

中津川市空家等対策計画



令和4年3月

中 津 川 市

目 次

第1章 計画の目的と位置づけ	1
1-1 目的	1
1-2 計画の位置づけと計画期間	2
第2章 中津川市の空家等の現状	3
第3章 空家等に関する問題点の抽出及び課題の設定	9
第4章 空家等対策の基本的な方針	10
4-1 対象とする空家等の種類	10
4-2 対象とする地区	10
4-3 空家等対策の基本的な方針	11
第5章 空家等対策の推進	13
5-1 「空家等の発生の抑制と適正な管理」に関する事業	14
5-2 「空家等の利活用の促進」に関する事業	16
5-3 「管理不全な空家等への対応」に関する事業	17
第6章 空家等対策の実施体制	21
6-1 専門家団体及び関係機関等との連携	21
6-2 各種相談先	22
6-2 市民等との連携	23
第7章 達成目標（成果指標）	24
7-1 第1次計画の目標達成状況	24
7-2 第2次計画の目標設定	26

第1章 計画の目的と位置づけ

1-1 目的

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〕)

こうした空家のうち、適切な管理が行われていない空家が、防災、衛生、景観等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策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。

○語句の定義

本計画で対象とする空家等は、特措法第2条第1項「空家等」及び第2項「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」

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。

1-2 計画の位置づけと計画期間

本計画は、特措法第6条に規定する空家等対策計画として策定し、中津川市の空家等に関する対策についての計画として推進します。

また、本計画は市政の総合的な指針となる中津川市総合計画の計画期間に合わせ、第1次計画を平成29年度から令和3年度までの5年間、第2次計画を令和4年度から令和8年度までの5年間とします。

なお、本計画は、上位計画である中津川市総合計画の方針に沿うことはもとより、中津川市都市計画マスタープラン、中津川市まち・ひと・しごと創生総合戦略等との連携を図り、今後の改定、空家実態の推移及び社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行います。

また、本計画の達成状況を確認するためにも、必要に応じて空家実態確認を行います。

	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (H31)	2020 (R2)	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)
中津川市総合計画	計画期間：H27年度～R8年度											
中津川市都市計画マスタープラン	計画期間：H27年度～R8年度											
中津川市まち・ひと・しごと 創生総合戦略	計画期間：H27年度～R4年度											
中津川市 空家等対策計画	└ 反映	第1次計画期間：H29年度～R3年度						第2次計画期間：R4年度～R8年度				

第2章 中津川市の空家等の現状

(1) 抽出空家数の概要

平成27年度「中津川市空き家情報把握作業業務委託」において、市内全域の一戸建てを中心とした空家情報を把握しました。

市職員及び地域の集落支援員が、市内全域において令和3年度に現地調査を行いました。(委託業務により抽出された空家を含む)

調査概要

1、中津川市空き家情報把握作業業務委託

履行期間：平成27年9月18日～平成28年3月22日

業務内容：(1) 空家情報の転記作業

(2) 空家情報の入力作業

(3) 空家情報のインストール作業

※空家情報判断基準

- ・郵便受けにチラシやDMが大量に溜まっている。
- ・窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない。
- ・門から玄関まで草が生えていて出入りしている様子が見えない。
- ・売り、貸し物件の表示がある。
- ・上記以外（電気メーターが動いていない等）
- ・集合住宅、ビルテナントは対象外とする。

抽出空家数 1,045 戸

2、各地区における空家の現地調査

履行期間：令和3年9月16日～令和3年12月28日

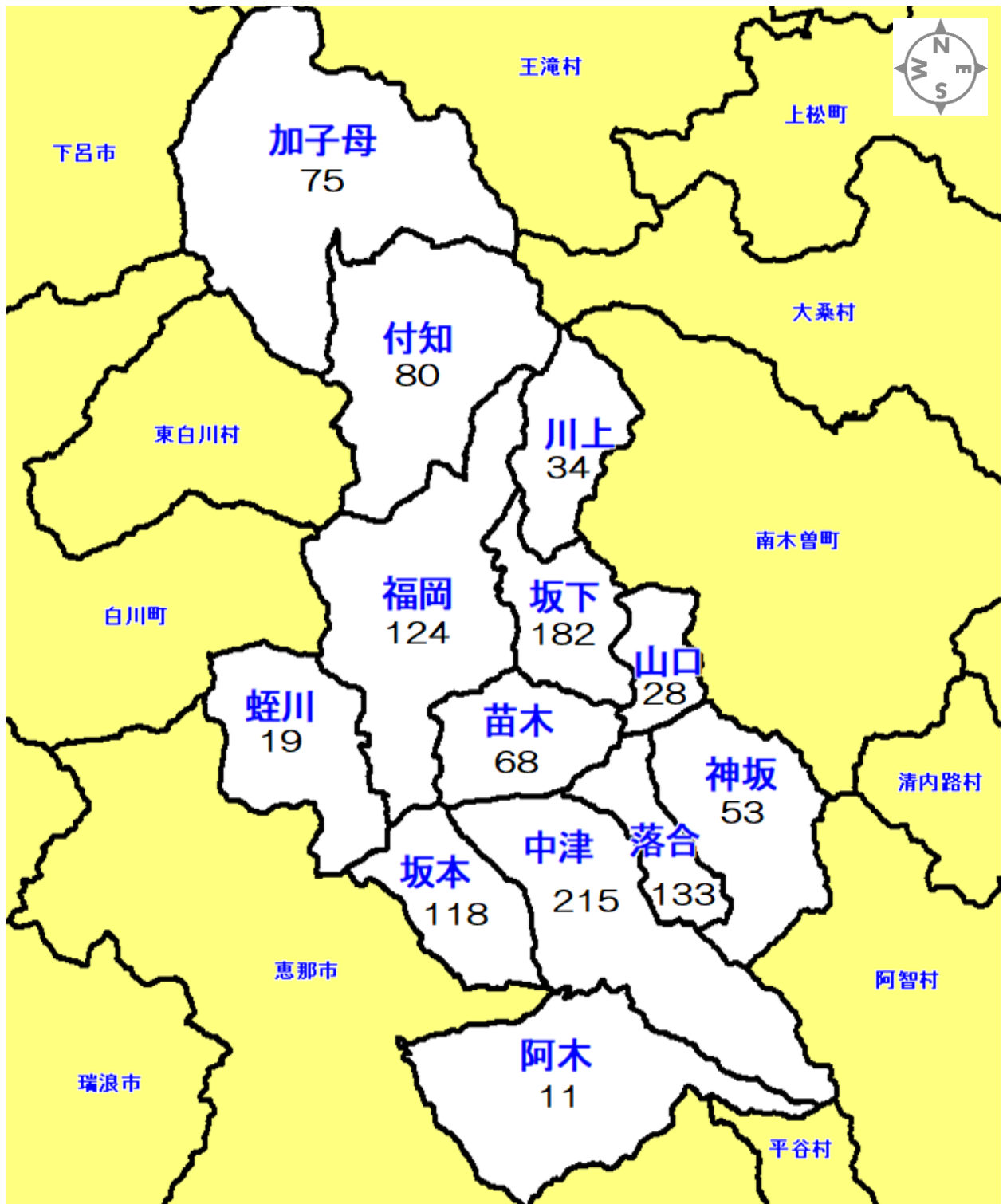
業務内容：空家の現地調査

調査戸数 1,651 戸（委託業務で抽出された空家 1,045 戸を含む）

- ・空家の有無…空家である、解体されている、居住している等の確認
- ・空家の構造…建物用途、建物や屋根の構造、何階建て等の確認
- ・空家の状態…老朽化具合や危険度を判定（見た目判断）

調査により把握した空家数 1,140 戸

図 空家戸数図



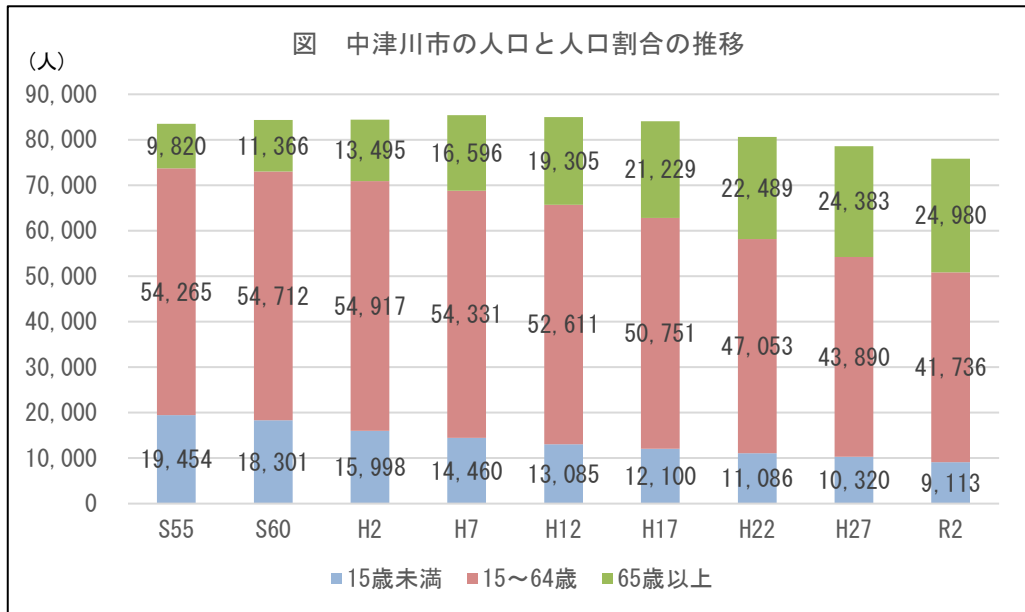
(令和3年各地区における空家の現地調査による)

(2) 今後の傾向

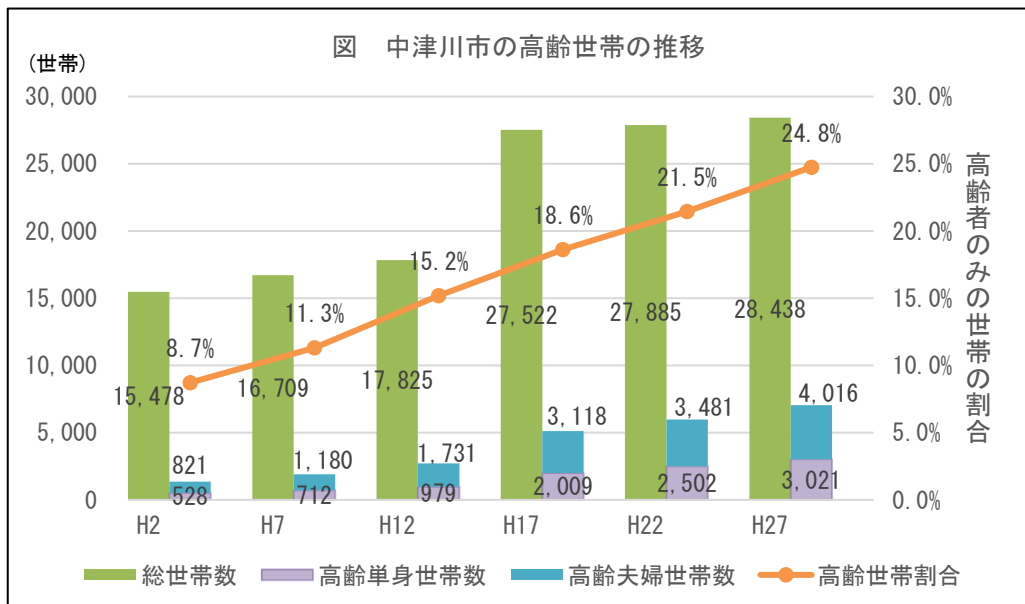
①人口と人口割合の推移

中津川市の人口は、平成7年の85,387人をピークに減少に転じており、その後も減少基調で推移しています。

また、年齢3区分人口においては65歳以上の高齢者数が増加し、全世帯に占める高齢者のみの世帯の割合も増加しており、今後も引き続き増加が続くと推計されています。



(出典:国勢調査)

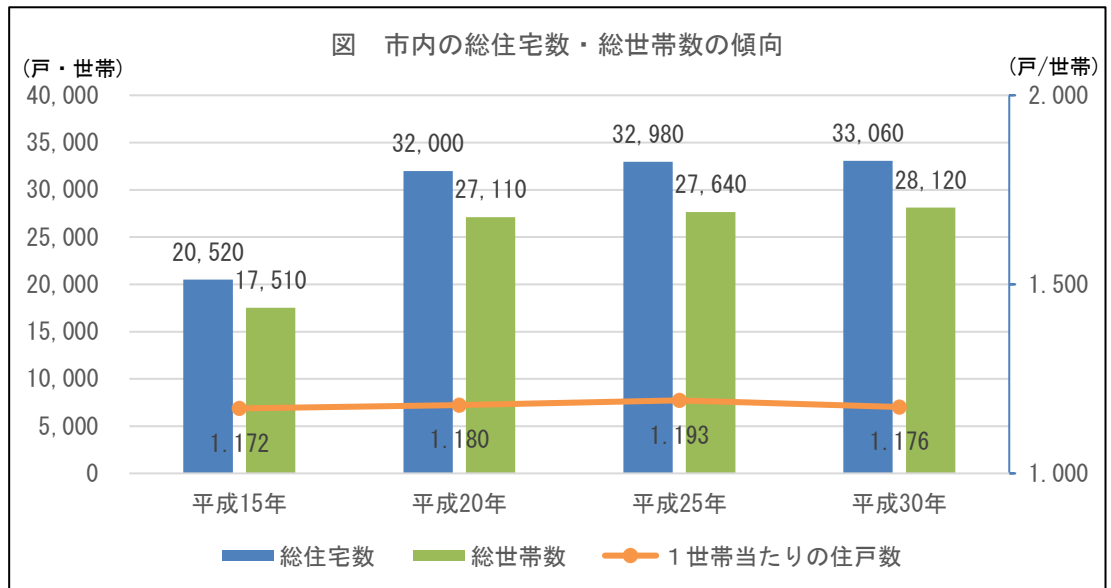


(出典:国勢調査)

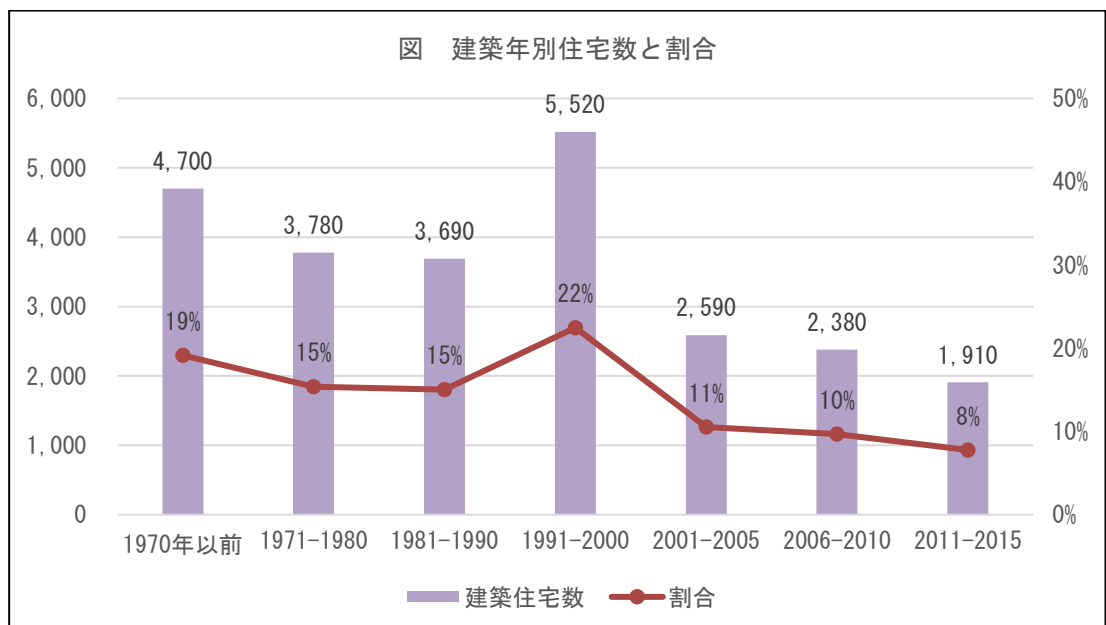
②住宅数・世帯数の傾向

住宅・土地統計調査による平成30年時点の本市の住宅総数は33,060戸、世帯数は28,120世帯となっており、1世帯当たりの住戸数は1.176戸と、住宅供給数が上回った状態が続いています。

また、旧耐震時代（昭和55年以前）に建築された住宅の割合は、全体のおよそ34%となっています。



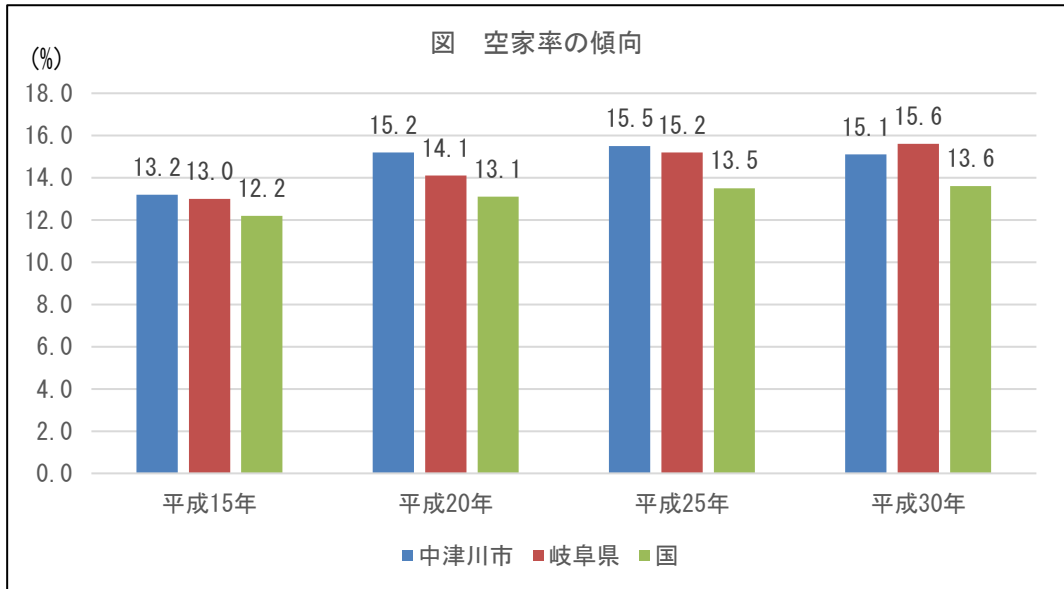
(出典:各年住宅・土地統計調査)



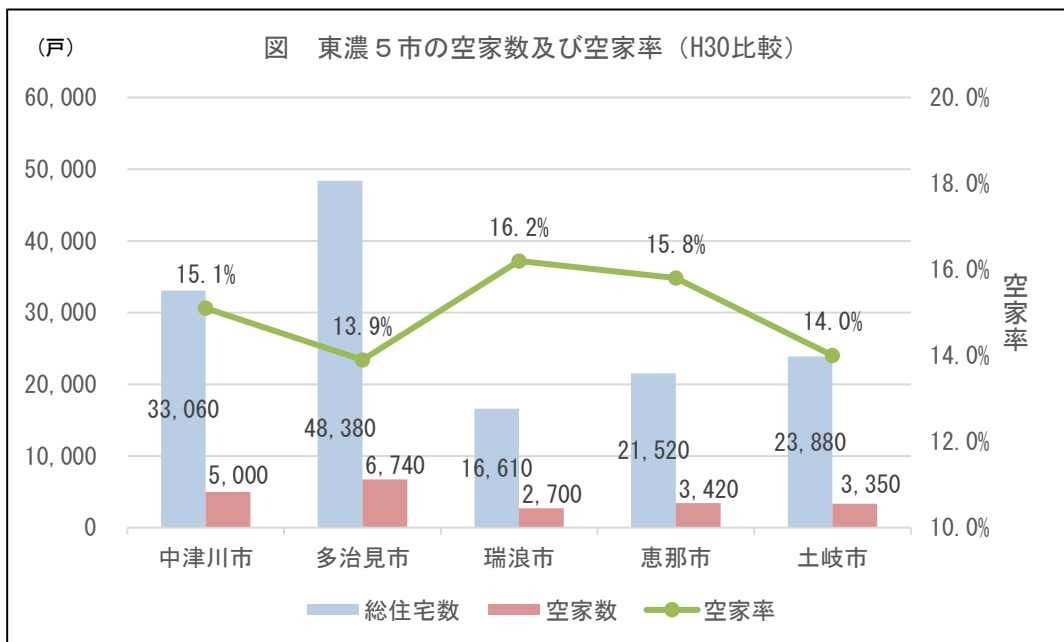
(出典:平成30年住宅・土地統計調査)

③住宅・土地統計調査による空家率の傾向

住宅・土地統計調査による平成30年時点の本市の空家率は15.1%となっており、空家率(住宅総数に占める空家の割合)は国平均の13.6%と比較すると高くなっています。東濃圏域の5市の平均は15.0%となっており、こちらも上回る形となりました。



(出典:各年住宅・土地統計調査)

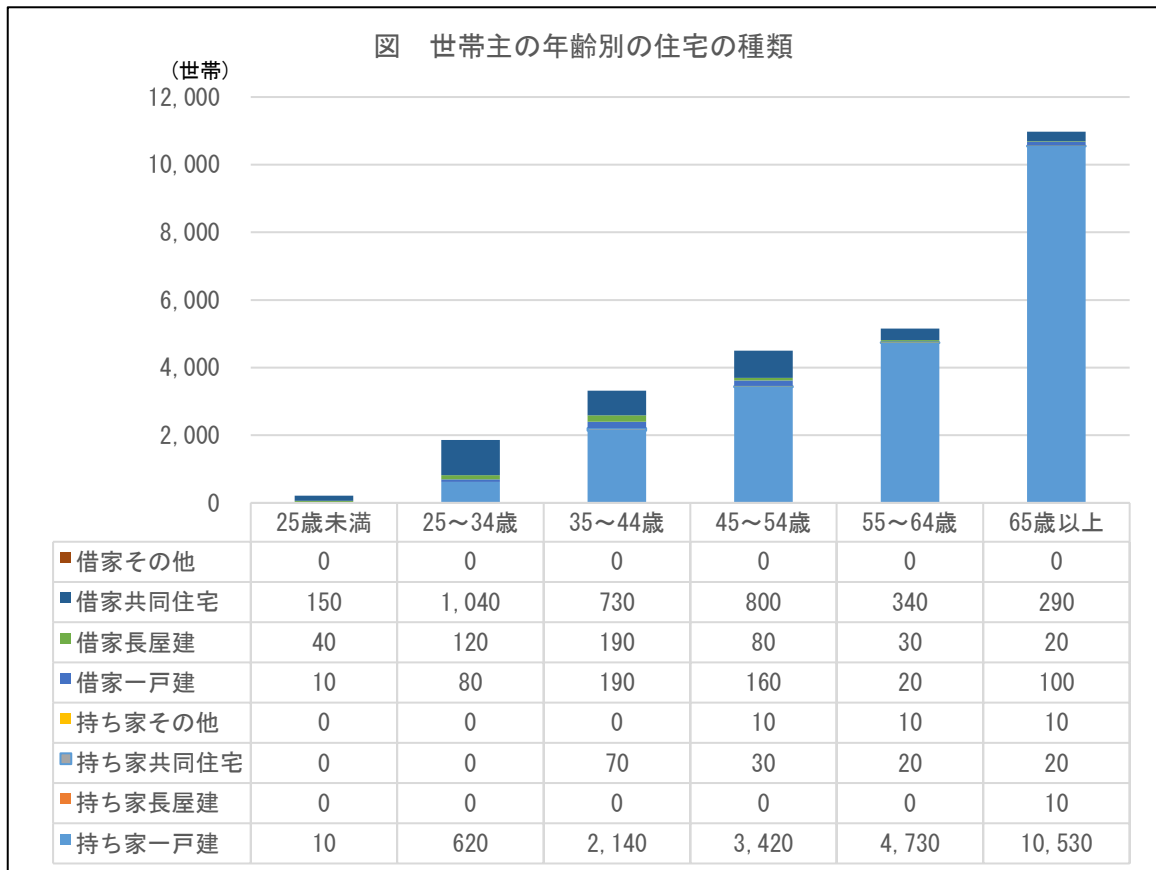


(出典:平成30年住宅・土地統計調査)

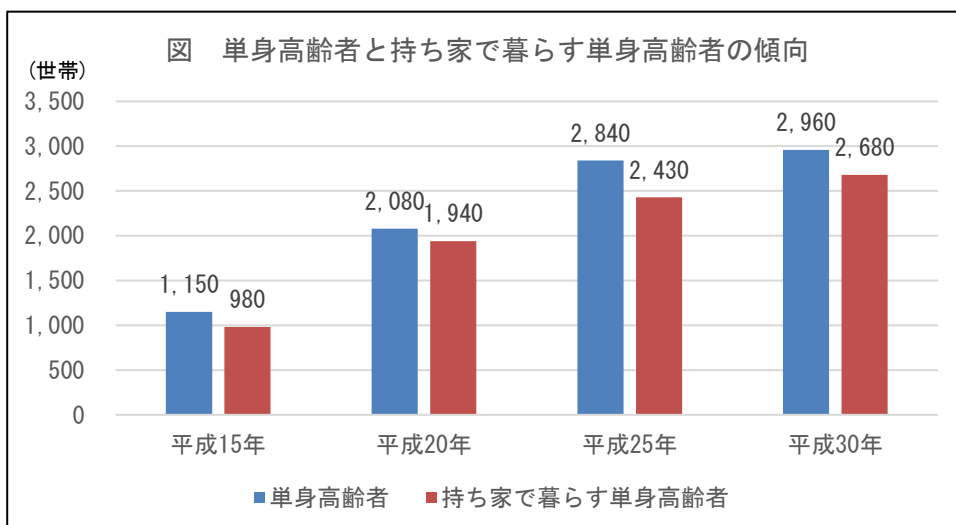
④高齢者の住まいの傾向

平成30年住宅・土地統計調査による世帯主の年代別の住宅の種類を基に、世帯主が65歳以上では、「持ち家一戸建」が最も多くなっています。10年後には、現在の55～64歳の世帯主も加わることで65歳以上の「持ち家一戸建」の数は増加することが見込まれます。

高齢人口は増加を示す中で、単身高齢者及び持ち家で暮らす単身高齢者が増加を示しており、将来的な空家予備軍も増加しています。



(出典:平成30年住宅・土地統計調査)



(出典:各年住宅・土地統計調査)

第3章 空家等に関する問題点の抽出及び課題の設定

本市では、特措法に基づき「中津川市空家等対策協議会」が岐阜県下で最初に立ち上げられており、既に危険空家等の措置に取り組んでいます。

また、空家等の有効活用を図るため、「空き家情報バンク」登録制度の開設及び運用が既に進められています。

しかしながら、空家については、本市を含め全国的に増加が予想されるため、その対策を進めていく上での課題として以下の事項が考えられます。

(1) 市場面の課題

- ・総住宅数が総世帯数を上回るなど住宅の需給バランスに不均衡があり、中古住宅の流通シェアが低い水準である。
- ・「空家」と想定される建物の多くが旧耐震時代（昭和55年以前）の建物のため、新たに利用するためには、耐震化対応が必要である。
- ・空家バンクにおける希望者と物件のマッチングや、空家に対する行政の解決策やサポートが必要である。

(2) 所有・権利関係の課題

- ・高齢者単身世帯や高齢者夫婦のみ世帯が増加している。
- ・単身高齢世帯について、施設への入所などにより、住宅所有者が不在である。
- ・所有者（管理者）が居住していないため、建物の利用意識や管理者としての意識が低い。
- ・所有者（管理者）が遠方居住や健康上の問題及び高齢等のため適正な管理が困難である。
- ・相続等により家屋が次世代に引き継がれないことにより、所有者の特定が困難、あわせて家屋が未活用である。
- ・相続等により所有者が複数となった場合、財産処分等の意思決定が困難、または膨大な時間と労力を要することから、建物が未活用である。

(3) 土地・建築等の課題

- ・空家の一部では、建築基準法上の問題（接道要件や既存不適格建築物等）があり、建替えや改修等が困難である。

(4) 経済的な課題

- ・修繕、除却をするための費用負担が大きく、実行に移すことが困難である。
- ・固定資産税の住宅用地特例を利用したいため、取り壊せない状況である。

第4章 空家等対策の基本的な方針

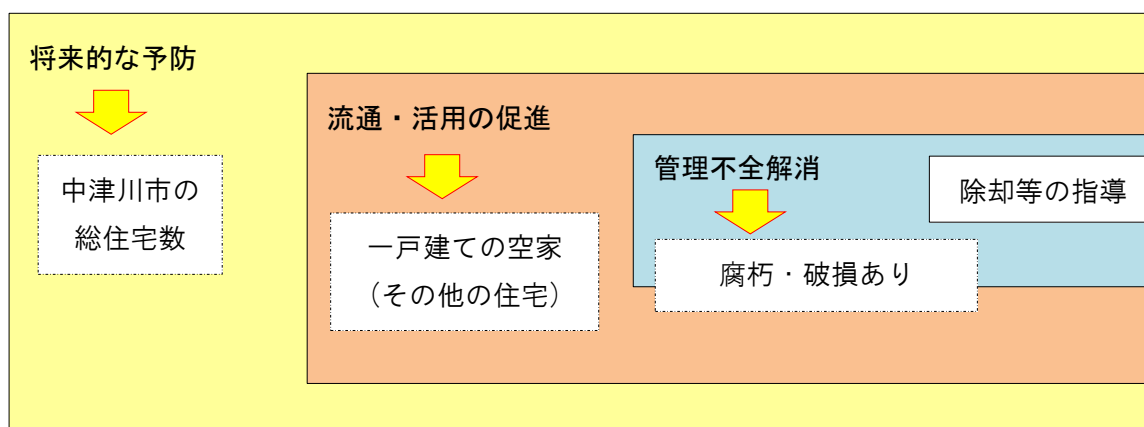
4-1 対象とする空家等の種類

空家とは、居住その他の使用がなされていないことが常態化している建築物をいいます。

共同住宅等の空家は市場流通されており、あわせて共同住宅の一部が空室となっているものが多いことから、すぐに管理不全な状態（腐朽・破損あり）にはなりにくいと考えられます。

一方、戸建住宅の空家等は、管理が不適切であれば周辺に悪影響を及ぼす可能性が高く、周辺に悪影響を及ぼしている等の理由で中津川市へ相談が寄せられている空家等もほとんどが戸建住宅であることから、本計画では「戸建住宅の空家等」を対象とします。

図 一戸建の空家の内訳と対策のイメージ



(※空家等とは、p.2 語句の定義 に記載した定義に依ります)

4-2 対象とする地区

空家等は、将来的な少子高齢化を視野に入れ、その発生が市内全域と想定されるため、本計画の対象区域を中津川市全域とします。

4-3 空家等対策の基本的な方針

(1) 空家等対策の基本理念

本市の総合計画では、将来都市像を「かがやく人々 やすらげる自然 活気あふれる 中津川」として、まち・ひと・しごと創生総合戦略では「なかつがわに呼び込む」を具体的施策の一つとし、本市への移住定住を促進しています。

また、都市計画マスタープランのまちづくりの基本理念では、「豊かな自然、独自の伝統を継承し、より安全・安心・快適で交流の盛んな賑わいのあるまちづくり」を目指し、目標として「空家等が増加していること」への対応が位置づけられています。

このため、以降に本市における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】

高齢者世帯や単身世帯の急増などを起因に、今後、空家等がさらに増加していくことが予想されます。

このため、市民の皆様には空家等対策の必要性について認識していただき、空家等の発生抑制を促すとともに、発生しても周辺環境に悪影響を及ぼさないよう適正に管理するための取組を実施します。

【空家等の利活用の促進】

地域の活力を保持・増進するためには、現在の空家や今後増加する空家等を資源として捉え、利活用・流通を促進するための取組を実施します。

このため、現在、進めている「空き家情報バンク」登録制度の運用をさらに促進していきます。

【管理不全な空家等への対応】

適切な管理がされないまま放置された空家等は、防災、衛生、景観などの様々な面において周辺環境に悪影響を生じさせることとなります。

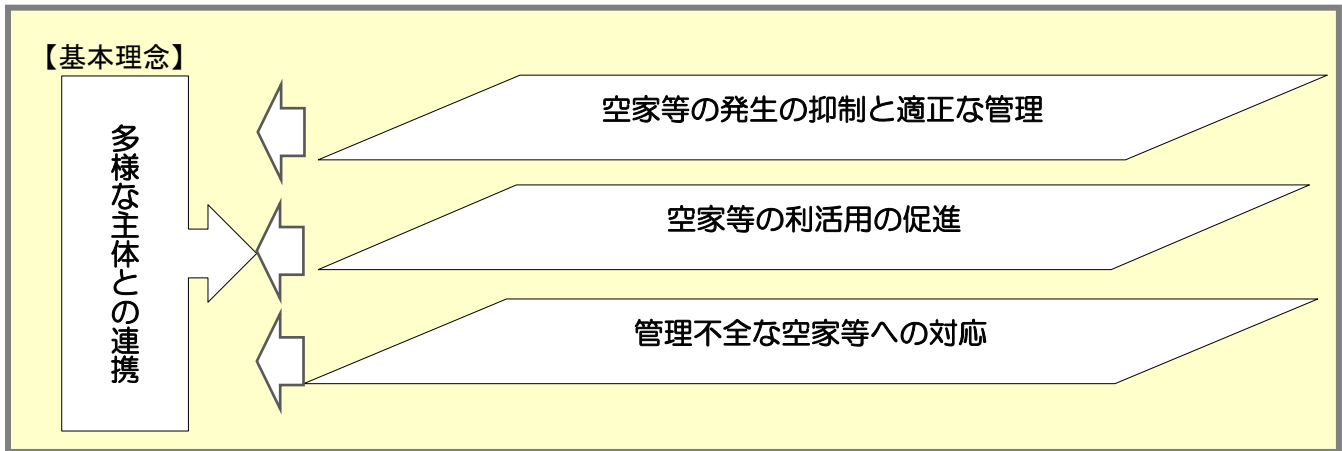
このため、中津川市空家等対策協議会と連携して、周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空家等に対して、特措法に基づいた措置を進めます。

【多様な主体との連携】

行政だけでなく市民、事業者、専門家団体など多様な主体と連携し、空家等対策を総合的に推進します。

(2) 空家等対策の目標

空家等対策の目標として、以下のように定めます。



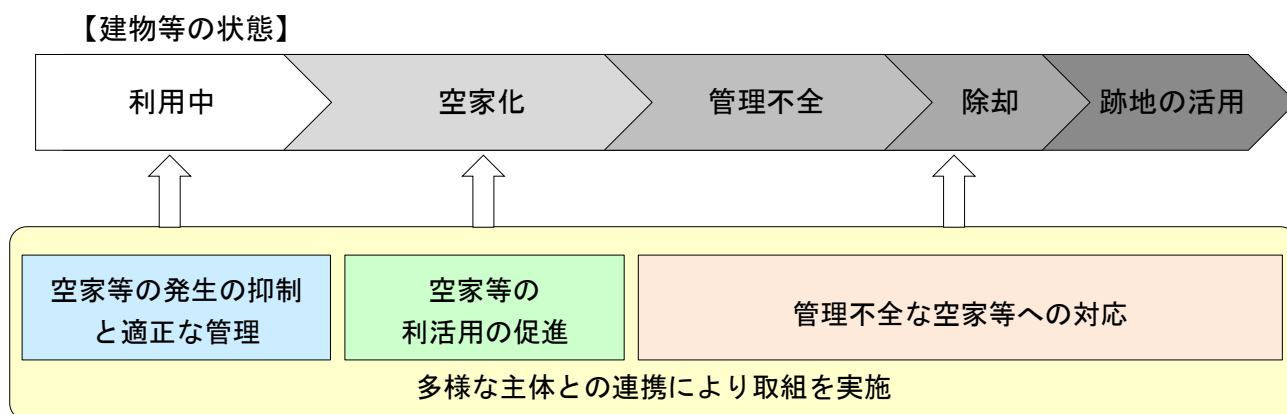
【空家等対策の目標】

- 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

第5章 空家等対策の推進

空家等対策は、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」について「多様な主体との連携」によって総合的に進めていきます。

このため、空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対しては、国における「空家等対策に係る関連施策等」を活用しつつ、本市及び岐阜県における補助・助成等の制度を導入し、空家等対策を実施していくものとします。



5-1 「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

空家等の適切な管理の責任は、当該空家等の所有者等にあります。

また、空家等になることで「維持管理の負担が生じる」とともに、「周辺に迷惑を及ぼしかねないこと」、空家等の増加によって「防犯や防災等の面で地域の住環境に悪影響が生じるおそれがあること」などから、所有者の空家等に関する意識を高めることが発生抑制や空家等の適切な管理につながります。

以上のことから、住宅の所有者、または管理者のみならず、今後空家等を所有する可能性のある方も含めて、空家等になる前から住宅を適切に管理することの責務と重要性について意識を持ってもらうため、次の取組を進めます。

①ホームページ、パンフレット等による意識啓発

広報やホームページ、パンフレットやチラシ等を活用し、空家等の問題点や適正な維持管理の必要性について分かりやすく市民に周知していきます。

空家等対策は多岐にわたるため、高齢者等にもまず何をすれば良いのか分かるように内容や説明に配慮します。

また、固定資産税の納税義務者に対して、空家等の適正管理をお願いする啓発文書（チラシ等）の配布を進めます。

②講習会、勉強会等による意識啓発

空家等の問題を所有者や管理者のみの問題として捉えるのではなく、地域の課題として捉え、自治会等の各種組織・団体と連携し、空家等に関する講習会や勉強会等を実施します。

③相続の生前対策及び相続登記の促進

空家等が発生し放置される要因として、相続が適切に行われないことや、多数の相続人が生じたことなどにより、管理者としての意識が乏しくなる、財産処分等の意思決定が困難になるといったことがあげられます。

また、所有者の死後、建物の相続登記がなされずに管理者や所有者が不明確となることが空家等の状態が長期化する要因のひとつになっています。

こうしたことを予防するため、今後も増加が予測される高齢者世帯等を対象に、住まいを次代へ適切に引き継いでいくため、相続発生時の速やかな登記の名義変更などの必要性について周知を行います。

(2) 住宅に関する相談窓口の活用

空家等の発生を抑制するためには、空家になる前の段階から、住宅の改修や維持・管理についての相談にも対応し、住宅の価値を高めるための取組を促すことが重要になります。

このため、本市の総合相談窓口などにおいて、空家等の所有者に対する適正管理や活用（売買・賃貸）もしくは解体などに関する様々な相談に対応できる相談窓口が開設されており、その活用を周知します。

(3) 住宅基本性能の向上

空家等の有効活用を促進するためには、空家等になる前から耐震化やバリアフリー、間仕切り変更など住宅基本性能の向上を図り、建物の資産価値を高めておくことも重要です。

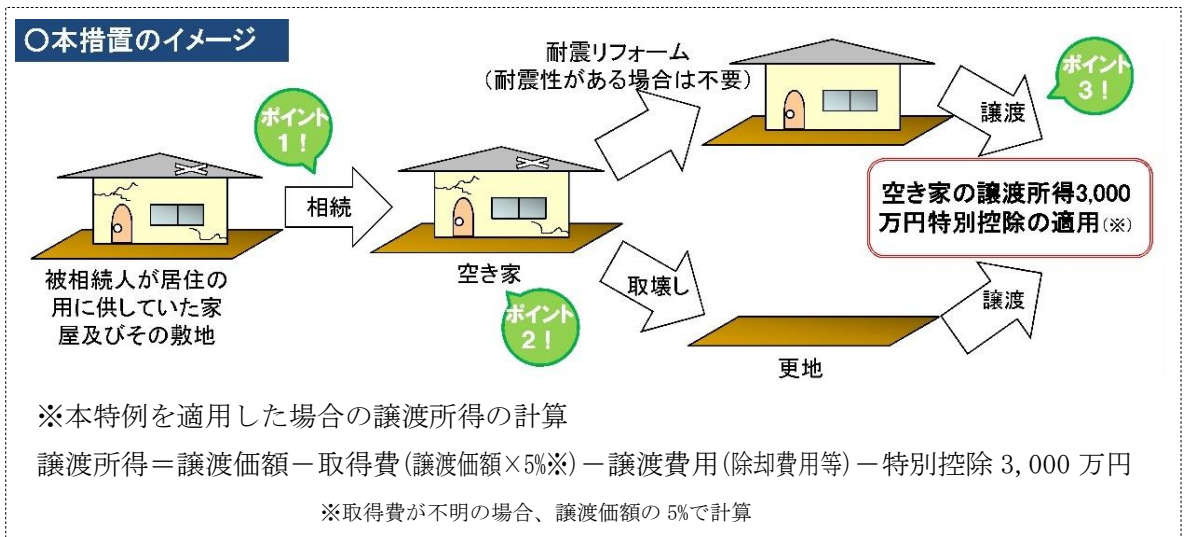
このため、本市の耐震診断及び耐震改修の助成の活用、住宅リフォーム補助事業などの取組みについて、引き続き推進します。

事業名称	補助内容等
①中津川市建築物等耐震化促進事業	・建築してから一定の期間を過ぎた木造住宅等で、市の助成を受けて実施した耐震診断結果が「倒壊の恐れあり」とされた住宅等の耐震補強工事に要する工事費の一部を助成
②住宅リフォーム補助	・住宅リフォーム工事に必要な経費、上限 16 万円

(4) 税負担の軽減

空家等となるきっかけとしては、相続時が多いことを踏まえ、国は「相続」を起因する空家等が周辺の生活環境に悪影響を与えることを未然に防止し、空家等やその跡地の活用促進を目的とし、新たに「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」を平成 28 年度に創設しました。

この特例により、旧耐震基準により建築された居住用家屋等を相続した相続人が当該居住用家屋または除却後の土地を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除を行うことが可能となりました。そこで、これらの制度の周知を図ります。



5-2 「空家等の利活用の促進」に関する事業

(1) 流動性の向上

空家等の利活用を推進していくためには、空家等の流動化を促し、活用や建替えを含めた流通を進める必要があります。そのため、空き家情報登録制度「空き家情報バンク」を設置し、その周知を図ります。

また、「空き家情報バンク」を活用する方を対象とした補助事業を実施し、空家等の利活用を推進します。

事業名称	制度・補助内容等
①空き家情報バンク事業 (市定住推進課)	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家情報バンクでの市内の空き家の紹介 ・協力不動産事業者との連携による空き家や中古物件の情報の紹介
②空き家家財道具等処分費補助事業 (市定住推進課)	<ul style="list-style-type: none"> ・補助率 1/2、上限 10 万円

(2) 空家等改修・解体費用の助成

住宅市場における空家等の流動化を促進し、活用や建替えを含めた流通を進めるため、空家等の改修や解体に対する助成とともに、新たに市に移住・定住する世帯や、今後子育て世代となる世帯に対して一定の条件下での助成を行います。

事業名称	補助内容等
①空家解体支援事業 (市防災安全課)	<ul style="list-style-type: none"> ・補助率 1/3、上限 30 万円
②空き家再生リフォーム補助事業 (市定住推進課)	<ul style="list-style-type: none"> ・補助率 1/2、上限 40 万円 ・貸家とするためのリフォーム工事
③新婚さん住まいの応援事業 (市定住推進課)	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅購入等 上限 50 万円 ・契約時に結婚 5 年以内 他

(3) 空家等活用費用の補助

居住環境の整備改善を図るため、空家等の活用に対して、社会資本整備総合交付金等の基幹事業に設定された「空き家再生等推進事業」等の活用を図ります。

事業名称	補助内容等
①空き家再生等推進事業(活用事業タイプ) (国土交通省)	<ul style="list-style-type: none"> ・補助率 改修費等の 1/2
②空き店舗活用支援事業 (市商業振興課)	<ul style="list-style-type: none"> ・改修費用 補助率 1/2、上限 50 万円

5-3 「管理不全な空家等への対応」に関する事業

(1) 特定空家等への指導等

本市は周辺に悪影響を及ぼしている空家等の情報提供や相談を受けた場合、当該空家等の状況やその周辺の生活環境への悪影響の程度を勘案し、私有財産である空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうかを適切に判断します。

その上で、指導等が必要である場合は、管理不全な空家等の所有者等に対し、特措法に基づき指導等を行います。

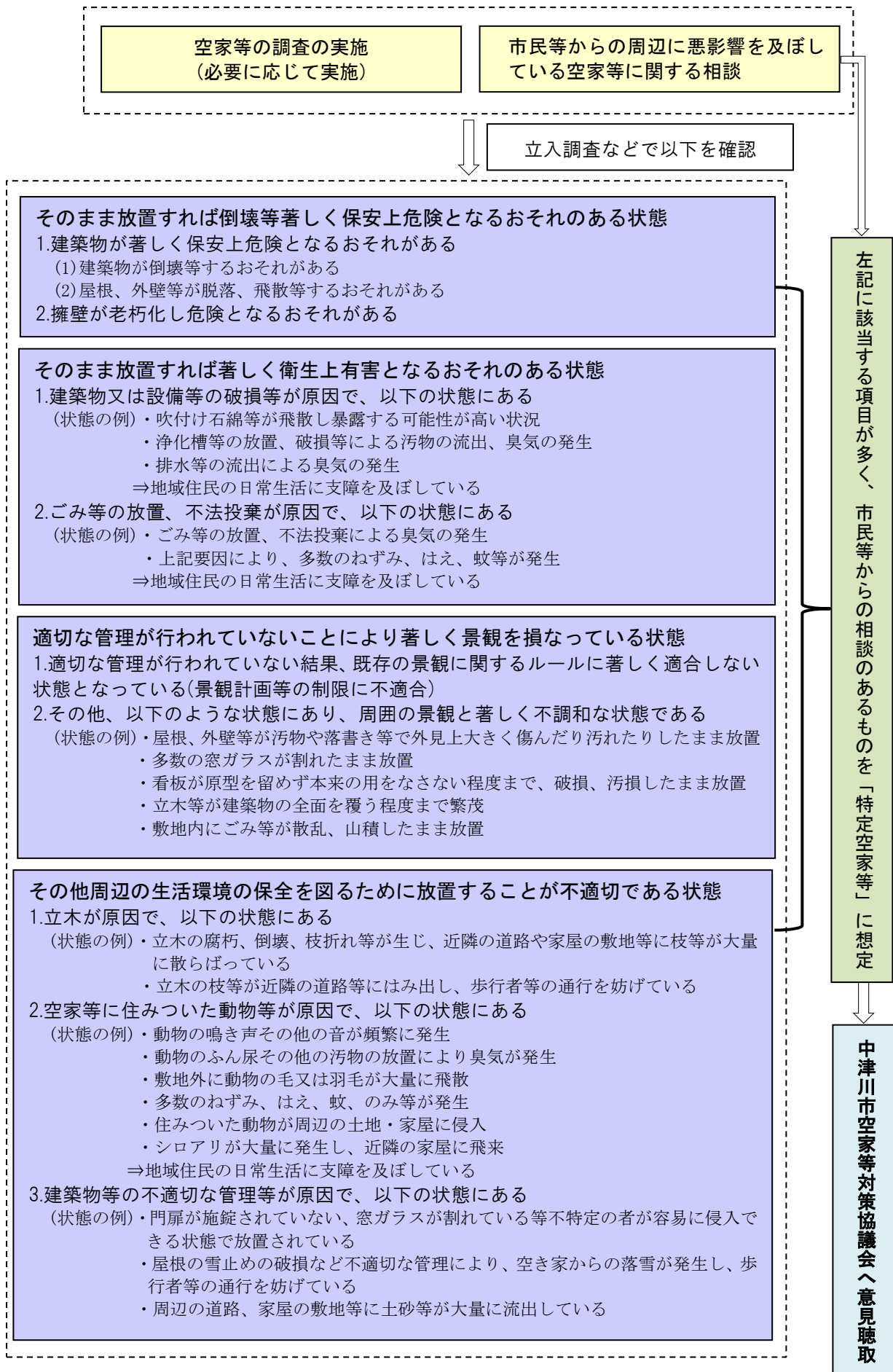
なお、特措法上の特定空家等の判断及び特定空家等に対する措置方針の決定については、「中津川市空家等対策協議会」での協議を踏まえて行います。

①特定空家等の判断の考え方

特定空家等の判断は、国土交通省が「空家等対策の推進に関する特別措置法」とともに発表した「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（以降、「ガイドライン」といいます。）を踏まえていくものとします。

なお、「特定空家等の判断」については、次頁に示すフローを基に想定した上で、中津川市空家等対策協議会にて協議し、認定していきます。また、このフローに示す様々な状態については、ガイドラインにおける「特定空家等」の判断の参考となる基準に該当するものと想定しています。

図 特定空家等の判断フロー



②特定空家等に対する措置の手順

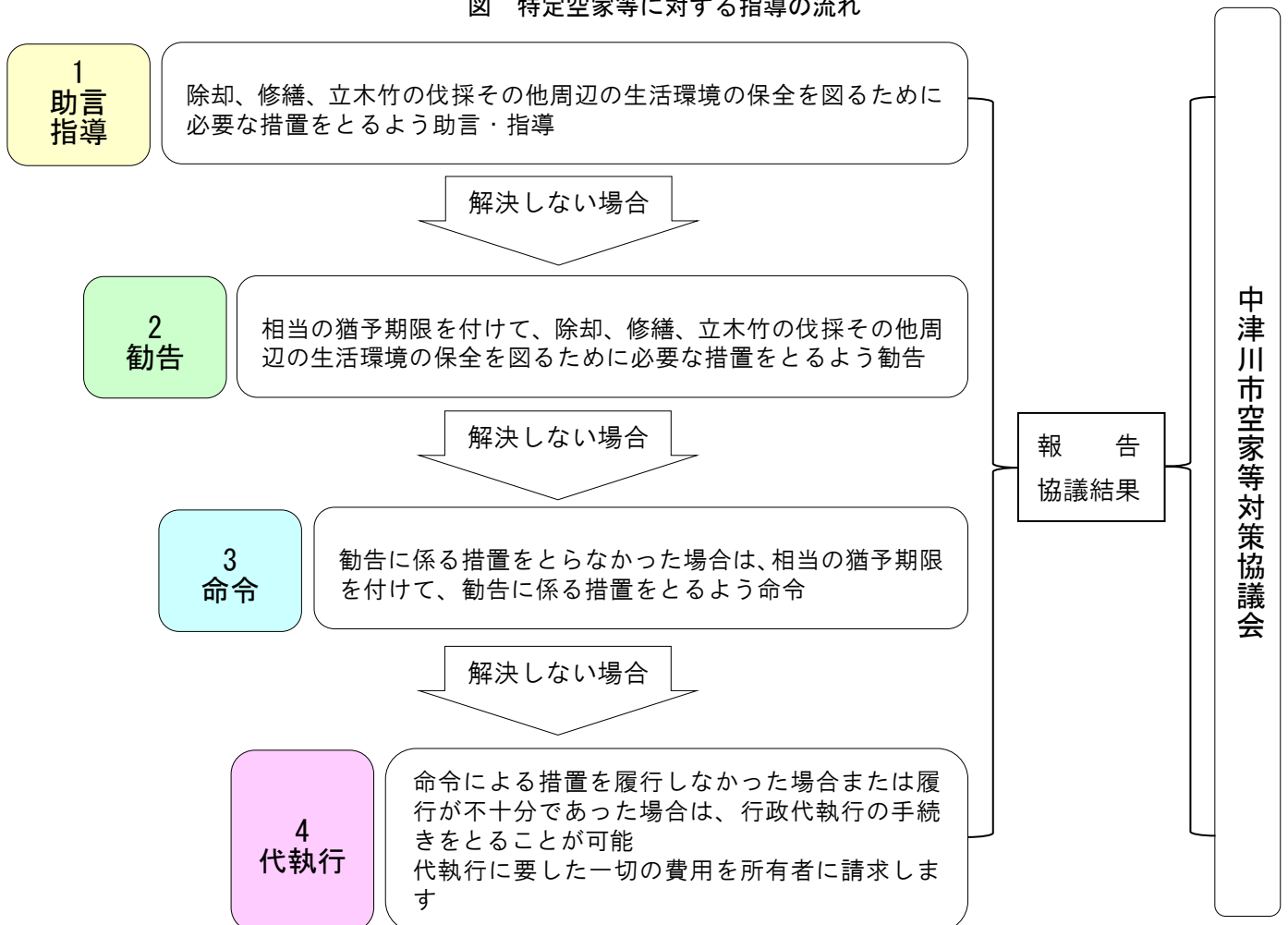
管理不全な空家等については、「特定空家等に該当するか、該当しないか」、「周辺的生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるか」について迅速に検討するため、必要に応じて立入調査を行います。なお、立入調査については、中津川市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則（以下、「施行細則」といいます。）に基づき、実施していくものとします。

空家等の調査結果を基に、市民・自治会区長などからの情報と突き合せた上で、立入調査を実施し、「特定空家等」として扱うか、「中津川市空家等対策協議会」で議論していきます。この立入調査を実施後、空家等情報管理台帳を整備していくものとします。

その結果を踏まえ、中津川市長は「特定空家等」の所有者等に対して、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よう助言または指導、勧告及び命令をします。また、勧告を行った場合、当該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特例の対象から除外されるため、税務関連部署に特定空家等への勧告及び勧告解除などの最新情報を提供します。

この措置を命ぜられた方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、または履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法に基づき、「特定空家等」の所有者等が履行すべき措置を代執行します。

図 特定空家等に対する指導の流れ



(2) 跡地の活用

利活用の困難な管理不全な状態にある空家等について、その除却を進めるに当たっては、発生する跡地を適切に活用していく必要があります。

そのため、有効な跡地活用について以下の取組を進めます。

①空家等除却費用の補助

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空家等の除却に対して、社会資本整備総合交付金等の基幹事業に設定された「空き家再生等推進事業」等の活用を図ります。

事業名称	補助内容等
①空き家再生等推進事業(除却事業タイプ) (国土交通省)	・補助率 除却費等の 2/5
②空家解体支援事業 (市防災安全課)	・補助率 1/3、上限 30 万円

②まちづくりとの連携

中津川市中心市街地活性化区域などにおいては、中津川市の活性化を図るため、建物が存在する場合には空き店舗などの建物として活用が想定されますが、除却後においては、この用地を活用した新たな事業等の取組みの資源となるよう検討します。

第6章 空家等対策の実施体制

空家等対策については、前章で示しました「空家等の発生抑制と適正な管理」、「空家等の利活用の促進」、「管理不全な空家等への対応」に関する事業を、以降に示す「多様な主体との連携」により進めてまいります。

6-1 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。なお、中津川市空家等対策協議会は学識経験者他、以下の団体メンバーにより構成されます。

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。

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

6-2 各種相談先

空家等の所有者等を対象に、適正管理、活用（売買・賃貸）、解体などに関する様々な相談に対応する相談窓口を開設しています。

【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でいる。
- ・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）

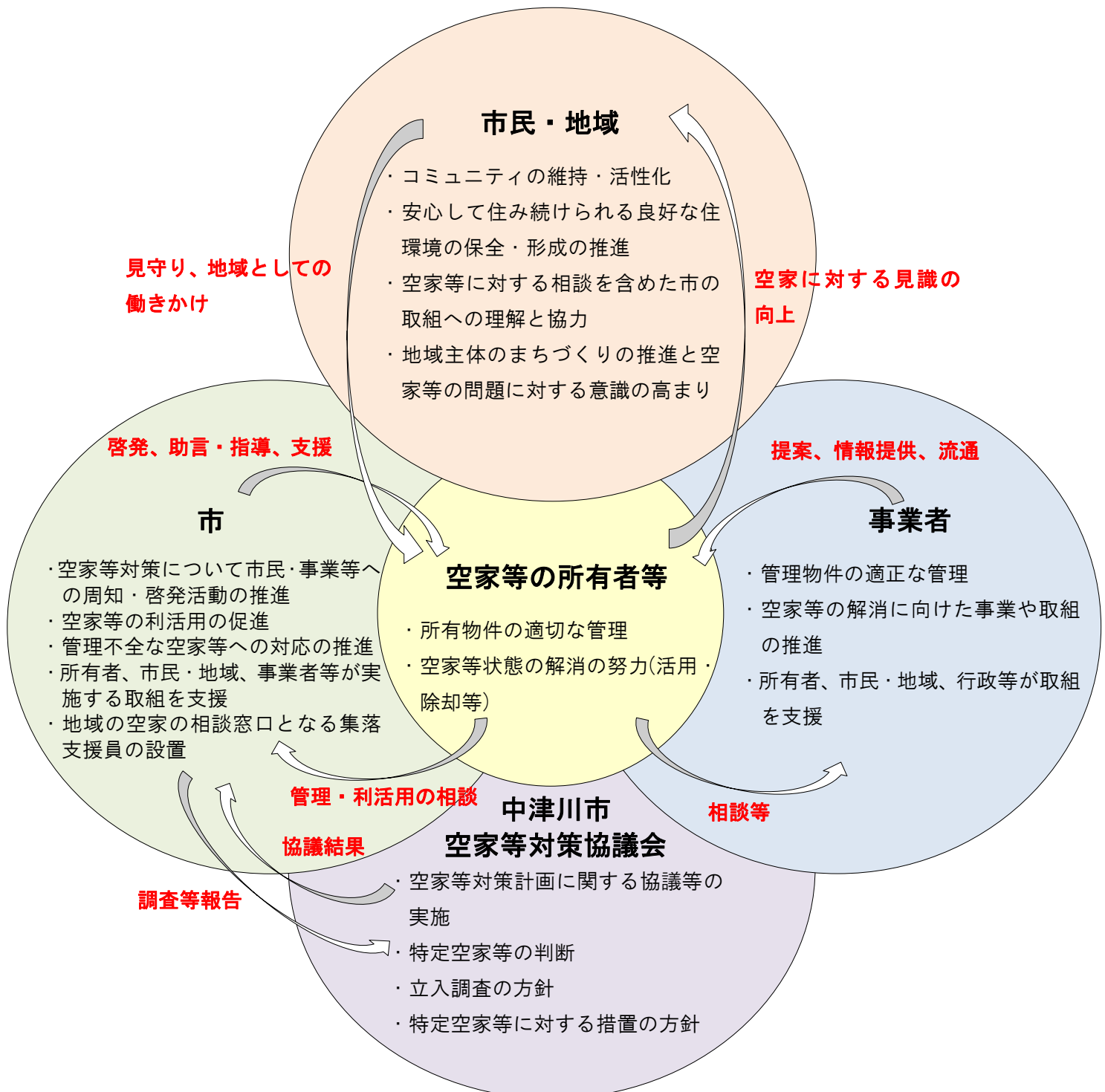
東濃建築事務所 電話 0572-23-1111 内線 332

6-3 市民等との連携

個々の住宅対策に留まらず、それぞれの地域において、コミュニティの維持・活性化を含め、安心して住み続けられる良好な住環境の保全・形成を進めることが、定住を促し、ひいては空家等の発生抑制につながります。また、まちづくりの中でそれぞれの地域の将来像を考えることは、地域自らが空家等の問題を認識し、その対応策を考えるきっかけにもなります。

このため、地域が主体で取り組む様々な分野でのまちづくりを引き続き推進し、その中で空家等の問題についても地域の方々と解決を目指していきます。

図 空家等対策の実施体制



第7章 達成目標（成果指標）

空家等対策を推進するため、計画期間内における達成目標を設定します。

7-1 第1次計画の目標達成状況

第1次計画（平成29年度～令和3年度）の達成目標は以下のとおりとなります。

指標	目標値
①特定空家等の除却（解体）戸数	計画期間内（H29～H33）で15戸 （年間3戸×5年）
②特定空家等の除却（解体）以外による是正戸数	計画期間（H29～H33）で35戸 （年間7戸×5年）
③相談を受けた空家等が活用された戸数	計画期間（H29～H33）で50戸 （年間10戸×5年）

①特定空家等の除却（解体）戸数については、H28までに5戸認定しており、これについてH29～H30に全て除却（解体）を完了しました。その内1戸については、管理者不存在であったため、市が略式代執行による除却（解体）を行いました。第1次計画期間内に新たに3戸を認定しました。R1に認定した2戸は、R3に管理者等により除却（解体）が完了し、R3に認定した1戸は、管理者等に対して措置を進めている段階です。

年度	H28以前	H29	H30	R1	R2	R3
特定空家の認定	5	0	0	2	0	1
特定空家の除却	0	4	1	0	0	2
略式代執行	0	0	1	0	0	0
特定空家の残数	5	1	0	2	0	1

②特定空家等の除却（解体）以外による是正戸数については、認定した全てを除却（解体）する方向で調整されたため0戸となりました。

なお、空家等については、管理者に対して空家解体支援事業補助金を活用することによる除却（解体）を促し、H29～R3までに88戸の除却（解体）が完了し、空家の抑制に努めました。特に、近隣住民等に危険が及ぶ可能性があり、今後において特定空家等になり得る案件については、管理者等へ強く働きかけを行い、除却（解体）を進めてきました。

近隣住民から苦情となっている空家については、適正管理依頼を随時行い、改善に向けて調整を進めてきましたが、所有者が死亡している・費用がない等の理由で適正な管理が進まない空家も存在するため、危険な空家とならないよう引き続き適正管理依頼を行っていきます。

○空家解体支援事業補助金の活用による除却（解体）

年度	H29	H30	R1	R2	R3
補助金活用件数	9	15	23	21	20

○苦情が寄せられた空家等の対応

年度	H29	H30	R1	R2	R3
苦情等相談件数	12	44	37	88	57
適正管理依頼	12	41	37	49	53
改善	7	14	12	14	13
改善されず	5	27	25	35	40
現地確認の結果様子見	0	3	0	39	5

③相談を受けた空家等が活用された戸数について、空き家情報バンク事業の実績は以下のとおり、目標である年間10戸は超え、空家の有効活用の活発化につながりました。

年度	H29	H30	R1	R2	R3
空き家バンク成約数	10	41	35	40	25
売買	8	30	32	31	22
賃貸	2	11	3	9	3

7-2 第2次計画の目標設定

第1次計画の実績をもとに、第2次計画の達成目標を以下のとおり設定します。

指標	目標値
①特定空家等の除却（解体）率	計画期間内（R4～R8）で 特定空家等の除却（解体）または是正による 解消率 100%
②特定空家等の除却（解体）以外による是正率	
③空家等の除却（解体）戸数 （空家解体支援事業補助金の活用を含む）	計画期間内（R4～R8）で 75 戸 （年間 15 戸×5 年）
④空家等の改善戸数 （苦情等相談に対する改善）	計画期間内（R4～R8）で 50 戸 （年間 10 戸×5 年）
⑤相談を受けた空家等が活用された戸数 （空き家情報バンク登録件数）	計画期間内（R4～R8）で 150 戸 （年間 30 戸×5 年）

①特定空家等のうち、倒壊等のおそれがあり、危険性の高いものについては、建築物を除却（解体）することが望ましいと考えます。そのため、特定空家等の除却（解体）率を成果指標と設定し、その達成に向けて取り組んでいきます。

②特定空家等には、建築物の除却（解体）まで必要となるものだけでなく、是正対応をすることで問題点が解消されるものも含まれます。そのため、特定空家等の除却（解体）以外の改修等にて改善が図られたことによる是正率を除却（解体）率とともに成果指標に設定し、その達成に向けて取り組んでいきます。

③今後活用する予定がない空家については、空家解体支援事業補助金を活用する等して除却（解体）を進めます。そのため、除却（解体）された戸数を成果指標に設定し、その達成に向けて取り組んでいきます。

④市に寄せられる空家等の相談は、管理不全な空家等の対応に関するものが大多数を占めているため、是正対応による問題点の解消に向け継続的に適正管理依頼を行います。そのため、改善された戸数を成果指標に設定し、その達成に向けて取り組んでいきます。

⑤本計画では、空家等の利活用の促進も大きな柱の1つとして掲げています。相談を受けた空家等が活用することができるものについては、空き家情報バンクへの登録を行い、活用を進めます。そのため、活用された戸数を成果指標に設定し、その達成に向けて取り組んでいきます。