

第2期海津市空家等対策計画

令和5年3月

海 津 市

海津市空家等対策計画

目次

序 章	はじめに.....	- 1 -
序-1	計画策定の背景.....	- 1 -
序-2	持続可能な開発目標SDGs エス・ディ・ジーズ.....	- 1 -
第1章	空家等に関する対策の実施に関する基本的な方針.....	- 4 -
1-1	計画の目的.....	- 4 -
1-2	計画の期間.....	- 5 -
1-3	計画の対象地区と対象とする空家等の種類.....	- 5 -
1-4	空家等対策立案までの考え方.....	- 5 -
1-5	空家等に関する対策に関する基本的な方針.....	- 5 -
第2章	空家等の調査に関する事項.....	- 7 -
2-1	「空家等実態把握調査」による空家等の状況把握.....	- 7 -
第3章	空家等がもたらす問題と発生要因.....	- 13 -
3-1	空家等がもたらす問題.....	- 13 -
3-2	空家等の発生要因.....	- 14 -
第4章	所有者等による空家等の適切な管理の促進.....	- 16 -
第5章	空家等及び除却した空家等の敷地の活用の促進.....	- 18 -
5-1	空家等の流通の促進.....	- 18 -
5-2	除却した空家等の敷地の活用.....	- 21 -
第6章	特定空家等に対する措置その他の対処.....	- 23 -
6-1	実施方針.....	- 23 -
6-2	特定空家等の認定.....	- 23 -
6-3	特定空家等に対する措置.....	- 24 -
6-4	空家等対策特措法の適用外建築物に対する措置.....	- 25 -
第7章	住民等からの空家等に関する相談への対応.....	- 27 -
7-1	空家等に関する問合せ.....	- 27 -
7-2	空家等を有効的に活用できる補助・助成事業.....	- 27 -

第8章 空家等に関する対策の実施体制.....	- 28 -
8-1 空家等対策に関する関連部署の役割と連携体制.....	- 28 -
8-2 特定空家等対策に関する情報.....	- 28 -
8-3 空家等対策協議会との連携.....	- 28 -
第9章 その他空家等に関する対策.....	- 29 -
9-1 海津市空き家等の適正管理に関する条例の制定.....	- 29 -
9-2 空家等の流動性の確保.....	- 29 -
9-3 協働による総合的・効果的な対策の推進.....	- 29 -
9-4 今後の取り組み等に関して必要な事項.....	- 29 -

序 章 はじめに

序－１ 計画策定の背景

近年、地域における高齢化の進展や家族構成の変化、既存の住宅・建築物の老朽化、経済・社会情勢の変化等に伴い、居住や使用がなされていない住宅や建築物が年々増加しています。このような空家等の中には、適切な管理が行われていないことで、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害、防犯性の低下等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしかねないものもあります。今後、空家等の数がさらに増加すれば、問題が一層深刻化することが懸念されます。

このような状況を踏まえ、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、「空家等対策特措法」という。）が公布、平成 27 年 5 月 26 日に完全施行となり、本格的な空家等対策の法的枠組みが構築されました。空家等対策特措法では、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空家等を特定空家等と定義し、市町村に立入調査の権限を付与して、所有者等に修繕や撤去などの勧告、命令を行えるほか、最終的に行政代執行による撤去もできることが定められました。また、市町村は、空家等に関するデータベースを整備し、空家等やその跡地の活用を促進するものとしています。

岐阜県においては、空家等対策特措法公布に先立つ平成 26 年 7 月、「岐阜県空家等対策協議会」を設立し、平成 27 年 1 月には、空家等に対する取組の総合的实施に向け、「空家等対策に係る対応指針」及び「特定空家等対応マニュアル」を作成し、令和 4 年 3 月に見直しを行い、県と市町村が連携して本格的な空家対策を推進しています。

本市においても、空家等の増加がもたらす問題が顕在化しており、市民の生命・身体・財産の保護や生活環境の保全のために、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策を充実していくことが求められています。

これらの経緯を踏まえ、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、空家等の活用を促進することによりまちづくり活動の活性化を図ることを目的として、平成 30 年 3 月に空家等対策の推進に関する「海津市空家等対策計画」を策定しました。引き続き「第 2 期海津市空家等対策計画」を定め、空家等が周辺的生活環境にもたらす深刻な悪影響から、市民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進していきます。

本計画では、本市における空家等の実態を調査・整理した上で、人口・世帯構成、建築物の分布等の指標から空家等の発生要因の分析を行い、危険な空家等への対策と発生抑制のための実施方針を定めます。また、併せて空家等及び空家等跡地の活用促進に関する実施方針等を定めます。

なお、本計画で用いる用語は、特に記載のない限り空家等対策特措法の定義によるものと

します。

序－２ 持続可能な開発目標SDGs エス・ディー・ジーズ

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）とは、2001年に策定されたミレニアム開発目標（MDGs）の後継として、2015年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない（leave no one behind）」ことを誓っています。SDGsは発展途上国のみならず、先進国自身が取り組むユニバーサル（普遍的）なものであり、日本としても積極的に取り組んでいます。

資源の有効活用やコミュニティの活性化のために空家対策に取り組んでいく必要があります。

11 住み続けられる
まちづくりを



○用語の定義

本計画では、「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。）に基づいて、表記を「空家」で統一していますが、一部の固有名詞については原文のまま「空き家」と表記しています。なお、本計画では、以下のとおり各用語について定義しています。

1. 空家法における定義

(1) 空家等（空家法第2条第1項）

「空家等」とは、「建築物（※1）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（※2）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。」とされています。

（※1）「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする（建築基準法第2条）とされています。

（※2）「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、建築物等（建築物又はこれに附属する工作物）が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは一つの基準となると考えられる（空家法第5条第1項関連「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 3(1)」。）とされています。

(2) 特定空家等（法第2条第2項）

特定空家等は空家等のうち、次のいずれかの状態にあると認められるものをいいます。

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

2. 住宅・土地統計調査（総務省統計局）における「空家」の定義

住宅・土地統計調査とは、住宅とその住宅に居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地などの実態を把握し、その現状と推移を明らかにすることを目的としています。

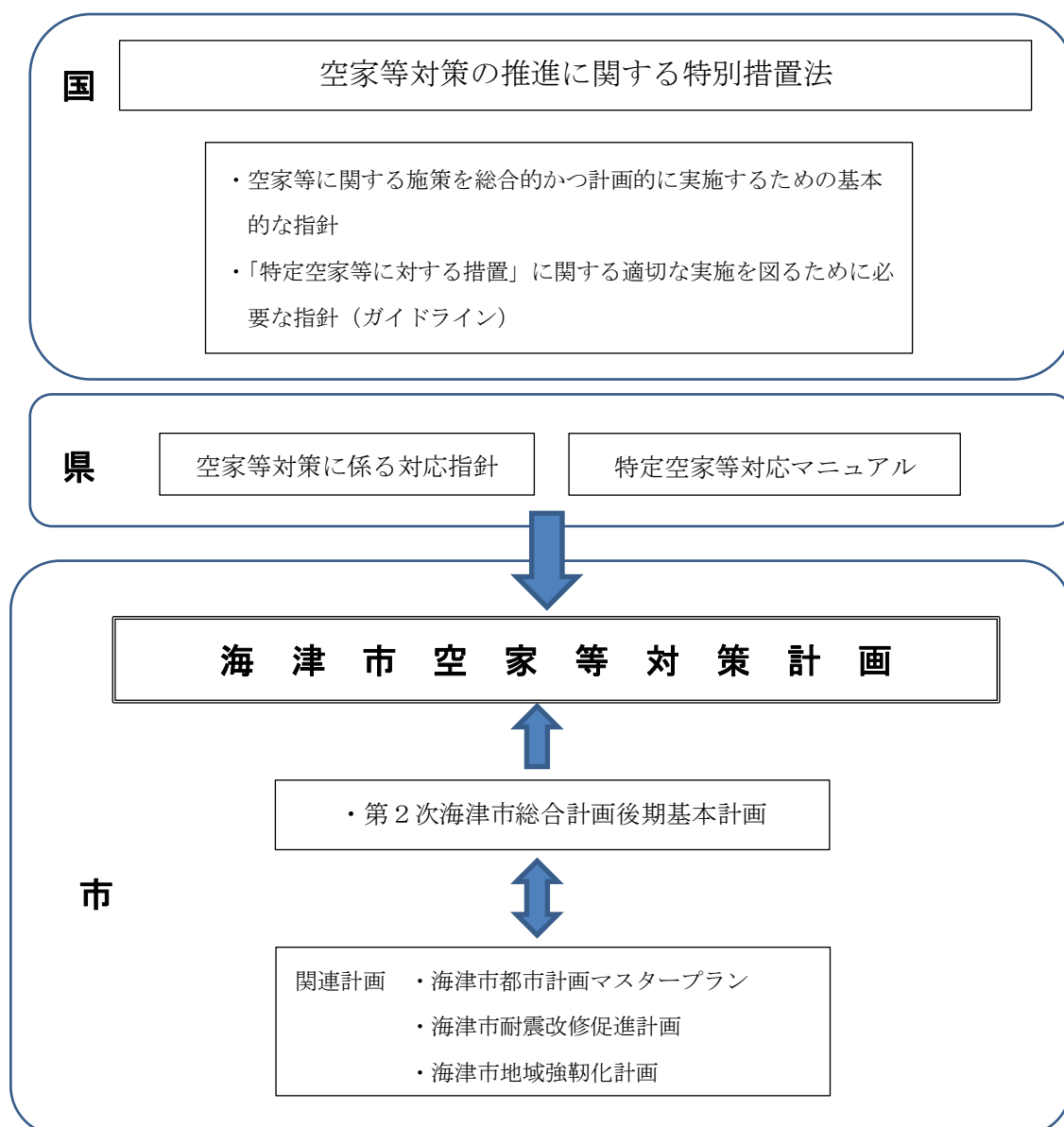
空家法による空家等の定義とは異なり、共同住宅などの空き部屋も含まれます。

第1章 空家等に関する対策の実施に関する基本的な方針

1-1 計画の目的

本計画は、特措法を根拠として、国の基本指針に即して、本市の空家等に関する対策を総合的に推進するために定めるものです。

本計画は、第2次海津市総合計画後期基本計画を上位計画とし、海津市都市計画マスタープラン等と連携する計画として位置付けます。また、特定空家等への対応方法については、岐阜県「空家等対策に係る対応指針」及び「危険空家等対応マニュアル」と整合するものとします。



1-2 計画の期間

本計画の期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。

なお、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

1-3 計画の対象地区と対象とする空家等の種類

1 計画の対象とする地区

本市の空家等の分布は、行政域全体に及んでいることから、本計画の対象地域は本市全域とします。

2 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、空家等対策特措法第2条第1項に規定する空家等とします。

1-4 空家等対策立案までの考え方

空家等は、今後も増加していくことが予想されます。現に存在する空家等についての対策に加え、新たな空家等の発生を抑制することが重要であるとの見地から、以下の手順で空家等対策を決定します。

まず、第2章で「空家等実態把握調査」の結果を基に、本市の空家等の分布を具体的に把握します。

第3章では、空家等がもたらす問題点と発生要因について整理し、第4章以降で講ずべき対策の方向性を示します。

1-5 空家等に関する対策に関する基本的な方針

1 所有者等による管理の原則

空家等の管理については、空家等対策特措法第3条に、「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているように、所有者又は管理者(以下、「所有者等」という。)が、自らの責任により適切に管理することが前提となります。

財産を所有する者の権利と責任は、憲法及び民法に財産権や所有権として保障されており、空家等に起因する私人間のトラブルについても、当事者により解決を図ることが原則となります。

2 適切に管理されていない空家等に対する方針

空家等の所有者等が、経済的な事情等から、自らの空家等の管理を全うしていない場合には、市は現状を把握し、実態に即した指導、助言等を行い空家等の適切な管理を促します。また、改善がなされず、周辺に対する悪影響の度合いが大きく、危険度等の切迫性が極めて高い場合は、必要に応じて本市が代執行を行うなど、空家等に関して総合的な対策を進めます。

3 空家等及び危険な空家等の発生抑制

第2章で詳述する「空家等実態把握調査」により、本市の空家等は市域全体に及んでいます。

このため、空家等を適切に管理することの重要性や、管理不全の空家等が周辺にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した本計画の内容について、空家等の所有者等に限らず、広く市民全体で共有します。また、生活の実態がなく物置として利用している住宅、高齢者の独居世帯など近い将来に空家等となる可能性のある所有者等に対して、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に努め、空家等の増加抑制、危険な空家等の発生抑制に努めます。

4 適切に管理されている空家等に対する方針

適切に管理されている空家等については、本市が専門家の協力を得て空家等の有効活用を支援し、空き家バンク制度等により、市外からの移住・定住希望者に対する効果的な情報提供を行うなど、市場流通やリフォーム、転用などを促進します。

5 措置内容等の適正性の確保

空家等対策特措法により、市町村は周辺の生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、特定空家等の所有者等に対し、適切な措置を講ずることができるとされています。一方、憲法及び民法で保障されている所有者等の権利に対する強い公権力の行使その他の行政による積極的な介入は、例外的かつ限定的なものでなくてはなりません。

以上のことから、実施する措置については、本計画において示す特定空家等に対する措置に関する基準を踏まえ、個々の事案ごとに、必要かつ合理的な措置の内容等を検討します。

第2章 空家等の調査に関する事項

本市では、海津市空家等対策計画の策定及び空家等に関する諸施策を実施するための基礎資料として空家等の現況を正確に把握するために、平成29年度に「空家等実態把握調査」を実施しました。

2-1 「空家等実態把握調査」による空家等の状況把握

1. 調査の概要

(1) 目的

空き家の実態を調査し、今後の適正管理、活用促進などの施策推進を進めるための基礎資料とするため。

(2) 調査主体

海津市

(3) 調査方法

調査資料（固定資産・水道データ等）に基づく調査及び現地調査

(4) 調査対象範囲

海津市全域

(5) 調査対象建築物

居宅、店舗、事務所等

本調査の対象外

- ・居住者（または管理者）がいる敷地内の建物
- ・マンション、アパート等の集合住宅で1室でも利用実態がある建物
- ・貸家・その他（空きテナント、倉庫、車庫、農林漁業用倉庫、ビニールハウス等）

(6) 現地調査での確認棟数

机上調査結果による現地調査棟数は726棟であり、そのうち488棟が空家候補として確認された。

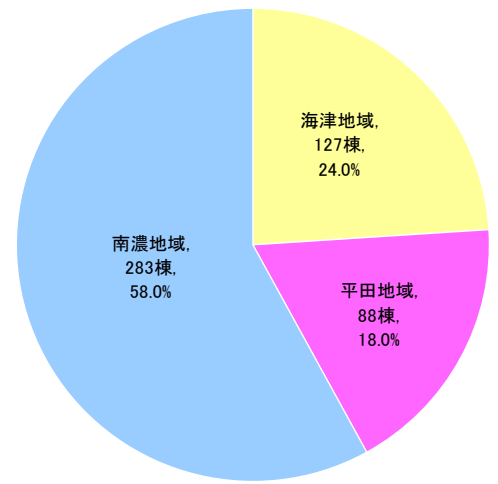
2. 空家調査結果

(1) 空家総数

海津市の空家棟数は、市全体で488棟（H29調査）であった。地域別に見ると、南濃地域が257棟で市全体の半数以上を占め、その中でも石津小学校区が129棟と約3分の1を占めている。

表一 空家総数（地域・小学校区別）平成29年度 空家等実態把握調査

地域名	学区名	棟数	比率 (%)
海津地域	吉里小学校	13	2.7
	高須小学校	56	11.5
	西江小学校	9	1.8
	大江小学校	19	3.9
	東江小学校	20	4.1
	計	127	24.0
平田地域	海西小学校	25	5.1
	今尾小学校	63	12.9
	計	88	18.0
南濃地域	下多度小学校	22	4.5
	城山小学校	110	22.5
	石津小学校	151	30.9
	計	283	58.0
総計		488	100.0

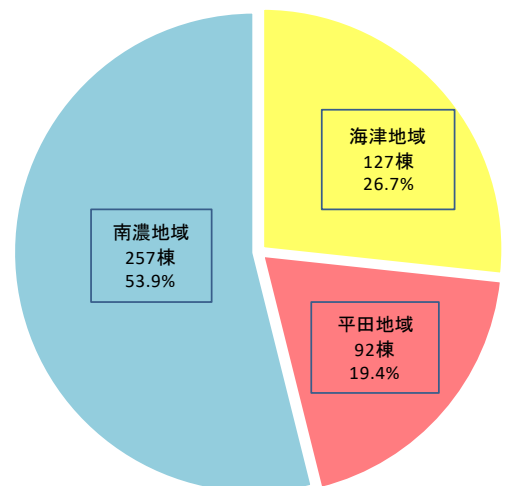


図一 地域別空家総数



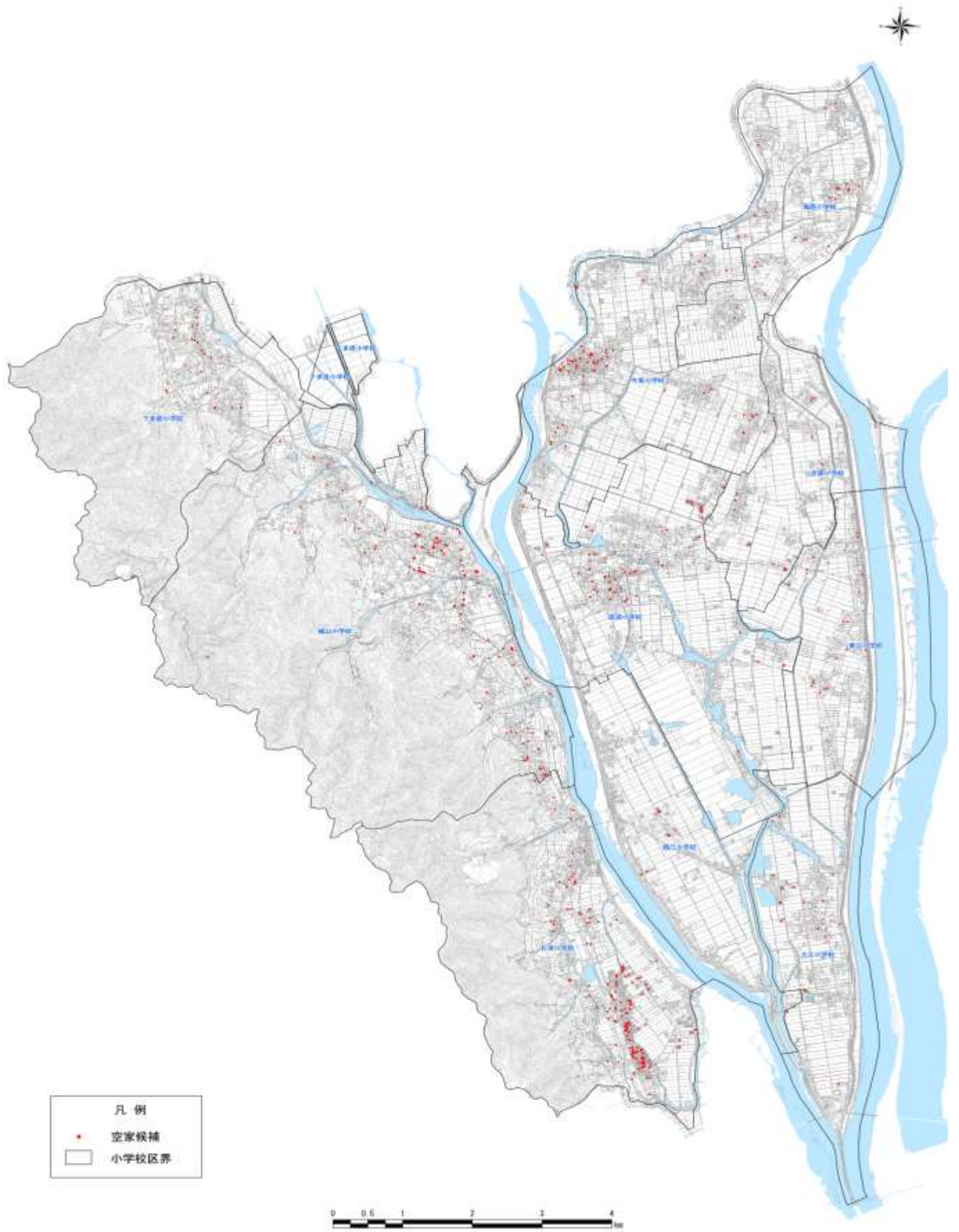
表二 空家総数（地域・小学校区別）令和5年3月1日現在

地域名	学区名	棟数	比率 (%)
海津地域	吉里小学校	16	3.7
	高須小学校	59	12.4
	西江小学校	15	3.2
	大江小学校	19	4.0
	東江小学校	18	3.8
	計	127	26.7
平田地域	海西小学校	36	11.8
	今尾小学校	56	7.6
	計	92	19.4
南濃地域	下多度小学校	22	4.6
	城山小学校	106	22.2
	石津小学校	129	27.1
	計	257	53.9
総計		476	100.0



図一 地域別空家総数

空家が多く見られる地区は、海津地域、平田地域および南濃地域の既存市街地のほか、南濃地域南部にある住宅団地に集中している。



凡 例
 ● 空家候補
 □ 小学校区界

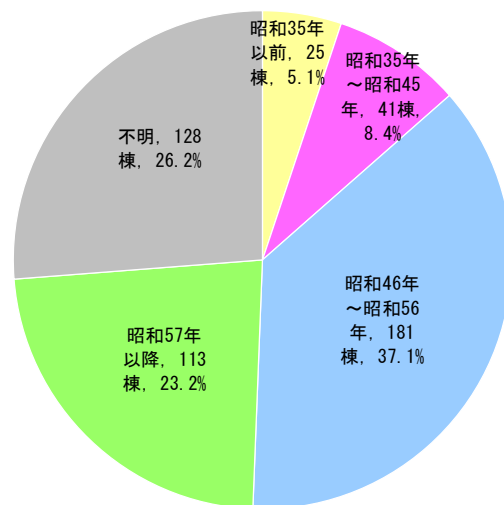
空家位置図

(2) 空家の状況

① 建築年代

建築年代別に見ると、市全体では「昭和46年～昭和56年」の建物が181棟、37.1%と最も多くなっている。また、「昭和56年以前」（新耐震基準以前）の建物は247棟、50.6%と半数以上となっている。

地域別に見ると、平田地域で「昭和35年以前」の古い建物が多く、逆に海津地域では、新耐震基準を満たしている「昭和57年以降の建物」が多くなっている。



図一 建築年代

表一 建築年代（地域・小学校区別）

地域名	学区名	昭和35年以前		昭和35年～昭和45年		昭和46年～昭和56年		昭和57年以降		不明		総計	
		棟数	比率 (%)	棟数	比率 (%)	棟数	比率 (%)	棟数	比率 (%)	棟数	比率 (%)	棟数	比率 (%)
海津地域	吉里小学校	0	0.0	2	15.4	6	46.2	2	15.4	3	23.1	13	100.0
	高須小学校	1	1.8	2	3.6	20	35.7	17	30.4	16	28.6	56	100.0
	西江小学校	0	0.0	0	0.0	7	77.8	2	22.2	0	0.0	9	100.0
	大江小学校	0	0.0	1	5.3	5	26.3	9	47.4	4	21.1	19	100.0
	東江小学校	0	0.0	2	10.0	4	20.0	8	40.0	6	30.0	20	100.0
	計	1	0.9	7	6.0	42	35.9	38	32.5	29	24.8	117	100.0
平田地域	海西小学校	6	24.0	4	16.0	3	12.0	3	12.0	9	36.0	25	100.0
	今尾小学校	18	28.6	9	14.3	14	22.2	14	22.2	8	12.7	63	100.0
	計	24	27.3	13	14.8	17	19.3	17	19.3	17	19.3	88	100.0
南濃地域	下多度小学校	0	0.0	1	4.5	2	9.1	10	45.5	9	40.9	22	100.0
	城山小学校	0	0.0	13	11.8	27	24.5	11	10.0	59	53.6	110	100.0
	石津小学校	0	0.0	7	4.6	93	61.6	37	24.5	14	9.3	151	100.0
	計	0	0.0	21	7.4	122	43.1	58	20.5	82	29.0	283	100.0
	総計	25	5.1	41	8.4	181	37.1	113	23.2	128	26.2	488	100.0

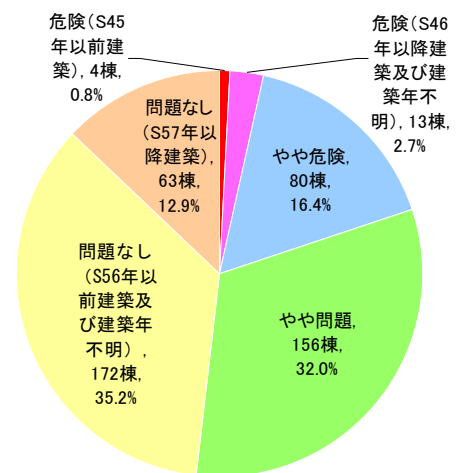
(3) 空家タイプ別の集計

空家については、「危険など緊急性の高い空家等」や「有効活用が期待される空家等」などがあり、調査結果について下記の分類に区分し、分布状況を把握した。

表一 空家タイプ

危険	S45年以前建築	1	危険度の①傾斜、②基礎・土台、③屋根、④庇・軒・雨樋、⑤外壁の項目の中で、どれか1つでも「著しく傾き、腐食、損傷、変形、破損」に該当する場合	対策の 必要性 ↑ ↓ 有効 活用
	S46年以降建築及び建築年不明	2		
やや危険		3	危険度の①傾斜、②基礎・土台、③屋根、④庇・軒・雨樋、⑤外壁の項目の中で、どれか1つでも「一部が傾き、腐食、損傷、変形、破損」に該当する場合	
やや問題		4	建物の危険度には問題ないが、門扉、フェンス、塀、看板・アンテナの破損や庭木、雑草など未管理、ゴミ・雑品などの放置などが見られる場合	
問題なし	S56年以前建築及び建築年不明	5	建物、敷地・付随する工作物とも問題がない建物	
	S57年以降建築	6		

空家についてタイプ別に見ると、「危険」と区分された建物は市全体で 17 棟、3.5%確認された。「危険」のうち、昭和 45 年以前に建築された古い建物が 4 棟立地している。そのほか、「やや危険」は 80 棟、16.4%で、「危険」と「やや危険」をあわせると、空家の約 20%が建物に何らかの損傷等が見られる。一方、「問題なし」は 235 棟、48.1%、うち昭和 57 年以降の新耐震基準を満たした建物は 63 棟あり、有効活用が望まれる。



図一 危険度

空家等の現状棟数の推移

地区	内容	H29.3 空家数	H30.3 空家数	H31.3 空家数	R1.9.20 調査	R2.3 空家数	R2.9.30 調査	R3.2.28 調査	R3.9.30 調査	R4.2.28 調査	R4.8.31 調査	R5.2.28 調査	計
海津	新規				5	29	1		2		1	8	46
	除却				△ 5	△ 6	△ 1	△ 4	△ 4	△ 1	△ 2	△ 2	△ 25
	退去												0
	入居					△ 7	△ 2				△ 2		△ 11
	現登録	117	117	117	117	133	131	127	125	124	121	127	
平田	新規				6	14	1		1	2		1	25
	除却				△ 3	△ 4	△ 1		△ 1	△ 2		△ 1	△ 12
	退去												0
	入居					△ 8					△ 1		△ 9
	現登録	88	88	88	91	93	93	93	93	93	92	92	
南濃	新規				7	34		1	5	2	4	0	53
	除却				△ 17	△ 11	△ 2	△ 5	△ 2	△ 6		△ 8	△ 51
	退去												0
	入居					△ 12	△ 2	△ 2	△ 7		△ 2	△ 3	△ 28
	現登録	283	283	283	273	284	280	274	270	266	268	257	
計	新規				18	77	2	1	8	4	5	9	124
	除却				△ 25	△ 21	△ 4	△ 9	△ 7	△ 9	△ 2	△ 11	△ 88
	退去				0	0	0	0	0	0	0	0	0
	入居				0	△ 27	△ 4	△ 2	△ 7	0	△ 5	△ 3	△ 48
	現登録	488	488	488	481	510	504	494	488	483	481	478	

空き家の実態調査以降、自治会や近隣住民などから寄せられた情報や現地確認等により空家等の解体除却や土地取引等により減少しつつも、新規で空家が発生している状況である。

第3章 空家等をもたらす問題と発生要因

3-1 空家等をもたらす問題

1 直接的な外部不経済と間接的な外部不経済

空家等の存在は、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。空家等をもたらす外部不経済（周囲への悪影響、第三者に与える損害や迷惑）には、外壁等の剥離など近隣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、地域経済への悪影響や地方財政の負担などを引き起こす社会問題要因としての間接的・二次的なものがあります。

(1) 空家等をもたらす直接的な外部不経済

① 保安上の危険

空家等が放置されて構造的に劣化すると、主要構造の腐食等により、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、隣家や通行人等へ危害を及ぼす。



② 衛生・生活環境上の危険

ごみ等の放置や不法投棄、害獣・害虫の発生等により、衛生上の問題が発生する。

また、浄化槽の破損・汚水の流出、動物の生息、悪臭、樹枝の越境などにより生活環境上の問題を引き起こす。

③ 景観上の問題

老朽化の進行、落書き、雑草等が繁茂した空家等は、周囲の景観を破壊する。

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、放火による不審火等の懸念が発生したりするばかりでなく、犯罪の温床となる可能性もある。

(2) 空家等をもたらす間接的・二次的な外部不経済

① 地域活力の低下

空家等が一定の割合で増加すると、地域コミュニティが希薄化することがあり、自治会活動に支障が生じたり、周辺の整備や管理に支障が生じる可能性がある。特に商店街等においては、いわゆる「シャッター通り」化し、街の魅力が低下していく。

② 地価・経済活動の低下

空家等が常態化した地域では、土地や家屋の流通が停滞することで、地価の低下を招き、さらに不動産の非流動化を促進してしまうといった、経済活動の低下等につながる悪循環を招く可能性がある。

3-2 空家等の発生要因

空家等の発生要因は、建物所有者、地域コミュニティ、市場、法的制約等に起因する一般的要因があります。

実際に空家等が発生し、長期間にわたり空家状態となるのは、その建物ごとに上記の要因が様々な形で複合するためと考えられます。

なお、この章に記載した「空家等の発生要因」は、国土交通省「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」の最終報告書（平成26年3月）の記述を参考としています。

1 建物所有者、地域、市場、法的制約等に起因する一般的要因

(1) 所有者側の要因

① 高齢単身化及び核家族化の進行

ひとり暮らし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に、住宅の引継ぎ手がない。

② 相続による住宅の取得

相続により空家等の住宅の所有者となったため、家や地域に愛着がなく、関心を持っていない。所有者が遠隔地に居住している場合は、特に管理者としての意識が低い。

③ 活用や除却の意向がない

所有者としての自覚はあっても、自らは特に困っていない。管理が面倒である。将来使うかもしれない。

④ 他人に貸すことへの抵抗

仏壇などがある、家を守り継ごうという意識が強く、先祖からの土地・建物を手放せない。他人に貸すことへの不安が強い。

⑤ 改修・除却費用の負担

除却・改修費用を捻出できない。老朽化が著しく、改修費用が高額になる。

⑥ 所有者の特定不能、当事者間での問題

所有者の連絡先が分からない。所有者が死亡又は行方不明。相続放棄されている。権利関係が複雑で相続者が多い。

⑦ 相談者の不在

ひとり暮らしの高齢者が、亡くなる前に相続相談をする意識が低い。相談先が分か

らない。

(2) 地域コミュニティ側の要因

① 空家問題に対する無関心

自分が空家等を所有していない。空家等から直接的な脅威を受けていないので、差し迫った問題として認識していない。

② 所有者への働きかけが困難

所有者の連絡先が分からない。近所付き合いの面からトラブルにしたくない。個人情報取り扱いが難しい。

③ 情報・知識不足

地域としての対応方法が分からない。法的にどこまでやっていいか分からない。利活用可能な建物でも対応方法が分からない。農地付き住宅など、法制面で対応が困難。

(3) 市場面の要因

① 需給バランスの不均衡

売却する際の売却希望価格と市場価格との不均衡により商取引として成立しない。立地環境、間取り、設備面等でのアンマッチがあるケースが多い。

② 中古住宅市場の未成熟

中古住宅の持つ住宅性能が見えにくいという特徴により、市場が拡大しない。リフォームコストの高騰により中古住宅販売のハードルが高い。情報が不足し、どこにどのような需要があるか分からない。

(4) 法制面の要因

① 建築基準法、農地法上の再建築・土地利用制限

建築基準法（接道要件等）で既存不適格であった建物を解体して更地とした土地を購入した第三者による再建築が難しい。

農地法上の建築制限・土地利用制限等があり、住宅等を除却すると土地の価値が担保されない場合がある。

② 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。

第4章 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等対策特措法第3条において、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。」と規定されているように、空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等の責任において行われるべきものです。民法上においても、隣家や第三者が空家等を原因として被害にあった場合は、所有者等が賠償責任を負うこととなっており、所有者等に管理する義務があります。

しかしながら、所有者等による適切な管理が実施されないケースの背景としては、次のような理由が考えられます。

- ① 相続手続きがされていない等により、空家の存在を知らないこと
- ② 親族間で相続人（又は管理者）を誰にするのか、決定されていないこと
- ③ 所有者等が高齢化又は遠方に居住していることにより、空家の状況を把握していないこと
- ④ 所有者等が高齢化又は遠方に居住していることにより、自ら管理を実施することや管理に要する費用負担が困難であること
- ⑤ 管理を依頼する先が不明であること
- ⑥ 空家の活用方針が定まっていないことにより、管理の目的が安全確認のみとなり管理意欲が低下していること
- ⑦ 所有者等が高齢化や病気により、一時的に家を空けていること
- ⑧ 管理責任について認識していないこと

1. 所有者等による空家等の適切な管理の普及啓発

所有者等へ空家等の適正管理の重要性を普及啓発するためにチラシ等を作成し、空家等所有者あての適正管理文書への同封や市内の公共施設に設置するなど普及啓発を進めます。



2. 相談受付体制の整備

空家等に関する問題は、多種多様であるため、所有者等が適切な管理を行うに当たって、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、本市では空家等に対する総合相談窓口を設けるとともに、空家に精通しているNPO法人との連携を含め、所有者等が空家管理の方向性が見出せるような体制の構築を検討します。

また、岐阜県住宅供給公社に設置されている相談窓口「空き家・すまい総合相談室」と連携し、売買・賃貸、適正管理、解体など幅広いニーズに対応することができる体制を図っています。



<海津市総合相談窓口>

海津市建設水道部住宅都市計画課内

☐TEL：0584-53-3485

☐相談時間：毎週月～金 8:30～17:15（祝休日除く）

<空き家・すまい総合相談室>

岐阜県住宅供給公社内

☐TEL：0584-81-8511

☐相談時間：毎週火曜日・金曜日 13:00～16:00 要予約

第5章 空家等及び除却した空家等の敷地の活用の促進

市町村は、空家等対策特措法第12条により、所有者等による空家等の適切な管理の促進について、必要な援助を行うよう努めるとともに、第13条において、空家等及び空家等の跡地の活用等に必要な対策を講ずるよう努める必要があるとされています。

5-1 空家等の流通の促進

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存在します。そうした空家等への居住者は、その空家等の所有者や相続者等に限りられていません。

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、再利用可能な空家等の流動化を促し、活用や建替えを含めた流通を促進することが必要となります。

1. 基本的な考え方

空家等及び除却した空家等の跡地は、活用すれば地域の活性化にもつながるため、所有者等に対し、有効活用や中古住宅市場流通を促し、空家等を安価に貸し出しするシステム等を構築することで、UターンやIターンによる定住・移住者希望者が、市内間での転居の受け皿として利用することが可能となります。

また、市場での売却や賃貸等の流通だけではなく、所有者等の合意を前提として、地域コミュニティの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、空家等の多様な利活用を検討します。

2. 活用にあたっての課題

利活用にあたっては、次のような解決すべき課題が挙げられます。

いわゆる古民家といわれる築年数の経った家屋は、敷地の境界がはっきりしなかったり、所有者が未登記であるなどの理由で空家バンク登録ができない、登記費用が捻出するのも困難といった理由で活用まで至らないケースもあります。

空家等の調査により市が収集した所有者等の個人情報、所有者等の同意なく宅地建物取引業者や活用希望者等の第三者に公開することができないため、活用されにくい状態にあります。

また、空家等は、中古住宅市場での流通が少ない上、活用希望者が求める空家の需要と供給のアンバランスが発生することも多くあります。

3. 対応方針

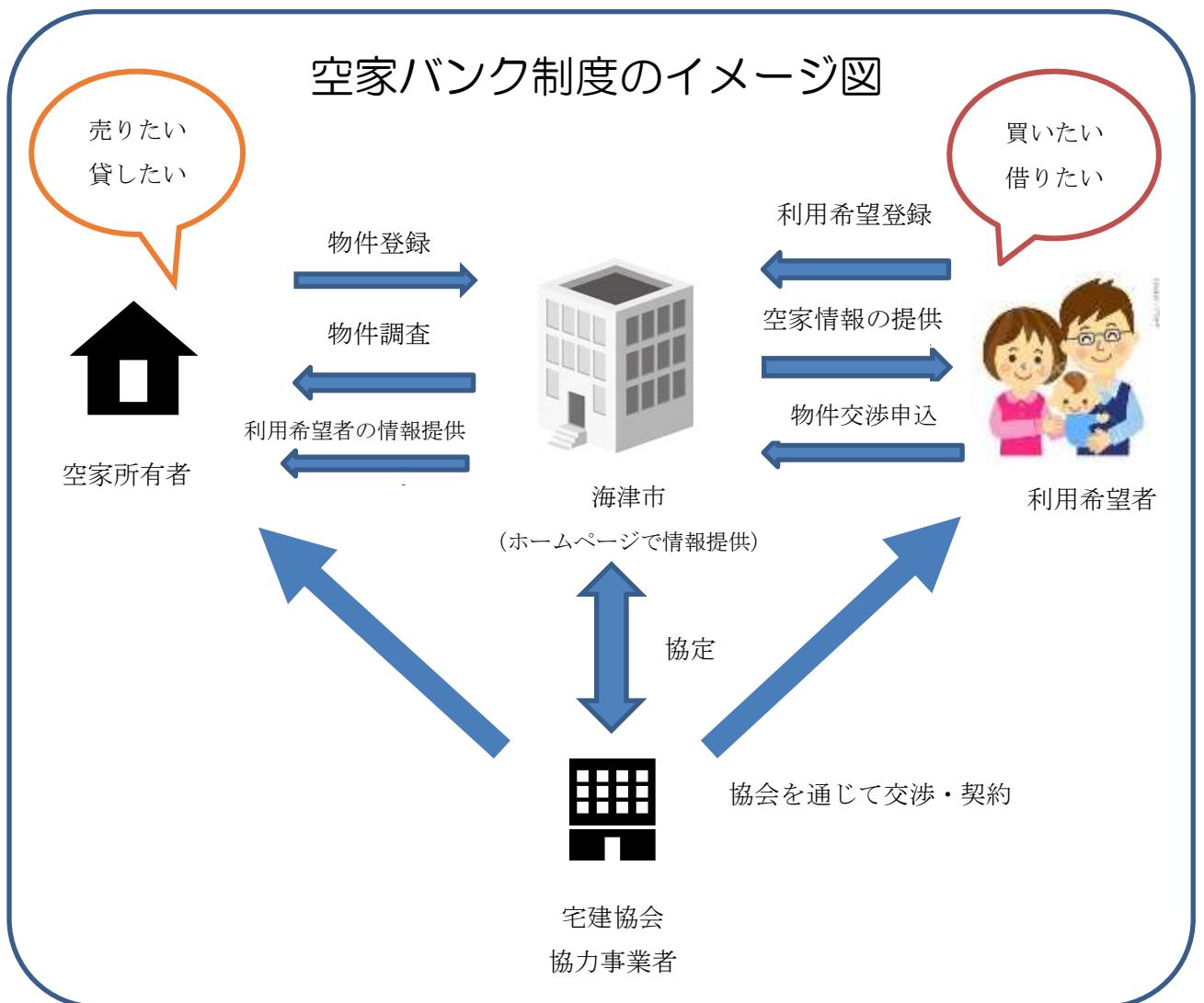
空家等を中古住宅市場に流通させるためには、所有者等と宅地建物取引業者を引き合わせる必要がありますが、宅地建物取引業者が空家の所有者等の所在を特定することが難しい場合もあるため、市が所有者等の意向により中古住宅市場での流通を促したり、市が所有者等と活用希望者の接点を生み出すよう周知を図ります。

また、空家等に付随する農地については、空家等と併せて所有権の移動ができるよう対応等を検討します。

4. 具体的施策

(1) 空家バンクの運用

市内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利用できるものも多く存在しています。そこで、市や民間事業者等が窓口となり、所有者等へ空家バンク登録及び空家利用希望者への制度の周知を図ります。



(2) 空家等の購入者等に対する支援

長年住んでいない状態の空家は、いざ利用しようとする、改修費が大幅にかかることがあります。そのため、空家の有効活用の推進を図るため、空き家バンク登録物件の空家を取得し、改修する人へ費用の一部についての支援を検討します。

(3) 空家等の活性化施設としての利用

空家等は、従来の用途以外へ転用することで、新たな価値が発掘され、地域活性化につながることもあります。市では、関係する民間事業者等とも連携し、空家等の他用途への転用を検討します。

①地域の活性化施設としての活用

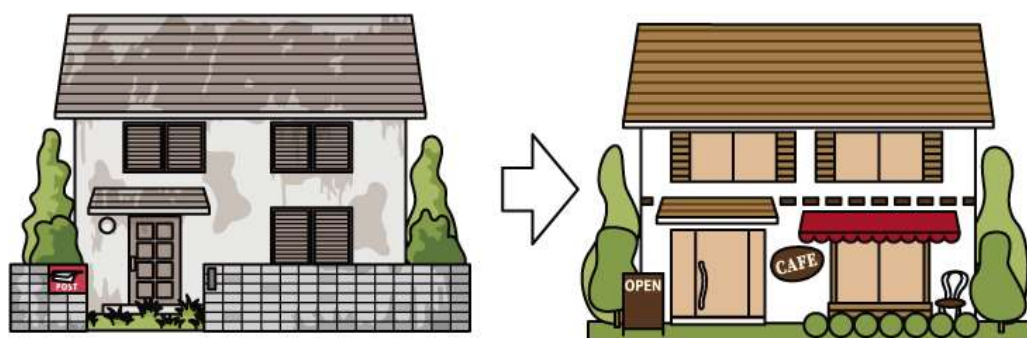
(例) 体験宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設等

②福祉施設等としての活用

(例) グループホーム、ふれあいサロン等

③店舗としての活用

(例) 新たな飲食店、小売店等



(4) 老朽化の著しい空家等の除却補助

空家等については、個人の財産であり、所有者等が管理しなければなりません。しかし、老朽化が進み活用が困難なものについては、自発的な除却を促していきます。そのため、市民の安全・安心な生活環境を確保し、所有者等の自発的な除却を促進するため、空家等のうち周辺に悪影響があり老朽化の著しいものに対し、予算の範囲内にて除却費用の一部の支援を検討します。

(5) 跡地の市場流通の促進

空家等の除却後、そのまま放置すると草木の繁茂等による管理不全な空き地を増加させるという新たな問題が生じるおそれがあります。

そのため、それぞれの地域の課題を踏まえ、安全性や生活環境の向上、観光振興等に有効な跡地の利活用を図ります。

5 民間事業者、NPO等との連携

空家等の売買・賃貸等は、民間の不動産事業者や宅地建物取引業者による仲介によって行われています。また、岐阜県では、空家等に関する総合的なコンサルティングを専門とするNPO法人等も活動を行っています。

空家等の流通に関しては、行政とこれら民間事業者と空家等に係わるNPO法人等との連携体制を構築することで、空家等の流通促進を図ります。

6 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（J T I）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替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。

5-2 除却した空家等の敷地の活用

本市は地域住民に及ぼす危険性が高いと判断される地域に存在する特定空家等については、所有者又は第三者によりこれを除却し、除却によって生じた敷地が地域の防災性の向上や地域活性化に寄与するスペース等に限り所有者等の承諾を得た上で活用を検討します。

1 空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）の活用

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、不良住宅及び空家等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、空家等対策計画に基づいて除却が行われる場合に限り、除却費用及び除却を行う者に対し、除却工事等に要する経費について補助する費用が補助対象とされます。

なお、空家等所有者が自発的に除却を行う場合にも補助の対象となるため、対象地域の空家等所有者への周知を図ります。

2 空家等の除却が困難な地域における対策

除却しようとする空家等が道路から奥まった場所に存在したり、敷地の接道状況が悪く、除却のための重機や車両の使用が困難な場合があります。このような場合は一般に除却費用が割高になるため、地元の解体業者や廃棄物処理業者等の意見を参考に、悪条件下での空家等の除却対策を講じます。

3 空家が所在する土地の境界の明確化

隣地所有者との土地の境界紛争を未然に防止するとともに、跡地の利活用の推進を図

る観点から、空家を取り壊し更地にする際には事前に空家が所在する土地の境界を明確にするよう周知します。

第6章 特定空家等に対する措置その他の対処

特定空家等に該当する建築物等は、適切な管理が行われておらず、結果として地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。本市は、市民の生命、身体又は財産を保護するとともに、生活環境の保全を図るために、必要な措置を講ずるものとします。

6-1 実施方針

空家等の分布が本市全域にわたることが確認されたところですが、まずは、特定空家等について、空家等対策特措法第9条第2項に基づく立入調査を行ったうえで、空家等対策特措法第14条に基づく措置を検討することとします。

これらの措置は、いずれも特定空家等の所有者等にとって強い公権力の行使を伴う行為であることに留意する必要があります。特に行政代執行又は略式代執行は、長期間の事務対応と税負担という公益性・公平性に関する問題があること、解体費用を回収できない可能性が高いこと、所有者等の責務たる財産の管理責任の放棄を助長するおそれがあること等を考慮し、個別の事案に応じて、それ以外の手段が無く、真にやむを得ない場合に限り実施することを原則とします。

6-2 特定空家等の認定

空家等のうち、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、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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、又はその他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められるものを、特定空家等と認定します。その際の判断は一律のものではなく、当該空家等の立地環境等の地域特性や地域の実情に応じ、悪影響の程度や切迫性を考慮して、個別に判断します。

特定空家等の認定に当たっては、「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）（最終改正 令和3年6月30日付国住備第62号 総行地第98号。以下、「ガイドライン」という。）の別紙1から別紙4をもとに、ガイドライン第3章2.(1)の手続により空家等対策特措法第9条第2項に基づく立入調査を行います。この調査により、特定空家等に認定される可能性が見出されたものについて、海津市空家等対策協議会の意見を踏まえて、本市が認定します。

6-3 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する空家等対策特措法第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を見定めながら個別に判断します。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るとともに、改善方策や所有者等の主張等を十分に把握するなど、所有者等の手による解決を最大限目指すこととします。

また、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規制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。

1 助言又は指導及び勧告

本市は、認定された特定空家等について、適切な管理が必要と判断した場合は、空家等対策協議会の意見を踏まえ、ガイドライン第3章3.に記載する手続により、その所有者等に対し空家等対策特措法第14条第1項に基づく助言又は指導を速やかに行うものとします。

助言又は指導を行った特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、ガイドライン第3章4.に記載する手続により、その所有者等に対し空家等対策特措法第14条第2項に基づく勧告を行うものとします。

なお、勧告の対象となる特定空家等の用途が住宅である場合、その敷地については地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2に基づき、住宅用地に対する固定資産税の特例が適用されないこととなることから、現地での調査等を含め、税務部署との情報共有を徹底します。

2 命令及び行政代執行

勧告を受けた者が、正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合には、空家等対策協議会の意見を踏まえ、その者に対し、ガイドライン第3章5.に記載する手続により、空家等対策特措法第14条第3項に基づく命令を行うものとし、違反した場合は、ガイドライン第3章5.に記載する手続により、空家等対策特措法第16条第1項に基づき50万円以下の過料処分を行うものとします。

また、命令を受けた者が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても命令の期限までに完了する見込みがないときは、ガイドライン第3章6.に記載する手続により、空家等対策特措法第14条第9項に基づく代執行を行うものとします。

3 略式代執行

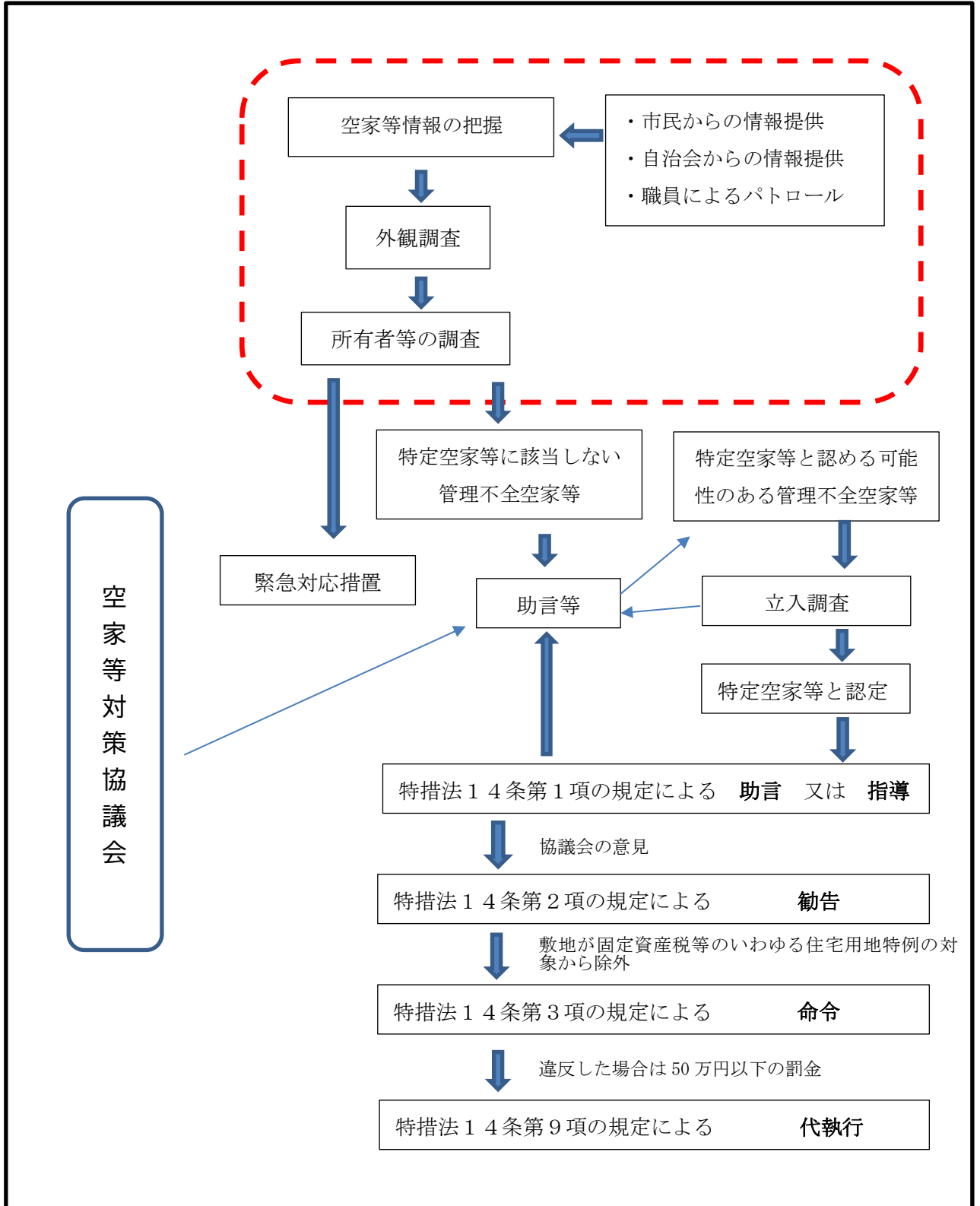
空家等対策特措法第14条第3項に基づく措置を命ぜられるべき者を確知することがで

きないときは、ガイドライン第3章7.に記載する手続により、空家等対策特措法第14条第10項に基づく略式代執行を行うものとします。

6-4 空家等対策特措法の適用外建築物に対する措置

居住その他の使用がなされている建築物については、空家等対策特措法による措置を講ずることはできません。しかし、現に使用されている建築物が、老朽化が著しく倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態であったり、ごみの散乱や雑草の繁茂など周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているケースが問題となっています。このような案件に対しては、当該建築物の所有者等に適切な管理を求めつつ、その他の法令に基づき、必要な措置を講ずることとします。

特定空家等に対する措置の流れ



第7章 住民等からの空家等に関する相談への対応

7-1 空家等に関する問合せ

本市内の管理不全な空家等に関する問い合わせや通報に関する問い合わせは、市役所建設水道部住宅都市計画課を窓口として受付を行います。

一方、空家等の所有者からの適正管理や活用（販売・賃貸）もしくは解体などに係るさまざまな相談に対応できる窓口として、「空き家・すまい総合相談室」を岐阜県住宅供給公社内に設けています。また、その他の専門家団体等との連携も検討します。



7-2 空家等相談会の実施

空家等の問題は、多岐にわたるとともに専門的な知識も必要なため、市単独では対応できない内容も多いことから、岐阜県や民間事業者等との連携を密にし、年に1回以上相談会を開催することとします。

7-3 空家等を有効的に活用できる補助・助成事業

特定空家等除却事業

特定空家等に認定された空き家を対象として、所有者又はその相続人が市内に存する特定空家等の解体除却を行う場合、費用の一部を補助する事業を行っています。



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①～③の補助事業を行っています。（市役所窓口：建設水道部住宅都市計画課）

- ① 木造住宅耐震診断事業
- ② 木造住宅耐震補強工事補助事業
- ③ 建築物耐震診断補助事業

第8章 空家等に関する対策の実施体制

8-1 空家等対策に関する関連部署の役割と連携体制

空家等の問題となる要因は様々であり、その要因に応じた専門の部署が対応することとなります。

特定空家等について、対策が多岐にわたり複数の専門部署が対応する場合は、関連部署で情報共有して連携を図るとともに、措置に係る事務を円滑・迅速に進める必要があるため、全体の状況を把握しながら関連部署の総合窓口となる部署が必要です。

総合窓口は住宅都市計画課内に設置し、空家等に関する問題、地域住民からの特定空家等に関する相談や通報について、市民等から情報を受けたのち、必要に応じて対応を行う関連部署に連絡します。また、空家等の活用や適切な管理について関連部署と連携して、空家等に関する情報交換に努めます。

海津市への移住・定住を希望する者に対し、必要な支援を包括的に行う移住定住サポートセンター（企画財政課内）と連携し、移住定住の受け皿として活用できるよう空家バンクへの登録推進に努めます。

8-2 特定空家等対策に関する情報

特定空家等の措置及び履歴などの情報を継続的に把握するために、とりまとめを行う部署においてデータベースを作成するなど、関連部署が情報を共有し迅速で統一的な対応を行うための仕組みが必要です。

また、勧告が行われた場合、当該特定空家等に係る土地については、固定資産税のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されるため、税務部署に特定空家等への勧告及び勧告解除などの最新情報を提供します。データベースの管理に際しては個人情報の取り扱いに細心の注意を払います。

8-3 空家等対策協議会との連携

空家等に関する問題解決のためには、地域の特性や課題に通じている地域住民の意見や、各方面の専門家の知見も必要となることから、庁外の専門家を含めて構成される「海津市空家等対策協議会」と連携をとりながら空家等対策を進めていきます。

第9章 その他空家等に関する対策

9-1 海津市空き家等の適正管理に関する条例の見直し

空家等対策を総合的に推進するためには、空家等対策特措法及び既存の各法令に加え、それらを補完し、行政の支援が必要な課題に対して幅広く対応するため、平成29年度に条例を制定しました。

今後も、社会情勢に鑑み、空家等の適正管理や空家等を除却した跡地の活用などに関するより効果的・具体的な対策内容について検討し見直しを行います。

9-2 空家等の流動性の確保

空家等を市場流通の場において売却や賃貸等を行おうとする場合、不動産業者等による流通に乗せられない案件や、所有者の事情により一般的な流通での処分が難しい案件も出てきます。このような案件の受け皿として、例えば空家バンクのような制度を創設するなど、流動性の確保を目指します。

9-3 協働による総合的・効果的な対策の推進

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、防犯などさまざまな専門分野の知識や情報が必要です。そこで、それぞれの役割分担を明確にした上で、連携体制を構築します。

専門家などの民間のノウハウや経験の積極的な活用を図ることにより、協働で総合的・効果的な対策を推進します。

9-4 今後の取り組み等に関して必要な事項

国、県に対して、空家等対策推進のための支援制度の拡充などを働きかけます。また、計画に基づいて空家等対策を実施するなかで必要が生じた場合は、国への法令や制度の改正要望などを行います。

第 2 期海津市空家等対策計画

発行年月 / 令和 5 年 3 月

発 行 / 岐阜県 海津市

編 集 / 海津市 建設水道部 住宅都市計画課

〒503-0695 岐阜県海津市海津町高須 515 番地

T E L : 0584-53-3485

F A X : 0584-53-1598



海津市マスコットキャラクター

かいぶっち*