

空家等対策の推進に関する特別措置法第7条第1項の規定に基づく

笠松町空家等対策計画

平成31年	3月	策定
令和6年	3月	更新
令和7年	4月	改訂

笠 松 町

はじめに

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空家が年々増加してきています。

適切な管理が行われていない空家は、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ています。

本町では、空家等が放置され管理不全な状態となることを防止するとともに、町民等の生命、身体及び財産の保護並びに犯罪の抑止を図るため、空家法施行前の平成25年4月1日に「笠松町空家等の適正な管理に関する条例」を施行し、危険な空家を解消するため取り組んできたところです。

このような状況の中で、国においても空家問題に緊急に対応すべく機運が高まり、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、平成27年5月26日に施行され、空家対策の法的な枠組みが構築されました。また、令和5年11月には、自治体のマンパワー不足等、空家等問題への制度的な対応に対応するため、改正空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「改正空家法」という。）が公布、令和5年12月13日に施行され、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化できるよう法律が改正されました。

本町においても、空家の増加がもたらす諸問題が顕在化する中で、町民の生命・身体・財産の保護や犯罪の抑止、生活環境の保全と公共の福祉の増進に寄与するために、空家問題について総合的に対応するための施策の充実が求められています。

（計画の位置づけ）

上記のことを踏まえ、町民が安全で安心して暮らしていくことができるまちづくりを行うため、空家法第7条第1項の規定に基づく笠松町空家等対策計画（本計画）を策定します。なお、本計画に記載のない内容については、岐阜県空家等対策協議会が示す「空家等対策に係る対応指針」や「特定空家等対応マニュアル」に基づき対応するものとします。

※本計画では、空家法の表記に合わせ「空家」は、固有名詞を除き、「空家」で表記しています。

目 次

1. 空家等に関する対策の基本的な事項・・・・・・・・・・P4
 - (1) 背景
 - (2) 現状
 - (3) 課題（問題）
2. 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基本的な方針・・・・・・・・・・P8
 - (1) 空家等に関する対策の対象とする地区
 - (2) 対象とする空家等の種類
 - (3) 計画期間
3. 空家等の調査に関する事項・・・・・・・・・・P9
 - (1) 調査概要
 - (2) 調査方法
 - (3) 調査結果の取り扱い
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・・・・・・・・P11
 - (1) 住民等から空家等に関する相談
 - (2) 空家等の適正管理の普及啓発
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・・・P11
 - (1) 利活用に対する普及啓発
 - (2) 空家等の状態・品質の改善、把握
 - (3) 利活用可能な空家情報の発信
 - (4) 空家等の購入者等に対する支援
 - (5) 空家等の他用途への転用促進
 - (6) 住民協働による空家問題解決
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・・・P13
 - (1) 基本的方針
 - (2) 特定空家等に関する判定の手続き
 - (3) 特定空家等の判断基準
 - (4) 笠松町空家等適正管理審議会との調整
 - (5) 特定空家等に対する措置

- 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 P16
 - (1) 住民等から空家等に関する相談体制
 - (2) 空家等対策の推進体制
- 8. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項 P17
 - (1) 庁内の体制
 - (2) 民間事業者等との連携
- 9. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 P19
 - (1) 空家等の発生を抑制する普及啓発
 - (2) 居宅の将来を検討する相談体制の構築
 - (3) 空家等活用拡大の促進の検討
 - (4) 所有者不在の空家の処分の検討
 - (5) 空家等活用支援法人の指定

1. 空家等に関する対策の基本的な事項

(1) 背景

ア 人口減少社会の到来と高齢化の進展

国勢調査等によると、笠松町における人口は、平成22年をピークに減少に転じており、今後は減少が続くと推計されています。

年齢別人口は、平成17年においては、約5人に1人が65歳以上の高齢者となっていますが、令和2年には、高齢者の割合が概ね4人に1人以上に増加しています。

また、世帯数については、町の総世帯数が年々大幅に増加する中、高齢者の単独世帯が一般世帯に占める割合が高くなっています。

【表1】 笠松町の人口の推移

	H17	H22	H27	R2	R7	R12
笠松町人口 総数（人）	22,696	22,809	22,750	22,208	21,832	21,117
65歳以上（人）	4,619	5,413	6,157	6,210	6,167	6,064
65歳以上の割合（%）	20.4%	23.7%	27.0%	28.0%	28.2%	28.7%

〔出典〕 人口実績（R2まで）：国勢調査実績値

人口推計値（R7以降）：日本の地域別将来推計人（2018年3月推計、国立社会保障・人口問題研究所）

【表2】 笠松町の高齢者（65歳以上）単独世帯数及び単身世帯数の推移

	H17	H22	H27	R2
笠松町世帯数 総数（世帯）	7,540	7,840	8,191	8,595
高齢者単独（世帯）	1,151	1,494	1,808	1,946
高齢者単独世帯割合（%）	22.5	17.4	20.3	22.6
高齢者単身（世帯）	465	628	816	893
高齢者単身世帯割合（%）	6.2	8.0	10.0	10.4

〔出典〕 世帯数：国勢調査実績値

イ 住宅ストックの現状

平成30年住宅・土地統計調査によると、笠松町の住宅数が9,790戸に対し、世帯数は8,290世帯と住宅数が世帯数を大きく上回っており、乖離傾向にあります。この住宅が過剰な状況は、人口減少傾向と相まって、今後の空家等の増加の要因になると考えられます。また、高齢人口の増加に伴い、居住者の死亡などにより空家等が増加すると推測されます。

【表 3】 笠松町の住宅数、世帯数の推移

	H10	H15	H20	H25	H30
住宅総数（戸）	7,270	8,110	10,090	9,650	9,790
居住世帯総数（世帯）	6,600	6,940	7,850	8,340	8,290
住宅総数－居住世帯総数	670	1,170	2,240	1,310	1,500

〔出典〕住宅・土地統計調査

（２）現状

ア 笠松町の空家率の推移

平成 30 年における町の空家率（15.2%）は、県内平均（15.6%）と同水準なものの全国平均の 13.6% を大きく上回っています。平成 10 年から平成 30 年までの 20 年間で、空家率は 1.7 倍増加し、空家数も 2 倍を超える増加となり、このため、空家の増加傾向は今後も続いていく傾向にあると考えられます。

【表 4】 笠松町の住宅数、空家数の推移（単位：戸）

	H10	H15	H20	H25	H30
住宅総数	7,270	8,110	10,090	9,650	9,790
空家数	640	1,060	2,250	1,300	1,490

〔出典〕住宅・土地統計調査

【表 5】 空家率の推移（単位：%）

	H10	H15	H20	H25	H30
全 国	11.5	12.2	13.1	13.5	13.6
岐阜県	11.4	13.0	14.1	15.2	15.6
笠松町	8.8	13.1	22.3	13.5	15.2

〔出典〕住宅・土地統計調査

イ 笠松町における空家の用途別の特徴

住宅・土地統計調査において、「空家」は、別荘やセカンドハウスとなっている「二次的住宅」、賃貸のために空家となっている「賃貸用住宅」、売却のために空家となっている「売却用住宅」、長期不在や建て替えに伴う解体予定の「その他の住宅」の 4 つに分類されます。

同調査では、特定空家等となる可能性が高い「その他の住宅」が、平成 30 年では町内に 520 戸存在し、空家総数に占める割合は約 34.8% となっており、全国平均の 41.3% を下回っています。

「その他の住宅」の割合は、その数は空家数の増加とともに増加傾向にあります。

【表 6】 笠松町の「空家」 用途別内訳（単位：戸）

	総数 (A)	空 家			
		二次的 住宅	賃貸・売却 用住宅	その他の住宅	
				数 (B)	割合 (B/A, %)
H15	1,060	30	790	240	22.6
H20	2,250	0	1,560	690	30.7
H25	1,300	0	900	400	30.8
H30	1,490	30	940	520	34.8
(参考) H30 全国	8,448,600	381,000	4,620,400	3,847,200	41.1

[出典] 住宅・土地統計調査

ウ 笠松町の空家の現状まとめ

笠松町における空家の現状をまとめると、以下のとおりです。

- ・人口は減少傾向であるものの空家数と空家率は、ともに増加傾向である。
- ・適正な管理がなされず特定空家等となる可能性が高い「その他の住宅」の空家総数に占める割合は、全国に比較して低いが、平成15年からの15年で約2倍に増加している。

(3) 課題（問題）

ア 空家が引き起こす課題（問題）

空家は大きく「利活用が困難な空家」と「利活用が可能な空家」の2つに区分されます。

利活用が困難な空家が引き起こす課題（問題）は、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたり、一様ではありません。本町においても、管理されず放置され周辺環境に悪影響を与えている空家が数多くみられます。放置された空家が引き起こす課題（問題）の具体的な例を挙げると以下のものがあります。

① 防災・防犯

空家が放置されると、建物自体の倒壊や屋根の落下、外壁の崩壊などが発生し、近隣住民等に対して防災上とても危険な問題を引き起こします。特に密集市街地や交通量の多い道路、通学路に空家が位置している場合は、倒壊した場合の被害は大きくなります。

また、放火や不審者の侵入、外国人のオーバーステイなどにより、空家が犯罪の温床となる可能性もあります。

② 衛生

敷地内へのゴミ等の放置や不法投棄により、近隣の環境に悪影響を与え、地域

住民の日常生活にも支障をきたす可能性もあります。

③ 景観

屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり、多数の窓ガラスが割れたまま放置されることで、周囲の景観と著しく不調和な状態となります。

イ 放置される利活用可能な空家の課題

利活用が可能な空家は、活用次第では町にとっても大きな資産となる可能性を秘めています。しかしながら、時間が経つにつれて、その価値はどんどん低下してしまうため、少しでも早く新たな活用等について考える必要があります。

ウ これまでの空家対策に関する取組の課題（問題）

これまでの空家対策には、実態の把握、対策の実施、推進体制に関しそれぞれ以下の課題があり、今後はこれらを踏まえて検討する必要があります。

① 実態の把握

空家等の実態（どこに、どのような状態の空家等があるかなど）を把握する統一的な手法がないため、住民からの通報などによる情報を関係部局が共有する仕組みが構築されていません。

町内の空家等の状況については、町職員が目視による外観調査を平成28年度から平成29年度にかけて試行的に実施しましたが、限られた情報で町内全域を調査したため、調査に複数年要しました。空家の状況は日々変動するため、定期的な調査の更新が求められますが、空家の状況の把握は、要望、相談等がある一部の空家の状況の更新に留まり、全ての空家の状況を把握できていません。

また、空家は「利活用が困難な空家」と「利活用が可能な空家」に判別されますが、判別もできていません。

② 空家の発生の抑制

空家所有者等が空家のまま放置する理由の回答（出典__空家所有者実態調査（国土交通省__令和元年））は、「労力や手間をかけたくない。」が18.8%、「特に困っていない。」が24.7%という消極的な理由です。

このような空家所有者等の「空家の管理意識の欠如」や「相談先の不足」により、笠松町においても空家が増加しています。

また、居住家屋を空家とさせない施策や適切な管理意識を所有者に醸成させる啓発が求められています。

③ 空家の活用促進

空家を活用する上で空家所有者等の多くが、「住宅の傷み」や「設備や建具の古

さ」を課題としています（空家所有者実態調査（国土交通省__令和元年）より）。移住・定住は空家の発生の抑制に繋がり、全国の８割以上の市区町村が移住・定住を目的として空家の利活用の取り組みを実施しています（今後の空家等対策に関する取組の検討調査（出典__三菱UFJ リサーチ&コンサルティング__令和３年度））が、住宅政策や福祉政策といった観点における取り組みが不十分です。

④ 推進体制

空家対策は、「空家等の利活用」、「相続登記の義務化」、「空家等の発生を抑制するための高齢者への周知」等、総合的な対策業務が多岐に渡るため、令和５年度より、担当部署が空家対策を主体的に取り組むこととしていますが、各担当部署が空家等の現状を把握できておらず、これまで有効な対策がとられてきませんでした。

このため、部署間の情報共有を密に行い、各部署に係る空家の課題、方向性を明確にし、効果的な対策を実施していく必要があります。

2. 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基本的な方針

（１）空家等に関する対策の対象とする地区

笠松町における空家等に関する対策の対象とする地区は、町内全域とします。

ただし、今後行う空家等に関する調査等の結果、他の地区と比べて著しく空家率が高い等の理由により、空家等に関する対策を重点的に推し進める必要がある地区がある場合は、重点地区を定めることとします。

対象地区：町内全域

（２）対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、空家法第２条第１項に規定する空家等とします。

（３）計画期間

本計画の期間は、令和６年３月までとしておりましたが、引き続き、国、県、民間の関係団体と連携し、空家等への対策を総合的かつ計画的に推進するため、令和１０年度末まで５年間延長します。

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状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

【表 7】 計画期間のイメージ

年度	平成31	令和2	令和3	令和4	令和5	令和6	令和7	令和8	令和9	令和10
笠松町 空家等対策計画	5年間					5年間				
					▲ 見直し					

3. 空家等の調査に関する事項

(1) 調査概要

本町では、対策が必要な空家等を把握するため、町内全域を対象に空家の実態調査を実施します。

事業手法	施行者	事業対象	事業実施予定時期
実態把握	笠松町	空家住宅等	令和6年5月頃から令和7年3月末頃まで

実態調査は、外部の委託業者が空家等の状態を現地にて確認する1次調査と、町が所有者の情報を把握する2次調査により実施します。

1次調査では、空家と認められる可能性のある物件の把握と状態を調査し、その後2次調査により、所有者等の情報や空家の詳細な状態を調査し、空家等として認められるかどうか、利活用できるかどうか、管理状況を判断します。

(2) 調査方法

ア 調査対象地区

1次調査は、町内全域を対象に行います。ただし、やむを得ない理由により、調査が困難な地区は除きます。2次調査は、1次調査にて把握した空家等候補物件や町民等からの通報物件を調査対象に行います。

イ 調査時期

調査は、令和6年度中に実施する予定です。調査終了後も、空家等の実態を継続的に把握するために、補足調査を随時実施する予定です。

ウ 調査対象空家

空家法第2条第1項に規定する空家等について調査します。調査の結果、周辺に悪影響を及ぼしている空家等は、空家法第2条第2項に規定する特定空家等と認められるかの判断を行うことになります。

エ 調査内容

① 1次調査

1次調査は、次の調査項目を目視による外観調査で実施します。敷地の中に

立ち入っての調査は行いません。

- a 建物の種類（一戸建、長屋建、共同住宅、店舗、事務所、倉庫、その他）
- b 空家等の状況

「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に記載される以下の基準について調査し、特定空家、管理不全空家等の候補についても抽出します。

- ・保安上危険に関して参考となる基準
- ・衛生上有害に関して参考になる基準
- ・景観悪化に関して参考になる基準
- ・周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

- c 空家等の所在地

② 2次調査

2次調査は、所有者等特定調査を行い、使用状況や周辺に及ぼしている悪影響等について把握します。

- a 外観調査
- b 所有者等特定調査

所有者等が不明の場合は、空家法第10条第1項及び第2項に基づく固定資産税情報等の利用や空家法第10条第3項に基づく電力会社等への情報提供の要請による情報の取得のほか、「地方公共団体における家屋調査の手引き vol.1」を参考として所有者等の特定をできる限り調査します。具体的な特定方法は以下のとおりとします。

【所有者等の特定方法】

- 固定資産税情報等の利用
 - ・税務課・住民課等担当部局等と連携し、行政情報の内部利用により特定
- 町民等への聞き取り
 - ・町内会（共同住宅などの場合には、管理会社や管理組合）への聞き取り
- 登記簿謄本等の活用
 - ・登記簿謄本を入手するには、空家の家屋番号（通常は敷地の地番と同じ）を特定する必要があるため、住宅地図及び公図を活用します。
- 電力会社等へ情報提供の要請
 - ・所有者の把握の円滑化のため、電力会社等にある所有者情報の提供を要請します。

（3）調査結果の取り扱い

1次調査、2次調査の実施結果を踏まえて、町内における空家等の実態を把握します。調査の結果、周辺に悪影響を及ぼしていると考えられる空家については、特定空家等に該当するかどうかを判断し、「空家等情報記録簿」等に記録して管理します。

なお、町は、集約した空家の情報を必要に応じ、関係部局で共有し、空家対策に活用し、調査後も継続して情報を収集し、その把握に努めます。

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

空家は所有者等の財産であることから、所有者等が自らの責任で、適正な管理に努める義務があります。

しかしながら、空家所有者等の「空家の管理意識の欠如」や「相談先の不足」により、管理不全空家等が増加しているため、適切な管理意識を醸成させる啓発等対策を以下のとおり講じます。

(1) 空家の適正管理の普及啓発

空家等の適切な管理を啓発するチラシや相談会等のチラシを作成し、空家所有者等に、空家の適正管理の重要性の普及啓発や空家等の発生の抑制に努めます。

また、所有者等が死亡又は不明等の場合は、町において調査して、相続人などの空家等の適正管理を行う義務者を特定し、的確な指導・助言を行うなど、空家等の適正管理を促します。

なお、所有者等やその相続人など、空家を適正に管理する義務のある者をどうしても特定できない場合は、空家法に基づく行政代執行を含めて、町が所有者等に代わり、危険性を除去することも検討します。

(2) 空家等に関する相談

町民の生活環境を保全するため、空家対策に係る協定を締結している「一般社団法人ハウスサポート」等の専門家と連携し、空家等の適正管理、売却、賃貸等に関する相談事業を実施することにより、町内における空家等の適正な管理、発生の予防及び活用・流通の促進を図ります。

< 笠 松 町 総 合 相 談 窓 口 >

笠松町建設部建設課内

☐TEL：058-388-1117

☐相談時間：毎週月～金 9:00～17:00（祝休日除く）

<一般社団法人ハウスサポート（協定締結）>

☐TEL：0120-81-0409

☐相談時間：事前問い合わせ 要予約

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

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、地域においても活性化につながる有効な資産です。

所有者等に対し、有効活用や市場流通を促すことにより、地域社会の活性化及び都市機能の向上にもつながります。

このため、町では民間事業者や県・警察・消防・町内会などとの連携協力により下記の取り組み、空家等の利活用を推進していきます。

（１）利活用に対する普及啓発

これまでに全国で行われた空家等の利活用事例等や空家等に対する国等の支援制度等を情報収集し、相談窓口やホームページ等で紹介していくなど、空家の利活用について普及啓発に努めます。

併せて、住民に空家問題に関心を持ち、空家の管理で困らないよう、空家問題に関する注意喚起にも努めます。

○リフォームの普及・促進

国土交通省が指定する（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターの相談窓口の普及や「岐阜県住宅リフォーム推進協議会」が開催するリフォームの普及・促進のための消費者向け講習会・相談会、事業者向け研修会などの案内により、空家のリフォームの普及を図ります。

（２）空家等の状態・品質の改善、把握

空家等に適切なリフォームを行うことやその状態・品質を客観的に把握することで、空家活用希望者に対する信頼性の向上を図ります。

○中古住宅の性能の把握

中古住宅の購入希望者が、物件の状態・品質を把握できるようにするため、第三者が客観的に住宅の検査・調査を行うインスペクション（既存住宅現況検査）の実施を関係する民間事業者に働きかけるとともに、「既存住宅インスペクション・ガイドライン（国土交通省）」の普及啓発に努めます。

（３）利活用可能な空家情報の発信

移住・定住のために空家の利活用を考えている町内外の方を支援する体制を構築します。

ア 空家バンクの設置

空家バンクを設置し、移住・定住希望者が町内の再利用可能な空家の情報を一目で確認できる環境の整備を検討します。また、空家バンク登録者や利用者に対し、リフォーム等支援する補助制度を検討します。

イ マイホーム借上げ制度の紹介

高齢者が不要となった戸建て住宅を子育て世帯等へ提供する「マイホーム借上げ制度」に町も紹介窓口として登録することを検討するなど、制度の紹介を行いま

す。

(4) 空家等の購入者等に対する支援

空家等の取得やリフォーム工事のために資金を借り入れる方を対象とし、借入にかかる利子の一部を助成する制度等の導入や空家のリフォームする際に活用できる補助制度等を導入します。

(5) 空家等の他用途への転用促進

空家等は従来の用途以外へ転用することで、新たな価値が発掘され、地域活性化に繋がることもあります。町では以下の観点から、関係する民間団体等とも連携し空家等の他用途への転用を検討します。

ア 地域の活性化施設としての活用

(例) 体験宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等

イ 社会福祉施設等としての活用

(例) 特別養護老人ホーム、デイサービスセンター等

ウ 店舗としての活用

(例) 新たな飲食店等の店舗、地域交流サロン等

(6) 住民協働による空家問題解決

空家問題については、空家等を利活用していくことで町の活性化や商工業の発展に繋げることを検討します。また、問題解決にあたり、地域住民と行う「アイデアソン」や「ワークショップ」等の手法の導入を検討するほか、岐阜大学、岐阜聖徳学園大学、岐阜工業高校との関係を生かして学生にも参画を呼びかけるなど幅広い住民参画を図る体制づくりも検討し、住民協働で取り組みます。

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

特定空家等とは、空家法第2条第2項において、以下の状態にある空家等と規定されています。

- ・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
- ・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

また、空家法第13条第1項において、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれがある状態のものを「管理不全空家等」と規定しています。

(1) 基本的方針

特定空家等に該当するおそれのあるものについては、速やかな改善が求められることから、町は、所有者等に対し、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よう、助言又は指導を行い、所有者等自らの責任において、早期に解決が図られるように努めます。

また、管理不全空家等に該当するものについては、そのまま放置すれば特定空家等となることのないよう、必要に応じ、町は助言又は指導を実施し、早期の改善が図られるように努めます。

（２）特定空家等に関する判定の手続き

空家等が特定空家等に該当するか否かについては、多角的な観点から判断する必要があるため、副町長と町の関係各部課の長で組織する「笠松町空家等対策庁内連絡会議」（以下「庁内連絡会議」という。）に、意見聴取したうえで判断するものとし、庁内連絡会議において、特定空家等の抽出や空家等対策に関する対応策の協議を行うものとします。

また、管理不全空家等の勧告の対象については、円滑かつ柔軟に対応するため、庁内連絡会議を書面等にて意見聴取したうえで判断することも可能とし、早急な対応が求められるものについては、事後の報告でもよいものとします。

（３）特定空家等の判断基準

空家等が特定空家や管理不全空家等に該当するか否かを判断する基準は、国が示す管理不全空家及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に定める内容を基本とします。

（４）笠松町空家等適正管理審議会との調整

特定空家、管理不全空家等に対して、空家法第２２条に基づく措置を講ずるか否かについては、町は「笠松町空家等適正管理審議会」（以下「町審議会」という。）に諮り、判断するものとします。

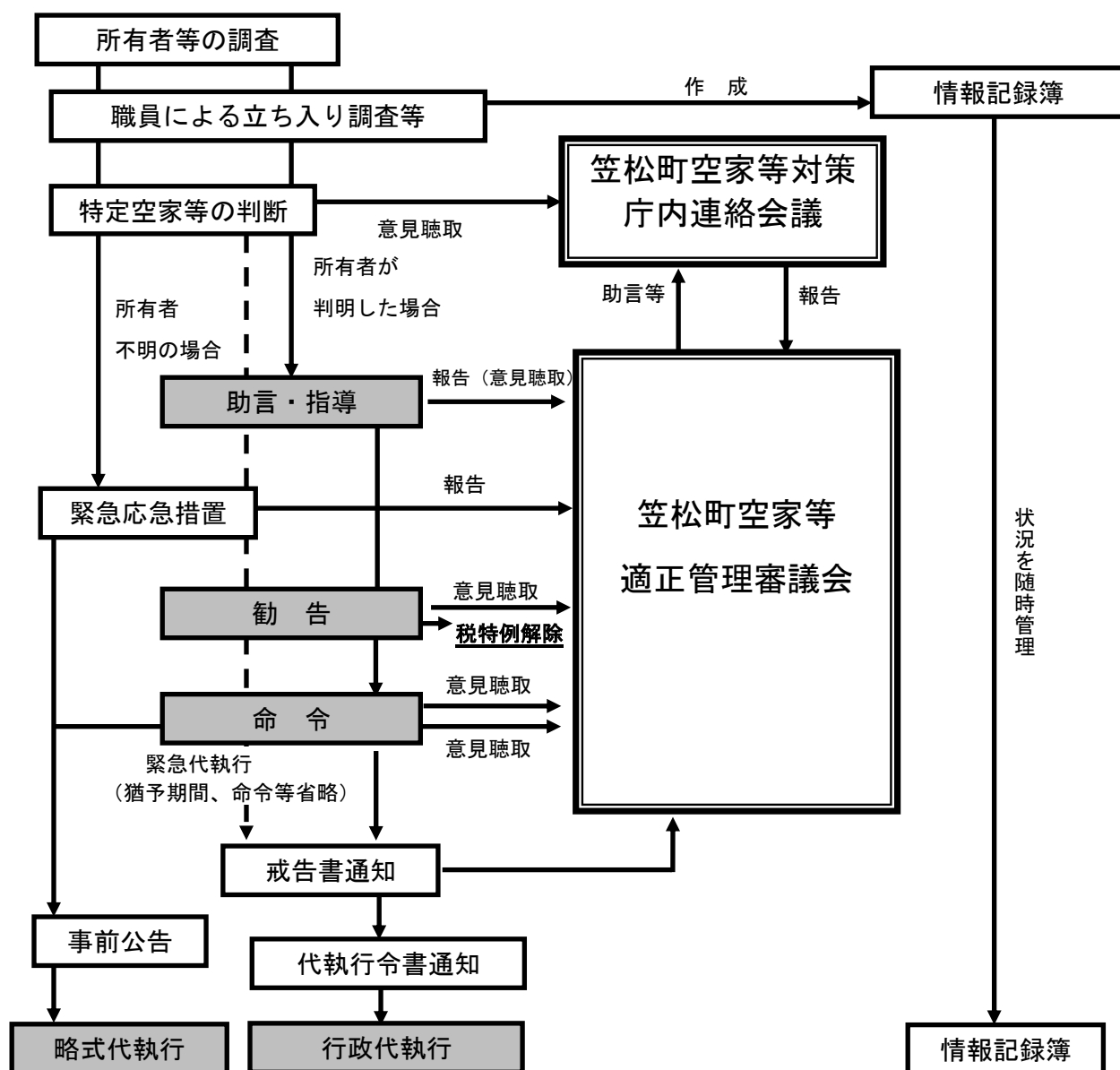
また、管理不全空家等に対しても、町審議会との調整は、原則、特定空家等と同様の調整を行うものとするが、早急かつ柔軟な対応が求められるため、事後報告でもよいものとします。

（５）特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置については、県が示す「特定空家等対応マニュアル」を参考とし、以下のフローのとおり実施するものとします。

なお、空家法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例を解除することができます。

※特定空家等への対応フロー



○参考 固定資産税の住宅用地の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲※ ²	特例率
		固定資産税
小規模住宅用地※ ¹	面積が200㎡以下の住宅用地(200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡までの部分)	1 / 6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3

※¹ アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となります。

※² 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。

（６）不良空家の除却支援

保安上危険となるおそれのある空家等の除却等に係る費用について、予算の範囲内で補助金を交付することにより、空家等に起因する安全、防犯、衛生、景観その他生活環境上の問題の改善を図ります。

○笠松町不良空家除却工事補助金交付要綱概要

ア 不良空家

住宅の不良度の測定基準により評定し、合算した評点が 100 点以上の建築物

イ 補助対象者

補助対象空家の所有者又はその相続人

ウ 補助対象工事

補助対象空家の除却工事

エ 補助金の額

補助対象経費の額に 2 分の 1 を乗じて得た額（50 万円を限度）

○不良空家の除却目標

ア 対象とする空家

笠松町不良空家除却工事補助金の対象となる空家

イ 目標期間

本計画期間の令和 11 年 3 月末まで

ウ 目標除却数

年 3 件以上

（７） 相続放棄、所有者不明・不在の空家の対応

令和 5 年 4 月 1 日の民法改正により、「相続放棄の時に相続財産を現に占有（居住等）しているときは、相続人又は相続財産の清算人に対して当該財産を引き渡すまでの間、その財産を保存しなければならない。」とされました。

これにより、相続放棄時に相続財産を占有（居住等）していない土地建物は、所有者、管理者等が不在となることとなったため、町が相続財産清算人の選任を請求し、修繕や処分の実施を検討し、特定空家の抑制に努めます。

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

（１）住民等からの空家等に関する相談

町では、町民等からの空家等に関する相談に対して、ワンストップの総合相談窓口（建設部建設課）を設け、空家全般の相談に応じるほか、内容に応じて担当課と調整し、迅速な回答に努めます。

また、町の担当課において対応が困難な空家等の専門的な相談等には、空家対策に係る協定を締結している「一般社団法人ハウスサポート」の相談窓口を紹介します。

なお、相談窓口の連絡先等については、「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」に記載しています。

（２）空家等対策の推進体制

「空家等の利活用」、「相続登記の義務化」、「空家等の発生を抑制するための高齢者への周知」等、空家の対策は業務内容が多岐に渡るため、以下の担当部署が主体的に取り組むこととします。

○相談受理後の空家等対策の推進体制

ア 空家の適正管理

- ・空家に係る総合窓口・・・・・・・・・・建設課
- ・空家の適正な管理の指導・・・・・・・・・・建設課
- ・空家を有する土地に係る指導・・・・・・・・環境経済課

イ 空家の利活用

- ・空家バンク等空家の総合的な利活用・・・企画ＤＸ課
- ・空家店舗等の利活用（商工との連携含む）・環境経済課

ウ 空家の啓発・支援

- ・相続登記の申請の義務化の啓発・・・・・・・・税務課
- ・高齢者施設入所前等高齢者への啓発・・・・健康介護課
- ・成年後見制度利用支援・・・・・・・・福祉子ども課（障がい者）
健康介護課（高齢者）

なお、計画期間内に部署編成の変動や業務の移管等により、７（２）空家等対策の推進体制等が変動する場合においては、「８（１）庁内の体制」で示す主管部局において、本計画を適宜修正するものとします。

８．空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等の対策は、庁内の様々な部局に関係することから、必要に応じて対策に関する協議を行い、実施の検討をしていくこととしています。

空家等の対策を検討する組織は、庁内の関係部局で構成する庁内連絡会議及び町審議会とし、適切な対応が実施できる体制を整えます。

（１）庁内の体制

ア 主管部局

空家等に関する対策にかかる事務の主管部局は、建設部建設課とします。

イ 庁内組織

庁内組織として、副町長を委員長とし、関係５部９課の長で組織する「笠松町空家等対策庁内連絡会議」を組織します。

○笠松町空家等対策庁内連絡会議

部 名	課 名
総務部	総務課、税務課
住民福祉部	住民課、福祉子ども課、健康介護課
企画環境経済部	環境経済課、企画DX課
建設部	建設課
水道部	水道課
教育文化部	教育文化課

ウ 笠松町空家等適正管理審議会

空家法第13条に基づき特定空家等の所有者又は管理者に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕その他周辺の生活環境の保全を図るために講ずる必要な措置について審議するため「笠松町空家等適正管理審議会」を設置します。

○笠松町空家等適正管理審議会

町長の諮問に応じ、次の事項について審議するものとします。

- ①勧告及び命令に関すること
- ②行政代執行に関すること
- ③その他特定空家の適正な管理に関し必要と認める事項

(2) 民間事業者等との連携

空家等対策においては、町と民間事業者がどのような役割を主体的に果たすかを明確にすることが、効果的な対策の実施につながります。

ア 町の役割

町は、地域の安全・安心なまちづくりを推進する観点から、空家法や本計画に基づき、空家等対策において主体的な役割を担います。

イ 民間事業者の役割

不動産、建築、解体等に関与する民間事業者等は、その専門性を活かして、所有者等への普及啓発や行政機関への支援を行い、空家等の適正な維持管理や利活用を推進する役割を担います。

ウ 町と民間事業者の連携

前述のとおり、空家等対策は町が主体的な役割を担いますが、町と民間事業者が連携することで、より効果的な対策の実施が可能となり、連携を強化して空家等対策に取り組みます。

エ 空家等の総合対策に係る協定の締結

笠松町内における空家等に関する総合的な対策を推進するため、令和3年8月24日に一般社団法人ハウスサポートと「笠松町空家等対策事業の実施に関する協定」を締結しました。

この協定は町民の生活環境を保全するため、空家等の適正管理、売却、賃貸等に関する相談事業を実施することにより、町内における空家等の適正管理、発生の予防及び活用・流通の促進を図ることを目的としており、笠松町と一般社団法人ハウスサポートは、以下の業務に取り組むこととしています。

○取組事項

- ・ 空家等対策の周知啓発に関すること。
- ・ 空家等の不動産流通に関すること。
- ・ 空家等対策に係る必要な情報の共有及び発信に関すること。
- ・ その他必要な事項に関すること。

9. その他空家等に関する対策の実施に必要な事項

空家数が増大する中で、空家の適切な管理や利活用による老朽化の抑制、除却による危険性の排除には一定の限界があります。

本計画に基づく対策を推進するため、「空家を発生させない」、「空家となる前に活用を検討する」方策も併せて講じ、空家の発生抑制に取り組みます。

(1) 空家等の発生を抑制する普及啓発

高齢者世帯等が居住する居宅が将来空家とならないよう、相続や空家の活用方法、処分等について、事前に家族や親族と検討することを啓発し、居宅の将来を検討してもらい、空家の発生を抑制します。

(2) 居宅の将来を検討する相談体制の構築

相続や空家の活用方法、処分等、居宅の将来を検討する際の相談内容は、多種多様な内容であるため、相談体制を整えます。

(3) 空家等の活用拡大の促進の検討

住環境の整備改善を必要とする区域は、狭あい道路や街なみ環境の整備、空家の用途変更や建替え等により、空家の活用を促進させ、空家が広く活用されるよう、空家等活用促進区域の設定等を検討します。ただし、促進区域等の設定は、空家所有者等だけでなく、既存の居住者等にも十分に配慮し、都市計画法、建築基準法等の法令を侵すことのないよう留意します。

（４）所有者不在の空家の処分の検討

所有者不明空家の活用促進のため、所有者に代わって処分を行う相続財産清算人の選任を裁判所へ請求することを検討します。

（５）空家等活用支援法人の指定

職員や専門的知識が不足する等の場合は、必要に応じ、空家等活用支援法人の指定を検討し、民間事業者等と連携した空家等対策に努めます。

上記に示す、空家等の活用、除却、実態調査以外の空家等対策の総合的な支援は効果を検証しつつ、対策に取り組みます。



笠松町空家等対策計画

令和7年4月

笠松町役場 建設部 建設課

〒501-6181 岐阜県羽島郡笠松町司町1番地

電話 058-388-1111 FAX 058-387-5816