

# 安八町空家等対策計画

令和5年3月

安八町



# 目 次

---

<b>第1章 計画にあたって</b> .....	<b>1</b>
1-1 計画の目的 .....	1
1-2 計画の位置付け.....	3
1-3 計画期間 .....	3
参考 国における動き.....	4
<b>第2章 空家の現状</b> .....	<b>5</b>
2-1 人口と世帯数の推移.....	5
2-2 全国的な空家の動向との比較.....	6
2-3 安八町における空家の実態調査.....	8
2-4 所有者等へのアンケート調査.....	11
2-5 安八町のこれまでの取組.....	20
<b>第3章 空家対策に係る課題</b> .....	<b>21</b>
<b>第4章 空家等対策の基本方針</b> .....	<b>22</b>
4-1 空家等対策の基本的な考え方.....	22
4-2 対象とする地域.....	23
4-3 空家等対策の基本目標.....	23
4-4 空家等対策の主体.....	23
<b>第5章 空家等対策の推進</b> .....	<b>24</b>
5-1 空家等の発生を抑制する予防対策.....	24
5-2 空家等の利活用の促進.....	26
5-3 空家等への適切な管理の促進.....	34
5-4 管理不全な空家等及び特定空家等への対応.....	45
<b>第6章 実効性の確保</b> .....	<b>53</b>
6-1 住民、民間事業者等との連携.....	53
6-2 専門家との連携による空家等対策の体制.....	53
6-3 庁内連携体制 .....	54



# 第1章 計画にあたって

## 1-1 計画の目的

近年、国全体で人口減少や社会的ニーズの変化等に伴い、空家等が年々増加しています。

特に、適切な管理が行われず放置されている状態の空家等は、建物の倒壊や放火など安全性の低下、不審者の侵入などの防犯上の問題、雑草繁茂やごみの投棄による異臭、害虫の発生などの公衆衛生の悪化、景観の阻害等、住民の生活環境に深刻な影響を与えており、今後、このような空家等が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。

しかしながら、管理不全となる空家等であっても、個人所有の財産であるため行政の管理制限が及ばないことや、長年相続が放棄されたため所有者の特定が困難であるなど、様々な要因により解決が困難なものが存在します。

このような状況の中、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「空家等の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）が、平成27年5月に施行されました。

空家法において、空家等の適切な管理について、第一義的には空家の所有者に責任があることを前提としながら、住民に最も身近な市区町村が、適切な管理や利活用、特定空家の認定及び措置などの空家等対策の実施主体として位置付けられています。

安八町では、平成29年3月に空家法第6条の規定に基づき、空家等対策の基本的な方向等を「安八町空家等対策計画」において定め、空家等への対策を講じ、空家等の適切な管理と活用を促進することにより、移住・定住の促進と、まちづくりの活性化を図ってきました。

今回、現行計画が令和4年度末までであるため、これまでの取組内容の検証及び課題を整理し、本計画を改定し、当初計画で取り組んできた内容を継承し、本計画を改定するものであります。

本計画で対象とする空家等は、空家法第2条第1項の「空家等」及び第2項で規定する「特定空家等」とします。

### 【定義】

#### 空家等（空家法第2条第1項）

---

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）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。

#### 特定空家等（空家法第2条第2項）

---

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う。

#### 危険空家等

---

特定空家等又は特定空家等に該当する可能性のある空家として県と市町村が情報を共有し、共同して対処する必要がある空家等をいう。

※使用がなされていないことが常態とは

「おおむね年間を通して建築物等の使用実績がないこと」をいう。  
(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)

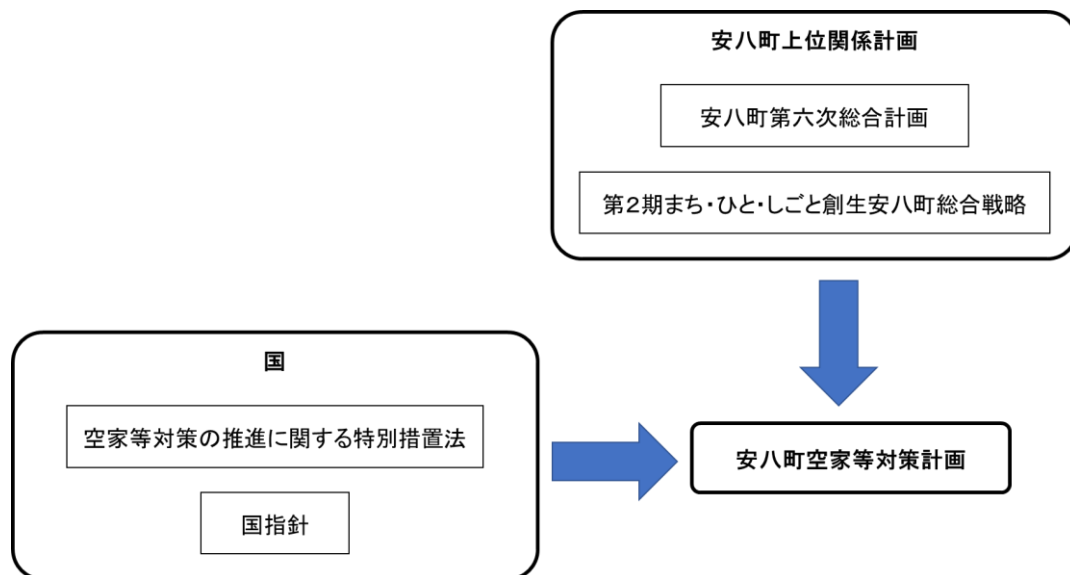
※建築物とは

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、これに附属する門、又は塀等をいう。  
(建築基準法第2条1項)

## 1-2 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条に基づき、基本指針に即して定めることができる空家等に関する対策についての計画です。本町では、上位計画として「安八町第六次総合計画」「まち・ひと・しごと創生安八町総合戦略」を策定しており、上位関係計画及び法規と連携して本計画を推進します。

### ◆計画の位置づけ



## 1-3 計画期間

本計画の計画期間は、空家法附則第2項において「政府は、この法律の施行後5年を経過した場合においてこの法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。」と記載されていることや、5年ごとに実施される国の住宅・土地に関する調査における空家の動向等を考慮し、令和5年度から令和9年度の5年間とします。

なお、本計画については、定期的に施策の実施状況について評価を行うものとします。

## 参考 国における動き

空家法の施行によって、地方自治体は「空家等対策計画」の策定による空家等の実態把握や「特定空家等」に対する立入り調査、所有者等への勧告や命令等が可能となりました。

近年、空家等の数が増加し続けていることから、令和5年3月3日に、空家等の活用拡大、管理の確保、特定空家等の除去等に総合的に取り組むための「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」が閣議決定されています。

### ●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案

**背景・必要性**

○居住目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。  
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪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する必要。

<状態>

【良】 **空家の発生** → **活用**

↓

**管理不全** → **悪化の防止**

↓

【悪】 **特定空家** → **除却等**

**法案の概要**

○所有者の責務強化  
・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

**1. 活用拡大**

**①空家等活用促進区域** (例)中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・ 市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進  
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化  
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
- ・ 市区町村長から**所有者**に対し、指針に合った**活用を要請**

**②財産管理人による所有者不在の空家の処分**(詳細は3. ③後掲)

**③支援法人制度**

- ・ 市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に**指定**
- ・ 所有者等への**普及啓発**、市区町村※から情報提供を受け所有者との**相談対応**  
※事前に所有者同意
- ・ 市区町村長に財産管理制度の利用を提案

**2. 管理の確保**

**①特定空家※化を未然に防止する管理** ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・ 放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・ 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**

**②所有者把握の円滑化**

- ・ 市区町村から電力会社等に情報提供を要請

**3. 特定空家の除却等**

**①状態の把握**

- ・ 市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

**②代執行の円滑化**

- ・ 命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・ 所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**

**③財産管理人※による空家の管理・処分**(管理不全空家、特定空家等)

- ・ 市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応  
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

**【目標・効果】**

①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域

②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人

③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

窓が割れた管理不全空家



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根



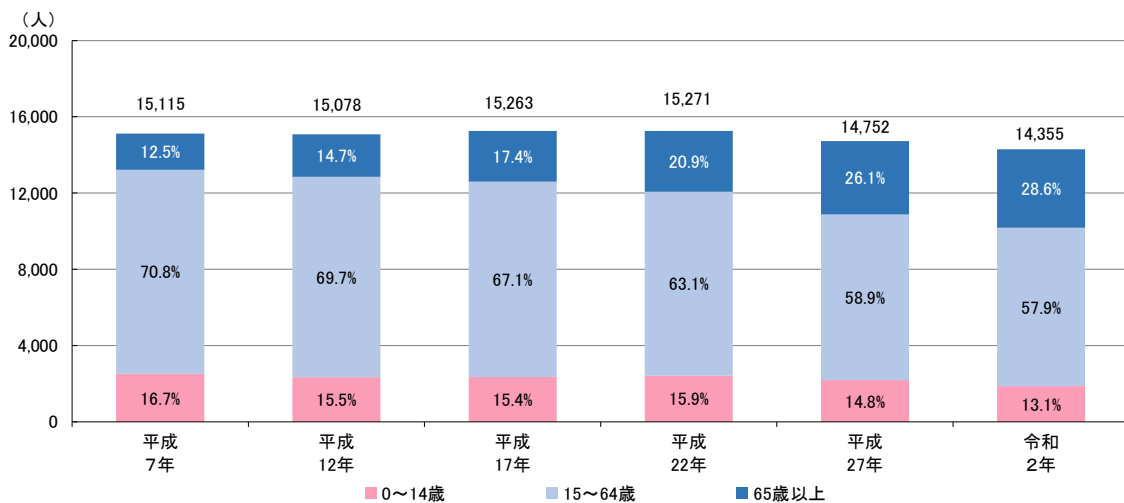
## 第2章 空家の現状

### 2-1 人口と世帯数の推移

本町の人口は、平成22（2010）年の15,271人をピークに、それ以降は、減少傾向となっています。令和2（2020）年には14,355人と10年間で900人以上減少しています。

年齢区分別の人口比率を見ると、0～14歳（年少人口）、15～64歳（生産年齢人口）は平成7年（1995）年以降概ね減少している一方、65歳以上（高齢者人口）は増加傾向となっており、令和2年時点では年少人口が13.1%、生産年齢人口が57.9%、高齢者人口が28.6%となっています。

#### ◆人口および年齢区分別人口の推移

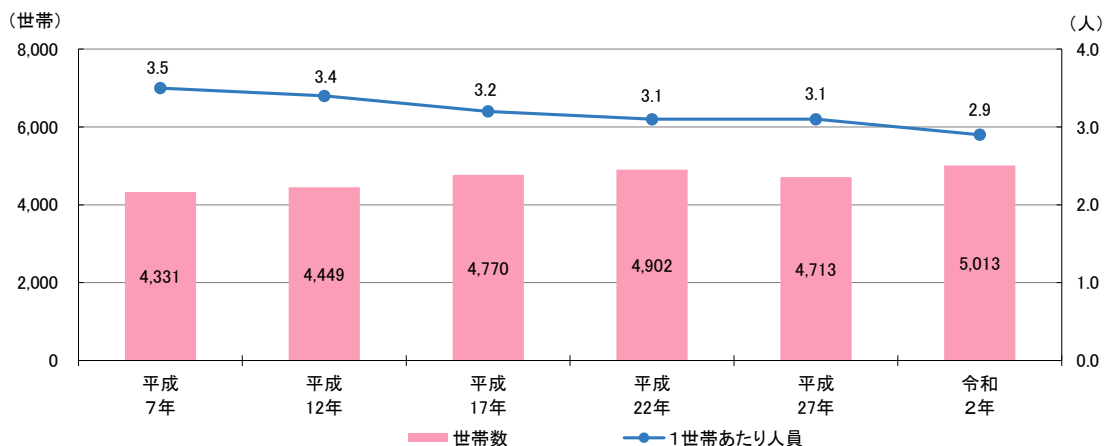


出典：総務省「国勢調査」

※割合はそれぞれ四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

世帯数および1世帯あたり人員の推移を見ると、人口が減少している中、世帯数は横ばいとなっています。1世帯あたり人員は減少し、令和2（2020）年には2.9人/世帯と3人を下回っています。

#### ◆世帯数と1世帯あたりの人員の推移



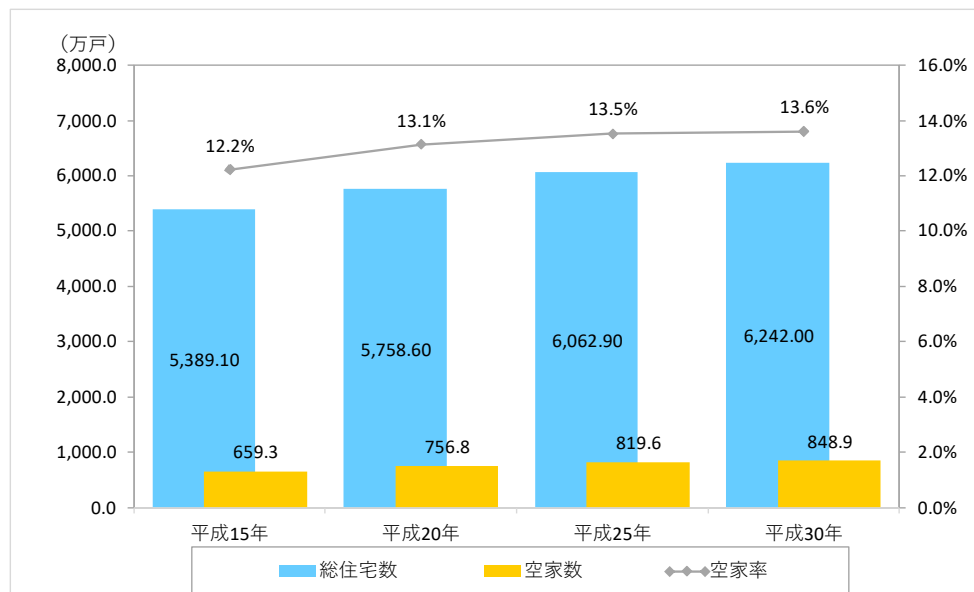
出典：総務省「国勢調査」

## 2-2 全国的な空家の動向との比較

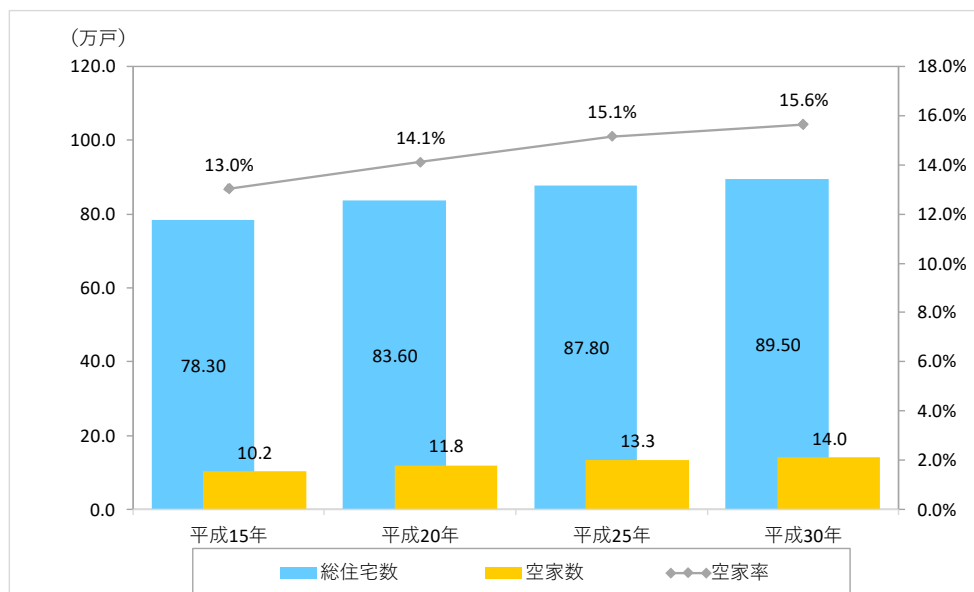
全国の空家等の推移をみると、平成15年から平成30年まで増加傾向にあり、平成30年には約850万戸に及んでいます。また、空家率（総住宅数に占める空家数の割合）に関しても、平成15年から増加し、平成30年には13.6%となっています。

また、岐阜県の空家率についても増加しており、平成30年には15.6%となっています。全国と比べて、岐阜県は空家率が高い傾向にあります。

### ◆全国の総住宅数、空家数及び空家率の推移



### ◆岐阜県の総住宅数、空家数及び空家率の推移

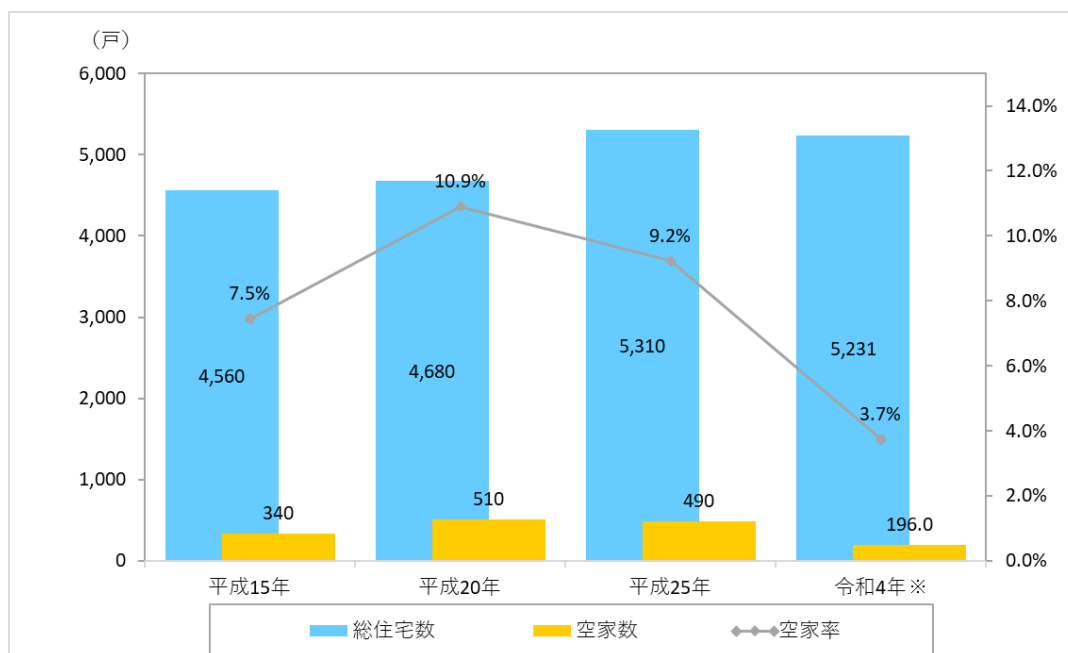


出典:平成30年住宅・土地統計調査

本町の空家率は、全国及び岐阜県と比べ、低い傾向になっています。平成15年から平成20年では、7.5%から10.9%と増加傾向にありますが、平成20年から平成25年では1.7%減少して9.2%となっています。また、令和4年度の実態調査では、空家率は3.7%と低くなっており、実際の空家数は統計調査よりも低い結果となっております。

なお、本町では人口減少と高齢化が進行していることから、今後さらに空家等が増加していくことが想定されます。

#### ◆安八町の総住宅数、空家数及び空家率の推移



※令和4年は実施調査結果を反映

出典:平成25年住宅・土地統計調査および令和4年実施調査結果

## 2-3 安八町における空家の実態調査

### (1) 調査概要

空家法第9条では、「市町村長は、空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる」とされています。

本町では、空家等対策計画の策定に先立ち、そのベースとなる空家等の実態を把握するため、町内全域の全ての地域を対象に、空家等の特定と外観目視による老朽度・危険度評価調査を令和4年9月に実施しました。

### (2) 調査内容

#### ① 空家等実態調査

区長からの空家情報と民間の空家情報<sup>※1</sup>を水道給水データとマッチングし、228件の建物を抽出しました。外観目視による調査を実施し、空家等の現況の把握をしました。

※1 民間の空家情報・・・株式会社ゼンリンが町内の空家と思われる対象物件をリスト化して作成したデータ

- ・調査対象： 228件の町内の住宅および建築物
- ・実施期間： 令和4年9月16日 ～ 令和4年10月31日
- ・調査内容： 目視による公道からの実態調査（老朽度・危険度等の確認含）

#### (空家の判断基準)

・郵便受けにチラシやダイレクトメールが大量に溜まっている
・窓ガラスが割れたまま、カーテン・家具がない
・門から玄関まで草が生えていて、出入りしている様子が伺えない
・売り・貸し物件の表示がある
・電気メーターが動いていない、取り外されている等
・敷地内にゴミの不法投棄がある
・腐朽・破損がある

これらの基準を基に総合的に判断し、空家の特定を行いました。

空家として特定されたものについては、以下の情報について取得しデータベースの元となるものとししました。

所在地情報	住所、位置座標（世界測地系、緯度・経度）
建築物情報	建築物用途（戸建住宅・長屋住宅・店舗等）、建築物階数等
景観情報	門柱及び塀の損傷、傾きの有無、雑草の繁茂の有無、立木の腐朽又は倒壊の有無、近隣道路へのはみ出しの有無、ごみ等の放置又は不法投棄の有無、小動物の棲家の有無等
その他	写真データ

### (3) 調査結果

#### ◆現地外観目視調査での確認数量(箇所数)

(単位：件)

予定調査 箇所数	調査箇所数	内訳	
		空 家	非空家
228	228	164	64

空家等の可能性が高いと判断した、228箇所(敷地)を外観目視調査した結果は次のとおりです。

空家の可能性が高い箇所数：164件、建物棟数：196棟

#### ◆空家等の内訳(建物用途別)

(単位：件)

住宅の区分	市街化区域内	調整区域内	合計
住 宅	47	102	149
非 住 宅	9	6	15
合 計	56	108	164

## ○状態による区分

空家等には、老朽・腐朽が著しく倒壊等の危険性があり、また、衛生上・景観上支障となるような特定空家等（空家法第2条第2項に規定する特定空家等をいう）。と認めて補修や除却等の指導等を行うべきものと、利活用を推進していくべきもの等があります。

これらを念頭に、収集した空家のデータを下表のとおりAからDまでの4つの区分にしました。

ランク	基準
A	損傷がなく、管理に特段の問題がないもの
B	一部に損傷等がみられ、小規模な修繕が必要なもの
C	主体構造以外に著しい損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要なもの
D	主体構造に著しい損傷があり、複数個所に損傷がみられ大規模な修繕や除去が必要なもの

A～D区分の判断については、現場での外観目視により行い、その結果については次のとおりです。  
(単位：件)

## ◆空家等の内訳（箇所数）

地区名	不良度判定				空家総数	状態C・D 空家件数
	A	B	C	D		
結地区	25	23	13	2	63	15
名森地区	38	32	7	8	85	15
牧地区	8	8	0	0	16	0
合計	71	63	20	10	164	30

※この空家の分類は外観目視により一次判定した結果であり、対象候補を挙げるために危険側にみている。

(内訳)

区域	A	B	C	D	合計
市街化区域内	17	24	10	5	56
調整区域内	54	39	10	5	108

## 2-4 所有者等へのアンケート調査

### (1) アンケート調査の目的

実態調査で把握した空家等の可能性が高い152件（以下、「対象建物」という）について、その発生要因や所有者等が抱える問題、今後の利用意向等を把握することを目的としてアンケート調査を実施しました。

アンケート調査の実施要領は、以下のとおりです。

調査期間	令和4年12月22日 ～ 令和5年1月16日
調査対象	空家等の可能性が高い152棟※（建物の納税者、対象建物のある土地の納税者）
調査方法	郵送による配付・回収
回収状況	【配付数】152票 【有効回収数】85票 【有効回収率】55.92%

### ○アンケート送付対象者

空家等と思われる家屋を、所有または管理していると思われる方（以下：所有者等）については、家屋登記簿で確認するほか、固定資産台帳に記載のある所有者や管理者、またはその納税管理人等を所有者等としました。

### ○アンケート送付件数（所有者等判明数）152件

うち町内所有者	72件（送付数に対し47.4%）
うち町外県内所有者	50件（ 〃 32.9%）
うち県外所有者	30件（ 〃 19.7%）

### ○アンケート送付回答状況

アンケート返却率 55.92%

アンケート返却数 85件

うち町内所有者	42件（全返却数に対し49.4%）
うち町外県内所有者	27件（ 〃 31.8%）
うち県外所有者	16件（ 〃 18.8%）

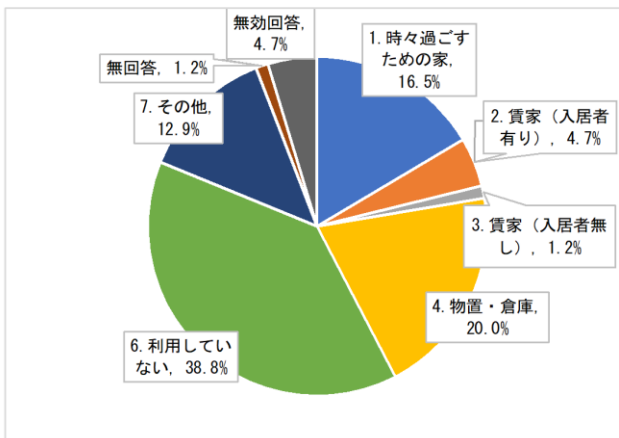
※実態調査の結果、本町では164件が対象建物として抽出されました。164件のうち、12件については、建物の納税者等、建物のある土地の納税者等が不明であったため、152件を対象に調査を実施しました。

## (2) 調査結果

アンケート調査の結果は、以下のとおりです。

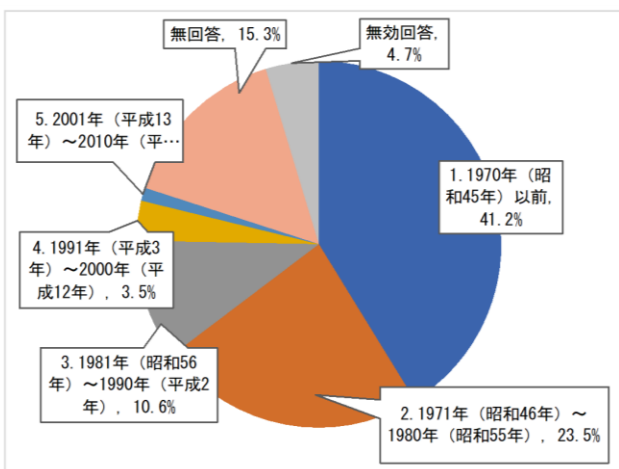
### 対象建物の使用状況について

選択肢	件数	比率
1. 時々過ごすための家	14	16.5%
2. 賃家（入居者有り）	4	4.7%
3. 賃家（入居者無し）	1	1.2%
4. 物置・倉庫	17	20.0%
5. 倉庫	0	0.0%
6. 利用していない	33	38.8%
7. その他	11	12.9%
無回答	1	1.2%
無効回答	4	4.7%
合計	85	100.0%



### 対象建築物の建築時期について

選択肢	件数	比率
1. 1970年（昭和45年）以前	35	41.2%
2. 1971年（昭和46年）～1980年（昭和55年）	20	23.5%
3. 1981年（昭和56年）～1990年（平成2年）	9	10.6%
4. 1991年（平成3年）～2000年（平成12年）	3	3.5%
5. 2001年（平成13年）～2010年（平成22年）	1	1.2%
6. 2011年（平成23年）～	0	0.0%
7. 不明	0	0.0%
無回答	13	15.3%
無効回答	4	4.7%
合計	85	100.0%

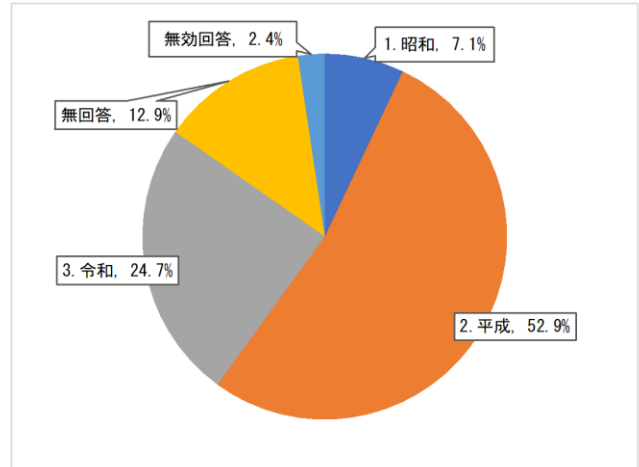


- ・「1970年（昭和45年）以前」が35件（41.2%）で最も多く、次いで「1971年（昭和46年）～1980年（昭和55年）」が20件（23.5%）となっています。
- ・建築時期が1980年（昭和55年）以前の55件（64.7%）は旧耐震基準のもとでの建築であり、地震災害時に倒壊の可能性が高くなっています。

## 対象空家の現状と発生要因について

### ○対象空家に住まなくなったのはいつからか

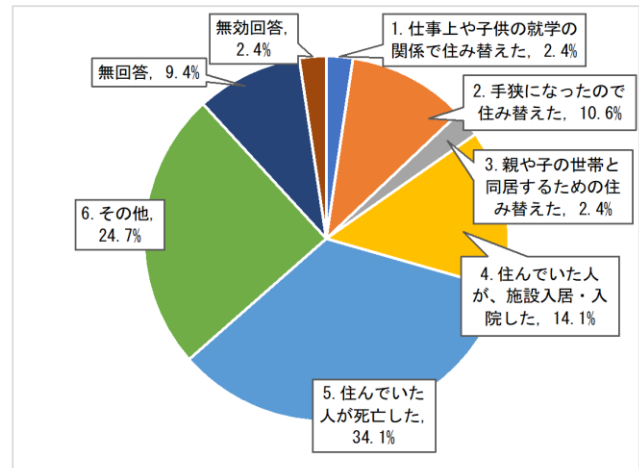
選択肢	件数	比率
1. 昭和	6	7.1%
2. 平成	45	52.9%
3. 令和	21	24.7%
無回答	11	12.9%
無効回答	2	2.4%
合計	85	100.0%



「2. 平成」が45件（52.9%）で最も多く、次いで「3. 令和」が21件（24.7%）となっています。  
新たな空家が発生していることが確認されました。

### ○空家となった理由

選択肢	件数	比率
1. 仕事上や子供の就学の関係で住み替えた	2	2.4%
2. 手狭になったので住み替えた	9	10.6%
3. 親や子の世帯と同居するための住み替えた	2	2.4%
4. 住んでいた人が、施設入居・入院した	12	14.1%
5. 住んでいた人が死亡した	29	34.1%
6. その他	21	24.7%
無回答	8	9.4%
無効回答	2	2.4%
合計	85	100.0%

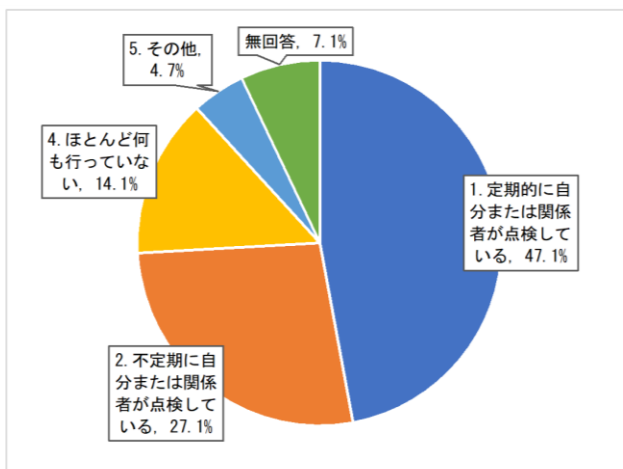


「5. 住んでいた人が死亡した」は29件（34.1%）が最も多く、次いで「4. 住んでいた人が、施設入居・入院した」が12件（14.1%）となっています。

## 対象建物の管理について

### ○維持管理について

選択肢	件数	比率
1. 定期的に自分または関係者が点検している	40	47.1%
2. 不定期に自分または関係者が点検している	23	27.1%
3. 専門管理者に委託して行っている	0	0.0%
4. ほとんど何も行ってない	12	14.1%
5. その他	4	4.7%
無回答	6	7.1%
無効回答	0	0.0%
合計	85	100.0%

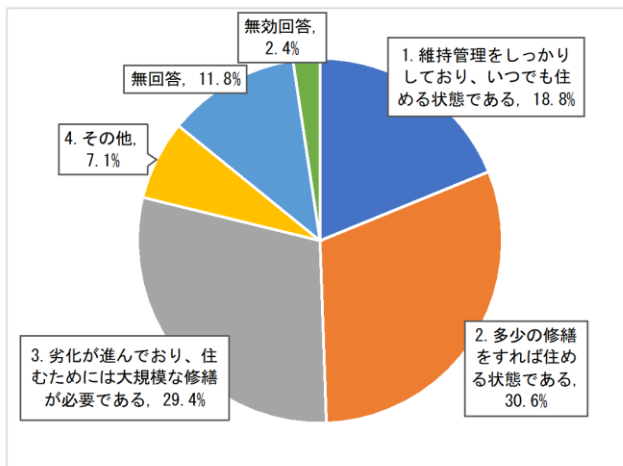


「1. 定期的に自分または関係者点検している」が40件（47.1%）と最も多く、次いで「2. 不定期に自分または関係者が点検している」が23件（27.1%）となっています。

他、「4. ほとんど何も行ってない」は12件（14.1%）となっています。

### ○建物の状況について

選択肢	件数	比率
1. 維持管理をしっかりしており、いつでも住める状態である	16	18.8%
2. 多少の修繕をすれば住める状態である	26	30.6%
3. 劣化が進んでおり、住むためには大規模な修繕が必要である	25	29.4%
4. その他	6	7.1%
無回答	10	11.8%
無効回答	2	2.4%
合計	85	100.0%



「2. 多少修繕をすれば住める」が26件（30.6%）と最も多く、次いで「3. 劣化が進んでおり、住むためには大規模な修繕が必要」が25件（29.4%）となっています。

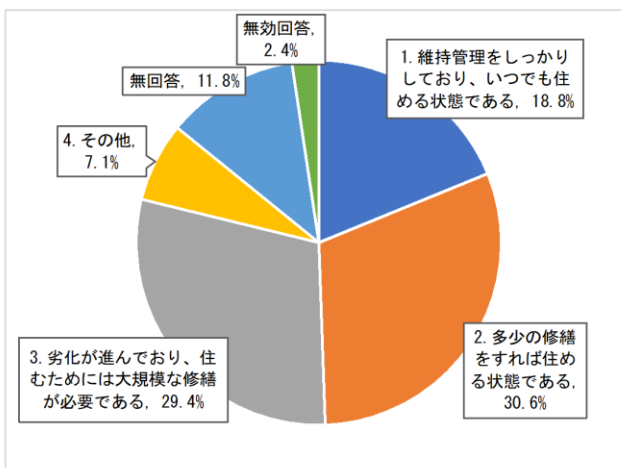
## ○維持・管理について困っていること

選択肢	件数	比率
1. 管理する時間がない	20	19.6%
2. 管理委託料が高い	3	2.9%
3. 身体的、年齢的問題	19	18.6%
4. 距離が遠い	18	17.6%
5. 管理を頼める相手を探すのが大変	4	3.9%
6. その他	14	13.7%
無回答	24	23.5%
合計	102	100.0%

「1. 管理する時間がない」は20件（19.6%）が最も多く、次いで「3. 身体的、年齢的問題」が19件（18.6%）「4. 距離が遠い」が18件（17.6%）となっています。

## ○維持・管理の状態

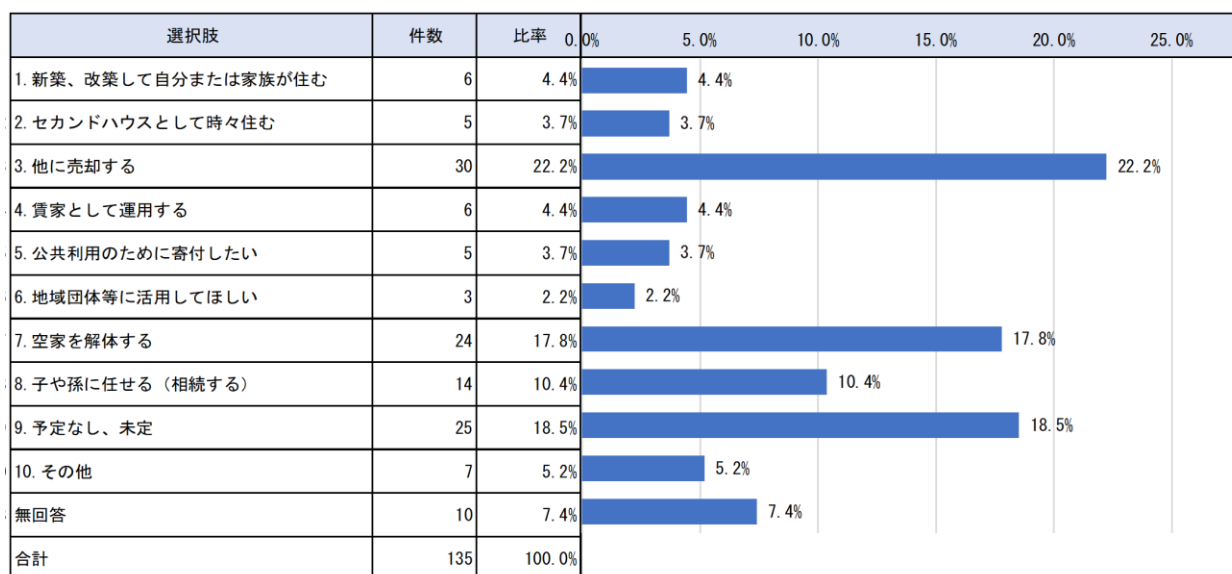
選択肢	件数	比率
1. 維持管理をしっかりとっており、いつでも住める状態である	16	18.8%
2. 多少の修繕をすれば住める状態である	26	30.6%
3. 劣化が進んでおり、住むためには大規模な修繕が必要である	25	29.4%
4. その他	6	7.1%
無回答	10	11.8%
無効回答	2	2.4%
合計	85	100.0%



「2. 多少の修繕をすれば住める状態である」が26件（30.6%）と最も多く、次いで「3. 劣化が進んでおり、住むためには大規模な修繕が必要である」が25件（29.4%）となっています。

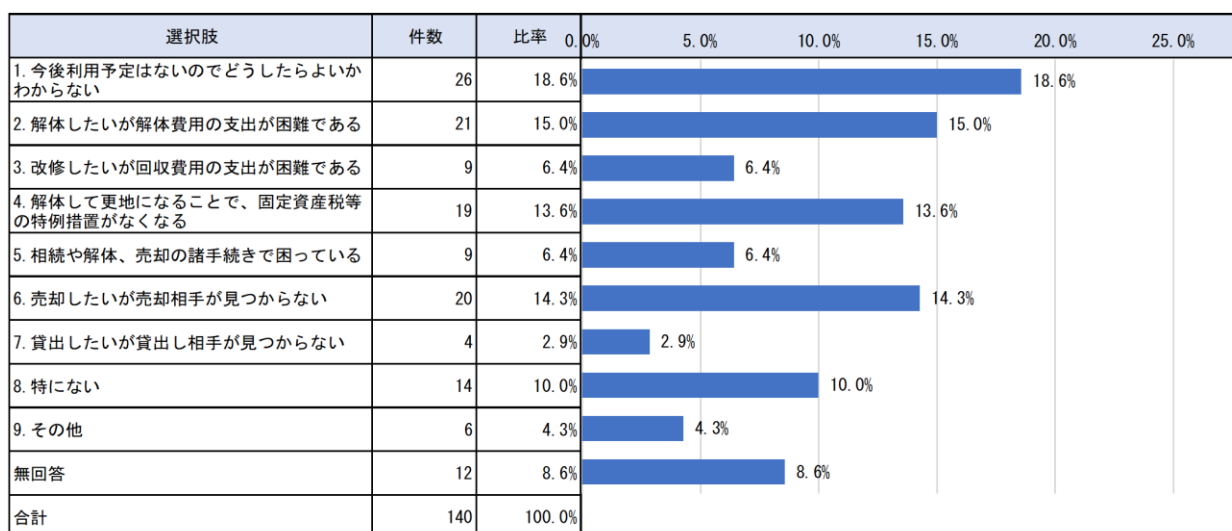
## 対象建物の今後の活用について

### ○対象空家等の今後の活用、処遇について



「3. 他に売却する」は30件（22.2%）が最も多く、次いで「9. 予定なし、未定」が25件（18.5%）「7. 空家を解体する」が24件（17.8%）と多くなっています。全体としては、売却や賃貸、解体等が多く、自ら利用する意向は少ない傾向にあります。

### ○対象空家の今後の活用について困っていること

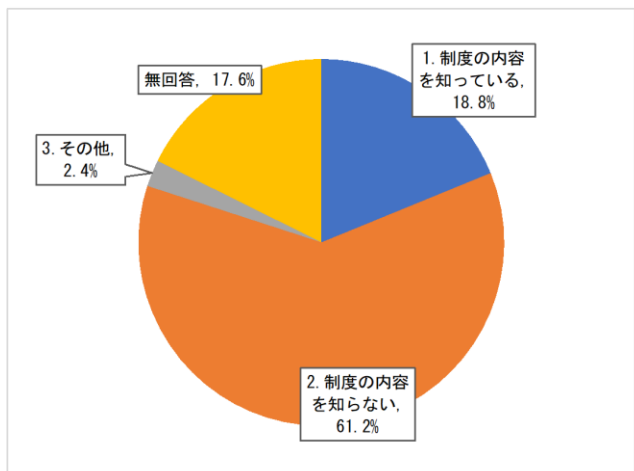


「1. 今後利用予定はないのでどうしたらよいかわからない」は26件（18.6%）が最も多く、次いで「2. 解体したいが解体費用の支出が困難である」が21件（15.0%）「6. 売却したいが売却相手が見つからない」が20件（14.3%）となっています。全体として解体したいものの、費用の面（解体費、固定資産税）での不安が多い傾向にあります。

## 安八町空家バンク制度について

### ○空家バンク制度について

選択肢	件数	比率
1. 制度の内容を知っている	16	18.8%
2. 制度の内容を知らない	52	61.2%
3. その他	2	2.4%
無回答	15	17.6%
無効回答	0	0.0%
合計	85	100.0%

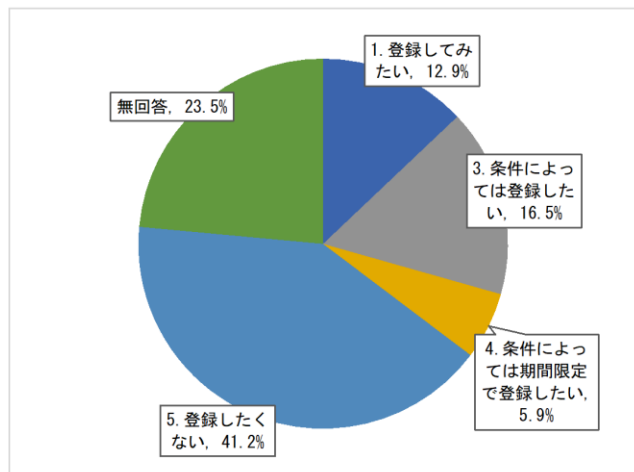


「制度の内容を知らない」が52件（61.2%）で最も多く、半数以上を占めます。

「制度の内容を知っている」が16件（18.8%）となっています。

### ○空家バンク制度についての考え

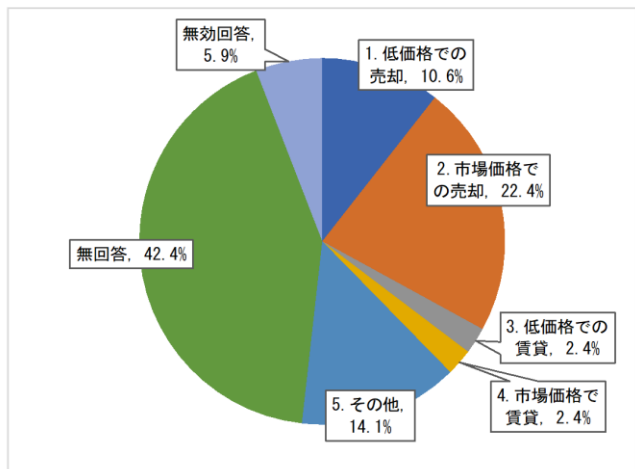
選択肢	件数	比率
1. 登録してみたい	11	12.9%
2. 期間限定で登録したい	0	0.0%
3. 条件によっては登録したい	14	16.5%
4. 条件によっては期間限定で登録したい	5	5.9%
5. 登録したくない	35	41.2%
無回答	20	23.5%
無効回答	0	0.0%
合計	85	100.0%



「5. 登録したくない」が35件（41.2%）で最も多く、「3. 条件によっては登録したい」が14件（16.5%）「1. 登録してみたい」11件（12.9%）となっています。全体として35パーセントの方が登録について関心があります。

○空家バンクに協力できる場合どのような内容で協力できるか

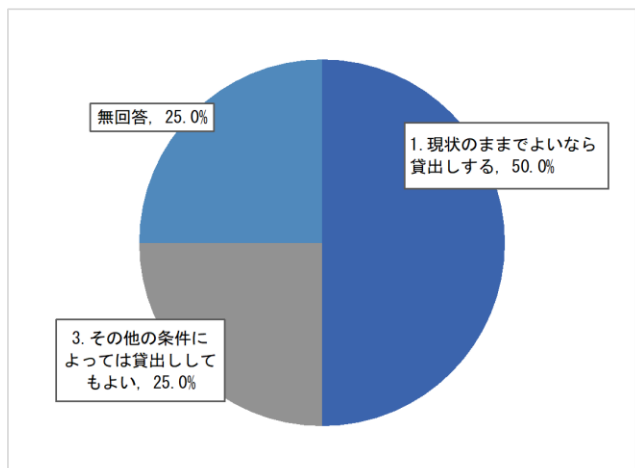
選択肢	件数	比率
1. 低価格での売却	9	10.6%
2. 市場価格での売却	19	22.4%
3. 低価格での賃貸	2	2.4%
4. 市場価格で賃貸	2	2.4%
5. その他	12	14.1%
無回答	36	42.4%
無効回答	5	5.9%
合計	85	100.0%



「2. 市場価格での売却」が19件（22.4%）で最も多く、「1. 低価格での売却」が9件（10.6%）となっています。

○対象空家を貸出しする時の条件について

選択肢	件数	比率
1. 現状のままでよいなら貸出しする	2	50.0%
2. 補修、修繕費を自己負担して貸出しする	0	0.0%
3. その他の条件によっては貸出ししてもよい	1	25.0%
4. その他	0	0.0%
無回答	1	25.0%
無効回答	0	0.0%
合計	4	100.0%



「1. 現状のままでよいなら貸出しする」が2件（50.0%）、「2. 補修、修繕費を自己負担して貸出しする」が0件（0%）となっています。

## 【調査結果よりわかること】

### ・空家等の発生要因について

---

「所有者の死亡等」による相続等による取得が最も多く、次に「所有者の施設等に入所」、「手狭になったので住み替えた」と続きます。半数以上の方が現住居以外の住宅を所有していることがわかりました。

### ・空家等の建築年について

---

「昭和45年以前」が全体の4割と特に多く、旧耐震で建てられた現耐震基準を満たさないものが多いと考えられます。また、建築から50年近く経過していることから、市場での流通、利活用が難しい空家が多いことがわかりました。

### ・新たな空家等の発生について

---

令和になってから空家等になったものが全体の2割以上を占め、市場に流通し空家等でなくなるものがある一方で、新たな空家等が発生していることが確認できました。

### ・空家等の維持・管理について

---

維持・管理の頻度については、「週1回程度」管理しているがもっとも多く、8割程度が何かしらの維持管理を行っており、完全に放置されている空家等は限定的であることがわかりました。

「1回もしていない」との回答も一定数見受けられ、問題が生じていなくても予防的観点から空家等の管理を検討していただく啓発をしていく必要があるといえます。

また、維持・管理については、管理する時間がない、距離が遠い、身体的、年齢的に負担がかかる等の理由により困っている方が多いことがわかりました。

### ・今後の活用について

---

約4割の方が、空家等の売買や賃貸を希望されています。未定の方も2割程ありました。今後利用予定はないのでどうしたらよいかわからない、解体費用の支出が困難、売却したいが売却相手が見つからない等の理由により困っている方が多いことがわかりました。

### ・空家バンクについて

---

制度の内容を知らない方が6割と最も多く、空家の所有者に認知度が低いことがわかりました。利用意向については、半数程の方が利用したいと回答しました。今後は、制度の詳細説明を行った後の申込意欲に変化があるのか、分析が必要です。

## 2-5 安八町のこれまでの取組

平成29年3月に本計画を策定してから現在までの間に、住宅の各段階の状況に応じた施策を、3つの取組方針のもと実施してきました。

### (1) 空家等の発生予防

住宅所有者等の責務や空家等が引き起こす問題について周知を図るため、固定資産税の納税通知書を活用し、情報発信を行いました。また、住宅所有者等の相談に対しては、安八町空家等対策協議会（専門家含）による「安八町空家等相談会」を開催し、空家等発生の原因となり得る住宅に関する諸問題について、一人ひとりの実情に寄り添った対応を行ってきました。

良好な住宅の整備として、木造住宅耐震化推進事業費補助金制度を引き続き実施し、将来的な空家等の発生予防に努めました。

### (2) 空家等の適切な管理の促進

管理不全の空家等に対しては、近隣住民から寄せられた相談や苦情、実態調査から把握した情報などをもとに、所有者等に対し、定期的かつ適切な管理を依頼するなど働きかけを行ってきました。空家等の管理に悩む所有者等に対しては、シルバー人材センターの案内や、関連する支援制度の紹介を行うなど、管理等を促しました。

平成31年4月には、安八町定住環境の形成及び環境保全を図るため、管理不全な状態にある空家又は将来管理不全な状態になるおそれがある空家を除却する所有者に対して、空家除却費の3分の1（上限30万円）を補助する「安八町空家等除却支援事業」を創設しました。令和4年度までに、7件の申請があり補助金の支払いをしました。

また「安八町空家等相談会」を開催し、維持管理の必要性や、空家の処分等についての具体的な取組方法を提案しました。

### (3) 空家等の利活用の促進

令和4年4月に、空家利活用や移住定住の促進を目的とした「安八町空家バンク制度」を創設しました。町のホームページに掲載し広く情報提供するとともに、パンフレットを作成し、固定資産税の納税通知書を活用し、情報発信を行いました。令和4年度末までに、1件の物件登録申請と利用者登録申請がありました。また具体的な空家バンク登録の相談があり、審査準備をした空家は2件ありました。

町外からの移住を促進し、定住人口の増加を図ることを目的とした「安八町定住促進助成金制度」では、新築住宅だけでなく中古住宅も対象とした事業を実施し、利活用の促進に努めました。

## 第3章 空家対策に係る課題

第2章での、これまでの取組や調査等から、以下のように整理しました。

### (1) 空家の発生

町内の空家等は、解消されるものがある一方、新たなものが常に生じています。空家等が存在することで、地域の魅力が大きく損なわれます。空家等となる主な原因が所有者等の死亡であることを踏まえると、今後高齢化が進行するなか、空家等の発生件数も増加が予測されます。相続などのタイミングで、親の住んでいた住宅を所有することになるなど、誰もが空家等の所有者となり得る状況です。空家等に対する意識を高めることで、空家等の発生そのものを抑制する施策を打ち出していかなければなりません。

### (2) 所有者等における課題

所有者等に売却や利活用等の意向が無く、空家等の放置によるリスクの認識が十分でないために空家等が放置され、結果として地域住民の生活環境に影響を及ぼすケースがあります。遠方に居住しているため、空家等の状況把握や維持管理が難しい、あるいは樹木剪定や空家等の修繕及び解体にかかる資金が工面できない等の理由で適切に管理されていない空家等もあります。

また、所有者等の高齢化が進み、特に単身者世帯においては、施設入所・死亡時の相続放棄等により所有者等が不在となるケースや、相続登記がされておらず所有者等が不明となり空家等が適切に管理されず放置されるケースがあります。こうしたことから、所有者等に対する空家等の適切な管理に関する情報提供や管理意識の醸成、適切に管理するための支援や相談等が必要であり、相談支援の充実や、相続登記手続きの勧奨等が求められます。

### (3) 中古住宅の流通・利活用における課題

市場性の低い中古住宅は、流通・利活用に至らず、結果として適切に管理されない空家等となり地域住民の生活環境に影響を及ぼすこととなります。空家等の利用希望者と活用意向のある所有者等の間で情報が不足していることにより、ニーズを満たす空家等の利活用につながっていない状況があります。このことから、空家バンク等を通じた情報提供により、流通促進を図ることが求められます。

### (4) 庁内関係各課の連携及び関係団体との連携

空家等における問題は多岐にわたることから、庁内関係各課で構成する連絡調整会議等により空家等対策の推進に関し協議を行ってきました。空家等問題においては、相続問題や資金面、所有者等の暮らし等も深く関係していることから、庁内関係各課の横断的な連携や関係団体との更なる充実した連携体制が求められます。

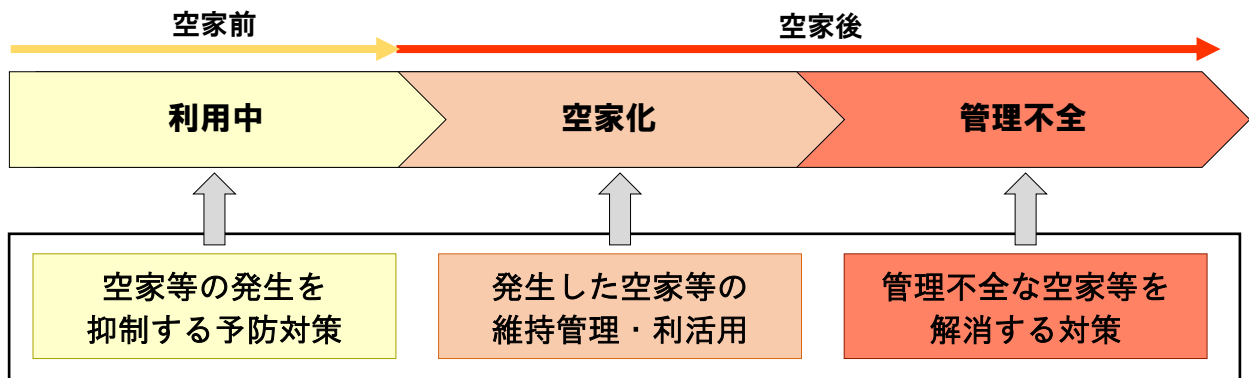
## 第4章 空家等対策の基本方針

### 4-1 空家等対策の基本的な考え方

空家等は、所有者等の責任において、適切に管理されることが基本となります。法においても、「空家等の所有者等は、周辺的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。」と規定されています。

しかしながら、所有者が使用予定のない空家の管理や賃貸売却の手段・相談先がわからない場合、空家の所有者が経済的な事情などから、自らの空家の管理を充分に行うことができない場合や所有者の特定が困難な場合など、防災・衛生・景観などの面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがあります。そのような場合において行政が主体となって、空家に対する対策や所有者に対する支援を実施する必要があります。そのため本計画では『第2章 空家の現状』を踏まえ、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、地域住民の生活環境の保全を図るため空家の発生前から予防策を講じ、所有者と連携した対処や適正管理、所有者の意向に応じた活用・流通の支援、地域活性化の観点から空家等の有効活用を促進する一方で、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については必要な措置を講ずるなど、空家をもたらす多岐にわたる問題に対しての対策を総合的かつ計画的に推進します。

#### ◆建物等の状態に伴う対策



## 4-2 対象とする地域

空家等は町内全域に存在するため、本計画の対象区域は、町全域とします。

## 4-3 空家等対策の基本目標

前計画期間での取組やその振り返りを踏まえ、空家に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、以下の4つの基本目標を定めます。

### ○基本目標 1. 空家等の発生の予防

将来的に空家の増加が見込まれる中、新たな空家の発生を防ぐことが必要となることから、居住している所有者に対しても管理責任意識を高めるための啓発活動を行います。

### ○基本目標 2. 空家の利活用の促進

利活用が可能な空家等は、地域の資源と捉え、空家等を活用した地域の活性化を促します。

### ○基本目標 3. 空家等への適切な管理の促進

管理不全の空家等が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないように、所有者等による適切な管理を促します。

### ○基本目標 4. 管理不全な空家等および特定空家等への対応

管理不全の空家等が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないように、所有者等による適切な管理を促しますとともに、特定空家等については、法令にもとづいた措置を実施します。

## 4-4 空家等対策の主体

空家等の維持管理は、第一に所有者等が管理責任者となります。しかし、一部には、その管理責任を全うすることが困難な所有者等も存在することから、町はその対応を図る必要があります。また、空家等を減らす取組や、新たな空家等を発生させない取組も必要となります。そのため、町は空家法に基づく空家等対策計画を策定し、その対策を実施します。

一方で、空家等は個人資産であり、その管理は所有者等の裁量に任されることとなっていますが、適切な管理を行わず、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことまで許されるわけではありません。そのため、空家等の所有者等は、所有する空家等が防災・衛生・景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼさないように、空家等の適切な管理に努める必要があります。

## 第5章 空家等対策の推進

### 5-1 空家等の発生を抑制する予防対策

空家対策の最も効果的な手段は、空家等の発生自体を抑制することです。特に、施設入所や移転・転居については、ある程度空家になる時期的な予定が立つことから、事前に情報を入手して対応することにより、空家になる前に利活用の方策について検討することが可能です。また、相続については、令和6年4月より相続登記申請義務化が施行されることから、早期に情報提供を開始し、併せて相談体制を整備する必要があります。

#### ○空家の発生抑制のための情報提供

- ・空家の発生抑制や適正管理、利活用に資する情報提供について、町広報紙や町公式ホームページを活用するほか、固定資産税等納税通知書への啓発ちらしの同封や、民生児童委員協議会などの関係団体への情報提供などの取組を継続します。
- ・空家等の発生要因として、死亡、施設入所や転居が高い割合を占めていることから、福祉課や住民環境課と連携し、情報提供を受ける仕組みについて検討します。
- ・令和6年4月より相続登記申請義務化が施行されることから、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯を対象として、所有する住宅の将来の見通しや準備について考えることの必要性を周知・啓発するとともに、高齢者の相続に関する相談会や情報提供の機会創出について検討します。

#### 【事例】チラシの配布による情報提供：愛媛県八幡浜市

八幡浜市では、平成28年度より、市民課、税務課が連携し、市民課で死亡届提出時に渡している関連手続一覧と併せて空き家の適正管理を促すチラシを渡している。また、税務課との連携により固定資産税納税通知にも同様のチラシを同封している。空き家所有者の可能性が高い住民等に対して積極的に情報発信を行ったことで、平成28年度は60件程度だった空き家相談件数が平成29年度は116件にまで増加した。

出典：空家所有者情報の外部提供に関するガイドライン。H30, 国土交通省 住宅局

**【事例】アンケート調査の実施にあわせた情報提供：福岡県田川郡川崎町**

川崎町では、アンケートへの回答を通じて、活用意向を把握するとともに、所有者自身が所有する空き家の活用準備状況（相続登記、残置物の整理）が視覚的に分かるようになっている。また、アンケート設問に対応する空き家関連情報を別紙として添付することで、回答者（空き家所有者）の手元に情報が残るよう工夫している。

■空き家所有者向けアンケート



アンケートの回答から、空き家活用準備の状況が視覚的に分かるように工夫

アンケート用紙については、セミナーやワークショップでのツールとして利用するといったことも考えられる。

出典：空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン, H30, 国土交通省 住宅局

## 5-2 空家等の利活用の促進

空家等は、所有者の資産であるとともに、新たに人が住むきっかけをつくる「まちの資源」です。また、地域の課題解決につながる多面的な活用が期待される「まちの資源」としても捉えていき、市場での流通促進や空家再生など有効な利活用を促進する対策に取り組めます。

岐阜県空家等利活用事例集では、郡上市において空家活用実証事業として、空家を回収しモデルハウスとして活用しています。

事例9		郡上市
用途	(旧) 戸建住宅	(新) モデルハウス
事業名	空き家活用実証実験事業	
事業の実施主体	郡上市	
目的	八幡町市街地の空き家実態調査を平成 25 年度において実施し、その利活用に向け本格的な事業実施の前段階として、空き家所有者への意向調査及び 1 件の空き家改修を行う	
概要	<p>空き家利活用候補物件として 10 軒に対し意向調査・物件調査を行い、1 件に対し改修を行った。</p> <p>また、改修を行った空き家をモデルハウスとして活用することにより、空き家所有者への空き家利活用へ向けた啓発を行うとともに、今後の空き家改修のための足がかりとした。</p> <p>市が（一財）郡上八幡産業振興公社へ空き家活用実証実験事業業務を委託</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・業務委託内容－実証実験を行う物件の調達及び利用希望者募集業務等</li> <li>・物件の改修費用は公社負担</li> </ul>	
事業費	280 万円（改修費用）	※市から公社への委託費 1,000 千円
事業期間（年度）	平成 26 年度	
活用助成制度等（助成率等）		
その他（事業実績・財源事業委託等）	<p>【事業委託】（一財）郡上八幡産業振興公社</p> <p>【財源】公社自主財源（改修費用）</p>	
担当所属（連絡先）	郡上市 市長公室企画課 TEL：0575-67-1121（代表）	

<整備前の全景>



出典：岐阜県空家等利活用事例集, H28, 岐阜県

また、郡上市はテレワークのまち郡上推進事業として、テレワーク型ワークスタイルを提案し、空家をモデルワークハウスとして整備し活用しています。

事例10 郡上市	
用途	(旧) 旧地ビール工場兼店舗 (新) モデルテレワークハウス
事業名	テレワークのまち郡上推進事業
事業の実施主体	郡上市
目的	ICT関連事業者の流入を促進し、併せて若者の働く機会を確保するため、モデル・テレワーク・ハウスを開設し、ICT産業の振興に向けてテレワーカー等の誘致に取り組む。
概要	郡上市でのテレワーク型ワークスタイルを提案し、市への移住を考える都市部のICT技術者に対し、市におけるテレワーク型ワークスタイルの魅力を伝える発信拠点として、また、市で働くテレワーカーたちが集い、語らう拠点の場として、空施設を活用したモデルテレワークハウスを整備した。 事業は市内NPO法人に委託し、長年空施設となっていた旧地ビール工場兼店舗の一部をモデルテレワークハウスとして改修した。
事業費	1,000千円(改修費用) ※別途、市からテレワークのまち推進事業として、NPO法人 HUB GUJO (ハブ グジョウ) ヘソフト事業を事業委託： 8,550千円
事業期間(年度)	平成27年度
活用助成制度等(助成率等)	地方創生先行型交付金(NPO法人への委託費)
その他(事業実績・財源 事業委託等)	改修費用の財源：市補助事業(市単独費)
担当所属(連絡先)	郡上市 市長公室情報課 TEL：0575-67-1121(代表)



出典：岐阜県空家等利活用事例集, H28, 岐阜県

## ○空家バンクの活用促進

- ・所有している空家等を利活用したい方および住宅を求める方双方に対して、空家バンクを紹介し、利活用をさらに促進します。

**兵庫県宍粟市 空き家の活用促進の取組事例(農地付き空き家)②** 

### ■農地付き空き家の成約事例



【母屋】



【畑】

※付属物：駐車場、倉庫、蔵、畑

### ■その他の主な空き家活用や定住支援の取組み

取組み	概要
空き家バンク制度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家所有者と利用希望者とのマッチングの仕組み。バンクに登録する空き家情報を提供。</li> <li>・H28.10.1現在 登録空き家32件</li> <li>・H22年3月の運用開始後、成約39件</li> </ul>
空き家活用推進事業補助金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家バンク制度を利用し、空き家の売買又は賃借する契約を締結した者に必要な改修費の一部を補助</li> <li>・補助対象経費               <ul style="list-style-type: none"> <li>①現在の生活スタイルに合わない改修工事</li> <li>②活用するにあたり改修が必要と認められる工事</li> </ul> </li> <li>・補助金額               <ul style="list-style-type: none"> <li>・市内業者：工事費の1/3以内（上限75万円）</li> <li>・市外業者： 同上 （上限50万円）</li> </ul> </li> </ul>
暮らし体験住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内の体験住宅を拠点として、住まいや仕事探し、地域での生活体験を行う</li> <li>・賃借料：3万円/月</li> <li>・利用期間：2ヶ月又は2ヶ月単位（最大2ヶ月）</li> </ul>




【暮らし体験住宅】

44

**福岡県豊前市 空き家等の除却後跡地等の固定資産税の減免事例** 

### ■減免事例

解体・除却前



解体・除却後



### ■その他の空き家対策の主な取組み

取組み	概要
空き家バンク	<ul style="list-style-type: none"> <li>・H24年1月から運用開始。累計の成約件数99件</li> <li>・H28年10月1日現在の情報提供物件数：43件</li> <li>・市内の賃貸・売買可能な空き家を市内に居住を希望する者に情報提供</li> </ul>
老朽危険家屋等除却促進事業	<p>※平成25年度事業から適用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>【対象者】               <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺住環境等を悪化させ放置されている老朽危険家屋等の所有者又は所有者の相続人関係者</li> </ul> </li> <li>【補助対象要件】               <ul style="list-style-type: none"> <li>・家屋の老朽度の判定基準による各評点の合計が100点を超えるもの</li> <li>・所有権以外の権利が設定されていないことなど</li> </ul> </li> <li>【補助対象経費】               <ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽危険家屋等の除却及び処分による費用</li> </ul> </li> <li>【補助額】               <ul style="list-style-type: none"> <li>・経費の1/3（上限30万円）</li> </ul> </li> </ul>
空き地・空き家の適正管理の啓発パンフレットの配布	<ul style="list-style-type: none"> <li>【掲載内容】               <ul style="list-style-type: none"> <li>・豊前市空き地及び空き家等管理の適正化に関する条例のフローチャート、空き家所有者の責任（民法第717条抜粋）、廃屋になるまで、廃屋の危険性、定期的チェックのすすめなど</li> </ul> </li> <li>【配布先】               <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家担当窓口（生活環境課生活環境係）で配布</li> </ul> </li> </ul>

47

出典：地方公共団体の空き家対策の取組事例1, H28, 国土交通省

## ○空家バンク登録促進に向けた補助事業の設置（新規事業）

- ・空家バンクの登録および登録物件の流通を促進するため、空家バンク登録物件に対する家財道具処分費やリフォーム費用の補助を検討します。

### 事例7：新潟県燕市『空き家改修費助成』

#### ■空き家改修費助成（※市単独事業）

対象：新たに所有した空き家の改修工事

助成：対象工事費の1/3助成 限度額30万円

条件：空き家・空き地活用バンクの登録物件

資料：第2回北陸における空き家対策に関する情報交換会（H25.11開催）資料より抜粋

出典：北陸地方における空家対策と取組事例 H27（国土交通省 北陸地方整備局 建設部）

### 事例9：石川県金沢市『補助制度』

#### 1) まちなか空家活用促進補助金

##### (1) 内容

昭和26年以降に建築された空家を購入し、自ら定住するものに対して、内部改修工事費を助成

- ・補助率1/2（限度額50万円）
- ・「加算制度」※上限額50万円
- ・UJIターン世帯 工事費1/2 限度額20万円
- ・45歳未満世帯 工事費1/2 限度額50万円

##### (2) 対象

- ・専用住宅及び併用住宅（住宅面積が1/2以上）
- ・売買契約後、自己所有し居住するもの

##### (3) 基準


- ・金沢まちなか住宅再生バンクに掲載した空家
- ・昭和56年5月31日以前に建築された建物は耐震診断、耐震設計、耐震改修を行うこと

出典：北陸地方における空家対策と取組事例, H27, 国土交通省 北陸地方整備局 建設部




## ○空家等を活用した移住・定住の促進

- ・移住・定住希望者へ空家バンク登録物件を紹介することにより、住宅市場の物件に加え、移住先としての住宅の選択肢を拡大していきます。

<p><b>取組の概要</b></p>	<p><b>○企業誘致と若者の雇用環境の創出</b>  <b>【企業誘致】</b>          島根県への職員派遣などにより、企業誘致のノウハウを持つ企業誘致専門職員を養成し、誘致活動を実施。          都会の企業は、リスク分散のため、地方に工場の設置を検討しているところが多いことから、地震が少ない地域性を積極的にPRするとともに、地縁のある経営者へのPR、豊富な工業用水の提供、雇用や設備投資に対する島根県の支援制度などを前面に出した誘致活動を展開。          その結果、木質バイオマス発電所や化粧品関連企業のコールセンターを誘致するなど、平成26年～平成28年の3年間で8件(増設含む)の企業誘致に成功し、約150名の雇用を創出。平成29年も9件(増設含む)の企業誘致により、約100名の雇用を創出予定。</p> <p><b>【若者の雇用環境の創出】</b>          市内に工業高校や職業能力開発短期大学校(ポリテクカレッジ)などの技術専門学校が立地しており、産業人材を輩出しやすい環境が整っている。          さらに、産業人材育成コーディネーターを配置し、小・中・高校生を対象としたキャリア教育や企業とのマッチングを行うなど市内企業への就職を促進する取組を実施。          その結果、市内高校及びポリテクカレッジの卒業生の市内就職率が13.0%(平成22年)から29.6%(平成28年)に増加しており、若者の安定した雇用の場が創出されている。</p> <p><b>○定住促進のための空き家活用事業</b>          平成18年から他地域に先駆けて、定住促進や地域の活性化のために、空き家を活用する取組を開始。          特に、田舎暮らしを希望する都市部の住民から要望の多い農山漁村部の空き家について、行政が所有者との交渉を、不動産事業者が売買・賃貸契約の締結などを、地域コミュニティがUIJターナーなどの地域への定着支援などの取組を連携し、空き家を紹介・活用される仕組みを構築。          H18年度からH28年度までに318人のUIJターナー者を確保。</p>	 <p>江津バイオマス発電所</p>  <p>キャリア教育の様子</p>  <p>空き家リノベーション事例</p>
<p><b>ポイント等</b></p>	<p><b>○新たな起業家を育成するとともに、それを契機にキーパーソンが連携することで、駅前空き店舗の活用や新規出店が実現している。</b>  <b>○戦略的な企業誘致活動を展開することで企業誘致に成功し、さらに若者の雇用創出も実現している。</b>  <b>○他地域に先駆けて、行政・不動産業者・地域コミュニティが連携した空き家活用事業を行い、移住者を確保している。</b></p>	

<p><b>取組の概要</b></p>	<p><b>ひと：</b> 構原町では、こども園での長時間あずかり保育等の子育て支援(地方創生関係交付金を活用)、小中一貫教育による円滑な教育の引継ぎ、積極性と英語学習意欲を育む中学生からの海外留学制度など、独自の取組みにより教育の充実を図っている。さらに、「魅力ある構原高校を作る会」と連携し、部活動用バスの貸付や寮の提供などで県立構原高校を盛り立て、町内外から入学者を増やしている。</p> <p><b>しごと：</b> 構原町は、産業担い手育成塾による就業スキル研修を行うとともに、地域包括ケアシステムの構築に向けて、複合福祉施設を建設し、介護関係の雇用創出を図っている。介護関係職員の採用に苦戦する自治体が多い中で、町では新福祉施設の設立にあたり、新しい福祉を自分たちでデザインしようPRし、採用後の職員に各地の視察機会や長期の準備・検討期間を与え、施設の運営方法を自ら決めさせることで、町内外から17名(町外15名)の意欲の高い有能な介護関係職員を確保することに成功している。</p> <p><b>○空き家活用と住宅改修・建築支援</b>          移住促進には住環境整備が重要との観点から、構原町ではきめ細かい住宅施策を実施。特に、移住者には古民家が人気なため、空き家の水回りを改修し、すぐに入居できる古民家を多数用意することで、地域に貢献できる移住者を町が選べる状況を作っている。具体的には、専任の移住・定住コーディネーターが空き家情報を受け、町が移住者への貸し出しを承諾した家主と契約し定期借上げ(最長12年、無償借上げ・固定資産税免除)とリフォームを行う。リフォーム事業費は設計管理費込みで上限770万円とし(国費1/2、県費1/4、町費1/4、国土交通省の空き家対策総合支援事業補助金を活用)、町の投資額を回収できる額に家賃を設定する。移住希望者が現れば、コーディネーターがすぐ入居できるリフォーム済の家を案内し、入居選考を経て町と定期賃貸借契約を締結する。その他、町では住民自身による住宅建設や増改築にも、単費で各種の補助金を交付している。          ※構原町移住者が移住を決断した理由          ①移住情報の充実(移住者へのインタビュー、暮らしの様子、空き家・仕事情報や町の魅力についてのWEBサイト掲載)          ②移住・定住コーディネーターの対応(アポなしで空き家を案内、移住後も親身な対応)          ③住宅環境整備(町がリフォームしてすぐに住める住宅を多数提供)          ④豊富な移住支援(住宅、町産材利用、浄化槽、エコ給湯器への補助等)や手厚い子育て支援。</p> <p><b>○「くらそう構原でフェア」</b>          町は、インターネットや首都圏・関西圏での情報発信、移住相談会「くらそう構原でフェア」も積極的に実施(地方創生関係交付金を活用)。職員自ら都市部でのPR活動や相談会を実施し、アンケートを行って移住者ニーズの把握に努めている。</p>	 <p>移住相談会の様子</p>
<p><b>ポイント等</b></p>	<p><b>○住民全員から聞き取った課題に適正に対応するため、地域運営組織を活用しつつ、まち・ひと・しごとそれぞれの面でバランスの取れた対策を講じている。</b>  <b>○リフォームされた空き家を多数用意することで、多くの移住希望者が町を訪れるとともに、町が望む移住者を確実に受け入れることが可能な環境が整備されている。</b></p>	

出典：移住・定住施策の好事例集(第1弾)、H29、内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">取組の概要</p>	<p><b>○空き家再生事業による定住者向け住居の整備</b>  綾町では平成23年度から町内の空き家の有効活用と定住の促進を目的として、空き家を所有者から5年間借り受けリニューアル(上限額:250万円)した後に町有住宅として移住者などに貸与し5年後に所有者に返還する空き家再生事業を開始。リニューアルの内容について所有者と移住者等の双方の間に町と工務店が関わることで、円滑に事業が進められている。  この取組を通じて、空き家を有効活用と同時に移住者への住居の提供を一体で進めている。</p> <p><b>○住民参加による照葉樹林*復元活動</b> (※ 冬でも落葉しない広葉樹でできた森林)  日本最大級の照葉樹林を未来に継承するため、綾町、林野庁九州森林管理局、宮崎県、(公財)日本自然保護協会、てるは森の会の5者が協働して、照葉樹林を保護するとともに、周辺に存在する二次林や人工林を照葉樹林に復元する「綾の照葉樹林プロジェクト」を開始。こうした住民参加型の森林づくり実践や森林環境教育を通じて、自然と共生した地域づくりに取り組んでいる。  照葉樹林の保全活動や自然生態系農業の推進が評価され、平成24年に綾町全域と隣接する4市町村の一部が「ユネスコエコパーク」に認定。これが町の魅力発信に寄与し、自然と共生した地域づくりに共感した人が移住する事例も発生。</p> <p><b>○「手づくり工芸の里・綾」匠の生きるまちづくり</b>  綾町では天然木や竹材を使った木竹工芸、水と土を生かした陶芸、ガラス、細工芸など、製作に打ち込める町として積極的に工芸家を誘致。平成27年度から新たに綾町手づくり工芸新規開業対策補助金を創設し、町内に新たに工房を開業する工芸家の工房改修費用などの支援(上限:50万円、対象経費の1/2)を実施。さらに、工芸家の活躍の場づくりとして、また、伝統工芸を国際的に広め後世につなぐ拠点として、昭和61年に綾国際クラフトの城を整備。毎年11月には「綾工芸まつり」を主催。九州全土より1万人を超える観光客を受入れ、手づくり工芸のまちづくりを推進。</p> <p><b>○活動が盛んな自治会活動をふるさと納税で支援</b>  町内に22ある自治公民館を拠点とした自治会活動(「自治公民館活動」)が盛んであり、町民体育大会、河川清掃、花いっぱい運動などの活動を通じ、移住者が町に溶けこみやすい環境が形成。(平成29年7月現在、22人の自治公民館長のうち、3人が移住者)  町が自治公民館活動を支援する費用約1,800万円は全額ふるさと納税を充当。自然生態系農業で生産した農産物や、木工・竹工などの工芸品を返礼品として活用。</p>	 <p style="text-align: center;">綾町の照葉樹林</p>  <p style="text-align: center;">綾工芸まつり</p>  <p style="text-align: center;">自治公民館活動(花いっぱい運動)</p>
	<p><b>ポイント等</b></p> <p>○自然生態系農業や照葉樹林の保全活動の推進を通じて、「自然と共生した地域づくり」に共感した人が町に移住している。  ○空き家の有効活用と移住者への住居の提供を一体で推進し、25件85人が移住・定住している(平成28年度)。  ○自治公民館活動を通じて移住者が町民と接する機会が充実している。</p>	<p style="text-align: right;">40</p>

出典：移住・定住施策の好事例集（第1弾），H29，内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局

## ○公共的な施設での利活用

- ・公共的な施設の設置に当たり、空家等の活用を優先的に検討するなど、空家等の利活用に努めます。

事例1		高山市
用途	(旧) 戸建住宅 (新) 伝統文化をテーマとした拠点施設	
事業名	旧森邸整備事業	
事業の実施主体	高山市	
目的	<p>歴史的風致の拠点施設である「飛騨高山まちの博物館」に近接し、良好な町並み景観を形成している空き家を取得し、伝統工芸や伝統行事の展示、伝統芸能の修得や発表の場、観光客との交流スペースなど伝統文化をテーマとした拠点施設に改修するほか、隣接する旧図書館跡地についても防災機能を有する交流広場として一体的に整備する。</p> <p>「飛騨高山まちの博物館」から施設を通り抜けて古い町並みへと通ずる新たな周遊ルートの整備により、まちの回遊性の向上を図る。「学び」を主体とする「飛騨高山まちの博物館」に対し、「体感」を主体とした施設整備により、新たな観光スポットや伝統文化伝承の拠点として、観光客や市民が集う活力のあるまちづくりを推進する。</p>	
概要	民家改修 (1棟) 延床面積 約 310 m <sup>2</sup> 土蔵改修 (3棟) 延床面積 約 450 m <sup>2</sup> 交流広場 約 1,930 m <sup>2</sup>	
事業費	3億7千万円	
事業期間(年度)	平成27～29年度	
活用助成制度等 (助成率等)	社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業) 交付限度額(国費):事業の実施に必要な事業費の45%	
その他 (事業実績・財源 事業委託等)	平成27年度は土地・建物を取得(約7,000万円)したほか、不要となる建物の解体(約2,600万円)を実施 平成28年度に詳細設計を行い、平成29年度の整備工事を予定	
担当所属 (連絡先)	教育委員会事務局 文化財課 TEL: 0577-32-3333 (内線: 2356)	

出典：空家等利活用事例集, H28, 岐阜県空家等対策協議会

## 事例5

## 瑞浪市

用 途	(旧) 国登録有形文化財の戸建住宅
	(新) 観光案内所、休憩所
事業名	大湫宿保存活用事業 (森川訓行邸)
事業の実施主体	瑞浪市
目的	中山道大湫宿の歴史的建造物を保存し一般に公開することにより、郷土の歴史の理解向上を図るとともに、地域振興に活用するため、瑞浪市大湫町旧森川訓行家住宅を設置する。
概要	<p>国登録有形文化財である森川訓行邸の寄付を受けたことにより、文化財としての価値を損なうことのないよう往時の姿に修復し、中山道大湫宿の観光の拠点として整備する。</p> <p>修復後は、後世に引き継げるよう保存するとともに、大湫宿観光案内所及び休憩所として活用していく。</p>
事業費	約8,700万円(予算)
事業期間(年度)	平成26年度～平成28年度
活用助成制度等 (助成率等)	社会資本整備総合交付金(空き家再生等推進事業) 交付限度額(国費):事業の実施に必要な事業費の1/2以内
その他 (事業実績・財源 事業委託等)	財源:H27年度 社会資本整備総合交付金(39,915千円)及び市単独費
担当所属 (連絡先)	瑞浪市経済部商工課 TEL:0572-68-2111

出典:空家等利活用事例集, H28, 岐阜県空家等対策協議会

### 5-3 空家等への適切な管理の促進

空家等が発生しても、相続人の中で空家の取り扱いについて意見がまとまらない場合や、空家等の中の家財道具や仏壇などの対応が未定である等、様々な理由から活用や解体といった手段を選択できない所有者もいることから、所有者としての最低限の適正管理について意識啓発を行うとともに、適正管理に資する情報提供を継続します。

○所有者へのパンフレット等による意識啓発

- ・空家等の所有者となった場合に適切な管理を行う責務があること、適切な管理を行わないと起こる問題、周辺に及ぼす影響など、各種媒体により情報提供を行い、管理不全となる空家等の抑制に努めます。また、固定資産税等の納税通知書を活用し、空家等の適切な管理をするための情報等を送付することにより、引き続き町内の建物所有者に対する周知を図ります。

自治体名	兵庫県 伊丹市
<b>取組概要</b>	
<p>平成 28 年に空き家の適正管理の促進を図るチラシを 7 万 5,000 部作成し、市内に約 7 万部を配布、残りを市役所等に設置している。</p> <p>また、民生委員が住民から空き家の相談を受けることが多いことから、平成 29 年の民生委員の定例会にて、空き家の問題について説明するとともに、当該チラシを配布した。その結果、民生委員による周知・啓発が、空き家所有者等からの相談につながった例がみられた。同市は、民生委員は立ち入った相談を受けることや個別の具体的な情報を把握しているため、連携が有効と考えている。</p> <p>当該チラシには、空き家を放置しておいた場合のデメリット（損壊や倒壊、樹木の越境、景観の悪化等）、現状を維持するためには定期的な管理が必要であること等を記載している。</p>	

出典：空家対策に関する実態調査, H31, 総務省



## ○自治会との連携

- ・空家等の著しい管理不全を未然に防げるよう、引き続き地域自治会等と相互に連携していきます。また、地域の自主防犯組織の防犯活動にあわせて行う空家等の見守りを支援するなど、地域ぐるみで空家等の見守りを進めます。
- ・山形県酒田市では、自治会による空家等の見守り活動の支援を行っており、月に1回程度の見守りを行っており、独自の空家の地図やリストなどを作成しています。

山形県酒田市 自治会による空家等の見守り活動の支援事例

- ・自治会（近隣住民）と空家等所有者の良好な関係（相互連絡）を築くことにより、管理不全な空家等の発生を抑制することを目的に、自治会による空家等の見守り活動を支援
- ・自治会は空き家の見回り（最低月1回及び災害等の緊急時）を実施するとともに、空き家情報等（新たに発見、解体等）を市へ報告

**■市による自治会（空家等見守り隊）支援の概要**

根拠	・酒田市ひとづくり・まちづくり総合交付金要綱（平成28年3月31日施行）
登録要件	・自治会内の空き家数が世帯数の5%以上かつ5棟以上 ※平成28年度の登録自治会数123／全458
支援対象活動内容	①自治会（近隣）と空家所有者と気軽に連絡を取合える関係の構築 ②空き家情報（新たに発見、解体、居住開始）の市への報告 ③空き家の見回りの実施（最低月1回、災害等の緊急時） ④年度末の活動報告書の提出（見守り実施状況や新たな空き家の連絡先等）
支援額	・全自治会への運営交付金（@3.2万円＋@200円×自治会会員世帯数）に1万円を加算
実績	・平成25年度：2自治会（モデル事業期間） ・平成26年度：3自治会（モデル事業期間） ※平成28年度：123自治会が登録し、活動中

**■自治会による空家等の見守り活動の例**



※月1回の見守り

※見守り空き家数は多い自治会で約20～30軒

※遠方居住所有者から特別に自治会費を徴収。管理費に充当する事例有り



※自治会内独自の空き家地図やリスト、所有者の連絡先台帳等を作成

40

出典：地方公共団体の空家対策の取組事例 1, H28, 国土交通省

- ・岡山県の空家対策モデル地区事業では、地域の問題を自治会で改善できるような取組を行っており、地区単位でさまざまな取組を進めています。

## 地域と空き家の問題

### [地域における空き家の状況]

人口減少が進む中、住宅が空き家になってしまうという状況が各地域で生じています。空き家は防犯・防災面において管理が行き届かず地域の中で危機意識は強いものの、持ち主へ連絡がとれないなど、すぐに対処できないということから、自治会長や行政へ相談が集まります。しかし、空き家問題を解決するための連携体制が整っておらず、スムーズな対応に結びついていません。また一方で、住人がいない空き家だけでなく、施設入居者や独居世帯などの「空き家予備軍」の予防策について対応できていないのも現状です。空き家を担当する行政や調査機関では、地域における空き家の実情がすべて把握できないため、地域に存在する実際の空き家物件数は、正確に把握できない状況にあります。

### [空き家の問題と地域の体制]

地域において空き家に関する課題は緊急を要します。住んでいた人が入所や入院により住まなくなって、持ち主と地域との縁が切れてしまうと、すぐに年月が経ち、人の住まない家はたちまち傷み、そのうち使えなくなってしまいます。地域で取り組むにも、管理やリフォーム、解体に関することは専門性が高く踏み出しにくいテーマです。何より、空き家は地域の課題であると同時に、個人の財産でもあるため、解決するための地域活動にしていくにはハードルが高いということもあります。

また、空き家利活用の可能性やその活用方法も地域によって大きく異なります。生活支援・居場所づくり・子育て環境改善・地域のかせぎづくり・地域商店の運営・移住定住など様々であり、地域の特性に合わせた利活用のためにも、地域で取り組む組織体制の構築が重要です。



出典：市町村空家対策モデル地区事業, R2, 岡山県土木部都市局住宅課

### [地域のみんなで話し合い]

空き家は、まず、個人の所有物としての問題ですが、個人での解決が難しい状況もあります。そこで、地域の計画やビジョンづくりの中で、空き家の利活用について話し合い、対応策を立案していくことが重要です。まちづくり協議会等、地域の課題を解決するための地域運営組織で、地域計画の策定や、部会(チーム)づくりを行い、課題を把握し、どのような地域にしたいかという話し合いを最初に行うことで、空き家利活用の目的がしっかりとみえてきます。人口増を目指した移住者受入のためなのか、地域住民の居場所をつくるためなのか、景観をまもるためなのか等、空き家を維持・活用する目的を、まずは地域の特性に合わせて話し合うことから始めましょう。

#### 地域の実情に合わせた「空き家利活用のポイント」

##### POINT 1

#### 地域で考える体制

##### POINT 2

#### 空き家の実態調査

##### POINT 3

#### 地域の実情に合わせた活用方法

##### POINT 4

#### 行政と連携した推進

### [利活用のポイント]

地域の機運が高まったら、まず一件、空き家の利活用を地域の多くの人たちと一緒に取り組んでみましょう。モデル地区では、左記のように地域の実情に合わせた「空き家利活用のポイント」①～④により話を進めてきました。

「①地域で考える体制」では、地域の様々な得意を持った人達と一緒に取り組む体制をつくることによって、地域みんなが自分事として考えるようになります。

そして、「②空き家の実態調査」で空き家を見える化し、みんなで共有することで、「難しい」だけと思っていた問題が「こんなことならできるかも」といった始めの一歩に繋がります。

話し合いを重ねることで、自然と「③地域の実情に合わせた活用方法」として、地域が求める方向に結び付いていきます。

「④行政と連携した推進」では、「空き家バンク」「危険空き家対策」「集いや拠点づくり」「新規就農者支援」「移住定住」等、行政の支援メニューの選択肢も多くなり、また、これらの課題は住民が参加して初めて解決できるものも多くあることから、地域運営組織としてうまく連携・協働できるようになります。

出典：市町村空き家対策モデル地区事業, R2, 岡山県土木部都市局住宅課

## ○事業者等との連携

- ・空家等の管理や小修繕、敷地内の除草など、所有者自身で対応することが難しい場合に、安八町シルバー人材センター等を紹介します。

### 事例1：富山県『NPO法人とやまホーム管理サービス』（2015年2月26日ヒアリングより）

#### ■NPO法人とやま管理サービスとは

（設立経緯）2011年6月認証

「住まいのことで困ったことがあっても、どこに相談してよいかわからない」という声をもとに設立。空き家・空き地の定期巡回サービス、高齢者、障害者へのお手伝い

（空き家対策に係る主な活動）

- ・空き家・空き地などを巡回して状況を報告
- ・家の修繕、害虫駆除、除草、除雪など協賛会社を通じて活動
- ・空き家を購入し自分で改装する勉強会開催等



ヒアリングの様子  
（正面：富野敏子理事長）

#### ■空き家管理の内容

##### ●範囲

室 外：巡回等および事前の打ち合わせに基づいた建物・外壁点検、郵便物確認、清掃、除草、除雪、庭木剪定等

室 内：事前の打ち合わせに基づいた通風、雨漏り点検、設備点検、清掃、不用品処分等

##### ●実施体制 巡回は当法人の職員

##### ●報告の頻度：年間12回以上（月1回＋暴風雨、大きな地震等の自然災害後）郵送又は電子メールにて報告

##### ●専門資格

当法人は、衣食住と心豊かな生活ができる技術的支援をする観点から、理事、職員等に以下の専門家がプロボノ活動\*の一環として参加

協賛会員に、ハウスクリーニング業、瓦業、不動産鑑定士、庭師、解体業 等

\*プロボノ活動：自らの専門知識や技能を活かして参加する社会貢献活動のこと

##### ●会費

金 額：空き家 月額2,000円/件 空き地 月額1,000円/件

契約期間：1年間を基本（1年分の前払い）

##### ●空き家の巡回以外に高齢者・障がい者宅の巡回も行っている。

##### ●実績等

- ・巡回の地点数 34件（平成27年2月時点）
- ・累計巡回地点数 90～100件
- ・会員数 287名（平成27年2月時点）
- ・職員数 13名（平成27年2月時点）

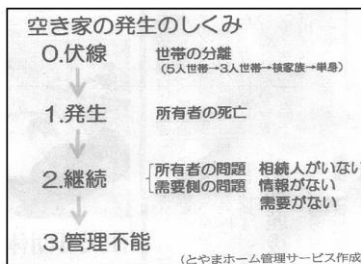
#### ■当法人の特徴

○“空き家”ではなく“人”に着目して活動。衣食住の専門家が集まり、解決策を相談しています。

○空き家が発生する理由は「人の問題」です。空き家になる前の高齢者の独り暮らしの時点から、発生した時、その使い方が決まった時など、それぞれの場面に対応した活動をしています。

○2014年10月には、NHKテレビ（富山放送局）「ニュース富山人」金曜スペシャル「地域の

つながりで空き家を管理」に活動が紹介され、問合せが増えています。今後は全国的にこうした活動の輪を広げつなげていきたいと思っています。



## ○空家等の除却事業の促進

- ・平成31年度より実施した「安八町空家等除却支援事業」について、周知を図り、空家等除却をさらに推進します。

### 事例1：新潟県柏崎市

#### ■概要

- ・事業年度 平成25年度
- ・事業主体 民間（間接補助）
- ・跡地利用

隣接して町内の集会所があり地区の一時的な避難場所としていることから、跡地を避難広場として位置づけ炊き出し等できる場とする。通常は町内広場として利用し、維持管理は町内会で行なう。



除却前



除却後

出典：北陸地方における空家対策と取組事例, H27, 国土交通省 北陸地方整備局 建設部

### 事例7：新潟県燕市『空き家解体撤去費助成』

#### ■空き家解体撤去費助成

対象：管理不全（老朽化）空き家の撤去工事

助成：対象工事費の1/2助成 限度額50万円

条件：空き家・空き地活用バンクへの登録義務  
（他者へ賃貸・売却を目的とするもの）

※社会資本整備総合交付金 空き家再生等推進事業を活用

出典：北陸地方における空家対策と取組事例, H27, 国土交通省 北陸地方整備局 建設部

## 岐阜県空家等除却費支援事業費補助金交付要綱

### (総 則)

第1条 県は、市町村長が、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）第6条第1項に規定する空家等対策計画において対象とする地区で行う同法第2条第1項に規定する空家等（以下「空家等」という。）の除却に関する事業に要する経費に対し、予算の範囲内で、補助金を交付するものとし、その交付に関しては、岐阜県補助金等交付規則（昭和57年岐阜県規則第8号。以下「規則」という。）に定めるもののほか、この要綱の定めるところによる。

### (補助対象事業)

第2条 補助金の交付の対象となる事業（以下「補助対象事業」という。）は、次に掲げるものとする。

- 一 代執行事業（空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第9項又は第10項の規定により同法第2条第2項に規定する特定空家等（以下「特定空家等」という。）を除却する事業をいう。）
- 二 市町村補助事業（空家等の所有者等が行う空家等の除却等に要する費用を補助する事業（国の交付金又は補助金の交付を受けて実施する事業（令和2年3月31日（以下「基準日」という。）後に創設し、又は補助限度額を引き上げた事業で、令和5年3月31日までに実施するものを除く。）を除く。）をいう。）

### (補助対象経費)

第3条 補助金の交付の対象となる経費（以下「補助対象経費」という。）は、次に掲げる費用のうち市町村が負担するもの（代執行事業にあつては特定空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）から徴収することができないことが明らかな費用に、市町村補助事業で国の交付金又は補助金の交付を受けて実施するもの（基準日後に補助限度額を引き上げた事業に限る。）にあつては当該引上げ部分（基準日時点の市町村補助事業における補助限度額との差額部分をいう。以下同じ。）に限る。）とする。

- 一 空家等の除却に要する費用
- 二 廃材等の撤去及び処分に要する費用

### (補助率等)

第4条 補助率、基準額及び補助金の額は、別表のとおりとする。

### (補助金の交付申請等)

第5条 市町村長は、規則第4条の規定により補助金の交付の申請をするときは、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める様式による補助金交付申請書に当該各号に定める様式において定める書類を添付して、これを知事に提出するものとする。

- 一 代執行事業 別記第1号様式
  - 二 市町村補助事業 別記第2号様式
- 2 前項第1号に掲げる事業に係る補助金の交付申請は、補助対象事業の完了後において、当該事業箇所1件ごとに行うものとする。

### (申請の取下げ)

第6条 規則第8条第1項の規定により申請の取下げを行うことができるのは、補助金の交付の決定の日から15日以内とする。

出典：岐阜県空家等除去費支援事業補助金交付要綱, R3, 岐阜県

## 安八町空家等除却支援事業補助金交付要綱

### (趣旨)

第1条 この要綱は、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、町内に存する空家等の除却を行う者に対し、予算の範囲内において補助金を交付することについて安八町補助金等交付規則(昭和58年安八町規則第14号)に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

### (定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 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)に規定する空家等及び町長が空家と認める建築物をいう。
- (2) 建築物 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に定めるものをいう。
- (3) 敷地 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第1条第1号に定めるものをいう。
- (4) 所有者 空家等の登記事項証明書(未登記の場合は、固定資産課税台帳)に所有権を有する者として登録されている個人をいう。
- (5) 工作物等 建築物のほか、ブロック塀、擁壁及び植栽等をいう。

### (補助金の交付対象者)

第3条 補助金の交付対象となる者は、次の各号のいずれにも該当する者とする。


- (1) 空家等の所有者若しくはその相続人又はそれらの者から空家等除却支援事業補助金を受けることについて同意を受けた個人(以下「所有者等」という。)ただし、共有の場合にあっては、すべての共有者が除却について同意していること。
- (2) 補助金の交付を申請しようとする者(以下「申請者」という。)及びその属する世帯全員が、町税等の町に納付すべき歳入金を滞納していないこと。
- (3) 安八町暴力団排除条例(平成24年安八町条例第1号)第2条第1項第1号に規定する暴力団又は同条例第2条第1項第2号に規定する暴力団員と密接な関係を有する者でないこと。

出典：安八空家等除去費支援事業補助金交付要綱, R2, 安八町

## ○ふるさと納税の返戻金としての支援の検討（新規事業）

- ・遠方に居住している所有者等も容易に空家等の管理が行えるよう、空家等の管理サービス等のふるさと納税返礼品への追加を検討します。

### ふるさと納税で空き家・空き地管理



ふるさと納税の返礼品に「駒ヶ根伊南シルバー人材センター」が行う「駒ヶ根市内の空き家（空き地）管理サービス代金」が追加されました。ふるさと納税1万円で管理代金3千円分として利用できます。

**ふるさと納税返礼品**

寄附金額	返礼品の内容
10,000円	空き家（空き地）管理サービス3,000円分

**空き家（空き地）管理サービスの内容**

空き家等見回り	建物や敷地の状況を確認して写真付きで報告します。
除草・庭木剪定	敷地の除草や清掃、樹木の剪定などの作業を行います。

**【注意事項】**

- ・ 駒ヶ根市内の空き家・空き地が対象となります。
- ・ 寄付申し込み前に、駒ヶ根伊南シルバー人材センターへご連絡ください。対応が可能であるか等を事前に確認します。

出典：第2期駒ヶ根市空家等対策計画, 駒ヶ根市

## 5-4 管理不全な空家等及び特定空家等への対応

地域住民の生活環境に、深刻な影響を及ぼす可能性のある特定空家等に関しては、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るために必要な措置を講ずることが求められます。町では、実態調査結果に基づいて特定空家と判定された空家等に対して、管理不全な状態の改善に資する情報提供や助言を行います。それでもなお状態が改善せず、町長により特定空家と認定された空家等については、所有者に対して空家法に基づく措置を講じます。ただし、管理不全な空家について緊急の対応を要する危険が切迫している場合については、町条例に基づく緊急安全措置の実施を検討するほか、空家法以外の法令により必要な措置を講じる場合、関係法令に基づく措置が円滑に行われるよう、庁内での情報共有や連携に努めます。

## ○空家等の早期発見とデータベースの更新

- ・計画期間中の新規空家等の把握について、戸籍、住民基本台帳、水道閉栓情報など、庁内で保有する情報を利用した効率的・効果的な把握体制を構築します。
- ・自治会に対して空家等の情報の提供を依頼しているところですが、自治会が積極的に情報提供することで、住みよい地域となるような好循環モデルの構築を検討します。

### 【事例】共有空き家データベースの構築：神奈川県厚木市

厚木市では、空き家情報に係るデータベースを複数の部署で作成、共有している。これは、あらかじめ市役所内に導入され、職員が使用可能なGIS（地理情報システム）に上乗せする形で共有データベースを構築したものであり、比較的廉価での対応が可能となっている。情報としては、主に適正管理不全空家を対象に、空き家関連情報について定期的な調査を実施している

部署及び空き家所有者情報を把握している資産税課が協力して、「空き家実態調査及び住民からの苦情通報で把握している空き家」、「雑草・樹木が繁茂している空き家・空き地」、「火災予防条例上危険な空き家」とそれに対応する空き家所有者情報をデータベース化している。

共有データベースにアクセス可能な部署のうち空き家所在地を把握している部署は、定期調査実施後に空き家所在地や物件状態といった情報の新規入力・更新を行い、新規入力された空き家については、資産税課が所有者情報を適宜入力する形となっている。

資産税課だけで所有者情報が把握できなかった場合は、空き家担当部署が関係部署に問い合わせ情報を入力し、データベースに反映している。また、データベースを共有している部署以外に空き家関連の相談が寄せられた場合も、空き家担当部署で取りまとめデータベースに追加している。

情報セキュリティの確保については、データベースへのアクセス権限を関連部署のみに制限することで、個人情報の流出に配慮している。なお、厚木市は総合行政ネットワーク（LGWAN）を使用しており、外部からアクセスできない仕組みになっている。

#### ＜厚木市の空き家データベースの状況＞

（出典）：平成29年度「空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業」厚木市報告書（神奈川県厚木市）

情報所有者	共有する空き家データベース		各部署の役割
	アクセス権限	入力情報の情報源の詳細	
住宅課	○	空き家実態調査 地域住民からの苦情・通報 他部署からの相談	空き家所在地の把握 （データベースで共有している空き家の状態確認を適年で実施）
生活環境課	○	住民からの相談処理票のうち 雑草・樹木の繁茂等に関するもの	空き家所在地の把握 （データベースで共有している空き家の雑草・樹木の繁茂について年2回調査を実施）
消防本部	○	「厚木市火災予防条例」及び「厚木市消防空き家等調査取組要綱」に基づき現地調査を行い作成している空き家台帳	空き家所在地の把握 （データベースで共有している火災予防上危険な空き家について年2回調査を実施）
建築指導課	○	空き家データベースをもとにした現地調査結果	建物の状態に関する情報の更新 （主にデータベースで共有している空き家の状態確認を適年で実施）
資産税課	○	固定資産税課税情報	空き家所有者情報の提供
市民協働推進課 （自治会長管理部署）	×	市民相談	空き家所在地の把握 （件数は少ない、相談対応は住宅課が担当）
セーフティコミュニティ安全課	×	市民相談	空き家所在地の把握 （件数は少ない、相談対応は住宅課が担当）
介護福祉課	×	ひとり暮らし老人台帳、介護保険認定申請書類等のうち 所有者の生活状況・施設入所状況等 親族等の連絡先	空き家所有者情報の提供 （資産税課把握の所有者情報で不足がある場合に住宅課から情報提供を依頼）
市民課	×	住民票、死亡届等のうち 所有者等の住所及び生死	空き家所有者情報の提供 （資産税課把握の所有者情報で不足がある場合に住宅課から情報提供を依頼）
福祉総務課 （民生委員管理部署）	×	災害時要援護者登録台帳のうち 所有者の生活状況・親族等の連絡先	空き家所有者情報の提供 （資産税課把握の所有者情報で不足がある場合に住宅課から情報提供を依頼）
生活福祉課	×	生活保護台帳のうち 所有者の生活状況・親族等の連絡先	空き家所有者情報の提供 （資産税課把握の所有者情報で不足がある場合に住宅課から情報提供を依頼）

※黄色：アクセス権限があり、共有データベースへの情報提供・更新が頻繁な部署

※白色：アクセス権限がなく、共有データベースへの情報提供の頻度が低い部署

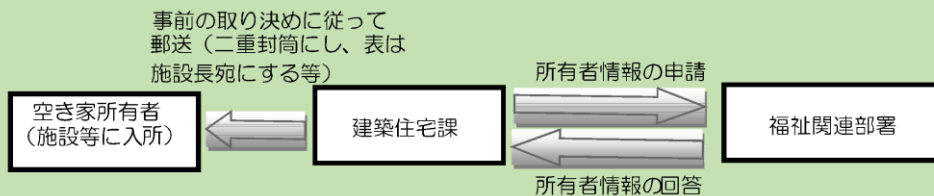
出典：空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン, H30, 国土交通省 住宅局

### 【事例】施設へ入所している空き家所有者対応のための連携：群馬県太田市

太田市では、適正管理が不全な空き家や、地域から苦情・通報があった空き家所有者等を対象に、適正管理に関する助言通知や解体補助金制度、所有者情報の提供といった制度紹介を郵送にて行っている。通常、所有者情報は資産税課に都度問い合わせるが、特に空き家所在地と所有者本人の居住地が同じ場合、所有者が施設や病院等にいる可能性が高いことから、市役所内で調整を図り、所有者・所在地特定の一環として、福祉関連部署へ所定様式にて所有者の入院・入所情報の申請ができるように市役所内で調整を行っている。

なお、福祉関連部署に申請し、施設や病院にいることが判明した所有者に対しては、助言通知や情報提供について郵送する際の取決め等もあらかじめ行われている。

#### <福祉関連部署との連携調整による所有者情報の申請>



出典：空家所有者情報の外部提供に関するガイドライン, H30, 国土交通省 住宅局

## ○管理不全な空家等への対応

- ・空家等が管理不全状態になった時は、所有者等が状態を改善できるよう働きかけを行うとともに、個々のケースに合わせ、適切な対応を行います。

### **【事例】空家所有者に対する個別の情報提供：群馬県太田市**

太田市では、平成 28 年度末から、主に適正管理に関する助言や情報提供の対象となる空家家の所有者等に対し、助言通知等と合わせて行政が協定を締結している民間事業者団体への情報提供の取組を実施している。（制度概要は太田市HP「空家家に関する相談窓口のご案内」を参照。）

平成 28 年度の情報提供件数は 3 件であり、平成 29 年度も引き続き空家家所有者等に対し情報提供を呼び掛けているが、特に、管理不全な空家家の所有者等からの反応が芳しくないことが課題となっていた。

この原因として、同市は「空家家所有者等が自主的に利活用を考える契機がない」、「(特に市外在住の所有者等の場合) どの不動産事業者に頼んでよいか分からない」の 2 点に着目し、平成 29 年度より、管理不全な空家家の所有者等を対象に、情報提供の意向確認に先立ち、所有する空家家の悩み（主に、売却価格、解体費用といった空家家の利活用等に係る金銭面）についてのアンケート調査を行い、回答者に対して、協定締結団体と協力して悩みについての回答書や金銭の見積書を作成、返送する取組を行っている。

出典：空家所有者情報の外部提供に関するガイドライン, H30, 国土交通省 住宅局

## ○特定空家に対する措置

- ・特定空家の判定については、「安八町特定空家等判断基準」に基づいて判断します。特定空家に対する措置については、空家法第14条に則り、客観性・公平性に留意しながら適切に対応します。町条例に基づく手順・管理不全な空家について、地域住民の生命、身体又は財産に危害などを及ぼすことを防ぐため、緊急の措置が必要であると認められるときは、町条例の規定に基づき、必要な最低限の措置として「緊急安全措置」を講じます。

### 東京都葛飾区 行政代執行の事例

・平成18年から所有者に対し、再三にわたって建物の老朽化対策を働きかけを行ってきたが、何の対策も講じられず放置状態が継続

・老朽化が進む当該空家がいずれ倒壊することは不可避で、建物北側の鉄道、南側の区立公園利用者など、周辺に危害を及ぼすことは確実であるとして、平成28年3月3日に代執行を実施

物件概要	建築年	・昭和35年1月13日（登記年月日）
	構造・面積等	・木造・2階建て（延床面積：約33.9㎡）
	状態	・老朽化により倒壊のおそれあり ・外壁等の部材が落下
措置に至る経緯	きっかけ	・近隣住民からの苦情相談
	所有者の特定	・登記簿謄本調査 ・建物所有者（1名）・借地
	立入調査	・建築士有資格職員1名を含む4名が調査
	特定空家等の認定	・特定空家等判定会による
措置の経緯	自力解決の指導等	・平成27年7月10日：12条通知 ・同年9月30日：指導・助言
	勧告	・平成27年11月4日
	命令	・平成28年1月5日（戒告 2月1日）
	代執行	同年3月3日
	解体工事完了	同年3月17日（実質約10日）
	解体等の費用	・約185万円（建物所有者に請求中）



【南側】



【北側】



代執行後

※矢印の方向が区立公園

出典：地方公共団体の空家対策の取組事例 1, H28, 国土交通省

- ・平成18年頃から敷地内及び建物内に資源ゴミ等が散乱し、ゴミの集積が要因となって小学校の通学路に面する外壁の一部が崩壊したため、平成26年3月に近隣住民が区に改善要望（1,610人の署名）
- ・区は建物管理者と改善策について話し合いを続けたが、管理者による自主解決がなされなかった
- ・ゴミの散乱や外壁の穴あき状態をそのまま放置することは周辺住民の安全面でも多大な支障があるとして、平成28年5月に敷地内及び建物内のゴミの撤去（約25 t）と外壁及び柱の修復の代執行を実施

物件概要	建築年	・昭和34年頃
	構造・面積等	・木造・2階建て(延床面積：約28.9㎡)
	状態	・ゴミの集積により外壁に穴が開く
措置に至る経緯	きっかけ	・近隣住民からの改善要望の署名
	所有者の特定	・固定資産税の税情報 ・建物所有者の法定相続人かつ建物管理者（1名）・借地
	立入調査	・本人の了解に基づく任意の確認
	特定空家の認定	・空き家等適正管理審議会による
措置の経緯	自力解決の指導等	・平成18年頃～平成28年5月まで本人に会える機会をとらえ数十回指導 ・平成27年9月14日：指導・助言
	勧告	・平成27年10月14日
	命令	・平成28年2月24日（戒告 3月16日）
	代執行	同年5月17日
	撤去作業完了	同年6月17日（実質約13日）
撤去等の費用	・約420万円（建物管理者に請求中）	



代執行前

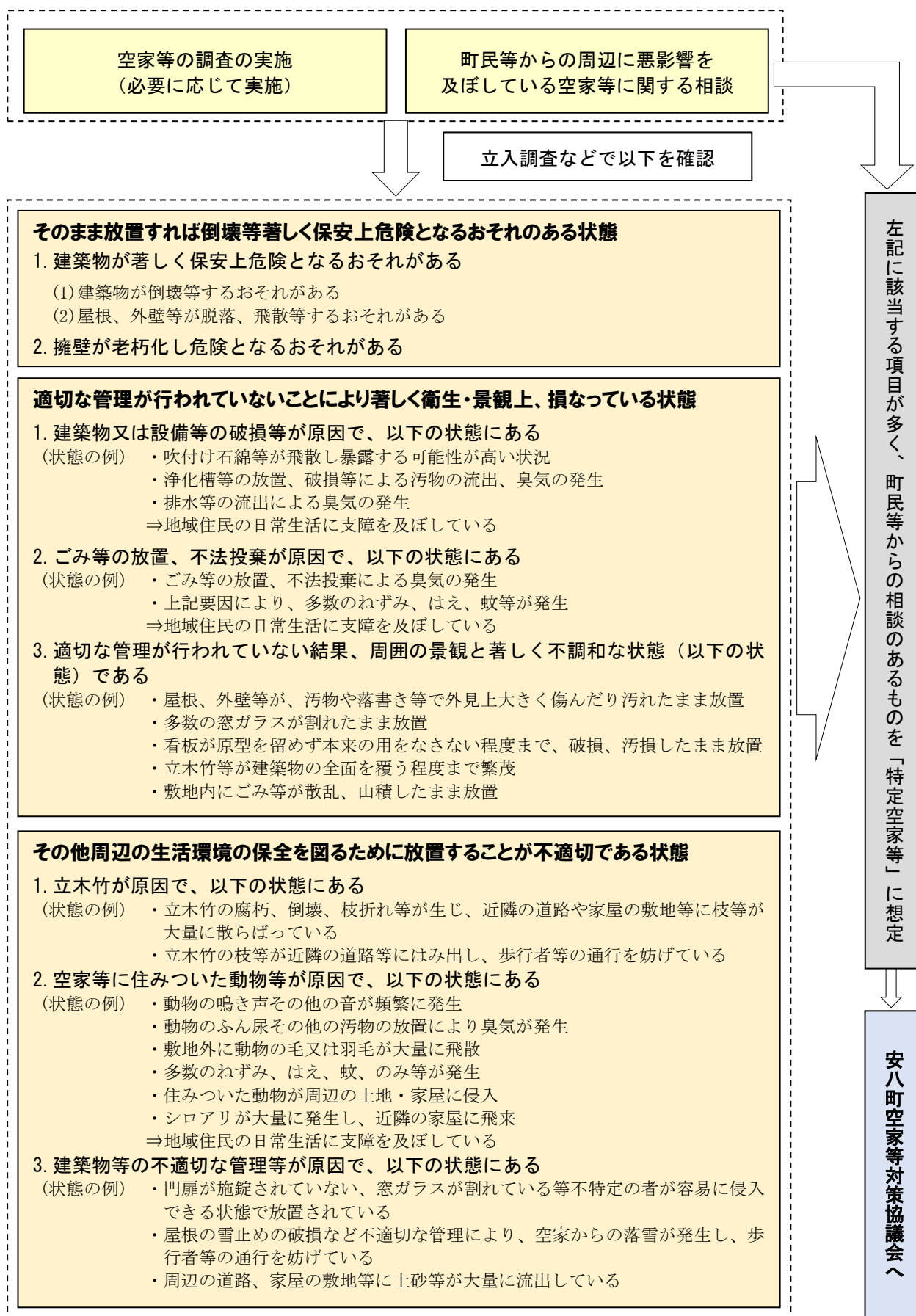
※ 矢印の方向が小学校



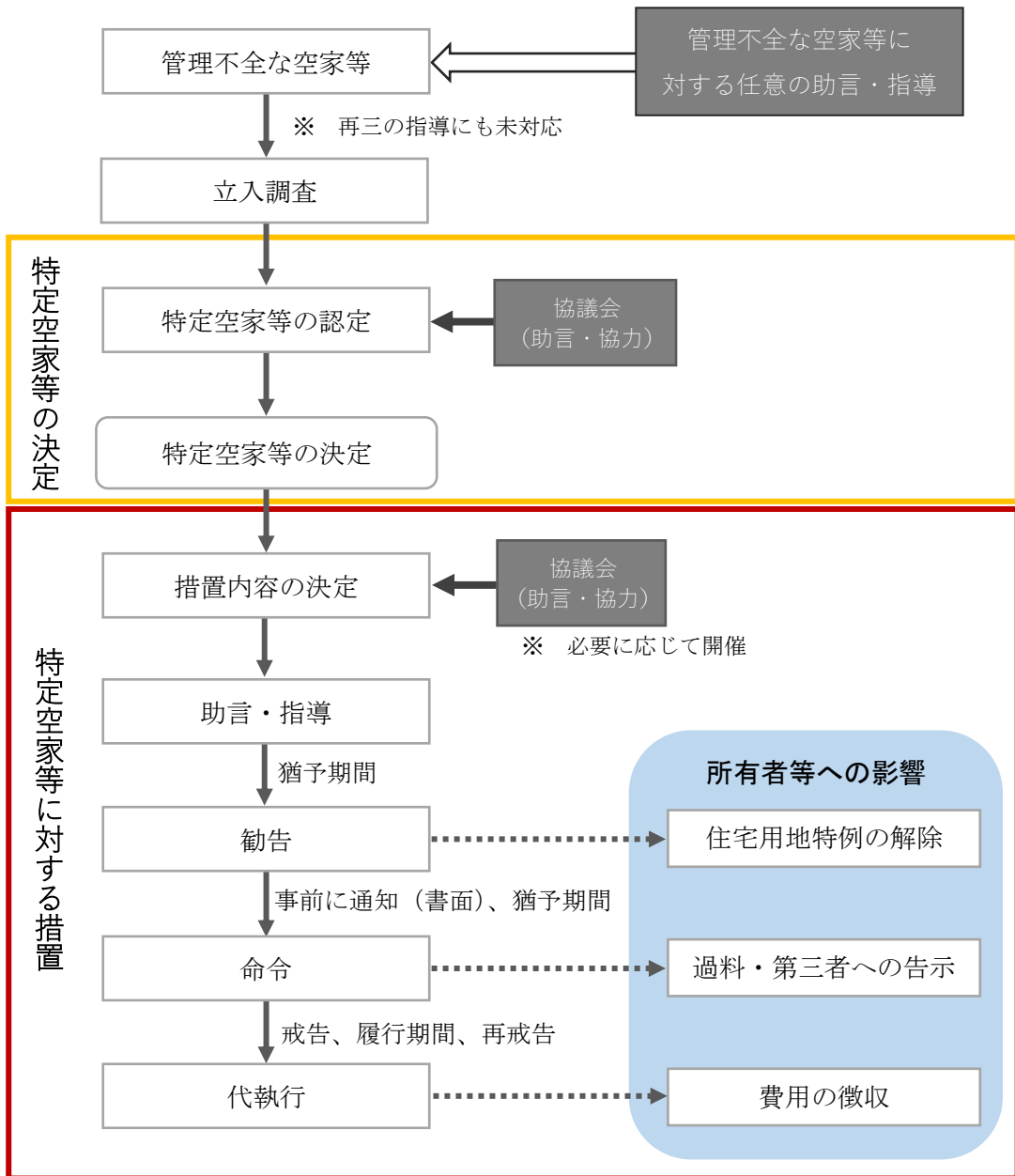
代執行後

※ 資源ゴミ等の撤去と通学路側の外壁の穴等を修復

◆特定空家等の判断フロー



◆特定空家等に対する指導の流れ



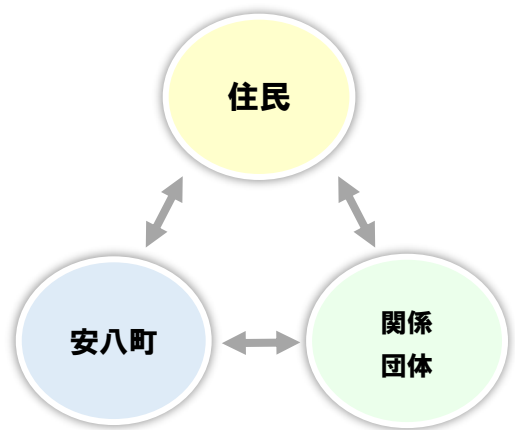
## 第6章 実効性の確保

本計画による空家等対策については、その実効性を確保するために、行政のみならず、住民や専門家団体、民間事業者等、各主体が連携し、協働で取り組むこととします。

### 6-1 住民、民間事業者等との連携

空家等の対策は、単なる住宅対策に留まらず多岐にわたるため、多様な主体との連携が必要といえます。特に、自治会等の住民は空家等の情報を把握していることから、地域との連携を図りつつ、空家等をまちづくりの問題として捉え、協働による取組を推進します。

また、空家等の発生抑制や活用、適正管理については、不動産や法律、建築等に関する各種の専門的な知識・知見も不可欠であることから、関係団体との連携強化を図りつつ、民間事業者等のノウハウも活用しながら、より有効な対策を推進します。



### 6-2 専門家との連携による空家等対策の体制

本町では、専門家や有識者との協議を行い、意見等をいただきながら空家等対策を推進するため、空家法第7条に基づき、平成28年11月に安八町空家等対策協議会を設置しました。

協議会の委員は、町長をはじめ、住民、建築・不動産・福祉等の専門家や有識者等で構成しており、協議会の委員の助言・協力のもと、地域の課題に応じた空家等対策を検討・実施していきます。

#### ◆構成委員

区 分	分 野
行 政	安 八 町 長
地域住民	区長会長・地域住民代表
不 動 産	宅 地 建 物 取 引 士
建 築	建 築 士
福 祉	民生児童委員協議会長

※空家法第7条

- 1 市町村は、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を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

## 6-3 庁内連携体制

空家等をもたらす問題は、防災、衛生、景観等、多岐にわたり、部署を横断した対応が必要となります。このため、庁内に空家等対策の取りまとめ部署を設置し、各部署がそれぞれの役割を担い、内部で連携して取り組むものとします。

また、庁内における連携・調整や協議は、関係各課の係長職で構成する「空家等対策推進委員会」にて実施していきます。

### ◆空家等対策推進委員会関連部署及び各部署の役割

役 割	主な担当部署	連絡先
○空家等対策の総合窓口 ○本計画の進捗管理 ○火災に関すること（火災の危険性等）	総務課	0584-64-7100
○衛生に関すること（不法投棄、害虫、動物等） ○景観に関すること	住民環境課	0584-64-7105
○建築物に関すること（倒壊の危険性等）	建設課	0584-64-7112
○居宅支援に関すること	福祉課	0584-64-7104
○税金に関すること（税に関する相談等）	税務課	0584-64-7102
○移住定住に関すること	企画調整課	0584-64-7101