

岐南町空家等対策計画

令和3年3月 策定

令和8年3月 改定

岐南町

はじめに

近年、人口減少や少子高齢化の進展により、全国的に空家等（※）が増加しています。

使用されず、適切な管理が行われていない空家等は、火災や倒壊のおそれなどの安全性の低下、草木の繁茂、害虫の繁殖等の公衆衛生の悪化、景観の阻害等様々な問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているケースが全国的に増えており、今後、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。

このような状況から、国は平成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。）を公布、平成27年5月に施行され、本格的な空家等対策の法的枠組みが構築されました。

空家法では、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空家等を特定空家と定義し、市町村に立入調査の権限を付与して、所有者等に修繕や撤去などの勧告、命令を行えるほか、最終的に行政代執行による撤去もできることが定められました。

さらに、令和5年12月には「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が施行され、特定空家等の除去等の更なる促進に加え、周囲に影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化できるよう法律が改正されました。

これらの経緯を踏まえ、町民が安全で安心して暮らすことのできるまちづくりを図ることを目的として、令和3年3月に策定した岐南町空家等対策計画を改定します。

※ 「空家等」とは

空家法第2条第1項では、「建造物又はこれに付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」と定義されています。

目 次

| | | |
|---|--------------------------------|----|
| 1 | 空家等に関する対策における基本的な方針 | 1 |
| | (1) 背景 | |
| | (2) 現状 | |
| | (3) 課題 | |
| | (4) 今後の空家等対策に関する取組方針 | |
| | (5) 空家等に関する対策の対象とする地区 | |
| | (6) 対象とする空家等の種別 | |
| 2 | 計画期間 | 6 |
| 3 | 空家等の調査に関する事項 | 6 |
| | (1) 調査対象空家 | |
| | (2) 調査方法 | |
| | (3) 調査期間 | |
| 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 | 7 |
| 5 | 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項 | 7 |
| | (1) 利活用に対する普及啓発 | |
| | (2) 空家等の状態・品質の改善、把握 | |
| | (3) 利活用可能な空家等情報の発信 | |
| | (4) 空家等の購入者等に対する支援 | |
| | (5) 空家等の他用途への転用促進 | |
| | (6) 住民協働による空家等の問題解決 | |
| 6 | 管理不全空家等に関する措置 | 8 |
| 7 | 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項 | 9 |
| | (1) 基本的方針 | |
| | (2) 特定空家等に関する判定の手続き | |
| | (3) 特定空家等の判断基準 | |
| | (4) 岐南町空家等適正管理審議会との調整 | |
| | (5) 特定空家等に対する措置 | |
| 8 | 町民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項 | 11 |
| 9 | 空家等に関する対策の実施体制に関する事項 | 11 |
| | (1) 主管部門 | |
| | (2) 庁内組織 | |
| | (3) 岐南町空家等適正管理審議会 | |
| | (4) 役割分担 | |

<参考> 空家等対策の推進に関する特別措置法第7条【抜粋】

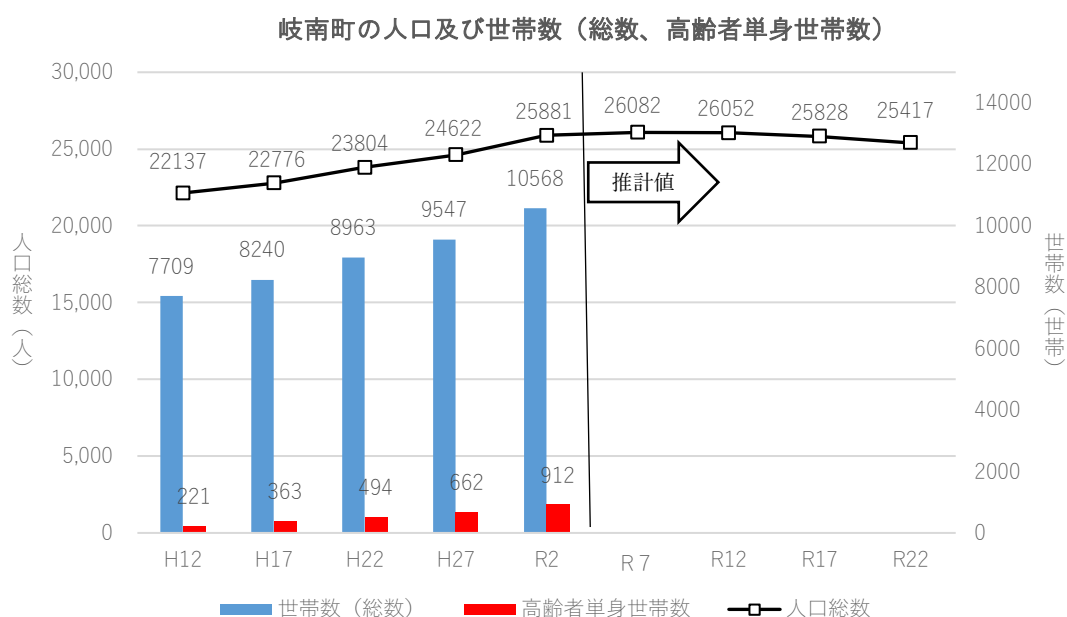
1 空家等に関する対策における基本的な方針

(1) 背景

●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、岐南町における人口は穏やかながらも増加傾向にあり、平成17年以降の国勢調査では、すべての調査において増加をしています。ただし、令和7年以降は緩やかに減少していくことが推計されています。

また、世帯数についても同様に増加する傾向となっていますが、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12年から令和2年までの20年間で約4倍と激増しています。



出典：実績値 国勢調査（R2まで）

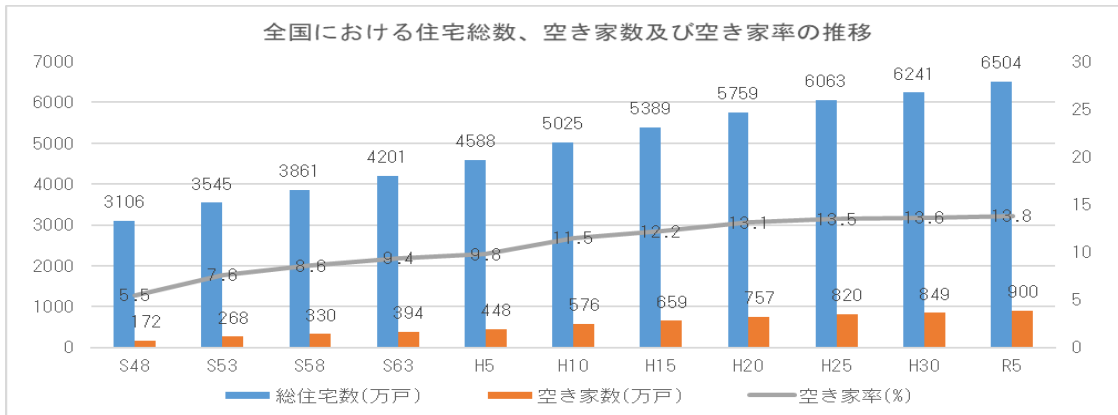
推計値 日本の地域別将来推計人口／社人研

(2) 現状

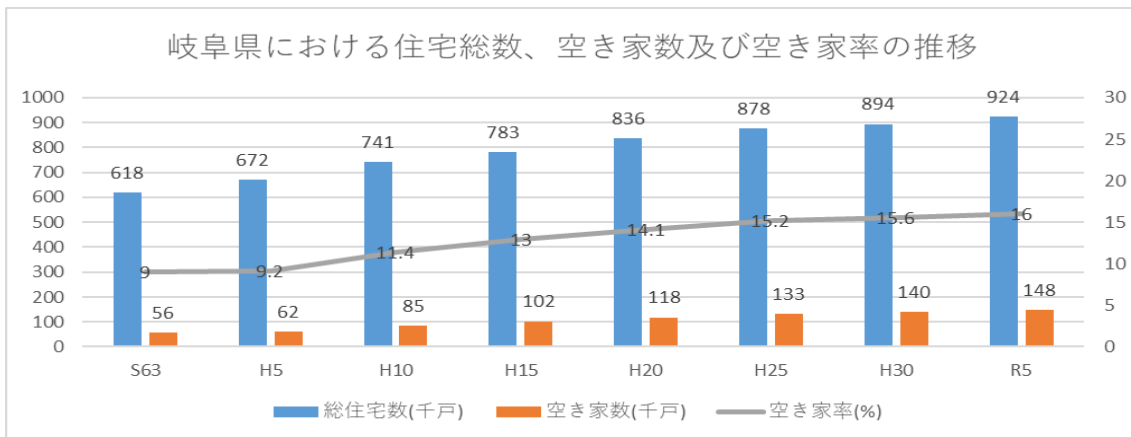
●岐南町の空家率の推移

住宅・土地統計調査によると、全国や岐阜県では空家数は増加傾向にあるところ、岐南町では平成15年の1,064戸（空家率：13.0%）から平成25年には2,060戸（空家率：18.8%）と増加しましたが、平成30年には1,570戸（空家率13.6%）に減少し、令和5年には1,700戸（空家率：13.9%）と再び増加に転じました。

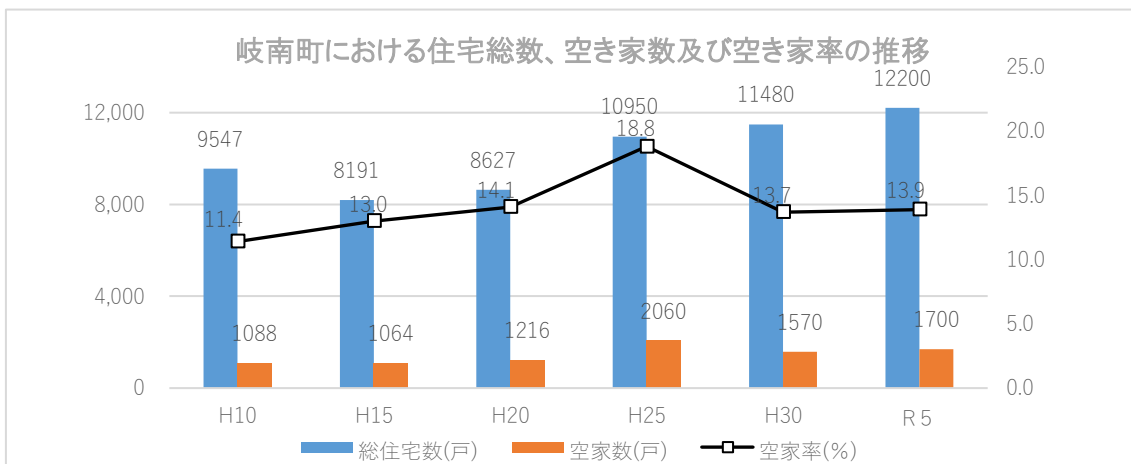
このように、岐南町では人口増加に伴い空家率も一時下降しましたが、今後の人口の緩やかな減少に伴い、空家率の上昇が継続していく可能性があります。



出典：総務省 住宅・土地統計調査



出典：総務省 住宅・土地統計調査



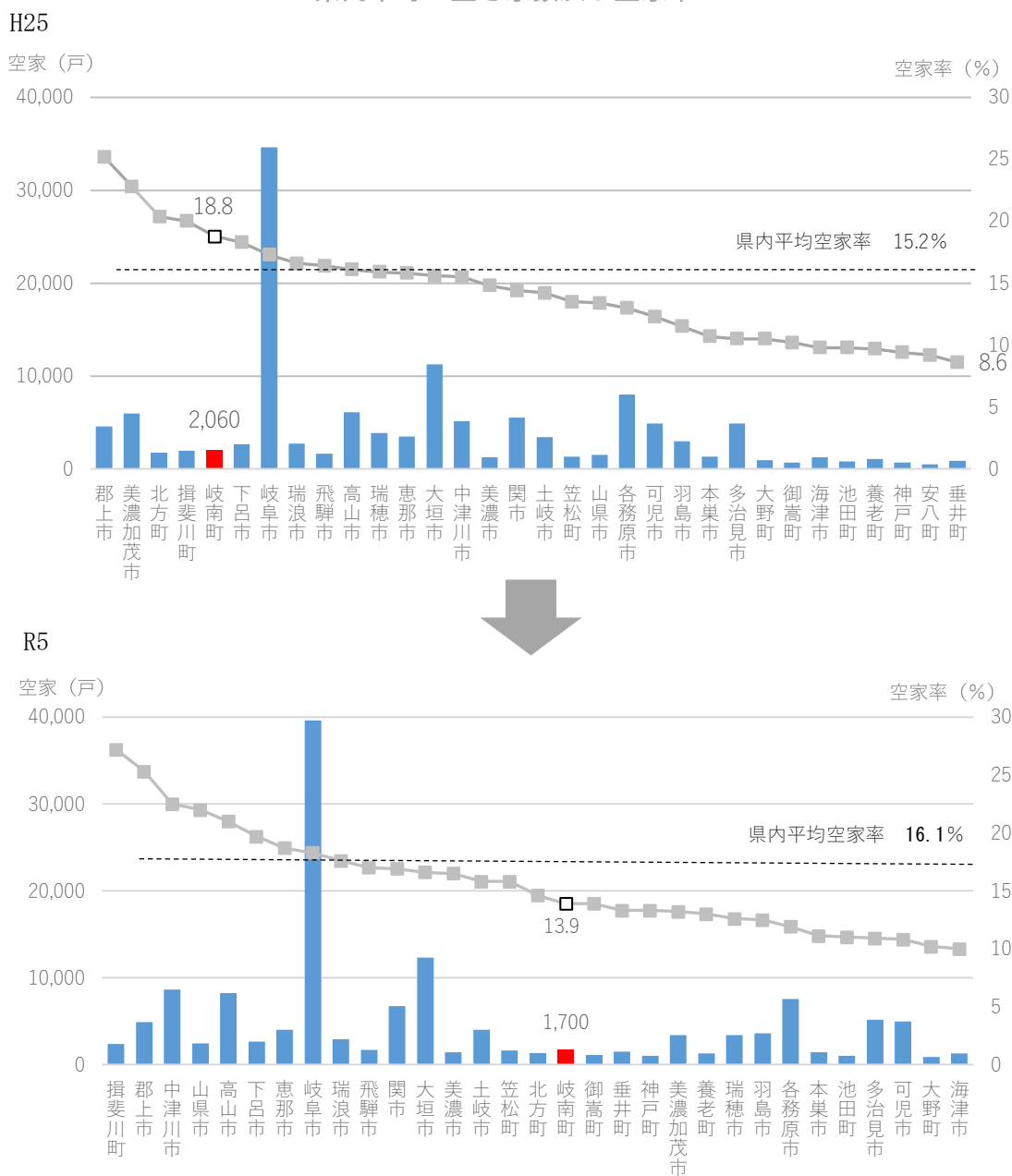
出典：総務省 住宅・土地統計調査

●他市町の空家数及び空家率との比較

住宅・土地統計調査による岐南町の空家数及び空家率について、平成25年と令和5年を比較すると、空家数は2,060戸から1,700戸、空家率は18.8%から13.9%に減少しています。

県内平均空家率は15.2%から16.1%に増加していることから、岐南町は県内市町の平均空家率と比較して低く、減少傾向で推移しています。

県内市町の空き家数及び空家率



出典：総務省 住宅・土地統計調査

●岐南町における空家の用途別の特徴

住宅・土地統計調査において、「空家」は、4つに分類されます。

- 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「賃貸用の空家」
- ③ 売却のために空家となっている「売却用の空家」
- ④ 長期不在や建て替えに伴う解体予定の「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家」

調査では、特定空家等となる可能性が高い「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家」が、平成30年の480戸から令和5年には230戸に、空家総数に占める割合は平成30年の約30.6%から令和5年には約13.5%に減少しており、岐阜県の50.1%、全国平均の42.8%を大きく下回っています。

●岐南町の空家等の現状まとめ

岐南町における空家等の現状をまとめると、以下のとおりです。

- ・空家数は増加傾向だが、空家率はピーク時(平成25年)から減少傾向である。
- ・ただし、今後の人口減少に伴い空家率も増加していく可能性がある。
- ・適正な管理がなされず特定空家等となる可能性が高い「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家」については、空家総数に占める割合が岐阜県全体や全国に比較して極めて低い。

(3) 課題

●空家等が引き起こす問題

空家は、大きく「適切に管理されている空家」と「適切に管理されていない空家」の2つに区分されます。

適切に管理されていない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。岐南町においても、管理されず放置され周辺環境に悪影響を与えている空家が散見されます。

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。

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状態を引き起こします。

特に住宅密集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、倒壊等した際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、空家等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、地区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、外壁等の損壊、落書きや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、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。

(4) 今後の空家等対策に関する取組方針

これまでの岐南町における空家等対策では、実態の把握、対策の実施に関して以下の課題が認められることから、今後はこれらの解決に向けて取り組んでいきます。

ア 実態の把握

空家等の実態（どこに、どのような状態の空家等があるかなど）を把握する統一的な手法が確立されておらず、また、町民からの通報などによる情報を関係部局が共有しきれていない一面が認められます。

イ 対策の実施

空家等対策は、実態を把握した後、まずは危険な状態の空家等の解消が最も重要です。そのため、行政機関から所有者等への指導・要請から始まり、最終的には法令に基づく措置を迅速適切に実施する必要があります。

また、危険な状態の空家等を増やさないための適正管理方法や利活用策の実施も必要ですが、これらの対策に関する取組が十分でないことが認められます。

(5) 空家等に関する対策の対象とする地区

岐南町における空家等対策の対象とする地区は、町内全域とします。

ただし、今後に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は、重点地区と定めることにします。

対象地区：町内全域

(6) 対象とする空家等の種別

本計画で対象とする空家等の種別は、空家法第2条第1項に規定する空家等とします。

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8（2026）年度から令和12（2030）年度まで |
|----------------------------------|

3 空家等の調査に関する事項

（1）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、対象の空家等が「管理不全空家等」又は「特定空家等」とであると認められるかの判断を行うこととなります。

※「管理不全空家等」（空家法第13条第1項）

空家等が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

※「特定空家等」（空家法第2条第2項より）

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にあると認められる空家等

（2）調査方法

対策が必要な空家等を把握するため、町内全域を対象として空家等の実態調査を実施します。

調査方法は、令和7年度中の水道使用者情報の中で契約が休止及び廃止中、または使用水量が月平均1 m³以下の使用者（集合住宅を除く）を抽出して現地調査を実施します。

現地調査では、対象建物等への訪問や外観確認、近隣への聞き取り調査により空家等と認められる物件を把握します。そして、それらの物件に対して更なる外観調査として国土交通省が定める「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）」に倣って、管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる4つの基準（保安上危険、衛生上有害、景観悪化、周辺的生活環境への影響）による判定や所有者等を特定して聞き取り調査等を行い、管理不全空家等や特定空家等として認められるかどうかを判断します。

(3) 調査期間

調査は令和8年度中に開始する予定です。調査終了は同年度中を目標としますが、抽出した水道使用者情報の件数によっては令和9年度以降も継続して調査を実施します。

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り、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、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措置を講じてもらうため、相談時に活用できるチラシ等を作成し、町の施設にチラシを設置するなど、広く所有者等の責務について広報啓発を行います。

また、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。

5 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、所有者等の財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資産です。

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。

このため、町では下記の取組、利活用を実現するために、民間事業者や県・警察・消防・自治会などとの連携協力を推進していきます。

(1) 利活用に対する普及啓発

これまでに全国で行われた空家等の利活用事例や空家等に対する国等の支援制度等を情報収集し、相談窓口やホームページ等で紹介していくなど、空家等の利活用について普及啓発に努めます。

併せて、町民に空家等の問題に関心を持ってもらうため、また将来、当事者にならないよう、注意喚起にも努めます。

(2) 空家等の状態・品質の改善、把握

空家等の適切なリフォームを行うことやその状態・品質を客観的に把握することで、購入希望者に対する信頼性の向上を図ります。

●リフォームの普及・促進

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター(住まいのダイヤル)の紹介などにより、空家等のリフォームの普及を図ります。

(3) 利活用可能な空家等情報の発信

町外在住者も含めて空家等の利活用を考えている方々が、町内の空家等情報を容易に入手できるような体制を整えます。

(4) 空家等の購入者等に対する支援

空家等の取得やリフォームのために資金を借り入れる方々を対象とし、借入にかかる利子の一部を助成する制度の導入について検討します。

また、空家等をリフォームする際に活用可能な補助制度を紹介します。

(5) 空家等の他用途への転用促進

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。町では以下の観点から、関係する民間団体等とも連携し空家等の他用途への転用を検討します。

ア 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、文化施設等

イ 社会福祉施設等としての活用

(例) 特別養護老人ホーム、デイサービスセンター等

ウ 店舗としての活用

(例) 新たな飲食店等の店舗、地区交流サロン等

(6) 住民協働による空家等の問題解決

空家等問題については、空家等を利活用していくことで町の活性化や商工業の発展に繋がっています。

また、問題解決にあたり、地区住民と行う「アイデアソン」(※)や「ワークショップ」等の手法の導入を検討するほか、岐阜大学との関係を活かして学生にも参画を呼びかけるなど幅広い住民参画を図る体制づくりも検討し、住民協働で取り組んでいきます。

※「アイデアソン」とは

アイデアとマラソンを組み合わせた造語。短時間で多様なメンバーと新しいアイデアを創出するイベント

6 管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等に対する措置については、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、「指導」「勧告」を実施します。

なお、「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ることとなります。

7 特定空家等に対する措置その他の特定空家等へ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

(1) 基本的方針

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の判断に関わらず、町は、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取るよう、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

空家等が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、基盤整備部長を委員長とし、その他町の関係各部課の長で組織する「岐南町空家等対策庁内連絡会議」に対し、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、国土交通省が定める「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) 岐南町空家等適正管理審議会との調整

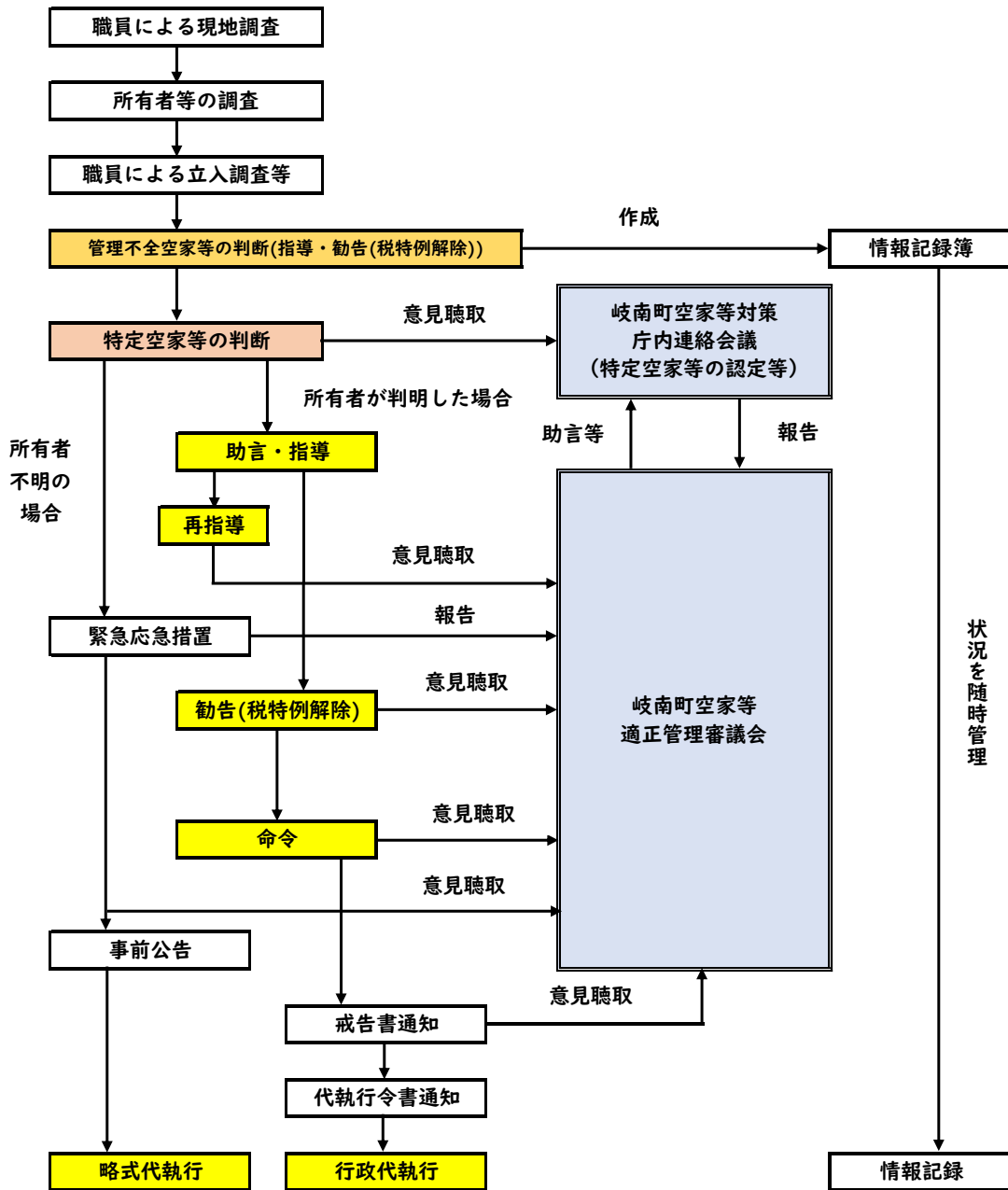
特定空家等に対して、空家法第14条に基づく措置を講ずるか否かについては、「岐南町空家等適正管理審議会」に諮って判断するものとします。

(5) 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置については、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、「助言又は指導」「勧告」「命令」を実施しますが、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ることとなります。

◆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 |
| 小規模住宅用地 | 面積が200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡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 |

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となります。

※住宅用地の場合は、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。

8 町民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

岐南町では、町民等からの空家等に関する相談に対して、ワンストップの総合相談窓口（くらし安全課）を設け、空家等全般の相談に応じるほか、内容に応じて担当課と調整し、迅速な回答に努めます。

また、町の担当課において対応が困難な空家等の専門的な相談等には、NPO法人「岐阜空き家・相続共生ネット」等の相談窓口を紹介します。

| |
|---|
| 岐南町総合相談窓口 岐南町基盤整備部くらし安全課内 ☎：058-247-1360 |
| NPO法人 岐阜空き家・相続共生ネット ☎：058-253-5255 相談時間：(月)～(金) 9:00～13:00 |

9 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とし、適切な対応が実施できる体制を整えていきます。

(1) 主管部門

空家等に関する対策にかかる事務の主管部局は、基盤整備部くらし安全課とします。

(2) 庁内組織

庁内組織として、基盤整備部長を委員長とし、関係5部8課の長で組織する「岐南町空家等対策庁内連絡会議」を設置します。

岐南町空家等対策庁内連絡会議

| 部名 | 課名 |
|-------|-----------------------|
| 基盤整備部 | くらし安全課、建設課、上下水道課 |
| 総合政策部 | まちづくり推進課 |
| 総務部 | 税務課 |
| 健康福祉部 | 福祉課、保険年金課（地域包括支援センター） |
| 住民部 | 住民課 |

(3) 岐南町空家等適正管理審議会

空家法第 22 条に基づき特定空家等の所有者又は管理者に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕その他周辺の生活環境の保全を図るために講ずる必要な措置について審議するため「岐南町空家等適正管理審議会」を設置します。

町長の諮問に応じ、次の事項について審議するものとします。

- ① 勧告及び命令に関する事項
- ② 行政代執行に関する事項
- ③ その他特定空家等の適正な管理に関し必要と認める事項

(4) 役割分担

空家等対策においては、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。

●町の役割

町は、地区の安全・安心なまちづくりを推進する観点から、空家法や本計画に基づき、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。

●町と民間事業者の連携

前述のとおり、空家等対策は町が主体的な役割を担いますが、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ることから、連携を強化して空家等対策に取り組みます。

<参考>

空家等対策の推進に関する特別措置法【抜粋】

(空家等対策計画)

第7条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (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
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用
の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置(第22条第1項の規定による助言若しくは指導、同条
第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項からは第11
項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事
項
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報
の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

岐南町空家等対策計画

令和8年3月

岐南町 基盤整備部 くらし安全課

〒501-6197 岐阜県羽島郡岐南町八剣7丁目107番地

☎ 058-247-1360 FAX 058-214-3221