

# 大垣市第2次空家等対策計画

大 垣 市

令和6年3月



## 目 次

<b>第1章 計画の概要</b> . . . . .	<b>P. 1</b>
1 計画の背景と目的 . . . . .	P. 1
2 計画の位置付け . . . . .	P. 2
3 計画におけるSDGsとの関連 . . . . .	P. 2
4 計画の期間 . . . . .	P. 3
5 計画の対象 . . . . .	P. 3
6 計画の対象区域 . . . . .	P. 3
<b>第2章 空き家の現状と課題</b> . . . . .	<b>P. 4</b>
1 全国の状況 . . . . .	P. 4
2 岐阜県の状況 . . . . .	P. 5
3 大垣市の状況 . . . . .	P. 6
4 空き家の問題点 . . . . .	P. 14
5 本市における空き家に対する課題 . . . . .	P. 15
<b>第3章 空き家対策の基本方針</b> . . . . .	<b>P. 16</b>
1 空家条例に規定する基本理念 . . . . .	P. 16
2 空き家対策の基本方針 . . . . .	P. 16
3 計画の目標 . . . . .	P. 17
<b>第4章 空き家対策の具体的施策</b> . . . . .	<b>P. 18</b>
1 空き家対策の方向性 . . . . .	P. 18
2 施策1：空き家化の予防・抑制 . . . . .	P. 19
3 施策2：適正管理の促進 . . . . .	P. 21
4 施策3：空き家の利活用 . . . . .	P. 23
5 施策4：管理不全の解消 . . . . .	P. 26
6 施策5：特定空家等への措置 . . . . .	P. 31
7 施策6：跡地の利活用 . . . . .	P. 35
8 施策イメージ . . . . .	P. 37
<b>第5章 計画の推進</b> . . . . .	<b>P. 38</b>
1 推進体制 . . . . .	P. 38
2 計画の評価指標 . . . . .	P. 38

資料・・ P. 40

- 空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 41
- 大垣市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例・・・・・・・・ P. 56
- 大垣市空家等審査会設置条例・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 58

■ 「空き家」「空家」の表記について

本計画の本文中では、「空き家」を基本として表記しています。ただし、空家等対策の推進に関する特別措置法及び大垣市の条例に係る事項、その他固有の名称については、「空家」と表記しています。

## 第1章 計画の概要

### 1 計画の背景と目的

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、全国的に空き家問題が深刻化しており、本市においても空き家に関する問い合わせや相談が多くなっています。

空き家については、本来、個人の財産として、所有者が責任を持って適切に管理すべきものであるとの考え方から、これまで、行政として対応する範囲や方策は極めて限定的であり、限界もありました。

しかし、特に放置された空き家については、安全で安心な市民生活に悪影響を及ぼしているため、魅力あるまちづくりの観点から、行政として、空き家の発生防止や利活用などを含めた総合的な対応を行う必要性が高まっています。

このような中、国においては、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、「空家法」という。）が議員立法により成立し、平成27年5月26日に全面施行され、令和5年12月13日には、空き家対策の総合的な強化のため、空家法の一部を改正する法律が施行されました。また、岐阜県においても、空家法の施行に先立ち、平成26年7月に「岐阜県空家等対策協議会」を設置し、平成27年1月には、空き家に対する取り組みの総合的实施に向け、「空家等対策に係る対応指針」及び「特定空家等対応マニュアル」を作成し、県内市町村や関係団体と連携した本格的な空き家対策を推進しています。

本市においても、平成27年4月から空き家に関する総合窓口を都市計画部住宅課に設置し、平成30年12月に「空家等対策計画」を策定、「空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例」（以下、「空家条例」という。）を制定し、空き家の適正管理の促進や支援制度の充実等に取り組んできました。

今後も、空き家がさらに増加することが予想される中、空き家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推進するため、実施施策等について整理し、「大垣市第2次空家等対策計画」として改定するものです。

## 2 計画の位置付け

本計画は、空家法及び空家条例に基づき策定するもので、平成27年2月に国から示された「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」（以下、「国指針」という。）に即した計画とします。

また、本計画は「大垣市未来ビジョン」を上位計画とし、関連する計画との整合性を図るとともに、空き家への対応については、岐阜県の「空家等対策に係る対応指針」及び「特定空家等対応マニュアル」と整合性を図るものとします。

## 3 計画におけるSDGsとの関連

「持続可能な開発目標（SDGs）」とは、令和12年を年限とする国際社会全体で取り組む目標であり、平成27年の国連サミットで採択されました。

SDGsでは、誰一人として取り残さない社会の実現を目指し、17のゴール（目標）が設定されており、国が策定する「SDGs実施方針」では、地方自治体が各種計画等の策定や改訂に当たる際は、SDGsを最大限に反映することを奨励しています。

本計画においては、「11 住み続けられるまちづくり」「12 つくる責任つかう責任」「17 パートナーシップで目標を達成しよう」を主な目標とし、空き家の適正管理と利活用の推進に取り組むこととします。

### 【持続可能な開発目標（SDGs）】



#### 4 計画の期間

本計画期間を令和6年度から令和10年度までの5年間とします。ただし、市内の空き家の状況や社会情勢等の変化に応じ、必要に応じて見直しを行います。

年度	R6	R7	R8	R9	R10
計画期間	← 計画期間 (5年間) →				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」とします。

すなわち、「使用がなされていないことが常態である」建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地であれば幅広く該当することから、住宅はもとより、店舗や工場など住宅以外の建築物等も対象とします。

なお、長屋や共同住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空き家となった場合には、「空家等」に含まれます。

##### 空家法第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。

#### 6 計画の対象区域

令和4年度に本市全域で実施した「空家等実態調査」の結果（本計画第2章に記載）によると、市内全域に空き家が見られることから、本計画の対象区域は本市全域とします。

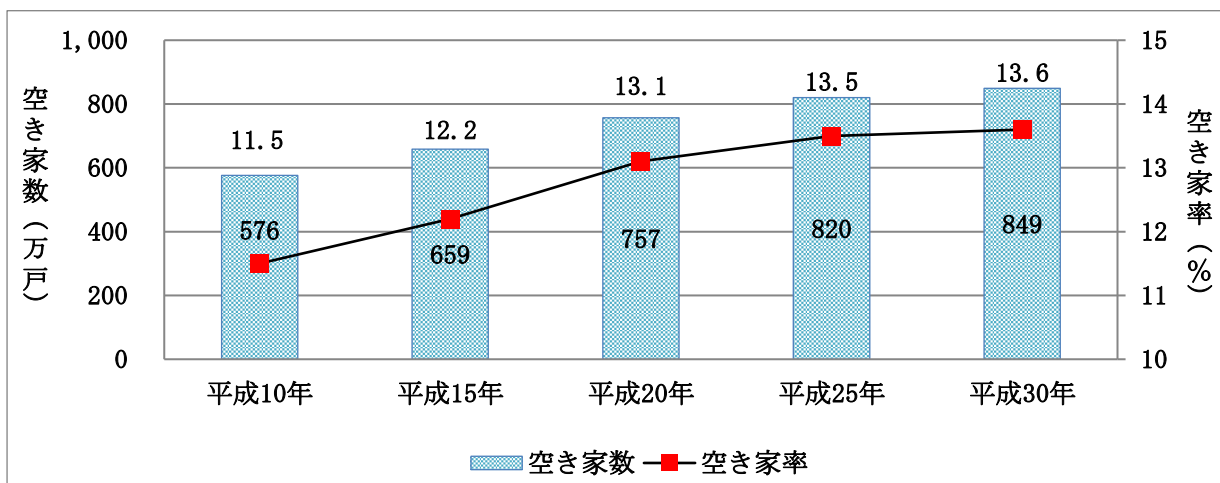
## 第2章 空き家の現状と課題

### 1 全国の状況

国が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」の平成30年調査結果によると、平成30年10月1日時点における全国の空き家数は849万戸となっており、平成10年の576万戸から20年間で約1.5倍になっています。

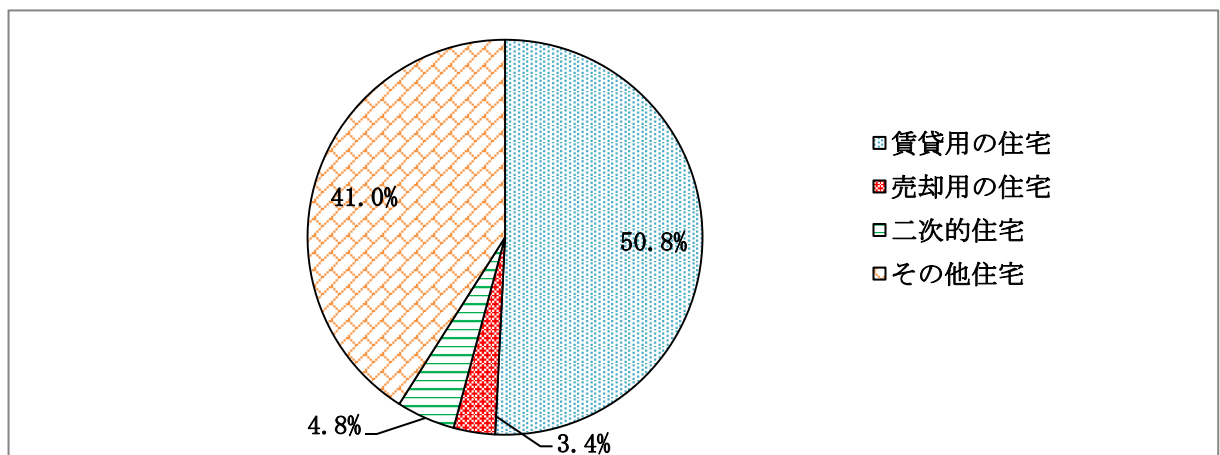
また、住宅総数に占める空き家の割合（空き家率）は13.6%で、平成10年の11.5%から一貫して上昇を続けています。【図表1】

【図表1】 全国の空き家数と空き家率の推移（住宅・土地統計調査）



また、空き家849万戸の内訳は、「賃貸用の住宅」が全体の50.8%を占め、「売却用の住宅」が3.4%、別荘などの「二次的住宅」が4.8%で、これらを除いた、用途が特定されておらず、管理不全の住宅が含まれる「その他住宅」については、全体の空き家数の41.0%を占めており、この比率は前回調査に比べ、2.2%増加しています。【図表2】

【図表2】 全国の空き家の内訳（住宅・土地統計調査）



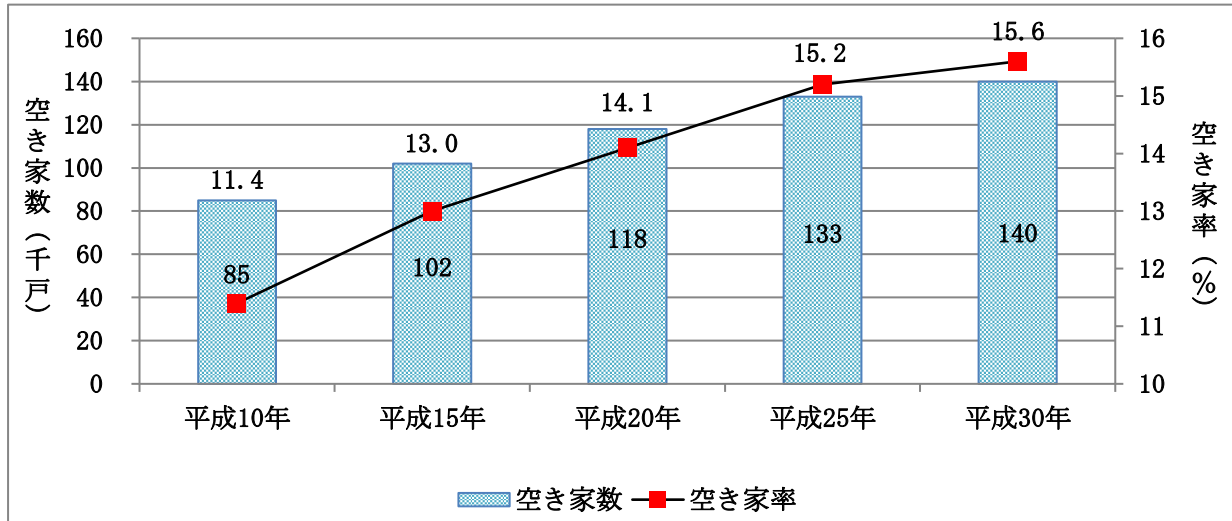


## 2 岐阜県の状況

平成30年の「住宅・土地統計調査」の結果によると、岐阜県の空き家数は14万戸となっており、平成10年の8万5千戸から20年間で約1.6倍になっています。

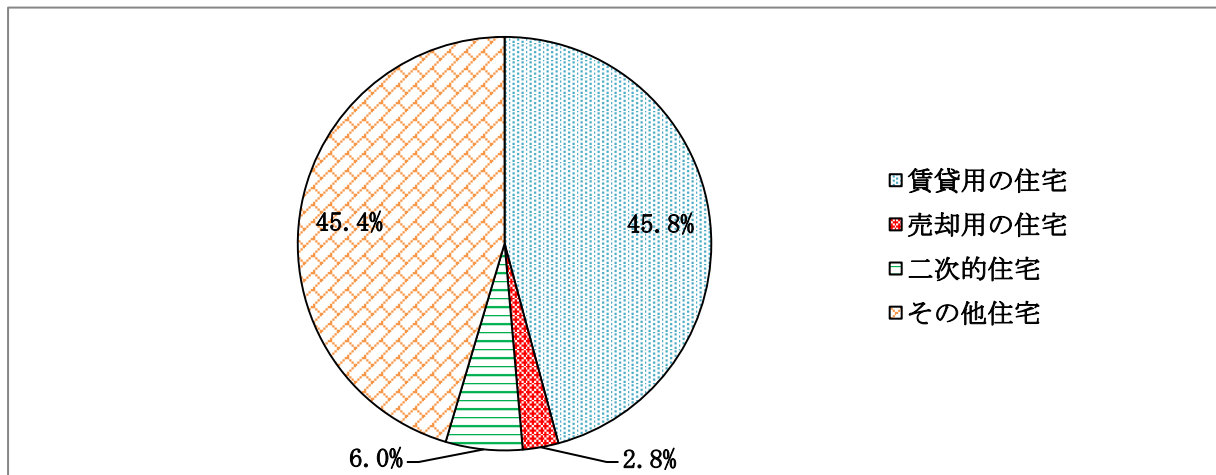
また、空き家率は15.6%で、平成10年の11.4%から全国の空き家率と同様に一貫して上昇を続けています。【図表3】

【図表3】 岐阜県の空き家数と空き家率の推移（住宅・土地統計調査）



また、空き家14万戸の内訳は、「賃貸用の住宅」が全体の45.8%を占め、「売却用の住宅」が2.8%、「二次的住宅」が6.0%、「その他住宅」は、全体の空き家数の45.4%を占めており、この比率は前回調査に比べ、全国の増加割合と同様に、2.2%増加しています。【図表4】

【図表4】 岐阜県の空き家の内訳（住宅・土地統計調査）



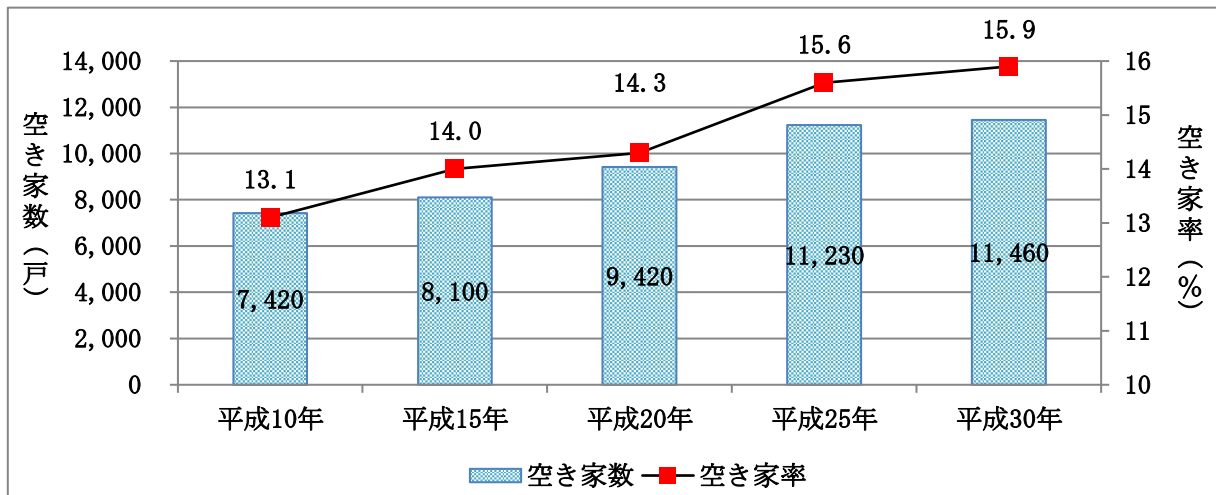
### 3 大垣市の状況

#### (1) 住宅・土地統計調査

平成30年の「住宅・土地統計調査」の結果によると、本市の空き家数は、11,460戸で、平成10年の7,420戸から20年間で約1.5倍となっています。

また、空き家率は15.9%で、全国（13.6%）に比べ高くなっています。【図表5】

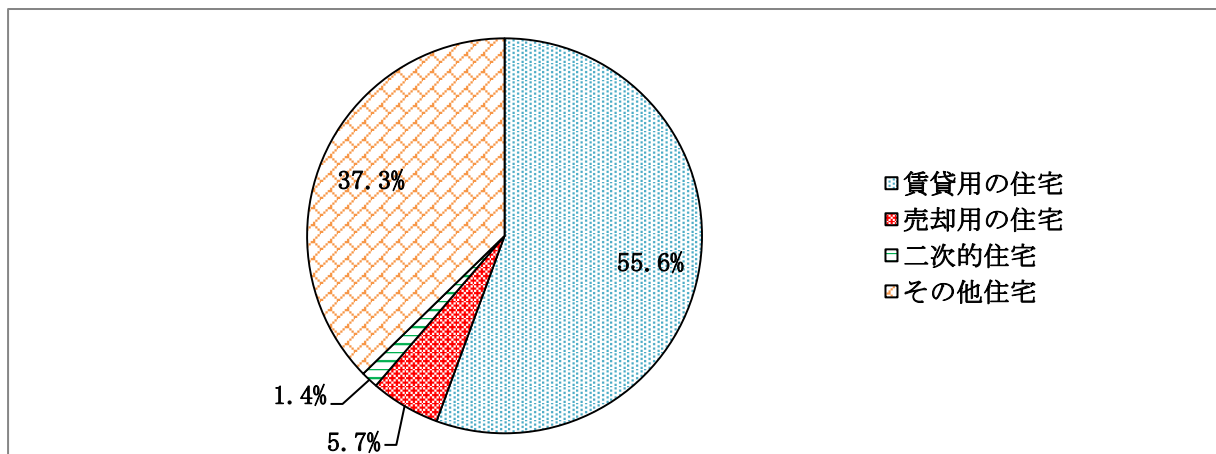
【図表5】 大垣市の空き家数と空き家率の推移（住宅・土地統計調査）



また、空き家11,460戸の内訳は、「賃貸用の住宅」が全体の55.6%を占め、「売却用の住宅」が5.7%、「二次的住宅」が1.4%で、「その他住宅」については、全体の空き家数の37.3%を占めています。

これを全国と比べると、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」の割合が高く、「二次的住宅」、「その他住宅」の割合が低くなっています。【図表6】

【図表6】 大垣市の空き家の内訳（住宅・土地統計調査）



**(2) 空家等実態調査**

本市における空き家の実態を把握し、効果的な空き家対策を検討するため、令和4年度に民間事業者へ委託し、本市全域の「空家等実態調査」を実施しました。

- 調査期間 令和4年5月20日～令和5年2月28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と推測される複数棟の建築物については、まとめて1件。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き家と見なします。

**① 調査結果の概要**

本市全域における空き家数は2,422件で、空き家率は4.6%でした。【図表7】

【図表7】 大垣市の空き家数と空き家率（空家等実態調査）

市内全域	建物数（件）	空き家数（件）	空き家率（%）
平成29年度調査	51,958	2,304	4.4
令和4年度調査	53,161	2,422	4.6
増減	1,203	118	0.2

また、2,422件の空き家を国土交通省の「地方公共団体における空家調査の手引き」中にある「住宅の不良度の測定基準」に基づき、4段階（危険性が低い A → B → C → D 危険性が高い）による不良度判定をしたところ、危険度の高いDランクは150件でした。【図表8】

【図表8】 不良度判定の結果（空家等実態調査）

（単位：件）

不良度ランク	A	B	C	D	合計
平成29年度調査	938	966	283	117	2,304
令和4年度調査	1,020	952	300	150	2,422
増減	82	▲14	17	33	118

Aランク：損傷等もなく、管理に特段の問題がない。

Bランク：一部に損傷等がみられ、小規模な修繕が必要。

Cランク：主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数箇所に損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要。

Dランク：主体構造部に著しい損傷があるか、複数箇所に著しい損傷がみられ、大規模な修繕や除却等が必要。

不良度判定において、A・Bランクと判定した1,972件に対し、国土交通省の「不動産鑑定評価基準」に基づき、立地条件、接道条件、利便性等を考慮し、4段階（利活用の可能性高い I → II → III → IV 可能性低い）に利活用の可能性を判定したところ、利活用の可能性が高い I・II ランクは1,319件でした。【図表9】

【図表9】 利活用可能性判定の結果（空家等実態調査）（単位：件）

利活用可能性ランク	I	II	III	IV	合計
平成29年度調査	29	1,327	438	110	1,904
令和4年度調査	35	1,284	452	201	1,972
増 減	6	▲43	14	91	68

I ランク：不良度判定Aランクかつ利便性等が良い。

（売却、賃貸の期待が高い。）

II ランク：不良度判定A・Bランクかつ利便性等がやや良い。

（売却、賃貸の期待がやや高い。）

III ランク：不良度判定A・Bランクかつ利便性等がやや低い。

（売却、賃貸の期待が低い。）

IV ランク：不良度判定A・Bランクかつ利便性等が低い。

（現状での売却、賃貸は期待できない。）

## ② 地区別の空き家数と空き家の分布

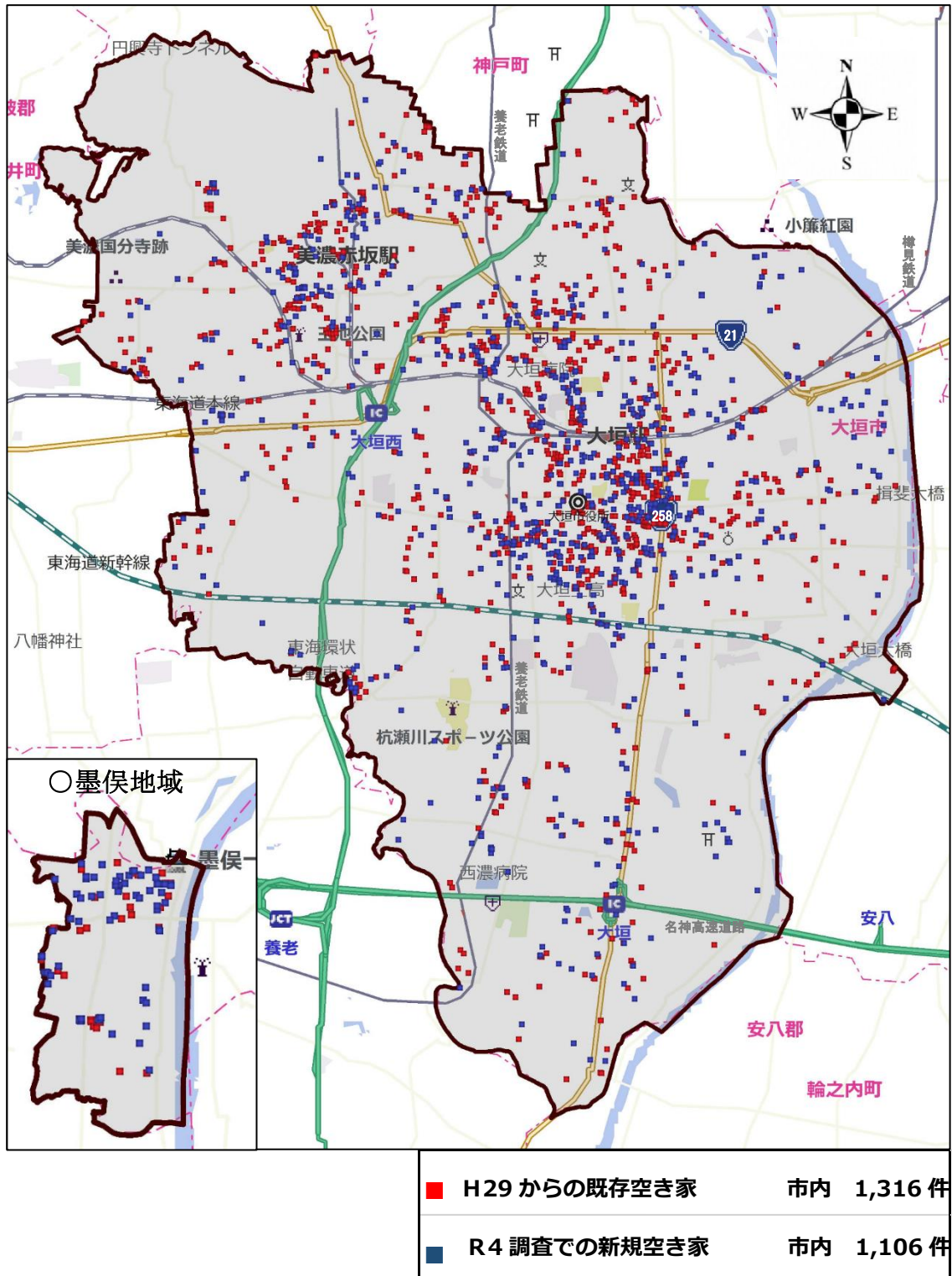
地区別の空き家数については、【図表10】のとおりです。また、空き家率を見ると、古くから市の中心部であった興文、東、西、南、北地区のほか、旧街道の宿場町であった赤坂、墨俣地区、山間部である上石津町牧田、一之瀬、多良、時地区等で、平均を上回っていることがわかります。

【図表10】 地区別の空き家数と空き家率（空家等実態調査）

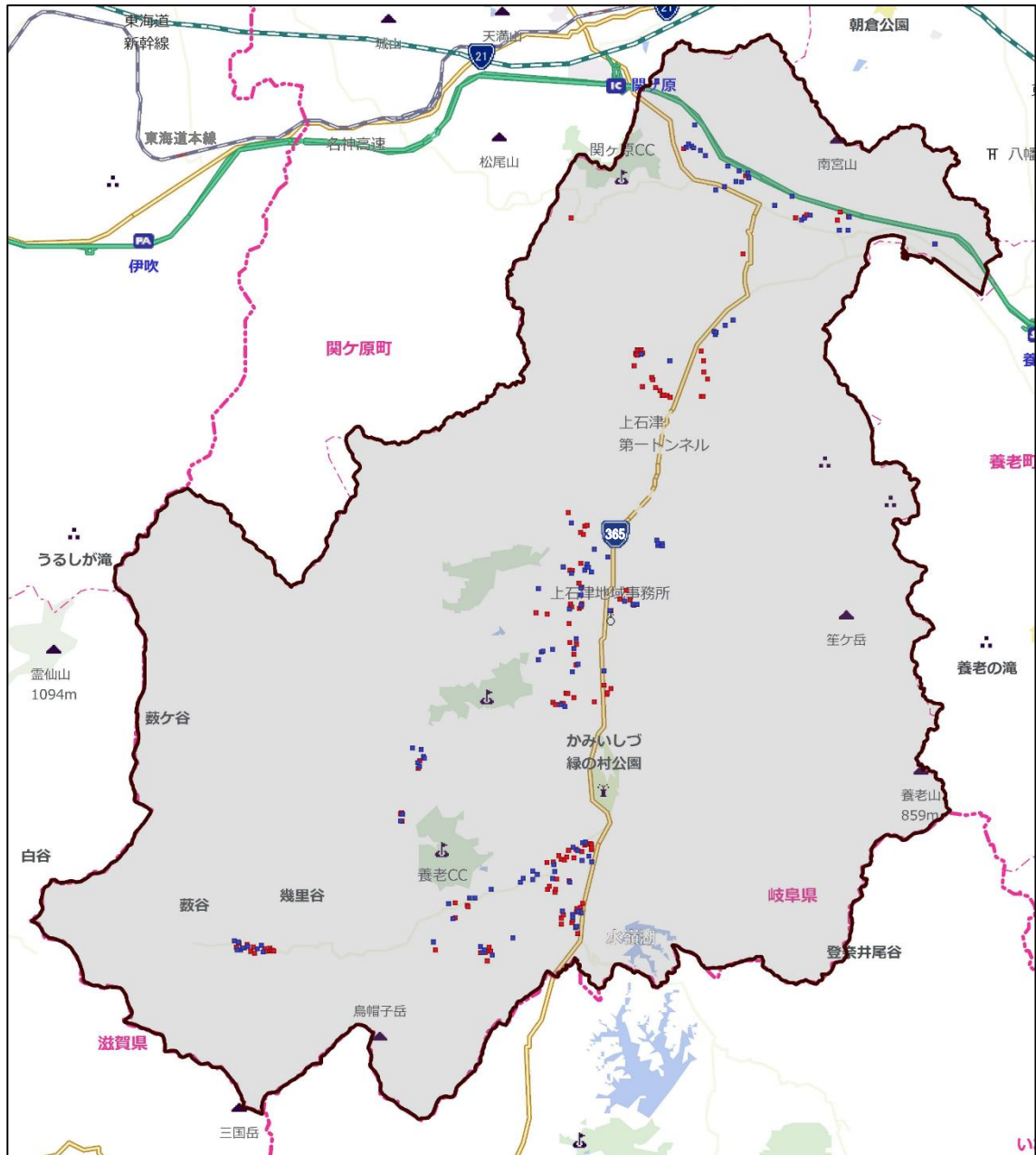
地区名	建物数 (件)	空き家数 (件)	空き家率 (%)
興文地区	2,103	121	5.8
東地区	1,783	124	7.0
西地区	1,948	126	6.5
南地区	2,246	206	9.2
北地区	4,304	235	5.5
南杭瀬地区	3,129	94	3.0
多芸島地区	645	38	5.9
安井地区	3,944	136	3.4
宇留生地区	3,049	112	3.7
静里地区	2,541	53	2.1
綾里地区	1,112	35	3.1
洲本地区	1,734	45	2.6
浅草地区	1,072	42	3.9
川並地区	1,175	48	4.1
中川地区	5,517	176	3.2
和合地区	1,466	31	2.1
三城地区	4,077	96	2.4
荒崎地区	1,825	52	2.8
赤坂地区	3,075	171	5.6
青墓地区	2,418	99	4.1
牧田地区	643	40	6.2
一之瀬地区	214	26	12.1
多良地区	729	90	12.3
時地区	531	102	19.2
墨俣地区	1,881	124	6.6
合 計	53,161	2,422	4.6

【図表11】 空き家の分布図（空家等実態調査）

○大垣地域



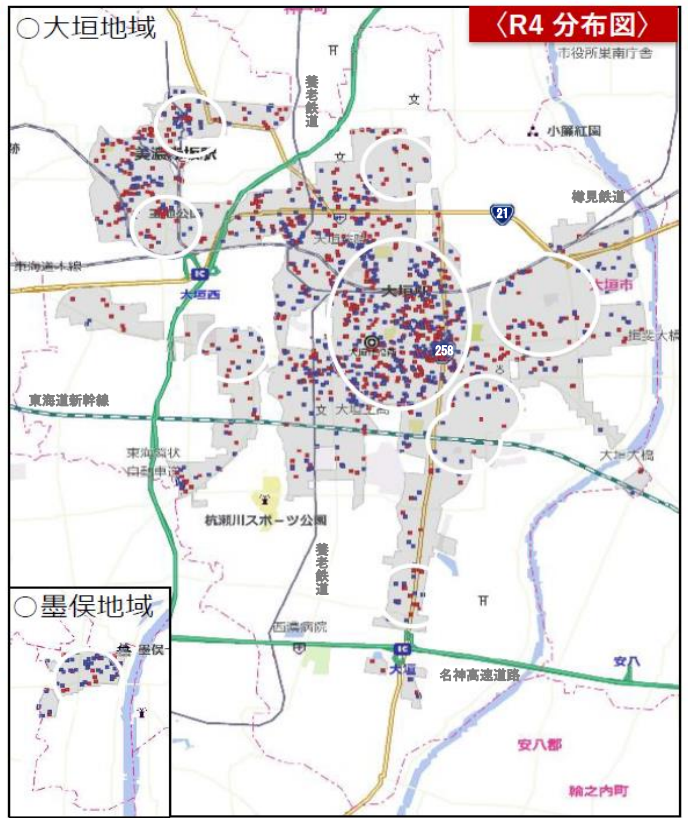
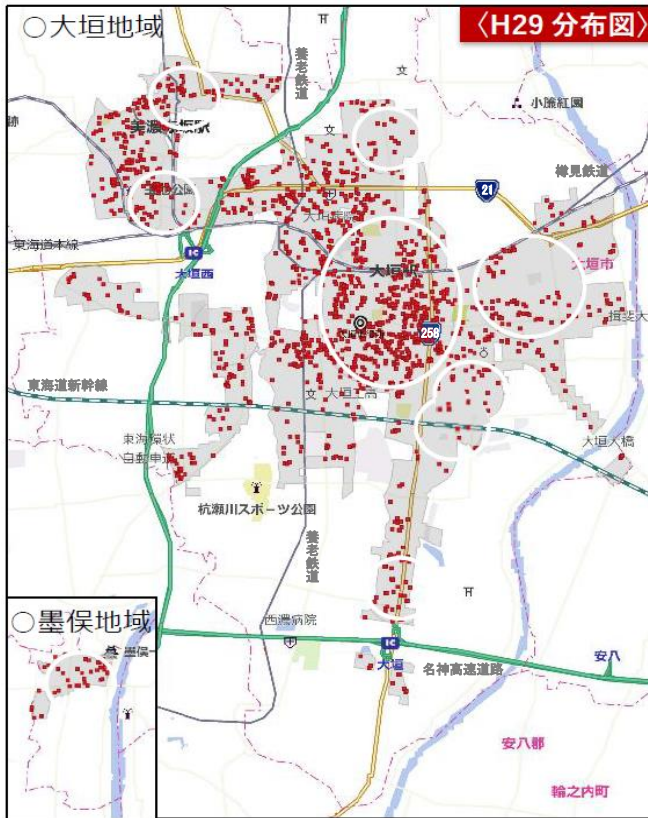
## ○上石津地域



「空家等実態調査」と「住宅・土地統計調査」の結果の差異について

空家等実態調査は、空家法に基づき棟数ベースの「全件調査」、住宅・土地統計調査は戸数ベースの「標本調査」と調査方法に相違があります。また、実態調査は、同一敷地内と推測される複数棟の建築物を1件としているため、住宅・土地統計調査より、「空き家数」、「空き家率」とも低い結果となっています。

○立地適正化計画に基づく居住誘導区域内



H29分布図	
空き家	■ 1,644件
○ 都市機能誘導区域	

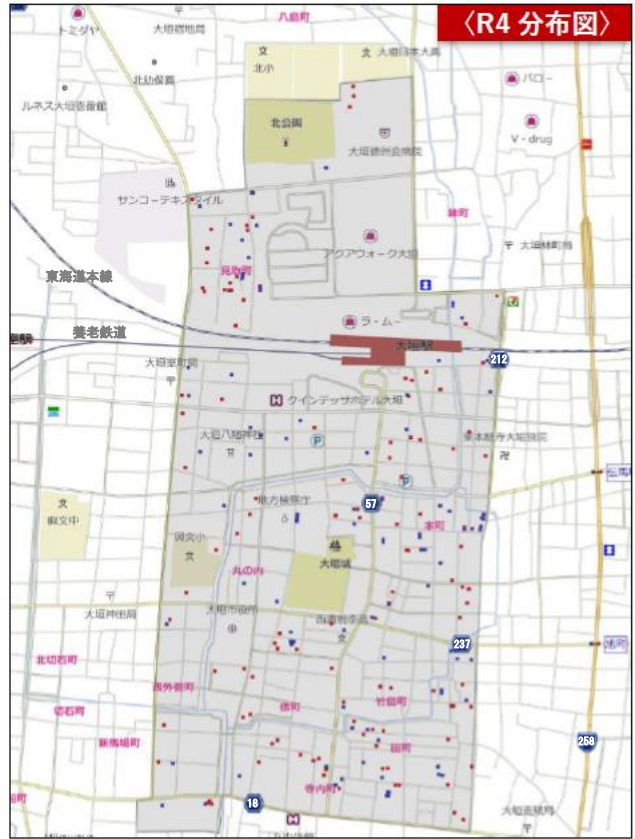
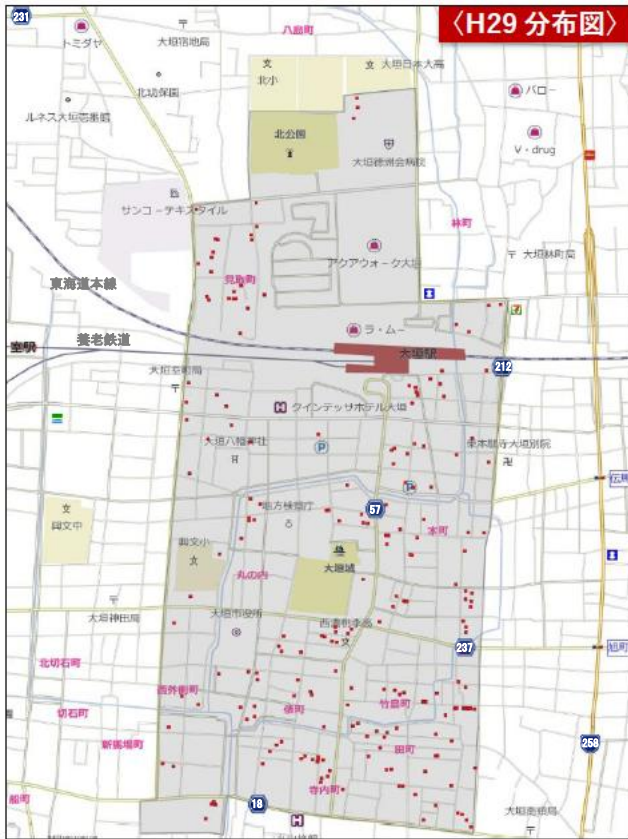
R4分布図	
R4既存空き家	■ 886件
R4新規空き家	■ 750件
計	1,636件

立地適正化計画における居住誘導区域内では、都市の中心拠点と地域の生活拠点（都市機能誘導区域）に区域内の約53%の空き家が集中しています。

平成29年度調査時の空き家のうち約46%が改善されていますが、新たに空き家が発生しており、区域内の空き家数は概ね横ばいとなっています。



○中心市街地活性化基本計画区域内



H29分布図		
空き家	<span style="color: red;">■</span>	206件

R4分布図		
R4既存空き家	<span style="color: red;">■</span>	117件
R4新規空き家	<span style="color: blue;">■</span>	98件
計		215件

中心市街地活性化基本計画区域内では、区域内南部で改善が見られる一方で、区域内北部では改善が低い傾向にあります。

平成29年度調査時の空き家のうち約43%が改善されていますが、新たに空き家が発生しており、区域内の空き家数は概ね横ばいとなっています。

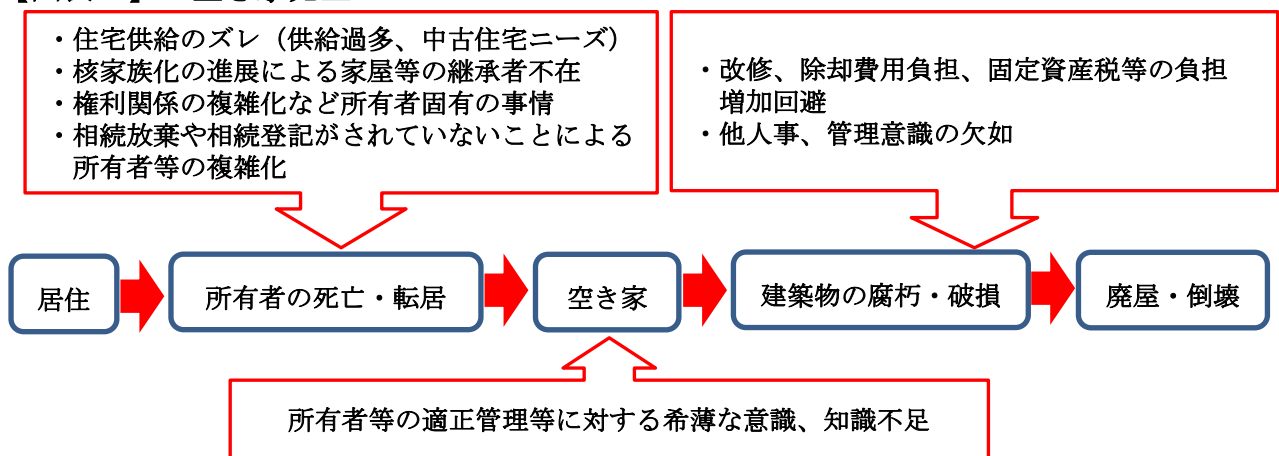
## 4 空き家の問題点

### (1) 空き家の発生要因

空き家については、それが現に使用されていない状況であっても、所有者等において適切に管理することが前提であり、清掃や除草、売却や賃貸、除却等についても所有者等自らの責任においてなされるべきものです。

しかし、所有者等において【図表12】に掲げるような要因などにより、管理不全の空き家が発生し、社会問題化しています。

【図表12】 空き家発生フロー



### (2) 火災、犯罪、環境、生活、景観等外部不経済の発生

放置された空き家については、管理不全の結果、次のような状況が生じ、安全で安心な市民生活に影響を及ぼすことにつながります。

#### ① 防災・防犯

空き家が放置されると、建築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大変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、通学路等に空き家がある場合は、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等により、空き家が犯罪の温床となる可能性もあります。

#### ② 衛生

敷地内へのごみ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支障をきたすおそれがあります。

### ③ 景観

屋根、外壁等が、落書きや汚物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。

特に密集市街地や観光地等では、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となります。

## 5 本市における空き家に対する課題

空き家の発生要因や問題点などを踏まえ、本市における空き家に対する課題について、次のとおり整理します。

### (1) 市民にわかりやすい対応窓口・推進体制の整備

市民サービスの観点から、市民が身の回りで起きている空き家の問題を相談し、対応を依頼する窓口を明確にするとともに、空き家対策を総合的に推進するため、より一層の全庁的な推進体制や市民協働の枠組み等の整備が必要です。

### (2) 空き家の発生の抑制と早期対応に対する取り組みの推進

本市が空き家対策に効果的に取り組むにあたって、現存する空き家に、行政として適切に対応していく必要がありますが、「これ以上空き家を増やさない」「空き家の状態が悪くなる前に早めに対応する」という考え方から、市民に対する管理手法の周知・啓発など、発生の抑制と早期対応のための取り組みも重要です。

### (3) 空き家に対する適切な対応の実施

市民生活の安全・安心を確保する観点から、空き家が近隣住民に悪影響を及ぼさないよう、空家法などの現行法令や国指針に基づく取り組みはもとより、今後の国や県の空き家対策の方向性を踏まえながら、適切に対応する必要があります。

### (4) 空き家の除却等に対する効果的な支援

空き家に対する措置を適切に実施していく一方で、所有者等が一定の要件のもとで空き家を除却する場合において、その経済的負担を軽減することにより、除却を促進するなどの支援策を講じる必要があります。

### (5) 本市のまちづくりと調和した空き家の利活用

総合的な空き家対策の観点から、本市におけるまちづくりの方向性と調和させながら、空き家を改修するなど、利活用を図ることも重要です。

## 第3章 空き家対策の基本方針

### 1 空家条例に規定する基本理念

空家条例においては、空き家対策の基本理念として、次のとおり規定しています（空家条例第3条）。

(1) 空家等の管理等は、次に掲げる事項を基本として実施されなければならない。

- ① 空家等及びその周辺の衛生、景観等の生活環境の保全が図られること。
- ② 空家等が災害又は犯罪を誘発することのないよう適切な措置を講ずること。
- ③ 快適なまちづくりを目指した空家等の活用が図られること。

(2) 空家等の管理等は、市、空家等の所有者等及び市民がそれぞれの役割を強く認識し、相互に密接な連携を図りながら、協働して行わなければならない。

### 2 空き家対策の基本方針

空き家対策は、空き家が、衛生、景観等の生活環境の保全並びに災害及び犯罪の予防に深刻な影響を及ぼすことがないよう、所有者等が必要な措置を適切に講ずることを前提とし、市、空き家の所有者等及び市民がそれぞれの役割を強く認識し、相互に密接な連携を図りながら、協働して行わなければなりません。

本市における空き家に対する課題や空家条例に規定する基本理念を踏まえ、空き家対策の基本方針を次のとおりとします。

#### (1) 個人財産の所有者責任を前提

本市における空き家対策の取り組みについては、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た上で、行政として公益上必要な措置等を適切に講じるものとします。

#### (2) 総合的かつ計画的な推進

空き家に対する措置や支援だけでなく、空き家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、計画的に推進します。

#### (3) 市民や地域との協働

空き家の問題は本市全域にわたり、事案ごとに内容も異なり、また、複雑化しているため、そ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、市民団体や民間団体、企業等と協働して取り組むこととします。

#### (4) 国・県との連携

空家法第4条、第7条、第29条の規定に基づき、空家等対策計画の策定、空き家への措置、財政上の支援等について、国や県と連携し、効果的な空き家対策を推進します。

また、その他必要な事案が発生した場合、必要な法整備や支援などを要望します。

### 3 計画の目標

空き家対策の基本理念や基本方針を踏まえ、本計画の目標を次のとおりとします。

市、空き家の所有者等及び市民が、空き家の適切な管理と利活用に協働して取り組むことにより、空き家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き家の解消及び発生を抑制を図り、市民が安全で安心して暮らせるまちづくりを目指します。

## 第4章 空き家対策の具体的施策

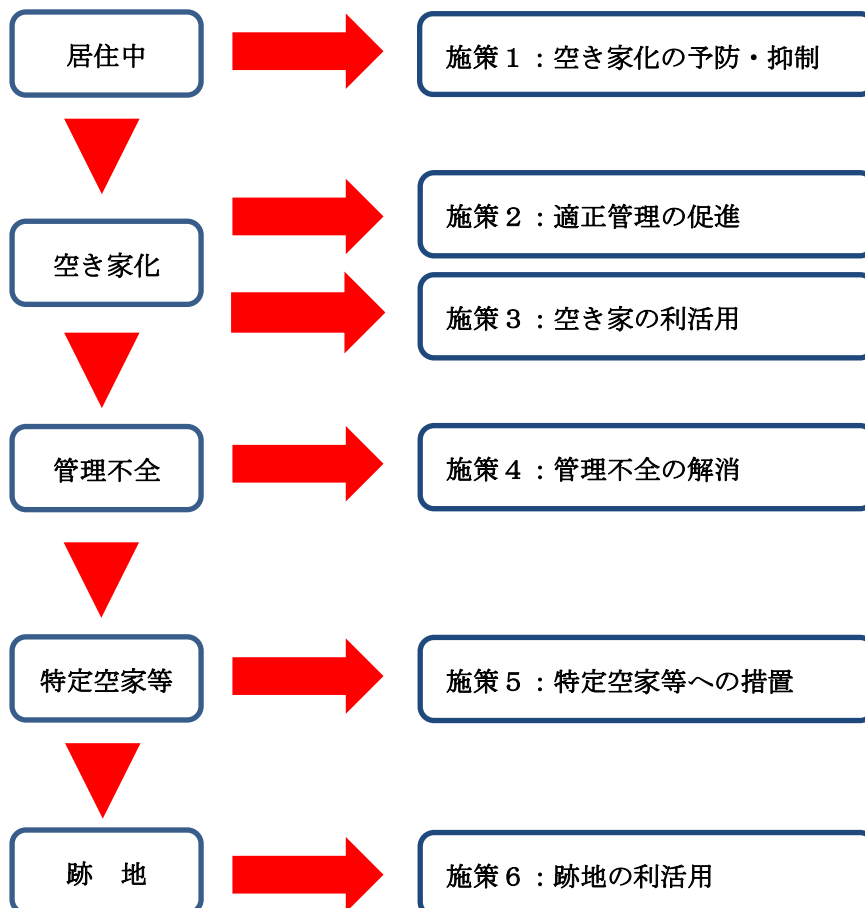
### 1 空き家対策の方向性

空き家の適切な管理は第一義的には、当該空き家の所有者等の責任において行われるべきですが、放置された空き家については管理不全の結果、安全で安心な市民生活に影響を及ぼすことにつながることから、市として公益上必要な対策を適切に講じる必要があります。

また、令和4年度の空家等実態調査からは、状態が良い不良度ランク【ランクA】の空き家が多くなっている一方で、利活用の可能性が低い利活用可能性ランク【ランクD】の空き家が増加していることから、区域によって利活用されにくい空き家が残ってしまい、状態も悪くなってしまうことが推測されるため、除却と利活用などバランスのとれた施策が必要となっています。

本計画では、空き家対策の方向性を【図表13】に示すとおりとし、各段階に応じた各種施策を実施します。

【図表13】 空き家対策の方向性



## 2 施策1：空き家化の予防・抑制

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後は全国的に、人口減少が加速することが予想されています。また、平成30年住宅・土地統計調査によると本市の持家一人世帯のうち、65歳以上の高齢者の割合が6割を超える状況にあり、今後も空き家は増加していくことが予想されます。

空き家は、年数が経ち、放置され老朽化が進むほど、所有者等の把握が困難になるとともに、修繕や管理等に要する費用も増加し、除却せざるを得ない状況に陥ることも考えられます。

このようなことから、現に存在する空き家について対策を講じることと合わせ、新たな空き家の発生を抑制することも重要となります。

今後、空き家化の予防・抑制を促進するため、以下の取り組みを進めます。

### (1) 空き家化の予防・抑制に対する意識の醸成

空き家化の予防・抑制を促進するためには、まずは居住中の所有者等に対し、空き家から生ずる問題点等を周知し、空き家を発生させない意識の醸成を図ることが重要です。このようなことから、様々な媒体や機会を利用して、空き家化の予防・抑制に関する周知・啓発を行います。

- 広報紙、ホームページ、固定資産税納税通知書、民間事業者と連携したパンフレットなど各種媒体を利用し、空き家化の予防について、周知・啓発する。
- 自治会等を対象に空き家対策に関する出前講座を実施する。
- 民間団体及びNPO団体等との連携による空き家の適正管理や活用に関する相談会、セミナーを開催する。

### (2) 国や県の支援施策の情報提供

国では、平成28年度から空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）を実施しています。この制度は、被相続人が居住していた家屋の相続人が、当該空き家又は取り壊した後の土地を譲渡した場合に、その譲渡所得から3,000万円を特別控除するものです。

このほか、国や県により空き家の発生を抑制するための有効な施策が実施された場合には、情報の周知を行います。

- 広報紙、ホームページ等で施策を周知する。

### (3) 相続対策

空き家が発生し放置される要因として、所有者等の死後、相続が適切に行われず、多数の相続人が生じるなどした結果、当該住宅に住む人がいなくなり、また管理者意識が乏しくなることで、空き家の管理などに対する意思決定が困難になることが予想されます。

このような状況を予防するため、空き家の発生の主な要因となっている相続などについて、高齢者等だけではなく、全世代を対象に、所有者等が存命中に住居を次代へ適切に引き継いでいくための働きかけとともに、令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されることに伴い、相続発生時には速やかに登記の名義変更を行うよう、各種手続き時を利用し、啓発を行います。

また、財産管理の一手法として、所有者等が元気なうちから、特定の目的（例：老後の生活・介護等に必要な資金の管理等）に従って、その保有する不動産・預貯金等の財産を信頼できる家族等に委託し、その管理・処分を任せる仕組みである民事信託制度等についても周知し、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します。

- 広報紙、ホームページ、固定資産税納税通知書、民間事業者と連携したパンフレットなど各種媒体を利用し、空き家化の予防及び相続登記の義務化について、周知・啓発する。
- 自治会等を対象に空き家対策に関する出前講座を実施する。
- 民間団体及びNPO団体等との連携による空き家の適正管理や活用に関する相談会、セミナーを開催する。

### (4) 空き家候補の把握

関係部署と連携し、施設入居のような長期的な不在状態の住宅及び独居老人の住宅など、今後空き家となる可能性が高い住宅について把握し、所有者等へ今後の空き家の意向調査や相談業務を実施することを検討します。

- 今後空き家となる可能性が高い住宅として、施設入居者や独居老人の住宅を把握する。
- 所有者等への意向調査や相談業務を実施する。



### 3 施策2：適正管理の促進

管理不全状態となった空き家は、防災、防犯、衛生など様々な面において、周辺の生活環境に悪影響を与えます。

空き家の適切な管理は、空き家の所有者等の責任において行われるべきものであることから、空き家の所有者等に管理者である意識を醸成し、適切な管理を促すことが必要です。

今後、空き家の適切な管理を促進するため、以下の取り組みを進めます。

#### (1) 空き家の現状把握

空き家の適正管理の促進を図るためには、まず市内の空き家の状況を把握し、効果的な対策を検討することが重要なことから、令和4年度に実施した空家等実態調査結果を踏まえ、当該データベースのフォローアップを図るほか、本市全域を対象とした空家等実態調査を、概ね5年ごとに実施します。

また、必要に応じて、調査結果に基づき、補足調査等を随時実施します。

- 空き家データベースの更新を行う。
- 本市全域を対象とした空家等実態調査を実施する。（概ね5年ごと）

#### (2) 空き家に対する相談体制の整備

空き家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き家に関する総合相談窓口とします。

- 都市計画部住宅課が空き家に関する総合窓口として対応を行う。  
(電話：0584-47-8184、E-mail：housing@city.ogaki.lg.jp)

#### (3) 適正管理に対する意識の醸成

空き家の適切な管理を促進するためには、所有者等に管理者としての意識と、適正管理に対する意識の醸成を図ることが重要です。

このようなことから、様々な媒体や機会を利用して、空き家の適正管理に関する周知・啓発を行います。

- 広報紙、ホームページ、固定資産税納税通知書、民間事業者と連携したパンフレットなど各種媒体を利用し、空き家の適正管理について、周知・啓発を行う。
- 自治会等を対象に空き家対策に関する出前講座を実施する。
- 民間団体及びNPO団体等との連携による空き家の適正管理や活用に関する相談会、セミナーを開催する。

#### (4) 適正管理等に関するノウハウ提供

空き家の管理不全による外部不経済発生を防止するため、空き家の適正管理や利活用に関する相談会を、土地・建物に関する専門六士が集まった西濃土地建物六士協議会（岐阜県宅地建物取引業協会西濃支部、岐阜県土地家屋調査士会大垣支部、岐阜県建築士事務所協会西濃支部、岐阜県行政書士会西濃支部、岐阜県不動産鑑定士協会西濃分会、岐阜県司法書士会大垣支部）やNPO団体等と協働して開催するとともに、所有者等に民間団体等のノウハウを提供・発信していきます。

- 民間団体及びNPO団体等との連携による空き家の適正管理や活用に関する相談会等を開催するとともに、ノウハウを提供・発信する。

#### (5) 自治会及び関係団体等と協働した空き家の適正管理の促進

空き家の適切な管理を促進するためには、所有者等のほか、地域や関係団体が協働して取り組むことも重要なことから、平成31年3月に、シルバー人材センターと「空き家等の適正管理に関する協定」を締結し、空き家を適切に管理する事業（所有者等との契約に基づく定期的な巡回、清掃、庭木の管理等）を行います。

また、自治会及びその他関係団体と協働して、市に空き家の情報提供をする見守り活動や空き家を適切に管理する事業を検討します。

- シルバー人材センターと連携して空き家を適切に管理する事業を行う。
- 自治会及びその他関係団体と協働した空き家の見守り活動や空き家を適切に管理する事業を検討する。

#### 4 施策3：空き家の利活用

空き家対策は、空き家の適正管理だけでなく、利活用を図る対策も必要です。特に都市の維持・向上を図るためにも、近年では空き家の利活用は重要性が増しています。

このようなことから、空き家の利活用を促進するため、以下の取り組みを進めます。

##### (1) 空家バンクの運営

空き家の利活用を図るため、全国的に市町村等において空家バンクが運営されています。本市においても、平成29年4月に、岐阜県宅地建物取引業協会西濃支部と「空家バンク事業の実施に関する協定」を締結し、同年8月から空家バンクを開設しています。

また、全国版の空家バンクも利用するなど、空き家の利活用に努めます。

- 岐阜県宅地建物取引業協会西濃支部と連携し、空家バンクを継続して運営する。
- 全国版の空家バンクを利用する。

##### (2) 空家バンクの活用の促進と登録物件の掘り起こし

空家バンクの活用を促進するため、様々な媒体を利用して同制度を積極的に周知し、所有者等に登録等を促します。令和4年度に実施した空家等実態調査の結果、利活用の可能性が高いと判定された空き家の所有者等に対し、空き家の今後の意向調査を実施し、同制度の周知や登録について推進を図ります。

また、空家なんでも相談会を通じて、空き家の売却や賃貸等を希望される所有者等に対し、同制度を紹介することで登録物件の掘り起こしを行い、登録物件の増加を図ります。

さらに、所有者等が空家バンクに登録した空き家の家財等を処分する場合、所要経費の一部を補助することで、登録物件の増加につなげます。

- 広報紙、ホームページ、民間事業者と連携したパンフレットなど各種媒体を利用した空家バンクの周知・啓発を行う。
- 空家等実態調査に基づく意向調査や空き家相談会を通じて空家バンク登録物件の掘り起こしを行う。
- 空き家の家財等処分費用を支援する「空家バンク活用促進事業補助金」の周知・啓発を行う。

### (3) 空家バンクにおける農地付き空き家の情報提供

農地の権利取得には農業委員会の許可が必要ですが、農地法の改正があり、令和5年4月1日から面積要件が廃止されました。この他にも要件があるものの農地取得の要件が緩和されたため、空家バンクにおいて農地付き空き家の登録を促進し、売却等について周知を図ります。

- 空家バンクにおける農地付き空き家の登録を促進し、売却等について周知を図る。

### (4) 中古住宅へのリフォーム支援

空き家の利活用の促進と本市への移住の促進を図るため、子育て世代等が中古住宅を取得しリフォームを行う場合、所要経費の一部を補助します。

なお、事業実施にあたっては、財源の一部に県の補助金等を活用します。

また、県などが実施している空き家補助制度についても周知を行い、中古住宅の利活用を支援します。

さらに、令和4年度空家等実態調査の結果からは、平成29年度調査時の空き家の約43%に当たる988件の改善を上回る空き家が増加していることが分かりました。そのため、空き家の取得を支援する制度の充実も重要です。

- 中古住宅のリフォーム支援について、広報紙やホームページなど各種媒体を利用した周知を行う。
- 子育て世代等中古住宅取得リフォーム支援事業補助金の拡充及び空き家の取得を支援する制度の創設を検討する。

### (5) 空き家の他用途への転用促進

空き家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。市では以下の観点から、関係する民間団体等とも連携し、空き家の他用途への転用の促進策について検討します。

また、関係部署における各種計画や事業と連携した取り組みも必要となることから、必要に応じ、庁内連携会議等を開催するなど、民間団体等における転用に向けた検討を行います。

#### 1) 地域の活性化施設としての利活用

(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

- 2) 社会福祉施設等としての利活用  
 (例) 特別養護老人ホーム、デイサービスセンター 等
- 3) 店舗としての利活用  
 (例) 新たな飲食店等の店舗、地域交流サロン 等

○ 民間団体等と連携し、空き家の他用途への転用促進策について検討する。

#### (6) 空き家情報の外部提供

空き家の利活用を図るため、民間事業者との連携が重要になっています。国では、「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」に基づき、所有者から同意を得た空き家所有者情報について、民間事業者に情報提供ができる仕組みが整備されました。本市においても、空き家及びその敷地の流通が促進されるよう、関係する民間団体等と連携し、空き家の情報提供を促進します。

需給の良い居住誘導区域内や中心市街地活性化基本計画区域内などの市街地については、民間団体等との連携をより強化し、空き家及びその敷地の利活用を促進させ、居住空間の再構築を図ります。

○ 民間団体等との連携による空き家の情報提供を促進する。

#### (7) 活用拡大に向けた新たな取り組みの検討

空家法の一部改正法では、市が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え、改築等を促進する「空家等活用促進区域」や、NPO団体、社団法人等を所有者等への普及啓発、相談対応等を行う支援法人として指定する「空家等管理活用支援法人」などの新たな制度の創設が行われました。

「空家等活用促進区域」については、他の計画等との整合性を図るため、国からのガイドライン等を精査し、空き家・空き店舗の再利用拡大に向けて市内の連携を図り諸制度の活用を検討します。

さらに、空き家対策を進める体制では、所有者と再利用希望者のマッチング等を積極的に行う民間法人の協力も重要となるため、「空家等管理活用支援法人」について制度の活用を検討します。

○ 「空家等活用促進区域」及び「空家等管理活用支援法人」の制度活用について検討する。

## 5 施策4：管理不全の解消

適切な管理が行われていない空き家は、建築物自体の老朽化により、倒壊、崩落等の危険性が増すとともに、防災、防犯、衛生、景観などの様々な面において周辺環境に悪影響を与えることとなります。

このようなことから、空き家の管理不全状態を解消するため、以下の取り組みを進めます。

### (1) 管理不全状態の空き家に対する初動対応

市民からの相談・通報や空家等実態調査の結果などにより、管理不全状態の空き家を把握した場合、外観目視による現地調査を行い、所有者等の特定を行います。

所有者等が特定されれば、まず、当該所有者等に対して適正管理の依頼を行い、必要に応じて適正管理を促すための文書【図表14】を送付します。

また、現地調査の結果や所有者等の情報については、空家等管理システムを使用し、岐阜県空家等対策協議会が定めた空家等情報記録簿及び相談履歴【図表15】により記録するとともに、関係部署と情報共有を行います。

管理不全状態の空き家に対しては、空家法に基づく適正管理の依頼のほか、建築基準法など関係法令【図表16】に沿った措置も考えられることから、空き家の状況に応じて、適切な措置を実施します。

管理不全状態の空き家の対応フロー図は、【図表17】のとおりとなります。

○ 管理不全状態の空き家に対し、迅速な初動対応を行う。

【図表14】 空き家の適正管理の依頼文例

住第 号		
年 月 日		
様		
大垣市都市計画部住宅課長		
<b>空家等の適正管理について</b>		
<p>次の空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法第3条に規定する適切な管理がされておらず、そのままにしておくことが周辺の生活環境にとって適切でないと考えられます。空家等の状態を見直していただき、適切な管理をされますようご連絡いたします。</p>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の所在</li> <li>2 対象建築物等</li> <li>3 空家等の状態</li> </ol>		
<p>※下記の連絡先までご連絡ください。</p>		
<p><b>【参考】</b>  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）抜粋  （空家等の所有者等の責務）  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るものとする。</p>		
<table border="1"> <tr> <td style="writing-mode: vertical-rl;">連絡先</td> <td>〒503-8601 大垣市丸の内2-29 大垣市都市計画部住宅課 企画グループ 直 通 0584-47-8184</td> </tr> </table>	連絡先	〒503-8601 大垣市丸の内2-29 大垣市都市計画部住宅課 企画グループ 直 通 0584-47-8184
連絡先	〒503-8601 大垣市丸の内2-29 大垣市都市計画部住宅課 企画グループ 直 通 0584-47-8184	

【図表15】 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	
		通報者・発見者	住所・所属 氏 名	
	現地確認	日 時	令和 年 月 日 時 分	
		現地確認者 備 考	所 属 氏 名	
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
		備 考	<input type="checkbox"/> 通学路等 <input type="checkbox"/> その他	敷地面積 m <sup>2</sup>
	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 <sup>2</sup>
		階 数		延べ面積 m <sup>2</sup>
		利用状況	<input type="checkbox"/> 居住・利用中 <input type="checkbox"/> 空家（空家となった時期） <input type="checkbox"/> その他（ ）	
		備 考	浄 化 槽 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
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・塙・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について記載すること。

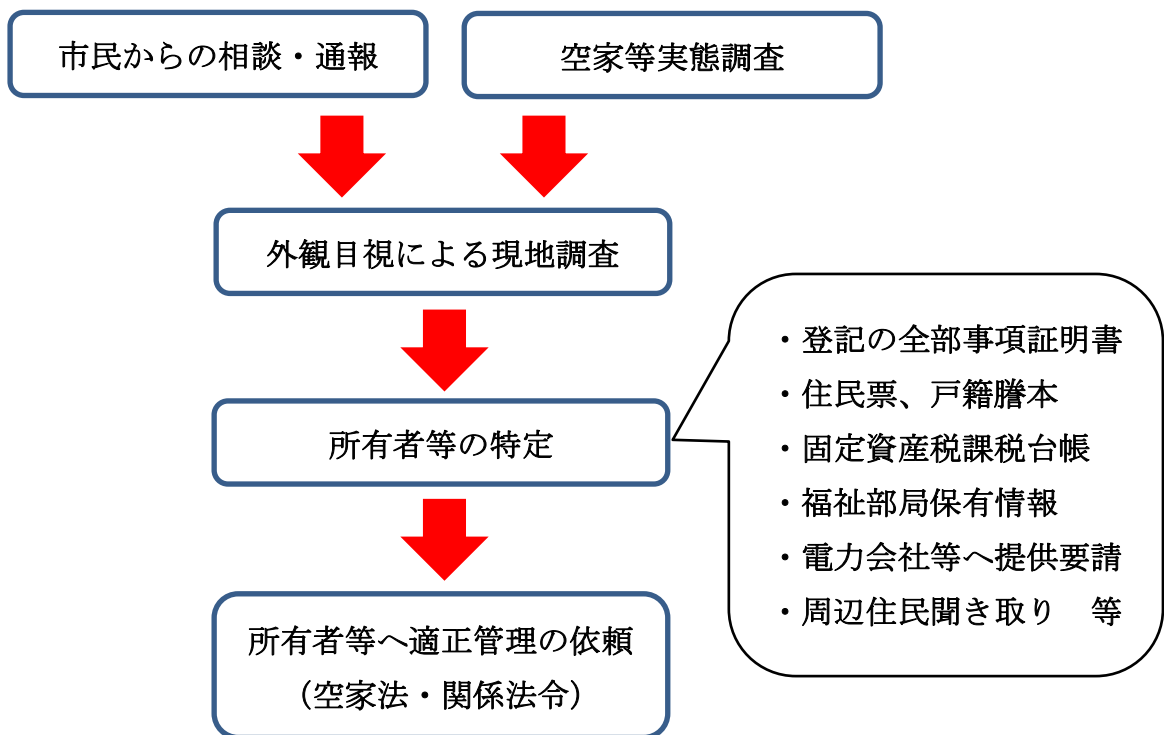




【図表16】 関係法令

法令	担当課
・ 建築基準法	建築課、建築指導課
・ 消防法	消防組合予防課
・ 道路法	管理課、道路課
・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律	クリーンセンター
・ 美しいまちづくり条例	環境衛生課
・ 安全安心まちづくり条例	危機管理室

【図表17】 管理不全状態の空き家の対応フロー図



(2) 空き家の除却に対する支援

空き家の除却を促進するため、所有者等が空き家を除却する場合、所要経費の一部を補助します。

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します。

- 空き家の除却支援について、広報おおがきやホームページなど各種媒体のほか、所有者等への適正管理の依頼時を利用して周知を行う。
- 空家等除却支援事業補助金の拡充を検討する。

**(3) 特定空家化を未然に防止する管理**

空家法の一部改正法では、放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等（管理不全空家等）に対し、管理指針に則した措置を指導・勧告できるようになることが示されました。

国からのガイドライン等により、管理不全空家等の所有者等に対して勧告をした場合は、当該空き家に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することで、特定空家化を未然に防止します。（P. 32 [参考]）

**6 施策5：特定空家等への措置**

管理不全な状態の空き家で、特定空家等として認定した事案については、必要に応じて、空家法、国指針、「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。）、「空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例」（以下、「条例」という。）等に基づき、適切な措置を行います。【図表18】

- 特定空家等に対し、空家法、国指針、ガイドライン、条例等に基づく適切な措置を実施する。

**(1) 特定空家等の定義**

特定空家等は、空家法第2条第2項に示すとおり、次の状態にあると認められる空家等と定義されています。これらの状態にある空家等をガイドラインに示す判断の参考となる基準を踏まえ、その程度等を考慮し、特定空家等と認定します。

- 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**

特定空家等と認定した空家等の所有者等に対し、市長は、除却、修繕、立木等の伐採、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（空家法第22条第1項）、勧告（空家法第22条第2項）及び命令（空家法第22条第3項）することができ、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期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、当該措置を自らし、又は第三者をしてこれをさせるこ

とができます。（空家法第22条第9項）

また、市長は、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ます。（空家法第22条第10項）

措置に際しては、「大垣市空き家等対策の推進に関する特別措置法施行細則」に規定する様式等を使用します。

また、特定空き家等に該当する建築物に係る敷地が、固定資産税等のいわゆる住宅用地の特例の対象であって、空家法第22条第2項の規定に基づき、市長が当該特定空き家等の所有者等に対して勧告をした場合は、地方税法第349条の3の2第1項等の規定に基づき、当該空き家に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

本市においては、令和4年度までに、空家法第22条第9項に規定する行政代執行を1件、空家法第22条第10項に規定する略式代執行を1件実施するなど、空家法に基づく特定空き家等への措置を進めています。

〔参考〕 固定資産税等の住宅用地の特例

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200㎡以下の住宅用地(200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡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) 大垣市空き家等審査会

本市では、特定空き家等が周辺的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べきかどうかの意見を伺う、大垣市空き家等審査会（以下、「審査会」という。）を開催しています。勧告を行った特定空き家等は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることから、実質的に所有者等にとって不利益処分にあたるためです。審査にあたっては、大垣市勧告対象特定空き家等の判断基準の結果を参考とします。

また、審査会は、空き家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します。

## ○ 大垣市空家等審査会概要

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 名 称   | 大垣市空家等審査会  |
| 2 | 所掌事務  | 市長の諮問に応じ、次の事項について審査します。<br>(1) 法第2条第2項に規定する特定空家等の審査に関すること。<br>(2) 空家等対策に関する重要事項について審議し、提言すること。 |
| 3 | 組 織   | 審査会は、委員5人以内をもって組織し、次の者から委嘱します。<br>(1) 学識経験のある者<br>(2) 関係行政機関の職員<br>(3) その他市長が適当と認める者           |
| 4 | 任 期   | 2年間（ただし、委員は再任することができる。）  |
| 5 | 事 務 局 | 都市計画部住宅課   |

**(4) 緊急安全措置**

空き家の中でも、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ます。（条例第9条第1項）

**(5) 立入調査**

市長は、特定空家等の措置（助言・指導、勧告、命令）を行う場合、必要な限度において、市職員又はその委任した者に、空き家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ます。

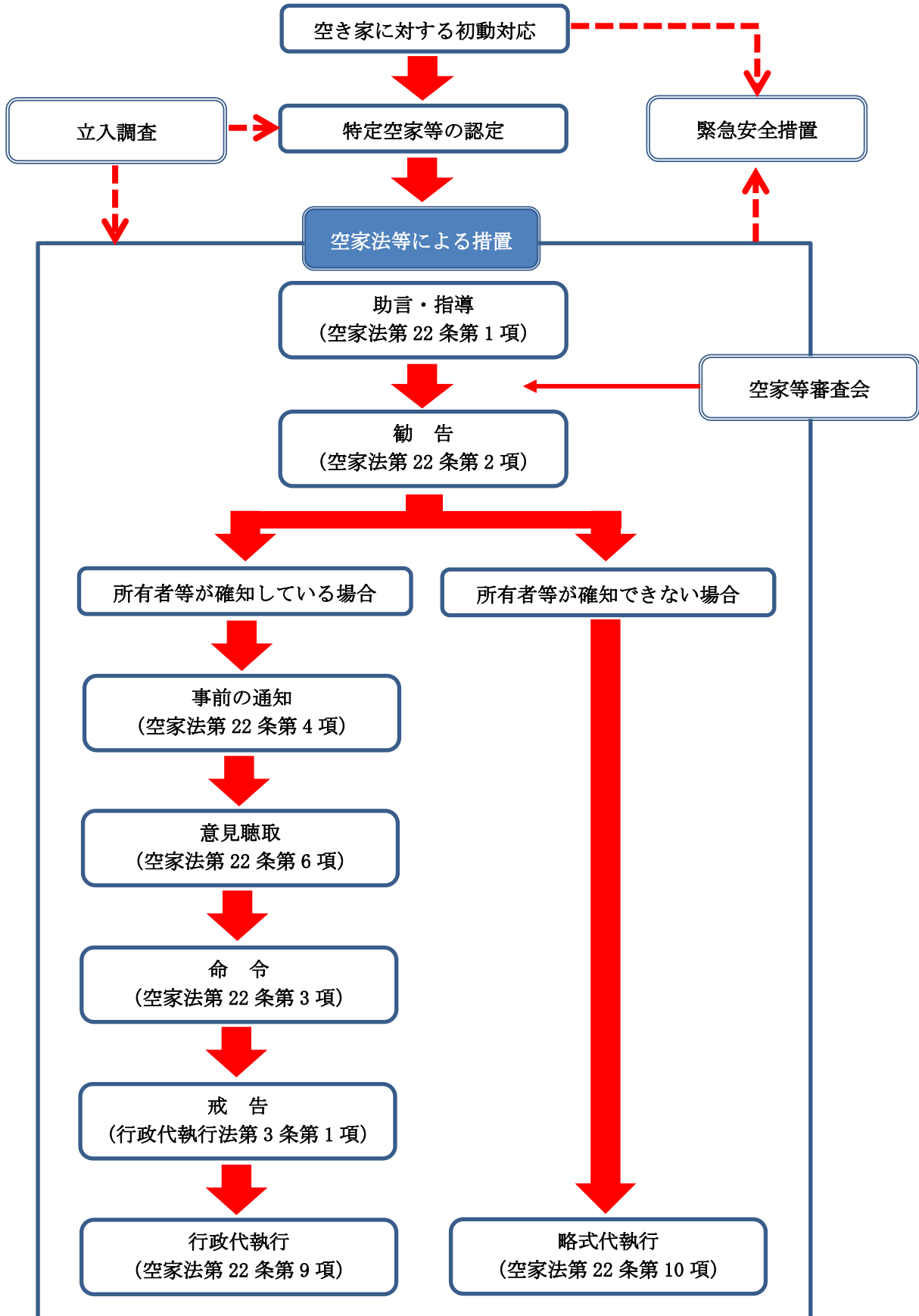
この立入調査は、例えば、外見上危険と認められる空き家について措置を講じようとする場合、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施します。

また、立入調査結果が、必ずしも特定空家等の措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があるか否か、当該空き家に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずべきか等を確認しようとする場合にも実施できることとします。

ただし、立入調査は、必要最小限度の範囲で行い、当該空き家の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、実施しません。

立入調査を行う場合は、その5日前までに、当該空き家の所有者等にその旨を通知しますが、通知することが困難である場合には、通知しないこともあります。

【図表18】 特定空き家等の措置フロー図



## (6) 財産管理制度の活用

特定空家等の所有者等の所在を特定できない場合、または所有者が死亡し、相続人のいることが明らかではない場合（相続人全員が相続放棄をした場合を含む。）は、「不在者財産管理人」または「相続財産清算人」の選任申立てを行うことができることから、この財産管理制度を活用し、特定空家等の解消を図っていきます。

また、民法等の一部を改正する法律により、土地・建物の効率的な管理を実現するとともに、申立てに係る費用負担の軽減を目的に、特定の土地・建物だけに特化して管理を行う新たな財産管理制度として、所有者が不明な土地・建物の管理のために管理人を選任する「所有者不明土地・建物管理制度」が創設されました。

これまでに相談を受けている空き家の中にも、相続放棄等により所有者が不在となり、老朽化が進行するものもあります。

このようなことから今後は、この新たな財産管理制度も活用し、特定空家等の解消を図り、空き家及びその敷地の流通を促進していきます。

- 財産管理制度の活用により、所有者等がない特定空家等の解消を図り、空き家及びその敷地の流通を促進する。

## 7 施策6：跡地の利活用

管理不全な状態が一定程度以上進行した空き家は、速やかな除却を促すことが有効な対策の一つであり、それが次の土地利用につながっていきます。一方で、除却だけを推進すると、空き地が増加し、それがそのまま放置されるなど、別の問題が生じることが懸念されます。

このようなことから、空き家の除却後の跡地を管理不十分な空き地のまま放置させず、土地利用を促すため、以下の施策を進めます。

### (1) 跡地の適正管理についての周知・啓発

空き家と同様、空き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・啓発を行います。

- 広報おおがき、ホームページなど各種媒体を利用し、跡地の適正管理について、周知・啓発する。

## (2) 跡地の市場流通の促進

空き家と同様、その跡地の市場への流通化を図ることは、良質な土地利用にとって重要です。

このようなことから、空き家と同様、不動産取引業者団体等と連携して、所有者から同意を得た空き家及びその敷地の情報提供を進め、市内の土地情報の情報発信等、跡地の市場流通の促進を図ります。

- 広報おおがき、ホームページなど各種媒体を利用し、跡地の流通について、周知・啓発する。
- 不動産取引業者団体等と連携した土地情報等の情報発信等を行う。

## (3) 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の活用による跡地の譲渡

国では、平成28年度から空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）を実施しています。この制度は、被相続人が居住していた家屋の相続人が、当該空き家又は取り壊した後の土地を譲渡した場合に、その譲渡所得から3,000万円を特別控除するものです。（P. 19再掲）

この制度の周知により、空き家の放置を防ぐとともに、除却後の跡地を含めた有効活用を促進していきます。

- 広報おおがき、ホームページ、民間事業者と連携したパンフレットなど各種媒体を利用し、跡地の譲渡による譲渡所得の特別控除について、周知・啓発する。



8 施策イメージ



## 大垣市における空き家対策

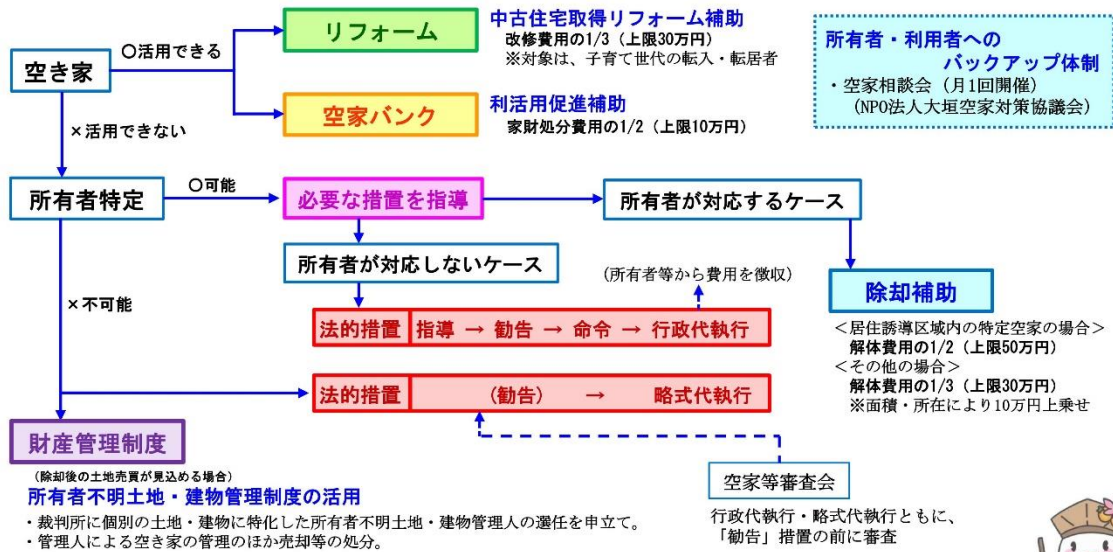
～基本スタンス～

- 活用できるものは活用し、除却すべきものは除却
- 倒壊等の危険がある空き家は「特定空家(※)」に認定し、必要な措置

※空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく「特定空家」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険、衛生上有害となるおそれのある状態などの空家

空き家の状態に応じた  
きめ細やかな施策で対応！

大垣市空家等対策計画



※所有者等による管理が原則であり、できる限り行政代執行 (略式代執行を含む) に至る以前の段階で対応できるよう検討

大垣市マスコットキャラクター「おがっきい」



## 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き家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し、建築課、建築指導課（建築物関係）や危機管理室（防犯関係）、環境衛生課（衛生関係）、管理課（道路、水路関係）、商工観光課（中心市街地空き店舗関係）、消防組合（防火関係）など関係部署と空家等管理システムに登録してある空き家情報を共有するとともに、必要に応じて新たな施策の検討を行います。

また、大垣市空家等審査会から空き家対策の推進に関する様々な提言や意見をいただくなど、より一層の連携を図ります。

### 2 計画の評価指標

本計画を計画的・効果的に進めていくため、次のとおり指標を設定します。

#### (1) 指標設定の考え方

現在の社会状況からすると、今後も空き家の増加は避けられない見通しであると考えられます。このような状況の中で、空き家の利活用を図るとともに、市民生活に大きな影響を与える管理不全による危険な空き家の増加を抑えることが、この計画の目標となります。このことから、指標として、空き家の除却や草木の伐採など、改善した件数及び除却支援件数を設定します。

また、空き家の利活用の促進を図る指標として、空家バンクへの登録件数及び空き家改修支援件数も指標として設定します。

#### (2) 目標指標

##### ① 空き家の改善件数

(単位：件)

年度	第1次 (延べ件数)		第2次 (単年度件数)					
	目標	実績	基準	目標				
	R4		R4までの平均	R6	R7	R8	R9	R10
改善件数	103	254	30	34	36	38	40	42

## ② 空家等除却支援事業補助件数 (単位：件)

年度	第2次 (単年度件数)					
	基準	目標				
	R4までの平均	R6	R7	R8	R9	R10
補助件数	36	37	38	39	40	41

## ③ 空家バンク登録件数 (単位：件)

年度	第1次 (延べ件数)		第2次 (単年度件数)					
	目標	実績	基準	目標				
	R4		R4までの平均	R6	R7	R8	R9	R10
登録件数	28	48	8	8	9	9	10	10

## ④ 子育て世代等中古住宅取得リフォーム支援事業補助件数 (単位：件)

年度	第1次 (延べ件数)		第2次 (単年度件数)					
	目標	実績	基準	目標				
	R4		R4までの平均	R6	R7	R8	R9	R10
補助件数	32	74	9	9	10	10	11	11

# 資 料

## 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）

## 目次

- 第1章 総則（第1条—第8条）
- 第2章 空家等の調査（第9条—第11条）
- 第3章 空家等の適切な管理に係る措置（第12条—第14条）
- 第4章 空家等の活用に係る措置（第15条—第21条）
- 第5章 特定空家等に対する措置（第22条）
- 第6章 空家等管理活用支援法人（第23条—第28条）
- 第7章 雑則（第29条）
- 第8章 罰則（第30条）
- 附則

## 第1章 総則

## （目的）

第1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10条第2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2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。第14条第2項において同じ。）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。

## （国の責務）

第3条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第4条 市町村は、第7条第1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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第7条第1項に規定する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。

(空家等の所有者等の責務)

第5条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第6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。

- 1 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 2 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 3 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 4 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7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。

- 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
  - 2 計画期間
  - 3 空家等の調査に関する事項
  - 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
  - 5 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
  - 6 特定空家等に対する措置（第22条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項から第11項まで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
  - 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
  - 8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
  - 9 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 前項第5号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
- 1 中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第2条に規定する中心市街地
  - 2 地域再生法（平成17年法律第24号）第5条第4項第8号に規定する地域再生拠点
  - 3 地域再生法第5条第4項第11号に規定する地域住宅団地再生区域
  - 4 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第2条第2項に規定する重点区域
  - 5 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 1 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
  - 2 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項

- 3 前2号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第10項において同じ。）について第17条第1項の規定により読み替えて適用する同法第43条第2項（第1号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第17条第2項の規定により読み替えて適用する同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第9項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第17条第1項の規定により読み替えて適用する建築基準法第43条第2項の規定の適用を受けるための要件（第9項及び第17条第1項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員1.8メートル以上4メートル未満の道（同法第43条第1項に規定する道路に該当するものを除く。）に2メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第3項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市及び同法第252条の22第1項の中核市を除く。）は、第3項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第18条第1項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第5項の第17条第2項の規定により読み替えて適用する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第43条第2項第1号の規定による認定又は同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第17条第2項において同じ。）の規定のただし書の規



定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第2条第35号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第3項に規定する事項が定められたものに限る。第16条第1項及び第18条第1項において同じ。）は、都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 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。
- 14 第7項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第8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2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。

## 第2章 空家等の調査

（立入調査等）

第9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22条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく

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5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2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2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10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つ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のために利用する目的で都が保有する情報であつて、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、空家等に工作物を設置している者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11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。以下この条、次条及び第15条において同じ。）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。

### 第3章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第13条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第14条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治29年法律第89号）第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の8第1項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の9第1項又は第264条の14第1項の規定による命令の請求をすることができる。

#### 第4章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第15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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第16条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第7条第4項第2号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあるべき他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第17条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第6項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第43条第2項第1号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又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7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第6項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第5項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定の適用については、同条第1項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第1項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「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7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第9項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第2項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第12項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第18条 都道府県知事は、第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第4条第10項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第42条第1項ただし書又は第43条第1項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第7条第8項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和27年法律第229号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第19条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）第21条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第49条の規定の適用については、同条第3号中「第21条に規定する業務」とあるのは、「第21条に規定する業務及び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19条第1項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第20条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）第11条第1項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第21条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号）第13条第1項に規定する業務のほか、市町村又は第23条第1項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

## 第5章 特定空家等に対する措置

- 第22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った場合において、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5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った場合においては、第3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3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3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6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3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23年法律第43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3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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第2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3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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第3項から第8項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前2項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第3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。
- 14 前項の標識は、第3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。
- 15 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 16 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。
- 17 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。

(空家等管理活用支援法人の指定)

第23条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実にを行うことができるものと認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第24条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 1 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 2 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 3 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 4 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 5 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 6 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第25条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第23条第1項の規定による指定を取り消すことができる。



4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第26条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第27条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第28条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第14条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第14条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第1項の規定による要請があった場合において、第14条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

## 第7章 雑則

第29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。

## 第8章 罰則

第30条 第22条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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5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。

### 附 則 (令和5年6月14日法律第50号) 抄

(施行期日)

第1条 この法律は、公布の日から起算して6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、附則第3条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第2条 地方自治法の一部を改正する法律(平成26年法律第42号)附則第2条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法(以下この条において「新法」という。)第7条第8項及び第18条第1項の規定の適用については、新法第7条第8項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律(平成26年法律第42号)附則第2条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第22条第10項及び第12項（同条第10項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第6条において「施行日」という。）以後に新法第22条第10項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第14条第10項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第22条第11項及び第12項（同条第11項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第2項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第14条第2項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第3条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第4条 政府は、この法律の施行後5年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## 大垣市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例

### (目的)

第1条 この条例は、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。）に定めるもののほか、空家等の適切な管理及び活用の促進（以下「空家等の管理等」という。）に関して必要な事項を定めることにより、生活環境の保全及び災害又は犯罪による被害の予防を図り、もって市民が快適で安心して暮らせるまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

### (定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 管理不全な状態 法第2条第2項に規定する特定空家等若しくはこれに準ずる状態又は不特定の者が容易に空家等の内部に侵入し、若しくは使用することにより犯罪行為を誘発するおそれがある状態をいう。

(2) 市民 市内に居住し、通勤し、又は通学する個人及び市内で事業又は活動を行う個人、法人その他の団体をいう。

2 前項に定めるもののほか、この条例において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

### (基本理念)

第3条 空家等の管理等は、次に掲げる事項を基本として実施されなければならない。

- (1) 空家等及びその周辺の衛生、景観等の生活環境の保全が図られること。
- (2) 空家等が災害又は犯罪を誘発することのないよう適切な措置を講ずること。
- (3) 快適なまちづくりを目指した空家等の活用が図られること。

2 空家等の管理等は、市、空家等の所有者等及び市民がそれぞれの役割を強く認識し、相互に密接な連携を図りながら、協働して行わなければならない。

### (市の責務)

第4条 市は、基本理念にのっとり、空家等の管理等が図られるよう、空家等の管理等のための必要な対策（以下「対策」という。）を講ずるものとする。

### (空家等の所有者等の責務)

第5条 空家等の所有者等は、基本理念にのっとり、空家等が管理不全な状態にならないよう適切に管理し、市が実施する対策に協力するよう努めるものとする。

### (市民の責務)

第6条 市民は、基本理念にのっとり、空家等が管理不全な状態にあると認めるときは、速やかに市に情報を提供し、市が実施する対策に協力するよう努めるものとする。

## (空家等対策計画)

第7条 市長は、対策を総合的かつ計画的に実施するため、法第7条第1項の規定に基づき、空家等対策計画を定めるものとする。

## (管理等のための援助)

第8条 市長は、所有者等による空家等の管理等のため、所有者等に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うものとする。

## (緊急安全措置)

第9条 市長は、空家等の倒壊、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必要があると認めるときは、当該空家等に対し必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の規定による措置を講じたときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知するものとする。ただし、通知を受けるべき者を確知することができないとき、その所在が知れないときその他通知に係る文書を送付することができないときは、当該通知は、公示の方法によってすることができる。

3 市長は、第1項の規定による措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該空家等の所有者等から徴収することができる。

## (関係機関への協力要請)

第10条 市長は、必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に対し、協力を求めることができる。

## (委任)

第11条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

## 附 則

この条例は、公布の日から施行する。

## 附 則

この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和5年法律第50号)の施行の日から施行する。

## 大垣市空家等審査会設置条例

### (設置)

第1条 空家等の対策を適切かつ円滑に実施するため、大垣市空家等審査会（以下「審査会」という。）を設置する。

### (所掌事務)

第2条 審査会の所掌事務は、次のとおりとする。

- (1) 市長の諮問に応じ、特定空家等（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2条第2項に規定する「特定空家等」をいう。）が周辺的生活環境に及ぼす悪影響の程度について審査すること。
- (2) 前号に掲げるもののほか、空家等の対策に関する重要事項について審議し、提言すること。

### (委員)

第3条 審査会は、委員5人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 関係行政機関の職員
- (3) その他市長が適当と認める者

3 委員の任期は、2年とする。ただし、欠員を生じた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、再任されることができる。

### (会長及び副会長)

第4条 審査会に会長及び副会長を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理し、審査会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

### (会議)

第5条 審査会の会議は、会長が招集する。ただし、委員委嘱後最初の審査会は、市長が招集する。

2 審査会の議長は、会長をもって充てる。

3 審査会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

4 審査会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

5 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させて、説明又は意

見を聴くことができる。

(秘密の保持)

第6条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第7条 審査会の庶務は、都市計画部において処理する。

(委任)

第8条 この条例に定めるもののほか、審査会の組織及び運営に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成27年7月1日から施行する。