

# 瑞穂市空家等対策計画

(案)

平成 年 月

瑞穂市



# 目 次

第1章 計画の目的と位置づけ	1
1 計画の目的	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画の期間	1
4 対象とする地区	1
5 対象とする空家の種類	2
6 用語の定義等	2
7 所有者等の責務	2
8 空家等が引き起こす問題	3
第2章 瑞穂市の地域特性	4
1 人口・世帯数の概要	4
2 瑞穂市の高齢化の概要	5
2.1 高齢化率の推移	5
2.2 高齢者のみの世帯の推移	6
3 地区別の人口及び世帯数の動向	7
4 土地利用の特徴	8
5 空家数と空家率	9
6 建て方別の空家の状況	11
7 「その他の住宅」の空家の状況	12
第3章 瑞穂市の空家候補の現状	13
1 瑞穂市空家状況調査	13
1.1 調査の概要	13
1.2 調査結果の概要	14
2 空家等に関する所有者意向調査	18
2.1 調査の概要	18
2.2 調査結果の概要	19
3 瑞穂市空家等現地調査	24
3.1 調査の概要	24
3.2 結果の概要	24
第4章 瑞穂市の空家等に係る課題	26
1 空家等の発生	26
2 利活用が可能な空家等の流通	27
3 空家等の適正な維持管理	28
4 管理不全な空家等	28

第5章 瑞穂市空家等対策計画の基本的な考え方 .....	29
1 計画の基本方針 .....	29
2 空家等に関する対策の実施体制の整備 .....	30
3 空家等の調査に関する事項 .....	31
第6章 空家等対策計画の具体施策 .....	32
1 空家等の発生の抑制 .....	33
2 空家等の利活用の促進 .....	34
3 空家等の適正な維持管理の促進 .....	36
4 管理不全な空家等への対応 .....	37
第7章 特定空家等に対する措置 .....	38
1 特定空家等に対する基本的な考え方 .....	38
2 特定空家等の判断基準 .....	38
3 特定空家等に関する措置の流れ .....	40
第8章 計画の推進 .....	43
1 計画の進行管理 .....	43
2 今後の課題 .....	43

# 第1章 計画の目的と位置づけ

## 1 計画の目的

少子高齢化の進展、産業構造の変化に伴う人口構成の変化等、全国的に空家等が増加している。空家等の増加により、火災や倒壊の危険性による安全性の低下、周辺的生活環境に対する環境衛生への影響、景観の阻害等の様々な問題が生じており、今後、これらの問題が一層深刻化することが考えられる。

このような状況を背景として、平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）が公布された。岐阜県においては、国に先立って平成 26 年 7 月に「岐阜県空家等対策協議会」の設立、平成 27 年 1 月には「空家等対策に係る対応指針」及び「危険空家等対応マニュアル」の策定等、県と市町村が連携して空家等対策を進めるための体制が整備されつつある。

これらの経緯を踏まえ、瑞穂市（以下、「本市」という。）における空家等への対策を総合的かつ計画的に進めることを目的として、瑞穂市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）を策定するものである。

## 2 計画の位置づけ

本計画は、法第 6 条に規定される空家等対策計画として策定するものであり、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための方向性を示すものである。また、瑞穂市第 2 次総合計画を上位計画とし、瑞穂市都市計画マスタープラン、瑞穂市まち・ひと・しごと創生総合戦略等との連携を図り、計画を推進する。

## 3 計画の期間

本計画は 2019 年度を初年度とし、計画期間は 5 年間とする。

ただし、国の空家等政策の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行うこととする。

## 4 対象とする地区

本計画の対象地区は、瑞穂市全域とする。

## 5 対象とする空家の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、特措法第2条第1項に規定する空家等とする。

## 6 用語の定義等

本計画における用語の定義は、法に基づき以下のとおりとする。

- 空家等**：建築物<sup>※1</sup>又はこれに附属する工作物<sup>※2</sup>であって居住その他の使用<sup>※3</sup>がなされていないことが常態<sup>※4</sup>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。

※1：建築物には、それに付随する建築設備、門塀等を含む

※2：看板等で建築設備、門塀以外のもの

※3：店舗、工場、倉庫等居住以外の使用

※4：概ね1年を通して使用されていない状態

- 特定空家等**：空家等のうち次の状態にあるもの。

(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<sup>※1</sup>

(2) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態<sup>※1</sup>

(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) 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：社会通念上予見可能な状態であって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではない

(参考) (1)及び(2)に該当しない特定空家等については、建築物の全部を除去する措置を行うことはできない。

## 7 所有者等の責務

法第3条で「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」と規定されているように、空家等の管理責任は第一義的には所有者等にあることが前提となり、瓦や外壁等が落下するなど、近隣家屋へ損害を与えたり、通行人に危害を与えないよう所有者等が自らの責任において空家等を適切に管理する義務がある。

また、空家等を原因とし被害にあった場合などの民事上の問題についても、所有権等に基づき当事者同士で解決を図ることが原則となる。

## 8 空家等が引き起こす問題

### ■防災・防犯上の問題

老朽化した空家等が放置されることにより、建物の倒壊や屋根の落下、外壁の崩落などが発生し、近隣に危険を及ぼす可能性がある。特に、密集市街地や通学路に面している場合などは、被害が大きくなる可能性がある。

また、空家等への関心やモラルの低下により、不審者・犯罪者の侵入、放火や不法投棄など、防犯上の問題も多く生じる可能性がある。

### ■景観上の問題

空家等の屋根や外壁の老朽化、外壁への落書きや破損、樹木や雑草の繁茂などにより、周辺の景観との調和が乱れ、その地区全体のイメージを低下させる。

### ■環境衛生上の問題

空家等敷地内のごみの放置や不法投棄により、ハエ・ゴキブリなどの衛生害虫やネズミなどが発生し、近隣住民の居住環境への悪影響をもたらす可能性がある。

◆適切な管理が行われていない空家等が引き起こす様々な問題が既に顕在化しているが、原因となっている空家等には建物の状況からみて利活用が困難なものと同様なものがあり、それぞれ以下の特徴がある。

#### <利活用が困難な空家等>

利活用が困難な空家等の引き起こす代表的な問題としては、上記のようなものがある。これらの問題は単独に存在するのではなく、ある問題が他の問題を引き起こす要因となるなど、相互に関連している。

#### <利活用が可能な空家等>

利活用が可能な空家等は安全上の問題は少ないものの、空家等の増加によって寂れた雰囲気となるなどの問題が発生し、時間の経過とともに価値も低下する。まちの魅力を維持向上させていくためには、新たな利活用の方法を考える必要がある。

## 第2章 瑞穂市の地域特性

### 1 人口・世帯数の概要

図 2-1 に国勢調査に基づく本市の人口、世帯数の推移及び将来推計人口を示す。国勢調査によると、本市の人口及び世帯数はともに増加傾向にある。また1世帯当たりの人口は、平成27年度では2.59人/世帯となり、昭和40年の4.89人/世帯と比較すると、50年間に50%近く減少したことになる。

瑞穂市人口ビジョン（平成27年10月）に基づく将来人口は平成52年度に約55,000人を目指している。

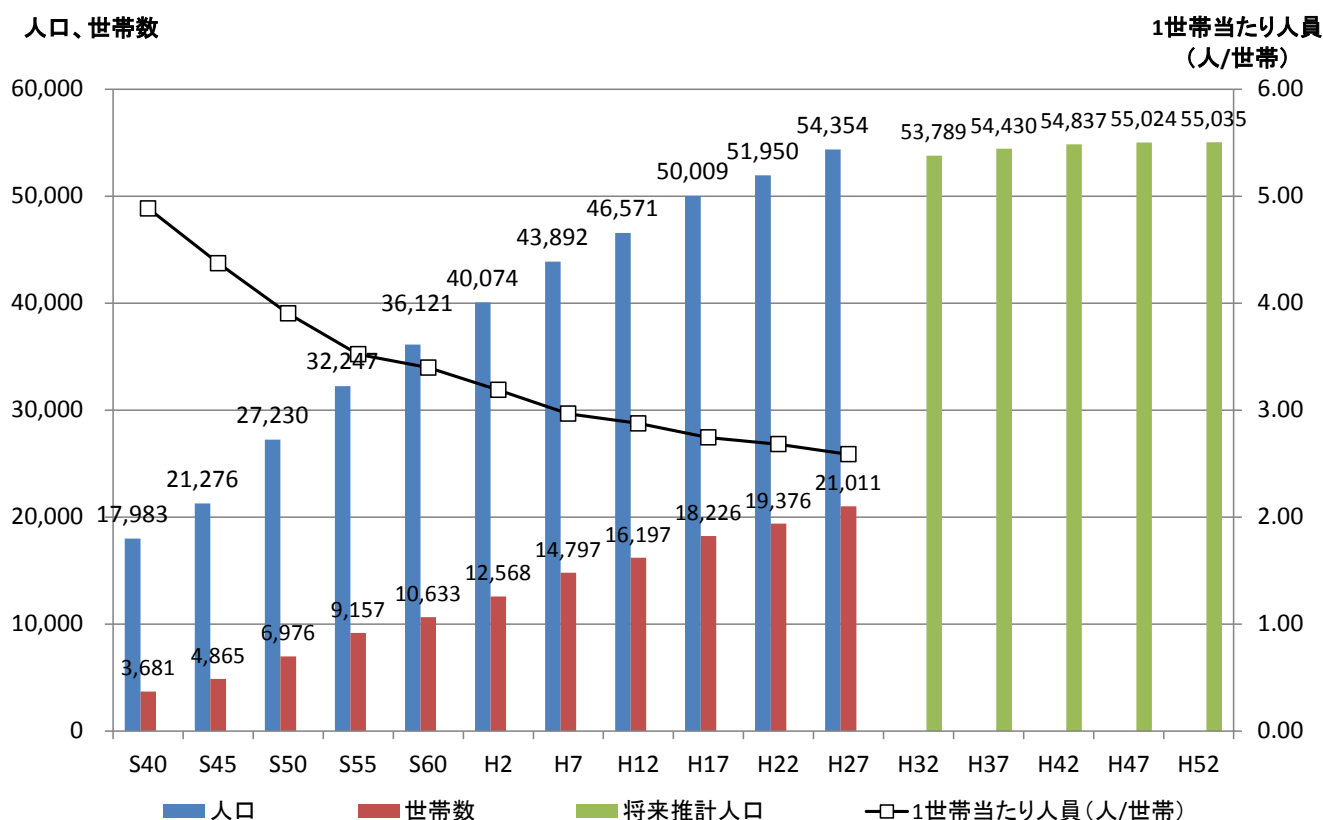


図 2-1 瑞穂市の人口及び世帯数の推移及び将来推計人口

出典：国勢調査（瑞穂市統計関連 HP より作成）、瑞穂市人口ビジョン  
 注）将来推計人口は、平成22年国勢調査までの実績を基にした人口推計結果である。



## 2 瑞穂市の高齢化の概要

### 2.1 高齢化率の推移

図 2-2 に年齢区分別人口及び高齢化率の推移を示す。年齢区分別人口の現況は国勢調査、将来推計は「日本の地域別将来推計人口（H30.3 推計）（国立社会保障・人口問題研究所）」に基づいたものである。

本市の平成 27 年国勢調査結果に基づく高齢化率は 19.6%で、これは岐阜県平均の 28.1%と比較すると低い値である。ただし、今後人口増加傾向が減少傾向に転じることが予想されており、高齢化率は着実に増加すると考えられる。

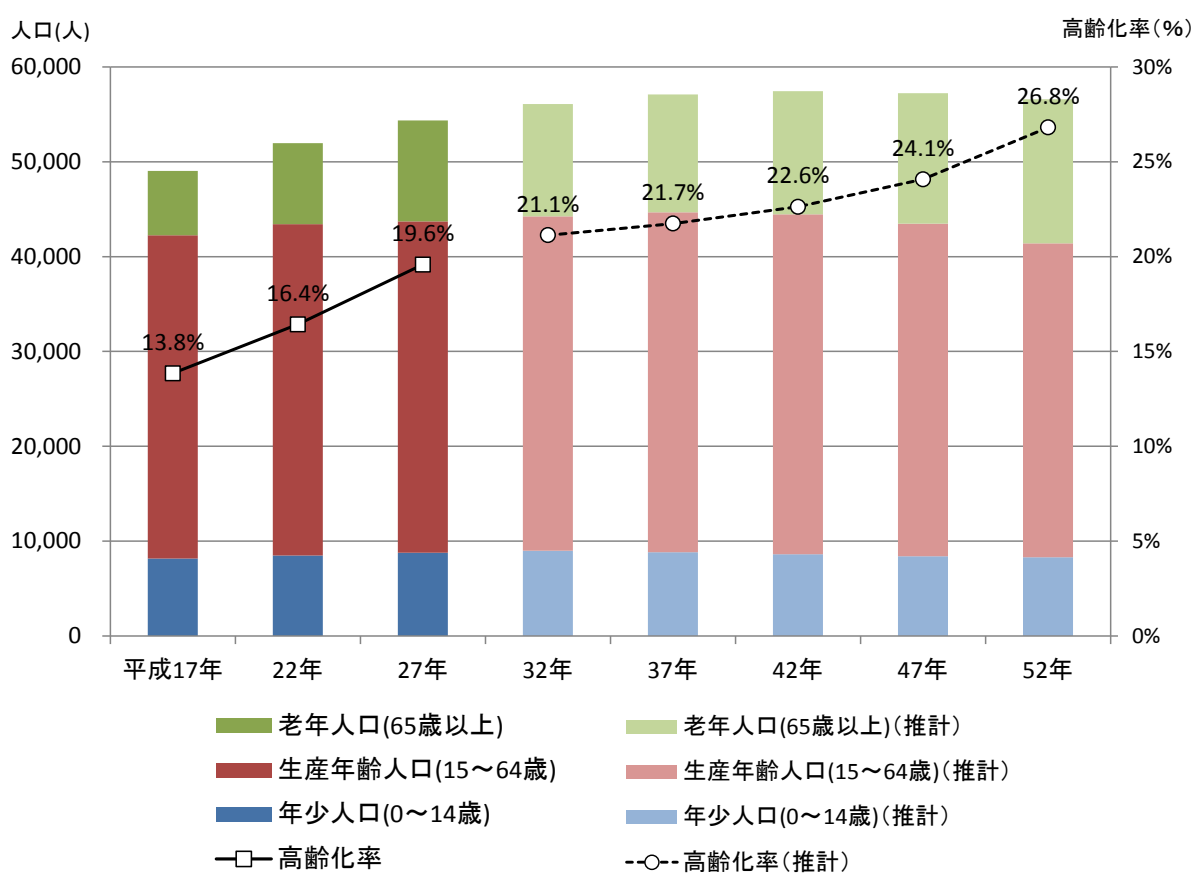


図 2-2 瑞穂市の年齢区分別人口及び高齢化率（現況及び将来推計）

出典：国勢調査、日本の地域別将来推計人口（H30.3 推計）国立社会保障・人口問題研究所

## 2.2 高齢者のみの世帯の推移

図 2-3 に高齢者のみの世帯数(65歳以上の単身者と夫婦のみの世帯数の合計)及び全世帯(一般世帯)に占める割合を示す。高齢者のみの世帯は、数、割合ともに年々増加している。今後、高齢化率の上昇に伴い、高齢者のみの世帯の割合も引き続き増加すると考えられる。

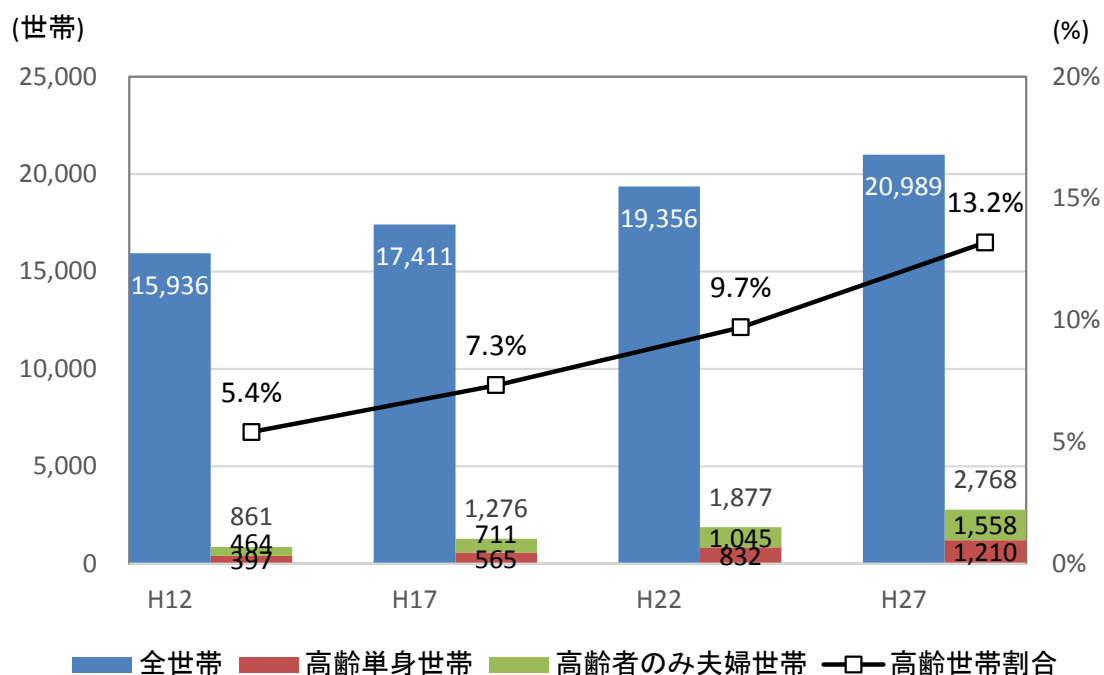


図 2-3 瑞穂市の高齢者のみの世帯の推移

出典：国勢調査

### 3 地区別の人口及び世帯数の動向

表 2-1 に住民基本台帳を基にした地区別の人口推移(平成 18 年→平成 28 年)を示す。市全体の人口は 10 年間に 8.3%増加しており、地区別でも増加している地区の方が多くなっているが、その中で森、宮田、呂久の 3 地区については 10%以上減少している。5%以上減少している地区も居倉、美江寺、十七条の 3 地区があり、これらの人口減少の著しい地区は現在及び今後において、空家等が発生している又は今後発生する可能性の高い地区といえる。

表 2-1 地区別人口世帯数の動向

区	平成18年12月末現在		平成28年12月末現在		増減率	
	人口	世帯数	人口	世帯数	人口	世帯数
馬場	2,328	772	2,630	947	13.0%	22.7%
生津	2,570	902	2,846	1,118	10.7%	23.9%
本田	5,642	1,830	6,260	2,235	11.0%	22.1%
只越	1,922	695	2,127	813	10.7%	17.0%
別府	5,556	1,976	5,410	2,108	-2.6%	6.7%
穂積	4,943	1,877	5,154	2,069	4.3%	10.2%
稲里	2,198	811	2,349	979	6.9%	20.7%
十九条	1,623	536	1,897	698	16.9%	30.2%
牛牧	4,225	1,444	4,540	1,754	7.5%	21.5%
宝江	337	145	337	137	0.0%	-5.5%
野田新田	1,436	588	1,416	638	-1.4%	8.5%
野白新田	882	345	1,128	434	27.9%	25.8%
祖父江	1,432	482	1,507	589	5.2%	22.2%
犀川	—	—	760	284	—	—
七崎	518	128	502	145	-3.1%	13.3%
居倉	666	185	630	201	-5.4%	8.6%
森	889	297	782	290	-12.0%	-2.4%
田之上	973	288	990	334	1.7%	16.0%
唐栗	755	215	849	271	12.5%	26.0%
宮田	384	112	332	120	-13.5%	7.1%
大月	123	26	129	32	4.9%	23.1%
重里	572	150	594	183	3.8%	22.0%
美江寺	1,292	399	1,208	439	-6.5%	10.0%
十七条	808	220	739	244	-8.5%	10.9%
十八条	674	192	649	205	-3.7%	6.8%
古橋	3,191	975	3,660	1,234	14.7%	26.6%
横屋	945	287	1,337	462	41.5%	61.0%
中宮	567	183	809	279	42.7%	52.5%
呂久	538	140	427	144	-20.6%	2.9%
大牧	25	14	—	—	—	—
野畑	15	15	—	—	—	—
合計	48,029	16,229	51,998	19,386	8.3%	19.5%

注)  :減少率5～10%未満

 :減少率10%以上

出典：瑞穂市住民基本台帳より

## 4 土地利用の特徴

図 2-4 に都市計画マスタープランに基づく将来土地利用構想を示す。

本市の特徴として、市域を東西に貫く JR 東海道本線及び国道 21 号を中心として商業地、工業地及び住工共存地が存在し、それを囲むように住宅地及び農地、集落地が広がっている。

人口増加は周辺部の住宅地において顕著で、名古屋市等のベッドタウンとなっている。対して穂積駅を中心とした既存の中心市街地においては、人口増加は見られない。

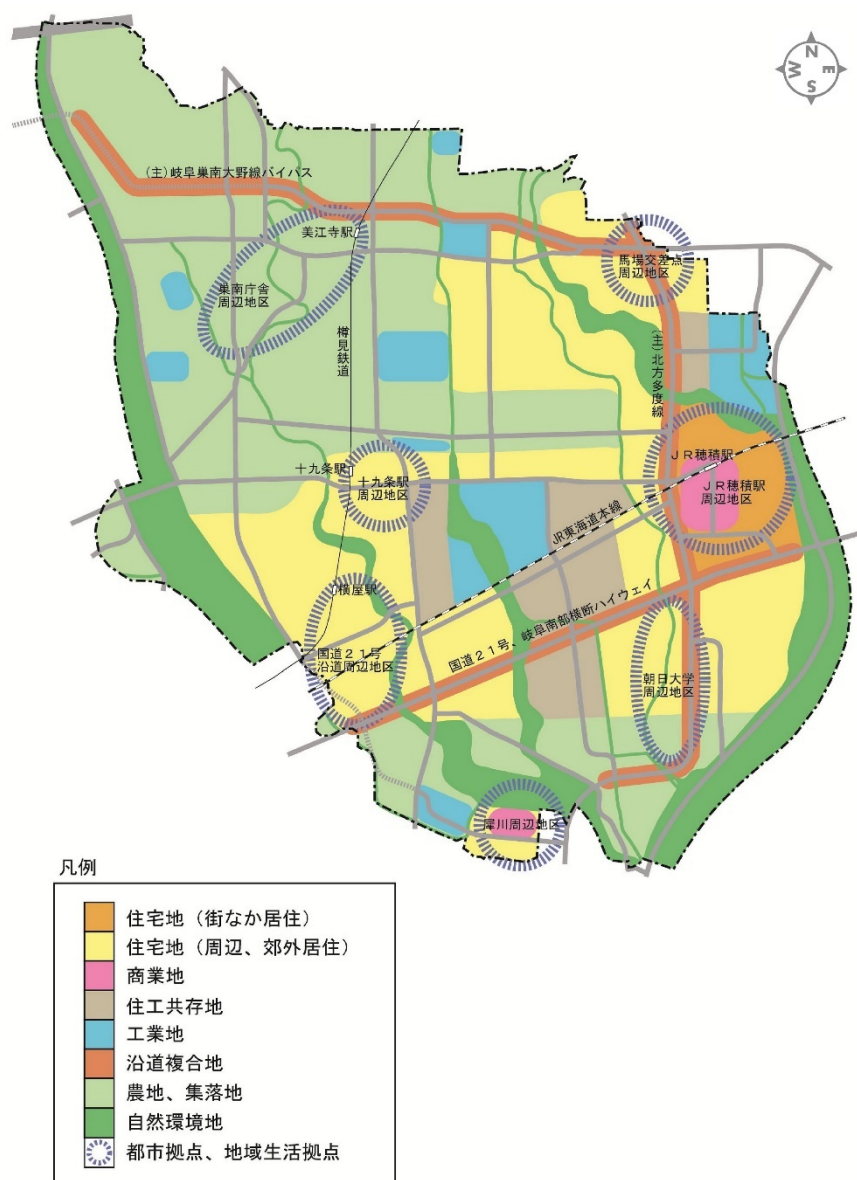


図 2-4 将来土地利用構想

出典：瑞穂市都市計画マスタープラン

## 5 空家数と空家率

図 2-5 に平成 25 年度に実施された住宅・土地統計調査に基づく岐阜県内自治体の空家数及び空家率について示す。本市の空家数は 3,850 戸であり、住宅総数は 24,160 戸であることから空家率は 15.9%となっており、岐阜県平均の 15.2%と比較すると同程度である。

なお、図 2-5 の基となる住宅・土地統計調査は標本調査であることから、次章に示す、全市を対象とした「瑞穂市空家状況調査」の結果とは必ずしも合致しない。

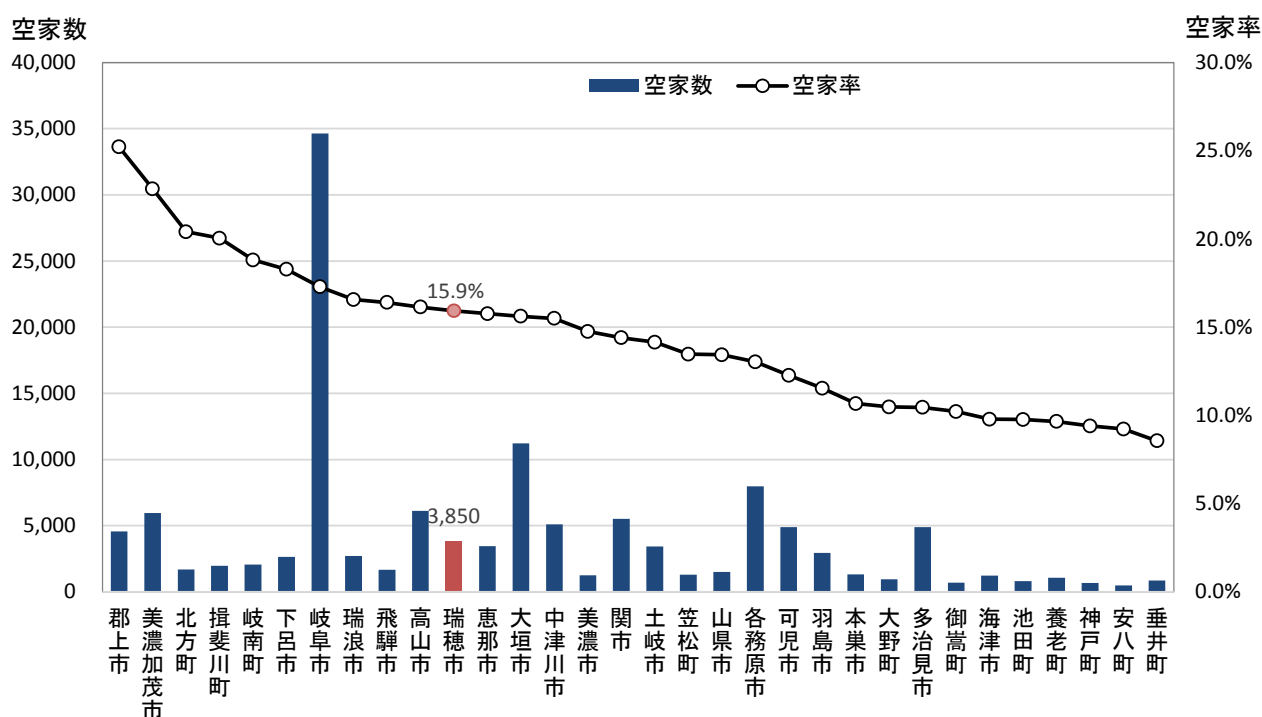


図 2-5 岐阜県内の自治体における空家数及び空家率

出典：住宅・土地統計調査 (H25)

### 【住宅・土地統計調査】

住宅・土地統計調査は、統計法に基づいて実施される基幹統計調査である。

我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするもので、5年ごとに実施される。この調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用されている。

調査内容は、住宅数、空き家数、建物の構造や建て方、建築の時期に加え、平成 25 年調査からは国民の居住状況や居住環境、耐震性・防火性・省エネルギー性などの住宅性能などについても調査を行っている。

### 【標本調査】

住宅・土地統計調査の調査手法である標本調査とは、調査対象の一部（標本）を抽出して調査を行い、その結果を基に全体を推計する調査手法である。

また、本市における空家数及び空家率の推移を図 2-6 に示す。本市の空家数、空家率は平成 15 年度は 4,370 戸、20.8%であったが、平成 20 年度には空家数、空家率ともにいったん下がり、平成 25 年度は 3,850 戸、15.9%となっている。

現時点では、本市の空家数、空家率ともに、他自治体と比較すると顕著に高いという訳ではない。ただし、本調査は無作為抽出による標本調査であるため、値にばらつきがある可能性も考えられることから、今後も動向を注視していく必要がある。

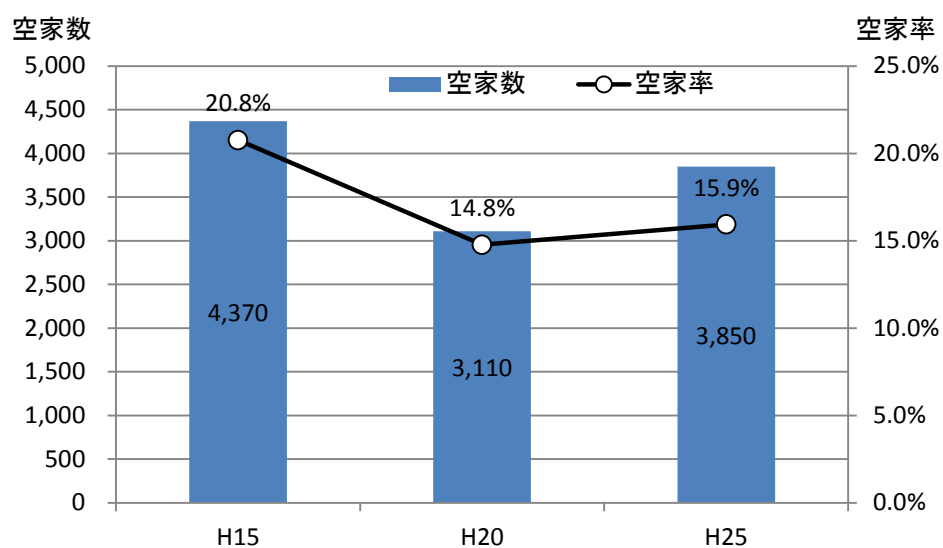


図 2-6 瑞穂市における空家数及び空家率の推移

出典：住宅・土地統計調査 (H15,H20,H25)

## 6 建て方別の空家の状況

図 2-7 に平成 25 年度住宅・土地統計調査に基づく建て方別の空家数を示す。

本市における空家を種類別にみると、全体の 76% を「賃貸用住宅」が占めており、残りはほぼ「その他の住宅」となっている。「二次的住宅（普段は人が住んでいない別荘等）」及び「売却用住宅」は非常にわずかである。

建て方別に見ると、賃貸用住宅のうち 83% が「非木造」の「共同住宅」となっている。なお、「その他の住宅」は、住宅・土地統計調査では「二次的住宅、賃貸・売却用住宅以外の方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（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）」と定義されているものである。「その他の住宅」は 87% が「一戸建て木造」となっており、この中には居住者が不在になった後の利活用の方向性が決まっておらず、放置されている家屋も少なからず含まれていると考えられる。

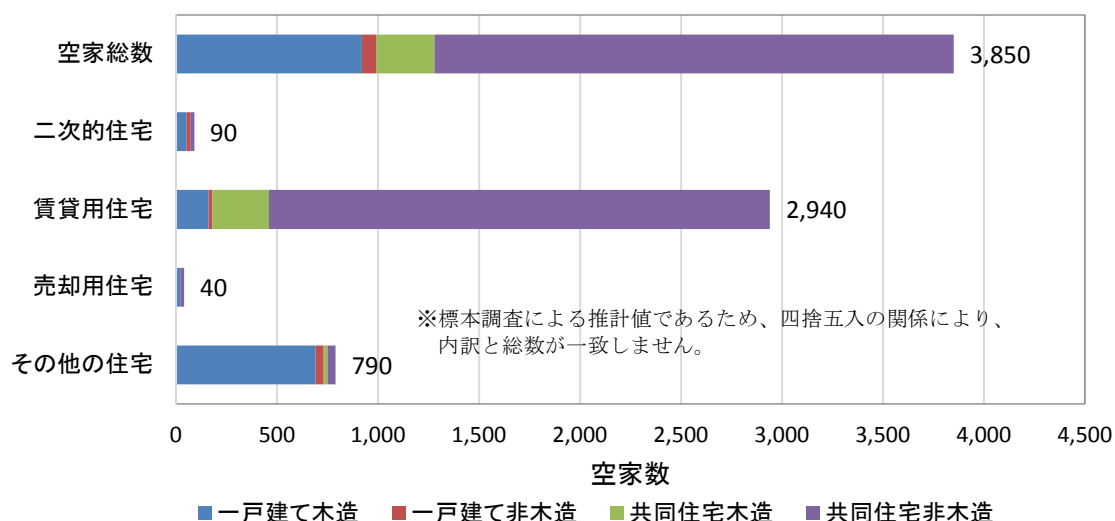


図 2-7 瑞穂市における建て方別の空家数

出典：住宅・土地統計調査（H25）

### 【空家の種類】

- 二次的住宅：「別荘」及び「その他」に区分される。
  - 別荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、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に寝泊まりするなど、たま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、売却のために空家になっている住宅
- その他の住宅：上記以外の方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  
(注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む)

## 7 「その他の住宅」の空家の状況

図 2-8 に「その他の住宅」の空家について、建て方別の腐朽・破損の状況を示す（平成 25 年住宅・土地統計調査）。

「その他の住宅」の空家の 87%を占める一戸建の木造住宅のうち、腐朽・破損が見られるもの（外観で判定）は 37%となっており、適切な管理が行われていない空家が相当数存在すると推測される。

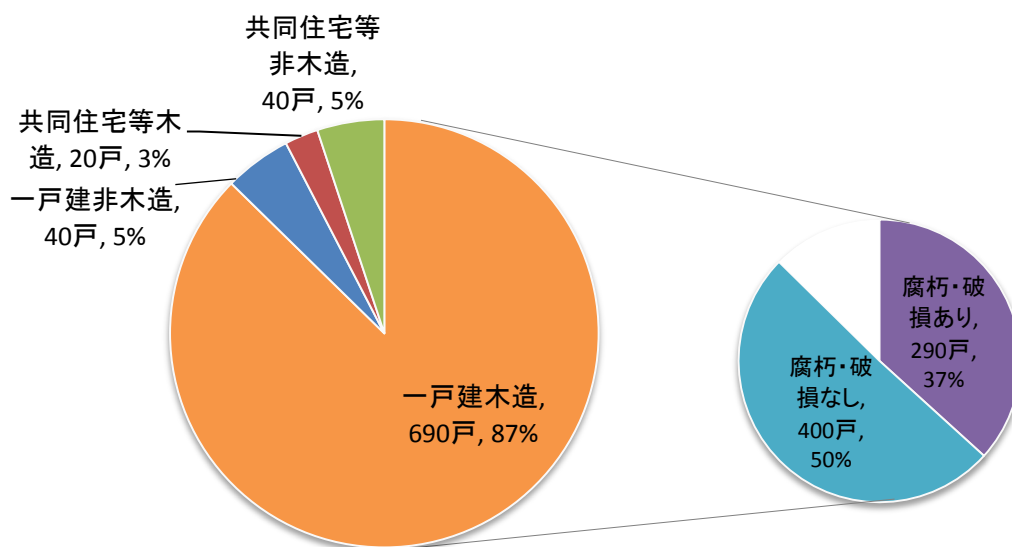


図 2-8 「その他の住宅」の建て方及び腐朽・破損の状況

出典：住宅・土地統計調査（H25）

### 【住宅の建て方】

住宅の建て方の区分は以下のとおりとした。

- 一戸建：一つの建物が1住宅であるもの
- 長屋建：二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの。いわゆる「テラスハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。
- 共同住宅：一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたもの。階下が商店で、2階以上に二つ以上の住宅がある場合も「共同住宅」とした
- その他：上記のどれにも当てはまらないもので、例えば、工場や事務所などの一部が住宅となっているような場合

図 2-8 では、「共同住宅等」に長屋建、共同住宅、その他を含めた。



# 第3章 瑞穂市の空家候補の現状

## 1 瑞穂市空家状況調査

### 1.1 調査の概要

本市では平成27年度に「瑞穂市空家状況調査」を実施し、市内における空家の概況の把握を行った。この調査では、水道の開栓状況等の諸条件から現地確認調査対象を抽出し、現地調査を行い、空家と考えられる家屋等（以下「空家候補」という。）を抽出した。

#### 空家状況調査 判定調査票【現地調査用】

整理番号 \_\_\_\_\_ 占有者名（住宅地図） \_\_\_\_\_  
 調査日 時 \_\_\_\_\_ 時 \_\_\_\_\_ 分 \_\_\_\_\_

【調査項目】

利用判断	(1)	<input type="checkbox"/> 居住中	<input type="checkbox"/> 利用中	<input type="checkbox"/> 更地	<input type="checkbox"/> 不明			
種類	(1)	<input type="checkbox"/> 居宅	<input type="checkbox"/> 集合住宅	<input type="checkbox"/> 店舗・事務所	<input type="checkbox"/> 倉庫・ビル	<input type="checkbox"/> 工場・作業所	<input type="checkbox"/> 車庫・小屋	<input type="checkbox"/> その他
判定区分		判定内容		空家可能性：低（0点）	空家可能性：中（1点）	空家可能性：高（3点）		
空家判定	(1)	表札	<input type="checkbox"/> 表札あり（ ）	<input type="checkbox"/> 表札なし	—			
	(2)	郵便受け	<input type="checkbox"/> 郵便物やチラシなし	<input type="checkbox"/> 大量のチラシあり	<input type="checkbox"/> 塞がれている又ははない			
	(3)	売り物件等の看板	<input type="checkbox"/> 看板あり（ ）	—	<input type="checkbox"/> 看板なし			
	(4)	カーテン・雨戸の状況	<input type="checkbox"/> カーテンあり	<input type="checkbox"/> 雨戸が閉められている	<input type="checkbox"/> カーテンなし ※すべての窓			
	(5)	電気メーター	<input type="checkbox"/> 稼働（-3点）	<input type="checkbox"/> 確認できない（0点）	<input type="checkbox"/> 停止			
	(6)	植木・庭草・雑草の手入れ	<input type="checkbox"/> 植木・庭草手入れあり ※植木・庭草なしを含む	<input type="checkbox"/> 植木・庭草手入れなし	<input type="checkbox"/> 玄関までの通路が確保されていない			
	(7)	窓ガラス	<input type="checkbox"/> 損傷なし	<input type="checkbox"/> 部分的ひび割れ隙間	<input type="checkbox"/> 雨風が入り込む			
	(8)	車庫など車・自転車駐車	<input type="checkbox"/> 駐車されている（-3点）	—	<input type="checkbox"/> 駐車されていない			
判定区分		判定内容		老朽度：低（1点）	老朽度：中（2点）	老朽度：高（3点）		
老朽度判定	(1)	外観	<input type="checkbox"/> 損傷なし	<input type="checkbox"/> 部分的損傷あり	<input type="checkbox"/> 顕著な損傷あり			
	(2)	屋根	<input type="checkbox"/> 損傷なし	<input type="checkbox"/> 部分的損傷あり	<input type="checkbox"/> 顕著な損傷あり			
	(3)	外壁	<input type="checkbox"/> 損傷なし	<input type="checkbox"/> 部分的損傷あり	<input type="checkbox"/> 顕著な損傷あり			
	(4)	窓ガラス	<input type="checkbox"/> 損傷なし	<input type="checkbox"/> 部分的損傷あり	<input type="checkbox"/> 顕著な損傷あり			
	(5)	看板・門扉	<input type="checkbox"/> 損傷なし	<input type="checkbox"/> 部分的損傷あり	<input type="checkbox"/> 顕著な損傷あり			
	(6)	柱	<input type="checkbox"/> 傾斜なし	—	<input type="checkbox"/> 傾斜あり			
	(7)	土台	<input type="checkbox"/> 損傷なし	<input type="checkbox"/> 部分的損傷あり	<input type="checkbox"/> 顕著な損傷あり			
判定区分		判定内容		利活用度：高	利活用度：中	利活用度：低		
利活用判定	(1)	階数	<input type="checkbox"/> 3階以上（3点）	<input type="checkbox"/> 2階（2点）	<input type="checkbox"/> 1階（-2点）			
	(2)	バルコニー	—	<input type="checkbox"/> あり（1点）	<input type="checkbox"/> なし（0点）			
	(3)	駐車場	<input type="checkbox"/> 2台以上（1点）	<input type="checkbox"/> 1台（0点）	<input type="checkbox"/> なし（-3点）			
	(4)	庭	<input type="checkbox"/> あり（20㎡以上）（1点）	<input type="checkbox"/> なし（20㎡未満）（-1点）	—			
	(5)	門扉	<input type="checkbox"/> あり（2点）	—	<input type="checkbox"/> なし（0点）			
	(6)	駅からの距離【 ×× m】	<input type="checkbox"/> 500m以内 (5点)	<input type="checkbox"/> 1000m以内 (3点)	<input type="checkbox"/> 1500m以内 (2点)	<input type="checkbox"/> 2500m以内 (1点)	<input type="checkbox"/> 2500m以上 (0点)	
	(7)	正面道路から玄関までの高差	<input type="checkbox"/> 0.5m未満（1点）	<input type="checkbox"/> 0.5m～2m（-1点）	<input type="checkbox"/> 2m以上（-3点）			
	(8)	正面道路舗装の有無	<input type="checkbox"/> あり（1点）	—	<input type="checkbox"/> なし（-2点）			
	(9)	正面道路幅員【 m】 道路名【 】	<input type="checkbox"/> 4m以上（2点）	<input type="checkbox"/> 2m～4m（-3点）	<input type="checkbox"/> 2m未満（-5点）			
	(10)	歩道の有無	<input type="checkbox"/> 両側（2点）	<input type="checkbox"/> 片側（1点）	<input type="checkbox"/> なし（0点）			
	(11)	建築年数	<input type="checkbox"/> 5年以内 (5点)	<input type="checkbox"/> 10年以内 (4点)	<input type="checkbox"/> 20年以内 (3点)	<input type="checkbox"/> 30年以内 (2点)	<input type="checkbox"/> 30年以上 (1点)	
その他メモ								

図 3-1 空家状況調査（平成27年度）に使用した調査票

## 1.2 調査結果の概要

### (1) 空家の現状及び分布の特徴

調査の結果、市内で 1,272 件の空家候補が確認された。図 3-2 に空家候補種類の調査結果を示す。居宅が全体の約 65%を占めており、店舗・事務所及び集合住宅と合わせると約 70%の 894 件となった。

また図 3-3 に老朽度判定結果を示す。老朽度は「危険なし」を A 判定、「注意」を B 判定、「危険」を C 判定とする 3 段階で判定した。「危険なし」の A 判定は約 78%で、ほとんどの建物は危険がないと判定されたが、危険と判定された建物も 10 件あった。

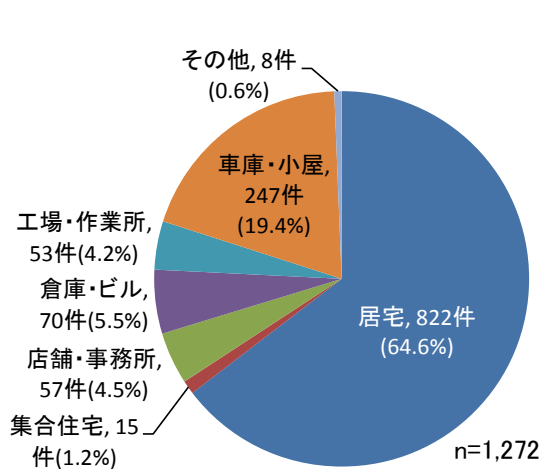


図 3-2 空家候補種類調査結果

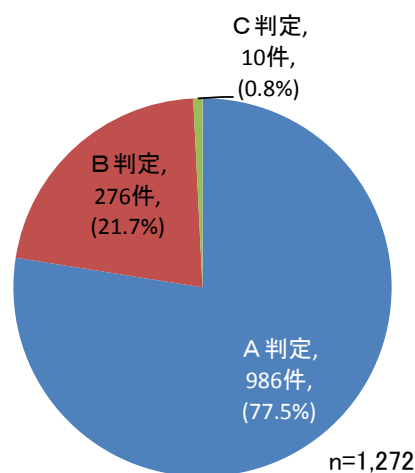


図 3-3 老朽度判定結果

また、図 3-4 に空家候補分布状況、図 3-5 に大字別空家率を示す。現状で空家候補数、空家率ともに高い地域は、JR 穂積駅周辺をはじめとする既成市街地と、市内に点在する集落地域と考えられる。

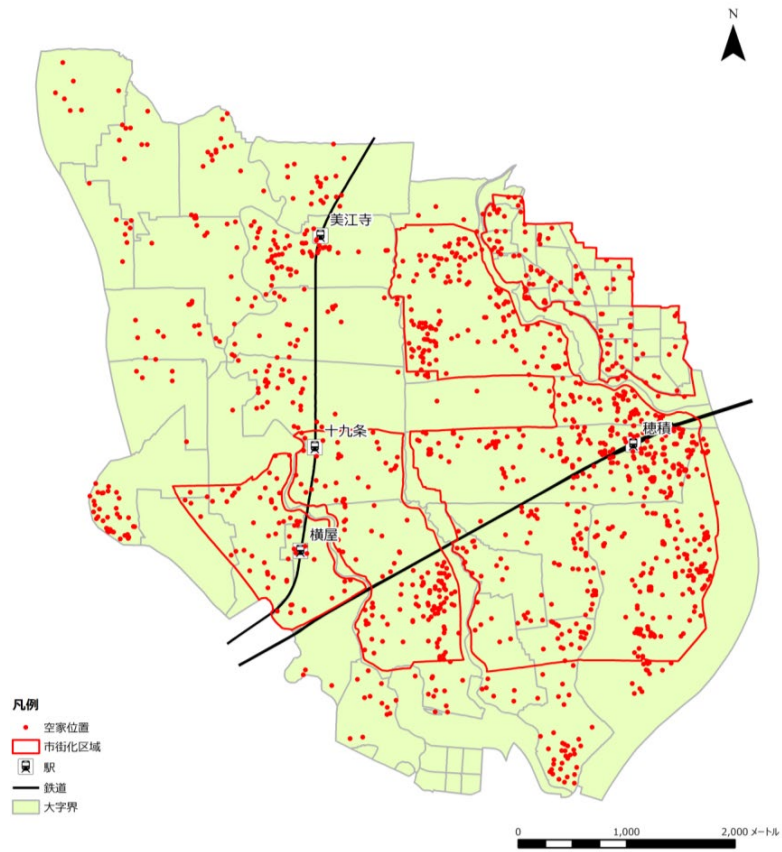


图 3-4 空家候補分布状況

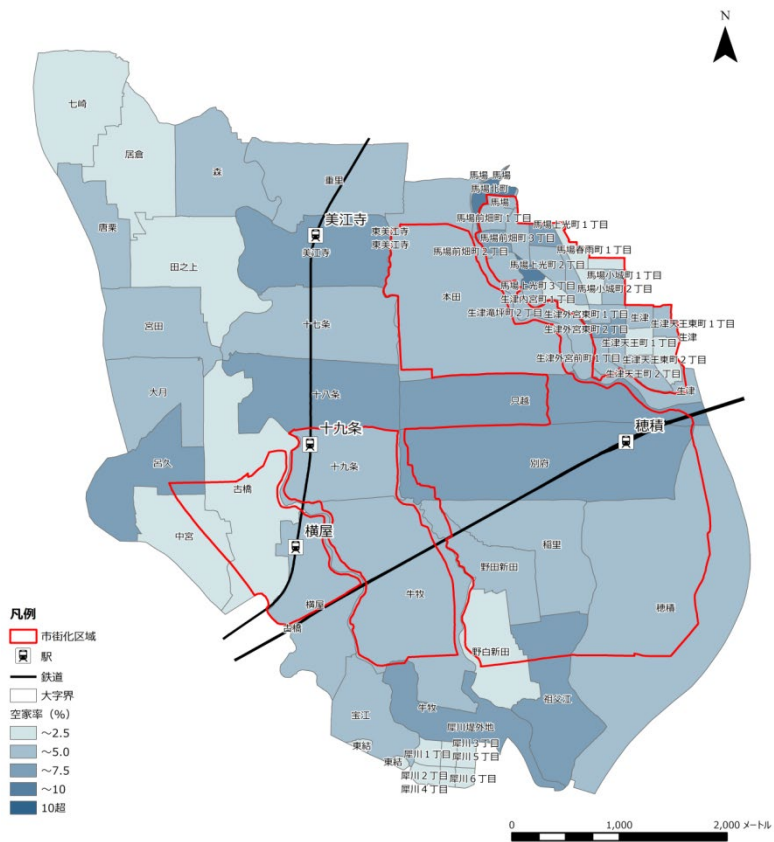


图 3-5 大字別空家率

## (2) 空家の分布と高齢化率との関係

図 3-6 に平成 27 年国勢調査結果を基にした大字別の高齢者のみの世帯比率と空家率との関係を示す。また、表 3-1 に使用したデータを示す。

大字別の高齢者のみの世帯比率と空家率の間には相関は認められなかった。ただし、高齢者のみの世帯の比率の高い地域は、将来的に空家の増加が予想される地域であるとも考えられるため、人口動態及び空家の発生について、注視していく必要がある。

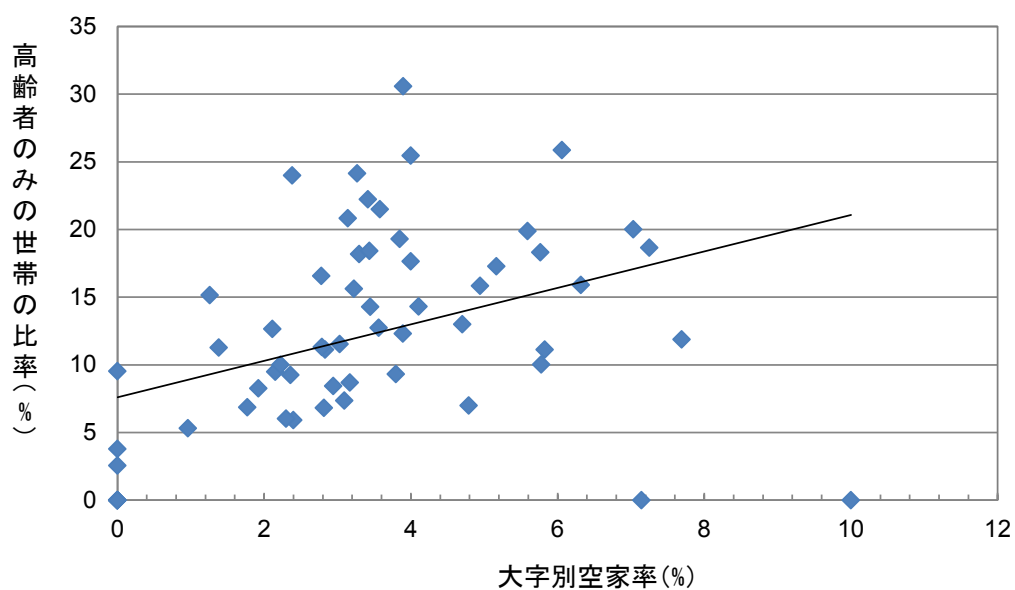


図 3-6 大字別の高齢者のみの世帯比率と空家率との関係

表 3-1 大字別空家率及び高齢者のみの世帯の比率

大字名	建物棟数	空家数	空家率	高齢者のみの世帯の比率
馬場	100	4	4.0%	25.5%
生津	334	16	4.8%	7.0%
本田	3,476	139	4.0%	17.6%
只越	1,239	64	5.2%	17.3%
別府	3,607	208	5.8%	18.3%
穂積	3,211	151	4.7%	13.0%
稲里	1,182	46	3.9%	12.3%
十九条	870	31	3.6%	12.7%
牛牧	2,801	115	4.1%	14.3%
宝江	308	12	3.9%	30.6%
野白新田	542	13	2.4%	5.9%
野田新田	714	21	2.9%	8.4%
祖父江	969	56	5.8%	10.0%
東美江寺	0	0	—	—
馬場前畑町1丁目	191	6	3.1%	20.8%
馬場前畑町2丁目	128	9	7.0%	20.0%
馬場前畑町3丁目	132	4	3.0%	11.5%
馬場上光町1丁目	103	6	5.8%	11.1%
馬場上光町2丁目	97	3	3.1%	7.4%
馬場上光町3丁目	205	7	3.4%	22.2%
馬場春雨町1丁目	50	0	0.0%	9.5%
馬場春雨町2丁目	87	2	2.3%	6.0%
馬場小城町1丁目	104	1	1.0%	5.3%
馬場小城町2丁目	79	3	3.8%	9.3%
生津滝坪町1丁目	117	9	7.7%	11.9%
生津滝坪町2丁目	91	3	3.3%	18.2%
生津内宮町1丁目	93	2	2.2%	9.5%
生津内宮町2丁目	84	2	2.4%	24.0%
生津外宮東町1丁目	106	3	2.8%	11.1%
生津外宮東町2丁目	95	6	6.3%	15.9%
生津外宮前町1丁目	182	9	4.9%	15.8%
生津外宮前町2丁目	71	2	2.8%	6.8%
生津天王町1丁目	104	2	1.9%	8.3%
生津天王町2丁目	130	5	3.8%	19.3%
生津天王東町1丁目	87	3	3.4%	14.3%
生津天王東町2丁目	90	2	2.2%	10.0%
馬場北町	10	1	10.0%	—
東結	8	0	0.0%	0.0%
犀川1丁目	62	0	0.0%	0.0%
犀川2丁目	58	0	0.0%	2.6%
犀川3丁目	4	0	0.0%	—
犀川4丁目	38	0	0.0%	0.0%
犀川5丁目	1	0	0.0%	—
犀川6丁目	39	0	0.0%	3.8%
犀川堤外地	14	1	7.1%	—
七崎	506	7	1.4%	11.3%
居倉	636	8	1.3%	15.2%
森	540	15	2.8%	16.6%
田之上	758	16	2.1%	12.7%
唐栗	287	8	2.8%	11.3%
宮田	398	13	3.3%	24.1%
大月	155	5	3.2%	15.6%
重里	559	20	3.6%	21.5%
美江寺	966	54	5.6%	19.9%
十七条	699	24	3.4%	18.4%
十八条	561	34	6.1%	25.9%
古橋	1,610	38	2.4%	9.3%
横屋	663	21	3.2%	8.7%
中宮	226	4	1.8%	6.9%
呂久	524	38	7.3%	18.7%
(合計)	31,101	1,272	4.1%	13.7%

## 2 空家等に関する所有者意向調査

### 2.1 調査の概要

「瑞穂市空家状況調査」の結果、空家候補とされた物件の所有者に対し、現在の利用実態、維持管理状況、建物の今後の予定等について把握し、計画に反映することを目的として意向調査を行った。調査票の送付は、空家候補とした1,272件のうち、所有者の意向が明らかであるものや、既に解体・除却に着手している等を除く926件に対して行った。所有者意向調査の概要は表3-2のとおりである。

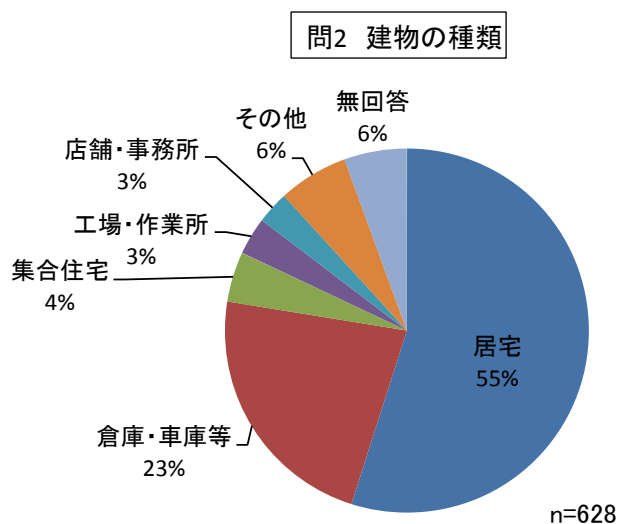
表 3-2 所有者意向調査の概要

調査手法	郵送配布 郵送回収
調査時期	平成28年10月14日～平成28年10月31日
調査票送付数	926通
有効回答数	628通
無効数	5通
返信なし	248通
返戻数	45通
有効回答率	67.8%

## 2.2 調査結果の概要

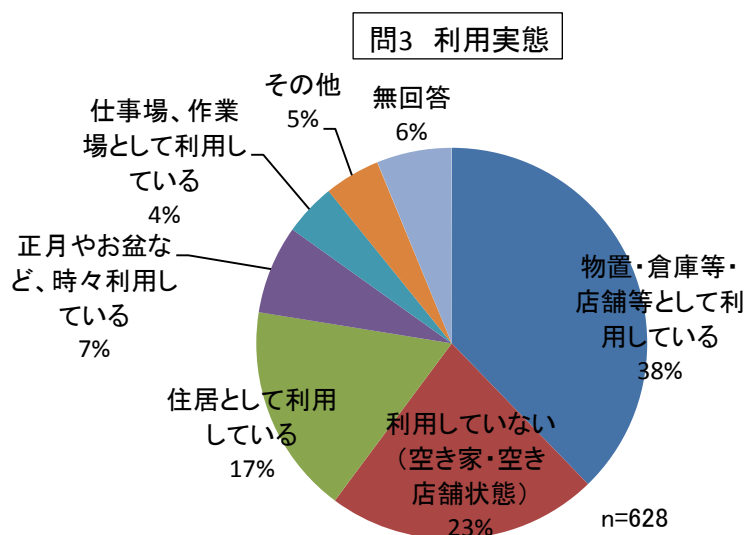
### ■建物の種類

建物の種類は、「居宅」が55%で最も多く、次いで「倉庫・車庫等」が23%、「集合住宅」が4%となった。



### ■利用実態

利用実態は、「物置・倉庫等・店舗等として利用している」が最も多く38%、次いで「利用していない」が23%、「住居として利用している」が17%となり、住居としては利用していないものの、物置等として何らかの形で利用されている物件が多いと推測される。

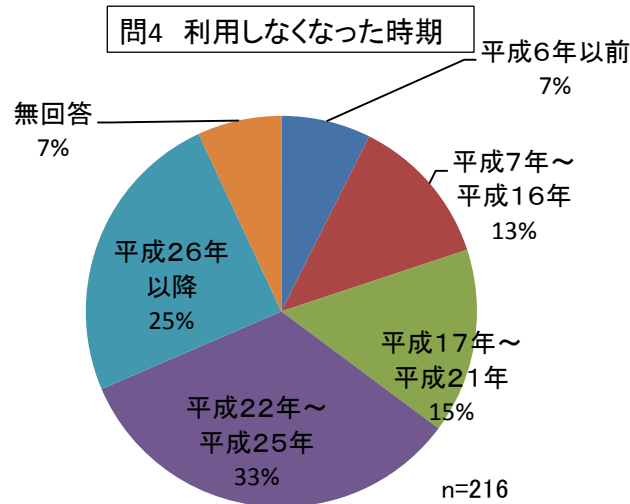


なお、以下の設問は、上記の利用実態において「正月やお盆など時々利用している」「利用していない」「その他」の回答があった216件(35%)についての回答結果である。

## ■利用しなくなった時期

利用しなくなった時期は「平成22年～平成25年」が最も多く33%、次いで「平成26年以降」が25%で、利用しなくなってから6年以内の物件が60%近くを占める結果となった。

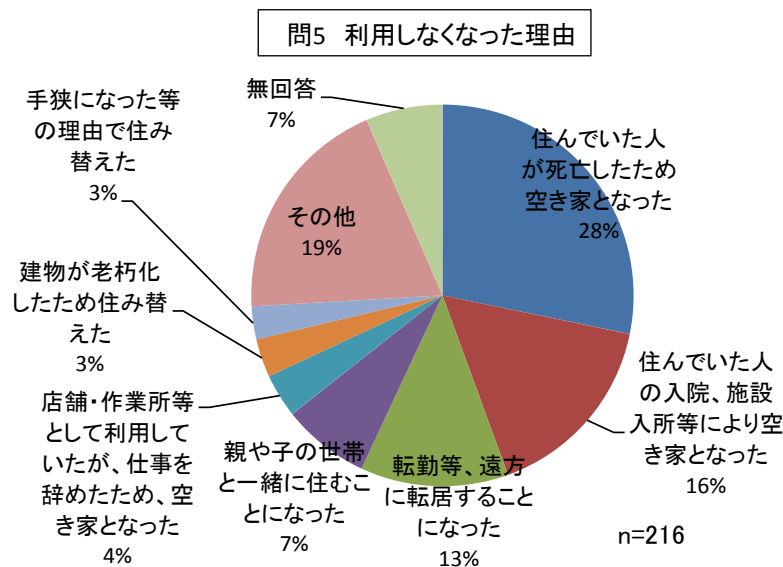
利用しなくなってからの期間が短いことから、老朽化の度合いも大きくないものが比較的多いと考えられ、中古住宅として今後の利用の可能性が大きいと考えられる。



## ■利用しなくなった理由

利用しなくなった理由は「住んでいた人が死亡したため空家となった」が最も多く28%、次いで「住んでいた人の入院、施設入所等により空家となった」が16%、「親や子の世帯と一緒に住むことになった」が7%で、高齢化が要因と思われる事由が約50%を占めている。

それ以外の理由としては、「転勤等、遠方に転居することになった」が13%となっている。また、「手狭になった」「建物の老朽化」等の建物を要因とした事由は6%に過ぎない。

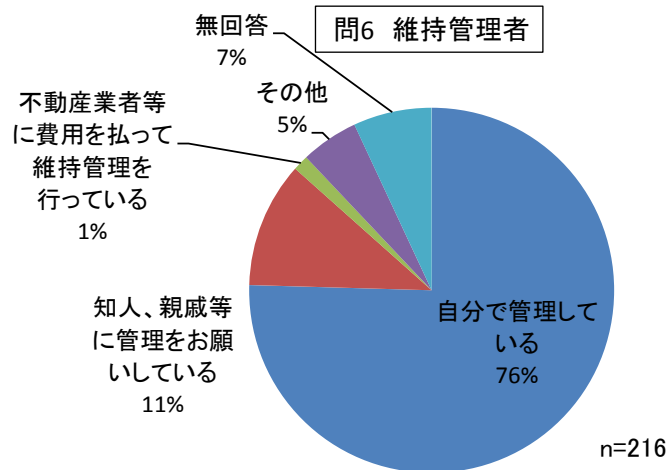




## ■維持管理者

維持管理者は「自分で管理している」が76%を占めた。「知人、親戚等に管理をお願いしている」も11%あるが、「不動産業者等に費用を払って維持管理を行っている」との回答は1%に過ぎない。

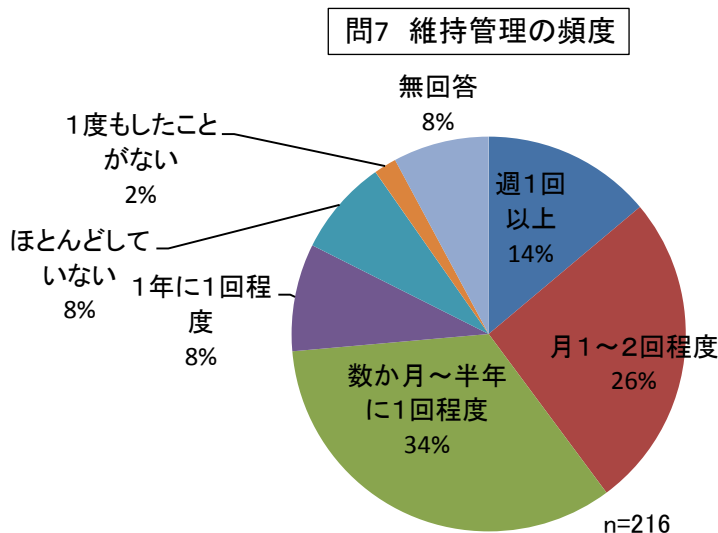
維持管理者の多くは所有者本人であることから、適切な維持管理を支援する方策が必要であると推測される。



## ■維持管理の頻度

維持管理の頻度は「数か月～半年に1回程度」が34%と最も多く、次いで「月1～2回程度」が26%、「週1回以上」が14%で、年に数回以上の訪問を行っているという回答が約75%を占める結果となった。

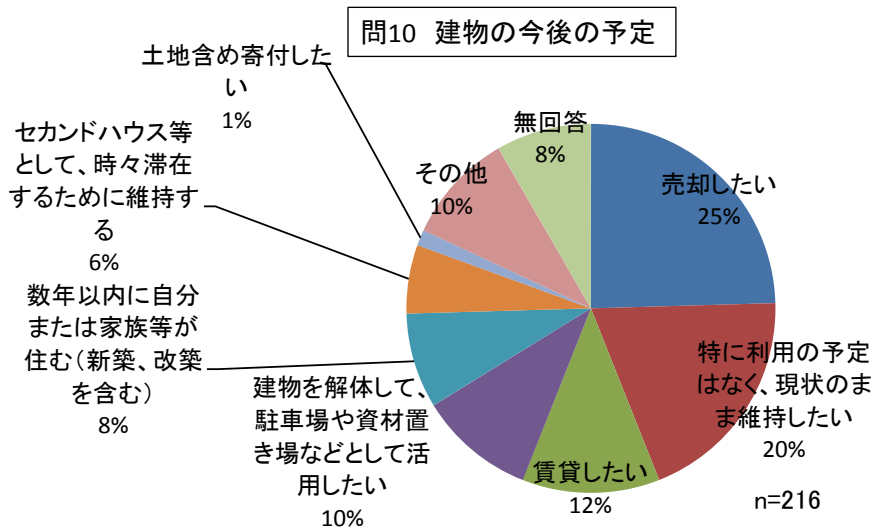
一方、「ほとんどしていない」「一度もしたことがない」も合わせて10%となった。空家の管理不足は特定空家等となる要因となり得ることから、適切な管理を行うよう働きかけていく必要がある。



## ■建物の今後の予定

建物の今後の予定は、「売却したい」が最も多く25%、次いで「特に利用の予定はなく現状のまま維持したい」が20%、「賃貸したい」が12%、「建物を解体して、駐車場や資材置き場などとして活用したい」が10%となった。

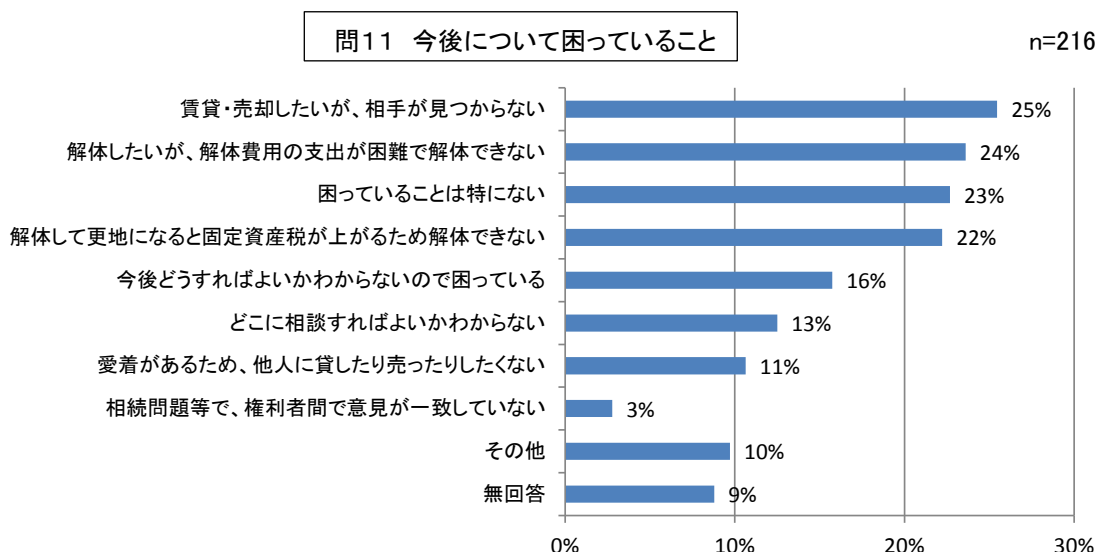
売却、賃貸、解体して活用等、何らかの活用を希望している所有者が半数程度であることから、利活用に関する適切な情報提供が必要であると推測される。



## ■困っていること（複数回答）

建物の今後について困っていることについては、「賃貸・売却したいが相手が見つからない」が最も多く25%、次いで「解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない」が24%、「更地になると固定資産税が上がるため解体できない」が22%となった。なお、「困っていることは特にない」は23%であった。

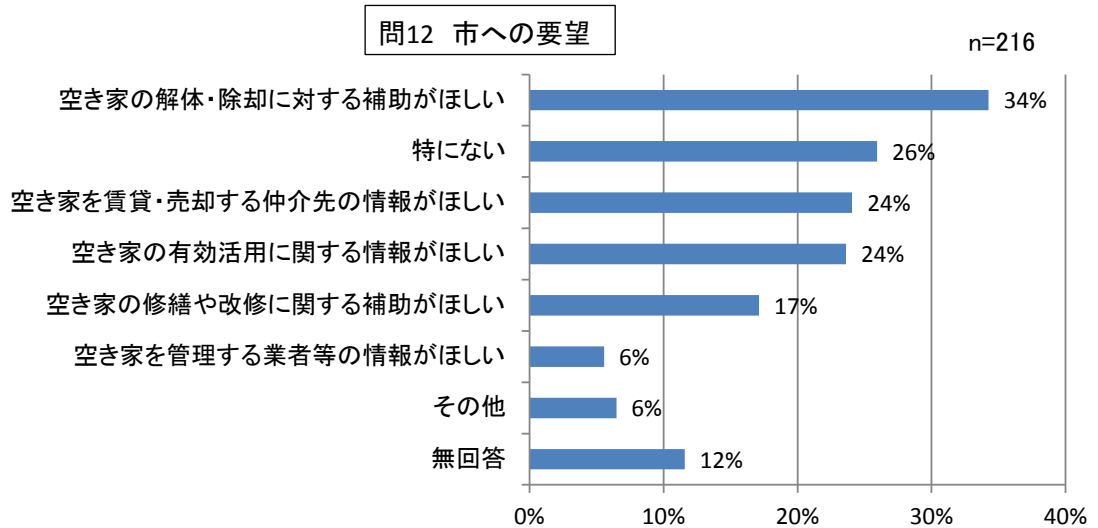
賃貸・売却の相手先の確保とともに、解体費用や固定資産税額の増加が問題となることがわかる。



## ■市への要望

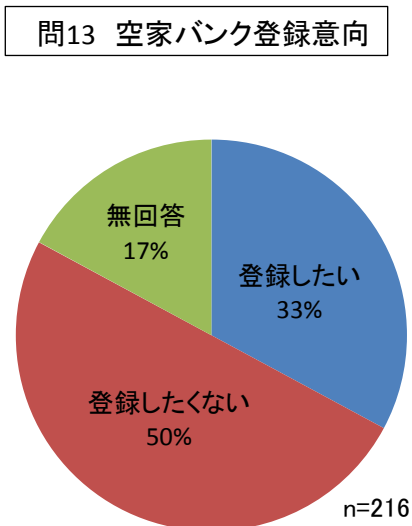
市への要望としては「空き家の解体・除却に対する補助がほしい」が最も多く34%、次いで「賃貸・売却の仲介先の情報がほしい」及び「有効活用に関する情報がほしい」が24%となった。また「特にない」は26%であった。

補助を求める要望が多いものの、情報提供に関する要望も多いと推測される。



## ■空家バンクへの登録の意向

空家バンクの登録については、「登録したい」が33%、「登録したくない」が50%となり、登録の意向はそれほど大きくないと推測される。



### 3 瑞穂市空家等現地調査

#### 3.1 調査の概要

平成 27 年度に実施した「瑞穂市空家状況調査」において、外観から老朽度が B 判定（注意）及び C 判定（危険）となった建物のうち、既に解体・除却された建物等を除外し、また所有者意向調査結果等を勘案して選別した 107 件について、平成 28 年度に空家等現地調査を行った。

調査は近隣住民に対し利用状況を聴取し、空家等と確認された場合は図 3-7 に示す調査票を用いて老朽度を判定した。

#### 3.2 結果の概要

空家等現地調査結果の概要は表 3-3 に示すとおりである。現地調査対象とした 107 件のうち、既に更地になっていたり建て替えられていたりした件数は 8 件、居住・利用中であったのは 16 件、空家等であったのは 83 件であった。

空家等であった 83 件のうち、危険と判定された件数は 6 件、要注意と判定された件数は 14 件、要監視と判定された件数は 33 件であった。

表 3-3 空家等調査結果の概要

調査対象件数	107 件
対象物件なし（更地、滅失新築）	8 件
居住・利用中（現地での確認結果）	16 件
空家等	83 件
危険（100 点以上）	6 件
要注意（50 点以上 100 点未満）	14 件
要監視（25 点以上 50 点未満）	33 件
問題なし（0 点以上 25 点未満）	30 件

※平成 29 年 2 月現在

## 特定空家等 現地調査票

整理番号 \_\_\_\_\_  意向調査回答あり  居住・利用を確認  
 調査日時 \_\_\_\_\_ 時 \_\_\_\_\_ 分  現地確認不可  対象物件なし

**【調査項目】**

判定区分	判定項目	判定基準	確認不可	問題なし	配点
A・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	(1) 基礎	<input type="checkbox"/> 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの。			10
		<input type="checkbox"/> 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの。			20
	(2) 外壁	<input type="checkbox"/> 外壁の構造が粗悪なもの（仮設的なもの）。			25
	(3) 基礎・土台・柱又ははり	<input type="checkbox"/> 柱が傾斜しているもの・土台、柱が腐朽又は破損等により小修理を要するもの。			25
		<input type="checkbox"/> 基礎に不同沈下があるもの・柱の傾斜が著しいもの・はり腐朽又は破損しているもの・土台、柱の耐力所に腐朽又は破損等により大修理を要するもの。			50
		<input type="checkbox"/> 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損、変形が著しく崩壊の危険があるもの。			100
	(4) 外壁	<input type="checkbox"/> 外壁の仕上材料の剥落、腐朽、損傷により下地が露出しているもの。			15
		<input type="checkbox"/> 外壁の仕上材料の剥落、腐朽、損傷により、著しく下地の露出しているもの・壁体を貫通する穴を生じているもの。			25
(5) 屋根	<input type="checkbox"/> 屋根ぶき材料の一部に剥落、はずれがあり、雨漏りがあるもの。			15	
	<input type="checkbox"/> 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの、軒の垂れ下がったもの。			25	
	<input type="checkbox"/> 屋根が著しく変形したもの。			50	
(6) 外壁	<input type="checkbox"/> 延焼のおそれがある外壁があるもの。			10	
	<input type="checkbox"/> 延焼のおそれがある外壁の壁面数が3以上あるもの。			20	
(7) 屋根	<input type="checkbox"/> 屋根が可燃性素材でふかされているもの。			10	
(8) 雨水	<input type="checkbox"/> 雨樋がないもの（機能不全も含む）。			10	

判定区分	判定項目	判定基準	確認不可	問題なし
B・そのままするまま放置すれば状態著しく損なっている状態	(1) 建築物又は設備等の破損等	<input type="checkbox"/> 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。		
		<input type="checkbox"/> 浄化槽等の設置、破損等による汚物の流出、臭気が発生がある。		
		<input type="checkbox"/> 排水等の流出による臭気が発生がある。		
(2) ごみ等の放置、不法投棄	<input type="checkbox"/> ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生がある。			
	<input type="checkbox"/> ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。			
(3) その他	<input type="checkbox"/>			
C・適切な管理が行われ、景観をい	(1) 景観ルール不適合	<input type="checkbox"/> 景観計画に定める建築物及び工作物の形態意匠等の制限に一部適合しない状態となっている。		
	(2) 景観不調和	<input type="checkbox"/> 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。		
		<input type="checkbox"/> 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。		
<input type="checkbox"/> 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。				
<input type="checkbox"/> 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。				
(3) その他	<input type="checkbox"/>			
D・その他周辺生活環境保全を図るため	(1) 立木	<input type="checkbox"/> 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。		
		<input type="checkbox"/> 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。		
	(2) 動物	<input type="checkbox"/> 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している。		
		<input type="checkbox"/> 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生している。		
<input type="checkbox"/> 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散している。				
<input type="checkbox"/> 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生している。				
<input type="checkbox"/> 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入している。				
(3) 建築物等の不適切な管理等	<input type="checkbox"/> シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来している。			
	<input type="checkbox"/> 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。			
(4) その他	<input type="checkbox"/>			

近隣住民ヒアリング結果	
その他メモ	

図 3-7 空家等現地調査（平成 28 年度）に使用した調査票

## 第4章 瑞穂市の空家等に係る課題

前章までの現状分析の結果、本市の空家等に係る課題を以下のとおり整理する。

### 1 空家等の発生

- ・ 本市の空家等は現在のところ、空家件数・空家率ともに顕著に高いという訳ではない（第2章5）。
- ・ 今後は高齢化率の増加が見込まれ（第2章2-1）、また高齢者のみの世帯が急速に増加している（第2章2-2）。
- ・ 本市の空家等の発生要因は、高齢化が原因と思われる事由が多い（第3章2.2「利用しなくなった理由」）。

→高齢化の進展や高齢者のみの世帯の増加に伴い、近い将来空家等となる家屋が急増する可能性があると考えられ、空家等の発生を抑制するための対策が必要である。

- ・ 人口の減少が顕著な地区、高齢者のみの世帯が多い地区など、空家等発生の可能性が潜在的に大きい地区がある（第2章3、第3章1.2）。

→地域ごとのきめ細かな対策が必要である。

## 2 利活用が可能な空家等の流通

- ・ 空家となった家屋を利用しなくなった理由として、建物の老朽化を挙げている所有者は少ない（第3章2.2「利用しなくなった理由」）。
- ・ 空家になってからの期間が6年以内のものが6割近くを占める（第3章2.2「利用しなくなった時期」）。

→空家となっているが利活用可能な物件が多いと考えられる。

- ・ 空家となっている建物等に対し、売却、賃貸、解体・活用等、何らかの利活用を希望している所有者が多い（第3章2.2「建物の今後の予定」）。
- ・ 賃貸・売却の相手が見つからずに困っている所有者が多い（第3章2.2「困っていること」）。
- ・ 市に対して空家等の利活用の方策や仲介先の情報を求める要望が多い（第3章2.2「市への要望」）。

→利活用や流通に関する情報提供を含めた支援を行う必要がある。

- ・ 空家となっている建物に対し、現状維持を希望する所有者がいる。（第3章2.2「建物の今後の予定」）。
- ・ 空家バンクへの登録には消極的な所有者が多い（第3章2.2「空家バンクへの登録の意向について」）。

→所有する空家等の利活用を促進するため、所有者への働きかけも必要である。

### 3 空家等の適正な維持管理

- ・ 空家等の維持管理は、所有者が自ら行っている場合がほとんどである（第3章2.2「維持管理者」）。
- ・ 利用しなくなった理由に、高齢化が要因と思われる事由が約半数、転勤等遠方に転居が1割を占める（第3章2.2「利用しなくなった理由」）。

→空家等が周囲へ及ぼす影響や管理責任等について、所有者に認識をうながす必要がある。

- ・ 維持管理の頻度としては、年に数回以上訪問して行っているものが多数である一方、管理を行っていない所有者が1割程度みられる（第3章2.2「維持管理の頻度」）。

→空家等の管理不足は特定空家等の発生につながることから、所有者に対して適正な管理を行うよう働きかけていく必要がある。

### 4 管理不全な空家等

- ・ 現地調査の結果、老朽度が高く危険と思われる空家等は6件確認されている（平成29年2月現在、第3章3）。

→危険な状態になっている空家等に対して、法に基づく対応の手順を明確化する必要がある。

- ・ 空家等の解体費用の支出が困難なため解体できない、解体して更地になると固定資産税額が上がるため解体できないという所有者が多い（第3章2.2「困っていること」）。
- ・ 市に対して空家等の解体・除却に関する補助の要望も多い（第3章2.2「市への要望」）。

→空家等の所有者に対しては、特定空家等となった場合のリスクを周知するなど、除却や適正管理の啓発を含めた支援を行う必要がある。



## 第5章 瑞穂市空家等対策計画の基本的な考え方

### 1 計画の基本方針

空家等に係る調査等から把握した課題と法の趣旨を踏まえ、以下の4つを本計画の基本方針とする。

#### 基本方針1：空家等の発生の抑制

家屋が空家等になる前から将来のあり方を考えるよう所有者や家族に対して啓発を行い、家屋の相続に対する意識を醸成する。また、空家等になる前に相談を受けて対策をとることができるよう、相談体制を充実させる。

#### 基本方針2：空家等の利活用の促進

空家等の解消に有効な手段のひとつは、中古住宅として流通させることであるため、売り手、買い手双方へ情報提供を行い、空家等を住宅として流通させる方策を促進する。また、地域の課題解決のために空家等を利活用する取り組みに対する支援や、耐震改修やリフォームなどの家屋の状態を改善するための支援を行うことで、利活用を促進する。

#### 基本方針3：空家等の適正な維持管理の促進

空家等について適正な維持管理が行われるよう情報提供を行い、所有者の意識の醸成を行う。また、所有者、地域、民間事業者等が連携し、空家等に対する情報収集や問題の早期解決のための助言、相談などができる体制を整備することにより、空家等の適正な維持管理を促進する。

#### 基本方針4：管理不全な空家等への対応

管理不全となった空家等は、時間の経過とともに周辺に対して悪影響を及ぼす「特定空家等」となる可能性がある。このような問題のある空家等について、除却も選択肢の一つとして所有者への働きかけを行うとともに、法に基づく「特定空家等」への認定など、問題解決に向けた対応に努める。

## 2 空家等に関する対策の実施体制の整備

空家等対策に取り組むためには、関係部局、地域住民、専門家など多様な連携が必要である。これを踏まえ、空家等対策に取り組むための実施体制を整備する。

### (1) 瑞穂市空家等対策協議会

法第7条に規定される協議会として、任期を2年、定数10名以内とする不動産、法務、建築等の専門家や地域住民、関係行政機関の委員で構成される「瑞穂市空家等対策協議会」（以下、「対策協議会」という。）を組織する。瑞穂市空家等対策協議会は、「空家等対策計画の作成及び変更」に関することのほか、本市の庁内組織である「瑞穂市空家等対策連絡会議」と連携し、空家等対策の全般について協議するとともに、特定空家等に対する対応についても協議し、市への助言を行う。

### (2) 庁内組織体制

空家等に関する対策の総合窓口は、都市整備部都市開発課とし、相談内容について関係各課と共有し、協力して対応にあたる。

また、空家等への対策を総合的かつ計画的に推進するための庁内体制として「瑞穂市空家等対策連絡会議」（以下、「対策連絡会議」という。）を組織し、関係部局が情報共有、連携して取り組みを進める。

### 3 空家等の調査に関する事項

平成 27 年度に実施した空家状況調査及び平成 28 年度に実施した空家等現地調査の結果をベースデータとし、その後の調査結果や交渉記録等を一元的に取りまとめ、庁内関連部署での情報共有を図る。

#### (1) 空家等管理データベースの整備

実態調査によって把握した空家等の情報は、空家等管理データベース（以下「データベース」という。）として整備し、庁内の関連部署で情報共有する。データベースは、空家等の利活用ならびに特定空家等に関する措置等に活用するものとする。

データベースの内容は、以下の項目を基本とする。

- 所在地
- 空家等の概要（用途、構造等）
- 老朽度判定結果
- 危険度判定結果
- 外観写真
- 所有者等に関する情報
- 所有者等意向調査結果
- 交渉記録
- 特記事項

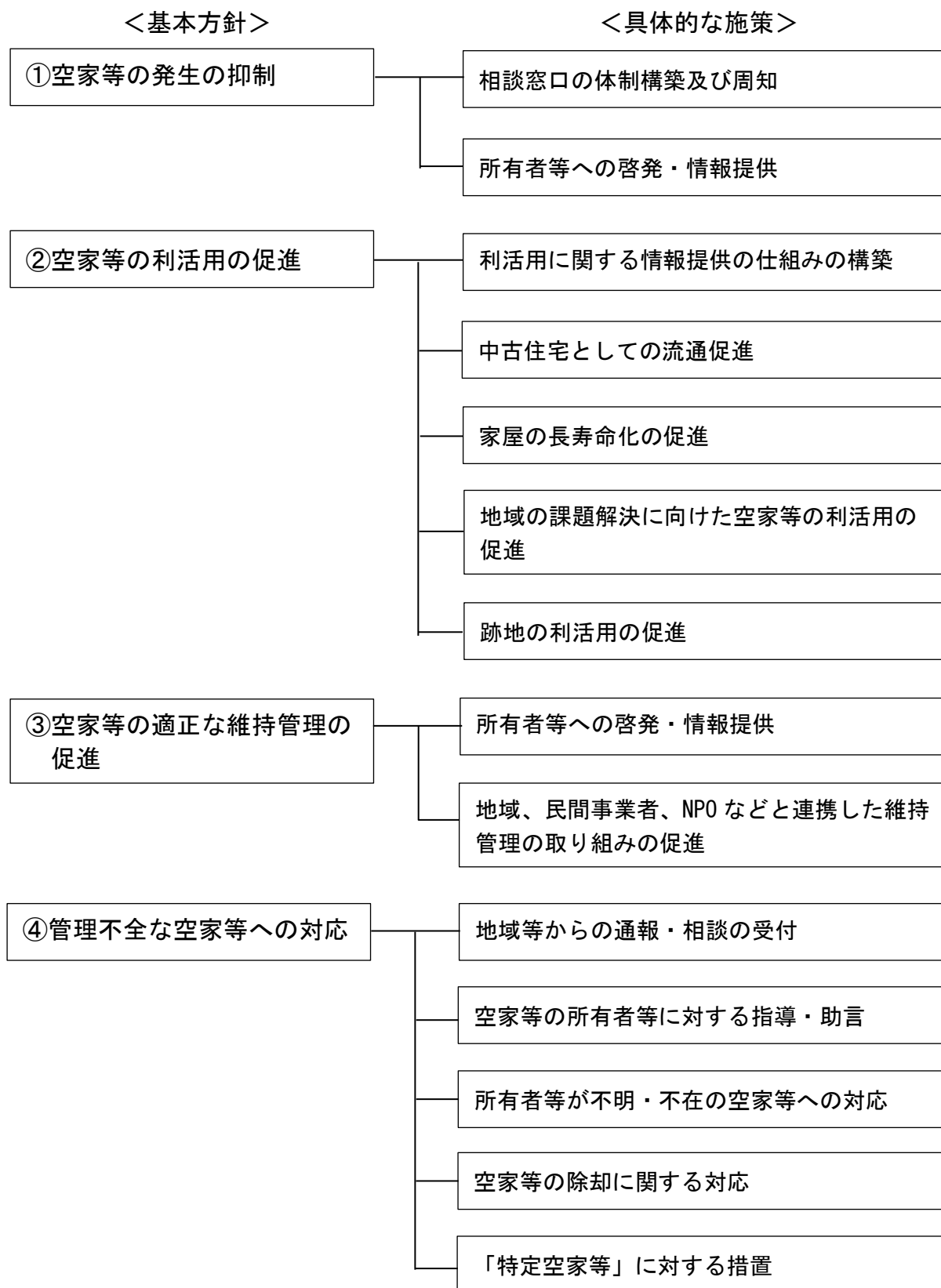
#### (2) 継続的な調査・データ更新の実施

空家等の状況は時間の経過とともに変化することから、今後も継続的に調査を実施し、データベースを更新する。調査は空家等所有者や市民等からの情報提供を基にし、職員等が現地調査票を用いて判定した結果を反映する。

調査対象は、特定空家になる恐れのある既存の空家等のほか、新たに地域住民等から相談のあったものとする。また、調査の手法等については、今後効率的かつ正確な情報を取得するための仕組みを検討する。

## 第6章 空家等対策計画の具体施策

計画の基本方針に基づく本計画の具体的な施策は以下のとおりとする。



## 1 空家等の発生の抑制

今後、高齢化、高齢者のみの世帯の増加などに伴い空家等の増加が見込まれるが、その中で現在居住者のいる家屋を空家等にしないための取り組みを促進する。

### (1) 相談窓口の体制構築及び周知

空家等の発生を抑制するためには、空家等の所有者や家族等から、気軽に相談できる窓口の充実が必要である。また、空家等の発生抑制に関する相談は、相続手続や成年後見人制度をはじめとする専門的な内容もあり、他部署との連携が必要であるなど、問題解決に時間を要する可能性がある。そのため、市民の空家等に係る総合窓口を都市整備部（都市開発課）に一本化し、相談内容に応じて関係部署又は関係団体の紹介や、必要に応じて複数の関係者間で協議ができる体制を構築するとともに、相談窓口に関する周知を図る。

内 容	担当部
空家等に係る総合窓口	都市整備部
家屋の倒壊等の危険、景観阻害	都市整備部又は企画部
ごみの放置、草木の繁茂、害虫の発生、動物のすみつきなど	環境水道部
枯草などの可燃物の放置、空家への侵入など	企画部
上・下水道の使用状況による空家の調査など	環境水道部
所有者・税等に関する事項	市民部
空家の利活用に関する事項	都市整備部又は企画部
児童への注意喚起など	教育委員会
高齢者世帯への対応・啓発・情報提供など	健康福祉部

### (2) 所有者等への啓発・情報提供

空家等の発生を抑制するため、住人のいなくなった後の家屋等の処遇や相続に関する意志表示の重要性、建物等の維持管理に関する責務や放置することで生じる問題等について、パンフレットや市の広報紙、固定資産税の納税通知書送付時同封の啓発チラシ、ホームページ等を用いて、啓発や情報提供を図る。

また、所有者や相続予定者等に、リバースモーゲージ（自宅を担保とした借入制度）をはじめとする資産活用策等について、情報提供を行う。

あわせて、空家等の発生抑制に関するセミナーや相談会を開催する。

## 2 空家等の利活用の促進

空家等の所有者等及び利用・取得希望者に対し、適正に維持管理が行われている空家等の利活用を促進するための支援を行う。

### (1) 利活用に関する情報提供の仕組みの構築

利用可能な空家等の所有者等に対して、パンフレットや市のホームページ等を用いて空家等の利活用に関する情報を提供し、空家等の流通に向けた意識啓発を推進する。

空家等を中古住宅として売却等したいという所有者等からの相談に対応するため、不動産業者などの民間事業者や専門的な知識や経験を有する NPO などと連携し、流通・活用に向けたアドバイスを行う相談会の機会を設ける。

また、全国版空き家・空き地バンク（平成 29 年 10 月から試行運用、平成 30 年度から本格運用）の活用について検討を行うとともに、本市において活用しやすい情報提供の仕組みを構築する。

### (2) 中古住宅としての流通促進

利用可能な空家等の流通を促進するため、岐阜県住宅供給公社の設置する「空き家・すまい総合相談室」を活用し、マイホーム借上制度や住宅診断等に関する情報を提供する。

また、県外、市外から空家を活用して本市へ移住する世帯を支援するため、空家に対する住宅リフォーム等の支援策についても検討を行う。

マイホーム借上制度	高齢者が不要となった戸建て住宅等を長期にわたって借り上げ、子育て世帯に提供するもの
住宅診断	中古住宅の販売・購入前に、建築士などの専門家が住宅の検査・診断を行い、劣化状況を調査する制度

こんな願いをかなえる  
公的な制度があることをご存じですか？

# マイホーム借上げ制度

住宅資産を有効活用して、充実したセカンドライフを！

「マイホーム借上げ制度」は、シニアの皆さま(50歳以上)のマイホームを  
(一社)移住・住みかえ支援機構(JTI)が最長で終身にわたって借上げ、安定した賃料収入を保障するものです。  
これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができます。

**マイホームを借りたい人**  
● 親身借家契約  
● 賃料収入(固定)  
● 別荘利用  
● 法的制度に基づく一生の安定収入  
● 3年毎に原簿自由  
● 建替・土地は借家手続に継承が可能

**(一社)移住・住みかえ支援機構**  
● 移住先(マイホーム)の選定  
● 移住先(マイホーム)の修繕・メンテナンス  
● 移住先(マイホーム)の管理・運営  
● 移住先(マイホーム)の売却・賃貸

**中古住宅を借りたい人**  
● 子育て世帯など  
● 必要な借家の保証  
● 敷金・礼金が必要ありません。(移住先(マイホーム)は家賃のみで済みます)  
● 3年毎の更新では優先して再契約することができます。

万が一の 場合の保証  
(国の基金)高齢者住宅財団

マイホームを借りたい人のメリット  
● 借り手がつかない時も空室時保証賃料が保証されるので安定した収入が得られます。  
● 入居者との契約期間が3年単位なので、マイホームに換えることも可能です。

中古住宅を借りたい人のメリット  
● 良質な住宅を、相場より安い賃料で借りられます。  
● 敷金や礼金が必要ありません。(移住先(マイホーム)は家賃のみで済みます)  
● 3年毎の更新では優先して再契約することができます。

※制度の詳細は一社団体法人 移住・住みかえ支援機構(JTI)へお問い合わせください。  
● TEL:03-5211-0757 ● ホームページ <http://www.jti-jp>

中古住宅を購入したいけど、欠陥がないかどうかわからない。  
所有している空き家が、利活用可能なのか、売却すべきなのか、わからない。  
中古住宅として売った後に購入者のトラブルがないようにしたい。

こんな ときには  
**住宅診断**  
(インスペクション)  
を実施しましょう

「住宅診断」とは、主に中古の戸建住宅やマンションなどの住宅を販売や購入する前に、建築士などの専門家が住宅の検査・診断を行い、劣化状況を調査することをいいます。

**住宅診断の項目**

- 天井・屋根裏**
  - 構造部(柱・梁など)の劣化・ひび割れ、金物の腐食など
  - 雨漏りの跡
- 屋根**
  - 屋根葺き材のスレや割れ、浮き
  - 仕上げ材の劣化など
- 外壁**
  - ひび割れ・仕上げ材の浮き・劣化など
- 軒裏**
  - 割れ・劣化・雨漏りの跡など
- 水回り設備**
  - 動作状況、排水口の異常、漏水など
- 居室等**
  - 床の劣化・壁の補修・雨漏りの跡
  - ひび割れ
  - 仕上げ材の劣化など
- 基礎の外回り**
  - ひび割れ・欠損・劣化・鉄筋の露出など
- 床下**
  - 基礎の内側のひび割れ・劣化など
  - 構造部(土台や引台)の劣化・ひび割れ、金物の腐食など
  - 配管の状況(漏水・勾配・金物の腐食)など
  - 腐朽・腐食・蟻害の有無など
- 建具等**
  - 動作状況、傾きなど

※国土交通省で「既存住宅インスペクションガイドライン」が作成(1/25.6)されています。  
[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000464.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000464.html)

### (3) 家屋の長寿命化の促進

空家等の流通を促進するためには、耐震改修やリフォーム等により、住宅の質を向上させることも効果的である。本市では現在、昭和56年の新耐震基準施行以前に着工された建築物の耐震診断、耐震改修工事に対する補助や、無料相談会を実施しており、これらに関する周知や一層の充実を図ることにより、家屋の長寿命化に関する取り組みの支援を図る。

### (4) 地域の課題解決に向けた空家等の利活用の促進

地域交流、高齢者の介護、子育て支援、空き店舗の利活用など、地域の課題解決のための活動拠点づくりを目的として空家等を利活用する事業者等に対し、情報提供等を行うとともに、支援策についても検討を行う。

### (5) 跡地の利活用の促進

空家等の除却後に空き地として放置されると、草木の繁茂、害虫の発生等、新たな問題が発生する要因となる。また利活用の方策が未定のまま放置される空き地は、地域の活力を損なうとともに景観への悪影響も生じる。このため、空家等の除却を行う場合は、跡地の利活用の方策について、地域の活性化に寄与する支援策を検討する。

### 3 空家等の適正な維持管理の促進

適正に維持管理が行われている空家等であっても、所有者等の高齢化や遠方居住等に伴い、徐々に管理不十分な状態になることが考えられることから、適正に維持管理されない空家等が周辺的生活環境に及ぼす悪影響を防止するための取り組みを行う。

#### (1) 所有者等への啓発・情報提供

空家等は所有者等の財産であることから、所有者等が自らの責任で適切に管理する必要があること、空家等の管理の不備により損害を与えたときは賠償責任が生じる可能性があることなどについて、パンフレットや市の広報紙、固定資産税の納税通知書送付時同封の啓発チラシ、ホームページ等を用いて、啓発や情報提供を図る。

また、空家等の維持管理に対する助言・指導を行い、空家等の管理に関する相談を受けた場合は、シルバー人材センターを紹介するなど、適正な維持管理を促進する。なお、瑞穂市シルバー人材センターと市は、平成28年8月に「空家等の適正な管理に関する協定」を締結している。

#### (2) 地域、民間事業者、NPOなどと連携した維持管理の取り組みの促進

空家等対策について地域の協力を得るため、出前講座やパンフレットの配布等による広報活動を通して、自治会や地域住民に対し、空家等問題に関する意識啓発を行い、地域ぐるみで空家等対策に取り組む意識の醸成を図ることで、空家等に対する見守り体制の構築を図る。

また、空家等の維持管理に関する相談に対応するため、不動産業者などの民間事業者や専門的な知識や経験を有するNPOなどと連携し、空家等の維持管理等に対するアドバイスを行う相談会の機会を設ける。また、日常的な相談に対しては、「空き家・すまい総合相談室」をはじめとする関係団体の相談窓口の紹介等を行う。



## 4 管理不全な空家等への対応

周囲に悪影響を及ぼしている、もしくは及ぼす恐れのある空家等について、問題解決のための支援を行う。

### (1) 地域等からの通報・相談の受付

地域住民からの空家等に関する情報提供や相談等に対しては、総合窓口となる都市開発課で受付を行い、内容に応じて担当部局や対策協議会をはじめとする専門家との連携を図り、すみやかに問題解決にあたるための体制の構築を図る。

### (2) 空家等の所有者等に対する指導・助言

管理不全な空家等の所有者等を特定し、維持管理に関する指導や助言を行い、適正な維持管理の促進により問題解決を図る。

### (3) 所有者等が不明・不在の空家等への対応

管理不全な空家等の所有者や相続人が不明である場合には、相続財産管理人制度等の適用も視野に入れ、専門家に意見聴取を行ったうえで具体的な手続き等を明確にする。また、緊急的に応急措置を講ずる必要がある場合は、市は必要最低限度の措置を講じ、安全性を確保する。

### (4) 空家等の除却に関する対応

所有者等に対し、特定空家等となった場合のリスクを周知するとともに、建物の解体・除却後の流通を支援するため、「空き家・すまい総合相談室」を紹介する。

また、空家等の解体・除却に関する支援について検討を行う。

### (5) 「特定空家等」に対する措置

建物の維持管理が適切に行われず、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等が確認できる場合には、必要に応じて「特定空家等」と認定し、法に基づく助言・指導、勧告などの対応を行う。

## 第7章 特定空家等に対する措置

### 1 特定空家等に対する基本的な考え方

特定空家等とは、

- (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) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (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

と定義されている。

「第5章 空家等対策計画の基本的な考え方」、「第6章 空家等対策計画の具体施策」において掲げているように本市では、まず全ての関係部署と連携し、空家所有者等に対して指導等を行うことにより、可能な限り特定空家等を発生させないように努める。

しかしながら、指導等にもかかわらず、適切な管理等が行われない場合には、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが想定されるため、必要な措置を講ずることとする。

### 2 特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する基準は、「『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、空家等の損壊の程度や周辺の生活環境に及ぼす影響の程度を勘案し、対策協議会の意見も踏まえ、総合的に判断する。表 7-1 に特定空家等の判断基準の概要を示す。

また、特定空家等の所有者に対し、行政処分である除却などの命令を行う場合においても、対策協議会の意見を聴取したうえで判断する。

表 7-1 特定空家等の判断基準の概要

<p>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</p>	<p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。          (1)建築物が倒壊等するおそれがある。          イ 建築物の著しい傾斜          ・基礎に不同沈下がある。          ・柱が傾斜している。 等          ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等          ・基礎が破損又は変形している。          ・土台が腐朽又は破損している。 等          ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。          ・柱とはりにずれが発生している。 等          (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。          ・屋根が変形している。          ・屋根ふき材が剥落している。          ・壁体を貫通する穴が生じている。          ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 等          2.擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。          ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 等</p>
<p>そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態</p>	<p>(1)建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。          ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。          ・排水等の流出による臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 等          (2)ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。          ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。          ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 等</p>
<p>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</p>	<p>(1)適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。          ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。          ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。          (2)その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。          ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。          ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。          ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。 等</p>
<p>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</p>	<p>(1)立木が原因で、以下の状態にある。          ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。          ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。          (2)空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。          ・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。          ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。          (3)建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。          ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。          ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。</p>

### 3 特定空家等に関する措置の流れ

特定空家等に関する措置の流れは図 7-1 に示すとおりとする。

#### ①調査

市民・自治会等からの情報提供に応じて、職員が所有者等の調査、外観調査及び立入調査を行う。

#### ②判断

表 7-1 の判断基準等に基づき特定空家等に該当するかどうかの判断を行う。判断に当たっては、多角的な観点から判断する必要があることから、対策協議会の意見等を踏まえ、総合的に判断する。

#### ③助言・指導

特定空家等と判断された場合は、所有者に対して助言または指導の措置に関する文書を送付し、改善を促す。

なお、③から⑥までの措置を講ずるか否かについては、対策協議会に意見聴取したうえで判断する。

#### ④勧告

助言または指導を行ったうえでも特定空家等の状況が改善されない場合は、所有者等に対して相当の猶予期限を付して必要な措置を講ずるよう勧告書を送付する。

また、勧告を行うことで、表 7-2 に示す固定資産税の住宅用地の特例が解除される。なお、「相当の猶予期限」とは、勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、周辺的生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味し、物件を整理するための期間や工事の施行に要する期間を合計したものを標準とする。

#### ⑤命令

正当な理由なく、勧告に係る措置をとらなかった場合は、命令に係る事前通知を行い、意見書の提出等があった場合は協議会に報告し、命令の実施について協議を行ったうえで手続きを行う。

命令に関する手続きについては、まず命令に係る事前の通知書を交付する。その後、通知書に示した意見書が提出期限までに提出されなかった場合、または通知書の交付日から 5 日以内に意見聴取の請求がなかった場合には、命令書を送付する。

#### ⑥代執行

命令を行っても、なお所有者等が命令にかかる措置を履行しない、または期限までに完了する見込みがない場合は、行政代執行法の定めるところ

に従い、行政代執行を行う。

代執行に関する手続きについては、代執行を行う旨及び内容等を記述した戒告書を送付し、戒告書を送付しても措置が履行されない場合は、代執行令書による通知を行ったうえで行政代執行を行う。

表 7-2 固定資産税の住宅用地の特例

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

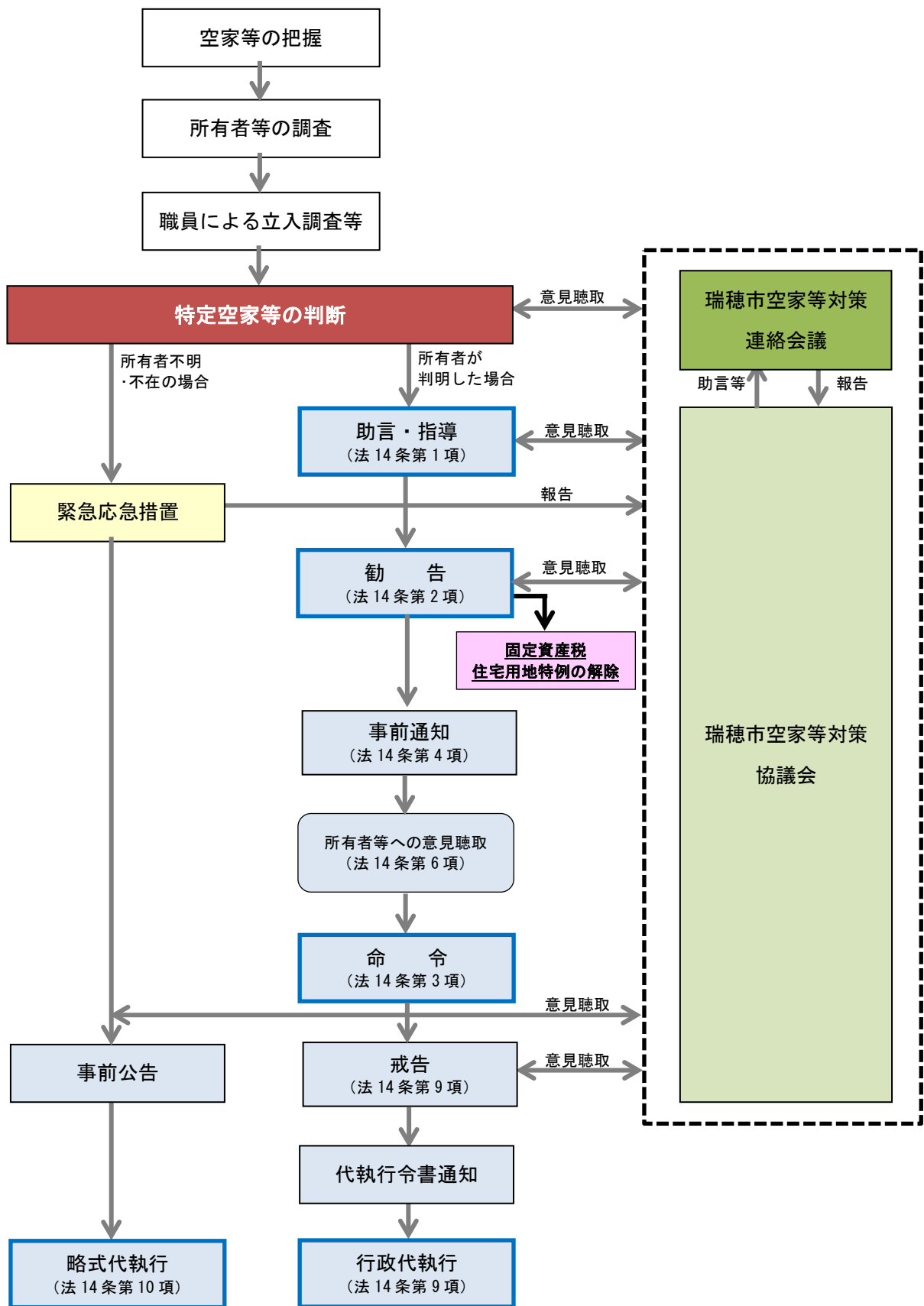


図 7-1 特定空家等に対する対応フロー

## 第8章 計画の推進

### 1 計画の進行管理

空家等を取り巻く状況は、人口や世帯数の推移、高齢化の進展、経済状況の変化、公共交通機関の利便性向上等により、変化していくものと考えられる。そのため、空家等の対策は短期的視点と中長期的視点を組み合わせ、取り組みを継続していくことが必要である。

本計画の実効性を高めるために、施策の進行状況や評価の結果を踏まえ、国・県等の動向や社会経済情勢の変化、対策技術の動向などを考慮しながら、必要に応じて有効な施策・対策を検討し、継続的に計画の改善を図る。

### 2 今後の課題

本市の空家等対策における課題として、中長期的に検討が必要となる事項について整理する。

- データ更新の手法の調査・検討
- 空家バンクの活用方法の調査・検討
- 市外・県外からの移住支援の調査・検討(住宅リフォーム等)
- 地域課題解決のための空家等の利活用支援策の調査・検討
- 地域活性化のための跡地利用の支援策の調査・検討
- 相談窓口体制の構築・見直し改善
- 空家等の解体・除却に対する支援の調査・検討
- 特定空家等の判断基準の調査・検討





## 資 料 編

- 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 空家等に関する所有者意向調査 調査票



## 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成 26 年 11 月 27 日法律第 127 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は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的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的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て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。

## 住宅等の居住実態に関する調査票

【問1】「住宅等の居住実態に関する調査へのご協力をお願い」に記載の所在地の建物についてお伺いします。この建物はあなた又は関係者の方が所有される建物ですか。

- ①自分または関係者のものである。 ⇒ 問2へ
- ②自分または関係者には心当たりはない。
- ③売却、譲渡または解体済みである。又は予定している。 } ⇒ この設問で終了です。

【問2】この建物の種類は何ですか。(1つ選択)

- ①居宅
- ②集合住宅
- ③店舗・事務所
- ④工場・作業所
- ⑤倉庫・車庫等
- ⑥その他 ( )

【問3】この建物の現在の利用実態はどのようになっていますか。(1つ選択)

- ①住居として利用している。
  - ②物置・倉庫等・店舗等として利用している。
  - ③仕事場、作業場として利用している。
  - ④正月やお盆など、時々利用している。
  - ⑤利用していない。(空き家・空き店舗状態である)
  - ⑥その他 ( )
- } ⇒ この設問で終了です。  
} ⇒ 問4へ

【問4】この建物を利用しなくなった時期は、いつ頃からですか。(1つ選択)

- ①平成6年以前
- ②平成7年～平成16年
- ③平成17年～平成21年
- ④平成22年～平成25年
- ⑤平成26年以降

【問5】この建物を利用しなくなった理由のうち、もっとも大きな理由は何ですか。(1つ選択)

- ①手狭になった等の理由で住み替えた。
- ②建物が老朽化したため住み替えた。
- ③転勤等、遠方に転居することになった。
- ④親や子の世帯と一緒に住むことになった。
- ⑤住んでいた人の入院、施設入所等により空き家となった。
- ⑥住んでいた人が死亡したため空き家となった。
- ⑦店舗・作業所等として利用していたが、仕事を辞めたため、空き家となった。
- ⑧その他 ( )



注) 問6～問12の「建物」または「空家」の「維持管理」や「今後の活用」には、庭の植栽や石垣等、敷地の定着物を含むものとします。

【問6】この建物の維持管理は、どなたが主に行っていますか。(1つ選択)

- ① 自分で管理している。
- ② 知人、親戚等に管理をお願いしている。
- ③ 不動産業者等に費用を払って維持管理を行っている。
- ④ その他 ( )

【問7】この建物の維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。(1つ選択)

- ① 週1回以上
- ② 月1～2回程度
- ③ 数か月～半年に1回程度
- ④ 1年に1回程度
- ⑤ ほとんどしていない
- ⑥ 1度もしたことがない

【問8】この建物の維持管理について、どのようなことを行っていますか。(複数選択可)

- ① 庭の手入れ、草刈り
- ② 家屋内の清掃
- ③ 空気の入替え
- ④ 破損個所の補修・修繕
- ⑤ 何もしていない
- ⑥ その他 ( )

【問9】この建物の維持管理を行う上で、困っていることは何ですか。(複数選択可)

- ① 管理の手間が大変
- ② 管理の費用が高い
- ③ 身体的・年齢的に大変
- ④ 現住所から建物までの距離が遠い
- ⑤ 管理者を探すのが難しい
- ⑥ 特にない
- ⑦ その他 ( )

【問10】この建物の今後について、どのようにお考えですか。(1つ選択)

- ① 数年以内に自分または家族等が住む(新築、改築を含む)。
- ② セカンドハウス等として、時々滞在するために維持する。
- ③ 賃貸したい。
- ④ 売却したい。
- ⑤ 土地含め寄付したい。
- ⑥ 建物を解体して、駐車場や資材置き場などとして活用したい。
- ⑦ 特に利用の予定はなく、現状のまま維持したい。
- ⑧ その他 ( )

**【問 11】 この建物の今後の活用について、困っていることはありますか。（複数選択可）**

- ① 解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない。
- ② 解体して更地になることで、固定資産税が上がるため解体できない。
- ③ 賃貸・売却したいが、相手が見つからない。
- ④ 愛着があるため、他人に貸したり売ったりしたくない。
- ⑤ 相続問題等で、権利者間で意見が一致していない。
- ⑥ 今後どうすればよいかわからないので困っている。
- ⑦ どこに相談すればよいかわからない。
- ⑧ 困っていることは特にない。
- ⑨ その他（ ）

**【問 12】 空き家の活用や管理について、市への要望はありますか。（上位3つ選択）**

- ① 空き家の解体・除却に対する補助がほしい。
- ② 空き家の修繕や改修に関する補助がほしい。
- ③ 空き家の有効活用に関する情報がほしい。
- ④ 空き家を賃貸・売却する仲介先（不動産業者等）の情報がほしい。
- ⑤ 空き家を管理する業者等の情報がほしい。
- ⑥ 特にない。
- ⑦ その他（ ）

**【問 13】 今後、瑞穂市で空き家バンク（下記参照）ができた際には、登録される意向はありますか。（1つ選択）**

- ① 登録したい
- ② 登録したくない

空き家バンクとは、空き家の賃貸・売却を希望する人から申し込みを受けた情報を、インターネット等を利用して空き家の利用を希望する人に紹介する制度です。

◆最後に、ご回答いただいた方について、伺います。

**【問 14】 ご回答いただいた方は、この調査票の宛先の方ご本人ですか。（1つ選択）**

- ①本人                      ②親                      ③子                      ④孫                      ⑤兄弟姉妹
- ⑥甥・姪                      ⑦その他（ ）

注) ご本人の意向を確認しながら調査票の記入をお手伝いいただいた場合は、①本人 として  
ください。

**【問 15】** ご回答いただいた方の年齢を以下からお選びください。(1つ選択)

- ①29歳以下      ②30代      ③40代      ④50代      ⑤60代  
⑥70代      ⑦80代以上

**【問 16】** 今後、空き家対策や取扱いに関して、市から情報提供や意向を伺いたい場合の連絡先をご記入ください。(可能な限りで結構です)

お 名 前	
ご 住 所	
電 話 番 号	
メールアドレス	

**【問 17】** 空き家について、感じていること、思っていることがありましたらご記入ください。


以上でアンケートは終わりです。ご協力いただきありがとうございました。

