

建設企業常任委員会資料
2024年(令和6年)6月24日
都市局住宅・建築室建築安全課

空家等の適正な管理に関する条例及び空家等対策計画の一部改正について

1 改正の目的

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）が令和5年6月14日に改正され同年12月13日に施行されました。また、同日、改正法に関する基本指針及びガイドラインが国から示されました。これに伴い改正法に新たに規定された管理不全空家等について、市独自の手続き及び市の基本方針等を定めるため、明石市空家等の適正な管理に関する条例（以下「条例」という）及び空家等対策計画（以下「計画」という）の一部改正を以下のとおり行います。

2 「管理不全空家等」にかかる法改正の概要

「管理不全空家等」とは、法改正により新たに設けられたもので、空家等が適切な管理を行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にある空家等です。改正法においては、市は管理不全空家等の所有者等に対し、特定空家等に該当することとなることを防止するために、特定空家等と同様に必要な措置をとるよう指導、勧告することができるようになり、勧告された管理不全空家等は翌年から住宅用地特例を解除され、当該土地の固定資産税等が増額することとなります。

なお、本市における管理不全空家等にかかる事務については、特定空家等に比べその状態が比較的軽易なものが想定されていることから、条例及び計画の規定等を整えたうえでこれまで通り法の適用に至らない通知による指導を主として所有者の対応を求めていくことを基本とし、状況の切迫した特定空家等の対応を最優先に取り組みながら、今後、他市の動向等改正法の施行状況を注視しながら運用してまいります。

3 条例改正の概要

(1) 管理不全空家等にかかる規定について

現行条例において、特定空家等に対しては次の独自規定を設けています。

- ①勧告前に審議会による審議の手続きを経ること及び所有者等に意見を述べる機会を与える
- ②勧告に係る措置を実施せず適正管理義務に違反した場合の制裁として公表及び現場にその事実を示した標識を設置することができる

①の規定については、勧告自体は不利益処分ではないものの、税の増額に繋がること、②の公表等も不利益処分相当となることから措置しているものです。

この度新設された管理不全空家等に対する措置としては、勧告を行ったことにより当該土地の固定資産税等が増額することから、特定空家等と同様に①の規定を設けることとします。しかしながら、特定空家等に比べ、その状態が比較的軽易で周囲に与える影響が著しいものではないことから、②の公表及び標識の設置については不要と考えています。

(2) 空家等対策計画にかかる規定について

法、条例及び計画が空き家対策における一連の根拠となることがより明確になるよう、計画を策定し必要に応じて変更する旨を条例に明記します。

3 計画改正の概要

(1) 管理不全空家等の基本方針等について項目を新設

- ・法による指導、勧告制度について
- ・勧告された管理不全空家等の固定資産税等の住宅用地特例の解除について
- ・条例による勧告前の所有者等への意見聴取及び審議会に諮ることについて
- ・措置の流れについてフローを作成

(2) その他、他法令改正等による記載内容の更新

- ・民法改正（令和5年4月施行）による更新
- ・計画記載の人口・世帯数にかかるデータについて、最新（令和2年度）の国勢調査の結果を反映

なお、空き家の実態調査につきましては、平成25年度に市内全域調査を実施し、その後は市職員によるパトロールや市民からの通報により状況を把握してきましたが、調査実施から10年以上経過したこと、また、改正法により法の措置対象となる空家等に管理不全空家等が加わり対象が広まったことから、新たな調査が必要と考えられますが、国や他都市の動向を見ながら効果的な調査方法及び調査時期について調査研究を行ってまいります。

4 スケジュール（案）

6月	委員会報告（条例及び計画改正について）
7月中旬 ～8月	パブリックコメント実施
12月	条例改正について議案上程 計画改正について委員会報告

案

明石市空家等の適正な管理に関する条例の一部を改正する条例

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）の一部を次のように改正する。

改 正	現 行
<p>○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 明石市空家等の適正な管理に関する条例 (略)</p> <p><u>(空家等対策計画)</u></p> <p><u>第3条の2 市は法第7条第1項に規定する空家等対策計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めるものとする。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>(1) 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</u></p> <p><u>(2) 計画期間</u></p> <p><u>(3) 空家等の調査に関する事項</u></p> <p><u>(4) 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</u></p> <p><u>(5) 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</u></p> <p><u>(6) 特定空家等に対する措置（法第22条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同上第9項から第11項まで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対処に関する事項</u></p> <p><u>(7) 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</u></p> <p><u>(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項</u></p> <p><u>(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項</u></p> <p><u>3 市長は法第7条第12項及び第14項の規定により、空家等対策計画を定め、又はこれを変</u></p>	<p>○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 明石市空家等の適正な管理に関する条例 (略)</p> <p style="text-align: center;"><u>(新 設)</u></p>

明石市空家等対策計画 (改正案)

2021年(令和3年)3月

2024年(令和6年)12月改正

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.....	9
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 管理不全空家等に対する方針.....	23
5 所有者等への支援制度	25
6 成年後見制度の周知	25
7 空家等にかかる民法の制度の周知.....	26
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	27
1 相談体制の整備.....	27
2 耐震診断・耐震改修工事に関する支援制度の普及促進.....	27

3 住宅診断(既存住宅インスペクション)の普及促進	28
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....	29
1 特定空家等に対する措置の基本方針	29
2 特定空家等の判断	29
3 特定空家等(老朽危険空き家)の除却費助成制度の活用	30
4 特定空家等に対する措置の流れ.....	30
5 応急措置.....	32
6 緊急代執行	32
7 特定空家等に対する税制度	32
8 空家等の管理にかかる民法の特例制度の活用.....	33
9 その他の法令による措置.....	35
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.....	39
第9章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項.....	41
1 市の組織	41
2 明石市空家等審議会	43
3 地域・関係機関との連携	44
4 空家等協議会	44
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.....	45
1 進捗状況の把握	45
2 PDCAの考え方	45

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」を策定し、**取組みを進めてきました。**

こうした中、2023年(令和5年)6月に空家法が改正され、**空家等対策をさらに進めるための新たな制度や仕組みが創設されました。**この法改正に対応するとともに、**今後増加していくものと予想される空家等に対し、総合的かつ計画的な空家等対策を実施するため、「明石市空家等対策計画」を改正します。**

2 計画の位置付け

(1) 法的な位置付け

本計画は、空家法第 7 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「あかし SDGs 推進計画(明石市第6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7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。

なお、空家法が 2023 年(令和5年)6月 14 日に改正され、同年 12 月 13 日に施行されたことを受け、見直しを行い、2024 年(令和6年)12月に一部改正していますが、計画期間は計画策定時のとおり 2030 年度(令和 12 年度)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(空家法)

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、**建物**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、**建物**やその敷地が適切に管理されていない空き家

管理不全空家等(空家法)

- ・**空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等**

特定空家等(空家法)

- ・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

- 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(**特定空家等のうち①の状態**)となっている空き家

【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】6,143 人/km²

(令和2年国勢調査)

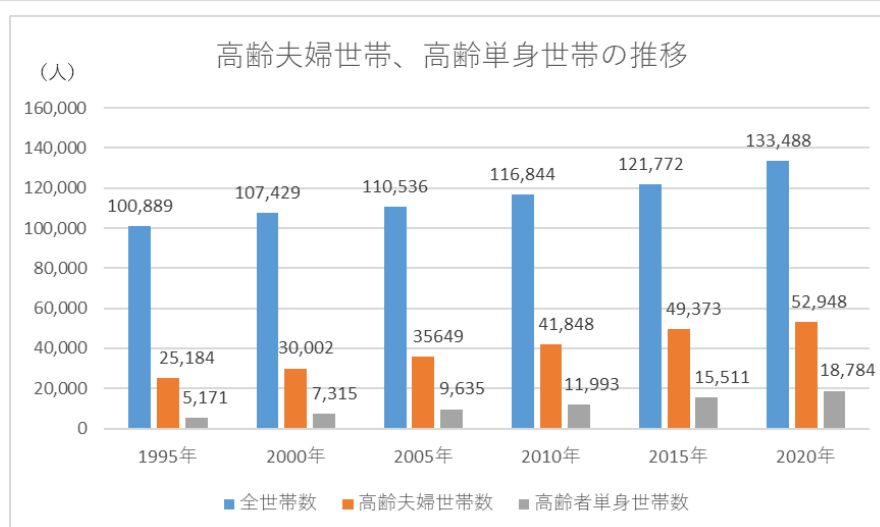
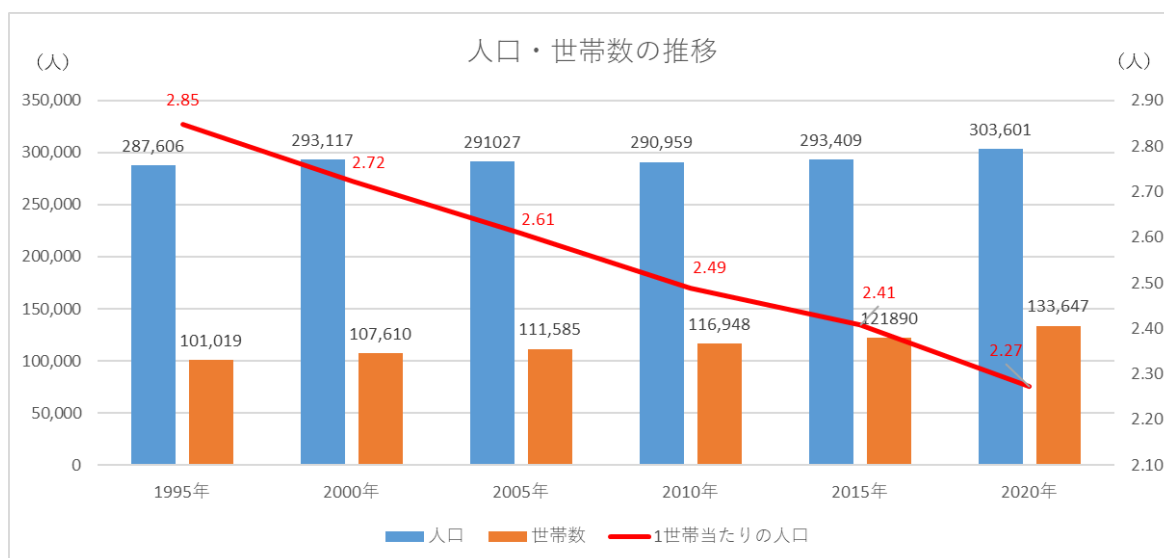
2 人口・世帯数

(1)人口、世帯数の推移

明石市の人口は、2020年(令和2年)で30万人を超え、増加しております。

世帯当たり人口は2015年(平成27年)で2.41人、2020年(令和2年)で2.27人と世帯人員の減少が進んでおり、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2020年(令和2年)の間に世帯数は1.3倍に増加していますが、高齢夫婦世帯は2.1倍、高齢単身世帯は3.6倍にそれぞれ増加しており、著しい伸びを示しています。

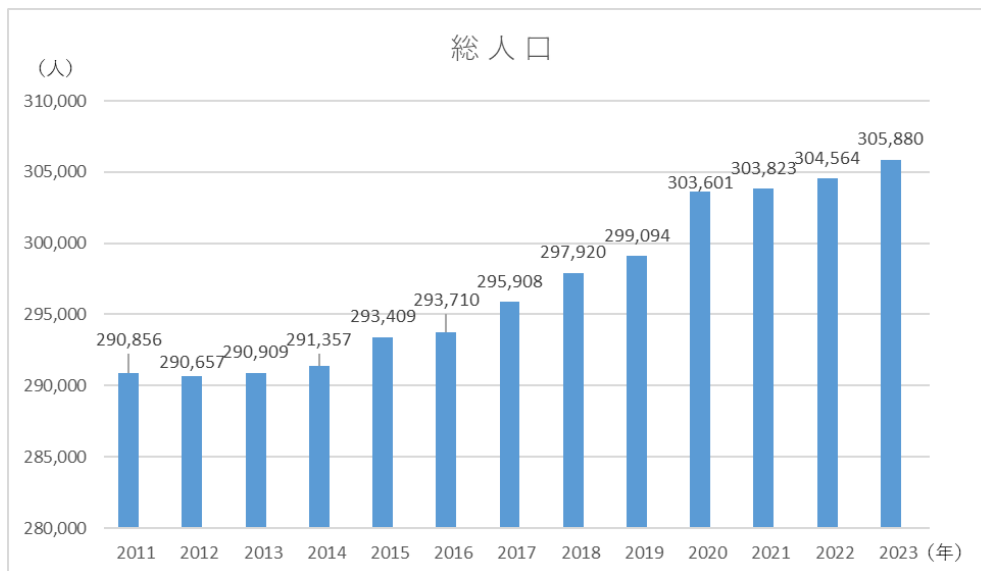


※高齢夫婦世帯: 夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの一般世帯

※高齢単身世帯: 65歳以上の一人のみの一般世帯

資料: 2020年(令和2年)国勢調査

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 11 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。

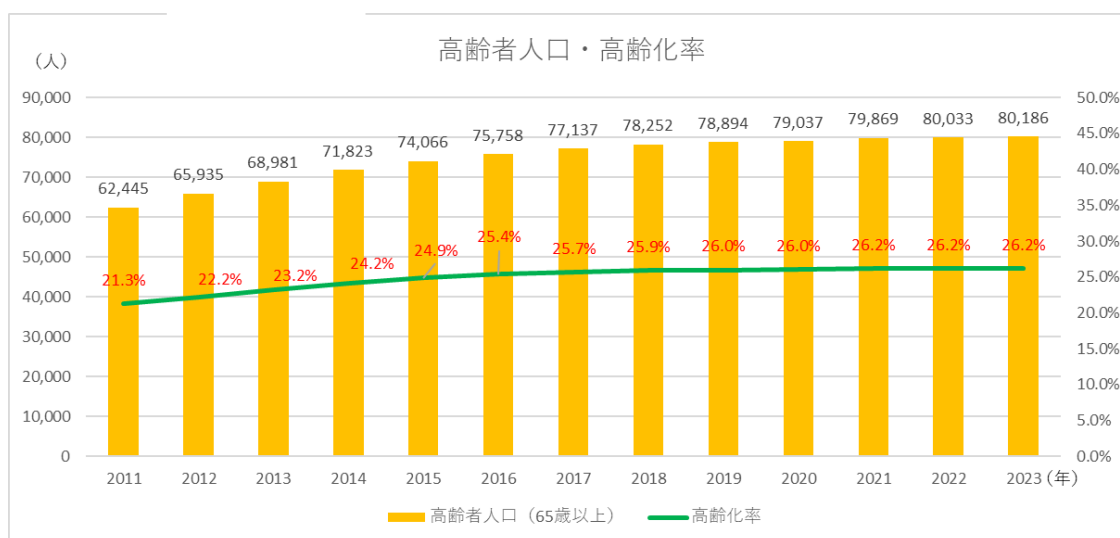


転入超過数	
25～39歳	4,811人
0～4歳	1,067人

※2019～2023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2021年(令和2年)から 2023 年(令和5年)まで26.2%と横ばいですが、高齢者人口は増加しており、今後、高齢者は人口・割合ともに増加していくことが見込まれます。



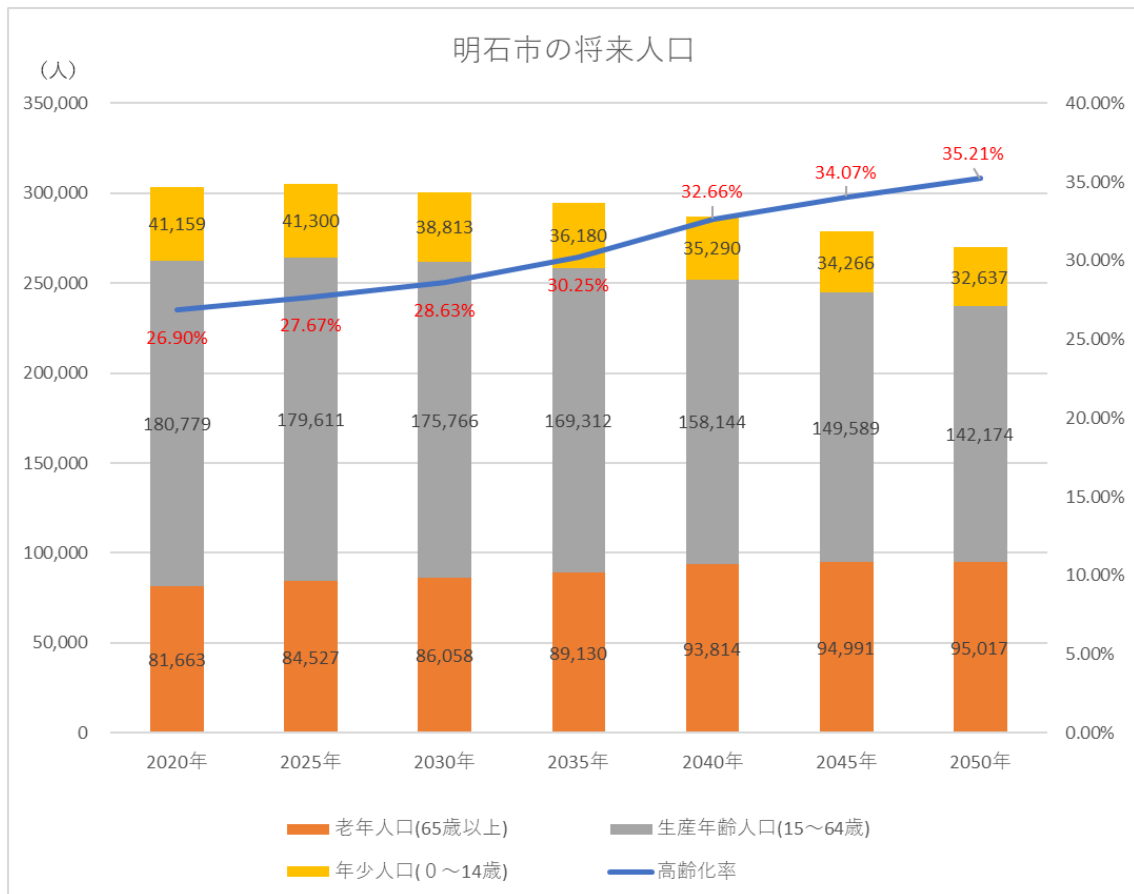
資料:年齢別人口(住民基本台帳人口)

[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10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、また、高齢化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2023年(令和5年)12月に公表した市区町村別将来人口推計によると、本市の人口増加傾向を受け、2025年(令和7年)の本市の総人口は305,438人と増加予想されていますが、その後は減少し、2050年(令和32年)の総人口は269,828人となり、2025年(令和7年)と比べ11.6%減という人口減少が示されました。

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、2020年(令和2年)の26.90%が2050年(令和32年)には、35.21%まで上昇すると予測されています。



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(2023年(令和5年)12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

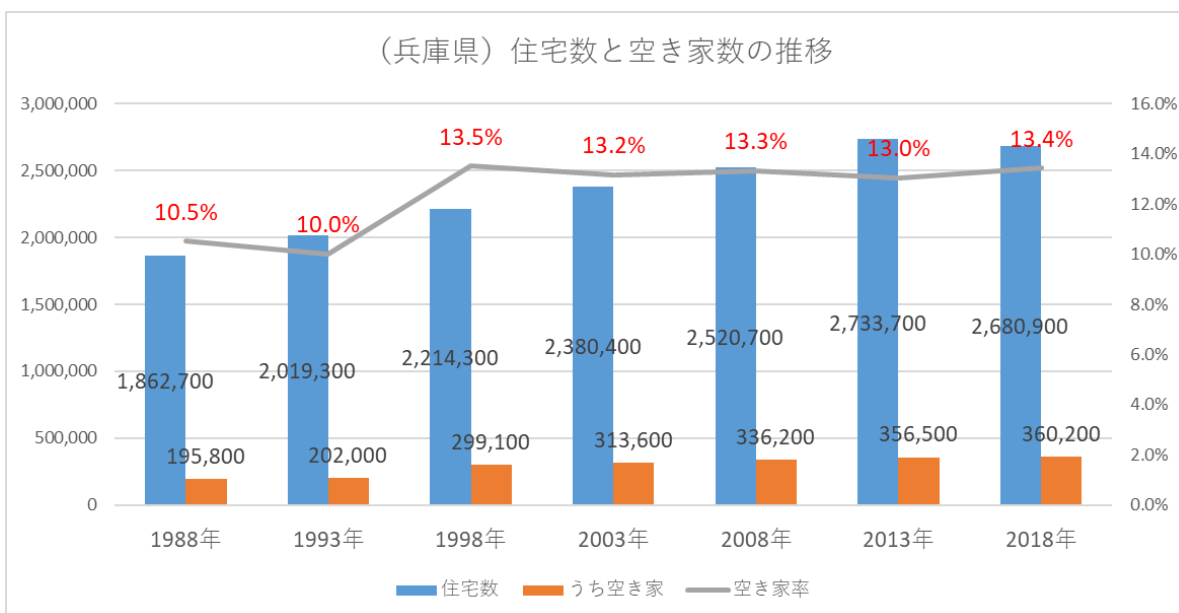
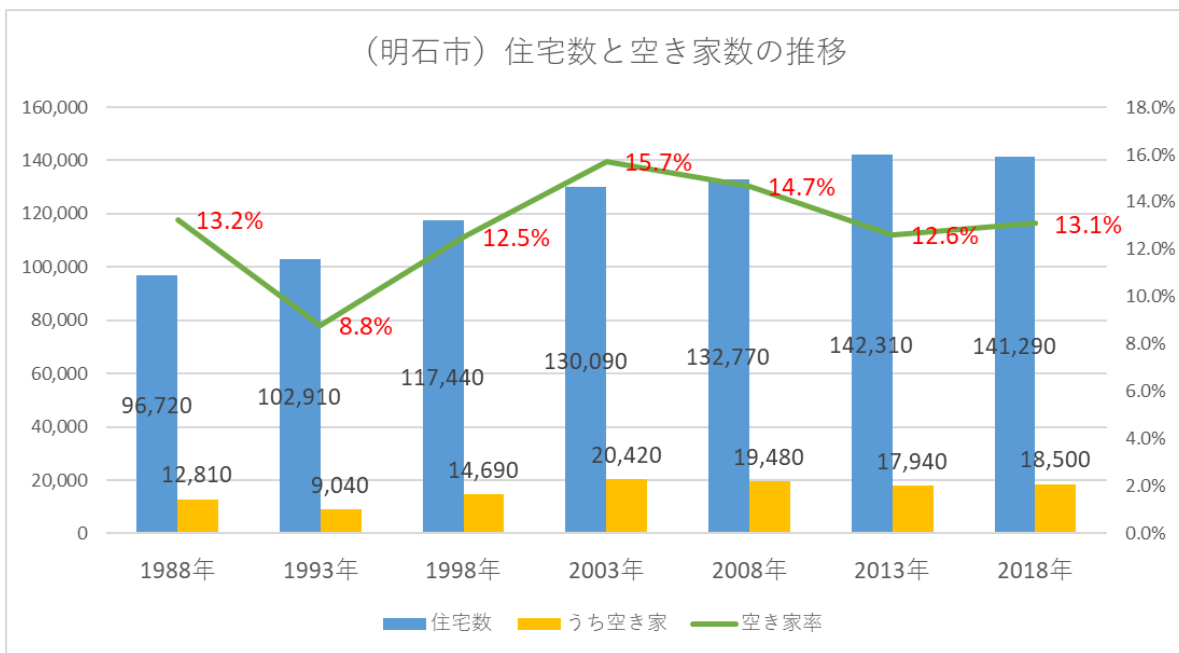
○ その他の住宅

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。)

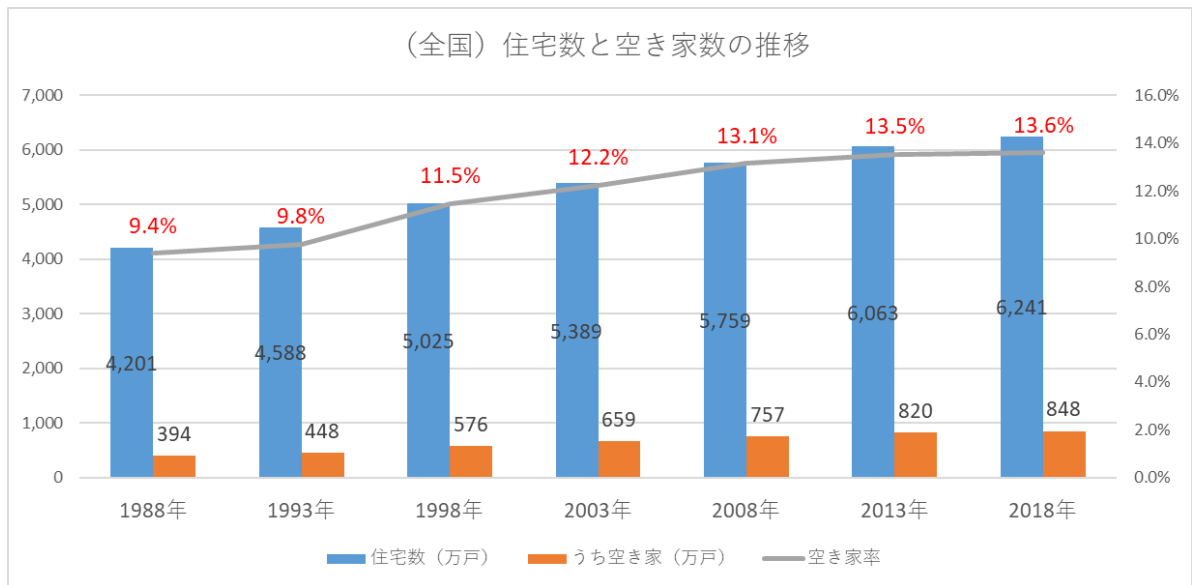
[住宅の総数と空き家率の推移]

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

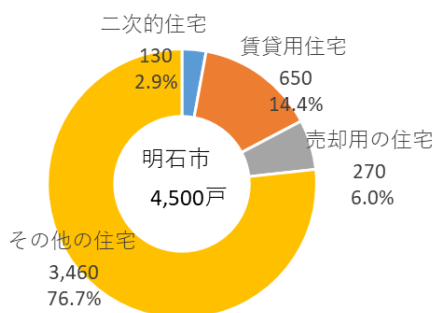
【空き家の状況(建て方別、空き家の種類)】

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。

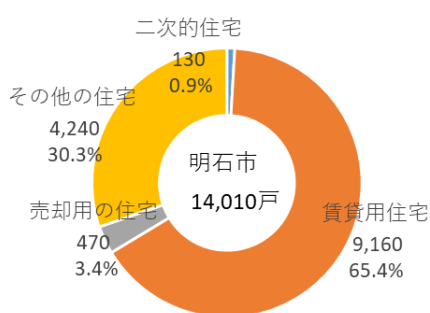
共同住宅等については、明石市、兵庫県、全国とも、7割前後を「賃貸用の住宅」が占めています。

【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】



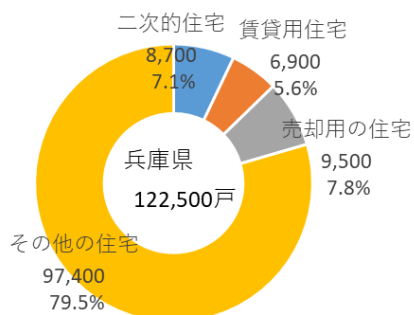
(明石市) 空き家の状況【長屋・共同住宅等】



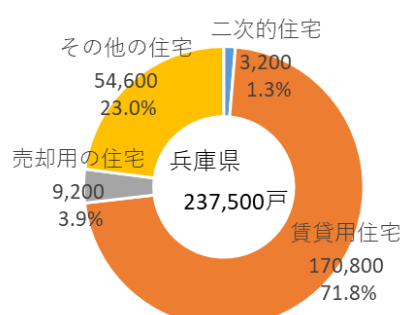
資料:2018年(平成30年)住宅・土地統計調査

【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】



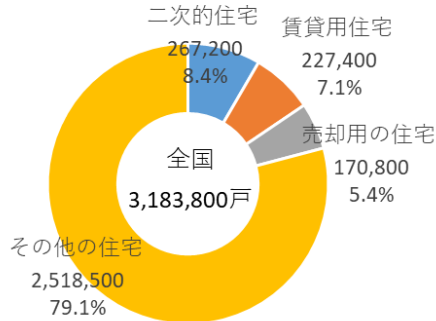
(兵庫県) 空き家の状況【長屋・共同住宅等】



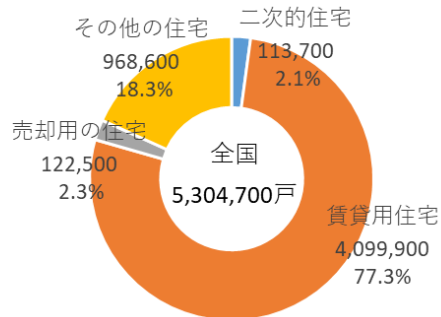
資料:2018年(平成30年)住宅・土地統計調査

【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】



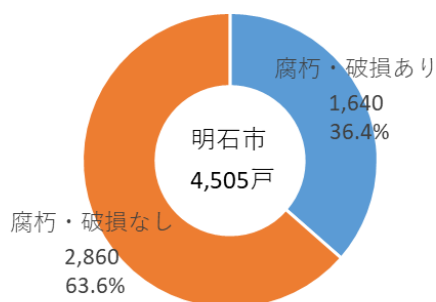
資料:2018年(平成30年)住宅・土地統計調査

[空き家の状況(建て方別、腐朽・破損の状況)]

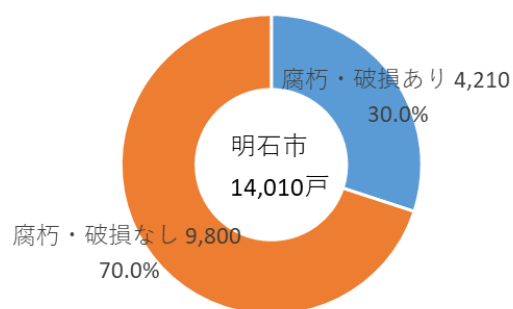
明石市の空き家のうち、腐朽・破損があるものは、一戸建では 36.4%、共同住宅等の空き室では30.0%となっています。特に、腐朽・破損のある一戸建の空き家については、老朽危険空き家への移行が危惧されます。

【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】

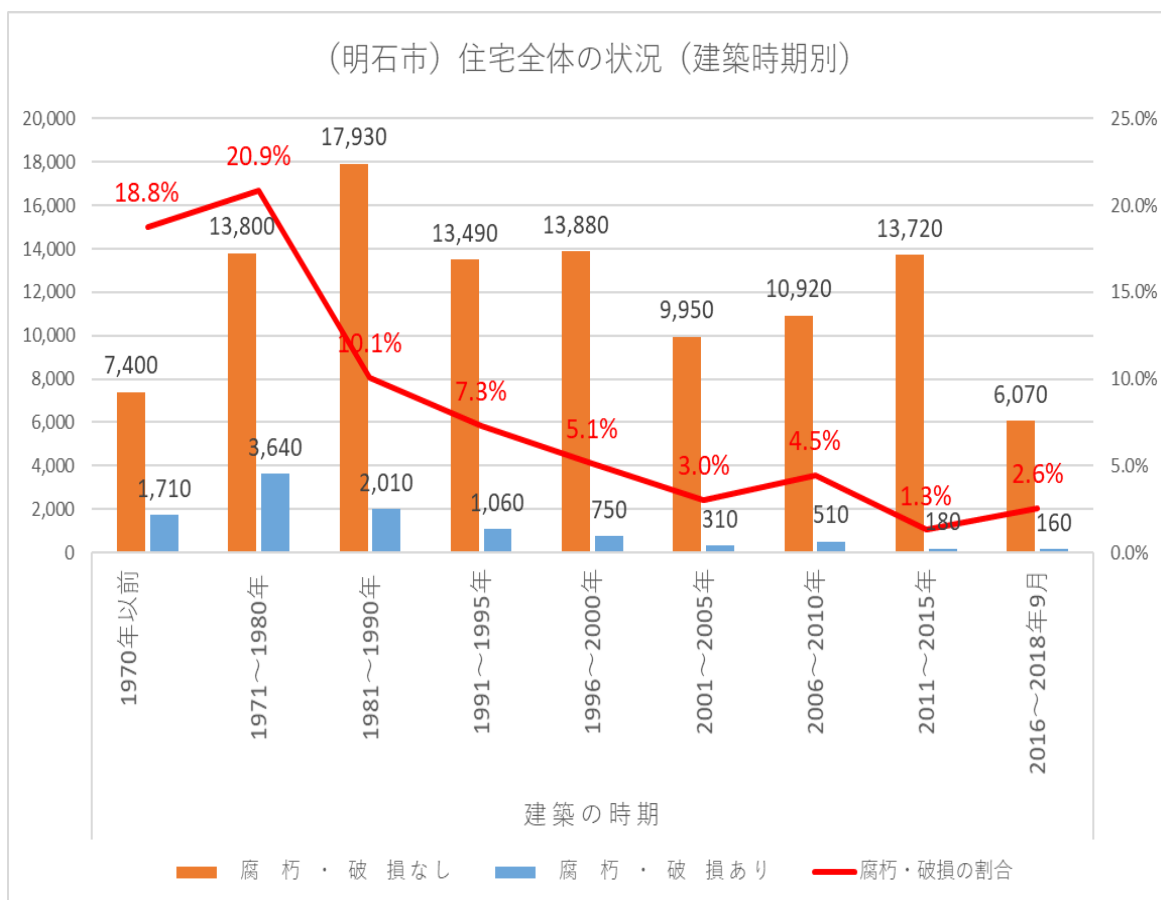


資料:2018年(平成30年)住宅・土地統計調査

【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

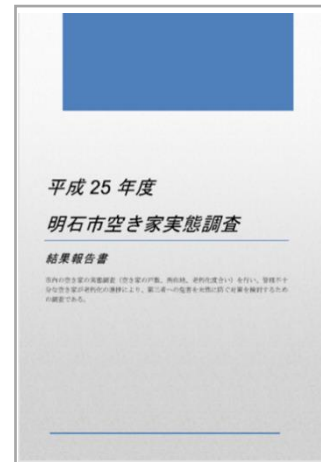
(2) 市内全域調査

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。

計画策定後の相談件数としましても、2020年(令和2年)度99件、2021年(令和3年)度80件、2022年(令和4年)度87件、2023年(令和5年)度91件と新たな相談件数は依然として多く、これに加え、これまで相談を受けた案件について、改善がないため複数回相談を受けているもの、また、一度は改善されたものの再度、問題が発生し、改めて相談を受けたものなども多くある状況です。

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の巣の発生や、猫などの住みつきに関するものも多くあります。

(2) 特定空家等(老朽危険空き家)の是正状況

市内の特定空家等(老朽危険空き家)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る増加、及び、市の指導等を経て除却されたり、修繕などで改善されたことによる減少があり、当初計画策定時の2020年(令和2年)4月1日時点において、残り21件となりました。

この21件については、その後、明石市特定空家等除却支援事業を活用した所有者による自主除却や所有者不存在の空家等に対する相続財産清算人制度を活用した除却等により、2024年(令和6年)4月1日時点において、残り12件となりました。

しかしながら、当初計画策定後に特定空家等として認めたものが14件あり、それらのうち7件が明石市特定空家等除却支援事業活用等により除却等されたため、2024年(令和6年)4月1日時点における特定空家等の件数は18件となります。



(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7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。

(4) 管理不全空家等に対する対応

2024年(令和5年)12月13日に施行された改正空家法により新たに適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等が「管理不全空家等」とされました。管理不全空家等に対しては特定空家等に比べ、その状態が比較的軽易なものが想定されていることから、これまで通り、市からの通知をもって所有者の対応を求めていくことを基本とし、周囲の状況や悪影響の程度、所有者の対応等から総合的に判断し、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7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7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・関係団体の窓口に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います。

これまでは相続登記の申請は義務ではなく、申請しなくても不利益を被ることはありませんでしたが、相続登記がされないこと等により、登記を見ても所有者がわからない空き家や空き地が全国で増加し、周辺の環境悪化や公共工事の阻害など社会問題となっていました。

この問題解決のため、不動産登記法が令和3年に改正、令和6年4月1日に施行され、これまで任意だった相続登記が義務化されました。相続人は、不動産(土地・建物)を相続で取得したことを知った日から3年以内に、相続登記することが法律上の義務となり、法務局に申請する必要があります。正当な理由なく違反したときは、10万円以下の過料が科される場合があります。これは令和6年4月1日以前に相続した不動産も、相続登記がされていないものは義務化の対象となります。(3年間の猶予期間があります。)

市においては、法務局や司法書士会等と情報共有や連携を行い、市民への周知を図っていきます。

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 管理不全空家等に対する方針

(1) 管理不全空家等に対する措置の基本方針

管理不全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、周辺環境に悪影響を及ぼさないこと、また、そのまま放置することにより特定空家等にならないよう改善するよう所有者等に指導することで、所有者等自らの意思による改善を促すこととします。所有者等が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、特定空家等への進行の程度等を考慮しながら、空家法に基づく対応を進めます。

なお、管理不全空家等に対する対応も所有者等への通知により所有者等による適正管理を求めることから進めることを基本とし、書面や対面、連絡が取れた所有者等は電話等の通信手段も含め、所有者等の意向や主張の把握に努めることから始めます。

(2) 管理不全空家等の判断

管理不全空家等に該当するか否かは、国土交通省「管理不全空家等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)」を踏まえ、空家等の物的状態だけでなく、当該空家等がもたらし得る、または、もたらず周辺への悪影響の程度等について考慮して判断します。

空家法に基づく勧告がされた空家等の土地は、固定資産税等の住宅用地特例が解除されるため、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、あわせて、所有者等に意見聴取の機会を与えたうえで判断します。

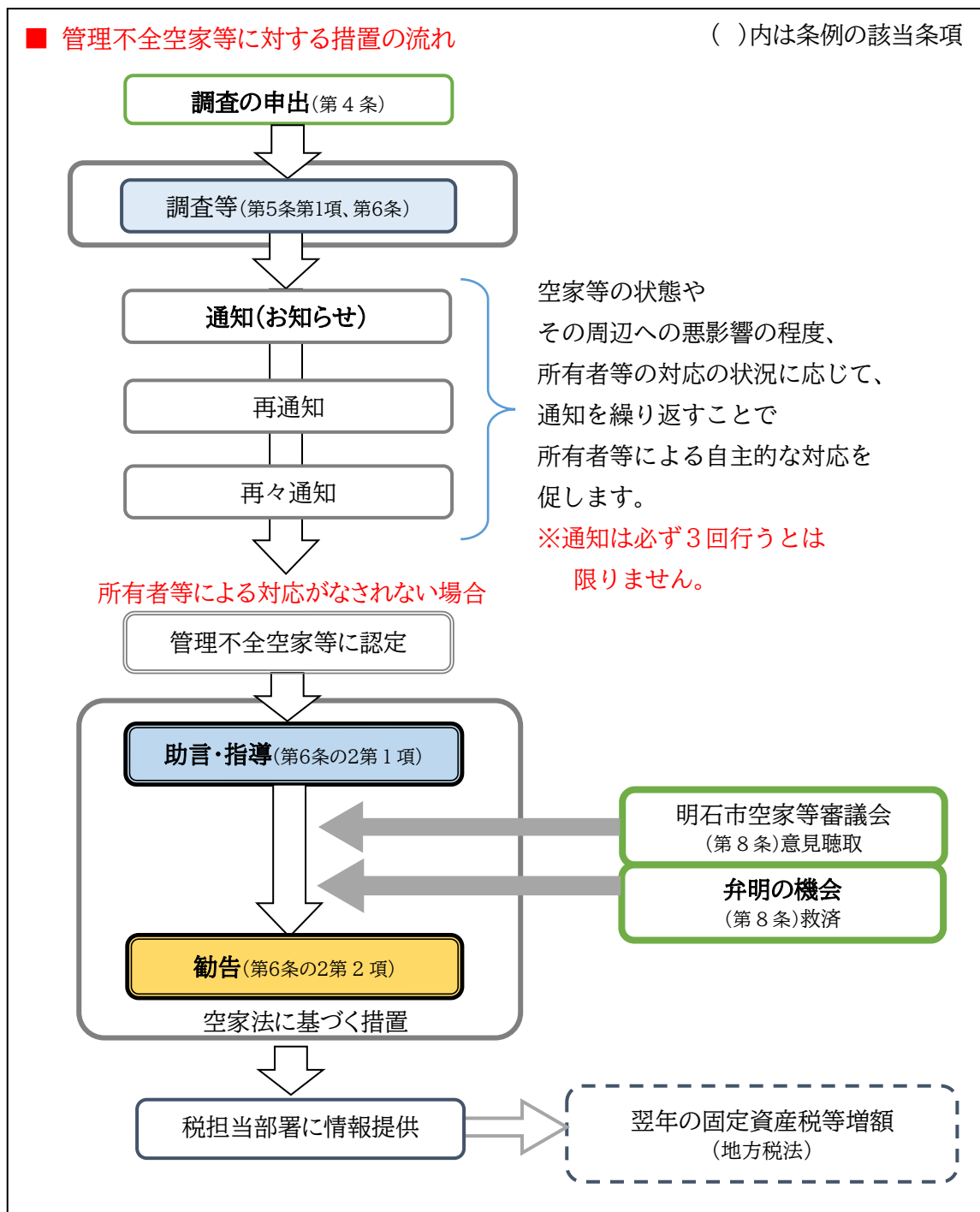
■管理不全空家等の考え方

管理不全空家等は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれがある状態と認められる空家等であるため、特定空家等と同じ4つの類型があります。(第7章2参照)

管理不全空家等に該当するか否かの参考となる判断基準については、国土交通省「管理不全空家等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の必要な指針(ガイドライン)」において示されており、空家等の状態が特定空家等と比べ軽易なものが例示されています。

(3) 管理不全空家等に対する措置の流れ

管理不全空家等に対する措置は、当該空家等の状態やその周辺的生活環境への悪影響の程度や所有者等の対応の状況を勘案し、必要性に応じて措置を行います。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。



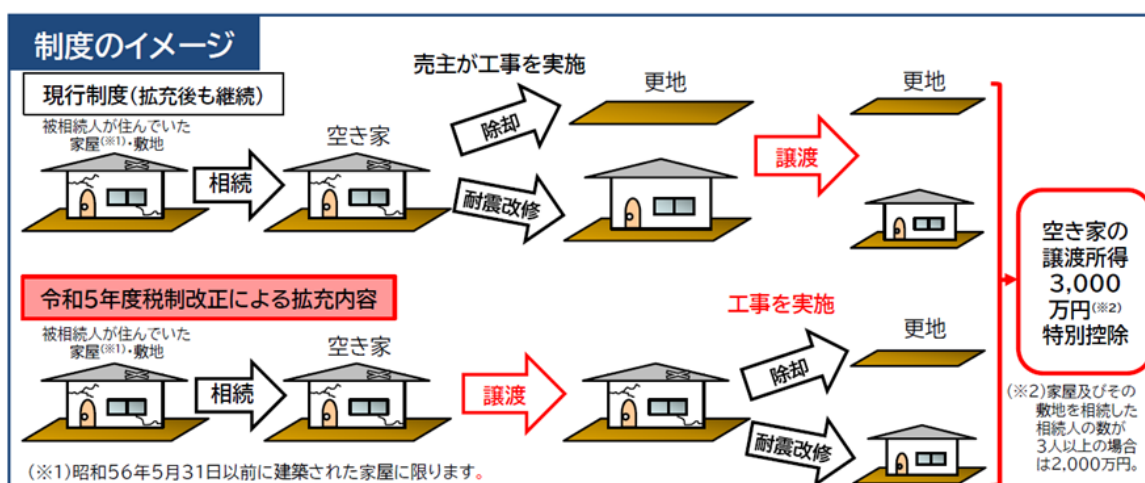
5 所有者等への支援制度

(1) 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る。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平成28年度に創設されました。

また、令和5年度の税制改正により、令和6年以降の譲渡については、家屋及び敷地を譲渡後、翌年2月15日までに家屋の耐震改修又は取壊しを行った場合も本制度の適用対象となり、適用期限も2027年(令和9年)12月31日までに延長されました。

引き続き、この制度の周知により、空き家の発生を抑制を図ります。



資料:国土交通省

6 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。

7 空家等の管理にかかる民法の制度の周知

空き家やその土地の所有者が不存在の場合、また、所有者が存在していたとしても適切な管理が行われていない場合に、その悪影響を受ける隣接地居住者等は利害関係人として、民法の制度を活用し、裁判所に空家等の管理人等の選任を申し立てることができます。選任された管理人等によって適切な管理を行うことができます。これら民法による空家等の対策に有効な制度について、周知を図ります。

- ・所有者不明土地管理制度：民法第264条の2
- ・所有者不明建物管理制度：民法第264条の8
- ・管理不全土地管理制度：民法第264条の9
- ・管理不全建物管理制度：民法第264条の14

■ 民法に規定される相隣関係の制度

民法第233条で、土地の所有者は一定の手続きを踏むことにより、隣地から越境してきた立木の枝を切除させ、または、自らが切除することができます。

民法第 233 条

土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

- 2 前項の場合において、竹木が数人の共有に属するときは、各共有者は、その枝を切り取ることができる。
- 3 第 1 項の場合において、次に掲げるときは、土地の所有者は、その枝を切り取ることができる。
 - 一 竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。
 - 二 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき。
 - 三 急迫の事情があるとき。
- 4 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

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 (法第7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、**空家等を解体、除却したい、その後の跡地をどうすれば良いか**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
窓	C
床	D
天井	E

※「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7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「**管理不全空家等及び**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4つのタイプがあります。(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「**管理不全空家等及び**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)」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定基準により判定した評点の合計をいいます。

評定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定内容及び評点を定めています。

3 特定空家等(老朽危険空き家)の除却費助成制度の活用

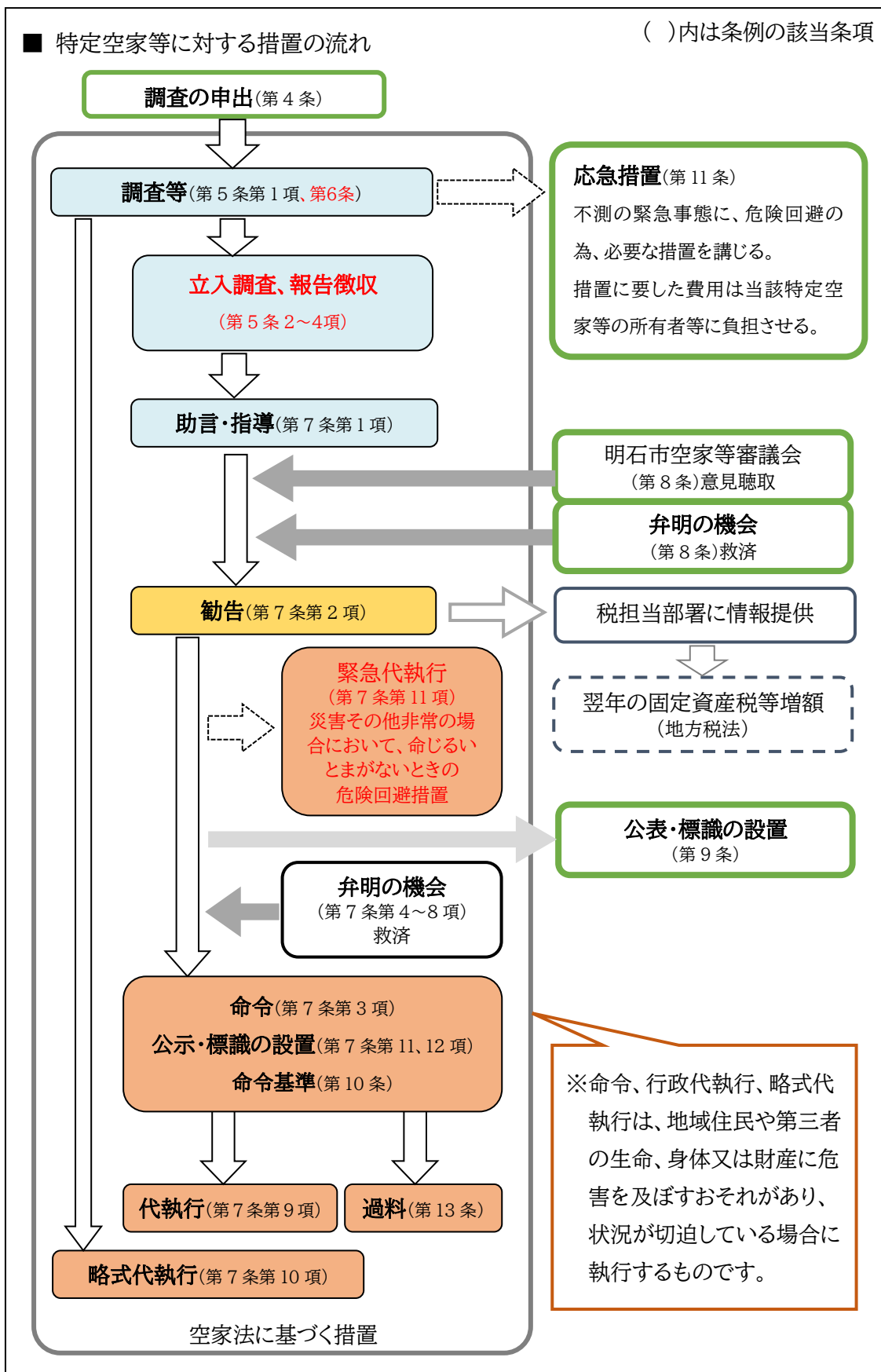
所有者等の経済的な問題から、空き家の除却費用が捻出できない場合は、管理不全な状態のまま放置されることになります。

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特定空家等(危険老朽空き家)については、所有者等に対し除却費の助成制度を活用し、自主的に除却をするよう促します。

4 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察し、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。



5 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。

6 緊急代執行

指導、勧告を行っている特定空家等が、災害その他非常の場合において、保安上著しく危険な状態にある等、緊急に除却、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必要があると認めるときで、空家法に基づく命令にかかる措置を取るいとまがないときは、危険回避のための緊急代執行を行うことができます。

ここでいう「災害その他非常の場合」とは、災害時だけでなく、特定空家等が通学路等に倒壊するおそれがある場合など、公益性の観点から特定空家等に対する緊急の措置が必要となる非常の場合が広く想定されています。台風等の災害が発生している最中だけでなく、災害後、特定空家等の状態が著しく危険な状態になったときも対象になります。

なお、緊急代執行に要した費用は、特定空家等の所有者が負担すべきものであり、行政代執行法に基づき所有者等から強制徴収することとなります。

7 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 22 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**のうち勧告されたもの**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 以下の部分	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

8 空き家等の管理にかかる民法の特例制度の活用

市が空き家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときは、空家法及び民法に基づき財産管理制度を活用し、財産管理人の選任について、家庭裁判所又は地方裁判所に申し立てることができます。所有者不存在の特定空き家等については、その空き家等の状態やその周辺的生活環境への悪影響の程度等、また、危険等の切迫性を総合的に判断し、以下の民法の制度を活用することを検討します。

- ・不在者財産管理制度：民法第25条
- ・相続財産清算制度：民法第952条
- ・所有者不明建物管理制度：民法第264条の8

なお、所有者がいるものの、特定空家等が適切に管理されていない場合は、以下の管理制度の活用が可能です。特定空家等の状態や悪影響の程度、危険等の切迫性を総合的に判断し、選択する手法のひとつとして検討します。

- ・管理不全土地管理制度：民法第264条の9
- ・管理不全建物管理制度：民法第264条の14

9 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。

【具体の事案に対する対応手段の選択肢となる諸規制等】

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・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5条、第5条の3、第 9条	<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、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存置され燃焼のおそれのある物件の除去等を物件の所有者等に命ずることができる。 ・消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改

	修等を所有者等に命ずることができる。
明石市火災予防条例 第 25 条	<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。
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 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。
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 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。
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 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。
地方税法 第382条	<p style="text-align: center;">不動産登記情報の通知</p> <p>・登記所は建物の表示又は所有者等に関する登記をしたときは、10日以内にその旨を当該家屋等の所在地の市町村に通知しなければならない。</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 style="text-align: center;">空地の管理義務に対する措置</p> <p>・空き地の所有者又は占有者は、当該空き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き地を適正に管理しなければならない。</p> <p>・空き地の所有者等は、当該空き地を物置場、駐車場等として利用し、又は利用させている場合は、当該空き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き地を適正に管理しなければならない。</p> <p>・市長は、空き地の所有者等が上記の規定に違反して、当該空き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。</p>
所有者不明土地法 第6条～第37条	<p style="text-align: center;">利用の円滑化</p> <p>・都道府県知事の裁定により、簡易建築物・朽廃建築物がある所有者不明土地について、地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われる事業(事業主体は限定されない)のため、上限10年間または20年間の土地使用权を設定できるほか、土地収用法の事業の認定を受けた収用適格事業のため、当該土地の所有権等を収用等することができる。</p>
所有者不明土地法 第38条～第42条	<p style="text-align: center;">管理の適正化</p> <p>・空き家が存する管理不全所有者不明土地(所有者による管理が実施されておらず、かつ、引き続き管理が実施されないことが確実であると見込まれる所有者不明土地)について、その周辺の土地に対して災害または悪影響を発生させるおそれがある場</p>

	合、市長が勧告・命令・代執行や、管理命令の請求により対応することができる。(管理命令対象の土地に建物があるような場合には、建物にも併せて管理不全建物管理命令の請求が可能)
災害対策基本法 第64条	応急公用負担等
	・市長は災害が発生した場合等において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物等を一時使用等できる。
災害救助法 第4条第10号 (施行令第2条第2号)	救助
	・災害に基づく救助として、災害によって運ばれた日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去ができる。
民法 第25条～第29条 第264条の2～14、 第951条～第959条	財産管理制度
	・不在者がその財産の管理人を置かなかつたとき、あるいは、相続財産につき相続人のあることが明らかでないときに、家庭裁判所は、利害関係人または検察官の請求により、不在者財産管理人または相続財産清算人を選任し、これらの管理人をして当該財産の管理等に当たらせる。 ・建物(土地)の所有者を知ることができず、またはその所在を知ることができるとき、あるいは、所有者による建物(土地)の管理が不適當であるときに、裁判所は、利害関係人の請求により、所有者不明建物(土地)管理人または管理不全建物(土地)管理人を選任し、これらの管理人をして当該建物(土地)等の管理に当たらせる。

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7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、解体などの相談を取り扱います。

- ・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7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
商工政策課	・商店街の空き店舗対策事業に関する事
農業振興課	・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	都市局建築部長
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	環境産業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7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「**管理不全空家等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。

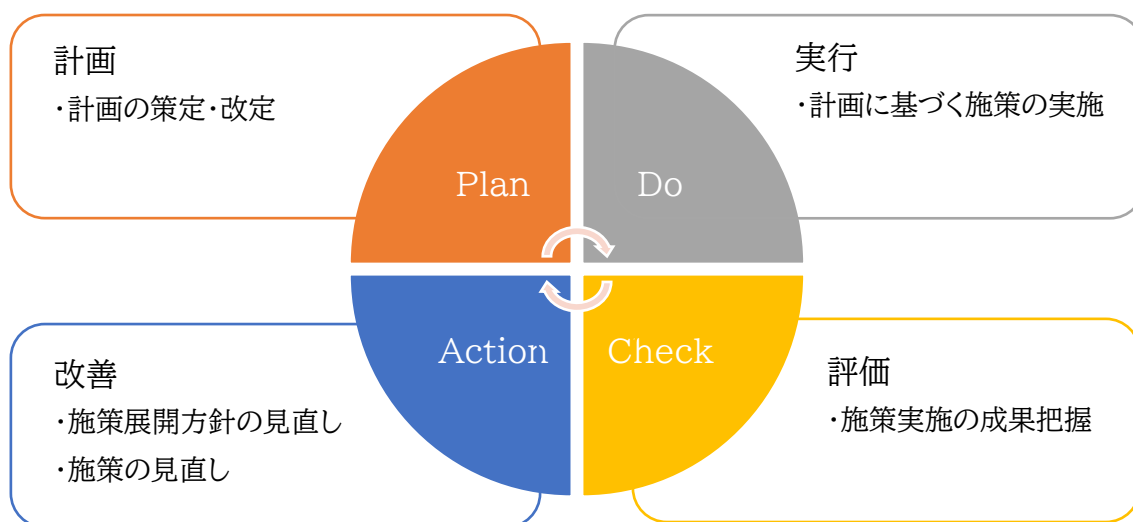
1 進捗状況の把握

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)	経過 (2023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(累積)	194	406	650
特定空家等除却支援事業の利用 件数(除却件数)(累積)	13	22	45

※ 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	経過 (2023年度)	目標 (2030年度)
特定空家等件数	21	12	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。