

関 市 空 家 等 対 策 計 画

平成30年3月
関 市

ごあいさつ

このたび本市は、平成 26 年に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、市の空家対策を総合的かつ計画的に進めるための「関市空家等対策計画」を策定したので、ここに公表します。

少子高齢化、人口減少がもたらす社会問題はさまざまありますが、空き家問題もその一つであり、自治体に取り組むべき喫緊の課題といえます。管理不全の空家は、倒壊の危険性や生活環境、景観の悪化などの社会問題の原因となり、都市の魅力を著しく損うことになりかねません。

平成 25 年住宅・土地統計調査によりますと、岐阜県の持ち家率は 74.5%、1 人あたりの居住室の畳数は 15.49 畳で、いずれも全国 7 位に位置し、ゆとりある住環境にありますが、反対に、この恵まれた環境は、人口減少の進展により多数の空家の発生につながる恐れもあるといえます。

本市は、今後、さらなる増加が見込まれる空き家問題に向け、この関市空家等対策計画に基づき、地域や関係団体、事業者などのさまざまな主体との連携により対策を進めてまいります。

最後になりましたが、本計画の策定にあたり、関市空家等対策協議会の委員の皆さまを始め、ご協力をいただきました関係各位に感謝を申し上げ、ごあいさつとさせていただきます。

平成 30 年 3 月

関市長 尾関 健治

< 目 次 >

第1章	計画の基本的な考え方.....	1
1	目的.....	1
2	計画の位置付け.....	1
3	用語の定義と使い分け.....	2
(1)	空家法の定義.....	2
(2)	住宅・土地統計調査（総務省統計局）の定義.....	2
4	計画期間.....	3
第2章	空家等の状況.....	4
1	空家等の現状把握.....	4
(1)	関市の現状.....	4
(2)	住宅・土地統計調査（総務省統計局）.....	8
(3)	平成26年空家実態調査（国土交通省）.....	14
(4)	関市の空家等の現状（平成27・28年度空家等現況調査）.....	16
2	取組の実績.....	25
(1)	空き家の利活用.....	25
(2)	特定空家等に対する取組.....	26
3	空家等対策上の課題.....	27
(1)	空家等の発生に関する事.....	27
(2)	空家等の活用に関する事.....	27
(3)	空家等の維持管理に関する事.....	28
(4)	市街地における空家等に関する事.....	28
第3章	空家等対策の施策体系.....	29
1	3つの柱.....	29
2	5つの視点.....	31
3	施策の対象とする空家等.....	32
(1)	空家法による指導などの対象となる空家等.....	32
(2)	利活用の対象となる空家等.....	32
(3)	空家等に関する対策の対象とする地区.....	33
4	空家等の調査に関する事項.....	34
5	所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項.....	37
(1)	所有者等の責務についての啓発.....	37
(2)	所有者等への情報提供.....	37
(3)	相談窓口の設置.....	37
6	空家等及び空家等の除却跡地の活用促進に関する事項.....	38
(1)	関市空き家情報バンク制度の充実.....	38
(2)	支援制度の構築.....	38
(3)	除却した空家等の跡地の活用.....	38
7	特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項.....	39

(1)	基本的方針	39
(2)	特定空家等の判断基準	39
(3)	特定空家等に関する判定の手続き	39
(4)	関市特定空家等審査会との調整	39
(5)	特定空家等に対する措置	39
8	住民等から空家等に関する相談への対応に関する事項	41
9	空家等に関する対策の実施体制に関する事項	42
第4章	具体的な取組	46
1	空家等の発生予防	46
(1)	啓発	46
(2)	適正管理	47
(3)	支援	48
2	空家等の活用	48
(1)	情報発信	49
(2)	有効活用	52
3	管理不全な空家等の解消	57
(1)	啓発	57
(2)	管理不全な空家等への対応	58
(3)	特定空家等への対応	58
第5章	計画実現に向けて	63
1	主体別の役割	63
(1)	市の役割	63
(2)	市民・地域の役割	63
(3)	民間事業者などの役割	63
(4)	市と市民、民間事業者などの連携	63
2	計画の進行	64
参考資料		
資料1	計画策定の経過	参考 - 1
資料2	空家等対策の推進に関する特別措置法	参考 - 2
資料3	関市空家等対策協議会条例	参考 - 7
資料4	関市空家等対策協議会委員名簿	参考 - 9
資料5	関市特定空家等審査会条例	参考 - 10
資料6	関市特定空家等審査会委員名簿	参考 - 12
資料7	関市空家等対策検討委員会設置要綱	参考 - 13

第1章 計画の基本的な考え方

1 目的

少子高齢化、人口減少や郊外部の拡大に伴い、適切に管理されていない空家等が増え、防災、衛生、景観などの面から、市民生活に深刻な影響を及ぼしています。また、空家等の発生は、スポンジ状に広がる空地化も招き、地域全体の魅力や安全・安心の低下を招くおそれがあることから、市の喫緊の課題となっています。

本市は、これまで市に寄せられる苦情や相談に対し、関係法令に基づく対応や空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）に基づく指導を行ってきました。

この空家法では、市町村が中心的な役割を担い、空家等の発生から除却に至るまでの有効な施策を講じることとされていますが、空家等の問題解決は、行政機関のみの対応では困難であることから、広く市民、事業者、関係団体と連携しながら協働により総合的かつ計画的に進めることが不可欠です。

「関市空家等対策計画」は、このような協働による空家等対策を推進するための基本となる考え方や施策の方針などを明らかにするもので、「関市空家等対策協議会」の審議を経て、作成するものです。

2 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条第1項^(※1)に規定する空家等対策計画とし、市の上位計画である「関市第5次総合計画」、「関市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「関市都市計画マスタープラン」、「関市立地適正化計画」などとの整合を図り、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の計画です（図1-1）。

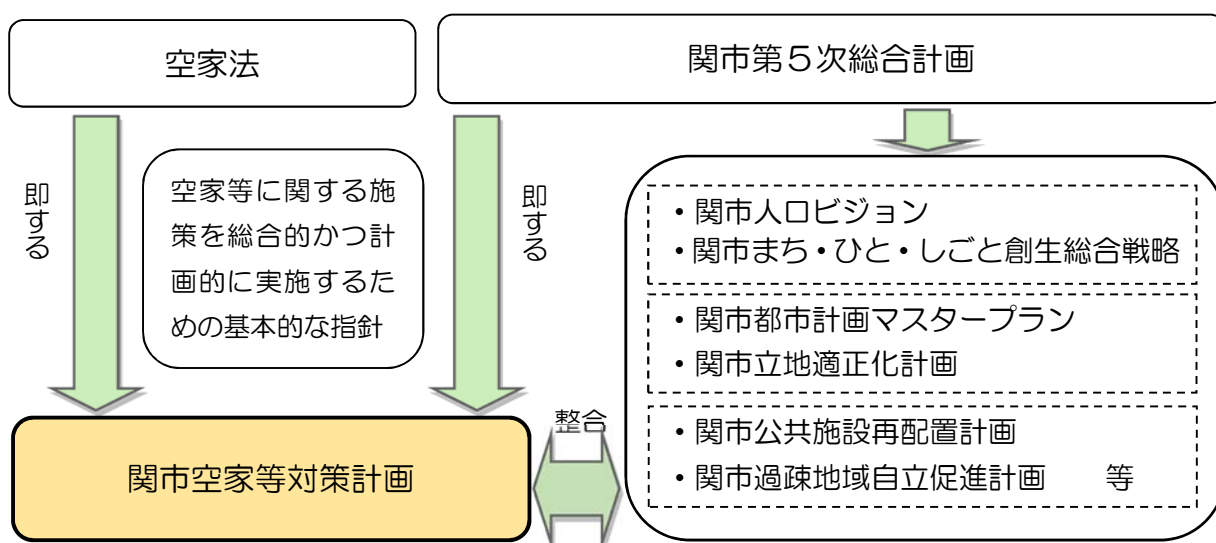


図1-1 計画の位置付け

（※1）「市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画を定めることができる（空家法第6条第1項）。」とされている。

3 用語の定義と使い分け

本計画で対象とする空家等は、空家法第 2 条に規定する空家等及び特定空家等とします。ただし、空家等の発生予測や利活用の対象とする空家等については、住宅・土地統計調査における空き家を使用します。

(1) 空家法の定義

1) 空家等（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塀、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）とされている。

（※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)」。）とされている。

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

3) 危険空家等（岐阜県空家等対策に係る対応指針）

「危険空家等」とは、「特定空家等のうち、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のものをいう。」とされています。

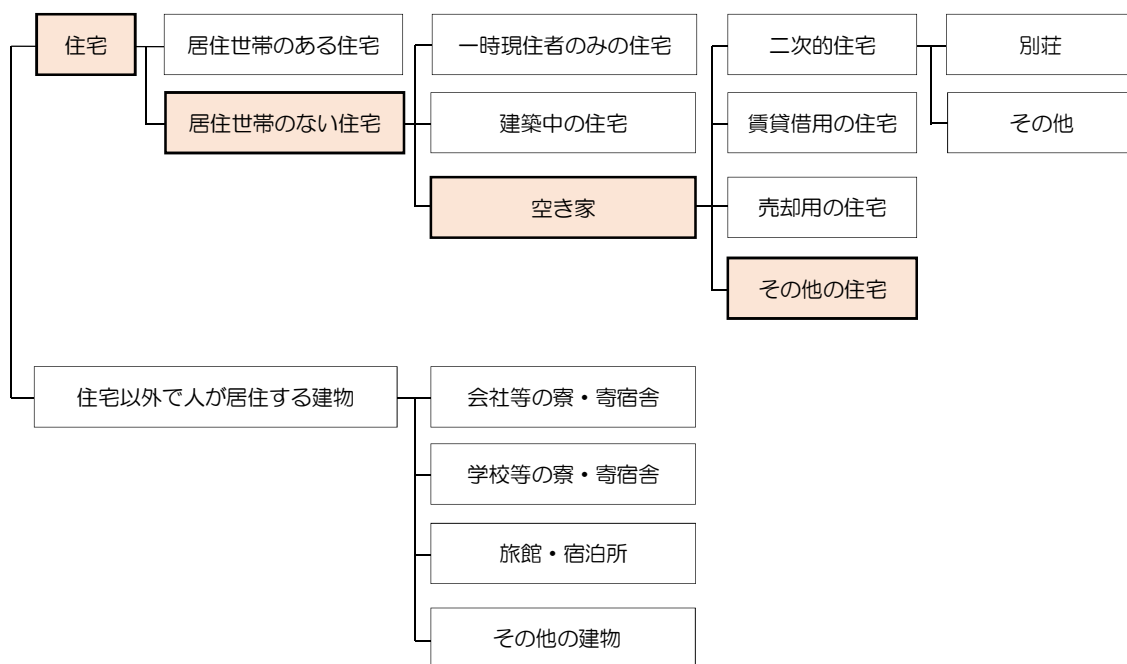
(2) 住宅・土地統計調査（総務省統計局）の定義

住宅・土地統計調査は、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。

1) 空き家

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むもので^(※1)住宅・土地統計調査では「空き家」と表記されています。

（※1）住宅・土地統計調査における「空き家」



二次的住宅（別荘） 週末や休暇時に使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

（その他）ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときなどに寝泊まりしている人がいる住宅

賃貸用の住宅 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

売却用の住宅 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅 上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

4 計画期間

計画期間は、関市第5次総合計画の前期基本計画と整合を図るため、平成30年度（2018）から平成34年度（2022）までの5年間とします。ただし、社会状況の変化や国の各種施策に応じて計画内容や期間の見直しを図ることとします。

計画期間 5年間

平成30年度（2018）～平成34年度（2022）

第2章 空家等の状況

1 空家等の現状把握

平成 25 年度に総務省が実施した「住宅・土地統計調査」、平成 26 年度に国土交通省が実施した「空家実態調査」、平成 27・28 年度に本市が実施した「空家等現況調査」の結果から、空家等の数や分布状況などの実態を明らかにします。

(1) 関市の現状

1) 地域の位置付け

- 関及び武芸川の2地域が都市計画区域内、洞戸、板取、武儀及び上之保の4地域が都市計画区域外である（図 2-1）。
- 関地域の用途地域内に、関市立地適正化計画^(※1)による居住誘導区域が定められている。
- 洞戸、板取、武儀及び上之保の4地域が、過疎地域とみなされる地域（過疎地域自立促進特別措置法第 33 条第 2 項）に指定されている。

（※1）「立地適正化計画」とは、一定エリアへの居住と都市の生活を支える機能の誘導によって、人口減少下においても持続可能で利便性の高いコンパクトなまちづくりを推進するものです。（都市再生特別措置法）

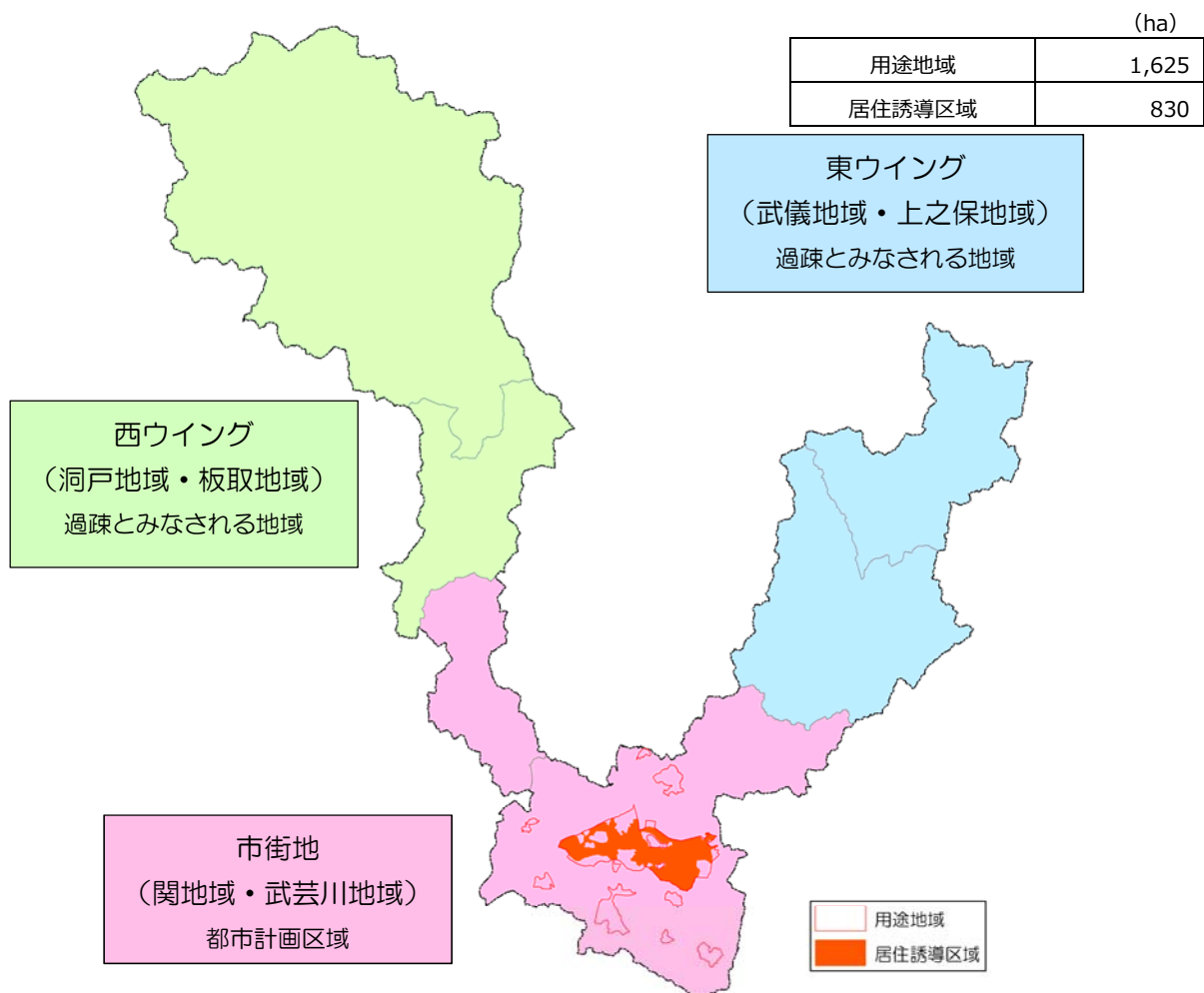


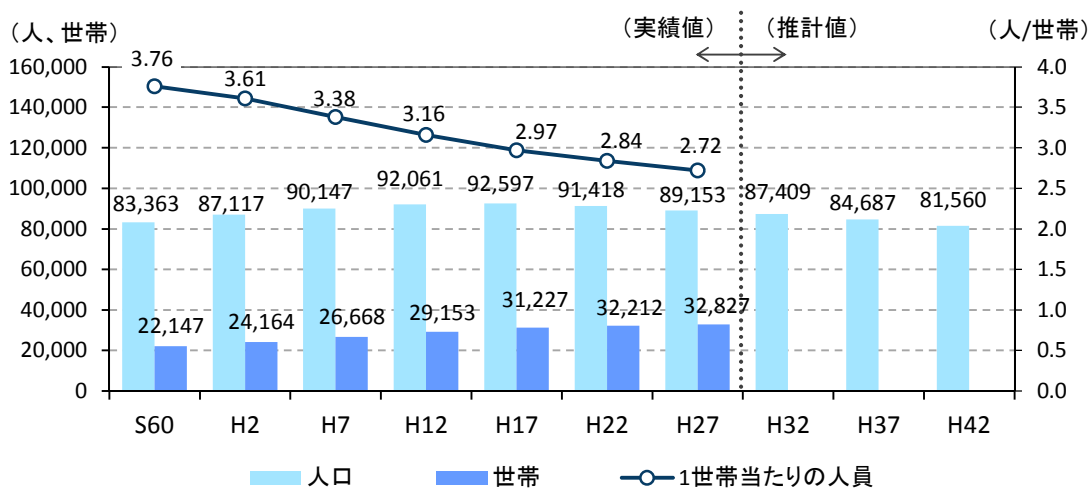
図 2-1 市域図

2) 人口・世帯などの状況

○市の人口は平成 17 年（2005）をピークに減少し、将来も少子高齢化の影響で大幅に減少すると予想されている（図 2-2、2-3）。

○関・武芸川地域は平成 17 年をピークに人口が減少し、高齢化率は高まっている。市街地においても、人口減少と高齢化が進むものと考えられる（図 2-4）。

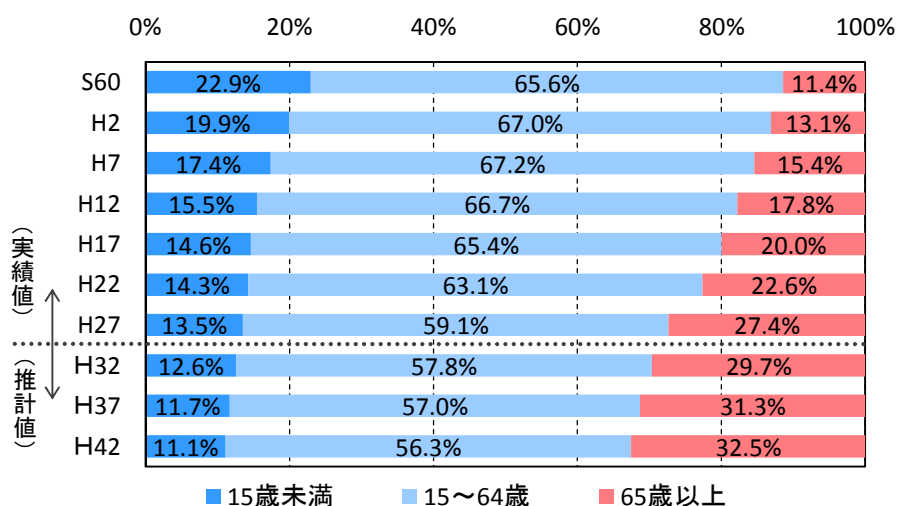
○高齢単身世帯は増加しつつあり、高齢者施設への転居などが原因となる空家化の可能性も、これに伴い高まることから、さらなる空家等の増加が予測される（図 2-5）。



※平成 12 年までは市町村合算

資料：「昭和 60 年～平成 27 年 国勢調査結果」（総務省統計局）、
関市人口ビジョン（国立社会保障・人口問題研究所推計値）

図 2-2 人口・世帯の推移



資料：「昭和 60 年～平成 27 年 国勢調査結果」（総務省統計局）
国立社会保障・人口問題研究所（推計値）

図 2-3 年齢 3 区分別人口割合の推移

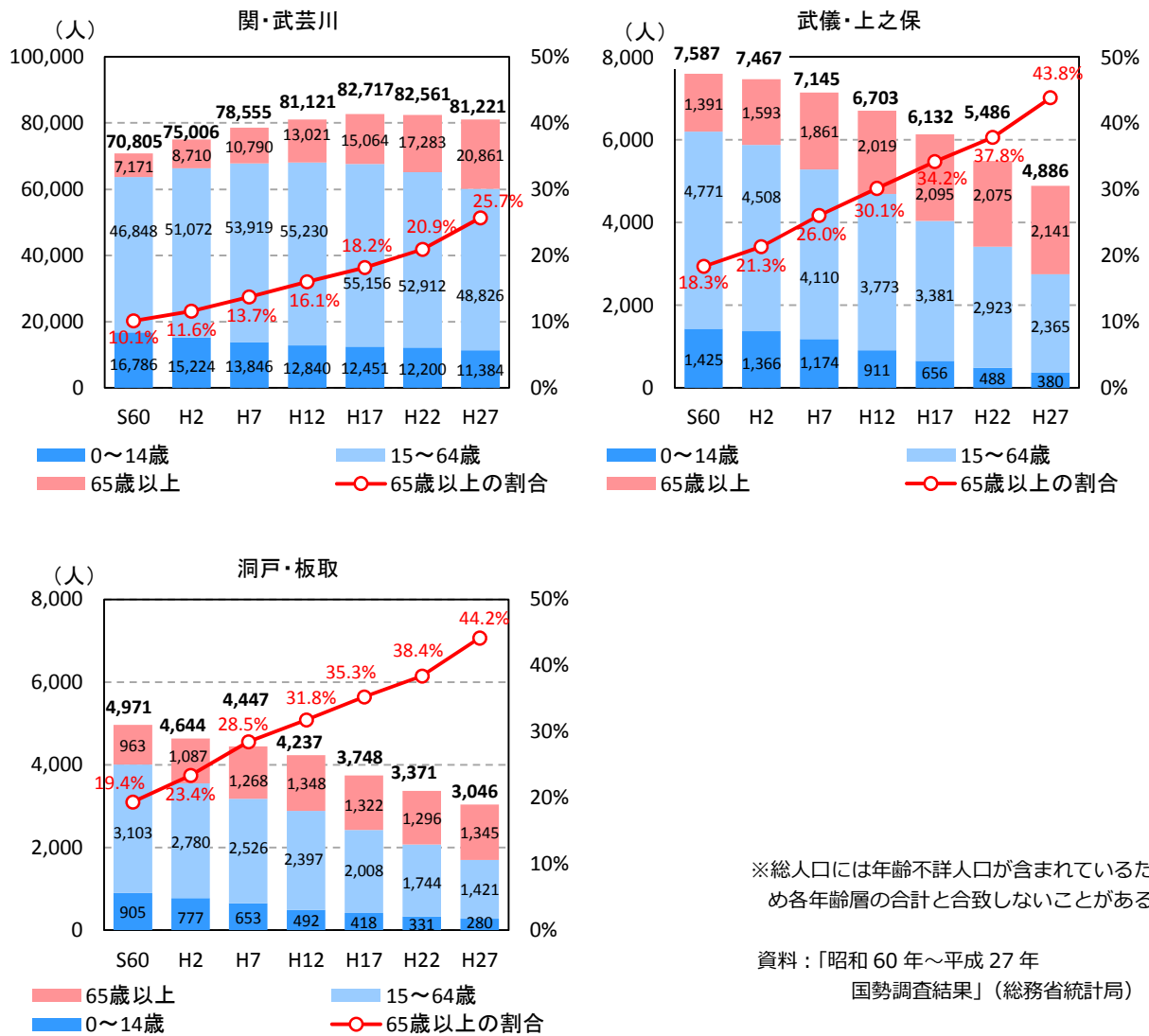
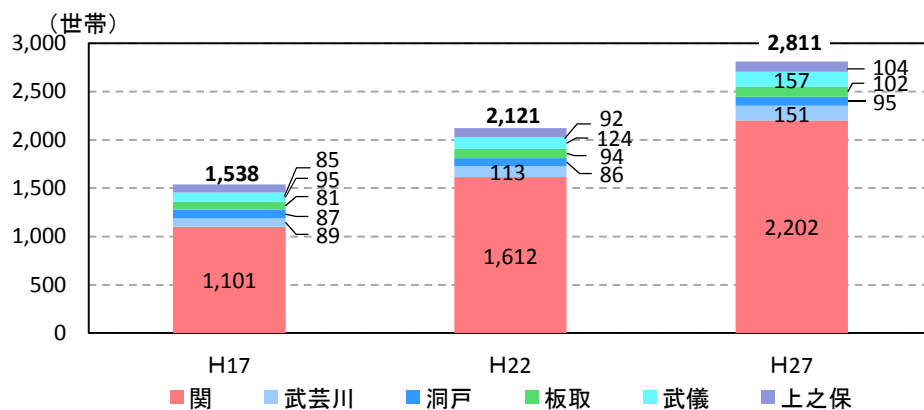


図2-4 地域別人口・高齢化率（65歳以上の人口割合）の推移



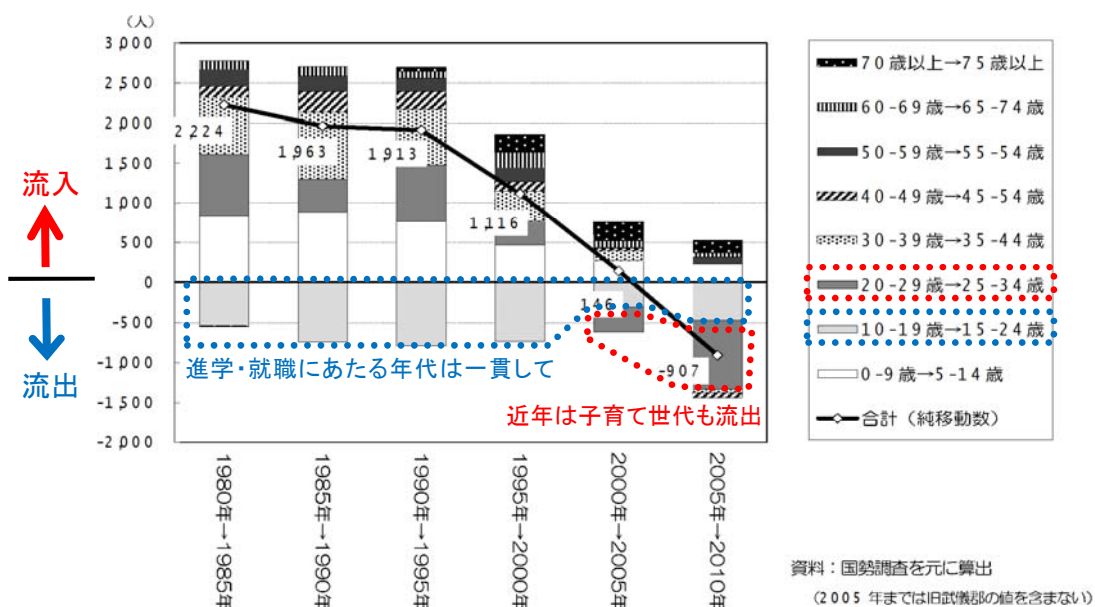
	H17	H22	H27	増加率 H17→H27
世帯数	31,227	32,212	32,827	5%
うち高齢単身世帯	1,538	2,121	2,811	83%

資料：「平成17年～平成27年 国勢調査結果」（総務省統計局）

図2-5 高齢単身世帯の推移

3) 人口流動

○年齢別の純移動率（人口総数に対する5年間の社会動態による人口増減数の率）でみると、昭和55年（1980）以降「10-19歳→15-24歳」（進学・就職の時期）でマイナスとなっている。また、平成12年（2000）以降は「20-29歳→25-34歳」もマイナスとなっており、進学・就職や子育て時期での市外流出が目立っている。（図2-6）。

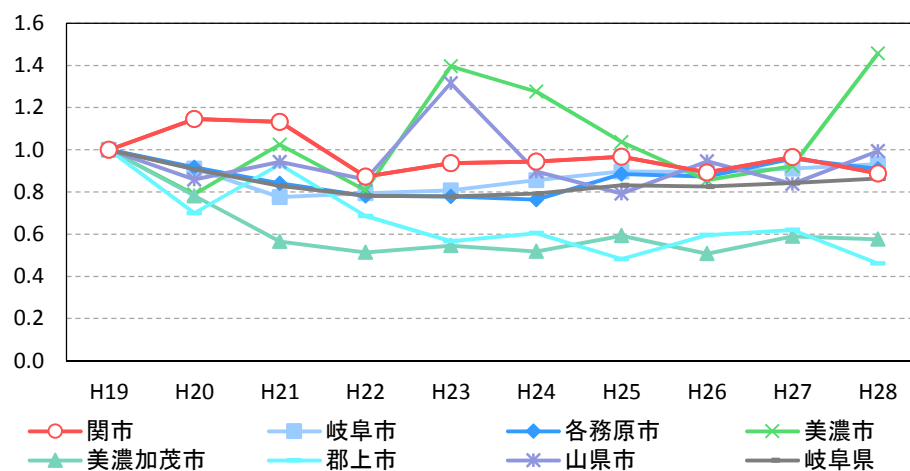


資料：関市人口ビジョン

図2-6 年齢別純移動率の推移

4) 不動産の動向

○土地取引に関する統計情報によると、10年前と比較し、一部の近隣市では下降傾向の状況がみられるが、市は横ばい傾向である。土地の市場性においては、一定の需要があることが伺える（図2-7）。



※指数：平成19年の土地取引件数に対する各年の土地取引件数の割合
資料：土地取引規制基礎調査概況調査

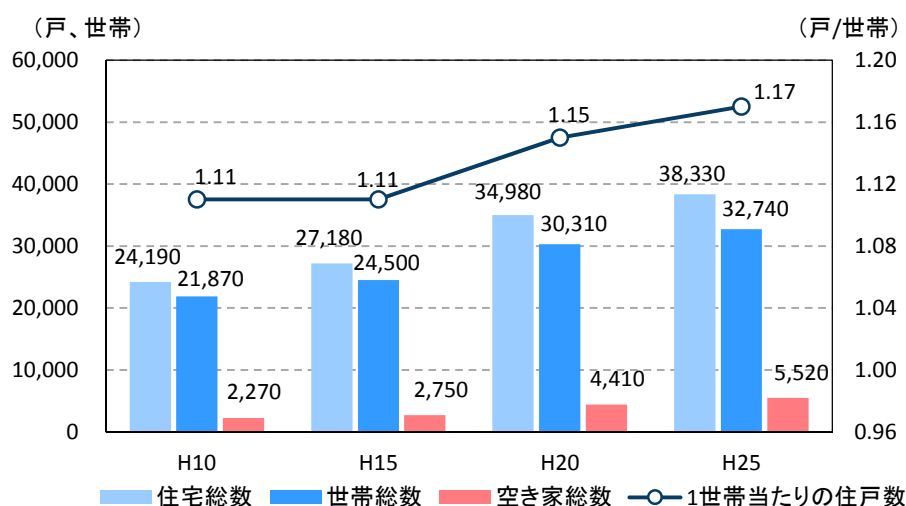
図2-7 土地取引の推移

(2) 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

1) 住宅総数及び世帯数、空き家数の推移

○市の住宅総数は一貫して増加し、住宅総数が世帯総数を上回る状況が続いている。住宅総数と世帯総数の差は、平成 10 年からの 15 年間で 2.4 倍に達し、国や県に比べ著しい状況といえる。この住宅供給が過剰な状況は、人口減少と相まって、今後の空き家が増加する要因となる可能性がある（図 2-8）。

○平成 25 年の空き家総数は 5,520 戸で、平成 15 年からの 10 年間で 2 倍に達している。人口減少に反して住宅総数や世帯総数が伸びている状況が、空家化を加速させる要因の一つと考えられる（図 2-8）。



【市】

単位：千戸、千世帯

	H10	H15	H20	H25	増加率 H10→H25
住宅総数	24.2	27.2	35.0	38.3	58%
世帯総数	21.9	24.5	30.3	32.7	50%
住宅総数-世帯総数	2.3	2.7	4.7	5.6	141%

【国】

単位：千戸、千世帯

	H10	H15	H20	H25	増加率 H10→H25
住宅総数	50,246.0	53,890.9	57,586.0	60,628.6	21%
世帯総数	44,211.3	47,164.9	49,894.5	52,378.6	18%
住宅総数-世帯総数	6,034.7	6,726.0	7,691.5	8,250.0	37%

【県】

単位：千戸、千世帯

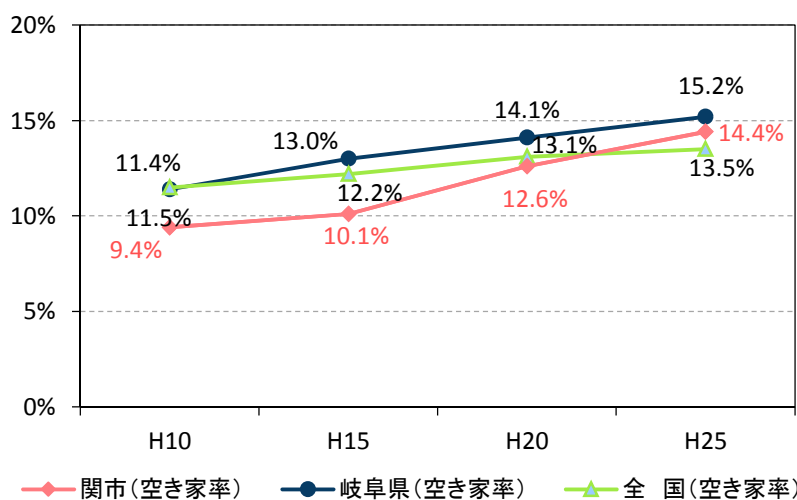
	H10	H15	H20	H25	増加率 H10→H25
住宅総数	741.1	782.9	835.7	878.4	19%
世帯総数	651.9	678.6	717.0	743.1	14%
住宅総数-世帯総数	89.2	104.3	118.7	135.3	52%

資料：「平成 10～25 年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

図 2-8 住宅総数と世帯総数、空き家総数

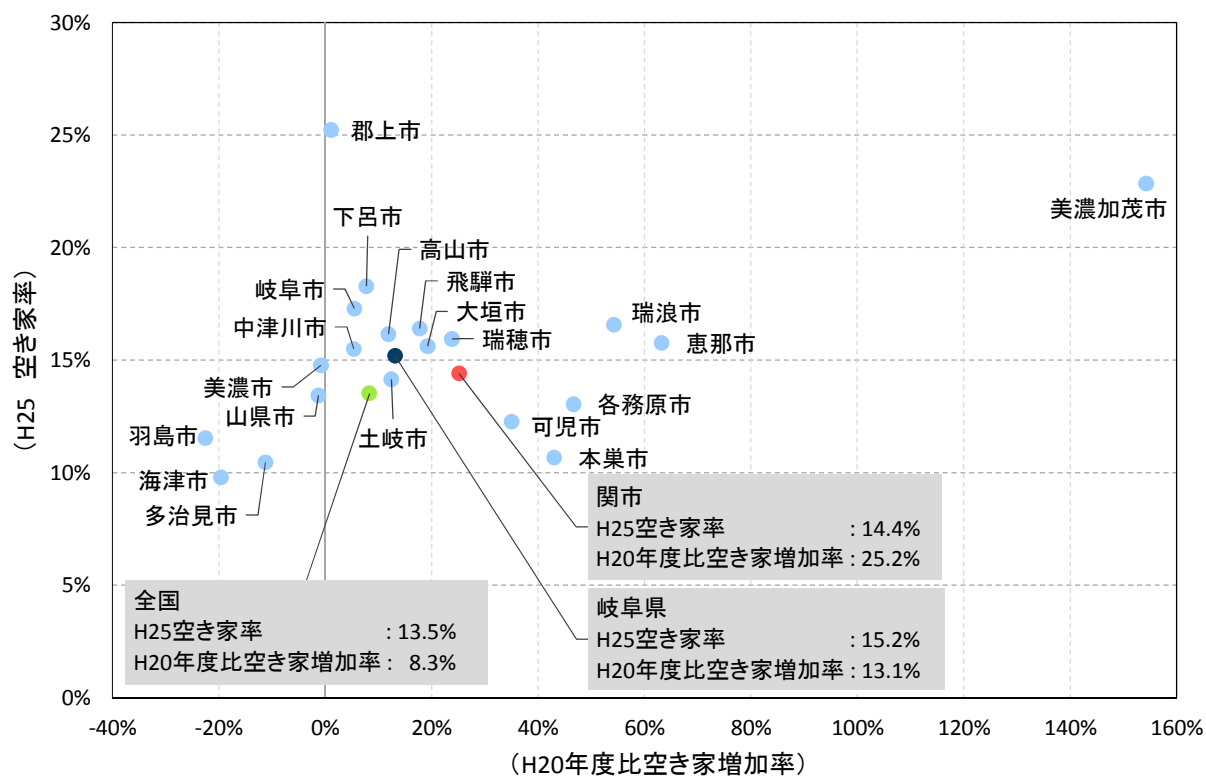
2) 空き家率

○平成 25 年の空き家率（住宅総数に占める割合）は 14.4%と、7戸に1戸の割合で県平均 15.2%より低い値となっている。一方、平成 20 年比空き家増加率は 25.2%と、県平均 13.1%を上回り、空き家の増加傾向が強いといえる（図 2-9、2-10）。



資料：「平成 10～25 年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

図 2-9 国、県の空き家率との比較



資料：「平成 25 年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

図 2-10 空き家率・空き家増加率

3) 空き家の種類別の状況

○空き家の種類別では「その他の住宅」が最も多く 51.6%（2,850 戸）と半数を超えている（図 2-11）。

○国や県、岐阜市、各務原市、美濃加茂市の近隣市に比べ、空き家総数に占める「その他の住宅」の割合が高い。「その他の住宅」は、市場に流通していない空き家であり、他の区分に比べ管理が不十分になりがちであるため、今後の空き家の増加が、適正に管理されていない空き家の増加につながり易い状況にあるといえる（図 2-12）。

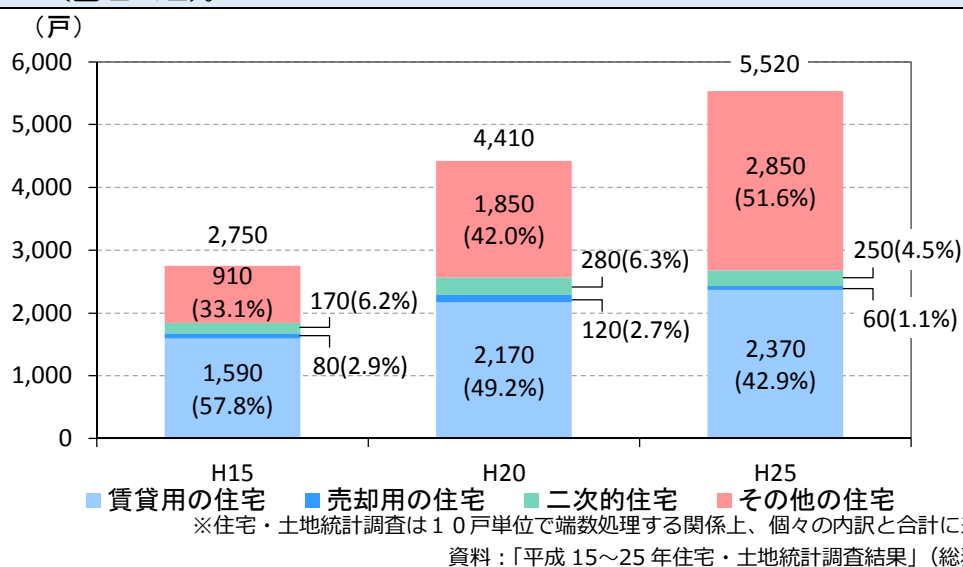


図 2-11 空き家の種類別推移

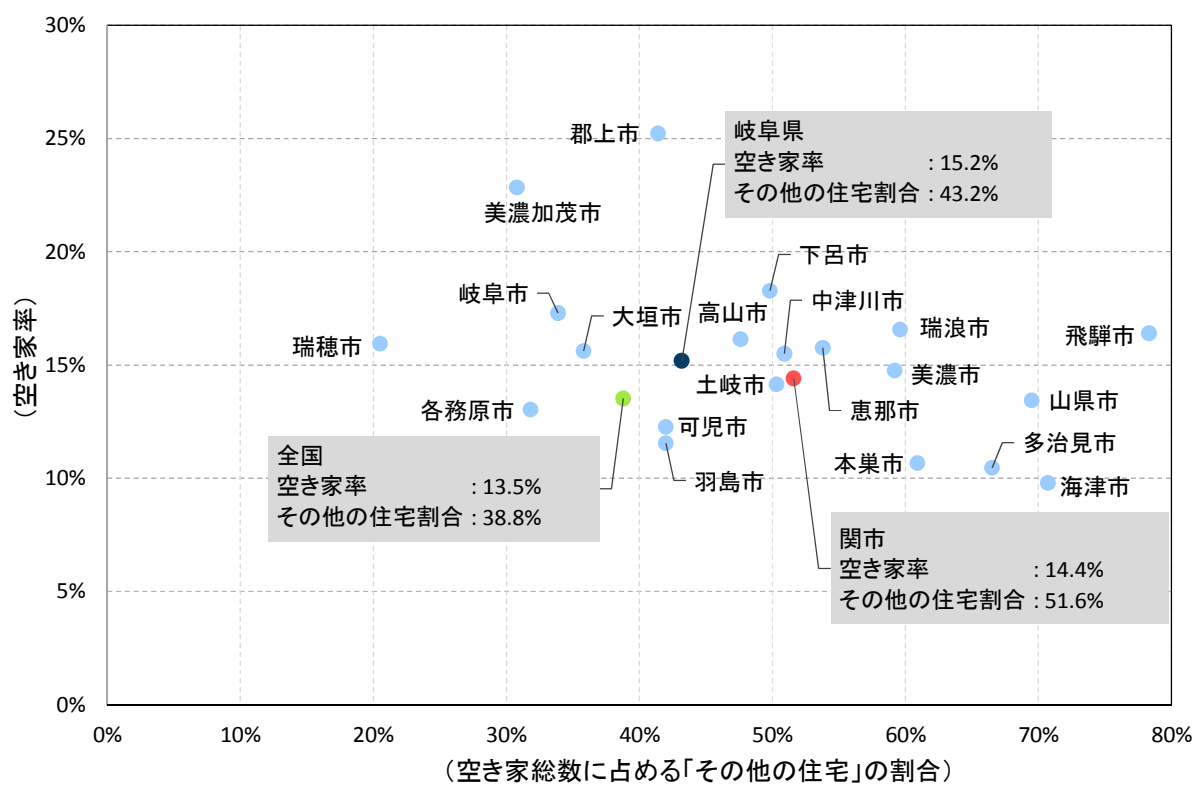


図 2-12 空き家率と「その他の住宅」の割合

4) 空き家の建て方別の状況、一戸建ての空き家の動向

○空き家の建て方別でみると、一戸建ての空き家では「その他の住宅」が最も多く、8割以上を占めている。長屋建・共同住宅その他の建て方の空き家では、「賃貸用の住宅」が最も多く、7割以上となっている（表 2-1、図 2-13、2-14）。

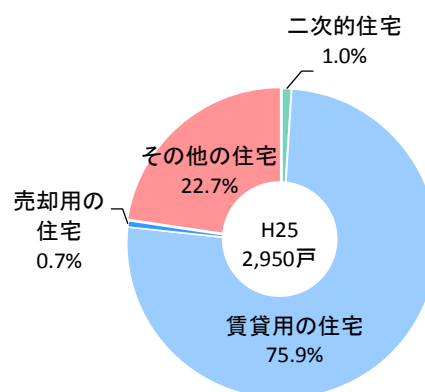
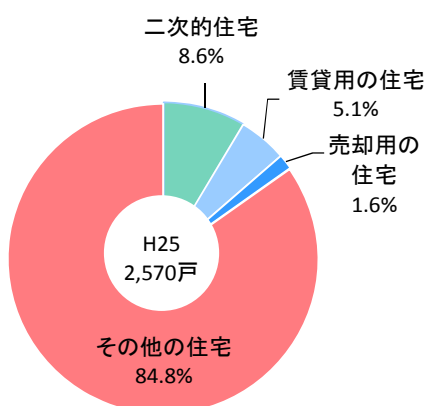
○一戸建ての空き家は、その多くが具体的な利用目的が無いまま、空き家として保有され続けている状況が明らかである（表 2-1、図 2-13、図 2-15）。

○一戸建ての空き家数（その他の住宅）は、平成 20 年からの 5 年間で約 1.3 倍に増加し、このうち腐朽・破損のあるものの数は、約 1.7 倍に達している（図 2-15）。

表 2-1 建て方別の住宅総数、空き家総数

	H20			H25		
	一戸建	長屋建 共同住宅 その他	計	一戸建	長屋建 共同住宅 その他	計
建て方別の住宅総数※	25,280	9,240	34,520	27,430	10,680	38,110
うち、空き家総数	2,240	2,170	4,410	2,570	2,950	5,520

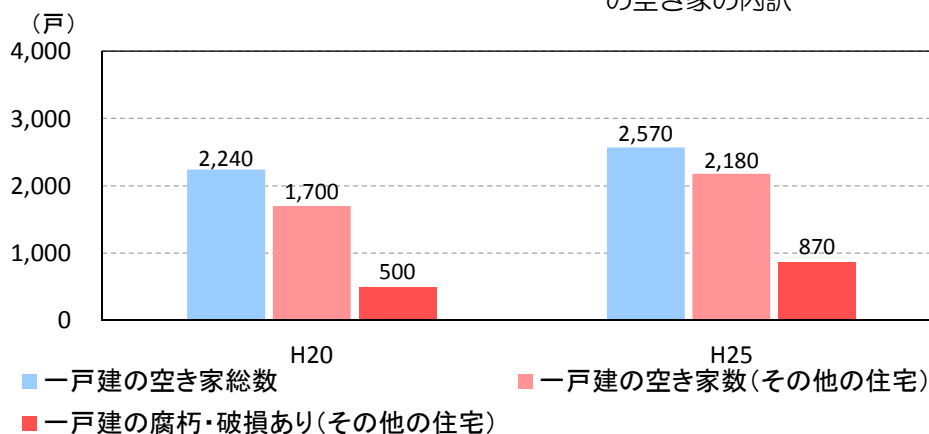
※建て方別の住宅総数は住宅総数（居住世帯のある住宅）と空き家総数を足した数値とした。



資料：「平成 25 年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

図 2-13 一戸建ての空き家の内訳

図 2-14 長屋建・共同住宅・その他の建て方の空き家の内訳



資料：「平成 20、25 年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

図 2-15 一戸建ての空き家の動向

5) 年齢別の住宅の建て方

○年齢別の住宅の建て方でみると、65 歳以上の 10,420 世帯のうち、90.6%（9,440 世帯）が一戸建ての住宅に居住している（図 2-16）。
 ○65 歳以上の高齢者の人口が増加するなか、平成 25 年の持ち家で暮らす高齢単身世帯は 2,100 世帯であり、平成 15 年から 10 年間で 2.8 倍に増加しており、1 人世帯の住宅総数の 4 分の 1 程度を占めている（図 2-17）。
 ○平成 25 年の持ち家で暮らす高齢単身世帯の子の居住地をみると、「片道 1 時間未満までの比較的近くの場所に居住」の割合が 64.8%である。「子がいない」と「片道 1 時間以上」を合わせると 32.4%あり、相続人がいないことや遠方に居住していることで、適切に管理されなくなる可能性のある空き家の増加が懸念される（図 2-18）。

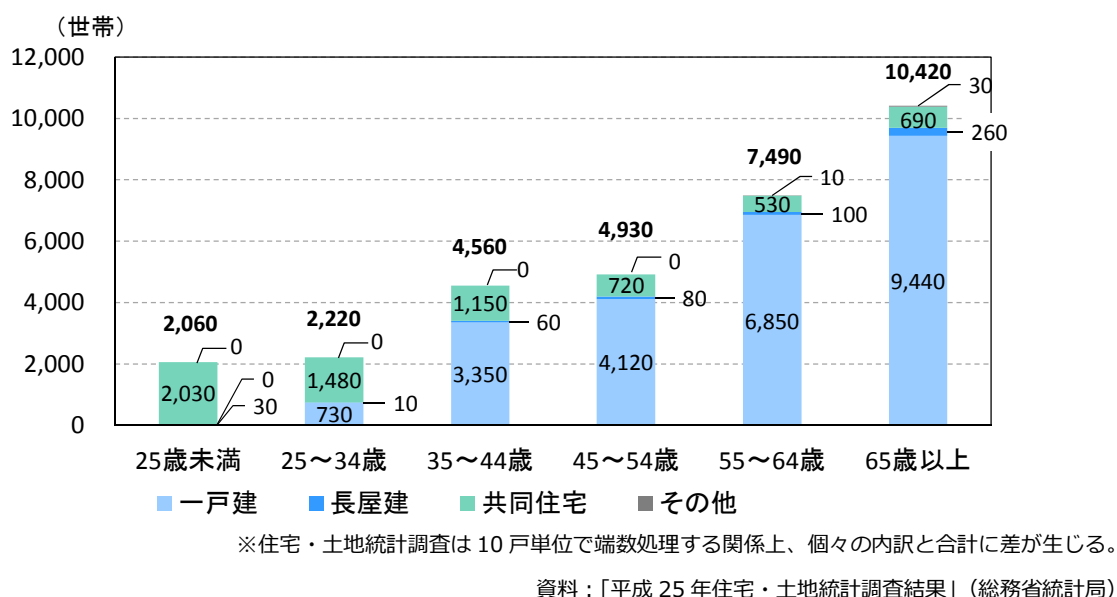


図 2-16 主世帯の年齢別の建て方

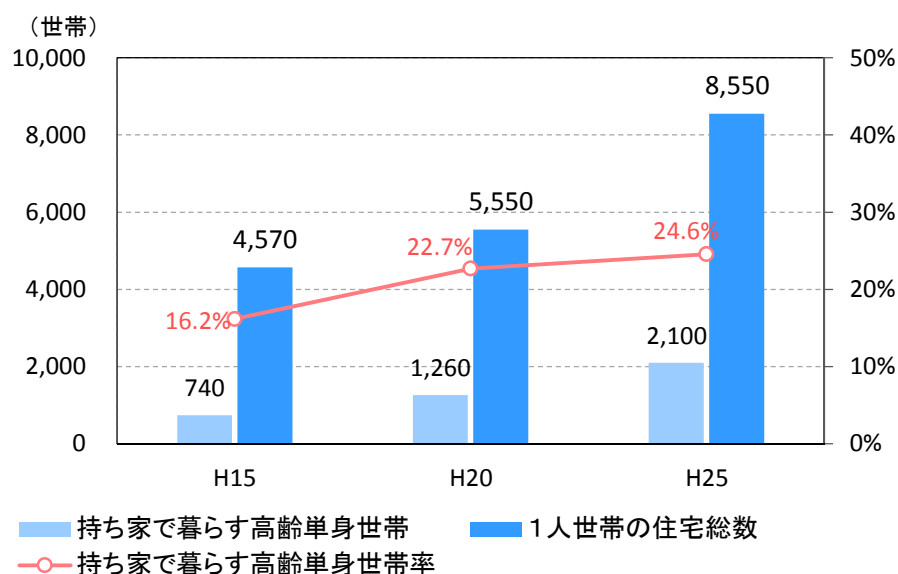
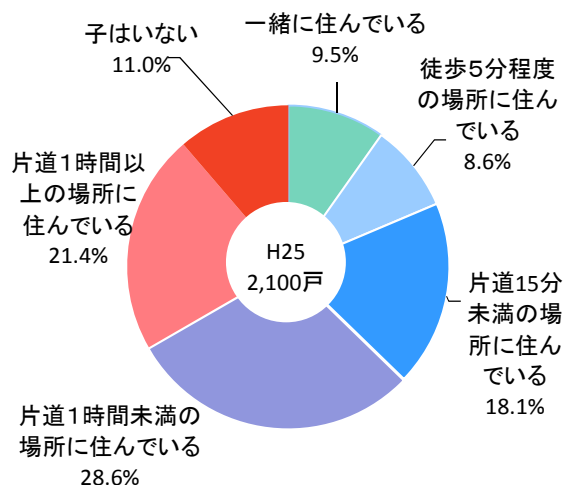


図 2-17 持ち家で暮らす高齢単身世帯の動向



※住宅・土地統計調査は10戸単位で端数処理する関係上、個々の内訳と合計に差が生じる。

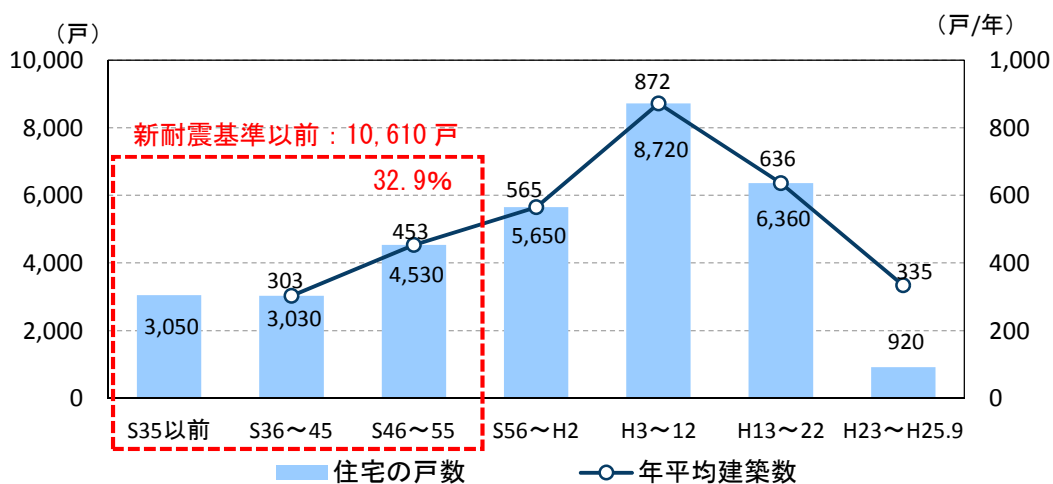
資料：「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

図2-18 持ち家で暮らす高齢単身世帯の子の居住地別内訳

6) 建築時期別の住宅数の推移

○建築時期別住宅数は、建築基準法の改正による新耐震基準の導入（昭和56年6月）以前の昭和55年（1980）までに建築された住宅が32.9%（10,610戸）と3戸に1戸程度を占めている。周辺の生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家は旧耐震基準のもとで建築されたものが多い（※1）ことから、管理状態によっては、特定空家等の発生に結びつきやすいおそれがある（図2-19）。

（※1）平成26年空家実態調査（国土交通省）の頁14参照



資料：「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

図2-19 建築時期別住宅数の推移

(3) 平成 26 年空家実態調査（国土交通省）

空家実態調査は、平成 25 年実施の住宅・土地統計調査の「空き家」または「一時現在者のみの住宅（※1）」とされた戸建て住宅から無作為に抽出した所有者に対し、国土交通省が調査をしたものです。ここでは、所有者の意向調査としてポイントとなる結果の一部を抜粋し、データを引用しています。

【調査期間】 平成 26 年 11 月から平成 27 年 2 月まで

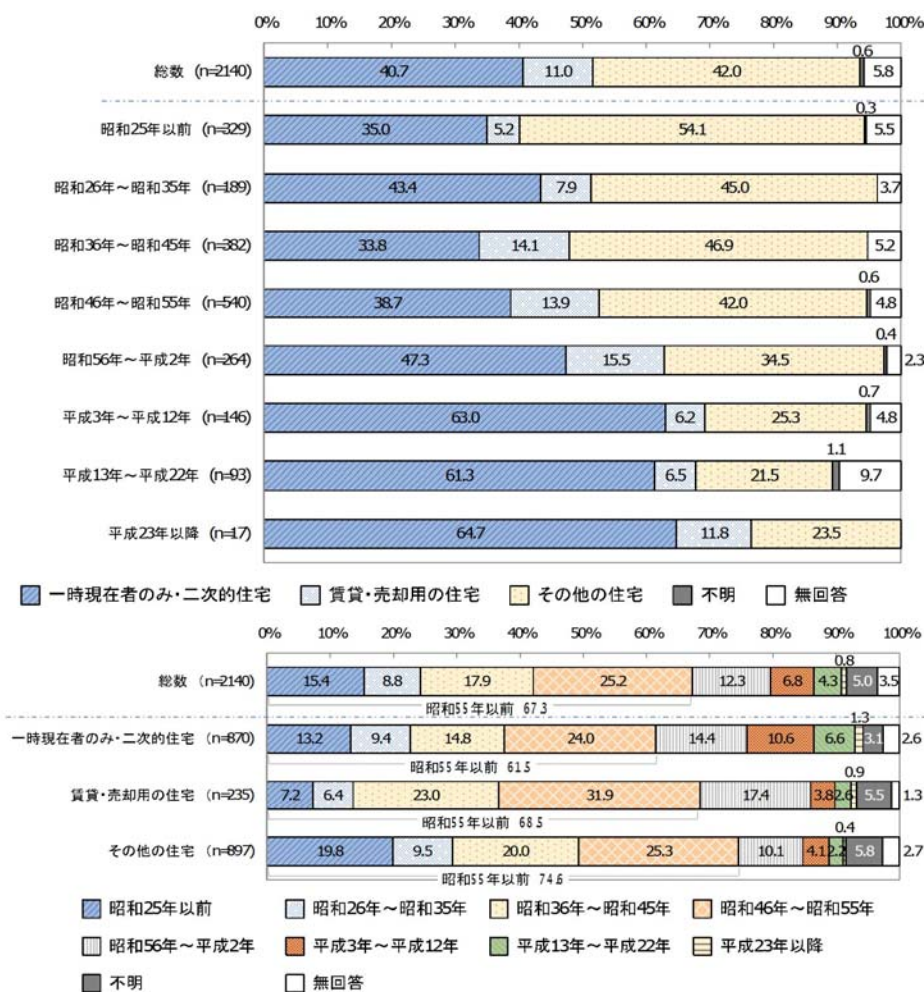
【対象地域・調査対象数】 全国 11,163

【有効回答数】 3,316（回答率 29.7%）

（※1）「一時現在者のみの住宅」とは、屋間だけ使用しているとか、何人かで交代で寝泊りしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

1) 利用状況

○利用状況では、その他の住宅は 42.0%を占めており、一時現在者のみ・二次的住宅の 40.7%を上回っている（図 2-20）。
○建築時期別にみると、建築時期が古くなるにつれて、その他の住宅の割合が大きくなる傾向にあり、昭和 25 年以前では 54.1%と半数を超えている（図 2-20）。
○その他の住宅のうち、建築基準法の改正による新耐震基準の導入（昭和 56 年 6 月）以前の昭和 55 年までに建築され住宅は 74.6%を占める（図 2-20）。



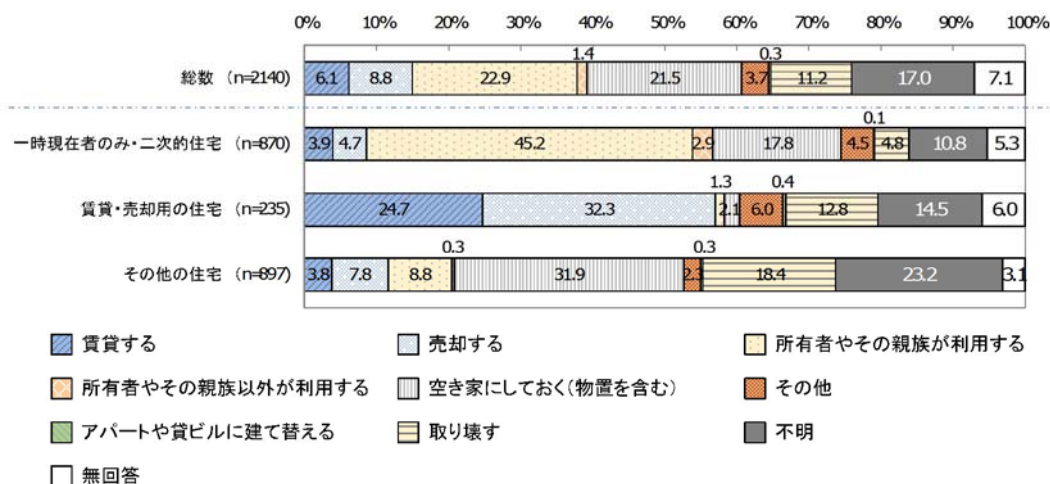
資料：「平成 26 年 空家等実態調査」（国土交通省住宅局）

図 2-20 建築時期別利用状況

2) 今後 5 年程度のうちの利用意向

○今後 5 年程度のうちの利用意向では、「所有者やその親族が利用する」が 22.9%である一方、「空き家にしておく（物置を含む）」が 21.5%と同程度みられる（図 2-21）。

○その他の住宅の利用意向をみると、「空き家にしておく（物置を含む）」が 31.9%と最も高く、次いで「不明」が 23.2%、「取り壊す」が 18.4%であり、利用に関わる意見は少なくなっている（図 2-21）。

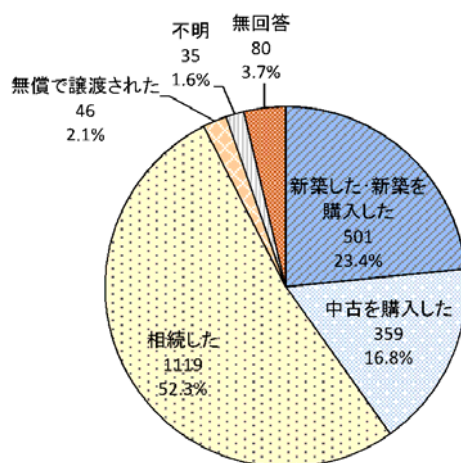


資料：「平成 26 年 空家等実態調査」（国土交通省住宅局）

図 2-21 利用意向別利用状況

3) 住宅を取得した経緯

○住宅を取得した経緯では、「相続した」が 52.3%と最も高く、次いで「新築した・新築を購入した」が 23.4%、「中古を購入した」が 16.8%である（図 2-22）。

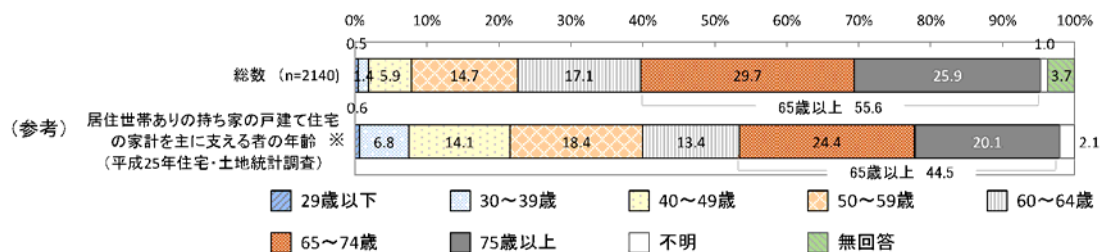


資料：「平成 26 年 空家等実態調査」（国土交通省住宅局）

図 2-22 利用状況別住宅を取得した経緯

4) 所有者の年齢

○「65～74 歳」が 29.7%と最も多く、次いで「75 歳以上」が 25.9%であり、65 歳以上の高齢者は合わせて 55.6%と半数以上を占める（図 2-23）。



※ 住宅・土地統計調査には集計区分として「不詳」があるが、ここでは「不明」と記載している。

資料：「平成 26 年 空家等実態調査」(国土交通省住宅局)

図 2-23 所有者の年齢

(4) 関市の空家等の現状（平成 27・28 年度空家等現況調査）

1) 空家等現況調査の概要

本市では、市民生活に影響を及ぼす特定空家等の対策を優先して進めるため、水道閉栓箇所データをもとに、平成 27・28 年度に空家等の現況調査を実施しました。

さらにその結果をもとに、建物の状態の悪い空家等について、市職員による現地調査を行いました。

【調査概要】

調査員は、対象の建物が空家等であるかを判定し、空家等である場合には、外観目視により建物や敷地の状況を調査し、特定空家等になりうる可能性が高い建物の状態が悪い空家等について、市職員による詳細調査を行いました。



【調査対象範囲】

市内全域

【調査時期】

1次調査 平成 27 年 11 月～平成 28 年 3 月

2次調査 平成 28 年 6 月～平成 28 年 8 月

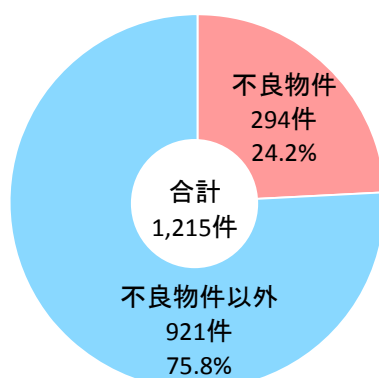
【調査対象】

水道閉栓情報（平成 26 年 6 月時点）及び地域住民情報により把握した建物

2) 調査結果の概要

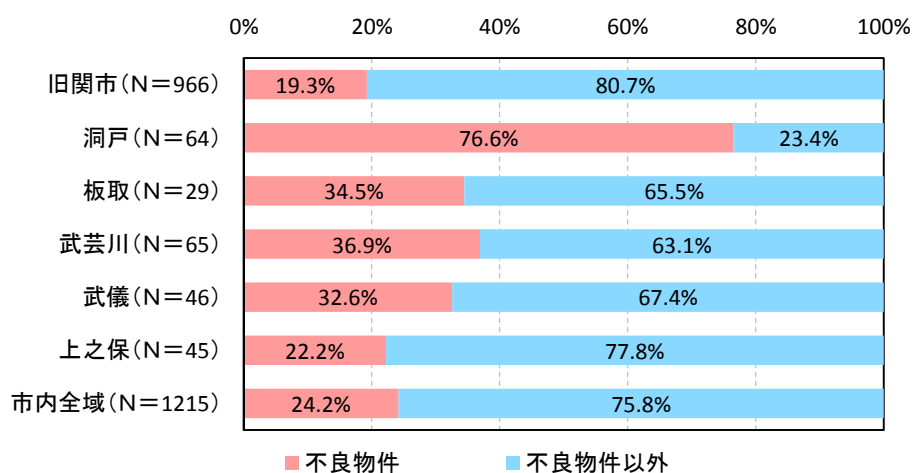
- 平成 27・28 年度に市が実施した空家等現況調査における空家等の総数は 1,215 件である（図 2-24）。
- この空家等のうち、特定空家等になる可能性が高い不良物件^{（※1）}は 294 件（24.2%）である。
- 地区別にみると、市街地（関・武芸川地域）で 1,031 件（84.9%）、東、西ウイング 184 件（15.1%）と人口・世帯の多い市街地に空家等が多く、市街地のなかでも特に関地域の安桜、旭ヶ丘地区の市街地中心部付近において、空家等が多く集中している（表 2-2）。
- 空家等のうち不良物件が占める割合は、洞戸地域が最も高く、武芸川、板取、武儀、上之保、関の順に高い（図 2-25、表 2-2）。
- 世帯数に占める空家等件数の割合をみると、洞戸地域が最も高く、次いで上之保、板取、武儀であり、概ね高齢化率の高い地域でその割合が高くなっている。（表 2-3）
- 詳細調査を実施した空家等のなかには、相続人不在や相続手続きが適切にされていないなどの理由から所有者等が不明な物件がみられた。

（※1）「不良物件」とは、特定空家等になる可能性の高い、状態の悪い建物をいう。



資料：都市計画課

図 2-24 空家等の件数



資料：都市計画課

図 2-25 地域別空家等の件数

表 2-2 地域別空家等の件数

地域		調査件数	空家等件数	不良物件	不良物件割合
市街地	関	2,896	966	186	19.3%
	安桜	982	266	42	15.8%
	旭ヶ丘	684	262	59	22.5%
	瀬尻	143	44	7	15.9%
	倉知	100	45	14	31.1%
	富岡	182	60	7	11.7%
	千疋・小金田・保戸島	241	93	16	17.2%
	田原	92	20	6	30.0%
	下有知	128	46	6	13.0%
	富野	60	18	9	50.0%
	桜ヶ丘	284	112	20	17.9%
	武芸川	189	65	24	36.9%
	小 計	3,085	1,031	210	20.3%
	東、西ウイング				
東、西ウイング	洞戸	93	64	49	76.6%
	板取	35	29	10	34.5%
	武儀	54	46	15	32.6%
	上之保	63	45	10	22.2%
	小 計	245	184	84	45.7%
合 計		3,330	1,215	294	24.2%

資料：都市計画課

表 2-3 世帯数に占める空家等件数の割合と高齢化率

地域	世帯数	空家等件数	世帯数に占める 空家等件数の割合 (※1)	高齢化率 (※2)
関	27,995	966	3.5%	25.5%
洞戸	658	64	9.7%	41.6%
板取	493	29	5.9%	48.7%
武芸川	1,915	65	3.4%	28.3%
武儀	1,146	46	4.0%	42.3%
上之保	620	45	7.3%	46.9%
合 計	32,827	1,215	3.7%	27.4%

(※1) 世帯数に占める空家等の件数の割合＝空家等の件数/世帯数

地域別の住宅総数のデータがないため、相対的な比較を目的として世帯数を用いた。

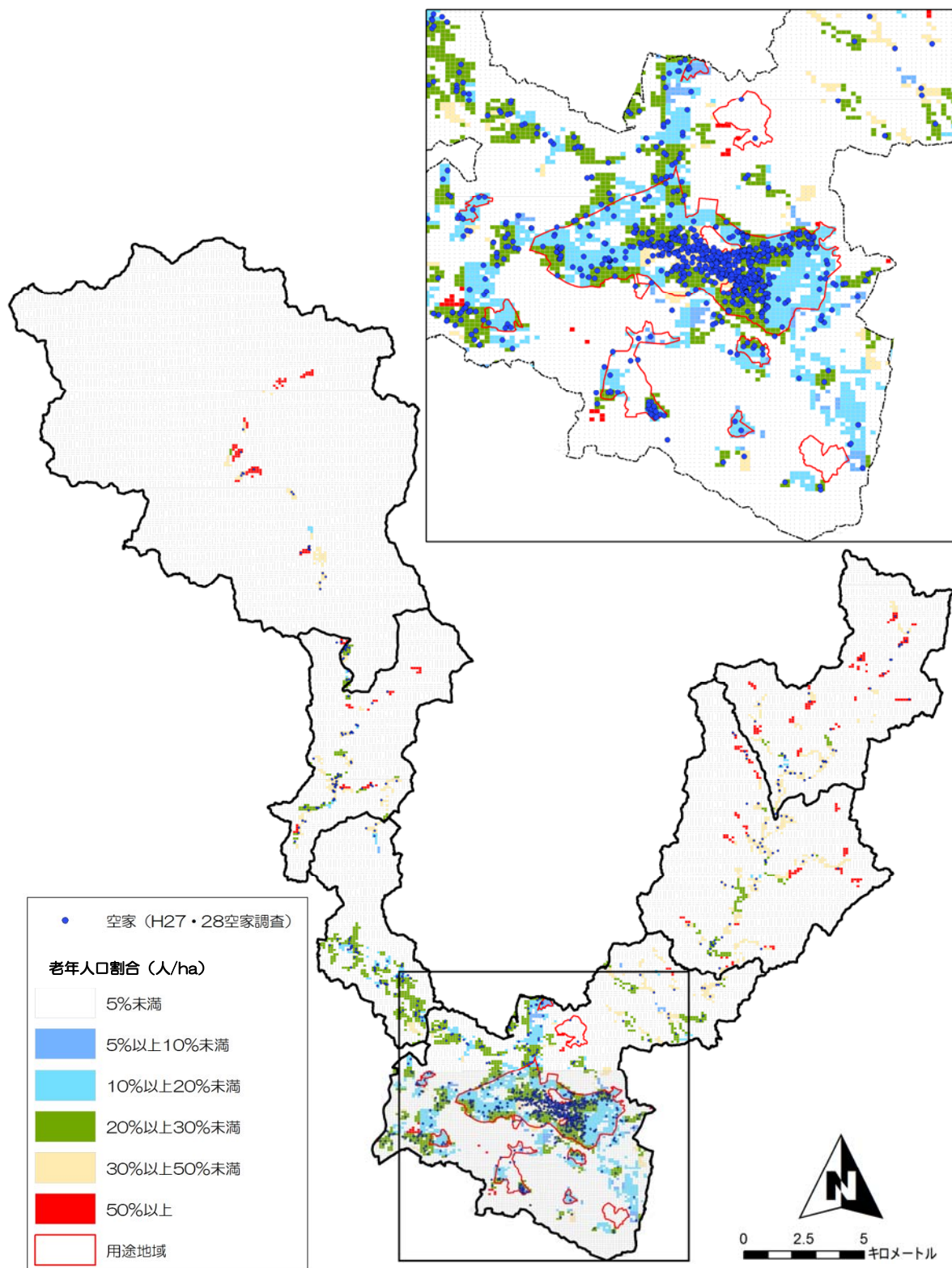
(※2) 高齢化率＝65 歳以上の人口/総人口

資料：都市計画課、国勢調査（平成 27 年）

3) 調査結果の分析

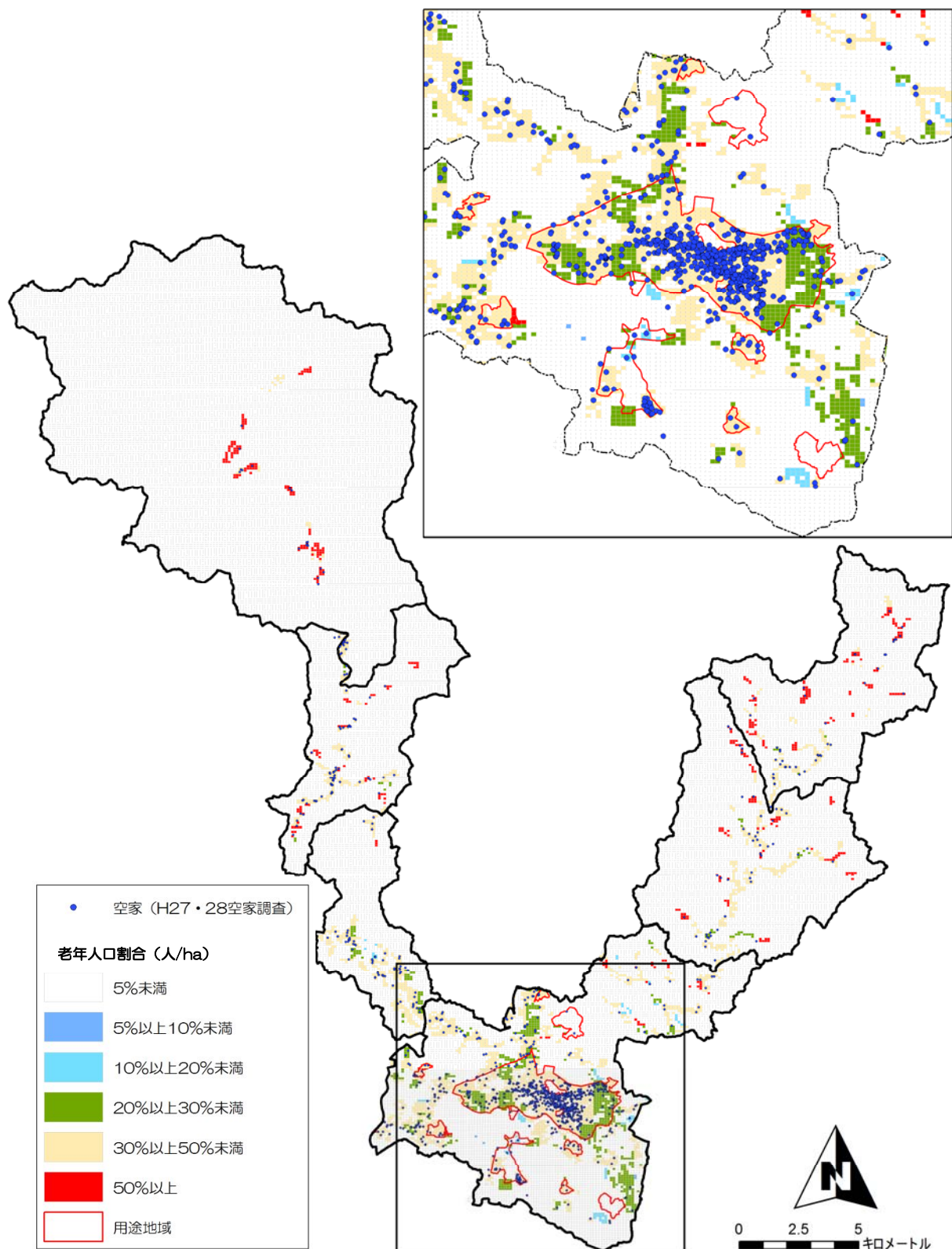
① 老年人口割合推計と空家等の関係

○ 老年人口の割合が高い地区に、空家等が集中している傾向があり、今後の高齢化が進むことによる空家等のさらなる発生が想定される（図 2-26、2-27）。



資料：平成 22 年国勢調査、都市計画課

図 2-26 老年人口割合（平成 22 年（2010））と空家等の分布



資料：国立社会保障・人口問題研究所推計値（平成 47 年（2035））をもとに計算、都市計画課

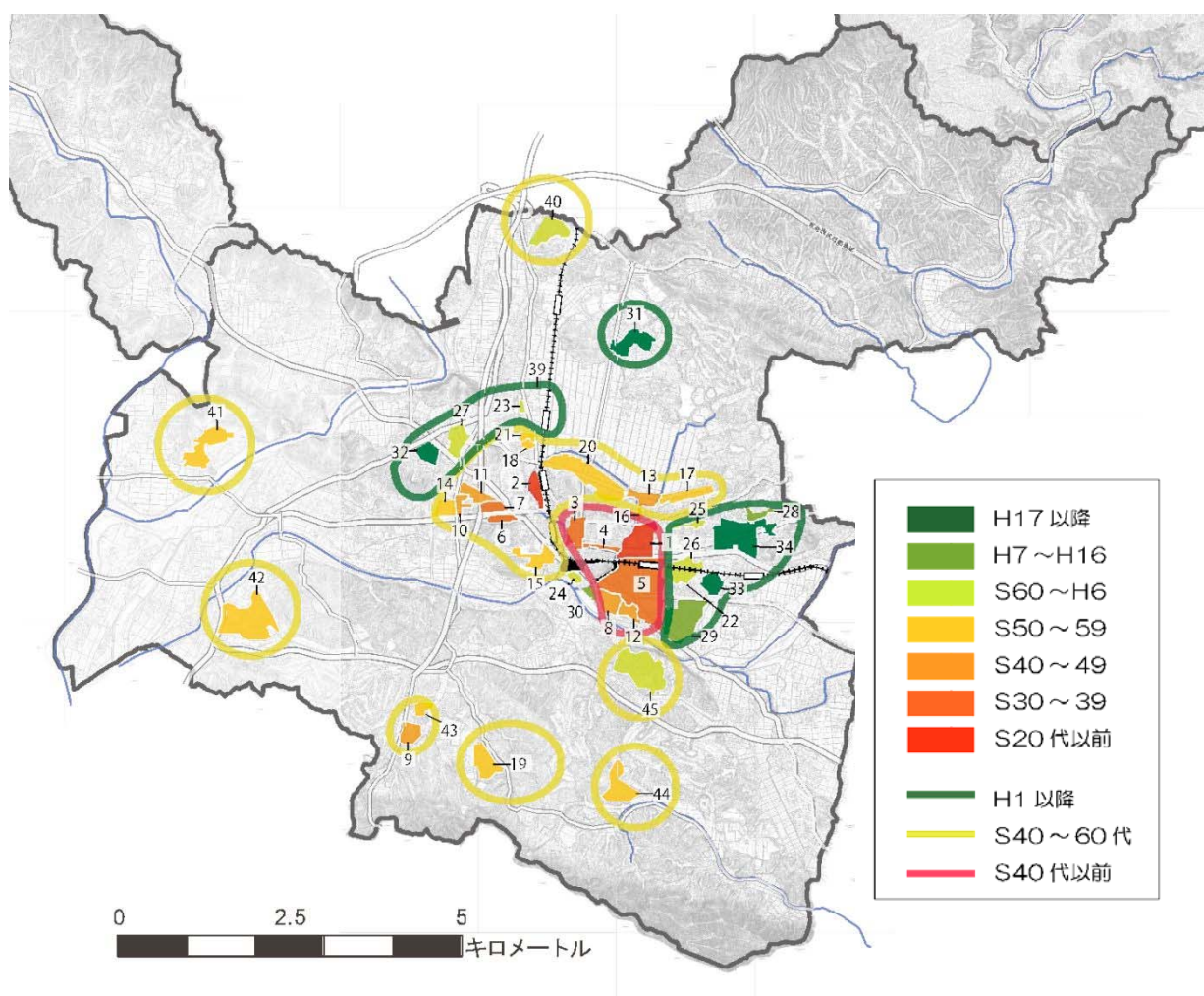
図 2-27 老年人口割合（平成 47 年（2035））と空家等の分布

②住宅開発年代と空家化の関係

○昭和 40 年代以前には旧市街地において土地区画整理事業が、昭和 40～60 年代には旧市街地周辺と郊外部において住宅開発が行われている。その後、昭和 60 年代から平成にかけて市街地を拡大する開発が続いている。

○昭和 40 年代以前の住宅開発地（土地区画整理事業地）に空家等が多く分布していることから、建築後約 50 年が経過すると空家等になり易いものと推定される（図 2-28、2-29）。

○今後 20 年間に於いて、旧市街地周辺と郊外部の住宅団地が整備後 50 年を経過することから、これらの地区で一斉に空家等の発生が想定される。



資料：都市計画課

図 2-28 年代別住宅開発地

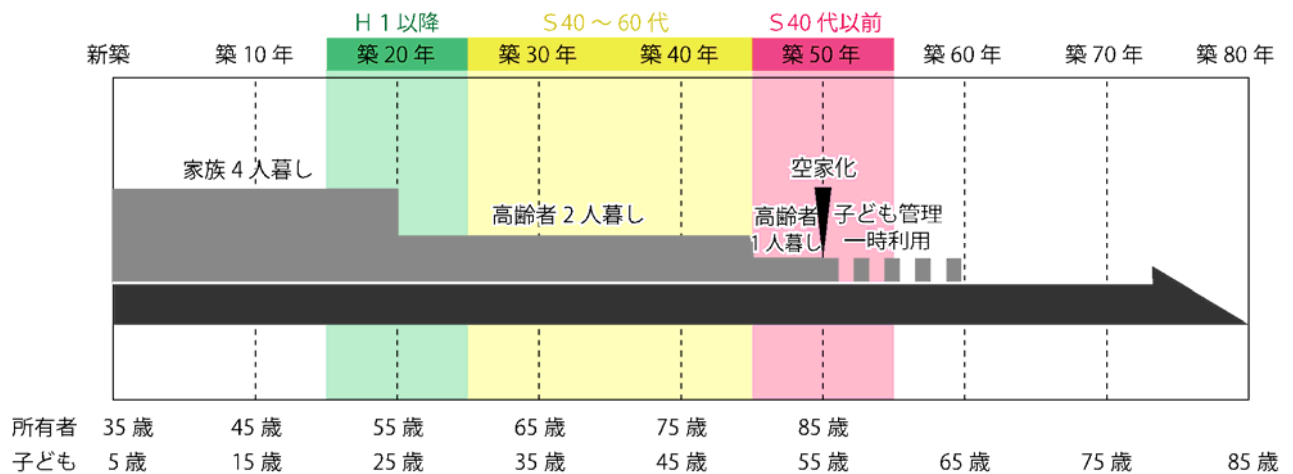


図 2-29 空家化の流れ

表 2-4 土地区画整理事業などの住宅団地

No.	地区名	事業年度	整備後	50年後
1	旭ヶ丘	S14~22	70年	1997年
2	共栄	S15~17	75年	1992年
3	関	S22~30	62年	2005年
4	関第二	S27~33	59年	2008年
5	日の出丘	S27~35	57年	2010年
6	福栄	S31~33	59年	2008年
7	福野	S37~38	54年	2013年
8	南ヶ丘	S39~41	51年	2016年
9	深田南第一	S39~49	43年	2024年
10	西福野	S40~42	50年	2017年
11	大久後	S40~45	47年	2020年
12	泉ヶ丘	S41~44	48年	2019年
13	円保	S41~44	48年	2019年
14	十三塚	S43~59	33年	2034年
15	一本木	S45~50	42年	2025年
16	北仲町	S45~47	45年	2022年
17	東本郷	S45~50	42年	2025年
18	貸上	S46~52	40年	2027年
19	向山	S46~55	37年	2030年
20	西本郷	S46~52	40年	2027年
21	境松西	S54~57	35年	2032年
22	天神前	S57~61	31年	2036年
23	杵ノ戸	S58~61	31年	2036年
24	一ツ山	S58~62	30年	2037年

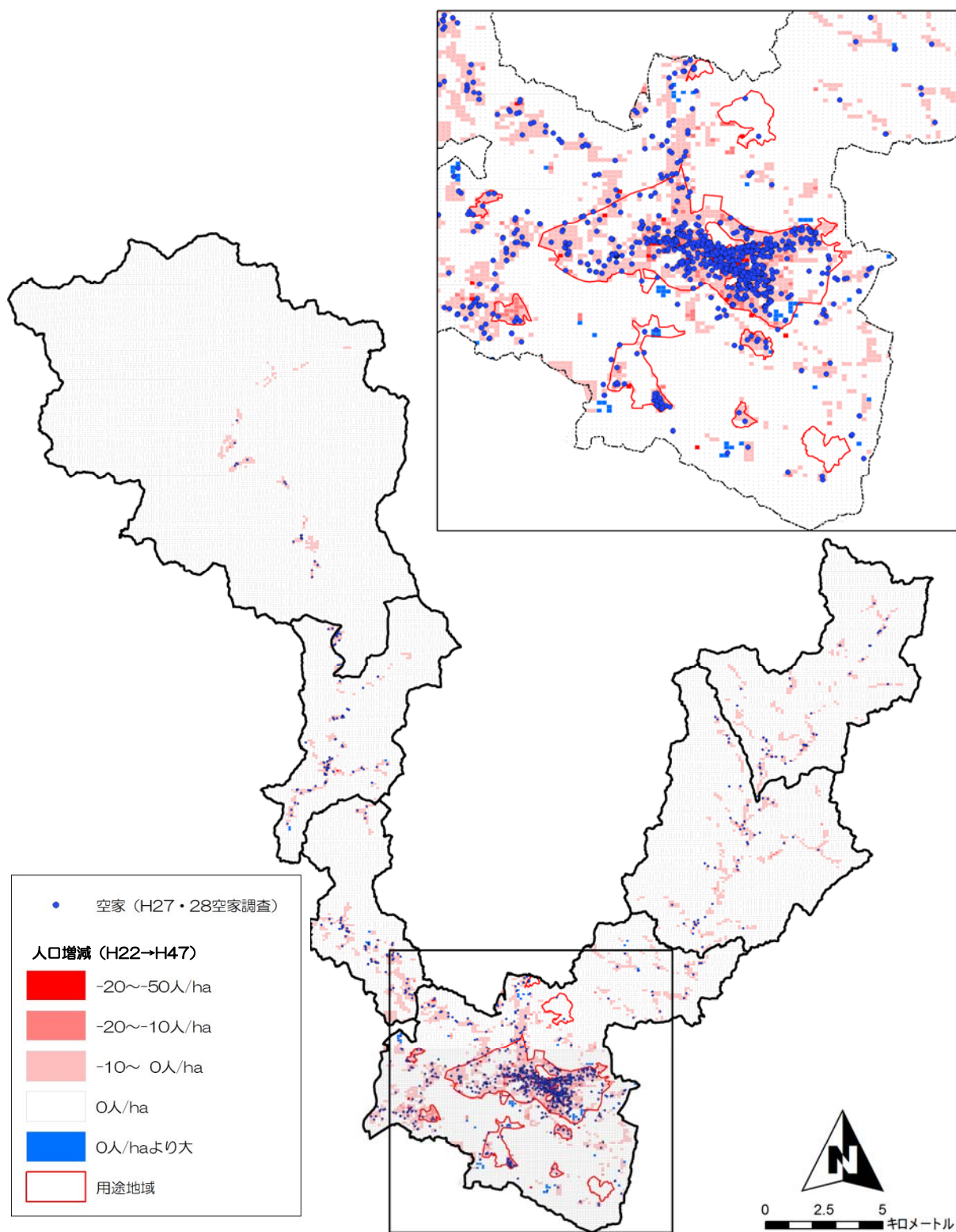
No.	地区名	事業年度	整備後	50年後
25	北後	S59~H1	28年	2039年
26	東新南	S61~H2	27年	2040年
27	小瀬池田	S63~H4	25年	2042年
28	平賀大平	H3~7	22年	2045年
29	鋳物師屋	H3~11	18年	2049年
30	神明	H7~13	16年	2051年
31	尾太	H12~20	9年	2058年
32	小瀬長池	H19~24	5年	2062年
33	笠屋	H22~28	1年	2066年
34	平賀	事業中	-	-

その他

No.	地区名	事業年度	整備後	50年後
40	関ノ上	S47~63	29年	2038年
41	太平台・千疋北	S47~59	33年	2034年
42	津保川台・虹ヶ丘北	S46~58	34年	2033年
43	四季ノ台	S53~54	38年	2029年
44	迫間台	S48~50	42年	2025年
45	桜台	S60~62	30年	2037年

③人口増減推計と空家化の関係

○人口密度が大きく低下すると予測されている市街地中心部に、空家等が集中しており、さらなる空家等の発生が予測される。(図 2-30)。



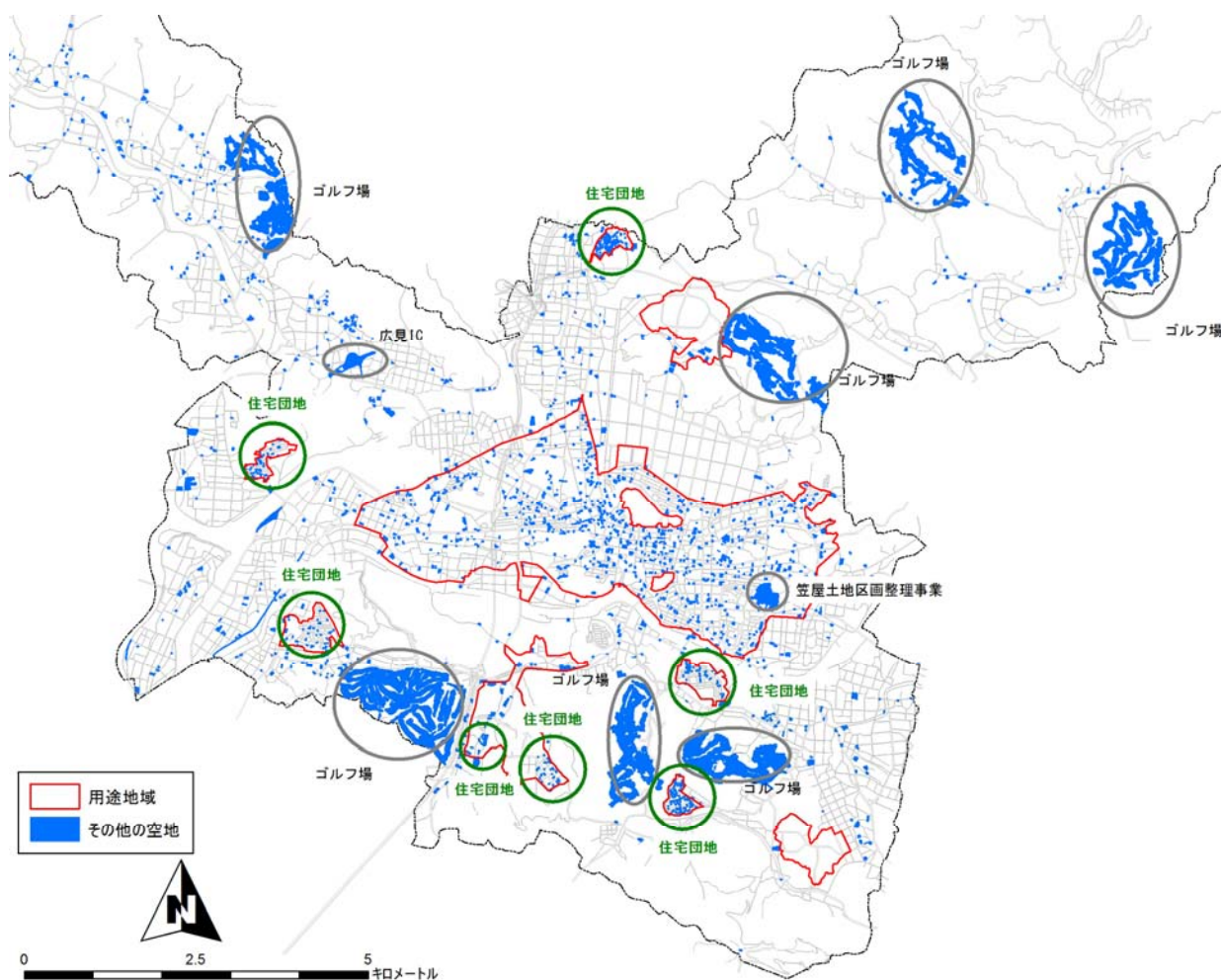
資料：平成 22 年国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所推計値（平成 47 年（2035））をもとに計算、都市計画課

図 2-30 平成 22（2010）年から平成 47（2035）年の人口増減と空家等の分布

④空地の状況

○空家等が多く集中する市街地中心部付近には、未利用地などの「その他の空地^(※1)」が虫食いの的に広がっている。また、関ノ上や迫間台など郊外の住宅団地では空家等の件数は少ないが、空地が多くみられる(図 2-31)。

(※1)「その他の空地」とは、平面駐車場、改装工事中の土地、未利用地(建物跡地、資材置場など都市的状況のもの)、ゴルフ場



資料：平成 26 年都市計画基礎調査、都市計画課

図 2-31 その他の空地の分布

2 取組の実績

(1) 空き家の利活用

これまで本市においては、以下の空家等対策の取組を実施しています。

1) 関市空き家情報バンク制度

○平成 27 年度以降から、登録物件件数及び相談件数は増加傾向である(図 2-32)。
○移住先別世帯数をみると、板取・洞戸が 28.6%、武儀が 14.3%である(図 2-33)。

【概要】 関市空き家情報バンクは、関市における空き家の有効活用を通して、定住促進及び地域の活性化を図るために実施しているもので、平成 22 年度から空き家情報を関市ホームページ上で公開している。

【対象】 市全域

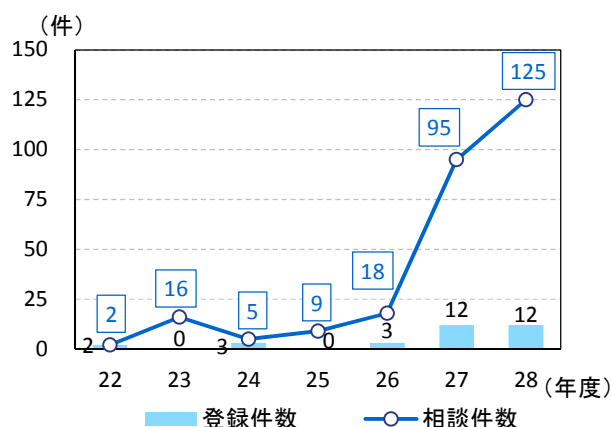
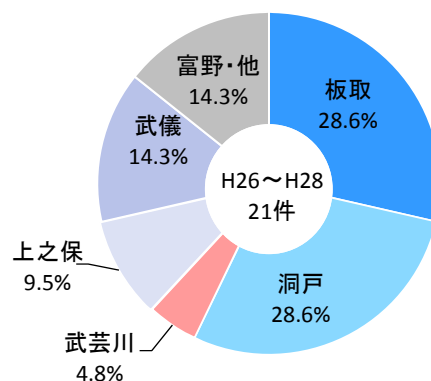


図 2-32 登録物件、相談件数



資料：市民協働課

図 2-33 移住先別世帯数割合

2) SEKI ラ・ラ・ライフ応援金

○新築・中古別件数でみると、中古が 8 件であり、新築・建売の 85 件と比べて少ない(図 2-34)。
○転入先小学校区、地域別件数をみると、関地域が 83 件であり、9 割を占めている。関地域の内訳をみると、市街地中心部に当たる旭ヶ丘 2.2%、安桜 6.5%であり、それ以外の地区が 9 割を占めている(図 2-35)。

【概要】 関市外から関市に転入し、所定の条件を満たす住宅(マンションを含む)を取得して定住する子育て世帯に応援金を交付する制度。

【対象】 市全域 ※洞戸、板取、武芸川(寺尾地区に限る)、武儀、上之保は加算。H29 年度から関の居住誘導区域で中古住宅を取得し、改修した場合、改修費の一部を補助。

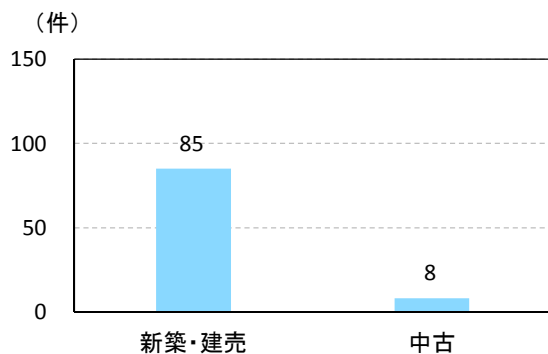
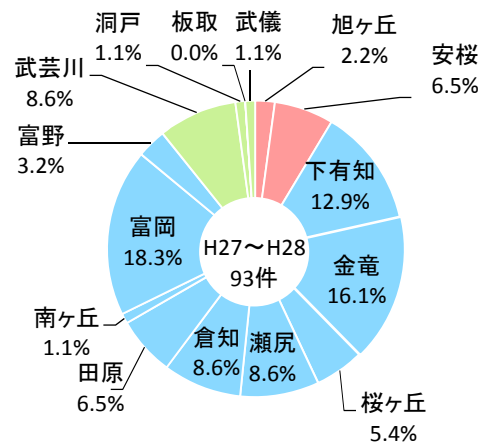


図 2-34 新築・中古別件数 (H27~H28)



資料：企画政策課

図 2-35 転入先小学校区、地域別件数

(2) 特定空家等に対する取組

平成 27・28 年度に行った市内の空家等の現況調査の結果などを踏まえ、特定空家等の認定と指導を行っています。このほか、所有者等との面談などを通じて、自主的な取り壊しや改修など適切な管理を依頼しています。

1) 特定空家等認定状況

- 平成 29 年 5 月 31 日 平成 29 年度第 1 回特定空家等審査会において答申
関地域の 2 件の認定（うち 1 件は取壊し、1 件は文書指導中）
- 平成 29 年 9 月 6 日 平成 29 年度第 2 回特定空家等審査会において答申
関地域の 2 件の認定（うち 2 件は文書指導中）

2) 相談会の開催

- 平成 29 年 9 月 7 日 市役所で「木造住宅耐震診断&空き家無料相談会」開催
- 平成 29 年 12 月 20 日 市役所で「木造住宅耐震診断&空き家無料相談会」開催

3 空家等対策上の課題

これらの現状から空家等対策を進めていく上での課題としては、以下のような事項が挙げられます。

(1) 空家等の発生に関すること

- ・高齢単身世帯は年々増加し、高齢者施設への転居などに伴う空家化の可能性が高くなることから、空家等がさらに増加することが予測される。
- ・人口減少に反して住宅数や世帯数が伸びている状態は空家化を加速させており、今後の人口減少や高齢化と相まって、市全体で空家等が増加していくことは必然である。
- ・住宅・土地統計調査における平成 20 年比空き家増加率は 25.2%と県平均 13.1%を上回っており、国や県と比べて空き家の増加傾向が強く、空家等の伸び率を抑制することが本市において重要である。
- ・著しい空家等の増加は、市街地や住宅地、集落の魅力や地域活動を低下させることから新規入居も滞るため、空家等が解消されずにさらに増加していく、という負のスパイラルに陥りかねない。

課題 1

所有者等による早期の対応を促すとともに、市街地や住宅地などの地域の魅力やコミュニティ活動の低下に繋がる空家等を増加させない**予防施策**が必要である。

(2) 空家等の活用に関すること

- ・住宅・土地統計調査における本市の空き家総数 5,520 戸のうち、その他の住宅は 51.6% (2,850 戸) と半数以上であり、国や県、近隣市に比べ、空き家総数に占める「その他の住宅」の割合が高く、平成 20 年から 5 年間で約 1.3 倍に増加している。その他の住宅は市場に流通していない空き家であり、活用されない傾向があることから、地域の魅力の低下などを招き、人口流出を助長する要因として懸念される。
- ・これまで本市においては、空き家情報バンク制度などを活用した移住定住の支援による空家等対策を実施している。空家等に関する問い合わせは年々増えているものの、所有者等によっては空家等をそのままとして利用されないことが多いことも想定されるため、空家等の活用を促すことが必要である。
- ・空家等に関する相談内容は多様であり、内容によっては専門家による助言や相談対応などの支援が重要である。
- ・一方、地域によっては人口や世帯の減少に伴い、空家等を住宅として利活用できないケースもあり、空家等を住宅用途以外の用途として活用することの検討が必要である。

課題 2

市街地と東、西ウイングにおいて、民間事業者などとの連携により、空家等の流通の活性化を図り、移住定住人口の増加やまちづくりに繋げる**活用施策**が必要である。

（３）空家等の維持管理に関すること

- ・市が実施した空家等現況調査における空家等の総数 1,215 件のうち、不良物件は 294 件（24.2%）となっている。
- ・また、住宅・土地統計調査において、一戸建の空き家数「その他の住宅」のうち「腐朽・破損あり」の状態にあるものの数は、平成 20 年からの 5 年間で約 1.7 倍に達している。その他の住宅は、他の区分に比べ管理が不十分になりがちであるため、今後の空き家の増加が、適正に管理されていない空き家の増加につながり易い状況にあるといえる
- ・一方、平成 25 年の持ち家で暮らす高齢単身世帯は 2,100 世帯であり、平成 15 年から 10 年間で 2.8 倍に増加している。その世帯のうち、「子がない」、「片道 1 時間以上」といった世帯が 3 分の 1 以上を占めており、適切に管理されなくなる可能性のある空き家の増加が懸念される。また相続人不在や相続手続きが適切にされていないなどの理由から所有者等が不明な物件などにおいては管理状況が改善されないおそれがある。
- ・管理されない空家等が放置され、老朽化し、災害時の倒壊など、周辺に悪影響を及ぼすとともに、地域全体の不動産価値が低下を招くおそれがあるため、所有者等へ適切な維持管理を促すことが重要である。

課題 3

特定空家等となる可能性を有している不良物件については、空家法などを活用した実効性のある改善指導や特定空家等にさせない解消施策も必要である。

（４）市街地における空家等に関すること

- ・市が実施した空家等現況調査における空家等総数 1,215 件のうち、市街地（関・武芸川地域）が 1,031 件と 84.9%を占めており、市街地のなかでも特に関地域の安桜、旭ヶ丘地区の市街地中心部付近において、空家等が多く集中している。
- ・若年層や子育て世代の市外流出が目立つなかで、今後一層の人口減少により市街地中心部の低密度化が進行することが予測されており、さらなる空家等や空き地などが増加するおそれがある。
- ・本市では旧市街地周辺の土地区画整理事業地や郊外部の住宅団地においては、同時期に同世代の世帯が入居したため、入居者の高齢化と老朽化が一斉に進む住宅が集中的に発生することが懸念される。
- ・本市においては関市立地適正化計画によりコンパクトなまちづくりをめざしており、空家等や空き地の増加はコンパクトなまちづくりを進める上で支障となるおそれがある。人口密度を適度に維持し、市街地の利便性、魅力向上を図るため、市街地における空家等対策を重点的に取り組むことが重要である。

課題 4

空家等の増加は本市が進めるコンパクトなまちづくり政策を推進していく上で支障となるおそれがあり、市街地の魅力向上を目指した重点的な対策が必要である。

第3章 空家等対策の施策体系

1 3つの柱

本市では、今後も市全域での空家等の発生は避けられない状況にあります。

市街地においては、人口減少や少子高齢化が進むなかにあっても市街地の拡大とともに新築住宅が増加し続けたことも背景となって、中心部付近に多くの空家等が存在しています。今後も中心部付近では、スポンジの穴のように空家等や空き地の発生が続き、低未利用地のまま放置されることで、まちの空洞化と活力低下が進む悪循環への対応が喫緊の課題となっています。

また、郊外の住宅団地においては、一定時期に建築された住宅が一斉に老朽化することで、空家等の急激な発生が懸念されます。

一方、両ウイングにおいては、過疎地の活性化や集落機能の維持を目的とした移住定住の促進も必要です。

本市は、このような認識のもとに、次の3つの柱による総合的な空家等対策を計画的に進めてまいります。

＜第1の柱＞ 広く市民や事業者などの理解と関心を高めます。

- ・建物の所有者等だけでなく広く市民や事業者などに対し、空家等の適正管理の重要性や適正管理されていない空家等がもたらす諸問題への理解が高まるよう、さまざまな働きかけを進めます。

＜第2の柱＞ 多様な主体の連携や協働による空家等対策を推進します。

- ・所有者等や行政機関だけでなく、市民、NPOや福祉、法務、不動産、建築分野などの多様な主体が連携し、あるいは役割分担のもとに、さまざまな対策の取組を進め、安全・安心、快適な暮らしを確保します。

＜第3の柱＞ 空家等対策と連携したまちづくりを進めます。

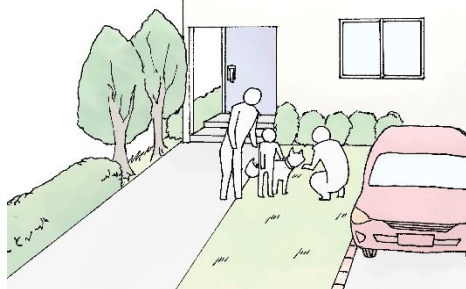
- ・利用可能な空家等は貴重な地域資源といえます。空家等の市場流通や活用を促進し、市街地中心部や各地域拠点周辺への移住定住を進め、賑わいや活力を維持します。

＜将来イメージ図＞

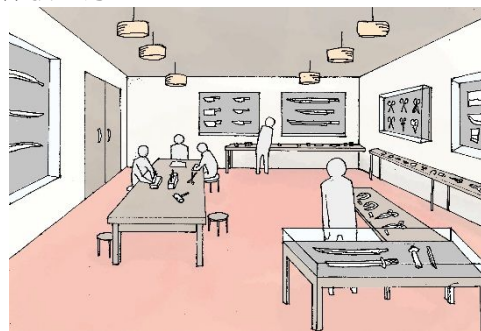


空家等の多様な活用イメージ

■子育て世代住宅



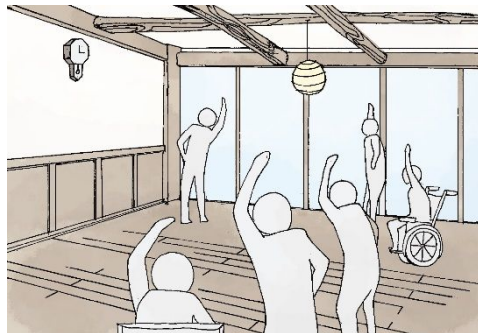
■体験工房・ショップ



■店舗（カフェ）



■高齢者サロン



2 5つの視点

空家等は個人の財産であることから、本来は所有者等が適正に管理する義務があり、空家法第3条でも「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」と規定されています。

この「空家等の所有者等の管理責任」を前提とし、空家等の発生予防、活用、解消の各段階における状況に応じた取組とともに、まちづくりの実現に向けた重点的な空家等対策を協働の視点から進めます。

『発生予防』の視点	空家等の発生を未然に防ぐ。
『有効活用』の視点	空家等を地域資源とする。
『早期解消』の視点	管理されない迷惑な空家等を早期に解消する。
『重点対策』の視点	コンパクトシティ化と空家等対策を連携して進める。
『体制整備』の視点	総合的な推進体制を構築する。

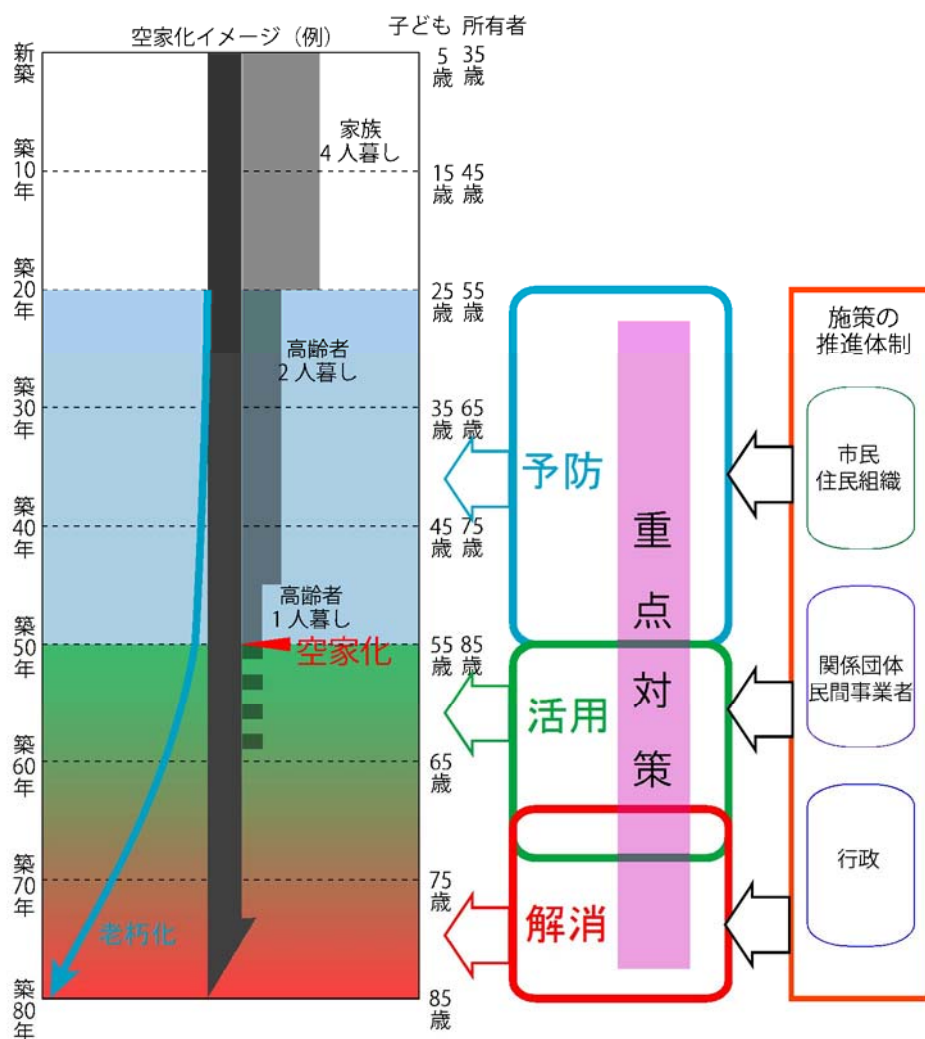


図3-1 取組方針のイメージ

3 施策の対象とする空家等

施策の対象とする空家等は、次のように区分します。

(1) 空家法による指導などの対象となる空家等

空家法に基づく指導などの措置は、空家等（空家法第2条第1項）を対象とします。なお、居住中の建物などについては、特定行政庁である岐阜県に対し、建築基準法の適用を要請することがあります。（図3-2）。

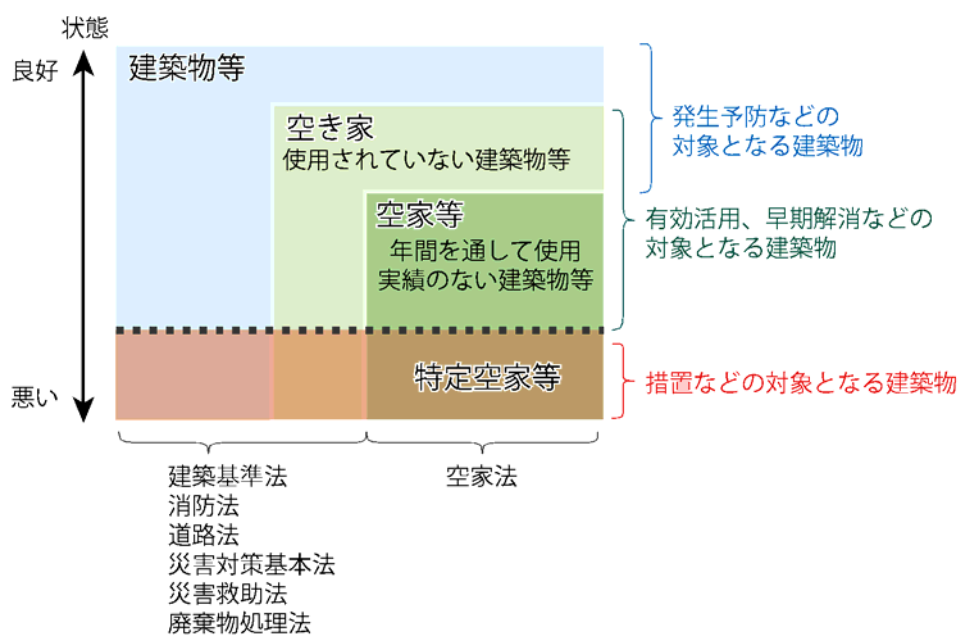


図3-2 対象とする空家等の種類

(2) 利活用の対象となる空家等

空家等（空家法第2条第1項）とならないための予防や対策も必要なことから、広く利用のなされていない建物を対象とします。

（３）空家等に関する対策の対象とする地区

空家等の発生は市内の特定の地域に限定されないため、対象地区は市内全域とします。

また、市街地の中心部付近には特に空家等が集中しており、今後の空家等の増加による市街地の活力低下が懸念されています。市街地のコンパクトなまちづくりの推進に寄与する区域について重点的に空家等対策を推進すべき地区として、関市立地適正化計画に位置づけられる居住誘導区域を重点地区に設定します。

空家等の状況は日々変化しており、定期的な調査を行い、重点地区の見直しを行いながら効果的な空家等対策を進めていきます。

なお、郊外団地については、重点地区の候補とし、関市都市計画マスタープランの位置付けに合わせて、効果的に対策を推進していきます。

対象地区	：	市内全域
重点地区	：	居住誘導区域 (関市立地適正化計画)

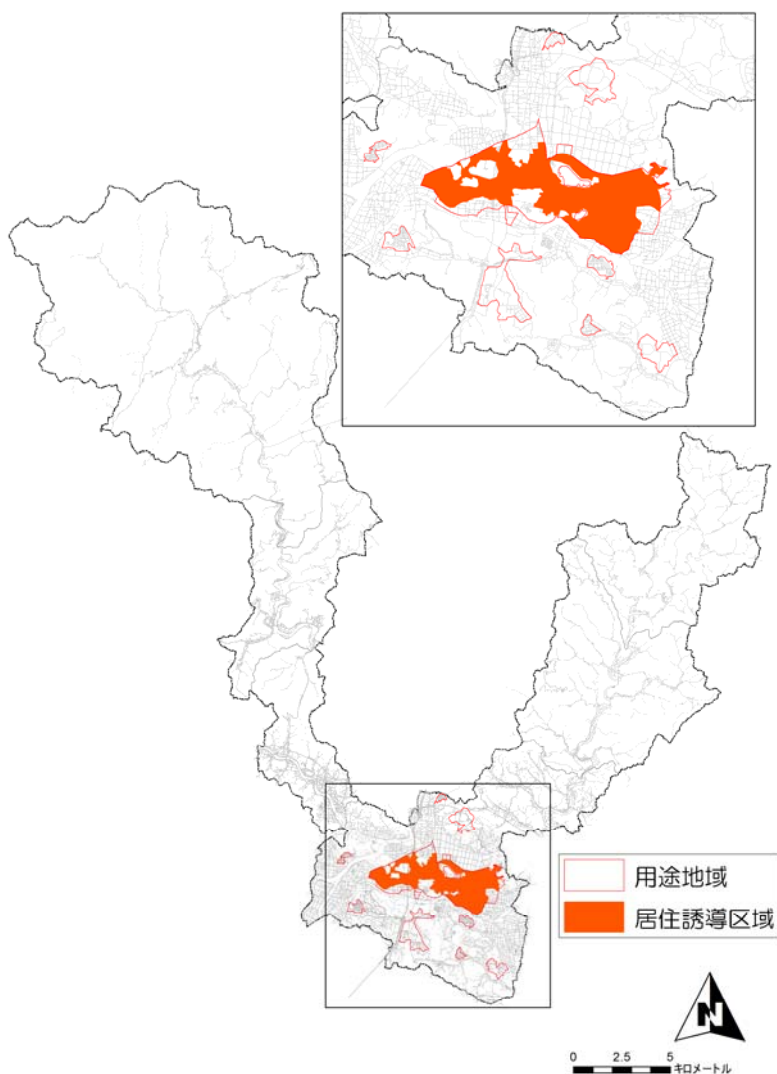


図3-3 対象地区・重点地区

4 空家等の調査に関する事項

有効な空家等の対策を講じるためには、定期的な実態の把握が重要です。市は、平成 27・28 年度に行った空家等現況調査の結果を踏まえ、次のような方法により適切な把握に努めます。

実態調査（案）

（1）調査の概要

市民からの随時の情報提供に加え、概ね 5 年ごとに、市内全域を対象に実施する。

調査は、広く市民、団体などから提供された空家等に関する情報を基礎資料とする 1 次調査と、これに基づき都市計画課が行う 2 次調査で構成する。1 次調査では空家等と考えられる建物を把握し、2 次調査では空家等として認められるかの判断や状態を確認する。

（2）調査対象の空家等

空家等（空家法第 2 条第 1 項）を対象とするが、調査の過程において、利活用が可能と判断されたものについては、必要に応じてデータベースに登録する。

（3）調査方法及び内容

1 次調査は、空家等と考えられる建物についての情報提供を依頼し、提供された情報を基に建物を種類別に区分するなどし、基礎資料として取りまとめる。

2 次調査は、現地における目視などにより、空家等の該当・非該当の判断や保安、衛生、景観その他生活環境上の観点から見た状態を確認するほか、近隣住民への聞き取りや空家法第 10 条に基づく固定資産税情報などの利用より、空家等の所有者等の特定を行う。

調査結果は、次頁の空家等情報記録簿などに記録して管理する。

空家等情報記録簿

市 町 村 名				物件番号				
空家等の分類		☐ 危険 ☐ 特定（ ☐ 衛生 ☐ 景観 ☐ 生活環境の保全 ） ☐ その他						
受付情報	情報把握	日 時	年 月 日 時 分	把握方法	☐ 通報等 ☐ パトロール等			
		通報者・発見者	住所・所属					
			氏 名		電話番号			
	現地確認	日 時	年 月 日 時 分	確認方法	☐ 現地調査 ☐ 写真等			
		現地確認者	所 属		氏 名			
		備 考						
基本情報	所有者等	住 所						
		氏 名				電話番号		
		区 分	☐ 所有者 ☐ 相続人 ☐ 管理者 ☐ 不明 ☐ その他（ ）					
		備 考						
	敷地の概要	地名地番						
		都市計画区域	☐ 都計区域内 ☐ 都計区域外		区域区分	☐ 市街化区域 ☐ 調整区域 ☐ 非線引		
		用途地域等			防火地域	☐ 防火 ☐ 準防火 ☐ 指定無		
		前 面 道 路	☐ 県道 ☐ 市道 ☐ 無接道 ☐ その他（ ）			幅員	m	
			☐ 通学路等 ☐ その他		敷地面積	m ²		
		備 考						
	建物の概要	用 途	☐ 戸建住宅 ☐ 店舗併用 ☐ 店舗 ☐ 倉庫等			建 築 年	年	
		構 造	☐ 木造 ☐ 鉄骨 ☐ 鉄筋 ☐ その他			建築面積	m ²	
		階 数				延べ面積	m ²	
		利 用 状 況	☐ 居住・利用中 ☐ 空家（空家となった時期） ☐ その他（ ）					
		備 考						
	危険な状況	建物	建物の傾き	☐ 有 ☐ 無	特記事項			
			屋根材・外壁の破損	☐ 有 ☐ 無	特記事項			
			窓等の破損	☐ 有 ☐ 無	特記事項			
		附属物等	看板等の破損	☐ 有 ☐ 無	特記事項			
			門・塀・擁壁の破損	☐ 有 ☐ 無	特記事項			
樹木等の腐朽・繁茂			☐ 有 ☐ 無	特記事項				
衛生状況等		異臭の発生	☐ 有 ☐ 無	特記事項				
		ゴミの飛散	☐ 有 ☐ 無	特記事項				
		景観・生活環境の問題	☐ 有 ☐ 無	特記事項				
対応状況等	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。

※対応状況等欄には、特別措置法や関連法令等による対応状況等（特定空家等の認定及び措置等）について記載すること。

【經過】

[illegible]

5 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

所有者等へ適切な管理の促進に向けた啓発、情報提供、相談に取り組みます。

（１）所有者等の責務についての啓発

空家法では、所有者等が自らの責任により適切に空家等を管理することとなっています。所有者等が責任を持って自主的、適切に空家等の管理を行うことができるよう、本市の広報誌やホームページなどにより所有者等の責務について啓発を行います。

（２）所有者等への情報提供

空家等の適切な管理についての情報を提供します。将来的に適切な管理ができなくなる見込みや、長期間にわたり活用されない見込みがある所有者等については、適切な管理や活用などに関する情報を提供します。

また、特定空家等に該当する可能性の高い空家等の所有者等については、周辺に影響が及ぶことのないよう、速やかな改善に向け、必要な助言や情報提供を行います。

（３）相談窓口の設置

市の空家等に対する総合相談窓口として、都市計画課内に「（仮称）関市空き家総合相談窓口」を設置するとともに、岐阜県住宅供給公社に設置の「空き家・すまい総合相談室」と連携し、売却・賃貸、適正管理、解体などの幅広いニーズに対応できる相談体制を整備します。

6 空家等及び空家等の除却跡地の活用促進に関する事項

空き家情報バンク制度の充実や活用に関する支援制度の構築、除却した空家等の跡地の活用策などについて推進します。

(1) 関市空き家情報バンク制度の充実

本市では、市内全域の「関市空き家情報バンク」をホームページに掲載しています。空家等を有効活用するために、空き家情報バンクの充実を図ります。空き家情報バンクの充実を図る手段として、平成 27・28 年度の空家等現況調査で活用が可能な物件について、空き家情報バンクへの登録を促すとともに、利用希望者が利用しやすい仕組みづくりを進めます。

(2) 支援制度の構築

空家等の活用を促進するため、売却や賃貸など中古住宅の流通促進を図るとともに、空家等を地域資源としてとらえ、まちづくり方針のもとに、地域活性化施設やコミュニティ施設、福祉施設、店舗などに活用するための支援を検討します。

また、移住希望者が空家等を積極的に利用できるような支援策として、各種関係団体などとの情報交換や連携、空き家情報バンクを利用した移住定住の支援の取組など、移住希望者がスムーズに移住できるよう支援を行います。

(3) 除却した空家等の跡地の活用

地域の特性や住民ニーズに応じた跡地の有効活用について検討します。

7 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

「特定空家等」とは、以下の状態にある空家等と空家法第2条第2項に規定されています。

- ・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

(1) 基本的方針

空家等のうち、特定空家等（危険空家等 P2 参照）に該当するおそれのあるものについては、速やかな改善が求められることから、所有者等に対して、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断に関わらず、市は、所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言又は指導を行い、所有者等自らの責任において、早期に解決が図られるように努めます。

(2) 特定空家等の判断基準

特定空家等の判断は、『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）」に定める内容を基本として作成した「特定空家等判定チェックシート」を用いて調査を行います。

(3) 特定空家等に関する判定の手続き

特定空家等の認定は、多角的な観点から判断する必要があるため、市内部で組織した「関市空家等対策検討委員会」に、意見聴取するものとします。

(4) 関市特定空家等審査会との調整

特定空家等に対して、空家法第 14 条に基づく措置を講ずるか否かについては、市は「関市特定空家等審査会」に諮り、市長が判断するものとします。

(5) 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置については、岐阜県が作成した「危険空家等対応マニュアル」を参考として、「特定空家等への対応フロー」のとおり実施します。

なお、空家法に基づく「勧告」を行うことにより、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税などの住宅用地の特例が解除されます。

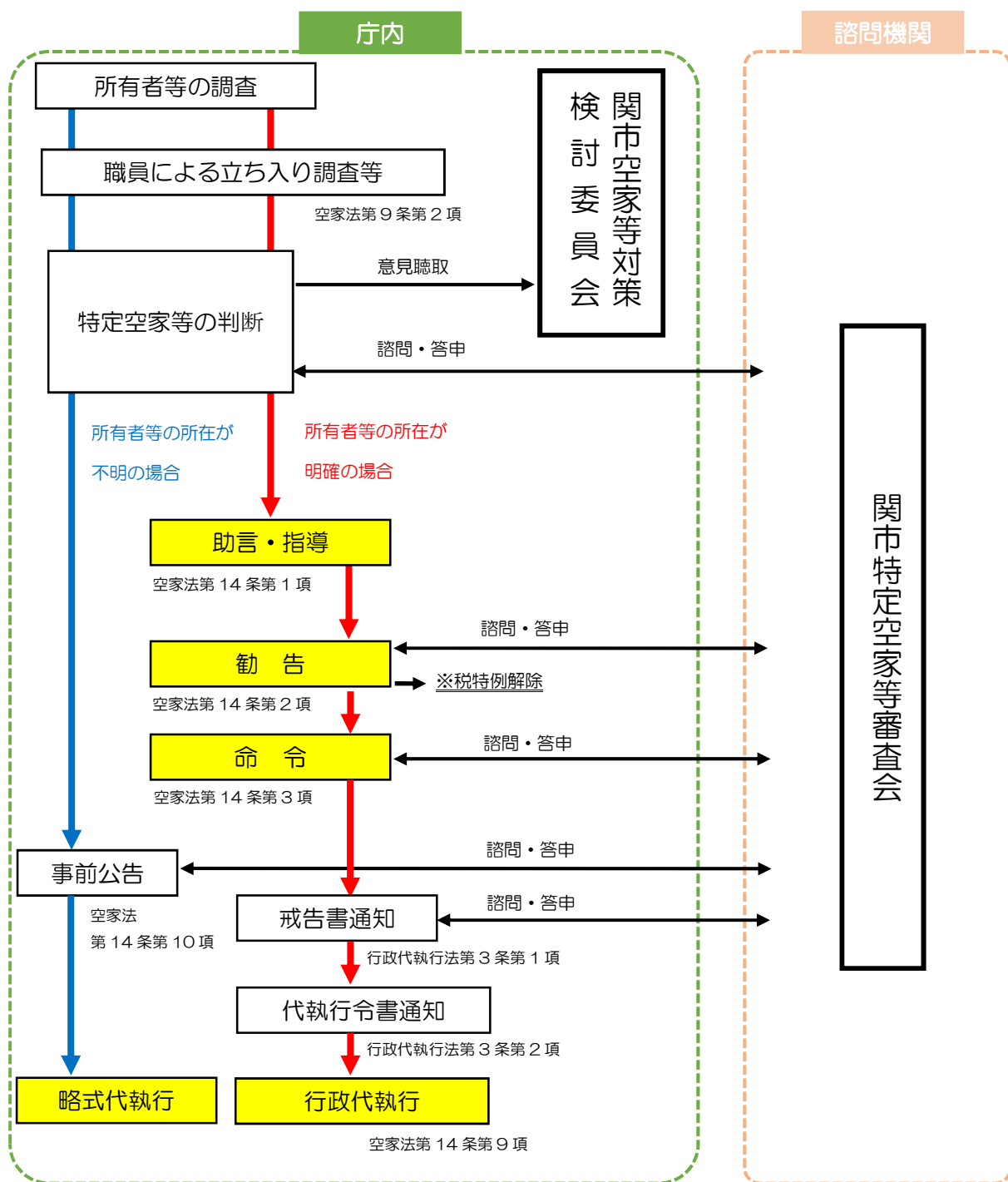


図3-4 特定空家等への対応フロー

※税特例（固定資産税などの住宅用地の特例）の解除

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡までの部分）	1 / 6	1 / 3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3	2 / 3

- ・アパート・マンションなどの場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となります。
- ・併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なります。

8 住民等から空家等に関する相談への対応に関する事項

住民からの空家等に関する相談に対して、庁内連携のもと総合窓口（都市計画課）を設け、空家全般の相談に応じるほか、内容に応じて担当課と調整し、迅速な回答に努めています。また、市の担当課において対応が困難な空家等の専門的な相談などは、岐阜県住宅供給公社内に設置している「空き家・すまい総合相談室」において対応しています。

（仮称）関市空き家総合相談窓口 （関市基盤整備部都市計画課内^{（※1）}） ☐TEL:0575-23-7804 ☐相談時間:毎週月～金（祝休日除く） 9:00～17:00	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（祝休日除く） 13:00～16:00 要予約
---	---

（※1）平成30年4月1日改正 関市行政組織に基づく（以下、新行政組織名での表記とする。）

表3-1 空家等に関する相談内容の具体例

相談分野	相談内容
管理に関する相談	・住宅の腐朽・破損に関する相談 ・道路に支障をきたす敷地内の庭木などの苦情 ・空家等に係る固定資産税の相談 ・相続などの相談 ・空家等に関する苦情・除却などの相談 ・ゴミの不法投棄がされた空家等に関する相談
利活用に関する相談	・空き家情報バンクに関する相談 ・支援制度に関する相談 ・仏壇や家財道具の処分に関する相談
専門的な内容に関する相談	・相続、売買での不動産登記に関する相談 ・財産・金銭管理に関する相談 ・空家等の売却や賃貸に関する相談

9 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等の対策の実施に際しては、庁内の様々な部局に関係することから、必要に応じて対策に関する協議を行い、実施の検討を進めていくこととしています。

空家等の対策を実施する上での検討組織は、庁内の関係部課長で構成する関市空家等対策検討委員会と市長の諮問機関である関市空家等対策協議会、関市特定空家等審査会とし、適切な対応が実施できる体制を整えていきます。

①主管部局

空家等に関する対策に係る事務の主管部局は、都市計画課とします。

②庁内組織

庁内組織として、基盤整備部長を委員長とし、関係部課長で構成する「関市空家等対策検討委員会」を組織し、検討委員会の下に作業部会を置きます。

関市空家等対策検討委員会	
（協議事項）	・空家等対策の体制整備に関すること。 ・空家法第6条に規定する空家等対策計画の作成に関すること。 ・空家法第2条第2項に規定する特定空家等の認定に関すること。 ・その他空家等対策の実施に関すること。
（委員）	市長公室長、協働推進部長、健康福祉部長、市民環境部長、基盤整備部長、基盤整備部参事、危機管理課長、企画広報課長、税務課長、福祉政策課長、高齢福祉課長、環境課長、商工課長、都市計画課長
（作業部会）	危機管理課、企画広報課、税務課、福祉政策課、高齢福祉課、環境課、商工課、都市計画課

③関市空家等対策協議会

市長が委嘱し、市内における空家等対策に関する団体などで構成する「関市空家等対策協議会」を組織します。

関市空家等対策協議会	
（協議事項）	・空家等対策計画の作成及び変更に関すること。 ・空家等対策計画の実施に関すること。 ・その他空家等対策の推進に関すること。
（委員）	学識経験者：岐阜県弁護士会、岐阜県司法書士会、岐阜県土地家屋調査士会、公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会、公益社団法人 全日本不動産協会 岐阜県本部、一般社団法人 岐阜県建築士事務所協会 関係行政機関：岐阜地方法務局、岐阜県関警察署、岐阜県都市建築部住宅課 関係団体：関商工会議所、関市自治会連合会、

	社会福祉法人 関市社会福祉協議会、 特定非営利活動法人 家護人
その他	：関市協働推進部長、関市基盤整備部長

④関市特定空家等審査会

市長が委嘱し、市内の特定空家等に関して市長に意見を述べる「関市特定空家等審査会」を組織します。

関市特定空家等審査会	
（協議事項）	・空家法第2条第2項に規定する特定空家等の認定に関する事。 ・空家法第14条第2項に規定する勧告に関する事。 ・空家法第14条第3項に規定する命令に関する事。 ・空家法第14条第9項に規定する代執行に関する事。 ・その他市長が必要と認める事。
（委員）	学識経験者：岐阜県弁護士会、岐阜県司法書士会、 一般社団法人 岐阜県建築士事務所協会 関係行政機関：岐阜県関警察署

⑤関係団体などとの連携

多様な主体の連携により空家等対策に取り組みます。空家等対策の推進のために、事業者・専門家と行政が協定などを締結し、専門分野に基づく相談に応じた相談会を開催するなど、関係団体などとの連携の充実を図ります。

<市民・地域>

- 良好な地域コミュニティの形成
- 空家等に関する情報提供
- 市の空家等対策の取組への連携及び協力
- 自治会、民生・児童委員など

<民間事業者・専門家団体>

- 専門的相談
 - （空家等の売買及び賃貸、相続、権利関係の整理、紛争解決、登記など）
- 中古住宅の有効活用及び流通促進の提案
 - （建物診断、利活用、空家等の改修・除却の貸付支援など）
- 空家等に関する情報提供
- 市の空家等対策の取組への連携及び協力
- 空家等の維持管理
 - （民間事業者）
 - 不動産事業者、建設事業者、管理事業者、金融機関、NPO法人など
 - （専門家団体）

弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会、不動産団体など

<県・関係機関>

(岐阜県)

○市の担当課において対応が困難な空家等の専門的な相談

○市の空家等対策への情報提供及び技術的な助言、援助

空き家・すまい総合相談室、岐阜県都市建築部住宅課

(関係機関)

○空家等に関する情報提供

○市の空家等対策の取組への連携及び協力

法務局、警察署、消防署、商工会議所、社会福祉協議会など

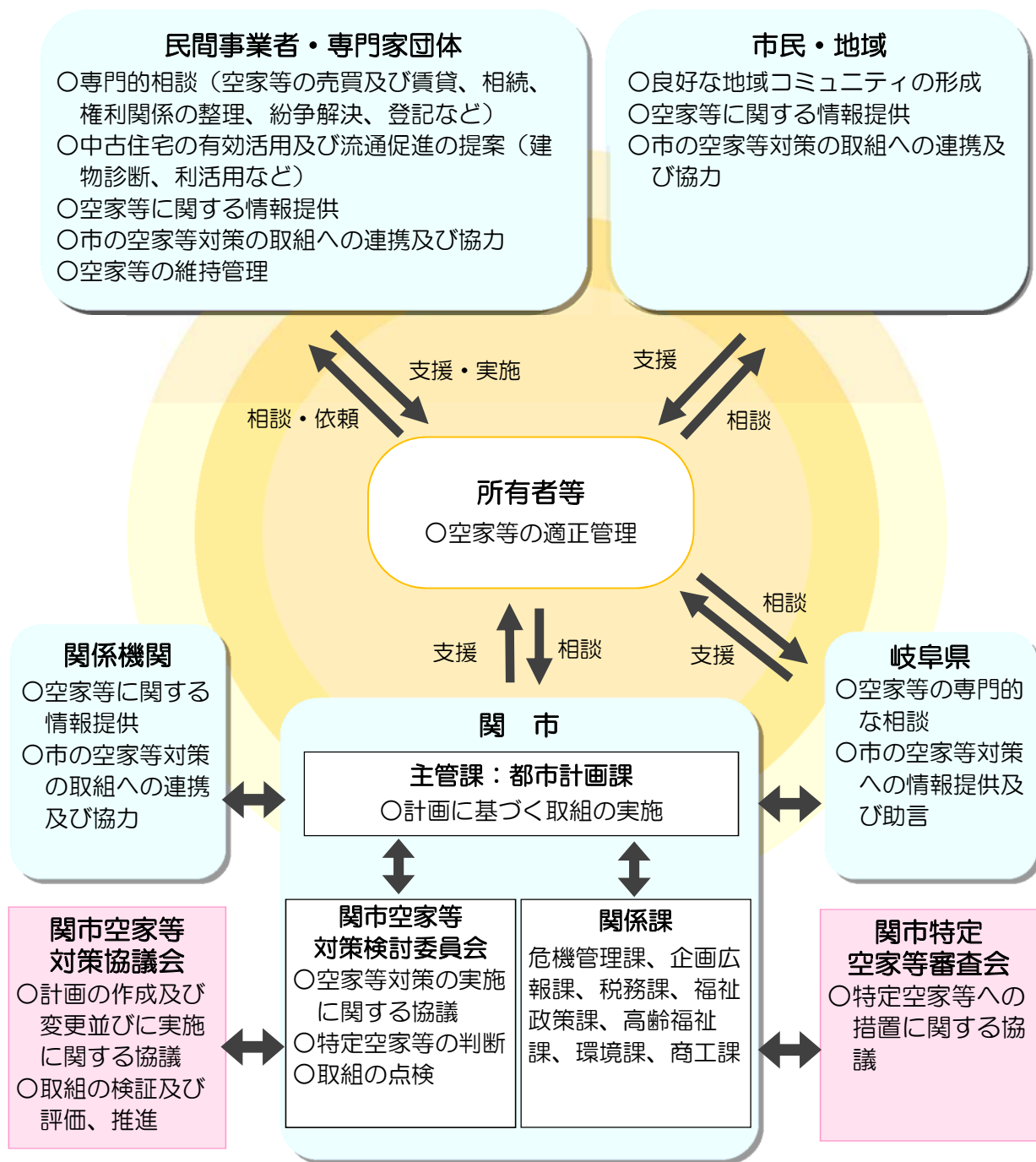


図3-5 実施体制フロー

第4章 具体的な取組

1 空家等の発生予防

本市においては高齢者世帯や高齢単身者が増加傾向にあり、地域によっては著しく空家等が増加するものと考えられます。空家等の発生を防ぐには、将来住まなくなる予定のある住宅、すなわち「空家予備軍」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ことが重要です。

「空家予備軍」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、所有者等が自身で問題意識を持ち、事前対策を講ずる行動に変容させる取組を図ります。

(1) 啓発

広報誌、リーフレットの配布、ポスターの掲示、講座の実施、通知書の活用などにより、啓発を進めます。

1) 空家等予防に関する広報活動の充実

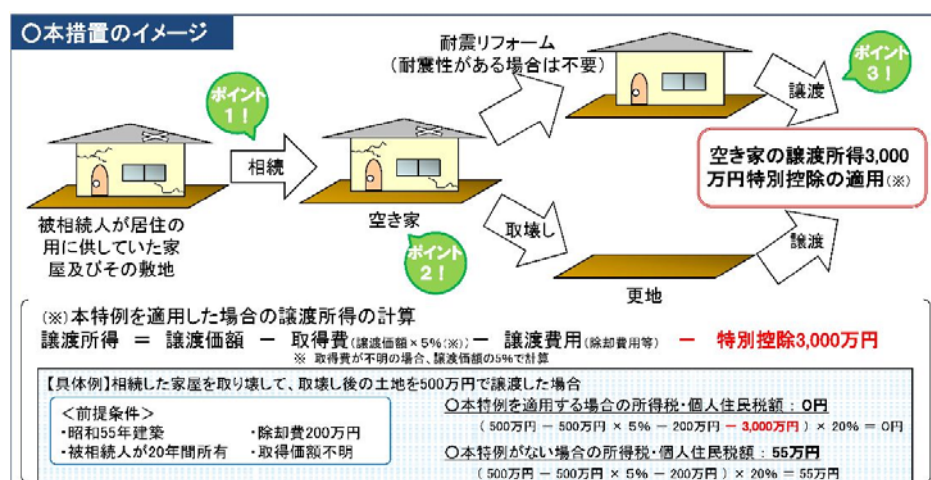
①ホームページ、広報誌やリーフレットなど

空家等に関する法律などのルールをはじめ、空家等の予防や管理に関する情報について、ホームページ、広報誌やリーフレットなどにより、市民に対し広く情報発信や意識付けを行います。

②税制措置などの相談対応

譲渡所得の特別控除の特例など、空家等の発生予防につながる税制措置について市民からの相談に対応します。

【空家等譲渡所得の3,000万円特別控除】



資料：国土交通省

2) 庁内関係課や福祉関係団体などと連携した高齢者などへの働きかけや啓発

①終活ノートや講習会など

高齢福祉課が作成する終活ノートや高齢者向けの講習会などを利活用し、高齢者世帯や高齢単身者などを対象に「終活」の一環として住まいを適切に引き継いでいく必要性や意義についての働きかけを行います。

②成年後見制度や信託制度など

高齢者で認知症などとなった場合には空家等を管理や処分することが困難となるため、財産管理や身上監護をする人を選任する「成年後見制度^(※1)」や家族などに信託契約しておくことで空家等財産の流動性を可能とする「信託制度^(※2)」などの周知を図り、事前対策を促します。

(※1) 成年後見制度

家庭裁判所に審判の申立てを行い、家庭裁判所によって、援助者として成年後見人などが選ばれる制度

(※2) 信託制度

委託者が受託者に対して、信託契約などによって金銭や土地などの財産を移転し、受託者は委託者が設定した信託目的に従って受益者のための財産の管理・処分などをする制度

(2) 適正管理

空家等問題の予防のため、居住段階から空家等にならないように意識付けを行い、適正管理を促進するための相談体制や推進体制の整備を図ります。

1) 空き家総合相談窓口の設置

空家等の所有者等だけでなく、全市民への相談体制の整備として都市計画課が総合的な窓口を担い、庁内関係各課や関係団体などとの連携・調整などを行います。

2) 所有者等の取組支援

①相談会などの参加の促進

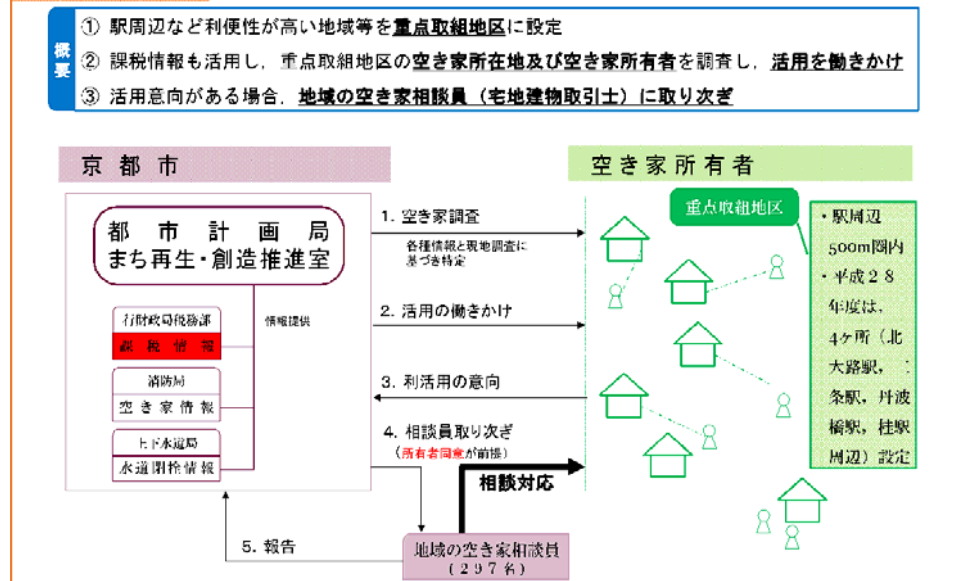
自主的な改善に取り組むための支援策として、空家等の発生を予防するため、所有者等に対し相談会などの参加を促します。相談会の開催については、空家等の予防に関する情報提供や啓発を合わせて実施します。

②民間事業者などと連携

空家等の積極的な利用については働きかけが重要であり、市と民間事業者などと連携し、相談者への継続的で効果的な働きかけについての取組や体制を検討します。

【地域の空き家相談員制度の事例（京都市）】

京都市の例



資料：国土交通省

（3）支援

既存住宅が長く使えるよう支援制度などについて周知するとともに、建替えやリフォームによって安全で質の高い住宅への更新を促進します。

1）耐震診断・耐震改修補助制度の周知

高齢期になっても住み続けられ、相続や売買などが容易に行えるような良質な住宅ストックを形成することが空家等の発生抑制につながることから、市の耐震診断・耐震改修補助制度の利用促進を図ります。

2）建替え促進の検討

既存住宅のリフォームを促すとともに、性能や品質の劣る住宅ストックの建替えを通じて質の高いものに代えていくことを促進します。

2 空家等の活用

人口減少、少子高齢化に伴い空家等や空き地が増加することで、市街地、居住地、集落環境の魅力が低下し、特に市街地の中心部では都市としての求心力が弱まるなど、中心拠点機能の低下につながるおそれがあります。

空家等の活用は、空家所有者等の合意を前提とし、地域特性を踏まえたまちづくりの視点から、空家等の流通・活用がしやすい環境づくりを行い、地域の課題解決に資する施設として利活用することが重要です。

（１）情報発信

空家等の活用促進に向けて、広報誌、リーフレットの配布、ポスターの掲示、講座の実施などによる情報発信を実施します。

１）空家等の有効活用を促進するための広報活動の充実

①ホームページ、広報誌やリーフレットなど

空家等の有効活用について、ホームページ、広報誌やリーフレットなどにより、市民に対し広く情報発信や意識付けを行います。

②利活用事例集

これまでに全国で行われた空家等の利活用事例などを「利活用事例集」として取りまとめ、空家等の所有者等に対して、空家等の利活用について、普及啓発します。

２）支援制度などの情報発信

①補助制度など

空家等の取得やリフォーム工事のために資金を借り入れる方を対象とした借入にかかる利子の一部を助成する制度、空家等をリフォームする際に活用可能な補助制度などの情報発信を行います。

【情報例】

- ・ SEK Iラ・ラ・ライフ応援金
- ・ 関市耐震診断・耐震補強工事補助制度
- ・ 岐阜県空き家利活用事業費補助金
- ・ 岐阜県住宅資金助成制度
- ・ 銀行の住宅ローン 移住定住支援プラン
- ・ 関市空き家情報バンク制度
- ・ 関市移住定住に関する公式フェイスブック（関市移住情報ナビ）
- ・ 空き家等のリフォーム普及

（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターのホームページに市の相談窓口を設置するとともに、「岐阜県住宅リフォーム推進協議会」が開催するリフォームの普及・促進のための消費者向け講習会・相談会、事業者向け研修会などと連携して、空家等のリフォームの普及を図ります。

・ インспекション（既存住宅現況検査）の普及啓発

中古住宅の購入希望者が、物件の状態・品質を把握できるようにするため、第三者が客観的に住宅の検査・調査を行うインспекションの実施を関係する民間事業者に働きかけるとともに、「既存住宅インспекション・ガイドライン」の普及啓発に努めます。

【空き家対策総合支援】

空き家対策総合支援事業

平成29年度予算:23億円

空家等対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行うため、**社会資本整備総合交付金とは別枠**で措置

補助対象市区町村

- ①空家対策特別措置法に基づく「**空家等対策計画**」を策定している
- ②空家対策特別措置法に基づく「**協議会**」を設置するなど、地域の**民間事業者等との連携体制**がある

など

補助対象事業

【上記計画に基づく事業】

- ・空き家の活用
(例: 空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用)
- ・空き家の除却
(例: ポケットパークとして利用するための空き家の解体)
- ・関連する事業
(例: 周辺建物の外観整備)

など

事業主体

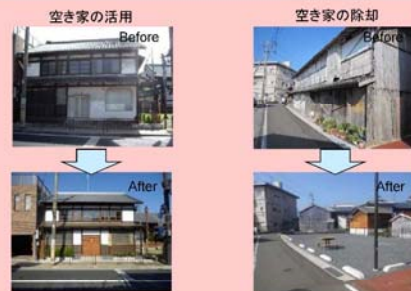
市区町村 等

補助率

1/2 等

事業活用イメージ

市区町村による「空家等対策計画」に基づく事業を支援



・空き家を地域活性化のため、観光交流施設に活用

・居住環境の整備改善のため、空き家を除却し、ポケットパークとして利用

法定の「協議会」など民間事業者等と連携

資料：国土交通省

3) 空家等の流通の促進

①空き家見学ツアーや体験住宅など

既存の空き家情報バンク制度の運営とともに、空き家見学ツアーの開催や体験住宅などのような様々な取組を併せて実施し、空家等の流通のハードルを下げる仕組みづくりを検討します。

②不動産関連サービスの充実

不動産事業者、金融機関などと提携し、流通や活用をサポートする不動産関連サービスの充実を検討します。

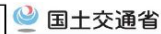
③マイホーム借上げ制度

高齢者が不要となった戸建て住宅を子育て世帯などへ提供する「マイホーム借上げ制度」に市も紹介窓口として登録していることから、積極的に制度の紹介を行います。

【地域の空き家等の流通モデルの構築】

地域の空き家等の流通モデルの構築

平成29年度予算：1.1億円の内訳



目的

不動産取引の専門家である宅建業者等のノウハウを生かし、地域における空き家等の利活用を促進



地方公共団体と不動産業団体の連携・協力を促進

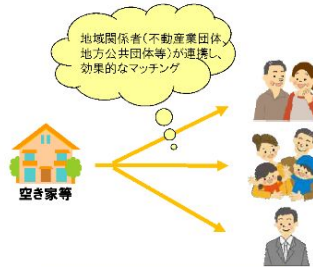
取組イメージ

空き家等の流通促進のために先進的な取組を行う不動産業団体等を支援

支援を通じて優良事例の収集を行い、効果的な流通モデルを構築

※不動産業団体による取組の例

- ・県主催の移住相談会に不動産業団体から相談員を派遣
- ・市の空き家バンクに登録した物件の媒介を地元の不動産業団体が担当
- ・地域の関連業種が連携し、リフォーム提案と組み合わせた物件紹介



＜今後の進め方＞

空き家等の利活用促進に取り組む不動産業団体等の公募、選定



各団体からの成果報告、優良事例のとりまとめ

資料：国土交通省

4) セーフティネット住宅としての利用

①改修費用の補助

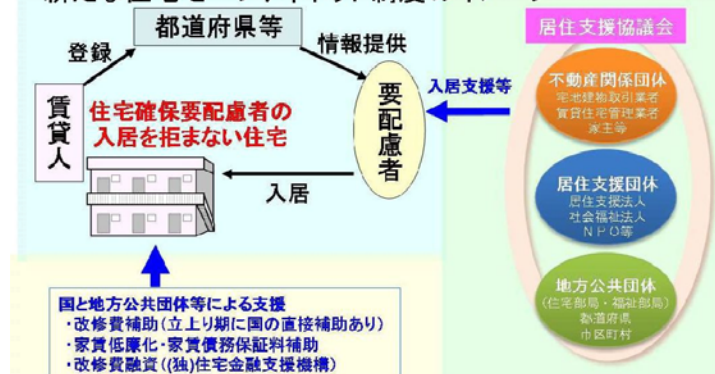
高齢者や子育て世帯などが入居を拒まれることのない住宅の確保を目指して「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」が改正されました。岐阜県に「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅（セーフティネット住宅）」として登録された空き家（空き室を含む。）については、改修費用の一部が補助される制度が運用されています。

②所有者等の協力

所有者等の協力のもと、この制度によるセーフティネット住宅としての空き家の利用促進を検討していきます。

【セーフティネット制度】

新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



資料：国土交通省

（２）有効活用

既存制度の取組などを充実し、各地域拠点でのまちづくり方針を踏まえた活用に向けた新たに必要となる施策について検討します。

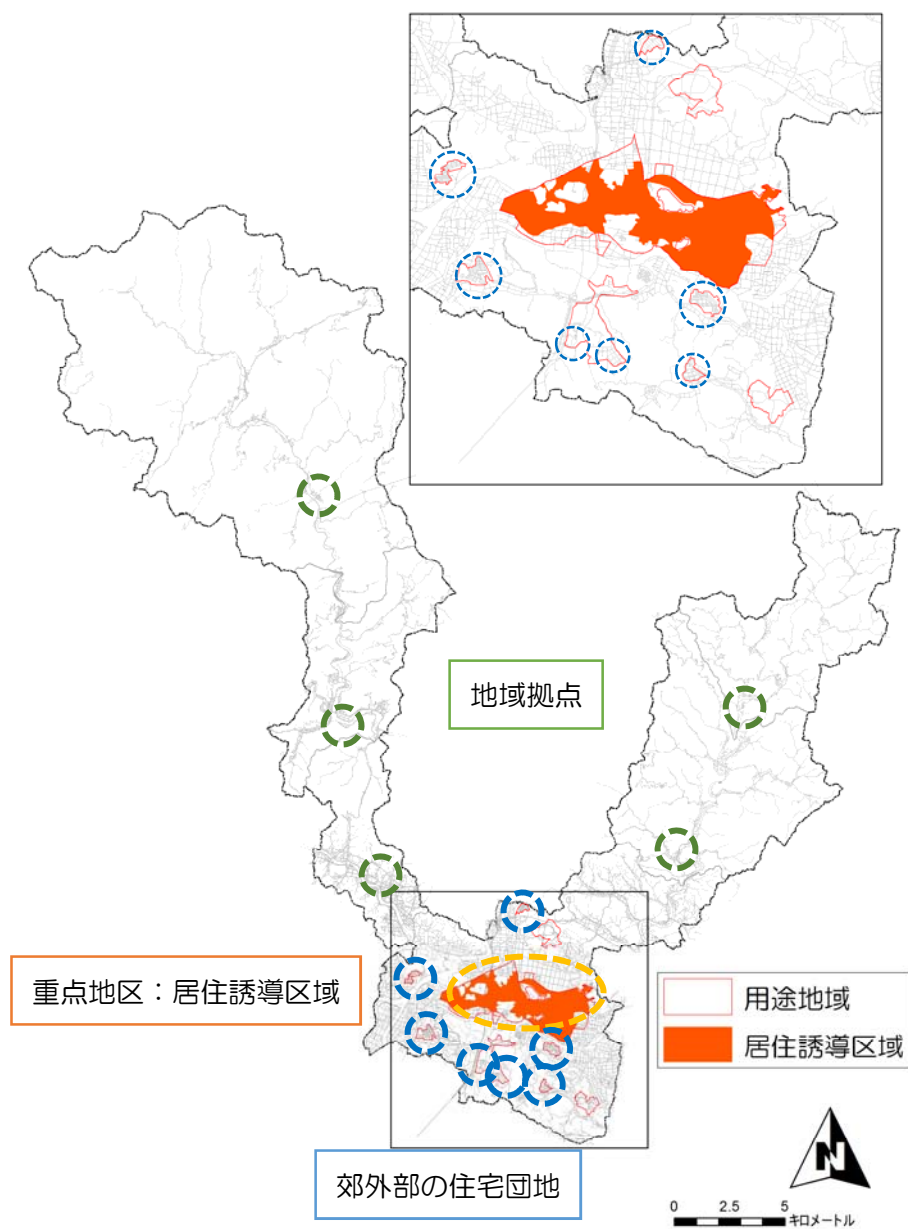
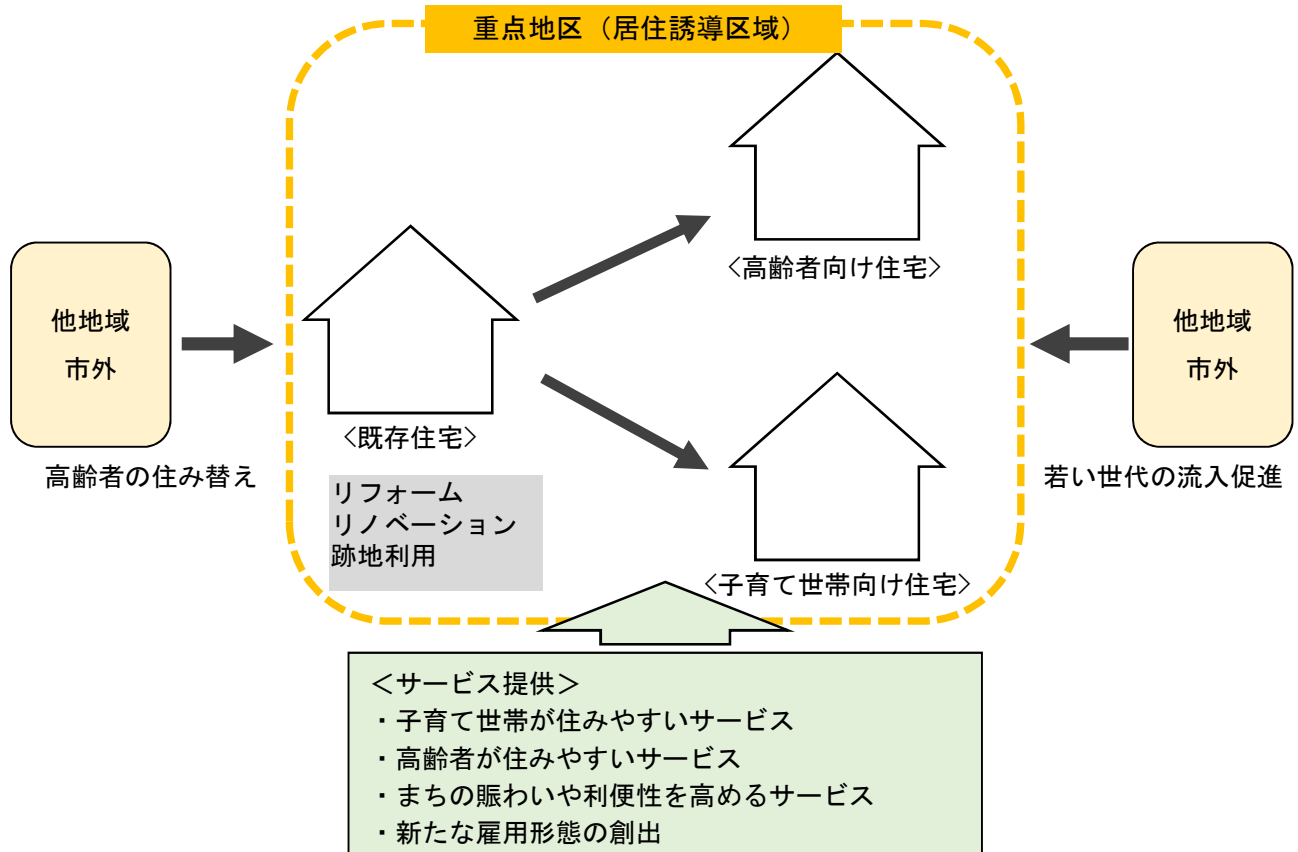


図4-1 重点地区、郊外部の住宅団地、地域拠点

1) 市街地（重点地区：居住誘導区域）

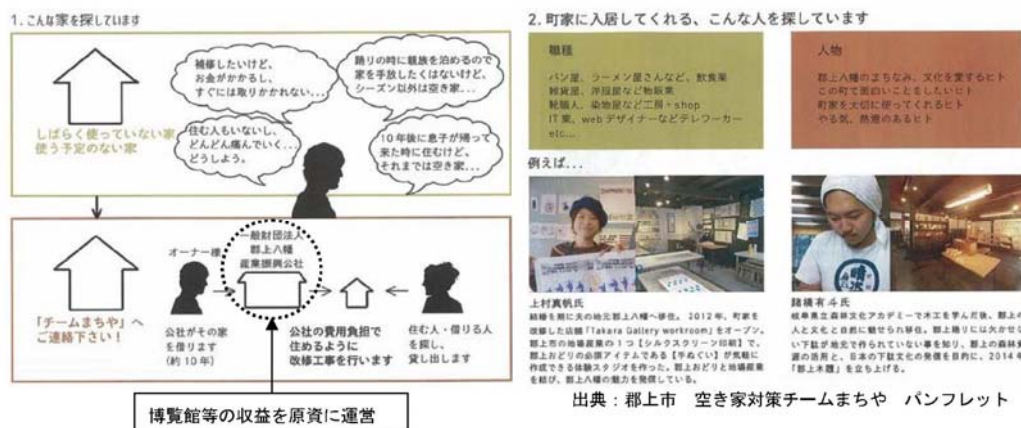
市街地エリアにおける重点地区では、市街地の土地・建物の不動産の価値を高め、流動性が向上する空家等の活用に関する施策を展開するとともに、空家等の利用放棄などが起きにくい環境整備を図ります。



①空き店舗の活用支援（市街地中心部）

中心市街地商店街の活性化が市全体の活性化につながるため、中心市街地の空き店舗を活用して事業を行う事業者に対し、賃借料及び改修費用への一定の補助を行います。また、スムーズな開業、継続的な経営に向けて、関係支援機関などとの連携を図ります。

【空き家の店舗活用事例（郡上市）】



②空き家情報バンク制度の利用促進（重点地区）

居住誘導区域におけるまちなか居住人口の増加を図るため、空き家情報バンクを活用した移住定住の促進を図ります。

③子育て世代への定住プロモーション事業の促進（重点地区）

市外から市内に転入し、定住する子育て世帯などが住宅を取得する際の「SEKIラ・ラ・ライフ応援金」の利用促進を図ります。

④行政・企業・専門家などが連携して行う空き店舗、空き工場や跡地の活用制度の創設の検討

関係支援機関、商工業団体と連携し、創業希望者に対する空き家、空き店舗などの情報提供及び空き店舗、空き工場などの活用制度の創設を検討します。

【リノベーションまちづくりの事例】

リノベーションまちづくりの広まり②

【株式会社北九州家守舎（福岡県北九州市）】

国土交通省

- 低未利用建物のリノベーション事業を通じて、都市型産業の育成と雇用の創出を実現し、縮退が進みつつある市街地の再生・活性化を図ることを目的に、平成24年に設立。
- リノベーション事業に加え、ワークショップによる事業計画作成などの教育プログラムの実施を通じて、同事業のノウハウを習得したまちづくり人材の育成と、持続的・継続的な再生プロジェクトの創出を図ることを目的とするリノベーションスクールを継続的に実施。



リノベーションスクールの様子



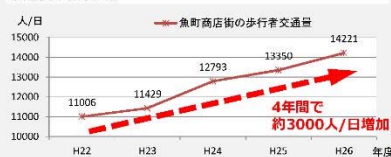
小倉駅周辺のリノベーション案件

- 小倉北区魚町のスモールエリア（約0.4ha）における遊休不動産のリノベーション事業により、20件の創業、445人の雇用を創出。（H27.4.1時点）

施設・テナント名	開業日	創業・雇用台数
メルカート三井街	平成23年6月	28人
フォルム三井街	平成23年6月	16人
ポラート三井街	平成24年4月	61人
サンリオ小倉ビル	平成24年9月	45人
M1 KAMIS E1 881	平成24年10月	26人
うさぎのつむぎ「三木屋」	平成24年11月	11人
ピッコロ三井街	平成26年6月	50人
アタゴアパートメント	平成26年7月	15人
中原興産（自由市店）		60人
まらづくり会社・家守事業所		61人
その他		72人
合計		445人

※平成26年4月1日現在

- リノベーションの波及効果等により、北九州市魚町地区における歩行者数が増加傾向にある。



資料：国土交通省

⑤行政・企業・学校などが連携して行う空家等の活用検討

大学、専門学校や企業などと行政が連携し、空家等を活用した学生向けのシェアハウスや企業家などへのシェアオフィス、また外国人観光客向けのゲストハウスなど、まちなか居住によるにぎわいの創出を検討します。

市街地中心部において、子育て世帯が住みやすい住環境を整備するため、土地の隣地統合をするなど狭小な敷地の改善をはじめ、有効な土地活用を促進する取組を検討します。

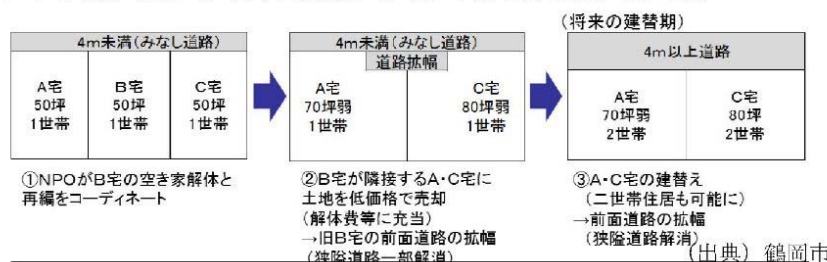
例) 土地の利用価値を高める施策展開

- ステップ1 相談会（利用意向のある所有者等を把握）
- ステップ2 民間などとの連携又は相談員制度などの体制づくり
- ステップ3 隣地取得の促進（不便な敷地の改善）
- ステップ4 ランドバンク事業（街区の改善）

【小規模連鎖型の区画再編による土地の価値創出事例（鶴岡市）】

NPO法人つるおかランド・バンク(山形県鶴岡市)

- NPO法人つるおかランド・バンクは宅建業者、建設・建築業者、司法書士、金融機関等で構成される。
- 空き家の所有者の売却意向と周辺居住者の意向を合意形成し、小規模連鎖型の区画再編を行うことで土地の価値を創出。
ex.道路拡幅、無接道囲繞地の解消、私道の付け替え 等
- 空き家・狭少な宅地・狭あい道路の解消を図っている。

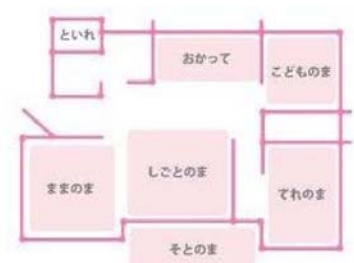


資料：国土交通省

⑥福祉の視点での活用検討

福祉分野などの関係部署などと連携し、子育て支援やグループホーム、デイサービスなどの社会福祉施設としての空家等の活用を検討します。

【空家等を活用した子育てしながらの仕事をを行う母親を支援する施設事例（群馬県）】



出典：「一般社団法人ママプロぐんま」HP

資料：「一般社団法人ママプロぐんま」ホームページ

2) 郊外部の住宅団地

郊外部の住宅団地は、少子高齢化の急速な進展、団地としての魅力の低下、地域コミュニティの変質、空家等、空き地の増加などのさまざまな問題が発生するおそれがあります。

①空家等の解消に向けた取組の推進

市街地中心部付近に続いて、空家等、空き地の増加が予想されることから、重点地区の候補とし、関市都市計画マスタープランに位置づけられる各団地のまちづくり方針に即した、効果的な対策を推進します。

3) 東、西ウイングの地域拠点

過疎地域の集落の衰退を防止するために、増加する空家等や農地の活用により、都市部住民の交流体験や移住定住を促進します。

①集落支援員及び地域おこし協力隊員の配置による移住定住の支援

集落支援員、地域おこし協力隊員を配置し、集落の維持、地域活力の外部導入を進めるとともに若者の移住者の増加につなげます。

②空き家情報バンク制度による東、西ウイングへの移住定住の促進

空き家情報バンクを活用した移住定住の促進や住まいと仕事の情報を提供できる移住相談会を開催します。

移住コーディネーターの配置やSNSによる移住情報の発信を通じ、さらなる移住者の増加を図ります。

体験住宅、ゲストハウス、活動拠点施設による空家等の活用を促進します。

【クラウドファンด์を活用した事例（明日香村）】

古民家活用おもてなしファンド

（奈良県明日香村）

- クラウドファンディングで調達した資金を活用して古民家をゲストハウスに改修。
- 外国人等の宿泊者に地域資源を活用した多彩な体験プログラムを提供。ゲストハウス営業等からの収益を配当するほか、無料宿泊券、特産品セット等の特典を提供。



資料：国土交通省

3 管理不全な空家等の解消

空家等の所有者等の高齢化、地域によっては過疎化が進むことが想定されることから、個人による管理が難しいといったケースが多くなることが予測されます。そこで、所有者等による自主的な管理を促すとともに、対応の強化や体系化を図り、市民の安全・安心や快適な暮らしを保全することが求められています。

新たに管理不全な空家等を発生させないように、管理がされなくなる初期の段階で所有者等に対して働きかけを行うこととともに、管理不全となった空家等に関しては、できる限り軽度な措置で済む段階で働きかけを行うことが重要です。

(1) 啓発

広報誌、リーフレットの配布、ポスターの掲示、講座の実施、通知書の活用などにより、啓発を進めます。

1) 管理不全な空家等の解消を促進するための広報活動の充実

管理不全な空家等の解消について、ホームページ、広報誌やリーフレットなどにより、市民に対し広く情報発信や意識付けを行います。

【空家等の見守り活動の支援事例（酒田市）】

山形県酒田市 自治会による空き家等の見守り活動の支援

- ・自治会（近隣住民）と空き家等所有者の良好な関係（相互連絡）を築くことにより、管理不全な空き家等の発生を抑制することを目的に、自治会による空き家等の見守り活動を支援。
- ・自治会は空き家の見回り（最低月1回及び災害等の緊急時）を実施するとともに、空き家情報等（新たに発見、解体等）を市へ報告。

■「空き家等見守り隊」支援の概要

登録要件	・自治会内の空き家数が世帯数の5%以上かつ5棟以上 ※平成28年度の登録自治会数123/全458
支援対象活動内容	・空き家情報（新たに発見、解体、居住開始）の市への報告 ・空き家の見回りの実施（最低月1回、災害等の緊急時） ・年度末の活動報告書の提出（見守り実施状況や新たな空き家の連絡先等）
支援額	・全自治会への運営交付金に1万円を加算
実績	・平成25年度より開始 ・平成28年度：123自治会が登録し、活動中

■見守り活動の例



※月1回の見守り
※見守り空き家数は多い自治会で約20～30軒
※遠方居住所有者から特別に自治会費を徴収。管理費に充当する事例有り

※自治会内独自の空き家地図やリスト、所有者の連絡先台帳等を作成

資料：国土交通省

2) 相続登記などの促進

各種手続きや通知書などを利用した相続発生時の名義変更など、土地家屋の権利関係の適正な登記の促進を継続して実施します。

3) 不利益などの周知

空家法による勧告がなされた場合には、固定資産税・都市計画税に係る住宅用地の特例が解除されるなど、所有者等の不利益の発生についても周知を図ります。

4) 所有者等への意向調査

所有者等の空家等に対する認識を高めるとともに、空家等の利用に対する意向を把握するためのアンケート調査を行います。特に重点地区においては、所有者等の意向に応じて、空家等の活用の働きかけを行います。

(2) 管理不全な空家等への対応

適切な管理を促進するために、適切かつ迅速な法令の適用と地域の活動の支援を行います。

1) 管理不全な空家等に対する助言など

管理不全な空家等の所有者等に対して、適切に除草や建物管理を行うよう助言などを行います。

管理不全な空家等の発生を抑制するための、地域住民などによる「見守り活動」を支援します。

2) 関係法令の適用

空家等の状況や周辺に及ぼす影響、緊急性などを総合的に判断し、空家法に限らず、建築基準法や消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、関係する法令による対応を進めます。

(3) 特定空家等への対応

著しく管理不全な空家等については、関市空家等対策検討委員会に意見聴取し、関市特定空家等審査会に諮った上で、市長が特定空家等と認定した後は、空家法に基づく措置を行います。

1) 特定空家等に対する措置

周辺への影響や危険性により、早急に改善を図る必要性が高いと認められるものについては、特定空家等の対象として必要な措置を講じます。

所有者等が死亡または不明な場合は、空家法に基づく調査により相続人などの管理者などを特定し、助言などを行い適切な管理を促します。

管理者などが特定できない場合などで、空家等の売却や処分ができない場合においては、略式代執行や財産管理制度^(※1)などの活用を図ります。

(※1) 財産管理制度 財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度。財産の所有者の所在が分からないときは不在者財産管理人、相続人の存否が明らかでないときは相続財産管理人が選任される。

【略式代執行による特定空家等の除却事例（前橋市、箕面市）】

略式代執行による特定空家等（※）の除却等

- 平成27年5月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、所有者不明の特定空家等については、地域の安全確保等の観点から、市区町村が略式代執行により除却等が可能。
- 略式代執行の費用は本来所有者等の負担であるが、市区町村による回収が困難な場合が多い。
- 前橋市や箕面市等においては、財産管理人制度を活用した回収の取組が始まりつつある。

■群馬県前橋市

物件概要	構造・面積等	・木造平屋建て(延床面積:約32.2㎡)
	状態	・老朽化による倒壊、屋根材等の飛散のおそれあり
措置の経緯	所有者の確知	・相続人を調査した結果、相続放棄等により所有者等が不明と判断
	略式代執行	・平成28年7月14日
	解体等の費用	・約84万円



■大阪府箕面市

物件概要	ブロック塀	・高さ：約1.5m、延長：約8m
状態		・ブロック塀の倒壊のおそれあり ・樹木の越境による歩行者の通行妨害
措置の経緯	所有者の確知	・登記簿謄本、固定資産税台帳、住民票、戸籍謄本等により所有者が確知できないと判断
	略式代執行	・平成28年8月3日
	撤去等の費用	・約50万円



※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又は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にあると認められる空家等。

資料：国土交通省

2) 除却促進に関する支援の検討

特定空家等への迅速な対応を図り、早急に解消すべき危険な空家等対策として除却支援の検討を行います。

■施策一覧

施策項目	重点地区 事業	連携・協力者
1 空家等の発生予防		
(1) 啓発		
1) 空家等予防に関する広報活動の充実		都市計画課
2) 庁内関係課や福祉関係団体などと連携した高齢者などへの働きかけや啓発		高齢福祉課 社会福祉協議会
(2) 適正管理		
1) 空き家総合相談窓口の設置		都市計画課
2) 所有者等の取組支援		都市計画課
(3) 支援		
1) 耐震診断・耐震改修補助制度の周知		都市計画課
2) 建替え促進の検討		都市計画課
2 空家等の活用		
(1) 情報発信		
1) 空家等の有効活用を促進するための広報活動の充実		都市計画課 企画広報課
2) 支援制度などの情報発信		都市計画課
3) 空家等の流通の促進		企画広報課 住宅関係団体
4) セーフティネット住宅としての利用		都市計画課
(2) 有効活用		
1)市街地（重点地区：居住誘導区域）	○	
①空き店舗の活用支援（市街地中心部）	○	都市計画課 商工課
②空き家情報バンク制度の利用促進（重点地区）	○	企画広報課
③子育て世代への定住プロモーション事業の促進（重点地区）	○	企画広報課
④行政・企業・専門家などが連携して行う空き店舗、空き工場や跡地の活用制度の創設の検討	○	商工課

施策項目		重点地区 事業	連携・協力者
	⑤行政・企業・学校などが連携して行う空家等の活用検討	○	都市計画課
	⑥福祉の視点での活用検討	○	福祉政策課 高齢福祉課 子ども家庭課
	2) 郊外部の住宅団地		
	①空家等の解消に向けた取組の推進		都市計画課
	3) 東、西ウイングの地域拠点		
	①集落支援員及び地域おこし協力隊員の配置による移住定住の支援		市民協働課
	②空き家情報バンク制度による東、西ウイングへの移住定住の促進		企画広報課
3 管理不全な空家等の解消			
(1) 啓発			
	1) 管理不全な空家等の解消を促進するための広報活動の充実		都市計画課
	2) 相続登記などの促進		税務課
	3) 不利益などの周知		都市計画課 税務課
	4) 所有者等への意向調査		都市計画課
(2) 管理不全な空家等への対応			
	1) 管理不全な空家等に対する助言など		都市計画課 環境課
	2) 関係法令の適用		都市計画課 危機管理課 環境課 土木課
(3) 特定空家等への対応			
	1) 特定空家等に対する措置		都市計画課
	2) 除却促進に関する支援の検討		都市計画課 環境課

■施策体系

	予 防	活 用	解 消
居住中	1 空家等の発生予防 (1) 啓発 1) 空家等予防に関する広報活動の充実 2) 庁内関係課や福祉関係団体などと連携した高齢者などへの働きかけや啓発	2 空家等の活用	3 管理不全な空家等の解消
	(2) 適正管理 1) 空き家総合相談窓口の設置 2) 所有者等の取組支援		
	(3) 支援 1) 耐震診断・耐震改修補助制度の周知 2) 建替え促進の検討	(1) 情報発信 1) 空家等の有効活用を促進するための広報活動の充実 2) 支援制度などの情報発信 3) 空家等の流通の促進 4) セーフティネット住宅としての利用	(1) 啓発 1) 管理不全な空家等の解消を促進するための広報活動の充実 2) 相続登記などの促進 3) 不利益などの周知 4) 所有者等への意向調査
空家等		(2) 有効活用 1) 市街地 (重点地区：居住誘導区域) ①空き店舗の活用支援(市街地中心部) ②空き家情報バンク制度の利用促進(重点地区) ③子育て世代への定住プロモーション事業の促進(重点地区) ④行政・企業・専門家などが連携して行う空き店舗、空き工場や跡地の活用制度の創設の検討 ⑤行政・企業・学校などが連携して行う空家等の活用検討 ⑥福祉の視点での活用検討	(2) 管理不全な空家等への対応 1) 管理不全な空家等に対する助言など 2) 関係法令の適用
	特定空家等	2) 郊外部の住宅団地 ①空家等の解消に向けた取組の推進 3) 東、西ウイングの地域拠点 ①集落支援員及び地域おこし協力隊員の配置による移住定住の支援 ②空き家情報バンク制度による東、西ウイングへの移住定住の促進	(3) 特定空家等への対応 1) 特定空家等に対する措置 2) 除却促進に関する支援の検討

第5章 計画実現に向けて

1 主体別の役割

計画をより確実かつ効果的に推進するために、まずは空家等の所有者等（所有者又は管理者）が、自らの責務において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なければなりません。その上で市はもとより、市民や民間事業者などがそれぞれの責務や能力に応じて役割を分担し、相互に連携し、空家等の所有者等を支援します。

（１）市の役割

市は、地域の安全・安心なまちづくりを推進する観点から、空家法や空家等対策計画に基づき、空家等対策において主体的な役割を担います。また、県に対し、空家等対策計画の作成・変更・実施についての情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めます。

（２）市民・地域の役割

市民は、地域の安全・安心、快適な暮らしを確保するため、周辺環境に悪影響を及ぼす空家等が発生しないよう空家等の情報を容易に把握できる良好な地域コミュニティを形成し、空家等が発生した場合などは、市や所有者等と連携して空家等対策への協力に努めるとともに、市へ情報を提供する役割を担います。

（３）民間事業者などの役割

不動産、建築、解体などの民間事業者などは、その専門性を活かして、所有者等への普及啓発や行政機関への支援を行い、空家等の適正な維持管理や利活用を推進する役割を担います。

（４）市と市民、民間事業者などの連携

前述のとおり、空家等対策は市が主体的な役割を担いますが、市と市民、民間事業者などが連携することで、より効果的な対策の実施が可能となります。市が設置する協議会などへ市民や民間事業者などが参画するなど、連携を強化して空家等対策に取り組みます。

2 計画の進行

空家等は、人口減少や高齢化の進展、住宅の供給バランスの変化などの要因により、今後も増加していくものと考えられます。

空家等の対策については、持続的な取組が必要であり、短期的な取組と併せて、中長期的な視点からの取組とともに成果指標の進捗や達成状況を把握することが重要となります。より実効性・具体性のある計画となるよう、適切なPDCAサイクルにより柔軟な見直しを実施し、効果的な空家等対策を講じます。

なお、市民へ計画の進捗をわかりやすくするため、計画期間内における目標値の設定を行い、評価・検証などを実施します。

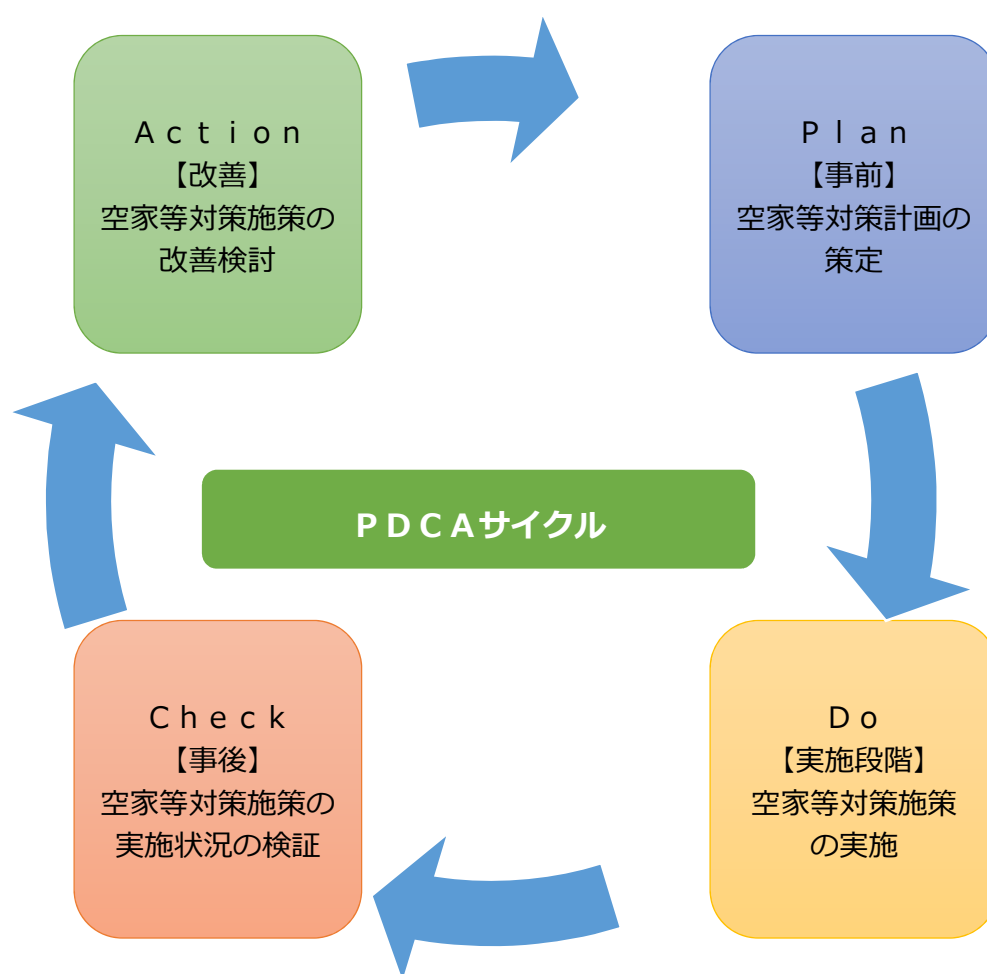


図5-1 PDCAサイクル

【成果指標】

項目	指標	目標値 平成 34 年度 (2022 年度)
空家等の発生予防	空家等の件数 ※住生活基本計画（国）の目標値を参考 H27（2015）の 1,215 件から増加率を勘案 した 10 年後 H39（2027）の件数 2,035 件 を 25%抑制することを基に H34（2022） を算出	1,440 件以下
空家等の活用の推進	空き家情報バンクによる移住世帯数 ※総合計画の K P I を参考 H28（2016）の 11 世帯から H39（2027） 目標値 20 世帯とすることを基に H34 （2022）を算出	15 世帯／年以上 累計 70 世帯以上
	空き店舗活用補助金利用者数 ※年間 2 件×5 年	累計 10 件以上
管理不全の解消	特定空家等の改善度 改善件数／指導件数 （％） ※指導日から 2 年経過後の件数	60%以上

参考資料

■資料1

計画策定の経過

年 月 日	内 容
平成 29 年 9 月 27 日	第2回関市空家等対策検討委員会作業部会 ・空家等対策の現状報告 ・空家等対策計画（素案）について
10 月 5 日	第3回関市空家等対策検討委員会 ・第2回特定空家等審査会結果報告 ・空家等対策計画（素案）について
10 月 20 日	第1回関市空家等対策協議会 ・関市空家等対策協議会について ・関市空家等対策計画（素案）について
11 月 24 日	第4回関市空家等対策検討委員会 ・空家等対策の経過報告 ・関市空家等対策計画（案）について
12 月 15 日	第2回関市空家等対策協議会 ・関市空家等対策計画（案）について
平成 30 年 2 月 1 日 ～ 3 月 2 日	パブリックコメント

※関市空家等対策検討委員会、作業部会については、特定空家等の認定に関することなども検討しているため、空家等対策計画の検討については、それぞれの回となっています。

■資料2

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）

（目的）

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、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、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は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にあると認められる空家等をいう。

（空家等の所有者等の責務）

第三条 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ものとする。

（市町村の責務）

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第六条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 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、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の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。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

- 3 市町村長は、前項の規定による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おいて、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられ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同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその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（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地

方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

■資料3

関市空家等対策協議会条例（平成29年3月31日関市条例第9号）

（設置）

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第6条第1項に規定する空家等対策計画（以下「空家等対策計画」という。）の作成及び変更並びに実施について必要な協議を行うため、関市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

（所掌事務）

第2条 協議会は、次に掲げる事項について、協議を行うものとする。

- （1） 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- （2） 空家等対策計画の実施に関すること。
- （3） その他空家等対策の推進に関すること。

（組織）

第3条 協議会は、委員15人以内で組織し、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- （1） 学識経験を有する者
- （2） 関係行政機関の職員
- （3） 関係団体の代表者
- （4） その他市長が必要と認める者

2 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠により委員となった者の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、再任されることができる。

4 市長は、委員が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、これを解嘱することができる。

- （1） 職務の遂行に支障があり、又はこれに堪えないとき。
- （2） 職務上の義務に違反し、又はその職務を怠ったとき。
- （3） 委員としてふさわしくない非行があったとき。

（会長及び副会長）

第4条 協議会に、会長及び副会長各1人を置き、それぞれ委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

（会議）

第5条 協議会の会議は、会長が招集し、会長は、会議の議長となる。ただし、前条第1項の規定により会長が互選されるまでの間に開催される協議会の会議については、市長が招集する。

2 協議会は、半数以上の委員が出席しなければ会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させて説明又は意見を聴

くことができる。

- 5 会議は、公開とする。ただし、議長が必要と認めるときは、これを非公開とすることができる。

(委任)

第6条 この条例に定めるもののほか協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成29年4月1日から施行する。
(関市非常勤の特別職職員の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)
- 2 関市非常勤の特別職職員の報酬及び費用弁償に関する条例（昭和42年関市条例第3号）の一部を次のように改正する。
(次のよう略)

■資料4

関市空家等対策協議会委員名簿

任期 H29.10.1～H31.9.30

区分	所属等	氏名	備考
学識経験を有する者(6)	岐阜県弁護士会 弁護士	尾藤 望	
	岐阜県司法書士会 司法書士	田中 裕之	
	岐阜県土地家屋調査士会 岐阜支部副支部長	清野 秀和	
	公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会 理事	土屋 幸四郎	
	公益社団法人 全日本不動産協会 岐阜県本部 監事	小島 祐治	
	岐阜県建築士事務所協会 中濃支部長	早川 和光	
関係行政機関 の職員(3)	岐阜地方事務局 美濃加茂支局 統括登記官	棚橋 幸夫	
	岐阜県警察関警察署 生活安全課長	高津 充寿	
	岐阜県都市建築部住宅課 空家対策推進室長	間宮 邦治	
関係団体 の代表者(4)	関商工会議所 専務理事	坂井 一弘	
	関市自治会連合会 会長	遠藤 俊三	
	社会福祉法人 関市社会福祉協議会 会長	澤井 基光	
	特定非営利活動法人 家護人 理事長	平田 敬雄	
その他市長が 認めるもの(2)	関市企画部長	桜田 公明	
	関市建設部長	坂井 英一	

■資料5

関市特定空家等審査会条例（平成28年3月25日関市条例第22号）

（設置）

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）の適正かつ円滑な運用を図るため、関市特定空家等審査会（以下「審査会」という。）を設置する。

（所掌事務）

第2条 審査会は次に掲げる事項について、市長に意見を述べるものとする。

- （1） 法第2条第2項に規定する特定空家等の認定に関すること。
- （2） 法第14条第2項の規定による勧告に関すること。
- （3） 法第14条第3項の規定による命令に関すること。
- （4） 法第14条第9項の規定による代執行に関すること。
- （5） 前各号に定めるもののほか、市長が必要と認めること。

（組織）

第3条 審査会は、委員5人以内で組織し、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- （1） 学識経験を有する者
- （2） 関係行政機関の職員
- （3） その他市長が必要と認める者

2 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠により委員となった者の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は再任されることができる。

4 市長は、委員が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、これを解嘱することができる。

- （1） 職務の遂行に支障があり、又はこれに堪えないとき。
- （2） 職務上の義務に違反し、又はその職務を怠ったとき。
- （3） 委員としてふさわしくない非行があったとき。

（会長及び副会長）

第4条 審査会に、会長及び副会長各1人を置き、それぞれ委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理し、審査会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

（会議）

第5条 審査会の会議は、会長が招集し、会長は、会議の議長となる。ただし、前条第1項の規定により会長が互選されるまでの間に開催される審査会の会議については、市長が招集する。

2 審査会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

3 審査会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させて説明又は意見を聴

くことができる。

(委任)

第6条 この条例に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が審査会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成28年4月1日から施行する。

(関市非常勤の特別職職員の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 関市非常勤の特別職職員の報酬及び費用弁償に関する条例（昭和42年関市条例第3号）の一部を次のように改正する。

(次のよう略)

■資料6

関市特定空家等審査会委員名簿

任期 H29.2.13～H31.2.12

区分	所属等	氏名	備考
学識経験者(4)	岐阜県弁護士会	尾藤 望	
	岐阜県司法書士会	田中 裕之	
	岐阜県建築士事務所協会	早川 和光	
	〃	川上 勉	
関係行政機関(1)	関警察署生活安全課長	高津 充寿	

■資料7

関市空家等対策検討委員会設置要綱（平成27年9月3日決裁）

（設置）

第1条 この要綱は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）（以下「法」という。）に基づく、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、関市空家等対策検討委員会（以下「検討委員会」という。）を設置する。

（所掌事項）

第2条 検討委員会の所掌事項は、次のとおりとする。

- （1） 空家等対策の体制整備に関すること。
- （2） 法第6条に規定する空家等対策計画の作成に関すること。
- （3） 法第2条第2項に規定する特定空家等の認定に関すること。
- （4） その他空家等対策の実施に関すること。

（主宰及び組織）

第3条 検討委員会の委員は、別表1に掲げる職に有る者をもって充てる。

2 検討委員会は、建設部長が必要に応じて招集し、その運営に当たる。ただし、建設部長に事故があるときは、建設部参事がその職務を代理する。

3 建設部長は、必要があると認めるときは、検討委員会の委員以外の者を委員会に出席させることができる。

（作業部会）

第4条 検討委員会の職務を円滑に推進するため、検討委員会の下に作業部会を置く。

2 作業部会の委員は、別表2に掲げる課の長の推薦により、その所属する職員をもって充てる。

3 作業部会は、都市計画課長が必要に応じて招集し、その運営に当たる。

4 都市計画課長は、必要があると認めるときは、作業部会の委員以外の者を部会に出席させることができる。

（庶務）

第5条 検討委員会及び作業部会の庶務は、建設部都市計画課において行う。

（委任）

第6条 この要綱に定めるもののほか、検討委員会の運営に関し必要な事項は、検討委員会に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成27年9月3日から施行する。

附 則（平成29年4月20日決裁）

この要綱は、平成29年4月20日から施行する。

別表 1

職 名
市長公室長
企画部長
福祉部長
市民環境部長
建設部長
建設部参事
危機管理課長
市民協働課長
税務課長
福祉政策課長
高齢福祉課長
生活環境課長
商工課長
都市計画課長

別表 2

課	人数
都市計画課	—
危機管理課	各 1 名
市民協働課	
税務課	
福祉政策課	
高齢福祉課	
生活環境課	
商工課	