

# 小野市空家等対策計画

平成30年10月策定

(令和5年3月改定)

兵庫県小野市

<目次>

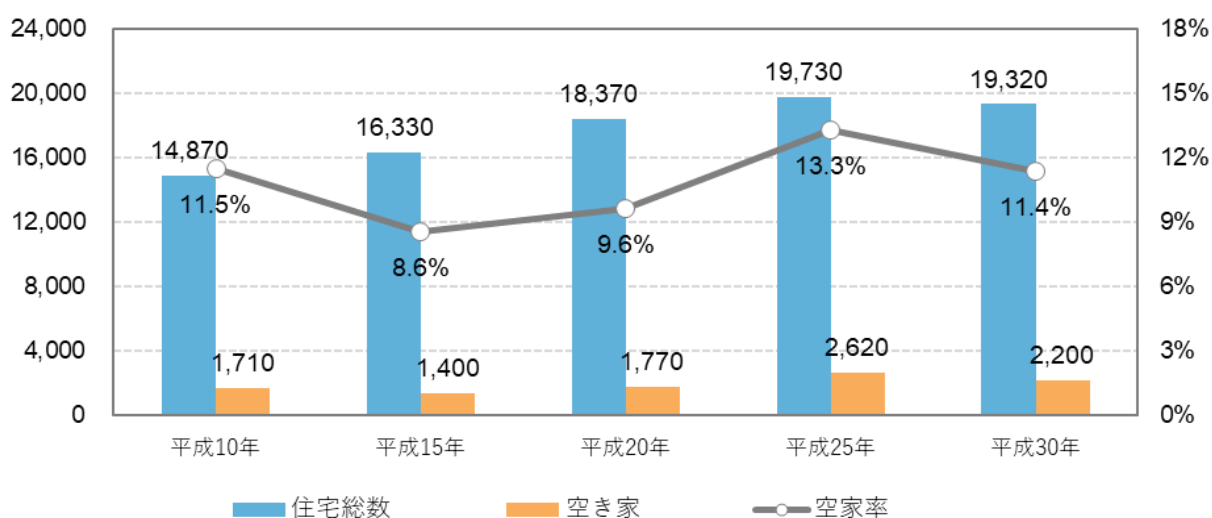
第1章	空家等の現状と課題	2
第2章	計画の概要	4
第3章	空家等の調査に関する事項	5
第4章	第3回空家等実態調査	7
第5章	所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項	11
第6章	空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項	14
第7章	特定空家等への対処に関する事項	16
第8章	住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項	22
第9章	空家等に関する対策の実施体制に関する事項	24
第10章	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	25
資料編		1
	(1) 小野市空家等の適正管理に関する条例（平成24年条例第16号）	2
	(2) 小野市空家等の適正管理に関する条例施行規則（平成24年規則第24号）	4
	(3) 小野市まちなか広場整備事業補助金交付要綱（平成18年告示第46号）	25
	(4) 小野市空き家バンク制度実施要綱（平成25年告示第80号）	28

# 第1章 空家等の現状と課題

## 1. 小野市の空家等対策

空家等の増加は、防災、衛生、景観といった地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす問題を引き起こす。少子高齢化社会の進展に伴い、空家等問題は全国どこでも起こりうる問題だが、不適切な状態で放置されると、安全安心のまちづくりへの大きな妨げとなる。

平成30年の住宅・土地統計調査における本市の空家率は11.4%と、平成25年の空家率13.3%より約2%改善された。(住宅・土地統計調査の空き家には、売買用などが含まれている。)



図表1 小野市の空き家数・空家率 (出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」)

本市では「行政も経営」ととらえ、より高度でより高品質なサービスを、いかに低コストで提供するかを追求し、地方が抱える特徴的な課題に対し、「先手管理」として「小野市いじめ等防止条例」「小野市福祉給付制度適正化条例」といった条例を全国に先駆けて施行してきた。

全国的に見て本市の空家等が多い状況ではなかったが、先手管理として、平成25年、「小野市空き家等の適正管理に関する条例」を施行した。この条例の特徴は、「市民・自治会・議会・行政が一体となって取り組む」というものであり、自治会からの情報提供および要請による行政措置の開始を盛り込んだほか、空家等の適正管理のため市が実行する行政代執行の規定を兵庫県下で初めて盛り込み、その実施においては市民の代表である議会の議決を必要とするなど、手順を厳格化した。また、跡地の有効利用については、所有者の同意を得て自治会が跡地を有効利用する場合、補助率5分の4、上限200万円を補助するメニューを設けた。

## 2. 国への空家等対策の要望と法施行

本市に前後するように、全国各地で空家等対策の条例制定が進む中、国における法制度の整備の機運も高まりつつあった。平成25年6月5日には、自民党国会議員で作る「空き家対策推進議員連盟」総会の場で、本市が空家等の現状と取組について説明を行った。

法整備に合わせ、具体的な廃屋基準の規定、行政代執行の明文化、税法等の措置、自治体への所有者等の調査権限の付与等の実現についても要望した。これらの要望内容は、議員立法により国会へ提出された空家等対策の推進に関する特別措置法案に盛り込まれており、当法案は平成26年11月19日に成立、平成27年5月26日に完全施行となった。

年月日	内 容
平成25年 1月 1日	小野市空き家等の適正管理に関する条例施行
6月 5日	第5回「空き家対策推進国会議員連盟」総会で市の現状説明
平成26年11月19日	空家等対策の推進に関する特別措置法可決、成立
11月27日	空家等対策の推進に関する特別措置法公布
平成27年 2月26日	空家等対策の推進に関する特別措置法一部施行
5月26日	空家等対策の推進に関する特別措置法完全施行(市町村の立ち入り調査、特定空家に対する指導・勧告・命令・代執行・過料の規定)
平成28年 4月 1日	一部改正条例施行

図表2 市の条例施行と法施行についての流れ(抜粋)

## 第2章 計画の概要

### 1. 空家等に関する対策の対象とする地区

市内全域を対象とする。

### 2. 空家等に関する対策の対象とする空家等の種類

空家等の種類については、法第2条第1項に規定する「空家等」とする。

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

条例第2条 この条例において、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 市内に所在する法第2条第1号に規定する空家等をいう。

図表3 空家等の定義（法・条例の抜粋）

### 3. 空家等に関する対策の方針

本市においては、今後の空家等に関する対策として、下記の項目を重点的に取り組むものとする。

- (1) 空家等に関する相談窓口体制の強化と情報の発信
- (2) 空家等の所有者の管理意識の向上
- (3) 空家等及び除却後の跡地の利活用の促進

### 4. 計画期間

本計画の計画期間は、令和5年4月から令和10年3月までの5年間とする。

なお、空家等への取組は、今後の社会情勢の変化や計画の進捗状況等により、柔軟に対応する必要がある場合も想定されるため、本計画を必要に応じて見直しを行うものとする。

## 第3章 空家等の調査に関する事項

### 1. 空家等所在情報のデータベース

#### ①空家等実態調査の実施

本市では、平成23年から平成24年に第1回空家等実態調査を行い、639件の空家等を確認した。当該調査における空家等は、市内全戸を対象に調査員が現地確認し、電気メーターや雑草の状況等を基に判断した。

そして、平成24年以降に新たに発生した空家等について把握するため、平成28年から平成29年に第2回空家等実態調査を行い、これまで把握していた空家に加え、水道を閉栓し3年以上経過している建物を新たに調査対象とした。その結果、放置されると危険性が増す可能性がある空家等を577件確認した。

この度、令和4年に第3回空家等実態調査を行い、調査時点で把握していた600件の空家等に、水道を閉栓し3年以上経過している建物等167件を加えた767件の空家等の現況確認を行った。その結果、放置されると危険性が増す可能性がある空家等を615件把握した。

	第1回空家等実態調査	第2回空家等実態調査	第3回空家等実態調査
実施時期	平成23年～24年	平成28年～29年	令和4年
調査対象	全戸対象とした調査員調査	水道閉栓後3年経過空家等を対象とした調査員による調査	水道閉栓後3年経過空家等を対象とした調査員による調査
把握された空家等数	639件	577件（1回目分含む）	615件（2回目分含む）

図表4 実態調査の実施計画

#### ②調査成果の利用方法

第3回空家等実態調査で把握した空家等615件については、基本情報（町名、地番、地図上の位置の所在地情報、建物の構造）、所有者情報などのデータベース化を行う。

データベースとして整理した空家等の情報については、下記の用途で活用する。

- (1) 空家等所有者に対する空家等の利活用や適正管理の促進に関する情報提供（第4章第1項）
- (2) 放置されれば危険空家等となるおそれがある空家等所有者に対する空家等の適正管理依頼（第4章第2項、第3項）
- (3) 近隣住民から苦情が寄せられた際の空家等所有者の基礎調査

## 2. 危険な空家等データベースの整理

### ①危険な空家等の抽出方法

第1回空家等実態調査（第3章第1項参照）で把握した空家等について、調査員が「建物の倒壊・瓦等の落下の危険性等」の有無を判定し、平成25年1月現在で66件について危険な空家等として位置付けた。

続いて実施した第2回空家等実態調査においても、職員が「建物の倒壊・瓦等の落下の危険性等」の有無を判定し、平成30年3月現在で52件について危険な空家等として位置付けた。

この度の第3回空家等実態調査においても、調査員が「建物の倒壊・瓦等の落下の危険性等」の有無を判定し、令和4年9月現在で58件について危険な空家等として位置付けた。

なお、自治会や近隣住民等の情報提供により、屋根瓦や外壁などの損傷といった危険性が新たに認められる空家等の情報が得られた場合は、職員が現地調査を行い、危険空家等データベースに掲載していく。また、危険な空家等データベースに掲載された空家等が解体された場合については、職員による現地調査を経てデータベースから随時削除する。

### ②調査成果の利用方法

調査により得られた危険な空家等については、周辺の地域住民に与える不安が大きいため、全件、年1回職員による現地確認を行い、危険性の変化および解体の有無等について点検する。

危険空家等データベースには、前項の情報（基本情報、所有者情報、外観写真）に加え、現地確認日、所有者や周辺住民との対応経過記録について整理するものとする。

また、所有者情報をもとに、市から所有者に対し、所有者自らが修繕もしくは解体を行うことで危険な状態が解消されるよう、状況改善依頼を行う。（第6章第1項）

## 第4章 第3回空家等実態調査

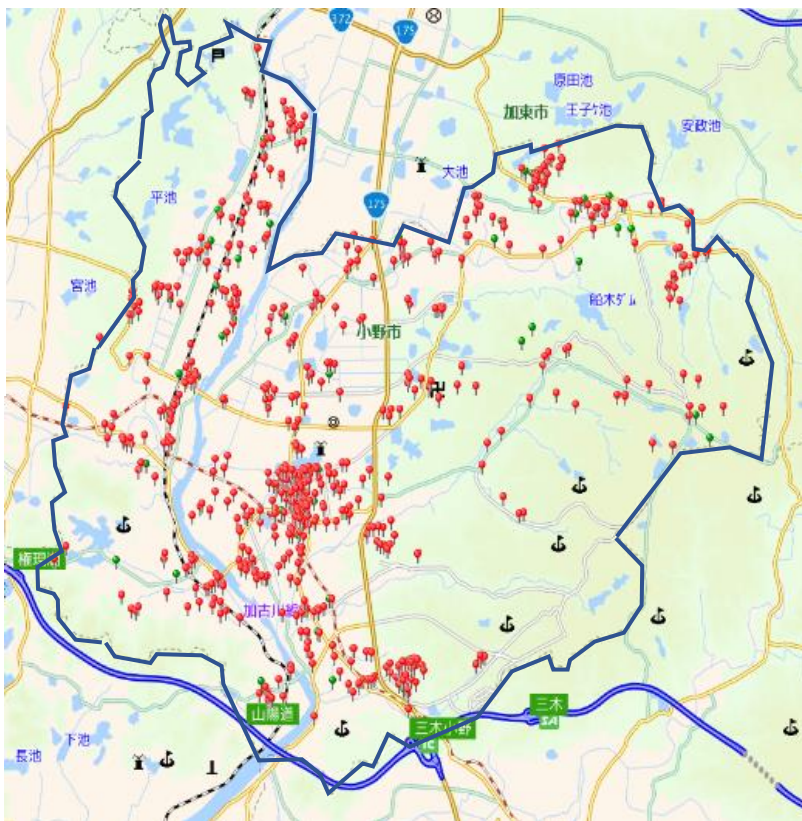
### 1. 調査の概要

空家等対策計画の改定に向けた基礎資料とするため、令和4年度に外部委託により空家等の実態調査を実施した。

#### ①調査対象

下記の(1)～(3)の767地点について現地調査を実施した。

- (1) 第1回空家等実態調査(H23～H24)、第2回空家等実態調査(H28～H29)で把握した空家等に加え、毎年度実施する水道閉栓後3年経過後の空家の調査などに基づき、小野市が把握している空家(600件)
- (2) 水道閉栓後3年経過後の建物や市民からの相談等により新たに抽出された空家(152件)
- (3) 現地調査の際に委託業者が把握した空家(15件)



図表5 実態調査地点の分布状況

#### ②調査期間

令和4年6月～令和4年9月

#### ③調査方法

調査地点が登録された専用アプリの入ったタブレット端末を使用し、市から貸与した「調査員証」を携行のうえ、敷地外からの外観目視による調査を実施した。



④判定方法

下記の基本調査票に基づき、「空家判定」ならびに「危険空家」の判定を実施した。

空き家等実態調査 基本調査票 (1) 空き家の概要

調査NO: \_\_\_\_\_

地区NO			所在地			
調査班名	( )		調査日時	年	月	日
所有者	区分	所有者	(納税管理人)		所有者	(納税管理人)
	住所	土地			建物	
	氏名					
水道閉栓日	(閉栓後 年、水栓使用者: )					

1. 空き家の構造等

種類	住居・長屋・店舗・事務所・工場・倉庫・その他 ( )
構造	
建物面積	
その他特徴	

2. 空き家かどうかの判断

項目	空き家と判断する状況		空き家と判断しない状況	
1 表札の有無	無し		有り ( )	
2 電気メーター	撤去済	停止	動作中	場所不明 (確認不可)
3 ガスメーター	撤去済	閉栓	開栓中	場所不明 (確認不可)
3 「売り物件」看板	有り ( )		無し	
4 明らかに崩壊か	一見して人が住めない家		住めないとまでは言えない家	
5 郵便受け	郵便受け封鎖	郵便物たまっている	使える状況	場所不明
6 玄関アプローチ	玄関壊れている	近づけない (草木・放置物)	玄関まで行ける	場所不明
7 門扉の閉鎖	門扉閉鎖	門扉壊れている	門扉動く状態	場所不明

3. 空き家の危険度の状況

条例上の項目	小項目	危険空家と判断する状態		危険空家と判断しない状態	
ア 空家等の屋根、壁、支柱等の主要な部分が破損、腐食等	建物の傾斜	著しい傾き <b>2</b>	軽度の傾き <b>1</b>	傾きなし <b>0</b>	
	外壁	下地露出・穴 <b>2</b>	一部下地露出 <b>1</b>	問題なし <b>0</b>	
	屋根	著しく変形 <b>2</b>	一部に剥離 <b>1</b>	問題なし <b>0</b>	
	支柱・基礎等	ダメージ有り ( <b>1</b> )		問題なし <b>0</b>	
イ 不特定者の侵入のおそれ	窓・開口部	侵入可 <b>1</b>		侵入不可 <b>0</b>	
ウ 雑草繁茂、廃棄物の不法投棄場所、野犬野良猫の住家・病害虫・悪臭	物品・廃棄物	大量に放置	軽度の放置	放置なし	
	雑草の繁茂	手入れなしで敷地外に出ている	手入れなし	少し手入れされている	手入れされていない
エ 立木の繁茂、腐朽又は倒壊					

〈判定基準〉

- ・青枠の調査項目に3項目以上に該当すれば、「空家」と判定する。
- ・赤枠の調査項目で5点以上あれば、「危険空家」と判定する。4点以下で、「建物：著しい傾き」、「外壁：下地露出・穴」、「屋根：著しく変形」、「支柱・基礎等：ダメージ有り」、「窓・開口部：侵入可」の項目に1つでも該当するものは、「危険空家(予備軍)」と判定する。その他は、「空家(問題なし)」とする。

地区NO		所在地	
調査班名		( )	調査日時 年 月 日 :
所有者	区分	所有者 (納税管理人)	所有者 (納税管理人)
	住所		
	氏名	土地	建物
水道閉栓日		(閉栓後 年、水栓使用者: )	

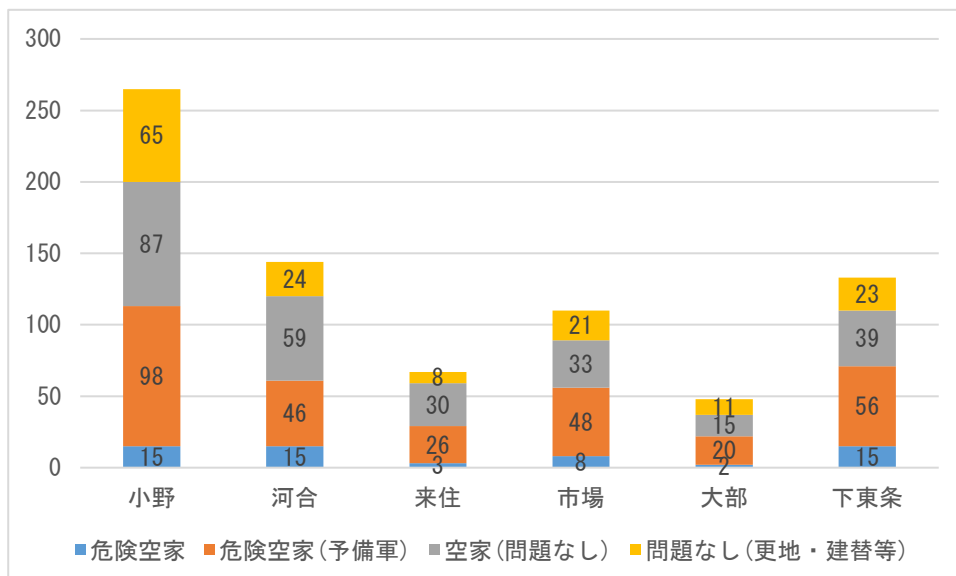
4. 周辺状況 (複数建物の場合は配置関係)

	塀: あり (危険・通常)・なし
	駐車場: あり・なし
	接道: 4m以上・2~4m・2m未満
	建物倒壊時の支障: 前面道路・隣接建物・支障なし
	特記事項

図表6 基本調査票

⑤調査結果の概要

(1) 調査結果の地区別分類

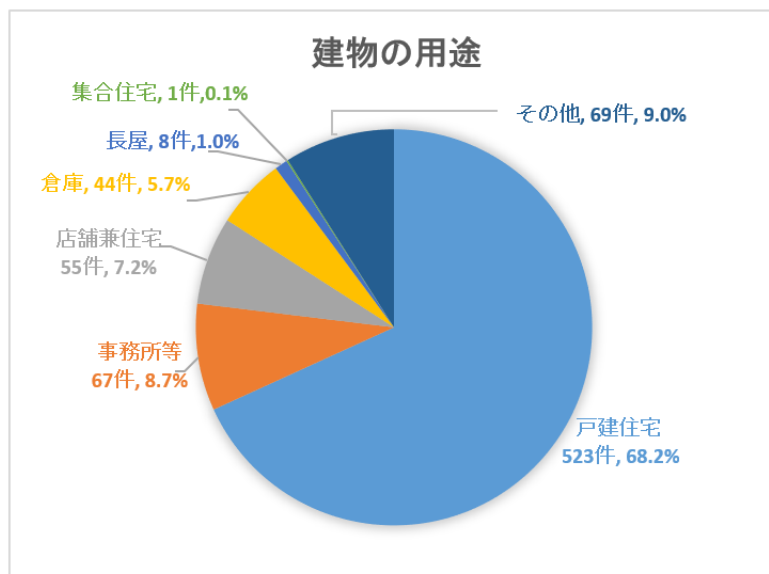


	危険空家	危険空家 (予備軍)	空家 (問題なし)	空家総計	問題なし (更地・建替等)	合計
小野	15	98	87	200	65	265
河合	15	46	59	120	24	144
来住	3	26	30	59	8	67
市場	8	48	33	89	21	110
大部	2	20	15	37	11	48
下東条	15	56	39	110	23	133
総計	58	294	263	615	152	767

図表 7 調査結果の地区別分類

調査 767 件中、危険空家と判定した建物は 58 件(7.6%)、危険空家の予備軍と判定した建物は 294 件(38.3%)、空家ではあるが現時点で特に問題がないと判定した建物は 263 件(34.3%)、更地や建替等で既に空家ではなかった建物は 152 件(19.8%)であった。

## (2) 建物の用途



建物の用途	件数	比率
戸建住宅	523	68.2%
事務所等	67	8.7%
店舗兼住宅	55	7.2%
倉庫	44	5.7%
長屋	8	1.0%
集合住宅	1	0.1%
その他	69	9.0%
総計	767	100%

※端数処理の関係から合計値が合わない場合あり。

図表 8 建物の用途

調査 767 件中、「戸建住宅」は 523 件(68.2%)で全体の約 70%を占め、「店舗兼住宅」55 件、「長屋」8 件、「集合住宅」1 件を合わせると、約 80%が住宅として使用されている(若しくは使用していた)建物となった。

## 第5章 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

### 1. 所有者に対する情報提供

#### ①空家等の所有者に対する情報提供体制と内容

空家等の所有者が適切な管理を取ることが出来るよう、本市では空家等対策部局が主体となって情報収集、整理を行い、所有者に対し発信する。

情報の内容は、行政上の情報（空家等に関する法律、条例、当対策計画の施行・改正、関連補助事業等の実施）、管理上有用となる情報（空家等関連サービス提供者、関係団体等の情報）、自治会からの情報（自治会から空家等や空家等の除却後の土地を活用したいという申し出）等とする。

情報の提供区分は、空家等や所有者の状況にあわせ、

< 1 >既に周辺に悪影響を与えている危険空家等所有者向け（適正管理依頼文等）

< 2 >今後、放置されると危険性が高まると予想される空家等所有者向け（適正管理の必要性についてのお知らせ文等）

< 3 >全ての空家所有者向け（空家等管理ハンドブック等）

の3区分に分けて、提供情報を整理する。

提供方法は、空家等関連情報のパンフレットの所有者への郵送、お知らせ文の自治会を通じた戸別配布・回覧、市のホームページ掲載、市の窓口での配布等により行う。なお、パンフレットの送付にあたっては、その郵送先情報として、第3章第1項で構築したデータベースの所有者情報を用いる。

#### ②関連団体との連携

空家等の売却等に際し、相続や税金といった問題が存在するため具体的な行動がとられていないケースがある。法律などの専門的な内容の相談への対応として、外部関係団体との連携により、空家等の所有者に必要な情報を提供できるように努める。

相談名	開催日時	相談内容	問合せ先
空家等に関する無料の相談	月～金曜日 9:00～12:00 13:00～17:00	空家等全般の相談を行い、専門相談へ取り次ぎ	ひょうご空き家対策フォーラム 078-325-1021
住まいの相談	月～金曜日 10:00～12:00 13:00～17:00	住宅の建築や補修に関する問題等の相談	ひょうご住まいサポートセンター 078-360-2536
空家等問題に関する法律相談	月～金曜日 10:00～17:00	空家等の問題を相談する弁護士を紹介	兵庫県弁護士会 空き家対策支援センター 078-341-5110
法律相談(予約制)	水曜日(月2回) 13:30～16:00	弁護士による法的な解釈が必要な相談	小野市市民サービス課 0794-63-1013
相続手続き等に関する相談(予約制)	毎週土曜日 13:30～16:30	相続登記や遺産分割、相続放棄、成年後見人制度に関する相談	兵庫県司法書士会東播支部 0795-42-6534

図表9 空家等に関する手続き等の相談窓口一覧

### ③空家等関連サービス事業者との連携

空家等の利活用や維持管理、修繕・除却については、空家等の所有者が、遠隔地に居住していたり、高齢や、知識や手段、金銭的な問題を理由に、長年対応が取られていないままになっていたりするケースがある。こうした空家等の管理行為のほか、売却・賃貸に関する具体的な相談に対応できるよう、市は、空家等の管理の促進に寄与する事業者や事業者団体情報を収集し、空家等の所有者に必要な情報を提供できるように努める。

業務名	事業内容	事業者名	連絡先
空家等見守り	定期的な外観確認と報告	関電サービス株式会社 社営業所	加東市社 1446-1 0795-42-0168
空家等見守り・管理	室内の通風、庭木の確認、ポスト内の確認等	シーズンライフ株式会社	小野市古川町 642-1 0120-18-6491
空家等管理	草刈りや簡単な清掃作業	公益社団法人小野市シルバー人材センター	小野市王子町 801 0794-62-6222
不動産管理	不動産業者の加盟団体、不動産の売買・賃貸業者を調べる	一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会北播磨支部	加東市社 1220-3 0795-42-7688
		公益社団法人全日本不動産協会姫路支部	姫路市南駅前町 31-1 南駅前ビル 202号 079-288-1947

図表10 空家等に関するサービス事業者一覧

## 2. 適正管理の指導

近隣住民から「空家等に瓦や壁、樋等のはく離がある」「空家等の草木が繁茂している」といった空家等に対する苦情があった場合、市民安全部生活環境グループが受け付ける。

職員が空家等の現地確認を行い、現場において苦情内容の状況が認められた場合、建物登記情報等を調査の上、所有者に対し、法第14条第1項に基づく助言を市民安全部長名で発する。(通常の管理は行われていると認められた場合は、生活環境リーダー名の事務文書として発する。)

なお、部長名で発信後も改善が見られず、再度苦情が寄せられるケースについては、部長決裁の上、市長名で指導文書を発する。また、管理がされないまま放置されると近隣住民への影響が大きく、第7章第2項の流れに従い、特定空家等に認定した上で、指導を行う必要があると判断される場合は、空家等への対応について市と自治会長との間で協議するものとする。

## 3. 管理不全の空家等の発生予防対策

管理が長期間放棄されている空家等については、いずれは周辺的生活環境に影響を及ぼすと考えられることから、危険な空家等の予備軍ともいえる管理が放置される傾向にある空家等に焦点を当て、周辺環境への被害が発生したり住民からの苦情が寄せられたりする前に、所有者に対し適正な管理を促す、いわば先手管理の空家等対策が必要と考える。

本市では、空家等実態調査等で得られた情報に基づき、安全安心パトロール隊と連携し、危険空家は勿論のこと、危険空家予備軍に対する戸別訪問を行い、適正管理の依頼、今後の空家等の利用や処分の方角性について聴取する。

また、所有者側から、適正管理の方法、空家等の利用や処分についての相談があった場合は、民間事業者が提供する空家見守りサービスなどの情報を提供し、改善を目指すものとする。

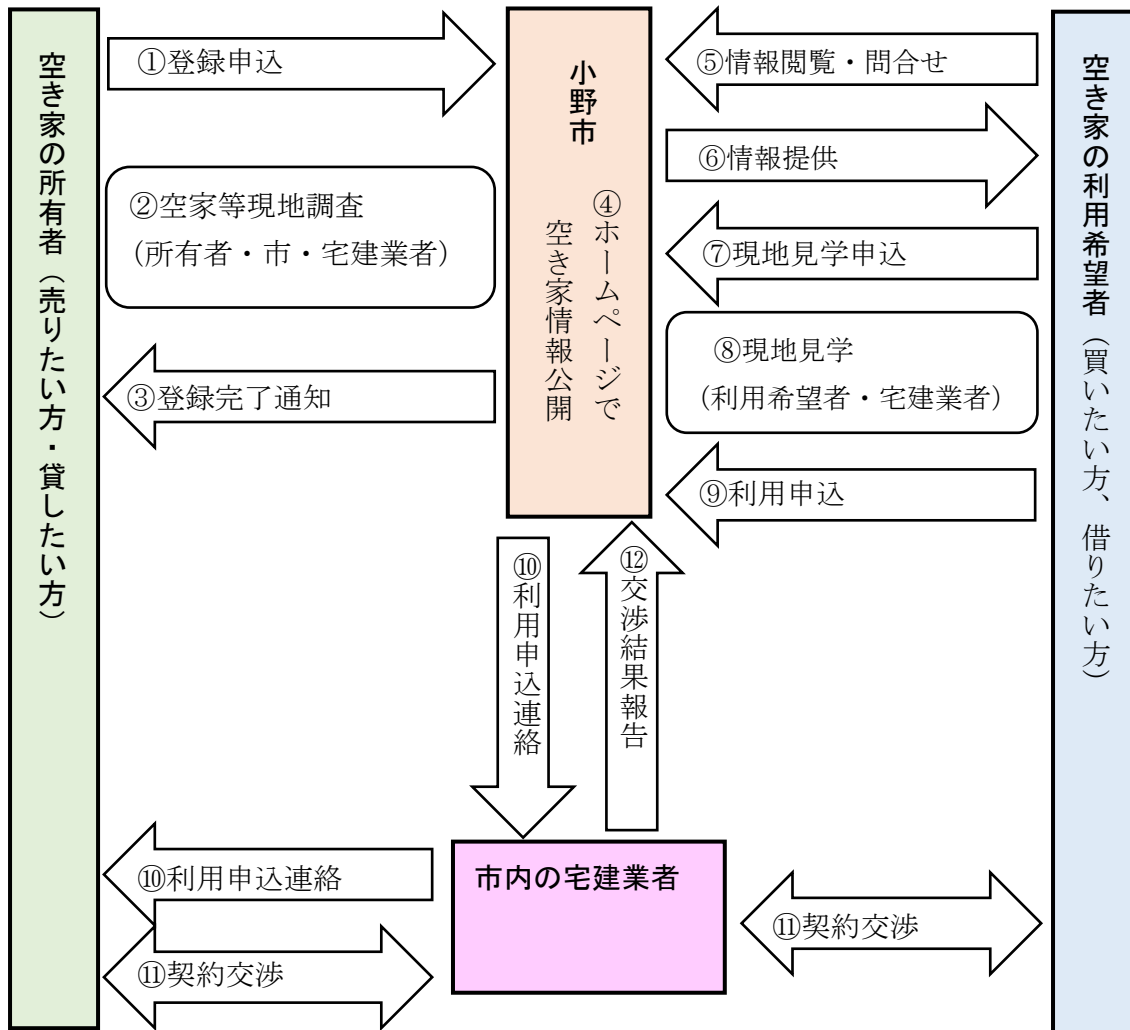
## 第6章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

### 1. 空き家バンク制度の活用促進

空家等を利用して小野市に定住したいと希望している方へ、市内の空家等情報を提供するため、平成25年9月から空き家バンク制度を実施している。

約5年間の試行期間を終え、平成30年4月からは、本制度に協力いただける市内の宅地建物取引業者を広く募集し、空家等登録件数の増加や、安心して利用いただける制度の確立を図る。

制度の改善例としては、空家等と共に社会問題となっている遊休農地の解消にもつながるよう、平成28年10月から、農地法上の制限（農地取得面積の下限）を一部緩和し、家庭菜園を営む程度の農地を空家等と共に取得することを可能とする「空き家付農地」制度の創設などがある。



図表 1 1 空き家バンクの流れ

## 2. 簡易耐震診断・耐震化事業の普及促進

空家等の多くは、昭和56年5月31日以前に旧耐震基準で建築された建築物であると想定される。

そのような空家等に安心して居住したい、空家等を除却して新しく家を建てたいという方に対し、診断費用の1割負担で受診できる簡易耐震診断や、診断の結果、大規模地震の際に倒壊の危険性がある建築物の耐震改修工事費や建替え工事費の一部を補助する耐震化事業について周知を図り、空家等の有効活用等を促進する。

## 3. 空家等除却後の跡地の利活用促進

防災のための広場や、高齢者・児童等のための広場を確保するために、自治会等が主体となって空家等の解体撤去、土地の整備を行う場合に、一定の条件を設け、整備に要した経費の一部に対して補助金を交付する「まちなか広場整備事業」を実施している。(条例第7条第1項)

また、条例施行に合わせ、平成25年1月からは、特定空家等と認定された空家等を解体撤去して土地を整備する場合の補助率・上限額を大幅に引き上げた。

地域住民が有効利用できるまちなかの広場を確保できるよう、空家等の除却や空家等除却後の跡地の利活用を促進する。

交付対象事業	補助率
次に掲げる目的で行う整備事業	
①防災対策の広場 例) 防災倉庫の建設、災害ゴミの一時集積場、延焼防止の空き地等	2分の1
②高齢者、児童等のための広場 例) ゲートボール場、児童の遊び場等	(5分の4)
③その他地域住民が有効利用できる広場(対象家屋が特定空家等に限る)	

図表12 まちなか広場整備事業補助金の事業概要

また、市街化区域内に存する特定空家等の所有者から、当該特定空家等の跡地利用に係る申出があった場合で、その特定空家等の跡地を防災上又は公益上有効に活用できると特に認めるときは、当該特定空家等の撤去を行い、跡地の整備管理を行うことを可能としている。(条例第7条第2項)



## 第7章 特定空家等への対処に関する事項

### 1. 管理不全な空家等への対策

#### ①危険な空家等に対する指導

周辺住民や自治会から市に対し苦情が寄せられるには至っていないが、いずれ周辺へ影響を与えるであろう危険空家等の予備軍に対して適正な管理を促すことが、将来の危険空家等の発生の抑止につながると考えられる。

第3章第2項の危険空家等データベース掲載の空家等について、住所地・戸籍所在地の市町村に対し所有者および相続人（以下「所有者等」という。）調査を実施する。調査の結果、兵庫県内および隣接府県に所在する所有者等については、住所地訪問を行い、空家等の管理状況と今後の改善意向について聴取し、早期の状況改善を依頼し、改善できない具体的な理由が存在する場合はその対策について話し合う。（遠隔地に居住している場合は、所有者等の住所地へ管理依頼通知文を郵送する。）

なお、所有者等から、空家等の適正な管理の実施方法やサービス事業者の情報等のアドバイスを求められた場合は、第5章第1項に基づく情報提供を行う。

所有者等の聴取内容後も、年1回の現地確認において改善が見られず、所有者等が改善することができない相当な理由が認められない場合は、所有者等の再度の訪問、接触していない他の相続人等への訪問などを実施し、状況の改善をめざす。

これらの危険な空家等の所有者に直接働きかける対策を進めることで、解体につなげていく。

#### ②危険な空家等の除却促進対策

空家等の所有者が危険な空家等を解体せず放置するのは、解体費のねん出および地方税法の優遇措置の廃止（住宅用地の特例が外れることによる固定資産税額の増加）といった金銭的な理由によるものが大きい。

空家等の立地条件が、自治会による第6章第3項の「まちなか広場整備事業」の実施対象とはならないものの、市において、狭あい道路の整備用地、代替地用地を含む公共事業用地として取得できる土地については、寄附を受けることを検討する。

また、今後、空家等の立地している地域の実情を鑑み、「まちなか広場整備事業」とは別に、空家等に対し除却する費用を公的に助成する制度のあり方と是非について、研究していく。

### 2. 特定空家等の認定の流れ

#### ①自治会等からの情報提供

市民は、空家等が不適正な管理により、周辺環境に具体的な悪影響を及ぼしている、いわゆる法に定める特定空家等相当の状態だと考えられる場合、地域の自治会を通じて、市長に対し、その旨の情報を提供するものとする（条例第4条）。具体的には、自治会長が情

報提供書に空家等の所在地や空家等の状態などの内容を記入の上、市へ提出する（規則第3条）。

法第2条第2項 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。

条例第2条 この条例において、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。

(2) 特定空家等 空家等のうち、所有者による適切な管理が行われていないことにより、次に掲げるいずれかの状態に該当する空家等をいう。

ア 空家等の屋根、壁、支柱等の主要な部分が破損、腐食等していることにより、そのまま放置すれば台風等の自然災害による倒壊又は当該空家等に用いられた瓦その他の建築資材の飛散等著しく保安上危険となるおそれのある状態

イ 不特定者の侵入による火災又は犯罪を誘発するおそれのある状態

ウ 雑草が繁茂し、廃棄物の不法投棄場所、野犬野良猫の住家又は病虫害若しくは悪臭の発生場所になる等周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある状態

エ 立木の繁茂、腐朽又は倒壊により道路や近隣敷地に支障が出ている状態

図表 1 3 特定空家等の定義（法・条例の抜粋）

なお、情報提供書が自治会から市に提出された際に、空家等の所有者と自治会との関係（自治会費の納付や自治会行事への参加状況といった日常のつきあい）を確認するほか、空家等の解体撤去、土地の整備を行う事業に対し補助金を交付する「まちなか広場整備事業」（第6章第3項）の活用の有無について、聞き取りを行う。

## ②実態調査の実施

自治会からの情報提供を受けた場合又は、速やかに、当該空家等に係る状態を把握するため、指定した職員に法第9条第2項に規定する立入調査等を行わせることができる（条例第5条第1項）。なお、自治会からの情報提供がなくても、他部署や他の官公庁、公共交通機関や電気・水道事業者といった公益事業者、その他自治会に属さない者から、自治会からの情報提供書に準じた空家等に対する苦情があった場合は、実態調査の実施に取り掛かる判断を行うことが可能である。

市は、第3章のデータベースを活用し、空家等とその所有者の基本情報を収集し、必要に応じて法務局の登記簿謄本の取得や所有者調査を進める。また、規則に定める空家等実態調査会を開催し、空家等の現場の立入調査を実施する（規則第6条第3項）。調査会は、関連部署の課長級の職員により構成し、立入調査時には身分証明書を携帯する（条例第5条第2項、規則第4条第3項）。

立入調査等を実施する場合には、その7日前までに、立入調査等実施通知書により、空家等の所有者に通知する。この場合において、所有者を確知することができないとき、又はその所有者の所在を確知することができないときは、公示の方法により、これを行うことができる（規則第7条）。

実態調査会では、立入調査で得られた情報その他収集した情報を基に、調査報告書を作成する（規則第5条第2号）。なお、調査報告書の作成に当たっては、調査会の構成員の過半数以上の合議によらなければならない（規則第6条第4項）。

調査報告書には、特定空家等に該当するかどうかの判断に必要であるため、条例第2条第2号のア～エそれぞれの項目に該当するかの状況を詳細に記載するものとする。

### ③特定空家等認定審査会の開催

実態調査会は、調査報告書を特定空家等認定審査会に提出し（規則第5条第3号）、審査会の会長は審査会を招集する。

審査会は、調査会から提出された調査報告書に基づき、特定空家等と認定するか否かの審査を行い、その結果を市長に報告する（規則第9条第1項）。審査会は、その構成員の3分の2以上の出席がなければ、これを開催することができず、会議は原則非公開である（規則第10条第3項、第5項）。

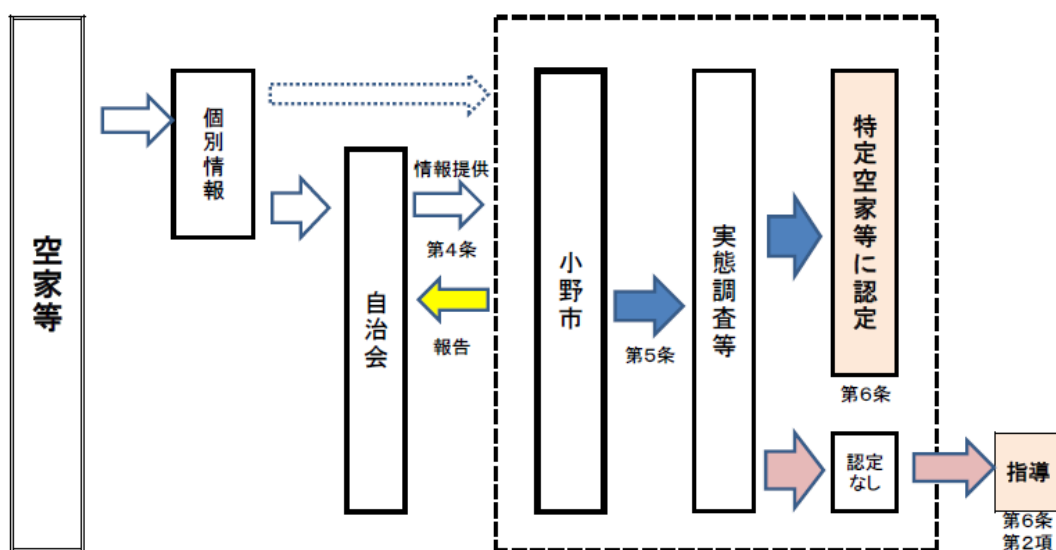
審査会では、調査報告書に記載された条例第2条第2号のア～エそれぞれの項目に該当するかの状況について、該当する項目の有無を審議し、1項目でも該当と判断された場合は、特定空家等に認定すべきである旨合議によりまとめる。

### ④特定空家等の認定

調査会の調査報告書をもとに、市長は、明らかに特定空家等と認められる場合は、当該空家等を特定空家等と認定し、特定空家等と認定されれば特定空家等認定リストに掲載する（条例第6条第1項）。

非認定となった場合は、当該空家等の所有者に対し、管理方法の改善等の措置を講ずるよう指導する（条例第6条第2項）。

また、認定、非認定いずれの結果が出た場合も、自治会に対して、審査会の審査結果を特定空家等認定審査結果通知書により通知する（条例第11条）。



図表 1 4 特定空家等認定のフロー

### 3. 特定空家等に対する措置

#### ①指導

特定空家等の所有者に対し、必要な措置を取らせるために、自治会の代表者が、空家等に関する要請書を市に提出した場合は、法第14条第1項の指導を行う。(条例第8条、規則第13条、同第14条)

指導は、法第14条第1項の規定に基づき、「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」をとるよう、空家等の適正管理通知書に明記して、特定空家等の所有者に通知する。

また、特定空家等に認定している理由が、「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」でない特定空家等に対しては、建築物の除却については指導することができず、「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」について指導を行うものとする。(次項以降についても同様である。)

#### ②勧告

前項の規定による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、法第14条第2項の規定に基づく勧告を行うことができる。

本市においては、特定空家等認定審査会は、特定空家等認定リストに掲載された空家等について、除却、修繕その他必要な措置について検討を行い、勧告すべき内容を市長に報告し、市長がその報告を受け、当該指導を受けた者に対し、相当の猶予期限(90日を限度として、除却、修繕等に必要な措置が施工可能な期限)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よう勧告することができる。(規則第15条第2項)

勧告を行う時は、空家等の適正管理勧告書により行うものとする。(規則第15条第1項)

#### ③命令

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、法第14条第3項の規定に基づき、命令を行うことができる。

本市においては、特定空家等認定審査会は、前項の勧告に関する報告に続いて、除却、修繕その他必要な措置について検討を行い、命令すべき内容を市長に報告し、市長がその報告を受け、当該命令すべき者に対し、相当の猶予期限(60日を限度として、除却、修繕等に必要な措置が施工可能な期限)を付けて、その勧告に係る措置をとるよう命令することができる。(規則第16条第2項)

命令を行う時は、空家等の適正管理命令書により行うものとする。(規則第16条第1項)

なお、法第14条第4項の規定に基づき、命令を行お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空家等の適正管理命令事前通知書を交付して、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。(規則第16条第3項)

空家等の適正管理命令事前通知書の交付を受けた者又はその代理人は、市長に対し意見書を提出するものとする。ただし、法第14条第5項の規定により、当該者が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ときは、市長に対し意見聴取機会の請求書の提出を行うものとする。(規則第16条第4項)

市長は、法第14条第6項の規定による意見の聴取を行うときは、期日の3日前までに意見聴取実施通知書により行い、公告するものとする。(規則第16条第5項) また、その意見の聴取を行う場合は、特定空家等認定審査会の場とし、この会は公開する。(規則第9条第3号)

また、法第14条第11項、第12項の規定により、命令を行った場合は、当該特定空家等に命令した旨を公示する空家等の適正管理命令標識を設置しなければならない。(規則第16条第6項) この場合においては、法第14条第13項の規定により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。

#### ④行政代執行

前項の命令を受けた者が、なお、当該命令に従わず、解体等の措置を行わなければ解消する手段がないと判断され、その解体等の措置をせず放置すると周辺環境に大きな支障がある等、著しく公益に反すると認められるときは、法第14条第9項の規定に基づく行政代執行の手続きに取り掛かる。(条例第9条)

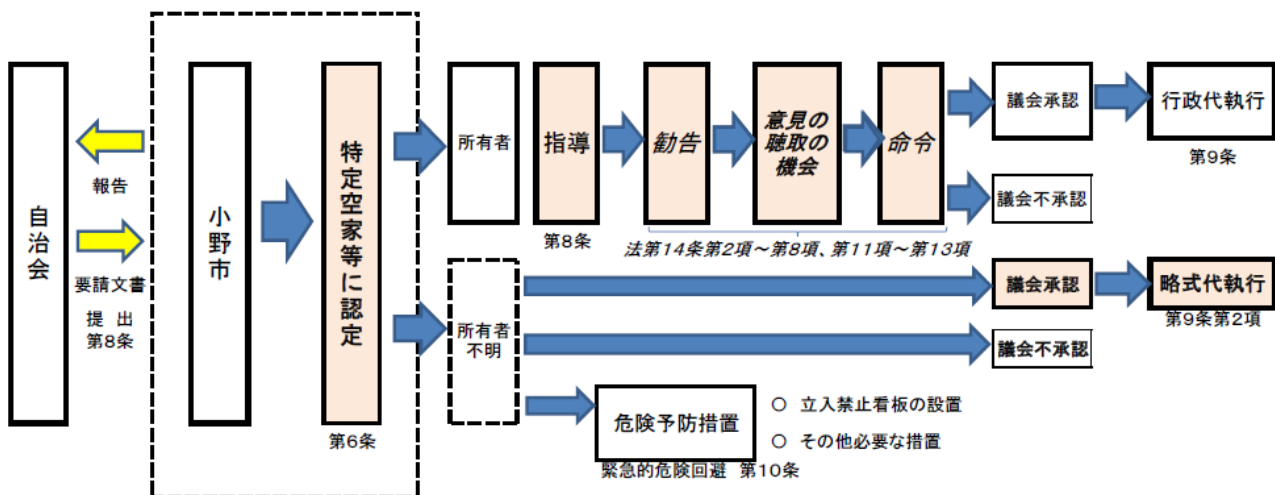
まず、市は、市議会に対し行政代執行議案を提出し、市議会は議決を行う。行政代執行が市議会により議決されると、代執行を行うことが可能となる。

初めに、市は所有者に対して相当の履行期限を定めた戒告書を送付する。(規則第17条第1項) また、あわせて相当の履行期限を定めた代執行公告書(様式第16号)により公告を行うものとする。(規則第17条第2項)

次に、所定の期限までに義務を履行しなかった場合、代執行の時期及び費用の概算を示した代執行令書を通知する。

代執行の執行日において、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところにより、解体等の行為を、市が直接もしくは入札による工事委託により実施する。代執行においては、代執行責任者証を携帯する執行責任者が立ち会う。(規則第17条第2項)

市は、代執行を受けた者に対し、その費用を命令の対象者から徴収することができる。その際は、代執行の完了した日から20日以内に、代執行に要した費用の徴収告知を納付額告知書により通知する。(規則第17条第4項)



図表 1 5 特定空家等認定のフロー

#### 4. 所有者が不明である空家等に対する対応

法第 1 4 条第 3 項に規定する必要な措置を指導、勧告、命令しようとする場合において、所有者が調査の結果特定できなかつたり、不明であつたりした場合は、市は市議会に対し、略式代執行議案を提出し、市議会は議決を行う。略式代執行が市議会により議決されると、略式代執行を行うことが可能となる。(条例第 9 条第 1 項)

略式代執行については、解体等の行為を、市が直接もしくは入札による工事委託により実施する。しかしながら、その解体等の費用については、空家等の所有者が不明であることから、徴収することが困難である。そのため、相続人財産管理制度などを利用し、空家等を除却した土地の任意売却などにより可能な限り費用を回収するものとする。

また、空家等の建物の所有者が不明であるが、土地の所有者が特定できている場合は、原則、略式代執行を行わず、土地の所有者に対し、空家等の除却を働きかけることで、周辺環境への不安を取り除くよう努める。

#### 5. 危険予防措置

特定空家等に対する指導などの措置を発するべき空家等の所有者が特定できない場合で、適正な措置をしないまま放置すると周辺環境に影響が大きいと判断される場合や、危険が迫っており特定空家等に対する指導などの措置や行政代執行の手続きの時間がとれない場合は、立入禁止看板、柵等の設置の対応といった必要な措置を講ずることができる。(条例第 1 0 条)

## 第8章 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

### 1. 住民等からの空家等に対する相談窓口体制

周辺に悪影響を及ぼしている空家等に対する周辺住民等からの苦情・要望や、所有者等からの空家等の除却・利活用などについての相談は多岐の分野にわたることが考えられるため、「空家等苦情相談窓口」及び「空家等利活用相談窓口」を設置し、それぞれの相談窓口で内容を伺ったのち、必要に応じて担当部署へ取り次ぎ又は関係部局と連携を行い、対応することとする。

『空家等苦情相談窓口』：市民安全部生活環境グループ（電話 0794-63-1686）

『空家等利活用相談窓口』：地域振興部まちづくり課（電話 0794-63-1884）

### 2. 空家等に関する相談対応を行う関係団体

周辺の空家等に関する法律上の相談などについては、市の行政相談、外部関係団体との連携により、住民等に必要な情報提供や相談ができるよう努めることとする。

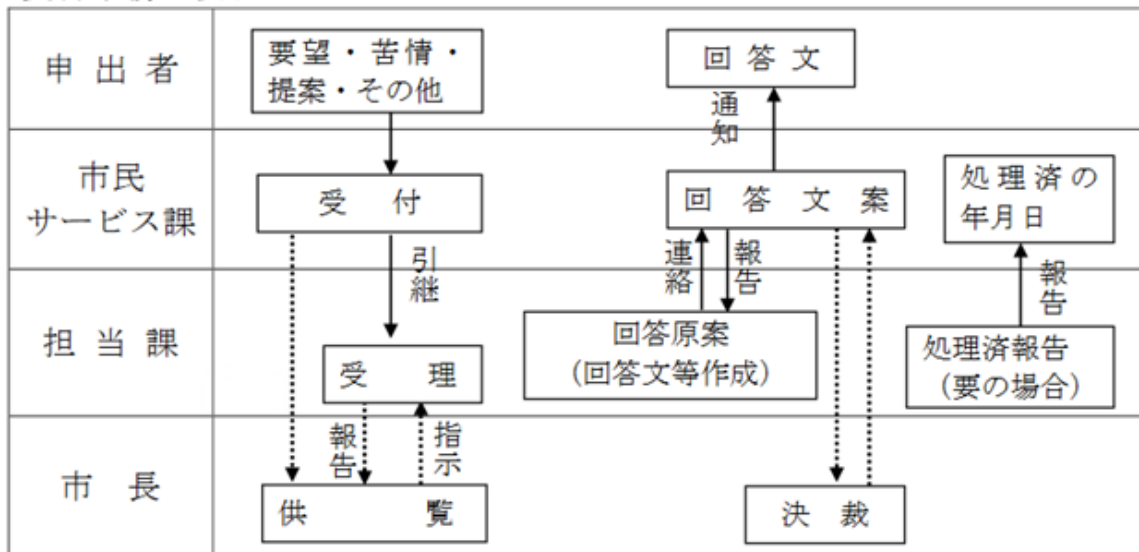
相談名	開催日時	相談内容	問合せ先
市民相談	月～金曜日 10:00～17:00	生活上の問題に関する 相談	小野市市民サービス課 0794-63-1013
法律相談 (予約制)	水曜日(月2回) 13:30～16:00	弁護士による法的な解 釈が必要な相談	小野市市民サービス課 0794-63-1013
空家等問題に 関する法律相談	月～金曜日 10:00～17:00	空家等の問題を相談す る弁護士を紹介	兵庫県弁護士会 空き家対策支援センター 078-341-5110

図表16 主な市民・法律相談一覧

### 3. 自治会からの空家等に関する相談窓口体制

本市においては、自治会長からの要望・苦情等の申出については、総務部市民サービス課が一括して受け付ける体制を取っており、担当課に引き継ぎ処理および回答を作成の上、市長から回答するシステムを構築している。

## 受付事務の流れ



図表 1 7 自治会長からの要望の受付事務の流れ（「区長・自治会長さんのための便利帳」）

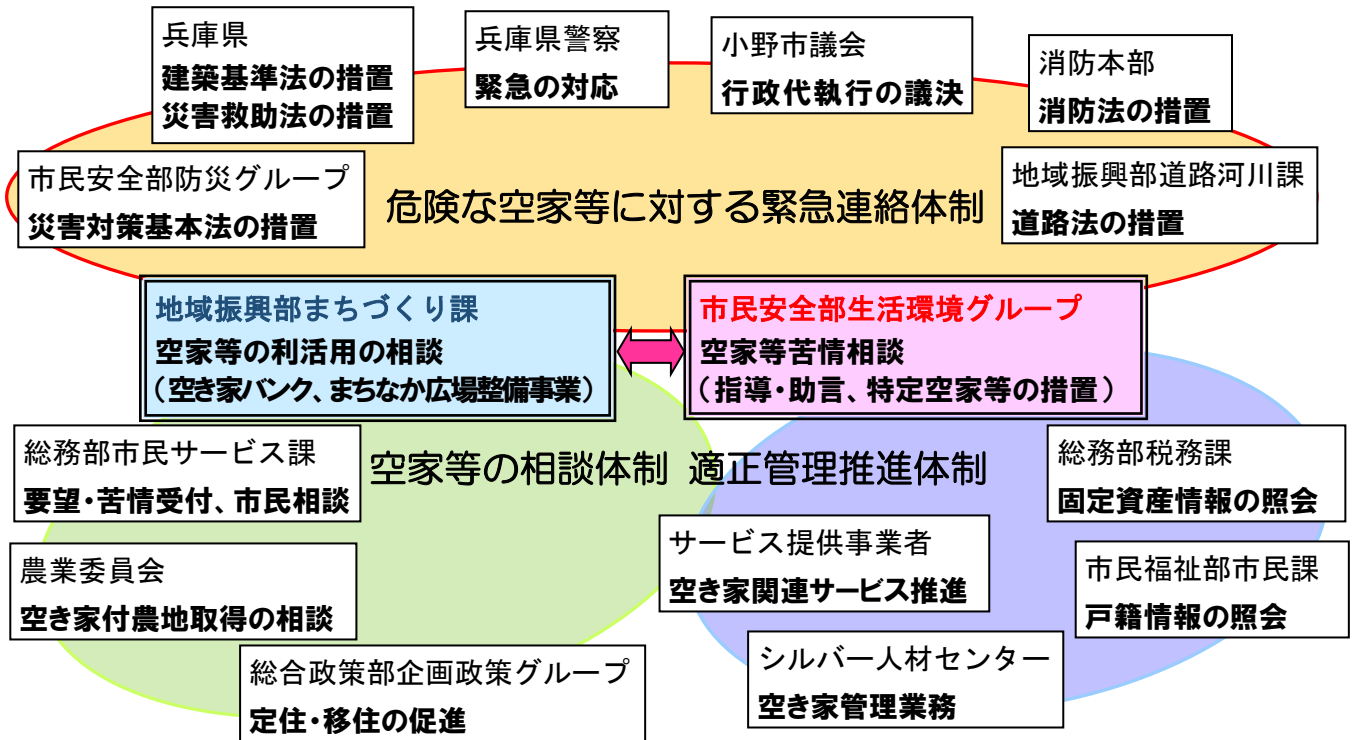
なお、以前に空家等の所有者への適正管理依頼の要請をしたことがある案件の再度の管理依頼の受付、「まちなか広場整備事業」の申請に係る相談については、市民サービス課を通さずに、直接、市民安全部生活環境グループ、地域振興部まちづくり課へ提出することができる。



## 第9章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等の対策については、市民安全部生活環境グループ、地域振興部まちづくり課の両部署を中心に、市における各部署や他組織との連携によって実施する。

下図に主要な対策の実施連携先を示す。なお、講じる対策の内容に応じて、下記に示した部署や組織以外の、他の官公庁や事業者との連携により対策を推進するものとする。



図表 18 空家等に関する主要な対策の実施体制

## 第10章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

### 1. 空家等に関する対策に関連する計画等

計画名	施策名の例
小野市総合ビジョン-夢プラン 2030- 第2期小野市総合戦略	空家バンク制度の推進 商店街の活性化 移住定住の促進
第2次小野市環境基本計画	空家等の適正管理
小野市都市計画マスタープラン	特別区域制度等の活用 地区計画制度等の活用 中心市街地地区整備事業
小野市住生活基本計画	住宅セーフティネットの整備

図表19 関連計画・施策一覧

### 2. 定期的な進捗評価と改定予定

計画期限を迎えるごとに、当市における空家等の状況の変化、計画に基づく成果について検証を行い、計画内容の改定を検討する。また、5年ごとに行われる住宅・土地統計調査の結果等、社会情勢の変化に伴い、必要に応じて計画内容の見直しを行う。