

養老町空家等対策計画  
(第3期)

2026年(令和8年)3月

養老町

—目 次—

<b>第 1 章 計画の概要</b>	1
1. 計画の目的	1
2. 計画の基本事項	2
1 計画の位置付け	
2 計画対象期間	
3 計画の対象地域	
4 計画の対象となる「空家等」の定義	
<b>第 2 章 空き家の現状・課題</b>	4
1. 現状	4
1 全国の空き家の状況	
2 岐阜県の空き家の状況	
3 養老町の人口推移	
4 住宅着工件数	
5 養老町の空き家の状況	
2. 課題	11
1 空き家が引き起こす課題（問題）	
2 これまでの空家等対策に関する取り組み課題（問題）	
<b>第 3 章 空家等対策の基本方針と施策</b>	13
1. 空家等対策の基本方針	13
1 空家等の実態・段階に応じて対策を講じる	
2 現状の課題に対して効果的に対応するために制度・取り組みの再考	
3 各主体の連携及び推進体制の強化	
2. 空家等対策の推進体制	15
1 空家等対策協議会との連携	
3. 本計画の計画期間内に実施する施策	16
1 空家等の実態調査	
2 空家等の適切な管理の促進	
3 空家等・跡地等の利活用の促進	
4. 管理不全空家等・特定空家等に対する措置・対処・予防	27
1 基本方針	
2 目的及び定義	
3 所有者等の特定に係る調査	
4 管理不全空家等・特定空家等に関する判定手続き・判断基準	
5 養老町空家等対策協議会との調整	
6 管理不全空家等・特定空家等に対する措置	
7 住民等から空家等に関する相談への対応に関する事項	
8 その他関係法令の所管機関との情報共有と連携	
<b>第 4 章 空家等対策の実施体制</b>	37

# 第 1 章 計画の概要

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。以下「空家特措法」という。）第 7 条第 1 項の規定に基づき、本町における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、養老町空家等対策計画を次のとおり定める。

## 1. 計画の目的

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、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き家が年々増加している。長期にわたり住む人がいなくなった空家等が増加し、十分に手入れされないまま放置された結果、防災・衛生・景観等の面で周辺的生活環境に悪影響を及ぼし、将来的にもその傾向は増大すると考えられる。

こうした空家等に対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 27 日に空家特措法が公布され、平成 27 年 5 月 26 日全面施行した。

空家特措法においては、空家等の所有者又は管理者が空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じて空家等に関する対策の実施主体として位置づけられている。

また、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空家等を管理不全空家等・特定空家等と定義し、市町村長が特定空家等に対する立入調査、助言、指導、勧告、命令、行政代執行を行うことができるものと定め、命令違反者に対する罰則等とあわせて、空家等の適切な措置を講ずることとしている。

町民が安全、安心に暮らすことができる生活環境を確保するとともに、活力あるまちづくりを推進し、空家等の発生抑制や管理不全な空家等を減少させること。また、利活用の促進につながるように、令和 8 年 4 月からの 5 年間の実施施策について整理し、「養老町空家等対策計画」を改定する。

※ 「空き家」と「空家等」の表記について

「空き家」・・・一般的な呼称

「空家等」・・・空家等対策の推進に関する特別措置法（空家特措法）から引用する呼称

## 2. 計画の基本事項

### 2. 1. 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第7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られる。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）（以下、「国基本指針」という。）」に即するものである。

また、本町においては、「養老町まちづくりビジョン」を上位計画とし、「養老町都市計画マスタープラン」や「養老町国土強靱化地域計画」等と連携する計画として位置づけるものである。

### 2. 2. 計画対象期間

本計画の対象期間は、令和8年度から令和12年度の5年間とする。ただし、国・県の動向、本町の上位計画・関連計画等を踏まえ、計画期間中であっても、必要に応じて計画の見直しを行うことができるものとする。

**計画期間：令和8年度から令和12年度まで**

### 2. 3. 計画の対象地域

本町における空家等の状況は、空家等実態調査結果から、住宅団地の空き家率が高い傾向があるが、住宅団地以外の既成市街地においても空き家率が高い地域があることから、本計画の対象地域は町内全域とする。

ただし、空家等実態調査等の結果、他の地区と比べて著しく空き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する。

**対象地区：町内全域**

## 2. 4. 計画の対象となる「空家等」の定義

本計画で対象となる「空家等」とは、空家特措法第2条第1項の「空家等」を対象とする。

### 【空家等の定義】

建築物<sup>※1</sup>又はこれに附属する工作物<sup>※2</sup>であって居住その他の使用がなされていない<sup>※3</sup>ことが常態<sup>※4</sup>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。

なお、本計画における利活用や対策等の各種施策については、町民の日常生活に密接に関わる、戸建て専用住宅（一戸建て及び長屋建て）を中心に計画的かつ効果的に推進していく。

---

※1：「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む）、これに附属する門又は塀等をいう。

※2：「附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

※3：「居住その他の使用がなされていない」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図を持って用いていないことをいう。

※4：「常態」とは、年間を通して建築物等使用実績がないことが基準となる

---

## 第2章 空き家の現状と課題

空家等対策を検討していく上で、空家等の現状等を把握する必要があるため、この章では、既往資料、空家等実態調査等により、本町における空家等の現状と課題を整理する。

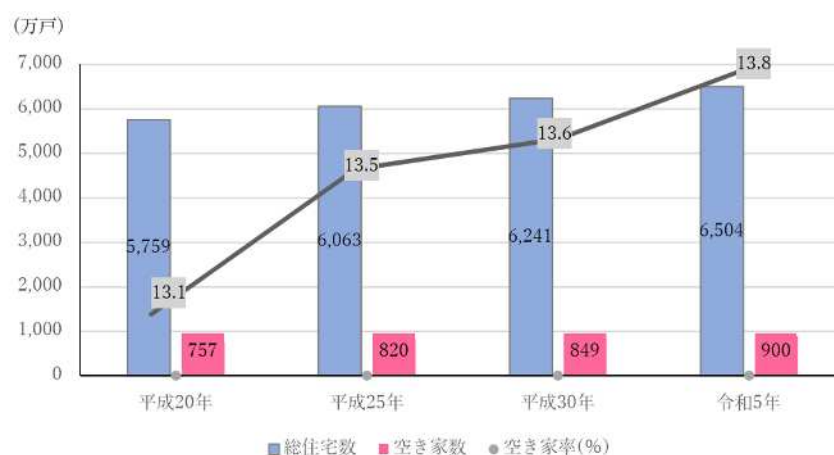
### 1. 現状

#### 1. 1. 全国の空き家の状況

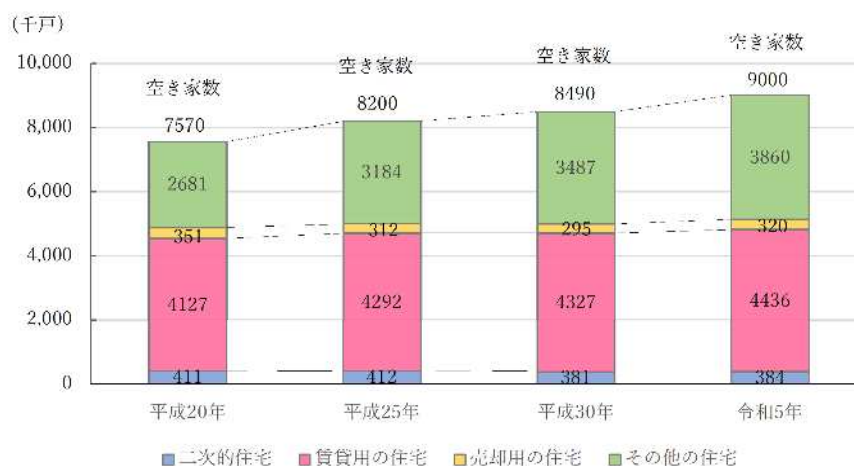
「住宅・土地統計調査」<sup>\*</sup>による、空き家数の推移を見ると、平成20年の約757万戸から増加し続けており、令和5年の調査では約900万戸となっています。総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）も上昇を続けており、令和5年では13.8%で過去最高値となっている。

また、類型別の空き家数推移を見ると、「その他の住宅」の数が令和5年では約380万戸で過去最高値となっており、平成20年の結果と比較すると、約1.21倍となっている。

■総住宅数と空き家数の推移（全国）



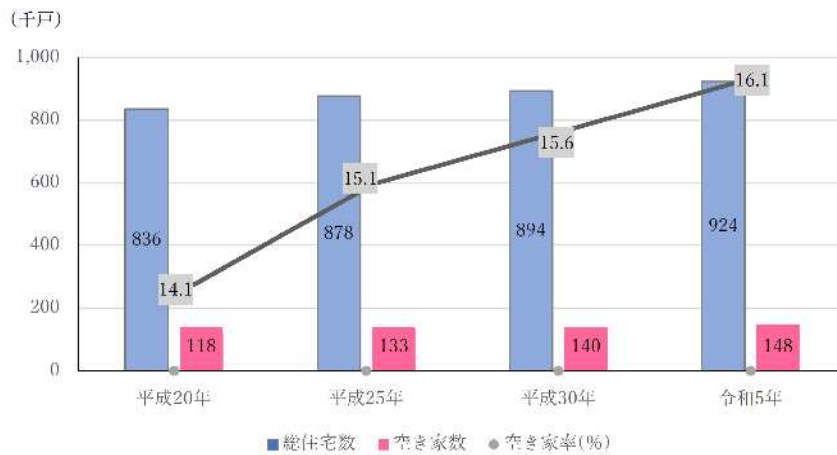
■類型別の空き家数推移（全国）



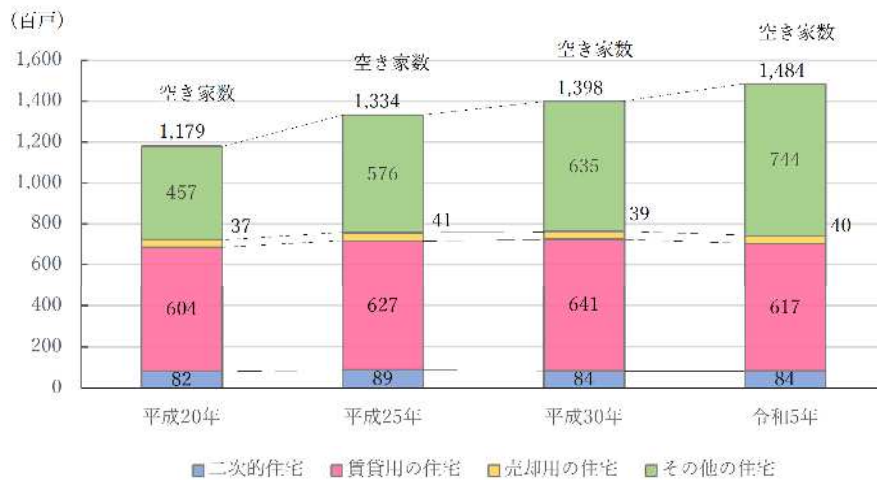
## 1. 2. 岐阜県の空き家の状況

岐阜県の空き家数の推移は、全国と同様、空き家数、空き家率、ともに増加を続けており、令和5年には、空き家数が約148千戸、空き家率は16.1%と全国平均を上回る数値になっている。

■総住宅数と空き家数の推移（岐阜県）



■類型別の空き家数推移（岐阜県）



※住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査は、総務省統計局が、5年に1回、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。

①住宅の定義

住宅・土地統計調査では、住宅を「一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたもの」と定義しています。ここでの「完全に区画された」とは、コンクリート壁や板壁等の固定的な仕切りで、同じ建物の他の部分と完全に遮断されている状態をいいます。

②空き家の種類について

○二次的住宅

別荘…週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

その他…ふだん住んでいる住宅とは別に、残業等でおそくなったときに寝泊まりする等、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

○賃貸用の住宅

新築、中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

○売却用の住宅

新築、中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

○その他の住宅

上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

出典）総務省統計局「住宅・土地統計調査」

### 1. 3. 養老町の人口推移

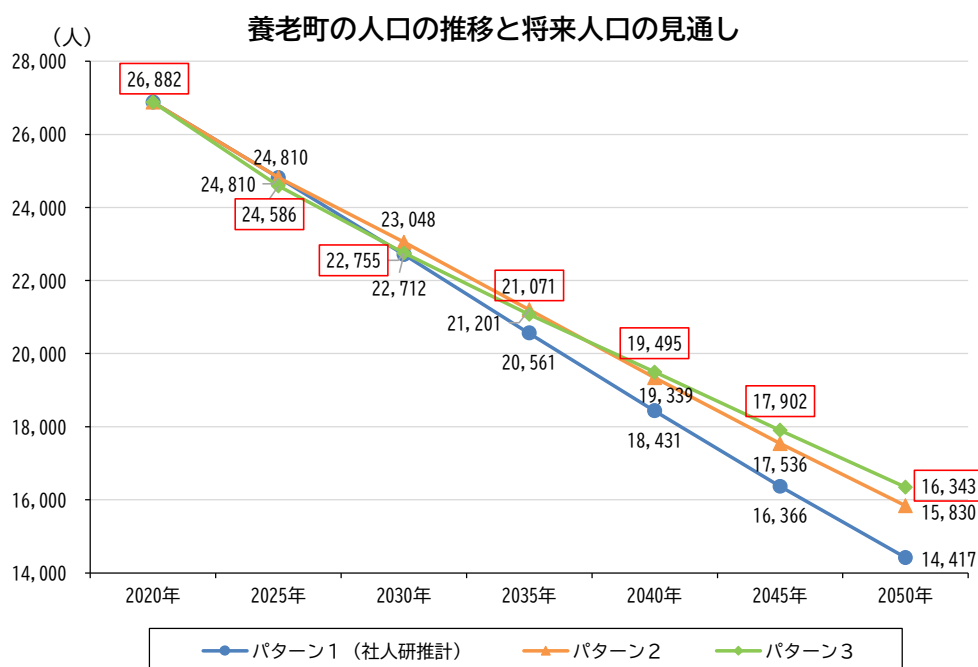
#### (1) 人口推移に関する分析

国勢調査によれば、本町の人口は、1995年(平成7年)の33,694人をピークに減少を続けており、2020年(令和2年)には26,882人となっている。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、このままのペースで人口が減少した場合、2040年(令和22年)には18,431人、2050年(令和32年)には14,417人になると見込まれる。

本町では、2005年(平成17年)以降、出生数の減少による人口の自然減(死亡数が出生数を上回っている状態)が続いている。また、2001年(平成13年)以降は、人口の社会減(転出者が転入者を上回っている状態)が続いている。

「養老町まちづくりビジョン」における人口の見通しは、3つの推計パターンのうち、合計特殊出生率を上昇させるとともに、転出人口を段階的に減少させる施策の効果を見込んだパターン3を人口の将来目標とし、2040年(令和22年)における人口を19,495人、2050年(令和32年)における人口を16,343人とする。

図 2-1-1



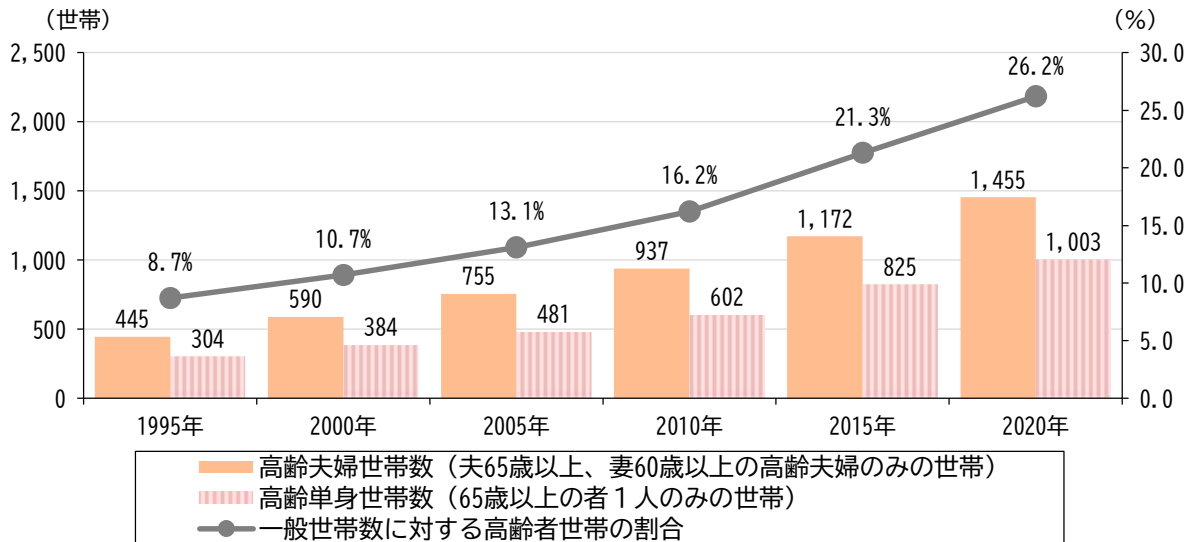
パターン	出生・死亡に関する設定	移動に関する設定
パターン1 (社人研)	社人研の推計による「合計特殊出生率」「生存率」を採用	社人研の推計による「純移動率」を採用
パターン2 (移動率マイナス半減)	」を採用	社人研の推計による性別年齢別の純移動率のうち、2025→2030年以降で、「0～4歳→5～9歳」から「65～69歳→70～74歳」までについて、マイナス移動率を0.5倍に縮小すると仮定
パターン3 (出生率上昇+移動率マイナス半減+0)	合計特殊出生率を2030年に1.33まで上昇すると仮定	社人研の推計による性別年齢別の純移動率のうち、2025→2030年以降で、「0～4歳→5～9歳」から「65～69歳→70～74歳」までについて、マイナス移動率を、2025→2030年を0.5倍、2030→2035年を0.25倍に縮小し、2035→2040年以降を0にすると仮定

## (2) 高齢夫婦世帯・高齢単身世帯の推移

高齢者世帯は、高齢夫婦世帯（夫65歳以上、妻60歳以上の高齢夫婦のみの世帯）、高齢単身世帯（65歳以上の者1人のみの世帯）ともに増加し続けている。

一般世帯数に対する高齢者世帯の割合は、1995年（平成7年）以降上昇し続けており、2020年（令和2年）には26.2%、1995年（平成7年）の約3倍となっている。

図 2-1-2 高齢夫婦世帯・高齢単身世帯の推移



出典) 国勢調査

厚生労働省による全国の高齢者人口予測によると、2055年における65歳以上の高齢者人口の割合は約4割（39.4%）に達するとされています。また、本町においても2055年には老年人口（65歳以上）比率が3割強から4割弱に達するとされており、高齢化が進むと予測されている。

図 2-1-3 高齢者人口の予測（全国）

	2012年	2015年	2025年	2055年
65歳以上高齢者人口 (割合)	3,058万人 (24.0%)	3,395万人 (26.8%)	3,657万人 (30.3%)	3,626万人 (39.4%)
75歳以上高齢者人口 (割合)	1,511万人 (11.8%)	1,646万人 (13.0%)	2,179万人 (18.1%)	2,401万人 (26.1%)

出典) 今後の高齢者の見通しについて（厚生労働省）

## 1. 4. 住宅着工件数

岐阜県着工新設住宅概報によると、令和6年度の住宅着工件数は56件となっており、経年変化をみると概ね50件から65件程度で推移している。

図 2-1-4 住宅着工件数の状況

	R2	R3	R4	R5	R6
養老町	59	47	58	68	56
岐阜県	10,571	11,364	10,945	9,550	8,887

資料) 岐阜県着工新設住宅概報令和2年度～令和6年度版

## 1. 5. 養老町の空き家の状況

### (1) 住宅ストックの状況

住宅・土地統計調査による住宅数、世帯数の状況は下表のとおりである。令和5年では住宅数9,970戸に対して世帯数8,720世帯となっており、住宅数と世帯数を比較すると、全国と同様に住宅数が世帯数を上回っている。

図 2-1-5 養老町の住宅数、世帯数の推移

	養老町				岐阜県	全国	
	H15	H20	H25	H30	R5		
住宅数 (戸)	10,520	11,070	10,980	10,780	9,970	924,100	65,046,700
世帯数 (世帯)	9,190	9,730	9,760	9,450	8,720	776,000	56,071,400
住宅数 －世帯数					-1,250	-148,100	-8,975,300

出典) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」

### (2) 空き家の状況

住宅・土地統計調査による住宅数、空き家数の状況は下表のとおりであり、本町の令和5年では住宅数9,970戸に対して空き家数1,300戸となっている。また、空き家率は13.0%となっており、県空き家率を下回っている。空き家率の推移をみると、20年間で増減はあるが、平成25年後以降は上昇傾向である。

図 2-1-6 養老町の住宅数、空き家等の推移

	養老町				岐阜県	全国	
	H15	H20	H25	H30	R5		
住宅数 (戸)	10,520	11,070	10,980	10,780	9,970	924,100	65,046,700
空き家数 (戸)	1,230	1,310	1,060	1,360	1,300	148,400	9,001,600
空き家率	11.7%	11.8%	9.7%	12.6%	13.0%	16.1%	13.8%

出典) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」

※総務省が行った「住宅・土地統計調査」における空き家数は、抽出調査からの推計値であり、マンション・アパート等の共同住宅については、各戸の空き家数を全てカウントした数字となっている。

### (3) 空き家実態調査の結果

平成 29 年に実施した地区（自治会等）による調査情報及び令和 3 年度の現地調査の集計、令和 6 年の現地調査の集計は下表のとおりである。

令和 6 年度本町内の空き家数は 513 戸存在しており、平成 29 年度と比較すると町内の空き家は 100 件増加しており、今後も増加すると予測される。令和 5 年空家特措法の改正や相続登記の義務化など国の動向を踏まえ、空き家に対する対策・啓発を推進していく必要がある。

図 2-1-7 地区別集計

地区名	空き家の戸数（全域）		
	H29	R3	R6
高田地区	158	158	111
養老地区	29	47	51
広幡地区	31	42	37
上多度地区	17	19	47
池辺地区	44	54	63
笠郷地区	33	45	62
小畑地区	29	43	41
多芸東部地区	1	1	20
多芸西部地区	23	31	25
日吉地区	35	47	39
室原地区	13	19	17
合計	413	506	513

## 2. 課題

### 2. 1. 空き家が引き起こす課題

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

利活用が困難な空き家のうち、適切な管理がされていない空き家が引き起こす課題は、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたり、一様ではない。本町においても、管理されず放置され周辺環境に悪影響を与えている空き家が数多くみられる。放置された空き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る。

#### (1) 防災・防犯

空き家が放置されると、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す可能性がある。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る。

また、放火や不審者の侵入、外国人のオーバーステイ等により、空き家が犯罪の温床となる可能性もある。

#### (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がある。

#### (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る。

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繋がる。

#### ○放置された空き家の一例



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。

家屋は町の主要道路にも面しており、通学路にもなっていることから、町では応急的にカラーコーンを設置して、注意喚起をしている。

所有者等に対して、空き家の除却も含めて、適切な措置を行うように指導している。

利活用が可能な空き家は、活用次第では本町にとっても大きな資産となる可能性を秘めている。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る。

## 2. 2. これまでの空家等対策に関する取り組みの課題

これまでの空家等対策には、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、今後はこれらを踏まえて検討する必要がある。

### (1) 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ないため、住民からの通報等による情報を関係部局が共有する仕組みが構築されていない。

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、対策に必要な情報が把握できていない。

このため、実態に即した指導等が的確に実施されていない状況にある。

### (2) 対策の実施

空家等対策は、実態を把握した後に、まずは危険な状態の空家等の解消が最も重要である。危険な状態の空家等の解消については、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が必要となる場合もあるが、これらの対応手順等が明確となっていない。

さらに、危険な状態の空家等を増やさないための適切な管理方法、空家等を増やさないための利活用策の実施も必要となるが、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ある。

また、空家等対策においては、管理責任を有する所有者等への働きかけや情報提供が最も重要であるが、前述のとおり、推進体制や役割分担が明確となっていないため、的確に施策が実施されていないのが現状である。

### (3) 推進体制

空家等は私有財産であり、その管理責任は一義的には所有者等個人に帰属すること、また、対策の実施主体が必ずしも明確になっていないこと等の理由で、これまで有効な対策が実施できていない。

このため、行政機関、民間事業者等の役割を明確化した上で、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る。

# 第3章 空家等対策の基本方針と施策

この章では、本町の空家等に関する課題を踏まえ、空家等の適切な管理や利活用等に関する施策を整理し、空家等が衛生、景観等の生活環境の保全並びに災害及び犯罪の予防に深刻な影響を及ぼすことがないように、町、所有者等、関係機関が連携して適切な空家等の管理を推進するため、基本方針を定める。

## 1. 空家等対策の基本方針

### 1. 1. 空家等の実態・段階に応じて対策を講じる

空家等の対策を行う際には、空家等は老朽化することで周辺への悪影響や危険性が高くなるため、空家等の実態把握を行い、その状況に基づいて、空家等の発生前から除却に至る各段階に応じた対策を実施することが重要である。したがって、空家等の現況を調査し、その結果に基づき、空家等の実態・段階に応じた対策を講じる。

直ちに取り組むべき重点対策として、全ての町民に対し空家等になる前の備え等を意識してもらうための「空家等の発生抑制のための啓発」、所有者だけでなく、相続人等も含め、空家等に関わる全ての人に対する「空家等の適切な管理及び利活用の促進に関する啓発」や、地域の環境改善や土地利用価値の向上等を見据えた「老朽化した空家等の除却」を推進する。

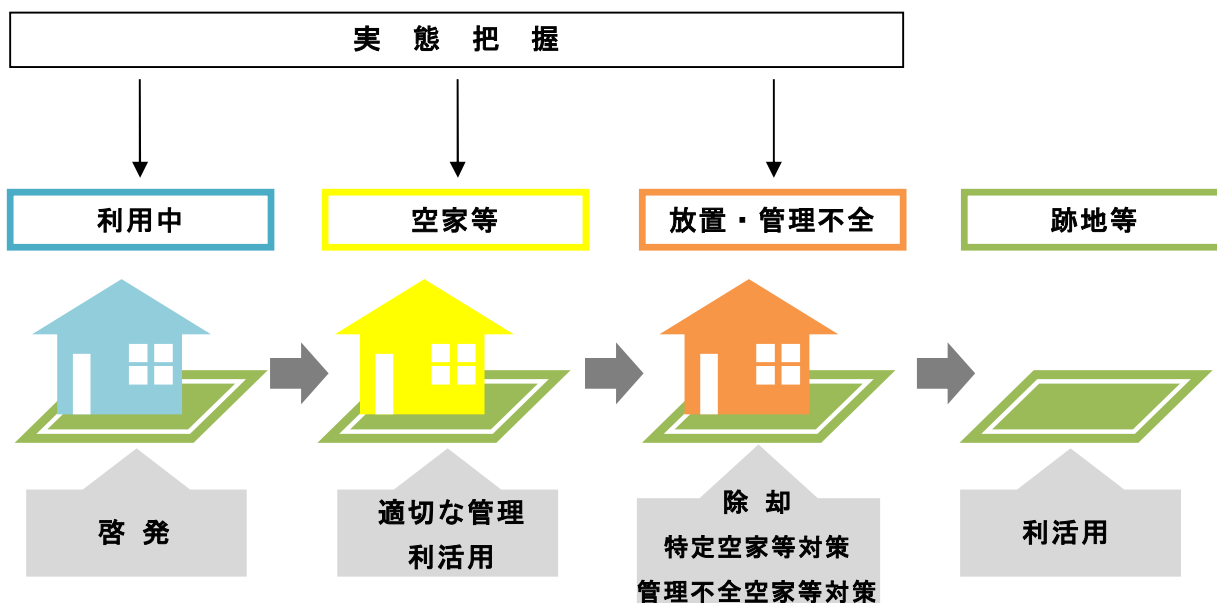


図3-1-1 実態・段階に応じた対策のイメージ

#### (1) 利用中：空家等の発生抑制につなげる所有者等への啓発

空家特措法第5条に規定されるように、空家等の管理責任は所有者等にあり、空家等の適切な管理は、その所有者等が自らの責任により行うことが必要となる。

そのため、新たな空家等の発生や管理不全な状態に陥ることの予防を図るために、所有者等に対して意識向上を促すための啓発を進める。

## **(2) 空家等：発生した空家等の適切な管理及び移住・定住の促進**

発生した空家等を放置することで、管理不全な状態の空家等が増加し、周辺の生活環境へ悪影響を及ぼすことが懸念される。これを抑制するために、空家等の所有者等に対し、適切な管理に関する意識醸成を図る。また、本町の空家等の特徴として、町内外の定住希望者から空家・空き地の物件情報についての問い合わせがある。

そのため、所有者等の移住・定住を促進するため、空家・空き地バンク等支援制度の充実や、民間事業者との連携による市場への流通促進を図るなど、空家等の移住・定住を促進する取り組みを推進する。

## **(3) 放置・管理不全：空家等の除却等の対策**

適節な管理や利活用がされず、放置・管理不全になった空家等は、崩壊の危険や景観等で周辺環境に影響を及ぼす。特に住宅団地で多くみられる、人の居住や利用が全くされていない空家等では、維持・管理の頻度も低下しがちになり、管理不全に陥る可能性がある。こうした空家等については、所有者等に対して速やかな除却を促すとともに、除却の妨げとなっている要因を把握し、有効な支援策を検討していく。

空家等の除去が進まず、周辺環境に対して著しく悪影響を及ぼすと判断された場合には、管理不全空家等・特定空家等に認定する等適切な措置を講じるよう検討していく。

## **(4) 跡地等：利活用の促進**

空家等が除却された跡地等については、跡地等の売買や住宅の再建など早期の利活用を促進するとともに、空き家や空き地についての特例措置等の所有者にとって優遇的な措置が受けられるものは本町でも空家・空き地バンク等で案内を実施し、跡地の利活用を進める。

# **1. 2. 現状の課題に対して効果的に対応するための制度・取り組みの再考**

空家等の実態・段階に応じた対策を実施するため、これまでに条例や規則、解体費用の助成制度などの制定、また、養老町空家・空き地バンクの運営等の様々な取り組みを実施した。しかし、空き家数が増え続ける現状の傾向からも、更なる改善が必要と言える。空家等の所有者等の相談でも行政に期待することとして挙げられている解体助成金の制度をより活用しやすくしていくことや、空家等の流通をより促進させるための「養老町空家・空き地バンク」の仕組みについての再検討に取り組む。

# **1. 3. 各主体の連携及び推進体制の強化**

空家等の管理責任は所有者等が担うことが基本となるが、空家等の発生については、高齢化問題や家族構成の変化等が要因となっている。さらに、管理不全な空家等の存在は、景観の悪化や治安の低下など、地域にも影響を及ぼす。

そのため、空家等の対策は、所有者等のみでなく、行政や専門家、民間事業者等が相互に連携して、所有者等による管理や利活用が円滑に行えるようサポートするなど、空き家問題に関わる各団体が連携して、空家等の発生抑制を図るための取り組みを進める。

## 2. 空家等対策の推進体制

### 2. 1. 空家等対策協議会との連携

空家特措法第8条及び養老町空家等対策協議会要綱第4条の規定に基づき、町長、地域住民、空家等問題に関する様々な分野における専門家からなる「養老町空家等対策協議会」（以下「町協議会」という。）と連携し、本計画の作成及び変更並びに実施に関する事項を協議していく。

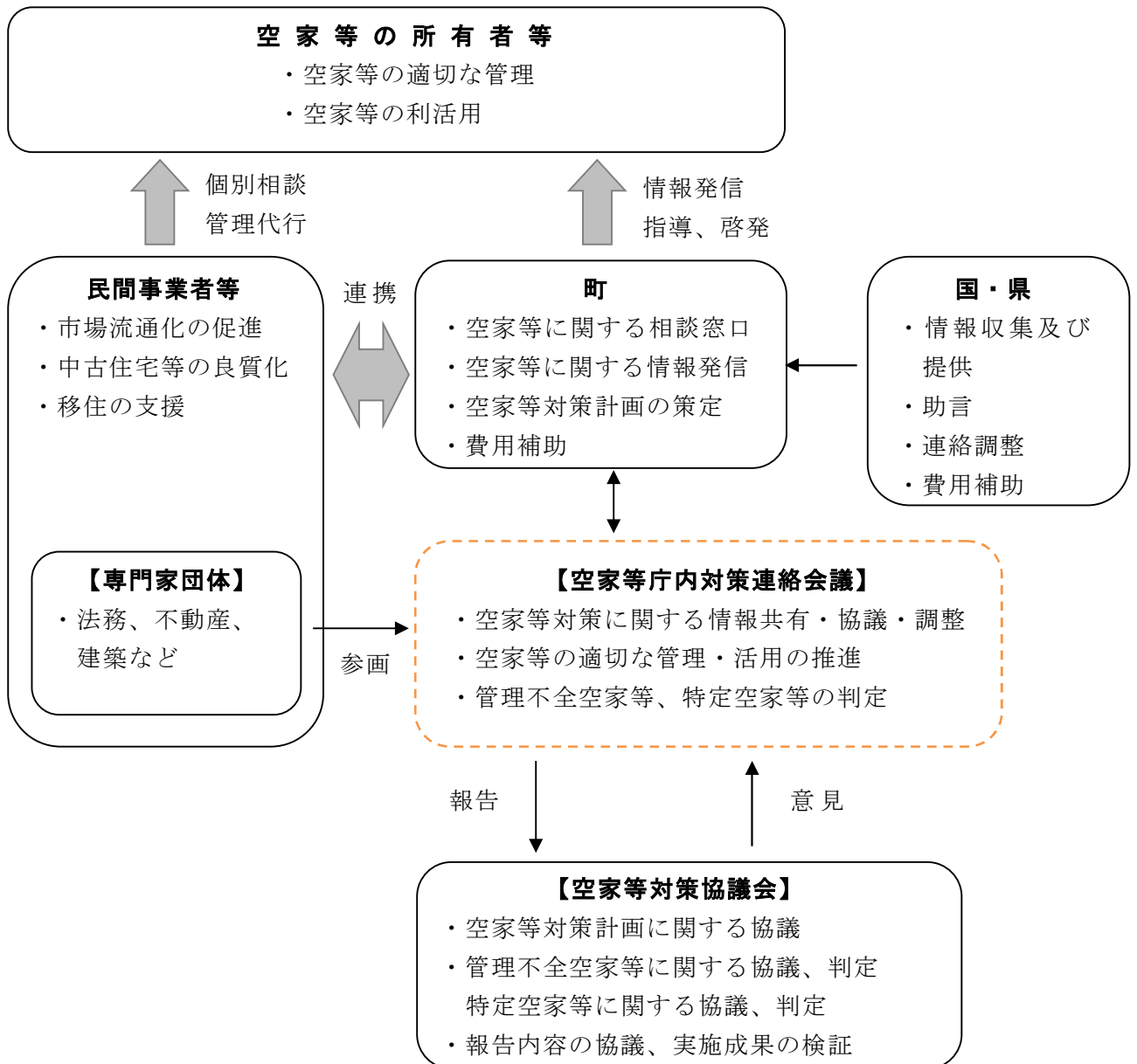


図 3-2-1 空家等対策協議会との連携

社会・経済情勢の変化や国・県の動向、本町の上位計画・関連計画等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行う。

### 3. 本計画の計画期間内に実施する施策

本町においても、高齢化の進行、家族構成の変化や新築住宅の継続的な供給等により、空家等は年々増加する傾向である。また、建物の老朽化の進行や解体除却による敷地の更地化、相続等による所有者等の状況の変化など、空家等を取り巻く状況は日々変化している。これらの変化に対応して適切な対策を講じるために、今後も「空家等実態調査」を行い、各地域の空家等の実態を把握することで空家等の利活用を促進する上での問題点等を把握するよう努める。

また、空家等の情報のデータベース化など、空家等の適正な情報管理を行う。

#### 3. 1. 空家等の実態把握

##### (1) 調査概要

本町では、対策が必要な空家等について平成 27 年度に地区（自治会等）に依頼して実施した調査結果や、令和 3 年度、令和 6 年度の現地調査を踏まえ、空家等の把握を行った。

##### (2) 調査対象地区

調査は、町内全域を対象に実施する。各地域での調査にて把握した空家等候補物件や町民等からの通報物件を調査対象とする。

##### (3) 調査期間

令和 3 年度、令和 6 年度の現地調査の結果を基に集計及び分析等を踏まえ、データベースの整備を行った。調査終了後も、空家等の実態を継続的に把握するために、町民等からの通報物件を随時調査する。

##### (4) 調査対象空家等

空家特措法第 2 条第 1 項に規定する空家等について調査を実施する。調査の結果、周辺に悪影響を及ぼしている空家等は、空家特措法第 13 条第 1 項に規定する管理不全空家等、空家特措法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等と認められるかの判断を行うことになる。

##### (5) 調査方法及び内容

調査は、地区による調査内容も再確認するとともに、現地調査を実施し、使用実績や周辺に及ぼしている悪影響等について目視による外観調査で把握を行う。

#### **ア 建物の種類**

一戸建、長屋建、共同住宅、店舗、事務所、倉庫、その他

#### **イ 空家等の状況**

地区（自治会等）に依頼して行った情報をもとに空家等の状況を確認する。調査表は、本町が「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」を参考に作成した「空家外観調査の手引き」により、現地確認を行い「空家等現地調査票」を作成する。

調査の主な内容については、次のとおりである。

- ・空家等であることの確認
- ・空家等の物件情報
- ・老朽化等による危険度の基準
- ・その他放置されて周辺の生活に悪影響を及ぼしている等

#### **ウ 空家等の所在地**

#### **エ 空家等の所有者等への聞き取り調査**

#### **オ 空家等の近隣への聞き取り調査**

#### **カ 外観調査、写真**

#### **キ 所有者等特定調査**

所有者等が不明の場合は、空家特措法第 10 条に基づく固定資産税情報等の利用のほか、「地方公共団体における空家調査の手引き ver. 1」を参考として所有者等の特定をできる限り調査する。

具体的な特定方法は以下のとおりである。

#### **【所有者等の特定方法】**

- 固定資産税情報等の利用
  - ・税務・戸籍等担当部局等と連携し、行政情報の内部利用により特定
- 住民等への聞き取り
  - ・自治会（共同住宅等の場合には、管理会社や管理組合）への聞き取り
- 登記簿謄本等の活用
  - ・登記簿謄本を入手するには、空家等の家屋番号（通常は敷地の地番と同じ）を特定する必要があるため、ブルーマップ、住宅地図及び公図を活用

#### **（６）調査結果の取り扱い**

現地調査の結果を踏まえて、町内における空家等の実態を把握し、個別相談等の情報をもとに周辺に悪影響を及ぼしていると考えられる空家等については、管理不全空家等・特定空家等に該当するかどうかを判断するために、岐阜県空家等対策協議会が定めた空家等情報記録簿「別記様式」及び相談履歴「相談履歴経過表」に記録するとともに、関係部署と情報共有を行う。

#### **（７）関係機関との情報共有**

本町は、集約した空家等の情報を必要に応じ、関係部局と共有し、空家等対策に活用を行う。なお、特定空家等にかかる情報については、県及び影響を及ぼすと考えられる周辺市町村に提供する。

#### **（８）継続した情報収集（把握）**

本町は、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、その把握に努める。

市 町 村 名				物件番号		
区 分	危険性等の分類		<input type="checkbox"/> 建物 <input type="checkbox"/> 衛生 <input type="checkbox"/> 景観 <input type="checkbox"/> 生活環境の保全 <input type="checkbox"/> その他 ( )			
	管理不全空家等 ・特定空家等		<input type="checkbox"/> 管理不全空家等 (勧告日: 令和 年 月 日) <input type="checkbox"/> 特定空家等 (判断した日: 令和 年 月 日)			
受 付 報	情報把握	日 時	令和 年 月 日 時 分	把握方法	<input type="checkbox"/> 通報等 <input type="checkbox"/> パトロール等	
		通報者・発見者	住所・所属 氏 名	電話番号		
	現地確認	日 時	令和 年 月 日 時 分	確認方法	<input type="checkbox"/> 現地調査 <input type="checkbox"/> 写真等	
		現地確認者 備 考	所 属	氏 名		
基 本 報	所有者等	住所 氏 名		電話番号		
		区 分	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> 相続人 <input type="checkbox"/> 管理者 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> その他 ( )			
		備 考				
	敷地の概要	地名地番				
		都市計画区域 用途地域等	<input type="checkbox"/> 都計区域内 <input type="checkbox"/> 都計区域 外	区域区分	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 調整区域 <input type="checkbox"/> 非線引	
		前面道路	<input type="checkbox"/> 県道 <input type="checkbox"/> 市道 <input type="checkbox"/> 無接道 <input type="checkbox"/> その他 ( )	幅員	m	
		備 考	<input type="checkbox"/> 通学路等 <input type="checkbox"/> その他	敷地面積	m <sup>2</sup>	
	建物の概要	用 途	<input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> 店舗併用 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫		建 築 年	年
		構 造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨 <input type="checkbox"/> 鉄筋 <input type="checkbox"/> その他		建築面積	m <sup>2</sup>
		階 数			延べ面積	m <sup>2</sup>
		利用状況	<input type="checkbox"/> 居住・利用中 <input type="checkbox"/> 空家等 (空家等となった時期 ) <input type="checkbox"/> その他 ( )			
		浄 化 槽	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			
備 考						
保 安 危 険 衛 生 上 有 害 等	建物・附属物	建物の傾き	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
		基礎・土台等の損傷	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
		屋根材・外壁の破損	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
		看板等の破損	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
		屋外階段等の破損	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
	衛生上	門・塀・擁壁の破損	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
		石綿飛散の可能性	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
		汚水の流出	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
	有害等	ごみ放置・不法投棄	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
		景観	景観ルール違反	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項	
景観と不調和			<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
生活環境		立木の腐朽・繁茂	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
	動物の住みつき等	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項			
備 考	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 特記事項					
対 応 状 況 等	市町村の対応状況 (対応方針)					
	県の対応状況 (県記載欄)					

※不明な事項は空欄とする。

※付近見取図 (住宅地図等) 及び現地の状況が分かる写真を添付すること。

※対応状況等欄には、特別措置法や関連法令等による対応状況等について記載すること。



### 3. 2. 空家等の適切な管理の促進

適切に維持管理が行われている空家等であっても、所有者の高齢化や遠方居住等に伴い、徐々に管理不十分な状態になることが考えられることから、適切に維持管理されない空家等が周辺の生活環境に及ぼす悪影響を防止するための取り組みを行う。

空家等を適切に管理していくために、管理の主体である所有者等の、管理に関する意識の向上を促す必要があるため、空家等の所有者を対象とした啓発に努める。

#### (1) 空家等の適切な管理に関する啓発

空家等の所有者等に対し、空家等の適切な管理や活用の必要性について認識してもらうよう啓発を図る。

##### **ア 空家等の適切な管理に関するパンフレット等の作成**

空家調査等により把握したニーズや問題点等から、所有者等が必要としている情報を整理してパンフレットを作成し、行政の支援制度等を紹介する。

##### **イ チラシ・パンフレット等を活用した啓発**

地元自治会や周辺住民から管理不全な状態である旨の情報提供を受けた空家等の所有者に対し、管理不全な状態の改善・解消を依頼する文書を送付する際に、作成したパンフレットを同封することで、より効果的な啓発を実施する。

#### (2) 不適切な管理の空家等への対応

周囲に悪影響を及ぼしている又は、及ぼす恐れのある空家等について、問題解決のための支援を行う。

##### **ア 地域等からの通報・相談の受付**

地域住民からの空家等に関する情報提供や相談等に対しては、全般窓口となる建設課で受付を行い、現地確認等の調査結果を踏まえ、内容に応じて担当各課や対策協議会をはじめとする専門家との連携を図り、すみやかに問題解決にあたるための体制の構築を図る。

##### **イ 空家等の現地調査**

地域等からの通報・相談を受けた場合は、関係各課において現地調査を行い、空家等の実態把握を行う。あわせて、所有者等の調査により、所有者等に対し助言や指導を行い適切な維持管理の促進により問題解決を図る。

##### **ウ 空家等の所有者等に対する指導・助言**

管理不全な空家等の所有者等を特定し、空家等の所有者等に対して適切な維持管理の依頼を行い、必要に応じて適切な管理を促すための文書を送付する。町からの依頼に対し何らの対応もなされず、空家等の管理が適切に行われない状況が継続される場合には、所有者に対し空家等の維持管理に関する指導や助言を行い、適切な維持管理の促進により問題解決を図る。

## **エ 所有者等が死亡・不明等の対応**

所有者等が死亡又は不明等の場合は、本町において調査して、相続人等の空家等の適切な管理を行う義務者を特定し、的確な指導・助言を行うなど、空家等の適切な管理を促す。

なお、所有者等やその相続人など、空家等を適切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、空家特措法に基づく行政代執行を含めて、本町が所有者等に代わり、危険性を除去することも検討する。

## **オ 空家等の除却に関する対応**

所有者等に対し、特定空家等となった場合のリスクを周知するとともに、建物の解体・除却後の流通を支援するため、養老町が実施する「サテライト空き家相談事業」の紹介をする。また、空家等の解体・除却に関する支援について検討を行う。

## **カ 特定空家化を未然に防止する管理**

空家特措法の一部改正により、管理不全空家等になる住居などに対し、管理指針に即した措置を指導・勧告できるようになることが示された。

国からのガイドライン等により、管理不全空家等の所有者等に対して勧告をした場合は、当該空き家に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することで、特定空家化を未然に防止する。

なお、管理不全空家等などの勧告等の審査については養老町空家等対策協議会に諮り意見を伺う。

## **キ 管理不全空家等・特定空家等の認定**

### ① 管理不全空家等

町からの依頼などに適切な措置が講じられず、建物の維持管理が適切に行われない状況が継続した場合、また、そのまま放置すれば特定空家等となる恐れのある場合には養老町空家等対策協議会に諮り「管理不全空家等」と認定する。

### ② 特定空家等

町からの指導、勧告などに対し適切な措置が講じられず、建物の維持管理が適切に行われない状況が継続し著しく保安上危険となる状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態等が確認できる場合には、養老町空家等対策協議会に諮り「特定空家等」と認定する。

なお、「管理不全空家等」、「特定空家等」への措置については空家特措法、岐阜県空家等対策に係る対応指針等に基づく助言・指導、勧告等の対応を行う。

## **ク 管理不全空家等・特定空家等に対する措置**

管理不全空家等の所有者等に対し、町長は特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導（空家特措法第13条第1項）、勧告（空家特措法第13条第2項）することができる。

特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木等の伐採、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（空家特措法第22条第1項）、勧告（空家特措法第22条第2項）及び命ずる（空家特措法第22条第3項）ことができ、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、当該措置を自らし、又は第三者をしてこれをさせることができる。（空家特措法第22条第9項）

管理不全空家等・特定空家等に該当する建築物に係る敷地が、固定資産税等のいわゆる住宅用地の特例対象であって、空家特措法第13条第2項または、空家特措法第22条第2項の規定に基づき、町長が当該管理不全空家・特定空家等の所有者等に対して勧告をした場合は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外するものとする。

#### **ケ 養老町シルバー人材センターとの連携**

養老町シルバー人材センターと連携を図り、定期的に様子を見られない人に代わって、家屋・敷地に問題がないか確認し、報告する代行サービスを提供することができる「空家見回りサービス」の活用を促す。

### **(3) 相談窓口の体制構築及び周知**

空家等に関する問題は、多種多様であるため、所有者等が適切な管理を行うに当たって、どこにどのように相談すればよいのか、分からないといったことも考えられる。

そこで、本町では空家等に対する総合相談窓口を設けるとともに、岐阜県宅地建物取引協会西濃支部と連携し、売買・賃貸、適切な管理、解体等の幅広いニーズに対応し、所有者等の抱えている問題解決の手助けを行う。

#### ◎空家等全般相談窓口

養老町産業建設部建設課

- ・住所：養老町高田798
- ・電話：0584-32-5081
- ・相談時間：毎週月～金 8:30～17:15（祝休日を除く）

#### ◎ サテライト空き家相談事業（養老町役場、各自治会館）

- ・電話：0584-32-5081
- ・相談時間：毎月第3木曜日 13:00～16:00（要予約）

◎サテライト空き家相談事業（チラシ）

表

### サテライト空き家相談事業

～空き家問題解決無料相談の開催案内～

**皆様の周りにこんなお悩みありませんか？**

空き家になったらどうしたいの？  
相続の準備はなにがあるの？  
空き家の所有者になるかも？なったらどうすれば？

疑問についてお受けします。気軽にお問合せください！

**【協力】**

- 公益社団法人 岐阜県宅地建物取引業協会 西濃支部 ・ 町内金融機関 大徳共立銀行
- 一般社団法人 岐阜県建築士事務所協会 十六銀行
- 一般社団法人 岐阜県解体工事業者協会 大垣西濃信用金庫
- 西濃農業協同組合

**【日時】** 毎月第3木曜日 13:00～16:00まで

日 期	【受付時間】	場 所
8月16日(木)	【4月30日(金)】	町 役 場
8月19日(木)	【6月30日(金)】	中央公民館
7月17日(木)	【6月30日(金)】	広徳公民館
8月14日(木)	【7月31日(木)】	上羽地クラブ
8月18日(木)	【6月30日(金)】	佐田公民館
10月16日(木)	【6月30日(金)】	笠原公民館

**【内容】** 「空き家課題」「空き家対策」に向けた相談  
事前予約 になりますので町建設課までご連絡ください。

**【対象】**

- 町内空き家所有者など
- 空き家所有者
- 今後相続等により空き家所有者になる方
- 現在の住まいが空き家となる心配のある方 など

【お問合せ先・ご予約先】

養老町役場  
産業建設部 建設課 空き家対策担当

**TEL : 0584-32-5081**

〒505-1392 岐阜県養老郡養老町高田 798 番地

裏

**空き家対策は 何が問題なのですか？**

**建物の劣化する**

1. 屋根の劣化
2. 基礎の劣化
3. 雨漏り
4. 排水管の詰まり
5. 電気設備の劣化

**お金がかかる**

・修繕費  
・管理費  
・税金  
・保険料

**相続トラブルに発展する**

・相続人不明  
・相続争い  
・遺産分割協議  
・遺言執行

**空き家対策は 何が問題なのですか？**

・火災  
・盗難  
・自然災害  
・害虫  
・防犯  
・防災

**管理はしたいが？**

・管理費  
・管理費  
・管理費

**売却はしたいが？**

・売却費  
・売却費  
・売却費

発行 西濃土地建物六士協議会 編集 一般社団法人 土地と住まいの安心ネット

◎空き家見回りサービス（チラシ）

空き家・空き地の管理なら  
空き家見回りサービス

空き家見回りサービスとは、定期的の様子を見られない、あなたに代わって、空き家(家屋・敷地)・空き地に、問題がないか確認し報告するサービスです。

**業務内容・料金**

- 1. 目視で問題がないか現地を確認**
  - ①屋根、外壁、窓、扉、雨樋等の点検(目視)
  - ②腐木・生け垣・雑草の状況・不法投棄ゴミの有無(目視)
  - ③屋外水栓の漏水確認(漏水可能な場合のみ)
  - ④郵便受け内確認(目視)
- 2. 報告書を作成**
  - ・現地目視確認後、報告書を作成し郵送・Eメールでお送りします。

1回 2,500 円(税込)  
別途事務費8%

**オプション**

オプションとして、各種作業を承っております。対応可能な作業は、実費で実施することが可能です。

対応可能な作業例

- ①草刈り・除草剤散布
- ②腐木・生け垣の剪定
- ③壁紙の大仕事
- ④お墓の掃除等

※作業内容によっては、工事業者様を紹介させていただきます

お見積り無料

まずは、ご相談ください

一般社団法人  
**養老町シルバー人材センター**  
TEL 0584-34-3030  
岐阜県養老郡養老町高田79-2(養老町老人福祉センター内)

◎空き家の手引き（チラシ）

空き家  
の手引き

空き家をお持ちの方へ

空き家を放置し  
特定空き家と判断されると  
不本意な形で、大切な資産を  
大きく減らしてしまう  
可能性があります。

紹介します  
わかりやすく  
空き家対策を

？

空き家で放置すると  
何が問題なのですか？

？

空き家対策には  
何をすればよいですか？

？

空き家対策は  
どこに頼んだらいいの？

発行 西濃土地建物六士協議会 編集 一般社団法人 土地と住まいの安心ネット

図 3-3-1 空き家の適切な管理に関する資料

### 3. 3. 空家等・跡地等の利活用の促進

空家等を有効な地域資源と捉え、継続利用が可能な状態にすることで、住み替えや移住促進、快適に住み続けられる生活環境の確保を目指した取り組みを行う。また、企業や地域と連携した利活用策の検討を進める。

管理不全な空家等については、所有者等や管理者に適切な管理を求める一方で、空家等そのものの除却を促すことも場合によっては必要になる。このように、除却後の跡地についても有効な資源であると考えられることから、跡地の適切な活用を促進し、地域の環境改善や土地利用価値の向上に努める。

#### (1) 空家等の利活用促進

##### **ア 協力事業者との連携**

空家等の相続及び解体・売却、利活用の困難が予想される物件に対しても積極的に仲介を行っていただける不動産事業者をバンク制度改正とともに募り、官民一体となって運営できるバンク制度の見直しを検討する。

##### **イ 家屋の長寿命化の促進**

家屋等の流通の促進のため、耐震改修やリフォーム等により、住宅の質を向上させることも効果的と考える。空き家利活用促進事業や、建築物等耐震化促進事業等の周知・活用を通じ、長寿命化への取り組みの支援を図る。

##### **ウ 跡地の利活用の促進**

空家等の除却後に空き地として放置されると、草木の繁茂、害虫の発生等新たな問題が発生する要因となるため、空き地の適切な管理について指導助言を行う。除却の際には、跡地の利活用について地域の活性化に寄与するよう情報提供を行う。

#### (2) 跡地等の利活用促進

##### **ア 除却に向けた助言・指導**

適切な管理が行われず老朽化が進んだ管理不全な空家等については、倒壊及び屋根・外壁等の脱落、飛散等の恐れ等の危険性のほか、防災・衛生・景観面での悪影響等の多くの問題が発生する可能性がある。

これらの管理不全な空家等については所有者等の特定を行い、当該空家等の状況を報告するとともに、状況の改善や除却に向けた助言や指導を行う。

##### **イ 除却に関する助成支援制度の活用**

利活用が困難な空家等の除却を促進するため、老朽化等により倒壊等のおそれのある危険な空き家にかかる費用の一部を助成する等の支援を図る。補助金交付の対象となる空き家の要件を緩和し、より活用しやすい制度の見直しを検討する。（養老町老朽危険空家除却事業補助金制度）

### (3) その他

#### **ア 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等を「利活用事例集」として取りまとめ、空家等の所有者等に対して、空家等の利活用について、普及啓発を行う。

#### **イ 中古住宅のリフォーム**

リフォームの普及・促進のため（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターの活用、「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、事業者向け研修会等と連携して、空き家のリフォームの普及を図る。

#### **ウ 地域の活性化や公益的な活用**

- ・空家等の活用による地域活性化

空家等及びその跡地を集会施設や広場等として有効活用を図る地域の取組に対する支援について検討する。

- ・空家等の公益的な活用

民間事業者等が子育て支援、高齢者支援、障害者支援等を行う福祉活動施設としての活用や、住み替え用の住宅として活用する等の取り組みに対する支援について検討する。

#### **エ 利活用可能な空き家情報の発信**

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

- ・空家・空き地バンクの設置

「養老町空家・空き地情報提供制度」の設立により、ホームページ上に空家・空き地バンクを設置し、希望者が町内の再利用可能な空家等の情報を一目で確認できるようにし、希望者との橋渡しに努める。

- ・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」の紹介を積極的に行い、高齢者の円滑な住み替えを支援する。

#### **オ 空家等の購入者等に対する支援**

移住・定住に関する施策として「養老町若者定住マイホーム取得支援事業補助制度」及び「養老町三世代ハッピーマイル事業補助制度」の普及啓発を行う。

#### **カ 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る。本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する。

- ・地域の活性化施設としての活用例

(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

- ・社会福祉施設等としての活用例

(例) 特別養護老人ホーム、デイサービスセンター 等

- ・店舗としての活用例

(例) 新たな飲食店等の店舗、地域交流サロン 等

なお、地域活性化を目的として本町が空家等の利活用に直接かかわる場合は、養老町空家等対策協議会において、その内容等を十分に検討する。

## 4. 管理不全空家等・特定空家等に対する措置・対処・予防

### 4. 1. 基本的方針

空家等の適切な管理は、空家等の所有者等の責任において行われるべきものであることから、空家等の所有者等に管理者である意識を醸成し、適切な管理を促す必要がある。

空家等について、特定空家等になることを未然に防止するため、管理が不全の状態となった管理不全空家等や、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必要がある。

このため、空家等の管理が適切に行われない状況が継続している場合には、「管理不全空家等」や「特定空家等」に該当するか否かの判断に関わらず、本町は、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る。

### 4. 2. 目的及び定義

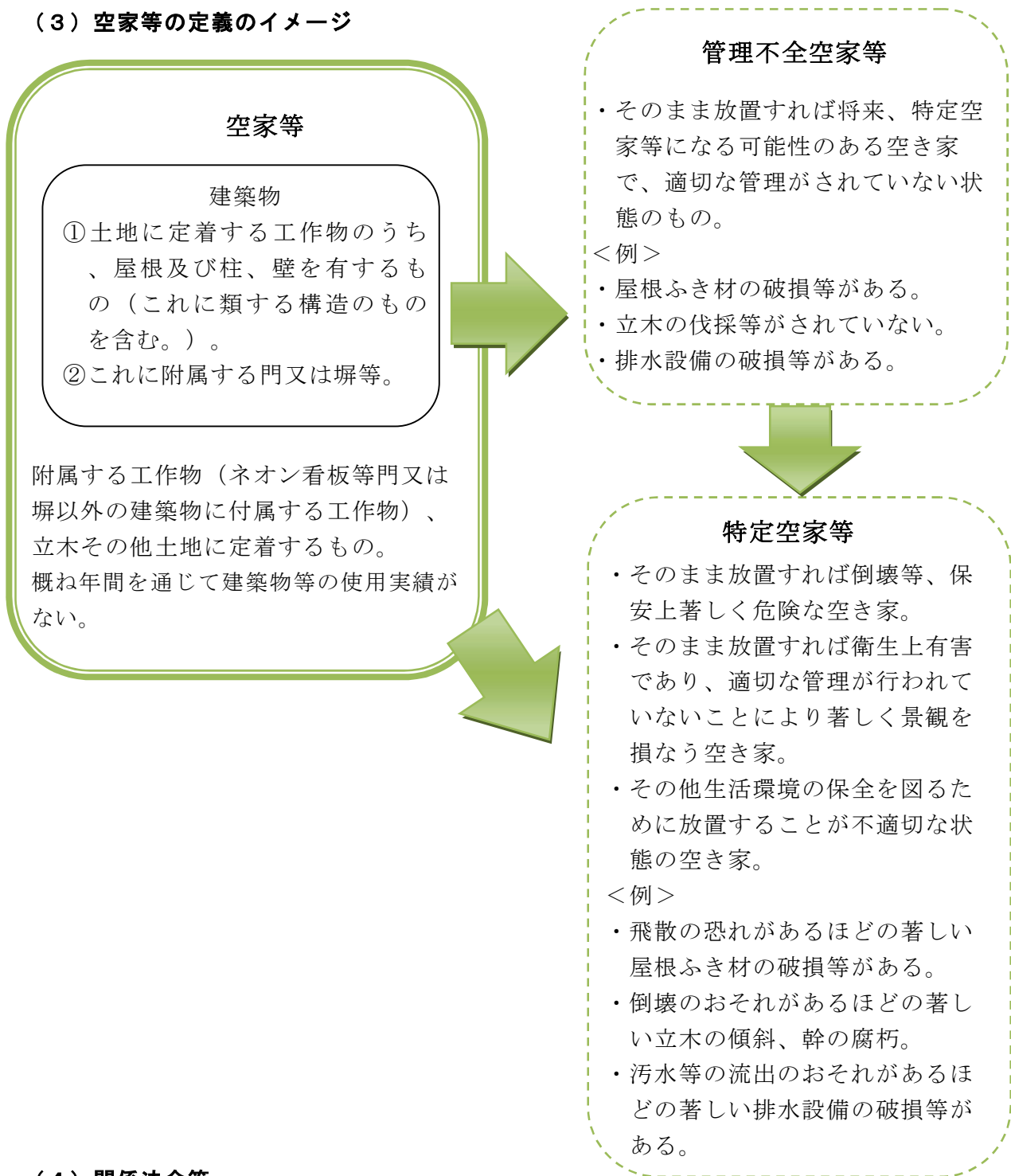
#### (1) 特定空家等に係る対策目的

平成26年11月27日に公布された「空家特措法」（平成26年法律第127号）において、空家等の所有者又は管理者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、法第4条では住民に最も身近な行政主体である市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられた。

#### (2) 管理不全空家等に係る対策目的

令和5年12月13日に施行された改正空家特措法（平成26年法律第127号）において、今の状態のまま放置すれば、特定空家になる可能性のある空家等に対して、適正な管理を促す措置として「管理不全空家等」という定義が新設された。町からの指導に従わず「管理不全空家等」としての勧告を受けると、固定資産税の軽減措置が受けられなくなるなど、空家等の所有者等はより適正な維持管理が求められる。

### (3) 空家等の定義のイメージ



### (4) 関係法令等

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）
基本指針	国土交通省「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（最終改正 令和5年12月13日付け総務省・国土交通省告示第3号）」
ガイドライン	国土交通省「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）（最終改正令和5年12月13日付け国住備第110号 総行地第174号）」

(5) 主な用語の定義及び解釈

空家等	<p>【法第2条第1項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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ものを含む）。</li> </ul>
建築物	<p>【基本指針一3（1）】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築基準法第2条第1号の建築物と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいう。</li> </ul>
附属する工作物	<p>【基本指針一3（1）】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物。</li> </ul>
使用がなされていないことが常態	<p>【基本指針一3（1）】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
管理不全空家等	<p>【法第13条第1項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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」</li> </ul>
特定空家等	<p>【法第2条第2項、ガイドライン第1章1.】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・次の状態にあると認められる「空家等」。 <ul style="list-style-type: none"> <li>(イ)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</li> <li>(ロ)そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態</li> <li>(ハ)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</li> <li>(ニ)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</li> </ul> </li> <li>・上記のうち、(イ)又は(ロ)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、幅広く対象と判断することのできるものであることに留意が必要。</li> <li>・外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、建築基準法第2条第1号のいう建築物に該当する。</li> </ul>
所有者等	<p>【法第5条】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の所有者または管理者。</li> </ul> <p>【基本指針一3（2）】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地と建築物等の所有者が異なる場合においても、その敷地の所有者等は空家等の所有者等に含まれる。</li> </ul>

#### 4. 3. 所有者等の特定に係る調査

##### (1) 調査方法

ガイドラインが想定する調査方法は次表1～3のとおりであり、調査に要する人員費用、時間等を考慮してケースごとに必要性を判断する。

**表1：所有者等の調査【ガイドライン、第1章、3（1）】**

①	建物・土地登記情報（所有権登記名義人等の氏名及び住所）
②	商業・法人登記簿、固定資産税台帳 ※①で所有者が法人の場合
③	固定資産課税台帳（所有者等の氏名及び住所）
④	住民票及び戸籍の附票（登記名義人等の現住所、転出、生存状況、法定相続人） ※②で法人の状況が不明の場合は、代表者等について自然人と同様に調査
⑤	親族、関係権利者、近隣住民への聞き取り調査（必要な範囲で実施）
⑥	居住確認調査（必要に応じて実施）
⑦	水道・電気・ガスの供給事業者の保有情報、郵便転送情報
⑧	公的機関（警察・消防等）の保有情報
⑨	その他（市町村の関係する部局において把握している情報の確認、家庭裁判所への相続放棄等の申述の有無の確認等）

**表2：海外・外国人に係る調査【ガイドライン、第1章、3（2）】**

所有者等が国外 に居住	親族等の関係者への郵送等による照会等
	外務省の調査（十分な資料が求められることに留意）
所有者等が外国 籍の者	親族、関係権利者等への聞き取り
	出入国記録、外国人登録原票

**表3：相続人等の調査【ガイドライン〔別表5〕】**

所有者等が死亡 している場合	相続人等の住民票（外国人住民票を含む） 戸籍（附表を含む）情報等
-------------------	-------------------------------------

##### (2) 留意事項【ガイドライン、第1章、3（4）】

###### **ア 相続人が多数となる場合**

相続人が多数の場合等で全員の所在が容易には判明しないときは、対応の緊急性等を勘案し、例えば、判明した一部の相続人に対して先行して指導・助言を行う等の手順も考えられる。

多数の相続人の意向確認を行う場合は、例えば、相続人のうちの特定の者に連絡役を依頼する、相続放棄を利用する、相続分を他の共有者等に譲渡してもらおうといった方法により、効率的に作業を進める。

#### **イ 所有者等が法人であり、当該法人が事業活動を行っていないと思われる場合**

法人の事業状況や代表者を把握するため、法人登記簿に記載されている代表者や役員、清算人等について自然人と同様の調査を行う。

#### **ウ 専門的知識が必要となる場合**

所有者等の特定に係る調査や登記関係業務等に関し、専門的な知識が必要となる場合には、司法書士、行政書士又は土地家屋調査士等を活用する。

#### **エ 所有者等の所在を特定できない場合**

空家特措法第 14 条に基づく措置を講ずるか検討する。

### **4. 4. 管理不全空家等・特定空家等に関する判断基準・判定手続き**

空家等が管理不全空家等・特定空家等に該当するか否かを判断する基準は、「『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』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する。

また、管理不全空家等・特定空家等に該当するか否かについては「空家等の物的状況」や「当該空家等が周辺の生活環境に及ぼし得る影響の程度等」を踏まえ、養老町空家等対策協議会等において審議を行い総合的に判定する。

### **4. 5. 養老町空家等対策協議会との調整**

空家等について現地確認を踏まえた状況から「管理不全空家等」や「特定空家等」に該当するかどうかについて、養老町空家等対策協議会において審議を行う。また、周辺の生活環境に及ぼす悪影響の程度について審査し、その事案を勧告対象とすべきかどうかの審議を行うため、養老町空家等対策協議会を開催する。特定空家等に対して、空家特措法第 22 条に基づく措置を講ずるか否かについては、本町は「養老町空家等対策協議会」に諮り、判定するものとする。

### **4. 6. 管理不全空家等・特定空家等に対する措置**

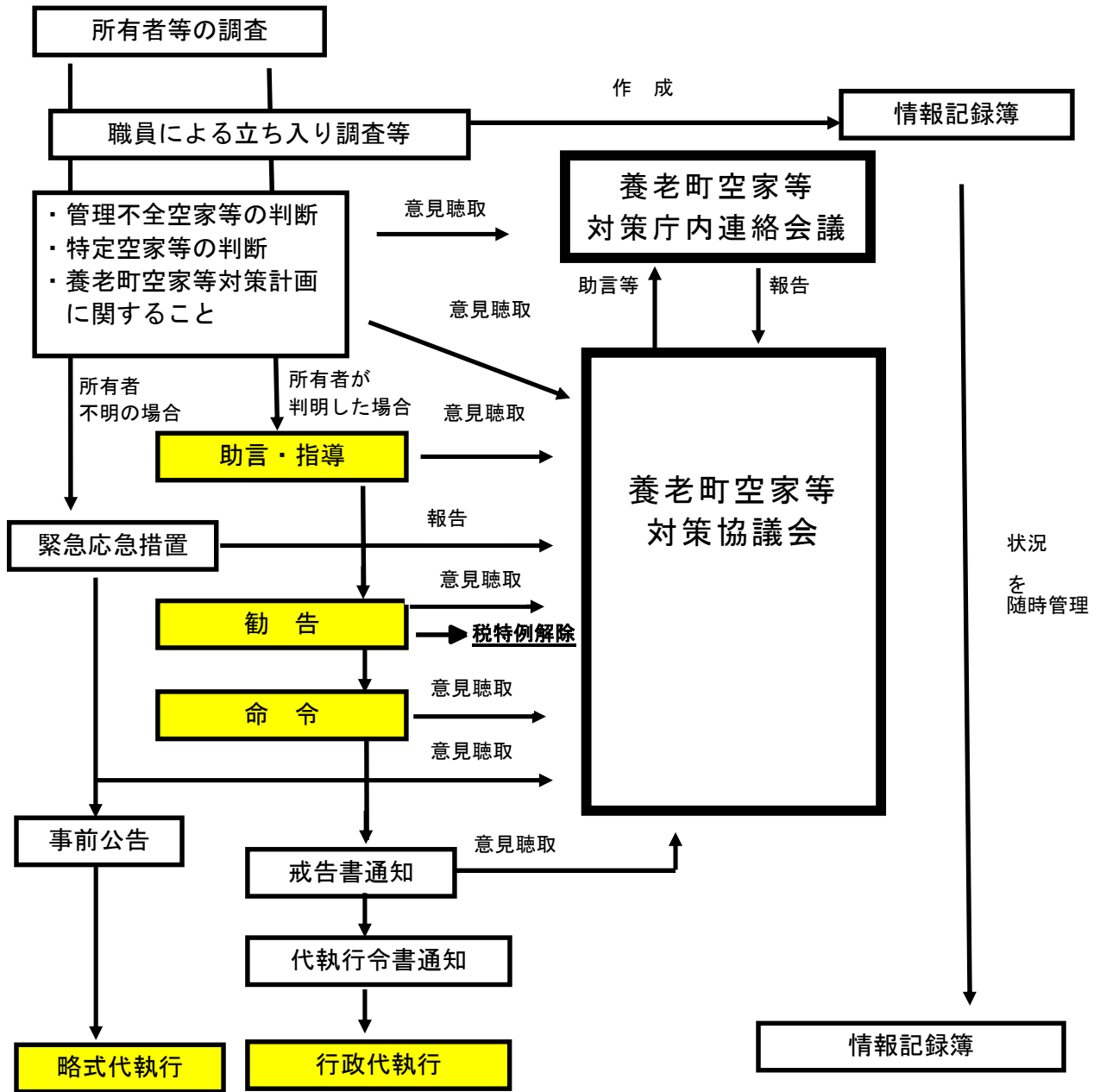
管理不全空家等・特定空家等に対する措置については、岐阜県空家等対策協議会が作成した「管理不全空家等及び特定空家等対応マニュアル」を参考として実施するが、対応フローについては、以下のとおりである。  
なお、空家特措法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除される。

### **4. 7. 住民等から空家等に関する相談への対応に関する事項**

本町では、住民からの空家等に関する相談に対して、総合窓口(産業建設部建設課)を設け、空き家全般の相談に応じるほか、内容に応じて担当課と調整し、迅速な回答に努める。

また、本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、「サテライト空き家相談事業」において対応している。

※管理不全空家等・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㎡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	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㎡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。

## 4. 8. その他関係法令の所管機関との情報共有と連携

### (1) 基本的な考え方

- ・適切な管理が行われていない空家等に対しては、法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合がある。
- ・状況によっては、措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせて適用する場合がある。
- ・各法令により、目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択する。
- ・各法令の所管機関は、空家等の調査、危険度の判定、行政指導、法に基づく措置の各段階において相互に調整し、連携して対応する必要がある。

### (2) 関係法令による措置内容

1 建築基準法	
措置内容	<p>○保安上危険又は衛生上有害な建築物への措置 【建築基準法第10条第3項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・法第2条第35号の規定による特定行政庁は、建築物が著しく保安上危険、又は著しく衛生上有害な場合に、所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、使用禁止等、必要な措置をとることを命令することができる。</li> </ul>
適用条件	<p>○建築物が著しく保安上危険、又は著しく衛生上有害な場合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「危険度の判定」は、平成27年5月26日付国住指第792号で示された「既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン」に基づき判断する。</li> <li>・なお、危害を及ぼす恐れについては、建築審査会等の第3者機関の意見を踏まえて判断する。ただし、緊急性が高い場合、一見して明らかな場合等はこの限りでない。</li> <li>・危害を及ぼす恐れがない(※)として適用しない場合も、立入禁止措置等が実施されない場合は、危害を及ぼす恐れがあるものとして扱う。</li> </ul> <p>※第3者へ危害を及ぼす恐れがない場合の例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①建物の高さが道路等までの距離より小さい場合</li> <li>②建物の傾斜が敷地内部方向で敷地外への倒壊が想定されない場合</li> </ul>
所管	○県：建築事務所

2 消防法	
措置内容	<p>○屋外における措置命令 【消防法第3条】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険があると認める場合に、屋外（※）における消火、避難等消防活動に支障となる物件の除去を命令することができる。</li> <li>※建築物の外部をいい、敷地内であるか否かを問わない。</li> </ul> <p>○防火対象物の措置命令 【消防法第5条】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・消防長又は消防署長は、火災の予防に危険があると認める場合、消火、避難その他の消防活動に支障になると認める場合、防火対象物の除去を命令することができる。</li> </ul>
適用条件	<p>○火災予防に危険があると認める場合</p> <p>○消火、避難その他の消防活動に支障になると認める場合</p>
所管	○市町村：養老消防署

3 道路法	
措置内容	<p>○監督処分 【道路法第43条、第71条】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路管理者が、法令等に違反して道路に存する工作物等の移転、除去、もしくは道路の損害予防措置もしくは道路の原状回復を違反者に対して命じるもの。</li> <li>・但し、問題の工作物等が道路に存することが要件であり、道路外の工作物等には適用できない。</li> </ul> <p>○沿道区域における管理者に対する措置命令 【道路法第44条】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路管理者が、損害・危険防止のため必要な措置を行うよう、道路の沿道区域内に存する土地、工作物等の管理者に対して命ずるもの。</li> <li>・沿道区域についてはあらかじめ指定の公示が必要で、範囲も道路片側20mまでとされている。</li> </ul>
適用条件	○工作物が道路に存する場合
所管	<p>○国道：国道事務所</p> <p>○県道：県土木事務所</p> <p>○町道：養老町 産業建設部建設課</p>

4 災害対策基本法	
措置内容	○災害対策基本法による措置 【災害対策基本法第64条第2項】 ・市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。
適用条件	○災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において応急措置を実施するため緊急の必要があると認める場合
所管	○市町村：養老町 総務部総務課

※【国土交通省「平成28年地方分権改革に関する情報提供1」】

- ・適正管理条例に基づいて台風・大雨等の緊急時の応急措置を実施した事例が紹介されているので参考にする。

5 災害救助法	
措置内容	○災害救助法による措置 【災害救助法第4条、第13条】 ・空家等の管理者が不明であったり、管理者自らの資力では除雪を行えない等により、倒壊して隣接する住家に被害が生じるおそれがある場合、住民の生命又は身体に危害が生じるおそれがある場合、災害救助法に基づく障害物の除去として除雪を行うことができる。 ・災害救助法による救助は、都道府県知事が行い（法定受託事務）、市町村長がこれを補助する。 ・必要な場合は、救助の実施に関する事務の一部を市町村長が行うこととすることができる。
適用条件	○倒壊して隣接する住家に被害が生じる恐れがある場合、住民の生命又は身体に危害が生じるおそれがある場合
所管	○県：危機管理部防災課

6 廃棄物処理法	
措 置 内 容	<p>○廃棄物処理法による措置 【廃棄物処理法第19条の4、第19条の7】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・廃棄物処理法第19条の4の規定により、一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じ又は生じるおそれがあると認められるときは、市町村長は必要な限度において、当該処分を行った者（当該委託をしたものを含む。）に期限を定めて、その支障の除去又は発生の防止のための必要な措置を講ずるべきことを命令することができる。</li> <li>・廃棄物処理法第19条の7の規定により、支障の除去を講じる見込みがない場合やそのいとまがない場合などには、市町村長が自ら支障の除去等の措置の全部又は一部を講じることができる。</li> </ul>
適 用 条 件	○一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の処分が行われた場合
所 管	○市町村：養老町 住民福祉部住民環境課

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、他人に損害を与えた場合、所有者等は民法上の損害賠償責任を問われることがある。

しかしながら、空家等に関する問題は、多種多様であるため、所有者等が適切な管理を行うに当たって、どこにどのように相談すればよいのか、分からないといったことも考えられる。

そこで、本町では空家等に対する総合相談窓口を設けるとともに、「サテライト空き家相談事業」と連携し、売買・賃貸、適切な管理、解体など幅広いニーズに対応する相談体制の整備を図る。

## 第4章 空家等対策の実施体制

「養老町空家等対策計画」を町の空家等に対する施策の基幹となる計画と位置づけ、国や県などの関係機関と連携し、空家等に関する対策を推進する。

空家等の対策を実施するには、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、実施の検討をする。

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町協議会とし、適切な対応が実施できる体制を整えていく。

### (1) 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、産業建設部建設課とする。

### (2) 養老町空家等対策庁内連絡会議

庁内組織として、産業建設部長を委員長、建設課長を副委員長とする関係10課で組織する「養老町空家等対策庁内連絡会議」を組織し、空家等周辺の環境衛生及び課税特例除外措置、課税情報住民基本台帳等の照会等、様々な観点からの検討や関係各課との連携・情報共有を必要とすることから、関係各課間の調整及び本町の方針、養老町空家等対策計画に関すること、その他空家等対策の推進に必要な事項を検討する。

### ○ 養老町空家等対策庁内連絡会議（庁内連絡会議）

順不同

関係課	対策等（参考）
総務課	防犯・防災対策等
企画財政課	まちづくり企画・移住定住促進
税務課	税金対策・空家に関する特別措置等
健康福祉課	社会福祉
住民環境課	住環境・衛生対策等
産業観光課	空き店舗等の有効活用対策等
建設課	空家相談窓口・空家実態調査・空家バンク・適切な管理指導等
水道課	住環境対策等
教育総務課	通学路・児童の危険防止対策等
消防本部	火災予防・防災対策・危険防止対策等

### (3) 養老町空家等対策協議会

町長を会長として、町内の空家等対策に関連する各種団体と警察署及びその他町長が必要と認める者で組織する「養老町空家等対策協議会」を組織し、管理不全空家等や特定空家等の措置に関すること及び「養老町空家等対策計画」に関すること、その他の空家等の対策に関することなど、対策に必要な事項を協議する。

実施体制及び関係各課の連携の強化、第三者機関として公平・公正な判断の確立、関係団体等との連携・連絡調整の機能を担うことを目的とする。

## ○ 養老町空家等対策協議会（町協議会）

岐阜県司法書士会

岐阜県土地家屋調査士会

公益社団法人岐阜県宅地建物取引業協会 西濃支部

一般社団法人岐阜県建築士事務所協会

全建総連 岐阜建設労働組合 養老総支部

養老町社会福祉協議会

養老町区長連絡協議会

養老町民生児童委員協議会 など

## （４）役割分担

空家等対策においては、本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、効果的な空家等対策の実施につながる。

### ○ 本町の役割

本町は、地域の安全・安心なまちづくりを推進する観点から、空家特措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う。

### ○ 民間事業者の役割

不動産、建築、解体等の民間事業者や NPO 法人等は、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、空家等の適切な維持管理や利活用を推進する役割を担う。

### ○ 本町と民間事業者の連携

前述のとおり、空家等対策は本町が主体的な役割を担うが、本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。本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を推進する。