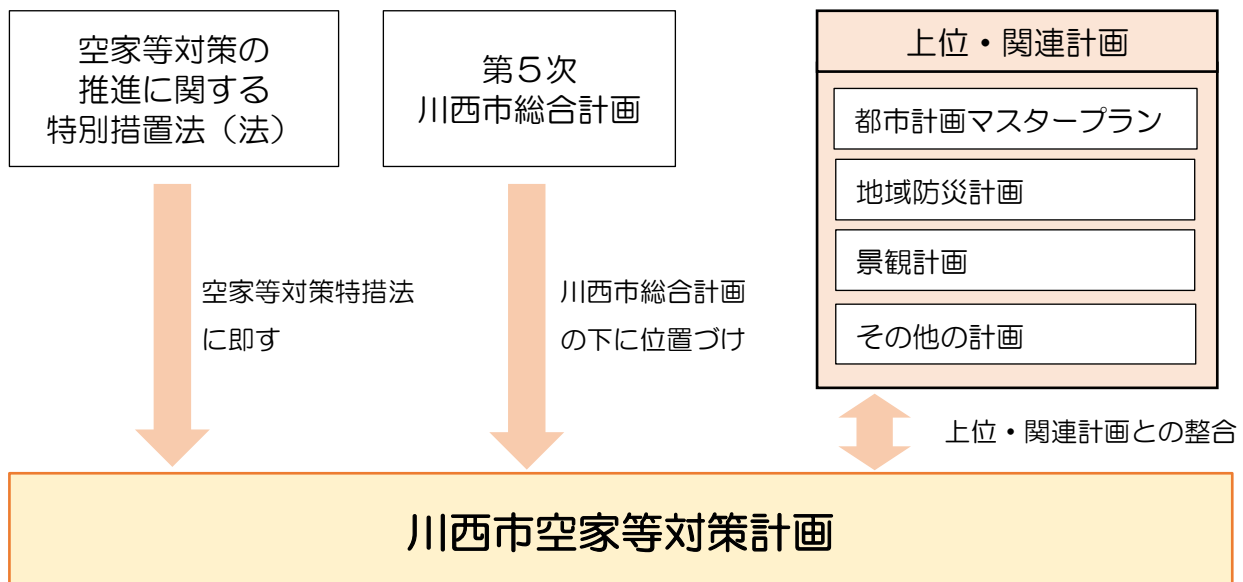
今後も人口が減少し、近い将来には世帯数も減少するなか、空き家が増加し、更なる大きな課題が想定されます。

本市では空き家に関する問題に対して、空き家から市民の生活環境を保全すること、また空き家の活用を促進すること等、総合的な空家等対策や危険家屋への対応方針を定め、計画的に実施するため、「川西市空家等対策計画」を策定します。

(2) 空家等対策計画の位置付け

本計画は、空家等対策特措法第 5 条に規定する国の基本方針に即し、法第 6 条第 1 項の規定に基づき策定する計画です。

空家等対策特措法のもと、本市の上位計画である第 5 次川西市総合計画の下に空家等対策計画を位置付けます。また他の上位・関連計画とも整合を図るものとしします。



「空家等」「空家」「空き家」の表記の違いについて

空家等対策の推進に関する特別措置法については「空家等」と表記し、それ以外の調査等では「空き家」と表記しています。本計画の表記についても、空家等対策特措法に関する表記は、「空家等」とし、空家等対策特措法以外の表記について使い分けています。

(3) 空家等の種類と計画対象

① 空家等の定義と種類

空家等対策特措法には、空家等、特定空家等とは以下のように記されています。

定義
第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。 2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を凶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。

空家等には、空家等に移行する前の建築物の用途が、住宅、住宅兼店舗、店舗、事務所などがあります。また、適切に管理がなされていないものは「管理不適切空家等」となり、将来、特定空家等となる恐れがあります。

※空家等対策特措法に規定する空家等は、建築物（全体）の使用がなされていないこと（全室空き室であること）が常態であるものとされており、マンションやアパート、長屋住宅における空き室は、空家等対策特措法に規定する空家等に該当しません。

② 計画対象とする空家等

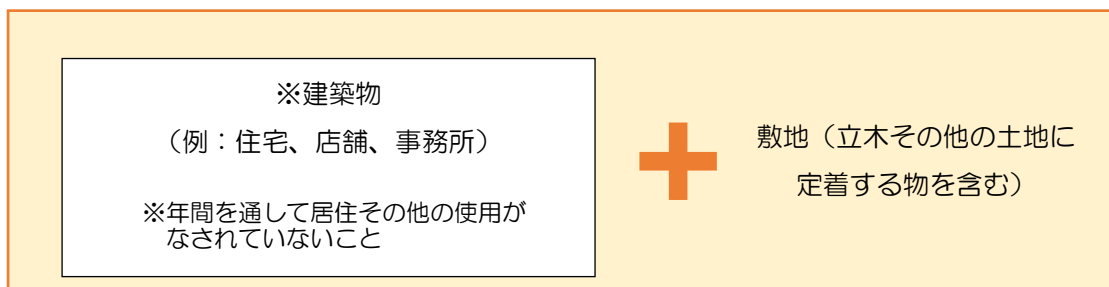
川西市空家等対策計画の対象とする空家等は次の空き家とします。

・空家等対策特措法に規定する空家等

対象とする理由は次のとおりです。

空家等対策特措法の空家等には、空家等に移行する前の用途が、住宅、住宅兼店舗、店舗、事務所などがありますが、管理不適切空家等や特定空家等となる場合には、いずれも周辺に悪影響を与えることから、空家等対策特措法に規定する空家等はすべて本計画の対象とします。

■ 本計画の対象とする空家等



※建築物：建築基準法第2条第1項の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいう。

③ 空家等対策の対象地区

川西市空家等実態調査（本計画 P.13～17 参照）により、地域ごとの空き家率の差異はあるものの、本市全域に空き家が分布していることから、本市全域を空家等対策の対象地区とします。

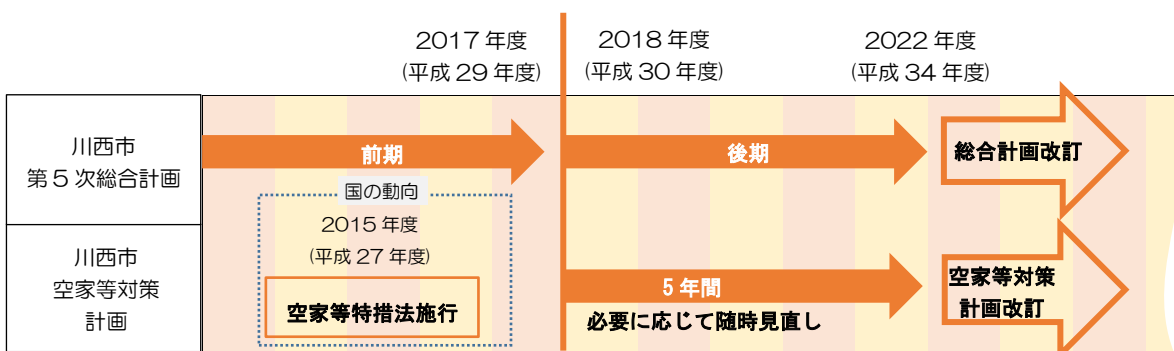
また、今後特に空き家の集中増加が見込まれる地区については、重点対象地区としますが、重点対象地区の選定は、風評被害等につながる可能性があることから、地区住民等の意見も踏まえながら、慎重に実施します。

（４）空家等対策計画の期間

本計画の期間は平成 30 年度から平成 34 年度の 5 年間とします。これは、空家等対策計画の上位計画である第 5 次川西市総合計画の計画期間を勘案したものです。

ただし、社会・経済状況の変化や国・県の動向、市の上位計画等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

計画期間 : 平成 30 年度 から 平成 34 年度

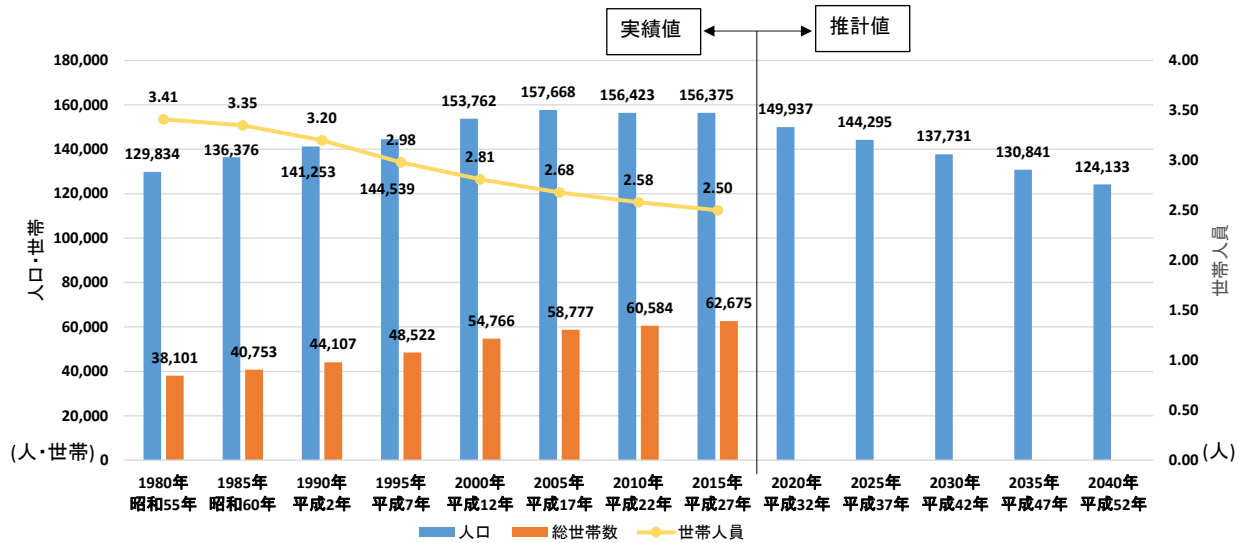


第1章 川西市における空家等の実態と課題

1. 人口・世帯数の動向

本市の人口は2010年（平成22年）より減少傾向に転じています。一方で、世帯数は1980年（昭和55年）以降、現在まで増加してきました。このような中、世帯人員（1世帯当たりの人数）は減少傾向にあり、単身世帯の増加や世帯分離が進んでいることがうかがえます。

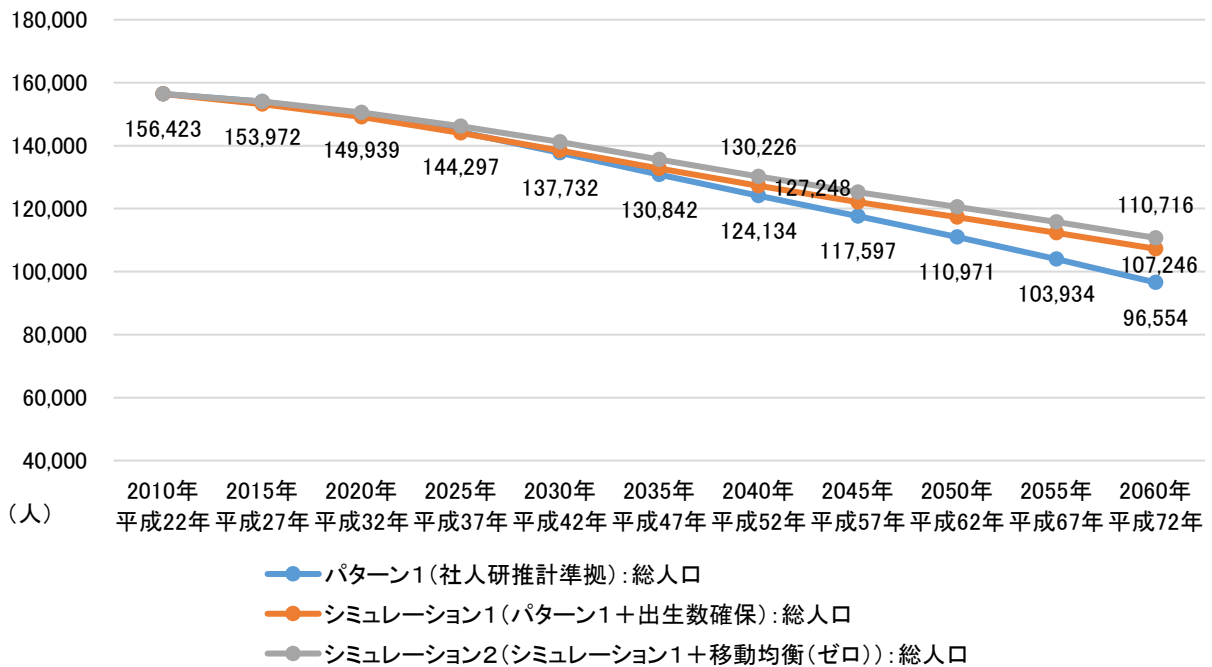
■ 人口・総世帯数の推移



資料：国勢調査（～2015年）、国立社会保障・人口問題研究所（2020年～）

参考：あんばい ええまち かわにし創生総合戦略における人口の将来展望

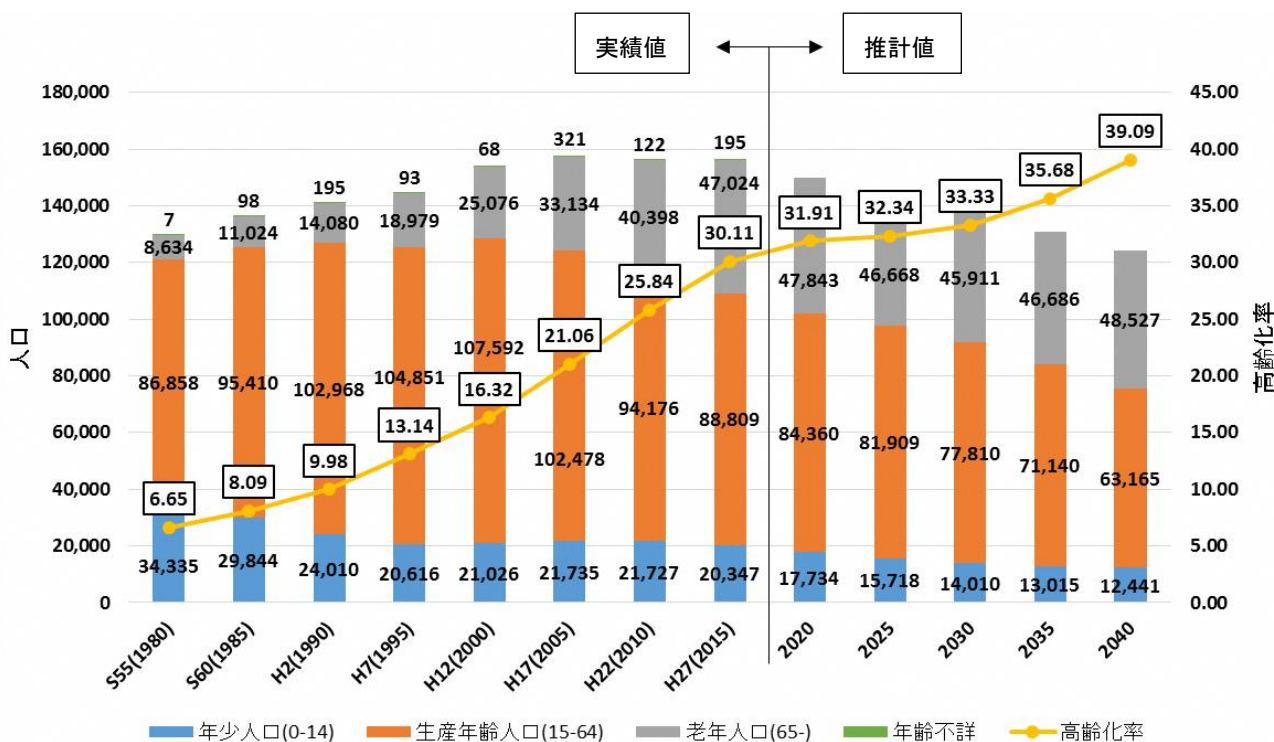
出生率の向上施策及び転出抑制策等により、2040年に人口約13万人、2060年に約11万人を想定しています。



年齢3区分別人口の推移をみると、年少人口（0～14歳）及び生産年齢人口（15～64歳）は減少が続いており、将来的にも減少傾向が続くことが予測されています。一方、老年人口（65歳以上）は2040年まで増加傾向が続くと予測されています。

高齢化率の推移は、増加傾向にあり、2010年（平成22年）には、4人に1人が高齢者となっています。また高齢化率の将来推計から、今後も高齢化率が増加することが予測されます。

■ 年齢3区分人口・高齢化率の推移



資料：国勢調査（～2015年）、国立社会保障・人口問題研究所（2020年～）

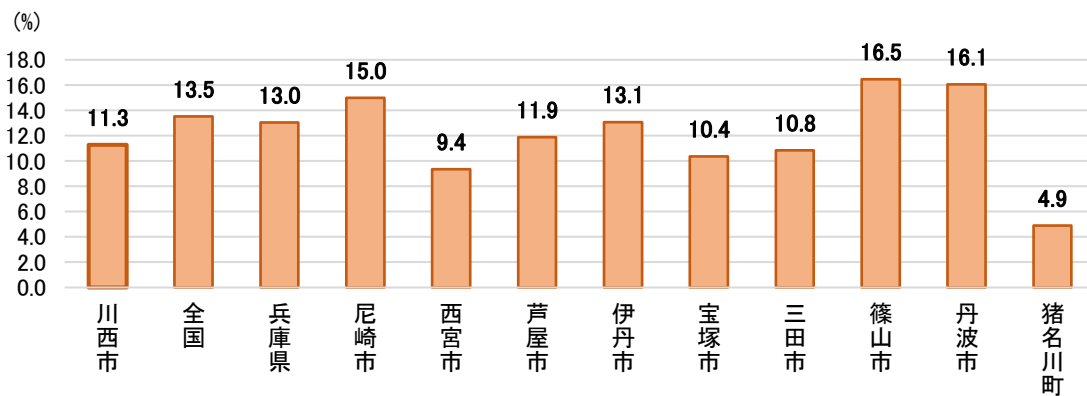
2. 統計による空き家の現況

(1) 住宅数及び空き家数

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、空き家は全国で約 820 万戸（空き家率は 13.5%）、兵庫県で約 36 万戸（13.0%）となっています。

本市においては、全戸数 73,150 戸のうち、空き家は 8,250 戸、空き家率は 11.3%となっており、全国及び兵庫県の空き家率を下回っています。

■ 全国及び兵庫県内空き家率

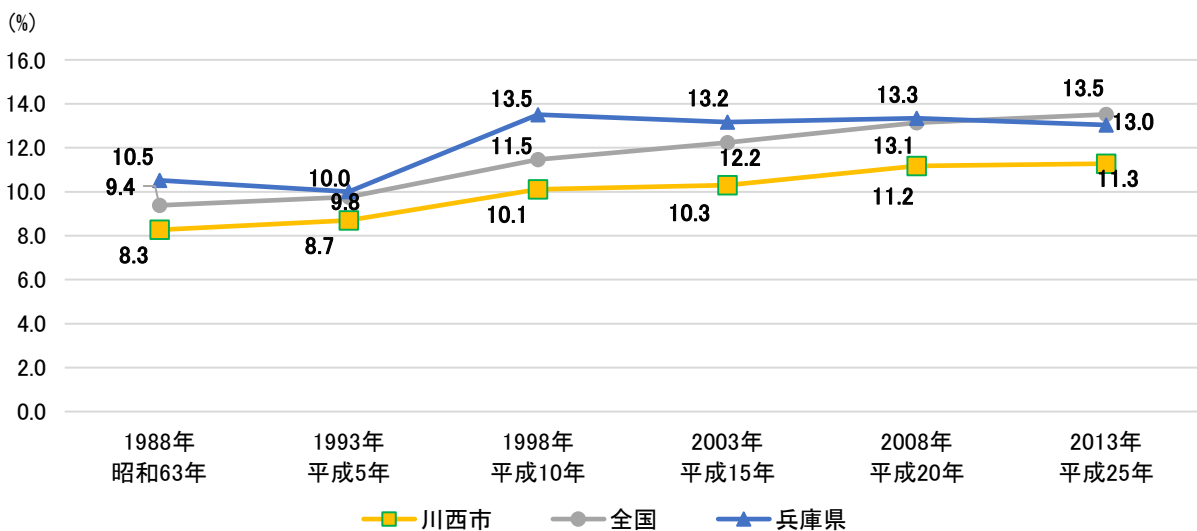


資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(2) 空き家率の推移

川西市、全国、兵庫県共に空き家率は年々増加しています。

■ 空き家率の推移



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

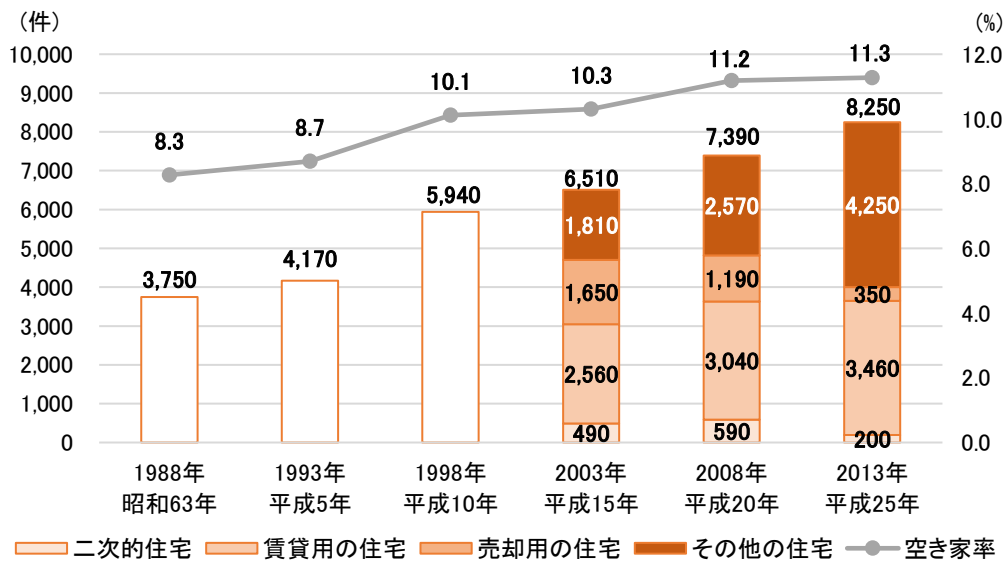
(3) 空き家の種類

① 種類別空き家数の推移

本市の空き家の総数は年々増加し、2013年（平成25年）には8,250戸となっており、1988年（昭和63年）から25年間で約2.2倍に増加しています。

また、平成25年住宅・土地統計調査における本市の空き家8,250戸のうち、売却用、賃貸用、二次的住宅を除く実質的な空き家（その他の住宅）は4,250戸で、全住戸数の5.8%となっており、買い手や借り手を募集しているわけではなく、そのまま置かれている状態の空き家の増加が懸念されます。

■ 種類別にみた空き家数の推移



資料：平成25年住宅・土地統計調査

※1998年（平成10年）以前の調査に関しては、市町村についての空き家の種類別の集計がない

※住宅・土地統計調査は標本調査による推定値のため、個々の数字の合計が必ずしも総数とはならない

※統計表の数値は、1の位を四捨五入して10の位までを有効数字としているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

<用語の説明>

二次的住宅：別荘やセカンドハウスになっている家

賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっているもの

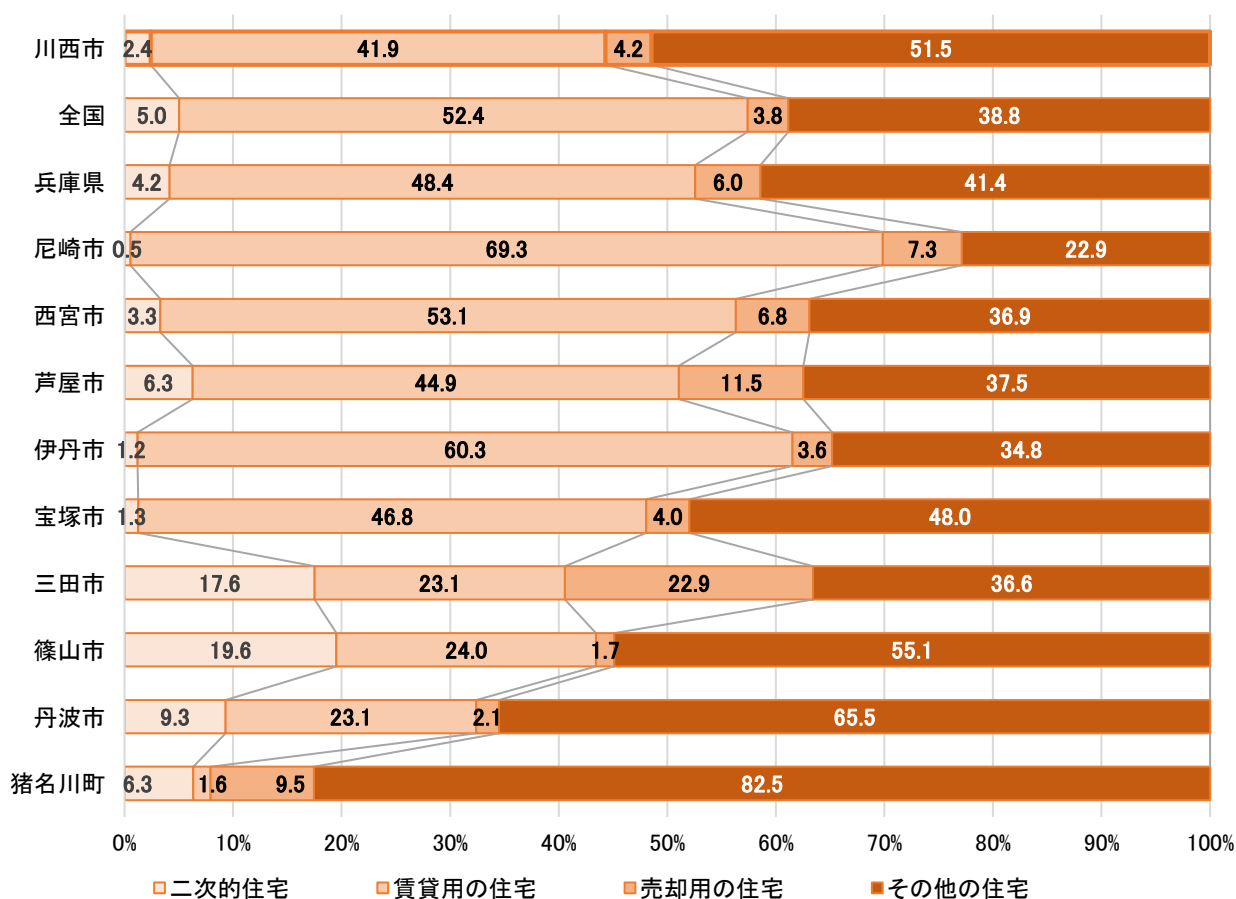
売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっているもの

その他の住宅：上記以外の方が住んでいないもので、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期間にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

② 空き家の種類の全国及び兵庫県内の比較

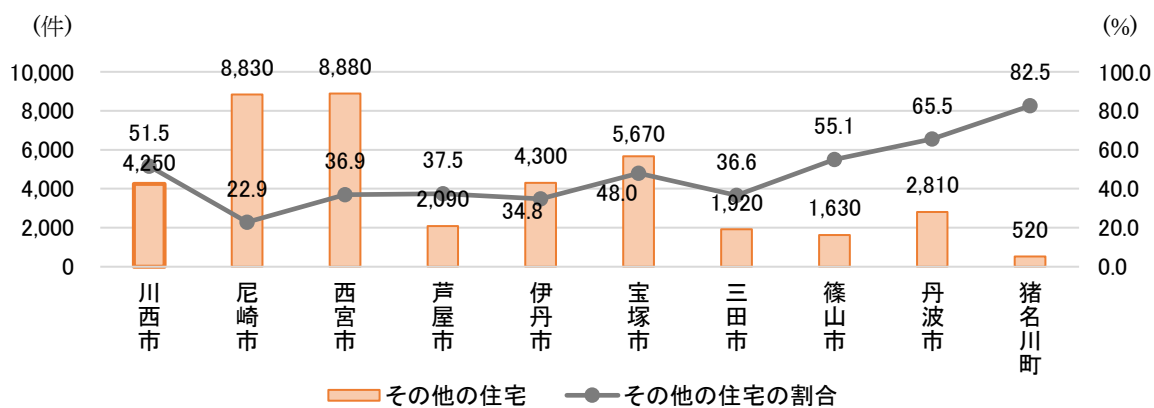
本市の種類別にみた空き家の状況は、市場に流通していると考えられる賃貸用の住宅と売却用の住宅が全体の 46.1%となっており、全国及び兵庫県の割合を下回っている一方、「その他の住宅」は 51.5%と全国及び兵庫県より高く、猪名川町、丹波市、篠山市に次いで高い割合になっています。

■ 全国及び兵庫県と比較した空き家の分類



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

■ 兵庫県内比較 空き家の「その他の住宅」総数及び割合



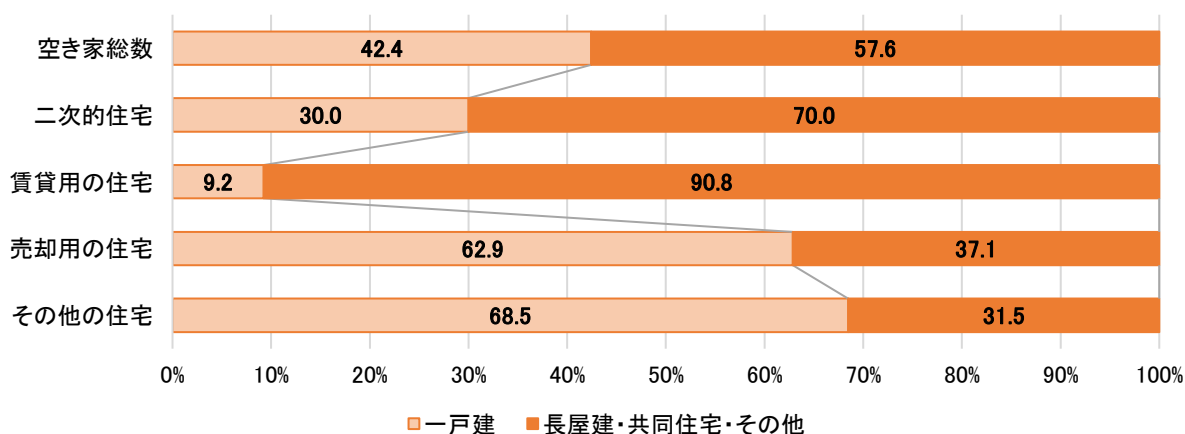
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(4) 空き家の建て方

① 種類別

本市の空き家を建て方別にみると、「売却用の住宅」及び「その他の住宅」は一戸建の割合が多く、「二次的住宅」及び「賃貸用の住宅」では、長屋建・共同住宅・その他の割合が多くなっています。

■ 空き家の建て方別分類割合



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

■ 空き家の建て方分類実数値

	総数		
	一戸建	長屋建・共同住宅・その他	
空き家総数	8,250	3,500	4,750
二次的住宅	200	60	140
賃貸用の住宅	3,460	320	3,140
売却用の住宅	350	220	130
その他の住宅	4,250	2,910	1,340

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

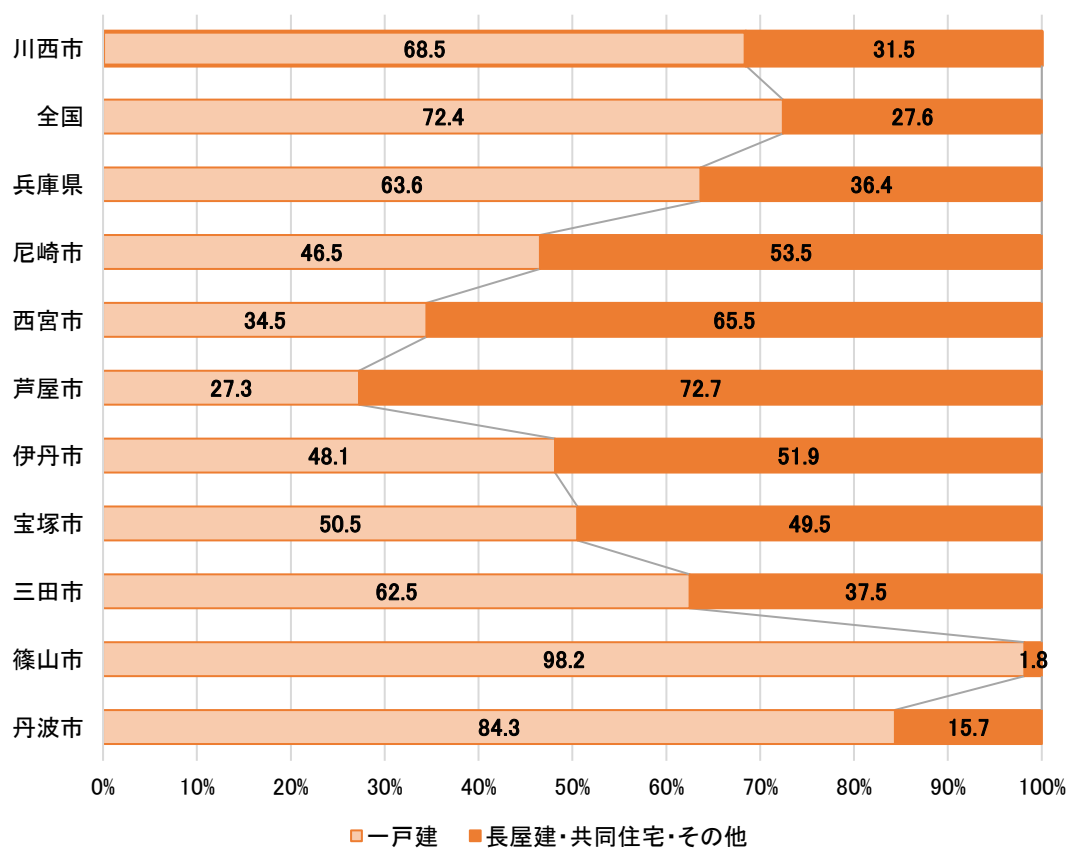
※住宅・土地統計調査は標本調査による推定値のため、個々の数字の合計が必ずしも総数とはならない

※統計表の数値は、1の位を四捨五入して10の位までを有効数字としているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

② その他の住宅

「その他の住宅」を建て方別にみると、一戸建が68.5%、長屋建・共同住宅・その他が31.5%と一戸建の割合が高く、篠山市、丹波市に次いで高い値となっています。

■ 全国及び兵庫県内比較 建て方別空き家の「その他の住宅」割合



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(5) 空き家の腐朽・破損の現状

本市において、種類別に空き家の腐朽・破損ありとなしの割合を比較すると、賃貸用及び売却用の住宅で腐朽・破損なしが共に60%以上を占めており、現状で流通可能な状態にあるが空き家になっている状況のものが多く存在すると考えられています。

■ 空き家の分類と腐朽・破損

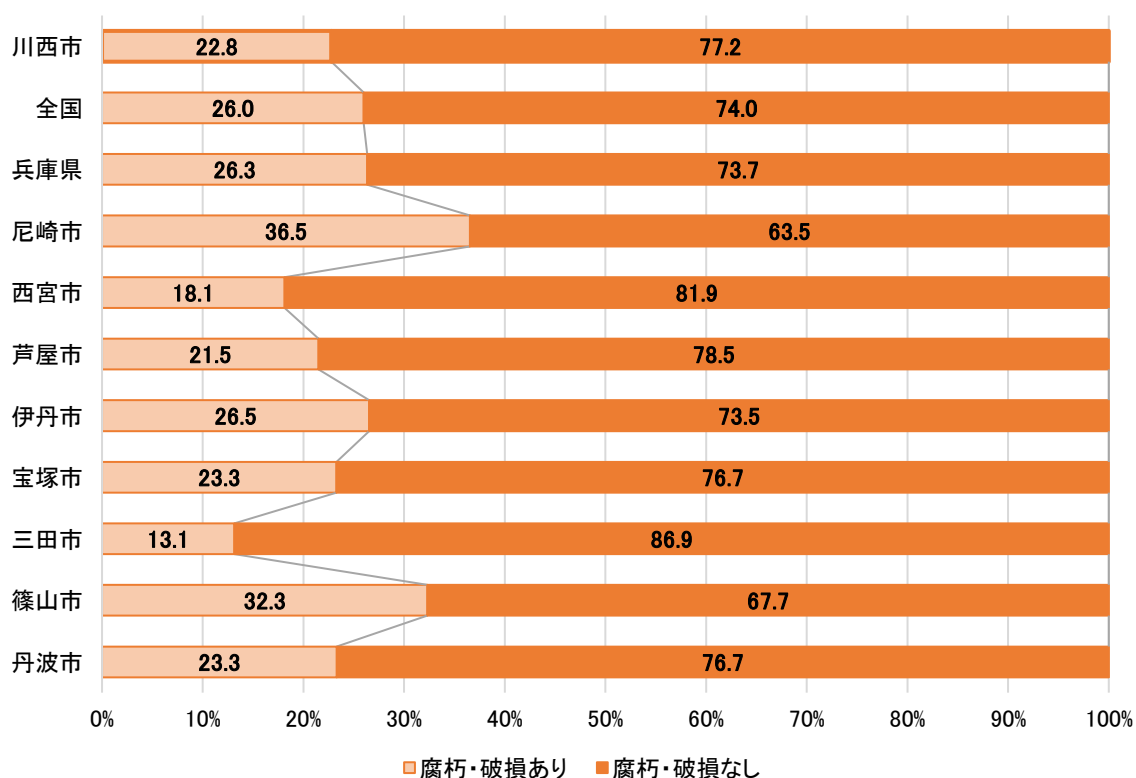
空き家	8,250 100.0%	二次的住宅	200 2.4%	腐朽・破損あり	80 40%
				腐朽・破損なし	110 55%
		賃貸用の住宅	3,460 41.9%	腐朽・破損あり	510 14.7%
				腐朽・破損なし	2,950 85.3%
		売却用の住宅	350 4.2%	腐朽・破損あり	120 34.3%
				腐朽・破損なし	230 65.7%
		その他の住宅	4,250 51.5%	腐朽・破損あり	1,170 27.5%
				腐朽・破損なし	3,080 72.5%

資料：平成25年住宅・土地統計調査

※住宅・土地統計調査は標本調査による推定値のため、個々の数字の合計が必ずしも総数とはならない

※統計表の数値は、1の位を四捨五入して10の位までを有効数字としているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

■ 全国及び兵庫県内比較 全空き家数における腐朽・破損の割合



資料：平成25年住宅・土地統計調査

3. 空家等の地域別の特徴

本市の地勢は、一般市街地（旧市街地や中心市街地を含む）と、郊外型大規模住宅団地（以下、「大規模団地」という。）、山間部地に大別され、地勢や住環境の違いにより空家等の特性も異なる傾向にあります。（本計画P15～17「現地外観調査」参照）

① 一般市街地における空家等

一般市街地における住宅は、敷地・建築面積の大きさや接道状況も様々であり、新耐震基準施行前の建築が多い傾向にあることから、これらの状況に合わせた空家等の対応が必要となります。

そのため、住環境の利便性等から新耐震基準施行以後の物件は改修等で、新耐震基準施行以前の物件が宅地のみとなることにより、民間市場への流通の可能性が高まると予想されます。

② 大規模団地における空家等

大規模団地における住宅は、区画規模に一定の統一がなされており、また道路等のインフラが整備されている等、良好な景観が保たれ、住生活環境としてのポテンシャルは高いといえます。

空家等が増える前の段階から、所有者と地域の関係性を高めておくことや、早期の段階から自己の所有資産の相続時期や売却などを思案し、意識の醸成を図ることで空家等の増加抑止につなげることが重要であると考えられます。

また、昭和40年代から大規模団地の開発造成が多い本市は、住民の高齢化や住宅等の老朽化に起因して、日常生活とコミュニティに関する課題やニーズが顕在化していることから、オールドニュータウンの再生に向けた取り組みを行うため、学識経験者、地域団体の代表者、民間デベロッパー、交通事業者、金融事業者等で構成する「ふるさと団地再生協議会」を立ち上げています。

③ 山間部地等における空家等

山間部地等の市街化調整区域における住宅は、豊かな自然に恵まれた住環境にあり、新耐震基準施行前の建築が多い傾向にあると思われます。また、隣接地との区画範囲が広く、交通量等も比較的少ないため、周辺地域へ与える影響が少ないことから、空家等になって放置される期間が長くなる恐れがあります。

これらの空家等は、建築様式や設備が古い一方で、建物自体の価値があるものは改修等を行うことで、建築様式の高さを生かした住宅以外の活用も考えられます。

<用語の説明>

ふるさと団地再生協議会：

川西市のふるさと団地の再生・活性化に向け、地域をはじめ企業や交通事業者などの各関係団体が共通の方向性に基づいて、「ふるさと団地再生」への具体的な方策及び検討するための組織で、地域の魅力を高め、良好な住環境を次世代へ引き継ぐことを目指しています。

4. 川西市空家等実態調査結果

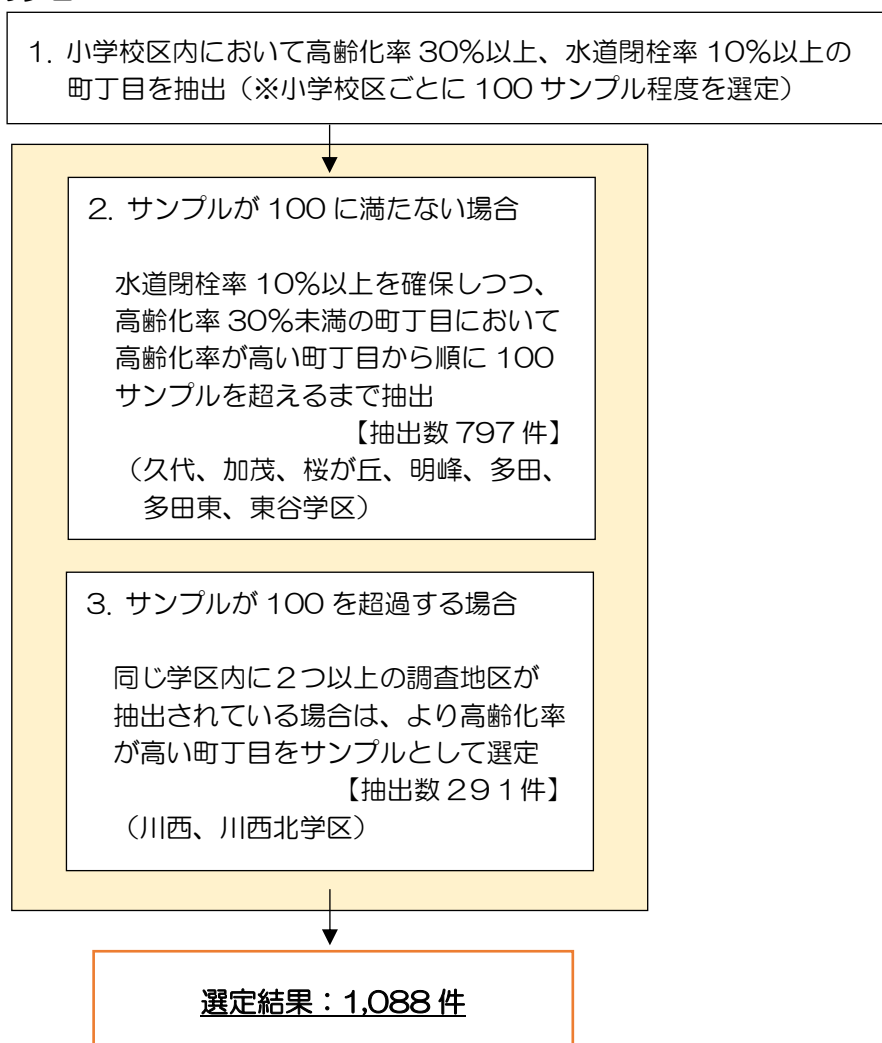
(1) 調査準備

- 水道閉栓情報をもとに、GIS（空間地理情報システム）に空き家候補リストを整理し、空き家候補分布図を作成するとともに、人口増減・高齢化率及び、水道閉栓率を勘案し、現地調査を実施するモデル地区を選定しました。

■ 選定方法について

- 小学校区単位（12小学校区）を対象
- 対象地区については国勢調査における小地域単位
- 水道閉栓率が高く、空き家が集中していると想定される地区、高齢化率が高く、将来的な空き家の増加が懸念される地区から選定

■ 調査地区選定のフロー



※なお、空家等実態調査（平成 26 年度）を既に行っている多田グリーンハイツ、大和、清和台団地の 3 団地（小学校区では、緑台、陽明、清和台、清和台南、牧の台）については、今回の現地調査対象からは除外していません。

■調査対象地区の選定結果

- ・選定を行った結果は以下のとおりとなっています。

調査対象地区の選定結果

小学校区	戸建等	閉栓数 ①	うち3団地の	調査対象 ①-②	選定結果
			閉栓②		
久代	2,012	164		164	103
加茂	3,058	233		233	104
川西	3,274	365		336	154
桜が丘	1,395	133		162	140
川西北	2,266	235		256	137
明峰	5,321	151		130	101
多田	2,923	109		109	109
多田東	2,957	161		161	104
緑台	2,363	55	55	0	0
陽明	2,911	47	46	1	0
清和台	1,641	35	28	7	0
清和台南	1,981	24	24	0	0
けやき坂	1,493	8		8	8
東谷	3,814	149		149	108
牧の台	4,177	96	91	5	0
北陵	2,096	19		19	19
黒川	48	1		1	1
合 計	43,730	1,985	244	1,741	1,088

(2) 現地外観調査

■ 調査方法等

- ・調査員が、外観から目視により調査し、空き家を推定しました。
- ・空き家と推定された住宅については、調査員が目視により建物の用途や構造、階数などを調査するとともに、管理状況等についても調査を実施しました。
- ・抽出調査による実数値、調査対象は一戸建て、長屋、空き家率の分母は 33,553 戸（調査地区における戸建て等数）となっています。

■ 現地調査結果

大規模団地、市街地の区分別空き家数・空き家率

区 分	戸建等 戸数	空き家数		空き家率
		H27.1	H28.1	
大規模団地 計	20,008	650	86	3.7%
多田グリーンハイツ	5,336	319		6.0%
大和団地	4,385	233		5.3%
清和台	3,661	98		2.7%
鶯の森住宅地	669		12	1.8%
萩原台	1,354		21	1.6%
藤ヶ丘	1,168		20	1.7%
鶯ヶ丘住宅地	336		8	2.4%
阪急日生ニュータウン	1,825		18	1.0%
鷹尾山けやき坂	1,274		7	0.5%
一般市街地 計	13,545		384	2.8%
北部地域 計	2,578		62	2.4%
中部地域 計	4,617		106	2.3%
南部地域 計	6,350		216	3.4%
合 計	33,553	650	470	3.3%

※空き家数が住宅・土地統計調査の空き家数（8,250 戸）と異なるが、住宅・土地統計調査は抽出調査であり、抽出された標本の調査結果から空き家数を推定しているため、実態の空き家数とは差異が生じる。

住宅・土地統計調査における対象住宅；一戸建て、長屋建、共同住宅

住宅・土地統計調査における空き家率の分母；73,150 戸（住宅総数）

平成 28 年 1 月調査による空き家のうち新耐震設計法施行以前に建築した住宅※の割合

	件数（割合）	備 考
空き家数	470 (100 %)	平成 28 年 1 月実施調査による空き家数
うち新耐震基準前建築	138 (29.4%)	建築確認が昭和 56 年 5 月 31 日以前のもの
うち昭和 45 年以前建築	216 (45.9%)	建築計画概要書制度導入以前と思われるもの
小 計	354 (75.3%)	

※本市が保有する建築計画概要書による。昭和 45 年以前建築住宅は、ほぼ一般市街地に立地しており、建築概要書制度が施行される以前に建てられたと判定した。

大規模団地、市街地の区別の建築時期

区 分	空き家数 H28.1 調査結果	うち新耐震基準施行前	
		件数	割合
大規模団地 計	86	41	47.7%
鶯の森住宅地	12	8	66.7%
萩原台	21	17	81.0%
藤ヶ丘	20	14	70.0%
鶯ヶ丘住宅地	8	2	25.0%
阪急日生ニュータウン	18		0.0%
鷹尾山けやき坂	7		0.0%
一般市街地 計	384	313	81.5%
北部地域	62	39	62.9%
中部地域	106	76	71.7%
南部地域	216	198	91.7%
合 計	470	354	75.3%

■ 管理状況等の調査

- ・国のガイドライン（本計画 P.47、48 参照）に即して、空家等実態調査を実施した結果、空き家と推定された住宅の管理状況等については以下のとおりとなっています。

	内容	件数	割合
	空き家数	470	100%
1	屋根の破損		
	瓦外れ等一部損傷	10	2.1%
	穴開き・波打ち	1	0.2%
2	軒の破損		
	垂れあり	4	0.9%
	崩落	8	1.7%
3	外壁の破損		
	一部下地が露出	27	5.7%
	下地が露出し、穴が開いている	1	0.2%
4	外壁、屋根材等落下の恐れ		
	一部損傷	25	5.3%
	著しく損傷	1	0.2%
5	衛生の状況		
	ごみの放置、放棄	40	8.5%
6	外壁及び開口部		
	侵入不可能な亀裂・開放部のある	21	4.5%
	侵入可能な亀裂・開放部のある	1	0.2%
7	塀・柵等の破損		
	侵入不可能な亀裂	4	0.9%
8	窓ガラスの破損		
	一部破損あり	9	1.9%
9	建築物の外観		
	一部汚損等がある	5	1.1%
	著しく汚損等がある	2	0.4%
10	足場・資材等		
	足場・資材等がある（景観には影響なし）	2	0.4%
11	雑草（50cm 以上）		
	あり（手入れなし）	90	19.1%
	あり（手入れなし・敷地外突出）	7	1.5%
12	樹木		
	あり（手入れなし）	50	10.6%
	あり（手入れなし・敷地外突出）	54	11.5%

■ 空き家例

倒壊のおそれのある空き家	屋根が落下した空き家
	
密集市街地の空き家	雑草等が繁茂した空き家
	
まだ活用可能な空き家	床下が腐朽した空き家
	

資料：H26 国土交通省「空き家の現状と問題について」

(3) 所有者アンケート調査

- 空き家と想定した建物については、固定資産台帳から所有者を抽出し、郵送配布・回収による所有者アンケート調査を実施し、活用等の意向を把握しました。
- 設問項目、調査結果の概要は以下の通りとなっています。

■ アンケートの発送・回収状況

現地調査により空き家と推定された住宅		470 件
アンケートを送付しなかった住宅		186 件
内訳	差押	3 件
	長屋（登記簿情報では所有者の判別が不能）	183 件
アンケートを送付した住宅		284 件
未到達		101 件
到達したと想定される通数		183 件
回収数		63 件
回収率		34.4%

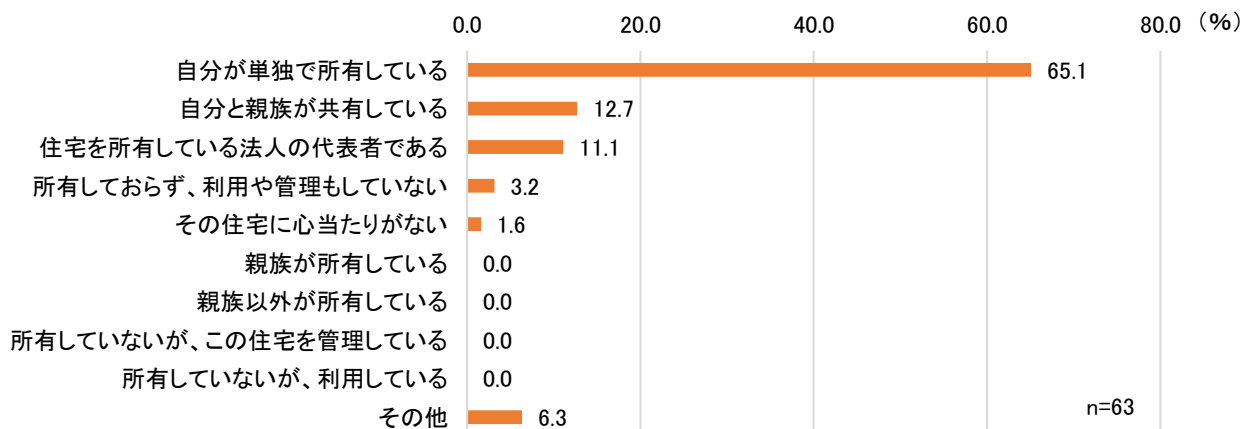
■ 設問項目

1. 空き家の所有者について
問 1. 空き家の所有者／問 2. 空き家を取得した経緯／ 問 3. 空き家が建築された時期／問 4. 空き家の延べ床面積
2. 所有者の年齢などについて
問 5. 空き家所有者の満年齢／ 問 6. 現在のお住まいから、所有する空き家まで行くのにかかる時間
3. 空き家の利用状況について
問 7. 空き家の現在の利用内容／ 問 8. 空き家が、現在の状況となつてからの経過年数
4. 空き家の管理について
問 9. 空き家の主な管理者／問 10. 管理の内容／ 問 11. 管理に要する年間費用／問 12. 空き家の維持に関する心配ごと／ 問 13. 管理をする上での障害や課題／問 14. 今後の維持管理の意向／ 問 15. 管理を依頼する場合の依頼内容／ 問 16. 希望する管理サービスの料金の支払い可能額
5. 今後の空き家の活用などについて
問 17. 空き家の活用意向
6. 空き家の有効活用のための取り組みについて
問 18. 市や民間事業者等が、空き家を活用した取り組みを進めることについて

1 空き家の所有者について

問1. 空き家の所有者（単数回答）

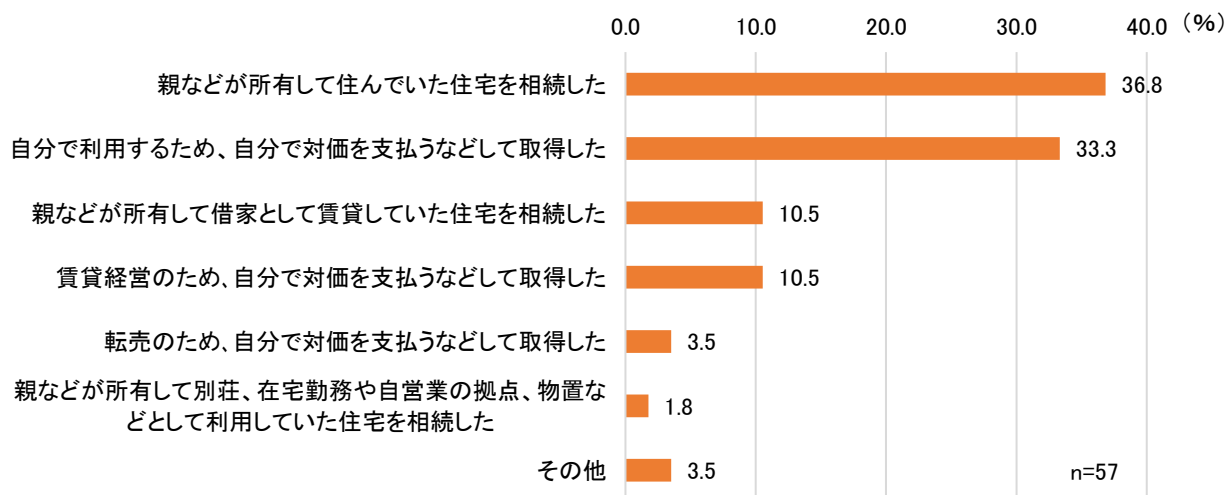
- 空き家の所有者「自分が単独で所有している」が最も多く、6割以上を占める。



※n=回答者数

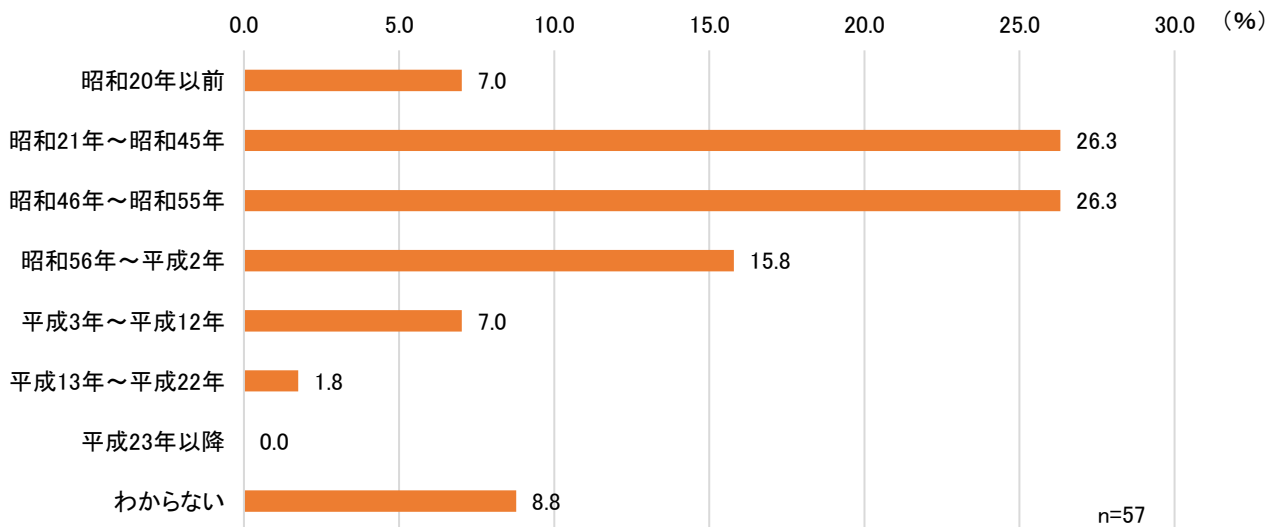
問2. 空き家となった住宅を取得した経緯（単数回答）

- 空き家となった住宅を取得した経緯は、「親などが所有して住んでいた住宅を相続した」と「自分で利用するため、自分で対価を支払うなどして取得した」が高く、ともに約3割となっている。



問3. 空き家が建築された時期（単数回答）

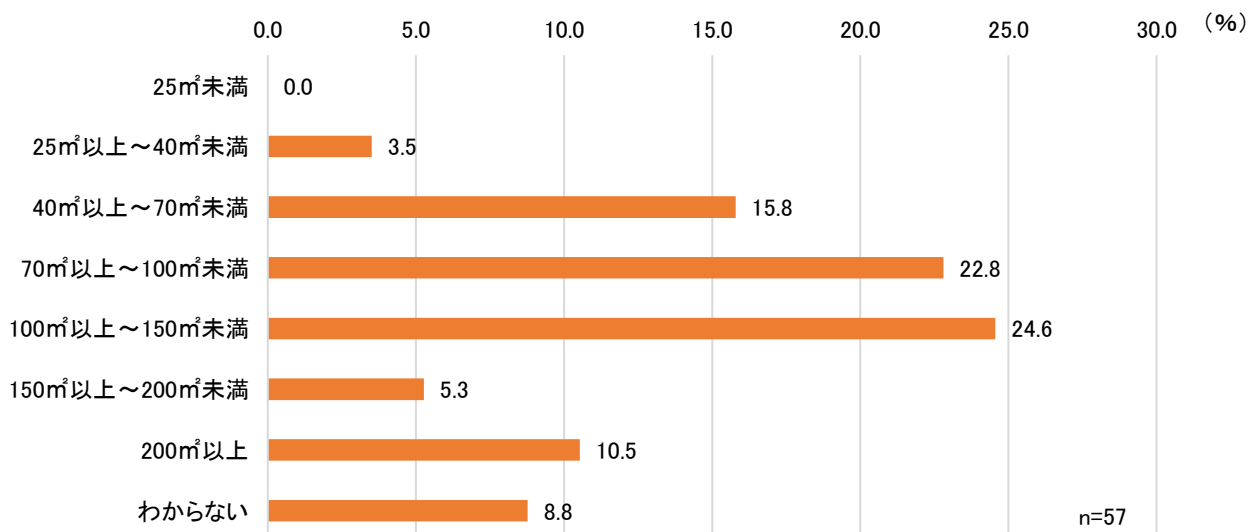
- 空き家が建てられた時期は、新耐震基準以前の昭和55年以前が多くなっている。
- 昭和45年以前では33.3%となっている。



問4. 空き家の延べ床面積（単数回答）

※延べ床面積には、居住室のほか、玄関、トイレ、台所、浴室、廊下、押入、土間なども含める

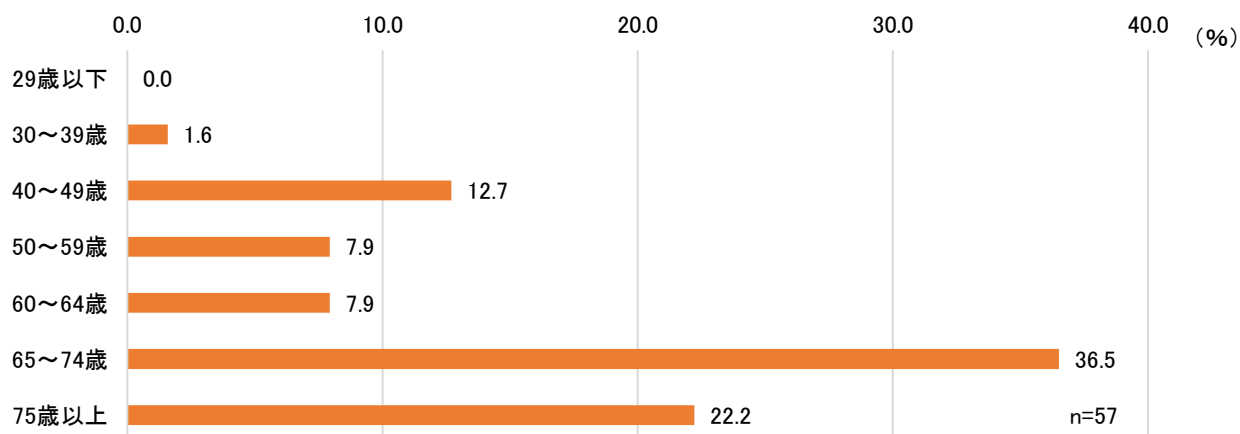
- 空き家の延べ床面積は、「100～150㎡」が最も多く、次いで「70～100㎡」となっている。



2 所有者の年齢などについて

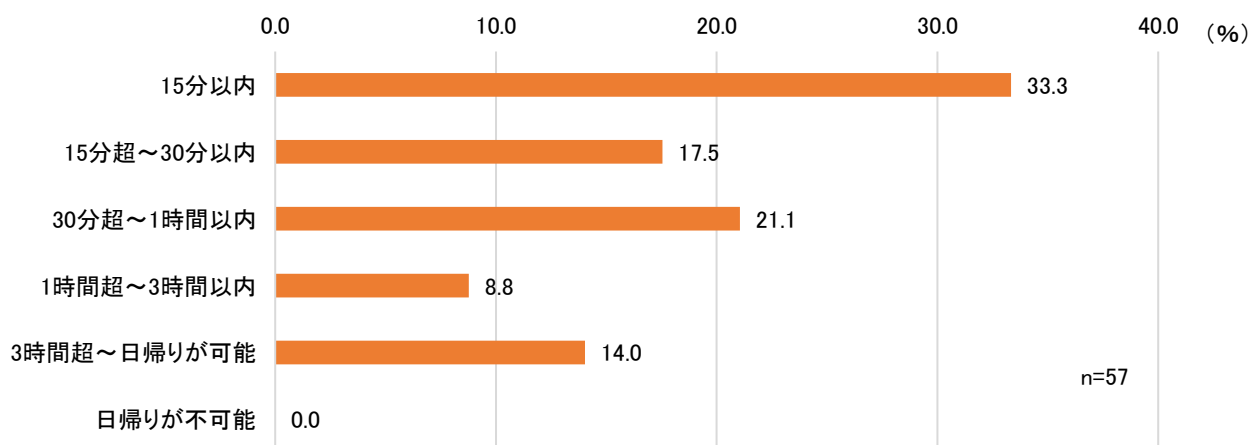
問5. 空き家所有者の満年齢（平成28年1月1日時点）（単数回答）

- 空き家所有者の年齢は、6割近くが65歳以上の高齢者となっている。



問6. 現在のお住まい（ご自宅）から、所有する空き家まで行くのにかかる時間（単数回答）

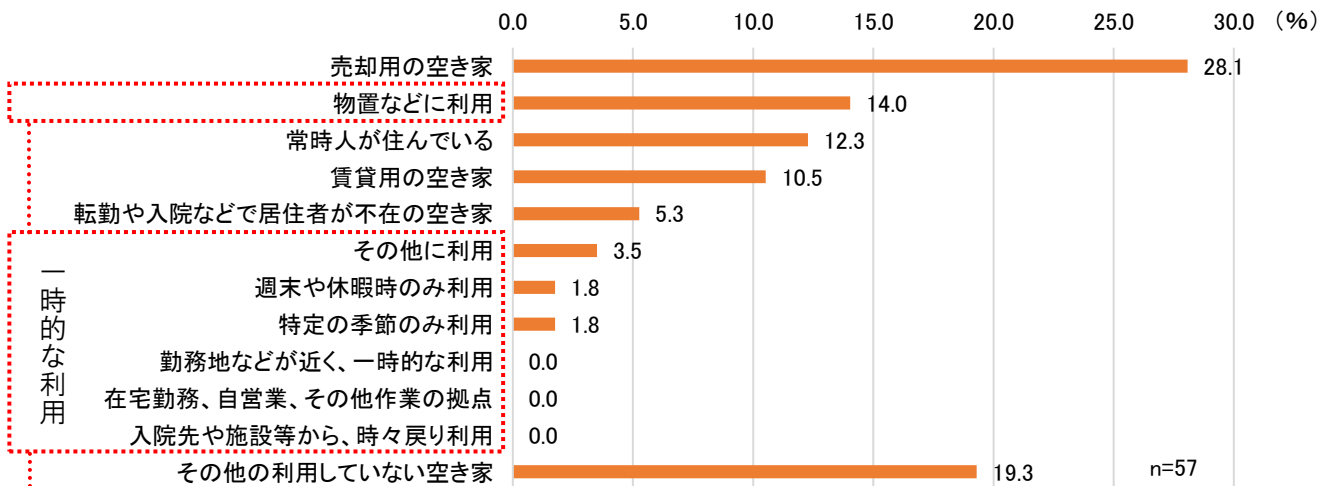
- 空き家までの時間は、「15分以内」が最も多く、「1時間以内」という回答者が6割を超え、比較的近くに住んでいることがうかがえる。



3 空き家の利用状況について

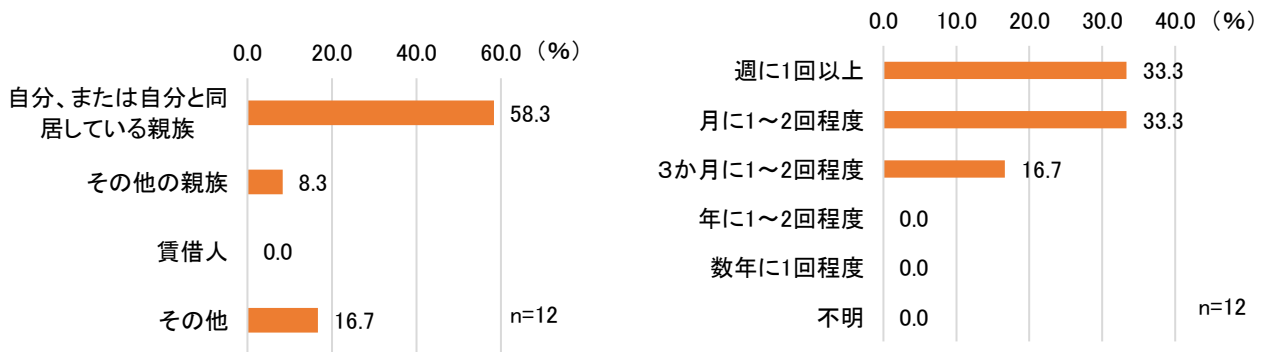
問7. 空き家の現在の利用内容（複数回答）

- 現在の空き家の利用内容は、「売却用の空き家」が最も多く、28.1%となっており、次いで「その他の利用していない空き家」が19.3%となっている。また、「物置などに利用」が14.0%と一時的な利用も見られる。



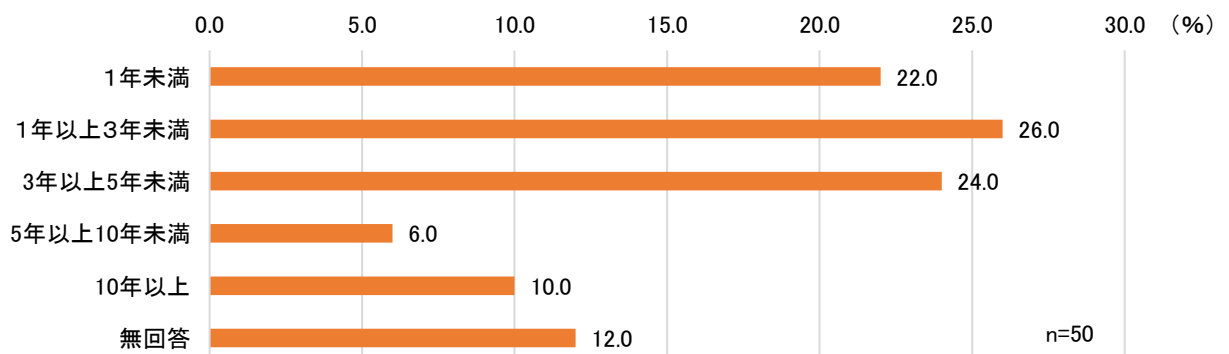
○付問 主に利用している方とその頻度（単数回答）

- 一時的な利用をされている方に、主に利用されている方をたずねたところ、「自分、または自分と同居している親族」が最も多く、その頻度については、「週に1回以上」と「月に1~2回程度」が33.3%と多くなっている。



問8. 空き家が、問7の状況となつてからの経過年数（単数回答）

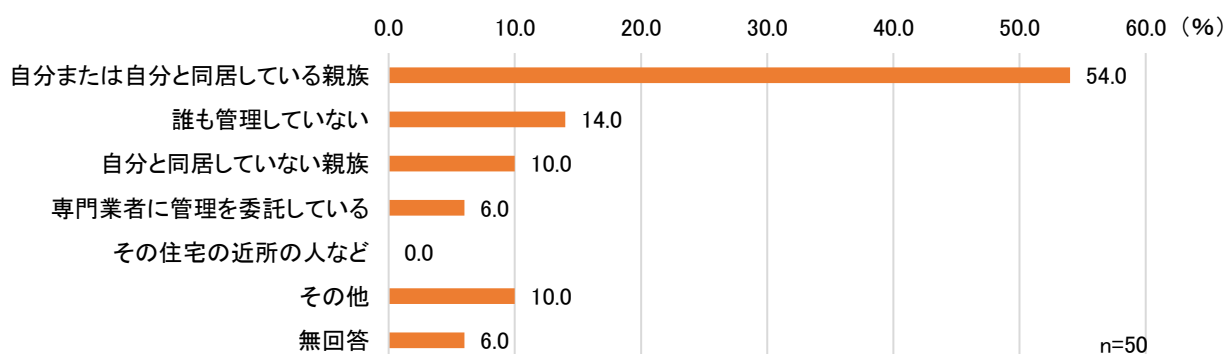
- 空き家が現状の利用方法になってからの経過年数は、「1年以上3年未満」が最も多く、5年未満までが7割以上を占める。



4 空き家の管理について

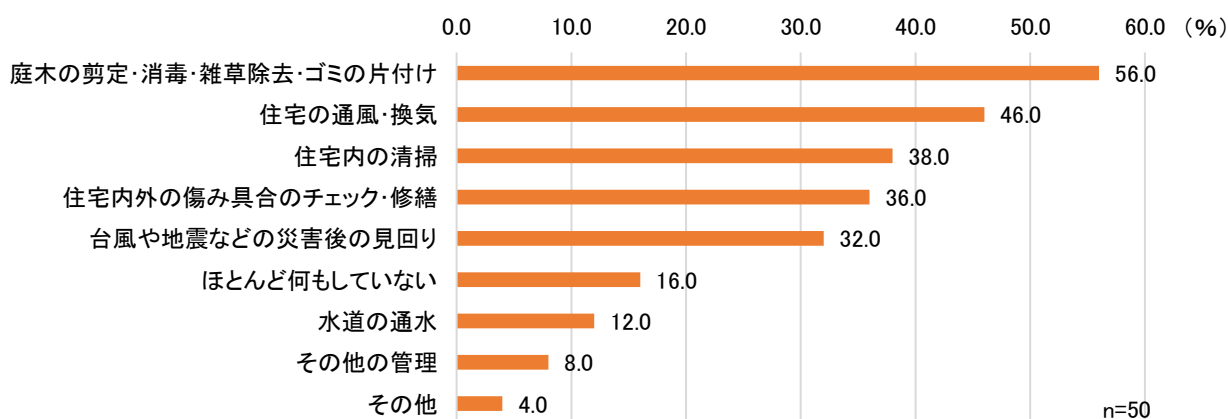
問9. 空き家の主な管理者（単数回答）

- 空き家の主な管理者は、「自分または自分と同居している親族」が54.0%で最も高い一方、「誰も管理していない」が14.0%と次いで高くなっている。



問10. 管理の内容（複数回答）

- 管理の内容は、「庭木の剪定・消毒・雑草除去・ゴミの片づけ」が56.0%と最も高く、次いで「住宅の通風・換気」が46.0%となっている。
- 「ほとんど何もしていない」という回答は16.0%となっている。



問 11. 管理に要するおおよその年間費用（単数回答）

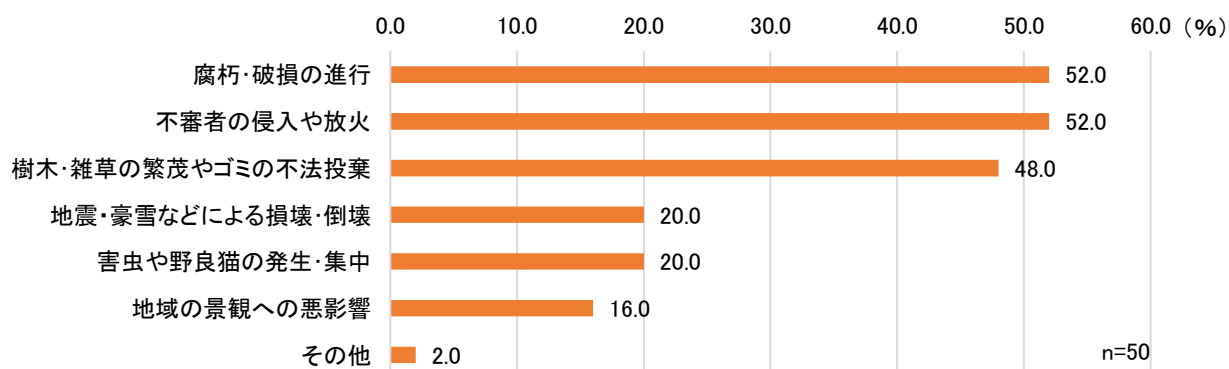
- 空き家の管理に要する年間の費用は、10万円から20万円未満が最も多くなっている。

管理に要する年間経費	回答者数
0円	3人
1円～5万円未満	6人
5万円以上 10万円未満	9人
10万円以上 20万円未満	11人
20万円以上	5人

n=34

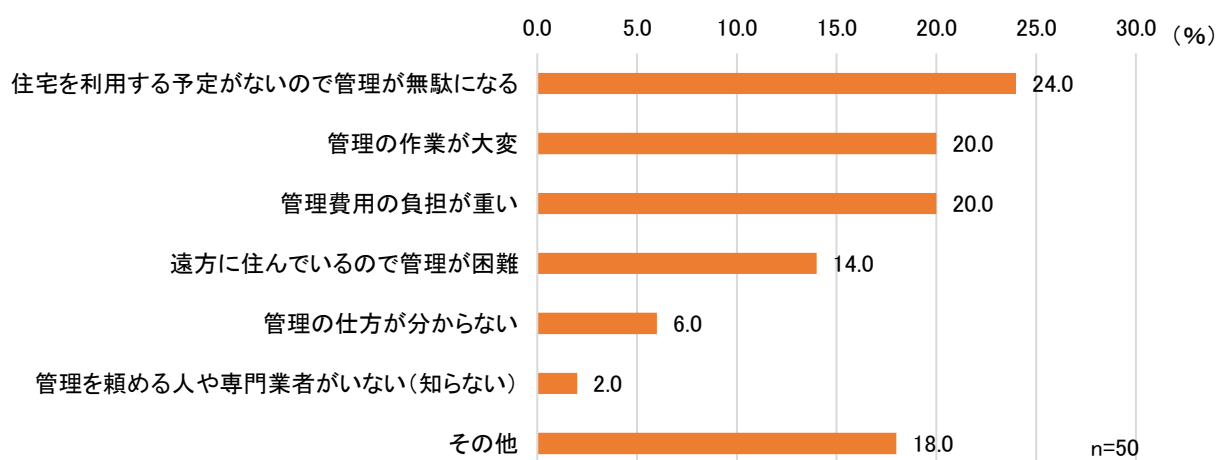
問 12. 空き家の維持に関する心配ごと（複数回答）

- 空き家の維持に関しての心配ごとは、「腐朽・破損の進行」と「不審者の侵入や放火」が52.0%と最も多く、次いで「樹木・雑草の繁茂やゴミの不法投棄」が48.0%となっている。



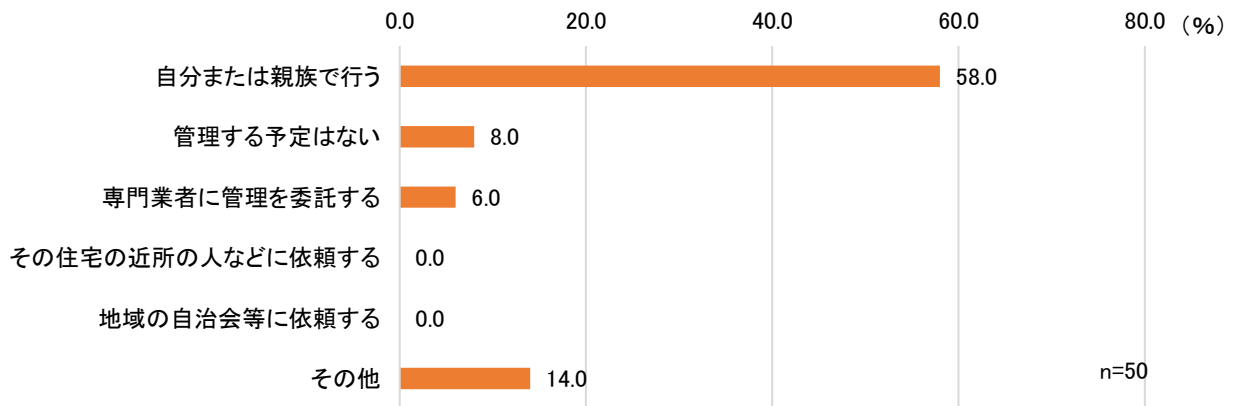
問 13. 管理をする上での障害や課題（複数回答）

- 管理する上での障害や課題は、「住宅を利用する予定がないので管理が無駄になる」が24.0%と最も高くなっている。



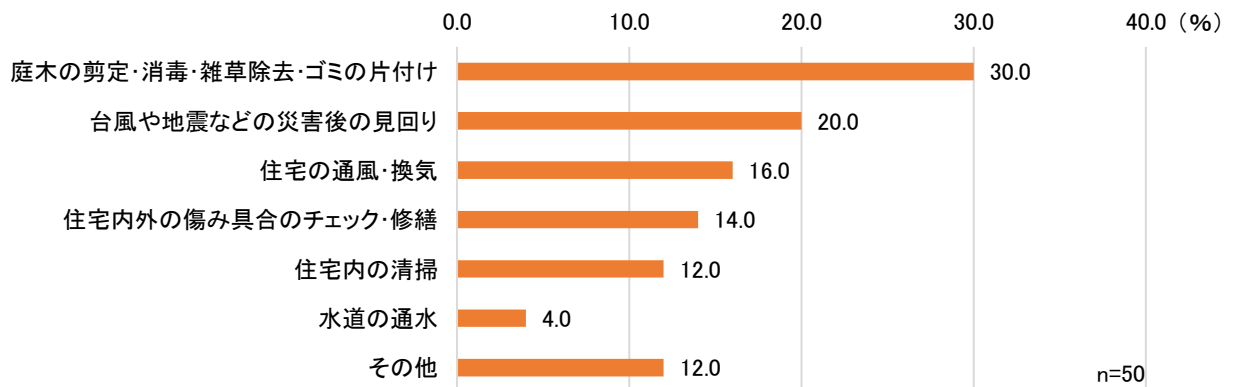
問 14. 今後の維持管理の意向（単数回答）

- 今後の維持管理の意向は、「自分または親族で行う」が58.0%と最も高くなっている。



問 15. 管理を依頼（委託）する場合の依頼内容（複数回答）

- 管理を依頼する場合の依頼内容は、「庭木の剪定・消毒・雑草除去・ゴミの片付け」が30.0%と最も多くなっている。



問 16. 希望する管理サービスの料金（委託費）の支払い可能額（月額）（単数回答）

- 管理を委託する場合の支払い可能額（月額）は「3,000円」が最も多く、6人が回答している。

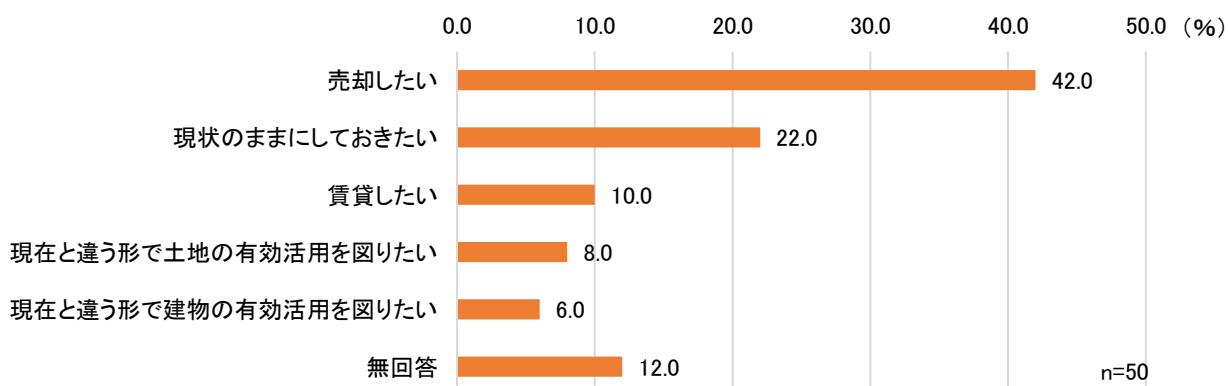
1,000円/月	1
1,500円/月	1
2,000円/月	1
3,000円/月	6
5,000円/月	2
10,000円/月	3

n=14

5 今後の空き家の活用などについて

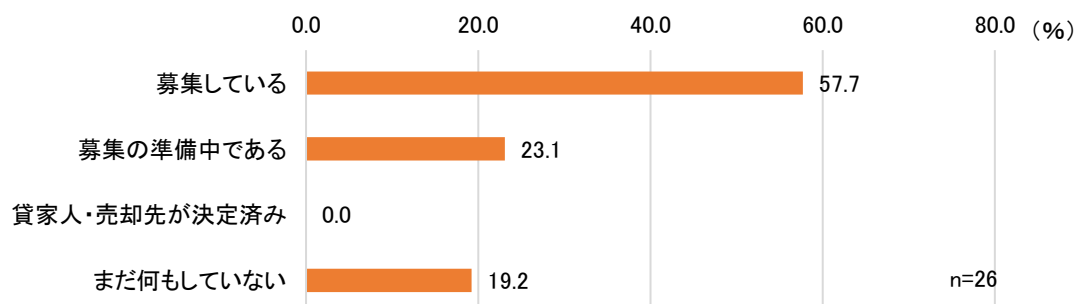
問 17. 空き家の活用意向（今後5年間程度）（単数回答）

- 空き家の活用意向は、「売却したい」が42.0%と最も多い一方、「現状のままにしておきたい」も22.0%と多くなっている。



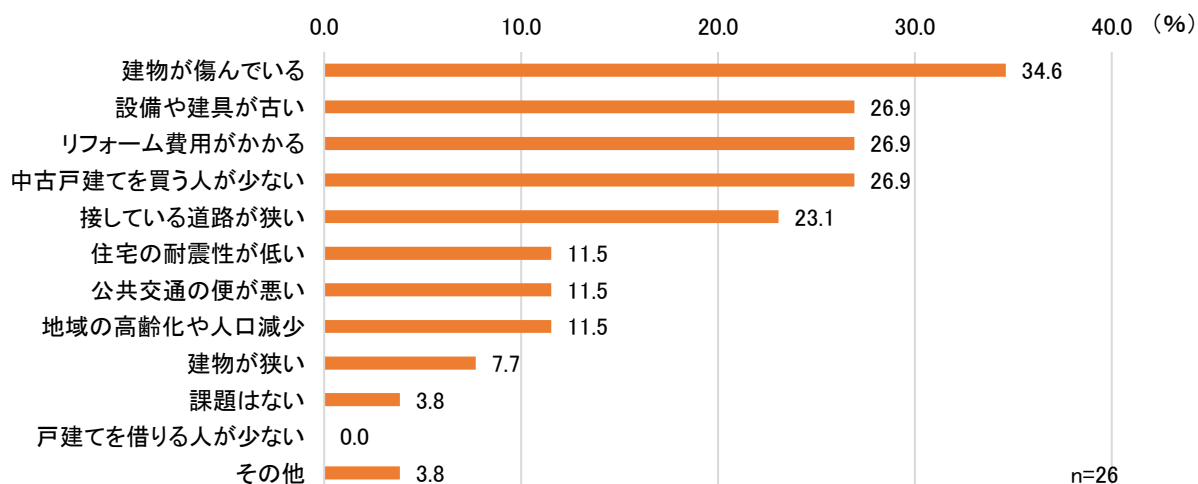
○付問1. 現在の借り主または買い主の募集状況（単数回答）

- 問 17 で、「賃貸したい」「売却したい」と回答した方に、現在の募集状況をたずねたところ、「募集している」が57.7%と最も多くなっている。



○付問2. 賃貸・売却する上での課題（複数回答）

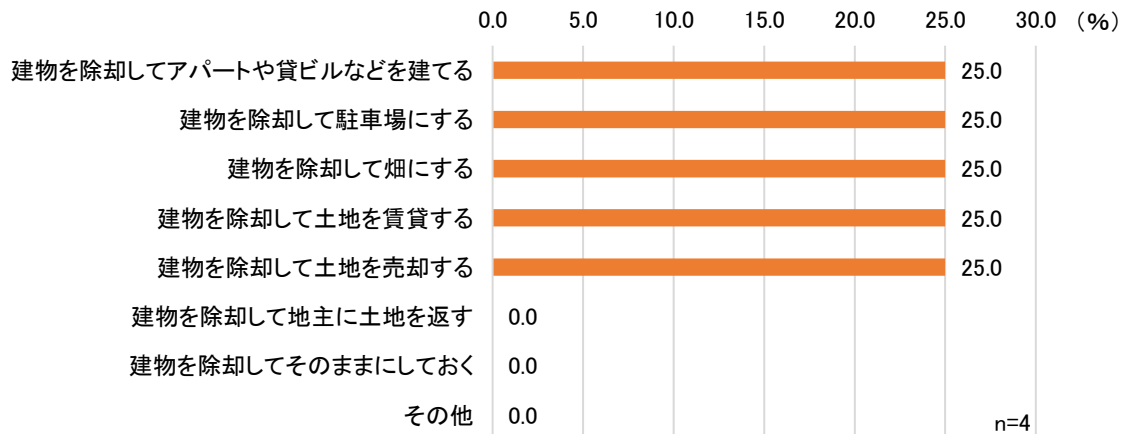
- 賃貸する上での課題は、「建物が傷んでいる」が34.6%と最も多く、次いで「設備や建具が古い」、「リフォーム費用がかかる」、「中古戸建てを買う人が少ない」が26.9%となっている。



○付問3. 土地をどのように利用しますか。(複数回答)

- 現在と違う形で土地の有効活用を図りたいと回答した方に、どのように利用するか聞いたところ、建物を除却してアパートや貸ビル、駐車場や畑としての利用や、土地の貸借・売却など、所有者の状況によって回答が異なる。

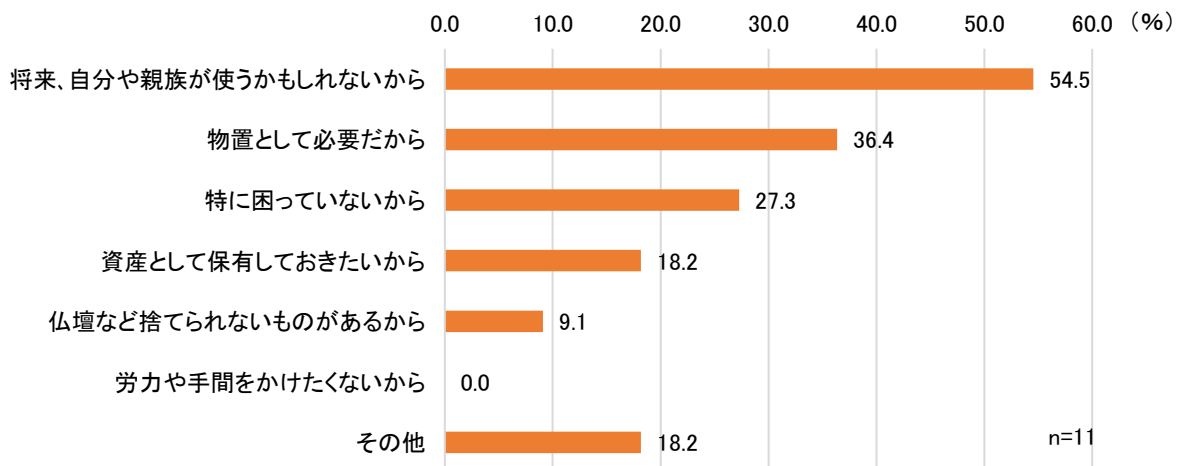
※地区によってはアパートや貸ビルに転用することが難しい規制等があります



○付問4. 賃貸・売却しないまたは建物を取り壊さない理由

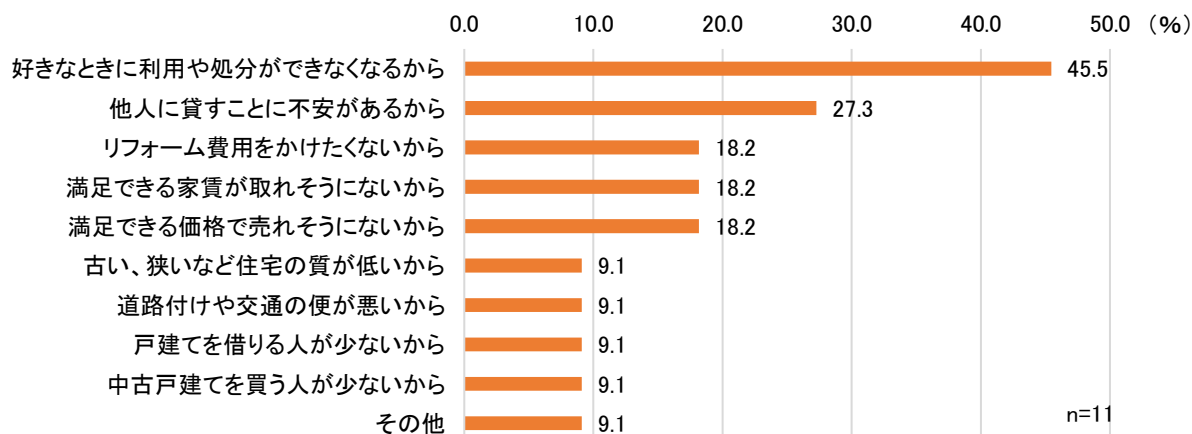
(共通)(複数回答)

- 賃貸・売却しないまたは建物を取り壊さない理由は、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」が54.5%と最も多く、次いで「物置として必要だから」が36.4%となっている。
- 一方、「特に困っていないから」も27.3%と多くなっている。



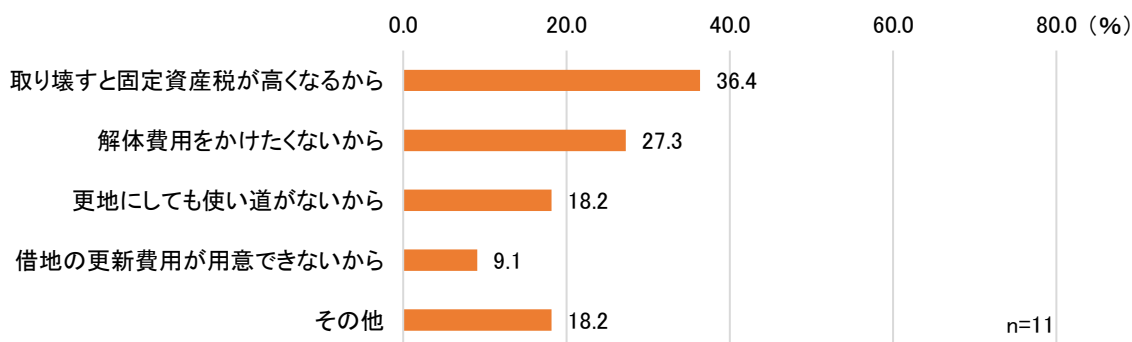
(賃貸・売却) (複数回答)

- 賃貸または売却する上での課題は、「好きな時に利用や処分ができなくなること」が45.5%と最も多くなっている。



(取り壊さない理由) (複数回答)

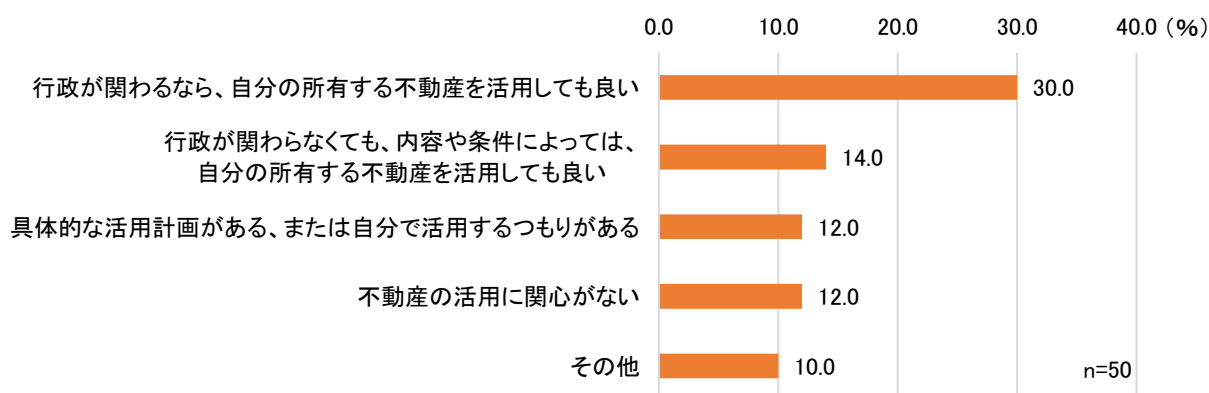
- 取り壊さない理由は、「取り壊すと固定資産税が高くなるから」が最も高く36.4%となっており、次いで「解体費用をかけたくないから」が27.3%となっている。



6 空き家の有効活用のための取り組みについて

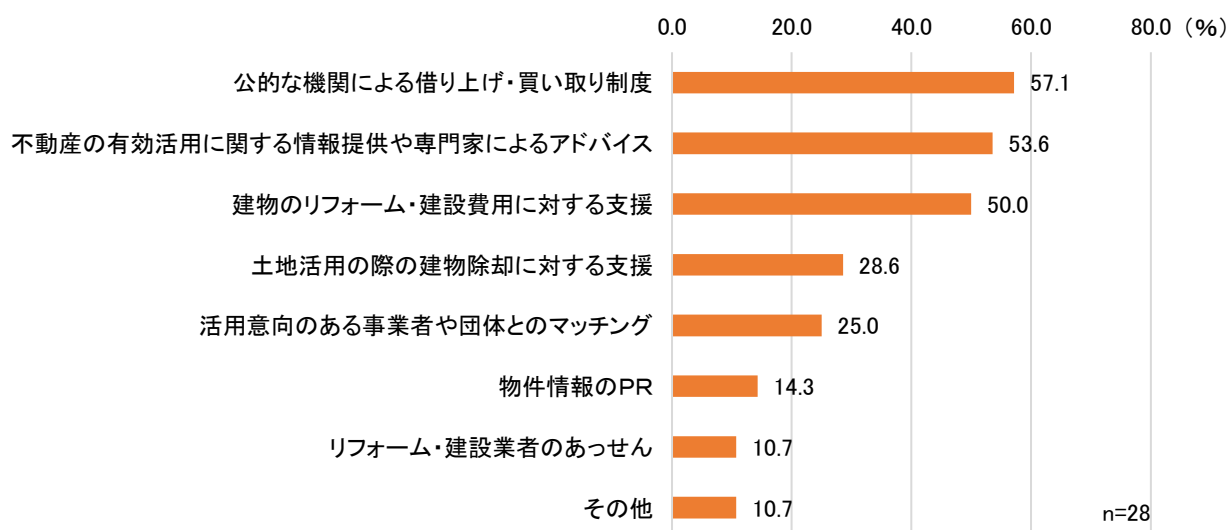
問 18. 市や民間事業者等が、空き家を活用した取り組みを進めることについて（複数回答）

- 空き家を活用した取り組みを進めることについては、「行政が関わるなら、自分の所有する空き家を活用しても良い」が30.0%と最も多くなっている。



○付問. あなたの空き家を「有効活用」するために必要なこと（複数回答）

- 問 18 で空き家の活用意向がある方に、有効活用するために必要なことを尋ねたところ、「公的な機関による借り上げ・買い取り制度」が最も多く、次いで「不動産の有効活用に関する情報提供や専門家によるアドバイス」が53.6%、「建物のリフォーム・建設費用に対する支援」が50.0%となっている。



(4) 実態調査にみる課題

① 現地外観調査

■ 管理不適切な空き家により雑草や樹木の繁茂や、倒壊する恐れのある立木などが発生し、近隣住民の日常生活に支障を及ぼす可能性がある

- 衛生、景観、近隣の生活環境の観点からは、ごみの放棄や、窓ガラス等の建具の破損、雑草、樹木の手入れがないなどの空き家が確認されています。

■ 除却すべき空き家が、少数であるが存在する

- 危険性の観点からは、建物の傾斜のある空き家は見られなかったが、軒、外壁、屋根の部材が著しく損傷している空き家が確認されました。世帯人員の減少や、高齢化の傾向から今後もこのような空き家の増加が懸念されます。

② 所有者アンケート調査

■ 所有者が見つからない空き家が見られる

- アンケートで「空き家である」と回答した方の 33.3%が昭和 45 年以前に建築された築後 45 年以上経過する空き家となっています。
- 空き家を「自分または自分と同居している親族」で管理しているが 54.0%いる一方、「誰も管理していない」が 14.0%となっており、管理をする上での障害や課題は「住宅を利用する予定がないので管理が無駄になる」「管理の作業が大変」「管理費用の負担が重い」が多くなっています。

■ 空き家所有者の所有空き家に対して抱える問題は多岐に渡っている

- 空き家を取得した理由は「親などからの相続」「自身で購入」が、ともに約 3 割と高くなっています。
- 今後の不動産活用の意向については「売却したい」(42.0%)が多い一方で、「現状のままにしておきたい」(22.0%)との要望もあり、その理由としては「将来、自分や親族が使うかもしれないから」(54.5%)、「物置として必要だから」(36.4%)と建物の必要性がある状態にあることが見られます。

第2章 空家等対策に関する基本方針

1. 空家等対策の基本的な考え方（所有者、市民、行政の役割）

空家等対策特措法には、所有者等の責務が次のように規定されています。

空家等の所有者等の責務

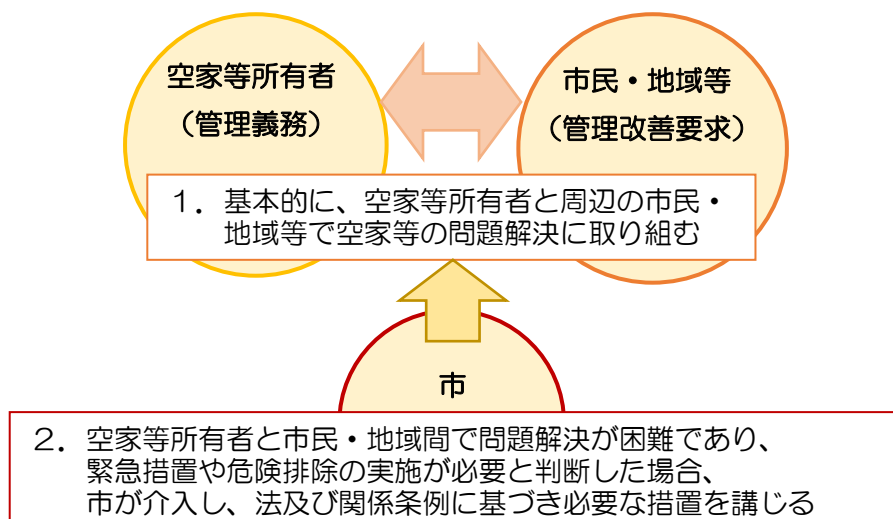
第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

すなわち、適切な管理が行なわれていない空家等がもたらす問題を解消するためには、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提となります。

しかし、空家等の所有者等の経済的な事情や管理意識の低下・希薄化等により、空家等の維持・管理が十分に行われず、そのまま放置されてしまうことがあります。その結果、隣家等の相隣環境の阻害にはじまり、次第に周辺の広い範囲の住環境に大きな影響を及ぼすこともあります。

こうした空家等による周辺被害とそれに起因する紛争は様々ですが、「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（平成27年総務省・国土交通省告示第1号）」を踏まえ、本市における空家等対策に取り組む基本的な考え方（所有者、市民、行政の役割）は、次のとおりです。

- ① 所有者等による空家等の適切な管理責任を明確化するとともに、行政は具体的な管理方法などについての情報提供や啓発を行い、所有者自らが日常的に課題改善に努めるよう促します。
- ② 適切に管理がなされている空家等については、空家等の有効活用のための市場流通やリフォーム、転用などについて、行政は専門家や事業者と連携して情報提供や啓発を行います。
- ③ 適切に管理がなされない状態で放置された空家等については、所有者等が自ら建物を除却し、土地の更地化が図られるよう行政は情報提供や啓発を行います。
- ④ 長期間にわたって所有者等による管理責任が果たされず、その結果として生じる民事的な事案については、当事者や周辺住民の協力を得ながら地域において問題解決に努めることとします。
- ⑤ 空家等所有者と周辺住民間や地域での問題解決が困難であり、緊急措置や危険排除の実施が必要と判断される場合には、行政が、各法令に照らし合わせながら所要の措置を講ずることとします。



2. 本市における空家等対策の取組方針

(1) 空家等の適切な維持・管理の促進

居住しなくなった住宅（空き家）は、適切に維持・管理されるものとそのまま放置されるものとで、その後の利活用の可能性に大きな違いが生じます。

本市では空家等所有者への情報提供・普及啓発、空き家に関係するサービスを提供する民間事業者および行政機関の制度等を紹介することにより、空き家の適切な維持・管理の促進を図ることを対応の方針とします。

(2) 良質な空家等の流通と利活用の促進

比較的新しく耐震性に課題のない（昭和56年／1981年以降の耐震基準を満たしている）空家等で、適切に管理・維持されている良質な空家等については、中古住宅市場で流通させることが大切です。そのためには、改修などにより住宅価値を回復・再生、あるいは他用途への転用を図ることも有効です。

本市では、専門家や民間の事業者等の協力を得て、市民、民間への情報提供や流通に向けた支援により、利活用の促進を図ることを対応の方針とします。

(3) 不良な空家等の除却と建替の促進

老朽化（特に、昭和56年／1981年以前の建物で耐震基準を満たしていない）していて管理が不適切な空家等については、除却して、建替（新規住宅）や他用途へ転用することが大切です。

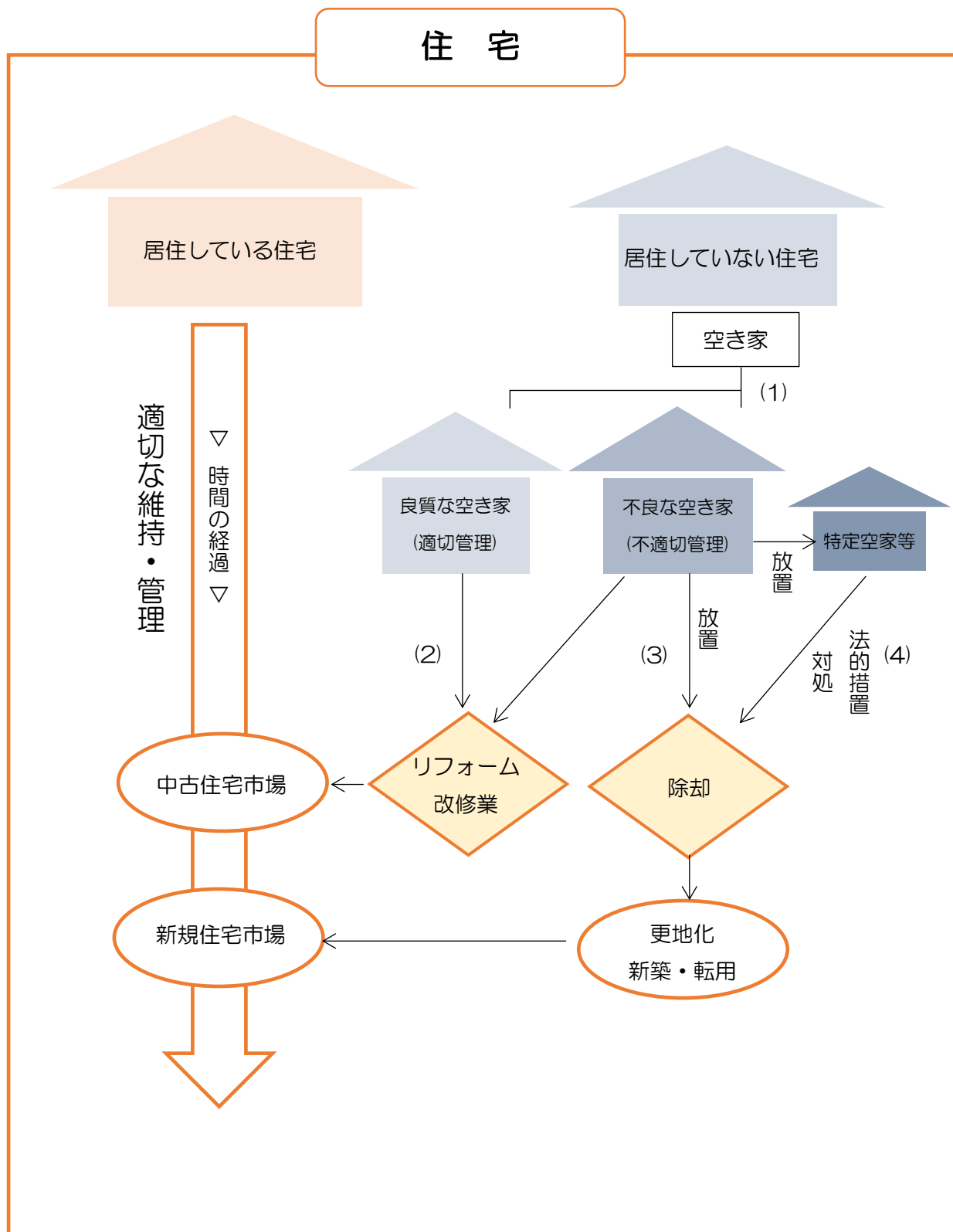
本市では、不適切な管理や放置空家等の所有者の理解と協力を得て、不良な空家等の除却の促進のための情報提供等必要な支援をします。もちろん、老朽空家等であっても歴史的・文化的価値の高いものについては、必要に応じて適切な保全・活用を図ることとします。

(4) 特定空家等に対する措置と対処

長期にわたって不適切な管理のまま放置され、現に周辺的生活環境に悪影響を与えている空家等が存在しています。こうした空家等は近隣住民にとって、「周辺的生活環境に支障を及ぼす」だけでなく「倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある存在」となっています。

本市では、これらの状態に応じた対策をそれぞれ実施しつつ、特定空家等と認められるものについては、各種法令に基づいて必要な措置と対処を講じることとします。

■川西市における空家等への対応



本市における経過別の取組み (P.33 に準じる)

- (1) 適切な維持・管理の促進
- (2) 流通と利活用の促進

- (3) 除却と建替の促進
- (4) 法的措置と対処

3. 空家等の調査実施方針

5年ごとに実施される住宅・土地統計調査（前回は平成25年実施、平成26年結果公表）から全国や兵庫県、川西市の空き家の動向を把握し、調査の実施を検討する基礎資料とします。

(1) 全体調査

空家等対策計画における市域全体における空家等の調査は次の調査とします。

	調査名	概要
①	所在調査	市内全域の空家等を対象とし、その所在地を調査し、空家等対策の基礎資料とするもの
②	個別調査	情報提供のあった空家等を対象とし、その所在地、外観、所有者等を調査し、所有者等への助言等の資料とするもの （「特定空家等への認定」を前提とした調査でない）
③	特定空家等調査	特定空家等と認められる可能性のある空家等を対象とし、特定空家等であるか否かの判断をする、及び特定空家等に対する措置を検討するための資料とするもの

① 所在調査

目的	空家等対策の基礎資料
調査実施者	市職員又は調査業務受託者
実施対象空家等	市域全域
実施期間	概ね5年ごと又は適宜に実施予定
調査方法	敷地外からの外観調査
調査内容	空家等の所在地等
その他	過去平成26年度、平成27年度実施 住宅・土地統計調査の実施年（5年ごと：前回は平成25年に実施し、平成26年に結果公表）を踏まえ状況により実施を検討

② 個別調査

目的	管理不適切空家等であるか否かの判断、助言等 （「特定空家等への認定」を前提とした調査でない）
調査実施者	市職員
実施対象空家等	市に情報提供のあった空家等
実施期間	随時
調査方法	空家等対策特措法第9条第1項による調査及び同法第10条による所有者等に関する情報の利用
調査内容	空家等の所在地、外観の状態、所有者等

③ 特定空家等調査

目的	特定空家等であるか否かの判断、措置の検討
調査実施者	市職員又は委任した者（専門家）
実施対象空家等	市に情報提供のあった空家等のうち特定空家等（認められる可能性のあるものを含む）
実施期間	随時
調査方法	空家等対策特措法第9条第1項及び第2項による調査及び同法第10条による所有者等に関する情報の利用 敷地内への立ち入り調査（所有者等の許可を得たうえで）
調査内容	空家等の所在地、外観の状態、所有者等

（2）地区調査

所在調査や個別調査により蓄積されたデータベースにおいて、空き家が集中していると見られる地区を対象とした空き家の所在地、所有者等を調査し、所有者等への助言等の資料とする重点地区調査の実施を検討します。

○ 重点地区調査

目的	特定の地区（範囲）の対策の検討、実施
調査実施者	市職員又は調査業務受託者
実施対象空家等	優先的な対策を検討する必要がある空家等集中地区等の空家等
実施期間	適宜
調査方法	空家等対策特措法第9条第1項による調査及び同法第10条による所有者等に関する情報の利用
調査内容	空家等の所在地、外観の状態、所有者等

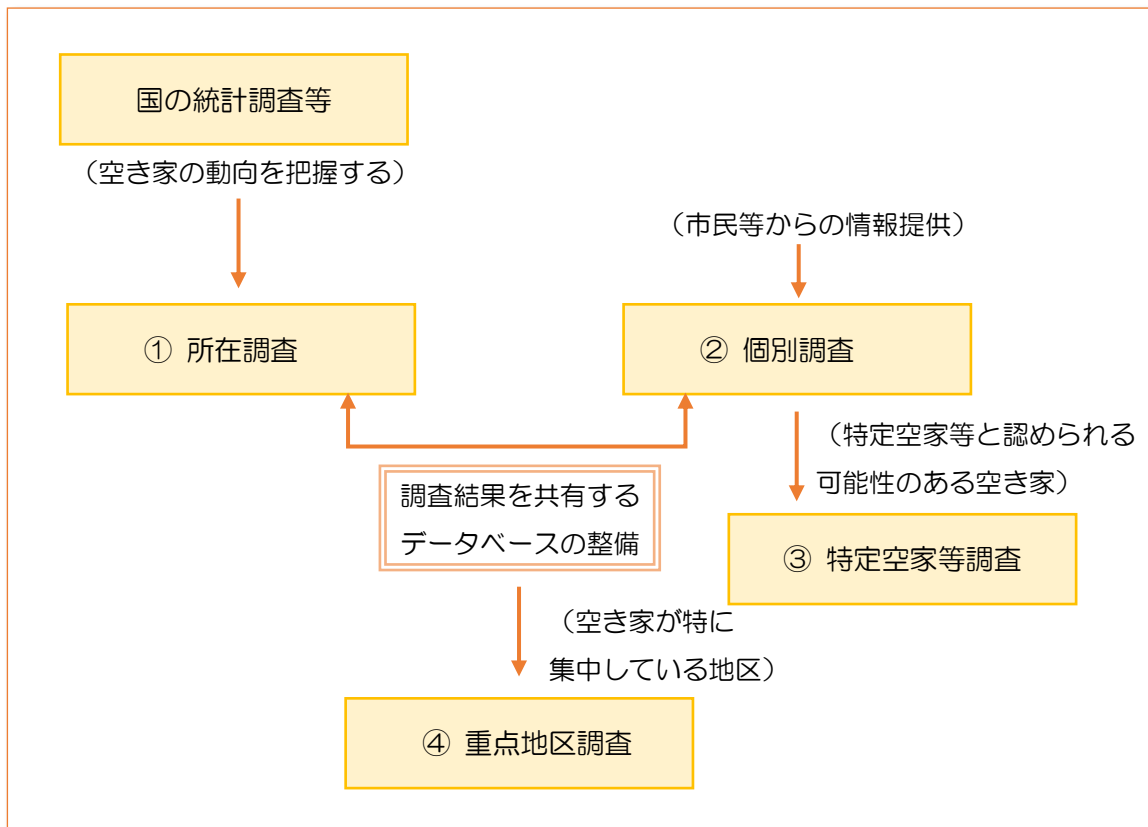
（3）空家等に関するデータベースの整備等

空家等対策特措法には、空家等に関するデータベースの整備等について次のように規定されています。

空家等に関するデータベースの整備等
第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

空家等の所有者等は売買、相続等により常に異動するほか、相続手続きがなされていない空家等の所有者等の特定は困難であり、また空家等の状態は常に変化するものであることから、データベースの整備及び活用にあたっては限界がありますが、本市では、前節の各調査の結果のほか、空家等対策特措法第12条の助言又は第14条の措置の実施状況をデータベース化するとともに、各調査結果が連結、連動できるよう努めることとします。

■ 各種調査の関係



第3章 所有者等による空家等の適切な管理の促進

1. 適切な管理がなされていない空家等への対応方針

(1) 適切な管理が実施されない背景

所有者等による適切な管理が実施されない背景として、一般的には次のような理由が考えられます。

- ① 相続手続きがなされていない等により空き家の存在を知らないこと
- ② 親族間で相続人（又は管理者）を誰にするのか決定されていないこと
- ③ 所有者等が高齢化又は遠方に居住していることにより、空き家の状況を把握していないこと
- ④ 所有者等が高齢化又は遠方に居住していることにより、自ら管理を実施すること又は管理に要する費用の経済的負担が困難であること
- ⑤ 空き家の代行管理を依頼する先が不明であること
- ⑥ 空き家の活用の方針が定まっていないことにより、管理の目的が安全確保のみとなり管理意欲が低下していること

(2) 対応の取組方針

本市では空家等所有者への情報提供・普及啓発、空家等に関係するサービスを提供する民間事業者および行政機関の制度等を紹介することにより、空家等の適切な管理促進を図ることを対応の方針とします。

2. 適切な管理を促す支援施策

(1) 空家等に関する相談体制の充実

空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すためには、所有者等の様々な分野の相談に対応できる体制を整備することが望まれます。

また、活用の方針が定まっていない空家等は、管理の目的が安全確保のみとなり管理意欲が低下するほか、時間の経過とともに老朽化することにより活用の範囲が狭まることが考えられます。

一方で、活用の可能性について所有者等自らが判断し、活用の方法を考え、決めることは、困難な場合があると考えられ、所有者等と第三者のマッチングを図る必要があります。

このため、ひょうご空き家の総合相談窓口（兵庫県）の紹介などで、売買・賃貸、リフォーム、管理代行サービス、建物の解体・活用等の相談に対応するとともに、民間の不動産管理事業者等のノウハウを活かした対応の検討を進めていきます。

(2) 適切な管理に関する情報の提供、助言

空家等が管理不適切であった場合は、空家等対策特措法第12条により、市は、所有者等に対して、空家等の状況のほか、県の空き家の総合相談窓口等の情報の提供及び、修繕等の助言を行うことで、空家等の適切な管理の促進に努めます。

(3) 適切な管理に必要な援助、普及啓発

① 適切な空き家管理に向けた援助

空き家の適切な管理は、所有者等の第一義的な責任が前提ですが、管理費用が高額な場合や経済的に困難な場合があるため、それらに対する援助を検討していきます。

② 現在、空き家の所有者等である方への普及啓発

所有者等に対して、適切な管理は所有者等の責任において行われるべきものであることを理解してもらうことが重要であるため、周知を図ります。

具体的には、HP やリーフレット等の広報等により周知を図ることとしますが、市外に居住している所有者等もいることから、空家等の調査において判明した所有者等に対して、情報提供を行い個々に周知することが必要となります。たとえば、NPO 法人の主催する「空き家の相談窓口」（空き家・空き地管理センター）の活用や、各金融機関が実施している相続手続きに関する相談会など、民間企業の情報についても広く周知し、空き家管理に関する意識の啓発を促します。

③ 空き家の所有者等となる方への事前の普及啓発

空き家となる要因は様々ですが、住宅が空き家となった場合の活用の方針をあらかじめ親族等で話しあっておくことが重要であるため、HP やリーフレット等の広報等により周知を図ります。

所有者等への普及啓発のための取り組み（例）

施設への入所や長期療養、また認知症等のため所有する財産を管理できないケース等が増えることも想定されます。

そこで、判断能力が不十分な方を法律的に保護する仕組みである成年後見制度や、住宅を有効に活用する方法、その仕組みなどの情報提供を行います。

「成年後見制度」に関する情報提供

成年後見制度は、判断能力が低下した高齢者、障がい者等の方について、本人の権利を守る援助者（成年後見人等）を選ぶことで、本人を法律的に支援する制度となっており、「成年後見支援センターかけはし」（社会福祉協議会）等と連携し、成年後見制度の周知を図ります。

3. 実施を検討する施策

空き家の維持管理に関する問題への対応策として、国や県の制度等の活用、他都市の空家等対策の施策等を参考に、今後、本市で実施する空家等対策の施策を検討していきます。

【空き家の維持管理の問題】

- 空き家になる以前から、空き家にしないための住宅の利活用について思案する必要がある

【対応策・市の支援】

■ 所有者等による維持管理の促進

- 早期からの資産活用や相続に関するセミナーの紹介、意識啓発
- 空き家管理に関する普及啓発、事業者等の紹介

■ 各種関係団体との連携体制構築

- 本市における空き家対策に関係する各種団体との連携体制を構築

参考；ひょうご空き家対策フォーラム

- ひょうご空き家対策フォーラムは、不動産流通2団体、専門士業5団体で構成され、兵庫県・県下各市町とも連携しています。
- 空き家の諸問題でお悩みのご相談に対して、解決に至るまでの手順を一緒に検討し、法的サポートのご紹介から専門業者のご紹介に至るまで、行政では対応できない分野を担っています。
- 売買賃貸をはじめ、遺産分割協議、権利調整、訴訟調停、登記、相隣関係の確認、事前調査、リフォーム、インスペクション、建物解体等に至るまで様々なご相談に対応できる総合相談窓口を開設しています。

空き家の総合相談窓口

窓口相談無料
078-325-1021
電話受付時間：平日9:00-12:00
13:00-17:00
兵庫県内の空き家のご相談はお電話にてお気軽にお問い合わせください。

相談者

相談

空き家総合相談窓口(無料)

- 現状の把握
- 権利関係の整理
- 解決策の検討
- 優先順位の検討

★ 事前に空き家の所在地をご連絡ください。
★ 公的書類(土地建物登記事項証明・公認・認定資産検査通知書等)

紹介

宅地建物取引業者
解体業者
司法書士
弁護士
建築士事務所
土地家屋調査士
不動産鑑定士

売却や賃貸を希望される場合

物件の所在するエリアに精通した「一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会」もしくは「公益社団法人全国不動産協会兵庫県本部」の宅地建物取引業者をご紹介いたします。
空き家の売買や賃貸に関するご相談はもちろんです。空き家の有効活用方法についてのご提案など、皆様のご要望に応じた適切なサービスをご提供いたします。

取り壊しや有効利用を希望される場合

兵庫県の「住宅改修事業者登録制度」に登録している事業者のうち、解体工事を行っている事業者の中から、ご希望や条件に応じて解体工事を請け負う事業者を複数社ご紹介いたします。
都府県に「匠請の判定」を希望する場合は、有効利用が可能な場合には、奥や中庭の改修補助制度などをご案内いたします。

権利登記に関するご相談を希望される場合

「兵庫県司法書士会」に所属する司法書士をご紹介いたします。
例えば、土地や建物などを所有していた方が死した際に、その権利登記がなくなったか、名義のままとなっている場合、不動産登記申請を行い、相続人の方への名義変更が必要です。

空き家の匠請の判定を希望される場合

「公益社団法人兵庫県不動産鑑定士協会」に所属する不動産鑑定士をご紹介いたします。
空き家やその敷地に関する物件調査や匠請の判定について、唐有効使用の観点から、専門家としての客観的な意見を提供いたします。

建物診断やリフォームを希望される場合

「一般社団法人兵庫県建築士事務所協会」に所属する建築士事務所をご紹介いたします。
空き家に関する建物調査(インスペクション)や耐震診断、改修等に関するご相談のほか、目的に応じた適切な改修、リフォーム計画のご提案などをさせていただきます。

法律相談を希望される場合

「兵庫県弁護士会」に所属する弁護士をご紹介いたします。
相続上の争いがある場合や所有者が不明の場合など、空き家を取り巻く法的問題全般について、皆様のお悩みに応じた適切なアドバイスをさせていただきます。

税務登記に関するご相談を希望される場合

「兵庫県土地家屋調査士会」に所属する土地家屋調査士をご紹介いたします。
隣地との境界が不明な場合や登記簿に疑義がある場合、建物取り壊し後の地積の登記申請など、空き家やその敷地の物理的状況について、登記簿と現況との整合性を取りります。

資料：ひょうご空き家対策フォーラム「空き家の総合相談窓口」

第4章 空家等及び空家等の跡地の利活用の促進

1. 空家等の利活用の促進への対応方針

本市における空家等及び、除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）は、住宅市場に流通していない場合が多く見られ、活用されにくい状態にあると考えられます。

それらに対して、民間の不動産事業者等および、市民への情報提供等により支援することで、住宅市場での流通促進を図ることを対応の方針とします。

2. 空き家の流通促進

空き家を住宅市場に流通させるためには、空き家所有者等と不動産事業者等の連携が必要ですが、不動産事業者等が空き家の所有者等の所在を調査することは困難な状況にあります。

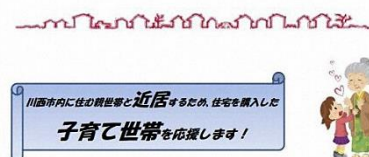
一方で、空き家所有者へのアンケート調査から、売却等により活用を望む所有者がいることから、市への相談等を通じて賃貸、売買を希望する空き家所有者に対しては、不動産事業者等へ紹介するなど、住宅市場での流通促進のための仕組みを整備します。

同時に、民間事業者との相談を通じることで、活用しようとする空き家の品質や性能など、住宅市場の流通にかかる課題の解決にも取り組みます。

① 川西市親元近居助成制度

本市は、昭和 40 年代前半から 50 年代にかけて、民間による大規模住宅団地の開発が行われ、住宅都市として発展する原動力となりました。このような都市特性から、開発後約 40 年が経過した現在、就業や結婚などを契機とした子ども世代の流出などにより、急激に少子高齢化が進んでおり、既に高齢化率が 40% に迫る地域が出てきています。

この状況を背景に、子育て・介護等の共助を推進し、子育て世帯の流入・定住化促進を目的として市内に住む親世帯と近居するために、市内に住宅を取得（建替のための一時転居は除く）して居住する子育て世帯に対し、住宅取得時の登記費用の一部を助成する「川西市親元近居助成制度」に取り組んでいます。



川西市親元近居助成
登記費用として、市が負担する費用を助成します。（上限 20 万円）



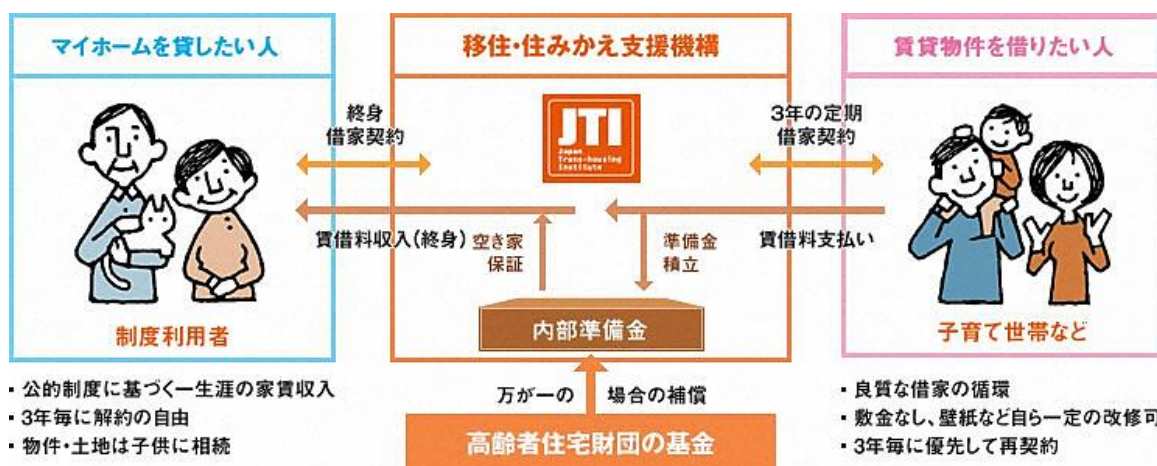
② 結婚新生活支援助成制度

本市では、少子化対策の一つとして、経済的理由により結婚に不安を抱える方に対して、低所得の新婚世帯の住居費及び引越費用を支援することにより、結婚に伴う経済的不安を解消し、結婚の希望を叶える取り組みを行っています。



③ マイホーム借上げ制度の活用

住み替えを希望しているシニア世代の持ち家を借上げ、子育て世代などに安い家賃で広い住宅を転貸する「マイホーム借上げ制度」（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）など、幅広い世代が希望する住宅の確保に必要な情報提供を行います。

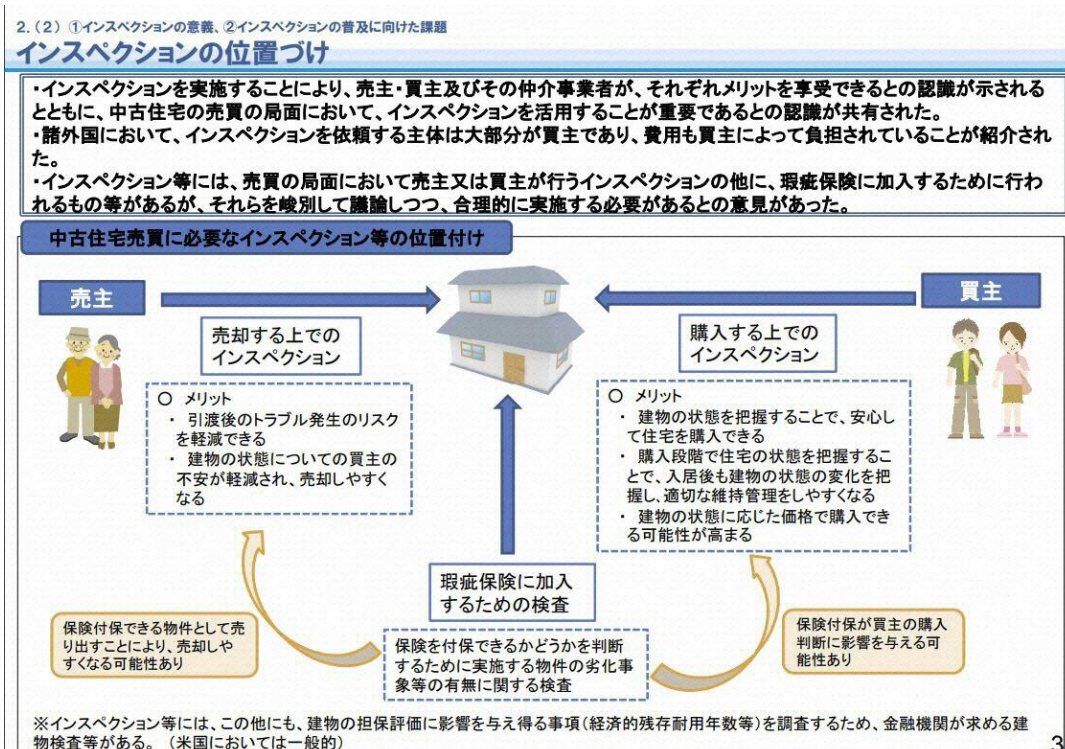


④ インスペクション（建物状況調査）の活用

既存住宅の性能や品質などに対する消費者の不安を払拭し、安全・安心で良質な既存住宅の流通を促進するため、兵庫県では、インスペクションの普及・啓発に取り組んでいます。

補修工事やリフォーム工事に係る方法や費用の目安に関する情報や住宅履歴情報の蓄積に関する情報の提供、検査した住宅に係る一定の不具合に対する保証の提供、敷地又は住宅に関する現行の建築基準関係法令の規制内容等や現行建築基準への合致状況の調査等については、依頼主の意向等に応じて、インスペクション業務に附随してサービスを提供することが考えられます。

※インスペクションとは、既存住宅の売買時に建築士等の専門家が建物の劣化状況（基礎、外壁等のひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況）を目視、計測等により調査するものです。



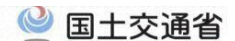
資料：H25 国土交通省「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」

宅地建物取引業法の一部を改正する法律について

宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）が改正され、一部の規定が平成 29 年 4 月 1 日に施行されました。（平成 29 年 4 月 1 日施行以外の部分については、平成 30 年 4 月 1 日に施行されます。）

改正内容には、①既存建築取引時の情報提供の充実、②不動産取引により被害を被った消費者の確実な救済、③宅地建物取引業者の団体による研修があり、①では、不動産取引のプロである宅建業者が、専門家によるインスペクション（建物状況調査）の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備することが求められています。

「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」（平成28年6月3日公布）概要



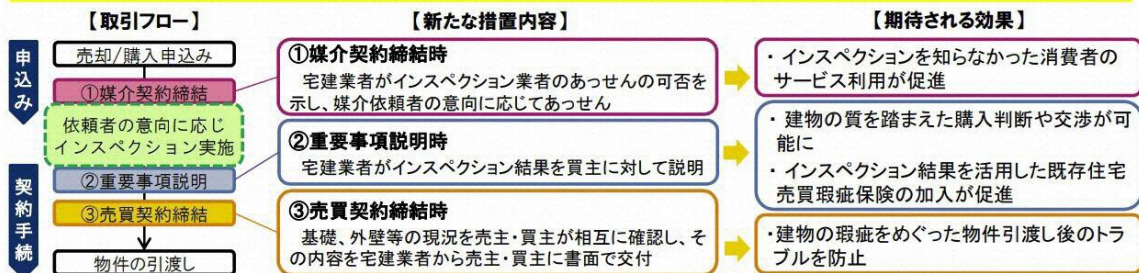
背景

- 我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国（約70～90%）と比較して極めて低い水準（14.7%）。
- 既存住宅の流通促進は、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住替え等による豊かな住生活の実現等の意義がある。

1. 既存建物取引時の情報提供の充実

▶ 既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。

不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査（インスペクション）の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備



※ 建物状況調査（インスペクション）

⇒ 建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を、目視、計測等により調査するもの。

※ 既存住宅売買瑕疵保険

⇒ 既存住宅に瑕疵があった場合に修補費用等を保証する保険。



基礎のひび割れ幅の計測 水平器による柱の傾きの計測

○ 成果指標

- ・既存住宅流通の市場規模
4兆円（H25）⇒ **8兆円（H37）**
- ・インスペクションを受けた既存住宅売買瑕疵保険の加入割合
5%（H26）⇒ **20%（H37）**

2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済

不動産取引により損害を被った消費者を確実に救済するため、営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者を除外。

3. 宅地建物取引業者の団体による研修

業界団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を課す。

4. 施行期日

- 1. 既存建物取引時の情報提供の充実に関する規定：平成30年4月1日施行
- 2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済、3. 宅地建物取引業者の団体による研修に関する規定：平成29年4月1日施行

資料：H29 国土交通省「宅地建物取引業法の一部を改正する法律の概要」

3. 空家等及び空家等の跡地の利活用

住宅市場への流通の他にも、良好な地域の住環境維持に向けて、地域における空家等の問題等の解決策を地域で検討することが重要です。建物に価値があるものについては、これらを活用した施策を検討します。また、地域によっては集会所やコミュニティスペース等、自治会等が地域として空き家の活用方法の検討を促進します。

空き家の活用が困難な場合や老朽化等のため、空き家を除却するときは、空家等の跡地の活用の課題があることを認識し、空家等の跡地の活用方法を検討したうえで除却することが望ましいことから、空き家の建築場所、状態、所有者等や親族の状況等に応じて、空家等の跡地の活用方法を包括して情報を整理することで、民間事業者や地域による活用促進を図ります。

※都市計画の制限により、用途の変更には規制のある地区もあります。

4. 実施を検討する施策

空き家の利活用、流通に関する問題への対応策として、国や県の制度等の活用、他都市の空家等対策の施策等を参考に、今後、本市で実施する空家等対策の施策を検討していきます。

【空き家の利活用、流通の問題】

- ・利活用が可能な空き家であっても、住宅市場に出ず放置されている状況がある
- ・管理されずに時間が経過することで老朽化が進行し、利活用するために改修が必要な空き家となってしまう恐れがある

【対応策・市の支援】

■ 兵庫県の古民家再生促進事業の活用

- ・兵庫県では、県内に数多く存在する優良な古民家の既存ストックの有効活用、伝統的木造建築技術やまちなみ景観の維持・継承を目的として、地域の木工・建築士等による古民家再生を支援する「古民家再生促進支援事業」を実施しています。本市においても今後、本事業を活用した空き家対策を検討します。

■ 専門家組織との連携協定

- ・空き家に関する多様な問題に対応するため、民間事業者（不動産、建築など）が団体化された専門家組織と行政が連携を図り、所有者等とのマッチングを促進する制度を検討します。



第5章 特定空家等に対する措置と対処

1. 管理不適切空家等への対応と特定空家等調査の実施

(1) 市民等からの相談、市職員による現地確認

空家等対策の方針に基づき、空家等の所有者等、市民、地域で解決が困難である空家等に関して、市民等からの相談があり、市職員が現地に赴き、敷地外から目視による空き家の状況確認を実施します。

(2) 所有者等の調査と適切な管理の促進

空家等の現地確認によって、適切な管理が行われていないと判断した場合、市は空家等の所有者等を登記簿情報や納税者情報等から調査し、所有者等に対して空家等の適切な管理を促す情報の提供、助言その他必要な援助を実施します。(本計画 第3章参照)

(3) 特定空家等調査（立入調査）の実施

所有者等による空き家の改善が見られない場合、空家等対策特措法第9条第2項に基づき、特定空家等と認める可能性のある空家等に対して、川西市特定空家等の判断基準を基に立入調査を実施します。(本計画 P.36「特定空家等調査」参照)

特定空家等調査	
概要	特定空家等と認められる可能性のある空家等を対象とし、特定空家等であるか否かの判断をするため及び特定空家等に対する措置を検討するための資料とするもの
調査実施者	市職員又は委任した者（専門家）
対象空家等	市に情報提供のあった空家等のうち特定空家等と認められる可能性のあるもの
実施期間	随時
調査方法	空家等対策特措法第9条第1項及び第2項による調査及び同法第10条による所有者等に関する情報の利用 敷地内への立ち入り調査（所有者等の許可を得たうえで）
調査内容	空家等の所在地、外観の状態、所有者等

この調査をする場合は、その5日前までに当該空家等の所有者等に対して通知することが必要です（空家等対策特措法第9条第3項）。

また、この調査を行う職員又は委任を受けた者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があれば提示しなければなりません（空家等対策特措法第9条第4項）。

なお、空家等対策特措法第16条第2項により、立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した場合は、20万円以下の過料に処されることがあります。

(4) 所有者等が不明な空家等への対応

① 所有者等の調査による確認

空家等の所有者等調査の流れは、以下の手順で行います。

- 登記簿情報を基に通知
- 通知が未達になる場合は、納税義務者に連絡
- 納税義務者が所有者でない場合は、登記された人の法定相続人をたどる

② 財産管理制度の適用

特定空家等と認定された空家等において、所有者不明等・相続人不存在の場合は、代執行以外の法的措置として、財産管理制度（不在者財産管理制度、相続財産管理制度）による対応が考えられます。

財産管理制度とは、財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度です。財産の所有者の所在が分からないときは不在者財産管理人、相続人の存否が明らかでないときは相続財産管理人が選任されます。

特定空家等と認定されていれば、市町村が、法的措置の名宛人を定める必要性を理由として、債権を持つことなく利害関係人として認められます。

相続人不存在又は所有者の所在が不明の土地は、相続財産管理制度や不在者管理制度によって選任された財産管理人との契約により、管理・利用・取得（別途、裁判所の権限外行為の許可を得なければならない場合もある。）することが可能です。

不在者の財産の管理（民法）

第25条（不在者の財産の管理）

従来の住所又は居所を去った者（以下「不在者」という。）がその財産の管理人（以下この節において単に「管理人」という。）を置かなかつたときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。本人の不在中に管理人の権限が消滅したときも、同様とする。

2 前項の規定による命令後、本人が管理人を置いたときは、家庭裁判所は、その管理人、利害関係人又は検察官の請求により、その命令を取り消さなければならない。

相続人の不在（民法）

第951条（相続財産法人の成立）

相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は、法人とする。

第952条（相続財産の管理人の選任）

前条の場合には、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産の管理人を選任しなければならない。

2 前項の規定により相続財産の管理人を選任したときは、家庭裁判所は、遅滞なくこれを公告しなければならない。

2. 特定空家等の判断の考え方

(1) 国が示す特定空家等の判断指針

特定空家等は、空家等対策特措法第2条第2項に次のように規定されています。

定義	
第2条	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。

その他、国が示した「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（以下「ガイドライン」という。）においても、特定空家等であるか否かの判断に際して参考となる項目が記載されています。

■ 特定空家等の判断基準（ガイドライン）

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	<p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある</p> <p>(1) 建築物が倒壊等するおそれがある</p> <p>イ 建築物の著しい傾斜</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している 等 <p>ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等</p> <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 等 <p>(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある</p> <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 ・壁体を貫通する穴が生じている・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 等 <p>2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある</p> <ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等
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	<p>(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</p> <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状況である ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、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 ・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 等 <p>(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、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 等

<p>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</p>	<p>(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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 等 <p>(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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 等
<p>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</p>	<p>(1)立木が原因で、以下の状態にある</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 等 <p>(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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 等 <p>(3)建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 等

(2) 本市における特定空家等の判断基準

本市において特定空家等であるか否かの判断に際しては、空家等対策特措法の定義及びガイドラインの参考指針、本市の特性等を踏まえて定めた「川西市特定空家等の判断基準」を基に検討します。

■ 川西市特定空家の判断基準

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」であるか否かの判断基準	
	1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある	
	(1) 建築物が倒壊等するおそれがある	
	イ	建築物の著しい傾斜
		部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する
	調査項目例	基礎に不同沈下がある 柱が傾斜している 部分的に柱が大きく傾斜している
	参考となる考え方	下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる） ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会判断基準参照
	□	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
	(イ)	基礎及び土台
		基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する
	調査項目例	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 基礎と土台にずれが発生している
	参考となる考え方	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場合 ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会判断基準参照 土台において木材に著しい腐食、損傷もしくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 ※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）参照
	(ロ)	柱、梁、筋かい、柱と梁の接合等
		構造耐力上主要な部分である柱、梁、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱と梁の結合状況などを基に総合的に判断する
	調査項目例	柱、梁、筋かいが腐朽、破損又は変形している 柱と梁にずれが発生している
	参考となる考え方	複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・梁にずれが発生し、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

(イ)	屋根ふき材、庇又は軒
	全部又は一部において付録、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する
調査項目例	屋根が変形している
	屋根ふき材が剥離している
	軒の裏板、垂木等が腐朽している
	軒が垂れ下がっている
	雨樋が垂れ下がっている
参考となる考え方	目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合

(ロ)	外壁
	全部又は一部において、剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する
調査項目例	壁体を貫通する穴が生じている
	外壁の仕上材料が剥離、腐朽又は破損し、下地が露出している
	外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている
参考となる考え方	目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合

(ハ)	看板、給湯設備、屋上水槽等
	転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する
調査項目例	看板の仕上材料が剥離している
	看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している
	看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している
	看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している
参考となる考え方	目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を確認できる場合

(ニ)	屋外階段又はバルコニー
	全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する
調査項目例	屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
	屋外階段、バルコニーが傾斜している
参考となる考え方	目視でも屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合

(ホ)	門又は塀
	全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどをもとに総合的に判断する
調査項目例	門、塀にひび割れ、破損が生じている
	門、塀が傾斜している
参考となる考え方	目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

	擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを総合的に判断する
調査項目例	擁壁表面に水がしみ出し、流出している
	水抜き穴の詰まりが生じている
	ひび割れが発生している
参考となる考え方	擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に判断する ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）

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」であるか否かの判断基準

(1) 建築物又は設備等の破損が原因で、以下の状態にある

状態の例	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である ※目で見えるアスベスト建材(第2版)国土交通省のレベル1に該当するものであること
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、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
	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

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある

状態の例	ごみ等の放置、不法投棄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
	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支障を及ぼしている

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」であるか否かの判断基準

(1) 適切な管理が行われていない結果、以下のような状態にあり、周辺の景観と著しく不調和である

状態の例	川西市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
	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ていない
	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
	看板が原型を留めず本来の用をなさない(破損、汚損)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	

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」であるか否かの判断基準

(1) 立木が原因で、以下の状態にある

状態の例	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている
	立木の倒壊、落下等が発生し、近隣住民の生活に支障を及ぼすおそれがある
	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
	枝等が近隣の敷地にはみ出しており、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

(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

状態の例	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
	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
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
	住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある
	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

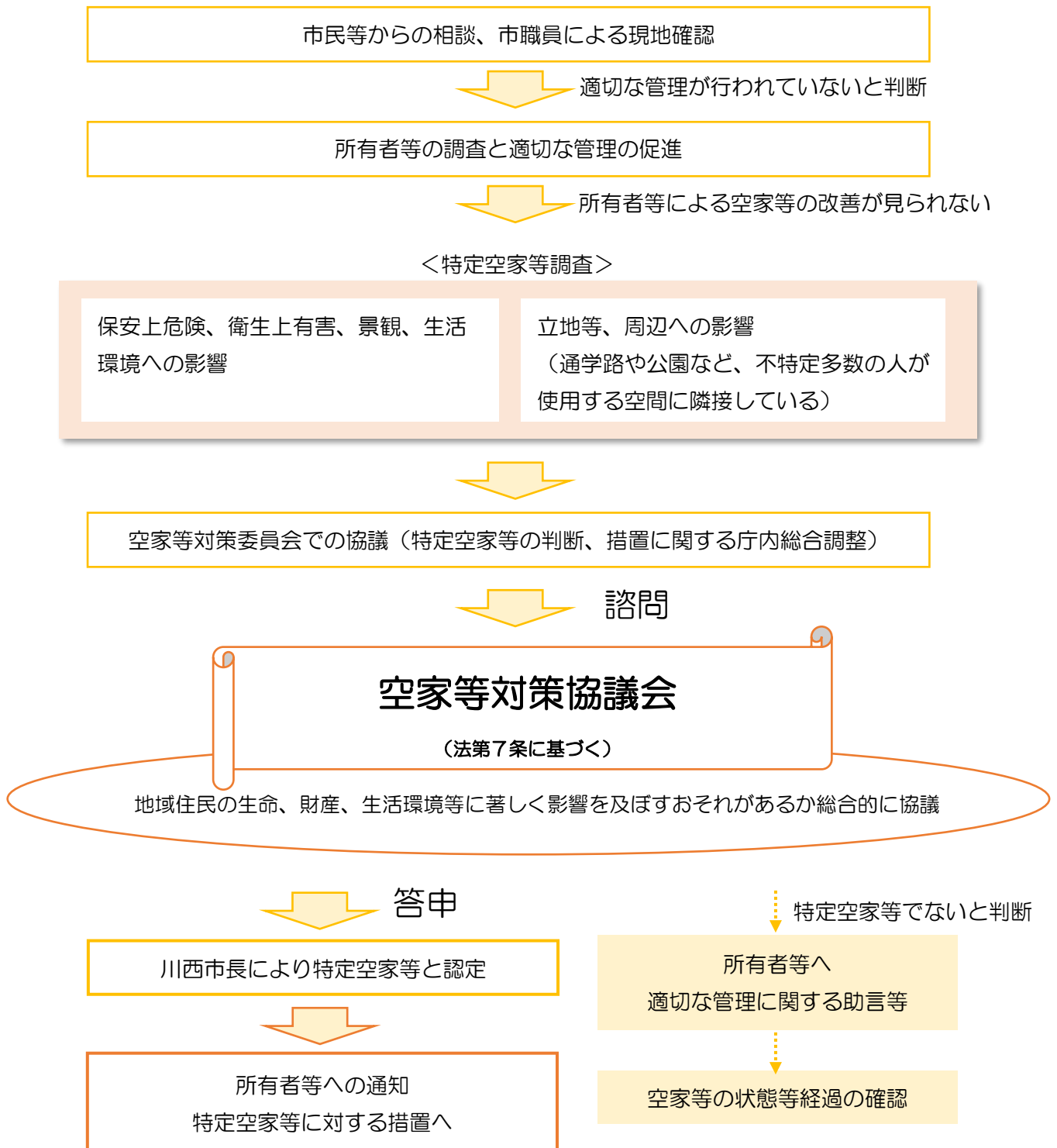
(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある

状態の例	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
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している

(3) 特定空家等への協議と認定の進め方

特定空家等調査の結果、周辺への影響等を踏まえ、地域住民の生命、財産、生活環境等に著しく影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断される空家等を特定空家等と認定します。

認定するにあたっては、空家等対策委員会、空家等対策協議会による意見を踏まえて、最終的には市長が特定空家等と認定します。なお、判断基準の変更が必要となった場合は、再度協議会での協議を経て変更します。



3. 特定空家等に対する措置と対処

(1) 空家等対策特措法に規定される措置

空家等対策特措法には特定空家等に対して次の措置が規定されています。

- ① 助言又は指導（第14条第1項）
- ② 勧告（第14条第2項）
- ③ 命令（第14条第3項）
- ④ 代執行（第14条第9項）
- ⑤ 略式代執行（第14条第10項）

① 助言又は指導

特定空家等の所有者等に対する助言は、口頭又は文書で実施します。

特定空家等の所有者等に対する指導は、助言を行っても特定空家等の状態に改善が認められないときは、文書で実施します。

助言又は指導において所有者等に告知すべき事項は、ガイドラインを参考に特定空家等や所有者等の状況に応じて行います。

なお、指導の文書には、特定空家等の状態、指導事項、履行期限等を記載するほか、「指導したにもかかわらず、特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、空家等対策特措法第14条第2項の規定により勧告を行うことがあること」を記載した指導書により行います。

② 勧告

指導書に記載の履行期限後において、現地確認の結果、特定空家等の状態が改善されていない場合は、ガイドラインを参考に、勧告に向けての具体的な検討を行います。

検討の結果、勧告を行うときは、勧告書により行います。

固定資産税等の住宅用地特例の適用について

勧告を行うと特定空家等の敷地が地方税法第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税・都市計画税の課税標準の特例を受けている場合にあっては、勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

なお、特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認められるときは、再度、当該特例の対象となることとなります。

勧告を行った場合は、前項の特例の対象から除外されることになることから、勧告を行った旨を固定資産税担当部署に連絡します。なお、1月1日までに勧告したものが、翌年度より住宅特例の対象から除外されます。

③ 命令

勧告書に記載の措置の履行期限後において、現地確認の結果、特定空家等の状態が改善されていない場合は、ガイドラインを参考に、命令に向けての具体的な検討を行います。

命令を行う際に必要な手続きは、空家等対策特措法第14条第4項から第8項までに規定されています。なお、空家等対策特措法第14条第13項により、行政手続法第3章（同法第12条（処分の基準）及び同法第14条（不利益処分の理由の提示）を除く。）の規定は適用しないこととされています。

具体的には、次の手続きとなります。なお、手続きの詳細は、空家等対策特措法及び規則並びにガイドラインによります。

1. 所有者等への事前通知
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
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

なお、空家等対策特措法第16条第1項により、第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処せられることがあります。

④ 代執行

除却等の代執行については、空家等対策特措法第14条第9項に規定されるほかガイドラインに次のように記載されていることから、これらを参考に、代執行を行うか否かの検討を行うこととします。

法第14条第9項は、行政代執行の要件を定めた行政代執行法第2条の特則であり、「第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないとき」は、行政代執行法の定めるところに従い、代執行できることとしたものである。

代執行できる措置については、以下の2つの要件を満たす必要があります。

- ・ 他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られること
- ・ 当該特定空家等による周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと

前項の検討の結果、代執行を行おうとするときは、協議会の意見を聴くこととします。

これは、代執行を行うこと等の妥当性について意見を聴くものです。

代執行を行う際に必要な手続きは、行政代執行法第3条から第6条までに規定されています。具体的には、次の手続きとなります。なお、手続きの詳細は、行政代執行法第3条から第6条まで及び規則並びにガイドラインによります。

1. 文書による戒告、再戒告
2. 代執行令書による通知
3. 執行責任者の証票の携帯及び呈示
4. 費用の徴収（国税滞納処分の例による強制徴収が認められる）

⑤ 略式代執行

略式代執行については、空家等対策特措法第14条第10項の規定により、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（過失がなく助言若しくは指導又は勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む。）に行うことができることとされています。

略式代執行を行うか否かについては、所有者等の調査状況、特定空家等の状態及び周辺的生活環境等への影響を勘案し、検討する必要があります。

前項の検討の結果、略式代執行を行おうとする場合は、協議会の意見を聴くこととします。

これは、略式代執行を行うこと等の妥当性について意見を聴くものです。

略式代執行を行う際に必要な手続きは、空家等対策特措法第14条第10項に規定されています。具体的には、次の手続きとなります。なお手続きの詳細は、空家等対策特措法第14条第10項及び規則並びにガイドラインによります。

1. 事前の公告
2. 義務者が判明した場合の費用の徴収（費用の請求）

(2) 必要な措置が講じられた場合の対処

① 所有者等への通知

所有者等による修繕等により特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認められるときは、空家等の所有者等に特定空家等状態改善通知書により通知します。

② 固定資産税担当部署への連絡

特定空家等の所有者等へ勧告を行った場合は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなりますが、特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認められるときは、再度、当該特例の対象となることから、固定資産税担当部署に連絡を行います。なお、1月1日までに特定空家等状態改善通知をしたものが、翌年度より、再度、住宅特例の対象となります。

(3) 緊急の必要がある場合の対応

非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、戒告する手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができます（行政代執行法第3条第3項）。

(4) 他の法令等の諸制度との関係

適切な管理が行われていない空家等に対する対応は空家等対策特措法に限定されず、他の法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられます。

具体的には以下のとおりがあり、状況によっては措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせで適応することも考えられます。

■ 空家等対策に係る関連施策等

<p>建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置 (建築基準法 第 10 条)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 特定行政庁は、特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる恐れがある既存不適格建築物等について、必要な措置を勧告でき、当該措置がとられなかった場合で特に必要と認めるときは命令できる。 ・ 特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について必要な措置を命令できる。 ・ 特定行政庁は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は除却等の代執行ができる。
<p>道路法に基づく禁止行為等に対する措置 (道路法 法第 43 条、第 44 条、第 71 条第 1 項・第 3 項)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 道路に関する禁止行為 ・ 沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務 ・ 道路管理者等の監督処分
<p>消防法令に基づく火災の予防のための措置 (消防法 第 3 条、第 5 条及び第 5 条の 3 並びに川西市火災予防条例第 24 条)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。また、消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。 ・ 空地及び空家の所有者等に空家への侵入防止、屋外の燃焼のおそれのあるものの除去等を指導できる。
<p>災害対策基本法による応急公用負担等 (災害対策基本法 第 64 条)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市町村長は、災害が発生した場合等において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用等できる。
<p>災害救助法に基づく救助（災害救助法の適用を受けた場合） (災害救助法 第 4 条第 10 号、災害救助法施行令第 2 条第 2 号)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 災害に基づく救助として、災害によって運ばれた日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去ができる。

資料：H28 国土交通省・総務省「空家等対策に係る関連施策等」

各法令により、目的、講じることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択していきます。

4. 実施を検討する施策

管理不適切空き家、特定空き家等の問題への対応策として、国や県の制度等の活用、他都市の空き家等対策の施策等を参考に、今後、本市で実施する空き家等対策の施策を検討していきます。

【管理不適切な空き家等の問題】

- 空き家等が管理されておらず、また所有者等が不明である場合がある
- 空き家等の利活用や住宅市場への流通に向けて改修が必要となる
- 草木の繁茂等、周辺への悪影響を及ぼす可能性がある

【特定空き家等の問題】

- 空き家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼしており、精神的、物理的な被害が発生する恐れがある

【対応策・市の支援】

- 管理不適切な空き家等の解体に向けた施策
 - 空き家等に対する課税制度（特定空き家等に限らず）の検討
 - 所有者等に解体、修繕の意向がある場合、それらを支援する仕組みを検討
例：課税制度の期限付き緩和、解体費用の貸付など
- 空き家等の跡地の流通支援に向けた施策
 - 除却した後の跡地の活用、流通支援
例：防災空地、パブリックスペースとして活用、民間駐車場としての活用など

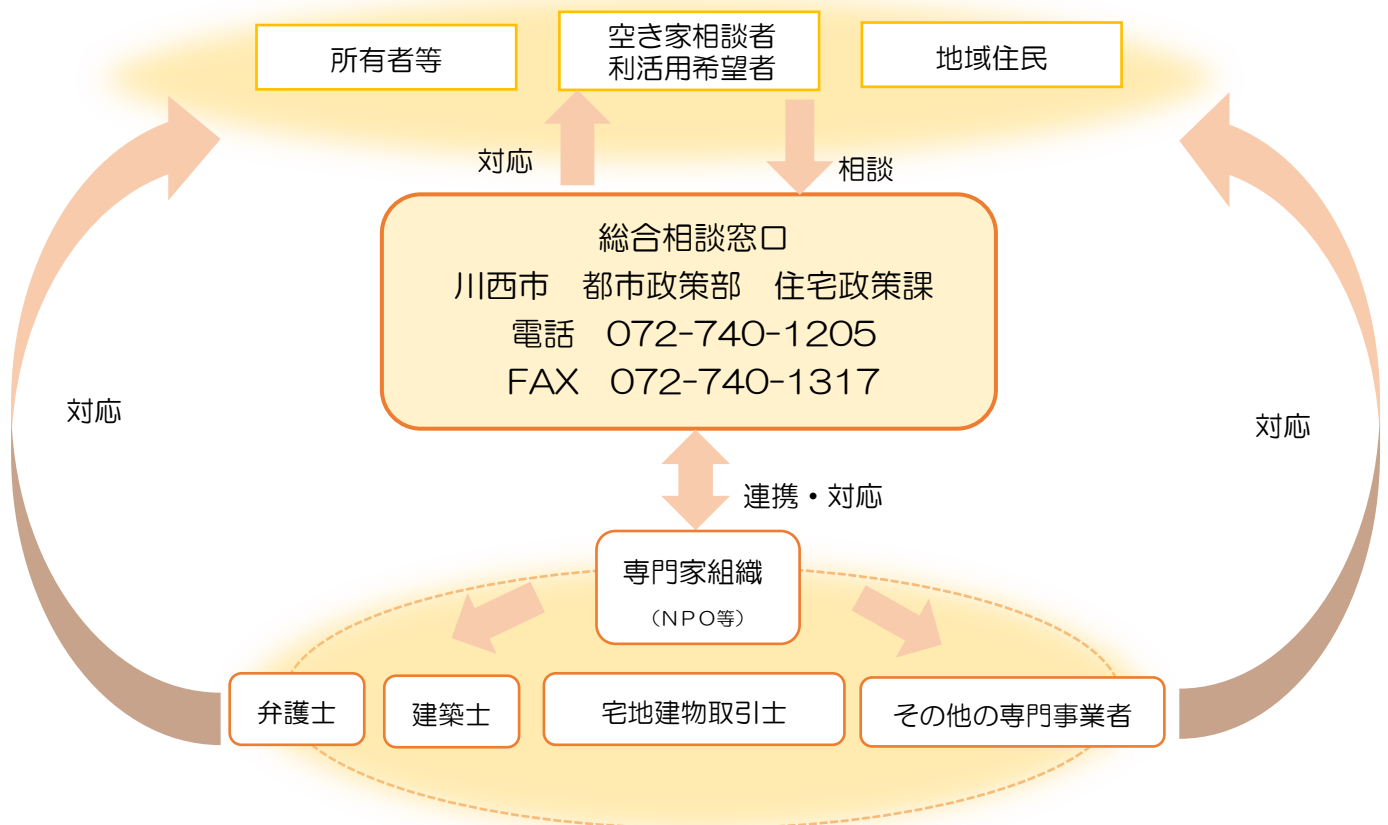
おわりに ー空家等対策の推進に向けてー

1. 市民等からの相談への対応

(1) 相談の体制

空き家に関する多様な相談に対して、相談者が相談内容に応じ該当する窓口を選択し相談することは非常に困難なことから、本市では、「都市政策部 住宅政策課」を空き家対策全般の総合相談窓口とし、全般的な対応を行います。

また、相談内容に応じて、適切な相談窓口、民間事業者等との連携や紹介を行ってまいります。



【所有者等の相談内容と相談先】

売買や賃貸	宅地建物取引士等
除却や有効利用	宅地建物取引士等
建物診断やリフォーム	建築士等
相続等の法律相談	弁護士等

◆市総合相談窓口で専門家組織を紹介します。

【地域住民の相談内容と相談先】

樹木が越境している	伐採業者等
害虫が発生している	害虫駆除業者
空き家が危険と感じている	建築士等
所有者の所在が分からない	市

◆市総合相談窓口でお受けし、現地確認を行いながら市の関係部署等と連携を図ります。

2. 空家等対策に関する組織体制

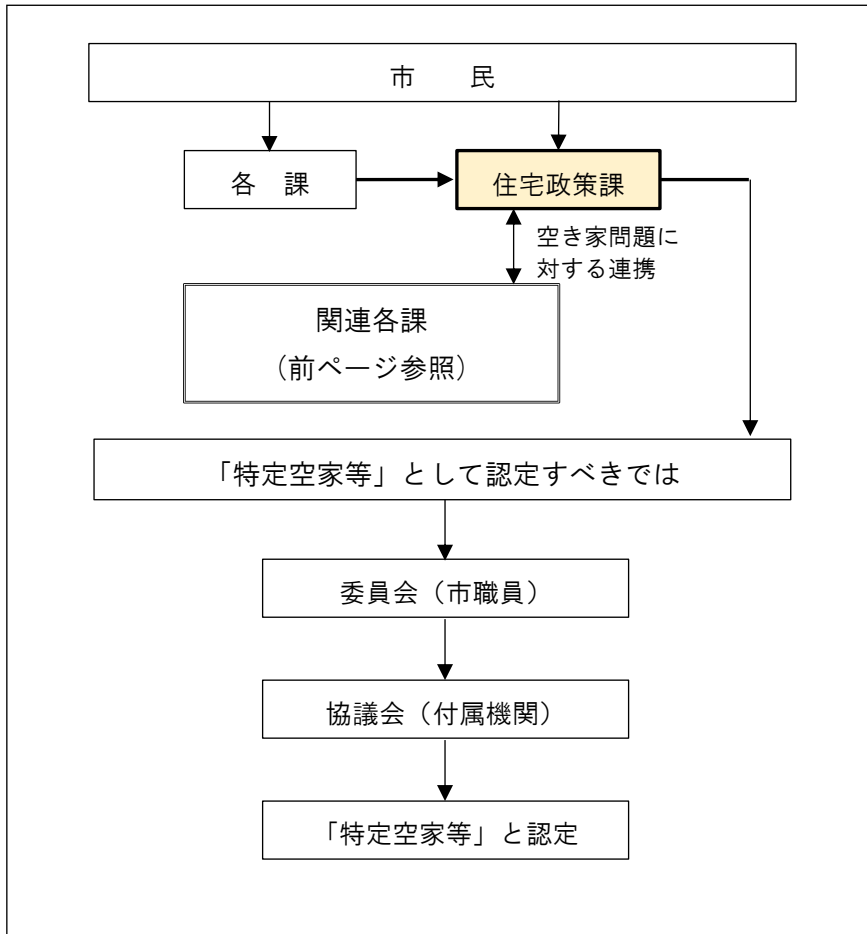
(1) 市の連携部署及びその役割

地域からの空家等情報の提供、管理不全に関する通報、所有者からの活用等に関する相談など、それぞれの内容に応じた的確に対応できる横断的な連携を図り、その体制を整備するとともにそれらの連携・統括が可能となるよう組織の体系化を図ります。

市の担当部署は次のとおりです。

危機管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・災害が発生又は発生しようとしている際に、応急処置等緊急に対応する必要があると認められた場合、建物その他の工作物等の収容又は除却等に関すること
資産税課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等に関する固定資産税情報の提供に関すること ・勧告した特定空家等の固定資産税等の住宅用地特例の解除に関すること ・空家等の発生を抑制するための税制上の特例措置の検討に関すること
都市政策課 建築指導課	<ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等の認定に関する調査及び協議に関すること
道路管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の隣接する道路の対応に関すること
環境衛生課	<ul style="list-style-type: none"> ・衛生上対策が必要な特定空家等に係る措置内容の検討に関すること ・特定空家等に存するゴミ等の処理方法の検討に関すること
上下水道局	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等に関する上下水道情報の提供に関すること
消防本部予防課	<ul style="list-style-type: none"> ・火災予防上必要な措置に関すること
住宅政策課 【窓口】	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策計画策定 ・空家等に関する総合相談窓口 ・市内に問題のある空家等への適正管理指導 ・空家等対策協議会及び委員会事務局 (空家等対策の関係課との調整)

■ 対応の流れ



(2) 空家等対策協議会

空家等対策特措法第7条第1項に規定する空家等対策協議会として、川西市空家等対策協議会を設置しています。

協議会は、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とともに、特定空家等の判断についての意見を聴取する場とします。

協議会委員
市長
弁護士
宅地建物取引士
建築士
学識経験者
市民団体の代表
社会福祉関係者
関係行政機関の職員
前各号に掲げる者のほか、特に市長が必要と認める者

(3) 空家等対策委員会

空家等対策協議会に加え、市職員による空家等対策を検討する場として、川西市空家等対策委員会を設置しています。

空家等対策委員会委員
都市政策部長
都市政策部副部長
総合政策部 参画協働課長
総務部 危機管理課長
総務部 資産税課長
市民環境部 生活相談課長
市民環境部 環境衛生課長
都市政策部 都市政策課長
都市政策部 建築指導課長
都市政策部 住宅政策課長
土木部 道路管理課長
消防本部 予防課長

(4) 関係団体等・民間事業者との連携

空家等については、関係法令が多岐に渡るとともに、対応のあり方も状況によって異なるため、複数の関連する部署や関係機関・団体等が連携して対応する必要があります。

そのため連携を密に、かつ継続的に行うことができるよう、目的に応じた連携体制を整備します。

民間事業者や各種関係団体との連携に加え、市場での流通促進を図るため、個々の事業者が取り組みに参画しやすい環境を整備するなど、民間事業者との連携を図っていきます。

(5) 市民等による空家等対策活動の支援

空家等に関する対策を進めるには、市民、※市民公益活動団体及び事業者（以下「市民等」という。）及び行政など、多様な主体による連携を含めた体制の整備が必要です。

特に、本市は「川西市参画と協働のまちづくり推進条例」に基づき、住んでいる地域の課題に対して市民と行政が手を携えながら、さまざまな施策に取り組んでいます。

本計画においても、各主体が自身の役割を理解し、それらの役割が十分に果たされるような体制づくりを図っていきます。

※市民公益活動団体：自治会、コミュニティ、ボランティア、NPO など

○資料編

1. 関係法令等
2. 主な用語の定義
3. 特定空家等に対する措置の流れ

1. 関係法令等

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

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

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

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

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

(空家等対策計画)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

(協議会)

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

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

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

(都道府県による援助)

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

(立入調査等)

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

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

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

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

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。
(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であ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。

2) 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成27年4月22日総務省・国土交通省令第1号)

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百二十七号）第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成二十七年五月二十六日）から施行する。

2. 主な用語の定義

(1) 固定資産

(地方税法第341条) 土地・家屋・償却資産の総称

(2) 不動産

(民法第86条第1項) 土地・その定着物

(不動産登記法第2条) 土地・建物

(3) 建築物

(建築基準法第2条第1号)

土地に定着する工作物で、屋根、柱、壁を有するもの

附属する門、塀などの工作物

地下等の工作物内の事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設

建築設備を含む

(4) 建物

(不動産登記規則第111条)

屋根、周壁等を有し、土地に定着した建造物で、目的の用途に供し得る状態にあるもの

(5) 家屋

(地方税法第73条第3号) 住宅、店舗、工場、倉庫、その他の建物

(6) 空家等(空家等対策特措法第2条第1項)

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

※ 「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」とは、建築物などが長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物などの使用実績がないことをいう。

※ 共同住宅の一室に居住者がいるなど、建築物などの一部でも使用されている場合は、「空家等」に該当せず、空家法の適用の対象外となる。

(7) 特定空家等(空家等対策特措法第2条第2項)

次のいずれかの状態にあると認められる空家等をいう。

- ・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
- ・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
- ・適切な管理が行われ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

(8) 空き家（住宅・土地統計調査）

以下に掲げる「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」をいう。

①賃貸用又は売却用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

②二次的住宅

「別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」

③その他の住宅

「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替などのために取り壊すことになっている住宅など

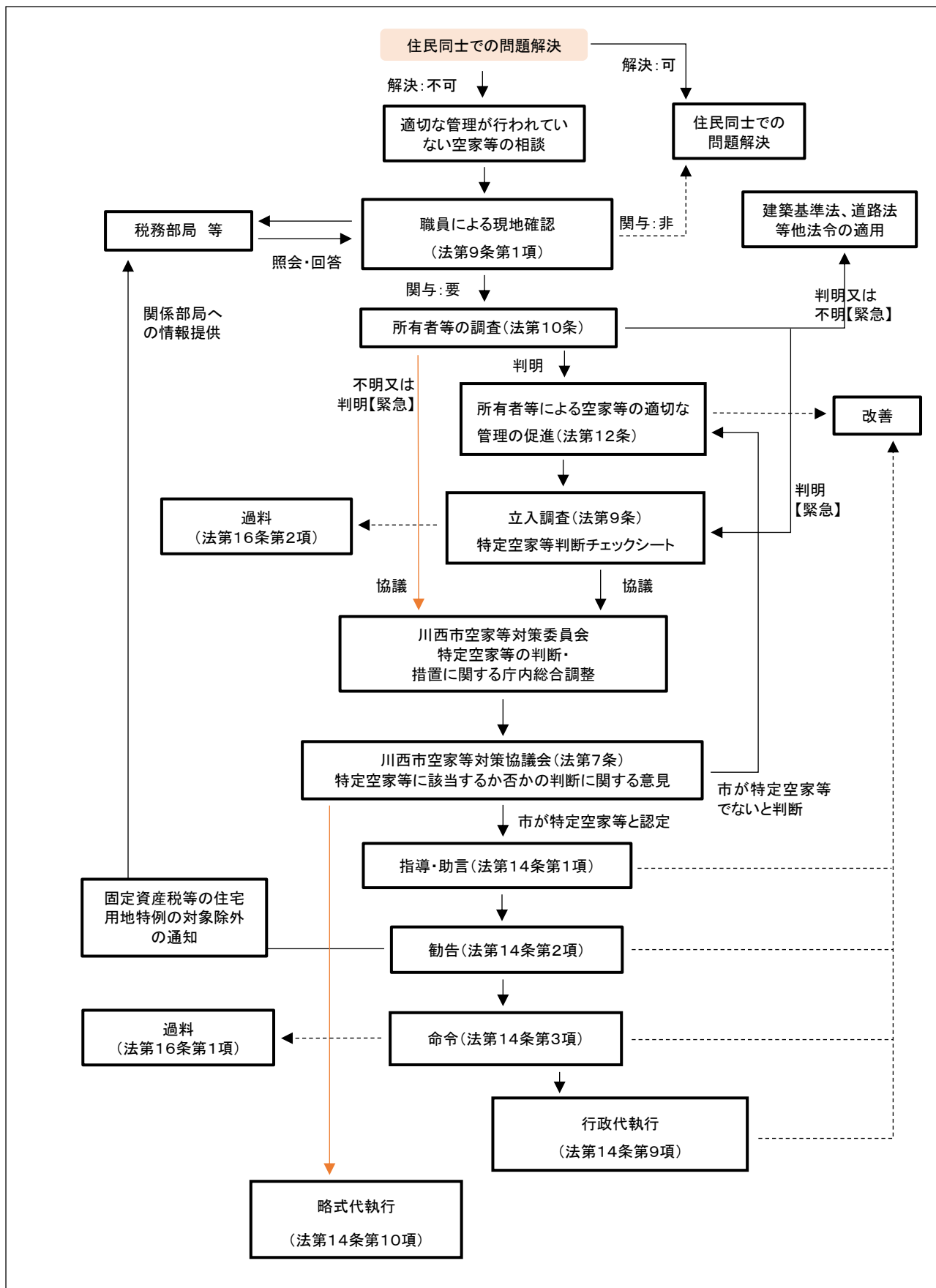
(9) ふるさと団地再生協議会

川西市のふるさと団地の再生・活性化に向け、地域をはじめ企業や交通事業者などの各関係団体が共通の方向性に基づいて、「ふるさと団地再生」への具体的な方策及び検討するための組織で、地域の魅力を高め、良好な住環境を次世代へ引き継ぐことを目指しています。

3. 特定空家等に対する措置の流れ

順序	措置	通知	内容	対応法律
1	立入調査	立入調査実施日の5日前までに所有者に通知	危険度大と判定された空き家及び相談連絡のあった物件を対象（拒否した場合は20万円以下の過料）	第9条 第2,3項
2	特定空家等認定審査	立入調査後 期日指定はなし	判断基準に照らし総合的に判断し認定する（認定の不可の通知）	第7条
	助言・指導	特定空家等所有者に対し措置の期限を設定し送付	特定空家等認定審査の結果通知書と同封し、所有者に改善を促す	第14条 第1項
3	勧告	助言・指導後、措置の期限を設定し送付	助言・指導後も改善されないものに対する（固定資産税等の住宅用地特例の除外）	第14条 第2項
4	命令に係る事前の通知書	勧告後、措置に期限を設定し送付	勧告後も改善されないものに対して	第14条 第4項
	意見聴取通知書		命令に係る事前の通知書と同封（意見書の提出期限を設定）	第14条 第5項
5	措置命令	命令に係る事前の通知後、措置の期限を設定し送付	命令に係る事前の通知後も改善されないものに対し（違反したときは50万円以下の過料）	第14条 第3項
6	標識（命令）	措置命令後、措置の期限を設定し送付	措置命令後も改善されないものに対し（標識の設置及び公示）	第14条 第11項
7	戒告書	命令後、措置の期限を設定し送付	命令後も改善されないものに対し、行政代執行を予告	第14条 第9項
8	代執行	戒告後、措置の期限を設定し送付	戒告後も改善されないものに対し、代執行を実施し、費用請求	第14条 第9項

■ 空家等に対する全体のフロー図





川西市市民憲章

平成29年1月1日 公示

私たちは、ふるさと川西への誇りを胸に、幸せが実感できるまちをつくるため、ここに市民憲章を定めます。

- か 語りあう 未来の希望 あしたの話
- わ 分かちあう 豊かな自然 住みよいまち
- に 担おう 賑わいと発展 清和源氏のふるさと
- し 信じよう 平和と共生 育むところ

川西市空家等対策計画

平成30年(2018年)3月発行

(平成30年(2018年)3月策定)

発行：川西市

〒666-8501 川西市中央町12番1号

TEL：072-740-1111(代表)

編集：都市政策部住宅政策課

本計画書は市役所内で印刷しています。



川西市空家等対策計画

