

佐用町空家等対策計画



令和2年 10 月

佐 用 町

目 次

第1章	空家等対策計画の概要	1
1節	計画の背景と趣旨	1
2節	計画の位置づけ	2
3節	計画期間	3
4節	計画対象	3-4
第2章	空き家等を取りまく本町の現状と課題	5
1節	人口の推移と推計	5
2節	集落数及び戸数、世帯の状況	6-7
3節	空き家等の現状	8-11
4節	空き家の課題	12-13
5節	主な取り組みの経緯	13
第3章	空き家対策の基本方針	14
1節	空き家対策の基本理念	14
2節	空き家対策の基本方針	14-15
第4章	空き家対策における施策	16
1節	空き家等の発生抑制	16-17
2節	空き家等の適正管理	18
3節	特定空家等に対する措置	19-24
4節	空き家等の利活用の促進	25-30
5節	空き家対策の体制整備	31-32

《参考資料》

(資料1)	佐用町空き家バンク設置要綱	33-37
(資料2)	空家等対策の推進に関する特別措置法	38-43
(資料3)	佐用町老朽危険空き家等の適正管理に関する要綱	44-46
(資料4)	佐用町老朽危険空き家除却支援事業補助金交付要綱	47-54
(資料5)	佐用町生活安全条例	55-56

第1章 空家等対策計画の概要

第1節 計画の背景と趣旨

近年、地域における人口及び世帯数の減少・少子高齢化の進展や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加しています。適切に管理されていない空き家等は、防災・防犯上の安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたり、地域の生活環境に悪影響を及ぼしているものがあります。

これまでは、空き家等はいくまで個人の財産であることから、所有者及び管理者（以下「所有者等」という。）が自らの責任で適切に対応することとされてきました。

しかしながら、今後空き家等が増加すればそれがもたらす影響が一層深刻化していくことが懸念されることから、国においては、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、併せて空き家等の活用を促進することを目的として、平成27年5月26日に「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。）」が完全施行されました。この中で、市町村においては、「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じるよう努めること」（空家法第4条）とされています。

本町では、平成28年3月29日に、老朽危険空き家等の管理の適正化を図り、倒壊等による事故、犯罪、火災等を未然に防止し、町民の安全で安心な暮らしの実現に寄与することを目的とする「佐用町老朽危険空き家等の適正管理に関する要綱」を制定しました。また、平成28年5月に町内の利活用可能空き家の調査を実施し、平成28年6月1日に「佐用町空き家バンク設置要綱」を制定し、「空き家バンク制度」を開始しました。

今後、本町においても空き家等の数は増加していくことが予想されることから、空き家等対策の基本的な考え方を示すとともに、空き家等に関する施策を総合的かつ効果的に推進していくため、空家等対策の推進に関する特別措置法第6条に基づき、「佐用町空家等対策計画」を策定するものです。

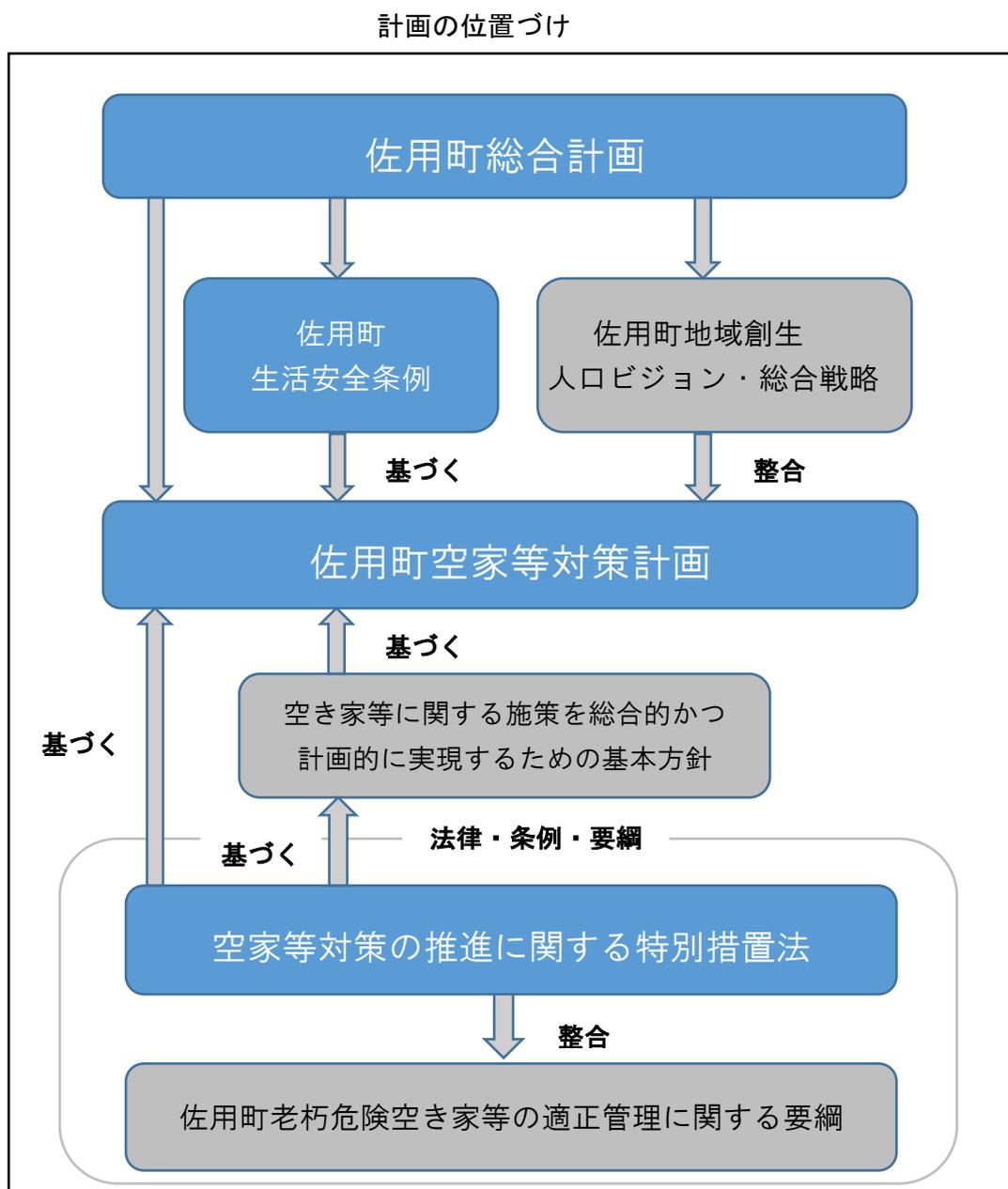
※記載について：

・「空き家」と「空家」の記載については、一般的には「空き家」を用いているが、法律用語として記載する場合は「空家」としている。

第2節 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空き家対策を総合的かつ効果的に推進していくために策定するものです。

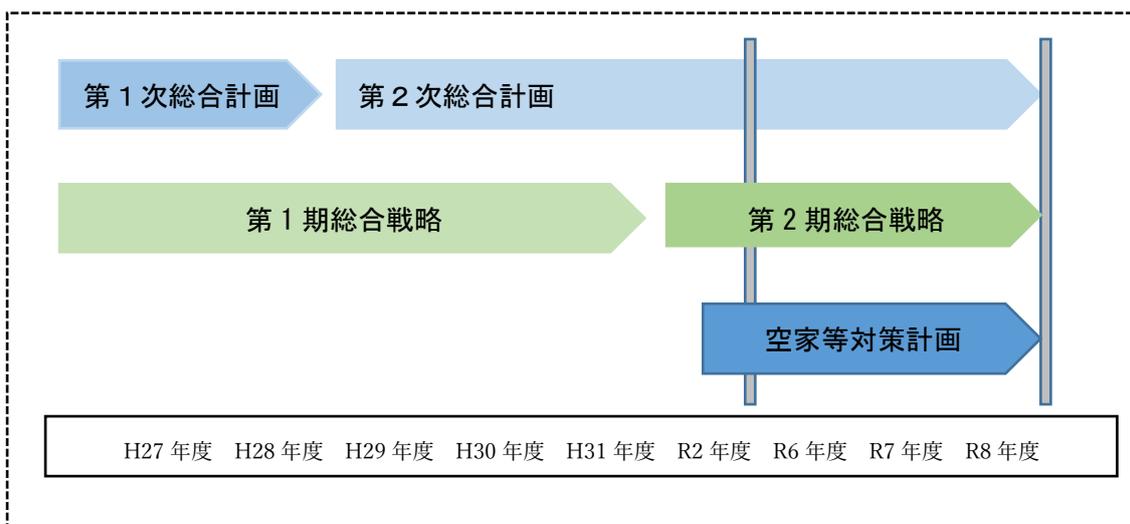
また、空家法をはじめ、本町の最上位計画である「佐用町第2次総合計画」のほか、「佐用町地域創生人口ビジョン・総合戦略」「佐用町老朽危険空き家等の適正管理に関する要綱」などの関連計画と整合性を図るものとします。



第3節 計画期間

本計画の期間は、本町の最上位計画である「佐用町第2次総合計画」が令和8年度までの計画となっていることことを考慮し、令和2年度から令和8年度までの7年間とします。

ただし、社会情勢等の変化や空家法の見直しなど国・県の動向、本町の上位関連計画等を踏まえ、必要に応じて見直すこととします。



第4節 計画対象

1 空き家の種類

本計画において対象とする「空家等」とは、空家法第2条第1項に規定された「空家等」及び同条第2項に規定された「特定空家等」とします。

空家等対策の推進に関する特別措置法(抜粋)

【空家等】(空家法第2条第1項)

町内に所在する「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。

※「建築物」は建築基準法2条1号の建築物と同じ

例 住宅の他、付属家、蔵、門、塀、倉庫、事務所、店舗など

【特定空家等】(空家法第2条第2項)

町内に所在する空家等で、「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。

2 対象地区

本計画の対象とする地区は、平成28年度に実施した利活用可能空き家の調査及び令和2年度に実施した職員による空き家調査の結果、空き家等は町内全域に点在していることが明らかとなったため、佐用町全域とします。

第2章 空き家等を取りまく本町の現状と課題

第1節 人口の推移と推計

本町の人口は、昭和22年（1947年）38,947人をピークに、減少傾向が続いています。昭和40年（1965年）以降は、微減傾向で推移し、平成7年（1995年）までの30年間で約5,600人減少しています。その後、減少傾向が強まり、平成27年（2015年）までの20年間で約5,800人減少し、17,510人になっています。

国立社会保障・人口問題研究所が平成30年3月（2018年）に公表した人口推計結果によると、本町の人口は、令和5年（2023年）には、14,313人、令和15年（2033年）には、11,380人になると推計されています。総人口の減少に伴い空き家等の増加が予想されます。

【佐用町の人口の推移と推計】

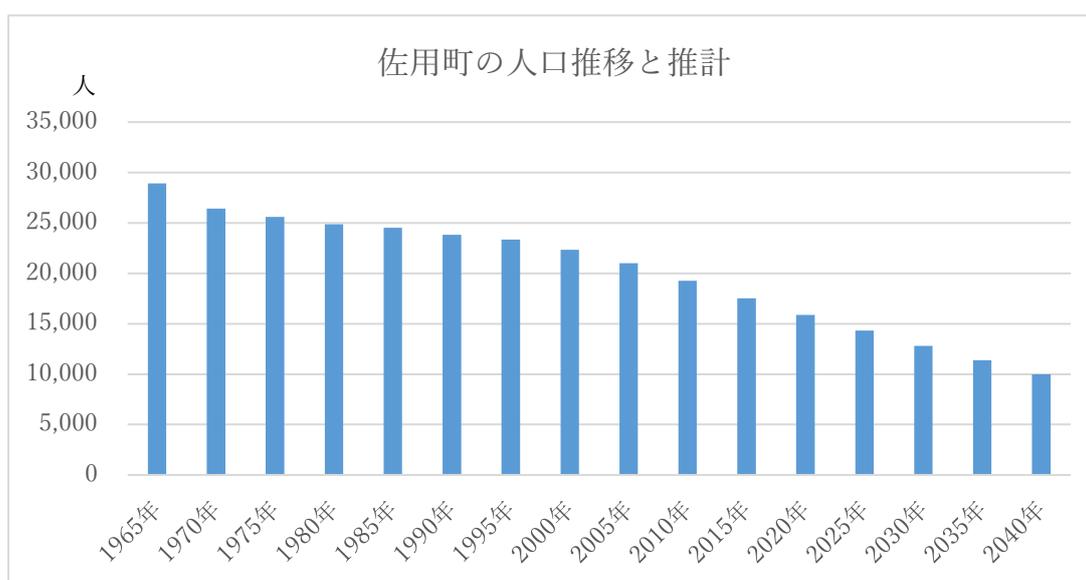
（年：西暦）

年	1965年	1970年	1975年	1980年	1985年	1990年	1995年
人口	28,921	26,410	25,600	24,874	24,516	23,827	23,341

年	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年
人口	22,337	21,012	19,265	17,510	15,875	14,313	12,817

年	2035年	2040年
人口	11,380	9,984

※2015年までは国勢調査、2020年以降は、
国立社会保障・人口問題研究所の推計値を参照



第2節 集落数及び戸数、世帯

本町の集落は、平成20年（2008年）10月現在142集落でしたが、令和2年（2020年）8月には133集落となり、限界集落も増えていることから集落の維持が難しくなっている集落が増えています。

世帯については、昭和55年（1980年）の6,658世帯をピークに平成17年（2005年）まで小幅な増減をしながら6,600世帯前後で推移してきたが、平成17年（2005年）から減少傾向となり、平成27年（2015年）には6,100世帯となっています。

また、令和2年8月（2020年）現在佐用町内に居住している住宅数（町営住宅、賃貸等を含む）は、広報等配布数からみると6,141戸とみられます。

集落名	戸数	集落名	戸数	集落名	戸数	集落名	戸数
上町	220	大願寺	41	桑野	42	来見	10
中町	41	五反田	58	峠	16	田和	22
川原町	35	口長谷	70	中土居	23	才金	38
新町	19	宗行	24	大船	29	金子	22
栄町	84	横坂	98	中ノ原	21	桜山	27
駅前	28	口金近	30	豊福	58	金屋	73
秀谷	18	奥金近	50	平谷	26	力万	57
山平	17	奥長谷	25	仁方	40	須安	42
大坪	67	庵	36	福澤	77	宇根	18
吉福	35	延吉	52	西河内	24	檜ヶ渕	26
山脇	55	北新町	18	甲大木谷	30	越田和	16
真盛	40	平福上町	31	乙大木谷	15	判官	12
柴谷	48	平福中町	23	淀	25	稗田	12
山田	27	下町	18	末包	22	久木原	4
西山	56	南新町	28	東中山	14	小日山	14
山王	90	水根	2	大畠	38	目高	3
上長尾	145	青木	42	福吉	43	寄延	0
下長尾	60	上石井	41	本郷	47	上上月	140
本位田甲	112	若州	6	大垣内	34	中上月	70
本位田乙	31	奥海	35	皆田	23	下上月	34
円応寺	65	海内	26	南中山	20	仁位	31

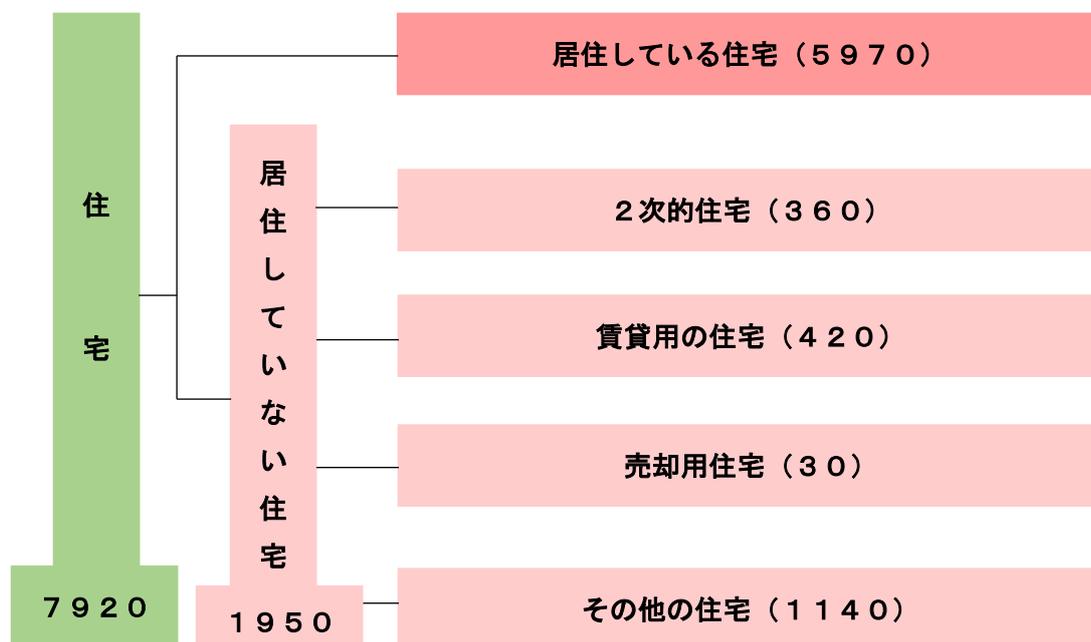
集落名	戸数	集落名	戸数	集落名	戸数	集落名	戸数
早瀬1	54	中島	70	西下野	40	徳平	28
早瀬2	10	米田	27	下三河	23	乃井野	93
家内	24	安川	67	中三河	50	西市	28
久崎	150	小山	80	上三河	73	田此	72
櫛田	137	土井	27	河崎	42	新宿	63
円光寺	67	宝蔵寺	21	船越	43	島脇	32
下秋里	33	下徳久(上)	106	三日月	175	久保	55
上秋里	25	下徳久(下)	100	茶屋	80	広山	45
西新宿	15	林崎	53	湯小	23	弦谷	22
大日山	7	東徳久	96	東本郷	95	南広	35
小赤松	48	西徳久	80	真宗	44		
大酒	56	平松	53	志文	38		
多賀	76	漆野	50	春哉	25	合計	6,141

(出典：住宅戸数は広報配布数（R2.8.1・町営住宅、賃貸等住宅を含む）を参考とする)

第3節 空き家等の現状

1 住宅・土地統計調査の結果

住宅・土地統計調査における、本町の空き家戸数（総数）は、平成20年（2008年）1,550戸に対して、平成30年（2018年）1,950戸と増加しており、特に適正な管理がされなくなる恐れのある「その他の住宅」の割合が顕著であり、全国、兵庫県と比較して高い状況となっています。



【全国、兵庫県、佐用町の空き家率（住宅・土地統計調査）】

地域	年	住宅総数 (戸)	空き家(戸)					空き家率	
			総数 (戸)	内訳				空き家 (総数)	空き家率 (その他の住宅)
				二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅		
全国	2008	57,586,000	7,567,900	411,200	4,126,800	348,800	2,681,100	13.10%	4.70%
	2018	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	13.60%	5.50%
兵庫県	2008	2,520,700	336,200	13,900	178,200	20,200	123,900	13.30%	4.90%
	2018	2,680,900	360,200	11,900	177,700	18,600	151,900	13.40%	5.60%
佐用町	2008	7,930	1,550	200	280	0	1,060	19.50%	13.30%
	2018	7,920	1,950	360	420	30	1,140	24.60%	14.30%

(出典：住宅・土地統計調査・H30年)

(参考)

「住宅・土地統計調査」(5年ごと)とは

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調査です。この結果は、抽出調査を統計的に処理して算出しており、実際の値とは異なります。

「住宅・土地統計調査」における空き家の種類

(二次的住宅) 週末や休暇の際に保養等を目的として使われる別荘など普段は住んでいない住宅

(賃貸用の住宅) 賃貸のために空き家となっている住宅

(売却用の住宅) 売却することを目的とした住宅

(その他の住宅) 上記のいずれにも該当しない住宅

2 空き家調査(自治会)からみた現状

平成28年度(2016年度)に全自治会を対象に、活用可能であるものや適切に管理できていないものを含め「利活用空き家調査」を行い、町内の空き家の実態等を把握しました(別荘・店舗等を除く)。また、令和元年度(2019年度)には、平成28年度(2016年度)調査以降新たに空き家になった空き家についても調査を行っていますが、他の資料からみてすべての空き家を自治会が把握できていない状況となっています。

【調査結果】

【H28年度】

地域名	佐用	上月	南光	三日月	合計
空き家報告戸数	327戸	249戸	74戸	87戸	737戸

(出典：商工観光課)

3 空き家調査(職員・一部自治会)からみた現状

職員による空き家調査(令和2年9月)によると、空き家の総数(概数)は1039件。地域別の空き家の割合は、佐用地域40.9%、上月地域33.2%、南光地域14.0%、三日月地域11.9%となっています。

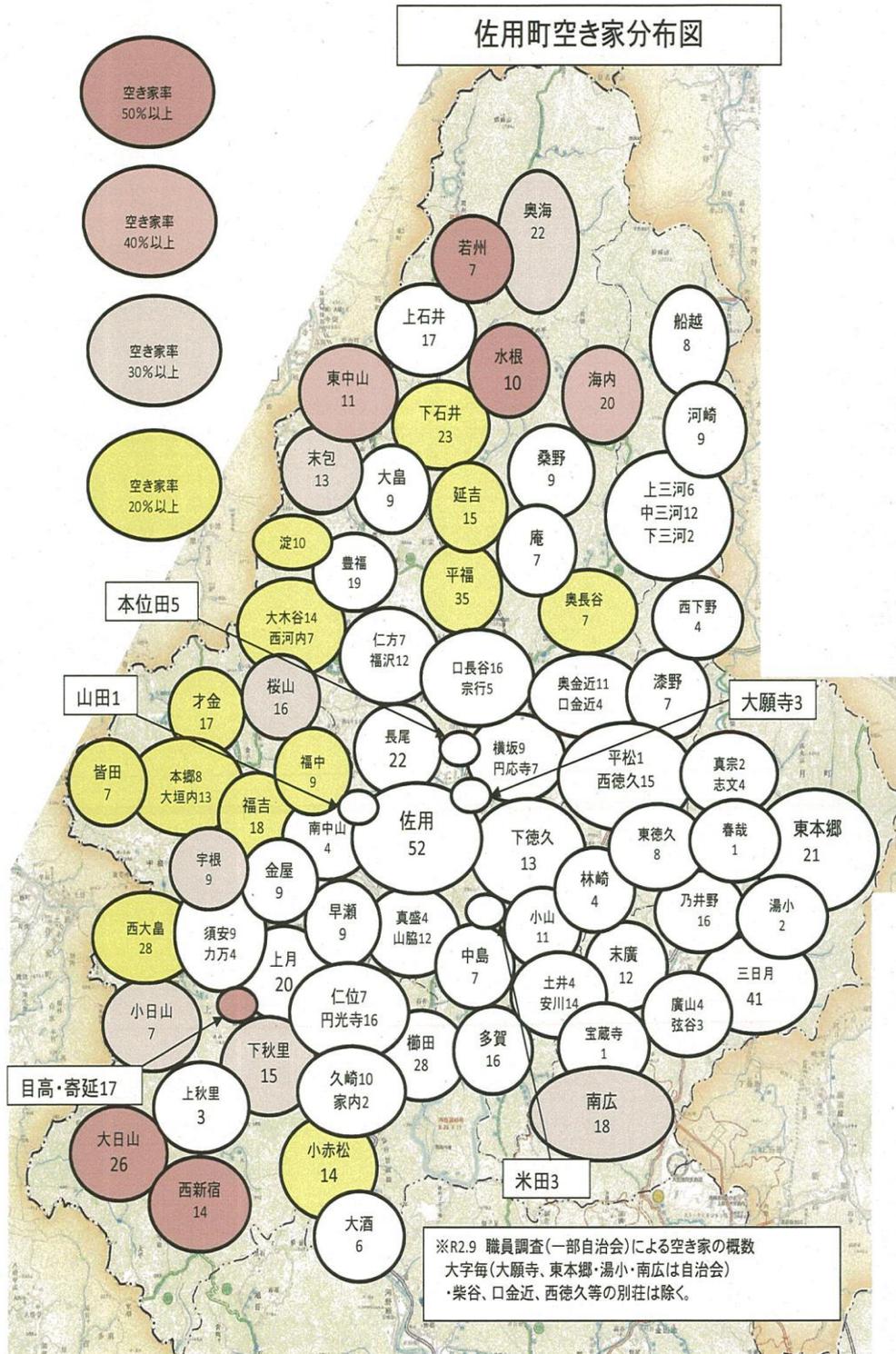
また、空家率は全体で15.7%、佐用地域16.1%、上月地域20.1%、南光地域11.2%、三日月地域12.5%となっています。自治会別には、佐用町北部や南西部の地域が、空家率20%以上の高い地域となっています。

【調査結果】

【R2年度】

内訳/地域名	佐用	上月	南光	三日月	合計
空き家数	334戸	294戸	120戸	107戸	855戸
危険空き家	91戸	51戸	25戸	17戸	184戸
計	425戸	345戸	145戸	124戸	1039戸

佐用町空き家件数及び空き家率



4 危険空き家相談件数

平成 28 年以降、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、住民や自治会等から、老朽化した危険空き家や敷地内に雑草が繁茂している空き家などに係る相談を受け付け、空き家対策を図ってきました。相談件数は平成 25 年度以降増えており、平成 29 年度には 27 件の相談を受け付けしています。その内、佐用町老朽危険空き家等の適正管理に関する要綱により、※管理不十分な危険な空き家等に助言・指導等を行うことで、70 件が除却等を行い解決することができました。残りの未解決 19 件につきましては、所有者等不明や連絡調整ができないなど、改善が困難な状態となっています。

※管理不十分な危険な空き家の例

- ・ 倒壊の恐れがある場合
- ・ 瓦の落下やトタン等が飛散している場合
- ・ 門、塀等が倒壊の恐れがある場合
- ・ 壁が崩落している場合
- ・ 石綿等が飛散している場合
- ・ 立木や草が繁茂している場合
- ・ ごみ等の放置、動物等が住みついている場合

【R2. 3. 31 現在】

内訳／地域	佐用	上月	南光	三日月	合計
件数	39件	24件	13件	13件	89件
解決件数	33件	20件	8件	9件	70件

(出典：企画防災課)

5 空き家バンクの登録状況

空き家の有効活用を通じて、佐用町と都市住民等の交流拡大及び定住促進により地域の活性化を図るため、佐用町空き家バンク登録制度を平成 28 年度に開設。開設以来登録者数は 63 件で、令和元年度末までに 33 件が売却され、賃貸契約が 14 件締結されています。立地条件や良質な空き家については、すでに売却されており、他市町からの移住者も増えています。売却により年々登録件数が減少し、新たな空き家物件の登録が必要となっています。

【R2. 3. 31 現在】

内訳／地域	佐用	上月	南光	三日月	合計
件数	23件	10件	14件	16件	63件
売却数	14件	5件	5件	9件	33件
賃貸契約数	8件	1件	5件	0件	14件

(出典：商工観光課)

第4節 空き家の課題

1 新たな空き家等の発生

本町では、人口減少や少子高齢化が県内のなかでもかなり進んでおり、若い世代が町外へと流出していく一方、高齢化率は年々高くなっています。将来の町の人口の推移は、社人研及び日本創生会議の推計によると、令和22年の町の人口は1万人弱となり、現在と比べると約7千人以上減少すると予測されており、新たな空き家が毎年発生すると予想されます。

ほとんどが持ち家で高齢者世帯が多く、病気等で入院や高齢者施設に入所することがきっかけで空き家となるケースが多くみられます。また、所有者が亡くなり相続しても、山間地域や過疎地域に立地しているため、相続した住宅に相続人が住むことも少なく、空き家となっているケースも多くみられます。

相続が発生しても不動産登記の手続きに費用がかかることから、所有権移転登記を行わず、後になって権利関係者が複雑になり、管理の問題や売却・処分が困難になっています。また、空き家の処分費用の高騰化により費用の捻出が困難であり、処分しなくても固定資産税の住宅用地特例による税軽減があるため、税金対策と考えている所有者等も一定数みられます。特に老朽化した空き家については、建物の価値もないことから課税されていないため、放置しても所有者等にとっては問題がない状況となっています。

今後これ以上管理ができない空き家等を増やさない取り組みが重要となります。

2 空き家等の適切な管理について

長期間管理されていない空き家の所有者等の特定や所在を調査しても、所有権移転登記がされていないことや相続ができていないなど、所有者等がすぐに判明しない場合もあります。これらの特定には相当な労力と時間を要し、不明な場合は納税通知書や危険空き家に対する助言書等の送付ができません。

空き家の管理は、所有者自らが行うことが原則ですが、所有者等の高齢化や遠方に居住しているなどの理由で、経済的にも体力的にも管理することが大きな負担となっている所有者等が増えています。

また、空き家周辺の草木が繁茂しているケースも多く、一度草木を刈ったとしても日が経つとまた繁茂しており、継続的な維持管理が必要となります。

継続的に管理していただくためにも、空き家管理の代行サービスの情報提供や空き家バンクの周知など、空き家所有者等への情報提供が求められています。

3 特定空家等への対応について

適正な管理が行われていない空き家等については、瓦の落下や倒壊の恐れ、景観・衛生環境の悪化等、住民の生活に深刻な影響を及ぼす恐れがあるため、関係法令に基づく実効性のある改善指導等を行うことや、特定空家の除却に要する経費の一部を支援することにより、特定空家の除却を推進することが重要となります。

4 空き家等の利活用について

空き家等である期間が長期化するほど建築物の老朽化が進み、活用するための費用負担（改修）が大きくなることから、活用を早期に図る必要があります。そのため空き家になってからできるだけ早く空き家バンクに登録していただくよう周知する必要があります。また、他市町から移住・定住していただくためにも、良好な物件（空き家）が求められ、移住希望者が購入し定住されると地域の活性化に繋がることとなります。流通・活用の促進に向け、情報提供や相談窓口の体制を整備するとともに、流通や活用を支援する取り組みが重要となります。

第5節 主な取り組みの経緯

平成27年2月	「空き家等対策の推進に関する特別措置法」の施行
平成27年9月	庁舎内空き家等対策推進会議
平成28年3月	「佐用町老朽危険空き家等の適正管理に関する要綱」施行 「佐用町老朽危険空き家除却支援事業補助金交付要綱」施行 「佐用町自主防災組織活動補助金交付要綱」施行
平成28年5月	町内の空き家調査を実施
平成28年6月	「佐用町空き家バンク設置要綱」施行 「佐用町空き家バンク事業者登録事務取扱要領」施行
平成28年8月	第1回地域安全推進協議会 空き家除却部会を開催
平成29年3月	「佐用町若者定住応援金交付要綱」施行
平成29年～	地域安全推進協議会 空き家除却部会を毎年度開催

第3章 空き家対策の基本方針

第1節 空き家対策の基本理念

空き家等は、そのまま放置すると管理不全により地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすなど防災や衛生面で、社会的な問題へと発展していきます。そのため、年々増加する空き家等の問題の解決に向けて、地域の安全・安心な生活環境の維持やまちづくりの観点から、管理不全な状態となった空き家等について、行政、所有者、事業者、地域住民等が連携を図り、総合的かつ計画的な空き家等対策に取り組むこととします。

また、適正に管理されている空き家等については、地域の資産である空き家を有効活用することにより、地域の活性化に繋がるよう活用促進に取り組むものとします。

第2節 空き家対策の基本方針

建物の状態に応じた課題に対応するために、建築物の状態に応じ以下4の基本的な方針に基づき対策を実施します。

1 空き家等の発生抑制

人口減少、少子高齢化、若年層の流出などにより、空き家等は今後も増加することが見込まれます。

このため、現存する空き家等の対策に加え、新たな空き家等の発生を抑制することが重要となることから、居住中の住宅の所有者や空き家になる恐れがある所有者等に対し、適切な維持管理の必要性や支援制度などを積極的に周知します。

2 空き家等の適正管理

空き家等は個人の財産であり、所有者等が責任を持って維持管理すべきものです。しかしながら、所有者等の高齢化に伴い、維持管理の負担が増大し管理ができなくなるということが懸念されます。

このような空き家等の老朽化の進行を防ぎ、町民の生活環境に深刻な影響を及ぼす特定空き家等とならないように、適切な維持管理の重要性を所有者等だけでなく、町民全体に啓発することにより、管理意識の向上を図ります。

3 特定空家等に対する措置

住民からの空き家等に関する苦情・相談が複数寄せられており、老朽化した空き家等が周辺の生活環境に悪影響や危険を及ぼさないように、空き家の所有者等に対し助言・指導等を行います。特定空家等に認定した空き家等についても、空家法で規定された手続きに基づき、除却や修繕など適切に処理を行っていただくよう助言・指導・勧告等を行います。

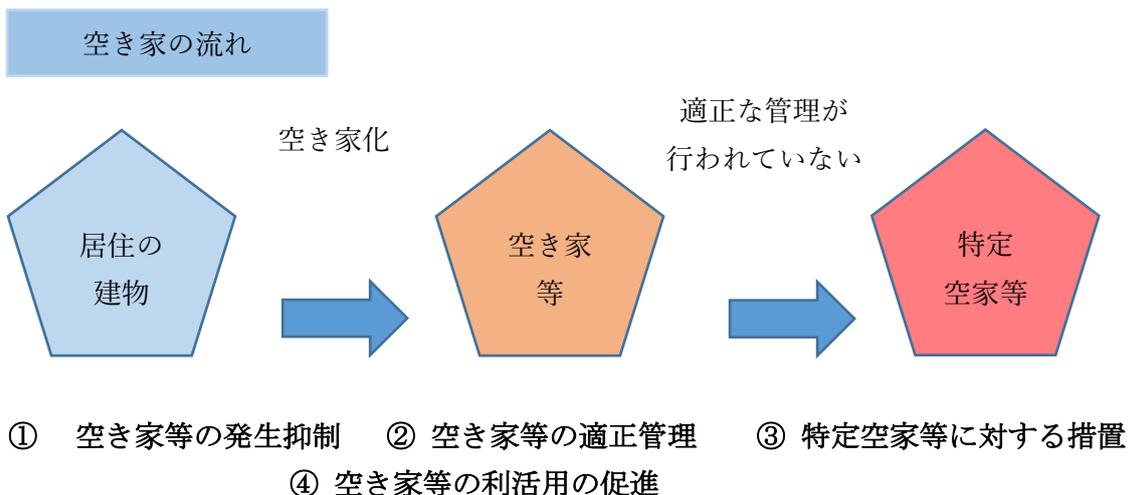
また、特定空家等を除却しようとする所有者等に対しては、「佐用町老朽危険空き家除却支援事業補助金交付要綱」に基づき、補助金を交付することによって、適正な管理による老朽危険空き家の解消を促進し、生活環境の改善を図り、安全・安心な住まいとまちづくりを推進します。

4 空き家等の利活用の促進

平成 28 年度から空き家バンク制度を開始したことにより、空き家等の利活用に一定の成果が見られています。今後も、適正管理された空き家等は、地域の活性化や定住促進につながる有効な資産として活用するため、所有者等に対し空き家バンクの登録や利活用を推進します。

また、関係機関との連携を密にして情報交換を行うとともに、都市部で開催される移住相談会にも積極的に参加し、佐用町の空き家等を移住者が利活用できるように推進していきます。

今後も、制度の周知を積極的に行い、「空き家の所有者等」と「空き家等を利用したいかた」とのマッチングを支援します。また、その他既存の支援制度の情報発信に努め、空き家等の有効活用を促進します。



第4章 空き家対策における施策

第1節 空き家等の発生抑制

1 空き家等の相談窓口

地域住民や所有者から空き家に関する相談内容は多岐にわたるため、町においては一つの部署では対応が困難な場合があります。また、住民にとってはどの部署に相談すればよいか分からないことがあります。こうしたことから、空き家等相談や問い合わせは、総合窓口として企画防災課防災対策室で行い、内容（下表参照）により担当部署を紹介するとともに、専門家による対応が必要な場合は、関係機関と連携を図り、円滑な対応を行います。

【空き家等相談窓口】

内 容	窓 口
空き家バンク、定住対策、利活用、空き家の把握	商工観光課定住対策室
危険空き家の把握及び対策（空家対策計画）	企画防災課防災対策室
所有者等確認、固定資産税等の措置	税務課町税対策室
相続調査	住民課戸籍住民相談室
雑草繁茂、不法放棄、ごみ・悪臭など環境衛生	住民課環境衛生対策室
耐震診断、道路管理（立竹木・ブロック塀などの安全対策）	建設課道路河川管理室
個人情報保護上の課題整理、弁護士相談、自治会	総務課総務人事室

2 空き家等の調査及びデータベースの整備

住民からの空き家に関する相談や町が自治会に依頼した調査等により、町内の空き家の数や建物の状態、所有者等による管理状況、相談内容等を記録し、各々の実態把握に努めます。得られた情報は、町内関係部署でデータベースを共有し、空き家対策の検討・実施に活用します。

3 空き家所有者への周知啓発

（1）広報紙、ホームページ、さようチャンネル等による情報提供

空き家化の予防のためには、所有者等により、自らの住まいや建築物について、居住・使用中から維持管理をきちんとする、現状に合わせて登記を変更する、相続等引継ぎ方をあらかじめ決めておくなど、「空き家にしない」意識が重要となります。

また、空き家の所有者等となった場合は、周辺環境に悪影響を及ぼさないように、空き家等の適正な管理に努める責務があります。このため町では、広報紙、ホームページ、さようチャンネル等による情報提供を行います。

(2) 固定資産税納税義務者へパンフレット等で周知

空き家等が発生し放置される要因として、相続や登記が適切に行われず、所有者等や管理者がはっきりしないことが挙げられます。また、権利関係の整理が適切に行われないまま放置されると、空き家等の活用・処分に必要な合意形成が得られず、利活用が困難になってしまいます。このため、相続発生時（死亡届後手続き等）に速やかに登記の名義変更を促すパンフレット等を配布するなど、住民意識の啓発に取り組みます。

(3) 空き家の発生を抑制するための税制の周知

平成 28 年度から、相続から起算して 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、当該家屋又は取壊し後の土地を譲渡し一定の要件に当てはまる場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から最高 3,000 万円まで控除できる特例措置が設けられおり、この制度を広報または相続発生時等に周知・普及に努めます。

(4) 成年後見人制度の周知

認知症になると、住まいの管理や処分のための判断が難しくなり、必要な対応がとれなくなります。そんな時は、後見人が必要な支援を行うことができる成年後見制度について広報等で周知を行います。

4 住宅の長寿命化等の促進

住宅を空き家にせず長持ちさせるためには、快適で安心して住むことができる優良な住宅でなければなりません。町では、耐震性の確保やバリアフリー等を目的とした住宅改造に係る様々な支援策を実施しており、引き続き優良な住宅の確保に努めます。

① 人生いきいき住宅助成事業

高齢者や障がい者が住み慣れた住宅で安心して自立した生活をおくることができるよう、住宅のバリアフリー化工事に要する経費の一部を助成します。

② 簡易耐震診断補助事業

昭和56年以前に建てられた住宅は、建築基準法の耐震基準が強化される前で、耐震が不足している可能性があるため、耐震診断員を派遣して建物の耐震性を診断します。

③ 危険ブロック塀等撤去支援事業

道路に面した高さが60センチ以上のブロック塀等で点検表の基準に適合しない項目があるものの撤去費用について、工事に要する経費の一部を助成します。

④ 住宅耐震改修計画策定費補助事業 耐震診断・耐震改修計画策定に一部助成

⑤ 住宅耐震改修工事費補助事業 耐震改修工事に要する費用の一部助成

⑥ 簡易耐震改修工事費補助事業 部分的な耐震改修工事の一部助成

⑦ 屋根軽量化工事費補助事業 屋根を軽量化する工事に一部助成

※①高年介護課 ※②～⑦建設課

第2節 空き家等の適正管理

1 所有者等による適正管理の意識啓発

空き家の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家等を適正に管理しなければなりません。このため、空き家等管理の方法、空き家等の放置によって生じる問題、町の空き家等に関する施策等を掲載したパンフレットを作成する等、広報紙やホームページ、さようチャンネル等、様々な方法で情報発信を行い、所有者等による適正管理の意識啓発を行います。

2 空き家管理代行業務の実施

遠方に住んでいる、施設に入所している等の理由により、空き家等の定期的な管理が困難である場合があります。このため町では、公益社団法人佐用町シルバー人材センターとの連携による空き家管理代行業務を実施します。この業務では、佐用町シルバー人材センターが所有者等との契約に基づき、空き家等を訪問して点検を行い、所有者等への報告を行うことで、空き家等が管理不全な状態となることを防止します。

また、町はこの業務について広く町民に周知することで、空き家等の適正管理を推進します。所有者等が町外に居住している場合が多いことから、より多くの所有者等に情報提供する方法について検討します。

【R2. 4. 1現在】

事業者	公益社団法人 佐用町シルバー人材センター
内容	① 空き家敷地の草刈り 1,499円／1時間（事務費9%込み） ② 植木の剪定・枝おろし1,363円／1時間（事務費9%込み） ③ 外構や外壁等小修繕 1,363円／1時間（事務費9%込み） ※①～③材料費加算あり300円／1時間

3 適切な管理の促進に向けた取り組み

地域内にある空き家等の見守りについて、自治会や地域づくり協議会等に新たな地域の課題解決のための取り組みを行ってもらえるような働きがけを行い、空き家が発生した場合に備える必要があります。空き家の管理は所有者等の責任ですが、所有者等が対応しない場合、周囲に悪影響を及ぼし、さらには地域にも大きな問題となります。空き家となる前から所有者等の連絡先を把握しておくとともに、相続発生時等空き家の連絡先を確認するなどの仕組みづくりを検討します。

第3節 特定空家等に対する措置

管理不全な空き家がある場合は、空家法に定める規定に基づき、町民の安全・安心を守るためために、町内における管理不全な空き家の状態や周辺への影響の度合い、切迫性等を総合的に判断し、必要な措置（助言・指導・勧告・命令）を行います。

1 管理不全な空き家に対する初動

地域住民や自治会からの相談や情報提供、実態調査等により、管理不全な空き家を把握した場合は、まず町職員による外観調査や地域住民への聞き取りを行い、空き家の状態や周辺への影響の度合い等、状況把握に努めます。また、空家法第10条第1項に基づき税務課の課税情報等により、所有者を特定します。

2 所有者及び関係機関に情報提供

調査等により改善が必要な場合は、空家法第12条に基づき、所有者に管理不全な空き家の現状を通知するとともに、今後の改善に向けて適切な管理を促すために、助言・指導を行います。その際、所有者の事情や空き家の状況について、的確な解決策を講じることができるよう、庁内関係部署に情報提供し共有を図ります。

3 特定空家等に対する措置

(1) 特定空家等の認定

住民から危険空き家等について相談を受け随時の調査を行った空き家等のうち、周囲に悪影響を及ぼしているものについて、建物が隣接地や道路に隣接しているなどを優先し、空家法第9条第2項の規定による立入調査を実施し、特定空家等に該当するか否かの判断を、空き家除却部会（地域安全推進協議会）で決定します。なお、特定空家等以外の空き家等については、要綱第7条に基づき、適切な管理の助言や指導を行い、所有者に適切な管理を促進します。

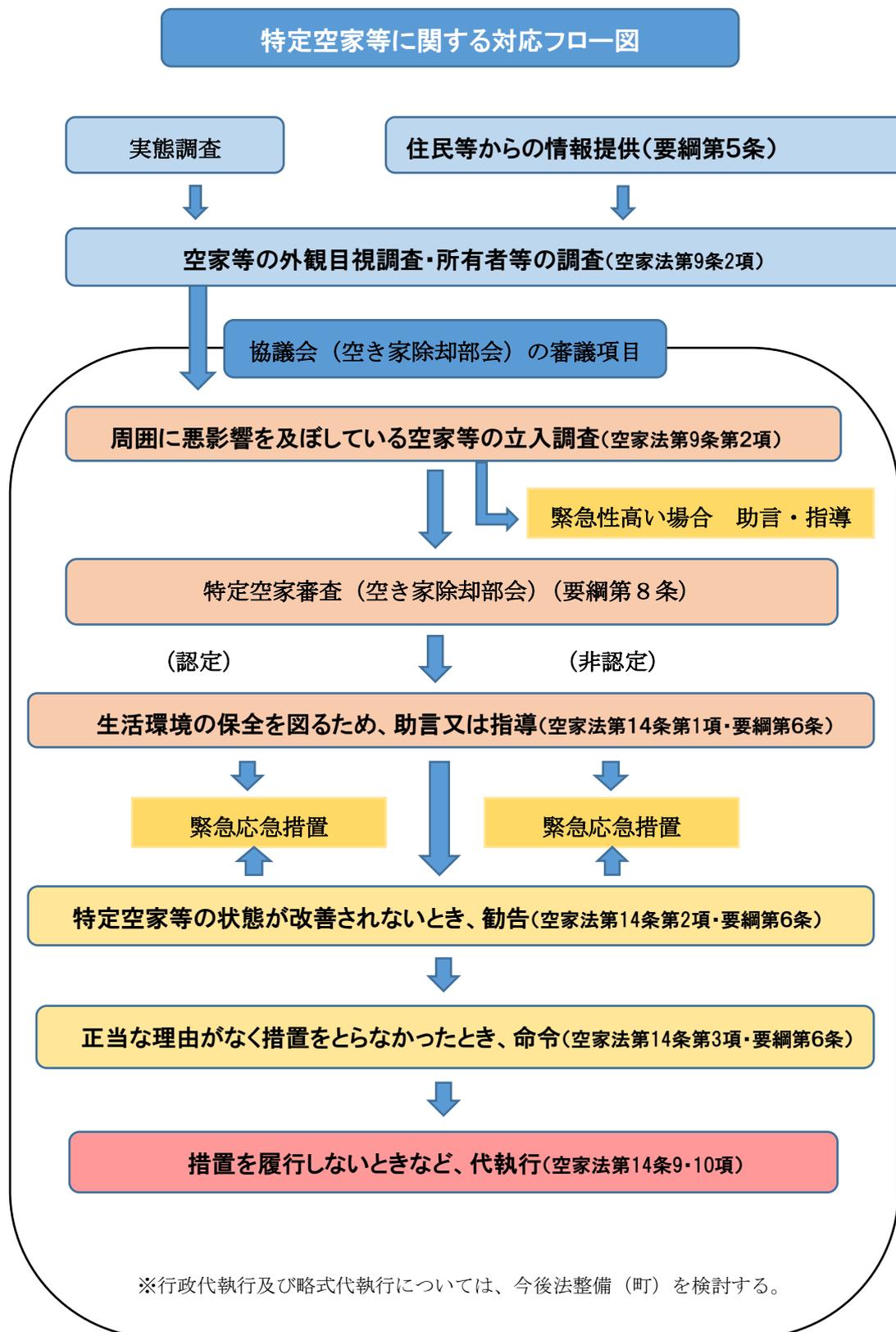
(2) 特定空家等に対する措置

特定空家等に認定した空き家等の所有者等に対して措置を講ずるにあたっては、周辺の建築物や通行人等への影響の度合い、また、その悪影響の程度と危険等の切迫性を考慮して総合的に判断することとし、空き家除却部会（地域安全推進協議会）で協議の後に、空家法第14条に基づく助言・指導、勧告、命令などの措置を決定します。

(3) 特定空家等の判断

特定空家等に該当するか否かの判断については、国土交通省の「『特定空き家等に対する措置』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、佐用町の認定基準を設けています。また、ガイドラインにおいて、空き家等の物的状態及び周辺に

及ぼすの悪影響の程度等について考慮する必要があることとされていることから、①老朽危険空き家判定基準、②周辺への危険度判定基準の2段階の基準により判断します。



老朽危険空き家判定基準

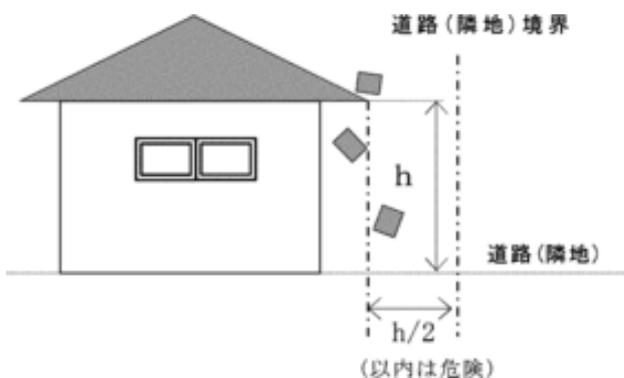
評定区分	評定項目	評定内容	評点	判定	最高 評点
構造一般の 程度	基礎	(1) 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		45
		(2) 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
	外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25		
構造の腐朽 又は破損の 程度	基礎、土 台、柱又は はり	(1) 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		100
		(2) 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数か所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
		(3) 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のあるもの	100		
	外壁	(1) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの	15		
		(2) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が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、雨もりがあるもの	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垂れ下がったもの	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	10	
(2) 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3面以上あるもの			20		
屋根		屋根が可燃性材料でふかれているもの	10		
排水設備	雨水	雨どいがないもの	10		10

※この調査票は住宅地区改良法施行規則（昭和35年法律第84号）別表第1 住宅の不良度測定基準からの目視条件を抜粋したものである。※老朽危険判定基準100点以上で周辺への影響がある場合、特定空家とし補助の対象とする。

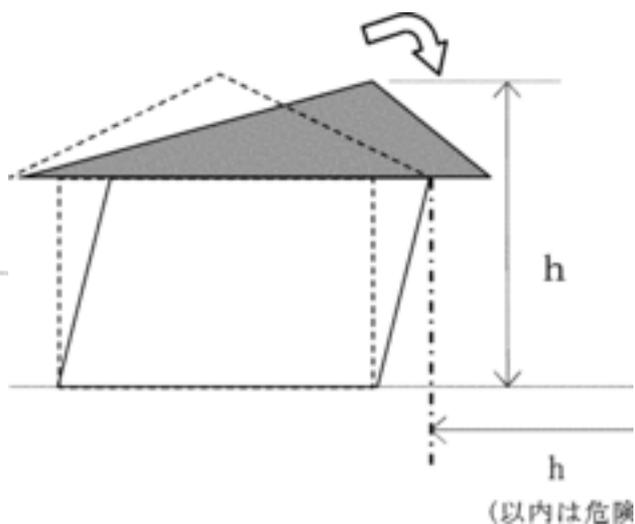
周辺への危険度判定基準表

	項目	建物及び敷地の立地状況	チェック欄	危険度判定
周辺への影響	①外壁材、屋根材の落下等	・落下又は落下のおそれがある建物である。		□該当 又は □該当しない
		・落下又は落下のおそれのある建物から道路境界線及び隣地境界線までの水平距離が落下又は落下のおそれのある部分の高さの2分の1以内である。		
		・隣地（現に使用されており、建築物が存在している又は多数の人の利用があるものに限る。）及び道路は、落下又は落下の恐れのある部分の高さより低い位置にある。		
	②倒壊等	・倒壊等のおそれがある建物である。		
		・倒壊等のおそれのある建物から道路境界線及び隣地境界線までの水平距離が当該建物の高さ以内である。		
		・隣地（現に使用されており、建築物が存在している又は多数の人の利用があるものに限る。）及び道路は、当該建物の高さより低い位置にある。		
<p>1 ①又は②の項目ごとに判定し、いずれかに該当する場合に危険とする。</p> <p>2 ①又は②の項目の判定は、項目ごとの全てのチェック事項に該当する場合に危険と判定する。</p>				

①外壁材、屋根材の落下等



②倒壊等



(4) 行政代執行及び略式代執行

命令した措置が履行されないときは、行政代執行法の規定に基づき、所有者に代わり、本町が自ら所有者等が行うべき行為を実施できるよう、町条例等の法整備（現在は要綱で命令まで可）を検討します。

4 管理不全な空き家の所有者等への対応

地域住民等に悪影響を及ぼす可能性がある管理不全な状態にある危険空き家に対し、空き家所有者等の自主的な除却及び管理を促進するため、助言・指導を行います。

空き家除却部会（地域安全推進協議会）では特定空家等の審査を行い、除却等費用面等で困難な場合は老朽危険空き家除却支援事業で対応できるかどうか、所有者等と協議します。

また、同制度の対象外となる建物で所有者等が対応できない場合は、自主防災組織活動補助金を活用して除却等ができな自治会等と検討を行います。

(1) 老朽危険空き家除却支援事業

- 補助対象経費：建物の除却工事費の額（限度額2,000千円）
- 補助率：補助対象経費の3分の2
- 補助限度額：1,332千円

区分	国	県	町	所有者等
負担割合	1/3	1/6	1/6	1/3
金額	666千円	333千円	333千円	668千円

(2) 自主防災組織活動補助金

- 補助対象経費：資材の購入費、機材の借上げ費、処分費、燃料費など
- 補助率：100%
- 補助限度額：床面積100㎡まで300千円、100㎡以上500千円

5 固定資産税等の住宅用地特例の適用除外

空家法第14条第2項の規定に基づき、特定空家等の所有者等に対して必要な措置をとることを勧告した場合、その特定空家等に係る敷地について固定資産税の住宅用地特例の対象から除外します。

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例による課税標準額
小規模住宅用地	住宅1戸につき200㎡までの部分	評価額1/6
一般住宅用地	住宅1戸につき200㎡を超える部分 (家屋の床面積の10倍まで)	評価額1/3

6 家屋敷課税（町県民税）

現在お持ちの家屋敷が空き家になった場合で、その所有者が町外にお住いの場合、家屋敷課税の対象となります。

家屋敷課税とは、地方税法第 294 条第 1 項第 2 号の規定に基づき、佐用町外の方が佐用町内に家屋敷を有する場合、町県民税均等割額が課税されるものです。所有者が死亡し空き家となった場合でも、新しい所有者又は相続人が佐用町外にお住いの場合は課税対象となります。

7 所有者等が所在不明の場合の対応

特定空家等の相続人があることが明らかでない場合、又は特定空家等の相続人の全部又は一部が民法第25条第1項に規定する不在者である場合で、空家法の目的を達成するために必要であると認める場合は、相続財産管理人又は不在者財産管理人を選任できるよう、町条例等の規定を検討します。

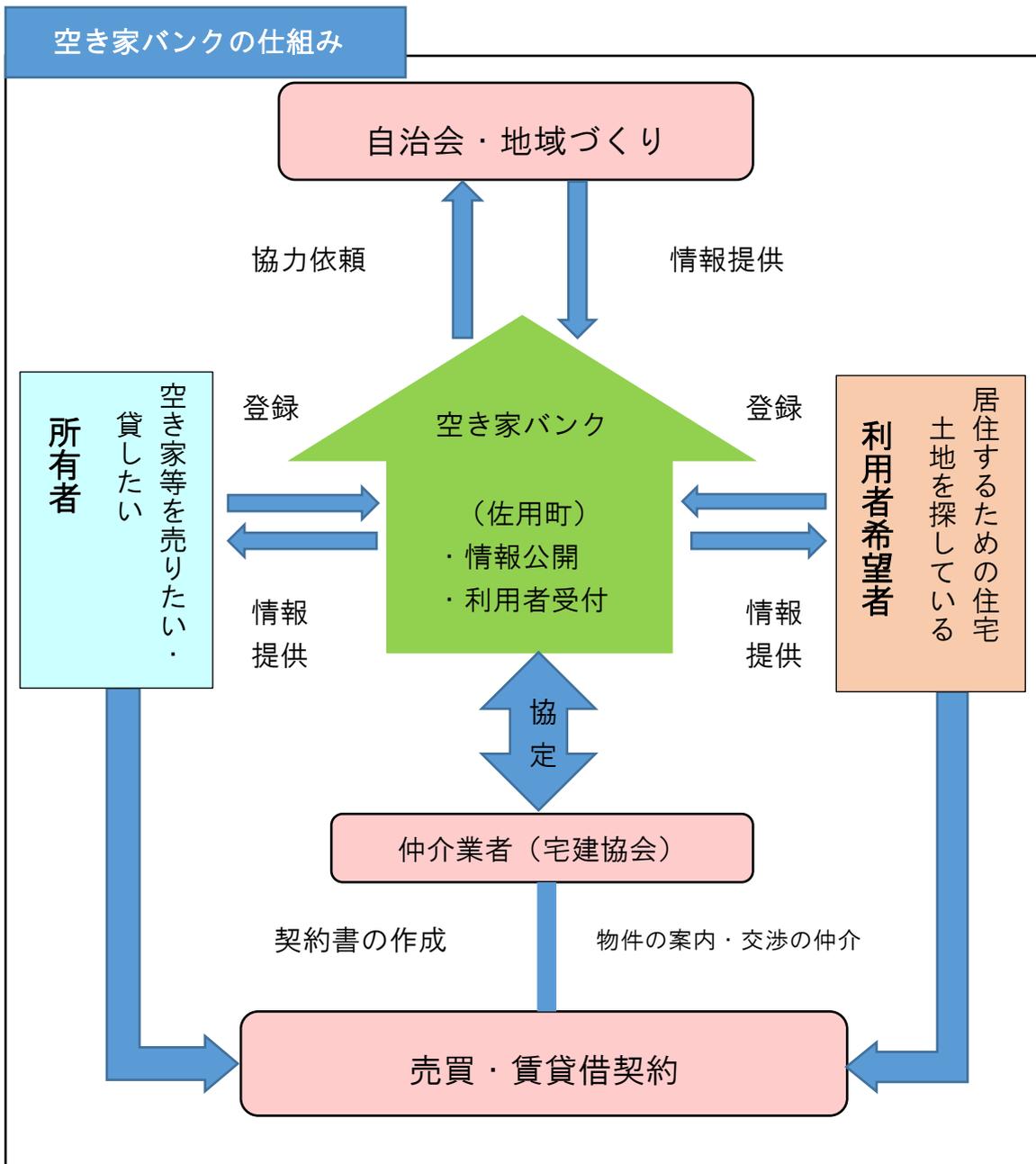
8 他の法令による規制

適切に管理されていない空き家に対しては、空家法や老朽危険空き家等の適正管理に関する要綱に限らず他の法令（建築基準法、道路法、災害救助法、産業廃棄物処理法、生活安全条例等）により必要な措置を講じられる場合が考えられます。それぞれの法令の目的に沿って適切な措置を講じ、必要に応じて関係部署と連携を図り対策を行います。

第4節 空き家等の利活用の促進

1 空き家バンク制度

町では、町内における空き家を利活用することにより、移住・定住を促進し、地域の活性化に繋がることを目的に「佐用町空き家バンク制度」を実施しています。空き家を売りたい、貸したいかたに空き家物件を登録していただき、利用を希望するかたにホームページなどで情報提供しています。



2 定住支援制度

U・I・Jターン等による転入者の増加を促進するため、定住者等の住環境整備を進めるとともに、空き家バンク制度による適切な情報提供などにより、安心して佐用町に住んでいただけるよう支援を行います。

1. 空き家バンク事業	<p>空き家所有者と移住希望者からの相談を受け付け、それぞれ空き家バンクに登録し、双方をマッチングする事業。</p> <p>ウェブサイト（さよう定住・移住支援サイト）を利用した「空き家」「空き地」の情報提供や空き家の案内業務等を行う。</p> <p>宅地建物取引業協会西播磨支部会員が仲介業者となり、物件の賃貸契約、売買契約を行う。</p>
2. 空き家とセットで1㎡から農地の売買が可能	<p>佐用町空き家バンクに登録の空き家とセットで農地を売買する場合で、一定の条件を満たす場合に限り、1㎡以上の農地を売買することができます。佐用町に移住して気軽に家庭菜園などの農業ライフを始められます。</p>
3. 若者住宅新築応援金	<p>若者・子育て世帯が町内に居宅を新築し、5年以上定住する意思のあるかたに50万円の応援金を支給。</p>
4. 若者住宅取得応援金	<p>若者・子育て世帯が町空き家バンク登録物件を購入し、5年以上定住する意思のあるかたに30万円の応援金を支給。</p>
5. 町内定住就職応援金	<p>町内に住民票のある新規学卒者で、事業所に正社員として就職し、6か月を経過したかたに5万円の応援金を支給。</p>
6. 空き家活用支援事業（兵庫県）	<p>空き家期間が概ね6ヶ月以上の一戸建ての住宅を改修し、住居等として活用しようとするかたに工事費や移転費の一部を補助する事業。</p> <p>工事費：最大150万円（300万円以上の工事費）</p> <p>移転費：10万円上限</p>

3 起業支援

町内で新規起業されるかたに、情報提供を行うとともに、各種支援を行います。

1. 中小企業者新規起業・創業支援事業	<p>町内で新規に起業・創業を希望するかた（小売業・飲食業・サービス業など）に対し、補助率1/3で2ヶ年最大200万円を補助。</p>
2. 多自然地域IT関連事業所振興支援事業（兵庫県）	<p>空き家・空き地などを活用して、新たにIT関連の事業所を開設し、継続的に3年以上事業を行うかた等に賃借料・通信回線使用料・人件費・建物改修費等の一部を補助。</p>
3. 学校等跡地施設利活用事業	<p>学校跡地施設を利活用して事業を行うかたに、10年間土地・建物を無償で貸与。</p>

4 移住相談の受付

町では、町内への移住を応援するため、商工観光課定住対策室で相談を受け付けています。また、定期的に相談ブースを神戸・大阪に設け、空き家探しや田舎暮らしについてアドバイスします。

5 相続等相談体制の整備

空き家バンクに登録できる物件は、相続登記が完了している物件に限定しています。空き家所有者から物件登録の相談を受け、相続登記が完了していない場合は、相続登記の説明・推奨を行い、司法書士及び土地家屋調査士などを紹介します。

6 空き家の利活用に向けた環境整備

(1) 定住・観光促進のための滞在型体験事業

平成27年度から、合同会社佐用鹿青年部へ委託し、定住・観光促進のための滞在型体験事業を実施しています。1家族ごとに対応する個別の空き家案内と、複数人の参加者を募集するバスツアーを開催しています。また、移住相談会でのPRや、インターネット上でのバナー広告などを行っています。

(2) 兵庫県歴史的景観形成対策

県では、景観の形成等に関する条例の規定に基づき、佐用町が歴史環境保存条例で定めている保存区域と同じ地域を指定し、歴史・文化と調和した美しく魅力ある景観の保存に努めています。住民の方が自ら実施する良好な景観の形成に対して、保存区域の保存管理に要する経費並びに保存施設の改修、改築に要する経費についてはその一部を助成することができます。

区 域	助成対象経費	助成率	限度額
保存区域	①基本設計費、実施設計費及び工事監理費	1/3	600千円
	②建築物の新築、改築、増築又は修繕に伴う外観の修景に係る工事費	1/3	2,700千円
	③門、塀の新築、改修、増設又は修繕に伴う外観の修景に係る工事費	1/3	600千円
	④その他、景観形成において必要と認められる、下記工事の修景に係る工事費 ・かき、柵の新設、改修、増設及び修繕 ・石垣、擁壁、その他の工作物の新設、改修等 ・その他対象建築物の修景	1/3	600千円

(3) 佐用町歴史的環境保存対策

町では、歴史的環境保存条例の規定に基づき、保存区域、重点保存区域を指定し、歴史的建造物の保存に努めています。建築物その他の工作物の新築、改築、増築及び撤去、宅地の造成など届け出が必要です。また、保存区域の保存管理に要する経費並びに保存施設の改修、改築に要する経費についてはその一部を補助することができます。

区 域	補助対象内容	補助率	限度額
重点保存区域	①伝統的な外観を維持するため、修景指針に沿った修理又は修景に要する経費 ②新築、増築等により、外観を修景指針に沿って修景するために要する経費 ③土産品、飲食店等の店舗を新築又は修理、修景する場合は、外観及び店舗内部を修景指針に沿って修景するために要する経費 など	2 分の 1 以内	2,000 千円
保存区域	同上	3 分の 1 以内	1,000 千円

(4) 利活用事例

【コワーキングスペース事業】

空き店舗を改修し、「泊まれるコワーキングスペース」として多様な働き方に対応するオフィスを提供しています。また「起業・創業」支援事業も行っています（佐用）。



【民泊事業】

古民家をリノベーションし、1棟貸の民泊施設を平成28年にオープン。ご家族やグループでの宿泊はもちろん、別荘感覚で利用できます。地元地域づくり協議会が運営し、交流人口を増やし地域の活性化に繋がっています（奥長谷）。



【宿泊事業】

古民家空き家6棟を、4棟の宿泊棟と1棟のコミュニケーション、1棟のスタッフ棟にリノベーション。「グランピング×古民家×交流での非日常体験」がコンセプトで、1棟貸しにより気軽にキャンプが楽しめるグランピング施設を開業（R2）（若州）。

【ガーデンカフェ】

移住されたご夫婦が築約100年の白壁造りの古民家を、平福の町並みにあうよう改修。中庭には手をかけられ管理された花々が咲き、ガーデンカフェを開業（H30）（平福）。



【鍼灸接骨院】

空き家を改修し、鍼灸接骨院を開業（佐用）。

【農業経営】

空き家に移住し、農地を借り上げ、合同会社を立ち上げ法人化による営農を開始（平福）。主に長谷地域でハウス栽培を行い、野菜などを出荷しています。今後もハウスを増棟するなど規模拡大を予定されています（奥長谷）。



7 学校等跡地施設の利活用

少子化と若者の転出により、人口が減少し高齢化も進行しています。町では、平成25年度末から令和元年度末にかけて小学校が10校から4校に、保育園が12園から5園となりました。これまで地域を支えてきた学校・保育園がなくなり、これからは「この地域に暮らし続けていける地域社会をつくる」ことが必要です。このような中、地域がどのように助け合って合っていくのか、どうやって力を合わせていくのかを考え、学校等跡地施設を活用して、どのように活性化させるか検討を行います。

【活用事例】

学校等跡地施設名	利活用決定事業者等	利活用内容	利用開始日
三土中学校跡地	佐用・IDEC 有限責任事業組合	次世代農業モデルプラント	H29.1～
江川小学校跡地	株式会社 T&T	ドローンスクール	H29.9～
久崎小学校跡地	株式会社ダニエル企画	日本語学校の運営	H30.10～
中安小学校跡地	医療法人社団一葉会	サービス付高齢者住宅	H29.10～

長谷保育園跡地	一般社団法人小野の駅	障がい者就労支援・障がい児サービス施設	H29. 4～
石井保育園跡地	ムシの恵み社	昆虫資源の基礎研究	H29. 7～
江川保育園跡地	赤竹工房	皮革製品の製作等	H28. 6～



「まなび舎農園・トマト栽培」(三土中跡)



「JUAVAC ドローンスクール・農薬散布」
(江川小跡)



「日本語学校・日本文化の授業」(久崎小跡)



「昆虫資源研究所・コナギ飼育箱」
(石井保跡)

8 自治会及び地域づくり協議会との連携

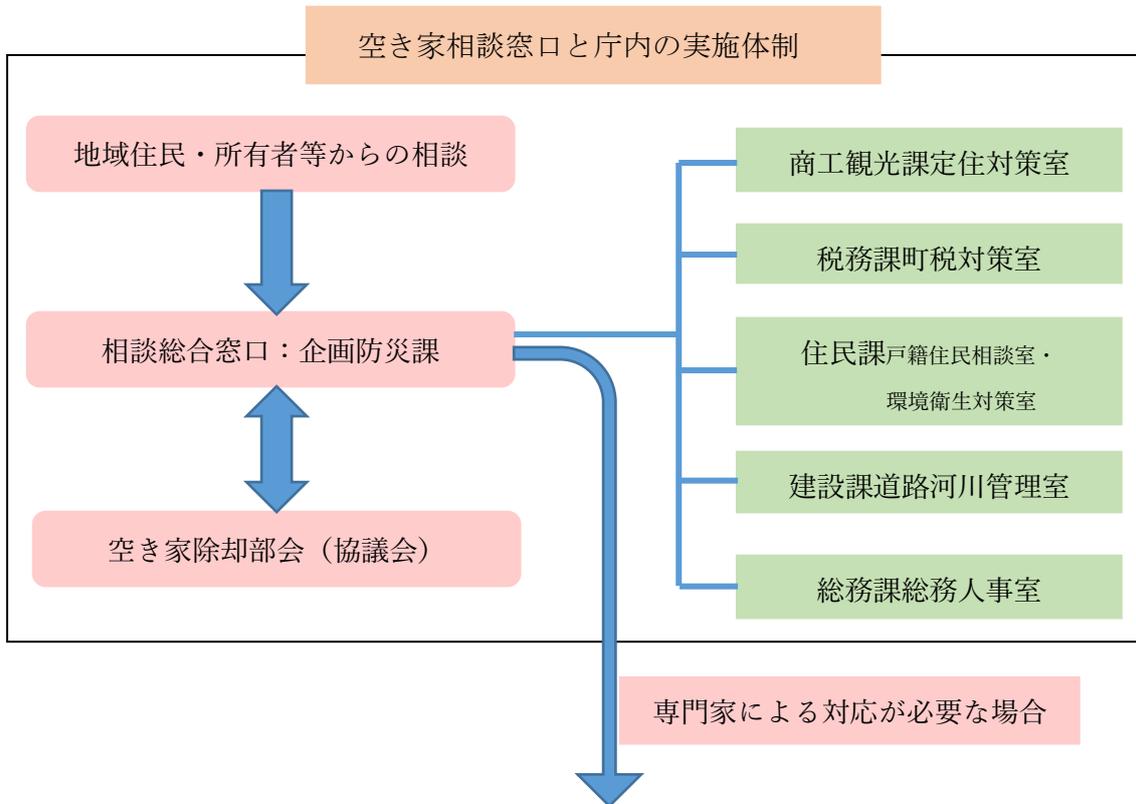
空き家及び学校跡地の利活用は、地域や自治会にとっても重要なことです。移住者や学校跡地の利活用を希望されるかたは、地域のかたの理解や受け入れやすい体制・支援があれば、佐用で暮らしてみたい、佐用で事業をしてみたいと思えるでしょう。そのためには、日ごろから自治会内で、空き家になりそうな空き家の所有者と管理について相談しておき、所有者の意向を反映しながら地域としても、環境が悪化する前に今後の管理について確認しておくことが大切です。

また、学校跡地の利活用についても、周辺自治会や地域づくり協議会と連携を図りながら、地域の活性化に繋がるよう協議を進めていきます。

第5節 空き家対策の体制整備

空き家等に対する相談は、所有者、近隣住民、自治会長など、異なる立場の人から様々な状態の空き家等に対して寄せられます。このような相談に対して、迅速かつ的確に対応していくために、相談窓口を明確にしています。

また、相談体制を強化していくために庁内関係部局間の連携を強化するとともに、関係機関との連携も密にとり、迅速に対応していきます。



内 容	専 門 家	関連団体等	電話番号
総合相談窓口	全般	ひょうご空き家対策フォーラム	078-325-1021
登記・相続・遺言等	司法書士	兵庫県司法書士会	078-341-6554
登記・相続・遺言等	司法書士	小松登記事務所	0790-65-9155
登記	土地家屋調査士	兵庫県土地家屋調査士会	078-341-8180
登記	土地家屋調査士	市村土地家屋事務所	0790-86-0216
登記	土地家屋調査士	谷口土地家屋事務所	0790-82-3331
相続・遺言・成年後見制度等	弁護士会	兵庫県弁護士会	078-341-5110
相続・遺言・成年後見制度等	行政書士	兵庫県行政書士会	078-371-6361
相続・遺言・成年後見制度等	行政書士	行政書士会西播支部（町内9名）	—
賃貸・売却	不動産業者	兵庫県宅地建物取引協会	078-382-0141

内 容	専 門 家	関連団体等	電話番号
賃貸・売却	不動産業者	阿山建設(株)	0790-82-3106
賃貸・売却	不動産業者	(株)熊淵建設	0790-85-0136
賃貸・売却	不動産業者	大伸不動産	0790-87-0436
賃貸・売却	不動産業者	(株)光土木	0790-82-0176
賃貸・売却	不動産業者	(株)ヒラタ	0790-78-0256
賃貸・売却	不動産業者	山口総建(株)	0790-82-2907
空き家管理		佐用町シルバー人材センター	0790-82-3630
空き家管理		西播磨成年後見支援センター	0791-72-7294

※町内関係者は県協会加盟者等

2 空き家等に関する対策の実施体制

(1) 佐用町地域安全推進協議会「空き家除却部会」の設置

佐用町生活安全条例に規定する地域安全推進協議会に、平成28年8月「空き家除却部会」を設置しました。部会は、空き家対策を総合的かつ計画的に実施するための協議を行う組織であり、専門的・多角的な視点を有する、幅広い分野の委員で構成し、毎年度定期的に関催します。

(2) 佐用町空き家等対策庁内推進会議の設置

空き家対策は、庁内の多くの部署に関連する業務であることから、関係部署間で連携して空き家等対策計画策定の検討を行うため、佐用町空き家等対策庁内推進会議を開催し、空き家等対策を推進するため、実施体制を強化します。

3 計画の進行管理

空き家等は、今後増加していくものと考えられるため、空き家等の対策については、継続的な取り組みが必要であり、短期的・中長期的な視点から取り組むことが必要となります。

このため、基本方針で掲げた次の取り組み「空き家等の発生抑制」「空き家等の適正管理」「特定空き家等に対する措置」「空き家等の利活用の促進」を柱として各種施策を着実に実施するとともに、より効果的な手法を取り入れ、本計画の円滑な推進を図ります。

また、本計画に基づく各種施策を着実に進めていくためには、計画の進行管理と事業評価は重要となります。このため、PDCAサイクルに基づく「計画の作成 (Plan)」、「計画の実行 (Do)」、「実施成果の検証 (Check)」、「計画の見直し (Action)」の手法により、空き家等対策の進捗状況の管理、施策の効果や課題等について検証し、必要であれば計画の見直しを行います。

《参考資料》

(資料1) 佐用町空き家バンク設置要綱

佐用町空き家バンク設置要綱

佐用町空き家情報等活用システム事業実施要綱（平成17年佐用町要綱第4号）の全部を改正する。

（趣旨）

第1条 この要綱は、佐用町における空き家の有効活用を通じて、佐用町と都市住民等の交流拡大及び定住促進により地域の活性化を図るために実施する佐用町空き家バンクに関し、必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 町内に個人が居住を目的として建築され、現に居住していない（近期中に居住しなくなる予定のものを含む。）建物及び宅地をいう。ただし、賃貸又は分譲を目的とする建物及び土地を除く。
- (2) 所有者等 町内の空き家に係る所有権その他の権利により、当該空き家の売却又は賃貸を行うことができる者をいう。
- (3) 空き家バンク 空き家の売却又は賃貸を希望する所有者等から申込みを受けた情報を、町内への定住等を目的として、空き家の利用を希望する者（以下「利用希望者」という。）に対し、紹介を行うための空き家情報登録制度をいう。

（適用上の注意）

第3条 この要綱の規定は、空き家バンク以外による空き家の取引を妨げるものではない。

（空き家の登録申込み等）

第4条 空き家バンクへ空き家を登録しようとする所有者等（以下「提供希望者」という。）は、空き家バンク登録申込書（様式第1号）、空き家バンク登録カード（様式第2号）を町長に提出しなければならない。

2 町長は、前項の規定による登録の申込みがあったときは、その内容を確認の上、適

当であると認めるときは、空き家バンク登録台帳（以下「空き家台帳」という。）（様式第3号）に登録するものとする。

3 町長は、前項の規定により登録をしたとき、又は第1項の規定による申請について次の各号のいずれかに該当するとき、及び該当することが判明し前項の規定による登録が適当と認められないときは、空き家バンク登録完了（却下）通知書（様式第4号）により当該申請者に通知するものとする。

（1）取扱業者がないとき。

（2）所有者等が宅地建物取引業者であるとき。

（3）空き家が次のいずれかに該当するとき。

ア 法令等の規定に違反するものであるとき。

イ 空き家の状態、周囲の環境等から判断して、当該空き家を利用する者に不利益を及ぼすおそれがあるとき。

（4）前3号に掲げるもののほか、空き家バンクの目的に寄与すると認められないとき。

4 所有者等は売買又は賃貸借契約成立まで当該空き家の保全に努めなければならない、契約後も権利を有する場合においては、継続して保全に努めることとする。

5 町長は、第2項の規定による登録をしていない空き家で、空き家バンクに登録することが適当であると認めるものは、当該所有者等に対して同制度による登録を勧めることができる。

（空き家に係る登録事項の変更の届出）

第5条 前条第3項の規定による登録の通知を受けた提供希望者（以下「物件提供者」という。）は当該登録事項に変更があったときは、登録事項の変更内容を記載した空き家バンク登録カードを、速やかに町長に届け出なければならない。

（空き家台帳の登録の取消し）

第6条 町長は、物件提供者が次の各号のいずれかに該当するときは、空き家台帳から当該登録を取り消すものとする。

（1）物件提供者から登録の取消しの申出があったとき。

（2）所有権その他の権利に移動したことが分かったとき。

（3）登録から2年が経過したとき。ただし、改めて登録申込みを行うことにより、再登録した場合は、この限りではない。

- (4) 申込み内容を偽って登録したことが判明したとき。
- (5) 前各号に掲げるもののほか町長が適当でないと認めるとき。
- 2 前項第1号及び第2号の場合において、物件提供者は空き家バンク登録取消し届出書(様式第5号)を町長に提出しなければならない。
- 3 町長は、第1項の規定による登録の取消しをしたときは、空き家バンク登録取消し通知書(様式第6号)により当該物件提供者に通知するものとする。
(利用登録の申込み等)

第7条 空き家バンクによる空き家の情報の提供を受けようとする者(以下「利用申込者」という。)は、空き家バンク利用申込書(様式第7号)及び誓約書(様式第8号)を町長に提出しなければならない。

- 2 町長は、前項の規定による登録の申込みがあったときは、次の各号のいずれかに該当している者を空き家利用者登録台帳(以下「利用者台帳」という。)(様式第9号)に登録しなければならない。
 - (1) 空き家に定住し、又は定期的に滞在して、本町の自然環境、生活文化等に対する理解を深め、地域住民と協調して生活ができると認められる者
 - (2) 空き家に定住し、又は定期的に滞在して、経済、教育、文化、芸術活動及び地域の行事・活動への積極的な参加等を行うことにより地域の活性化に寄与しようとする者
 - (3) 空き農地を利用し、積極的に農業に従事し、地域の農業環境保全に寄与しようとする者
 - (4) 前3号に掲げるもののほか町長が適当と認める者

- 3 町長は、前項の規定による登録をしたときは、空き家バンク利用登録完了通知書(様式第10号)により当該利用申込者に通知するものとする。
(利用者台帳に係る登録事項の変更の届出)

第8条 前条第3項の規定による登録の通知を受けた利用希望者(以下「利用登録者」という。)は、登録事項に変更があったときは速やかに空き家バンク登録変更届出書(様式第11号)に変更箇所を記載した空き家バンク利用申込書を添えて、町長に届け出なければならない。

(利用者台帳の登録の取消し)

第9条 町長は、利用登録者が次の各号のいずれかに該当するときは、利用者台帳の登

録を取消すとともに、空き家バンク利用登録取消し通知書（様式第12号）により利用登録者に通知するものとする。

- (1) 第7条第2項各号のいずれにも該当しないこととなったとき。
- (2) 空き家を利用することにより、公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると認められたとき。
- (3) 申込み内容に偽って登録したことが判明したとき。
- (4) 利用登録者から空き家バンク利用登録取消し申出書（様式第13号）の届出があったとき。
- (5) 利用登録から2年を経過したとき。ただし、改めて登録申込みを行うことにより登録した場合は、この限りではない。
- (6) 前各号に掲げるもののほか、町長が適当でないと認めたとき。

（情報の提供）

第10条 町長は、必要に応じて利用登録者に対して、空き家台帳に登録された有用な情報を提供するものとする。

- 2 町長は、必要に応じて空き家バンク登録台帳へ登録された情報（提供希望者の個人情報を除く空き家情報に限る。）をインターネットや広報紙等を通じて広く提供するものとする。

（物件提供者と利用登録者との交渉等）

第11条 町長は、物件提供者及び利用登録者が行う空き家に関する交渉並びに売買契約又は賃貸借契約の媒介をする行為には、直接これに関与しないものとする。

- 2 町長は、前項の交渉及び契約の媒介をする行為については、一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会西播磨支部（以下「媒介を行う者」という。）に依頼するものとする。

（経過報告）

第12条 媒介を行う者は、当該利用登録者と交渉を開始又は終了したときは、速やかに町長に報告しなければならない。

（暴力団等の排除）

第13条 佐用町暴力団排除条例（平成24年佐用町条例第1号）第2条第2号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者（以下「暴力団密接関係者」という。）は、空き家バンクを利用することができない。

2 前項の規定は、登録申込者又は利用申込者と生計を一にする同居の親族についても適用する。

3 町長は、空き家登録者又は利用登録者及びこれらの者と生計を一にする同居の親族が登録期間中に暴力団員又は暴力団密接関係者になったことを覚知したときは、これらの者に係る登録情報を直ちに削除しなければならない。

(その他)

第14条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は町長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成 28 年 6 月 1 日から施行する。

(資料2) 空家等対策の推進に関する特別措置法

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1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10条第2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2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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3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4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する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5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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項

(3) 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6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。

(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

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(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

(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

(6) 特定空家等に対する措置（第14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条第9項若しくは第10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

(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

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) 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7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2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8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9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 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、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2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10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11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13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12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13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14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5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、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6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、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 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1項の助言若しくは指導又は第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3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。

13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14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15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16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下

の過料に処する。

2 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、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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5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。

(資料3) 佐用町老朽危険空き家等の適正管理に関する要綱

佐用町老朽危険空き家等の適正管理に関する要綱

(目的)

第1条 この要綱は、佐用町生活安全条例（平成17年佐用町条例第115号）の目的を達成するため、老朽危険空き家等の管理の適正化を図ることにより、倒壊等による事故、犯罪、火災等を未然に防止し、町民の安全で安心な暮らしの実現に寄与することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等 町内に所在する建物その他の工作物で、常時無人の状態にあるものをいう。

(2) 管理不全な状態 次のアからウまでのいずれかに該当する状態をいう。

ア 老朽化又は風雨、降雪その他の自然災害により、空き家等が倒壊し、その建築材等が脱落し、又は飛散するおそれがあり、かつ、生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態

イ 草木が繁茂し、又は昆虫その他の動物が繁殖する等周辺的生活環境を阻害するおそれのある状態

ウ 不特定の者が侵入できる状態その他犯罪又は火災を誘発するおそれがある状態

(3) 所有者等 空き家等の所有者、相続人その他の空き家等を管理すべき者をいう。

(4) 町民等 町内に居住し、滞在し、勤務し、又は通学する者をいう。

(町の責務)

第3条 町は、空き家等の適正な管理に関する基本的かつ総合的な施策を策定し、これを実施するものとする。

(所有者等の責務)

第4条 空き家等の所有者等は、当該空家等が管理不全な状態にならないよう、自らの責任において適正な管理をしなければならない。

(情報提供)

第5条 町民等は、空き家等で管理不全な状態であると認められるときは、速やかに町長にその情報を提供するものとする。

(実態調査)

第6条 町長は、前条の規定による情報提供があったとき、又は第2条に規定する管理不全な状態と認められるときは、当該空き家等の実態調査及び所有者等の所在について必要な調査を行うことができる。

(助言又は指導、勧告、命令)

第7条 町長は、前条の規定による調査により、空き家等が現に管理不全な状態であると認めるとき、又は管理不全な状態になるおそれがあると認めるときは、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）第14条に基づき、当該所有者等に対し、必要な措置について助言又は指導を行うことができる。この場合においては、相当な期限を定めて、その措置が行われないときは、勧告及び命令することができる。

(空き家除却部会の設置)

第8条 空き家等に対する基本的な対策及び適切な対応を講じるために、佐用町地域安全推進協議会に空き家除却部会（以下「部会」という。）を設置する。

2 部会は、次の構成員をもって組織する。

- (1) 佐用町議会
- (2) 佐用町自治会連合会
- (3) 佐用消防署
- (4) 佐用町消防団
- (5) 佐用町民生委員児童委員
- (6) 行政書士・司法書士
- (7) 建築士
- (8) 土地家屋調査士

(9) その他関係機関

- 3 その他、必要に応じて関係する者の出席を求め、意見又は説明を求めることができるものとする。
- 4 部会の庶務は、企画防災課において処理する。

(補則)

第9条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は別に定める。

附 則

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

(資料4) 佐用町老朽危険空き家除却支援事業補助金交付要綱

佐用町老朽危険空き家除却支援事業補助金交付要綱

(目的)

第1条 この要綱は、老朽危険空き家を除却しようとする者に対し補助金を交付することにより、適正な管理による老朽危険空き家の解消を促進するとともに生活環境の改善を図り、もって安全・安心な住まいとまちづくりを推進することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において「老朽危険空き家」とは、町内に存する空き家（常時無人の状態にある建物をいう。以下同じ。）であって、次の各号の全てに該当するものをいう。

- (1) 佐用町老朽危険空き家等の適正管理に関する要綱（平成28年要綱第23号）第6条の規定により、町長から助言又は指導を受けているもの。
- (2) 主として個人の居住の用に供されていたもの。
- (3) 倒壊等により道路を通行する者及び近隣の住民等周辺に危険が及ぶおそれがあり、別表第1に定める判定基準における合計点数が100点以上であるもの。
- (4) 別表第2の周辺への危険度判定基準表に掲げる項目のいずれかに該当するものであること。
- (5) 街並み景観等良好な住環境の観点から、町長が老朽危険空き家の除却について支障がないと判断したもの。

(交付の対象者)

第3条 補助金の交付の対象となる者（以下「交付対象者」という。）は、次に掲げる要件を全て満たすものとする。

- (1) 老朽危険空き家を所有する者等（以下「所有者等」という。）であって、当該老朽危険空き家の除却工事を実施しようとする者であること。
- (2) 所有者のほかに当該老朽危険空き家の所有権その他の権利を有する者（以下「共有者等」という。）がある場合にあっては、当該老朽危険空き家の除却につい

て、全ての共有者等の同意を得ていること。

- (3) 老朽危険空き家を除却しようとする者及びその世帯に属する者が、申請年度の前年度までの町税を滞納していないこと。

(補助対象工事)

第4条 補助の対象となる老朽危険空き家の除却工事(以下「補助対象工事」という。)

は、兵庫県の老朽危険空き家除却支援事業の対象となるものであって、次に掲げる要件を全て満たすものとする。

- (1) 申請年度の年度末までに工事を完了すること。
(2) 補助金の交付決定前に着手した工事でないこと。
(3) 他の補助金等の交付を受けている工事でないこと。

(補助金の額等)

第5条 補助金の額は、別表第3の補助対象経費欄に掲げる額に同表補助率欄に掲げる率を乗じて得た額とし、同表補助金限度額欄に掲げる額を上限とする。この場合において、当該額に千円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。

(事前認定申請)

第6条 補助金の交付を受けようとする者は、あらかじめ第2条に規定する危険空き家に係る要件について町長の事前認定を受けなければならない。

2 前項の認定を受けようとする者(以下「認定申請者」という。)は、老朽危険空き家事前認定申請書(様式第1号)に次に掲げる書類を添えて町長に提出しなければならない。

- (1) 建物の位置図及び現況写真
(2) 土地・建物の登記事項証明書又は所有者等を確認できる書類
(3) 町税等の滞納がないことを証明する書類
(4) その他町長が必要と認める書類

3 町長は、前項の申請があったときは、速やかに実地調査及び内容を審査し、要件に該当すると認めるときは、老朽危険空き家事前認定結果通知書(様式第2号)により認定申請者に通知するものとする。

(補助金の交付申請)

第7条 前条第3項の規定により当該対象物件が補助対象として認められた交付対象者(以下「申請者」という。)は、補助金交付申請書(様式第3号)に次に掲げる書類を添えて、町長に提出しなければならない。

- (1) 収支予算書(様式第4号)
- (2) 実施計画書(様式第5号)
- (3) 位置図
- (4) 平面図
- (5) 空き家の現況写真
- (6) 土地・建物の登記事項証明書
- (7) 工事見積書
- (8) 共有者等の同意書
- (9) その他町長が必要と認める書類

(交付決定等)

第8条 町長は、前条に規定する申請書を受理した場合は、その内容を審査し、当該申請が適当であると認めたときは、補助金の交付を決定(以下「交付決定」という。)し、補助金交付決定通知書(様式第6号)により申請者に通知するものとする。

- 2 申請者は、補助対象工事を中止又は廃止するときは、速やかに補助事業中止(廃止)承認申請書(様式第7号)を町長に提出しなければならない。
- 3 町長は、第1項の申請書の提出又は前項の書類の提出を受けた場合には、補助金の交付の決定を取り消し、又はその決定の内容若しくはこれに付した条件を変更することができる。
- 4 町長は、前項に規定する審査の結果、補助金を交付しないことを決定したときは、その理由を付して、補助金却下通知書(様式第8号)により申請者に通知するものとする。

(補助金の変更申請等)

第9条 前条の規定により交付決定を受けた者(以下「交付決定対象者」という。)は、

申請内容を変更しようとするときは、補助金変更交付申請書（様式第9号）に必要書類を添えて、町長に提出しなければならない。

2 町長は、前項に規定する申請書を受理した場合は、その内容を審査し、当該申請が適当であると認めるときは、補助金の交付の変更を決定し、補助金変更交付決定通知書（様式第10号）により、交付決定対象者に通知するものとする。

（補助金の実績報告）

第10条 交付決定対象者は、事業が完了したときは、補助事業完了実績報告書（様式第11号）に次に掲げる書類を添えて、速やかに町長に提出しなければならない。

- （1） 収支決算書（様式第12号）
- （2） 領収書及び工事契約書等の写し
- （3） 工事写真（施工前、施工後及び解体中の補助対象工事の内容が分かるもの）
- （4） 補助対象事業に係る廃棄物に関する処分証明書等の写し並びに廃棄物収集運搬業者及び処分業者の許可証の写し
- （5） その他町長が必要と認める書類

（補助金の額の確定）

第11条 町長は、前条に規定する実績報告書を受理した場合は、その内容を審査し、当該実績報告が適当であると認めるときは、補助金の額を確定し、補助金確定通知書（様式第13号）により、交付決定対象者に通知するものとする。

（補助金の請求）

第12条 町長は、前条に規定する補助金の額を確定した後、補助金を交付するものとし、交付決定対象者は、補助金の交付を受けようとするときは、補助金交付請求書（様式第14号）を町長に提出しなければならない。

（交付決定の取消し）

第13条 町長は、交付決定対象者が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、補助金の交付の決定の全部又は一部を取り消すことができる。

- （1） 偽りその他不正な手段により補助金の交付を受けたとき。
- （2） 補助金の交付決定の内容に違反したとき。

(3) この告示の規定に違反したとき。

2 町長は、補助金の交付の決定を取り消したときは、補助金交付決定取消通知書（様式第15号）により、交付決定対象者に通知するものとする。

（補助金の返還）

第14条 町長は、補助金の交付の決定を取り消した場合において、その取消しに係る部分に関し、既に補助金を交付しているときは、期限を定めてその返還を命じるものとする。

（補則）

第15条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

別表第1（第2条関係）

老朽危険空き家判定基準

評定区分	評定項目	評定内容	評点	判定	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	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理を要するもの	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、土台又は柱の数か所に腐朽又は破損があるもの	50		

		もの等大修理を要するもの				
		(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のあるもの	100			
		外壁	(1) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの	15		
	(2) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が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、雨もりがあるもの	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垂れ下がったもの	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	10		30
			(2) 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3面以上あるもの	20		
屋根		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	雨どいが無いもの	10		10	

※この調査票は住宅地区改良法施行規則（昭和35年法律第84号）別表第1 住宅の不良度測定基準からの目視条件を抜粋したものである。

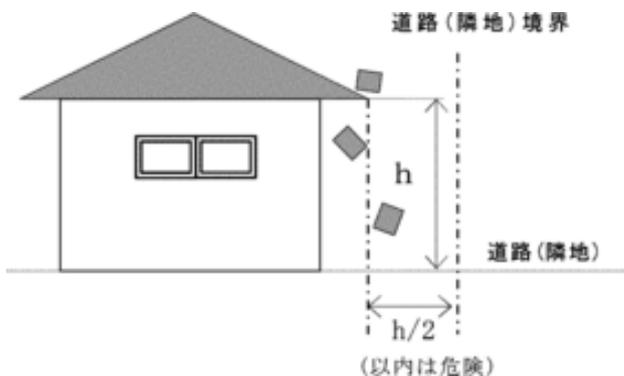
別表第2（第2条関係）

周辺への危険度判定基準表

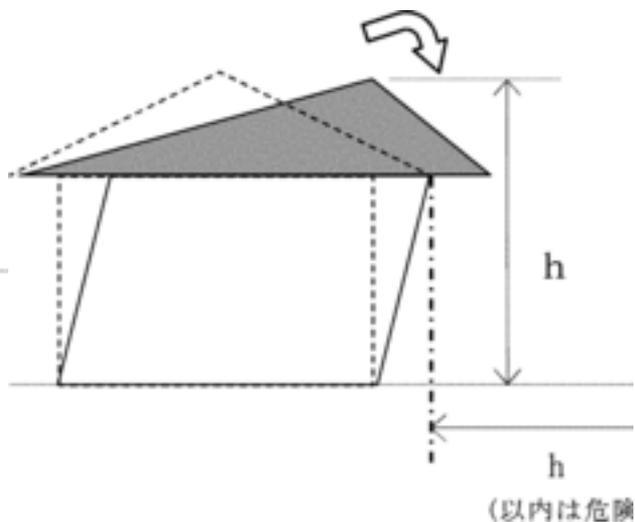
	項目	建物及び敷地の立地状況	チェック欄	危険度判定
周辺	①外壁材、	・落下又は落下のおそれがある建物である。		<input type="checkbox"/> 該当

への影響	屋根材の落下等	・落下又は落下のおそれのある建物から道路境界線及び隣地境界線までの水平距離が落下又は落下のおそれのある部分の高さの2分の1以内である。		又は <input type="checkbox"/> 該当しない
		・隣地（現に使用されており、建築物が存在している又は多数の人の利用があるものに限る。）及び道路は、落下又は落下の恐れのある部分の高さより低い位置にある。		
	②倒壊等	・倒壊等のおそれがある建物である。		<input type="checkbox"/> 該当 又は <input type="checkbox"/> 該当しない
		・倒壊等のおそれのある建物から道路境界線及び隣地境界線までの水平距離が当該建物の高さ以内である。		
		・隣地（現に使用されており、建築物が存在している又は多数の人の利用があるものに限る。）及び道路は、当該建物の高さより低い位置にある。		
	<p>1 ①又は②の項目ごとに判定し、いずれかに該当する場合に危険とする。</p> <p>2 ①又は②の項目の判定は、項目ごとの全てのチェック事項に該当する場合に危険と判定する。</p>			

①外壁材、屋根材の落下等



②倒壊等



別表第3（第5条関係）

補助対象経費	補助率	補助金限度額
建物の除却工事費の額（その額が標準除却費のうち除却工事費の額を超えるときは、当該除却工事費の額）	補助対象経費の3分の2	1,332千円

備考

- 1 建物の除却工事費とは、建物本体の解体、運搬、処分に要する費用をいい、家財道具の搬出等は含まないものとする。
- 2 標準除却費とは、住宅地区改良事業等補助金交付要領（昭和53年4月4日付け建設省住整発第14号）に基づき国土交通大臣が定める標準除却費をいう。
- 3 標準除却費は、この補助金の交付を決定した時点における国土交通大臣が定める標準除却費を使用する。
- 4 補助金額に千円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てた額とする。

(資料5) 佐用町生活安全条例

佐用町生活安全条例

(目的)

第1条 この条例は、佐用町の町民生活の安全に関する事務を円滑に実施し、町民の安全意識の高揚及び自主的な安全活動の推進を図ることにより、犯罪、非行、火災、災害、交通事故等を防止し、もって、町民の安全と地域社会の平穩の確保に寄与し「安全な町とすること」を目的とする。

(定義)

第2条 この条例において「町民」とは、佐用町の区域内に住所を定める者、滞在する者、佐用町の区域内に所在する不動産の所有者及び管理者をいう。

2 この条例において「事業者」とは、佐用町の区域内において事業活動を行う者をいう。

(町長の責務)

第3条 町長は、この条例の目的を達成するため、次に掲げる事項を実施するものとする。

- (1) 町民の安全意識の高揚に関すること。
- (2) 町民及び事業者の自主的な安全活動に対する支援に関すること。
- (3) 町民生活の安全を確保するための環境整備に関すること。
- (4) その他第1条の目的を達成するために必要な事業

2 町長は、前項に規定する施策の策定に当たっては、第5条に規定する佐用町地域安全推進協議会長及び佐用町の区域を管轄する警察署長に意見を求めることができる。

3 町長は、第1項各号の規定する施策を実施するに当たっては、関係する機関及び団体と緊密な連携を図るものとする。

(町民等の責務)

第4条 町民及び事業者は、犯罪、非行、火災、災害、交通事故等防止のための自主的な安全活動の推進に努めるとともに、この条例の目的を達成するために行う町の施策

が効果的に実施されるよう協力するものとする。

(地域安全推進協議会)

第5条 町長は、この条例の目的達成を円満に行うため、佐用町地域安全推進協議会(以下「協議会」という。)を設置するものとする。

2 協議会は、犯罪、非行、火災、災害、交通事故等の現状の把握に努めるとともに、町民の安全意識及び自主的な安全活動に関して広く協議を行い、必要に応じ町長に意見を述べることができる。

3 協議会は、防犯、防災、交通等必要に応じ部会を置くことができる。なお、既存の団体、協議会等がある場合は、緊密な連携を図るものとする。

(安全活動団体への支援)

第6条 町長は、町民の自主的な安全活動の推進を図るため、地域安全活動をする団体を支援するものとする。

(委任)

第7条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成17年10月1日から施行する。