

宝塚市空家等対策計画



平成29年（2017年）4月

令和3年（2021年）12月改訂

宝 塚 市

～ 目 次 ～

第 1 章	計画策定の趣旨	1
第 2 章	空き家の現状と課題	4
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	1 6
第 4 章	計画期間	1 8
第 5 章	空家等の調査に関する事項	1 8
第 6 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	2 0
第 7 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	2 2
第 8 章	空家等の発生の抑制に繋がる事業に関する事項	2 4
第 9 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	2 6
第 1 0 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	3 1
第 1 1 章	空家等に関する対策の実施体制に関する事項	3 2
第 1 2 章	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	3 5
資 料	国土交通省 令和元年空き家所有者実態調査	3 9
	活動実績件数	4 1
	関係法令	4 2

第 1 章

計画策定の趣旨

第 1 節 計画策定の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズ及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空家等（※注 1）が年々増加しています。

このような空家等の中には、適切に維持管理されていないため、結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の様々な問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあります。今後、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるため、本市は代執行を含めた条例の制定を視野に入れて検討してまいりましたが、国は「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を制定、公布（平成 26 年 11 月 27 日）し、市町村が空家等の対策に取り組むための法的根拠を整備しました。このため、本市は法に基づいて空家等の対策を進めていくこととします。

また、国は「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。）」を示し、市町村は必要に応じて「空家等対策計画」を策定し、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等の活用策についても併せて検討することが求められています。

本市においても空き家（※注 2）の件数は増加しており、放置されている空き家等の問題について市民から数多くのご相談を受けています。そこで本市は、空き家に関する専門的かつ客観的な視点による意見を聞き、空き家等の適正管理の

※注 1 「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。」

※注 2 「空き家」……別荘、賃貸用等の空き戸数を含めた総称であり、本計画においては、法の対象となっている「空家等」と使い分けを行っています。

あり方について検討するため、平成 26 年 2 月に市長の附属機関として「宝塚市空き家等の適正管理に関する検討委員会」（以下「検討委員会」という。）を設置し、意見交換を行ってまいりました。このたび、市の空家等対策について市民に広く周知し、また、空家等の対策を計画的に進めるため、検討委員会から頂いた「宝塚市の空き家等の適正管理のあり方について（答申）」（平成 27 年 12 月 25 日）の内容を踏まえ、平成 28 年 4 月に市長の附属機関として設置した「宝塚市空家等対策協議会」で議論を行い、「宝塚市空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定しました。

第 2 節 計画の一部改訂について

当初の計画期間は平成 29 年度から令和 3 年度までの 5 年間でしたが、全国的に少子高齢化や人口減少の状況が続くと予想される中で、本市においても空家等の対策は今後も継続して必要であることは明らかなです。5 年間の取り組み内容及び社会情勢の変化をふまえ、内容を一部改訂し、令和 4 年度以降も計画期間を延長します。

第 3 節 計画の位置づけ

本計画は、法第 6 条第 1 項に規定する「空家等対策計画」であり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本指針に即して策定する計画です。

また、本計画は宝塚市総合計画を上位計画とし、住宅政策の基本計画である宝塚すまい・まちづくり基本計画（住宅マスタープラン）や、たからづか都市計画マスタープランとの連携を図っています。

上位計画の該当項目

第6次宝塚市総合計画

各論2 安全・都市基盤 【5】 住宅・住環境

〈めざすまちの姿〉

良好な住宅を次の世代へつなぎ、誰もがずっと住み続けたいと思える魅力的な住環境が整っている。

施策（1）住宅ストックの活用促進など良好な住環境の維持

基本計画との主な連携項目

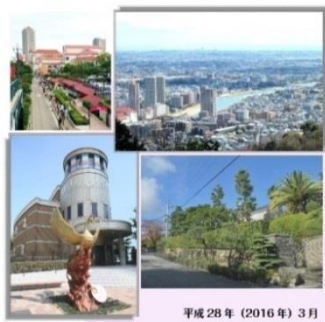
宝塚すまい・まちづくり基本計画

- ・第5章 住宅施策の展開 2. 具体的な施策展開

たからづか都市計画マスタープラン

- ・第5章 施策の推進のために 2. 施策などの充実と効率的な執行

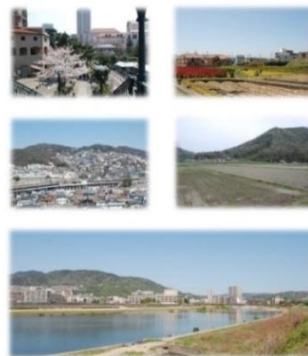
宝塚すまい・まちづくり基本計画
(住宅マスタープラン)



宝塚市

たからづか都市計画マスタープラン-2012-

— 都市計画に関する基本的な方針 —



宝塚市

宝塚すまい・まちづくり基本計画
(住宅マスタープラン)

＜計画期間＞

平成28年度～令和7年度

たからづか都市計画
マスタープラン

＜計画期間＞

令和4年度～令和13年度

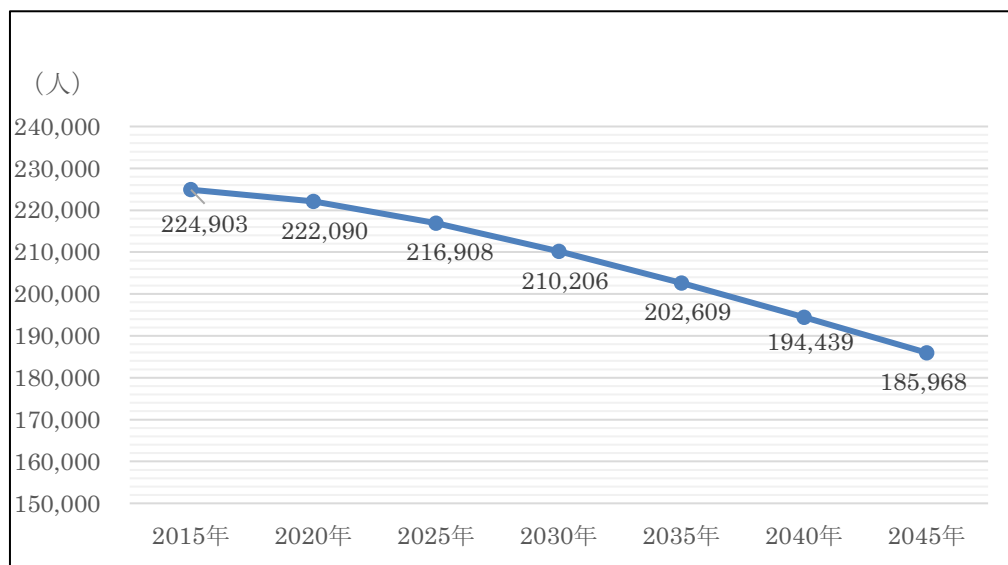
第2章

空き家の現状と課題

第1節 宝塚市における人口の推移と空き家の状況

(1) 宝塚市における人口の推移

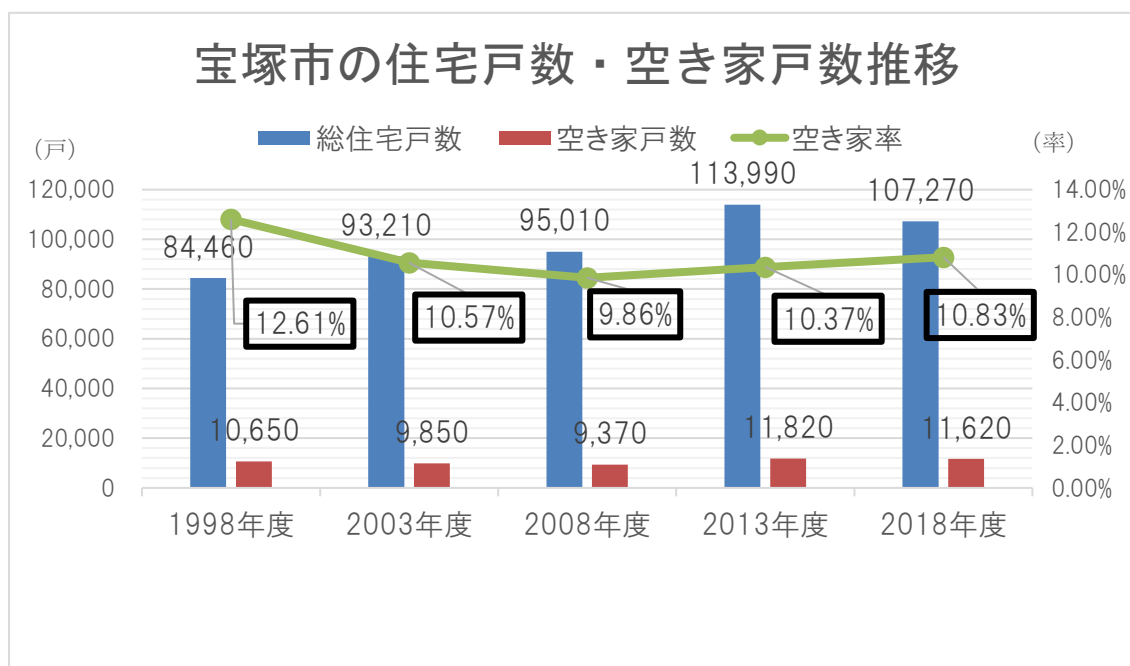
国立社会保障・人口問題研究所が公表している地域別将来推計人口によると、平成27年(2015年)に22.5万人である本市の人口は、令和2年(2020年)には22.2万人(1.2%減)、令和7年には(2025年)には21.7万人(3.6%減)と微減傾向を示し、その後、明確な人口減少局面を迎え、令和12年(2030年)には21.0万人(6.5%減)、令和22年(2040年)には19.4万人(13.5%減)、令和27年(2045年)には18.6万人(17.3%減)になると予測されています。



(図 国立社会保障・人口問題研究所による宝塚市の人口推計)

(2) 住宅・土地統計調査における宝塚市の空き家数

本市において住宅戸数は世帯数を上回り、量的に充足している状況にあります。



(図 住宅・土地統計調査による宝塚市の総住宅数、世帯数、空き家数及び空き家率の推移)

平成 30 年（2018 年）に総務省が行った住宅・土地統計調査において、本市における住宅数 107,270 戸のうち、10.83%にあたる 11,620 戸が空き家と報告されています。この空き家率は、全国平均の 13.6%を下回っています。本市の空き家率について過去の推移をみますと、平成 10 年（1998 年）から平成 20 年（2008 年）に至るまで減少傾向にありましたが、その後増加傾向となっています。

	戸 数	空き家率	空き家のうち老朽・破損あり	
			戸 数	老朽・破損割合
総住宅数	107,270			
空き家数	11,620	10.8%	2,180	18.8%
二次的住宅	590	0.6%	—	—
賃貸用の住宅	4,930	4.6%	1,080	21.9%
売却用の住宅	1,200	1.1%	30	0.6%
その他の住宅	4,900	4.6%	1,070	21.8%

(表 平成 30 年住宅・土地統計調査による宝塚市の空き家戸数)

- ※二次的住宅・・・別荘など普段は人が住んでいない住宅、残業など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・・・上記以外で人が住んでいない住宅。例えば、転勤・入院などのため長期不在の住宅や、建て替えのために取り壊すことになっている住宅

第2節 令和2年度宝塚市空家実態調査による宝塚市内の空家数

(1) 調査の概要

市内全域の空家等の戸数を始めとする実態を把握するため、本市の職員が市内空家実態調査を行いました。

【宝塚市空家実態調査の概要】

① 調査方法

1. 本市上下水道局に水道閉栓データおよび一年間使用水量が0 m³のデータを照会
 2. 照会回答データのうち、(株)ゼンリン住宅地図と照らし合わせて集合住宅や散水栓等のデータを出来る限り排除
 3. 地図にプロットした調査対象空家を職員が現場調査
- ※既に空家相談等により担当部署が把握している空家を除く。
最終的に、本調査で得た空家データと把握済の空家データを合計して、本市の空家数とする。

② 調査期間

1. 調査対象空家の地図作成
令和2年6月10日～令和2年8月13日
2. 現場調査
令和2年8月14日～令和3年2月5日

空き家調査票

調査日 年 月 日

地図 番号	「地図 番号」	調査番号	「調査番 号」	空家番号	「空家番号」	閉栓者名	「空き家所有者氏名」
物件所在地		宝塚市「物件所在地（町丁目）」 「番地」					
		備考：「備考」					
規模		階建て		構造			
付属建物				建て方		戸建て 長屋	

空き家判定

表札	☐ あり（ ） ☐ なし		
郵便受け	☐ 溜まっていない	☐ 溜まっている	☐ ふさがれているまたは無い
雑草や植栽の繁茂	☐ 全体的に繁茂	☐ 一部繁茂	☐ 問題無し
ゴミの散乱	☐ あり ☐ なし		
建物の老朽化	☐ 全体的に老朽化	☐ 一部や外構が老朽化	☐ 問題無し
電気（インターホンが鳴るか？）	☐ 動いている	☐ 動いていない	☐ 不明
ガスメーター	☐ 動いている	☐ 動いていない	☐ 不明
売り・貸しの表示	☐ あり ☐ なし		
結果	☐ 空き家 ☐ 判定困難 ☐ 居住あり		

雑草繁茂、建物の老朽化、ゴミのいずれかが問題ある場合、裏面の調査票に記入する。問題なければ裏面記入無し。

※建物の老朽化のポイント※

全体的に老朽化…建物全体にクラックや破損等がある。
一部や外構が老朽化…瓦の一部欠損や、波板の破損、塀や柵の劣化等がある。
問題無し…一見してすぐに住むことが可能に見える家屋。破損も修復されていれば良い。

所有者情報

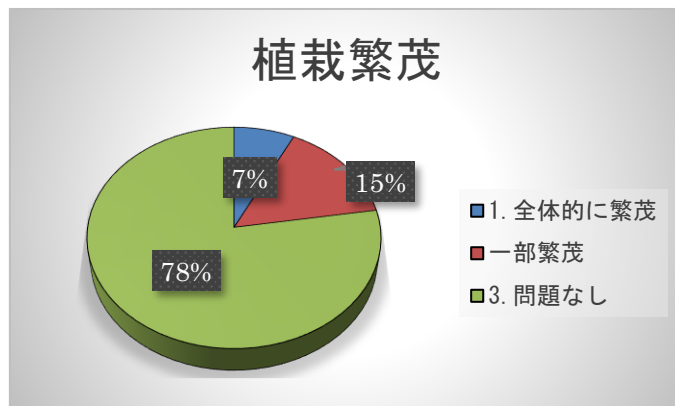
登記	☐ あり ☐ なし ☐ 一部未登記	課税台帳	☐ あり ☐ なし
空き家 所有者	氏名	「空き家所有者氏名」	
	住所		
	連絡先	TEL	
納税義務者 送付先	氏名		
	住所		
	連絡先	TEL	

（図 空き家実態調査時に使用した調査票）

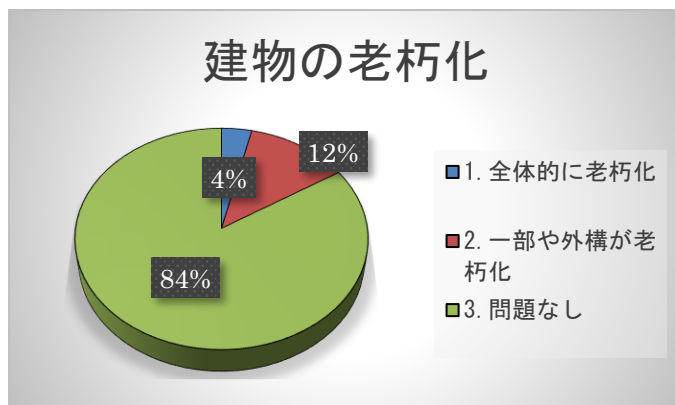
(2) 宝塚市空家実態調査の結果

調査の結果、市内において 1,425 件の空家が確認されました。

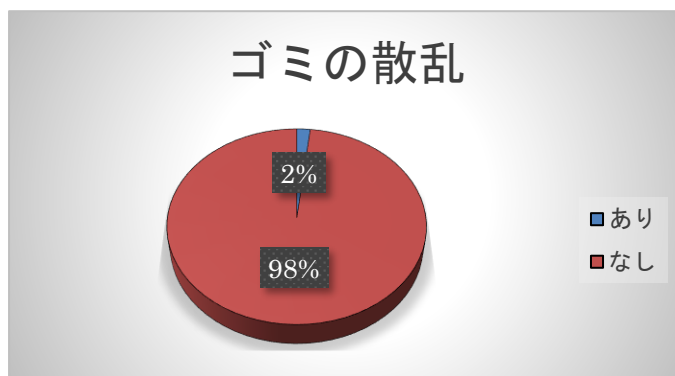
その中で、管理状況について外観調査を行ったところ、下記のとおりとなりました。



植栽繁茂	(件)
1.全体的に繁茂	104
2.一部繁茂	216
3.問題なし	1,105



老朽化	(件)
1.全体的に老朽化	52
2.一部や外構が老朽化	176
3.問題なし	1,197



ゴミ散乱	(件)
あり	26
なし	1,399

市内の空家については、1,425 件中 982 件の空家について、植栽繁茂、建物の老朽化、ゴミの散乱に関して全ての項目で問題なく適正に管理されていることがわかりました。

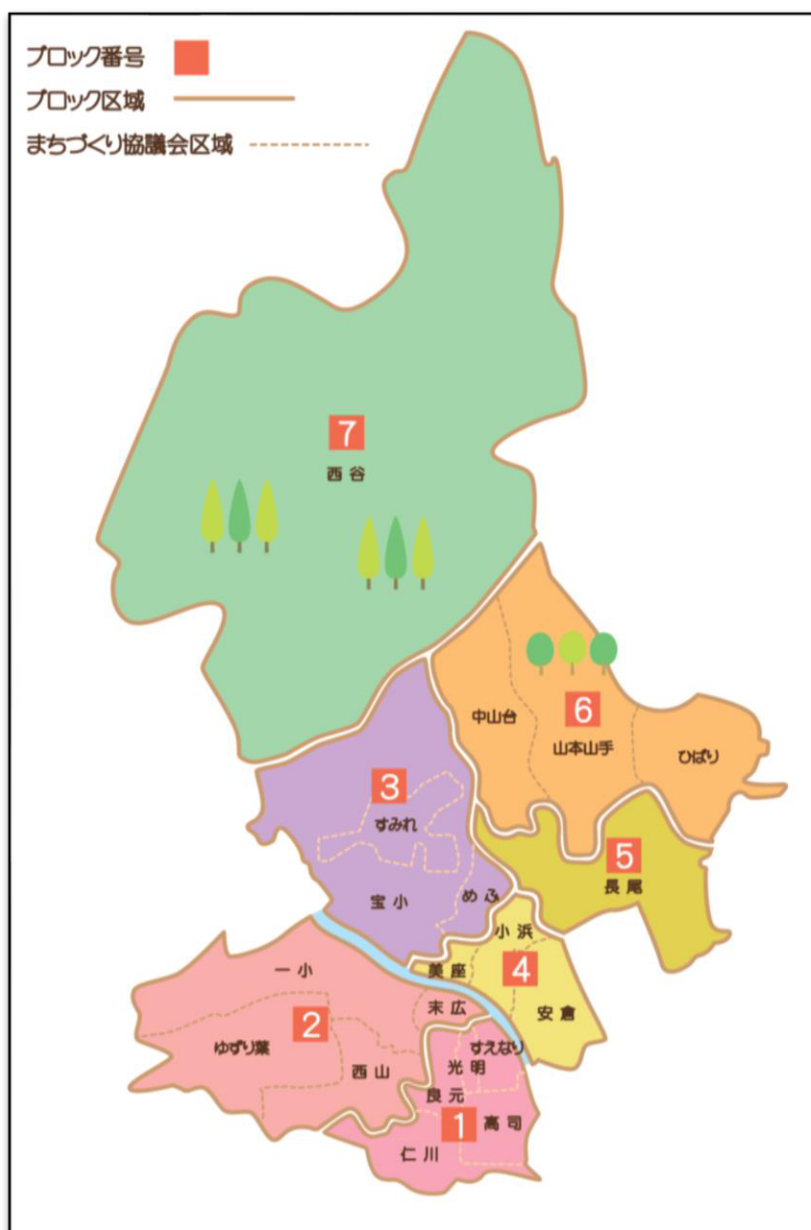
一方、全体的に繁茂していると判定された空家が 104 件、全体的に老朽化していると判定された空家が 52 件ありました。ゴミの散乱については、ほとんどの空家が適正に管理されていましたが、26 件の空家についてゴミの散乱を確認しました。

既に管理不全となっている空家の所有者に対しては、適正管理を促す必要があります。また、現在のところ適正に管理されている空家の所有者に対しても、引き続き空家の適正な管理について啓発を行っていく必要があります。

まちづくり協議会の区域毎の空家数は以下のとおりです。

ブロック		まちづくり協議会の名称	空家数	
1	(1)	仁川まちづくり協議会	269	95
	(2)	宝塚市高司小学校区まちづくり協議会		40
	(3)	宝塚市良元地区まちづくり協議会		55
	(4)	宝塚市光明地域まちづくり協議会		33
	(5)	宝塚市末成小学校地域まちづくり協議会		46
2	(6)	宝塚市西山まちづくり協議会	313	85
	(7)	まちづくり協議会コミュニティ末広		22
	(8)	宝塚第一小学校区まちづくり協議会		137
	(9)	逆瀬台小学校区まちづくり協議会		69
3	(10)	宝塚市すみれガ丘小学校区まちづくり協議会	198	6
	(11)	宝塚小学校区まちづくり協議会		79
	(12)	売布小学校区まちづくり協議会		113
4	(13)	小浜小学校区まちづくり協議会	138	63
	(14)	宝塚市美座地域まちづくり協議会		29
	(15)	宝塚市安倉地区まちづくり協議会		46
5	(16)	宝塚市長尾地区まちづくり協議会	149	149

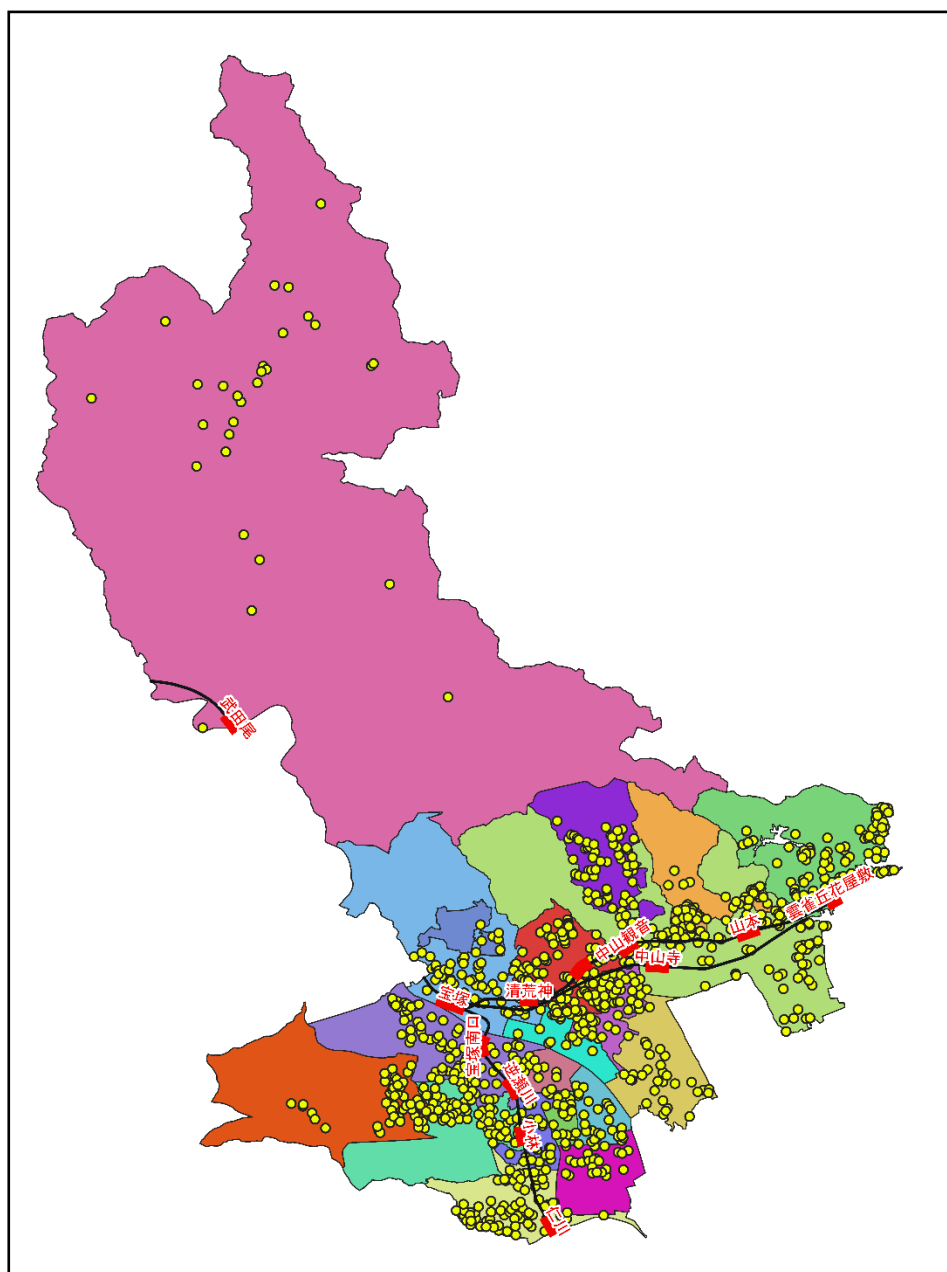
6	(17)	中山台コミュニティ	292	77
	(18)	宝塚市山本山手地区まちづくり協議会		62
	(19)	宝塚市長尾台小学校区まちづくり協議会		153
7	(20)	宝塚市西谷地区まちづくり協議会	66	66



(宝塚市まちづくり協議会 パンフレットより抜粋)

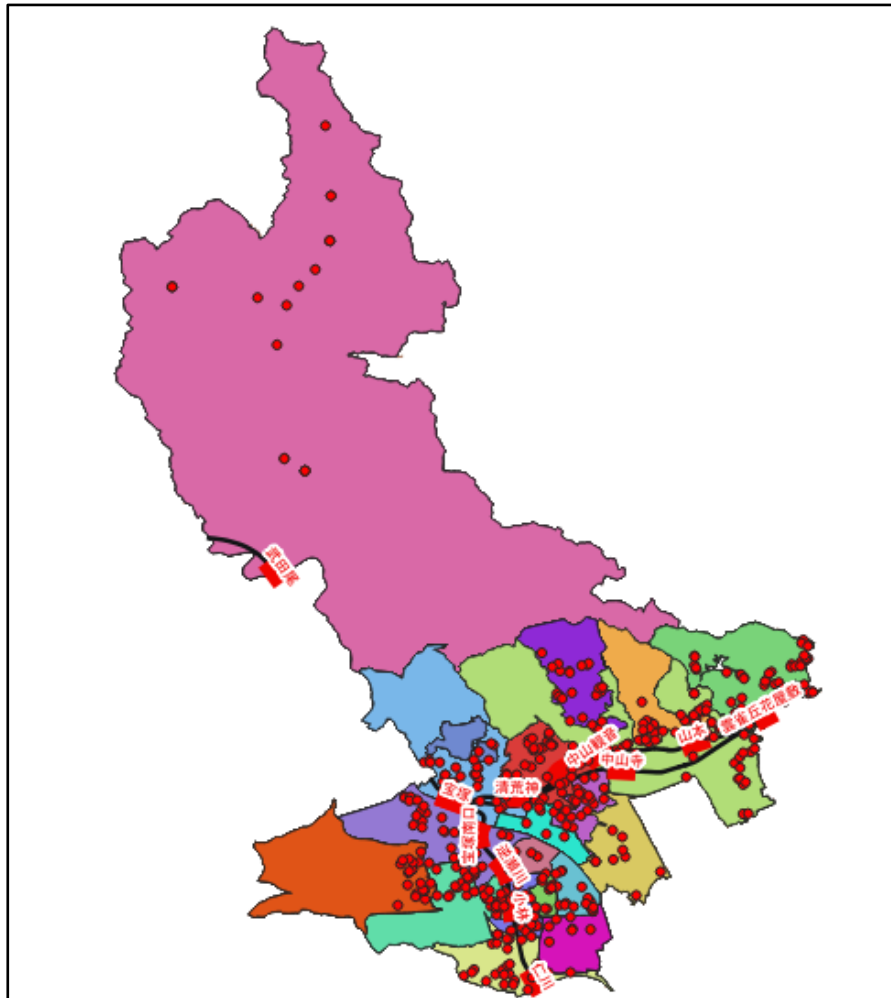
本市の地域別の空家数を見ると、地域により数の大小はあるものの、全域にわたり空家が存在していることがわかります。

また、西谷地域の空家に関しては、市街化調整区域であることから、南部地域より不動産流通が抑制されるため、既にある空家の有効活用施策が必要であると考えられます。



(令和 2 年度空家実態調査により把握した空家所在箇所のプロット図)

1,425 件の空家の中で、問題が無い 982 件を除いた、何らかの項目で管理が不十分であると判明した 443 件の空家については、山手に位置している住宅地に多く存在しています。令和元年度空き家所有者実態調査報告書（国土交通省）によりますと、管理をする上での課題として、敷地面積が広いほど「管理の作業が大変」「遠方に住んでいるので管理が困難」「管理費用の負担が重い」の割合が大きく、敷地面積が広い傾向にある山手の住宅地においては、このような理由で空家の管理が不十分となっているのではと考えられます。



（令和 2 年度空家実態調査により把握した管理不十分な空家の所在箇所のプロット図）

また、本市が平成 25 年（2013 年）10 月に実施した自治会等に依頼して実施した空き家調査により把握した 326 件の空き家については、残り 94 件（長屋の空き戸を含めると 104 件）に減少しています。

第3節 本市が受けた空家相談件数の推移と主な内容

平成 28 年度に本市は空家相談窓口を設置し、管理不全の空家等に関して市民からの相談に対応してきました。相談を受けた空家については、所有者調査を行った後に、所有者等に対して適正に管理するよう対応を促しています。

これまでの相談・解決件数及び主な内容は以下のとおりです。

【本市が受けた相談・解決件数と主な内容】

		建物等の危険	植栽・雑草繁茂	小動物・害虫	その他	合計	解決割合
平成28年度	相談（件）	26	61	13	13	113	52%
	解決（件）	10	32	9	8	59	
平成29年度	相談（件）	34	73	12	25	144	53%
	解決（件）	17	34	12	13	76	
平成30年度	相談（件）	76	55	11	18	160	53%
	解決（件）	33	31	10	11	85	
令和元年度	相談（件）	29	85	18	9	141	57%
	解決（件）	13	50	11	6	80	
令和2年度	相談（件）	28	81	10	21	140	49%
	解決（件）	9	42	7	11	69	

※その他・・・ゴミの放置、居住者不存在による不安など

相談件数については、平成 28 年度から平成 30 年度にかけて増加傾向にありましたが、その後減少傾向となっています。

当初の相談件数の増加傾向の理由としては、市民の空家対策に関する意識の高まりや、台風等の自然災害の発生が考えられます。近年の相談件数減少の理由としては、空家所有者による管理の適正化や、自然災害の発生減少が考えられます。

また、本市から所有者に対して対応を促した際に、おおよそ半数以上の所有者が対応を行っていますが、通知を送付しても反応が無い、あるいはすぐに対応しない所有

者もいることが解ります。

スズメバチの巣の撤去等、緊急性が高く、比較的安価に対応可能なものについては所有者がすぐに対応される傾向にありますが、家屋の老朽化に関しては修理に多額の費用が発生する場合が多く、直ぐに対応できないことが多いといえます。また、相続手続きがされておらず、対応しづらい場合もあります。

第4節 「宝塚市の空き家等の適正管理のあり方について(答申)」で示された主な課題<平成27年12月>

(1) 空き家等の適正管理に対する所有者意識の向上

空き家の所有者は、空き家を適正に管理しなければなりません。しかしながら、全ての所有者がその事を十分認識しているとは言えません。管理が適正に行われていない空き家の発生を未然に防止するためには、公正証書の方式により生前に遺言を作成するといった法的な措置をとることが有効です。空き家の所有者は、弁護士や司法書士の専門家に相談するなど、空き家の適正管理に対する所有者意識の向上が欠かせません。

(2) 洋館等歴史的価値のある空き家

本市には、古い洋館が多く残っている地区があります。これらの洋館に対する本市の取組は、宝塚市都市景観条例（平成24年条例第21号）により建築物等をその所有者等の同意を得て、都市景観形成建築物として指定し、保全や整備に係る費用の一部の助成を行っています。宝塚らしい個性的で調和のとれた都市景観を守り、育て、つくることを目指しているため、法による対策においても都市景観条例やその他の制度と連携して進めていく必要があります。

(3) 大規模開発戸建住宅地の空き家

本市の山麓部には、昭和40年以降の大規模開発によって多くの宅地が開発され住宅が建築されました。これらの住宅において、居住者の高齢化に伴い住宅から退去し、空き家となっている場合が見受けられるようになっており、管理が適正に行われていない空き家の発生を防止するための所有者意識の向上が求められています。

(4) 所有者が不明な空き家の対応

家屋が未登記の場合や所有者に相続が発生し、名義変更がされていない場合などは、所有者が特定できないなど対応が困難です。

そのため、所有者特定のため、土地建物登記簿調査や固定資産税納税義務者調査、住民票・戸籍調査等を行う必要があります。

(5) 空き家所有者の管理のための資金不足等

所有者に除却や維持管理の意思はあるが、資金不足で対応できないことがあります。また、建物が建っていることで固定資産税の特例の適用があるため、所有者が進んで空き家を除却しないことがあります。これらの問題に対する対応については今後、国や県の補助制度等を注視しながら進めていく必要があります。

(6) 実施体制の整備

空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、空家等の調査・確認、特定空家等（※注3）に対する立入調査、措置などに不断に取り組むための体制を整備する必要があります。



※注3「特定空家等」……法第2条第2項「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。」

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

第1節 対象地区

本計画において空家等に関する対策の対象とする地区は、令和2年度空家実態調査の結果、数多くの地域で空家等が存在していることから、引続き宝塚市内全域とします。

他の地区と比べ著しく空家率が高い地区や、特定空家等が集中した地区が判明した場合については、新たな施策を検討します。



対象地区：市内全域

図 宝塚市地図情報から引用

第2節 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」のうち、戸建住宅を主な対象とします。

【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つて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

※ 「空家等」に関する補足説明

(基本指針などによる国土交通省及び総務省の見解)

- ① 「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」
建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。
- ② 「長屋」や「集合（共同）住宅」の場合
長屋や集合（共同）住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空家となった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれ得ることとなる。

第3節 その他、空家等に関する基本的方針

その他の空家等に関する基本的な方針は、次のとおりとします。

(1) 適切な管理

法第3条に定める空家等の所有者等の責務に基づく適切な管理を促進するため、所有者等の責務の周知及び法第12条に定める所有者等による空家等の適切な管理の促進のためアドバイスを行い、早期に解決が図られるように努めます。

(2) 利活用の促進

空家等の利活用促進のため、空家等及び除却した空家等の跡地の活用につながる情報を収集し、関係団体と連携を図ります。

第4章

計画期間

本計画の計画期間は5年とします。

空家等へ対する取組は、社会情勢の変化や計画に示された内容の進捗状況等を勘



案・検証し、法の見直しも参考として適宜必要に応じて見直しを行うこととします。

なお、本計画に変更が生じる場合は、「宝塚市空家等対策協議会」（以下「協議会」といいます。協議会についてはP 32のとおり）での調査・審議を経た上で行うものとします。

計画期間：令和4年度(2022年度)から令和8年度(2026年度)まで

第5章

空家等の調査に関する事項

第1節 空家等に関する調査

本市では、令和2年度に市内全域を対象として、市職員により市内空家実態調査を行いました。今後、自治会や市民から寄せられた相談等からの情報を基に、現在のデータに蓄積及び更新を行います。

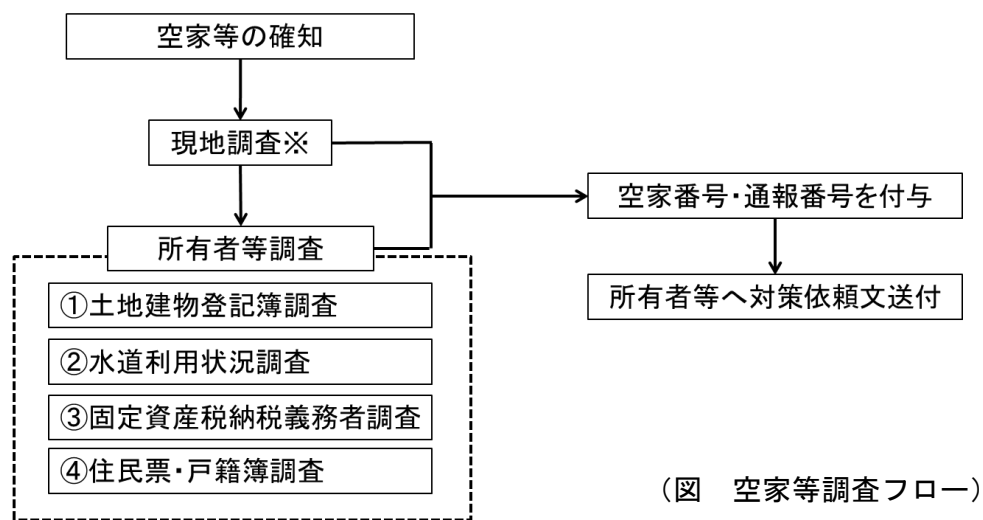
次回の空家実態調査につきましては、原則として本計画の更新時の1年以上前に、必要に応じて、適切な方法により行うものとします。

第2節 対象物件

法第2条第1項に規定する空家等のうち、戸建住宅を主な対象とします。

第3節 空家等の外観等調査

空家等の状況を把握するため、次のフロー図のとおり現地外観調査を行うとともに、空家等に該当するか否かについて確認するため、必要に応じて水道などの供給事業者の使用状況や使用可能な状況かどうかについて情報提供を求めることとします。



※現地調査では郵便ポスト、ガス、電気等の目視確認を行い写真を撮影する

第4節 空家等の所有者等調査

寄せられた空家等の情報を基に、土地建物登記簿調査や固定資産税納税義務者調査、住民票・戸籍簿調査等により、所有者等の把握を行うこととします。

第5節 データの管理

収集した情報は、空家管理台帳及び住宅地図にて管理を行うこととし、データの管理を行います。また、個人情報に該当するデータについては、宝塚市個人情報保護条例に基づき、適正に管理するものとします。

第1節 周囲に悪影響を及ぼしている空家等の対策として

法第3条に「空家等の所有者等は、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。」と規定されていることから、適切に管理されていない空家等の現況や管理の責務等について周知するため、調査の結果、特定空家等に該当するおそれがあると判断した空家等について、所有者等に文書により適切な管理を促します。

ただし、所有者等が死亡又は不明な場合もあることから、こうした場合には法に基づき市において調査を行い、相続人などの空家等の適切な管理を行う義務者を特定し、的確な指導・助言を行うなど、空家等の適切な管理を促します。なお、相続人が不在であると判明した空家等に関しては、市が相続財産管理人制度（※注4）を活用すること等により、放置されて生活環境に悪影響を及ぼすことの無いように努めます。

第2節 空家等の増加抑制に関する対策として

（1）所有者等と行政、地域との連携

本市では、地域の課題に対して自治会やコミュニティの活動が活発に行われているため、地域（自治会、まちづくり協議会）からの情報提供を踏まえ、空家等に関するデータ管理を行います。また、地域団体からの要請に応じて、出前講座の開催等、空家問題に関する啓発を行います。

※注4 「相続財産管理人制度」とは、相続人の存在、不存在が明らかでないときに、利害関係人等からの申立てにより、家庭裁判所が相続財産を管理する管理人の選任をする民法第952条に規定される制度。平成30年制定の「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」第38条により、所有者不明土地のうち、その適切な管理のため特に必要があると認めるときには、地方公共団体の長による選任申立てを行うことができることとなりました。

(2) 所有者等の意識の高揚促進

本市のホームページや広報誌にて、空家等に関するセミナーの開催等の情報を発信することや、固定資産税納税通知書に啓発チラシを同封し、所有者等に空家等の適切な管理の重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について啓発を行い、空家等の所有者等の問題意識を広めます。



啓発冊子「損する空き家 損しない空き家」

発行：ひょうご住まいづくり協議会

※このチラシは納税者の皆さまに送付しています。

空家・空き地の適切な管理をお願いします！

適切に維持管理しましょう

空家・空き地を放置しておくと、こんな困ったことが…

- △ 建物が老朽化し、強風時に屋根などが飛散！
- ◎ 敷地内の雑草や雑草が繁殖して、隣地に蔓延！
- ◎ 害虫(スズメバチなど)が発生して危険な状態に！

空家・空き地の所有者は周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切に管理する必要があります。

→宝塚市の空家・空き地の対策委員会にて、

(公社)宝塚市シルバー人材センター ☎0797-81-7000 まで紹介できます。

空家・空き地を活用しましょう

空家のままや、空の地のまま維持管理する以外にも、建物修繕や除草作業など、いろいろなコストがかかります。それなら一度、活用を検討してみませんか？

→宝塚市内に空家をお持ちで、まだご近所者に売却や賃貸を相談していない方は、[命を守る空き家バンク制度](#)への登録はいいかもしれません！ (詳しくは[チラシ](#)を check！)

※管理についてお困りの方へ※

“相談がうまくいかない”、“家の中のものが整理できない”、“雑草が繁殖で取りにくい”…とお苦しい方は、市の対応・認定を申請している[専門支援団体](#)に相談してみませんか？ 新たな活用への第一歩になるかもしれません。

【NPO法人兵庫空き家相談センター】 ☎0797-81-3236

【ひょうご空き家対策フォーラム】 ☎078-325-1021 (公社) 兵庫県不動産鑑定士協会事務局内)

ひょうご住まいづくり協議会が作成した、空家等についてわかりやすくまとめた冊子「損する空き家・損しない空き家～空き家発生予防のための23 巻～」の内容がダウンロードできる特設ページは、この23巻の23巻のバックナンバーから！

兵庫県マスコットはばタン

【お問い合わせ先】

＜空家相談窓口＞

宝塚市 市民生活部 管理・空家・空き地対策課

☎0797-77-4372 (直通)

E-mail: takazawa.ken0074@city.takarazuka.lg.jp

＜暮らし美化担当＞

宝塚市 市民生活部 生活美化課

☎0797-77-2074 (直通)

E-mail: mskazawa.ken0039@city.takarazuka.lg.jp

固定資産税納税通知書同封の啓発チラシ

「空家・空き地の適切な管理をお願いします！」

発行：宝塚市

(3) 相談窓口の確立及び民間団体等のサービスの情報提供

本市住まい政策課の空家相談窓口において、空家等の所有者等に寄り添った対応を行い、専門的な知識が必要な場合や草木伐採、管理代行などに関する所有者等の相談に対して、NPO法人等が行う空家等に関する業務の情報提供を行います。

第7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

第1節 宝塚市における空家等の利活用に係る実施事業について

空家等及び除却した空家等の跡地は、所有者等の財産であることはもちろん、地域の資源となり得る財産です。所有者等に対し、有効活用を促すことにより、地域社会の活性化及び都市機能の向上にもつながります。

このため、本市において、空家等の有効活用に関する取組を展開していくこととします。

(1) 宝塚市空き家バンク制度

空き家の物件情報を市ホームページ、全国版空き家バンクに掲載し、利用希望者とマッチングを行うことにより、空き家の有効活用を行い、もって本市への定住を促進し、地域の活性化を図ります。本制度については、一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会阪神北支部と連携して取り組みます。



(2) その他空家等の有効活用に繋がる施策

本市において空き家（空き店舗）の活用に繋がる施策として下記のような施策があります。今後とも、各課の関連施策の周知に努めていきます。

	名称	制度の概要	所管課
1	店舗等魅力向上チャレンジ支援補助金	市内に新規出店しようとする事業者に対し、出店に係る経費（改装費、設備購入費等）の一部または家賃の一部を補助する。	商工勤労課
2	ふれあいいきいきサロン	高齢者のいきがいや介護予防、閉じこもり予防、地域における見守りなどを目的とする取組であり、地域住民が主体となり、公共施設や居宅を利用して活動をしている。	地域福祉課 高齢福祉課 （社会福祉協議会）

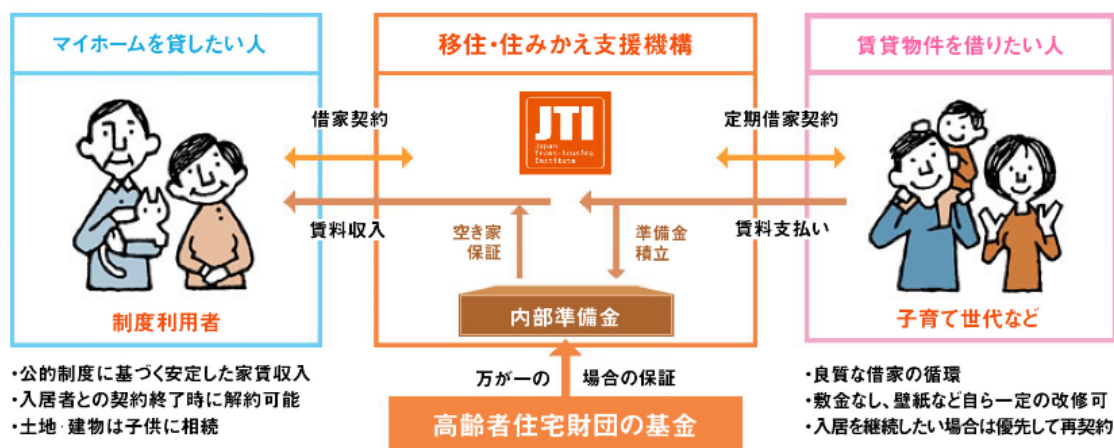
その他空き家（空き室）の活用に繋がる施策として下記のような施策があります。

民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット（国土交通省）

賃貸住宅の賃貸人の方は、住宅の確保にお困りの高齢者、障碍（がい）者等（住宅確保要配慮者）の入居を拒まない住宅（セーフティネット住宅）として、兵庫県にその賃貸住宅を登録することができます。兵庫県は、その登録された住宅の情報を、専用ホームページなどを通して広く提供します。

マイホーム借上げ制度（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）

住み替えを希望している 50 歳以上の方の持ち家を支援機構が借上げ、子育て世代などに転貸を行い、住宅の活用を促進する制度です。



（図 マイホーム借上げ制度 （一社）移住・住みかえ支援機構 HP より）

第2節 空家等を除却した跡地の利活用について

空家等を除却した跡地について、所有者等から本市に活用の打診があった場合は、本市において利活用が可能かどうか、各課に庁内照会を行った上で検討します。

第 8 章

空家等の発生の抑制に繋がる事業に関する事項

第 1 節 空き家セミナーの開催について

空家等の所有者や、今後空家等を所有する可能性のある市民に対する啓発のため、空き家セミナーを開催します。

空家等の発生の原因となる様々な問題に対する解決方法を啓発することで、空家等の発生の抑制に繋がります。また、庁内の関係部署と連携して空家等の発生の抑制に関連する施策の啓発広報に取り組みます。



(写真 宝塚市空き家対策セミナーの様子)

第 2 節 その他空家等の抑制に繋がる事業について

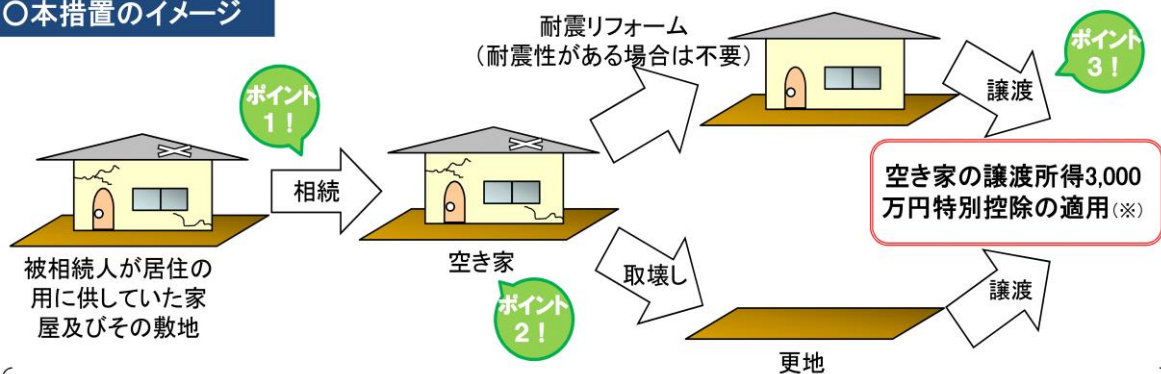
(1) 空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の 3,000 万円特別控除）

平成 28 年度税制改正において創設された空き家の発生を抑制するための特例措置の活用を推進します。

【特例措置の内容】

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）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します。

○本措置のイメージ



(※) 本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費（譲渡価額 × 5% (※)） - 譲渡費用（除却費用等） - **特別控除3,000万円**

※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<前提条件>

- ・昭和55年建築
- ・被相続人が20年間所有
- ・除却費200万円
- ・取得価額不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円

（500万円 - 500万円 × 5% - 200万円 - 3,000万円） × 20% = 0円

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

（500万円 - 500万円 × 5% - 200万円） × 20% = 55万円

（2）その他本市が実施している空き家の発生の抑制に繋がる施策について

現在本市が実施している空家等の発生の抑制に繋がる事業等として下記のものが挙げられます。

宝塚市住宅耐震化促進事業（所管：建築指導課）

宝塚市内の昭和56年（1981年）5月31日以前に着工された戸建住宅で、耐震診断の結果、耐震性が低いものについて、耐震改修工事等の費用に対して補助を行います。

おくやみハンドブックに空き家の適正管理の啓発ページを掲載

亡くなられた方の諸手続きを案内する冊子「おくやみ手続きハンドブック」の中に、残された空き家の適正管理についての啓発や専門家団体の相談先を掲載しています。同冊子は、主に葬儀会社を通じてご遺族の方に配布しているほか、窓口サービス課内の「おくやみ手続きコーナー」利用者にもお配りしています。



(写真 おくやみ手続き案内コーナー)

今後も、新たな空家等の発生の抑制に繋がる事業について、国や県の補助金制度等を活用して事業を推進していきます。

第9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

第1節 基本的方針

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に所有者等に対して除却、修繕、立木竹の伐採、その他周辺の生活環境の保全を図るために必要なアドバイスを行い、早期に解決が図られるように努めます。

第2節 特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、国土交通省が作成した「『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）」に定める内容を基本とし、宝塚市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則並びに宝塚市空家等対策の推進に関する特別措置法事務処理要領に基づいて事務処理を行います。

第3節 特定空家等に関する判定の手続

空家等が特定空家等に該当した場合には、法に基づく措置を行うこととなりますが、慎重な手続を期すため、本市の関係各室の長で組織する「宝塚市空家等対策推進会議」（以下「推進会議」といいます。）において、関係各室の連携と協議を行った上で、市長が協議会に措置の方針について諮問します。

第4節 特定空家等への立入調査

措置を講じようとする特定空家等に関し、敷地外からの外観目視による調査を行います。外観目視による調査では足りず、敷地内や建築物の内部に入って状況を確認する必要がある場合のみ立入調査を必要な限度において行います。

調査を行うときは、法第9条第3項の規定により、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しますが、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りではありません。

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

第5節 緊急応急措置

市長は、特定空家等に該当すると判断される前の空家等が人の生命又は身体に対する危険を防止するため特に必要があると認めるとき、かつ、当該空家等の所有者等が判明しないときは、危険な状態となることを防止するため、必要最低限の措置を講ずるものとします。

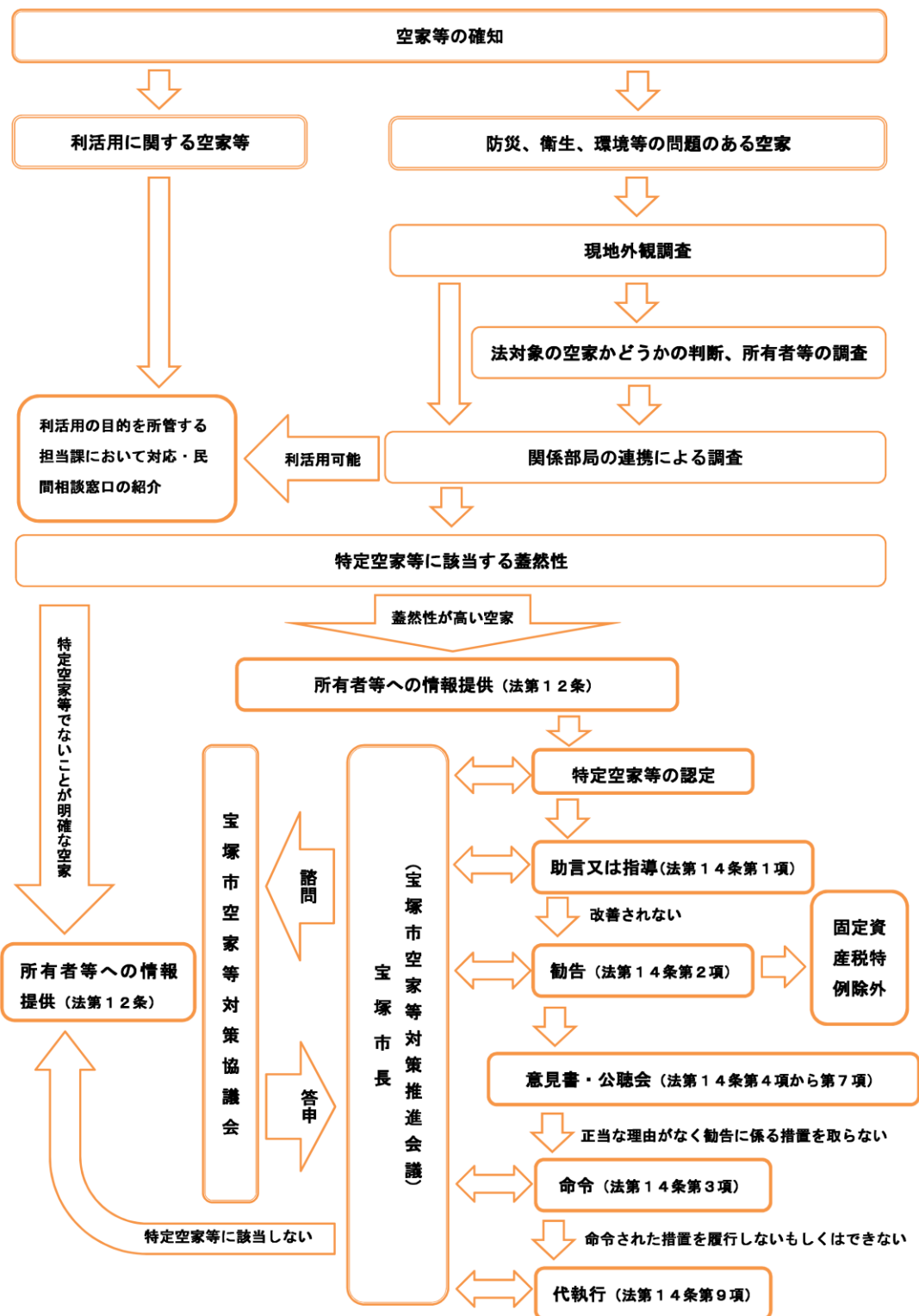
第6節 特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等に対する措置の流れは、次のフロー図のとおりとし、措置についての判断基準は、原則として別表【特定空家等の影響の程度と危険性等の切迫性に対する措置の範囲】のとおりとします。また、別表中の「おそれのある状態」とは、そのまま放置した場合の悪影響について、社会通念上予見できる状態を指すものであり、実現性に乏しい悪影響までは含みません。なお、市長が特定空家等の所有者等に対して周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、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されます。



(写真 他市特定空家等の例)

※注【再掲】「特定空家等」……法第2条第2項「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。」



（図 特定空家等の措置フロー）

※上記フローは原則であり、所有者等の調査状況により適切な手続きを行うものとする。

【特定空家等の影響の程度と危険性等の切迫性に対する措置の範囲】 別表

分類	悪影響の程度と危険等の切迫性			
保安上危険	地域住民等の生命、身体又は財産に危険を及ぼすおそれがある	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険を及ぼすおそれがある	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	地域住民等の生命、身体又は財産に著しい危険がさらに切迫し放置できない
衛生上有害	地域住民等の健康に悪影響を及ぼすおそれがある	地域住民等の健康に著しい悪影響を及ぼすおそれがある	地域住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危険が切迫している	地域住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危険がさらに切迫し放置できない
景観阻害	既存の景観に関するルールに適合しない	既存の景観に関するルールに著しく適合しない	※	※
生活環境保全	地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている	地域住民等の生活環境に著しい悪影響を及ぼしている	※	※
措置の範囲	助言又は指導相当	勧告相当	命令相当	代執行相当

※通常は実施しないが、市長が必要と認める場合は実施することができる。

特定空家等への措置を講じる上では、当該空家等がもたらす周辺への影響の程度についても考慮する必要があります。特定空家等が現にもたらしている又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、通行人や建築物などが存在し、生命や身体及び財産に被害を受けるなどの状況にあるかないか、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか超えないか、また、もたらされる危険などについて切迫性があるかないかなどについて判断します。

特定空家等の周辺への影響による判断基準

＜周辺の建築物や通行人等に対する悪影響の有無＞

周辺の建築物や通行人等が存在し、被害を受ける状況の有無

空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置するかどうか

空家等が通行量の多い主要な道路の沿道に位置するかどうか

＜悪影響の程度と危険等の切迫性＞

悪影響の程度が社会通念上許容範囲を超えるかどうか

危険等について切迫性の有無

なお、過失が無く所有者等を確知できない特定空家等について措置を講じる必要がある場合は、略式代執行（法第14条第10項）を行うことを検討します。

第10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

第1節 空家相談窓口

周辺に悪影響を及ぼしている空家等に対する周辺住民の苦情や相談などに迅速に対応するため、窓口を一元化することとし、以下のとおりとします。

都市整備部 建築住宅室 住まい政策課（電話番号 0797-77-4572）

第2節 連携体制

今後、空家等対策を実施していく中で起こり得る多岐にわたる相談に適切に対応するため、外部関係団体との連携により、空家等の所有者等を始め市民に必要な情報を提供できるよう努めることとします。

特に、所有者等が遠方に住んでいるため、空家等の管理が疎かになり、放置してしまうケースが多いため、空家等の管理を業者に委託することを勧奨する等により、継続的に空家等を管理できるような方法を周知します。

(令和3年3月現在 本市と連携協定を締結している団体)

団 体	相 談 内 容
公益社団法人宝塚市シルバー人材センター	空家等の現状確認、除草、清掃、その他一般作業及び一般管理
NPO法人兵庫空き家相談センター	相談業務、法律専門家の紹介等
一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会阪神北支部	空家の賃貸・売買に関すること、宝塚市空き家バンク制度に関すること

また、空家等の相談に関して下記の相談窓口も紹介することとします。

住宅改修業者登録制度 (実施団体：兵庫県・ひょうご住まいサポートセンター)

兵庫県下において一定の要件を満たす住宅改修業者を登録し、安心して業者を選択できるようにしています。

ひょうご空き家対策フォーラム (実施団体：兵庫県の専門家団体で構成)

空き家の諸問題でお悩みのご相談者に対して、行政では対応できない様々な相談に対応できる相談窓口です。

空き家対策支援センター (実施団体：兵庫県弁護士会)

空き家にまつわる問題に対応できる弁護士を紹介できる窓口です(有料)。

第11章

空家等に関する対策の実施体制に関する事項

第1節 宝塚市空家等対策協議会

法第7条第1項の規定に基づき、協議会を設置します。協議会は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施状況について協議を行うとともに、市長の諮問に応じ、

次に掲げる事項について調査、審議します。

(1) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。

(2) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。

協議会は、市長及び委員 12 人以内で組織し、任期は 2 年とします。

委員構成	適 用
宝塚市長	法に定める構成員
知識経験者	建築関係／法律関係／不動産関係／文化関係
地 域 団 体 代 表	宝塚市自治会連合会／宝塚市自治会ネットワーク会議／宝塚市ま ちづくり協議会
行政職員	宝塚土木事務所／宝塚警察署／宝塚健康福祉事務所

第 2 節 宝塚市空家等対策推進会議

空家等の対策は非常に多岐にわたることから、推進会議を設置し、庁内の横断的な連携を図るものとします。

組織体制は下表のとおりです。

部 局	室 (部) 名	課 名	担 当 内 容
都市整備部	建築住宅室	住まい政策課	総括関係
	都市整備室	都市計画課	景観関係
		建築指導課	建築物関係
		開発審査課	擁壁関係
企画経営部	市税収納室	資産税課	税制上の措置、調査関係
	行財政改革室	財政課	財政措置関係
総務部	行政管理室	総務課	法務関係
消防本部		予防課	防火・救急関係
都市安全部	危機管理室	総合防災課	防災・危機管理関係
	建設室	道路管理課	道路措置関係
	生活安全室	公園河川課	公園・緑地・河川措置関係
		防犯交通安全課	防犯関係

環境部	環境室	環境政策課	臭気関係
		生活環境課	生活環境関係
上下水道局	経営管理部	総務課	市内の空家等の所在、情報把握関係
市民交流部	きずなづくり室	市民協働推進課	地域（まちづくり協議会、自治会）との連携関係
産業文化部	産業振興室	商工勤労課	空き店舗などの利活用関係
		農政課	害獣、空家の利活用関係

なお、本計画の空家等対策は法に基づき取組を行いますが、下記関係法令の適用の可否も検討します。

ア **建築基準法第 10 条**

「特定行政庁は、著しく保安上危険な既存不適格建築物について、除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等必要な措置を命令できる。」

イ **道路法第 44 条**

「沿道区域内にある工作物の等の管理者は、その工作物等が道路の構造に損害をおよぼし、又は交通に危険を及ぼす恐れがあると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならず、措置を講じないときは、道路管理者は必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。」

ウ **消防法第 3 条**

「消防長、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災予防上危険であると認める場合、危険物や放置され、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を命ずることができる。」

エ **災害対策基本法第 62 条第 1 項、第 64 条第 2 項**

「市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときは、法令又は地域防災計画の定めるところにより、消防、水防、救助その他災害の発生を防禦し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置（以下「応急措置」という。）をすみやかに実施しなければならない。」

「市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、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、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるもの（以下この条において「工作物等」という。）の除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。」

オ **民法第 697 条**

「義務なく他人のために事務の管理を始めた者は、その事務の性質に従い、もっとも本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理をしなければならない。」この場合の成立要件は適切管理を行わないことによる近隣住民や歩行者への損害を与える可能性が高い場合などである。

カ **行政代執行法第 2 条**

「法律により直接に命ぜられ、又は法律に基づき行政庁により命ぜられた行為について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によってその履行を確保が困難であり、かつその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者にさせ、その費用を義務者から徴収することができる。」

キ **宝塚市都市の清潔に関する条例第 11 条**

「土地又は建物の占有者(占有者がいない場合には管理者とする。以下同じ。)は、その占有し、又は管理する土地及び建物並びにそれら周辺の道路、側溝等の清潔の保持に努めなければならない。」

ク **宝塚市火災予防条例第 31 条第 2 項**

「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。」

第 12 章

その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

第 1 節 計画の管理

計画の実効性に関する評価指標及び目標値を以下のように設定し、計画期間中の毎年度、進捗状況を評価し、市の施策評価に反映します。

■評価指標

評価指標	基準値（R 2）	目標値（R 8）
市内の空家数	1,425 件	1,500 件（※注 5）
市内の管理不十分な空家数（※注 6）	443 件	443 件
空き家バンク累計登録件数	4 件	30 件

上記の指標が達成できるよう、空家等の発生を抑制し、管理不適切な空家を生まないような啓発を中心とした施策に取り組めます。なお、市内の空家数については、次回に市内空家実態調査を実施するまでの年度は空家相談窓口において把握した情報の蓄積により評価を行います。

第 2 節 実効性のある対策に向けた計画等の見直し

計画期間の終了時に計画内容について検証を行い、その結果を踏まえて本計画の必要な見直しを行います。

なお、計画期間中に実務上の課題等が生じた場合は、推進会議及び協議会において協議を行い迅速に対応します。

第 3 節 民間活力の活用による施策の推進

空家等の問題の要因は多岐にわたることから、課題解決のためには、建築、不動産、法務、公衆衛生、防犯といった様々な専門分野の知識や情報が必要です。そこで、関係団体との連携を積極的に図ることにより、総合的、効果的な対策を推進します。

※注 5 国土交通省 住生活基本計画（令和 3 年 3 月）の空き家数に関する成果指標によりますと、居住目的のない空き家数について平成 30 年が 349 万戸であり、令和 12 年には 400 万戸程度に抑えると記されています。これを増加率で表すと、12 年間で約 14.6%増加となり、6 年間で約 7.3%増加となります。本市の指標にあてはめると、 $1,425 \text{ 件} \times 107.3\% = \text{約 } 1,529 \text{ 件}$ となります。本市は全国平均と比べ空き家率が低いとされていますので、目標値を 1,500 件とします。

※注 6 市内の管理不十分な空家数とは、令和 2 年度宝塚市空家実態調査で把握した 1,425 件の空家のうち全項目で「特に問題なし」の 982 件を除いた空家数。

資 料

国土交通省 令和元年空き家所有者実態調査

1. 調査結果抜粋・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 9

活動実績件数

1. 実績件数・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4 1

関係法令

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・ 4 2
2. 建築基準法(抜粋)・・・・・・・・・・・・・・・・ 4 8
3. 道路法(抜粋)・・・・・・・・・・・・・・・・ 4 9
4. 消防法(抜粋)・・・・・・・・・・・・・・・・ 4 9
5. 災害対策基本法(抜粋)・・・・・・・・・・・・ 5 0
6. 民法(抜粋)・・・・・・・・・・・・・・・・ 5 1

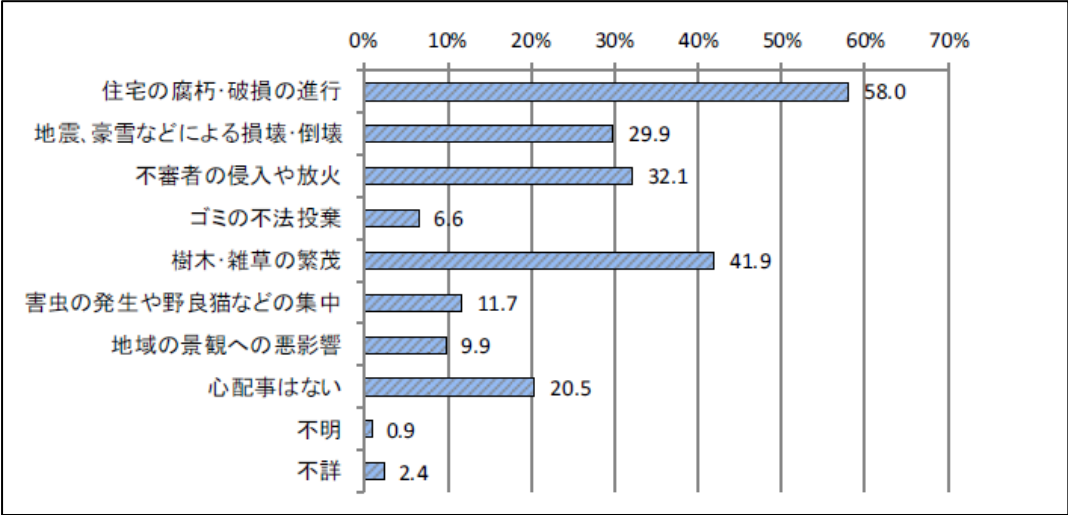
7. 行政代執行法(抜粋)	5 1
8. 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（抜粋） . .	5 1
9. 宝塚市都市の清潔に関する条例(抜粋)	5 2
10. 宝塚市火災予防条例(抜粋)	5 2

関係規則等

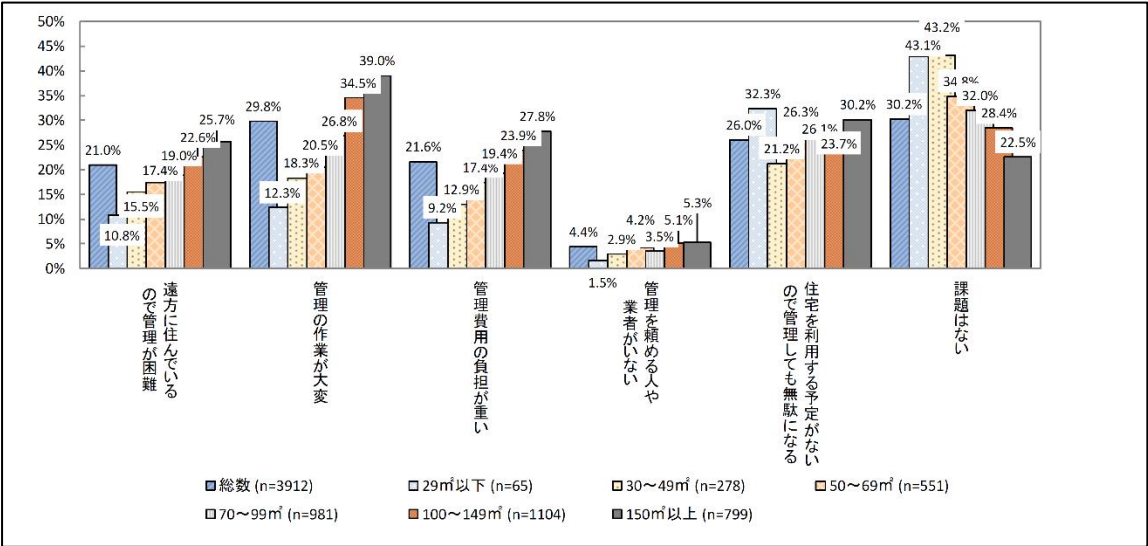
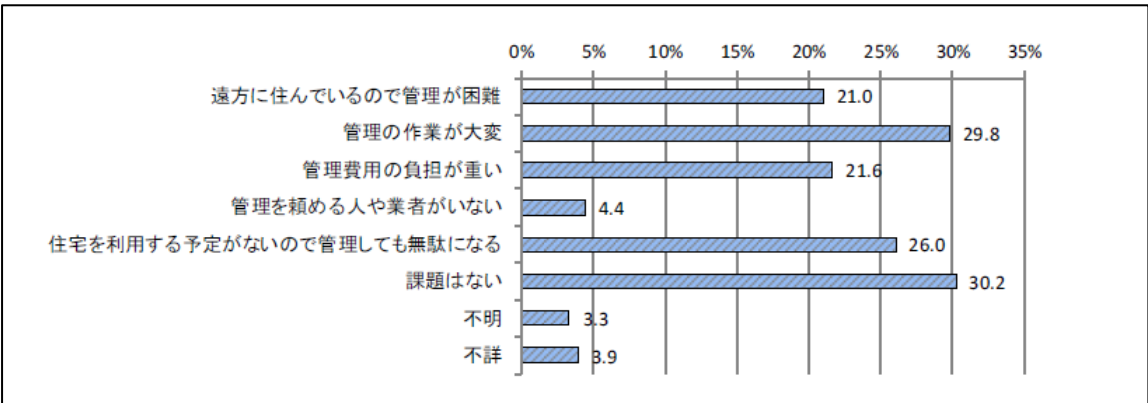
1. 宝塚市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則	5 2
2. 宝塚市空家等対策の推進に関する特別措置法事務処理要領 . . .	5 7
3. 宝塚市空き家バンク事業実施要綱	5 9

国土交通省 令和元年空き家所有者実態調査

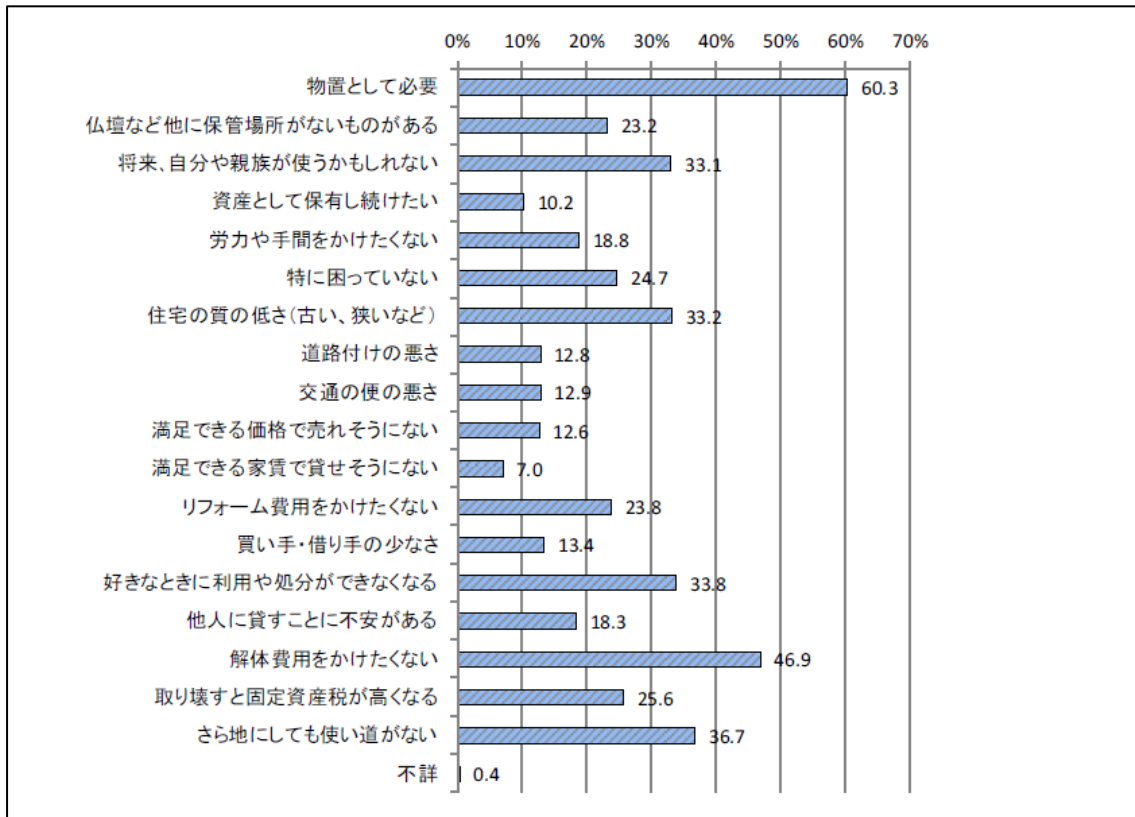
<空き家の管理面の心配事>



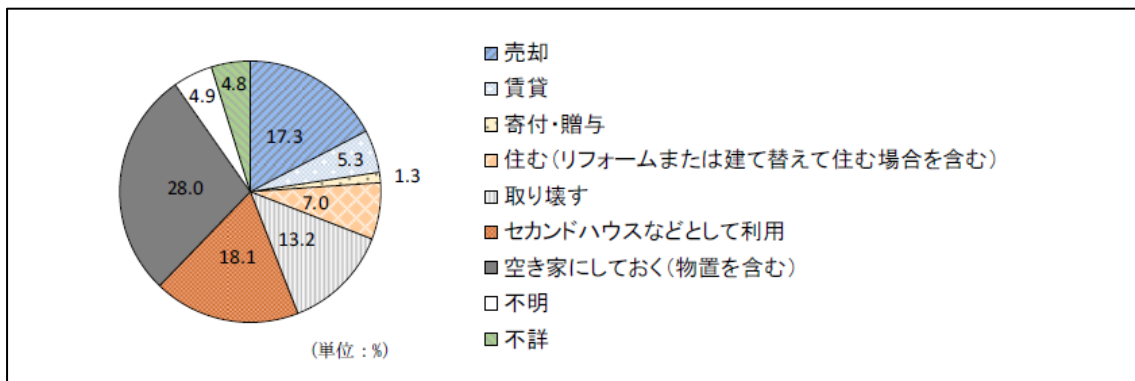
<管理をする上での課題>



<空き家にしておく理由>



<今後の利用意向について>



活動実績件数

1. 出前講座「本市の空き家対策について」開催実績（第6章第2節）

回	開催年月日	団体名称	参加人数
1	2018/9/15	伊子志自治会	40 名
2	2019/5/12	光明町自治会	17 名
3	2019/7/10	こうみょう水曜サロン	12 名
4	2019/10/19	阪急青葉台自治会まちづくり委員会	9 名

2. 宝塚市空き家バンク制度 令和3年度現在実績件数（第7章第1節）

登録実績件数	成約件数
4 件	2 件

3. 宝塚市空き家セミナー開催実績（第8章第1節）

回	開催年月日	名称	参加人数
1	2018/11/9	空き家（古家）復活セミナー	24 名
2	2019/5/24	生前整理&遺品整理セミナー	65 名
3	2019/12/24	遺品整理&相続セミナー	72 名
4	2020/10/31	西谷地域空き家活用セミナー	30 名

※第1回…兵庫県宅地建物取引業協会との共催

※第2回～第4回…NPO 法人兵庫空き家相談センターとの共催

4. 被相続人居住用家屋等確認書（※）発行件数（第8章第2節）

平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
24 件	27 件	21 件	40 件	31 件

※注「被相続人居住用家屋等確認書」……相続人が「空き家の発生を抑制するための特例措置」（第8章第2節（1）参照）を受けるために必要な書類の一つであり、市は相続人から提出される「被相続人居住用家屋等確認申請書」及び添付書類を基に当該書類を発行します。

関係法令

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

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

(定義)

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

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

に放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

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

(市町村の責務)

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

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

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

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

(空家等対策計画)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

関する事項

六 特定空家等に対する措置(第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

(協議会)

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

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

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

(都道府県による援助)

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

(立入調査等)

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

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

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知し

なければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

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

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

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

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

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販

売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられ

た者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行して も同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

1 0 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

1 1 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

1 2 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

1 3 第三項の規定による命令については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章(第十二条及び第十四条を除く。)の規定は、適用しない。

1 4 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。

1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

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

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

(過料)

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

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

附 則

(施行期日)

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

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2. 建築基準法（抜粋）

(保安上危険な建築物等に対する措置)

第十条 特定行政庁は、第六条第一項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備(いずれも第三条第二項の規定により第二章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。)について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく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、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。

2 特定行政庁は、前項の勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、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。

3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備(いずれも第三条第二項の規定により第二章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。)が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める

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、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。

- 4 第九条第二項から第九項まで及び第十一項から第十五項までの規定は、前二項の場合に準用する。

3. 道路法（抜粋）

(沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務)

第四十四条 道路管理者は、道路の構造に及ぼすべき損害を予防し、又は道路の交通に及ぼすべき危険を防止するため、道路に接続する区域を、条例(指定区間内の国道にあつては、政令)で定める基準に従い、沿道区域として指定することができる。但し、道路の各一側について幅二十メートルをこえる区域を沿道区域として指定することはできない。

- 2 前項の規定により沿道区域を指定した場合においては、道路管理者は、遅滞なくその区域を公示しなければならない。

- 3 沿道区域内にある土地、竹木又は工作物の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼす虞があると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。

- 4 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、同項に規定する施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

4. 消防法（抜粋）

第三条 消防長(消防本部を置かない市町村においては、市町村長。第六章及び第三十五条の三の二を除き、以下同じ。)、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

- 一 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具(物件に限る。)又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具(物件に限る。)の使用その他これらに類

する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備

二 残火、取灰又は火粉の始末

三 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理

四 放置され、又はみだりに存置された物件(前号の物件を除く。)の整理又は除去

- ② 消防長又は消防署長は、火災の予防に危険であると認める物件又は消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者又は占有者で権原を有するものを確知することができないため、これらの者に対し、前項の規定による必要な措置をとるべきことを命ずることができないときは、それらの者の負担において、当該消防職員(消防本部を置かない市町村においては、消防団員。第四項(第五条第二項及び第五条の三第五項において準用する場合を含む。)及び第五条の三第二項において同じ。)に、当該物件について前項第三号又は第四号に掲げる措置をとらせることができる。この場合において、物件を除去させたときは、消防長又は消防署長は、当該物件を保管しなければならない。
- ③ 災害対策基本法(昭和三十六年法律第二百二十三号)第六十四条第三項から第六項までの規定は、前項の規定により消防長又は消防署長が物件を保管した場合について準用する。この場合において、これらの規定中「市町村長」とあるのは「消防長又は消防署長」と、「工作物等」とあるのは「物件」と、「統轄する」とあるのは「属する」と読み替えるものとする。
- ④ 消防長又は消防署長は、第一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、又はその措置の履行について期限が付されている場合にあつては履行しても当該期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和三十二年法律第四十三号)の定めるところに従い、当該消防職員又は第三者にその措置をとらせることができる。

5. 災害対策基本法（抜粋）

（市町村の応急措置）

第六十二条

市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときは、法令又は地域防災計画の定めるところにより、消防、水防、救助その他災害の発生を防禦し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置（以下「応急措置」という。）をすみやかに実施しなければならない。

(応急公用負担等)

第六十四条 1 (略)

2 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、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、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるもの(以下この条において「工作物等」という。)の除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。

3～10 (略)

6. 民法（抜粋）

(事務管理)

第六百九十七条 義務なく他人のために事務の管理を始めた者(以下この章において「管理者」という。)は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理(以下「事務管理」という。)をしなければならない。

2 管理者は、本人の意思を知っているとき、又はこれを推知することができるときは、その意思に従って事務管理をしなければならない。

7. 行政代執行法（抜粋）

第二条 法律(法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。)により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為(他人が代つてなすことのできる行為に限る。)について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によつてその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

8. 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（抜粋）

第三十八条 国の行政機関の長又は地方公共団体の長は、所有者不明土地につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の管理人の選任の請求をすることができる。

9. 宝塚市都市の清潔に関する条例（抜粋）

（清潔の保持）

第十一条 土地又は建物の占有者(占有者がいない場合には管理者とする。以下同じ。)は、その占有し、又は管理する土地及び建物並びにそれら周辺の道路、側溝等の清潔の保持に努めなければならない。

10. 宝塚市火災予防条例（抜粋）

（空地及び空家の管理）

第三十一条 （略）

2 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。

関係規則等

1. 宝塚市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則

（趣旨）

第1条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家対策法」という。）の施行に関し、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成27年総務省・国土交通省令第1号）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

（立入調査）

第2条 空家対策法第9条第3項の規定による通知は、空家等立入調査通知書により行うものとする。

2 空家対策法第9条第4項の身分を示す証明書は、立入調査員証（様式第1号）とする。

（助言又は指導）

第3条 空家対策法第14条第1項の規定による助言は口頭又は文書により行い、同項の規定による指導は指導書により行うものとする。

(勧告)

第4条 空家対策法第14条第2項の規定による勧告は、勧告書により行うものとする。

(命令)

第5条 空家対策法第14条第3項の規定による命令は、命令書により行うものとする。

2 空家対策法第14条第4項の通知書は、命令に係る事前の通知書とする。

3 空家対策法第14条第4項の意見書は、命令に係る事前の通知に対する意見書とする。

4 空家対策法第14条第5項の規定による請求は、命令に係る事前の通知に対する意見聴取請求書により行うものとする。

5 空家対策法第14条第7項の規定による通知は意見聴取通知書により行うものとし、同項の規定による公告は宝塚市公告式条例（昭和29年条例第2号）第2条第2項に規定する掲示場への掲示及び市ホームページへの掲載により行うものとする。

(代執行)

第6条 市長は、空家対策法第14条第9項に規定する処分（以下「代執行」という。）をしようとする場合は、第6項本文に規定するときを除き、あらかじめ宝塚市空家等対策協議会の意見を聴かなければならない。

2 行政代執行法（昭和23年法律第43号。以下「代執行法」という。）第3条第1項の規定による戒告は、戒告書により行うものとする。

3 市長は、前項の戒告書を受けた者が指定の期限までにその義務を履行しないときは、代執行令書をもって、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を代執行令書により義務者に通知するものとする。

4 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき執行責任者証（様式第2号）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 代執行法第5条の規定による納付の命令は、代執行費用納付命令書により行うものとする。

6 非常の場合又は危険切迫の場合において、空家対策法第14条各項の規定による措置の内容の急速な実施について緊急の必要性があり、代執行法第3条第1項及び第2項の手続をとる暇がないときは、代執行法第3条第3項の規定により、その手続を経ないで代執行をすることができる。この場合において、市長は、実施した措置の内容について宝塚市空家等対策協議会に報告するものとする。

(略式代執行)

第7条 市長は、空家対策法第14条第10項に規定する処分（以下「略式代執行」という。）

をしようとするときは、あらかじめ宝塚市空家等対策協議会の意見を聴かなければならない。

2 略式代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき執行責任者証（様式第3号）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。

3 空家対策法第14条第10項の規定による公告は、宝塚市公告式条例第2条第2項に規定する掲示場への掲示及び市ホームページへの掲載により行うものとする。

(様式)

第8条 この規則に規定する空家等立入調査通知書その他空家対策法の施行に関し必要な書類の様式については、市長が別に定める。

(補則)

第9条 この規則に定めるもののほか、空家対策法の施行に関し必要な事項は、別に市長が定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

様式第1号（第2条関係）

(表面)

				第	号
立入調査員証					
所	属	部	室	課	(写真)
職	名				
氏	名				
生年月日	年	月	日		
上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。					
年 月 日 発行 (年 月 日まで有効)					
宝塚市長					印

(裏面)

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）（抜粋）

第 9 条 （略）

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。

注意

この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

様式第 2 号（第 3 条関係）

(表面)

第 号

執行責任者証

宝塚市 部長

上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。

年 月 日 宝塚市長

1 代執行をなすべき事項

代執行令書（ 年 月 日付け宝住第 号）記載の特定空家等に対する措置

2 代執行をなすべき時期

年 月 日から 年 月 日までの間

(裏面)

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）（抜粋）

第 14 条 （略）

2～8 （略）

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。

10～15 （略）

行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）（抜粋）

第 4 条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

様式第 3 号（第 7 条関係）

(表面)

		第	号
執行責任者証			
宝塚市	部長		
上記の者は、下記の略式代執行の執行責任者であることを証する。			
年	月	日	宝塚市長
1 略式代執行をなすべき事項			
公告（ 年 月 日付け宝塚市公告第 号）記載の特定空家等に対する措置			
2 略式代執行をなすべき時期			
年 月 日から 年 月 日までの間			

(裏面)

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）（抜粋）

第 14 条 （略）

2～9 （略）

10 第 3 項の規定により必要な措置を命じた場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第 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。（以下略）

11～15 （略）

2. 宝塚市空家等対策の推進に関する特別措置法事務処理要領

(趣旨)

第 1 条 この事務処理要領は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「空家対策法」という。）の施行に関し、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成 27 年総務省・国土交通省令第 1 号。以下「空家対策法施行規則」という。）及び宝塚市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則（平成 30 年規則第 2 号。以下「宝塚市空家対策法施行細則」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(立入調査等)

第 2 条 空家対策法第 9 条第 1 項の規定によ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は、市長が空家等を把握したとき、又は市民から空家等に関する相談を受けたときに行うものとする。

2 前項の相談を受けたときは、空家等相談受付簿（様式第 1 号）により記録するものとする。

3 空家対策法第 9 条第 2 項の調査は、別表第 1 から別表第 4 までに定める基準に従って行うものとする。

4 前項の調査の結果、当該調査に係る空家等が管理不適切な空家等と認められるときは、管

理不適切空家等管理台帳（様式第 2 号）に記録するものとする。

5 宝塚市空家対策法施行細則第 2 条第 1 項による空家等立入調査通知書は、空家等立入調査通知書（様式第 3 号）とする。

（助言又は指導）

第 3 条 宝塚市空家対策法施行細則第 3 条の指導書の様式は、様式第 4 号とする。

（勧告）

第 4 条 宝塚市空家対策法施行細則第 4 条の勧告書の様式は、様式第 5 号とする。

2 前項の勧告を行った後、当該勧告を行った旨を税務部局へ様式第 6 号により通知するものとする。

3 第 1 項の勧告後、所有者等が当該特定空家等の管理不適切な状態を改善したときは、その旨を速やかに税務部局へ様式第 7 号により通知するものとする。

（命令）

第 5 条 宝塚市空家対策法施行細則第 5 条第 1 項の命令書の様式は、様式第 8 号とする。

2 宝塚市空家対策法施行細則第 5 条第 2 項の命令に係る事前の通知書の様式は、様式第 9 号とする。

3 宝塚市空家対策法施行細則第 5 条第 3 項の命令に係る事前の通知に対する意見書の様式は、様式第 10 号とする。

4 宝塚市空家対策法施行細則第 5 条第 4 項の命令に係る事前の通知に対する意見聴取請求書の様式は、様式第 11 号とする。

5 宝塚市空家対策法施行細則第 5 条第 5 項の意見聴取通知書の様式は、様式第 12 号とする。

6 空家対策法第 14 条第 1 項の標識の様式は、様式第 13 号とし、同項の規定による公示は、空家対策法施行規則で定める方法のほか、宝塚市公告式条例第 2 条第 2 項に規定する掲示場への掲示その他市長が必要と認める方法により行うものとする。

（代執行）

第 6 条 宝塚市空家対策法施行細則第 6 条第 2 項の戒告書の様式は、様式第 14 号とする。

2 宝塚市空家対策法施行細則第 6 条第 3 項の代執行令書の様式は、様式第 15 号とする。

3 宝塚市空家対策法施行細則第 3 条第 5 項の代執行費用納付命令書の様式は、様式第 16 号とする。

（過料）

第 7 条 市長は、空家対策法第 16 条に規定する過料について、過料処分通知書（様式第 17

号の1又は様式第17号の2)により対象者に通知するものとする。

附 則

この要領は、平成30年3月1日から施行する。

(様式 略)

3. 宝塚市空き家バンク事業実施要綱

(目的)

第1条 この要綱は、空き家バンク事業の実施に関し必要な事項を定めることにより、本市における空き家の有効活用を通して本市への定住を促進し、もって地域の活性化を図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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 市内に居住を目的として建築し、現に居住していない建物及びその敷地（近く居住しなくなる予定のものを含む。）をいう。
- (2) 所有者等 空き家を賃貸し、又は売却する権原を有する者をいう。

(事業)

第3条 市は、空き家バンク事業として、空き家の売却又は賃貸を希望する当該空き家の所有者等からの申込みにより、市が当該空き家に関する情報を登録して公開し、当該空き家の利用を希望する者に対し紹介する事業を行う。

2 市は、空き家バンク事業を実施するに当たり、一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会阪神北支部（以下「宅建協会」という。）と連携・協力するものとする。

(適用上の注意)

第4条 この要綱は、空き家バンク事業以外による空き家の取引を妨げるものではない。

(協力事業者の届出)

第5条 宅建協会は、空き家バンク事業に取り組む会員の一覧を市長に届け出るものとする。
届出の内容に変更があった場合も、同様とする。

(空き家の登録申込等)

第6条 空き家バンクに空き家を登録しようとする所有者等（以下「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。）を市長に提出しなければならない。この場合において、空き家が共有であるときは、申込者は、他の共有者全員の同意書（様式第3号）を市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による申込みがあったときは、その内容を確認し、不備がないと認めるときは、宅建協会に空き家の調査を依頼するものとする。
- 3 前項の依頼を受けた宅建協会は、速やかに当該空き家の調査を担当する会員を決定し、申込者及び市長に通知するものとする。
- 4 前項の規定により空き家の調査を担当することと決定された会員（以下「調査担当会員」という。）は、速やかに当該空き家は無償で調査するものとする。この場合において、前項の通知を受けた申込者は、調査担当会員による空き家の調査に協力するものとする。
- 5 前項の規定により空き家を調査した調査担当会員は、当該空き家の調査結果を市長に通知するものとする。
- 6 市長は、前項の規定による通知を受けたときは、次に掲げる場合を除き、空き家を空き家バンク物件登録台帳に登録するものとする。
 - （1）宝塚市暴力団の排除の推進に関する条例（平成24年条例第6号）第2条第2号に規定する暴力団員又は同条例第2条第3号に規定する暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者であるとき。
 - （2）宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者であるとき。
 - （3）消防法（昭和23年法律第186号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び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）に基づく是正指導を受けているとき。
 - （4）空き家の状態、周囲の環境から判断して、当該空き家を利用する者又は周辺住民に不利益を及ぼすおそれがあるとき。
 - （5）申込物件について、申請時点から過去3月以内に宅地建物取引業法に基づく指定流通機構（レインズ）に登録されているとき。
 - （6）その他登録に適さないと市長が判断したとき。
- 7 市長は、前項の規定により空き家を空き家バンクに登録したとき又は登録しないと判断したときは、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるところにより空き家バンク登録

申込結果通知書（様式第4号）により通知するものとする。

（1） 申込者 空き家バンクに登録する又はしない旨及び調査結果

（2） 宅建協会 空き家バンクに登録する又はしない旨

（媒介契約の締結等）

第7条 前条第7項の規定による通知を受けた申込者（以下「空き家バンク登録者」という。）

は、調査担当会員との媒介契約の締結に努めるものとする。

2 前項の媒介契約の締結に当たっては、空き家バンク登録者は、調査担当会員による次に掲げる書類の取得に協力するものとする。

（1） 物件の登記事項証明書など

（2） 住宅地図、公図、地積測量図、建物図面

（3） 固定資産税評価証明書

3 調査担当会員は、空き家バンク登録者と媒介契約を締結したときは、その旨を宅建協会に報告しなければならない。

4 前項の報告を受けた宅建協会は、その報告の内容を市長に報告しなければならない。

（空き家に係る登録事項の変更等の届出）

第8条 第6条第7項の規定による登録の通知を受けた申込者（以下「物件登録者」という。）

は、登録事項に変更があったときは、空き家バンク登録変更届出書（様式第5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、市長に届け出なければならない。

2 物件登録者は、空き家の買受人若しくは賃借人が決まったとき、又は他の理由により物件登録を抹消する必要があるときは、空き家バンク登録抹消願い書（様式第6号）を遅滞なく市長に提出しなければならない。

（空き家バンクの登録の抹消）

第9条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、空き家バンクの登録を抹消するものとする。

（1） 前条第2項の空き家バンク登録抹消願い書の提出があったとき。

（2） 当該空き家に係る所有権その他の権利に変動があったとき（申込者が死亡した場合を含む）。

（3） 申込内容を偽って登録していたことが判明したとき。

（4） 前各号に掲げるもののほか、市長が適当でないと認めたとき。

2 市長は前項の規定により登録を抹消したときは、空き家バンク登録抹消通知書（様式第7

号)により当該物件登録者に通知するものとする。

(情報の提供)

第10条 市長は、必要に応じて空き家バンク物件登録台帳へ登録された空き家に関する情報をインターネット、広報誌等を通じて公開するものとする。

(苦情の解決)

第11条 空き家の媒介契約等に関して苦情又は疑義、紛争が発生した場合には、空き家バンク登録者並びに宅建協会及び調査担当会員の間で解決に努めなければならない。

2 市長は、空き家の媒介契約等に関する苦情又は疑義、紛争について一切関与しないものとする。

(個人情報の取扱い)

第12条 宅建協会及び協力事業者は、空き家バンクにおける個人情報の取り扱いについて、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 個人情報を他に漏らし、又は自己の利益若しくは不当な目的のために取得し、収集し、作成し及び利用しないこと。
- (2) 個人情報をき損及び滅失することのないよう適切に管理すること。
- (3) 保有する必要がなくなった個人情報は、適切に廃棄すること。
- (4) 個人情報の漏洩、き損又は滅失等の事案が発生した場合は、市長に速やかに報告し、その指示に従うこと。

(登録の勧奨)

第13条 市長は、第1条に規定するこの事業の目的を踏まえ、空き家バンクに登録されていない空き家で、空き家バンクを利用することが適当と認めるものの所有者等に対し、空き家バンクへの登録を勧奨するものとする。

(補則)

第14条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和元年10月1日から施行する。

(様式 略)