

第1章 空家等に係る対策の実施に関する基本的な方針 ◆計画の目的 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する。 ◆計画の位置づけ 本計画は、<u>羽島市第七次総合計画</u>を上位計画とし、羽島市都市計画マスタープラン、都市再生整備計画、羽島市まち・ひと・しごと創生総合戦略等と連携する計画として位置づける。 ◆計画の期間 <u>令和8年度～令和12年度 5年間</u> ◆計画の対象地区及び対象とする空家等の種類 対象地区:羽島市全域 対象とする空家等の種類:空家等となった住宅、空き店舗等を含むすべての空家等 第2章 空家等の現況に関する事項 ◆人口の推移と将来推計 羽島市統計書(令和5年版)によると、本市の人口は平成24年の68,787人をピークに減少に転じ、令和5年では66,753人である。 羽島市第七次総合計画の将来人口推計によると、今後も減少が続き令和26年に57,091人になると推計される。年齢別の人口構成は、少子化・高齢化が一層進み、令和26年には、15歳未満人口の構成割合が10.0%、65歳以上人口の構成割合が37.5%となると推計される。 ◆住宅ストックの現状 令和5年の住宅・土地統計調査によると、<u>住宅数が28,720戸に対し、総世帯数は25,420世帯</u>となり、住宅数が世帯数を大きく上回っており、<u>解離傾向にある。この住宅過多の状況は、人口減少と相まって、今後の空家等の増加の要因になると考えられる。</u> ◆岐阜県及び羽島市の空き家率 令和5年の住宅・土地統計調査によると、<u>羽島市の空き家率は12.5%</u>となっている。<u>岐阜県の空き家率は16.1%</u>であり、<u>岐阜県内の市町村の中では多くないが、平成30年から1.7%の増加</u>があるため、今後も増加していくとみられる。 岐阜県の空き家率:16.1% 12.5% 羽島市	第3章 空家等の調査に関する事項 ◆平成27年2月から「空家基礎調査」を実施した。 ◆平成28年1月から2月に「空家等悉皆調査」を実施した。 第4章 空家等対策を重点的に実施する地区 ◆重点地区 地区又は施策を講ずる範囲 A B 1 小学校通学路の沿道 2 竹鼻町・江吉良町中心市街地 3 集落連たん地区※ A:現に存在する空家等に対する施策を重点的に講ずる地区 B:将来の空家等及び危険な空家等の増加を予防する措置を重点的に講ずる地区 第5章 所有者等による空家等の適切な管理の促進 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とともに、<u>国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。</u>」と規定されており、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、所有者等が管理する必要がある。 第6章 空家等及び除却した空家等の跡地の活用促進 ◆空家等の流通の促進・・・全国版空き家バンクの利用 ◆住宅動向の把握・・・<u>固定資産家屋課税台帳データ</u>を用いた調査 ◆空家等の再利用の促進・・・国の空き家再生等推進事業(活用事業タイプの活用)、<u>利活用補助金の創設の検討</u> ◆除却した空家等の跡地の活用・・・国の空き家再生等推進事業(除却事業タイプ)の活用 ◆<u>空家等の活用に係る措置</u> <u>《空家の活用拡大》</u> <u>「空家等活用促進区域※」が創設され、用途変更や建替え等を促進する必要があると認められる地域に定めることができる。</u> ※「空家等活用促進区域」 ●中心市街地、地域再生拠点、観光振興を図る区域など ●市が区域や活用指針等を定めることができる。 ●指針に合った活用を市から所有者に要請することができる。 ●許認可等を合理化・円滑化することができる。 ・接道規制の合理化(建築基準法)・・・前面に接道する道が幅員4m未満でも、安全確保策を前提に、建替え、改築等を特例認定することができる。 ・用途規制の合理化(建築基準法)・・・各用途地域で制限された用途を指針に定めた用途へ変更を特例許可できる。 ・市街化調整区域内の空き家の用途変更(都市計画法)・・・用途変更許可の際、指針に沿った空き家活用が進むよう知事が配慮する。 第7章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置その他の対処 管理不全空家等 適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれがある状態に認められるもの 特定空家等 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、又は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もの ◆<u>特定空家化の未然防止</u> <u>《管理の確保》</u> ・<u>放置すれば特定空家となるおそれのある空家等「管理不全空家」に対し、指導・勧告を行う。</u> ・<u>勧告した空家等は住居利用が難しく固定資産の住宅用地特例(1/6等に減額)は解除</u> ◆<u>代執行の円滑化</u> <u>《特定空家等の除却等》</u> ・<u>命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度を創設される。</u> ・<u>略式代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収できる。</u> ◆<u>財産管理人による空家等の管理・処分</u> ・<u>市長に「財産管理人」の選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応できる。</u> ◆<u>状態の把握</u> ・<u>市長に所有者の報告徴収権を付与し、勧告・命令等を円滑化</u> 第8章 住民からの空家等に関する相談への対応 ◆空家等に関する問い合わせ・・・総合相談窓口を設置して対応 ◆専門家との協同相談体制の整備・・・NPO法人と協同して空き家問題の相談に対応 ◆所有者以外による空家等の適正管理の提案・・・提案及び申し出者の連絡先を所有者等へ情報提供 ◆福祉関係者との連携・・・民生委員、地域包括支援センター等と連携 ◆空家等の維持管理に活用できる補助・助成事業・・・耐震関連補助事業などの活用 第9章 空家等管理活用支援法人 ◆<u>空家等管理活用支援法人の指定</u> ・<u>市長がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定することができる。</u> ◆空家等管理活用支援法人は次の業務を行うことができる。 ・所有者・活用希望者への普及啓発・情報提供 ・所有者に寄り添った相談対応、委託に基づく空家管理 ・委託を受けて所有者探索 ・市区町村に財産管理制度の利用を提案 等 第10章 空家等に関する対策の実施体制 ◆空家等対策に関する関連部署の役割と連絡体制◆空家等対策の組織 ◆管理不全空家・特定空家等対策に関する情報◆新たに発生する空家等に関する情報収集 第11章 その他空家等に関する対策 ◆羽島市空家等対策の推進に関する条例の制定 ◆協働による総合的・効果的な対策の推進 ◆空家等対策に関する情報発信 ◆今後の取り組み等に関して必要な事項 第12章 継続的な事業評価と見直し ◆目標値の設定 ・特定空家等の改善もしくは撤去に至った件数 ・<u>専門家による空き家相談件数</u> ・<u>空き家バンクの新規登録者数</u>
---	--