

# 新温泉町空家等対策計画

平成29年3月

新 温 泉 町



# 目 次

## 第1章 計画策定の趣旨

- (1) 背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- (2) 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- (3) 計画策定の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- (4) 計画の対象地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- (5) 計画の期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- (6) 計画の対象・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

## 第2章 空き家の現状・課題

- (1) 空き家の現状について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- (2) 要因・背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- (3) 問題・課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8

## 第3章 空家等対策の視点・方向性と施策

- (1) 空家等対策の視点・方向性・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- (2) 空家等対策の施策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14

## 第4章 空家等対策の推進体制

- (1) 新温泉町空家等対策協議会・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
- (2) 関係部署の連携・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21

## 資料編

- (1) 新温泉町空家等対策の推進に関する条例
- (2) 新温泉町空家等対策協議会委員名簿
- (3) 特定空家等判定基準表
- (4) 新温泉町老朽危険空き家除却支援事業補助金交付要綱
- (5) 新温泉町空き家リフォーム助成事業補助金交付要綱
- (6) 新温泉町空き家バンク実施要綱

# 第 1 章 計画策定の趣旨

## (1) 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきています。本町においても、1,120 件（平成 25 年住宅・土地統計調査）の空家があり、前回調査から 38% 増加しており、今後も空家は増加すると考えられます。空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われなまま放置されている状態の空家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）を公布、平成 27 年 5 月に完全施行し、空家等対策を本格的に始めたところです。

さらに、法第 6 条では、市町村での空家等対策を進めるため、国の基本指針に即した空家等対策計画を定めることを規定しています。

以上のことから、本計画は法に基づき策定する町の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の計画とします。

## (2) 計画の位置付け

この「新温泉町空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、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、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、また本町の地域の実情に合わせ総合的かつ計画的に実施するために策定するものであり、本町の空家等対策の基礎となるものです。

なお、計画の推進にあたっては町総合計画等に定めている空家関連施策との整合性を図るものとします。

### **(3) 計画策定の目的**

本町における空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等に関する対策についての基本理念、基本方針、現状と課題、目標、実施対策及び推進体制等を定めることにより、町民の生活環境の保全並びに防犯・防災に資するとともに、空家等の活用を促進し、町全体の活力を維持・向上させることを目的とします。

### **(4) 計画の対象地区**

平成 27 年度に実施した空家実態調査の結果、空家等は町内全域に見られることから、本計画の対象は「新温泉町全域」とします。

なお、今後の空家等対策の実施結果を踏まえ、計画見直しの際には重点的に推進すべき重点対象地区の指定を検討します。

### **(5) 計画の期間**

空家等対策の実現に向け、中長期的展望を盛り込むとともに迅速に取組みを進める観点から、計画期間を平成 29 年度から平成 38 年度までの 10 年間とし、社会情勢等の変化を勘案し、適宜見直すこととします。

### **(6) 計画の対象**

基本計画の対象は法第 2 条に定める「空家等」及び「特定空家等」とします。

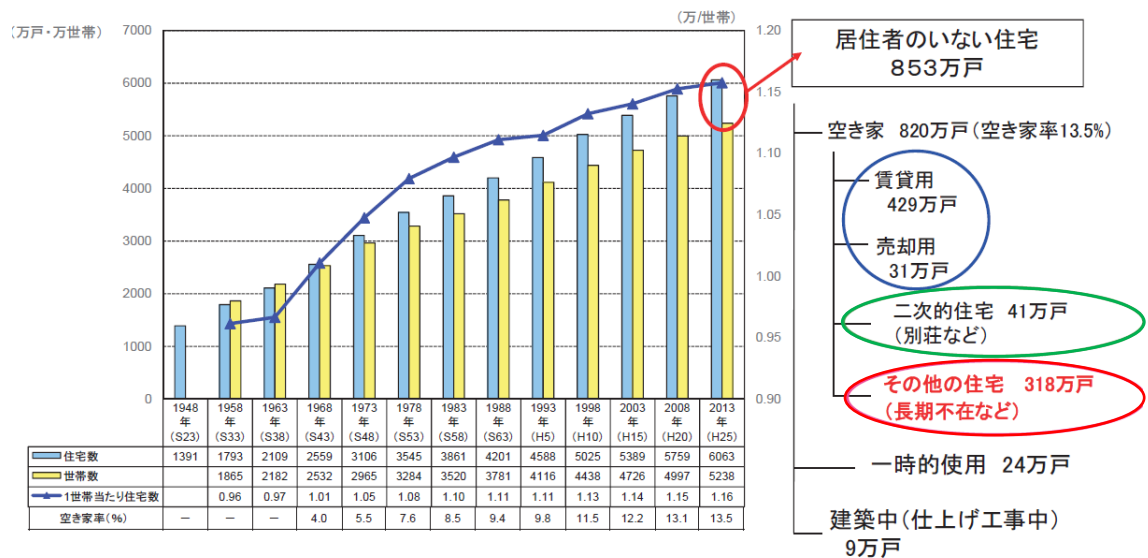
## 第2章 空き家の現状・課題

### (1) 空き家の現状について

#### ① 全国の空き家の現状

##### (ア) 住宅事情の変化

全国の空き家の推移を見ると年々増加を続けており、2013年(平成25年)には820万戸で、総住宅数に占める割合は13.5%となっています。

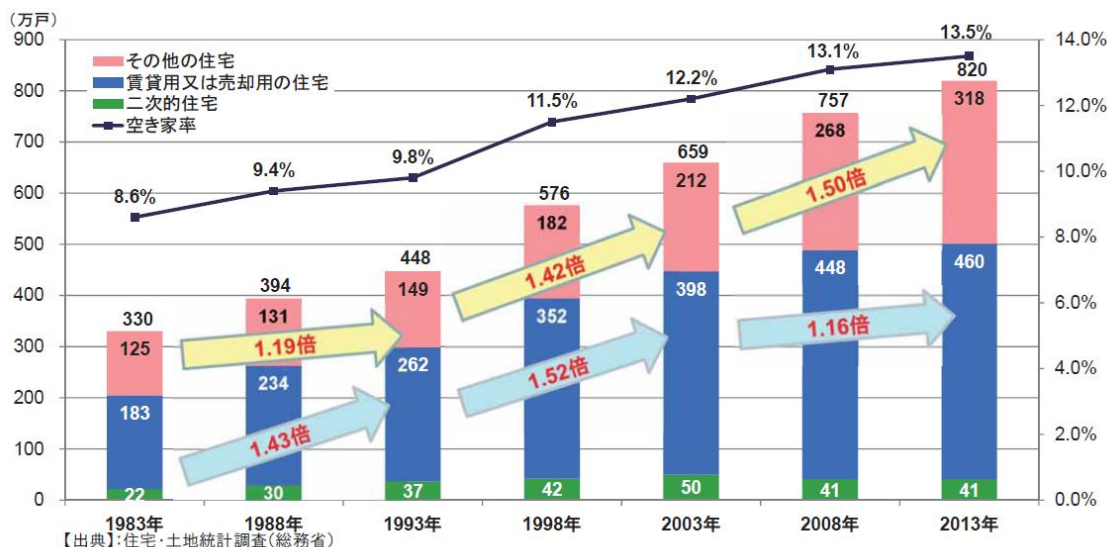


(注)世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2013年=35万世帯)を含む。

(資料)住宅・土地統計調査[総務省]

##### (イ) 空き家の種類別推移

空き家の総数はこの20年で倍増。空き家のうち「賃貸用又は売却用」の増加率は減少していますが、「その他の住宅」の増加率は増大しています。



[空き家の種類]

二次的住宅：別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

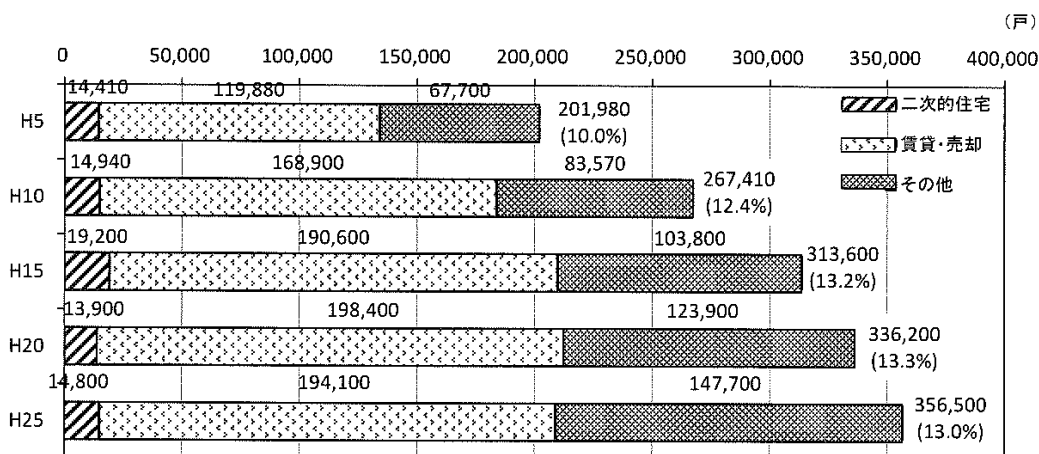
その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

## ② 兵庫県の空き家の現状

### (ア) 空き家数の推移 (兵庫県全体)

総住宅数に占める空き家の割合は平成25年に0.3ポイント下がっていますが、空き家総数は増加し続けています。

空き家の種類では、「その他」の増加が顕著です。



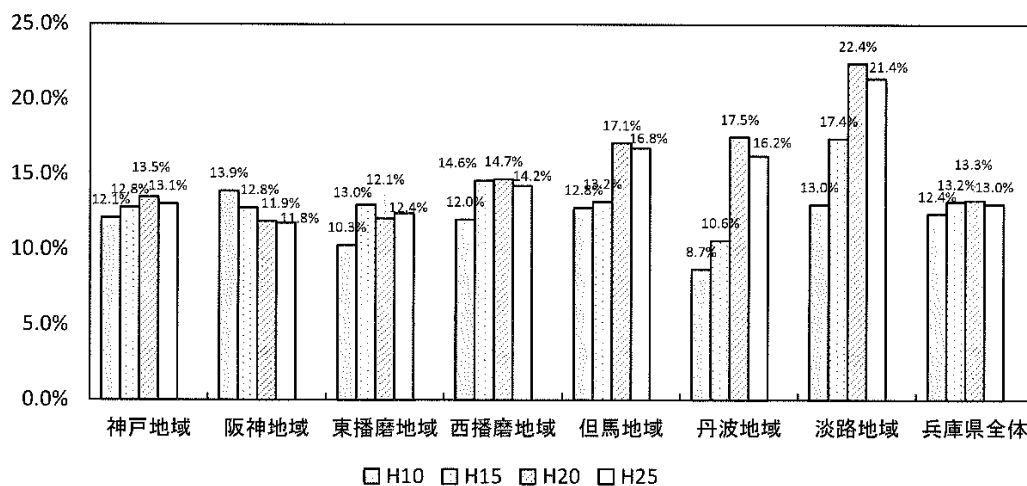
※ ( ) は全住宅数における空き家の割合。H10の数値は仮設住宅を除いている。

資料：住宅・土地統計調査(各年)

### (イ) 地域別空き家率の推移

空き家率は地域別にみると、但馬、丹波、淡路地域が15%超と高い割合とな

っています。



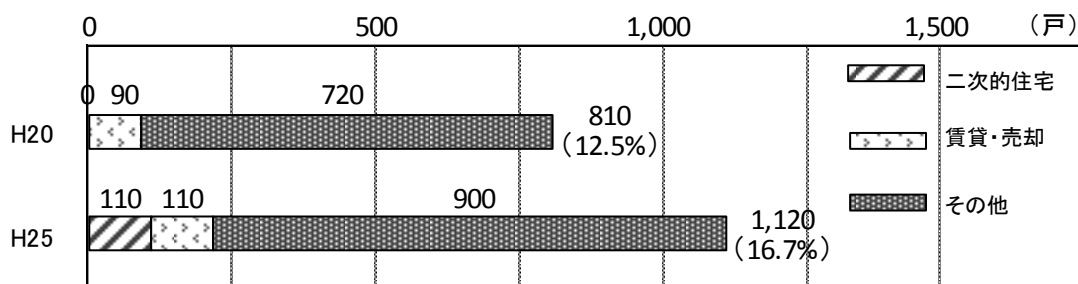
資料：住宅・土地統計調査（各年）

### ③ 新温泉町の空き家の現状

#### (ア) 空き家数の推移

平成20年と平成25年を比較すると、空き家総数、空き家率ともに増加しています。

空き家の種類では、「その他」の占める割合が大きくなっています。



※ ( )は全住宅数における空き家の割合。

資料：住宅・土地統計調査

平成23年と平成27年に区長・町内会長の協力により、空き家実態調査を行った結果、報告された空き家件数はそれぞれ190件と466件でした。

空き家の状態	空き家件数	
	H23	H27
A	73	197



B	69	126
C	48	101
D		42
計	190	466

- A：概ね良好で現状のまま居住が可能（〃）  
 B：居住するには若干の修繕が必要（〃）  
 C：居住するには大規模の修繕が必要（ほとんど活用不可能）  
 D：このままでは危険なため、撤去が必要（－）  
 （ ）内はH23調査時の状態設定内容

### （イ）空き家の現地調査

平成27年の実態調査で報告のあった466件について、空家等並びに特定空家等に該当するかどうか、現地で目視による調査を行いました。

その結果、空家等は369件で、そのうち特定空家等に該当するとみられるものは125件でした。その他97件は使用の実態がある等空家等に該当しないものと判断されました。

## ■平成27年空家現地調査の概要

### （1）調査概要

区長・町内会長から報告のあった空き家と思われる建物について、現地に赴き、建物の状況等を目視により調べ、国のガイドラインに示されている「特定空家等」の判断基準に該当するかどうか判定を行いました。

### （2）調査期間

平成27年8月～10月

### （3）特定空家等と認められる空家等の状態

(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

例) 柱が傾斜している、基礎が破損している、屋根ふき材が剥落している等

(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

例) ごみ等の放置等による臭気の発生があり、地域住民の生活に支障を及ぼしている等

(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

例) 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している等

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

例) 窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている等

### （4）空家管理台帳

現地調査の結果を記録するとともに、所有者情報などを登録し、空き家の適正管理に活用するための空家管理台帳を作成しました。

## (5) 現地調査による判定結果

項目	種別	戸数	割合	
空家等に該当する	特定空家等に相当すると思われる (状態の悪いもの)	125	33.9%	
	利用可能空家等	修繕が必要	109	29.5%
		すぐに利用可能	135	36.6%
小計 ①		369	100.0%	
空家等に該当しない	除却済み	7	7.2%	
	帰省時に使用する	75	77.3%	
	居住している	2	2.1%	
	物置などに使用している	10	10.3%	
	長屋の一室が空いている	2	2.1%	
	その他(隣人が買取り改装中)	1	1.0%	
小計 ②		97	100.0%	
合計 ③=①+②		466		

## (2) 要因・背景

空き家が発生する要因や背景には、一般的に次の要因・背景が考えられます。

### ①所有者側

#### ○所有者が特定できない

連絡先が分からない、所有者が死亡・行方不明、権利関係が複雑で相続者が多い等

#### ○管理者としての意識が低い

相続などにより、所有者や管理者としての意識が低い等

#### ○活用や除却の意向がない

特に困っていない、面倒くさい、将来のために置いてある等

#### ○他人に貸すことへの抵抗

愛着がある、貸したら返ってこないのではないかという不安等

#### ○情報・知識不足

活用の仕方が分からない、相談先が分からない等

- 改修・除却費用を負担する余裕がない、又はできない。  
費用がない、老朽化により改修費用が多く掛かる等

## ②地域側

- 関心がない。  
自分は関係ない、隣が空き家でない等
- 所有者に働きかけることが難しい。  
近所づきあいから問題にしにくい等
- 情報・知識不足  
地域としてどのように対応して良いかわからない等

## ③市場面

- 需給マッチングのズレ  
価格の妥当性、建築規模・間取り・立地環境等
- 既存住宅市場が未成熟  
性能の見えにくさ、情報不足など

## ④法制度面

- 建築基準法上、再建築等が困難  
接道要件、敷地規模、遡及適用などの制約により、再建築、大規模修繕等が困難
- 固定資産税の住宅用地特例により除却が進まない。  
空き家を除却し、空き地にすると固定資産税が上がるため、除却することに抵抗がある。

## (3) 問題・課題

空家等対策を進めるうえで、次のような空家等を取り巻く問題と課題が考えられます。

### ①空家等を取り巻く問題

- (ア) 近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化等）
- (イ) 地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化等）
- (ウ) 空家等の増加に伴う地域活力の低下

- (エ) 老朽空家等の放置を助長しかねない税制等制度の在り方
- (オ) 将来人口の減少に伴い、更なる空家等増加による問題の増大
- (カ) 私有財産に関する問題のため、行政として対応が困難
- (キ) 地元対応の限界
- (ク) 地価下落による流通性の低下

## ②空家等対策の課題

- (ア) 所有者等の意識啓発
- (イ) 早期発見・早期対応の仕組みづくり
- (ウ) 安全・安心の確立
- (エ) 権利関係や相続関係など空家等の管理や流通を阻害する要因の解消
- (オ) 使用可能な空家等の有効活用の促進
- (カ) 管理不全状態の空家等の改善、解消

## 第3章 空家等対策の視点・方向性と施策

### (1) 空家等対策の視点・方向性

#### ① 予防

本町の人口は毎年減少しており、今後もその傾向が続くことが予想されます。

平成25年住宅・土地統計調査によると、本町では持家世帯総数が5,560世帯で、そのうち65歳以上の単身世帯が1,160世帯あり、総世帯数に対して約21%を占めています。

こうした状況から、今後空家等は増加していくことが予想されるため、現に存在する空家等について対策を講じることとあわせ、新たな空家等の発生を抑制することが重要です。

#### (ア) 町民意識の醸成・啓発

空家等対策を進めるには空家等についての意識を広く町民の間で醸成することが必要です。とりわけ所有者に対して、空家等の維持管理費の負担や近隣への迷惑、防災や防犯等の観点から住環境に悪影響を及ぼすことなど、空家等に関する問題意識を高めることが空家等の発生抑制につながるものと考えられます。

##### (A) 町民への情報発信

空家等に関する法律や条例をはじめ、空家等の予防や管理に関する情報について、広報紙やホームページ、リーフレット等により広く情報発信を行うとともに、関係団体や地域等と連携し、町民に対して周知・啓発を行います。

##### (B) 住まいの引き継ぎ推進

高齢者を対象に、住まいを適切に引き継いでいくための必要性や意義、遺言や成年後見制度の活用等についての周知を行うとともに、相談体制を整備します。

##### (C) 相続登記の促進

相続登記が行われないことにより、所有者が不明確となり、空家等の管理不全状態を招く要因の一つとなっていることから、相続発生時に速やかに登記の名義変更がなされるよう啓発します。

#### (イ) 住宅ストックの良質化の推進

住宅としての性能が不十分であると、住み続けたり、住み継いだりすることの難しさが空家等発生の要因の一つとなっていることから、国・県・町による既存住宅の質の向上を目的とする様々な支援制度について、一元的に発信していき

ます。

### **(ウ) 良好な住環境の保全・形成の推進**

それぞれの地域において、コミュニティを含む良好な住環境の保全・形成を進めることなどにより、地域の価値を高め、ひいては定住を促し、空家等発生抑制につながると考えられることから、地域が主体となり取り組む様々な分野でのまちづくりを引き続き推進するとともに、空家等対策を連携して進めるための取組を推進します。

### **(エ) 早期発見・早期対応の仕組みづくり**

空家等は、放置され老朽化が進むほど除却に要するコストが増大します。また、年数の経過により所有者等の把握も困難になることから、問題が深刻化する前の早期発見・早期対応の仕組みづくりに取り組みます。

## **② 利活用**

空家等を最大限に活用するために、空家等の魅力を高めることと併せ、空家等の流動化や利活用を阻害する要因の解消にも取り組むことにより流通を促すなど、空家等の利活用を積極的に推進していきます。

### **(ア) 活用のための環境整備**

空家等の流通促進には、市場が機能しやすい環境整備が必要であり、阻害する要因の解消に取り組むことにより、空家等の活用・流通を促進します。

#### **(A) 所有者への働きかけ**

有効活用できる空家等のうち、使用する見込みのない空家等であっても売却・賃貸化されない空家等が多いことから、所有者の活用に対する意識の向上を図る必要があります。広く町民意識の醸成・啓発を行うとともに、所有者に対して空家等をめぐる問題点のほか、活用・流通に関する助成制度や支援制度等の情報発信を行います。

また、空家等の情報提供を行うため創設した空家バンクを活用し、地域における空家等の掘り起こしなどを通して、活用意向の向上や動機づけにつながるよう取り組みます。

#### **(B) 活用者への支援**

中古住宅を購入する際等に、購入者が当該住宅の状態を適切に把握することが困難な場合が多いため、購入者が安心して中古住宅を取得するための仕組みづくりが必要であることから、住宅診断等の周知を図るとともに、事業者等と連携しながら中古住宅の流通に向けて取り組みます。

### (C) 相談体制の整備

活用に関しては権利問題や相続などが空家等の流通を阻害している場合があります、技術面、資金面はもとより法律や相続など幅広い相談体制の整備が必要であることから、事業者や民間団体等と連携して取り組みます。

### (イ) 活用への支援

空家等を地域貢献に役立てたいという意向を持つ所有者が存在するとともに、福祉拠点の充実や子育て支援、地域コミュニティの活性化等の地域課題ニーズもあります。こうした課題やニーズに対応するためには、空家等を住宅としてだけでなく多様な用途で活用するなど、地域資源とし積極的に利活用していくことが必要であることから、地域コミュニティや事業者、団体等が空家の活用や管理を行う場合に、所有者とのマッチングや改修等を支援する制度づくりに取り組みます。

また、空家等を生活拠点や店舗等として活用を目指す人や事業者、団体等の取り組みを支援します。

## ③ 適正管理

管理不全状態の空家等は、それ自身の老朽化を進行させるだけでなく、地域の防災性・防犯性の低下やごみの不法投棄による衛生面の悪化、景観の悪化等周辺の住環境に様々な悪影響を生じさせることとなります。

地域の安全・安心を確保し、良好な住環境を維持するためには、所有者や地域住民等による自発的な適正管理を促すとともに、現状や課題を踏まえた対応の強化や体制の構築等、積極的な取り組みを進める必要があります。

### (ア) 町民意識の醸成・啓発

空家等の適正管理についての意識を広く町民間で醸成することが必要であり、とわけ所有者に対して近隣や地域へ悪影響を及ぼさないよう自発的に適正管理するよう啓発するとともに、個人による管理が困難になってきていることから、地域や事業者による適正管理の体制づくりに取り組みます。

### (イ) 特定空家等への対策

特定空家等への対策については法に基づき、以下のとおり適切に取り組みます。

#### (A) 助言又は指導

特定空家等の所有者に対し、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をとるよう助言又は指導を行います。

#### (B) 勧告

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、相当の猶予期限を設けて、必要な措置をとることを勧告します。

#### (C) 命令

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、相当の猶予期限を設けて、その勧告に係る措置をとることを命じます。

#### (D) 代執行

必要な措置を命じた場合において、その命ぜられた者が必要な措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。

### (ウ) 管理不全状態の空家等への対策

特定空家ではないが、管理不全状態となっている空家等に対しては、以下のとおり取組みます。

#### (A) 情報提供

管理不全状態となっている空家等の所有者に対し、空家等対策の仕組み等を知らせ、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よう伝えます。さらに、適切な措置が施されず、放置されれば特定空家に認定され、法的手続きに着手することを伝え、注意を喚起します。

#### (エ) 緊急安全措置

空家等の管理不全状態に起因して、人命又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があるときは、当該空家等所有者の負担において、これを避けるために必要最小限の措置を行います。

## ④ 除却

老朽化等により活用が困難なものについては、速やかに除却を促すことが有効であることから、自主的な除却を促すとともに、行政代執行も念頭に置きながら、除却に関する取組みを進めます。

#### (ア) 町民意識の醸成・啓発

予防段階からの町民意識醸成・啓発とあわせて、活用が困難な空家等を放置することによる近隣や地域への悪影響に対する問題意識を高める取組みを進めます。



### (イ) 経済的な支援

空家等の修繕及び除却費用等が捻出できない所有者に対し、修繕・除却を促進する支援として空き家リフォーム助成事業、老朽危険空き家除却支援事業等の助成事業を行い、自主的な修繕・除却を促す取り組みを進めます。

## ⑤ 跡地活用

空家等の除却後、適正管理されない場合は雑草の繁茂等の問題が生じることから、空家等の除却を進めるうえで、以下の取り組みを行います。

### (ア) 町民意識の醸成・啓発

空家等の跡地について、適正管理に対する町民意識を高める取り組みを進めます。

### (イ) 公共的な活用への支援

跡地を公共的なものとして活用する場合や、地域コミュニティが管理・共同利用する場合に、跡地整備に対して支援する仕組みづくりに取り組みます。

## (2) 空家等対策の施策

### ① 空家等の調査

空家等は時間の経過とともに新たに発生するものもあれば、除却等により滅失するものもあり、その存在は流動的な状況にあります。空家等対策を適切に行ううえで、空家等の実態を把握することが基本であり、重要であることから、現に存在する空家等の情報について、適切な管理に取り組みます。

### (ア) 空家等の実態把握

空家等の実態について、情報の収集及び適切な管理に努めます。

#### (A) 地域との連携

空家等の最も身近な存在である地域住民からの情報提供を促すとともに、適宜パトロールや町民への聞き取り調査等を行い、常に最新の空家等に関する情報の収集・把握に努めます。とりわけ各集落・町内会の代表者に対して、逐次空家等に関する情報を提供していただくよう連携を図ります。

#### (B) 空家等の現地確認

空家等に関する情報提供があった場合は、現地にて外観調査を行うとともに

地域住民等への聞き取りを行い、空家等かどうか判定します。

#### (イ) 特定空家等の判定に向けた調査

外観調査等の結果、空家等と判断された建物等について、国のガイドラインに基づく特定空家等判定基準表により特定空家等に該当するかどうか判定します。外観調査だけで判定できない場合は、立入り調査を行います。

これらの調査結果をもとに新温泉町空家等対策協議会での協議結果を踏まえ、最終的な判定を行います。

#### (ウ) データベース化

外観調査の結果、空家等と判定された場合は、空家台帳に登録し、空家等情報の適切な管理に努めます。

##### (A) 空家台帳の作成

平成 27 年度に実施した空家実態調査に基づき作成した空家台帳をもとに、新たな情報が確認される都度、適宜更新し、空家等情報の適切な管理に努めます。

##### (B) 空家等情報の共有

収集した空家等の情報は、庁内の関係部署が連携した取り組みをおこなえるようデータベース化し、部署間での情報の共有を図ります。

## ② 所有者等による適切な管理の促進

#### (ア) 空家等所有者への情報発信

空家等は適切に管理されなければ、やがて老朽化し、危険空き家となるおそれがあることから、比較的状态の良い空家等の所有者に対しては、空家等対策の仕組み等を知らせ、適切な管理をするよう喚起します。

#### (イ) 管理不全状態の空家等への対策

特定空家等ではないが、管理不全状態となっている空家等の所有者に対しては、空家等対策の仕組み等を知らせるとともに、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よう伝えます。さらに、適切な措置が施されず、放置されれば特定空家に認定され、法的手続きに着手することを伝え、注意を喚起します。

## ③ 特定空家等に対する対策

調査の結果、特定空家等と判定された空家等に対しては、法の手続きに沿って

必要な措置を進めます。

#### (ア) 特定空家等に対する措置の方針

特定空家等と判定された空家等については、法の手続きに沿って、助言・指導、勧告、命令等の措置を進めます。

自主的に除却を行おうとする所有者に対しては、新温泉町老朽危険空き家除却支援事業等の支援策について情報提供を行います。

#### (イ) 特定空家等に対する措置の実施

##### (A) 助言又は指導

特定空家等と判定された空家等に対しては、法の手続きに沿って、助言又は指導の措置に着手し、空家等所有者自らの意思による改善を促します。

##### (B) 勧告

助言又は指導をした後、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、当該特定空家等の所有者に対し、相当の猶予期限を付けて必要な措置をとるよう勧告します。

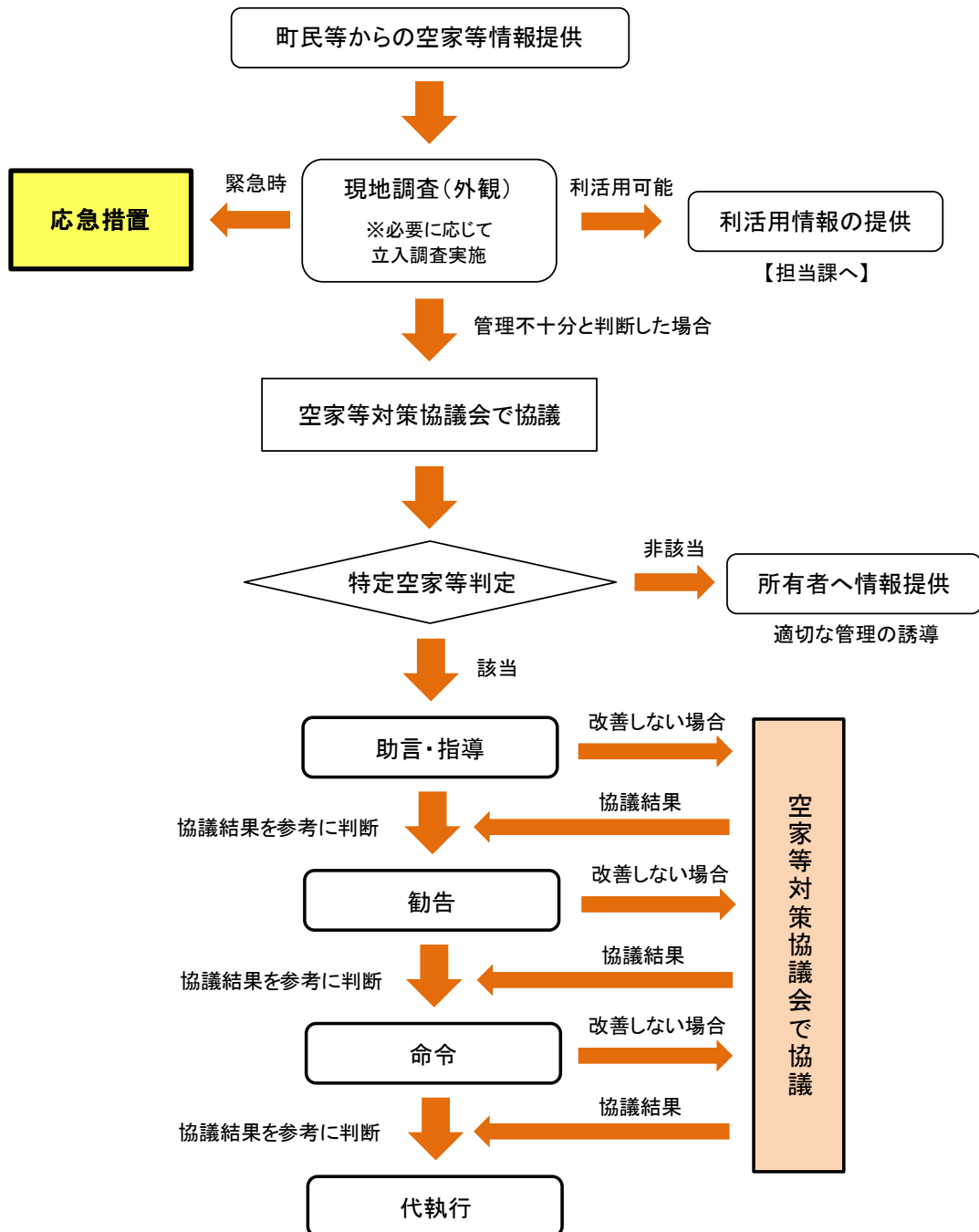
##### (C) 命令

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とします。

##### (D) 代執行

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所定の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、代執行の実施について検討するものとします。

## 特定空家等の対応フロー図



## ④ 空家等及び除却後の跡地の活用の促進

### (ア) 利活用可能な空家等の情報発信

利用可能な空家等を有効に活用し、定住促進及び地域の活性化を図ります。

#### (A) 空き家バンク制度

空家等の所有者から、空き家バンク登録の意向を伺い、登録を進めます。

登録物件は町のホームページ等により情報発信し、利用希望者に対しては、空家等所有者との連絡を取り持ちます。

#### (B) 空き家リフォーム助成事業

空家等を見直し、リフォームして利用したいと考えている所有者に対し、リフォームに要した費用の一部を助成します。

### (イ) 空家等の跡地利用

空家等除却後の跡地利用について、以下の取り組みを行います。

#### (A) 町民意識の醸成・啓発

空家等の跡地について適正管理に対する町民意識を高めるため、町のホームページ等により情報発信します。また、老朽危険空き家除却支援事業を活用して空家等を除却した所有者に対しては直接指導します。

#### (B) 公共的な活用への支援

跡地をポケットパーク等公共的なものとして活用する場合や、地域コミュニティが管理や共同利用する場合に、跡地整備に対して支援する仕組みづくりに取り組みます。

## ⑤ 相談体制の整備

### (ア) 相談窓口の設置

空家等に関する問合せ窓口を空家等対策担当課に一本化し、空家等の所有者からの相談や、周辺住民からの苦情などについて一括して受け付けるとともに、空家等がもたらす問題は多岐にわたることから、町関係課で密接に連携し、空家等相談の対応を推進します。

#### (A) 空家等対策担当課の主な対応

- 空家等に関する相談・苦情等の受付
- 空家等の適正管理に関する意識啓発
- 空家等に関する情報収集・管理

- 空き家バンクに関すること
- 空家等に関する支援制度の情報提供
- 町関係課との連絡調整
- 総合的な空家等対策推進のための関係機関との連絡調整

## 第4章 空家等対策の推進体制

### (1) 新温泉町空家等対策協議会

空家等対策計画の作成、実施等にあたり、地域のニーズをより丁寧にくみ取ることや、専門性、公平性を高めるとともに、協議会に人材を集め、地域を挙げて空家等対策に取り組むため、新温泉町空家等対策協議会を組織します。

協議会は町長及び委員10人以内で組織し、委員は次に掲げる者のうちから町長が委嘱するものとします。

- (1) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験のある者
- (2) 地域住民
- (3) 関係行政機関の職員
- (4) その他町長が必要と認める者

#### ① 空家等対策計画の策定

空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、また本町の地域の実情に合わせ総合的かつ計画的に実施するために本町の空家等対策の基礎となる空家等対策計画を策定します。

#### ② 空家等対策全般

法務、建築等をはじめとする空家等対策に関連の深い分野の委員から意見を伺いながら、空家等対策を検討するとともに実施していきます。

- 特定空家等の認定について
- 特定空家等に対する措置の実施について
- その他空家等に係る施策について

#### ③ 特定空家等の認定、措置

空家等が特定空家等に該当するかどうかについては、外観調査、さらには内部調査を実施し、これらの調査結果をもとに新温泉町空家等対策協議会での協議結果を踏まえ、最終的な判定を行います。

特定空家等に認定された物件に関しては、速やかに助言又は指導の措置をとります。さらに勧告、命令、代執行の措置をとる段階においては、協議会の協議結果を踏まえ決定するものとします。

## (2) 関係部署の連携

### ① 関係部署（内部）の連携

空家等対策は、関係法令が多岐にわたるとともに対応の在り方も状況により異なるため、関連する部署が連携して対応する必要があることから、連携が緊密かつ継続的に行うことのできるシステムの整備やルール化を図ります。

### ② 関係部署（外部）の連携

空家等の問題は、地域社会全体にかかわる問題でもあることから、空家等対策を総合的に進めるため、町内部組織での連携のみならず、外部機関とも連携した取組みを推進していきます。

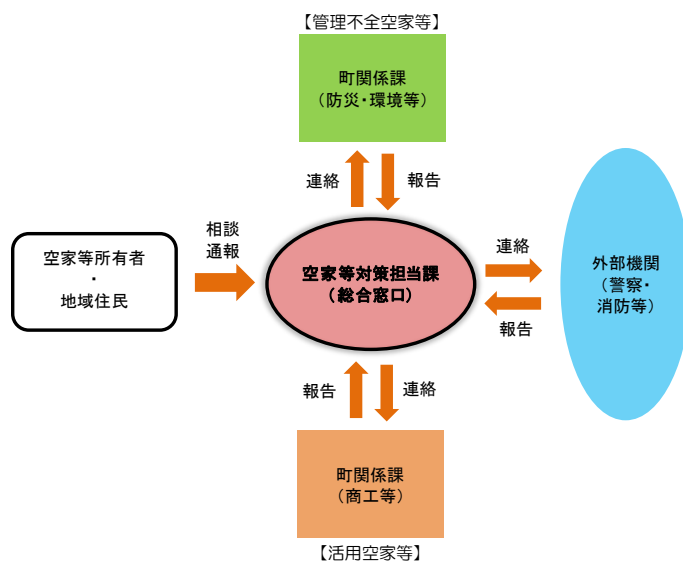
#### (ア) 警察との連携

適正に管理されていない空家等は、不審者の侵入などによる犯罪の発生や、建物の倒壊等による事故が発生する危険性があることから、兵庫県警と連携し、安全・安心なまちづくりに向けた取組を行います。

#### (イ) 消防との連携

空家等への放火や不審火による火災を未然に防ぐ防災対策や火災予防の観点から、美方広域消防本部と連携し、安全・安心なまちづくりに向けた取組を行います。

### ■ 関係部署の連携イメージ





## 資料編

- (1) 新温泉町空家等対策の推進に関する条例
- (2) 新温泉町空家等対策協議会委員名簿
- (3) 特定空家等判定基準表
- (4) 新温泉町老朽危険空き家除却支援事業補助金交付要綱
- (5) 新温泉町空き家リフォーム助成事業補助金交付要綱
- (6) 新温泉町空き家バンク実施要綱

## 【資料 1】

新温泉町空家等対策の推進に関する条例（平成28年 3 月25日 条例第14号）

（目的）

**第 1 条** この条例は、空家等の適切な管理について町及び空家等の所有者等の責務を明らかにするとともに、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「法」という。）に定めるもののほか、空家等対策の推進に関し必要な事項を定めることにより、町民の生活環境の保全並びに防災及び防犯に資することを目的とする。

（定義）

**第 2 条** この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

（町の責務）

**第 3 条** 町は、第 1 条の目的を達成するため、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

（町民及び空家等の所有者等の責務）

**第 4 条** 町民及び空家等の所有者等は、町が実施する空家等に関する対策に協力するよう努めるものとする。

（情報提供）

**第 5 条** 町民は、空家等が特定空家等であると疑うに足りる事実があるときは、その情報を町長に提供するよう努めるものとする。

2 町長は、前項の規定により提供された情報を適正に管理するものとする。

（協議会の設置）

**第 6 条** 法第 7 条第 1 項の規定に基づき、新温泉町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会は町長及び委員10人以内で組織する。

3 委員は、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

（1） 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験のある者

（2） 地域住民

（3） 関係行政機関の職員

（4） その他町長が必要と認める者

4 委員の任期は 2 年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 委員は再任されることができる。

6 協議会に会長を置き、会長は、町長とする。

7 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

8 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

（協議会の所掌事務）

**第 7 条** 協議会は次に掲げる事項について調査審議する。

（1） 法第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成、変更及び実施に関すること。

（2） その他空家等対策の推進に関し町長が必要と認めること。

（協議会の会議）

**第 8 条** 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会は、委員の 2 分の 1 以上が出席しなければ会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

（助言、指導等に係る手続）

**第9条** 町長は、法第14条第1項から第3項までの規定により必要な措置を助言し、指導し、若しくは勧告し、又は命じようとする場合において必要があると認めるときは、協議会の意見を聴くものとする。

(応急措置)

**第10条** 町長は、特定空家等の倒壊等により人の生命、身体又は財産に重大な危害が及ぶことを避けるために緊急の必要があると認めるときは、その危害を避けるために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 町長は、前項の規定により措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該特定空家等の所有者等から徴収することができる。

(関係機関との連携)

**第11条** 町長は、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、町の区域を管轄する警察署その他の関係機関に必要な協力を求めることができる。

(委任)

**第12条** この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、町長が定める。

**附 則**

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

【資料 2】

新温泉町空家等対策協議会委員名簿

(敬称略)

区 分	氏 名	所 属 等
町長	岡 本 英 樹	新温泉町長
学識経験のある者	辻 本 武 之	生駒和雄法律事務所 弁護士
学識経験のある者	中 井 功	兵庫県司法書士会 司法書士
学識経験のある者	西 脇 明	兵庫県宅地建物取引業協会但馬支部 相談役
学識経験のある者	張 漢 賢	公立鳥取環境大学環境学部 教授
学識経験のある者	高 橋 徹	兵庫県建築士会浜坂支部 副支部長
学識経験のある者	岡 本 隆 明	新温泉町社会福祉協議会 事務局長
地域住民	川 崎 雅 洋	新温泉町自治連合会 副会長
地域住民	木 村 郁 子	新温泉町婦人会 副会長
関係行政機関の職員	福 本 慶 浩	兵庫県但馬県民局豊岡土木事務所 まちづくり参事

【資料3】

特定空家等判定基準表

〔別紙1〕

「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判定基準

【A 状態】

項目				評定内容	該当の有無		
大分類	中分類	小分類	細分類		重度	軽度	
1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある	(1) 建築物が倒壊等するおそれがある	イ 建築物の著しい傾斜		<input type="checkbox"/> 基礎に不同沈下がある			
				<input type="checkbox"/> 柱が傾斜している(1/20超の傾斜がある)			
		ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	イ) 基礎及び土台		<input type="checkbox"/> 基礎が破損又は変形している		
					<input type="checkbox"/> 土台が腐朽又は破損している		
			ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等		<input type="checkbox"/> 基礎と土台にずれが発生している		
					<input type="checkbox"/> 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している		
	(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒		<input type="checkbox"/> 柱とはりにずれが発生している			
				<input type="checkbox"/> 屋根が変形している			
				<input type="checkbox"/> 屋根ふき材が剥落している			
				<input type="checkbox"/> 軒の裏板、たる木等が腐朽している			
		ロ) 外壁		<input type="checkbox"/> 軒がたれ下がっている			
				<input type="checkbox"/> 雨樋がたれ下がっている			
				<input type="checkbox"/> 壁体を貫通する穴が生じている			
				<input type="checkbox"/> 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している			
ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等		<input type="checkbox"/> 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている					
		<input type="checkbox"/> 看板の仕上材料が剥落している					
		<input type="checkbox"/> 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している					
		<input type="checkbox"/> 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している					
ニ) 屋外階段又はバルコニー		<input type="checkbox"/> 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している					
		<input type="checkbox"/> 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している					
ホ) 門又は塀		<input type="checkbox"/> 屋外階段、バルコニーが傾斜している					
		<input type="checkbox"/> 門、塀にひび割れ、破損が生じている					
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある			<input type="checkbox"/> 門、塀が傾斜している				
			<input type="checkbox"/> 擁壁表面に水がしみ出し、流出している				
			<input type="checkbox"/> 水抜き穴の詰まりが生じている				
			<input type="checkbox"/> ひび割れが発生している				

【B 影響度】

ア. 外壁、屋根材等が隣接地に落下する等、隣接住民に被害を及ぼすおそれあるもの	
イ. 外壁、屋根材等が道路内に落下する等、不特定の第三者に被害を及ぼすおそれがあるもの	

【C 切迫性】

地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫している	
------------------------------	--

【総合評定】

助言・指導相当	【A状態】のいずれかの項目が「重度」及び【B影響度】のいずれかの項目の両方に該当するもの	
勧告又は命令相当	【A状態】のいずれかの項目が「重度」、【B影響度】のいずれかの項目及び【C切迫性】のすべてに該当するもの	

## 特定空家等判定基準表

〔別紙2〕

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判定基準

**【A 状態】**

項 目	評定内容	該当の有無	
		重度	軽度
(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、右記の状態にある	<input type="checkbox"/> 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である		
	<input type="checkbox"/> 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある		
	<input type="checkbox"/> 排水等の流出による臭気の発生がある		
(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、右記の状態にある	<input type="checkbox"/> ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある		
	<input type="checkbox"/> ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している		

**【B 影響度】**

地域住民の生活に支障を及ぼすおそれあるもの	
-----------------------	--

**【C 切迫性】**

地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫している	
------------------------------	--

**【総合評定】**

助言・指導相当	【A状態】のいずれかの項目が「重度」及び【B影響度】の両方に該当するもの	
勧告又は命令相当	【A状態】のいずれかの項目が「重度」、【B影響度】及び【C切迫性】のすべてに該当するもの	

## 特定空家等判定基準表

〔別紙3〕

「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であるか否かの判定基準

### 【A 状態】

項 目	評定内容	該当の有無	
		重度	軽度
(1)適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている	<input type="checkbox"/> 景観形成地区内において、当該景観形成基準(兵庫県景観形成基準及び新温泉町まちづくり指導基準)に著しく適合しない状態となっている		/
	<input type="checkbox"/> 景観形成地区外において、当該景観形成基準(新温泉町まちづくり指針)に著しく適合しない状態となっている		/
(2)その他、右記のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である	<input type="checkbox"/> 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている		
	<input type="checkbox"/> 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている		
	<input type="checkbox"/> 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている		
	<input type="checkbox"/> 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している		
	<input type="checkbox"/> 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている		

### 【総合評定】

助言・指導相当	【A状態】のいずれかの項目が「重度」に該当するものについて、まちづくり審議会の意見を参考に総合的に判断する	
---------	---	--

※景観形成地区：兵庫県景観の形成等に関する条例及び新温泉町景観形成条例により指定された地区で「浜坂味原川周辺地区 歴史的景観形成地区」、「湯・細田地区まちなか景観形成地区」の2地区がある。

※景観形成地区外は、新温泉町景観形成条例に基づく新温泉町まちづくり指針の対象となる。

## 特定空家等判定基準表

〔別紙4〕

「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であるか否かの判定基準

### 【A 状態】

項 目	評定内容	該当の有無	
		重度	軽度
(1) 立木が原因で、右記の状態にある	<input type="checkbox"/> 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。		
	<input type="checkbox"/> 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている		
(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、右記の状態にある	<input type="checkbox"/> 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	<input type="checkbox"/> 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	<input type="checkbox"/> 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	<input type="checkbox"/> 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	<input type="checkbox"/> 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある		
	<input type="checkbox"/> シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある		
(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、右記の状態にある	<input type="checkbox"/> 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている		/
	<input type="checkbox"/> 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている		
	<input type="checkbox"/> 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している		

### 【B 影響度】

地域住民の生活に支障を及ぼすもの	
------------------	--

### 【C 切迫性】

地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫している	
------------------------------	--

### 【総合評定】

助言・指導相当	【A状態】のいずれかの項目が「重度」及び【B影響度】の両方に該当するもの	
勧告又は命令相当	【A状態】のいずれかの項目が「重度」、【B影響度】及び【C切迫性】のすべてに該当するもの	



## 【資料4】

新温泉町老朽危険空き家除却支援事業補助金交付要綱（平成28年3月25日告示第58号）

（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、その経費の一部を予算の範囲内において補助することにより、老朽危険空き家の除却を推進し、町民の生活環境の保全並びに防災及び防犯に資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、町内に存し1年以上使用されていない建物で、老朽化により周囲に危害を及ぼすおそれがあるものをいう。

（補助対象者）

**第3条** 補助金の交付を受けることができる者（以下「補助対象者」という。）は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

（1）老朽危険空き家の所有者

（2）老朽危険空き家の所有者の法定相続人

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する者は、対象者としな

（1）町税の滞納がある者

（2）老朽危険空き家の所有者のほかに所有権その他の権利を有する者（以下「共有者等」という。）がある場合において、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られない者

（補助要件）

**第4条** 補助金の交付の対象となる老朽危険空き家（以下「対象老朽危険空き家」という。）は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

（1）町長から空き家の適正管理について指導又は助言を受けているもの

（2）主として居住の用に供されていたもの

（3）別表第1による評点が100点以上であるもの

（4）街並み、景観等良好な住環境保全の観点から、老朽危険空き家の除却について支障がないと認められるもの

（補助対象工事）

**第5条** 対象老朽危険空き家の除却工事（以下「補助対象工事」という。）は、次の各号のいずれにも該当するものとする。

（1）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

（2）補助対象者が発注する対象老朽危険空き家の除却に係る工事で、建設業法（昭和24年法律第100号）別表第1の下欄に掲げる建築工事業、土木工事業又はとび・土工工事業の許可を受けた者（町内に本店、支店等を有する法人又は個人事業者に限る。）が施工するもの

（3）補助金の交付決定後に着手する工事であること。

（4）補助金の申請をした日の属する年度の3月31日（その日が土曜日又は日曜日の場合は、その直前の土曜日又は日曜日でない日）までに工事を完了し、実績報告書を提出できるもの

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する工事は、補助対象工事としない。

（1）他の制度による補助金等の交付を受けて行う工事

- (2) 建築物の一部を除却する工事
- (3) 同敷地内で過去に本事業の補助金を受けたことのあるもの  
(補助金の額等)

**第6条** 補助金の額は、別表第2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、当該補助金の額に千円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。  
(事前調査)

**第7条** 補助対象者は、交付申請をする前に、事前調査申込書(様式第1号)を町長に提出し、対象物件に対する事前調査を受けなければならない。

2 前項の申込書には、次に掲げる書類を添付するものとする。

- (1) 位置図
- (2) 空き家の現況写真
- (3) 土地及び建物の登記事項証明書又は土地及び建物の固定資産証明書
- (4) その他町長が必要と認める書類

3 町長は、第1項の申込書の提出があったときは、当該対象物件について立入調査を実施するものとする。

4 町長は、前項の立入調査の結果に基づき、周辺への影響及び危険性などを勘案した上で、当該対象物件が補助金の交付対象に該当するか否かを判定し、事前調査結果通知書(様式第2号)により交付対象者に通知するものとする。

(補助金の交付申請)

**第8条** 前条第4項の規定により当該対象物件を補助金の交付対象とする旨の通知を受けた補助対象者で補助金の交付を受けようとする者(以下「交付申請者」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) 土地及び建物の登記事項証明書又は土地及び建物の固定資産証明書
- (7) 相続人が申請する場合は、戸籍謄本等所有名義人との関係がわかる書類
- (8) 対象工事に要する費用の見積書
- (9) その他町長が必要と認める書類

(補助金の交付決定等)

**第9条** 町長は、前条に規定する申請書を受理した場合は、その内容を審査した上で、申請内容が適切であると認めるときは、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)により交付申請者に通知するものとする。

2 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、補助金不交付通知書(様式第7号)により交付申請者に通知するものとする。

(補助金の変更交付申請)

**第10条** 前条の規定により交付決定を受けた者(以下「交付決定者」という。)は、対象工事の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8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、申請内容が適切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9号)により、交付決定者に通知するものとする。

(補助金の実績報告)

**第11条** 交付決定者は、対象工事が完了したときは、実績報告書(様式第10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11号)
- (2) 実施報告書(様式第12号)
- (3) 領収書及び工事契約書等の写し
- (4) 対象工事の施工前、施工中及び施工後の写真
- (5) 廃棄物処理に関する処分証明書
- (6) その他町長が必要と認める書類

(補助金の額の確定)

**第12条** 町長は、前条に規定する実績報告書を受領したときは、その内容を審査し、報告内容が適切であると認めたときは、補助金の額を確定し、補助金交付額確定通知書(様式第13号)により、交付決定者に通知するものとする。

(補助金の請求)

**第13条** 前条の確定通知を受けた交付決定者が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14条** 町長は、交付決定者が次の各号のいずれかに該当すると認めたときは、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) この要綱又は関係法令に違反したとき。
- (4) その他町長が補助金を交付することが不相当と認めたとき。

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、交付決定者に通知するものとする。

(補助金の返還)

**第15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16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

この告示は、平成28年4月1日から施行する。

**別表第1** (第4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	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	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かれているもの	10			
排水設備	雨水	雨樋がないもの	10	10		

別表第2（第6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	100万円

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】

新温泉町空き家リフォーム助成事業補助金交付要綱（平成28年3月25日告示第40号）

（趣旨）

**第1条** この要綱は、町内にある空き家の有効活用、地域経済の活性化及び町内への移住定住促進を図るため、空き家改修を行う者に対し、予算の範囲内で新温泉町空き家リフォーム助成事業補助金（以下「補助金」という。）を交付することについて、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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- （1）建築物 土地に定着する工作物のうち、屋根、柱及び壁を有するもの（設備を含む。）
- （2）個人住宅 自己の所有している建築物をいう。ただし、非個人住宅（店舗、事務所、賃貸住宅等）は除く。
- （3）併用住宅 個人住宅と非個人住宅を併せもつ建築物をいう。
- （4）住宅 個人住宅及び併用住宅をいう。
- （5）改修工事 老朽化、災害、模様替えその他住宅の機能向上のために行う工事や設備の改善をいう。
- （6）施工業者 改修工事を行う町内に本店、支店等を有する法人又は個人事業者をいう。
- （7）空き家 建築後10年以上経過し、当該住宅に居住又は利用していない住宅

（補助対象者）

**第3条** 補助対象者は、次のいずれにも該当する者とする。

- （1）町内に空き家を有する者
- （2）当該改修工事の改修部分について、町から他の補助金等の交付を受けていない、又は受けようとならない者
- （3）町税を滞納していない者

（補助対象空き家）

**第4条** 補助の対象となる空き家は、新温泉町空き家バンクに登録又は改修工事終了後1か月以内に登録する空き家とする。

（補助対象工事）

**第5条** 補助の対象となる改修工事（以下「補助対象工事」という。）は、次のいずれにも該当する工事とする。ただし、第7条第2項の規定による通知を受けた後に着手する工事に限る。

- （1）施工業者を利用して実施する改修工事（自己施工を除く。）
- （2）工事に要する費用が50万円以上の改修工事であって別表第1に掲げるもの
- （3）本補助金の交付決定を受けた日の属する年度内に完成する工事

2 前項の規定にかかわらず、別表第2に掲げる経費は補助対象としない。

（補助金の額）

**第6条** 町長は、補助対象工事に要する費用の100分の10に相当する額（当該金額が50万円を超えるときは、50万円とする。）の補助を行うものとする。この場合において、補助金の額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。

(補助申請及び交付決定)

**第7条** 補助金の交付を受けようとする者は、新温泉町空き家リフォーム助成事業補助金交付申請書(様式第1号。以下「申請書」という。)に次の書類を添付して、町長に提出しなければならない。

- (1) 工事見積書
- (2) 住宅の位置図
- (3) 工事箇所の写真
- (4) その他町長が必要と認める資料

2 町長は、申請書の提出があったときはその内容を審査し、補助することが適当と認めるときは、新温泉町空き家リフォーム助成事業補助金交付決定通知書(様式第2号。以下「決定通知書」という。)により補助の申請をした者に通知するものとする。

(権利譲渡の禁止)

**第8条** 前条第2項の規定による決定を受けた者(以下「補助決定者」という。)は、補助金の交付を受ける権利を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

(申請事項の変更及び承認)

**第9条** 補助決定者は、その申請について工事内容の変更又は当該工事の取りやめが生じた場合は、新温泉町空き家リフォーム助成事業補助金変更交付申請書(様式第3号)に変更内容のわかる書類を添えて町長に提出し、その承認を受けなければならない。

2 町長は、前項の規定による申請内容を審査した結果、補助金額の変更を決定したときは、新温泉町空き家リフォーム助成事業補助金変更交付決定通知書(様式4号)により、その旨を補助決定者に通知するものとする。

(状況報告及び実地調査)

**第10条** 町長は、必要があるときは、補助対象工事の遂行状況に関し、補助決定者、施工業者等に説明を求め、担当職員に実地調査を行わせることができる。

(完了報告)

**第11条** 補助決定者は、補助対象工事が完成したときは、速やかに新温泉町空き家リフォーム助成事業完了・実績報告書(様式第5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) 工事代金領収書の写し
- (2) 補助対象工事完成後の写真
- (3) その他町長が必要と認める資料

2 町長は、前項の規定による報告を受けた場合は、その内容を審査し、必要があると認めるときは、補助決定者、施工業者等に説明を求め、担当職員に実地調査を行わせることができる。

3 町長は、前項の規定による調査の結果、補助対象工事の成果が補助金の交付の決定の内容に適合しないと認めるときは、これに適合させるための措置を講じるよう補助決定者に命じることができる。

(補助金の交付)

**第12条** 町長は前条の規定による審査等を行った後に、補助金を交付するものとする。

2 補助決定者は、前項の規定により補助金の交付を受けようとする場合は、新温泉町空き家リフォーム助成事業補助金請求書(様式第6号)を町長に提出しなければならない。

(補助回数の制限)

**第13条** 補助金の交付は、同一住宅及び同一人に対し1回を限度とする。

(決定の取消し)

**第14条** 町長は、補助決定者が次のいずれかに該当する場合は、補助金の交付決定の全部又は一部を取り消すことができる。

- (1) 補助金の交付決定の内容に違反したとき。
- (2) 補助対象工事を承認なく変更又は取りやめしたとき。
- (3) 虚偽その他不正な行為により補助金の交付を受け、又は受けようとしたとき。
- (4) 前3号に規定するもののほか、この要綱に違反したとき。

(補助金の返還)

**第15条** 補助決定者は、町長が補助金の交付決定を取り消した場合において、補助金が既に交付されているときは、町長の定める期限内に、当該補助金を返還しなければならない。

(補則)

**第16条** この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、町長が定める。

**附 則**

(施行期日)

- 1 この告示は、平成28年4月1日から施行する。  
(この告示の失効)
- 2 この告示は、平成32年3月31日限り、その効力を失う。ただし、同日までにこの告示に基づきなされた交付申請に係る補助金の交付に関しては、同日以後も、なおその効力を有する。

**別表第1** (第5条関係)

補助対象となる改修等

種別	工事例
建物工事	<外装工事> 屋根、雨とい、柱又は外壁の修繕又は塗装、外構等 <内装工事> 床、内壁又は天井のクロス張り替え、間取り変更、畳又はカーテンの取替え又はクリーニング等 <建具工事> 雨戸、戸、サッシ、ふすま等の取替え等
電気工事	オール電化、その他建築工事にかかる電気工事 ※エアコン、テレビ、洗濯機、パソコン等の電気製品を購入し設置する場合は対象外
給排水工事	トイレ、風呂、キッチン等の改修又は上下水道接続工事
その他	その他リフォーム工事で町長が必要と認めるもの

**別表第2** (第5条関係)

補助対象とならない改修等

種別	工事例
備品設備	電気製品、家具、業務用設備等
居住外建築物	倉庫、車庫その他これに類するもの ※住宅と一体化されているものは補助対象とする。
その他	解体のみの工事、土地の購入又は造成、シロアリ駆除、屋外の清掃作業その他リフォーム工事として認められない工事

## 【資料6】

新温泉町空き家バンク実施要綱（平成28年3月25日告示第39号）

（趣旨）

**第1条** この要綱は、町内にある空き家を有効活用して、移住定住促進と地域の活性化を図るために実施する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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- （1） 空き家 町内に存在する物件で、居住、販売等を目的として建築され、現在居住していない建物及びその敷地をいう。ただし、賃貸借及び分譲を目的とする建物又は土地を除く。
- （2） 所有者等 空き家に係る所有権その他権利により、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 町内に存在する空き家の売却又は賃貸を希望する所有者等からの申込みにより受けた情報を、空き家の利用を希望する者に対し、紹介を行うシステムをいう。

（空き家の登録申込み等）

**第3条** 空き家バンクに空き家に関する情報の登録を受けようとする所有者等（以下「登録申込者」という。）は、空き家バンク登録申込書（様式第1号）及び空き家バンク登録カード（様式第2号。以下「登録カード」という。）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場合、その内容等を確認の上、適当と認めるときは、空き家情報登録台帳（以下「空き家台帳」という。）に登録しなければならない。
- 3 町長は、前項の規定による登録をしたときは、空き家バンク登録完了通知書（様式第3号）により当該登録申込者に通知するものとする。
- 4 町長は、必要に応じて当該空き家を調査することができる。
- 5 登録申込者は、前項の調査に協力しなければならない。
- 6 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薦めることができる。

（空き家に係る登録事項の変更の届出）

**第4条** 前条第3項の規定による登録の通知を受けた登録申込者（以下「空き家登録者」という。）は、当該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（様式第4号）に登録事項の変更内容を記載した登録カードを添えて、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5条** 町長は、空き家登録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消しするものとする。

- （1） 空き家登録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異動があったとき。
- （3） 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、再



登録した場合は、この限りでない。

- (4) 申込内容を故意に偽って登録したことが判明したとき。
  - (5) その他町長が適当でないとしたとき。
- 2 前項第1号及び第2号の場合において、空き家登録者は空き家バンク登録取消申出書（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通知書（様式第6号）により当該空き家登録者に通知するものとする。  
（利用登録の申込み等）

**第6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、空き家バンク利用登録申込書（様式第7号）及び空き家バンク利用者カード（様式第8号。以下「利用者カード」という。）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利用者登録台帳（以下「利用者台帳」という。）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、当町の自然環境、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又は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) その他町長が適当と認めたる者
- 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9号）により当該利用申込者に通知するものとする。  
（利用登録者にかかる登録事項の変更の届出）

**第7条** 前条第3項の規定による登録の通知を受けた利用申込者（以下「利用登録者」という。）は、当該登録事項に変更があったときは、速やかに空き家バンク利用登録変更届（様式第10号）に変更箇所を記載した利用者カードを添えて、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8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、利用者台帳から当該登録を取消しするものとする。

- (1) 利用登録者から登録の取消しの申出があったとき。
  - (2) 空き家の利用の目的が第6条第2項の規定に該当しないこととなったとき。
  - (3) 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。
  - (4) 申込内容に虚偽があったとき。
  - (5) 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、再登録をした場合は、この限りでない。
  - (6) その他町長が適当でないとしたとき。
- 2 前項第1号の場合において、利用登録者は空き家バンク利用登録取消申出書（様式第11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、空き家バンク利用登録取消通知書（様式第12号）により当該利用登録者に通知するものとする。  
（情報提供等）

**第9条** 町長は、空き家登録者及び利用登録者に対して、空き家台帳及び利用者台帳に登録された有用な情報を必要に応じて提供するものとする。

2 町長は、登録された情報の一部又は全部について、不正、偽りその他情報を提供することが不適切と認めるときは、提供した情報の一部又は全部を直ちに削除しなければならない。

(交渉の申込み及び通知)

**第10条** 空き家バンクに登録された空き家の購入又は賃借について交渉を希望する利用登録者は、交渉申込書(様式第13号)及び誓約書(様式第14号)を町長に提出しなければならない。

2 町長は、前項の規定による交渉申込書が提出されたときは、その内容について審査し、適当であると認めるときは、交渉申込通知書(様式第15号)により空き家登録者に通知するものとする。この場合において、当該登録者の代理又は次条に規定する媒介を行う者がある場合には、その者に対しても同様に通知するものとする。

3 町長は、前項の通知をしたときは、交渉通知完了書(様式第16号)により速やかに当該利用登録者に通知するものとする。

4 第2項の通知を受けた当該空き家登録者及び媒介を行う者は、遅滞なく当該利用登録者と交渉を行い、その結果を町長に報告しなければならない。

(空き家登録者と利用登録者の交渉等)

**第11条** 町長は、空き家登録者及び利用登録者との空き家に関する交渉並びに売買又は賃貸借の契約に媒介する行為については、直接これに関与しないものとする。

2 町長は、前項の媒介をする行為については、社団法人兵庫県宅地建物取引業協会但馬支部に依頼する。

(個人情報の取扱い)

**第12条** 第3条第2項及び第6条第2項の規定による空き家台帳及び利用者台帳に保有する個人情報の取扱いについては、新温泉町個人情報保護条例(平成17年新温泉町条例第17号)に定めるところによる。

(その他)

**第13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

この告示は、平成28年4月1日から施行する。





発行日 平成 29 年 3 月  
発 行 新温泉町

〒669-6792  
兵庫県美方郡新温泉町浜坂 2673-1  
TEL : 0796-82-3115(代) FAX : 0796-82-3054  
<http://www.town.shinonsen.hyogo.jp/>