

福崎町空家等対策計画

令和 6 年 3 月
福崎町

〈 目 次 〉

第1章 計画の基本的事項	1
1 計画策定の背景及び目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画の期間	2
4 計画の対象	3
(1) 対象とする地区	3
(2) 対象とする空家等の種類	3
第2章 福崎町の空き家の現状と課題	4
1 統計等からみる現状	4
(1) 本町の年齢3区分別人口の推移と推計	4
(2) 本町の一般世帯数の推移	4
(3) 65歳以上世帯員がいる高齢世帯の推移	5
(4) 空き家率等の推移	5
2 空き家調査からみる現状	6
(1) 空き家等実態調査の概要	6
(2) 空き家等実態調査の結果	7
3 所有者等アンケート調査からみる現状	11
(1) 所有者等アンケートの概要	11
(2) アンケート結果	12
4 本町の空家等対策の課題	27
(1) 空き家の増加	27
(2) 管理不全な空家等の増加	27
(3) 空家等の利活用が停滞	27
(4) 特定空家等への対応	27
第3章 空家等対策の基本的な考え方と方針	28
1 空家等対策の基本的な考え方	28
2 空家等対策の法制度	29
3 空家等対策の方針	31
第4章 空家等対策の施策	32
1 『空き家の発生抑制』に向けた施策	32
(1) 空き家等に関する住民啓発	32
(2) 専門家と連携した相続対策の推進	32
(3) 住宅ストックの良質化支援	32
(4) 空き家の発生を抑制するための税制の周知	34

2	『適正管理による管理不全な空き家化の予防』に向けた施策	35
(1)	空き家問題に対する意識の向上・相談対応	35
(2)	地域からの空き家情報提供と所有者等への通知	35
(3)	空き家の見守り活動と空き家管理サービスの提供	35
3	『空き家の流通・利活用の促進』に向けた施策	36
(1)	空家バンクの充実	36
(2)	空き家の活用に係る補助制度の周知	36
(3)	空家等活用促進特別区域制度の取組	36
(4)	空き家を利活用したまちづくり事業の検討	37
4	『特定空家等がもたらす地域への悪影響の解消』に向けた施策	38
(1)	特措法及び空家条例等に基づく措置の概要	38
(2)	空き家の除却等に係る補助制度の周知	38
(3)	跡地（空き地）の適正管理と幅広い利活用の検討	38
(4)	特定空家等に対する措置等の実施	39
(5)	空家等の措置等の流れ	40
第5章 計画の推進		41
1	計画の推進に関する施策等	41
(1)	空家等対策における体制の構築	41
(2)	データベースの効果的な運用	41
(3)	各種専門団体等との連携	41
2	福崎町空家等対策協議会	42
3	計画の進捗管理	42
(1)	計画の進捗管理	42
(2)	評価指標の設定	42
4	計画の推進に向けた課題	42
参 考 資 料		1
1	福崎町空家等の適正な管理に関する条例	1
2	福崎町空家等の適正な管理に関する条例施行規則	7
3	福崎町空家等情報バンク設置要綱	10

第1章 計画の基本的事項

1 計画策定の背景及び目的

福崎町（以下、本町という。）の空き家数は、令和5年調査で383件となっています。本町の空き家数は、平成27年の調査（317件）以降は、僅かずつではありますが、年々増加しています。

適切な管理が行われず放置されている空き家は、衛生・景観・生活環境面や防犯、防災面においても多くの問題を生じさせ、地域住民の生活や財産に悪影響を及ぼすものであり、このような空き家を放置すると空き家問題は一層深刻化すると考えられます。

このような中、国は空き家問題の解決策として、「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「特措法」という。）」を制定し、平成27年5月26日から完全施行するとともに、あわせて「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。）や「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」（以下「国ガイドライン」という。）を定めることにより、空家等の対策に関する基本的な方向性を示しました。

さらに、所有者不明土地の解消に向け、また、利用の円滑化を図るために令和5年4月1日に民法の一部を見直し、同年同月27日には土地を手放すための制度として「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が施行されました。また、空き家の除却等のさらなる推進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化するために改正された特措法も令和5年6月14日に公布されました。

特措法では、市町村の責務（第4条）として、「市町村は、第7条第1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必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」としており、本町においても町及び関係団体等が一体となって、空家等の対策を総合的に推進するため、平成28年3月28日に「福崎町空家等の適正な管理に関する条例」を制定し、また、令和5年3月27日の同条例の改正に伴い、特措法第8条に基づく「福崎町空家等対策協議会」（以下「協議会」という。）を設置しました。

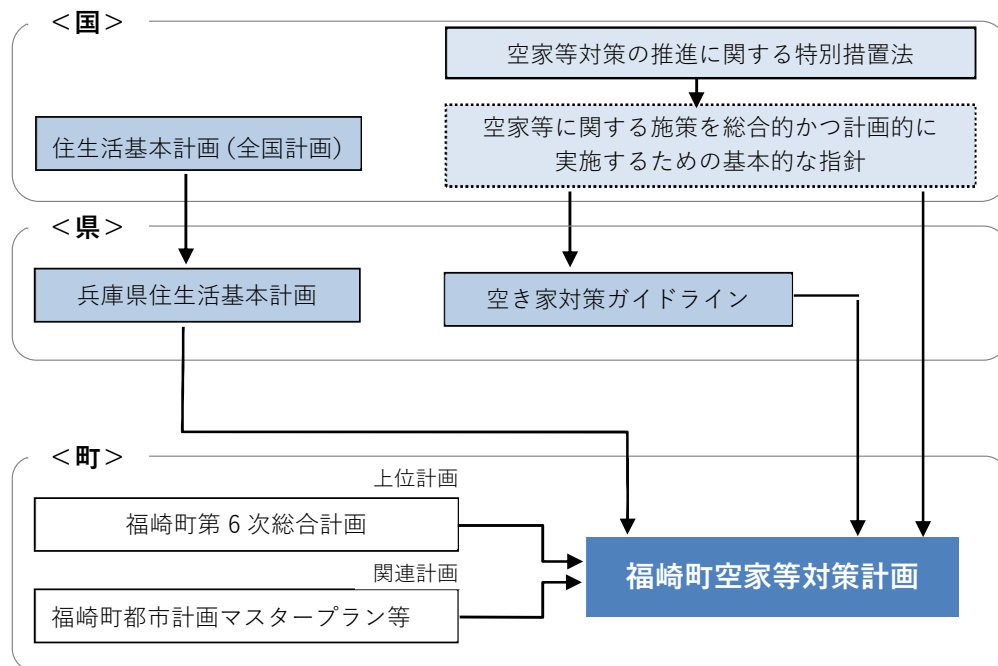
町内の空家の現状を再度把握するとともに、実施した施策の成果を検証し、総合的な空家等対策の更なる推進を図るために、町議会議員、有識者、区長会代表に加え、法律、不動産、建築の専門家により構成される協議会の審議を経て「福崎町空家等対策計画」を策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、特措法第7条第1項に定める「空家等に関する対策についての計画」であり、国の基本指針に即して策定します。

また、本計画は、兵庫県が策定した「兵庫県住生活基本計画」や「空き家対策ガイドライン」を踏まえるとともに、本町の最上位計画である「福崎町第6次総合計画」「福崎町都市計画マスタープラン」のほか、各種関連計画との整合を図り計画を策定します。

図 1-1 【計画の位置づけ】



3 計画の期間

空家等対策を着実に実施していくためには、中長期的な視点において取り組む必要がある一方、老朽化した空き家については、迅速に対策を講じていく必要があります。そのため、本計画の計画期間は、令和6年度（2024年度）から令和10年度（2028年度）の5年間とします。ただし、本町における空き家の実態や社会情勢の変化等、必要に応じて見直しを行います。

（１）対象とする地区

町内全域を対象とします。

（２）対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家等は、特措法第２条第１項に規定する「空家等」を対象としますが、主に戸建住宅、全戸空室の長屋及び共同住宅^{※１}について、空き家の管理状況等に応じて必要な対策を講じることとします。

なお、対策には空家等問題に対する意識啓発も含むこととします。本計画において取り扱う「空家等」「管理不全空家等」「特定空家等」については、次のとおり定義します。

空家等 (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 ^{※２} 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。
管理不全空家等 (特措法第１３条第１項)	○空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。市町村長は、管理不全空家等の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。
特定空家等 (特措法第２条第２項)	○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。

※１ 長屋や共同住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空家となった場合に、「空家等」に含まれることとなります。

※２ 建築物が長期間にわたって使用されていない状態をいいます。（例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がない状態）

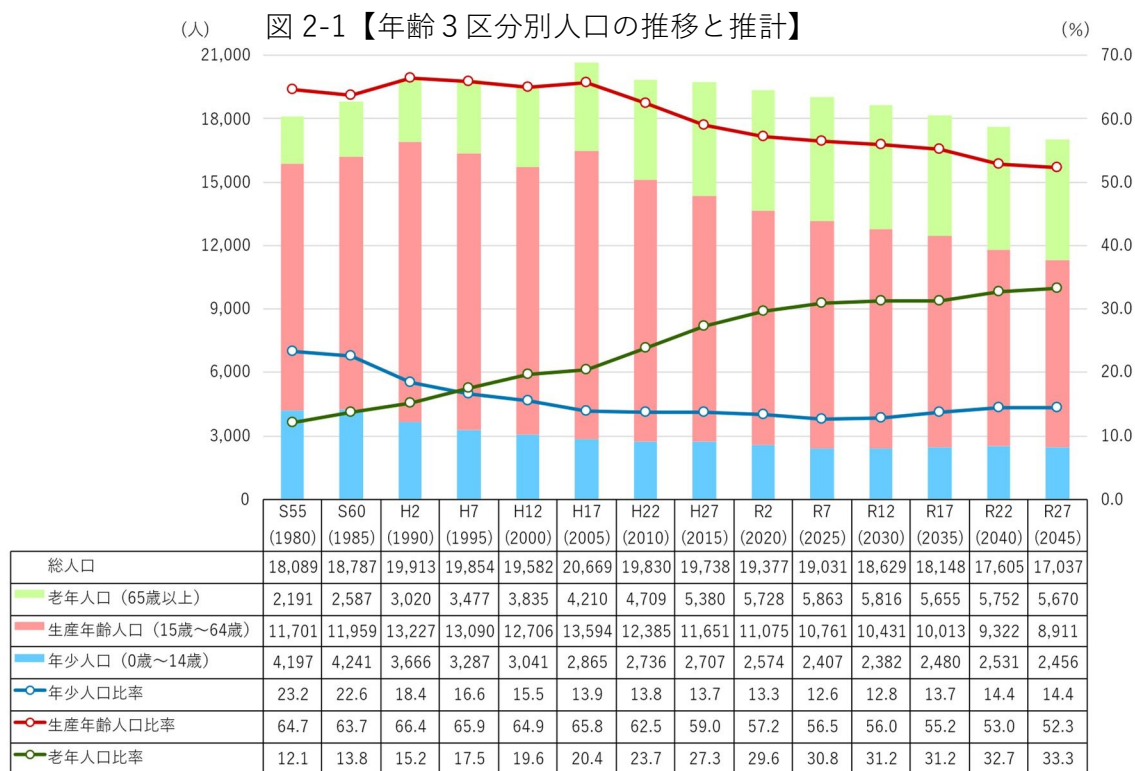
第2章 福崎町の空き家の現状と課題

1 統計等からみる現状

(1) 本町の年齢3区分別人口の推移と推計

本町の人口は、平成 17 年（2005 年）の 20,669 人が最大となっていましたが、令和 2 年（2020 年）には 19,377 人と 1,292 人減少しています。

令和 2 年の国勢調査を基に見直した「第 6 次総合計画」における人口の将来見通しでは、令和 27 年（2045 年）の人口を 17,037 人と推計しています。

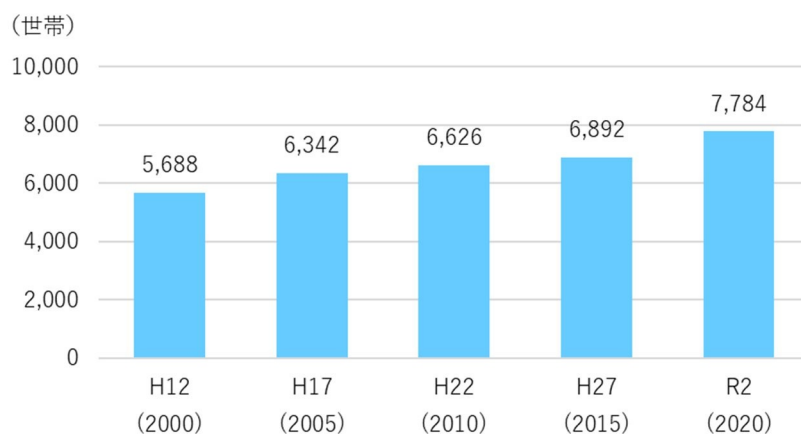


資料：国勢調査及び福崎町第 6 次総合計画

(2) 本町の一般世帯数の推移

本町の一般世帯数は、令和 2 年（2020 年）の 7,784 世帯が最大となっており、平成 27 年（2015 年）の 6,892 世帯から 892 世帯増加しています。

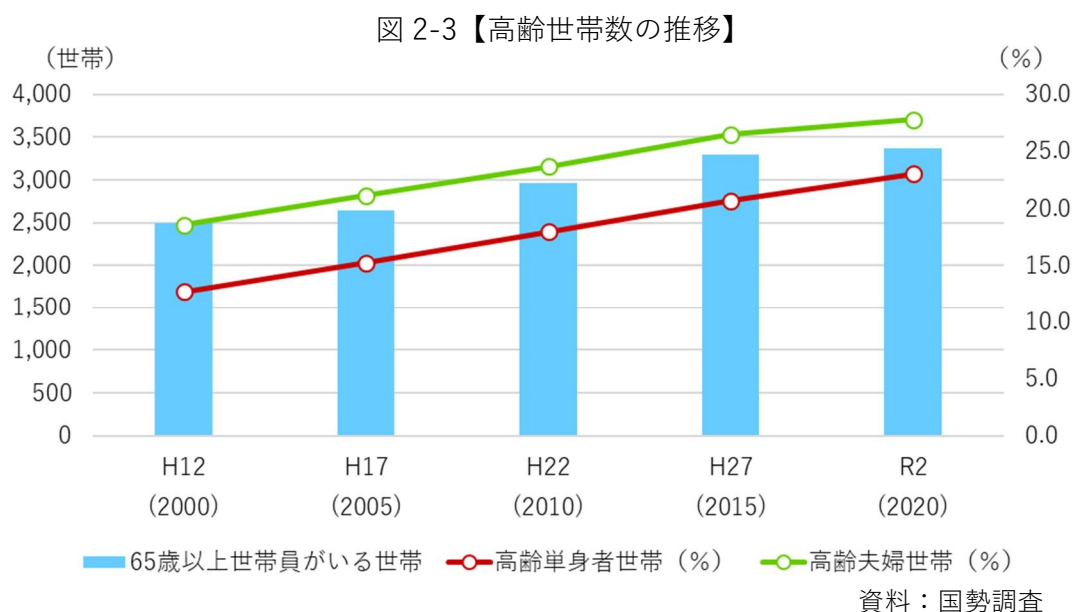
図 2-2 【一般世帯数の推移】



資料：国勢調査

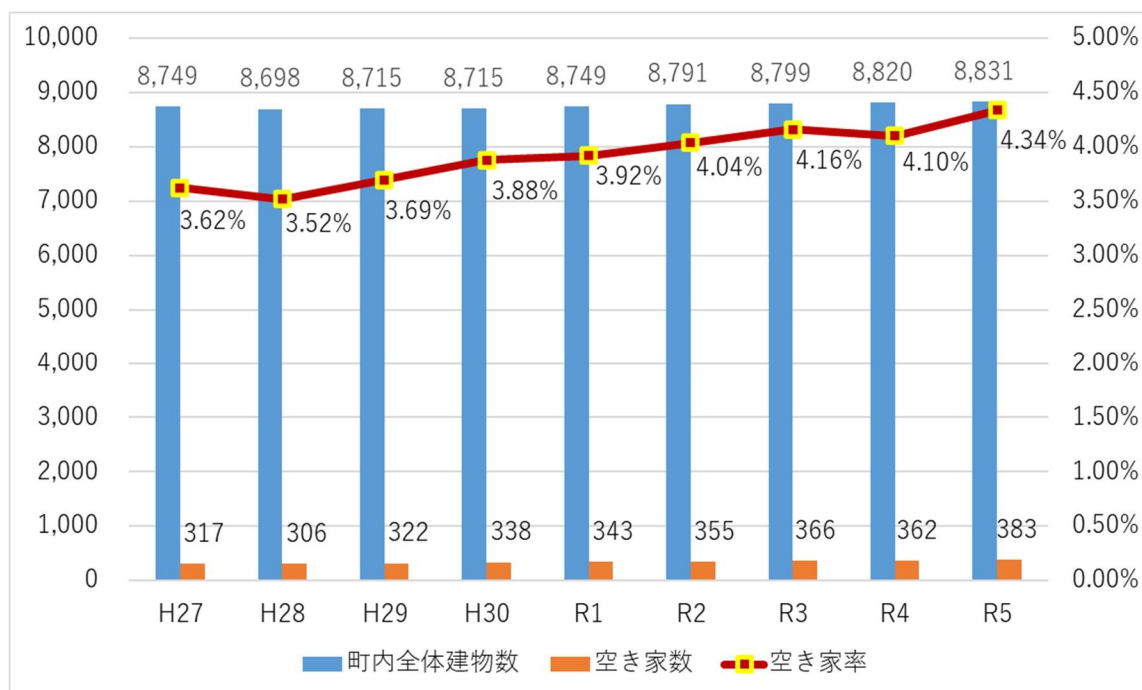
(3) 65歳以上世帯員がいる高齢世帯の推移

平成12年(2000年)から令和2年(2020年)までの20年間に、高齢者のいる世帯は約1.4倍に増加しています。高齢単身世帯も一直線上に増加しており、平成27年(2015年)には一般世帯数に占める割合は20%を超えました。高齢夫婦世帯は平成27年(2015年)まで5年毎に3～4%ずつ増加していましたが、令和2年(2020年)にかけては、増加率はわずかに減少しています。



(4) 空き家率等の推移

本町の空き家率は、平成27年(2015年)の3.62%から、令和5年(2023年)には4.34%まで増加しています。空き家数は平成27年(2015年)の317件から令和5年(2023年)には383件まで増加しています。



2 空き家調査からみる現状

平成 27 年から毎年実施してきた空き家調査から、現在の本町の空き家実態を把握しました。

(1) 空き家等実態調査の概要

① 調査目的

平成 27 年 2 月 26 日より施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以降「空家特措法」）により、市町村は空き家等に関するデータベースの整備等を行うよう努めるものと規定され、本町でも空き家の実態の把握が必要とされる。各集落区長をはじめ、地域住民より収集した空き家の情報を集計し分析することにより、空き家の利用促進、特定空家等への措置・対応等、本町の空き家に対する方針を定める根拠資料となるよう、継続して調査するものとする。

② 調査方法

各集落区長からの空き家情報(転居 居住者死亡等)のヒアリング

前年度の空き家調査結果を照会し、除却されたもの、新しく空き家となったものを地図等に記入する。

可能な範囲で所有者等の情報も併せて記入する。

町職員による現地確認・外観写真撮影

評価については下記の通り判断する。

・管理に関する項目

雑草の繁茂の有無

- ・庭木の剪定が行われていないもの、枯れているもの
- ・庭の雑草について下刈が行われていないもの

ゴミの放置の有無

建屋周囲に廃棄物の確認できるもの

・建屋の状況に関する項目

外観上問題が見られるもの（軽度）：瓦の落下、外壁材の剥離、擁壁の傾き等構造上の部材でないものに欠損・剥落のあるもの

外観上問題が見られるもの（重度）：屋根の陥没、柱の傾き、梁の脱落等構造上の部材に問題があるもの

→外観上問題が見られるもの（重度）については、

家屋等不良度測定基準（木造住宅等）において評点をつける。

机上調査

建物所有者：氏名 連絡先

土地所有者：氏名 連絡先

建築年度：耐震性の有無（昭和 56 年 6 月）

都市計画法以前の住宅（昭和 46 年 3 月）

接道の有無

建築確認の有無

(2) 空き家等実態調査の結果

① 令和5年度空き家調査に関する集計報告(R5.9.1時点)

令和5年の空き家総数は383件になっており、前年度より21件増加し、調査開始時の平成27年度の空き家総数(317件)よりも66件増加しています。管理不良(D領域)の空き家総数は34件で、平成27年度と同数となっています。

令和5年 空き家調査集計表 R05.9.1 現在							空き家の状態※2					
							A	B	C	D-1	D-2	
行政番号	地区名	R04空き家	R05空き家	増減	新規空き家 件数	減の要因		管理良好	管理不良	管理良好	管理不良	管理不良
						除却	居住	建屋良好	建屋良好	建屋不良(軽)	建屋不良(軽)	建屋不良(重)
1	長 目	3	3	0	0	0	0	1	2	0	0	0
2	中 島	11	9	-2	1	2	1	6	1	0	2	0
3	西光寺	8	8	0	1	0	1	7	0	0	1	0
4	八反田	8	8	0	0	0	0	7	0	0	1	0
5	吉 田	7	7	0	0	0	0	6	0	1	0	0
6	西 野	12	12	0	1	0	1	3	0	4	4	1
7	井ノ口	9	9	0	0	0	0	8	0	0	1	0
8	北 野	7	7	0	0	0	0	6	1	0	0	0
9	辻 川	12	14	2	4	1	1	11	1	1	0	1
10	田 尻	13	13	0	2	1	1	10	1	2	0	0
11	大 門	17	15	-2	0	0	2	13	2	0	0	0
12	加治谷	8	7	-1	0	0	1	5	0	1	0	1
13	亀 坪	2	2	0	0	0	0	1	1	0	0	0
田原地区小計		117	114	-3	9	4	8	84	9	9	9	3
14	南大貫	8	6	-2	0	0	2	6	0	0	0	0
15	東大貫	13	14	1	1	0	0	7	1	1	5	0
16	西大貫	5	7	2	2	0	0	6	0	1	0	0
17	余 田	20	18	-2	0	0	2	15	1	1	0	1
18	小 倉	1	2	1	1	0	0	2	0	0	0	0
19	庄	15	13	-2	1	3	0	10	1	0	1	1
20	鍛冶屋	12	13	1	1	0	0	12	0	1	0	0
八千種地区小計		74	73	-1	6	3	4	58	3	4	6	2
21	新 町	32	33	1	8	3	4	26	3	4	0	0
22	馬 田	20	21	1	2	0	1	13	0	3	2	3
23	山 崎	19	35	16	22	2	4	29	3	3	0	0
24	駅 前	9	19	10	11	1	0	15	1	1	2	0
25	福 田	31	28	-3	1	2	2	26	0	1	0	1
26	田 口	7	7	0	0	0	0	2	3	0	2	0
27	板 坂	9	9	0	0	0	0	9	0	0	0	0
28	桜	1	3	2	2	0	0	3	0	0	0	0
29	長 野	2	1	-1	0	1	0	1	0	0	0	0
30	神 谷	6	6	0	0	0	0	3	0	2	0	1
31	西 谷	4	3	-1	0	1	0	2	1	0	0	0
32	西 治	23	22	-1	5	2	4	19	0	1	1	1
33	高 橋	8	9	1	1	0	0	6	2	0	0	1
福崎地区小計		171	196	25	52	12	15	154	13	15	7	7
総数		362	383	21	67	19	27	296	25	28	22	12
						-46						

※2 空き家の状況

管理良好: 草木の手入れが行われている。ゴミ等の放置が無い

管理不良: 草木の繁茂が見られる。ゴミ等の放置がある。

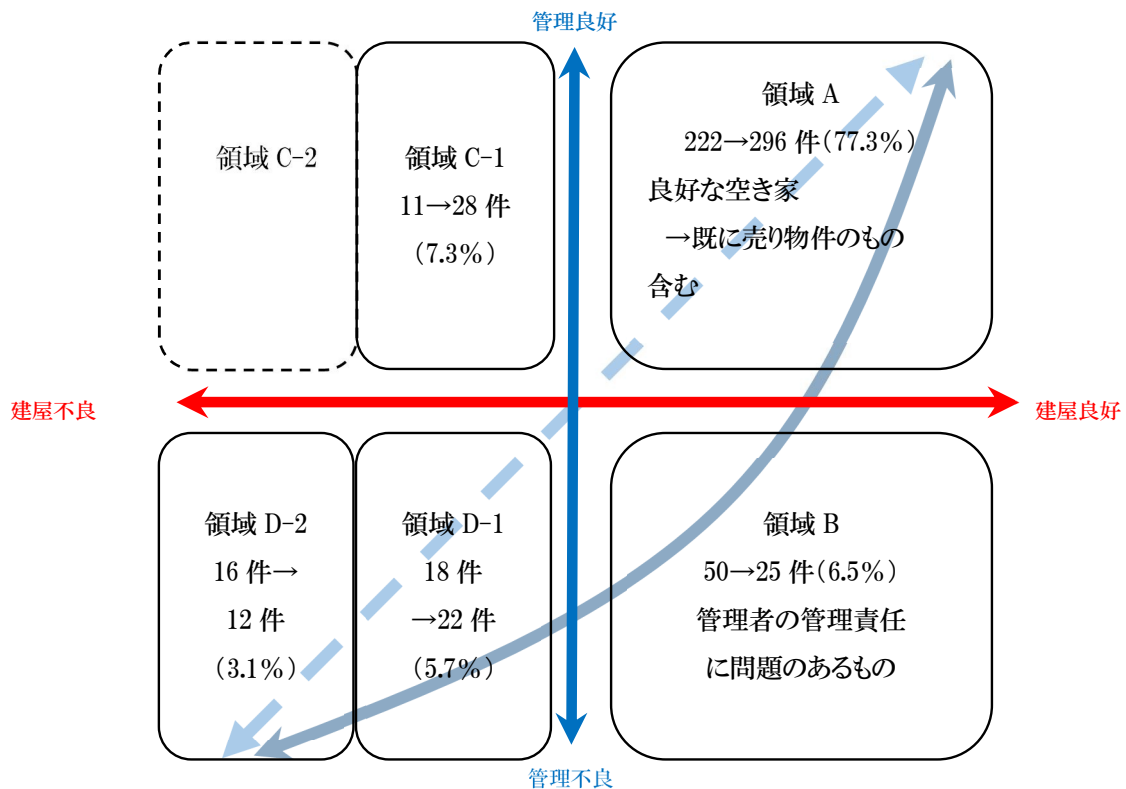
建屋良好: 外壁、屋根に損傷が見られない。

建屋不良(軽): 外壁、屋根の一部損傷あり。

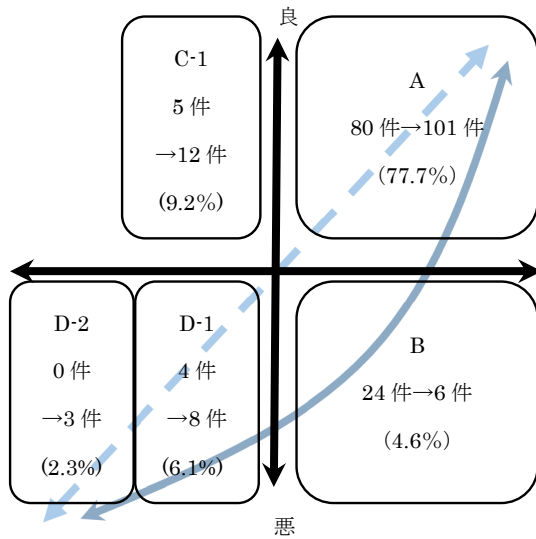
建屋不良(重): 屋根、柱の変形。崩落。

② 空き家の現地確認による状態分析

- A** : 管理が行われていて、建物が外観上問題がないと判断するもの 296 件
(平成 27 年度 222 件)
- B** : 管理が行われていないが、建物が外観上問題がないもの 25 件
(平成 27 年度 50 件)
- C-1** : 管理が行われているが、建物の外観上問題が見られるもの(軽度) 28 件
(平成 27 年度 11 件)
- C-2** : 管理が行われているが、建物の外観上問題が見られるもの(重度) 0 件
(平成 27 年度 0 件)
- D-1** : 管理が行われておらず、建物の外観上問題が見られるもの(軽度) 22 件
(平成 27 年度 18 件)
- D-2** : 管理が行われておらず、建物の外観上問題が見られるもの(重度) 12 件
(平成 27 年度 16 件)



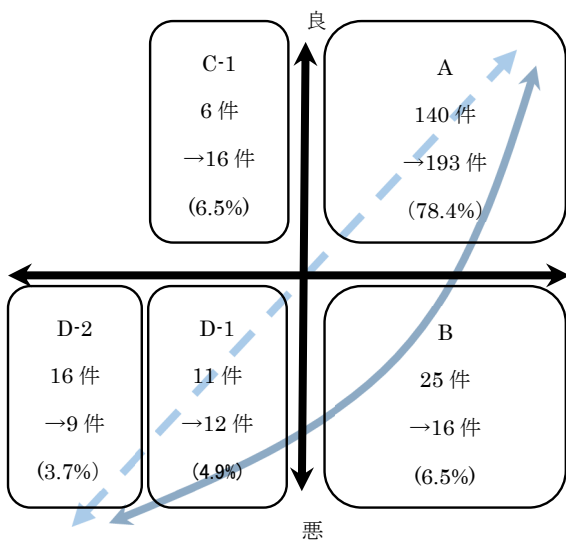
③ 都市計画区域別分類



市街化区域 113件→130件(+17件)

管理状態が良い空き家が、市街化調整区域の空き家に比べて多い傾向はあるが、空き家の増加率は15.0%で市街化調整区域と比べると空き家の増加率は小さい。

管理が行われておらず、建物の外観上問題が見られるものが増加傾向にある。

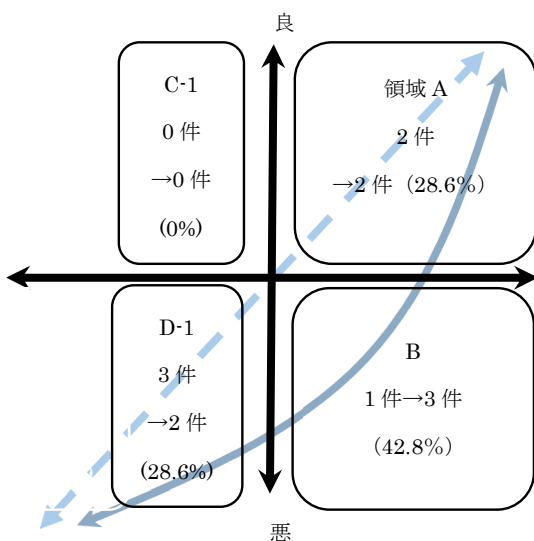


市街化調整区域 198件→246件(+48件)

市街化区域に比べて、人口、世帯数が少ないと想定されるが、空き家の総数については調整区域の方が多い。

空き家の増加率は24.2%で市街化区域と比べると空き家の増加率は大きい。

管理が行われておらず、建物の外観上問題が見られるものはやや減少傾向にある。



区域外(田口区) 6件→7件(+1件)

一集落での分析となり、総数が少ないので特段の傾向を述べることはできない。

④ 空き家数の推移

福岡市空き家実態調査

空き家総数と増減	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
空き家総数	317	306	322	338	343	355	366	362	383
総数の増減	-	-11	17	16	5	12	11	-4	21
前年度からの空き家の増加	-	48	35	38	33	34	42	26	67
前年度からの空き家の減少（除却）	-	-32	-10	-10	-17	-13	-11	-9	-19
前年度からの空き家の減少（居住）	-	-27	-9	-12	-11	-9	-20	-21	-27
空き家の状態によるもの									
A 建物 管理 共に良好	222	212	232	239	253	273	278	273	296
B 建物良好 管理不良	50	48	41	39	38	33	35	30	25
C 建物老朽 管理良好	11	16	19	26	24	24	25	25	28
D-1建物老朽（軽度）※1 管理不良	18	17	16	18	17	15	20	25	22
D-2建物老朽（重度）※2 管理不良	16	13	14	16	11	10	8	9	12
	317	306	322	338	343	355	366	362	383
市街化区域の別									
市街化区域	113	109	112	117	116	119	122	118	130
市街化調整区域	198	191	204	211	220	229	237	237	246
都市計画区域外（田口区のみ）	6	6	6	8	7	7	7	7	7
	317	306	322	336	343	355	366	362	383

※1建物老朽（軽度）：外壁の剥がれ、屋根瓦の落下等、構造上の支障の無いもの

※2建物老朽（重度）：屋根の崩落、建物の傾き等、構造上支障の有るもの

所見：

総数と増減

平成27年から令和5年の8年間で空き家総数は317件から66件増加し、383件となっている（+20.8%）。

除却による空き家の減少は121件、新たな居住による空き家の減少は136件あり、257件の空き家が解消されていることから、8年間に323件の新たな空き家が発生していることになる。

空き家の状態

平成27年の空き家調査以降の8年間で121件もの空き家除却が進んだことは、通知や指導が大きな成果につながることを証明している。一方で、当初より管理不良のままであったり、利活用が進まなかったりすることで、経年による建物の老朽化が進み、空き家の状態評価を再評価すべき物件も出てきていると思われる。

管理状態について

全体の8割以上は管理している状態であり問題が無く、既に不動産業者の看板等で売買の意思の見える物件も見られた。

市街化区域の別

空き家の増加率は、市街化区域と比べると市街化調整区域の方が大きい。市街化区域については、建築のしやすさから流通に乗りやすいことは想像に難くなく、今後も除却、再入居は活発に行われると考えられる。市街化調整区域・都市計画区域外の空き家は流通性に難があることから、今後は、除却や流通が滞って、より長く空き家の状態が続かないかどうか、注視する必要がある。

3 所有者等アンケート調査からみる現状

福崎町空家等対策計画策定に係る基礎資料として、空き家の現状及び維持・管理状況、将来の利活用の意向、課題などを把握するため空き家所有者等を対象としたアンケート調査を実施しました。

(1) 所有者等アンケートの概要

①調査期間

- ・ 配布回収：郵送配布・郵送回収調査
- ・ 調査期間：令和5年8月8日～令和5年8月25日

②調査対象

- ・ 令和4年空き家実態調査の結果により、空き家の可能性があると判断された所有者又は納税義務者で居住場所がわかった方
 - ・ 配布数：261件※
 - ・ 回収数：110件（回収率42.1%）
- ※配布数には宛先不明のため未配達となった分を含んでいる。

③調査項目

調査項目は、以下のとおりです。

■ アンケート調査の項目

区 分	項 目
建物の現状 所有関係	問 1 所有者
	問 2 建物の利用状況（空き家の判断）
	問 3 建築時期
	問 4 空き家になってからの期間
	問 5 空き家の劣化状況
	問 6 空き家になったきっかけ
維持・管理状況	問 7 定期的な維持・管理を行っているか
	問 8 維持・管理の内容
	問 9 主に管理を行っている人
	問10 維持・管理の頻度
	問11 維持・管理上での困り事
	問12 維持・管理をしていない理由
利活用の意向	問13 利活用の意向があるか
	問14 利活用の内容
	問15 利活用に向けた条件
	問16 利活用するために必要なこと
	問17 利活用しない理由（賃貸及び売却）
	問18 解体除去の予定
福崎町空家バンク	問19 解体除去しない理由または解体除去の障害
	問20 空家等情報バンクの認知状況
	問21 空家等情報バンクを知った方法
	問22 空家等情報バンクへの登録意向
	問23 空家等情報バンクへ登録する上で不安な点
	問24 空家等情報バンクに登録したいと思わない理由
自由意見	問25 空家等情報バンクへの登録条件
	問26 自由意見

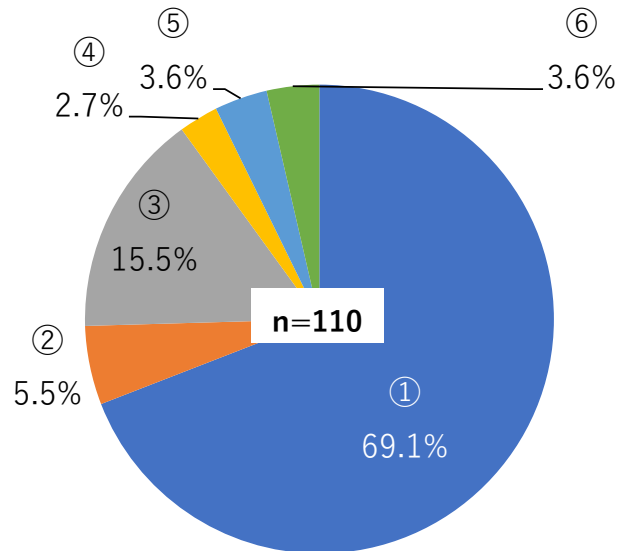
(2) アンケート結果

■建物の現状、所有関係について

問 1 アンケートを回答された方と空き家の所有の関係について教えてください。〈〇は 1 つだけ〉

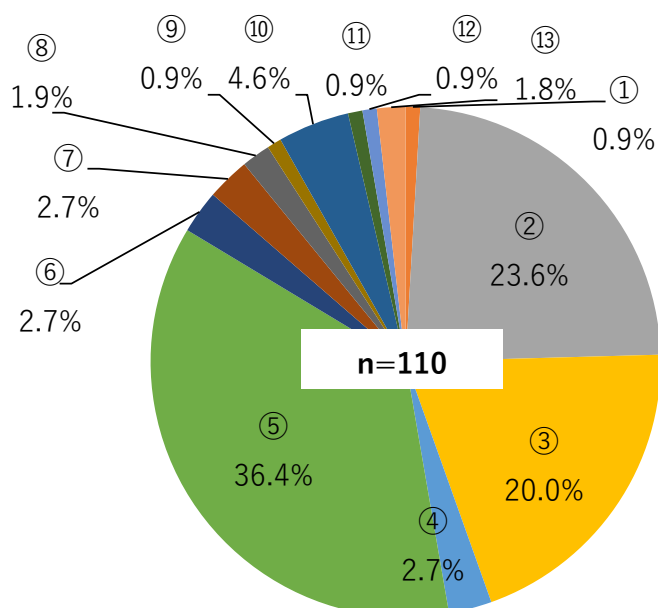
アンケートの回答者は空き家の「所有者本人」が 69.1%と最も多くなっています。次いで「所有者の子」が 15.5%となっています。

	回答数	割合
① 所有者本人	76	69.1%
② 所有者の配偶者	6	5.5%
③ 所有者の子	17	15.5%
④ 所有者の兄弟	3	2.7%
⑤ その他	4	3.6%
⑥ 無回答	4	3.6%
合 計	110	100.0%



問 2 対象の建物の現在の利用状況について教えてください。〈〇は 1 つだけ〉

「常に空き家状態、利用していない」が最も多く 36.4%となっています。次いで「時々過ごすための家としている」が 23.6%「物置、倉庫として利用」が 20.0%と多くなっており、空き家となっている状態の合計は 86.3%となっています。常に住んでいたり、空き家解消に向けて活動中であつたり、空き家ではないものの合計は 11.9%です。

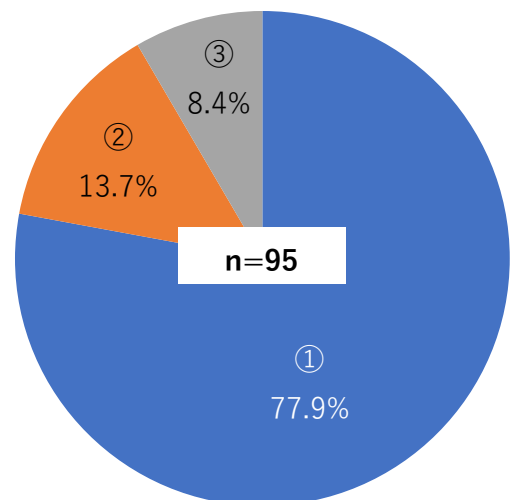


		回答数	割合	利用状況
①	一時的に住んでいない	1	0.9%	空き家状態 95 件 (86.3%)
②	時々過ごすための家としている	26	23.6%	
③	物置、倉庫として利用	22	20.0%	
④	貸家（入居者なし）	3	2.7%	
⑤	常に空き家状態、利用していない	40	36.4%	
⑥	その他＜未利用の場合＞	3	2.7%	
⑦	常に住んでいる	3	2.7%	空き家でない 13 件 (11.9%)
⑧	貸家（入居者あり）	2	1.9%	
⑨	仕事場、作業所で利用	1	0.9%	
⑩	売却・譲渡済み、売却活動中	5	4.6%	
⑪	解体除却済み、建替中	1	0.9%	
⑫	その他＜利活用中の場合＞	1	0.9%	
⑬	無回答	2	1.8%	
合 計		110	100.0%	

問3 対象の建物の「建築時期」はいつ頃ですか。〈〇は1つだけ〉

「1981 年(昭和 56 年)以前」が最も多く 77.9%、次いで「1982 年(昭和 57 年)以降」が 13.7% となっており、空き家は新耐震基準を満たしていない建物が多くなっています。

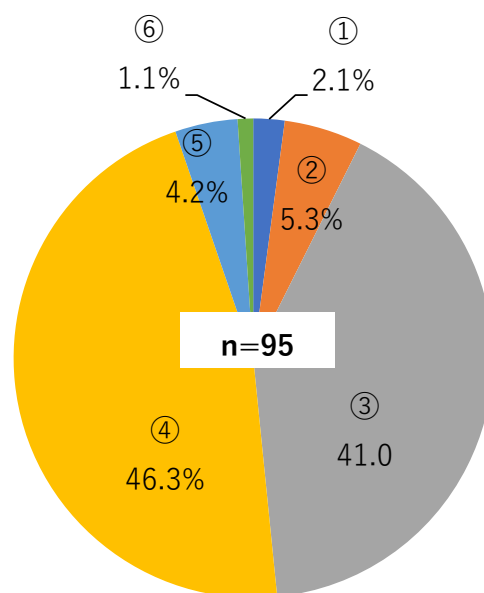
		回答数	割合
①	1981 年(昭和 56 年)以前	74	77.9%
②	1982 年(昭和 57 年)以降	13	13.7%
③	わからない	8	8.4%
④	無回答	0	0.0%
合 計		95	100.0%



問4 空き家になって何年くらい経ちましたか。〈〇は1つだけ〉

「10年以上」が最も多く46.3%となっており、長期間の空き家が多い実態が分かります。次いで「3年以上～10年未満」が41.0%と多くなっています。

	回答数	割合
① 1年未満	2	2.1%
② 1年以上3年未満	5	5.3%
③ 3年以上10年未満	39	41.0%
④ 10年以上	44	46.3%
⑤ わからない	4	4.2%
⑥ 無回答	1	1.1%
合 計	95	100.0%

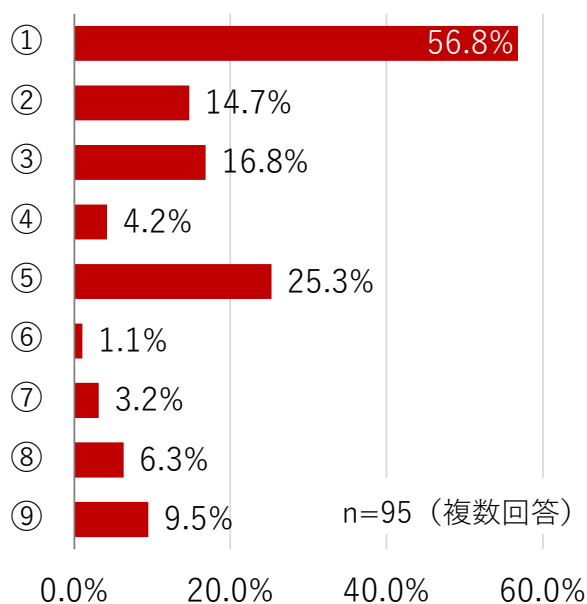


問5 対象の建物の劣化状況について現在、どのような状態ですか。〈〇はいくつでも〉

(n=95)

「現在でも住める状態である」が56.8%を占めています。一方、建物が劣化している箇所では、「建物の内部に破損がある」が25.3%、「屋根の瓦やトタン板等に剥がれがある」が16.8%と比較的多くなっています。

	回答数	割合
① 現在でも住める状態である	54	56.8%
② 外壁の一部に破損、崩れがある	14	14.7%
③ 屋根の瓦やトタン板等に剥がれがある	16	16.8%
④ 物干し、バルコニーのいずれかに崩れがある	4	4.2%
⑤ 建物の内部に破損がある	24	25.3%
⑥ 塀が傾いている	3	1.1%
⑦ 建物が明らかに傾いている	6	3.2%
⑧ 把握していない	9	6.3%
⑨ その他	9	9.5%

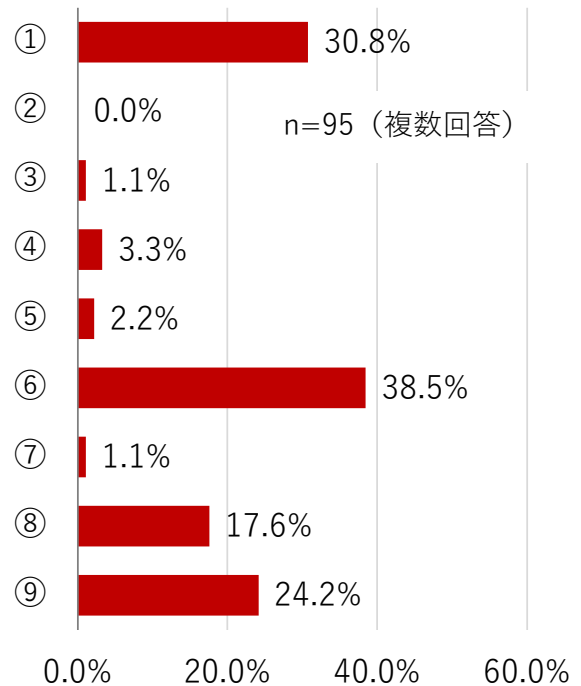


問6 対象の建物が今の状態（問2の状態）になったきっかけをお答えください。〈〇はいくつでも〉

(n=95)

「相続により取得したが入居していない」が最も多く 38.5%、次いで「別の住居へ転居した」が 30.8%と多くなっています。

	回答数	割合
① 別の住居へ転居した	28	30.8%
② 建て替えのため一時的に退去	0	0.0%
③ 増改築・改善のため一時的に退去	1	1.1%
④ 転勤等の長期不在	3	3.3%
⑤ 貸借人などの入居者が退去した	2	2.2%
⑥ 相続により取得したが入居していない	35	38.5%
⑦ 賃貸経営用に取得したが貸借人が見つからない	1	1.1%
⑧ 売却したいが購入者が見つからない	16	17.6%
⑨ その他	22	24.2%

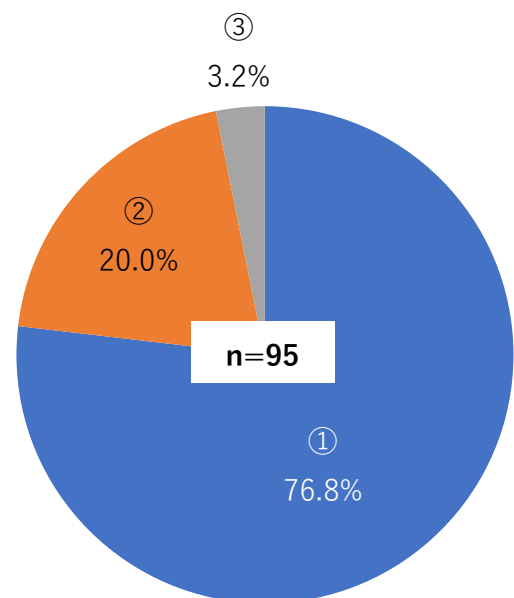


■空き家の維持・管理状況について

問7 対象の建物の「維持・管理」を定期的に行っていますか。〈〇は1つだけ〉

「行っている」が 76.8%、「行っていない」が 20.0%となっています。

	回答数	割合
① 行っている	73	76.8%
② 行っていない	19	20.0%
③ 無回答	3	3.2%
合 計	95	100.0%

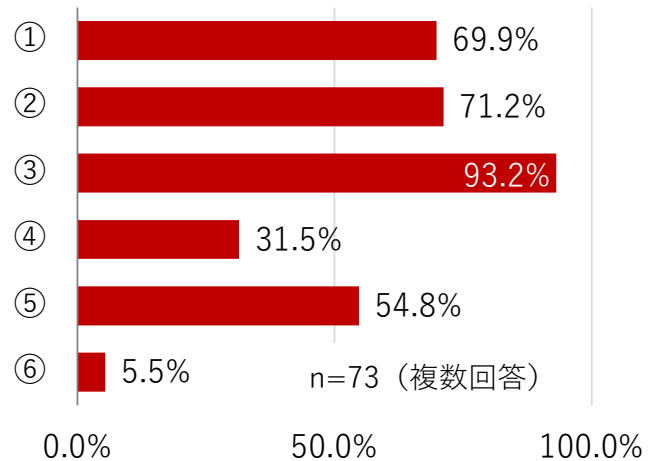


問8 〈問7で「1.行っている」を選んだ方に質問です〉維持・管理について、どのようなことを行っていますか。〈〇はいくつでも〉

(n=73)

「庭の手入れ、草刈り、剪定」が93.2%と最も多く、次いで「建物内外の清掃」が71.2%、「建物内の空気の入れ替え」が69.9%と多くなっています。

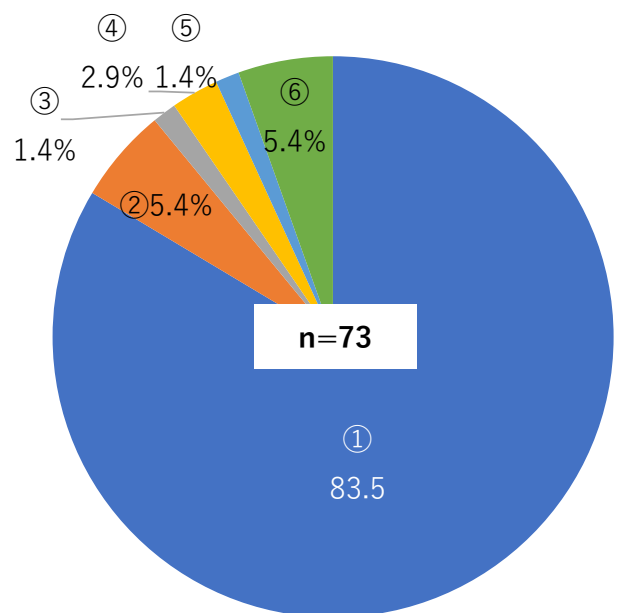
		回答数	割合
①	建物内の空気の入れ替え	51	69.9%
②	建物内外の清掃	52	71.2%
③	庭の手入れ、草刈り、剪定	68	93.2%
④	破損個所の修繕	23	31.5%
⑤	建物内外の点検	40	54.8%
⑥	その他	4	5.5%



問9 〈問7で「1.行っている」を選んだ方に質問です〉家の中や庭の管理は主にどなたが行っていますか。〈〇は1つだけ〉

「所有者もしくは家族」が83.5%と大半を占めており、次いで「親戚、知人」が5.4%と多くなっています。

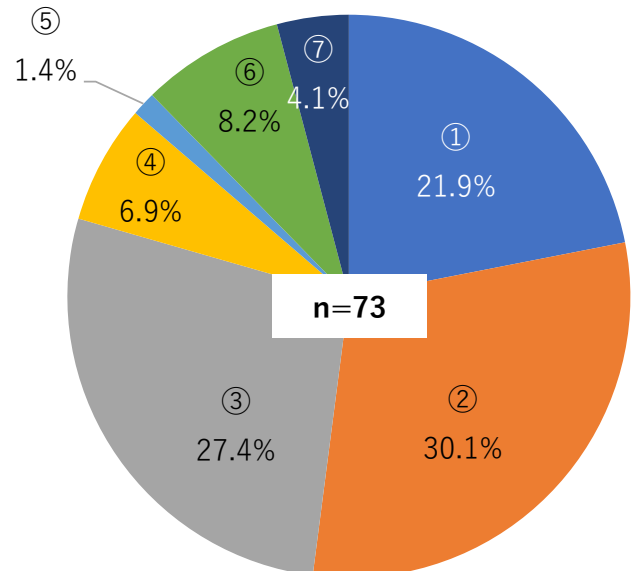
		回答数	割合
①	所有者もしくは家族	61	83.5%
②	親戚、知人	4	5.4%
③	民間業者	1	1.4%
④	シルバー人材センターに委託	2	2.9%
⑤	その他	1	1.4%
⑥	無回答	4	5.4%
合 計		73	100.0%



問 10 〈問 7 で「1.行っている」を選んだ方に質問です〉維持・管理はどれくらいの頻度で行っていますか。〈〇は 1 つだけ〉

「月に 1 回程度」が 30.1%と最も多く、次いで「数か月に 1 回程度」が 27.4%、「週に 1 回程度」が 21.9%と多くなっています。

	回答数	割合
① 週に 1 回程度	16	21.9%
② 月に 1 回程度	22	30.1%
③ 数か月に 1 回程度	20	27.4%
④ 1 年に 1 回程度	5	6.9%
⑤ わからない	1	1.4%
⑥ その他	6	8.2%
⑦ 無回答	3	4.1%
合 計	73	100.0%

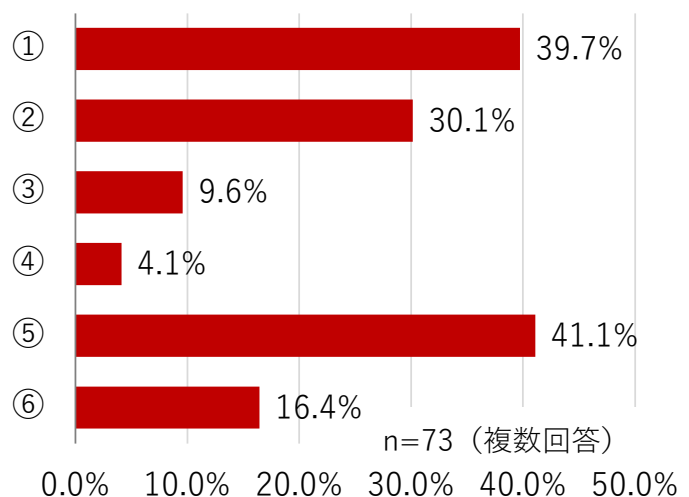


問 11 〈問 7 で「1.行っている」を選んだ方に質問です〉あなたが空き家の維持管理を行っている上で困っていることはなんですか。〈〇はいくつでも〉

(n=73)

「庭木一つでも管理手間が大変」が最も多く 41.1%、次いで「高齢のため体力的に空き家管理が大変」が 39.7%と多くなっています。

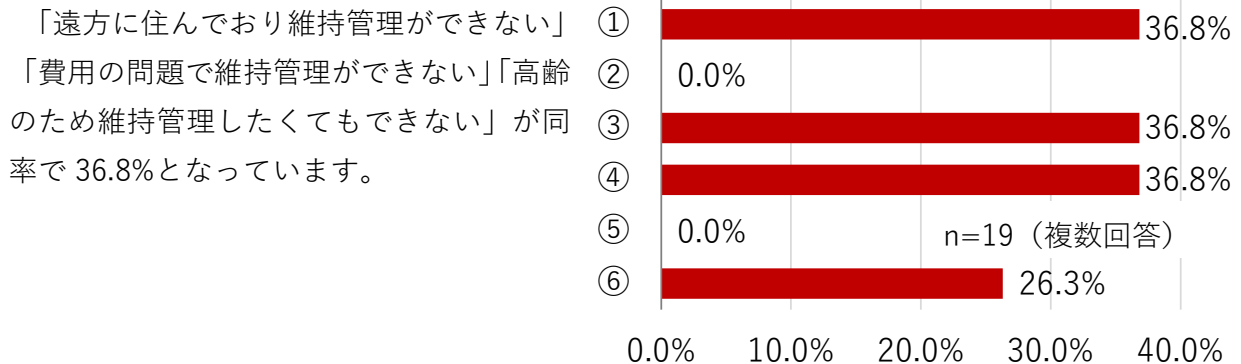
「その他」の内訳を見ると、「維持管理費等の費用面」、「ごみの不法投棄」、「雑草の処理」などの意見がありました。



	回答数	割合
① 高齢のため体力的に空き家管理が大変	29	39.7%
② 遠方に住んでおり頻繁に管理に行くのが大変	22	30.1%
③ 誰が家を管理するか決まっていない	7	9.6%
④ 空き家管理サービス料金が高い	3	4.1%
⑤ 庭木一つでも管理手間が大変	30	41.1%
⑥ その他	12	16.4%

問 12 〈問 7 で「2. 行っていない」を選んだ方に質問です〉維持・管理を行っていない理由は何ですか。〈〇はいくつでも〉

(n=19)



		回答数	割合
①	遠方に住んでおり維持管理ができない	7	36.8%
②	誰が管理するか決まっていない	0	0.0%
③	費用の問題で維持管理ができない	7	36.8%
④	高齢のため、維持管理したくてもできない	7	36.8%
⑤	権利者等が複数のため維持管理が困難	0	0.0%
⑥	その他	5	26.3%

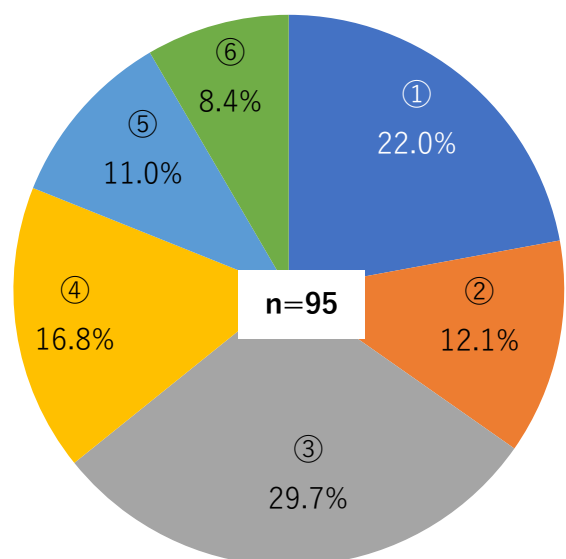
■空き家の利活用の意向について

問 13 現在空き家となっている建物を利用していくことを希望しますか。〈〇は 1 つだけ〉

「売却したい (するつもりだ)」が 29.7%、「利活用したい」が 22.0% となっており、「条件次第」も合わせて何らかの利活用を考えたい回答者が 63.8% となっています。

また、「利活用をするつもりはない」は 16.8% となっています。

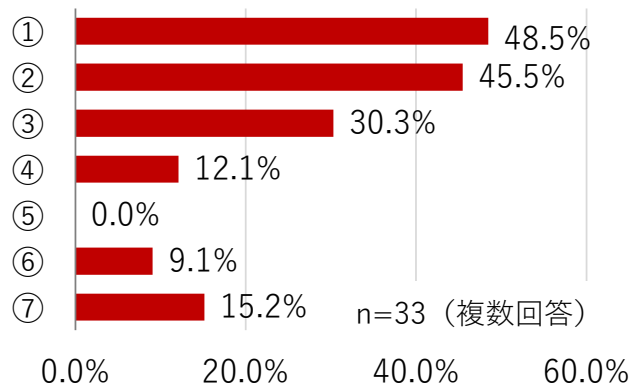
		回答数	割合
①	利活用したい	21	22.0%
②	条件次第で利活用を考えたい	12	12.1%
③	売却したい (するつもりだ)	28	29.7%
④	利活用するつもりはない	16	16.8%
⑤	わからない	10	11.0%
⑥	無回答	8	8.4%
合 計		95	100.0%



問 14 〈問 13 で「1.利活用したい」「2.条件次第で利活用を考えたい」を選んだ方に質問です〉 空き家をどのように利活用しますか。〈〇はいくつでも〉

(n=33)

「家族の居住のため使用したい」が最も多く 48.5%、次いで「家族の所有物の保管場所として使用したい」が 45.5%と多くなっています。

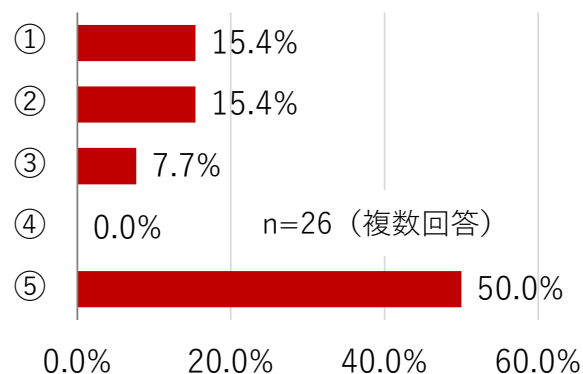


		回答数	割合
①	家族の居住のため使用したい	16	48.5%
②	家族の所有物の保管場所として使用したい	14	45.5%
③	賃貸住宅として貸し出したい	10	30.3%
④	商店・事業所として貸し出したい	4	12.1%
⑤	ボランティアや地域活動に貸し出したい	0	0.0%
⑥	公共サービスの拠点として貸し出したい	3	9.1%
⑦	その他	5	15.2%

問 15 〈問 13 で「4.利活用するつもりはない」「5.わからない」を選んだ方に質問です〉 空き家をどのような条件であれば利活用しますか。〈〇はいくつでも〉

(n=26)

「その他」の項目を除き、「建物の修繕費用の目途が立てば」、「良い借り手が見つかれば」が最も多く 15.4%、次いで「利益が確保できれば」が 7.7%と多くなっています。



		回答数	割合
①	建物の修繕費用の目途が立てば	4	15.4%
②	良い借り手が見つかれば	4	15.4%
③	利益が確保できれば	2	7.7%
④	期間限定で貸し出し、期間終了後は家族で利用	0	0.0%
⑤	その他	13	50.0%

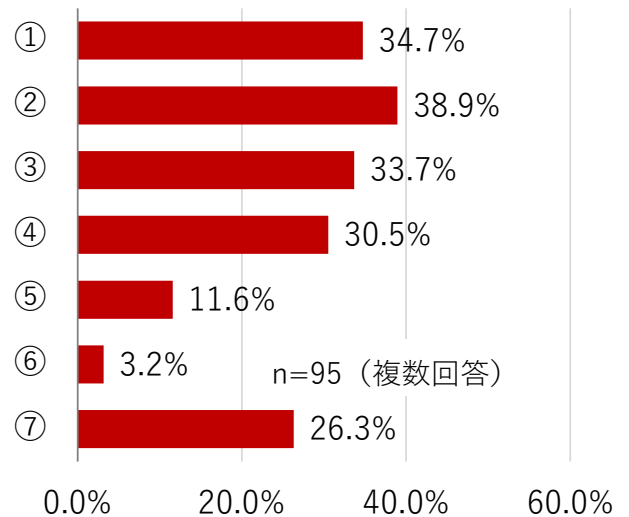
※：無回答者 4 名あり

問 16 空き家となっているあなたの建物や土地を、今後「利活用」するためには、どんなことが必要だと考えますか。〈〇はいくつでも〉

(n=95)

「除却に対する支援」が最も多く 38.9%、次いで「リフォームに対する支援」が 34.7%と多くなっています。

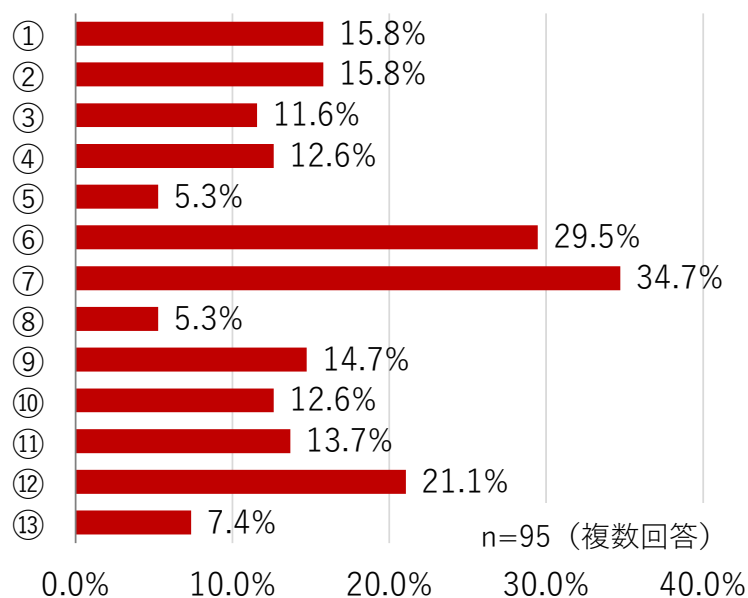
		回答数	割合
①	リフォームに対する支援	33	34.7%
②	除却に対する支援	37	38.9%
③	空き家の利活用に関する情報の提供	32	33.7%
④	公的な機関による借り上げ制度	29	30.5%
⑤	宅建業者との連携	11	11.6%
⑥	その他	3	3.2%
⑦	空き家の有効活用は考えていない	25	26.3%



問 17 空き家を利活用しない理由、又は活用にあたっての不安はなんですか。〈〇はいくつでも〉

<賃貸の場合> (n=95)

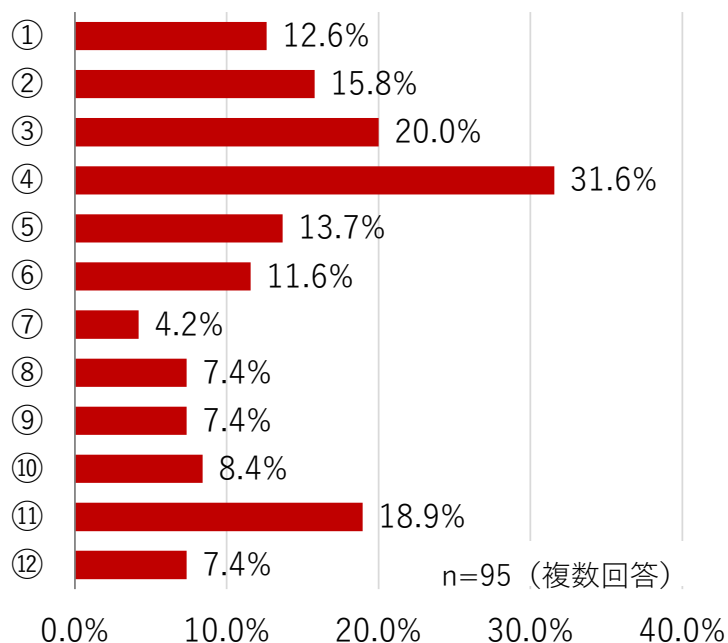
「家財道具を片付けるのが手間」が最も多く 34.7%、次いで「貸し出すには相当のリフォームが必要だから」が 29.5%と多くなっています。



		回答数	割合
①	一度貸し出すと返してもらうのが大変	15	15.8%
②	入居者のマナーや賃貸滞納の心配がある	15	15.8%
③	自分の家を雑に扱われるのがいや	11	11.6%
④	いずれ自分又は親族が利用するつもり	12	12.6%
⑤	希望の条件では借り手が付かない	5	5.3%
⑥	貸し出すには相当のリフォームが必要だから	28	29.5%
⑦	家財道具を片付けるのが手間	33	34.7%
⑧	自分の家に他人が入居することに抵抗がある	5	5.3%
⑨	祭祀財産が残っているから	14	14.7%
⑩	盆暮正月に利用するから	12	12.6%
⑪	取り壊しや建替えを考えている	13	13.7%
⑫	誰に相談すればいいか分からない	20	21.1%
⑬	その他	7	7.4%

<売却の場合> (n=95)

「家財道具を片付けるのが手間」が最も多く 31.6%、次いで「売るには相当のリフォームが必要だから」が 20.0%と多くなっています。



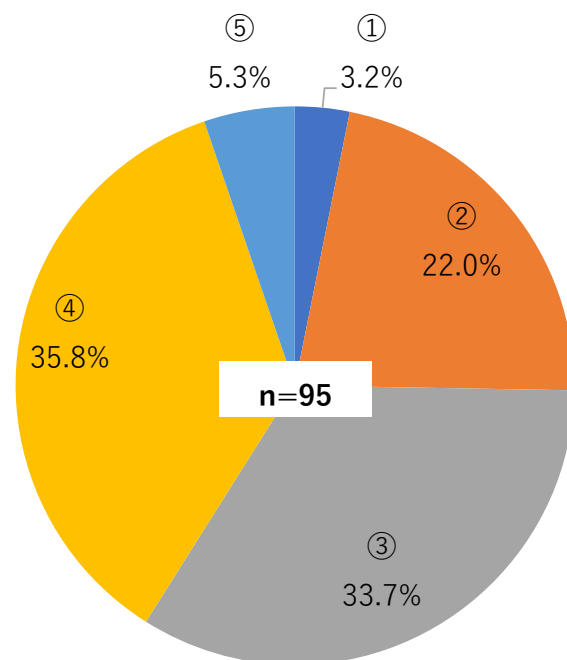
		回答数	割合
①	いずれ自分又は親族が利用するつもり	12	12.6%
②	希望の条件では買い手が付かない	15	15.8%
③	売るには相当のリフォームが必要だから	19	20.0%
④	家財道具を片付けるのが手間	30	31.6%
⑤	祭祀財産が残っているから	13	13.7%
⑥	契約手続きが面倒そう	11	11.6%
⑦	敷地の境界がはっきりしていないから	4	4.2%
⑧	相続登記をしていないから	7	7.4%
⑨	盆暮正月に利用するから	7	7.4%
⑩	取り壊しや建替えを考えている	8	8.4%
⑪	誰に相談すればいいか分からない	18	18.9%
⑫	その他	7	7.4%

問 18 空き家の解体除去の予定はありますか。〈〇は 1 つだけ〉

「わからない」が最も多く 35.8%、次いで「解体除去するつもりは無い」が 33.7%、「解体除去を検討している」が 22.0%と多くなっています。

また、「解体除去の予定あり」は 3.2%となっています。

	回答数	割合
① 解体除去の予定あり	3	3.2%
② 解体除去を検討している	21	22.0%
③ 解体除去するつもりは無い	32	33.7%
④ わからない	34	35.8%
⑤ 無回答	5	5.3%
合 計	95	100.0%

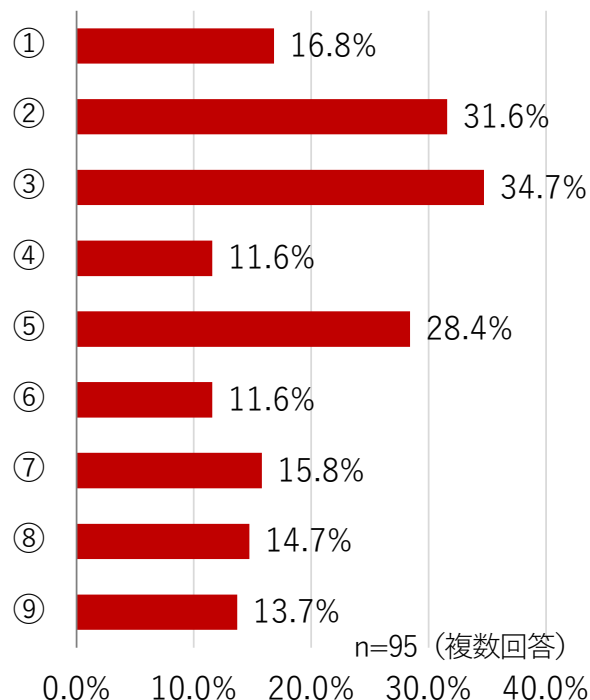


問 19 空き家を解体除去しない理由、又は解体除去するにあたっての不安や障害は何ですか。〈〇はいくつでも〉

(n=95)

「解体費用が準備できないから」が最も多く 34.7%、次いで「家財道具を片付けるのが手間」が 31.6%と多くなっています。

	回答数	割合
① いずれ自分又は親族が利用するつもり	16	16.8%
② 家財道具を片付けるのが手間	30	31.6%
③ 解体費用が準備できないから	33	34.7%
④ 相続登記をしていないから	11	11.6%
⑤ 固定資産税が上がると聞いているから	27	28.4%
⑥ 解体手続きが面倒そうだから	11	11.6%
⑦ 祭祀財産が残っているから	15	15.8%
⑧ 誰に相談すればいいかわからない	14	14.7%
⑨ その他	13	13.7%

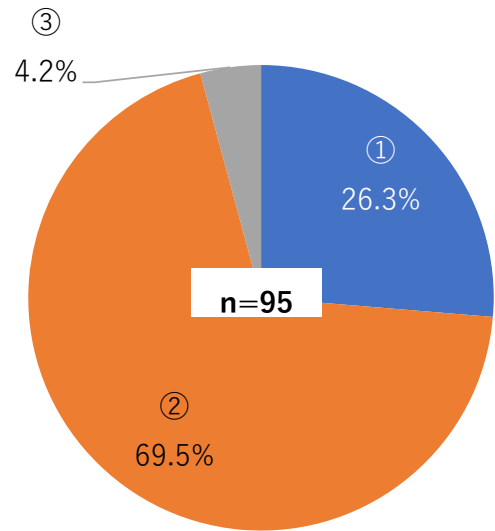


■福崎町空家バンクについて

問 20 福崎町空家バンクについてご存じですか。〈〇は 1 つだけ〉

「知っている」が 26.3%、「知らない」は 69.5%となっています。

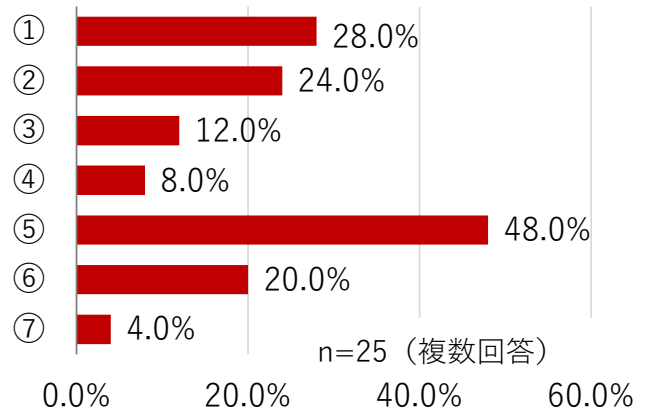
	回答数	割合
① 知っている	25	26.3%
② 知らない	66	69.5%
③ 無回答	4	4.2%
合 計	95	100.0%



問 21 〈問 20 で「1.知っている」を選んだ方に質問です〉空家バンクをどのようにしてお知りになりましたか。〈〇はいくつでも〉

(n=25)

「町内の広報誌やチラシを見た」が最も多く 48.0%、次いで「インターネットの「空家バンク」情報を見た」が 28.0%と多くなっています。

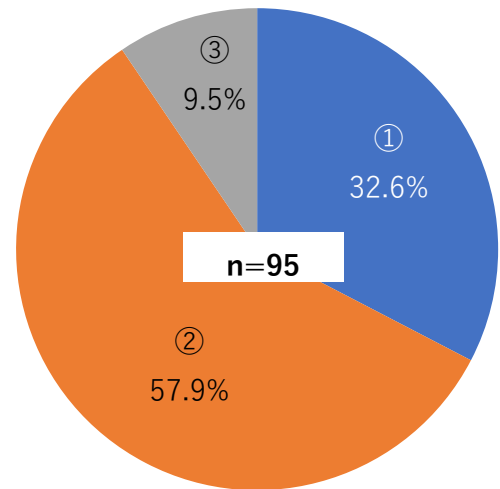


	回答数	割合
① インターネットの「空家バンク」情報を見た	7	28.0%
② 「福崎町空家等情報バンク」のホームページを見た	6	24.0%
③ 知り合いから聞いた	3	12.0%
④ 不動産業者から紹介された	2	8.0%
⑤ 町内の広報誌やチラシを見た	12	48.0%
⑥ 町役場の職員から聞いた	5	20.0%
⑦ その他	1	4.0%

問 22 福崎町空家等情報バンクに登録したいと思いますか。〈〇は 1 つだけ〉

福崎町空家等情報バンクに登録したいと「思う」が 32.6%、「思わない」は 57.9%となっています。

		回答数	割合
①	思う	31	32.6%
②	思わない	55	57.9%
③	無回答	9	9.5%
合 計		95	100.0%

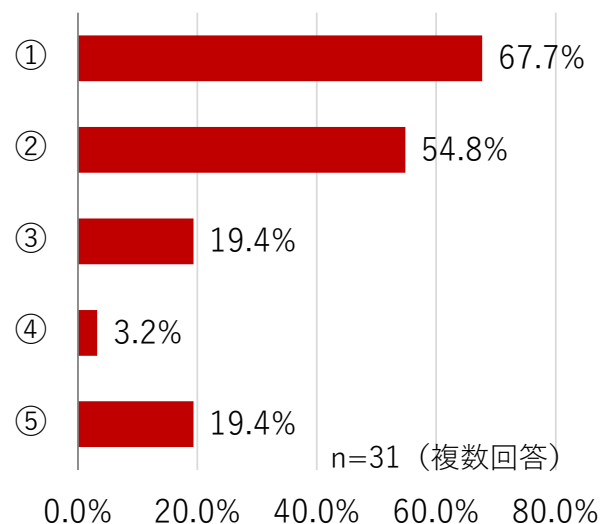


問 23 〈問 22 で「1.思う」を選んだ方に質問です〉空家等情報バンクへ登録する上で不安な点があるとすれば何ですか。〈〇はいくつでも〉

(n=31)

「売却（賃貸）価格をいくらにすればよいか分からない」が最も多く 67.7%、次いで「建物の不具合等に関する購入者（賃借者）との後々のトラブル」が 54.8%と多くなっています。

		回答数	割合
①	売却（賃貸）価格をいくらにすればよいか分からない	21	67.7%
②	建物の不具合等に関する購入者（賃借者）との後々のトラブル	17	54.8%
③	遠方に住んでおり、購入（賃貸）希望者との現地立会ができない	6	19.4%
④	特に不安な点はない	1	3.2%
⑤	その他	6	19.4%

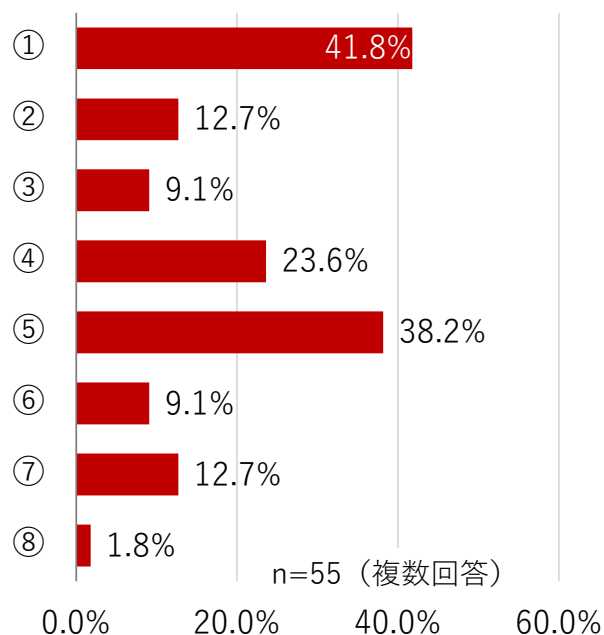


問 24 〈問 22 で「2.思わない」を選んだ方に質問です〉 空家等情報バンクに登録したいと思わない理由を教えてください。〈〇はいくつでも〉

(n=55)

「ときどき使用するので売却（賃貸）したくない」が最も多く 41.8%、次いで「家財が片付いてない」が 38.2%と多くなっています。

		回答数	割合
①	ときどき使用するので売却（賃貸）したくない	23	41.8%
②	相続が終わっていない(自分だけでは決められない)	7	12.7%
③	不動産会社をお願いしたい	5	9.1%
④	老朽化が進んでおり、売却（賃貸）できると思えない	13	23.6%
⑤	家財が片付いてない	21	38.2%
⑥	手続きが面倒	5	9.1%
⑦	特に理由はない	7	12.7%
⑧	その他	1	1.8%

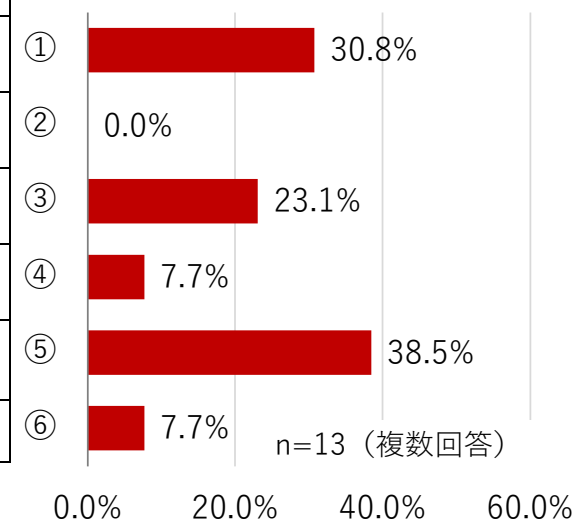


問 25 〈問 24 で「6. 手続きが面倒」「7. 特に理由はない」「8.その他」を選んだ方に質問です〉 どのような条件であれば空家等情報バンクへ登録されますか。〈〇はいくつでも〉

(n=13)

「わからない」が最も多く 38.5%、次いで「売却・賃貸される可能性があれば登録したい」が 30.8%と多くなっています。

		回答数	割合
①	売却・賃貸される可能性があれば登録したい	4	30.8%
②	相続人の間で話が整えば登録したい	0	0.0%
③	制度の説明や手続きのサポートがあれば登録したい	3	23.1%
④	どのような条件であっても登録する考えはない	1	7.7%
⑤	わからない	5	38.5%
⑥	その他	1	7.7%



4 本町の空家等対策の課題

(1) 空き家の増加

国勢調査や人口推計等の結果によると、本町の人口は平成 17 年をピークに増減を繰り返しながら今後微減していく見通しです。また、世帯数はこれまで増加し続けていますが、人口減少幅が小さいことから、今後も増加していくことが想定されます。一方、高齢者のいる世帯数は平成 12 年から令和 2 年の 20 年間で一貫して増加してきました。老年人口比率は、この先大きくは増加しない見通しですので、高齢者のいる世帯数の増加傾向も鈍化するものと想定されます。

本町では高齢化や少子化が穏やかに進むと推計されていますが、人口が減少するということは、住宅需要の伸びが頭打ちになることを前提に考える必要があります。住宅需要の伸びが頭打ちになるということは、新たに家が建築されないとしても、既に建っている家が不要になり、空き家が増加することが懸念されます。

(2) 管理不全な空家等の増加

本町では、極端な高齢化や少子化は見込まれていませんが、高齢単身世帯の増加は顕著です。高齢単身者の家は、高齢者福祉施設等への入所や他都市に住む子ども世帯への同居等に伴い空き家化する恐れがあり、体力的に自身で維持管理することが難しくなることや相続などの発生により権利関係が複雑になることで「管理不全な空家等」が次々と発生する恐れがあります。

空き家所有者へのアンケート調査結果によると、維持管理を行う方は、その約 9 割が所有者もしくは家族、親戚等となっており、高齢や遠方に居住するため維持管理が困難又はできないという意見も多い状況なので、管理不全な空家等の増加が懸念されます。

(3) 空家等の利活用が停滞

空き家所有者等へのアンケート調査では、空き家の活用意向がある所有者等は約 3 割強に止まっており利活用に関してはやや消極的です。

空き家の利活用は、個人の生活・居住空間として再利用されることが基本となりますが、今後の人口減少時代を見据えると、その需要には限界があります。

(4) 特定空家等への対応

令和 5 年度の空き家等実態調査によると、町内全域で 383 件ある空家のうち、D 判定（管理不全な空家等）が 34 件、C 判定（管理されているが劣化が認められる空き家）が 28 件、合計 62 件と全体の 16.2%を占める結果となりました。C・D 判定のすべての空家等が特定空家等に該当するわけではありませんが、適正な管理が行われていない空家等については、倒壊や火災発生のおそれや景観・衛生環境の悪化等、住民の生活に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。

第3章 空家等対策の基本的な考え方と方針

1 空家等対策の基本的な考え方

空き家問題は、誰もが経験しうる身近な問題です。空き家の増加は、衛生・景観など住環境の悪化や不動産の流通を阻害し、地域コミュニティの活動低下を招く等その地域の資産価値や活力低下につながる可能性があると同時に、自身が住宅の相続などによって、空家等の所有者になる可能性もあります。

空家等の一義的な管理責任は所有者等であり、自らの責任により適切に対処しなければなりません。また、法改正により、空家等の所有者等の責務として「国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない」との規定が追加されました。

空き家問題に対して、個人ではできないことは地域コミュニティ、専門家・事業者等の関係団体等が協働により取り組み、町はそれらが円滑に進むよう啓発、支援、環境づくりを行うとともに、法に基づく措置等の行政でなければ解決できないことに取り組むことが必要です。

本計画では、空き家等について適正管理と利活用の促進により管理不全な空家化の予防に努めるとともに、特定空家等が地域にもたらしている悪影響等の解消に努め、地域住民や通行人の安全確保と生活環境の保全を図ります。

2

空家等対策の法制度

平成 26 年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されましたが、居住の目的のない空家等は増え続けており、2030 年には 470 万戸に達すると見込まれています。そこで、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する目的に改正され、令和 5 年 12 月 13 日に施行されました。また、民法の一部が改正され、土地・建物等の利用の円滑化のための所有者不明土地・建物の管理制度や管理不全状態にある土地・建物の管理制度など「土地・建物に特化した財産管理制度」が創設されました。不動産登記法においては、所有者不明土地・建物の発生を予防するための改正がなされ、「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」（相続土地国庫帰属法）の法制化によって、土地を手放すための制度（発生予防）が創設されました。

以下に、各改正等の概要をまとめます。

■空家等対策の推進に関する特別措置法

1. 所有者の責務強化

- ・ 現行の「適切な管理の努力義務」に加え、国・自治体の施策に協力する努力義務

2. 活用の拡大

①空家等活用促進区域（例）中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・ 市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
 - ⇒ 安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化
 - ⇒ 指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化
- ・ 市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分

③支援法人制度

- ・ 市区町村長が NPO 法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
- ・ 所有者等への普及啓発、市区町村※から情報提供を受け所有者との相談対応
 - ※事前に所有者同意
- ・ 市区町村長に財産管理制度の利用を提案

3. 管理の確保

①特定空家化を未然に防止する管理

- ・ 放置すれば特定空家になるおそれのある空家（管理不全空家）に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告
- ・ 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例（1/6 等に減額）を解除

②所有者把握の円滑化

- ・ 市区町村から電力会社等に情報提供を要請

4. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に報告徴収権（勧告等を円滑化）

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収

③財産管理人※による空家の管理・処分（管理不全空家、特定空家等）

- ・市区町村長に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応

※所有者に代わり財産を管理・処分。（注）民法上は利害関係人のみ請求可

■民法

土地・建物等の利用に関する民法の見直し（利用の円滑化）

① 財産管理制度の見直し

- ・所有者不明・管理不全の土地・建物に特化した管理制度等の創設

② 共有制度の見直し

- ・共有者不明の共有物の利用の円滑化

③ 相隣関係規定の見直し

- ・ライフラインの設備設置権等の規律の整備

④ 相続制度の見直し

- ・長期間経過後の遺産分割の見直し

■不動産登記法

登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し（発生予防）

① 相続登記の申請義務化

- ・相続人申告登記の創設などの負担軽減策・環境整備策をパッケージで併せて導入

② 住所等の変更登記の申請義務化

- ・他の公的機関（住基ネット等）から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする方策を併せて導入

■相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（相続土地国庫帰属法）

土地を手放すための制度の創設（発生予防）

- ・相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度

3 空家等対策の方針

兵庫県では、平成 30 年度に作成した空き家発生予防の手引「損する空き家 損しない空き家～空き家発生予防のための 23 箇条～」により、各市町及び空き家対策に取り組む団体等を通じて空き家対策意識の普及啓発を図っています。その中で、以下の 4 つの方針を掲げています。

- いずれ空き家を持つなら、備えを。(空き家の発生予防)
- 使う予定のない空き家は、処分を。(空き家の解消)
- 使う予定がある空き家は、管理を。(空き家の利活用)
- 隣の空き家に困ったら、地域での対応を。(空き家の適切な管理)

本町においても、以下の 4 つを定めます。

方針 1：空き家の発生抑制

今後、居住のための建築物は余剰し、新たな空き家の増加が予想されます。空き家の発生を抑制するために、現在居住・使用中の全ての建築物の所有者等を対象として、空き家問題に対する意識の向上等の発生を未然に防ぐための取組を進めます。

方針 2：適正管理による管理不全な空き家化の予防

空家等の適正管理は、所有者等の責務です。しかし、所有者等の高齢化や、相続した子世代等が遠隔地に居住している場合、維持管理の負担は大きくなり、適切な管理が行われなくなる可能性があります。所有者等による適正な管理に向けた情報の提供、意識啓発だけでなく維持管理に関する支援情報や相談窓口の情報発信の取組を進めます。

方針 3：空き家の流通・利活用の促進

空き家の期間が長期化すると、建築物の老朽化や破損が進み、売却や賃貸が困難となるため、早期に流通・利活用を促進する取組を進めます。

また、居住利用のみではなく、地域活性化に資する施設として、まちづくりにつながる様々な活用を促進する取組を進めます。

方針 4：特定空家等がもたらす地域への悪影響の解消

適切な管理が行われずに放置された空き家は、防災、防犯、衛生、景観など様々な面において周辺環境に悪影響を及ぼします。

周辺環境に悪影響を及ぼす空き家については、法及び条例に基づき、町がその空き家の状態や周辺の悪影響の程度を総合的に判断し、このまま放置すれば特定空家になるおそれのある管理不全の空家に対し、管理指針に即した措置を指導、勧告し、「特定空家等」に該当する場合は、所有者等に対して助言又は指導、勧告、命令等の措置を講じます。

第4章 空家等対策の施策

1 『空き家の発生抑制』に向けた施策

空家等対策の第一歩として、所有者等に空き家問題を周知し、空き家の発生を抑制するための積極的な働きかけを進めます。

（１）空き家等に関する住民啓発

空き家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、空き家の適正な管理に努める必要がありますが、法改正により、空き家の所有者等の責務として「国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない」との規定が追加されました。

空家等対策を推進していくためには、空き家問題に関して、住民の認識が向上することを目的に、町広報紙やパンフレット等を通じて、空き家の現状と課題、所有者管理の原則、事前対応の重要性、適切な管理方法や空家バンク制度などの情報発信により、より一層の啓発活動を強化します。

（２）専門家と連携した相続対策の推進

今後、高齢化が進展していく中で、住宅の相続等が増加していくことが想定されます。所有者等の死後、相続による権利関係の承継が適切に行われず、不動産の管理者が複雑化・不明化した場合や、所有者等の高齢化に伴い不動産の管理についての判断ができなくなった場合、適切な管理や財産処分が困難になり、空家等の長期化を招く要因となります。

不動産登記法の改正により、住所変更登記の義務化、相続登記の義務化が行われましたが、本町では更に専門家・関係団体等と連携して、所有者等の相続生前対策、相続登記の促進等、相続対策を推進します。（相続登記の義務化は令和6年4月1日から）

（３）住宅ストックの良質化支援

快適で安心して住めない住宅では、空き家になった後、流通しないおそれがあります。住宅の耐震性の不足やバリアフリー不足等、住まいとしての性能が不十分であると住み継ぐことが難しく、空き家を生み出す要因のひとつになってしまいます。そのため、住宅ストックの良質化を促進し、将来的な空き家の発生抑制につなげる必要があります。

これまでも既存住宅への耐震診断・耐震改修費補助、長期優良住宅認定の普及促進等により補助実績を積み上げ、住宅ストックの良質化の推進に努めてきました。これらの取組を推進するとともに、国の住宅施策の動向等を踏まえつつ、支援制度（空き家活用支援事業）の拡充に取り組みます。

☆既存の施策

1. 簡易耐震診断推進事業

住宅所有者の申込みに応じて、町が耐震診断員を派遣して調査・診断を行い、その結果を報告します。なお、戸建て住宅の場合は、個人負担がありません。

対象住宅

原則として、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した住宅

2. 福崎町ひょうご住まいの耐震化促進事業

「福崎町ひょうご住まいの耐震化促進事業」は、兵庫県と協力して、耐震改修の計画策定とそれに伴う耐震診断に要する費用の一部（耐震改修計画策定費）と耐震改修の工事に要する費用（耐震改修工事費）に対し補助します。

2-1. 耐震改修計画策定費補助

対象住宅

昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した住宅

対象者

町内にいる対象住宅の所有者（個人・法人）

補助対象

耐震改修の計画策定とそれに伴う耐震診断に要する費用

補助金額

補助対象となる費用の 3 分の 2 以内（戸建住宅の場合 20 万円/戸を限度）

2-2. 耐震改修工事費補助

対象住宅

昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した住宅

対象者

町内に対象住宅を所有する県民で、所得が 1,200 万円以下の者（個人）

補助対象

安全性を確保するための耐震改修工事に要する費用

補助金額：戸建住宅の場合

補助対象工事費の 5 分の 4 以内 補助金上限 130 万円

☆拡充する施策

1. 空き家活用支援事業

兵庫県では、市街化区域以外の区域の一定の条件に合致する一戸建ての住宅の空き家や共同住宅の空き住戸を住宅、事業所又は地域交流拠点として活用するために改修する際、改修工事費の一部を助成しています。

本町においては、下のとおりの空き家活用支援事業を令和6年度から取り組む予定としています。

住宅又は事業所の種別

I 住宅型

- (1)一般タイプ（貸借の場合も対象）
- (2)若年・子育て世帯タイプ

II 事業所型

（4）空き家の発生を抑制するための税制の周知

国では、空き家の発生を抑制を図るため、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、適用期間を令和6年1月から4年間延長するとともに、買主が譲渡後に耐震改修工事又は除却工事を実施する場合も適用対象となるよう拡充することを決めました。この制度について、建物の所有者等に周知し、普及に努めます。

特例措置の内容

【所得税・個人住民税】相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋^{※1}を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震改修をしたものに限り、その敷地を含む。）又は除却後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除。（令和5年12月31日までの譲渡が対象）
 ※1 昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前^{※2}において被相続人の居住の用に供されていたもの
 ※2 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、入所の直前

結果

- ・現行の措置を4年間（令和6年1月1日～令和9年12月31日）延長する。
- ・**売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象とする。**

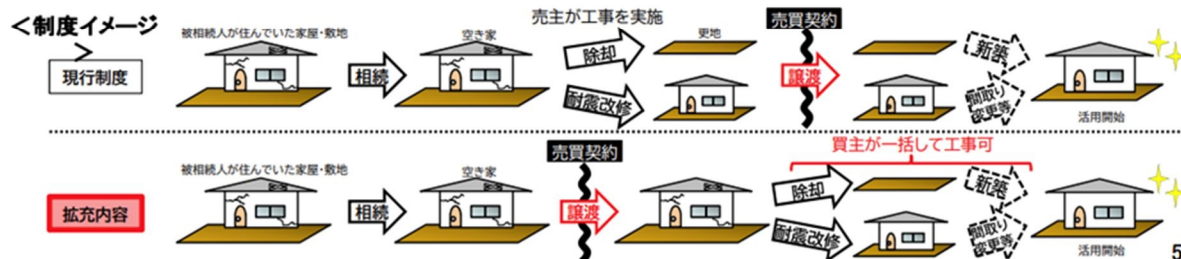


図 特例措置の制度イメージ（国土交通省 HP より）

2 『適正管理による管理不全な空き家化の予防』に向けた施策

管理不全な空き家の放置は、直接的にその地域に様々な悪影響を及ぼすだけでなく、地域の活性化を阻害したり資産価値の低下を招いたりします。そこで、空き家の所有者等に対し積極的な働きかけを行い、空き家の適正管理と利活用を促進し、管理不全な空き家化を予防します。

（１）空き家問題に対する意識の向上・相談対応

相続や転居により放置された空き家は、隣地住民や周辺の通行人等に、衛生・景観・環境等の悪化、防災性・防犯性の低下など様々な悪影響をもたらす可能性があります。管理不全な空き家や老朽化し危険な状態にある空き家の改善義務は所有者等にあると周知徹底し、権利関係の明確化や継続した適正管理及び利活用に取り組むよう意識の向上を図ります。

そのために、広報、ホームページ、固定資産税の納税通知書へ啓発チラシを同封するなど幅広い媒体を使って、住宅所有者等に直接働きかけを行います。また、問い合わせに対して、具体的な情報提供や助言等を行えるよう、空き家の適正管理や利活用の手法をとりまとめ、専門家団体や民間管理サービスの紹介等を行うほか、空家バンクの紹介も含めた相談対応の強化を図ります。

（２）地域からの空き家情報提供と所有者等への通知

空き家の状態は時間とともに変化し、台風・火災等の災害があった場合、急変する可能性もあります。所有者等の高齢化や遠隔地への居住などによって、すぐに変化を覚知できない場合も想定されます。そのため、空き家の発生や状態の変化に関して、地域からの情報提供が重要となります。

このまま放置すれば管理不全になる空き家を覚知した場合は、適切な管理に取り組めるよう空き家の所有者等に対して、維持管理に関する支援や相談窓口の情報を発信します。

（３）空き家の見守り活動と空き家管理サービスの提供

所有者等が円滑に自らの責任と負担で空き家の適切な管理を行えるよう、セミナー等による意識啓発を行い、空き家管理に関する情報提供、事業者の紹介と合わせて相談体制の整備を進めます。

長期間空き家となっている場合は、犯罪の発生や火災等が危惧されることから、地域コミュニティ（町会・自治会等）と警察や消防等と連携した空き家の見守り等の活動も必要になってきますが、地域での空き家管理協力には限界があります。

そこで、コミュニティビジネスとしての空き家の管理を地域やNPO法人等が行うことについて支援し、空き家管理に関するサービスの充実を図ります。

3 『空き家の流通・利活用の促進』に向けた施策

空き家の期間が長期化すると、建築物の老朽化や破損が進み、売却や賃貸が困難となるため「空き家の流通・利活用の促進」する取組を進めます。

（１）空き家バンクの充実

本町は、これまでも「福崎町空き家等情報バンク」の運営を行ってきましたが、今後、より一層の利活用促進のために、空き家の実態調査結果やアンケート結果を踏まえ空き家バンクの充実を図り、所有者等に空き家バンクへの登録を促進し、成約件数の増加を目指します。

空き家バンクの運営にあたっては、インターネットの活用等により対外的な積極的アピールを行い、利活用希望者への紹介サービスに有効活用するとともに、流通促進を図るために、登録者の同意があれば不動産事業者へ情報提供するなど、兵庫県宅地建物取引業協会との連携の強化を図ります。

（２）空き家の活用に係る補助制度の周知

国や兵庫県では、空き家の活用に対して補助制度の充実を図っており、また、あわせて住宅・建築物耐震改修事業も実施しています。

さらに、創意工夫をこらしたモデル性の高い空き家の改修工事・除却工事等への支援も行っています。

福崎町においては、空き家の解消に向けた住宅ストックの有効活用や地域活性化の促進を目的に、空き家を住宅、事業所として活用する場合に改修費等の支援を行う空き家活用支援事業を令和6年度より取り組む予定としています。この補助制度を空き家の所有者等へ周知することによって、空き家の流通・利活用の促進につなげていきます。

（３）空き家等活用促進特別区域制度の取組

市街化調整区域では、都市計画法の規定により、原則として新たに建築物の建築を行うことや建築物の用途を変更することは認められません。

そこで、令和6年度より福崎町全域を空き家等活用促進特別区域の指定を受けることによって、市街化調整区域では建築された日から10年以上経過した空き家であれば、用途変更が可能となり、また、区域区分前に建築された届出空き家であれば、除却しても再建築が可能となるため、転出の抑制や転入を促進するとともに定住人口の維持及び居住環境の保全を図ります。

このほか、空き家や古民家等の地域資源をカフェや物販店舗といった地域活性化や地域貢献に資する施設への用途変更を促進し、地域景観を保全するとともに、移住・定住・交流を促進し地域活性化を図ります。

※特区に指定されると、特区内の空き家の所有者は町に対して空家情報を届け出ることになり、この空き家情報を基に「空き家活用サポート」「規制緩和」「補助金」により、空き家の活用が推進しやすくなります。

(4) 空き家を利活用したまちづくり事業の検討

空き家の利活用を促進していくには、住宅用途以外への活用も検討する必要があります。地域の集会所や避難所のほか、少子高齢化時代に対応した高齢者・子育て関連の福祉施設や学生向けのシェアハウス、セーフティネット住宅確保等の地域居住の促進に係る施設への活用について検討します。

また、まちづくりにつながる様々な活用形態も考えられます。観光・交流施設や独創的農業活動の拠点施設、農業の6次産業化と連携した農家レストランや直売施設、体験活動宿泊拠点など、地域の活性化に資する施設運営など多様な活用方法が想定されます。

多様な形態での利活用主体の誘致とともに、各地域において地域の特色を活かした空き家の活用が行われるよう、それらの支援も含めた空き家を利活用したまちづくり事業を検討します。

4 『特定空家等がもたらす地域への悪影響の解消』に向けた施策

空家等の管理不全な状態が進行し特定空家等となった場合は、空家等所有者等により、地域に衛生・景観・環境等においてもたらしている様々な悪影響を解消することを目指します。

（１）特措法及び空家条例等に基づく措置の概要

防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす老朽危険な空き家について、地域住民等からの情報提供を受け、特措法及び空家条例に基づいた実効性のある改善指導、緊急安全措置等を行うとともに、その他法令に基づく対応を行います。

管理不全空家、特定空家等に対しては、法に基づき財産管理人の選任請求を行う等により、相続放棄された空家等に対応することも検討します。

また、管理不全空家等については所有者等に対して管理指針に即した指導、勧告を行い、特定空家等については所有者等に対して助言又は指導、勧告を行い、管理不全空家、特定空家等とも勧告対象のものには固定資産税の住宅用地特例を解除するなど、法に基づく措置を進めます。

なお、特定空家等の所有者等が適切な措置をとらない場合、最終的には行政処分（命令、行政代執行）を行うことを検討します。

（２）空き家の除却等に係る補助制度の周知

国では、空き家の除却（①特定空家等の除却、②不良住宅の除却、③雪害、地震、風水害、土砂災害等の各種災害により被害が生じた若しくは見込まれる空き家の緊急的又は予防的な除却、④跡地を地域活性化のために計画的に利用する予定がある空き家の除却）に対して補助を実施しています。また、あわせて空き家を除却した後の土地の整備に対しても補助を実施しています。

本町においては特定空家等除却事業を令和６年度から取り組む予定としています。この補助制度を空き家の所有者等への周知を強化することによって、行政処分によらない空き家の除却促進につなげていきます。

（３）跡地（空き地）の適正管理と幅広い利活用の検討

空き家の除却のみを進めると、跡地が増加し、それらがそのまま放置されるのでは、地域の環境改善や土地利用価値の向上にはつながりません。

まずは、空き家の跡地が適正に管理され、地域の環境改善や土地利用価値の向上につながるよう跡地の所有者等への啓発活動を行います。

また、老朽化した空き家を除却し更地にした際に、所有者等の意向を確認した上で、地域からの要望や管理への協力など地域の実情を考慮しつつ、地域コミュニティに寄与する資源として地域活性化に資するポケットパークや駐車場など、幅広い跡地の活用方法を検討します。

（４）特定空家等に対する措置等の実施

①助言・指導及び勧告（法第 22 条第 1 項、第 2 項）

特定空家等が著しく管理不全な状態で放置される理由として、所有者等が特定空家等に対する危険性や周辺に及ぼしている悪影響を認識していないことがあります。そのため、所有者等に所有する空家等が特定空家等に該当することを通知するとともに、特定空家等の危険性及び損傷の程度、周辺に及ぼしている悪影響について情報提供を行い、さらに特定空家等の状態を解消するため除却等の必要な対応等について助言・指導を行い、状況に応じた現実的な処理方策について検討します。

また、助言・指導によっても特定空家等の状態が改善されない場合、福崎町空家等対策協議会に諮った上で勧告を行い、固定資産税の住宅用地特例を解除することで税制上の優遇をなくし、自主的な改善への取組を促します。

②命令及び代執行、略式代執行（法第 22 条第 3 項、9 項、10 項）

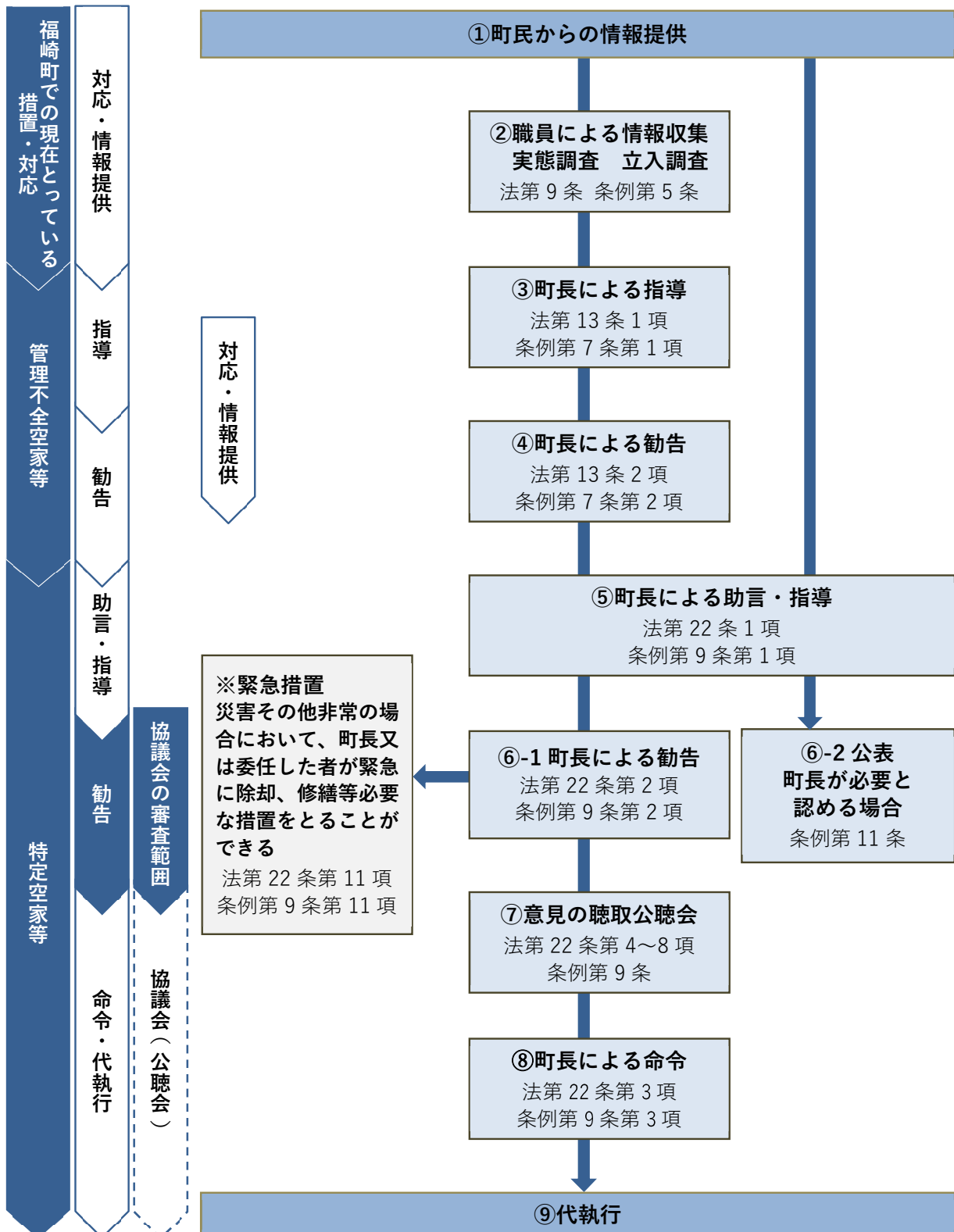
十分な行政指導を行ってもなお、特定空家等の状態が解消されない場合、事前通知を行ったうえ、意見書の提出又は意見聴取を行い、正当な理由なく勧告に係る措置を実施しない所有者等に対しては、より強制力のある命令・行政代執行による措置を実施し、特定空家等に対する適切な対処を図ります。

また、特措法第 10 条に基づく所有者等の調査の結果、所有者等が確知できない場合は、特措法第 22 条第 10 項に基づく公告を事前に行ったうえ、所有者等による対応がなされない場合に、特措法第 22 条第 10 項に基づく略式代執行を実施し、特定空家等に対する適切な対処を図ります。

(5) 空家等の措置等の流れ

空き家等の管理が適正に行われていないことにより、その空き家等は危険性や悪影響を周辺に及ぼす可能性があります。

町では、法や条例に基づいて空き家等の実態調査や立入調査を実施し、空き家等の状態に応じて所有者等に対し、指導、勧告、助言など適正管理を促し、なおも適正に管理がなされない場合は、勧告、命令など状況に応じた措置をおこないます。



第5章 計画の推進

1 計画の推進に関する施策等

「その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項」として、空き家等の適正管理と活用などを円滑かつ効率的に推進するために必要な施策等を取りまとめます。

（１）空家等対策における体制の構築

空き家等の対策は、防災や衛生、景観等の問題だけでなく、福祉、歴史文化、教育、観光、移住定住、産業振興等、様々な行政課題の解決と関係づけながら進める必要があり、複数の部署が対応する場合は、関係部署で情報共有して連携を図ります。

また、移住・定住・まちづくり、農業振興等の関連する行政施策のなかで、空家等を活用することについて、庁内で連携して取り組む必要があることから、各関連施策を検討し、住民のニーズに沿った政策展開を行うための庁内連携体制の構築を検討していきます。

（２）データベースの効果的な運用

特措法第 11 条「空家等に関するデータベースの整備等」では、市町村が空家等に関するデータベースの整備について努力義務が定められており、本町では、平成 27 年度から毎年空き家等の実態調査を行ったうえ、建築物の基本的情報や構造、老朽化状況を把握しています。また、アンケートを通じて、所有者等の空き家の管理に対する意向や、活用意向などについても整理しています。

今後は新たに、近隣からの相談や所有者等への助言、指導の履歴などについても把握に努めるとともに、不動産業界等の関連団体との連携についても検討します。

なお、データベースに係る情報提供については、所有者等の意向を尊重し、個人情報保護について十分配慮し、情報提供のあり方について検討を進めます。

（３）各種専門団体等との連携

空家等の管理や活用が不十分となる原因として、空家等が抱える問題は多様で専門性が高いことが挙げられます。例えば、空家等管理のできる事業者と連携を図るなど、所有者等が適正な維持管理を実施しやすい環境を整備することが必要です。

このため、賃貸・売却・管理・解体等に関する具体的な相談にも適切に対応できるようにするため、法務、不動産、建築等の関連団体や専門家との連携を図るなど空家等所有者等の支援環境を整備します。

2 福崎町空家等対策協議会

本町では、特措法第8条に基づく法定協議会である「福崎町空家等対策協議会」を設置しています。今後も当該協議会を継続し、空家等対策について専門的な立場から審議を行い、空家等対策計画の作成及び変更、実施に対する意見交換を行います。

3 計画の進捗管理

(1) 計画の進捗管理

本計画の進捗管理は、住民からの相談内容、施策の取組状況、特定空家等への措置等について、状況把握・評価等を行い「福崎町空家等対策協議会」に報告し、意見を聴取します。

また、空家等に係る状況の変化、法改正、本町の上位計画等を踏まえ、計画を見直す必要があれば、適宜見直しを行います。

(2) 評価指標の設定

本計画における施策の達成状況を把握・評価するため、数値的に把握できる指標と目標値を設定します。なお、管理不全な空家等に対して行う助言・指導等は全件対応するため、目標値は設定しません

表【計画進捗管理指標の目標値】

指標	目標値 (R10 年度末時点)
『空家バンク』に登録された物件総数	100 件
『空家バンク』に登録されている物件で成約した累計件数	50 件

4 計画の推進に向けた課題

本町は特定空家等の判断については、判定項目が建築構造、衛生、景観など多岐にわたり、適切な判断を的確に行うために、特定空家等の判定の専門的知見を有する建築、法律関連団体等との連携が必要と考えます。また、特定空家等に対する措置の実施にあたっては、全国の事例等も参考としながら取り組むとともに、法的制度改善が必要な場合は、兵庫県や県内周辺市町村と連携しながら要望していきます。

参 考 資 料

1 福崎町空家等の適正な管理に関する条例

平成 28 年 3 月 28 日

福崎町条例第 20 号

改正

令和 5 年 3 月 27 日

福崎町条例第 7 号

令和 5 年 9 月 28 日

福崎町条例第 19 号

(目的)

第 1 条 この条例は、福崎町に存する空家等の適正な管理に必要な事項を定めることにより、町民等の生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境の保全と安全で安心な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「町民等」とは、町の区域内に居住する者並びに滞在する者（通勤、通学等をする者を含む。）をいう。

2 前項に定めるほか、この条例において使用する用語の意義は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）において使用する用語の例による。

(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、その所有し、又は管理する空家等が法第 2 条第 2 項において特定空家等の要件として定められている状態（以下「管理不全な状態」という。）にならないよう、自らの責任において適正に維持管理するとともに、国、県及び町が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(調査の申出)

第 4 条 町民等は、空家等が管理不全な状態にあると思料するときは、町長に対し、その旨を申し出て、必要な調査を行うよう求めることができる。

(立入調査等)

第 5 条 町長は、前条の申出を受けたとき又は必要があると認めるときは、法第 9 条第 1 項の規定により、町内に存す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法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、法第 9 条第 2 項の規定により、法第 22 条第 1 項から第 3 項までの規定の施行に必要な限度において、所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又は当該職員若しく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 町長は、法第9条第2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、同条第3項の規定により、その5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 法第9条第2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、同条第4項の規定により、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。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第6条 町長は、法第10条第1項の規定により、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、法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 町長は、法の施行のために必要があるときは、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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第7条 町長は、法第13条第1項の規定により、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（法第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 町長は、法第13条第1項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、同条第2項の規定により、当該指導した者に対し、修繕、立木材の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第8条 町長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治29年法律第89号）第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 町長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の8第1項の規定による命令の請求をすることができる。

3 町長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の9第1項又は第264条の14第1項の規定による命令の請求をすることができる。

(特定空家等に対する措置)

- 第9条** 町長は、法第22条第1項の規定により、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することができる。
- 2 町長は、法第22条第1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、同条第2項の規定により、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 町長は、法第22条第2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、同条第3項の規定により、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 町長は、法第22条第3項の措置を命じようとする場合においては、同条第4項の規定により、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 法第22条第4項の通知書の交付を受けた者は、同条第5項の規定により、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。
- 6 町長は、法第22条第5項の規定による意見聴取の請求があった場合においては、同条第6項の規定により、同条第3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 町長は、法第22条第6項の規定による意見の聴取を行う場合においては、同条第7項の規定により、同条第3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、同条第6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 法第22条第6項に規定する者は、同条第8項の規定により、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 町長は、法第22条第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命じ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、同条第9項の規定により、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、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 法第22条第3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（以下「命令対象者」という。）を確知することができないと

き（過失がなく同条第1項の助言若しくは指導又は同条第2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同条第3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、町長は、同条第10項の規定により、当該命令対象者の負担において、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（以下「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、町長は、その定めた期限内に命令対象者におい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、町長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 町長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、法第22条第3項から第8項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、同条第11項の規定により、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

12 法第22条第10項、第11項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用する。

13 町長は、法第22条第3項の規定による命令をした場合においては、同条第13項の規定により、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。

14 法第22条第13項の標識は、同条第3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。

（特定空家等に対する勧告に関する意見聴取等）

第10条 町長は、法第22条第2項の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめ、町長が別に定める審議の手続を経るものとする。

2 町長は、法第22条第2項の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめ、当該勧告に係る特定空家等の所有者等に意見を述べる機会を与えるものとする。

（公表及び標識の設置）

第11条 町長は、法第22条第2項の規定による勧告を受けた特定空家等の所有者等が、第3条に規定する義務に違反して、当該勧告に係る措置をとらない場合は、規則で定めるところにより、その事実を公表するとともに、その事実を示した標識を当該特定空家等に設置することができる。

2 前条の規定は、前項の規定による公表及び標識の設置について準用する。

3 第1項の規定による公表及び標識の設置は、法第22条第3項の規定による命令を行う前に行うものとする。

（命令の基準）

第12条 町長は、次の各号に掲げる事由のいずれかがあると認める場合には、法第22条第3項の規定に基づく命令を行うものとする。

- (1) 特定空家等が倒壊し、又は特定空家等の建築資材等が飛散し、若しくは剥落することにより、人の生命、身体又は財産に被害を与えるおそれが高いと認められること。
- (2) 特定空家等に草木が著しく繁茂し、又は動物が繁殖することにより、周辺の生活環境に著しい影響を及ぼすおそれが高いと認められること。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、特定空家等が人の生命、身体又は財産に対して被害を与えるおそれが高いものとして規則で定める状態にあると認められること。

(協議会の設置)

第13条 町長は、法第8条第1項及び地方自治法（昭和22年法律第67号）第138条の4第3項の規定に基づき、福崎町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

2 協議会は、委員13人以内で組織する。

3 委員は、町長及び次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 町議会議員
- (3) 区長
- (4) 関係行政機関の職員
- (5) その他町長が必要と認める者

4 委員の任期は、委嘱の日から2年とし再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 委員は、個人情報その他職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(協議会の会長及び副会長)

第14条 協議会に会長及び副会長を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(協議会の所掌事務)

第15条 協議会は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 法第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- (2) 法第22条第2項に規定する措置に関する事項
- (3) 第11条第1項に規定する公表及び標識の設置に関する事項
- (4) その他空家等の適正な管理に関して町長が必要と認める事項

(協議会の会議)

第16条 協議会は、会長が必要に応じて招集し、会長が議長となる。

2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

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

4 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させて意見を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(協議会の庶務)

第 17 条 協議会の庶務は、まちづくり課において処理する。

(協力要請)

第 18 条 町長は、町の区域を管轄する警察その他の関係機関（以下「関係機関」という。）と連携し、必要があると認めるときは、関係機関の長に対し、情報の提供その他必要な協力を求めることができる。

(過料)

第 19 条 法第 22 条第 3 項の規定による町長の命令に違反した者は、法第 30 条第 1 項の規定により、50 万円以下の過料に処する。

2 法第 9 条第 2 項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、法第 30 条第 2 項の規定により、20 万円以下の過料に処する。

(委任)

第 20 条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（令和 5 年 3 月 27 日条例第 7 号）

(施行期日)

1 この条例は、令和 5 年 4 月 1 日から施行する。

(招集の特例)

2 この条例の施行の日以後最初に開かれる会議は、第 15 条第 1 項の規定にかかわらず、町長が招集する。

附 則（令和 5 年 9 月 28 日条例第 19 号）

(施行期日)

1 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和 5 年法律第 50 号）の施行の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例による改正後の福崎町空家等の適正な管理に関する条例第 9 条第 10 項の規定は、この条例の施行の日（以下「施行日」という。）以後に同項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日以前にこの条例による改正前の福崎町空家等の適正な管理に関する条例第 7 条第 10 項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

平成 28 年 3 月 28 日

福崎町規則第 7 号

改正

令和 2 年 7 月 2 日

福崎町規則第 20 号

令和 3 年 3 月 31 日

福崎町規則第 6 号

令和 5 年 3 月 27 日

福崎町規則第 11 号

令和 5 年 9 月 28 日

福崎町規則第 19 号

(目的)

第 1 条 この規則は、福崎町空家等の適正な管理に関する条例（平成 28 年条例第 20 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。

(定義)

第 2 条 この規則において使用する用語の意義は、条例において使用する用語の例による。

(特定空家等に対する勧告に関する意見聴取等)

第 3 条 町長は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）第 22 条第 2 項の規定による勧告をしようとするときは、条例第 10 条第 1 項の規定により、あらかじめ、福崎町空家等対策協議会の意見を聴くものとする。

2 町長は、条例第 9 条第 4 項及び第 10 条第 2 項に規定する意見を述べる機会を与えようとするときは、意見陳述機会付与通知書（様式第 1 号）により当該特定空家等の所有者等に通知するものとする。

3 前項の規定による通知を受けて意見を述べようとする者は、意見陳述書（様式第 2 号）により、町長の指定する期日までに意見を述べなければならない。

4 前項の意見陳述書の提出に代えて口頭で意見を述べることを希望する者は、第 2 項の規定による通知を受けた日から 5 日以内に、町長に対しその旨を請求することができる。

5 町長は、前項の請求があった場合は、当該特定空家等の所有者等又はその代理人の出頭を求めて、意見の聴取を行うものとする。

(公表及び標識の設置)

第 4 条 条例第 11 条第 1 項の規定による公表は、福崎町公告式条例（昭和 61 年条例第 34 号）に規定する掲示場に次に掲げる事項を掲示して行う。

- (1) 空家等の所有者等の氏名及び住所
- (2) 空家等の所在地及び種別
- (3) 公表の理由

2 条例第 11 条第 1 項に規定する標識の様式は、様式第 3 号のとおりとする。

3 前条の規定は、条例第 11 条第 1 項の規定による公表及び標識の設置について準用する。

(命令の基準)

第 5 条 条例第 12 条第 3 号に規定する規則で定める状態とは、特定空家等の建築物又はこれに附属する工作物（以下「家屋等」という。）が不良であると認められる状態をいう。

2 前項に規定する状態にある特定空家等の家屋等とは、別表に定めるところにより算定した家屋等の不良度の評点の合計が 100 以上であるものをいう。

(応急措置)

第 6 条 町長は、条例第 9 条第 11 項の規定による緊急措置を行ったときは、緊急措置実施通知書（様式第 4 号）により当該特定空家等の所有者等に通知するものとする。

2 町長は、条例第 9 条第 11 項の規定により緊急措置に要した費用を当該特定空家等の所有者等に負担させるときは、緊急措置費用請求書（様式第 5 号）により当該特定空家等の所有者等に請求するものとする。

(助言等の様式)

第 7 条 条例第 7 条第 1 項に規定する指導の様式は、様式第 6 号のとおりとする。

2 条例第 7 条第 2 項に規定する勧告の様式は、様式第 7 号のとおりとする。

3 条例第 9 条第 1 項に規定する助言又は指導の様式は、様式第 8 号のとおりとする。

4 条例第 9 条第 2 項に規定する勧告の様式は、様式第 9 号のとおりとする。

5 条例第 9 条第 3 項に規定する命令の様式は、様式第 10 号のとおりとする。

(補則)

第 8 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、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（令和 2 年 7 月 2 日規則第 20 号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和 3 年 3 月 31 日規則第 6 号）

この規則は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（令和 5 年 3 月 27 日規則第 11 号）

この規則は、令和 5 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（令和 5 年 9 月 28 日規則第 19 号）

この規則は、福崎町空家等の適正な管理に関する条例の一部を改正する条例（令和 5 年条例第 19 号）の施行の日から施行する。

別表（第5条関係）

家屋等不良度測定基準（木造住宅等）

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	最高評価点
構造の一般の程度	基礎	イ 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
		ロ 構造耐力上、主要な部分である基礎がないもの	20	
	外壁又は界壁	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、土台柱又は梁	イ 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
		ロ 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、土台又は柱の数箇所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
		ハ 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	
	外壁又は界壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により下地の露出しているもの	15	
		ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の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	イ 屋根葺き材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りがあるもの	15	
		ロ 屋根葺き材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、垂木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下がったもの	25	
		ハ 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	イ 延焼のおそれのある外壁のあるもの	10	30
		ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3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

備考)

評価項目について、該当する評価内容が2又は3ある場合、当該評価項目についての評価点は、当該評価内容に応ずる評価点のうち、最も高い評価点とする。

平成 28 年 2 月 19 日

福崎町告示第 26 号

(目的)

第 1 条 この要綱は、福崎町内にある空家等の利活用を促進し、定住の促進と交流の拡大による町の活性化を図るために実施する福崎町空家等情報バンク（以下「空家バンク」という。）について必要な事項を定める。

(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) 空家等 町内に居住を目的として建築又は取得された現に居住していない（近日に居住しなくなる見込みのものを含む。）建築物及びその敷地、付属する施設をいう。ただし、賃貸や分譲を目的とする建物を除く。
- (2) 所有者等 当該空家に係る所有権、その他の権利により、当該空家等の売買又は賃貸等の契約行為を行うことができる者をいう。
- (3) 空家バンク 空家等の売買、賃貸等を希望する所有者等から福崎町に登録申請があった情報を登録、公開し、空家等の利用を希望する者に対し情報の提供、紹介を行う制度をいう。

(適用上の注意)

第 3 条 この要綱は、空家バンク以外による空家等の取引を妨げるものではない。

(空家等の登録)

第 4 条 空家バンクに登録しようとする所有者等（以下「申込者」）は、空家等情報バンク登録申請書（様式第 1 号）及び登録カード（様式第 2 号）を町長に提出するものとする。

- 2 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は同法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるものは、前項に規定する登録をすることができない。
- 3 申込者は、契約の成立まで当該空家等の保全に努めなければならない。
- 4 町長は、第 1 項の規定による申請があった場合、その内容等を確認し、適当と認めるときは、空家バンクに登録するものとする。
- 5 町長は、前項の規定による登録をしたときは、当該申込者に登録通知書（様式第 3 号）により通知するものとする。
- 6 町長は、空家バンクに登録されていない空家等で、空家バンクに登録することが適当であると認めるときは、当該所有者等に対して空家バンクに登録を勧めることができる。

(登録事項の変更)

第 5 条 前条第 4 項の規定による登録の通知を受けた申込者（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、速やかに町長に届け出なければならない。

- 2 前項の規定による届出は、前条第 1 項の規定に準じて行うものとする。

(登録事項の抹消)

第6条 物件登録者は、当該登録を抹消しようとするときは、登録抹消申請書（様式第4号）を提出しなければならない。この場合において、町長は、当該空家の登録を抹消するものとする。

2 町長は、当該空家等に係る所有権その他の権利に異動があったときは、当該空家等の登録を抹消するものとする。

(利用者登録)

第7条 空家バンクを利用して、登録された空家に居住又は使用しようとする者（以下「利用申込者」）は、空家等情報バンク利用申請書（様式第6号）を町長に提出するものとする。

2 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は同法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるものは、前項に規定する利用登録をすることができない。

3 町長は、第1項の規定による申請があったときは、その内容等を確認し、適当と認めるときは、空家バンクに登録を行う。

4 町長は、前項の規定によって登録をしたときは、当該利用申込者に利用登録通知書（様式第7号）により通知するものとする。

5 町長は、必要に応じて前項の通知を受けた者（以下「利用登録者」という。）に、第4条第4項の規定により登録した物件の情報を提供するものとする。

(利用者登録に係る登録事項の変更)

第8条 利用登録者は、当該登録事項に変更があったときは、速やかに町長に届け出なければならない。

2 前項の規定による届出は、前条第1項の規定に準じて行うものとする。

(利用者登録に係る登録事項の抹消)

第9条 利用登録者は、当該登録を抹消しようとするときは、利用登録抹消申請書（様式第8号）を提出しなければならない。

2 町長は、利用登録の抹消の届出があったときは、当該利用登録者に関する登録事項を抹消するものとする。

3 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、空家バンクから登録を抹消することができる。

(1) 利用登録申請書の内容に虚偽があったとき。

(2) その他町長が適当でないと認めたとき。

(情報公開)

第10条 空家バンクにおいて公開する情報は、空家等情報バンク登録申請書並びに登録カードに記載の内容のうち、個人を特定する情報を除く部分とする。

2 町長は、前項の内容を空家バンクに掲載する。

(媒介)

第 11 条 空家の売買、賃貸に伴う必要事項の説明、代理、媒介等は、不動産取引及び付帯業務について専門的知識、技術を有し、これを業とする者（以下「媒介業者」という。）が行うこととし、福崎町は関与しない。

2 前項の規定は、本人の直接契約を否定するものではない。

3 第 1 項の規定にかかわらず町長は、空家バンクの円滑な実施及び物件登録者、利用登録者の利便に資するよう、登録者の依頼に応じて、一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会姫路支部の協力を得て媒介業者の紹介を行うことができる。

4 媒介業者は、物件登録者及び利用登録者に空家の売買、賃貸に伴う必要事項の説明等を行った際は、説明の日時、場所、相手方等を文書で町長に報告するものとする。

(違約金等)

第 12 条 空家バンクに掲載された物件について、不動産業者等が媒介業務を開始した後の取下げの申出等によって発生する違約金等に関して、町は一切関与しない。

(個人情報の保護)

第 13 条 第 4 条第 4 項及び第 7 条第 3 項の規定による空家バンクに保有する個人情報の取扱いについては、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）及び福崎町個人情報法施行条例（令和 5 年福崎町条例第 1 号）に定めるところによる。

(その他)

第 14 条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、町長が定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。

附 則（令和 3 年 1 月 7 日告示第 2 号）

この告示は、公布の日から施行する。

附 則（令和 3 年 3 月 31 日告示第 48 号）

この告示は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（令和 5 年 3 月 27 日告示第 32 号）

この告示は、令和 5 年 4 月 1 日から施行する。