

大垣市空家等対策計画（素案）【概要版】

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景

近年、人口減少や高齢化の進展、居住形態の多様化など、社会構造やニーズの変化に伴い、全国的に空家問題が深刻化しており、安全で安心な市民生活に悪影響を及ぼしている。このような状況から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。）第6条において、空家等対策計画（以下、「本計画」という。）を定めることができると規定されるなど、空家等に対して、総合的かつ計画的に対応する必要性が高まっている。

2 計画の目的

本計画は、空家法の規定に基づき、空家等対策を総合的かつ計画的に実施し、また生活環境の保全並びに災害及び犯罪の予防を図り、市民が安全で安心して暮らせるまちづくりを目的とする。

3 計画の位置付け

本計画は、空家法に基づき策定するもので、国から示された「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」に即した計画とする。

また、本市の未来ビジョンなど関連する計画との整合性を図るものとする。

4 計画の期間

平成30年度（2018年度）～平成34年度（2022年度）：5年間 ※必要に応じて、見直しを行う。

	H30 (2018)	H31 (2019)	H32 (2020)	H33 (2021)	H34 (2022)	H35 (2023)
空家等対策計画	策定				改定	

5 計画の対象

本計画の対象は、空家法に規定する「空家等」とする。

6 計画の対象区域

本計画の対象区域は、本市全域とする。

空家法第2条第1項

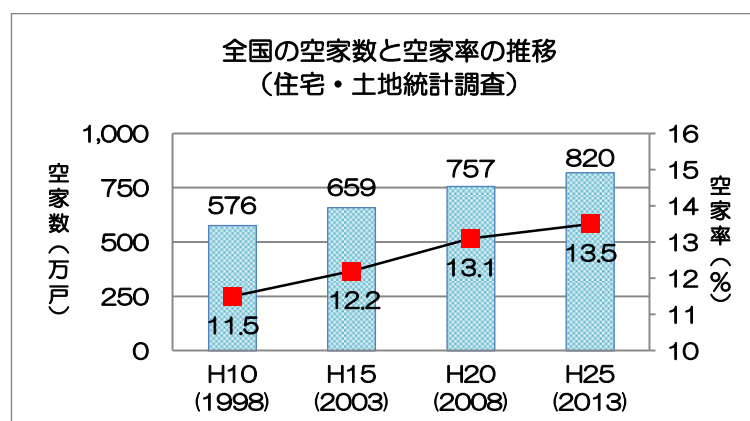
「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

第2章 空家の現状と課題

1 全国の状況

平成25年（2013年）の住宅・土地統計調査によると、全国の空家数は820万戸となっており、平成10年（1998年）の576万戸から15年間で約1.4倍となっている。

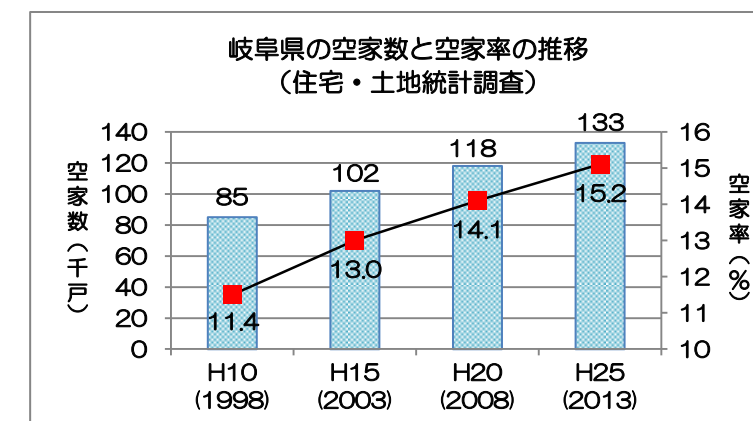
また、平成25年（2013年）の空家率は13.5%となっており、年々上昇を続けている。



2 岐阜県の状況

平成25年（2013年）の住宅・土地統計調査によると、岐阜県の空家数は13万3千戸となっており、平成10年（1998年）の8万5千戸から15年間で約1.6倍となっている。

また、平成25年（2013年）の空家率は15.2%となっており、年々上昇を続けている。

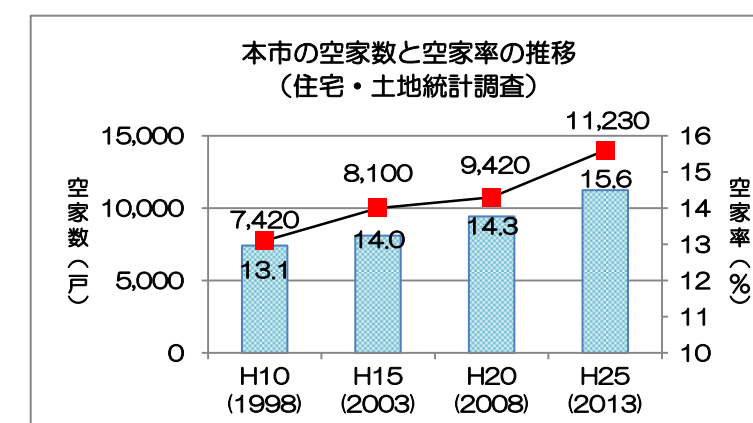


3 大垣市の状況

(1) 住宅・土地統計調査

平成25年（2013年）の住宅・土地統計調査によると、本市の空家数は11,230戸となっており、平成10年（1998年）の7,420戸から15年間で約1.5倍となっている。

また、平成25年（2013年）の空家率は15.6%となっており、年々上昇を続けている。



(2) 空家等実態調査

本市における空家等の実態を把握し、効果的な空家対策を検討するため、平成29年度（2017年度）に、自治会の協力のもと、民間事業者に委託して、本市全域の空家等実態調査を実施した。

- 調査期間 平成29年（2017年）4月28日～平成30年（2018年）3月20日
- 調査方法 公道から外観目視により実施
- 調査対象 建築物の全て。ただし、同一敷地内に所在する推測される複数棟の建築物については、まとめて1件とする。また長屋や共同住宅等については、全室居住がない場合にのみ空家と見なす。
- 調査結果

【本市の空家数と空家率（空家等実態調査）】

市内全域	建物数 (件)	空家数 (件)	空家率 (%)
合計	51,958	2,304	4.4

【空家等の不良度判定】

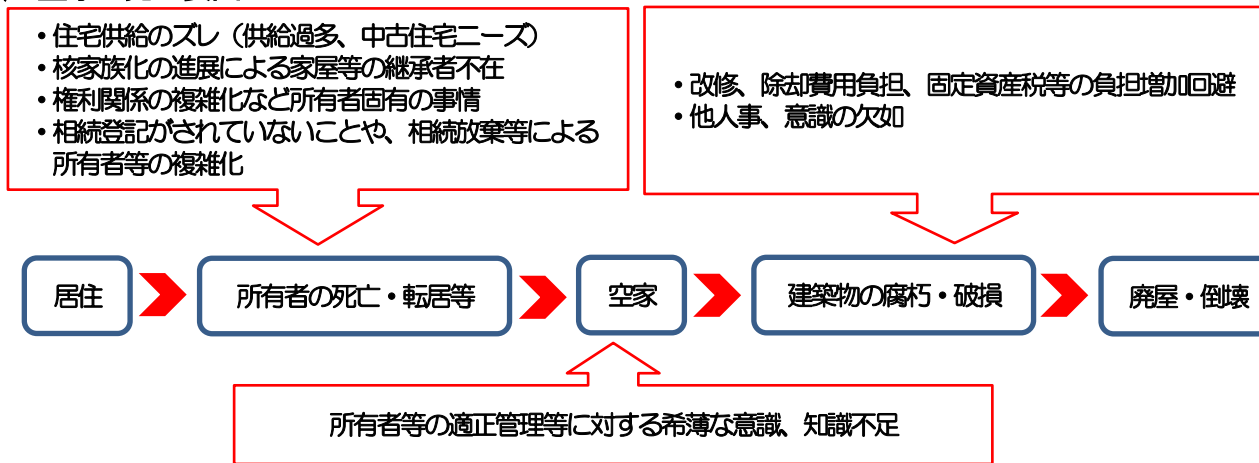
不良度ランク (危険性)	A (低い)	B (やや低い)	C (やや高い)	D (高い)	合計
件数 (件)	938	966	283	117	2,304
割合 (%)	40.7	41.9	12.3	5.1	100.0

【空家等の利活用可能性判定】

利活用可能性ランク (利活用可能性)	I (高い)	II (やや高い)	III (やや低い)	IV (低い)	合計
件数 (件)	29	1,327	438	110	1,904
割合 (%)	1.5	69.7	23.0	5.8	100.0

4 空家等の問題点

(1) 空家の発生要因



(2) 火災、犯罪、環境、生活、景観等外部不経済の発生

放置された空家等は、管理不全の結果、防災・防犯、衛生、景観などの面において、安全で安心な市民生活に影響を及ぼす。

5 本市における空家等に対する課題

- ① 市民にわかりやすい対応窓口・推進体制の整備
- ② 空家等を発生させない取り組みの推進
- ③ 空家等に対する効果的な是正の実施
- ④ 空家の除却等に対する効果的な支援
- ⑤ 本市のまちづくりと調和した空家等の利活用
- ⑥ 相続放棄等による所有者等が確知できない空家等に対する法整備

第3章 空家等対策の基本方針

1 空家等対策の基本方針

- ① 個人財産の所有者責任を前提
個人の財産については所有者等が適切に管理すべきであることを原則とし、行政として公益上必要な措置等を適切に講じる。
- ② 総合的かつ計画的な推進
空家等に対する是正や支援だけでなく、空家等の発生の未然防止や、まちづくりの観点からの利活用に関する施策・事業も含め、総合的な対策として、計画的に推進する。
- ③ 市民や地域との協働
空家等の課題解決には行政だけでは限界があることから、地域住民はもとより、市民団体や企業等と協働して取り組む。
- ④ 国・県との連携
国や県と連携し、効果的な空家等対策を推進する。

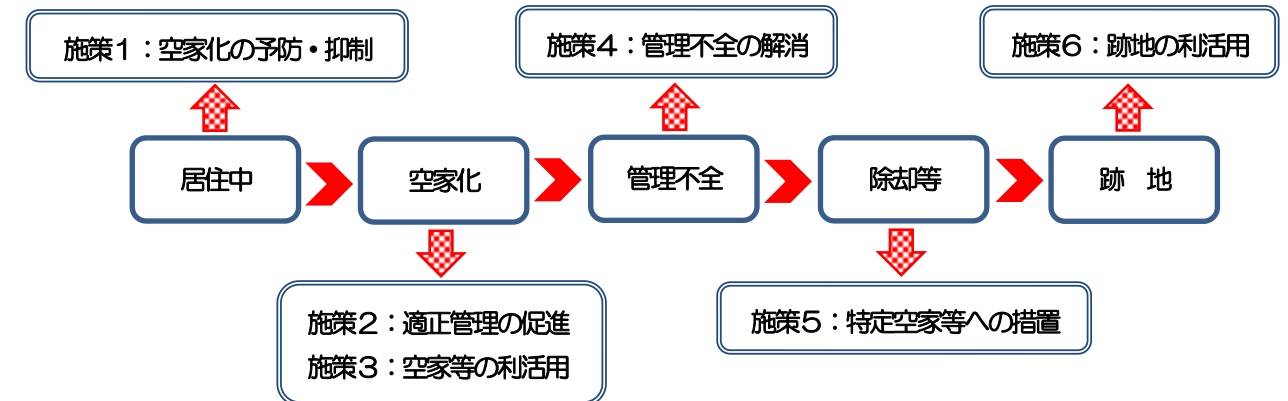
2 計画の目標

市、空家等の所有者等及び市民が、空家等の適切な管理と利活用に協働して取り組むことにより、空家等の有効活用の促進と、市民の生活環境に悪影響を与える危険な空家等の発生の抑制を図り、市民が安全で安心して暮らせるまちづくりを目指す。

第4章 空家等対策の具体的施策

1 空家等対策の方向性

個人の財産については所有者等が適切に管理することが原則だが、行政として公益上必要な措置等を適切に講じる必要があり、また、居住中から除却後の跡地利用まで、各段階に応じた効果的な取り組みが必要である。



2 施策1：空家化の予防・抑制

- ① 空家化の予防・抑制に対する意識の醸成
居住中の所有者等に対し、空家を発生させない意識を醸成を図るため、各種媒体による周知・啓発を行う。
- ② 国や県の支援施策の情報提供
国や県による空家の発生を抑制する有効な施策が実施された場合は、各種媒体による周知・啓発を行う。
- ③ 相続対策
相続発生時の速やかな相続登記等を啓発し、また必要に応じて法律や税務の無料相談を紹介するなど、財産の有効活用及び処分等を推進する。
- ④ 空家候補の把握
関係部署と連携し、施設入居などの長期不在の住宅及び独居老人が住む住宅等、今後空家となる可能性が高い住宅を空家候補として把握し、所有者等へ今後の意向調査や相談業務を検討する。

3 施策2：適正管理の促進

- ① 空家等に対する相談体制の整備
空家等の所有者等や自治会等からの相談に対応するため、都市計画部住宅課を空家等の総合相談窓口とする。
大垣市都市計画部住宅課 電話：0584-47-8184 メール：housing@city.ogaki.lg.jp
- ② 適正管理に対する意識の醸成
空家等の所有者等に対し、空家等の適正管理の意識の醸成を図るため、各種媒体による周知・啓発を行う。
- ③ 適正管理等に関するノウハウ提供
空家等の管理不全による外部不経済発生を防止するため、空家等の適正管理や活用に関する相談会をNPO団体等と協働して開催する。
- ④ 自治会及び関係団体等と協働した空家等の適正管理の促進
自治会や関係団体等と連携し、見守り活動や空家等を適切に管理する事業を検討する。

4 施策3：空家等の利活用

- ① 空家バンクの運営
岐阜県宅地建物取引業協会西濃支部と連携し、空家バンクを継続運営する。
- ② 空家バンクの活用の促進と登録物件の掘り起こし
空家バンク制度について積極的に周知を図り、実態調査の結果による所有者等の意向調査や空家相談会等による登録物件の掘り起こしを行う。
- ③ 空家バンクにおける農地付き空家についての農地の譲渡要件の緩和の検討
農業委員会と連携し、空家バンクにおける農地付き空家の農地の譲渡要件緩和を検討する。
- ④ 中古住宅へのリフォーム支援
中古住宅に対するリフォーム補助について周知し、支援策の拡充等を検討する。
- ⑤ 空家等の他用途への転用促進
関係民間団体や関係部署と連携し、空家等の用途転用について検討する。

5 施策4：管理不全の解消

- ① 空家等の現状把握
空家等実態調査を概ね5年ごとに実施し、市内における空家等の現状把握を行い、データベースの更新を行う。また、必要に応じて、補足調査を随時実施する。
- ② 管理不全状態の空家等に対する初動対応
管理不全状態の空家等を把握した場合、次のとおり迅速な初動対応を行う。また、管理不全状態の空家等に対し、空家法による措置のほか、必要に応じて、空家等の状況により、関係法令に基づく措置を行う。
【空家等情報の把握】→【現地調査】→【所有者等調査】→【所有者等へ適正管理の依頼】
- ③ 空家の除却に対する支援
空家の除却を促進するため、空家の所有者等が空家を除却する場合、市が所要経費の一部を補助する制度の創設を検討する。なお、事業実施にあたっては、財源の一部に国や県の補助金等を活用する。

6 施策5：特定空家等への措置

- ① 特定空家等の定義
空家等が空家法第2条第2項に示す次の状態であると認められる場合、ガイドライン等に示す判断基準を参考に「特定空家等」として認定する。
 - 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
- ② 特定空家等と認定した空家等に対する措置
特定空家等に対し、空家法の規定に基づき、次のとおり所有者等へ措置を行う。
【助言・指導（法第14条第1項）】→【勧告（法第14条第2項）】→【命令（法第14条第3項）】
※ 措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき等 【行政代執行（法第14条第9項）】
※ 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知できないとき 【略式代執行（法第14条第10項）】
- ③ 大垣市空家等審査会
特定空家等が周辺の生活環境に及ぼす悪影響の程度について審査し、その事案を勧告対象とするかどうかを判断する「大垣市空家等審査会」を開催する。また、審査会は、空家等対策の推進に関する様々な提言や意見をいただく場としても開催する。

- ④ 緊急安全措置
空家の倒壊、崩落等により、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の対応が必要であると認められるときは、必要な最小限度の緊急安全措置を講じることができる。
（条例（素案）第9条第1項）
- ⑤ 立入調査
空家等の所有者に事前に通知した上で、必要に応じ、空家等の立入調査を行う。

7 施策6：跡地の利活用

- ① 跡地の適正管理についての周知・啓発
空家等と同様、空家の除却後の跡地についても適正管理を行うよう、跡地の所有者等に対して周知・啓発を行う。
- ② 跡地の市場流通の促進
空家等と同様、不動産取引業者団体等と連携して、市内の土地情報等の情報発信等、跡地の市場流通の促進を図る。

第5章 計画の推進

1 推進体制

市民からの問合せ等に対する対応と総合的な空家等対策を推進するための統括的部署を都市計画部住宅課とする。
また、関係部署と空家等管理システムに登録してある空家情報を共有するなど、連携を密にし、空家等対策を推進する。

2 計画の評価指標（基準：平成29年度（2017年度））

1) 空家の改善件数（延べ件数）（単位：件）

年度	H29 (2017)	H30 (2018)	H31 (2019)	H32 (2020)	H33 (2021)	H34 (2022)
改善件数	53	63	73	83	93	103

※単年度改善件数 10件

2) 空家バンク登録件数（延べ件数）（単位：件）

年度	H29 (2017)	H30 (2018)	H31 (2019)	H32 (2020)	H33 (2021)	H34 (2022)
登録件数	3	8	13	18	23	28

※単年度登録件数 5件

3) 子育て世代等中古住宅取得リフォーム事業補助件数（延べ件数）（単位：件）

年度	H29 (2017)	H30 (2018)	H31 (2019)	H32 (2020)	H33 (2021)	H34 (2022)
利用件数	7	12	17	22	27	32

※単年度補助件数 5件