

池田町空家等対策計画（案）

池田町

令和 2 年 月

目 次

第1章 計画の概要 -----	1
1 計画の背景・目的	1
2 計画の位置付け	1
3 対象とする空家等	1
4 計画の期間	2
5 計画の対象区域	2
第2章 空家等の現状と課題 -----	3
1 人口の減少と住宅ストックの現状	3
2 池田町における空家等の実態調査	5
3 空家等に対する課題	6
第3章 空家等対策の基本方針 -----	8
空家等対策の基本方針	8
第4章 空家等対策の推進 -----	9
1 空家化の予防対策	9
2 空家等の適正管理を促進する対策	13
3 空家等の利活用を促進する対策	15
4 管理不全な空家等を解消する対策	17
5 空家等の跡地の活用を促進する対策	21
第5章 計画の推進 -----	22
1 庁内部局の連携体制	22
2 池田町空家等対策協議会	23
3 住民・民間事業者等との連携	23
資 料 -----	
○ 空家等対策の推進に関する特別措置法	
○ 池田町空家等対策協議会設置条例	

第1章 計画の概要

1 計画の背景・目的

近年、地域における人口減少や少子高齢化、既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空家等が年々増加してきています。

適切な管理が行われていない空家等は、防災や防犯における安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

このような状況から、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(2014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。）が成立し、平成27年(2015年)5月に施行されました。

空家法第6条では、市町村は、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と規定され、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には、空家等対策計画の策定が求められています。

本町においては、平成27年度から空家等に関する窓口を建設部建設課に設置し、平成27年7月に第1回目、令和元年7月に第2回目の「空家等実態調査」を実施しました。また、平成30年7月には池田町空家等対策協議会を設立し、空家等問題に対して総合的に取り組む体制を図りました。

このような状況を踏まえ、空家問題についての町の基本的な考え方を明確にし、適正管理の促進、空家等を増やさないための方策等を体系化、空家対策を推進するため、「空家等対策計画」を策定します。

2 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条第1項に規定される空家等対策計画であり、「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」に基づき、生活環境の保全及び犯罪等の予防を図り、町民が安心して暮らせるまちを目指すものです。

本計画は、「池田町第五次総合計画」「池田町地方創生総合戦略」「池田町都市計画マスタープラン」を上位計画として策定するものであり、連携して推進します。

3 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項の「空家等」とします。

4 計画の期間

本計画の期間は、10年間とします。

ただし、社会情勢の変化や上位計画の改定、各種対策の効果等により、必要に応じて見直しを行います。

計画期間：令和元年度から令和10年度まで

5 計画の対象区域

本町における空家等に関する対策の対象とする地区は、町内全域とします。

ただし、空家等に関する調査等の結果、他の地区と比べて著しく空家率が高い等の理由により、空家等に関する対策を重点的に推し進める必要がある地区がある場合は、重点地区を定めることとします。

対象地区：町内全域

空家法第2条第1項

この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに付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 空家等の現状と課題

1 人口の減少と住宅ストックの現状

(1) 人口減少社会の到来と少子高齢化の進展

国勢調査等によると、池田町における人口は、平成22年の24,900人をピークに減少に転じており、今後も減少が続くと推計されています。

また、年齢別人口では、老年人口（65歳以上）は今後も増加が続く一方、年少人口（14歳以下）は減少傾向にあります。

さらに、居住者の死亡などにより空家等の発生につながる可能性の高い高齢者単身世帯と高齢の夫婦のみ世帯を合わせた世帯数が昭和60年以降の30年間で6.3倍と大きく増加しています。

【表1】 池田町の人口の推移

	H12(2000)	H22(2010)	R2(2020)	R12(2030)
岐阜県の人口(人)	2,107,700	2,080,773	1,978,000	1,830,000
65歳以上の割合	18.2%	24.1%	30.2%	32.5%
池田町の人口(人)	23,820	24,980	23,743	22,029
65歳以上の割合	17.5%	22.5%	29.0%	31.6%

〔出典〕実績値(H22まで)：総務省「国勢調査結果」
推計値(R2以降)：岐阜県 日本の地域別将来推計人口
池田町 国立社会保障・人口問題研究所

【表2】

	S60	H7	H17	H27
世帯数	5,246	6,077	7,152	7,874
高齢夫婦のみ世帯数	142	283	580	1,005
高齢単身世帯数	112	185	341	606

〔出典〕総務省：「国勢調査結果」

(2) 住宅ストックの現状

平成25年住宅・土地統計調査によると、住宅数が約8,200戸に対し、居住建物数は約7,400世帯と住宅数が居住建物数を大きく上回っており、乖離傾向にあります。この住宅が過剰な状況は、人口減少傾向と相まって、今後の空家等の増加の要因になると考えられます。

【表3】 池田町の住宅数、居住建物数の推移

	H10	H15	H20	H25
住宅数(戸)	6,730	6,980	8,080	8,290
居住建物数(戸)	6,090	6,570	7,490	7,450
住宅数－居住建物数	640	410	590	840

〔出典〕総務省：「住宅・土地統計調査結果」

(3) 空家率の推移

池田町の空家数は、平成 25 年度住宅・土地統計調査(総務省)によると、平成 15 年に約 370 戸(空家率 5.3%)であったものが、平成 25 年には約 810 戸(空家率 9.7%)と、10年間で2倍を超える増加となっています。一方、空家率は全国平均の 13.5%を大きく下回っています。

しかし、空家の増加傾向として。空家率の推移に注目すると全国平均が平成 15 年度から平成 25 年度にかけて 1.3%の増加に対し、池田町では 4.4%の増加となっており、全国平均を上回る率で推移し、乖離幅は拡大しています。

【表 4】 池田町の住宅数、空家数の推移

	H10	H15	H20	H25
住宅数 (戸)	6,730	6,980	8,080	8,290
空家数 (戸)	630	370	570	810

[出典] 総務省：「平成 25 年度 住宅・土地統計調査結果」

【表 5】 空家率の推移

	H10	H15	H20	H25
全 国 (%)	11.5	12.2	13.1	13.5
岐阜県 (%)	11.4	13.0	14.1	15.2
池田町 (%)	9.3	5.3	7.0	9.7

[出典] 総務省：「平成 25 年度 住宅・土地統計調査結果」

2 池田町における空家等の実態調査

(1) 調査の目的

本町における空家等の実態を把握し、効果的な空家等の対策を検討するため、平成 27 年度と令和元年度の 2 回、空家等実態調査を実施しました。

(2) 実態調査

本町では、自治会(45地区)に依頼して行う 1 次調査と、専門的知見に基づく 2 次調査を実施しました。

1 次調査では、空家等と認められる可能性のある物件を把握し、それらの物件等を対象として 2 次調査により、より詳細に調査して、空家等として認められるかどうかを判断しています。

また、空家等として判定した建物所有者等に対して、空家等の利用や管理状況と今後の意向等についてアンケート調査を実施しています。

- ・調査期間 第1回 平成 27 年 7 月 1 日～10 月 31 日
第2回 令和 元 年 7 月 1 日～ 9 月 30 日
- ・調査方法 公道からの外観目視
- ・調査対象 住宅・店舗・事務所など建築物の全て。ただし、農業用倉庫は除く。

(3) 調査結果

【差し込み】

- ・ H 2 7、R 1 の空き家実態調査の結果
- ・ 空き家の池田町分布図など

(4) 所有者等へのアンケート調査

【差し込み】

- ・ アンケート結果

3 空家等に対する課題

(1) 空家等が引き起こす課題（問題）

空家等は大きく「利活用が困難な空家等」と「利活用が可能な空家等」の2つに区分されます。

利活用が困難な空家等が引き起こす課題（問題）は、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたり、一様ではありません。本町においても、管理されず放置され周辺環境に悪影響を与えている空家等が少なからずみられます。放置された空家等が引き起こす課題（問題）の具体的な例を挙げると以下のものがあります。

ア 防災・防犯

空家等が放置されると、建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とても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、通学路に空家等が位置している場合は、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、外国人のオーバーステイなどにより、空家が犯罪の温床となる可能性もあります。

イ 衛生・環境

敷地内へのゴミ等の放置や不法投棄により、異臭やねずみ等の害獣、ハエや蚊等病害虫が発生し、さらに草木の繁茂など管理の不全により、近隣住民の生活環境に悪影響を与え、地域住民の日常生活にも支障をきたす可能性もあります。

ウ 景観

屋根、外壁等が、汚物や落書き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。

特に観光地や密集市街地等では、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にもなります。

○放置された空家等の一例



家屋の一部や外壁の一部が崩れ落ちており、倒壊する危険性もある状態です。

家屋は町の道路にも面しており、通学路にもなっている。

所有者等に対して、適切な措置を行うように指導しています。

(2) これまでの空家等対策に関する取組の課題（問題）

これまでの空家等対策には、実態の把握、対策の実施、推進体制に関しそれぞれ以下の課題があり、今後はこれらを踏まえて検討する必要があります。

ア 実態調査結果の取扱

空家等の実態（どこに、どのような状態の空家等があるかなど）を平成27年度に地元自治会に委託し空家等の場所や状態を確認。さらに平成28年度に詳細確認を実施し空家等登録台帳を整備し、関係部局が情報を共有する仕組みを構築しました。

しかしながら、空家等の存在を確認できていますが、今後の情報収集方法や空家等の状態を把握していく方法等の対策が構築されておられません。また、一部の空家等は管理責任を有する所有者等の把握が困難（死亡・所在不明、相続による権利関係の未登記など）であるなど、対策に必要な情報が把握できていません。

このため、実態に即した指導等が的確に実施されていない状況にあります。

イ 対策の実施

空家等対策は、実態を把握した後に、まずは危険な状態の空家等の解消が最も重要です。危険な状態の空家等の解消については、行政機関から所有者等への指導・要請から始まり、最終的には法令に基づく措置が必要となる場合もありますが、これらの対応手順等が明確となっていません。

さらに、危険な状態の空家等を増やさないための適正管理方法、空家等を増やさないための利活用策の実施も必要となりますが、これらの対策については、これまでは住宅政策や福祉政策といった観点からそれぞれの担当部局が実施してきており、空家等対策という観点からの取り組みが不十分です。

また、空家等対策においては、管理責任を有する所有者等への働きかけや情報提供が最も重要ですが、前述のとおり、推進体制や役割分担が明確となっていないため、的確に施策が実施されていない状況となっています。

ウ 推進体制

空家等は個人財産であり、その管理責任は一義的には所有者等個人に帰属すること、また、対策の実施主体が必ずしも明確になっていないこと等の理由で、これまで有効な対策がとられてきませんでした。

このため、行政機関及び民間事業者等の役割を明確化した上で、それぞれが連携・協力する推進体制を構築し、効果的な対策を実施していく必要があります。

第3章 空家等対策の基本方針

空家等対策の基本方針

以下の4つの基本方針に基づき、総合的かつ計画的に空家等対策を推進します。

(1) 所有者の意識の涵養と空家等に対する理解促進

個人の財産については、所有者等による適正管理の重要性や周囲に対する配慮などの意識を高めていくことで、空家等の発生を抑制します。

(2) 移住・定住や地域の活性化・まちの魅力向上に向けた利活用の促進

利活用可能な空家等は地域の有効な資源であり、流通や利活用の促進を図り、地域の活性化、移住・定住の促進、まちの魅力向上を図ります。

(3) 安全・安心を確保するための実効性のある対応

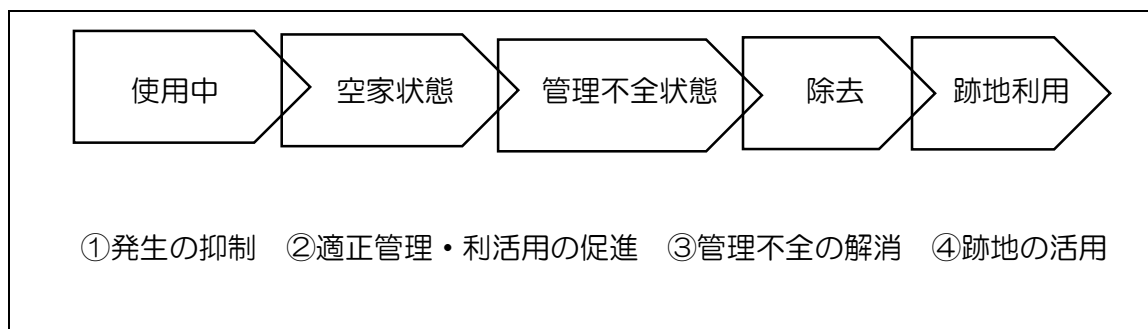
周囲の生活環境に悪影響を及ぼす可能性のある管理不全な空家等に対し、空家法や建築基準法等に基づく実効性のある対応を行うことで、安全・安心な暮らしを確保します。

(4) 地域住民や多様な主体との協働

空家等の課題解決は、事案ごとに内容も異なり、複雑化しているため、空家等所有者や行政のみならず、地域住民や民間事業者（不動産・法務・建築・NPO）などの多様な主体が協働して取り組むこととします。

第4章 空家等対策の推進

空家等対策の基本方針を踏まえ、施策の展開の指針となる4つの取組方針を設定し、課題を踏まえた具体的な施策を展開します。



1 空家化の予防対策

今後も高齢化や人口減少、単身高齢世帯の増加などに伴い、さらに空家等の増加が予想されます。

空家等は、年数が経過し、老朽化が進むほど所有者等の把握も困難となるとともに、修繕や管理等に要する費用も増加し、除去せざるを得ない状況になります。

そのため、空家等の増加を抑制するためには、現に存在する空家等について対策を講じるとともに、新たな空家等の発生を防止することも必要となります。

(1) 継続的な実態調査の実施

本町では、平成27年度と令和元年度に空家等の実態調査を実施しましたが、空家等の状況は時間の経過とともに変化していきます。そのため、空家等の実態を把握し、有効な対策につなげるためにも、定期的な実態調査を行います。

- 平成27年度の調査結果を基にして、自治会や地域住民等から得られた情報も合わせて、概ね5年に一度に実態調査を実施します。
- 実態調査の結果や地域から得られた情報は、「空家等情報記録簿」等に記録しデータベース化により管理し、庁内関係部門と情報の共有を図ります。

(2) 建物所有者への情報発信

空家等から生ずる問題や周囲に及ぼす影響など、様々な媒体や機会を通じて情報を発信することで、空家化の予防・抑制に関する周知・啓発を図ります。

- 町広報・ホームページへの掲載、役場窓口等でパンフレットの配布、固定資産税納税通知書など各種媒体を利用することにより、情報提供ならびに意識啓発を行います。
- 自治会等を対象に空家等に関する出前講座を実施します。

(例) 岐阜県空き家等総合相談員登録派遣制度

(参考)

空家等情報記録簿

市 町 村 名		物件番号				
空家等の分類		<input type="checkbox"/> 危険 <input type="checkbox"/> 特定 (<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				
受付情報	情報把握	日 時	平成 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			
			氏 名		電話番号	
	現地確認	日 時	平成 年 月 日 時 分	確認方法	<input type="checkbox"/> 現地調査 <input type="checkbox"/> 写真等	
			現地確認者	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"/> 町道 <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 (空家となった時期) <input type="checkbox"/> その他 ()				
備 考						
危険な状況	建物	建物の傾き	<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		
		窓等の破損	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
	附属物	看板等の破損	<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		
		樹木等の腐朽、繁茂	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
	衛生状況	異臭の発生	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
ゴミの飛散		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項			
景観・生活環境の問題		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項			
対応状況等	町の対応状況 (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(特定空家等の認定及び措置等)について記載すること。

2 空家等の適正管理を促進する対策

(1) 空家等に関する相談への対応

空家等は、所有者等の財産であることから、管理の責任は所有者等にあり、所有者等が自らの責任で、適正な管理に努める義務があります。

しかしながら、空家等に関する問題は、多種多様であるため、所有者等が適切な管理を行うに当たって、どこにどのよう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。

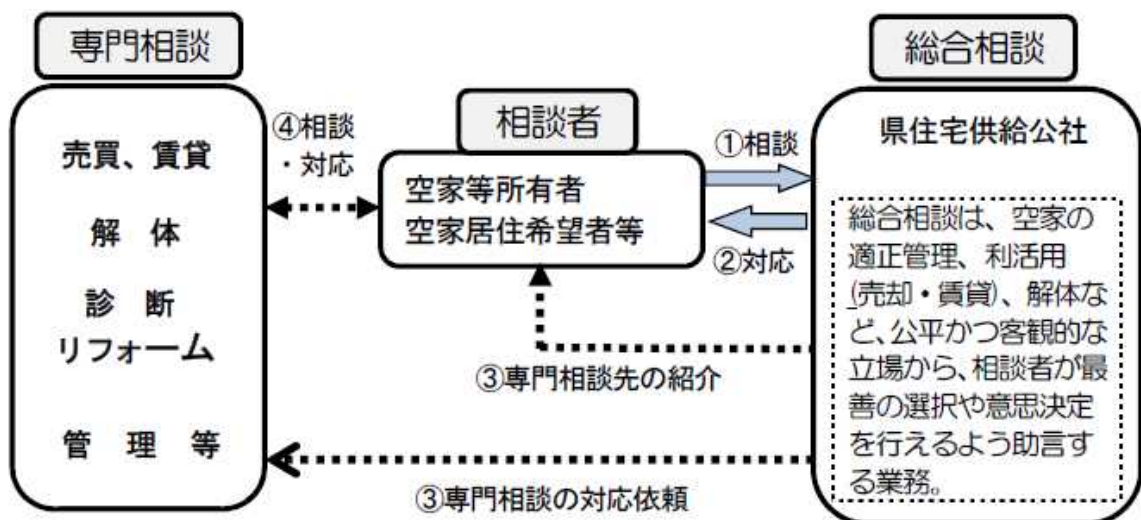
- 空家等に関する相談を受け付ける総合窓口を 池田町役場建設部建設課 に設置し、空家等全般の相談に応じるほか、庁内関係部署と連携して迅速に対応します。
- より具体的で専門的な内容には、不動産・法務・建築等の専門団体と連携して、多様な相談に応じられる体制を整備します。
- 岐阜県住宅供給公社による「空き家・すまい総合相談室」を周知することにより、空家等の所有者に適正管理や活用（売買・賃貸）、解体等に関する様々な相談に対応します。

＜空き家・すまい総合相談室＞

岐阜県住宅供給公社内

☐TEL：0584-81-8511

☐相談時間：毎週火曜日・金曜日 13:00～16:00 要予約



(参考) 岐阜県 空き家・すまい総合相談室 実施体制



(参考) 岐阜県・岐阜県住宅供給公社作成のパンフレット

(2) 適切な維持管理の促進

空家等の管理責任は所有者等にあり、基本的には所有者自らが維持管理を行うことが重要です。空家等の適切な維持管理を促進するため、所有者等のほか、地域の自治会や関係団体等と協働して取り組むことが必要です。また、所有者等が遠方在住であるほか、高齢者である等、自らの管理が困難な場合があり、所有者以外が管理又は監視できる体制を検討します。

- 自治会及び関係団体等と協働した空家等の見守り活動等を支援します。
- 池田町シルバー人材センターとの連携を図り、空家等の所有者の管理代行業務として、「空家・空地等の見守りサービス」を実施します。

(3) 適切な維持管理への支援

町内の居住建物(7,450戸)のうち、旧耐震基準の建物で耐震性を満たしていないものがおよそ3割存在していることから、耐震性能の向上により、建物の長寿命化を図ることが重要です。(平成25年度耐震診断結果を基に推計)

一方で、空家等を除去する場合は、空家所有者等に対してその除去に要する費用等を助成するなどの支援を検討します。

- 「木造住宅耐震診断事業(無料)」、「木造住宅耐震補強工事補助」、「建築物耐震診断事業」を継続的に実施します。
- 岐阜県空家除去費支援事業等を活用し、空家除去や廃材撤去に要する費用の一部を助成します。

3 空家等の利活用を促進する対策

(1) 空家等の利活用に対する普及啓発

空家等は、所有者等の財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資産にもなります。

所有者等に対し、有効活用や市場流通を促すことにより、地域社会の活性化及び都市機能の向上にもつながります。

このため、町では下記の取り組みにより、空家等の利活用を推進していきます。

- ・これまでに全国で行われた空家等の利活用事例等を「利活用事例集」として取りまとめ、空家等の所有者等に対して、空家等の利活用について、普及啓発します。
- ・(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターのホームページに町の相談窓口を設置するとともに、「岐阜県住宅リフォーム推進協議会」が開催するリフォームの普及・促進のための消費者向け講習会・相談会、事業者向け研修会などと連携して、空家のリフォームの普及を図ります。
- ・空家等の所有者等に対して、一定の要件を満たす場合に、住宅リフォーム補助金等を交付します。
- ・一定の要件を満たす者が空家等を取得された場合は、固定資産税の軽減措置等を検討します。

(2) 利活用可能な空家情報の発信

近年、町内への移住・定住に関する希望は増えつつあることなどから、町外在住者も含めて空家等の利活用を考えている方々が、町内の空家情報を容易に入手できるような体制を整えます。

- ・ホームページに「空き家バンク」を設置し、希望者が町内の再利用可能な空家等の情報を一目で確認できるようにします。
- ・高齢者が不要となった戸建て住宅を子育て世帯等へ提供する「マイホーム借上げ制度」に町も紹介窓口として登録し、積極的に制度の紹介を行います。

(3) 空家等の他用途への転用促進

空家等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ることから、関係する民間団体等とも連携し空家等の他用途への転用を検討します。

- 地域の活性化施設としての活用

(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

- 社会福祉施設等としての活用

(例) 特別養護老人ホーム、デイサービスセンター 等

- 店舗としての活用

(例) 新たな飲食店等の店舗、地域交流サロン 等

- 遊休不動産の建物所有者に対して、リノベーションによる利活用についての理解や意欲を喚起するための勉強会等を開催します。

- 空家住宅等の除去または利活用を図るための国庫補助制度（空き家再生等推進事業）等の普及促進を図ります。

旧耐震基準

昭和 56 年 5 月 31 日までの建築確認において適用された建築物の設計における構造の基準

空き家バンク

空家の賃貸・売却を希望する人から申し込みを受けた情報を、空家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空家の解消」、「住環境の整備」、「定住促進による地域の活性化」等を図ることを目的としている。

4 管理不全な空家等を解消する対策

管理不全な状態の空家等で、特定空家等と認定した事案については、必要に応じて、空家法、国により示された「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。）等に基づき、適切な措置を行います。

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定義されています。

- 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) 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

（1）基本の方針

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれの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、所有者等に対して、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断に関わらず、町は、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、助言又は指導を行い、所有者等自らの責任において、早期に解決が図られるように努めます。

（2）特定空家等に関する判定の手続き

空家等が特定空家等に該当するか否かについては、多角的な観点から判断する必要があるため、町の関係各課の長で組織する「池田町空家等対策庁内検討委員会」（以下「庁内検討委員会」という。）に、意見聴取したうえで町で判定するものとします。

（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、「ガイドライン」に定める内容を基本とし、特定空家等判定チェックシート等を策定します。

（4）池田町空家等対策協議会との調整

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、町は「池田町空家等対策協議会」（以下「協議会」という。）に諮り、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、岐阜県の「危険空家等対応マニュアル」を参考として、必要に応じて助言・指導、勧告・命令、行政代執行等を実施します。対応フローについては、別頁のとおりです。

なお、空家法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。勧告を行う際には、勧告に相手方の行政手続法第13条1項2号に規定される弁明機会の付与を設けます。

●参考：特定空家等の判断に際して参考となる基準（ガイドラインより該当箇所を抜粋）

◆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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 - イ 建築物の著しい傾斜
 - ・基礎に不同沈下がある。
 - ・柱が傾斜している等。
 - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・基礎が破損又は変形している。
 - ・土台が腐朽又は破損している等。
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - ・屋根が変形している。
 - ・屋根ふき材が剥落している。
 - ・軒がたれ下がっている。
 - ・壁体を貫通する穴が生じている。
 - ・看板、給湯設備等が転倒している等。
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
 - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している等。

◆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

1. 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
 - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている等。
2. ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている等。

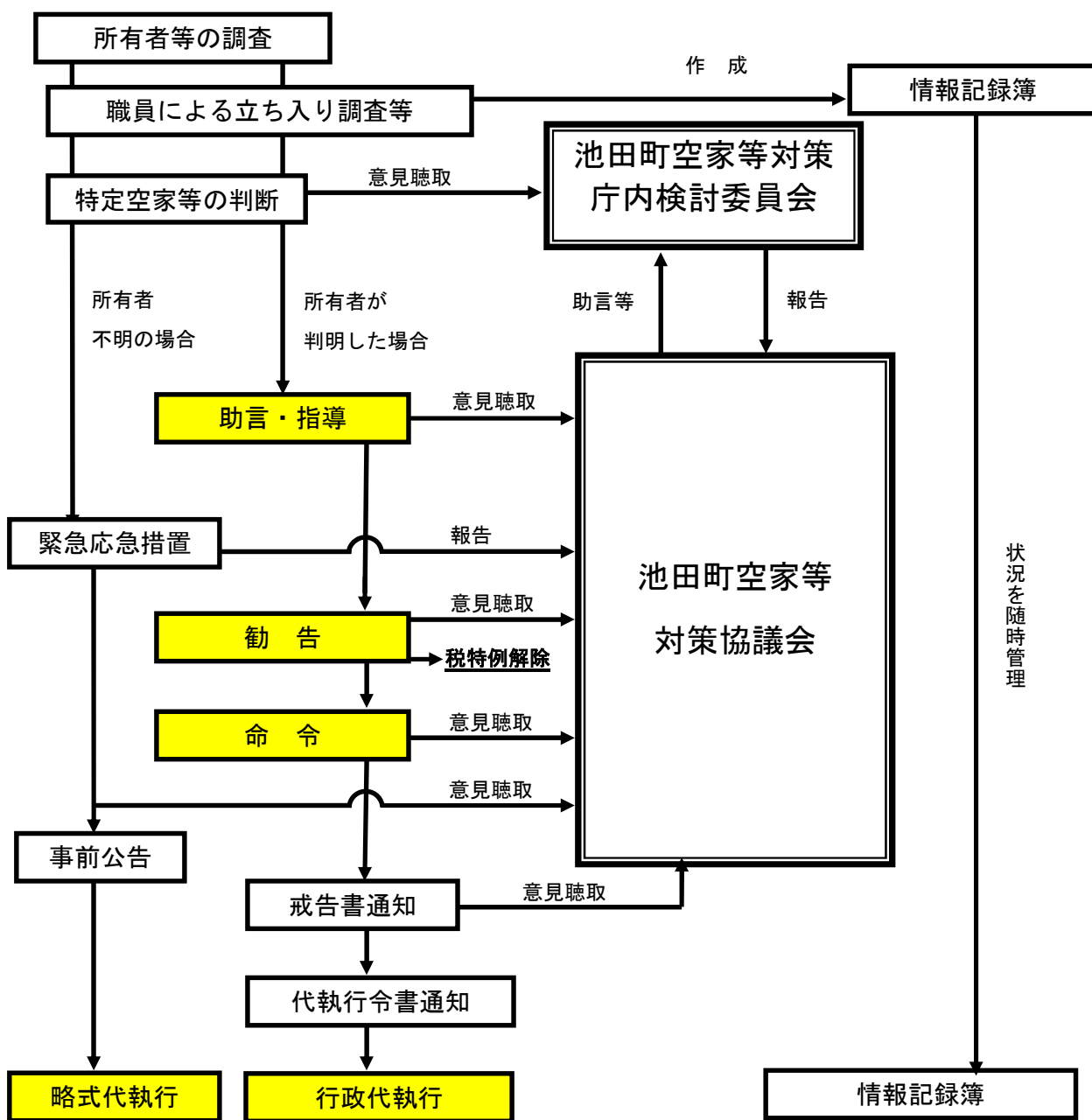
◆適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

1. 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。
 - ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
 - ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている等。
2. その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
 - ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
 - ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている等。

◆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. 立木が原因で、以下の状態にある。
 - ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
 - ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている等。
2. 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
 - ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある等。
3. 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。
 - ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている等。

※特定空家等への対応フロー



※参考 固定資産税の住宅用地の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率
		固定資産税
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
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となります。

※併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なります。

5 空家等の跡地の活用を促進する対策

空家等を解体した後の跡地を管理不十分な空地のまま放置させず、適正管理を促進するとともに、有効な土地の活用を促すための支援を検討します。

(1) 跡地の適正管理の啓発

空家等の管理と同じく、空家等を解体した跡地についても所有者等に対して適正な管理を行うよう啓発を行います。

- 広報誌、ホームページなど各種媒体を通じて跡地の適正管理を促します。

(2) 跡地の有効活用の促進

空家等と同じく、跡地についても市場への流通を図ることが重要です。また、空地は地域としても有効な資源でもあります。そのため、活用を促進するための取り組みの構築を目指します。

- 空地等を除去した跡地について、不動産団体等と連携して、活用を促進する情報発信等を行います。
- 地域の交流の場（ポケットパーク等）など、生活環境の向上を図るための整備に対する支援を行います。

第5章 計画の推進

1 庁内部局の連携体制

空家等の対策を実施するに際しては、庁内の様々な部局に関係することから、必要に応じて対策に関する協議を行い、実施の検討をしていくこととしています。

空家等の対策を実施する上での検討組織は、庁内の関係部局で構成する庁内連絡会議により適切な対応が実施できる体制を整えていきます。

(1) 主管部局

空家等に関する対策にかかる事務の主管部局は、建設部建設課とします。

(2) 庁内組織

庁内組織として、副町長を委員長、総務課長と建設課長を副委員長とする関係11課で組織する「池田町空家等対策庁内検討委員会」を組織します。

- ・池田町空家等対策庁内検討委員会

委員長	副町長
副委員長	総務課長、建設課長
委員	税務課長、企画課長、産業課長、水道課長、環境課長、健康福祉課長、保険年金課長、住民課長、教育委員会事務局長

(3) 関係部署

課名	対応内容
総務課	災害対応、消防法、災害対策基本法、地域防災計画、緊急措置、予算措置、例規改正、寄附等財産管理、個人情報保護、行政手続法
企画課	空家の利活用、ふるさと創生、まちづくり連携
税務課	地方税法、町税条例、課税台帳、所有者確認、納税状況
健康福祉課	福祉事業との連携
住民課	所有者確認、発生抑制啓発
環境課	廃棄物処理、環境保全
保険年金課	福祉事業との連携
産業課	商業・農業との連携
水道課	使用者情報、閉栓情報
教育委員会	通学路安全、文化財との連携
建設課	相談窓口、対策にかかる事務、台帳管理

2 池田町空家等対策協議会

本計画の策定にあたっては、空家法第7条に基づき、平成30年7月に「池田町空家等対策協議会」を設置しました。協議会は、町長を会長として、空家法第7条第2項に規定する者で組織されます。

今後、空家等対策の推進には、本計画の見直し及び実施に関すること、特定空家等の措置に関すること、空家等の利活用に関する連携や意見など、対策に必要な事項を協議します。

委員区分	関係機関 ・ 団体名
町長（会長）	池田町長
副町長	池田町空家等対策庁内検討委員会 委員長
議会代表	池田町議会議長
住民代表	池田町区長会長
法務	岐阜地方法務局 大垣支局
法務	岐阜県司法書士会
不動産	公益社団法人岐阜県宅地建物取引業協会
不動産	岐阜県土地家屋調査士会
建築	公益社団法人岐阜県建築士会
生活安全	揖斐警察署池田交番
その他	町長が必要と認める者

3 住民・民間事業者等との連携

空家等への対策は、行政だけでなく、住民や民間事業者等との連携が重要となります。そのため、町と民間事業者がどのような役割を主体的に果たすのかを明確にすることが、効果的な対策の実施につながります。

（1）町の役割

町は、地域の安全・安心なまちづくりを推進する観点から、空家法や空家等対策計画に基づき、空家等対策において主体的な役割を担います。

（2）民間事業者の役割

不動産、建築、解体等の民間事業者等は、その専門性を活かして、所有者等への普及啓発や行政機関への支援を行い、空家等の適正な維持管理や利活用を推進する役割を担います。

(3) 町と民間事業者の連携

前述のとおり、空家等対策は町が主体的な役割を担いますが、町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。町が設置する協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めます。

— 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）

（目的）

第一条 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。第十条第二項を除き、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）

第二条 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。）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と認められる空家等をいう。

（空家等の所有者等の責務）

第三条 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。

（市町村の責務）

第四条 市町村は、第六条第一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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第五条 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。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 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、又はこれを変更しようとするときは、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(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。

- 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(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置(第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項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
- 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 市町村は、空家等対策計画を定め、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。

4 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変更並びに実施に関し、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。

(協議会)

第七条 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 前二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。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、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。

(立入調査等)

第九条 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、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又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、その五日前までに、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 第二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 第二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)

第十条 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っ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ために利用する目的で都が保有する情報であって、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)

第十一条 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。以下第十三条までにおいて同じ。)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。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 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。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 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の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の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五日以内に、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、第三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、第三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、期日の三日前までに、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 第六項に規定する者は、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、第三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(昭和二十三年法律第四十三号)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 第三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(過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二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三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、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。この場合においては、相当の期限を定めて、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、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三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。
- 12 前項の標識は、第三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。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章(第十二条及び第十四条を除く。)の規定は、適用しない。
- 14 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。
- 15 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。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 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。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万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三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、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六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、この法律の施行後五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。

○池田町空家等対策協議会設置条例

(趣旨)

第1条 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。）第7条第1項の規定に基づき、池田町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(所掌事項)

第2条 協議会は次に掲げる事項について協議する。

- (1) 空家等対策計画の計画及び変更に関すること。
- (2) 特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (3) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (4) 特定空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用の促進に関すること。
- (5) その他協議会において必要と認められること。

(組織)

第3条 協議会は、委員10人以内で組織する。

2 委員は、町長のほか、次の各号に掲げる者のうちから町長が任命する。

- (1) 区長会長
- (2) 町議会議長
- (3) 学識経験を有する者（法務、不動産、建築、福祉、文化等）
- (4) その他町長が必要と認める者

(会議)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

2 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長)

第5条 協議会に会長を置き、会長は町長をもって充てる。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、委員のうちから会長があらかじめ指名した者がその職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が必要に応じて招集し、会長が議長となる。

2 会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

3 議長は、特に必要があると認めるときは、会議に委員以外の関係する者に対して出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(会議の公開等)

第7条 会議は、これを公開する。ただし、会長又は委員の半数以上が必要であると認めるときは、非公開とすることができる。

(守秘義務)

第8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9条 協議会の庶務は、建設課において処理する。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が定める。

附 則

(施行期日)

この条例は、公布日から施行する。

(平成30年3月12日公布)