

丹波篠山市空き家等対策計画

令和5年3月
丹波篠山市

目次

はじめに	1
(1) 計画の背景と目的	1
(2) 位置づけ	2
第1章 空き家等の現状と課題	3
(1) 統計資料から見た本市の空き家の状況	3
第2章 空き家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空き家等の種類	6
(1) 空き家等に関する対策の対象とする地区	6
(2) 空き家等に関する対策の対象とする空き家等の種類	6
第3章 空き家等の対策に関する基本的な方針	7
(1) 基本理念	7
(2) 空き家等対策を進める上での責務	7
①所有者等の責務	7
②地域や市民団体、市民の責務	7
③市の責務	8
第4章 計画期間	9
第5章 空き家等の調査に関する事項	9
第6章 所有者等による空き家等の適正な管理の促進に関する事項	9
(1) 所有者等の管理意識の醸成	9
(2) 既存住宅の良質化	10
(3) 所有者等による適正な管理の支援	10
第7章 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項	10
(1) 空き家等予備軍の発掘	10
①地域と連携した実態調査	10
②高齢者ひとり一人への支援	10
(2) 空き家バンクの充実	10
(3) DIY住宅の促進	11
(4) 寄付受納制度の運用	11
①地域団体等による維持管理又は公益的な活用	11
②基金活用による改修・除却	11
③空き家バンクに登録	12
④お試し住宅と丹波篠山魅力体験ツアーの開催	12
(5) 所有者等への有効活用に関する支援制度	12
①空き家等活用支援事業への補助	12
②空き家等の改修等費用の融資	13
③農のあるくらし支援	13
第8章 管理不全空き家等に対する措置その他の管理不全空き家等への対処に関する事項	13
(1) 空家法と空き家条例に規定する管理不全空き家等の適用範囲	13
(2) 管理不全空き家等に対する措置を講ずるに際して必要な調査	14
①管理不全空き家等のおそれのある空き家等の実態調査	14
②管理不全空き家等の所有者等を特定するための調査	14

③管理不全空き家等への立入調査	14
(3) 管理不全空き家等に対する措置を講ずる判断基準	15
(4) 管理不全空き家等に対する措置の基本原則	15
(5) 管理不全空き家等に対する措置の内容	16
①管理不全空き家等の所有者等への助言又は指導	16
②管理不全空き家等の所有者等への勧告	16
③管理不全空き家等の所有者等への命令及び氏名等の公表	16
④管理不全空き家等に係る代執行及び略式代執行	16
⑤管理不全空き家等に係る緊急安全措置	17
(6) その他の対応策等	18
①所有者等の事情の把握	18
②福祉的支援が必要な所有者等への対応	19
③固定資産税の課税の適正化	19
④所有者等が不明などの場合の対応	20
⑤他の法令などに基づく措置	20
(7) 所有者等への適正管理に関する支援制度	20
①管理不全空き家等の除却費用の補助	20
②空き家等の除却等費用の融資	21
第9章 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項	21
第10章 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項	21
(1) 空き家等対策に関する関連部署の役割と連携体制	21
(2) 空き家等対策協議会の組織	21
第11章 その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項	22
(1) 実効性のある対策に向けた計画等の見直し	22
(2) 空き家等対策に関する情報	22
(3) 今後の取り組み等に関して必要な事項	22
(4) 協働による総合的・効果的な対策の推進	22
資 料 編	
丹波篠山市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例	23
空家等対策の推進に関する特別措置法	26
丹波篠山市の補助制度	29
古民家の活用事例	30

※1 丹波篠山市空き家等対策計画において、「空家等対策の推進に関する特別措置法」で規定されている用語については、「空家等」を使用し、それ以外のものについては「空き家等」を使用します。

※2 「丹波篠山市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例」の略称として「空き家条例」、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の略称として「空家法」と記述します。

はじめに

計画策定に当たって

(1) 計画の背景と目的

本市の空き家率（全住宅総数に占める空き家の割合）は、平成30年住宅・土地統計調査（総務省）によると15.9%で、15年前の同調査における空き家率10.3%から著しく増加しています。特に別荘、売却・賃貸用以外の「その他の住宅」の空き家率については、この15年間で約2倍となっています。

このなかには、適正に管理されず、周辺的生活環境等に悪影響を及ぼすものも生じており、倒壊や火災のおそれ、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる悪影響が顕在化しています。

人口減少、社会ニーズの変化、産業構造の変化及び既存建築物の老朽化に伴い、今後もこのような空き家等が増加していくものと予想され、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。

このため、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、あわせて空き家等の活用を促進するため、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定されました。空家法においては、空き家等の所有者又は管理者が、空き家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空き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、地域の実情に応じた空き家等に関する対策の実施主体として位置付けられています。

本市においては、空家法の制定に先立ち、生活環境及び景観の保全、安全で安心な市民生活の確保並びに地域コミュニティの活性化とまちの活力向上に寄与するため、平成25年12月24日に、「篠山市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例」を制定し、空き家等の適正管理及び有効活用に関する基本理念や、市、所有者等及び市民の責務を明らかにするとともに、空き家等に関する施策を総合的に推進してきました。

また、専門的な視点からの意見や地域が直面する問題を聞き、望ましい空き家等に関する対策のあり方などについて協議するため、平成28年6月に篠山市空き家等対策協議会を設置し、様々な問題や課題について意見交換を重ねてきました。

これらの経緯を踏まえ、本市の空き家等対策に関する基本的な方針を市民の皆様へ周知するとともに、空き家等に関する施策を計画的に推進するため、ここに「丹波篠山市空き家等対策計画」を策定します。

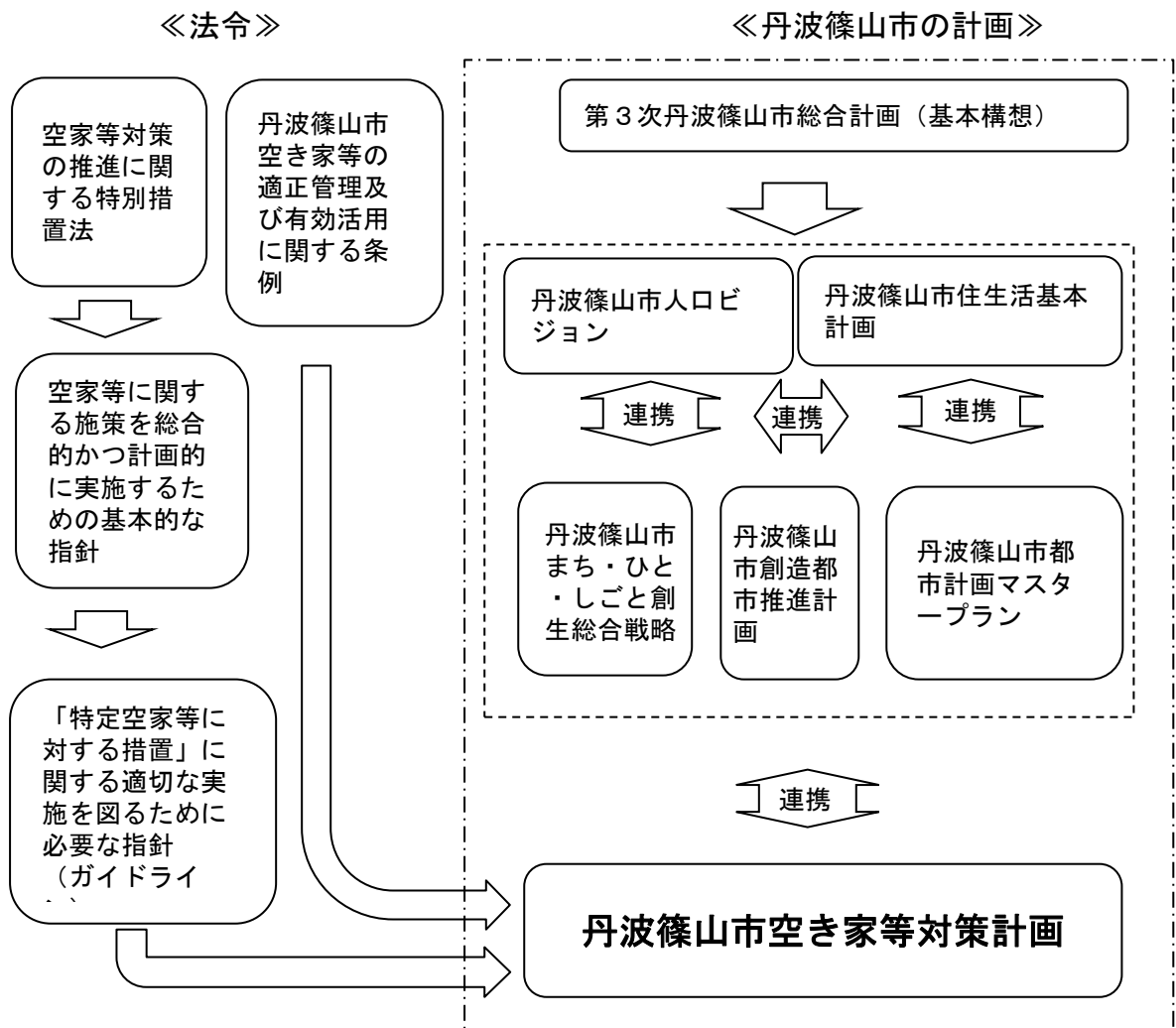
(2) 位置づけ

本計画は、空家法第6条に規定する空家等対策計画として、平成28年6月に発足した篠山市空き家等対策協議会での協議を踏まえ策定しました。

本計画は、行政内部の関係部署だけでなく、地域住民や民間事業者など、住まい・まちづくりを担う各主体が連携協働して取り組む総合的な空き家等対策の方向性を提示するものです。

また、空き家条例及び空家法並びに本市の最上位計画である「丹波篠山市総合計画（基本構想）」及び部門別計画である「丹波篠山市人口ビジョン」、「丹波篠山市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「丹波篠山市創造都市推進計画」や、「丹波篠山市住生活基本計画」、「丹波篠山市都市計画マスタープラン」と連携を図り施策を推進します。

丹波篠山市空き家等対策計画の位置付け



第1章 空き家等の現状と課題

(1) 統計資料から見た本市の空き家の状況

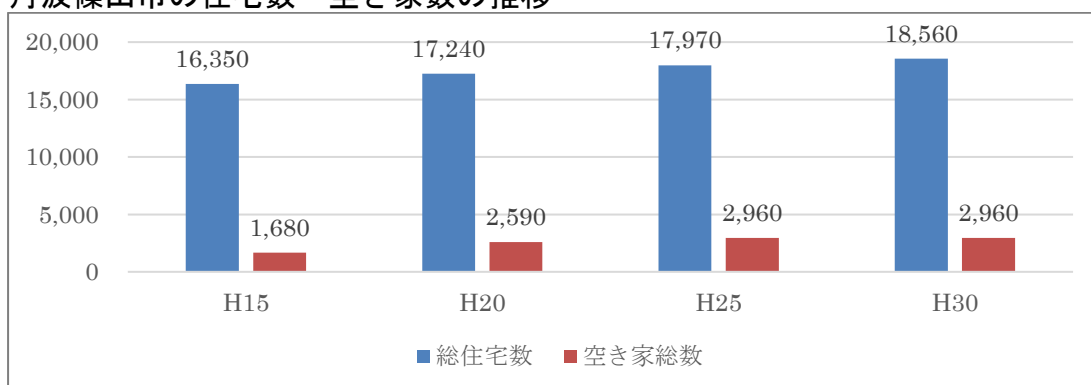
空き家率の推移

- ・本市においては、近年、人口減少や既存住宅の老朽化、産業構造の変化等に伴い、空き家等が年々増加しています。
- ・平成15年の空き家率は、10.3%であったものが、平成30年には、15.9%と急激に上昇しており、全国・兵庫県全域に比べて、高い伸びを見せています。

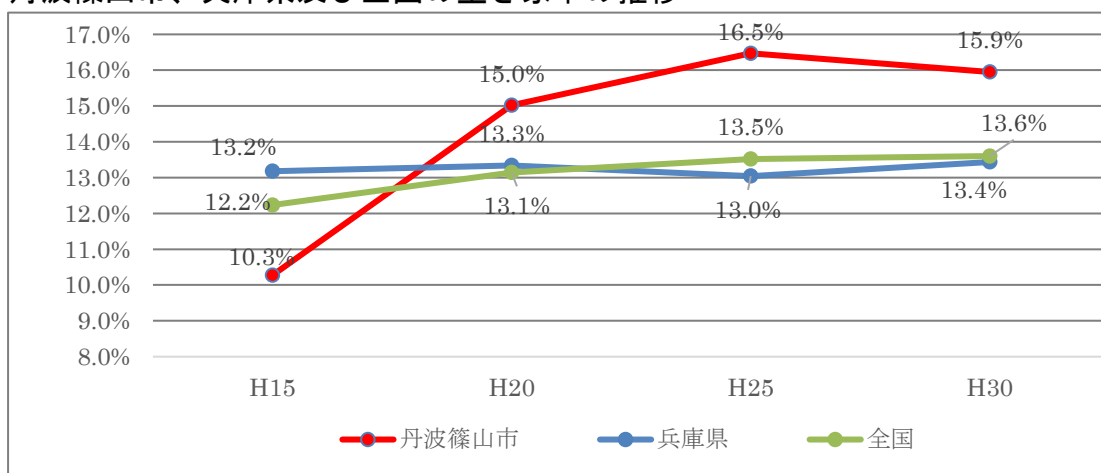
		H15	H20	H25	H30
丹波篠山市	総住宅数(戸)	16,350	17,240	17,970	18,560
	空き家総数(戸)	1,680	2,590	2,960	2,960
	空き家率(%)	10.3%	15.0%	16.5%	15.9%
兵庫県	総住宅数(戸)	2,380,400	2,520,700	2,733,700	2,680,900
	空き家総数(戸)	313,600	336,200	356,500	360,200
	空き家率(%)	13.2%	13.3%	13.0%	13.4%
全国	総住宅数(戸)	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400
	空き家総数(戸)	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600
	空き家率(%)	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%

資料: 各年住宅・土地統計調査

丹波篠山市の住宅数・空き家数の推移



丹波篠山市、兵庫県及び全国の空き家率の推移



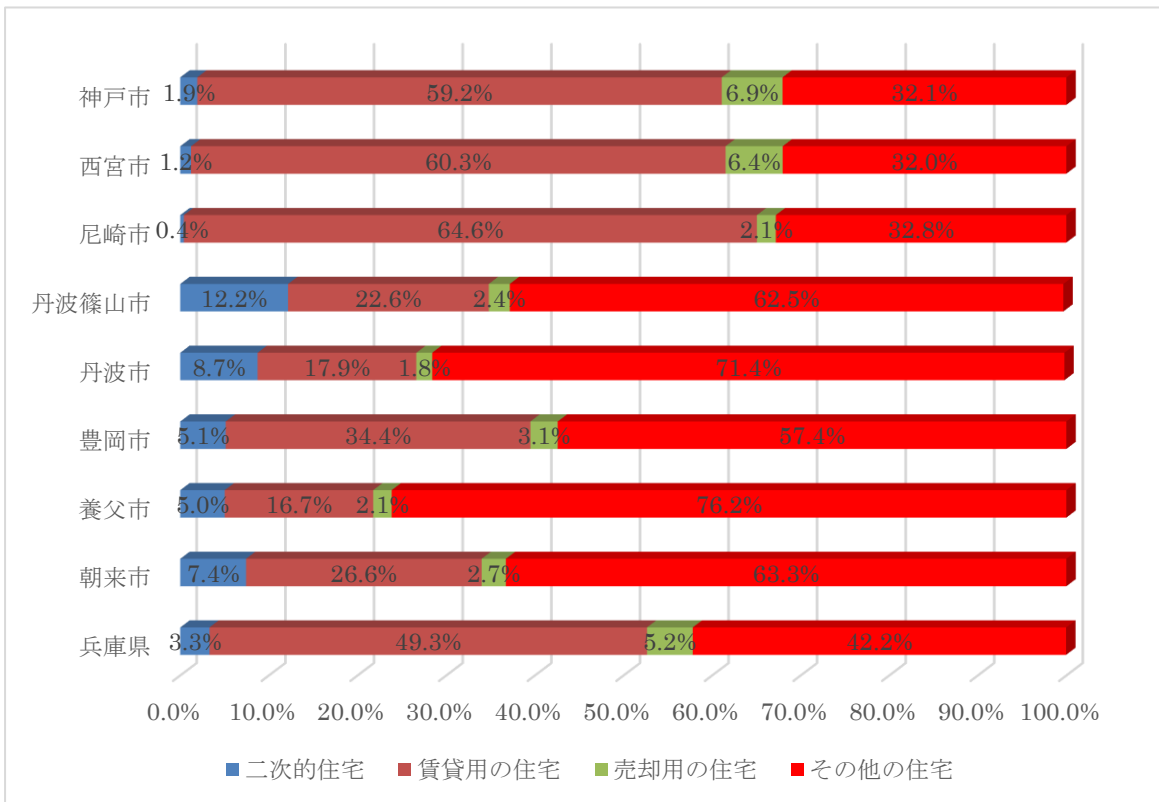
用途別にみた空き家

- ・「その他の住宅」に分類される空き家は、利用の目的が明確でないことから、放置され、地域住民の生活環境に深刻な影響をおよぼすおそれがあります。
- ・空き家のうち、「二次的、賃貸用及び売却用の住宅」に分類される空き家の大半は、利用目的を有しており、本協議会での議論の対象外と考えます。
- ・阪神地方の都市部では、「賃貸用及び売却用の住宅」の比率が高いが、丹波・但馬地方においては、「その他の住宅」の比率が高くなっています。
- ・本市においては、「その他の住宅」に分類される空き家が、半数を超えており、利活用や適正管理、除却といった対策に取り組む必要性が高くなっています。

	住宅総数	空き家総数	空き家率 (%)	二次的住宅		賃貸用の住宅		売却用の住宅		その他の住宅		
				(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)	(戸)	(%)	
阪神	神戸市	820,100	109,200	13.3%	2,100	1.9%	64,600	59.2%	7,500	6.9%	35,000	32.1%
	西宮市	237,240	23,880	10.1%	290	1.2%	14,400	60.3%	1,540	6.4%	7,650	32.0%
	尼崎市	248,140	37,280	15.0%	150	0.4%	24,100	64.6%	800	2.1%	12,230	32.8%
丹波	丹波篠山市	18,560	2,960	15.9%	360	12.2%	670	22.6%	70	2.4%	1,850	62.5%
	丹波市	26,680	4,470	16.8%	390	8.7%	800	17.9%	80	1.8%	3,190	71.4%
但馬	豊岡市	36,210	5,850	16.2%	300	5.1%	2,010	34.4%	180	3.1%	3,360	57.4%
	養父市	10,790	2,390	22.2%	120	5.0%	400	16.7%	50	2.1%	1,820	76.2%
	朝来市	13,960	2,560	18.3%	190	7.4%	680	26.6%	70	2.7%	1,620	63.3%
兵庫県全域		2,680,900	360,200	13.4%	11,900	3.3%	177,700	49.3%	18,600	5.2%	151,900	42.2%

資料：平成30年各年住宅・土地統計調査

※ 二次的住宅：別荘やふだん住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りする人がいる住宅など。



空き家率の比較（兵庫県全域、阪神、丹波、但馬）

- ・地域別の空き家率は、地域間における、顕著な違いはありません。
- ・「その他の住宅」に分類される空き家率は、阪神間では5%未満に対して、丹波・但馬地方では、10%程度と、都市部と地方部に著しい違いが見られます。
- ・「その他の住宅」に分類される空き家率の推移は、都市部では経年の変化が小さいのに対して、地方部では、増加する傾向が見られます。

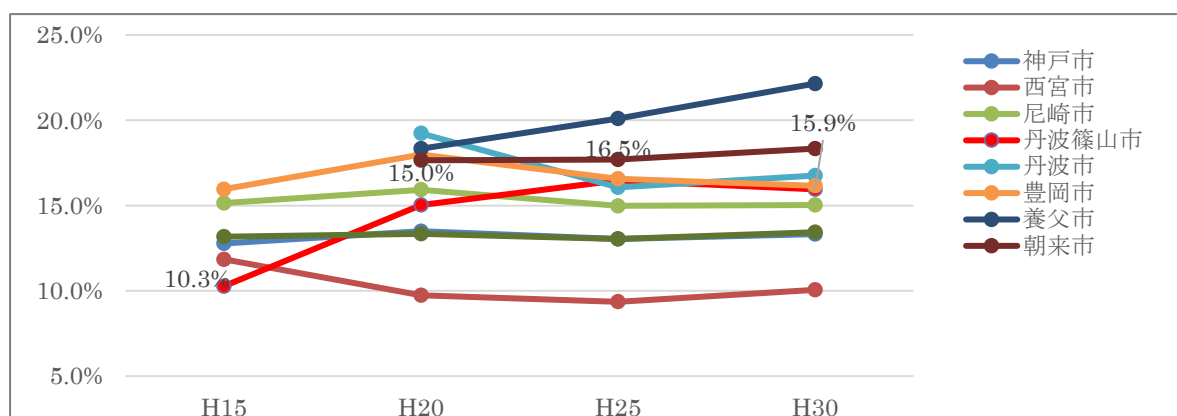
空き家率の推移

		H15	H20	H25	H30
阪神	神戸市	12.8%	13.5%	13.1%	13.3%
	西宮市	11.9%	9.7%	9.4%	10.1%
	尼崎市	15.1%	15.9%	15.0%	15.0%
丹波	丹波篠山市	10.3%	15.0%	16.5%	15.9%
	丹波市		19.2%	16.1%	16.8%
但馬	豊岡市	16.0%	18.0%	16.6%	16.2%
	養父市		18.3%	20.1%	22.2%
	朝来市		17.7%	17.7%	18.3%

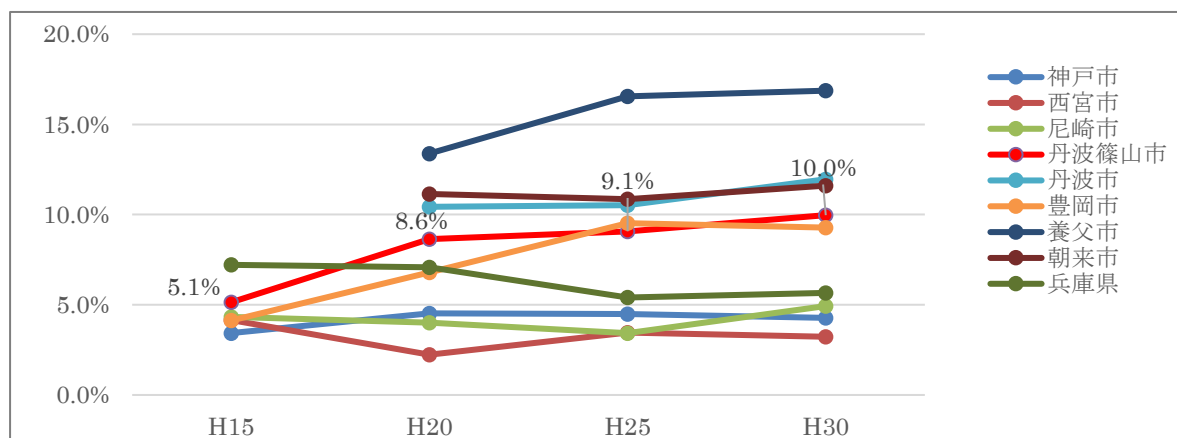
空き家（その他の住宅）率の推移

		H15	H20	H25	H30
阪神	神戸市	3.4%	4.5%	4.5%	4.3%
	西宮市	4.2%	2.2%	3.5%	3.2%
	尼崎市	4.3%	4.0%	3.4%	4.9%
丹波	丹波篠山市	5.1%	8.6%	9.1%	10.0%
	丹波市		10.4%	10.5%	12.0%
但馬	豊岡市	4.1%	6.8%	9.5%	9.3%
	養父市		13.4%	16.5%	16.9%
	朝来市		11.1%	10.9%	11.6%

空き家率の推移



空き家（その他の住宅）率の推移



第2章 空き家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空き家等の種類

(1) 空き家等に関する対策の対象とする地区

本市では、市内各地において空き家等に関する地域住民からの相談や通報が多数寄せられており、職員が現地の状況を確認したうえで、所有者等に地域住民などの苦情を伝えるほか、空き家条例及び空家法に基づき、所有者等へ必要な措置を講じるよう指導するなどの対応を進めてきました。

これらの経緯をふまえて、空き家等に関する対応は市内全域で行うことが必要であると考へ、丹波篠山市全域を対策の対象地区として位置付けます。

なお、集中的に空き家等が発生するなど、重点的に対策を講じることが必要な地区が生じたときは、重点的に対策を進める地区を設けることを検討します。

(2) 空き家等に関する対策の対象とする空き家等の種類

適正管理の推進に係る計画の対象とする空き家等は、空き家条例第2条第1号に規定する「空き家等」及び空家法第2条第1項で規定する「空家等」（以下、「空き家等」という。）とします。

また、有効活用の推進に係る計画の対象とする空き家等は、適正管理の推進に関する空き家等となってしまうことを予防する空き家であることから、最近空き家となった住宅や空き家となる見込みのある住宅なども対象に加えることとします。

なお、空き家等の発生状況や市民からの要望などの状況により、各施策において対象とする空き家等を絞り込むことについても検討を行います。

【空き家等】（空き家条例第2条第1号）

市の区域内に所在する建築物その他の工作物（既に倒壊したものを含む。）で現に人が居住若しくは使用していない状態にあるもの又はそれらと同様の状態にあるもの及びその敷地をいう。

【空家等】（空家法第2条第1項）

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。

※ 「空家等」に関する補足説明（基本指針などによる国土交通省及び総務省の見解）

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」とは、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1つの基準となると考えられる。

② 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ります。

⇒本市においては、適正管理の推進に係る「空き家等」に該当するか否かについて、国の見解等を踏まえ判断します。なお、長屋の一部が、居住又は使用していない状態にあるものは、空き家条例第2条第1号に規定する「それらと同様の状態にあるもの」に該当するものとして、「空き家等」に含むものとします。

第3章 空き家等の対策に関する基本的な方針

(1) 基本理念

空き家等は、私有財産であることを考慮して、所有者等が自らの責任において適正管理及び有効活用に関する対策を講じることが基本原則となります。

このため、所有者等による空き家等を適正に管理する責任と有効に活用する責務を明確化するとともに、具体的な管理方法や活用方法などについて、広く情報提供を行うなどの支援を行います。

周辺への悪影響が大きい管理不全な状態にある空き家等については、所有者等の第一義的な責任を前提にしながら、明確な基準を定めて市が所有者等に対して指導などの必要な措置や必要な支援を行い、所有者等自らによる課題の解消や除却、建て替えなどの改善を促します。

空き家等の有効活用の促進については、「空き家等予備軍の発掘」、「空き家バンクの充実」、「DIY住宅の促進」、「寄付受納制度の運用」、「所有者等への有効活用に関する支援制度」を取組の柱とし、住まいが空き家等になる前から様々な対策を講じるとともに、空き家等の市場流通やリフォーム、転用などを支援することにより、空き家等の有効活用対策を促進します。

なお、空き家等に起因する問題は、空き家等が隣接することから発生する問題であり、当事者間の話し合いで解決することを基本とします。

また、一つ一つの建築物その他工作物は、丹波篠山のまちを構成する主要な要素として、安全で安心な生活環境など公共的価値を実現するための役割を有しています。

したがって、適正に管理されない空き家等が増えることにより、生活環境上、景観上、防犯上等の問題が生じないように対策を講じるとともに、空き家等の増加が、地域の活力低下の原因となることのないよう、空き家等の所有者並びに市及び地域団体、市民等は、それぞれの役割を理解しながら連携・協力して空き家等に関する総合的な対策を推進します。

(2) 空き家等対策を進める上での責務

①所有者等の責務

管理すべき空き家等が危険な状態にならないように自らの責任において適正に管理しなければならない。また、自ら利用する見込みがないときは、市場流通や賃貸するなど、その空き家等を有効に活用するよう努めるものとする。

②地域や市民団体、市民の責務

空き家等は、地域のまちづくり資源として捉え、所有者等及び関係機関等と協働して、空き家等の適正管理及び有効活用に関し、必要な取組の実施に努めるものとする。

③市の責務

空き家等の適正管理及び有効活用に関し必要な施策を総合的に策定及び実施するため、自治会、まちづくり協議会等及びその他関係機関と連携し、所有者等及び市民に対して意識の啓発を図るとともに必要な支援を行います。

○丹波篠山市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例 抜粋

第2章 基本理念等

(基本理念)

第3条 市、所有者等及び市民は、市内に存在する一つ一つの建築物その他工作物が、丹波篠山のまちを構成する主要な要素として、安全で安心な生活環境など公共的価値を実現するための役割を有することを鑑み、市内に適正に管理されない空き家等が増えることにより、生活環境上、景観上、防犯上等の問題が生じ、地域活性化の妨げとなることのないよう、それぞれの役割を理解しながら連携し、かつ、協力して、空き家等の適正管理及び有効活用に努めるものとする。

(当事者間による解決)

第4条 所有者等と当該空き家等により害を被るおそれのある者との間で発生する問題は、当事者間で解決することを基本とする。

(市の責務)

第5条 市は、第3条に定める基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、空き家等の適正管理及び有効活用に関し必要な施策を総合的に策定し、及び実施するものとする。

2 市は、自治会、まちづくり協議会等及びその他関係機関と連携し、空き家等の適正管理及び有効活用に関し、所有者等及び市民に対して意識の啓発を図るものとする。

3 市は、所有者等及び市民が行う空き家等の適正管理及び有効活用に関し、必要な支援を行うものとする。

(所有者等の責務)

第6条 所有者等は、基本理念にのっとり、管理すべき空き家等が危険な状態にならないように自らの責任において当該空き家等を適正に管理しなければならない。

2 所有者等は、自ら利用する見込みがない空き家等を有効に活用するよう努めるものとする。

(市民の責務)

第7条 市民は、基本理念にのっとり、市と協働して空き家等の適正管理及び有効活用に関し、必要な取組の実施に努めるものとする。

2 市民は、人の生命、身体又は財産に対して危害を及ぼし、又は及ぼすおそれがある空き家等を発見したときは、市にその情報を提供するよう努めるものとする。

3 自治会及びまちづくり協議会は、空き家等をそれぞれの地域におけるまちづくり資源として捉え、情報の把握、空き家等の所有者への働きかけその他空き家等に関する取組に積極的に寄与するものとする。

第4章 計画期間

計画期間は、本市の基本計画である「第3次丹波篠山市総合計画 前期基本計画（令和3年度～令和7年度）」と連動させ、令和5年度（2023年度）から令和9年度（2027年度）までの5年間とします。

なお、国の空き家等政策の動向や社会・経済情勢の変化等に応じ、必要な見直しを行います。

	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	
第3次総合計画 後期基本計画	計画期間							
空き家等対策計画			計画期間					

第5章 空き家等の調査に関する事項

空き家等に該当するかどうかを判断するには外観目視だけでは難しく、その状況は常に変化するとともに、賃貸用又は売却用の住宅などの目的を持って所有されているものを含むことから、空き家等の総数や分布状況などについては住宅・土地統計調査の結果や不動産情報、行政情報などにより把握します。

今後は、地域等の協力などを得て市内全域又は一部の地域を対象に、地域における建物の連続性や地域の景観の特徴などを考慮しながら、空き家等の分布や所有者等の状況などについて、実態調査を実施します。

一方、周辺的生活環境等を保全するために必要があるときは、周辺住民への聞き取りや課税情報、登記情報、住民基本台帳等を調査し、その所有者等に関する情報を把握するとともに、収集した情報について、個票（カルテ）及び台帳（リスト）を作成し適正に管理します。

第6章 所有者等による空き家等の適正な管理の促進に関する事項

（1）所有者等の管理意識の醸成

空き家等は個人の財産であり、所有者等が適正に維持管理すべきものです。しかし、放置された空き家等の危険性や周囲へ及ぼす悪影響などを認識していない所有者等もあり、適切な維持管理が行われていない場合があります。

このため、所有者等がこうした空き家等の問題を認識し、適正な維持管理の重要性を十分理解してもらうことが重要となります。

そこで、固定資産税の納税通知書やさまざまな機会をとらえ、空き家等の適正な維持管理の重要性や所有者等の管理責任、空き家等の活用制度などを市民に周知し

たり、空き家等に居住された方の声などをホームページや広報誌などに掲載して、管理意識の醸成を図ります。

(2) 既存住宅の良質化

住まいとしての機能や性能が不十分な場合、住み続けることや引き継いで住むことが困難となり、空き家等となる要因のひとつとなります。既存住宅の良質化は、将来的に発生する空き家等の抑制につながります。

このため、住宅を良好な状態に保ち、長く使い続けていくことに関する各種制度の周知や啓発を図るとともに、耐震性や居住性、長寿命化に向けたリフォームに関する支援や情報提供、相談体制の整備に取り組みます。

(3) 所有者等による適正な管理の支援

空き家等の管理サービスを提供する事業者等や地域の実情を把握している地域団体などと連携及び育成し、空き家等の管理サービスや地域支援などに関する情報を提供するなど、所有する空き家等を自ら維持管理することが難しい所有者等の支援体制の整備に取り組みます。

第7章 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

(1) 空き家等予備軍の発掘

本市においても、高齢化や人口減少、持ち家で暮らす単身高齢者世帯が増加する傾向にあるので、今後、さらに空き家等が増加することが予想されます。空き家等の増加を抑制するためには、新たな空き家等を未然に防ぐことが必要になります。そのために、以下の取組を実施します。

①地域と連携した実態調査

現在、地域づくりコーディネーター、定住促進推進員、自治会長とともに空き家等の実態調査を地域に入り実施しています。その調査時に地域等の協力を得て、高齢者世帯や単身高齢者等の住まいを事前に把握します。

②高齢者ひとり一人への支援

高齢者世帯や単身高齢者等に対して、法務や不動産の専門家等と連携し、早い段階での相続対策等の推進、成年後見人制度の活用等に関する相談体制を充実させることを検討します。

(2) 空き家バンクの充実

本市では、平成21年度から「丹波篠山暮らし案内所」を丹波篠山市民センター内に開設し、平成22年度から「空き家バンク」制度を実施しています。

空き家相談と移住相談窓口を一本化し、迅速な相談業務を行います。

それらに加え、不動産・法務・建築の専門家やまちづくりNPO等と連携・協力を継続し、空き家等の所有者等や空き家等の取得希望者及び賃貸希望者の相談に対応します。

【「空き家バンク」の成約・登録状況】

年度	成約件数			年度末登録件数		
	市の物件	業者物件	合計	市の物件	業者物件	合計
H28	2	74	76	12	116	128
H29	4	70	74	17	134	151
H30	17	67	84	20	141	161
R1	20	50	70	24	130	154
R2	16	80	96	20	148	168
R3	16	127	143	14	113	127

(3) D I Y住宅の促進

空き家等の所有者からD I Y住宅として活用の申し出があった空き家等を「空き家バンク」に登録し、市外からの移住・定住希望者に対して、賃貸します。但し、借主が改修工事を行うことにより、構造上問題が生じる場合があるので、専門家の指導により改修を行います。

D I Y (Do it yourself)とは、一般的に「自分の手で作ったり修理したりすること」と言われています。従来型の賃貸借契約は、貸主が必要となる修繕等を行うが、D I Y型賃貸借契約では、建物を現状にて引き渡し、借主が住宅の修繕や改修等を行う特約を締結することで、多様な賃貸流通を促進するものです。

国土交通省が示している契約書のひな型をもとに、所有者にも初期投資の要らない形での活用として提案を進めます。

(4) 寄付受納制度の運用

①地域団体等による維持管理又は公益的な活用

空き家等の所有者から寄付の申し出があった空き家等を、地域団体等が維持管理するときや、公益的な目的に活用することが見込めるとき、あるいは販売や賃貸が見込めるときには、市が土地・建物の寄付を受入れ、直接除却したり、有効活用する寄付受納制度を創設します。

②基金活用による改修・除却

空き家等の所有者から寄付の申し出があった空き家等を、専門家のアドバイスにより活用方法を検討し、改修あるいは建物の除却については、基金を活用します。その空き家等を再販した場合の販売代金又は賃貸による家賃を基金に繰り入れることにより、基金活用による空き家等の再生・活用を実施していきます。

基金については、丹波篠山市が基金を創設して運用をおこなっていきます。

また、寄付の申し出があった土地については、空き家等と同様に専門家のアドバイスにより活用方法を検討します。活用可能な土地については、除却した跡地を空き家バンクに登録して活用していきます。

③空き家バンクに登録

空き家等の所有者等から空き家等と敷地の寄付の申し入れがあった場合、販売や賃貸が見込める場合、空き家バンクに登録して活用していきます。

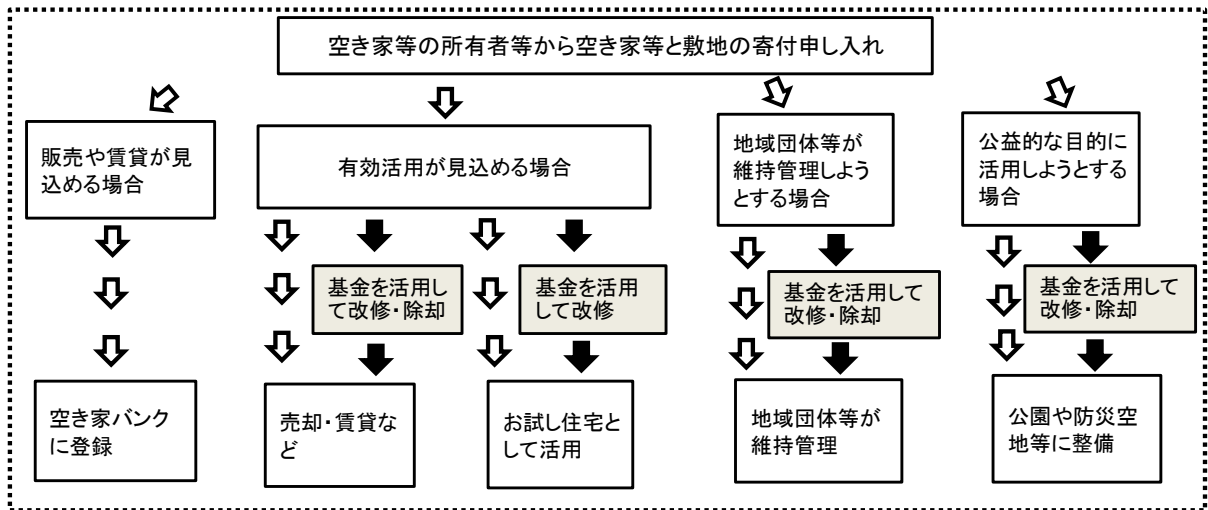
④お試し住宅と丹波篠山魅力体験ツアーの開催

空き家等の所有者から寄付の申し出があった空き家等を、専門家のアドバイスによりお試し住宅として活用方法を検討します。活用可能な空き家については、市が改修を行います。

具体的には、お試し住宅として生活するのに必要最小限（キッチン、浴室、トイレ、寝室等）の改修を行い、無料で最長2週間滞在していただきます。

その滞在期間中、丹波篠山魅力体験ツアー等に参加してもらい、「日本遺産のまち」丹波篠山の良さを満喫してもらうことにより移住・定住につなげます。

【寄付受納制度（案）の概要】



（５）所有者等への有効活用に関する支援制度

①空き家等活用支援事業への補助

兵庫県が空き家等の有効活用や地域の活性化を図るため、一戸建ての空き家等を住居や事業所、地域交流拠点として活用する方に対し、改修工事費などを補助する制度で市も随伴して補助します。

補助金の種類	補助対象 経費区分	補助率	補助金限度額
住宅型（一般タイプ）	1 0 0 万 円以上	3分の2	2 0 0 万円
住宅型（若年・子育て支援タイプ）		4分の3	2 2 5 万円
住宅型（U J I ターン世帯タイプ）		3分の2	2 2 5 万円
事業所型（一般タイプ）	1 5 0 万 円以上	3分の2	3 0 0 万円
事業所型（U J I ターンタイプ）		4分の3	3 3 7. 5 万円

②空き家等の改修等費用の融資

空き家等を改修する際に、費用が捻出できないため居住が進まない場合があります。この問題を解決するために、本市に所在する民間金融機関にこれらの金融商品の創設や拡充を働きかけ、資金面からサポートできる環境を整えます。

③農のある暮らし支援

本市の農地を取得するには、農地法により30a以上面積が必要ですが、「空き家バンク」に登録されている家屋とセットで売買・賃貸される農地の面積に関しては、30a未満でも購入することができる農地付き空き家制度を運用します。

第8章 管理不全空き家等に対する措置その他の管理不全空き家等への対処に関する事項

（1）空家法と空き家条例に規定する管理不全空き家等の適用範囲

空家法上の「特定空家等」及び空き家条例上の「管理不全な状態にある空き家等」は、空き家等の物的状態が（イ）～（ホ）のいずれかの状態にあるものをいいます。

なお、本計画においては、「特定空家等」と「管理不全な状態にある空き家等」を総称して『管理不全空き家等』とといいます。

- （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）火災、犯罪及び非行行為を防止するため好ましくない状態
- （ホ）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

	空き家等の物的状態又は予見可能な状態				
	保安上 危険(イ)	衛生上 有害(ロ)	景観 阻害(ハ)	防犯 防火(ニ)	放置 不適切(ホ)
空き家条例	○	○	○	○	○
空家法	○	○	○		○

※ (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す。

(2) 管理不全空き家等に対する措置を講ずるに際して必要な調査

①管理不全空き家等のおそれのある空き家等の実態調査

地域住民などから相談や通報が寄せられた空き家等について、必要に応じて以下の調査を行います。

- ・ 外観調査：居住その他使用がなされていないこと並びに周辺におよぼす悪影響の程度及びもたらされる危険等の切迫性など確認します。
- ・ 聞き取り調査：所有者や地域住民などに、建築物等の使用実績がない状態であることを確認するとともに屋根、外壁等の飛散の有無等を確認します。
- ・ 行政資料等調査：水道・電気等の使用状況、住民票などにより確認します。

これらの調査を基にして、空き家等に該当するか否か及び管理不全空き家等に当たるか否かを判断します。

②管理不全空き家等の所有者等を特定するための調査

管理不全空き家等に該当すると判断したときは、その所有者等を特定するため、以下の調査を行います。

- ・ 行政情報調査：登記簿、住民票、戸籍謄本、固定資産税情報などにより、所有者等を確認します。
- ・ 聞き取り調査：行政情報調査による確認が得られない場合、地域住民などに聞き取り調査を行い、所有者等を確認します。

③管理不全空き家等への立入調査

措置を講じようとする場合に、まず敷地外からの外観目視による調査を行います。

この調査だけでは管理不全空き家等かどうかを判断することができず、敷地内や建築物の内部に入って状況を確認する必要がある場合には、立入調査を必要な限度において行います。

調査を行うときは、その5日前までに、所有者等に対してその旨を通知しますが、所有者等が判明しない場合はこの限りではありません。

また、立入調査時には、身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときには提示します。

(3) 管理不全空き家等に対する措置を講ずる判断基準

管理不全空き家等に対する措置を講ずるに際して、管理不全空き家等がもたらす周辺への影響の程度についても考慮する必要があります。

下記の判断基準のように、管理不全空き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、通行人や建築物などが存在し、生命、身体又は財産に被害を受けるなどの状況にあるか否か、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、もたらされる危険などについて切迫性があるか否かなどを考慮して、実施する措置の範囲を判断します。

また一方で、空き家等を含む建築物は、町並みや田園集落などを構成する主要な要素として、自然・歴史が調和した丹波篠山の景観と伝統風土を形成しています。

管理不全空き家等を再生することによって、町並みの保全等に資する可能性があるときには、措置を講ずるに先立って専門家のアドバイスを求め、積極的に有効活用につなげるための対策を講じることにより、良好な景観の創造と歴史文化の継承を図ります。

管理不全空き家等がもたらす周辺への影響による判断基準

<地域住民や通行人等に対する悪影響の有無>

地域住民等の生命、身体又は財産に危険を及ぼすおそれがあるか否か

地域住民等の健康に悪影響を及ぼすおそれがあるか否か

地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしているか否か

火災、犯罪又は非行行為を誘発するおそれがあるか否か

<悪影響の程度と危険等の切迫性>

悪影響の程度が社会通念上許容範囲を超えるか否か

危険等について切迫性があるか否か

(4) 管理不全空き家等に対する措置の基本原則

管理不全空き家等に対する措置は、行政指導である「助言又は指導」及び「勧告」、不利益処分である「命令」、事実行為である「公表」、強制執行である「代執行」及び「略式代執行」、即時強制である「緊急安全措置」に区別されます。

行政指導にあつては、あくまでも相手方の任意の協力によってのみ必要な措置が実現されるものであることに留意し措置を講じます。

不利益処分にあつては、周辺への影響の程度や行政指導で指示する措置をとらなかつた理由等を考慮して、義務を課すに相当するか否かを判断します。

事実行為、強制執行及び即時強制においては、その措置の内容と管理不全空き家等がもたらす悪影響の程度及びもたらされる危険などの切迫性などを比較衡量して慎重に判断します。

(5) 管理不全空き家等に対する措置の内容

①管理不全空き家等の所有者等への助言又は指導

管理不全空き家等の所有者等に対する措置が必要なときは、助言又は指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めます。

指示する措置の内容は、個人の私有財産である空き家等の改修や除却等、改善や危険の除去などにより、地域住民等の生命、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るという目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとします。

②管理不全空き家等の所有者等への勧告

助言又は指導をした場合において、なお当該管理不全空き家等の状態が改善されないと認めるときは、当該管理不全空き家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告します。

また、勧告を行った場合は、税務部署にその情報を提供し、管理不全空き家等の敷地にかかる固定資産税の課税標準の特例の対象から除外します。

③管理不全空き家等の所有者等への命令及び氏名等の公表

勧告を受けた者が正当な理由がなく、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じます。

命令を行う対象は、原則として、近隣住民や通行者の生命、身体又は財産に危険を及ぼす可能性があるもので、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場合とし、これ以外は市長が必要と認める場合とします。

命令を行った場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、現地に標識の設置及びホームページなどに命令内容を公示します。

また、正当な理由がなく、命令に係る措置を履行しないときは、命令を受けた者の氏名・住所等を公表し、自ら必要な措置を履行するよう促します。

なお、命令及び氏名等の公表を行おうとするときは、意見書の提出機会を付与するなど、必要な手続きを行います。

④管理不全空き家等に係る代執行及び略式代執行

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期限までに完了する見込みがないとき、かつ特に必要があると認めるときは、履行すべき措置について「代執行」を行います。

また、※過失なくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき、かつ特に必要があると認めるときは、必要な措置を市が行い（いわゆる略式代執行）ます。

なお、代執行又は略式代執行については、管理不全空き家等によってもたらされる悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を著しく超えている場合に限りその措

置を講じるとともに、代執行に要した一切の費用は、所有者等に納付を命じます。

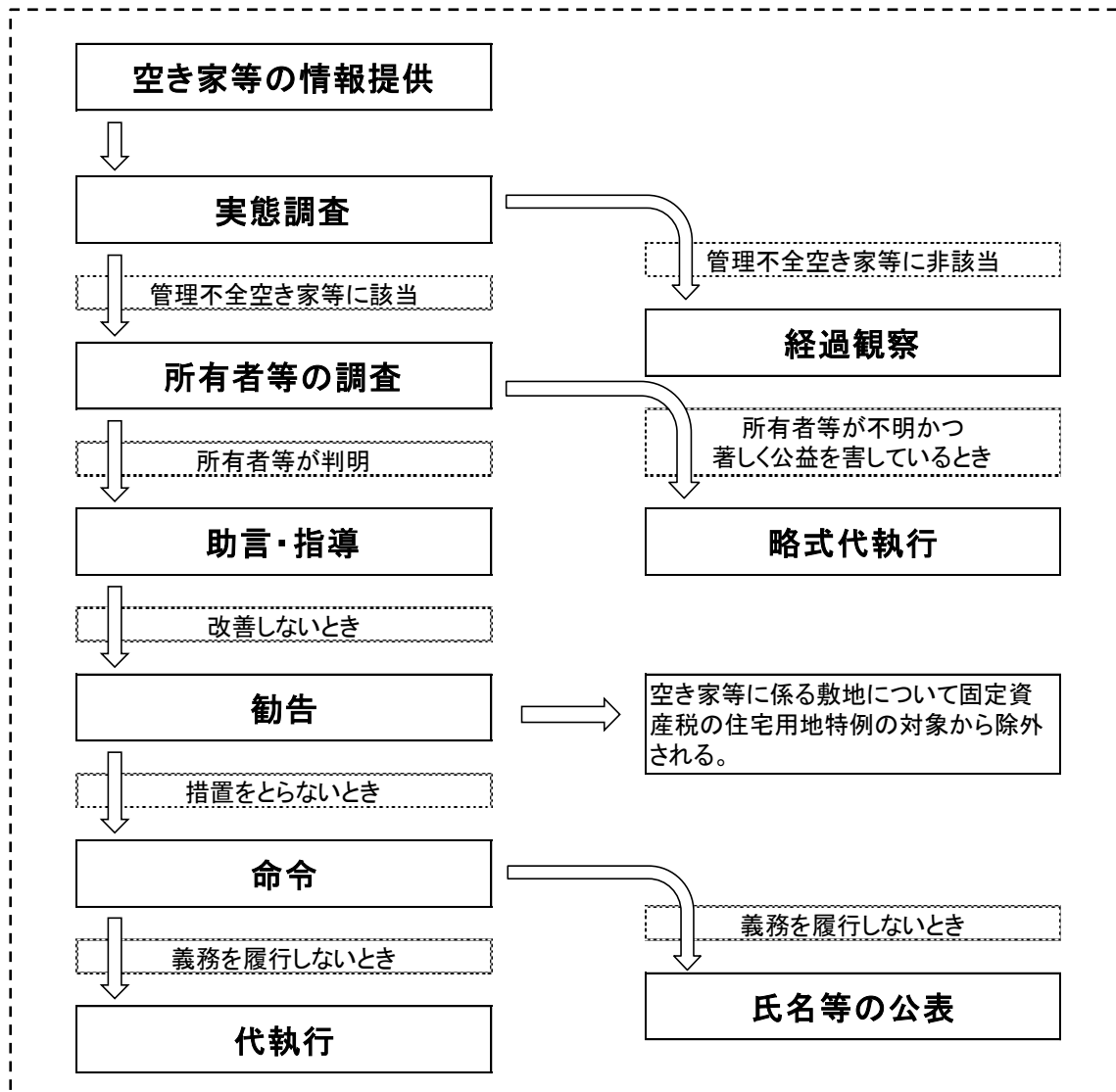
※ 「過失なくその措置を命ぜられるべき者を確知することができない(空家法第14条第10項)」の例

- ・未登記建物など、所有者を特定できない場合
- ・死亡した所有者に相続人がいない場合
- ・法定相続人全員が相続放棄した場合
- ・所有者等が行方不明又は生死が明らかでない場合
- ・所有していた法人が解散・結了している場合

⑤管理不全空き家等に係る緊急安全措置

周辺に対する危険等が著しく切迫しているにもかかわらず、代執行等の措置を講じる時間的な余裕がない場合には、必要に応じて市が応急的に必要かつ最小限度の危険回避措置や、解体などの緊急安全措置を行います。

措置に関する基本的なフロー



(6) その他の対応策等

①所有者等の事情の把握

空き家等の所有者等は、当該空き家等の所在地と異なる場所に居住していることが多く、自らが所有する空き家等の状況を把握していない可能性や、自らが所有者であることを認識していない可能性も考えられます。

このため、適切な管理が行われていない空き家等については、まず所有者等に連絡を取り空き家等の現状を伝えるとともに、空き家等に関する今後の改善方法に対する考えや、処分や活用についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めます。

②福祉的支援が必要な所有者等への対応

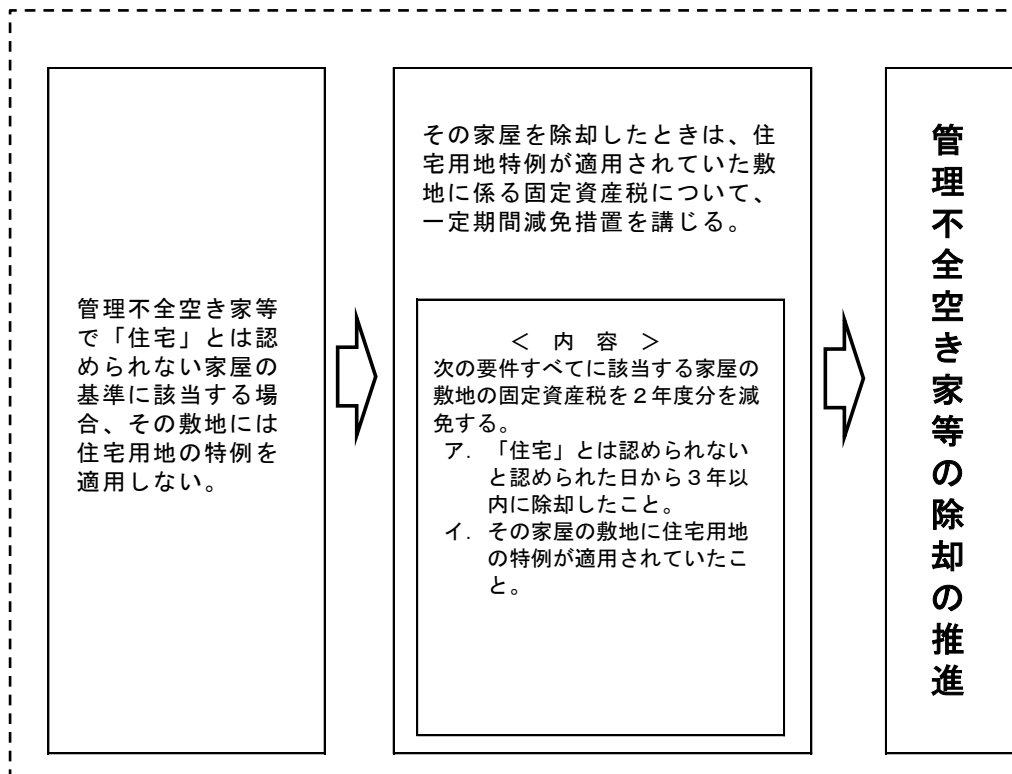
空き家等の所有者等の中には、知的障害や精神障害、認知機能の低下などにより福祉的支援が必要な場合が考えられます。このため、所有者等の個別の状況や事情に応じたきめ細やかなサポートを行えるように、福祉関連部署と連携を強化して対応を進めます。

③固定資産税の課税の適正化

空き家等が危険な状態となったとしても除却しない理由の一つが、固定資産税の仕組みにあります。どんなに古い家屋でも、たとえそれが空き家であっても、「住宅」と認められれば、その敷地に係る固定資産税の住宅用地特例が適用されることから、空き家等の除却を躊躇するケースがあるとされています。

そこで、管理不全空き家等で住宅とは認めることができない家屋の基準に該当する場合、その敷地にかかる固定資産税の住宅用地特例の適用を解除するとともに、その家屋を除却したときは、適用除外によって固定資産税が増額する金額に相当する金額を2年度分減免することにより、管理不全空き家等の適正管理と除却を促進します。

【住宅用地特例適用解除・固定資産税の減免制度の概要】



④所有者等が不明などの場合の対応

空き家等の所有者等が、行方不明になった場合や相続人の存在が不明である場合には、不在者財産管理人や相続財産管理人などが財産管理を行う財産管理人制度の活用を検討します。

⑤他の法令などに基づく措置

空き家等の状況に応じて、空き家条例及び空き家法だけでなく他の法令などを組み合わせて適用することにより、効果的な対策の促進を図ります。

各法令により、目的、講じることができる措置の対象及び内容、実施主体などが異なることから、措置の対象である空き家等について、その物的状態や悪影響程度、危険等の切迫性などを総合的に判断して手段を選択します。

◆空き家等対策に関連する他の現行法令

- ・著しく保安上危険な建築物に対しては「建築基準法」
- ・危険な擁壁に対しては「宅地造成等規制法」
- ・道路交通の支障を排除する観点からは「道路法」
- ・火災予防の観点からは「消防法」
- ・空き地の所有者等の管理責任については「丹波篠山市環境保全条例」
- ・有害鳥獣に関しては「鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律」

なお、建築基準法、宅地造成等規制法、道路法、消防法については、命令及び行政代執行の規定があります。

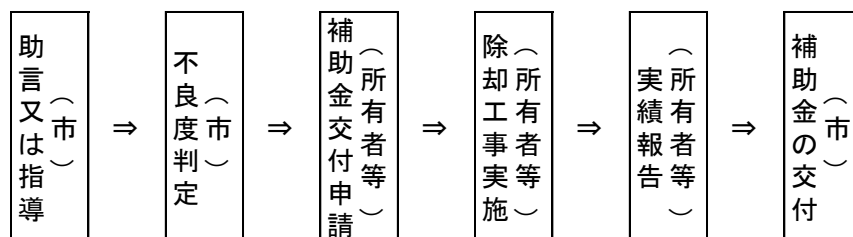
(7) 所有者等への適正管理に関する支援制度

①管理不全空き家等の除却費用の補助

必要な措置を講じるよう助言又は指導を行っている管理不全空き家等の除却にかかる工事費の一部を、市が所有者等に補助します。

◆除却支援補助事業の概要

老朽化により周囲に危害をおよぼすおそれのある老朽危険空き家の除却にかかる経費の一部を、市が所有者等に対して補助することにより、老朽危険空き家の除却を推進し、生活環境及び景観の保全並びに安全で安心な市民生活の確保を図る。



②空き家等の除却等費用の融資

所有者等が除却等を判断する際に、費用が捻出できないため対策が進まない場合があります。空家法の制定により、空き家等の除却等の需要が高まり、地方銀行をはじめとする民間金融機関では自治体からの要請を受けて、除却等のためのローンが商品化されつつあります。

今後、本市に所在する民間金融機関にこれらの金融商品の創設や拡充を働きかけ、自主的に取り組む所有者等を資金面からサポートすることができる環境を整えるとともに、民間金融機関と連携して、これらの金融商品の利用をPRしていきます。

また、これらの金融商品を利用した自主的な取り組みを支援するため、民間金融機関から要望のある利子補給制度の創設を検討します。

第9章 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項

地域住民からの管理不全空き家等に関する相談や通報に対しては、まちづくり部地域整備課を窓口とします。

一方、空き家等の所有者等からの有効活用などに向けた相談に対しては、企画総務部創造都市課及び丹波篠山暮らし案内所を窓口とするほか、専門家団体などとの連携や空き家等の対策に関する相談の総合窓口を創設することを検討します。

また、各主体がそれぞれの情報や意見の交換等を行い、これからの取組を検討できるよう、協議会の運営を通じて包括的な推進体制の構築とその実現に努めるものとしてします。

第10章 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 空き家等対策に関する関連部署の役割と連携体制

空き家等がもたらす問題は多岐にわたり、庁内関係部署や関連機関が密接に連携して対処する必要があることから、空き家等対策を総合的に推進していくための統括的・体系的な体制を整備するとともに、地域や専門家、事業者団体等との連携体制の強化を図ります。

(2) 空き家等対策協議会の組織

本計画を策定するにあたり、空き家条例第17条及び空家法第7条の規定に基づき、平成28年6月に篠山市空き家等対策協議会を組織しました。協議会においては、空き家等の対策を総合的に実施するための計画とするため、各々の専門的な視点から多角的に協議しこの計画を策定しました。

今後も、協議会の運営を通じて、包括的な空き家等対策の推進体制を図ります。

第11章 その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 実効性のある対策に向けた計画等の見直し

計画期間の終了時に、以下の項目について検証を行い、その結果をふまえて本計画の必要な見直しを図ります。

- ・ 管理不全空き家等に対する措置の取組状況と成果、及び課題
- ・ 空き家等の活用の取組状況と成果、及び課題
- ・ 所有者等への支援措置の取組状況と成果、及び課題
- ・ その他、対策の実施に関する課題等

計画期間中に実務上の課題などが生じた場合は、関連部署において協議を行い、当計画の方針に沿って迅速で弾力的な対応を図ります。

(2) 空き家等対策に関する情報

管理不全空き家等の措置及び履歴並びに空き家等の有効活用に関する実績などの情報を継続的に把握するために、データベースを作成するとともに、実態調査によって収集した情報との連携を図ることにより、迅速で統一的な対応を行います。

また、空き家等の所有者等の参考となるよう、空き家等の対策に関する支援策や、有効活用の事例などについて、積極的に情報発信します。

(3) 今後の取り組み等に関して必要な事項

当計画に基づく施策を実施しながら空き家等に関する現状を把握したうえで、数値目標を用いた進行管理など、計画的な取り組みを検討します。

(4) 協働による総合的・効果的な対策の推進

空き家等の問題の要因は多岐に渡ることから、建築、不動産、法務、防犯などの専門家や市民、地域団体、市、県、警察その他の関係機関などが連携・協働し、それぞれの役割と責任を自覚しながらその特性や資源を活かすことにより、総合的・効果的な対策を推進します。

資 料 編

丹波篠山市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例（平成25年条例第35号）

目次

- 第1章 総則（第1条・第2条）
- 第2章 基本理念等（第3条—第7条）
- 第3章 適正管理（第8条—第15条）
- 第4章 有効活用（第16条）
- 第5章 空き家等対策協議会（第17条）
- 第6章 補則（第18条・第19条）

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、空き家等の適正管理及び有効活用に関し、基本理念を定め、市、所有者等及び市民の責務を明らかにするとともに、必要な事項を定めることにより、空き家等に関する施策を総合的に推進し、もって生活環境及び景観の保全、安全で安心な市民生活の確保並びに地域コミュニティの活性化とまちの活力向上に寄与することを目的とする。

（用語の定義）

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) 空き家等 市の区域内に所在する建築物その他の工作物（既に倒壊したものを含む。）で現に人が居住若しくは使用していない状態にあるもの又はそれらと同様の状態にあるもの及びその敷地をいう。
- (2) 所有者等 所有者、占有者、相続人、相続放棄者、財産管理人その他の空き家等を管理すべき者をいう。
- (3) 市民 丹波篠山市自治基本条例（平成18年篠山市条例第32号）第2条第1号に規定する市民をいう。
- (4) 管理不全な状態 次に掲げる状態をいう。
 - ア 建築物その他の工作物の老朽化が著しく、倒壊のおそれがあること。
 - イ 自然現象により建築物その他の工作物の一部が飛散すること。
 - ウ 廃棄物の不法投棄場所になること。
 - エ 害虫又は悪臭の発生場所になること。
 - オ 動物等のすみかになること。
 - カ 火災の予防上危険な場所になること。
 - キ 犯罪及び青少年の非行行為の防止上好ましくない場所になること。
 - ク 交通の障害になること。
 - ケ 草木が著しく繁茂すること。
 - コ アからケまでに掲げるもののほか、生活環境及び景観の保全並びに安全で安心な市民生活の確保を著しく妨げること。

第2章 基本理念等

（基本理念）

第3条 市、所有者等及び市民は、市内に存在する一つ一つの建築物その他工作物が、丹波篠山のまちを構成する主要な要素として、安全で安心な生活環境など公共的価値を実現するための役割を有することを鑑み、市内に適正に管理されない空き家等が増えることにより、生活環境上、景観上、防犯上等の問題が生じ、地域活性化の妨げとなることのないよう、それぞれの役割を理解しながら連携し、かつ、協力して、空き家等の適正管理及び有効活用に努めるものとする。

（当事者間による解決）

第4条 所有者等と当該空き家等により害を被るおそれのある者との間で発生する問題は、当事者間で解決することを基本とする。

（市の責務）

第5条 市は、第3条に定める基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、空き家等の適正管理及び有効活用に関し必要な施策を総合的に策定し、及び実施するものとする。

- 2 市は、自治会、まちづくり協議会等及びその他関係機関と連携し、空き家等の適正管理及び有効活用に関し、所有者等及び市民に対して意識の啓発を図るものとする。
- 3 市は、所有者等及び市民が行う空き家等の適正管理及び有効活用に関し、必要な支援を行うものとする。

(所有者等の責務)

第6条 所有者等は、基本理念にのっとり、管理すべき空き家等が危険な状態にならないように自らの責任において当該空き家等を適正に管理しなければならない。

- 2 所有者等は、自ら利用する見込みがない空き家等を有効に活用するよう努めるものとする。

(市民の責務)

第7条 市民は、基本理念にのっとり、市と協働して空き家等の適正管理及び有効活用に関し、必要な取組の実施に努めるものとする。

- 2 市民は、人の生命、身体又は財産に対して危害を及ぼし、又は及ぼすおそれがある空き家等を発見したときは、市にその情報を提供するよう努めるものとする。
- 3 自治会及びまちづくり協議会は、空き家等をそれぞれの地域におけるまちづくり資源として捉え、情報の把握、空き家等の所有者への働きかけその他空き家等に関する取組に積極的に寄与するものとする。

第3章 適正管理

(実態調査)

第8条 市長は、前条第2項の規定による情報の提供があったとき、又は管理不全な状態であると認める空き家等を発見したときは、当該空き家等の実態調査を行うことができる。

(立入調査等)

第9条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、職員に、次に掲げる行為をさせることができる。

- (1) 管理不全な状態であると認める空き家等の敷地に立ち入り、必要な調査を行うこと。
- (2) 当該空き家等の所有者等若しくはその関係者に質問し、又は必要な報告を求めること。
- 2 前項の規定による立入調査等を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、請求があるときは、これを提示しなければならない。
- 3 第1項の規定による権限は、これを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。

(助言又は指導)

第10条 市長は、前2条の規定による調査等により、空き家等が管理不全な状態であると認めるときは、所有者等に対し、必要な措置について助言し、又は指導することができる。

(勧告)

第11条 市長は、前条の規定による助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお当該空き家等が管理不全な状態であると認めるときは、所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第12条 市長は、前条の規定による勧告を受けた所有者等が、その勧告に従わないときは、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

(公表)

第13条 市長は、前条の規定による命令を受けた所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令に従わない者の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）
- (2) 命令の対象である空き家等の所在地
- (3) 命令の内容
- 2 市長は、前項の規定による公表を行うときは、当該命令を受けた所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

(代執行)

第14条 市長は、第12条の規定による命令を受けた所有者等が、その命令を履行しない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、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代執行を行うことができる。

(緊急安全措置)

第15条 市長は、空き家等が著しく管理不全な状態であつて、これを放置することが著しく公益に反すると認められる場合において、危険を緊急に回避するため、指導、勧告、命令又は前条の規定による代執行を行う時間的余裕がないと認められるときは、必要な措置を講ずることができる。

第4章 有効活用

第16条 所有者等は、空き家等を適正に管理するとともに、移住、定住等による地域の活性化を推進するため、自ら利用する見込みがない空き家等を、第三者への賃貸、譲渡等により有効に活用するよう努めるものとする。

2 市及び市民は、所有者等と連携し、かつ、協力して空き家等の有効活用に取り組むものとする。

第5章 空き家等対策協議会

第17条 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7条第1項の規定に基づき、市長の附属機関として丹波篠山市空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会は、次に掲げる事項を調査審議する。

(1) 空き家等対策計画（法第6条第1項に規定する空家等対策計画をいう。次号において同じ。）の作成及び変更に関すること。

(2) 空き家等対策計画の実施に関すること。

(3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項に関すること。

3 協議会は、委員15人以内で組織する。

4 委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

(1) 学識経験を有する者

(2) 自治会長会から推薦を受けた者

(3) 公募市民

(4) その他市長が必要と認める者

5 前各項に定めるもののほか、協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

第6章 補則

(警察署その他の関係機関との連携)

第18条 市長は、この条例の目的を達成するため、必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察署その他の関係機関に必要な措置を要請するものとする。

(委任)

第19条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）

（目的）

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

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

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

（空家等の所有者等の責務）

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

（市町村の責務）

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

（基本指針）

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

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

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

（空家等対策計画）

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。

以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

(協議会)

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

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

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

(都道府県による援助)

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

(立入調査等)

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

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

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

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

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であ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、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、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の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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 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（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行）

（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。

丹波篠山市の補助制度

制度の名称	概要
丹波篠山市古民家再生促進支援事業	空き家を地域の交流拠点などに再生する自治会、まちづくり協議会、市民活動団体に改修費の一部を助成
丹波篠山市空き家活用謝礼金制度	所有者謝礼金：利用登録者との間で空き家について売買契約又は賃貸借契約が成立した個人所有者に家財道具等の処分費を想定し、10万円
	事業者謝礼金：利用登録者との間で空き家について売買契約若しくは賃貸借契約が成立、又は売買契約若しくは賃貸借契約の仲介をした事業者に2万円
	自治会登録謝礼金：個人所有者又は事業者の空き家を、空き家バンク登録時に紹介した推進員又は自治会に3万円
	自治会成約謝礼金：利用登録者が売買契約又は賃貸借契約を成約した空き家を紹介した推進員又は自治会に1万円
丹波篠山市若者定住支援住宅補助金 【三世代同居型】	三世代同居・近居を目的に住宅を新築（1,000万円以上）、改修・購入（100万円以上）する若者・子育て世帯に対して、最大40万円を補助
丹波篠山市若者定住支援住宅補助金 【市内工務店利用型】	市内業者が施工する100万円以上の工事により住宅を新築・改修する若者・子育て世帯に対して最大30万円を補助
丹波篠山市若者定住支援住宅補助金 【定住促進重点地区型】	定住促進重点地区にて住宅を新築（1,000万円以上）、改修・購入（100万円以上）する若者・子育て世帯に対して費用に応じ最大50万円を補助
丹波篠山市空き家バンク活用住宅改修補助金	空き家バンク利用登録者が空き家バンク登録物件を改修する場合、最大50万円を補助（補助率1/2）
丹波篠山市空き家活用支援事業補助金	兵庫県の空き家活用支援事業の対象となるもので6か月以上経過した市内の空き家を10年以上活用しようとするものに対し補助（200万円～最大337.5万円）
【平成28年度新規】 丹波篠山市老朽危険空き家除却支援事業	周囲に危害をおよぼすおそれのある空き家の除却にかかる経費の一部を補助することにより、地域の生活環境の保全を図る。

○ 兵庫県の補助制度の活用

- ・空き家活用支援事業
- 国（国土交通省）の補助制度の活用
 - ・空き家再生等推進事業【活用事業タイプ】・【除却事業タイプ】

古民家の活用事例



年度	名称	主な用途
H22	ささらい	飲食店経営者と協働した地産地消・特産創造・地域交流
H23	トラットリア・アル・ラゲー	飲食店経営者と協働した地産地消・特産創造・地域交流
H24	福住わだ家	篠山暮らしお試し住宅
H24	シェアライフ小多田の家	就農体験住宅(シェアハウス)
H25	新右エ門さんの家	地産旬食・農業、料理の交流塾、農業体験・畑カフェなど
H26	城下町ホテルNIPPONIA	歴史的建築物を保存活用、宿泊施設、地域交流など

1. ささらい

所在地 : 丹波篠山市日置
 用途 : 飲食店経営者と協働した地産地消・特産創造・地域交流
 利用形態 : 無償貸与を受けた建物の転貸（10年以上） ※所有者→市→事業者
 事業費 : 1, 200万円
 補助対象額 : 1, 000万円 ※古民家再生促進支援事業（兵庫県）
 補助金内訳 : 国333万円+県166万円+市166万円=666万円

2. トラットリア・アル・ラゲー

所在地 : 丹波篠山市福住
 用途 : 飲食店経営者と協働した地産地消・特産創造・地域交流
 利用形態 : 無償貸与を受けた建物の転貸（10年以上） ※所有者→市→事業者
 事業費 : 2, 555万円
 補助対象額 : 1, 400万円 ※地域の夢推進事業（兵庫県丹波県民局）
 補助金内訳 : 県700万円+市350万円=1, 050万円

3. 福住 わだ家

所在地 : 丹波篠山市福住
 用途 : 丹波篠山暮らしお試し住宅

利用形態 : 建物賃貸借契約 ※利用者→福住地区まちづくり協議会
事業費 : 700万円
補助対象額 : 700万円 ※地域の夢推進事業(兵庫県丹波県民局)
補助金内訳 : 県 335万円+市360万円=695万円

4. シェアライフ小多田の家

所在地 : 丹波篠山市小多田
用途 : 就農体験住宅
利用形態 : 無償貸与を受けた建物の転貸(10年以上) ※所有者→市→事業者
事業費 : 1,050万円
補助対象額 : 1,000万円 ※古民家再生促進支援事業(兵庫県)
補助金内訳 : 国333万円+県166万円+市166万円=666万円

5. 新右エ門さんの家

所在地 : 丹波篠山市上筱見
用途 : 地産旬食・農業、料理の交流塾、農業体験・畑カフェなど
利用形態 : 建物賃貸借契約 ※所有者→ささやま暮らし開き・風味里(ファミリー)
事業費 : 1,041万円
補助対象額 : 1,000万円 ※古民家再生促進支援事業(兵庫県)
補助金内訳 : 国333万円+県166万円+市166万円=666万円

6. 城下町ホテル NIPPONIA

所在地 : 丹波篠山市河原町(4棟のうちの1棟)
用途 : 歴史的建造物を保存活用、宿泊施設、地域交流など
利用形態 : 無償貸与を受けた建物の転貸(10年以上) ※所有者→市→事業者
事業費 : 1,200万円
補助対象額 : 1,000万円 ※古民家再生促進支援事業(兵庫県)
補助金内訳 : 国333万円+県166万円+市166万円=666万円

7. 八上の家

所在地 : 丹波篠山市八上上
用途 : 地域交流施設(クラフトマン向けシェアハウス)
利用形態 : 無償貸与を受けた建物の転貸(10年以上) ※所有者→市→事業者
事業費 : 1,085万円
補助対象額 : 1,000万円 ※古民家再生促進支援事業(兵庫県)
補助金内訳 : 国333万円+県166万円+市166万円=666万円

8. 旧村山邸

所在地 : 丹波篠山市市野々
用途 : 民間住宅として売却
利用形態 : 無償寄附を受けた建物の改修・売却 ※所有者→市→購入者
事業費 : 1,024万円
財源内訳 : 空き家活用基金 1,021万円