

校正前	校正後
<p><b>第 1 章 空家等に係る対策の実施に関する基本的な方針</b></p> <p>1-1 計画の目的及び位置づけ</p> <p>1 計画の目的</p> <p>本計画は、市民が安全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、地域のまちづくり活動の活性化を図ることを目的としています。</p> <p>2 計画の位置づけ</p> <p>本計画は、空家法第 7 条の規定に基づき、国の「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」に即して、本市の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために定めるものです。また、<u>岐阜県</u>の「空家等対策に係る対応指針」及び「管理不全空家等及び特定空家等対応マニュアル」と整合するとともに、羽島市みらい共創プラン（第七次総合計画）を上位計画とし、関連する羽島市人口ビジョン、羽島市都市計画マスタープラン、羽島市環境基本計画、羽島市景観計画等と連携するものとします。</p>	<p><b>第 1 章 空家等に係る対策の実施に関する基本的な方針</b></p> <p>1-1 計画の目的及び位置づけ</p> <p>1 計画の目的</p> <p>本計画は、市民が安全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、地域のまちづくり活動の活性化を図ることを目的としています。</p> <p>2 計画の位置づけ</p> <p>本計画は、空家法第 7 条の規定に基づき、国の「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」に即して、本市の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために定めるものです。また、<u>岐阜県空家等対策協議会</u>の「空家等対策に係る対応指針」及び「管理不全空家等及び特定空家等対応マニュアル」と整合するとともに、羽島市みらい共創プラン（第七次総合計画）を上位計画とし、関連する羽島市人口ビジョン、羽島市都市計画マスタープラン、羽島市環境基本計画、羽島市景観計画等と連携するものとします。</p>
<p><b>第 2 章 空家等の現況に関する事項</b></p> <p>高齢夫婦世帯（夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦一組のみの世帯）は 1990 年以降の 30 年間で約 8.1 倍、高齢者単独世帯（65 歳以上の一人一人のみの世帯）は <u>6.8</u> 倍になっています。</p>	<p><b>第 2 章 空家等の現況に関する事項</b></p> <p>高齢夫婦世帯（夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦一組のみの世帯）は 1990 年以降の 30 年間で約 8.1 倍、高齢者単独世帯（65 歳以上の一人一人のみの世帯）は <u>約 6.8</u> 倍になっています。</p>
<p><b>第 3 章 空家等の調査に関する事項</b></p> <p>本市では、本計画の策定及び空家等に関する諸施策を実施するために、「空家基礎調査」及び「空家等悉皆調査<sup>*</sup>」の二つの調査を基礎資料としています。</p> <p>なお、この調査は、多額の費用がかかることから、本市の空家等を取りまく状況が当初調査時と大</p>	<p><b>第 3 章 空家等の調査に関する事項</b></p> <p>本市では、本計画の策定及び空家等に関する諸施策を実施するために、「空家基礎調査」及び「空家等悉皆調査<sup>*</sup>」の二つの調査を基礎資料としています。</p> <p>なお、この調査は、多額の費用がかかることから、本市の空家等を取りまく状況が当初調査時と大</p>

## 羽島市空家等対策計画（案）新旧対照表

大きく変動したと認められる場合に必要に応じて実施することとします。

### 第5章 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家法第5条に規定されているとおり、空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等の責務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。

#### 5-1 空家等の発生の抑制

空家等が増えるにつれて、所有者等の把握が困難になり、修繕や管理にかかる費用も増加して問題の解決が一層困難になるおそれがあります。こうした状況を防ぐためには、既存の空家等への対策を進めるとともに、新たな空家等の発生を予防する取り組みが重要です。

空家等を未然に防ぐには、現在住んでいる住宅を適切に維持管理するだけでなく、将来住む予定のない住宅についても、空家等になる前からその活用方法を考えておく必要があります。そのため、所有者等に対して早い段階から啓発活動を行う必要があります。空家等になる前に相談できる体制づくりを進めるとともに、空家等を発生させない管理意識の醸成を図ることで、空家等の発生抑制につながります。

##### 1 所有者等に対する啓発

すでに空家等となった住宅の所有者等だけでなく、広く市民等に対して、様々な媒体や機会を利用して、空き家化の予防・発生に関する周知・啓発を行い空家等の発生抑制につながります。

###### (1) 広報紙、市ホームページ等の活用

広報紙、市ホームページ、SNS、リーフレット、民間事業者と連携したパンフレット等を活用して、空家等の発生予防について周知・啓発をします。

###### (2) 固定資産税納税通知書の活用

空家等の管理の重要性や利活用等の相談窓口を案内するリーフレットを、固定資産税納税通知書と併せて送付することで、空家等の発生抑制につながります。

###### (3) セミナーや出前講座の開催

家族等の周囲の人に迷惑をかけずに人生を終えるための準備として、「終活」という言葉が定着しつつあります。自分の住まいである「わが家」についても、その終末を考える必要があります。「わが家の終活」とは、家の処遇を予め決めておくことです。

また、居住者の死亡や病気等による長期入院は、突然発生することがあるため、居住者が健康で片付け等の対応が可能うちに、「わが家の終活」について家族と共に考え、必要な備えをしておく必要があることから、「わが家の終活セミナー」や「出前講座」を開催します。

大きく変動したと認められる場合に必要に応じて実施することとします。

※:「悉皆調査」とは対象となるすべてを漏れなく調査する「全数調査」のことです

### 第5章 空家等の発生の抑制

空家等が増えるにつれて、所有者等の把握が困難になり、修繕や管理にかかる費用も増加して問題の解決が一層困難になるおそれがあります。こうした状況を防ぐためには、既存の空家等への対策を進めるとともに、新たな空家等の発生を予防する取り組みが重要です。

#### 5-1 空家等の発生の抑制

空家等を未然に防ぐには、現在住んでいる住宅を適切に維持管理するだけでなく、将来住む予定のない住宅についても、空家等になる前からその活用方法を考えておく必要があります。そのため、所有者等に対して早い段階から啓発活動を行う必要があります。空家等になる前に相談できる体制づくりを進めるとともに、空家等を発生させない管理意識の醸成を図ることで、空家等の発生抑制につながります。

##### 1 所有者等に対する啓発

すでに空家等となった住宅の所有者等だけでなく、広く市民等に対して、様々な媒体や機会を利用して、空き家化の予防・発生に関する周知・啓発を行い空家等の発生抑制につながります。

###### (1) 広報紙、市ホームページ等の活用

広報紙、市ホームページ、SNS、リーフレット、民間事業者と連携したパンフレット等を活用して、空家等の発生予防について周知・啓発をします。

###### (2) 固定資産税納税通知書の活用

空家等の管理の重要性や利活用等の相談窓口を案内するリーフレットを、固定資産税納税通知書と併せて送付することで、空家等の発生抑制につながります。

###### (3) セミナーや出前講座の開催

家族等の周囲の人に迷惑をかけずに人生を終えるための準備として、「終活」という言葉が定着しつつあります。自分の住まいである「わが家」についても、その終末を考える必要があります。「わが家の終活」とは、家の処遇を予め決めておくことです。

また、居住者の死亡や病気等による長期入院は、突然発生することがあるため、居住者が健康で片付け等の対応が可能うちに、「わが家の終活」について家族と共に考え、必要な備えをしておく必要があることから、「わが家の終活セミナー」や「出前講座」を開催します。

## 羽島市空家等対策計画（案）新旧対照表

<p><b>2 相談窓口の充実</b></p> <p>空家等の発生を抑制するために、空家等の所有者等からの相談に対応する窓口の充実を図ります。</p> <p><b>(1) 相談窓口体制</b></p> <p>空家等に関する総合窓口は生活安全課内に設置し、空家等に関する問題、地域住民からの空家等に関する相談や通報についての相談を受け付けます。</p> <p><b>(2) 専門家による個別相談</b></p> <p>市内に空家等を所有している方、空家等の管理、相続及び売却等について悩みのある方が、専門家に無料で相談できる個別相談を実施します。</p> <p><b>3 相続発生時等の対応</b></p> <p>空家等が発生し放置される要因として、所有者等の死後、相続が適切に行われず、当該住宅に住む人がいなくなり、空家等の管理等に対する意思決定が困難になることがあります。</p> <p>所有者等が元気なうちから、将来の家屋の有効活用及び処分等を推進するとともに、相続が発生した時には、相続者が適切に家屋を管理する状況を整えます。</p> <p><b>(1) 住まいのエンディングノートの活用</b></p> <p>「羽島市住まいのエンディングノート」は、これまでの人生や住まいについて振り返り、これからの暮らし方を考えるきっかけとすることができるノートです。このノートを活用して、資産管理や住まいに関する将来の希望等を、家族や親しい方に事前に伝えることで、空家等問題の解決につなげます。</p> <p><b>(2) 空家等候補の把握</b></p> <p>死亡届の提出時に「空家等の情報提供同意書」（図 10-2）を提出していただくことで今後空家等となる可能性が高い住宅の把握に努めます。また、所有者（相続人）の同意がいただけた場合は、NPO法人に情報を提供して、空家等の発生防止に努めます。</p> <p><b>(3) 相続登記申請義務化</b></p> <p>相続登記がされず、長い期間が経つことで、不動産（土地・建物）の所有者が不明のままとなる事案が発生しており、周辺の環境悪化や公共工事や利活用の阻害等が社会問題となっています。そのため令和6年4月から不動産（土地・建物）の相続登記が義務化されました。</p> <p>本市においても、所有者が不明である空家等の発生防止のため、相続発生時には、登記の名義変更を行うように、周知を図ります。</p> <p><b>4 国や県の支援施策の情報提供</b></p> <p>国や県による空家の発生を抑制するための施策が実施された場合は、情報の周知を図ります。</p> <p><b>(1) 空き家の発生を抑制するための特例措置</b></p> <p>国では、平成 28 年度から空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除）を実施しています。この制度は、被相続人の居住の用に供していた家屋及びその敷地</p>	<p><b>2 相談窓口の充実</b></p> <p>空家等の発生を抑制するために、空家等の所有者等からの相談に対応する窓口の充実を図ります。</p> <p><b>(1) 相談窓口体制</b></p> <p>空家等に関する総合窓口は生活安全課内に設置し、空家等に関する問題、地域住民からの空家等に関する相談や通報についての相談を受け付けます。</p> <p><b>(2) 専門家による個別相談</b></p> <p>市内に空家等を所有している方、空家等の管理、相続及び売却等について悩みのある方が、専門家に無料で相談できる個別相談を実施します。</p> <p><b>3 相続発生時等の対応</b></p> <p>空家等が発生し放置される要因として、所有者等の死後、相続が適切に行われず、当該住宅に住む人がいなくなり、空家等の管理等に対する意思決定が困難になることがあります。</p> <p>所有者等が元気なうちから、将来の家屋の有効活用及び処分等を推進するとともに、相続が発生した時には、相続者が適切に家屋を管理する状況を整えます。</p> <p><b>(1) 住まいのエンディングノートの活用</b></p> <p>「羽島市住まいのエンディングノート」は、これまでの人生や住まいについて振り返り、これからの暮らし方を考えるきっかけとすることができるノートです。このノートを活用して、資産管理や住まいに関する将来の希望等を、家族や親しい方に事前に伝えることで、空家等問題の解決につなげます。</p> <p><b>(2) 空家等候補の把握</b></p> <p>死亡届の提出時に「空家等の情報提供同意書」（図 10-2）を提出していただくことで今後空家等となる可能性が高い住宅の把握に努めます。また、所有者（相続人）の同意がいただけた場合は、NPO法人に情報を提供して、空家等の発生防止に努めます。</p> <p><b>(3) 相続登記申請義務化</b></p> <p>相続登記がされず、長い期間が経つことで、不動産（土地・建物）の所有者が不明のままとなる事案が発生しており、周辺の環境悪化や公共工事や利活用の阻害等が社会問題となっています。そのため令和6年4月から不動産（土地・建物）の相続登記が義務化されました。</p> <p>本市においても、所有者が不明である空家等の発生防止のため、相続発生時には、登記の名義変更を行うように、周知を図ります。</p> <p><b>4 国や県の支援施策の情報提供</b></p> <p>国や県による空家の発生を抑制するための施策が実施された場合は、情報の周知を図ります。</p> <p><b>(1) 空き家の発生を抑制するための特例措置</b></p> <p>国では、平成 28 年度から空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除）を実施しています。この制度は、被相続人の居住の用に供していた家屋及びその敷地</p>
---	---

## 羽島市空家等対策計画（案）新旧対照表

<p>等を相続した相続人が、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、一定の条件を満たして当該空家又は土地を譲渡した場合には、当該空家又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除するものです。</p> <p><b>5 住環境の改善支援</b></p> <p>居住している住宅の機能等が不十分であると、長期間居住し続けることが難しくなるため、空家等を生み出す要因の一つになることがあります。そこで、住宅の改修に係る補助・支援等の制度について、周知を行います。</p> <p><b>(1) 建築物の耐震関連事業</b></p> <p>住宅が昭和56年以前に着工された旧耐震基準の建築物である場合には、耐震診断により耐震性の有無を確認し、診断の結果、耐震性能が満たされていないことが判明した場合には、耐震改修工事を施すことが重要です。</p> <p>本市では、相続の有無に係わらず、木造住宅耐震診断事業、木造住宅耐震改修工事補助事業、建築物耐震診断補助事業など耐震診断・改修の負担を軽減する事業を実施しています。</p> <p><b>6 各種団体等との連携</b></p> <p>高齢者やその家族の方等と接する機会が多い団体や組織等に、本市の空家等対策や住まいに関する専門の相談先等の情報を提供し、情報を必要とする所有者等と専門の窓口がつながりやすくする仕組みを構築します。</p> <p>各種団体等との連携を図りながら、空家等の活用や管理方法について情報提供等を行うことで空家等の発生抑制に努めます。</p> <p><b>5-2 管理不全な空家等の解消</b></p> <p>所有者等による空家等の適切な管理の促進のため、空家法第12条では、「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。」と定められています。</p> <p>管理不全状態となった空家等は、防災、防犯、衛生、景観など様々な面において、周辺的生活環境に悪影響を与えます。そのため、空家等の適切な管理は、空家等の所有者等の責務において行わ</p>	<p>等を相続した相続人が、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、一定の条件を満たして当該空家又は土地を譲渡した場合には、当該空家又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除するものです。</p> <p><b>5 住環境の改善支援</b></p> <p>居住している住宅の機能等が不十分であると、長期間居住し続けることが難しくなるため、空家等を生み出す要因の一つになることがあります。そこで、住宅の改修に係る補助・支援等の制度について、周知を行います。</p> <p><b>(1) 建築物の耐震関連事業</b></p> <p>住宅が昭和56年以前に着工された旧耐震基準の建築物である場合には、耐震診断により耐震性の有無を確認し、診断の結果、耐震性能が満たされていないことが判明した場合には、耐震改修工事を施すことが重要です。</p> <p>本市では、相続の有無に係わらず、木造住宅耐震診断事業、木造住宅耐震改修工事補助事業、建築物耐震診断補助事業など耐震診断・改修の負担を軽減する事業を実施しています。</p> <p><b>6 各種団体等との連携</b></p> <p>高齢者やその家族の方等と接する機会が多い団体や組織等に、本市の空家等対策や住まいに関する専門の相談先等の情報を提供し、情報を必要とする所有者等と専門の窓口がつながりやすくする仕組みを構築します。</p> <p>各種団体等との連携を図りながら、空家等の活用や管理方法について情報提供等を行うことで空家等の発生抑制に努めます。</p> <p><b>第6章 所有者等による空家等の適切な管理の促進</b></p> <p><u>空家法第5条に規定されているとおり、空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等の責務において行われるべきものです。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><b>6-1 管理不全な空家等の解消</b></p> <p>所有者等による空家等の適切な管理の促進のため、空家法第12条では、「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。」と定められています。</p> <p>管理不全状態となった空家等は、防災、防犯、衛生、景観など様々な面において、周辺的生活環境に悪影響を与えます。そのため、空家等の適切な管理は、空家等の所有者等の責務において行わ</p>
---	---

## 羽島市空家等対策計画（案）新旧対照表

<p>れるべきものです。そのため、空家等の所有者等に管理意識の醸成を図り、適切な管理を促す取り組みを行います。</p> <p><b>1 空家等の現状把握</b></p> <p><b>(1) 地域住民からの情報収集による実態把握</b></p> <p>空家等の適正管理の推進を図るためには、市内の空家等の状況を把握し、効果的な対策を検討することが重要です。</p> <p>「空家基礎調査」及び「空家等悉皆調査」を活用し、地域住民からの情報提供と職員による現地調査による追跡調査を実施することで、最新の空家等の実態把握に努めます。</p> <p>また、フォローアップした空家等に関する情報については、空家等の所在、所有者等の権利関係、空家等の管理状況を更新します。</p> <p><b>(2) 空き家データベースの活用</b></p> <p>羽島市統合型 GIS を活用し、空き家データベースを整備することで、空家等の現状整理を<u>おこな</u> <u>います。</u></p> <p><b>2 空家等の所有者等への適正管理の依頼</b></p> <p>空家等が道路等の公共施設に被害を与えると判断された場合は、空家法第 10 条に基づいて必要な範囲内で固定資産税の情報等を利用して所有者等やその相続人を特定します。</p> <p>管理不全の空家等が放置される要因として、所有者等がその空家等が周辺環境に与える悪影響を正確に認識していない場合があります。そのため、空家等がもたらす悪影響について客観的な事実をもとに説明し、所有者等に適切な管理を依頼します。</p> <p>空家等の所有者等から管理に関する相談を受けた際は、管理業務の委託先として、空家等の適正管理に関する協定を締結している「（公社）羽島市シルバー人材センター」を紹介します。</p> <p>空家法に基づく勧告対象となった空家等の土地については、固定資産税の住宅用地特例が除外となるため、所有者等に対し、助言や指導の段階で除却を促すよう働きかけます。</p> <p><b>3 空家等の必要最小限度の措置</b></p> <p>所有者等が管理不全な状態を直ちに解消するための措置を講ずることができず、その状態を放置することが著しく公益に反し、かつ、緊急的な措置が必要と認められるときは、市民の生命、身体又は財産に対する重大な被害を回避するために、必要最小限度の範囲で、解放された窓の閉鎖、扉の施錠、建物への侵入を防止するなどの緊急的な措置を講じます。</p>	<p>れるべきものです。そのため、空家等の所有者等に管理意識の醸成を図り、適切な管理を促す取り組みを行います。</p> <p><b>1 空家等の現状把握</b></p> <p><b>(1) 地域住民からの情報収集による実態把握</b></p> <p>空家等の適正管理の推進を図るためには、市内の空家等の状況を把握し、効果的な対策を検討することが重要です。</p> <p>「空家基礎調査」及び「空家等悉皆調査」を活用し、地域住民からの情報提供と職員による現地調査による追跡調査を実施することで、最新の空家等の実態把握に努めます。</p> <p>また、フォローアップした空家等に関する情報については、空家等の所在、所有者等の権利関係、空家等の管理状況を更新します。</p> <p><b>(2) 空き家データベースの活用</b></p> <p>羽島市統合型 GIS を活用し、空き家データベースを整備することで、空家等の現状整理を<u>行いま</u> <u>す。</u></p> <p><b>2 空家等の所有者等への適正管理の依頼</b></p> <p>空家等が道路等の公共施設に被害を与えると判断された場合は、空家法第 10 条に基づいて必要な範囲内で固定資産税の情報等を利用して所有者等やその相続人を特定します。</p> <p>管理不全の空家等が放置される要因として、所有者等がその空家等が周辺環境に与える悪影響を正確に認識していない場合があります。そのため、空家等がもたらす悪影響について客観的な事実をもとに説明し、所有者等に適切な管理を依頼します。</p> <p>空家等の所有者等から管理に関する相談を受けた際は、管理業務の委託先として、空家等の適正管理に関する協定を締結している「（公社）羽島市シルバー人材センター」を紹介します。</p> <p>空家法に基づく勧告対象となった空家等の土地については、固定資産税の住宅用地特例が除外となるため、所有者等に対し、助言や指導の段階で除却を促すよう働きかけます。</p> <p><b>3 空家等の必要最小限度の措置</b></p> <p>所有者等が管理不全な状態を直ちに解消するための措置を講ずることができず、その状態を放置することが著しく公益に反し、かつ、緊急的な措置が必要と認められるときは、市民の生命、身体又は財産に対する重大な被害を回避するために、必要最小限度の範囲で、解放された窓の閉鎖、扉の施錠、建物への侵入を防止するなどの緊急的な措置を講じます。</p>
---	---

## 第6章 空家等及び除却した空家等の跡地の活用促進

### 6-1 住宅動向の把握

### 6-2 空家等の流通の促進

### 6-3 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、安心R住宅制度、建物状況調査業者（会社）を紹介し、市場での売却や賃貸等の流通を促進していきます。また、移住・定住希望者への情報提供や補助制度の創設などを検討します。しかし、一部の空家等は、市場での流通が困難なケースがあります。

#### 1 政策課題の解決に資する施設としての利活用

近年、全国の自治体において公共施設の維持管理費の削減が大きな課題となっています。公共施設の新たな建設は、今後、抑制される傾向が続くものと考えられることから、空家等の行政目的の利用は、今後ますます検討に値するものとなっていくと考えられます。

利活用が可能な空家等について、表 6-1に挙げるような政策課題の解決や緩和に資する施設としての転用の可能性を検討し、改修後の維持費及び寿命を考慮して、特に市の政策課題にとって必要性・緊急性の高いものについて実施します。

**表 6-1** 政策課題を解決するための空家等の利活用の例

政策課題	考えられる空家等の利活用の例
地域交流・地域振興	コミュニティセンター、集会所、交流サロン等
移住・定住	移住体験施設
環境・ごみ処理	自治会ごみ集積所等
保育・子育て	放課後児童施設、家庭型保育施設等
高齢者・障害者支援	介護予防通所施設、グループホーム、放課後デイサービス施設等
災害・治水	防災倉庫、非常備蓄品・機材保管庫、洪水調整池等
商工業振興	シェアオフィス、コワーキングスペース、倉庫、駐車場等
健康づくり	小規模トレーニングジム、グラウンドゴルフ場等
観光振興	観光情報案内所、休憩所、特産品・グッズ販売所等
文化振興	美術館、博物館、資料館等

## 第7章 空家等及び除却した空家等の跡地の活用促進

### 7-1 住宅動向の把握

### 7-2 空家等の流通の促進

### 7-3 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、安心R住宅制度、建物状況調査業者（会社）を紹介し、市場での売却や賃貸等の流通を促進していきます。しかし、一部の空家等は、市場での流通が困難なケースがあるため、行政目的の利用を検討します。また、移住・定住希望者への情報提供や補助制度の創設などを検討します。

#### 1 政策課題の解決に資する施設としての利活用

近年、全国の自治体において公共施設の維持管理費の削減が大きな課題となっています。公共施設の新たな建設は、今後、抑制される傾向が続くものと考えられることから、空家等の行政目的の利用は、今後ますます検討に値するものとなっていくと考えられます。

利活用が可能な空家等について、表 7-1に挙げるような政策課題の解決や緩和に資する施設としての転用の可能性を検討し、改修後の維持費及び寿命を考慮して、特に市の政策課題にとって必要性・緊急性の高いものについて実施します。

**表 7-1** 政策課題を解決するための空家等の利活用の例

政策課題	考えられる空家等の利活用の例
地域交流・地域振興	コミュニティセンター、集会所、交流サロン等
移住・定住	移住体験施設
環境・ごみ処理	自治会ごみ集積所等
保育・子育て	放課後児童施設、家庭型保育施設等
高齢者・障害者支援	介護予防通所施設、グループホーム、放課後デイサービス施設等
災害・治水	防災倉庫、非常備蓄品・機材保管庫、洪水調整池等
商工業振興	シェアオフィス、コワーキングスペース、倉庫、駐車場等
健康づくり	小規模トレーニングジム、グラウンドゴルフ場等
観光振興	観光情報案内所、休憩所、特産品・グッズ販売所等
文化振興	美術館、博物館、資料館等

## 羽島市空家等対策計画（案）新旧対照表

### 2 空き家再生等推進事業（活用事業タイプ）の活用

国が実施する「空き家再生等推進事業（活用事業タイプ）」は、老朽化した住宅が多く存在する地区で、地域の居住環境を改善するために空家等を活用することを目的とした事業です。

この事業では、空家等対策計画に基づき、空家等を居住環境の整備や地域活性化に役立つ用途で活用するため、空家等取得（用地費を除く。）、移転、増改築等に必要な費用が補助対象となります。また、地域への移住や定住の促進に向けて必要な支援策も検討されます。

さらに、民間企業や個人が補助を受ける際には、その空家等が地域コミュニティを維持・再生する用途で10年以上活用されることが条件となります。

この事業における助成対象地域としては、空家等が地域住民に危険を及ぼす可能性が高いと判断される「竹鼻町・江吉良町中心市街地」及び「集落連たん地区」とします。

竹鼻町・江吉良町中心市街地は、空家率・空家密度とも本市で最も高い地域です。「集落連たん地区」は、市街化区域のみでなく、市街化調整区域であっても、住宅が密集し、狭い道路が入り組むなど、居住環境の整備改善が必要となる全ての地域を指します。

### 3 空家等利活用促進補助金の活用

空家等の利活用を促進し、空家対策の推進を図るため、市内の空家等を取得又は改修して定住しようとする者に対する補助金制度の創設を検討します。なお、転入者や子育て世帯等への情報提供や支援の強化により移住・定住も併せて推進します。

### 6-4 除却した空家等の跡地の活用

第4章で設定した重点地区のうち、現に存在する空家等が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、基本的にはこれを除却し、除却によって生じた敷地を所有者等の承諾を得た上で、地域の防災性の向上や地域活性化に寄与するスペースとして活用します。

### 1 空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）の活用

国が実施する「空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）」は、地域の居住環境を改善するため、不良住宅や空家等を解体・撤去することを目的とした事業です。

この事業では、空家等対策計画に基づいて除却を行う場合、除却費用や除却工事等にかかる経費が補助対象となります。

また、所有者等が自発的に空家等を除却する場合も補助対象となるため、対象地域の所有者等への周知を進めます。

この事業における助成対象地域としては、「活用事業タイプ」と同様に、空家等が地域住民に危険を及ぼしていると判断される「竹鼻町・江吉良町中心市街地」及び「集落連たん地区」とします。

竹鼻町・江吉良町中心市街地では、築後55年以上を経過した木造建築物が全体の約6分の1を占めており、老朽化が進んでいます。また、「集落連たん地区」では、市街化区域に加え市街化調整区域においても住宅が密集し、狭い道路が入り組んでいるため、地震による建築物の連鎖的な倒壊や火災の延焼などの危険性が高く、救助や消火活動等が困難となる地域です。

### 2 空家等利活用促進補助金の活用

空家等の利活用を促進し、空家対策の推進を図るため、市内の空家等を取得又は改修して定住しようとする者に対する補助金制度の創設を検討します。なお、転入者や子育て世帯等への情報提供や支援の強化により移住・定住も併せて推進します。

### 7-4 除却した空家等の跡地の活用

第4章で設定した重点地区のうち、現に存在する空家等が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、基本的にはこれを除却し、除却によって生じた敷地を所有者等の承諾を得た上で、地域の防災性の向上や地域活性化に寄与するスペースとして活用します。

## 羽島市空家等対策計画（案）新旧対照表

<p><u>除却後の空家等の敷地については、近年増加しているゲリラ豪雨等による内水氾濫の被害を緩和するための調整池としての機能を持ったポケットパーク等、地域の防災に関する施設のほか、地域活性化のために供される敷地利用を図り、居住環境の向上を図ります。</u></p> <p><u>また、空家等除却後の敷地は、適正に整備することで、火災時の延焼を防止する緩衝帯としての効果も期待され、地域にとって有益なスペースとして活用が可能です。</u></p> <p><b>空家等の除却が困難な地域における対策</b></p> <p><u>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、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研究します。</u></p> <p><b>6-5 空家等の活用に係る措置</b></p> <p>令和5年の法改正により、市町村は、空家法第7条第3項に基づき、中心市街地や地域再生拠点等の区域のうち、空家等の数及びその分布の状況やその活用の状況等からみて、空家等及びその跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）を「本計画」に定め、規制の合理化等の措置を講じることができるようになりました。</p> <p>空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針は、地域のまちづくり等にも大きく関わるものであるため、<u>                    </u>区域の<u>検討</u>にあたっては、総合計画や都市計画マスタープランとの影響を考慮して慎重に検討を行うこととします。</p> <p><b>1 空家等活用促進区域として想定される区域</b></p> <p>市が経済的社会的活動の促進のために重点的に空家等の活用が必要と考える次のエリア</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中心市街地</li> <li>・ 地域再生拠点</li> <li>・ 地域住宅団地再生区域</li> <li>・ 歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域</li> <li>・ 商店街活性化促進区域</li> <li>・ 農村地域等移住促進区域</li> <li>・ 観光振興のための滞在促進地区</li> <li>・ 上記のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市が認める区域</li> </ul> <p><b>2 空家等活用促進区域内で市が講じることのできる規制の合理化等</b></p> <p>空家等活用促進区域内では、次のような規制の合理化等の措置を講じることができる。</p>	<p><b>7-5 空家等の活用に係る措置</b></p> <p>令和5年の法改正により、市町村は、空家法第7条第3項に基づき、中心市街地や地域再生拠点等の区域のうち、空家等の数及びその分布の状況やその活用の状況等からみて、空家等及びその跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）を「本計画」に定め、規制の合理化等の措置を講じることができるようになりました。</p> <p>空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針は、地域のまちづくり等にも大きく関わるものであるため、<u>空家等活用促進</u>区域の<u>設定</u>にあたっては、総合計画や都市計画マスタープランとの影響を考慮して慎重に検討を行うこととします。</p> <p><b>1 空家等活用促進区域として想定される区域</b></p> <p>市が経済的社会的活動の促進のために重点的に空家等の活用が必要と考える次のエリア</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中心市街地</li> <li>・ 地域再生拠点</li> <li>・ 地域住宅団地再生区域</li> <li>・ 歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域</li> <li>・ 商店街活性化促進区域</li> <li>・ 農村地域等移住促進区域</li> <li>・ 観光振興のための滞在促進地区</li> <li>・ 上記のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市が認める区域</li> </ul> <p><b>2 空家等活用促進区域内で<u>      </u>講じることのできる規制の合理化等</b></p> <p>空家等活用促進区域内では、次のような規制の合理化等の措置を講じることができる。</p>
--	---

## 羽島市空家等対策計画（案）新旧対照表

<ul style="list-style-type: none"><li>・接道規制の合理化（建築基準法関係）・・・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。</li><li>・用途規制の合理化（建築基準法関係）・・・各用途地域で制限された用途を建築物の用途が用途特例適用要件に適用する用途への変更を特例許可できる。</li><li>・市街化調整区域内の用途変更（都市計画法関係）・・・空家活用のための用途変更の許可に際して、指針に沿った空き家活用が進むよう知事が配慮する。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・接道規制の合理化（建築基準法関係）・・・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。</li><li>・用途規制の合理化（建築基準法関係）・・・各用途地域で制限された用途を建築物の用途が用途特例適用要件に適用する用途への変更を特例許可できる。</li><li>・市街化調整区域内の用途変更（都市計画法関係）・・・空家活用のための用途変更の許可に際して、指針に沿った空き家活用が進むよう知事が配慮する。</li></ul>
<b>第7章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置</b>	<b>第8章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置</b>
<b>7-1 実施方針</b>	<b>8-1 実施方針</b>
<b>7-2 管理不全空家等及び特定空家等の判断</b>	<b>8-2 管理不全空家等及び特定空家等の判断</b>
<b>7-3 管理不全空家等に対する措置</b>	<b>8-3 管理不全空家等に対する措置</b>
<b>7-4 特定空家等に対する措置</b>	<b>8-4 特定空家等に対する措置</b>
<b>7-5 財産管理制度の活用</b>	<b>8-5 財産管理制度の活用</b>
<b>7-6 補助制度による除却の促進</b>	<b>8-6 補助制度による除却の促進</b>
<b>第8章 空家等管理活用支援法人制度の活用</b>	<b>第9章 空家等管理活用支援法人制度の活用</b>
<p>令和5年の法改正により、市町村は、空家法第23条に基づき、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、空家法第24条の業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができるようになりました。</p>	<p>令和5年の法改正により、市町村は、空家法第23条に基づき、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、空家法第24条の業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができるようになりました。</p>
<b>支援法人の指定</b> <p>支援法人は、空家等対策に取り組む市の補完的な役割を果たし、民間法人が公的な立場で活動しやすい環境を整備することで、空家問題の解決を官民連携で進めることを目的としています。</p> <p>支援法人の指定は、本市の状況やニーズを把握した上で必要に応じて検討を行うこととします。</p>	<b>支援法人の指定</b> <p>支援法人は、空家等対策に取り組む市の補完的な役割を果たし、民間法人が公的な立場で活動しやすい環境を整備することで、空家問題の解決を官民連携で進めることを目的としています。</p> <p>支援法人の指定は、本市の状況やニーズを把握した上で必要に応じて検討を行うこととします。</p>

**第9章 住民等からの空家等に関する相談への対応**

- 9-1 空家等に関する問合せ
- 9-2 専門家との協働相談体制の整備
- 9-3 所有者等以外による空家等の適正管理の提案
- 9-4 福祉関係者との連携
- 9-5 空家等の維持管理に活用できる補助・助成事業
- 9-6 解体事業所の周知
- 9-7 空家法の適用外建築物に対する措置

**第10章 空家等に関する対策の実施体制**

- 10-1 空家等対策に関する関連部署の役割と連携体制
- 10-2 空家等対策の組織
- 10-3 管理不全空家等及び特定空家等対策に関する情報
- 10-4 新たに発生する空家等に関する情報収集

所有者の死亡により、新たに空家等が発生する場合については、死亡届の提出時に配布している各課での手続き一覧にて空家等対策の総合相談窓口を案内し、新たに空家等の所有者となる相続人に対して、空家等が問題となった場合の緊急連絡先のほか、固定資産税課税情報の取得や必要に応じてNPO法人への相談における個人情報の外部提供への同意書（図 10-2 エラー！ 参照元が見つかりません。）を得ることとします。

**第10章 住民等からの空家等に関する相談への対応**

- 10-1 空家等に関する問合せ
- 10-2 専門家との協働相談体制の整備
- 10-3 所有者等以外による空家等の適正管理の提案
- 10-4 福祉関係者との連携
- 10-5 空家等の維持管理に活用できる補助・助成事業
- 10-6 解体事業所の周知
- 10-7 空家法の適用外建築物に対する措置

**第11章 空家等に関する対策の実施体制**

- 11-1 空家等対策に関する関連部署の役割と連携体制
- 11-2 空家等対策の組織
- 11-3 管理不全空家等及び特定空家等対策に関する情報
- 11-4 新たに発生する空家等に関する情報収集

所有者の死亡により、新たに空家等が発生する場合については、死亡届の提出時に配布している各課での手続き一覧にて空家等対策の総合相談窓口を案内し、新たに空家等の所有者となる相続人に対して、空家等が問題となった場合の緊急連絡先のほか、固定資産税課税情報の取得や必要に応じてNPO法人への相談における個人情報の外部提供への同意書（図 11-2）を得ることとします。

**11-5 関係機関との連携体制の構築**

犯罪利用の疑いのある空家等や、治安上の不安がある事案については、速やかに管轄警察署へ情報提供を行い、合同巡回の実施や防犯対策の検討など、迅速な連携を図ります。  
また、所有者特定が困難な空家等に対し、不動産登記情報の適切な活用や相続登記の促進に向けて、法務局との協力関係を維持します。

羽島市空家等対策計画（案）新旧対照表

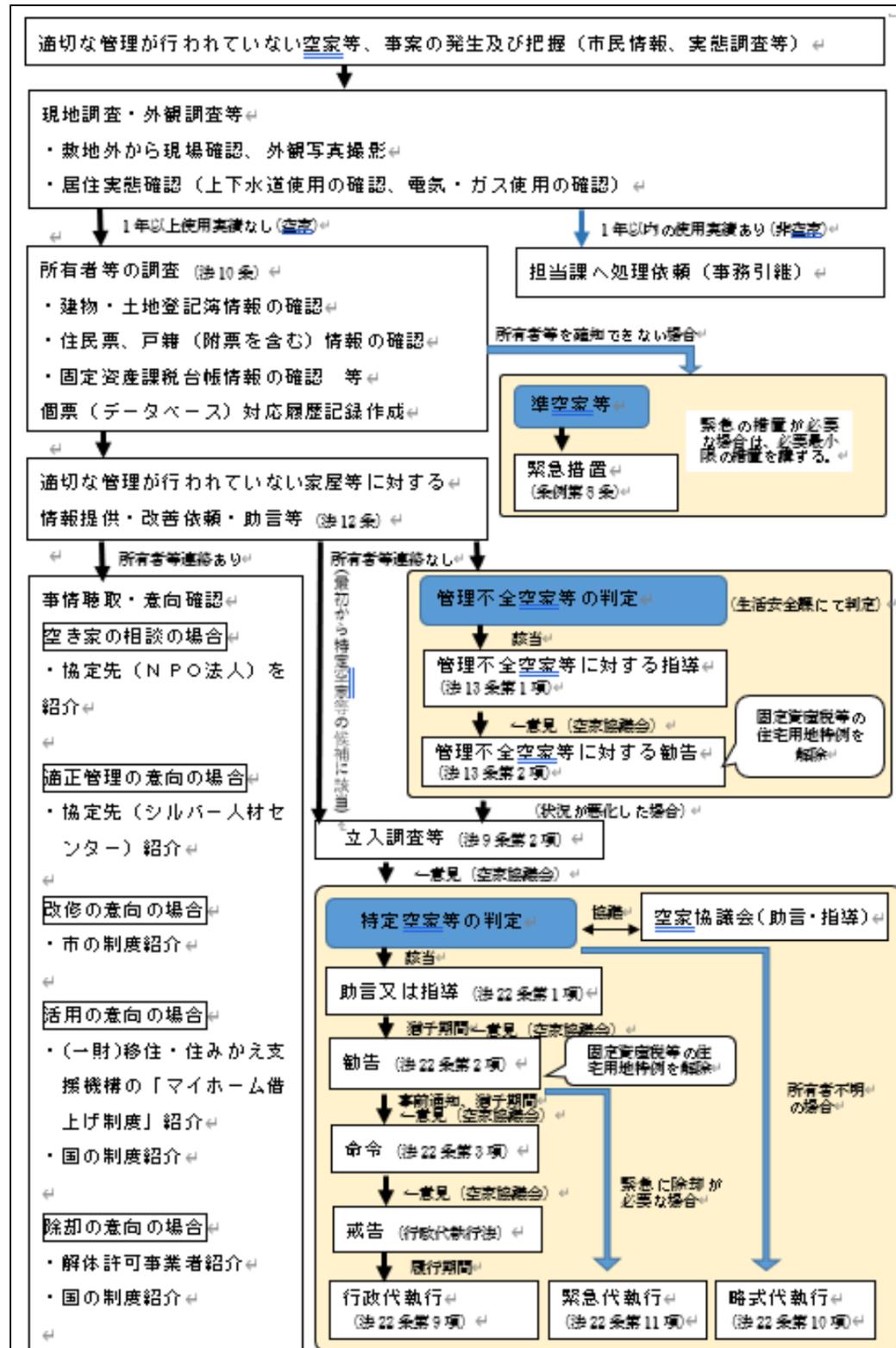


図 10-1 総合窓口対応図

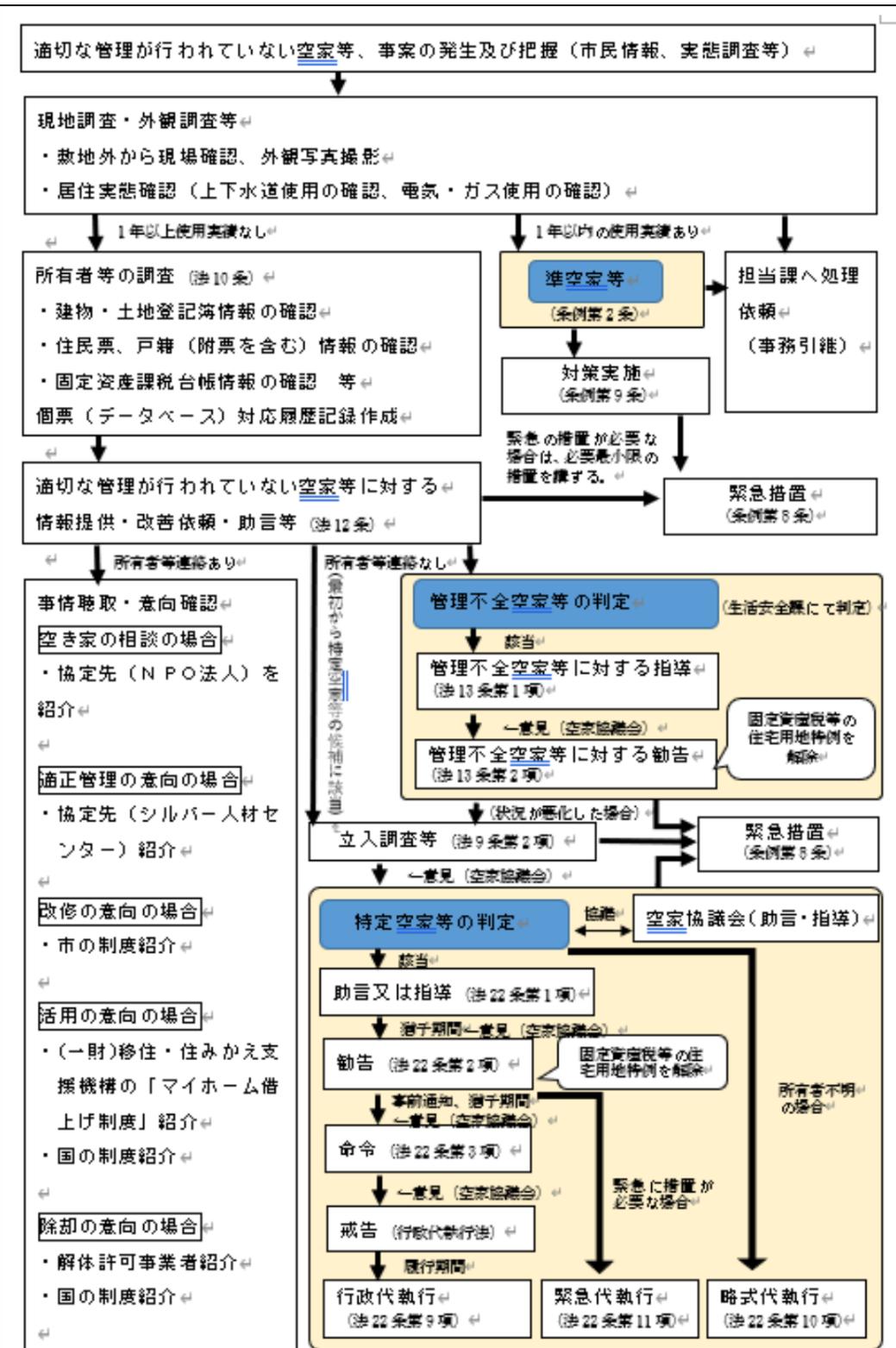


図 11-1 総合窓口対応図

## 第11章 その他空家等に関する対策

### 11-1 空家等条例の施行

### 11-2 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

### 12-1 目標値の設定

本計画に基づく施策を実施しながら、数値目標を用いた進行管理など計画的な取り組みを推進します。具体的には、業績評価指標（KPI）として、「特定空家等が改善もしくは撤去に至った件数」、「専門家による空家相談件数」、「空家バンクの新規登録件数」を目標に設定します。

#### 目標指標

#### ① 特定空家等が改善もしくは撤去に至った件数 (単位：件)

指標	実績値		目標値
	H28～H31	R2～R7	R8～R12
特定空家等が改善もしくは撤去に至った件数	3	4	4

#### ② 専門家による空家相談件数及び空家バンクの新規登録件数 (単位：件)

指標	目標値					
	R8	R9	R10	R11	R12	合計
専門家による空家相談件数	16	16	16	16	16	80
空家バンクの新規登録件数	1	1	1	1	1	5

### 12-2 実効性のある対策に向けた計画等の見直し

## 用語の定義

本計画における用語について、以下に記載します。

#### ◆「所有者等」（空家等条例 第2条第3号）

空家等又は準空家等の所有者又は管理者をいいます。「空家等」に該当する建築物等の敷地の所有者も含まれます。

## 第12章 その他空家等に関する対策

### 12-1 空家等条例の施行

### 12-2 今後の取り組み等に関して必要な事項

## 第13章 継続的な事業評価と見直し

### 13-1 目標値の設定

本計画に基づく施策を実施しながら、数値目標を用いた進行管理など計画的な取り組みを推進します。具体的には、業績評価指標（KPI）として、「特定空家等が改善もしくは撤去に至った件数」、「専門家による空き家相談件数」、「空き家バンクの新規登録件数」を目標に設定します。

#### 目標指標

#### ① 特定空家等が改善もしくは撤去に至った件数 (単位：件)

指標	実績値		目標値					
	H28～H31	R2～R7	R8	R9	R10	R11	R12	合計
特定空家等が改善もしくは撤去に至った件数	3	4	1	1	1	1	1	5

#### ② 専門家による空き家相談件数及び空き家バンクの新規登録件数 (単位：件)

指標	目標値					
	R8	R9	R10	R11	R12	合計
専門家による空き家相談件数	16	16	16	16	16	80
空き家バンクの新規登録件数	1	1	1	1	1	5

### 13-2 実効性のある対策に向けた計画等の見直し

## 用語の定義

本計画における用語について、以下に記載します。

#### ◆「所有者等」（空家等条例 第2条第3号）

空家等又は準空家等の所有者又は管理者をいいます。「空家等」に該当する建築物等の敷地の所有者も含まれます。

## 羽島市空家等対策計画（案）新旧対照表

<p>◆「空き家」 居住その他の使用がなされていない建築物を「空き家」といい、「空き家」に附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む）を含めて「<u>空家</u>等」といいます。</p> <p>◆「空家等」（空家法 第2条第1項） <u>空家</u>等のうち、空家法では「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）」をいいます。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きます。</p> <p>※「常態であるもの」とは、「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について（平成27年2月26日付け、総務省・国土交通省告示第1号）」を参考に、本市においては、「空家等」を概ね1年間使用していない状態とします。</p>	<p>◆「空き家」 居住その他の使用がなされていない建築物を「空き家」といい、「空き家」に附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む）を含めて「<u>空き家</u>等」といいます。</p> <p>◆「空家等」（空家法 第2条第1項） <u>空き家</u>等のうち、空家法では「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）」をいいます。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きます。</p> <p>※「常態であるもの」とは、「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について（平成27年2月26日付け、総務省・国土交通省告示第1号）」を参考に、本市においては、「空家等」を概ね1年間使用していない状態とします。</p>
---	---