第８章　特定空家等に対する措置

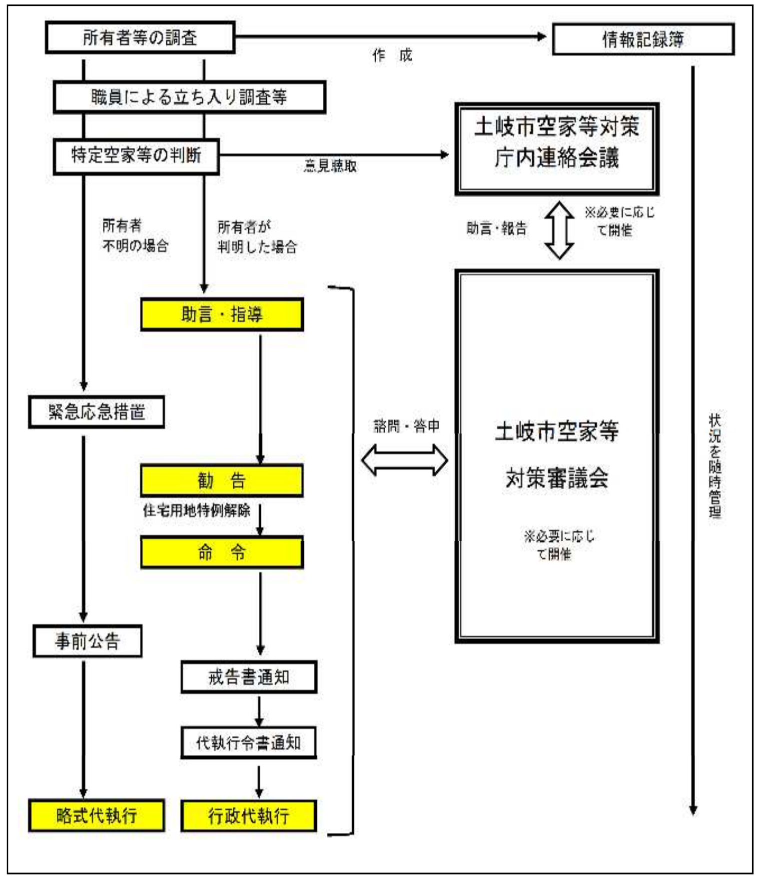
特定空家等に該当するおそれがあるものについては、除却、修繕など必要な措置をとるよう所有者等に早期に情報提供や危険空家等除却支援事業補助金等の支援を行い、法律に定められた措置を行う前に自主的な対応を求めることを原則とします。

特定空家等の認定について

『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）」等を判断基準とし、「土岐市空家等対策庁内連絡会議」に意見聴取を行い判断します。

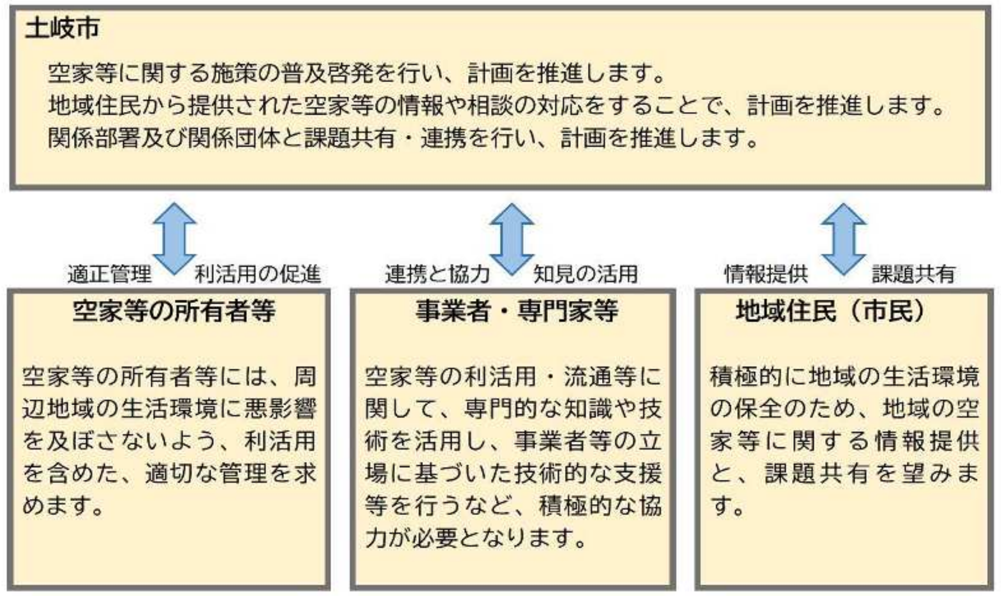
特定空家等に対する措置について

特定空家等に対する措置を講ずるかは「土岐市空家等対策審議会」に諮り、その答申をもとに判断します。（右図参照）



第９章　計画の実現に向けて

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。市と地域住民、民間事業者等の役割については次のとおりです。



第２次 土岐市空家等対策計画　概要版

第１章　計画の策定にあたって

●背景と目的

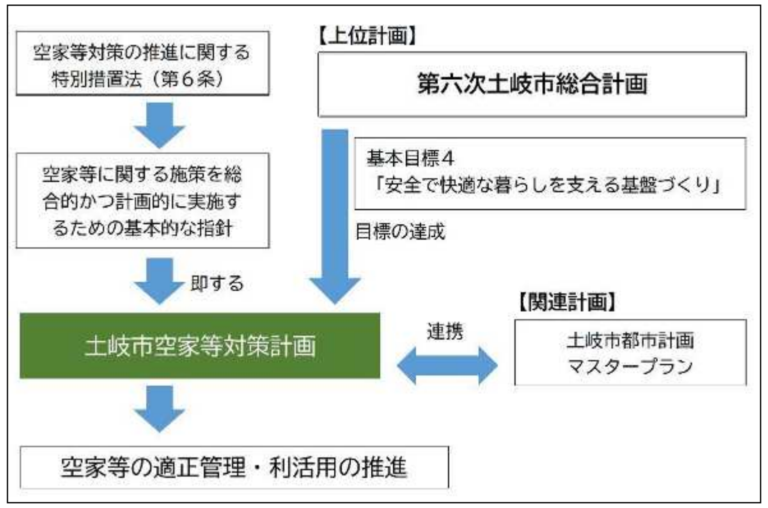
人口減少や既存の建築物の老朽化等を背景に空家等が増加しており、管理不全な空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼすなど大きな社会問題になっています。

そこで、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的として、平成 26 年 11 月に制定された空家法のもと、土岐市では平成 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、実態調査に取り組んできました。

今後も増え続けると思われる空家等への対策として、実態調査等の結果を分析し、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。

・計画の位置づけ・空家法令等との関係（右図参照）
・SDGs「11 住み続けられるまちづくり」を目指す。

・空家等に関する対策の対象とする地区
　　：市内全域
・計画期間：令和５（2023）年度から
　　令和９（2027）年度の５年間



第２章　空家等の現状

国勢調査や住宅・土地統計調査、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口、土岐市が実施した空家等実態調査と空家所有者等の意向調査の結果による、土岐市の空家等の現状を示します。

・令和 27 年に人口が 39,037 人まで減少すると推計され、今後も空家の増加が見込まれます。
・空家率は上昇傾向が続き、平成 25 年からは全国平均を上回っています。
・住宅・土地統計調査では、管理不全な空家等である可能性の高い空家等が、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、全国平均を大きく上回っています。
・実態調査では、古くから住居が集中していた駄知町で空家が最も多く 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。

●空家所有者等への意向調査結果（配布 385 通、内 230 通回収、さらにその内空家であるもの 113 通）

所有者等の維持管理についての懸念として、近隣に迷惑がかかっていないか不安、遠方に住んでおり維持管理が困難との回答が多く、利活用についての懸念は、家財道具を片付けることが手間という回答が最も多くなっています。また、空家の今後については、売却したい人が約6割いるものの、現状のまま維持したい、賃貸したい、はそれぞれ1割弱程度の割合となっています。

第３章　空家等に関して取り組む課題

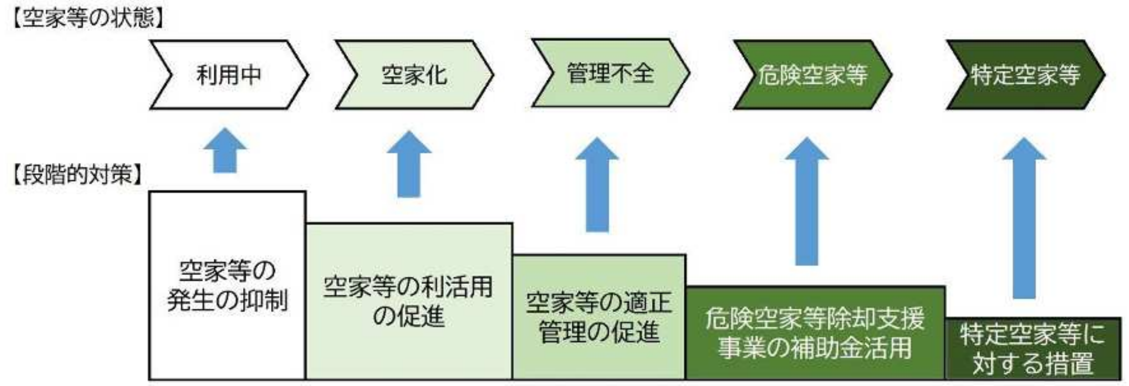
空家等がもたらす問題	・防災面（自然現象をきっかけに老朽化した空家等が破損した際の危険性）
	・防犯面（犯罪を誘発する恐れ）
	・衛生面（害虫・害獣の温床になり、空家等の汚損が進む、悪臭の発生など）
	・景観面（不法投棄によるゴミ問題、外壁等への落書き、建具等の破損など）

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	高齢単独世帯等を中心に、市民相談や無料法律相談等の開催、空家の譲渡所得特別控除の税制措置のような施策を広く周知する必要があります。
②適切な管理に関して取り組む課題	所有者等に対し、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、これまでに収集した空家等の情報を更新していく必要があります。
④利活用に関して取り組む課題	所有者等には、空家を処分したい旨の意向が強く見られることから、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。 また、家財道具の片付けの手間や、解体にかかる費用負担を懸念しており、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	特定空家等の認定基準や、特定空家等に対する措置について、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	空家等の対策には、多方面と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

空家等の所有者等に対し、適正管理の普及啓発を行い、利用可能な空家等について利活用を促します。
管理不全な空家等については、その状態に合わせて段階的に対応します。



●評価指標（目標値）

①所有者等へ適正管理や利活用の啓発を行った件数	令和５～9 年度	20 件／年
②管理不全な空家等の除却件数	令和５～9 年度	5 件／年
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除却又は一部除却が行われた件数		

第５章　空家等の調査に関する事項

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ていきます。

収集した空家等の情報は適正管理の啓発や利活用の促進に役立てるとともに特定空家等の判定の参考にします。また、必要に応じて関係部署・機関と情報共有します。

第６章　空家等の適切な管理の取り組み

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、空家等の適正管理の重要性を普及啓発します。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。
②相談体制の充実	空家等に関する相談に対しては、その内容に応じて担当部署や、「空き家・すまい総合相談室」のような関係団体と連携し対応します。
③相続登記や住所変更登記の義務化の周知	相続登記が令和6年4月 1 日の施行日から、また、住所変更登記（名変登記）が令和8年4月28日までに義務化される予定です。
④民間事業者との連携	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るため、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検討します。
⑤除却等に関する補助制度	・土岐市危険空家等除却支援事業補助金
	住環境の改善を図るため、保安上危険となるおそれのある空家等を対象に、除去にかかる費用の一部を補助します。
	・土岐市ブロック塀等撤去費補助金
	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するためブロック塀等の撤去費用の一部を補助します。

第７章　空家等及び空地の利活用の取り組み

①土岐市空き家バンクの利用促進	「土岐市空き家バンク」の登録や、空き家バンク登録物件の利用の呼びかけ等を行い、空家や空き地の有効活用を促すことで住環境の確保及び定住促進による地域活性化を図ります。
②土岐市空き家リフォーム補助金の活用	空家の利用を促進するため、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。
③木造住宅耐震補強工事費助成制度等の活用	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費用を補助します。
④住宅セーフティネット制度よる空家の利活用	空家所有者が岐阜県にセーフティネット制度の賃貸住宅として登録することで、住宅確保要配慮者が入居を申し込むことができる仕組みです。 登録条件を満たす空家の登録に向けて、広報等で情報提供に努めます。