

関ヶ原町空家等対策計画

2020(令和 2)年 2 月
2025(令和 7)年 3 月改訂

関ヶ原町

目 次

第1章 計画策定にあたって	1
1－1. 計画の背景及び目的	1
1－2. 計画の位置づけ	2
1－3. 計画期間	2
第2章 空家等の実態	3
2－1. 空家等が引き起こす問題	3
2－2. 全国、岐阜県における空家等の状況	4
2－3. 関ヶ原町における空家等の実態調査	4
2－4. 空家等対策に係る課題	5
第3章 空家等対策の基本方針	6
3－1. 空家等対策の基本的な考え方	6
3－2. 対象地域	7
3－3. 空家等対策の主体	7
第4章 空家等対策の推進	8
4－1. 空家化の発生を抑制する予防対策	8
4－2. 所有者等による適正管理を促進する対策	8
4－3. 空家等の利活用を促進する対策	9
4－4. 空家等の除却を促進する対策	11
4－5. 管理不全な空家等を解消する対策	12
第5章 実効性の確保	14
5－1. 地域住民との連携	14
5－2. 専門家との連携	14
5－3. 庁内連携体制	14

第1章 計画策定にあたって

1-1. 計画の背景及び目的

近年、急激な人口減少や少子高齢化に伴い、居住形態の多様化や世帯構造の変化によって全国的に空家の数が増加しています。特に適切な管理がなされていない空家については、地域の安全性、公衆衛生、景観等多岐にわたる問題を生じさせており、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

このような状況の中、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するため、平成26年11月27日に「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。）が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

空家法では、第6条第1項の規定により、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、「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日総務省・国土交通省告示第1号）」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とともに、空家法第4条の規定により、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとされています。

本町では、法の施行をふまえ、令和2年に関ヶ原町空家等対策計画（以下「本計画」という。）を策定しました。

さらに、令和5年12月13日には、「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、特定空家等の除却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。

このような背景を踏まえ、関ヶ原町内の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施し、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、具体的な指針となる関ヶ原町空家等対策計画を策定します。

「空家等」とは・・・

空家法第2条第1項では、「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」と定義されています。

1－2．計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条第1項に基づき策定するもので、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の基本的な指針や、関ヶ原町総合計画及び関ヶ原町総合戦略など、本町の関連する計画と整合性を図りながら計画を実施していきます。

1－3．計画期間

本計画の計画期間は、令和7年度を初年度として5年間とします。なお、計画の期間中であっても、社会情勢の変化や空家等対策の実施状況等を踏まえて、必要に応じて見直しを行うこととします。

計画期間：令和7年度から令和11年度まで
(※前回計画期間 令和2年度から令和6年度)

第2章 空家等の実態

2-1. 空家等が引き起こす問題

空家等は大きく「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。

本町においても、適正な管理がされないまま放置され周辺環境に悪影響を与えている空家等が散見されます。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、建物の倒壊や屋根の崩落、外壁の崩壊等が発生し、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。特に住宅密集地や交通量の多い道路、通学路に空家が存在する場合は、倒壊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 交通

放置され道路上にまで繁茂した庭木や雑草、建設部材の落下が交通の支障となります。

ウ 衛生

敷地内でのごみ等の放置や不法放棄による悪臭のほか、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。

エ 景観

屋根、外壁等の破損や落書き、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。こういった状況が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。

2－2．全国、岐阜県における空家等の状況

○全国、岐阜県における空家等の状況

・住宅土地・統計調査の結果

国が実施した住宅・土地統計調査(下表参照)によりますと、全国の空家総数は令和5年で約900万戸と、平成5年から30年間で2.01倍に増加し、空家率も13.6%となっています。岐阜県においては、空家総数が平成5年からの25年間で2.25倍、空家率も15.6%となるなど全国平均を上回るペースで増加しています。

(千戸)

		平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	令和5年
全国	空家総数	4,480	5,764	6,593	7,567	8,195	8,488	9,001
	空家率	9.8%	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%	13.8%
岐阜県	空家総数	62	84	101	117	133	139	148
	空家率	9.2%	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

2－3．関ヶ原町における空家等の実態調査

□調査概要

空家の現状及び管理状況や、今後の活用意向、課題などを把握し、所有者等に管理意識をもっていただくと同時に、補助制度等の情報提供を行うため実施しました。

□調査内容

令和5年度中で休止及び廃止中、又は使用水量が月平均1m³以下だった水道使用者を抽出し、一部地域に対して現地調査を実施しました。この調査では、外観目視により建物の状況を確認し、使用実態（居住・利用）がない可能性が高い建物を抽出しました。

□調査項目

現地調査において、空家と判定するために下記の判断基準を設定しました。

- ・郵便受けにチラシ等が散乱している、塞がれているなど
- ・窓ガラスが割れたまま、カーテンが破損している又は無い
- ・雑草・立木が繁茂している

- ・ごみが投棄されている
- ・売り・貸し物件の表示がある

その他表札・名札の状況などから総合的に判断し、空家と判定しました。

□調査期間

令和6年9月2日～30日

□調査結果

一部地域の現地調査の結果をもとに町全域の空家数を推定しました。

推定空家数 318戸

2-4. 空家等対策に係る課題

これまでの調査結果を踏まえ、今後本町における空家等の対策を行うにあたり、課題を以下に整理します。

●空家を管理する上での問題

空家の管理に関わって、住民からは、空家が老朽化していることにより維持管理に手間がかかる、遠方に住んでいるため定期的に訪問できない、高齢化していることによる身体的な問題、維持管理や除却に要する費用の問題等といった相談の声が寄せられています。所有者等に向け除却も視野に入れた空家の管理に関する情報提供や、支援拡充に向けた制度内容の見直しを行い、継続的な維持管理が行えるよう、所有者等へのサポート体制を充実させる必要があります。

●空家を利活用する上での問題

空家の現地調査の結果、そのまま利用可能な状態の空家や、少し修繕すれば利用できる状態の空家が多く見られました。当町では、空家の情報を町のHP等で掲載し希望者へ情報提供する関ヶ原町空き家・空き地バンク制度や、リフォームや家財道具の処分に対する補助制度を実施しているため、所有者等に向けた各種制度の情報提供や、支援拡充に向けた制度内容の見直しを行う必要があります。

●所有者への情報不足の問題

空家をどうすればよいのかわからず使わなくなった建物をそのままにしてしまう所有者等が多数います。不動産市場における流通や有効活用等がなされるよう、利活用・除却するための各種支援策や相談ができる場の提供など空家に関する情報提供を充実させ、空家等の発生を抑制します。

第3章 空家等対策の基本方針

3-1. 空家等対策の基本的な考え方

本町では、以下の基本的な方針に基づいて空家等の対策を実施するものとします。

1 空家等の発生を抑制する予防対策

空家等の所有者だけでなく、今後空家等の所有者となる可能性がある地域住民に対して、意識啓発や情報提供を行うなど積極的なコミュニケーションを図り、空家等の発生を抑制します。

2 所有者等による適正管理を促進する対策

空家等の管理責任について、第一義的には所有者等にあることが前提です。所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努める責務があります。町においては、所有者等への意識啓発や相談体制を充実させ、所有者等による適正管理を促進します。

3 空家等の利活用を促進する対策

利用可能な空家等について、大切な地域資源として有効に活用し、空家に関する各種制度を通じて移住希望者への支援を行うなど移住定住の促進に繋がります。また、空家等を除却し用地を確保することで、防災上の避難場所など新たな価値を発掘し、地域活性化や魅力あるまちづくりを図ります。

4 管理不全な空家等を解消する対策

適切な管理がなされず、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすような空家等に対して、空家等の所有者と協働して問題解決に取り組みます。管理不全空家・特定空家等に対して、空家法に基づき適正な対応を行い、良好な住環境を維持し、快適なまちづくりを目指します。

3-2. 対象地域

空家等に関する対策の対象となる地区は、町内全域とします。なお、重点的に対策を講じる必要が生じた場合には、必要に応じて重点地区を定めるものとします。

3-3. 空家等対策の主体

空家等については、所有者等が自身の財産として適正に管理することを前提とした上で、町が所有者等に対して適正な管理や利活用に対する意識付けを行い、協働して対応することが重要です。特に特定空家等については、周辺住民の生活環境に深刻な影響を与える可能性があるため、所有者等と町が連携し、空家法に基づき適切な対策を講じることが重要です。

●所有者等の役割（責務）

空家法では、「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」とされており、所有者等は定期的な空家の状況確認を行うなど、適切に管理するように努めるものとします。また、地域に管理状況等の情報提供や、積極的に空家等の利活用を進めるなど、空家問題を未然に防止することが重要です。

- ・ 空家等にしない努力
- ・ 空家等の適正管理
- ・ 所有者等が利用する予定がないものは、積極的な利活用の推進
- ・ 地域への情報提供
- ・ 相続登記

●町の役割（責務）

総務課と企画政策課が連携し、空家等対策の解決に向けた主体として取り組みます。特定空家等を生み出さないよう、広く広報を行うとともに、空家等の所有者等に対して維持管理を行うために有効な情報を提供します。また、特定空家等の状態にある空家については、空家法に基づき段階的に指導等を強化することで、所有者等による自主的な改善を図ります。

- ・ 関ヶ原町空家等対策計画の作成および変更
- ・ 空家等の適正管理の啓発・指導
- ・ 空家等の積極的な利活用を図るための情報提供や支援制度の検討
- ・ 相続等が適切に行われるための情報提供
- ・ 管理不全空家・特定空家等に関する協議

第4章 空家等対策の推進

4－1．空家化の発生を抑制する予防対策

・町内にある家屋の所有者等に対し、適正な管理・活用を積極的に働きかけるため、リーフレットを作成し固定資産税納税通知書に同封するなど、空家問題に対する周知・啓発を図ります。

・空家等の所有者や自治会等からの相談に対応するため、総務課と企画政策課を空家等の相談窓口とします。今後は弁護士、司法書士、土地家屋調査士等の専門家と連携した相談窓口の設置や相談会を開催し、空家等を有益な資産として活用ができるようサポート体制の充実を図ります。

●空家等対策の相談窓口

- ・総務課（連絡先：0584-43-1110）
危険で倒壊のおそれのある空家や、不審者の侵入・防火等の防犯に関すること
- ・企画政策課（連絡先：0584-43-3052）
空き家バンク、利活用に関すること
- ・空き家・すまい相談窓口（連絡先：0584-81-8511／岐阜県住宅供給公社 内）
空家全般に関すること（適正管理、活用、解体など）

4－2．所有者等による適正管理を促進する対策

・所有者等には、空家等の管理を適切に行う責務があることを認識してもらうため、前節の「4－1．空家化の発生を抑制する予防対策」と同様、広く所有者等の責務について啓発を行うとともに、必要な情報提供を行います。

・現に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は、個別に助言や情報提供を行います。所有者等が死亡又は不明で特定できない場合には、空家法に基づき調査を行い、空家等の適正な管理義務者を特定し、適正な管理を促します。

・空家等の適切な管理を促進するためには、所有者等のほか、地域や関係団体が協働して取り組むことも重要です。このようなことから、自治会など関係団体と協働して、町に空家等の情報提供をする見守り活動や空家等を適切に管理する事業（所有者等との契約に基づく定期的な巡回、清掃、庭木の管理等）を検討します。

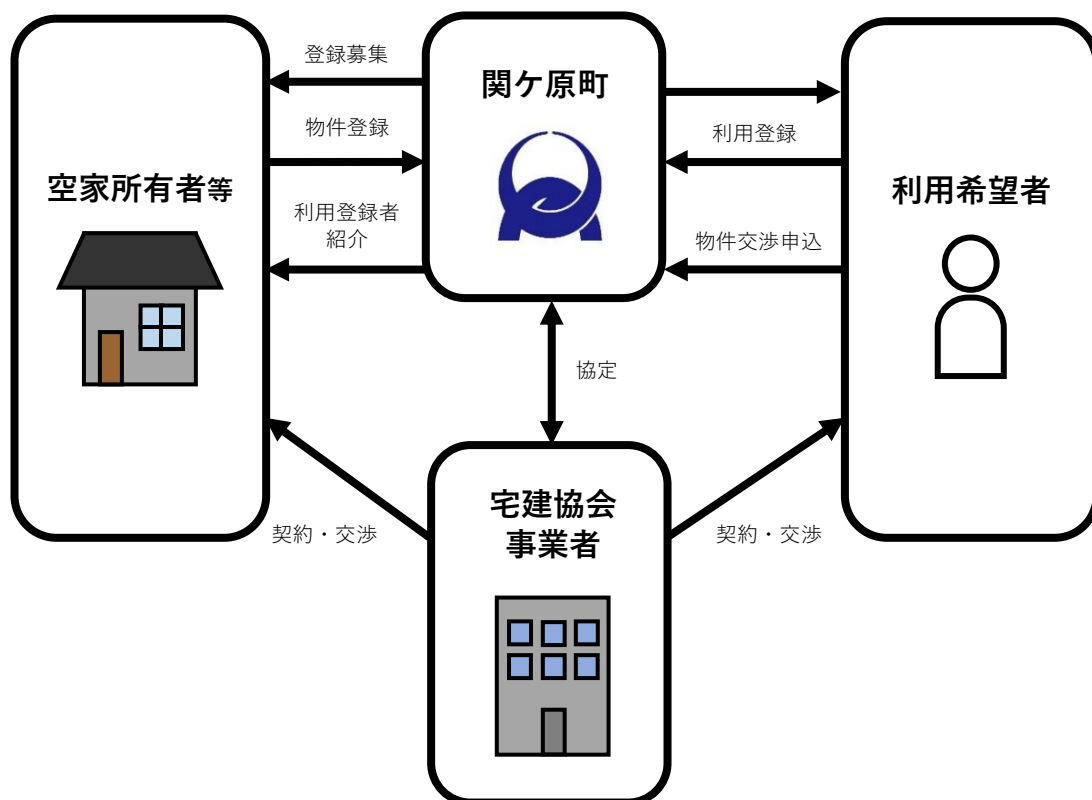
4－3．空家等の利活用を促進する対策

・本町では、町内の空家等を売りたい・貸したいと考えている所有者等から物件情報を募集し、移住希望者等へ情報提供する「空き家バンク」を実施しています。

・また、「空き家バンク」を通じて売買契約や賃貸借契約が成立し、空家をリフォームする場合や空家内の家財道具を処分する際の費用について補助金を交付する「空き家リフォーム補助金・空き家家財道具等処分補助金」を実施しています。

・空家等の除却後の跡地については、地域の価値の向上や地域コミュニティの活性化等のために有効に活用することが望まれるため、防災上の避難場所としての活用等を推進します。また、「空き家バンク」では空き地についての情報提供も行っているため、所有者等への周知を図ります。

【 空き家バンクフロー図 】



(空き家バンクの運営)

空き家バンク制度は平成 19 年に開始しました。町内の空き家について売買もしくは賃貸を希望する所有者や管理者から物件情報を募集し、町のホームページ等にて情報を公開しています。令和 5 年からは、空き家の円滑な取引を促すため、関ヶ原町と公益財団法人岐阜県宅地建物取引業協会西濃支部が空き家バンク制度に関する協定を結び、空き家の調査や交渉・契約の仲介を依頼しています。

関ヶ原町空き家バンク運営実績（前回計画期間）

		令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度	計
登録物件(件)		4	5	3	6	3	21
成約件数 (件)	賃貸	1	1	1	0	1	4
	売買	5	3	1	4	4	17

(関ヶ原町空き家リフォーム補助金の創設と実績)

空き家バンクの登録と取引を促進するため、平成 28 年度に関ヶ原町空き家リフォーム補助金制度を創設しました。これは空き家バンクに登録していた物件で売買契約または賃貸借契約が成立し、空き家の入居者が行うリフォーム費用の 1/3（上限 30 万円）に対して補助するものです。

関ヶ原町空き家リフォーム補助金交付実績（前回計画期間）

	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度	計
交付件数 (件)	2	2	2	2	1	9

(関ヶ原町空き家家財道具等処分補助金の創設と実績)

空き家バンクの登録と取引を促進するため、平成 30 年度に関ヶ原町空き家家財道具等処分補助金制度を創設しました。これは空き家バンクに登録していた物件で、売買契約又は賃貸借契約が成立し、空き家の元所有者又は入居者が行う家財道具等の処分費用の 1/2（上限 10 万円）に対して補助するものです。

関ヶ原町空き家家財道具等処分補助金交付実績（前回計画期間）

	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度	計
交付件数 (件)	3	1	0	2	0	6

4－4．空家等の除却を促進する対策

保安上危険となるおそれのある空家等の除却等に係る費用について、予算の範囲内で補助金を交付することにより、空家等に起因する安全、防犯、衛生、景観その他生活環境上の問題の改善を図ります。

（空家除却支援補助金の創設と実績）

老朽化した危険な空家の解体を促進するため、令和 5 年度に関ヶ原町空家等除却支援事業補助金制度を創設しました。これは町民の安全で安心な暮らし及び良好で快適な住生活環境を確保し、定住環境の形成及び保全並びに土地の利活用を図るため、町内にある老朽化危険空家の解体費用の 1/3(上限 30 万円)を補助するものです。

関ヶ原町空家等除却支援事業補助金交付実績（前回計画期間）

	令和 5 年度	令和 6 年度	計
交付件数 (件)	6	6	12

4－5．管理不全な空家等を解消する対策

・空家等の所在を把握するための調査により老朽化が認められた空家等や、町民等から苦情のあった空家等を対象に現地調査を行います。

・現地調査を行った結果、倒壊や周囲への被害が発生する恐れがある空家等について、空家法に基づき敷地内への立入調査を行います。この場合、事前に所有者等に通知を行うものとします。

・立入調査の結果を踏まえ、管理不全空家等・特定空家等の判定を行います。なお、管理不全空家等・特定空家等と認定した場合には、その旨を所有者等に通知します。

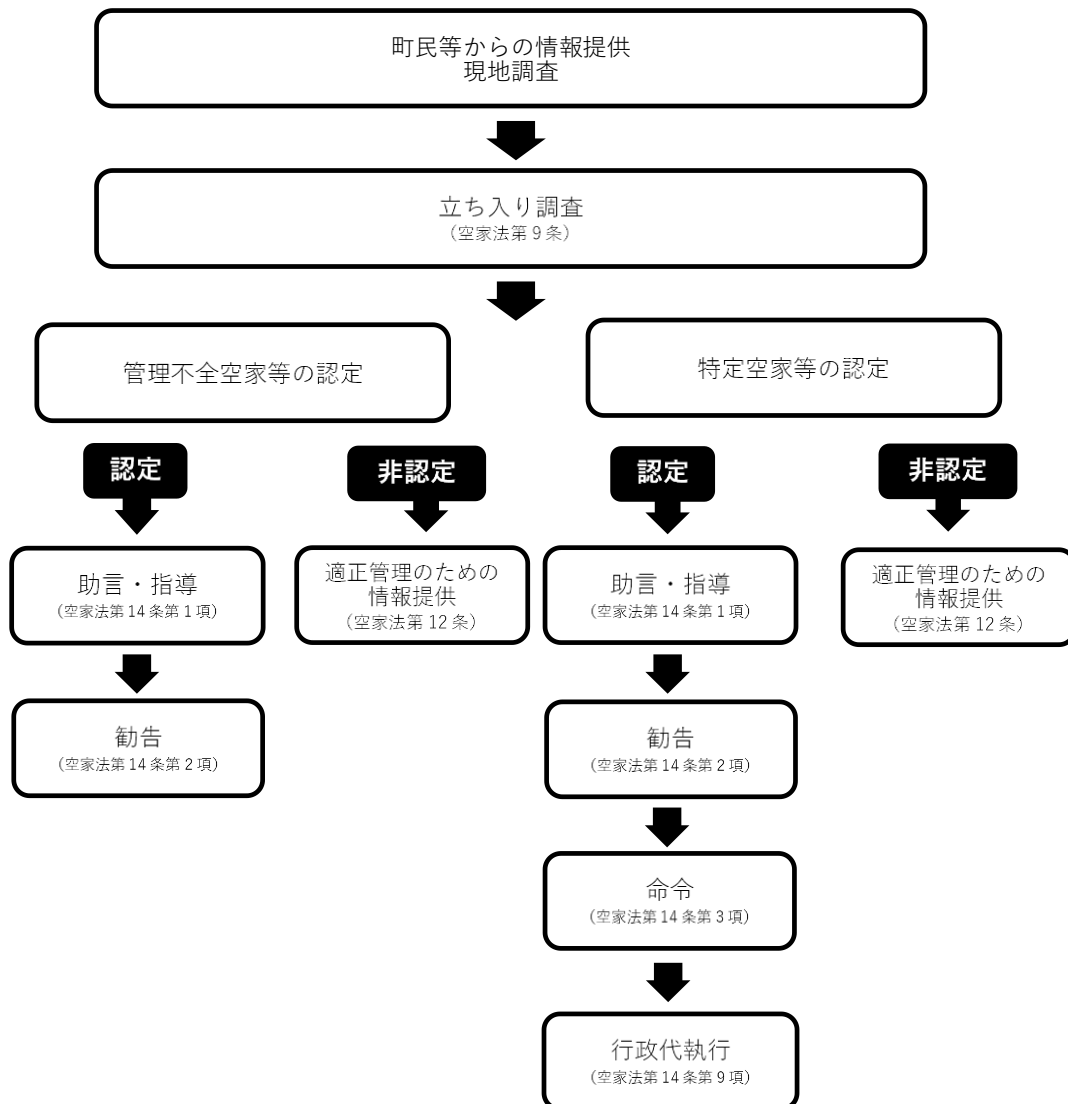
・管理不全空家等・特定空家等の所有者等に対し、必要な措置を実施するよう口頭又は文書で助言又は指導を行います。また、管理不全空家等・特定空家等に認定されなかった場合は、関ヶ原町生活安全条例に基づき、安全で住みよい町づくりに向けて適切な管理を促進するための情報提供を行います。

・助言又は指導を行ったにも関わらず、所有者等が応じる見込みがない、履行されても十分でない、又は履行されても期限までに完了の見込みがない場合は、所有者等に対し適正管理のための必要な措置を講じるよう勧告を行います。なお、この勧告の対象となった管理不全空家等・特定空家等は、固定資産税の住宅用地の特例から除外されることとなります。

・勧告を行ったにも関わらず管理不全な状態が改善されない場合で、特に必要がある特定空家等は、所有者等に対し事前に意見を述べる機会を設けた上で、履行期限を定めて必要な措置を講じるよう命令します。なお、所有者等が命令に違反した場合、50万円以下の過料に処されます。

・最終的に、公示を経て命令に従わない場合は、行政代執行を実施します。行政代執行に要した費用については、所有者等から徴収します。

【 管理不全空家等・特定空家等の措置フロー図 】



第5章 実効性の確保

5－1．地域住民との連携

地域住民は、空家等に関する実情についての情報を把握していることから、自治会を通じた地域住民との連携を図りつつ、空家等の対策に取り組みます。

5－2．専門家との連携

弁護士、司法書士、土地家屋調査士、建築士及び金融機関等の民間団体との連携を図り、空家等に対する有効な対策を推進します。

5－3．庁内連携体制

空家法第8条に基づき、本町の空家等対策の推進に必要な事項について協議するための機関として「関ヶ原町空家対策協議会（仮称）」を設置する予定です。

協議会は、以下の事項を所掌します。

- ・ 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- ・ 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関する事項
- ・ 空家等が管理不全空家等・特定空家等に該当するか否かの判断基準に関する事項
- ・ 特定空家等に対する措置の方針に関する事項
- ・ 前各号に掲げるもののほか、協議会が必要と認める事項

また、空家等の問題は多岐にわたるため、庁内の部署が連携する必要があります。このため、空家等に係る情報共有や施策の検討等については、必要に応じて連絡会議等の場を設けます。