

大垣市第2次空家等対策計画【概要版】

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ます。

このような状況から、平成27年5月26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。)が施行され、令和5年12月13日には空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。

本市においても、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、空家がさらに増加することが予想される中、空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」として改定します。

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、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



4 計画の期間

令和6年度～令和10年度：5年間 ※必要に応じ、見直しを行います。

年度	R6	R7	R8	R9	R10
計画期間	←————→				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。

6 計画の対象区域

本計画の対象区域は、本市全域とします。

空家法第2条第1項

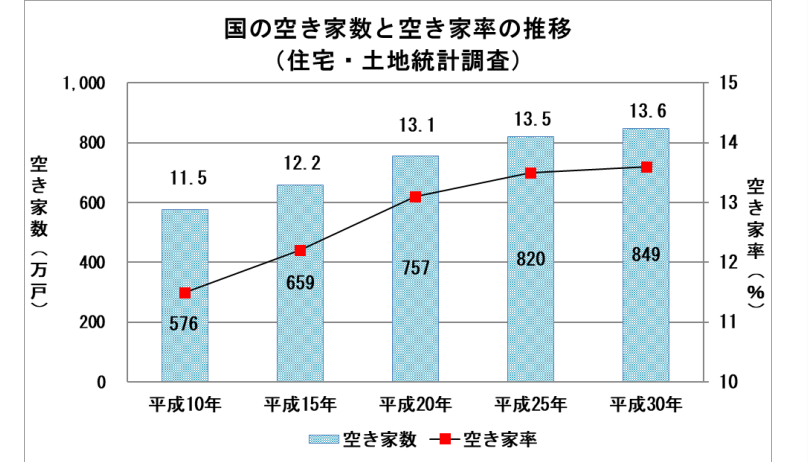
「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

第2章 空き家の現状と課題

1 全国の状況

平成30年の住宅・土地統計調査によると、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倍となっています。

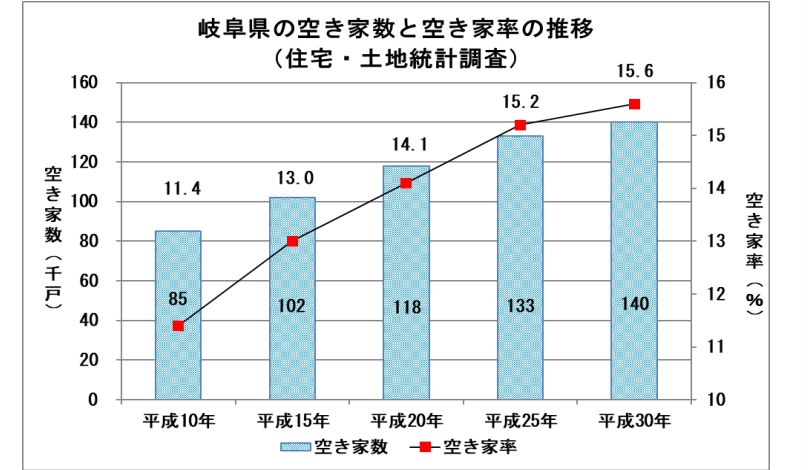
また、平成30年の空き家率は13.6%となっており、年々上昇を続けています。



2 岐阜県の状況

平成30年の住宅・土地統計調査によると、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倍となっています。

また、平成30年の空き家率は15.6%となっており、年々上昇を続けています。

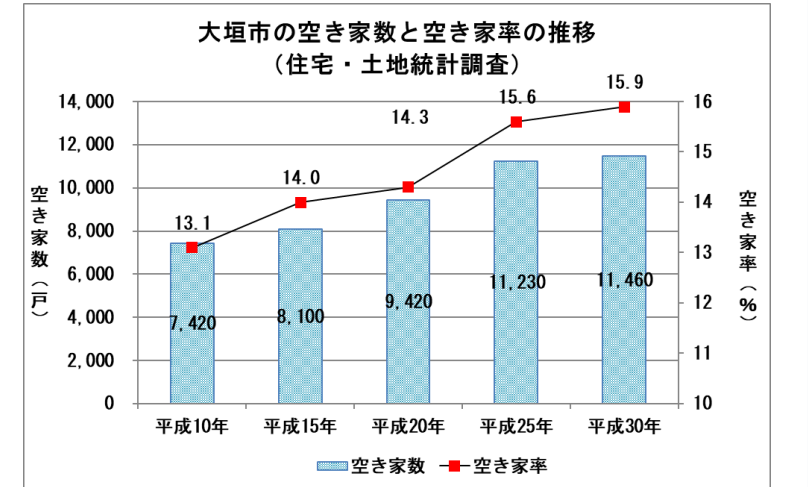


3 大垣市の状況

(1) 住宅・土地統計調査

平成30年の住宅・土地統計調査によると、本市の空き家数は11,460戸となっており、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、平成30年の空き家率は15.9%となっており、年々上昇を続けています。



(2) 空家等実態調査

本市の空き家の実態を把握し、効果的な空家対策を検討するため、令和4年度に民間事業者に委託し、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。

○ 調査結果

【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

【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 （低い）	B （やや低い）	C （やや高い）	D （高い）	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

【利活用可能性判定の結果（空家等実態調査）】

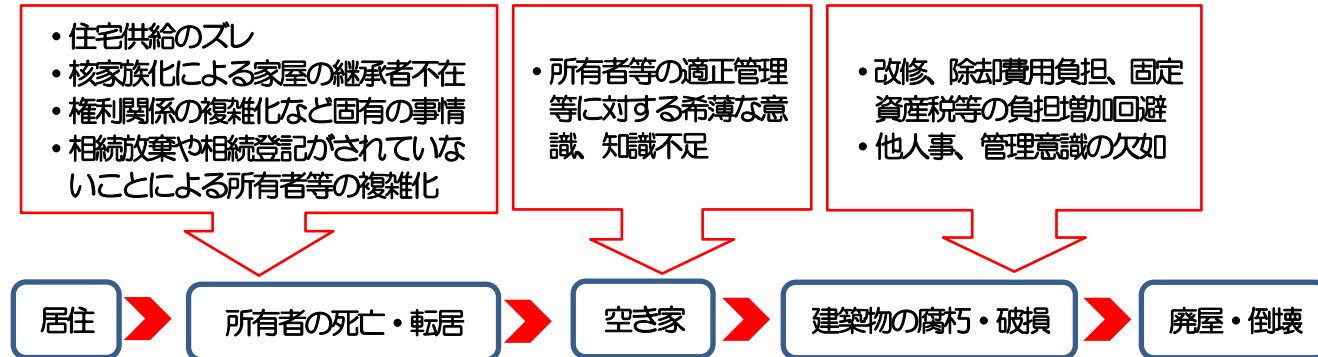
（単位：件）

利活用可能性ランク	I （高い）	II （やや高い）	III （やや低い）	IV （低い）	合計
平成29年度	29	1,327	438	110	1,904
令和4年度	35	1,284	452	201	1,972
増減	6	▲43	14	91	68

※不良度判定A・Bランクについて、利活用可能性判定を実施

4 空き家の問題点

(1) 空き家の発生要因



(2) 火災、犯罪、環境、生活、景観等外部不経済の発生

放置された空き家は、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ことにつながります。

5 本市における空き家に対する課題

- 市民にわかりやすい対応窓口・推進体制の整備
- 空き家の発生の抑制と早期対処に対する取り組みの推進
- 空き家に対する適切な対応の実施
- 空き家の除却等に対する効果的な支援
- 本市のまちづくりと調和した空き家の利活用

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）。

- 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
- 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

(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

国や県と連携し、効果的な空き家対策を推進します。また、必要な法整備や支援などを要望します。

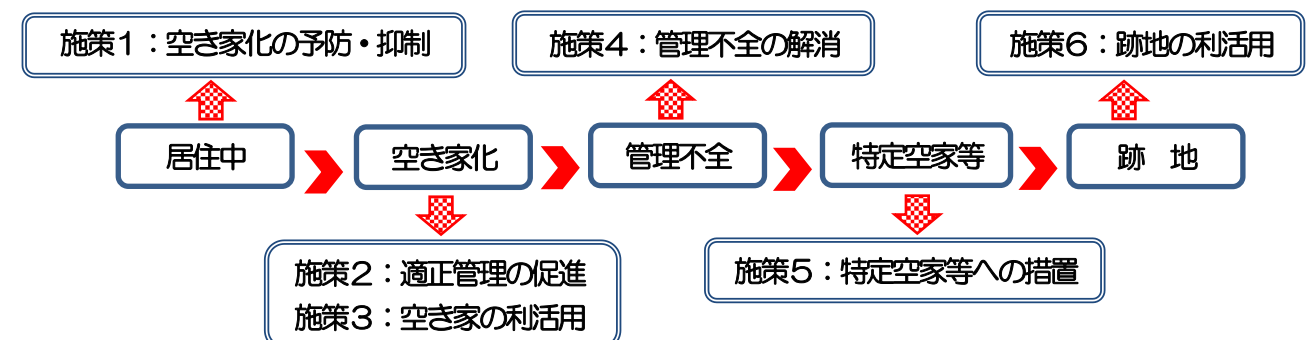
3 計画の目標

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、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、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す。



2 施策1：空き家化の予防・抑制

(1) 空き家化の予防・抑制に対する意識の醸成

居住中の所有者等に対し、空き家を発生させない意識の醸成を図るため、各種媒体による周知・啓発を行います。

(2) 国や県の支援施策の情報提供

国や県による空き家の発生を抑制する有効な施策が実施された場合は、各種媒体による情報の周知を行います。

(3) 相続対策

令和6年4月1日からの相続登記の申請義務化に伴い、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します。

(4) 空き家候補の把握

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の住宅等、今後空き家となる可能性が高い住宅を空き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します。

3 施策2：適正管理の促進

(1) 空き家の現状把握

空家等実態調査を概ね5年ごとに実施し、市内における空き家の現状把握を行い、データベースの更新を行います。また、必要に応じて、補足調査を随時実施します。

(2) 空き家に対する相談体制の整備

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の総合相談窓口とします。【大垣市都市計画部住宅課 電話：0584-47-8184 メール：housing@city.ogaki.lg.jp】

(3) 適正管理に対する意識の醸成

空き家の所有者等に空き家の適正管理に対する意識の醸成を図るため、各種媒体による周知・啓発を行います。

(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西濃土地建物六士協議会やNPO団体等と協働して開催し、民間団体等のノウハウを提供する。

(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

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ほか、自治会及びその他関係団体と協働し、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します。

4 施策3：空き家の利活用

(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、空家バンクを継続して運営します。また、「全国版空き家・空き地バンク」も利用します。

(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し、空家等実態調査の結果による所有者等の意向調査や空家なんでも相談会等による登録物件の掘り起こしを行うとともに、家財処分等の補助について周知することで、登録物件の増加につなげます。

(3) 空家バンクにおける農地付き空き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き家の農地の譲渡要件緩和を検討します。

(4) 中古住宅へのリフォーム支援

中古住宅のリフォーム補助について周知するとともに、補助金の拡充等を検討します。

(5) 空き家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、空き家の用途転用について検討します。

(6) 空き家情報の外部提供

「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、空き家及びその敷地の売買等が促進されるよう、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。

(7) 活用拡大に向けた新たな取り組みの検討

「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します。

5 施策4：管理不全の解消

(1) 管理不全状態の空き家に対する初動対応

管理不全状態の空き家を把握した場合、次のとおり迅速な初動対応を行います。また、管理不全状態の空き家に対し、空家法による措置のほか、必要に応じて空き家の状況により、関係法令に基づく措置を行います。

【空き家の把握】⇒【現地調査】⇒【所有者等の特定】⇒【所有者等へ適正管理の依頼】

(2) 空き家の除却に対する支援

空き家の除却支援について周知するとともに、補助金の拡充を検討します。

(3) 特定空家化を未然に防止する管理

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・勧告します。勧告の措置を行った場合は、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されます。

6 施策5：特定空家等への措置

(1) 特定空家等の定義

空家法等が空家法第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います。

【助言・指導（空家法第22条第1項）】⇒【勧告（空家法第22条第2項）】

⇒【事前の通知（空家法第22条第4項）】⇒【意見聴取（空家法第22条第6項）】

⇒【命令（空家法第22条第3項）】⇒【戒告（行政代執行法第3条第1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（空家法第22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（空家法第22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べきかどうかの意見を伺う「大垣市空家等審査会」を開催します。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。

(4) 緊急安全措置

空き家の倒壊、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ます。

（空家条例第9条第1項）

(5) 立入調査

空き家の所有者等に事前に通知した上で、必要に応じ、空き家の立入調査を行います。

(6) 財産管理制度の活用

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ており、相続人のいることが明らかでない場合に、「不在者財産管理人」または「相続財産清算人」による財産管理制度の活用のほか、令和5年4月から創設された「所有者不明土地・建物管理制度」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。

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。

(2) 跡地の市場流通の促進

空き家と同様、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、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ります。

(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

跡地の譲渡による譲渡所得の特別控除について、各種媒体による周知・啓発を行います。

8 施策イメージ



大垣市における空き家対策

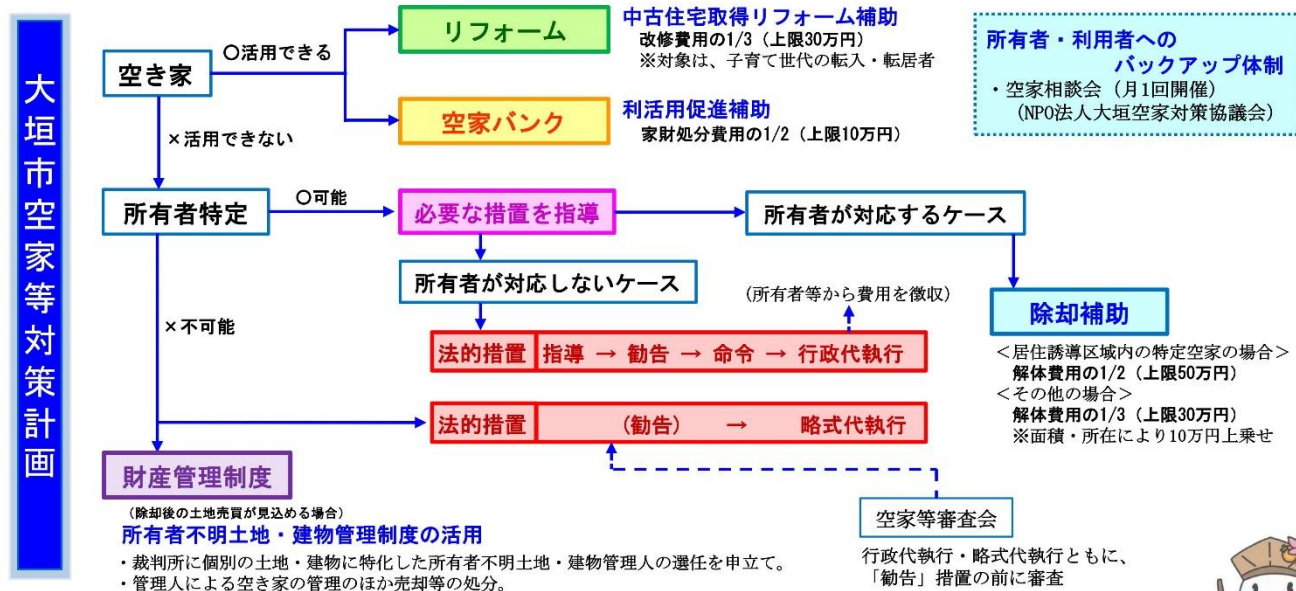
～基本スタンス～

○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き家

空き家の状態に応じたきめ細やかな施策で対応！



※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「おがっちゃん」



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、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

(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