



空家等対策に係る 対応指針

令和4年3月

岐阜県空家等対策協議会

空家等対策に係る対応指針 目 次

第Ⅰ章 はじめに	
1 本指針策定の目的	3
2 持続可能な開発目標SDGs エス・ディー・ジーズ	3
3 定義	4
第Ⅱ章 空家等発生の背景と現状	
1 現状	5
2 本県における空き家の状況	5
(1) 用途別の特徴	
(2) 空き家の老朽化の状況	
3 法施行後の空家等対策の取組状況	6
(1) 空家等対策の推進体制	
(2) 特定空家等に対する措置の状況	
第Ⅲ章 空家等対策の現状と課題	
1 推進体制	7
2 実態の把握	7
3 対策の実施	7
第Ⅳ章 空家等対策の基本的な考え方	
1 空家等対策の流れ	8
2 実施主体の考え方	8
(1) 所有者等の役割	
(2) 市町村の役割	
(3) 民間事業者・団体等の役割	
(4) 県の役割	
3 官民連携の仕組み	9
第Ⅴ章 空家等対策の実施	
1 実態把握の実施と情報共有	11
(1) 実態把握の実施方法	
(2) 関係機関との情報共有の促進	
(3) 情報共有の方法	
2 特定空家等の解消	15
(1) 特定空家等の判断と措置等	
(2) 緊急措置の実施	
(3) 法に基づく措置に対する援助	
3 特定空家等にしないための予防	16
(1) 所有者等への啓発	
(2) 具体的な予防対策	
4 空家等対策とその役割分担	20
5 実効性の確保	20

第I章 はじめに

1 本指針策定の目的

近年、全国的に空き家が増加傾向にあり、県内においても適正に管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等、地域住民の生活環境に影響を及ぼす事例が発生している。

特に、倒壊や外壁の落下等による防災性の低下、不法投棄や悪臭といった衛生の悪化等、地域住民の生命、身体又は財産に深刻な影響を及ぼす問題が発生している。

人口減少や高齢化が進展する一方、県内の住宅ストックは人口や世帯数に対して過剰な状況にあり、地域住民の生命、身体又は財産を保護し生活環境の保全を図るため、

空家等の適正管理、利活用又は除却を促進するための対策は、これまで以上に重要となっている。

本来、空家等の管理責任は所有者等に帰属するが、適正管理の必要性や適正管理に関する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ない状況である。

また、空家等対策を効果的に推進するためには、所有者等、市町村のみならず、県や民間事業者等が連携、協力して対策に取り組んでいくことも重要となってくる。

そこで、本指針では、空家等に対する取り組みの総合的実施に向け、市町村、県、民間事業者等の役割や連携方法を明確にする。

さらに、「特定空家等の解消」と「特定空家等にしないための予防」の二つに分類し、特定空家等への対応、空家等の適正な管理及び利活用などについての取組方針を明らかにする。

なお、本指針は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」の趣旨を踏まえて、空家等対策の基本的な考え方としてまとめたものであり、今後、社会情勢の動向等を踏まえ、必要に応じ見直すこととする。

2 持続可能な開発目標SDGs エス・ディー・ジーズ

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）とは、2001年に策定されたミレニアム開発目標（MDGs）の後継として、2015年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない（leave no one behind）」ことを誓っています。SDGsは発展途上国のみならず、先進国自身が取り組むユニバーサル（普遍的）なものであり、日本としても積極的に取り組んでいます。

資源の有効活用やコミュニティの活性化のために空家対策に取り組んでいく必要があります。

11 住み続けられる
まちづくりを



3 定義

本指針における用語の定義は、以下のとおりである。

①空家等（法第2条第1項）

本指針において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用が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特定空家等（法第2条第2項）

本指針において「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。

③危険空家等

本指針において「危険空家等」とは、特定空家等に該当する可能性のある空き家として、県と市町村が情報を共有し、共同して対処する必要がある次の空家等をいう。

- ・通報等に基づき対応を要する空家等で、特定空家等として判断をする前のもの（判断の有無を非公表としている場合を含む）。
- ・現地調査の時点では特定空家等に該当しなかったが、引き続き経過観察を要するもの

④法・基準の略称

法その他の基準等の略称は次のとおり。

法	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）
基本指針	国土交通省「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（最終改正 令和3年6月30日付け総務省・国土交通省告示第1号）
ガイドライン	国土交通省「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）（最終改正 令和3年6月30日付け国住備第62号 総行地第98号）
県マニュアル	特定空家等対応マニュアル（令和4年3月9日）

第Ⅱ章 空家等発生背景と現状

1 現状

本県の人口は減少傾向にあるが、県内の住宅数は一貫して増加しており、この乖離が空家等の増加要因になっていると考えられる。

県内の空き家数は、平成20年の約11万8千戸（空き家率：14.1%）に対し、平成25年には約13万3千戸（空き家率：15.2%）、平成30年には約14万戸（空き家率：15.6%）となった。この5年間の増加幅は若干縮小したが、増加傾向は続いている。また、空き家率は15.6%で、全国平均の13.6%を大きく上回っている。

【表1】 岐阜県内住宅数、空き家数の推移

	S63	H5	H10	H15	H20	H25	H30
人口（千人）	2,054	2,094	2,118	2,115	2,098	2,053	1,999
住宅数（千戸）	618	672	741	783	836	878	895
空き家（千戸）	56	62	85	102	118	133	140
空き家率 （全国）	9.0 (9.4)	9.2 (9.8)	11.4 (11.5)	13.0 (12.2)	14.1 (13.1)	15.2 (13.5)	15.6 (13.6)

【出典】 人口 岐阜県人口動態統計調査：岐阜県統計課

住宅数、世帯数 平成30年住宅・土地統計調査：総務省

2 本県における空き家の状況

(1) 用途別の特徴

住宅・土地統計調査において、「空き家」は、「二次的住宅（別荘やセカンドハウス）」、「賃貸用住宅」、「売却用住宅」、「その他の住宅（長期不在や建て替えに伴う解体予定）」の4つに分類される。

【表2】 岐阜県内の「空き家」用途別内訳（単位：戸）

	空き家				
	総数 (A)	二次的 住宅	賃貸・売却用 住宅	その他の住宅	
				数 (B)	割合 (B/A, %)
S63	55,900	4,600	28,400	22,900	41.0
H5	62,000	4,000	33,600	24,400	39.4
H10	84,800	7,700	44,700	32,400	38.2
H15	101,900	6,800	58,500	36,600	35.9
H20	117,900	8,200	64,100	45,700	38.8
H25	133,400	8,900	66,800	57,600	43.2
H30	139,800	8,400	68,000	63,500	45.4
(参考) H30 全国	8,488,600	381,000	4,620,400	3,487,200	41.1

【出典】 平成30年住宅・土地統計調査：総務省

特定空家等となる可能性が高い「その他の住宅」は、平成30年には県内に約6万4千戸存在している。また、空家総数に占める割合は約45.4%であり、全国平均の41.1%を上回っている。

(2) 空き家の老朽化の状況

また、「その他の住宅」の33.5%が老朽化（外観から「腐朽・破損ありと判断されたもの。）しており、全空き家における老朽化の状況（26.8%）と比較しても高い割合となっている。

【表3】 空き家のうち、老朽化空き家の割合（%）

	全空き家	賃貸用	売却用	二次的住宅	その他の住宅
岐阜県	26.8	22.9	20.5	9.5	33.5

[出典] 平成30年住宅・土地統計調査：総務省

3 法施行後の空家等対策の取組状況

(1) 空家等対策の推進体制

法第6条に基づき市町村が定める空家等対策計画は、令和3年3月末までに全ての市町村で策定された。所有者等による空き家の改修や除却、購入希望者等による利活用への補助事業を実施する市町村も増加しつつある。

県内市町村の空家等対策の取組状況

空き家適正管理に関する条例の制定	18市町村(R2.12.31時点)
空家等対策計画の策定	42市町村(R3.3.31時点)
空家等対策協議会の設置	22市町 (R2.12.31時点)
空き家の利活用補助制度の整備	33市町村(R3.4.1時点)
空き家の除却補助制度の整備	33市町村(R3.4.1時点)
空き家バンクの設置	36市町村(R2.12.31時点) ※全国版空き家バンクへの参加17団体

(2) 特定空家等に対する措置の状況

平成27年5月の法の施行以降、法第14条に基づき市町村長による行政代執行又は略式代執行が実施された事例は合計9件であり、令和3年3月末時点の特定空家数は県全体で137件となっている。

法第14条に基づく行政代執行・略式代執行の実施件数

	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	計
行政代執行					1	1
略式代執行	2	1	2	1	2	8

第三章 空家等対策の現状と課題

法の施行から今日までの経過を踏まえ、推進体制、実態の把握、対策の実施に関しそれぞれ以下のような課題があり、体制や対策の一層の強化が必要である。

1 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ものであるが、適切な管理が行われていない空家等は防災、衛生、景観等の住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性がある。

そのため、市町村と県は、それぞれ関係法令を所管する部課等による推進体制を構築するとともに、相互に連携して対策を実施していく必要がある。また、基本指針に基づき、民間事業者、事業者団体及び地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体と連携協力するための体制を構築する必要がある。

2 実態の把握

法の施行後、県内においても空家等の実態や所有者等の調査が進められてきたが、所有者等が管理責任を果たさない事案や、所有者等の把握が困難な事案も少なくない。また、市町村間で法に基づく措置等の実施状況に差が生じている。

そのため、国が法に基づき示すガイドラインや事例集等を参考にしながら、空家等の実態の把握と所有者等の調査を着実に実施する必要がある。

3 対策の実施

空家等の実態を把握した後、当該空家等が特定空家等に該当する場合は、その解消に向けた対策を最優先とする必要がある。特定空家等の解消は、市町村から所有者等への指導・要請から始まり、最終的には代執行による除却等が必要になる場合がある。

また、特定空家等の解消と並行し、空家等を増やさないための利活用策を並行して実施する必要がある。空家等の利活用については、移住・定住対策、住宅確保要配慮者のためのセーフティネット、地域活性化や福祉サービス目的への転用など、その方策も多様化しており、地域の創意工夫と積極的な取組みが求められる。

これらの対策を総合的に推進するための計画として、法第6条では市町村による空家等対策計画の策定について定めている。県内では、令和2年度末に全ての市町村で計画が策定されたところであるが、着手が早かった市町村では平成28年に計画を策定し、これに基づく対策を実施しており、市町村間で体制の整備や対策の進捗状況に差が生じている。従って、今後は先行する市町村のノウハウ等を共有しながら、県全体の空家等対策を充実強化していく必要がある。

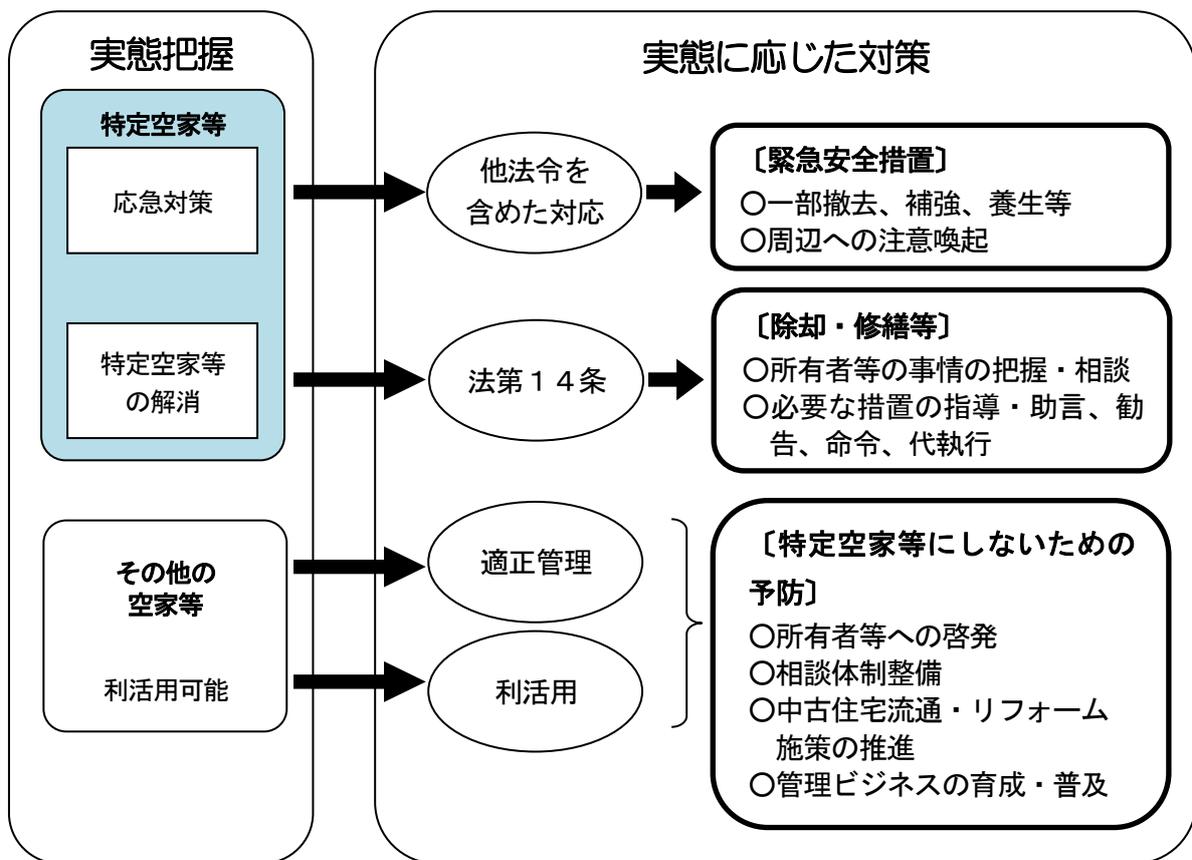
第IV章 空家等対策の基本的な考え方

1 空家等対策の流れ

空家等対策の流れについては、まず始めに、空家等の実態把握を行うことが重要である。次に、把握した空家等の状況に応じて、特定空家等の解消に向けた所有者等の調査と手続を進めるとともに、緊急性の高い事案については他法令による措置を含めた対策を講ずる。

並行して、空家等の適正管理や特定空家等を増やさないための啓発や利活用等の対策に取り組む必要がある。

空家等対策の流れ（概念図）



2 実施主体の考え方

第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により適切に対応することが前提となるが、経済的な事情等から管理責任を全うできない場合等も考えられる。

そのため、空家等対策においては、対策の実施主体である市町村、県、民間事業者等の役割を明確にし、各主体が連携する仕組みを構築する必要がある。

(1) 所有者等の役割

空家等の所有者と管理者の責務について、法第3条は「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。」と定める。また、相続人が相続を放棄した場合においても、民法第940条により、直ちに管理の責任が無くなるものではないことに注意が必要である。

(2) 市町村の役割

空家等にかかわる様々な相談や情報は、地域住民からもたらされるケースが多いことから、市町村は、地域の安全・安心なまちづくりを推進する観点から、空家等対策計画の策定、特定空家等に対する措置など、法に基づく空家等対策の実施にあたり主体的な役割を担う。

(3) 民間事業者・団体等の役割

不動産、建築、解体等の民間事業者、空家等対策や地域づくりに関わるNPOその他の団体等は、その専門性を活かして所有者等への普及啓発や市町村支援を行い、空家等の適正な維持管理や利活用等を推進する。

(4) 県の役割

県は、特定空家等の解消に向けて、市町村による特別措置法の円滑な運用を援助するほか、関係法令による措置等を適切に実施するための仕組みを整備する。

また、官民連携の仕組みを構築し、県内の空家等対策を総合的に調整する役割を担う。

さらに、県は国とともに、市町村が行う空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助など、必要な財政上の措置等を講ずるものとする。

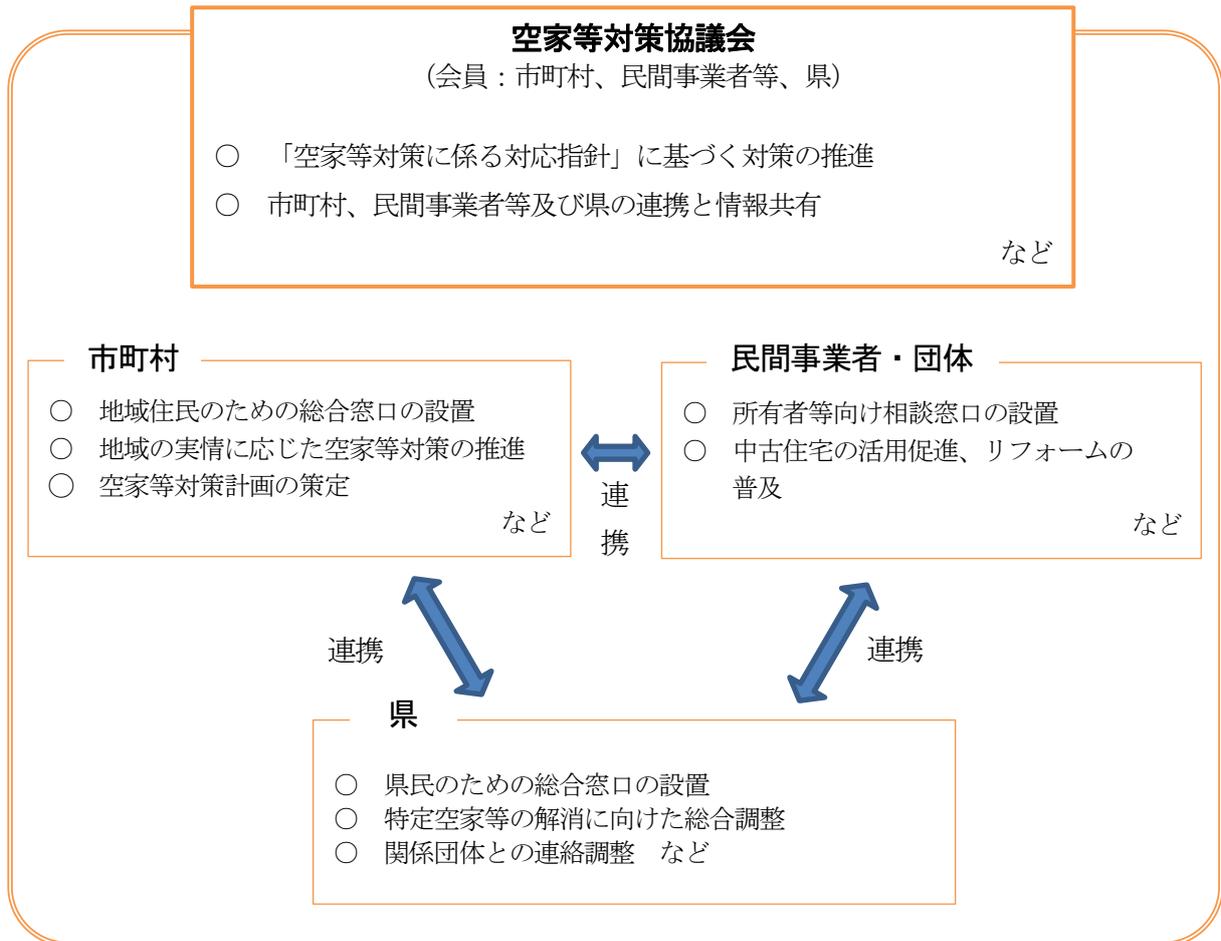
3 官民連携の仕組み

前述のとおり、空家等対策は市町村が主体的な役割を担うが、民間事業者等や県との連携を強化することにより、より効果的な対策の実施が可能となる。

このため、県と市町村は、それぞれに民間事業者その他の専門家の参画・協力を得て空家等対策について協議する場を設け、空家等対策を連携して推進する。

県と市町村の空家等対策協議会では、本指針に基づき、官民連携による対策の推進と進捗状況の把握、各構成メンバー間の情報共有等を行う。

【空家等対策の実施主体と役割】



岐阜県空家等対策協議会 会員 順不同 (R3. 4. 1 時点)	
市町村担当部長 (課長)	(公社)岐阜県不動産鑑定士協会
(一般)岐阜県建築士事務所協会	岐阜県住宅供給公社
(公社)岐阜県建築士会	岐阜県空き家管理業協会
(一社)岐阜県建設業協会	住宅金融支援機構東海支店
(一般)岐阜県建築工業会	岐阜地方法務局
(公社)岐阜県宅地建物取引業協会	岐阜県しろあり対策協会
(公社)全日本不動産協会岐阜県本部	岐阜県行政書士会
岐阜県不動産コンサルティング協会	(公社)岐阜県公共嘱託登記土地家屋調査士協会
(一社)岐阜県解体工事業協会	
岐阜県司法書士会	岐阜県警察本部
岐阜県土地家屋調査士会	岐阜県

県内市町村の協議会等設置状況 (R3. 4. 1 時点)		
設置有	法第7条の協議会	27市町村
	法第7条に基づかない協議会	6市町村
	その他の組織	29市町村
協議会等の組織は設置していない		3市町村

第V章 空家等対策の実施

1 実態把握の実施と情報共有

空家等対策にあたっては、まず始めに市町村が空家等の実態（どこに、どのような状態の空家等があるかなど）を把握しておくことが重要である。

特に、特定空家等の実態把握は早急に取り組まなければならない。

(1) 実態把握の実施方法

ア 空家等の把握

(ア) 実態調査

市町村は、管内の空家等の実態調査（総体的な把握、状態の把握など）を進めることとする。具体的な方法については、ガイドライン、県マニュアル及び「地方公共団体における空家調査の手引き vol. 1」（平成24年6月 国土交通省）を参考とする。

なお、調査にあたり活用可能な補助制度については、最大限活用する。

(イ) 地域住民等からの情報集約

a 市町村の総合窓口の設置（地域空家等総合窓口）による情報集約

市町村は、空家等の情報を受け付ける総合窓口を設け、地域住民等からの情報を集約する。

b 現地調査等の実施

市町村は、地域住民から寄せられた情報等をもとに、必要に応じて、現地調査等を実施する。

(ウ) 地域の危険箇所点検等

県(警察)及び市町村は、防犯ボランティア団体等と連携の上、防犯パトロールや危険箇所の点検を強化し、特定空家等の情報を収集する。

イ 所有者等の特定

市町村は、可能な限り空家等の所有者等を把握する。

所有者等が不明である場合の特定方法については、ガイドライン別紙5所有者等の特定に係る調査手順によるほか、「地方公共団体における空家調査の手引き vol. 1」（平成24年6月 国土交通省）を参考とする。

ウ 特定空家等の恐れ等の判断及び情報の整理

市町村は、ア～イにより把握した空家等の情報について、特定空家等に該当する恐れがあるかどうかを判断し、別記「空家等情報記録簿」等に記録する。

特定空家等に該当するか否かの判断については、ガイドライン別紙1から4を参考とする。

※なお、改正前の本指針に基づき危険空家等に該当するものとして作成された記録簿については、改正後様式中の危険性の分類（建物）に該当するものとして読み替える取り扱いとする。

【実態把握の実施方法に関する手法等】

	ガイドライン	県マニュアル
所有者等の調査	第1章3.(1)～(4) 別紙5	手順5 所有者等の所在を特定できない場合等の措置
特定空家等の判断	第2章(1)、(2) 別紙1～4	手順6 特定空家等の判断

(2) 関係機関との情報共有の促進

市町村は、集約した空家等の情報を必要に応じ市町村内関係部局で共有し、空家等対策に活用する。なお、特定空家等又は特定空家等として判断されていない危険空家等に関する情報については、県に速やかに提供する。

県は、県民のための総合窓口（県総合窓口）を設置し、県民から寄せられた情報を市町村に提供するとともに、市町村から提供のあった情報を必要に応じ関係部局等と共有し、空家等対策に活用する。

また、市町村及び県は、空家対策等の実施に伴い、共有した情報を更新した際は、更新後の情報を共有する。

情報を共有する関係部局等としては、税務、法務、建築、住宅、防災、消防、廃棄物関係、災害救助関係、道路、警察（防犯）等、市町村が必要と考える部局とする。なお、別途、円滑に情報共有を行うためのルールを定める。

(3) 情報共有の方法

市町村関係部局での情報共有及び県への情報提供にあたっては、次頁の空家等情報記録簿（以下、「記録簿」という。）を用いる。

なお、当初において特定空家等の判断状況を空欄とした場合は、県との共同での対処が必要になった場合や、法第14条第11項の公示の時点をとらえて記録簿を更新する。

その他、記録簿の作成及び情報共有の詳細については、県マニュアル及び特定空家等に係る情報共有等運用細則の定めるところによる。

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	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	令和 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"/> 市道 <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 (家となった跡) <input type="checkbox"/> その他 ()				
		浄 化 槽	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無				
		備 考					
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・塀・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。

2 特定空家等の解消

(1) 特定空家等の判断と措置等

市町村は、特定空家等の解消に向け、法に基づく特定空家等の判断及び措置を行うとともに、空家等対策に係る条例を定めている場合はこれに基づく対策を講じる。

また、特定空家等の解消に向けては、防犯等、衛生、景観等の観点から、次のような取組みが必要になる場合があり、県及び市町村は、適正管理や解体等について関係部局と連携して指導・要請等を行う。

ア 防犯等

県（警察）及び市町村は、所有者等に対し適正管理に関する啓発・働きかけに努めるとともに、防犯ボランティア団体等と連携して防犯パトロールや危険箇所点検を強化し、犯罪等の未然防止に努める。

イ 衛生

県及び市町村は、所有者等に対し、ごみ等の不法投棄などによる周辺の衛生環境の悪化を防止するため、適正管理に関する啓発・働きかけに努めるとともに、廃棄物及び清掃に関する法律など関係法令に基づき必要な措置を講じる。

ウ 景観

市町村は、空家等が景観形成に著しく支障があると認める場合は、景観法第70条に基づく命令の活用を検討するなど、特定空家等の解消に努める。なお、景観法の適用にあつては、市町村の議会の同意、命令に基づく措置により通常生ずる損害を補償することが必要であることに留意する。

(2) 緊急措置の実施

市町村及び県は、特定空家等のうち周辺住民の生命・財産に重大な影響を及ぼす恐れがある危険性が高く、破損個所の養生や応急補修等の緊急措置が必要な事案については、法第14条による助言・指導から代執行までの手続と並行又はこれに先立ち、災害対策基本法等の関係法令に基づく緊急措置を講じる。

緊急措置を含めた特定空家等に係る対応については、ガイドライン及び県マニュアルに基づき実施する。

(3) 法に基づく措置に対する援助

県は、市町村による法に基づく措置等について、情報提供及び技術的な助言その他必要な援助を行う。

3 特定空家等にしないための予防

(1) 所有者等への啓発

空家等が適正に管理されなかった結果、他人に損害を与えた場合、所有者等は民法上の損害賠償責任を問われることがある。

このため、所有者等に対し、特定空家等から生じる問題を周知し、空家等の適正管理を促し、問題を未然に回避する策を講じてもらうことが重要である。

市町村、県及び民間事業者等は、ホームページや広報、高齢者向けセミナーなどにより、空家等に係る問題と適正管理の必要性についての啓発、所有者等向け相談事業を積極的に行う。

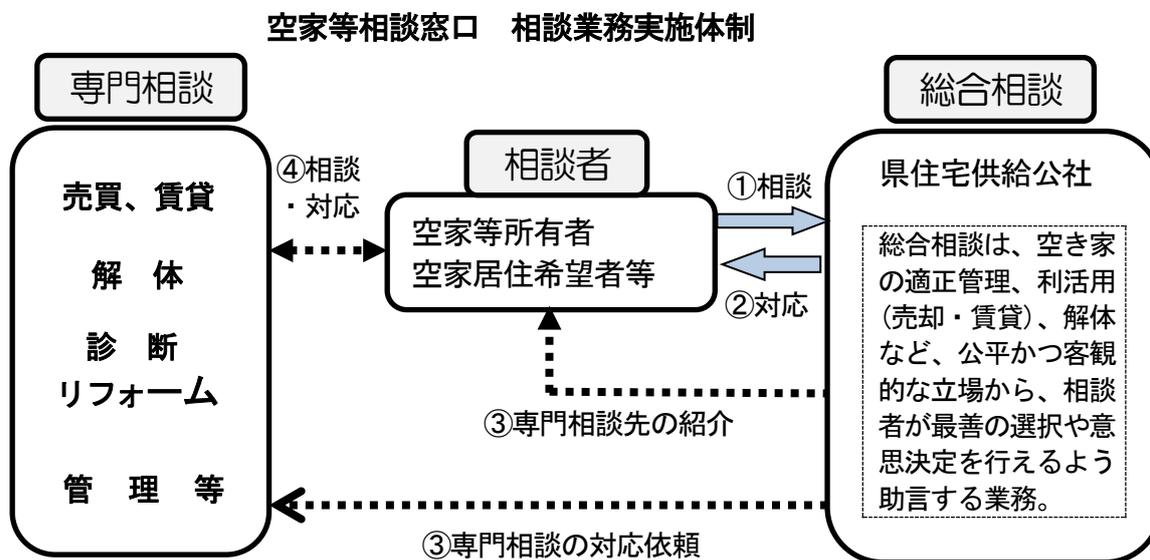
また、県は、各種セミナーなどで活用できる啓発用チラシ等を作成する。

(2) 具体的な予防対策

ア 所有者等向け相談窓口の設置

岐阜県住宅供給公社に空家等所有者や空家居住希望者等に対する相談窓口を設置し、民間事業者等との連携のもと、売買・賃貸、適正管理、解体などの幅広いニーズに対応する相談体制を整備する。

市町村は、岐阜県住宅供給公社の相談窓口の周知を図るなど、空家等の所有者等からの相談ニーズに対応する。



※相談体制の整備は、特定空家等の解消施策としても有効

イ 空き家バンク等を通じた情報発信と利活用希望者とのマッチング支援

空家等の有効活用には、所有者等からの相談への対応だけでなく、県（市町村）外からの移住や二地域居住、テレワーク等の事業活動や福祉サービスのための物件を探している希望者に対し、利活用可能な建物の情報を提供していく必要がある。

そのため、空き家バンク等インターネットでの情報発信やVR・3D内覧、空家等対策やまちづくり活動に関わるNPO等の団体と連携したマッチング支援などの対策が必要である。

ウ 中古住宅市場の拡大

空家等は、適切なリフォームの実施により中古住宅市場で流通させることが重要である。このため、リフォームの普及・促進のほか、購入者の中古住宅に対する不安解消に向けた対策が必要である。

(ア) リフォームの普及・促進

「岐阜県住宅リフォーム推進協議会」は、民間事業者等が主体となり、リフォームの普及・促進のため、消費者向け講習会・相談会、事業者向け研修会などリフォームに関する各種施策を実施する。

(イ) 中古住宅の性能の把握

消費者が中古住宅の取引時点の物件の状態・品質を把握できるようにするため、民間事業者等が主体となり、第三者が客観的に住宅の検査・調査を行うインスペクション（既存住宅現況検査）を実施する。

県は、「既存住宅インスペクション・ガイドライン」（平成25年6月国土交通省作成）の普及啓発に努める。

エ 行政等の施策を利用した利活用

イのように、空家等を中古住宅市場に流通させる他に、行政及び民間事業者等が積極的に関与して、住宅として再利用する又は別用途への転用を所有者等に提案する利活用方法もある。

移住定住施策や福祉施策の一環として空き家の利活用が有効である。

ここでは、その具体例をいくつか示すこととするが、別途、県において「利活用事例集」として取りまとめることとする。

(ア) 住宅として再利用

a 移住定住施策と一体となった再利用

近年、中山間地域への移住を希望する者が増えてきており、移住定住施策としての空家等の活用をPRすることが必要である。

イによるマッチング支援に「空き家バンク」を有効に活用するためには、所有者等への積極的な登録の働きかけや、移住定住支援策との一体的な情報提供などにより、空き家バンクの情報を充実させることが必要である。

また、移住定住施策の推進には、住まいの確保だけでなく、就業・就労や観光・産業分野と連携した情報発信や支援が必要である。

県は、各市町村が運営する空き家バンクの充実や、移住定住施策と一体となった情報発信の取組みを支援するとともに、県空家等対策協議会を通じて県内の優れた取組事例を共有する。

b 住宅確保要配慮者へ提供する施策として再利用

賃貸住宅の空き住戸を、住宅確保要配慮者（低所得の高齢者、障がい者及び子育て世帯等）の居住の安定確保など行政の住宅施策の観点から活用することは有効である。

このため、民間事業者等は、国庫補助を活用して空き賃貸住宅の解消に努める。

また、県、市町村、民間事業者、要配慮者の支援者等は、※岐阜県居住支援協議会を通じて連携し、普及啓発等の対策を推進する。

※住宅確保要配慮者が、円滑に民間賃貸住宅へ入居するために必要な支援をする組織。

c 高齢者向け住宅として再利用

高齢者が安全、安心に暮らせる住まいの確保のため、賃貸住宅の空き住戸等を、サービス付き高齢者向け住宅などに活用することが考えられる。

なお、改修費に対し国庫補助の活用が可能となる場合があるので、最大限活用する。

(イ) 他用途への転用

a 地域の活性化施設としての再活用

市町村や地域住民が主体となって、地域の活性化に資する体験宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設・オフィスなどの用途として、空家等を活用することが考えられる。

また、老朽化の著しい住宅が存在する地区において、空家等を除却してポケットパーク等の地域活性化のために活用することも考えられる。

こうした取り組みについては、国庫補助の活用が可能となる場合があるので、市町村及び民間事業者等は最大限活用する。

b 社会福祉施設等としての再活用

地域密着型の特別養護老人ホーム、認知症グループホーム、認知症デイサービス、有料老人ホーム等の社会福祉施設等や、地域住民の活動・交流の場として活用することが考えられる。

市町村及び民間事業者等は、こうした取り組みにより空家等の解消に努めることとする。

なお、グループホームの整備など空家等の再利用により実施するサービス内容によっては、空き家対策以外の補助金や融資等の利用が可能となる場合がある。そのため、県と市町村は、空家等の所有者等や利活用を検討する者

に対して、利用可能な支援制度に関する情報を周知する。

c 店舗としての再活用

中心市街地においては、空き家問題と同時に「空き店舗」の問題が深刻となっている。

商店街の活性化支援のため、民間事業者等が空き店舗を活用した雑貨店、飲食店の開業、地域交流のサロンの運営などの利活用策が考えられるため、県と市町村は、空家等の所有者等や利活用を検討する者に対して、利用可能な支援制度に関する情報を周知する。

(ウ) その他再利用

a 賃貸化・住みかえ等による活用

高齢者が、広い住宅からサービス付き高齢者向け住宅などの賃貸住宅への転居を希望する場合、居住者が不在となった空き住宅に、手狭な賃貸住宅に居住している子育て世帯が入居することなどにより、住宅ニーズのミスマッチの解消にもつながる。

(一社) 移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」は、定期借家を活用した空家の借上げ・転貸の仕組みであり、県ではこのような住みかえ支援事業についての研究を深め、普及に取り組んでいく。

オ 適正管理等に関連するビジネスの育成・普及

所有者等が空家等の解体や流通を希望しない場合においては、特定空家等にならないよう適正に管理を行うことが必要となる。

所有者等に代わり空家等の管理を実施する民間事業者等も見受けられるようになったが、今後、このような空き家管理ビジネスの育成が課題である。

空き家管理ビジネスの育成・普及について、国庫補助の活用が可能となる場合は最大限活用し、管理ビジネスの普及・育成を図ることとする。

4 空家等対策とその役割分担

市町村、民間事業者等及び県は、下記の役割分担のもと各種事業を実施することとする。

実施項目	主体となる実施者		
	市町村	県	民間
1 実態把握の実施と情報共有			
(1) 実態把握			
ア 空家等の把握	○		
イ 所有者等の特定	○		
ウ 特定空家等のおそれの判断及び情報の整理	○		
(2) 関係機関との情報共有	○		
2 特定空家等の解消			
(1) 特定空家等の判断と措置等	○		
(2) 法に基づく措置に対する援助		○	
3 特定空家等にしないための予防			
(1) 所有者等への啓発	○		
(2) 所有者等向け相談窓口の設置			○
(3) 空き家バンク等を通じた情報発信、利活用希望者とのマッチング支援	○		○
(4) 中古住宅市場の拡大			○
① リフォームの普及・促進			○
② 中古住宅の性能の把握			○
(5) 空家等の利活用促進	○		
(6) 適正管理等に関連するビジネスの育成・普及			○
4 空家等対策の総合調整			
(1) 空家等対策に係る対応指針の策定		○	
(2) 特定空家等対応マニュアルの策定		○	
(3) 空家等対策協議会の運営		○	
(4) 関係機関との連絡調整		○	

5 実効性の確保

市町村、民間事業者等及び県は、毎年度、空家等対策の推進に関する事業計画を策定し、必要な事業を実施する。

事業計画は、県と市町村がそれぞれ設置する空家等対策協議会等の場において進捗管理と評価をし、その結果を翌年度以降の事業計画に反映させる。