神戸町空家等対策計画

平成３０年３月

令和４年３月更新

神戸町

目　　次

第１章　計画策定にあたって **1**

1-1. 計画の背景及び目的 1
1-2. 対象とする空家等 2
1-3. 計画の位置づけ 4
1-4. 計画期間 4

第２章　空家等の実態 **5**

2-1. 全国的な動向との比較 5
2-2. 神戸町における空家等の実態調査 7
2-3. 所有者等へのアンケート調査 10
2-4. 空家等対策に係る課題 17

第３章　空家等対策の基本方針 **19**

3-1. 空家等対策の基本的な考え方 19
3-2. 対象とする地域 20
3-3. 空家等対策の主体 20

第４章　空家等対策の推進 **21**

4-1. 空家化の発生を抑制する予防対策 21
4-2. 空家等の維持管理・利活用を促進する対策 24
4-3. 管理不全な空家等を解消する対策 29

第５章　実効性の確保 **35**

5-1. 専門家との連携 35
5-2. 住民・民間事業者等との連携 36
5-3. 庁内連携体制 37

第１章　計画策定にあたって

1-1. 計画の背景及び目的

近年、人口減少や高齢化の進行、生活様式の変化、核家族化や世帯分離による家族構成の変化、住宅・建物の老朽化等に伴い、全国的に空家等の数が増加しています。空家等のなかには、適切に管理されずに放置されているものも多く、安全性・公衆衛生・景観等の面で問題を生じさせています。

そこで、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、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27年5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。）が施行されました。また、総務省及び国土交通省では、空家法第5条に基づく「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。）や「「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。）を定めており、これを契機として全国的に空家等対策が推進されています。

神戸町（以下「本町」という。）では、空家等に起因する事故等の発生が懸念されているものの、これまでに具体的な対策がなされていない状況にありました。空家等は、適切に維持管理されずに長期間放置されることで老朽化や立木等の繁茂等が進行し、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがあります。本来、空家等の管理責任は、建物の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）に帰属しますが、適切な維持管理の必要性や有効な情報等が十分に周知されていないこともあり、所有者等の認識が十分ではない状況です。

そこで、本町では空家等の実態を調査し、課題を明らかにした上で、その対策を総合的かつ計画的に推進するために「神戸町空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定します。なお、令和3年度に空家等の実態を調査し、本計画を更新しました。

1-2. 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。

また、本町が実施した空家等調査において、空家等の可能性が高いと判断されるもの（以下「空家等候補」という。）についても対象とします。

◆空家等の判断について

本町における空家等の実態調査や所有者等への意見聴取、自治会等地域住民からの情報を総合的に勘案して、空家等を判断します。

【用語説明】

空家等	●建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）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。（空家法第2条第1項） 「使用がなされていないことが常態」とは ・概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことをいう。（基本指針一の3の(1)） 「建築物」とは ・土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに附属する門若しくは塀等をいう。（建築基準法第2条第1号）
管理不全な空家等	●建築物等に破損等があり、又はその敷地に立木等が繁茂し害虫が発生する等の適切な維持管理が行われていない状態にあると認められる空家等をいう。
特定空家等	●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。（空家法第2条第2項）

【空家等のイメージ】

空家等

利活用可能なもの

破損等があるもの、雑草の繁茂や害虫の発生等があるもの

倒壊のおそれのあるもの、衛生上有害なもの

管理不全な空家等

破損等があるもの、雑草の繁茂や害虫の発生等があるもの

倒壊のおそれのあるもの、衛生上有害なもの

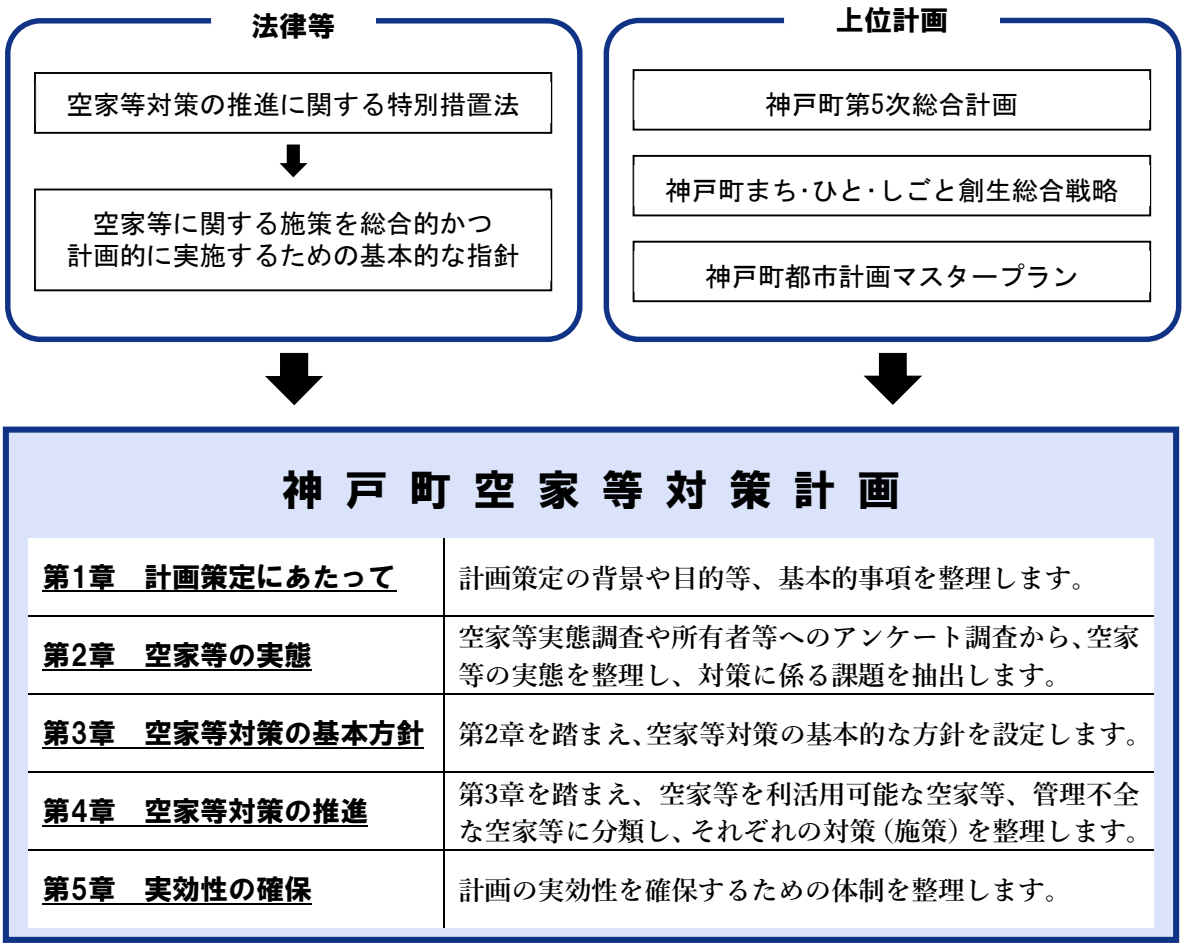
特定空家等

倒壊のおそれのあるもの、衛生上有害なもの

1-3. 計画の位置づけ

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、基本指針に即して空家等に関する対策について定める計画です。

また、本計画は、本町の策定する「神戸町第5次総合計画」、「神戸町まち・ひと・しごと創生総合戦略」及び「神戸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、法規及び上位計画と連携して推進するものです。



1-4. 計画期間

本計画の期間は、10年間とします。

ただし、社会経済情勢の変化や上位計画の改定、本計画の達成状況を確認するための定期的な実態調査及び各種対策の効果等を踏まえ、必要に応じて見直すこととします。

計画期間は10年間

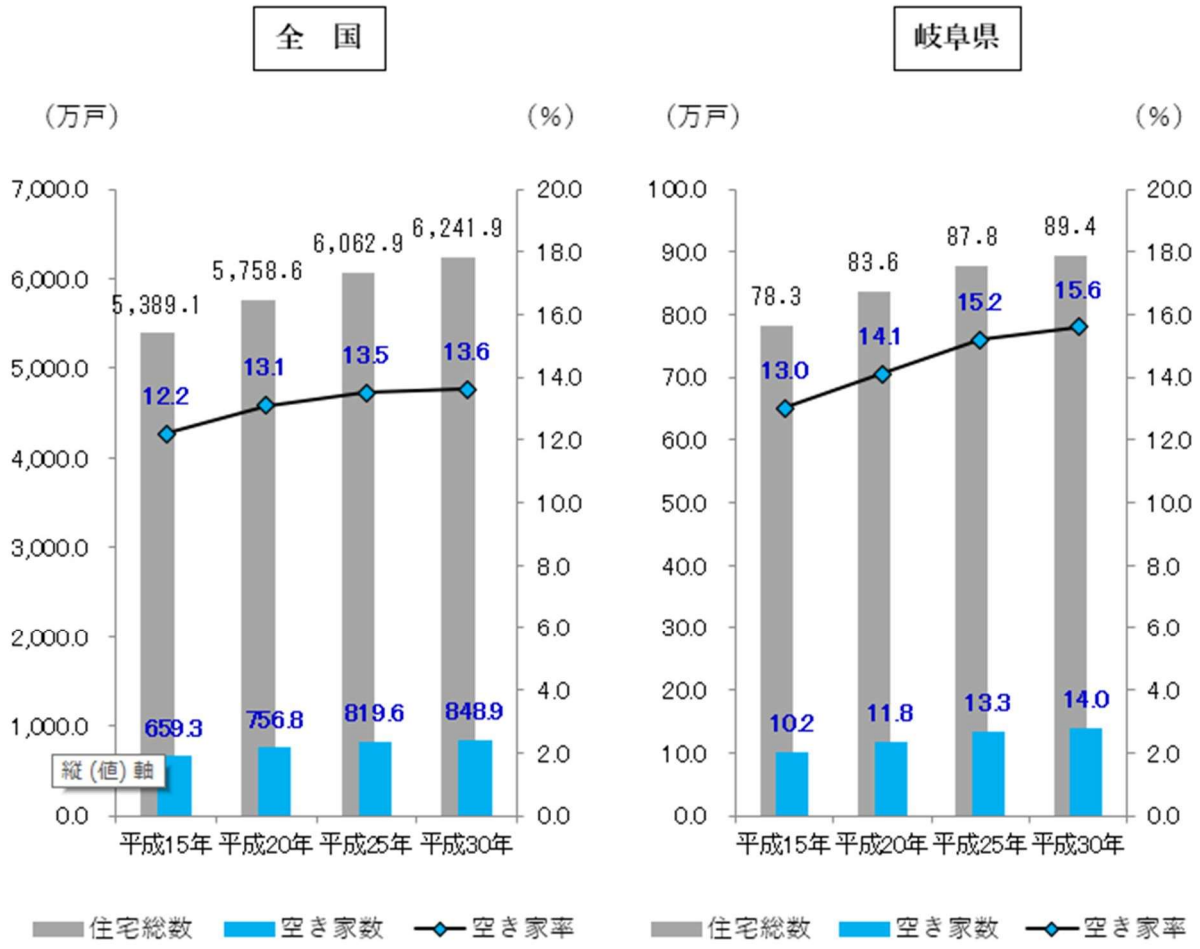
第２章　空家等の実態

2-1. 全国的な動向との比較

住宅・土地統計調査によると、全国の「空き家」は増加しており、平成30年時点で約850万戸に及びます。また、「空き家」率（総住宅数に占める空家数の割合）も増加しており、平成30年時点で13.6%となっています。

岐阜県においても「空き家」は増加が続いており、平成30年時点で約14万戸（15.6%）となっています。全国と比較して岐阜県の「空き家」率は高い傾向にあります。

◆総住宅数、「空き家」数及び「空き家」率の推移



出典：住宅・土地統計調査

【用語説明（住宅・土地統計調査）】

住宅・土地統計調査	●わが国における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びにこれらに居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施設の資料を得ることを目的とした調査。 ●調査対象は、全国の世帯から統計的な方法によって、約15分の1の割合で無作為に抽出している。調査方法は、調査員による担当地区の各世帯への訪問、調査票の配付・回収による。
空き家	●住宅・土地統計調査における「空き家」とは、以下に掲げる「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したもの。
賃貸用又は売却用の住宅	●新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅。
二次的住宅	●別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）及びその他住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りする等、たまに寝泊りしている人がいる住宅）を合計したもの。
その他の住宅	●「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院等のために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等。

2-2. 神戸町における空家等の実態調査

(1) 調査目的

空家等の対策を実施する上では、まず、その実態を把握する必要があります。

そこで、町内に空家等がどの程度あるのか、どのような状態なのか等、空家等に係る状況を総合的に把握するため、平成28年度に「神戸町空家等実態調査」を実施しました。また、令和3年度に2回目の実態調査を実施しました。

(2) 調査方法

①机上調査

各種の既往資料（区長調査資料、家屋課税台帳等）から空家等候補を抽出しました。

1)：家屋課税台帳の課税義務者の住所と家屋の住所が一致しない建物を抽出。

2)：1）と住民基本台帳データが一致しない建物を抽出。

3)：家屋課税台帳と水道使用データのマッチング処理による抽出。

（水道使用が「1か月で1m³以下」、「休止及び廃止」のものを抽出）

※戸建て、集合住宅等にかかわらず、敷地（画地）を単位として処理

➡ **「空家等候補」560件を抽出（前回比76件増）**

②現地調査

「①机上調査」で確認された使用実績のない建物について、現地で目視調査を実施し、空家等として確認しました。

1)：使用実績のない建物から、「空家等」「空家等ではない」「判断できない」を調査。判断基準は以下のとおり。

・電気メーターが動いていない、取り外されている場合。　→　空家等

・電気メーターが動いている、洗濯物が干してある場合。　→　空家等ではない

・電気メーターが確認できない、洗濯物が確認できない場合。→　判断できない

2)：建物の用途、構造、階数及び前面道路の確認。

3)：建物の適切な管理が行われているかどうかの確認。

・建築物全体又は一部の崩壊・落階

・建築物の傾斜（1/20）の確認

・屋根・外壁の脱落、飛散等

※判断できないものは、安全側にみて空家等として取扱い

➡ **「空家等」325件を抽出（前回比10件増）**

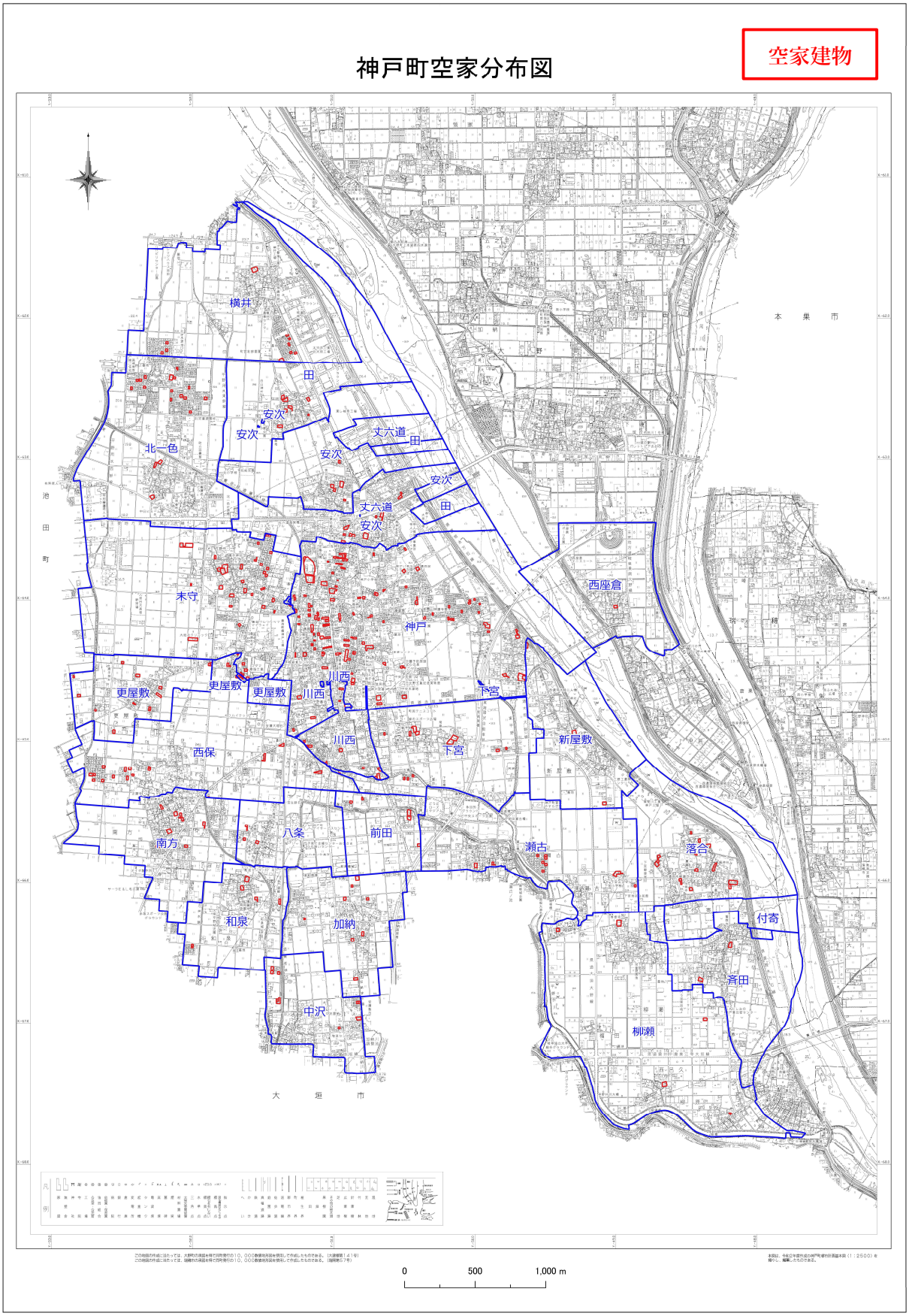
(3) 調査結果まとめ

調査の結果、確認された空家等について、現地での外観目視調査により損傷度を4段階で分類しました。

※()内は平成 28 年度時点

損傷度	判断基準	該当数
レベルⅠ	○外観上損傷等は認められない。	276件 (241件)
レベルⅡ	○損傷はあるが、落下や倒壊のおそれが無いもの。 ・軒の裏板の損傷 ・雨樋の損傷 ・外壁の損傷 ・塀の損傷等	34件 (68件)
レベルⅢ	○損傷があり、落下や倒壊等のおそれがあるが、その影響は敷地内に収まると考えられるもの。 ・倒壊や落下した場合、敷地内に収まる場合 ・建物の傾き ・屋根の損傷 ・外壁の損傷 ・立木等の繁茂等	11件 (4件)
レベルⅣ	○著しい損傷があり、落下や倒壊等のおそれがあって周辺への影響が懸念されるもの又は外部から容易に侵入できるもの。 ・倒壊や落下した場合、公道又は隣接する家屋等に被害が出る場合 ・建物の傾き ・屋根の損傷 ・外壁の損傷 ・立木等の繁茂等 ・ゴミの大量放置	4件 (2件)
合　計		325件 (315件)

◆本町における空家等の分布



2-3. 所有者等へのアンケート調査

(1) 調査目的

実態調査で確認された325件の空家等について、その所有者等が抱える問題や今後の利用意向等を把握することを目的として、アンケート調査を実施しました。

調査期間	令和3年10月11日（金）～令和3年12月6日（月）
調査対象	空家等の可能性が高い325件
調査方法	郵送による配付・回収
回収状況	【配付数】325票　【有効回収数】202票　【有効回収率】62.1%

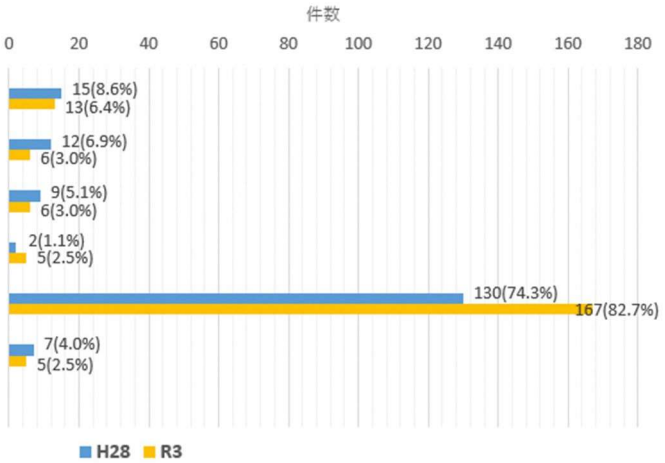
(2) 調査結果

アンケート調査の結果は、以下のとおりです。

1. 建物の状態

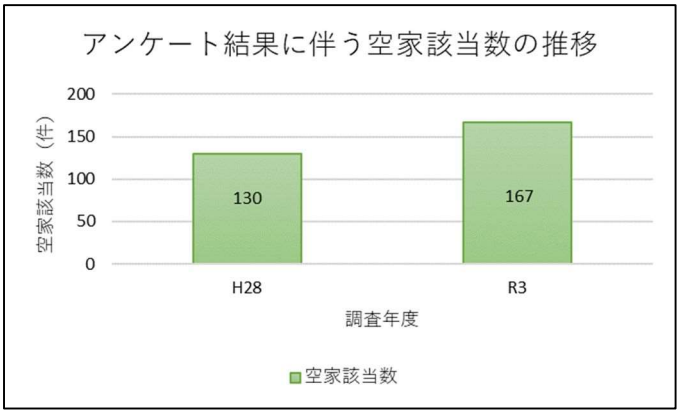
※以下、端数の処理上、内訳の合計が100%にならない場合がある。

選択肢	H28	R3
1.住んでいる(毎日使っている)	15(8.6%)	13(6.4%)
2.貸家にしている	12(6.9%)	6(3.0%)
3.売却、譲渡済みである	9(5.1%)	6(3.0%)
4.不明、または心当たりがない	2(1.1%)	5(2.5%)
5.居宅ではない、使っていない	130(74.3%)	167(82.7%)
6.無回答	7(4.0%)	5(2.5%)
計	175	202



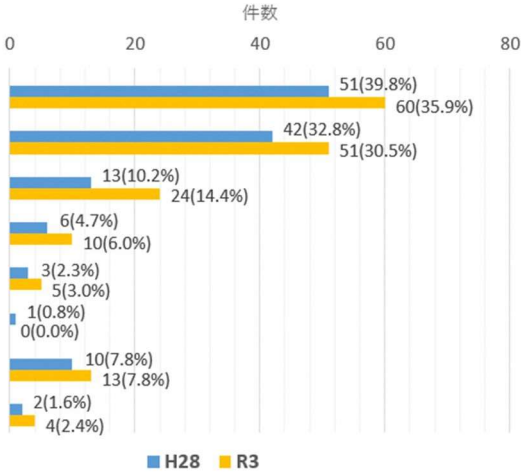
○「5.居宅ではない、使っていない」が167件（82.7%）であり、所有者等も当該建物は空家等に該当すると認識している。

○「1.住んでいる（毎日使っている）」が13件（6.4%）、「2.貸家にしている」が6件（3.0%）、「3.売却、譲渡済みである」が6件（3.0%）であり、当該建物については、実態調査の結果と所有者等との認識に違いがみられることから、今後も事実確認をしていく必要がある。



2. 建物の建築時期

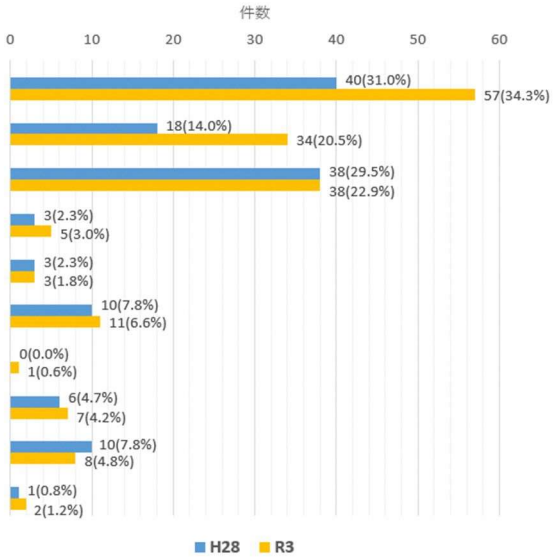
選択肢	H28	R3
1.1970年（昭和45年）以前	51(39.8%)	60(35.9%)
2.1971年（昭和46年）～1980年（昭和55年）	42(32.8%)	51(30.5%)
3.1981年（昭和56年）～1990年（平成2年）	13(10.2%)	24(14.4%)
4.1991年（平成3年）～2000年（平成12年）	6(4.7%)	10(6.0%)
5.2001年（平成13年）～2010年（平成22年）	3(2.3%)	5(3.0%)
6.2011年（平成23年）～2020年（令和2年）	1(0.8%)	0(0.0%)
7.不明	10(7.8%)	13(7.8%)
8.無回答	2(1.6%)	4(2.4%)
計	128	167



○「1970年（昭和45年）以前」が60件（35.9%）で最も多く、次いで「1971年（昭和46年）～1980年（昭和55年）」が51件（30.5%）で多い。
○1981年（昭和56年）以前の旧耐震基準（旧耐震基準は最大震度5強程度を想定）のもとで建築された建物は111件（66.4%）確認された。神戸町の地震ハザードマップ（震度分布図）では震度６の地震が想定されており、地震災害時に倒壊する可能性が高い。

3. 空家化の理由

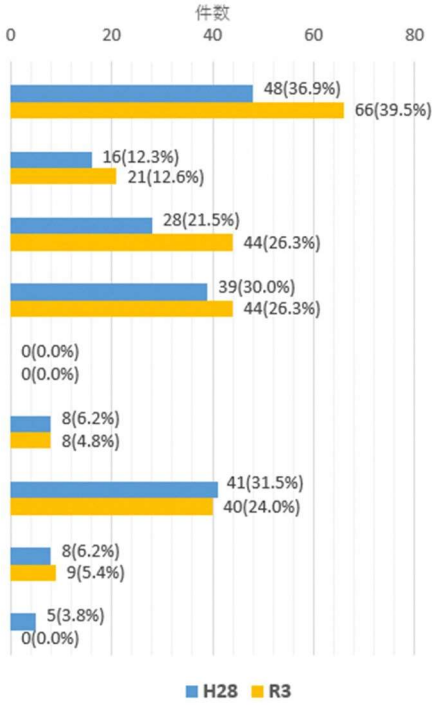
選択肢	H28	R3
1.住んでいた人（使っていた人）が死亡したため	40(31.0%)	57(34.3%)
2.住んでいた人（使っていた人）が施設入所・入院したため	18(14.0%)	34(20.5%)
3.転居したため	38(29.5%)	38(22.9%)
4.転勤等で長期不在のため	3(2.3%)	5(3.0%)
5.取得したが、住んでいない（使っていない）ため	3(2.3%)	3(1.8%)
6.相続で取得したが住む人（使う人）がいないため	10(7.8%)	11(6.6%)
7.相続人が決まらないため	0(0.0%)	1(0.6%)
8.賃借人が転居したため	6(4.7%)	7(4.2%)
9.その他	10(7.8%)	8(4.8%)
10.無回答	1(0.8%)	2(1.2%)
計	129	166



○「1.住んでいた人（使っていた人）が死亡したため」が57件（34.3%）と最も多い。
○次いで、「3.転居したため」が38件（22.9%）、「2.住んでいた人（使っていた人）が施設入所・入院したため」が34件（20.5%）で多くなっている。
○前回と同様に、高齢化に伴う空家比率が高く「1」と「2」の合計が全体の半数以上を占めている。

4. 維持管理について困っていること

選択肢	H28	R3
1.維持・管理に手間がかかる	48(36.9%)	66(39.5%)
2.維持・管理費が高い	16(12.3%)	21(12.6%)
3.身体的・年齢的な問題で維持・管理が困難	28(21.5%)	44(26.3%)
4.現在の住まいから対象建物までの距離が遠い	39(30.0%)	44(26.3%)
5.管理の委託料が高い	0(0.0%)	0(0.0%)
6.管理を頼める相手を探すのが困難	8(6.2%)	8(4.8%)
7.特に困っていない	41(31.5%)	40(24.0%)
8.その他	8(6.2%)	9(5.4%)
9.無回答	5(3.8%)	0(0.0%)
計	193	232



○「1.維持・管理に手間がかかる」が66件（39.5%）で最も多く、次いで、「3.身体的・年齢的な問題で維持・管理が困難」及び「4.現在の住まいから対象建物までの距離が遠い」が44件（26.3%）で同数となっている。

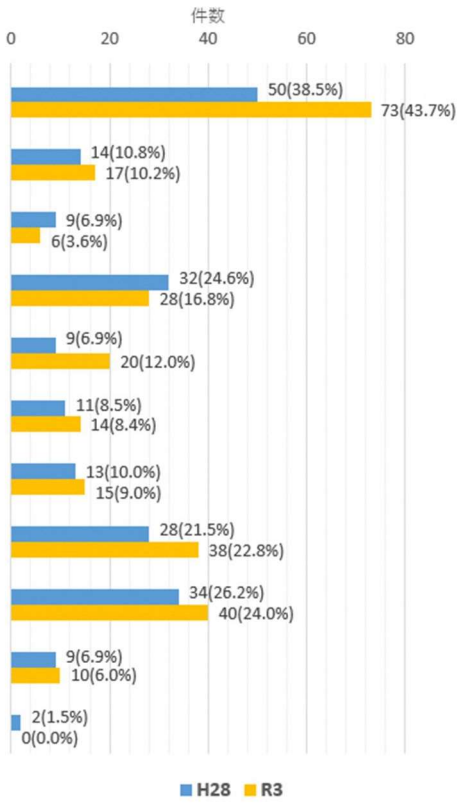
○「特に困っていない」も40件（24.0%）確認される。

○前回の「3」は28件(21.5%)であり、この5年間で高齢化等に伴う「維持管理の困難率」は約1.6倍に増加している。

5. 今後の予定と不安事項

【今後の予定】

選択肢	H28	R3
1.売却したい、または売却しても良い	50(38.5%)	73(43.7%)
2.賃貸したい、または賃貸しても良い	14(10.8%)	17(10.2%)
3.自治会等、地域に有効利用してもらいたい	9(6.9%)	6(3.6%)
4.今後も自分や家族・親族が管理する	32(24.6%)	28(16.8%)
5.将来、自分や家族・親族が住む（使う）	9(6.9%)	20(12.0%)
6.自分や家族・親族が時々使う（お盆やお正月等の際に二次的な住宅として使う）	11(8.5%)	14(8.4%)
7.家族・親族に任せる（相続する）	13(10.0%)	15(9.0%)
8.解体する、または解体したい	28(21.5%)	38(22.8%)
9.未定である	34(26.2%)	40(24.0%)
10.その他	9(6.9%)	10(6.0%)
11.無回答	2(1.5%)	0(0.0%)
計	211	261



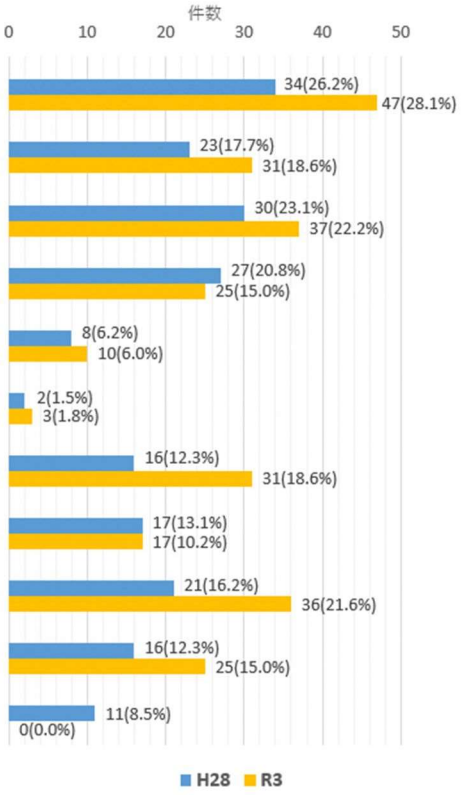
○予定がある回答として、「1.売却したい、または売却しても良い」が73件（43.7%）で最も多く、次いで、「8.解体する、または解体したい」が38件（22.8%）、「4.今後も自分や家族・親族が管理する」が28件（16.8%）となっている。

○全体としては、売却や管理、解体といった意向が多いが、「未定である」も40件（24.0%）確認される。

○前回と同様に自身や親族で利用する予定がなく、「1.売却したい、または売却しても良い」、「8.解体する、または解体したい」との回答が全体の66.5%を占めている。

【不安事項】

選択肢	H28	R3
1.今後利用する予定はないが、どうしたら良いか分からない	34(26.2%)	47(28.1%)
2.解体したいが、解体費用の支出が困難である	23(17.7%)	31(18.6%)
3.解体して更地にしたいが、固定資産税が上がる	30(23.1%)	37(22.2%)
4.維持・管理の費用（固定資産税、火災保険、対象建物までの交通費等）が大きい	27(20.8%)	25(15.0%)
5.貸し出したいが、借り手が見つからない	8(6.2%)	10(6.0%)
6.貸し出したいが、知らない住民が入居する（使う）ことに不安がある	2(1.5%)	3(1.8%)
7.家具や仏壇、敷地内のお墓等がそのままであり、対応に困っている	16(12.3%)	31(18.6%)
8.愛着があり、他人に貸し出したり売却することはできない	17(13.1%)	17(10.2%)
9.自分だけは判断できない（相続問題等）	21(16.2%)	36(21.6%)
10.その他	16(12.3%)	25(15.0%)
11.無回答	11(8.5%)	0(0.0%)
計	205	262

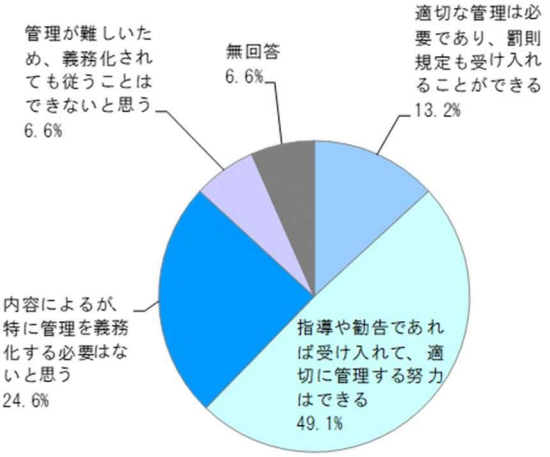


○「1.今後利用する予定はないが、どうしたら良いか分からない」が47件（28.1%）で最も多く、次いで、「3.解体して更地にしたいが、固定資産税が上がる」が37件（22.2%）、「9.自分だけでは判断できない（相続問題等）」が36件（21.6%）、「2.解体したいが、解体費用の支出が困難である」と「7.家具や仏壇、敷地内のお墓等がそのままであり、対応に困っている」が31件（18.6%）で同数となっている。

○全体的に、解体費や固定資産税等の経済的な面の不安が多いが、「どうしたら良いか分からない」とする回答も一定数ある。

6. 条例による管理の義務化

選択肢	件数	比率
1. 適切な管理は必要であり、罰則規定も受け入れることができる	22	13.2%
2. 指導や勧告であれば受け入れて、適切に管理する努力はできる	82	49.1%
3. 内容によるが、特に管理を義務化する必要はないと思う	41	24.6%
4. 管理が難しいため、義務化されても従うことはできないと思う	11	6.6%
無回答	11	6.6%
計	167	100.0%



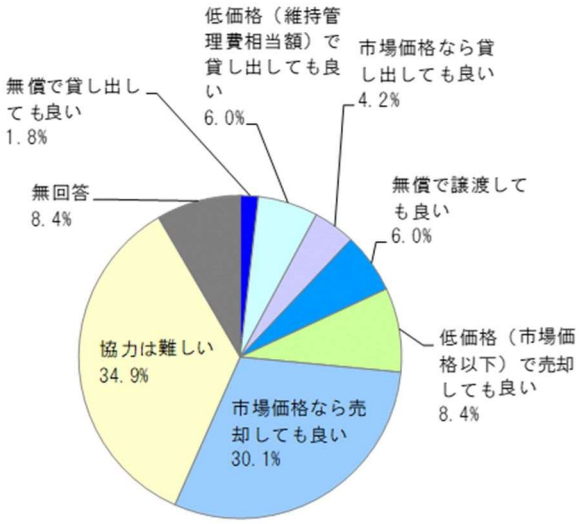
○「2.指導や勧告であれば受け入れて、適切に管理する努力はできる」が82件（49.1%）で最も多く約半数を占める。

○「3.内容によるが、特に管理を義務化する必要はないと思う」が41件（24.6%）、「4.管理が難しいため、義務化されても従うことはできないと思う」が11件（6.6%）と管理の義務化に否定的な回答も約3割みられる。

7. 町や自治会への協力について

選択肢	件数	比率
1. 無償で貸し出しても良い	3	1.8%
2. 低価格(維持管理費相当額)で貸し出しても良い	10	6.0%
3. 市場価格なら貸し出しても良い	7	4.2%
4. 無償で譲渡しても良い	10	6.0%
5. 低価格(市場価格以下)で売却しても良い	14	8.4%
6. 市場価格なら売却しても良い	50	30.1%
7. 協力は難しい	58	34.9%
無回答	14	8.4%
計	166	100.0%

複数回答による集計除外1名

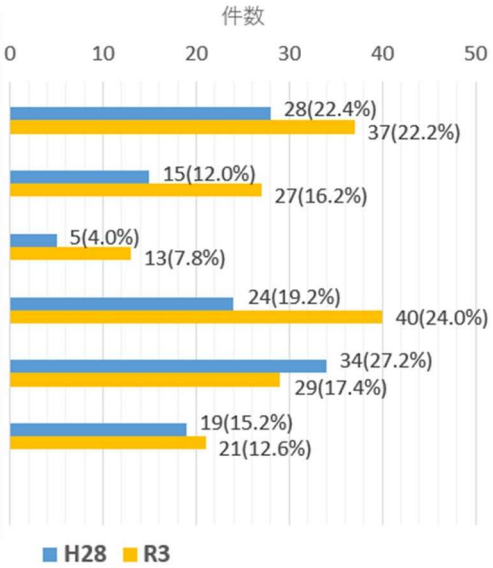


○「7.協力は難しい」が58件（34.9%）で最も多いが、「6.市場価格なら売却しても良い」が50件（30.1%）も確認される。

○無償での貸し出し、譲渡意向は少ないが、市場価格以下の貸し出し、売却意向等、協力的な回答も一定数みられる。

8. 維持管理や利活用に関する町への要望

選択肢	H28	R3
1.売却・賃貸する場合の相手先等の情報がほしい（不動産業者の紹介等）	28(22.4%)	37(22.2%)
2.利用方法や解体についてアドバイスや情報がほしい	15(12.0%)	27(16.2%)
3.リフォーム等に対する補助金がほしい	5(4.0%)	13(7.8%)
4.解体に対する補助金がほしい	24(19.2%)	40(24.0%)
5.その他	34(27.2%)	29(17.4%)
6.無回答	19(15.2%)	21(12.6%)
計	125	167

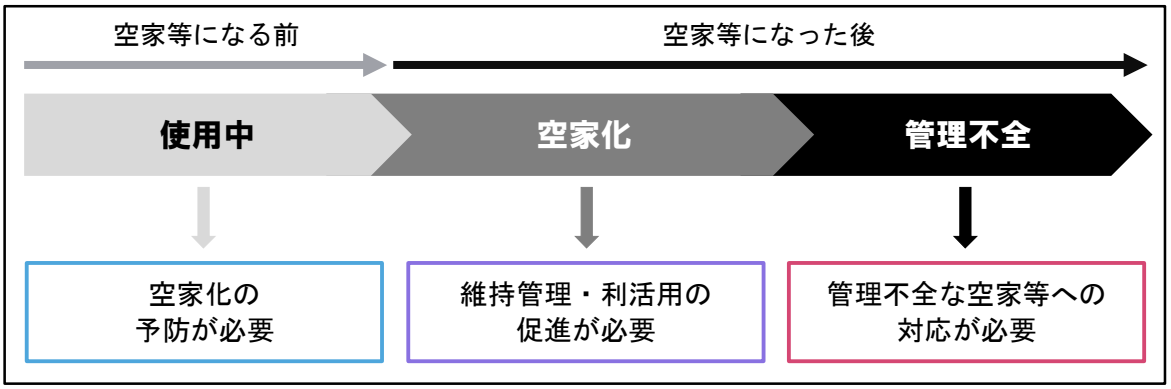


○「4.解体に対する補助金がほしい」が40件（24.0%）で最も多く、次いで、「1.売却・賃貸する場合の相手先等の情報がほしい（不動産業者の紹介等）」が37件（22.2%）である。
○「5.その他」とする回答も29件（17.4%）あり、求める内容は個々に異なるといえる。
○前回も「1」が28件(22.4%)及び「4」が24件(19.2%)あり、空家解消につながる要望も一定数みられる。

2-4. 空家等対策に係る課題

実態調査の結果から、空家等対策に係る課題を整理します。

空家等対策には、建物が使用中の段階（使用中）、空家等になってしまった段階（空家化）、維持管理が行き届いていない段階（管理不全）と各段階に応じた検討が必要であることから、3段階に分けて課題を整理します。



(1) 使用中の段階における課題

①空家等に対する正確な情報把握

今後、本町では本格的な人口減少が見込まれるとともに、高齢化に伴う生活環境の変化から転居等も進むことで、空家等の増加が予測されます。そのため、空家等に関する情報を正しく把握し、空家等対策に活用することが必要です。

②相続や転居による空家化

空家化の主な要因は、所有者等の死亡や高齢化による転居・施設入所によるものが多くなっています。そのため、死亡に伴う相続や転居等が発生する前段階で空家化を予防することが必要です。

③所有者等の悩みや不安

空家等の今後の予定について、はっきりと決められない所有者等が多くみられます。また、賃貸や売買、相続等の手続きに専門的な知識を必要とする場合、所有者等が自ら行うことが困難であると考えられます。そのため、空家等への対応策や空家等にしないための予防策が分からない所有者等について、その悩みや不安に対応する取組が必要です。

(2) 空家化の段階における課題

①維持管理に対する負担

町内には、建物の老朽化が進み、所有者等自身が使用不能と判断している空家等もみられます。空家等の維持管理は所有者等の責務ですが、手間に感じている所有者等も多く、特に遠方在住の所有者等や高齢の所有者等にとっては大きな負担といえます。そのため、所有者等の負担を少しでも軽減し、適切な維持管理を徹底するための取組が必要です。

②利活用の意欲への対応

町内には、多少の修繕により使用可能な空家等も多く、賃貸や売却、地域での有効利用等、他者への利活用に対して前向きな所有者等もみられます。一方で、約7割の建物が旧耐震基準のものであり、実際の利活用を考える上では修繕が必要になると考えられます。また、町への要望として「売却・賃貸する場合に、相手先等の情報がほしい」という声も多くなっています。そのため、建物の修繕に対する支援や空家等の利用希望者との引き合わせ等、利活用を促進するための仕組みづくりが必要です。

③除却、跡地利用に対する不安

解体の意向がある所有者等にとって、解体費用や解体後の固定資産税の上昇は不安要素であり、経済的な負担といえます。町に対しては、「解体に対する補助金がほしい」との要望もあります。また、空家等が狭あい道路に面している場合、敷地的な制約から解体や跡地利用が進まないことが考えられます。そのため、解体の進まない空家等が、周辺環境に悪影響を及ぼすことを未然に防ぐよう、除却や跡地利用に対する不安を解消する取組が必要です。

(3) 管理不全の段階における課題

①管理不全な空家等の放置

令和3年度に実施した実態調査では、損傷度の高い（レベルⅢ、レベルⅣ）空家等が15件（前回(平成28年)は6件）確認されました。適切な維持管理がなされていない空家等は、「管理不全な空家等」に該当するか否かを判断し、周辺に悪影響を及ぼす前に対処することが重要です。そのため、管理不全な空家等の所有者等に対しては、早期に適切な維持管理に向けた助言・指導を実施することが必要です。

②特定空家等による周辺への悪影響

管理不全な空家等のうち、損傷等が著しく、周辺への悪影響が懸念される空家等は「特定空家等」に該当するか否かの判断が必要です。特定空家等として認定した場合には、周辺の生活環境の保全を図るため、法的な措置を検討することが必要です。

第３章　空家等対策の基本方針

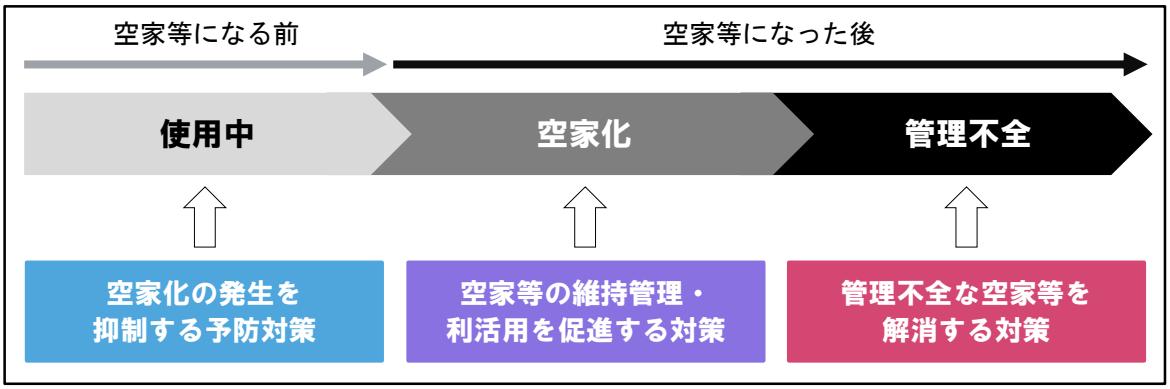
3-1. 空家等対策の基本的な考え方

人口減少・高齢化の進行に伴い、空家等の発生件数も増加が予測されることから、今後も継続的に実態を調査する必要があります。また、空家等は、放置年数が長いほど劣化が進行し、建物の修繕や解体等の負担が大きくなり、管理不全を招くおそれがあります。所有者等には、「今後利用する予定はないが、どうしたら良いか分からない」といった傾向が強いことから、問題が深刻化する前の早期対応として、相談体制の整備等により空家化させないための対策を検討する必要があります。

発生した空家等については、所有者等に対して適切な維持管理を促し、建物の状態を良好に保つことで管理不全を防止する必要があります。本町では比較的最近空家等となったものが多く、高い頻度で維持管理がなされていますが、売却を望む所有者等も多くなっています。そのため、状態が良好で、かつ、所有者等が売却を望む空家等は、市場へ流通させるような対策として「神戸町空家バンク」を創設しました。一方で、すべての空家等を利活用することは困難であり、解体意向をもつ所有者等もいることから、除却についての対策として「空家除却事業の補助金交付要綱」を制定しました。

さらに、空家等は、管理不全のまま放置されることで劣化が深刻化し、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす可能性もあります。本町には人口密度の高いエリアにおいて建築年が古い空家等も多く、周辺の生活環境へ悪影響を及ぼさないよう早期の対応を要する空家等も一定数あります。そのため、こうした管理不全な空家等が特定空家等にならないよう適切な対応についても検討する必要があります。

以上を踏まえ、本町の空家等対策としては、空家等の段階に応じた課題に対し、その対応に向けた空家等対策計画を策定し、各種の対策を展開します。



3-2. 対象とする地域

平成28年度及び令和3年度に実施した実態調査の結果、空家等は町内全域に点在するため、本計画の対象区域は町全域とします。

3-3. 空家等対策の主体

空家等の維持管理は、第一に所有者等が管理責任者となります。

空家等は個人資産であり、その管理は所有者等の裁量に任されるものの、自らが所有する空家等が防災・衛生・景観等の面において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼさないように適切な維持管理に努める必要があります。

しかし、一部には、その管理責任を全うすることが困難な所有者等も存在することから、町は、その対応を図る必要があります。また、空家等を減らす取組や、新たな空家等を発生させないための取組の必要があることから、行政として本計画に基づく対策を実施します。

➡ **空家等対策の主体は所有者等**

➡ **町は空家等対策計画を策定し、計画に基づく対策を実施**

第４章　空家等対策の推進

4-1. 空家化の発生を抑制する予防対策

(1) 継続的な実態調査の実施とデータベースの構築

本町では、平成28年度及び令和3年度に空家等の実態を調査しましたが、その状況は時間とともに変化していきます。空家化の主な要因として、所有者等の死亡や転居、施設入所が挙げられますが、本町では人口減少や高齢化に伴い、今後も空家等の増加が予測されます。そのため、空家等の実態を正しく把握し、対策へとつなげるために、定期的な実態調査を行います。

また、空家等に関する情報は地域住民や自治会等から得られることも多く、町は得られた情報を基に現地確認を行う等、正確な情報の収集に努めます。特に、一人暮らしの高齢者については空家化に直結する可能性が高いことから、注意して情報を整理します。

実態調査の結果や地域住民からの情報は、庁内の各部署で共有するために、データベースを構築し、空家等の情報を管理します。

具体的な対策

施　策	取　組　内　容
定期的な実態調査	○平成28年度の調査結果をベースとして、地域住民や自治会等からの情報も踏まえて、5年に一度を目安に実態調査を実施します。
地域からの情報収集	○地域住民や自治会等から寄せられた空家化の報告、立木等の繁茂や倒壊の危険性等、周辺環境に関する苦情等を収集し、現地を確認します。
データベースの構築	○実態調査の結果や地域からの情報、空家等への対策の状況等をデータベース化し、適宜情報を更新するとともに、必要に応じて庁内の各部署と情報を共有します。

(2) 空家化予防に対する住民意識の向上

空家等になる要因として、転居や死亡による居住者の不在、管理意識の希薄化、相続の問題等が挙げられます。空家等の増加を抑制するためには、住民に対して、建物を使用している段階から空家等への問題意識を高めることが重要です。

空家等となった場合には、所有者等にとっては維持管理等の負担が生じます。しかし、適切に維持管理されず、周辺の住宅や住民等に損害を与えた場合、民法上の損害賠償責任を問われることがあります。また、空家等は防災・防犯・衛生等の面でも悪影響を及ぼすだけでなく、地域の魅力低下にもつながります。

所有者等は、こうした問題を招く可能性があることを認識し、自らの財産として適切な維持管理の意識をもつとともに、建物を使用中の段階から将来の使い道を考えておくことが重要です。こうした意識の向上が、将来的な空家等の発生抑制につながります。

そのため、空家等となる前の段階から、所有者等の責務や相続の問題等の意識啓発をする取組を検討します。また、効果的な意識啓発を図るため、関連部署や専門機関、地域等と連携・協力し、情報提供やセミナー等の開催を検討します。

具体的な対策

施　策	取　組　内　容
意識啓発に関する広報	○ホームページや広報等により、空家等に係るリスクや空家等としないための方法、適切な維持管理の必要性についての意識啓発を図るとともに、パンフレットの作成等を検討します。
セミナー等の開催	○空家等の維持管理や相続に関する専門機関と連携し、自治会や介護保険施設や社会福祉協議会等に対して、空家化予防に関する出前講座や相談会等の開催を検討します。

(3) 空家等に関する多様な相談への対応

建物に対する将来の見通しや対応について具体的な考えをもたない所有者等が増えると、そのまま自宅や空家等が放置されてしまうケースが多くなる可能性があります。空家等の管理責任は所有者等にありますが、今後どのように対応するべきかが分からない所有者等も多く、また、空家等に関する問題は多岐にわたるため、町としてもバックアップするための体制を整備する必要があります。

そこで、相続、適切な維持管理、売買・賃貸、利活用、解体等の幅広い相談に対応するため、空家等に関する相談窓口を庁内に設置し、空家等全般の相談に応じるほか、庁内の関連部署と連携し、相談内容に応じて迅速な回答に努めます。

また、町において対応が困難な高度な相談については、岐阜県住宅供給公社内に設置されている「空き家・住まい総合相談室」のほか、専門家等との連携により対応します。

具体的な対策

施　策	取　組　内　容
相談窓口の設置	○空家等に関する苦情や相談を受付ける相談窓口の設置によるワンストップサービスを図ります。
専門家との連携強化	○不動産の相続や売買・賃貸等の専門家との連携を強化し、多様な相談に応じられる体制を整備します。
岐阜県の相談窓口の周知	○岐阜県住宅供給公社が開設している売買・賃貸、適切な維持管理、解体等の幅広いニーズに対応する「空き家・住まい総合相談室」について、その周知を図ります。

◆具体事例の紹介

○空き家・住まい総合相談室（岐阜県）

→空き家の所有者等を対象に適正管理や活用（売買・賃貸）、もしくは解体等に関する様々な相談に対応できる空き家の相談窓口を開設しています。

（岐阜県住宅供給公社HP）

4-2. 空家等の維持管理・利活用を促進する対策

(1) 維持管理・利活用に関する情報発信

空家等の所有者等のなかには、今後どうすべきかが分からないという意見も多く、空家等の適切な維持管理方法や具体的な利活用方法の情報が不足していることが問題となっています。空家等は、使い道が決まらないままに放置されることで管理不全な状態に陥り、周辺環境に影響を及ぼすおそれがあります。

そのため、所有者等に対しては、空家化予防の必要性を啓発するとともに、様々な維持管理や利活用方法の周知を図ります。また、ホームページや広報、住宅関連イベント等で幅広く情報を提供することにより、所有者等自身による維持管理や利活用を促します。

具体的な対策

施　策	取　組　内　容
維持管理・利活用に関する広報	○空家等への住民意識の向上のための広報とともに、適切な維持管理や利活用についての情報提供も併せて行います。
維持管理方法の紹介	○所有者等が自ら行える維持管理の方法を周知するため、空家等の適切な維持管理に向けたパンフレットの作成について検討します。
セミナー等の開催	○空家等の維持管理や利活用に関する専門機関の協力のもと、所有者等と専門家が直接話をできるセミナー等の開催を検討します。

(2) 適切な維持管理に向けた支援

本町における空家等のうち、約7割が旧耐震基準※の建物であることから、維持管理の上で建物の耐震性能や腐朽破損の状況等を把握しておくことが重要です。本町では、旧耐震基準の木造住宅に対する無料耐震診断を実施しており、また、木造住宅の耐震化を促進するため、耐震補強工事の一部を助成しています。

こうした支援事業を継続し、所有者等に周知することで適切な維持管理の促進を図ります。

また、空家等の管理責任は所有者等にあることから、基本的には所有者等が自ら維持管理を行うことが重要です。一方で、遠方在住の所有者等や高齢の所有者等、様々な事情により自ら維持管理することが困難なケースも想定されます。所有者自身による維持管理が困難な場合は、所有者等のみならず行政や民間・福祉機関との協力が不可欠となります。

そのため、所有者等以外が維持管理できるような体制の整備や民間・福祉機関との連携による維持管理業務の代行について検討します。

具体的な対策

施　策	取　組　内　容
耐震診断・耐震改修の促進	○本町の施策である「木造住宅無料耐震診断事業」、「木造住宅耐震補強工事費補助」、「建築物耐震診断事業」の継続的な実施を図ります。
管理代行サービスの紹介等	○「岐阜県空き家管理業協会」で紹介しているような管理代行サービスを提供している事業者の紹介を行います。 ○シルバー人材センターとの連携を図り、空家等の維持管理を提供できるような体制の整備を検討します。

※旧耐震基準とは、建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和56年5月31日までの建築確認において適用された基準で最大震度5強程度を想定。

(3) 改修による空家等の再生と流通促進

空家等の所有者等は、今後の予定として、半数以上は売却や賃貸、地域での利用等、他者による利活用への意向をもっています。空家等の利活用を図るためには、改修や建替えを含めた市場流通を進める必要があります。

そのため、空家等の所有者等と利活用を希望する個人や事業者等とがマッチングするための仕組みづくりに努めます。特に、住宅確保に苦慮している高齢者、障がい者、子育て世代等の住宅確保要配慮者に対しては、優良な空家等の物件情報を提供し、空家等を住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅※として有効活用できるよう努めます。

また、空家等の流通を促進させるためには、建物の性能を修復し、利用可能な状態にすることが重要です。本町では、空家等に居住するために行う住宅改修工事に対して一部助成を実施していますが、こうした助成制度の継続を検討し、所有者等に周知することで空家等の利活用の促進を図ります。

具体的な対策

施　策	取　組　内　容
空家等の流通支援	○空家等の利用希望者と所有者等との有効な引き合わせを図るため、不動産関連事業者や専門家を通じたマッチングシステムの構築に努めます。
空家バンクの創設	○空家等の利用及び購入希望者と所有者の有効な引き合わせを図るため、平成30年の「神戸町空家バンク」を創設しました。 ○システムの利活用率向上のため、パンフレット作製及び空家バンクサポーター等を募集します。

※住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅とは、高齢者、低額所得者、子育て世帯、障がい者、被災者等住宅確保要配慮者の入居を拒まない住まいで、規模・構造・設備等の一定の基準に適合した賃貸住宅。平成29年10月25日に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」が施行され、岐阜県において「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅」の登録制度が始まりました。また、平成29年9月には「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」が創設され、既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用の住宅とする場合に改修費を支援します。

(4) 除却及び跡地利用の促進

本町の空家等のなかには、老朽化が進み、使用するためには大規模な修繕が必要な建物や使用不可能な建物も存在しています。すべての空家等を利活用することは困難であり、周辺への悪影響を防ぎ、今後の跡地利用を促進させるためには、空家等の除却も検討する必要があります。しかし、解体の意向をもちながらも、一方では解体後の固定資産税の上昇や解体費用の負担に対する不安が除却を拒む要因の一つとなっています。

本町では、空家等の管理責任が所有者等であることを考慮し、まずは解体業者や除却に関する注意事項、民間金融機関の解体ローン等の情報提供を実施し、さらに家屋の解体後の固定資産税の上昇に対して、固定資産税を減免する制度を導入したことで、所有者等による自発的な除却及び跡地利用を促進します。その上で、経済的な負担を理由に除却が進まずかつ周辺への悪影響が大きい場合には、除却費用に対する支援等について検討します。

具体的な対策

施　策	取　組　内　容
除却に関する情報提供	○「岐阜県土木建築解体事業協同組合」、「岐阜県解体・建廃事業協同組合」との連携を図り、所有者等から空家等の除却に関する相談を受けた場合に除却に関する情報提供を行います。
固定資産税の減免について※選定条件あり	○家屋を解体した場合、一定期間、固定資産税を減免する制度を導入しました。なお、減免の対象となるには選定条件があるので、取り壊す前に役場へ必ずご連絡ください。
除却費用に対する支援の検討	○地域に向けた公共的な跡地活用等、利活用の目的を限定した上で除却費用の一部を助成する等の支援を検討します。

具体的な数値目標（予防・対策・対応）

	成果指標	目標値（令和4年～令和8年）	目標値（令和8年～令和13年）	目標値（令和13年～令和18年）
予防	空家等発生予防のセミナー等の開催	5回	5回	5回
対策	空家バンクの登録及び利用申込件数	50件	50件	50件
対応	危険空家等の除却件数	5件	5件	5件

※目標値は各５年間の数値とする。

(5) 地域による利活用

空家等を地域の資源として捉え、福祉や文化、交流、コミュニティ等の活動の場として活用することは、効果的な対策の一つといえます。

そのため、空家等や除却後の跡地を地域の課題解決や活性化に向けた活動拠点として活用する際の支援を検討します。

また、跡地の放置を防止するため、土地所有者の理解・承諾を得た上で、地域が抱える課題を解消するために役立てる取組を検討します。地域の抱える課題は、住宅の密集地における狭あい道路の問題、駐車場・防災空地不足等様々であることから、地域特性に応じた跡地の利活用を検討します。

具体的な対策

施　策	取　組　内　容
地域の活性化施設への利活用	○地域住民と協働し、地域活動の場の整備等の要望がある地区においては、地域のコミュニティ施設としての活用、除却後跡地のポケットパーク等としての活用を検討します。
住宅の密集地での跡地活用	○隣地への売却や区画再編による道路拡幅、地域のためのオープンスペースや駐車場の整備等、地域特性に合わせた跡地活用を検討します。

4-3. 管理不全な空家等を解消する対策

(1) 管理不全な空家等への対応

管理不全な空家等は、老朽化による倒壊等のおそれがあるため、早急に所有者等に対応を求める必要があります。

そのため、実態調査や地域住民からの情報提供を通じて、管理不全な空家等を特定するとともに、所有者等の実態を把握します。得られた情報を基に、適切な維持管理に向けた点検や注意喚起、解体、相続に関する助言等、所有者等に対して管理不全な状態の改善について働きかけます。

また、管理不全な空家等の所有者等のなかには、自ら適切な維持管理を行う意思がありつつも諸事情でやむを得ず行うことができない場合も想定されます。

そのため、繁茂した立木等の伐採や放置されたごみの撤去等、比較的軽微な対応については、周囲への影響の低減を図ることを目的として町が対応を代行できるような手続きや体制整備を図ります。

具体的な対策

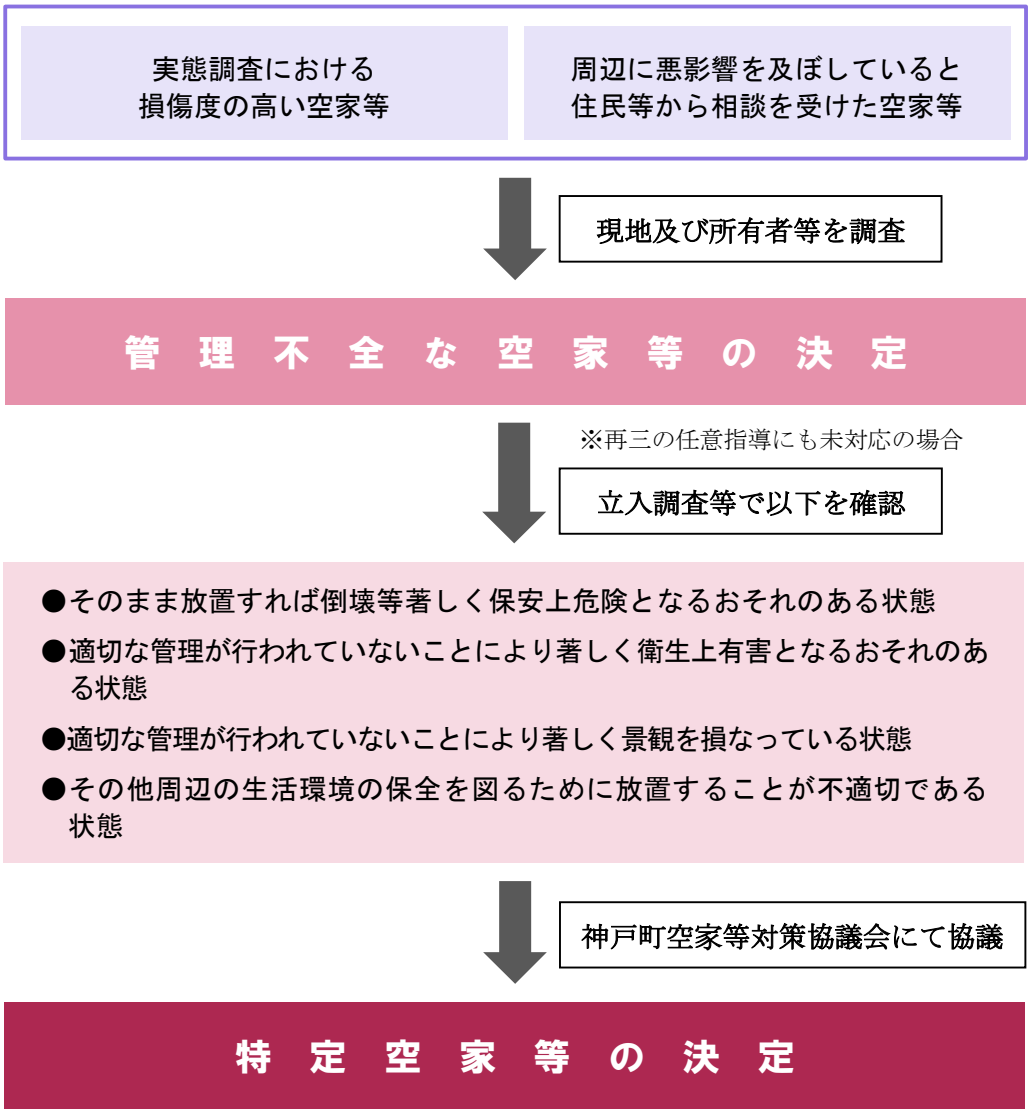
施　策	取　組　内　容
管理不全な空家等の特定	○実態調査や地域住民からの情報提供を基に、管理不全となっている空家等を特定します。
管理不全な空家等への助言・指導	○所有者等に対して管理不全な状態を改善するよう助言・指導を行うともに、改善方法についてのアドバイスを行います。
管理不全な空家等の除却	○管理不全となっている空家等の除却に対して、「神戸町危険空家除却事業補助金交付要綱」を制定しました。
町による軽微な管理の代行	○周囲に悪影響を与える立木等の繁茂やごみ等の放置等の軽微な要因に対して、町による対応を可能とする条例等を制定しました。

(2) 特定空家等に対する判断

特定空家等の判断は、国土交通省が空家法とともに発表した「ガイドライン」及び岐阜県の「空家等対策に係る対応指針」を踏まえて神戸町空家等対策協議会にて協議します。特定空家等の判断にあたっては、立入調査による空家等の状態や周辺への影響調査を実施するとともに、指導経過、所有者等の状況等を総合的に考慮し、住民の生命・財産等に著しく影響を及ぼすと判断されるものを特定空家等に認定するものとします。

立入調査については、周辺へ著しく悪影響を及ぼしている空家等に対し、特定空家等に該当するか否か、また、該当する場合はどのような措置が必要となるかを判断するため必要な限度において実施し、詳細な現状を把握します。また、立入調査にあたっては、あらかじめ所有者等に通知した上で実施します。

◆特定空家等の判断フロー



◆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。
   (2)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

●適切な管理が行われていないことにより著しく衛生上有害となるそれのある状態

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。
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。

●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、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。

※「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。」については省略。

●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。
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。
   ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
   ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
   ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、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、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
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。
   ・屋根の雪止めの破損等の不適切な管理により、建築物等からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
   ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

※上記は例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(3) 特定空家等に対する措置

特定空家等と認定した場合は、具体的な措置内容の決定、助言・指導、勧告、命令、代執行と段階に応じて適正な措置をとります。

①措置内容の決定

空家等の状況や立入調査の結果に基づき、周辺の生活環境の保全を図るため具体的に実施する措置の内容を決定します。また、必要に応じて再度立入調査を実施する場合もあります。

②助言・指導

特定空家等の状態が改善されるように、所有者等に対して助言・指導を行います。助言・指導により特定空家等の状態が改善された場合には、その履歴を記録しておきます。

③勧告

助言・指導を行ったにもかかわらず、その状態が改善されない場合は、所有者等に対して相当の猶予期限を付けて必要な措置をとることを勧告します。

勧告を受けている特定空家等については、固定資産税に係る住宅用地特例を解除します。

【住宅用地に対する課税標準の特例（住宅用地特例）】

◇小規模住宅用地
200㎡以下の住宅用地（200㎡を越える場合は住宅1戸当たり200㎡までの部分）の課税標準額については、価格の6分の1とする特例措置

◇一般住宅用地
小規模住宅用地以外の住宅用地（ただし、家屋の床面積の10倍までを一般住宅用地という。例えば300㎡の住宅用地であれば、200㎡が小規模住宅用地で、残りの100㎡が一般住宅用地となる。）の課税標準額については、価格の3分の1とする特例措置

区　分		固定資産税課税標準額
小規模住宅用地	住戸1戸につき200㎡までの面積	評価額×1/6
一般住宅用地	住戸1戸につき200㎡を超える面積	評価額×1/3

※住宅用地特例が解除されたとしても、土地に係る固定資産税が直ちに「6倍」「3倍」になるわけではありません。非住宅用地に対する負担調整措置等により、固定資産税額が決まります。

●算出例①（市街化調整区域）

〈例〉面積　500㎡　（固定資産税評価額　5,000,000円　10,000円／1㎡　と仮定）

◇住宅用地特例〈軽減〉 有
5,000,000円×200㎡/500㎡×1/6＝　333,333円
5,000,000円×300㎡/500㎡×1/3＝1,000,000円
333,333円＋1,000,000円＝1,333,333円≒1,333,000円〈課税標準額〉
1,333,000円×1.4%〈税率〉＝18,662円≒ 18,600円

◇住宅用地特例〈軽減〉 無
5,000,000円×70%〈非住宅用地の負担調整措置〉＝3,500,000円〈課税標準額〉
3,500,000円×1.4%〈税率〉＝ 49,000円

⇒算出例①では住宅用地特例が無くなると税額が 2.6倍 になります。(49,000円÷18,600円≒2.6倍)

●算出例②（市街化区域）

〈例〉面積　250㎡　（固定資産税評価額　6,250,000円　25,000円／1㎡当たり　と仮定）

◇住宅用地特例〈軽減〉 有

6,250,000円×200㎡/250㎡×1/6＝　833,333円

6,250,000円×　50㎡/250㎡×1/3＝　416,666円

833,333円＋416,666円＝1,249,999円≒1,249,000円〈課税標準額〉

1,249,000円×1.4%〈税率〉＝17,486円≒ 17,400円

◇住宅用地特例〈軽減〉 無

6,250,000円×70%〈非住宅用地の負担調整措置〉＝4,375,000円〈課税標準額〉

4,375,000円×1.4%〈税率〉＝61,250円≒ 61,200円

⇒算出例②では住宅用地特例が無くなると税額が 3.5倍 になります。(61,200円÷17,400円≒3.5倍)

※課税標準額、固定資産税額の端数処理は全ての固定資産を合算した後の額で行なわれます。
※負担水準が70%を超える土地を想定しています。
※試算に当たっては、他の要件は考慮していません。

④命令

勧告を受けた所有者等が相当な理由がなくその勧告された措置をとらなかった場合には、相当の猶予期限を付けて必要な措置をとることを命令します。

命令を行うにあたっては、あらかじめ所有者等に通知するとともに意見を聴取する機会を与えた上で実施します。

命令した場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、現地に命令内容の標識を設置するとともに、ホームページ等で命令内容を公示します。

また、命令に違反した場合は、50万円以下の過料に処することとなります。

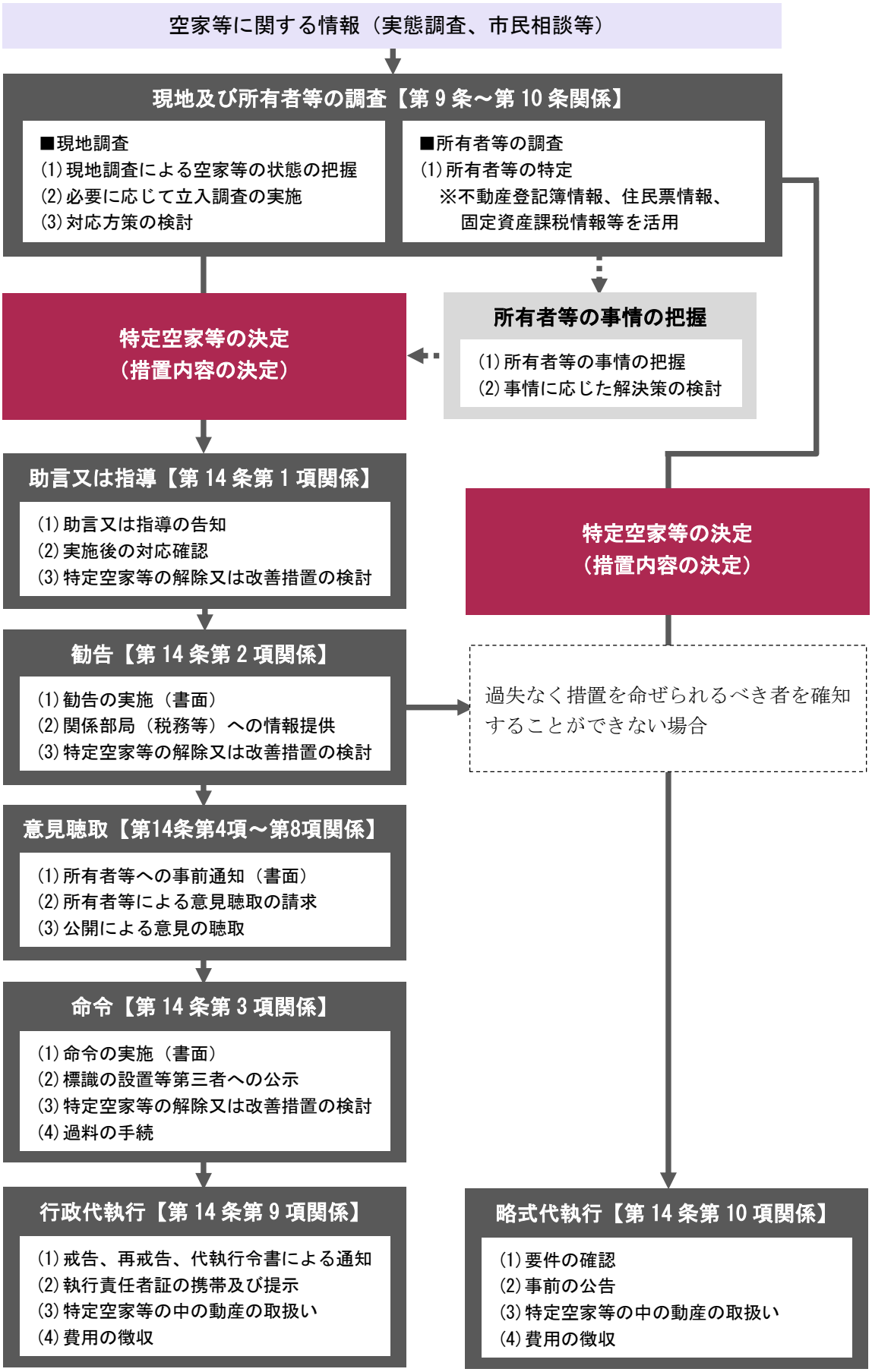
⑤代執行

措置を命じられた所有者等がその措置を履行しないとき、履行しても十分ではないとき、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、本町が除却、修繕、立木等の伐採等の周辺の生活環境の保全に必要な措置を強制執行（代執行）します。代執行に要した一切の費用（作業員の賃金、資材費、その他経費等）は、本町が所有者等から徴収します。

⑥略式代執行

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（過失がなくて助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む。）は、事前に公告を行った上で、本町が除却、修繕、立木等の伐採等の周辺の生活環境の保全に必要な措置を強制執行（代執行）します。代執行に要した一切の費用（作業員の賃金、資材費、その他経費等）は、本町が所有者等から徴収します。

◆参考：空家法に基づく特定空家等の措置フロー



第５章　実効性の確保

5-1. 専門家との連携

本計画の策定にあたっては、空家法第7条に基づき、平成29年4月に神戸町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置しました。協議会は、本計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うことを目的とした組織です。協議会は、町長のほか、町議会議長や区長会長、建築・不動産等の実務者、民生委員児童委員、警察等の各分野の専門家・有識者で組織しています。専門家・有識者の助言・協力の下で計画を策定することで、地域の実情に応じた対策を検討することができ、また、専門性や公平性を高めることができます。

今後、本計画に基づく対策の実施段階においても、協議会委員である専門家・有識者との連携体制を維持し、より効果的な対策の実施を図ります。

【協議会構成委員】

委員選出区分	関係機関・団体
町長	神戸町
神戸町区長会長	神戸町
神戸町議会議長	神戸町
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
福祉	民生委員児童委員協議会　会長
防犯・生活安全	大垣警察署神戸交番　所長

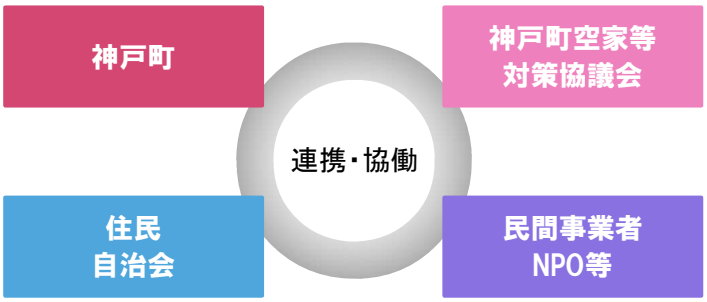
5-2. 住民・民間事業者等との連携

空家等への対策は、行政対応のみでは限界があり、住民や自治会、民間事業者等の協力が不可欠となります。

そのため、住民や自治会、民間事業者等と連携し、民間のノウハウを活用することでより有効な対策を進めます。

●定期的な実態調査
●各主体との連携体制の整備
●計画の推進、評価・見直し
●空家バンクの利活用推進　等

●空家等対策計画の策定及び変更に関する協議
●特定空家等の特定、除却等に関する助言・協力　等



●地域における空家等の情報提供
●地域における空家等の利活用検討　等

●利活用に関するノウハウの提供
●町との連携による利活用の実施　等

5-3. 庁内連携体制

空家等対策に係るとりまとめ、空家等全般に関わる相談窓口は、建設課が担います。

ただし、空家等がもたらす問題は、防災、衛生、景観等、多岐にわたるため、対策の実施に当たっては、庁内の各部署の横断的な対応が必要となります。そのため、建設課を事務局として庁内において情報を共有するとともに、空家等対策について全庁的に検討・実施を図ります。

なお、庁内での対応が難しい場合には、県や専門家に協力を仰ぎます。

【各部署の役割】

担当部署	主な役割
建設課	○空家等全般に関わる相談、苦情等情報のとりまとめ ○空家等の実態調査 ○本計画の進捗管理 ○建築物に関すること ○居住支援に関すること
産業環境課	○環境衛生に関すること（不法投棄、害虫、動物等） ○樹木繁茂に関すること ○防犯に関すること ○戸籍・住民登録に関すること
税務課	○税に関すること（固定資産税、相続等）
総務課	○神戸町の財政に関すること
健康福祉課	○高齢者の暮らしに関すること
まちづくり戦略課	○観光・地域交流に関すること ○広報・情報発信に関すること