

# 多治見市空家等対策計画〈案〉

令和2年3月

多治見市 都市政策課

## 目 次

<b>第1章 計画の目的と概要</b> . . . . .	<b>P1</b>
1. 計画の背景と目的	
2. 計画の位置づけ	
3. 対象地区	
4. 対象空家等の種類	
5. 計画期間	
<b>第2章 空家等の現状</b> . . . . .	<b>P3</b>
1. 人口と世帯の現状	
2. 住宅ストックの現状	
3. 多治見市における空家等の特徴	
4. 多治見市の空家等の現状まとめ	
<b>第3章 空家等が引き起こす問題</b> . . . . .	<b>P7</b>
空き家等が引き起こす問題	
<b>第4章 空家等対策に関する課題</b> . . . . .	<b>P8</b>
1. 状況の把握	
2. 利活用の検討	
3. 管理不全な空家等の対策の実施	
4. 空家等問題の総合窓口の設置	
5. 実施体制の構築	
<b>第5章 空家等対策の基本的な方針</b> . . . . .	<b>P9</b>
1. 空家等の発生の抑制と適正な管理の普及啓発	
2. 空家等の利活用の促進	
3. 特定空家等に対する適正な措置、対応	
<b>第6章 空家等の調査に関する事項</b> . . . . .	<b>P10</b>
空家等の現状把握	
<b>第7章 空家等及び空地の利活用の促進</b> . . . . .	<b>P11</b>
1. 利活用可能な空家等及び空地情報の発信	
2. 多治見市空き家再生補助事業	
3. 多治見市農地及び空き家再生補助事業	
4. 空家等の他用途への転用の促進	
5. 空地の利活用の促進	

**第8章 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 . . . . P13**

1. 所有者等による空家等の適切な管理の普及啓発
2. 相談受付体制の整備

**第9章 特定空家等に対する措置及びその他の対処に関する事項 . . . . P16**

1. 基本の方針
2. 特定空家等に関する判定の手続き
3. 特定空家等の認定基準
4. 特定空家等に対する措置

**第10章 空家等対策の実施体制に関する事項 . . . . . P18**

1. 主幹部局
2. 各組織の役割
3. 多治見市空家等審議会

**資料編**

- 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 多治見市における特定空家等の認定基準について
- 多治見市空家等審議会条例

## ○用語の定義

本計画では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づいて、表記を「空家」で統一していますが、一部の固有名詞については原文のまま「空き家」と表記しています。なお、本計画では、以下のとおり各用語について定義しています。

### 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法における定義

#### (1) 空家等（法第2条第1項）

「空家等」とは、「建築物（※1）又はこれに附属する工作物であつ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（※2）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。」とされています。

（※1）「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする（建築基準法第2条）とされています。

（※2）「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、建築物等（建築物又はこれに附属する工作物）が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは一つの基準となると考えられる（空家法第5条第1項関連「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針 3(1)」。）とされています。

#### (2) 特定空家等（法第2条第2項）

特定空家等は空家等のうち、次のいずれかの状態にあると認められるものをいいます。

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③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
- ④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

#### (3) 危険空家等（岐阜県空家等対策に係る対応指針）

「危険空家等」とは、「特定空家等のうち、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のものをいう。」とされています。

### 2. 住宅・土地統計調査（総務省統計局）における「空家」の定義

住宅・土地統計調査とは、住宅とその住宅に居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地などの実態を把握し、その現状と推移を明らかにすることを目的としています。

空家法による空家等の定義とは異なり、共同住宅などの空き部屋も含まれます。

# 第1章 計画の目的と概要

## 1. 計画の背景と目的

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、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等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等は、危険性の発生・増大、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おり、大きな社会問題となっています。

このような状況から、国においては、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、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。）が制定されました。

利活用が可能な空家等は、利活用次第で大きな資産と成り得ます。空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在します。

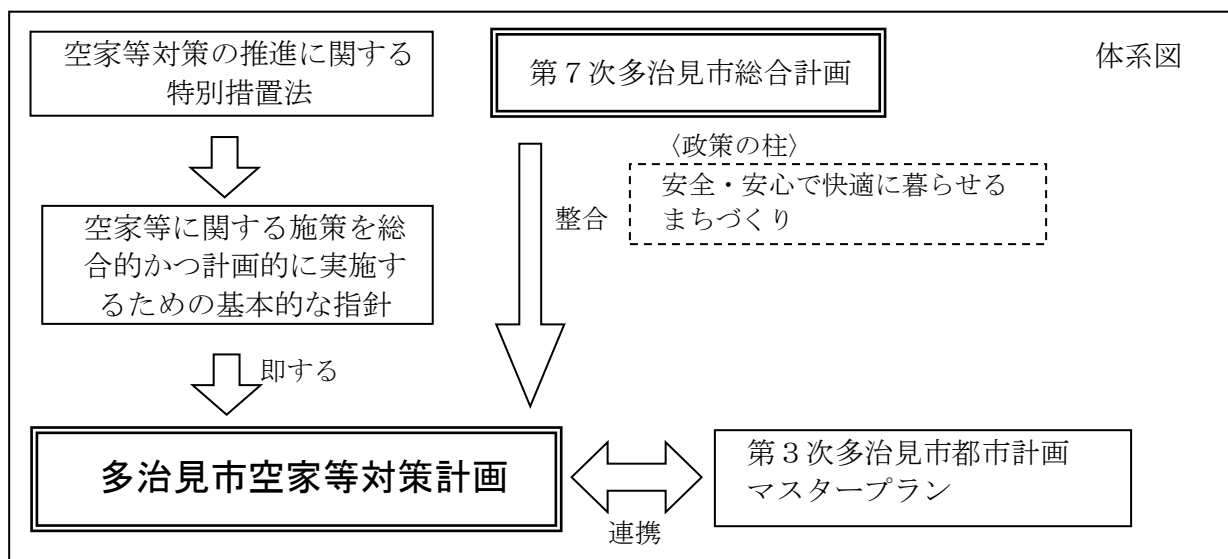
一方で、適正に管理されない空家等の増加により、防災、衛生、景観等の観点から、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されます。

今般、第7次多治見市総合計画の政策の柱の一つである「安全・安心で快適に暮らせるまちづくり」の実現のため、安心して暮らせる生活環境の確保をはじめ空家等の利活用を促進するための方向性や具体的な施策を示すものとして、「多治見市空家等対策計画」を策定します。

## 2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための計画として位置づけます。また、策定にあたっては、国の「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号）に即するものとしています。

また、第7次多治見市総合計画を上位計画とし「第3次多治見市都市計画マスタープラン」などと連携する計画として位置づけます。



## 3. 対象地区

本市における空家等に関する対策の対象とする地区は、「市内全域」とします。また、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。

## 4. 対象空家等の種類

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。

## 5. 対象期間

本計画の期間は、「令和2年度から令和6年度までの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ています。

## 第2章 空家等の現状

### 1. 人口と世帯の現状

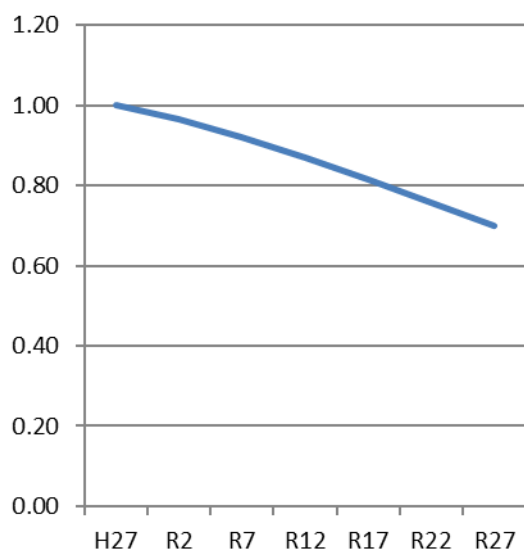
#### ○人口減少社会の到来と高齢化の進展

多治見市における人口は、平成19年の117,654人をピークに減少に転じており、今後も減少が続くと推計されています。

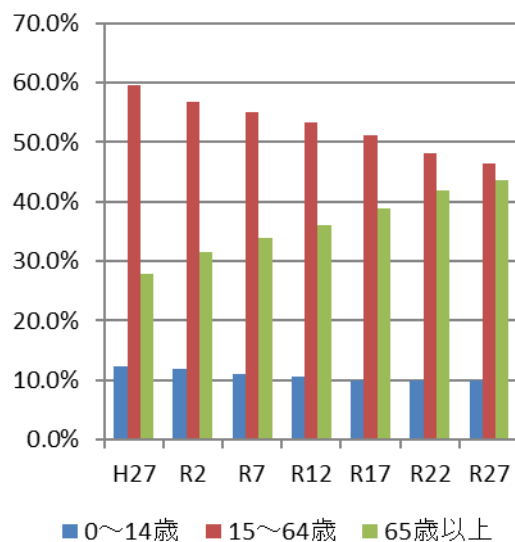
また、年齢3区分人口においては、65歳以上の高齢者数が増加し、令和7年には、概ね3人に1人が65歳以上の高齢者となる見込みです。

【表1】多治見市の人口の推移

※平成27年を基準年として1.00としています。



【表2】多治見市の年齢区分別人口割合の推移



【表3】

人口推計及び人口構成

(上段：人 下段：% 最下段：なし)

	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
0～14歳	13,688	12,576	11,267	10,099	8,958	8,257	7,627
	12.4	11.8	11.1	10.5	10.0	9.9	9.9
15～64歳	65,896	60,430	55,900	51,199	46,028	40,249	35,871
	59.7	56.7	55.0	53.3	51.2	48.2	46.5
65歳以上	30,857	33,479	34,425	34,712	34,979	34,964	33,715
	27.9	31.4	33.9	36.2	38.9	41.9	43.7
総人口	110,441	106,485	101,592	96,010	89,965	83,470	77,213
指数	1.00	0.96	0.92	0.87	0.81	0.76	0.70

[出典]多治見市独自推計

世帯数については、平均世帯人数の減少のため継続して増加していますが、「住宅・土地統計調査」においての主世帯数(※1)は、平成30年から減少に転じています。

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20年の5.7%から平成30年では10.8%に増加しており今後も増加すると推測されます。

(※1)住宅を基に世帯数をカウントするもので、1住宅に2世帯が居住している場合や単身者が複数人居住する場合などは1世帯とカウントします。

【表4】65歳以上の単身世帯割合

	H20	H25	H30
65歳以上単身世帯数(A) (戸)	2,270	3,500	4,490
主世帯数(B) (※2) (世帯)	40,100	41,700	41,530
割合(A) / (B) (%)	5.7	8.4	10.8

[出典] 「住宅・土地統計調査結果」 (総務省統計局)

(※2)主世帯の内、住宅以外(寮・旅館等)で人が居住する建物に居住する世帯を除いています。

## 2. 住宅ストックの現状

平成30年「住宅・土地統計調査」によると、本市の住宅数は、平成30年度は48,380戸であり、平成20年度の45,850戸から増加している結果となっています。主世帯数は41,550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、住宅数に占める空家数(空家率)は、平成20年に5,520戸(空家率:12.0%)であったものが、平成30年には6,740戸(空家率:13.9%)と、10年間で大幅に増加しました。

この空家数の増加傾向は、全国及び岐阜県と類似した推移で、今後も増加することが推測されます。

【表5】多治見市の住宅数、世帯数の推移

	H20	H25	H30
住宅数 (戸)	45,850	46,860	48,380
主世帯数 (世帯)	40,250	41,840	41,550
住宅数－世帯数	5,600	5,020	6,830
空家数 (戸)	5,520	4,900	6,740

[出典] 「住宅・土地統計調査結果」 (総務省統計局)

【表6】空家率の推移 (単位 %)

	H20	H25	H30
全 国	13.1	13.5	13.6
岐阜県	14.1	15.2	15.6
多治見市	12.0	10.5	13.9

[出典] 「住宅・土地統計調査結果」 (総務省統計局)



### 3. 多治見市における空家等の特徴

#### (1) 用途別の特徴

「住宅・土地統計調査」において、「空家」は、以下のとおり分類されます。

- ① 別荘やセカンドハウスとなっている「二次的住宅」
- ② 賃貸のために空家となっている「賃貸用住宅」
- ③ 売却のために空家となっている「売却用住宅」
- ④ 長期不在や建て替えに伴う解体予定の「その他の住宅」

同調査では、特定空家となる可能性が高い「その他の住宅」が、平成30年では市内に4,470戸存在し、空家総数に占める割合は66.3%となっています。これは全国平均の41.1%を上回っています。

【表7】多治見市の「空家」用途別内訳 (単位：戸)

	空 家				
	総数(A)	二次的住宅	賃貸・売却用住宅	その他住宅	
数(B)				割合(B/A, %)	
H20	5,520	80	2,690	2,760	50.0
H25	4,900	60	1,580	3,260	66.5
H30	6,740	60	2,210	4,470	66.3
(参考) H30 全国	8,488,600	381,000	4,620,400	3,487,200	41.1

※数値の四捨五入処理により割合の合計は一致しない場合があります。

【出典】「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

#### (2) 「その他の住宅」の建て方・構造別特徴と老朽化の状況

平成30年調査では、「その他の住宅」の建て方・構造の内訳は、3,400戸(65.5%)が耐用年数が比較的短い「一戸建(木造)」となっています。

【表8】多治見市の「その他の住宅」の建て方・構造別戸数内訳

(上段：戸数(戸) 下段：空家総数に占める割合(%))

総数	一戸建て		長屋建・共同住宅・その他	
	木造	非木造	木造	非木造
4,470	3,400	130	450	490
100	65.5	12.3	12.9	20.6

※数値の四捨五入処理により割合の合計は一致しない場合があります。

【出典】「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

また、「その他の住宅」の約3戸に1戸が老朽化(外観から「腐朽・破損あり」と判断されたもの。)空家となっています。

【表9】空家のうち、老朽化空家数および全空家に占める割合

	全空家	二次的住宅	賃貸用	売却用	その他の住宅
老朽化空家(戸)	2,490	20	330	—	2,140
割合 (%)	36.9	0.3	4.9	0	31.8

【出典】「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

#### 4. 多治見市の空家等の現状まとめ

○多治見市における空家等を取りまく現状をまとめると、以下のとおりとなります。

- (1) 今後も人口減少、少子化・高齢化が進むと推測されます。
- (2) 人口減少に伴い、世帯数の減少が進むと推測されます。
- (3) 住宅数が世帯数を上回っており、乖離傾向にあります。
- (4) 特定空家等となりやすい「その他の住宅」の全空家に占める割合が全国に比較して高い。

## 第3章 空家等を引き起こす問題

空家等は大きく「利活用が可能な空家等」と「利活用が困難な空家等」との2つに区分されます。

利活用が可能な空家等は、まちの財産として有効に利活用していくことが望まれますが、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利活用について考える必要があります。

一方、利活用が困難な空家等が引き起こす問題は、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。本市においても、適正に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等がみられます。放置された空家等が引き起こす問題の具体的な例を挙げると以下のものがあります。

### 空家等が引き起こす問題

#### (1) 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、通学路に空家等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、空家等が犯罪の温床となる可能性もあります。

#### (2) 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。

#### (3) 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。

特に観光地や密集市街地等では、景観を損ねるだけでなく、その地区全体のイメージを低下させることにもなります。

## 第4章 空家等対策に関する課題

空家等対策には、実態の把握、利活用の検討、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。

### 1. 状況の把握

空家等を適正に管理していただくよう促していくこと、又、有効に利活用していくために、空家等の状況（どこに、どのような状態の空家等があるかなど）を把握するとともに、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を構築することが必要です。

また、空家等の存在を認知できた場合でも、管理責任を有する所有者等の把握をしていくことが困難（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、対策に必要な情報を把握することが必要です。

### 2. 利活用の検討

利活用が可能な空家等は、利活用次第では大きな資産となる可能性を秘めています。

空家等の中には地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者以外の第三者が利活用することにより、地域活性化などに有効活用できる可能性があるため、利活用を図ることが必要です。空家等をケースに応じて有効活用していく仕組みづくりが必要です。

### 3. 管理不全な空家等の対策の実施

管理不全な空家等を生み出さないために適切な維持・管理を促すことが必要です。また、市民生活の安全・安心を確保する観点から、空家等が近隣住民に悪影響を及ぼさないよう、空家法などの現行法令や国指針に基づく取り組みはもとより、今後の国や県の空家等対策の方向性を踏まえながら、適切に対応することが必要です。

### 4. 空家等問題の総合窓口の設置

空家等の問題については、多くが複数機関、部署に関連することから、相談内容に応じて適切に相談窓口を紹介する総合窓口が必要となります。

### 5. 実施体制の構築

空家等の対策を実施する上で、市、市民及び民間事業者の役割を明確化し、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。

## 第5章 空家等対策の基本的な方針

第7次多治見市総合計画における政策の柱である「安全・安心で快適に暮らせるまちづくり」を進めていくためには、良好な住環境を高めていく取組が必要です。

そのため本市では、以下の基本的な考えのもと、建物や工作物（以下「建物等」という。）の各段階に応じた対策を総合的に推進していきます。

### 1. 空家等の発生の抑制と適正な管理の普及啓発

空家等の発生の抑制及び空家等を特定空家等にしないために「多治見市空き家・空き地バンク」により空家等の流通の促進を図っていくとともに、空家等の適切な管理に向けた情報提供や意識啓発をしていきます。

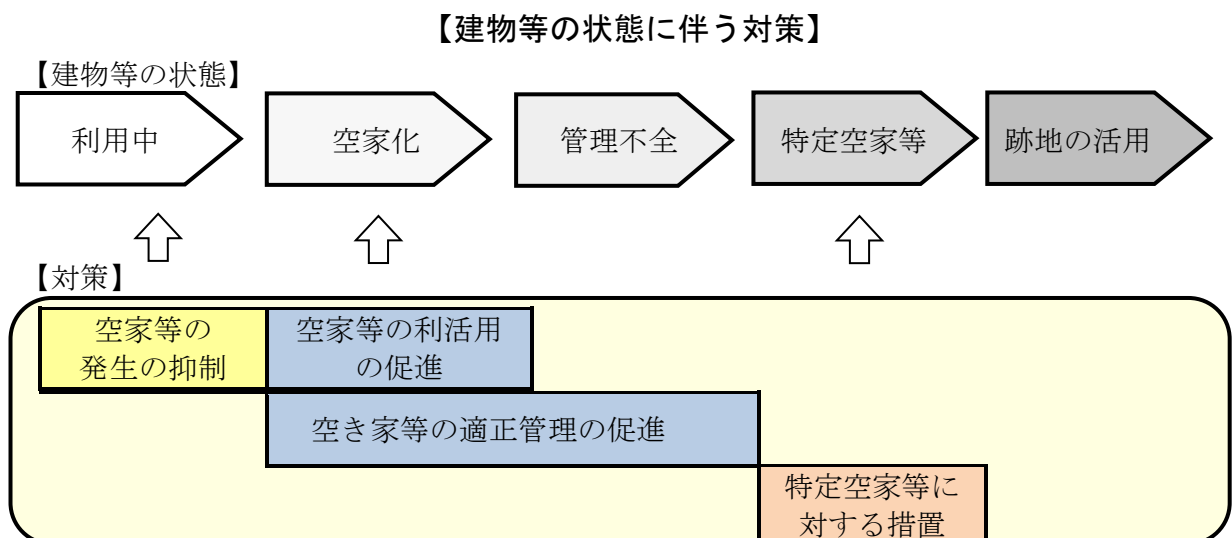
### 2. 空家等の利活用の促進

空家等及び建物等を除却した後の跡地（以下「空地」という。）は、所有者等の財産であることはもちろん、利活用次第で、地域においても活性化につながる有効な資産となり得ます。そこで、本市への移住・定住促進やにぎわい創出の場として、空家等の利活用を促進していきます。

### 3. 特定空家等に対する適正な措置、対応

適切に管理されないまま放置された空家等は、防災、衛生、景観など様々な面において周辺環境に悪影響を及ぼします。

空家等の適切な管理は、所有者等の責任において行われるべきことを前提とし、管理不全な空家等が特定空家等の状態に該当するおそれがある場合には、関連法に基づき適正に対応していきます。



## 第6章 空家等の調査に関する事項

### 空家等の現状把握

空家等の適正管理、利活用を図るためには、市内の空家等の状況を把握する必要があります。そのため、市民や自治会等からの情報提供や水道閉栓状況等の情報を活用することで、空家等の現状を把握していきます。

#### (1) 空家等を把握するための方法

空家等を把握するため次の方法により効果的に情報収集します。

- ①市民、自治会等からの情報提供
- ②水道閉栓情報の活用
- ③法務局での登記簿謄本等の閲覧
- ④国勢調査による調査区要図の活用

#### (2) 現地調査

収集した情報に基づいて適宜現地調査を実施し、状況把握を行います。

#### (3) 所有者等の確認

現地調査の結果、周辺に悪影響を及ぼす可能性がある空家等若しくは及ぼしていると判断される空家等については、必要に応じて空家法第10条に基づき所有者等の確認を行います。

また、それ以外でも利活用の促進を検討する場合等必要に応じて所有者等の確認を行います。

##### 【空家法第10条第1項】

市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

#### (4) 空家等の情報管理

調査の結果把握した空家等の情報について、適正管理の促進の検討や必要な管理の支援等を検討・実施するために情報管理をしていきます。

## 第7章 空家等及び空地の利活用の促進

空家等及び空地は、所有者等の財産であることはもちろん、利活用次第で地域においても活性化につながる有効な資産となり得ます。

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。

そのため、市では下記の取り組みにより、空家等及び空地の利活用を促進していきます。

### 1. 利活用可能な空家等及び空地情報の発信

市内に所在する空家等及び空地の有効的な利活用の促進並びに移住・定住者による地域の活性化のため、空家等又は空地の利活用を考えている方々が、市内の空家等及び空地情報を容易に入手できるような体制を整えます。

#### (1) 多治見市空き家・空き地バンク

空き家・空き地バンクを運用し、ホームページ上で市内の利用可能な空家等及び空地の情報を提供します。



#### (2) マイホーム借上げ制度

国が支援する一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JTI) が運営する制度です。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紹介窓口として、制度を紹介します。

## 2. 多治見市空き家再生補助事業

都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第2項に定める市街化区域への移住定住を目的とした空き家等対策として空き家を取得し、空き家のリフォームや建直しのための取壊しに対して補助をします。

## 3. 多治見市農地及び空き家再生補助事業

都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第3項に定める市街化調整区域の農地荒廃化及び人口減少を抑制するため、就農（家庭菜園等小規模農業を含む）を目的で空き家を取得し、併せて農地を取得または借用した者に対し、対象農地を耕作可能な状態に再生する費用（農業機器類の購入を含む）及び自らが居住することを目的としたリフォームや建直しのための取壊しに対して補助をします。

## 4. 空き家等の他用途への転用の促進

空き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。市では以下の観点から、関係する民間団体等とも連携し空き家等の他用途への転用を促進します。

### （1）地域の活性化施設としての活用

（例）交流施設、体験学習施設、創作活動施設 等

### （2）社会福祉施設等としての活用

（例）地域福祉協議会、高齢者サロン 等

### （3）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

## 5. 空地の利活用の促進

管理不全で活用の見込みのない空き家等については、所有者等に建物等の除却を促すことも検討します。空地については、市場流通など有効活用を促進します。

また、所有者不明土地については、所有者不明の土地の利用の円滑化に関する特別措置法にもとづき地域住民等の福祉や利便の増進のための施設（公園、社会福祉施設、防災倉庫等）としての利活用も検討します。



## 第8章 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。そのため、広報紙、チラシ、ホームページ等による周知と併せて、空家等対策の講演会や市内での出張相談会等を活用し、所有者等による空家等の適切な管理の普及啓発を行います。

また、空家等に関する問題は、多種多様であるため、空家等に対する総合窓口を設け、相談内容に応じて適切に相談窓口を紹介するとともに、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」と連携し、販売・賃貸、適正管理、解体など幅広いニーズに対応する相談体制を整備します。

### 1. 所有者等による空家等の適切な管理の普及啓発

所有者等へ空家等の適正管理の重要性を普及啓発するためにチラシ等を作成し、市内の公共施設や商業施設等に設置する等普及啓発を進めます。



所有者等が死亡又は不明等の場合は、市において調査して、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、空家等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、市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。

## 2. 相談受付体制の整備

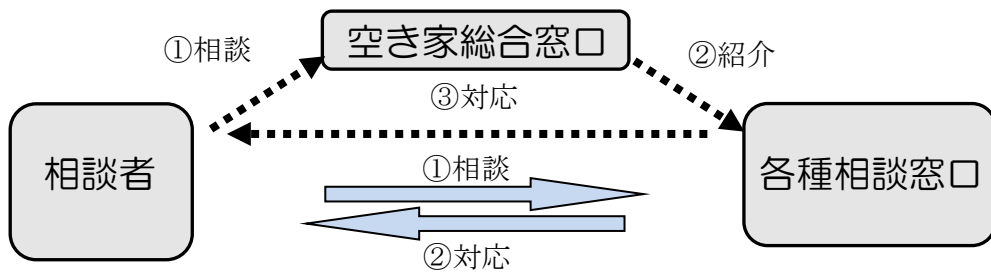
- (1) 空家等に係る相談については、担当する部署が多岐に渡ることもあります。そのため、総合窓口を設置し、相談内容に応じて適切に相談窓口を紹介するなど、各部署と連携し迅速な対応を図っていきます。

**<多治見市空き家総合窓口>**

**多治見市 都市計画部 都市政策課内**

☐TEL：0572-22-1321

☐毎週月～金 8:30～17:15（休日を除く）



**<空き家・すまい総合相談室>**

大垣市今宿6-52-18「ワークショップ24」6階

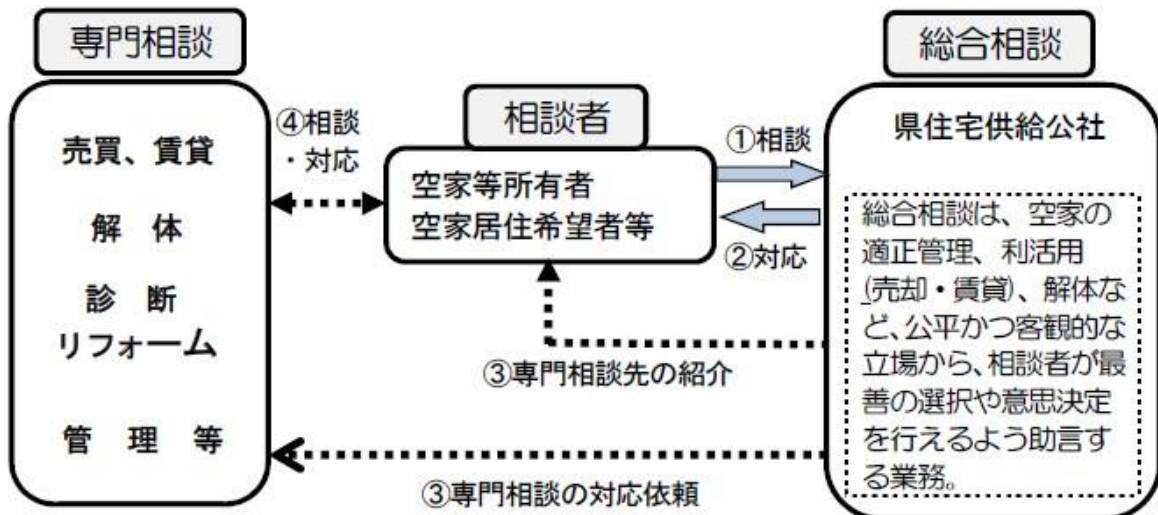
**岐阜県住宅供給公社内**

☐TEL：0584-81-8511

☐相談日：毎週火曜日・金曜日 13:00～16:00（休日を除く）

（無料、電話による事前予約制）

### <空き家・すまい総合相談室実施体制>



(2) 各種相談窓口

- 空き家・空き地バンク及び空家の利活用に関すること  
多治見市 都市計画部 都市政策課 TEL：0572-22-1321
- 危険な空家及び空家の除却に関すること  
多治見市 企画部 企画防災課 TEL：0572-22-1378
- 空家の敷地内での雑草、ごみの処理方法に関すること  
多治見市 環境文化部 環境課 TEL：0572-22-1175
- 水道・下水道・浄化槽の管理に関すること  
多治見市 水道部 上下水道課 TEL：0572-22-1203（水道）  
0572-22-1181（下水道・浄化槽）
- 固定資産税に関すること  
多治見市 総務部 税務課 TEL：0572-23-5832
- 譲渡所得、相続税、贈与税に関すること  
多治見税務署 TEL：0572-22-0101
- 税全般に関すること  
名古屋税理士会 多治見税務相談所 TEL：0572-25-4444
- 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 東農支部 TEL：0572-55-7218  
全日本不動産協会 岐阜県本部 TEL：058-272-5968
- 法律全般に関すること  
岐阜県弁護士会 TEL：058-265-0020
- 不動産登記に関すること  
岐阜県司法書士会 TEL：058-246-1568  
岐阜地方法務局 多治見支局 TEL：0572-22-1002
- 不動産の鑑定評価に関すること  
岐阜県不動産鑑定士協会 TEL：058-274-7181
- 所有権など権利義務等の書類作成に関すること  
岐阜県行政書士会東農支部 TEL：0572-22-0729

## 第9章 特定空家等に対する措置及びその他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

また、「岐阜県空家等対策に係る対応指針」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に関わらず、市は、所有者等に対し、除却、修繕等、適切な管理をす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

本市では、特定空家等に対する措置等に対し必要な事項を審議するため、学識経験者等で構成する「多治見市空家等審議会」（以下「審議会」という。）を設置しています。審議会では、次に掲げる事項について、市長の諮問に応じて調査及び審議を行い、その意見を答申します。

- (1) 特定空家等の認定基準に関する事
- (2) 法第14条第2項の規定による勧告に関する事
- (3) その他市長が必要と認める事

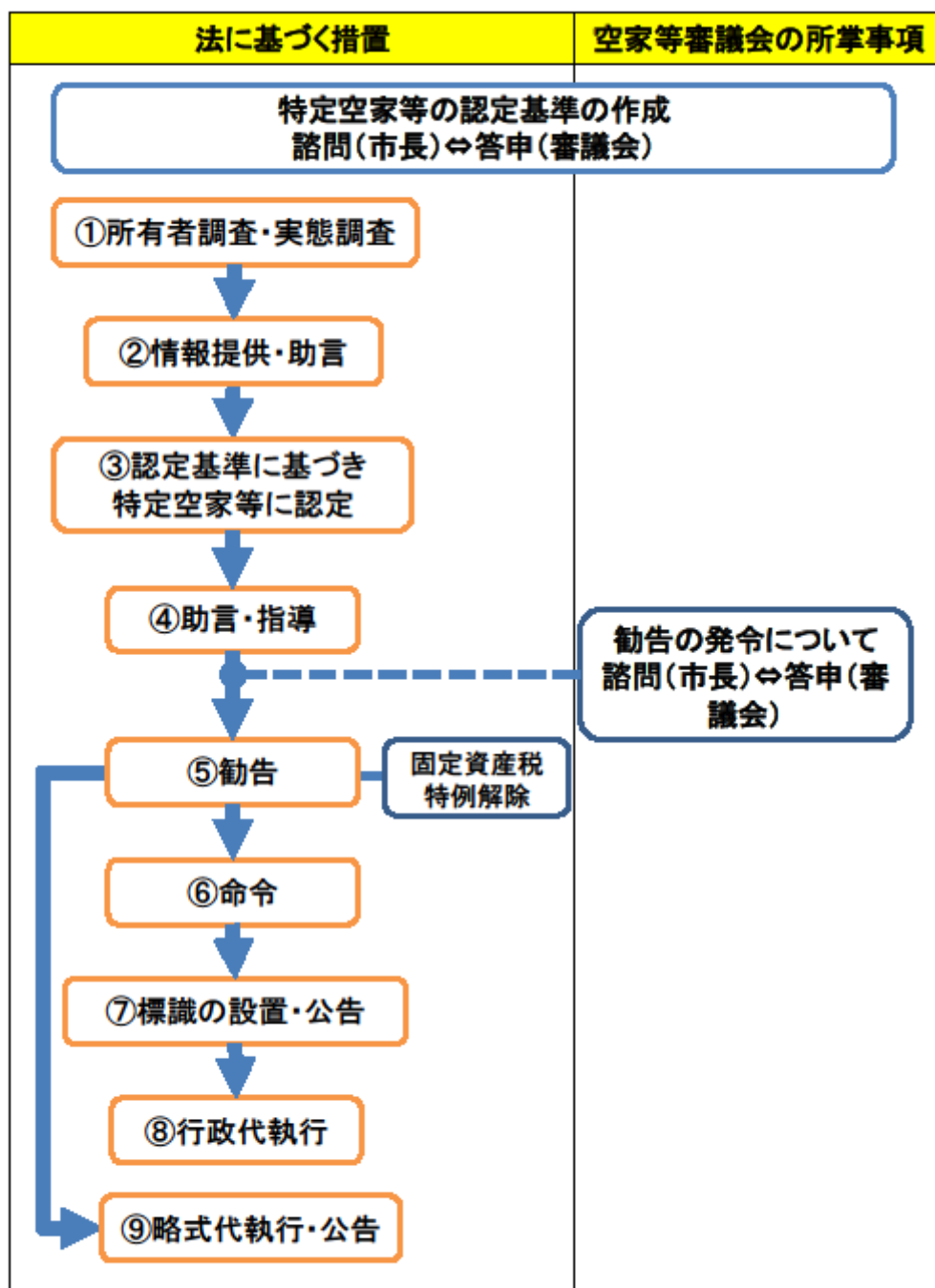
### 3. 特定空家等の認定基準

本市における特定空家等の認定は、審議会の意見を踏まえてあらかじめ作成した「多治見市における特定空家等の認定基準」に基づき行います。

### 4. 特定空家等に対する措置

特定空家等に対して、空家法第14条第2項の規定に基づく勧告を講ずるか否かについては、市は審議会に諮り判断するものとします。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。対応フローについては、次のとおりです。

※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	都市計画税
小規模住宅用地	面積が 200 m <sup>2</sup> 以下の住宅用地 (200 m <sup>2</sup> を超える場合は1戸当たり 200 m <sup>2</sup> までの部分)	1 / 6	1 / 3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3	2 / 3

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200 m<sup>2</sup>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。

## 第10章 空家等対策の実施体制に関する事項

空家等の対策の実施に際しては、庁内の様々な部局に関係することから、状況に応じて関連部署と協議を行い、実施の検討をしていくこととします。

計画の変更等に関しては、庁内会議で検討していくこととします。

また、審議会に空家等対策の実施に関して報告します。

### 1. 主管部局

空家等全般に関する対策にかかる事務の主管部局は、都市計画部都市政策課とします。

空家等の内、特定空家等に対する措置及び対処については、企画部企画防災課とします。

### 2. 各組織の役割

空家等対策においては、市と市民及び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。

#### (1) 市の役割

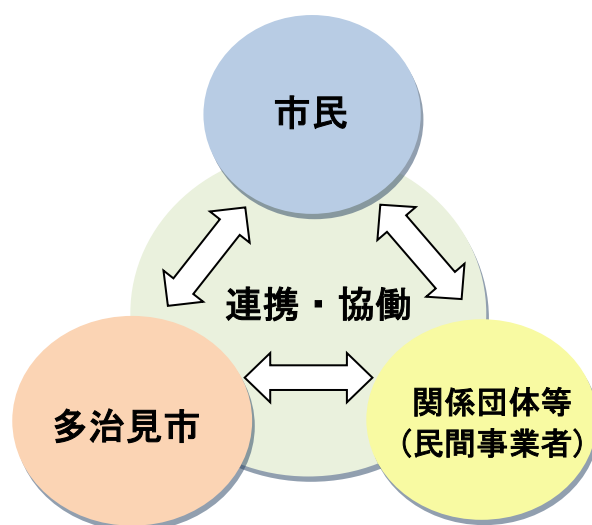
市は、地域の安全・安心なまちづくりを推進する観点から、空家法や空家等対策計画に基づき、空家等対策において主体的な役割を担います。

#### (2) 市民の役割

空家等の所有者等は、空家等の適正管理を担います。

#### (3) 民間事業者の役割

不動産、建築、解体等の民間事業者は、その専門性を活かして、市民からの相談に応じます。また空家等の市場での流通を促します。



### 3. 多治見市空家等審議会

特定空家等の基準、空家法第14条第2項の規定による勧告については、学識経験者、関係行政機関の職員を構成員とする多治見市空家等審議会に諮問します。審議会では、市長の諮問に応じ特定空家等に対する措置等に関し調査及び審議を行い、その意見を答申します。

○構成委員

令和2年2月現在

所属・役職
多治見警察署生活安全課長
建築士
多治見建設業協会理事長
弁護士
公募委員
区長会代表

## 〈資料編〉

- 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 多治見市空家等審議会設置条例
- 多治見市における特定空家等の認定基準について