

第2次 土岐市空家等対策計画

【2023年度～2027年度】

令和5年3月

土岐市

目 次

第1章 計画の策定にあたって	1
1 計画の背景と目的.....	1
2 計画の位置づけ・空家法令等との関係.....	2
3 SDGsの視点の導入	3
4 空家等に関する対策の対象とする地区	3
5 対象とする空家等.....	4
6 計画期間	4
第2章 空家等の現状	5
1 人口と住宅ストックの現状.....	5
2 空家等の現状.....	6
第3章 空家等に関して取り組む課題	18
第4章 空家等対策の基本的な考え方	20
1 基本方針.....	20
2 評価指標.....	21
第5章 空家等の調査に関する事項	22
第6章 空家等の適切な管理の取り組み	27
第7章 空家等及び空地の利活用の取り組み	30
第8章 特定空家等に対する措置	32
第9章 計画の実現に向けて	35

用語の定義

用語	内容
空家法	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）
空家等（空家法第 2 条第 1 項）	建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）。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（空家法第 2 条第 2 項）	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
空家	居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物
空き家	「土岐市空き家バンク」などの固有名詞として使用
所有者等（空家法第 3 条）	空家等の所有者又は管理者
住宅・土地統計調査（標本調査）	住宅・土地統計調査とは、総務省統計局により 5 年ごとに行われ、住宅とその住宅に居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と移動を明らかにする調査

関係法令等

項目	内容
基本指針	国土交通省「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」（最終改正 令和 3 年 6 月 30 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号）
ガイドライン	国土交通省「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）（最終改正 令和 3 年 6 月 30 日付け国住備第 62 号 総行地第 98 号）
県マニュアル	岐阜県「特定空家等対応マニュアル」（最終改正 令和 4 年 3 月）
県対応指針	岐阜県「空家等対策に係る対応指針」（最終改正 令和 4 年 3 月）

第2次土岐市空家等対策計画において定める事項

	空家等対策の推進に関する特別措置法第6条2項で定める事項	本計画の記載箇所
1	空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針	地区及び種類：第1章4、5 基本的な方針：第4章1
2	計画期間	第1章6
3	空家等の調査に関する事項	第5章
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	第6章
5	空家等及び除却した空家等に係る跡地の利活用の促進に関する事項	第7章
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	第8章
7	住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項	第6章、第9章(1)
8	空家等に関する対策の実施体制に関する事項	第9章
9	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	第4章2

	その他の事項	本計画の記載箇所
10	土岐市危険空家等除却支援事業補助金による空家等の除却支援事業に関する事項	第6章(6)
11	行政代執行、略式代執行に関する事項	第8章(6)
12	特定空家等への対応フロー	第8章(6)

第1章 計画の策定にあたって

1 計画の背景と目的

近年、全国的な人口減少や既存の建築物の老朽化等により、居住その他の使用がなされていない空家等が増加しています。

適切な管理が行われていない空家等は、保安上の危険性の増大、衛生面の悪化、景観の阻害等多くの問題を生じさせ、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし、大きな社会問題となっています。

このような状況から、国においては、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して、平成 26 年 11 月に空家法が制定されました。

空家法においては、第一義的に空家等の所有者等が自らの責任において空家等の適切な管理に努めるべきであることを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策を実施することが重要であると位置づけられています。

土岐市においても、全国的な傾向と同様に人口減少が進み、空家等の増加やそれに付随した問題が増加する傾向にあったことから、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、平成 30 年 3 月に「土岐市空家等対策計画」を策定し、空家等の適正管理の促進や支援制度の充実、土岐市の現状を把握するため空家等の実態調査に取り組んできました。

今後もさらに空家等が増加することが予想される中、「第六次土岐市総合計画」に掲げる基本目標である「安全で快適な暮らしを支える基盤づくり」を実現するため、これまでの実態調査等の結果を分析・反映し、空家等の減少や利活用を促進するための方向性や施策を示すものとして、「土岐市空家等対策計画」を改定します。

2 計画の位置づけ・空家法令等との関係

本計画は、空家法第6条※の規定に基づき、空家等に関する施策（適正管理・利活用の推進等）を総合的かつ計画的に実施するための計画です。

策定にあたっては、「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」（令和3年6月30日付け総務省・国土交通省告示第1号）に即したものとして、「土岐市都市計画マスタープラン」と連携し、上位計画である「第六次土岐市総合計画」の基本目標「安全で快適な暮らしを支える基盤づくり」を達成するための計画として位置づけます。

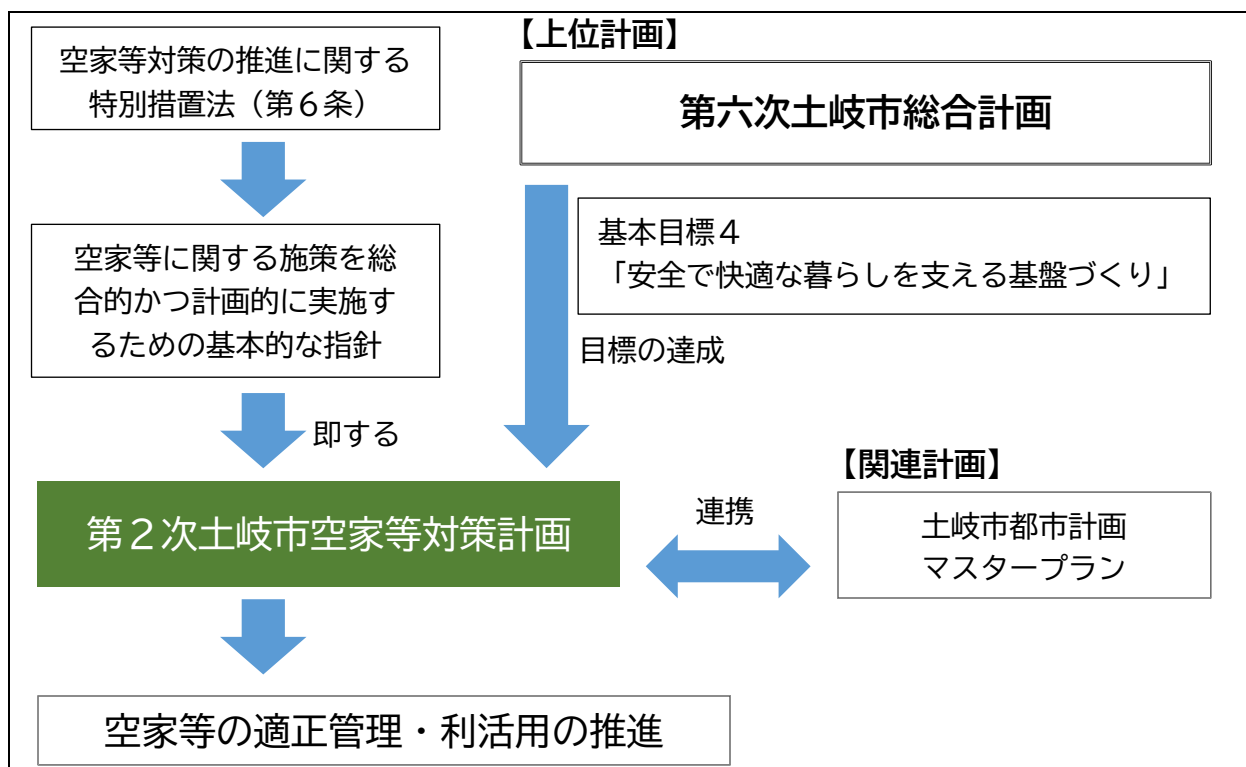


図 計画の位置づけ・空家法令等との関係

※空家法第6条 条文

（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の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（助言若しくは指導、勧告、命令又は代執行）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 SDGsの視点の導入

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）とは、地球に住むすべての人が暮らしやすい社会を将来に引き継いでいくため、2015年9月に国連総会で採決された2016年から2030年までの世界共通の目標です。

持続可能な世界を実現するための17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の誰一人として取り残さない（leave no one behind）ことを誓っています。土岐市でも持続可能なまちづくりを目指して「第2期土岐市まち・ひと・しごと創生総合戦略」において、SDGsの理念に沿って取り組んでいくこととしています。

そこで、第2次土岐市空家等対策計画では、目標の一つである「11 住み続けられるまちづくりを」を目指し、空家等の適正管理と利活用の推進に取り組んでいきます。



4 空家等に関する対策の対象とする地区

土岐市における空家等に関する対策の対象とする地区は、市内全域とします。

今後行う空家等に関する調査等の結果、他の地区と比べて空家が多い、保安上危険となるおそれのある空家等が多い等の地区がある場合は、空家等に関する対策を重点的に推し進める地区に定めることも検討します。

対象地区：市内全域

5 対象とする空家等

本計画で対象とする空家等は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」を対象とします。

「空家等」(空家法第2条第1項)

- 建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。

※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」(空家法第2条第2項)

- (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にある空家等
- (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にある空家等
- (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にある空家等
- (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にある空家等

6 計画期間

本計画の期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。

なお、本計画は継続して適切な進行管理を行うとともに、社会状況の変化や、上位・関連計画の見直し、各種施策の実施の効果等により、必要に応じて計画の見直しを図るものとします。

計画期間：令和5年度から令和9年度まで

表 計画期間

項目	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
第2次土岐市空家等対策計画					
住宅・土地統計調査 (5年毎)	● 実施	○ 公表			

第2章 空家等の現状

1 人口と住宅ストックの現状

(1) 人口構成の現状

国勢調査によると、令和2年では約3割が65歳以上の高齢者となっており、令和27年には約4割が高齢者となる見込みです。空家等の発生につながる可能性の高い高齢者単身世帯については平成12年の7.3%が令和2年には12.2%に達するなど、増加傾向にあります。

表 土岐市の人口及び高齢者単身世帯割合の推移

	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
人口（人）	63,283	62,102	60,475	57,827	55,348	51,828	48,584	45,363	42,143	39,037
65歳以上の割合	22.4%	23.8%	26.9%	30.3%	32.0%	33.6%	35.2%	36.7%	39.4%	40.9%
高齢者単身世帯割合	7.3%	7.1%	9.0%	11.1%	12.2%					

出典：実績値（R2まで）：国勢調査

推計値（R12以降）：日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

(2) 住宅ストックの現状

平成30年住宅土地・統計調査（標本調査：調査対象の母集団より標本を抽出して、母集団の性質を統計学的に推定する調査）によると、住宅数が23,880戸に対し、世帯数は20,450世帯と、住宅数が世帯数を上回っています。平成10年以降、住宅数と世帯数の差は増加の傾向にあり、人口が減少する傾向と相まって、空家等が増加していることが読み取れます。

表 土岐市の住宅数、世帯数の推移

	S63	H5	H10	H15	H20	H25	H30
住宅数（戸）	19,000	20,890	20,920	21,990	23,800	24,310	23,880
世帯数（世帯）	17,040	18,740	19,100	19,410	20,740	20,980	20,450
住宅数-世帯数	1,960	2,150	1,820	2,580	3,060	3,330	3,430

出典：住宅・土地統計調査, 総務省

2 空家等の現状

(1) 住宅・土地統計調査による空家の状況

土岐市の空家については、平成5年に2,060戸（空家率9.9%）であったものが、平成30年には3,350戸（空家率14.0%）に増加しており、平成25年よりは若干減少したものの、依然増加傾向を示しています。

この空家の増加傾向は、全国平均と類似した推移ではありますが、土岐市においては、特に平成10年から平成25年の15年間における上昇が大きくなっています。全国及び岐阜県の空家率と比較すると土岐市の空家率は低く推移してきましたが、平成25年からは全国平均を上回っています。

表 土岐市の住宅数・空家数および空家率の推移

		S63	H5	H10	H15	H20	H25	H30
住宅数（戸）		19,000	20,890	20,920	21,990	23,800	24,310	23,880
空家数（戸）		1,770	2,060	1,780	2,500	3,060	3,440	3,350
空家率	全国	9.4%	9.8%	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%
	岐阜県	9.0%	9.2%	11.4%	13.0%	14.1%	15.2%	15.6%
	土岐市	9.3%	9.9%	8.5%	11.4%	12.9%	14.2%	14.0%

出典：住宅・土地統計調査, 総務省

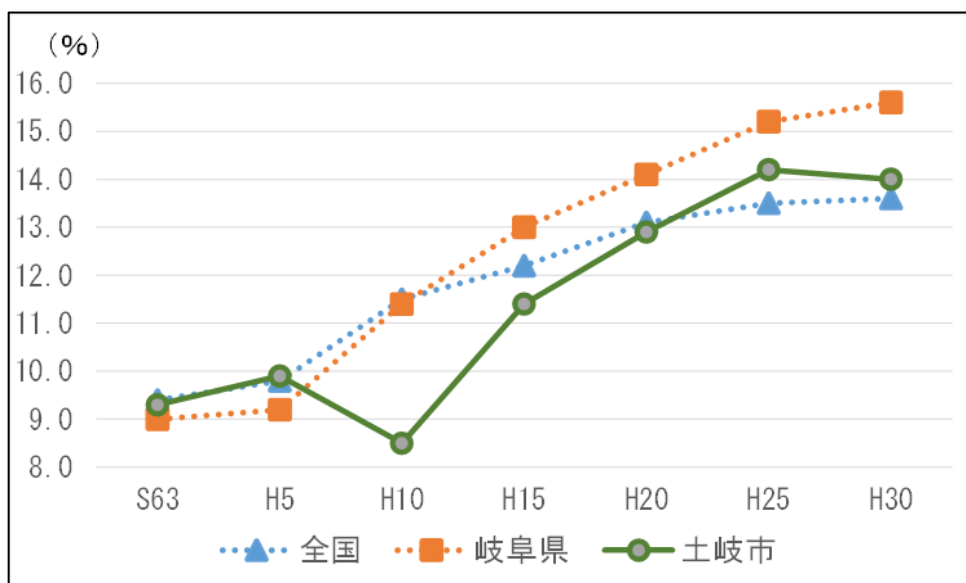


図 空家率の推移

①空家の用途別特徴

住宅・土地統計調査において、「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。

同調査では、管理不全な空家等である可能性が高い「その他の住宅」が平成30年では市内に約1,970戸存在し、空家総数に占める割合は約58.8%となっており、全国平均の41.1%を大きく上回るとともに、急激な増加傾向にあります。

表 土岐市の「空家」用途別内訳

	空家(戸)				
	総数 (A)	二次的住宅	賃貸・売却用住宅	その他の住宅	
				数(B)	割合 (B/A、%)
S63	1,770	0	780	990	55.9%
H5	2,060	50	1,240	770	37.4%
H10	1,780	60	930	790	44.4%
H15	2,500	60	1,270	1,170	46.8%
H20	3,060	80	1,580	1,410	46.1%
H25	3,440	210	1,500	1,730	50.3%
H30	3,350	120	1,260	1,970	58.8%
(参考) H30 全国	8,488,600	381,000	4,620,400	3,487,200	41.1%
H30 岐阜県	139,800	8,400	68,000	63,500	45.4%

出典：住宅・土地統計調査, 総務省

※平成10年以前の数値については、総務省統計局『住宅・土地統計調査』の調査票情報を独自集計したものである。

②「その他の住宅」の建て方・構造別特徴と老朽化の状況

平成 30 年住宅・土地統計調査では、「その他の住宅」の建て方・構造の内訳では、耐用年数の比較的短い「一戸建（木造）」は 1,590 戸（80.7%）あり、全国平均（68.8%）と比較しても高い割合となっています。

表 「その他の住宅」の建て方・構造別戸数内訳

	その他の住宅						
	総数	一戸建て		長屋建	共同住宅		その他
		木造	非木造		木造	非木造	
全 国	3,487,200 100%	2,398,900 68.8%	119,600 3.4%	165,300 4.7%	118,600 3.4%	661,000 19.0%	23,700 0.7%
岐阜県	63,500 100%	51,000 80.3%	2,900 4.6%	2,100 3.3%	800 1.3%	6,400 10.1%	300 0.5%
土岐市	1,970 100%	1,590 80.7%	50 2.5%	330 16.8%			

出典：平成 30 年住宅・土地統計調査, 総務省（上段：戸数 下段：総数に占める割合）
※数値の四捨五入処理により割合の合計は一致しない。

土岐市の空家総数「その他住宅」1,970 戸のうち 42.6%が老朽化空家（外観から「腐朽・破損あり」と判断されたもの）となっています。岐阜県と比較しても、老朽化空家の割合が大幅に高くなっています。

表 空家のうち老朽化空家の割合



		総数	二次的住宅	賃貸用	売却用	その他の住宅
岐 阜 県	空家総数【A】	139,800	8,400	64,100	3,900	63,500
	老朽化空家数【B】	37,500	800	14,700	800	21,300
	割合【B÷A】	26.8%	9.5%	22.9%	20.5%	33.5%
土 岐 市	空家総数【C】	3,350	120	1,140	120	1,970
	老朽化空家数【D】	1,070	30	170	30	840
	割合【D÷C】	31.9%	25.0%	14.9%	25.0%	42.6%

出典：平成 30 年住宅・土地統計調査, 総務省

(2) 空家等の実態調査による土岐市の特徴及び状況

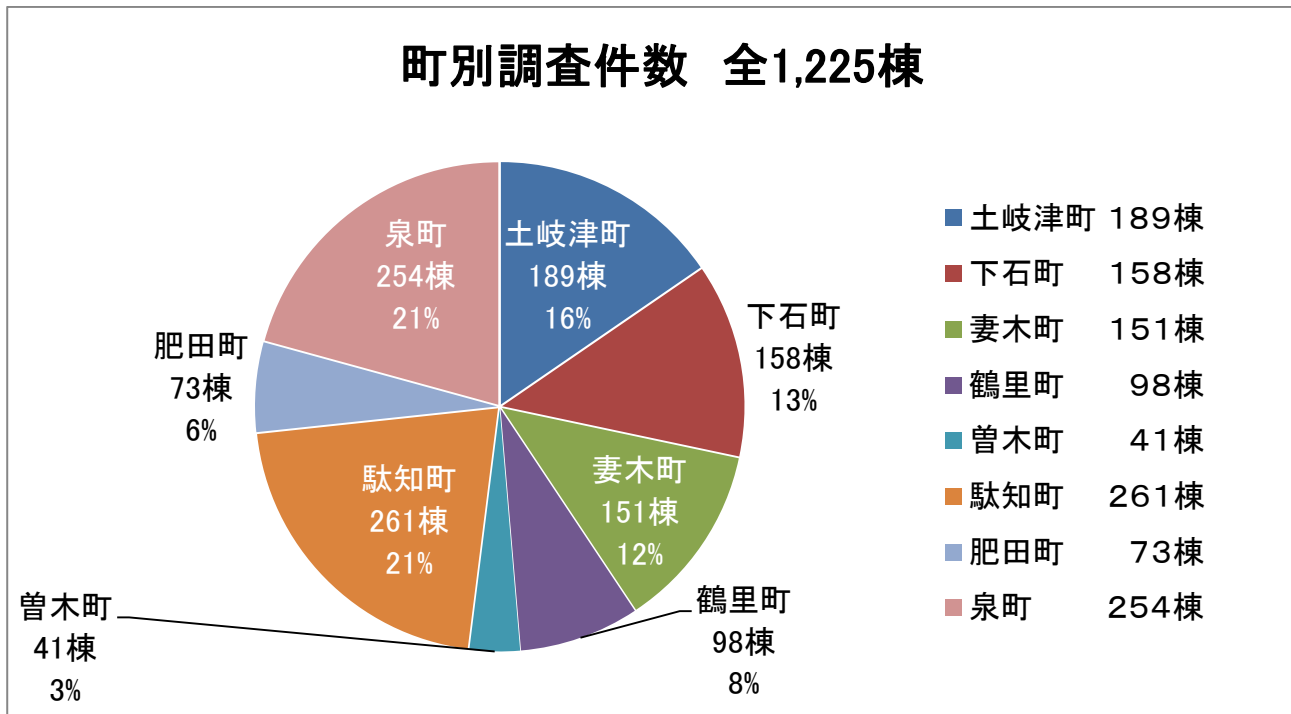
住宅・土地統計調査による標本調査では見えてこない、土岐市の空家等の実態を把握するため、平成 30 年度及び令和元年度に自治会協力も得て土岐市全域を対象とし、空家一件ごとの現地確認調査を実施しました。以下に、調査実施の流れ及び調査結果を示します。

①調査実施の流れ

一次調査	
時期	平成 30 年度 自治会協力による空家の所在調査
目的	空家と思われる建物の所在の把握
方法	各自治会により、自治会から退会して居住していない建物、長年放置され老朽化が著しい建物、人が居住・使用していないと思われる空家と思われる建物等について、調査図（町内会単位）に位置を記入。
	
二次調査	
時期	令和元年度 市による一次調査で上がった建物の実態調査
目的	空家の状態による分類、建物の実態確認
方法	一次調査で上がった建物について、職員により、敷地外からの外観目視を行い、老朽・破損の程度、利活用の可能性、空家の有無から次の四分類に選別した。
<u>倒壊危険空家</u> （倒壊の危険がある空家）	目視で建築物全体に傾斜が認められ、屋根及び壁の一部が抜け落ち、建物内を見通せる空家。
<u>破損空家</u> （破損が大きな空家）	目視で瓦、窓ガラス、ドア等の屋根材、建具材及び壁の仕上材料の一部が抜け落ち、草木が空家全体を覆っている空家。
<u>利活用可能空家</u> （その他の空家）	大きく手を加えない修理、修繕により建物使用ができると思われる空家。
<u>空家でないもの</u> （空家の確認が出来なかったもの）	居住・使用中、取壊し済等で自治会報告の調査図で示す付近に空家（建物）の確認が出来なかったもの。
	
倒壊危険空家調査	
時期	令和元年度
目的	周辺に切迫して危険のおそれのある空家の特定。
方法	二次調査で上がった建物のうち、倒壊の危険がある空家について、不特定多数の者が往来する道との接道、隣家、隣地への寄掛り等からの、周辺住民への切迫した危険性を調査した。

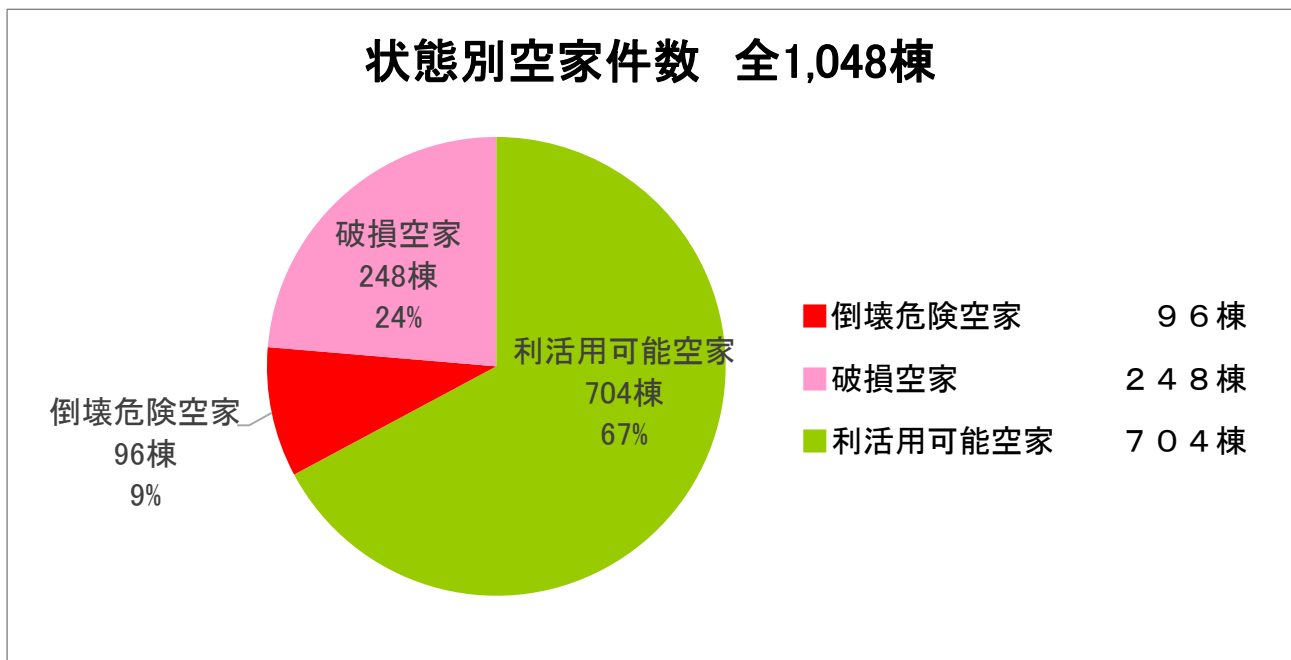
②一次調査結果

一次調査による空家と思われる建物の所在の把握では、駄知町が最も多く 261 棟、次いで泉町 254 棟、土岐津町が 189 棟となっています。



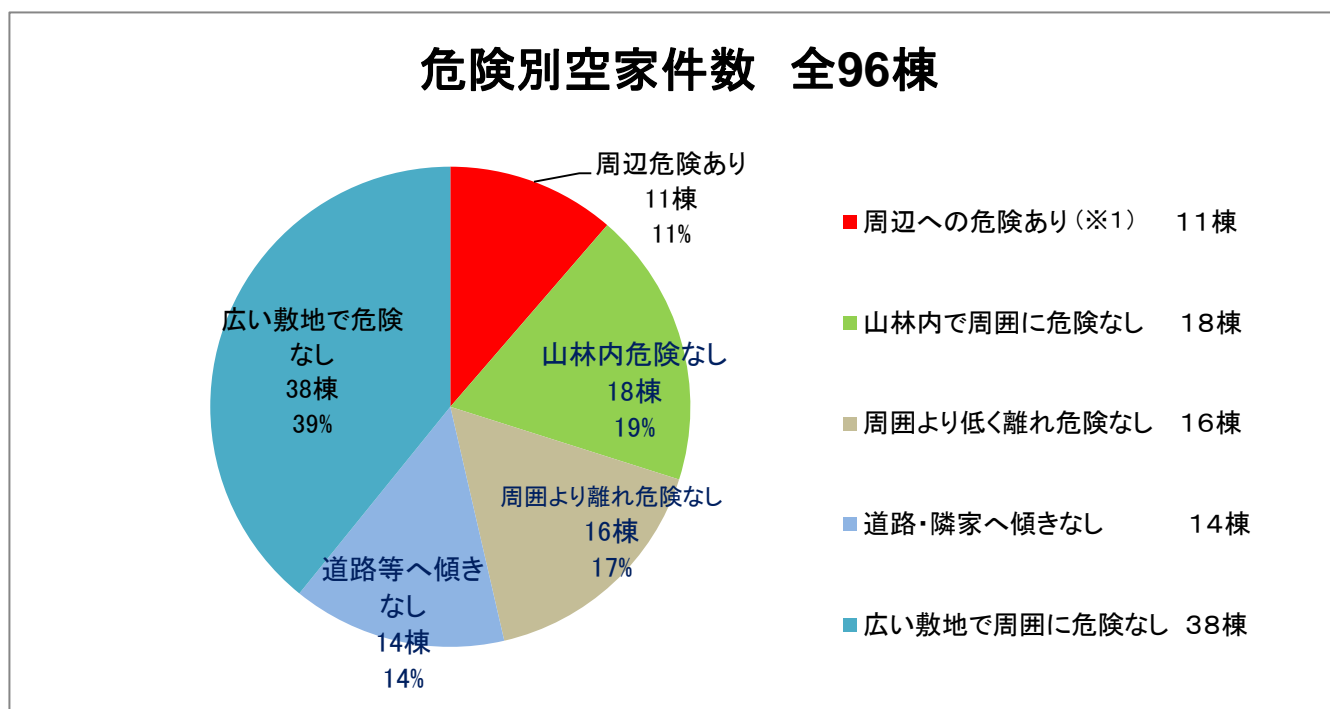
③二次調査結果

二次調査による状態別空家件数としては、倒壊危険空家として 96 棟が見られます。
(一次調査結果 1,225 棟の内、177 棟は空家ではありませんでした)



④倒壊危険空家調査結果

倒壊危険空家調査によると、周辺に危険を及ぼすおそれのある空家は 11 棟となっています。



※1：令和4年現在、周辺に危険を及ぼすおそれのある空家 11 棟について、5 棟が所有者等により適正管理の処置が完了し、6 棟が土岐市から所有者等へ適正管理の啓発を行うなど対応中です。

(3) 空家所有者等の意向調査結果

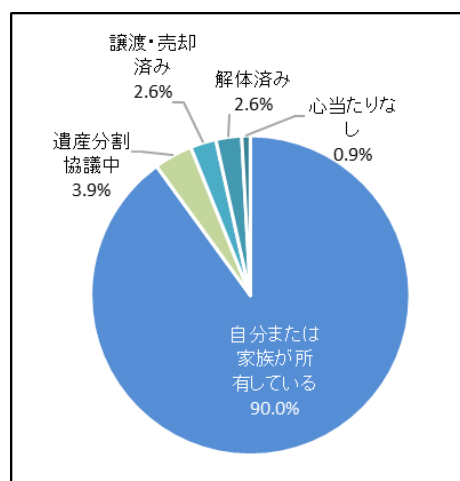
空家所有者等に対する意向調査を下記のとおり実施しました。

調査の目的	空家の状況確認、利活用の意向等を把握し、空家対策施策検討の資料とするため。
調査対象	平成30年度の自治会協力による空家所在調査及び令和元年度の建物実態調査により、利活用が可能と思われる空家の所有者または管理者から抽出した385人
配布及び回収方法	郵送
調査期間	令和2年11月2日 発送 令和2年11月17日 回答期限
回収状況	配布数 385通 回収数 230通 回収率 59.7%

①建物の所有状況

所有状況としては、9割の人が自分または家族が所有しています。

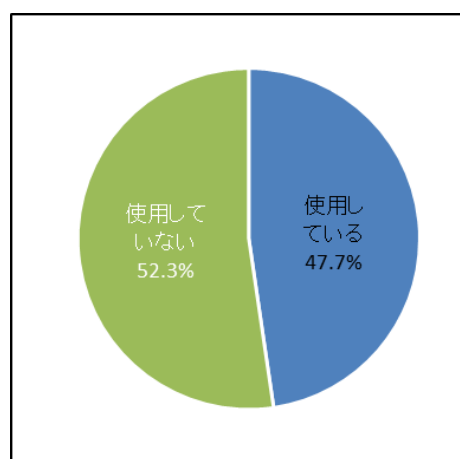
選択肢	件数	
自分または家族が所有している	207	216
遺産分割協議中である	9	
譲渡・売却した	6	14
取り壊した	6	
心当たりがない	2	
合計	230	230



②建物の使用状況

実際の使用状況としては、約5割の人が使用していません。

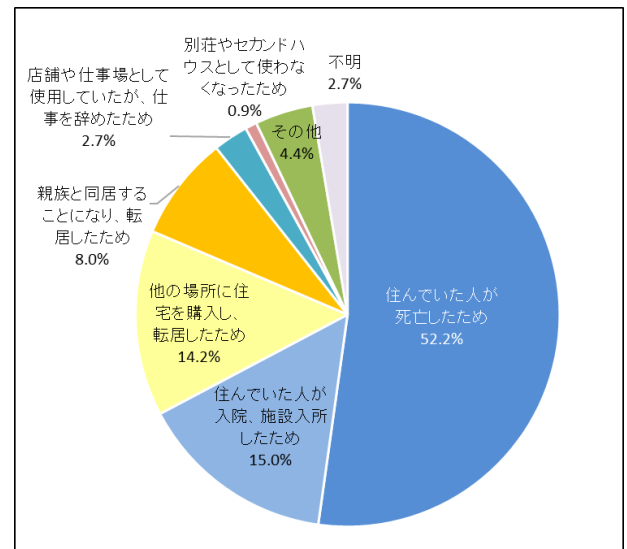
選択肢	件数	割合
使用している	103	47.7%
使用していない(空き家)	113	52.3%
合計	216	100.0%



③空家になった理由

空家になった理由としては、約5割が住んでいた人が亡くなったためとしています。

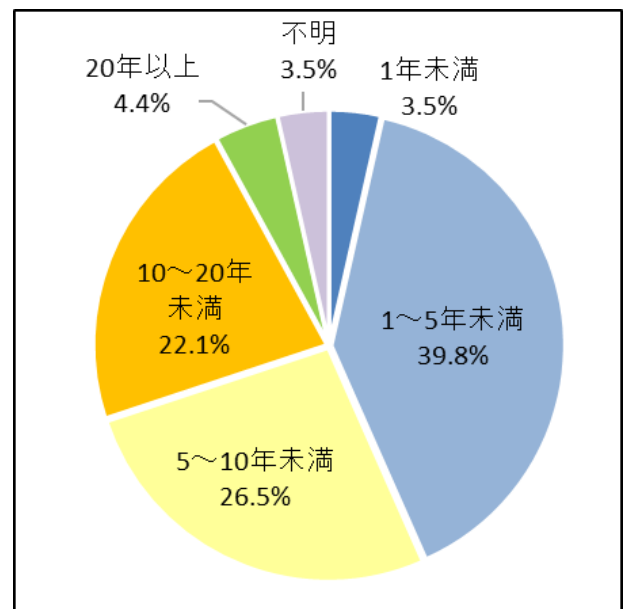
選択肢	件数
住んでいた人が死亡したため。	59
住んでいた人が入院、施設入所したため。	17
他の場所に住宅を購入し、転居したため。	16
親族と同居することになり、転居したため。	9
店舗や仕事場として使用していたが、仕事を辞めたため。	3
別荘やセカンドハウスとして使わなくなったため。	1
その他	5
不明	3
合計	113



④空家になってからの期間

空家になってからの期間としては、1年～5年未満が最も多く約4割となっています。

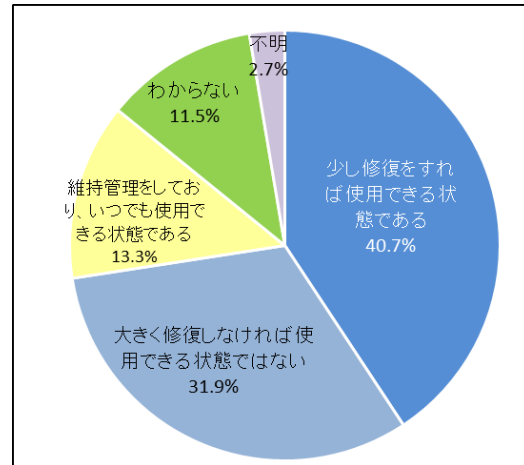
選択肢	件数
1年未満	4
1～5年未満	45
5～10年未満	30
10～20年未満	25
20年以上	5
不明	4
合計	113



⑤空家の状態

空家の状態としては、少し修復をすれば使用できる状態であるものが約4割であるものの、大きく修復が必要な状態の家も約3割存在しています。

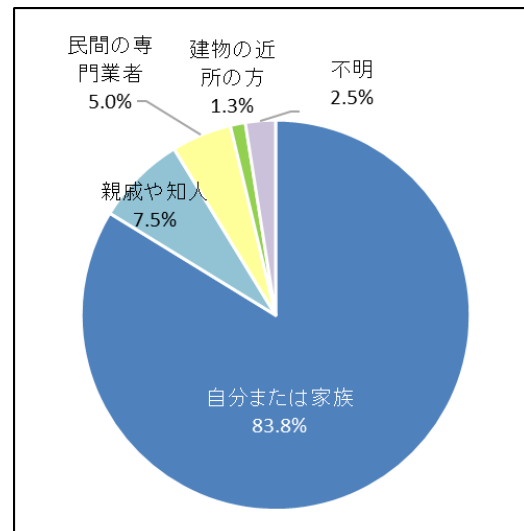
選択肢	件数
少し修復をすれば使用できる状態である	46
大きく修復しなければ使用できる状態ではない	36
維持管理をしており、いつでも使用できる状態である	15
わからない	13
不明	3
合計	113



⑥空家の維持管理者

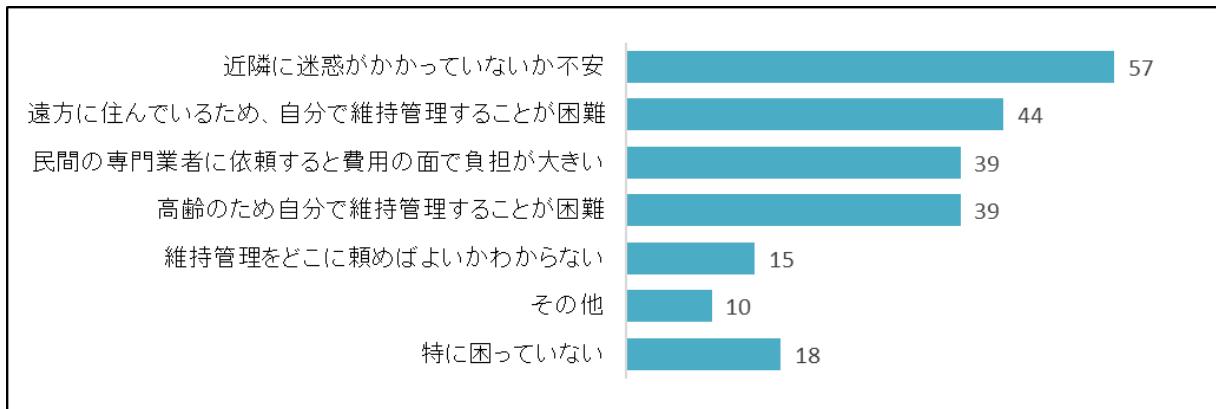
空家の維持管理は、自分または家族が約8割となっています。

選択肢	件数
自分または家族	67
親戚や知人	6
民間の専門業者	4
建物の近所の方	1
不明	2
合計	80



⑦空家の維持管理について困っていること

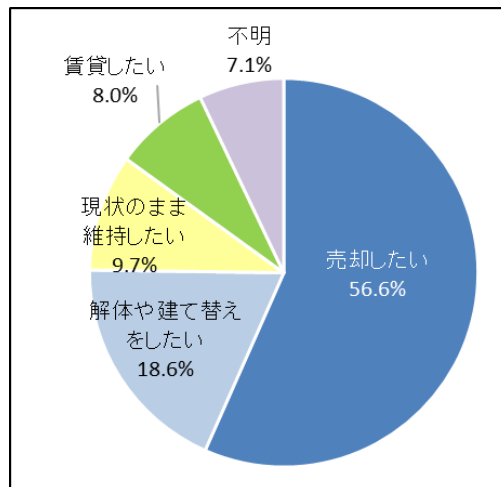
空家の維持管理について困っていることとしては、「近隣に迷惑がかかっていないか不安」や「遠方に住んでいるため、自分で維持管理することが困難」が上位を占めています。



⑧空家の今後について

空家の今後については、売却したい人が約6割となっています。

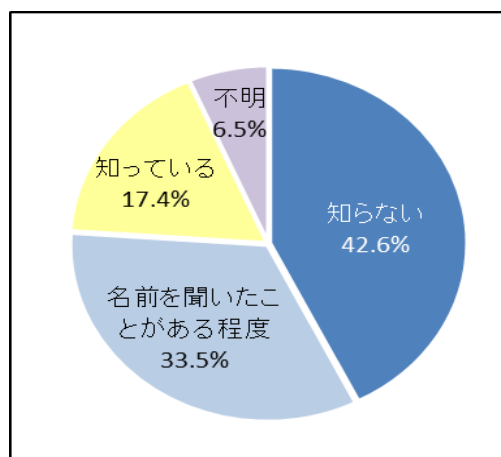
選択肢	件数
売却したい	64
解体や建て替えをしたい	21
現状のまま維持したい	11
賃貸したい	9
不明	8
合計	113



⑨「土岐市空き家バンク制度」の認知度

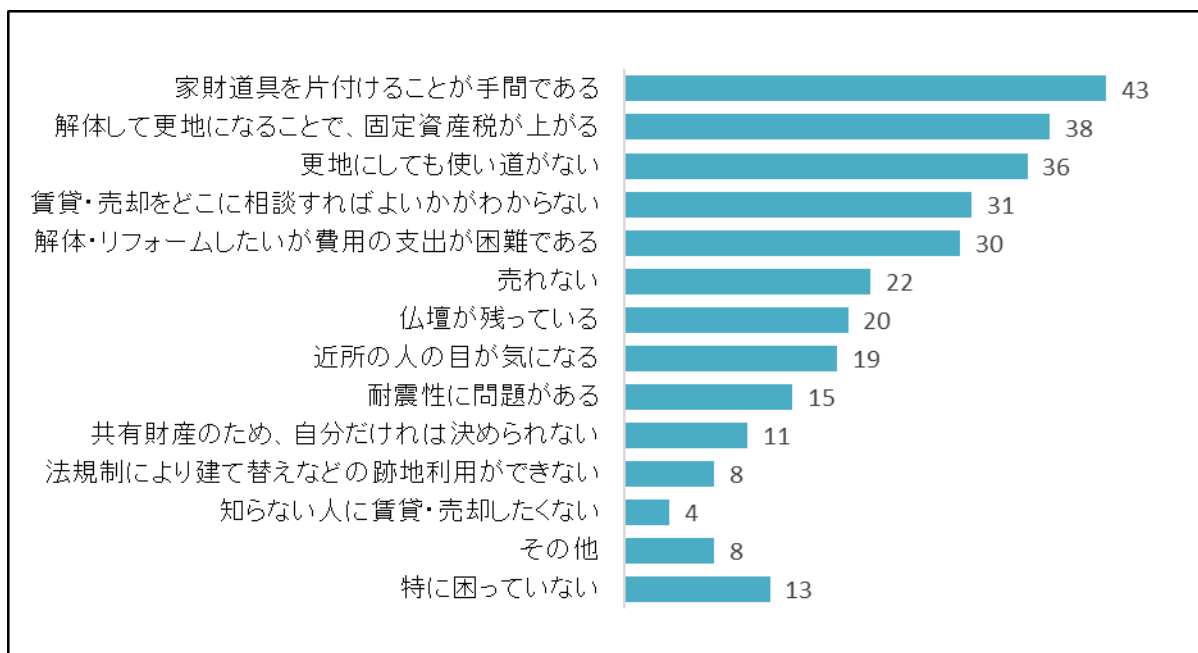
土岐市空き家バンク制度を知っていると答えた人は約2割にとどまっています。

選択肢	件数
知らない	98
名前を聞いたことがある程度	77
知っている	40
不明	15
合計	230



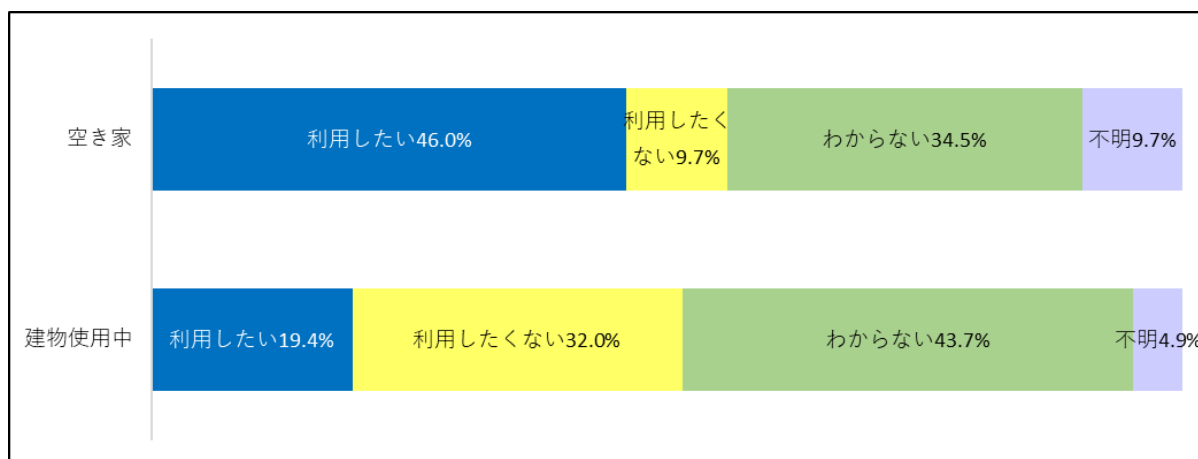
⑩空家の利活用について困っていること

空家の利活用について困っていることでは、「家財道具を片付けることが手間である」や「解体して更地になることで、固定資産税が上がる」が上位を占めています。



⑪「土岐市空き家バンク制度」利用の意向

土岐市空き家バンク制度の利用意向としては、空家については、約4割が利用したいとしているものの、わからないと回答した人も約3割を占めます。



(4) 土岐市の空家の現状まとめ

以下に、土岐市における空家に関する現状のまとめを示します。

①住宅・土地統計調査等及び空家等の実態調査から見える現状と今後の見込

- ・令和 27 年には人口が 39,037 人まで減少することが推計されており、今後も空家の増加が見込まれます。
- ・空家率は、平成 10 年から平成 25 年の 15 年間における上昇が大きくなっており、平成 25 年からは全国平均を上回っています。
- ・管理不全な空家等である可能性が高い「その他の住宅」が、平成 30 年では市内に約 1,970 戸存在し、空家総数に占める割合は約 58.8%となっており、全国平均の 41.1%を大きく上回るとともに、増加傾向にあります。
- ・耐用年数の比較的短い「一戸建（木造）」は 1,590 戸（80.7%）あり、全国平均（68.8%）と比較しても高い割合となっており、耐用年数が過ぎる空家の増加が見込まれます。
- ・実態調査では、空家の件数は、古くから住居が集中していた地区の駄知町が最も多く 261 棟、次いで泉町が 254 棟、土岐津町が 189 棟となっています。
- ・倒壊危険空家として 96 棟が見られ、その内、周辺に危険を及ぼすおそれのある空家は 11 棟ありました。田畑、山林の多い鶴里町、曾木町には、建物が周辺に密集していない、道路から離れた広い敷地の一軒家の空家などにより、早急な対応を必要とするものは見られませんでした。

②空家所有者等の意向調査から見える現状

- ・空家の維持管理は、自分または家族が約 8 割となっており、困っていることとしては、「近隣に迷惑がかかっていないか不安」や「遠方に住んでいるため、自分で維持管理することが困難」が上位を占めています。
- ・利活用について困っていることとして、「家財道具を片付けることが手間である」が最も多い回答となっています。
- ・空家の今後については、「売却したい」が約 6 割となっているものの、「現状のまま維持したい」や「賃貸したい」がそれぞれ約 1 割程度となっています。

第3章 空家等に関して取り組む課題

管理不全な空家等が周辺の生活環境にもたらす問題点と、空家等の実態調査結果及び空家所有者等の意向調査より、土岐市における空家等に関して取り組む課題を整理します。

空家等がもたらす問題

ア 防災

老朽化が進み、台風、地震、大雪等をきっかけにして、瓦や外壁等の崩落が発生した場合には、近隣の住民等に対して著しい危険を及ぼします。

交通量の多い道路、通学路沿いにある場合は、特に被害が大きくなります。

イ 防犯

空家等であることで、不審者の不法侵入や放火の発生等、犯罪を誘発する恐れがあります。

ウ 衛生

建物建材の腐食、庭木が繁茂すること等により害虫の発生、害獣の住かになり、近隣の住環境に悪影響を与える恐れがあります。

エ 景観

空家等の敷地内への不法投棄によるゴミ、外壁等への落書き、窓ガラスが割れた状態は、周囲の景観と調和しない異質な景観となります。

特に住宅地区では、景観を損ねるだけでなく、地区全体の印象を悪化させることとなります。

空家等に関して取り組む課題

①空家等の発生予防・抑制に関して取り組む課題

平成30年の住宅・土地統計調査における土岐市の空家率は14.0%であり、岐阜県の15.6%は下回っているものの、全国の13.6%を上回っており、人口の減少が推計されていることから、今後、空家の発生が増加するものと予想されます。

これまでも市民相談や無料法律相談等の開催、空家住宅に対する税制措置（空家住宅の譲渡所得特別控除等）のように相続などの支援施策の情報提供をしていましたが、空家等の発生を抑制するため、高齢単独世帯等を中心にこれらの施策を広く周知する必要があります。

②空家等の適切な管理に関して取り組む課題

空家意向調査から、建物の維持管理は、主に所有者等及びその家族・親族が実施していますが、遠方に住んでいることなどから維持管理が困難であることが読み取れます。

これまで空家等の所有者等に対し適切な管理の啓発等に取り組んできましたが、維持管理が困難なことにより管理不全となる空家等が増加傾向にあることから、適正管理の啓発を継続するとともに、相談体制や支援制度を活用しやすくなるように改善する必要があります。

③空家等の情報管理に関して取り組む課題

所有者等に関する情報管理と空家等の経過観察を行うため、これまでの実態調査や地域住民等からの相談により収集した情報をもとに、最新の情報に更新していく必要があります。

④空家の利活用に関して取り組む課題

空家意向調査において、空家の今後の利活用としては「売却したい、解体したい」など、空家を処分したい旨の意向が強く見られます。一方で、空き家バンク制度の認知度が十分でないことから、既存ストックの有効活用に向け、空き家バンク制度理解に向けた情報提供等を十分に行う必要があります。土岐市の空家は、広範に立地していることから、個々の立地特性に応じた空家活用促進策や地域での空家活用支援などを図る必要があります。

また、空家の利活用について困っていることとして、家財道具を片付けることの手間や解体にかかる費用負担を懸念していることなどが挙げられており、これらに対応した支援制度の充実を図る必要があります。

⑤特定空家等の対応に関して取り組む課題

特定空家等への対応として、所有者等に適正管理の啓発などを実施し対応してきましたが、今後は、空家法第2条第2項に規定する特定空家等の認定基準や、空家法第14条に規定する特定空家等に対する措置について、これまでに定めた事項に、社会状況の変化、関係法令等の各種施策の見直しに合わせて、対応マニュアルの作成など必要な事項を定める必要があります。

⑥空家等対策の推進体制に関して取り組む課題

空家等に関する課題に対して、適正管理及び利活用の促進を図るには、多方面の協力が必要であるため、庁内の関係部署や関係団体だけでなく、不動産関係等の民間事業者、地域住民等を含めた連携体制を構築することが必要です。

第4章 空家等対策の基本的な考え方

1 基本方針

土岐市では、以下の基本的な考えのもと、空家等の発生から特定空家等に対する措置など各段階に応じた対策を推進していきます。

(1) 空家等の発生の抑制と適切な管理の普及啓発

空家等の発生や管理不全による特定空家の発生を抑制するため、所有者等に対し適切な管理及び空家等の流通に関する情報提供や普及啓発を行っていきます。

(2) 空家等の利活用の促進

空家等は、所有者等の財産でありながら、そのまま放置されれば生活環境の保全に悪影響を及ぼします。利用可能な空家等については、利活用を促進し、住環境の確保や定住促進による地域の活性化を図ります。

(3) 空家等に対する段階的な対応

管理不全な空家等は、放置しておく、防災・防犯、衛生、景観等様々な面で周辺環境に悪影響を与えます。空家等の適切な管理は、空家法にあるように所有者等に責務があることを前提とし、適正管理を促していきます。管理不全な空家等が周辺に悪影響を及ぼすおそれがある場合には、後述の土岐市危険空家等除却支援事業補助金による除却を促す等、空家等の状態に応じて空家法等の関連法に基づき適切に対応していきます。

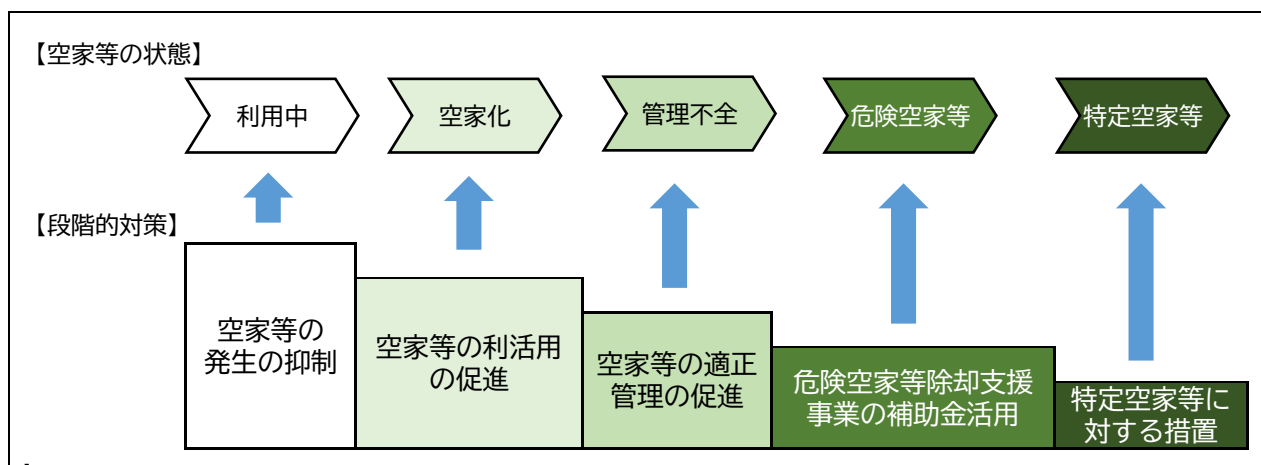


図 空家等の状態に伴う対策

2 評価指標

空家等対策の適正管理及び利活用を計画的に推進するため、以下の指標を設定します。

なお、この指標は定期的な調査や最新の統計データ等を参考に、土岐市の空家等の実態を把握した上で、継続的に達成状況を評価、検証し、必要に応じて目標の見直しを検討するものとします。

指標1 所有者等へ適正管理や利活用の啓発を行った件数

空家等の適正管理や利活用を促進するには、所有者等の意識の向上を図ることが重要であるため、空家等の現状の情報提供や支援施策の周知を行うなど、所有者等へ適正管理や利活用の啓発を行った件数を目標に設定します。

表 指標1

指標	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
所有者等へ適正管理や利活用の啓発を行った件数	20件	20件	20件	20件	20件

指標2 管理不全な空家等の除却件数

管理不全な空家等について、所有者等による除却や適切な管理が行われるようになることは周辺の生活環境の改善に資するため、土岐市危険空家等除却支援事業補助金の活用による除却や、適正管理の啓発を行うことでの除却又は一部除却が行われた件数を目標に設定します。

表 指標2

指標	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
管理不全な空家等の除却件数	5件	5件	5件	5件	5件

第5章 空家等の調査に関する事項

空家等の適正管理、利活用を図るためには、市内の空家等の状況を把握する必要があります。そのため、現地確認のほか、関係法令等の規定に基づいた水道閉栓状況（※2）等の活用や地域住民等からの情報提供など効果的な手法を検討し、空家等の現状を把握します。

※2 水道閉栓状況:水道メータの所在・閉栓・停止年月日等

（1）調査概要

土岐市では、対策が必要な空家等を把握するため、実態調査を実施します。

実態調査は、水道閉栓状況等の空家等の把握につながるような情報も活用し、対象物件の絞り込みを行うとともに、現地確認により詳細に調査して、空家等であるかを判断します。

（2）調査対象地区

市内全域を対象に行います。

（3）調査対象空家等

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います。

(4) 調査フロー

空家等の実態調査を実施する際の指標となるように、調査フローを以下に示します。

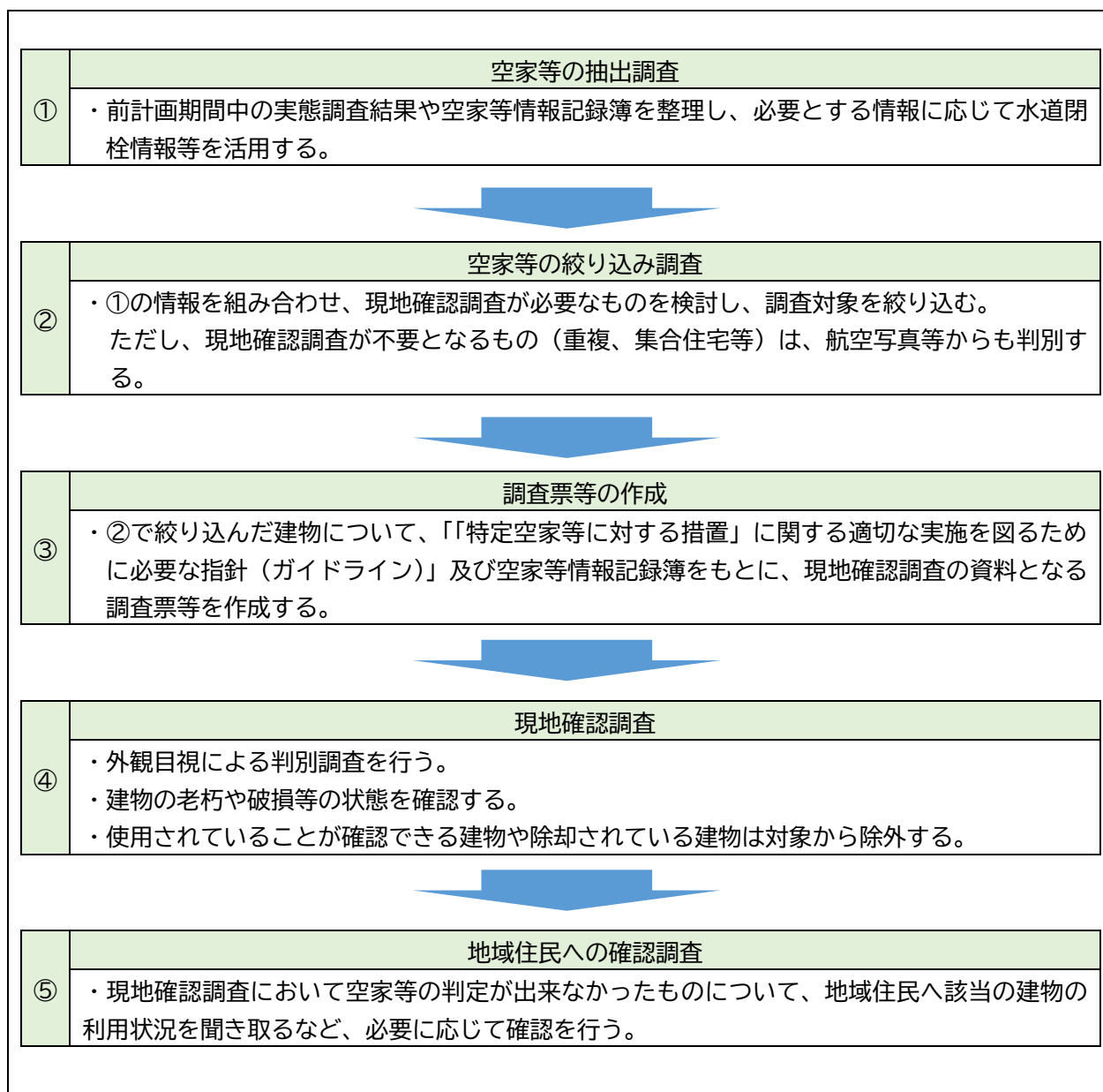


図 空家等実態把握調査の流れ

(5) 調査結果の取扱い

調査の実施結果を踏まえて、市内における空家等の実態を整理し、調査の結果を「空家等情報記録簿」等に記録して管理します。

(6) 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署で共有し、空家等対策に活用します。また、必要に応じて、関係機関に情報提供します。

(7) 継続した情報収集（把握）

継続して情報を収集し、必要に応じてアンケートにより意向調査を実施するとともに、所有者等の確認は、以下の情報を参考に所有者等の特定に係る調査を実施します。

所有者等の調査に用いる情報

①	建物・土地登記情報（所有権登記名義人等の氏名及び住所）
②	商業・法人登記簿、固定資産税台帳 ※①で所有者が法人の場合
③	固定資産課税台帳（所有者等の氏名及び住所）
④	住民票及び戸籍の附票（登記名義人等の現住所、転出、生存状況、法定相続人） ※②で法人の状況が不明の場合は、代表者等について自然人と同様に調査
⑤	親族、関係権利者、近隣住民への聞き取り調査（必要に応じて実施）
⑥	居住確認調査（必要に応じて実施）
⑦	水道・電気・ガスの供給事業者の保有情報、郵便転送情報（必要に応じて実施）
⑧	公的機関（警察・消防等）の保有情報（必要に応じて実施）
⑨	その他（市町村の関係する部署において把握している情報の確認、家庭裁判所への相続放棄等の申述の有無の確認等）
所有者等が国外に居住	親族等の関係者への郵送等による照会等 外務省の調査（十分な資料が求められることに留意）
所有者等が外国籍の者	親族、関係権利者等への聞き取り 出入国記録、外国人登録原票
所有者等が死亡している場合	相続人等の住民票（外国人住民票を含む）戸籍（附表を含む）情報等

空家等情報記録簿

市 町 村 名		物件番号				
区 分	危険性等の分類	<input type="checkbox"/> 建物 <input type="checkbox"/> 衛生 <input type="checkbox"/> 景観 <input type="checkbox"/> 生活環境の保全 <input type="checkbox"/> その他 ()				
	特定空家等の判断	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり (令和 年 月 日)				
受付情報	情報把握	日 時	令和 年 月 日 時 分	把握方法	<input type="checkbox"/> 通報等 <input type="checkbox"/> パトロール等	
		通報者・発見者	住所・所属		電話番号	
			氏 名			
	現地確認	現地確認者	日 時	令和 年 月 日 時 分	確認方法	<input type="checkbox"/> 現地調査 <input type="checkbox"/> 写真等
			所 属		氏 名	
			備 考			
基本情報	所有者等	住 所				
		氏 名		電話番号		
		区 分	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> 相続人 <input type="checkbox"/> 管理者 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> その他 ()			
		備 考				
	敷地の概要	地名地番				
		都市計画区域	<input type="checkbox"/> 都計区域内 <input type="checkbox"/> 都計区域外	区域区分	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 調整区域 <input type="checkbox"/> 非線引	
		用途地域等		防火地域	<input type="checkbox"/> 防火 <input type="checkbox"/> 準防火 <input type="checkbox"/> 指定無	
		前面道路	<input type="checkbox"/> 県道 <input type="checkbox"/> 市道 <input type="checkbox"/> 無接道 <input type="checkbox"/> その他 ()		幅員	m
			<input type="checkbox"/> 通学路等 <input type="checkbox"/> その他		敷地面積	m ²
	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	m ²	
		階 数		延べ面積	m ²	
		利用状況	<input type="checkbox"/> 居住・利用中 <input type="checkbox"/> 空家 (壊れた棚) <input type="checkbox"/> その他 ()			
		浄 化 槽	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			
備 考						
保安上危険・衛生上有害等	建物・附属物等	建物の傾き	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
		基礎・土台等の損傷	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
		屋根材・外壁の破損	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
		看板等の破損	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
		屋外階段等の破損	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
		門・塀・擁壁の破損	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
	衛生	石綿飛散の可能性	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
		汚水の流出	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
		ごみ放置・不法投棄	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
	景観	景観ルール違反	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
		景観と不調和	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
	生活環境	立木の腐朽・繁茂	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
動物の住みつき等		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項			
不適切な管理		<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。

※対応状況等の欄には、特別措置置法や関係法令等による対応状況等について記載する。

第6章 空家等の適切な管理の取り組み

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、適切な管理に努める義務があります。

しかしながら、所有者等が複数の場合や、遠方に居住している場合などといった問題もあり、適切な管理を行うに当たって、どうしたらよいのか、どこ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。

そこで、土岐市では空家等の関係部署や、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の整備を進めていきます。

(1) 所有者等による空家等の適切な管理の普及啓発

行政及び各種団体等による空家セミナー等の開催を周知し、所有者等へ空家等の適正管理の重要性を普及啓発します。また、所有者等の死亡により空家となる場合には、相続人・管理人に対しても普及啓発を行います。

その他、土岐市の固定資産税納入通知書を送付する際には、空家等の適正管理及び土岐市空き家バンクの登録・活用について封書に告知文を掲載するなど、周知に努めます。

所有者等が死亡又は不明等の場合は、市において調査し、相続人などの空家等の適正管理を行う義務者を特定し、状況に応じた助言を行うなど、空家等の適正管理を促します。

また、相続登記、住所変更登記等がなされず、相続人や所有者等が不明となることが管理不全な空家等の増加の一因となっていることから、相続発生時、住所変更等の際に、速やかな登記を促すため、司法書士会等との連携を目指します。

空き家の管理は大丈夫ですか
～適切な管理は所有者等の義務です～

全国的に空き家等が増加傾向にあり、岐阜県内においても適切に管理が行われていない空き家等が防災・衛生・景観等、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす事例が発生しています。他人や地域に迷惑をかけるいませんか？ あなたの家。

空き家等を放置すると
「家屋の倒壊・損壊」「ゴミの放置・不法投棄」「雑草・樹木等の繁殖」「無断駐車による不法侵入」「放火による火災」などが発生し、地域住民の安全や安心な生活を脅かす可能性があります。

空き家や敷地の所有者には管理責任があります！
建物が倒れる、瓦などの物が落下するなどにより、周囲の家屋や通行人等に被害を及ぼした場合は、その建物の所有者等は、損害賠償などで管理責任を問われ、敷地の所有者は竹木の根が根幹等を穿入するときは、その地の切取を求めらる場合があります。
また、空家等の相続放棄をしても利害関係人が相続財産管理人の選任を申し立てて管理を引き継がせるまで、管理義務を負うことになります。

【空家等対策の推進に関する特別措置法】施行
（空家等の所有者等の義務）
第3条 空家等の所有者又は管理者は、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なければならない。

【罰則】第4条
（土地の工作物等の所有者及び所有権者の義務）
第17条 土地の工作物（構築物）は、その設置の目的がなくなったことにより他人に損害を及ぼしたときは、その工作物の所有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。
ただし、占有者が被害を防止するために必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなくてはならない。

適切な管理をしましょう！

適切な管理とは？

- 所有者もしくは所有者に代わる管理者が定期的に建物の状況を確認し、周囲に悪影響を及ぼさないよう建築物を維持している。
- 地域に連絡先を伝え、何か問題が発生した場合には、対応できるようにしている。
- 事故が発生した場合には、土地・建物の登記手続きを行っている。

…などをいいます。

法律について
「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されています。
この法律には、所有者等が空家等の適切な管理に努めることや、適切に管理されないことが原因で周囲に害しい悪影響を及ぼしている「特定空家等」に対しては、市町村が「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「行政執行」の行政措置を行うことができること、などが定められています。

空き家等の相談をするには
岐阜県住宅供給公社では、空き家の所有者等を対象に、適正管理、利活用（売買・賃貸）もしくは解体などの、相談に対応できる空き家の相談窓口を開設しています。
所有する空き家等でお困りがありましたら、お気軽にご相談ください。

空き家・すまい総合相談室
(岐阜県住宅供給公社内)
相談無料

※相談日：毎週火曜日・金曜日 ①13:00～ ②14:30～
電話による事前予約制です
☎0584-81-8511

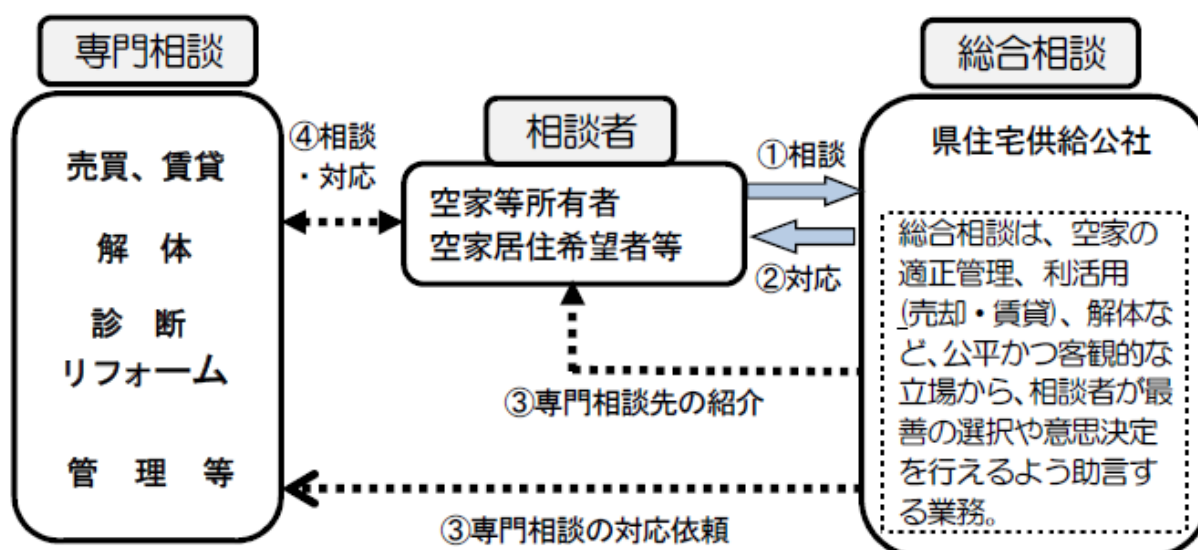
F503-0807
岐阜県大府市今宿6-52-18 【ワークジョブ24】6階
<http://juka.gifu-df.or.jp/akiya/>

【問合せ先】岐阜県都市建築部住宅課……………☎058-272-1111 (内線3657)
岐阜県住宅供給公社……………☎0584-81-8511
岐阜県各市町村空き家対策担当課

(2) 相談体制の充実

住民からの空家等に関する相談に対して、空家等全般の相談に応じるほか、内容に応じて担当部署と調整し、迅速な回答に努めていきます。

また、担当部署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されている「空き家・すまい総合相談室」を案内するなど、関係団体と連携し対応していきます。



(3) 相続登記義務化の周知

土地・建物などの所有者が亡くなった際に、相続人の名義に変える相続登記が、令和6年4月1日の施行日より義務化の予定です（施行日より前に発生していた過去の相続分も、過去に遡って法律の効力が発生する遡及適用となります）。

これまで、義務ではなかったことから、長い期間を経て土地・建物などの所有者が不明となる事案が発生しており、所有者不明の空家等の増加の要因となっていました。

適切な管理に向けて、義務化の周知を図り所有者不明空家等の増加抑制に努めます。

内 容	相続人は取得を知ってから <u>3年以内</u> に相続登記をすることが必要
罰 則	正当な理由なく怠れば、 <u>10万円以下</u> の過料が科される

(4) 住所変更登記義務化の周知

登記簿の住所を変更する、住所変更登記（名変登記）が、令和8年4月28日までに義務化の予定です（施行日より前の過去の住所変更分も、過去に遡って法律の効力が発生する遡及適用となります）。

これまで、義務ではなかったため、所有者の所在が不明な空家発生の要因となっていました。適切な管理に向けて、義務化の周知を図り所有者不明空家等の増加抑制に努めます。

内 容	所有権の登記名義人が住所等を変更した日から 2年以内 に、変更登記をすることが必要
罰 則	正当な理由なく怠れば、 5万円以下 の過料が科される

(5) 民間事業者との連携

空家等の所有者等が遠方で生活している場合など、空家等の管理が難しく特定空家等の状態に進むことが懸念されます。そこで、近隣住民の生活に影響を与える管理不全な空家等の増加を抑制するためにも、民間事業者との連携を図り、所有者等が空家等の管理・見回りを委託できる仕組みの構築などを検討します。

(6) 危険空家等に関する対策

住環境の改善を図るため、土岐市危険空家等除却支援事業補助金では、保安上危険となるおそれのある空家等を対象に、除却にかかる費用の一部を補助します。

(7) 除去等に関する補助事業の実施

空家等にも活用できる、土岐市ブロック塀等撤去費補助金では、地震等災害でブロック塀等が倒壊することによる被害を防止し、安全なまちづくりを推進するため、ブロック塀等を撤去する費用の一部を補助します。

(8) 地籍調査の結果の活用

隣地との境界が確定していない土地では、空家等の管理や利活用の際に支障が出たり、空家等の除却後の跡地を売却する際に、測量調査を行う必要が生じたりと手続きが円滑に進まない場合があります。そのため、地籍調査の結果を活用することで、空家等の適正管理や利活用の促進を図ります。

※地籍調査とは、国土調査法に基づく「国土調査」の1つであり、主に市町村が主体となって、一筆ごとの土地の所有者、地番、地目を調査し、境界の位置と面積を測量する調査。土地の所有者の立会いの下、所有者、地番、地目、境界を確認し、現代の正確な測量技術で面積を測定する。その結果は、土地取引の円滑化や早期の災害復旧、都市整備等、土地管理の基礎資料として活用される。

第7章 空家等及び空地の利活用の取り組み

所有者等に対して空家等の利活用を促進するとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、関係制度を活用した利活用の提案や、地域との連携による利活用を検討します。

(1) 利活用可能な空家等の情報提供

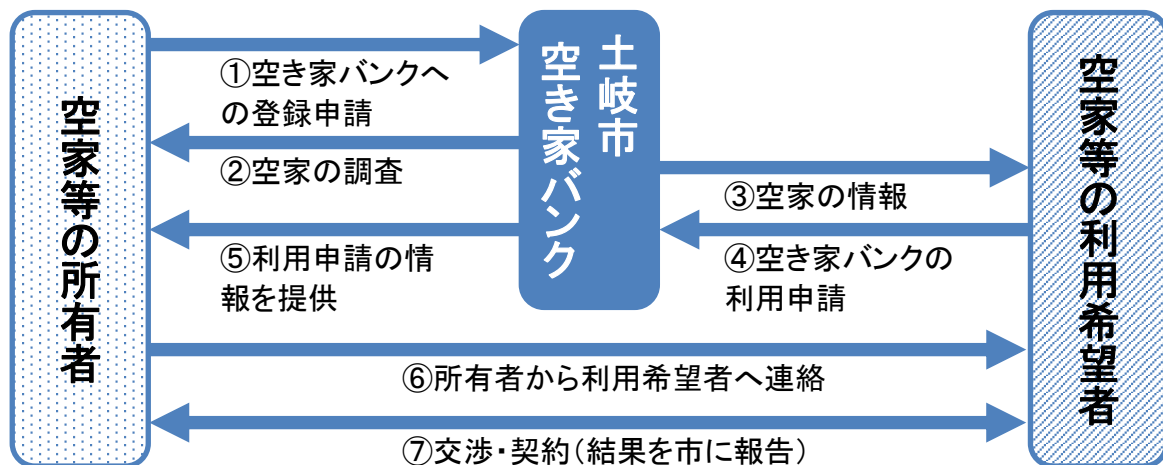
①「土岐市空き家バンク」の利用促進

土岐市では、平成 26 年度に「土岐市空き家バンク」を設置し、空家や空き地の有効活用を通じて住環境の確保及び定住促進による地域活性化を図っています。今後も空家等所有者へのバンク登録や、空き家バンク登録物件の利用促進の呼びかけ等を行います。

なお、空き家バンクの運営にあたっては、市内に事務所を有する不動産仲介業者等の関係事業者団体と空き家バンクに関する協定を締結しています。

また、空き家バンクへの登録や空家等の流通を促進させる仕組みについて検討します。

(空き家バンクの流れ)



(2) 空家等の状態・品質の改善、把握

①「土岐市空き家リフォーム補助金」の活用

空家の利活用を促進するため、空き家バンクに登録された空き家の入居者が行うリフォームの費用の一部を補助します。

②中古住宅の性能の把握

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（既存住宅状況調査）の普及啓発に努めます。

③木造住宅耐震補強工事費助成制度等の活用

空家等の木造住宅にも活用できる、昭和56年5月31日以前に着工された木造住宅を対象とした、無料耐震診断や耐震性能を満たしていないものの耐震補強工事の費用の一部を補助しています。これにより空家等の適正管理を促し、利活用につながるように情報提供に努めます。

(3) 住宅セーフティネット制度による空家等の利活用

住宅セーフティネット制度とは、賃貸住宅の賃貸人（空家等の所有者等）がセーフティネット登録住宅として、岐阜県に賃貸住宅を登録することで、その登録された住宅の情報を、住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、外国人、障がい者及び子育て世帯等）に広く提供し、賃貸人に入居を申し込むことができるという仕組みです。

登録条件を満たす空家等の登録に向けて、広報等で情報提供に努めます。

第8章 特定空家等に対する措置

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、立入り調査等に基づき市が認定したものを指します。

- ・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
- ・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
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(1) 基本方針

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれが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、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早期に情報提供、助言その他、危険空家等除却支援事業補助金等必要な支援を行い、土岐市が法律に定められた措置を行う前に、自主的な対応を求めています。

(2) 特定空家等の認定手続き

特定空家等であると認定し、空家法に基づき是正勧告した空家等については、固定資産税の住宅用地の特例が受けられなくなるなどの不利益が発生することから、その判断は慎重かつ適切に行う必要があります。そのため特定空家等に該当するか否かについては、関係部署で組織する「土岐市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多角的な観点から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、国土交通省が定める「『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）」（以下「ガイドライン」という。）等を基本とします。

(4) 土岐市空家等対策審議会への諮問

庁内連絡会議にて認定した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、「土岐市空家等対策審議会」（以下「審議会」という。）に諮り、その答申を基に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、国土交通省が定めるガイドラインを参考に実施します。空家法に基づき、特定空家等の所有者等に対し、生活環境の保全を図るために必要な助言又は指導、勧告、命令を行います。この勧告を受けた所有者等は、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

さらに、命令を受けた所有者等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、又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法に基づき特定空家等の所有者等が本来履行すべき措置を代執行し、その費用を徴収します。

また、所有者等の所在が不明など、措置を命ぜられる者を確知できない場合は、空家法に基づく略式代執行を行います。

(6) 特定空家等への行政代執行・略式代執行

空家法において、空家等の所有者等が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、空家法第4条では住民に最も身近な行政主体である市が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられています。

特に、特定空家等については、市長が特定空家等の所有者等に対して講ずることができる措置が規定されています。

特定空家等に対する措置において、所有者等に行政代執行の費用を請求されるといった不利益が発生すること、本来、所有者等が自らの責任において対処すべきであることから、その措置は慎重かつ適切に行う必要があります。

①法令に基づく権限

ア 特定空家等に対する措置（空家法第14条第1項～第3項）

市長は、特定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、勧告及び命令することができる。

イ 行政代執行（空家法第14条第9項）

市長は、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23年法律第43号）に基づき、その措置を行い、又は第三者をしてこれをさせることができる。

ウ 略式代執行（空家法第14条第10項）

市長は、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、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。

特定空家等への対応フロー

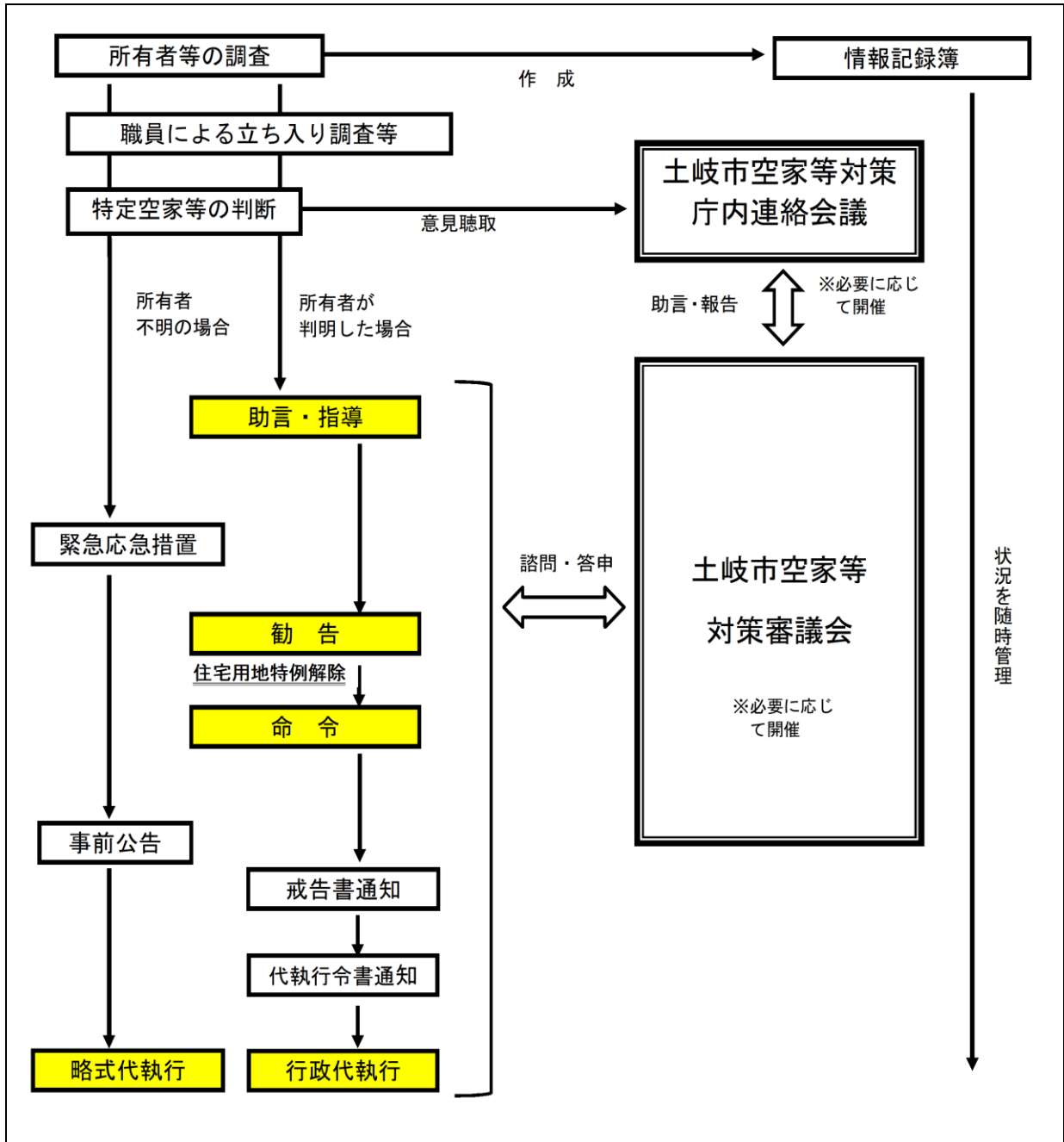


図 特定空家等に対する措置の流れ

第9章 計画の実現に向けて

(1) 空家等に関する対策の実施体制

第2次土岐市空家等対策計画の実現に向け、地域住民の協力を得て、民間事業者の知見を活かし、関係部署、関係団体と連携し空家等対策を進めます。

また、適正管理及び利活用を進めるため、関係部署等と課題及び情報の共有を行います。

さらに、外部有識者の審議を必要とするものは、審議会より答申を得て、計画の実現に向け進めていきます。

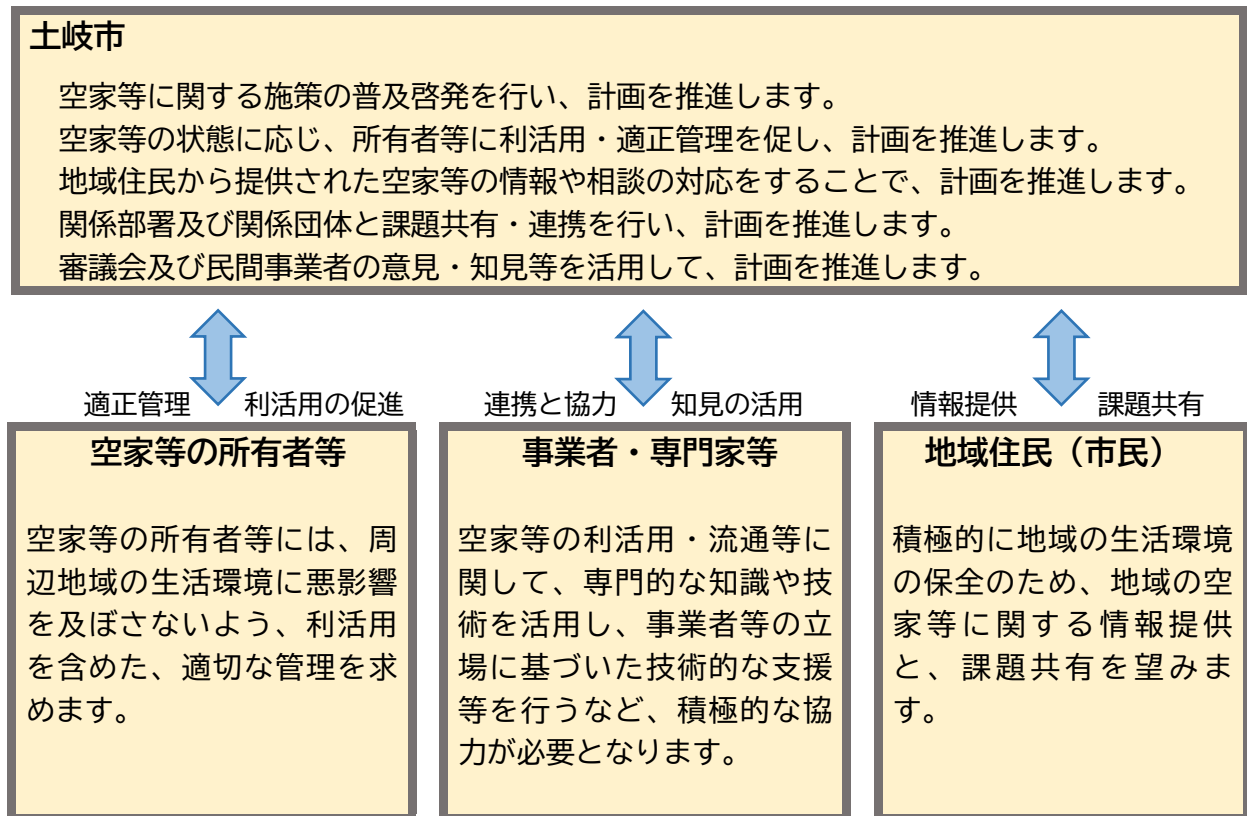


表 空家等に関する土岐市の相談窓口

部署名	相談内容	連絡先
生活環境課	空家等の適正管理、除却に関すること 管理不全空家等・危険空家等・特定空家等を主に対象	0572-54-1111（内線 176）
まちづくり推進課	空き家バンク、空家等の利活用に関すること 空家化が見込まれる家屋・利活用可能な空家等を主に対象	0572-54-1111（内線 311）

表 空家等に関する専門的な相談窓口

専門家	相談内容	協会名	連絡先
空き家・すまい総合相談室	適正管理、活用(売買・賃貸)、解体 など 空家に関する様々な相談に対応	-	0584-81-8511
弁護士	相続・遺言、遺産分割、相続放棄、 成年後見、家族信託、借地・借家 相続財産管理人 など	岐阜県弁護士会	058-265-0020
司法書士	不動産登記、相続登記、遺言、 成年後見、家族信託 など	岐阜県司法書士会	058-246-1568
税理士	相続税、贈与税等の税に関すること	名古屋税理士会 多治見税務相談所	0572-25-4444
土地家屋調査士	不動産登記、土地の測量・境界確定 など	岐阜県土地家屋調査士会	058-245-0033
建築士	設計、耐震診断、空家等の維持管理・利活用 など	公益社団法人岐阜県建築士会	058-215-9361
宅地建物取引士	土地、家屋、空家等の売買や賃貸 など	公益社団法人岐阜県宅地建物 取引業協会東濃支部 公益社団法人全日本不動産協 会岐阜県本部	0572-55-7218 058-272-5968

(2) 役割・連携

空家等対策においては、市と地域住民（市民）、民間事業者がどのような役割を果たすのかを明確にすることが、効果的な計画の実現につながります。

①市の役割

市は、地域の安全・安心なまちづくりを推進する観点から、空家法や本計画に基づき、所有者等への適正管理の普及啓発等、空家等対策において主体的な役割を担います。

②地域住民（市民）の役割

地域住民は、空家等の問題を地域の課題として共有し、地域の生活環境の保全のため、市への空家等に関する情報提供等、適切な管理や利活用に向け、市と協力する役割を期待します。

③民間事業者の役割・連携

空家等への対策は市が主体的な役割を担いますが、市と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。市が設置する審議会等へ民間事業者が参画する等、連携を強化して空家等対策に取り組みます。

第2次土岐市空家等対策計画

令和5年3月発行

発行・編集：土岐市 市民生活部生活環境課

〒509-5192 岐阜県土岐市土岐津町土岐口 2101

電話 0572-54-1111（代表）