

北方町空家等対策計画

平成29年12月

北方町

【目 次】

はじめに	1
用語について	2
1. 空家等に関する対策における基本的な方針	3
(1) 背景	
(2) 現状	
(3) 課題（問題）	
(4) 空家等に関する対策の対象とする地区	
(5) 対象とする空家等の種類	
2. 計画期間	8
3. 空家等の調査に関する事項	9
(1) 調査概要	
(2) 調査対象地区	
(3) 調査期間	
(4) 調査対象空家	
(5) 調査方法及び内容	
(6) 調査結果の取扱い	
(7) 関係機関との情報共有	
(8) 継続した情報収集（把握）	
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	15
(1) 相談体制の整備	
(2) 適正管理に対する普及啓発	
5. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項	17
(1) 利活用に対する普及啓発	
(2) 空家等の状態・品質の改善、把握	
(3) 利活用可能な空き家情報の発信	
(4) 空家等の購入者等に対する支援	
(5) 空家等の他用途への転用促進	

6. 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	19
(1) 基本的方針	
(2) 特定空家等に関する判定の手続き	
(3) 特定空家等の判断基準	
(4) 北方町空家等対策協議会との調整	
(5) 特定空家等に対する措置	
7. 住民等から空家等に関する相談への対応に関する事項	21
8. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	22

～ はじめに ～

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会情勢及び産業構造の変化等に伴い、居住や使用がなされていない住宅や建築物が年々増加してきています。

このような空家等の中には、適切な管理が行われていないことで、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあり、何より地域の活力を失うこととなります。

このような状況から、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が公布、平成27年5月26日に完全施行となり、本格的な空家等対策の法的枠組みが構築されました。空家法では、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等を特定空家と定義し、市町村に立入調査の権限を付与して、所有者等に修繕や撤去などの勧告、命令を行えるほか、最終的に行政代執行による撤去もできることが定められました。

本町においても、空家等の増加がもたらす問題が顕在化しており、町民の生命・身体・財産の保護や生活環境の保全のために、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策を充実していくことが求められています。

これらの経緯を踏まえ、町民が安全・安心して暮らすことのできるまちづくりを行うことを目的として、北方町空家等対策計画（以下「本計画」という。）を策定します。

※本計画では、空家法の表記に合わせ「空き家」は、固有名詞を除き、「空家」で表記しています。

<用語について>

本計画で用いる用語の定義については、空家法に基づくほか、「岐阜県危険空家等対応マニュアル」を基に明記しています。

空家等

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ものを含む。）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。

特定空家等

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、または、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。

危険空家等

特定空家等のうち、老朽化や損傷により倒壊等著しく危険となるおそれがある状態のものをいう。

1. 空家等に関する対策における基本的な方針

(1) 背景

ア 人口減少社会の到来と高齢化の進展

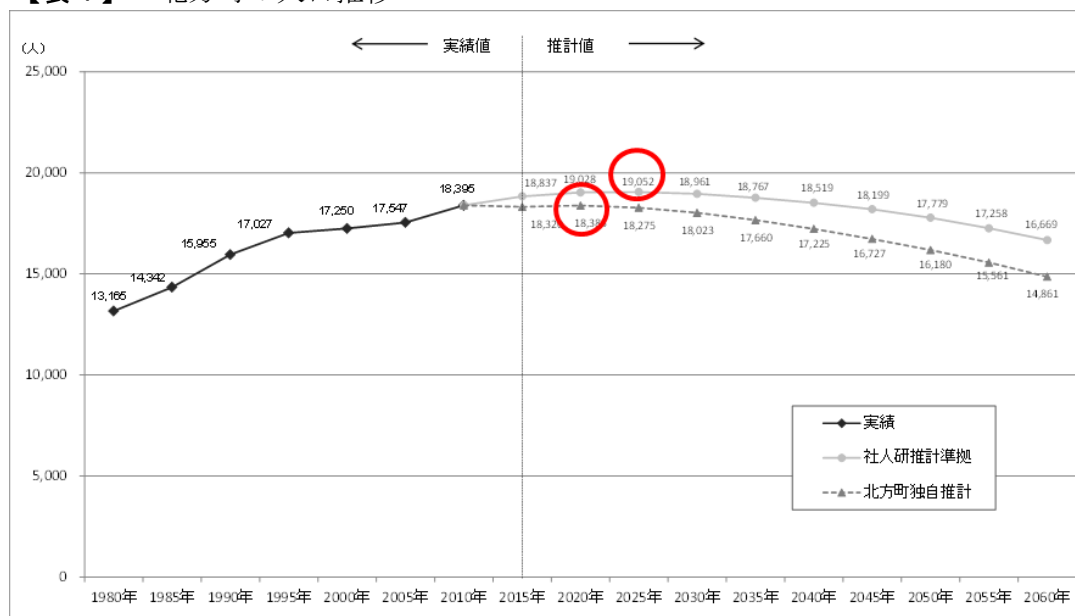
北方町の人口は、1980年から2010年までの30年間に約1.4倍の18,395人に増加しました。国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の推計では、今後、2025年を増加のピークとしてその後は徐々に減少し、2060年には16,669人になると推計されます。

なお、北方町の独自推計では、2020年を増加のピークとし、その後は社人研の推計と同様に減少傾向に転じ、2060年の人口は14,861人と予想しています。

また、人口の減少傾向が続くと生産年齢人口が大幅に減少するとともに、65歳以上の高齢者人口が大幅に増加すると予想されています。北方町の高齢化率は、1980年から2015年までの35年間で約14%増加しており、今後については、社人研の推計では緩やかに増加していくことが見込まれ、2060年には32.6%まで上昇する可能性があります。

なお、北方町の独自推計では2060年の高齢化率は34.7%と見込んでいます。

【表1】 北方町の人口推移



[出典] 資料：実績値／国勢調査
推計値／社人研推計及び北方町独自推計を根拠
(平成 27 年 10 月 北方町人口ビジョン P4)

イ 住宅ストックの増加

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、住宅数が 8,330 戸に対し、世帯数は 6,620 世帯と住宅数が世帯数を大きく上回っており、乖離傾向にあります。この住宅が過剰な状況は、人口減少傾向と相まって、今後の空家等の増加の要因になると考えられます。

また、高齢人口の増加に伴い、居住者の死亡などにより空家等が増加すると推測されます。

(2) 現状

ア 北方町の空家の推移

住宅・土地統計調査における北方町の空家数（空部屋を含む。）は、平成 15 年度に 1,490 戸であったものが、平成 25 年度には 1,700 戸と 10 年間で約 1.14 倍に増加しています。

北方町の空家率は、平成 25 年度が 20.4%と岐阜県の空家率 15.2%を上回る結果となっていますが、内訳を見ると「空家数」に占める「賃貸用の住宅」の割合は 82.9%となっています。また、北方町の持ち家率が 58.3%であることを踏まえると、一戸建の空家率は低い水準にあると考えられます。

【表 2】 北方町の空家数の推移(戸)

	H15	H20	H25
住宅総数	7,150	7,820	8,330
空家数（空部屋含）	1,490	1,510	1,700
二次的住宅	60	40	20
賃貸用の住宅	1,000	1,010	1,410
売却用の住宅	90	20	90
その他の住宅	340	440	180
空家率（%）	20.8	19.3	20.4

[出典] 平成 15、20、25 年住宅・土地統計調査：総務省

イ 北方町における空家の特徴

住宅・土地統計調査における「空家」は、別荘やセカンドハウスとなっている「二次的住宅」、賃貸のために空家となっている「賃貸用住宅」、売却のために空家となっている「売却用住宅」、長期不在や建て替えに伴う解体予定の「その他の住宅」の 4 つに分類されます。

同調査において特定空家等となる可能性が高い「その他の住宅」は、平成 25 年では北方町内に 180 戸存在し、空家総数に占める割合は約

10.2%となっており、岐阜県平均 43.2%や全国平均 38.8%と比較して低い水準となっています。

ウ 北方町の空家の現状まとめ

北方町における空家等の現状をまとめると、以下のとおりです。

- ・ 空家数と空家率は、ともに増加傾向である。
- ・ 適正な管理がなされず特定空家等となる可能性が高い「その他の住宅」の空家総数に占める割合が、全国に比較して低い。

(3) 課題（問題）

ア 空家が引き起こす課題（問題）

空家は大きく「利活用が可能な空家」と「利活用が困難な空家」の2つに区分されます。

利活用が可能な空家は、活用次第では町にとっても大きな資産となる可能性を秘めています。しかしながら、時間が経つにつれて、その価値はどんどん低下してしまうため、少しでも早く新たな活用等について考える必要があります。

また、利活用が困難な空家が引き起こす課題（問題）は、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたり一様ではありません。放置された空家が引き起こす課題（問題）の具体的な例を挙げると以下のものがあります。

a 防災・防犯

空家等が放置されると、建物自体の倒壊や屋根の落下、外壁の崩壊などが発生し、近隣住民等に対して防災上とても危険な問題を引き起こします。特に密集市街地や交通量の多い道路、通学路に空家が位置している場合は、倒壊した場合の被害は大きくなります。

また、放火や不審者の侵入、外国人のオーバーステイなどにより、空家が犯罪の温床となる可能性もあります。

b 衛生

敷地内へのゴミ等の放置や不法投棄により、多数のねずみ、ハエ、蚊等が発生し、近隣の環境に悪影響を与え、地域住民の日常生活にも支障をきたす可能性もあります。

c 景観

屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり、多数の窓ガラスが割れたまま放置されることで、周囲の景観と著しく不調和な状態となります。特に観光地や密集市街地等では、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ることにもなります。

イ 従来の空家対策に関する取組の課題（問題）

これまでの空家対策には、実態の把握、対策の実施、推進体制に関しそれぞれ以下の課題があり、今後はこれらを踏まえて検討する必要があります。

a 実態の把握

空家等の実態（どこに、どのような状態の空家等があるかなど）を把握する統一的な手法がないため、住民からの通報などによる情報を関係部局が共有する仕組みが構築されていません。また、空家等の存在を認知できた場合でも、管理責任を有する所有者等の把握が困難（死亡・所在不明、相続による権利関係の未整理など）であるなど、対策に必要な情報が把握できていません。

このため、実態に即した指導等が的確に実施されていない状況にあります。

b 対策の実施

空家等対策は、実態を把握した後に、まずは危険な状態の空家等の解消が最も重要です。危険な状態の空家等の解消については、行政機関から所有者等への指導・要請から始まり、最終的には法令に基づく措置が必要となる場合もありますが、これらの対応手順等が明確になっていません。

さらに、危険な状態の空家を増やさないための適正管理方法、空家等を増やさないための利活用策の実施も必要となりますが、これらの対策については、これまでは住宅政策や福祉政策といった観点からそれぞれの担当部局が実施してきており、空家等対策という観点からの取り組みが不十分です。また、空家等対策においては、管理責任を有する所有者等への働きかけや情報提供が最も重要ですが、前述のとおり、推進体制や役割分担が明確となっていないため、的確に施策が実施されていない状況となっています。

c 推進体制

空家等は個人財産であり、その管理責任は一義的には所有者等個人に帰属すること、また、対策の実施主体が必ずしも明確になっていないこと等の理由で、これまで有効な対策がとられてきませんでした。

このため、行政機関及び民間事業者等の役割を明確化した上で、それぞれが連携・協力する推進体制を構築し、効果的な対策を実施していく必要があります。

(4) 空家等に関する対策の対象とする地区

北方町における空家等に関する対策の対象とする地区は、町内全域とします。ただし、今後行う空家等に関する調査等の結果、他の地区と比べて著しく空家率が高い等の理由により、空家等に関する対策を重点的に推し進める必要がある地区がある場合は、重点地区を定めることとします。

対象地区：町内全域



(5) 対象とする空家等の種類

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

第二条 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。（抜粋）

2. 計画期間

北方町の空家等対策を推進するには、個々の空家等への対策とともに、上位計画である「北方町第七次総合計画」との整合を図りながら総合的に対応していく必要があることから、本計画の期間は「北方町第七次総合計画」の計画期間である平成29年度から平成36年度までの8年間とします。

なお、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

計画期間：平成29年度から平成36年度まで

3. 空家等の調査に関する事項

(1) 調査概要

対策が必要な空家等を把握するため、空家等の実態調査を実施します。

実態調査は、朝日大学ボランティア団体めぐる（以下「めぐる」という。）に依頼して行う1次調査と、町の空家対策担当課が行う2次調査により実施します。

1次調査では、空家等と認められる可能性のある物件を把握し、それらの物件等を対象として2次調査により、より詳細に調査して、空家等として認められるかどうかを判断します。

(2) 調査対象地区

1次調査は、町内全域を対象に行います。ただし、やむを得ない理由により、調査が困難な地域は除きます。2次調査は、1次調査にて把握した空家等候補物件や町民等からの通報物件を調査対象に行います。

(3) 調査期間

平成28年度に1次調査を開始し、調査の結果集計、分析等を踏まえて2次調査を実施しました。なお、平成29年度以降も、空家等の実態を継続的に把握するために、補足調査を随時実施します。

【表3】空家調査の結果（平成29年12月1日現在）

①	空家等候補物件	朝日大学ボランティア団体「めぐる」と町職員による調査、近隣住民への聞き取り等	115件
②	空家等と認められる物件	アンケート調査と町職員による追加調査を実施	89件
③	特定空家等になりうる物件	町職員による現地調査	2件

(4) 調査対象空家

空家法第2条第1項に規定する空家等について調査します。調査の結果、周辺に悪影響を及ぼしている空家等は、空家法第2条第2項に規定する特定空家等と認められるかの判断を行うこととなります。

(5) 調査方法及び内容

ア 1次調査

1次調査は、次の調査項目を目視による外観調査で実施します。敷地の中に立ち入った調査は行いません。

a 建物の種類（一戸建、長屋建、共同住宅、店舗、事務所、倉庫、その他）

b 空家等の状況

外観目視により空家等の状況を確認します。調査の主な内容については、次のとおりです。

- ・ このまま放置すれば倒壊する恐れがある。
- ・ 老朽化等により腐食していて衛生上良くない。

- ・ 外観上著しく景観を損なっている。
- ・ その他放置されて周辺の生活に悪影響を及ぼしている。

c 空家等の所在地

イ 2次調査

2次調査は、1次調査における調査項目の再確認に加え、例えば下記に示す項目について詳細な調査を実施し、使用実績や周辺に及ぼしている悪影響等について把握します。

- a 空家等の所有者等への聞き取り調査
- b 空家等の近隣への聞き取り調査
- c 外観調査
- d 所有者等特定調査

所有者等が不明の場合は、空家法第10条に基づく固定資産税情報等の利用のほか、「地方公共団体における家屋調査の手引き vol.1」を参考として所有者等の特定をできる限り調査します。具体的な特定方法は以下のとおりとします。

【所有者等の特定方法】

- 固定資産税情報等の利用
税務・戸籍等担当部局等と連携し、行政情報の内部利用により特定
- 住民等への聞き取り
自治会（共同住宅などの場合には、管理会社や管理組合）への聞き取り
- 登記簿謄本等の活用
登記簿謄本を入手するには、空家の家屋番号（通常は敷地の地番と同じ）を特定する必要があるため、ブルーマップ、住宅地図及び公図を活用します。

(6) 調査結果の取扱い

1次調査、2次調査の実施結果を踏まえて、町内における空家等の実態を把握します。調査の結果、周辺に悪影響を及ぼしていると考えられる空家については、特定空家等に該当するかどうかを判断し、「空家等情報記録簿」等に記録して管理します。

(7) 関係機関との情報共有

集約した空家等の情報は必要に応じて関係部局で共有し、空家等対策に活用します。なお、特定空家等にかかる情報については、岐阜県及び影響を及ぼすと考えられる周辺市町に提供します。

(8) 継続した情報収集（把握）

調査結果が無駄にならないように、継続して情報を収集し、その把握に努めます。継続した情報収集のため、情報収集総合相談窓口を設置します。

＜空家情報収集総合相談窓口＞

北方町防災安全課内

□TEL：058-322-9936

□収集・相談時間：毎週月～金 9:00～17:00（祝休日除く）

空家等情報記録簿

市 町 村 名				物件番号			
空家等の分類		<input type="checkbox"/> 危険 <input type="checkbox"/> 特定 (<input type="checkbox"/> 保安 <input type="checkbox"/> 衛生 <input type="checkbox"/> 景観 <input type="checkbox"/> 防犯 <input type="checkbox"/> その他) <input type="checkbox"/> その他 (<input type="checkbox"/> 空家 <input type="checkbox"/> 空き家 <input type="checkbox"/> 空き地)					
受付情報	情報把握	日 時	平成 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				
			氏 名			電話番号	
	現地確認	日 時	平成 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		自治会名			
		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"/> 市街化区域内 <input type="checkbox"/> 調整区域
		用途地域等		防火地域		<input type="checkbox"/> 防火 <input type="checkbox"/> 準防火 <input type="checkbox"/> 22条	
		前面道路		<input type="checkbox"/> 県道 <input type="checkbox"/> 町道 <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	㎡
	備 考						
	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	㎡
		階 数				延べ面積	㎡
		利用状況		<input type="checkbox"/> 居住・利用中 <input type="checkbox"/> 空家 <input type="checkbox"/> 空き家 <input type="checkbox"/> 空き地 <input type="checkbox"/> その他 ()			
		備 考					
危険な状況等	建物	建物の傾き		<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	
		窓等の破損		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		特記事項	
	附属物	看板等の破損		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		特記事項	
		門・塀・擁壁の破損		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		特記事項	
		樹木等の腐朽、繁茂		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		特記事項	
	衛生状況等	異臭の発生		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		特記事項	
ゴミの飛散		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		特記事項			
景観・生活環境の問題		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		特記事項			
対応状況等	市町村の対応状況 (対応方針)						
	県の対応状況 (県記載欄)						

※不明な事項は空欄とする。

※付近見取図（住宅地図等）及び現地の状況が分かる写真を添付すること。

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

【写真台帳】

年	月	日
備考		

年	月	日
備考		

年	月	日
備考		

年	月	日
備考		

年	月	日
備考		

年	月	日
備考		

年	月	日
備考		

年	月	日
備考		

実施日	年	月	日
-----	---	---	---

空家等の危険度の判定は2段階で行うこととし、第一次判定として、基本的な情報から第二次判定対象とするか評価した上で、第二次判定において、老朽化・破損の程度について評価を行い、危険度を判定する。

なお、本評価は担当者の外観目視による評価であり参考程度として扱うものとする。

■第一次判定

以下に該当する空家等は、第二次判定の対象とする。

項 目	状 況	評価
破損等の有無	建物自体に老朽化又は破損有	

■第二次判定

1) 老朽化又は破損の程度

老朽化又は破損の程度に係る評価については、除却する不良住宅の判定基準である住宅土地改良法施行規則における「住宅の不良度の測定基準」のうち「構造老朽又は破損の程度」欄を活用する。

評価にあたっては、「6-1 老朽化又は破損の程度に係る評価の手引き」を参考とする。

項 目	状 況	評価
① 基礎、土台、柱又ははり	I 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐食し、又は破損している等小修理を要するもの	
	II 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐食し、又は破損しているもの、土台又は柱の数か所に腐食又は破損があるもの等大修理を要するもの	
	III 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの等修理不能なもの	
② 屋根	I 屋根ふき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの等小修理を要するもの	
	II 屋根ふ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又は軒のたれ下がったもの等大修理を要するもの	
	III 屋根が著しく変形したもの等修理不能なもの	

2) 判定

1) 老朽化又は破損の程度に係る評価結果に基づき、以下のとおり危険度を判定する。

判定にあたっては、各項目がⅢに該当する場合には必要に応じて専門家の指導のもと再度検討を行う。

老朽化又は破損のレベル	判定
「①基礎、土台、柱又ははり」がレベルⅢ 又は 「①基礎、土台、柱又ははり」がレベルⅡ かつ「②屋根」がレベルⅢ	危険度が高い (著しく保安上危険)
上記以外	危険度は高くない

※参考(危険度判定):「危険空家等対応マニュアル」平成27年1月版 岐阜県空家対策協議会

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

(1) 相談体制の整備

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、適正な管理に努める義務があります。

しかしながら、空家等に関する問題は多種多様であるため、所有者等が適切な管理を行うに当たって、どこにどのように相談すればよいのか分からないといったことも考えられます。

そのため、町では空家等に対する総合相談窓口を設けるとともに、岐阜県住宅供給公社に設置されている相談窓口「空き家・すまい総合相談室」と連携し、販売・賃貸、適正管理、解体など幅広いニーズに対応する相談体制を整備します。

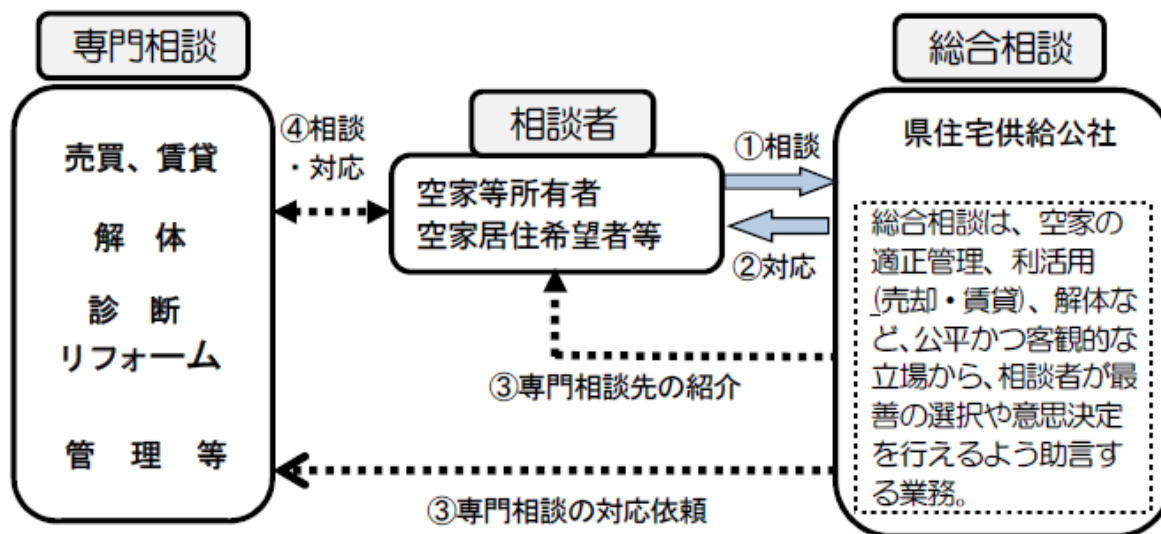
<北方町総合相談窓口>
北方町防災安全課内

☐TEL：058-322-9936
 ☐相談時間：毎週月～金 9:00～17:00（祝休日除く）

<空き家・すまい総合相談室>
岐阜県住宅供給公社内

☐TEL：0584-81-8511
 ☐相談時間：毎週火曜日・金曜日 13:00～16:00 要予約

<空き家・すまい総合相談室 実施体制>



(2) 適正管理に関する普及啓発

各種セミナーなどで活用できるチラシ等を作成し、町営施設や町内の商業施設等へ配布し、所有者等へ空家の適正管理の重要性を普及啓発します。



所有者等が死亡又は不明等の場合は、町において調査して、相続人などの空家等の適正管理を行う義務者を特定し、的確な指導・助言を行うなど、空家等の適正管理を促します。

なお、所有者等やその相続人など、空家を適正に管理する義務のある者をどうしても特定できない場合は、空家法に基づく行政代執行を含めて、町が所有者等に代わり、危険性を除去することも検討します。

5. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

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す。

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ます。

このため、町では下記の取り組みにより、空家等の利活用を推進していきます。

(1) 利活用に対する普及啓発

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

(2) 空家等の状態・品質の改善、把握

中古住宅の購入希望者が、物件の状態・品質を把握できるようにするため、第三者が客観的に住宅の検査・調査を行うインスペクション（既存住宅現況調査）の実施を関係する民間事業者に働きかけるとともに、「既存住宅インスペクション・ガイドライン」の普及啓発を図ることを検討します。

ア リフォームの普及・促進

（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターのホームページに町の相談窓口の設置検討を行い、「岐阜県住宅リフォーム推進協議会」が開催するリフォームの普及・促進のための消費者向け講習会・相談会、事業者向け研修会など連携検討を行い、空家のリフォームの普及を図ることを検討します。

(3) 利活用可能な空家情報の発信

今後、町外への転出者の増加に伴い空家の発生件数の増加が見込まれることから転出者の抑制及び利活可能な空家情報を入手できるような体制の検討を行います。

ア 空家バンクの設置

平成 29 年 4 月 1 日に空き家バンクを設置し、利活用可能な空家の確保に努め、希望者が町内の再利用可能な空家の情報を確認できるようにしました。

イ マイホーム借上げ制度の紹介

高齢者が不要となった戸建て住宅を子育て世帯等へ提供する「マイホーム借上げ制度」に町も紹介窓口として登録しており、積極的に制度の紹介を行います。

(4) 空家等の購入者等に対する支援

岐阜県が実施する空家等の取得やリフォーム工事のために資金を借り入れる方を対象とし、借入にかかる利子の一部を助成する制度等の紹介に努めます。

また、空家をリフォームする際に活用可能な補助制度等を紹介します。

(5) 空家等の他用途への転用促進

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ります。町では以下の観点から、関係する民間団体等とも連携し空家等の他用途への転用可能かどうかを検討します。

ア 地域の活性化施設としての活用

(例) 体験宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等

イ 社会福祉施設等としての活用

(例) 特別養護老人ホーム、デイサービスセンター 等

ウ 店舗としての活用

(例) 新たな飲食店等の店舗、地域交流サロン 等

6. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

特定空家等とは、空家法第2条第2項において、以下の状態にある空家等と規定されています。

- ・ そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

町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おそれのある状態のものを「危険空家等」と規定します。

(1) 基本的方針

空家等のうち、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。

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

(2) 特定空家等に関する判定の手続き

空家等が特定空家等に該当するか否かについては、多角的な観点から判断する必要があるため、庁内の関係各課の長で組織する「北方町空家等対策庁内連絡会議」（以下「庁内連絡会議」という。）に、意見聴取したうえで判断するものとします。

(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ます。

(4) 北方町空家等対策協議会との調整

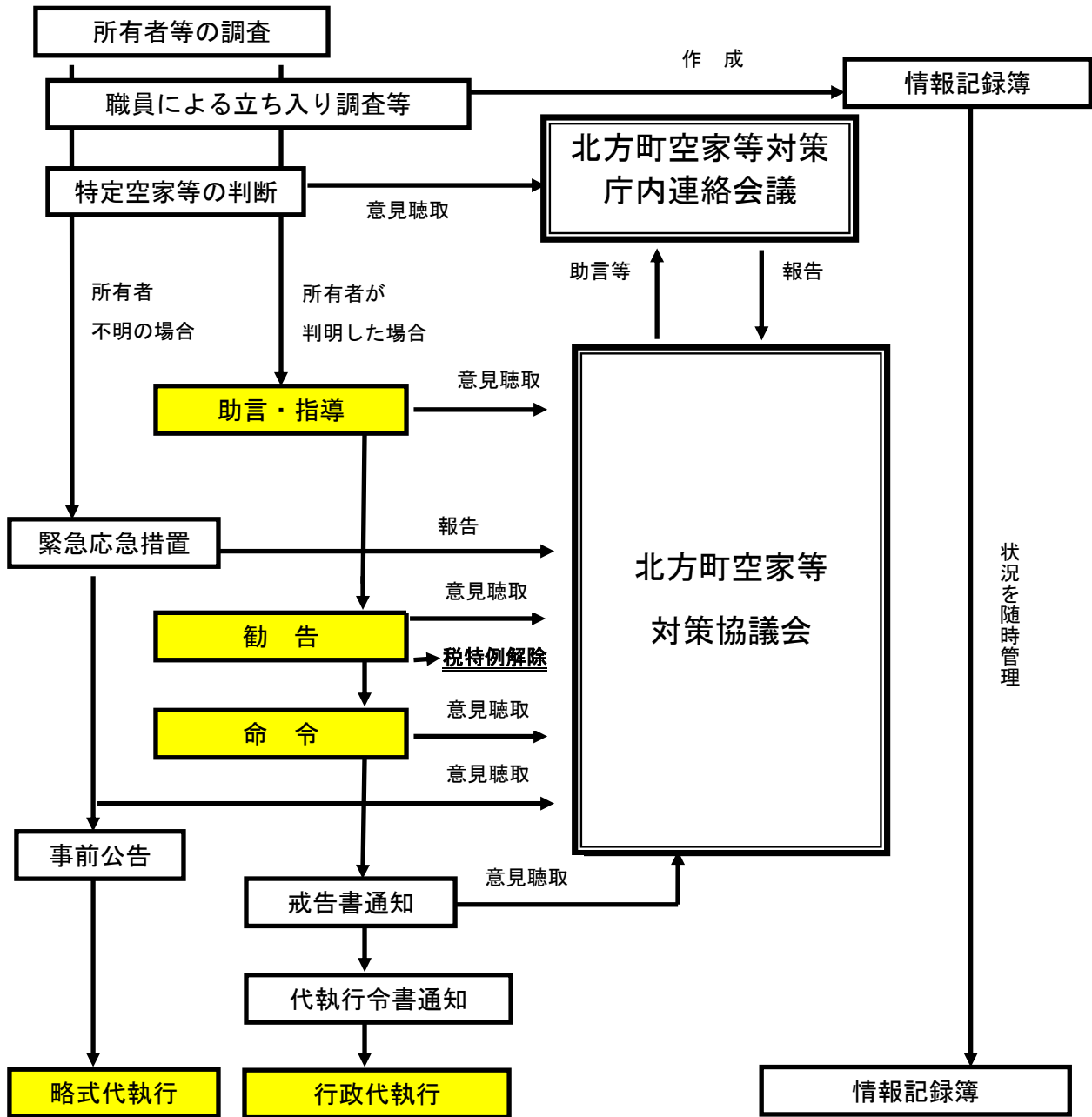
特定空家等に対して、空家法第14条に基づく措置を講ずるか否かについては、町は「北方町空家等対策協議会」（以下「町協議会」という。）に諮り、判断するものとします。

(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」を参考として実施します。特に、著しく危険であると認められた危険空家等については、空家法の適用に加え、建築基準法等各個別法の適用により関係機関と連携し、適切に対応します。

なお、空家法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

※特定空家等への対応フロー



※参考 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

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200m²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。

7. 住民等から空家等に関する相談への対応に関する事項

町では、住民からの空家等に関する相談に対して、総合窓口（防災安全課）を設け、空家全般の相談に応じるほか、内容に応じて担当課局室と調整し、迅速な回答に努めています。

また、総合窓口において対応が困難な空家等の専門的な相談等には、岐阜県住宅供給公社内に設置している「空き家・すまい総合相談室」において対応しています。

【北方町総合相談窓口】

北方町防災安全課内

☐TEL：058-322-9936

☐相談時間：毎週月～金 9:00～17:00
(祝休日除く)

【空き家・すまい総合相談室】

岐阜県住宅供給公社内

☐TEL：0584-81-8511

☐相談時間：毎週火曜日・金曜日
13:00～16:00 要予約

8. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等の対策を実施するに際しては、庁内の様々な課局室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、実施の検討をし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、庁内の関係部局で構成する庁内連絡会議及び町協議会とし、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かかる事務の主管課は、防災安全課とします。

(2) 庁内組織

庁内組織として、副町長を委員長、総務課長を副委員長とする関係8課局室及び1委員会で組織する「北方町空家等対策庁内連絡会議」を組織します。

【北方町空家等対策庁内連絡会議（庁内連絡会議）】

課局室名		
総務課	税務課	住民保険課
福祉健康課	上下水道課	都市環境課
議会事務局	会計室	教育委員会

(3) 北方町空家等対策協議会

空家法第7条第1項の規定に基づいて、地域住民の代表者及び学識経験者等で構成される「北方町空家等対策協議会」を設置し、次の事項を協議します。

- ・空家等対策計画の作成及び変更並びに計画の実施に関する事項。
- ・空家法第14条各号に規定する特定空家等についての措置に関すること。
- ・その他空家等の対策に関すること。

(4) 役割分担

空家等対策を効果的に実施するため、町と地域住民、民間事業者がどのような役割を主体的に果たすのかを明確にするとともに、連携を強化していきます。

ア 町の役割

町は、地域の安全・安心なまちづくりを推進する観点から、空家法や空家等対策計画に基づき、空家等対策において主体的な役割を担います。

イ 地域住民（自治会）の役割

地域住民は、自らの住まいの空家予防に対する努力はもちろんのこと、町や民間事業者等の取組みに協力し、空家等の発生・放置が起こらないよう良好なコミュニティ活動を推進する役割を担います。

ウ 民間事業者の役割

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

エ 町と地域住民、民間事業者の連携

前述のとおり、空家等対策は町が主体的な役割を担いますが、町と地域住民、民間事業者が連携することで、より効果的な対策の実施が可能となります。町が設置する協議会等へ参画する等、連携を強化して空家等対策に取り組みます。