

空家等対策の推進に関する特別措置法第6条の規定に基づく

笠松町空家等対策計画

平成31年3月

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「笠松町空き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。

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。

以上のことを踏まえ、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6条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。

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

※平成31年4月1日施行の「笠松町部設置条例の一部を改正する条例」により空家に関する事務が企画環境経済部に改められることから、本計画では、企画環境経済部環境経済課を主管部局としています。

目 次

1. 空家等に関する対策に関する基本的な方針 P1
 - (1) 背景
 - (2) 現状
 - (3) 課題（問題）
 - (4) 空家等に関する対策の対象とする地区
 - (5) 対象とする空家等の種類
2. 計画期間 P6
3. 空家等の調査に関する事項 P7
 - (1) 調査概要
 - (2) 調査対象地区
 - (3) 調査期間
 - (4) 調査対象空家
 - (5) 調査方法及び内容
 - (6) 調査結果の取り扱い
 - (7) 関係機関との情報共有
 - (8) 継続した情報収集（把握）
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
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 . . . P12
 - (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 . . P14
 - (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
8. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項 P17

1. 空家等に関する対策における基本的な方針

(1) 背景

○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。また、世帯数についても平成27年をピークに減少傾向が続くと予想されます。

年齢別人口では、平成17年では約5人に1人が65歳以上の高齢者となっており、平成27年には、概ね4人に1人が高齢者となっています。

居住者の死亡など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については、平成12年から徐々に増加しております。

【表1】 笠松町の人口及び世帯数の推移

	H17	H22	H27	H32	H42
笠松町人口 総数（人）	22,696	22,809	22,750	22,328	21,231
65歳以上	4,619	5,413	6,157	6,155	5,929
65歳以上の割合	20.4%	23.7%	27.1%	27.6%	27.9%
笠松町世帯数 総数（世帯）	7,540	7,840	8,191	8,039	7,860
高齢者単身	465	628	816	800	783
高齢者単身世帯割合	6.2%	8.0%	10.0%	10.0%	10.0%

- [出典] ・実績値（H27まで）：国勢調査
 ・人口推計値（H32以降）：日本の地域別将来推計人口
 （2013年3月推計、国立社会保障・人口問題研究所）
 ・世帯推計値（H32以降）：世帯主率法により独自推計

○住宅ストックの現状

平成25年住宅・土地統計調査によると、笠松町の住宅数が9,650戸に対し、世帯数は8,340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2】 笠松町の住宅数、世帯数の推移

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

[出典] 住宅・土地統計調査

(2) 現状

○笠松町の空家率の推移

笠松町の空家については、平成28年度から平成29年度にかけて町職員が目視による外観調査を試行的に実施し、空家住宅の把握を行いました。

この調査では、現に空家であっても家屋所有者によって適正に管理されている空家は調査を省略しました。調査の結果、長期にわたり適正に管理されていないと思われる空家は191戸でした。

【表3】 笠松町空家調査（目視による外観調査）の結果（単位：戸）

	調査対象数	うち適正管理されていない空家
笠松地域	276	106
松枝地域	153	65
下羽栗地域	58	20
合計	487	191

※調査年度 平成28年度～29年度

調査対象数 空家の可能性があると思われ調査対象とした戸建住宅
(調査対象外：アパート、借家、工場、倉庫等)

適正管理されていない空家 長期にわたり電気・水道等の使用が無く、庭などに雑草が繁茂していて管理されていない空家

しかしながら、住宅・土地統計調査によると、平成10年に640戸（空家率：8.8%）と全国平均を下回っていたものが、平成25年には1,300戸（空家率：13.5%）と、15年間で2倍を超える増加となり、空家率は県内平均（15.2%）よりは低いものの全国平均の13.5%と同水準となっていて、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
住宅総数	7,270	8,110	10,090	9,650
空家数	640	1,060	2,250	1,300

[出典] 住宅・土地統計調査

【表5】 空家率の推移(単位：%)

	H10	H15	H20	H25
全国	11.5	12.2	13.1	13.5
岐阜県	11.4	13.0	14.1	15.2
笠松町	8.8	13.1	22.3	13.5

[出典] 住宅・土地統計調査

○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25年では町内に400戸存在し、空家総数に占める割合は約30.8%となっており、全国平均の38.8%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
(参考) H25 全国	8,195,600	412,000	4,600,000	3,183,600	38.8

[出典] 住宅・土地統計調査

○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。

- ・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が、全国に比較して低い。
- ・町の空家調査の結果では、笠松地域に空家が多く全体の半数以上を占め、下羽栗地域は空家が少ない。

(3) 課題（問題）

○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。

ア 防災・防犯

空家等が放置されると、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。

イ 衛生

敷地内へのゴミ等の放置や不法投棄により、多数のねずみ、ハエ、蚊等が発生し、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。

ウ 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。

○放置された空家

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。

○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。

ア 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。

笠松町においても町内の空家等の状況について、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、長期にわたり適正な管理がされていないと思われる空家住宅191戸を確認しました。

しかしながら、空家等の存在を認知できても、管理責任を有する所有者等の把握が困難(死亡・所在不明、相続による権利関係の未整理など)であるなど、対策に必要な情報が把握できていません。

このため、実態に即した指導等が的確に実施されていない状況にあります。

イ 対策の実施

空家等対策は、実態を把握した後に、まずは危険な状態の空家等の解消が最も重要です。危険な状態の空家等の解消については、行政機関から所有者等への指導・要請から始まり、最終的には法令に基づく措置が必要となる場合がありますが、これらの対応手順等が明確となっていません。

さらに、危険な状態の空家を増やさないための適正管理方法、空家等を増やさないための利活用策の実施も必要となりますが、これらの対策については、これまでは住宅政策や福祉政策といった観点からそれぞれの担当部局が実施してきており、空家等対策という観点からの取り組みが不十分です。

また、空家等対策においては、管理責任を有する所有者等への働きかけや情報提供が最も重要ですが、前述のとおり、推進体制や役割分担が明確となっていないため、的確に施策が実施されていない状況となっています。

ウ 推進体制

空家等は個人財産であり、その管理責任は一義的には所有者等個人に帰属すること、また、対策の実施主体が必ずしも明確になっていないこと等の理由で、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、行政機関及び民間事業者等の役割を明確化した上で、それぞれが連携・協力する推進体制を構築し、効果的な対策を実施していく必要があります。

(4) 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

(5) 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。

2. 計画期間

本計画の期間は、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。

計画期間：平成31年度から平成35年度まで

(2019年度から2023年度まで)

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、空家等の実態調査を実施します。

実態調査は、町職員が各地域の町内会長等に空家等の情報を聞きとって行う1次調査と、空家対策担当課が行う2次調査により実施します。

1次調査では、空家等と認められる可能性のある物件を把握し、それらの物件等を対象として2次調査により、より詳細に調査して、空家等として認められるかどうかを判断します。

(2) 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、調査が困難な地域は除きます。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。

(3) 調査期間

1次調査は、平成31年度（2019年度）中に実施する予定です。2次調査は、1次調査の結果集計、分析等を踏まえ、取りまとめを行った後、平成32年度（2020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。

(4) 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となります。

(5) 調査方法及び内容

ア 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た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

調査表を元に空家等の状況を確認します。調査表は、町が「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」に基づき作成し、調査を依頼する町内会等に事前に配布します。調査の主な内容については、次のとおりです。

- ・このまま放置すれば倒壊する恐れがある。
- ・老朽化等により腐食していて衛生上良くない。
- ・外観上著しく景観を損なっている。
- ・その他放置されて周辺の生活に悪影響を及ぼしている。

c 空家等の所在地

イ 2次調査

2次調査は、1次調査における調査項目の再確認に加え、例えば下記に示す詳細な項目について調査を実施し、使用実績や周辺に及ぼしている悪影響等について把握します。

- a 空家等の所有者等への聞き取り調査
- b 空家等の近隣への聞き取り調査
- c 外観調査
- d 所有者等特定調査

所有者等が不明の場合は、空家法第10条に基づく固定資産税情報等の利用のほか、「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。

（6）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。

（7）関係機関との情報共有

町は、集約した空家等の情報を必要に応じ、関係部局で共有し、空家等対策に活用します。なお、特定空家等にかかる情報については、県及び影響を及ぼすと考えられる周辺市町村に提供します。

（8）継続した情報収集（把握）

町は、調査結果が無駄にならないように、継続して情報を収集し、その把握に努めます。継続した情報収集のため、情報収集総合相談窓口を設置します。

＜空家情報収集総合相談窓口＞

笠松町企画環境経済部環境経済課内

□TEL：058-388-1114（ダイヤル）

□収集・相談時間：毎週月～金 9:00～17:00（祝休日除く）

空家等情報記録簿

市 町 村 名				物件番号			
空家等の分類		<input type="checkbox"/> 危険 <input type="checkbox"/> 特定（ <input type="checkbox"/> 衛生 <input type="checkbox"/> 景観 <input type="checkbox"/> 生活環境の保全 ） <input type="checkbox"/> その他					
受付情報	情報把握	日 時	年 月 日 時 分	把握方法	<input type="checkbox"/> 通報等 <input type="checkbox"/> パトロール等		
		通報者・発見者	住所・所属				
			氏 名			電話番号	
	現地確認	日 時	年 月 日 時 分	確認方法	<input type="checkbox"/> 現地調査 <input type="checkbox"/> 写真等		
		現地確認者		所 属	氏 名		
		備 考					
基本情報	所有者等	住 所					
		氏 名			電話番号		
		区 分 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> 相続人 <input type="checkbox"/> 管理者 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> その他（ ）					
		備 考					
	敷地の概要	地名地番					
		都市計画区域		<input type="checkbox"/> 都計区域内 <input type="checkbox"/> 都計区域外		区域区分	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 調整区域
		用途地域等			防火地域	<input type="checkbox"/> 防火 <input type="checkbox"/> 準防火 <input type="checkbox"/> 指定無	
		前面道路 <input type="checkbox"/> 県道 <input type="checkbox"/> 町道 <input type="checkbox"/> 無接道 <input type="checkbox"/> その他（ ） 幅員 m					
		<input type="checkbox"/> 通学路等 <input type="checkbox"/> その他			敷地面積	m ²	
	備 考						
	建物の概要	用 途		<input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> 店舗併用 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫等		建 築 年	年
		構 造		<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨 <input type="checkbox"/> 鉄筋 <input type="checkbox"/> その他		建築面積	m ²
		階 数				延べ面積	m ²
		利用状況 <input type="checkbox"/> 居住・利用中 <input type="checkbox"/> 空家（空家となった時期） <input type="checkbox"/> その他（ ）					
		備 考					
	危険な状況	建物	建物の傾き		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		特記事項
			屋根材・外壁の破損		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		特記事項
			窓等の破損		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		特記事項
		附属物等	看板等の破損		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		特記事項
			門・塀・擁壁の破損		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		特記事項
樹木等の腐朽、繁茂			<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		特記事項		
衛生状況等		異臭の発生		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		特記事項	
		ゴミの飛散		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		特記事項	
		景観・生活環境の問題		<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		特記事項	
対応状況等	市町村の対応状況（対応方針）						
	県の対応状況（県記載欄）						

※不明な事項は空欄とする。

※付近見取図（住宅地図等）及び現地の状況が分かる写真を添付すること。

※対応状況等欄には、特別措置法や関連法令等による対応状況等（特定空家等の認定及び措置等）について記載すること。

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

空家等は、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、空家等に関する問題は、多種多様であるため、所有者等が適切な管理を行うに当たって、どこにどのように相談すればよいのか、分からないといったことも考えられます。

そこで、町では空家等に対するワンストップの総合相談窓口を設けるとともに、岐阜県住宅供給公社に設置されている相談窓口「空き家・すまい総合相談室」やNPO法人「岐阜空き家・相続共生ネット」と連携し、販売・賃貸、適正管理、解体、相続など幅広いニーズに対応する相談体制を整備します。

＜ 笠 松 町 総 合 相 談 窓 口 ＞

笠松町企画環境経済部環境経済課内

☐TEL：058-388-1114

☐相談時間：毎週月～金 9:00～17:00（祝休日除く）

＜ 空 き 家 ・ す ま い 総 合 相 談 室 ＞

岐阜県住宅供給公社内

☐TEL：0584-81-8511

☐相談時間：毎週火曜日・金曜日 13:00～16:00 要予約

＜NPO法人 岐阜空き家・相続共生ネット＞

☐TEL：058-253-5255

☐相談時間：事前問い合わせ 要予約

また、相談時などに活用できるチラシ等を作成し、町の施設にチラシを設置するなど所有者等へ空家の適正管理の重要性を普及啓発します。

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。

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ってもらうため、また将来、当事者になり困らないよう、空家問題に関する注意喚起にも努めます。

(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、購入希望者に対する信頼性の向上を図ります。

ア リフォームの普及・促進

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターのホームページに町の相談窓口を設置するとともに、「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と連携して、空家のリフォームの普及を図ります。

イ 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」の普及啓発に努めます。

(3) 利活用可能な空家情報の発信

町外在住者も含めて空家の利活用を考えている方々が、町内の空家情報を容易に入手できるような体制を整えます。

ア 空家バンクの設置

ホームページ上に空家バンクを設置し、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を整備します。

また、他市町との差別化を図った空家バンクの導入も検討します。

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、積極的に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について検討します。

また、空家をリフォームする際に活用可能な補助制度等を紹介します。

(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、地域活性化につな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ていきます。

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、住民協働で取り組んでいきます。

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

町では特定空家等のうち、そのまま放置すれば倒壊等著しく危険となるおそれのある状態のものを「危険空家等」と規定しています。

(1) 基本の方針

空家等のうち、特定空家等（危険空家等）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、所有者等に対して、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断に関わらず、町は、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、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。

(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ます。

(3) 特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する基準は、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）」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

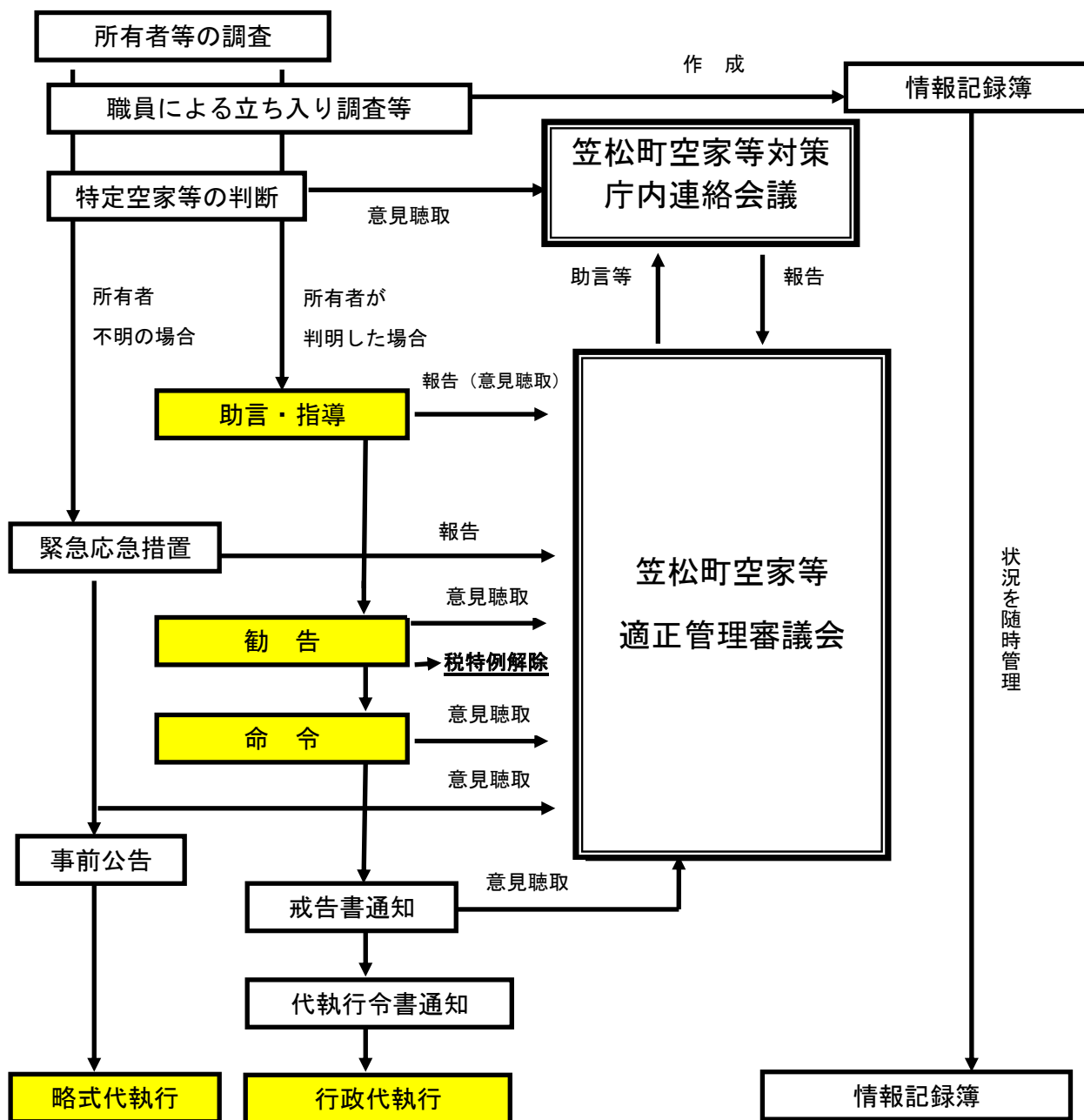
特定空家等に対して、空家法第14条に基づく措置を講ずるか否かについては、町は「笠松町空家等適正管理審議会」（以下「町審議会」という。）に諮り、判断するものとします。

(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、県が作成した「危険空家等対応マニュアル」を参考として実施しますが、対応フローについては、以下のとおりです。

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が解除されます。

※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	特例率
		固定資産税
小規模住宅用地	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

※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。

※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。

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

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（企画環境経済部環境経済課）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、岐阜県住宅供給公社内に設置している「空き家・すまい総合相談室」やNPO法人「岐阜空き家・相続共生ネット」等の相談窓口を紹介します。

【笠松町総合相談窓口】
笠松町企画環境経済部環境経済課内
□TEL：058-388-1114
□相談時間：毎週月～金 9:00～17:00
（祝休日除く）

【空き家・すまい総合相談室】
岐阜県住宅供給公社内
□TEL：0584-81-8511
□相談時間：毎週火曜日・金曜日
13:00～16:00 要予約

【NPO法人 岐阜空き家・相続共生ネット】
□TEL：058-253-5255
□相談時間：事前問い合わせ 要予約

8. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等の対策を実施するに際しては、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。

空家等の対策を実施する上での検討組織は、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ていきます。

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、企画環境経済部環境経済課とします。

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
企画環境経済部	環境経済課、企画課
総務部	総務課、税務課
建設部	建設課
水道部	水道課
住民福祉部	住民課、福祉子ども課、健康介護課

ウ 笠松町空家等適正管理審議会

空家法第14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、修繕その他周辺的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

エ 役割分担

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の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。

□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。

□民間事業者の役割

不動産、建築、解体等の民間事業者等は、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。

□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。



笠松町空家等対策計画

平成31年3月

笠松町役場 建設水道部 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