

明石市空家等対策計画

【案】

2021年(令和3年)3月

明石市

目次

第1章 計画の趣旨.....	1
1 計画策定の背景.....	1
2 計画の位置付け.....	2
3 計画期間.....	2
第2章 市の人口と空家等の状況.....	4
1 地勢.....	4
2 人口・世帯数.....	5
3 空家等の状況.....	8
4 相談窓口受付状況.....	15
第3章 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.....	17
1 対象とする地区.....	17
2 対象とする空家等の種類.....	17
3 基本的な方針.....	18
第4章 空家等の調査に関する事項.....	19
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.....	20
1 空家等対策計画の公表.....	21
2 所有者等への意識啓発.....	21
3 適正管理の指導.....	22
4 所有者等への支援制度.....	22
5 成年後見制度の周知.....	23
6 相続放棄された空き家の適正管理の周知.....	23
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.....	24
1 相談体制の整備.....	24
2 耐震診断・耐震改修工事に関する支援制度の普及促進.....	24
3 住宅診断(既存住宅インスペクション)の普及促進.....	25

第7章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項	26
1 特定空家等に対する措置の基本方針	26
2 特定空家等の判断	26
3 特定空家等に対する措置の流れ	28
4 応急措置	29
5 特定空家等に対する税制度	29
6 その他の法令による措置	31
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	34
第9章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	36
1 市の組織	36
2 明石市空家等審議会	38
3 地域・関係機関との連携	39
4 空家等協議会	39
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	40
1 進捗状況の把握	40
2 PDCAの考え方	40
■資料編■	43
1 空家等対策の推進に関する特別措置法	44
2 明石市空家等の適正な管理に関する条例	49
3 明石市空家等の適正な管理に関する条例施行規則	53
4 明石市空家等審議会の組織及び運営に関する要綱	56
5 「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)(抜粋)	58
6 平成25年度明石市空き家実態調査結果報告書	65

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景

近年、全国的に空き家が増加しており、人口減少・超高齢社会を迎えて今後さらなる増加が予想されています。なかでも、適切に管理されていない空き家が増加しており、防災、衛生、景観等、地域住民の生活環境に様々な悪影響を及ぼしています。

こうした状況のもと、市民からも空き家対策を講じることを求める機運が高まり、本市においては、空き家対策に関する条例制定の準備を進めていました。このような中、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ことを目的に、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「空家法」という。)が国会で急遽可決され、2014年(平成26年)11月27日に公布されたのを受け、本市では、準備していた空き家対策に関する条例に検討を加え、2015年(平成27年)3月に明石市空家等の適正な管理に関する条例(以下「空家条例」という。)を制定しました。

2015年(平成27年)5月に空家法及び空家条例が全面施行され、新聞・テレビなどでも大きく取り上げられたことを契機に市民からも反響があり、本市においても、空家等の相談について、2014年(平成26年)度の対応件数が52件のところ、2015年(平成27年)度は87件、2016年(平成28年)度は95件と増加傾向となりました。

空家法に基づき定められた「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」(2015年(平成27年)2月26日付総務省・国土交通省告示第1号。以下「基本指針」という。)では、空家等の実態把握、空家等対策計画の作成、空家等及びその跡地の活用の促進などについて基本的な事項が示されています。基本指針では、空家等については、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することを前提としつつも、住民に最も身近な行政主体であり空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が対策を実施することが重要であるとされています。

こうした状況を踏まえ、明石市では、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、国が定める基本指針に即して「明石市空家等対策計画」を策定することとしました。

2 計画の位置付け

(1) 法的な位置付け

本計画は、空家法第 6 条第 1 項に規定する「空家等対策計画」であり、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、策定するものです。

(2) 他計画との関係

本計画では、上位計画である「明石市第5次長期総合計画」のほか、関連計画である「明石市都市計画マスタープラン」と連携し、施策の推進を図ります。

また、2020 年（令和 2 年）7 月 17 日、内閣府により持続可能な開発目標（SDGs）達成に向けてすぐれた取組を進めていく自治体として「SDGs 未来都市」に選定されたことから、SDGs 未来都市として、「誰一人取り残さない」持続可能なまちづくりに向けた取組みのひとつとして、空家等に関する対策を進めていきます。



3 計画期間（法第6条第2項第2号）

計画期間は、2021年度（令和3年度）から 2030年度（令和12年度）までの 10 年間とします。

ただし、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

■ 空き家にかかる記述の違いについて

○「空き家」と「空家等」の記述の違いについて

- ・「空き家」は、住宅・土地統計調査において定義されている用語で、「ふだん居住する人がいない住宅」をいいます。
- ・一方、「空家等」は、空家法第 2 条第 1 項において定義されている用語で、「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。）」をいいます。
- ・そのため、本計画では、空家法に基づくものを「空家等」と記述し、その他は「空き家」と記述します。

空家等

管理不全な空き家

- ・空き家の敷地内の立木や雑草が繁茂している、空き家の外壁にひびが入っている、または、屋根材が破損しているなど損傷部分があるにも関わらず補修等の措置がされていないなど、空き家やその敷地が適切に管理されていない空き家をいいます。

特定空家等

- ・空家法第2条第2項において定義されている用語で、以下のいずれかに該当すると認められる空家等をいいます。

- 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
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 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
- 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

老朽危険空き家

- ・管理不全な状態が続くことにより、周囲に危害を及ぼすおそれのある状態となっている空き家をいいます。

【空き家にかかる分類イメージ】

第2章 市の人口と空家等の状況

1 地勢

(1)地域特性(地理的条件)

明石市は、日本の標準時の基準となる東経 135 度子午線上にあり、兵庫県中南部の阪神都市圏と播磨都市圏が接し、明石海峡をはさんで淡路島を眼前に臨むことができ、古くは万葉歌人柿本人麻呂によって多くの歌が詠まれた風光明媚な地です。東と北は神戸市、西は加古川市や播磨町、稲美町と接し、南は瀬戸内海に面しています。

[東西に細長く、平坦な市域]

南北は最長 9.4 km、東西は 15.6 km、市域面積は 49.42 km²となっており、最高地の標高は 94.6m です。

海岸線は東西約 16 kmに及び、阪神間には見られない砂浜を有しています。

[交通の高い利便性]

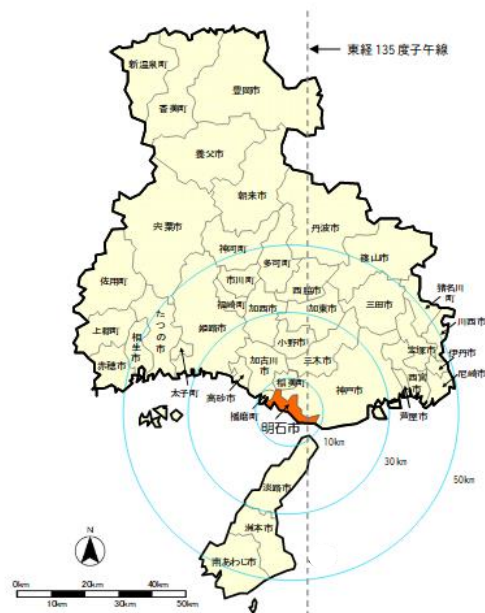
JR山陽本線と山陽電鉄の駅が 17 駅あるほか、新幹線の停車駅もあるなど公共交通機関が充実し、神戸や大阪など大都市へのアクセス性が非常に高く、東京へも日帰りが可能です。

第二神明道路、国道 2 号、国道 250 号など、東西に走る主要幹線道路とともに、内陸部を結ぶ南北道路も整備されています。

[密度の高い良好な市街地]

各鉄道駅から半径 2km の範囲に市域の大半が含まれ、商業地と周辺の住宅地が調和した密度の高い良好な市街地が形成され、神戸や大阪などの大都市のベッドタウンとなっています。

【人口密度】6,052 人/km²
(国調推計人口 2019.10.1)



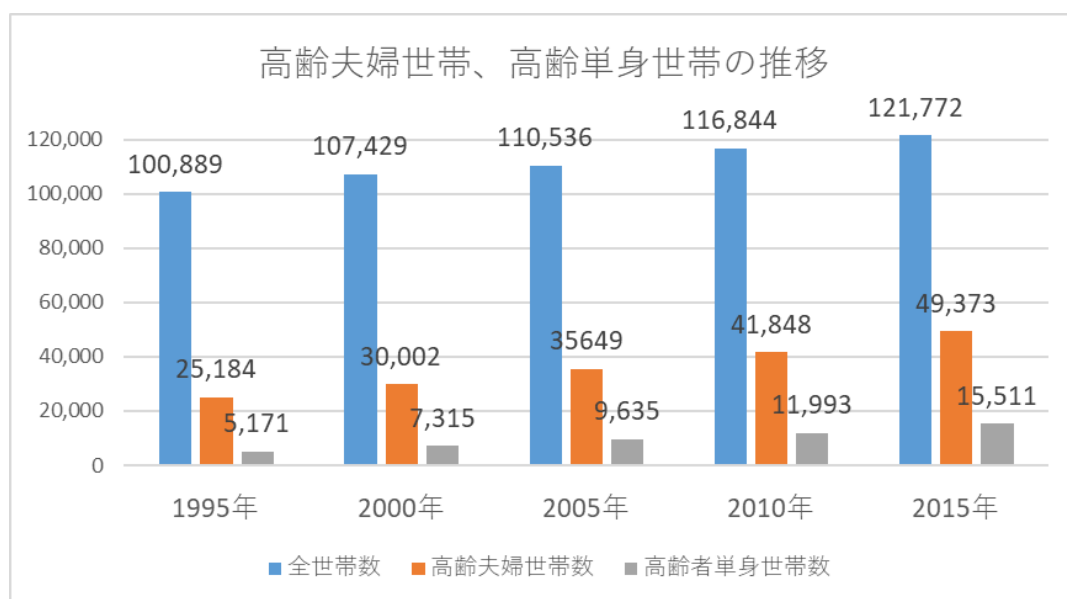
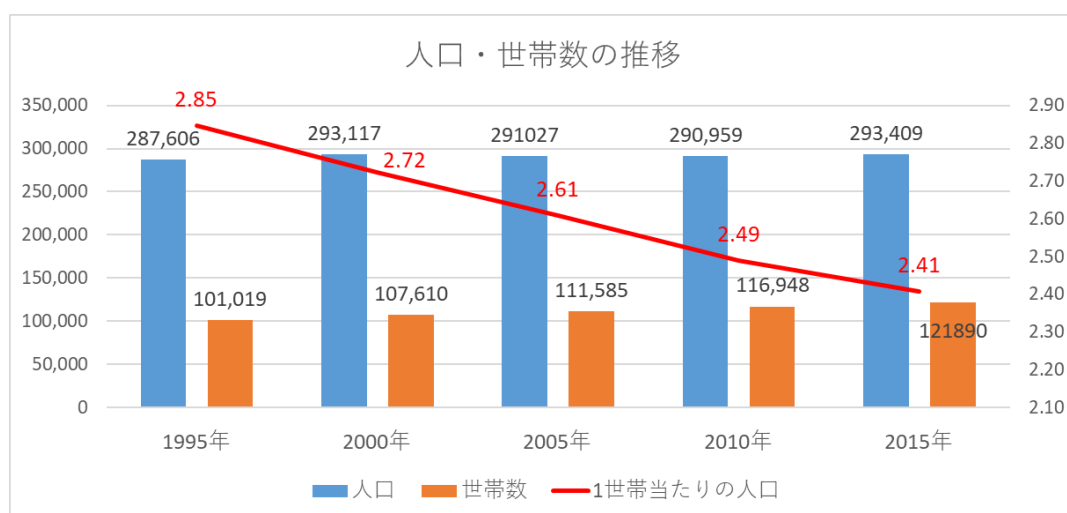
2 人口・世帯数

(1)人口、世帯数の推移

明石市の人口は2015年(平成27年)で約29万人となっています。

世帯当たり人口は2015年(平成27年)で2.41人と、世帯人員の減少が続いており、核家族化、単身世帯の増加が進んでいることがうかがわれます。

また、1995年(平成7年)から2015年(平成27年)の間に、世帯数は1.2倍に増加していますが、高齢夫婦世帯は2.0倍、高齢単身世帯は3.0倍に増加しており、著しい伸びを示しています。

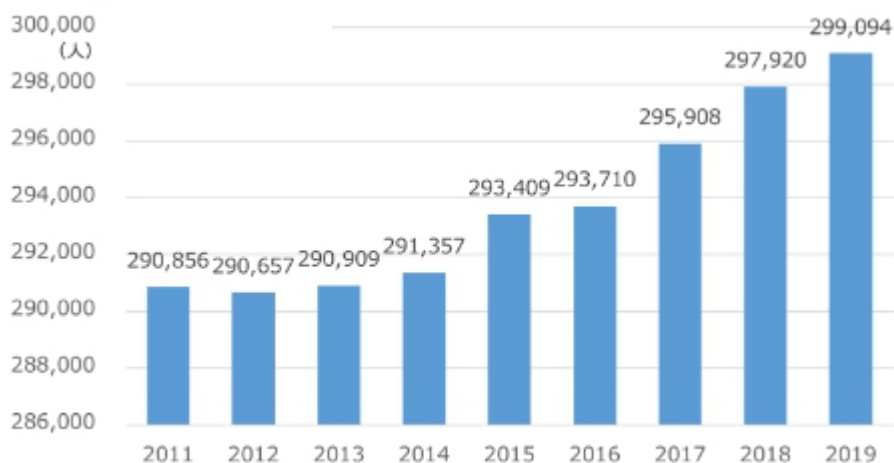


※高齢夫婦世帯:夫又は妻のいずれかが65歳以上の夫婦1組のみの一般世帯

※高齢単身世帯:65歳以上の一人のみの一般世帯

資料:2015年(平成27年)国勢調査

しかしながら、本市では、子育て環境の充実などに先駆的に取り組んできた結果、総人口は2013年(平成25年)から7年連続で増加しており、若い子育て世代を中心に転入超過となっています。



	転入超過数
25歳～39歳	5,727人
0歳～4歳	1,340人

※2013年～2019年の累計

資料:国勢調査推計人口(各年10月1日現在)

一方で、高齢者人口は団塊の世代を中心として多く、高齢化率は2019年(令和元年)に26.5%となっています。今後、人口・割合ともに、上昇していくことが見込まれます。



資料:国勢調査推計人口(各年10月1日現在)

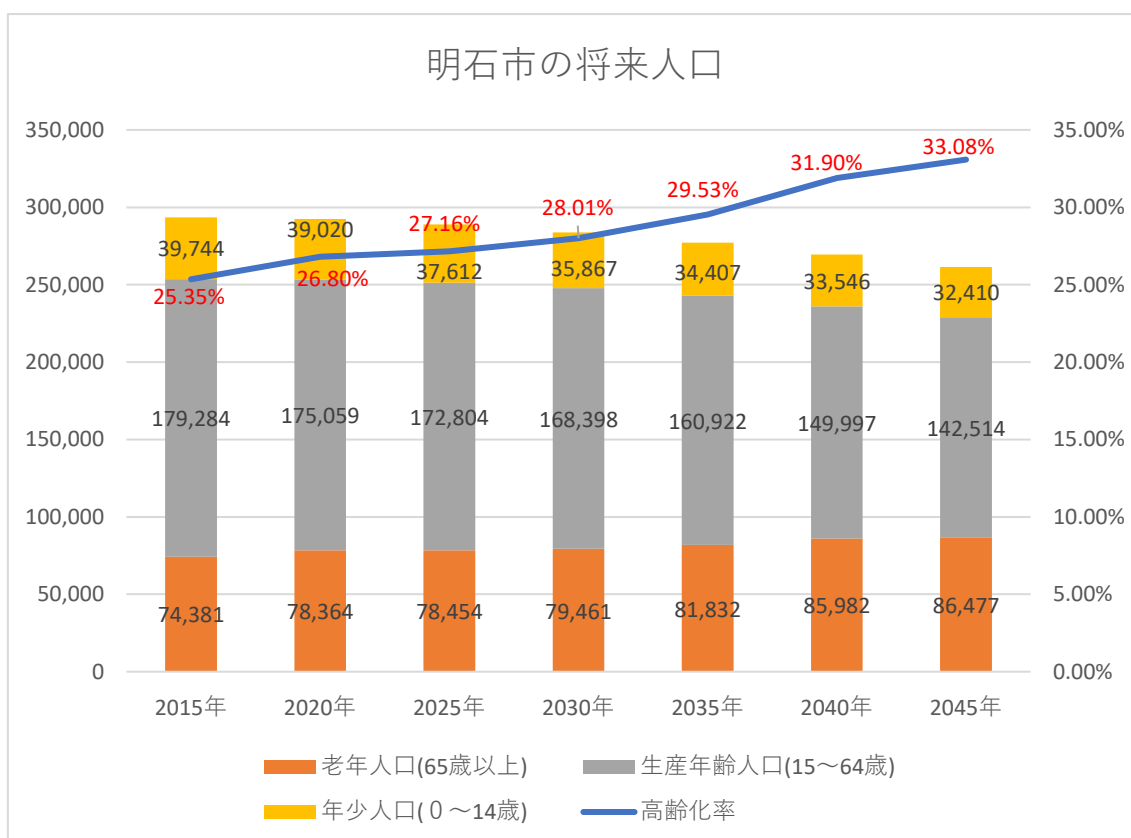
[明石市の将来人口]

先に述べたように、本市の総人口は2013年(平成25年)から7年連続で増加していますが、全国的には人口が減少しており、本市においても人口減少は避けられない事態となっています。

国立社会保障・人口問題研究所が2018年(平成30年)3月に公表した市区町村別将来人口推計によると、このまま何ら対策を行わず人口が減少し続けた場合、2045年(令和27年)、明石市の総人口は261,401人となり、2015年(平成27年)比10.1%減という人口減少が示されました。

この推計によると、市の総人口に占める年少人口(0～14歳)の割合は、2015年(平成27年)は13.55%でしたが、2045年(令和27年)には12.40%に、生産年齢人口(15～64歳)は61.10%が54.52%に減少しています。

一方、高齢化率(65歳以上人口の比率)は、老年人口が増え続けることから、2015年(平成27年)の25.35%が2045年(令和27年)には、33.08%まで上昇すると予測しています。



資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(2018年(平成30年)3月推計)」

3 空家等の状況

(1)住宅・土地統計調査

「住宅・土地統計調査」は、抽出調査であり、結果は推計値であるため、空き家の数は市内全域調査の結果と異なりますが、空き家の建て方と種類など、住宅に関する傾向を把握することができます。

■ 住宅・土地統計調査とは

- ・ 住宅・土地統計調査は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、総務省統計局が5年ごとに実施しています。
- ・ この調査では、マンション等の共同住宅については「空き室」を「空き家」として計上しています。空家法では、共同住宅の全ての住戸が空き家となった場合に「空家等」とみなすため、定義が異なります。
- ・ この調査は抽出調査であり、結果の数値は推計値です。

■ 住宅・土地統計調査における用語の定義

○ 二次的住宅

別荘や、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

○ 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住宅

○ 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住宅

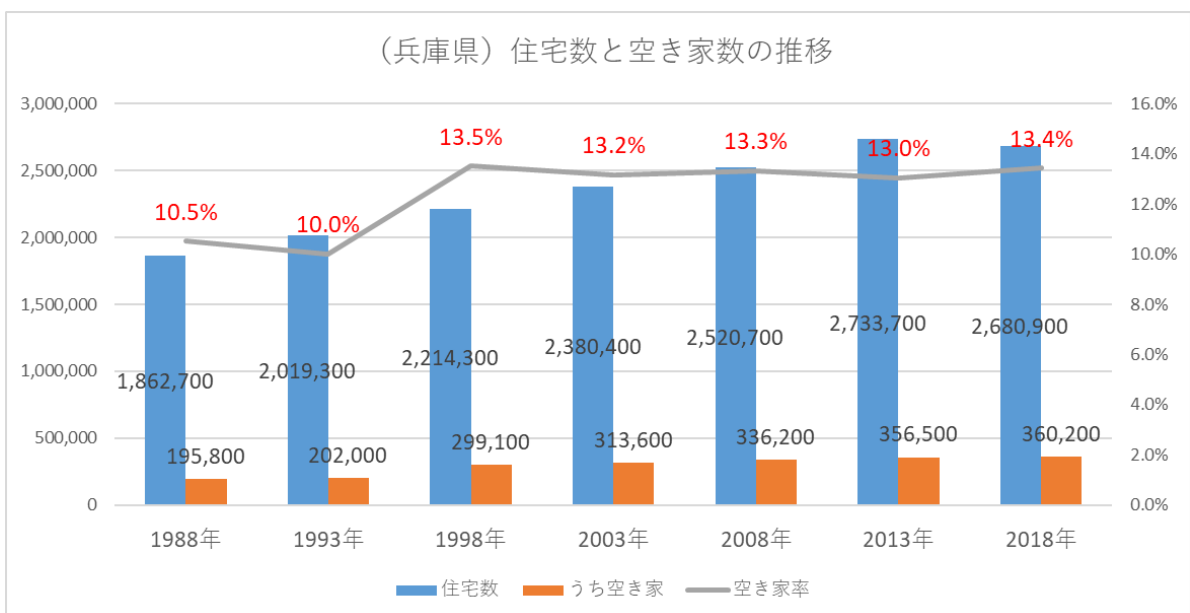
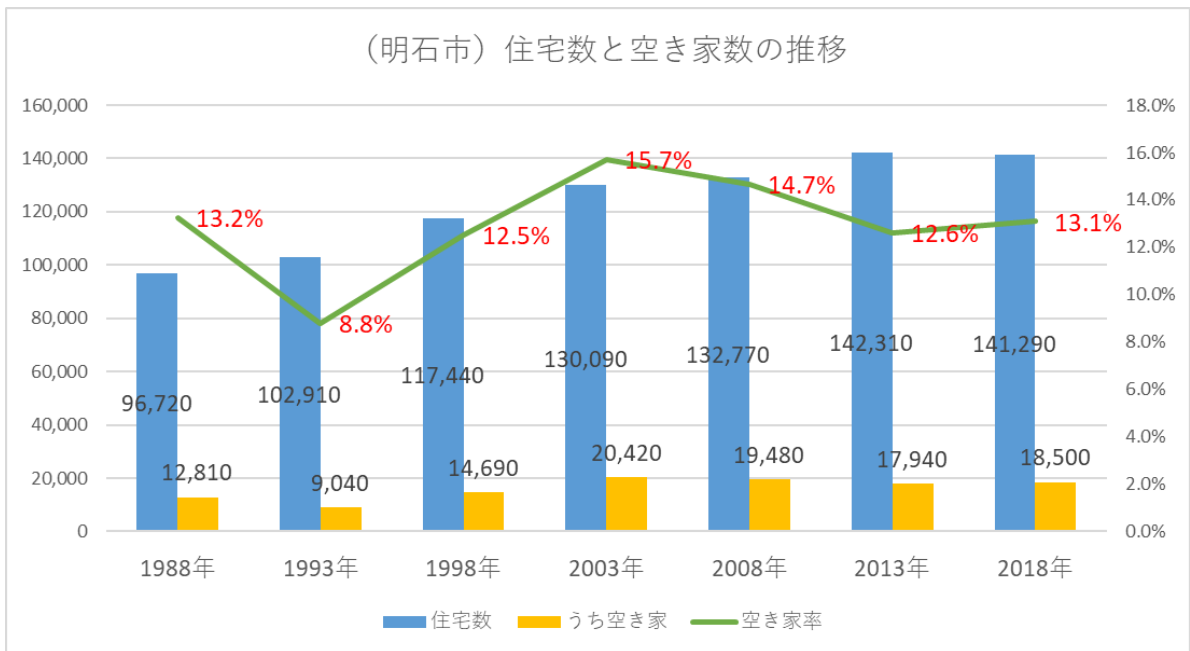
○ その他の住宅

上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期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(注:空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

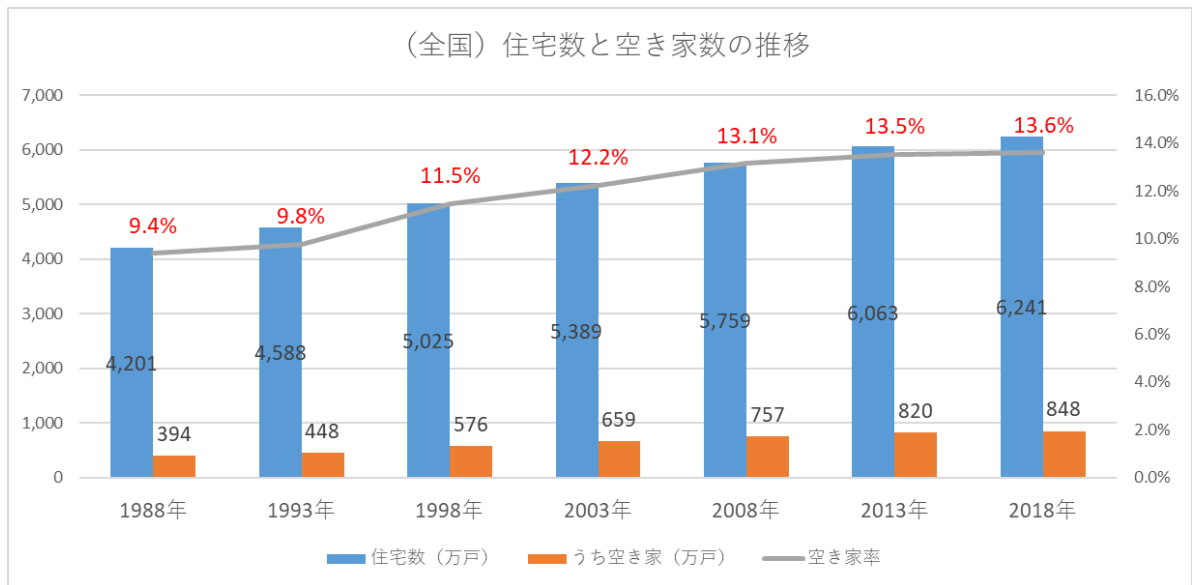
[住宅の総数と空き家率の推移]

2013年(平成25年)住宅・土地統計調査では、住宅総数は、2013年(平成25年)で142,310戸、2018年(平成30年)は141,290戸とわずかながら減少しておりますが、1988年(昭和63年)の96,720戸から増加傾向が続いています。

また、空き家率は、2018年(平成30年)で13.1%(18,500戸)となっており、兵庫県、全国と同様の傾向が見られます。



資料:2018年(平成30年)住宅・土地統計調査



資料:2018年(平成30年)住宅・土地統計調査

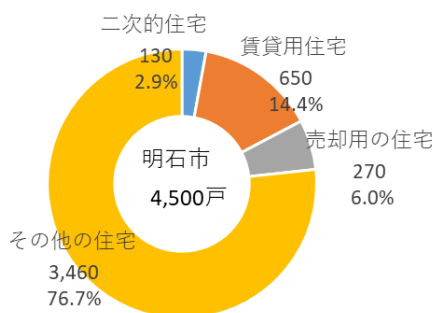
【空き家の状況(建て方別、空き家の種類)】

空き家のうち一戸建については、明石市、兵庫県、全国とも、8割前後を「その他の住宅」が占めています。その中で、明石市では、別荘等の「二次的住宅」の割合が低く、「その他の住宅」の割合が高くなっています。

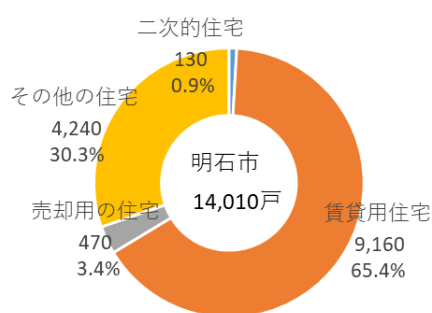
共同住宅等については、明石市、兵庫県、全国とも、7割前後を「賃貸用の住宅」が占めています。

【空き家の状況(建て方別、空き家の種類)(明石市)】

(明石市) 空き家の状況【一戸建】



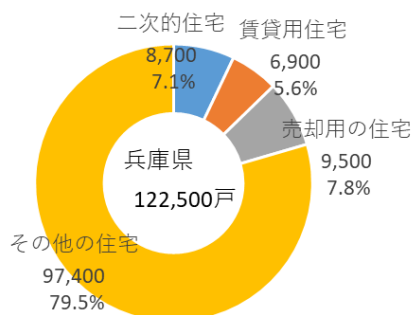
(明石市) 空き家の状況【長屋・共同住宅等】



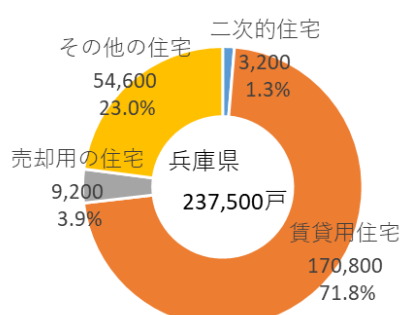
資料:2018年(平成30年)住宅・土地統計調査

【空き家の状況(建て方別、空き家の種類)(兵庫県)】

(兵庫県) 空き家の状況【一戸建】



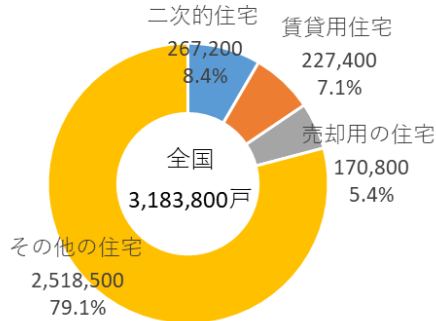
(兵庫県) 空き家の状況【長屋・共同住宅等】



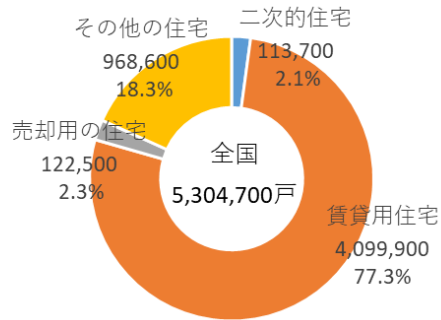
資料:2018年(平成30年)住宅・土地統計調査

【空き家の状況(建て方別、空き家の種類)(全国)】

(全国) 空き家の状況【一戸建】



(全国) 空き家の状況【長屋・共同住宅等】



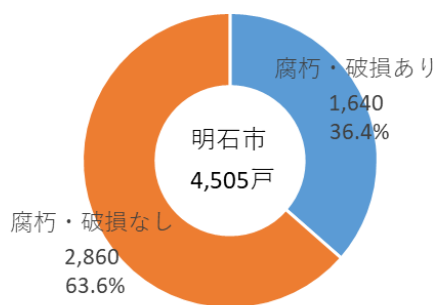
資料:2018年(平成30年)住宅・土地統計調査

[空き家の状況(建て方別、腐朽・破損の状況)]

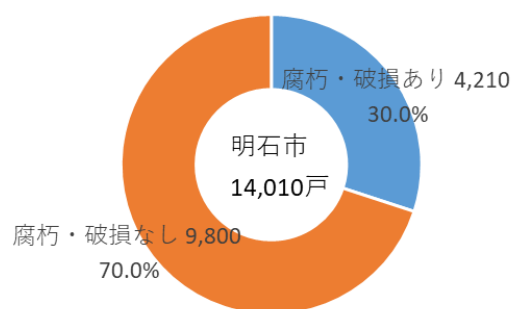
明石市の空き家のうち、腐朽・破損があるものは、一戸建では 36.4%、共同住宅等の空き室では30.0%となっています。特に、腐朽・破損のある一戸建の空き家については、老朽危険空き家への移行が危惧されます。

【空き家の状況(建て方別、腐朽・破損の状況)(明石市)】

(明石市) 空き家の状況【一戸建】



(明石市) 空き家の状況【長屋・共同住宅等】

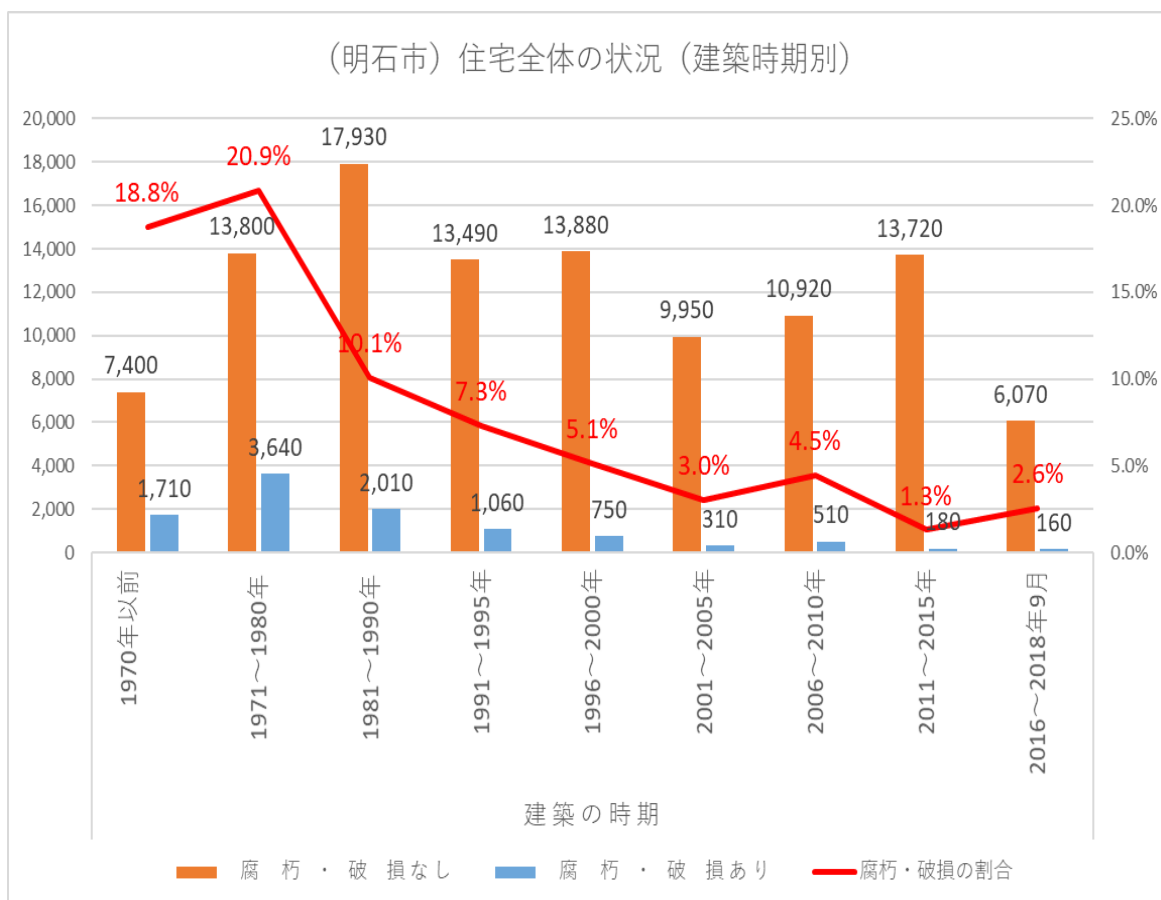


資料:2018年(平成30年)住宅・土地統計調査

【住宅全体の状況(建築の時期別)】

明石市の住宅全体について、建築の時期別に見ると、1980年(昭和55年)以前と1981年(昭和56年)以降とで、腐朽・破損のある住宅の割合に大きな差があることが分かります。1980年(昭和55年)以前の住宅(26,550戸)は、全体(117,490戸)の約2割を占めていますが、そのうちの約2割(5,350戸)以上に腐朽・破損があり、適正な管理が求められます。

【住宅全体の状況(建築の時期別)(明石市)】



資料:2018年(平成30年)住宅・土地統計調査

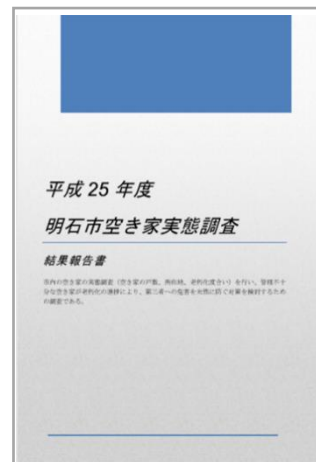
(2) 市内全域調査

明石市では、2013年(平成25年)度に国の補助を活用し、「戸建て住宅」、「長屋」、「2階建て共同住宅」を調査対象とした空き家の実態調査を行いました。

[調査結果]

調査の結果、市内の空き家(戸建て住宅、長屋、2階建て共同住宅)は、1,602件が存在することが判明しました。

そのうち、不良度判定100点以上のもの(特定空家等)は40件となりました。



※調査結果詳細については資料編をご参照ください。

■ 不良度判定とは

住宅の不良度を判定するための指標として、基礎、柱、外壁など建築物の構造等の国土交通省住宅局による「外観目視による住宅の不良度判定の手引(案)」を活用しています。

「住宅の不良度の測定基準」に示されている基礎、柱、外壁、屋根等の構造等について、判断基準となる評定内容により不良度を評定します。

4 相談窓口受付状況

(1) 空き家相談窓口受付件数

空家法や空家条例施行後、空き家の相談については、2014年(平成26年)度は52件、2015年(平成27年)度87件、2016年(平成28年)度95件、2017年(平成29年)度77件、2018年(平成30年)度は台風・豪雨の関係から154件、2019年(令和元年)度96件となっており、相談件数からも市民の関心の高さがうかがえます。

相談内容は、放置家屋の老朽化に関する苦情に加え、雑草・樹木の繁茂やそれに起因する蜂などの虫の発生や、猫などの住みつきに関するものも多くあります。

(2) 老朽危険空き家の是正状況

市内の老朽危険空き家(特定空家等)は、2013年(平成25年)度の空き家実態調査により判明した40件に加え、その後の市民からの通報などの情報により、29件が新たに追加されて、累計69件となりました。

このうち、市の指導等を経て、41件についてはすでに除却され、さらに修繕などで改善されたものが7件あり、48件が是正され、2020年(令和2年)4月1日時点において、残り21件となっています。



(3)適正な管理が行われない原因

管理不全な空き家は所有者等により適正な管理が行われていないことで発生しますが、今までの事例を踏まえ、次のような事柄が原因だと考えられます。

① 居住地の問題

所有者が遠方に居住しているため、状況把握や定期的な管理が難しいことがあります。

② 相続の問題

家主が亡くなって相続人が不明であることや、親の死亡により子が相続で住まいを取得したが居住しないため空き家となることがあります。

また、相続人が複数存在し、権利関係が複雑となっていたり、相続手続きがなされていないなどの理由により活用や処分が進まないこともあります。

③ 経済的問題

所有者に経済的な余裕がなく、改修費用や除却費用を負担することができないことがあります。

④ 身体的問題

所有者が高齢であるとき、施設等に入居する、親族と同居するなどにより空き家となることが考えられます。このとき、認知症である、身体的に不自由な状態にあるなど、所有者ご本人による維持管理が困難な場合があります。

⑤ 管理者としての意識の問題

管理者が居住していないことや日常的に使用していないことから、所有者に所有の意識がないことや周囲の方への迷惑意識を感じにくいことが考えられます。

⑥ 土地の問題

敷地が狭小である、前面道路が建築基準法上の道路でないため建て替えが困難であるなど、土地の状況によって、市場の流通に乗りにくいいため、所有者が活用を断念していることが考えられます。

第3章 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

(法第6条第2項第1号)

1 対象とする地区

空家等に対する苦情・相談は市内各所から寄せられていることから、市内全域を本計画の対象とします。

2 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、これまでの苦情、相談実績を踏まえ、空家法第2条第1項に規定する「空家等」のうち、「戸建住宅」を対象とし、これに類する「長屋住宅」、及び、「2階建ての共同住宅」も含めることとします。

<参考>

○法に規定する空家等(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。

※ 基本指針などによる国土交通省及び総務省の考え方

① 「居住その他の使用がなされていないこと」が「常態である」

建築物等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等の使用実績がないことは一つの基準となると考えられる。

② 長屋や共同住宅

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き家となった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれ得ることとなる。

3 基本的な方針

(1) 目的

明石市における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に、空家等に関する対策計画を定めることにより、管理不全となる空家等の発生を抑制し、市民等の生命、身体及び財産の保護、並びに、良好な生活環境の保全を図ることを目的とします。

(2) 空家等の管理責任

明石市における空家等対策は、空家等の所有者等が自らの責任において対処すべき問題であることを前提とし、行政・地域住民・事業者等が相互に連携してそれぞれの責務や役割を果たし、所有者等に対して意識の向上や所有者等としての責任に基づく行動を促していくことを軸に進めます。

(3) 特定空家等に対する対応

周辺環境に悪い影響を及ぼす特定空家等について、市民をその危害から守るため、市による緊急措置や危険排除が必要となる場合は、その客観性及び公平性並びに妥当性の観点から慎重に判断し、指導等を行うものとします。

第4章 空家等の調査に関する事項

(法第6条第2項第3号)

空家法第9条第1項に基づき、市は、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必要な調査を行うことができるとされています。

明石市では、2013年(平成25年)度に市内全域を対象として行った「明石市空き家実態調査」をベースとし、市民からの通報や職員によるパトロールなどにより、空家等の情報を収集しています。

当該空家等にかかる情報はデータベース化しており、適切に管理・運用し、必要に応じ更新していきます。

また、空家等の状況を把握するために職員による外観目視調査を行うとともに、必要に応じて、空家等であるかを確認するために電気・ガス・水道などの使用状況調査や周辺住民への聞き込みを行います。

さらに、不動産登記情報、固定資産税台帳、住民票及び戸籍等の調査により、空家等の所有者や管理者の把握を行います。



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

(法第6条第2項第4号)

空家等の適切な管理は第一義的には、当該空家等の所有者等の責任において行われるべきものです。

空家等は、空家法第3条において「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されています。

さらに、明石市の空家条例第3条において、空家等が管理不全とならないように常に自らの責任において適正に維持管理しなければならないと「所有者等の適正管理」を義務化しています。

また、民法第717条では「土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。」とする工作物責任により、空家等が原因となって隣家や第三者に被害を与えた場合は所有者等が賠償責任を負うことになっており、管理責任が問われることもあります。

建築基準法第8条では「建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。」とする維持保全が規定されており、所有者自らが適切に管理することが前提です。

そこで、所有者等による空家等の適切な管理を促進するために、市は、所有者等の意識の涵養や理解増進のための情報提供を行います。

あわせて、管理不全な空家等の発生抑制のために、地域と行政が連携しながら所有者等へ適切な管理を促します。

■ 空家条例における空家等の適正管理義務

空家条例第3条において、「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、または管理する空家等が管理不全な状態(空家法第2条第2項における特定空家等と認められる状態)にならないよう、常に自らの責任において適正に維持管理しなければならない」と定めています。

1 空家等対策計画の公表

策定した空家等対策計画は市のホームページや市・関係団体の窓口配置するなどして公表し、所有者等だけでなく、市民・地域との共有を図ります。

2 所有者等への意識啓発

(1)パンフレットの作成、周知

市民に空き家に対する正しい知識を持っていただくための啓発及び空き家に関する相談窓口の周知等を行うため、パンフレットの作成、ホームページ等による周知を行います。

(2)空き家所有者等への意識啓発

市外居住の空き家所有者をはじめとした全建物所有者への空き家の適正管理に関する意識啓発に向けて、固定資産税の納税通知書を送付する際に空き家の適正な維持管理を啓発するなど広く周知するための方策について検討を行います。

(3)相続登記の促進

相続登記の放置は、管理不全な空き家の増加要因の一つと考えられており、法務局において相続登記の促進に向けた取組みが行われています。

さらに、所有者不明の土地を円滑かつ適正に利用するための仕組みを整備するための民法及び不動産登記法等の改正や方策の検討が国によって進められています。

市においては、国や他市町の取組みなどを踏まえ、市民への周知の方法の調査・研究を行います。

3 適正管理の指導

空家等の管理が適切に行われていないことにより、周辺住民が悪影響を受けている場合は、先に述べているように、まずは、空家等の所有者等自らが対応することが前提となります。

また、空家等から生じる問題の多くは、本来は当事者間で解決すべきものですが、地域においては、所有者等がわからない、所有者等に連絡したいが、連絡先がわからないなど、当事者間で話し合いができない事情があることから、市では、このような空家等については、周辺住民から相談を受け、法に基づき所有者等を調査し、管理不全な空き家の所有者等に対し、適正管理を促す通知文を送付します。

是正がみられない物件に対しては、空家等の状態に応じて、所有者等に対し必要な対応を求める是正指導を行います。

また、所有者等が死亡又は不明な場合には、空家法及び空家条例に基づき、相続人などの空き家の適正管理を行う義務者の調査を行い、特定できたものについては、指導・助言を行うなど、空き家の適正管理を促します。

4 所有者等への支援制度

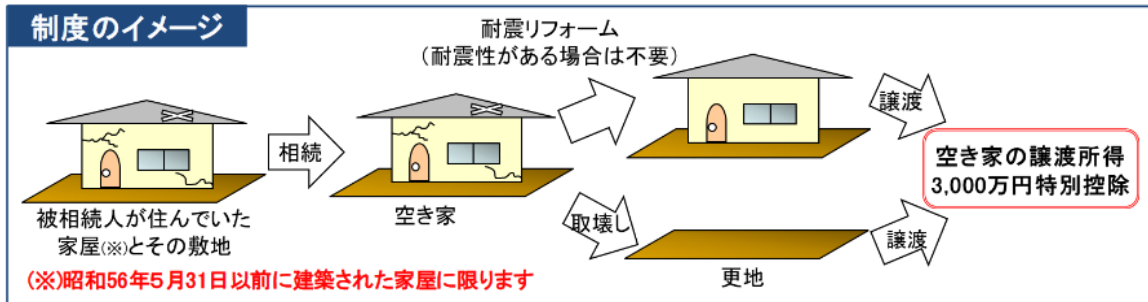
(1) 老朽危険空き家の除却費助成制度の活用

所有者等の経済的な問題から、空き家の除却費用が捻出できない場合は、管理不全な状態のまま放置されることとなります。

既に周辺の生活環境に悪影響を及ぼし、第三者に危害を及ぼすおそれのある危険老朽空き家(特定空き家等)については、所有者等に対する除却費の助成制度を活用し、除却を促します。

(2) 空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除制度の周知

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を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、敷地を含む。)又は取壊し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 万円を特別控除する制度があります。相続した空き家が放置されることを未然に防止するため、この制度の周知を図ります。本制度については、特例の適用期間である 2023 年 12 月 31 日までに譲渡することが必要です。



資料:国土交通省

5 成年後見制度の周知

空き家の所有者が高齢者や認知症を有する場合、家族が空き家の売却・賃貸・管理等を検討しても、空き家の解体や売却が進まないケースも考えられます。そのような場合に、判断能力が低下した高齢者、知的障害者等の方について、家庭裁判所が本人を保護し支援する援助者を選ぶことにより本人を法律的に支援する成年後見制度の周知を図ります。

6 相続放棄された空き家の適正管理の周知

民法第940条により、相続人は空き家の相続を放棄した場合であっても、他の相続人等が相続財産の管理を開始するまでの間、自己の財産と同一の注意をもって、相続財産の管理を行う義務を負っています。

このため、相続放棄をした者が、この管理義務を怠り、第三者に損害を与えた場合、損害賠償義務を負うことになると考えられます。

しかしながら、この管理義務は、一般的に認識されておらず、実際に相続放棄をした者が相続財産の管理を行っていないため、空き家に問題が生じている事例が多く見られます。

したがって、相続放棄をした者に対する管理義務とあわせて、相続財産管理人制度についても周知を図ります。

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 (法第6条第2項第5号)

空家等になった住宅は貴重な資源であるとともに、売却や賃貸等を行うことができれば、有効に利活用することができます。

市内で発生した利活用が見込める空き家は、大半が速やかに不動産市場で流通するなど、その利活用については、まず民間活力に委ねたいところです。しかしながら、様々な原因で利活用の難しい空き家は、管理が不十分となりその期間が長期化すると、建物の腐朽・破損が進み、利活用が困難になるとともに、次第に十分な管理が行われなくなり、近隣への悪影響を及ぼす懸念が高まります。

そこで、空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用に関して、市民ニーズ等の情報収集に努め、有効な手法について調査・研究を行います。

1 相談体制の整備

所有している空家等を売却、賃貸できるのか、利活用したいがどうすれば良いかなどの相談に対応できるよう、市民相談の活用や、関係機関と連携した相談体制の整備を図ります。

2 耐震診断・耐震改修工事に関する支援制度の普及促進

空き家の多くは、旧耐震基準(昭和56年5月31日以前)で建築された建築物であると想定されます。そのような空き家に安心して居住するには耐震改修工事等も必要になってくるため、耐震診断や耐震改修工事に関する支援制度について周知を図り、空き家の有効活用を促進します。

【耐震化案内チラシ】

3 住宅診断(既存住宅インスペクション)の普及促進

既存住宅の性能や品質などに対する消費者の不安に対し専門業者による住宅診断(既存住宅インスペクション)の普及を図り、安全・安心で良質な既存住宅の流通を促進するため、国では、建築士等が建物の劣化状況や改修の必要性等を診断するインスペクション(建物検査)の普及・啓発に取り組んでいます。

■ 宅地建物取引業法の改正(インスペクションの活用促進)

既存住宅の取引時において、専門家によるインスペクションの活用を促すことにより、消費者が安心して既存住宅の取引を行える市場環境の整備を図るため、宅地建物取引業法が改正、2016年(平成28年)6月に公布されました。

改正法では、既存の建物の取引における情報提供の充実として、宅地建物取引業者に対し、次の事項を義務付けることとされました。

- ① 媒介契約の締結時に建物状況調査(いわゆるインスペクション)を実施する者のあっせんに関する事項を記載した書面の依頼者への交付
- ② 買主等に対して建物状況調査の結果の概要等を重要事項として説明
- ③ 売買等の契約の成立時に建物の状況について当事者の双方が確認した事項を記載した書面の交付

既存住宅の購入を検討されるみなさまへ 国土交通省


建物状況調査(インスペクション) を活用しませんか？

平成30年4月1日より、既存住宅の取引において、宅地建物取引業者との媒介契約書面に建物状況調査のあっせんの有無が記載されることとなりました。

●建物状況調査とは？


国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査です。

【木造戸建て住宅の場合】



調査対象となる部分	
基礎	A
壁	B
外壁	C
屋根	D
床	E
天井	F
窓	G
ドア	H
階段	I
玄関	J
浴室	K
トイレ	L

【鉄筋コンクリート造共同住宅の場合】



調査対象となる部分	
基礎	A
壁	B
外壁	C
屋根	D
床	E
天井	F
窓	G
ドア	H
階段	I

※「建物状況調査」は、瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを確認するものではありません。

●建物状況調査を実施するメリットは？

買主が、購入を検討する物件の調査時点における状況を確認することで、以下のようなメリットがあります。

- ① **より安心して購入の判断ができる**
 専門家の調査により建物の状況が把握でき、より安心して購入の判断をすることができます。
- ② **メンテナンスの見通しが立てやすい**
 購入後のリフォームやメンテナンス等の予定を見込んだ取引が可能となります。

資料：国土交通省

第7章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等 への対処に関する事項 (法第6条第2項第6号)

1 特定空家等に対する措置の基本方針

特定空家等に対する措置は、所有者等が自らの責任において対処すべき問題であることを前提として、周辺環境に悪影響を及ぼさないように改善することを助言・指導します。所有者等が助言・指導に従わない場合は、空家等の管理状況、所有者等や周辺住民の事情、悪影響の範囲と程度、危険等の切迫性を考慮しながら空家法に基づく対応を進めます。

2 特定空家等の判断

特定空家等に該当するか否かは、国土交通省『「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)』を踏まえて判断します。

空家法に基づく勧告を行う場合は、空家条例第8条の規定に基づいて、あらかじめ「明石市空家等審議会」に意見を聴き、判断します。

さらに、空家法に基づく命令については、空家条例第10条において、命令の基準を定めています。

■ 特定空家等の考え方

特定空家等には、次の四つの類型があります。(法第2条第2項)

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態にあるもの
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態にあるもの
- ③ 著しく景観を損なっている状態にあるもの
- 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にあるもの

上記状態であるかを判断する際に参考となる基準が、国土交通省『「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)』において示されています。

■ 命令の基準(空家条例第 10 条)

次の事由のいずれかがあると認められる場合には命令を行うものとして
います。

- 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 上記のほか、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(不良度判定が 100 以上である)もの。

※不良度判定とは

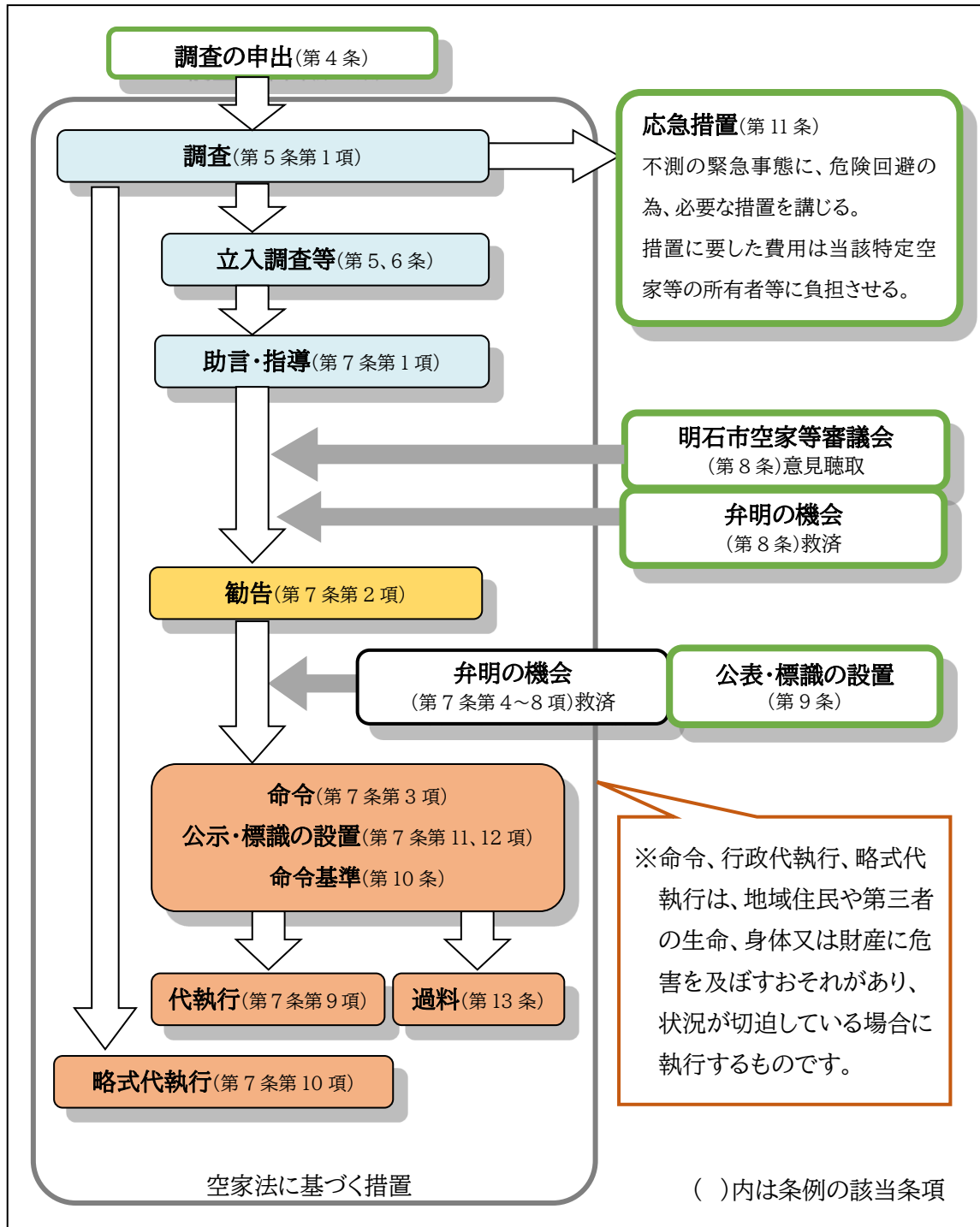
特定空家等の建築物又はこれに付属する工作物が不良であると認められる状態を判定するために空家条例施行規則に定める評価基準により判定した評点の合計をいいます。

評価基準は国土交通省住宅局による「外観目視による住宅の不良度判定の手引(案)」で示されている「住宅の不良度の測定基準」を踏まえ、基礎、柱、外壁、屋根等の構造等にかかる判断基準となる評価内容及び評点を定めています。

3 特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等に対する措置は、当該空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空家等に対する措置について、その規制手段に必要性及び合理性があるかどうかを判断しながら進めます。

措置に関する業務の基本的な流れは次のとおりとします。



4 応急措置

管理不全な状態となった特定空家等は、その所有者等が自ら是正することが前提となりますが、本市では、例外的に、応急措置を実施できるよう空家条例第 11 条で定めています。

特定空家等が倒壊し、または、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状態にあることが明らかであり、人の生命、身体又は財産に対する重大な被害を防ぐために緊急の必要があると認められるときは、市は周辺の被害を防ぐため必要な最小限度の応急措置を講じることができます。

ただし、応急措置に要した費用は、特定空家等の所有者等が負担すべきものであるため、措置実施後、所有者等に求めていくこととなります。

5 特定空家等に対する税制度

現在、人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第 349 条の3の2及び同法第 702 条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税の課税標準額を6分の1又は3分の1とするとともに、その都市計画税の課税標準額を3分の1又は3分の2とする特例措置(固定資産税等の住宅用地特例)が講じられています。

この固定資産税等の住宅用地特例が、管理状況が悪く、人が住んでいない家屋の敷地に対して適用されると、比較的地価が高い地域においては当該家屋を除却した場合と比べて固定資産税が軽減されてしまうため、空き家の除却や適正管理が進まなくなる可能性があるとの指摘があります。

空家等の中でも、特定空家等は地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、その除却や適正管理を促すことは喫緊の課題であることから、地方税法において、空家法第 14 条第 2 項により所有者等に対し勧告がされた特定空家等の敷地の用に供されている土地については、固定資産税等の住宅用地特例措置の対象から外すこととされています。これによって、特定空家等に対しては税制上の優遇をなくし改善を促します。

■ 固定資産税の住宅用地特例

住宅用地については、その税負担を軽減する目的から、課税標準額の特例措置が設けられています。

区分		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき 200 m ² までの部分	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅 用地	価格×1/3	価格×2/3

6 その他の法令による措置

その他の法令による対応として、建築基準法・消防法・道路法・廃棄物処理法などの法律での対応も考えられます。

【空家等対策に関連する他の法令等による規制】

根拠法令	措置
	内容(法令抜粋または概要)
建築基準法 第9条の4 第10条	<p>保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備について、損傷、腐食その他の劣化が生じ、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、修繕、防腐措置その他当該建築物又はその敷地の維持保全に関し必要な指導及び助言をすることができる。 ・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おそ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、正当な理由なく当該勧告に係る措置がとられなかった場合において、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代執行できる。
道路法 第43条、第44条、 第47条の11、 第48条、第71条 第1項、同第3項	<p>禁止行為等に対する措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務 ・道路保全立体区域内の制限 ・道路管理者等の監督処分
消防法 第3条第1項 第3号、同第2項	<p>火災予防のための措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・消防長、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、除去その他の処理等の措置をとるべきことを命ずることができる。

<p>明石市火災予防条例 第 25 条</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・空地の所有者、管理者又は占有者は、当該空地の枯草等の燃焼のおそれある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。 ・空家の所有者又は管理者は、当該空家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。
<p>廃棄物の処理及び清掃に関する法律 第 19 条の 5、 第 19 条の 6、 第 19 条の 8</p>	<p style="text-align: center;">支障の除去等の措置(産業廃棄物関係)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・産業廃棄物処理基準又は産業廃棄物保管基準に適合しない産業廃棄物の保管、収集、運搬又は処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときは、都道府県知事(市長)は、必要な限度において、当該保管、収集、運搬又は処分を行った者等に対し、期限を定めて、その支障の除去又は発生の防止のために必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。 ・上記の場合において、生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがあり、かつ、処分者等が措置を講じないことなどが認められるときは、都道府県知事(市長)は、自らその支障の除去等の措置の全部又は一部を講ずることができる。
<p>廃棄物の処理及び清掃に関する法律 第 19 条の 4、 第 19 条の 7</p>	<p style="text-align: center;">支障の除去等の措置(一般廃棄物関係)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の収集、運搬又は処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときは、市町村長は、必要な限度において、当該収集、運搬又は処分を行った者に対し、期限を定めて、その支障の除去又は発生の防止のために必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。 ・上記の場合において、生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがあり、かつ、処分者等が措置を講じないことなどが認められるときは、市町村長は、自らその支障の除去等の措置の全部又は一部を講ずることができる。
<p>空家等対策の推進に関する特別措置法の施行に伴う改正地方税法の施行</p>	<p style="text-align: center;">勧告した特定空家等に係る敷地の住宅用地特例の除外</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市町村が特定空家等の所有者等に対して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した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することとする。

<p>明石市の環境の保全及び創造に関する基本条例 第 50 条第1項、同第2項、第 51 条第1項</p>	<p style="text-align: center;">空地の管理義務に対する措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空地の所有者又は占有者は、当該空地に繁茂した雑草若しくは枯れ草又は投棄された廃棄物を除去するとともに、廃棄物が投棄されることを防止する措置を講ずる等近隣住民の生活環境を害しないように当該空地を適正に管理しなければならない。 ・空地の所有者等は、当該空地を物置場、駐車場等として利用し、又は利用させている場合は、当該空地に置かれた物により、近隣住民の生命若しくは身体に危害を及ぼし、又は生活環境を悪化させないように当該空地を適正に管理しなければならない。 ・市長は、空地の所有者等が上記の規定に違反して、当該空地の近隣住民の生活環境を著しく害していると認められるとき、又は近隣住民の生命若しくは身体に危害を及ぼすおそれがあると認められるとき、若しくは生活環境を著しく悪化させていると認められるときは、当該所有者等に対し、雑草、枯れ草、廃棄物又は置かれた物の除去その他その違反を是正するために必要な措置をとるべきことを勧告し、又は命ずることができる。
---	---

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

(法第6条第2項第7号)

空家等に関する相談は市民の利便性を考慮して窓口を明確にしています。

管理不全の空家等及び特定空家等にかかる対応窓口は都市局住宅・建築室建築安全課、空き家の利活用にかかる相談窓口は都市局住宅・建築室住宅課とし、相談内容により関係各課と連携しながら迅速に対応します。

(1)管理不全の空家等及び特定空家等相談窓口

- ・問合せ先:建築安全課(電話:078-918-5046)
- ・場所:明石市役所本庁舎7階

(2)空き家利活用相談窓口

- ・問合せ先:住宅課(電話:078-918-5076)
- ・場所:明石市役所本庁舎7階

(3)空き地相談窓口

- ・問合せ先:環境室環境保全課(電話:078-918-5030)
- ・場所:明石市クリーンセンター内

(4)法律相談窓口

弁護士による法的解釈が必要な生活上の問題を取り扱います。相談については予約が必要ですので、市民相談室に直接、ご相談及びお申込みください。

- ・問合せ先:市民相談室(電話:078-918-5002)
- ・場所:明石市役所本庁舎2階



(5)その他相談窓口

①住まいの相談

住まいの相談(新築、リフォーム工事等)、住まいづくりの支援(バリアフリー改修、耐震改修等)、住まいの情報提供などを行います。

- ・日時:平日午前 10 時から正午まで
午後 1 時から午後 5 時まで
- ・問合せ先:ひょうご住まいサポートセンター
(電話:078-360-2536)
- ・場所:神戸市中央区東川崎町 1-1-3
神戸クリスタルタワー6 階



②空き家の総合相談窓口

空き家の売買・賃貸、管理代行、解体などの相談を行います。

- ・日時:平日午前 9 時から正午まで、午後 1 時から午後 5 時まで
- ・問合せ先:ひょうご空き家対策フォーラム
(電話:078-325-1021)
- ・場所:神戸市中央区下山手通 3-12-1
トア山手プラザ 807 号室
兵庫県不動産鑑定士協会事務局内



第9章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(法第6条第2項第8号)

空家等に関する相談は、所有者、近隣住民、自治会など異なる立場の人から寄せられており、相談内容や空家等の状態も様々です。

多様な相談に適切に対応するため、関係部局で連携を図り、迅速に進めます。

1 市の組織

空家等に関する法令は多岐にわたっており、対応のあり方も状況により異なります。このため、老朽危険空き家の相談窓口となる建築安全課をはじめ、関係部局とともに庁内で横断的に空家等の情報を共有し、可能な措置又は必要な措置などについて協議を行い、連携を強化し対策に取り組めます。

担当部署	関連する業務
建築安全課	<ul style="list-style-type: none">・空家等対策計画に関すること・空家等にかかる相談(雑草の繁茂など)に関すること・特定空家等の措置に関すること・空家等の適正な維持管理にかかる意識啓発の促進に関すること・建築物の耐震改修に関すること・建築物の建て替えや改修にかかる建築基準法に関すること
住宅課	<ul style="list-style-type: none">・空家等の利活用に関すること・空家等にかかる譲渡所得の特別控除の特例に関すること
総合安全対策室	<ul style="list-style-type: none">・地域の安全対策に関する事項の助言及び調整に関すること
資産税課	<ul style="list-style-type: none">・住宅用地特例措置ほか固定資産税・都市計画税に関すること
市民相談室	<ul style="list-style-type: none">・市民相談(法律相談その他各種相談)の受付に関すること
環境保全課	<ul style="list-style-type: none">・空き地の適正管理に関すること
資源循環課	<ul style="list-style-type: none">・一般廃棄物の処分に関すること
収集事業課	<ul style="list-style-type: none">・一般廃棄物の収集、運搬に関すること・ゴミの不法投棄に関すること

産業廃棄物対策課	・産業廃棄物の処理に関する事
産業政策課	・商店街の空き店舗対策事業に関する事
農水産課	・アライグマ等の害獣の捕獲に関する事 ・空家等が水路の構造等に支障を及ぼす場合の指導や措置に関する事
あかし 動物センター	・犬、猫についての相談に関する事
道路総務課	・空家等及び付随する工作物等が倒壊、飛散、剥落等により市が管理する道路の構造や交通に支障を及ぼす場合の指導に関する事
消防局予防課	・火災予防に関する事

2 明石市空家等審議会

明石市空家等審議会は、空家等に関する対策を適切に実施するため、明石市空家等の適正な管理に関する条例施行規則に基づき設置しているもので、空家等の措置に対し、必要な関係部局の職員によって構成しています。

空家法第14条第2項に基づく勧告に関する事項、空家条例第9条第1項に規定する公表及び標識の設置に関する事項、その他空家等の適正な管理に関し市長が必要と認める事項について、本審議会の意見を聴くものとしています。

よって、本計画の策定にあたっての意見のみならず、計画の実行においても必要があれば意見を聴くこととします。

明石市空家等審議会委員

会長	都市局長
副会長	総務局総合安全対策室長
委員	都市局住宅・建築室長
委員	総務局総務管理室コンプライアンス・訟務担当課長
委員	総務局税務室資産税課長
委員	市民生活局環境室環境保全課長
委員	都市局道路安全室道路総務課長
委員	都市局都市整備室都市総務課長
委員	消防局予防課長

3 地域・関係機関との連携

計画の推進、空家等対策の着実な実施のためには、地域や関係機関との連携が不可欠です。

空家等の所有者等を含め、各主体がそれぞれの役割を認識し、状況に応じた対策を講じることが重要となります。空家等の適切な管理は所有者等の責任であることを前提としつつ、身近なところで空家等の実態を把握し得る近隣住民・地域団体の協力を得ながら、明石市が施策を推進することとします。

また、空家等の発生の抑制、利活用の促進、管理不全の解消の各段階において、必要に応じて専門家の助言、事業者の協力を得るとともに、警察、消防、その他の関係機関と連携して空家等の適切な管理を促進します。

4 空家等協議会

空家法第7条において、市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を組織することができるとされています。

本協議会は市長のほか、地域住民、市の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者などをもって、構成するとされており、多様な分野の専門家によって構成されることから、特定空家等の除却のみならず、空家等の利活用など、空家等にかかる幅広い問題について、協議する組織となると考えられます。

市は、これまで、市民の意見等は、窓口相談などで聴いてきたこと、また、明石市空家等審議会において、関係部局の専門的な意見を聴いてきたことから、本協議会の設置はしていませんが、今後、本計画の実施にあたり、本協議会の機能や必要性について、調査・研究を行い、検討を進めてまいります。

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 (法第6条第2項第9号)

空家等対策について本計画に基づき、「維持管理不全の予防」と「特定空家に対する措置」を総合的かつ計画的に実施するために、「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」及び「『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)」を参考に効率的かつ効果的な行政施策を検討・実施し、その結果を検証の上、計画の見直しを行います。

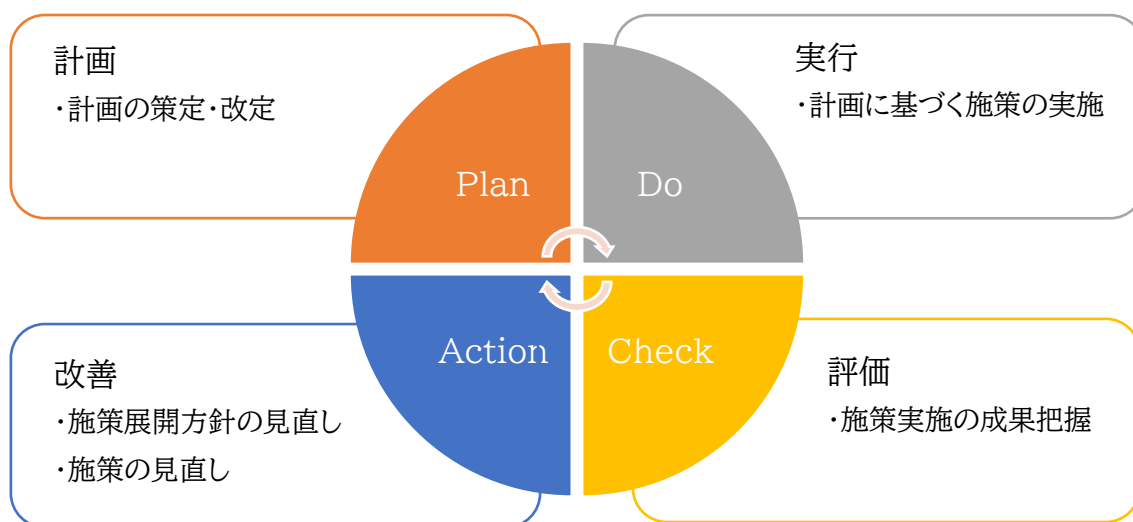
1 進捗状況の把握

本計画は、統計調査の結果や施策の取組状況、実績等を検証・評価し、これをもとに「明石市空家等対策審議会」の意見を聴取します。また、空家等に係る状況の変化等により、施策を見直す必要がある場合は、適宜見直しを行います。

2 PDCA の考え方

本計画に掲げる施策の実施状況を確認するため、数値化できる評価指標を設定し、計画の進行管理に役立てるとともに、Plan(計画)-Do(実施)-Check(評価)-Action(改善)の考え方に基づく継続的な評価・改善を適宜、行います。

明石市においては、計画の最終年度である2030年度(令和12年度)には、総括として、PDCAによる評価を行い、空家等に係る社会状況、施策の進捗状況、課題等を見極めることとし、大きな変化がある場合には、計画そのものの見直しを行います。



評価指標

評価指標	実績 (2019年度)	目標 (2030年度)
市民から相談を受けた空家等の解決件数	194	650
特定空家等除却支援事業の利用件数 (除却件数)	13	45

※ 件数は、いずれも延べ数、2019年度実績は、2015年度～2019年度末

評価指標	2020年4月1日時点	目標 (2030年度)
特定空家等件数	21	10

※ 2020年4月1日時点で把握している特定空家等件数 21 件を、2030 年度末に 10 件まで減らすことを目指し、取組みを進めていきます。

なお、2020年4月1日以降に新たに把握した特定空家等の件数は、当該件数には含みません。

■資料編■

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 2 明石市空家等の適正な管理に関する条例
- 3 明石市空家等の適正な管理に関する条例施行規則
- 4 明石市空家等審議会の組織及び運営に関する要綱
- 5 「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)(抜粋)
- 6 平成25年度明石市空き家実態調査結果報告書

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成 26 年 11 月 27 日法律第 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、景観等の地域住民生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村(特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。)による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

(空家等の所有者等の責務)

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

(市町村の責務)

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

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

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

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

(空家等対策計画)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

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

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

(協議会)

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

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

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

(都道府県による援助)

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

(立入調査等)

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

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつ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つて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。))を除く。以下第十三条までにおいて同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態の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 明石市空家等の適正な管理に関する条例

(平成 27 年 3 月 31 日 条例第 5 号)

(目的)

第1条 この条例は、空家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、市民等の生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境の保全を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において「市民等」とは、市内に居住する者並びに本市の区域内に滞在する者(通勤、通学等をする者を含む。)及び区域内を通過する者をいう。

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。

(空家等の所有者等の適正管理義務)

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、常に自らの責任において適正に維持管理しなければならない。

(調査の申出)

第4条 市民等は、空家等が管理不全な状態にあると思料するときは、市長に対し、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 市長は、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、市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法の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市長は、法第9条第2項の規定により、法第14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、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 市長は、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 市長は、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。

(特定空家等に対する措置)

第7条 市長は、法第14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的生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態で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 市長は、法第14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 市長は、法第14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つた場合において、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 市長は、法第14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14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、市長に対し、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 市長は、法第14条第5項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、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 市長は、法第14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14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 市長は、法第14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、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14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を確知することができないとき(過失がなくて同条第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、市長は、同条第10項の規定により、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 市長は、法第14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11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。
- 12 法第14条第11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8条 市長は、法第14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、市長が別に定める審議の手続を経るものとする。

- 2 市長は、法第14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9条 市長は、法第14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14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10条 市長は、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14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、周辺的生活環境に著

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。

(応急措置)

第11条 市長は、特定空家等が前条第1号に定める状態にあることが明らかであり、人の生命、身体又は財産に対する重大な被害を防ぐため緊急の必要があると認めるときは、当該被害を防ぐため必要な最小限度の応急措置を講ずることができる。

- 2 前項の応急措置に要した費用は、当該特定空家等の所有者等に負担させるものとする。

(関係機関への要請)

第12条 市長は、市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13条 法第14条第3項の規定による市長の命令に違反した者は、法第16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項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、法第16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14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、公布の日から施行する。ただし、第5条第2項から第4項まで、第7条から第10条まで及び第13条の規定は、法附則第1項ただし書に規定する日から施行する。

3 明石市空家等の適正な管理に関する条例施行規則

(平成27年3月31日規則第29号)

(趣旨)

第1条 この規則は、明石市空家等の適正な管理に関する条例(平成27年条例第5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 市長は、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14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8条第1項の規定により、あらかじめ、明石市空家等審議会(以下「審議会」という。)の意見を聴くものとする。

2 市長は、条例第8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、市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、市長に対しその旨を請求することができる。

5 市長は、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9条第1項の規定による公表は、明石市公告式条例(昭和25年条例第10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9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9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10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 市長は、条例第11条第1項の規定による応急措置を行ったときは、応急措置実施通知書(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 市長は、条例第11条第2項の規定により応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、応急措置費用請求書(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。

(審議会の設置)

第7条 空家等に関する対策を適切に実施するため、審議会を設置する。

2 審議会は、次に掲げる事項を検討し、その結果を市長に報告する。

(1) 法第14条第2項に規定する勧告に関する事項

(2) 条例第9条第1項に規定する公表及び標識の設置に関する事項

(3) 前2号に掲げるもののほか、空家等の適正な管理に関し市長が必要と認める事項

3 審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(補則)

第8条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。ただし、第3条から第5条までの規定は、平成27年5月26日から施行する。

別表(第5条関係)

評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高評点
構造一般の程度	基礎	(1) 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45
		(2) 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
	外壁	(1) 外壁の構造が粗悪なもの	25	
構造の腐朽又は破損の程度	基礎、土台、柱又ははり	(1) 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修繕を要するもの	25	100
		(2) 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数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	
		(3) 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があるもの	100	
	外壁	(1) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	
		(2) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地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	(1) 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
		(2) 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25	
		(3) 屋根が著しく変形したもの	50	
	防火上又は避難上の構造の程度	外壁	(1) 延焼のおそれのある外壁があるもの	
(2) 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		(1) 屋根が可燃性材料でふかされているもの	10	
排水設備	雨水	(1) 雨樋がないもの	10	10

備考

1 家屋等の不良度は、評定項目につき評定内容に応じた評点を評点区分ごとに合計した評点(その合計した評点が当該評定区分ごとの最高評点を超えるときは、その最高評点)を合算することによって測定する。

2 一の評定項目につき該当評定内容が2以上あるときは、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

4 明石市空家等審議会の組織及び運営に関する要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、明石市空家等の適正な管理に関する条例施行規則(平成27年規則第29号。以下「規則」という。)第7条第1項に規定する明石市空家等審議会(以下「審議会」という。)の組織及び運営に関し必要な事項を定める。

(組織等)

第2条 審議会は、別表に掲げる会長、副会長及び委員をもって組織する。

2 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

4 特別の事項を調査審議させるため必要があるときは、審議会に臨時委員若干人を置くことができる。

(会議)

第3条 審議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 会長は、必要があると認めるときは、関係する職員の出席を求め、意見を聴くことができる。

(庶務)

第4条 審議会の庶務は、都市局住宅・建築室建築安全課において処理する。

(委任)

第5条 この要綱に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

附 則(平成27年3月26日制定)

この要綱は、平成27年3月31日から施行する。

附 則(平成29年4月1日制定)

この要綱は、制定の日から施行する。

附 則(平成30年4月1日制定)

この要綱は、制定の日から施行する。

附 則(令和2年4月1日制定)

この要綱は、制定の日から施行する。

別表(第2条関係)

会長	都市局長
副会長	総務局総合安全対策室長
委員	都市局住宅・建築室長
委員	総務局総務管理室コンプライアンス・訟務担当課長
委員	総務局税務室資産税課長
委員	市民生活局環境室環境保全課長
委員	都市局道路安全室道路総務課長
委員	都市局都市整備室都市総務課長
委員	消防局予防課長

5 「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)(抜粋)

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

「空家等」の定義の解釈は、「基本指針」一3(1)に示すとおりである。「特定空家等」は、この「空家等」のうち、法第2条第2項において示すとおり、以下の状態にあると認められる「空家等」と定義されている。

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(1)「特定空家等」の判断の参考となる基準

空家等の物的状態が第1章1.の(イ)～(ニ)の各状態であるか否かの判断に際して参考となる基準について、[別紙1]～[別紙4]に示す。

なお、第1章1.の(イ)又は(ロ)の「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではないことに留意されたい。また、第1章1.の(イ)～(ニ)に示す状態は、例えば外壁が腐朽して脱落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、一件の「特定空家等」について複数の状態が認められることもあり得る。

(2)周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる。例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

(3)悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の実情に

応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。

例えば、樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合や、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の1. (1)若しくは(2)又は2. に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

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。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

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。

【調査項目の例】

- ・基礎に不同沈下がある。
- ・柱が傾斜している。

【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

ロ 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。

【調査項目の例】

- ・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

※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(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)

・土台において木材に著しい腐食、損傷若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)

(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

構造耐力上主要な部分である柱、はり、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構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。

【調査項目の例】

- ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。
- ・柱とはり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・はりにずれが発生しており、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、ひさし又は軒

全部又は一部において不陸、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。

【調査項目の例】

- ・屋根が変形している。
- ・屋根ふき材が剥落している。
- ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。
- ・軒がたれ下がっている。

・雨樋がたれ下がっている。

【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。

【調査項目の例】

- ・壁体を貫通する穴が生じている。
- ・外壁の仕上材料が剥落、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。

【調査項目の例】

- ・看板の仕上材料が剥落している。
- ・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。

【調査項目の例】

- ・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基に総合的に判断する。

【調査項目の例】

- ・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基に総合的に判断する。

【調査項目の例】

・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評価する。

※「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)

〔別紙2〕「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(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。

【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。

・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。

〔別紙3〕「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

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

【状態の例】

- ・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ない状態となっている。
- ・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
- ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

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

【状態の例】

- ・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程度まで、破損、汚損し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。
- ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔別紙4〕「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)、(2)又は(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(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。
- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

(2)空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

【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。
- ・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
- ・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。

平成25年度 明石市空き家実態調査

結果報告書

市内の空き家の実態調査（空き家の戸数、所在地、老朽化度合い）を行い、管理不十分な空き家が老朽化の進捗により、第三者への危害を未然に防ぐ対策を検討するための調査である。

調査の背景及び目的

• 背景

近年、全国的に少子高齢化が急速に進む中で管理不全な空き家に関する問題が顕在化している。そこで各行政庁においては、空き家の実態を調査し、地域に即した管理条例や補助等の対策を講じる流れができた。また、国においても法案を作成し対策を講じようと動き出している。

本市においても、管理不全による空き家等の相談や苦情が増加している。相談や苦情の内容は、様々で対策を講じるにも本市の実態を把握しなければ実効性はない。



• 目的

平成 20 年度の住宅・土地統計調査によると、市内 132,770 戸のうち、19,480 戸が空き家（空き家率 14.7%）と公表されている。

しかし、これはあくまでも抽出調査であり、実数は分からない。また、老朽度に関する項目は調査の対象ではない。

そこで、平成 25 年度に国の補助を活用し、空き家の実態調査を委託事業にて行うこととした。この調査によるデータを活用し、老朽危険空き家の早期解決に向け、対策事業に取り組む。

➤ 調査について

• 調査対象

「戸建て住宅」、「長屋」、「2階建て共同住宅」に限定した。

• 1次調査

調査については、市内全域の悉皆調査を基本とし、既存の情報として平成21年度の水道閉栓情報があることから、GIS（地理情報システム）上にその位置情報を入力し調査した。

また、調査対象建築物は「戸建て住宅」、「長屋」、「2階建て共同住宅」に限定しており、管理不全な建築物の老朽化の進捗により第三者への危害を未然に防ぐ対策を検討することを目的としているため、長屋、共同住宅については、建築物に占める戸数の半数以上が空き家・空き室である場合を対象とした。

老朽化度合いを調査するにあたっては、国土交通省住宅局の「外観目視による住宅の不良度判定の手引（案）」を活用することとした。

調査に入る前には、調査員と合同で建築物の老朽化度合いの現地研修を実施し、点数のバラつきを出来る限りなくすようにした。（写真1）



（写真1）現地研修の様子

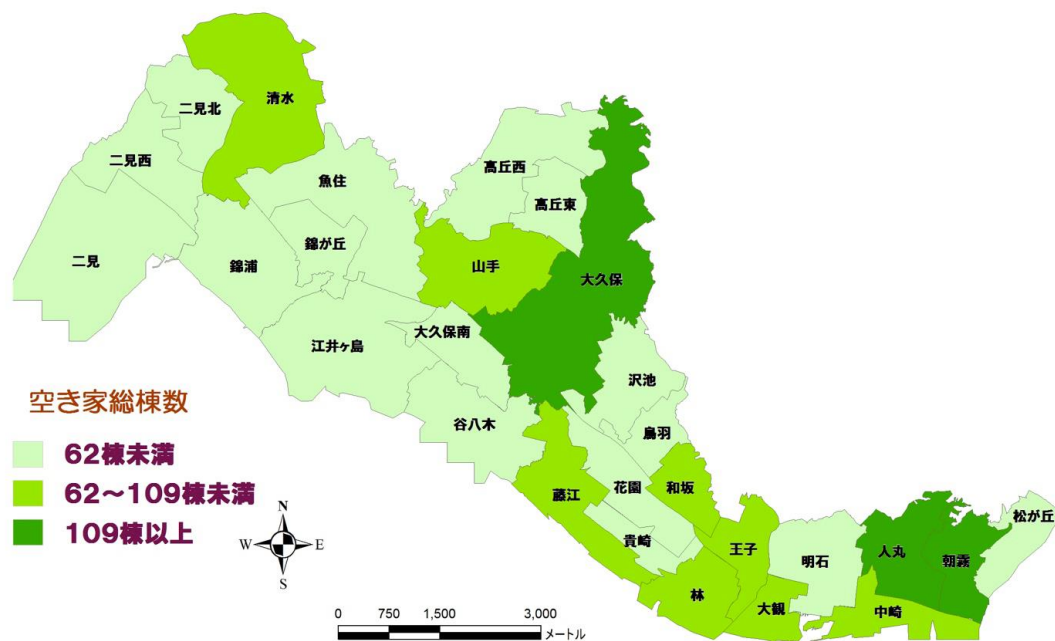
• 2次調査

1次調査の報告を受け、さらに精度を上げることを目的に、職員による2次調査を実施した。2次調査については、1次調査にて不良度判定点数100点以上のもの、不良度50点以上かつ一部損壊・倒壊の恐れのあると判定された「危険」なもの85件を対象とした。

2次調査によって、調査対象とならない「納屋」「倉庫」「居住あり」の物件があることも判明し、また、不良度判定の点数についても見直すこととなる。

➤ 調査結果

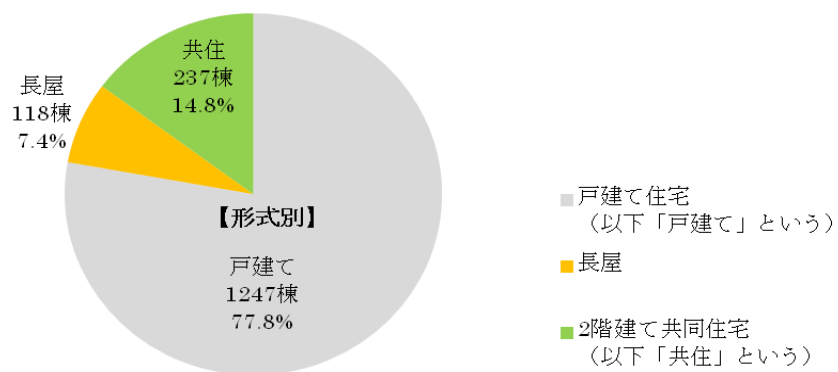
今回の調査の結果、市内の空き家（戸建て住宅、長屋、2階建て共同住宅）は、1602棟存在することが判明。



空き家の棟数

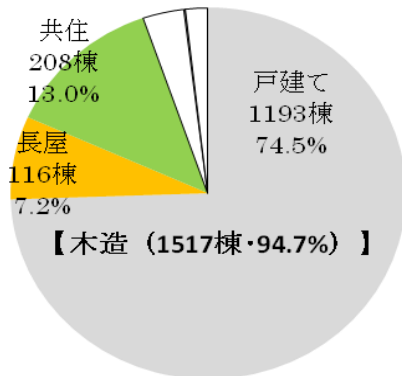
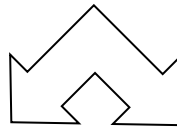
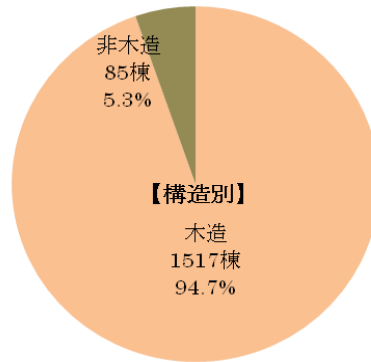
■形式別（全1602棟）

• 戸建て住宅	1247棟	77.8%
• 長屋	118棟	7.4%
• 2階建て共同住宅	237棟	14.8%

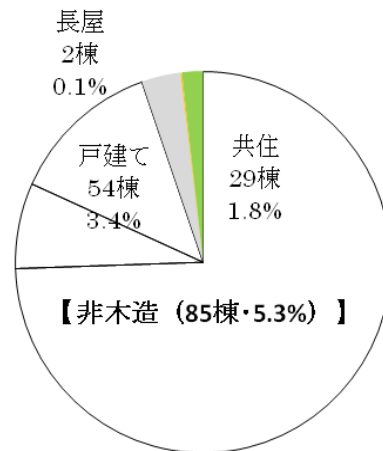


■構造別（全 1602 棟）

- 木造 1517 棟 94.7%
- 非木造 85 棟 5.3%



【構造別・木造】



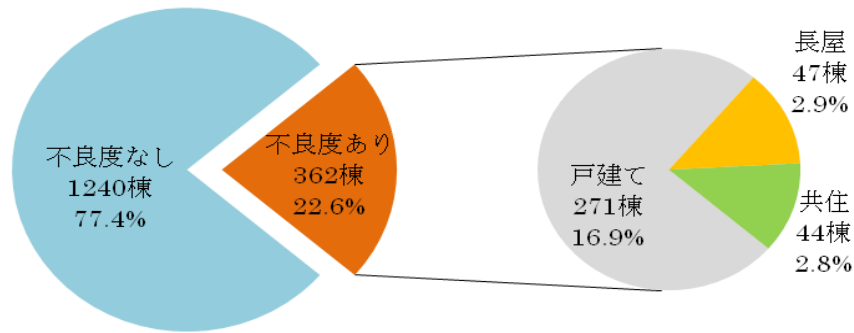
【構造別・非木造】

※パーセンテージ表示は、全 1602 棟に対する割合

■老朽度別（A／全 1602 棟）

- 建築物に何らかの不具合が確認できたもの
（不良度判定に点数がついたもの）

362 棟 22.6%

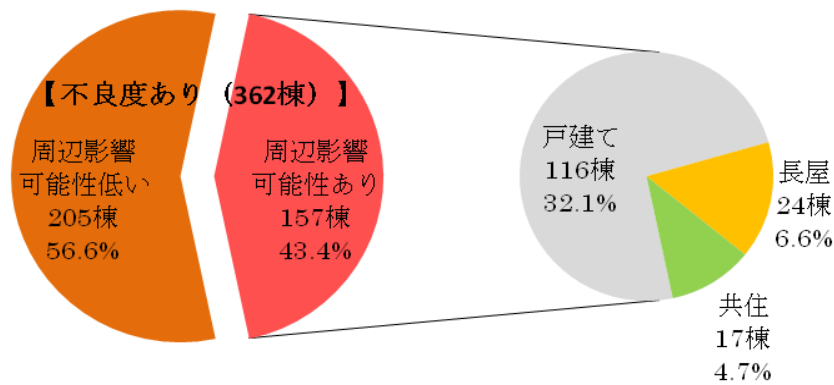


※パーセンテージ表示は、全 1602 棟に対する割合

- 道路（通学路）や近隣住宅等と近接し、倒壊や建築部材の剥落等が発生した場合、周辺に対し影響を及ぼす可能性のある建築物

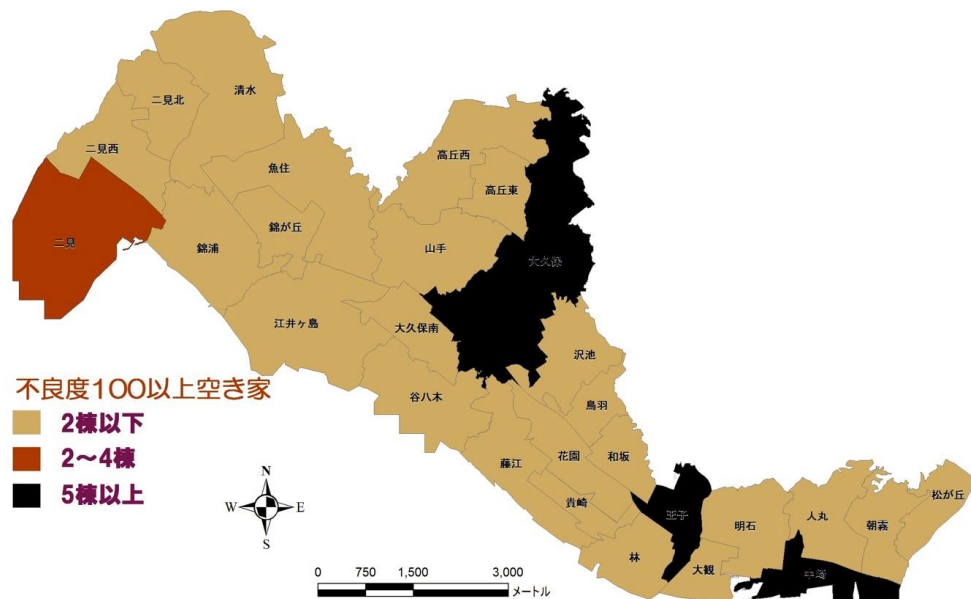
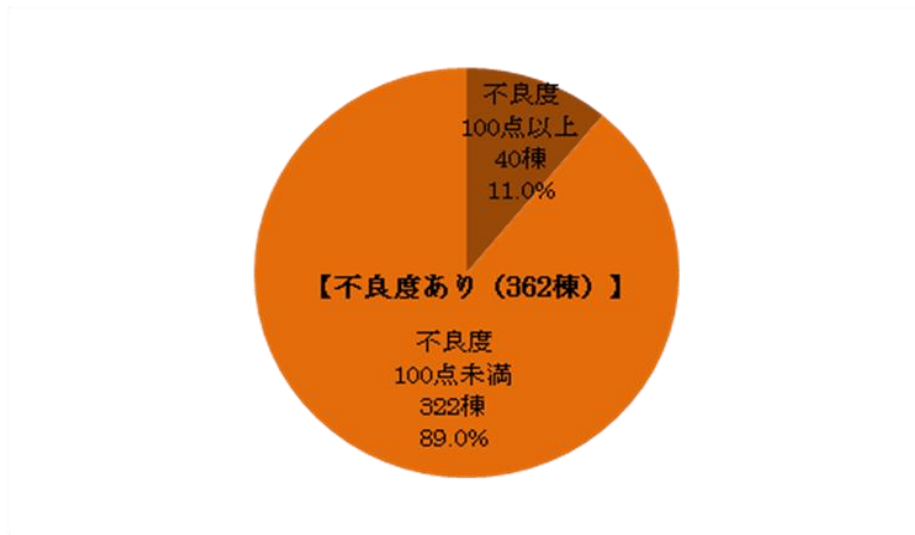
157 棟 9.8%

（不良度判定に点数がついた 362 棟の 43.4%にあたる）

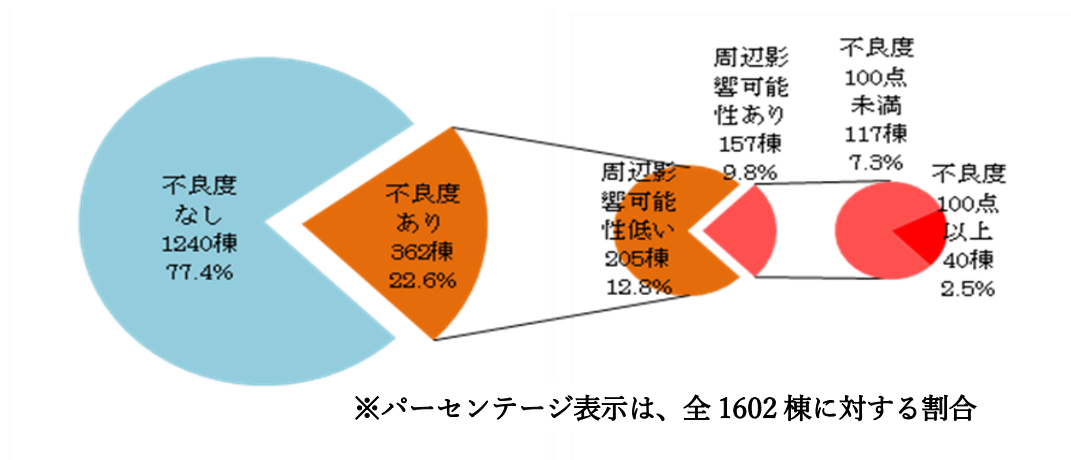


※パーセンテージ表示は、不良度あり（362 棟）に対する割合

- 不良度判定 100 点以上 40 棟 2.5%
(不良度判定に点数がついた 362 棟の 11.0%にあたる)



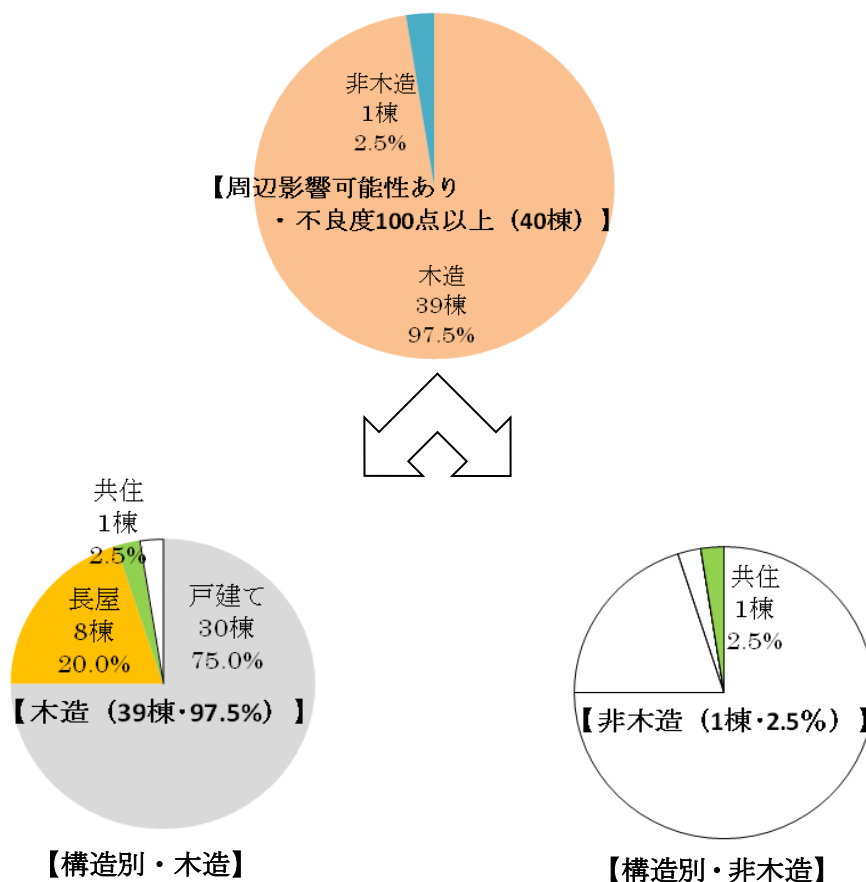
- 空き家の老朽化の割合



明石市内の空き家が 1602 棟のうち、不良度判定により点数がついたものが、362 棟。

362 棟のうち、道路（通学路）や近隣住宅等と近接し、倒壊や建築部材の剥落等が発生した場合、周辺に対し影響を及ぼす可能性のあるものが、157 棟

157 棟のうち、不良度判定によって 100 点以上のものが、40 棟



※パーセンテージ表示は、周辺への影響の可能性があり不良度 100 点以上（40 棟）に対する割合