

美濃加茂市

空家等対策計画（案）

平成 29 年 3 月

美濃加茂市

目次 Contents

序章 はじめに.....	1
1. 計画策定の背景.....	1
2. 計画の位置付け.....	2
3. 計画の構成.....	4
第1章 住宅・土地統計調査等でみる空家等の状況.....	5
1. 人口の推移.....	5
2. 住宅数、空家数および空家率.....	10
第2章 空家等の調査に関する事項.....	13
1. 本市における空家等把握のための調査.....	13
2. 「空家等実態調査」による空家等の状況把握.....	14
3. 空家等所有者に対するアンケート調査.....	25
第3章 空家等の適正管理における課題と対策方針.....	34
1. 空家等の発生要因と問題.....	34
2. 本市における空家等の適正管理における課題.....	36
3. 空家等に関する対策の実施に関する基本的な方針.....	38
4. 課題と対策の方針.....	39
5. 施策体系.....	40
第4章 空家等に対する対策.....	41
I. 所有者等による空家等の適正な管理の促進に関する事項.....	41
1. 将来の空家等の増加抑制.....	41
2. 管理不全な空家等の解消.....	41
3. 所有者等に対する相談窓口.....	42
II. 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.....	43
1. 利活用可能な空家等情報の発信.....	43
2. 空家等再利用の促進.....	45
3. 除却した空家等跡地の活用の促進.....	45
III. 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.....	46
1. 実施方針.....	46
2. 特定空家等の認定.....	46
3. 特定空家等に対する措置.....	47
4. 空家等対策措置法の適用外建築物に対する措置.....	48
IV. 住民等から空家等に関する相談への対応に関する事項.....	49
1. 空家等に関する問合せ.....	49
2. 空家等の維持管理に活用できる補助・助成制度.....	50
第5章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項.....	52
1. 空家等対策に関する関連部署の役割と連携体制.....	52
第6章 事後評価と継続的な見直し.....	55
1. 目標値の設定.....	55

2. 実効性のある対策に向けた計画等の見直し	55
【巻末資料】	56

序章 はじめに

1. 計画策定の背景

人口減少、既存の建築物の老朽化、社会ニーズの変化等により、居住やその他の使用がされていない「空家」が全国的に増加しています。平成 25 年における住宅・土地統計調査では、空家件数は 820 万戸・空き家率 13.5%であり、これは 5 年前の調査と比較してそれぞれ 63 万戸・0.4 ポイント上昇しています。

平成 20 年をピークに人口減少に転じた国に対し、本市では現在においても継続的に人口増加傾向にあり、住宅開発も続いています。一方で、既存調査においては本市の空家は着実に増加しています。人口は増加しているもののその増加率は鈍化していること、少子高齢化は確実に進行していること、地区別にみると人口増加している地区と減少傾向にある地区との差が明確になっていること等を踏まえると、今後、本市においても空家の増加が深刻な問題となることが懸念されます。

管理されていない空家は、火災・倒壊など地域にもたらす危険性を増大し、防犯機能を低下させ、雑草の繁茂やゴミ・悪臭等により周辺に対する衛生環境の悪化、また、景観を損ねるなど様々な問題を引き起こす可能性があり、今後空家が増加すればその問題は一層深刻となります。

このような状況から、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して、平成 26 年 11 月 27 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「空家法」という)」が公布され、平成 27 年 5 月 26 日完全施行となりました。

空家法の第4条では、市町村の責務として、空家等²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し、同第 5 条で、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、同第6条で、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(空家等対策計画)を定めることができると規定しています。

また、岐阜県においても平成 27 年 7 月に岐阜県空家等対策協議会が「空家等対策に係る対応指針」、
「危険空家等対策マニュアル」を策定し、独自の関連事業を開始したほか、空家法第6条をうけて市町村が空家等対策計画の作成に着手する際の参考として「空家等対策計画(モデル計画)」を策定しています。

これらの経緯を踏まえ、美濃加茂市においても、市民が安全に、かつ安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の有効活用を促進することにより地域の活性化を図ることを目的として、美濃加茂市空家等対策計画を策定します。

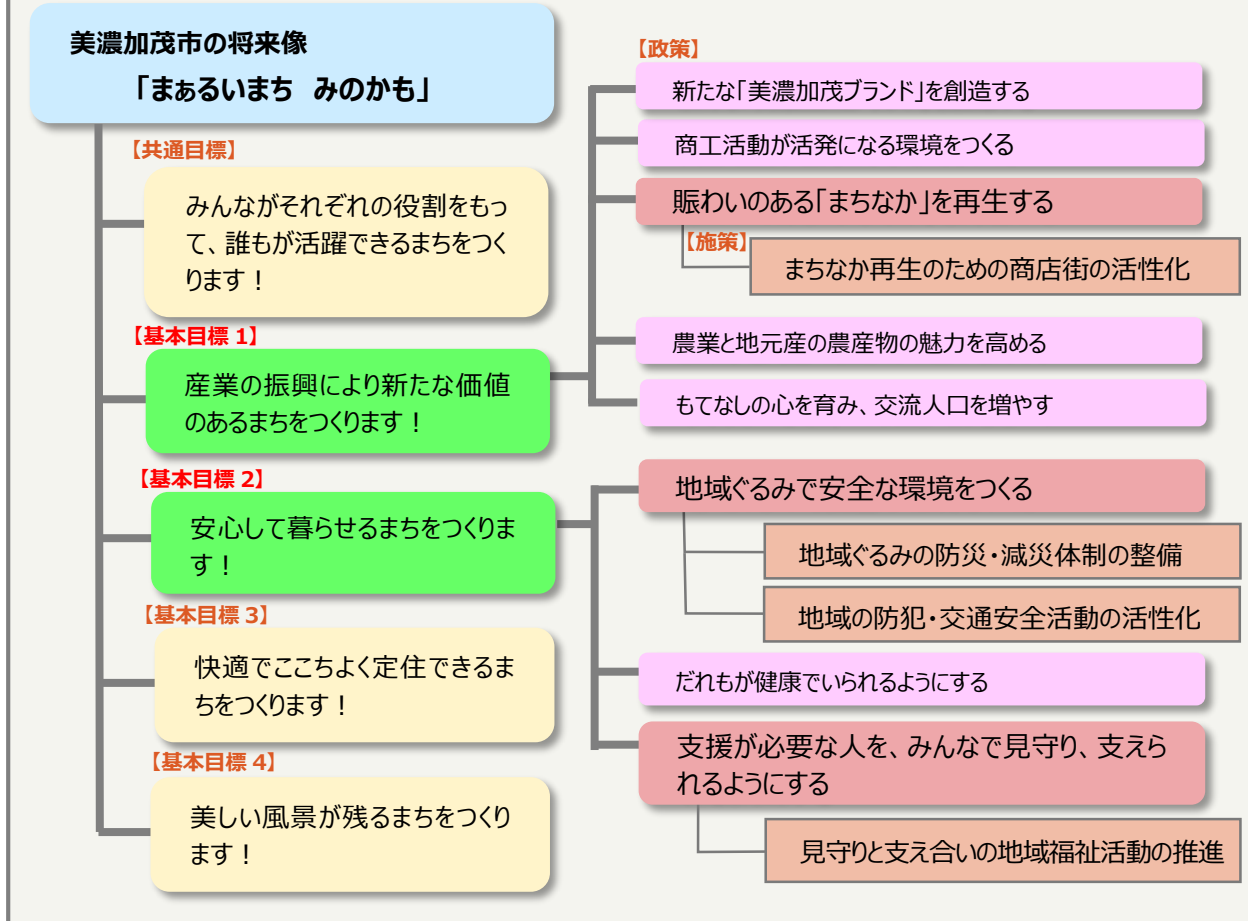
1 「空き家」の表記について、本計画では「空家等対策の推進に関する特別措置法」にならい、固有名詞や文献等の引用を除いて「空家」と表記します。

2 空家法第二条で以下のとおり定義されており、本計画でもこの定義にならいます。
「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。

上位計画・関連計画における、空家等対策に関連する内容をまとめます。

● 美濃加茂市第5次総合計画（空家等対策に関わる部分）

基本目標「産業の振興により新たな価値のあるまちをつくります！」「安心して暮らせるまちをつくります！」において、空き店舗の再生による商店街の活性化や地域ぐるみの防災や防犯等について記載されています。



まち・ひと・しごと創生総合戦略「Caminho（カミーノ）」

（空家等対策に関わる部分）

【アクションプラン】

各地区でコミュニティ組織を立ち上げ、空家対策等を通じて、地域の抱える問題を地域で考え、課題の整理・解決のための自主的な活動を促進しています。

【人口ビジョン】

着工新設住宅戸数は、平成 20 年のリーマンショック期に減少し始め、平成 20 年から平成 25 年にかけては景気後退による人口流出の影響で空家率が高まっていることが問題点として述べられています。

都市計画マスタープラン（空家等対策に関わる部分）

美濃太田駅前通り及びその周辺の駅南地区では、空地や空家の有効活用等による店舗立地や都心居住地の推進を図っています。

駅南地区では、住みやすいまちづくりの中で商業の発展を目指すことを目指し、空き店舗の有効活用等の推進を図っています。

3. 計画の構成

本計画は、以下の手順により空家等対策を策定します。

まず、第1章では、統計資料を用いて全国、岐阜県及び本市との比較を行い、本市の空家等の空家率、空家となった住宅の特徴を把握します。

次に、第2章では、本市における空家等の実態を把握するために実施した、現地調査による空家等の分布と空家等所有者に対するアンケート調査の結果を示します。

第3章では、空家等の発生要因と本市における課題を抽出し、課題に対する対策を実施するための対策の目的、計画の対象地区、計画の実施期間、課題に対する対策一覧を示して計画の基本的な方針を定めます。

第4章は、空家等対策の施策について、考え方や内容について示しています。第5章、第6章は、計画推進の組織体制や運用、見直しについて記載します。(図 序-2)

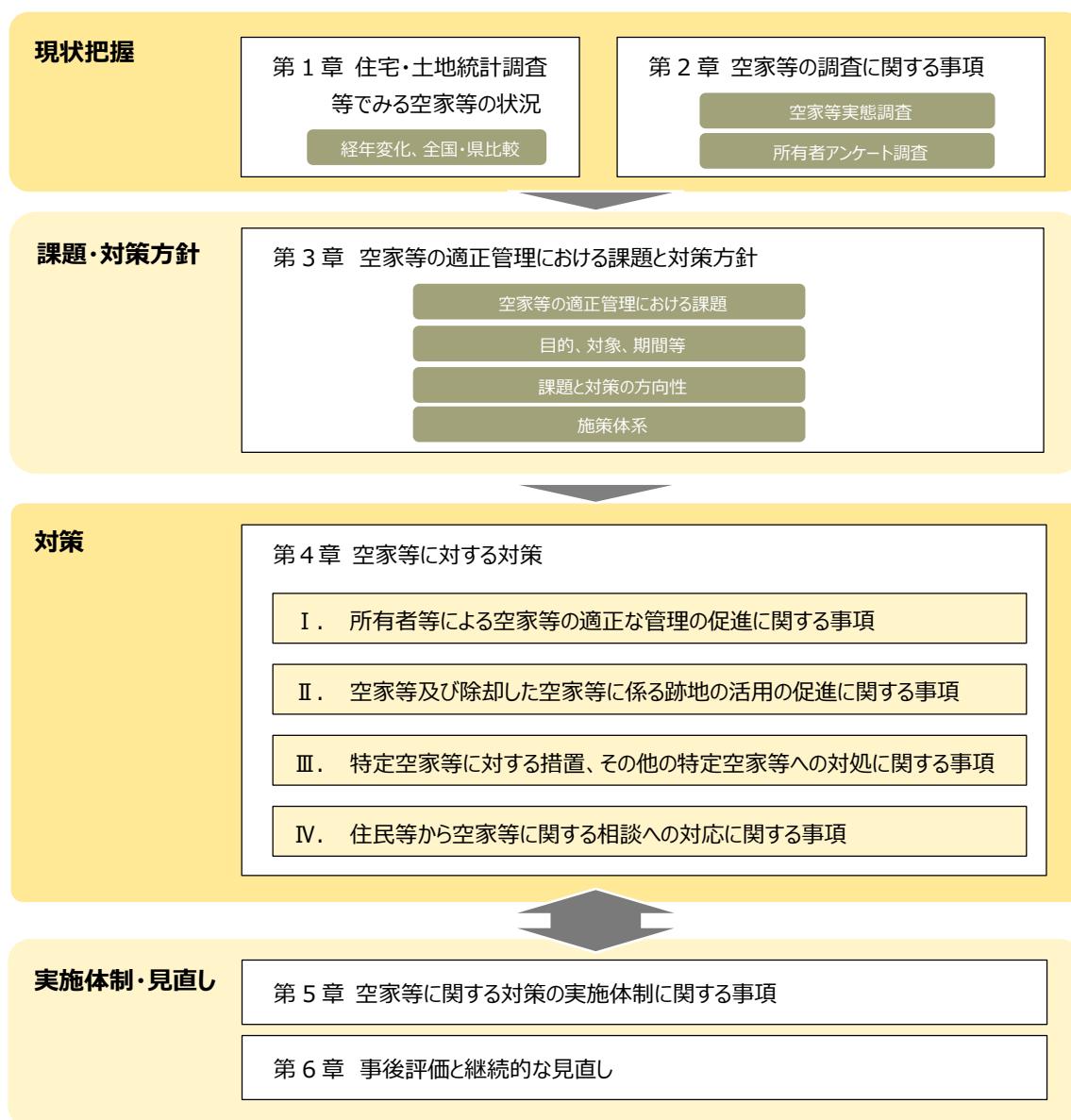


図 序-2 計画の構成

第1章 住宅・土地統計調査等でみる空家等の状況

1. 人口の推移

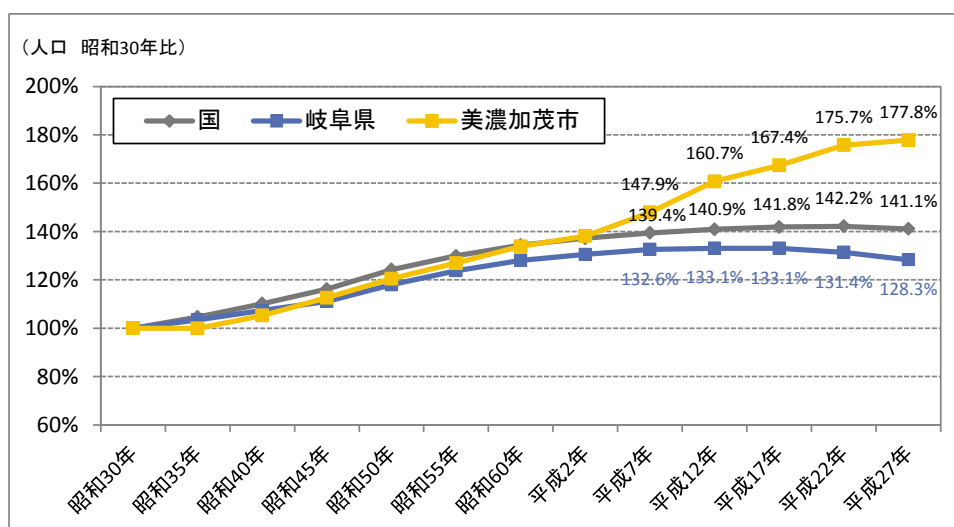
1) 国・県・本市の人口推移

空家等の発生には、人口や世帯数が関係します。

国の人口は、平成27年(2015年)でおよそ1億2千7百万人であり、平成22年から約100万人減少しています。昭和30年(1955年)を100とした場合の推移を見ると、平成2年(1990年)頃までは、国、岐阜県、本市はほぼ同様の推移を見せています。その後、国・県が横ばいから減少基調に突入するのに対し、本市は増加傾向が続き、平成27年(2015年)において人口約5万5千人、昭和30年と比較し178%まで増加しています。

表 1-1 国、県、本市の人口推移

	国		岐阜県		美濃加茂市	
	人口	対昭和30年比	人口	対昭和30年比	人口	対昭和30年比
昭和30年	90,076,594	100.0%	1,583,605	100.0%	31,144	100.0%
昭和35年	94,301,623	104.7%	1,638,399	103.5%	31,132	100.0%
昭和40年	99,209,137	110.1%	1,700,365	107.4%	32,779	105.2%
昭和45年	104,665,171	116.2%	1,758,954	111.1%	35,075	112.6%
昭和50年	111,939,643	124.3%	1,867,978	118.0%	37,524	120.5%
昭和55年	117,060,396	130.0%	1,960,107	123.8%	39,531	126.9%
昭和60年	121,048,923	134.4%	2,028,536	128.1%	41,700	133.9%
平成2年	123,611,167	137.2%	2,066,569	130.5%	43,013	138.1%
平成7年	125,570,246	139.4%	2,100,315	132.6%	46,065	147.9%
平成12年	126,925,843	140.9%	2,107,700	133.1%	50,063	160.7%
平成17年	127,767,994	141.8%	2,107,226	133.1%	52,133	167.4%
平成22年	128,057,352	142.2%	2,080,773	131.4%	54,729	175.7%
平成27年	127,094,745	141.1%	2,031,903	128.3%	55,384	177.8%



出典：国勢調査

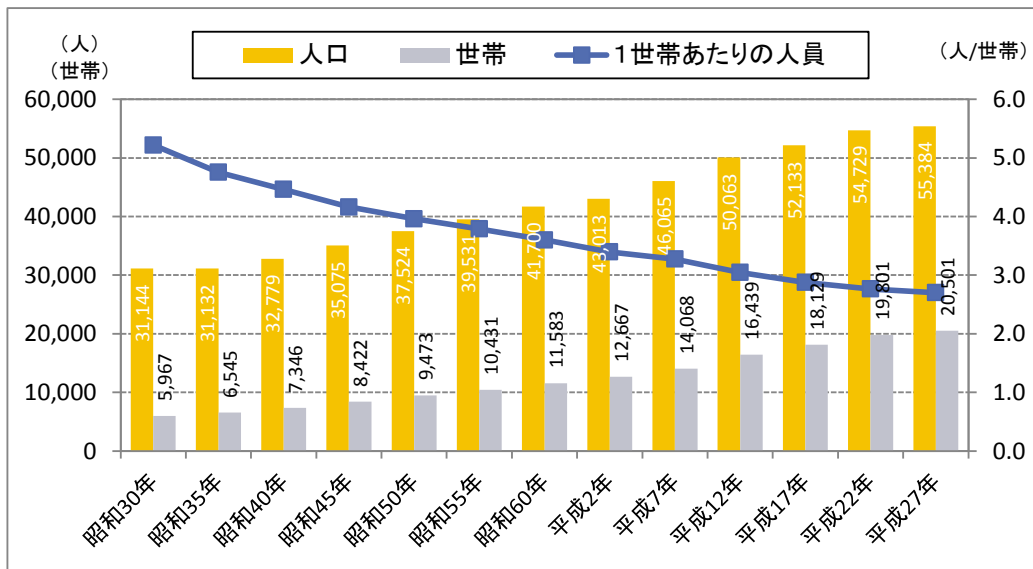
図 1-1 国、県、本市の人口推移（昭和30年比）

2) 人口・世帯数の推移

本市は、昭和 29 年(1954 年)4 月 1 日に 9 町村が合併して美濃加茂市が誕生して以降、一貫して人口、世帯数とも増加しています。国の人口が減少に転じた後も本市の増加傾向は変わらず、平成 27 年(2015 年)の国勢調査では人口 55,384 人、20,501 世帯となっています。

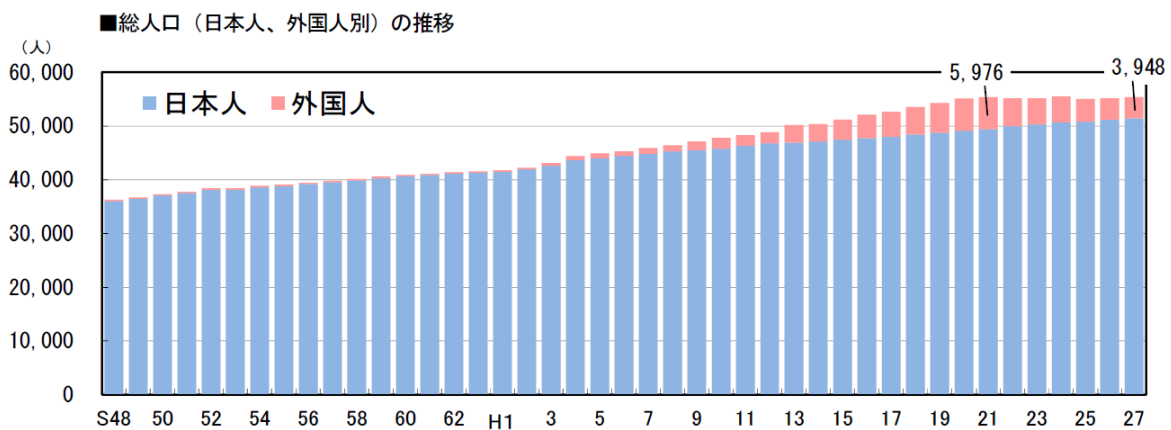
1 世帯あたりの人員は、昭和 30 年(1955 年)には 5 人/世帯を超えていましたが、昭和 50 年(1975 年)には 4 人/世帯を下回り、平成 27 年(2015 年)では平均 2.7 人/世帯となっています。

本市の人口の特徴として、人口に占める外国人市民の割合が高いことがあります。外国人市民は、市内の企業進出・企業動向に影響を受けやすく、平成 21 年(2009 年)のリーマンショック以降は外国人市民が減少しています。その影響もあり、人口増加の傾向は鈍化しています。



出典：国勢調査

図 1-2 人口および世帯数の推移



資料：市民課人口世帯数一覧表、各年4月1日現在

出典：美濃加茂市人口ビジョン

図 1-3 日本人・外国人別人口推移

3) 地区別人口

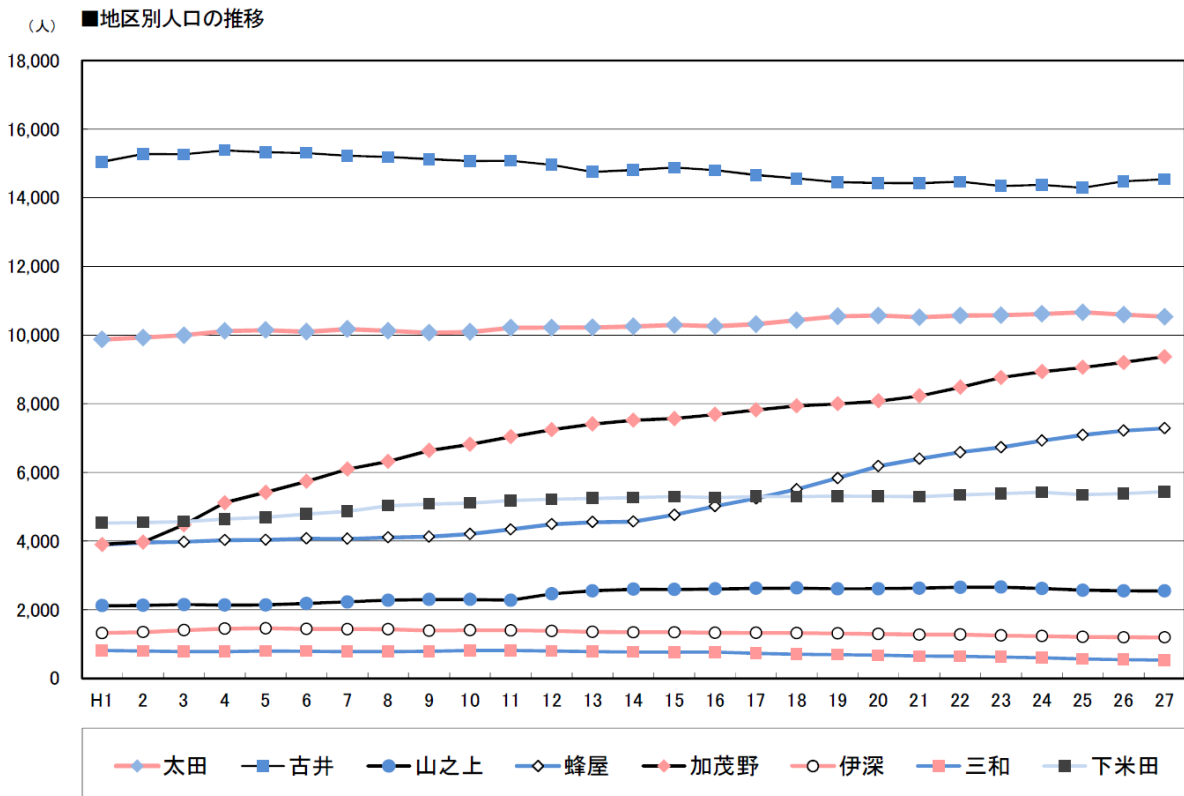
本市は太田、古井、山之上、蜂屋、加茂野、伊深、三和、下米田の8つの地区に区分されています。

各地区における近年の人口推移をみると、蜂屋、加茂野、下米田の3地区では人口が増加しています。一方、太田、山之上地区では、平成元年以降増加傾向にあったものの、直近の数年は減少に転じています。また、伊深、三和地区は減少傾向が続き、古井地区では減少傾向から近年は増加に転じています。

蜂屋地区の急激な人口増加は中部台の宅地開発が大きく影響しています。また、蜂屋台・中蜂屋工業団地への企業立地により就労の場が増加しています。また、加茂野地区では民間事業者による分譲住宅の開発が多くみられ、人口増加が顕著となっています。



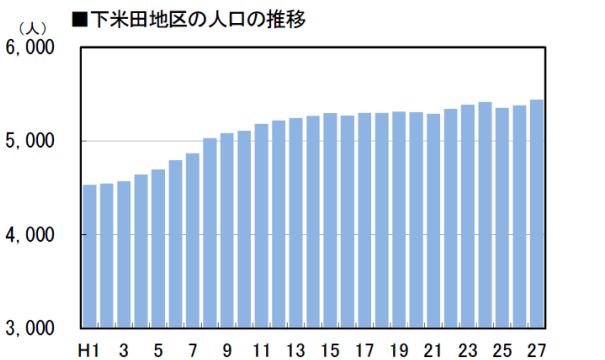
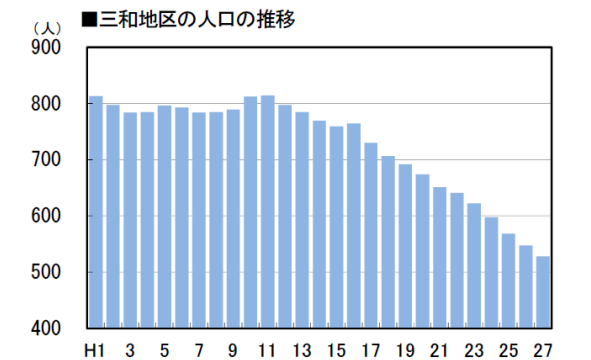
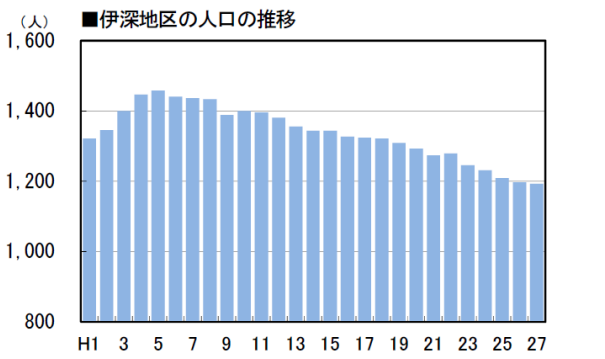
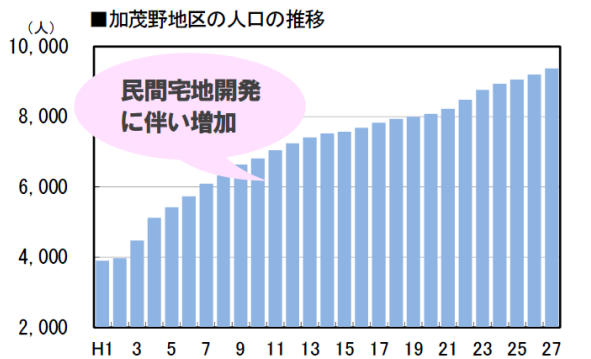
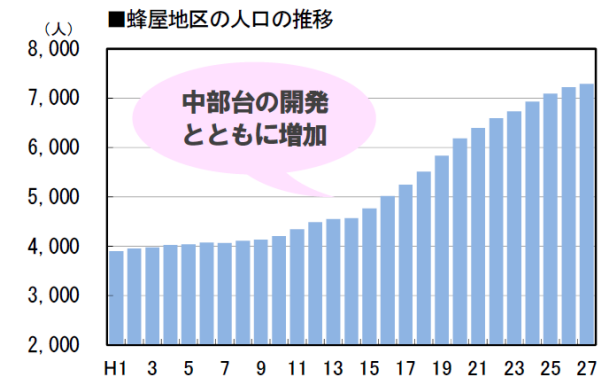
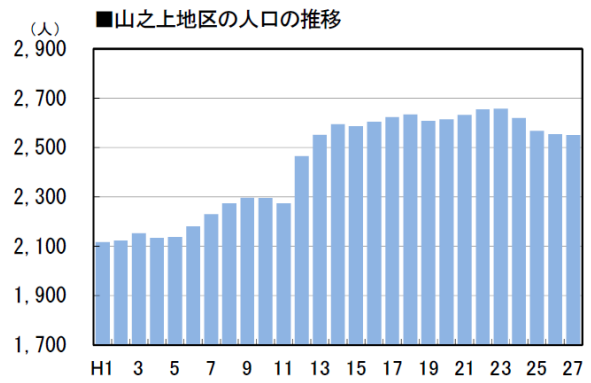
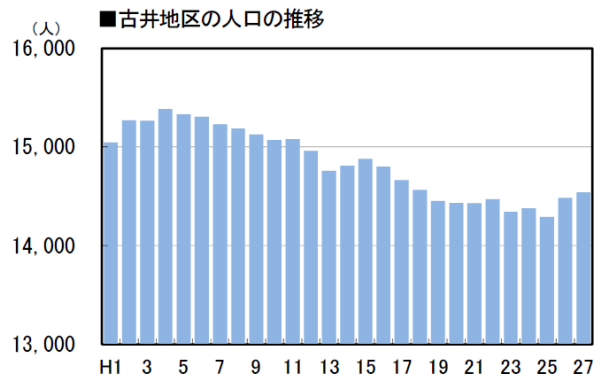
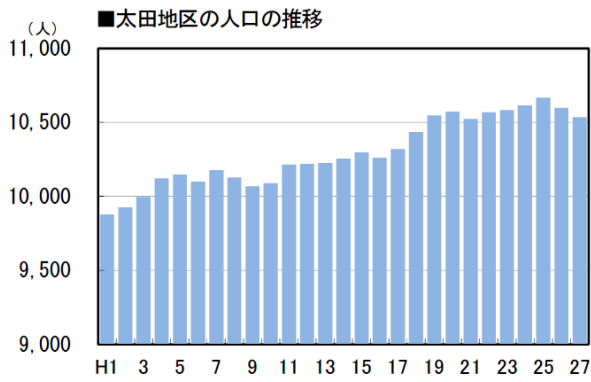
図 1-4 地区区分



資料：市民課人口世帯数一覧表、各年4月1日現在

出典：美濃加茂市人口ビジョン

図 1-5 地区別人口の推移



資料：市民課人口世帯数一覧表、各年4月1日現在

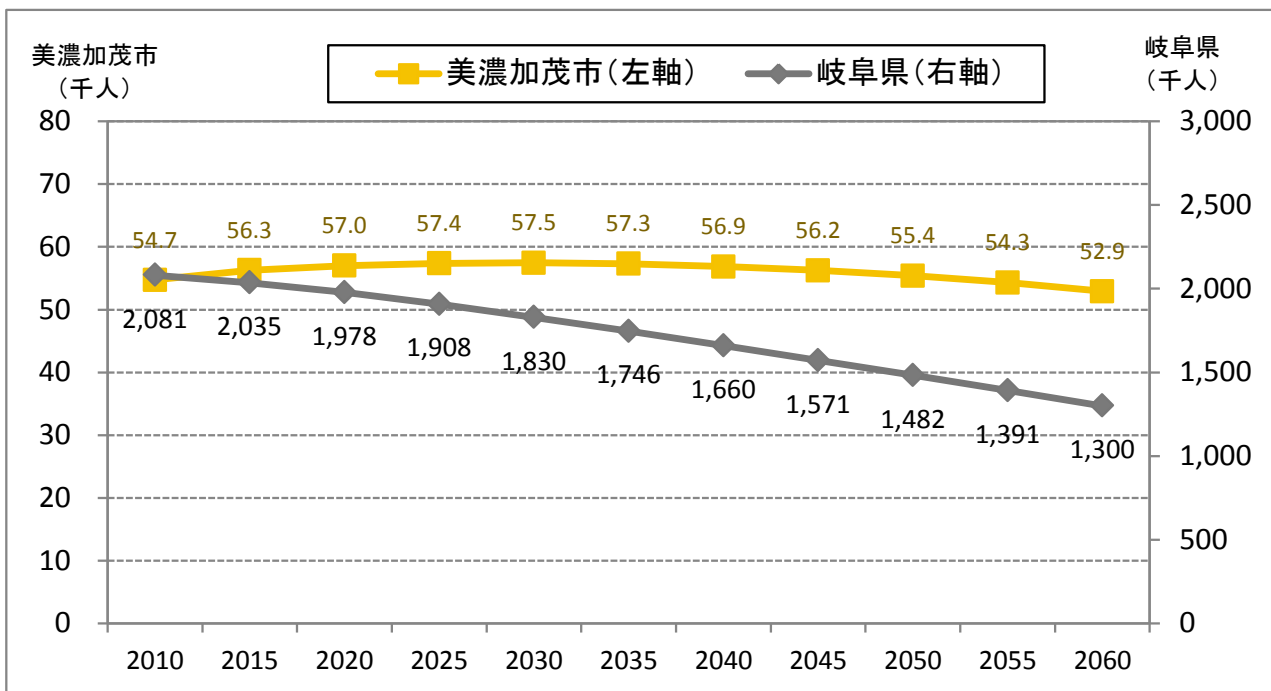
出典：美濃加茂市人口ビジョン

図 1-6 地区別人口の推移

4) 将来人口

美濃加茂市の将来人口は、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると平成 42 年(2030 年)をピークに減少に転じ、50 年後の平成 72 年(2060 年)には平成 22 年(2010 年)よりも少ない 52,925 人と推計されています。

岐阜県全体では、平成 22 年(2010 年)以降人口減少を続け、50 年後の平成 72 年には、平成 22 年のおよそ 62%の人口の 1,300 千人まで減少すると推計されています。



出典：国立社会保障・人口問題研究所推計

図 1-7 将来人口推計

2. 住宅数、空家数および空家率

既存の「空家」に関する統計として、5年ごとに調査が実施される「住宅・土地統計調査³(総務省統計局)」があります。平成25年(2013年)調査によると本市の住宅総数は約2万戸、空家率は29.7%となっています。全国や県全体よりも空家率は高く、特に平成20年(2008年)調査から空家数が2倍以上に増え、空家率も大きく上昇していることがわかります。

表 1-2 住宅総数、空家数、空家率 (全国・県内比較)

区分	平成20年			平成25年			空家率増減 (H20→25)
	住宅総数 (戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)	住宅総数 (戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)	
全国	57,586.0千	7,567.9千	13.1	60,628.6千	8,195.6千	13.5	0.4 ポイント
岐阜県	712,600	117,900	16.5	739,400	133,400	18.0	1.5 ポイント
岐阜市	158,160	32,850	20.8	164,100	34,650	21.1	0.3 ポイント
大垣市	56,080	9,420	16.8	60,020	11,230	18.7	1.9 ポイント
高山市	31,100	5,460	17.6	31,540	6,110	19.4	1.8 ポイント
多治見市	40,110	5,520	13.8	41,700	4,900	11.8	-2.0 ポイント
関市	30,110	4,410	14.6	32,590	5,520	16.9	2.3 ポイント
中津川市	27,110	4,850	17.9	27,640	5,110	18.5	0.6 ポイント
美濃市	7,400	1,260	17.0	7,160	1,250	17.5	0.4 ポイント
瑞浪市	14,030	1,750	12.5	13,580	2,700	19.9	7.4 ポイント
羽島市	21,340	3,810	17.9	22,460	2,950	13.1	-4.7 ポイント
恵那市	17,840	2,120	11.9	18,390	3,460	18.8	6.9 ポイント
美濃加茂市	18,650	2,340	12.5	20,050	5,950	29.7	17.1 ポイント
土岐市	20,700	3,060	14.8	20,680	3,440	16.6	1.9 ポイント
各務原市	48,670	5,440	11.2	52,830	7,980	15.1	3.9 ポイント
可児市	34,870	3,630	10.4	34,810	4,900	14.1	3.7 ポイント
山県市	9,200	1,530	16.6	9,670	1,510	15.6	-1.0 ポイント
瑞穂市	17,920	3,110	17.4	20,230	3,850	19.0	1.7 ポイント
飛騨市	8,830	1,410	16.0	8,410	1,660	19.7	3.8 ポイント
本巣市	10,330	930	9.0	11,080	1,330	12.0	3.0 ポイント
郡上市	13,810	4,510	32.7	13,450	4,560	33.9	1.2 ポイント
下呂市	12,060	2,460	20.4	11,750	2,650	22.6	2.2 ポイント
海津市	11,110	1,530	13.8	11,280	1,230	10.9	-2.9 ポイント

※出典資料の数値は、全国・県は100位、市は10位を有効数字とし単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

出典：住宅・土地統計調査

³ 住宅・土地統計調査の調査方法は抽出調査であり、市で実施した空家等実態調査の結果と差異が生じます。

1) 空家となった住宅の種類と建て方

住宅・土地統計調査における「空家」には、二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅があります。それぞれ以下のように定義されています。

「二次的住宅」…別荘など、週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りする人がいる住宅
 「賃貸用の住宅」…新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
 「売却用の住宅」…新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
 「その他の住宅」…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
 (注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

本市における空家の状況をみると、平成20年(2008年)で空家の62.4%が賃貸用の住宅であり、その大半は長屋建・共同住宅・その他となっています。平成25年(2013年)ではさらに賃貸用の住宅の空家数が増加しています。平成20年から25年で空家率が上昇した大きな要因は、長屋建・共同住宅・その他の賃貸用の住宅で空室数が増加しているためと考えられます。

一方で、一戸建ての「その他の住宅」の空家件数も5年間で倍増しており、核家族化した世帯が高齢化したことにより生じる独居世帯で、居住者が入院や施設入所などのために長期にわたって不在となるために生じる空家が増加していると推測できます。

表 1-3 本市における空家の種類と建て方

建て方 空家の種類	平成20年			平成25年		
	総数(戸)	一戸建(戸)	長屋建・共同住宅・その他(戸)	総数(戸)	一戸建(戸)	長屋建・共同住宅・その他(戸)
空家総数	2,340	800	1,540	5,950	1,440	4,510
二次的住宅	120 5.1%	70	50	130 2.2%	70	60
賃貸用の住宅	1,460 62.4%	70	1,390	3,910 65.7%	60	3,850
売却用の住宅	70 3.0%	70	-	80 1.3%	80	-
その他の住宅	690 29.5%	590	100	1,830 30.8%	1,220	610

※出典資料の数値は、全国・県は100位、市は10位を有効数字とし、単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

出典：住宅・土地統計調査

2) 空家となった住宅の腐朽・破損の有無

本市における空家となった住宅の腐朽・破損の有無は、一戸建の住宅に多く見られ、長屋建・共同住宅・その他の住宅では比較的少ないことがわかります。

一戸建ての住宅のうち「その他の住宅」では、1,220 戸中、腐朽・破損ありが 460 戸となっており、約 38%の住宅で住宅の修繕が必要なことがわかります。長期にわたって不在となっている一戸建の住宅の腐朽・破損割合が高くなっていることから、長期にわたり使用されなくなった住宅では、良好な保管状態が維持されていかないことが伺えます。

また、「賃貸用の長屋建・共同住宅」では 3,850 戸中、腐朽・破損なしが 3,350 戸で 87%あり、比較的状态の良い賃貸物件が多数あることがわかります。

表 1-4 腐朽・破損の有無と空家の種類、建て方（平成 25 年・本市）

空家の種類	建て方	総数	一戸建		長屋建・共同住宅・その他			
			総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空家総数		5,950	1,440	1,410	30	4,510	810	3,700
二次的住宅	二次的住宅	130 2.2%	70	60	10	60	-	60
	賃貸用の住宅	3,910 65.7%	60	60	-	3,850	730	3,120
	売却用の住宅	80 1.3%	80	80	-	-	-	-
	その他の住宅	1,830 30.8%	1,220	1,200	20	610	80	520
腐朽・破損あり		1,050	520	520	-	530	190	340
二次的住宅	二次的住宅	20 1.9%	20	20	-	-	-	-
	賃貸用の住宅	540 51.4%	40	40	-	500	160	340
	売却用の住宅	- -	-	-	-	-	-	-
	その他の住宅	490 46.7%	460	460	-	30	30	-
腐朽・破損なし		4,890	920	880	30	3,980	620	3,360
二次的住宅	二次的住宅	110 2.2%	50	40	10	60	-	60
	賃貸用の住宅	3,370 68.9%	20	20	-	3,350	570	2,780
	売却用の住宅	80 1.6%	80	80	-	-	-	-
	その他の住宅	1,340 27.4%	760	740	20	580	50	520

※出典資料の数値は、全国・県は 100 位、市は 10 位を有効数字とし、単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

第2章 空家等の調査に関する事項

1. 本市における空家等把握のための調査

本計画の策定にあたり、市では空家等候補を抽出して現地調査（「空家等実態調査」）を実施し、空家等の件数や管理状況、建物の老朽度に関して調査し、実態の把握を行いました。さらに、空家等の所有者等の特定ができるように建物所有者調査を実施しています。現地調査を実施した空家等のうち、建物所有者が特定できた家屋等⁴の所有者に対し、利用実態や管理状況、今後の使用及び管理の意向等に関するアンケート調査（「空家等所有者に対するアンケート調査」）を実施しました。

この章では、「空家等実態調査」、「空家等所有者に対するアンケート調査」により、本市の空家等の分布、空家等の管理状況、空家等の建物の老朽度及び所有者の意向を把握します。

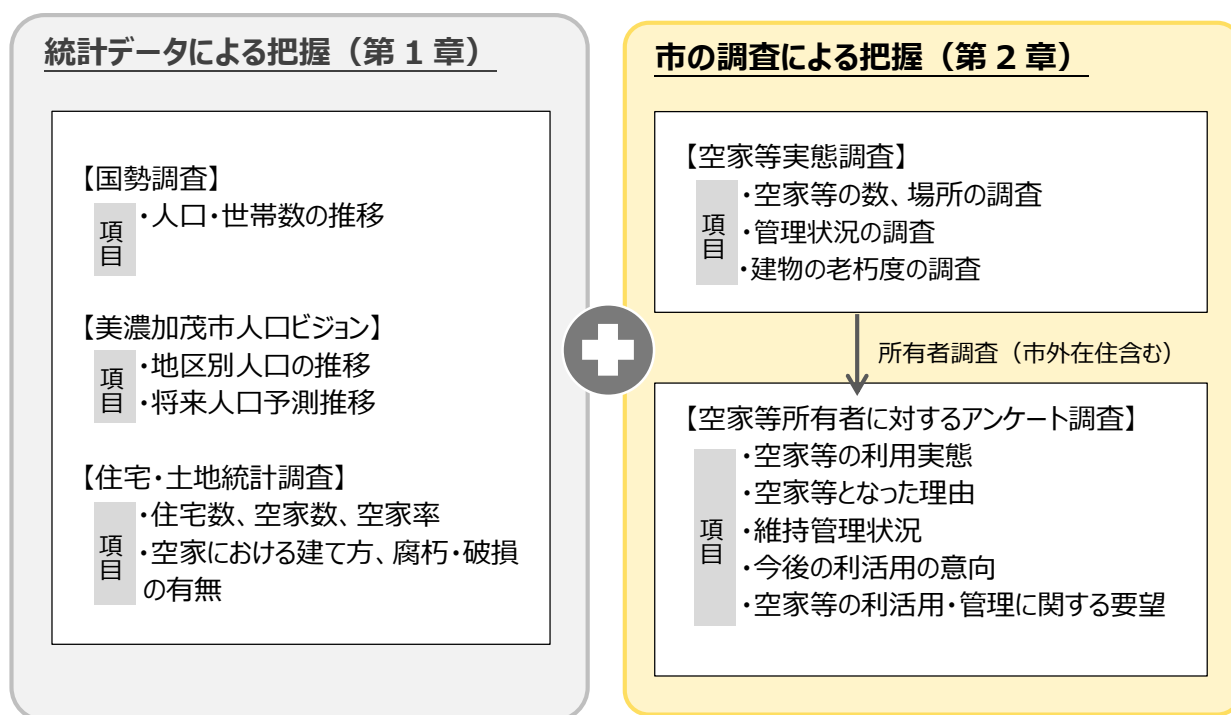


図 2-1 空家等の現状整理の方法

⁴ 空家等実態調査の調査対象家屋の所有者に郵送によるアンケートで建物の利用状況を質問しています。空家等実態調査の結果、居住等に常態的に使用されている場合を除き空家等としています。

2. 「空家等実態調査」による空家等の状況把握

1) 空家等実態調査の概要

① 調査の目的

空家等実態調査は、美濃加茂市内の空家等候補を対象に、その所在地の調査と管理状況、老朽化の状況を調査し、空家等の適正な管理や利活用についての対策を検討することを目的に実施しました。

② 調査対象・調査範囲

調査は、上水道の休止データ約 1500 件を基に事前調査により選定した空家等に該当する 606 件を対象としています。なお、調査範囲は美濃加茂市全域としています。

③ 調査期間

平成 28 年 10 月 11 日(火) ~11 月 25 日(金)

④ 調査項目及び内容

調査内容は、表2-1のとおりです。巻末資料に示す『空家等調査チェックシート』を使用して、巻末資料に示す判定基準に基づき、現地調査を実施しています。

表 2-1 調査内容

調査項目	詳細内容	現地確認	備考
所在地	住所／地区名	●	机上にて整理
建物の管理状況	空家の特定／管理状況	●	
敷地・建築物情報	建て方／構造／用途／階数／ 駐車場／日照／接道幅員	●	
建物の老朽度	基礎／外壁／屋根／排水設備	●	

2) 空家等の評価

① 空家等の評価

空家等実態調査結果に基づき、評価までの手順を図2-2に示します。また、空家等の状態を評価する際の基準を示します。管理状況及び建物の老朽度についてそれぞれ5段階で評価し、それらのクロス評価を用いて空家等を6段階(A~F)に評価します。

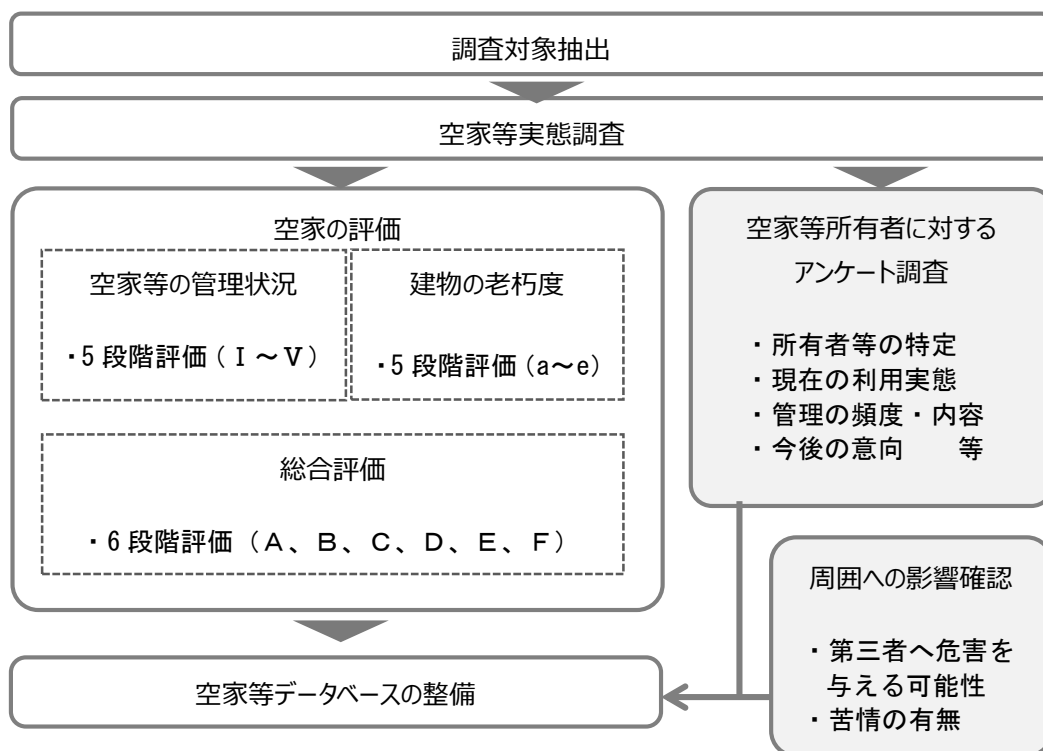


図 2-2 空家等の評価フロー

■ 評価基準

表 2-2 空家等の管理状況の評価

得点	評価	管理状態の目安
0~9	I	適正に管理されている
10~19	II	管理されている
20~39	III	管理されなくなりつつある
40~59	IV	管理されていない
60~100	V	放置されている

表 2-3 建物の老朽度の評価

得点	評価	老朽度状態の目安
0～19	a	健全である
20～39	b	軽微な修繕で利用できる
40～69	c	修理して利用できる
70～99	d	大規模な改修が必要である
100～200	e	放置すると倒壊の恐れがある

表 2-4 総合評価基準

		建物の老朽度				
		a	b	c	d	e
空家等の 管理状況	I	A	B	C	D	E
	II	A	B	C	D	E
	III	B	C	C	D	E
	IV	B	C	D	D	E
	V	C	C	D	E	F

表 2-5 評価と空家等の状況

得点の目安	評価	空家等の状態の目安
0～39	A	適正に管理され健全である
40～59	B	利活用を検討できる
60～99	C	適正な管理をする利用者が必要である
100～139	D	適正な管理を促して放置されないようにする必要がある
140～159	E	このまま放置すると危険になる
160～300	F	対策が必要である（特定空家等 ⁵ 候補）

⁵ 空家法第二条で以下のとおり定義されており、本計画でもこの定義に即します。
「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。

②管理状況が悪い、建物の老朽度の高い空家等

管理状況が悪い、建物の老朽度が高い空家等について写真の例を示します。

建物例



一部の柱が傾斜している例



柱の変形が著しく崩壊の危険がある例



外壁の仕上材の一部がはがれ、
下地が露出している例



外壁が剥落し、著しく下地が露
出するとともに、壁体を貫通する
穴を生じている例



写真出典：「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」
国土交通省住宅局（平成 23. 12）



瓦の一部に剥離とズレがあり、
雨漏りのある例



アスファルト屋根等の一部に
ズレがあり、雨漏りのある例



軒の裏板、たる木等が腐朽し、
軒が垂れ下がっている例



屋根に不陸がある例



雨樋が壊れており、機能的には
雨樋はないと同様の例

写真出典：「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」
国土交通省住宅局（平成 23. 12）

1) 空家等実態調査結果

① 空家等の分布

空家等実態調査により、空家等として調査した件数(建物数)は、全 606 件⁶でした。市内8地区の地区別の空家等件数を示します。

空家等件数は、古井地区が最多で 217 件となっており、次いで太田地区の 187 件です。蜂屋地区、加茂野地区は人口が増加していることもあり、世帯数に対する空家等の割合は比較的低くなっています。また、三和地区では、世帯数に対する空家等の割合が高く 7.1%となっています。

表 2-6 実態調査による空家等件数

地区名	太田	古井	山之上	蜂屋	加茂野	伊深	三和	下米田	合計
世帯数	5,027	6,630	852	2,648	3,794	413	196	2,132	21,692
空家等数	187	217	24	53	53	9	14	49	606
世帯数に対する空家等の割合	3.7%	3.3%	2.8%	2.0%	1.4%	2.2%	7.1%	2.3%	2.8%

出典：世帯数は美濃加茂市行政地区別人口（平成 29 年 1 月）

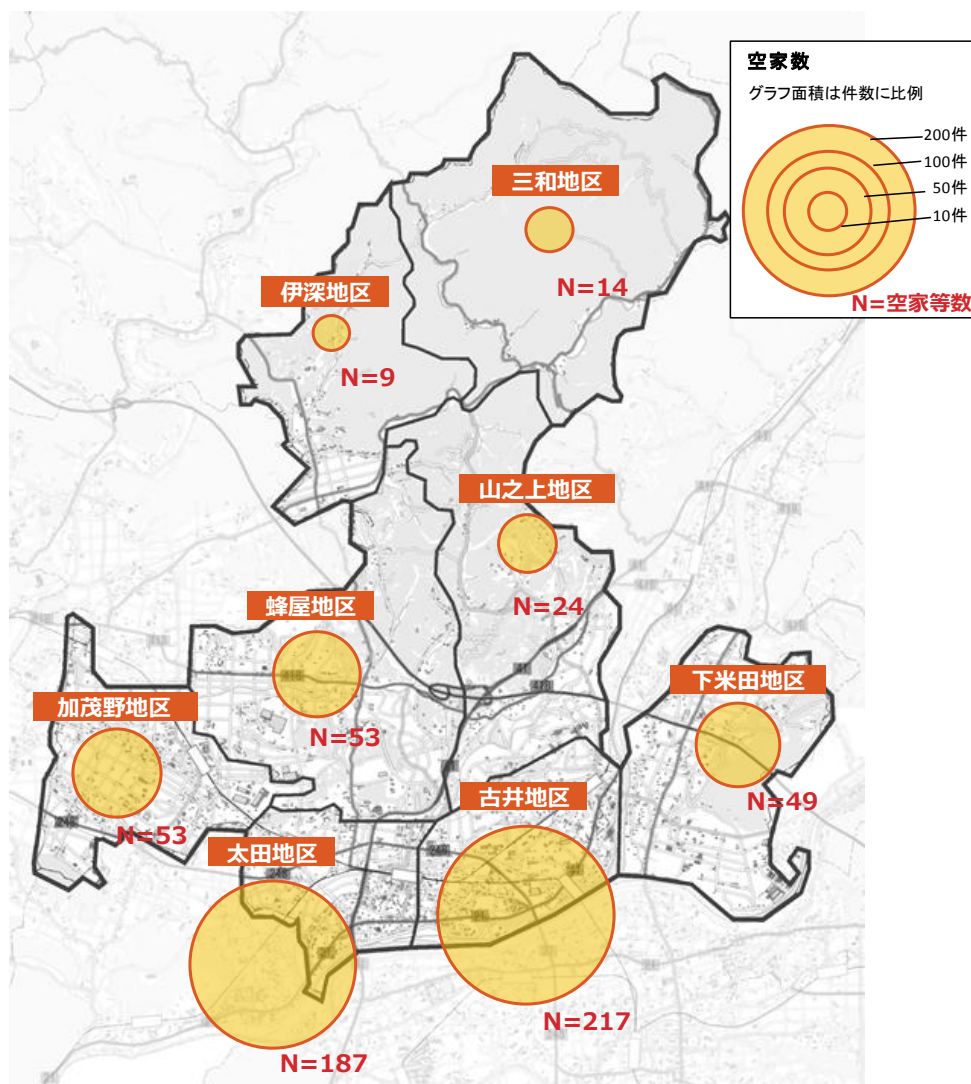


図 2-3 地区別空家等件数

⁶ 住宅・土地統計調査の結果と大きく異なるのは、住宅・土地統計調査は抽出調査であり、住宅・土地統計調査は住戸単位であるが、空家等実態調査は建物単位であり共同住宅であっても1件とカウントすること等による。

②空家等の管理状況、建物の老朽度の状況（評価結果概要）

空家等実態調査では、空家等の管理状況、建物の老朽度についてチェックシートをもとに点数化しており、それぞれ最高 100 点、200 点(状態が悪いほど点数が高い)で評価しています。

グラフは横軸に総合評価の点数、縦軸に空家等件数を示したものです。総合評価をみると、最高点は 240 点であり、200 点以上は 13 件となっています。空家等のうち、277 件(46%)は 39 点以下であり、管理状況、建物の老朽度にほぼ問題がなく適正に管理されています。また、59 点以下の比較的問題がない空家等も 410 件(68%)となっています。

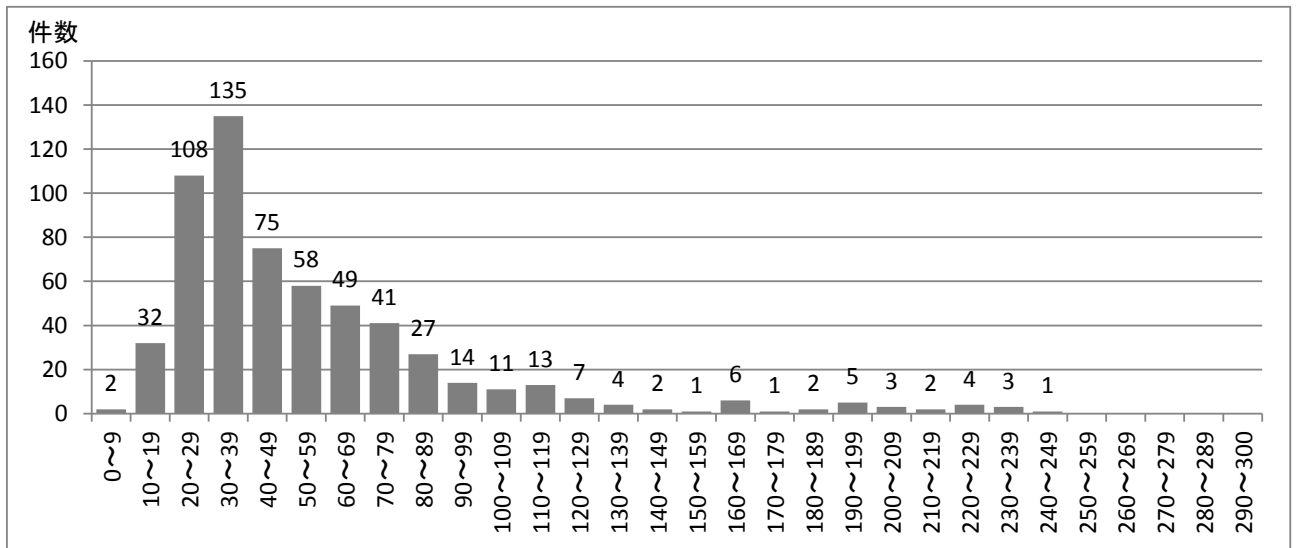


図 2-4 空家等実態調査の評価結果

評価結果を、管理状況と建物の老朽度に分けて見てみると、管理状況では 10～19 点が最も多く、点数が高くなるに従い件数は減少します。一方、建物の老朽度では 20～29 点が 285 件と最多であり、部分的に破損や腐朽が見られる物件が多いことがわかります。

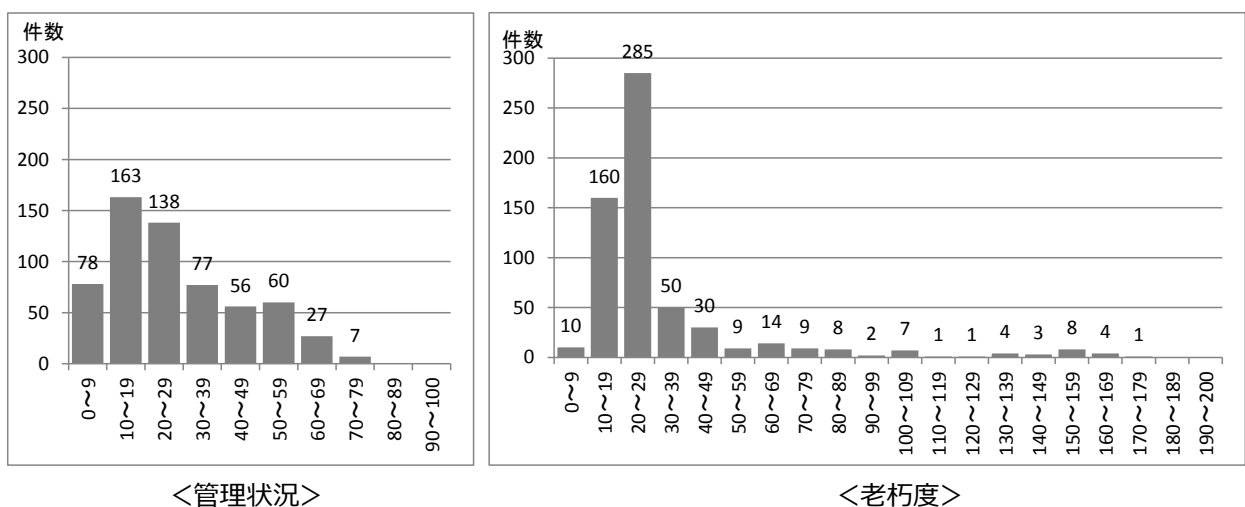


図 2-5 空家等実態調査の評価結果（管理状況、老朽度別）

2) 空家等の状況と地域特性

①実態調査の評価結果

実施した空家等実態調査の結果をもとに、空家等の評価をしました。適正に管理され健全とされるA判定、利活用の検討をするB判定を合わせると 51%となり、比較的程度の良い空家等が半数以上を占めることがわかります。

建物の老朽度の評価をみると、a~cが 92%であり、ほとんどの空家等はそのまゝ使用できたり、一部修理すれば利用できる状態と言えます。

特定空家等候補となるF判定は 12 件あり、調査全体に占める割合は 2%です。

表 2-7 空家等の判定結果

		建物の老朽度				
		a 170(28%)	b 335(55%)	c 53(9%)	d 19(3%)	e 29(5%)
空家の 管理 状況	I 78(13%)	A 33(5%)	B 45(7%)	C 0(0%)	D 0(0%)	E 0(0%)
	II 163(27%)	A 64(11%)	B 98(16%)	C 1(0%)	D 0(0%)	E 0(0%)
	III 215(35%)	B 49(8%)	C 122(20%)	C 32(5%)	D 9(1%)	E 3(0%)
	IV 116(19%)	B 21(3%)	C 58(10%)	D 14(2%)	D 9(1%)	E 14(2%)
	V 34(6%)	C 3(0%)	C 12(2%)	D 6(1%)	E 1(0%)	F 12(2%)

※割合 (%) について、小数第 1 位で四捨五入しており、合計欄と内訳の合計は必ずしも一致しない。

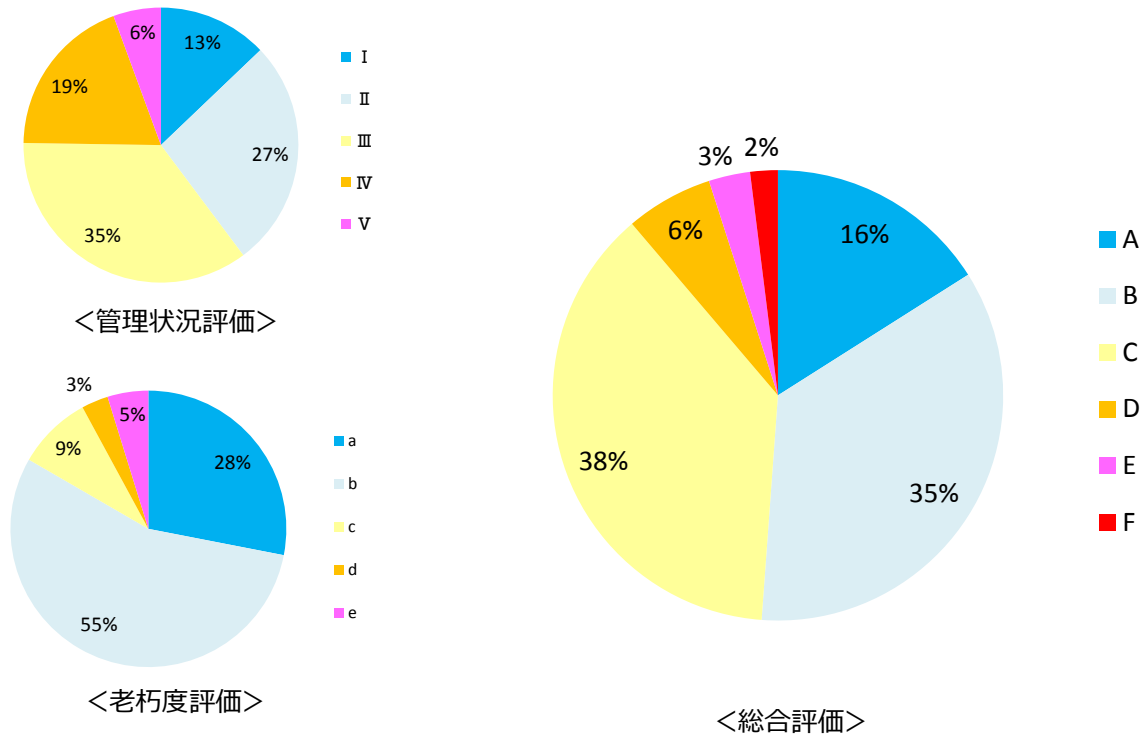


図 2-6 空家等の判定結果の割合

②地域別状況

空家等件数は、古井地区が最多で 217 件となっており、次いで太田地区の 187 件です。実態調査により確認した結果、太田地区、古井地区では、人口が密集する地区での空家等が多くみられました。また、人口密集地で空家等となっているものの多くは、駐車場敷地がなく敷地が狭い建物でした。総合評価Fの空家等は、12 件中 7 件が太田地区に集中しています。

表 2-8 地区別の空家等の管理状況

	太田		古井		山之上		蜂屋		加茂野		伊深		三和		下米田		市全体	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
I	26	14%	28	13%	4	17%	8	15%	3	6%	1	11%	5	36%	3	6%	78	13%
II	40	21%	71	33%	7	29%	12	23%	14	26%	2	22%	3	21%	14	29%	163	27%
III	75	40%	82	38%	8	33%	16	30%	14	26%	2	22%	4	29%	14	29%	215	35%
IV	32	17%	26	12%	4	17%	15	28%	20	38%	4	45%	2	14%	13	26%	116	19%
V	14	8%	10	4%	1	4%	2	4%	2	4%	0	0%	0	0%	5	10%	34	6%
合計	187	100%	217	100%	24	100%	53	100%	53	100%	9	100%	14	100%	49	100%	606	100%

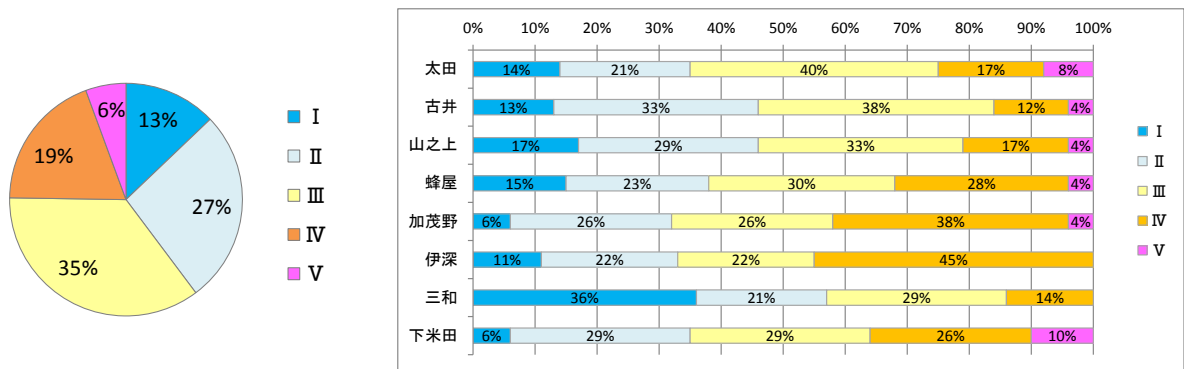


図 2-7 地区別の空家等の管理状況

表 2-9 地区別の空家等の老朽度

	太田		古井		山之上		蜂屋		加茂野		伊深		三和		下米田		市全体	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
a	46	25%	64	29%	8	33%	12	23%	18	34%	1	11%	4	29%	17	35%	170	28%
b	109	58%	128	59%	11	46%	26	49%	30	56%	4	45%	7	50%	20	41%	335	55%
c	15	8%	15	7%	3	13%	8	15%	2	4%	1	11%	3	21%	6	12%	53	9%
d	6	3%	6	3%	1	4%	3	6%	1	2%	1	11%	0	0%	1	2%	19	3%
e	11	6%	4	2%	1	4%	4	7%	2	4%	2	22%	0	0%	5	10%	29	5%
合計	187	100%	217	100%	24	100%	53	100%	53	100%	9	100%	14	100%	49	100%	606	100%

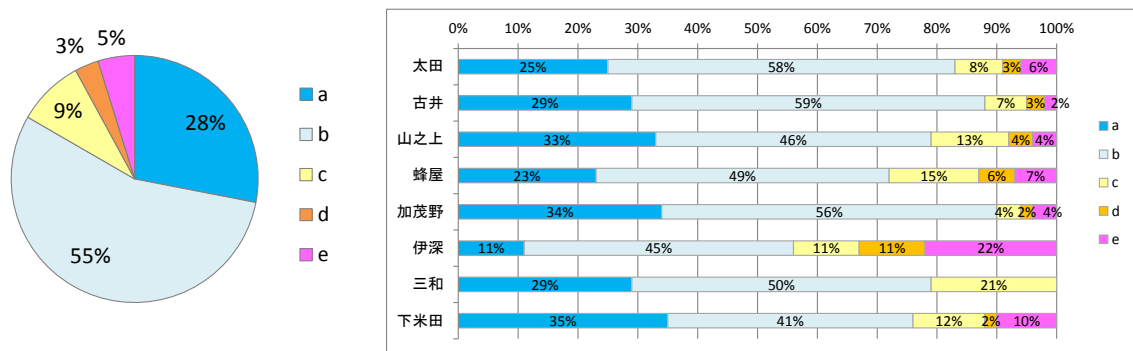


図 2-8 地区別の空家等の老朽度

表 2-10 地区別の空家等の総合評価

	太田		古井		山之上		蜂屋		加茂野		伊深		三和		下米田		市全体	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
A	21	11%	40	18%	6	25%	11	21%	8	15%	1	12%	3	21%	7	14%	97	16%
B	68	36%	83	38%	5	21%	10	19%	19	36%	2	22%	6	43%	20	41%	213	35%
C	78	42%	77	36%	11	46%	22	41%	22	41%	2	22%	4	29%	12	25%	228	38%
D	9	5%	12	6%	1	4%	6	11%	2	4%	2	22%	1	7%	5	10%	38	6%
E	4	2%	2	1%	1	4%	4	8%	1	2%	2	22%	0	0%	4	8%	18	3%
F	7	4%	3	1%	0	0%	0	0%	1	2%	0	0%	0	0%	1	2%	12	2%
合計	187	100%	217	100%	24	100%	53	100%	53	100%	9	100%	14	100%	49	100%	606	100%

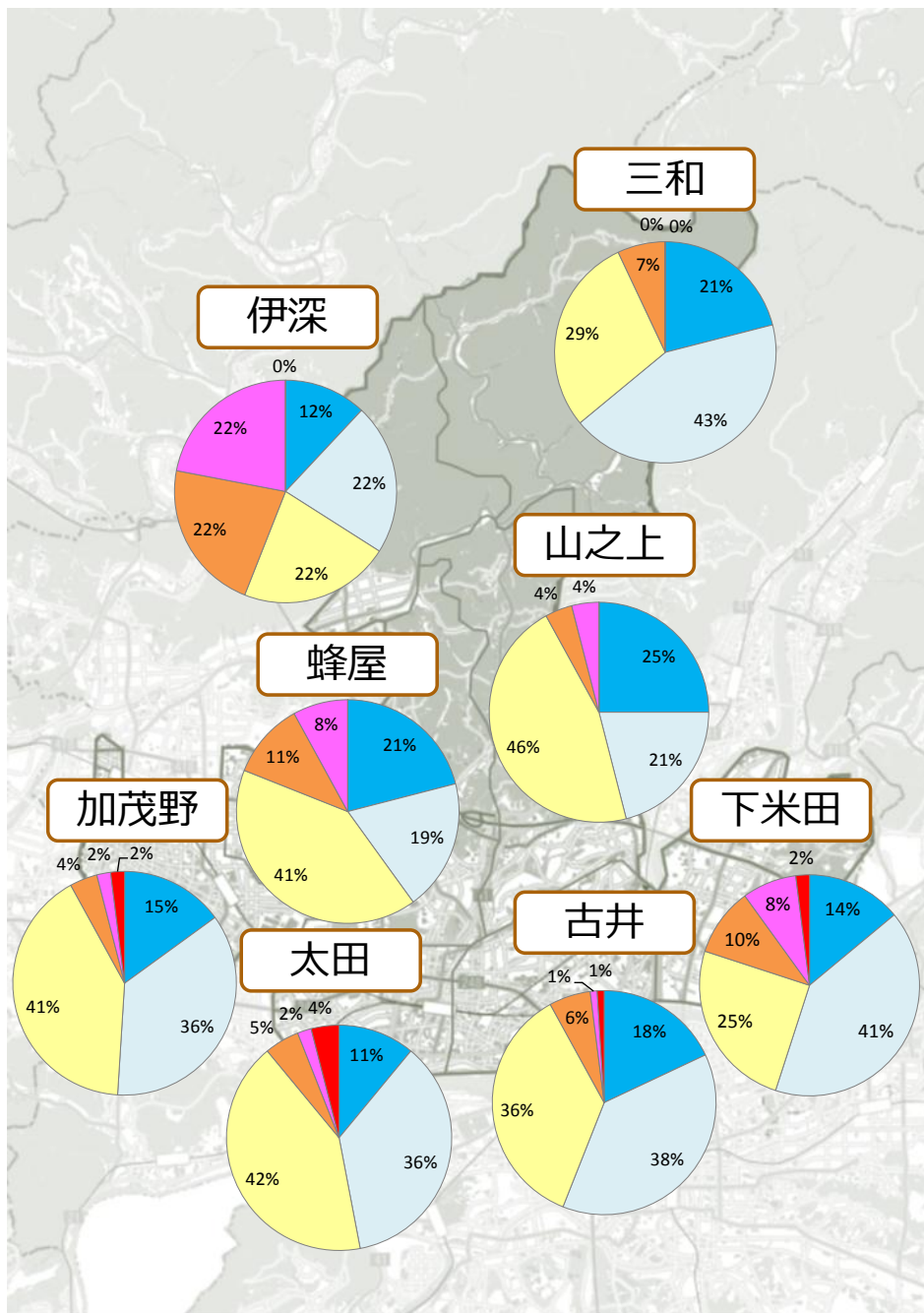


図 2-9 地区別空家等の状況<総合判定>

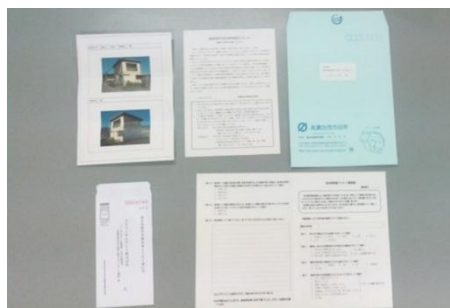
3) 空家等実態調査のまとめ

- ・太田地区、古井地区は空家等の件数が多く、また、世帯数に対する空家等の割合も高くなっています。
- ・太田地区、古井地区では、比較的人口が密集する地区での空家等が多くみられます。また、人口密集地での空家等の特徴としては、敷地が狭く駐車場がない空家等が多くあります。
- ・蜂屋地区、加茂野地区は人口が増加していることもあり、世帯数に対する空家等の割合は比較的少なくなっています。
- ・空家等となっている建物のおよそ9割(A～C評価)は、そのまま利用できたり、一部を改修すれば利用できる状態にあります。
- ・適正な管理がされていないために放置すると危険となる空家等が12件あり、そのうち7件は太田地区にあります。

3. 空家等所有者に対するアンケート調査

1) アンケート調査の概要

調査区域 : 美濃加茂市内全域
 調査対象 : 美濃加茂市内の空家等の所有者
 調査時期 : 平成 29 年 1 月 10 日～2 月 15 日
 配布数 : 444 票
 回収数 : 229 票
 回収率 : 51.6%



■ 空家等所有者に対するアンケート送付先

空家等所有者に対するアンケート調査票を以下の住所に送付しました。

表 2-11 アンケート送付先

<可茂管内>

送付先	送付件数
美濃加茂市	303
可児市	16
坂祝町	7
川辺町	4
八百津町	3
七宗町	4
白川町	2
御嵩町	2
合計	341

<岐阜県内>

送付先	送付件数
岐阜市	9
大垣市	3
各務原市	11
関市	9
美濃市	1
多治見市	3
下呂市	2
笠松町	2
瑞穂市	2
池田町	1
養老町	1
合計	44

<県外>

送付先	送付件数
北海道	1
千葉県	2
埼玉県	1
東京都	8
神奈川県	4
愛知県	36
三重県	1
滋賀県	1
京都府	1
大阪府	1
兵庫県	1
広島県	1
大分県	1
合計	59

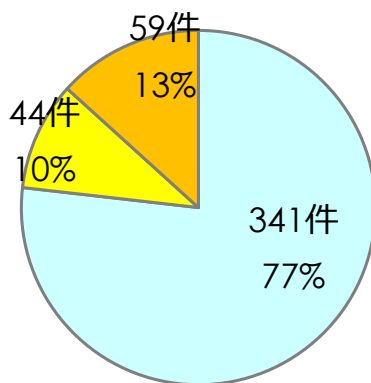


図 2-10 地域別アンケート送付先

2) アンケート調査結果

①空家等所有者の年齢

空家等の所有者は、60代以上の方が73%を占めます。

表 2-12 空家等所有者の年齢

29歳以下	3	1%
30代	2	1%
40代	13	6%
50代	36	16%
60代	94	41%
70代	49	21%
80代以上	26	11%
未記入	6	3%
総計	229	100%

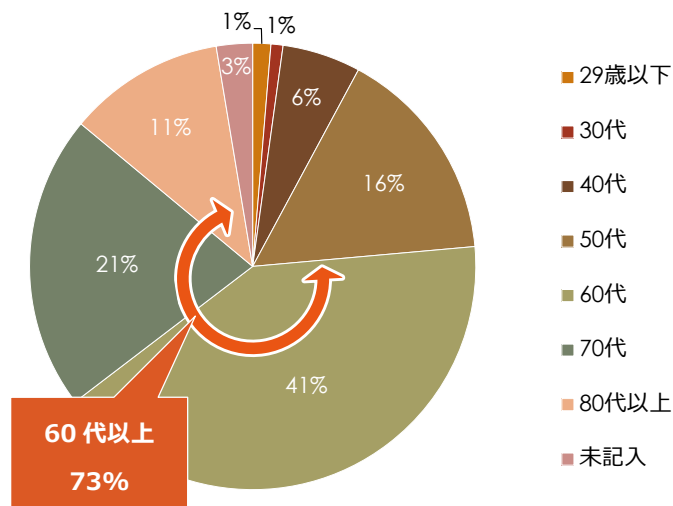


図 2-11 空家等所有者の年齢

②建物の利用実態

建物の利用実態は、利用していないが41%、その他が3%であるため、約半数の建物が現在も何らかに使用していることがわかります。

表 2-13 建物の利用実態

自分、家族が居住している	1	0%
借家としている	17	7%
物置・倉庫等として使用している	77	34%
仕事場、作業場として利用している	4	2%
季節限定、正月やお盆のみ等、時々利用している	13	6%
利用していない（空家である）	93	41%
その他	8	3%
未記入	16	7%
総計	229	100%

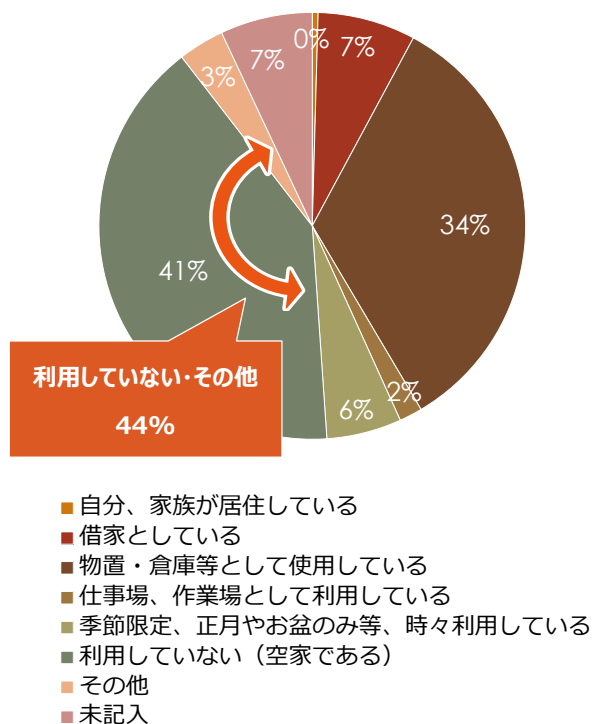


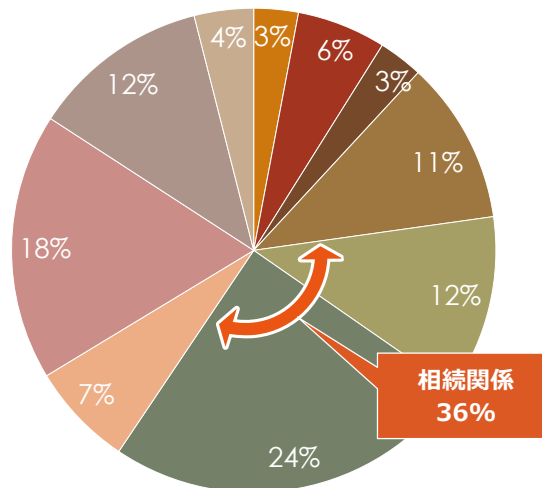
図 2-12 建物の利用実態

③建物を利用しなくなった理由

建物を利用しなくなった理由として、「住んでいた人が死亡した」が 24%あります。「住んでいた人の入院、施設入所等」が 12%あり、これらを合わせると、既に別の住まいがある状態で、自分が住んでいなかった建物を空家等として所有することになった方が 36%となります。

表 2-14 建物を利用しなくなった理由

通勤通学の関係、手狭になった等の理由で住み替えた	3	3%
建物が老朽化したため住み替えた	6	6%
転勤等で遠方に転居することになった	3	3%
親や子の世帯と一緒に住むことになった	11	11%
住んでいた人の入院、施設入所等	12	12%
住んでいた人が死亡した	25	24%
店舗・作業所等として利用していたが、仕事を辞めた	7	7%
貸借人が転居した	18	18%
その他	12	12%
未記入	4	4%
総計	101	100%



- 通勤通学の関係、手狭になった等の理由で住み替えた
- 建物が老朽化したため住み替えた
- 転勤等で遠方に転居することになった
- 親や子の世帯と一緒に住むことになった
- 住んでいた人の入院、施設入所等
- 住んでいた人が死亡した
- 店舗・作業所等として利用していたが、仕事を辞めた
- 貸借人が転居した
- その他
- 未記入

図 2-13 建物を利用しなくなった理由

④建物の維持管理の頻度

月に1回程度以上の頻度で維持管理されている空家等が 40%あります。一方で、「ほとんどしていない」が 23%、「1度もしたことがない」が 9%あり、合わせると 32%が管理されていないことになります。

表 2-15 建物の維持管理の頻度

週に1回以上	1	1%
2週間に1回程度	7	7%
月に1回程度	33	32%
1年に1回程度	23	23%
ほとんどしていない	23	23%
1度もしたことがない	9	9%
わからない	1	1%
未回答	4	4%
総計	101	100%

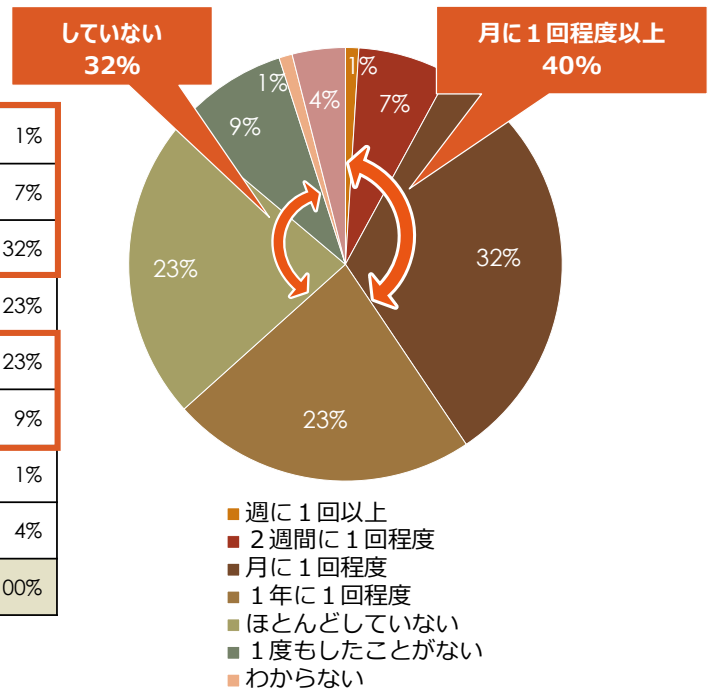
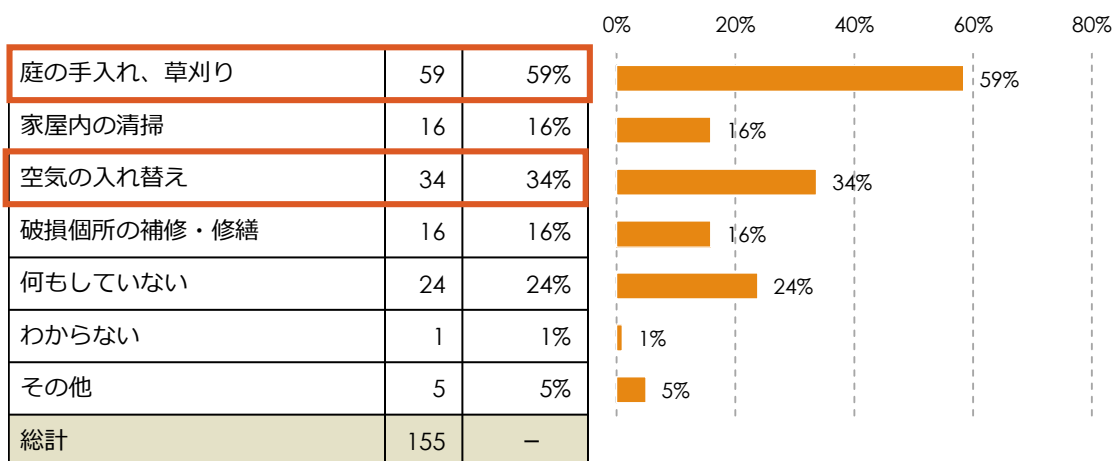


図 2-14 建物の維持管理の頻度

⑤維持管理の内容（複数回答）

空家等の維持管理の内容は、「庭の手入れ、草刈り」が最多で 59%です。次いで、「空気の入替え」が 34%で続きます。

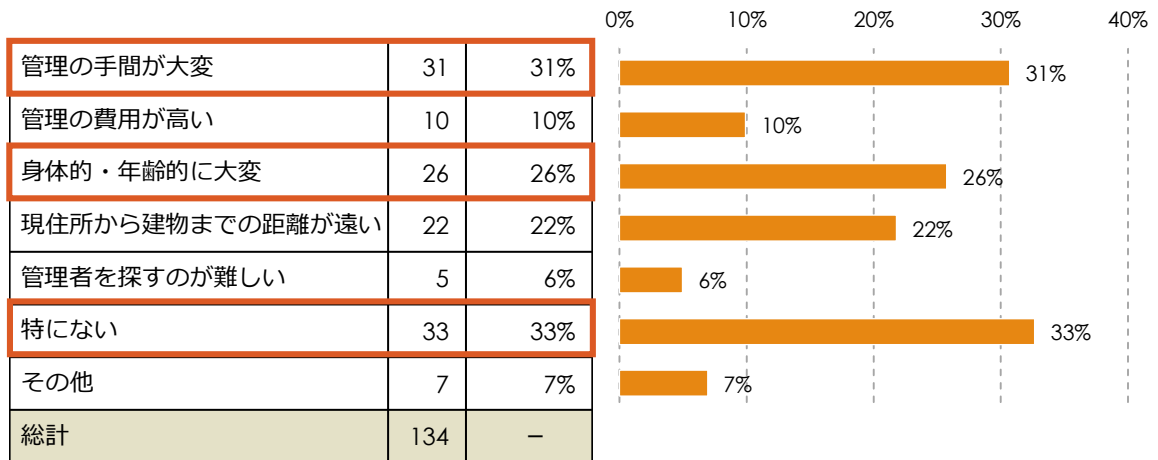


※割合(%)は、②建物の利用実態において「利用していない(空家である)」「その他」と回答した 101 人に対する回答者数の百分率を示しています。

図 2-15 維持管理の内容

⑥維持管理で困ること（複数回答）

建物の維持管理で困ることの最多は「特にない」で 33%でした。困ることがある方のうち、最も多かったのは「管理の手間が大変」で 31%、次いで、「身体的・年齢的に大変」が 26%となっています。



※割合(%)は、②建物の利用実態において「利用していない(空家である)」「その他」と回答した 101 人に対する回答者数の百分率を示しています。

図 2-16 維持管理で困ること

⑦建物の維持管理を行っている者

建物の管理を行っているのは、所有者とその家族・親族を合わせて 80%ありました。また、誰も管理していないという回答も 10%あります。

表 2-16 維持管理を行っている者

所有者	50	49%
所有者の家族・親族	31	31%
近所の人	1	1%
近所の人以外の知人・友人	0	0%
専門業者	3	3%
誰も管理していない	10	10%
その他	2	2%
未回答	4	4%
総計	101	100%

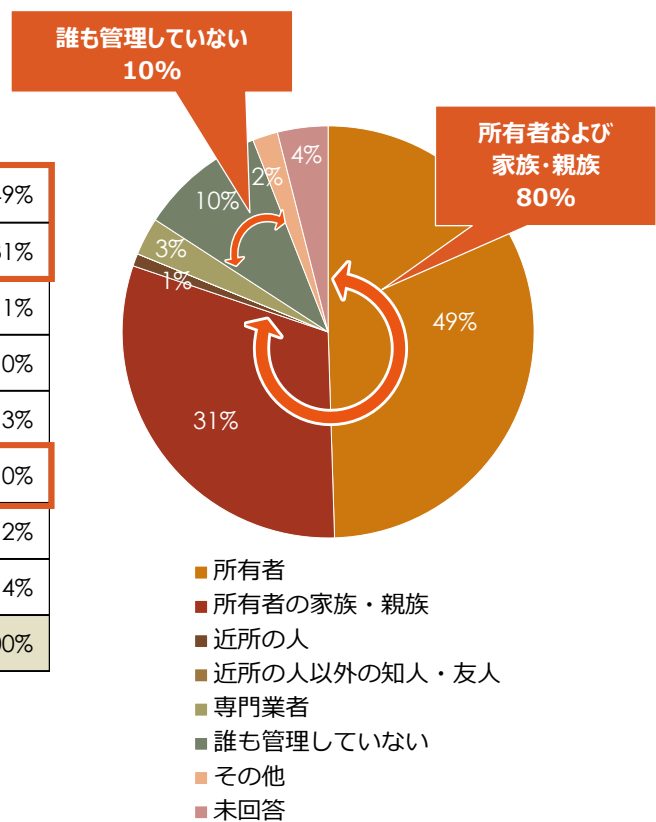


図 2-17 維持管理を行っている者

⑧建物の今後の利用についての考え

今後の利用については、「賃貸したい、または賃貸しても良い」と「売却したい、または売却しても良い」と考えている方が合わせて45%あります。また、「地域のために有効活用をしてもらいたい」は4%、「処分したいがどうしていいかわからない」は10%あり、これらを含めると約6割の方は、自分や家族が住む以外の利用方法も含めて建物を引き続き活用していくことを考えていると言えます。

表 2-17 建物の今後の利用

数年以内に自分または家族等が住む（新築、リフォームを含む）	4	4%
セカンドハウス等として、時々滞在するために維持する	0	0%
賃貸したい、または賃貸してもよい	15	15%
売却したい、または売却してもよい	31	30%
建物を解体して、駐車場や資材置き場などとして活用したい	9	9%
地域のために、有効な活用をしてもらいたい	4	4%
特に利用の予定はなく、現状のまま維持したい	6	6%
家族（子や子孫）に任せる	3	3%
処分したいがどうしていいかわからない	10	10%
その他	14	14%
未回答	5	5%
総計	101	100%

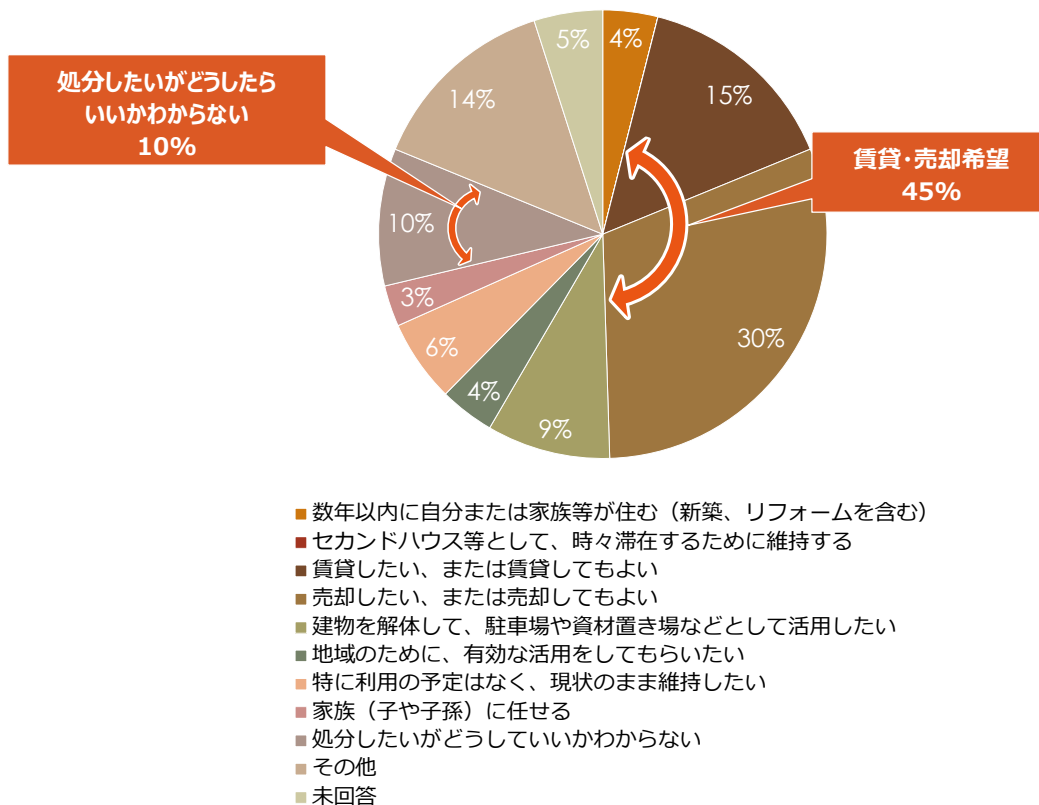
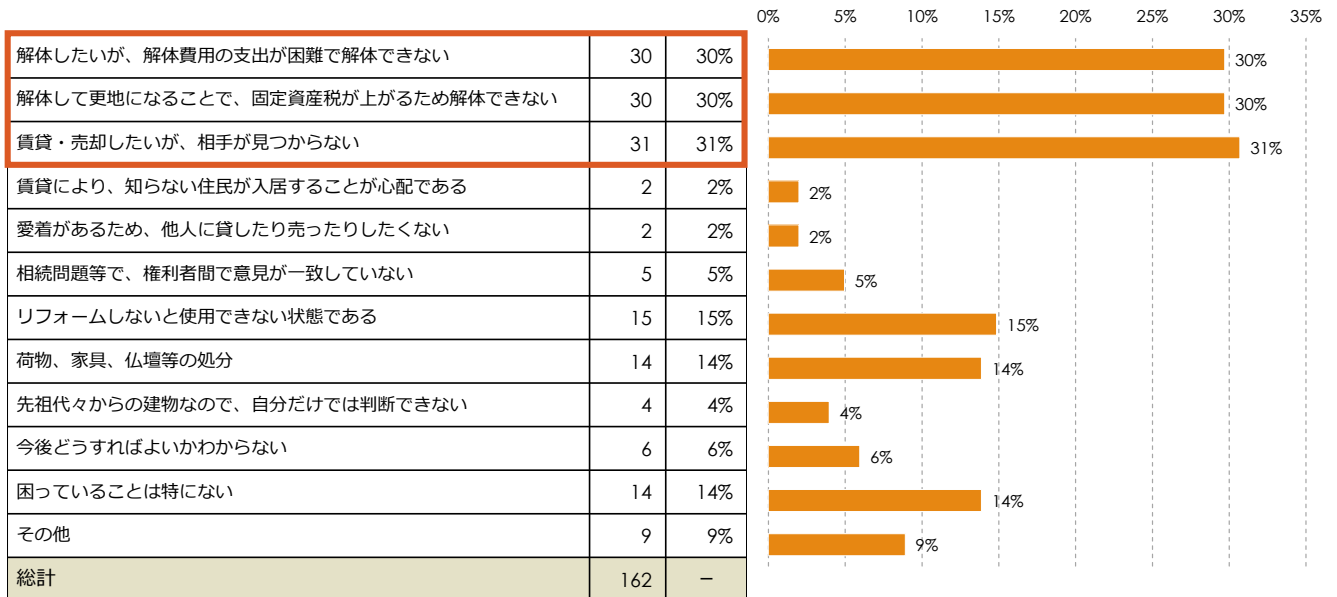


図 2-18 建物の今後の利用

⑨建物を今後利用するにあたって困ること（複数回答）

困っていることとしては、「解体費用の支出が困難で解体できない」、「解体して更地になることで、固定資産税が上がる」、「賃貸・売却したいが、相手がみつからない」が、それぞれ 30%以上と高い数値にあります。

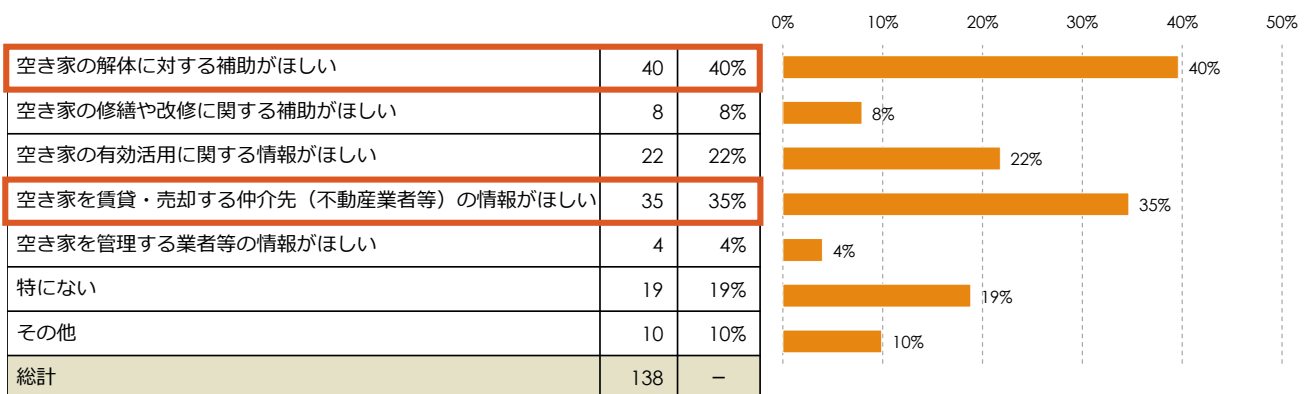


※割合(%)は、②建物の利用実態において「利用していない(空家である)」「その他」と回答した 101 人に対する回答者数の百分率を示しています。

図 2-19 建物の利用にあたって困ること

⑩空家の活用や管理についての市への要望（複数回答）

市への要望としては「空き家の解体に対する補助がほしい」が最多で 40%、次いで、「空き家を賃貸・売却する仲介先の情報がほしい」が 35%と続きます。



※割合(%)は、②建物の利用実態において「利用していない(空家である)」「その他」と回答した 101 人に対する回答者数の百分率を示しています。

図 2-20 空家の活用や管理に関する市への要望

⑪空家バンク制度を利用したいか

空家バンク制度を「利用したい」「興味はある」を合わせると 55%となっており、空家バンク制度を利用する意向が高いことが伺えます。

表 2-18 空家バンク制度の利用意向

利用したい	26	26%
興味はある	30	29%
利用しない	23	23%
わからない	21	21%
未回答	1	1%
総計	101	100%

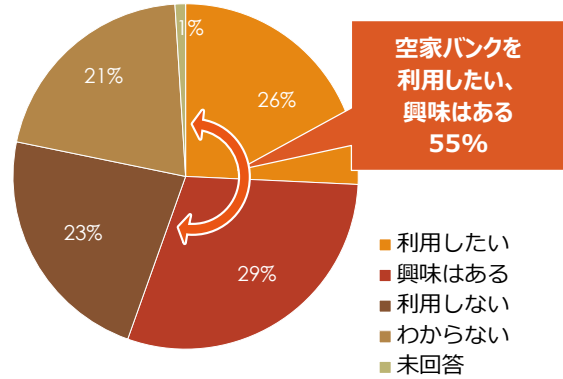


図 2-21 空家バンク制度の利用意向

⑫空家等の総合評価と今後の利用についての考え

空家等実態調査の総合評価別に今後の利用についての考えをみると、「処分したいがどうしていいかわからない」の回答は、状態が悪いほど増加しています。(総合評価「F」のアンケート回答なし)

項目	総合評価						総計	
	A		B・C		D・E			
数年以内に自分または家族等が住む(新築、リフォームを含む)	2	9%	2	4%	0	0%	4	4%
セカンドハウス等として、時々滞在するために維持する	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
賃貸したい、または賃貸してもよい	2	9%	11	20%	2	8%	15	15%
売却したい、または売却してもよい	6	27%	16	30%	9	38%	31	30%
建物を解体して、駐車場や資材置き場などとして活用したい	4	18%	5	9%	0	0%	9	9%
地域のために、有効な活用をしてもらいたい	1	5%	3	5%	0	0%	4	4%
特に利用の予定はなく、現状のまま維持したい	2	9%	3	5%	1	4%	6	6%
家族(子や子孫)に任せる	2	9%	1	2%	0	0%	3	3%
処分したいがどうしていいかわからない	0	0%	3	5%	7	29%	10	10%
その他	2	9%	8	15%	4	17%	14	14%
未回答	1	5%	3	5%	1	4%	5	5%
総計	22	100%	55	100%	24	100%	101	100%

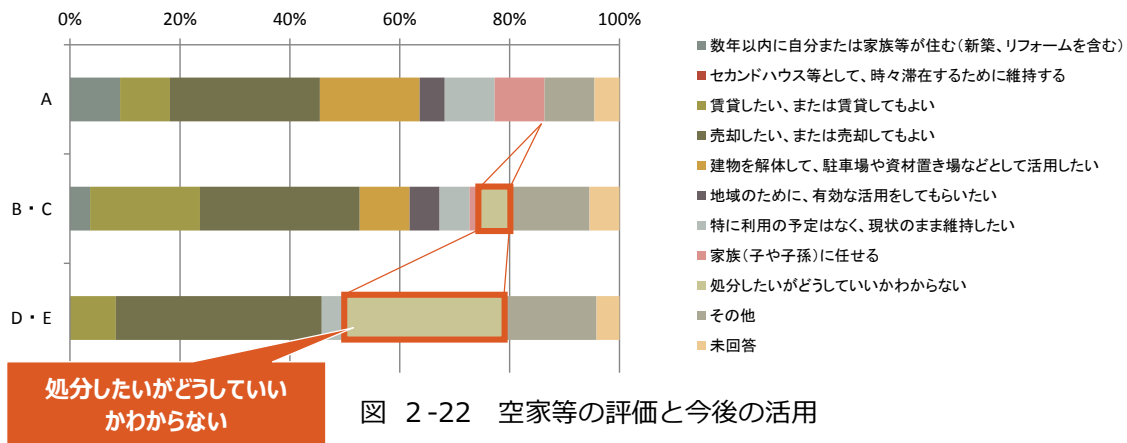


図 2-22 空家等の評価と今後の活用

3) 空家等アンケート調査結果からみる所有者の意向

- ・空家等となっている建物所有者の年齢は、60歳以上で73%となり、高齢者の所有割合が高いことがわかります。
- ・居住用として利用しない場合でも、物置・倉庫等として利用しており、実際に利用実態がない建物等の割合は44%となっています。
- ・建物を利用しなくなった理由として多いものは、「住んでいた人が死亡した」で、「住んでいた人の入院、施設入所等」と合わせると36%になります。
- ・40%の空家等で月に1回程度は維持管理されていることがわかります。その一方で、32%の空家等では、ほとんど管理されていないこともわかります。
- ・建物の管理は所有者又は所有者の家族・親族で80%あります。
- ・建物の今後の利用については、「賃貸したい、または賃貸しても良い」と「売却したい、または売却しても良い」と考えている方が合わせて45%となっています。また、「地域のために有効活用をしてもらいたい」は4%、「処分したいがどうしていいかわからない」は10%あり、これらを含めると約6割の方は、自分や家族が住む以外の利用方法も含めて建物を引き続き活用していくことを考えていると言えます。
- ・建物を今後利用するにあたって困ることは、30%の建物所有者で「解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない」と回答がありました。また、「空き家の解体に対する補助が欲しい」といった回答も40%ありました。
- ・空家等を活用する意向がある建物所有者の35%は、「空き家を賃貸・売却する仲介先(不動産業者等)の情報がほしい」といった回答をしています。
- ・空家バンク制度を「利用したい」「興味はある」を合わせると55%となっており、空家バンク制度を利用する意向が高いことが伺えます。

第3章 空家等の適正管理における課題と対策方針

1. 空家等の発生要因と問題

空家等の発生要因と空家等がもたらす問題についてまとめます。

1) 空家等の発生要因

空家等が発生する要因は、建物所有者による要因、建物や立地条件による要因、地域コミュニティ等による要因など様々です。様々な要因が複合的に重なり合うため、長期間空家等となっている場合もあると考えられます。

■ 建物所有者による要因

① 核家族化の進行や独居高齢者の増加

核家族化が進み、独居の高齢者等が死亡や転居により空家等となった場合や、高齢者夫婦・親子だけの世帯員のうち一人が亡くなって、残された世帯員が家族に引き取られた場合等。

② 相続による住宅の取得

相続により遠隔地に住む親族が住宅の所有者となったため、住宅を利用する予定がない場合。

③ 活用や除却の意向がない

将来利用するかもしれないため除却しない場合や、除却及び改修する費用の負担が大きく捻出することが困難な場合。

④ 他人に貸すことへの抵抗

他人に貸すことによる不安が強い場合。

⑤ 固定資産税の負担増

空家等の除却により固定資産税の住宅用地特例の適用がなくなり税負担が増えるため放置する場合。

■ 建物や立地条件による要因

① 建築基準法上による制限

建築基準法の必要な要件を満たしていないため、建物を解体して更地としても再建築が難しい場合。

② 建築敷地

敷地が借地である場合や、生活環境の変化により住宅敷地が手狭となったことにより転居した場合。

③ 居住地の利便性

勤務地までの通勤時間短縮のために転居する場合や公共交通機関がないことにより転居する場合。

④ 中古住宅市場が不透明

中古住宅販売する際、リフォームコストが高騰し売買が進まない。購入者側にも中古住宅の購入に不安が伴う。また、売主と買主の希望額に差があり、売却が進まない場合。

■ 地域コミュニティ等による要因

① 近隣住民とのトラブル

近隣住民とのトラブルにより転居した場合。

2) 空家等をもたらす問題

空家等があることは、空家等の近隣住民及び地域全体に様々なかたちで問題をもたらします。空家等がもたらす周囲への影響、第三者に与える損害や迷惑には、外壁等の倒壊、剥離、飛散など周辺の住民や付近を通行する人などに及ぶ直接的なものと、地域の活力や魅力の低下、地域コミュニティの崩壊といった社会問題につながる間接的な要因とがあります。

■ 空家等が周辺住民にもたらす直接的な問題

① 保安上の危険

空家等が放置されたままになると、主要な構造部分の腐食等により、建物全体が傾いたり、屋根や外壁等の一部が剥離・飛散したりするなど、近隣住民や道路の通行者へ危害を及ぼすことがあります。

② 生活環境上の問題

ごみ等が放置されたままであったり、不法投棄場所にされたりすることがあります。また、小動物が棲みついたり、害虫が発生する等により、生活環境の悪化が考えられます。また、管理されていない樹木や雑草により周辺の住宅に迷惑をかけたり、道路の通行の支障となる場合もあります。

③ 景観上の問題

管理されず老朽化が進行した住宅、放置されたままの落書き、雑草等が繁茂したままの庭等は、周辺の景観を損ねる要因となります。

④ 防犯上の問題

管理されていない空家等に不審者が住み着いたり、人が来ないことにより犯罪の温床となる恐れがあります。また、放火による不審火や、雑草が繁茂したまま冬季に枯れると火災の懸念があり、心配な事が増えることとなります。

■ 空家等がもたらす間接的な要因

① 地域活力の低下

空家等が増加すると、自治会員数が減少し、自治会活動や地域の行事を継続していくことが困難となり、地域の賑わいがなくなり地域活力が低下する場合があります。また、商店街では空店舗が増えてシャッター街となり、商店街の魅力が薄れていくことにつながります。

② 地域コミュニティの崩壊の危険

空家等が増加することにより人口減少が進むと地域行事が減少し、近隣住民とのつながりが希薄となる場合があります。近隣住民同士の関係があまりにも希薄となると、非常時に助け合うことができなくなり、地域コミュニティが崩壊する危険があります。

2. 本市における空家等の適正管理における課題

空家等の適正管理や発生抑制における課題について、第2章の実態調査およびアンケート調査をもとにまとめます。

1) 空家になる前の対応

空家等所有者へのアンケート調査では、空家等になってから時間が経過するほど空家等の管理が困難となり、今後の取り扱いや活用方法がわからない状況にあることがわかりました。また、建物を利用しなくなった理由として、「住んでいた人が死亡」、「住んでいた人の入院・施設入所等」の割合が高く、別の場所に住む方が相続等により空家等の所有者となる場合が多いと言えます。特に、相続等で空家等の所有者となった方が遠隔地に居住する場合、管理の頻度が低いことや空家等の利用方針が決まっていないことが多く、結果的に長期間放置されることが想定されます。

建物所有者が健在のうちに、将来的に空家等となる恐れがある家屋の今後の利用方法について検討しておく必要性があります。

2) 所有者に頼った空家等の管理体制

空家等所有者アンケートでは、普段居住していない建物についても約40%は月に1度以上管理している状況がわかりました。一方で、建物の維持管理を行っているのはほとんどが「所有者」と「所有者の家族・親族」であり、業者等に依頼する所有者は僅かでした。

現在、空家等の所有者は高齢の方が多く、また空家等を管理できない理由に「高齢」を挙げる方がいます。今後、所有者等の高齢化がさらに進むことを考えると、空家等の管理を所有者のみで担うことは難しくなることが予想され、気軽に業者等へ依頼できる体制づくりが課題となります。

3) 空家等の利活用

住宅・土地統計調査や空家等実態調査の結果では、市内の空家等は、大きな腐朽・破損がない等建物の老朽度が低く、管理状況も比較的良好な空家等が多く、そのままの状態や軽微な修繕により使用可能となる空家等が数多くあります。所有者アンケート調査においても、貸家や売却についての意向が多く見られます。

現在も住宅開発が進んでいることから、本市においては住宅需要が高いと言え、空家等の利活用を促すことができれば空家等の発生抑制に寄与すると考えられます。

4) 管理状態が悪い建物への対応

空家等実態調査で管理状況が悪く、建物の老朽度が高いと評価された建物ほど、アンケートでは所有者が「どうしていいかわからない」と考えている傾向があります。また、状態が悪い空家等を放置することは周辺へ悪影響を及ぼすことから、これらに対する対策を検討する必要があります。

5) 地域住民との協力

本市は全体で見れば人口増加が続いており、住宅開発も進んでいます。一方、地区別にみると空家等の発生要因である人口減少が進んでいる地区も見られます。空家等の増加は、生活環境の悪化と地域の魅力低下を引き起こし、一層の人口減少を招くなどの負のサイクルに陥る懸念があります。

空家等の発生をできるだけ抑制することはもちろんですが、空家等の発生、増加は地域全体の活力やコミュニティにも影響することを踏まえ、空家等となった家屋が保安上及び防犯上問題がないかの定期的な確認や、新たに空家等が発生した場合の情報提供など地域住民との協力関係の構築が重要です。

6) 相談窓口と情報の集約

一般的に、空家には所有者の思い出等があり、他人に貸す・売ることへの抵抗感から流通しにくいと言われています。しかし、空家等所有者アンケート調査では空家等を賃貸及び売却したい、地域のために有効な活用をしてもらいたい、処分したいがどうしていいかわからないといった活用する意向がある建物所有者は、約6割ありました。また、このような意向がある方は、空家等を賃貸・売却する仲介先(不動産業者等)の情報を求めています。

3. 空家等に関する対策の実施に関する基本的な方針

1) 対策の目的

本市において空家等にしないための対策、適正に管理するための対策、空家等の利活用の促進を図ることにより、快適な生活環境を確保するとともに安全・安心な暮らしのあるまちづくりを推進することを目的とします。

空家等の対策を実施することによる安全安心な暮らしのあるまちづくり

2) 空家等に関する対策の対象とする地区

空家等に関する対策の対象地区は、美濃加茂市内全域とします。

ただし、今後の空家等の発生状況や管理の動向を踏まえ、他の地区と比べて空家等に関する対策を重点的に推し進める必要がある地区と判断した場合は、重点地区を定めることとします。

対象地区：市内全域

3) 対象とする空家等の種類

対象とする空家等の種類は、空家法第二条第1項で規定する「空家等」(居住以外の使用(店舗等)、敷地を含む)とします。

「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。

4) 計画の期間

空家等の対策は、長いスパンで継続的かつ計画的に実施する必要があるものですが、今後数年で状況が変化することが考えられます。また、上位計画である第5次総合計画、まち・ひと・しごと創生総合戦略「Caminho(カミーノ)」の計画期間が平成31年度であり、その後の新計画との整合について検討する必要があります。よって対策計画の計画期間は5年間とします。

計画期間：5年間(平成29年度～平成33年度)

4. 課題と対策の方針

2項では、本市における空家等の適正管理における課題として、「空家になる前の対応」「所有者に頼った空家等の管理体制」「空家等の利活用」「管理状態が悪い建物への対応」「地域住民との協力」「相談窓口と情報の集約」の6点を挙げました。

これらの課題に対し、対策の方針として「所有者等による空家等の適正な管理の促進」「空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進」「特定空家等に対する措置、その他の特定空家等への対処」「住民等から空家等に関する相談への対応」を設けて、空家等に対する対策を行います。

課題と対策の方針の関係について以下の図にまとめます。

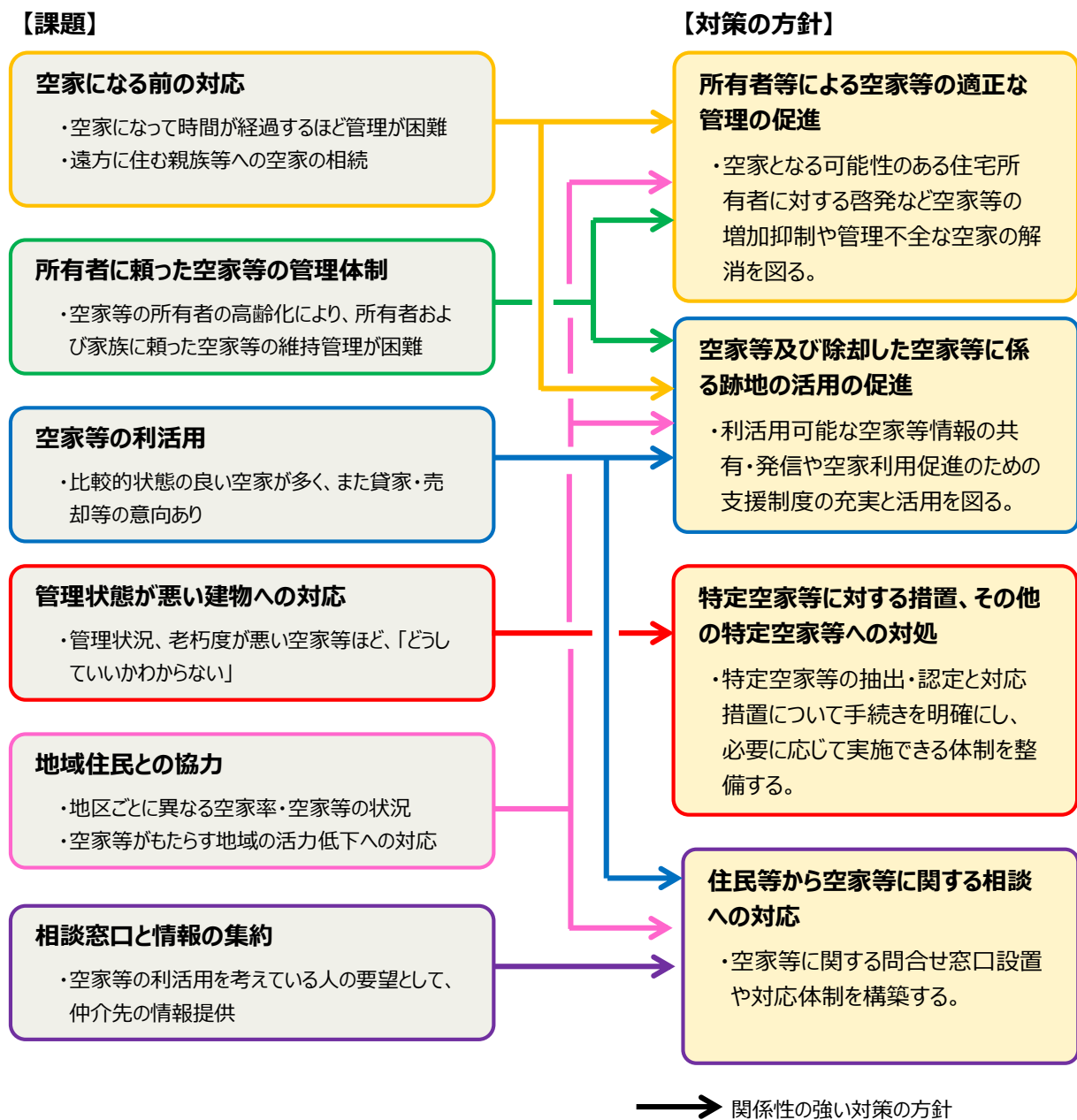


図 3-1 課題と対策の方針

5. 施策体系

課題及び対策の方針をもとに、今後取り組んでいく施策体系および課題との対応を示します。

表 3-1 課題と対策一覧

対策の方向性	施策体系	課題					
		空家になる前の対応	所有者に頼った空家等の管理体制	空家等の利活用	管理状態が悪い建物への対応	地域住民との協力	相談窓口と情報の集約
所有者等による空家等の適正な管理の促進	1. 将来の空家等の増加抑制 1) 空家等の適正な管理に対する啓発 2) 高齢者独居世帯、高齢者世帯に対する啓発	●	●				
	2. 管理不全な空家の解消 1) 地域住民からの情報収集による実態把握 2) 管理不全な空家等の解消に向けた助言・指導 3) 特に著しく管理不全な空家等の解消				●	●	
	3. 所有者等に対する相談窓口						●
空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	1. 利活用可能な空家等情報の発信 1) 美濃加茂市空家バンクの設立・運用 2) 住みかえ支援制度の利用推進 3) 利活用に対する普及啓発	●		●		●	●
	2. 空家等再利用の促進 1) 移住定住住宅としての活用 2) 住宅リフォーム補助制度の周知 3) 空家等の再利用の促進 4) 空き店舗の活用の促進	●	●			●	●
	3. 除却した空家等跡地の活用の促進			●	●		
特定空家等に対する措置、その他の特定空家等への対処	1. 実施方針				●		
	2. 特定空家等の認定				●		
	3. 特定空家等に対する措置				●		
	4. 空家法の適用外建築物に対する措置				●		
住民等から空家等に関する相談への対応	1. 空家等に関する問合せ						●
	2. 空家等の維持管理に活用できる補助・助成制度 1) 市の補助事業等の活用 2) 県の補助事業等の活用	●		●			●

第4章 空家等に対する対策

I. 所有者等による空家等の適正な管理の促進に関する事項

1. 将来の空家等の増加抑制

統計調査からもわかるように、空家等は近年増加傾向にあります。そこで、空家等の増加を少しでも抑制していく必要があります。生活の実態がなく物置として利用している住宅、高齢者の独居世帯等近い将来空家等となる可能性のある住宅所有者に対して、住宅所有者自身が問題意識を持って対策を講じていけるような啓発活動が必要となります。

1) 空家等の適正な管理に対する啓発

空家等所有者のみでなく、広く市民に対しても空家等の適正な管理に対する啓発を行うことで、将来空家等になる可能性のある住宅に対しての問題意識を喚起することができます。また、空家等の管理の重要性を市民に知ってもらい、将来、自分の所有する住宅をどうしていくのか見通しを立てられるように相談に乗ることにより、将来の空家等の増加を抑制していきます。

2) 高齢者独居世帯、高齢者世帯に対する啓発

高齢者独居世帯や高齢者のみの世帯に対して、所有する住宅に対する将来のあり方を検討してもらえようようにチラシの配布等による啓発活動をして、将来の空家等の発生を抑制していきます。

2. 管理不全な空家等の解消

1) 地域住民からの情報収集による実態把握

すでに危険な状態となっている空家等及び管理が行き届いていないと見られる空家等について、最新の実態を把握できるよう、平成28年度に実施した「空家等実態調査」による空家等の実態調査方法に基づく調査を新規の空家等に対して実施します。

2) 管理不全な空家等の解消に向けた助言・指導

空家等が管理不全なままで放置され続け、近隣住民からの苦情があった場合には、建物所有者に対し、空家等が周辺環境に及ぼす悪影響等を説明し、適正な管理をしてもらえるように助言又は指導を実施します。また、所有者等が死亡又は不明な場合は、市において相続人等の空家等の適正管理を行う義務者を調査して特定ができた場合には、助言又は指導をすることにより空家等の適正な管理を促します。

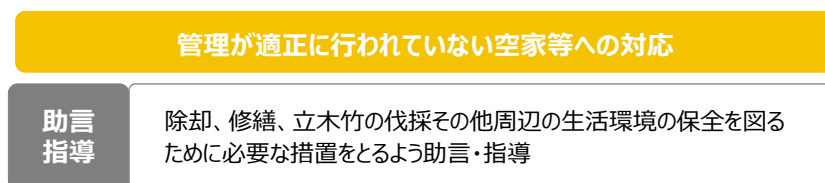


図 4-1 管理が適正に行われていない空家等への対応

3.所有者等に対する相談窓口

空家等は、所有者等の財産であることから、所有者等が自らの責任で、適正な管理に努める義務があります。しかしながら、空家等に関する問題は、その発生要因からも分かるとおり多種多様であるため、所有者等が適切な管理を行っていくうえで、どこにどのように相談すればよいのかわからないといったことも考えられます。

そこで、市では空家等に対する総合窓口を設けるとともに、岐阜県住宅供給公社に設置されている相談窓口「空き家・すまい総合相談窓口」と連携して、販売・賃貸、適正管理、解体など幅広いニーズに対応できる相談体制を整備します。

Ⅱ. 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

1. 利活用可能な空家等情報の発信

1) 美濃加茂市空家バンクの設立・運用

本市に存在する空家等の中には、現状のまま、あるいは多少の改修等を行うことで使用できるものも多く存在します。利用されていない住宅の活用は、空家等の解消のみでなく、地域の活性化にもつながります。空家等対策の観点からは、管理不全な空家等の解消だけでなく、既存の空家等を活用することにより空家等を解消していくことも必要となります。

空家等の売買・賃貸等は、民間の不動産事業者による仲介によって行われています。しかし、空家等の売買が進まないことも事実です。そこで、市が窓口となり、空家等の所有者等からの「売却したい・貸したい」という希望と、市民や転入希望者等からの「家を購入したい・空家を借りたい」という希望をマッチングするための空家バンクを設置します。

市が窓口となって、情報を収集・登録するほか、市内の協力不動産事業者と連携して相互に情報を提供・活用し、空家の市場への流通や、空家の利活用を促進する仕組みを形成します。

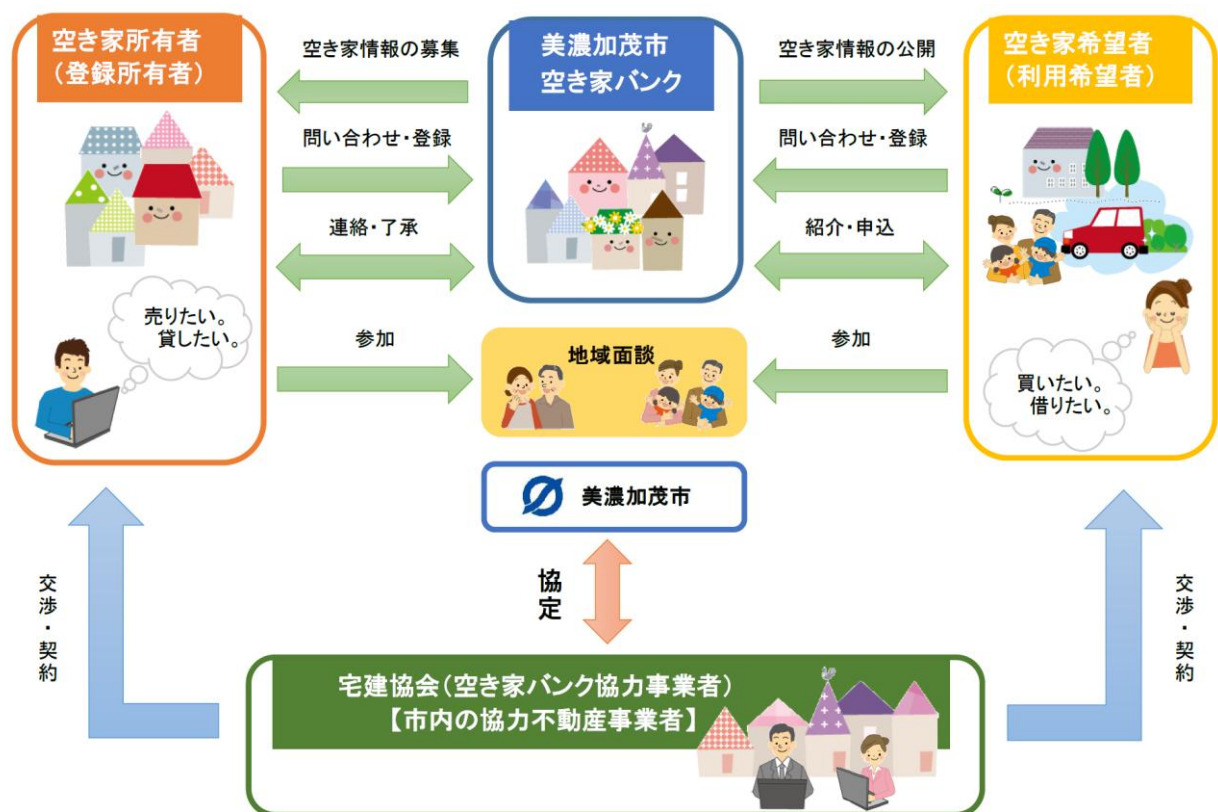


図 4-2 美濃加茂市空家バンク制度イメージ図

2) 住みかえ支援制度の利用推進

一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)では、一定の条件の下、個人の住宅を借上げて転貸し、賃料収入を保証する「マイホーム借上げ制度」を運営しています。本市では、市民に対し、空家等の賃貸及び年齢や家族構成の変化に伴う住みかえの際に利用可能な制度の一つとして、「マイホーム借上げ制度」の周知を図り、利用を促進します。

家を相続したけど、住む予定はないから、有効に活用できないか。

転居が入りたいが、資金が不足して入居申し込みができない。

こんな困りをかなえる公的な制度があるをご存じですか？

マイホーム借上げ制度

住宅資産を有効活用して、充実したセカンドライフを！

「マイホーム借上げ制度」は、シニアの皆さま(50歳以上)のマイホームを(一社)移住・住みかえ支援機構(JTI)が賃貸で終身にわたって借上げ、安定した賃料収入を保証するものです。これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができます。

マイホームを貸したい人 (国の高齢者住宅財団)

- ◆公的制度に基づく一生の賃料収入
- ◆3年毎に契約自由
- ◆建物・土地は将来子孫に相続が可能

(一社)移住・住みかえ支援機構

終身借家契約 / 賃料収入(保証) / 3年毎の定期借家契約 / 賃料料支払い / 内部準備金

中古住宅を借りたい人 (子育て世代など)

- ◆良質な借家の確保
- ◆税金なし、借費など自ら一定の改修可
- ◆3年毎に更新して再契約

※借り手がつかない時も空室保証賃料が保証されるので安定した収入が見込めます。

※入居者との契約期間が3年単位なので、マイホームに戻ることも可能です。

※良質な住宅を、相場より安い家賃で借りられます。

※敷金や礼金が必要ありません。(原則時の仲介手数料は必要となります)

※3年毎の再更新では優先して再契約することができます。

※制度の詳細は一般社団法人 移住・住みかえ支援機構(JTI)へお問い合わせください。

●TEL:03-5211-0757 ●ホームページ <http://www.jti-jp>

岐阜県では、空家等対策の一環として、高齢者が不要となった戸建て住宅等を子育て世帯等へ提供する「マイホーム借上げ制度」を普及促進し、有効に活用するために、県、県住宅供給公社及び県内の19市町村が当制度の紹介窓口として登録されています。制度に興味がある方はお気軽にご相談ください。

紹介窓口 (県、住宅供給公社一部の市町村)

住みかえ相談 / 借付相談 / 借付相談 / 借付相談 / 借付相談

住居転売 / 住みかえ相談 / 住みかえ相談 / 住みかえ相談 / 住みかえ相談

住居転売 / 住みかえ相談 / 住みかえ相談 / 住みかえ相談 / 住みかえ相談

JTI・JTI出賃事業連 (ハウジングライフ住生活プラットフォーム)

借上げの主な条件

- 日本国内にある住宅をお持ちの50歳以上の方
- 住宅に一定の耐震性が確保されていること (1981年6月の「新耐震基準」の適用以前の住宅は、原則として耐震診断が必要です。)

マイホーム借上げ制度の紹介窓口(岐阜県内)

自治体・部署部署	郵便番号	住所	電話番号
岐阜県 住宅課	500-8570	岐阜市藪田南2-1-1	058-272-8693
岐阜県住宅供給公社 管理課	503-0907	大田市今宿6丁目50番18	0584-81-8511

自治体	担当部署	電話番号	自治体	担当部署	電話番号
岐阜市	まちづくり推進政策課	058-214-4494	岐阜市	総務部くらし安全課	058-247-1360
大垣市	都市計画課 都市プロモーション室	0584-81-4111	笠松町	水道部建設課	058-388-1111
高山市	都市整備課	0577-32-3333	垂井町	企画調整課	0584-22-1151
多治見市	都市政策課	0572-22-1321	関ヶ原町	地域振興課	0584-43-1112
関市	市民協働課	0575-23-7711	輪之内町	産業課	0584-69-3111
中津川市	定住推進課	0573-66-1111	安八町	総務課	0584-64-7100
羽島市	生涯交通安全課	058-392-1111	北方町	防災安全課	058-322-9936
本巣市	企画財政課	0581-34-5024	白川町	企画課	0574-72-1311
郡上市	建設部都市住宅課	0575-67-1814	東白川村	総務課	0574-78-3111
海津市	住宅都市計画課	0584-53-1111			

岐阜県住宅供給公社

本ホームページは、国土交通省補助事業「平成27年度空き家管理指導員養成研修事業」により作成したものです。

図 4-3 住みかえ支援制度

3) 利活用に対する普及啓発

これまで全国で行われてきた空家等の利活用事例等を「利活用事例集」として取りまとめ、空家等の所有者に対して、空家等の利活用に対して普及啓発していきます。

2. 空家等再利用の促進

1) 移住定住住宅としての活用

市外からの移住者を受け入れるための住宅として、まちづくり協議会と連携して空家等の再利用の推進を図ります。また、定住につながるような施策に展開していけるような仕組みづくりを検討していきます。

2) 住宅リフォーム補助制度の周知

中古住宅購入者が快適に暮らすための住宅改修を推進できるように、市で実施している住宅リフォーム補助制度(リフォーム費用の一部補助)を周知していきます。

3) 空家等の再利用の促進

利活用が可能な空家等については、市場での売却や賃貸等の流通だけでなく、空家等の所有者等の合意を前提として、地域のコミュニティ拠点となる施設としての活用や、様々な政策課題の解決や緩和に資する施設としての利活用を視野に入れて、空家等の多様な利活用の検討をしていきます。

4) 空き店舗の活用の促進

空き店舗の活用の促進が図られるように、市で実施している商店街空き店舗活用事業補助金の制度を周知していきます。

3. 除却した空家等跡地の活用の促進

国による空き家再生等推進事業(除却事業タイプ)は、居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き建築物の除却を行うことを目的として設けられた事業です。この事業は、空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象地区において、跡地が地域活性化のために供される等の条件を満たす場合に限り、空き家住宅又は空き建築物の除却等に要する費用の一部を除却を行う者に対し補助する制度です。この制度についても、必要に応じて活用できるように検討していきます。

Ⅲ. 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

1. 実施方針

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれの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、所有者に対して、早期に指導、助言を行うことが必要となります。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断に関わらず、市では、所有者に対し除却、修繕、立竹木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取るよう、指導、助言を行い、所有者等自らの責任において、早期に解決が図られるように努めます。

特に「空家等実態調査」の結果、総合評価で「E」「F」と評価された空家等に対しては、岐阜県中濃建築事務所と連携を図りながら空家等の所有者に対して指導、助言を行っていきます。

特定空き家等

以下の状態にあると認められる空家等

- ・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
- ・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

2. 特定空家等の認定

空家等が特定空家等に該当するか否かについては、多角的な観点から判断する必要があることから、市の関係各課で組織する「美濃加茂市空家等対策庁内会議(仮称)⁷」で特定空家等候補となる空家等を抽出し、専門家で組織する「美濃加茂市空家等対策審議会(仮称)⁸」の意見を踏まえて、空家法第9条第2項に規定する立入調査を実施します。立入調査は、「『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)」に定める内容を判断の基準とします。立入調査の結果、特定空家等と認定する基準に達した空家等については、地域の実情に応じて、周辺環境に対する影響や切迫性を考慮して本市が認定します。

⁷ 「美濃加茂市空家等対策庁内会議(仮称)」は、市の関係各課で構成します。

⁸ 「美濃加茂市空家等対策審議会(仮称)」は、外部有識者、民間事業者、専門家等の委員で構成します。

3. 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する空家法第 14 条に規定する助言又は指導、勧告、命令、行政代執行の措置の程度については、所有者等による措置状況により個別に判断します。措置を講ずるに当たっては、事前に特定空家等の所有者等に連絡を取り、その危険性等の現状を詳しく伝え、改善方策や所有者等の主張等を十分に把握して、所有者等による解決を最大限目指すこととします。

また、特定空家等に対する措置については、岐阜県が作成した「危険空家等対応マニュアル」を参考として実施し、措置の内容については、周辺的生活環境の保全を図るという目的を達成するために、必要かつ合理的な範囲で設定するものとします。

なお、空家法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

表 4-1 特定空家等に対する固定資産税の住宅用地の特例解除

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地 (200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡までの部分)	1 / 6	1 / 3
一般用住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3	2 / 3



図 4-4 特定空家等に対する措置のフロー

4. 空家等対策措置法の適用外建築物に対する措置

居住やその他の使用がされている建築物で空家等に該当しない場合は、空家法による措置を講ずることはできません。しかし、建物の老朽化が著しかったり、管理が不十分であるために周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることもあります。このような建物に対しても建物所有者に適正な管理をお願いするとともに関係法令等に基づく必要な措置を講じていきます。

IV. 住民等から空家等に関する相談への対応に関する事項

1. 空家等に関する問合せ

市では、住民からの空家等に関する相談に対して、総合窓口(建設水道部都市計画課)を設け、空家等全般の相談の受付を行います。相談の内容に応じて担当課と調整し、迅速な回答や対応に努めます。

一方、空家等の所有者等からの相談に対しては、岐阜県住宅供給公社に設置されている相談窓口「空き家・すまい総合相談窓口」と連携して、販売・賃貸、適正管理、解体など幅広いニーズに対応できる相談体制を整備します。

また、必要に応じて、空家等の利活用推進のために市が窓口となっている、空家等の所有者等からの「売却したい・貸したい」という希望と、市民や転入希望者等からの「家を購入したい・空家を借りたい」という希望をマッチングするための空家バンクを紹介していきます。

【美濃加茂市空家等総合相談窓口】

美濃加茂市建設水道部都市計画課内

○TEL : 0574-25-2111

○相談時間 : 毎週月～金 8:30～17:15(祝祭日、休日除く)

岐阜県住宅供給公社

空き家の相談窓口のご案内

空き家の所有者等を対象に、適正管理や活用(売買・賃貸)、もしくは解体などにかかる、様々な相談に対応できる空き家の相談窓口を開設しています。

空き家に関する相談を受け付けます

- 空き家を売りたい、貸したい
- 空き家をリフォームしたい
- 空き家の管理をどうしたらいいか
- 空き家を壊したい
- 空き家に居住したい など

所有する空き家でお困りの方、空き家への居住等を希望される方は、ぜひ下記相談窓口にご連絡、ご相談ください。

相談無料

空き家に関する相談窓口
「空き家・すまい総合相談室」
(岐阜県住宅供給公社内)
☎0584-81-8511まで
〒503-0807 大垣市今宿6-52-18「ワークショップ24」6階

相談窓口の開催日

毎週 **火曜日・金曜日**
13時～16時

※電話による**事前予約制**です。
予約受付時間:9時～17時(土・日・祝日を除く)
☎0584-81-8511まで

空き家に関する相談内容をあらかじめ整理してから
ご相談ください。

〈ご案内図〉
〒503-0807 大垣市今宿6-52-18「ワークショップ24」6階

この事業は、国土交通省の平成26年度空き家管理等基盤強化推進事業「空き家の適正管理等の相談体制の整備」部門の補助を受け、岐阜県と連携して推進しております。

図 4-5 空家等の相談窓口

2. 空家等の維持管理に活用できる補助・助成制度

1) 市の補助事業等の活用

①建築物の耐震関連補助事業

昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された建築物について、耐震化を促進するため、下記のa. ～c. の補助事業を行っています。(市役所窓口:建設水道部都市計画課)

- a. 木造住宅耐震診断事業
- b. 木造住宅耐震補強工事補助事業
- c. 建築物耐震診断補助事業

②住宅工事等補助金

- ・交付対象: 補助対象工事は、住宅の増築、改築等であり、かつ、住宅工事の全てを市内施工業者と契約されるもの
- ・内 容 : 工事費の額(他の制度による補助、給付等を受けている場合は、その額を減じた額)に10分の1を乗じて得た額(1,000円未満の端数は切り捨てる。)とし、10万円を限度額とする。

③商店街空き店舗活用事業補助金

- ・交付対象: 空き店舗を借りて新たに事業(飲食業・小売業・サービス業など)を始める事業者
- ・内 容 : 賃借料に対する補助金の額は、当該賃借料の2分の1以内とし、1年間120万円を限度とする。

④老朽空家除却補助の創設(案)

- ・交付対象: 平成28年度以降に実施した空家実態調査の対象物件であること
昭和56年5月以前に建築された住宅であること
老朽化して危険な空家であること
- ・交付対象者: 建物所有者(登記名義人または相続人であること)
- ・内 容 : 除却費の1/3以内であること(除却見積書の添付)
上限は、30万円とする。
県の補助事業等の活用

2) 県の補助事業等の活用

① 空き家活用支援事業費補助金

居住を目的とした空き家の改修費の補助

1) 募集期間

申請額の総額が予算上限に到達するまで(上限に到達次第募集終了)

2) 補助率等

補助対象事業費の1/3(上限 1,000 千円)

3) 対象者

- (1) 県外からの移住者
- (2) 県内外の多子世帯
- (3) 県内外の新婚世帯
- (4) (1)～(3)と売買又は賃貸借契約を締結して改修する空き家所有者又は賃借権者

② 空き家を活用したお試し体験住宅整備費補助事業

移住希望地域を体験するための住宅として空き家を改修する場合の改修費の補助

1) 募集期間

申請額の総額が予算上限に到達するまで(上限に到達次第募集終了)

2) 補助率等

補助対象事業費の1/3(上限 1,000 千円)

3) 対象者

- (1) 市町村
- (2) 市町村と連携して事業を実施する移住促進団体等

第5章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

1. 空家等対策に関する関連部署の役割と連携体制

1) 庁内横断的な対策の実施

市では、空家等における様々な問題に対応できるよう、関係各課が連携して取り組みます。各課の役割、担当業務分野は図表のとおりです。

なお、空家等の所有者等及び地域住民等からの相談・問合せに迅速に対応するため、空家等に関する総合窓口を建設水道部都市計画課内に設置します。総合窓口で受けた相談・問合せは、関係する担当課で共有し、連携して対策に当たるほか、各課で受けた相談についても総合窓口が届く体制を構築します。

表 5-1 担当課と担当業務

担当課	担当業務
都市計画課	<ul style="list-style-type: none">・総合窓口・空家等実態調査・空家等データ管理・空家等への指導、助言・特定空家等認定事務・耐震改修費補助・空家等除却費補助・空家等所有者等への啓発
まちづくり課	<ul style="list-style-type: none">・移住定住の促進・まちづくり協議会と連携した空家等の有効活用
地域振興課	<ul style="list-style-type: none">・空家バンクの創設・運用（H29）
産業振興課	<ul style="list-style-type: none">・住宅リフォーム補助・空き店舗の有効活用
環境課	<ul style="list-style-type: none">・空地の適正管理に対する指導、助言
土木課	<ul style="list-style-type: none">・道路の通行に支障支障を及ぼした空家等に対する指導、応急処置
防災安全課	<ul style="list-style-type: none">・防犯上危険な空家等に対する指導、助言・空家等の防犯パトロールの実施
税務課	<ul style="list-style-type: none">・特定空家等と認定され勧告された空家等に対する税制上の優遇解除

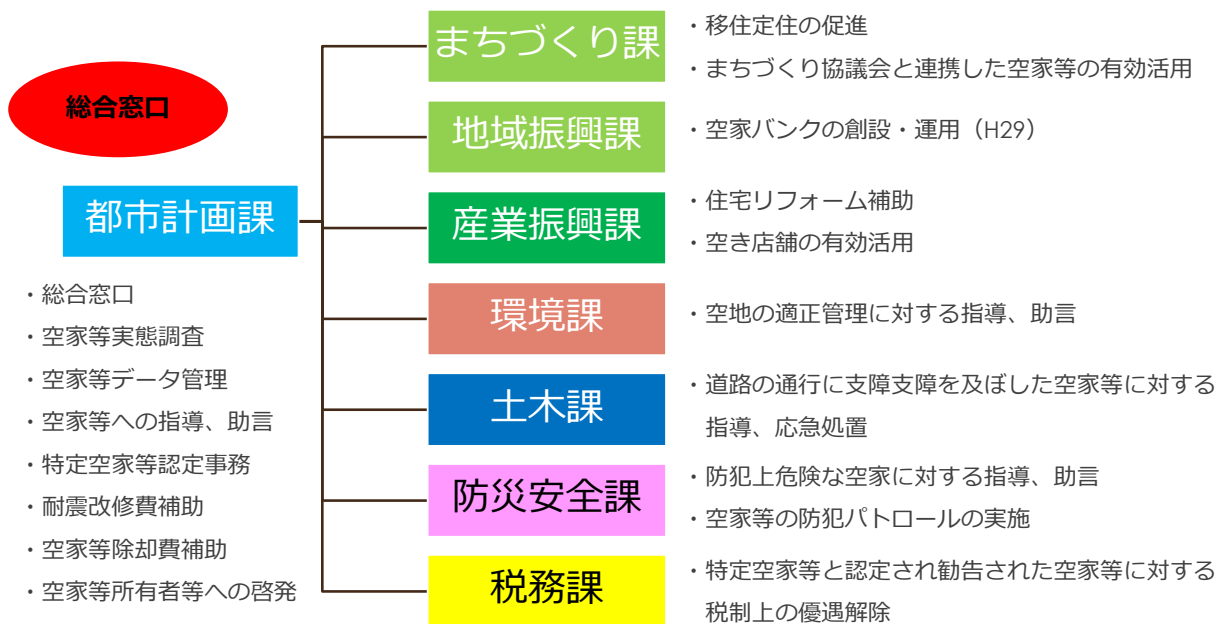


図 5-1 庁内の体制と担当業務

2) 美濃加茂市空家等対策審議会（仮称）、美濃加茂市空家等対策庁内会議（仮称）

空家等対策の検討、実施にあたり、庁内の関係各課で組織する「美濃加茂市空家等対策庁内会議（仮称）」と、外部有識者や民間事業者・専門家等で組織する「美濃加茂市空家等対策審議会（仮称）」を設置します。

美濃加茂市空家等対策審議会（仮称）	美濃加茂市空家等対策庁内会議（仮称）										
<p>■ 委員（案）</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 学識経験者 2) 関係機関、民間機関等 3) その他 	<p>■ 委員（案）</p> <table border="0"> <tr> <td>1) 建設水道部長</td> <td>6) 環境課</td> </tr> <tr> <td>2) 都市計画課</td> <td>7) 土木課</td> </tr> <tr> <td>3) まちづくり課</td> <td>8) 防災安全課</td> </tr> <tr> <td>4) 地域振興課</td> <td>9) 税務課</td> </tr> <tr> <td>5) 産業振興課</td> <td></td> </tr> </table>	1) 建設水道部長	6) 環境課	2) 都市計画課	7) 土木課	3) まちづくり課	8) 防災安全課	4) 地域振興課	9) 税務課	5) 産業振興課	
1) 建設水道部長	6) 環境課										
2) 都市計画課	7) 土木課										
3) まちづくり課	8) 防災安全課										
4) 地域振興課	9) 税務課										
5) 産業振興課											

3) データベースの活用

GIS（地理情報システム）で整理した空家等データベースを整備し、空家等実態調査および空家等アンケート調査の結果、経過観察の結果を登録・更新し、各種対策の検討・実施に活用します。また、空家等の状況は、データベースとして一元的に管理し、関係各課の対策実施や対策検討に活用できる形で整理します。

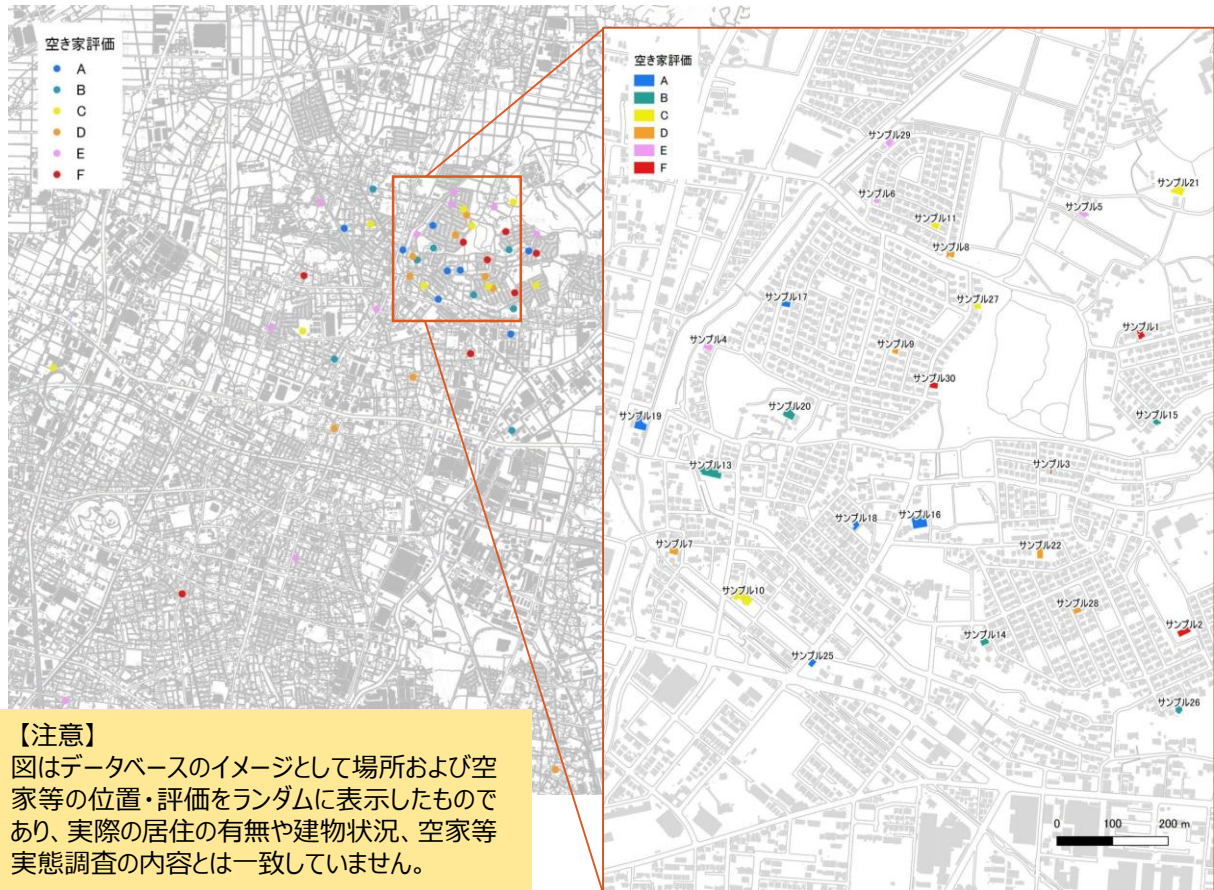


図 5-2 空家等のデータベースのイメージ

第6章 事後評価と継続的な見直し

1. 目標値の設定

本計画は、個人の財産である土地・家屋を対象としており、所有者の協力が不可欠です。

空家等実態調査の結果により総合評価「F」と判定された空家等が12件あります。そこで、今後特定空家等を認定した場合において、改善もしくは撤去に至った件数3件を平成33年度までの本計画の目標値として設定します。

特定空家等が改善もしくは撤去に至った件数：3件

2. 実効性のある対策に向けた計画等の見直し

1) 定期的な空家等の実態の把握

① 空家等実態調査の定期的な実施

第2章 2に示した空家等実態調査を5年に1度を目処に実施し、経過把握および新規に発生した空家等の把握に努めます。また、そのまま放置すると保安上危険となるおそれのある空家等については、空家等の調査の時期によらず定期的に状態を確認し、経過を観察します。

② 空家等の所有者等の把握

空家等の所有者等は、法務局による登記簿謄本の利用や空家法第10条に基づく固定資産税情報等を利用して空家等の所有者等を把握していきます。

2) データの共有による対策検討と実施内容の一元管理

空家等実態調査や所有者アンケートの結果、空家バンクなど実施する施策との関連等を一元的に管理するデータベースを作成し、GIS(地理空間情報システム)で管理し、関係部署で共有します。今後の対策検討の参考とする他、対策状況の把握に活用します。

3) 計画の見直し

本計画の期間である5年を目途に、目標の達成状況、社会経済情勢の変化や上位計画の変更等を鑑みながら、適宜計画の見直しを行います。

【巻末資料】

1) 空家等実態調査における 判定基準

① 空家等調査チェックシート

以下の様式を使用し、空家等の調査を実施します。

空家等調査チェックシート

平成28年度

美濃加茂市

所在地（住居表示）	地区名	調査日	番号
			NO.

1. 建物の管理状況

設定区分	設定項目	設定内容		配点	評点
		はい	いいえ		
空家の特定	電気メータ不働			5	
	外観が管理されていない			5	
	郵便受けに郵便物が多数ある			5	
	表札がない			5	
	雨戸が閉めてある			5	
	売家等の看板がある			5	
管理状況	ゴミの散乱がある			10	
	雑草・樹木が管理されていない			10	
	塀、フェンスが壊れている			10	
その他	景観の阻害がある			10	
	阻害の状況（ ）				
	衛生上有害となる要因がある			10	
	有害となる要因（ ）				
	小動物の棲みつきがある			10	
	小動物の種類（ ）				
	周辺への影響がある			10	
影響の内容（ ）					

2. 敷地・建築物情報

建て方	①一戸建て ④その他（ ）	②長屋	③共同住宅	
構造	①木造（軸組） ④プレハブ	②木造（枠組壁）	③RC造 ⑤その他（ ）	
用途	①住宅	②店舗	③その他（ ）	
階数	①1階 ④4階	②2階 ⑤5階	③3階 ⑥6階以上	
駐車場	①有	②無		
日照	①良好 ④暗い	②ふつう	③少し暗い	
接道幅員	東	①4m以上	②4m未満	
	西	①4m以上	②4m未満	
	南	①4m以上	②4m未満	
	北	①4m以上	②4m未満	

建物の管理状況	空家の特定	管理状況	その他	小計	判定

3. 建物の老朽度調査

	設定区分	設定項目	設定内容	配点	評点	最高評点
1	構造一般の程度	①基礎	構造体力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		50
			構造体力上主要な部分である基礎がないもの	20		
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25		
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又は梁	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
			基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、梁が腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数箇所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
			基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険があるもの	100		
		④外壁	外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの	15		
			外壁の下地材料の剥離、腐朽又は破損により、著しく下地の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		
		⑤屋根	屋根ふき材料の一部に剥落又はズレがあり、雨漏りのあるもの	15		
			屋根ふき材料に著しい剥落のあるもの、軒の裏板、垂木等が腐朽	25		
屋根が著しく変形したもの	50					
3	防災上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	延焼のおそれのある外壁があるもの	10		50
			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		
		⑦屋根	屋根が可燃性素材で葺かれているもの	10		
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10		

建物の老朽度	1	2	3	4	小計	判定

建物の管理状況	建物の老朽度	合計	総合判定

②判定基準

「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅不良手引き(案)」国土交通省住宅局(H23)を参照して設定した、建物の老朽度調査の判定基準を以下に示します。

(1) 構造一般の程度

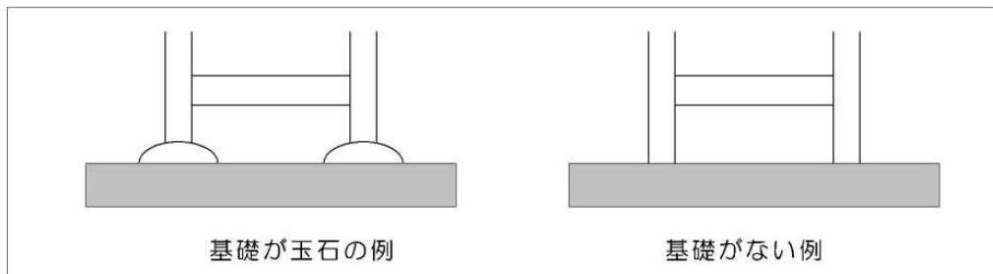
この評定区分は、建築物本来の質の程度を評定するのが目的であり、古材を使用した場合は別として、一般に腐朽、破損は考慮しない。

① 基礎

- | |
|----------------------------------|
| イ. 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの：(10点) |
| ロ. 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの：(20点) |

【着眼点等】

- ・一般的に住宅の基礎はコンクリート、レンガ、石等の連続した基礎（布基礎）とするが、建築年代が古い住宅の一部には、柱下その他の要所のみ、石、コンクリートブロック等を置いて基礎とする「玉石基礎」となっているものもある。
- ・また、柱を直接地面に掘っ立てたもの、木杭を打ってその上に土台を廻したものの、土台を直に地面に置いたものなど、基礎がない場合は、玉石基礎より更に倒壊等の危険性が高い。



② 外壁

- | |
|-------------------|
| 外壁の構造が粗悪なもの：(25点) |
|-------------------|

【着眼点等】

- ・外壁については、パネル壁材（サイディングボード）張、モルタル塗り、下見板張、羽目板張など、通常使用されている外壁材料及び構造と比較して、外壁として当然備えていなければならない耐力、耐久力、各種（熱、光、音等）の遮断効果等が著しく劣る材料又は構造のものを「仮設的なもの」と考え、評定する。

<参照資料> 「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅不良手引き（案）」

(2) 構造の腐朽又は破損の程度

この評定区分は、建物が年数を経過し、その間に適切な維持管理を怠ったり、あるいは災害等に遭って腐朽し、又は破損している状態について評定するのが目的である。

この場合、調査は建物の主要部分について行い、下屋、附属建屋など付帯部分については行わない。また、腐朽、破損の箇所が一応補修されていても、例えば素人の手で間に合わせに補修されているような場合には、補修がされていないものとみなす。

① 基礎・土台・柱・はり

- イ 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点)
- ロ 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、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの：(50点)
- ハ 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点)

【着眼点等】

- ・イ～ハの評定内容のうち、外観目視により確認が可能な判定内容は、柱の傾斜と基礎の不同沈下の有無や程度(表3の太字部分)であり、土台、柱又ははりは、露出部等の状況が確認された場合に評定を行う。

表3 外観目視により判定できる項目

※：太字部分が外観目視により判定できる項目

評点 評定内容	25点	50点	100点
柱	傾斜している*	著しく傾斜している*	腐朽、破損又は変形が著しい*
土台、柱又ははり	腐朽又は破損	数箇所に腐朽又は破損がある	腐朽、破損又は変形が著しい
基礎	—	不同沈下がある*	腐朽、破損又は変形が著しい*

- ・柱や基礎の変形の評定は、柱の傾斜角度や基礎の沈下などの「変形の有無・程度」と、傾斜した柱の本数や沈下部分の長さなどの「変形の範囲」を目安とし、修理等による再利用の可能性なども考慮する。

<参照資料>「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅不良手引き(案)」

- ・また、腐朽、破損の程度の差については、イ（25点）及びロ（50点）については、腐朽、破損の箇所が「局部的なものか」あるいは「建物全体に及ぶもので局部的な小修理の段階を超えたものであるか」により判断し、ハ（100点）は修理不能と認められるものとする。
- ・一見して住宅全体又は一部が著しく傾斜している場合、はり等の腐朽、又は破損を伴う形で屋根の全部又は一部が崩落している場合などは、ハ（100点）と評定する。
- ・一見しただけでは住宅が著しく傾斜しているか判然としない場合は、屋根の傾斜も柱やはりの腐朽、又は破損の評定の目安とする。これは、基礎や柱の変形が著しい場合は、屋根に不陸が見られたり、屋根ふき材料の剥離、又はずれが著しいことが少なくないためである。
- ・なお、柱の傾斜角度や基礎の不同沈下の程度の定量基準としては、例えば、「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成21年6月内閣府（防災担当））の木造・プレハブの住宅の場合の判定基準なども参考にすることが考えられる。この際、住宅の規模や階数、工法（在来工法〔軸組工法〕、枠組壁工法等）や地域特性などを加味し、評定を行うことが望ましい。



一部の柱が傾斜している例



柱の変形が著しく崩壊の危険がある例



柱の数箇所に破損がある例



柱、はりの破損や変形が著しく崩壊の危険がある例

<参照資料>「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅不良手引き(案)」

② 外壁

- イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの：(15点)
- ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の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点)

【着眼点等】

- ・ 評価に際しては、「下地の露出の有無・程度」を目安とし、イ及びロの剥離、腐朽又は破損の程度に差については、①基礎・土台・柱・はりと同様に、剥離、腐朽又は破損の箇所が「局所的な小修理を要する程度か」、あるいは「大修理を要する程度にまで至っているどうか」によって判断する。
- ・ 例えば、壁体を貫通する穴がある場合などは、剥離箇所や穴からの雨、風等の侵入による居住面への影響が大きく、かつ大修理をしないと当該住宅の再利用が困難なことから、ロ(25点)と評価することが考えられる。
- ・ なお、下地の露出の程度については、例えば年間を通して風や降雨、降雪量が多い地域、台風の通過頻度が高い地域などにあっては、わずかな剥離等でも居住面への影響が大きいため地域差があることから、地域特性に応じて判断することが望ましい。



外壁の仕上材の一部がはがれ、
下地が露出している例



外壁が剥落し、著しく下地が露
出するとともに、壁体を貫通する
穴を生じている例

<参照資料>「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅不良手引き(案)」

③ 屋根

- イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの
：(15点)
- ロ 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
もの又は軒のたれ下ったもの：(25点)
- ハ 屋根が著しく変形したもの：(50点)

【着眼点等】

- ・イ、ロ及びハの剥落、腐朽の程度の差については、①基礎・土台・柱・はりと同様に、それぞれ、小修理、大修理及び修理不能かどうかによって判断する。
- ・棟瓦やその他の瓦の大部分に剥離があったり、軒の一部が崩落している場合などは、居住面への影響が大きく、大修理をしないと当該空き家の再利用が困難なため、ロ(25点)と評定することが考えられる。
- ・屋根の不陸が著しいなど、屋根が著しく変形している場合は、修理不能なため、ハ(50点)と評定することが考えられる。



瓦の一部に剥離とズレがあり、
雨漏りのある例



アスファルト屋根等の一部に
ズレがあり、雨漏りのある例



軒の裏板、たる木等が腐朽し、
軒が垂れ下がっている例



屋根に不陸がある例

<参照資料>「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅不良手引き(案)」

(3) 防火上又は避難上の構造の程度

不良住宅地区は、建物の密度が高く、地区内の道路や避難施設等が未整備なこと等により、災害発生の危険及び避難時の混乱が予想されることから、防火上、避難上の危険、障害の程度を評定するために本評定区分が設けられている。しかし、住宅地区改良法においては不良住宅の不良度は建築物そのものについてのみ測定することになっていることから、外壁、屋根等についてのみ防火上又は避難上の危険、障害の程度を評定することとしている。

① 外壁

- イ 延焼のおそれのある外壁があるもの：(10点)
- ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの：(20点)

【着眼点等】

- ・「延焼のおそれのある外壁」については、当該外壁が隣地境界線等からどの程度離れているかなどの「延焼のおそれのある部分」と、これに該当する外壁で、その部分の仕上げ材料が燃えにくいものになっているかなど、「仕上げ材料」の2つの要素が判断対象となる。
- ・「延焼のおそれのある部分」は、建築基準法第2条第6号に規定されており、隣地境界線、道路中心線又は同一敷地内の2以上の建築物相互間の中心線から、1階については3メートル以内、2階以上については5メートル以内をいう（図1参照）。
- ・なお、例えば農山村地域の住宅などの場合は、外壁が延焼のおそれのある部分に該当せず、本評定項目の評定対象外となることが少なくないと考えられる。

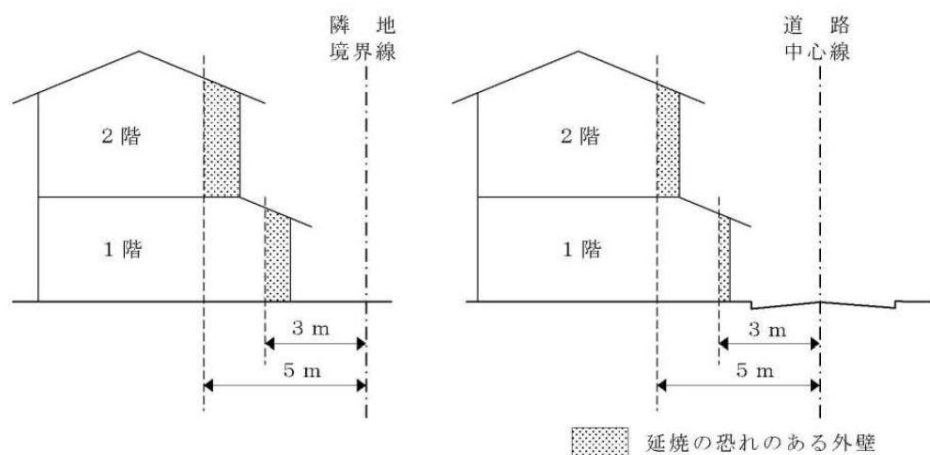


図1 延焼のおそれのある部分

<参照資料>「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅不良手引き(案)」

- ・延焼のおそれのある外壁としては、例えば、「裸木造」「硬質塩化ビニール波板」の外壁などが該当する。
- ・なお、外壁に飛び火や類焼の原因となる隙間などが生じている場合等については、「延焼のおそれのある外壁」に該当するものと考えられる。



外壁が裸木造の例

② 屋根

屋根が可燃性材料でふかれているもの：(10点)

【着眼点等】

- ・屋根材料は、火災の延焼防止の点で極めて重要な役割をもっていることから、建築基準法において防火地域や準防火地域以外に、特に特定行政庁が指定する区域（いわゆる法第22条区域）を設けて「屋根の構造の不燃性能」を規定している。
- ・しかし、住宅の不良度の測定が密集地区に対して行われることを前提としていることもあり、本評価項目においては、こうした地域、地区の指定の有無にかかわらず、一律に評価を行うこととしている。
- ・可燃性材料とは、例えば、茅やワラなどが該当する。



屋根材がワラの例

<参照資料>「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅不良手引き(案)」

(4) 排水設備

① 雨水

雨樋がないもの：(10点)

【着眼点等】

- ・本評定内容では、雨樋の有無のみに限定して、雨水処理の程度を評定することとしている。
- ・雨樋の有無は外観目視によって判断するが、破損の甚だしいもの又は欠如しているもの等については、「雨樋がない」に該当するものと考えられる。



雨樋が壊れており、機能的には雨樋はないと同様の例

(5) その他

- ・不良度の評定は、評点の合計が100点以上であれば足りることから、まず、「(2)③基礎、土台、柱又ははり」や「(2)⑤屋根」について評定し、その時点で評点の合計が100点以上であれば、他の項目については評定しなくても差し支えない。

<参照資料>「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅不良手引き(案)」

2) 関係法令等

①空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)

(目的)

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

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であ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っ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って、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。
- 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つた場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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(過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章(第十二条及び第十

四条を除く。)の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

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

(財政上の措置及び税制上の措置等)

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

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

(過料)

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

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

附 則

(施行期日)

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

(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行政代執行法

(昭和二十三年五月十五日法律第四十三号)

最終改正:昭和三十七年九月一五日法律第一六一号

第一条 行政上の義務の履行確保に関しては、別に法律で定めるものを除いては、この法律の定めるところによる。

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。

第三条 前条の規定による処分(代執行)をなすには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を、予め文書で戒告しなければならない。

○2 義務者が、前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、当該行政庁は、代執行令書をもつて、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義務者に通知する。

○3 非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前二項に規定する手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

第四条 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。

第五条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもつてその納付を命じなければならない。

第六条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

- 2 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。
- 3 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。

附 則

- 1 この法律は、公布の日から起算し、三十日を経過した日から、これを施行する。
- 2 行政執行法は、これを廃止する。

附 則（昭和二六年三月三十一日法律第九五号）抄

- 1 この法律は、公布の日から施行し、この法律中に特別の定がある場合を除く外、市町村民税に関する改正規定中法人税割に関する部分及び事業税に関する改正規定中法人の行う事業に対する事業税に対する事業税に関する部分については昭和二十六年一月一日の属する事業年度分から、その他の部分については昭和二十六年分の地方税から適用する。

附 則（昭和三四年四月二〇日法律第一四八号）抄

（施行期日）

- 1 この法律は、国税徴収法（昭和三十四年法律第四百七十七号）の施行の日から施行する。
（公課の先取特権の順位の改正に関する経過措置）
- 7 第二章の規定による改正後の各法令（徴収金の先取特権の順位に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行後に国税徴収法第二条第十二号に規定する強制換価手続による配当手続が開始される場合について適用し、この法律の施行前に当該配当手続が開始されている場合における当該法令の規定に規定する徴収金の先取特権の順位については、なお従前の例による。

附 則（昭和三七年九月一五日法律第一六一号）抄

- 1 この法律は、昭和三十七年十月一日から施行する。
- 2 この法律による改正後の規定は、この附則に特別の定めがある場合を除き、この法律の施行前にされた行政庁の処分、この法律の施行前にされた申請に係る行政庁の不作为その他この法律の施行前に生じた事項についても適用する。ただし、この法律による改正前の規定によつて生じた効力を妨げない。
- 3 この法律の施行前に提起された訴願、審査の請求、異議の申立てその他の不服申立て（以下「訴願等」という。）については、この法律の施行後も、なお従前の例による。この法律の施行前にされた訴願等の裁決、決定その他の処分（以下「裁決等」という。）又はこの法律の施行前に提起された訴願等につきこの法律の施行後にされる裁決等にさらに不服がある場合の訴願等についても、同様とする。
- 4 前項に規定する訴願等で、この法律の施行後は行政不服審査法による不服申立てをすることができることとなる処分に係るものは、同法以外の法律の適用については、行政不服審査法による不服申立てとみなす。
- 5 第三項の規定によりこの法律の施行後にされる審査の請求、異議の申立てその他の不服申立ての裁決等については、行政不服審査法による不服申立てをすることができない。
- 6 この法律の施行前にされた行政庁の処分で、この法律による改正前の規定により訴願等を行うことができるものとされ、かつ、その提起期間が定められていなかったものについて、行政不服審査法による不服申立てを行うことができる期間は、この法律の施行の日から起算する。
- 8 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。
- 9 前八項に定めるもののほか、この法律の施行に関して必要な経過措置は、政令で定める。



美濃加茂市空家等対策計画

発行年月／平成 29 年3月

発行／美濃加茂市

編集／美濃加茂市建設水道部都市計画課

〒505-8606 岐阜県美濃加茂市太田町 3431 番地 1

電話 0574-25-2111(代表)

<https://www.city.minokamo.gifu.jp/>