

# 羽島市空家等対策計画(案)

令和2年 月

羽 島 市

# 羽島市空家等対策計画

## 目次

用語の定義.....	1
序 章 はじめに.....	3
序－1 計画策定の背景.....	3
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 計画の目的及び位置づけ.....	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.....	6
第2章 空家等の調査に関する事項.....	8
2－1 「空家基礎調査」による空家等の状況把握.....	8
2－2 「空家等悉皆調査」による空家等の状況把握.....	10
第3章 空家等対策を重点的に実施する地区.....	12
3－1 現に存在する空家等が及ぼす影響の大きい地区.....	12
3－2 空家等又は特定空家等の増加が予想される地区.....	14
3－3 空家等対策を重点的に実施する地区のまとめ.....	14
第4章 所有者等による空家等の適切な管理の促進.....	15
4－1 将来の空家等の増加の抑制.....	15
4－2 管理不全な空家等の解消.....	17
第5章 空家等及び除却した空家等の敷地の活用の促進.....	19
5－1 空家等の流通の促進.....	19
5－2 空家等の再利用の促進.....	19
5－3 除却した空家等の敷地の活用.....	20
第6章 特定空家等に対する措置その他の対処.....	22
6－1 実施方針.....	22
6－2 特定空家等の認定.....	22

6-3	特定空家等に対する措置	23
6-4	空家等対策特措法の適用外建築物に対する措置	24
6-5	補助制度による除却の促進	24
第7章	住民等からの空家等に関する相談への対応	25
7-1	空家等に関する問合せ	25
7-2	専門家へとの協同相談体制の整備	25
7-3	所有者等以外による空家等の適正管理の提案	25
7-4	福祉関係者との連携	25
7-5	空家等の維持管理に活用できる補助・助成事業	25
第8章	空家等に関する対策の実施体制	27
8-1	空家等対策に関する関連部署の役割と連携体制	27
8-2	庁内空家等対策推進プロジェクトチームとの設置	27
8-3	特定空家等対策に関する情報	27
8-4	新たに発生する空家等に関する情報収集	27
第9章	その他空家等に関する対策	30
9-1	羽島市空家等対策条例（仮称）の制定	30
9-2	協働による総合的・効果的な対策の推進	30
9-3	空家等対策に関する発信	31
9-4	今後の取り組み等に関して必要な事項	31
第10章	継続的な事業評価と見直し	32
10-1	目標値の設定	32
10-2	実効性のある対策に向けた計画等の見直し	32

## 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」（空家等対策特措法 第2条第1項）

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。

◆「空き家等」

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「空き家等」といいます。

◆「空家等」（空家等対策特措法 第2条第1項）

空き家等のうち、空家等対策特措法では「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、「空家等に関する施作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、「空き家等」を概ね1年間使用していない状態とします。

◆「特定空家等」（空家等対策特措法 第2条第2項）

空家等対策特措法では、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

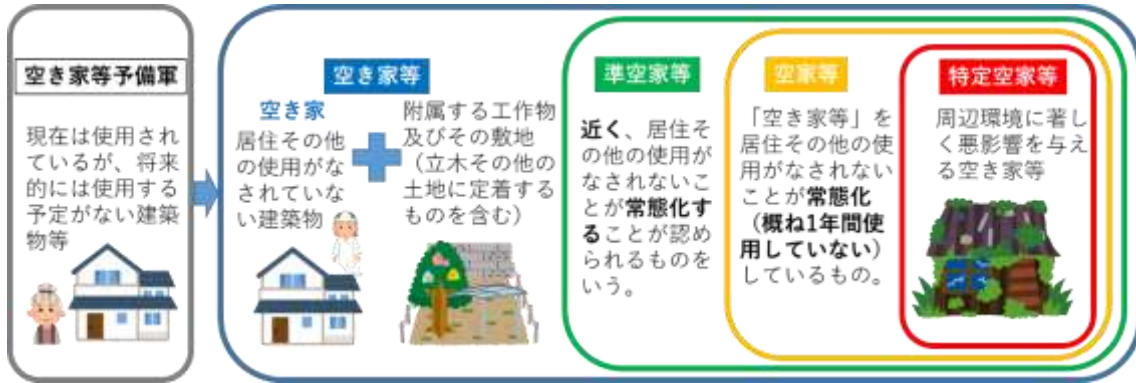
◆「準空家等」（空家等条例 第2条第1号）

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。

◆「空き家等予備軍」

高齢者のみ世帯が所有する住宅などで、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

図表 1 空き家等の分類イメージ



# 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。このような空き家等の中には、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、空き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「危険空家等対応マニュアル」を作成し、県と市町村が連携して本格的な空き家等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。

平成 28 年 4 月には、空き家等対策の総合相談窓口を設置し、平成 29 年 4 月には空家等対策特措法に定めのない緊急時の対応や災害時に空家等の情報を災害時における関係機関への空家等の位置情報の提供などについて定めた「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。

平成 29 年度には、空き家等対策に関する協定締結先の N P O 法人と連携し、国土交通省の先駆的空き家対策モデル事業として、空き家等の流通促進や発生予防について取り組みました。

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、空家等対策特措法第 6 条第 1 項の規定に基づき、羽島市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）を策定します。

# 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

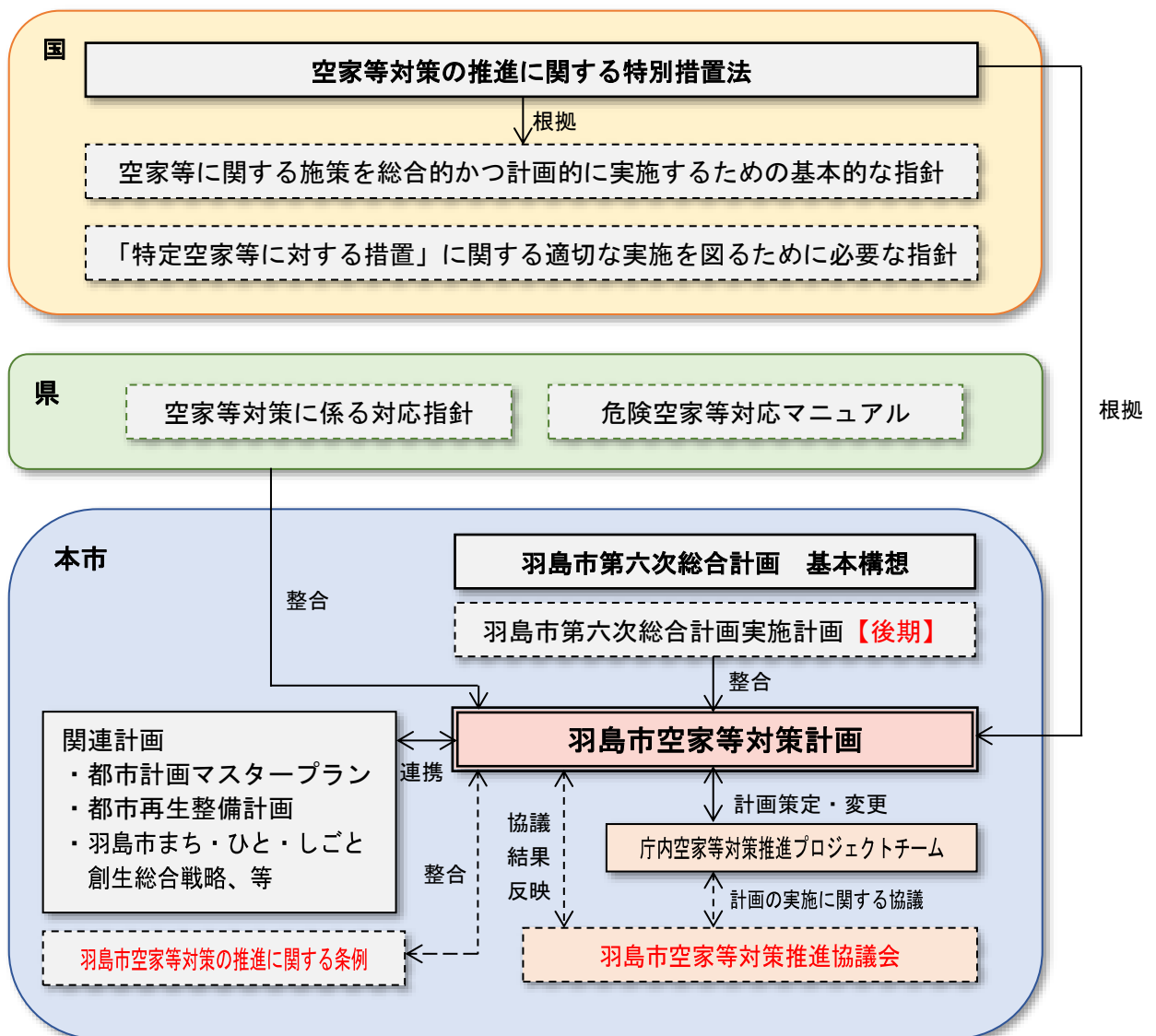
## 1-1 計画の目的及び位置づけ

本計画は、空家等対策特措法第6条の規定に基づき、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、羽島市第六次総合計画を上位計画とし、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ます。

また、特定空家等への対応方法等については、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（図表2）。

図表2 空家等対策計画の位置づけ



## 1-2 計画の期間

空家等対策の実現のためには、個々の空家等への対策ともに、空家対策特措法との整合をとりながら総合的に対応していく必要があります。空家対策特措法は、概ね5年ごとに見直していくこととされており、令和6年度の法改正を見据え、本計画期間を令和2年度から令和7年度までの6年間とします。

なお、各種対策の実施や新たな法律の制定等により、社会情勢の変化が生じた場合は、必要に応じて計画の見直しを図ります。

## 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。

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については、重点地区として優先的に施策を講ずる地区を設定することとします。

### 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、空家等となった住宅のほか、空店舗などを含むすべての空家等とします。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。

なお、本計画の対象とならない空家等対策特措法の施行前に空家等が除却された跡地や、元々空家等が存在しなかった土地のうち、ごみの散乱や雑草の繁茂など周辺の環境に悪影響を及ぼしている土地については、本計画の趣旨を踏まえ、「羽島市美しいまちづくり条例」等に基づき対応していきます。

## 1-4 空家等対策立案までの考え方

空家等は、今後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) 空家等を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、空家等及び危険な空家等が今後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。

## 1-5 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、所有者等が、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。

### 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出来ません。市は、トラブル解決のための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。

### 3 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も考えられます。そのような場合には、所有者等の第一義的な責任を前提としながら、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある本市が、地域の実情に応じて、地域活性化の立場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、必要に応じて本市が代執行を行うなど、特定空家等に関して総合的な対策を進めます。



### 4 空家等及び危険な空家等の発生抑制

「空家基礎調査」及び「空家等悉皆調査」で明らかになったとおり、本市の空家等は市域全体に及んでいますが、一方で顕著な地域的な特徴・偏りもみられます。この地域的な特徴が、どのような社会的・地理的要因と関連しているのかを各種統計や地理情報により分析し、将来の空家等発生や特定空家等の増加地域を予測して、予防的施策を講じます。

また、これと同時に、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、固定資産税納税通知書の発送に併せて、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送付するなど、管理不全な空家等の発生防止や空家等の増加抑制に努めます。

## 5 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、市外からの移住希望者に対する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、転用などを促進します。

## 6 措置内容等の透明性及び適正性の確保

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。また、羽島市空家等対策推進協議会での協議により、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 空家等の調査に関する事項

本市では、羽島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、「空家基礎調査」及び「空家等悉皆調査」の二つの調査を実施しました。

### 2-1 「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、地域の自治委員等を通じて「空家基礎調査票(図表3)」により調査を行ったものです。平成27年2月中旬から調査を実施し、随時情報を受け付ける仕組みとしています。

図表3 空家基礎調査票

空家基礎調査票	
記入日	平成 27 年 月 日
自治会名	町 区
報告者氏名	
報告者職名	<input type="checkbox"/> 委員・ <input type="checkbox"/> 班長・ <input type="checkbox"/> その他( ) (該当にチェック「レ」)
報告者電話番号	
<p>空家とは、建築物又はこれに付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化しているもの及びその敷地(立木などの土地に定着する物を含む。)をいいます。</p> <p>今回は、空家の中でも下記のような状況にあり、放置することが不適切となる「特定空家等」の調査を、自治会で現在把握しておみえになる範囲でお願いするものです。従いまして、改めて所有者情報等の調査をしていただく必要はありません。</p> <p>※把握されている範囲でお願いします。</p>	
①空家所在地	羽島市 町
※所有者等調査の足掛かりになりますので、把握されている範囲でお願いします。	
空家所有者	所有者氏名
	所有者住所
空家の状態	<p>※現在の空家の状況で該当するものにチェック「レ」してください</p> <p><input type="checkbox"/>保安…屋根・外壁の落下など、倒壊のおそれがある危険な状態</p> <p><input type="checkbox"/>防犯…無施錠など犯罪誘発のおそれのある状態</p> <p><input type="checkbox"/>衛生…ゴミの不法投棄や悪臭など衛生上有害となるおそれのある状態</p> <p><input type="checkbox"/>景観…適切な管理がされておらず著しく景観を損なっている状態</p> <p><input type="checkbox"/>その他…雑草の繁茂や樹木の絡みなどで近隣トラブルとなっている状態</p> <p>※その他該当する事項があれば記入願います。</p>
空家位置図	※簡単な空家の位置図を作成してください。図の作成が難しい場合は「○○○名の東」のように記入をお願いします。
<p>問合せ先：羽島市役所 防災交通課 ☎ 392-1111 (内線2154)</p>	

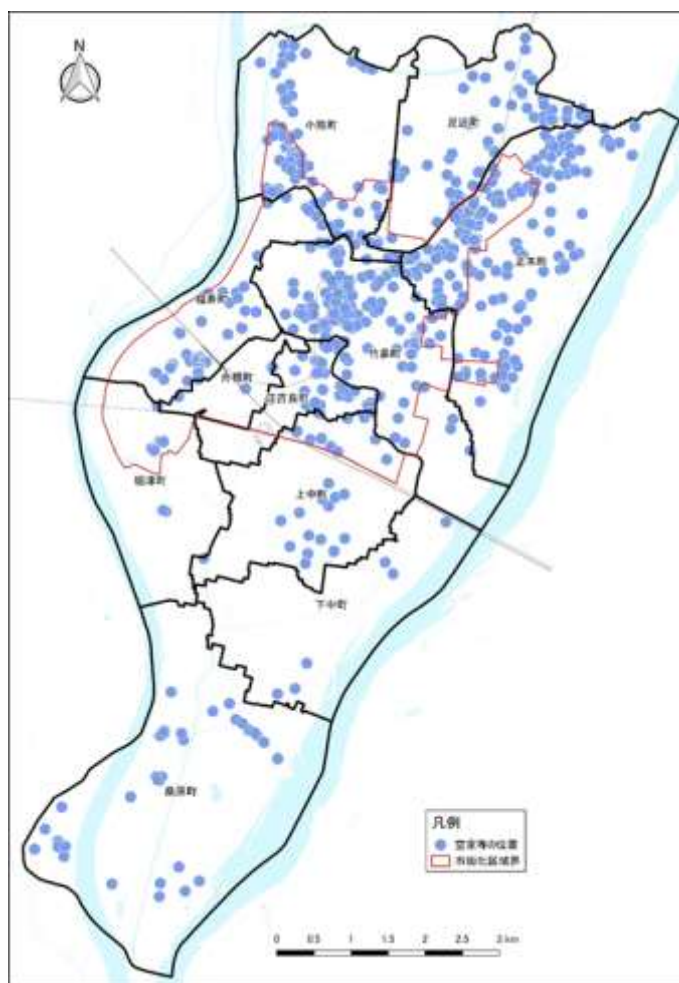
## 2 「空家基礎調査」の結果

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、図表 4 のとおりです。

図表 4 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

図表 5 「空家基礎調査」及び「空家等悉皆調査」による空家等の分布



## 2-2 「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

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、「空家等悉皆調査」を実施しました。調査の概要は以下のとおりです。なお、本調査は、多額の費用が掛かることから、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実施することとします。空家基礎調査」及び「空家等悉皆調査」による空家等の分布を図表5に示します。

#### (1) 調査期間

平成28年1月25日から平成28年2月29日まで調査を実施しました。

#### (2) 調査対象とした空家等の定義

次の各号のいずれかに該当するものを空家等とし、敷地内に立ち入ることなく外観から調査を行いました。ただし、集合住宅、ビルテナント及び下記①～③に該当する場合において、人の出入りが常態として行われているとかがわかる場合は、空家等とはみなしていません。

- ① 郵便受けにチラシやダイレクトメールが大量に溜まっている場合
- ② 窓ガラスが割れたままの状態で放置している場合
- ③ 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
- ④ 門から玄関まで草が生えていたり出入りしている様子が伺えない場合
- ⑤ 売り・貸し物件の表示がある場合
- ⑥ 本市が空家等として把握している場合
- ⑦ 電気メータやプロパンガスの設置状況により空家等として認められる場合
- ⑧ その他、前項の各号に該当しないが、明らかに使用されていないことが常態として認められる場合

#### (3) 調査内容

調査時には株式会社ゼンリンの発行する縮尺1/1,500の住宅地図を使用し、調査結果はGISで利用可能な空間データとしてデータベース化を行いました。

空家等データベースの属性として、調査した全ての空家等に対して、以下の調査項目を付与しました。

- ① ゼンリン住宅地図のページ番号
- ② 現地確認年月日・時刻

- ③ 確認方法
- ④ 現地確認者の所属
- ⑤ 空家等の敷地の地名地番
- ⑥ 空家等の建物用途
- ⑦ 空家等の階数
- ⑧ 危険な空家等の傾き、屋根材・外壁・窓等の破損状況
- ⑨ 危険な空家等の付属物（看板等）の破損、門・塀・擁壁の破損、樹木等の腐朽・繁茂状況
- ⑩ 危険な空家等の衛生状況（異臭の発生、ごみの飛散その他防災上の問題）
- ⑪ ⑩についての原因・理由
- ⑫ その他特記すべき情報
- ⑬ 空家等の写真（遠景及び近景）

図表6 「空家等情報記録簿」

別記第1号様式（平成28年度）

空家等情報記録簿

市 町 村 名		岐阜県羽島市	物件番号	地図	
空家等の分類		(理由:)			
受付情報	情報把握	日にち 時 間	把握方法		
	現地確認	通報書 発見者 日にち 時 間	住所 氏 名	所属	
			電話番号		
		現地確認者 備 考	所 属	氏 名	
基本情報	所有者等	住 所 氏 名 区 分 備 考	電話番号	(理由:)	
	敷地の概要	地名地番	区域区分	建築率	
		都市計画区域 用途地番等	(理由:)	防火地帯	
	建物の概要	前面道路	用途	幅員	敷地面積
		備 考	(理由:)	建築年	
		層 数	(理由:)	建築面積	
		階 数	(理由:)	延べ面積	
	危険な状況	利用状況	(空家となった時期) 理由:		
		建物	水 道	(停止日:)	
			電 気	(停止日:)	
ガ ス			(停止日:)		
備 考					
建物の傾き			特記事項:		
附属物等 衛生状況	屋根材・外壁の破損	特記事項:			
	窓等の破損	特記事項:			
	看板等の破損	特記事項:			
	門・塀・擁壁の破損	特記事項:			
	樹木等の腐朽・繁茂	特記事項:			
対応状況等	異臭の発生	特記事項:			
	ごみの飛散	特記事項:			
市町村の対応状況 (対応方針)					
県の対応状況 (県記載欄)					

※不明な事項は空欄とする。  
※付近見取図（住宅地図等）及び現地の状況が分かる写真を添付すること。

## 第3章 空家等対策を重点的に実施する地区

### 3-1 現に存在する空家等が及ぼす影響の大きい地区

本計画の対象地域は本市全域としますが、まず、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について、重点地区として優先的に空家等対策を講ずる地区を設定します。

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の設定に当たっては、通学路の安全確保、空家率、空家密度等を考慮しました。

#### 1 通学路

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、交通の安全の確保とともに、空家等の崩壊・落壁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、実際に平成25年6月、竹鼻小学校区内の通学路沿いの空家が倒壊し、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

重点対策地区とする通学路は、市内小学校9校の通学路とします。

##### (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・生徒を守るという観点から、通学路沿いの空家等の確認を行い、対策を講ずる必要があります。

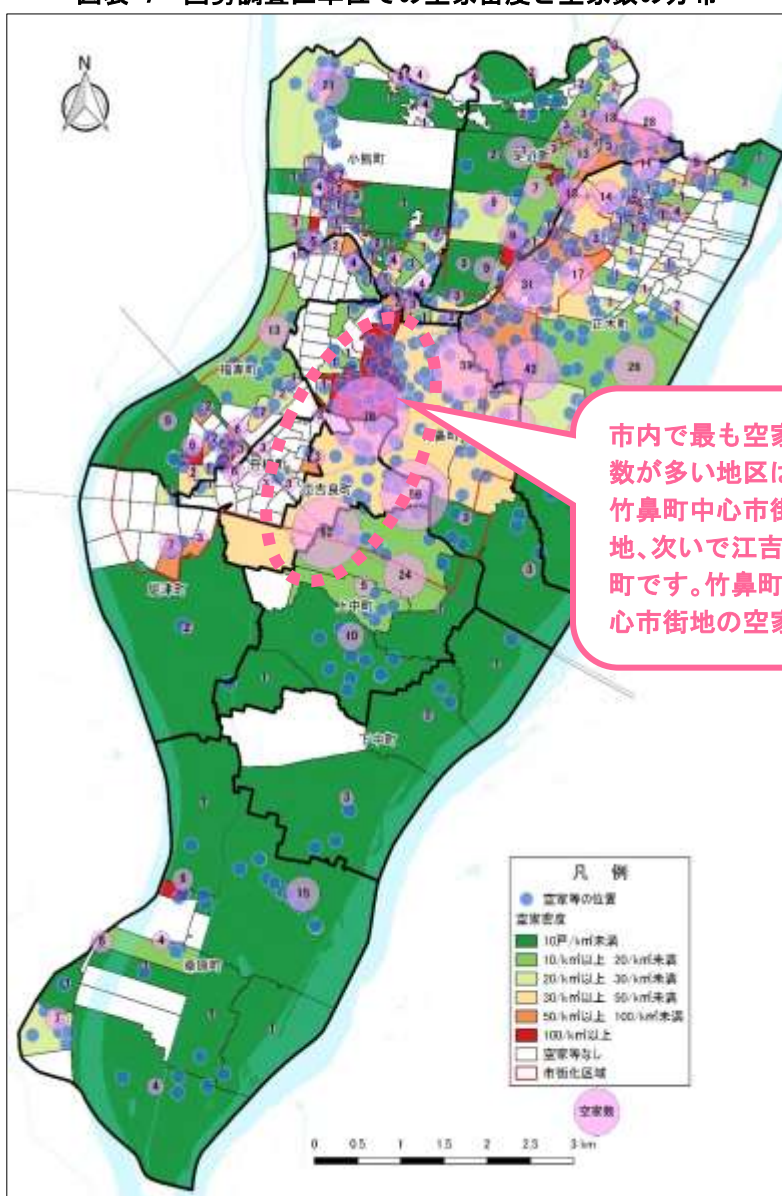
## 2 竹鼻町・江吉良町中心市街地

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、空家等が地域に及ぼす外部不経済への対策を講じます。

## 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。

図表 7 国勢調査区単位での空家密度と空家数の分布





### 3-2 空家等又は特定空家等の増加が予想される地区

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とします。

#### 1 竹鼻町中心市街地及び江吉良町（名神高速道路以北）

竹鼻町中心市街地の高齢化率は34.0%と市内最高レベルです。また、高齢者単独世帯率も本市平均の約2倍の11.1%を示している中で、高齢者単独世帯が減少しており、今後も空家等の増加が予想されることから、これを抑制する施策を講ずる必要のある地域です。

また、江吉良町中心市街地も竹鼻町中心市街地と似た状況にあり、築後55年以上の建物の割合が市内で最も高いことから、竹鼻町中心市街地と併せて重点地区とします。

### 3-3 空家等対策を重点的に実施する地区のまとめ

第3章で検討した空家等対策を重点的に実施する地区を、図表8にまとめます。

図表 8 重点地区のまとめ

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

◎：重点地区

## 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。

### 4-1 将来の空家等の増加の抑制

空家等の発生を防ぐためには、現在居住している住宅を適切に維持管理してだけでなく、生活の実態がなく物置等として使用している住宅や、将来住まなくなる予定のある住宅である空き家等予備軍というべき住宅について、空家等となる前の段階で対策を講ずる必要があります。

「空き家等予備軍」に対しては、法的には行政などの所有者等以外の者が直接的にアプローチすることができません。このため、あくまで所有者等が自身で問題意識を持ち、事前対策を講ずる必要があります。

本市は、住宅の所有者等に対して、空家等に関する問題意識の醸成を図り、所有する住宅を将来どうするかという具体的な見通しを立てるための援助を行うことで、空家等の増加を抑制します。

#### 1 市民等に対する啓発

すでに空家等となった住宅の所有者だけでなく、広く市民等に対して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周知します。また、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などを作成して、固定資産税納税通知書と併せて送付するなど、管理不全な空家等の発生防止や空家等の増加抑制に努めます。

#### 2 空き家等予備軍の所有者を対象とした啓発

これまでにみてきたとおり、本市においては、高齢者単独世帯が増加している地域があり、特にこのような状況にある「空き家等予備軍」の所有者等を対象として、積極的なキャンペーンを実施します。

対象となる「空き家等予備軍」の所有者等とは、所有者に加えて「相続予定者」も加えるものとします。

### 3 啓発の内容

空き家予備軍の所有者を対象とした啓発の内容は、以下のとおりとします。

#### (1) 「わが家の終活」意識の醸成

現代では、家族など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が、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、その家に住む人がいなくなる時点で考えられる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、突然起こることがあるため、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ります。

#### (2) 「わが家の終活」の選択肢

「わが家の終活」の選択肢としては、「放置する」、「相続者が居住する」、「売却する」、「賃貸に出す」、「除却する」等が考えられますが、当然「放置する」ことは問題となります。そのため、啓発内容として最初に掲げるべきことは以下の二つとなります。

- ・ 人が居住している段階で、家族あるいは相続予定者等が、当該の住宅について「相続予定者が居住するか、売却・除却により処分するか」を決めておくこと。
- ・ 解体費の確保や家財の整理により、速やかに、売却・賃貸・除却できる状態にしておくこと。

#### (3) 相続者が居住する場合の留意点

相続者が居住することが関係者間で確認された場合は、最も好ましい解決と言えます。ただし、相続する住宅が昭和56年5月31日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や木造住宅耐震補強工事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（第7章参照）。

相続時には、不動産登記法により義務付けされている表題登記のほか、所有権や抵当権に関する登記を整理しておきましょう。

#### (4) 住宅を処分する際の留意点

住宅を売却・除却によって処分するとして決めた場合には、それぞれ当事者だけでは解決できない課題が存在することが多く、希望的観測に基づいた実現性の低いものになっている可能性もあります。

実際に住宅を処分するに当たっては、家財や仏壇などの片付けをしておくこと、具体

的な処分の手続きを知っておくこと、処分に必要な経費を確保しておくこと、売却・賃貸の取引の成立が見込まれること等のハードルをクリアする必要があるためです。

処分に関するこれらの認識が甘い場合には、実際の処分に当たって何らかの障害が生じ、結果的に放置の状態となるおそれがあります。

#### **(5) 啓発の方法等**

上記(1)～(4)の内容を分かりやすく説明したパンフレット等を作成するとともに、本市公式ウェブサイトに掲載します。また、高齢者やその家族を対象にセミナーや出前講座を開催します。

将来の空家等の増加の抑制に関する啓発は、第3章で「空家等又は特定空家等の増加が予想される地区」として設定した地区において、重点的に実施します。

### **4 専門的な情報提供・相談先の案内**

高齢者やその家族などの方と接する機会が多い団体や組織などに、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とつながりやすくする仕組みを構築します。

## **4-2 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、「空家基礎調査」として平成27年から開始した空家等の情報収集を継続します。

### **2 管理不全な空家等の解消に向けた依頼**

空家等が管理不全なままで放置される要因として、所有者等が空家等が周囲に及ぼしている悪影響を正確に認識していないことが挙げられます。

このため、空家等の悪影響について、客観的な事実に基づいて説明するとともに、所有者等への適切な管理を依頼します。また、空家等の所有者等から管理に関する相談を受けた場合には、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。

空家等対策特措法に基づく勧告の対象となった空家等に係る土地については、固定資産税の住宅用地特例が除外となることから、できるかぎり助言・指導の段階で除却を促すことができるよう、所有者等に働きかけます。

### **3 特に著しく管理不全な空家等の解消**

特に著しく管理不全で、周辺の居住環境に及ぼす危険性を早急に排除する必要がある空家等に対しては、羽島市空家等対策推進協議会において、空家等の物的状態が特定空家等と認められるか否か、周辺の建築物や通行人等に対し、悪影響をもたらすおそれがあるか否か及び悪影響の程度と切迫性を勘案して「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについて協議し、指導・助言・勧告等の段階を経て、なお改善が図られないと認められる場合については、最終手段として強制力のある処分（命令、代執行）の措置を講じます。

## 第5章 空家等及び除却した空家等の跡地の活用促進

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定されていません。

本市は、北方向（岐阜市方面）、東方向（一宮市方面）、西方向（大垣市方面）、南方向（名古屋市方面）の各方面へ高いアクセス性を有する立地環境にあります。

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、交通の便の良さという本市の「地の利」を活かして、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、不動産業者による積極的な流通がなされない案件や、所有者の事情により一般的な流通での売買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。

### 5-2 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ります。

#### 1 政策課題の解決に資する施設としての利活用

今日、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。ハコモノとしての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ます。こうした状況下、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、図表9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。

**図表 9 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

国による空き家再生等推進事業（活用事業タイプ）は、老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、空家等の活用を行うために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、空家等を居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する用途に供するため、当該空家等の取得（用地費を除く。）、移転、増築改築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、民間企業又は個人に補助する場合には、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるものに限られます。

## 3 空き家再生等推進事業（活用事業タイプ）の対象地域

助成対象地域となることを目指す地域は、本計画において、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「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。

### 5-3 除却した空家等の跡地の活用

第6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、所有者等が自発的に除却を行う場合にも補助の対象となるため、対象地域の所有者等への周知を図ります。

#### 2 空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）の対象地域

助成対象地域となることを目指す地域は、(活用事業タイプ)と同じく、本計画において、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「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、築後55年以上を経過した木造建築物が全体の約1/6を占めています。また、「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、地震等による連鎖的な建築物の倒壊、延焼火災等の危険性が高く、消火や救助活動等が困難となる全ての地域を指します。

除却した空家等の敷地は、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など、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、空家等除外後の敷地は、適正に整備することにより、火災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。

#### 3 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研究します。



## 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

「空家基礎調査」及び「空家等悉皆調査」により、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、第3章で定めた重点対象地区に存在する適切に管理されていない空家等について、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条に基づく特定空家等に対する措置を検討することとします。

これらの措置は、いずれも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、周辺に対する悪影響の度合い及び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には、羽島市空家等対策推進協議会に諮り、真にやむを得ない場合として認められた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等著しく保安上危険となるおそれのある状態の空家等を最優先に対応していきます。

### 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を、特定空家等と認定し、どのような措置を講ずるか検討します。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）（平成27年5月26日付け国住備第62号・総行地第76号。以下、「ガイドライン」という。）の別紙1から別紙4を参考に、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。

## 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、所有者等による対応状況を見定めながら、羽島市空家等対策推進協議会において個別に判断します。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、特定空家等に対する措置について、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られるときで、羽島市空家等対策推進協議会が勧告の措置が必要と認めたときは、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、羽島市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。

また、空家等対策特措法第14条第2項の勧告に係る空家等対策特措法第14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。

### 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的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、羽島市美しいまちづくり条例（平成12年3月28日 条例第16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。

#### 6-5 補助制度による除却の促進

特定空家等の改善は、所有者等にその責任があり、その責任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、金銭給付による補助制度を設けます。

## 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合せのほか、空家等の所有者等からの適切な管理や活用（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総合相談窓口を設置して対応します。

### 7-2 専門家への協同相談体制の整備

空き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年に空き家対策に関する協定を締結しており、NPO法人と協働して空き家問題の相談に対応します。

### 7-3 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、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、樹木の伐採や除草などの提案を申し出た場合は、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。

### 7-4 福祉関係者との連携

高齢者単独世帯が増加し、施設入居などにより住家が空き家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などの福祉関係者との連携により、所有者や家族に市の空き家等総合相談窓口の周知や実際の空き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みます。

### 7-5 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歳以上の高齢者又は65歳以上の高齢者と同居している方
- 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

## 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

倒壊の恐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。

総合窓口は生活交通安全課内に設置し、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ます。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共有に努めます。次頁図表 10 に総合窓口対応図を示します。

### 8-2 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「羽島市空家等対策推進協議会」を組織し、建築、道路、環境、消防等の市役所職員による「庁内空家等対策推進プロジェクトチーム」と互いに連携を取りながら空家等対策を進めていきます。

### 8-3 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。

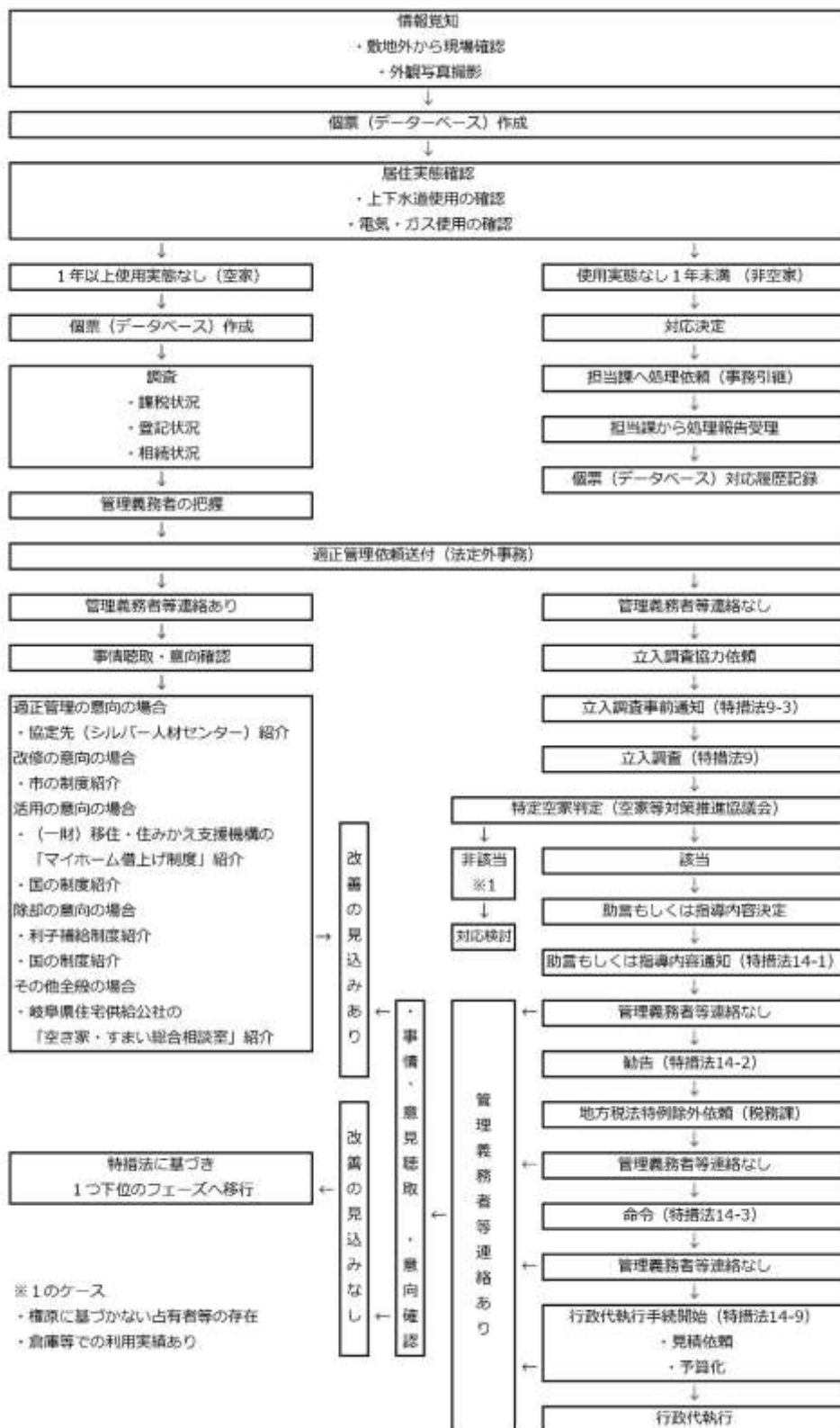
また、勧告が行われた場合、当該特定空家等に係る土地については、固定資産税や都市計画税のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されるため、税務部署に特定空家等への勧告及び勧告解除などの最新情報を提供します。データベースの管理に際しては個人情報の取り扱いに細心の注意を払います。

### 8-4 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、新たに空き家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空き家対策の総合相談窓口を掲載し、新たに空家等の所有者となる相続人に、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（図表 11）を得ることとします。

図表 2 総合窓口（生活交通安全課内に設置）対応図



図表 11 空家等の情報提供同意書

### 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 千 \_\_\_\_\_  
 (相続人) 住所 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 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 ・ 鋼板		
	土地面積	㎡ (地目: 宅地・雑種地 - )		
	延床面積	1階 ㎡	2階 ㎡	計 ㎡
	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	(昭和・平成) 年 月頃			
現状の問題点 (例 相模でもめている) (例 長屋造り)	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。



## 第9章 その他空家等に関する対策

---

### 9-1 羽島市空家等対策の推進に関する条例の制定

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の仕組みが必要です。

このため、空家等対策特措法で対応できないものへの措置などについて、それらの行政手続きを明確化した「羽島市空家等対策の推進に関する条例」を制定しました。

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）

空家等対策特措法第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、又は軽減することができると認めるときは、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します。

#### 3 災害時の情報公開（空家等条例第11条）

災害による倒壊建築物に対して、発災後72時間における迅速な人命救助を実施する優先度を選別する材料の一つとして、空家等のデータベースを利用できることとしします。

### 9-2 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。

### 9-3 空家等対策に関する情報発信

本市公式ウェブサイトや広報紙などの活用により、空家等の所有者等に対して適切な管理に係る重要性や責任などについて周知・啓発を行うほか、空家等対策の取組に関する情報などを発信します。

さらに、「わが家の終活」に関するセミナーや出前講座を実施するなど、空家等の発生を事前に抑制する方策を啓発します。

### 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中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10章 継続的な事業評価と見直し

### 10-1 目標値の設定

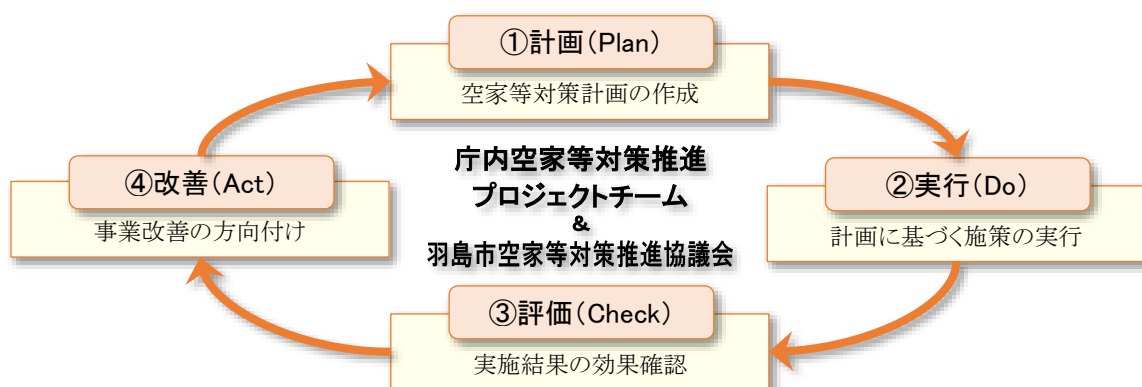
当計画に基づく施策を実施しながら、特定空家等に関する現状を把握した上で、数値目標を用いた進行管理など計画的な取り組みを推進します。

具体的には、重要業績評価指標（KPI）のひとつとして、「特定空家等が改善もしくは撤去に至った件数として、令和7年度までに6件」という目標を設定します。

### 10-2 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・成果等の検証を庁内空家等対策推進プロジェクトチームで行い、その結果を羽島市空家等対策推進協議会に報告・検討し、PDCAサイクル（図表12）にしたがって事業の効果確認及び計画の見直しを行います。また、その内容は本市公式ウェブサイトや広報誌等にて公表します。

図表12 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
- ・特定空家等における項目別の取組状況及び判断基準に係る課題
- ・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