

中津川市空家等対策計画



近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化等により、空家が年々増加してきています。(全国約850万戸[平成30年住宅・土地統計調査]、中津川市1,140戸[令和3年度空家の現地調査])

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のための対応が必要となってきています。

中津川市では国の「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「特措法」といいます。）」（平成26年法律第127号）の全面施行を受け、中津川市の施行細則を平成27年10月1日施行で整備し、同年11月9日付けで「中津川市空家等対策協議会」を設置し、空家対策を進めています。

今回、「中津川市空家等対策計画（以下、「本計画」といいます。）」の第1次計画（平成29年度～令和3年度）の終了に伴い、第2次計画（令和4年度～令和8年度）を策定し、中津川市の基本的な取り組み姿勢や対策を市民の皆様にお示しし、空家等対策を一層総合的かつ計画的に推進します。

令和4年3月

中 津 川 市

1. 計画の目的と位置づけ

(1) 目的

中津川市における空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本的な取組姿勢や対策を空家等対策計画として策定しました。

(2) 位置づけ

特措法第6条に規定する計画です。

(3) 計画期間

第2次計画は令和4年度から令和8年度までの5年間です。

	H28年度	H29年度	H30年度	H31年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度
中津川市総合計画	計画期間：平成27年度～令和8年度										
中津川市空家等対策計画	反映	第1次計画期間：平成29年度～令和3年度					第2次計画期間：令和4年度～令和8年度				

2. 中津川市の空家等の現状

・本市の空家については、令和3年度空家の現地調査により **1,140戸** が抽出されました。

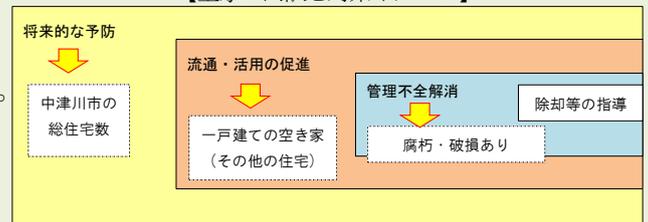
・住宅・土地統計調査による本市の空家率は平成25年度15.5%、平成30年度15.1%と横ばい傾向を示しています。

・平成28年度に空家状況に関するアンケート調査を実施しました。

○調査時期：平成28年9月23日～10月3日

○配布数：**514通**、回収数：**248通**、回収率：**48.2%**

【空家の内訳と対策イメージ】



3. 空家等対策の基本的な方針

(1) 対象とする空家等の種類

空家等対策の主な対象は、「一戸建ての空家」とします。

(2) 計画の対象地区

計画の対象地区は、本市全域とします。

(3) 空家等の調査

空家等については、総量の増減を確認するため、必要に応じて実施していくものとします。

(4) 空家等対策の基本的な方針

①空家等対策の基本理念

建物が空家になる前の状態から、空家除却後の跡地活用までの建物等の状態に応じて、空家等対策の基本理念を設定します。

- 空家等の発生の抑制と適正な管理
- 空家等の利活用の促進
- 管理不全な空家等への対応
- 多様な主体との連携(上記を実現するため)

②空家等対策の目標

- 目標1 建物所有者等に対し、空家等の発生抑制及び適正管理を促し、快適な住環境を維持・保全
- 目標2 民間企業、専門家団体等と連携し、空家等の利活用を図り、地域の活力を保持・増進
- 目標3 特定空家等の改善を図り、市民の安全・安心な暮らしを確保

(5) 空家等に関する対策の実施体制

○専門家団体及び関係機関等との連携

各専門家団体と空家等対策に関する協定を締結するなど空家等の抱える総合的な課題の解決に取り組む連携体制を整備します。また、相続に関する問題は様々な課題を抱えているため、税理士会や税務署等の協議会以外の専門家団体や関連機関とも連携していきます。

特措法に基づく協議会メンバー

委員	協議会における役割
市長	協議会の設置権者
自治会役員	地域住民の代表
弁護士	法律問題に関する専門的立場
市議会議員	市議会の代表
司法書士	登記(権利)に関する専門的立場
宅地建物取引業者	不動産取引の専門的立場
不動産鑑定士	不動産鑑定評価の専門的立場
土地家屋調査士	登記(表示)に関する専門的立場
建築士	建築物に関する専門的立場
社会福祉士	社会福祉に関する専門的立場
民生委員	地域住民の福祉増進に関する立場
大学教授	空家等利活用等に関する学識経験者
警察職員	住民の生命・身体・財産の保護の立場
消防職員	消防法に基づく火災予防に関する立場
国道管理者	道路損害、危険防止等に関する道路管理者の立場(国道)
県道管理者	道路損害、危険防止等に関する道路管理者の立場(県道)
市道管理者	道路損害、危険防止等に関する道路管理者の立場(市道)
市建築担当課	建築基準法(昭和25年法律第201号)に基づく指導に関する立場

4. 空家等対策の推進

【建物等の状態】

【具体的な施策等】

空家化

管理不全

除却

跡地の活用

【空家等の発生の抑制と適正な管理】に関する事業

(1) 空家になる前からの空家等対策についての周知・啓発活動

- ① ホームページ、パンフレット等による意識啓発
- ② 講習会、勉強会等による意識啓発
- ③ 相続の生前対策及び相続登記の促進

(2) 住宅に関する相談窓口の活用

- ① 空き家・すまい総合相談室(県住宅供給公社)
- ② 空家の総合相談窓口(市防災安全課)
- ③ 空き家情報バンクに関すること(市定住推進課)
- ④ 相続や権利関係に関すること(県弁護士会)
- ⑤ 相続登記に関すること(県司法書士会)
- ⑥ 建物の滅失登記、敷地調査・測量に関すること(県土地家屋調査士会)
- ⑦ 建物の耐震性や安全性に関すること(県建築士会中津川支部耐震事務局)
- ⑧ 不動産売買、賃貸に関すること(県宅地建物取引業協会東濃支部事務局)
- ⑨ 建物の除却、解体に関すること(建築基準法に関すること)(東濃建築事務所)

(3) 住宅基本性能の向上

- ① 木造住宅の無料耐震診断
- ② 木造住宅耐震補強工事補助事業
- ③ 住宅リフォーム補助事業

(4) 税負担の軽減

- ① 空家の発生を抑制するための特例措置

【空家等の利活用の促進】に関する事業

(1) 流動性の向上

- ① 空き家情報バンク事業(市定住推進課)
- ② 空き家家財道具等処分費補助事業(市定住推進課)

(2) 空家等改修・解体費用の助成

- ① 空家解体支援事業(市防災安全課)
- ② 空き家再生リフォーム補助事業(市定住推進課)
- ③ 新婚さん住まいの応援事業(市定住推進課)

(3) 空家等活用費用の補助

- ① 空き家再生等推進事業(活用事業タイプ)(国土交通省)
- ② 空き店舗活用支援事業(市商業振興課)

【管理不全な空家等への対応】に関する事業

(1) 空家等の特定空家等への認定

- ① 市の立入調査の実施、中津川市空家等対策協議会による協議に基づき認定
- ② 空家等情報管理台帳の整備

(2) 特定空家等に対する助言又は指導、勧告、命令及び代執行

- ① 勧告実施後に市税務課への情報提供
- ② 中津川市空家等対策協議会との協議に基づく指導等の実施

(3) 跡地の活用

- 空き家再生等推進事業(除却事業タイプ)(国土交通省)
- ※その他にも、中津川市中心市街地活性化区域内の場合には活性化のための資源としての活用、道路・公園などへの活用も想定されます。

5. 空家等対策の実施体制

【中津川市空家等対策協議会】

中津川市では、特措法第7条に基づき、中津川市空家等対策協議会を組織しました。

協議会では、「空家等が特定空家等に該当するか否かの判断」や「空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立ち入り調査の方針」、「特定空家等に対する措置の方針」などを専門的な視点から多角的な議論を行うため、幅広い分野18名の方を委員として委嘱しています。

【中津川市内にある空家についてのご相談】

中津川市内にある空家については、下記のようなご相談の例などを参考に、「各種相談先」にご相談ください。

ご相談の例・・・

- ・相続で、実家の所有者になったが、遠方に住んでいるため、管理ができない。
- ・使わない空家を持っているが、活用の仕方がわからない。
- ・相続人の問題で、遺産分割協議ができない。
- ・一戸建ての空家を買いたい、借りたい。
- ・空家の草木が生い茂って、公道に出てきてしまっており、通行障害となっている。
- ・空家の瓦が落ちてきそうで、非常に危険で不安である。

〈各種相談先〉

○空家の総合相談窓口

中津川市役所防災安全課 電話 0573-66-1111 内線 162

○空き家情報バンクに関すること

中津川市役所定住推進課 電話 0573-66-1111 内線 324

○相続や権利関係に関すること

岐阜県弁護士会 電話 058-265-0020

○相続登記に関すること

岐阜県司法書士会 電話 058-246-1568

○建物の滅失登記、敷地調査・測量に関すること

岐阜県土地家屋調査士会 電話 058-245-0033

○建物の耐震性や安全性に関すること

岐阜県建築士会中津川支部耐震事務局 電話 0573-65-3848

○不動産売買・賃貸に関すること

岐阜県宅地建物取引業協会東濃支部事務局 電話 0572-55-7218

○建物の除却・解体に関すること（建築基準法に関すること）

東濃建築事務所 電話 0572-23-1111 内線 332

【中津川市空き家情報バンク】

中津川市では、地域の活力を保ち移住定住を推進する施策の一つとして公共の「空き家情報バンク事業」を立ち上げるとともにホームページ(<https://www.nakatugawa.com/akiyanews>)を開設しています。

市が空き家を「貸したい」・「売りたい」方と、「借りたい」・「買いたい」方を、市内の不動産業者などの協力を得て仲介し、移住定住につなげるものです。

中津川市空家等対策計画

〒508-8501 岐阜県中津川市かやの木町2番1号

中津川市 総務部 防災安全課

電話 0573-66-1111 FAX 0573-66-1502

ホームページ <https://www.city.nakatsugawa.lg.jp/>