

# 第2期 各務原市空家等対策計画

(令和3年度～令和7年度)

令和3年3月

各務原市

# 目 次

1. 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 .....	1
1 計画策定の趣旨 .....	1
2 現状と課題 .....	2
3 空家等対策の基本方針 .....	9
4 対象とする地区及び空家等の種類 .....	11
5 計画の位置づけ .....	11
2. 計画期間 .....	11
3. 空家等の調査に関する事項 .....	12
4. 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 .....	13
5. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項 .....	17
6. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項 .....	20
7. 住民等から空家等に関する相談への対応に関する事項 .....	23
8. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項 .....	24

参考資料

# 1. 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

## 1 計画策定の趣旨

少子高齢化・人口減少の進展や社会情勢の変化、産業構造の変化等に伴い、全国的に空家等が年々増加しています。

その中でも、適切な管理が行われていない空家等は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしかねません。今後、空家等の数が増加すれば、それらがもたらす問題がより一層深刻化することが懸念されます。

このような状況から、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、これを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して、平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が公布され、平成 27 年 5 月 26 日に全面施行となりました。

これを受け、本市においては、空家法第 6 条の規定に基づき、平成 30 年 3 月に「各務原市空家等対策計画」を策定し、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施してきました。

「各務原市空家等対策計画」の計画期間が終了を迎えることから、改めて本市における課題を見直すとともに、社会情勢の変化に対応した施策を着実に推進していくため、新たに「第 2 期各務原市空家等対策計画」を策定いたします。

### ■ 語句の定義

#### 『空家等』

→空家法第 2 条第 1 項における、「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。）。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。」を表す。  
（住宅・土地統計調査や固有名詞では「空き家」、その他は「空家」と表記します。）

#### 『特定空家等』

→空家法第 2 条第 2 項における、「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にあると認められる空家等」を表す。

#### 『所有者等』

→空家法第 3 条第 1 項における、「空家等の所有者又は管理者」を表す。

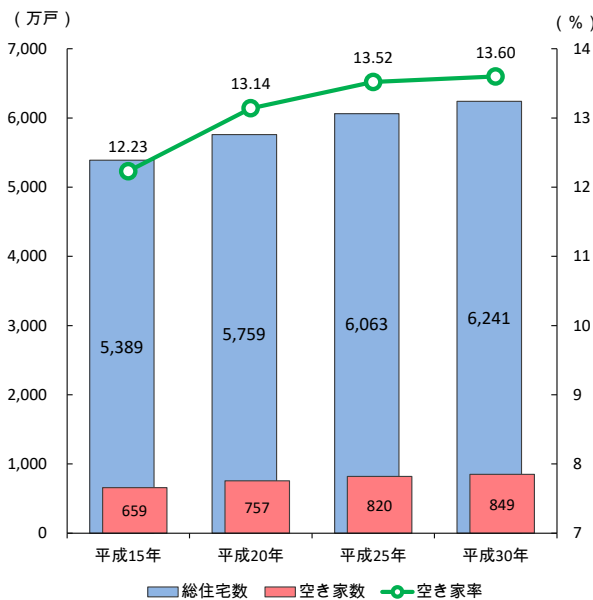
## 2 現状と課題

### (1) 全国の空き家の状況

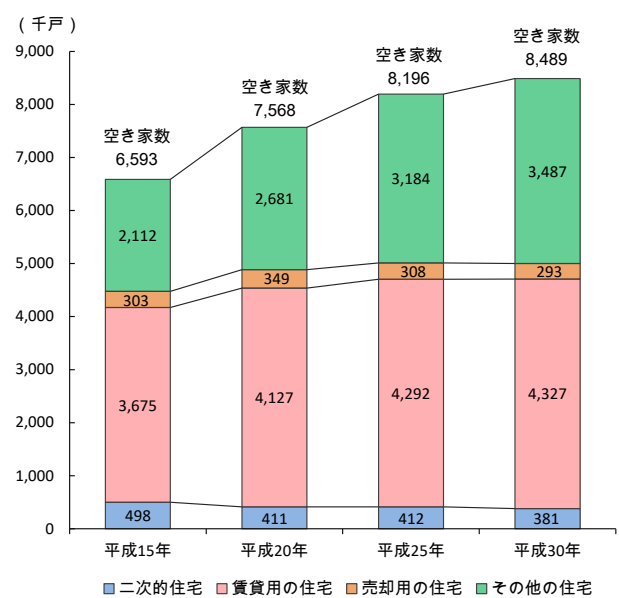
「住宅・土地統計調査」※による、空き家数の推移を見ると、平成15年の約659万戸から増加し続けており、平成30年の調査では約849万戸となっています。総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）も上昇を続けており、平成30年では13.60%で過去最高値となっています。

また、類型別の空き家数推移を見ると、「その他の住宅」の数が平成30年では約349万戸で過去最高値となっており、平成15年の結果と比較すると、約1.65倍となっています。

■ 総住宅数と空き家数の推移（全国）



■ 類型別の空き家数推移（全国）



出典（総務省統計局「住宅・土地統計調査」）

#### ※ 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査は、総務省統計局が、5年に1回、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。

##### ① 住宅の定義

住宅・土地統計調査では、住宅を「一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたもの」と定義しています。ここでの「完全に区画された」とは、コンクリート壁や板壁等の固定的な仕切りで、同じ建物の他の部分と完全に遮断されている状態をいいます。

##### ② 空き家の種類について

###### ○ 二次的住宅

別荘…週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

その他…ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりする等、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

###### ○ 賃貸用の住宅

新築、中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

###### ○ 売却用の住宅

新築、中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

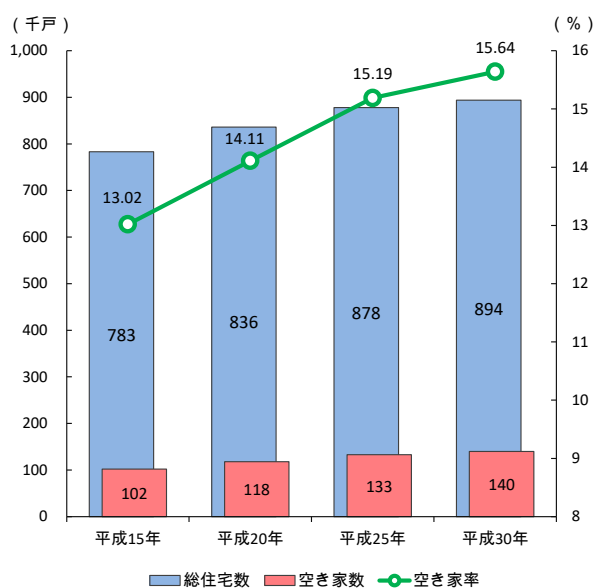
###### ○ その他の住宅

上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

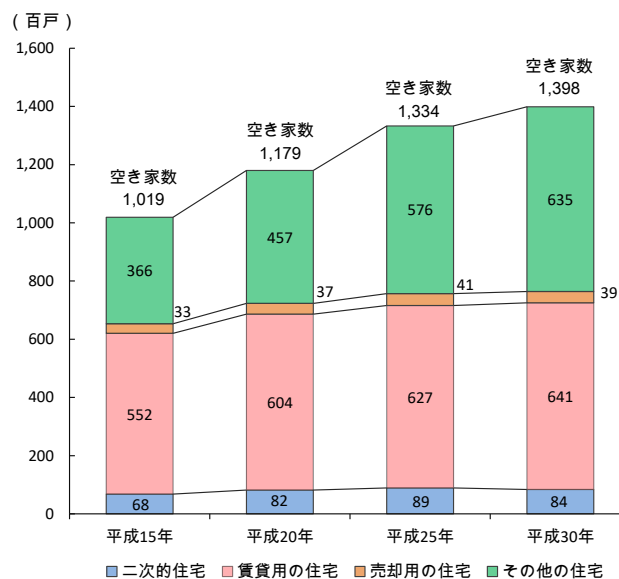
## (2) 岐阜県の空き家の状況

岐阜県の空き家数の推移は、全国と同様、総住宅数、空き家数、空き家率、ともに増加を続けており、平成30年には、空き家数が139,800戸、空き家率は15.64%と全国平均を上回る数値になっています。「その他の住宅」の数についても、平成30年では63,500戸で過去最高値となっています。

■ 総住宅数と空き家数の推移（岐阜県）



■ 類型別の空き家数推移（岐阜県）



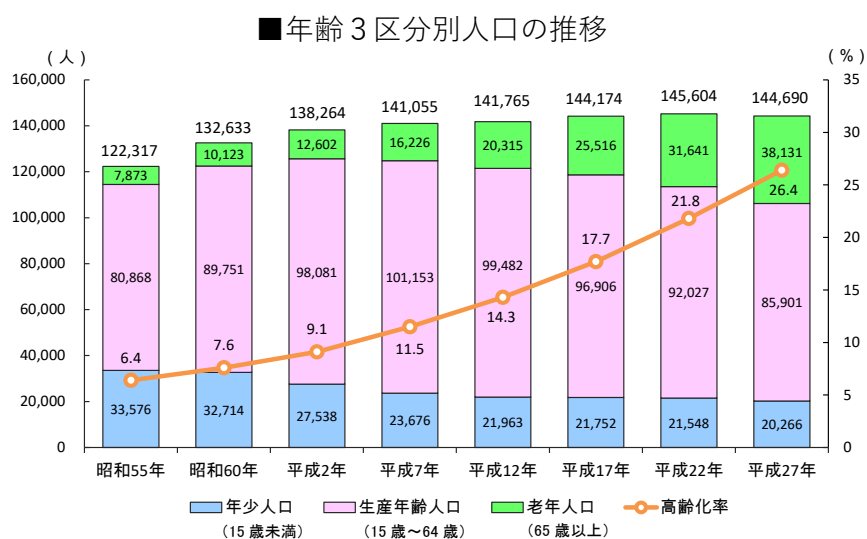
出典（総務省統計局「住宅・土地統計調査」）

### (3) 各務原市の状況と課題

#### ① 人口と世帯数の動向

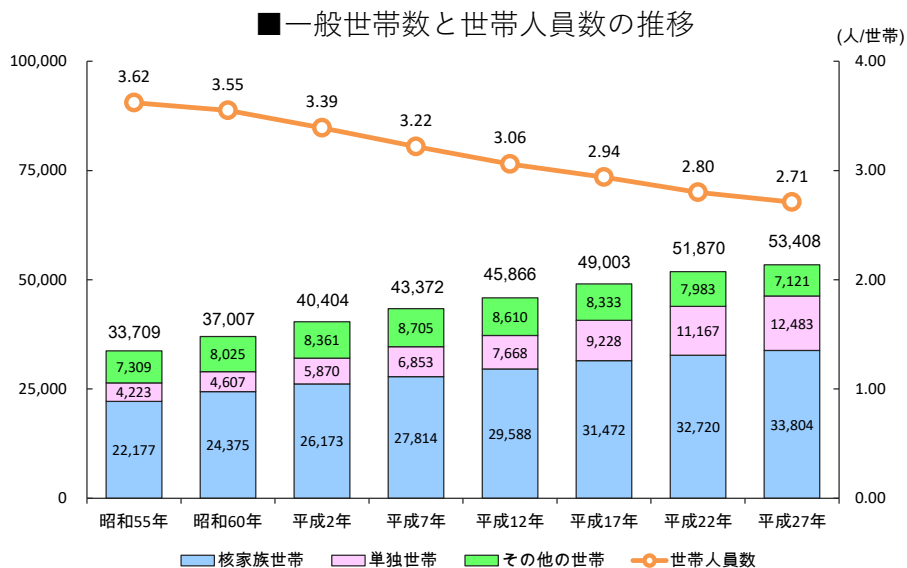
国勢調査によると、平成17年から平成22年にかけて本市の人口は微増となっていました。平成27年に人口が減少しており、人口減少の局面に入っています。

年齢3区分別人口は、15歳未満の年少人口は昭和55年以降、継続して減少し、順調に増加していた15歳～64歳の生産年齢人口も平成7年を境に減少に転じています。65歳以上人口の老年人口は継続して増加しており、平成27年の高齢化率は26.4%となっています。



出典（総務省統計局「国勢調査結果」）

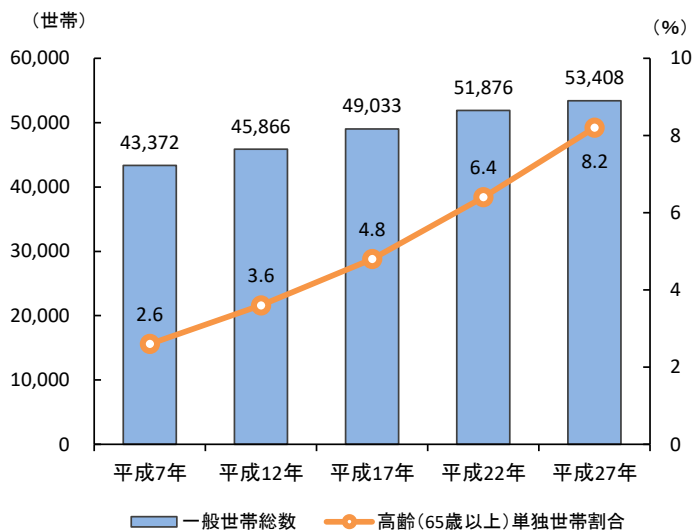
世帯数は継続して増加していますが、世帯人員数は減少しています。単身世帯の増加や核家族化の進行により、世帯が小規模化しています。



出典（総務省統計局「国勢調査結果」）

65歳以上の高齢単独世帯割合は、平成27年には8.2%を占め、平成7年から20年間で10,036世帯増加しています。

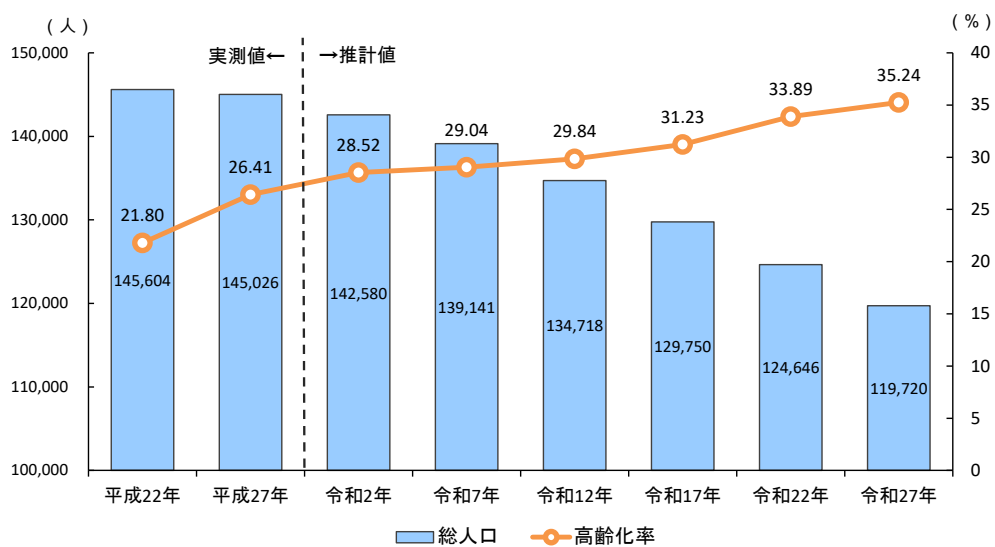
■一般世帯総数と高齢単独世帯割合の推移



出典 (総務省統計局「国勢調査結果」)

国立社会保障・人口問題研究所による人口推計では、令和27年には119,720人にまで減少すると予想されています。高齢化率についても、同様に増加し続けると予想されます。

■人口と高齢化率の推計



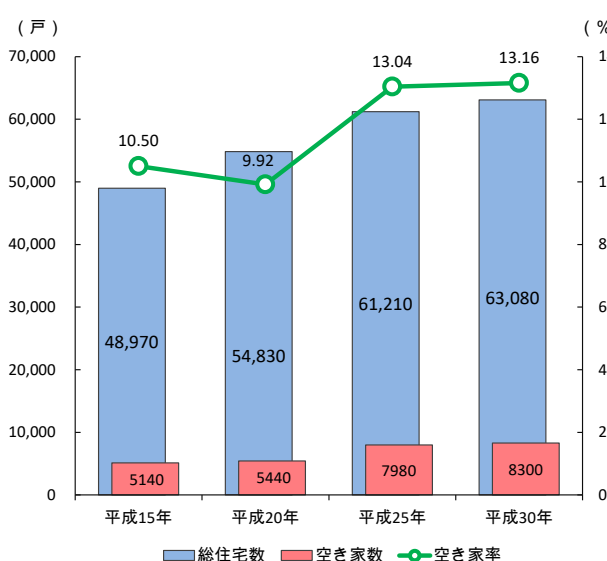
出典 (実測値：総務省統計局「国勢調査結果」)  
 (推計値：国立社会保障・人口問題研究所 H30年推計)

## ② 各務原市の空き家の状況

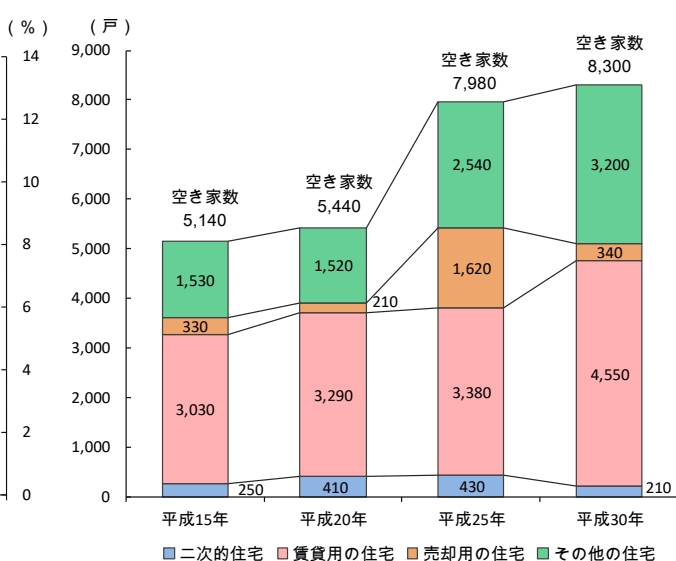
本市の空き家数の推移を見ると、国、県と同様に平成15年から増加し続けており、平成30年の調査では空き家数は8,300戸となっています。空き家率も平成30年に13.16%まで増加していますが、国や県よりも低い数値となっています。

類型別の空き家数推移を見ると、「その他の住宅」数が平成20年から平成30年の10年間で1,680戸増加しています。「その他の住宅」の建て方・構造別割合では、一戸建（木造）の割合が75.6%となっており、うち37.6%が腐朽破損ありの状態となっています。

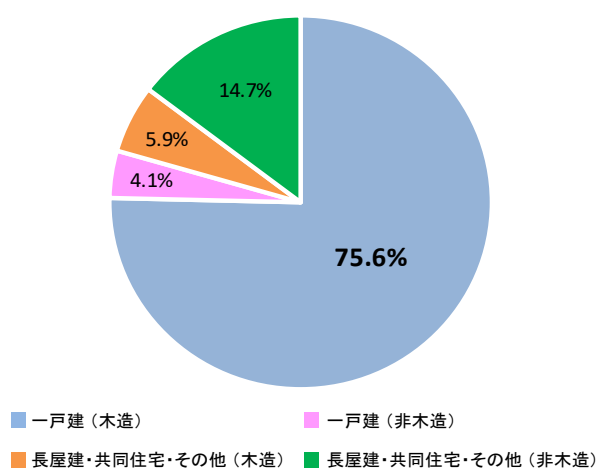
■ 総住宅数と空き家数の推移（各務原市）



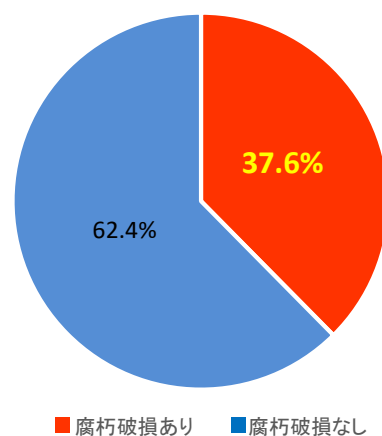
■ 類型別の空き家数推移（各務原市）



■ 「その他住宅」建て方・構造別割合（平成30年）



■ 「その他住宅」一戸建（木造）の腐朽破損別割合（平成30年）



出典（総務省統計局「住宅・土地統計調査」）



### ③ 人口推移、空き家数の推移・現状からみる課題

本市は人口減少の局面に入っており、今後も高齢化率が増加し続ける状況にあります。特に、居住者の死亡等により空家等の発生につながる可能性の高い、高齢者単身世帯数が増加しており、将来的に更に増加すると予想されます。

空き家数及び空き家率はともに増加傾向となっています。また、適正な管理がなされておらず、特定空家等となる可能性が高い「その他の住宅」の占める割合は、全国や岐阜県に比べると低い状況ではありますが、増加傾向となっています。「その他の住宅」の中でも、耐用年数が比較的短い「一戸建（木造）」の割合が 75.6%であり、うち 37.6%は腐朽破損があるという状況から、今後、適正な管理がなされず放置されることで特定空家等となる可能性が高い空家等の増加が予想されます。

これらの背景から、将来、空家等が増加していくことが予想されるため、現に存在する空家等についての対策だけでなく、新たな空家等の発生を未然に防ぎ抑制することも重要となってきます。

## (4) 空家等対策の方向性を定める実態調査

### ①モデル地区内の空家等の外観調査

本市の空家等対策の方向性を定めるため、適正な管理がなされていない状態の空家等（以下「管理不全空家等」という。）が多く、高齢化率が高い地区をモデル地区（尾崎北町、那加西野町、那加雄飛ヶ丘町、各務おがせ町、松が丘、緑苑西、緑苑中、鶉沼台、前渡東町、川島松倉町）として選定し、令和 2 年 7 月 14 日から 7 月 20 日までの期間で空家の実態調査を行いました。

モデル地区内にて空家であると想定されるものは 193 戸、その内、雑草・立木で問題のある空家が 71 戸（36.8%）でした。その次に、樋（とい）が 24 戸（12.4%）、軒先・軒裏が 23 戸（11.9%）と割合が高くなっており、それぞれ放置することで道路や隣地に悪影響を及ぼす可能性があることがわかりました。

#### ■空家等の状態別戸数（令和 2 年 7 月実態調査結果）

空家等の状態	問題なし(戸)	問題あり(戸)	確認不可(戸)	問題ありの割合
郵便受け	160	19	14	10.6%
門・門扉	182	9	2	4.7%
塀・フェンス	186	6	1	3.1%
屋根材	165	3	25	1.8%
軒先・軒裏	170	23	0	11.9%
外壁材	179	14	0	7.3%
建物の傾き	192	1	0	0.5%
樋(とい)	169	24	0	12.4%
窓ガラス	172	2	19	1.1%
雑草・立木	122	71	0	36.8%
ゴミ	179	11	3	5.8%
異臭の発生	191	1	1	0.5%
動物・害虫	190	0	3	0.0%

## ②所有者等へのアンケート結果から見る現状と課題

外観調査の結果、モデル地区内にて空家であると想定される建築物の所有者等にアンケート調査票を配付し、空家の使用状況や今後の活用意向等を把握し、現状と課題を分析しました。

### ○市内の空家等の状況

アンケートを実施した結果、空家のうち約半数が何も使用されておらず、そのなかで解体予定のないものが半数となっています。また、空家になってから10年以上のものが4割となっており、昭和55年以前に建築されたものが約7割となっていることから、これらが管理不全空家等となることが懸念されます。

### ○空家等の所有者等の状況

アンケートに回答した所有者等のうち約9割が50代以上となっています。世帯構成は夫婦のみと単身世帯を合わせると約6割となっています。高齢所有者等や、子どもと同居していない世帯では、今後所有者等が亡くなったり、施設等へ入所することで、空家等の維持管理の引継ぎが適切に行われなことが懸念されます。また、市内又は近隣市町村に居住している所有者等が約8割となっています。

### ○空家等の維持・管理について

維持・管理が行われている空家は約8割、そのうち費用がかかっているものが約6割となっています。内容としては庭の手入れ、草刈、剪定や空気の入替え、家屋の清掃、郵便物の確認が主に行われています。

維持・管理が行われていない空家は約2割で、そのうち高齢のためできないという人が約7割となっていることから、高齢者が所有する空家等が適正に管理されずに放置されてしまうことが懸念されます。

### ○空家等の今後の利活用について

空家を売却したいと考えている人が約5割、そのうち1年以内の売却を希望している人が約4割となっています。また、賃貸として運用したいと考えている人が約2割、そのうち1年以内に貸し出したいと希望している人が約8割、貸出期間を借主の希望に合わせてもよい人が約7割となっていることから、所有者等の利活用の意向が多岐にわたっていることがわかります。

○空家等に関する困りごとについて

今後の空家の利活用に対して、固定資産税や解体費用などの金銭面での心配や、「今後の利用予定がなくどうしたらよいかわからない」「不動産業者や解体業者の選び方がわからない」など空家等全般に対しての専門的な相談を求める声が多くなっています。

3 空家等対策の基本方針

空家等に至るまでの経緯や状態等が多岐にわたることを踏まえ、空家等の段階に応じた対策を推進するため、次の4つの事項を基本的な方針として定めます。

基本方針

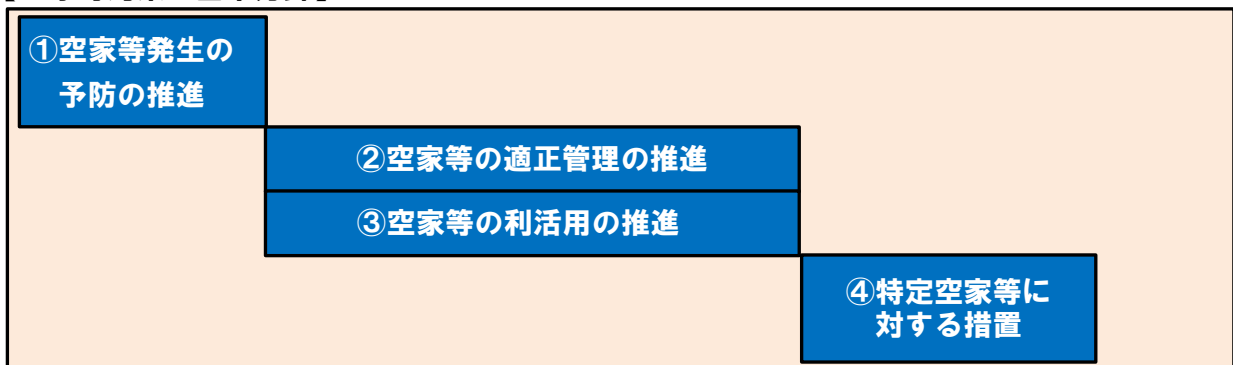
- ① 空家等発生の予防の推進
- ② 空家等の適正管理の推進
- ③ 空家等の利活用の推進
- ④ 特定空家等に対する措置

■ 4つの基本方針イメージ

【空家等の状態】



【空家等対策の基本方針】



## 基本方針① 空家等発生の予防の推進

空家等発生の要因は、所有者の死亡や施設入所によるものが多数を占めているため、今後、高齢化が更に進むことにより、空家等の数が増加し続けることが予想されます。

高齢者やその家族等に対し、空家等の予防の意識付けを図るなど、空家等発生の予防を推進していきます。

## 基本方針② 空家等の適正管理の推進

空家等の管理責任は所有者等にあり、空家等の適切な管理は、その所有者等が自らの責任により行う必要があります。

空家等が周辺に悪影響を及ぼす状態にならないための啓発や、適切な管理を行わない所有者に対応を依頼する等の取組を行っていきます。また、高齢者や遠隔地に住む方等、空家等を自分で管理することが難しい人には、市と連携する民間事業者を紹介し、適正な管理を促していきます。

## 基本方針③ 空家等の利活用の推進

空家等を「まちの財産」として有効に活用していくため、所有者等のニーズに応えられる専門家と連携した相談を行うとともに、借主の個性にあわせた賃貸形態等を提案することで、空家等の流通を促していきます。

また、空家等を解体した後の跡地の利活用についても所有者等の相談に応じるとともに、その利活用を促していきます。

## 基本方針④ 特定空家等に対する措置

空家法の施行により、倒壊等著しく保安上危険となる等の空家等を「特定空家等」とし、市町村で調査や指導、勧告、命令、行政代執行等の措置を行えるようになりました。

特定空家等についても、私有財産であることを考慮し、所有者等自らの責任で改善及び解決を図ることを原則とした上で、措置を講ずる必要があります。特定空家等に対する措置については、空家等の管理状況や所有者等の事情、地域住民への悪影響の範囲や程度、危険等の切迫性を考慮しながら、慎重に対応していきます。

#### 4 対象とする地区及び空家等の種類

本計画の対象の地区は、「市内全地域」とします。

本計画の対象の空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。また、空家等発生の予防の推進に関する施策については、空家等となる見込みのある住宅も対象とします。

#### 5 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、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策定するものです。

なお、本計画は「各務原市総合計画」を上位計画とし、「各務原市都市計画マスタープラン」、「しあわせ実感かかみがはら総合戦略」、「各務原市シティプロモーション戦略プラン」と整合を図っています。

##### <国>

- 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 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
- 「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

##### <岐阜県>

- 空家等対策に係る対応指針
- 危険空家等対応マニュアル

##### <各務原市>

- 総合計画
- 都市計画マスタープラン
- しあわせ実感かかみがはら総合戦略
- シティプロモーション戦略プラン

### 各務原市空家等対策計画

## 2. 計画期間

本計画期間は、令和3年度から令和7年度までの5年間とします。

なお、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会情勢の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

### 3. 空家等の調査に関する事項

#### (1) 空家等の把握（適正な管理がなされていない空家等を主に把握）

市によるパトロールや地域住民からの連絡のほか、自治会等と連携し、適正な管理がなされていない空家等の把握を行います。すでに把握している空家等についても、定期的な現況調査を行い、危険性が高い空家等の早期発見に努めます。

#### (2) 実態調査

適正な管理がなされていない空家等を把握した場合には、早期に現地での外観目視による実態調査を行います。

#### (3) 所有者等調査

空家等を把握した後は、空家法第10条の規定に基づき、固定資産税情報等の利用等により、所有者等をできる限り調査します。

##### 調査方法の例

- ・ 固定資産税情報等の利用  
→ 税務、戸籍等担当部局と連携し、行政情報の内部利用により特定
- ・ 他市区町村への請求  
→ 他市区町村が保有する戸籍等の情報を請求
- ・ 市民等への聞き取り  
→ 自治会や地域住民への聞き取り
- ・ 登記情報の活用

#### (4) データベースの整備

各方面から寄せられる空家等に関する情報の共有化を図ることが重要であるため、実態調査の結果や情報及び特定空家等の措置経過等の情報のデータベース化を図り、必要に応じ関係部局で共有します。

## 4. 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

### 基本方針① 空家等発生予防の推進

今後も、人口減少や高齢化等の影響から空家等は増加し、その一部は状態が悪化する可能性があることから、空家等の発生を抑制するための「予防」が重要になります。

そこで、市広報紙や市ウェブサイト、チラシ、セミナーや相談会の開催等により、所有者等を含め広く市民に空家等が地域へ与える影響の重大性や所有者等の負うべき責務等の周知・啓発を行います。そして、将来、住まいが空家等になった場合の管理や活用、処分方法等について考えていただけるよう様々な機会を通じて意識の浸透と理解の増進を図っていきます。

#### 【市の取組状況】

##### (1) 空家予防セミナーの開催

岐阜県空家等総合相談員を講師として招き、自身の住まいが将来的に負の財産にならないよう、空家等になる前から維持管理の課題や資産としての活用法などを学んでいただく「空家予防セミナー」を開催しています。

■セミナーの様子



##### (2) 空家等個別相談会の開催

岐阜県住宅供給公社「空き家・すまいの総合相談室」の出張相談を活用し、空家等の管理や利活用の方法についてお困りの方のため、専門家による個別相談会を開催しています。

■個別相談会の様子



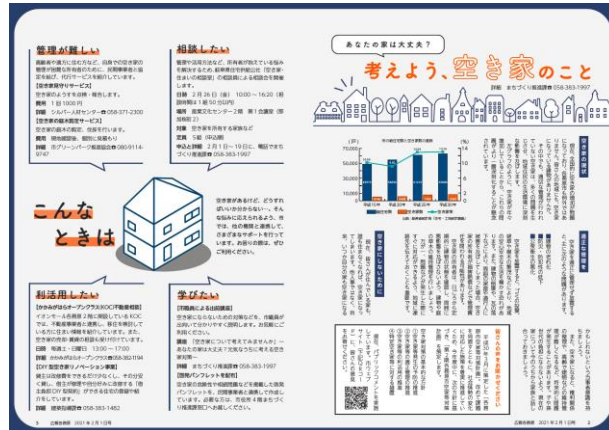
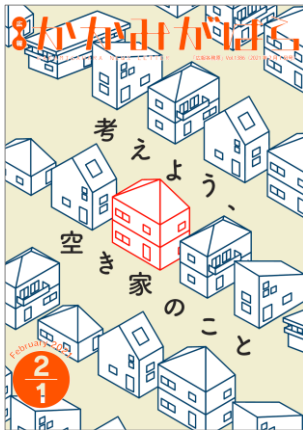
##### (3) 空家予防に関する出前講座の開催

市職員による「生涯学習まちづくり出前講座」として、主に高齢者を対象に、空家等の予防について考えていただくための講座を開催しています。

#### (4) 広報媒体を用いた予防啓発の実施

空家等を放置する問題点や空家等になる前の準備の重要性等について広く周知するため、市広報紙や市ウェブサイト等の広報媒体を用いて啓発を実施しています。

##### ■広報紙特集記事



#### (5) 民間事業者と連携した事業の実施

民間事業者と連携したセミナーの開催や予防冊子の作成等、官民連携で空家等の予防啓発事業を実施しています。

##### ■民間事業者によるセミナーの様子



##### ■民間事業者と連携し作成した予防冊子



令和元年度には、国土交通省所管「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」に採択された民間事業者と協力し、空家等の発生を未然に防ぐことをテーマにした市民向けのセミナーを実施するとともに、啓発冊子を作成しました。作成した冊子は市が主催する相談会やセミナーの参加者へ配布し、空家等の予防啓発を行っております。





## 基本方針② 空家等の適正管理の推進

管理不全空家等は深刻化するほど対応や除却等に要するコストが増大します。そうなる前に、所有者等が管理上の悩み等を相談できる体制を整え、解決に導いていきます。また、定期的なパトロールの実施や自治会等地域や関係部局と連携した管理不全空家等の早期発見に努めます。

把握した管理不全空家等については、所有者等を調査し、その所有者等に対し除却、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所有者等自らの責任において必要な対応を求める等、解決が図られるよう努めます。また、空家法だけでなく、他の法令、条例等での措置により是正が可能な場合には、関係部局と連携しながら対策を行っていきます。

### 【市の取組状況】

#### (1) 総合相談窓口の設置

地域や所有者等からの空家等に関する多種多様な相談に対応するため、市では空家等に対する総合相談窓口を設けています。

#### (2) 自治会と連携した空家等の把握

地域において管理不全空家等を発見したら、市へ連絡するよう自治会へ依頼し、地域と連携した空家等の把握を行っています。

#### (3) 空家等の所有者等に対する適正管理依頼

市民や自治会等からの連絡等により把握した管理不全空家等については、所有者等情報や対応記録等を台帳化しています。市は台帳に登録した管理不全空家等の所有者に対し、必要に応じ関係部局とも連携しながら適正管理を促しています。

#### ■自治会等からの連絡件数と所有者等に対する適正管理依頼回数（H28～R2）

年度	自治会等からの連絡件数	所有者等への適正管理依頼件数
平成 28 年度	67	72
平成 29 年度	90	176
平成 30 年度	121	157
令和元年度	119	100
令和 2 年度 (12月31日現在)	131	94

■ 年度別管理不全空家等台帳数推移（令和2年12月31日現在）

	H28	H29	H30	R1	R2
空家等件数	82	125	189	205	245
増加件数	+54	+87	+63	+66	
完結件数※	-11	-23	-47	-26	

※ 完結件数＝解体又は居住により空家等ではなくなった数

（４）民間事業者と連携した空家等管理の推進

① 各務原市シルバー人材センターとの空家等の見守り・管理の推進

高齢者や遠隔地に住む方等、持ち家等を自分で管理することが難しい人のために、各務原市シルバー人材センターが有償で空家等の様子を点検・報告する空き家見守りサービスや除草、草刈り作業を実施しています。（平成28年10月5日連携協定締結）

本サービスは市ふるさと納税の返礼品としても取り扱っています。


② 各務原市グリーンパーク推進協会との空家等の庭木剪定の推進

空家等の庭木の繁茂が周囲に影響を与えているケースが多いことから、庭木等の剪定を依頼しやすくなるよう、市内の造園業者で組織する各務原市グリーンパーク推進協会を通じて空き家の庭木剪定サービスを依頼できる環境を整えています。（平成28年11月1日連携協定締結）

市外在住所有者に送付している固定資産税納税通知書に、上記「空き家見守りサービス」及び「空き家の庭木剪定サービス」のチラシを同封し周知しています。

■ 固定資産税納税通知書同封チラシ

### 空き家の庭木 剪定サービス



あなたに代わって、有償で  
空き家の庭木を剪定します。

お問い合わせ 各務原市グリーンパーク推進協会  
☎080-9114-9747  
受付時間：平日の10時～12時、13時～16時30分

---

### 空き家見守り サービス



あなたに代わって、有償で  
空き地・空き家の見回りや、  
除草・草刈作業を行います。

お問い合わせ 各務原市シルバー人材センター  
☎058-371-2300

※本グリーンパーク推進協会と各務原市シルバー人材センターは、各務原市と「空家等の適正管理に関する協定」を締結しています  
市役所窓口 | まちづくり推進課 ☎058-383-1997

## 5. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

### 基本方針③ 空家等の利活用の推進

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、所有者等の財産であることはもちろん、地域においても有効な資産となります。しかし、管理不全空家等となってしまうと、物件の市場性の低下をもたらし、不動産としての有効活用の機会を損失してしまうことも考えられます。

所有者等に対し、有効活用や市場流通を促すことにより、本市への若者等の移住定住につなげ、空家等を負の遺産ではなく「地域資源」＝「活用可能な住宅ストック」として活用するため、「空き家リノベーション事業」や「移住定住総合窓口」の開設等、市内の空家等の多くを占める一戸建て住宅等が再び住居や店舗等に利活用されるために、民間事業者等と連携した仕組みを構築し取り組んでいきます。

また、空家バンク、空家等を解体した後の跡地の利活用についても検討していきます。

#### 【市の取組状況】

##### (1) 空き家リノベーション事業

ライフスタイルにこだわりがあり、自分らしい暮らしを求める価値観を持つ若い世代のニーズに応えるため「借主負担D I Y型契約※」を活用した賃貸を実施しています。

① 空き家リノベーション事業成約件数実績 31件（令和2年12月末まで）

##### ■成約物件例



##### ※借主負担D I Y型契約とは

貸主が改修等の手間や費用をかけない代わりに相場より安く貸し出し、借主の費用で修繕や模様替えを行う賃貸借契約。借主に対し、退去時の原状回復を求めない。

##### (貸主のメリット)

- 現状のまま貸すことが可能
- 借主が自費で修繕や模様替えを行うことから、長期間住んでくれる可能性がある
- 退去時には、貸し出し時よりも設備等の価値が上がっている可能性がある

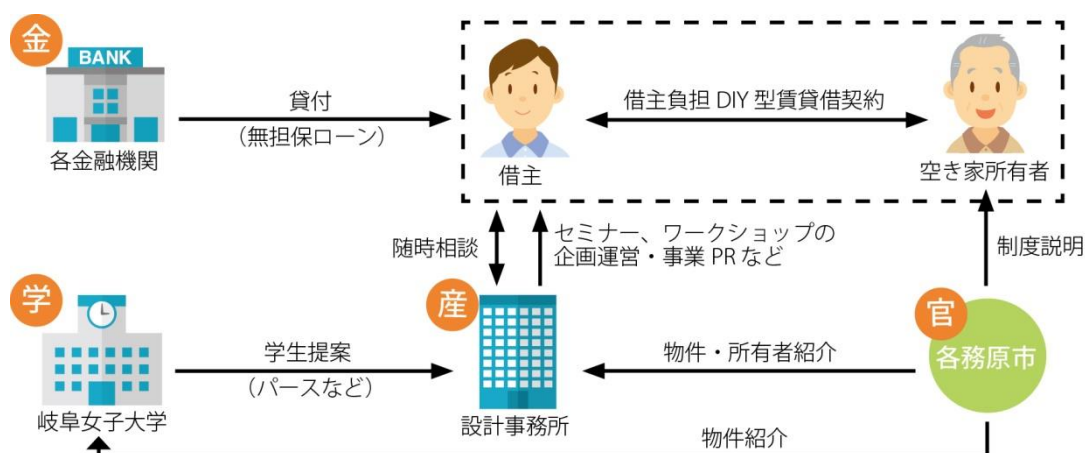
##### (借主のメリット)

- 持ち家のように自分の好みに改修できる
- 自費で修繕や模様替えを行うため賃料が安い
- 退去時に原状回復の義務がない

## ② 産学官金の連携

空き家リノベーション事業を推進するため、市内に支店を持つ金融機関（9行）、岐阜女子大学と協定（平成28年5月24日）を結び、資金融資などのサポートや学生によるデザイン提案発表会・DIYを行っています。また、事業の全面的なバックアップを行う民間事業者（空き家リノベーション事業推進会議、令和2年12月末現在で会員20社）と連携し、所有者と借主とのマッチングを行っています。

### ■借主負担DIY型賃貸借契約の仕組み



## ③ DIY型空き家ワークショップ

市外からの移住者の居住する住居等を対象にワークショップを開催し、ペンキ塗装や漆喰塗装や解体などのDIYリフォーム体験を通じて、DIYの楽しさの発信や移住者のネットワーク構築の支援を行っています。

### ■ワークショップの様子



## (2) 移住定住総合窓口

各務原市への移住定住を考える方に対して、必要な情報を包括的に紹介するワンストップ相談窓口を設けています。窓口では、各務原市内の不動産業者と連携して、移住定住のための住まい探しをサポートするとともに、空き家リノベーション事業の空き家を積極的に紹介しています。

### ① 移住定住総合窓口相談実績（平成 29 年 7 月開設日～令和 2 年 12 月末まで）

○相談内容ごとの相談案件数		○相談回数	延べ 447 回
移住定住相談	212 件	○移住実績	42 世帯 105 人
土地家屋所有者相談	33 件		
その他	12 件		

### ② 民間事業者との連携

岐阜県宅地建物取引業協会岐阜南支部と連携し、住まい探しのサポートを官民協働で行っています。土・日曜日には同協会員による「住まい相談」を実施し、不動産に関する専門的な相談に応じる体制を整えています。（平成 29 年 7 月 6 日連携協定締結）

## (3) 空家等の利活用に関連する補助金（令和 2 年 12 月末現在）

### ① 各務原市集会施設に対する補助金

（概要）

地域住民の融和を図るための活動拠点として、自治会が集会施設を建設・購入・改築・修繕等する費用について補助金を交付します。空家等を購入・改造・改築等する際にも活用可能です。

（補助金額）

対象経費の 2/3、上限 2,000 万円

### ② 各務原市地域支え合い活動支援事業補助金

（概要）

新たな地域の支え合い活動の立ち上げや地域活動の拠点整備、買物弱者支援や移動支援等、地域活動へ主体的に取り組む団体（NPO 法人や市社会福祉協議会等）に対し補助金を交付し活動を支援します。活動の拠点整備として、空家等を購入・修繕等する際に活用可能です。

（補助金額）

概ね上限 100 万円（対象事業によっては 200 万円）

## 6. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

### 基本方針④ 特定空家等に対する措置

#### ○特定空家等の定義

空家法第2条第2項において以下の状態であると規定されています。

- 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

空家等のうち、特定空家等に該当する可能性があるものについては、管理状況や所有者等の事情、周辺住民への悪影響の範囲や程度、切迫性等を考慮し、慎重に特定空家等の判断を行います。

特定空家等に認定された後は、空家法に基づく「助言・指導」を行い、是正がされない場合は、「勧告」「命令」「行政代執行」と段階的に必要な措置を行います。

また、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、所有者等に対し、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をとるよう求め、所有者等自身の責任において、早期に解決が図れるように努めます。

#### 【市の取組状況】

##### (1) 特定空家等対策実施体制の構築

特定空家等対策については、多角的な観点から検討する必要があります。そこで、市関連部署が連携して対策を講じられるよう、庁内組織である「各務原市空家等対策検討会」及び学識経験者等によって構成され、専門的な意見をいただく「各務原市特定空家等審査会」を設置し、それぞれで慎重に検討しながら対策を実施しています。

##### (2) 特定空家等の認定

国が示す「『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）」を基に、「各務原市特定空家等判断基準」を策定しました。当基準を基に、各務原市空家等対策検討会にて市の方針を協議し、各務原市特定空家等審査会に意見を伺い、対象となる空家等が特定空家等に該当するか否か検討しています。

### (3) 特定空家等に対する措置

特定空家等に認定したものについては、倒壊等の保安上の危険、衛生面の悪化など、周辺の生活環境に悪影響を与える可能性が高いため、空家法第14条に基づいて適切な措置を行っています。なお、「勧告」を行うことより、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されます。

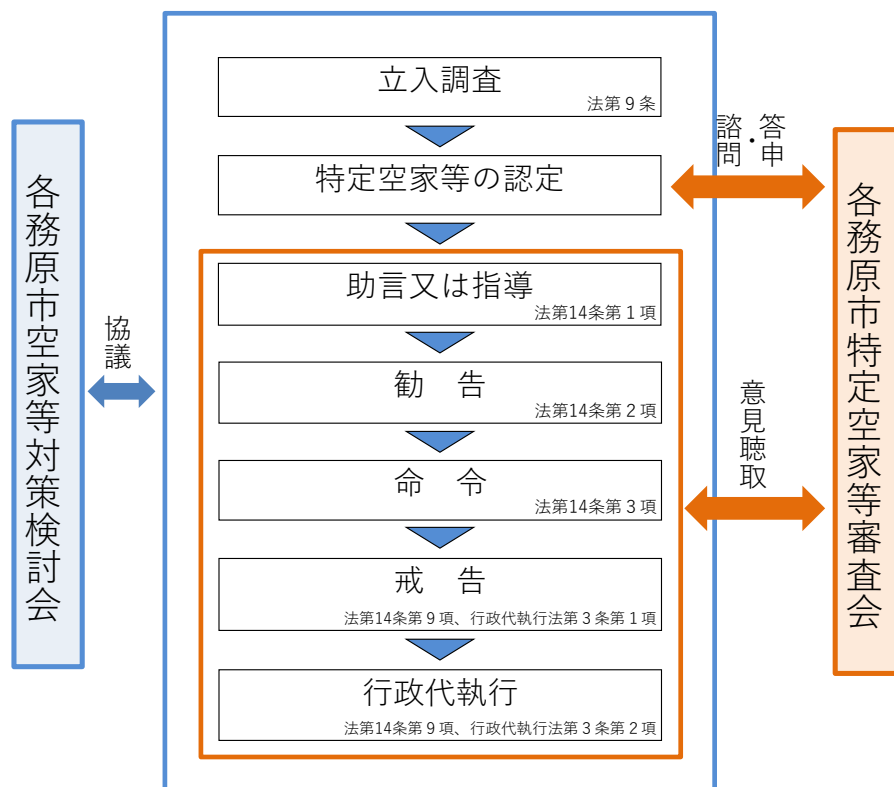
#### ■固定資産税・都市計画税の住宅用地に対する課税標準額の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例措置	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200m <sup>2</sup> 以下の住宅用地（200m <sup>2</sup> を超える場合は1戸当たり200m <sup>2</sup> 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（ただし、家屋の床面積の10倍まで）	1/3	2/3

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200m<sup>2</sup>以下の部分が小規模住宅用地となります。

※併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なります。

#### ■特定空家等に対する措置のフローチャート



#### (4) 行政代執行の実施

空家法第 14 条に基づく措置を実施しても、必要な改善が行われなかった所有者等に対し、令和 2 年 6 月に「行政代執行」による特定空家等の除却を行いました。なお、除却に要した費用は、行政代執行法の規定に従い、所有者等に請求します。

##### ■行政代執行実施写真



(実施前)



(実施後)

#### (5) 特定空家等の除却に対する補助金の創設

空家法の施行により、特定空家等の行政代執行による除却が可能となりましたが、そこに至るには、助言・指導・勧告など多くの行政措置が必要であり、除却までに相当な時間を要します。

そこで、所有者等に自主的な除却を促し、早急に地域住民の安心安全を確保することを目的とし、特定空家等の除却に対する補助制度を創設しました。

○各務原市特定空家等除却支援補助金（令和 2 年 4 月時点）

（補助対象者）

特定空家等の所有者等のうち、空家法に規定する「命令」を受けていないもの

（補助金額）

対象経費の 1/3、上限 30 万円

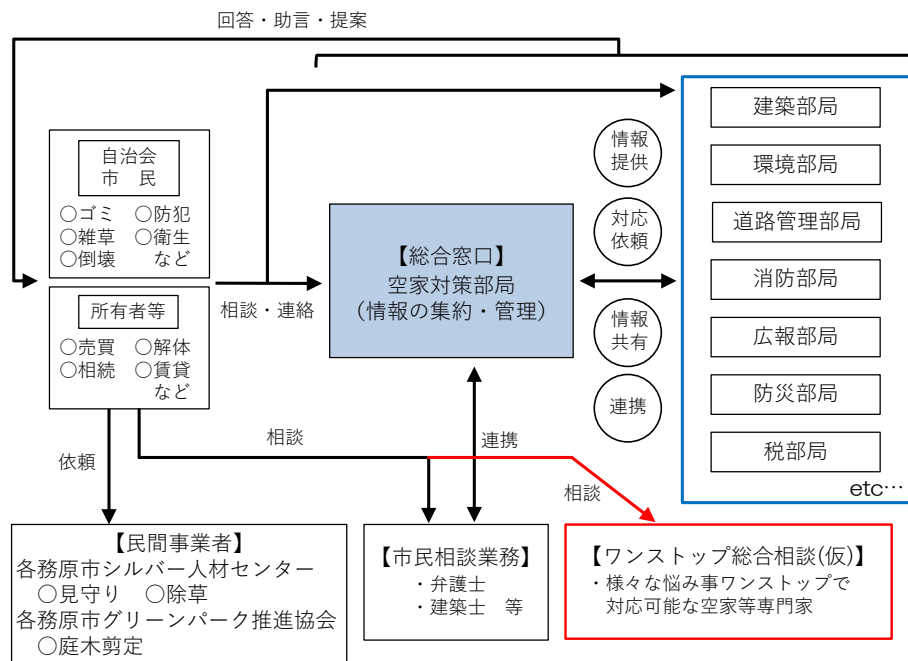


## 7. 住民等から空家等に関する相談への対応に関する事項

市では、市民や自治会からの空家等に関する相談に対して、総合相談窓口（空家対策部局）を設け、空家等全般の相談に応じるほか、内容に応じて関係部局と調整し、迅速な対応に努めています。

また、空家等に関する問題は、空家等が周囲に悪影響を及ぼすことからなる地域住民の生活環境に関するだけでなく、空家等の所有者等の相続上のトラブルや家庭の経済状況など多岐にわたります。関係部局だけの対応が困難な相談等については、市民相談業務と連携し、法律相談や建築相談など、あらゆる相談に応じることができる体制を整えています。それに加え、「何から相談したらよいかわからない」という相談者のため、様々な悩みをワンストップで対応可能な、空家等専門家による総合相談体制の構築を検討していきます。

### ■相談への対応体制



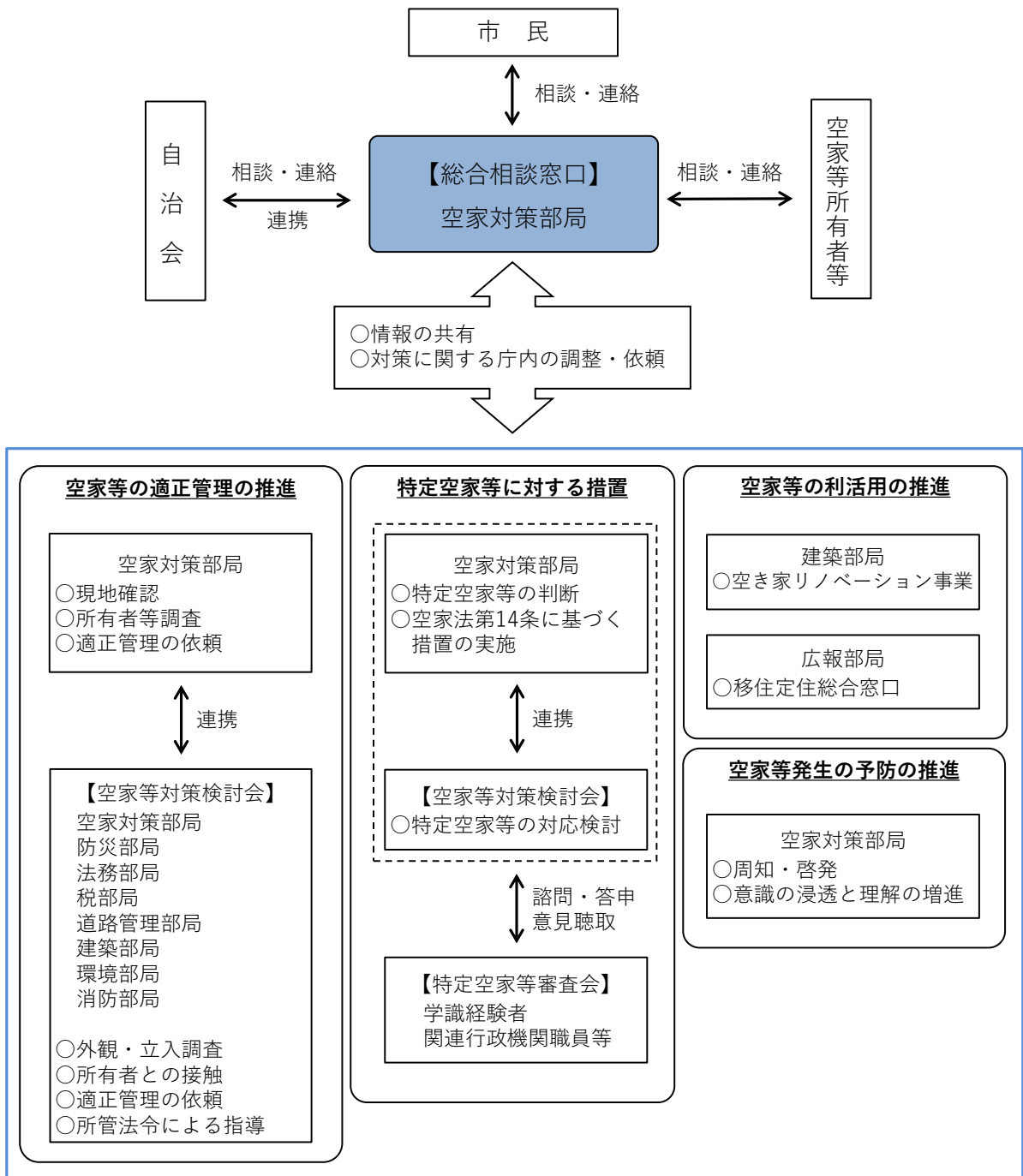
### ■空家に関わる市民相談業務メニュー（令和2年12月末現在）

相談の種類	相談内容	時間	相談員
法律相談（要予約）	紛争や事故などの訴訟や法律問題	毎週火曜日 13：00～	弁護士
登記・土地境界相談	不動産の登記手続き、相続、土地の境界問題など	毎月第2、4水曜日 13：00～16：00	司法書士 土地家屋調査士
行政書士相談	相続・遺言手続き、農地転用、開発手続きなど	毎月第3木曜日 9：00～12：00	行政書士
税務相談	所得税、相続税、贈与税など税金に関すること	毎月第1、3金曜日 9：00～12：00	税理士
不動産相談	土地、家屋、空家の売買、賃借など不動産問題	毎月第1水曜日 9：00～12：00	宅地建物取引士
建築相談（要予約）	建築条件、設計、耐震診断、空家の維持管理・利活用など	毎月第1水曜日 13：00～	建築士

## 8. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等対策の実施に関しては、庁内関連部局や各務原市特定空家等審査会等と連携し、協議を行いながら対応していきます。

### ■空家等対策の実施体制



參考資料



## 1. アンケート結果（抜粋）

本市の空家等対策の方向性を定めるため、管理不全空家数や高齢化率等を踏まえ、モデル地区（尾崎北町、那加西野町、那加雄飛ヶ丘町、各務おがせ町、松が丘、緑苑中、緑苑西、鶉沼台、前渡東町、川島松倉町）を設定し、空家と想定される住居の所有者にアンケート調査票を配布し、空家の使用状況や今後の活用意向の把握にあたりました。

### ■調査に関する事項

区分	内容
抽出方法	自治会等からの情報及び外観目視調査で空家と想定された建物の所有者等の氏名、住所を抽出
調査票の配布・回収	郵送配布・郵送回収
調査基準日	令和2年11月1日
調査期間	令和2年11月7日～令和2年11月20日

### ■配布・回収に関する事項

区分	空家を所有または管理されている方、相続をされた方
配布数（A）	193
回収件数（B）	80
回収率（B/A）	41.5%

平成27年度に同様の調査を実施しており、今回の調査結果とともに併記しました。併記したグラフは、今回の調査結果を「R2年度」、前回の調査結果を「H27年度」として記載しています。なお、平成27年度調査の概要は下記のとおりです。

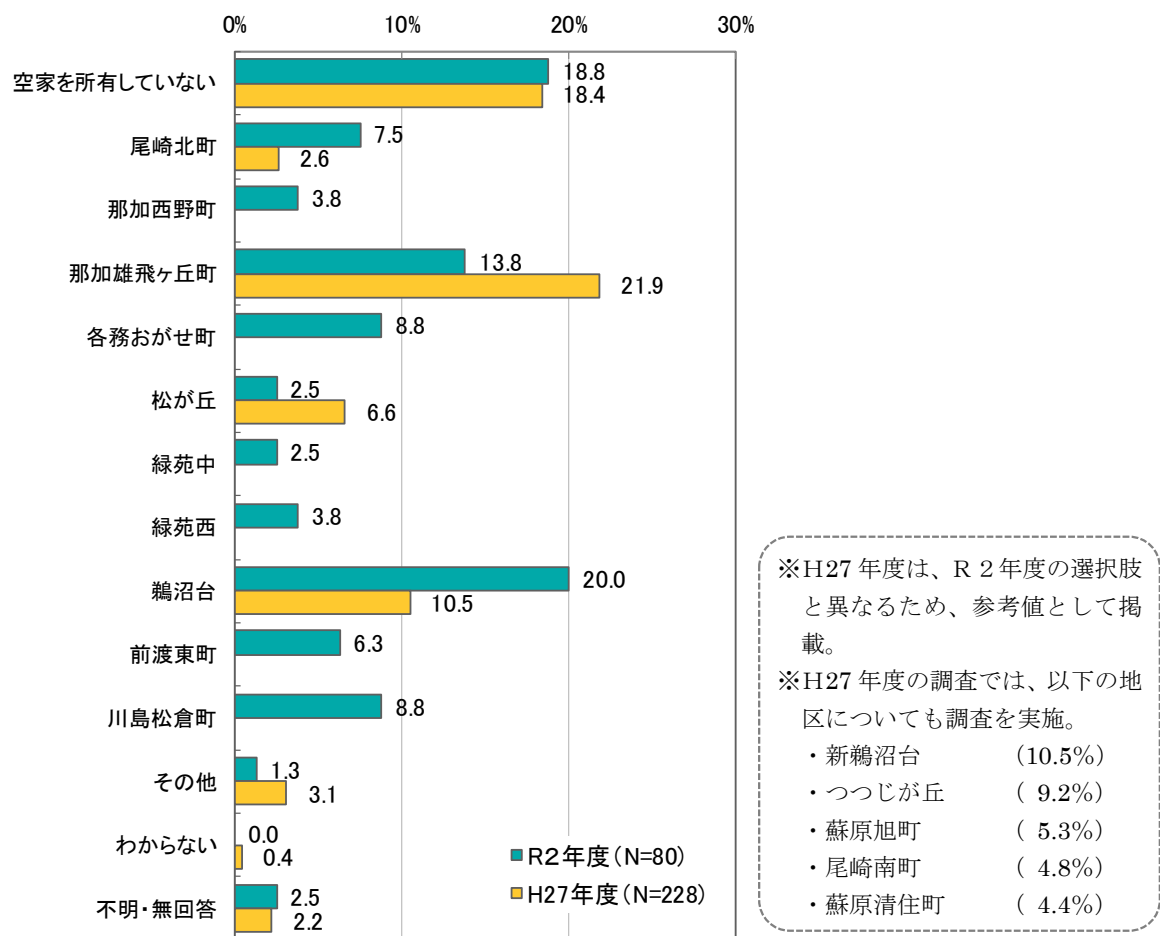
### ■平成27年度に実施した調査に関する事項

区分	内容
地区	尾崎北町、尾崎南町、鶉沼台、新鶉沼台、松が丘、つつじが丘、蘇原清住町、蘇原旭町、那加雄飛ヶ丘町
抽出方法	自治会調査及び外観目視調査で空家と想定された建物の所有者の氏名、住所を抽出
調査票の配布・回収	郵送配布・郵送回収
調査基準日	平成27年8月1日
調査期間	平成27年8月8日～平成27年8月24日

問1 各務原市内で所有されている空家はどの地区にありますか。(単数回答)

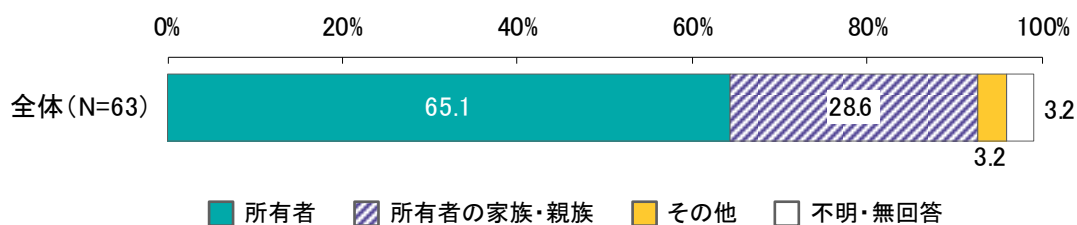
空家の所在地区は、「鵜沼台」が20.0%と最も高く、次いで「那加雄飛ヶ丘町」が13.8%、「各務おがせ町」「川島松倉町」がそれぞれ8.8%となっています。なお、「空家を所有していない」は、全体の18.8%となっています。

平成27年度と比較すると、「鵜沼台」が9.5ポイント高く、「那加雄飛ヶ丘町」が8.1ポイント低くなっています。

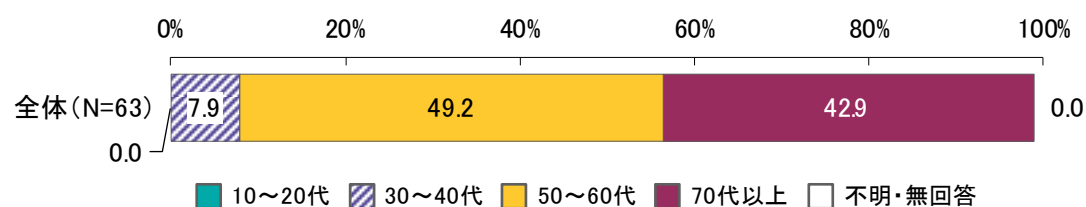


※以下、空家を所有している方（問1で「空家を所有していない」以外の方）が回答

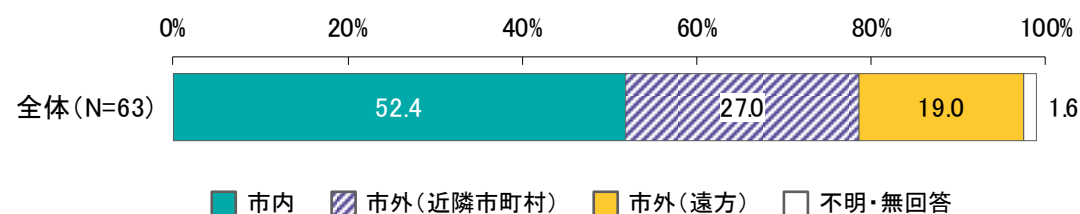
問2 このアンケートに回答された方をお答えください。（単数回答）



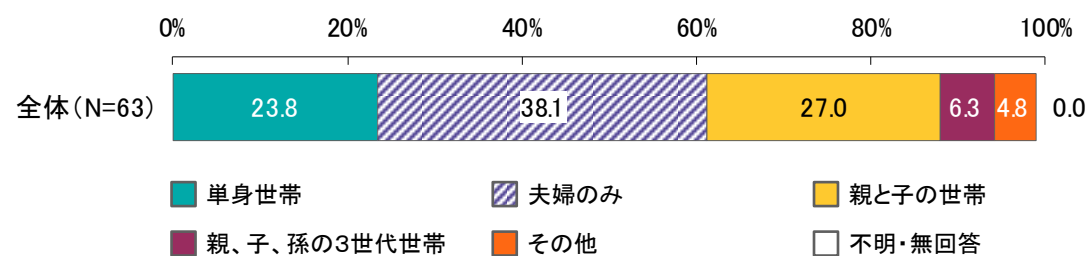
問3 このアンケートに回答された方の年齢をお答えください。



問4 このアンケートに回答された方の居住地をお答えください。



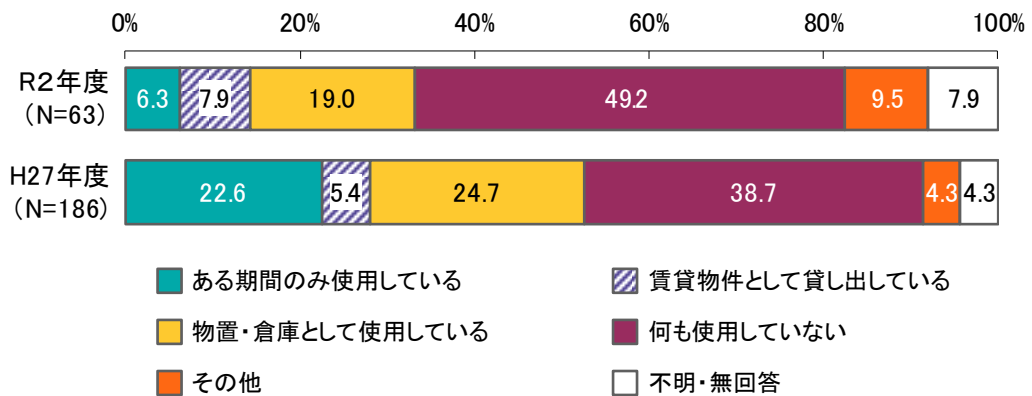
問5 このアンケートに回答された方の世帯をお答えください。



**問 6** 現在、空家はどのような状態になっていますか。(単数回答)  
 なお、「賃貸物件として貸し出している」または「何も使用していない」に○をつけた方は入居者のあり・なし、解体予定のあり・なしについても、あてはまるものに○をつけてください。

現在の空家の状態は、「何も使用していない」が49.2%と最も高く、次いで「物置・倉庫として使用している」が19.0%、「その他」が9.5%となっています。

平成27年度と比較すると、「ある期間のみ使用している」が16.3ポイント、「物置・倉庫として使用している」が5.7ポイント、それぞれ低くなっている一方で、「何も使用していない」が10.5ポイント高くなっています。『利活用している』（「ある期間のみ使用している」「賃貸物件として貸し出している」及び「物置・倉庫として使用している」の合算）は、19.5ポイント低くなっています。

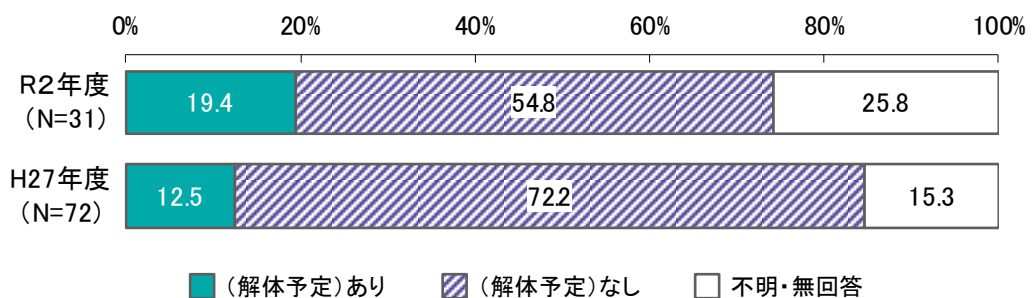


■ 「賃貸物件として貸し出している」入居者の有無 (単数回答)

内容	R 2 年度 (N=5)	H 27 年度 (N=10)
(入居者) あり	2	3
(入居者) なし	3	6
不明・無回答	0	1

■ 「何も使用していない」解体予定 (単数回答)

平成27年度と比較すると、「(解体予定) あり」が6.9ポイント高くなっていますが、実件数で見ると令和2年度は6件、平成27年度は9件となっています。

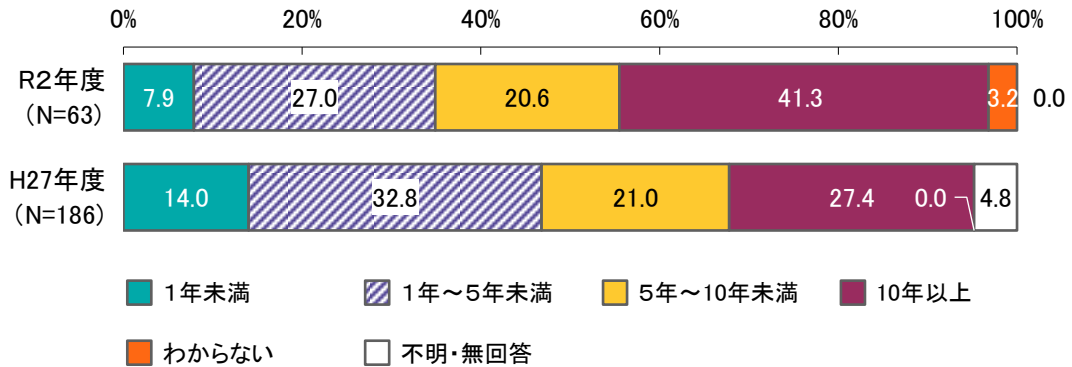




問7 空家になってから、どれくらい経ちますか。(単数回答)

空家になってからの期間は、「10年以上」が41.3%と最も高く、次いで「1年～5年未満」が27.0%、「5年～10年未満」が20.6%となっています。

平成27年度と比較すると、「10年以上」が13.9ポイント高くなっています。なお、『5年未満の空家』（「1年未満」及び「1年～5年未満」の合算）は11.9ポイント低くなっています。

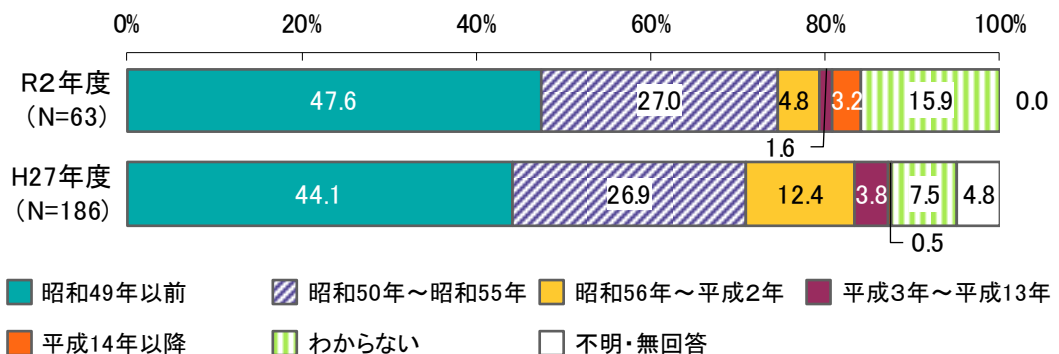


問8 空家の建築時期（竣工時期）はいつごろですか。(単数回答)

空家の建築時期（竣工時期）は、「昭和49年以前」が47.6%と最も高く、次いで「昭和50年～昭和55年」が27.0%、「わからない」が15.9%となっています。

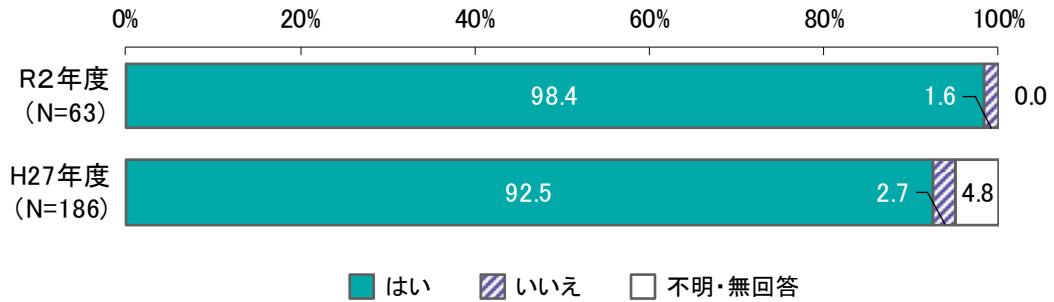
平成27年度と比較すると、「昭和56年～平成2年」が7.6ポイント低くなっている一方で、「わからない」が8.4ポイント高くなっています。

建築基準法に基づく現行の耐震基準は昭和56年6月1日より導入されていますが、昭和55年以前に建設されている空家は74.6%となっています。



問9 空家と土地の所有者は同一ですか。(単数回答)

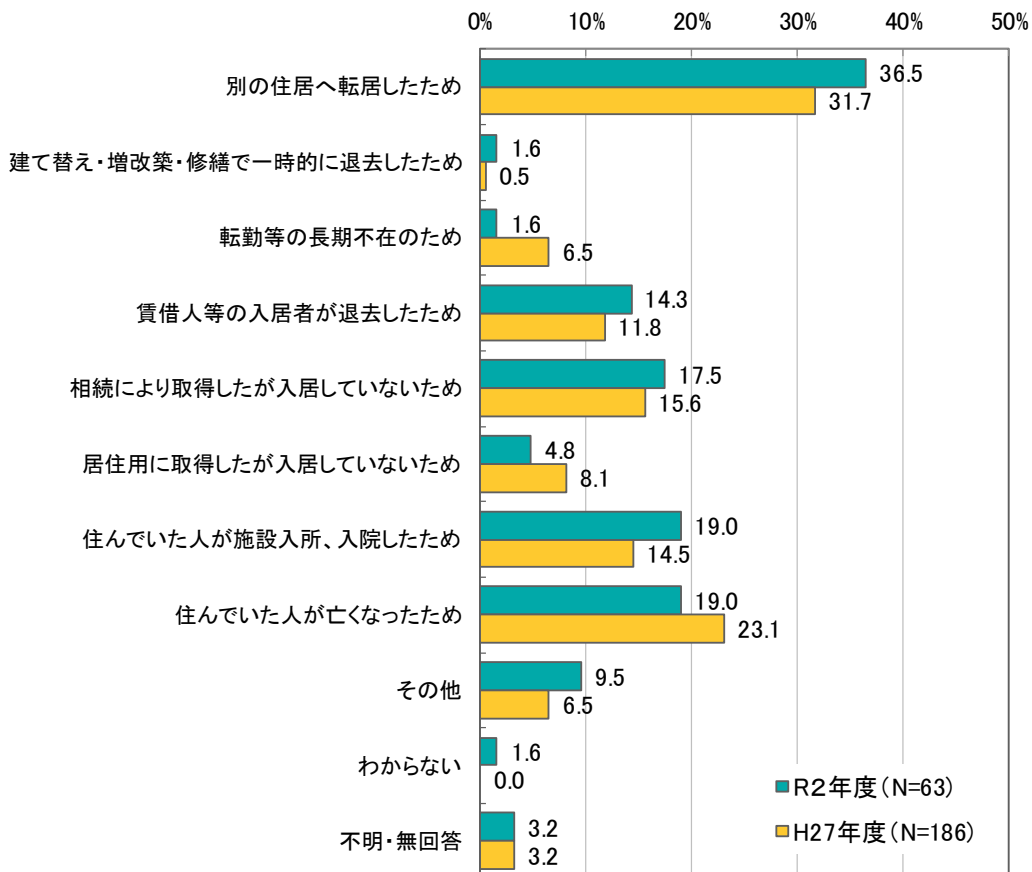
空家と土地所有者が同一かは、「はい」が98.4%、「いいえ」が1.6%となっています。  
平成27年度と比較すると、「はい」(空家と土地所有者が同一である割合)が5.9ポイント高くなっています。



問10 空家となったきっかけは何ですか。(複数回答)

空家となったきっかけは、「別の住居へ転居したため」が36.5%と最も高く、次いで「住んでいた人が施設入所、入院したため」「住んでいた人が亡くなったため」がそれぞれ19.0%となっています。

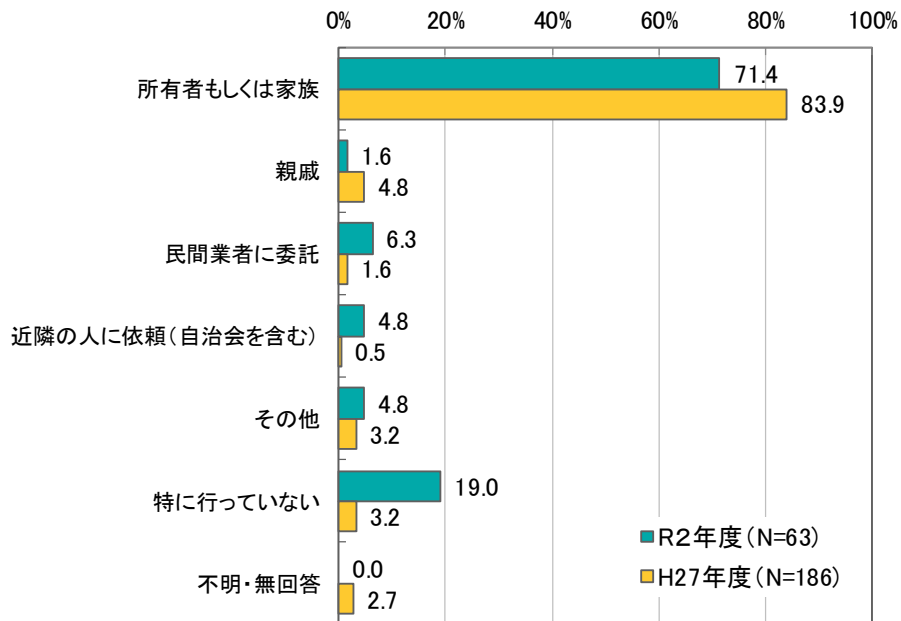
平成27年度と比較すると、「別の住居へ転居したため」が4.8ポイント、「住んでいた人が施設入所、入院したため」が4.5ポイント、それぞれ高くなっています。



問 11 空家の維持・管理はどなたが行っていますか。(単数回答)

空家の維持・管理者は、「所有者もしくは家族」が71.4%と最も高く、次いで「特に行っていない」が19.0%、「民間業者に委託」が6.3%となっています。

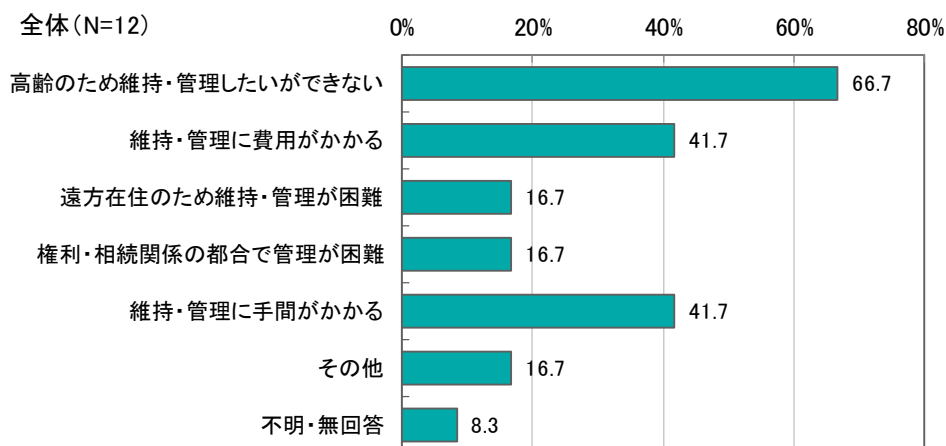
平成27年度と比較すると、「特に行っていない」が15.8ポイント高く、「所有者もしくは家族」が12.5ポイント低くなっています。なお、「民間業者に委託」「近隣の人に依頼(自治会を含む)」はそれぞれ約4ポイント高くなっています。



※問 11 で「特に行っていない」を選んだ方

問 11-1 維持・管理を行っていない理由は何ですか。(複数回答)

維持・管理を行っていない理由は、「高齢のため維持・管理したいができない」が66.7%と最も高く、次いで「維持・管理に費用がかかる」「維持・管理に手間がかかる」がそれぞれ41.7%となっています。

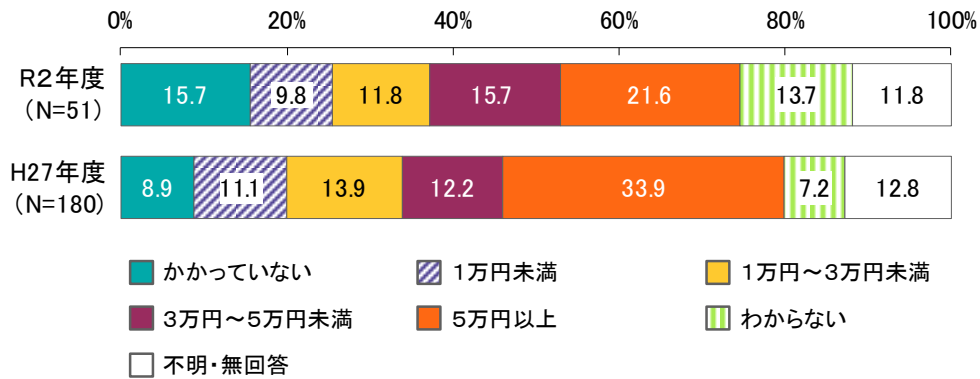


※以下問 11-4 まで、問 11 で「特に行っていない」以外を選んだ方

問 11-2 空家の維持・管理にかかる費用は年間いくらくらいですか。(単数回答)

維持・管理にかかる年間の費用は、「5万円以上」が21.6%と最も高く、次いで「かかっていない」「3万円～5万円未満」がそれぞれ15.7%となっています。

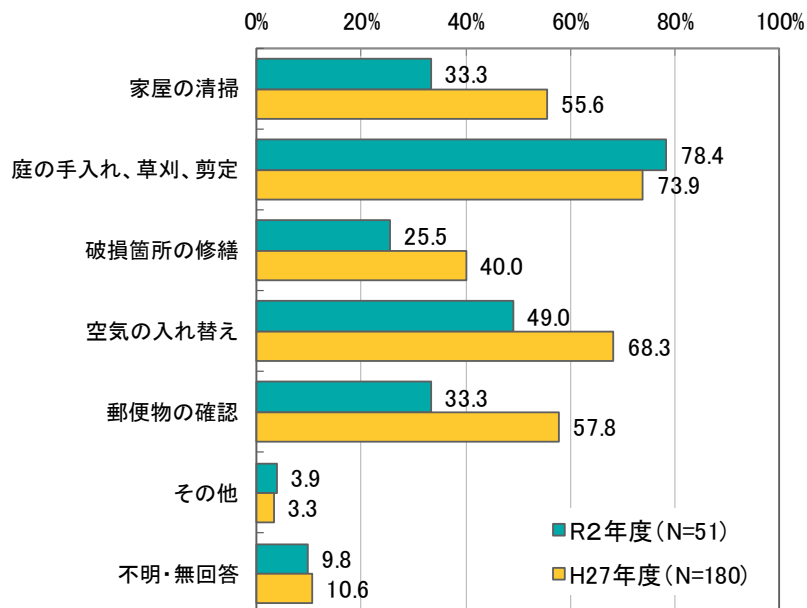
平成27年度と比較すると、「かかっていない」が6.8ポイント高くなっている一方で、「5万円以上」は12.3ポイント低くなっています。



問 11-3 空家の維持・管理はどのようなことを行っていますか。(複数回答)

維持・管理の内容は、「庭の手入れ、草刈、剪定」が78.4%と最も高く、次いで「空気の入替え」が49.0%、「家屋の清掃」「郵便物の確認」がそれぞれ33.3%となっています。

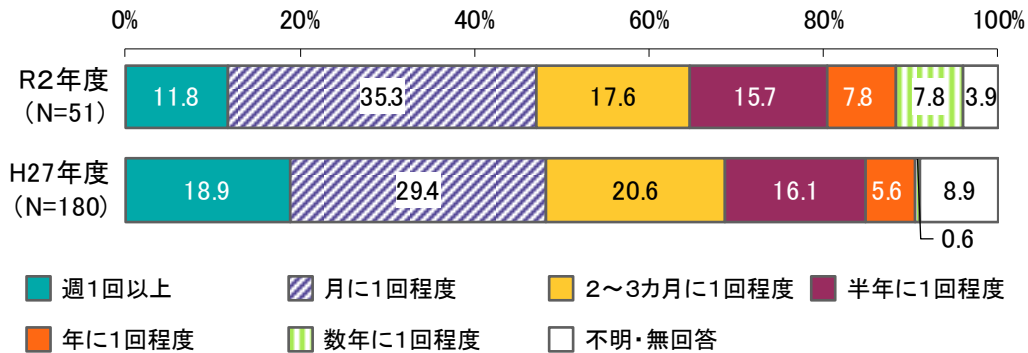
平成27年度と比較すると、「郵便物の確認」が24.5ポイント、「家屋の清掃」が22.3ポイント、「空気の入替え」が19.3ポイント、「破損箇所の修繕」が14.5ポイント、それぞれ低くなっています。



問 11-4 空家の維持・管理はどれくらいの頻度で行っていますか。(単数回答)

維持・管理の頻度は、「月に1回程度」が35.3%と最も高く、次いで「2～3カ月に1回程度」が17.6%、「半年に1回程度」が15.7%となっています。

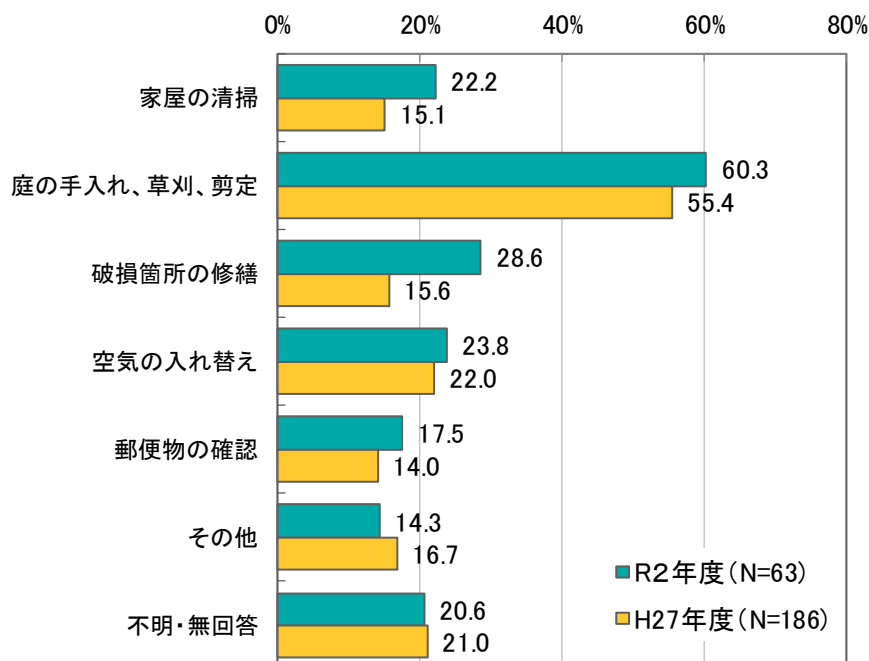
平成27年度と比較すると、「数年に1回程度」が7.2ポイント高くなっています。なお、『年単位での管理』（「年に1回程度」と「数年に1回程度」の合算）は、9.4ポイント高くなっています。



問 12 空家の管理を第三者へ依頼する場合、どのような作業を希望しますか。(複数回答)

空家管理を第三者に依頼する場合に希望する作業内容は、「庭の手入れ、草刈、剪定」が60.3%と最も高く、次いで「破損箇所の修繕」が28.6%、「空気の入替え」が23.8%となっています。

平成27年度と比較すると、「破損箇所の修繕」が13.0ポイント高くなっています。

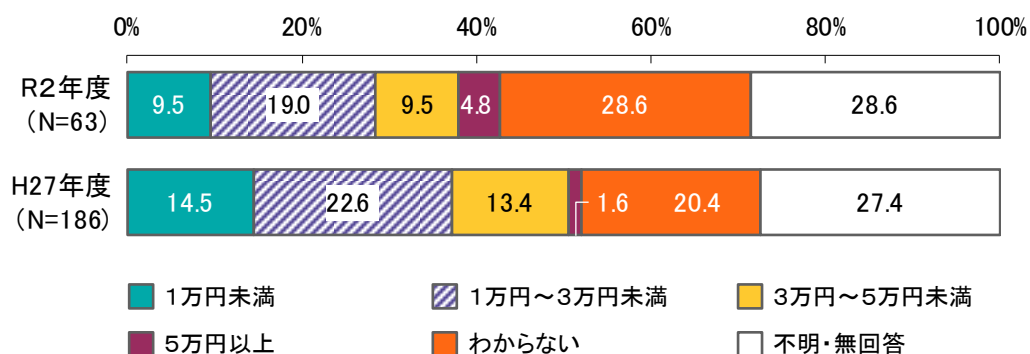


問 13 依頼する場合、費用は年間いくらまで負担してもよいと考えますか。(単数回答)

空家管理を第三者に依頼する場合に年間で負担してもよい費用は、「わからない」が28.6%と最も高く、次いで「1万円～3万円未満」が19.0%、「1万円未満」「3万円～5万円未満」がそれぞれ9.5%となっています。

平成27年度と比較すると、具体的な金額についてはいずれも低くなっており、「わからない」が8.2ポイント高くなっています。

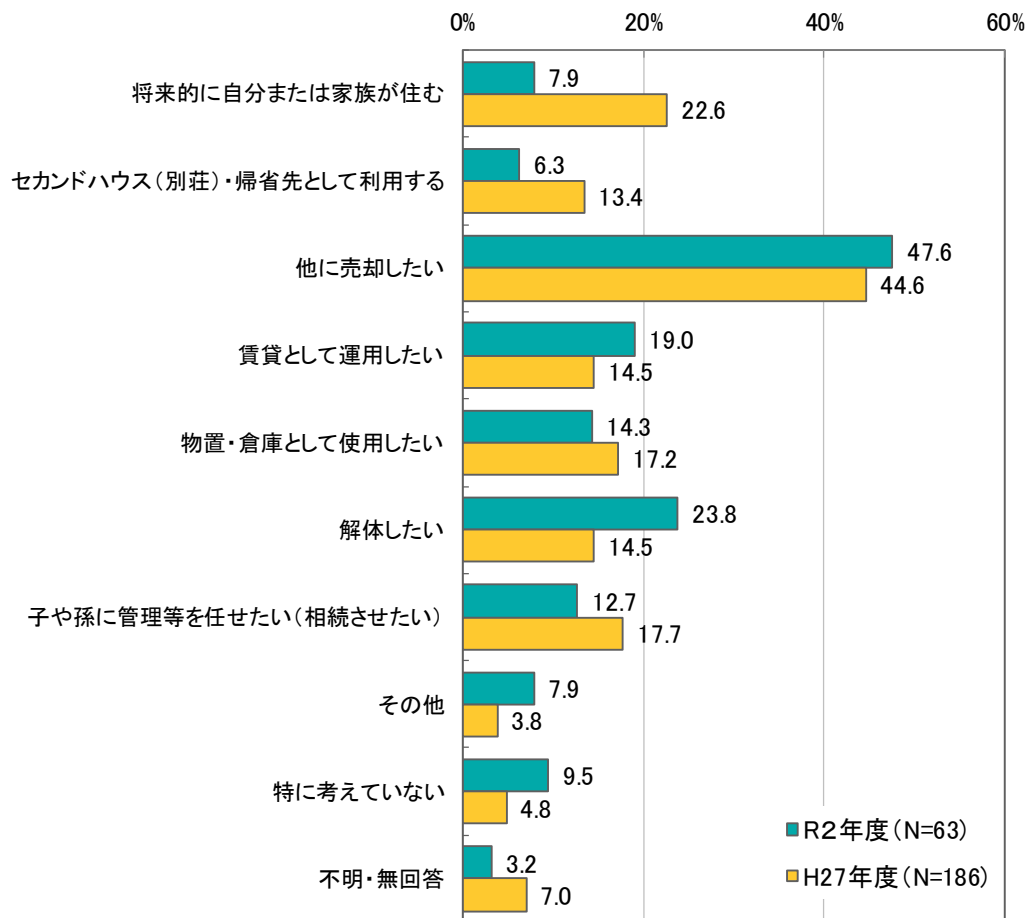
費用負担は抑えたいが、ある程度の金額であれば負担してもよいと考えている人が多くなっています。



問 14 今後の空家の活用について、どのようにお考えですか。(単数回答)

今後の空家の活用は、「他に売却したい」が47.6%と最も高く、次いで「解体したい」が23.8%、「賃貸として運用したい」が19.0%となっています。

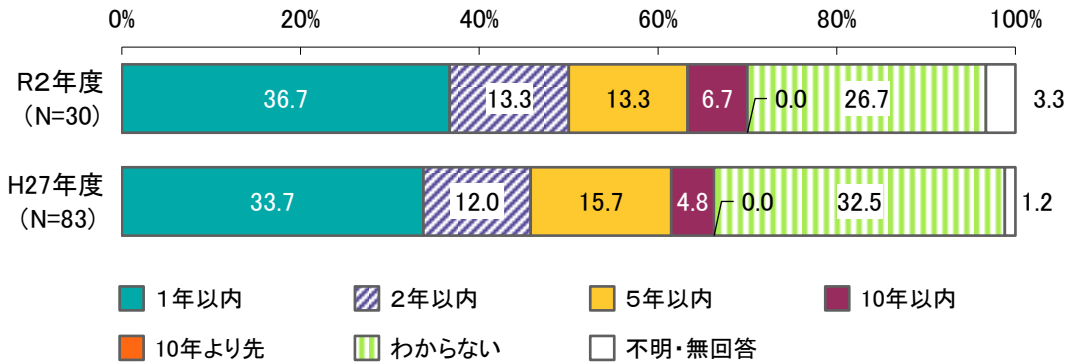
平成27年度と比較すると、「解体したい」が9.3ポイント高くなっている一方で、「将来的に自分または家族が住む」が14.7ポイント、「セカンドハウス(別荘)・帰省先として利用する」が7.1ポイント、「子や孫に管理等を任せたい(相続させたい)」が5.0ポイント、それぞれ低くなっています。所有者またはその家族が利活用したい意向が低くなっています。



※問 14 で「他に売却したい」を選んだ方

問 14-1 売却を検討しているのはいつ頃ですか。(複数回答)

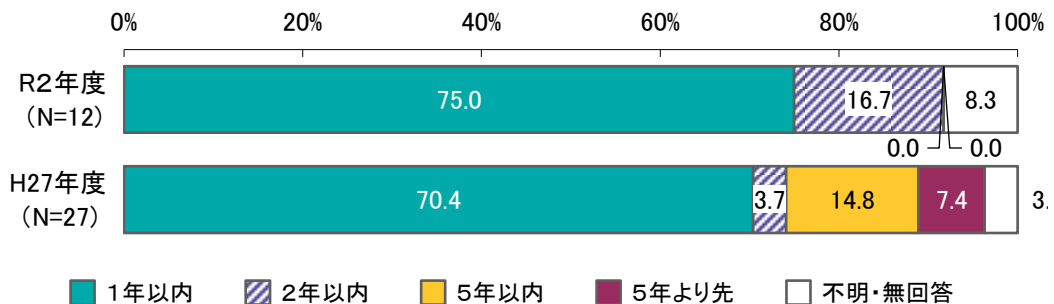
売却希望の時期は、「1年以内」が36.7%と最も高く、次いで「わからない」が26.7%、「2年以内」「5年以内」がそれぞれ13.3%となっています。  
平成27年度と比較すると、ほぼ同様の結果となっています。



※問 14 で「賃貸として運用したい」を選んだ方

問 14-2① いつから貸し出すことができますか。(単数回答)

賃貸として貸し出せる時期は、「1年以内」が75.0%と最も高くなっており、次いで「2年以内」が16.7%となっています。  
平成27年度と比較すると、「2年以内」が13.0ポイント、「1年以内」が4.6ポイント、それぞれ高くなっている一方で、「5年以内」が14.8ポイント、「5年より先」が7.4ポイント、それぞれ低くなっています。

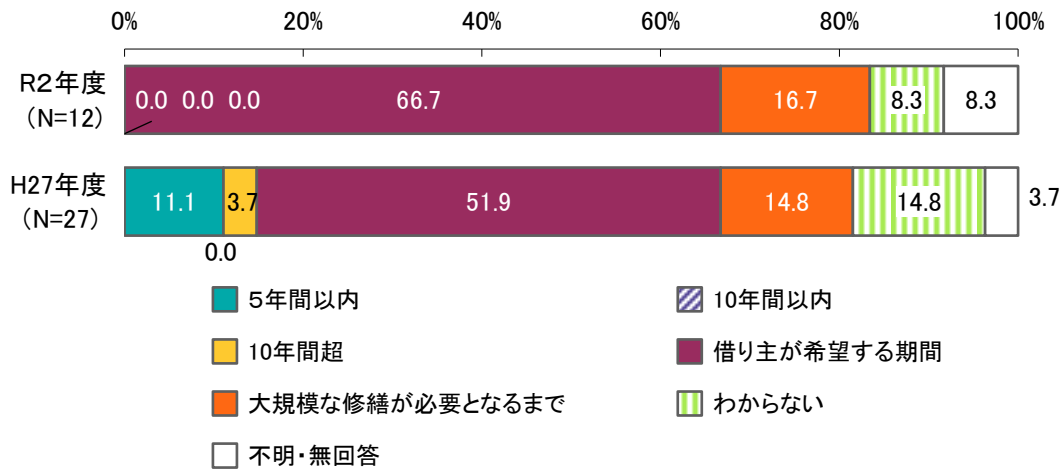




問 14-2② 貸し出せる期間はどのくらいですか。(単数回答)

貸し出せる期間は、「借り主が希望する期間」が66.7%と最も高く、次いで「大規模な修繕が必要となるまで」が16.7%となっています。

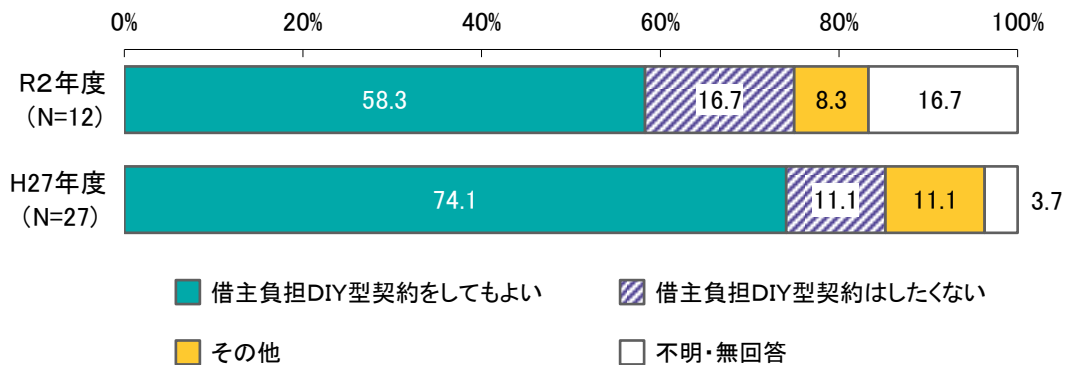
平成27年度と比較すると、貸出期間を区切った意向（「5年以内」「10年間超」）はなくなり、「借り主が希望する期間」が14.8ポイント高くなっています。



問 14-2③ 空家を貸し出すにあたり「借主負担DIY型契約」についてどのようにお考えですか。(単数回答)

賃貸として運用したい方の借主負担DIY型契約についての考えは、「借主負担DIY型契約をしてもよい」が58.3%、「借主負担DIY型契約はしたくない」が16.7%、「その他」が8.3%となっています。

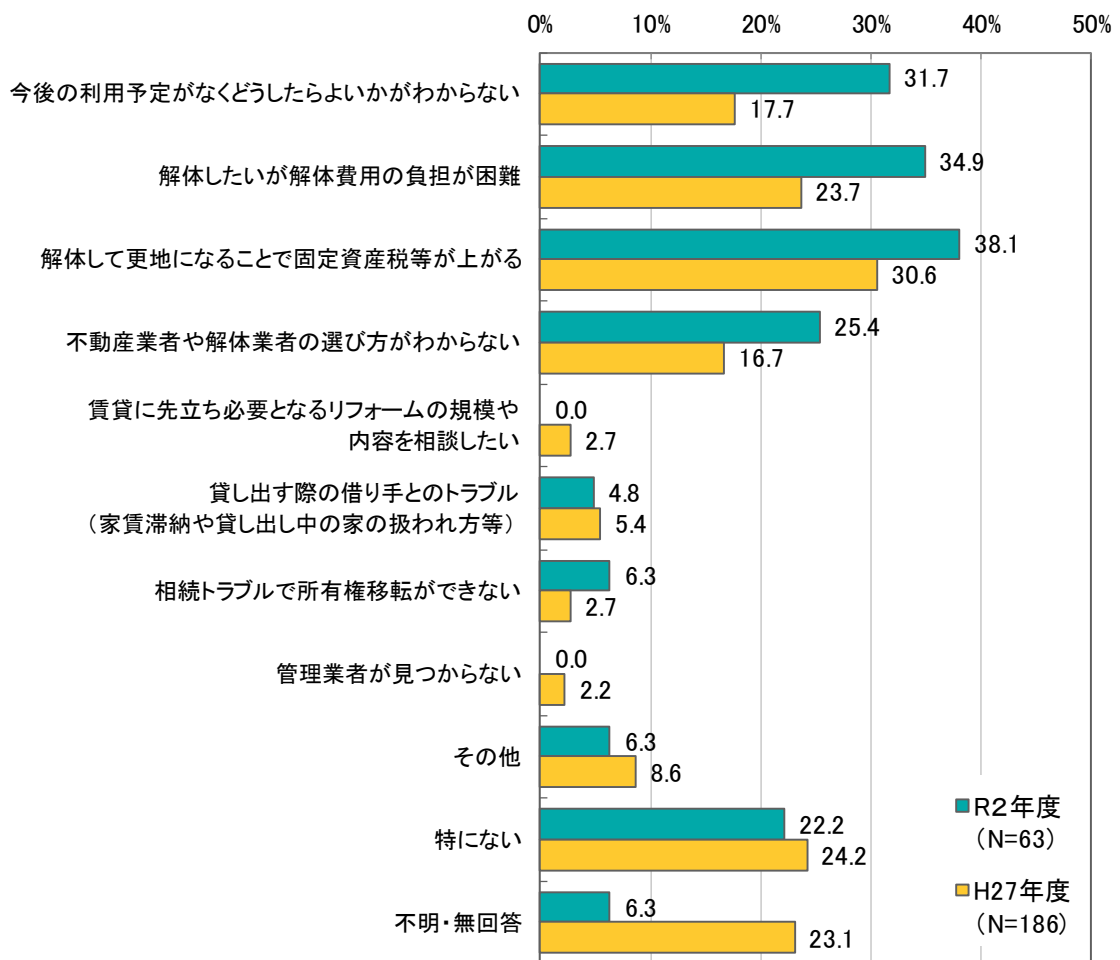
平成27年度と比較すると、「借主負担DIY型契約をしてもよい」が15.8ポイント低くなっています。



問 15 今後の空家の活用について心配やお困りのことはありますか。(複数回答)

今後の空家の活用についての心配や困りごとは、「解体して更地になることで固定資産税等が上がる」が 38.1%と最も高く、次いで「解体したいが解体費用の負担が困難」が 34.9%、「今後の利用予定がなくどうしたらよいかがわからない」が 31.7%となっています。

平成 27 年度と比較すると、「今後の利用予定がなくどうしたらよいかがわからない」が 14.0 ポイント、「解体したいが解体費用の負担が困難」が 11.2 ポイント、「不動産業者や解体業者の選び方がわからない」が 8.7 ポイント、「解体して更地になることで固定資産税等が上がる」が 7.5 ポイント、それぞれ高くなっています。



問 16 各務原市の空家の活用支援や管理支援について、提案や意見等がありましたら、自由にお書きください。(自由回答)

内容
■空家の維持・管理について
近所に迷惑をかけないように植木の剪定は定期的に行いたいと思っているので、業者を紹介してほしい。建物の屋根等が破損したら、不動産の売却も検討している
遠くに住んでいるため、管理が行き届かず迷惑をかけないか心配。同じく所有者の親は体調不良で私しか現地に行けず、しかし決定権もなくやりにくい
■空家解体後の土地の固定資産税について
更地にする事で固定資産税が上がってしまうため解体をためらってしまい、悪循環になっていると思う。解体した方が景観も良くなるのにそういった補助はないのか。毎年税金だけ支払っていて何も補助もなく、困っている。空家を管理した場合、税金を安くする等の仕組みづくりをしてほしい
■空家の解体希望について
建物解体を各市で行っていただけるようにする。更地にしたら固定資産税が上がらなくなれば、空家は減るのではないか
■空家の売却または賃貸について
前々居住者が長い間住んでいたもので、内装、トイレ、洗面所等新しく買い替えたが、その後建て替えのために半年程住まわれ、その後も不動産業者をお願いしているが、こんなコロナ時代のためか、次の居住者が見つからない。草刈等シルバー人材を使ったが、なかなか次の居住者が見つからない
2年前には友達の家族(4人)使ってもらっていた。3万くらいで!車が入れないので安くしている。二階部屋は広い。良い人に借りて頂けたら嬉しい
退去時、非常に悪くなってしまう場合のことが書いてない。近所に迷惑がかかる場合がある事もよく考えてほしい
各務原市のホームページで、空家リノベーション事業について拝見していた。お話を伺いたく思っていたが、私の場合は賃貸というよりは売却したいので、少し違うのかと考えている。賃貸でもよいが私は単身のため後がない、そして売却をしないと相続ができない(分割)。以上の点から売却に対しての各務原市のご協力をお願いしたいと思っている。ぜひそのような事業もご検討下さるようお願いしたい
空家の隣家の人から家を借りたいという申し出が少し前にあり、子ども世帯と同居となった場合に、一時的に住みたいとのことだった。しかし、現状すぐ貸せる状態ではないのと、直接個人間でのやりとりではなく、専門業者に仲介していただいた方が後々トラブルも少なく良いのではないかと考えている。条件が合えば、隣家の人ではなく別の方でもOK。住居でなくとも、店舗や会社、物置として活用するためのリフォームも可
1.早く現状の状態での売却をしたい、価額は相談に応じます。2.不動産会社に売却依頼をしているが売却ができない
狭く売却の難しい土地。市へ寄贈し、一体開発等に役立ててほしい
■空家の利活用等情報の提供希望等について
以前、各務原市役所都市建設部建築指導課の方に現地で空家リノベーション事業の説明をいただいた事があるが、何か積極的に進められる印象がなかったためそのままにしてある。集会所や公民館のような地域貢献できる使い方でもないものかなと考えている
雄飛地区は高齢者が多く、空家になる可能性が高い。空家を市で買い取り、雄飛地区の再開発を希望する
色々な角度から、活用案をご提案、ご相談にのっていただきたいと思う
■その他
内容がわからない
空家だけでなく、未利活用の田畑の資産処分、活用の支援もお願いしたい
個人の私有財産にからむ事案は提案(介入)に限界もあると思うが、空家か否かの実態を行政が明確に確認・峻別し、所有者の管理責任を含め条例や税制面での管理・整理を促す事も必要かと思う

## 2. 関連法令等

### ① 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号）

#### （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、周辺的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つ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、その保有に当たつ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つて、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的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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて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。

- 1 2 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。
- 1 3 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（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 4 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。
- 1 5 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。



② 各務原市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則（平成31年2月18日規則第1号）

（趣旨）

第1条 この規則は、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。以下「法」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

（立入調査等）

第2条 法第9条第3項の規定による通知は、立入調査事前通知書（様式第1号）により行うものとする。

2 法第9条第4項の証明書は、立入調査員証（様式第2号）によるものとする。

（助言又は指導）

第3条 法第14条第1項の助言又は指導は、口頭又は助言・指導書（様式第3号）により行うものとする。

（勧告）

第4条 法第14条第2項の規定による勧告は、勧告書（様式第4号）により行うものとする。

（命令）

第5条 法第14条第3項の規定による命令は、命令書（様式第5号）により行うものとする。

（命令に係る事前の通知等）

第6条 法第14条第4項の通知書は、命令に係る事前の通知書（様式第6号）によるものとする。

2 法第14条第4項の代理人（次項において「代理人」という。）の資格は、書面で証明しなければならない。

3 代理人がその資格を失ったときは、当該代理人を選任した者は、書面でその旨を市長に届け出なければならない。

（意見の聴取の請求等）

第7条 法第14条第5項の規定により公開による意見の聴取（以下「意見の聴取」という。）を請求しようとする者（以下「聴取請求者」という。）は、意見の聴取請求書（様式第7号）を市長に提出しなければならない。

2 法第14条第7項の規定による通知は、意見の聴取通知書（様式第8号）により行うものとする。

3 前条第2項及び第3項の規定は、法第14条第6項の代理人（以下「代理人」という。）について準用する。

（意見の聴取の期日等の変更）

第8条 聴取請求者又はその代理人は、やむを得ない理由により意見の聴取に出頭できないときは、意見の聴取の期日の前日までに、理由を付してその旨を市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による届出があった場合において、その理由が正当と認めるときは、意見の聴取の期日を延期することができる。

3 前項に規定する場合のほか、市長は、災害その他やむを得ない事由により、法第14条第7

項の規定による通知及び公告をした期日又は場所において意見の聴取を行うことができないときは、当該期日を延期し、又は当該場所を変更することができる。

(意見の聴取の主宰)

第9条 意見の聴取は、市長が指名する職員（次条及び第12条において「議長」という。）が主宰する。

(職員等の出席)

第10条 議長は、必要があると認めるときは、意見の聴取に係る行政機関の職員その他適当と認める者の出席を求めて、説明を聴くことができる。

(意見の聴取の方式)

第11条 意見の聴取は、口頭により行うものとする。ただし、聴取請求者又はその代理人が意見の聴取に出頭しない場合において、意見の聴取の事項に関する陳述書及び証拠書類等（以下この条及び第13条において「陳述書等」という。）の提出があったときは、当該陳述書等を職員が朗読することにより意見の聴取を行うことができるものとする。

(陳述の制限及び秩序維持)

第12条 議長は、聴取請求者又はその代理人が意見の聴取の事項の範囲を超えて陳述する場合その他議事を整理するためやむを得ないと認める場合は、当該聴取請求者又はその代理人に対し、その陳述を制限することができる。

2 議長は、前項に規定する場合のほか、意見の聴取の秩序を維持するため、意見の聴取を妨害し、又はその秩序を乱す者に対し退場を命じる等適当な措置をとることができる。

(不出頭等の場合における意見の聴取の終結)

第13条 市長は、聴取請求者又はその代理人が正当な理由なく意見の聴取の期日に出頭せず、かつ、陳述書等を提出しない場合には、これらの者に対し改めて意見の聴取の機会を与えることなく、意見の聴取を終結することができる。

(代執行)

第14条 法第14条第9項に規定する処分（以下この条において「代執行」という。）に係る行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項に規定する戒告は、戒告書（様式第9号）によるものとする。

2 代執行に係る行政代執行法第3条第2項の代執行令書は、様式第10号によるものとする。

3 代執行に係る行政代執行法第4条の証票は、執行責任者証（様式第11号）によるものとする。

(準用)

第15条 前条第3項の規定は、法第14条第10項に規定する処分について準用する。

(標識)

第16条 法第14条第11項の標識は、様式第12号によるものとする。

(その他)

第17条 この規則の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

この規則は、平成31年3月1日から施行する。

様

各務原市長

印

### 立入調査事前通知書

あなたが所有し、又は管理する下記の空家等は、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。以下「法」という。）第2条第2項に定める特定空家等に該当する可能性があるため、法第9条第2項の規定による立入調査を行いますので、同条第3項の規定により、通知します。

#### 記

1. 対象となる空家等  
所在地  
用途  
所有者等の住所及び氏名

2. 立入調査に至った事由

3. 立入調査の責任者

4. 立入調査の期日 年 月 日 時（予定）

- ・立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した場合は、法第16条第2項の規定により、20万円以下の過料に処せられます。
- ・立入調査後、特定空家等と認められた場合は、法第14条第1項の規定により、助言又は指導を行います。

様式第2号（第2条関係）

（表面）

立入調査員証		第 号
所 属		
職 名		
氏 名		
生年月日	年 月 日	
上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の規定による立入調査の権限を有する者であることを証明する。		
年 月 日発行（		年 月 日まで有効）
各務原市長		印

（裏面）

<p>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）（抜粋）</p> <p>第9条（略）</p> <p>2 市町村長は、第14条第1項から第3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。</p> <p>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5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。</p> <p>4 第2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。</p> <p>5 第2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。</p> <p>注意 この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。</p>
---

様

各務原市長

印

### 助言・指導書

あなたが所有し、又は管理する下記の空家等について、 年 月 日に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。以下「法」という。)第9条第2項の規定による立入調査を行いました。その調査結果について各務原市特定空家等審査会において審査した結果、法第2条第2項に定める特定空家等に該当すると認められました。

つきましては、下記のとおり速やかに周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第14条第1項の規定により助言・指導します。

### 記

1. 対象となる特定空家等  
所在地  
用途  
所有者等の住所及び氏名
2. 助言・指導に係る措置の内容
3. 助言・指導に至った事由
4. 助言・指導の責任者
5. 措置の期限 年 月 日

- ・上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告してください。
- ・上記5の期限までに正当な理由がなく上記2に示す措置をとらなかった場合は、法第14条第2項の規定により、当該措置をとることを勧告することがあります。
- ・上記1に係る敷地が、地方税法(昭和25年法律第226号)第349条の3の2又は第702条の3の規定により住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあつては、勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

様

各務原市長

印

### 勸告書

あなたが所有し、又は管理する下記の空家等は、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。以下「法」という。)第2条第2項に定める特定空家等に該当すると認められたため、あなたに対して対策を講じるように助言・指導してきましたが、現在に至っても改善がなされていません。

つきましては、次のとおり速やかに周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第14条第2項の規定により勸告します。

#### 記

1. 対象となる特定空家等  
所在地  
用途  
所有者等の住所及び氏名
2. 勸告に係る措置の内容
3. 勸告に至った事由
4. 勸告の責任者
5. 措置の期限

年 月 日

- ・上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告してください。
- ・上記5の期限までに正当な理由がなく上記2に示す措置をとらなかった場合は、法第14条第3項の規定により、当該措置をとることを命ずることがあります。
- ・上記1に係る敷地が、地方税法(昭和25年法律第226号)第349条の3の2又は第702条の3の規定により住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、本勸告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

様

各務原市長

印

### 命 令 書

あなたが所有し、又は管理する下記の空家等は、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。以下「法」という。)第2条第2項に定める特定空家等に該当すると認められたため、  
年 月 日付け 第 号により、法第14条第3項の規定による命令を行う  
旨事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がとられていないとともに、

- ・当該通知に示した提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。
- ・提出された意見書等(意見の聴取)により審査した結果、当該措置をとることが適当と認めます。

つきましては、下記のとおり措置をとることを命令します。

#### 記

1. 対象となる特定空家等  
所在地  
用途  
所有者等の住所及び氏名
2. 命ずる措置の内容
3. 命ずるに至った事由
4. 命令の責任者
5. 措置の期限 年 月 日

- ・上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告してください。
- ・本命令に違反した場合は、法第16条第1項の規定により、50万円以下の過料に処せられます。
- ・上記5の期限までに上記2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期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項の規定により、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。
- ・この処分不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、各務原市長に対して審査請求をすることができます(なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。)
- ・この処分については、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、各務原市を被告として(訴訟において各務原市を代表する者は、各務原市長となります。)、処分の取消しの訴えを提起することができます(なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。)。ただし、上記1の審査請求をした場合には、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、処分の取消しの訴えを提起することができます。

様

各務原市長

印

### 命令に係る事前の通知書

あなたが所有し、又は管理する下記の空家等は、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。以下「法」という。）第2条第2項に定める特定空家等に該当すると認められたため、 年 月 日付け 第 号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第14条第3項の規定により、下記のとおり当該措置をとることを命令することとなりますので通知します。

なお、あなたは、法第14条第4項の規定により、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定により、本通知の交付を受けた日から5日以内に、各務原市長に対し、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旨、申し添えます。

### 記

1. 対象となる特定空家等  
所在地  
用途  
所有者等の住所及び氏名
2. 命じようとする措置の内容
3. 命じようとするに至った事由
4. 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先
5. 意見書の提出期限 年 月 日

・上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告してください。



様式第7号（第7条関係）

年 月 日

（宛先）各務原市長

住 所  
（請求者）氏 名 印  
電話番号

### 意見の聴取請求書

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）第14条第5項の規定により、  
年 月 日付け 第 号により通知を受けた件に関し、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します。

様

各務原市長

印

### 意見の聴取通知書

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）第14条第7項の規定により、 年 月 日付けで請求があった公開による意見の聴取について、次のとおり行うことを通知します。

#### 記

1. 対象となる特定空家等  
所在地  
用途  
所有者等の住所及び氏名
2. 命じようとする措置の内容
3. 意見の聴取の期日 年 月 日 時
4. 意見の聴取の場所
5. その他
  - ・意見の聴取には代理人が出頭することができます。この場合には、書面により代理人の資格を証明してください。
  - ・やむを得ない理由により意見の聴取に出頭できないときは、意見の聴取の期日の前日までに、理由を付してその旨を届け出てください。
  - ・正当な理由なく意見の聴取の期日に出頭しない場合は、意見の聴取の機会を放棄したものとみなします。
  - ・意見の聴取の期日の出席に代えて、意見の聴取の事項に関する陳述書及び証拠書類等を提出し、その陳述書等を意見の聴取の期日に職員が朗読することで意見の聴取を行うことができます。

様

各務原市長

印

### 戒 告 書

あなたに対し、 年 月 日付け 第 号によりあなたが所有し、又は管理する下記の特定空家等について必要な措置をとるよう命じました。この命令を 年 月 日までに履行しないときは、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）第14条第9項の規定により、下記の措置を執行しますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定によりその旨戒告します。

なお、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第5条の規定によりあなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

### 記

#### 1. 対象となる特定空家等

所在地  
用 途  
構 造  
規 模  
所有者等の住所及び氏名

#### 2. 戒告に係る措置の内容

- ・この処分不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、各務原市長に対して審査請求をすることができます（なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、この処分の日から起算して1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。）。
- ・この処分については、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、各務原市を被告として（訴訟において各務原市を代表する者は、各務原市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます（なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内であっても、この処分の日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。ただし、上記1の審査請求をした場合には、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、処分の取消しの訴えを提起することができます。

様

各務原市長

印

代執行令書

年 月 日付け 第 号によりあなたが所有し、又は管理する下記の特定期間等について 年 月 日までに必要な措置をとるよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、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）第14条第9項の規定により、下記のとおり代執行を行いますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第2項の規定により通知します。

また、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第5条の規定によりあなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

1. 対象となる特定空家等  
所在地  
用途  
所有者等の住所及び氏名
2. 代執行に係る措置の内容
3. 代執行の時期
4. 執行責任者
5. 代執行に要する費用の概算見積額

- ・この処分不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、各務原市長に対して審査請求をすることができます（なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。）。
- ・この処分については、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、各務原市を被告として（訴訟において各務原市を代表する者は、各務原市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます（なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。ただし、上記1の審査請求をした場合には、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、処分の取消しの訴えを提起することができます。
- ・代執行の時期は、進捗状況や天候等の理由により、変更することがあります。

様式第11号（第14条関係）

（表面）

執行責任者証		第 号
所 属		
職 名		
氏 名		
上記の者は、次の行政代執行の執行責任者であることを証する。		
年 月 日		
各務原市長		印
1. 代執行をなすべき事項		
2. 代執行をなすべき時期		

（裏面）

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）（抜粋）
第14条（略）
2～8（略）
9 市町村長は、第3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23年法律第43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。
10～15（略）
行政代執行法（昭和23年法律第43号）（抜粋）
第4条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。
注意 この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

様式第12号（第16条関係）

## 標 識

下記の特定空家等の所有者等は、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）第14条第3項の規定により、措置をとることを 年 月 日 付け 第 号により、命ぜられています。

## 記

1. 対象となる特定空家等  
所在地  
用途
2. 命ぜられている措置の内容
3. 命ずるに至った事由
4. 命令の責任者
5. 措置の期限 年 月 日

③ 各務原市特定空家等審査会条例（平成30年3月28日条例第3号）

（設置）

第1条 特定空家等（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）第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）に対する措置（同法第6条第2項第6号に規定する措置をいう。以下同じ。）の実施等について、市長の諮問に応じて審査するため、各務原市特定空家等審査会（以下「審査会」という。）を置く。

（所掌事項）

第2条 審査会は、次に掲げる事項を所掌する。

- （1）特定空家等に該当するか否かの審査に関すること。
- （2）特定空家等に対する措置の実施について意見を述べること。
- （3）特定空家等に関する施策について意見を述べること。
- （4）前3号に定めるもののほか、市長が必要と認めること。

（組織）

第3条 審査会は、委員6人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- （1）学識経験を有する者
- （2）関係行政機関の職員
- （3）その他市長が必要と認める者

（委員の任期）

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

（会長及び副会長）

第5条 審査会に会長及び副会長各1人を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理し、審査会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

（会議）

第6条 審査会の会議（以下この条及び次条において「会議」という。）は、会長が招集し、その議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 会議は、公開しない。ただし、審査会が非公開とすべき理由がないと認めるときは、その範囲において、これを公開することができる。

4 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

5 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させて、説明又は意見を聴くことができる。

(守秘義務)

第7条 委員及び会議に出席した者は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第8条 審査会の庶務は、市長が定める機関において処理する。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、審査会に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

この条例は、平成30年4月1日から施行する。



④ 各務原市空家等対策検討会要綱（平成 30 年 5 月 16 日決裁）

（設置）

第 1 条 空家等（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。以下「法」という。）第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。以下同じ。）の適正管理の推進に関する事項について協議し、及び検討するため、各務原市空家等対策検討会（以下「検討会」という。）を置く。

（所掌事項）

第 2 条 検討会は、次に掲げる事項を所掌する。

- （1）空家等の適正管理の推進について審議すること。
- （2）特定空家等（法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等をいう。次号において同じ。）に該当する可能性の有無について審議すること。
- （3）特定空家等に対する措置（法第 6 条第 2 項第 6 号に規定する措置をいう。）の実施について審議すること。
- （4）前 3 号に定めるもののほか、市長が必要と認めること。

（組織）

第 3 条 検討会の委員は、次に掲げる職にある者をもって充てる。

- （1）市長公室まちづくり推進課長
- （2）市長公室防災対策課長
- （3）企画総務部総務課長
- （4）市民生活部資産税課長
- （5）市民生活部環境室環境政策課長
- （6）都市建設部建設管理課長
- （7）都市建設部建築指導課長
- （8）消防本部予防課長
- （9）その他市長が必要と認める課等の長

（会長及び副会長）

第 4 条 検討会に会長及び副会長各 1 人を置く。

- 2 会長は、市長公室まちづくり推進課長をもって充て、会務を総理する。
- 3 副会長は、都市建設部建築指導課長をもって充て、会長を補佐し、又は代理する。

（会議）

第 5 条 検討会の会議（以下この条において「会議」という。）は、会長が招集する。

- 2 会議の議長は、会長をもって充てる。
- 3 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。
- 4 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 5 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させて、説明又は意見を聴くことができる。

6 会議は、原則として非公開とする。

(空家等作業部会)

第6条 検討会は、空家等の適正管理の推進に関する事項について専門的な視点から調査又は検討を行うため、空家等作業部会（以下「作業部会」という。）を置く。

2 作業部会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 空家等への対応の検討に関すること。
- (2) 空家等の状況調査に関すること。
- (3) 前2号に定めるもののほか、検討会が必要と認めること。

3 作業部会の部会員は、次に掲げる職員をもって充てる。

- (1) 委員が属する課等の職員で当該委員が指名するもの
- (2) 前号に定める者のほか、会長が必要と認める課等の職員で当該課等の長が指名するもの

4 作業部会において決定した事項は、必要に応じて検討会に報告する。

(庶務)

第7条 検討会及び作業部会の庶務は、市長公室まちづくり推進課において処理する。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、検討会の運営に関し必要な事項は、検討会が定める。

附 則

この要綱は、決裁の日から施行する。

第2期 各務原市空家等対策計画

発行 各務原市

編集 各務原市市長公室まちづくり推進課

〒504-8555

岐阜県各務原市那加桜町一丁目 69 番地

電話：058-383-1111（代表）

FAX：058-382-7110