

郡上市空家等対策計画 概要版（案）

1 空家等の現状及び対策の実施に関する基本的な方針

1-1 計画策定の背景

○人口減少と高齢化の進展に起因する空家等を取り巻く問題の深刻化

1-2 郡上市の空家等の現状

○住宅・土地統計調査からみる空家等の状況

- ・平成 20 年には 2,470 戸（空家率：13.4%）、平成 25 年には 2,330 戸（空家率：12.9%）と減少傾向
- ・空家率は、全国の空家率 12.8%を上回るが、岐阜県の空家率 14.2%より低率
- ・危険な状態等となる可能性が高い「その他の住宅」は、市内に 1,890 戸存在し、空家総数に占める割合は 81.1%であり、岐阜県の 46.3%、全国の 40.9%を上回る。
- ・「その他の住宅」のうち、1,640 戸（86.8%）が耐用年数が比較的短い「一戸建（木造）」であり、岐阜県の 78.5%、全国の 69.1%と比較して高い。

○平成 28 年度空家等実態調査からみる空家等の状況

- ・郡上市全体の空家件数は 762 件

【内訳】①危険：128 ②不衛生：15 ③景観破壊：77 ④防犯上：41
⑤利活用可能：578（※重複があるため、総数とは一致しない。）

1-3 課題（問題）

○空家等が引き起こす課題（問題）

- ・放置された空家等が引き起こす課題（問題）
 - ①防火・防災・防犯、衛生、景観などへの影響
 - ②利活用可能な空家の価値低下

- ・市営住宅及び市有住宅における課題（問題）

596 戸のうち 15 戸は、政策空家（老朽化や建て替え事業のため、新たな入居募集を停止している結果生じた空家）として位置付け、新規入居者募集を停止。その他の 34 戸の住宅についても、今後空き部屋になっても新規に入居者を募集せず取り壊す予定

○これまでの空家等対策に関する取り組みの課題

- ・空家等情報の庁内共有が必要
- ・危険な状態にある空家等の解消のための市から所有者等への助言、指導、要請等の対応手順等の具体化が必要
- ・空家等を増やさないための利活用施策の拡充
- ・行政機関及び民間事業者等の役割の明確化と、対策の推進体制の構築

1-4 空家等に関する対策の基本的な方針

○所有者等による管理の原則

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特別措置法」という。）第3条に基づき、所有者又は管理者が自らの責任により適切に管理することが必要

○空家等の発生抑制に関する方針

空家等の所有者等に対する改善の必要性の啓発、空家相談会の実施、所得税・住民税に係る空家の発生を抑制するための特例措置の制度紹介、空家等総合相談窓口の設置等による空家等の発生及び増加抑制

○適切に管理されていない空家等に対する方針

- ・所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、所有者等に適切な管理を促すための措置（指導、助言、その他必要な援助）を実施
- ・特定空家等の判定については、必要に応じて第三者機関による協議を踏まえ、透明性及び適正性を確保

○利活用が可能な空家等に対する方針

空家等を有効活用した移住・定住促進及び起業への支援策の展開

1-5 空家等に関する対策の対象とする地区

○市内全域

1-6 対象とする空家等の種類

○特別措置法第2条第1項に規定する空家等（※）

空家となった住宅のほか、空店舗など、空家等の除却後の跡地についても対策の対象

（※）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。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 計画期間

平成29年度から平成32年度までの4年間

3 空家等の調査

3-1 調査概要

○これまでの実態調査の概要

○今後の調査について（再調査が必要となった場合の調査方法）

- ・自治会、地区会による調査（1次調査）
- ・市職員による調査（2次調査）

3-2 調査対象地区

○市内全域

3-3 調査対象空家等

○空家等対策特別措置法第2条第1項に規定する空家等

3-4 調査方法及び内容

○自治会・地区会による調査（1次調査）

・目視による外観調査

（所在地、建物の用途、構造、階数、状況（危険、不衛生、景観破壊、防犯性低下、利活用可能）、所有者等、貸し出しの意向 等）

○関係課による調査（2次調査）

・自治会・地区会による調査内容の再確認、未調査項目の調査

・空家等の所有者等への聞き取り調査

・空家等の近隣への聞き取り調査

・所有者等特定調査（所有者が不明の場合）

3-5 調査結果の取扱い

○空家等情報記録簿、位置を記録した住宅地図等による管理

○利活用可能な空家等の管理台帳の作成と、空き家バンクへの登録推進

3-6 関係機関との情報共有

○集約した空家等情報は関係課等で共有し、所有者の同意を得たうえで、市や関係団体が実施する空家等対策事業のために活用

3-7 特定空家に係る個別の情報収集

○固定資産税情報や水道閉栓情報等の内部利用による情報収集を実施

3-8 継続した情報収集（把握）

○固定資産税情報や水道閉栓情報等の内部利用及び自治会、地区会との連携により、継続して情報を収集、把握

4 所有者等による空家等の適切な管理の促進

市民等に対する啓発

○市民全体、特に今後空家となることが予想される高齢者の一人暮らし世帯に対して、空家等の適切な管理の必要性や、適切な管理がされないために周辺に悪影響を及ぼすことなどを周知

（例）広報誌やホームページを活用した空家等対策計画の紹介、空家等の適切な管理の必要性や、空家等対策に関する市の支援制度などを掲載したリーフレットの作成配布、自治会を通じた啓発活動、市の出前講座の実施、空家の除却が対応可能な地元業者の紹介

- 適切な管理がされていない空家等の所有者等への助言・指導
 - ・固定資産税情報等の利用により所有者等やその相続人を特定し、文書により通知したうえで、改善に向けた助言・指導を実施
- 所有者等や相続人などを特定できない場合は、特別措置法に基づく行政代執行を含めて、市が所有者等に代わり危険性を除去することも検討

総合相談窓口の設置

所有者等が適切な管理を行うための相談窓口

- 郡上市空家等総合相談窓口を総務部総務課内（又は各振興事務所振興課内）に設置
- 空き家・すまい総合相談室（岐阜県住宅供給公社内）との連携

5 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

5-1 利活用に対する普及啓発

- 空家等の利活用事例や利活用可能な空家等情報の発信、Iターン・Uターン希望者に対する物件情報の提供

5-2 空家等の状態・品質の改善及び把握

- 空家等の適切なリフォームや、状態・品質を客観的に把握することで、購入希望者や借受希望者に対する信頼性を向上
 - （例）八幡地域「八幡市街地空き家利活用事業」
 - 明宝地域「空き家管理・活用サービス」
- 利活用可能な空家等の所有者等に対する今後の活用についてのアンケート調査

5-3 利活用可能な空家等情報の発信

- 住宅等に関する支援制度や各種情報の発信

5-4 空家等の購入者等に対する支援

- 購入・借受希望者に対する支援策等をホームページなどで紹介
 - 【上記 5-3・5-4 に関する情報及び制度例】
 - 空き家バンクに関する情報、郡上市ホームページへの空き店舗の情報掲載、空き工場や跡地の岐阜県企業誘致課への情報提供、市産材住宅建設等支援奨励金、空き家等活用地域振興補助金、空き家等活用改修費補助金、三世代同居支援住宅補助金、空き家家財道具等処分費補助金、空き店舗等活用事業補助金

5-5 空家等の他用途への転用促進

- 特定空家における固定資産税の住宅用地に対する課税標準の特例措置の取り消しにより、所有者による取り壊しや用途変更等、空家の放置の解消を促進
- 空家の発生を抑制するための措置として、空家の譲渡所得の3,000万円特別控除の制度の周知、活用

5-6 特色のある取り組み事例

- 各地域における特色のある取り組み
 - *郡上八幡都市計画マスタープラン、八幡市街地空き家利活用事業（八幡地域）
 - *地域おこし支援隊員の住居としての活用（大和地域）
 - *移住希望者用の住居としての活用（白鳥地域）
 - *移住希望者に住居の情報を提供（高鷲地域）
 - *空き家バンクの整備（美並地域）
 - *空き家管理・活用サービス（明宝地域）
 - *空家情報と移住相談（和良地域）

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

6-1 基本的方針

- 助言又は指導を行い、まず第一に所有者等が自らの責任において、早期に解決が図られるよう取り組む。

6-2 特定空家等に関する判定の手続き

- 特別措置法第7条に規定する協議会において意見を求めたうえで、市において判定

6-3 特定空家等の判断基準

- 国のガイドラインに規定されている基準によることを基本とする。

6-4 郡上市空家等対策協議会との調整

- 特別措置法第14条に基づく特定空家等への措置を講ずるにあたり、専門的な判断を要する場合は、協議会に諮り判断

6-5 特定空家等に対する措置

- 岐阜県空家等対策協議会の「危険空家等対応マニュアル」を参考として、特別措置法第14条に基づく特定空家等への措置を講ずる。
- 最終的な特別の手段として、特別措置法第14条第9項に基づく行政代執行による措置を検討する。
- 既存法（建築基準法、消防法等）による措置を講ずる。
- 特定空家等の除却に係る補助制度の創設

7 住民等からの空家等に関する相談への対応

総合相談窓口における対応（再掲）

- 郡上市空家等総合相談窓口を総務部総務課内（又は各振興事務所振興課内）に設置し、担当課と調整
- 空き家・すまい総合相談室（岐阜県住宅供給公社内）との連携

市外からの移住・定住希望者への空家等に関する相談対応

- 郡上市交流・移住推進協議会（通称ふるさと郡上会）による対応
（協議会事業に協賛している宅地建物取引業者や地域づくり団体等からの情報提供に基づく住宅情報を発信）

8 空家等に対する対策の実施体制

主管課

- 総務部総務課

空家等対策庁内検討会議

- 総務部長を会長、市長公室長を副会長とし、関係課の各課長等17名をもって組織

特別措置法第7条に基づく協議会

- 市長、市議会議員、地域住民、法務・不動産・建築・福祉・文化等に関する学識経験者、関係行政機関の職員その他市長が必要と認める者により構成

市と民間事業者との連携

- 市と民間事業者のそれぞれの役割を明確化
 - ・郡上市の役割……空家等対策の主体的な役割を担う。
 - ・民間事業者との連携……その専門性を活かして、所有者等向け相談窓口の設置、空家等の売却や貸し出しの仲介による活用促進、リフォームの普及など所有者等への普及啓発と、行政機関に対する支援について、特に空家等対策協議会の委員を通じて働きかけを行う。

9 その他の空家等に関する対策

9-1 空家等対策計画の検証と見直し方針

- 目標値の設定（特定空家等の解消）
 - ・平成28年度：128件→平成32年度：110件（第2次郡上市総合計画における成果指標）
- PDCAサイクルによる計画の見直し

9-2 その他

○国の地方交付税措置及び補助金の活用

- ・特別交付税の算定項目である移住・定住対策に要する経費、空家等対策計画に基づいて実施する空家等の除却・改修に要する経費を計上
- ・空き家再生等推進事業、空き家対策総合支援事業、先駆的空き家対策モデル事業、定住促進空き家活用事業（過疎地域限定）等の補助事業を必要に応じて活用

○自治会・地区会と一体となった取り組み

- ・特定空家等の発生を抑制するための防犯、衛生、景観面における協力要請
- ・空家等の実態調査を実施する場合の協力要請

○移住者の増加を促進するための空家の活用

- ・地域の特性（夏は農林業、冬はスキー場等）に関心を持つ移住者に対する空家の提供等