



# 空家等対策に係る 対応指針

令和6年11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

<b>第Ⅰ章 はじめに</b>	
1 本指針策定の目的	4
2 持続可能な開発目標SDGs エス・ディー・ジーズ	4
<b>第Ⅱ章 空家等発生の背景と現状</b>	
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	
<b>第Ⅲ章 空家等対策の現状と課題</b>	
1 推進体制	7
2 実態の把握	7
3 対策の実施	7
<b>第Ⅳ章 空家等対策の基本的な考え方</b>	
1 空家等対策の流れ	8
2 実施主体の考え方	9
(1) 所有者等の役割	
(2) 市町村の役割	
(3) 民間事業者・各専門団体等の役割	
(4) 県の役割	
<b>第Ⅴ章 空家等対策の実施</b>	
1 実態把握の実施と情報共有	12
(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	16
(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	17
(1) 空家等の適正管理	
(2) 具体的な予防対策	
4 空家等対策とその役割分担	22

法その他の基準等の略称

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	「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5年12月13日付け総務省・国土交通省告示第3号）
ガイドライン	「管理不全空家等及び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）」（令和5年12月13日付け国住備第110号 総行地第174号 国土交通省住宅局長及び総務省大臣官房地域力創造審議官通知）
マニュアル	管理不全空家等及び特定空家等対応マニュアル（令和6年11月）

## 第I章 はじめに

### 1 本指針策定の目的

近年、全国的に空家等の増加に歯止めがかからず、県内においても適正に管理が行われていない空家等に起因して、防災、衛生、景観、その他生活環境保全に悪影響を及ぼす事例が発生している。

このような空家等の中には、倒壊や外壁の落下など危険性の増大、不法投棄や悪臭といった衛生の悪化など地域住民の生命、身体又は財産に深刻な影響を及ぼしているものがある。

こうした中、平成26年11月27日に空家等対策の推進に関する特別措置法が公布され、平成27年5月26日の全面施行以降、各市町村において空家等対策の取組が進められてきた。

しかしながら、その後も空家等は増加を続け、今後、更に増加するおそれがあることから、特定空家等の除却等にとどまらず、空家等の適切な管理の確保や活用拡大など空家等対策の総合的な強化を図るため、令和5年6月14日に空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が公布され、同年12月13日に施行された。

今後、増加する空家等に起因する問題は一層深刻化することが懸念されることから、空家等の適正管理、活用又は除却を促進するための取組が、これまで以上に重要である。

また、市町村だけでなく、県や民間事業者等も連携・協力して空家等対策の推進に取り組む必要がある。

そこで、本指針では、空家等に対する取組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示すとともに、「特定空家等の解消」と「特定空家等にしないための予防」の二つに対策を大別し、特定空家等への対応、空家等の適正な管理や活用などについて取組の方向性を示すものである。

なお、本指針は、法の趣旨を踏まえ、岐阜県空家等対策協議会として空家等対策の基本的な考え方をまとめたものであり、今後、社会情勢の動向等を踏まえ、必要に応じて見直すこととする。

### 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。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）」ことを誓っている。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る。資源の有効活用やコミュニティの活性化の観点から空家等対策に取り組んでいく必要がある。



## 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25年の約13万3千戸（空き家率：15.2%）に対し、平成30年には約14万戸（空き家率：15.6%）、令和5年には約14万8千戸（空き家率：16.1%）となっており、空き家の増加に歯止めがかからない状況である。また、本県の空き家率の16.1%は、全国平均の13.8%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	R5
人口(千人)	2,054	2,094	2,118	2,115	2,098	2,053	1,999	1,930
住宅数(千戸)	618	672	741	783	836	878	895	924
空き家数(千戸)	56	62	85	102	118	133	140	148
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)	16.1 (13.8)

【出典】人口 岐阜県人口動態統計調査：岐阜県統計課

住宅数、空き家数 令和5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)」、「賃貸用の空き家」、「売却用の空き家」、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家(長期不在や建替えなどのために取り壊す予定の住宅等)」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 空き家	賃貸・売却用及び二次的住宅を 除く空き家	
				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
R5	148,400	8,400	65,700	74,400	50.1
(参考) R5 全国	9,001,600	383,500	4,762,600	3,856,000	42.8

【出典】令和5年住宅・土地統計調査：総務省

管理不全空家等や特定空家等となるリスクの高い「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は、令和5年には県内に約7万4千戸とされている。また、空き家総数に占める割合は50.1%であり、全国平均の42.8%を上回っている。

## (2) 空き家の老朽化の状況

「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」のうち24.9%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、空き家全体における老朽化の状況（20.8%）と比較しても高い割合となっている。

【表3】 空き家の老朽化の割合（%）

	空き家全体	賃貸用	売却用	二次的住宅	賃貸・売却用 及び二次的住宅 を除く空き家
岐阜県	20.8	18.3	17.5	4.8	24.9

[出典] 令和5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7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。また、多くの市町村で、空き家の所有者等に対する取得、改修や除却費用の補助事業が実施されている。

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	29市町村(R6.3.31時点)
空家等対策計画の策定	42市町村(R6.3.31時点)
空家等対策協議会の設置	31市町村(R6.3.31時点)
空き家の利活用補助制度の整備	34市町村(R6.4.1時点)
空き家の除却補助制度の整備	40市町村(R6.4.1時点)
空き家バンクの設置	39市町村(R6.4.1時点)

### (2) 特定空家等に対する措置の状況

平成27年5月の法の全面施行以降、法第22条に基づく行政代執行4件、略式代執行15件、合計19件が市町村長により実施された。

法第22条に基づく行政代執行・略式代執行の実施件数

	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	計
行政代執行					1	1	1	1	4
略式代執行	2	1	2	1	2	2	3	2	15

[出典] 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について：国土交通省

### 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、実態の把握及び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

空家等は私有財産であり、その管理責任は一義的には所有者等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、景観など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、国の基本指針に基づき、地域の空家等対策に取り組む民間事業者、各専門団体、特定非営利活動法人等とも連携協力していく必要がある。

#### 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し、実施後の継続的なモニタリングや情報のアップデートに努める必要がある。

#### 3 対策の実施

特定空家等となつてからの対応には限界があるため、当該空家等が管理不全空家等であると認められる場合は、特定空家化しないよう未然防止のため、早期に指導等を行うことが重要である。

また、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。管理不全空家等や特定空家等の解消は、市町村による所有者等への助言・指導から始まり、特定空家等については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。

さらに、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置と並行し、空家等を増やさないための活用策を検討する必要がある。空家等の活用については、移住・定住対策のほか、住宅確保要配慮者のためのセーフティネット、地域活性化施設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7条では市町村による空家等対策計画の策定を定めている。県内では、平成28年以降に各市町村において順次計画策定が行われ、令和2年度末までに全ての市町村で同計画が策定されたところであるが、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、今後は市町村間でノウハウ等も共有しながら、県全体で空家等対策の底上げを図っていく必要がある。

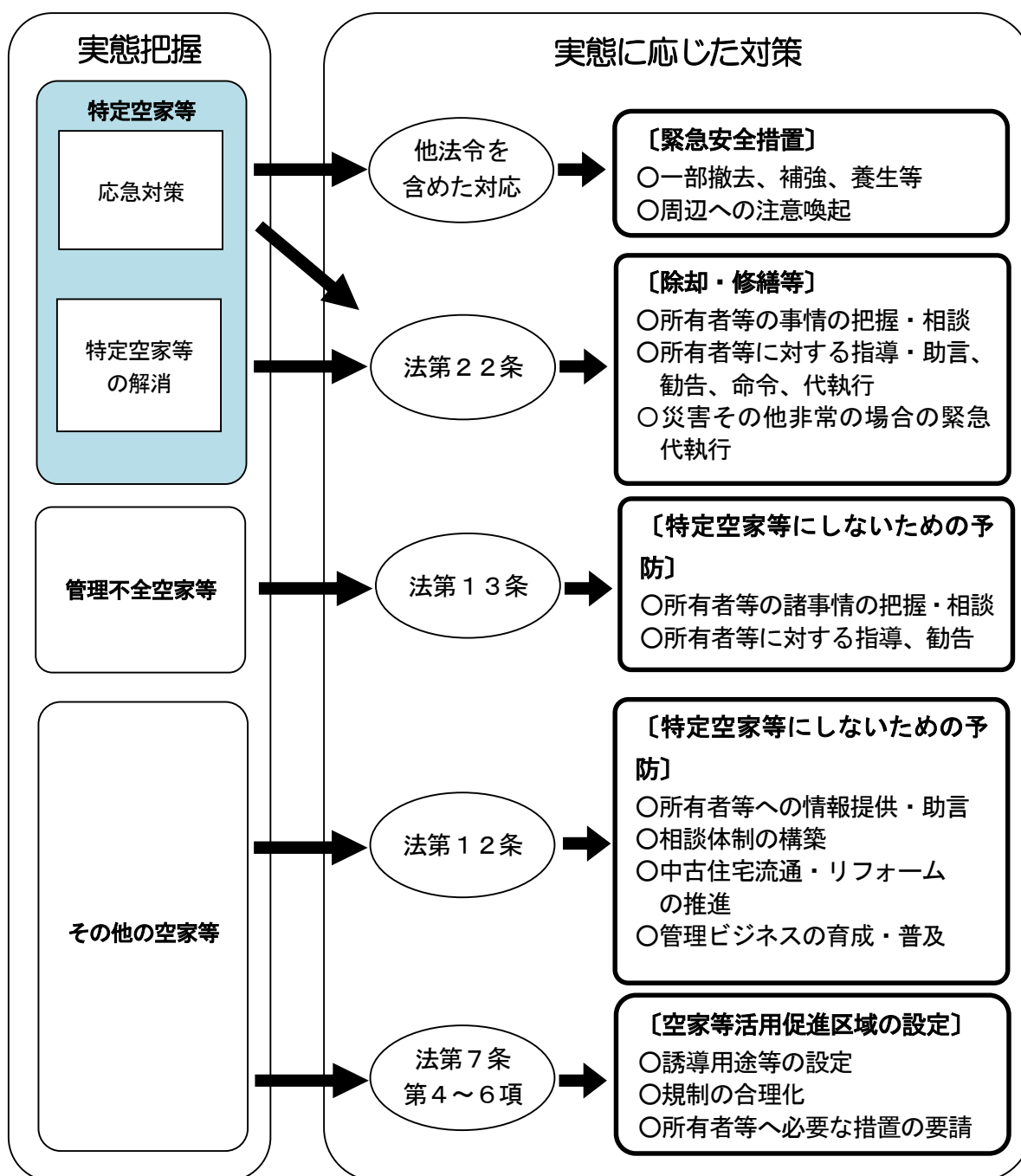
## 第IV章 空家等対策の基本的な考え方

### 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、管理不全空家等及び特定空家等の所有者等の調査、所有者等に対する指導などを進めるとともに、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、特定空家等を増やさないために、所有者等向けに空家等の適正管理を呼びかける啓発や活用拡大を図っていく必要がある。

#### 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と負担において、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しない場合が考えられる。

そのような場合は、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある各市町村が地域の実情に応じて、空家等に関する対策を実施することが重要である。

そのため、空家等対策においては、市町村、県、民間事業者等の役割を明確にし、それぞれの強みを活かして相互に連携する必要がある。

### (1) 所有者等の役割

空家等の所有者や管理者の責務については、法第5条に「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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と努力義務が定められている。

### (2) 市町村の役割

空家等に関す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、管理不全空家等及び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。

ただし、市町村が投入できるマンパワーや予算には限りがあるため、例えば、大規模災害に備えた空家等対策を推進する観点から、下記のリスク区分を参考に重要度・優先度を踏まえたメリハリのある対策の実施が考えられる。

所在地 による リスク	a	倒壊した場合、緊急輸送など市町村の防災対策に多大な支障を及ぼすおそれがある
	b	倒壊した場合、救助活動や救急搬送の支障となるおそれがある
	c	倒壊した場合、避難所への避難や、災害時の拠点となる公的施設への移動の支障となるおそれがある
	d	通学路、医療機関や福祉施設等への経路に近接し、倒壊した場合、通行中の災害弱者が巻き込まれるおそれがある
	e	住宅密集地など、倒壊により隣家へ被害を拡大させるおそれがある
劣化度 による リスク	ア	現況において、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に定める特定空家等の基準に該当する空家等
	イ	旧耐震基準の空家等

### **(3) 民間事業者・各専門団体等の役割**

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特定非営利活動法人、その他の団体等は、その専門性を活かし、管理や活用の方法等について空家等の所有者等が情報を容易に入手できる、あるいは相談できる環境づくりに取り組む。

また、人員不足等により市町村が必要と判断した場合は、空家等管理活用支援法人の指定を受けて、市町村の補完的な役割を担うことも期待されている。

### **(4) 県の役割**

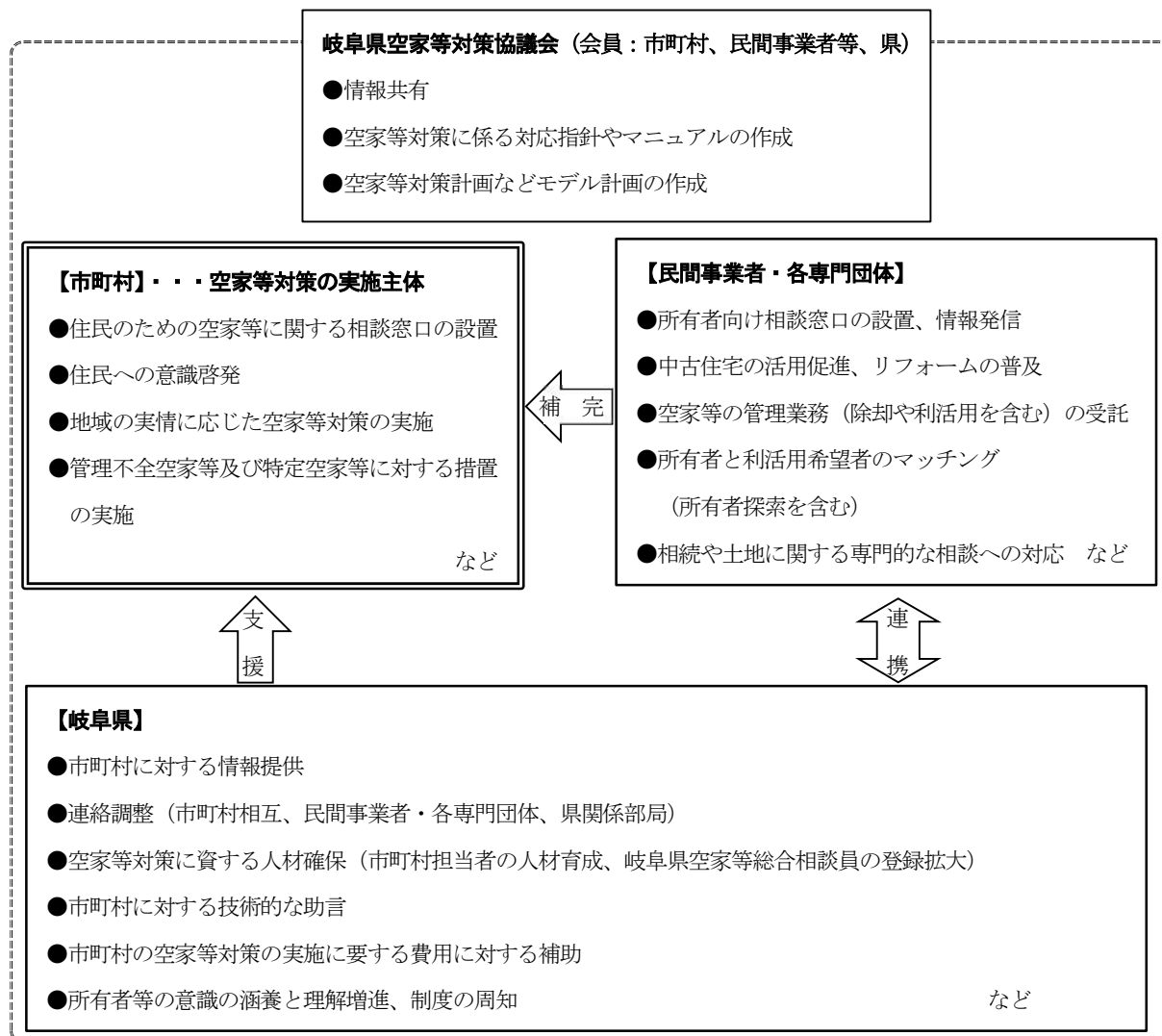
県は、市町村による特別措置法の円滑な運用を支援する体制を構築し、県内の空家等対策を総合的に調整する役割を担う。

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を講ずるものとする。

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期待される。

このため、県は、市町村や民間事業者その他の専門家の参画・協力を得て、空家等対策に係る情報共有や調査研究などを行う機会を設け、空家等対策を連携して推進する。

## 【空家等対策に係る役割と支援体制】



岐阜県空家等対策協議会 会員 順不同 (R6. 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 会長
(一般)岐阜県建築士事務所協会 会長	岐阜県住宅供給公社 理事長
(公社)岐阜県建築士会 会長	岐阜県空き家管理業協会 会長
(一社)岐阜県建設業協会 会長	住宅金融支援機構 東海支店 副支店長
(一般)岐阜県建築工業会 会長	岐阜地方法務局 不動産登記部門 首席登記官
(公社)岐阜県宅地建物取引業協会 会長	岐阜県しろあり対策協会 理事長
(公社)全日本不動産協会岐阜県本部 本部長	岐阜県行政書士会 会長
岐阜県不動産コンサルティング協会 会長	(公社)岐阜県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 理事長
(一社)岐阜県解体工事業協会 会長	
岐阜県司法書士会 会長	岐阜県警察本部生活安全部長
岐阜県土地家屋調査士会 会長	岐阜県都市建築部長

県内市町村の協議会等の設置状況 (R6. 4. 1 時点)		
設置有	法第8条に基づく法定協議会	31市町村
	上記以外の協議会等	23市町
設置無		1町

## 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）に努める。具体的な方法については、ガイドライン、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 ver. 1」（平成24年6月 国土交通省住宅局）を参考とする。

なお、調査にあたり、活用可能な国や県の補助制度を最大限活用する。

###### (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

市町村は、警察、教育委員会、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、管理不全空家等及び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の把握に努める。

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の例」によるほか、「地方公共団体における空家調査の手引き ver. 1」（平成24年6月 国土交通省住宅局）を参考とする。

##### ウ 特定空家等の該当性の判断及び情報の整理

市町村は、上記ア及びイにより把握した空家等の情報について、別記「空家等情報記録簿」等に記録し、管理不全空家等や特定空家等に該当するおそれがあるかどうかを判断する。

管理不全空家等や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までを参考とする。

**【実態把握の手法等】**

	ガイドライン	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
管理不全空家等・ 特定空家等の判断	第2章(1)、(2) 別紙1～4	手順6 管理不全空家等及び 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。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)など、市町村が必要と考える部局とする。

なお、管理不全空家等(法第13条第2項に基づき勧告を行ったものに限る。)及び特定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、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、他法令に基づく措置について助言を行う。

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

**(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。

その他、記録簿の作成及び情報共有の詳細については、マニュアル及び「管理不全空家等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 ( )						
	管理不全空家等 ・特定空家等	<input type="checkbox"/> 管理不全空家等 (勧告日: 令和 年 月 日) <input type="checkbox"/> 特定空家等 (判断した日: 令和 年 月 日)						
受 付 情 報	情報把握	日 時	令和 年 月 日	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	確認方法	<input type="checkbox"/> 現地調査 <input type="checkbox"/> 写真等			
		現地確認者 備 考	所 属	氏 名				
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 <sup>2</sup>
	建物の概要	備 考						
		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 <sup>2</sup>	
		階 数				延べ面積	m <sup>2</sup>	
		利用状況	<input type="checkbox"/> 居住・利用中 <input type="checkbox"/> 空家等 (空家等となった期) <input type="checkbox"/> その他 ( )					
		浄 化 槽	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無					
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ほか、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うる。

また、特定空家等の解消に向けては、防犯、衛生、景観等の観点から、次のような取組が必要になる場合があり、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

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、空家等における犯罪等の発生防止に努める。

#### イ 衛生

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

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) 緊急安全措置の実施

特定空家等のうち、地域住民の生命・財産に重大な影響を及ぼすおそれがある危険性が高く、破損個所の養生や応急補修等の速やかな実施が必要な事案については、法第22条による助言・指導から代執行までの手続と並行しながら又はこれに先立ち、災害対策基本法等の他法令に基づく緊急安全措置の実施についても検討し、ガイドライン及びマニュアルを参考に実施する。なお、法第22条第11項に基づく災害その他非常の場合における緊急代執行については、同条第2項に基づく勧告までなされていることが要件の一つになっているため、有事の際にこの制度を有効活用するためには、平時からの取組が重要となってくる。

### (3) 法に基づく措置に対する援助

市町村が、特定空家等に該当するか否かの判断や法第22条に基づく所有者等に対する助言・指導、勧告等にあたり、困難をきたしている場合、県は市町村に対して技術的な助言に努める。



### 3 特定空家等にしないための予防

#### (1) 空家等の適正管理

##### ア 所有者等への啓発

空家等の不適切な管理に起因して、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、空家等が特定空家等とならないよう未然に防止する措置を講じてもらうことが重要である。

県、市町村、民間事業者等は、ホームページや広報、セミナー開催などにより、所有者等への啓発を積極的に行う。

##### イ 管理不全空家等への対策

###### (ア) 管理不全空家等の判断と措置等

市町村は、法第13条第1項に定める管理不全空家等の判断にあたり、ガイドライン別紙1から別紙4までを参考として、管理不全空家等と認められる場合には、早期に指導等を行う。

###### (イ) 法に基づく措置に対する援助

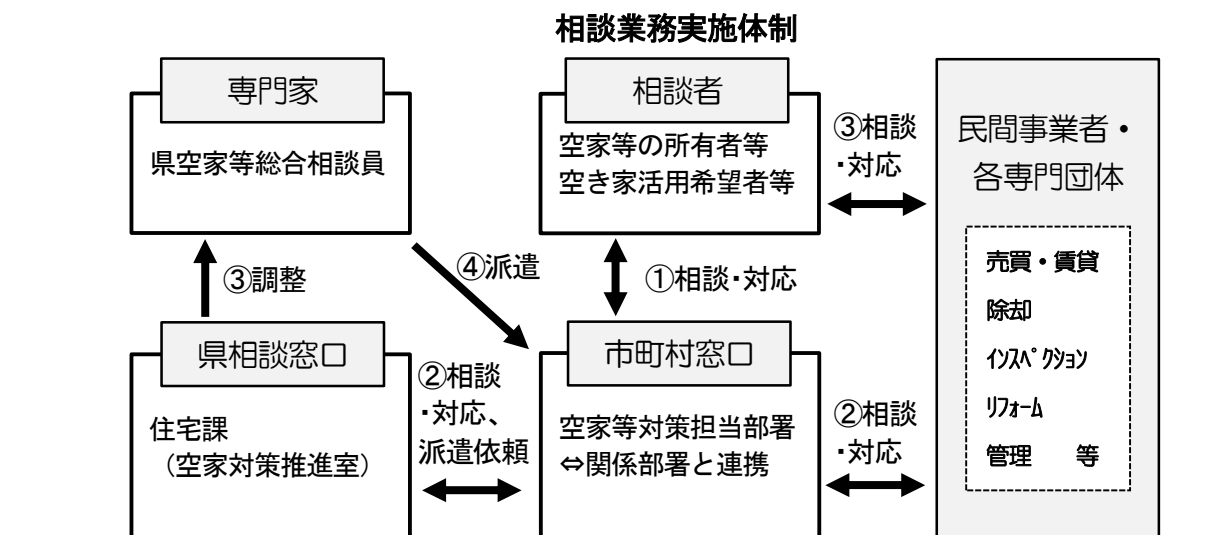
市町村が、管理不全空家等に該当するか否かの判断や法第13条に基づく所有者等に対する指導又は勧告の実施にあたり、困難をきたしている場合、県は市町村に対して技術的な助言に努める。

#### (2) 具体的な予防対策

##### ア 相談体制の整備

空家等の所有者等や空き家活用希望者等に対する相談窓口は、各市町村に設置されるため、県は市町村担当者向けの相談窓口を設置し、担当者からの相談に対応するとともに、市町村からの依頼に応じて専門家（岐阜県空家等総合相談員）を派遣する。

また、市町村は民間事業者・各専門団体との連携のもと、売買・賃貸、適正管理、除却などの幅広いニーズに対応する相談体制の整備に努める。



## イ 空き家バンク等を通じた情報発信と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、活用可能な空家等の情報を提供していく必要がある。

そのため、空き家バンクなどインターネットでの情報発信や物件のVR・3D内覧、空家等対策やまちづくり活動に関わる特定非営利活動法人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、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

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、消費者向けセミナー・相談会、事業者向け技術研修会などリフォームに関する各種取組を実施し、県はこれらの取組を支援していく。

### （イ）中古住宅の状態等の把握

消費者が中古住宅の取得にあたり物件の状態・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）の普及啓発に努める。

参考：「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）

## エ 行政等の施策を利用した活用

上記イ及びウのように空家等を中古住宅市場に流通させるほかに、行政や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ことが考えられる。

移住定住施策や福祉施策の一環として、空家等の活用が有効である。

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「活用事例集」として取りまとめ、情報共有に努める。

### （ア）住宅として活用

#### a 移住定住施策と一体となった活用

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。

上記イによるマッチング支援に「空き家バンク」を有効に機能させるためには、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も必要である。

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の情報共有に努める。

#### **b 住宅確保要配慮者へ提供する住宅として活用**

空家等を、住宅確保要配慮者（低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人等）の居住の安定確保など、住宅セーフティネットの観点から活用することも考えられる。

また、県、市町村、民間事業者、要配慮者の支援者等は、<sup>\*</sup>岐阜県居住支援協議会を通じて連携し、必要な情報共有に努める。

※住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供等の支援などについて協議する組織。

#### **c 高齢者向け住宅として活用**

高齢者が安全、安心に暮らせる住まいの確保のため、空家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。

こうした取組について、民間事業者等は活用可能な国庫補助を最大限活用する。

### **(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宿泊体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動拠点、文化施設・オフィスなどの用途に空家等を活用することが考えられる。

また、空家等を除却し、跡地をポケットパークとして整備するなど地域活性化のために活用することも考えられる。

こうした取組について、市町村及び民間事業者等は活用可能な国庫補助を最大限活用する。

#### **b 社会福祉施設等としての活用**

地域密着型の特別養護老人ホーム、グループホーム、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・交流の場として空家等を活用することが考えられる。

なお、グループホームの整備など空家等の活用により実施するサービス内容によっては、空家等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提供する。

### c 店舗としての活用

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提供する。

## (ウ) その他活用

### a 賃貸化・住み替え等の促進

広い住宅に少人数で住んでいた高齢者が、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、居住者が不在となる持ち家を子育て世帯へ賃貸することにより、手狭な賃貸住宅からの住み替えが進めば、空家等の発生を防ぐとともに、住宅ニーズのミスマッチの解消にもつながる。

また、(一社)移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」は、定期借家契約の手法を活用した空家等の借上げ・転貸の仕組みであり、このような住み替え支援事業についても研究を深め、空家等の所有者と子育て世帯とのマッチングに活用していく。

## (エ) 空家等の活用を通したまちづくり

市町村は、経済的社会的活動の促進のために空家等の活用が特に求められる区域について、法第7条第3項に定める「空家等活用促進区域」及び「空家等活用促進指針」を定め、当該区域において上記(ア)から(ウ)までの取組を一体的かつ重点的に推進することができる。ただし、促進区域や促進指針は空家等の活用を行うことが最終的な目的ではなく、空家等の活用を通じて、地域における経済的社会的活動を促進することが目的であることに鑑み、これらを定める場合は、まちづくりに係る政策課題に対応する市町村内の内部部局等と連携しながら、以下の事項に留意するものとする。

- ・市町村全域を区域設定するのではなく、重点的に空家等の活用を進めるエリアを対象に促進区域を設定する。必要があれば同一市町村内で複数のエリアを促進区域に設定する。
- ・活用できる空家等を複数含む面的広がりのあるエリアを促進区域に設定する。
- ・促進区域では、規制の合理化等の措置を講じることや、所有者等への活用に向けた要請・重点的な支援を行うことを検討する。
- ・都市計画マスタープランなど既存の計画や区域設定等との調和を図る。
- ・他法令に基づく既存の設定区域や法定計画がある場合は、その内容をベースとして促進区域を設定する。
- ・中心市街地活性化、移住定住、二地域居住、観光振興、福祉増進、コミュニティ維持、防災力向上等の政策課題を目的に設定する。

- ・無秩序な開発を防止するという市街化調整区域の制度趣旨を損なわない範囲に限り、市街化調整区域の一部を促進区域に含めることができる。
- ・土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、災害危険区域及び急傾斜地崩壊危険区域は、原則として促進区域に含めない。また、土砂災害警戒区域（イエロージーン）及び浸水想定区域を促進区域に含める場合については、防災担当部局と協議し、慎重に検討する。
- ・あらかじめパブリックコメントや公聴会等を実施するなど、地域住民の意見を反映させるために必要な措置を講じる。

## **オ 空家等対策に関連するビジネスモデルの構築**

現在、空家等対策に関連する様々な民間サービスが提供されているが、今後、民間事業者等はビジネス機会の拡大にとどまらず、所有者等に寄り添いながら、地域課題の解決や地域づくり・コミュニティづくりの取組につながるビジネスモデルの構築に努める。

#### 4 空家等対策とその役割分担

市町村、県及び民間事業者等は、下記の役割分担を基本に空家等対策に取り組むこととする。

取組項目	実施主体		
	市町村	県	民間
<b>1 実態把握の実施と情報共有</b>			
(1) 実態把握			
ア 空家等の把握	○		
イ 所有者等の特定	○		
ウ 管理不全空家等及び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	○		
<b>2 特定空家等の解消</b>			
(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		○	
<b>3 特定空家等にしないための予防</b>			
(1) 空家等の適正管理			
ア 所有者等への啓発	○	○	○
イ 管理不全空家等への対応			
(ア) 管理不全空家等の判断と措置等	○		
(イ) 法に基づく措置に対する援助		○	
(2) 具体的な予防対策			
ア 所有者等に対する相談窓口の設置	○		
イ 空き家バンク等を通じた情報発信、活用希望者とのマッチング支援	○		○
ウ 中古住宅市場の拡大			
(ア) リフォームの普及・促進			○
(イ) 中古住宅の状態等の把握			○
エ 行政等の施策を利用した活用	○		
オ 空家等対策に関連するビジネスモデルの構築			○
<b>4 空家等対策の総合調整</b>			
(1) 岐阜県空家等対策協議会の運営		○	
(2) 関係機関との連絡調整		○	