

岐阜市空家等対策計画

(概要版)

令和5年3月更新

1. 計画の概要

計画の背景及び目的

近年、人口減少や高齢化、既存の建築物の老朽化等に伴って、全国的に空き家が増加しており、管理されていない空き家が周辺的生活環境などへ及ぼす深刻な影響が問題となっています。しかし、空き家は本来個人の財産であることから、これまで行政の対応できる範囲は極めて限定的でした。

こうした問題に総合的に対応するため、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。岐阜市においては平成26年4月に「岐阜市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、危険な空き家への対応を行ってきました。また、国、県、民間の関係団体や地域と連携し、空き家への対策を総合的かつ計画的に推進するため、特措法に基づく「岐阜市空家等対策計画」を平成30年5月に策定し、空き家等の対策に取り組んできました。

本計画の期間は令和5年3月までとしていましたが、引き続き、国、県、民間の関係団体や地域と連携し、空き家への対策を総合的かつ計画的に推進するために、本計画に基づく基本方針や各施策を維持し、計画を継続します。

計画の期間・対象区域

期 間：令和5年度から令和9年度までの5年間

対象区域：岐阜市全域

社会・経済情勢の変化や国・県の空き家政策の動向、本市の上位計画を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行うこととします。

空き家の定義と対象とする空き家

空 家 等：「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^{※1}ことが常態^{※2}であるもの」

※1 「居住がなされていない」とは、人の日常生活が営まれていないこと
「その他の使用がなされていない」とは、営業が行われていない等のこと

※2 「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又は、今後、年間を通して建築物等を使用する見込みがないこと

特定空家等：以下の状態にある空き家等をいう。

- 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 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
- 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 その他周辺的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

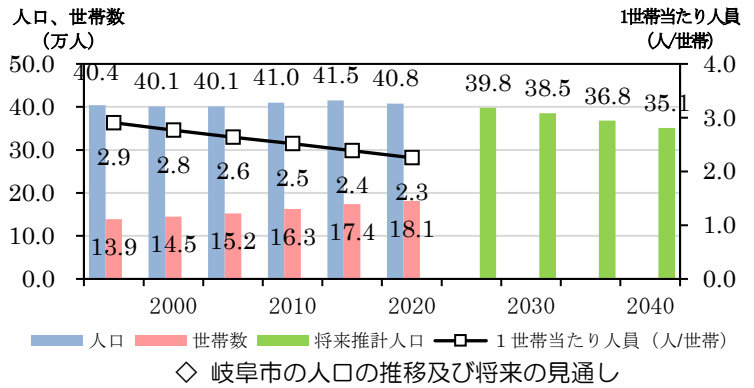
本計画の対象：主に一戸建住宅及び店舗等併用住宅の空き家

2. 空き家の現状と課題

人口の推移及び将来推計

岐阜市の2020年の総人口は、40.8万人で年々減少傾向にあり、今後20年間で約5万人減少すると推計されています。

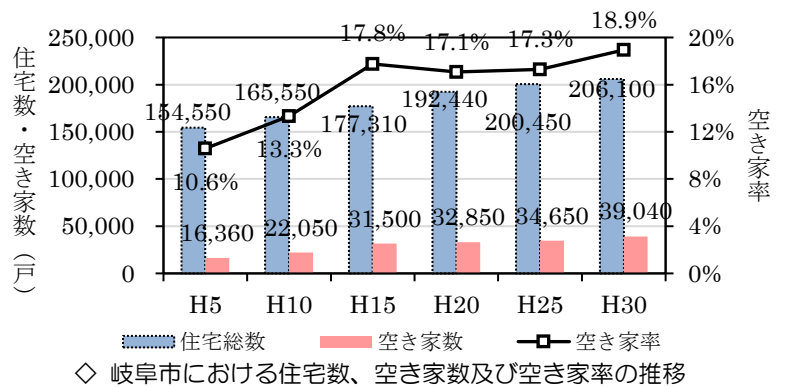
また、世帯数は18.1万世帯で増加傾向にありますが、今後は減少傾向に転じると予想されています。



住宅数、空き家数及び空き家率の推移

岐阜市の住宅数、空き家数は、ともに平成5年以降毎年増加しています。

空き家率は平成5年から平成15年にかけて急増しており、平成15年以降はほぼ一定で推移しています。



空き家の実態調査結果

平成28年度実施の空家等実態調査では、市内の空き家と思われる家屋等に対して現地調査を行い、3,444件の空き家を確認しました。このうち、本計画の対象とする一戸建住宅等は2,795件の空き家となりました。なお、令和4年3月末での空き家数は3,604件確認されています。

空家等実態調査 (H28 実施)	3,444 件
新たに把握した空き家	1,007 件
解体された空き家	847 件
令和4年3月末時点の空き家	3,604 件

空き家の問題点及び課題

問題点

- 所有者等の問題
 - ▶ 高齢者のみが居住する一戸建住宅等の増加
 - ▶ 所有者等の管理する意識が低い
 - ▶ 管理が行き届かない空き家がある
 - ▶ 解体・除却の費用が負担できない
 - ▶ 情報・知識の不足
- 市場・流通の問題
 - ▶ 賃貸・売却の相手が見つからない空き家が多い
 - ▶ 賃貸・売却ニーズの地域的な偏り
 - ▶ 中古住宅市場の未成熟
- 制度・行政の問題
 - ▶ 固定資産税の住宅用地特例
 - ▶ 相談体制
 - ▶ 空き家問題への専門的対応

課題

- 住まいの引継に対する意識啓発が必要
- 空き家に関するあらゆることを相談できる環境整備が必要
- 空き家の管理や除却を支援する仕組みが必要
- 空き家の活用に向けた専門家による支援が必要
- 中古住宅の流通及び空き家の活用に対する環境整備が必要
- 管理不全な空き家への対応が必要
- 管理者不在の建物への対応が必要

3. 計画の基本方針と対策の具体的な施策

基本方針と具体的な施策

空き家が発生する要因や解消されない要因、管理不全な空き家から生じる問題は多岐にわたることから、各段階に応じた効果的な対策を講じる必要があります。また、空き家となっている期間が長期化するほど、問題の解決は困難になることから、より早期の段階での取り組みが重要となります。

以上を踏まえて、3つの基本方針を定め、基本方針に基づく各施策を実施します。

基本方針1 空き家の発生の抑制と適正管理の促進

居住者がいる段階から、空き家の発生抑制と適正管理について、広く意識啓発を行います。また、市民からの通報、所有者等からの相談を受ける体制を整え、事業者や地域と連携して適正な管理を促進させます。

施策

- ① 適正管理の周知・啓発 （セミナー・市民講座、広報紙・ホームページ、チラシなどで実施）
- ② 空き家総合窓口の設置 （ていねいな聴き取り、関係部署等との連携、市独自の支援メニューを検討）
- ③ 市民相談との連携 （法律、不動産、税務など、無料で相談できる市民相談と連携して実施）
- ④ 適正管理の促進 （民間や地元による管理受託の手法を検討）
- ⑤ 適切な除却 （更地にして再利用することも一つの選択肢となる考え方について調査・研究）
- ⑥ 住宅以外での活用の働きかけ （施設の設置主体などに働きかけを実施）

基本方針2 地域の特徴に応じた空き家の流通・活用の促進

専門家などと連携して、空き家の流通・活用を促進する様々な施策を実施することで、空き家の増加を抑制し、特定空家等の発生予防に努めます。

施策

- ① 専門家と連携した空き家相談会の開催 （空き家所有者が抱える問題に対応する相談会を実施）
- ② 専門家と連携した不動産相談会の開催 （不動産売買等を相談する不動産相談会の体制を検討）
- ③ 民間ネットワークの活用 （不動産関係団体と連携し、民間ネットワークで流通する仕組みを検討）
- ④ 空き家バンクの活用 （空き家所有者と購入希望者とのマッチングを行う空き家バンクを運営）
- ⑤ 不動産流通の促進・支援 （インスペクション（建物状況調査）の実施の啓発、活用について検討）

基本方針3 市民の安全・安心を確保するため、管理不全な空き家への対応の促進

庁内の連携体制を整えて、管理不全状態にある空き家の状態を把握し、所有者等に対して適正管理の依頼、助言、指導、勧告、命令など、段階に応じて必要な措置を講じます。

施策

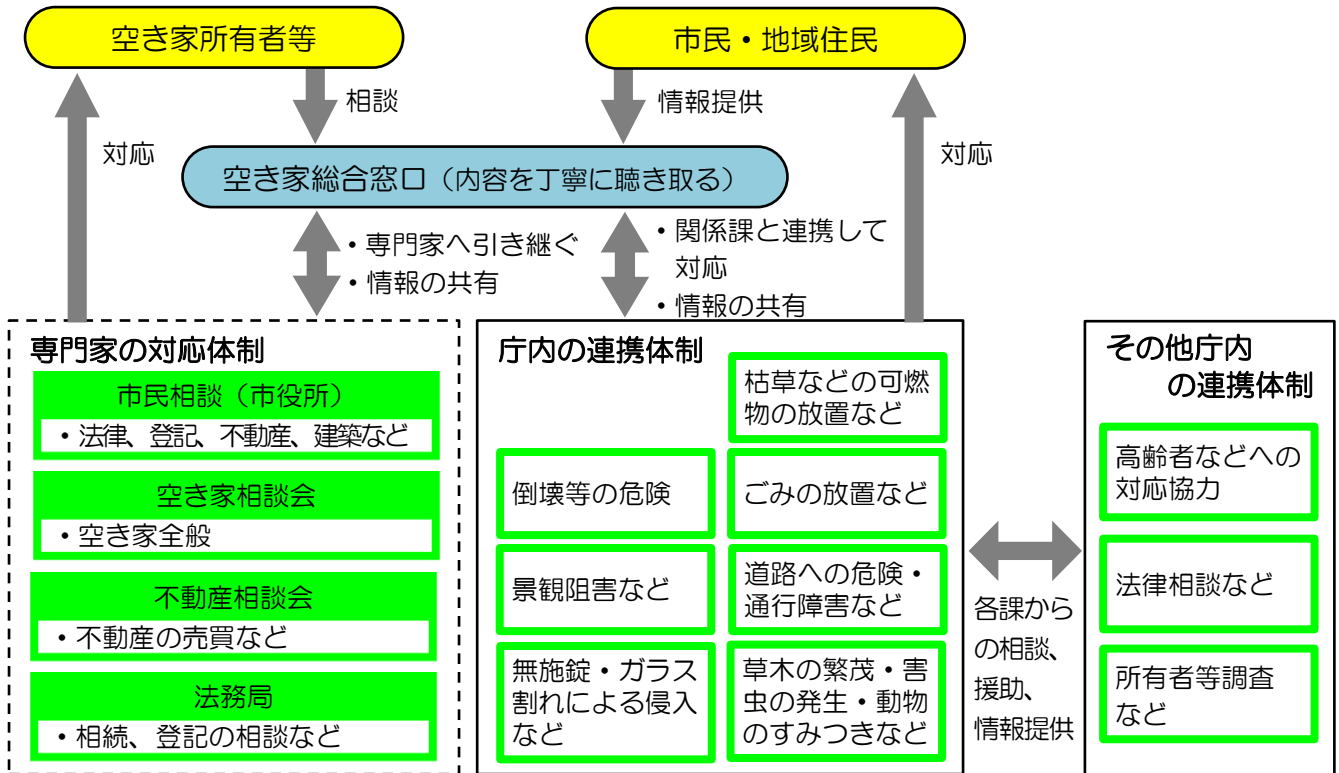
- ① 市民等による情報提供 （問題のある空き家の情報を、空き家総合窓口で受付）
- ② 現況調査・確認 （現地確認を行い、管理不全である場合は、所有者調査を実施）
- ③ 所有者等への告知・改善への働きかけ （所有者に管理不全状態の改善に向けた助言を実施）
- ④ 所有者不在等への対応 （所有者等が不明、不在などへの対応について検討）
- ⑤ 条例に基づく緊急安全代行措置の実施 （危険を緊急に回避する必要がある場合に実施）
- ⑥ 特措法に基づく特定空家等への措置の実施 （特措法に基づいて、措置を実施）

4. 計画の推進

市民等からの空き家に関する相談や情報提供への対応は、空き家総合窓口において一元的に受け付け、内容を丁寧に聴き取ります。

空き家所有者等からの各種相談に関しては、専門家へ引き継ぎ対応します。

また、市民、地域住民からの管理不全な空き家の情報提供に関しては、関係課へと連携して、様々な問題に対応します。



特定空家等の対応方針及び判断基準の考え方

特定空家等の対応方針

市民等から情報提供された空き家の中で、周辺に著しい悪影響、危険等の切迫性がある状況のものについて、特定空家等として認定し、特措法に基づき改善指導をしていきます。

特定空家等の認定にあたっては、岐阜市空家等対策協議会（専門部会を含む）に意見を聴取し、慎重に判断をします。

なお、特措法に基づく措置のうち、「勧告」の対象となった特定空家等に係る土地については、固定資産税等の住宅用地の特例が解除されます。

特定空家等の判断基準の考え方

次の、「空家等の状態」であると認められるものについて、「周辺への影響等」を考慮して、総合的に判断します。

