

瑞浪市空家等対策計画（見直し案）[2025-2034] 概要

第 1 章 計画の目的と位置づけ（本編 P1～P3）

●●●背景・目的●●●

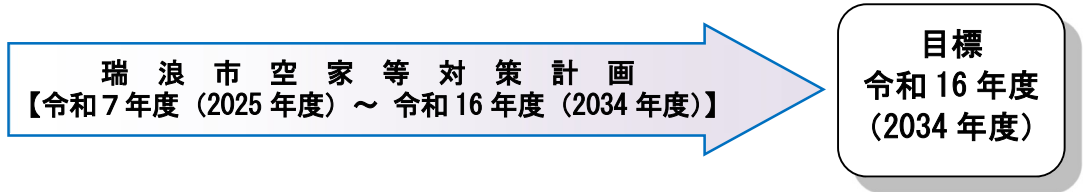
近年、少子高齢による人口減少及び核家族化が進むなか、居住その他の使用がなされていない空家等が増加しています。空家等の中には、適切な管理が行われておらず、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、瑞浪市では平成 30 年 3 月に「瑞浪市空家等対策計画」を策定し空家等への対応を進めているところです。

令和 5 年住宅・土地統計調査によると、本市の空家の総数は 2,940 戸、空家率は 17.6％（全国：13.8％、岐阜県：16.1％）という結果になっています。特に、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く本市の空家率は 6.9％であり、全国（5.9％）をやや上回る結果となっています。一部には適切な管理が行われていない空家等もみられ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されています。

平成 27 年 5 月に空家法が施行され、総務省及び国土交通省は、空家法に基づく基本指針を定め、これを契機として全国的に空家等の対策が進められているところですが、今後さらなる空家等の増加が見込まれることから、令和 5 年 12 月に空家等の対策の強化を図るべく、空家法の一部を改正する法律が施行されました。

こうした状況のなか、空家等の利活用及び安心して暮らすことのできる生活環境の確保を引き続き促進するため、空家等の問題に関して取り組む基本的な方向性や具体的な施策を示した 2025 年度から 2034 年度を期間とする「瑞浪市空家等対策計画」を策定します。

■計画期間

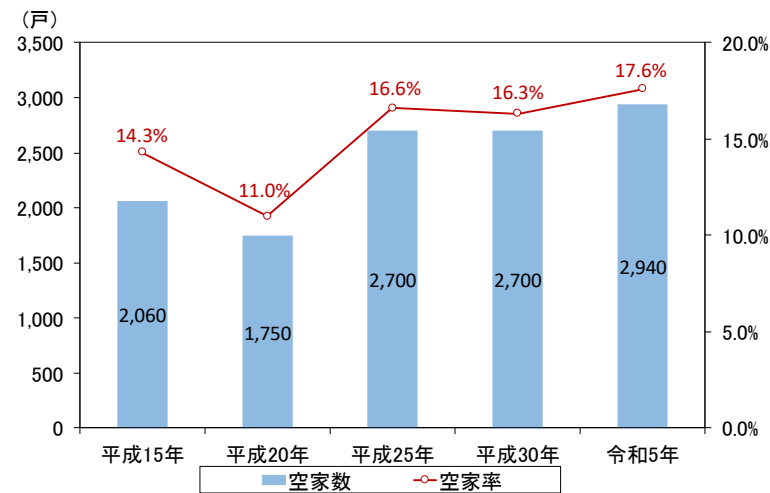


第 2 章 瑞浪市の空家等の現状（本編 P4～P18）

●●●空家等の実態について●●●

住宅・土地統計調査による令和 5 年時点の本市の空家の総数は 2,940 戸、空家率（総住宅数に占める空家の割合）は 17.6％となっており、増加傾向がみられます。

■空家数・空家率の推移



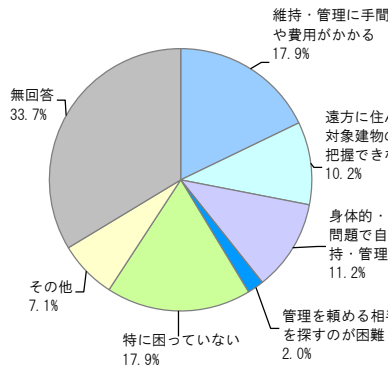
令和 5 年度に行った空家等実態調査の結果を地区別に整理したものは次表のとおりです。

■地区別の空家等の現地調査結果

項目 \ 地区名	1 瑞浪	2 土岐	3 稲津	4 釜戸	5 大湫	6 日吉	7 明世	8 陶	合計
適切な管理について注視していく必要がある空家等の棟数	111	91	50	97	7	90	30	111	587
調査対象空家等（1,108 棟）に対する割合	10.0%	8.2%	4.5%	8.8%	0.6%	8.1%	2.7%	10.0%	53.0%
住宅・土地統計調査による本市の総住宅数（16,740 棟）に対する割合	0.66%	0.54%	0.30%	0.58%	0.04%	0.54%	0.18%	0.66%	3.51%

■空家等の所有者等の意識

空家等実態調査におけるアンケート調査の結果から、空家等の所有者等の意識としては、「維持・管理に手間や費用がかかる」が 17.9％と最も多く、次いで「身体的・年齢的な問題で自分での維持・管理が困難」が 11.2％となっており、維持・管理に関する経済的な面での懸念点がある他、所有者等本人の事情によって維持・管理を行うことが困難であることがわかります。



第 3 章 空家等に係る課題（本編 P19～P21）

●●●空家等に係る課題●●●

本市の空家等の状況を踏まえて、空家等に係る課題を次の 5 点とします。

課題①	情報提供などによる所有者等の管理意識の向上、及び継続的な実態調査
課題②	修繕・解体を促す対策や、危険な空家等としないための情報提供
課題③	利活用及び解体に関する支援策等の情報提供 相談窓口などの相談体制や情報発信内容の充実
課題④	所有者等への迅速な連絡体制の構築及び多様な主体との連携体制の充実
課題⑤	利活用及び解体等に関する支援策等の充実

第 4 章 空家等対策の基本的な方針（本編 P22）

●●●空家等対策の基本的な方針●●●

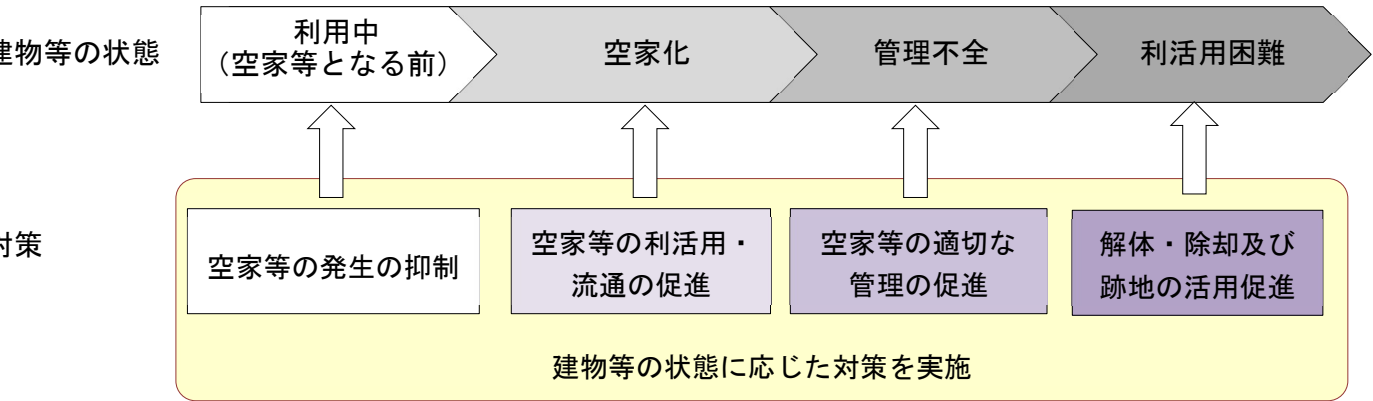
引き続き次の 3 点を基本的な方針とします。

快適な住環境の保全	空家等の適切な管理を促進するとともに、空家等の発生そのものを抑制することに重点を置き、快適な住環境の保全を目指します。
空家等を活用した定住の促進	空家等の利活用を促進し、本市への定住促進や新たな利用者によるにぎわいの創出など、空家等を地域活性化のまちづくり活動の資源として役立てます。
安全で安心なまちづくりの推進	空家等の情報を基に、地域住民や関係団体等との連携を図りながら、市民が安全に、かつ、安心して暮らすことができるまちづくりを推進します。

第 5 章 空家等対策の推進（本編 P23～P37）

●●●空家等対策の推進に係る基本的な考え方●●●

空家等対策は、建物が空家等になる前の状態から老朽化などにより利活用が困難となるまでの各段階に応じた対策を総合的に推進していきます。



●●●「空家等の発生の抑制」について●●●

市民や所有者等への管理意識の啓発	空家等の発生に対する予防対策の重要性の理解と自主的な管理を市民や所有者等に対して促すとともに、広報やホームページ、リーフレット等により周知を行うことで、市民や所有者等への管理意識の醸成と理解の増進を図り、空家等の発生抑制につなげます。
相続登記申請義務化の周知	相続登記がされていなく、長い期間が経つことで、不動産（土地・建物）の所有者が不明のままとなる事案が発生しており、周辺の環境悪化や公共工事や利活用の阻害などの社会問題となっています。このため、令和6年4月1日から不動産（土地・建物）の相続登記が、義務化されました。 本市においても、所有者不明である空家等の発生が危惧されることから、相続登記申請義務化の周知を図り、所有者不明である空家等の発生の抑制に努めます。
各種団体等との連携	各種団体等との連携を図りながら、空家等の活用や管理方法について情報提供等を行うことにより、空家等の発生抑制を図っていきます。
住環境の改善支援	住宅の改修に係る補助・支援等の諸制度について、広報やホームページ、リーフレット等により情報提供を行い、住環境の改善支援について広く周知していきます。

●●●「空家等の利活用・流通の促進」について●●●

空家等の活用支援	空家等を地域資源として利活用する事業に対して、国による補助等を活用しながら改修等の支援を行います。
空家等の流通支援	空家等の利活用を促進させるためには、利活用が可能な空家等が市場に数多く提供されることが必要です。そこで、空家等の流通の活性化を促進するために、各種団体等と連携しながら、所有者等と利活用希望者の双方における課題解決として、「瑞浪市空き家・空き地バンク」等において適切な情報の提供支援を行います。

●●●「空家等の適切な管理の促進」について●●●

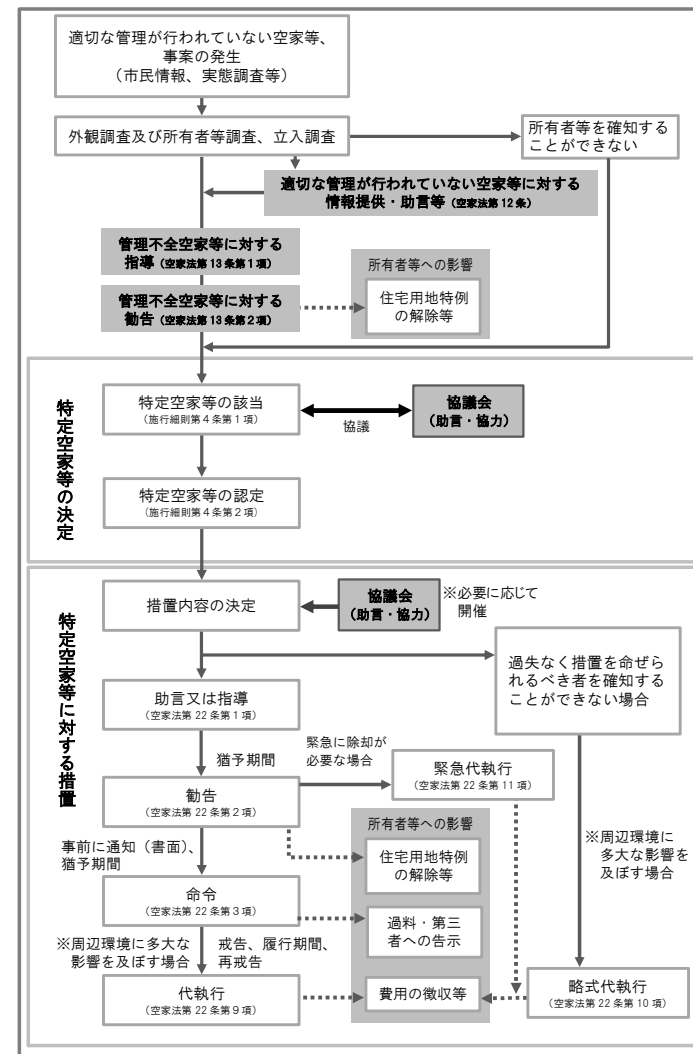
空家等の情報把握	空家等の所有者等に関する情報を把握する手段として、空家法第10条の規定により、必要な限度においての個人情報取得するとともに、必要に応じて当該空家等の現地調査や近隣住民等への聞き取り調査を行います。
空家等の適正管理を促進する取り組み	適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対して、空家等の劣化を防ぐための措置を行うよう文書等により情報提供や助言等を行います。所有者等やその相続人など、空家等を適切に管理する義務がある者が不在である場合や、空家法に基づく命令等に従わない場合には、財産管理人の選任や行政代執行を含めて本市が所有者等に代わり、危険性を除去することを検討します。
継続的な空家等の実態調査	現地調査に基づき作成した空家等情報記録簿について、個々の空家等に関する情報を更新しています。具体的には、空家等の状態や対応を記録し、あわせてその所有者等への連絡体制についても整備します。また、必要に応じて所有者等に対して空家等の情報提供を要請します。
管理不全空家等に対する措置	管理不全空家等とは、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のある状態にあると認められる空家等と、空家法第13条第1項に定義されています。 管理不全空家等に対する措置の基本的な進め方としては、関係部署と連携し、空家等の所有者等に対して指導等を行うことにより、対象となる管理不全空家等が特定空家等とならないように努めていきます。指導等を受けても状態が改善されず勧告を受けると、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

●●●「解体・除却及び跡地の活用促進」について●●●

解体・除却に関する情報提供	除却が必要な空家等の所有者等の中には、除却に関して前向きな考え方を持っていても、除却に関する情報不足から進展していない場合があります。そのため、除却の進め方、解体業者、除却に関する注意事項などの情報提供を行います。併せて、令和5年度から実施している瑞浪市不良空家除却事業補助制度についても周知し、不良空家の除却促進に取り組んでいきます。
跡地の活用支援	活用される見込みのない空家等についても、跡地を緑地や広場等の共有空間とすることはコミュニティ活動の活性化という点において有効と考えられます。そのため、国等の制度を活用しながら、跡地に係る利活用を図ります。
跡地の流通促進	跡地の流通が活発になることは、新たな建物への定住者の増加や、新たな利活用によるにぎわいの創出などにつながります。そのため、跡地に対する需要が比較的高い地域においては、跡地の利活用等の流通が促進されるよう情報発信や相談体制を整備します。

●●「特定空家等に対する措置等」について●●

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれが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、早期に情報提供や助言等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かかわらず、本市は空家等の所有者等に対し、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に必要な措置をとるよう情報提供や助言等を行い、早期に解決が図られるように努めます。

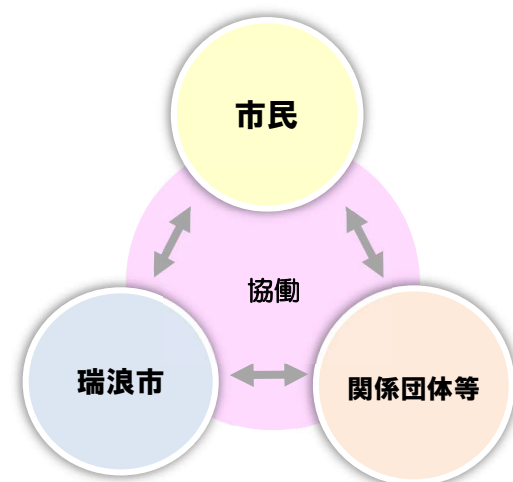


第6章 空家等対策の実施体制（本編 P38～P42）

空家等対策については、「空家等の発生の抑制」、「空家等の利活用・流通の促進」、「空家等の適切な管理の促進」、「解体・除却及び跡地の活用促進」、「特定空家等に対する措置等」に関する事項を、行政だけではなく、市民や関係団体等（専門家団体、民間事業者など）と協働して取り組みます。

●●市民、行政、関係団体等との協働●●

空家等の対策は、行政のみで実施するには限界があり、市民や関係団体等の協力が不可欠となります。市民や関係団体等と連携、協働し、専門家のノウハウを取り入れることでより有効な対策を実施していきます。



●瑞浪市空家等対策協議会の設置●

空家等対策を進めるに当たり、瑞浪市空家等対策協議会を設置しています。協議会は、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ことが目的です。協議会は、委員の助言・協力のもと、地域の課題に応じた空家等対策を検討・実施していきます。

●●各種団体等との連携●●

本計画に定める事項を着実に進めていくため、地域及び各種団体等と連携していきます。

第7章 空家法の一部改正（主な内容）（本編 P43～P46）

令和5年12月に空家法の一部を改正する法律が施行されました。改正法では、所有者等に対し、これまでの適切な管理の努力義務に加えて国や自治体の施策に協力する努力義務を定めた「所有者責任の強化」や、放置すると特定空家等になるおそれのある空家等を「管理不全空家等」と位置づけた「特定空家化の未然防止」など、空家等への対策の強化が図られています。また、空家の利活用や管理体制についても強化が図られています。本計画を進めていくうえで、これらの制度を必要に応じて活用しながら空家等の対策を進めていきます。

●●活用拡大●●

空家活用の重点的実施	「空家等活用促進区域」を指定することにより、許認可等を合理化・円滑化し用途変更や建替え等を促進させることができます。
自治体や所有者等へのサポート体制	民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備することで、空家等管理活用支援法人として空家等の管理・活用に関する普及啓発などの業務を行い、空家等対策に取り組む自治体の補完的な役割を果たすことを目的に、当該自治体がNPO法人や社団法人等を指定することができます。

● ● ● 管理の確保 ● ● ●

特定空家化を未然に防止する管理	放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等（管理不全空家等）に対し、基本指針に定める管理の指針に即した措置を市長から指導・勧告を行うことができます。勧告を受けた管理不全空家等は、固定資産税の住宅用地特例（１／６等に減額）を解除することができます。
財産管理制度の活用	これまでの利害関係人のほかに、市長に選任請求が認められ、財産管理人は、空家等を所有者に代わり財産を管理・処分することができます。
所有者把握の円滑化	所有者の把握に当たっては、市から電力会社等に情報提供を要請することができます。

●●特定空家等の除却等●●

代執行の円滑化	特定空家等に対し、命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度が創設されています。また、所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収することができます。
状態の把握	市長に所有者等への報告徴収権が付与され勧告・命令等が円滑化することとなります。市長は、空家等の所有者等に対し、空家等に関する事項について報告させ、空家等と認められる場所に立ち入って調査させることができます。