



# 下呂市空家等対策計画

令和8年3月

下 呂 市



# 目 次

はじめに 下呂市の概要 ……………1～3

第1章 空家等対策計画の概要……………4

1. 背景
2. 計画の位置づけ
3. 計画対象区域
4. 計画期間

第2章 空き家等の現状と課題……………5～10

1. 全国の空き家等の現状
2. 岐阜県の空き家等の現状
3. 下呂市における空き家等の現状
4. 空き家等の課題

第3章 空家等対策の基本的な方針……………11～12

1. 基本方針
2. 空家等の調査
3. 空家等情報のデータベース化
4. 所有者等が特定できない場合



第4章 空家等の適切な管理の促進……………13

1. 所有者等の意識の涵養
2. 市と民間事業者等との連携

第5章 空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用の促進…14

1. 地域住民からの要望による活用と跡地の柔軟な対策の検討
2. 利活用可能な空家等及び跡地の情報提供
3. 補助金の活用促進
4. 関係法令等の遵守

第6章	特定空家等に対する措置等……………15～19
	1. 特定空家等の定義
	2. 特定空家等の判断
	3. 措置の方針
	4. 特定空家等に関する措置
	5. その他の対処
第7章	空家等に関する施策の実施体制に関する事項……………20～22
	1. 空家等対策協議会の運営
	2. 庁舎内の組織体制及び役割
	3. 関係機関との連携
	4. その他空家等の対策の実施に関する必要な事項
第8章	住民からの空家等に関する相談への対応……………23
第9章	空き家の利活用の促進……………24～25



## ■ はじめに 下呂市の概要



全体の形は下呂市の「G」です。外側のラインは「森」を、中のラインは「清流」を、右の楕円は「人と街(温泉)」を表しています。  
楕円から広がる形は、健康と交流のまち下呂市をイメージしています。

### 下呂市市民憲章

わたしたち下呂市民は、郷土に誇りをもち、美しい自然の中で豊かな心を育み、ともに住みよいまちをめざします

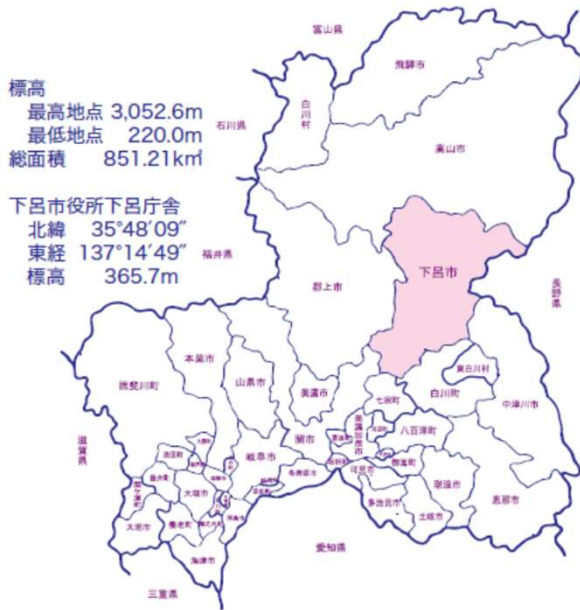
- 一、森と清流と温泉を宝とし 次の世代へつなげよう
- 一、ふるさとの文化と 伝統を受け継ぎ守り育てよう
- 一、おもてなしの心で 温かなふれあいを広げよう
- 一、安心して暮らせるよう たがいに助け合おう
- 一、すこやかな心と体で 明るい未来を築こう

下呂市は、平成16年3月1日、旧益田郡の萩原町、小坂町、下呂町、金山町、馬瀬村の5町村が合併し誕生しました。

下呂市は、北に「飛騨高山、世界遺産の「白川郷」、南に「長良川鵜飼」で有名な岐阜市があり、岐阜県のほぼ中央に位置しています。市の中央を飛騨川が、西には、清流馬瀬川が流れ、御嶽山をはじめ山並みが連なり、飛騨木曾川国定公園や県立公園などが位置する自然豊かな地域です。飛騨川に沿って国道41号やJR高山線が南北に通る、横断する形で国道256号、257号で結ばれています。

江戸時代の儒学者林羅山が、有馬・草津と並ぶ天下の三名泉と表した下呂温泉をはじめ、市内には日本一標高の高い「濁河温泉」など、豊富な温泉と豊かな自然に恵まれています。

下呂市では、地域の人々が大切にしている習慣や食文化を守りながら、農林業と観光が結びついた国際観光都市の創造、そして市の将来像である「ふるさとを感じる森と清流、人とまちが響きあう健康と交流のまち・下呂市の発展を目指しています。



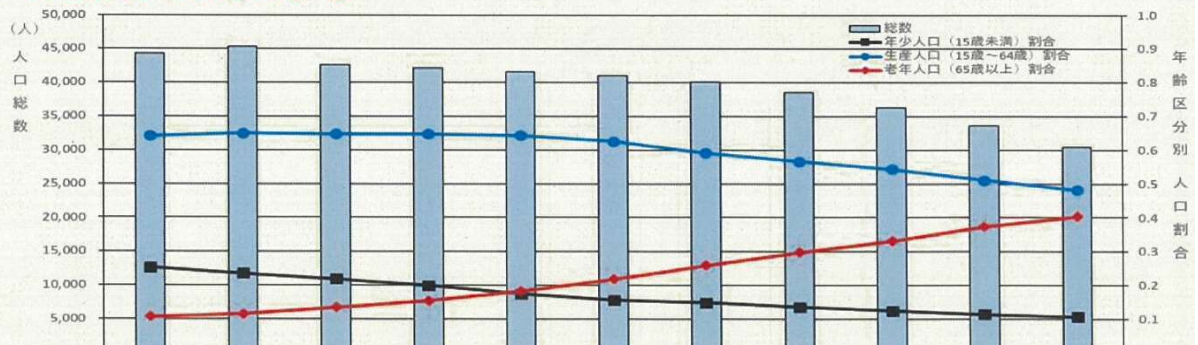
### 土地利用 (令和2年10月1日現在)

単位: ha

総面積	農地	森林	原野等	道路	宅地	その他
85,121	1,131	77,602	848	1,520	972	3,048
(100.00%)	(1.33%)	(91.17%)	(1.00%)	(1.79%)	(1.14%)	(3.58%)

資料: 県都市政課

### 人口及び世帯数の推移 (各年10月1日現在 下呂市総数)



年次	昭和45年	昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
総数	44,254	45,293	42,581	42,147	41,576	41,029	40,102	38,494	36,314	33,585	30,428
男	21,005	22,081	20,234	20,087	19,736	19,552	19,090	18,352	17,310	16,008	14,471
女	23,249	23,212	22,347	22,060	21,840	21,477	21,012	20,142	19,004	17,577	15,957
世帯数	11,270	11,771	11,849	11,890	12,291	12,743	12,778	12,797	12,496	12,140	11,686
年少人口	11,162	10,654	9,289	8,364	7,242	6,390	5,955	5,213	4,524	3,830	3,246
生産年齢人口	28,383	29,444	27,579	27,303	26,747	25,681	23,744	21,809	19,733	17,160	14,670
老年人口	4,709	5,192	5,713	6,480	7,587	8,953	10,403	11,469	12,028	12,560	12,298
年齢不詳	0	3	0	0	0	5	0	3	29	35	214
年少人口割合	25.2%	23.5%	21.8%	19.8%	17.4%	15.6%	14.8%	13.5%	12.5%	11.4%	10.7%
生産年齢人口割合	64.1%	65.0%	64.8%	64.8%	64.3%	62.6%	59.2%	56.7%	54.3%	51.1%	48.2%
老年人口割合	10.6%	11.5%	13.4%	15.4%	18.2%	21.8%	25.9%	29.8%	33.1%	37.4%	40.4%

資料: 国勢調査

# 市の将来像

もっと住みたい 訪れたい  
みんなのふるさと わくわく下呂市



# ■ 第1章 空家等対策計画の概要

## 1. 背景

近年、地域における人口の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加しています。空家等になったにもかかわらず、適切な管理が行われないまま放置されている状態の空家等は、現在も増加傾向にあり、防災・防犯・安全・衛生・景観保全等の面で地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているため、早急な対策の実施が求められています。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として平成27年5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。）を施行し、危険な空家について、各市町村に立入調査の権限を付与し、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を定め、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくこととしています。

## 2. 計画の位置づけ

この「下呂市空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、空家法第6条の規定に基づき、国の定めた基本指針に即して定めたもので、「下呂市空き家等の適正管理に関する条例」（以下、「空き家条例」という。）や総合計画と整合性を図りながら、空家等の対策、利活用等について下呂市が取り組むべき方向性等について、基本的な考え方を示したものであり、下呂市における空家等の対策の基礎となるものです。

## 3. 計画対象区域

### (1) 対象区域

空家等対策計画の対象区域は、市内全域に空家等が散在していることから、下呂市内全域とします。

### (2) 対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定された「空家等」（同法第2条第2項に規定された「特定空家等」を含む。）とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とします。

## 4. 計画期間

空家等対策計画の期間は、令和6年度から令和9年度までの4年間とし、社会情勢や生活環境等の変化等必要に応じて見直しを行うものとします。



## ■ 第2章 空き家等の現状と課題

### 1. 全国の空き家等の現状

平成30年に総務省統計局が実施した住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は約6,240万7千戸であり、平成25年と比較して177万9千戸(2.9%)増加しています。総住宅数を居住世帯の有無別にみると、居住世帯のある住宅は5,361万6千戸(総住宅数に占める割合85.9%)、居住世帯のない住宅は879万1千戸(同14.1%)となっています。

居住世帯のない住宅のうち、空き家等は848万9千戸と、平成25年と比べ29万3千戸(3.6%)増となっています。また、総住宅数に占める空き家等の割合(空家率)は13.6%と、平成25年から0.1ポイント上昇し、過去最高となっています。

空き家等の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が432万7千戸(総住宅数に占める割合6.9%)となっており、「売却用の住宅」が29万3千戸(同0.5%)、別荘などの「二次的住宅」が38万1千戸(同0.6%)、「その他の住宅」が348万7千戸(同5.6%)となっています。空き家等の内訳について、平成25年と比べると、「賃貸用の住宅」が3万5千戸(0.8%)増、「売却用の住宅」が1万5千戸(4.9%)減、「二次的住宅」が3万1千戸(7.5%)減、「その他の住宅」が30万4千戸(9.5%)増となっています。

#### ■ 空き家等の種類の解説

二次的住宅	別荘: 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅
	その他: 普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、時々寝泊まりする人がいる住宅
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、売却のために空家になっている住宅
その他の住宅	二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤、入院などのため居住世帯が長期にわたって不在や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

全国 空き家数及び空家率の推移



出典:「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

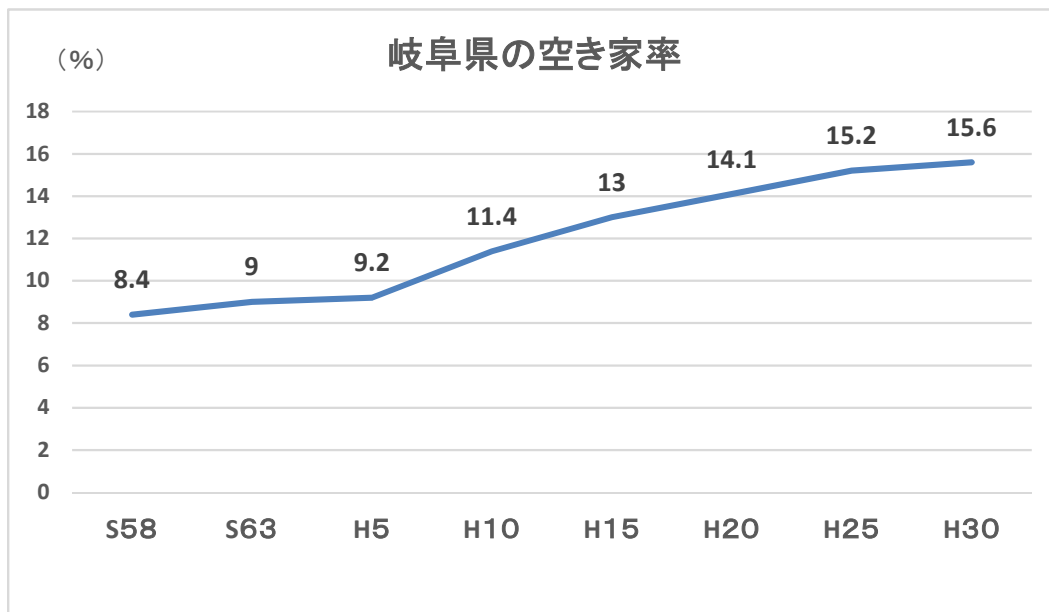
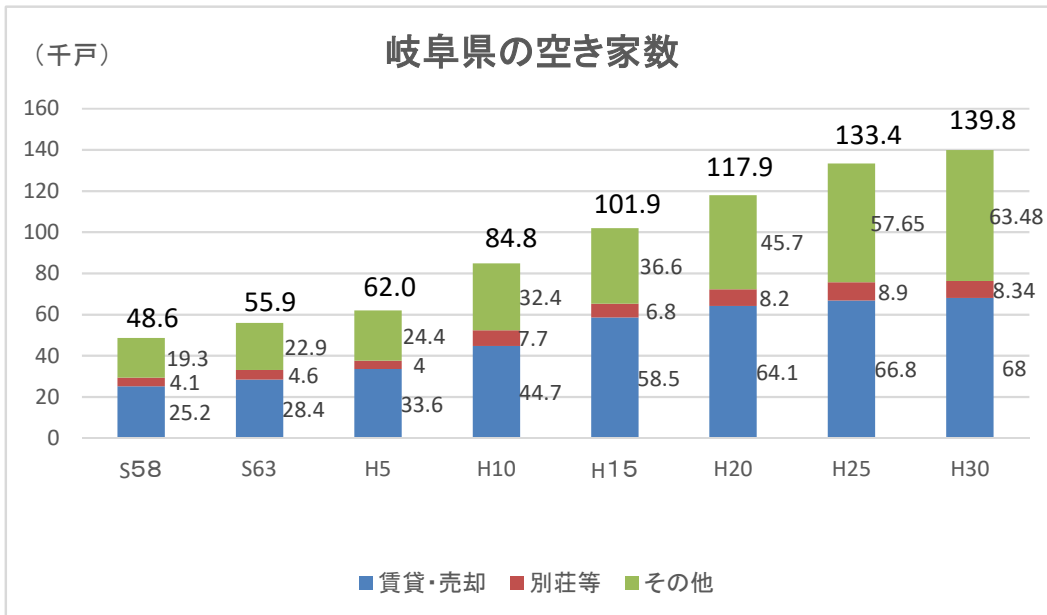
■ 住宅・土地統計調査とは、

住宅・土地統計調査とは、わが国における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びにこれらに居住している世帯に関する実態を5年ごとに国が調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施設の資料を得ることを目的とした調査がされています。

調査対象は、全国の世帯の中から統計的な方法によって、約15分の1の割合で無作為に抽出しています。調査方法は、調査員による担当地区の各世帯への訪問、調査票の配布・回収によって行われています。

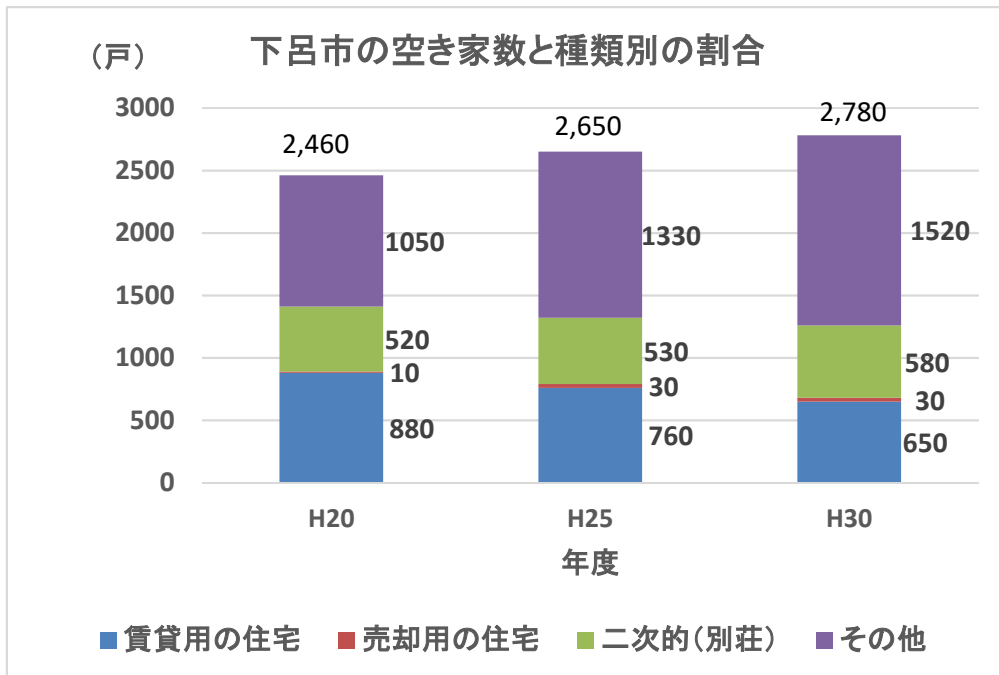
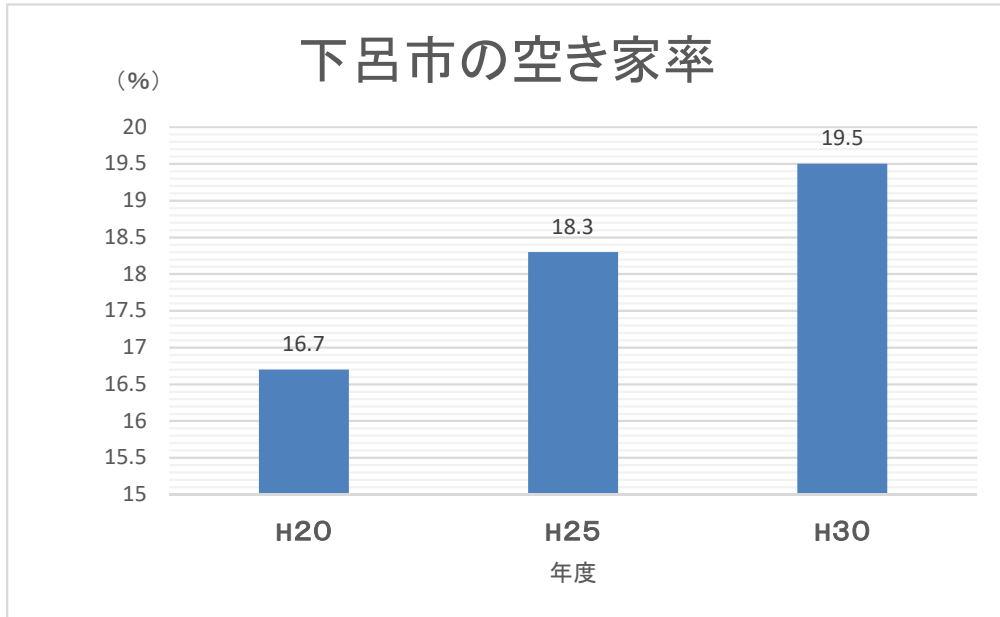
2. 岐阜県の空き家等の現状

岐阜県内の総住宅数は、年々増加を続け、平成30年には総住宅数が89万4千戸となっています。その一方で、県内の空き家等の総数も増加傾向にあり平成25年と比較して6,400戸(4.8%)増加しています。空き家率は、平成25年から0.4ポイント増加し、15.6%となり全国15位となっています。



### 3. 下呂市における空き家等の現状

下呂市では、人口減少と高齢化と核家族化が進む一方で、新たな住宅建設が見受けられることから空き家等が徐々に増加傾向となっています。平成30年の住宅・土地統計調査では本市の空き家等は、2,780戸・空き家率19.5%とされ、岐阜県内で4位となっています。空き家等の種別割合をみると二次的住宅(別荘、その他)及び売却用の住宅は横ばい状態であり、賃貸用の住宅ではわずかではありますが減少しています。いわゆるその他の住宅件数が年々増加しています。空き家等の対策にあたっては、「その他の住宅」への重要性が高くなっています。



#### 4. 空き家等の課題

下呂市では、住宅等の4割以上は、旧耐震基準(昭和56年以前)に建てられた建物であり、大震災時には倒壊等の危険があります。大規模な改築や修繕を行わないと利用できなくなっているほか、解体したい所有者等も費用の負担が大きいことや更地にする税金が上がるのが心配されています。

空き家等の利用形態は、物置や倉庫、別荘として利用する人が多く、そのほとんどが所有者等に管理されており、庭木等の手入れや空気の入れ替えがされていますが、維持管理について困っている人のなかには、管理の手間や費用、所在地が遠い点などから大変で困っている所有者等が多いようです。したがって、空き家等の適正管理を進めるための体制整備や管理に関する相談や支援措置を検討していくことが必要となります。

空き家等が発生し長期間放置される要因や背景として、以下のことが考えられています。

(1) 空き家等が発生し長期間放置される要因や背景として、以下のことが考えられています。

- ① 所有者の高齢化と単身世帯化
- ② 所有者の施設入所による長期不在化
- ③ 所有者・相続人が特定できない(移転登記の手続きが行われていないもの)
- ④ 空き家等を放置することに対する問題意識や危険意識の低下
- ⑤ 所有者または相続人(管理人)が遠方に居住しており、管理が難しい
- ⑥ 活用や除却の意向がない(決定の遅れと欠如)
- ⑦ 改修・除却費用を負担できない
- ⑧ 固定資産税の住宅用地特例により除却が進まない

(2) 空き家等が引き起こす課題には、利活用が困難な空き家(廃屋等)と利活用が可能な空き家に区分されます。

利活用が困難な空き家が引き起こす課題は、防災、防犯、衛生、景観等多岐にわたります。管理されず放置され周辺環境に悪影響を及ぼしている空き家等多く見受けられます。放置された空き家等が引き起こす課題には以下のものが考えられます。

##### ① 防災と防犯

空き家等が放置されることにより老朽化が進みます。これにより倒壊や屋根材の落下、外壁の崩落などが発生し、近隣住民等に対して、保安上危険な状態が発生します。特に住宅地や交通量の多い道路や通学路に面している箇所は被害が大きくなる可能性があります。また、空き家等への侵入防止措置が不十分であり不特定の者が侵入できる状態やごみ等が放置されるなど、火災の発生原因となり、犯罪の温床となることがあります。

## ② 衛生

敷地内への不法投棄やごみ等の放置により、ねずみ、はえ、蚊または、小動物等が近隣の生活環境に悪影響を与え、日常生活に支障をきたすことがあります。

## ③ 景観

空き家等が倒壊したまま放置されたり、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、周囲の景観を著しく損なうこととなり、特に観光地や市街地等では、その地区全体のイメージを低下させる要因になります。

## ④ その他

空き家等が増加することで、除雪、道路沿いの草刈り等の自治会の活動が低下するおそれがあります。また、空き家等の増加に伴い地域全体としての不動産価値の低下にもつながります。

利活用可能な空き家等は、活用方法で市にとっても移住対策となる可能性を持ち合せています。しかし、時間の経過につれて、その価値は徐々に低下してしまうためできるだけ早く新たな活用を考える必要があります。

### ■ 家計を支える者の年齢別の世帯数(平成30年住宅土地統計調査より)

年齢別	総計	25歳未満	25-34歳	35-44歳	45-54歳	55-64歳	65歳以上	不明	平均年齢
岐阜県(世帯)	750,300	12,500	48,400	91,800	129,400	129,500	284,300	54,400	59.0歳
割合(%)	100.0	1.7	6.5	12.2	17.2	17.3	37.9	7.3	
下呂市(世帯)	11,360	280	470	1,240	1,800	2,190	5,210	170	61.3歳
割合(%)	100.0	2.5	4.1	10.9	15.8	19.3	45.9	1.5	

出典:「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)



平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計  
住宅の所有の関係、建築の時期、別住宅数

	総数		持ち家		借家		公営の借家		都市再生機構(UR)・民営借家		民営借家(木造)		民営借家(非木造)		その他住宅			
	(戸)	((%))	(戸)	((%))	(戸)	((%))	(戸)	((%))	(戸)	((%))	(戸)	((%))	(戸)	((%))	(戸)	((%))		
総数	750,300	100	557,100	100	174,000	100	13,800	100	1,300	100	147,800	100	34,600	100	113,200	100	11,000	100
S45年以前	96,500	13	86,800	16	9,600	6	1,700	12	200	15	7,100	5	4,900	14	2,200	2	600	5
S46～S55年	109,500	15	91,100	16	18,300	11	5,600	41	900	69	10,200	7	4,400	13	5,800	5	1,700	15
S56～H 2年	117,400	16	91,700	16	25,700	15	2,000	14	100	8	21,700	15	4,000	12	17,700	16	1,900	17
H 3～H 7年	72,700	10	51,800	9	20,900	12	700	5	-	-	18,400	12	3,500	10	15,000	13	1,700	15
H 8～H12年	77,500	10	54,900	10	22,600	13	1,500	11	100	8	19,600	13	2,400	7	17,200	15	1,400	13
H13～H17年	65,800	9	46,000	8	19,800	11	1,300	9	-	-	17,800	12	2,400	7	15,500	14	700	6
H18～H22年	68,800	9	47,000	8	21,700	12	700	5	-	-	19,800	13	3,600	10	16,200	14	1,300	12
H23～H27年	60,700	8	44,600	8	16,100	9	200	1	-	-	14,900	10	3,800	11	11,100	10	1,000	9
H28～H28年9月	28,800	4	22,300	4	6,400	4	100	1	-	-	5,800	4	1,600	5	4,200	4	500	5

総数	11,360	100	8,850	100	2,380	100	430	100	-	-	1,060	100	370	100	700	100	890	100
S45年以前	2,990	26	2,550	29	430	18	170	40	-	-	160	15	140	38	20	3	100	11
S46～S55年	1,600	14	1,290	15	310	13	20	5	-	-	50	5	30	8	20	3	250	28
S56～H 2年	1,680	15	1,280	14	390	16	120	28	-	-	180	17	60	16	120	17	90	10
H 3～H 7年	1,210	11	730	8	480	20	80	19	-	-	210	20	20	5	190	27	190	21
H 8～H12年	1,150	10	870	10	280	12	-	-	-	-	70	7	50	14	30	4	200	22
H13～H17年	700	6	580	7	120	5	10	2	-	-	100	9	20	5	90	13	10	1
H18～H22年	700	6	520	6	180	8	20	5	-	-	140	13	30	8	110	16	20	2
H23～H27年	590	5	510	6	80	3	20	5	-	-	70	7	-	-	70	10	-	-
H28～H28年9月	260	2	180	2	80	3	-	-	-	-	60	6	20	5	40	6	20	2

出典：「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

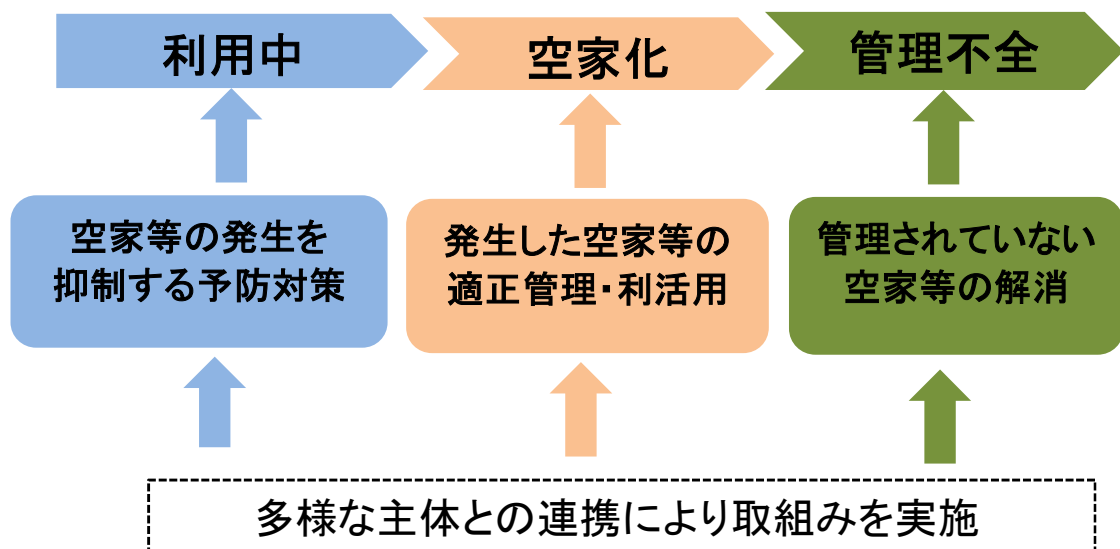
## ■ 第3章 空家等対策計画の基本的な方針

### 1. 基本方針

#### (1) 所有者等の意識の涵養

下呂市では、空家等所有者の多くが65歳以上の高齢者であり、空家等となる主な要因が所有者等の転居や死亡であることを踏まえると、今後高齢化が進行する中で、空家等の発生件数も増加が予測されています。空家の適切な管理は、一義的には空家の所有者等において行われるものです。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識づけを行うことが重要であり、また、相続、転出などにより、多くの人が空家等の所有者等となる可能性があることから周知することが重要であります。このため、空家等の状態は、そのまま放置されると劣化していくため、広く所有者等に対し啓発活動を行い、空家等問題に関する意識の涵養を行う等、下呂市では継続的な啓発と助言指導等を実施します。また、空家等に関する多種多様な相談に対して、庁内各部署、民間事業者や専門士による相談窓口を活用します。

#### 空家等対策の枠組み



#### (2) 特定空家等の取り組み

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に取り組んでいきます。

#### (3) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

空家等の問題は、地域住民の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民の参加のもと民間事業者との連携を図り、空家等の適切な管理や利活用・除却を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

#### (4) 空き家バンク充実

市内の空家発生を抑制するとともに空家を資源として活用するため、賃貸・売買が可能な空家を中心に「空き家バンク」への登録を推進し、「空き家バンク」ホームページの更新を随時行うなど情報提供を実施します。

## 2. 空家等の調査

空家法第9条では、空家法施行のために必要な調査を行うことができるとともに、特定空家等に対する措置を行う立ち入り調査ができるとされています。また、空家法第10条では、空家等の所有者等を把握するために固定資産税の課税情報やその他保有する情報を内部利用することが可能となります。

### (1) 空家等の所在、所有者等の調査

自治会、近隣の住民からの情報提供、住民票情報等に基づいて、所在、所有者等を調査します。

### (2) 利活用の検討に関する調査

市が空家等の利活用の有効性を判断するための基準となる防災面から見た安全性、立地条件、利便性、地域の中での影響等について調査を行います。

### (3) 所有者等の確認

当該空家等の近隣住民や関係者等から情報収集を行う。調査を尽くした場合であって、所有者等の氏名、所在を知りえないとき、所有者等を確認できない場合は、過失なく所有者等を確認できないと判断します。

また、個人情報の取り扱いには、十分注意し、外部への流失に細心の注意を払います。

### (4) 立入調査

自治会、近隣の住民や関係者からの情報により管理が行われていない空家等には、所有者等に連絡の上、立ち入り調査を行うとともに、所有者等に適正管理を促すため必要な調査を行います。

## 3. 空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備する。

データベースの情報は以下のとおりとします。

- 空家等基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- 現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）
- 所有者特定情報（土地、建物所有者の住所、連絡先等）
- 所有者の意向調査
- 利活用の促進（情報提供等の履歴）
- 適切な管理の促進（助言、指導等の履歴）

## 4. 所有者等が特定できない場合

### (1) 所有者等不明（相続放棄等含む）の確認

- 相続人の調査を実施します。

### (2) 所有者等所在不明の確認

所有者等確認のために、調査を尽くした場合であって、所有者等の氏名、所在を知りえないとき、過失なく所有者等を確認できないと判断します。

### (3) 空き家と所有者不明土地対策の一体的・総合的推進

空き家だけでなく所有者不明土地等も人口減少等により増加している。そのため、適切な管理や活用を効果的に行うため、両対策の一体的な取り組みを推進します。

## ■ 第4章 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、所有者等が自らの責任において行うことが原則である。このことを所有者等に啓発するため、以下の取り組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを未然に防ぐための対策を進めていくものとします。

### 1. 所有者等の意識の涵養

#### (1) 所有者等への啓発

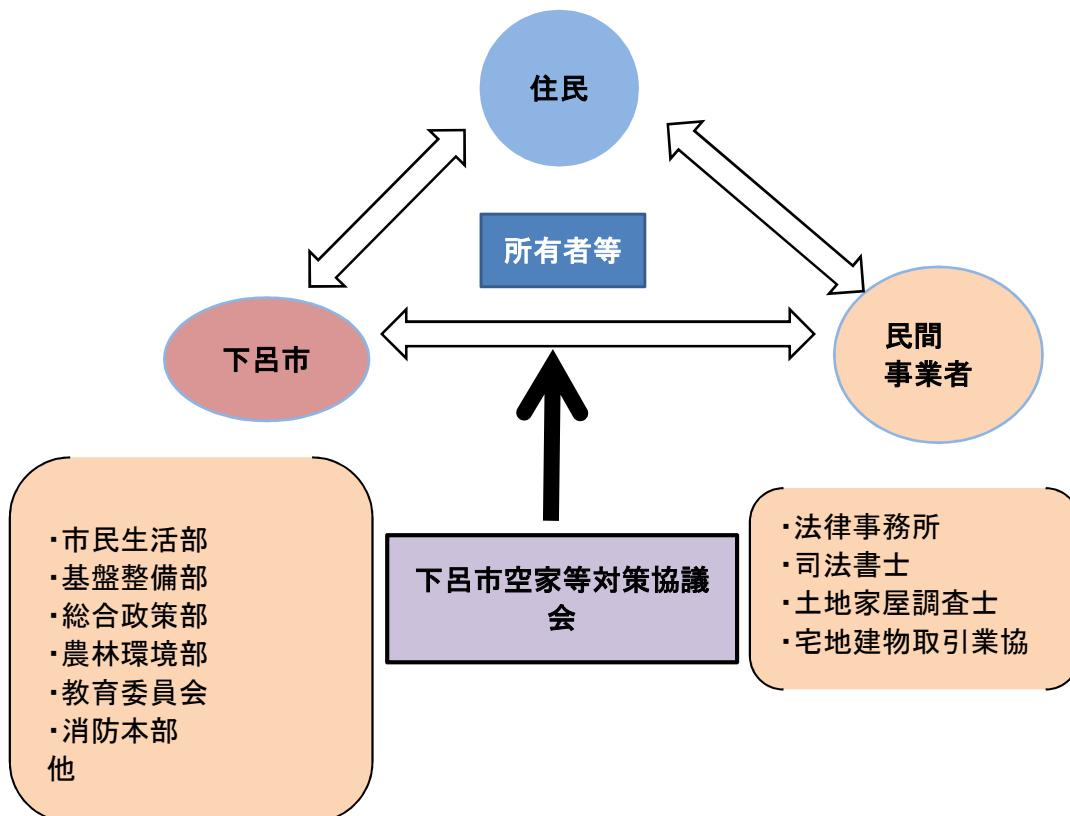
広報誌及びホームページへの適正な管理に関する情報の掲載、セミナーの実施等を通じて、空家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努めます。

#### (2) 所有者等へ空家等対策に関する情報提供及び助言の内容

ホームページや広報誌を活用し、空家法の概要、空家等がもたらす周辺住民の生活環境への悪影響等の諸問題、所有者等の責務等、空家等の適正管理に向けた情報提供や意識啓発を所有者等に対して行います。

### 2. 市と民間事業者等との連携

空家等の対策は、単なる市の住宅施策ではなく多岐にわたる問題のため、多様な主体との連携が必要となります。特に、自治会や町内会等の地域住民は空家等の地域の実情に関する情報をもっていることから、住民との連携を密にして、空家等の対策に取り組みます。また、不動産事業者や司法書士、弁護士等、関係する民間事業者等とも連携を図り、よりよい有効な対策を推進します。対応が困難な事例等については、岐阜県、下呂市各部署、下呂市空家等対策協議会及びその他関係機関と連携し対応していきます。



## ■ 第5章 空家等及び除却した空家等に係る 跡地の活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向を踏まえ、関係団体と連携した利活用の提案や自治会等の地域との連携による利活用などを実施します。

### 1. 地域住民からの要望による活用と跡地の柔軟な対策の検討

空家等の活用は、地域からの要望により、地域交流や地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供します。また、除却後の跡地の活用は、他の建築物との敷地の一体的利用、シェアハウス、民泊や農産物加工所、地域の駐車場などへの転換など柔軟な対応を検討します。

### 2. 利活用可能な空家等及び跡地の情報提供

所有者等の同意を得たうえで、空き家バンクに登録し、購入または賃貸希望者に情報を提供します。空き家バンクによる登録物件の情報提供により、空家等の解消、環境の整備及び定住促進等につなげていくものです。また、その跡地(空地)についても有効利用につなぐため、所有者等に対して利活用の企画及び提案を計画します。

### 3. 補助金の活用促進

空家等対策を行うため、関係機関との連携を図り、国及び県の補助金について、積極的に活用を行い、空家等の解消に努めます。

### 4. 関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、消防法、旅館・ホテル業法等の関係法令を遵守しなければならない。



## ■ 第6章 特定空家等に対する措置等

特定空家等は、適切な管理が行われず、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあることから、市長は地域住民の生命・健康・財産の保護を図り、また健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じるものとする。

管理不全な空家等については、「特定空家等に該当するか、該当しないか」について判断するとともに、「周辺的生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるか」について迅速に協議します。そのため、周辺への著しく悪影響を及ぼしている空家等に対しては、特定空家等に該当するかどうか、また、該当する場合はどのような措置をとる必要があるのかを判断するため、必要な限度において立入調査を実施し、周辺への影響を把握します。

### 1. 特定空家等の定義

特定空家等とは、

- 倒壊等著しく保安上の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

### 2. 特定空家等の判断

#### (1) 特定空家等に関する判断手続き

特定空家等に該当するか否かの判断を行うにあたっては、多角的な観点から判断する必要があることから、空家法第7条に規定する協議会において意見を求めたうえで、判断するものとします。

#### (2) 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。

### 3. 措置の方針

#### (1) 措置の優先

特定空家等に対する措置を講ずるに際しては、空家等の物的状態が1に該当するか判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度を考慮して行うものとします。

#### (2) 措置内容の検討

- 特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握します。
- 調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等が必要とする支援を検討します。
- 措置の内容を決定するにあたり、必要に応じて協議会の意見を求めることとします。また内容の変更を行う場合も、意見を求めるものとします。

#### 4. 特定空家等に関する措置

国の通達によるガイドラインに従って特定空家等へ以下の措置を行います。

##### (1) 助言・指導

市長は、3(2)で検討した措置をとるよう助言又は指導を行います。

##### (2) 勧告

市長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合で、空家法第22条第2項の規定に基づき、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなることから、税務課と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知します。

##### (3) 命令

市長は、勧告を受けた者が正当な理由がなく勧告に係る措置をとらなかった場合で、特に必要があると認めるときは、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるように命じます。

命令を実施する場合においては、空家法第22条第3項から第8項及び第13項から第15項の規定に基づき実施します。

##### (4) 行政代執行

市長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の規定に基づき、命じた措置を所有者等に代わり行う。なお、所有者等を確知できない場合は、空家法第22条第10項の規定に基づき略式代執行を実施します。

#### 5. その他の対処

市長は、4に掲げる措置のほか必要な対処については、空家等対策協議会与協議し、実施するものとします。

なお、空家等の老朽化や台風の接近、積雪等により、瓦等の飛散及び建物の倒壊のおそれがあるなど、管理不全な状態により、市民等の身体、財産に危険な状態が切迫していると認められるときは、当該危険を回避するために必要と認める最低限の措置(以下「緊急安全措置」という。)をとることができます。緊急安全措置をとる場合においては、所有者等を確知することができない場合を除き、あらかじめ所有者等に同意を得なければならない。その費用を所有者等から徴収することができます。(空き家条例第10条)

#### ■ 住宅用地特例とは、

住宅用地に対する固定資産税が、小規模住宅用地(200㎡以下の住宅用地)の場合は最大1/6、一般住宅用地(200㎡を超える住宅用地)の場合は最大で1/3まで減額されるものです。

小規模住宅用地 (200㎡以下の住宅用地)	課税標準 × 1/6 × 1.4%
一般住宅用地 (200㎡を超える住宅用地)	課税標準 × 1/3 × 1.4%

これまでは空き家であったとしても解体せずそのまま残して住宅用地としていれば、固定資産税が減額されていましたが、平成27年度の税制改正により勧告を受けた「特定空家等」はこの住宅用地特例が適用除外されるようになりました。さらに、空家特措法の改正(2023年12月13日施行)に伴い、「特定空家等」に加えて「管理不全空家等」についても勧告を受けると減額の特例措置が適用されなくなりました。

■ 行政代執行の要件とは、

措置を命ぜられた者が、

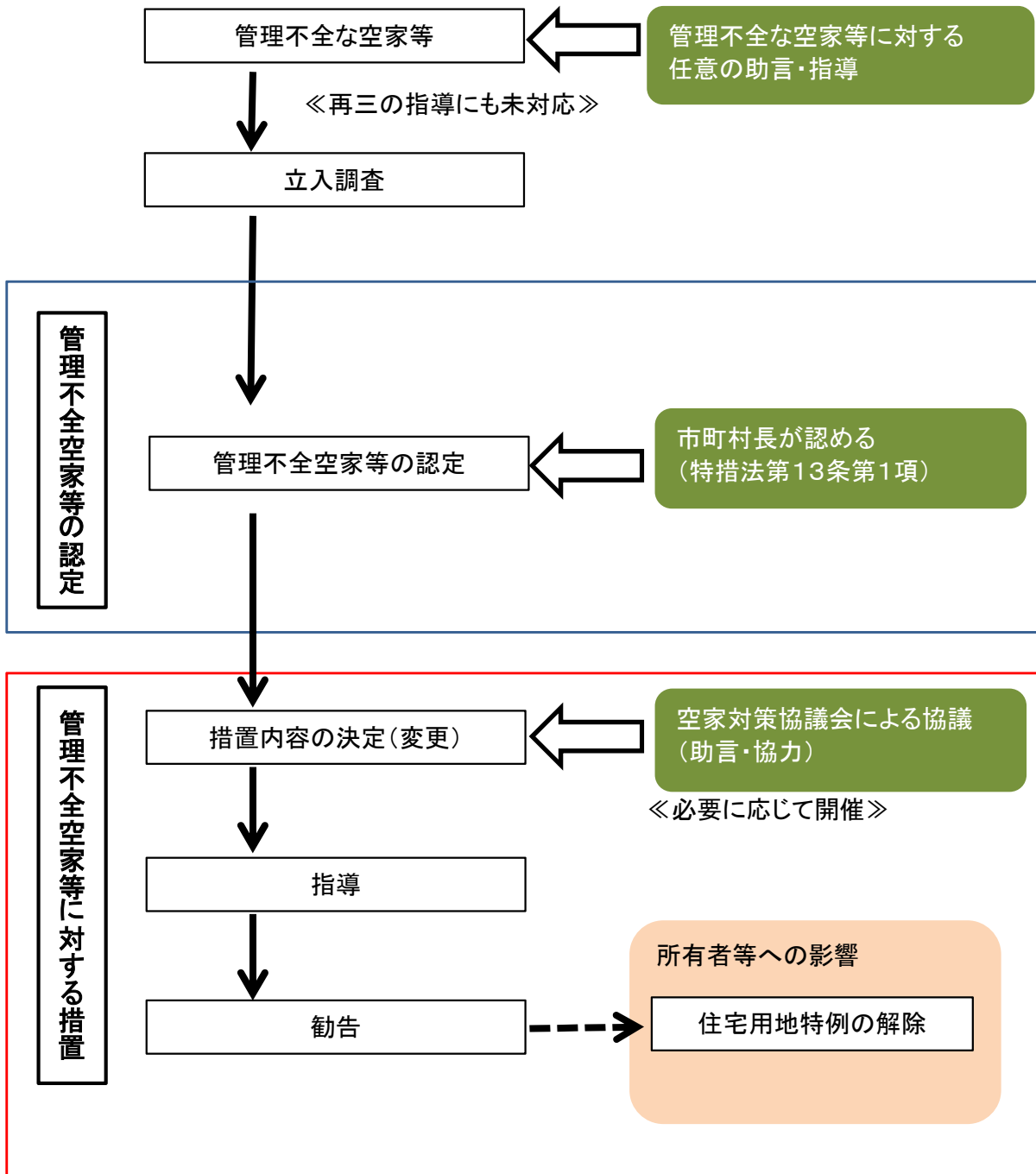
- ・その措置を履行しないとき。
- ・履行しても十分でないとき。
- ・期限までに完了する見込みがないとき  
(空家法第22条第9項)
- ・他の手段によってその履行を確保することが困難であるとき
- ・不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるとき  
(行政代執行法第2条)

■ 略式代執行とは、

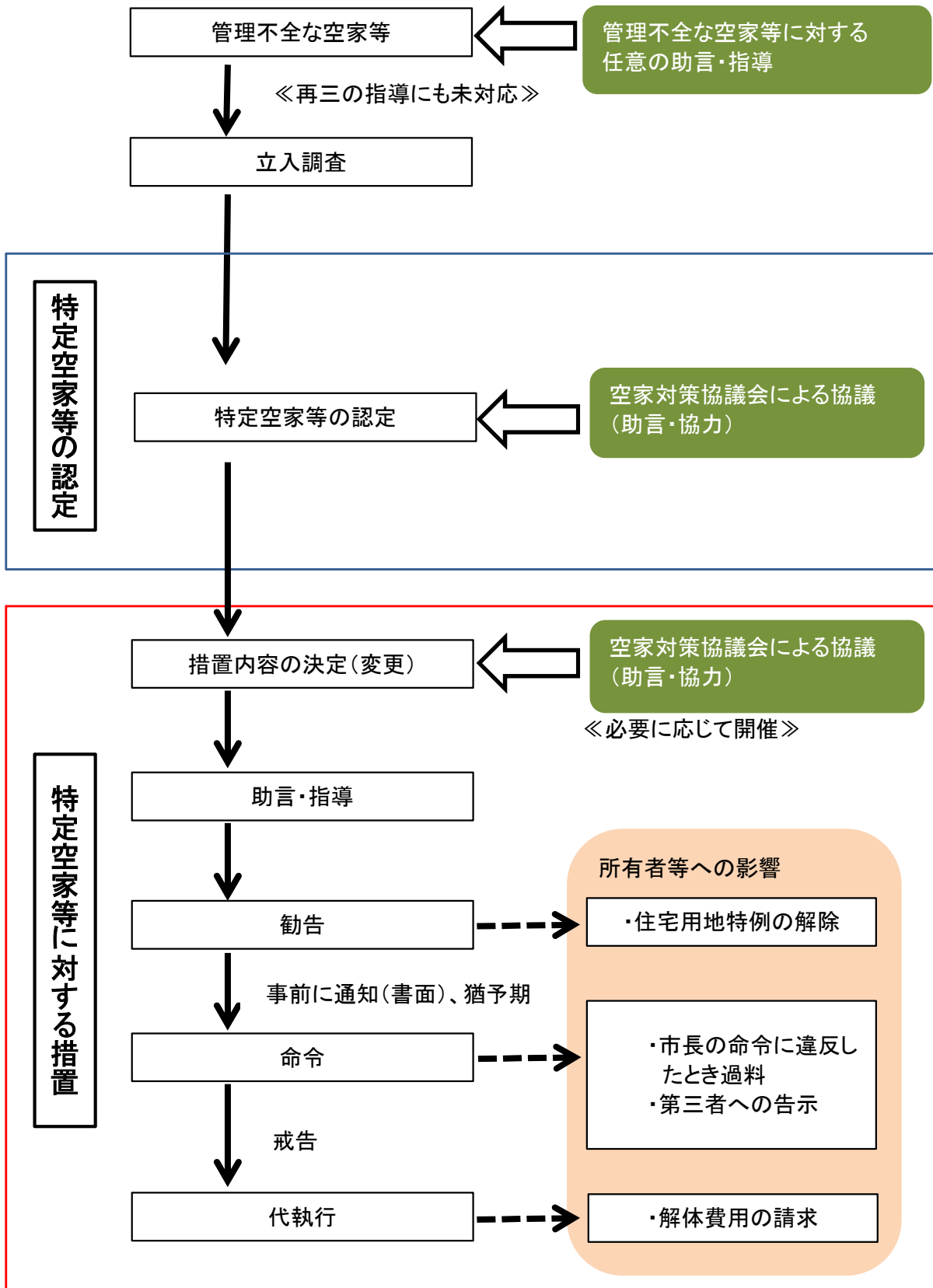
過失なくその措置を命ぜられるべき所有者等を確知することができない場合に、  
代執行の際に採るべき手続きにより行う制度。



## ■ 管理不全空家等に対する措置の流れ



## ■ 特定空家等に対する措置の流れ



## ■ 第7章 空家等に関する施策の実施体制に関する事項

### 1. 空家等対策協議会の運営

#### (1) 趣旨

空家等対策を実施するにあたり、空家法第8条第1項に基づき、関係部署及び有識者等による下呂市空家等対策協議会を令和元年12月10日設置しました。また、必要に応じて専門部会を設置することができます。

#### (2) 所掌事務

- ・ 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議
- ・ 空家等の適正な管理及び利活用に関する事項についての協議
- ・ 特定空家等の措置に関する協議
- ・ 空家等対策の情報共有
- ・ 市長がその他空家等対策の執行に関し必要とする事項

#### (3) 構成

本協議会の構成については、下呂市空家等対策協議会設置要綱第3条第2項に基づき、地域を代表する者、学識を有する者、関係行政機関の職員20名以内とします。

### 2. 庁舎内の組織体制及び役割

空家等をもたらす問題は、防災、衛生、景観等多岐にわたることから、庁内の関係部署、空家等対策協議会及び関係機関と連携・調整を図りながら迅速な対応に臨みます。

#### ● 各部署の役割

市民生活部	住宅対策課 ☎0576-24-2222	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家等対策協議会事務局</li> <li>・ 空家等対策計画の作成、変更に関すること</li> <li>・ 空家等の適切な管理の促進に関すること</li> <li>・ 空き家バンクに関すること</li> <li>・ 空家等の調査及びデータベースの管理</li> <li>・ 景観、屋外広告物に関すること</li> </ul>
	税務課 ☎0576-24-2222	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 税金に関すること</li> <li>・ 土地家屋に関すること</li> </ul>
	市民サービス課 ☎0576-24-2222	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 戸籍に関すること</li> </ul>
総合政策部	地域創生課 ☎0576-24-2222	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 移住、定住に関すること</li> </ul>
総務部	危機管理課 ☎0576-24-2222	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防災に関すること</li> <li>・ 災害対策及び災害時の応急措置等</li> </ul>

基盤整備部	道路河川課 ☎0576-53-2010	・道路の維持・管理に関すること
	上下水道課 ☎0576-52-2003	・上下水道の維持・管理に関すること
農林環境部	環境エネルギー課 ☎0576-26-3397	・衛生に関すること(不法投棄、浄化槽等) ・ごみ処理等廃棄物に関すること
観光文化スポーツ部	文化振興課 ☎0576-24-2222	・文化財保護に関すること
教育委員会	教育総務課 ☎0576-52-4800	・児童、生徒の通学路の危険防止と安全対策
消防本部	予防課 ☎0576-25-6188	・火災予防に関すること

### 3. 関係機関との連携

空家等に関する相談に適切に対応するために、国、岐阜県等の関係機関、民間団体から必要な情報提供及び技術的な助言を仰ぎ、連携及び協力のもと空家等対策の促進に努めます。

- 相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等  
不動産の取引に係る手続き等  
司法書士、土地家屋調査士、行政書士、宅地建物取引士等
- 空家の安全対策、空家等の解体、改修の相談及び対応等  
建設業者：下呂建設業協会  
【問合せ先】 0576-52-1165
- 空家等の修繕、改築等の技術的な支援  
建築士：岐阜県建築士事務所協会  
【問合せ先】下呂市市民生活部  
住宅対策課 0576-24-2222
- 防犯対策や危険回避のための相談及び対応等  
事件や事故発生の予防等の相談及び対策等  
下呂警察署  
【問合せ先】 0576-52-0110
- 空家等の情報提供等  
自治会、地域住民等
- 専門の空き家相談士による「我が家の終活」……相談無料  
特定非営利活動法人 岐阜空き家・相続共生ネット  
【問合せ先】 058-253-5255

#### 4. その他空家等の対策の実施に関する必要な事項

(1) 地域での空家等対策の検討と情報共有

空家等の適切な管理や活用は、一義的には所有者等の問題ですが、自治会や地域全体で対処方法を検討することや情報共有をすることは、空家等の問題解決に有効であるため、空家等対策協議会での検討状況や空家等に関する情報を必要に応じて公開します。

(2) 他法令の適用

空家等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、廃棄物処理法、災害対策基本法、災害救助法等、各個別法で対応できる場合もあるので、空家等の情報について、庁内関係部局で情報を共有し、連携を図り検討していきます。

(3) 計画の変更

空家等対策計画は、法令や国、県の補助制度等の改正、地域の情勢の変化に応じ、空家等対策協議会に意見を求めたうえで、適宜変更します。

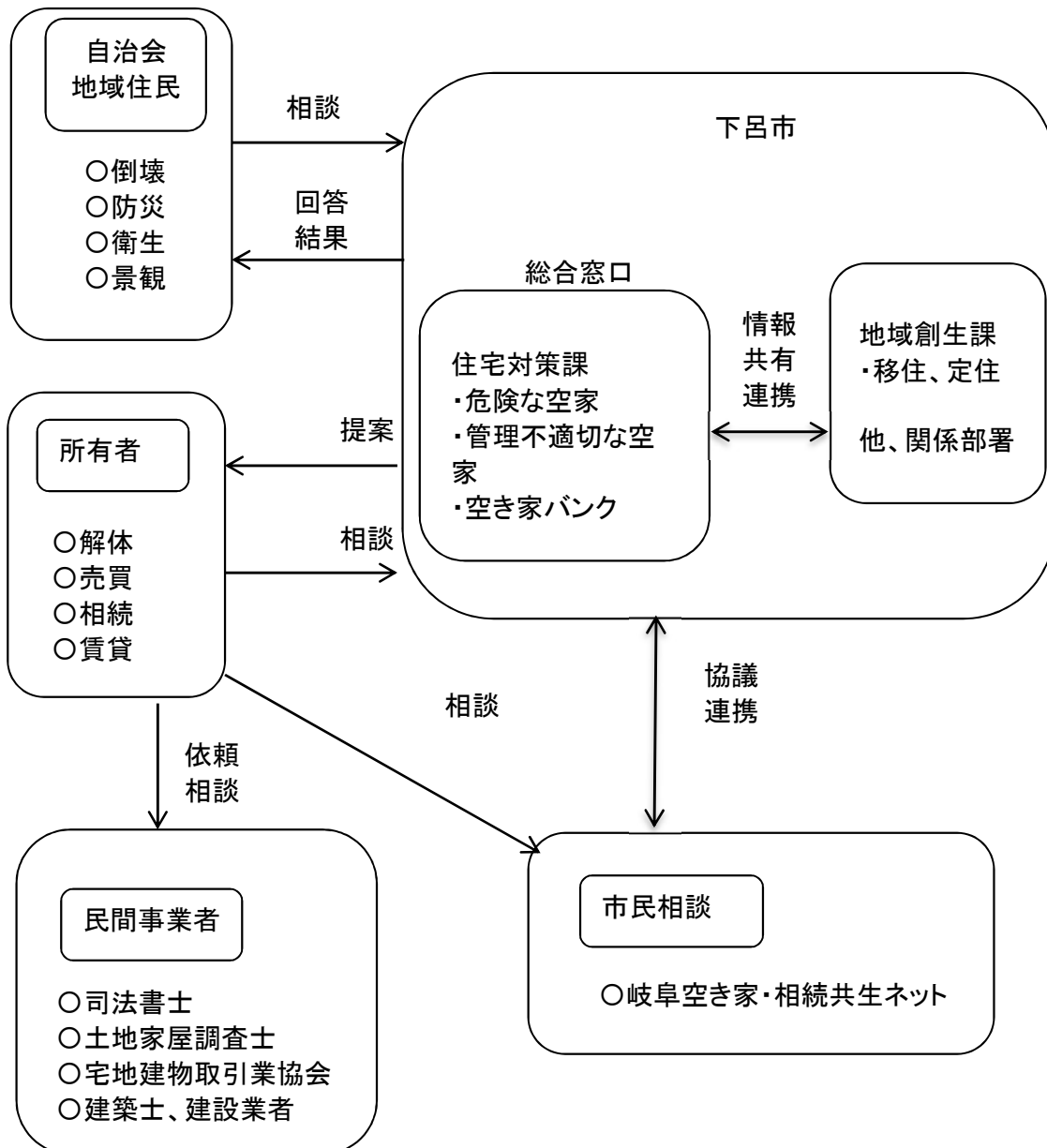


## ■ 第8章 住民からの空家等に関する相談への対応

下呂市では、自治会や地域住民からの空家等に関する相談に対して、住宅対策課を窓口とします。相談内容に応じて複数の担当課にまたがる相談は、関係する各部署との情報共有により迅速な対応に努めます。

また、市の担当課において対応が困難な専門的な相談等については、特定非営利活動法人「岐阜空き家・相続共生ネット」を紹介するものとします。

相談への対応図



## ■ 第9章 空き家の利活用の促進

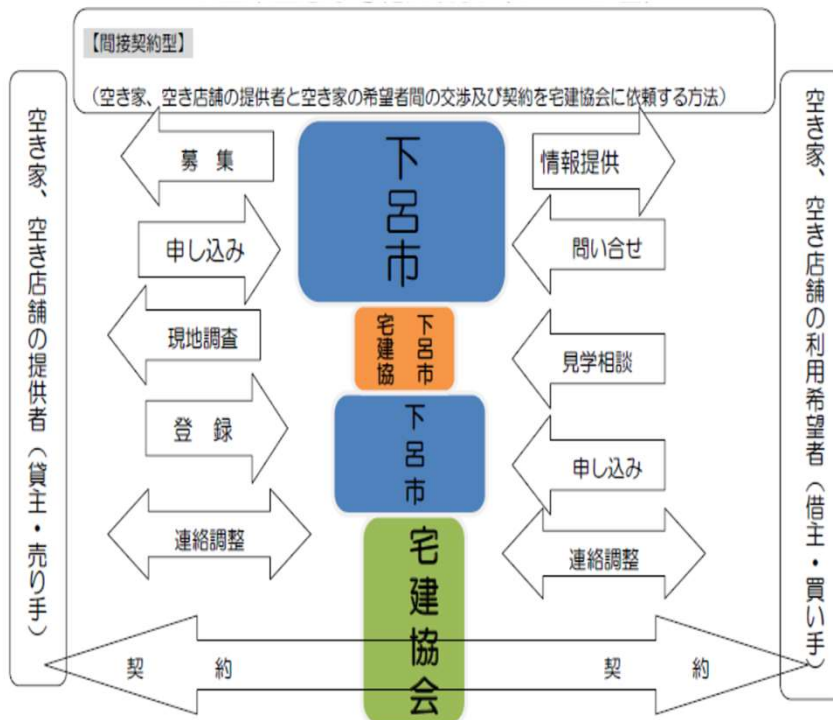
少子高齢化により人口減少が見込まれる中、今後、さらに空き家は増加することが考えられます。これらの空き家を資源ととらえ、利活用が可能なものは有効活用し、移住・定住の促進等、人口減少対策の一環としての空き家対策に取り組みます。

### (1)「下呂市空き家バンク」の利用促進

本市では、公益社団法人 岐阜県宅建物取引協会との連携により、市内の空き家及び空き店舗の有効活用を図り、市内への移住定住促進及び地域の活性化に資することを目的として、平成28年から「下呂市空き家バンク」を運営しています。

空き家等を売りたい・貸したい人と買いたい人とのマッチングを図れるよう、関係団体と連携し、制度の周知を行うとともに、バンク登録への相談、支援を行います。

#### ● 下呂市 空き家等紹介制度（イメージ図）



### (2)市の補助制度等による利活用

空き家等のうち、住宅については移住者の住宅取得及び改修への補助制度、木造住宅の耐震改修に係る補助制度、住宅以外については空き店舗の改修や賃借料の補助制度を広く周知することにより、空き家等の解消、商業施設の利活用を促進します。

### **(3) 公営住宅としての活用へ検討**

人口減少対策の一環として、市外からの移住や基幹集落への定住促進等を図るため、今後は空き家を活用して、政策的な市営住宅の整備を検討していきます。

### **(4) 移住体験住宅としての活用へ検討**

市外からの移住定住を促進し、地域の活性化を図るため、下呂市の風土および日常生活の体験を目的とした住宅「移住体験住宅(仮称)」の整備を検討します。

## ■ 下呂市空家等対策計画 沿革

- 令和2年3月 下呂市空家等対策計画(令和2年度～令和5年度) 策定
- 令和4年6月 市組織改編に伴う変更
- 令和6年3月 計画期間の更新(令和6年度～令和9年度)  
空家法改正に伴う追加、変更(管理不全空家等に関する事)  
第9章 空き家の利活用の促進 追加
- 令和8年3月 追加:第9章 (4)移住体験住宅としての活用へ検討  
市組織経変に伴う変更(令和8年4月1日適応)



## 下呂市空家等対策計画

下呂市空家等対策計画  
【発行】: 下呂市  
【編集】: 下呂市  
【発行年月】: 令和2年3月  
【変更年月】: 令和8年3月

〒509-2295 下呂市森960  
TEL: 0576-24-2222  
FAX: 0576-25-3250  
〈E-mail: [kenchiku@city.gero.lg.jp](mailto:kenchiku@city.gero.lg.jp)〉