

大野町空家等対策計画

2018(平成 30)年 4 月

2024(令和 6)年 3 月改訂



大 野 町

目 次

第1章 計画の概要.....	1
1. 計画の背景と目的.....	1
2. 持続可能な開発目標 SDGs	2
3. 計画の位置づけ.....	3
4. 計画の期間.....	3
5. 計画の対象.....	3
第2章 本町の空家等をとりまく現状と推計.....	4
1. 本町の人口推移と高齢化の進展.....	4
2. 本町の住宅ストックの現状.....	6
3. 本町の空家等の特徴.....	7
4. 本町の空家等対策の取り組み.....	7
5. 空家所有者等への意向調査.....	10
第3章 空家等対策に係る課題.....	18
1. 空家等の発生抑制.....	18
2. 空家等に関する継続的な実態把握.....	18
3. 空家等問題に関する意識啓発.....	19
4. 空家等に関する相談体制の整備.....	19
5. 空家等の維持管理に関する支援施策の充実.....	20
6. 空家等の活用に関する支援施策の充実.....	20
7. 空家等の改善や処分に関する対策の充実.....	20
第4章 空家等対策の基本方針.....	21
1. 空家等対策の基本的な考え方.....	21
2. 空家等対策の主体.....	22
第5章 空家等対策の推進.....	23
1. 現在居住されている住宅を空家等にしない予防対策としての施策展開.....	24
2. 発生した空家等を管理不全空家等及び特定空家等にしないための所有者等による維持管理 に向けた施策展開.....	28
3. 発生した空家等を管理不全空家等及び特定空家等にしないための利活用に向けた施策展開.....	31
4. 管理不全空家等及び特定空家等に的確に対応するための対策についての施策展開.....	33
5. 空家等に関する相談への対応.....	40
第6章 実施体制.....	41
1. 主管部局.....	41
2. 空家等対策庁内検討会議.....	41
3. 空家等対策協議会.....	41
4. 住民、民間事業者等の役割.....	42
5. 国、県、公的団体等との空家等対策に関する連携体制の整備.....	43
第7章 計画の進行管理.....	44
1. 計画期間における目標設定.....	44

第1章 計画の概要

1. 計画の背景と目的

現在、全国的に空家等の不適切管理など、空家問題が顕在化しています。

今後、少子化、高齢化、核家族化がさらに進むと高齢者の単独世帯の増加や、それに伴い住宅所有者の転居や死亡などの理由により、空家等の発生件数の増加が予測されます。このため、これらの住宅については、空家等にしないための対策が必要となります。

一方、空家等の発生を完全に回避することは困難であり、発生した空家等の適正管理、危険な空家等への的確な対策を検討する必要があります。

このような状況を踏まえ、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が2015（平成27）年5月26日に施行となり、空家等対策の法的枠組みが構築されました。

法では、市町村による空家等対策計画の作成を努力義務とするとともに、そのまま放置すれば危険な状態である空家等、また周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等を「特定空家等」と定義し、市町村に立入調査の権限を付与して、所有者等に修繕や撤去などの勧告、命令を行えるほか、行政代執行による撤去もできることが定められました。

本町では、法の施行をふまえ、2018（平成30）年に大野町空家等対策計画（以下「本計画」という。）を策定しました。

さらに、2023（令和5）年12月13日には、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が施行され、特定空家等の除却等の更なる促進に加え、周囲に影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保するなど空家等の所有者等の管理責任の強化が図られました。

このため本町では、町民が安全かつ安心して暮らせる生活環境を確保するとともに、空家等の活用を推進し、地域の活性化を図ることを目的として、本計画を改訂します。

【用語の解説】

<空家等>

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。（法第2条第1項）

<特定空家等>

「空家等」にさらに絞りをかけたもので、以下の状態にあるものをいう。

- 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のある状態
- 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てい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

（法第2条第2項）

2. 持続可能な開発目標 SDGs

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）とは、2001年に策定されたミレニアム開発目標（MDGs）の後継として、2015年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された、2030年までに持続可能でより良い世界を目指す国際目標です。17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない（leave no one behind）」ことを誓っています。SDGsは発展途上国のみならず、先進国自身が取り組むユニバーサル（普遍的）なものであり、日本としても積極的に取り組んでいます。

資源の有効活用やコミュニティの活性化のために空家対策に取り組んでいく必要があります。

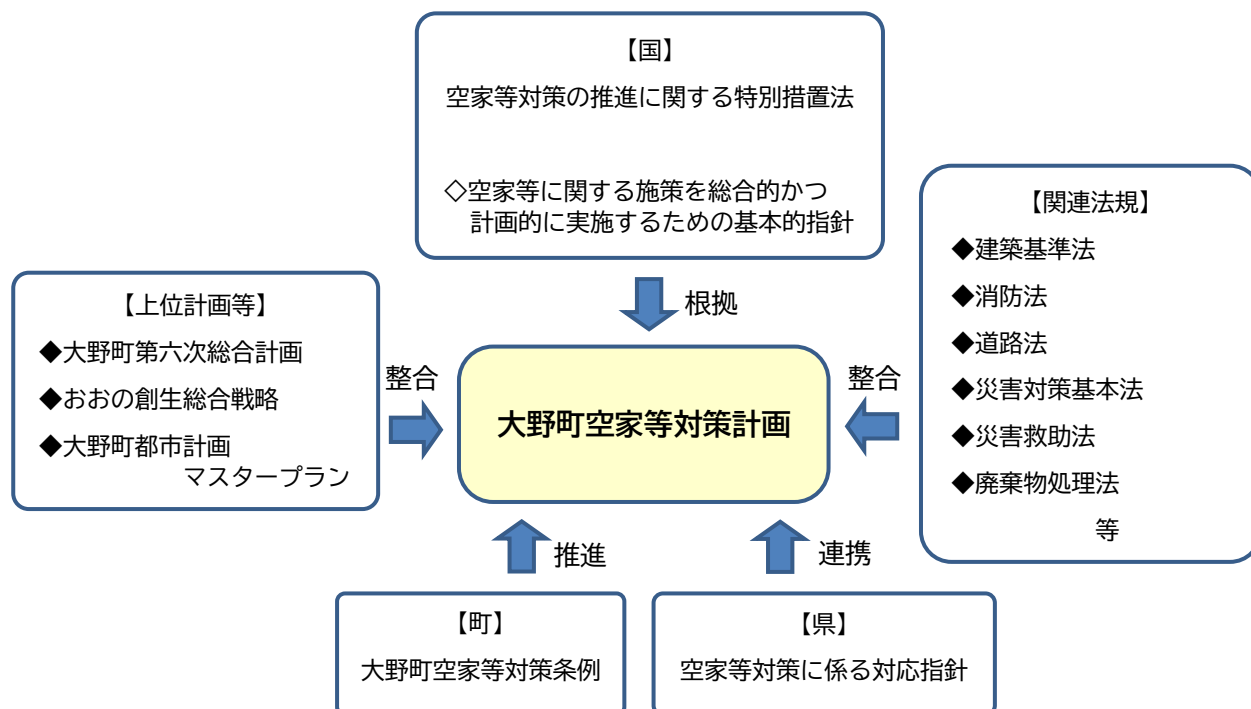


3. 計画の位置づけ

本計画は、法第7条の規定に基づき、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」及び岐阜県の「空家等対策に係る対応指針」に即して、本町の空家等に関する対策を総合的に推進するために定めるものです。

本計画は、「大野町第六次総合計画」「おおの創生総合戦略」「大野町都市計画マスタープラン」を上位計画とし、整合を図るものとします。

□計画の位置づけ



4. 計画の期間

本計画の計画期間を10年間とし、2027（令和9）年度を目標年次にします。なお、各種対策の実施や新たな法律の制定等により、必要に応じて見直しを行います。

5. 計画の対象

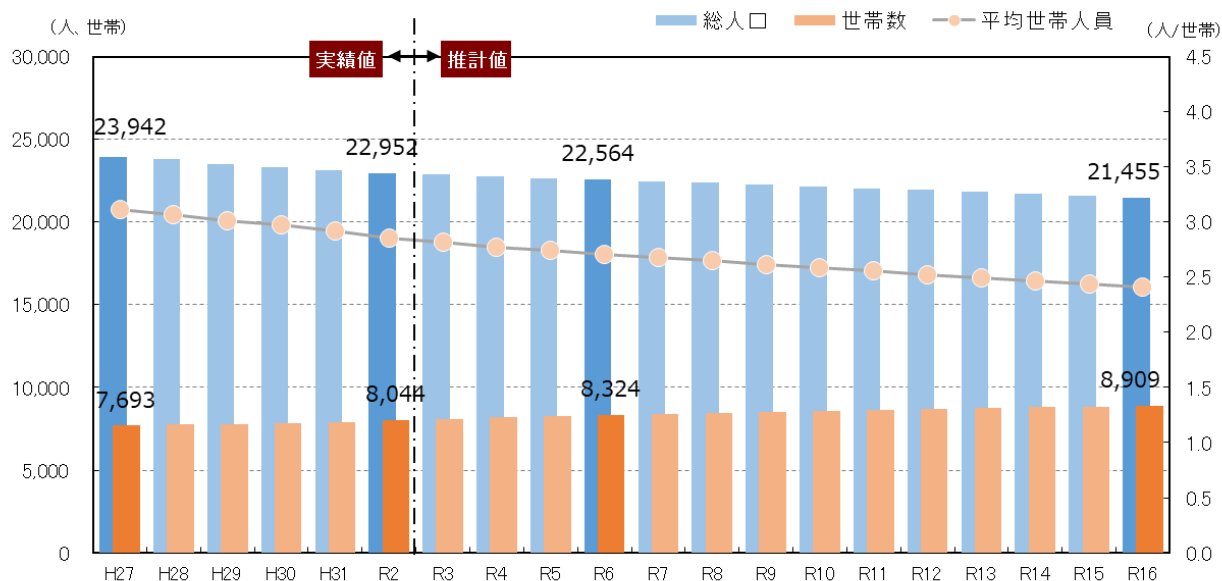
空家等は町内全域に存在するため、本計画の対象とする地域は大野町全域とします。

第2章 本町の空家等を取りまく現状と推計

1. 本町の人口推移と高齢化の進展

人口及び世帯数の推移をみると、本町の総人口は2007（平成19）年1月の24,557人をピークに減少に転じており、今後も減少が続き2034（令和16）年には21,455人になると推計できます。一方、世帯数については平均世帯人員の減少に伴い増加傾向にあることから、一世帯当たり人員は、2034（令和16）年に2.4人となると推計され、2014（平成26）年の3.2人から20年間で0.8人減と大きく減少する見込みです。

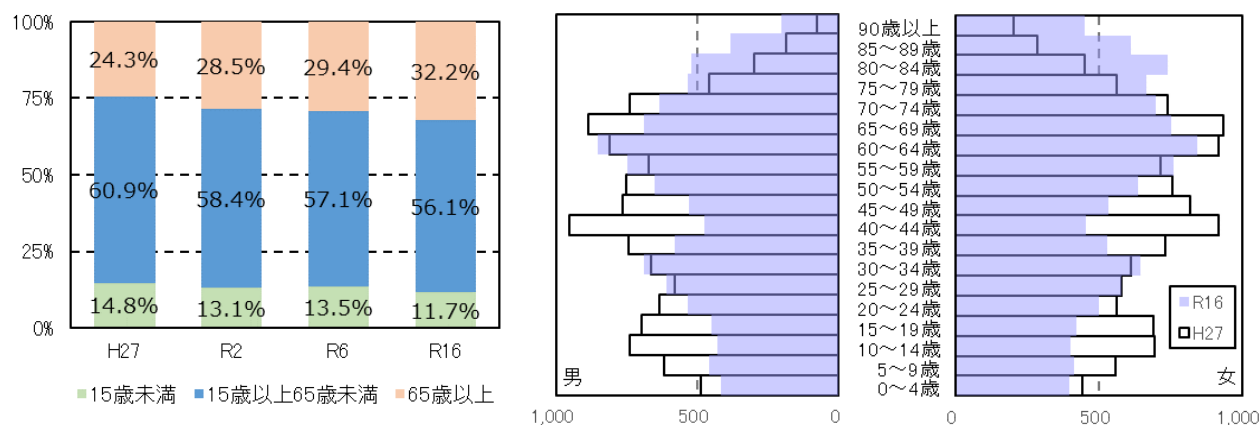
□大野町の人口・世帯数の見込み



出典：「大野町第六次総合計画」

年齢別の人口構成については、2015（平成27）年に24.3%が65歳以上の高齢者となっており、更なる少子高齢化の進行により2034（令和16）年には32.2%が高齢者となると推計できます。また、15歳未満人口については減少が進んでおり、少子高齢化が顕著に現れた推計結果となっています。

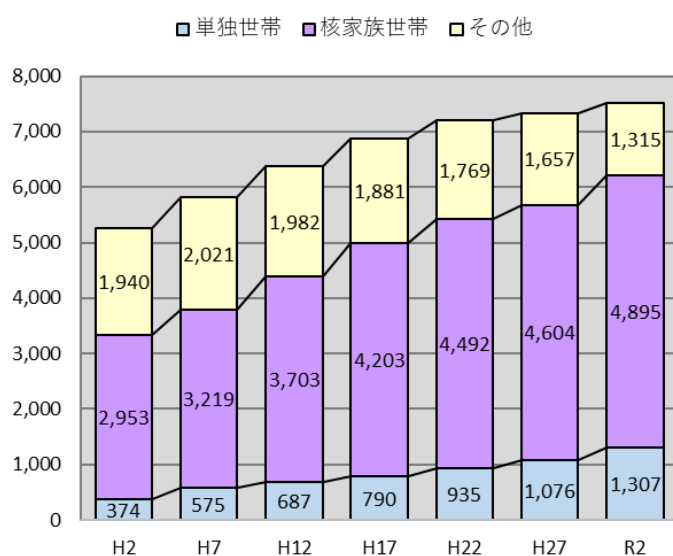
□大野町の年齢別人口の見込み



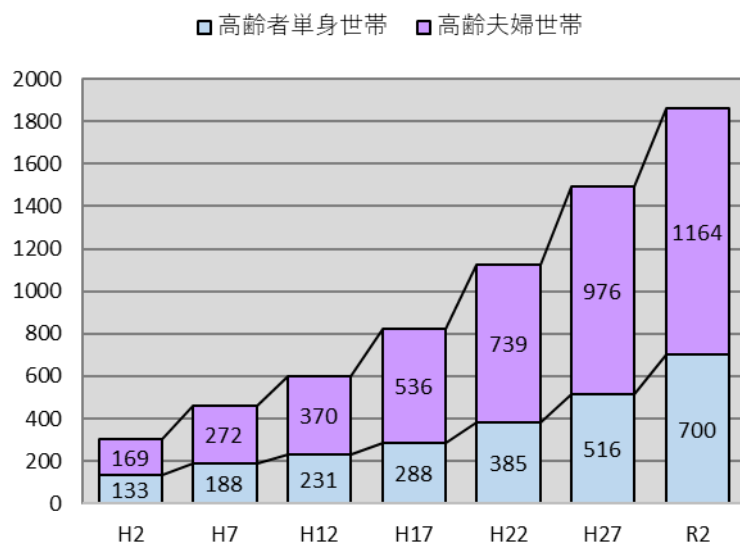
出典：「大野町第六次総合計画」

家族類型別の世帯数をみると、単独世帯や核家族世帯は増加しており、3 世代世帯などその他の世帯は減少しています。また、居住者の死亡などにより空家等の発生につながる可能性の高い高齢者単身世帯数は、2020（令和 2）年では 700 世帯で一般世帯数における割合は 9.3%となっています。1990（平成 2）年時点と比較して 30 年間で高齢者単身世帯数は 5.3 倍、割合は 3.7 倍に増加しており、一世帯当たり人員の減少及び高齢化に伴い今後も高齢者単身世帯数は増加していくものと考えられます。

□大野町の家族類型別一般世帯数の推移



□大野町の高齢夫婦・高齢者単身世帯数の推移

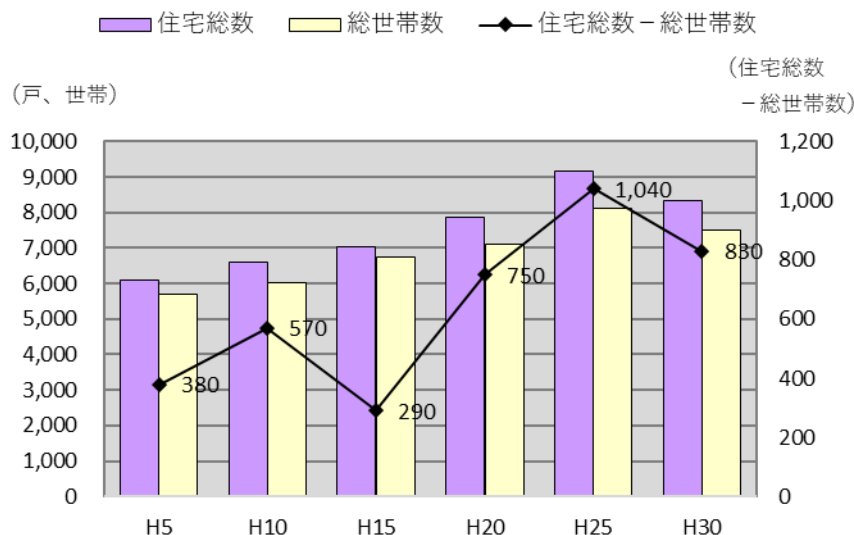


資料：「令和 2 年国勢調査」（総務省統計局）

2. 本町の住宅ストックの現状

本町では 1993(平成 5)年以降、住宅総数と総世帯数が乖離傾向にあります。2018(平成 30)年住宅・土地統計調査では、住宅総数(8,340 戸)、総世帯数(7,510 世帯)となり、若干緩和されています。今後、住宅過多の状況が続くと空家等の増加の要因になると考えられます。

□大野町の住宅総数・総世帯数の推移



資料：「平成 30 年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

<参考資料>

住宅・土地統計調査によると、全国の空家は、増加傾向にあり、2018（平成 30）年には 848 万戸、空家率（総住宅数に占める空家の割合）は 13.6%となり、過去最高となりました。

岐阜県の空家についても増加しており、2018（平成 30）年には 15.6%で、全国と比べて多い傾向にあるといえます。

本町の空家率は全国や岐阜県と比べると低い傾向で、2018（平成 30）年には 8.5%となり、2013（平成 25）年の 10.5%より減少しました。

【参考資料の解説】

<住宅・土地統計調査>

住宅・土地統計調査とは、我が国における住戸（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現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、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、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的としている。

住宅・土地統計調査は、総務省が 5 年ごとに実施する調査で国勢調査のような悉皆調査でなく標本調査であること、及び集合住宅の空家等を 1 戸単位で集計していることから、自治体等が行う空家等現地調査の集計値と異なる場合があります。

3. 本町の空家等の特徴

2018（平成 30）年の空家の種類別の割合をみると、「その他の住宅」（その他の住宅：賃貸用や売却用の住宅ではない長期にわたって不在の住宅）は全国で 41.1%、岐阜県で 45.4%、本町では 78.9%と「その他の住宅」に区分される空家の割合が多い傾向にあるといえます。2003（平成 15）年は 84.0%、2008（平成 20）年は 52.7%と減少傾向だったものが、2013（平成 25）年から増加し 2018（平成 30）年でも増えています。「その他の住宅」は賃貸や売却等の市場へ出ていかない状態であり、空家等の対策が急務であるといえます。

4. 本町の空家等対策の取り組み

4.1. 現地調査概要

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。今後、本町において空家等の対策を行う上で、まず空家等の実態を把握することが重要であるため、2015（平成 27）～2016（平成 28）年度に 1 回目、2023（令和 5）年度に、2 回目の現地調査を行いました。

4.2. 現地調査内容

（1）現地調査

町及び町内各地区が把握している空家等を中心に現地調査を実施

（2）調査方法

- ① 委託業者や町職員など複数の調査員によって行われるので、各判断基準を統一するため、「現地調査票」を作成して実施
- ② 私有地への立ち入りが困難であるため、建物敷地外の公有地から調査を実施

□調査での確認件数

2015（平成 27）～2016（平成 28）年度の空家等は 264 件でした。

今回の調査は、前回実施した空家等数を基に、新たに広報委員から報告を受けている空家等を加えた数を、調査実施箇所合計としました。

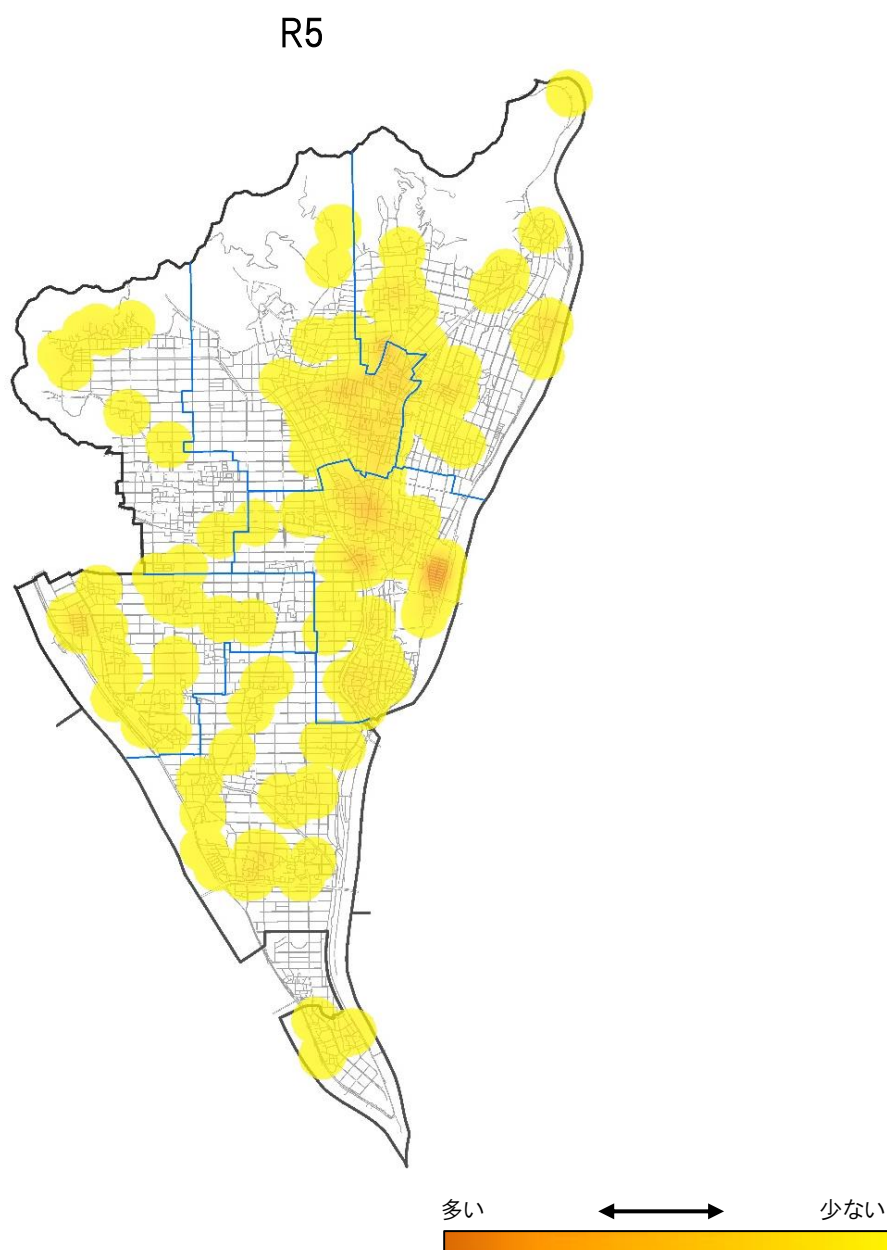
2023（令和 5）年度の空家等は 268 件となりました。

広報委員 報告数	新規 発見数	調査実施箇 所合計	内訳		
			物件有		物件無
			空家等	非空家	
293 件	7 件	300 件	268 件	15 件	17 件

(3) 空家等の分布と建物区分

□空家等の分布

現地調査にて空家等と判断された建物の分布図です。



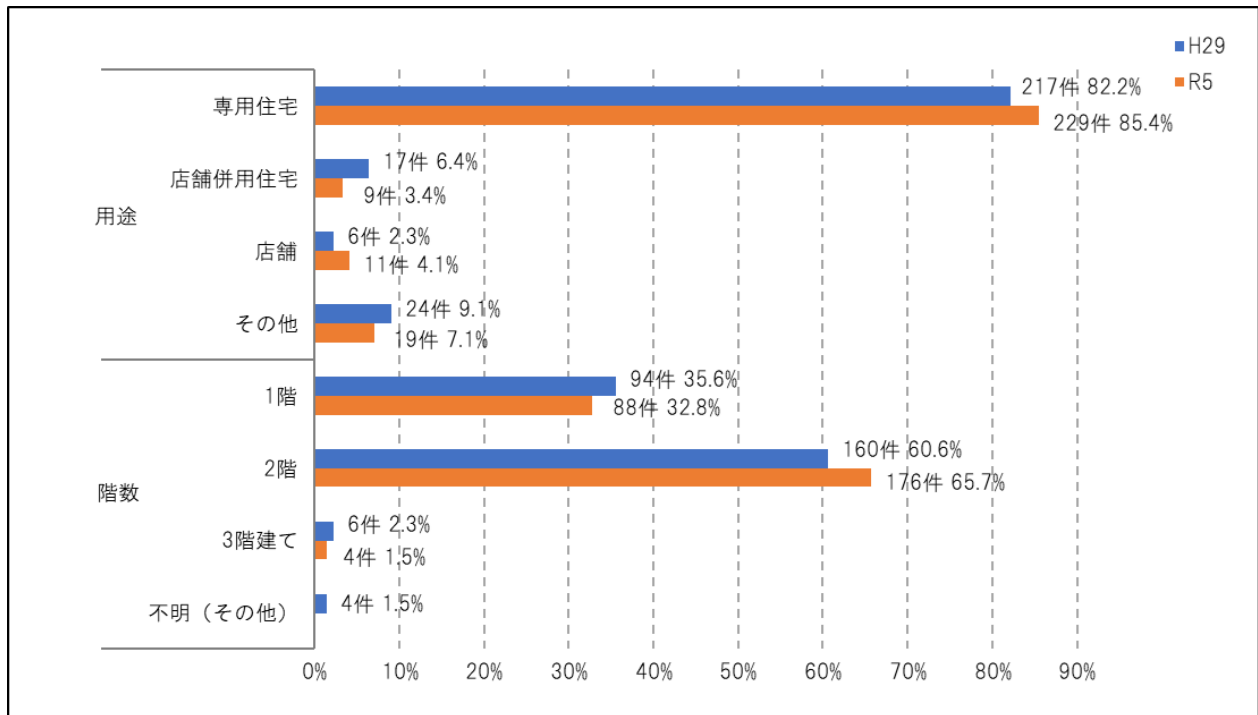
※空家等の位置情報は個人情報の観点から、分布状況を分布密度に変換して表現している。

《町内 6 区ごとの空家件数》

	1 区	2 区	3 区	4 区	5 区	6 区	合計
H28	90	82	37	9	23	23	264
R5	94	78	35	10	23	28	268

□建物区分

現地調査で空家等の可能性が高いと判断した建物については、専用住宅が 85.4%と多く、店舗併用住宅やその他（倉庫等）については、ごくわずかな値でした。階数別では2 階建てが 65.7%、1 階建てが 32.8%で3 階建て及び不明（その他）はわずか 1.5%でした。



4.3. 管理依頼の実施

現地調査の結果を踏まえ、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている建物について所有者等への管理依頼を実施しました。

時期	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1 年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度
件数	12 件	9 件	20 件	16 件	5 件	14 件	9 件

5. 空家所有者等への意向調査

5.1. 意向調査の目的

現地調査で把握した空家等の可能性が高い建物の所有者等を対象に、その発生要因や所有者等が抱える問題、今後の利用意向を把握することを目的としてアンケート調査票を送付し、意向調査を実施しました。

意向調査の実施要領は、以下のとおりです。

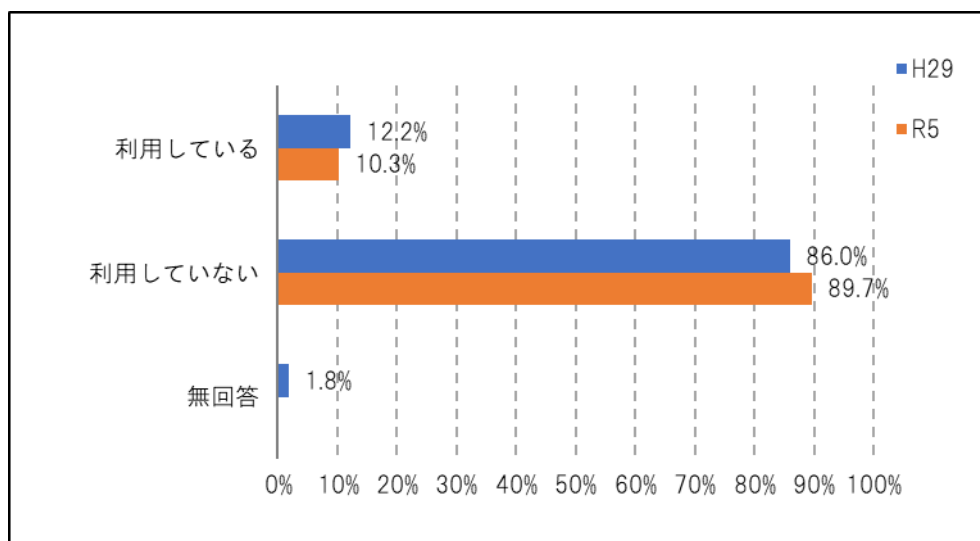
調査期間	2023（令和5）年10月18日（水）～2023（令和5）年12月31日（日）
調査対象	空家等の可能性が高い建物 268 件
調査方法	郵送配布、郵送・WEB 回答方式
回収状況	発送 268 件、回収 117 件、回収率 43.7%

5.2. 意向調査の結果

意向調査の各結果は、以下のとおりです。

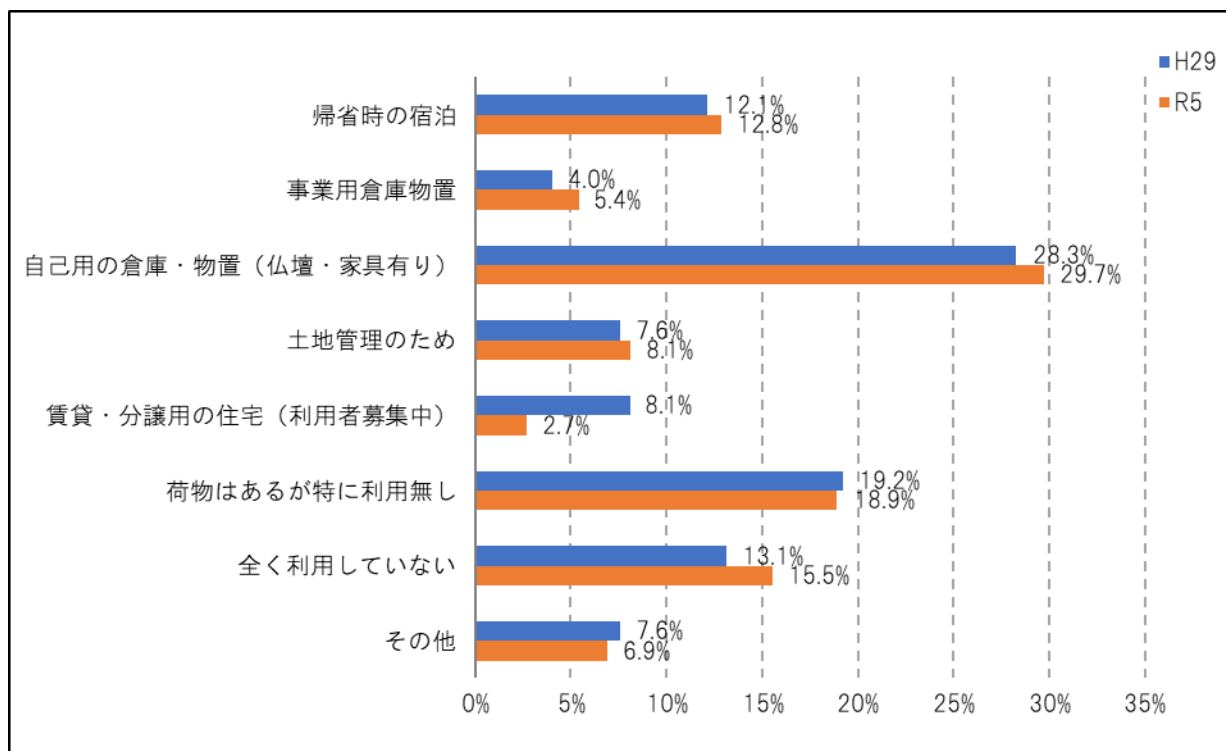
(1) 日常使用

回答があった 117 件のうち、「日常的に居住又は駐車場などとして利用している」が 10.3%、「利用していない」が 89.7%でした。2023（令和5）年度調査では、無回答は 0 件でした。



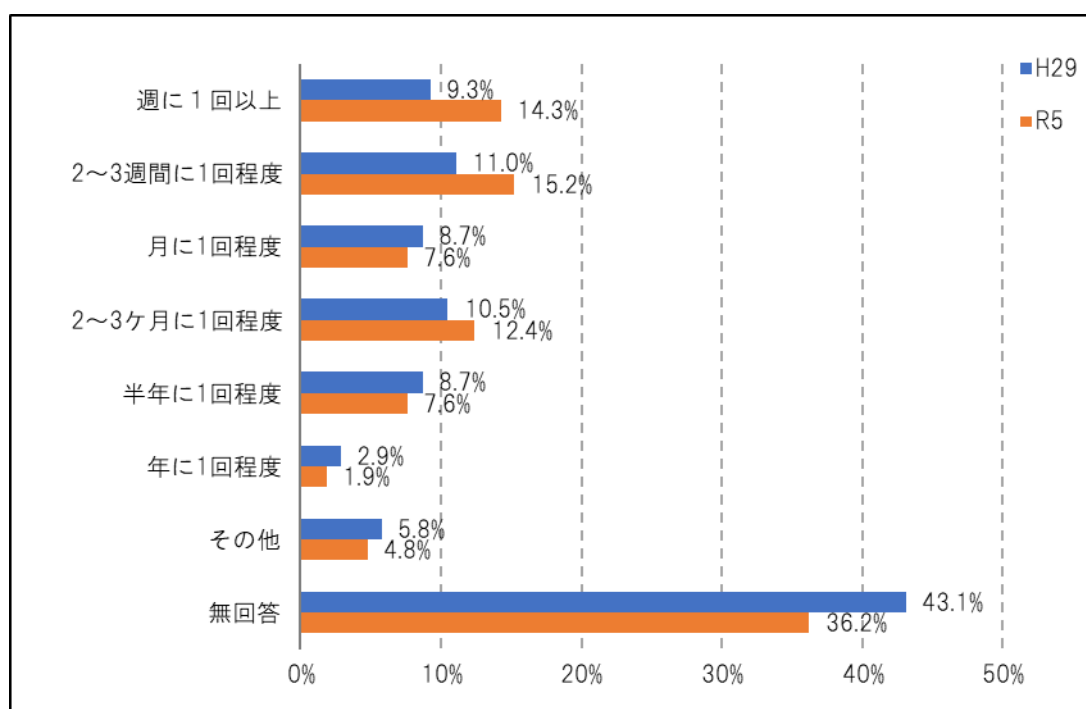
(2) 利用目的

現在の利用目的については「自己用の倉庫・物置」が29.7%と最も多く、次いで「荷物はあるが特に利用なし」の18.9%が多くありました。



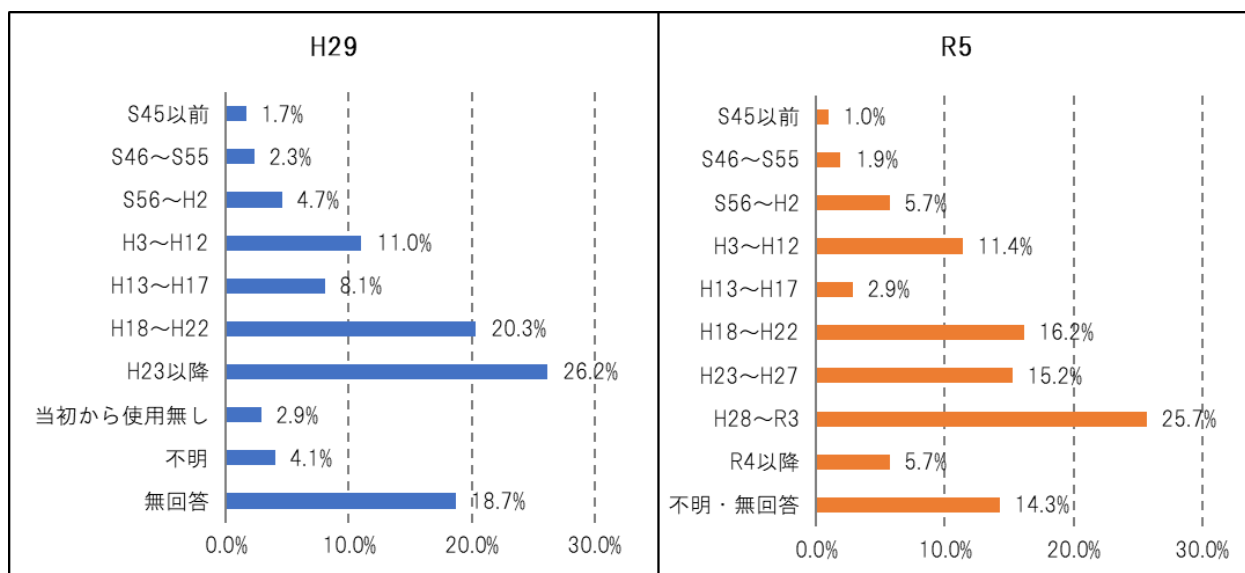
(3) 利用頻度

利用頻度として「2～3週間に1回程度」が15.2%、「週に1回以上」が14.3%、「2～3ヶ月に1回程度」が12.4%、「月に1回程度」・「半年に1回程度」が7.6%であり、半年以内には利用しているという回答でした。しかし、「無回答」が36.2%と4割近くを占めている結果でした。



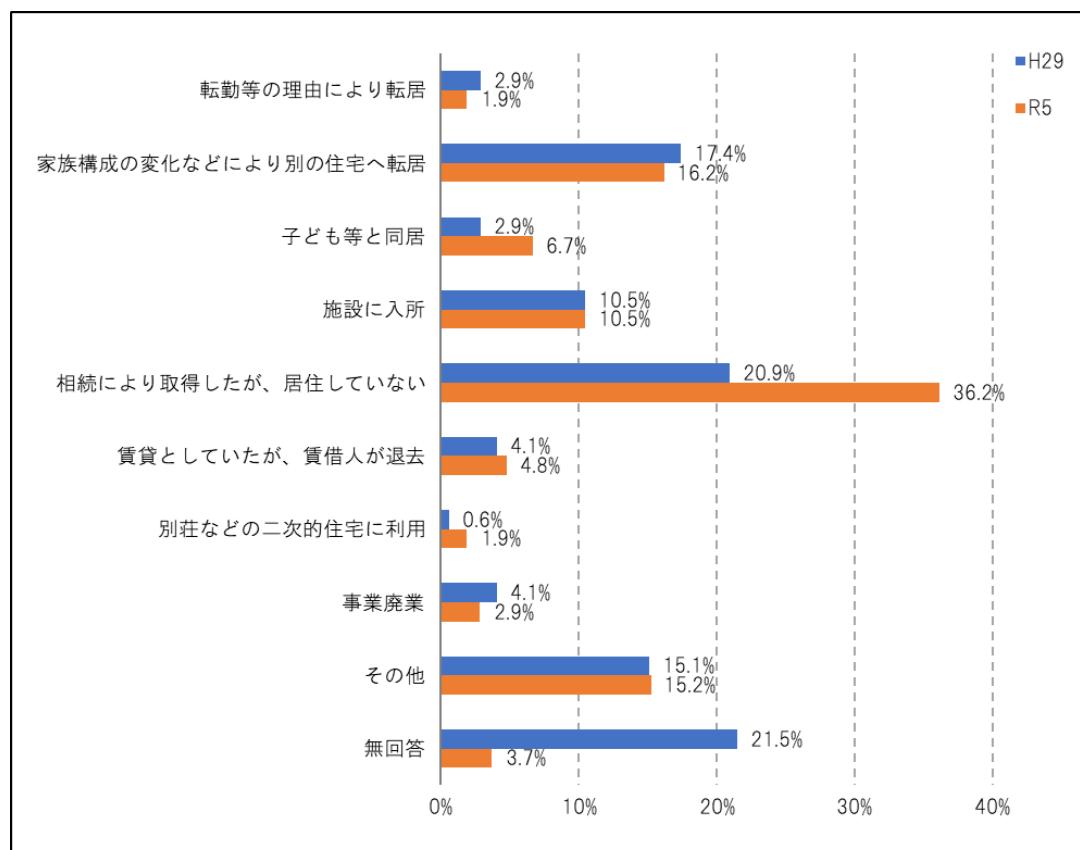
(4) 利用しなくなった時期

利用しなくなった時期については、「2016（平成 28）年～2021（令和 3）年」が 25.7%と最も多く、数年の間に利用しなくなったことがわかりました。一方、1989（平成元）年以前（昭和時代）に利用しなくなったという回答については、わずかでした。



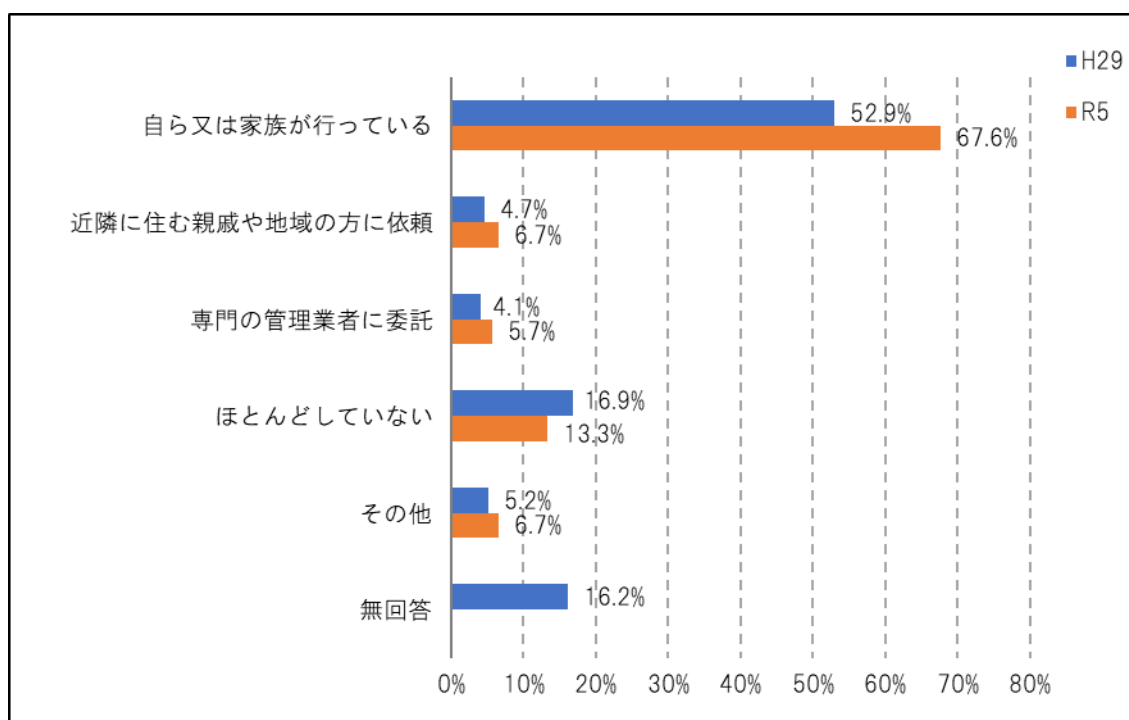
(5) 利用しなくなった理由

利用しなくなった理由としては、「相続により取得したが居住していない」が 36.2%、「家族構成の変化などにより転居」が 16.2%と多い結果でありました。「その他」の理由としては、老人ホーム等の介護施設への入居や入院といった回答が見受けられました。



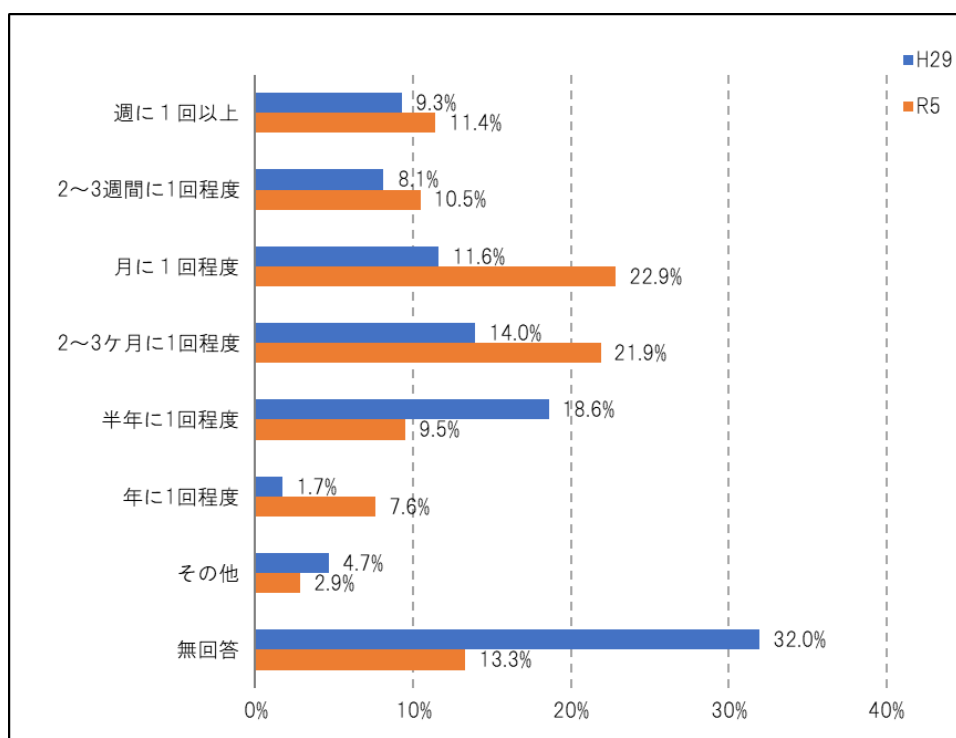
(6) 維持管理の方法

維持管理については、「自ら又は家族が行っている」が 67.6%と最も多く、「近隣に住む親戚や地域の方に依頼」・「専門の管理業者に委託」の回答を含めると 80.0%であり、約 8 割については、管理がおこなわれていることがわかりました。



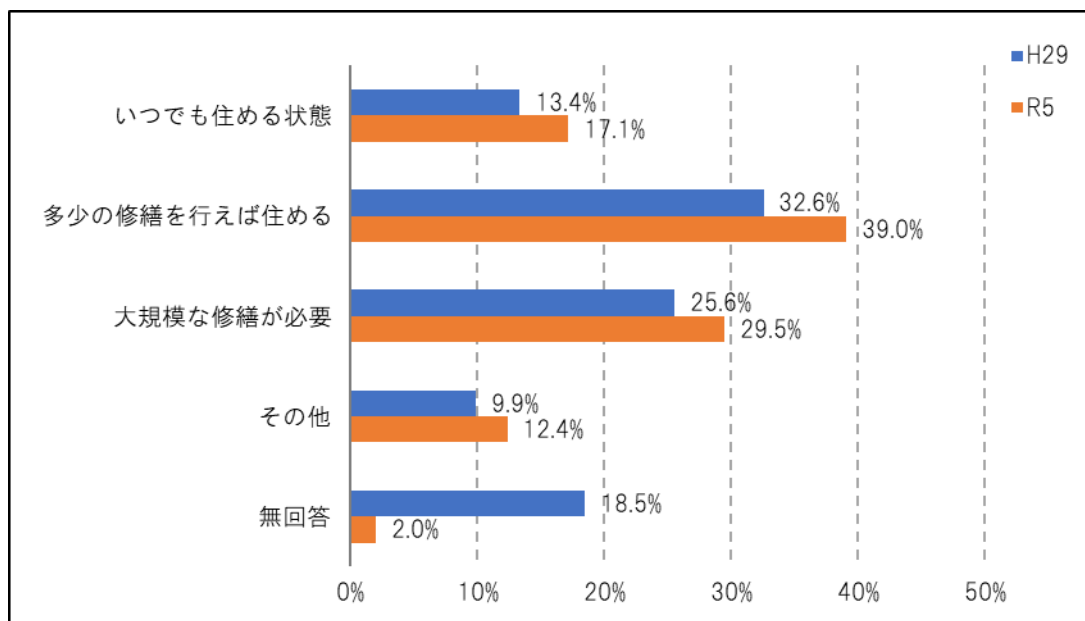
(7) 維持管理の頻度

維持管理の訪問頻度については、「週に 1 回以上」・「2～3 週間に 1 回程度」・「月に 1 回程度」・「2～3 ヶ月に 1 回程度」の回答を含めると 66.7%であり、6 割以上の方が 3 ヶ月以内に管理のために訪問していることがわかりました。



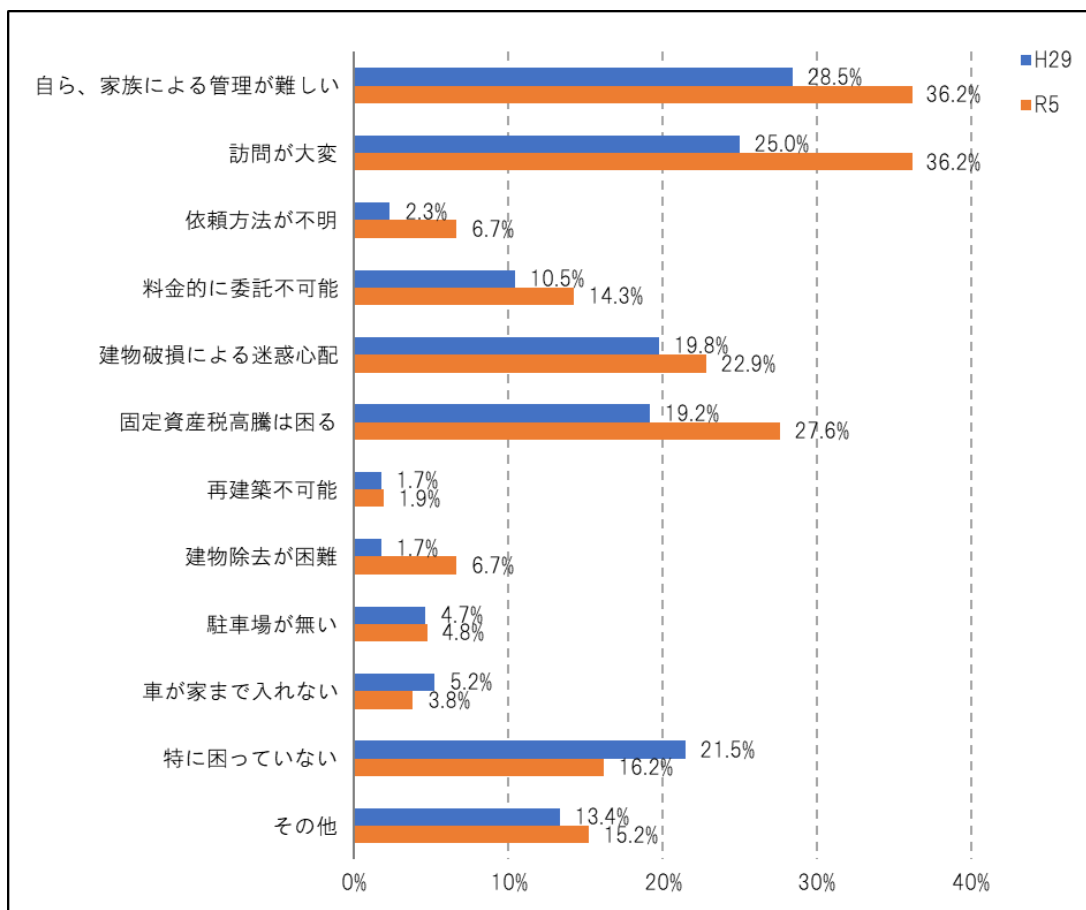
(8) 維持管理の状況

維持管理の状況については、「いつでも住める状態」が 17.1%、一方、「多少の修繕を行えば住める」・「大規模な修繕が必要」の回答は 68.5%であり、何かしらの修繕が必要と回答された方が多く見受けられました。



(9) 維持管理・利活用で困っていること

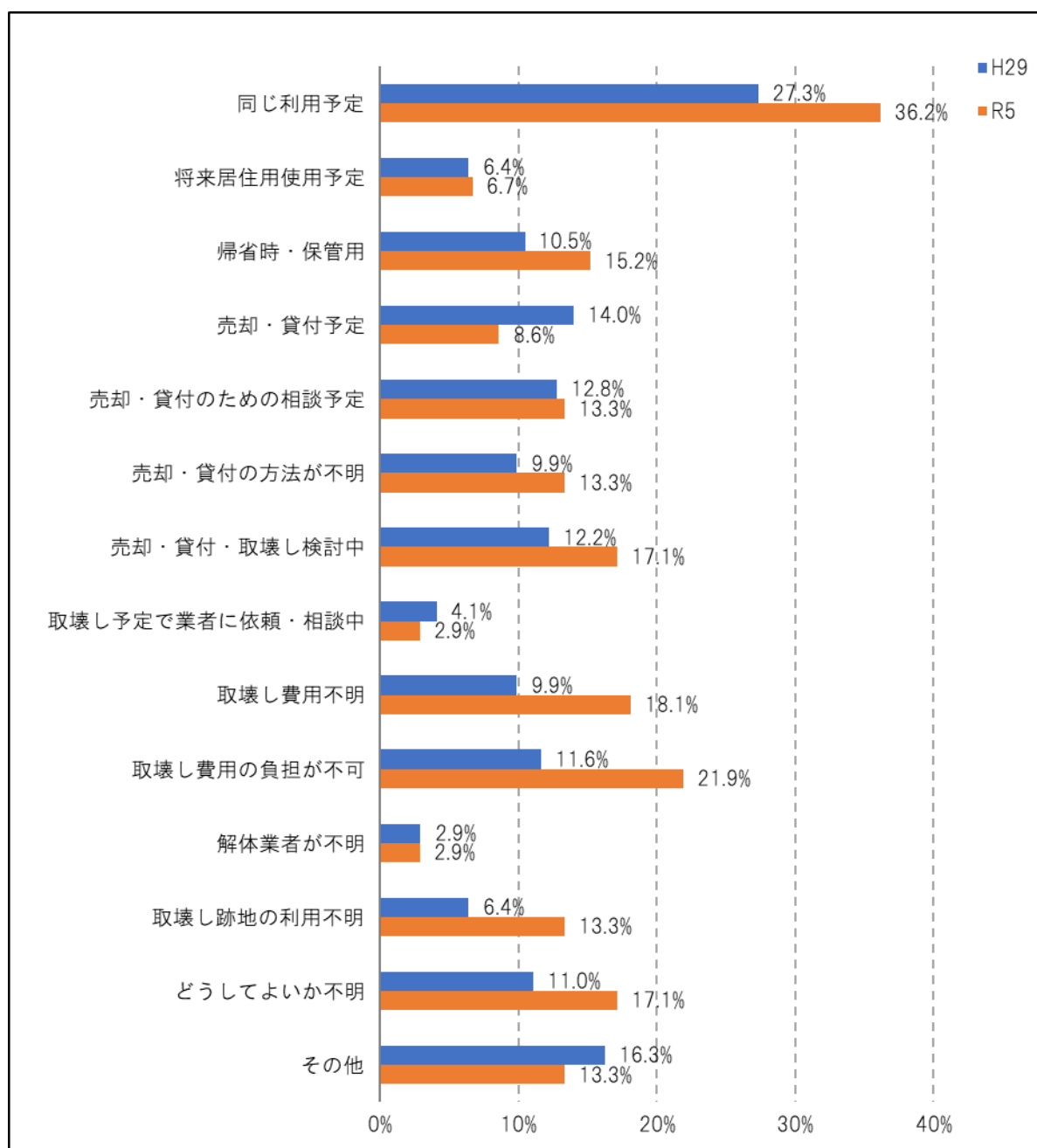
困っていることについては、「自ら、家族による管理が難しい」・「訪問が大変」が 36.2%でした。「その他」については、売却に関してなど様々な回答が見受けられました。



(10) 今後の状況

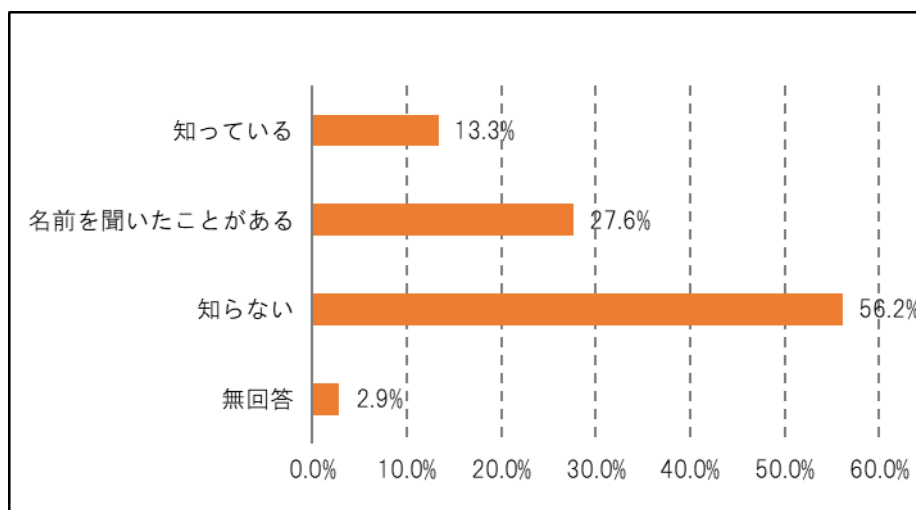
今後の状況については、「同じ利用予定」が36.2%であり、取り壊しに関する依頼や相談をおこなっている回答は、2.9%と、ごくわずかでありました。

「その他」については、売却、譲渡に関してなど様々な回答が見受けられました。



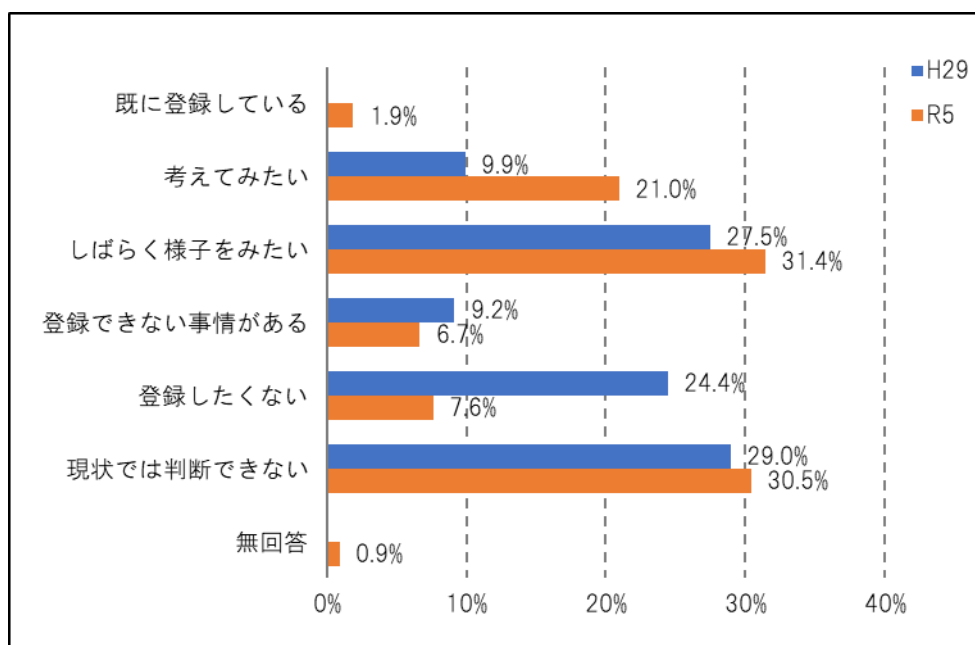
(11) 空家バンク制度

空家バンク制度の認知度については、「知っている」が13.3%でした。これに対し、「名前を聞いたことがある」は27.6%、「知らない」は56.2%であり、約8割以上の方が制度についてよく理解していないことがわかりました。



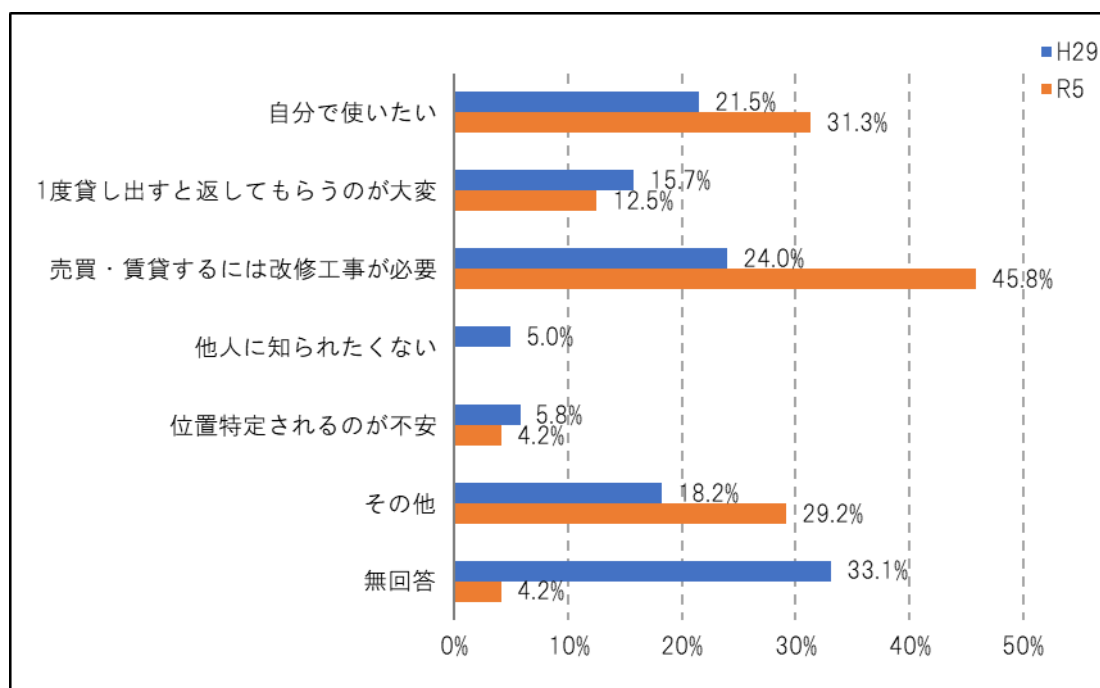
(12) 空家バンクの登録について

空家バンクの登録については、「しばらく様子をみたい」が31.4%で最も多く、「現状では判断できない」が次いで30.5%でした。「既に登録している」は1.9%、「考えてみたい」は21.0%でした。



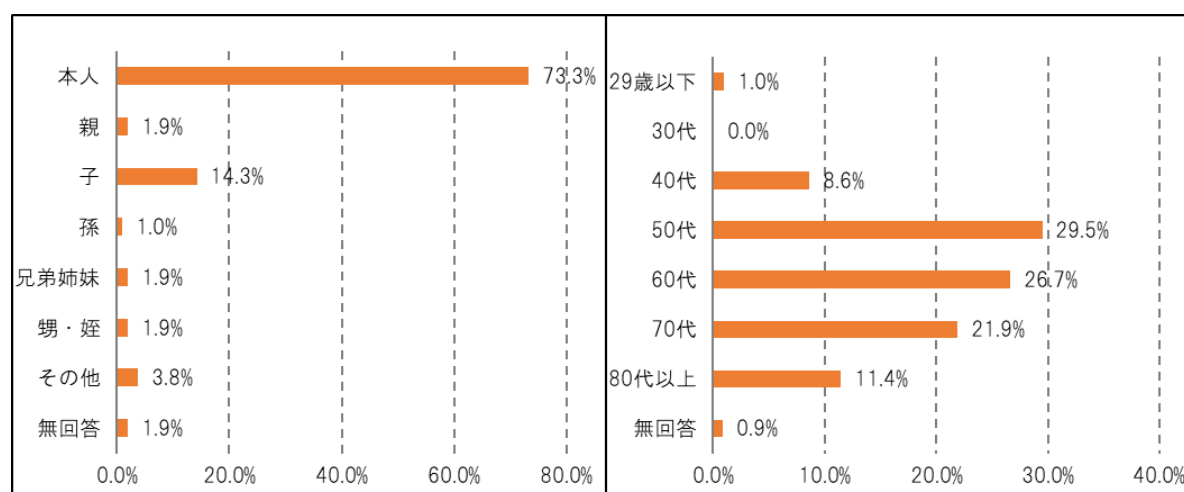
(13) 空家バンクへ登録したくない、登録できない理由

本町として、空家バンクへ登録したくない又は登録できない理由を把握するため、「空家バンクの登録について」の問いに対し、「様子をみたい」・「登録できない事情がある」・「登録したくない」と回答した方を対象に未登録理由について意向調査をおこなった結果、「売買・賃貸するには改修工事が必要」が45.8%と最も多く、次に「自分で使いたい」が31.3%でした。また、「位置特定されるのが不安」は4.2%でした。



(14) アンケートの回答者について

アンケートは、宛先の「本人」による回答が73.3%でした。また、回答者の年齢は、「50代」が最も多く、29.5%でした。「70代」以上は33.3%であり、空家の所有者の3割以上が高齢者であることがわかりました。



第3章 空家等対策に係る課題

1. 空家等の発生抑制

2023（令和5）年度に行った現地調査によると、本町には268件の空家等があり、その多くは専用住宅でした。また、この中には適切に管理が行われていない空家等が16件ありました。

本町の世帯数は現在増加している状況ですが、住宅・土地統計調査によると空家数は世帯数の増加数を上回る勢いで増加しています。この傾向が引き続けば、空家等が大幅に増加していくことは確実であり、空家等の増加に伴い、管理不全空家等も増加していくことは確実です。

このため、空家等の発生を抑制するとともに、空家等となっている建物の利活用をおこなっていくことが必要となります。

【用語の解説】

<管理不全空家等>

適切な管理がなされておらずそのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等

（法第13条）

2. 空家等に関する継続的な実態把握

空家等の状況は刻々と変わっていき、管理が不十分になると急速に傷みが進み、環境悪化や危険性が高まっていきます。

加えて、今後、少子高齢化がさらに進むと、相続問題等から放置される空家や、所有者不在、所有者不明の空家等が増加する可能性も高いと思われます。

そこで、空家等の実態について各地区の広報委員等から情報提供を受け、職員による現地調査及び所有者等の確認の上、意向調査を行い、継続的な把握に努めます。また広報委員に空家等の情報提供を行い、常に情報の共有に努め、空家等の適正管理、危険な空家等への対応を的確に行っていくようにしていくことが必要です。

所有者不在、所有者不明の空家等の対策として、2024（令和6）年4月1日より相続登記が義務化されます。なお、制度開始以前に取得した不動産も対象となります。

3. 空家等問題に関する意識啓発

2023(令和5)年度の意向調査によると、回答があった117件の内、日常的に利用していないものは89.7%でした。

また、空家等となった時期は、2016(平成28)年以降が3割以上あり、2011(平成23)～2015(平成27)年に空家等になったものを加えると、全体の約5割が10年未満の比較的新しい空家等となっています。

空家等となった理由は、「相続により取得したが居住していない」、「家族構成の変化などにより転居」、「施設に入所」など、やむを得ない事情が多く見られます。

空家等の管理状況は、自ら又は家族が管理しているが67.6%、ほとんど管理していないが13.3%います。

また、管理の頻度も、約4割は2カ月に1回以下の低い頻度で管理されています。

上記のように、やむを得ない事情で空家等となったため、十分に管理ができていない建物も多く、この中には新しく利用価値の高い建物も多くあるといえます。

梅雨時期に、管理頻度が低いと短時間でカビが発生したり、草が繁茂したりするなど、建物の傷みや環境の悪化が急速に進むこともあります。

比較的新しい空家等が多いにもかかわらず管理頻度が高くないのは、所有者等が空家等の管理について意識が低いことによるものと考えられます。

そこで、所有者等に対して、空家等の維持管理、利活用等、広く空家問題に対する意識の啓発を図っていくことが必要です。

4. 空家等に関する相談体制の整備

比較的新しい空家等が多いことから、空家等の管理に馴れていない所有者等はかなりいるものと思われます。そして、これらの管理に馴れていない所有者等には、「どう管理していいかわからない」、「誰に相談していいかわからない」といった悩みを持つ所有者等も多く、管理や利活用のスタート時点でつまづいてしまうことが多くあります。

また、空家等の問題は、建物、雑草等の環境、防災、防犯など多岐にわたるため、本町のどこに相談すべきか迷ってしまうことにもなります。

そこで、空家等の管理や利活用、処分等に関して問題を抱える人が、気軽にワンストップで相談できるようにしていくことが必要です。

5. 空家等の維持管理に関する支援施策の充実

空家等の管理に関しては、雑草などの除草や庭の手入れ、建物の保全や修繕などの労力と費用が必要であるとともに、個人の財産であることから、その労力や費用を負担するのは原則として所有者等となります。

しかし、所有者等の中には諸事情から費用負担が困難であったり、遠方の居住、入院等で自らが管理することが難しい場合も考えられます。

空家等が適正に管理されない場合、その被害を被るのは周辺住民であるため、本町としてはその状態を放置しておくことはできません。

このような状況に対しては、国や県、町等が何らかの支援、あるいは所有者等への助言・指導等を行う必要があります。

6. 空家等の活用に関する支援施策の充実

比較的新しい空家等が多い中、意向調査では、空家等の6割以上は何らかの改修を行わないと住める状態にはならないと回答されています。また、住宅・土地統計調査では、売却や賃貸などの利活用や処分を考えておらず単純に保有しているだけの空家が空家等全体の78.9%あります。

つまり、修繕費用等が捻出できない、また家財等の片づけができないために、空家等が活用されていないケースがかなりあるものと思われます。

空家等が有効活用されないことは、資源の有効利用、定住推進等の面からもマイナスです。

そこで、空家等の有効活用推進のために、国や県、町等が何らかの支援策を講じる必要があります。

7. 空家等の改善や処分に関する対策の充実

現地調査において適切に管理が行われていない空家等が16件となったように、空家化防止策や空家活用策を多様に展開しても、完全に老朽化や危険な空家等をなくすことは困難です。

また、このような状態になった空家等には、所有者等が不明であったり、相続問題などにより状況を改善することが困難であったりするケースも多くあると考えられます。

そこで、危険性のある空家等では、所有者等が明らかな場合については、所有者等に強く改善を指導していくとともに、所有者等が不明でその改善や処分を行えない場合については、国や県、町等が状況の改善に向け何らかの対策をしていく必要があります。

第4章 空家等対策の基本方針

1. 空家等対策の基本的な考え方

大野町第六次総合計画では、本町の人口は減少に向かうと推計されており、空家等は今後も増加傾向を続けるものと考えられます。

よって、空家等の発生件数の増加が予測される中、現在居住されている住宅について、空家等にしないための対策が重要です。

一方、空家等の発生を完全に回避することは困難であり、発生した空家等についても対策を検討する必要があります。

原則は所有者等による管理とし、適切な管理を推進します。

また、空家等の所有者等に意向調査を行って、データベース化し、所有者等に居住その他の使用やその頻度などを確認し、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を空家等と判断し、放置による劣化、周辺環境への悪影響が深刻化する前に、不動産市場における住宅ストックの持続的・自立的な循環を目指して、売却や賃貸などの利活用の方法も検討していきます。

適正な管理がなされておらずそのまま放置すると特定空家等になる恐れのある空家等を「管理不全空家等」と定義し、管理不全空家等の所有者に対して、指導・勧告を行います。

それでも劣化が進み、周辺環境への悪影響を及ぼす管理不全空家等について、判断基準を定めて特定空家等と判断し、法に基づく助言・指導、勧告、命令、行政代執行についても検討していきます。

そして、目標年次の2027（令和9）年度までの目標として、空家等を極力増やさないことを掲げて取り組んでいきます。

原則：所有者等による管理

一 現在居住されている住宅を空家等にしないための予防対策



二 発生した空家等を管理不全空家等及び特定空家等にしないための
維持管理・利活用



三 管理不全空家等及び特定空家等となった場合に、これに的確に対応
するための対策

2. 空家等対策の主体

空家等は所有者等の財産であるため、その管理運営、処分等は基本的には所有者等が行うことになります。そして、所有者等には、所有する空家等が防災、衛生、環境、景観等において地域の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適正な管理を行う責任があります。

しかし、その責任を全うすることが困難な場合や管理不十分で周辺環境に悪影響を及ぼす場合も存在することから、本町はそうした状況への対応を図る必要があります。そのため、本町はこの本計画に基づき、その対策を実施します。

第5章 空家等対策の推進

本町の本計画の基本的な考え方に基づき、課題の解決に向けて様々な推進方策を実施していきます。

1. 現在居住されている住宅を空家等にしない予防対策としての施策展開

1. 1. 空家等問題に関する意識啓発
1. 2. 住宅性能や履歴の明示と保障、保険等の普及
1. 3. 相続登記等住宅所有関係の明確化と整理
1. 4. 中古住宅市場の整備
1. 5. 住宅住み替え支援等の移住・定住施策の展開

2. 発生した空家等を管理不全空家等及び特定空家等にしないための所有者等による維持管理に向けた施策展開

2. 1. 適正管理に関する意識啓発
2. 2. 空家等適正管理相談体制の整備
2. 3. 空家等適正管理の支援
2. 4. 空家等委託管理についての助言及び不安要素の除去
2. 5. 空家等の解体・除却の促進

3. 発生した空家等を管理不全空家等及び特定空家等にしないための利活用に向けた施策展開

3. 1. 空家等情報のデータ化
3. 2. 中古住宅市場の整備
3. 3. 空家バンク等の需要供給マッチング
3. 4. 空家等の改修の促進
3. 5. 所有者等へのサポート体制の整備

4. 管理不全空家等及び特定空家等に的確に対応するための対策についての施策展開

4. 1. 管理不全空家等及び特定空家等の解体・除却の促進
4. 2. 管理不全空家等及び特定空家等に関する判断及び手続き
4. 3. 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準及び協議会との調整
4. 4. 固定資産税の住宅用地特例の解除
4. 5. 管理不全空家等及び特定空家等に関する対応
4. 6. 処分跡地等の管理
4. 7. 処分跡地の利活用

5. 空家等に関する相談への対応

1. 現在居住されている住宅を空家等にしない予防対策としての施策展開

空家等の利活用や維持管理については、住まなくなった時に考えるのでは手遅れとなることが多く、空家等の増加を抑制するためには、現在居住されている住宅の所有者等に対しても空家問題に関心を持ってもらうことが必要です。

1.1. 空家等問題に関する意識啓発

将来住まなくなる可能性のある住宅、すなわち「空家予備軍」について、所有者等に対して意識啓発を行います。

空家化したときに発生する様々な問題について、本町ホームページや広報紙等に掲載し意識啓発するとともに、空家等の問題に関するセミナーや講演会、相談会等についても検討していきます。

1.2. 住宅性能や履歴の明示と保障、保険等の普及

中古住宅を売買したり賃貸する際には、耐震性能をはじめ、住宅の性能が十分に確保されていることを買い手や借り手が十分に理解することが重要です。また、何か問題が発生し、瑕疵担保責任が生じた時のために対応できる保険をかけておくことも必要です。この制度には、住宅性能表示制度（既存住宅）や瑕疵担保責任保険等がありますが、中古住宅の場合は一定の検査を行った上で保証できるかどうか判断がなされるため、空家化してから適用を検討しても思うような保証が設定できない場合もあり得ます。このため、空家化する前にこのような制度や保険があることを周知するとともに、ホームインスペクション（住宅診断）など住宅の状態を把握する仕組みを活用することで、所有者等が制度の適用について検討できるような環境を整えていくことが必要です。

【用語の解説】

<瑕疵担保責任>

売買の対象となる建物などに隠れた瑕疵(=外部から容易に見えない欠陥)がある場合、売主が買主に対してその責任を負うことを「瑕疵担保責任」といいます。隠れた瑕疵があった場合、買主は、売主に対して契約解除や損害賠償の請求をすることができます。なお、契約解除や損害賠償の請求ができるのは、買主が契約の際に瑕疵の存在を知らなかった場合で、かつ、知らなかったことについて買主に落ち度がない場合です。

例えば、購入してひと月ほどなのに雨漏りが発生した場合などは、売主に瑕疵担保責任があることになります。

【用語の解説】

<住宅性能表示制度（既存住宅）>

住宅性能表示制度は、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するためにつくられた住宅品質確保法に基づく制度で、「共通ルールのもとで、消費者による住宅性能の相互比較を可能とする」ことを目的としたものです。2000（平成12）年のスタート時には、新築住宅だけを対象としていましたが、2002（平成14）年に既存住宅を対象とした基準類が制定され、既存住宅に係る住宅性能表示制度がスタートしました。

国土交通大臣の登録による第三者の「登録住宅性能評価機関」が客観的な評価を実施し、評価書が交付されます。性能評価を受けた住宅に万一のトラブルが起きたときには、指定住宅紛争処理機関（各地の単位弁護士会）による紛争処理（あっせん、調停、仲裁）を安価に受けることができます。

<瑕疵担保責任保険>

住宅瑕疵担保責任保険「まもりすまい保険」は、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」に基づく保険として、同法による保険法人として指定を受けた「住宅保証機構株式会社」が、住宅事業者を対象として提供する保険です。

このうち、「まもりすまい既存住宅保険」は、売買される既存住宅（いわゆる中古住宅）を対象とした「検査と保証」がセットになった保険で、中古住宅を買主に引き渡したあとに瑕疵があった場合に、補修等を行った事業者に、保険金が支払われる制度です。

保険は、既存住宅の所有者が①個人の場合、②宅建業者の場合、③個人間で引渡し後にリフォームを実施する場合の3種類が用意されています。

また、保険への加入にあたっては、住宅の工事中に検査が行われます。

<ホームインスペクション（住宅診断）>

ホームインスペクション（住宅診断）とは、住宅に精通したホームインスペクター（住宅診断士）が、第三者的な立場から、また専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを見きわめ、アドバイスを行う専門業務です。

住宅の購入前や、自宅の売り出し前にホームインスペクションを行うことで、建物のコンディションを把握し、安心して取引を行うことができます。居住中の自宅について調べることもでき、不動産仲介業者が物件の状況を消費者に明らかにするために利用するケースも増えています。

診断の方法は、目視で、屋根、外壁、室内、小屋裏、床下などの劣化状態を診断するのが基本ですが、機材を使用する詳細診断もあります。ホームインスペクターは住宅の「かかりつけのお医者さん」と位置づけられています。

1.3. 相続登記等住宅所有関係の明確化と整理

空家等の中には、相続時に登記がされておらず所有者等が不明であるものや相続人が非常に多いため、空家等の利活用や処分について全員の同意をとることが困難な物件もみられます。このような物件については、所有者等が存命のうちに相続と処分に関する方針を定めておくことで、相続時の混乱を予防、抑制できます。

2024（令和6）年4月1日から相続登記申請が義務化されます。相続によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。制度開始以前に相続が開始している場合も義務化の対象となります。

また、相続人が多数になる場合には、住宅の相続人を整理することで、利活用や処分が容易になることも考えられます。住宅所有者等に対して、このような相続にあたっての問題を情報提供していくとともに、法務局による「法定相続情報証明制度」の周知、および相続に関する相談に応じることなどで相続対策を推進していきます。

【用語の解説】

<法定相続情報証明制度>

法務局に法定相続人に関する情報を一覧図にした「法定相続情報一覧図」の保管を申し出ることにより、以後5年間、無料で法務局の証明がある法定相続情報一覧図の写し（法定相続情報証明）の交付を受けることができます。

これまで相続による不動産の登記を申請する際は、原則、申請する法務局ごとに、被相続人（故人）の出生から死亡までの戸籍謄本など相続を証明する書類一式を提出する必要がありましたが、今後は、法定相続情報証明1通を提出することにより申請が可能となります。

特に、複数の法務局管轄内に不動産をお持ちの方が相続手続をする場合は、法定相続情報証明を複数取得すれば、重複した戸籍謄本を入手しなくても登記の申請ができるようになります。

1.4. 中古住宅市場の整備

本町の世帯数は現在増加しており、当面は増加するものと見込まれていますが、一方で空家数も増加していることから、中古住宅市場がうまく機能していないものと考えられます。また、不動産事業者にとっても中古住宅は新築住宅に比べ手間がかかるため、新築住宅の供給が多い状況下では取扱いを敬遠する事業者も多いと考えられます。

中古住宅市場を良好に機能させ、住宅ストックの持続的・自立的な循環を図るため、中古住宅の性能、品質等の履歴情報を提供できるようにしていくとともに、所有者等が売却に関して気軽に不動産業者に相談できる体制の整備、国による中古住宅の活用に関する補助制度などの支援制度の適用を検討していきます。

1.5. 住宅住み替え支援等の移住・定住施策の展開

本町からの転出者の中には、下表のとおり住宅事情や生活環境を理由として転出する世帯が多くおり、反対に住宅事情や生活環境を理由に転入する世帯も多くいます。これらの世帯の住宅需要や生活環境需要に対応できれば、移住・定住を推進できることになります。また、世帯人員や世帯のライフステージに応じて、広さや設備が適合した住宅に住み替えられることも定住推進の上で重要です。そこで、このような住み替え需要に対応できる中古住宅の情報提供を行うとともに、町内での住み替えや町外からの住み替えに対して、住み替え支援を検討します。また、農業体験などで一時的に滞在先としての活用などを含めて定住推進を目指していきます。

● 理由別転出入状況

「住宅事情」、「生活環境の利便性」を転出入の理由としている人はかなり多くいます。

【転入状況】

		住宅事情	生活環境 の利便性	職業上	結婚・離婚・ 縁組	学業上	自然環境 上	交通の利 便性	その他	不詳	計
2017		179	107	100	81	19	3	2	14	104	609
2018		160	76	113	89	19	3	4	17	70	551
2019		150	83	116	96	15	2	3	23	121	609
2020		125	81	85	83	28	10	4	4	128	548
2021		145	76	77	74	14	11	7	7	108	519
2022		175	71	128	55	13	2	6	6	145	601
合計	人数	934	494	619	478	108	31	26	71	676	3437
	割合	27.2%	14.4%	18.0%	13.9%	3.1%	0.9%	0.8%	2.1%	19.7%	100.0%

【転出状況】

		住宅事情	生活環境 の利便性	職業上	結婚・離婚・ 縁組	学業上	自然環境 上	交通の利 便性	その他	不詳	計
2017		72	126	201	171	32	2	15	25	76	720
2018		78	104	213	144	27	2	3	16	58	645
2019		96	75	240	160	34	2	25	24	77	733
2020		106	93	207	138	31	1	9	7	86	678
2021		113	72	183	136	34	1	16	17	92	664
2022		118	89	204	107	22	2	14	22	123	701
合計	人数	583	559	1248	856	180	10	82	111	512	4141
	割合	14. 1%	13. 5%	30. 1%	20. 7%	4. 3%	0. 2%	2. 0%	2. 7%	12. 4%	100. 0%

(単位：人 資料：令和4年岐阜県人口動態統計調査)

【用語の解説】

<ライフステージ>

ライフステージとは、誕生、入学、卒業、就職、結婚、出産、子育て、リタイアなどの人生の区切りによって変わる各段階の生活区分のことです。ライフステージによって生活環境が変わるので、住宅についても広さや設備、立地などの需要が大きく異なります。

2. 発生した空家等を管理不全空家等及び特定空家等にしないための所有者等による維持管理に向けた施策展開

空家等の予防対策を展開しても、空家等の発生を完全に防ぐことは非常に困難です。

そのうえ、空家等に関する問題は、老朽化により倒壊の危険が生じたり、雑草が生い茂り害虫の発生や放火などの防災、防犯上の問題など多種多様に及びます。

しかし、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ます。

市町村は法第 12 条により、所有者等による空家等の適正な管理を促進するため、情報の提供、助言、その他必要な援助を行うよう努める必要があるとされています。

そこで、所有者等に対して空家等の管理を徹底するよう要請するとともに、管理が困難な所有者等への支援を検討していきます。

2.1. 適正管理に関する意識啓発

セミナーの開催やチラシの作成など、所有者等へ空家等の適正管理の重要性の意識啓発を検討していきます。

また、法に基づき管理不全空家等の所有者が市町村長から勧告を受けると固定資産税の住宅用地特例が解除されることを周知し、特定空家等化の未然防止を図ります。

2.2. 空家等適正管理相談体制の整備

空家等に関する問題は多種多様であるため、所有者等が適切な空家等管理に関して相談する相手がいない、どのように管理していいかわからないといったことも考えられます。

そこで、所有者等に対して、空家等に関する空家対策総合窓口（民生部環境生活課内）の設置とともに、町では対応しきれない建物の耐震補強など専門知識を要するような相談内容についてのアドバイスを行うために、町が指定する「空家等管理活用支援法人」による専門的見地からの相談体制の整備を検討します。

<空家対策総合窓口>

大野町民生部環境生活課内

TEL：0585-34-1111

相談時間：毎週月～金 午前8時30分～午後5時15分

（土・日・祝日及び年末年始を除く）

【用語の解説】

<空家等管理活用支援法人>

市区町村長は、法第 23 条第 1 項に基づき、特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、空家等の活用等に向けた法第 24 条の業務を適正かつ確実に行うことが出来ると認められるものを「空家等管理活用支援法人」として指定することができる。

(法第 23 条～第 28 条)

2.3. 空家等適正管理の支援

空家等の適正管理は原則的には所有者等が行うものですが、所有者等が死亡または不明の場合は、本町において調査し、相続人などの空家等の適正管理を行う義務者を特定し、的確な指導・助言を行うなど、空家等の適正管理を促します。しかし、空家等を適正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、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、建物の解体や倒木の除去など、危険性を最小限で除去することも検討していきます。

2.4. 空家等委託管理についての助言及び不安要素の除去

居住地が遠方であり十分管理できない、高齢で空家等の管理が十分できないなど自己による管理が困難な場合には、空家等の管理を代行してもらう必要があります。空家等の管理が十分になされていない所有者等に対しては、空家等の管理代行を行う企業等が存在することを助言をし、空家等管理を推進していきます。

【主体例の解説】

<空家等の管理代行を依頼できる主体の例（大野町シルバー人材センター）>

シルバー人材センターは、「自主・自立、共働・共助」を基本理念に、高齢者が地域を単位に自主的に連帯して、共に働き、共に助け合っていくことを目指す団体で、「高齢者等の雇用の安定等に関する法律」で位置づけられた公益法人であり、営利を目的としていません。

シルバー人材センターの業務としては、以下を実施しており、様々な空家等の適正管理に関する作業を依頼することができます。

技能を必要とする分野	庭木剪定、刈込、庭木消毒、大工・左官等仕事、襖・障子・網戸の張り替え
管理分野	各施設管理
一般作業分野	草取、草刈、除草剤散布、屋内外清掃、屋内外軽作業、農作業(柿剪定・消毒・収穫等)全般
サービス分野	家事援助(話し相手等)

2.5. 空家等の解体・除却の促進

放置されると周辺環境に悪影響を及ぼすようなある一定の特別な理由のある空家等については、特定空家等になる以前に解体・除却を促すことが必要な場合が生じます。

本町では、特定空家等又はそれに準ずるものとして地域の自治会から除却の要請がある空家等に対して、除却経費に対する補助制度を創設しており、引き続き活用促進を図るとともに、必要に応じて特定空家等になる以前の解体・除却についても促していきます。

3. 発生した空家等を管理不全空家等及び特定空家等にしないための利活用に向けた施策展開

空家等は所有者等の財産であることはもちろんですが、地域においても活性化につながる有効な資産となります。

所有者等に対し、有効活用や市場流通を促すことにより、地域社会の活性化にもつながります。

そのため、本町では次のような空家等の利活用を進めていきます。

3.1. 空家等情報のデータ化

空家等情報を個別の定型のデータとして、所在地、所有者等、建物の状態、管理状況（庭や塀等を含む）、地域からの苦情、周辺環境への影響度等を取りまとめるとともに、新たに調査を行った物件や住民などから寄せられる情報があつた場合は適宜データベースを更新し最新情報を共有します。

また、所有者等に空家バンクへの登録を促すためにも活用します。

ただし、個人情報であるため、法令に従い適正に管理します。

3.2. 中古住宅市場の整備

中古住宅市場を良好に機能させ、住宅ストックの持続的・自立的な循環を図るため、中古住宅の性能、品質等の履歴情報を情報提供できるようにしていくとともに、所有者等が売却に関して気軽に不動産業者に相談できる体制の整備、国による中古住宅の活用に関する補助制度などの支援制度の適用を検討していきます。

3.3. 空家バンク等の需要供給マッチング

不動産取引は、基本的には民間の不動産事業者により行われており、中古住宅の流通促進については、中古住宅市場の整備により対応していくこととなります。しかし、老朽化して市場価値が低い住宅については、利益が低くリスクが高くなるため、まだ十分に活用できる物件であっても民間の住宅市場での取引が困難となっています。

このような物件については、国や県、町等が支援しながら、需要と供給のマッチングを図る方法として空家バンクがあります。

本町においても、空家バンクを運営し、中古物件の需要と供給のマッチングを引き続き進めていきます。

また、空家バンク全国版とも連動した、より効果的な空家等の情報化と需要と供給のマッチングについて、町も積極的に参画していきます。

3.4. 空家等の改修の促進

放置される空家等が管理不全空家等及び特定空家等になる前に、早期に空家等を売却や賃貸等の市場に出す必要があります。

耐震性能をはじめとする住宅性能が低い住宅は市場性が低く、売却や賃貸が困難となるとともに、住宅性能を補い市場性を高めるには、多額の改修費用が必要となります。そこで、空家等の改修を促すことが重要です。

このために、空家等の改修費に対する本町の補助制度の普及促進をはかります。

3.5. 所有者等へのサポート体制の整備

本町では、マンパワーや専門的知識が不足しており、所有者への働きかけが十分にできないため、「空家等管理活用支援法人」の指定を検討するなど、空家等所有者や活用希望者への普及啓発・情報提供や所有者に寄り添ったサポート体制を整備します。

4. 管理不全空家等及び特定空家等に的確に対応するための対策についての施策展開

法では、「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のある状態」、「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てい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」であるものを特定空家等に該当すると判断し、必要な措置を取るよう所有者等に助言または指導、勧告、命令、行政代執行等の法的措置を取ることができることとされました。

また、法では、管理不全空家等に対し特定空家等化を未然に防止するために必要な措置をとるよう指導、勧告を行うことができることとされました。

本町においても、法にしたがって管理不全空家等及び特定空家等の判断と解決に向けて取り組んでいきます。

4.1. 管理不全空家等及び特定空家等の解体・除却の促進

管理不全空家等及び特定空家等について、放置される空家等を増加させないため、所有者等に解体・除却を促すことが必要です。

このために、空家等の除却経費に対する補助制度の活用促進を図ります。

4.2. 管理不全空家等及び特定空家等に関する判断及び手続き

空家等が管理不全空家等及び特定空家等に該当するか否かについては、多角的な観点から判断する必要があるため、空家等対策庁内検討会議に意見聴取した上で空家等対策協議会に諮るものとします。

4.3. 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準及び協議会との調整

管理不全空家等及び特定空家等の判断は、国土交通省の出典による「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」（以下、「国のガイドライン」という。）に基づき「管理不全空家等及び特定空家等判断基準チェックシート」を作成した上で、定期的または随時、空家等対策協議会に諮るものとします。

4.4. 固定資産税の住宅用地特例の解除

本町から勧告を受けた管理不全空家等及び特定空家等の敷地について、固定資産税の住宅用地特例を解除します。

■ 管理不全空家等及び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ついて、法では具体的な判断基準を示していないため、本町における管理不全空家等及び特定空家等の判断においては、国により示されている管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準（国のガイドライン）に基づき、以下に示す「管理不全空家等及び特定空家等判断基準チェックシート」を作成した上で、必要に応じ空家等対策協議会に諮り、管理不全空家等及び特定空家等の判断をすることとします。

○管理不全空家等及び特定空家等判断基準チェックシート

1 保安上危険となるおそれのある状態

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断は、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する。

項目	確認項目	判断区分	判断基準	チェック
1. 建築物等の倒壊	(1)建築物	特定空家等	・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜	
			・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落	
			・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ	
		管理不全空家等	・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落	
			・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	
			・雨水浸入の痕跡	
		備考	・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20 超が目安となる。 ・傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取 り扱うことが考えられる。 ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加 わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。	
	(2)門、塀、屋外 階段等	特定空家等	・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜	
			・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又 は構造部材同士のずれ	
		管理不全空家等	・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	
	(3)立木	特定空家等	・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜	
			・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽	
		管理不全空家等	・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態	
		備考	・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する 指針（案）参考資料」（平成 29 年 9 月 国土交通省）における樹木の点検 の考え方や手法等が参考にできる。以下、3.（3）及び 4.（2）において同様 とする。	
2. 擁壁の崩壊	—	特定空家等	・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出	
			・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のし み出し又は変状	
		管理不全空家等	・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状	
			・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態	
		備考	・擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点 の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把 握した上で、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判 定・予防保全対策マニュアル」（令和 4 年 4 月 国土交通省）を参考とする。	
3. 部材等の落下	(1)外装材、屋根 ふき材、手す り材、看板等	特定空家等	・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥 落又は脱落	
			・落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは 上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれ らの支持部材の破損、腐食等	
		管理不全空家等	・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨 樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	
		備考	・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が 生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落 下が生じるかの判断が必要になる。	
	(2)軒、バルコニ ーその他の突 出物	特定空家等	・軒、バルコニーその他の突出物の脱落	
			・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又 はこれらの支持部分の破損、腐朽等	
		管理不全空家等	・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等	
		備考	・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高 いと考えることができる。	

	(3)立木の枝	特定空家等	・立木の太枝の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の太枝の折れ又は腐朽	
		管理不全空家等	・立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	
		備考	・既に立木の太枝の脱落がある場合は、他の上部の太枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。	
4. 部材等の飛散	(1)屋根ふき材、外装材、看板等	特定空家等	・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 ・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	
		管理不全空家等	・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	
		備考	・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。	
	(2)立木の枝	特定空家等	・立木の太枝の飛散 ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の太枝の折れ又は腐朽	
		管理不全空家等	・立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	
		備考	・既に立木の太枝の飛散がある場合は、他の部分の太枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。	

2 衛生上有害となるおそれのある状態

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する。

項目	確認項目	判断区分	判断基準	チェック
1. 石綿の飛散	—	特定空家等	・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	
		管理不全空家等	・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	
2. 健康被害の誘発	(1)汚水等	特定空家等	・排水設備（浄化槽を含む。）からの汚水等の流出 ・汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等	
		管理不全空家等	・排水設備の破損等	
	(2)害虫等	特定空家等	・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 ・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等	
		管理不全空家等	・清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	
	(3)動物の糞尿等	特定空家等	・敷地等の著しい量の動物の糞尿等 ・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき	
		管理不全空家等	・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態	

3 景観悪化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(特定空家等)」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態(管理不全空家等)」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する。

項目	確認項目	判断区分	判断基準	チェック
1. 建築物および敷地内の状況	—	特定空家等	・ 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 ・ 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	
		管理不全空家等	・ 補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態 ・ 清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態	
		備考	・ 景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に係る建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。	

4 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

「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(特定空家等)」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態(管理不全空家等)」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する。

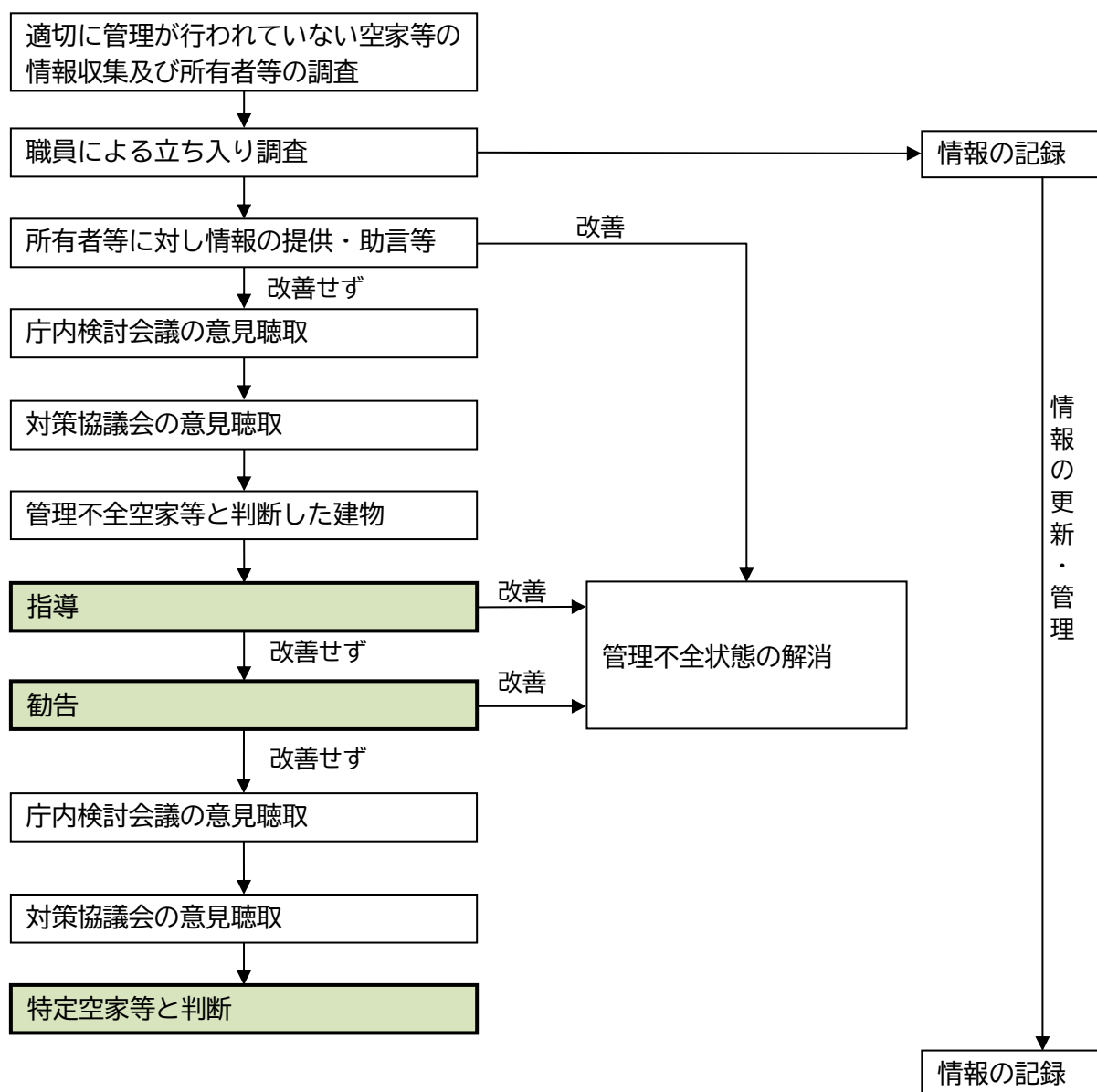
項目	確認項目	判断区分	判断基準	チェック
1. 汚水等による悪臭の発生	—	特定空家等	・ 排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)の汚水等による悪臭の発生 ・ 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 ・ 敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 ・ 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等	
		管理不全空家等	・ 排水設備の破損等又は封水切れ ・ 駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	
		備考	・ 豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。	
2. 不法侵入の発生	—	特定空家等	・ 不法侵入の形跡 ・ 不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等	
		管理不全空家等	・ 開口部等の破損等	
3. 落雪による通行障害等の発生	—	特定空家等	・ 頻繁な落雪の形跡 ・ 落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇 ・ 落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等	
		管理不全空家等	・ 通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 ・ 雪止めの破損等	
		備考	・ 豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。	
4. 立木等による破損・通行障害等の発生	—	特定空家等	・ 周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	
		管理不全空家等	・ 立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態	
5. 動物等による騒音の発生	—	特定空家等	・ 著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等	
		管理不全空家等	・ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態	
6. 動物等の侵入等の発生	—	特定空家等	・ 周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	
		管理不全空家等	・ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態	

4. 5. 管理不全空家等及び特定空家等に関する対応

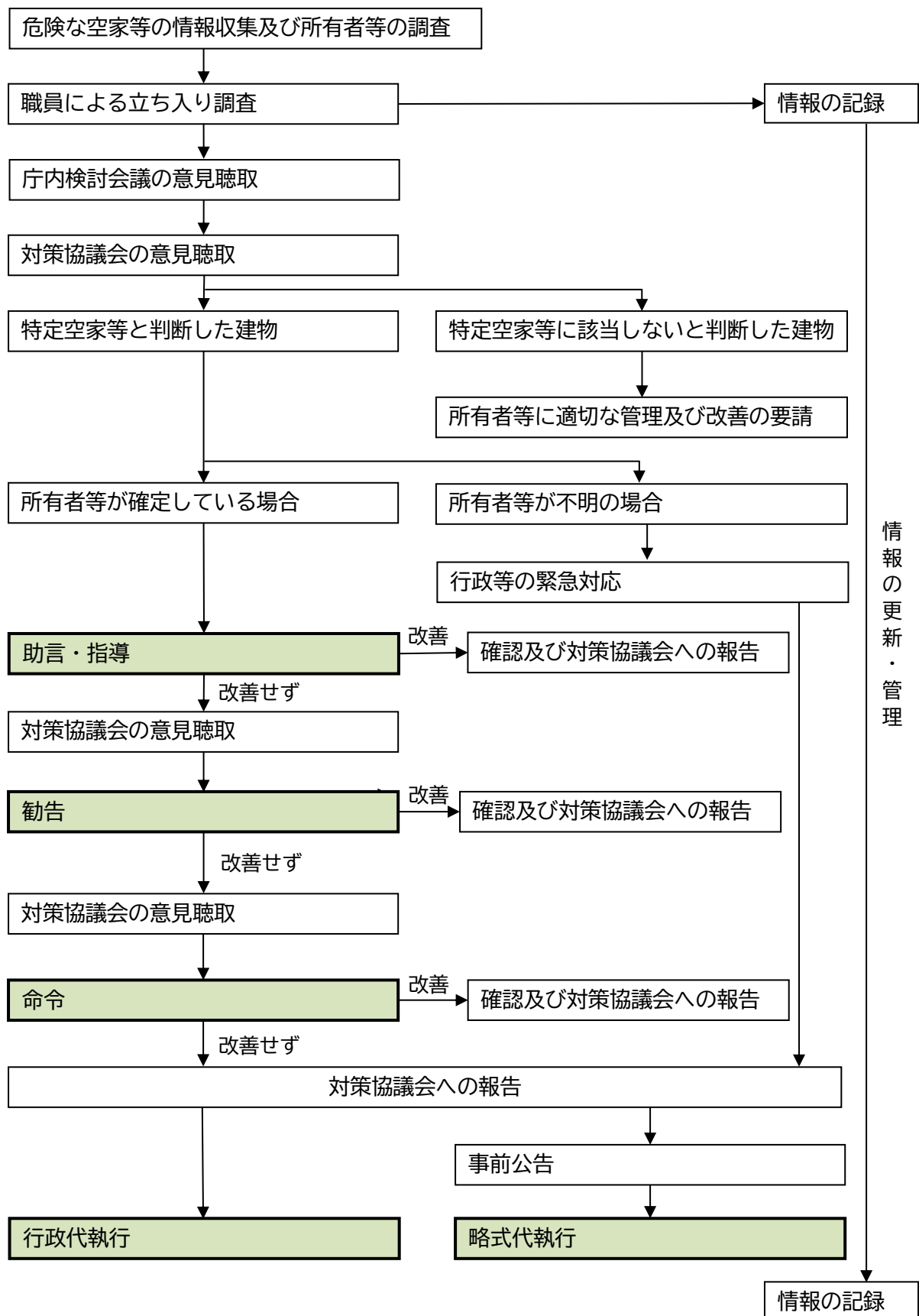
管理不全空家等及び特定空家等に関する対応については、国のガイドライン及び岐阜県の「特定空家等対応マニュアル」を参考として、次の対応フローに基づき、必要に応じて助言・指導、勧告・命令、行政代執行等を行います。

なお、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の適用が解除されます。このため、勧告を行う際には勧告の相手方への行政手続法第 13 条 1 項 2 号に規定される弁明機会の付与を設けます。

■ 管理不全空家等の対応フロー



■ 特定空家等の対応フロー



4. 6. 処分跡地等の管理

特定空家等の除却等が行われた跡地については、雑草繁茂などで環境が悪化しないよう、所有者等に管理を要請していくとともに、その他の空地についても、雑草繁茂などにより景観を損ねることのないよう、活用を含めて適正管理の支援方策について検討していきます。

4. 7. 処分跡地の利活用

特定空家等の処分跡地については、行政と不動産事業者等が協力してその利活用の相談に応じるとともに、地域施設等の整備要望がある場合は、所有者等への斡旋等を行っていきます。

5. 空家等に関する相談への対応

本町では、住民からの空家等に関する相談に対して、空家対策総合窓口（民生部環境生活課内）を設け、空家等全般の相談に応じるほか、内容に応じて担当課と調整し、迅速な回答に努めます。

<空家対策総合窓口>

大野町民生部環境生活課内

TEL：0585-34-1111

相談時間：毎週月～金 午前8時30分～午後5時15分

（土・日・祝日及び年末年始を除く）

第6章 実施体制

空家等対策の実施に際しては、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検討していきます。

空家等対策を実施する上での検討組織は、「大野町空家等対策庁内検討会議」と「大野町空家等対策協議会」とし、実施体制を整えていきます。

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、民生部環境生活課とします。なお、空家等の利活用に関することは、産業建設部まちづくり推進課とします。

2. 空家等対策庁内検討会議

庁内組織として、副町長を会長、民生部長を副会長とする関係各課で組織する「大野町空家等対策庁内検討会議」を組織し、空家等の対策に取り組みます。

副町長、総務部長、民生部長、産業建設部長、民生部次長、教育次長、政策財政課長 総務課長、税務課長、住民課長、福祉課長、子育て支援課長、保健センター所長 農林課長、まちづくり推進課長、建設課長、学校教育課長、生涯学習課長

3. 空家等対策協議会

町長を会長として、町内の空家等の対策に関連する各団体と警察職員、住民の代表で組織する「大野町空家等対策協議会」を組織し、空家等の対策に取り組みます。

委員	協議会における役割
弁護士	法律問題に関する専門的立場
司法書士	登記（権利）に関する専門的立場
宅地建物取引士	不動産取引の専門的立場
土地家屋調査士	登記（表示）に関する専門的立場
建築士	建築物に関する専門的立場
警察職員	住民の生命・身体・財産の保護の立場
法務局職員	登記事務の立場
住民の代表	住民の意見を反映させる立場

4. 住民、民間事業者等の役割

本町の空家等対策は、基本的には所有者等の適正な維持管理や利活用を促し、空家等にしない、空家等になっても適切に維持管理や利活用がされることを基本として策定しており、この主体は所有者等です。しかし、持続的・効果的な空家等の対策を実施するには、住民、民間事業者等が役割をきちんと果たすことが重要です。

4.1. 本町の役割

本町は、安全・安心なまちづくりを推進するため、法及び本計画に基づき、空家等対策の中心的な役割を果たすため、行政体制を整えワンストップで空家等対策の相談に応じられる行政窓口を設置し、空家等情報を整備するとともに、民間事業者や地域自治会等と協力して、空家等対策の実現に向けた一体的な体制の構築を目指します。また、今ある空家等を資源ととらえ、これらを有効活用し、まちづくりに役立てていくことは、「SDGs」の掲げる持続可能なまちづくり（11. 住み続けられるまちづくりを）や資源の有効活用（12. つくる責任、つかう責任）といった目標にも結びつくこととなります。

これらをふまえ、本町では、空家等対策に必要な支援や助成等の措置を継続していきます。

4.2. 民間事業者等の役割

不動産、建築、法務、解体等を専門とする民間事業者及び空家等管理活用支援法人は、その専門性を活かして、「空家予備軍」及び空家等の所有者等への普及及び啓発や行政機関への支援を行うとともに、本町と協力して空家等に関する諸問題に対する啓発や相談などへの協力、空家等の適正な維持管理や利活用の推進に取り組んで行けるよう空家等の所有者等へ働きかけていきます。

4.3. 空家等所有者、管理者等の役割

空家等の所有者、管理者等は、法により空家等を適正に管理する義務を負います。また、本計画に基づき積極的に町の空家等対策を担うものとします。

4.4. 住民の役割

住民は、危険な空家、環境を悪化させている空家等、法に示された管理不全空家等及び特定空家等と思われる空家等の改善など、地域力を活かした空家等対策の展開に協力していきます。

そのため、地域自治会等と町は空家等に関する必要な情報を共有するなど相互に協力を行う体制づくりに取り組みます。

5. 国、県、公的団体等との空家等対策に関する連携体制の整備

現在、国土交通省は全国の空き家等や空き地の情報を集約し、購入希望者がインターネット上で条件に合う物件を見つけやすくするよう、地方自治体が個別に運営する「空き家バンク」の情報を一元化した「全国版空き家・空き地バンク」の運営を平成 30 年 4 月から開始しています。また、県では市町村、民間事業者、専門家等の参画・協力を得て空家対策協議会を設け、各構成メンバー間の情報共有等をおこない、空家等対策を連携して推進しています。

本町において空家等対策を展開する上で、これらの国や県が行う空家等対策を最大限活用できるよう検討していきます。

そこで、国や県の空家等対策を継続的に情報収集し取りまとめるとともに、これらを取り扱う国や県の関係部署と連携を取りながら、効果的に空家等対策を推進していくこととします。

第7章 計画の進行管理

1. 計画期間における目標設定

本町の空家等対策としては、空家等の適切な管理や利活用を促進するため、成果指標を設定し、これをもとに本計画の進捗状況の把握と評価を行います。

指標	単位	策定時の値 2023(令和5)年	目標値 2027(令和9)年
空家等の件数	件	268	268
空家等の活用件数（累計）	件	6	14
空家等の除却件数（累計）	件	13	25

※空家等の件数：町実態調査による件数

※空家等の活用件数（累計）：町空家等改修補助事業により改修した件数

※空家等の除却件数（累計）：町空家等除却事業により除却した件数

【別添資料】

＜大野町空家バンク事業＞

町内に存する空家を売却または賃貸を希望する所有者が、所有する空家を空家バンクに登録し、町が物件情報を提供するとともに、空家を購入または賃貸したい方とのマッチングを行うことで、空家の利活用と移住・定住の推進を図る制度です。

町では、建物だけでなく、空家所有者等が所有し、売却や賃貸を希望する農地についても「農地付空家」として情報提供します。



＜大野町空家等改修および解体に対する補助事業＞

令和2年4月より、空家問題の解消を図るため、空家の改修または解体を行う場合に、その経費の一部を補助する制度を設けましたので、ご活用ください

改修に対する補助額	(1)空家等の所有者または当該空家等の固定資産税の納税義務者 ・改修費用の1/2(上限額 50 万円) (2)空家等を購入、賃貸等して居住しようとする者 ・改修費用の1/2(上限額 100 万円) ・加算 1)中学生以下の子どもの数×10 万円(上限額は無し) 2)自治会加入金支払額(上限額 10 万円)
解体に対する補助額	解体費用の1/2(上限額 30 万円)