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

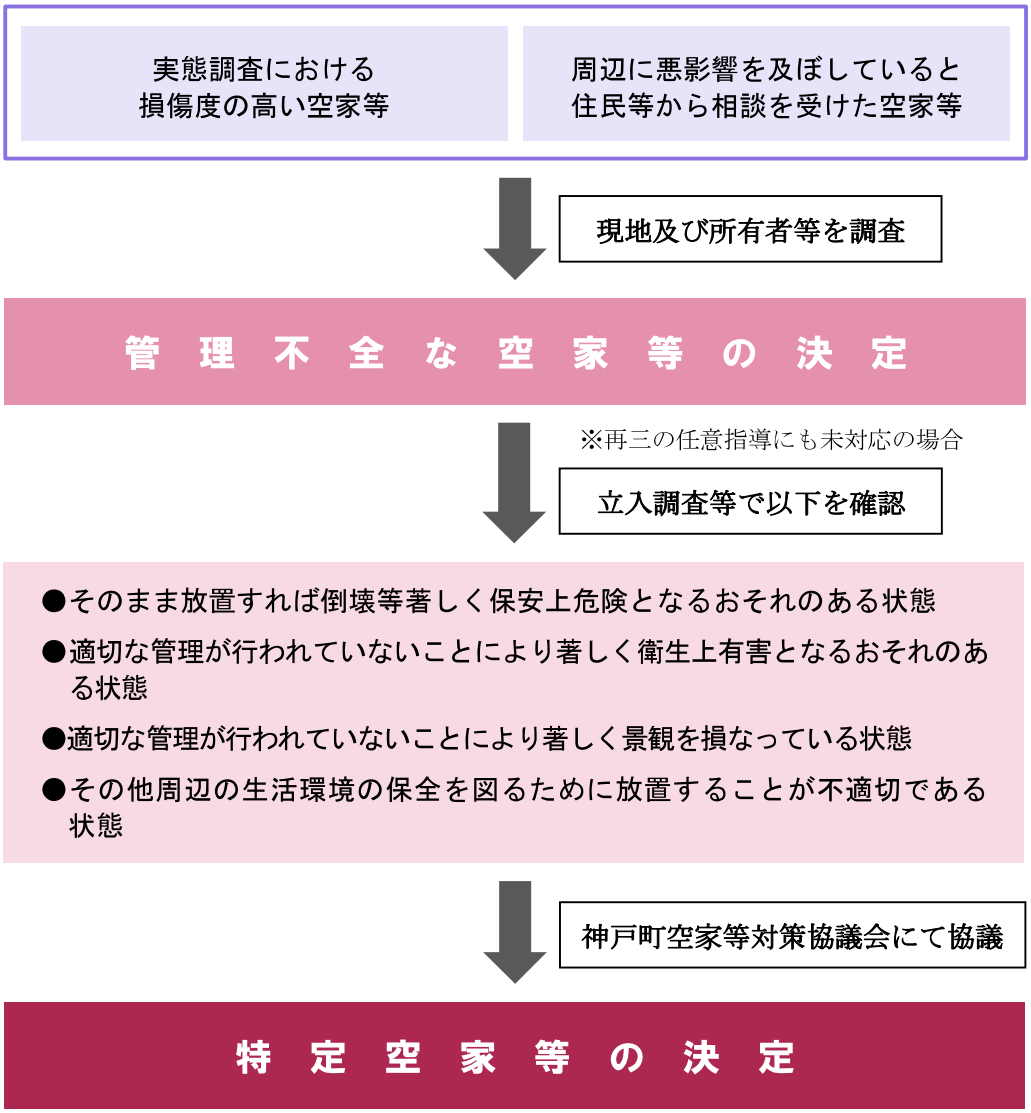
施　策	取　組　内　容
管理不全な空家等の特定	○実態調査や地域住民からの情報提供を基に、管理不全となっている空家等を特定します。
管理不全な空家等への助言・指導	○所有者等に対して管理不全な状態を改善するよう助言・指導を行うともに、改善方法についてのアドバイスを行います。
管理不全な空家等の除却	○管理不全となっている空家等の除却に対して、「神戸町危険空家除却事業補助金交付要綱」を制定しました。
町による軽微な管理の代行	○周囲に悪影響を与える立木等の繁茂やごみ等の放置等の軽微な要因に対して、町による対応を可能とする条例等を制定しました。

(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。

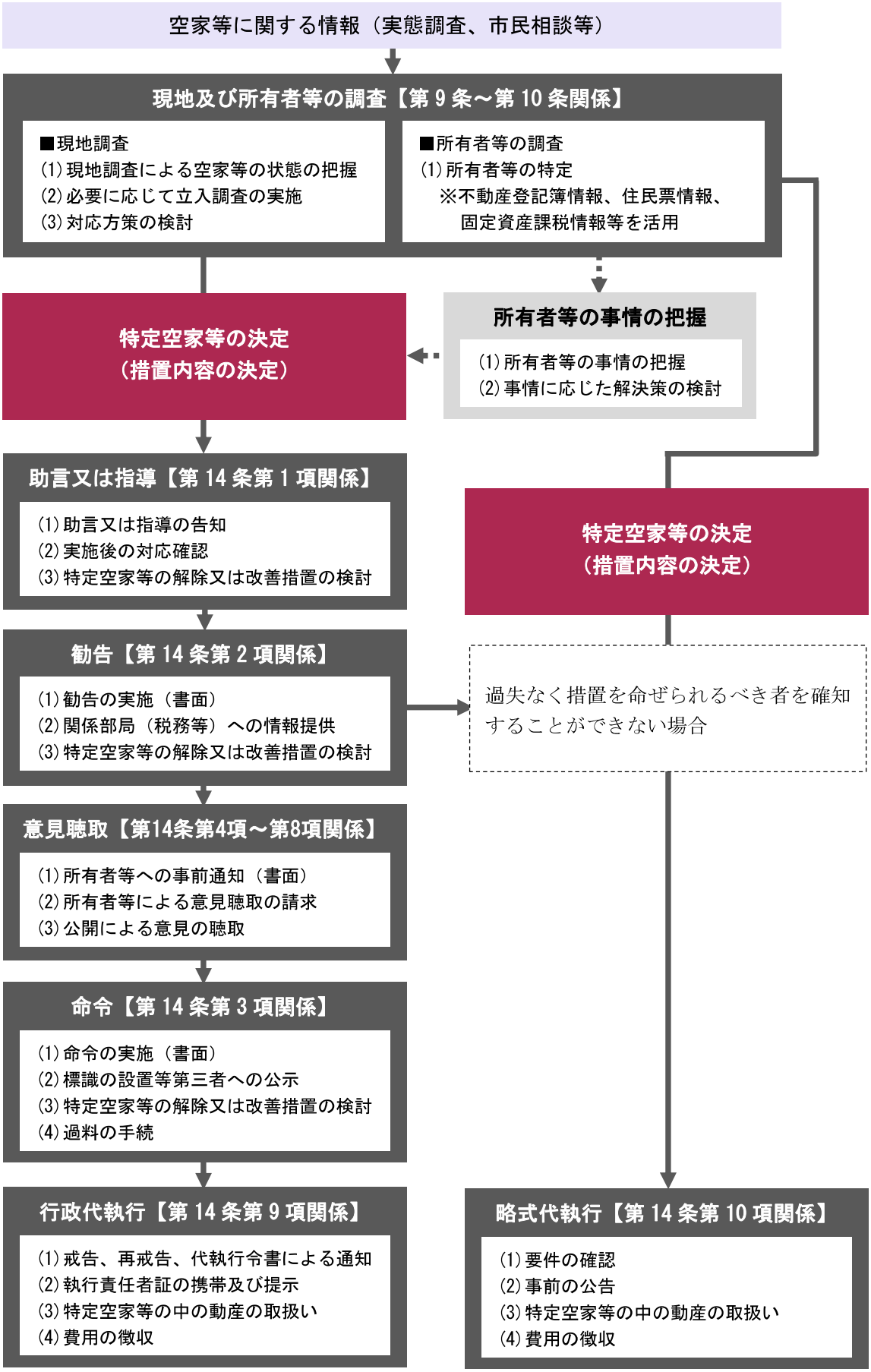
命令した場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、現地に命令内容の標識を設置するとともに、ホームページ等で命令内容を公示します。

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