

川辺町空家等対策計画 (令和4～8年度)

令和4年4月

令和7年4月改訂

川辺町

第1章 計画の策定にあたって	・ ・ ・ ・ ・ P. 3
1. 計画の背景と趣旨	
2. 計画の位置づけ	
3. 計画の対象	
4. 計画の期間	
5. 用語の定義	
第2章 空家等を取りまく現状	・ ・ ・ ・ ・ P. 5
1. 空家が引き起こす問題	
2. 全国、岐阜県における空家等の状況	
(1) 住宅土地・統計調査の結果	
3. 川辺町における空家等の状況	
(1) 空家等実態調査の結果	
(2) 前回計画期間（平成29年度～令和3年度）の対策結果	
第3章 基本的な方針	・ ・ ・ ・ ・ P. 10
1. 空家等対策における基本的な考え方	
(1) 所有者による管理の原則	
(2) 町の取組み	
(3) 町の基本方針	
第4章 具体的な施策	・ ・ ・ ・ ・ P. 11
基本方針と施策	
1. 適正管理の促進	
(1) 関係課の連携	
(2) 相談体制の充実	
(3) 所有者への啓発	
2. 利活用の推進	
(1) 空き家の他用途への転用促進	
(2) 空き家バンクの運営	
(3) 空き家バンク登録物件改修事業費補助金の交付	
(4) 跡地利用の研究	
3. 管理不全空家等への対応	
(1) 情報提供・相談の受付及び現地確認	
(2) 指導・助言及び不明空家への対応	
(3) 勧告	

4. 特定空家等に対する措置
 - (1) 基本的方針
 - (2) 特定空家等の認定
 - (3) 特定空家等の判断基準
 - (4) 川辺町空家等対策協議会との調整
 - (5) 特定空家等に対する措置

第5章 推進体制 P. 17

1. 川辺町空家等対策協議会
2. 川辺町空家連絡会議
3. 役割分担
 - (1) 町の役割
 - (2) 民間事業者の役割
 - (3) 町と民間事業者の連携

資料編

- | | | |
|-----|-------|-----------------|
| 資料1 | 記録簿 | P. 18 |
| 資料2 | 空家判断表 | P. 20 |

第1章 計画の策定にあたって

1. 計画の背景と趣旨

近年、人口減少や高齢化の進展、住宅の供給過多等により、全国的に空家等が増加しており、安全、防犯、衛生、景観など様々な面で周辺環境に悪影響を及ぼす事例が発生するなど、空家等の増加を防いでいくことが大きな課題となっています。

本町では、これまでも近隣住民の生活に支障をきたすような空家等については、書面等により是正するようお願いをしてきました。しかし、空家等は私有財産であるため、所有者の協力が得られない場合等、行政の介入できる範囲には限界がありました。

このような状況の中、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「特措法」という。）が全面施行され、周囲に著しい悪影響を及ぼす空家等を「特定空家等」と規定し、勧告、命令、行政代執行と段階を経てより強く介入できるようになり、自治体が空家の問題に対してより積極的に関わっていくことが求められています。

また、令和5年12月に空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が施行され、空家等の活用拡大や所有者等の責務強化が図られました。

このような状況を踏まえ、空家等問題についての本町の基本的な考え方を明確にし、問題のある空家等への対応や未然防止策を体系化することにより、空家等対策を推進するため、この計画を策定します。

2. 計画の位置づけ

この計画は、特措法第7条に規定する空家等対策計画として策定するもので、他の関連する計画や国・県の指針等と整合を図ったものとします。

3. 計画の対象

この計画の対象地区及び対象とする空家等の種類は、次のとおりとします。

(1) 対象地区 川辺町全域

(2) 対象とする空家等（国または地方公共団体が管理するものを除く。）

4. 計画の期間

計画の期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。

（※前回計画期間 平成29年度～令和3年度）

5. 用語の定義

(1) 「空家等」(特措法第2条第1項)

空家等とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいいます。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きます。常態であるとは、概ね1年程度をいいます。

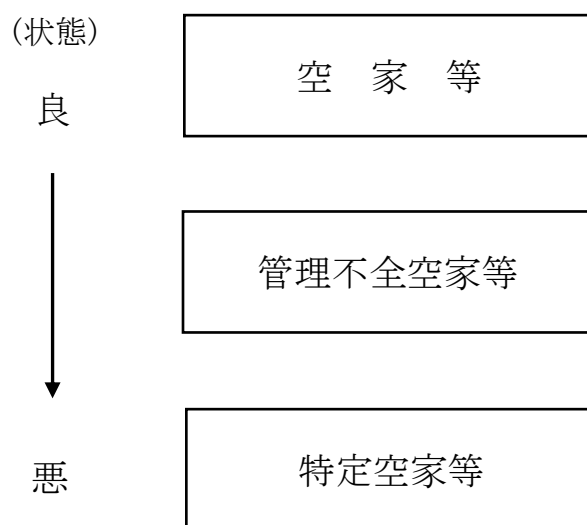
(2) 「特定空家等」(特措法第2条第2項)

特定空家等とは、以下の状態であると認められる空家等をいいます。

1. 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がある状態
2. 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
3. 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
4. その他の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

(3) 「管理不全空家等」(特措法第13条第1項)

空家等が適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態の空家等をいいます。



第2章 空家等を取りまく現状

1. 空家等が引き起こす問題

適切な管理がされていない空家等が引き起こす問題は、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたり、一様ではありません。

本町においても、適切な管理がされないまま放置され周辺環境に悪影響を与えている空家等が散見されます。放置された空家等が引き起こす問題の具体的な例を挙げると以下のものがあります。

ア 防災・防犯

空家等が放置されると、建物の倒壊や屋根の崩落、外壁の崩壊等が発生し、近隣住民等に対して防災上とても危険な問題を引き起こします。特に住宅密集地や交通量の多い道路、通学路に空家等が存在する場合は、倒壊の被害は大きくなります。

また、放火や不審者の侵入などにより、空家等が犯罪の温床となる可能性もあります。

イ 交通

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

ウ 衛生

敷地内でのゴミ等の放置や不法投棄による悪臭のほか、鼠、蠅、蚊等が発生し、近隣の環境に悪影響を与え、地域住民の日常生活にも支障をきたす可能性もあります。

エ 景観

屋根、外壁等の破損や落書き、窓ガラスが割れたまま放置されることで、周囲の景観と著しく不調和な状態となります。こういった状況がその地区全体のイメージを低下させることにもなります。

2. 全国、岐阜県における空き家等の状況

(1) 住宅・土地統計調査の結果

国が実施した住宅・土地統計調査次ページ(事項)によりますと、全国の空き家数は、令和5年で約900万戸と、平成10年からの25年間で約1.56倍に増加し、空き家率も13.8%となっています。

岐阜県においては、空き家数が平成10年からの25年間で約1.75倍、空き家率も16.1%となるなど全国平均を上回るペースで増加しています。

		平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	令和5年
全国	空き家総数(戸)	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600	9,001,600
	空き家率	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%	13.8%
岐阜県	空き家総数(戸)	84,800	101,900	117,900	133,400	139,800	148,400
	空き家率	11.4%	13.0%	14.1%	15.2%	15.6%	16.1%

総務省：住宅・土地統計調査

3. 川辺町における空家等の状況

(1) 空家等実態調査の結果

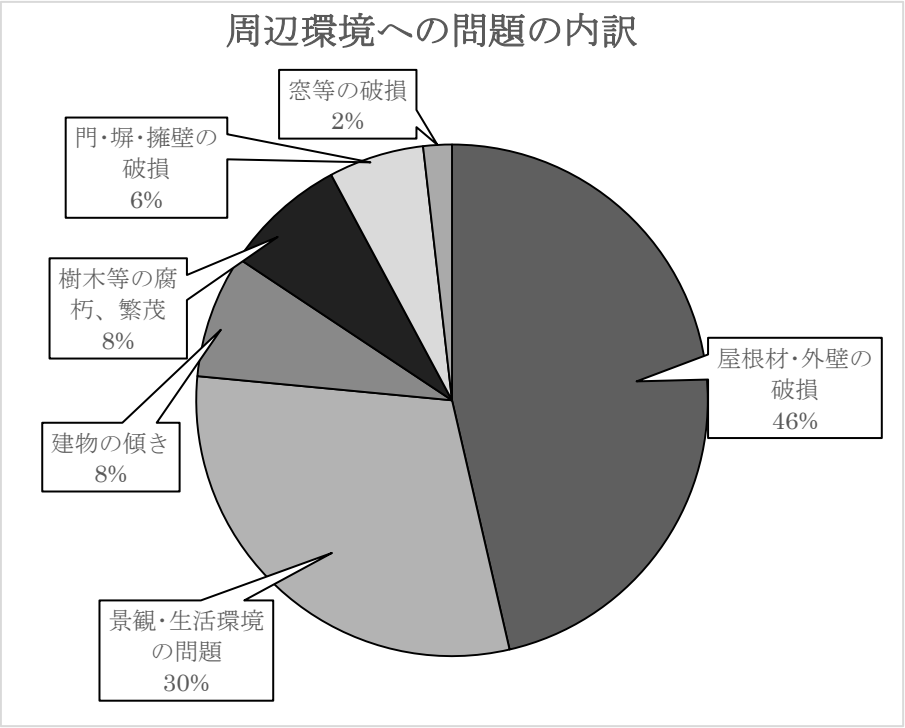
川辺町では、平成27年度に「空家情報基礎調査」を実施しました。この調査は、過去の類似調査や自治会などからの情報をもとに、調査員が町内全域を踏査し、各空家毎に記録簿（資料編 資料1）を作成したものです。調査結果は以下のとおりです。

地区名	空家と思われる戸数	うち周辺環境に問題のある空家等		
		危険であると思われる空家①	衛生・景観に問題がある空家②	①と②の両方に該当する空家
上川辺	50	15	11	5
石 神	13	6	5	4
中川辺	33	7	2	1
西栃井	26	6	4	3
下川辺	11	4	3	1
鹿 塩	30	14	8	7
下飯田	1	0	1	0
福 島	15	4	3	1
比久見	7	4	3	2
下吉田	7	1	0	0
下麻生	65	22	11	7
合 計	258	83	51	31

平成27年度 川辺町空家等実態調査

川辺町内で空家と思われる建物は258戸、うち倒壊や落下などの危険性があるものが83戸、悪臭やゴミの放置など衛生・景観に問題がある空家は51戸となっています。地区別では、上川辺や下麻生など町の北部地域に空家が多く分布しています。

また、周辺環境への問題の内訳は、「屋根材や外壁の破損」が最も多く46%、続いて「景観・生活環境の問題」が30%となっています。



※「空家現地調査マニュアル」に基づき判定

※戸数には、各項目に複数該当するものも含まれています。

(2) 問題があると思われる空家等への対応

町民からの情報提供や平成27年度空家等実態調査（平成30年度、令和5年度に問題のある空家の追加状況調査）の結果から、問題があると思われる空家等が49件となりました。

それらの空家等の現地点検を実施し、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等の所有者に対し、適正な管理をするよう文書にて依頼しました。

適正管理依頼通知件数

	平成 30年度	令和 元年度	令和 2年度	令和 3年度	令和 4年度	令和 5年度	計
通知件数 (件)	2	5	5	3	4	5	24

(3) 前回計画期間（平成29年度～令和3年度）の対策結果

前回の計画期間の中で、様々な対応、対策を実施しました。

(特定空家等への措置)

川辺町内で特に危険性の高い2件について、特定空家等と判定し、特措法に基づいた措置を実施しました。その結果、平成30年度までに判定した特定空家等2件が自主的な解体に至りました。

空家等対策協議会の開催 (回)	特定空家等への措置 (件)					解体に至った特定空家等
	判定	助言・指導	勧告	命令	代執行	
5	2	3	0	0	0	2

(解体支援補助金の創設と実績)

老朽化した危険な空家の解体を促進するため、平成29年度に川辺町空家解体支援事業補助金を創設しました。これは老朽危険空家の解体費用の1/3（上限30万円）を補助するもので、これまで36件に交付しています。

川辺町空家解体支援事業補助金交付実績

	平成 29年度	平成 30年度	令和 元年度	令和 2年度	令和 3年度	令和 4年度	令和 5年度	計
交付件数 (件)	1	6	4	7	5	7	6	36

(空き家バンクの運営)

空き家の利活用を促進し、空き家の増加を抑えることを目的として、平成28年度に川辺町空き家バンクを創設しました。これまでに64件を登録し、46件が成約に至りました。

川辺町空き家バンク運営実績

		平成 28年度	平成 29年度	平成 30年度	令和 元年度	令和 2年度	令和 3年度	令和 4年度	令和 5年度	計
登録件数 (件)		2	14	9	4	9	5	10	11	64
成約件数 (件)	売買	0	5	12	4	7	3	5	5	41
	賃貸	0	0	1	0	2	0	1	1	5

(空き家バンク登録物件改修事業補助金の創設と実績)

空き家バンクの登録と取引を促進するため、平成29年度に川辺町空き家バンク登録物件改修事業補助金を創設しました。これは空き家バンクの活用により売買・賃貸された物件の改修工事及び家財処分費用の1/2(上限100万円)を補助するもので、これまで29件に交付しています。

川辺町空き家バンク登録物件改修事業補助金交付実績

	平成 29年度	平成 30年度	令和 元年度	令和 2年度	令和 3年度	令和 4年度	令和 5年度	計
交付件数 (件)	2	7	8	4	3	3	2	29

第3章 基本的な方針

1. 空家等対策における基本的な考え方

(1) 所有者による管理の原則

空家等は私有財産であり、特措法第5条でも「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない」と規定されているとおり、その管理は所有者が責任をもって適切に行うことが原則です。本町では、所有者による管理の原則を前提とし、空家等問題に取り組みます。

(2) 町の取り組み

空家等はその所有者等が適切に管理すべきものですが、実際には長期間適切な管理がなされず、倒壊や瓦の落下のおそれのあるもの、庭木が繁茂し通行に支障をきたしているもの、ゴミ等が放置され景観を損なっているものなど、周辺環境に悪影響を及ぼしている空家等が存在します。このような管理上問題がある空家等に対しては、所有者に適切な管理を促すなど、町が適切な措置を講じていく必要があります。

また、今後も空家等が増加するおそれがあることから、将来における空家等を増やさない取り組みも重要となります。さらに、利用可能、再生可能な空家等については有効活用することで、地域の活性化にもつながると考えられるため、積極的に取り組んでいきます。

(3) 町の基本方針

本町の空家等対策は、前述の課題や方針をふまえ、以下の基本方針により推進していくこととします。

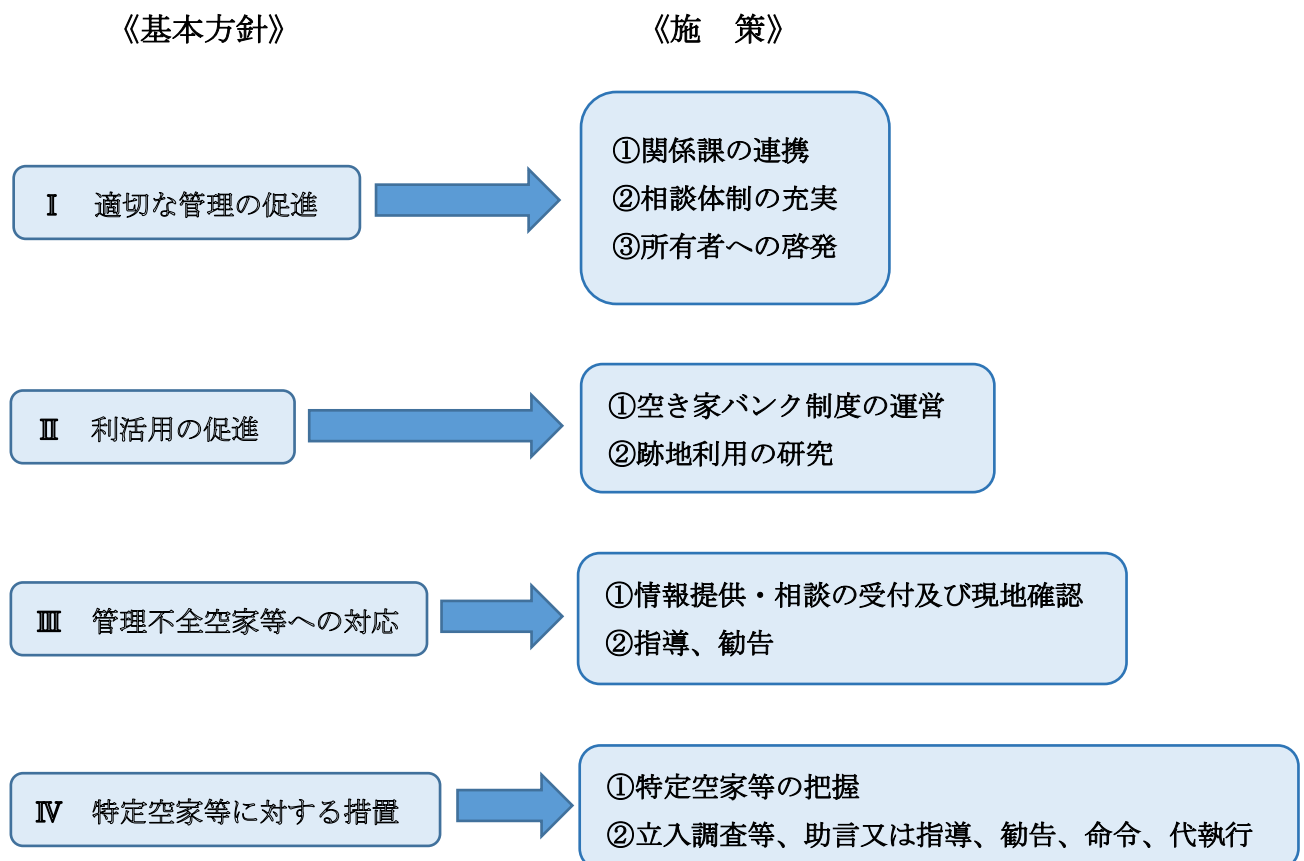
基本方針

- I 適切な管理の促進
- II 利活用の推進
- III 管理不全空家等への対応
- IV 特定空家等に対する措置

第4章 具体的な施策

基本方針と施策

前章の4つの基本方針に基づく空家等対策を推進するための施策は以下のとおりとします。



1. 適切な管理の促進

(1) 関係課の連携

空家等のもたらす問題は、防災、防犯、交通、環境、衛生など多岐にわたるため、役場内の一つの課での対応が困難な場合が大半を占めます。このため関係課をもって組織する川辺町空家連絡会議を開催し、情報の共有と連携体制の強化を図ります。

空き家を起因とする様々な問題については、基盤整備課に空き家に関する相談窓口を設け、関係部署への情報提供や連携により対応します。

(3) 所有者への啓発 ～家の終活～

人生の終末を周囲になるべく迷惑をかけずに、また本人の希望に添ったものにするため、あらかじめ準備・計画をしておく「終活」という言葉がありますが、家についても「終活」をすることが大切です。家は住人の施設入居や長期入院、死亡等、ある日突然、空き家になり放置されるおそれがあります。これを未然に防ぐために、住人のいなくなった家は「相続者が住む」、「貸す」、「売却する」、「撤去する」などの選択肢の中から適切な処遇がなされるよう、平時からご家族や親類と相談、準備されることを啓発していきます。

あなたの空の家 困っていませんか？

みんなで考えてみよう！

破損・倒壊
老朽化

害虫・害獣の発生

放火の
危険

不法投棄

不審者や犯罪の危険

草木の
繁茂

相談で相談・相談窓口や専門家に相談してみよう！

相談の前に、建物についての書類はありますか？

- ① 鳥獣(ニホンザル、オオカミなど)の被害
- ② 犯罪被害
- ③ 固定資産税の徴収通知
- ④ 土地、建物の買取り
- ⑤ 不動産売却の相談(土地・建物)
- ⑥ 建物の確認保証、納税保証
- ⑦ 建築工事契約書(建物の耐震性)の相談

あなただけの空の家

[illegible]

2. 利活用の推進

利活用が可能な空き家は、活用次第では町にとっても大きな資産となる可能性を秘めています。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、できるだけ早く新たな活用を進める必要があります。

(1) 空き家の他用途への転用促進

空き家は従来の用途以外へ転用することで、新たな価値が発掘され、地域活性化につながることもあります。本町では、空き家所有者等への情報提供や関係する民間団体等との連携により空き家の他用途への転用を推進します。

(空き家利活用の事例)

ア 地域の活性化施設としての活用

(例) 体験宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設 等

イ 社会福祉施設等としての活用

(例) 特別養護老人ホーム、デイサービスセンター 等

ウ 店舗としての活用

(例) 飲食店等の店舗、地域交流サロン 等

(2) 空き家バンクの運営

空き家バンクの運営を継続し、必要に応じて建物状況調査等を実施のうえ、町ホームページ上に町内の空き家の情報を掲載し、希望者との橋渡しに努めます。

(3) 空き家バンク登録物件改修事業費補助金の交付

空き家バンクの登録と取引を促進するため、空き家バンク登録物件改修事業費補助金の交付を継続します。

(4) 跡地利用の研究

他自治体では、空き家を撤去し、跡地を公園や防災広場として活用している事例もあります。本町においても有効な手段を研究していきます。

3. 管理不全空家等への対応

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(以下「管理不全空家等」という。)について、必要に応じて特措法第13条の規定による指導、勧告の順に措置を講じていくこととなります。町長から勧告を受けた管理不全空家等の敷地については、固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外します。

(1) 情報提供・相談の受付及び現地確認

地域住民等からの相談、情報提供等を受け、管理不全空家等に該当している又は該当する可能性がある空家等の外観目視による調査を行い、建築物の物的状態や立木竹の状態から、管理の状況を把握します。

(2) 指導・助言及び不明空家への対応

適切な管理が行われていない「管理不全空家等」の所有者に対し、特措法第13条第1項に基づき、必要な措置をとるよう指導します。

管理不全空家等の所有者や相続人が不明である場合には、特措法第9条第1項の規定に基づいた調査を行います。

(3) 勧告

前項による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず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大きいと認める場合当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することを防止するために必要な具体的な措置について勧告することとします。

4. 特定空家等に対する措置

(1) 基本的方針

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれのあるものについては、速やかな改善が求められることから、所有者等に対して、早期に助言または指導を行うことが必要です。

このため、特定空家等の該当の有無に関わらず、町は、所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言または指導を行い、所有者等自らの責任において、早期に解決が図られるように努めます。

(2) 特定空家等の判定

特定空家等の該当の有無については、多角的な観点から判断する必要があるため、関係各課で組織する「川辺町空家連絡会議」での意見調整を踏まえ、関係課内での確認後、「川辺町空家等対策協議会」に諮ります。

(3) 特定空家等の判断基準

「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）」に定める基準及び近隣への影響度等を考慮し、特定空家等の該当の有無を判断します。

(4) 勧告、命令等

特措法第22条に基づく勧告、命令等の措置を講ずるか否かについては、町は「川辺町空家等対策協議会（以下「対策協議会」という。）」に諮り、判断するものとします。

(5) 特定空家等に対する措置

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」を参考として実施しますが、対応フローについては、以下のとおりです。

なお、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ます。

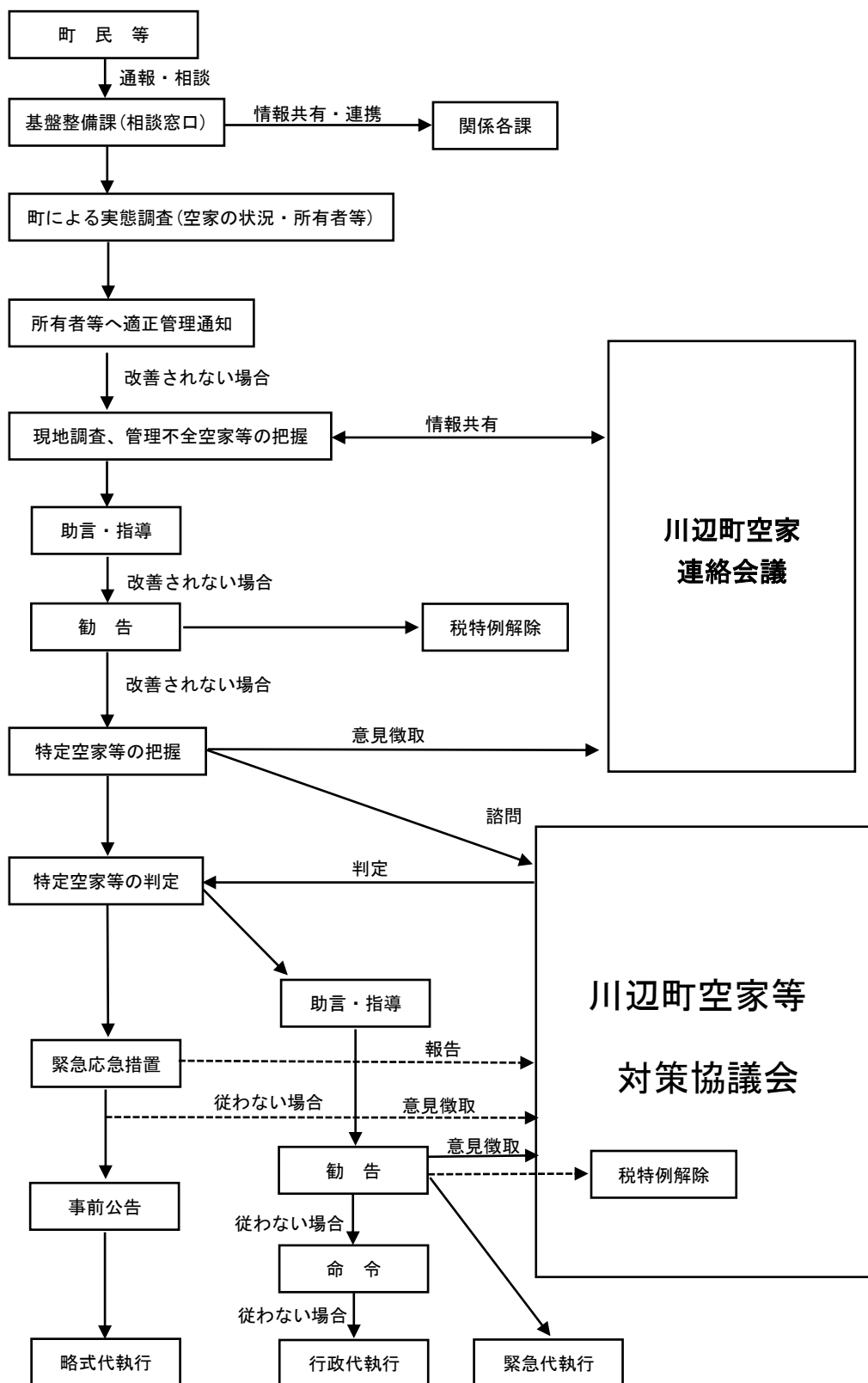
※参考 固定資産税の住宅用地の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率
		固定資産税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地(200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡までの部分)	1 / 6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3

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

※住宅用地の範囲は、その土地の全部(ただし、家屋の床面積の10倍まで)になります

【管理不全空家等・特定空家等への対応フロー】



第5章 推進体制

1. 川辺町空家等対策協議会

町長を会長とし、町内の空家等対策に関連する有識者や団体等で組織します。

2. 川辺町空家連絡会議

様々な影響を及ぼす空家等問題に対応するため、関係各課における情報共有と連携を深めるとともに、管理不全空家等の把握を目的とし、川辺町空家連絡会議を開催します。また、当連絡会議は特定空家等の判定に際し、対策協議会の意見聴取を受けます。

以下の各課の職員により構成します。事務局は基盤整備課とします。

(構成課と主な役割)

総務課・・・防災・防犯

企画課・・・空き家の利活用

基盤整備課・・・交通の支障に関する対応、解体・撤去

産業環境課・・・衛生、環境

税務課・・・税制上の措置

健康福祉課・・・高齢者に向けた啓発、情報提供

教育委員会・・・通学路の安全確保

3. 役割分担

空家等対策においては、町と民間事業者等がどのような役割を主体的に果たすのかを明確にすることが、効果的な対策の実施につながります。

(1) 町の役割

町は、地域の安全・安心なまちづくりを推進する観点から、空家等対策計画の策定、特定空家等に対する措置など、特措法に基づく空家等対策において主体的な役割を担います。

(2) 民間事業者等の役割

不動産、建築、解体等の民間事業者、地域づくりに関わる団体等は、その専門性を活かして、所有者等への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います。

(3) 町と民間事業者等の連携

前述のとおり、空家等対策は町が主体的な役割を担いますが、町と民間事業者等が連携することで、より効果的な対策の実施が可能となります。対策協議会への民間事業者等の参画・協力を得るなど、連携を強化して空家等対策に取り組みます。