

# 第2次八百津町空家等対策計画 (案)

令和7年3月  
岐阜県八百津町

## 目 次

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| 1. 空家等に関する対策の基本的方針                | P1  |
| (1) 背景                            |     |
| (2) 全国、岐阜県、八百津町における空家等の状況         |     |
| (3) 課題（問題）と基本方針                   |     |
| (4) 空家等に関する対策の対象とする地区             |     |
| (5) 対象とする空家等の種類                   |     |
| 2. 計画期間                           | P6  |
| 3. 空家等の調査に関する事項                   | P6  |
| (1) 調査概要                          |     |
| (2) 調査対象地区                        |     |
| (3) 調査対象空家                        |     |
| (4) 調査方法及び内容                      |     |
| (5) 調査結果の取り扱い                     |     |
| (6) 関係機関との情報共有                    |     |
| (7) 継続した情報収集（把握）                  |     |
| 4. 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      | P9  |
| 5. 空家等の利活用・除却及び除却後の跡地の活用の促進に関する事項 | P11 |
| (1) 予防                            |     |
| (2) 維持管理・利活用                      |     |
| (3) 除却                            |     |
| 6. 管理不全空家等への対処、特定空家等に対する措置に関する事項  | P13 |
| (1) 基本的方針                         |     |
| (2) 管理不全空家等及び特定空家等に関する判定の手続き      |     |
| (3) 特定空家等の判断基準                    |     |
| (4) 八百津町空家等対策協議会との調整              |     |
| (5) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置          |     |
| 7. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項           | P15 |
| 資料編                               |     |
| ・空家等の補助制度一覧                       | P16 |
| ・令和5年度実施空家実態調査に基づくアンケート調査         | P17 |

## 1. 空家等に関する対策の基本的方針

### (1) 背景

#### ○本計画の位置づけ

近年、人口減少や高齢化が進行するなか、居住などに使用されていない空家が増加しており、その中でも適正な管理が行われていないために周辺の住家や住民の生活に悪影響を及ぼす空家が深刻な社会問題となっています。こうした状況に対応していくため国は平成25年7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。）が施行されました。

八百津町においても、町内における空家等に関する対策を総合的に進めるために令和2年3月に「八百津町空家等対策計画」（以下、「第一次計画」という。）を策定し、空家利活用の促進や危険な空家に対する措置などを実施してきました。

今般、第1次計画が終期を迎えること。また、令和5年12月に空家法の一部を改正する法律の施行に伴い総合的な空家等対策を一層推進するため「第2次八百津町空家等対策計画」（以下「第2次計画」という。）を策定するものです。

第2次計画は空家法、八百津町空家等の適正管理に関する条例、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な方針（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号）及び「管理不全空家等及び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（ガイドライン）」に即して策定したものであり本町における空家等対策の基礎となるものです。

#### ○人口減少社会の到来と高齢化の進展

国勢調査等によると、八百津町における人口は、昭和25年の22,680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、岐阜県における人口についても令和2年に1,978,742人、742人となり2,000,000人を下回っています。

町内の年齢別人口では、令和2年に65歳以上の高齢者の人口における割合が40.2%となり、令和17年には、46.7%となる見込みです。

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、岐阜県は令和2年の12.1%が令和17年には16.2%に増加すると推計されていますので、八百津町も同様に増加すると推定されます。

【表1】八百津町及び岐阜県における人口・高齢者割合の推移

|               | R2        | R7        | R12       | R17       |
|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 八百津町の人口       | 10,195    | 9,352     | 8,523     | 7,728     |
| 65歳以上の割合      | 40.2%     | 43.0%     | 44.6%     | 46.7%     |
| 岐阜県の人口        | 1,978,742 | 1,901,307 | 1,819,881 | 1,734,135 |
| 岐阜県の65歳以上の割合  | 30.4%     | 31.9%     | 33.3%     | 35.1%     |
| 岐阜県の高齢者単身世帯割合 | 12.1%     | 13.4%     | 14.8%     | 16.2%     |

〔出典〕実績値（R2まで）：国勢調査  
推計値（R7以降）

日本の世帯数の将来推計（2024年推計、国立社会保障・人口問題研究所）

日本の地域別将来推計人口（2023年推計、国立社会保障・人口問題研究所）

## ○用語の定義

この計画で用いる用語の定義は、それぞれ次に掲げるとおりとします。

### ・空家法

「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）をいいます。

### ・空家等

建築物又はこれに附属する工作物であつて住居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。）をいいます。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きます。（空家法第2条第1項）

### ・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います。

（空家法第2条第2項）

### ・管理不全空家

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に規定されています。（空家法第13条第1項）

## （2）全国、岐阜県、八百津町における空家等の状況

### ○住宅土地・統計調査の結果

近年、全国的に空家等の増加に歯止めがかからず、岐阜県内においても適正に管理が行われていない空家等に起因して、防災、衛生、景観、その他生活環境保全に悪影響を及ぼす事例が発生しています。このような空家等の中には、倒壊や外壁の落下など危険性の増大、不法投棄や悪臭といった衛生面の悪化など地域住民の生命、身体又は財産に深刻な影響を及ぼすものがあります。

国が令和5年に実施した住宅・土地統計調査によりますと、全国の空家総数は9,002千戸と、平成30年の8,489千戸と比べ513千戸の増加で過去最高となっており、総住宅数に占める空家の割合（空家率）は13.8%と、平成30年から0.2ポイント上昇し、こちらも過去最高となっています。空家数の推移をみると、これまで一貫して増加が続いており、平成10年から令和5年までの25年間で約1.56倍に増加しました。

岐阜県においても空家総数は148千戸と平成30年の140千戸と比べ8千戸増加しており、空家率は16.1%と全国よりも高くなっています。

|     |              | H10   | H15   | H20   | H25   | H30   | R5    |
|-----|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 全国  | 空家総数<br>(千戸) | 5,764 | 6,593 | 7,568 | 8,196 | 8,489 | 9,002 |
|     | 空家率          | 11.5% | 12.2% | 13.1% | 13.5% | 13.6% | 13.8% |
| 岐阜県 | 空家総数<br>(千戸) | 85    | 102   | 118   | 133   | 140   | 148   |
|     | 空家率          | 11.4% | 13.0% | 14.1% | 15.2% | 15.6% | 16.1% |

〔出典〕住宅・土地統計調査：総務省

### (3) 課題（問題）と基本方針

#### ○空家が引き起こす課題（問題）

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

利活用が困難な空家が引き起こす課題（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。八百津町においても、管理されず放置され周辺環境に悪影響を与えている管理不全空家・特定空家と思われる空家がみられます。放置された空家が引き起こす課題（問題）の具体的な例を挙げると以下のものがあります。

#### ア 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などにより、空家が犯罪の温床となる可能性もあります。

#### イ 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。

#### ウ 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。



家屋の一部が崩れ落ちており、倒壊する危険性もある状態です。

所有者等に対して、家屋の除却も含めて、適切な措置を行うように指導しています。

利活用が可能な空家は、活用次第では八百津町にとっても大きな資産となる可能性を秘めています。しかしながら、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活用等について考える必要があります。

## ○これまでの空家対策に関する取組の課題（問題）

これまでの空家対策には、実態の把握、対策の実施、推進体制に関しそれぞれ以下の課題があり、今後は体制や対策の一層の強化が必要です。

### ア 実態の把握に係る課題

空家等の実態調査や町民からの通報で空家等の存在を把握できた場合でも、所有者等が管理責任を果たさない事案や、所有者等の特定が困難（死亡・所在不明、相続による権利関係の未整理など）な事案もあります。

そのため、国が法に基づき示すガイドラインや事例集等を参考にしながら、空家等の実態の把握と所有者等の調査を着実に実施し、実施の後の継続的なモニタリングや情報のアップデートに努める必要があります。

### イ 空家の対策の実施に係る課題

特定空家等となつてからでは対応に限界があるため、その空家等が管理不全空家等であると認められる場合は、特定空家等にならないために、早期に指導を行うことが重要です。

また特定空家等に該当した場合はその解消について最優先する必要があります。管理不全空家等や特定空家等の解消は行政機関から所有者等への指導・勧告から始まり、特定空家等については最終的には代執行による除却等が必要となる場合もあります。

さらに、管理不全空家等と特定空家等を増やさないための適正管理方法、空家等を増やさないための利活用策の実施も必要となりますが、これらの対策については、これまでは住宅政策や福祉政策といった観点からそれぞれの担当部局が実施してきており、空家等対策という観点からの取り組みが不十分です。

### ウ 推進体制に係る課題

空家等は個人財産であり、その管理責任は一義的には所有者等個人に帰属するものであるが、適切な管理が行われていない空家等は防災、衛生、景観など住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性がある。

このため、行政機関及び地域の空家等対策に取り組む民間事業者、各専門団体、特定非営利活動法人等とも連携・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。

## ○空家等対策の基本方針

### ア 空家の発生抑制と適正管理

空家対策の第一歩として、空家の発生を抑制することが重要です。将来住まなくなる見込みのある住宅について、空家となる前の段階で、家の処遇について考えておく必要があることを周知するなど、空家の発生を抑制する取り組みを展開します。

また、空家となった住宅については、管理不全を予防するための支援を行います。所有者に対し、適切な管理の必要性について啓発するとともに、相談・支援体制を強化するなど、空家の適正管理を促す取組を展開し、居住環境の保全と利活用の促進につなげます。

### イ 空家の利活用、跡地利用の促進

空家の利活用を促進するために、空家を資源としてとらえ、空き地空家バンクの積極的な活用の推進、空家等の購入者への支援、空家等の多用途への転用促進を図り、所有者等に空家等の利活用を促進させる取組を空家対策総合支援事業・空家再生等推進事業等の補助制度を有効活用しながら進めていきます。

また、除却後の跡地スペースの利用として、地域の防災性の向上や地域活性化に資するスペースとして活用促進を検討します。

#### ウ 地域の居住環境の保全

空家が放置され、老朽化が進むことにより、周辺の居住環境に対して防災、防犯、衛生、景観などさまざまな悪影響を及ぼすおそれがあります。そのような状態を解消し、周辺住民が安心して暮らせる居住環境を整備する必要があります。

### ○空家等対策の推進

#### ア 空家の発生抑制と適正管理の推進

空家の適切な管理は第一義的には所有者等の責任において行われるべきものであり、民法上においても所有者等に管理する義務を定めており、この管理責任を所有者等に対して周知するとともに、利活用に関する情報を提供したり、相談を受け付けたりするなど、所有者自身が空家を管理できるよう促します。

現行の空家だけでなく、将来発生するおそれのある空家を抑制するため、既に空家となった所有者だけでなく、広く住民等に対して空家を適切に管理することへの重要性や管理不全の空家が周辺にもたらす諸問題やそれらへの対処法について、広報誌や町ホームページで周知します。

また、高齢者単独世帯のような将来空家になる可能性が高い「空家予備軍」を対象として、積極的な啓発を実施します。

#### イ 空家の利活用の推進

空家や除却後の跡地は、今後のまちづくりや地域活性化を進めるうえでの拠点となる地域資源となりえます。そうするためにも行政が地域と連携して活用を進めます。

利活用可能な空家については、空家所有者への情報提供や関係する民間団体等との連携により空家等の多用途への転用を推進します。

中古住宅を安心して取引するため、中古住宅のインスペクション（既存住宅現況検査）の普及に努めます。

マイホーム借上げ制度の紹介等、家族構成やライフステージの変化に対応した住まい方の啓発を促進します。

#### ウ 空家総合相談窓口の設置

空家は、近隣住民の生活に様々な問題を引き起こすため、問い合わせの内容は多岐にわたり、複数の部署にまたがる問題も多くなると想定されます。しかしながら、各部署で個別に対応することは非効率で、地域住民や空家所有者がどこへ相談すればよいか困惑することになります。そこで建設課が総合相談窓口として、空家等に関する相談等を受け付けて相談内容を吟味し、必要に応じて担当部署に対応を依頼したり、情報共有を図りながら進めていきます。

### <空家総合相談窓口>

#### 八百津町建設課管理係

☐TEL：0574-43-2111

☐収集・相談時間：毎週月～金 9:00～17:00（祝休日除く）

#### (4) 空家等に関する対策の対象とする地区

八百津町における空家等に関する対策の対象とする地区は、八百津町全域とします。

**対象地区：八百津町全域**

#### (5) 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項で規定する空家等とします。

##### 【空家等対策の推進に関する特別措置法】

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて住居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。第十四条第二項において同じ)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

本計画の期間は、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ます。

**計画期間：令和7年4月1日から令和12年3月31日まで**

## 3. 空家等の調査に関する事項

### (1) 調査概要

町では、対策が必要な空家等を把握するため、空家等の実態調査を5年毎に実施します。

空家等と認められる可能性のある物件を把握し、それらの物件等を対象として、より詳細に調査し、空家等として認められるかどうかを判断します。

空家等の実態を継続的に把握するために、随時補足調査を実施する予定です。

### (2) 調査対象地区

町内全域を対象に行います。空家等候補物件や町民等からの通報物件を調査対象に行います。

### (3) 調査対象空家

空家法第2条第1項に規定する空家等について調査します。調査の結果、周辺に悪影響を及ぼしている空家等は、空家法第2条第2項に規定する特定空家等、空家法第13条第1項に規定する管理不全空家等と認められるかの判断を行うこととなります。



#### (4) 調査方法及び内容

##### 第1次調査（机上調査）

現地調査を実施する前に、前回調査（平成28年度）物件や水道休廃止情報等を基に空家等候補となりうる建築物の抽出を行い、リスト化します。

##### 第2次調査（現地調査）

机上調査により抽出された空家等候補建築物について、外観目視により空家等候補か否かの判定（下記記載、空家等判定項目）を行い、空家等候補と判定した建築物については、老朽危険度判定（下記記載 老朽危険度判定基準）を実施します。

机上調査により抽出された建築物以外に、現地調査の際に新たに発見した空家等候補建築物についても老朽危険度判定を実施します。

#### ●空家等判定項目

| 項 目         |         | 主 眼 点                       |
|-------------|---------|-----------------------------|
| 建<br>築<br>物 | 出入口     | 扉の状況、侵入防止の措置、表札の有無          |
|             | 窓・外壁・屋根 | 破損、雨戸開閉状況、侵入防止の措置、カーテンの有無など |
|             | 郵便受け    | 放置郵便物、塞ぎなど                  |
|             | 電気メーター  | メーターの有無、通電の有無               |
|             | ガスメーター  | ガスの有無、通ガスの有無                |
|             | 水道止水栓   | 水道休止キャップの有無                 |
| 敷<br>地      | 敷地の管理状況 | 立木の腐朽、雑草の繁茂                 |
|             | 車庫・駐車場  | 自動車・自転車の放置、ガレージの状況          |
| その他         |         | 不動産業者等の看板、張り紙               |

#### ●建築物の老朽危険度判定基準

空家等情報記録簿（資料1-1）の「保安上の危険・衛生上有害等」の各項目の老朽危険度についてA～Dの4段階で判定を行い、それぞれの評価の中で最も低い判定を総合判定とします。

| 判定 | 説 明  |
|----|--|
| A  | 小規模の修繕により再利用が可能（または修繕がほとんど必要ない）                    |
| B  | 維持管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、多少の改修工事により再利用が可能（当面の危険性はない） |
| ※C | ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷・老朽化が著しい   |
| ※D | 倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、解体等の検討が必要と思われる（緊急度が極めて高い）    |

※C（管理不全空家等）・D（特定空家等）の判断基準は、空家等対策の推進に関する特別措置法改正（令和5年12月13日）に伴い、国土交通省が示したガイドラインを基に老朽危険度判定基準（資料1-2）により判定。

### 第3次調査

第1次2次調査により抽出した建築物の、水道開栓データによる年間使用量の1か月平均が8 m<sup>3</sup>以下のものを、空家等候補建築物と判定します。

(8 m<sup>3</sup>以上・・・大人一人が1か月で消費する水道量)

### 所有者調査

第1次から第3次調査により空家等とした建築物については、地番図データの属性情報や固定資産税課税台帳等から家屋情報及び所有者の確認を行った。

### (5) 調査結果の取り扱い

調査の実施結果を踏まえて、八百津町内における空家等の実態を把握します。調査の結果、周辺に悪影響を及ぼしていると考えられる空家については、管理不全空家等、特定空家等に該当するかどうかを判断します。

### (6) 関係機関との情報共有

八百津町は、集約した空家等の情報を必要に応じ、税務、法務、建築、住宅、防災、消防、廃棄物関係、災害救助関係、道路、警察(防犯)等の関係部局で共有し、空家等対策に活用します。なお、管理不全空家等(法13条第2項に基づき勧告を行ったものに限る)及び特定空家等にかかる情報については、県に提供します。

### (7) 継続した情報収集(把握)

八百津町は、調査結果が無駄にならないように、継続して情報を収集し、その把握に努めます。

### (8) 八百津町における空家調査の結果

八百津町では、令和5年度に「空家調査」を実施しました。この調査は、上水道・簡易水道の休止、自治会などからの情報をもとに、職員が町内を調査し、各空家ごとに調査票を作成し集計したものです。

| 地区名 | 空 家              |                    |                  |
|-----|------------------|--------------------|------------------|
|     | 空家と思われる戸数(判定A,B) | 管理不全空家と思われる空家(判定C) | 特定空家と思われる空家(判定D) |
| 八百津 | 219              | 36                 | 11               |
| 錦津  | 16               | 2                  | 1                |
| 和知  | 45               | 11                 | 2                |
| 久田見 | 78               | 10                 | 2                |
| 福地  | 27               | 5                  | 2                |
| 潮南  | 26               | 3                  | 2                |
| 合計  | 411              | 67                 | 20               |

八百津町内で空家と思われる家屋は411戸、うち管理不全空家と思われる空家が67戸、特定空家と思われる空家が20戸ありました。

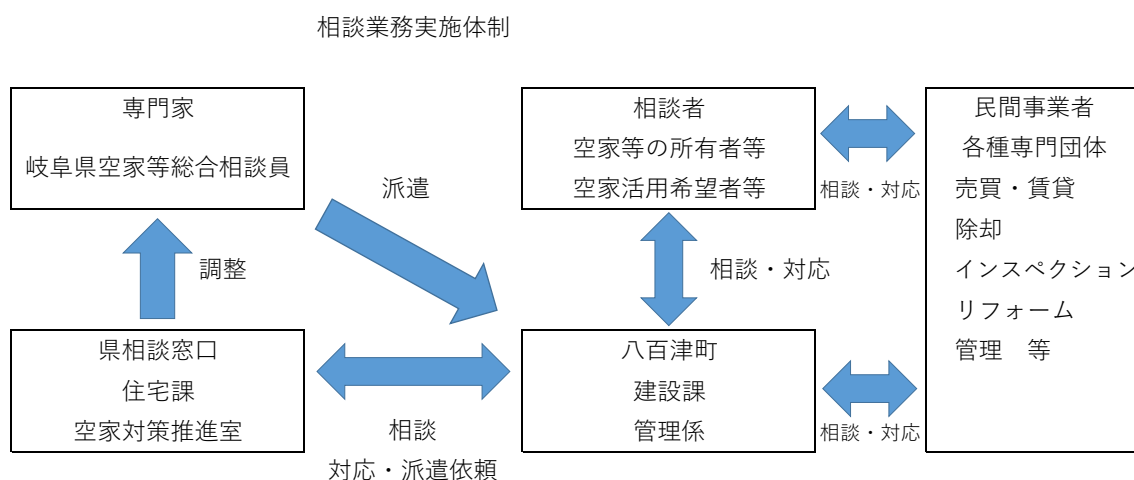
#### 4. 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

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。空家等の不適切な管理によって他人へ損害を与えた場合、所有者等は民法上の損害賠償責任に問われることがあります。

このため、所有者等に対し特定空家等から発生する問題の周知と適正管理を促し特定空家等とならないよう措置を講じてもらうことが重要です。

そこで町では、空家等の所有者や空家活用希望者等に対する相談に対して、岐阜県の空家対策推進室と連携し、必要に応じて岐阜県空家等総合相談員の派遣を依頼します。

また、民間事業者・各専門団体との連携のもと、売買・賃貸、適正管理、除却などの幅広いニーズに対応する相談体制の整備に努めます。



また、各種セミナーなどで活用できるチラシ等を作成し、町営施設や町内の公共施設等へ配布し、所有者等へ空家の適正管理の重要性を普及啓発します。

## あなたの空家 困っていませんか？

みんなで考えてみよう！

建物は、適切に管理されていないと、  
どんどん劣化が進みます！ その前に重なることを  
家族で相談・相談窓口や専門家に相談してみよう！

相談の前に、建物についての書類はありますか？

- 地図（土地の形、道路などがわかるもの）
- 測量図
- 固定資産税納税通知書
- 土地、建物の契約書
- 不動産登記簿謄本（土地・建物）
- 建物の確認済証、検査済証
- 建築工事設計書（建物の図面）

岐阜県

### 空き家の管理のポイント

定期的に点検とお手入れをおこない、  
大雨、大雪、台風、地震などへの備えや  
その後の点検も行いましょう。

#### 外部

- 雑草の繁殖に注意 放置すれば家庭に被害が及びます
- 樹木の根地への経路に注意 害やひさしの経路にも確認し、早めに対処しましょう
- 雨樋、瓦などの破損 雨水が侵入することもあります
- 台風や竜巻の後の点検 アンテナ、雨樋、網戸の飛散がないかの点検をしましょう
- 門扉や玄関先の破損に注意 破損部分から不審者などが侵入しないように、注意しましょう
- 郵便受け ザランなどが大量に落ちてしまわないようにしましょう

#### 内部

- 通気 こまめに窓を開けて風を通しましょう
- 湿 使わない部屋の畳は立てて置きましょう
- 通水 水回り（キッチン、お風呂、トイレ）は1分程度の通水をしましょう
- 換 換気扇は外さないほうがよいです
- 雨漏り 雨漏り箇所や跡は経過観察をしましょう（ひどければ処置が必要な場合もあります）
- 家財等の整理 必要のないものについては、こまめに整理、処分をおきましょう
- 貴重品は置かない 盗難などの危険があり、置く場合は機械警備などの処置をしましょう

メモ

発行 岐阜県空家等対策協議会・岐阜県

所有者等が死亡又は不明等の場合は、町において調査して、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、町が所有者等に代わり、危険性を除去します。

## 5. 空家等の利活用・除却及び除却後の跡地の活用の促進に関する事項

### (1) 予防

#### ア 実態把握

空家等の実態を継続的に把握するために、5年毎に実態調査を実施するほか、補足調査を随時実施していきます。

また、窓口相談等を通じて継続的な情報収集に努めます。

#### イ 普及啓発

空家になる前の段階で、家の処遇について考えておく必要があることを周知するなど空家の発生抑制に取り組んでいきます。

また、空家の所有者に対し、管理不全を予防するために適切な管理の必要性について啓発を行います。

#### ウ リフォームの普及促進

「岐阜県住宅リフォーム推進協議会」が開催するリフォームの普及・促進のための消費者向け講習会・相談会、事業者向け研修会などと連携して、空家のリフォームの普及を図ります

#### エ 中古住宅の性能の把握

中古住宅の購入希望者が、物件の状態・品質を把握できるようにするため、第三者が客観的に住宅の検査・調査を行うインスペクション（既存住宅現況検査）の実施を関係する民間事業者に働きかけるとともに、「既存住宅インスペクション・ガイドライン」の普及啓発に努めます。

### (2) 維持管理・利活用

#### ア 空家空地バンクの設置

平成28年度より空家空き地バンクを設置しており、希望者には八百津町内の再利用可能な空家の情報を提供しております。空家空き地バンクに登録された方に対し「八百津町空家改修費支援補助金要綱」等の補助制度の紹介を行います。

また、ホームページ上でも一目で確認できるようにわかりやすい空家情報を発信していきます。

#### イ マイホーム借上げ制度の紹介

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「マイホーム借上げ制度」について、積極的に制度の紹介を行います。

#### ウ 空家等の購入者等に対する支援

空家をリフォームする際に活用可能な補助制度（「八百津町空家改修費支援補助金要綱」）等を紹介し、空家等の改修・修繕を支援していきます。

#### エ 空家等の多用途への転用促進

空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。八百津町では、空家所有者への情報提供や関係する民間団体等との連携により空家等の多用途への転用を推進します。

(空家利活用の事例)

① 地域の活性化施設としての活用

(例) 体験宿泊施設、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) デイサービスセンター、グループホーム等

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

### (3) 除却

#### ア 危険な空家等の除却の促進

そのまま放置すれば倒壊等著しく危険な空家には、所有者等に除却も含めた適切な措置を指導するとともに、空家を除却する際に活用可能な補助制度（「老朽危険空家等除却事業補助金」）を紹介し、地域の安全・公衆衛生・景観等の問題の改善に取り組んでいきます。

#### イ 除却後の跡地利用

除却後の跡地は、空家同様、地域の有効な資源となります。除却後に生じたスペースは、所有者等に対し有効活用を促したり、また、所有者等の合意を得たうえで、地域の防災性の向上や地域活性化に資するスペースとして活用を検討します。なお、地域活性化を目的として八百津町が空家等の利活用に直接かわる場合は、八百津町空家等対策協議会において、その内容等を十分に検討します。

## 6. 管理不全空家等への対処、特定空家等に対する措置に関する事項

「管理不全空家等」とは空家法第13条第1項において適切に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に規定されています。

また、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。

(ア) 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

(イ) 著しく衛生上有害となるおそれのある状態

(ウ) 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

(エ) その他周辺的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

なお、(ア) 及び (イ) については、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等も含めて幅広く特定空家等として判断を検討します。

### (1) 基本の方針

空家等のうち、管理不全空家等及び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、管理不全空家等、特定空家等に該当するか否かの判断に関わらず、八百津町は、所有者等に対し、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) 管理不全空家等及び特定空家等に関する判定の手続き

空家等が管理不全空家等及び特定空家等に該当するか否かについては、多角的な観点から判断する必要があるため、町の関係各課の長で組織する「八百津町空家等対策庁内連絡会議」（以下「庁内連絡会議」という。）に、意見聴取したうえで判断するものとします。

### (3) 特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する基準は、国が示す「管理不全空家等及び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（ガイドライン）」に定める内容を基本とします。

### (4) 八百津町空家等対策協議会との調整

空家法第2条第2項に規定する特定空家等の認定及び措置の方針に関することについては、「八百津町空家等対策協議会」（以下「八百津町協議会」という。）に諮り、判断するものとします。

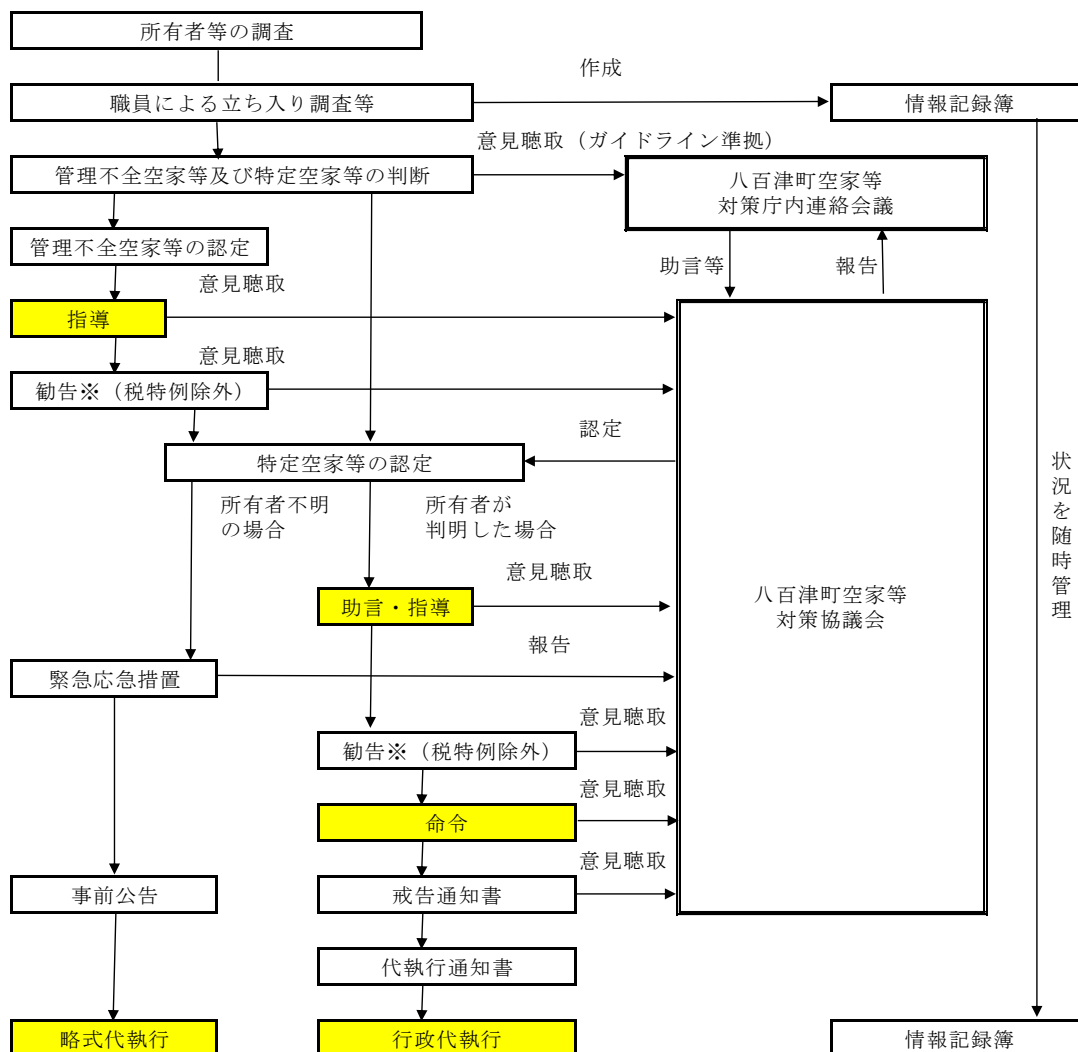
また、空家法第7条第1項に規定する本計画の変更及び計画の実施に関する事についても、八百津町協議会において協議します。

### (5) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置については、岐阜県が作成した「管理不全空家等及び特定空家等対応マニュアル」を参考として実施しますが、対応フローについては、以下のとおりです。

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。

※管理不全空家等及び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   | 固定資産税の特例率 |
|---------|---|-----------|
| 小規模住宅用地 | 面積が200m <sup>2</sup> 以下の住宅用地（200m <sup>2</sup> を超える場合は1戸当たり200m <sup>2</sup> までの部分） | 1 / 6     |
| 一般住宅用地  | 小規模住宅用地以外の住宅用地  | 1 / 3     |



## 7. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等の対策を実施するに際しては、庁内の様々な部局に関係することから、必要に応じて対策に関する協議を行い、実施の検討をしていくこととしています。

空家等の対策を実施する上での検討組織は、庁内の関係部局で構成する庁内連絡会議及び八百津町協議会とし、適切な対応が実施できる体制を整えていきます。

### ア 主管部局

空家等に関する対策にかかる事務の主管部局は、建設課管理係とします。

### イ 庁内組織

庁内組織として、建設課長を委員長、とする関係6課で組織する「八百津町空家等対策庁内連絡会議」を組織します。

#### □八百津町空家等対策庁内連絡会議（庁内連絡会議）

| 課     | 名 |
|-------|---|
| 建設課   |   |
| 総務課   |   |
| 防災安全室 |   |
| 水道環境課 |   |
| 健康福祉課 |   |
| 地域振興課 |   |

### ウ 八百津町空家等対策協議会

町長を会長として、町議会議員、空家等に関する有識者、関係機関等で構成する「八百津町空家等対策協議会」を組織します。

### エ 役割分担

空家等対策においては、八百津町と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。

#### □八百津町の役割

町は、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。

#### □民間事業者の役割

不動産、建築、解体等の民間事業者等は、その専門性を活かして、所有者等への普及啓発や行政機関への支援を行い、空家等の適正な維持管理や利活用を推進する役割を担います。

#### □八百津町と民間事業者の連携

前述のとおり、空家等対策は八百津町が主体的な役割を担いますが、八百津町と民間事業者が連携することで、より効果的な対策の実施が可能となります。町が設置する協議会等へ民間事業者が参画する等、連携を強化して空家等対策に取り組みます。

空家等の補助制度一覧

| 補助制度                | 制度概要                                    | 担当課   |
|---------------------|---|-------|
| 空家の発生を抑制するための特例措置   | 相続した空家等を譲渡した場合の譲渡所得から最大3,000万円を控除       | 税務署   |
| 空き家改修支援補助金          | 八百津町空き家バンク制度に登録された物件の改修及び修繕に要した費用の一部を補助 | 地域振興課 |
| 空き家バンク登録推進補助金       | 空き家バンク登録物件への入居が決定した際に家財道具等を処分する費用の一部を補助 | 地域振興課 |
| 老朽危険空家等除却事業補助金      | 町内の老朽危険空家等の除却費用の一部を補助                   | 建設課   |
| 木造住宅耐震診断事業          | 町内の旧建築基準で建てられた木造住宅の耐震診断費用を町が負担          | 建設課   |
| 建築物等耐震化促進事業費補助金     | 耐震診断の結果に基づく耐震改修工事の費用の一部を補助              | 建設課   |
| 低未利用土地の利用促進のための特例措置 | 町内の市街化区域内にある低未利用地を譲渡した場合の譲渡所得を最大100万円控除 | 建設課   |

※申請方法、補助対象や補助額等の詳細は担当課へお問い合わせください。

## 令和5年度実施空家実態調査に基づくアンケート調査結果

### 調査該当

令和5年度に空家の実態を把握するために空家実態調査を八百津町の全地区で実施しました。この調査において、空家候補と判断した建築物等の所有者または管理者に向けて、管理の現状と今後の意向を伺う「空家等の管理についてのアンケート」を送付しました。

アンケート対象者は令和5年度に行った空家実態調査で空き家と判断された411件のうち、所有者が特定できた394件に送付しました。

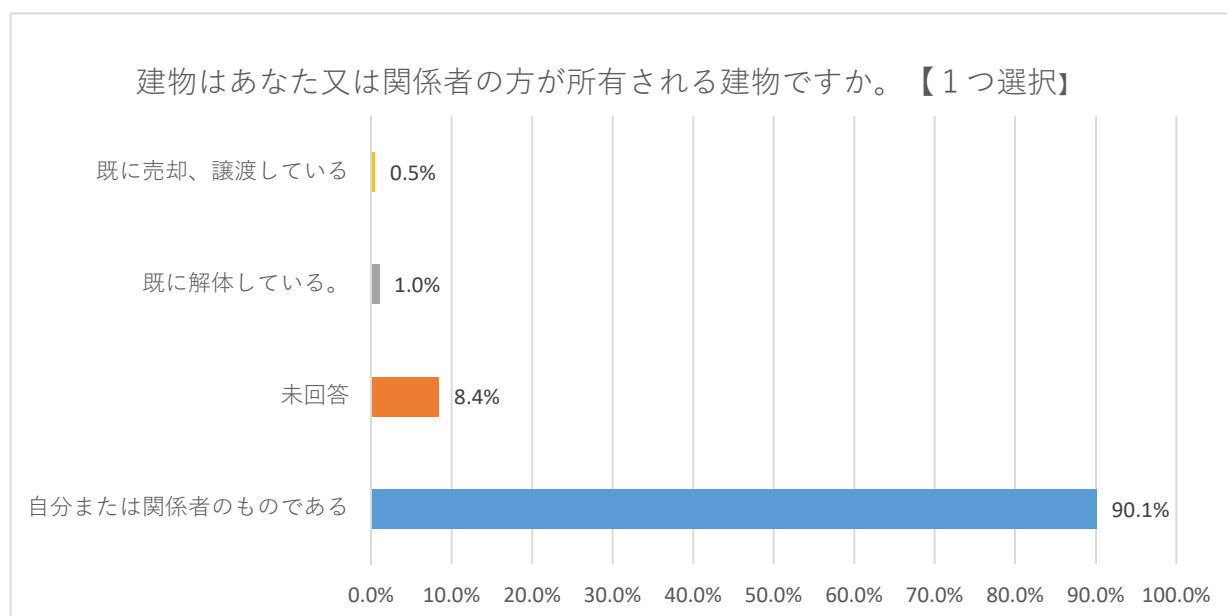
このうち、202件の回答があり、回収率は51.2%でした。

| 項目         | 内容  | 件数   | 備考       |
|------------|---|------|----------|
| 空家実態調査     | 令和5年度空家実態調査において空家候補と判断した件数                    | 411件 |          |
| アンケート発送件数  | 上記空家候補のうち、所有者等の住所が特定し、発送した件数                  | 394件 |          |
| 返送件数       | 返送された件数                                       | 202件 | 回収率51.2% |
| 建築物所有者該当件数 | 上記のうち家屋の所有者を確認するアンケートの回答が「未回答」であったもの17件を除いた件数 | 185件 |          |

上記の住所の建物はあなた又は関係者の方が所有される建物ですか。【1つ選択】

|                | 回答数 | 割合   |
|----------------|-----|------|
| 自分または関係者のものである | 182 | 90%  |
| 既に解体している。      | 2   | 0.5% |
| 既に売却、譲渡している    | 1   | 1.0% |
| 未回答            | 17  | 8.4% |
| 合計             | 202 |      |

「自分または関係者のものである」が182件、「未回答」が17件ありました。

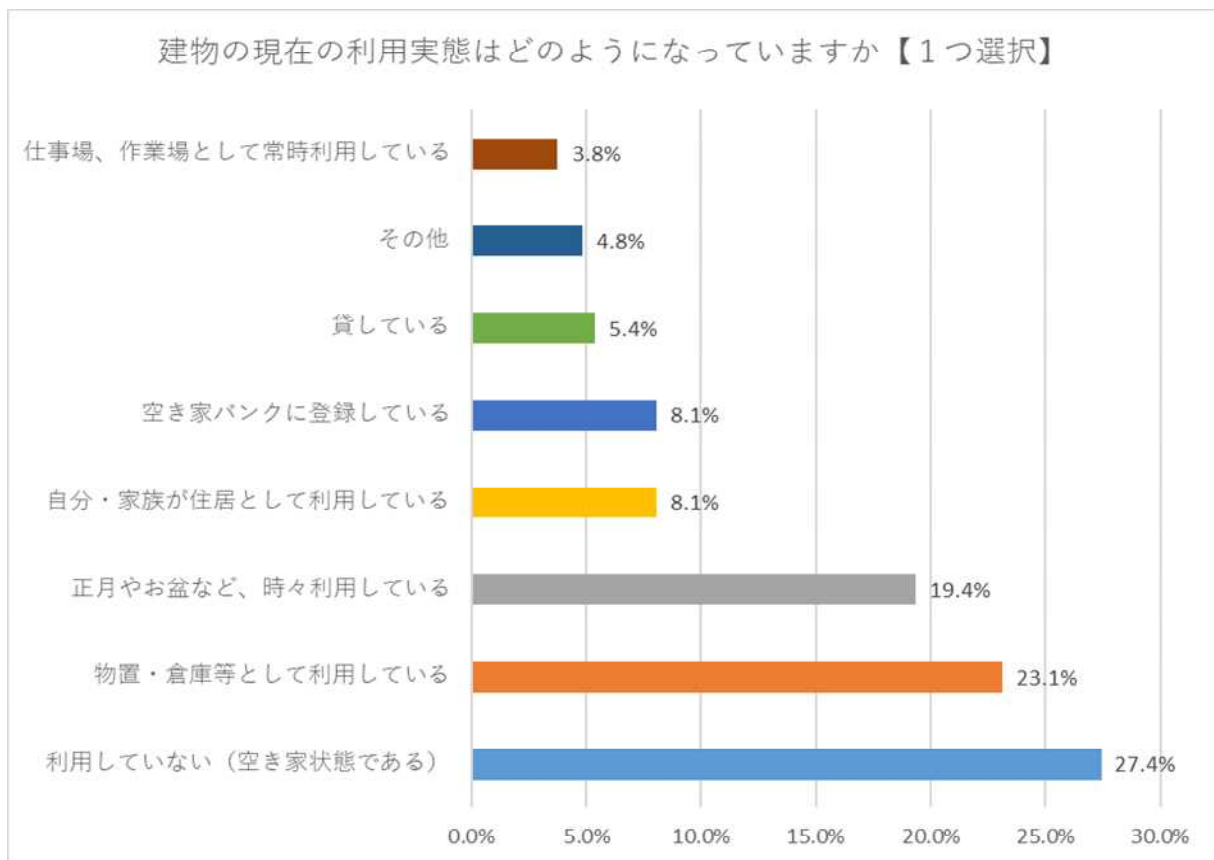


上記の建物の現在の利用実態はどのようになっていますか。【1つ選択】

|                    | 回答数 | 割合    |
|--------------------|-----|-------|
| 利用していない（空き家状態である）  | 51  | 27.4% |
| 物置・倉庫等として利用している    | 43  | 23.1% |
| 正月やお盆など、時々利用している   | 36  | 19.4% |
| 自分・家族が住居として利用している  | 15  | 8.1%  |
| 空き家バンクに登録している      | 15  | 8.1%  |
| 貸している              | 10  | 5.4%  |
| その他                | 9   | 4.8%  |
| 仕事場、作業場として常時利用している | 7   | 3.8%  |
| 合計                 | 186 |       |

「利用していない（空き家状態である）」51件に対し、「物置や倉庫」が43件「正月やお盆など、時々利用している」が36件「自分・家族が住居として利用」が15件「空き家バンクに登録している」が15件「貸している」が10件「仕事場、作業場として常時利用」が7件、合計で126件、割合として67.7%の空き家が何らかの形で管理できている状態にあると思われます。

「その他」については、「売り物件としている」「草刈りはしている」などの回答がありました。

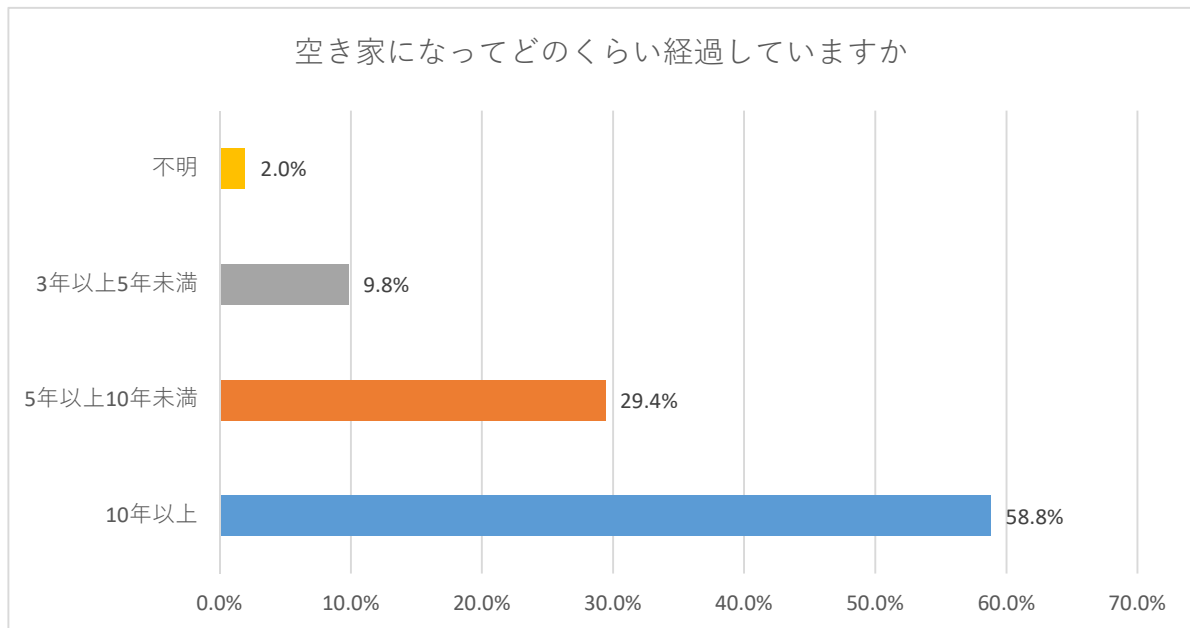


空き家になってどのくらい経過していますか

|           | 回答数 | 割合    |
|-----------|-----|-------|
| 10年以上     | 30  | 58.8% |
| 5年以上10年未満 | 15  | 29.4% |
| 3年以上5年未満  | 5   | 9.8%  |
| 不明        | 1   | 2.0%  |
| 合計        | 51  |       |

利用実態の設問にて「利用していない（空き家状態である）」と回答された家のなかで、空き家になってからの経過期間が「10年以上」が30件、「5年以上」が15件で合わせた割合としては88%で大半を占めています。

5年以上経過している空き家について状態が悪くなっている可能性が高いため、空き家除却補助金の案内等を送付するなど対策をしていきます。



この建物を自分または家族が常時利用しなくなった理由のうち、もっとも大きな理由は何ですか

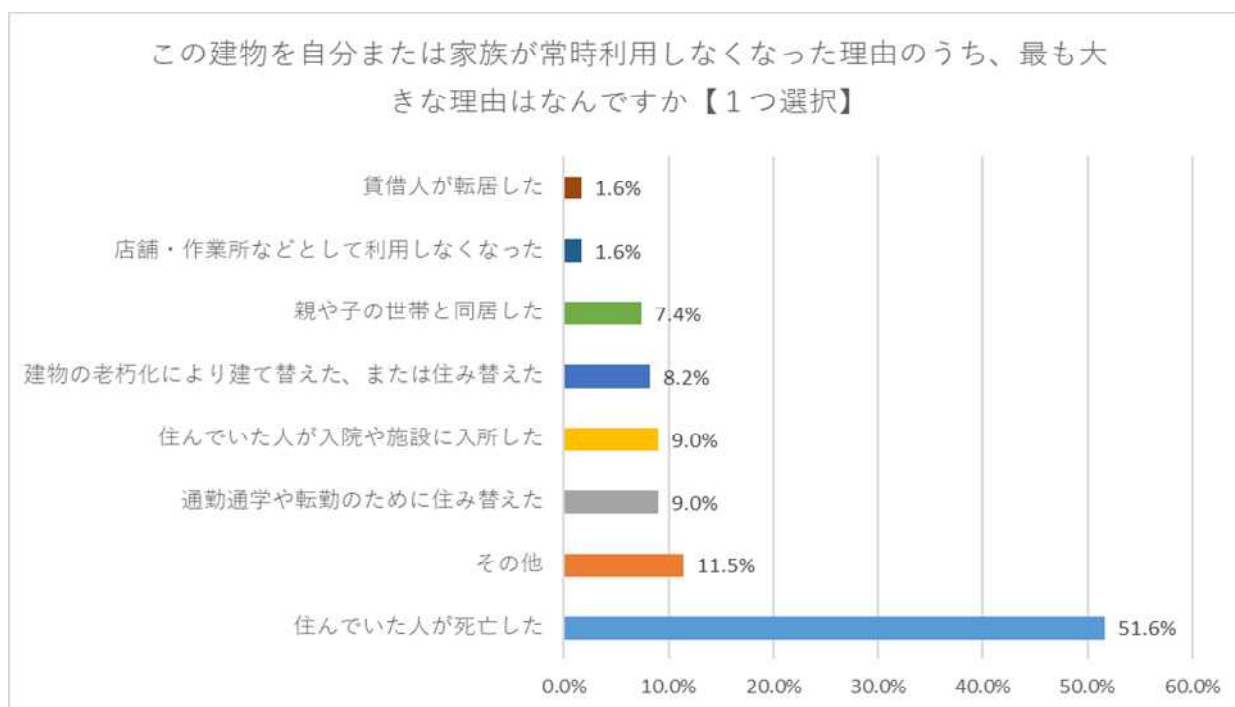
【1つ選択】

|                         | 回答数 | 割合    |
|-------------------------|-----|-------|
| 住んでいた人が死亡した             | 63  | 51.6% |
| その他                     | 14  | 11.5% |
| 通勤通学や転勤のために住み替えた        | 11  | 9.0%  |
| 住んでいた人が入院や施設に入所した       | 11  | 9.0%  |
| 建物の老朽化により建て替えた、または住み替えた | 10  | 8.2%  |
| 親や子の世帯と同居した             | 9   | 7.4%  |
| 店舗・作業所などとして利用しなくなった     | 2   | 1.6%  |
| 賃借人が転居した                | 2   | 1.6%  |
| 合計                      | 122 |       |

「住んでいた人が死亡した」が63件「住んでいた人が入院や施設に入所した」が11件で合わせて74件で割合として61%を占めています。

相続等により引き継いだ家で新たな所有者が元から利用していなかったため、空き家になっていると考えられます。

「その他」についても、居住地から遠い、別荘として使用していたが利用しなくなったなどの記述がありました。



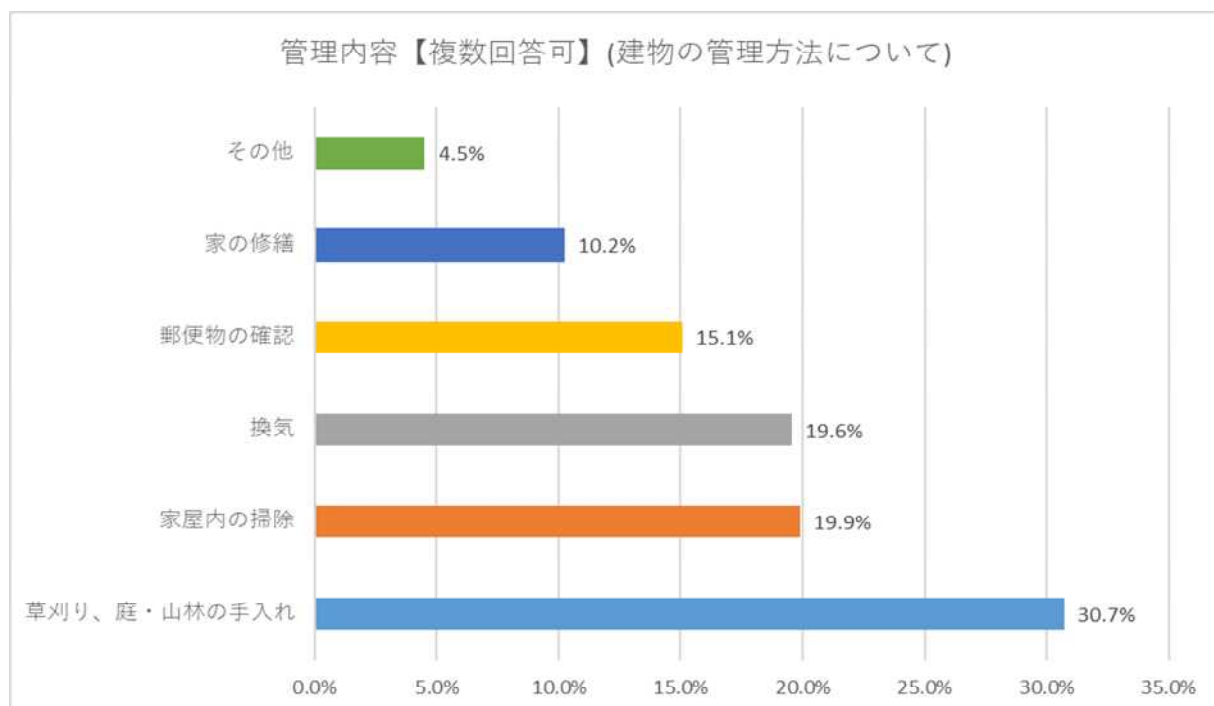
管理内容【複数回答可】（建物の管理について）

|              | 回答数 | 割合    |
|--------------|-----|-------|
| 草刈り、庭・山林の手入れ | 102 | 30.7% |
| 家屋内の掃除       | 66  | 19.9% |
| 換気           | 65  | 19.6% |
| 郵便物の確認       | 50  | 15.1% |
| 家の修繕         | 34  | 10.2% |
| その他          | 15  | 4.5%  |
| 合計           | 332 |       |

管理内容については「草刈り、庭・山林の手入れ」が102件と一番多く、「家屋内の掃除」が66件や「換気」65件「郵便物の確認」50件となりました。

「その他」には目視のみ、片付け中、何もしていない、手つかず等の記述がありました。

「草刈りや庭・山林」手入れを管理として重点を置いていることが伺えます。町民からの空き家トラブルの相談においても、草刈りが出来ていないや庭木等の飛び出しが多く、草木の繁茂は防犯や景観の悪化の原因と考えられ、特定空家や管理不全空家になる前兆と考えられます。町民からの草木等の繁茂の相談があった場合には特に注意して対応をしていきます。

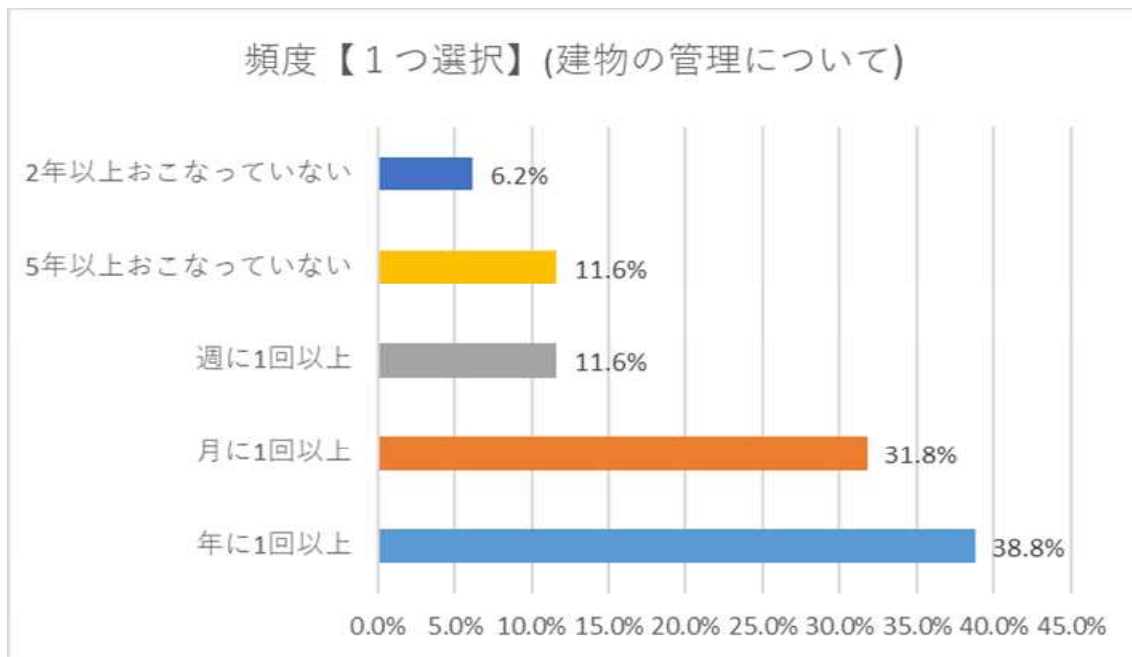




頻度【1つ選択】（建物の管理について）

|              | 回答数 | 割合    |
|--------------|-----|-------|
| 年に1回以上       | 50  | 38.8% |
| 月に1回以上       | 41  | 31.8% |
| 週に1回以上       | 15  | 11.6% |
| 5年以上おこなっていない | 15  | 11.6% |
| 2年以上おこなっていない | 8   | 6.2%  |
| 合計           | 129 |       |

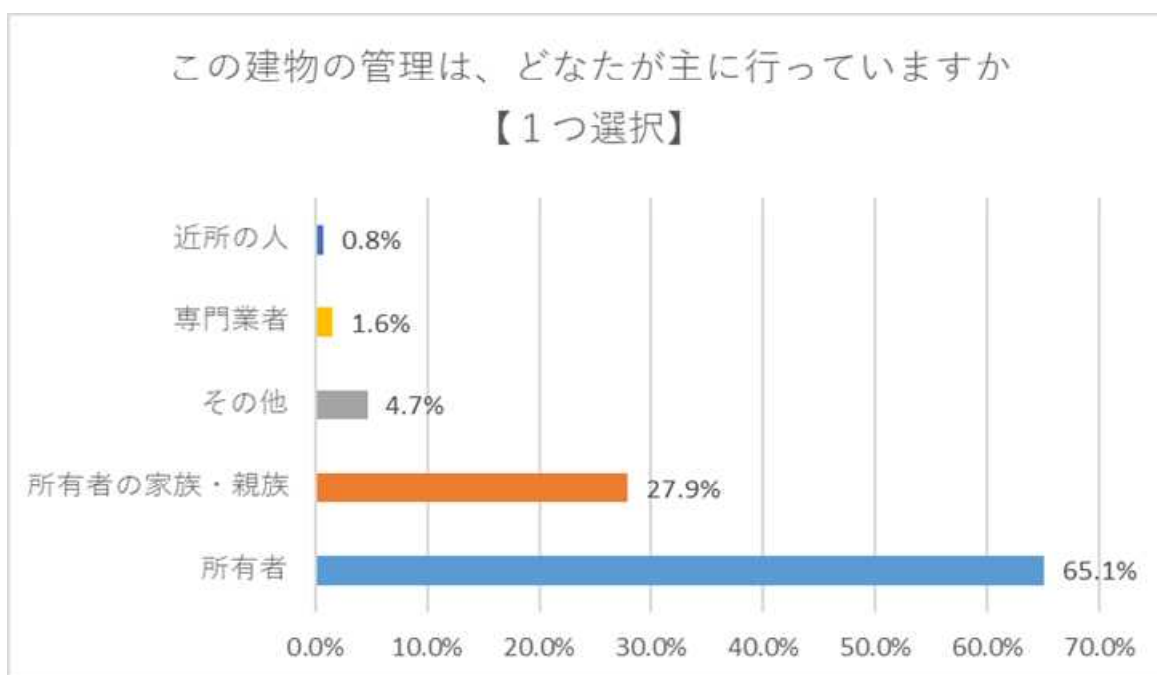
管理の頻度については「年に1回以上」が50件、「5年以上おこなっていない」が15件「2年以上おこなっていない」が8件で合計73件、割合としては56.6%の空き家が長い期間管理がされておらず適正な管理ができずにいるため空き家の状態が良くないと思われま



この建物の維持管理は、どなたが主に行っていますか【1つ選択】

|           | 回答数 | 割合    |
|-----------|-----|-------|
| 所有者       | 84  | 65.1% |
| 所有者の家族・親族 | 36  | 27.9% |
| その他       | 6   | 4.7%  |
| 専門業者      | 2   | 1.6%  |
| 近所の人      | 1   | 0.8%  |
| 合計        | 129 |       |

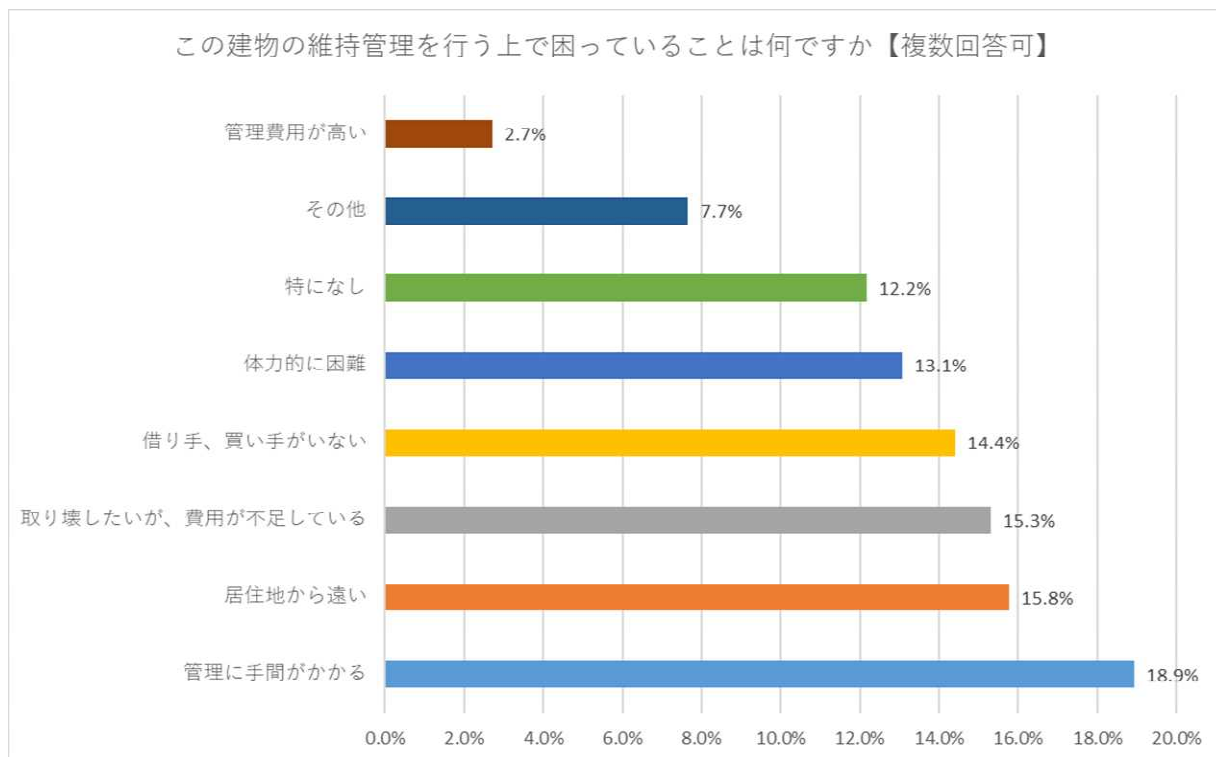
管理者は「所有者」や「所有者の家族・親族」が120件で93%を占める。



この建物の維持管理を行う上で困っていることは何ですか【複数選択可】

|                   | 回答数 | 割合    |
|-------------------|-----|-------|
| 管理に手間がかかる         | 42  | 18.9% |
| 居住地から遠い           | 35  | 15.8% |
| 取り壊したいが、費用が不足している | 34  | 15.3% |
| 借り手、買い手がない        | 32  | 14.4% |
| 体力的に困難            | 29  | 13.1% |
| 特になし              | 27  | 12.2% |
| その他               | 17  | 7.7%  |
| 管理費用が高い           | 6   | 2.7%  |
| 合計                | 222 |       |

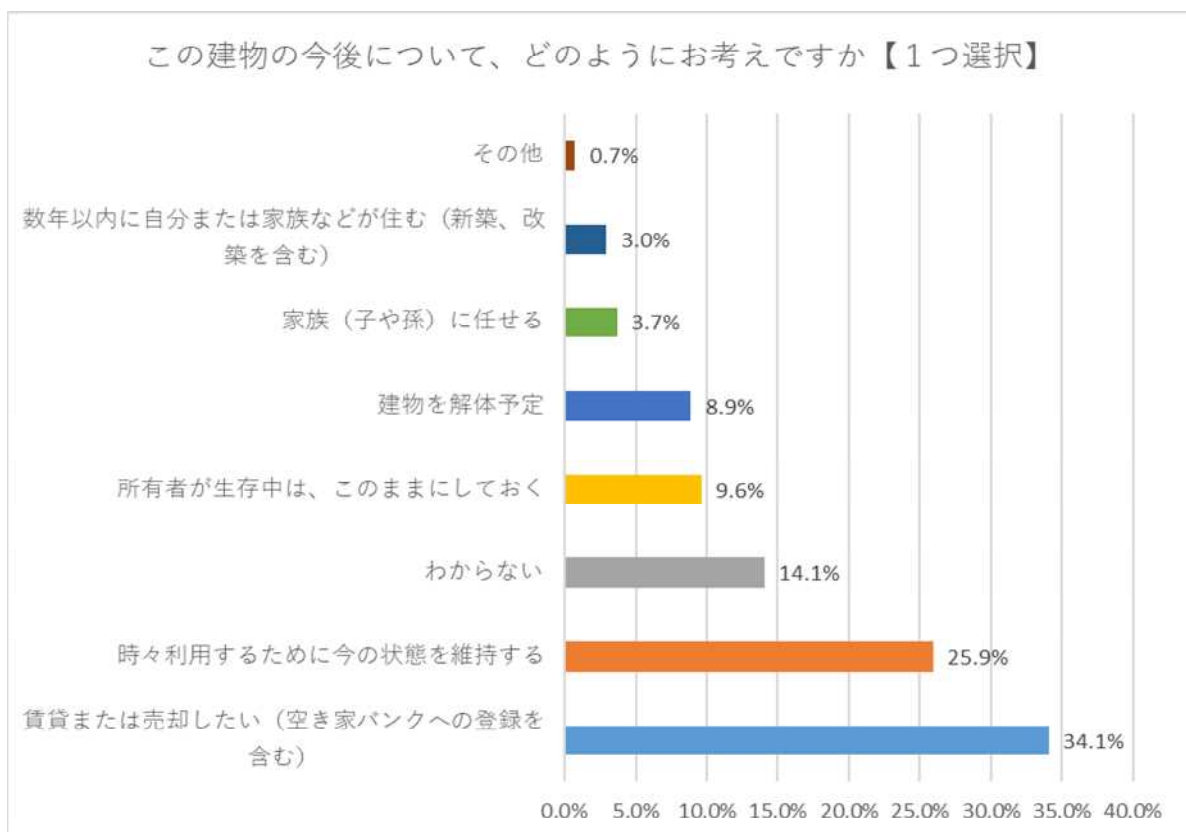
困っている点について、「管理に手間がかかる」が42件「居住地から遠い」が35件「体力的に困難」が29件など自身が管理していく中で困っている所有者106件で割合47.7%、一方で「取り壊したいが、費用が不足している」が34件、「借り手、買い手がない」が32件など手放したいと考えている所有者も66件で割合としては29.7%ありました。



この建物の今後について、どのようにお考えですか。【1つ選択】

|                             | 回答数 | 割合    |
|-----------------------------|-----|-------|
| 賃貸または売却したい（空き家バンクへの登録を含む）   | 46  | 34.1% |
| 時々利用するために今の状態を維持する          | 35  | 25.9% |
| わからない                       | 19  | 14.1% |
| 所有者が生存中は、このままにしておく          | 13  | 9.6%  |
| 建物を解体予定                     | 12  | 8.9%  |
| 家族（子や孫）に任せる                 | 5   | 3.7%  |
| 数年以内に自分または家族などが住む（新築、改築を含む） | 4   | 3.0%  |
| その他                         | 1   | 0.7%  |
| 合計                          | 135 |       |

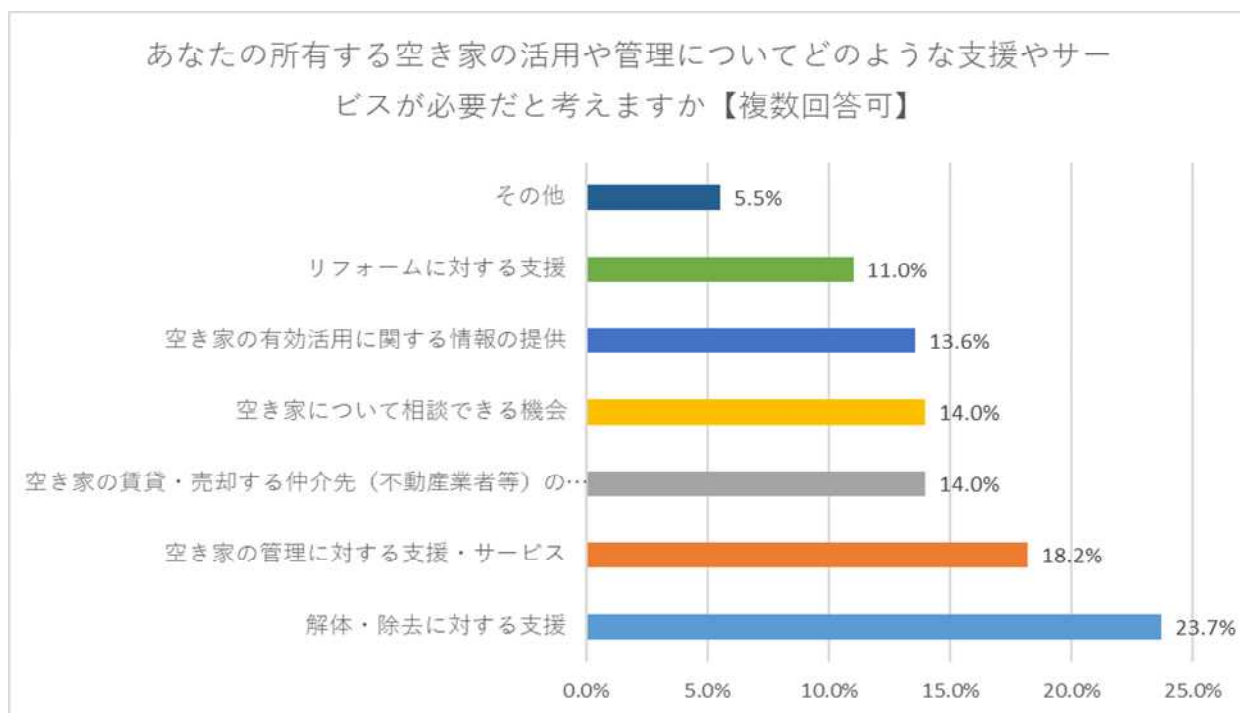
今後の管理について「賃貸または売却したい」が46件で「解体予定」12件と合わせて58件あり割合としては43%が手放したいと考えています。「わからない」も14%あり、「自身が生存中はこのまま」9%や「家族に任せる」4%など、今後について決めかねている選択肢も選ばれていました。



あなたの所有する空き家の活用や管理についてどのような支援やサービスが必要だと考えますか【複数選択可】

|                              | 回答数 | 割合    |
|------------------------------|-----|-------|
| 解体・除去に対する支援                  | 56  | 23.7% |
| 空き家の管理に対する支援・サービス            | 43  | 18.2% |
| 空き家の賃貸・売却する仲介先（不動産業者等）の情報の提供 | 33  | 14.0% |
| 空き家について相談できる機会               | 33  | 14.0% |
| 空き家の有効活用に関する情報の提供            | 32  | 13.6% |
| リフォームに対する支援                  | 26  | 11.0% |
| その他                          | 13  | 5.5%  |
| 合計                           | 236 |       |

「解体・除却に対する支援」が56件と多く、次いで「空き家の管理に対する支援・サービス」43件となりました。前の設問「この建物の今後について、どのようにお考えですか」で「わからない」、「所有者が生存中は、このままにしておく」の回答者に「解体・除却に対する支援」を選択している回答者がみられました。



所有されている空き家が、「周囲に著しい悪影響を及ぼす空家（特定空屋等）」もしくは「このまま放置すると特定空家になるおそれのある空家（管理不全空家等）」であると町が決定し、老朽化への必要な対策を講じなかった場合、固定資産税の特例措置から除外され固定資産税が高くなる場合があることをご存知でしたか。

|        | 回答数 | 割合    |
|--------|-----|-------|
| 知らなかった | 84  | 63.2% |
| 知っていた  | 49  | 36.8% |
| 合計     | 133 |       |

回答者84人が制度を知らなかったとしています。  
 今後、特定空家や管理不全空家の認定が行われるので制度の周知が必要と思われます。

