

瑞穂市空家等対策計画

(案)

平成29年3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 用語の定義等 | 2 |
| 5 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 瑞穂市の高齢化率 | 5 |
| 3 土地利用の特徴 | 6 |
| 4 地区別の人口及び世帯数の動向 | 7 |
| 5 空家数と空家率 | 8 |
| 6 建て方別の空家の状況 | 9 |
| 7 「その他の住宅」の空家の状況 | 10 |
| 第3章 瑞穂市の空家等の現状 | 11 |
| 1 瑞穂市空家状況調査 | 11 |
| 1.1 調査の概要 | 11 |
| 1.2 調査結果の概要 | 11 |
| 2 空家等に関する所有者意向調査 | 14 |
| 2.1 調査の概要 | 14 |
| 2.2 調査結果の概要 | 14 |
| 3 瑞穂市特定空家等現地調査 | 19 |
| 3.1 調査の概要 | 19 |
| 3.2 結果の概要 | 19 |
| 第4章 瑞穂市の空家等に係る課題 | 21 |
| 第5章 空家等対策計画の基本方針 | 22 |
| 1 計画の基本方針 | 22 |
| 2 対象とする地区及び空家等の種類 | 22 |

| | |
|--------------------------------|----|
| 第6章 空家等対策計画の基本施策..... | 23 |
| 1 空家等に関する対策の実施体制の整備..... | 23 |
| 2 所有者等による空家等の適切な管理促進..... | 25 |
| 3 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用促進..... | 26 |
| 4 特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処..... | 28 |
| 5 空家等の調査に関する事項..... | 33 |
| 6 計画の進行管理..... | 34 |

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、産業構造の変化等に伴い、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上の影響、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。

こういった状況を背景として、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の整備がなされつつある。

これらの経緯を踏まえ、安全にかつ安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の利活用を促進することでまちづくり活動の活性化を図ることを目的として、瑞穂市空家等対策計画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されたものである。

本計画は、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提示するものである。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

本計画の計画期間は、瑞穂市第 2 次総合計画の前期基本計画期間に合わせて平成 29 年度から平成 32 年度までの 4 年間とする。

なお本計画は、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、内容について必要に応じて適宜見直しを行うこととする。

4 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。また空家等の概念を以下に示す。

●**空家等**：建築物^{※1)}又はこれに附属する工作物^{※2)}であって居住その他の使用^{※3)}がされていないことが常態^{※4)}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。）とする。ただし、国又は地方公共団体が所有、管理するものは除く。

※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がある状態^{※1)}

(2) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態^{※1)}

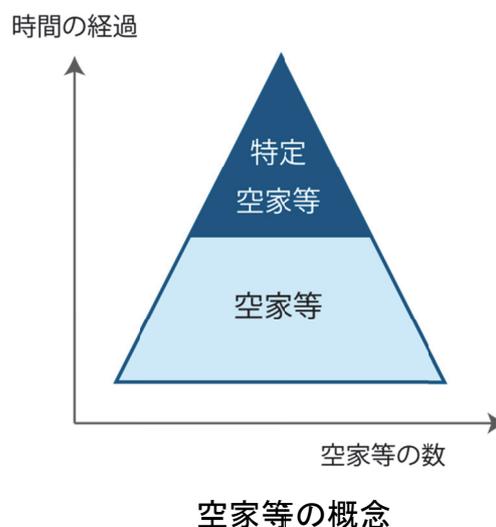
(3) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

(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

※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)・特定空家等の判断基準には防犯は含まれない。(不審者の対策等は、法で措置するより、直接警察で対応するほうが適当との考え)

・(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。



5 空家等が引き起こす問題

空家等が引き起こす様々な問題が既に顕在化しており、「利活用が困難な空家等」と「利活用が可能な空家等」に分けることができる。

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、以下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。

■防災上の問題

老朽化した空家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ことがある。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。

■景観上の問題

空家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る状態となる。また景観を損ねるだけでなく、その地区全体のイメージを低下させ、モラルの低下など、犯罪が起きやすい環境につながる。

■環境衛生上の問題

空家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。

利活用が可能な空家は安全上の問題は少ないものの、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。街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瑞穂市の人口、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、瑞穂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。平成27年度の国勢調査人口が54,364人であることから、上記の将来推計人口はほぼ実態を反映した数値であると考えられる。

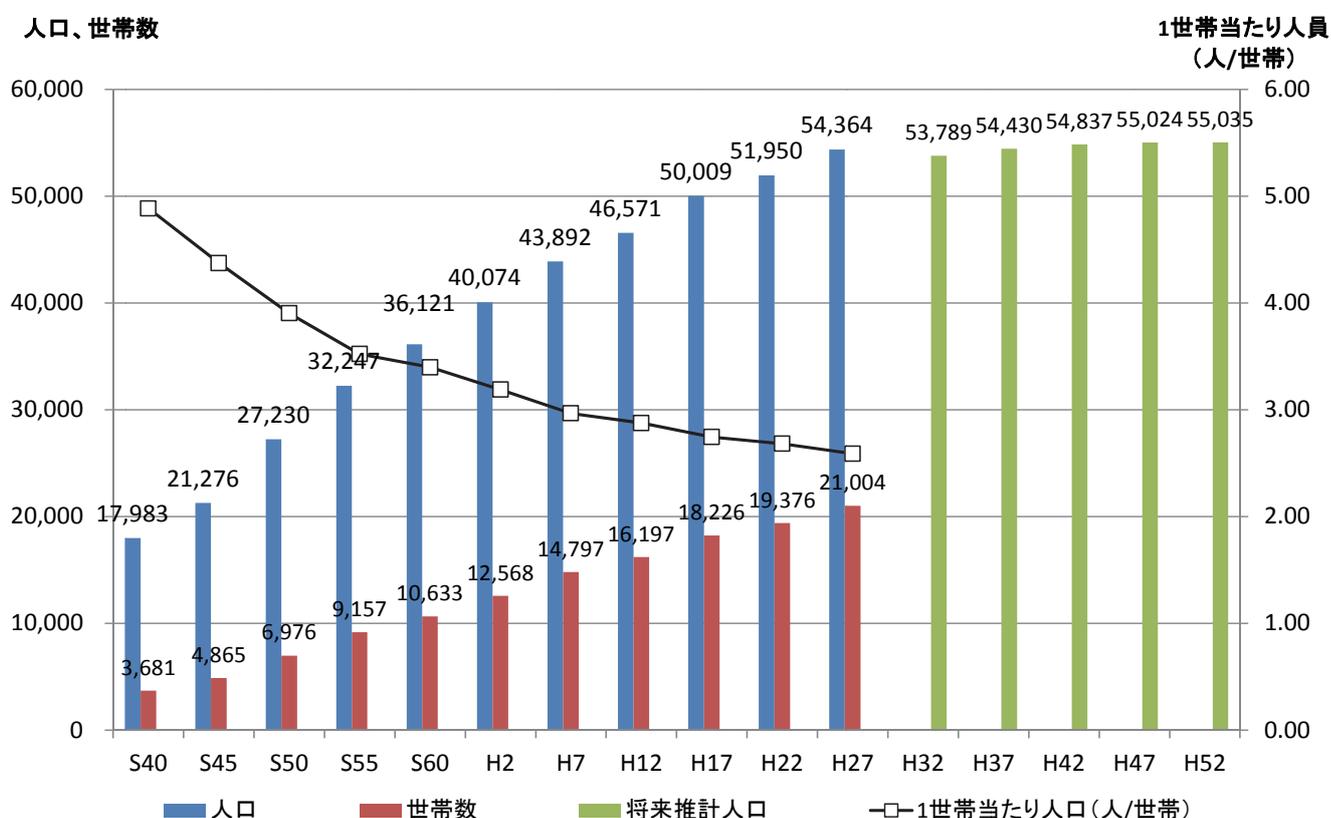


図 2-1 瑞穂市の人口及び世帯数の推移及び将来推計人口

出典：現況 国勢調査（瑞穂市統計関連 HP より作成）
将来推計人口 瑞穂市人口ビジョン

2 瑞穂市の高齢化率

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結果、将来は「日本の地域別将来推計人口（H25.3 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。

瑞穂市の平成 27 年国勢調査結果に基づく高齢化率は 19.4%で、これは県平均の 28.1%と比較すると低い値である。ただし、今後人口増加のペースが鈍るとともに高齢化率は着実に増加すると考えられる。

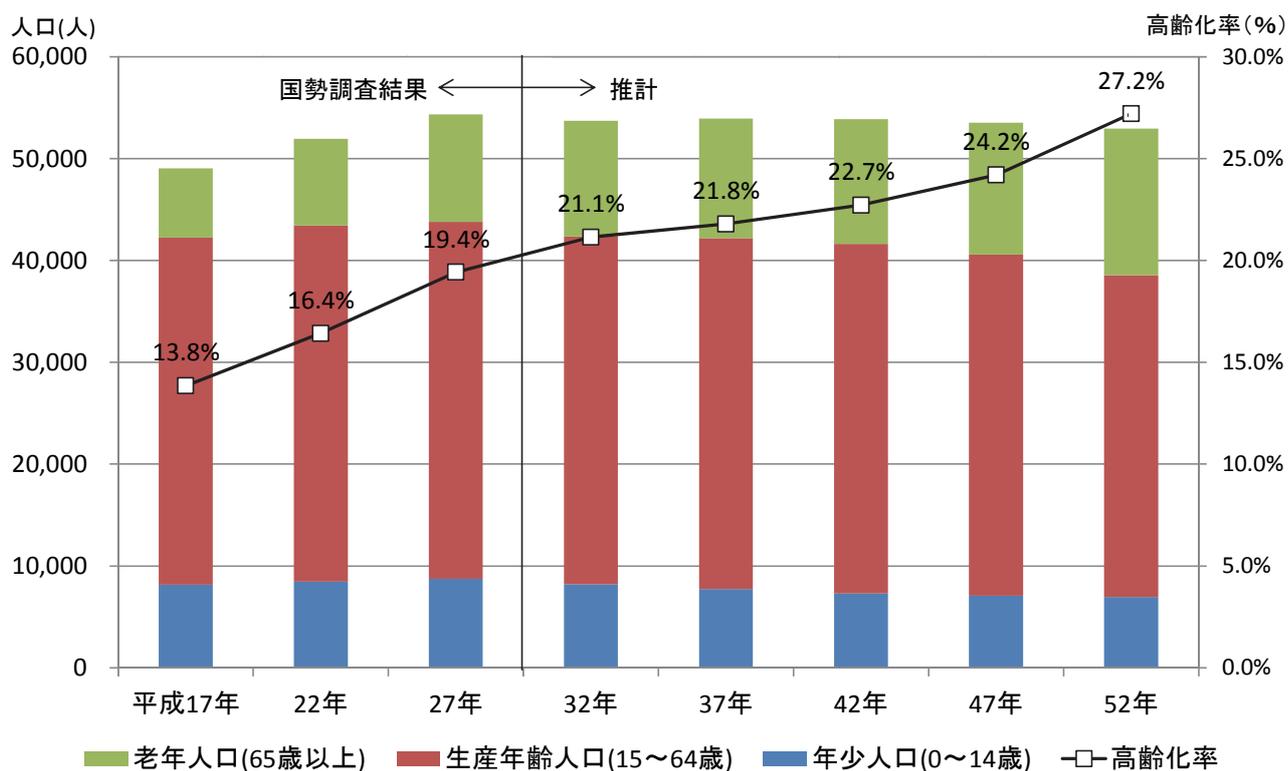


図 2-2 瑞穂市の年齢区分別人口及び高齢化率（現況及び将来）

出典：国勢調査、日本の地域別将来推計人口（H25.3 推計）国立社会保障・人口問題研究所

3 土地利用の特徴

図 2-3 に都市計画マスタープラン(改訂中素案)に基づく土地利用構想図(案)を示す。

瑞穂市の特徴として、市域を東西に貫く J R 東海道本線及び国道 21 号を中心として商業地及び工業地が存在し、それを囲むように住宅地が広がっている。住宅地の外側には市街化調整区域を中心に農業地帯となっている。

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、人口増加は停滞している。

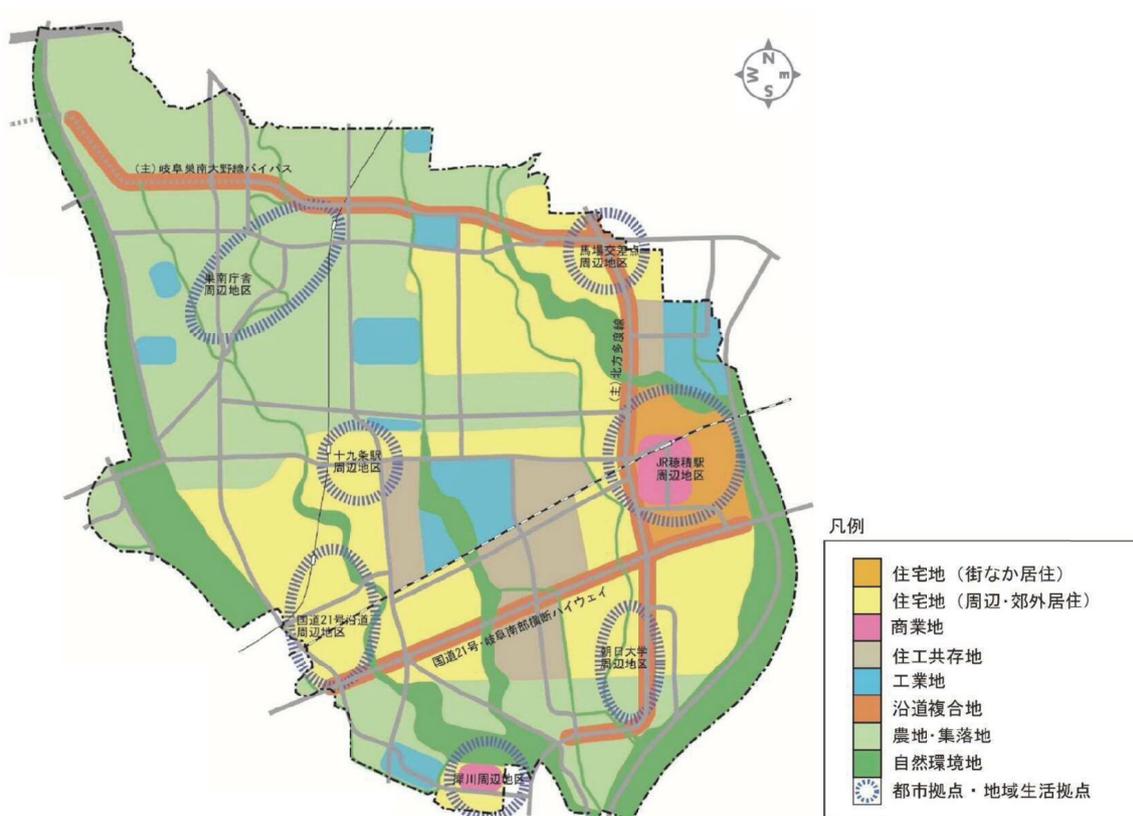


図 2-3 土地利用構想図 (案)

出典：瑞穂市都市計画マスタープラン改訂中素案

4 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うことがいえる。

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：瑞穂市資料

5 空家数と空家率

図 2-4 に平成 25 年度に実施した住宅・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。瑞穂市の住宅総数は 24,160 戸、うち空家数は 3,850 戸、空家率は 15.9%となっている。これを県内他自治体の空家率と比較すると中程度、県内平均の 15.2%と比較すると同程度となっている。

なお、図 2-4 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」の結果とは異なることに留意する必要がある。

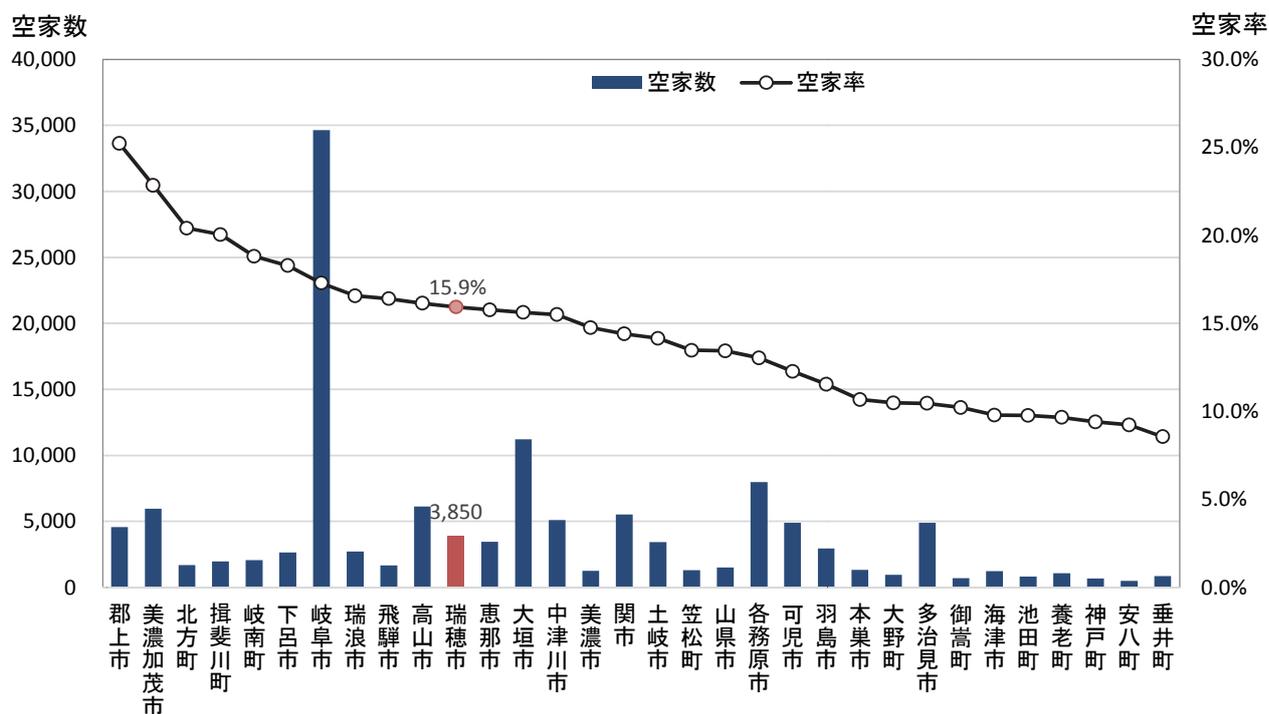


図 2-4 岐阜県内の自治体における空家数及び空家率

出典：住宅・土地統計調査 (H25)

6 建て方別の空家の状況

図 2-5 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の種類を示す。

瑞穂市における空家を種類別にみると、全体の約 3/4 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 8 割以上が「非木造」の「共同住宅」となっており、全体の傾向も賃貸用住宅の結果に引きずられる結果となっている。なお、「その他の住宅」は、住宅・土地統計調査では「上記（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 9 割近くが「木造」の「一戸建て」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。

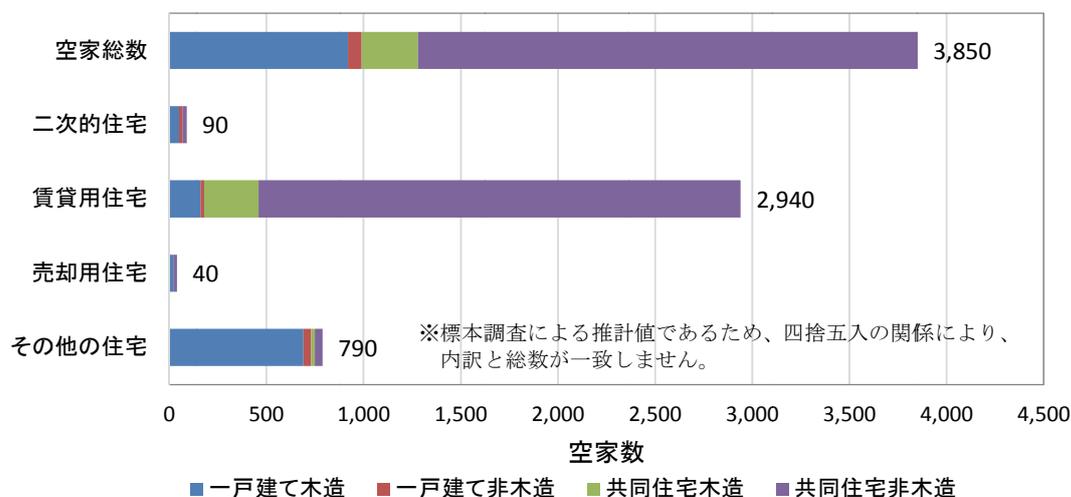


図 2-5 瑞穂市における建て方別の空家数

出典：住宅・土地統計調査（H25）

【空家の種類について】

- 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 2-6 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」の空家の約 9 割を占める一戸建ての木造住宅のうち、腐朽・破損が見られるもの（外観で判定）は約 4 割となっており、適切な管理が行われていない空家が相当程度存在することがうかがえる。

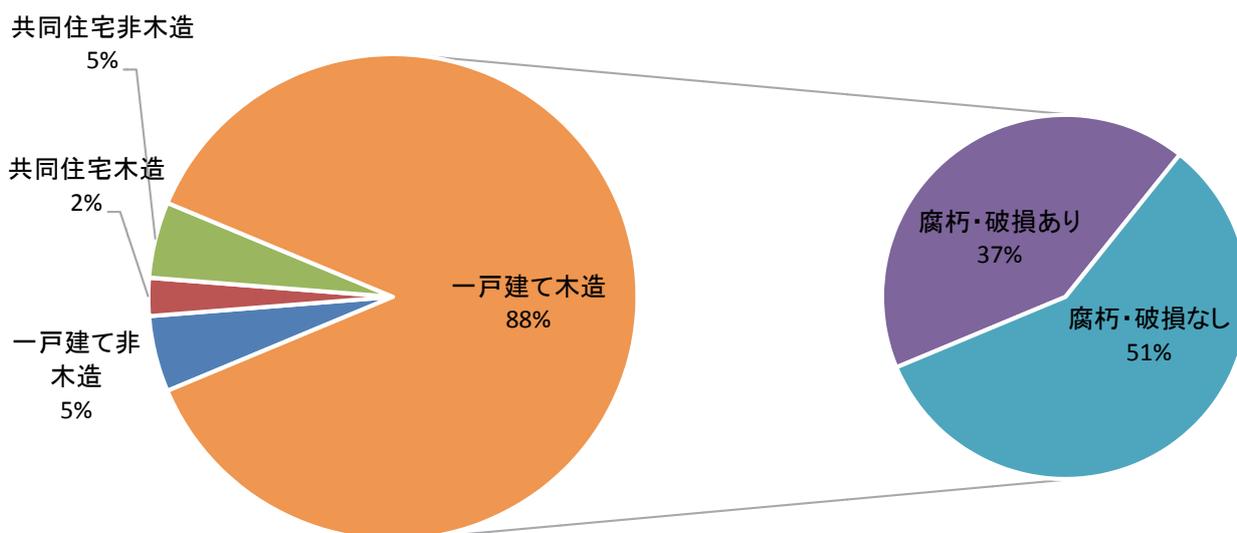


図 2-6 「その他の住宅」の建て方及び腐朽・破損の状況

出典：住宅・土地統計調査（H25）

第3章 瑞穂市の空家等の現状

1 瑞穂市空家状況調査

1.1 調査の概要

瑞穂市では平成 27 年度に「瑞穂市空家状況調査」を実施し、市内における空家等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、現地調査により利用状況の確認を行い、空家と思われる家屋等（以下「空家候補」と記述。）を抽出した。

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 3-1 に空家種類の調査結果を示す。居宅が全体の約 6 割以上を占めており、今後の活用が見込まれる店舗・事務所及び集合住宅と合わせると約 7 割の 894 件となった。

また図 3-2 に老朽度判定結果を示す。老朽度は A 判定（危険なし）、B 判定（注意）、C 判定（危険）の 3 段階で判定した。「危険なし」の A 判定は 8 割弱で、ほとんどの建物は危険がないと判定されたが、危険と判断された建物も 10 件あった。

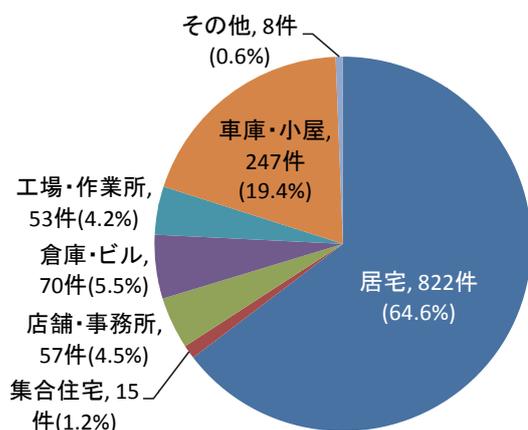


図 3-1 空家種類調査結果

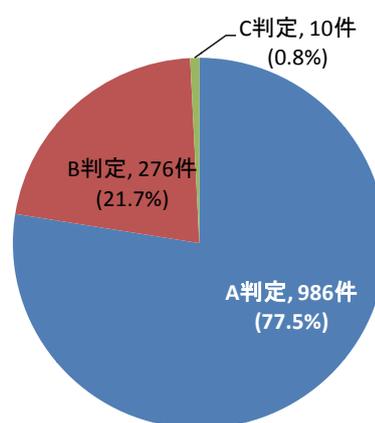


図 3-2 老朽度判定結果

また、図 3-3 に空家分布状況、図 3-3 に 100m メッシュ別の空家率を示す。現状で空家数、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、市街化区域及び調整区域に点在する田園集落地域と考えられる。

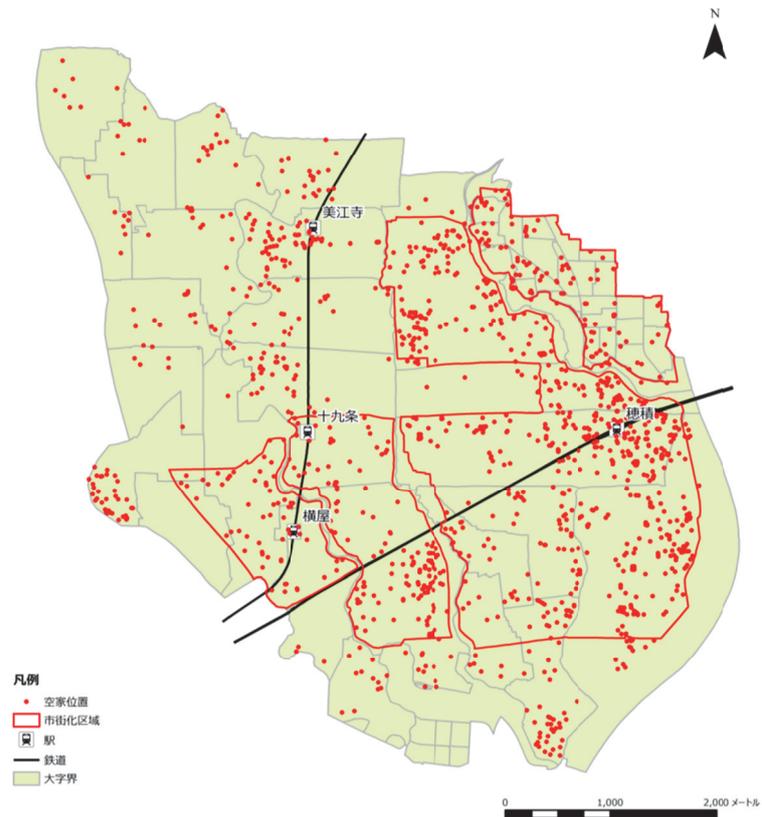


図 3-3 空家分布状況

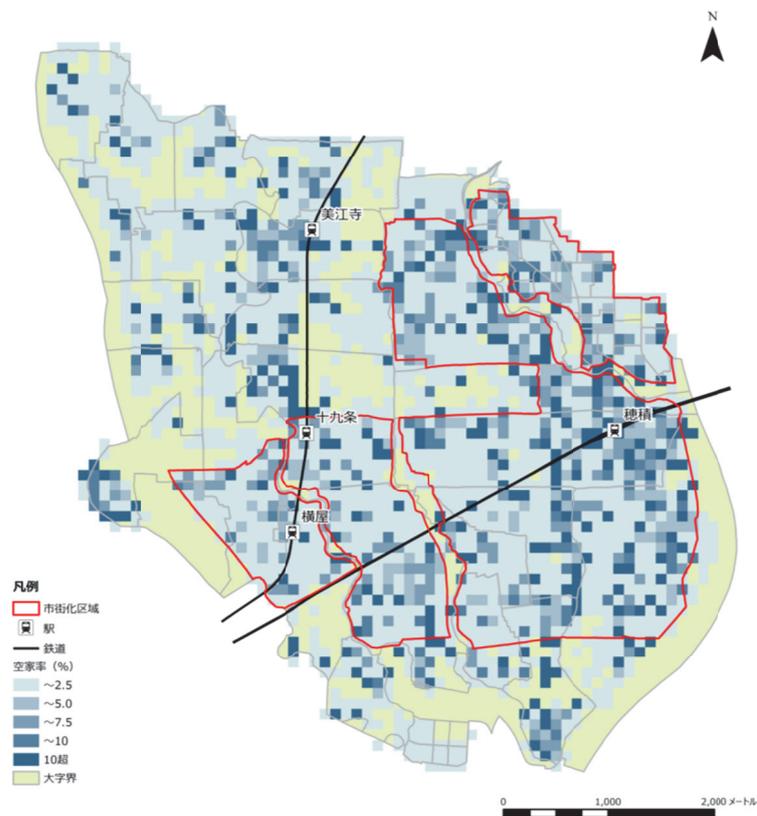


図 3-4 メッシュ別空家率

(2) 空家の分布と高齢化率との関係

図 3-5 に「瑞穂市空家状況調査」で分析した 100m メッシュ別の高齢化率と空家率との関係を、図 3-6 に平成 22 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。100m メッシュの高齢化率と空家率の間には相関は見られず、大字別の高齢者のみの世帯比率と空家率の間は弱い相関に留まった。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、注意していく必要がある。

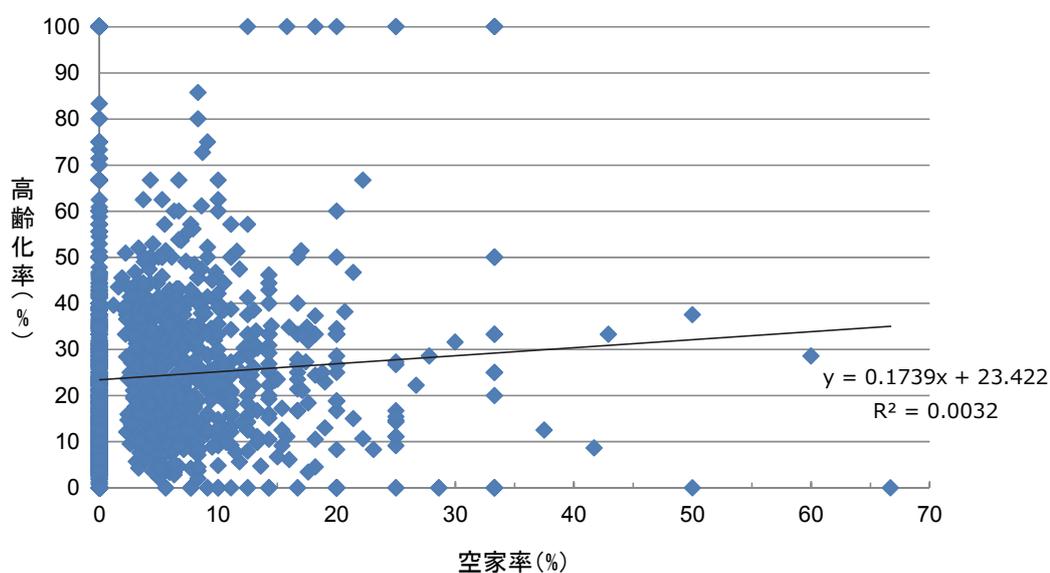


図 3-5 メッシュ別の高齢化率と空家率との関係

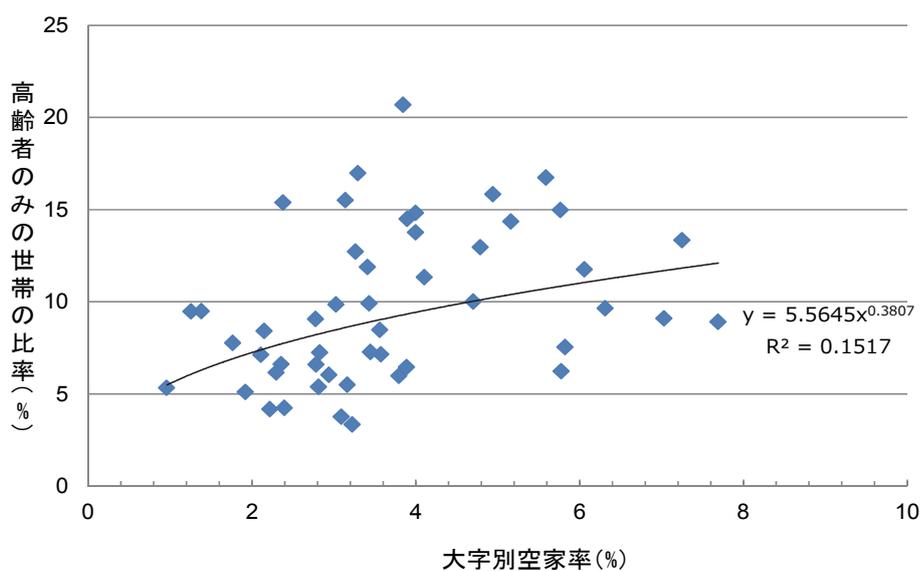


図 3-6 大字別の高齢者のみの世帯比率と空家率との関係

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、外観等から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、今後の意向等について把握し、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ったり、既に解体・除却に入っているもの等を除く926件に対して行った。所有者意向調査の概要は表3-1のとおりである。

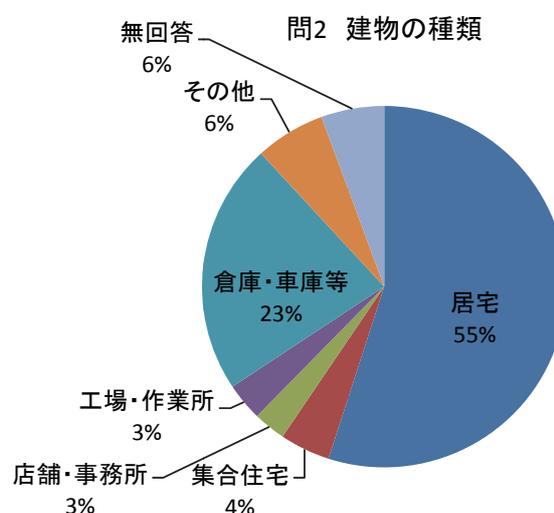
表 3-1 所有者意向調査の概要

| 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 |
| 返戻数 | 45通 |
| 有効回答数 | 626通 |
| 無効数 | 5通 |
| 返信なし | 250通 |
| 有効回答率 | 67.6% |

2.2 調査結果の概要

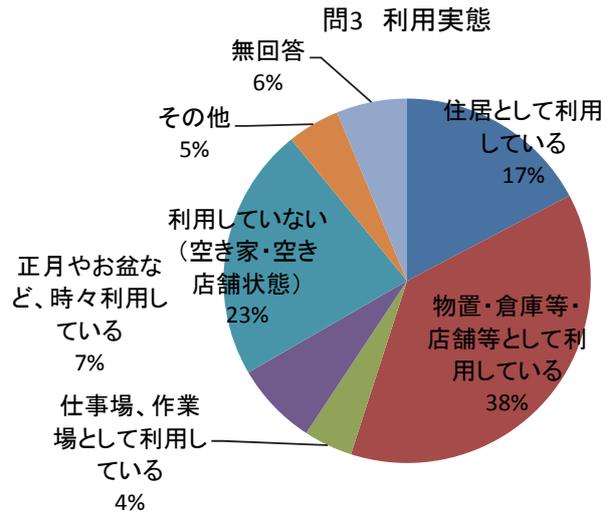
■ 建物の種類

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%、「その他」が6%、「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ことがうかがえる。

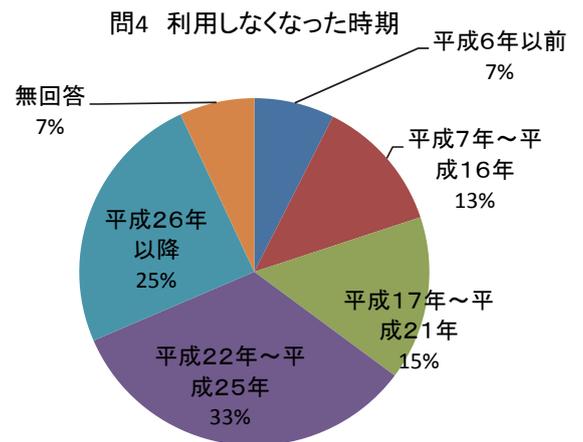


なお、以下の設問は、「正月やお盆など時々利用」「利用していない」「その他」の回答があった216件(35%)についての回答結果である。

■利用しなくなった時期

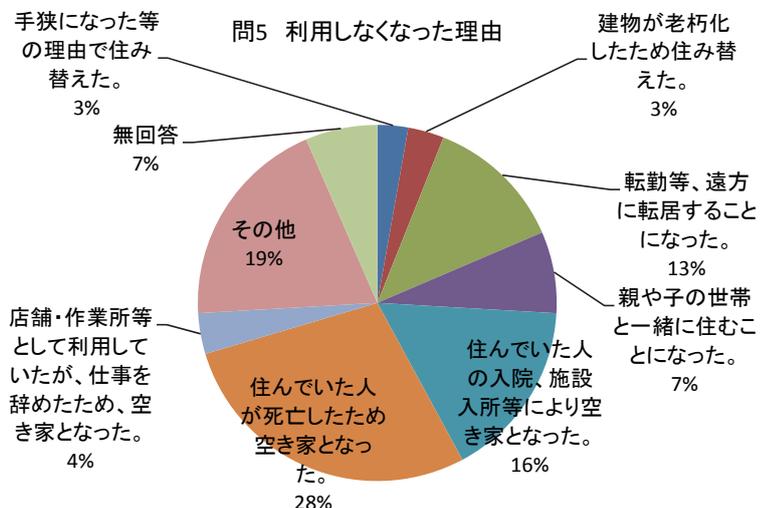
利用しなくなった時期は「平成22年～平成25年」が最も多く33%、次いで「平成26年以降」が25%で、利用しなくなってから6年以内の物件が6割近くを占める結果となった。

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

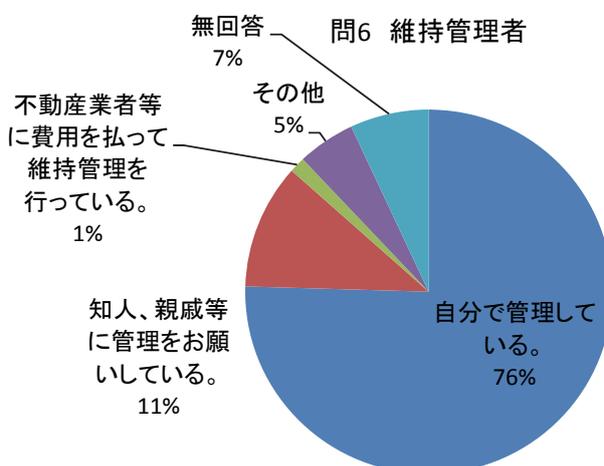
利用しなくなった理由は「住んでいた人が死亡したため空き家となった」が最も多く28%、次いで「住んでいた人の入院、施設入所等により空き家となった」が16%、「親や子の世帯と同居することになった」が7%で、高齢化が原因と思われる事由が約半数を占めている。



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」等の建物を原因とした事由は6%に過ぎない。

■維持管理者

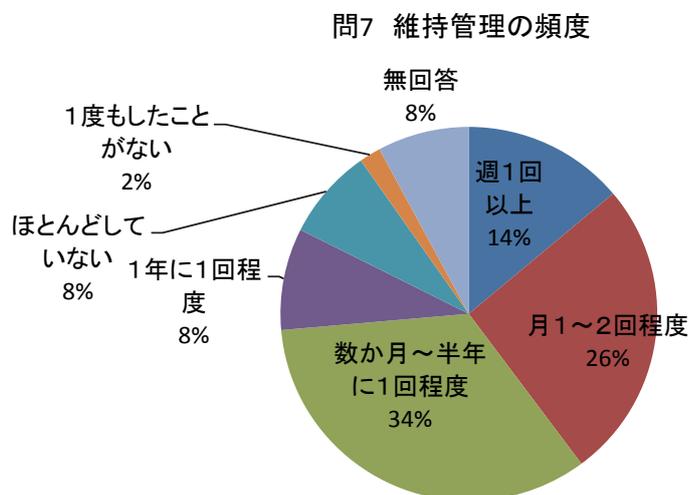
維持管理者は「自分」が76%を占めた。「知人、親戚等に管理をお願いしている」も11%あるが、「不動産業者に費用を払って維持管理を行っている」との回答は1%に過ぎない。



■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3/4を占める結果となった。

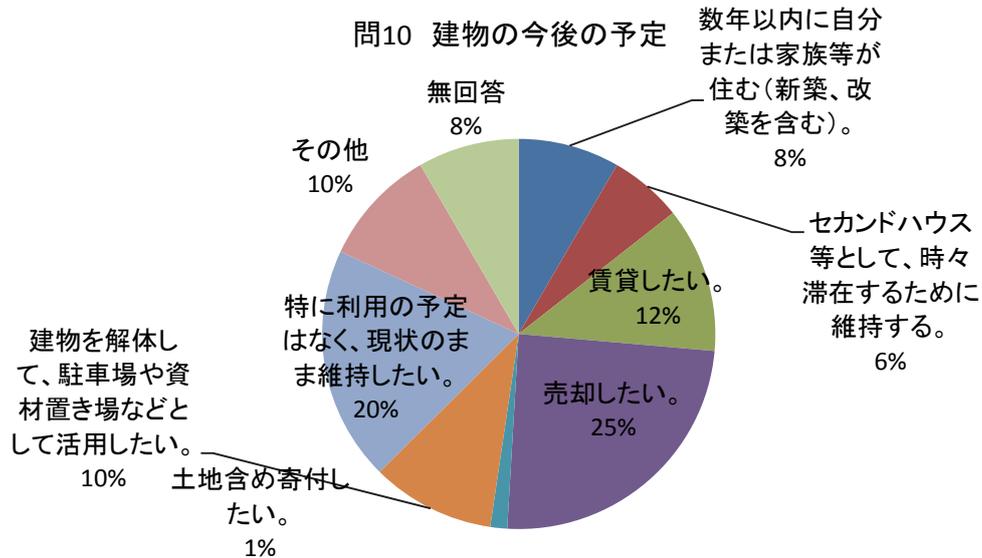
一方、「ほとんどしていない」「一度もしたことがない」も合わせて10%となった。空家の管理不足は特定空家等となる要因となりうることから、適切な管理を行うよう今後働きかけていく必要がある。



■建物の今後の予定

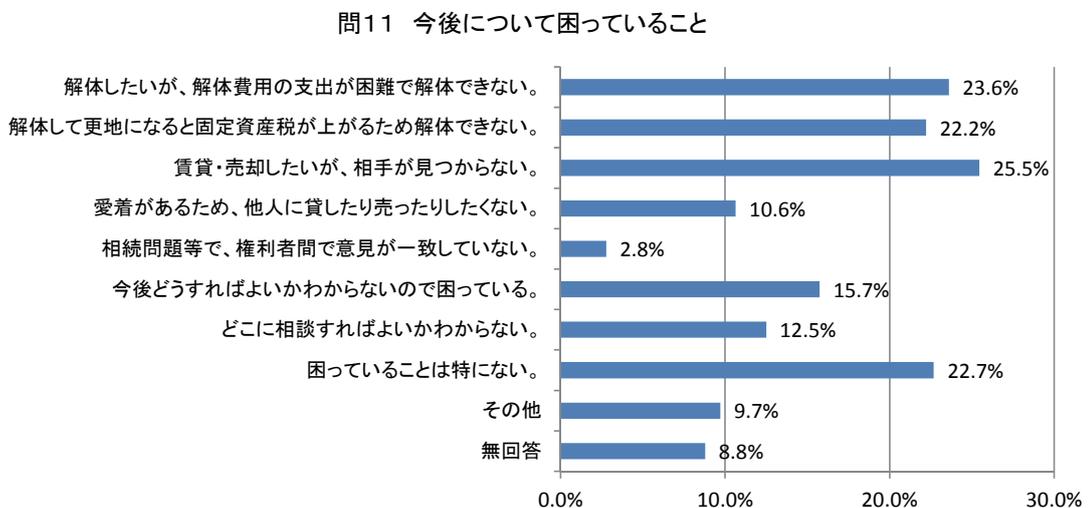
建物の今後の予定は、「売却したい」が最も多く25%、次いで「特に利用の予定はなく現状のまま維持したい」が20%、「賃貸したい」が12%、「建物を解体して、駐車場や資材置き場などとして活用したい」が10%となった。

売却、賃貸、解体・活用等、何らかの活用を希望している所有者が約半数であることから、利活用に関する適切な情報提供が重要であることがうかがえる。



■困っていること（複数回答）

建物の今後で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」が最も多く回答中の26%、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」も23%となった。

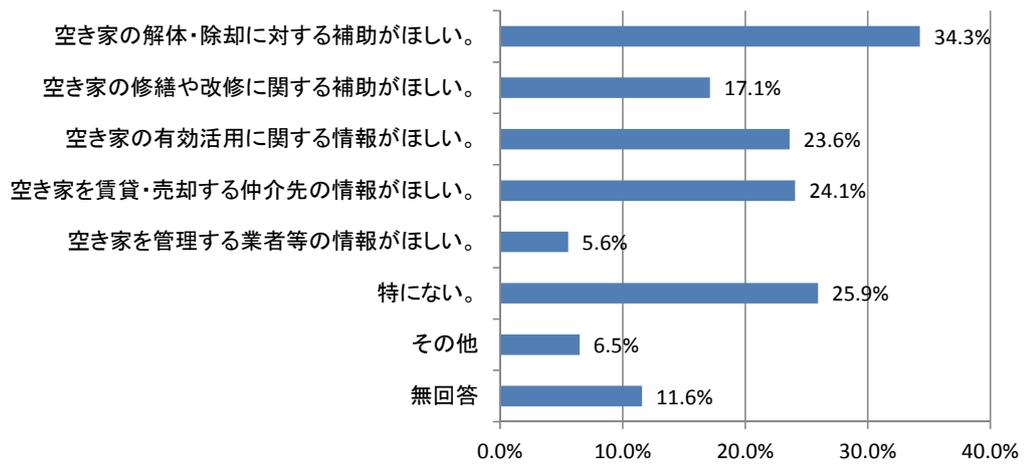


■市への要望

市への要望としては「空家の解体・除却に対する補助がほしい」が最も多く回答中の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」も26%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ことが特徴である。

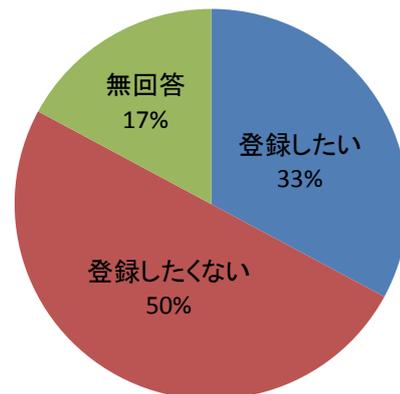
問12 市への要望



■空家バンクへの登録の意向について

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ことがうかがえる。

問13 空き家バンク登録意向



3 瑞穂市特定空家等現地調査

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）と判断された建物のうち、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、特定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

特定空家等現地調査結果の概要は表 3-2 に示すとおりである。現地調査対象とした 107 件のうち、既に更地化され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 件となった。

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 件となった。

表 3-2 特定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 |
| 調査結果 | 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 |

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・はりが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かれているもの。 | | | 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・その生の上ま放置となれば状態著し | (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"/> 浄化槽等の放置、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"/> 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、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。 | | | |
| C・適切な管理が行われ親をい | (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。 | | |
| (3) その他 | <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。 | | | |
| D・その他周囲の生活環境で保全を図るため | (1) 立木 | <input type="checkbox"/> 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。 | | |
| | | <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。 | | |
| | (2) 動物 | <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。 | | |
| | | <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。 | | |
| | (3) 建築物等の不適切な管理等 | <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。 | | |
| <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。 | | | | |
| (4) その他 | <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。 | | | |
| | | <input type="checkbox"/> 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。 | | |

| | |
|-------------|--|
| 近隣住民ヒアリング結果 | |
| その他メモ | |

図 3-7 特定空家等現地調査に使用した調査票

第4章 瑞穂市の空家等に係る課題

前章までの現状分析及び現状調査の結果、瑞穂市の空家等に係る課題を整理した結果は以下のとおりとなった。

課題1：空家等の発生を未然防止するための対策が必要である

- 瑞穂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訳ではなく、大きな問題にはなっていない。
- ただし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こと、空家等の発生の原因が高齢化によるものが多いことから、発生を未然に防止するための対策が必要である。

課題2：空家等の所有者に対し、流通や適切な管理、利活用を促進するための情報提供及び意識啓発が必要である

- H25 住宅・土地統計調査結果によると、瑞穂市の空家のうち、賃貸・売却用でなく、二次的住宅でもない「その他の住宅」は、そのほとんどが木造の一戸建てであり、このうち腐朽・破損が見られる住宅は4割近くに上っている。
- 所有の空家等に対し、将来的に賃貸・売却を希望する所有者は4割近くに上ることから、腐朽・破損が見られない住宅の所有者等に対し、有効活用を促す情報提供及び意識啓発が必要である。

課題3：腐朽・破損により危険な状態となっている空家等に対する調査、危険度の判定、助言・指導・勧告を行う手順の明確化が必要である。

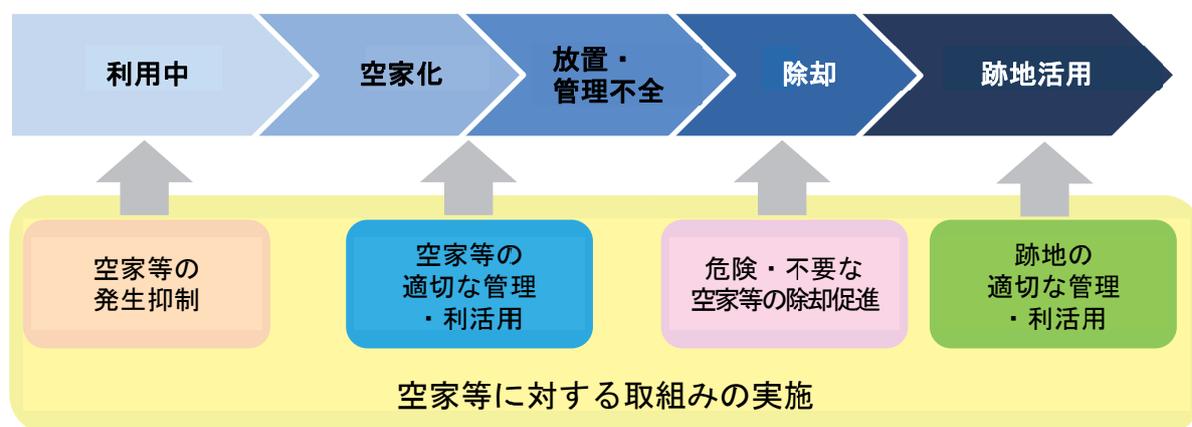
- 空家等のうち、約3/4は年2回以上の管理が行われているが、約1割はほとんど管理が行われておらず、時間の経過とともに特定空家等となっていく可能性をはらんでいる。住宅の状況について所有者等が把握し、適切な管理を行うことに対する意識啓発が必要と考えられる。
- 周辺に対し危険な状態となっている空家等に対して、法に基づく対応の手順を明確化する必要がある。

第5章 空家等対策計画の基本方針

1 計画の基本方針

瑞穂市は、以下の4項目を空家対策計画の基本方針とする。

基本方針1：空家等対策を総合的に推進するための体制を整備する
基本方針2：周辺に深刻な影響を及ぼす空家等の発生を抑制する
基本方針3：空家等の所有者に対し、適切な管理と利活用を促進する
基本方針4：市民の安全・安心を確保するため、危険・不要な空家等の除去を促進する



2 対象とする地区及び空家等の種類

(1) 対象地区

本計画で対象とする地区は、瑞穂市全域とする。

(2) 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」と同じとする。

※法第2条第1項

この法律において、「空家等」とは、建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態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。

第6章 空家等対策計画の基本施策

1 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、専門家など多様な主体の連携が必要である。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) 庁内体制

空家等に関する問題の主管は、都市整備部都市開発課とする。

また、空家等への対策を総合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」を組織し、関係部局が連携して取り組みを進める。

「瑞穂市空家等対策連絡会議」は、以下の部局で構成される。

| | | | |
|-----|---------|-------|-------|
| 企画部 | 企画財政課 | 都市整備部 | 都市開発課 |
| 総務部 | 総務課 | 都市整備部 | 都市管理課 |
| 市民部 | 市民課 | 環境水道部 | 環境課 |
| 市民部 | 税務課 | 環境水道部 | 上水道課 |
| 福祉部 | 地域福祉高齢課 | 環境水道部 | 下水道課 |

(2) 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」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および変更」に関するもののほか、市の「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を行う。

(3) 住民等からの空家等に関する相談への対応

1) 窓口の一本化

空家等に関する相談には様々な種類のものがあり、相談の内容により所属部署が異なる、相談事項が複数の所属部署にまたがるなど、迅速な問題解決が図れない可能性がある。

そのため、市民の空家等に係る問合せ窓口を都市整備部都市開発課に一本化し、広報紙等で市民に広く周知する。

2) 相談窓口の紹介

空き家・住まい総合相談室（事務局：岐阜県住宅供給公社）では、空家の所有者等を対象に適正管理や活用（売買・賃貸）、解体などに関する様々な相談に対応できる空家等の相談窓口を開設し、様々な情報提供も行っている。市は市民の問合せの内容に応じて、この相談窓口の紹介を行う。

2 所有者等による空家等の適切な管理促進

(1) 空家等の発生の抑制

周辺に深刻な影響を及ぼす空家等を少なくするためには、現在空家となっている家屋等を適切に管理するだけでなく、現在物置や一時的な住居として使われていたり、将来住まなくなる予定のある住宅について、空家となる前の段階で、未然に防止する必要がある。

空家等の発生を防止し、万が一空家となる場合は所有者自身が適切な管理を行うべきであるという意識づけが必要であるため、パンフレットや市の広報紙、ホームページ等を用いて、所有者等に対する意識啓発を行う。また、適切に管理されていない住宅が引き起こす問題、周辺に及ぼす影響などについて周知し、維持管理や相続に関する情報等について、空家等の所有者をはじめとする市民に情報提供を行うことで、空家等の発生抑制を図る。

(2) 適切な管理の促進

空家等が発生した場合は、空家等が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、他人に損害を与えたときは損害を賠償する責任が生じることなどについて、パンフレットや市の広報紙、ホームページ等を用いて、意識啓発を行う。

また、空家等の管理状況の実態を把握し、維持管理を代行する事業者に関する情報提供を行うなど、空家等の維持管理に対する助言・指導を行う。具体的には、平成28年8月5日に市シルバー人材センターと締結した「空家等の適正な管理に関する協定」に基づき、空家等の所有者や管理者から空家等の管理に関する相談を受けた際にはシルバー人材センターを紹介する。シルバー人材センターは依頼内容に応じて、空家等の見回り、敷地内の除草・清掃、樹木の伐採・剪定等の業務を行う。

(3) 相談会の開催・紹介

空家等に関する相談は、相続や後見人などの法的な側面、賃貸・売却などの不動産流通の側面、維持管理や修繕に関する技術的な側面など、様々な専門分野にわたっている。そこで、各種専門家と連携し、空家等に関する様々な問題を相談する総合的な相談会や、高齢の所有者が多いことから要望に応じて出張相談会などについて検討する。

また、県の相談窓口（空き家・住まい総合相談室）の紹介も行う。

3 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用促進

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、所有者等の財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資産である。

所有者等に対し、有効活用や市場流通を促すことにより、地域社会の活性化及び都市機能の向上にもつながりると考えられる。市では下記の取組みにより、空家等の利活用を推進する。

(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、啓発活動を実施する。

居住目的で空家等の利活用を考えている方々が、空家情報を容易に入手できる仕組み（空家バンク等）について、国・県の制度等に関して情報収集する。また、公共公益的な活用を希望する所有者等の情報を提供できる仕組みを検討する。

(2) 中古住宅としての流通の促進

利用可能な空家等の流通を促進するため、「空き家・住まい総合相談室」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。

| | |
|-----------|--|
| 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 |

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(一部)移住・住みかえ支援機構(JTI)が運営で専用にわたって借上げ、安定した賃料収入を確保するものです。これにより空家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

- 公的制度に基づく生活の確保収入
- 空家バンク活用
- 種別・土地活用条件に適合可能

マイホームを貸したい人

- 3年間の空室確保契約
- 専業主業主
- 子育て世帯など

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確保賃料が保証されるので安定した収入が見込めます。
- 入金滞りなどの心配がほぼありません。
- 3年毎の再更新では優先して再契約することができます。

制度の詳細は一般社団法人 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>

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、主に中古の戸建て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行います。

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
- 外壁**
 - 剥離・劣化・雨漏りの跡
 - 仕上げ材の劣化など
- 柱**
 - 腐食・劣化・雨漏りの跡
- 水廻り設備**
 - 動作状況、排水音の異常、漏水など
- 床**
 - 床の劣化・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・劣化・雨漏りの跡
 - 基礎の露出など
- 床下**
 - 基礎の内側のひび割れ・劣化など
 - 構造部(土台・大引き)の劣化・ひび割れ、金物の腐食など
 - 配管の状況(漏水・水配・金物の腐食)など
 - 腐朽・腐食・蟻害の有無など
- 壁内**
 - 動作状況、腐食など

※国土交通省「既存住宅インスペクションガイドライン」(抜粋)に基づいて作成されています。
http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000464.html

(3) 市の資源としての有効活用

空家等は従来の用途以外へ転用することで、新たな価値が発掘され、地域活性化につながることもある。市では地域交流や地域活性化、福祉・学習サービス等の観点から、有効活用を図る。

(4) 跡地の利活用の促進

空家等の除却後に跡地が放置されると、草木の繁茂、害虫の発生等、新たな問題の発生する原因となる。また利活用が未定のまま放置される空地は、地域の活力を失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、地域の課題を解決する方向へ誘導を図る。

4 特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処

(1) 特定空家等に対する措置の方針

空家等対策の推進に関する特別措置法では、特定空家等として「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」としている。また岐阜県では、特定空家等のうち、そのまま放置すれば倒壊等著しく危険となる恐れのある状態のものを「危険空家等」と規定している。

空家等のうち、特定空家等（または危険空家等）に該当する恐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、市は空家等の所有者等に対し、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、早期に解決が図られるように努める。

(2) 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 6-1 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、職員が外観調査及び立入調査をするとともに、所有者等の調査を行い、(3)の判断基準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、瑞穂市空家等対策連絡会議に意見聴取した上で判断する。

②助言・指導

特定空家等と判定された場合は、協議会に意見を聴取し、所有者に対して助言または指導の措置に関する文書（様式1）を送付し、改善を促す。

なお、②から⑤までの措置を講ずるか否かについては、瑞穂市空家等対策協議会に諮り、判断するものとする。

③勧告

助言または指導を行った場合、なお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けて必要な措置をとることを勧告する勧告書（様式2）を送付する。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。

また、勧告が行われることで、表 6-1 に示す固定資産税の住宅用地の特例が解除される。

勧告に従い所有者等による措置が実施されたことが確認された場合は、勧告を撤回する。

④命令

正当な理由なく、勧告に係る措置を取らなかった場合は、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上で命令に関する手続きを行う。

命令を行う場合は、まず命令に係る事前の通知書（様式 3）を交付し、通知書に示した意見書の提出期限に意見書の提出がなかった場合、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（様式 4）を送付する。

⑤代執行

命令を行っても、所有者等が措置を履行しない、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。

まず代執行を行う旨及び内容等を記述した戒告書（様式 5）を送付する。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（様式 6）による通知を行ったうえで行政代執行を行う。

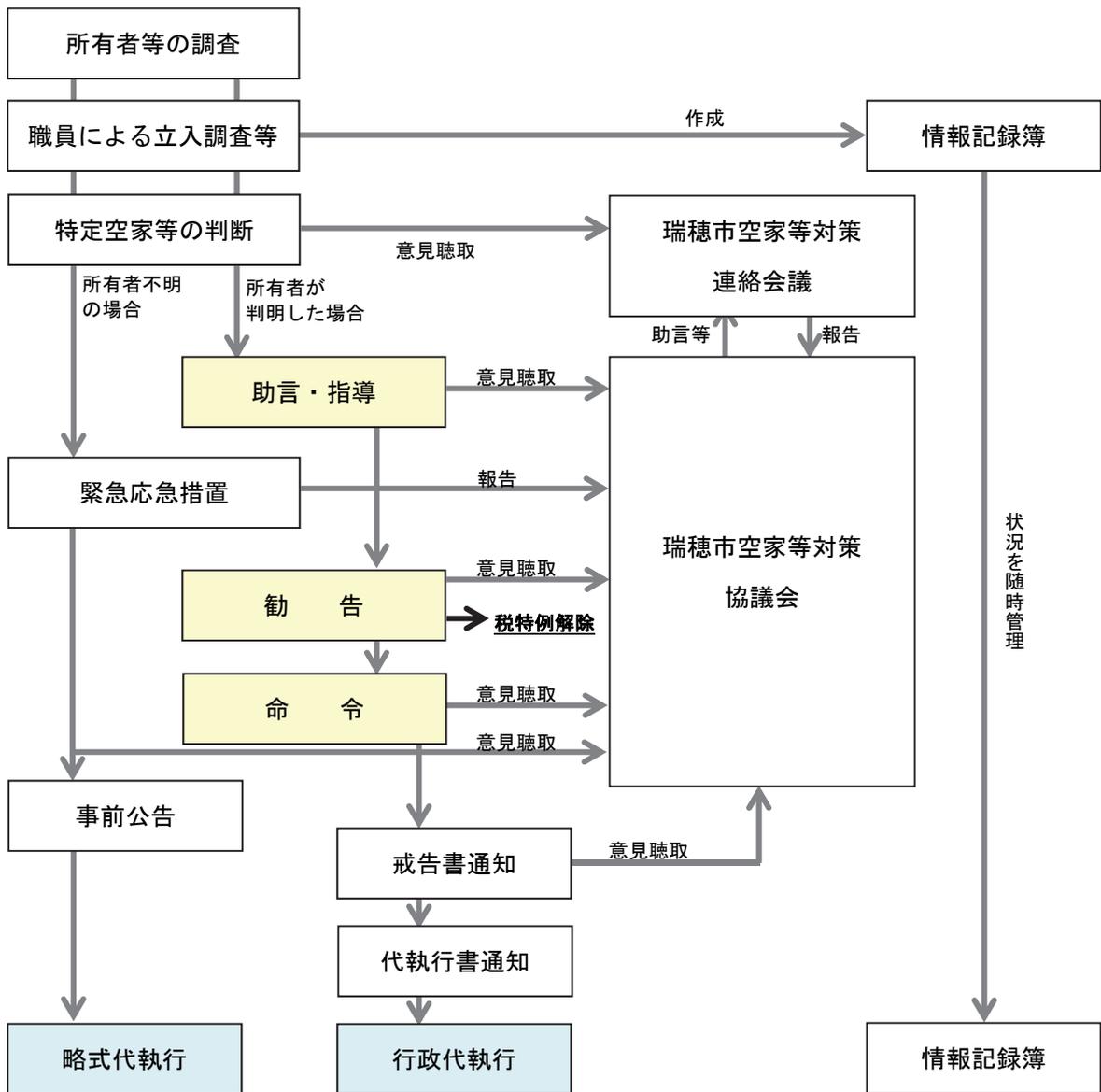


図 6-1 特定空家等に対する対応フロー

表 6-1 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 | 都市計画税 |
| 小規模住宅用地 | 面積が 200m ² 以下の住宅用地 (200m ² を超える場合は1戸当 たり 200m ² 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 |

(3) 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的生活環境に及ぼす影響の程度を勘案し、総合的に判断する。表 6-2 に特定空家等に対する措置の基準を示す。なお、表に挙げた事例は例示であることから、個別の事例について総合的に判断する必要がある。

表 6-2 特定空家等に対する措置の基準

| | |
|---|--|
| <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の発生があり、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の発生があり、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> |

5 空家等の調査に関する事項

(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（仮称）として整備し、庁内の関連部署で情報共有することで、空家等対策の実施に活用する。

データベースは GIS 上で運用できる形式とし、内容は以下の項目を予定している。

- 所在地
- 空家等の概要（用途、構造等）
- 危険度判定結果
- 外観写真
- 所有者に関する情報
- 所有者意向調査結果

また、新たに調査を行った物件や、市民等から寄せられる情報があった場合は、適宜データベースを更新し、最新情報を共有することとする。

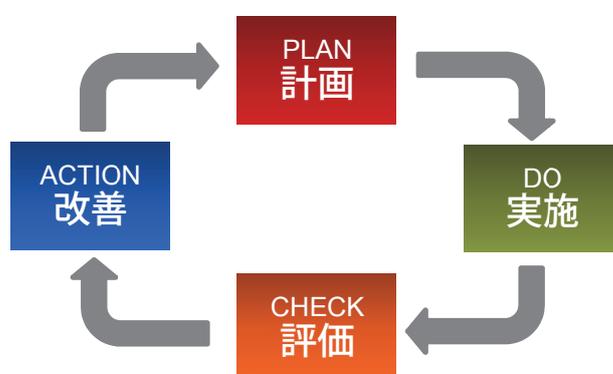
(2) 継続的な調査の実施

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。調査は空家所有者や市民等からの情報提供のほか、定期的に自治会等に対する情報収集を行う。

6 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、取り組みを継続させていく必要がある。

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、必要に応じて追加的な施策・対策を検討し、継続的に計画の改善を図ることで、計画を推進する。



資料編

■様式

■空家等対策の推進に関する特別措置法

様式1 指導または助言の措置に関する文書

瑞 第 号
年 月 日

様

瑞穂市長

㊟

助言・指導書

あなたの所有する下記空家等は、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）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、下記のとおり速やかに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、法第14条第2項の規定に基づき助言・指導します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 瑞穂市

用途

所有者の住所及び氏名

2. 助言・指導に係る措置の内容

3. 助言・指導に至った事由

4. 助言・指導の責任者 瑞穂市都市整備部都市開発課（担当者名）

連絡先 058-327-2101

5. 措置の期限 年 月 日

- ・上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告してください。
- ・上記2に示す措置を実施しなかった場合は、法第14条第2項の規定に基づく勧告をすることになります。
- ・勧告を受けた場合は、地方税法の規定に基づき固定資産税の住宅用地特例を受けているものは、受けられなくなります。

瑞 第 号
年 月 日

様

瑞穂市長

㊟

勧告書

あなたの所有する下記空家等は、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）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、あなたに対して策を講じるように指導してきたところですが、現在に至っても改善がなされていません。

ついては、下記のとおり速やかに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、法第14条第2項の規定に基づき勧告します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 瑞穂市

用途

所有者の住所及び氏名

2. 勧告に係る措置の内容

3. 勧告に至った事由

4. 勧告の責任者 瑞穂市都市整備部都市開発課長（課長名）

連絡先 058-327-2101

5. 措置の期限 年 月 日

- ・上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。
- ・上記5の期限までに正当な理由がなくて上記2に示す措置をとらなかった場合は、法第14条第3項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。
- ・上記1に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあつては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

瑞 第 号
年 月 日

様

瑞穂市長

印

命令に係る事前の通知書

あなたの所有する下記空家等は、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）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、 年 月 日付け瑞 第 号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合は、法第14条第3項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命令することとなりますので通知します。

なお、あなたは、法第14条第4項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から5日以内に、瑞穂市長に対し、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旨、申し添えます。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 瑞穂市

用途

所有者の住所及び氏名

2. 命じようとする措置の内容

3. 命ずるに至った事由

4. 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

宛

送付先：

連絡先：

5. 意見書の提出期限 年 月 日

・上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。

瑞 第 号
年 月 日

様

瑞穂市長

㊟

命 令 書

あなたの所有する下記空家等は、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）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、 年 月 日付け瑞 第 号により、法第14条第3項の規定に基づく命令を行う旨事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

ついては、下記のとおり措置をとることを命令します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 瑞穂市

用 途

所有者の住所及び氏名

2. 措置の内容

3. 命ずるに至った事由

4. 命令の責任者 瑞穂市都市整備部都市開発課長（課長名）

連絡先 058-327-2101

5. 措置の期限 年 月 日

- ・上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。
- ・本命令に違反した場合は、法第16条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料に処せられます。
- ・上記5の期限までに上記2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期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続きに移行することがあります。
- ・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3カ月以内に瑞穂市長に対し審査請求をすることができます。

瑞 第 号
年 月 日

様

瑞穂市長

印

戒 告 書

あなたに対し 年 月 日付け瑞 第 号によりあなたの所有する下記特定空家等の を行うよう命じました。この命令を 年 月 日までに履行しないときは、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）第14条第9項の規定に基づき、下記特定空家等の を執行いたしますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定によりその旨戒告します。

なお、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあなたから徴収します。

また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 瑞穂市

用途

構造

規模 建築面積 約 m^2

延べ床面積 約 m^2

2. 措置の内容

- ・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3カ月以内に瑞穂市長に対し審査請求をすることができます。

瑞 第 号
年 月 日

様

瑞穂市長

㊟

代 執 行 令 書

年 月 日付け瑞 第 号によりあなたの所有する下記特定空家等について、下記の措置を 年 月 日までに履行するよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、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）第14条第9項の規定に基づき、下記のとおり代執行を行いますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第2項の規定により通知します。

また、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任を負わないことを申し添えます。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 瑞穂市

用 途

構 造

規 模 建築面積 約 m²

延べ床面積 約 m²

2. 措置の内容

3. 代執行の時期

年 月 日から 年 月 日まで

4. 執行責任者 瑞穂市都市整備部都市開発課長（課長名）

連絡先 058-327-2101

5. 代執行に要する費用の概算見積額

約 円

- この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3カ月以内に瑞穂市長に対し審査請求をすることができます。

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の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

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

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

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

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

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

(立入調査等)

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

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

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であっ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って、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つた場合においては、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。

- 1 1 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。
- 1 2 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。
- 1 3 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。
- 1 4 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。
- 1 5 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。