

羽島市空家等対策計画(案)

令和8年 月

羽 島 市

目 次

序 章 はじめに	1
第 1 章 空家等に係る対策の実施に関する基本的な方針	3
1-1 計画の目的及び位置づけ	3
1-2 計画の期間	4
1-3 計画の対象地区と対象とする空家等の種類	4
1-4 空家等が引き起こす問題	4
1-5 空家等対策立案までの手順	5
1-6 空家等対策に関する基本的な方針	5
第 2 章 空家等の現況に関する事項	7
2-1 市の特性の整理	7
2-2 住宅ストックの現状	9
2-3 岐阜県及び羽島市の空家率	9
第 3 章 空家等の調査に関する事項	10
3-1 「空家基礎調査」による空家等の状況把握	10
3-2 「空家等悉皆調査」による空家等の状況把握	10
第 4 章 空家等対策を重点的に実施する地区	12
4-1 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	12
4-2 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	14
4-3 空家等対策を重点的に実施する地区のまとめ	14
第 5 章 所有者等による空家等の適切な管理の促進	15
5-1 空家等の発生の抑制	15
5-2 管理不全な空家等の解消	17
第 6 章 空家等及び除却した空家等の跡地の活用促進	19
6-1 住宅動向の把握	19
6-2 空家等の流通の促進	19
6-3 空家等の再利用の促進	20
6-4 除却した空家等の跡地の活用	21
6-5 空家等の活用に係る措置	22
第 7 章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置	23
7-1 実施方針	23
7-2 管理不全空家等及び特定空家等の判断	23
7-3 管理不全空家等に対する措置	24
7-4 特定空家等に対する措置	24
7-5 財産管理制度の活用	25
7-6 補助制度による除却の促進	25

第 8 章 空家等管理活用支援法人制度の活用	26
8-1 支援法人の指定	26
8-2 支援法人の業務	26
第 9 章 住民等からの空家等に関する相談への対応	27
9-1 空家等に関する問合せ	27
9-2 専門家との協働相談体制の整備	27
9-3 所有者等以外による空家等の適正管理の提案	27
9-4 福祉関係者との連携	27
9-5 空家等の維持管理に活用できる補助・助成事業	27
9-6 解体事業所の周知	28
9-7 空家法の適用外建築物に対する措置	28
第 10 章 空家等に関する対策の実施体制	29
10-1 空家等対策に関する関連部署の役割と連携体制	29
10-2 空家等対策の組織	29
10-3 管理不全空家等及び特定空家等対策に関する情報	29
10-4 新たに発生する空家等に関する情報収集	29
第 11 章 その他空家等に関する対策	32
11-1 空家等条例の施行	32
11-2 今後の取り組み等に関して必要な事項	32
第 12 章 継続的な事業評価と見直し	33
12-1 目標値の設定	33
12-2 実効性のある対策に向けた計画等の見直し	33
用語の定義	34

序 章 はじめに

序-1 計画策定の背景

近年、地域における少子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、安全性及び防犯性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害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すものがあります。

このような状況から、国においては、平成 27 年 5 月に「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。）が施行され、本格的な空家等対策の法的枠組みが構築されました。空家法では、周辺の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等の勧告、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。

その後、倒壊の危険等がある空家等の除却等の促進にとどまらず、空家等の適切な管理の確保や、その活用の拡大に向けて、空家等対策の総合的な強化を図るため、令和 5 年 12 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が施行され、所有者責務の強化、空家等の利活用に関する制度の拡大、放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等を管理不全空家等と位置付けるなど、空家等対策の強化が図られてきました。

岐阜県では、空家法の施行に先立ち、平成 26 年 7 月に「岐阜県空家等対策協議会」を設立し、空家等に対する取組を総合的に進めるため、平成 27 年 1 月には「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」を策定しました。その後、令和 6 年 11 月に「空家等対策に係る対応指針」の改定を行い、新たに「管理不全空家等及び特定空家等対応マニュアル」を策定しました。これらの取り組みにより、県と市町村が協力して空家等対策を推進しています。

本市では、平成 28 年 4 月から空家等対策に関する総合相談窓口を設置しました。同年 7 月に「羽島市空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定し、平成 29 年 4 月に「羽島市空家等対策の推進に関する条例（以下、「空家等条例」という。）」を施行しました。

さらに、平成 29 年度からは、空家等対策の推進に関する協定締結先の NPO 法人と連携し、「わが家の終活セミナー」の開催や空家等情報の共有等により、空家等の流通を促進し、新たな空家等の発生を予防する取り組みを進めてきました。

空家等は、今後さらに増加する可能性があるため、倒壊の危険がある空家等の除却だけでなく、早い段階での活用や適正な管理が重要です。そのため、法改正を踏まえた総合的で計画的な対策を進めるため、本計画を改定します。

序-2 計画における持続可能な開発目標 SDGs との関連

持続可能な開発目標(SDGs:Sustainable Development Goals)は、2015年9月の国連サミットで採択された「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(目標)と169のターゲット(具体的な目標)から構成されており、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。

国が策定する「持続可能な開発目標(SDGs)実施指針」では、地方自治体が様々な計画にSDGsの要素を反映し、官民連携により、より一層SDGs達成へ向けた取組が行われることが期待されています。

本計画では、「11住み続けられるまちづくりを」「12つくる責任つかう責任」「17パートナーシップで目標を達成しよう」を主要な目標とし、空家等の適正管理と利活用の推進に取り組むこととします。



第1章 空家等に係る対策の実施に関する基本的な方針

1-1 計画の目的及び位置づけ

1 計画の目的

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。

2 計画の位置づけ

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、岐阜県の「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。

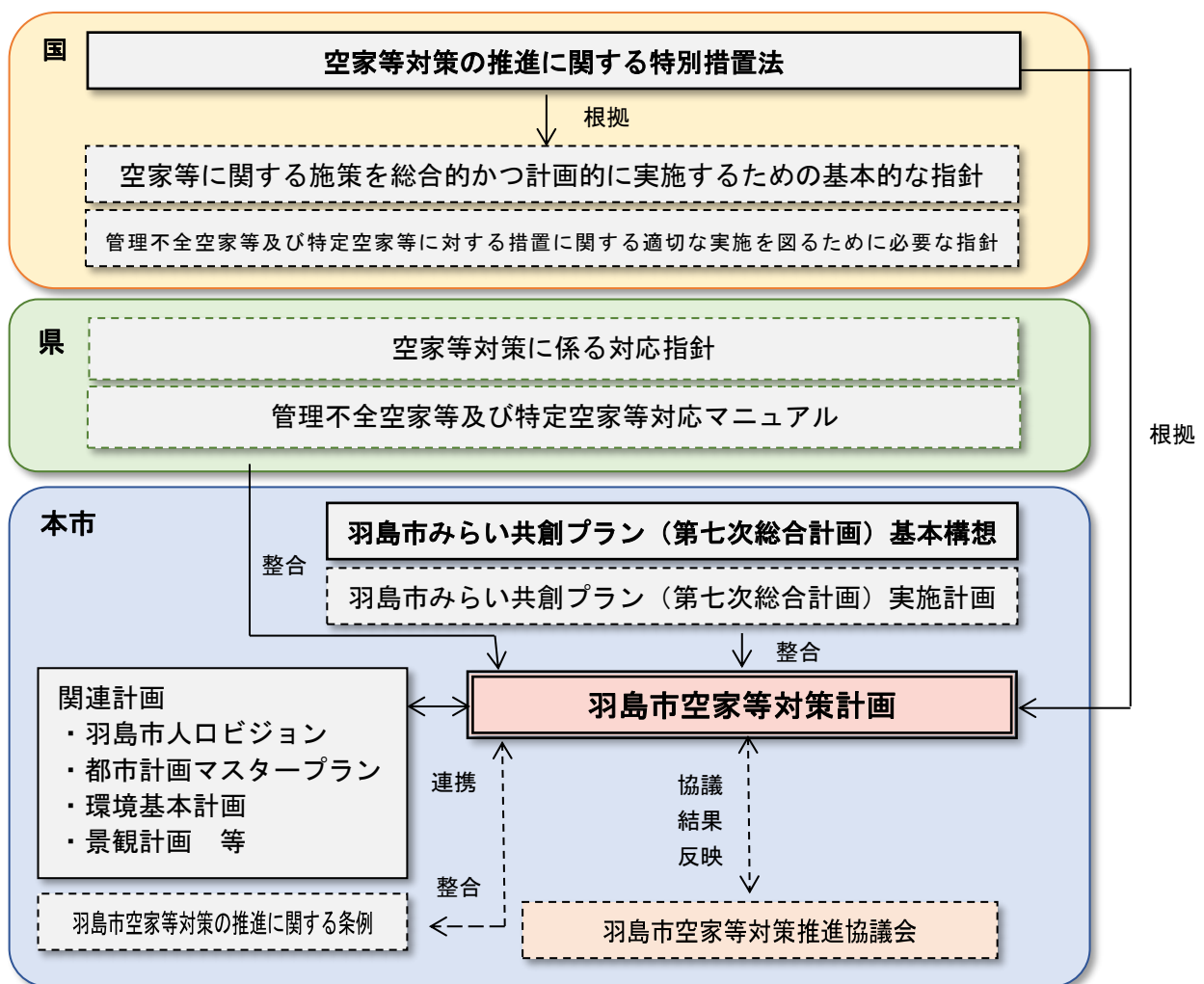


図 1-1 空家等対策計画の位置づけ

1-2 計画の期間

本計画期間は、令和 8 年度から令和 12 年度までの 5 年間とします。

ただし、各種対策の実施や新たな法律の制定等により市内の空家等の状況や社会経済情勢の変化が生じた場合は、必要に応じて適宜見直しを行います。

年度	R8	R9	R10	R11	R12
計画期間	 計画期間 (5 年間)				
					改定

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

本市の空家等は、市内全域に分布しているため、本計画の対象地区は羽島市全域とします。

また、空家等が集中していることにより地域住民の生活の安全が脅かされるおそれのある地域及び将来的に空家等が増加すると見込まれる地域等で優先的に施策を講ずる必要がある地区については、重点地区に定めることとします。

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、空家法第 2 条第 1 項に規定する「空家等」とします。また、利活用の観点から、空家等の除却後の跡地についても対策の対象に含めます。

1-4 空家等が引き起こす問題

1 防災・防犯上の問題

空家等が放置されると、外壁の崩落、屋根の落下や建物の倒壊等が発生し、近隣の住民に危険が及ぶ可能性があります。特に住宅密集地や交通量の多い道路に面している場合は、被害が大きくなる危険性があります。

また、不審者や犯罪者の侵入、放火や不法投棄等の治安悪化に繋がる可能性もあります。

2 公衆衛生上の問題

空家等敷地内のゴミ等の放置や不法投棄等により、不衛生な状態を引き起こすなど、近隣の居住環境への悪影響を与える可能性があります。

3 景観上の問題

空家等が増加すると、周辺の環境との調和が乱れ、その地域のイメージと資産価値を低下させる可能性があります。

1-5 空家等対策立案までの手順

空家等は、今後さらに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ことから、以下の手順で空家等対策を決定しています。

- (1) 住宅・土地統計調査の結果に基づいて、全国、岐阜県及び本市の空家等の現況を確認し、本市の空家率等の水準、特徴を把握する。
- (2) 「空家基礎調査」及び「空家等悉皆調査」の結果を基に、本市の空家等の分布を具体的に把握する。
- (3) 空家等がもたらす問題点と発生要因について整理する。
- (4) 空家等の分布と人口・世帯・建築物のデータを用いて把握した本市の地域特性により空家等の発生要因を分析し、今後空家等が増えると予測される地域を特定する。
- (5) 重点地区を設定する。
- (6) 講ずべき対策の方向性を示す。

1-6 空家等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

空家等については、空家法第5条に、「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とともに、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に努めなければならない。」と規定されていることから、所有者等が自らの責務により適切に管理することが前提となります。

2 私人間のトラブルの解決

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は、当事者により解決を図ることが原則となります。

市は、民地間のトラブルを解決するために私人の代理となることはできません。トラブル解決のために専門家の紹介を行うとともに、所有者等へ空家等を適切に管理するよう依頼します。

なお、令和5年4月の民法改正により、竹木の枝が越境された土地の所有者は、竹木の所有者に越境した枝を切除するように催告したが、相当の期間内に切除しないとき、竹木の所有者を知ることができず又はその所在を知ることができないとき、急迫の事情があるときは、枝を自ら切り取ることができるようになりました。

3 空家等の発生抑制

空家等が適切に管理されないまま放置されると、老朽化が急速に進行し問題の解決が一層困難になるおそれがあります。このため、空家等を適切に管理することが重要であり、その必要性を広く周知することが求められています。また、管理不全の空家等が周辺地域に与える悪影響や問題点に対する認識を深めていただくため、相談窓口の案内や対応策について、さまざまな媒体や機会を通じて周知・啓発を行い、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、「羽島市空き家・空き地バンク」を通じ、本市が専門家の協力を得て空家等の有効活用を支援し、市外からの移住・定住希望者に対して効果的な空家等の情報提供を行うなど、市場流通やリフォーム、転用等を促進します。

5 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、所有者等の第一義的な責務を前提としながら、個別の空家等の状況を把握できる立場にある本市が、地域の実情や地域活性化の観点から所有者等に適切な管理を促すための措置を講ずることとします。

また、所有者等による改善がなされず、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で、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、緊急措置を講じるほか、必要に応じて本市が代執行を行うなど、総合的な対策を進めます。

6 措置内容等の透明性及び適正性の確保

空家法により、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、空家等の所有者等に対し、必要な措置を適切に講ずるように努めなければならないとされています。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管理不全空家等及び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。また、措置の内容等については、羽島市空家等対策推進協議会(以下「空家協議会」という。)に意見を聞くことで、判断の透明性及び適正性の確保を図ることとします。

第2章 空家等の現況に関する事項

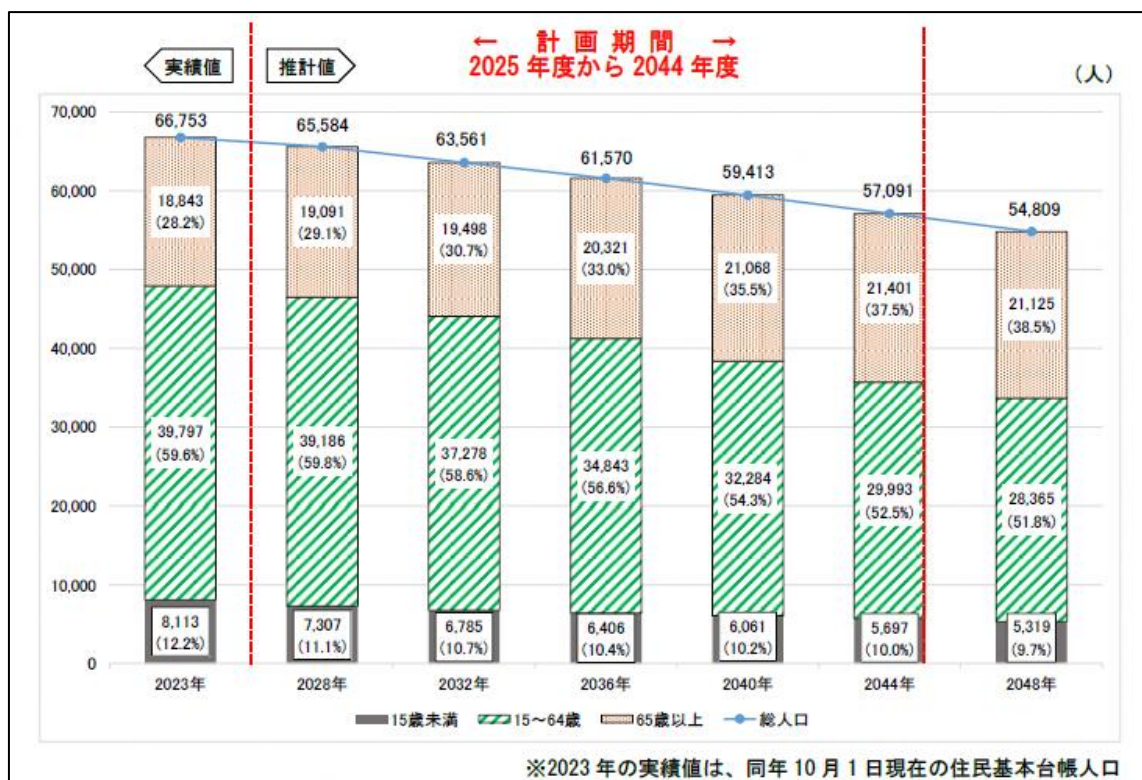
2-1 市の特性の整理

1 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ており、令和 5 年では 66,753 人となりました。

羽島市第七次総合計画の将来人口推計によりますと、今後も減少が続き令和 26 年に 57,091 人になると推計されます。

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%となると推計されます。



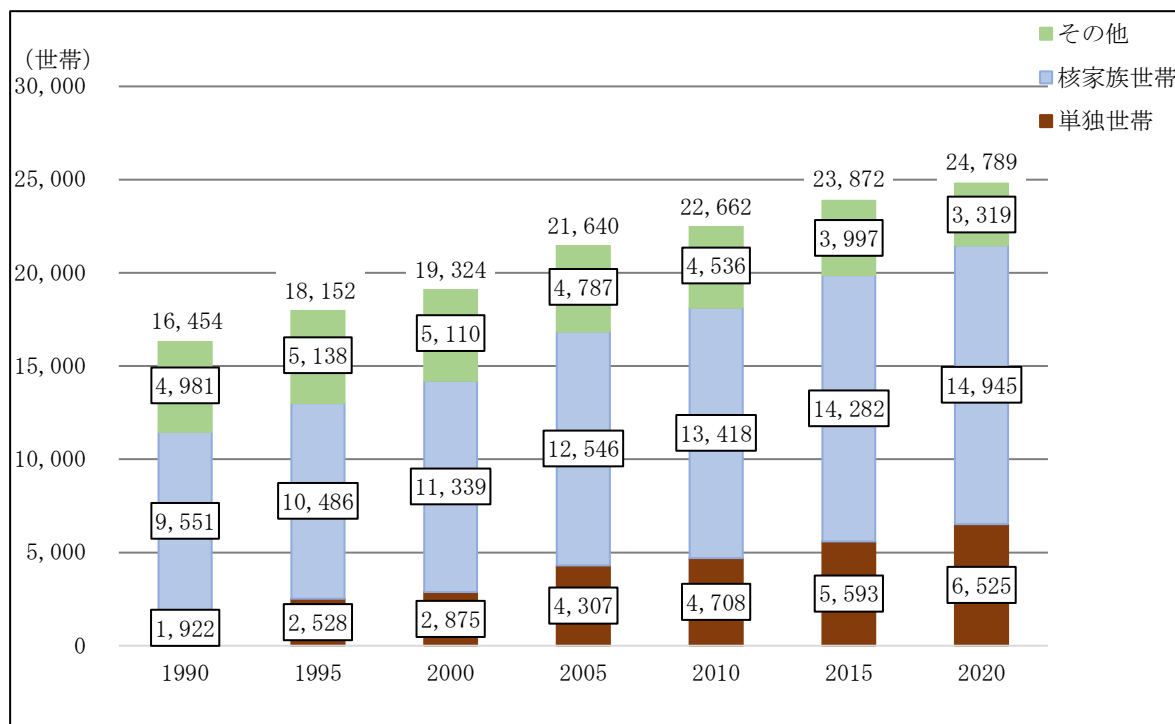
出典：「羽島市第七次総合計画」

図 2-1 人口の将来推計

2 世帯数及び世帯構成の推移

一般世帯数は増加を続けており、1世帯当たりの人員数は減少しています。

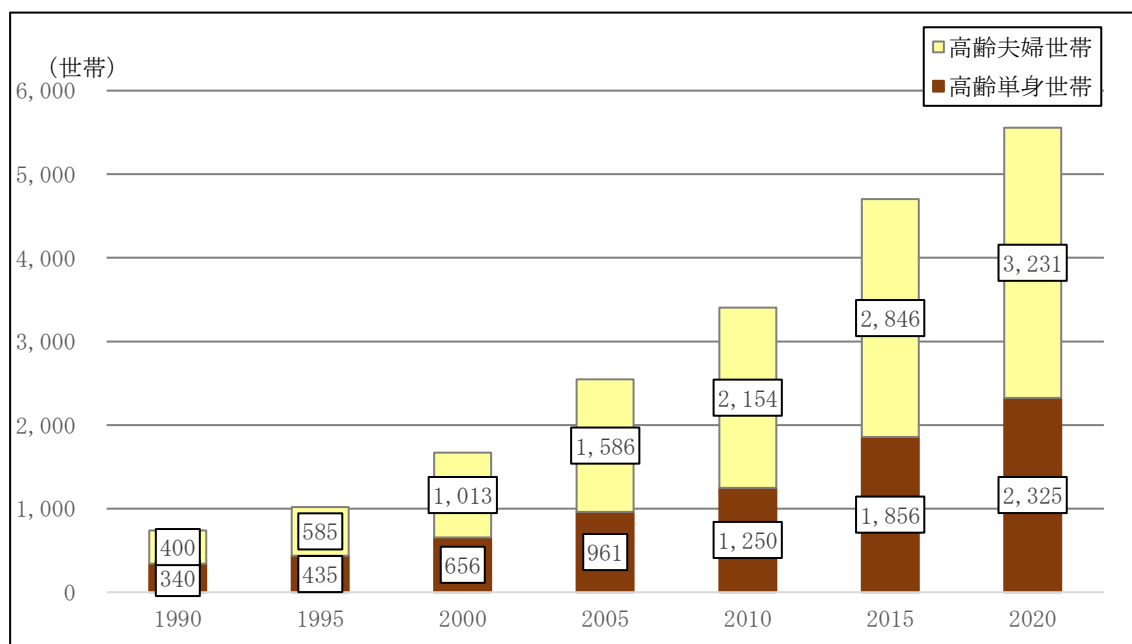
単独世帯は1990年以降の30年間で3.4倍に大きく増加しています。



出典：国勢調査（1990年～2020年）

図 2-2 一般世帯の推移

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、高齢者単身世帯（65歳以上の一人のみの世帯）は6.8倍になっています。

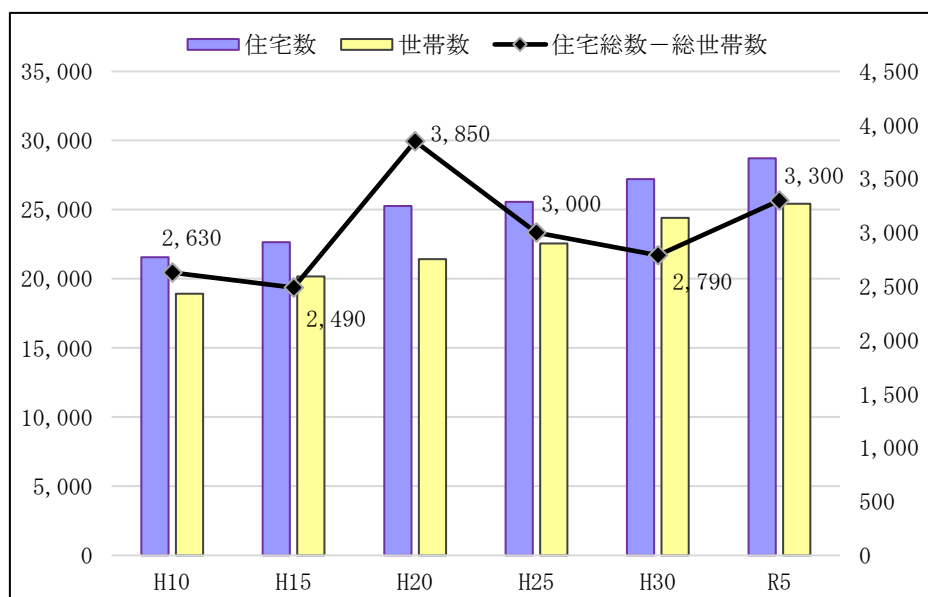


出典：国勢調査（1990年～2020年）

図 2-3 高齢世帯数の推移

2-2 住宅ストックの現状

令和5年住宅・土地統計調査によると、住宅数が28,720戸に対し、総世帯数は25,420世帯となり、住宅数が世帯数を大きく上回っており、乖離傾向にあります。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ます。



出典：住宅・土地統計調査結果（平成10年～令和5年）

図 2-4 住宅数と世帯数の推移

2-3 岐阜県及び羽島市の空家率

令和5年の住宅・土地統計調査によると、羽島市の空き家率は12.5%となっています。岐阜県の空き家率は16.1%であり、岐阜県内の市町村の中では多くはありませんが、平成30年から1.7%増加しているため、今後も増加していくことが推測されます。

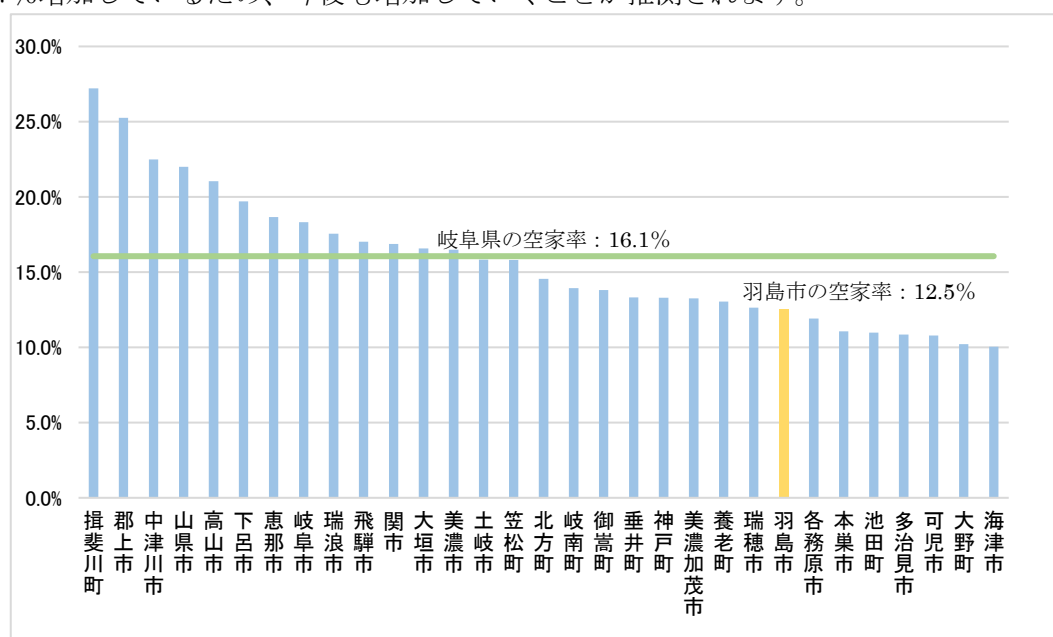


図 2-5 岐阜県及び羽島市の空家率

第3章 空家等の調査に関する事項

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」の二つの調査を基礎資料としています。

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。

3-1 「空家基礎調査」による空家等の状況把握

1 「空家基礎調査」の概要

空家基礎調査は、主に老朽化や損傷が激しく、倒壊等のおそれのある危険空家等について、平成27年2月中旬から地域の自治委員等を通じて「空家基礎調査票」により調査を実施しました。

2 「空家基礎調査」の結果

平成28年2月末日までに空家基礎調査により得られた調査結果は、表3-1のとおりです。

表 3-1 空家基礎調査の結果(平成28年2月末日まで)

番号	町名	空家総数	うち、何らかの問題がある空家	番号	町名	空家総数	うち、何らかの問題がある空家
1	足近町	50	19	6	江吉良町	18	5
2	小熊町	29	15	7	舟橋町	0	0
	新生町	3	3	8	堀津町	6	2
3	正木町	54	16	9	上中町	20	8
4	竹鼻町	97	33	10	下中町	4	2
5	福寿町	14	10	11	桑原町	28	21
本市合計						323	134

3-2 「空家等悉皆調査」による空家等の状況把握

1 「空家等悉皆調査」の概要

「空家等悉皆調査」は、本市全域の空家等の戸数、所在、管理状況の実態を把握することを目的として、平成28年1月から平成28年2月に、敷地内に立ち入ることなく、郵便受けに郵便物が大量に溜まっている場合、窓ガラスが割れたままの状態では放置している場合、カーテンや家具がなく使用している様子が伺えない場合、門から玄関まで草が生えており出入りしている様子が伺えない場合等の外観から空家等の悉皆調査を実施しました。

ただし、人の出入りが常態として行われている場合は、空家等とはみなしていません。

2 「空家等悉皆調査」の結果

「空家基礎調査」及び「空家等悉皆調査」の結果を、図 3-1「空家基礎調査」及び「空家等悉皆調査」による空家等の分布に示します。

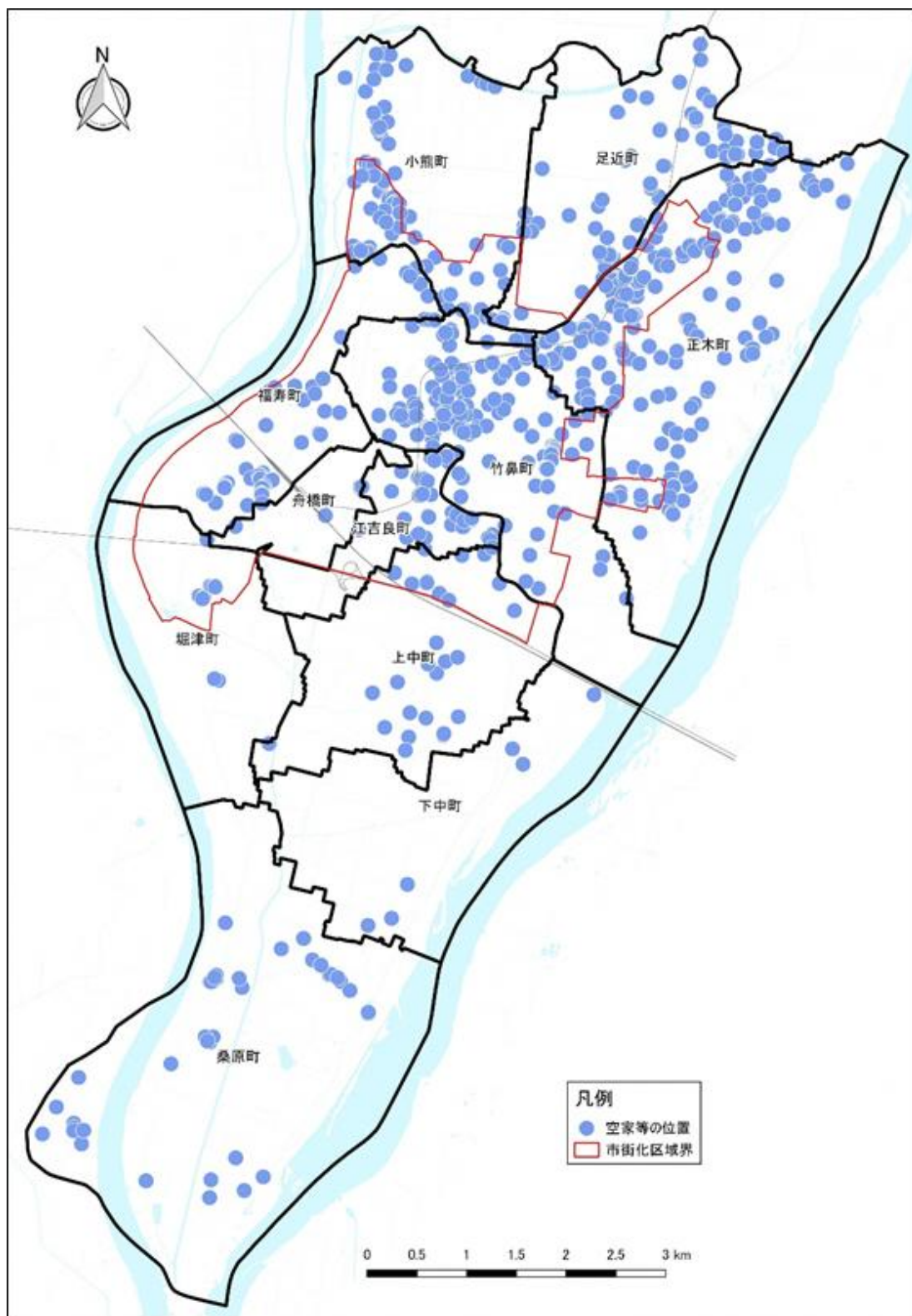


図 3-1 「空家基礎調査」及び「空家等悉皆調査」による空家等の分布

第4章 空家等対策を重点的に実施する地区

本計画の対象地域は本市全域とします。

「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」と「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」を重点地区として、次のとおり指定します。

4-1 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

現に存在する危険な空家等により地域住民の生活の安全が脅かされるおそれのある地域等で、優先的に空家等対策を講ずる地区は、通学路の安全確保、空家率、空家密度等を考慮して、次の3つを指定します。

1 通学路の沿道

通学路は、児童・生徒の通行の安全を確保すべき空間であることから、交通の安全確保とともに、空家等の崩壊や外壁の落下等による危険をできる限り排除する必要があります。

本市では、竹鼻小学校区内の通学路沿いの空家等が倒壊し、通学路を一部変更する事態が生じています。また、他の通学路においても、危険な空家等の存在により、再三の通学路の変更を余儀なくされたケースもあります。

(1) 対象とする通学路

市内小学校及び義務教育学校前期課程9校の通学路の沿道を重点地区に指定します。

(2) 通学路沿いの空家等

通学路沿いに存在する空家等の位置を把握した上、特に危険性の高い空家等を特定して、対策を講ずる必要があります。

(3) 通学路沿いの空家等対策

羽島市教育委員会では、羽島市通学路安全推進会議を組織し、「羽島市通学路交通安全プログラム」に基づいて通学路の安全確保の取組を実施しています。

これまでの取組においては、主に交通安全の観点から道路改良や標識の改善等を行い、通学路の安全確保を推進しています。今後、本計画の内容を踏まえた上で、危険な空家等から児童・生徒を守るため、通学路沿いの空家等の確認を行い、空家等対策を講ずる必要があります。

2 竹鼻町・江吉良町中心市街地

空家等の数が多い竹鼻町及び江吉良町中心市街地は、空家等密度も高く、空家等が集中している地域であるため、重点地区に指定します。

3 集落連たん地区

集落連たん地区とは、上記 1、2 以外で集落を形成し、住宅が密集しており、道路も狭あいである地区で、空家等が集中している地域であるため、重点地区に指定します。

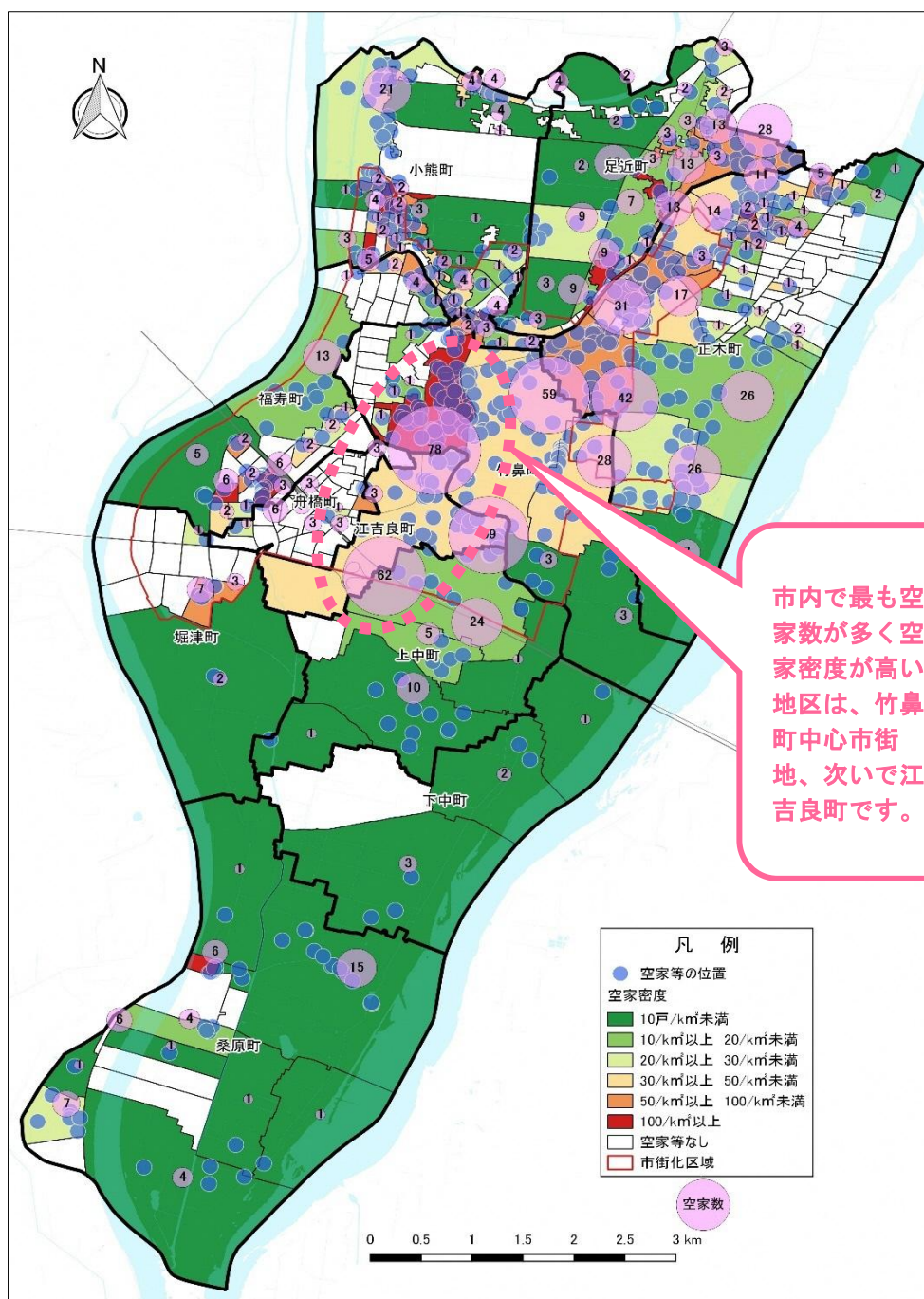


図 4-1 国勢調査区単位での空家密度と空家数の分布

4-2 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

本市の人口や世帯数の動向及び空家等の分布とその発生要因から、本市において空家等及び危険な空家等の増加が予想される地区として、次の地域を重点地区に指定します。

1 竹鼻町中心市街地及び江吉良町（名神高速道路以北）

図 4-1 に示すとおり、市内で最も空家数が多く空家密度が高い地区は、竹鼻町中心市街地、次いで江吉良町であることから、将来危険な空家等の増加が予想されるため、竹鼻町と江吉良町の中心市街地を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に指定します。

4-3 空家等対策を重点的に実施する地区のまとめ

空家等対策を重点的に実施する地区を、表 4-1 にまとめます。

表 4-1 重点地区のまとめ

地区又は施策を講ずる範囲	A	B
1 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

◎：重点地区

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。

2 相談窓口の充実

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。

(1) 相談窓口体制

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。

(2) 専門家による個別相談

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。

3 相続発生時等の対応

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。

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。

(1) 住まいのエンディングノートの活用

「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。

(2) 空家等候補の把握

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。

(3) 相続登記申請義務化

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。

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。

4 国や県の支援施策の情報提供

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。

(1) 空き家の発生を抑制するための特例措置

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。

5 住環境の改善支援

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。

(1) 建築物の耐震関連事業

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。

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。

6 各種団体等との連携

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。

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。

5-2 管理不全な空家等の解消

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。

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、周辺の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。

1 空家等の現状把握

(1) 地域住民からの情報収集による実態把握

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。

「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。

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。

(2) 空き家データベースの活用

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おこないます。

2 空家等の所有者等への適正管理の依頼

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。

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。

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。

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。

3 空家等の必要最小限度の措置

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。

第6章 空家等及び除却した空家等の跡地の活用促進

空家法第15条では、空家等及び空家等の跡地の活用等として「市町村は、空家等及び空家等の跡地に関する情報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」と規定されています。

空家等対策を進めるにあたり、空家等や解体後の跡地を有効活用し、適切に管理することで、地域の安全性や景観の向上、住環境の改善、地域経済の活性化等につなげることが重要です。

そのため、所有者等に対して空家等の活用や市場への流通を促すほか、移住・定住希望者が市内外から転居する際の受け皿として活用できるよう情報提供を行います。また、必要に応じて補助制度等を効果的に活用し、適切な対策に取り組むよう努めます。

6-1 住宅動向の把握

空家等の流通を促進していくにあたり、近年の本市における住宅の新築、滅失、相続、贈与、売買の大まかな動向について固定資産家屋課税台帳データを用いて調査しました。

市街化区域では、令和2年から6年までの5年間で、約1,200戸（年間平均 約240戸）の住宅が新築されました。新築が多い地区は竹鼻町、福寿町です。また、堀津町と福寿町は新築/滅失比が高く、住宅が増えています。足近町、新生町では新築/滅失比が低く、住宅が減っています。一方で、市街化調整区域では、令和2年から6年までの5年間で、約250戸（年間平均 約50戸）の住宅が新築されていますが、約480戸（年間平均 約100戸）が滅失しており、住宅数は減少しています。

住宅の売買について市街化区域では、新築住宅数の約3割の数の住宅が売買され、竹鼻町、福寿町、正木町で全体の約7割を占めています。市街化調整区域では新築住宅数の約5割の数の住宅が売買され、足近町、正木町で全体の約7割を占めています。

このような住宅動向を踏まえ、空家等の所有者等に売買による流通の提案を示していく必要があります。

6-2 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多く存在します。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。

空家等を売却や賃貸等する場合、不動産業者の協力が得られにくい物件や、所有者等の事情により一般的な流通での売却や賃貸等が難しい案件も出てきます。このような案件の受け皿と流動性の確保のため、国土交通省が開設した全国版空き家バンクを利用します。

この空き家バンクでは、空家等及び空家等を除却した跡地のほか、空き家等予備軍及び空き地についても登録を受け付けることとし、不動産の流通を促進します。

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

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、狭あいな

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、狭あ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。

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。

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。

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、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。

6-5 空家等の活用に係る措置

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。

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、区域の検討にあたっては、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。

1 空家等活用促進区域として想定される区域

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

- ・ 中心市街地
- ・ 地域再生拠点
- ・ 地域住宅団地再生区域
- ・ 歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域
- ・ 商店街活性化促進区域
- ・ 農村地域等移住促進区域
- ・ 観光振興のための滞在促進地区
- ・ 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

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

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。

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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。

第7章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

管理不全空家等及び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。

そのため、空家等の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等になることを待つことなく、管理不全空家等の段階から、管理の確保を図ることが必要となります。

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。

7-1 実施方針

地域住民からの情報提供や現地調査を通じ、適切な管理が行われておらず対策が必要と判断された空家等について、まずは所有者等に適切な維持管理を依頼します。依頼後も改善がみられない場合、当該空家等が「管理不全空家等」又は「特定空家等」に該当するか判断をします。

管理不全空家等と判断された場合は、空家法第 13 条に基づいた措置を行います。

また、状況が改善されず、特定空家等と判断された場合は、空家法第 9 条第 2 項に基づき、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又は空家等と認められる場所に立ち入って調査を行います。さらに特定空家等に対しては空家法第 22 条に基づく措置を行います。これらの措置は、いずれも空家等の所有者等に対する公権力の行使を伴うため慎重な対応が求められます。

特に「行政代執行」、「緊急代執行」又は「略式代執行」については、事務対応の長期化や税負担の問題、解体費用の回収が難しいこと、さらには所有者等の財産管理責任を放棄されるおそれがあることなどを十分考慮する必要があります。

そのため、他の手段が尽き、空家等の放置が周辺環境に深刻な悪影響を与える場合や危険度が極めて高く放置することが公益に反すると判断される場合に限り、空家協議会で慎重に検討を行ったうえで、やむを得ない場合に限り実施するものとします。

なお、特定空家等に対する措置は、そのまま放置すれば倒壊のおそれがある空家等を最優先に対応していきます。

7-2 管理不全空家等及び特定空家等の判断

管理不全空家等及び特定空家等の判断は一律のものではなく、国が定めた「管理不全空家等及び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）」（以下、「ガイドライン」という。）に示されている第 2 章に記載されている基準及び別紙 1 から別紙 4 の基準を参考に、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、空家等の損壊の程度や周辺環境への影響の程度等を総合的に判断します。

なお、特定空家等については、空家協議会の意見も踏まえ判断します。

7-3 管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等に対する空家法第 13 条に規定する指導又は勧告の措置については、所有者等による対応状況を見定めながら個別に判断して行うこととします。

1 指導又は勧告

適切な管理が必要と判断した管理不全空家等については、ガイドライン第 3 章 3 に記載する手続きにより、その所有者等に対し空家法第 13 条第 1 項に基づく指導を行うものとします。

指導をした場合において、なお管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれが大きいと認めるときは、空家協議会の意見を聞いて、ガイドライン第 3 章 4 に記載する手続きにより、その所有者等に対し空家法第 13 条第 2 項に基づく勧告を行うものとします。

勧告の対象となる管理不全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、税務部署への情報提供を徹底します。

7-4 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する空家法第 22 条に規定する助言又は指導、勧告、命令、行政代執行の措置については、所有者等による対応状況を見定めながら、空家協議会の意見を聞いて判断します。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、特定空家等に対する措置について、ガイドライン第 4 章 3 に記載する手続により、その所有者等に対し空家法第 22 条第 1 項に基づく助言又は指導を行うものとします。

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られるときで、空家協議会の意見を聞いて勧告の措置が必要と認めたときは、ガイドライン第 4 章 4 に記載する手続により、その所有者等に対し空家法第 22 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から、現地での調査等を含め、税務部署への情報提供を徹底します。

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、空家協議会の意見を踏まえ、その者に対し、ガイドライン第 4 章 5 に記載する手続により、空家法第 22

条第 3 項に基づく命令を行うものとします。

上記命令を受けた者が、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 4 章 6 に記載する手続により、空家法第 22 条第 9 項に基づく代執行を行うものとします。

また、空家法第 22 条第 2 項の勧告に係る空家法第 22 条第 3 項の命令について違反した場合は、ガイドライン第 4 章 5 に記載する手続により、空家法第 30 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。

3 略式代執行

空家法第 22 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場合は、ガイドライン第 4 章 7 に記載する手続により、空家法第 22 条第 10 項に基づく略式代執行を行うものとします。

4 緊急代執行

災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹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とる必要があると認めるときは、ガイドライン第 4 章 8 に記載する手続により、空家法第 22 条第 11 項に基づく緊急代執行を行うものとします。

7-5 財産管理制度の活用

民法では、空家等の所有者が不明である場合など、一定の条件を満たす場合に、利害関係人等の請求により裁判所が選任した管理人（以下「財産管理人」という。）に、財産又は土地若しくは建物の管理や処分を行わせる制度（以下「財産管理制度」という。）が定められていますので、次の制度を周知し活用を促します。

- ・不在者財産管理制度（同法第 25 条第 1 項等）
- ・相続財産清算制度（同法第 952 条第 1 項等）
- ・所有者不明建物管理制度（同法第 264 条の 8 第 1 項等）
- ・管理不全土地管理制度（同法第 264 条の 9 第 1 項等）
- ・管理不全建物管理制度（同法第 264 条の 14 第 1 項等）

また、市長は、法第 14 条各項の規定に基づき、民法の特例として利害関係の証明を行うことなく、空家等の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、これらの財産管理制度に基づく財産管理人の選任について、家庭裁判所又は地方裁判所に請求することが可能となりましたので、制度の効果的な活用について検討を行うこととします。

7-6 補助制度による除却の促進

特定空家等の改善は、所有者等にその責務があり、その責務による解決を促進するため、特定空家等の周囲に悪影響を及ぼしている空家等の除却については、危険空家除却事業を実施する者に対し、羽島市危険空家除却事業補助金交付要綱に基づき補助金を交付します。

第8章 空家等管理活用支援法人制度の活用

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。

8-1 支援法人の指定

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。

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。

8-2 支援法人の業務

支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- ① 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- ② 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- ③ 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。 ss
- ④ 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- ⑤ 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- ⑥ そのほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

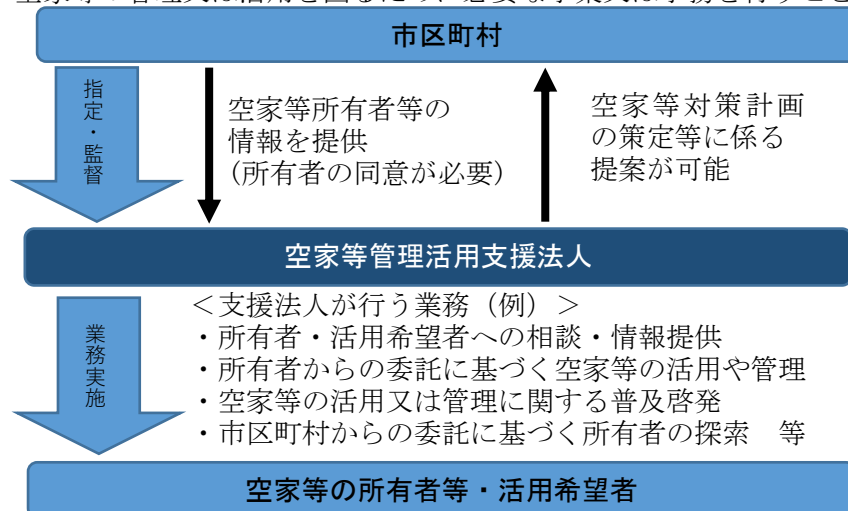


図 8-1 支援制度のイメージ

第9章 住民等からの空家等に関する相談への対応

空家等に関する問題は、多種多様であるため、所有者等が空家問題に関して相談する相手が分からないことがあります。そこで、総合相談窓口を設置して、専門知識を要する機関を案内して対応します。

9-1 空家等に関する問合せ

本市内の空家等に関する問い合わせや通報のほか、空家等の所有者等からの適切な管理や活用（売買・賃貸）もしくは解体等に係る様々な相談に対応できる総合相談窓口を設置して対応します。

9-2 専門家との協働相談体制の整備

空家等の問題解決には、民間事業者等が持つノウハウや知見の活用が不可欠です。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法人があり、本市とは平成28年に空家等対策の推進に関する協定を締結しており、協働して空家等問題の相談に対応します。

また、支援法人による専門的見地からの相談体制の整備を検討します。

9-3 所有者等以外による空家等の適正管理の提案

第1章の基本的な方針で述べたように、本市が空家等に起因する私人間のトラブルを解決するために私人の代理となることはしませんが、所有者等以外の者が、空家等の適切な管理を目的とした、樹木の伐採や除草等の提案を申し出た場合は、本市がその提案及び申出者の連絡先を所有者等へ情報提供します。

9-4 福祉関係者との連携

高齢者単独世帯が増加し、施設入居等により住家が空家等になるケースが懸念されます。

民生委員、地域包括支援センター等の福祉関係者との連携により、所有者等や家族に本市の空家等総合相談窓口の周知や実際の空家等に関する相談の取次ぎなど、空家等の発生予防に取り組めます。

9-5 空家等の維持管理に活用できる補助・助成事業

1 建築物の耐震関連事業

昭和56年5月31日以前に着工された建築物の耐震化を促進するため、下記の事業を行います。（市役所窓口：建設部都市計画課）

- ① 木造住宅耐震診断事業

- ② 木造住宅耐震改修工事補助事業
- ③ 建築物耐震診断補助事業

2 羽島市高齢者いきいき住宅改善助成事業

高齢者の方がいつまでも自宅で安心して快適に暮らせるように、住宅を高齢者に適するように改修するための費用の一部を助成します。（市役所窓口：健福祉部高齢福祉課）

対象となる方は次の①～④の全てに該当する方です。

- ① 市内に住所を有する方
- ② 改修を行う住宅に現に居住している方
- ③ 65 歳以上の高齢者かつ要支援・要介護認定を受けていない方で、当該住宅の改善整備が必要と認められる方又はこれらと同居している方
- ④ 市税及び介護保険料を申請月の前日までに到来した納期までに完納している方

9-6 解体事業所の周知

空家等の除却を推進するため、解体業者の斡旋を希望される方には、羽島建設業協会会員（解体許可事業者）を紹介します。（市役所窓口：生活環境部生活安全課）

9-7 空家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や、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。このような本計画の対象とならない案件に対しては、当該建築物の所有者等に適切な管理を求めつつ、羽島市美しいまちづくり条例（平成 12 年条例第 6 号）や、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。

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

倒壊のおそれなどの保安上危険な状態や雑草の繁茂、火災の危険など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、全体の状況を把握する総合窓口となる部署が必要です。

総合窓口は生活安全課内に設置し、空家等に関する相談や地域住民から空家等に関する情報を受けます。実態調査を行い必要に応じて対応を行う関連部署に連絡します。

また、空家等の適切な管理や活用について、総合窓口対応図（図 10-1）に基づき対応します。

10-2 空家等対策の組織

空家等に起因する問題の解決のために、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を活用するため庁外の専門家を含めて構成される空家協議会を組織し、建築、道路、環境、消防等の関係部署と連携を取りながら空家等対策を進めていきます。

10-3 管理不全空家等及び特定空家等対策に関する情報

管理不全空家等及び特定空家等の措置及び履歴等の情報を継続的に把握するために、データベースを作成します。

また、勧告が行われた場合、当該管理不全空家等及び特定空家等に係る土地については、固定資産税や都市計画税のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されるため、税務部署に勧告解除等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。

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）を得ることとします。

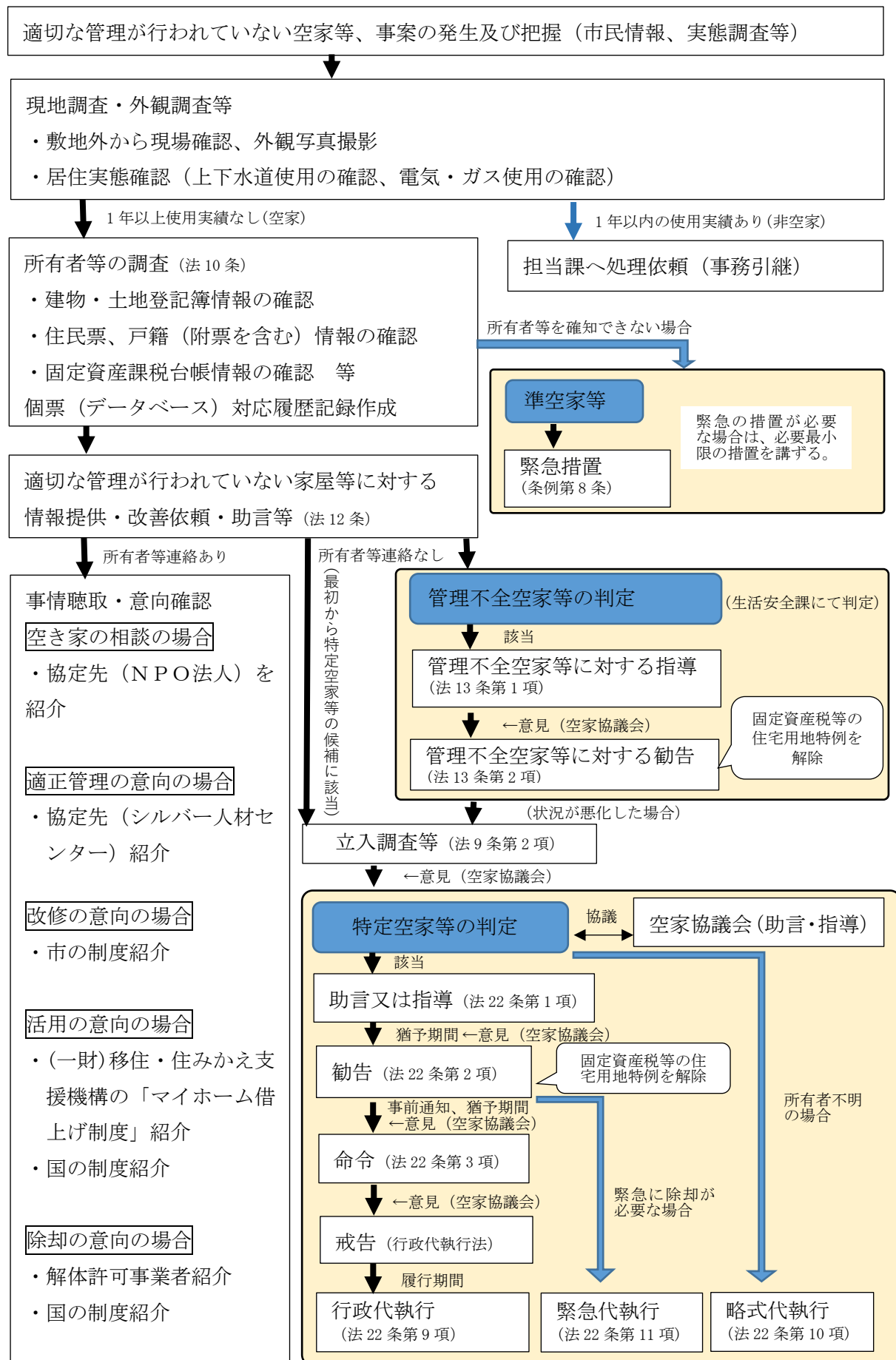


図 10-1 総合窓口対応図

空家等の情報提供同意書

令和 年 月 日

あて先 羽島市長

1 所有者 〒
(相続人) 住所

(フリガナ)

氏名

電話

ファクス

携帯電話

2 空家等の詳細

同意者の権利関係	・建物の所有者 ・土地の所有者 ・その他 ()
空き家等の所在地	羽島市 町
空き家等の状況	連絡先以外の固定資産税課税情報(用途・構造・建築年・面積・課税標準の特例の適否・評価額・家屋平面図など)の取得について同意します。 ※同意いただければ下記に署名をお願いします。 所有者 (相続人) ※上記同意をいただけない場合、下記の情報をご提供ください。
	用途 住宅・その他 ()
	構造 木造・その他 () (階建) 瓦 ・ スレート ・ コンクリート ・ 銅板
	土地面積 m ² (地目:宅地・雑種地・)
	延床面積 1 階 m ² 2 階 m ² 計 m ²
	間取り (例:3LDK など)
	建築時期 (大正・昭和・平成) 年 月頃
	その他
空き家になった時期 現状の問題点 (例 相続でもめている) (例 長屋造り)	(昭和・平成) 年 月頃 問題点等

3 空家等について下記の相談を希望します。(複数可)

- ①現状のまま賃貸希望 ②現状のまま売却希望 ③管理を希望 ④解体のみを希望
⑤解体後、更地にして売却希望 ⑥修繕後、賃貸・売却を希望 ⑦修繕のみを希望
⑧相続等の相談をしたい ※⑥⑦⑧の内容() 相談に

あたり、羽島市と空家対策協定を締結している NPO 法人岐阜空き家・相続共生ネットに情報提供することに同意します。※同意いただければ下記に署名をお願いします。

所有者

(相続人)

※提供していただいた個人情報は、本相談業務の目的以外には利用いたしません。

図 10-2 空家等の情報提供同意書

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

空家等対策を総合的に推進するためには、空家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の仕組みが必要です。

空家法で対応できないものへの措置等について、それらの行政手続きを明確化するために、平成 29 年 4 月に「空家等条例」を施行しました。空家等条例の特色は、次のとおりです。

1 準空家等（空家等条例第 2 条）

空家法第 9 条第 1 項に基づく調査により、空家等の条件である「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」を満たさないもので、相続放棄等により 1 年間使用されず「常態化すること」が想定される空き家を定義します。

この準空家等を定義したのは、次に記載する緊急措置ができるようにするためです。

2 緊急措置（空家等条例第 8 条）

空家等又は準空家等が、人命、身体又は財産に危害を及ぼすおそれがあり、緊急の措置が必要なときは、法に定める手続等を経ずに必要最小限の措置を講ずることができるものとします。

また、軽微な措置を執ることによって、地域における防災上、防犯上、生活環境又は景観の保全上の支障を除去し軽減することができることを認めるときは、必要最小限の措置を講ずることができるものとします。なお、当該措置に係る費用等は、所有者等が負担することとします。

11-2 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等を働きかけます。

また、本計画に基づいて空家等対策を実施する中で必要が生じた場合は、国への法令や制度の改正要望等を行います。

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（K P I）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

計画期間中の各年度終了時に、施策の効果・成果等の検証を行い、その結果を空家協議会に報告・検討し、PDCAサイクルにしたがって事業の効果確認及び本計画の見直しを行います。また、その内容は、市ホームページ等にて公表します。

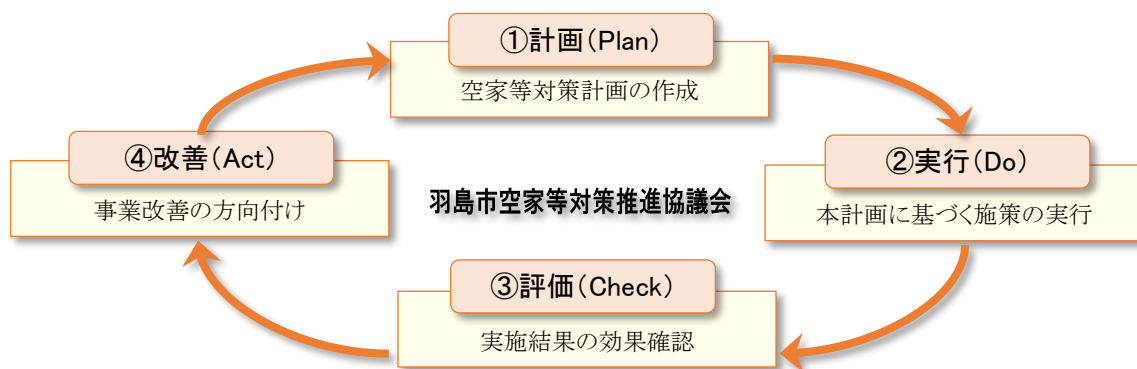


図 12-1 PDCAサイクル

なお、検証対象とする項目は以下のとおりとします。

- ・空家等の活用の取組状況と成果及び課題
- ・除却した空家等に係る跡地の活用の取組状況と成果及び課題
- ・管理不全空家等と特定空家等に対する措置の取組状況と成果及び課題
- ・所有者等への支援措置の取組状況と成果及び課題
- ・その他、対策の実施に関する課題等

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。

◆「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「空家等」といいます。

◆「空家等」（空家法 第2条第1項）

空家等のうち、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。

※「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。

◆「空き家等予備軍」

高齢者のみ世帯が所有する住宅等で、将来的にその住宅等を使用する予定がない状態の住宅等をいいます。

◆「準空家等」（空家等条例 第2条第1号）

法第9条第1項に基づく調査により、「空家等」と認められなかった建築物又はこれ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物を含む。）のうち、居住その他の使用がなされていないことが常態化するおそれがあるものをいいます。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く。

◆「管理不全空家等」（空家法 第13条第1項）

空家等が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になるおそれのある状態にあると認められる空家等をいいます。

◆「特定空家等」（空家法 第2条第2項）

空家法では、空家等のうち以下の状態のいずれか又は複数に該当する空家等をいいます。

- ・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

空き家等予備軍

現在は使用されているが、将来的には使用する
予定がない建築物



空き家等

空き家

居住その他の使用がな
されていない建築物



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)



準空き家等

近く、居住そ
の他の使用
がなされな
いことが常
態化するこ
とが認めら
れるものを
いう

空き家等

「空き家等」のう
ち、居住そ
の他の使用がなされ
ないことが常態
化しているも
の。(概ね1年間
使用していな
い)

管理不全空き家等

適切な管理が行わ
れていないことに
よりそのまま放置
すれば特定空き家等
に該当すること
になるおそれのある
状態にあると認め
られる空き家等

特定空き家等

周辺環境に著
しく悪影響を
与える空き家等



図 空き家等の分類イメージ

