

関市空家等対策計画

令和5年3月

関市

ごあいさつ

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、市の空家等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」を平成 30 年に策定し運用してまいりました。本計画も見直し時期を迎え、このたび第 2 期「関市空家等対策計画」として改定します。

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、自治体が取り組むべき喫緊の課題といえます。持続可能な開発目標 SDGs、2050 年までに温室効果ガスの排出ゼロを目指すカーボンニュートラルの観点から資源の有効活用につなげる「空き家を活かす施策」が重要になってきます。また管理不全の空き家は、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まちづくりの推進に悪影響をおよぼす危険性を含んでいます。

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、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。

令和 5 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)	令和元年空家実態調査（国土交通省）.....	12
(4)	関市の空家等の現状（令和2年度空家等現況調査）.....	13
2	空家等対策上の課題.....	17
第3章	空家等対策の施策体系.....	18
1	3つの柱.....	18
2	5つの視点.....	19
3	施策の対象とする空家等.....	20
(1)	空家法による指導などの対象となる空家等.....	20
(2)	利活用の対象となる空家等.....	20
(3)	空家等に関する対策の対象とする地区.....	20
4	空家等の調査に関する事項.....	21
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.....	22
(1)	所有者等の責務についての啓発.....	22
(2)	所有者等への情報提供.....	22
(3)	相談窓口の設置.....	22
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.....	22
(1)	関市空き家情報バンク制度の充実.....	22
(2)	支援制度の構築.....	22
(3)	除却した空家等の跡地の活用.....	23
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.....	23
(1)	基本的方針.....	23
(2)	特定空家等の判断基準.....	23
(3)	関市特定空家等に関する判定の手続き.....	23
(4)	関市特定空家等審査会との調整.....	23
(5)	特定空家等に対する措置.....	23
(6)	特定空家等解体補助制度.....	23

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.....	25
9	空家等に関する対策の実施体制に関する事項.....	26
第4章	具体的な取組.....	30
1	空家等の発生予防.....	30
(1)	啓発.....	30
(2)	支援.....	31
2	空き家の活用.....	33
(1)	情報発信.....	33
(2)	有効活用.....	33
3	管理不全な空家等の解消.....	40
(1)	啓発.....	40
(2)	管理不全な空家等への対応.....	41
(3)	特定空家等への対応.....	42
第5章	計画実現に向けて.....	47
1	主体別の役割.....	47
2	計画の進行.....	47
3	事後評価と継続的な見直し.....	48
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
資料8	空家等情報記録簿.....	参考-15
資料9	関市空家等外観調査チェックシート.....	参考-17

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、策定するものです。

また、持続可能な開発目標 SDGs（エス・ディー・ジーズ）達成のためにも、資源の有効活用・コミュニティ活性化のために空き家対策に取り組んでいきます。



2 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条第1項に規定する空家等対策計画とし、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。平成29年度策定の第1期計画を引き継ぐものであり、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）。

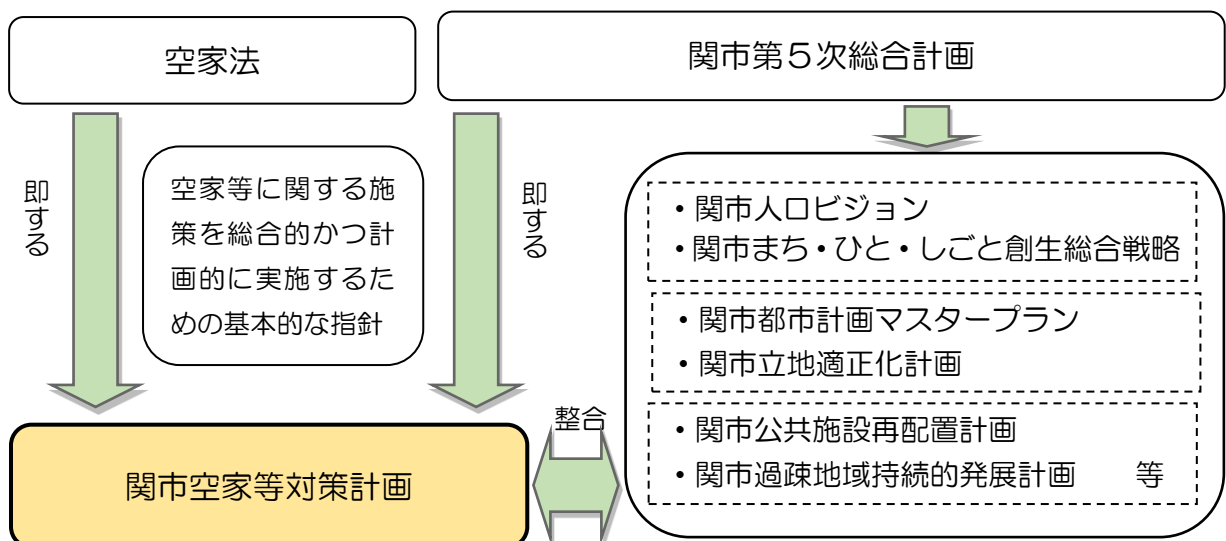


図1-1 計画の位置付け

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。

(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
- 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、特定空家等に該当する可能性のある空き家として、県と市町村が情報を共有し、共同して対処する必要がある次の空家等をいう。

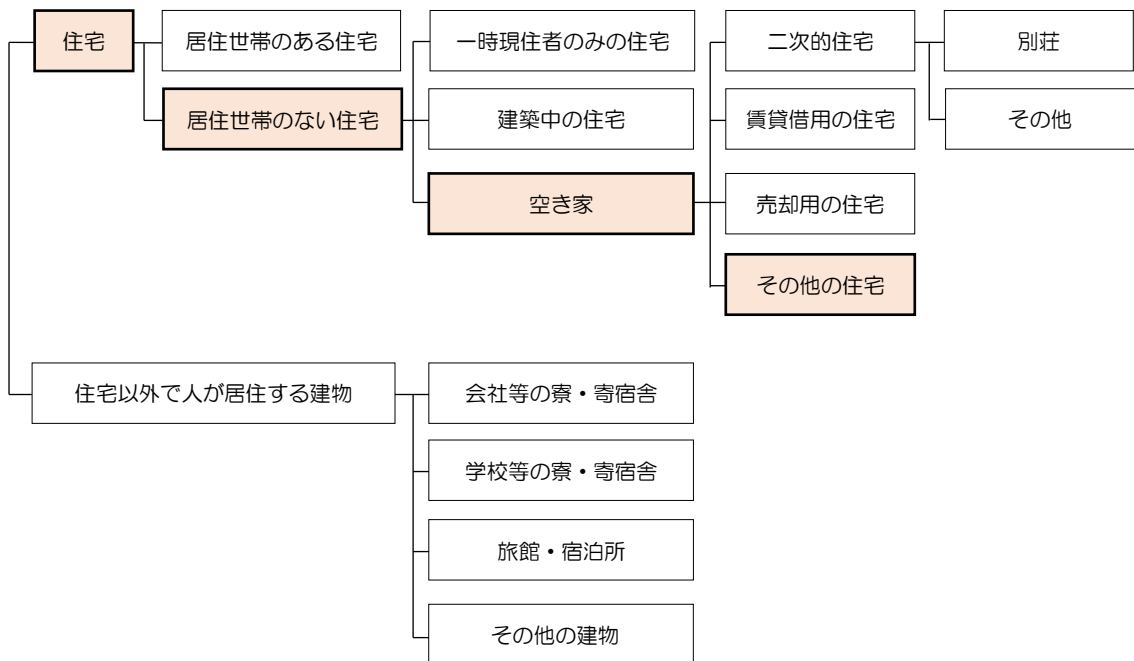
- ・通報等に基づき対応を要する空家等で、特定空家等として判断をする前のもの（判断の有無を非公表としている場合を含む）
- ・現地調査の時点では特定空家等に該当しなかったが、引き続き経過観察を要するもの。

(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、住宅・土地統計調査では「空き家」と表記されています。



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、令和5年度（2023）から令和9年度（2027）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

令和5年度（2023）～令和9年度（2027）

第2章 空家等の状況

1 空家等の現状把握

平成30年度に総務省が実施した「住宅・土地統計調査」、令和元年度に国土交通省が実施した「空家所有者実態調査」、令和2年度に本市が実施した「空家等全戸調査」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)

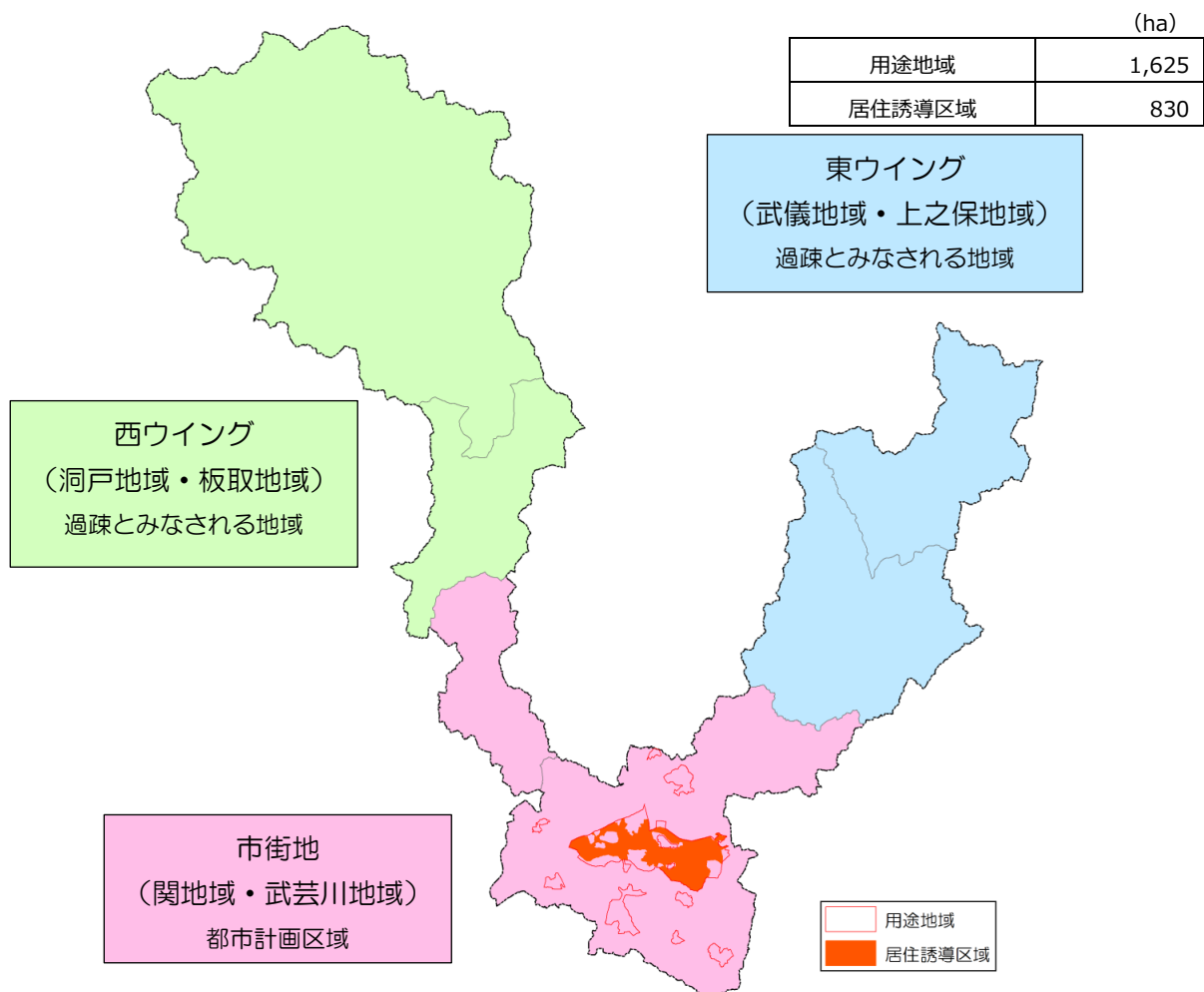


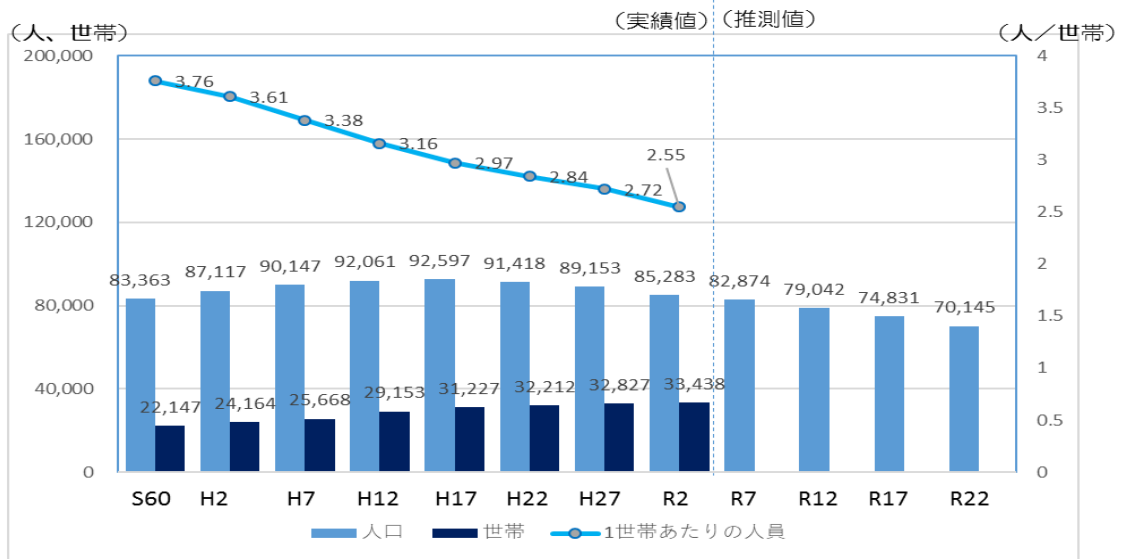
図2-1 市域図

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）

○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、さらなる空き家等の増加が予測される。（図 2-4）

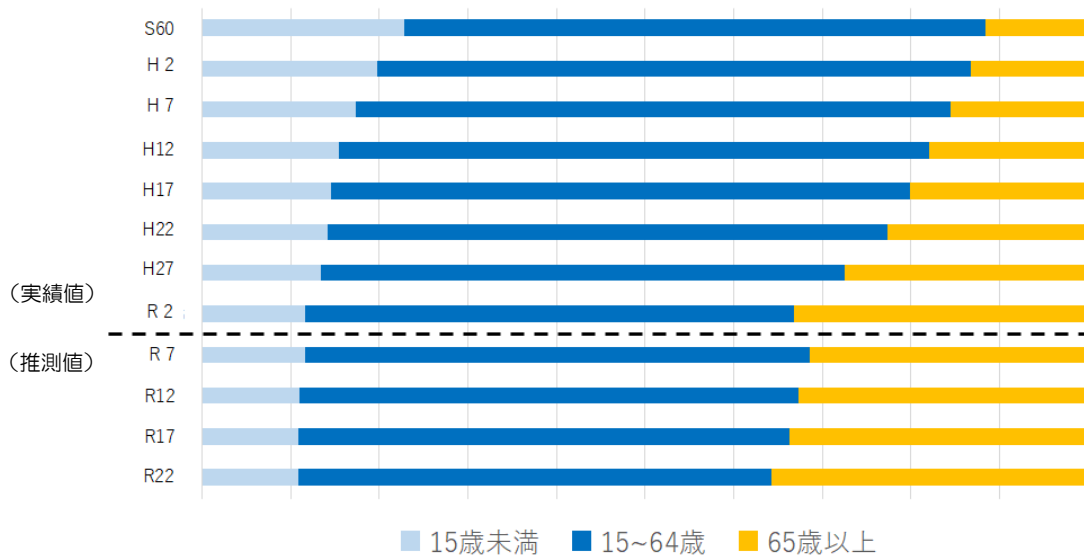
○持ち家に住む高齢単身世帯数については平成 15 年に比べて 3.7 倍に増加していることから今後空き家化が加速していくことが懸念される。（図 2-5）



※平成 12 年までは市町村合算

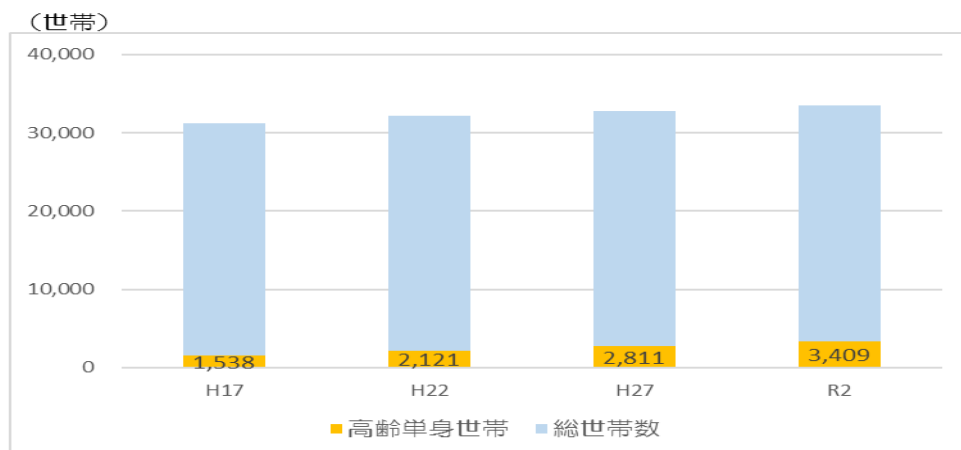
資料：「昭和 60 年～令和 2 年 国勢調査結果」（総務省統計局）、
関市人口ビジョン（国立社会保障・人口問題研究所推計値）

図 2-2 人口・世帯の推移



資料：「昭和 60 年～令和 2 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）

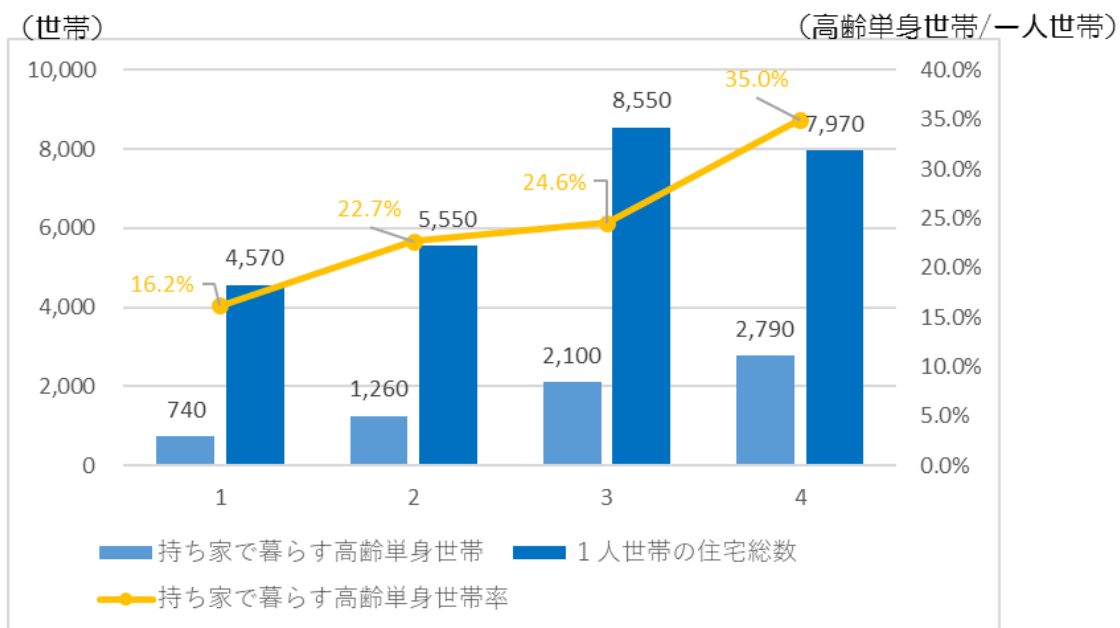
図 2-3 年齢 3 区分別人口割合の推移



	H17	H22	H27	R2	増加率 H17→R2
世帯数	31,227	32,212	32,827	33,438	7.1%
うち高齢 単身世帯	1,538	2,121	2,811	3,409	121.7%

資料：「平成 17 年～令和 2 年 国勢調査結果」(総務省統計局)

図 2-4 高齢単身世帯の推移



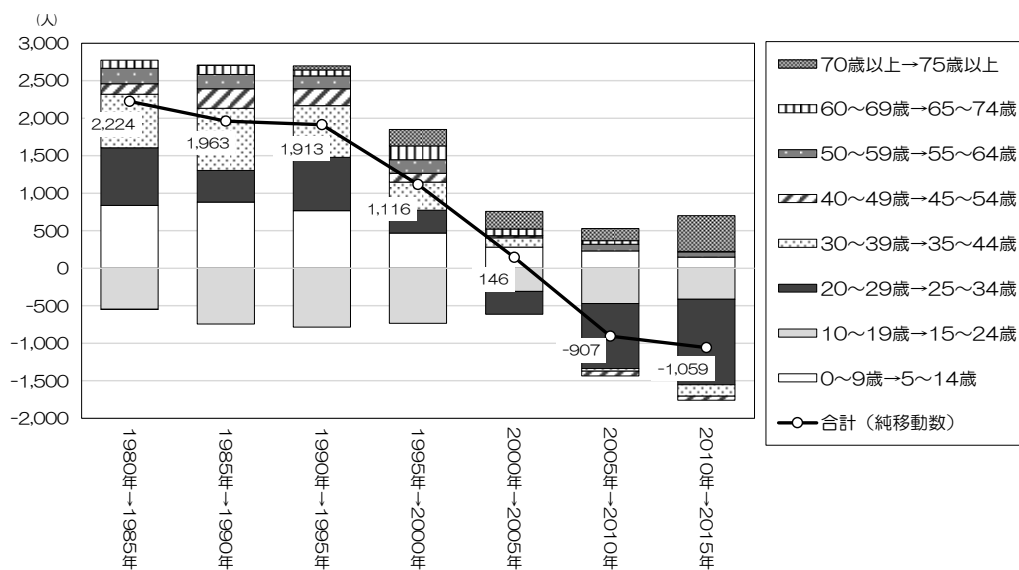
資料：「平成 15 年～平成 30 年 住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

図 2-5 持ち家で暮らす高齢単身世帯の動向

3) 人口流動

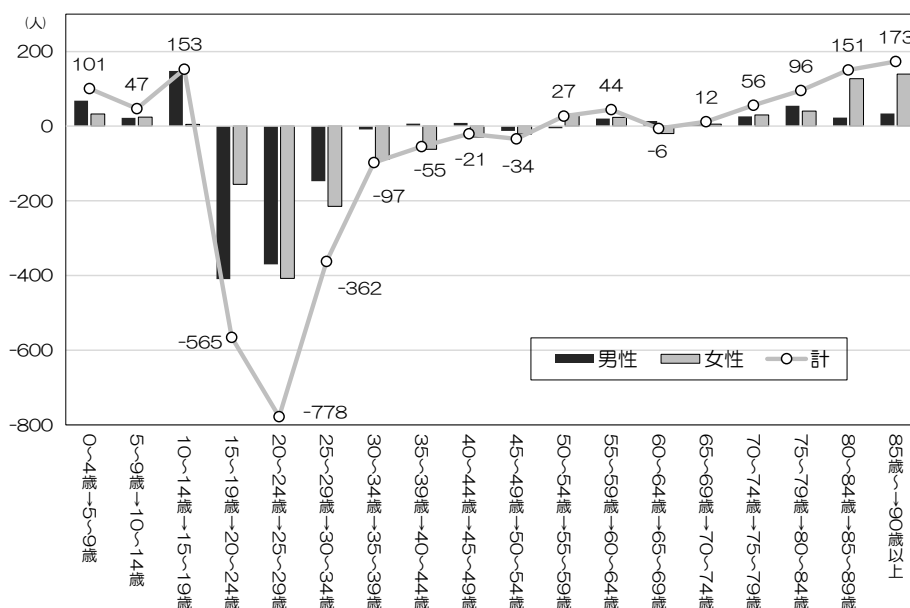
○年齢別の純移動率(人口総数に対する5年間の社会動態による人口増減数の率)でみると、昭和55年(1980)以降「10～19歳→15～24歳」(進学・就職時期)でマイナスとなっている。また、平成12年(2000)以降は「20～29歳→25～34歳」もマイナスとなっており、進学・就職や子育て時期での市外流出が目立っている。(図2-6)

○60代を過ぎるとプラスに転じる傾向がみられるが、流出に対して流入の割合が少ない。(図2-7)



資料：関市人口ビジョン

図2-6 年齢別純移動率の推移



資料：関市人口ビジョン

図2-7 年齢別純移動数

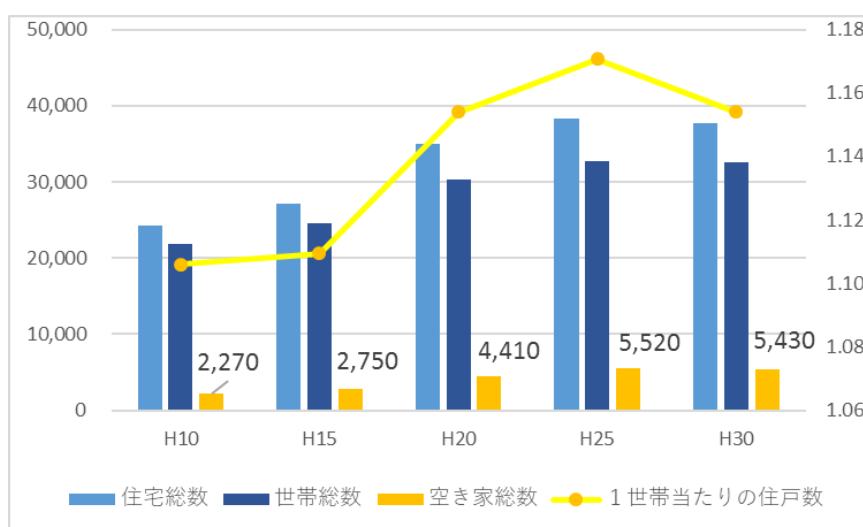
(2) 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

1) 住宅総数及び世帯数、空き家数の推移

○市の住宅総数は平成30年に減少傾向が見られるが、住宅総数は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20年間で2倍程に達している。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）

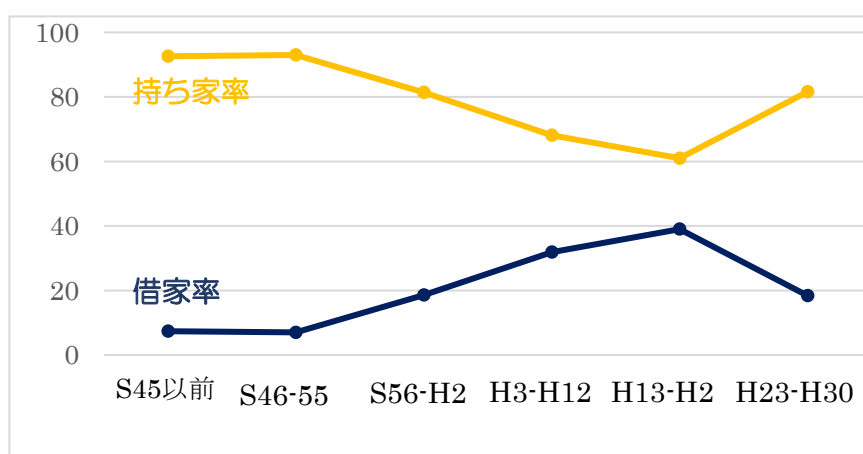
○平成30年の空き家総数は5,430戸で、平成15年から15年間で2倍に達している。人口減少に反して住宅総数や世帯総数が伸びている状況が、空き家化を加速させる要因の一つと考えられる。（図2-8）

○持ち家率が借家率より大きく上回っており、特に昭和56年以前に建てられた家が持ち主の高齢化にともない将来的に空き家となっていく可能性が懸念される。（図2-9）



資料：「平成30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

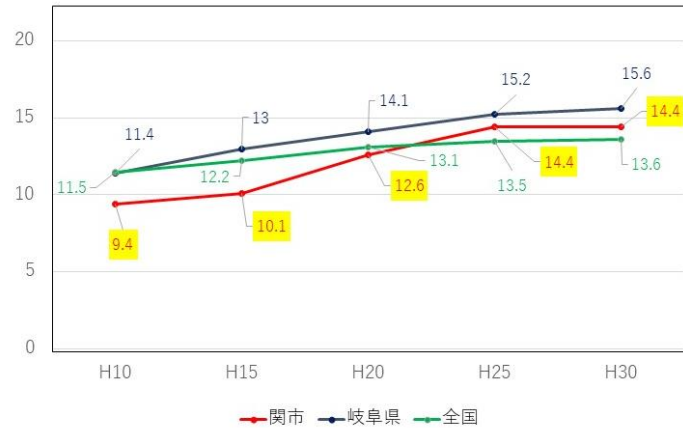


資料：「平成30年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

図2-9 持ち家率の推移

2) 空き家率

○平成30年の空き家率（住宅総数に占める割合）は14.4%と平成25年から横ばいであるが、国・県とも空き家率は増加傾向であり、全国的に空き家の増加傾向が強いといえる。（図2-10）



※空き家率は住宅総数に占める空き家の割合（空き家率＝空き家数／住宅総数）

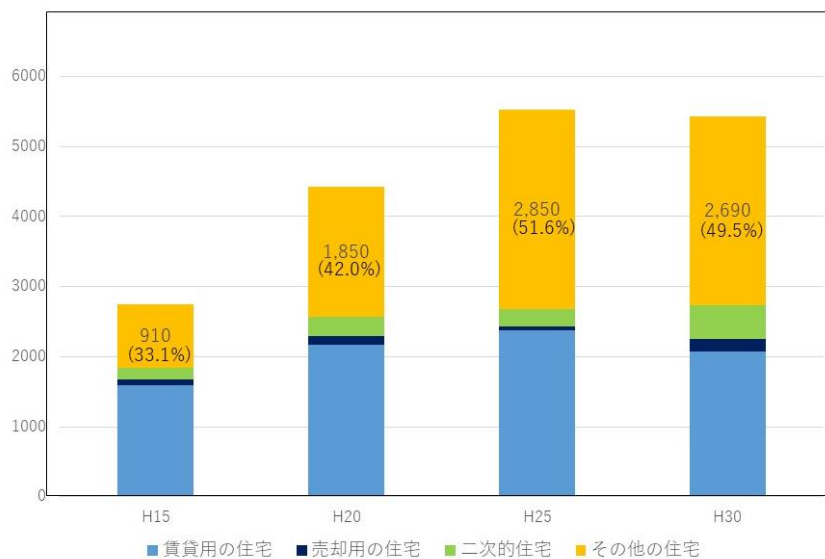
資料：「平成10～25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

図2-10 国、県の空き家率との比較

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49.5%（2,690戸）と半数近くを占めている。（図2-11）

○「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。



※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15～25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

図2-11 空き家の種類別推移

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、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」が最も多い。
 (図 2-12、2-13)
 ○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。
 ○腐朽・破損がみられる戸数は一戸建て空き家で 760 戸、長屋建・共同住宅 510 戸あり、将来的に居住不可能となる建物が増えていくことが予測される。

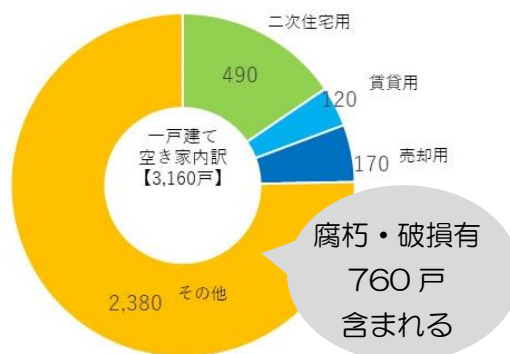
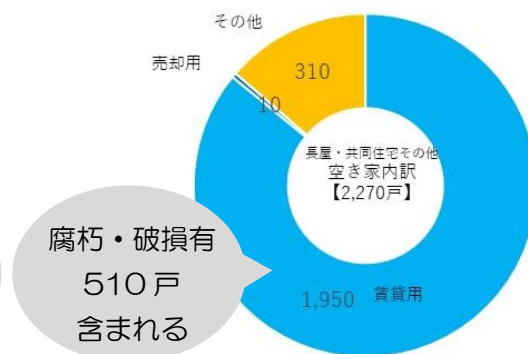


図 2-12 一戸建ての空き家の内訳



資料：「平成 30 年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)
 図 2-13 長屋建・共同住宅・その他の建て方の空き家の内訳

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 12,180 世帯のうち、94.6% (11,520 世帯) が一戸建ての住宅に居住している。(図 2-14)
 ○平成 30 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 時間以上」「子がない」の合計が全体の 43.5%となり平成 25 年の結果 32.4%より増加傾向にあり、相続人がいないことや遠方に居住しているなどの理由から、建物が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 2-15)

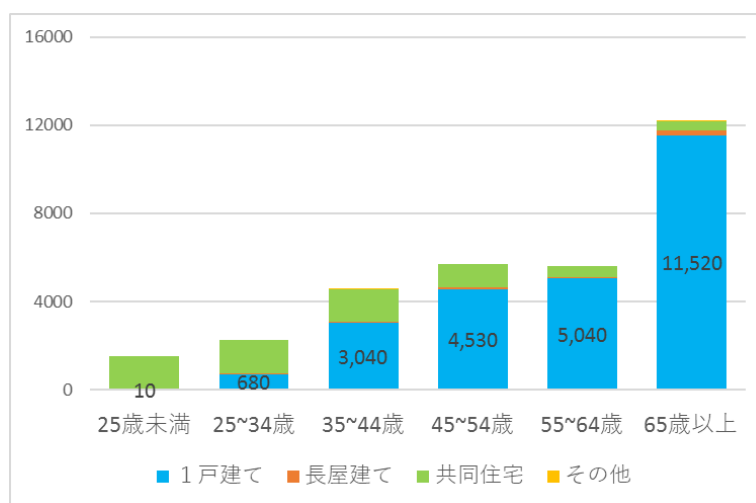


図 2-14 主世帯の年齢別の建て方

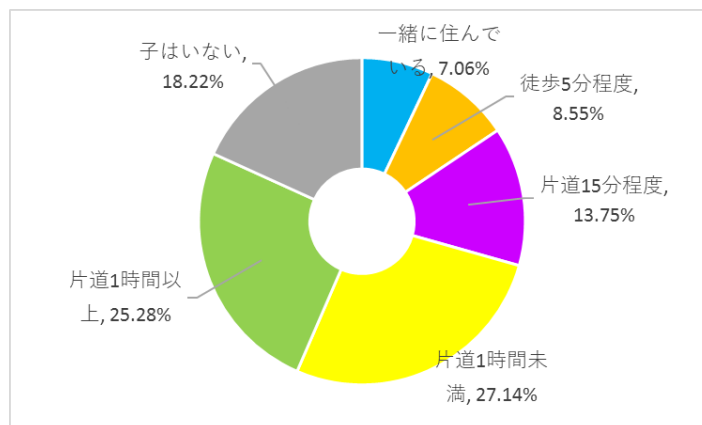
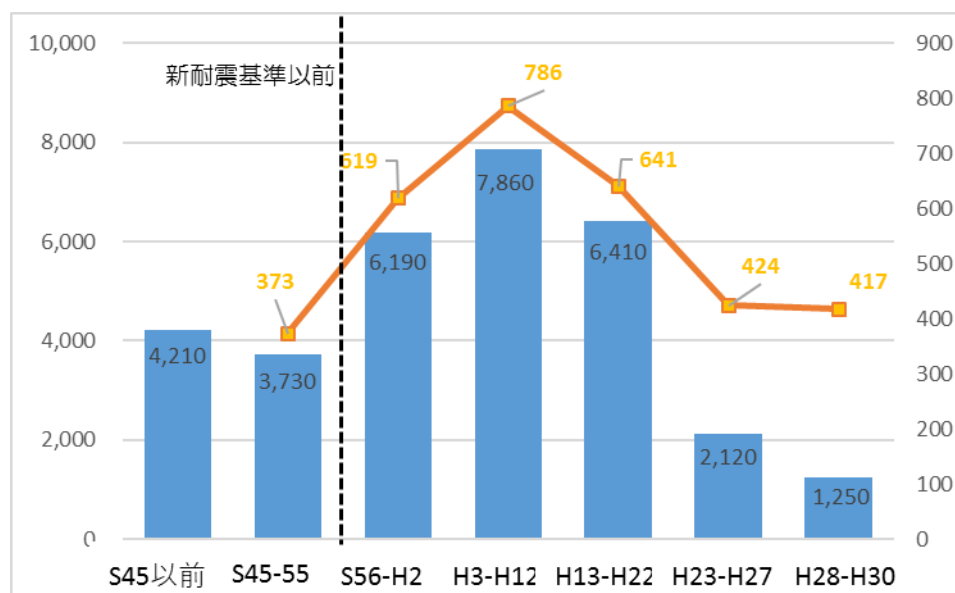


図 2-15 持ち家で暮らす高齢単身世帯の子の居住地別内訳

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 25%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 2-16）



資料：「平成 30 年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

図 2-16 建築時期別住宅数の推移

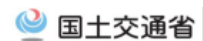
(3) 令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）

空き家所有者実態調査は、平成30年実施の住宅・土地統計調査（平成30年10月1日現在）の調査区から無作為に抽出した調査区内において、「居住世帯のない住宅（空き家）を所有している」と回答した世帯を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】 令和元年11月から令和2年1月まで
- 【対象地域・調査対象数】 全国 12,151
- 【有効回答数】 5,791（回答率 47.7%）

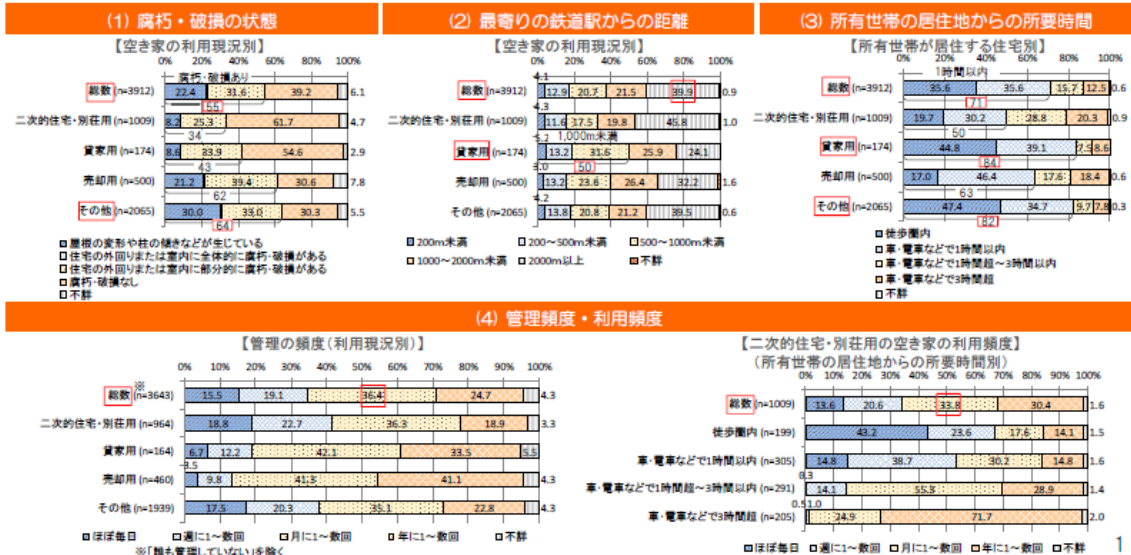
○空き家の半数以上に腐朽・破損があり、特に「その他」の空き家（別荘や貸家・売却用等以外）では6割を超える。
 ○貸家用の空き家の約半数は、鉄道から1,000m未満の立地である。
 ○空き家の管理頻度は「月に1回～数回」の割合が最も大きく約4割を占める。

令和元年空き家所有者実態調査 結果のポイント（1/2）



- 空き家の5割超は腐朽・破損がある。別荘や貸家・売却用等以外の「その他」の空き家では、腐朽・破損がある割合が6割を超える。
- 空き家の約4割は、最寄りの鉄道駅から2,000m以上離れているが、貸家用の空き家の約半数は、鉄道駅から1,000m未満に立地。
- 所有世帯の約7割は、空き家まで1時間以内の場所に居住。貸家用やその他の空き家を所有している世帯は、比較的近くに居住している割合が大きく、1時間以内が8割を超える。
- 空き家の管理頻度は、「月に1回～数回」の割合が最も大きく約4割。二次的住宅・別荘用の空き家の利用頻度についても「月に1回～数回」の割合が最も大きく約4割。

※本調査は、平成30年住宅・土地統計調査における「世帯が所有する空き家」を対象に実施。複数所有の場合は、代表的な1住宅について回答・集計。

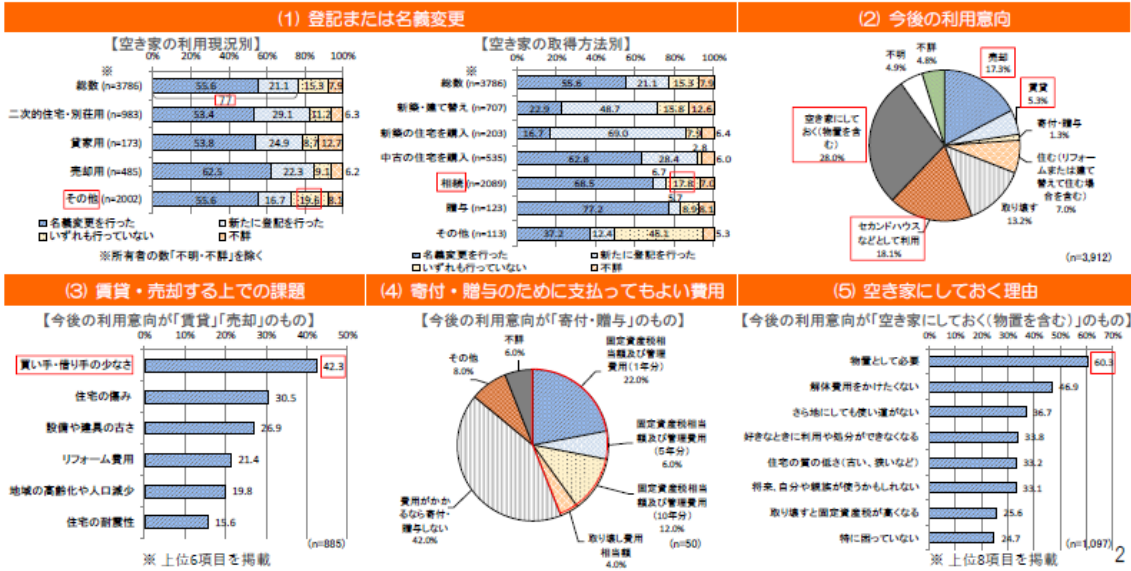


○空き家取得の際に名義変更や新に登記を行っているが8割を占めるなか、「その他の空き家」相続により取得した空き家については2割が「何もしていない」と回答している。
 ○空き家にしておく理由は「物置として必要」「解体費用をかけたくない」「さら地にしても使い道がない」の順になっている。

令和元年空き家所有者実態調査 結果のポイント(2/2)



- (1) 空き家を取得した際に、登記の名義変更や新たに登記を行った割合は約8割。
利用現況がその他の空き家や、相続により取得した空き家は、「いずれも行っていない」割合が約2割見られる。
- (2) 今後5年程度の利用意向は、「空き家にしておく」が約3割、「賃貸・売却」や「セカンドハウスなどとして利用」がそれぞれ約2割。
- (3) 賃貸・売却の場合の課題は、「買い手・借り手の少なさ」「住宅の傷み」「設備や建具の古さ」の順になっている。
- (4) 寄付・贈与の意向があるもののうち、一定の費用負担を伴っても寄付・贈与をしたい人の割合は、約4割であった。
- (5) 空き家にしておく理由は、「物置として必要」「解体費用をかけたくない」「さら地にしても使い道がない」の順になっている。



資料：「令和元年 空家等実態調査」(国土交通省住宅局)

(4) 関市の空家等の現状 (令和2年度関市空家等実態調査)

1) 空家等実態調査の概要

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、令和2年度株式会社ゼンリンに依頼し、市内全域において現況調査を実施しました。

物件ごとに空家等の状況をAからDの4段階判定を行いました。C、Dと判定された空家等については不良空家等に分類し、重点的に管理しています。

【調査概要】

調査は対象の建物が空家等であるかを判定する一次調査と、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判断する二次調査で構成され、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は市職員による現地調査も実施しました。



【調査対象範囲】

関市内全域

【調査時期】

令和2年6月1日～令和3年3月31日

【調査対象】

市内に所在する戸建て住宅及び店舗併用住宅の空家等（別荘や賃貸用・売却用等の住宅を除く）を調査対象としました。ただし、集合住宅や共同住宅については、全室居住者がみられない場合のみ空家等としてみなし、調査対象に含めるものとしていません。

【調査概要】

《一次調査》

市内全域の公道から外観目視による現地調査で下記の判定基準に基づく空家等と思われる建築物と所在地を空家等候補として把握するものとしています。

※空家等の判定基準

現地調査時の空家等の判定基準は、法及び「地方公共団体における家屋調査の手引 Ver.1（平成24年6月国土交通省住宅局）」によるものとし、次のとおりとします。

- ・ 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
- ・ 窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない
- ・ 門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りの様子がない
- ・ 上記以外（電気メーターが動いていない、取り外されている）
- ・ その他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

《二次調査》

一次調査で把握した空家等候補に対し、再度公道から外観目視による現地調査を実施し、空家等の状態を把握しました。二次調査対象物件についてはチェックリストを用いて現状確認し、以下の方法にてランク付けを行いました。

【評価方法】

チェックリストに基づき以下4つのランクにて評価しました。

- A 損傷等もなく、管理に特段の問題がない
- B 一部に損傷等がみられ、小規模な修繕が必要
- C 主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数箇所に損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要
- D 主体構造部に著しい損傷があるか、複数箇所に著しい損傷がみられ、大規模な修繕や除却等が必要

2) 調査結果の概要

- 令和2年度に市が実施した空家等実態調査における空家等の総数は 1,475 件である。(表2-1、図2-17)
- 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 272 件(18.4%)である。
- 地区別に見ると、市街地(関・武芸川地域)で 1,149 件(77.9%)、東、西ウイング 326 件(22.1%)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2-1、図2-17)

(※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(ランクC・D)をいう。

表2-1 地域別空家等の件数

地域 \ ランク	A	B	C	D	総数	不良物件	
市街地	安桜	59	156	52	18	285	70
	旭ヶ丘	33	89	34	16	172	50
	瀬尻	18	33	5	2	58	7
	倉知	31	77	7	3	118	10
	富岡	21	19	4	4	48	8
	小金田	50	46	15	5	116	20
	田原	17	22	2	4	45	6
	下有知	55	45	7	3	110	10
	富野	29	18	2	4	53	6
	桜ヶ丘	26	49	15	2	92	17
	武芸川	15	29	3	5	52	8
	小計	354	583	146	66	1,149	212
東・西ウイング	洞戸	36	37	6	8	87	14
	板取	35	20	4	3	62	7
	武儀	24	25	8	8	65	16
	上之保	39	50	18	5	112	23
	小計	134	132	36	24	326	60
合計	488	715	182	90	1,475	272	

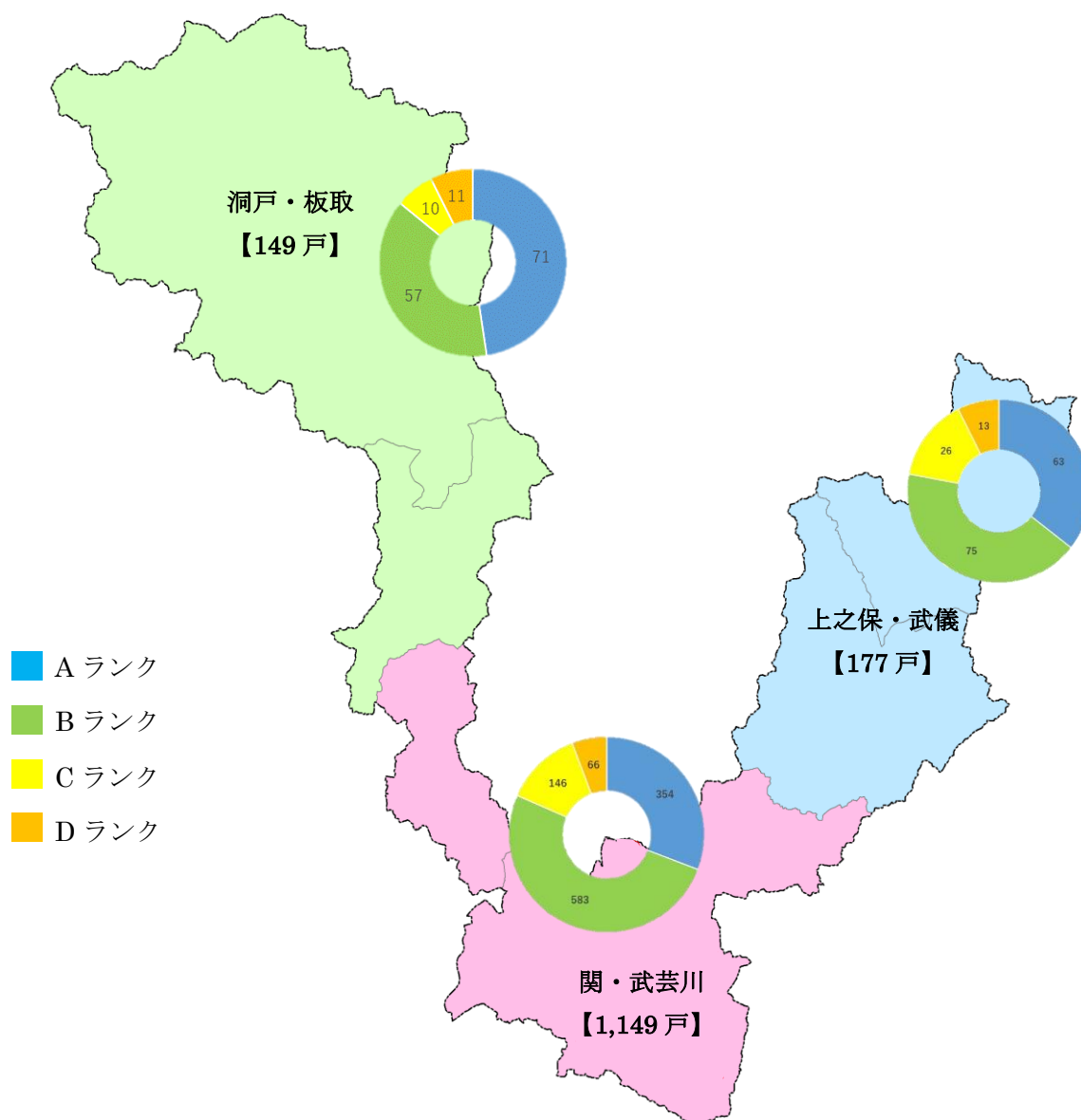


図 2-17 地域別空家等の件数

2 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、以下のような課題が挙げられます。

課題1 早期段階における、管理不全空家等を増加させない**予防施策**が必要である。

- ・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す。
- ・空き家になる前（居住中）から住まいをどのように管理していくのかを検討するような働きかけが必要となってきます。

課題2 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。

- ・空き家総数に占める「その他の住宅」の割合が高く、これら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ます。
- ・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おり、本制度利用者も増加傾向にありますが、空家等を利活用できないケースもあり、空家等の活用を促すことが必要です。
- ・空家等に関する相談内容は多様であり、専門家と連携した相談対応支援が重要です。

課題3 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。

- ・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の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す。

課題4 コンパクトなまちづくり政策を推進していく上で空家等の増加が支障とならないよう、市街地の魅力向上を図る**重点的な対策**が必要である。

- ・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ります。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す。

第3章 空家等対策の施策体系

1 3つの柱

本市では、今後も市全域で空家等の発生は避けられない状況にあります。

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、まちの空洞化と活力低下が進む悪循環への対策が喫緊の課題となっています。

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。

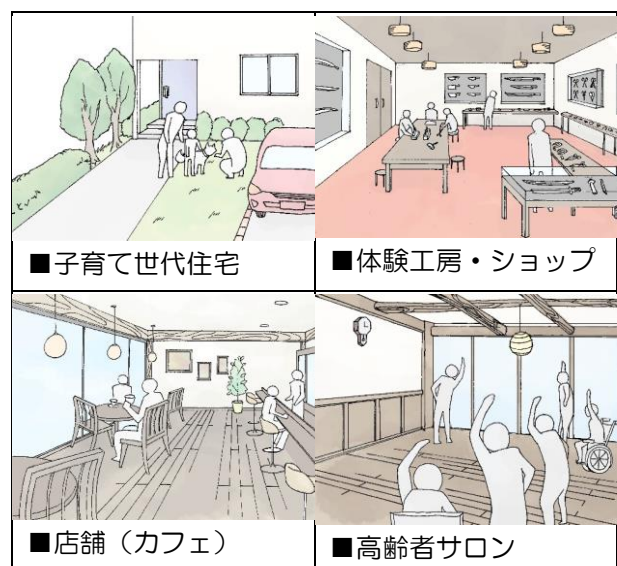
第3の柱 空家等対策と連携したまちづくりを進めます。

・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



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。

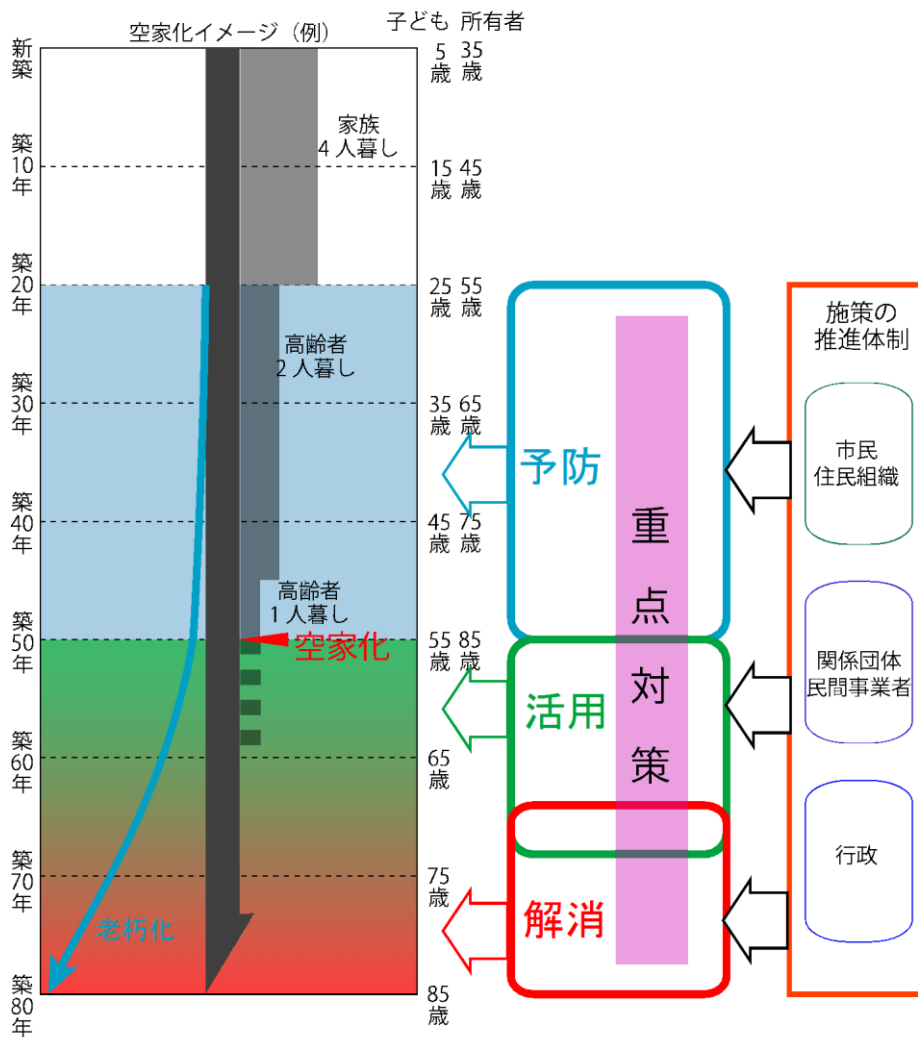


図3-1 取組方針のイメージ

3 施策の対象とする空家等

(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）

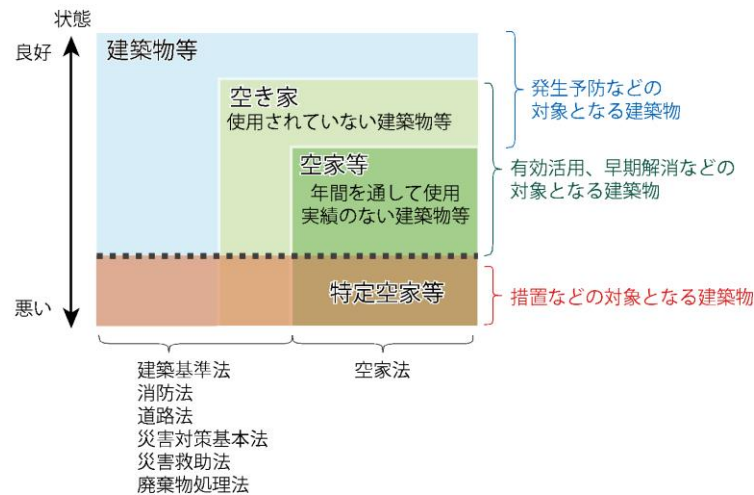


図3-2 対象とする空家等の種類

(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)

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。市は令和2年度に行った関市空家等実態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

(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、市内全域を対象に全戸調査を実施する。

市内全域における実態調査結果や、広く市民・団体などから提供された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により、空家等の所有者等の特定を行う。

調査結果は、空家等情報記録簿などに記録してデータベースにて管理し、庁内関連部署で情報共有できる体制を整える。

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、リーフレット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「関市空き家総合相談窓口」を設置するとともに、関連団体と連携し、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。

また民間事業者・NPO法人などと連携し、より効率的に物件が流通するような体制を整えます。

(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。また空家等の除却によりできた空き地を有効活用できる仕組み作りや支援体制を整えます。

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

(1) 基本的方針

特定空家等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。

市は、所有者等に対し、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。

(6) 特定空家等解体補助支援

特定空家等の解体工事を実施する者に対し、解体補助金を交付することにより、市民生活の安全・安心な住環境を確保することを目的とし支援します。

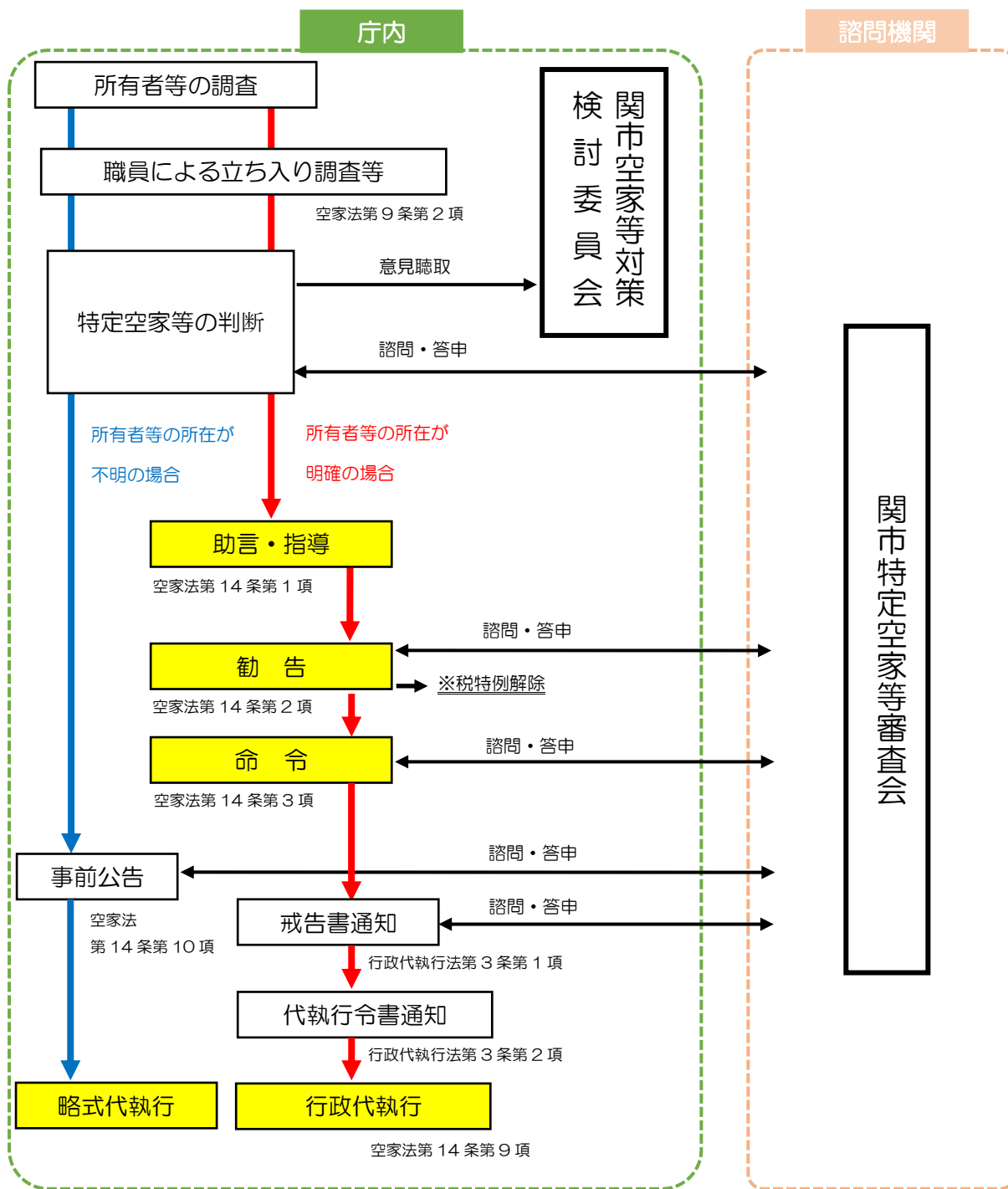


図3-3 特定空家等への対応フロー

※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、庁内連携のもと関市空き家総合相談窓口（都市計画課）を設け、空き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、関連団体、民間事業者等における専門機関において対応します。

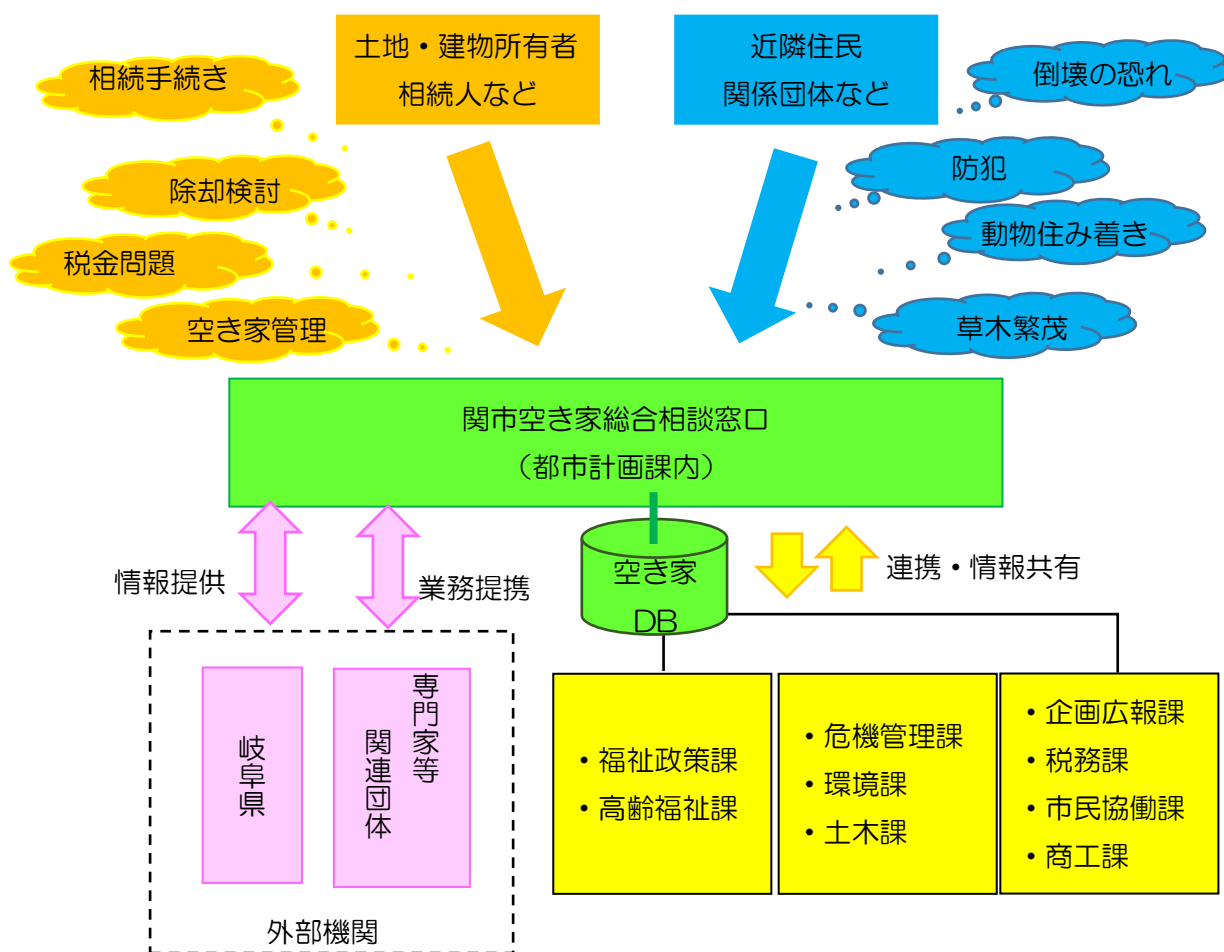


図3-4 相談体制フロー

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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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、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、市民協働課長、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、市民協働課、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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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)	<p>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</p> <p>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</p> <p>関係団体：関商工会議所、関市自治会連合会、</p>

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 : 市長公室長、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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・空家法第14条第2項に規定する勧告に関すること。 ・空家法第14条第3項に規定する命令に関すること。 ・空家法第14条第9項に規定する代執行に関すること。 ・その他市長が必要と認めること。
(委員)	学識経験者 : 岐阜県弁護士会、岐阜県司法書士会、 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
岐阜県都市建築部住宅課など

(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

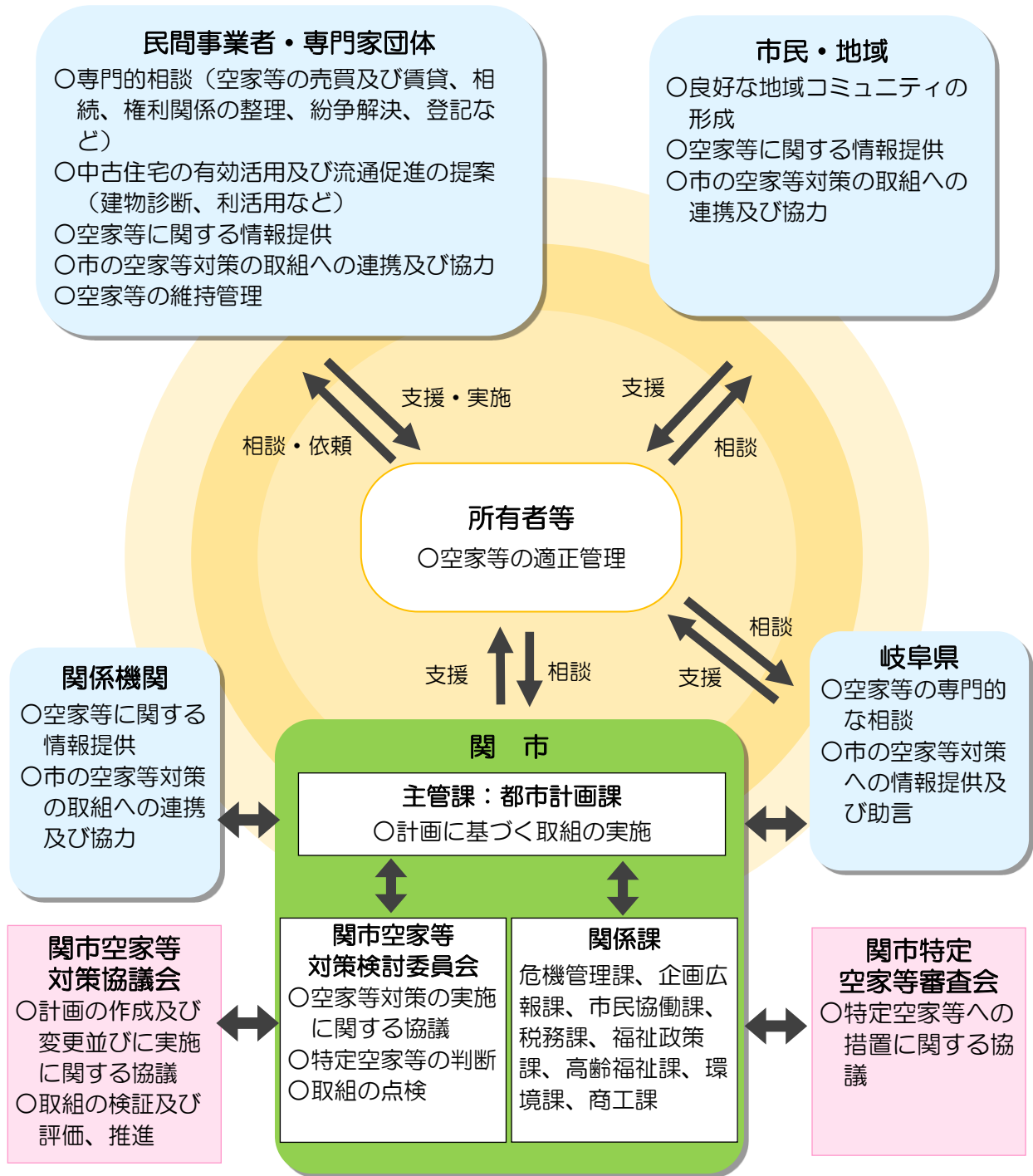


図3-5 実施体制フロー

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、将来住まなくなる可能性のある住宅、すなわち「空家等予備軍」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ことが重要です。

「空家等予備軍」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、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

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

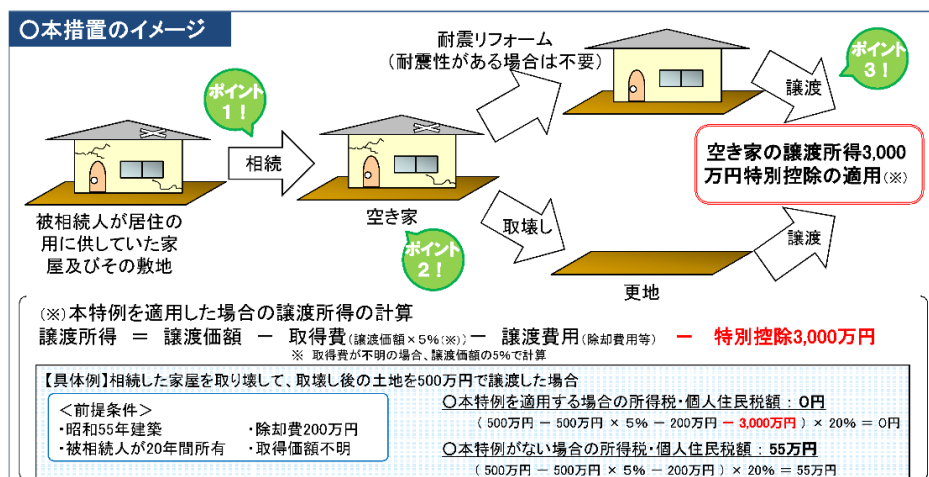
空家等に関する法律などのルールをはじめ、空家等の予防や管理に関する情報について、ホームページ、広報誌やリーフレットなどにより、市民に対し広く情報発信や意識付けを行います。

第1期計画取組実績

- ・ホームページ掲載
- ・空き家管理に関する情報冊子配布（500冊/年：R2年度より）
- ・固定資産税納税通知書送付時に案内送付

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。



【資料：国土交通省 空き家等譲渡所得の3,000万円特別控除】

2) 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「関市マイライフノート」、「エンディングセミナー」開催など

「関市マイライフノート」や「エンディングプランセミナー」を開催し、終活を考え、財産管理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。

第1期計画取組実績

- 高齢福祉課、生涯学習課、各地域事務所、各地域包括支援センター等に窓口設置
- ふれあいサロン等で「関市マイライフノート」を配布
- 広報誌での終活特集、HP等で広く市民への啓発活動を実施
- 関市版のエンディングノート「マイライフノート」を発行（R3年度）
(所有する不動産を記入する欄作成)

②成年後見制度や信託制度など事前対策の支援

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) 支援

1) 空き家総合相談窓口の設置

空き家に関する総合的な相談窓口を都市計画課に設置し、市民からの相談を受け付けます。相談内容に応じ庁内関係各課、関係団体への取り次ぎを行い、迅速に対応できるような体制を整えます。相談内容を共有できるように関係各課が情報共有できるようなシステム導入も検討します。

第1期計画取組実績

- 都市計画課内の総合窓口相談実績

年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
相談実績	77	54	94	108

- 社協各支部や地域包括支援センターでの相談体制の支援実施

2) セミナーや相談会の開催

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。

第1期計画取組実績

- ・空き家セミナーおよび個別相談会を2回程度/年実施（平成30年度より）

3) 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。

第1期計画取組実績

- ・広報、戸別訪問による制度周知
- ・本支援制度の利用実績

年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
耐震診断	14	28	14	15
耐震改修	4	2	3	2

4) 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。

5) マイホーム借り上げ制度

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「マイホーム借り上げ制度」の紹介を行います。

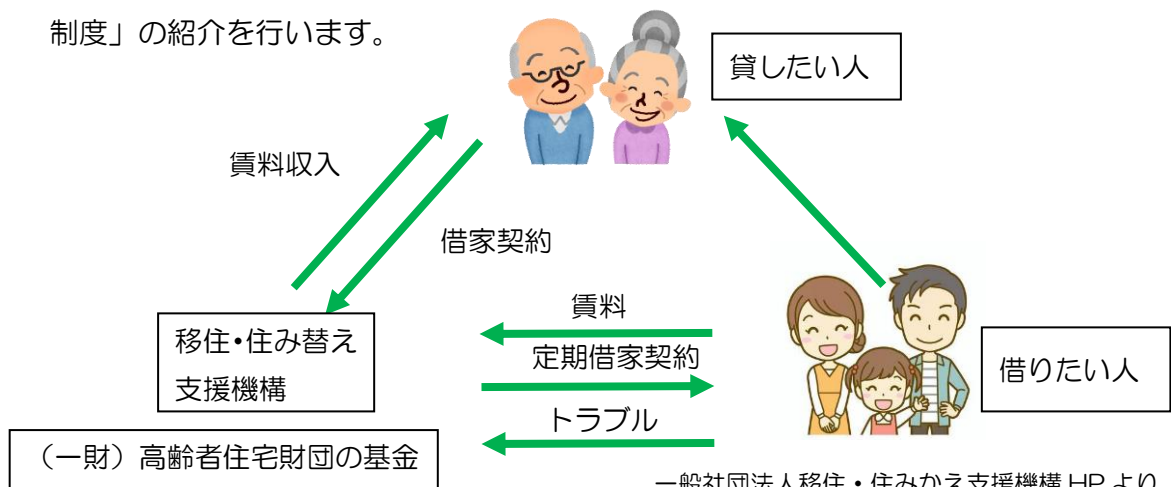


図4-1 マイホーム借り上げ制度イメージ

2 空き家の活用

空き家の活用は、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、空き家の流通・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

1) 空き家の有効活用を促進するための広報活動の充実

空き家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、固定資産税納税通知書同封チラシなどにより、市民に対し広く情報発信や意識付けを行います。

第1期計画取組実績

- ・ホームページ掲載、固定資産税納税通知書送付時に案内送付実施

2) 支援制度などの情報発信

空き家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。また今後の空き家活用促進のため、活用にあ資する補助金の創設を図ります。

【情報例】

- ・住まいる*せき応援券（移住定住奨励券）
- ・関市耐震診断・耐震補強工事補助制度
- ・家財処分費補助制度（新設）
- ・空家等解体費補助制度（新設）
- ・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
- ・マイホーム借り上げ制度

(2) 有効活用

1) 空き家の流通促進

①空き家見学ツアー等の実施

既存の空き家情報バンク制度の運営と共に、空き家見学ツアーの開催などさまざまな取組を併せて実施し、空き家の流通のハードルを下げる仕組みづくりを行います。

②不動産関連サービスの充実

不動産事業者、金融機関などと連携し、空き家の賃貸（売買）に関するセミナーやワークショップを開催するなど、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図ります。

③所有者等への意向調査

所有者等の空き家に対する認識を高めるとともに、空き家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。

2) 空家等の活用促進

①空き家情報バンク制度

【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ます。

【対象】 市全域

第1期計画取組実績

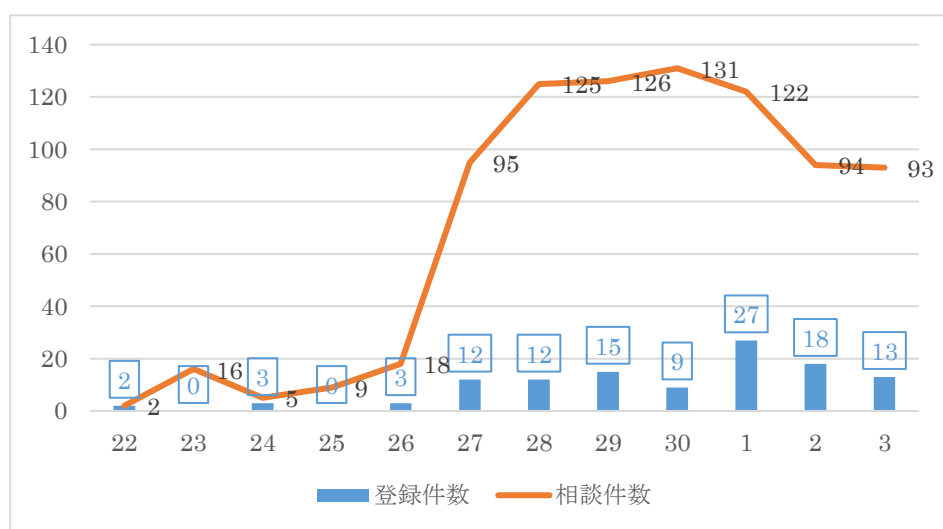


図4-2 登録物件、相談件数

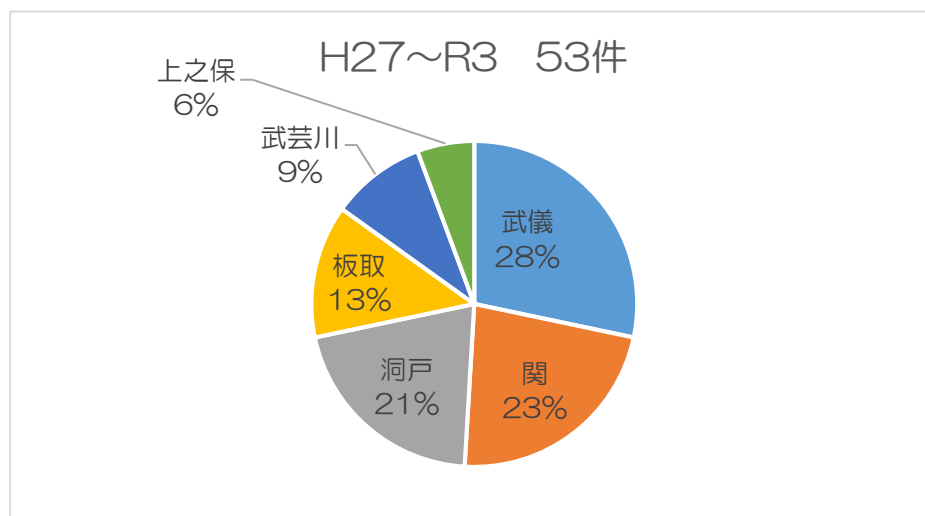


図4-3 移住先別世帯数割

・空き家リフォーム補助

【概要】 空き家情報バンク登録物件のリフォームを行った入居者(市外からの転入者)またはその物件所有者に改修費の1/2(上限20万円)を交付する制度。

【対象】 市全域

第1期計画取組実績

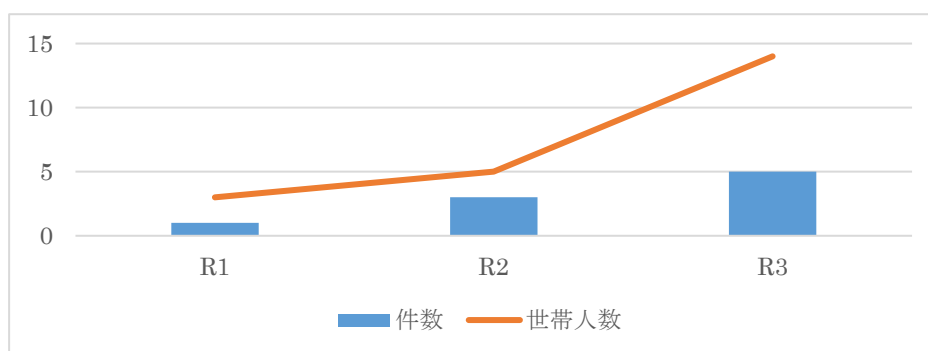


図4-4 リフォーム件数と世帯人数

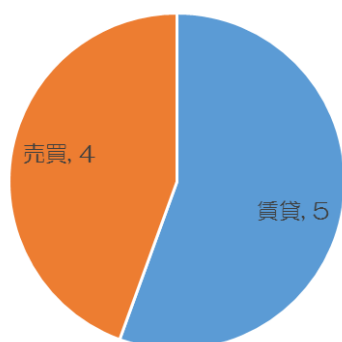


図4-5 賃貸・売買別件数

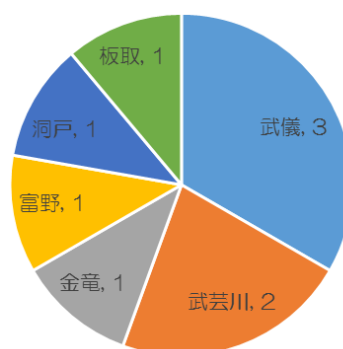


図4-6 リフォーム件数地域別

②子育て世代への定住プロモーション事業

・移住定住応援券

【概要】 関市外から関市内に転入し、住宅を取得して定住する世帯に地域経済応援券を交付する制度。(10万円分+子ども1人につき3万円分を加算)平成27年度から令和2年度まで実施していたSEKIラ・ラ・ライフ応援金に代わる制度として3年度から開始。

【対象】 市全域 ※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1/2(上限30万円)を補助。(補助額のうち2/3は現金、1/3は地域経済応援券で支給)
 ※本制度は令和4年度で終了し、転入者に限らず関市内で住宅を取得して定住する世帯に対する「住まいる*せき応援券(移住定住奨励券)」を開始予定。

第1期計画取組実績

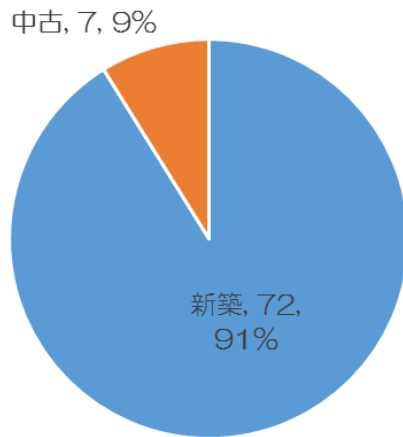


図4-7 住宅購入取得数合

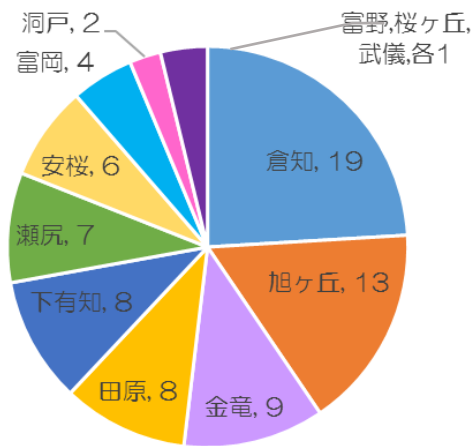


図4-8 住宅地域別件数

・3世代同居世帯奨励金制度

【概要】市外から関市に転入し、親・子・孫の3世代で同居、または近居（100m以内の距離に居住）を始める世帯に奨励金（現金2万円+地域経済応援券3万円分）および住宅をリフォームした場合の改修費1/2（上限20万円）を交付する制度。

【対象】市全域

※本制度は令和4年度で終了。

第1期計画取組実績

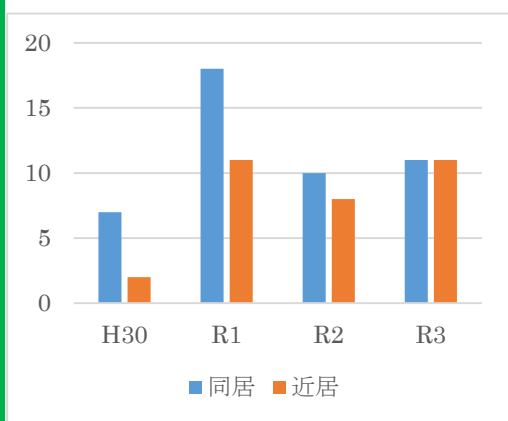


図4-9 同居・近居区分件数

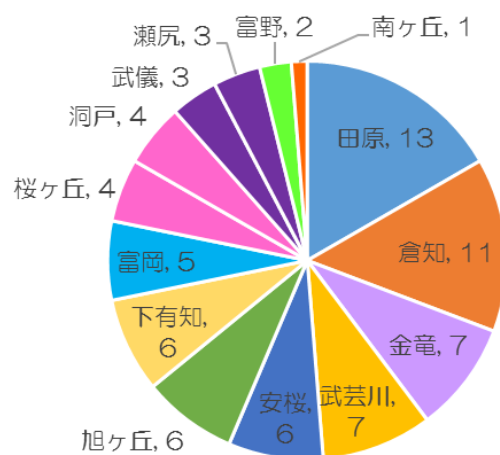


図4-10 地域転入件数

③移住定住プロモーション

名古屋・東京・大阪などの都市部で開催される移住フェア等へ定期的に出展し、移住希望者へPR および移住相談を開催します。

第1期計画取組実績

- ・移住フェア出展（名古屋・東京・大阪）
- ・移住相談会実績

	平成 28年度	平成 29年度	平成 30年度	令和 元年度	令和 2年度	令和 3年度
回数	4	5	8	4	1	1
相談者数	19	30	81	19	7	2

④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連携し、事業希望者と空き店舗所有者とのマッチングなど検討します。

- ・関市中心市街地活性化総合支援事業補助金（空き店舗活用支援事業）

対象	中心市街地活性化団体又は事業者が、中心市街地の空き店舗を活用し、店舗を設置及び運営する事業。
対象区域	本町1～8丁目、栄町1丁目、千年町1丁目、大門町1～3丁目
店舗賃借料補助	補助率：1～12月目 1/3 以内、13～24月目 1/4 以内、 25～36月目 1/6 以内 限度額：40万円 期 間：原則1年間（支援の継続が必要と認められる場合は、最長3年間）
店舗改修補助	補助率：1/4 以内 限度額：100万円 期 間：入居時のみ

第1期計画取組実績

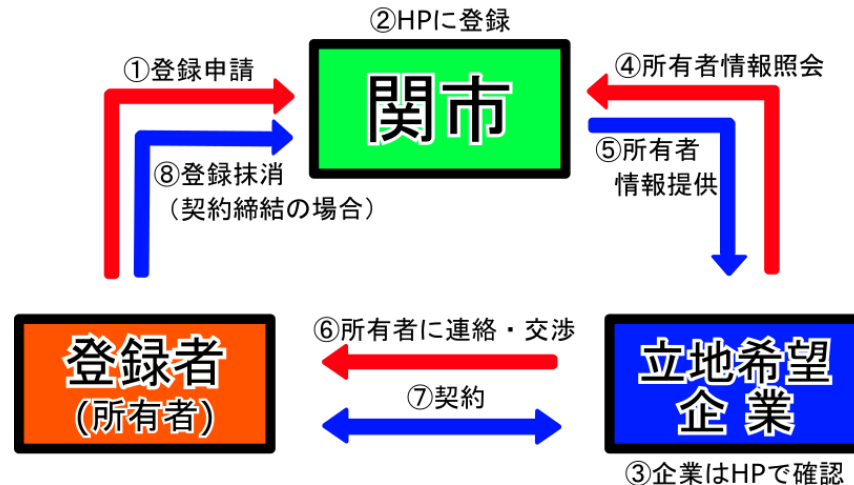
- ・補助金利用実績

年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
賃借料補助	3	3	3	1
店舗改修補助	1	1	1	0

⑤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

令和元年度に創設した「工（こう）BANK」制度をもとに、事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についても、関係支援機関、商工業団体と連携していきます。

『工-BANK』イメージ図



第1期計画取組実績

令和元年度に「工-BANK」制度創設

- 登録件数 11件（累積）
- 契約数 4件（R3実績）

⑥空き家を活用したまちづくり活動の支援

- 個人・団体・企業・学校（大学など）と協働し、空き家を活用したまちづくり活動の支援を行います。
- 空き家を活用したシェアハウス、企業などへのシェアオフィスやコワーキングスペースまた観光客向けのゲストハウスの整備を推進します。
- 近隣の大学・高校の建築学部と連携して空き家リノベーション等を実施するなど、まちなかのにぎわい創出を図ります。
- 空き家の公共的用途での活用（災害時の仮設住宅としての利用など）についても検討します。
- 市街地中心部において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や有効な土地活用を促進するような整備方法について、他市の事例を参考にしながら、関連団体とも連携して研究します。

第1期計画取組実績

古民家あいせき活用

明治20年建築の歴史ある古民家を耐震改修し、令和4年1月15日「古民家あいせき」としてオープンしました。現在は誰もが自由に利用できる地域コミュニティースペースとして市が運営を行い、若者から高齢者まで多くの市民等が利用しています。



本町BASEの活用

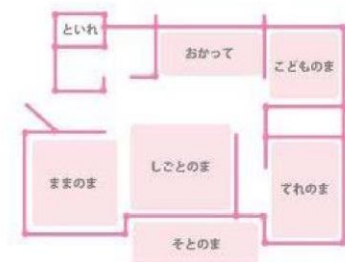
本町通り界隈を多くの人が行ってみたい、関わってみたいと感じる魅力的なエリアにすることを目指し、空き地をリノベーションして本町BASEとして運用を始めました。起業を目指す市民が、自分のやりたいことを実現できるチャレンジショップとして、居心地が良く交流人口増加につながるような場の提供を実現し、令和2年11月オープン以来多くの市民の方に来場いただき、商店街におけるにぎわい拠点の1つになっています。



⑦福祉の視点での活用

福祉分野の関係部署や福祉団体・地域委員会と連携し、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き家の活用を検討します。またふれあいサロン活動普及を通じた空き家の利活用についても検討します。

【空き家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

3) セーフティネット住宅としての利用

①改修費用の補助

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おり、活用に向けた情報発信を行います。

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ます。

4) 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、各団地の特性に応じた、効果的な対策を推進します。

5) 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有効活用を図ります。

また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定期的を開催し、都市部住民の交流体験や移住定住を促進します。

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。

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

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。

第1期計画取組実績

- ・空き家管理に関する無料冊子配布（500冊/年：令和2年度より）
- ・空き家セミナー＆個別相談会開催（2回/年：平成30年度より）

2) 相続登記などの促進

各種手続きや通知書等を利用して、所有者が不明な土地家屋、所有者が判明してもその住所等が不明な土地家屋の登記を促進します。

所有者不明土地問題を防ぐための法律が成立し、令和6年4月1日から相続登記が義務化される制度が開始されるため周知を図ります。

相続登記の申請の義務化（法務省パンフレットより抜粋）

《基本的なルール》

相続によって不動産を取得した相続人はその所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないこととされました。

《罰則》

正当な理由がないのに義務に違反した場合、10万円以下の過料の提供対象となります。

第1期計画取組実績

- ・法務局と連携した相続登記の促進実施
- ・固定資産税納税通知書同封のチラシによる啓発

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。

(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

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。管理不全な空家等などについては定期的な調査を実施し、その結果をデータベースに反映させ経過観察を続けます。

第1期計画取組実績

- ・適宜適正管理のお願い文書送付（平成27年度より）

2) 支援

管理不全な空家等の所有者等が、空家等の活用・除却に利用できる補助制度を創設することにより、管理不全空家等の早期解消を目指します。

- ・家財処分費補助制度（新設）
- ・空家等解体費補助制度（新設）

3) 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。

4) 地域における見守り

管理不全な空家等の発生を抑制するための、地域住民、自治体、地域おこし協力隊などによる「見守り活動」を実施し、早期対応に努めます。またすでに地域で実施されているさまざまな活動（自主防犯パトロール、高齢者見守り活動など）と連携した取組について推進します。

第1期計画取組実績

- ・集落支援員制度^(*)を活用した巡回による空き家パトロールの実施
（毎月実施：洞戸、武儀地域）

^(*) 地域の実情に詳しく、集落対策の推進に関してノウハウ・知見を有した者が、集落への目配りとして巡回及び状況把握等を行う制度

(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。

2) 除却促進に関する支援

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を行います。

第1期計画取組実績

- ・特定空家等認定件数、特定空家等解体工事費補助金利用数実績

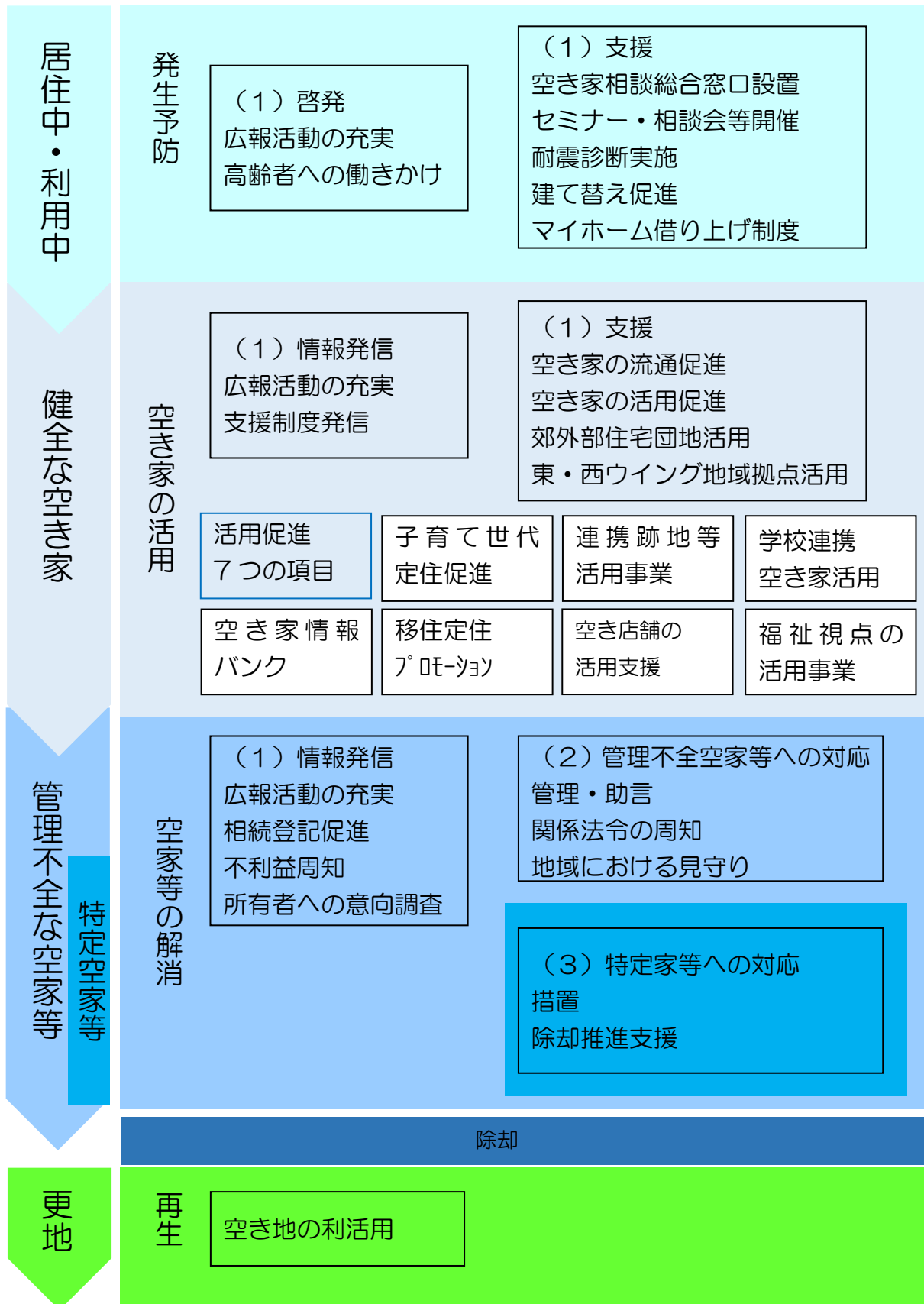
	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
認定数	26	18	10	9
補助利用実績	—	12	13	16

■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) 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) 支援		
1) 空き家総合相談窓口設置		都市計画課
2) 空き家セミナー・相談会などの開催・周知		都市計画課
3) 耐震診断・耐震改修補助制度の周知		都市計画課
4) 建替え促進の検討		都市計画課
5) マイホーム借り上げ制度		
2 空き家の活用		
(1) 情報発信		
1) 空き家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 企画広報課
(2) 有効活用		
1) 空き家の流通促進		企画広報課
2) 空き家の活用促進		企画広報課
①空き家情報バンク制度	○	企画広報課
②子育て世代への定住プロモーション事業	○	企画広報課
③移住定住プロモーション	○	企画広報課
④空き店舗の活用支援（市街地中心部）	○	都市計画課 商工課
⑤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	○	商工課

施策項目	重点地区 事業	連携・協力者
⑥空き家を活用したまちづくり活動の支援	○	都市計画課
⑦福祉の視点での活用	○	福祉政策課 高齢福祉課 社会福祉協議会 都市計画課
3) セーフティネット		都市計画課
4) 郊外部の住宅団地活用		都市計画課
5) 東、西ウイングの地域拠点活用		市民協働課
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) 管理不全な空家等の管理および助言など		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) 地域による見守り		市民協働課 都市計画課
(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		都市計画課

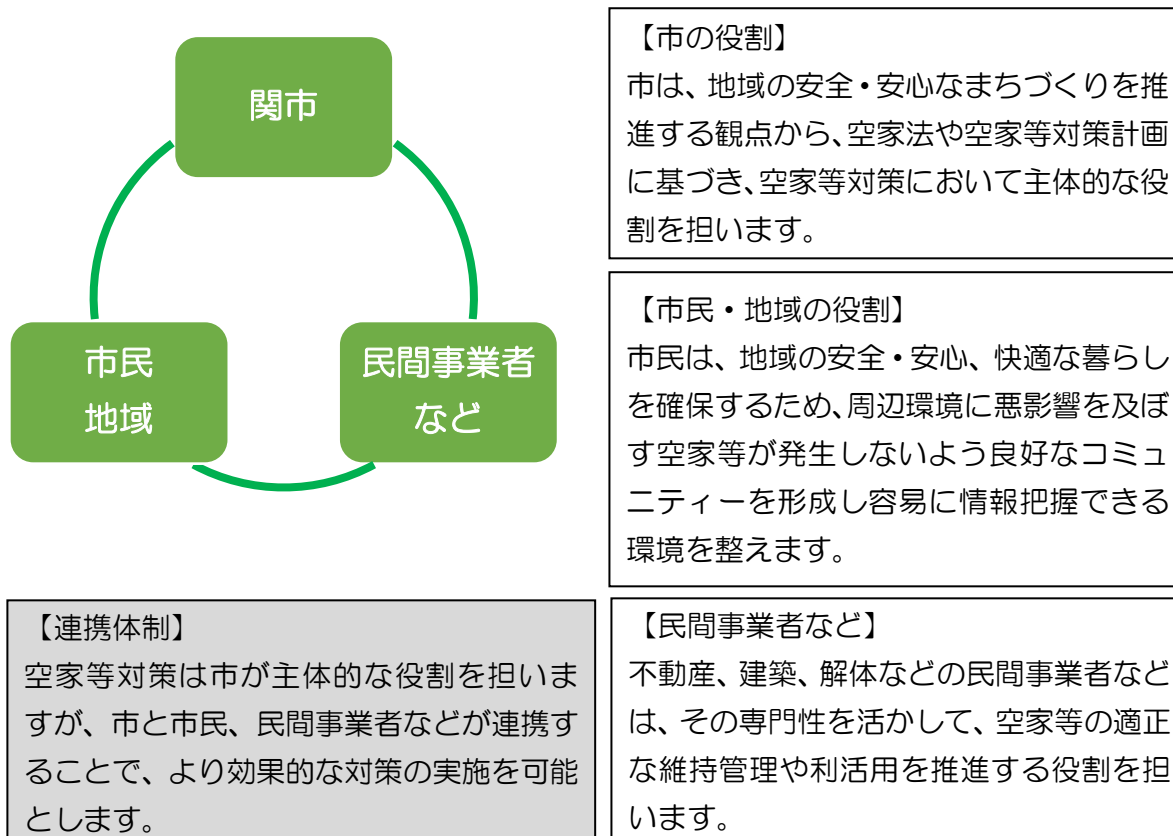
施策体系



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。



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。

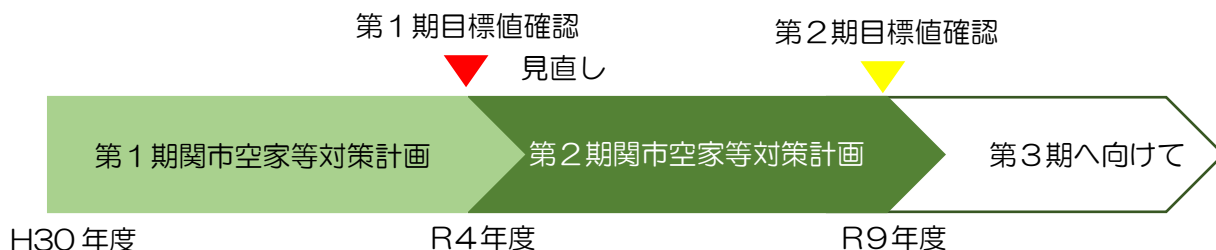
空家等の対策については持続的な取組が必要であり、短期的な取組と併せて中長期的な視点からの取組とともに成果指標の進捗や達成状況を把握することが重要となります。より実効性・具体性のある計画となるよう、適切なPDCAサイクルにより柔軟な見直しを実施し、効果的な空家等対策を講じます。

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。

3 事後評価と継続的な見直し

本計画については定期的に施策の検証や評価を行い、その結果を踏まえた計画の見直しを行います。

また、本計画期間の最終年度に成果指標の達成状況を把握するとともに、その効果を検証します。



【成果指標】

本計画の基本的な方針を実現するため、評価指標を以下のように設定します。

項目	指標	第1期計画目標値	実績値	第2期計画目標値
空家等の発生予防	居住目的のない空家等(*)の件数 ※住生活基本計画(全国計画)の目標値を参考にR2(2018)の1,475件から増加率を勘案しR9(2027年)の目標件数を算出	1,400件以下	1,297件	1,595件
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KPIを参考	15世帯/年 第1期累計 70世帯以上	16世帯/年 第1期累計 56世帯	20世帯/年以上 第2期累計 90世帯以上
	空き店舗活用補助金利用者数 ※年間2件×5年	第1期累計 10件以上	第1期累計 16件	第2期累計 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(%) ※指導日から2年経過後の件数	60.0%以上	87.5%	60%以上

第1期計画実績値は令和4年12月末までのもの

(*)住宅・土地統計調査(総務省)における賃貸・売却用等以外のその他の住宅

參考資料

■資料1

計画策定の経過

年 月 日	内 容
令和4年 8月28日	第1回関市空家等対策検討委員会作業部会 <ul style="list-style-type: none"> 空家等対策の現状報告 空家等対策計画（素案）について
9月28日	第2回関市空家等対策検討委員会 <ul style="list-style-type: none"> 空家等対策計画（素案）について
10月24日	第1回関市空家等対策協議会 <ul style="list-style-type: none"> 空家等対策の経過報告 関市空家等対策計画（案）について
11月24日	第3回関市空家等対策検討委員会 <ul style="list-style-type: none"> 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21日	第2回関市空家等対策協議会 書面確認 <ul style="list-style-type: none"> 関市空家等対策計画（案）について
令和5年 1月 4日 ～2月 3日	パブリックコメント
2月13日	第4回関市空家等対策検討委員会 <ul style="list-style-type: none"> 空家等対策の経過報告 関市空家等対策計画（案）について
3月 3日	第3回関市空家等対策協議会 <ul style="list-style-type: none"> 関市空家等対策計画について

※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26年法律第127号）

（目的）

第1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2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つ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的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3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。

（市町村の責務）

第4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5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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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6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。
 - (1) 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
 - (2) 計画期間
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - (4) 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
 - (5) 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
 - (6) 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
 - (7) 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
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - (9) 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7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8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9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 10 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 11 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 12 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 13 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 14 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つた場合において、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、過失がなくて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（過失がなくて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 15 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 16 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	
区分	所属等
学識経験を有する者（6）	岐阜県弁護士会 弁護士
	岐阜県司法書士会 司法書士
	岐阜県土地家屋調査士会 土地家屋調査士
	公益社団法人岐阜県宅地建物取引業協会 理事
	公益社団法人全日本不動産協会岐阜県本部 監事
	岐阜県建築士事務所協会 建築士
関係行政機関職員（3）	岐阜地方法務局美濃加茂支局 統括登記官
	岐阜県警察関警察署 生活安全課長
	岐阜県都市建築部住宅課 空家対策推進室長
関係団体の代表者（4）	関商工会議所 専務理事
	関市自治会連合会 会長
	社会福祉法人関市社会福祉協議会 会長
	特定非営利活動法人家護人 理事長
その他市長が認める者（2）	関市市長公室長
	関市基盤整備部長

■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委員名簿	
区分	所属等
学識経験を有する者（4）	岐阜県弁護士会 弁護士
	岐阜県司法書士会 司法書士
	岐阜県建築士事務所協会 建築士
関係行政機関の職員（1）	岐阜県警察関警察署 生活安全課長

■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、基盤整備部長が必要に応じて招集し、その運営に当たる。ただし、基盤整備部長に事故があるときは、基盤整備部参事がその職務を代理する。

3 基盤整備部長は、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、基盤整備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。

附 則（平成30年3月26日決裁）

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

附 則（令和4年5月18日決裁）

この要綱は、令和4年5月20日から施行する。

別表 1

職 名
市長公室長
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
市民協働課長
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

別表 2

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

■資料8

(県対応指針) 別記様式

空家等情報記録簿

市 町 村 名		物件番号				
区 分	危険性等の分類	<input type="checkbox"/> 建物 <input type="checkbox"/> 衛生 <input type="checkbox"/> 景観 <input type="checkbox"/> 生活環境の保全 <input type="checkbox"/> その他 ()				
	特定空家等の判断	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり (令和 年 月 日)				
受 付 情 報	情 報 把 握	日 時	令和 年 月 日 時 分	把握方法	<input type="checkbox"/> 通報等 <input type="checkbox"/> パトロール等	
		通報者・発見者	住所・所属		電話番号	
			氏 名			
	現 地 確 認	日 時	令和 年 月 日 時 分	確認方法	<input type="checkbox"/> 現地調査 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> 相続人 <input type="checkbox"/> 管理者 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> その他 ()			
		備 考				
	敷 地 の 概 要	地名地番				
		都市計画区域	<input type="checkbox"/> 都計区域内 <input type="checkbox"/> 都計区域外	区域区分	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 調整区域 <input type="checkbox"/> 非線引	
		用途地域等		防火地域	<input type="checkbox"/> 防火 <input type="checkbox"/> 準防火 <input type="checkbox"/> 指定無	
		前面道路	<input type="checkbox"/> 県道 <input type="checkbox"/> 市道 <input type="checkbox"/> 無接道 <input type="checkbox"/> その他 () 幅員 m			
			<input type="checkbox"/> 通学路等 <input type="checkbox"/> その他	敷地面積	m ²	
	建 物 の 概 要	用 途	<input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> 店舗併用 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫等	建 築 年	年	
		構 造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨 <input type="checkbox"/> 鉄筋 <input type="checkbox"/> その他	建築面積	m ²	
		階 数		延べ面積	m ²	
		利 用 状 況	<input type="checkbox"/> 居住・利用中 <input type="checkbox"/> 空家 (空家となった時期) <input type="checkbox"/> その他 ()			
		浄 化 槽	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			
		備 考				
保 安 上 危 険 ・ 衛 生 上 有 害 等	建 物 ・ 附 属 物 等	建物の傾き	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
		基礎・土台等の損傷	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
		屋根材・外壁の破損	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
		看板等の破損	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
		屋外階段等の破損	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
	衛 生	門・塀・擁壁の破損	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
		石綿飛散の可能性	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
		汚水の流出	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
	景 観	ごみ放置・不法投棄	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
		景観ルール違反	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
	生 活 環 境	景観と不調和	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
		立木の腐朽・繁茂	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
		動物の住みつき等	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
	対 応 状 況 等	不適切な管理	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	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。

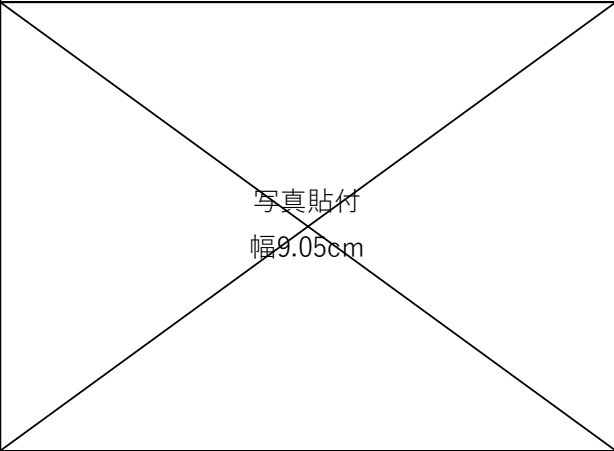
※対応状況等欄には、特別措置法や関連法令等による対応状況等について記載すること。

■資料9

関市空家等外観調査チェックシート

調査日	建築物番号	調査者氏名

管理状況	老朽度	合計

外観写真
 <p>写真貼付 幅9.05cm</p>

建築物概要	
用途	1. 専用住宅 2. 併用住宅 3. 店舗 4. 工場 5. その他 ()
構造	1. 木造 2. 鉄骨造 3. 鉄筋コンクリート造 4. その他 ()
階数	1. 平家建て 2. 2階建て 3. 3階建て 4. その他 ()
接道	1. 4 m以上 2. 4 m未満 3. なし 4. その他 ()

管理状況調査			
区分	調査項目	配点	評点
空家の特定	電気メーターが不動	5	
	郵便受けにチラシ等が滞留	5	
	近隣住民等からの情報	5	
	外観が廃屋風	5	
管理状況	屋根、外壁等が傷んだまま放置されている	10	
	窓ガラスが割れたまま放置されている	10	
	立木等が建築物を覆う程度まで繁茂している	10	
	ごみ等が散乱、山積したまま放置されている	10	
	立木の枝等が道路や近隣家屋にはみ出している	10	
	動物の棲みつき、虫等の発生がみられる	10	
	ごみ等の放置、動物等による臭気の発生がある	10	
	不特定の者が容易に建物内に侵入可能な状態である	10	
計			0

老朽度調査					
区分	調査項目		配点	評点	最高評点
構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		50
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
	②外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25		
構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又は梁	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		100
		ロ 基礎に不動沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、梁が腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
		ハ 基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
	④外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
		ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
	⑤屋根	イ 屋根葺き材料の一部に剥落又はズレがあり、雨漏りのあるもの	15		
		ロ 屋根葺き材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、垂木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下がったもの	25		
		ハ 屋根全体が著しく変形したもの	50		
	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	
ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの			20		
⑦屋根		屋根が可燃性材料で葺かれているもの	10		
排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10		
計					100