

岐阜市空家等対策計画

平成30年5月 策定

令和 5年3月 更新

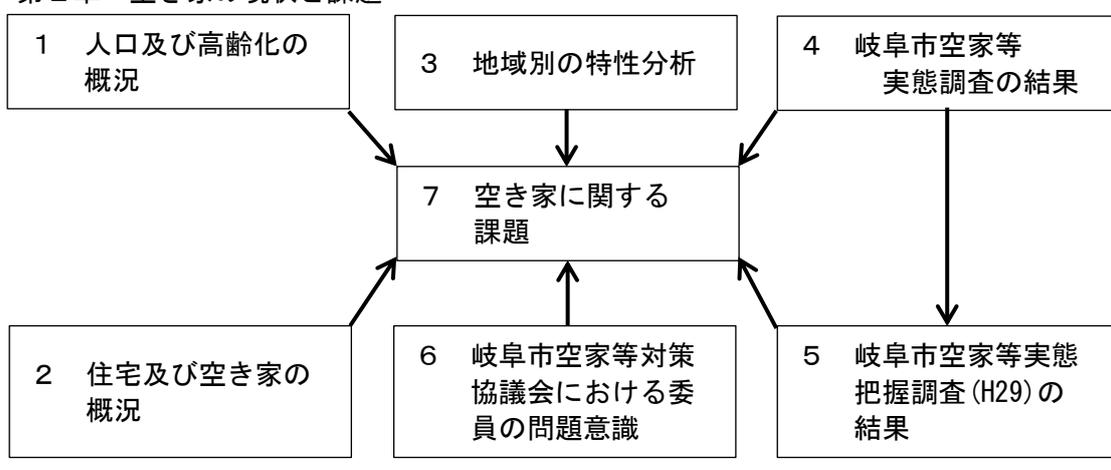
岐 阜 市

岐阜市空家等対策計画の構成

第1章 計画の概要

- 1 計画の背景及び目的
- 2 計画の位置づけ
- 3 計画の期間
- 4 空き家の定義と対象とする空き家の種類
- 5 対象とする区域

第2章 空き家の現状と課題



第3章 岐阜市空家等対策計画の基本方針

- 1 計画の基本方針
- 2 施策の流れ
- 3 対象とする空き家の範囲
- 4 空き家の調査に関する事項

第4章 空き家対策の具体的な施策

- 1 空き家の発生の抑制と適正管理の促進
- 2 地域の特徴に応じた空き家の流通・活用の促進
- 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

第5章 計画の推進

- 1 計画の推進・実施に向けた体制
- 2 庁内組織体制
- 3 計画の進行管理
- 4 今後の課題

目 次

第1章 計画の概要.....	1
1 計画の背景及び目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画の期間.....	2
4 空き家の定義と対象とする空き家の種類	3
5 対象とする区域	3
第2章 空き家の現状と課題	4
1 人口及び高齢化の概況.....	4
1.1 人口の推移及び将来推計.....	4
1.2 年齢3区分別人口の推移及び将来推計.....	5
1.3 高齢者のみの世帯の推移.....	6
2 住宅及び空き家の概況.....	7
2.1 他市町と比較した岐阜市における空き家の概況	7
2.2 岐阜市における空き家の概況	11
2.3 岐阜市における住宅の概況	12
3 地域別の特性分析.....	14
3.1 一戸建住宅等の建築年次別分布の地域特性.....	15
3.2 高齢者のみが居住する一戸建住宅等の分布の地域特性	17
3.3 一戸建住宅等の新築、売買物件数の地域特性.....	19
3.4 空き家の分布の特徴	21
3.5 地域特性分析の結果	23
4 岐阜市空家等実態調査の結果.....	24
4.1 調査の概要.....	24
4.2 調査結果の概要	24
4.3 空き家の現状（令和4年3月末）	26
5 岐阜市空家等実態把握調査（平成29年度）の結果.....	27
5.1 調査の概要.....	27
5.2 調査結果の概要	28
6 岐阜市空家等対策協議会における委員の問題意識.....	32
6.1 空き家の管理に関する問題	32

6.2 空き家の流通・活用に関する問題	32
6.3 管理不全な空き家及び特定空家等に関する問題	32
6.4 その他	32
7 空き家に関する課題	33
7.1 空き家に関する問題点	33
7.2 課題	35
第3章 岐阜市空家等対策計画の基本方針	37
1 計画の基本方針	37
2 施策の流れ	38
3 対象とする空き家の範囲	38
4 空き家の調査に関する事項	39
第4章 空き家対策の具体的な施策	40
1 空き家の発生の抑制と適正管理の促進	41
2 地域の特徴に応じた空き家の流通・活用の促進	46
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	48
第5章 計画の推進	54
1 計画の推進・実施に向けた体制	54
2 庁内組織体制	55
3 計画の進行管理	56
4 今後の課題	56

■ 「空き家」「空家等」「空き家等」の表記のちがいについて

本計画の本文中では「空き家」を基本として表記します。ただし、空家等対策の推進に関する特別措置法に関する事項については「空家等」と表記し、岐阜市の条例に係る事項については「空き家等」と表記しています。

第1章 計画の概要

1 計画の背景及び目的

近年、地域における人口減少や既存の建築物の老朽化、社会的ニーズや産業構造の変化等に伴い、全国的に空き家が増加しています。

こうした空き家のうち、管理されていない空き家による火災や倒壊のおそれ等の安全性の低下、草木の繁茂、害虫の繁殖等の公衆衛生の悪化、景観阻害等、周辺的生活環境に及ぼす影響が問題となっています。また、空き家の増加はまちの活力という面からも大きな問題です。しかし、空き家は本来個人の財産であることから、これまで行政として対応できる範囲は極めて限定的でした。

このような背景から、分野を横断して総合的に空き家対策に取り組むことを示した「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」という。）」が、平成 27 年 5 月に完全施行されました。特措法においては、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としています。しかし、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合には、住民に最も身近な行政であり、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市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策を実施することが重要であると位置づけられています。

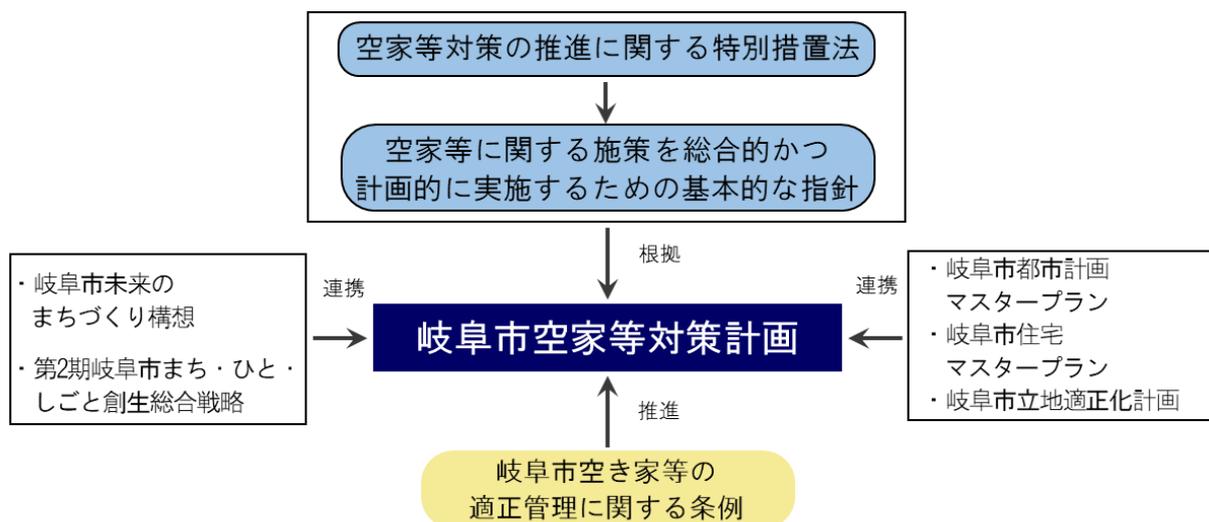
本市においては、特措法に先立ち、平成 26 年 4 月に「岐阜市空き家等の適正管理に関する条例（以下「空き家条例」という。）」を施行し、危難を緊急に回避するための緊急安全代行措置を可能とするなど、空き家等の適正な維持管理への対応を行ってきました。また、国、県、民間の関係団体や地域と連携し、空き家等への対策を総合的かつ計画的に推進するため、「岐阜市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を平成 30 年 5 月に策定し、空き家等の対策に取り組んできました。

本計画の期間は令和 5 年 3 月までとじていましたが、引き続き、国、県、民間の関係団体や地域と連携し、空き家等への対策を総合的かつ計画的に推進するため、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。また、本市の人口や平成 30 年住宅・土地統計調査の結果等について可能な範囲で修正するとともに空き家等対策の実施状況を踏まえ、一部改正を行います。

2 計画の位置づけ

本計画は、本市の空き家対策を総合的かつ計画的に実施するためのもので、特措法第6条に規定される空家等対策計画として策定しています。なお、空き家条例第11条に規定される緊急安全代行措置を位置づけることにより、市民等の生命、身体又は財産に対する危難の回避を推進します。

また、本計画は、岐阜市のまちづくりの総合的な方針である岐阜市未来のまちづくり構想や第2期岐阜市まち・ひと・しごと創生総合戦略に沿うことはもとより、岐阜市都市計画マスタープラン、岐阜市住宅マスタープラン及び岐阜市立地適正化計画との連携を図り、本計画を推進します。



3 計画の期間

本計画の期間は、令和5年3月までとしておりましたが、引き続き、国、県、民間の関係団体や地域と連携し、空き家等への対策を総合的かつ計画的に推進するため、令和9年度まで5年間延長します。

なお本計画は、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。

	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (R元)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)
岐阜市 空家等対策計画	実態調査実施	意向調査実施	5年間 (H30~R4)					5年間 (R5~R9)					
岐阜市総合計画、ぎふし未来地図 岐阜市未来のまちづくり構想	5年間 岐阜市総合計画		4年間 (H30~R3年度) ぎふし未来地図				R4~R22年度頃 (5年ごとに見直し) 岐阜市未来のまちづくり構想						
まち・ひと・しごと 創生総合戦略	5年間 (H27~R元年度)				5年間 (R2~R6年度)								
岐阜市住宅マスタープラン	10年間 (H23~R2)					10年間 (R3~R12年度)							
岐阜市都市計画マスタープラン	10年間 (R3~R12年度)						~R22年度						

4 空き家の定義と対象とする空き家の種類

本計画で対象とする空き家は、特措法第2条第1項の「空家等」及び第2項の「特定空家等」とします。

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。

特定空家等

以下の状態にあると認められる空家等をいう。

- ・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
- ・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
- ・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

なお、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、特措法及び特措法に基づき国が定めた基本的な指針をもとに本市で検討を行い、以下のように定義します。

『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』

- 「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（指針）
- 「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（指針）
- 「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（指針）
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（市）

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

本計画では、地域において問題となりやすく、相談件数が多い一戸建住宅及び店舗等併用住宅（以下「一戸建住宅等」という。）の空き家を主な対象とします。

なお、管理不全な空き家に対しては、周辺への影響を考慮し、空き家の種類に関わらず対象とします。

5 対象とする区域

本計画で対象とする区域は、岐阜市域全域とします。ただし今後、空き家に起因する問題が集中的に発生する地域が生じるなどの場合は、重点的に対応を進める区域を設けることができます。

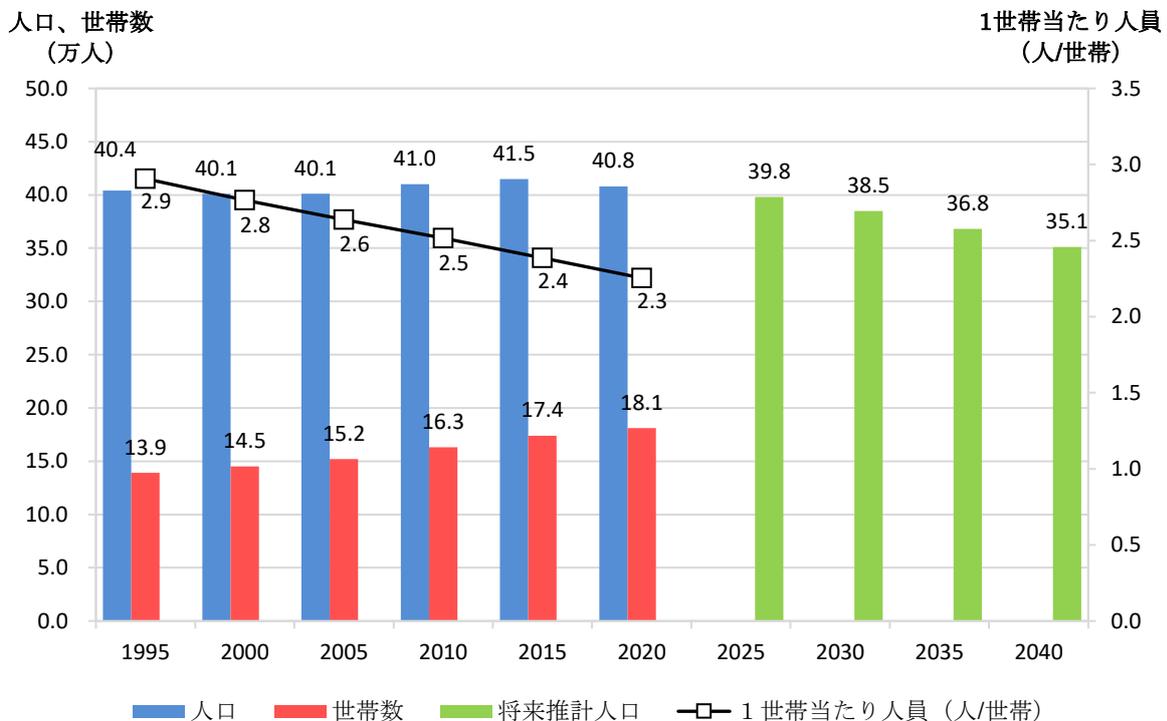
第2章 空き家の現状と課題

1 人口及び高齢化の概況

1.1 人口の推移及び将来推計

岐阜市の2020年（令和2年）の総人口は、40.8万人で年々減少傾向にあります。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。

なお、岐阜市未来のまちづくり構想によると、岐阜市の将来の人口は、2020年から20年間で約5万人減少すると推計されています。



※2006年に柳津町と合併したため、2010年の人口は増加した。

※住民基本台帳法の改正により、2012年以降は外国人を含んでいるため、2015年の人口は増加した。

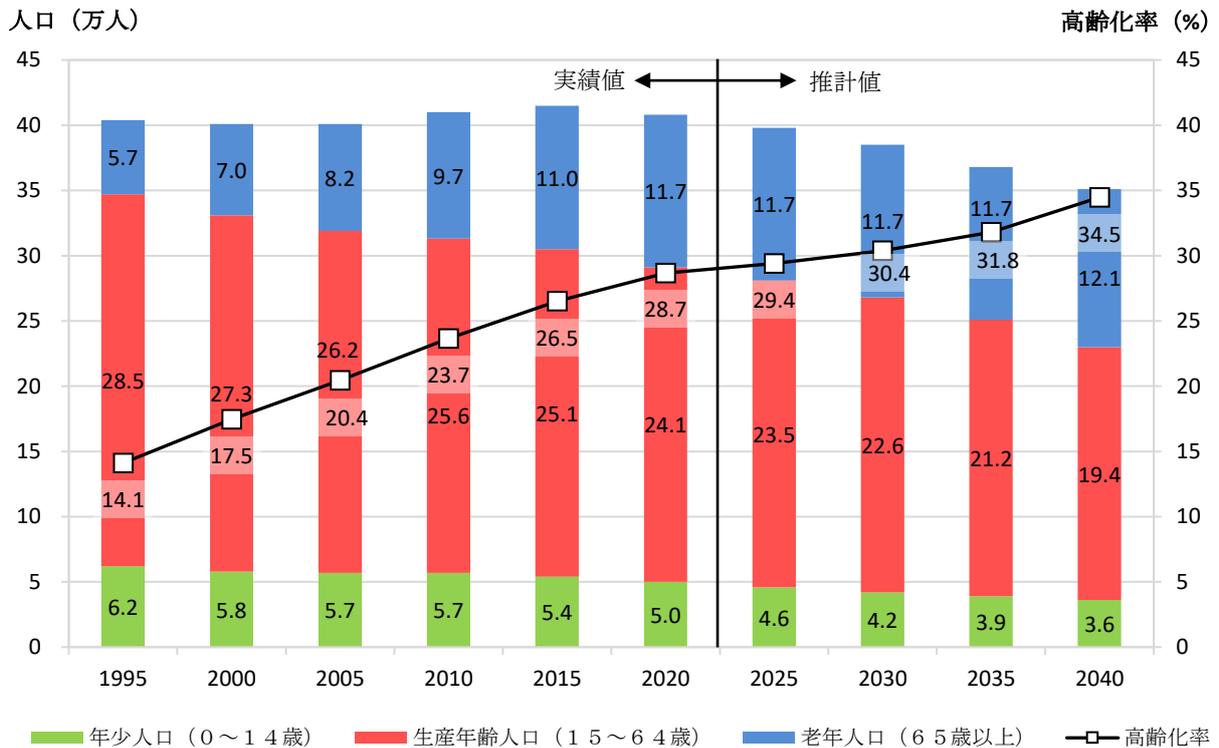
図 2-1 岐阜市の人口の推移と将来の見通し

出典：岐阜市住民基本台帳（実績値）
岐阜市未来のまちづくり構想（将来推計値）

1.2 年齢3区分別人口の推移及び将来推計

年齢3区分別人口の実績値は、年少人口（0～14歳）、生産年齢人口（15～64歳）は年々減少しており、老年人口（65歳以上）は増加しています。

推計値は、年少人口（0～14歳）、生産年齢人口（15～64歳）はともに、将来にかけて減少傾向があります。一方、老年人口（65歳以上）は増加傾向にあることから、高齢化率は上昇し、2040年には34.5%に達する見通しとなっています。



※2006年に柳津町と合併したため、2010年の人口は増加した。

※住民基本台帳法の改正により、2012年以降は外国人を含んでいるため、2015年の人口は増加した。

図 2-2 岐阜市の年齢3区分別人口の推移と将来の見通し

出典：岐阜市住民基本台帳（実績値）
岐阜市未来のまちづくり構想（将来推計値）

1.3 高齢者のみの世帯の推移

岐阜市の高齢者のみの世帯（65歳以上の単身世帯数と高齢者のみの複数居住世帯数の合計）は、年々増加しています。全世帯数に占める高齢者のみの世帯の割合は、1995年（平成7年）の11.0%から2020年（令和2年）の22.8%に増加しており、高齢化率の上昇に伴って、高齢者のみの世帯数も引き続き増加するものと考えられます。

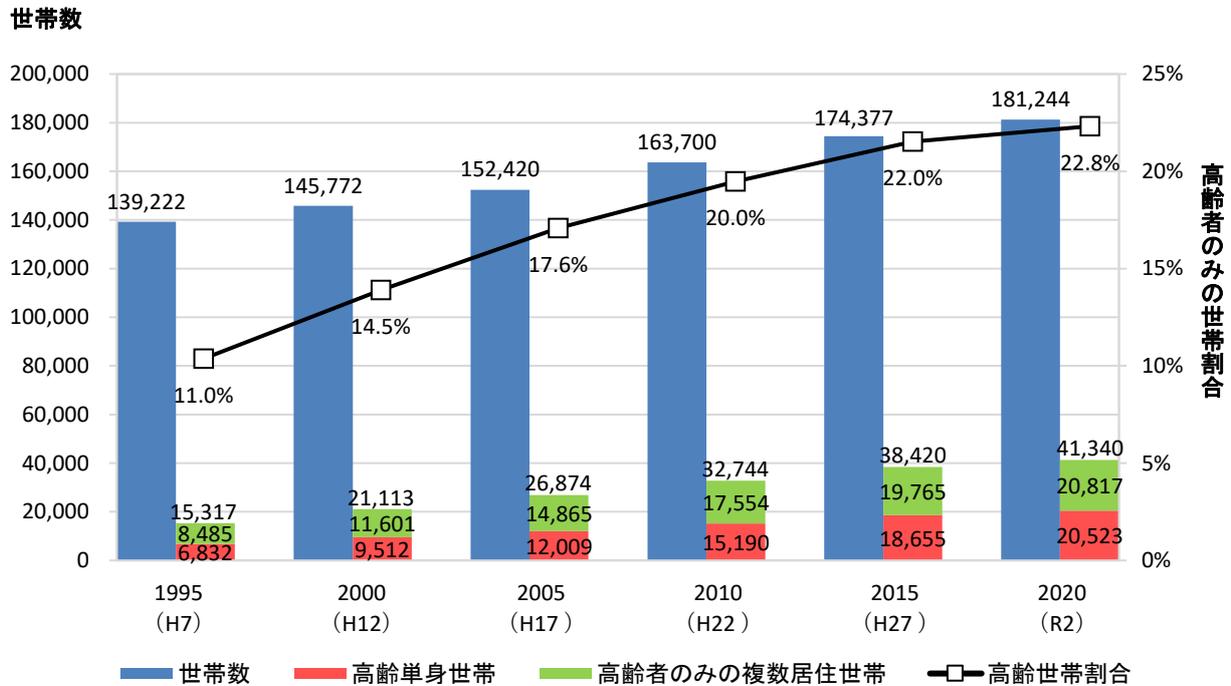


図 2-3 岐阜市の高齢者のみの世帯の推移

出典：岐阜市住民基本台帳（世帯数）
国勢調査（高齢単身世帯、高齢者のみの複数居住世帯）

表 2-1 岐阜市の世帯数の推移

	1995年 (H7)	2000年 (H12)	増減率%	2005年 (H17)	増減率%	2010年 (H22)	増減率%	2015年 (H27)	増減率%	2020年 (R2)	増減率%
世帯数	139,222	145,772	4.7	152,420	4.6	163,700	7.4	174,377	6.5	181,244	3.9
うち、高齢者のみの複数居住世帯数 A	8,485	11,601	36.7	14,865	28.1	17,554	18.1	19,765	12.6	20,817	5.3
うち、高齢単身世帯数 B	6,832	9,512	39.2	12,009	26.3	15,190	26.5	18,655	22.8	20,523	10.0
A+B	15,317	21,113	37.8	26,874	27.3	32,744	21.8	38,420	17.3	41,340	7.6

出典：岐阜市住民基本台帳（世帯数）
国勢調査（高齢単身世帯、高齢者のみの複数居住世帯）

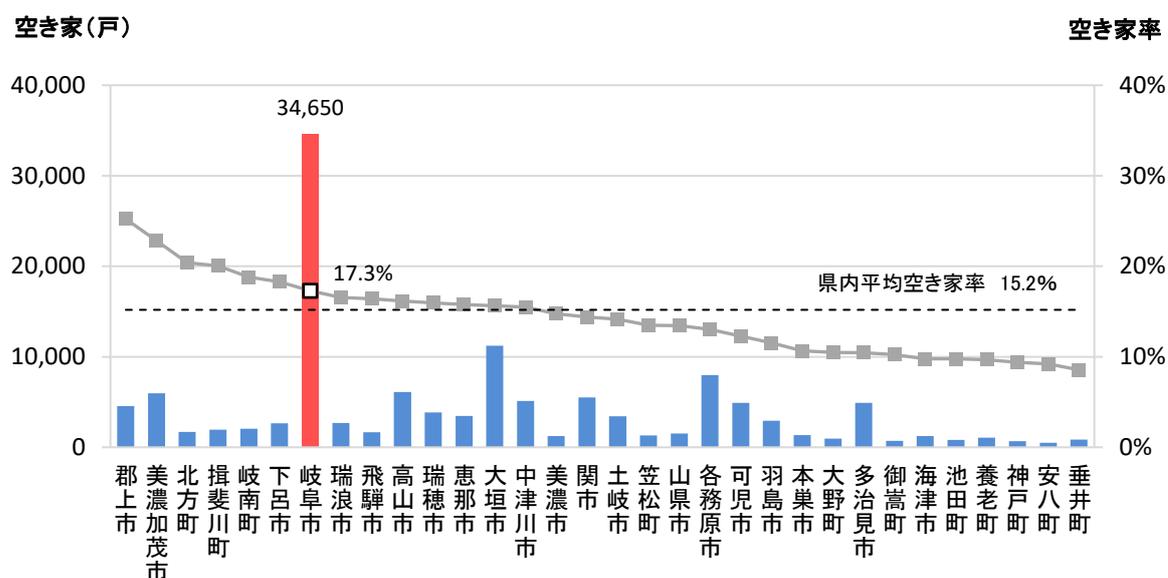
2 住宅及び空き家の概況

住宅・土地統計調査を用いて、岐阜市の住宅及び空き家の経年変化や、他市町との比較を行います。

2.1 他市町と比較した岐阜市における空き家の概況

(1) 県内他市町における空き家数及び空き家率の比較

住宅・土地統計調査における「空き家」を平成25年と比較すると、平成30年の岐阜市の空き家数は34,650戸から39,040戸となり、空き家率は17.3%から18.9%に増加しています。県内平均空き家率は15.2%から15.6%に増加しており、岐阜市は県内平均空き家率と比較するとやや高くなっています。



出典：住宅・土地統計調査（H25）

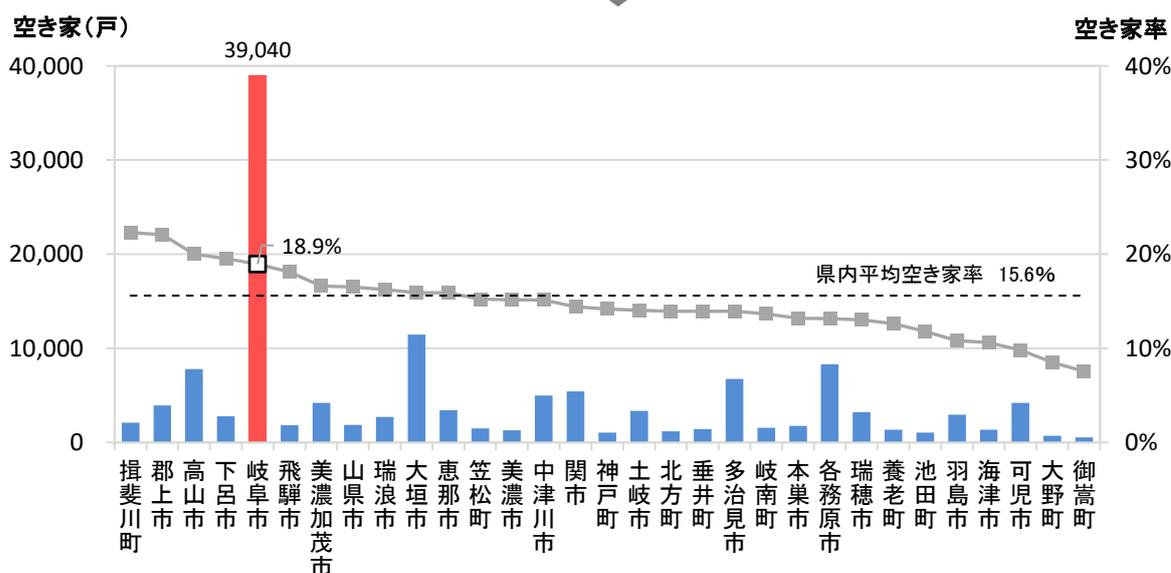
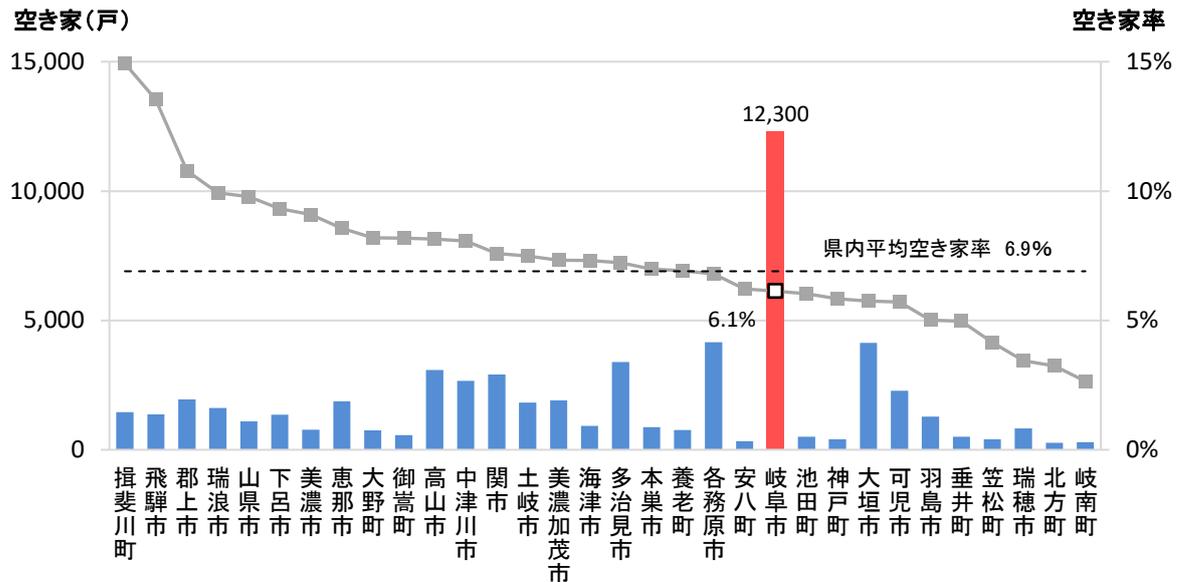


図 2-4 県内他市町の空き家数及び空き家率（空き家総数）

出典：住宅・土地統計調査（H30）

本計画の対象は、「主に一戸建住宅等の空き家」としているため、住宅・土地統計調査の「空き家」の内訳のうち、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」を除いた「売却用の住宅」、「その他の住宅」の合計を一戸建住宅等の空き家とみなし、平成25年と比較すると、平成30年の岐阜市の空き家数は12,300戸から14,410戸に増加しており、空き家率も6.1%から7.0%に増加しています。県内平均空き家率は6.9%から7.5%に増加しており、岐阜市は県内平均空き家率と比較するとやや低くなっています。



出典：住宅・土地統計調査（H25）

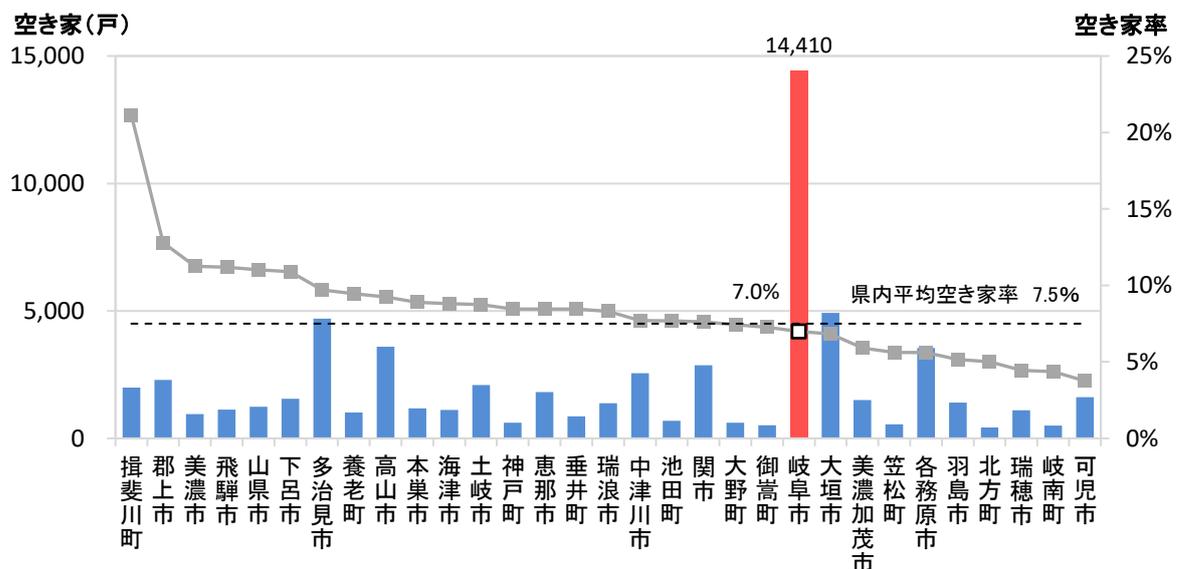
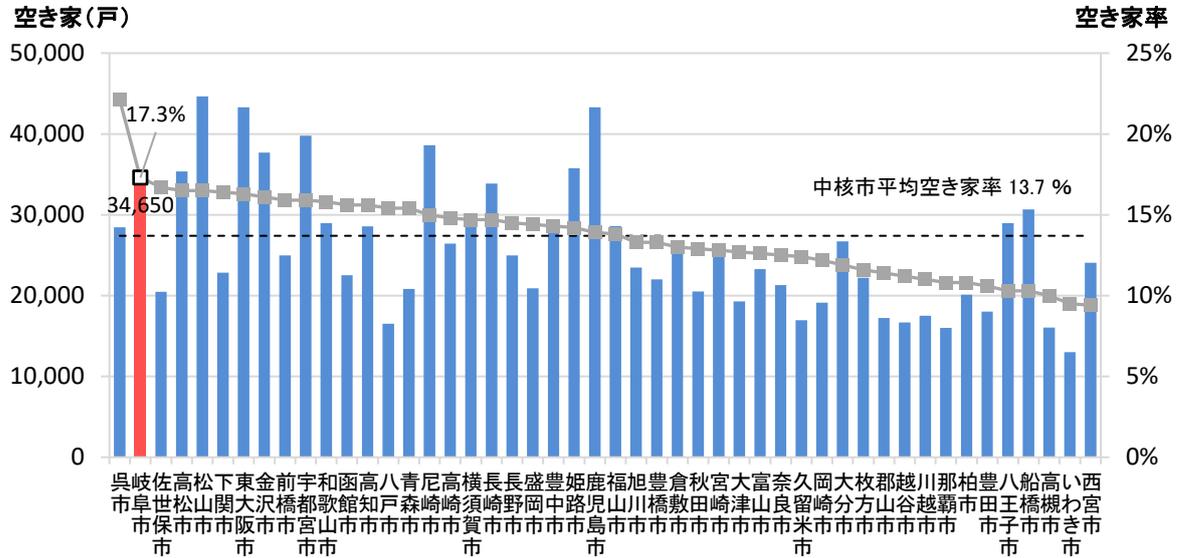


図 2-5 県内他市町の空き家数及び空き家率（売却用の住宅、その他の住宅）

出典：住宅・土地統計調査（H30）

(2) 中核市における空き家数及び空き家率の比較

住宅・土地統計調査における「空き家」を中核市 62 市で比較すると、平成 30 年の岐阜市の空き家 39,040 戸、空き家率 18.9%は、率で見ると 4 番目に高くなっています。中核市平均空き家率は平成 25 年の 13.7%から 13.9%に微増しています。



出典：住宅・土地統計調査（H25）

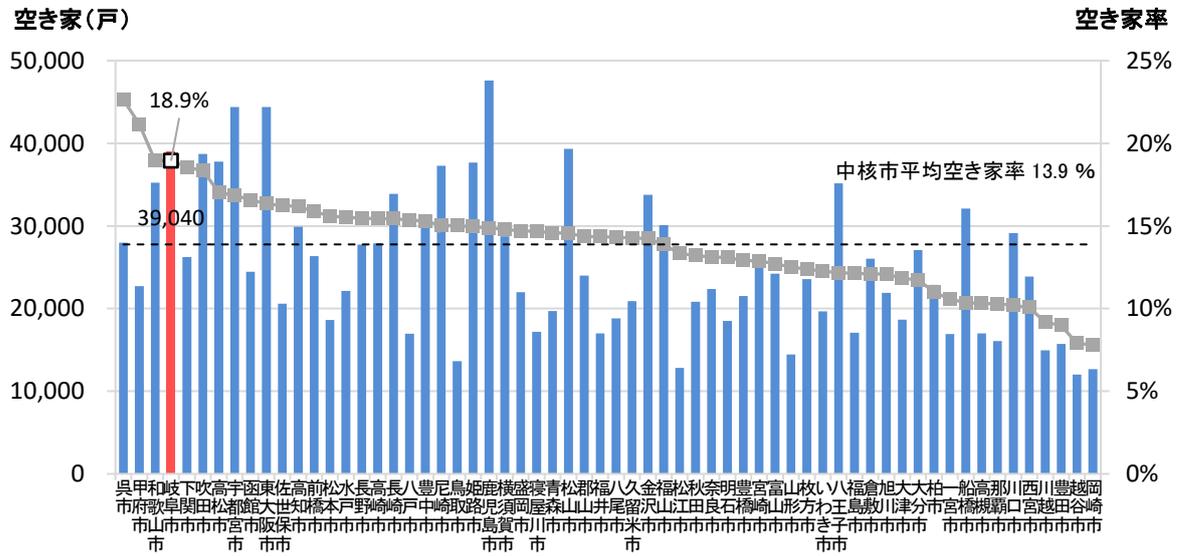


図 2-6 中核市における空き家数及び空き家率（空き家総数）

出典：住宅・土地統計調査（H30）

前述（１）と同様に、住宅・土地統計調査の「売却用の住宅」、「その他の住宅」の合計を、一戸建住宅等の空き家とみなし、中核市 62 市で比較すると、平成 30 年の岐阜市の空き家数 14,410 戸、空き家率 7.0%は、率で見ると 14 番目に高くなっています。中核市平均空き家率は平成 25 年の 5.5%から 5.7%に微増しています。

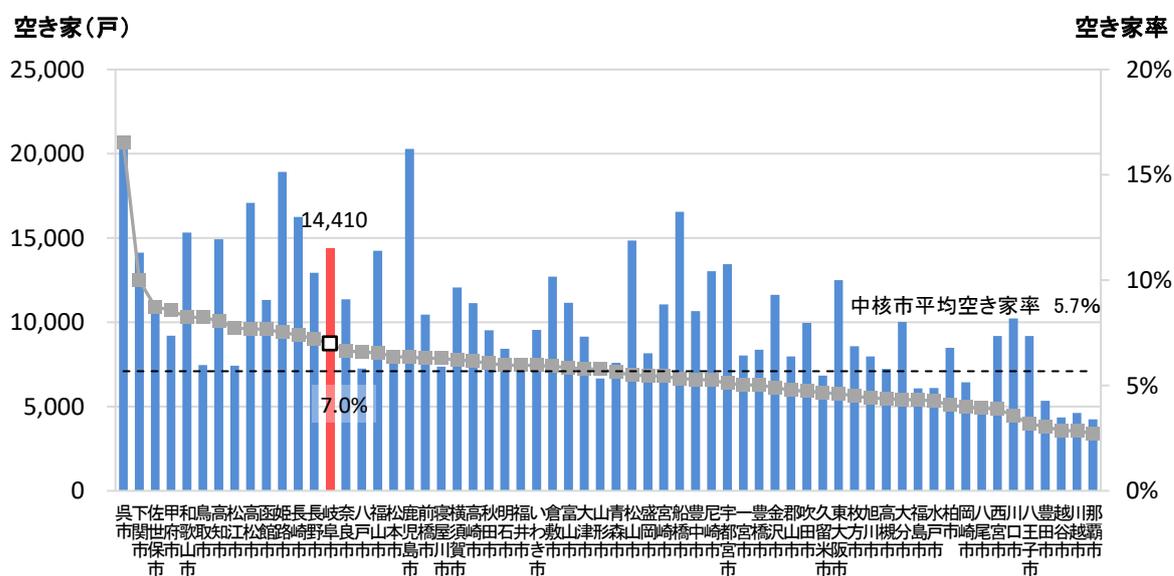
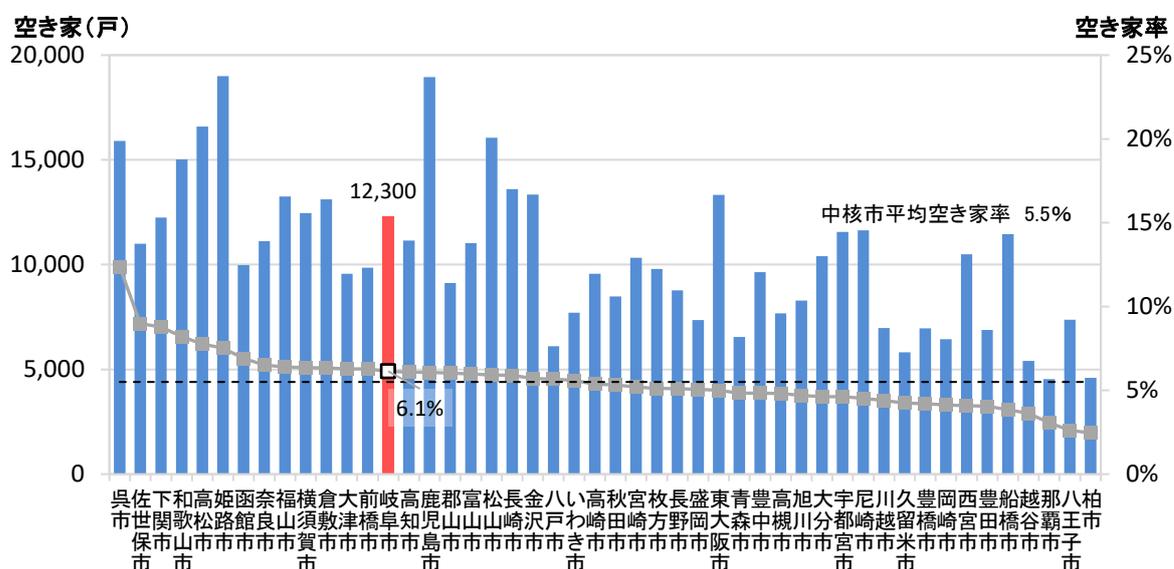


図 2-7 中核市における空き家数及び空き家率（売却用の住宅、その他の住宅）

出典：住宅・土地統計調査（H30）

2.2 岐阜市における空き家の概況

(1) 岐阜市における住宅数、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。

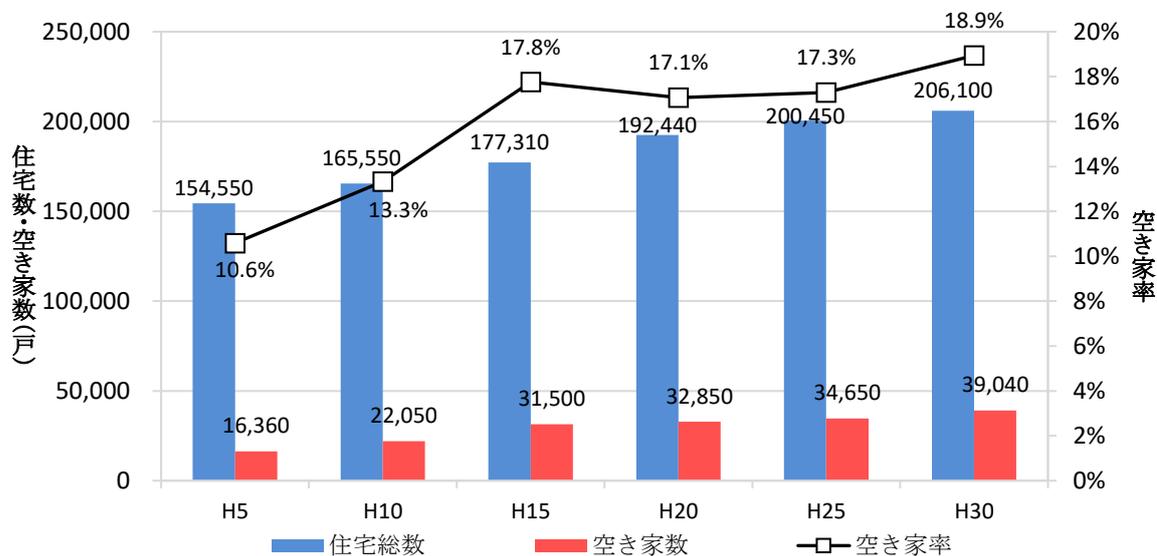


図 2-8 岐阜市における住宅数、空き家数及び空き家率の推移

出典：住宅・土地統計調査(H5～H30)

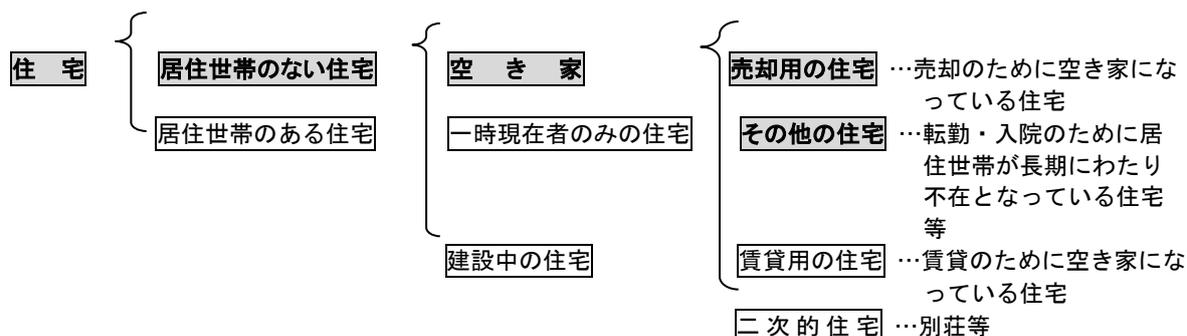
【住宅・土地統計調査について】

住宅・土地統計調査は住宅や居住世帯に関する実態を明らかにするための調査で、5年に一度全国的に実施されています。この調査は標本調査であるため、これで把握した住宅数や空き家数は、3で示す「地域別の特性分析」で把握している住宅数や、4で示す「岐阜市空家等実態調査」で把握した「空家等候補（現地の状況から空き家と思われる家屋を抽出したもの）」数とは一致しません。

しかし、県内他市町との比較や岐阜市における経年変化の把握が可能なことから、住宅・土地統計調査を用いて住宅及び空き家の概況について把握を行いました。

【住宅・土地統計調査における空き家について】

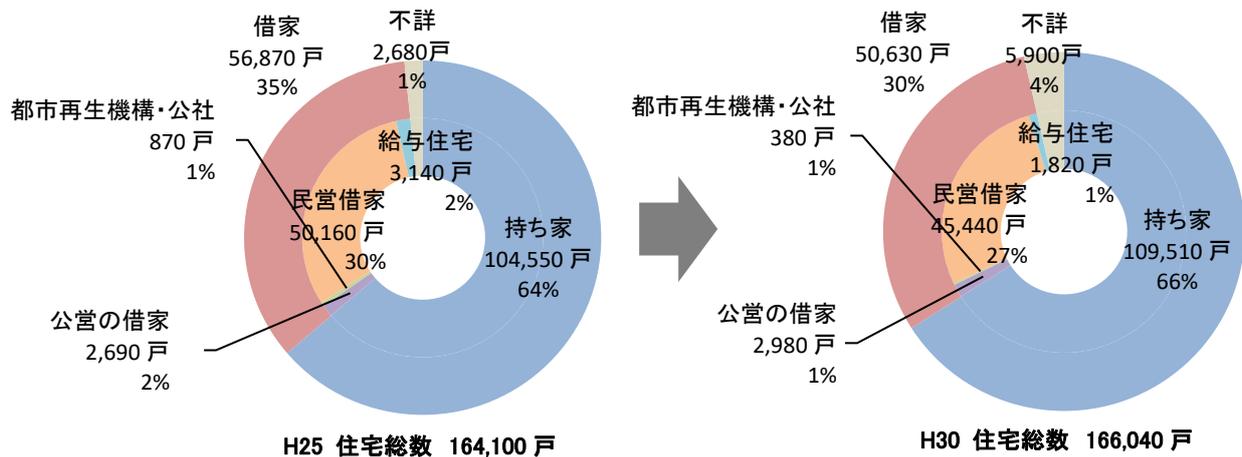
住宅・土地統計調査における「空き家」とは、「居住世帯のない住宅」のうち、「一時現在者のみの住宅」と「建設中の住宅」を除いたものです。



2.3 岐阜市における住宅の概況

(1) 住宅の所有関係別割合

平成 30 年の住宅・土地統計調査によると、岐阜市の居住されている住宅の総数は 166,040 戸で、その内訳は、持ち家が 66%、借家が 30%となっています。平成 25 年と比較すると持ち家の割合が増加しており、借家の割合が減少しています。特に借家では民営借家が大きく減少しています。



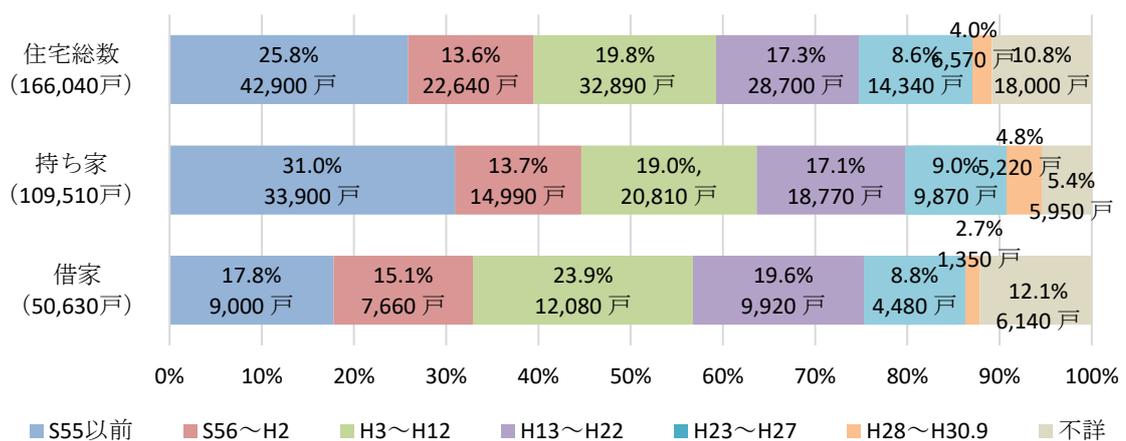
※数値は 10 未満の数で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

図 2-9 岐阜市における住宅の所有関係別割合

出典：住宅・土地統計調査（H25、H30）

(2) 住宅の所有関係別築年次割合

持ち家の築年次別割合は、昭和 55 年以前の建物（旧耐震基準）が 31%を占めています。借家は約 18%で、持ち家より新しい建物の割合が高くなっています。



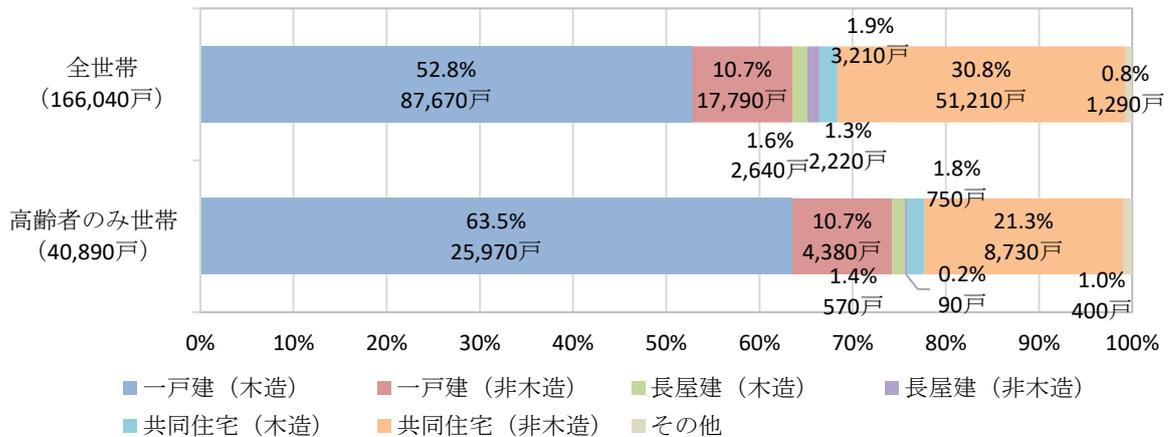
※数値は 10 未満の数で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

図 2-10 岐阜市における住宅の所有関係別築年次割合

出典：住宅・土地統計調査（H30）

(3) 住宅の形態別・構造別割合

全世帯で見ると、木造一戸建に居住している世帯は約 53%を占めており、高齢者のみの世帯では約 64%となっています。



※数値は 10 未満の数で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

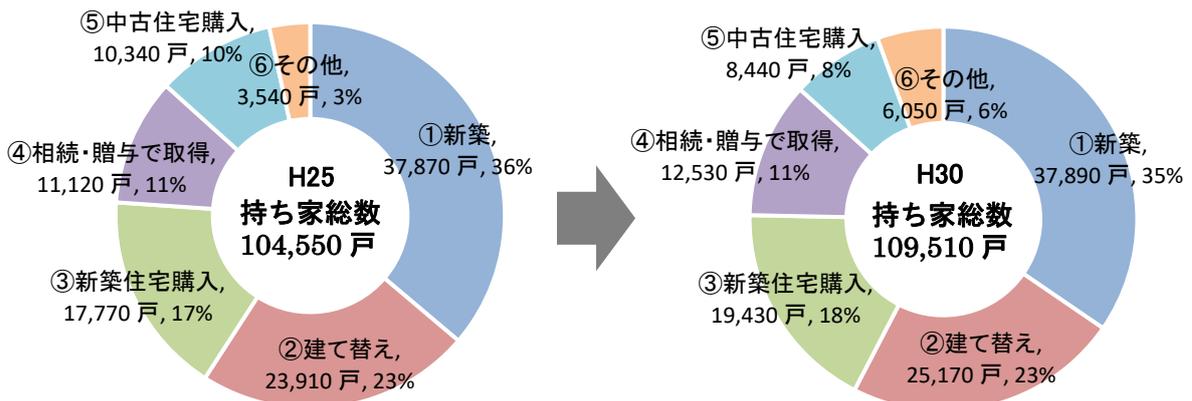
図 2-11 岐阜市における住宅の形態別・構造別割合

出典：住宅・土地統計調査 (H30)

(4) 住宅の取得方法別割合

平成 30 年は、「新築」の 35%が最も多く、次いで「建て替え」23%「新築住宅購入」18%となっており、およそ 8 割が新築傾向となっています。

また、「相続・贈与で取得」は 11%、「中古住宅購入」は 8%となっています。平成 25 年と比較して住宅の取得方法に大きな変化はありません。



※数値は 10 未満の数で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

- 注) ①新築：「新築住宅購入」及び「建て替え」以外の場合で、新しく持ち家を建てた場合
 ②建て替え：以前あった持ち家を壊して同じ敷地の中に新しく住宅（持ち家）を建てた場合
 ③新築住宅購入：新築の建売住宅又は分譲住宅を購入した場合
 ④相続・贈与で取得：相続や贈与によって住宅を取得した場合
 ⑤中古住宅購入：他の世帯が住んでいた住宅又は借りていた住宅を購入した場合
 ⑥その他：上記以外で、例えば住宅以外の建物を住宅に改造した場合など

図 2-12 岐阜市における持ち家の取得方法別割合

出典：住宅・土地統計調査 (H25、H30)

3 地域別の特性分析

一戸建住宅等（一戸建住宅及び店舗等併用住宅）について、空き家化に影響のある築年次、高齢者のみが居住する住宅の分布を把握し、地域の特性分析を行います。

分析にあたっては、都市基礎情報活用支援システムを使用し、地理情報システム上に建物利用現況（用途、建築年）、住民基本台帳（生年月）などの多様な情報を付与し、集計するとともに、地図上に反映させて行いました。

なお、地域特性の区分は、集約型都市構造を構築するまちづくりを進めるため、平成 29 年 3 月に策定した岐阜市立地適正化計画に示す 5 種類の居住区域としました。

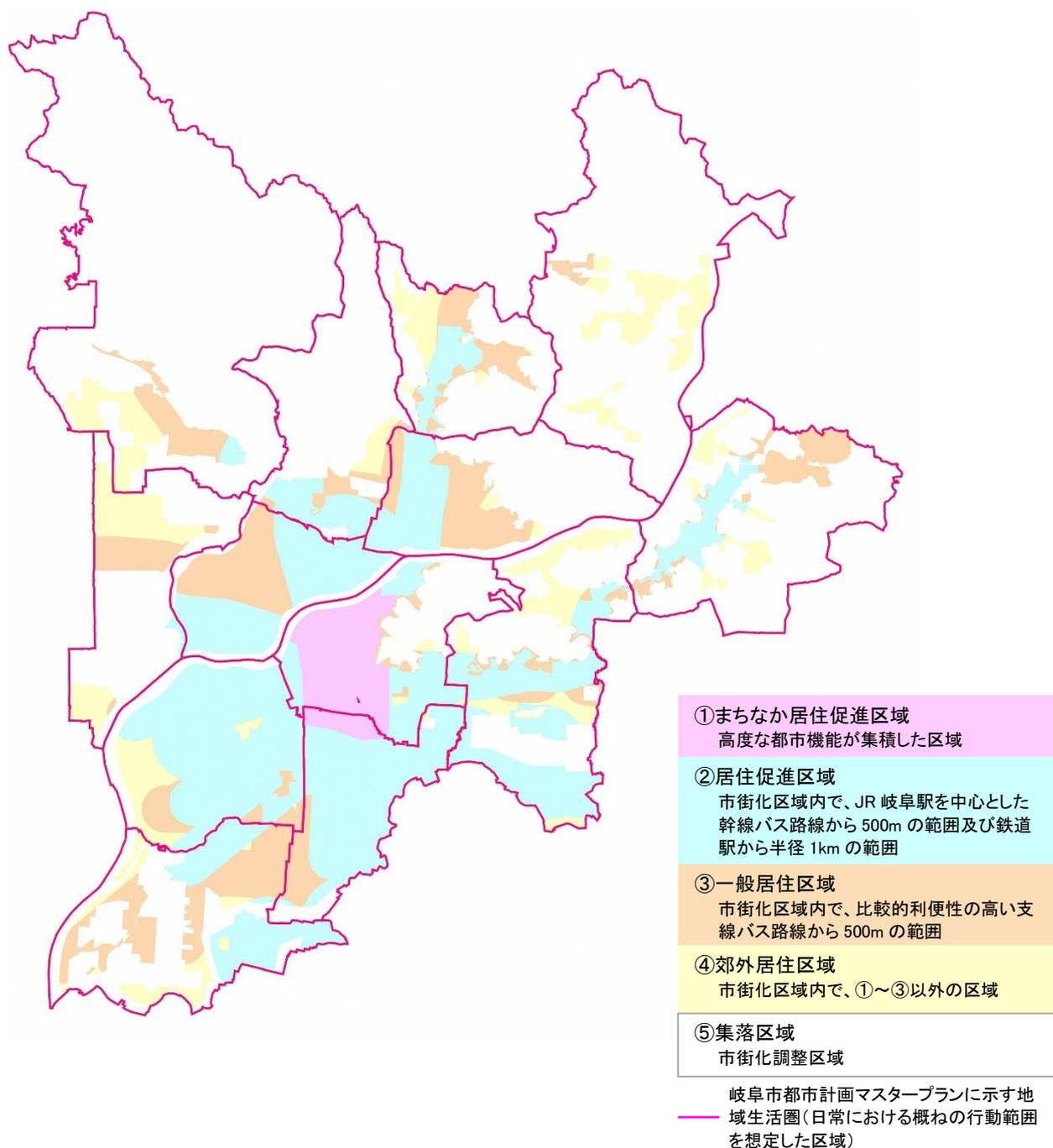


図 2-13 5つの地域特性区分

3.1 一戸建住宅等の建築年次別分布の地域特性

一戸建住宅等の建築年について、昭和 24 年以前（建築基準法施行前）、昭和 55 年以前（旧耐震基準）、昭和 56 年以降（新耐震基準）で分類します。

昭和 24 年以前の建物割合は、まちなか居住促進区域と集落区域で約 20%となっており、その他の区域と比較すると高くなっています。

昭和 55 年以前の建物割合は、まちなか居住促進区域で 67%となっており、その他の区域と比較すると高くなっています。

居住促進区域には、一戸建住宅等棟数の 43%が存在しています。そのうち昭和 55 年以前の建物割合は 49%となっています。

表 2-2 居住区域における一戸建住宅等の築年次別住宅棟数及び割合

居住区域		まちなか居住促進区域	居住促進区域	一般居住区域	郊外居住区域	集落区域
項目	市内全数	高度で多様な都市サービスを享受できる区域	特に公共交通の利便性が高い区域	比較的公共交通の利便性が高い区域	ゆとりある低層住宅地がある良好な居住区域	住環境が自然環境や豊環境と調和する区域
市域面積	20,360 ha	493ha (2%)	4,087ha (20%)	1,927ha (10%)	1,520ha (8%)	12,333ha (60%)
人口※1	405,759 人	34,714人 (9%)	194,903人 (48%)	87,427人 (21%)	57,660人 (14%)	31,055人 (8%)
一戸建住宅等棟数【H】※2	163,190棟	12,257棟 (7%)	70,943棟 (43%)	35,271棟 (22%)	25,622棟 (16%)	19,097棟 (12%)
築年次別一戸建住宅棟数	S24年以前※3 21,801棟 (13%) ※4	2,161(18%)※4	8,649(12%)	3,587(10%)	3,564(14%)	3,840(20%)
		6,027(49%)		8,217(32%)	7,269(38%)	
		4,069(33%)		13,567(39%)	7,988(42%)	
				26,160(37%)	13,841(54%)	
S25～S55年	61,240棟 (38%)		18,117(51%)			
S56年以降	80,149棟 (49%)		36,134(51%)			
築年次不明 12,819棟						
S55年以前の住宅棟数	83,041棟	8,188棟	34,809棟	17,154棟	11,781棟	11,109棟
うち、区域ごとの【H】との割合 (市平均：51%)		67%	49%	49%	46%	58%

※1 住民基本台帳より (R3)

※2 都市基礎情報活用支援システムに基づく建物利用現況より (R3)

※3 築年次不明含む。

※4 居住区域の【H】に占める築年次別住宅棟数の割合を示す。

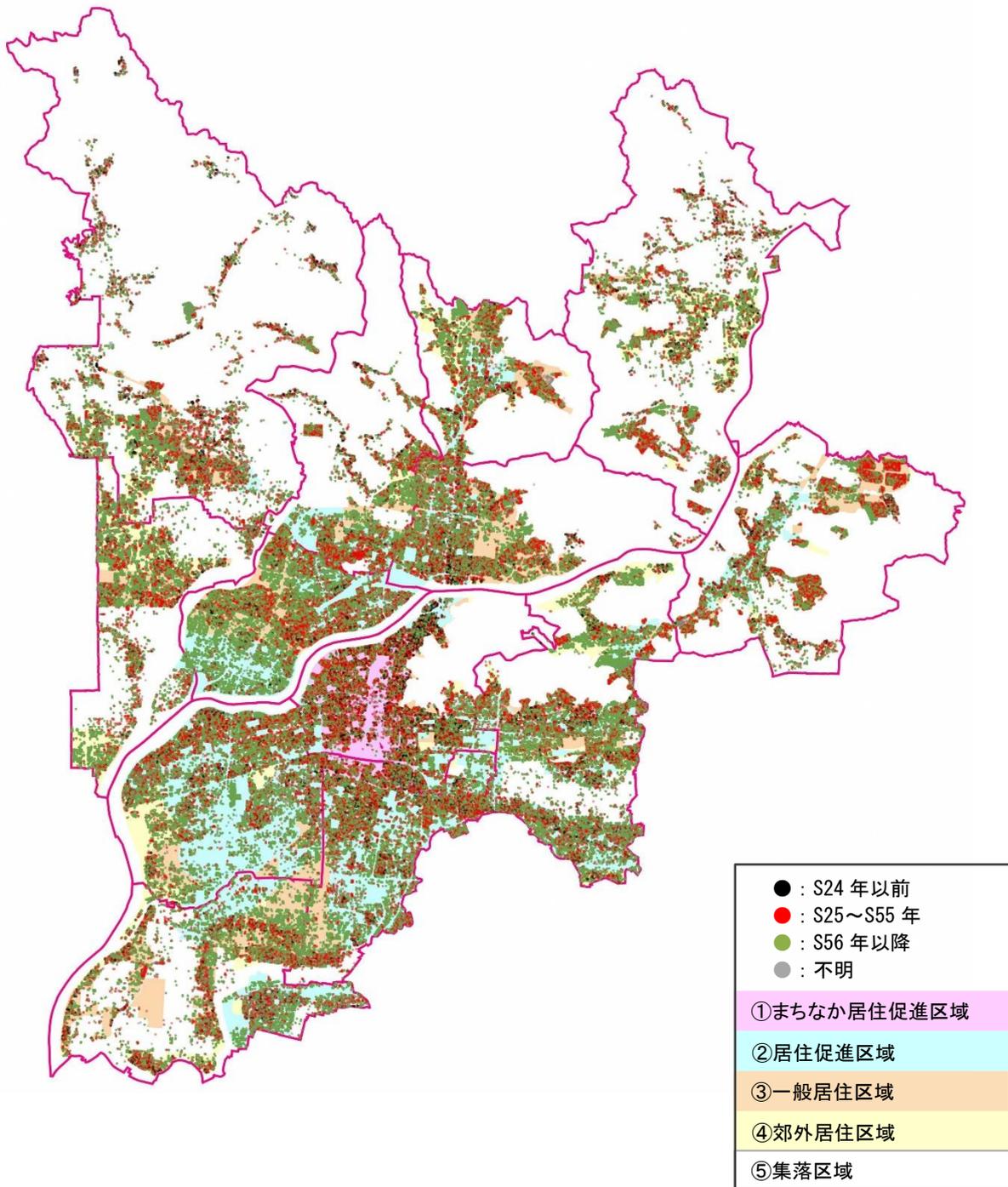


図 2-14 一戸建住宅等の築年次別分布

3.2 高齢者のみが居住する一戸建住宅等の分布の地域特性

高齢者のみが居住する一戸建住宅等棟数※は、38,535 棟となっています。このうち、昭和55年以前（旧耐震基準）の建物は21,629 棟であり、56%を占めています。

高齢者のみが居住する一戸建住宅等棟数は、まちなか居住促進区域で27%を占めており、その他の区域と比較すると高くなっています。さらに同区域では、昭和55年以前の建物割合は64%となっており、その他の区域と比較すると高くなっています。これは、昭和24年以前（建築基準法施行前）の建物割合が高いことによるものです。

※ 高齢者のみが居住する一戸建住宅等棟数とは、65歳以上のみで形成される単身世帯及び複数居住世帯。

表 2-3 居住区域における高齢者のみが居住する一戸建住宅等の棟数及び割合

居住区域		まちなか居住促進区域	居住促進区域	一般居住区域	郊外居住区域	集落区域
項目	市内全数	高度で多様な都市サービスが享受できる区域	特に公共交通の利便性が高い区域	比較的公共交通の利便性が高い区域	ゆとりある低層住宅地がある良好な居住区域	住環境が自然環境や営農環境と調和する区域
一戸建住宅等棟数【H】	163,190棟	12,257棟 (7%)	70,943棟 (43%)	35,271棟 (22%)	25,622棟 (16%)	19,097棟 (12%)
高齢者のみが居住する一戸建住宅等棟数【S】※1	38,535棟	3,308棟 (27%)※2	17,429棟 (25%)	8,635棟 (24%)	5,476棟 (21%)	3,687棟 (19%)
築年次別高齢者のみが居住する一戸建住宅棟数	S24年以前※3	455(14%)※4	1,152(7%)	354(4%)	234(4%)	277(8%)
		1,674(50%)		4,535(53%)	2,587(47%)	1,921(52%)
		1,179(36%)				
	S25～S55年	19,157棟 (49%)	8,440(48%)	3,746(43%)		
	S56年以降	16,906棟 (44%)	7,837(45%)			
築年次不明 500棟						
S55年以前の住宅棟数	21,629棟	2,129棟	9,592棟	4,889棟	2,821棟	2,198棟
うち、区域ごとの【H】との割合 (市平均：13%)		17%	14%	14%	11%	12%
うち、区域ごとの【S】との割合 (市平均：56%)		64%	55%	57%	52%	60%

※1 都市基礎情報活用支援システムに基づく建物利用現況、住民基本台帳より (R3)

※2 居住区域の【H】に占める【S】の割合を示す。

※3 築年次不明含む。

※4 居住区域の【S】に占める築年次別高齢者のみが居住する住宅棟数の割合を示す。

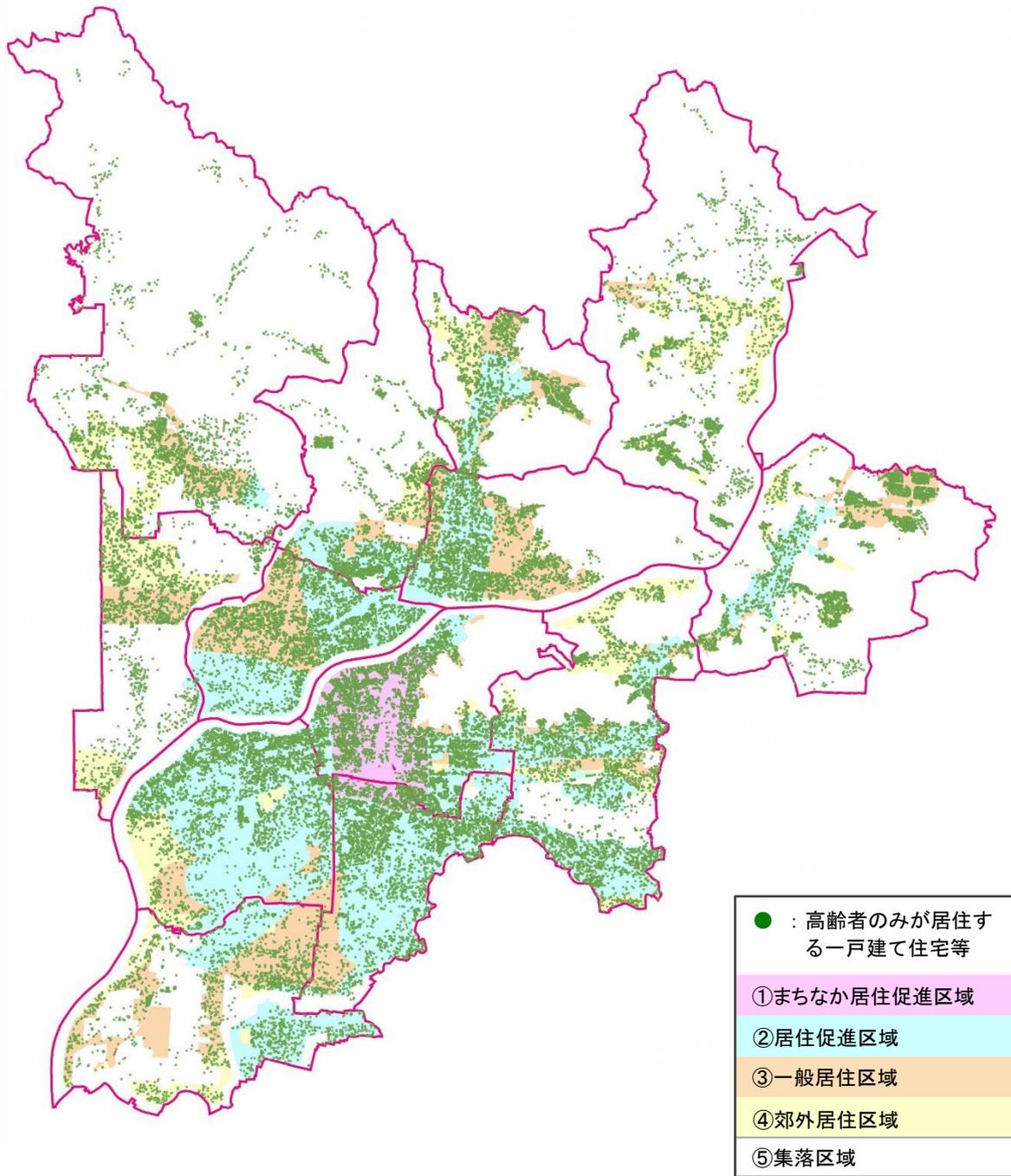


図 2-15 高齢者のみが居住する一戸建て住宅等の分布

3.3 一戸建住宅等の新築、売買物件数の地域特性

平成 29～令和 3 年の 5 年間に於ける一戸建住宅等の新築・売買件数は、年平均で新築物件が 1,759 棟、売買物件が 657 棟となっています。

地域別の特徴として、居住促進区域が新築物件の 50%、売買物件の 39%を占めています。

また、まちなか居住促進区域では、売買物件数が新築物件数を上回っています。

表 2-4 居住区域における一戸建住宅等の新築・売買件数（平成 29～令和 3 年）

居住区域		まちなか居住促進区域	居住促進区域	一般居住区域	郊外居住区域	集落区域
項目	市内全数	高度で多様な都市サービスを受用できる区域	特に公共交通の利便性が高い区域	比較的公共交通の利便性が高い区域	ゆとりある低層住宅地がある良好な居住区域	住環境が自然環境や営農環境と調和する区域
一戸建住宅等棟数【H】	163,190棟	12,257棟 (7%)	70,943棟 (43%)	35,271棟 (22%)	25,622棟 (16%)	19,097棟 (12%)
新築物件 (H29～R3年平均)	1,759棟	96(0.78%)※1	876(1.23%)	401(1.14%)	272(1.06%)	114(0.60%)
		104(0.85%)※2				78(0.41%)
売買物件数 (H29～R3年平均)	657棟		258(0.36%)	132(0.37%)	85(0.33%)	
【参考】 新築物件数※3 (各年1年間の実績) (市平均：1.08%)	H29	150	820	372	222	99
	H30	93	910	432	280	116
	H31/R1	84	958	425	306	112
	R2	73	835	390	263	138
	R3	81	855	388	291	106
【参考】 売買物件数※4 (各年1年間の実績) (市平均：0.40%)	H29	129	229	111	48	55
	H30	109	211	109	79	79
	H31/R1	100	236	127	74	79
	R2	77	280	129	102	76
	R3	107	335	185	123	100

※1 居住区域の【H】に占める新築物件の割合を示す。

※2 居住区域の【H】に占める売買物件の割合を示す。

※3 表示に関する建物登記済通知書より

※4 権利に関する建物登記済通知書より

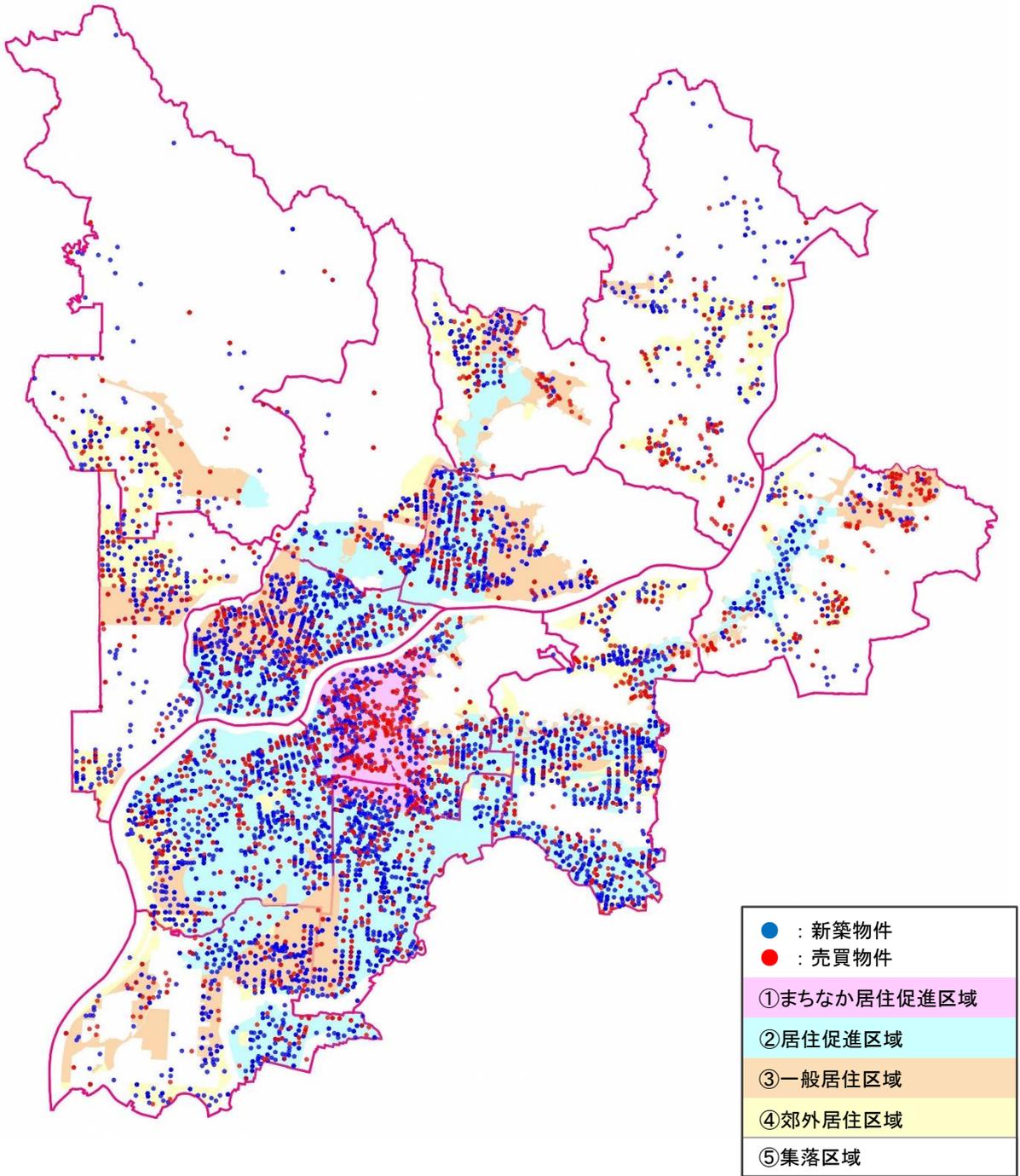


図 2-16 一戸建住宅等の新築、売買物件の分布

3.4 空き家の分布の特徴

一戸建住宅等の空き家は2,854棟※であり、そのうち1,276棟は居住促進区域に位置しています。

また、居住区域の一戸建住宅等棟数に占める空き家数の割合は、まちなか居住促進区域、居住促進区域、一般居住区域では1.8～2.2%程度であり、郊外居住区域、集落区域より高くなっています。

※ 平成28年度に実施した「岐阜市空家等実態調査」を基に、令和3年度までに新たに把握した空き家を追加し、解体された空き家を削除した棟数。

表 2-5 居住区域における空き家の戸数及び割合

居住区域		まちなか居住促進区域	居住促進区域	一般居住区域	郊外居住区域	集落区域
項目	市内全数	高度で多様な都市サービスを享受できる区域	特に公共交通の利便性が高い区域	比較的公共交通の利便性が高い区域	ゆとりある低層住宅地がある良好な居住区域	住環境が自然環境や営農環境と調和する区域
一戸建住宅等棟数【H】	163,190棟	12,257棟 (7%)	70,943棟 (43%)	35,271棟 (22%)	25,622棟 (16%)	19,097棟 (12%)
空き家数【K】	2,854棟	265棟 (2.16%)※	1,276棟 (1.80%)	692棟 (1.96%)	316棟 (1.23%)	305棟 (1.60%)
		265	1,276	692	316	305

※ 居住区域の【H】に占める【K】の割合を示す。

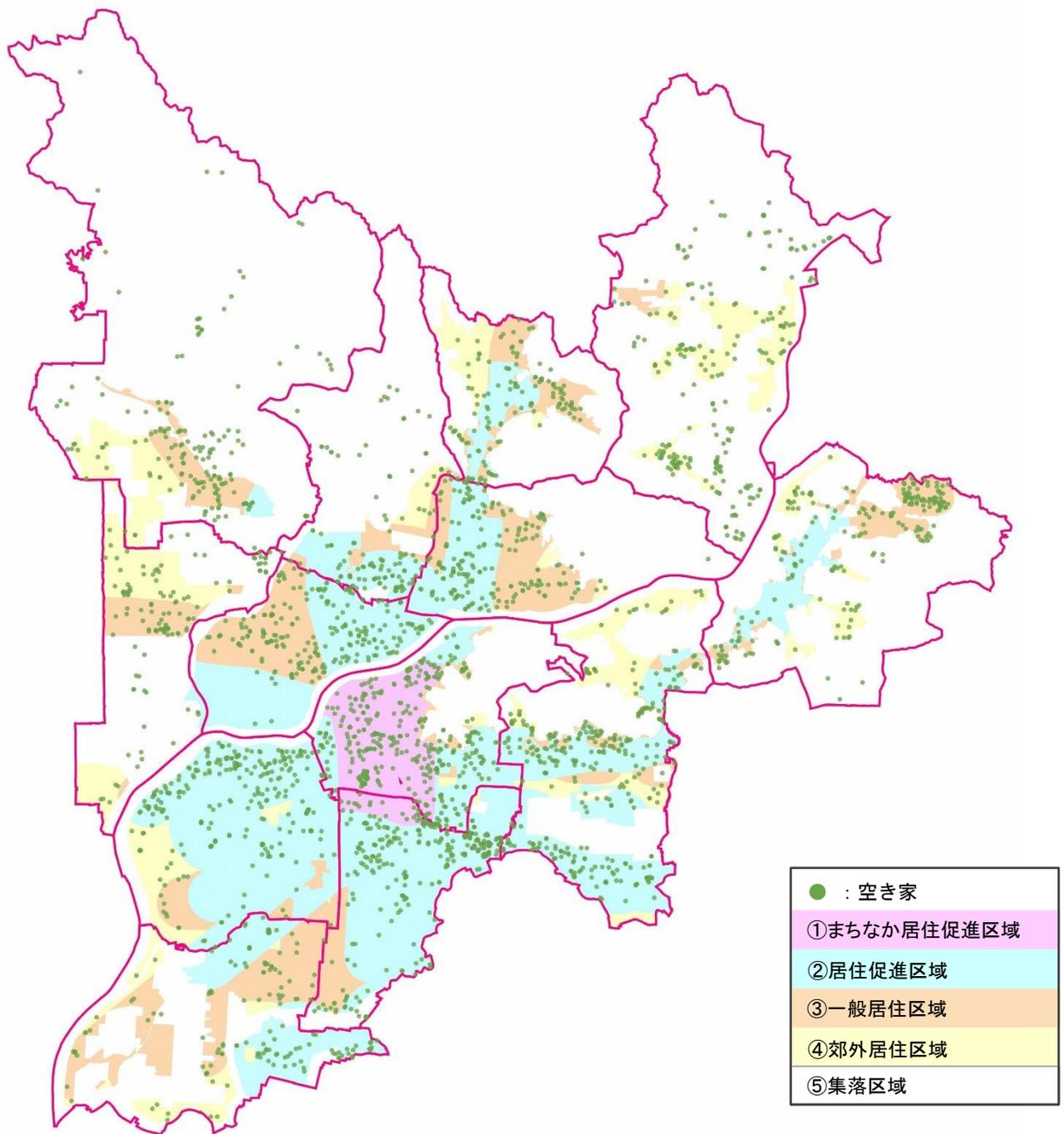


図 2-17 空き家の分布

3.5 地域特性分析の結果

以上の地域特性分析の結果、地域区別の空き家の特性は、以下に示すとおりとなります。

表 2-6 居住区域における空き家の特性

居住区域		まちなか居住促進区域	居住促進区域	一般居住区域	郊外居住区域	集落区域
項目	市内全数	高度で多様な都市サービスを享受できる区域	特に公共交通の利便性が高い区域	比較的公共交通の利便性が高い区域	ゆとりある低層住宅地がある良好な居住区域	住環境が自然環境や農環境と調和する区域
一戸建住宅等棟数【H】	163,190棟	12,257棟 (7%)	70,943棟 (43%)	35,271棟 (22%)	25,622棟 (16%)	19,097棟 (12%)
S55年以前の建物の状況	計83,041棟 (市平均51%)	8,188棟 67%※ 非常に高い	34,809棟 49% 普通	17,154棟 49% 普通	11,781棟 46% 低い	11,109棟 58% 非常に高い
このうち、S24年以前の建物の状況	計21,801棟 (市平均13%)	2,161棟 18% 非常に高い	8,649棟 12% 普通	3,587棟 10% 低い	3,564棟 14% 普通	3,840棟 20% 非常に高い
高齢者のみが居住する建物の状況	計38,535棟 (市平均24%)	3,308棟 27% 高い	17,429棟 25% 普通	8,635棟 24% 普通	5,476棟 21% 低い	3,687棟 19% 低い
このうち、S55年以前の建物の状況	計21,629棟 (市平均13%)	2,129棟 17% 高い	9,592棟 14% 普通	4,889棟 14% 普通	2,821棟 11% 低い	2,198棟 12% 普通
空き家の状況	計2,854棟 (市平均1.75%)	265棟 2.16% 高い	1,276棟 1.80% 普通	692棟 1.96% 高い	316棟 1.23% 低い	305棟 1.60% 低い
↓						
区域としての空き家の特性		旧耐震基準の建物割合は市平均と比較し非常に高く、高齢者のみが居住する一戸建住宅等の割合も高い。空き家率は市平均と比較し高い。	旧耐震基準の建物割合、高齢者のみが居住する一戸建住宅等の割合は、市平均と比較し大きな差は見られない。空き家率も市平均と比較し大きな差は見られない。	旧耐震基準の建物割合、高齢者のみが居住する一戸建住宅等の割合は、市平均と比較し大きな差は見られない。空き家率は市平均と比較し高い。	旧耐震基準の建物割合、高齢者のみが居住する一戸建住宅等の割合は、市平均と比較し低い。空き家率も市平均と比較し低い。	旧耐震基準の建物割合は市平均と比較し非常に高く、高齢者のみが居住する一戸建住宅等割合は低い。空き家率は市平均と比較し低い。
新築物件数 (H29～R3年の平均)	計1,759棟 (市平均1.08%)	96棟 0.78% 低い	876棟 1.23% 高い	401棟 1.14% 普通	272棟 1.06% 普通	114棟 0.60% 低い
売買物件数 (H29～R3年の平均)	計657棟 (市平均0.40%)	104棟 0.85% 高い	258棟 0.36% 普通	132棟 0.37% 普通	85棟 0.33% 普通	78棟 0.41% 普通

凡例：
市平均より非常に高い
市平均より高い
市平均より低い

※居住区域の【H】に占める棟数の割合を示す。

4 岐阜市空家等実態調査の結果

4.1 調査の概要

平成 27 年度に実施した「岐阜市空き家情報把握作業」で把握した市内の空き家と思われる家屋等（以下「空家等候補」という。）4,776 件を対象に、平成 28 年度に「岐阜市空家等実態調査」として、居住状況や老朽度等に関する現地調査を行い、家屋等の状態を把握しました。

4.2 調査結果の概要

(1) 空き家の状況（平成 28 年時点）

空家等候補 4,776 件に対する調査の結果、住民の居住や建物の利用が確認できない「空家等」は 3,143 件、売り貸し看板を確認した「売り・貸し物件」は 301 件で、合計 3,444 件の空き家を確認しました。その他には、居住者が存在する「居住実態あり」が 885 件、対象物件がすでに除却等されていた「対象物件なし」が 447 件となりました。

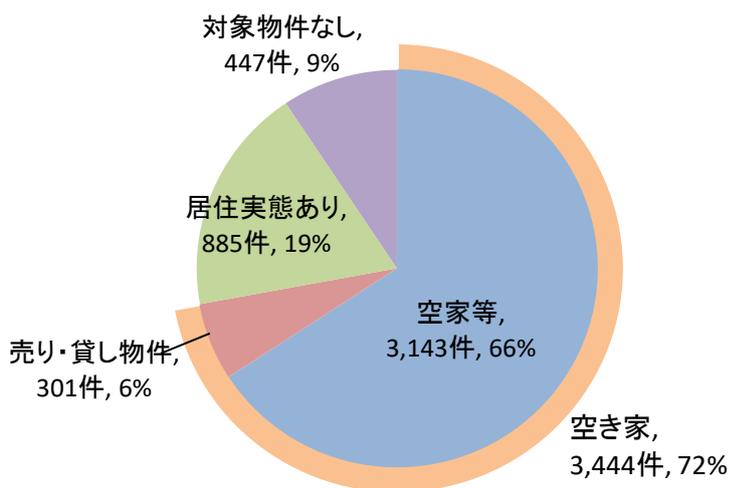


図 2-18 空家等候補の状態

(2) 空き家の主要用途

3,444 件の空き家の主要用途は、「一戸建住宅」が 73%と最も多く、「店舗兼住宅」の 8%と合わせると、一戸建住宅等は 2,795 件となりました。

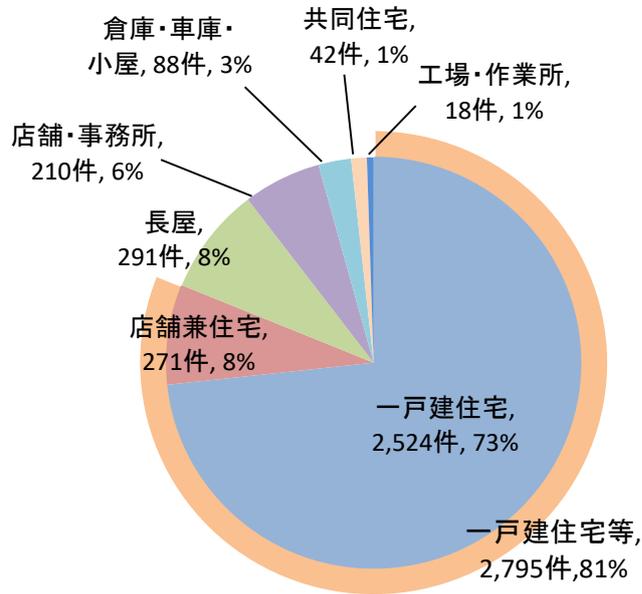
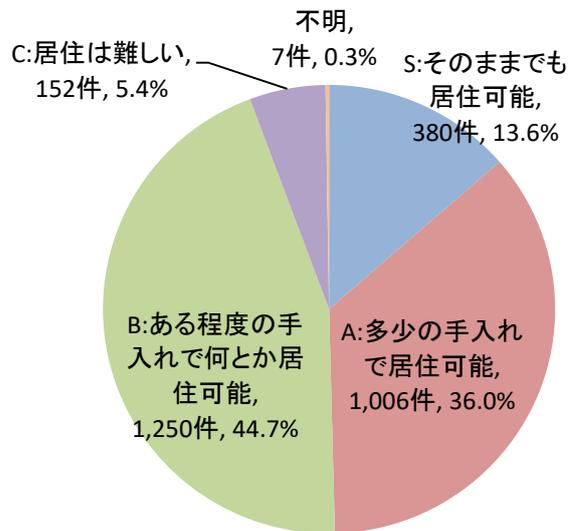


図 2-19 空き家の主要用途

(3) 一戸建住宅等の空き家の老朽度

一戸建住宅等の 2,795 件について、現地調査員が建物の外観等の状況から全般的に老朽度の判断[※]を行った結果、そのままでも居住可能な「S」が 380 件 (13.6%)、多少の手入れで居住可能な「A」が 1,006 件(36.0%)、ある程度の手入れで何とか居住可能な「B」が 1,250 件(44.7%)、居住は難しい「C」が 152 件 (5.4%)、不明が 7 件 (0.3%)となりました。



※) 窓ガラスの状況や、屋根の状況など 8 項目について、老朽度状況に評点をつけて、総合的に判断しました。

図 2-20 空き家の老朽度判定結果

4.3 空き家の現状（令和4年3月末）

平成28年度に実施した「岐阜市空家等実態調査」で把握した空き家3,444件と、それ以降に新たに把握した空き家1,007件を合わせた4,451件を対象に解体状況を調査し、解体された空き家を847件把握しました。その結果、令和4年3月末時点で確認した空き家は3,604件となりました。

表 2-7 空き家の現状（令和4年3月末）

項 目	件 数
平成28年度岐阜市空家等実態調査	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

5 岐阜市空家等実態把握調査（平成 29 年度）の結果

5.1 調査の概要

平成 28 年度に実施した「岐阜市空家等実態調査」において、外観等から空き家とされた 3,444 件の所有者に対し、空き家となった理由、維持管理状況、今後の意向等について把握し、計画に反映させることを目的として所有者意向調査を行いました。

対象者：空き家 3,444 件のうち、所有者等を確認したところ、3,177 件について所有者等を特定しました。この中から国、地方公共団体の有する建物を除外し、複数件所有者等へ 1 通を送付することにした結果、調査票送付数は 2,565 通となりました。

調査時期：平成 29 年 7 月 19 日～8 月 21 日

表 2-8 所有者意向調査の概要

	本調査	大洞緑団地 意向調査	合計
調査手法	郵送配布 郵送回収	—	—
調査票送付数(A)	2,565 通	60 通	2,625 通
宛先不明による返戻数	100 通	—	—
有効回答数(B)	1,247 通	41 通	1,288 通
うち空き家	809 通	35 通	844 通
うち使用中 もしくは解体済み	441 通	6 通	447 通
有効回答率(B/A)	48.6%	—	—

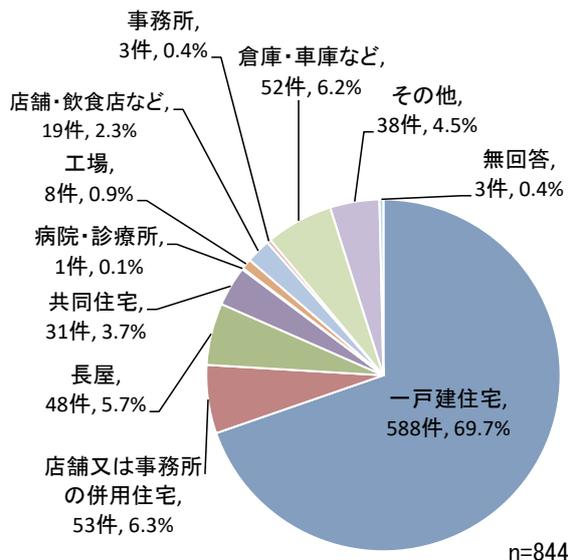
なお、大洞緑団地では、郊外住宅団地の基礎調査として平成 28 年度に空き家の意向調査を行ったため、その結果を集計しました。

5.2 調査結果の概要

(1) 建物の用途

「一戸建住宅」が約70%で最も多く、次いで「店舗又は事務所の併用住宅」が約6%となりました。

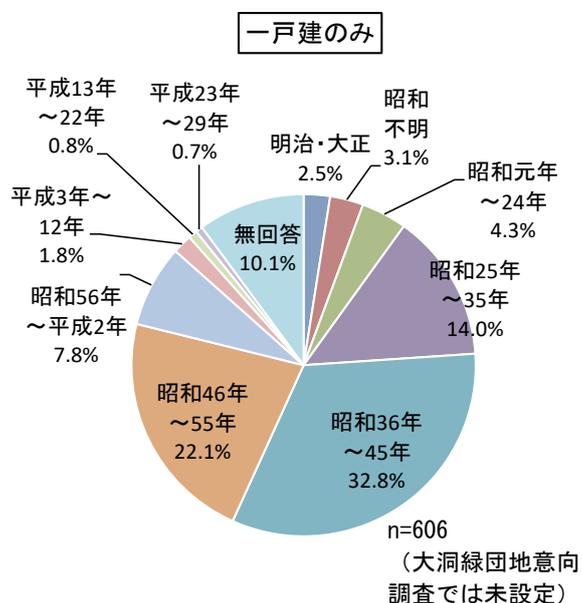
以下は、「一戸建住宅（588件）」と「店舗又は事務所の併用住宅（53件）」の合計641件を「一戸建のみ」として集計しました。



(2) 建物の建築年

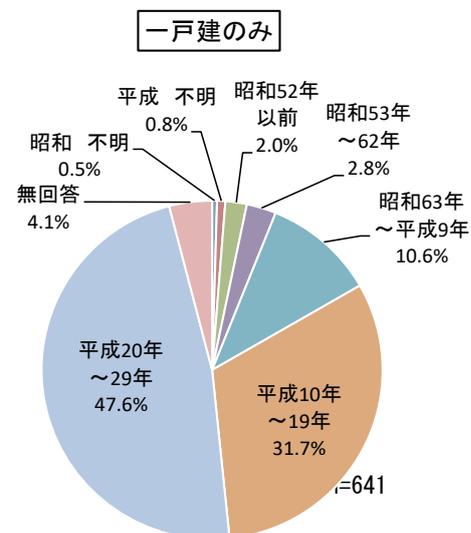
「昭和36年～45年」が最も多く、約33%、次いで「昭和46～55年」が約22%を占めています。

昭和55年以前（旧耐震基準）の建物は、約76%に達しています（「昭和 不明」を除く）。



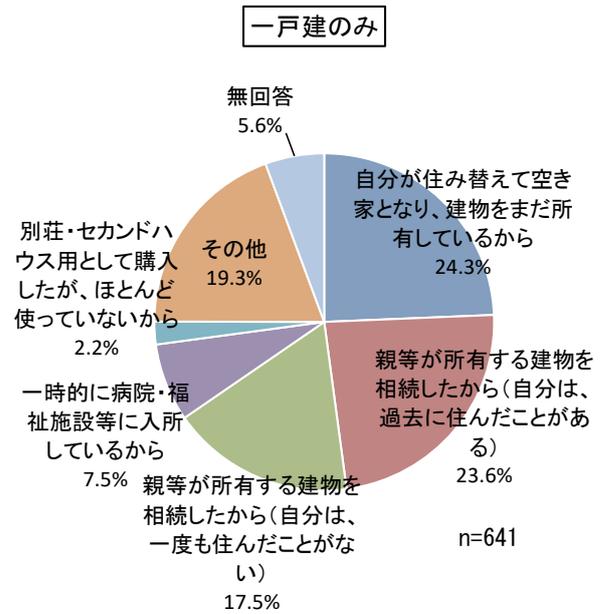
(3) 空き家になった時期

「平成20年～平成29年」が最も多く約48%、次いで「平成10年～19年」が約32%を占め、建物を利用しなくなってからの期間が短い建物が多くなっています。



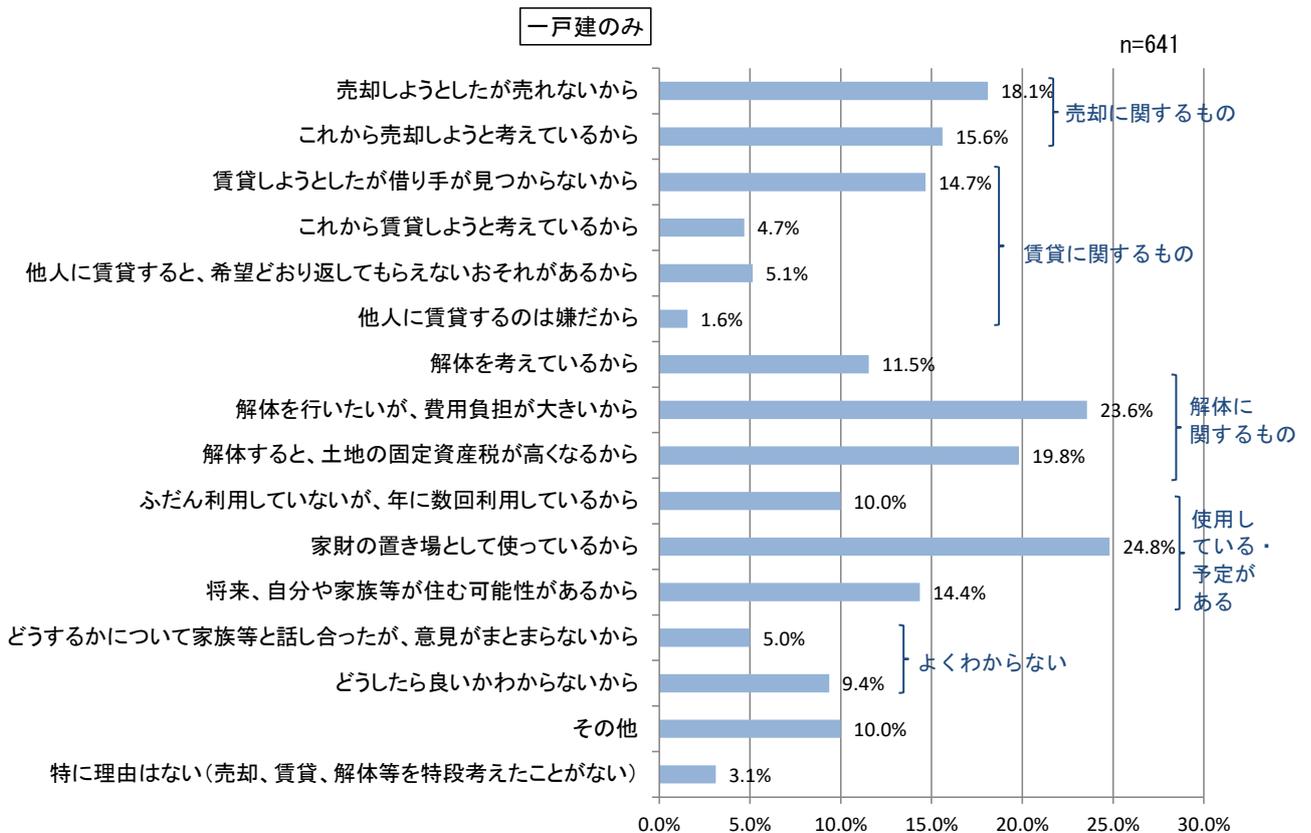
(4) 空き家となった理由

「親等が所有する建物を相続したから」
 (自分は過去に住んだことがある、ないを含め) が最も多く約 41%、次いで「自分が住み替えて空き家となり、建物をまだ所有しているから」が約 24%、「一時的に病院・福祉施設等に入所しているから」が約 8%となっています。



(5) 空き家のままになっている理由 (複数回答)

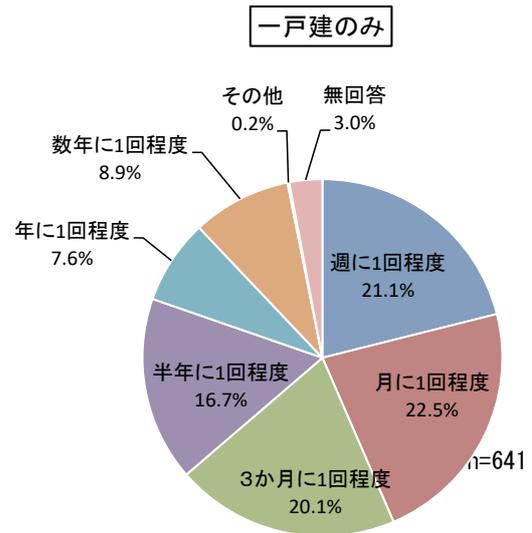
「家財の置き場として使っているから」が最も多く約 25%、次いで「解体を行いたいが、費用負担が大きいから」が約 24%となっています。



(6) 建物への立ち寄り頻度

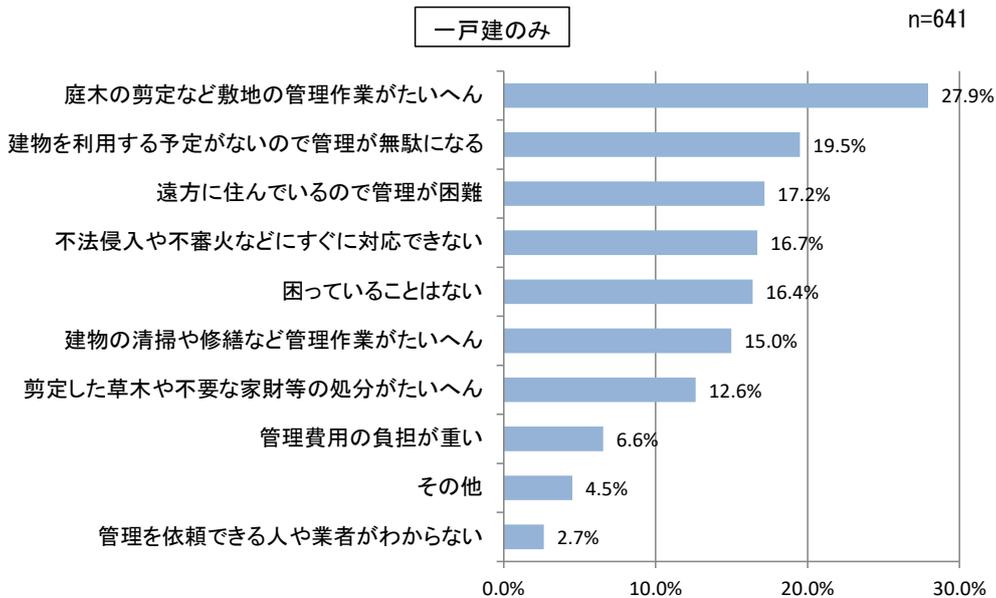
「月に1回程度」が約23%と最も多く、次いで「週に1回程度」及び「3か月に1回程度」がほぼ同程度となっています。

一方、「年に1回程度」は約8%、「数年に1回程度」は約9%となりました。



(7) 維持管理で困っていること

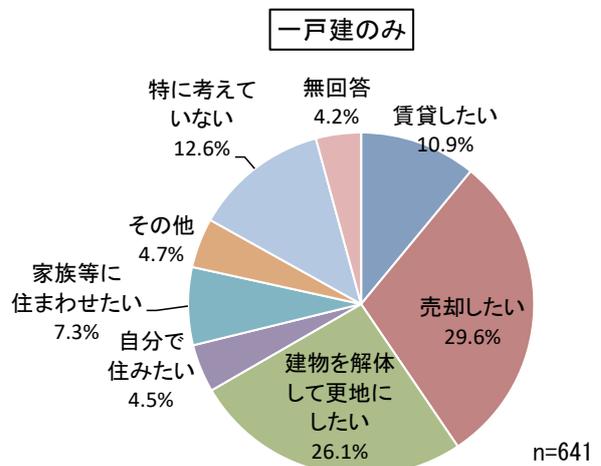
「庭木の剪定など敷地の管理作業がたいへん」が最も多く約28%、次いで「建物を利用する予定がないので管理が無駄になる」が約20%を占めています。また「困っていることはない」は約16%となっています。



(8) 建物の今後の予定

「売却したい」が最も多く約30%、次いで「建物を解体して更地にしたい」が約26%となっています。

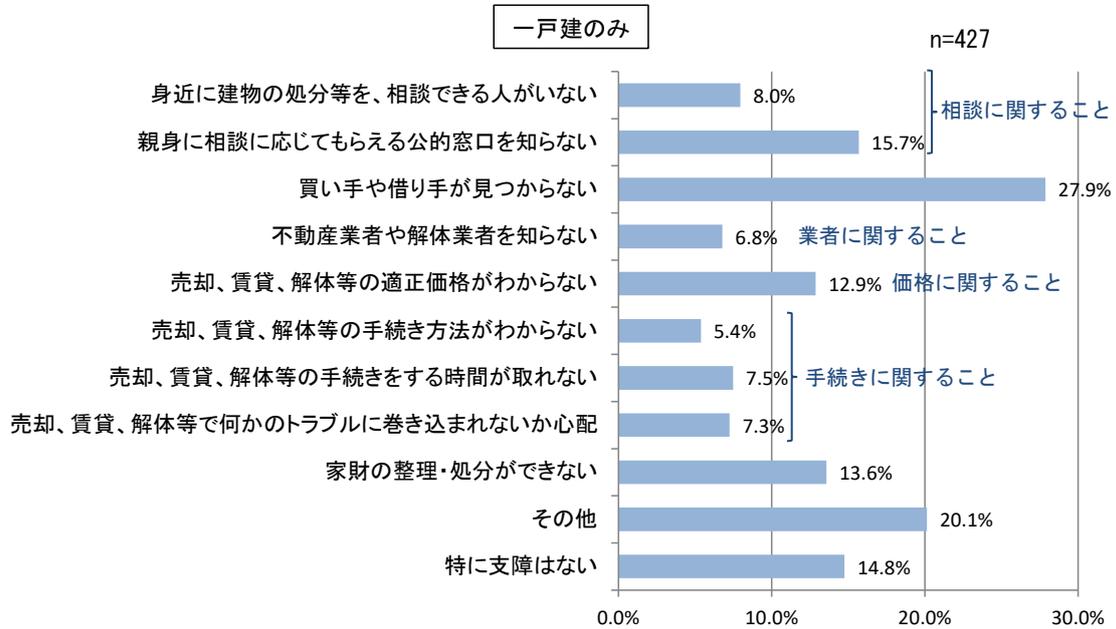
売却、賃貸、解体して更地といった、何らかの活用を希望している所有者等が約7割に達しています。



(9) 賃貸・売却・解体ができない理由（複数回答）

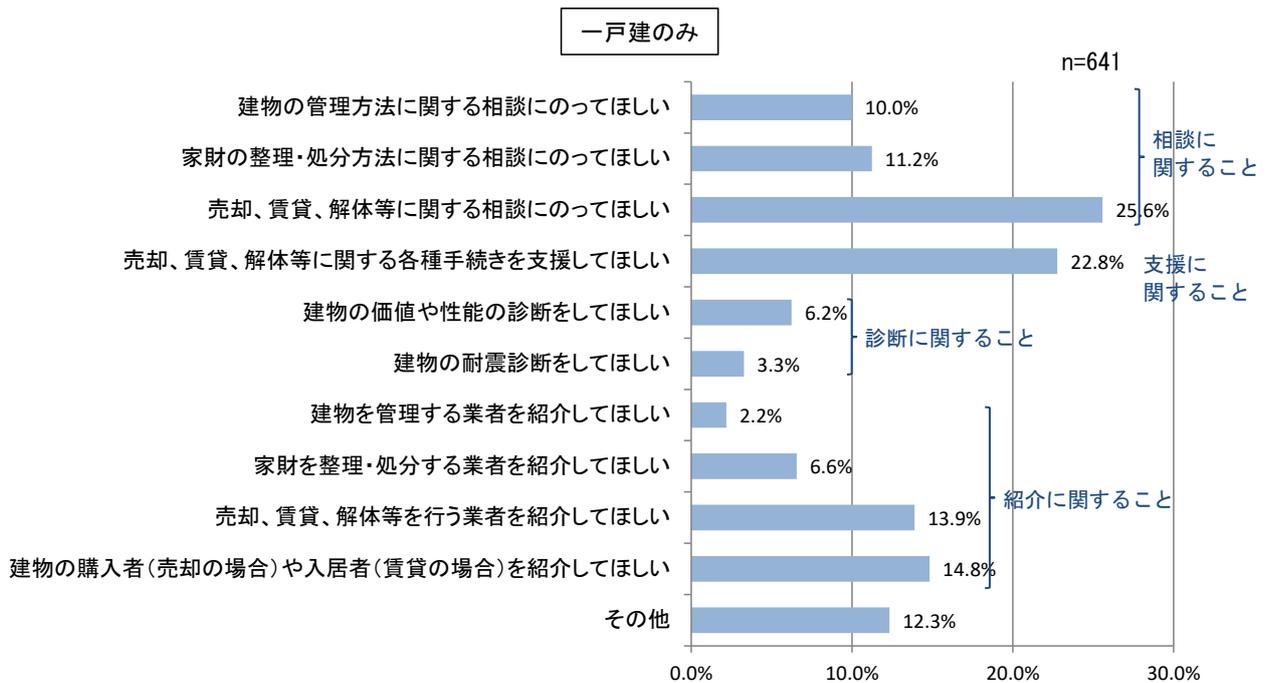
「買い手や借り手が見つからない」が最も多く約28%、次いで「親身に相談に応じてもらえる公的窓口を知らない」が約16%となりました。

なお、「特に支障はない」も約15%となっています。



(10) 行政に期待する役割（複数回答）

「売却、賃貸、解体等に関する相談にのってほしい」が最も多く約26%、次いで「売却、賃貸、解体等に関する各種手続きを支援してほしい」が約23%となっています。



6 岐阜市空家等対策協議会における委員の問題意識

岐阜市空家等対策協議会における委員の発言から、委員の空き家に対する問題意識を抽出し、以下のとおり整理しました。

空家等対策協議会は、特措法第7条の規定により設置され、法務、建築、不動産等に関する専門家で構成されています。

6.1 空き家の管理に関する問題

- ・ 空き家の所有者は高齢者が多く、空き家の取り扱いに関する結論が出しにくい。
- ・ 空き家の所有者が不明なものについて、行政と連携した調査はできないか。
- ・ 相続人のいない空き家（相続人不明、相続放棄による）や、施設に入所している方の所有する建物への対応が必要である。
- ・ 高齢者のみ世帯が施設入所や子世帯との同居などにより退去したあと、空き家になっていくことが心配である。

6.2 空き家の流通・活用に関する問題

- ・ 売却しようにも値が付かない負の不動産となっており、困っている所有者が多い。
- ・ 古い建物は耐震性が低いおそれがあるため、耐震化を促進する必要がある。
- ・ 空き家所有者に対し、地域の空き家の問題や売買・活用などに関する啓発が必要である。
- ・ できれば空き家になることなく、誰かに住み続けてほしい。

6.3 管理不全な空き家及び特定空家等に関する問題

- ・ 売却しようにも値が付かない負の不動産となっており、困っている所有者が多い。
（再掲）
- ・ 空き家は、法人が所有する閉鎖した不動産（工場、倉庫等）も多い。
- ・ 特定空家等を判断するうえで、実務面で市が悩んでいることもあるのではないか。
- ・ 特定空家等、管理不全な空き家を少量壊していくだけでは、空き家問題の解決にはならない。

6.4 その他

- ・ 地域により空き家の状況も異なるため、地域特性に応じた対策検討が必要である。
- ・ 地域、業者、行政の困りごとや関心に応じた対応が必要である。
- ・ 社会潮流の変化や住宅事情に応じた長期的視点に基づく検討が必要である。
- ・ 新たな居住者を誘導するために、都市の魅力を向上させることが必要である。

7 空き家に関する課題

7.1 空き家に関する問題点

1～6 で示した本市の空き家を取り巻く現状から、空き家に関する問題点について、問題発生背景、将来的な展望から、以下のように整理しました。

なお、【 】内の数字は、前項までで整理した項目の番号を示します。

(1) 所有者等の問題

1) 高齢者のみが居住する一戸建住宅等の増加

- ・ 高齢者のみの世帯が住む昭和 55 年以前（旧耐震基準）の一戸建住宅等（潜在的空き家）が、約 22,000 棟存在している。【3.2】
- ・ 高齢者のみの世帯は、数、割合ともに増加傾向にある。【1.3】

2) 所有者等の管理する意識が低い

- ・ 所有者意向調査の結果から、親などが所有する建物を相続したことで空き家の所有者等となった場合が多い。【5.2(4)】
- ・ 建物への立ち寄りが数年に 1 回など、所有者等の管理意識が希薄な空き家がある。【5.2(6)】
- ・ 建物の利用予定がないのに管理を行っている場合もみられ、空き家になってからの年数がたつと、次第に管理が不十分になっていくと思われる。【5.2(7)】

3) 管理が行き届かない空き家がある

- ・ 所有者等不明、相続人がいない、施設に入所している人の空き家があり、これらについては管理が不十分となり、放置によって特定空家等になっていくおそれがある。【6.1】
- ・ 遠方に住むため、十分な空き家の管理ができない。【5.2(7)】

4) 解体・除却の費用が負担できない

- ・ 空き家の解体を希望しているが、解体・除却の費用負担が大きいため、解体に踏み出せない所有者等が多い。【5.2(5)】

5) 情報・知識の不足

- ・ 空き家の相続や管理、売却・賃貸・解体等にあたり、手続きや支援方策に関する不明点、適正価格が分からないなどの理由で、行動を起こせない所有者等が多く、対応が進まない。【5.2(9)】

(2) 市場・流通の問題

1) 賃貸・売却の相手が見つからない空き家が多い

- ・ 所有者等に空き家の賃貸・売却の意向があっても、借り手・買い手が見つからない場合が多い。【5.2(5)】
- ・ 売却しようにも値が付かない負の不動産となっており、困っている所有者等が多い。【6.2】

2) 賃貸・売却ニーズの地域的な偏り

- ・ 老朽度が低い空き家は、便利な地区にある場合は、比較的すぐに流通するため空き家ではなくなっているとみられるが、郊外においては流通されず、空き家となっていると考えられる。【6.4】

3) 中古住宅市場の未成熟

- ・ 持ち家を中古住宅として購入した割合が約1割であること、市全体の戸建住宅の新築件数は売買件数の3倍に達することから、中古住宅市場が未成熟のため、流通が進んでいないことが考えられる。【2.3(4)、3.3】
- ・ 昭和55年以前（旧耐震基準）の建物が多く、住宅の質（耐震強度、設備の質等）に関する評価制度が浸透していないため、流通していないことが考えられる。【3.1】

(3) 制度・行政の問題

1) 固定資産税の住宅用地特例

- ・ 空き家の解体を希望しているが、解体・除却して更地になると固定資産税の住宅用地特例がなくなるため、解体・除却に踏み出せない所有者等が多い。
【5.2(5)】

2) 相談体制

- ・ 行政に対して、空き家の売却・賃貸・解体等における相談対応や、手続きに対する支援の希望が多い。【5.2(10)】
- ・ 所有者等の相談に対し、親身に相談に応じてくれる公的な窓口を知らない所有者等が多い。【5.2(9)】

3) 空き家問題への専門的対応

- ・ 特定空家等の認定において、実務面で判断が難しいこともある。【6.3】

7.2 課題

「7.1 空き家に関する問題点」を踏まえ、本市における空き家対策の課題を管理に関すること、流通・活用に関すること、特定空家等に関することに分類して示します。

(1) 住まいの引継に対する意識啓発が必要である。(管理)

高齢者のみの世帯が居住する一戸建住宅等に築年数が古い建物が多いため、居住者の死亡や入院により空き家となるとほどなく管理不全となり、特定空家等となる可能性をはらんでいます。

また、空き家の状態が長期化する原因として、居住者の死後、相続が適切に行われなかった結果、管理意識が希薄になったり、財産処分意思決定が困難になるといったことが挙げられます。

そのため、市民に対して空き家や住まいの引継に関する意識啓発を行い、自分や親世代の住宅が空き家となる危険性やそれによるリスク等について正しく認識していただくことが必要です。

(2) 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である。(管理)

空き家に関する相談事項は様々な分野にわたり、内容によっては複数の分野に関係することや、何が問題となっているかわからないこともあります。そこで、所有者等や親族からの相談に対し、現状の問題点を明確にしたうえで、適切な相談先を示すことが必要となります。

また、実際の手続きや依頼先の業者の選択などの具体的な事項についても、所有者等のニーズを的確に把握し、情報発信する必要があります。

(3) 空き家の管理や除却を支援する仕組みが必要である。(管理)

空き家の管理が滞る原因として、所有者等の入院または施設への入所、遠方への居住などのほか、所有者等の高齢化に伴い、徐々に管理が疎かになっていく場合もあります。こういった所有者等が実質的に管理できない空き家に対し、適正管理のあり方や仕組み、支援の方策について検討する必要があります。

また、特定空家等とまではいかないものの老朽化し、今後の利用の見込みのない空き家に対しては、除却を1つの選択肢とする考え方を広めることも必要です。

(4) 空き家の活用に向けた専門家による支援が必要である。(流通・活用)

岐阜市では相続、隣地との境界確定、登記などの専門的な相談を無料で行う市民相談を行っています。空き家を売買・賃貸したいができない場合、その障害の解消に市民相談などの機会を利用して、専門家による切れ目のない支援が必要です。

(5) 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である。(流通・活用)

空き家を解消する有効な手段は、中古住宅として流通し、再び住宅として居住されることです。しかし、中古市場に流通する物件と住宅取得者のニーズが合致しないこと、中古住宅市場が未成熟であること等の理由から、流通は進んでいません。

今後、空き家の所有者等と買い手、借手手を円滑にマッチングする手法を検討するとともに、立地条件や築年数などの点から通常の中古住宅市場では流通しづらい空き家の流通・活用の手法を検討する必要があります。

また、築年数の古い建物に対する耐震改修等による質の向上、住宅の質に関する評価制度の普及等、流通を促進する取り組みが必要です。

(6) 管理不全な空き家への対応が必要である。(特定空家等)

管理不全な空き家の状態が進むと、周辺に影響を及ぼす特定空家等となることから、全ての用途の建物について、情報を収集して、早期に対応することが必要です。

(7) 管理者不在の建物への対応が必要である。(特定空家等)

空き家の中には相続が完了していないなど、現在の所有者が不明であったり、相続放棄により所有者不在のものが 있습니다。これらの建物は、管理者が不在であることから適切な管理がされず、空き家が特定空家等になっていく可能性が高いと考えられます。このことから、管理者不在の建物への対応を位置づけていくことが必要です。

第3章 岐阜市空家等対策計画の基本方針

1 計画の基本方針

今後、人口の減少や高齢者のみ世帯の増加に伴い、空き家がよりいっそう増加することが予想され、それに伴い管理不全な空き家の増加も懸念されます。

空き家が発生する要因、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ことが必要となります。

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、岐阜市空家等対策計画の基本方針を以下のとおり定めます。

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切な管理を促進させます。

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。

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。

2 施策の流れ

3つの基本方針に基づく空き家対策を進めるため、庁内に一元的に対応する空き家総合窓口を設けています。市民等からの空き家に関する相談内容を把握した上で、専門家や適切な部署と連携し、市民等が空き家への対応を適切に行えるよう支援します。

これにより、空き家の適正管理、流通・活用、管理不全な空き家に関する施策が、相互に関係しながら対策を進めていきます。

3 対象とする空き家の範囲

本計画の具体的取り組みを進めるにあたり、対象とする空き家の範囲は下図のとおりです。横軸は建物用途、縦軸は時間の経過に伴う建物の利用の状態を示しています。

「適正管理の施策」は、一戸建住宅等のうち、「1年未満の空き家」と「特定空家等」を除く空き家を対象とします。

「流通・活用の施策」は、一戸建住宅等のうち、所有者の流通・活用の意向のある空き家を対象とし、流通・活用の意向のある「1年未満の空き家」や、今後空き家になる可能性の高い居住中の建物についても対象とします。

また、「管理不全な空き家の施策」は、建物の種類に関わらず対象とします。

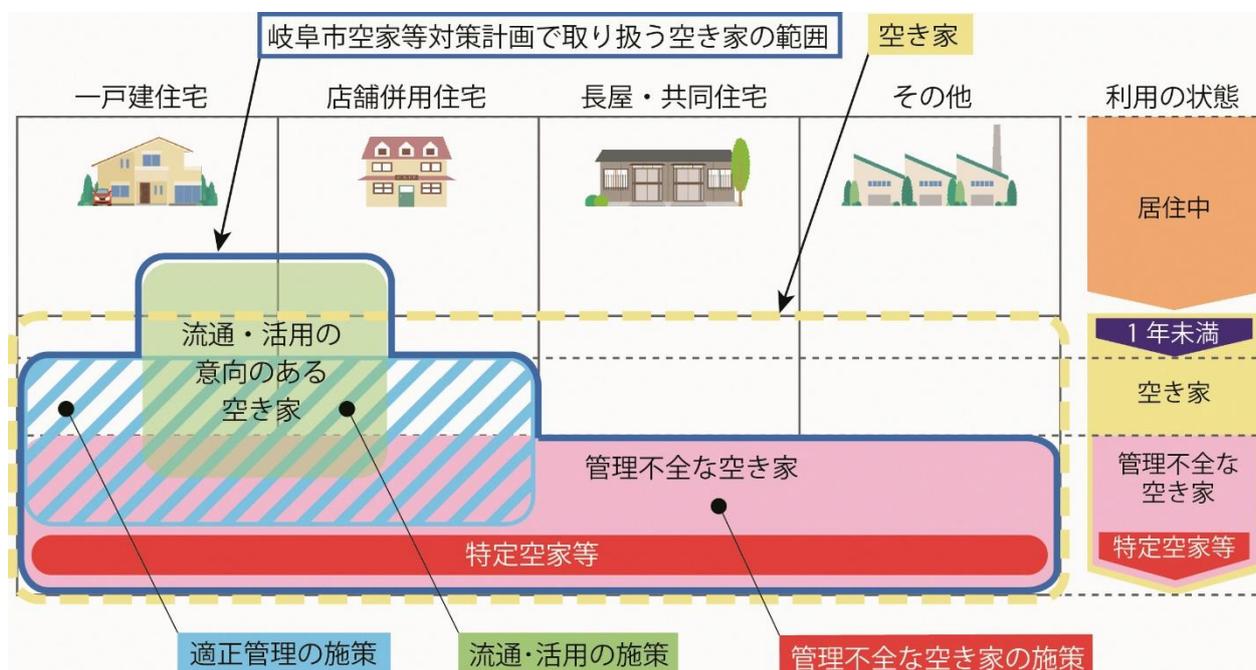


図 3-1 本計画で対象とする空き家の範囲

4 空き家の調査に関する事項

空き家に関する対策を有効に実施するためには、空き家の状況を把握することが必要です。

平成 28 年度に実施した「岐阜市空家等実態調査」の結果をデータベースとして整備し、岐阜市における空き家に関する基礎情報としています。また、空き家総合窓口において把握した情報や市が独自に把握した管理不全な空き家についてもデータベースに加えています。

継続的な空き家情報の収集・更新方法は対策ごとに異なり、調査手法の詳細については下記の方法を用います。

表 3-1 空き家に関する情報収集の内容及び手法

対策	建物用途	実施主体	○：対象建築物等に関して把握する情報の内容 △：対象建築物等に関する情報収集方法 □：空き家情報の管理方法
適正管理	一戸建住宅	主に行政	○：所在地・件数・状態 △：所有者等からの申し出による □：空き家の所在地等のデータを管理
流通・活用	店舗等併用住宅	主に民間	○：建築物の情報等（所有者・意向など） △：所有者等からの申し出による □：空き家情報としてデータを管理
管理不全な空き家	すべての用途	行政	○：建築物の情報等（所有者・意向など） △：市民からの通報、市の状況確認等による □：空き家情報としてデータを管理

第4章 空き家対策の具体的な施策

第4章では、空き家対策の具体的な施策について示します。

それぞれの施策ごとに、施策の実施主体について示します。

「施策の実施主体」は、その施策を中心になって行う主体を示します。

- 「行政」、「民間」はそれぞれ行政と民間が自ら中心となって実施する施策
- 「主に行政」は、民間の協力を得ながら行政が中心となって実施する施策
- 「主に民間」は、行政の協力を得ながら民間が中心となって実施する施策
- 「連携」は、両者が連携して実施する施策

例) 施策の実施主体

施 策	施策の実施主体				
	行政	主に行政	連携	主に民間	民間
○○○○○○○					
△△△について		●			
□□□について	●				
◇◇◇について	●				

1 空き家の発生の抑制と適正管理の促進

(1) 適正管理の周知・啓発

放置された空き家は、時間の経過に伴って管理不全な空き家となり、近隣住民や地域に対して悪影響を及ぼす原因となります。新たに管理不全な空き家が発生しないよう、所有者等に空き家の問題点を認識し、所有者等の責務や適切な維持管理の重要性について理解していただくため、広く周知・啓発を行います。

1) セミナー等による適正管理の周知・啓発

空き家の適切な維持管理について啓発を行うため、空き家に関するセミナーの開催や、市の市民講座の開講など、関係団体の協力を得ながら実施します。

また、管理不全な空き家の発生要因として、相続が適切に行われず、管理意識が乏しくなり、適切な管理が行われなくなることが挙げられます。そのため、高齢者が参加するイベントなどの機会を活用し、空き家の所有者等の責務や適切な維持管理の重要性について啓発を行います。

2) 広報紙・市のホームページによる適正管理の周知・啓発

空き家の問題点を認識し、適切な維持管理の重要性や所有者等の維持管理責任を理解していただくため、広報紙や市のホームページを使って広く市民に広報します。

3) 住宅所有者等に対する適正管理の周知・啓発

住宅所有者等にアプローチする機会を捉え、建物の適正管理を促すとともに、空き家の適正管理を促す依頼文や啓発チラシ等の配布を進めます。

施 策	施策の実施主体				
	行政	主に行政	連携	主に民間	民間
(1) 適正管理の周知・啓発					
1) セミナー等による適正管理の周知・啓発		●			
2) 広報紙・市のホームページによる適正管理の周知・啓発	●				
3) 住宅所有者等に対する適正管理の周知・啓発	●				

(2) 空き家総合窓口の設置

市民にもっとも身近な市役所庁内に空き家に関する総合的な窓口を開設し、関係部署、関係機関と連携し、空き家に関する相談、情報提供を受け付けます。

1) 関係部署、関係団体への取り次ぎ、市民相談の紹介

相談者には、利活用や除却など意向が決まっている場合や、権利関係などで複雑な問題を抱え何をしたらいいか分からない場合、そもそも問題の所在が分かっていない場合、そして市民からの管理不全な空き家の通報・苦情など、様々なケースが想定されます。

そこで窓口では、まず、空き家の状態や土地・建物の権利関係、活用の意向、苦情内容などをていねいに聴き取り、空き家の現状と問題が判るチェックシートを作成します。そして、その内容に応じて、市民相談や空き家相談会の紹介、適正管理の相談に対応します。なお、市民から管理不全な空き家の通報・苦情があった場合は、所管部署と連携して対応します。

2) 国、県、市の支援メニューの情報提供、手続きの支援

国、県、市では様々な支援メニューがあることから、空き家総合窓口において、市民等からの相談の内容に応じて情報提供を行うとともに、手続きに関する支援を行います。

3) 市独自の支援メニュー

空き家総合窓口で受けた相談内容を蓄積する中で、国・県の支援メニューでは対応できない問題が顕在化した場合には、市独自の支援方策について検討を行います。

なお、検討に当たっては、地域別の特性分析で判明した空き家の特性を考慮します。

施 策	施策の実施主体				
	行政	主に行政	連携	主に民間	民間
(2) 空き家総合窓口の設置					
1) 関係部署、関係団体への取り次ぎ、市民相談の紹介	●				
2) 国、県、市の支援メニューの情報提供、手続きの支援	●				
3) 市独自の支援メニュー	●				

(3) 市民相談との連携

岐阜市では、法律、不動産、建築、税務、登記、土地境界など、日常生活での心配ごとなどについて、無料で気軽に相談できる市民相談を行っています。そこで、空き家総合窓口において空き家の所有者等がこれらの専門性の高い問題を抱えていることが分かった場合は、まずはこの市民相談の利用を促します。

表 4-1 市民相談窓口（抜粋）

相談窓口の種類	相談内容	相談担当者
くらしの相談	くらしの中での法的な問題（離婚・親子関係など）	くらしの相談員
法律相談	民事・家事・刑事などの法律問題 （1人20分で予約が必要）	弁護士
不動産相談	不動産の取引・管理に関するトラブルや困りごと	宅地建物取引士
建築相談	新築・増築の諸問題、耐震診断など	建築士
税務相談	所得・相続・贈与税などの税金に関すること （1人20分で予約が必要）	税理士
登記相談	相続、不動産などの登記、供託など （1人20分で予約が必要）	司法書士
土地境界相談	土地の境界線（筆界）や土地・建物の調査・測量・表題登記に関すること	土地家屋調査士

注 1) 令和 4 年 12 月現在

注 2) 岐阜市にお住まいの方が利用可能

施 策	施策の実施主体				
	行政	主に行政	連携	主に民間	民間
(3) 市民相談との連携		●			

(4) 適正管理の促進

空き家の管理を行う責任は、特措法第3条のとおり、所有者等にあります。遠方に住む所有者等や、高齢等により自ら管理などが困難となった所有者等に対し、適切な管理を促すために、地元、民間による管理委託の手法を検討します。

1) 民間管理サービスを行う団体の情報提供

民間事業者やNPOなどが実施する、空き家の維持管理を支援するサービスについて、事業者、サービス内容の情報収集・整理を行い、所有者等に対して提供する手法や体制について、検討を行います。

2) 自治会との連携による維持管理の取り組み

地域は、日常生活の中で空き家の発生を早期に把握することができるとともに、その空き家が起因となる問題が発生した場合には、最も強く影響を受けます。

そこで、地元の自治会や関係団体と協働・連携して、空き家の状況を市に情報提供する仕組みや、所有者等の要望に基づく自治会による維持管理の手法について検討を行います。

施 策	施策の実施主体				
	行政	主に行政	連携	主に民間	民間
(4) 適正管理の促進					
1) 民間管理サービスを行う団体の情報提供				●	
2) 自治会との連携による維持管理の取り組み			●		

(5) 適切な除却

岐阜市では、一戸建住宅等の約 7 割が昭和 55 年以前（旧耐震基準）に建てられた建物となっており、さらに建築基準法が施行された昭和 24 年以前に建てられた建物も約 1 割に達しています。

これらの建物を中心に、放置され、管理不全な空き家となる前に対策を検討します。

1) 除却し更地で再利用する選択肢の検討

放置され、管理不全な空き家となる可能性の高い空き家について、除却後、更地にして再利用することも 1 つの選択肢となる考え方について、調査・研究を行います。

2) 空き家の跡地の適正管理の促進

空き家を除却した跡地については、適正管理を促すとともに、地域ネットワークや空き家バンク（全国版を含む）などでの活用について、調査・研究を行います。

施 策	施策の実施主体				
	行政	主に行政	連携	主に民間	民間
(5) 適切な除却					
1) 除却し更地で再利用する選択肢の検討	●				
2) 空き家の跡地の適正管理の促進	●				

(6) 住宅以外での活用の働きかけ

空き家を地域における資源ととらえ、地域の需要に合わせ、関連する他の計画と連携を図りながら、住宅以外での有効活用を図ることについて、施設の設置主体等に働きかけを行います。

施 策	施策の実施主体				
	行政	主に行政	連携	主に民間	民間
(6) 住宅以外での活用の働きかけ			●		

2 地域の特徴に応じた空き家の流通・活用の促進

(1) 専門家と連携した空き家相談会の開催

空き家の所有者等が抱える様々な問題に対応するため、空き家の専門家と連携した相談会を開催します。

専門家には安心して相談できることが必要であり、NPOなどの非営利団体が望ましいと考えます。

そして、相談者が途中で空き家の流通・活用をあきらめないようにするため、空き家に関する様々な問題を仕分けし、具体的な行動を起こさせる手助けをします。

今後は、空き家に関するNPOと、空き家相談会の実施方法等についての協議検討を継続します。

(2) 専門家と連携した不動産相談会の開催

空き家の所有者等が、不動産の売却・賃貸に向けた問題点や条件、売却・賃貸の可能性などを相談する不動産相談会を開催します。

空き家の所有者等への意向調査結果から、売却・賃貸ができない理由として、「適正価格がわからない」、「手続き、方法がわからない」、「買い手や借り手が見つからない」等を挙がっています。

相談者が流通・活用を進めるためには、不動産の専門家による適切な価格設定や、流通・活用に向けた適切なアドバイスが必要となります。

そこで、不動産関係団体と連携し、空き家の売却・賃貸の相談に応じる不動産相談会の体制について検討を行います。

(3) 民間ネットワークの活用

不動産関係団体が有する既存のネットワーク（不動産流通市場）を活用し、空き家の利活用を促進します。

空き家の所有者等が、不動産相談会を経て、流通・活用を希望した場合には、市内の不動産業者が有する民間ネットワークにおいて、需要と供給のマッチングを行うことが考えられます。

しかし、不動産仲介手数料は売買価格ごとに決められていることから、低額の空き家物件は手数料が低くなり、民間ネットワークでの流通は難しいことが考えられます。

そこで、不動産関係団体と連携し、民間ネットワークで空き家を売買できる仕組みについて検討を行います。

(4) 空き家バンクの活用

既存のネットワークでは流通が困難な空き家の流通促進を図るため、空き家の所有者等と利用希望者のマッチングを行う空き家バンクを運営しています。

なお、平成30年度から本格運用が開始した全国版空き家・空き地バンクを活用し、空き家の売買の支援等を行います。

(5) 不動産流通の促進・支援

空き家は、建築年次やその後の維持管理、経年変化の状況により、物件ごとに品質や性能などに差がありますが、買い主は、それらを知り、比較することは困難です。

そこで、流通・活用を希望する空き家の所有者等には、無料で受けられる木造住宅耐震診断やインスペクション（建物状況調査）を実施するよう啓発するとともに、引き続き、国などのインスペクションに関する支援制度の動向を注視し、その活用の検討を行います。

施 策	施策の実施主体				
	行政	主に行政	連携	主に民間	民間
(1) 専門家と連携した空き家相談会の開催		●			
(2) 専門家と連携した不動産相談会の開催			●		
(3) 民間ネットワークの活用					●
(4) 空き家バンクの活用		●			
(5) 不動産流通の促進・支援			●		

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

(1) 市民等による情報提供

管理状態に問題がある空き家に最初に接するのは市民であり自治会等です。市民や自治会等から、管理不全な空き家に関する情報が対応窓口である空き家総合窓口寄せられた際には、管理不全な内容に応じて担当部署や専門家などの協力を得て問題の解決を目指します。

(2) 現況調査・確認

管理不全な空き家について、市が直接、または市民や自治会等からの情報提供により把握した場合は、現地において外観目視による確認を行い、管理不全であると認められる場合は所有者等の調査を実施します。調査の結果、所有者等の特定が困難な場合には、対応方針を協議するため、専門家に相談します。

(3) 所有者等への告知・改善への働きかけ

管理不全な空き家の所有者等を特定した場合は、告知により管理不全状態の改善に向けた助言を行います。

(4) 所有者不在等への対応

管理不全な空き家の所有者等が不明であったり、相続放棄等により所有者等が不在であったりする場合には、利害関係者が家庭裁判所に財産管理人の選任の申し立てを行うことで、空き家を管理することができます。その具体的な手続きやルールについて、専門家に意見を聴取し、それぞれの状況を勘案して検討を行います。

(5) 条例に基づく緊急安全代行措置の実施

空き家等の倒壊、崩落等による危難を緊急に回避する必要がある場合には、「空き家条例」に基づき、所有者の同意を得たうえで、危難を回避するための必要最低限の措置である緊急安全代行措置を行い、状況の改善を図ります。

(6) 特措法に基づく特定空家等への措置の実施

●特定空家等の認定

適切な維持管理がなされず、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、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、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空き家等に対しては、特定空家等の認定を行います。

特定空家等の認定にあたっては、客観性、公平性が重要であることから、岐阜市空家等対策協議会専門部会に意見を聴取し、慎重に判断をします。

●特定空家等の判断基準

特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、『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）」に定める内容を基本とします。

●特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等と認定された空き家については、特措法に基づき助言又は指導、勧告等を実施し、管理不全状態の解消に向けて取り組みます。

なお、特措法第14条第2項に規定する「勧告」を行うことにより、固定資産税等の住宅用地の特例が解除され、また、同条第3項に規定する「命令」は、不利益処分となるため、岐阜市空家等対策協議会（勧告の場合は専門部会）に意見を聴取し、慎重に判断をします。

<参考>固定資産税等の住宅用地の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200m ² 以下の住宅用地（200m ² を超える場合は1戸当たり200m ² までの部分）	1/6	1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3	2/3

施 策	施策の実施主体				
	行政	主に行政	連携	主に民間	民間
(1) 市民等による情報提供	●				
(2) 現況調査・確認	●				
(3) 所有者等への告知・改善への働きかけ	●				
(4) 所有者不在等への対応		●			
(5) 条例に基づく緊急安全代行措置の実施	●				
(6) 特措法に基づく特定空家等への措置の実施	●				

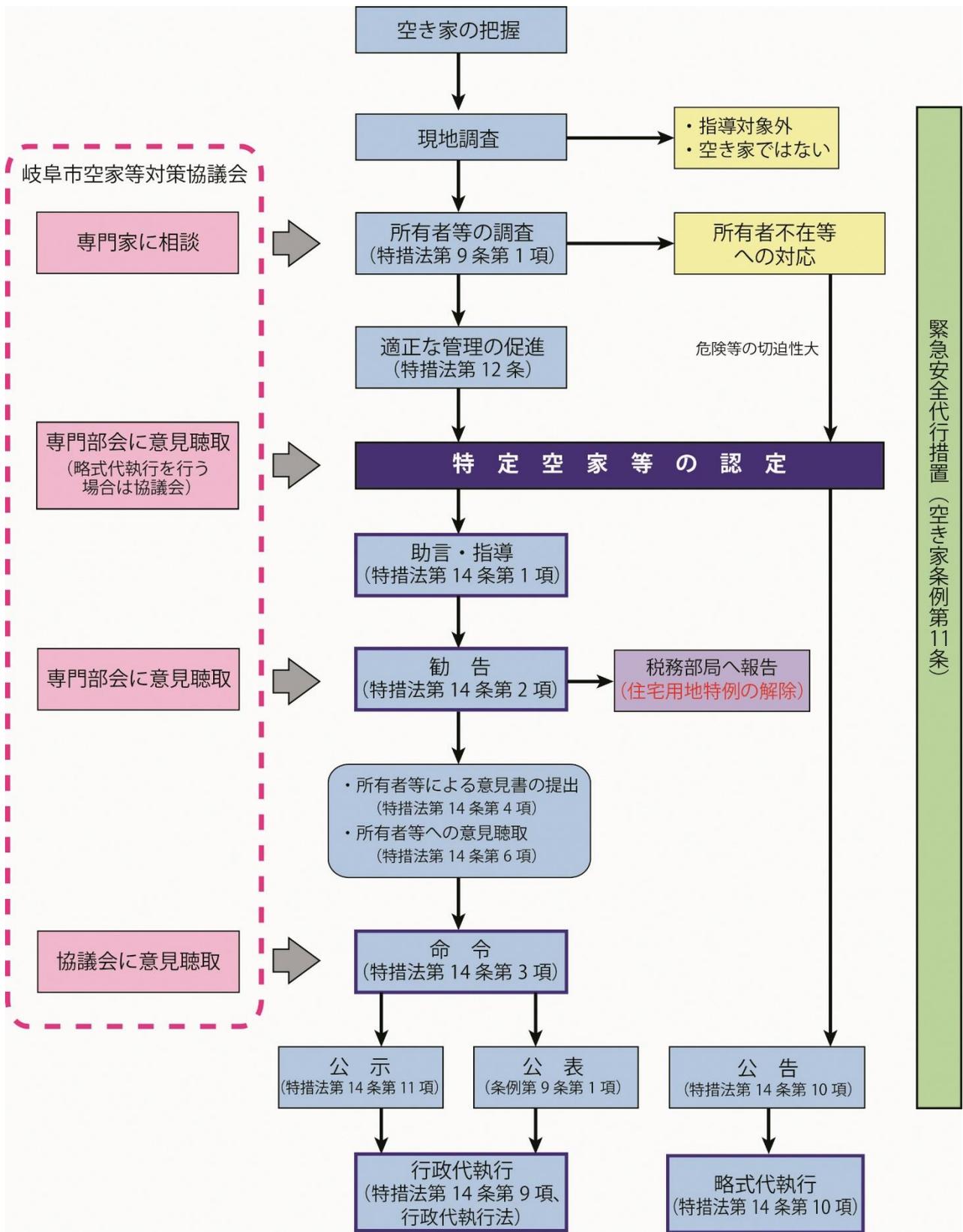


図 4-1 管理不全な空き家に関する措置のフロー

表 4-2 岐阜市空家等対策計画の施策一覧

施 策		施策の実施主体				
		行政	主に行政	連携	主に民間	民間
1 適正管理	(1) 適正管理の周知・啓発	1) セミナー等による適正管理の周知・啓発		●		
		2) 広報紙・市ホームページによる適正管理の周知・啓発	●			
		3) 住宅所有者に対する適正管理の周知・啓発	●			
	(2) 空き家総合窓口の設置	1) 関係部署、関係団体への取り次ぎ、市民相談の紹介	●			
		2) 国、県、市の支援メニューの情報提供、手続きの支援	●			
		3) 市独自の支援メニュー	●			
	(3) 市民相談との連携		●			
	(4) 適正管理の促進	1) 民間管理サービスを行う団体の情報提供				●
		2) 自治会との連携による維持管理の取り組み			●	
	(5) 適切な除却	1) 除却し更地で再利用する選択肢の検討	●			
2) 空き家の跡地の適正管理の促進		●				
(6) 住宅以外での活用の働きかけ			●			
2 流通・活用	(1) 専門家と連携した空き家相談会の開催		●			
	(2) 専門家と連携した不動産相談会の開催			●		
	(3) 民間ネットワークの活用				●	
	(4) 空き家バンクの活用		●			
	(5) 不動産流通の促進・支援			●		
3 管理不全な空き家	(1) 市民等による情報提供	●				
	(2) 現況調査・確認	●				
	(3) 所有者等への告知・改善への働きかけ	●				
	(4) 所有者不在等への対応		●			
	(5) 条例に基づく緊急安全代行措置の実施	●				
	(6) 特措法に基づく特定空家等への措置の実施	●				
全 23 施策		12	5	4	1	1

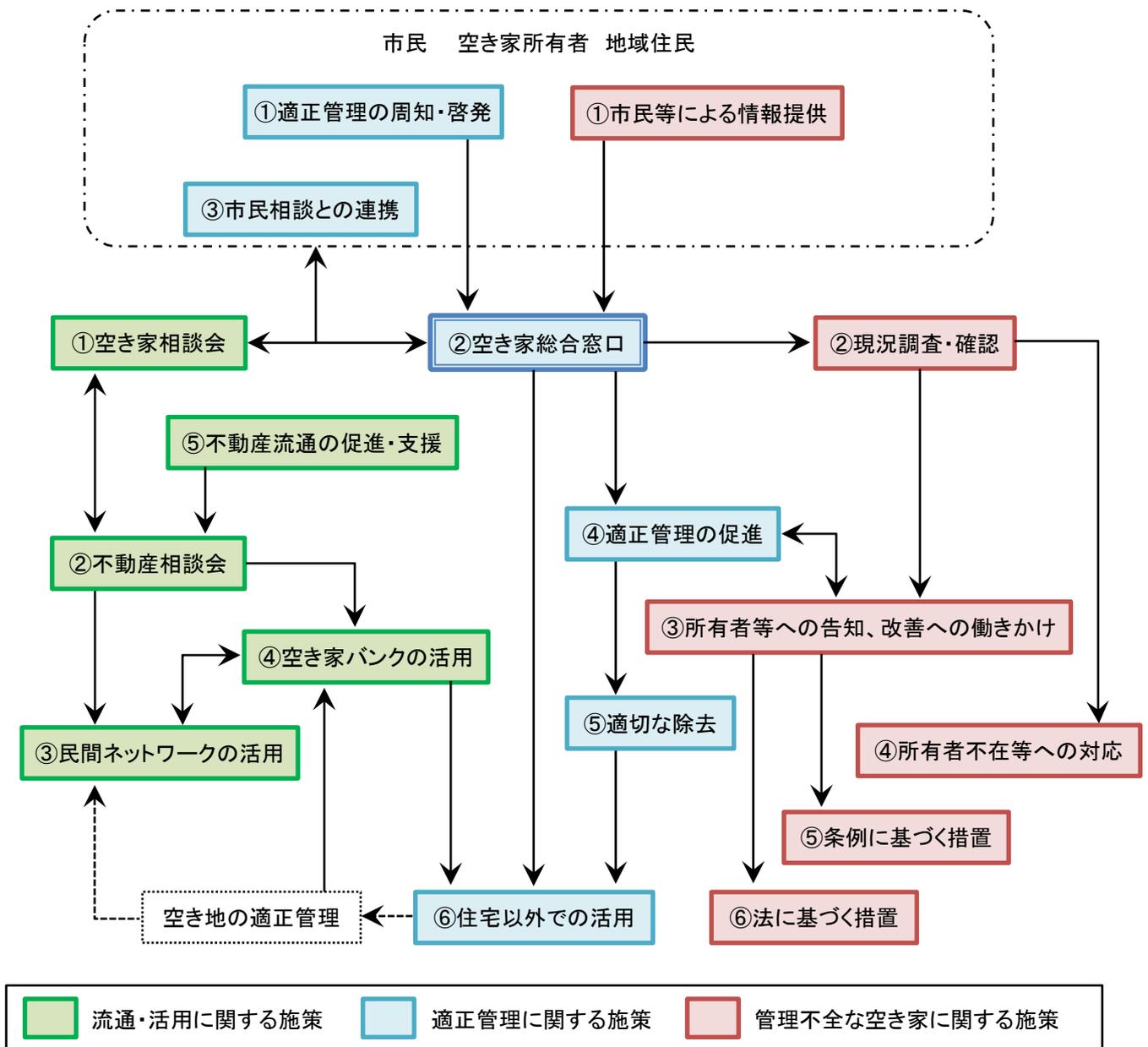


図 4-2 施策の相互関係

第5章 計画の推進

1 計画の推進・実施に向けた体制

計画の推進・実施に向け、岐阜市では、市の関連部局、地域、関連事業者等による協力・連携体制を構築し、空き家所有者等に対して働きかけを行うことで、空き家対策を効果的に進めていきます。

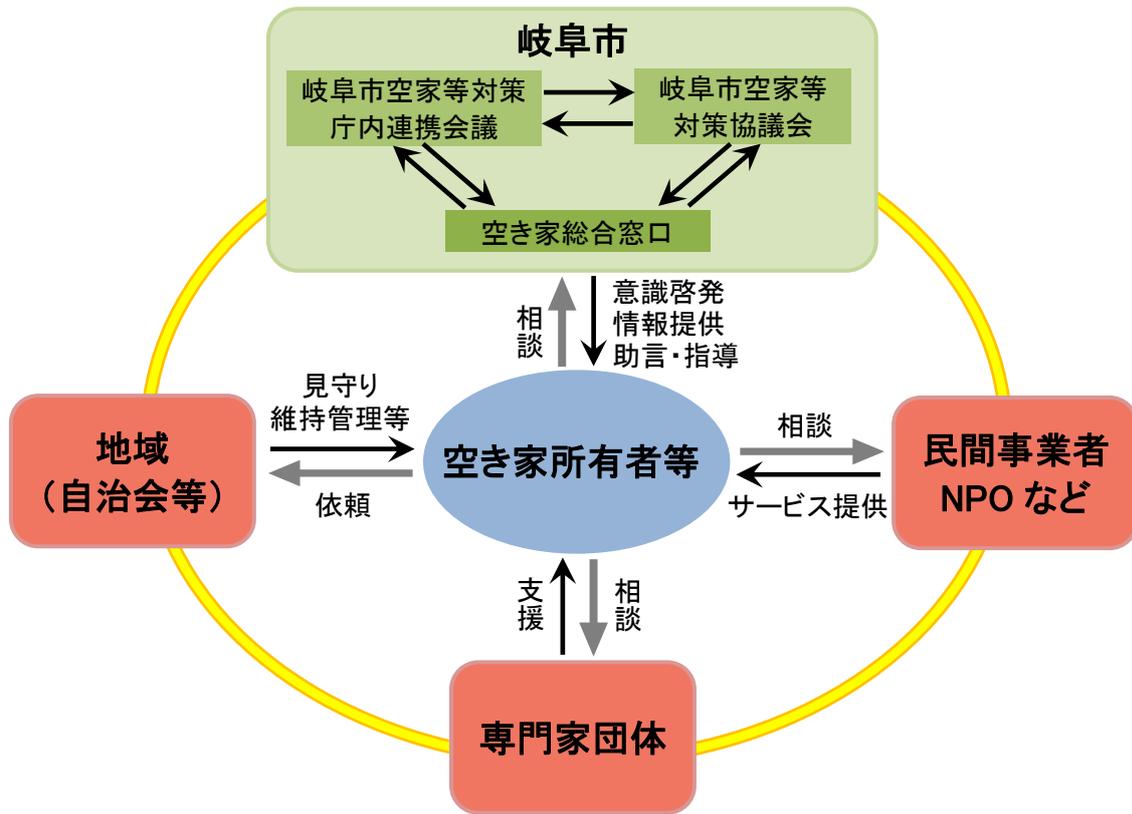


図 5-1 空き家等対策の実施体制のイメージ

岐阜市空き家等対策協議会は特措法第7条の規定により設置され、法務、建築、不動産等に関する専門家で構成されています。

協議会では空き家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項のほか、空き家対策の全般について協議を行うとともに、特定空き家等への対応について、市に助言を行います。

岐阜市空き家等対策庁内連携会議は、要綱により設置され、空き家がもたらす様々な問題を解決するため、建築・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、環境部局、市民部局、水道部局などにより構成しています。

庁内連携会議では、施策の企画及び立案に関するもののほか、施策における各部署の連携、調整及び情報共有に関するもの、施策の推進に関するものについて、協議を行います。

2 庁内組織体制

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。

空き家の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、関係課と連携して、様々な問題に対応するとともに、寄せられた情報や相談内容について一元化したデータベースを構築し、情報を共有します。なお、共有にあたっては、個人情報漏えいすることのないよう細心の注意を払います。

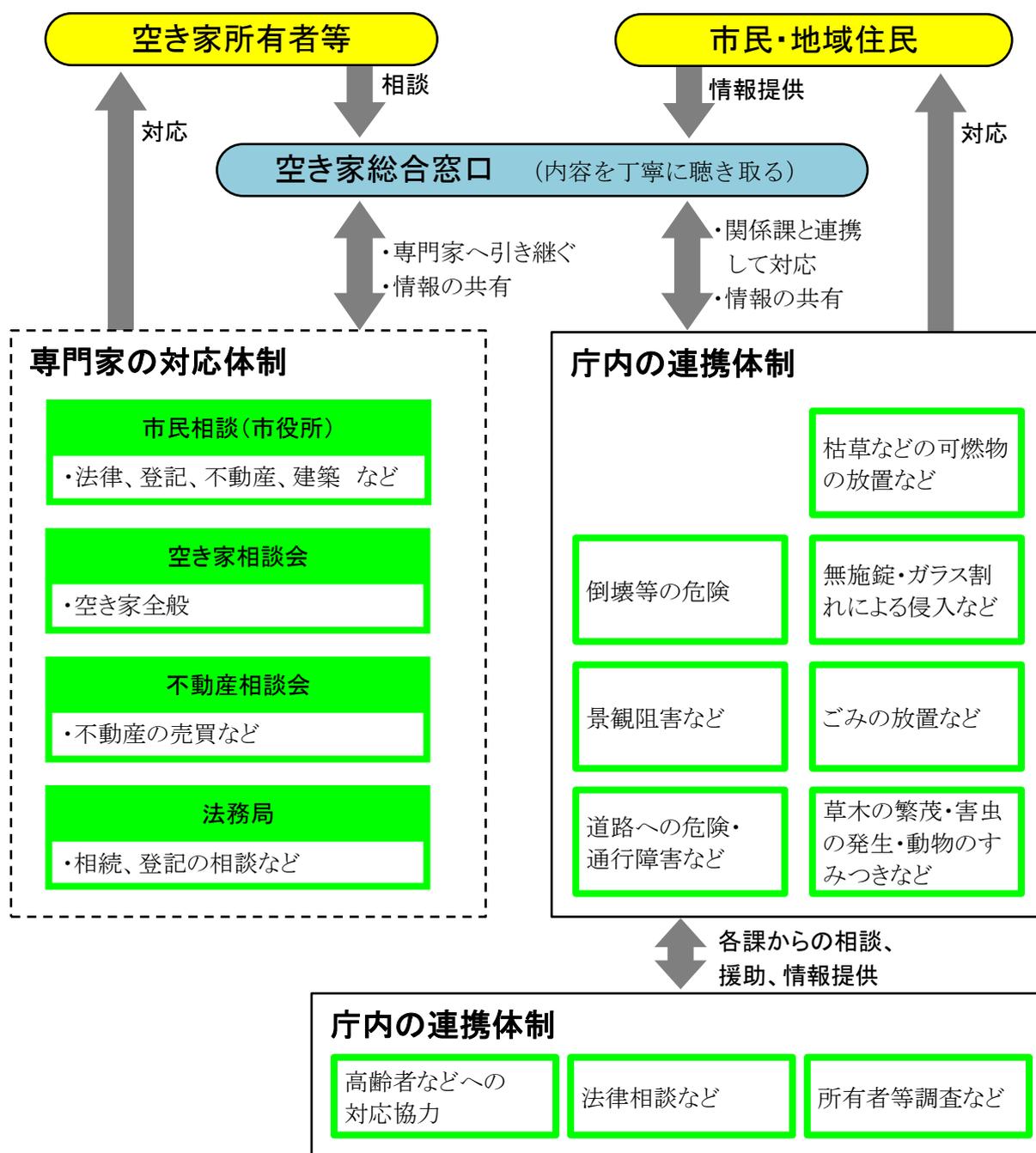


図 5-2 庁内体制のイメージ

3 計画の進行管理

本計画は、施策の取り組み実績や空き家の状況について定期的に把握し、検証・評価を行い、また新たに生じた課題に対応することで、継続的に改善を図っていきます。

また、計画の最終年度には、その成果を検証することとします。

4 今後の課題

「第4章 空き家対策の具体的な施策」における課題を整理します。

○除却し更地で再利用する選択肢の検討

管理不全な空き家となる可能性の高い空き家について、除却後、更地にして再利用することも1つの選択肢となる考え方について、調査・研究を行います。

○空き家の跡地の適正管理の促進

現在、国の主導で全国版空き家・空き地バンクの本格運用が始まっていることを踏まえ、空き家を除却した跡地の流通のため、空き家バンクの利用について調査・研究を行います。

○条例の改正

特措法及び空家等対策計画を踏まえて、「岐阜市空き家等の適正管理に関する条例」の改正について調査・研究を行います。

○空き家の多様な活用のしくみ

現在の空き家及び今後発生する空き家に対して、現状を正しく把握するとともに、動向に注視しながら特措法や空き家条例に加えて多様に活用できるしくみを調査・研究します。

資 料 編

1 岐阜市空家等対策計画（概要版）	資料-1
2 特定空家等の判断の考え方	資料-5
3 岐阜市空家等対策協議会の概要	資料-11
(1) 委員の所属	資料-11
(2) 岐阜市空家等対策協議会専門部会	資料-11
4 空家等対策の推進に関する特別措置法	資料-12
5 岐阜市空き家等の適正管理に関する条例	資料-18

岐阜市空家等対策計画

(概要版)

令和5年3月改訂

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の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

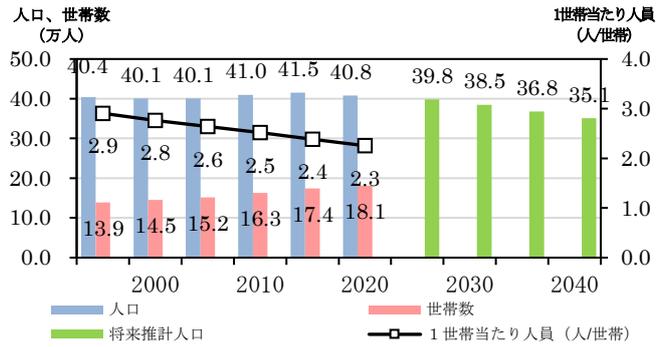
本計画の対象：主に一戸建住宅及び店舗等併用住宅の空き家

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。今後は減少傾向に転じると予想されています。

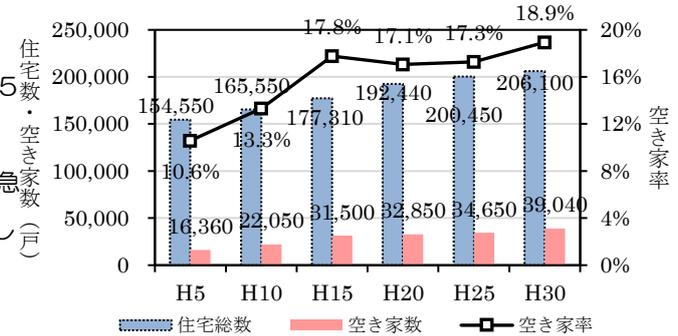


◇ 岐阜市の人口の推移及び将来の見通し

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。



◇ 岐阜市における住宅数、空き家数及び空き家率の推移

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

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）

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）

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

市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

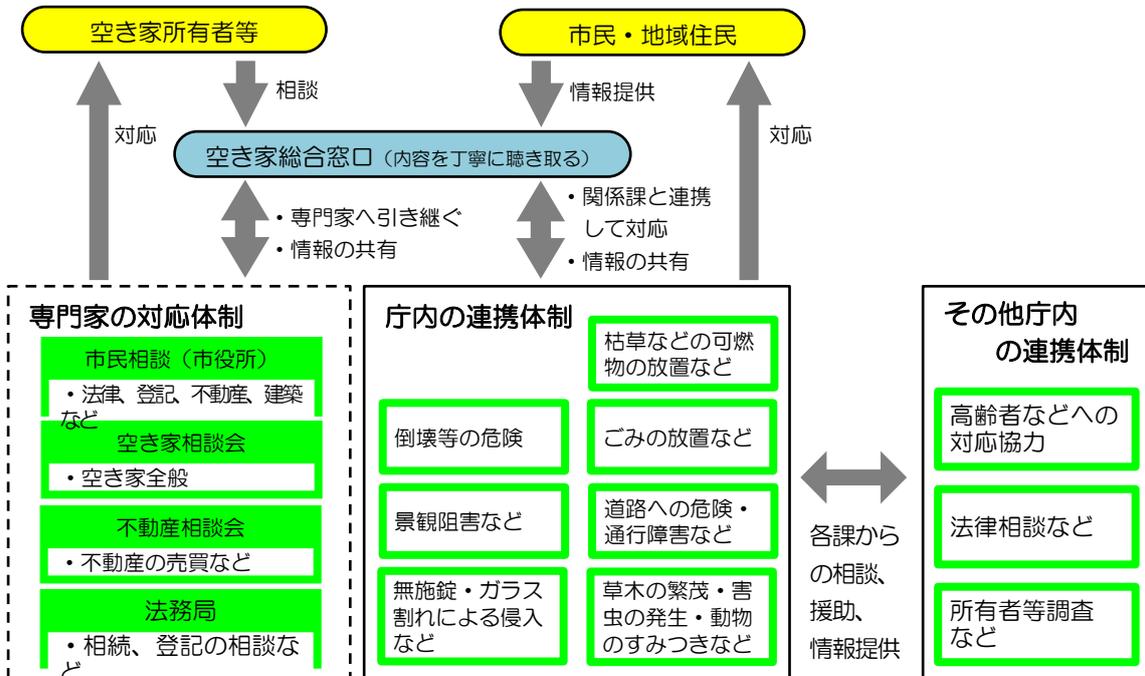
- ① 市民等による情報提供 （問題のある空き家の情報を、空き家総合窓口で受付）
- ② 現況調査・確認 （現地確認を行い、管理不全である場合は、所有者調査を実施）
- ③ 所有者等への告知・改善への働きかけ （所有者に管理不全状態の改善に向けた助言を実施）
- ④ 所有者不在等への対応 （所有者等が不明、不在などへの対応について検討）
- ⑤ 条例に基づく緊急安全代行措置の実施 （危険を緊急に回避する必要がある場合に実施）
- ⑥ 特措法に基づく特定空家等への措置の実施 （特措法に基づいて、措置を実施）

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

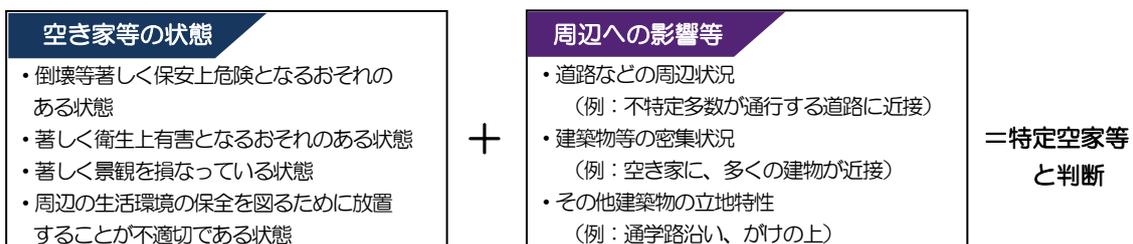
市民等から情報提供された空き家の中で、周辺に著しい悪影響、危険等の切迫性がある状況のものについて、特定空家等として認定し、特措法に基づき改善指導をしていきます。

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。



2 特定空家等の判断の考え方

1. 特定空家等の定義

(空家等対策の推進に関する特別措置法 第2条 引用)

(定義)

第二条 この法律において「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。

2 この法律において「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。

2. 特定空家等の判断の考え方

特定空家等は、次の①空家等の状態であると認められるものについて、②周辺への影響等を考慮し、総合的に判断する。

①空家等の状態

- 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 著しく景観を損なっている状態
- 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

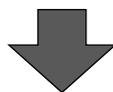
参考：表1～4（「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン） 抜粋）



②周辺への影響等

周辺の建築物や通行人等に対し、著しく悪影響、危険等の切迫性がある状況

- 道路等の周辺状況
例) 不特定多数が通行する道路に近接している
- 建築物等の密集状況
例) 空家等の周囲に他の建築物が多数近接している
- その他建築物の立地特性等
例) 通学路沿い、がけの上



特定空家等と判断

表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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の1. (1) 若しくは(2) 又は2. に掲げる状態(倒壊等著しく保安上危険な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したもの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。

1. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

(1) 建築物の倒壊等

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐朽又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。

(2) 屋根、外壁等の脱落、飛散等

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none">・屋根が変形している。・屋根ふき材が剥落している。・軒の裏板、たる木等が腐朽している。・軒がたれ下がっている。・雨樋がたれ下がっている。
(ロ) 外壁	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none">・壁体の破損等により貫通する穴が生じている。・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none">・看板の仕上材料が剥落している。・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
(ニ) 屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none">・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
(ホ) 門又塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none">・門、塀にひび割れ、破損が生じている。・門、塀が傾斜している。

2. 擁壁の状態

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none">・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。・水抜き穴の詰まりが生じている。・ひび割れが発生している。

表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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態(著しく衛生上有害な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したもの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。

(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。

(a) 「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。	
状態の例	・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、悪臭の発生があり、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悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
(b) 「将来(a)の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。	
状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
	・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
	・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

(a) 「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。	
状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、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。
(b) 「将来(a)の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。	
状態の例	・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
	・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による、ねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

表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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したもの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。

（１）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。

状態の例	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

（２）その他、以下のような状態にあり、周辺の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・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。

表4 「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したもの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。

（１）立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。

状態の例	・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、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

（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。

状態の例	・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など不適切な管理により、空き家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。

3 岐阜市空家等対策協議会の概要

(1) 委員の所属

役職	所属団体など
会長	学識経験者①
副会長	岐阜市自治会連絡協議会
委員	岐阜市議会建設委員会
委員	岐阜県弁護士会
委員	岐阜県司法書士会
委員	岐阜県土地家屋調査士会
委員	公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会
委員	公益社団法人 全日本不動産協会 岐阜県本部
委員	公益社団法人 岐阜県建築士会
委員	社会福祉法人 岐阜市社会福祉協議会
委員	学識経験者②
委員	特定非営利活動法人(空き家関係)
委員	岐阜中警察署
委員	岐阜市

(2) 岐阜市空家等対策協議会専門部会

所属団体	適正管理部会	流通・活用部会	特定空家等部会
岐阜市自治会連絡協議会	○		
岐阜市議会建設委員会	○		
岐阜県建築士会	○		
学識経験者①	○	○	
特定非営利活動法人	○	○	
学識経験者②		○	
岐阜県宅地建物取引業協会		○	
岐阜市社会福祉協議会		○	
全日本不動産協会岐阜県本部		○	○
岐阜市			○
岐阜県弁護士会			○
岐阜県司法書士会			○
岐阜県土地家屋調査士会			○
岐阜中警察署			○

4 空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年法律第百二十七号)

(目的)

第一条

この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって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する。

(定義)

第二条

この法律において「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。

- 2 この法律において「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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条

空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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。

(市町村の責務)

第四条

市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条

国土交通大臣及び総務大臣は、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。）を定めるものとする。

- 2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 三 その他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に必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第六条

市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第七条

市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第八条

都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第九条

市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条

市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条

市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条

市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条

市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条

市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提

- 出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
 - 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
 - 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
 - 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
 - 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
 - 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
 - 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
 - 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
 - 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
 - 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
 - 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条

国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条

第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

5 岐阜市空き家等の適正管理に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空き家等の適正な管理に関し所有者等の責務を明らかにするとともに、管理不全な状態にある空き家等に対する措置を定めることにより、市民等の生命、身体及び財産の保護並びに生活環境の保全を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 市内に所在する建築物その他の工作物で、常時無人の状態又はこれに類する状態にあるもの及びその敷地をいう。
- (2) 管理不全な状態 次のいずれかの状態にあるものをいう。
 - ア 建築物その他の工作物が倒壊し、又はその建築材料が脱落し、若しくは飛散することによって、人の生命、身体又は財産に係る被害を生ずるおそれがある状態
 - イ 草木の著しい繁茂又は害虫の発生等により、周辺的生活環境の保全上支障を生ずるおそれがある状態
 - ウ 不特定の者が容易に侵入することができ、犯罪を誘発するおそれがある状態
- (3) 所有者等 空き家等を所有し、管理し、又は占有する者をいう。

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、空き家等が管理不全な状態にならないよう、常に適正な管理を行わなければならない。

(市民等による情報提供)

第4条 市民等は、管理不全な状態にあると思われる空き家等を発見したときは、その情報を市に提供することができる。

(調査等)

第5条 市長は、第3条の規定による適正な管理が行われていないと認める空き家等があるとき又は前条の規定による情報提供を受けたときは、この条例の施行に必要な限度において、その空き家等の状態並びにその空き家等の所有者等の特定及び所在の把握のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市長は、前項の場合において必要があると認めるときは、この条例の施行に必要な限度において、当該職員をして、その空き家等に立ち入り、調査をさせ、又は関係者に質問させることができる。
- 3 前項の規定による立入調査又は質問をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

4 第2項の規定による立入調査又は質問の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(助言又は指導)

第6条 市長は、前条の規定による調査等の結果、空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、その空き家等の所有者等に対して、管理不全な状態の是正に必要な措置について助言し、又は指導することができる。

(勧告)

第7条 市長は、前条の規定による助言又は指導を行ったにもかかわらず、その空き家等がなお管理不全な状態にあると認めるときは、その助言又は指導を受けた者に対し、相当の期限を定めて、管理不全な状態の是正に必要な措置をとるよう勧告することができる。

(命令及び標識の設置)

第8条 市長は、前条の規定による勧告を受けた者がその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の期限を定めて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

2 市長は、前項の規定による命令をしようとするときは、岐阜市行政手続条例（平成8年岐阜市条例第31号）第13条の規定により、あらかじめ、その命令の対象となる者について、意見陳述のための手続をとるものとする。

3 市長は、第1項の規定による命令をしたときは、次に掲げる事項を記載した標識をその空き家等に設置することができる。この場合において、その空き家等の所有者等は、その標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

- (1) 第1項の規定による命令を受けた者の住所及び氏名（法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）
- (2) 第1項の規定による命令の内容
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

(公表)

第9条 市長は、前条第1項の規定による命令を受けた者が正当な理由なくその命令に係る措置をとらなかったときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 前条第3項各号に掲げる事項
- (2) 前条第1項の規定による命令の対象となった空き家等の所在地

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ、その公表の対象となる者に対し、意見を述べる機会を与えなければならない。

(代執行)

第10条 市長は、第8条第1項の規定による命令を受けた者がその命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放

置ることが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところにより、自らその者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせ、その費用をその者から徴収することができる。

（緊急安全代行措置）

第 11 条 市長は、第 5 条の規定による調査等の結果、空き家等が保安上危険な状態にあり、市民等の生命、身体又は財産に対する危難を緊急に回避する必要があると認めるときは、第 6 条から前条までの規定にかかわらず、その危難を回避するために必要と認められる最低限度の措置（以下「緊急安全代行措置」という。）を講ずることができる。

2 前項の場合において、市長は、あらかじめ、その空き家等の所有者等の同意を得るものとする。ただし、所有者等を確知することができない場合、その状態に照らし所有者等の同意を得るいとまがない場合等やむを得ない事情がある場合は、この限りでない。

3 市長は、緊急安全代行措置を講じたときは、その空き家等の所有者等からその費用を徴収するものとする。ただし、その者にその費用を納付させることが困難な特別の事情があると認められるときは、これを減免することができる。

（専門的知識を有する者からの意見聴取）

第 12 条 市長は、第 8 条第 1 項の規定による命令又は第 10 条の規定による代執行をしようとする場合において、その空き家等の管理不全な状態等について専門的な見地から客観的に判断するために必要があると認めるときは、専門的知識を有する者の意見を聴くことができる。

（警察その他の関係機関との連携）

第 13 条 市長は、この条例の目的を達成するため必要があると認めるときは、警察その他の関係機関に、第 5 条から第 10 条までの規定による措置等に係る情報を提供し、必要な協力を求めることができる。

（委任）

第 14 条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附則

この条例は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。ただし、第 7 条から第 10 条までの規定は、同年 7 月 1 日から施行する。

岐阜市空家等対策計画

平成 30 年 5 月策定

令和 5 年 3 月更新

編集 岐阜市 まちづくり推進部 空家対策課

〒500-8701

岐阜県岐阜市司町 40 番地 1

電話：(058)265-4141 FAX：(058)264-8602

E-mail：akiya@city.gifu.gifu.jp

HomePage：http://www.city.gifu.lg.jp/