

第2次

飛騨市空家等対策計画

～ あんきな飛騨市をつくるために ～

岐阜県 飛騨市

令和4年4月21日

目次

第1章 計画の趣旨	3
1 計画の背景と目的	3
2 用語の定義	3
3 計画の位置づけ	5
4 計画の対象地域	5
5 計画の対象とする空家等の種類	5
6 計画の期間	5
第2章 現状と課題	6
1 空家等の状況	6
（1）人口の状況	6
（2）世帯の状況	7
（3）年齢区分別人口	7
（4）空家の状況	8
（5）空家の種類	8
（6）空家の現状のまとめ	9
2 空家等に関する課題	10
（1）これまでの取組みに関する課題	10
（2）課題と要因	17
第3章 基本的な方針	18
1 基本的な対策の方針	18
2 方針の内容	18
（1）空家の流動化・活用の促進、適正管理の促進	18
（2）空家化の予防	18
（3）管理不全状態にある空家等の解消	19
3 基本的な対策方針と対象	19
第4章 具体的な対策	20
1 継続する取組み	20
（1）空家等に関する総合相談窓口の設置	20
（2）窓口連携による空家情報の把握、空家化の予防	20
（3）空家バンクによる空家利活用の推進	20
（4）空家利活用のための補助・支援	20
（5）管理不全空家等所有者等への対応（初期指導）	20
（6）特定空家等への対応	21
（7）行政代執行（略式代執行）	21
2 新たな取組み	21
（1）空家等の調査	21
（2）空家バンク登録物件の掘り起こし	21
（3）終活支援センターとの連携による財産管理の適正化	22
（4）空家等維持管理の支援	22
（5）空家の取壊し支援（除却費補助）	22
（6）住宅用地特例解除による流動化促進	22
（7）跡地の適正管理・利用促進	23
（8）即時対応・緊急安全措置	23
3 基本的な対策方針と具体的取組みの関係	23

第5章 計画の推進体制.....	24
1 庁内の推進体制.....	24
2 関係者等との推進体制.....	24



第1章 計画の趣旨

1 計画の背景と目的

近年の人口減少・少子高齢化によって空家等は全国的に増加する傾向にあります。その中でも、適正な管理が行われなかったために周辺の住家や住民の生活等に悪影響を及ぼす空家等、いわゆる危険な空家等が深刻な社会問題となっています。こうした状況に対応していくため、国は平成27年5月に「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）を施行しました。

本市においても、市内における空家等に関する対策を総合的かつ計画的に進めるために平成29年6月に「飛騨市空家等対策計画」（以下「第1次計画」という。）を策定し、地域住民代表や関係機関等と連携しながら、空家等利活用の促進や危険な空家等に対する措置など空家等対策を講じてきたところです。

今般、第1次計画が終期を迎えること、また、本市の最上位計画である「飛騨市総合政策指針」（令和2～6年度）において前提とする人口推計どおりの人口減少に伴い、市内の空家等が今後増加していくことを必然として、さらなる空家等対策を推進し、同指針に掲げる「あんな飛騨市づくり」のため、後継計画として本計画「第2次飛騨市空家等対策計画」を策定するものです。

2 用語の定義

この計画で用いる用語の意義は、それぞれ次に掲げるとおりとします。

➤ 空家法

「空家等対策の推進に関する特別措置法空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年保法律第127号）をいいます。

➤ 空家条例

「飛騨市特定空家等対策条例」（平成23年飛騨市条例第4号）をいいます。

➤ 空家等（空家）

市内に存する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。

なお、この計画では、空家等のうち敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）を除くものを「空家」といいます。

（空家法第2条第1項、空家条例第2条第1号）

➤ 特定空家等（特定空家）

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います。

なお、この計画では、特定空家等のうち敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）を除くものを「特定空家」といいます。

（空家法第2条第2項、空家条例第2条第2号）

- 所有者等
空家等又は特定空家等を所有し、占有し又は管理している者をいいます。（相続人を含みます。）
(空家法第3条、空家条例第2条第3号)
- 飛騨市空家等対策協議会
飛騨市空家等対策協議会設置要綱（平成28年飛騨市告示第136号）に基づき、市が設置するもので、空家法第6条に規定する空家等対策計画の策定や実施に関する協議を行う機関をいいます。
(空家法第7条)
- 立入調査
特定空家等に関し、除却、修繕、立竹木の伐採などの措置に必要な限度内で、所有者等に通知のうえ（困難である場合を除く）、空家等に立ち入って調査することをいいます。
(空家法第9条)
- 助言・指導
特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等の危険な状態等を改善するための措置をとるよう、必要な助言又は指導を行うことをいいます。
(空家法第14条第1項、空家条例第7条)
- 勧告
助言又は指導をした場合において、当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することをいいます。
(空家法第14条第2項、空家条例第8条)
- 命令
勧告を受けた者が、正当な理由なく勧告に係る措置をとらなかった場合において、その者に対し事前に意見を述べる機会を与えたうえで、その勧告に係る措置をとることを命ずることをいいます。
(空家法第14条第3項及び第4項、空家条例第9条第1項及び第2項)
- 氏名等の公表
命令を行ったにもかかわらず、当該所有者等が正当な理由なく命令に従わない場合は、住所、氏名、命令の対象である特定空家等の所在地、命令の内容及び必要と認められる事項を公表することをいいます。
(空家条例第10条)
- 行政代執行
必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき等は、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところにより、その命令に係る措置を市長が行う、又は第三者に行わせることをいいます。
(空家法第14条第9項)
- 略式代執行

必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて助言若しくは指導又は勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む。）に、市長がその負担においてその措置を行う、又は命じた者若しくは委任した者に行わせることをいいます。

（空家法第14条第10項、空家条例第9項）

3 計画の位置づけ

第2次飛騨市空家等対策計画は、空家法、空家条例、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の基本的な指針（平成27年総務省・国土交通省告示第1号）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）に即して策定したものであり、本市における空家等対策の基礎となるものです。

また、本市の最上位計画である飛騨市総合政策指針（令和2～6年度）において目指すまちの将来像「元気で あんきな 誇りの持てるふるさと飛騨市」実現のため、その他関連する計画と整合するものとします。

4 計画の対象地域

本計画の対象地域は、「飛騨市内全域」とします。ただし、今後実施する予定の空家等調査の結果、他の地区に比べ著しく空家等が多いために住民生活や地域活動に支障をきたすような地区など、空家等に関する対策の重点的な推進が必要な地区がある場合には、重点地区を定めるものとします。

対象地域：飛騨市内全域

5 計画の対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、市内全域の空家等及び特定空家等とします。

**対象とする空家等の種類：空家等（空家法第2条第1項）
特定空家等（空家法第2条第2項）**

6 計画の期間

本計画の期間は、5年間とします。なお、計画期間内において社会情勢の変化や制度等の改正によって計画内容の変更を要する場合など、必要に応じて本計画の見直しを行います。

計画期間：令和4年度～令和8年度（5年間）

第2章 現状と課題

1 空家等の状況

(1) 人口の状況

本市の人口は年々減少しており、直近の令和2年国勢調査によると22,538人となっています。なお、平成30年推計の将来推計人口における令和2年（平成32年）時点の推計人口は22,939人であり、この予測を上回る減少となっています。

また、各町別に見てもその全てで減少しており、古川町を除く地域がいずれも10%を超える減少率となっています。〈表1〉〈グラフ1〉

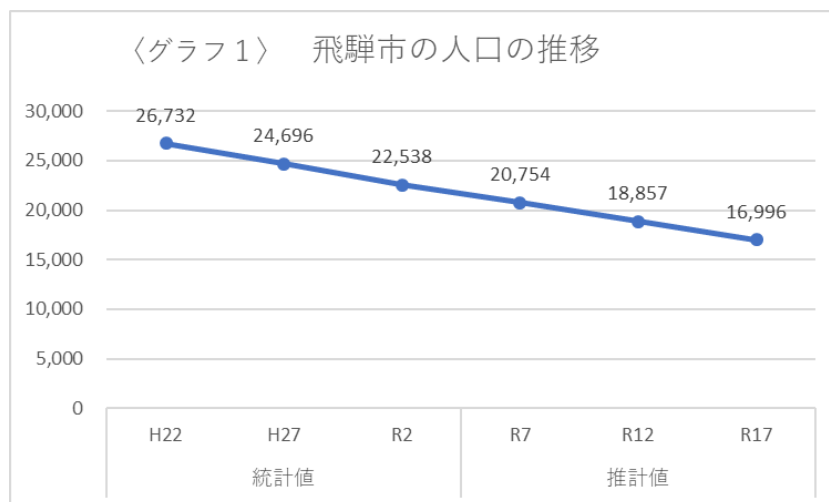
〈表1〉飛騨市の人口の推移

（単位：人）

	統計値			推計値		
	H22	H27	R2	R7	R12	R17
飛騨市	26,732	24,696	22,538	20,754	18,857	16,996
	—	-7.6%	-8.7%	-7.9%	-9.1%	-9.9%
古川町	15,216	14,594	13,681	—	—	—
	—	-4.1%	-6.3%	—	—	—
河合町	1,141	1,017	848	—	—	—
	—	-10.9%	-16.6%	—	—	—
宮川町	849	680	559	—	—	—
	—	-19.9%	-17.8%	—	—	—
神岡町	9,526	8,405	7,450	—	—	—
	—	-11.8%	-11.4%	—	—	—

出典）総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30年推計）」より作成

備考）各下段は前回に対する減少率



(2) 世帯の状況

人口と同様、令和2年国勢調査における一般世帯（社会福祉施設等に住む世帯を除いた世帯）の数も全ての地区で減少しています。〈表2〉

〈表2〉飛騨市の一般世帯数の推移

(単位：世帯)

		H22	H27	R2
飛騨市		8,754	8,489	8,174
		—	-3.0%	-3.7%
	古川町	4,563	4,587	4,584
		—	0.5%	-0.1%
	河合町	328	311	280
		—	-5.2%	-10.0%
	宮川町	289	248	213
		—	-14.2%	-14.1%
	神岡町	3,574	3,343	3,097
		—	-6.5%	-7.4%

出典) 総務省「国勢調査」より作成

備考) 各下段は前回に対する減少率

(3) 年齢区分別人口

令和2年国勢調査における年齢3区分別人口を見ると、各区分の人口は減少してきていますが、65歳以上人口が占める割合は増加しています。〈表3-1〉〈グラフ2-1、2-2〉

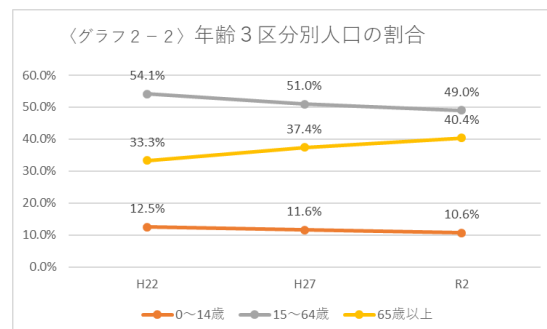
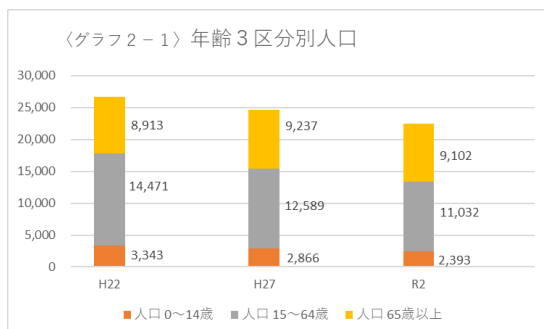
〈表3-1〉飛騨市の年齢3区分別人口

(単位：人)

		H22	H27	R2
人口	0～14歳	3,343	2,866	2,393
	15～64歳	14,471	12,589	11,032
	65歳以上	8,913	9,237	9,102
割合	0～14歳	12.5%	11.6%	10.6%
	15～64歳	54.1%	51.0%	49.0%
	65歳以上	33.3%	37.4%	40.4%

出典) 総務省「国勢調査」より作成

備考) 年齢不詳を除いて集計しているため、総人口とは一致しません。



また、令和2年国勢調査によると、一般世帯数8,174世帯のうち65歳以上世帯員のみの世帯は2,434世帯（29.8%）、そのうち単独世帯は1,080世帯（13.2%）となっており、いずれも岐阜県、全国と比較して高い割合となっています。〈表3-2〉

〈表3-2〉65歳以上の世帯の状況 (単位：世帯)

	一般世帯数	65歳以上世帯員のみの世帯 A	Aのうち単独世帯
飛騨市	8,174	2,434	1,080
	—	29.8%	13.2%
岐阜県	779,029	188,409	85,160
	—	24.2%	10.9%
全 国	55,704,949	13,073,898	6,716,806
	—	23.5%	12.1%

出典) 総務省「国勢調査」より作成

備考) 各下段は一般世帯数に占める割合

(4) 空家の状況

「住宅・土地統計調査」によると、直近数値である平成30年における市内の空家数は1,830戸（空家率18.1%）となっており、過去2回の統計数値から見ても増加していることが分かります。

また、岐阜県及び全国の空家率はほぼ横這いで推移しているのに対し、本市では回を重ねるごとに増加してきています。〈表4〉

〈表4〉飛騨市の空家数 (単位：戸)

		H20	H25	H30
飛騨市	空家数	1,410	1,660	1,830
	住宅数	10,310	10,120	10,100
	空家率	13.7%	16.4%	18.1%
岐阜県	空家数	117,900	133,400	139,800
	住宅数	835,700	878,400	893,900
	空家率	14.1%	15.2%	15.6%
全 国	空家数	7,567,900	8,195,600	8,488,600
	住宅数	57,586,000	60,628,600	62,407,400
	空家率	13.1%	13.5%	13.6%

出典) 総務省「住宅・土地統計調査」より作成

(5) 空家の種類

上記「(4)空家の状況」における本市の空家数の種類ごとの状況を見ると、別荘等の二次的な利用や賃貸・売却といった目的のない空家である「その他の空家※」の割合が岐阜県や全国と比較して高くなっています。〈表5〉

※その他の空家…人が住んでいない住宅で、居住世帯が長期にわたって不在の住宅などをいいます。空家の区分の判断が困難な住宅も含まれます。

〈表 5〉空家の種類

(単位：戸)

	H20	H25	H30
空家数 A	1,410	1,660	1,830
二次的(別荘等)	100	80	200
賃貸用	260	210	500
売却用	50	70	50
その他 B	990	1,300	1,080
その他割合(B/A)	70.2%	78.3%	59.0%
岐阜県	38.8%	43.2%	45.4%
全 国	35.4%	38.8%	41.1%

出典) 総務省「住宅・土地統計調査」より作成

備考) 住宅・土地統計調査は抽出調査であり、統計表ごとに四捨五入(10戸単位)が行われているため合計値が合わない場合があります。

また、平成30年住宅・土地統計調査における空家のうち、住宅の主要な構造部分(壁、柱、床、はり、屋根等)などに腐朽・破損があるものとして区分された空家数は、1,830戸のうち380戸となっており、空家数全体の20.8%となっています。そして、その約84%にあたる320戸が「その他の空家」となっています。〈表6〉

〈表 6〉空家の腐朽・破損の有無

(単位：戸)

	H30年統計における 空家総数①	腐朽・破損ありと 区分された空家数②	腐朽・破損あり空家 の割合(②/①)
空家数	1,830	380	20.8%
二次的(別荘等)	200	10	5.0%
賃貸用	500	50	10.0%
売却用	50	0	0.0%
その他	1,080	320	29.6%
岐阜県	139,800	37,500	26.8%
全 国	8,488,600	1,897,300	22.4%

出典) 総務省「住宅・土地統計調査」より作成

(6) 空家の現状のまとめ

住宅・土地統計調査結果などから見た本市における空家の現状をまとめると次のとおりです。

- 人口及び世帯数は減少していく中、空家数(空家率)は増加傾向にある。
- 65歳以上人口の割合は増加傾向にあり、65歳以上世帯員のみの世帯が占める割合が岐阜県及び全国と比較して高い。
- 総住宅数に占める空家率は、岐阜県及び全国と比較して高い。
- 空家の中でも、賃貸等の利用目的がなく、適正な管理がなされないため腐朽・破損し、問題となりやすい「その他の空家」の占める割合が、岐阜県及び全国と比較して高い。

2 空家等に関する課題

(1) これまでの取組みに関する課題

これまで、第1次計画における「空家化の予防」「空家の流動化・活用の促進」「管理不全状態にある空家の解消」という3つの基本方針に基づき、空家等に関する対策を進めてきました。各方針に関する取組みの状況や、取組みを進めてきた中で見えてきた課題は次のとおりです。

①空家等情報の把握、空家化の予防

所有者等が死亡し、又は市外へ転居等した場合において、それまでの住居が空家となる場合は、市役所・各振興事務所窓口での死亡又は転出等の手続後に、空家等に関する相談対応を行っており、了承を得た場合は管理者等の住所や連絡先等の情報を聞取るとともに、希望する場合には、空家バンク担当課への橋渡しを行っています。

また、空家等に関して緊急措置を要する場合等の連絡を円滑にするため、当該空家等の管理者情報を行政区長等（地域住民の代表者）に対し、提供してよいかの確認も合わせて行っています。

こうした窓口担当職員との連携による空家等状況把握のための取組みは、平成29年7月から行っていますが、その件数は令和2年度までに117件となっています。また、そのうち空家バンクへの情報提供について同意した件数は46件（約39.3%）となっています。（表6）

〈表6〉窓口連携による空家相談実績

（単位：人）

			H29	H30	R1	R2	計
飛騨市	相談件数		43	30	25	19	117
	うち情報提供同意件数		12	11	14	9	46
	古川町	相談件数	21	20	17	12	70
		うち同意件数	4	9	9	7	29
	河合町	相談件数	5	1	2	1	9
		うち同意件数	2	0	1	0	3
	宮川町	相談件数	1	1	1	1	4
		うち同意件数	0	0	1	0	1
	神岡町	相談件数	16	8	5	5	34
		うち同意件数	6	2	3	2	13

備考）・情報提供同意件数は、相談件数のうち空家バンクへの情報提供について同意した件数

・各年度実績による。ただし、H29年度のみ7月以降の実績。

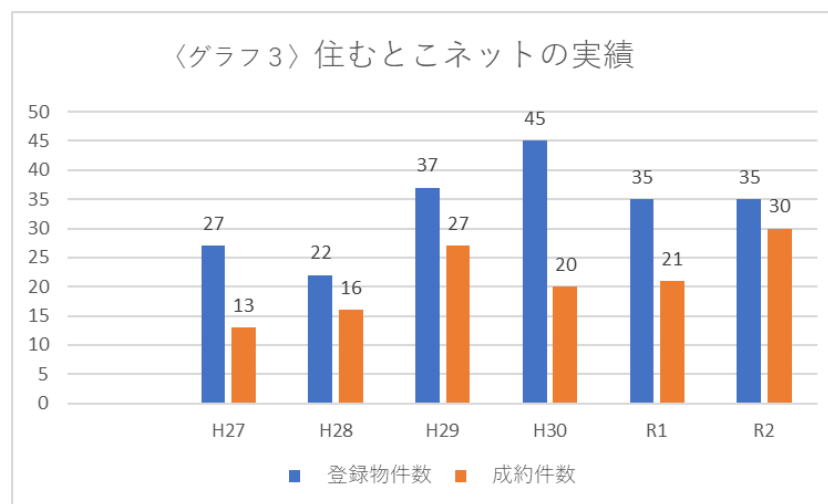
この取組みによる空家等情報の把握は、手続のために窓口を訪れた全員を把握できるものではありません。また、空家等情報の提供について同意しない場合もあるため、あくまで一部の空家等情報を把握しているに過ぎません。

なお、相談件数117件のうち71件（約60.7%）が、空家バンクへの情報提供を望まない、又は、空家等を今後どうしていくのか決めていない・分からないといった状況となっており、これらの空家等が、利活用されないまま放置されてしまう可能性があるといえます。

②空家の流動化・活用の促進

人口減少対策・空家等対策の一環として、平成 27 年度から空家バンク制度「飛騨市住むとこネット」の運用を開始しました。市内の宅地建物取引業者と連携して、空家の売り手と買い手とをつなぐための支援を行っています。令和 2 年度までの登録件数及び成約件数の実績は次の表とおりです。〈表 7〉〈グラフ 3〉

	H27	H28	H29	H30	R1	R2	計
登録物件数	27	22	37	45	35	35	201
成約件数	13	16	27	20	21	30	127
うち売買	8	13	20	13	13	20	87
うち賃貸	5	3	7	7	8	10	40



成約件数の割合としては、令和 2 年度末で約 63.2% (127/201 件) と、登録件数の半数以上が売買又は賃貸の成約に至っています。

なお、登録物件を確保するため、市外在住者に対し固定資産税納税通知書を送付する際に空家の利活用を促す文書（空家バンクの案内文書）を同封し、登録物件の掘り起こしを行っています。

ただし、本市では市内全域の空家状況を把握できていないため、空家が現に住んでいる物件かの判断ができないことから、市内在住者に対しては空家バンク案内文書を同封できていないのが実情です。このことから、市内在住者が所有する空家については、まだ掘り起こしの余地があると言えます。

③管理不全の状態にある空家の解消

空家等の中でも特に重大な問題となる管理不全の状態にある空家等（危険な空家等）に関しては、市が簡易調査を行い把握しているものだけで令和 3 年 4 月 1 日時点で 41 件となっており、そのうち立入調査及び飛騨市空家等対策協議会における協議を経て、市長が特定空家等として認定したものは 5 件という状況でした。〈表 8〉

〈表 8〉管理不全空家等の状況

(単位：件)

	R3. 4. 1時点 件数	R3年度中の動き		R4. 3. 31時点 件数
		追加件数	解消件数	
飛騨市	41	1	2	40
うち特定空家等	5	3	2	6
古川町	9			9
うち特定空家等		1		1
河合町	7		2	5
うち特定空家等	4		2	2
宮川町	3			3
うち特定空家等		1		1
神岡町	22	1		23
うち特定空家等	1	1		2

平成 29 年度の第 1 次計画策定後から令和 2 年度末までに認定された特定空家等 5 件のうち、令和 3 年末までに解体（除却）に至ったものは河合町小無雁地内（以下「物件 1」という。）及び河合町羽根地内（以下「物件 2」という。）の 2 件に留まっています。

〔物件 1 について〕

令和元年 6 月に本市 1 件目の特定空家等として認定、その後、県外在住の所有者に対し、助言・指導を行ったところで所有者が死亡したため、相続権者（管理権者）の調査から仕切り直しとなりました。3 名の相続権者（いずれも県外在住）があったため、それぞれに物件 1 の存在を通知、交渉を開始し、1 名の相続人を特定したうえで助言・指導を行い、勧告まで至ったところで、同相続人が解体の意向を示し、令和 3 年 9 月に解体工事が実施されました。複雑な親族関係といった背景もあり、特定空家等の認定から解体まで実に 2 年 3 ヶ月の期間を要した事例です。

空家法及び空家条例による手続を進める中で、管理権者自身により特定空家等の解体に至った好事例である一方、1 棟であっても、その解消には相当の時間と職員の労力を要するという点が課題といえます。

〔物件 2 について〕

令和元年 6 月に本市 2 件目の特定空家等として認定されました。この物件は、県外の法人が所有する物件でしたが、同法人は休眠会社のみなし解散の登記がなされており、代表取締役も死亡していました。その他の取締役の住所等についても特定することができず、物件 2 の除却等の義務を負う者を確知できない状況でした。重要な幹線道路に隣接していたこともあり、地域住民の生命、財産及び生活環境を確保する目的から、本市で初めてとなる略式代執行による除却に踏み切りました。

市により解体工事を発注し、工事費用約 400 万円（うち国補助金約 160 万円）をかけ、令和 3 年 11 月に物件 2 の除却が完了しました。

特定空家等の解消には至ったものの、個人の財産に対し、市費 240 万円を投じた結果となりました。こうした事案に対処するにあたり、どのように財源を確保していくかが課題と言えます。

④令和３年度飛騨市市政世論調査結果

本市では、市民の意識、興味、関心、満足度などの経年変化を調査し、市政運営の基礎資料とすることを目的として、「市政世論調査」を実施しています。

最新の令和３年度における調査結果報告書では、「市の取組みで努力が足りないと思う分野」との設問において、「空家等対策」が19.7%と最も高く、前回令和２年度調査時と同様であり、２年連続で最上位という結果となりました。〈図１〉

年代別で見ると、40歳代、60歳代、70歳以上の区分で「空家等対策」が最も高くなっており、高年齢層の市民の回答割合が高くなっています。〈図２〉

また、「市の取組みで重点的に進めるべきだと思う分野」との設問でも「空家等対策」が23.1%と最も高い結果となりました。空家等問題に対する関心の高さや、市民が市に対して効果的な施策を求めていることの表れともいえます。〈図３〉

市政世論調査によって、市民が「市の空家等対策の取組みは不十分である」との意識を持っているという点が浮き彫りになりました。

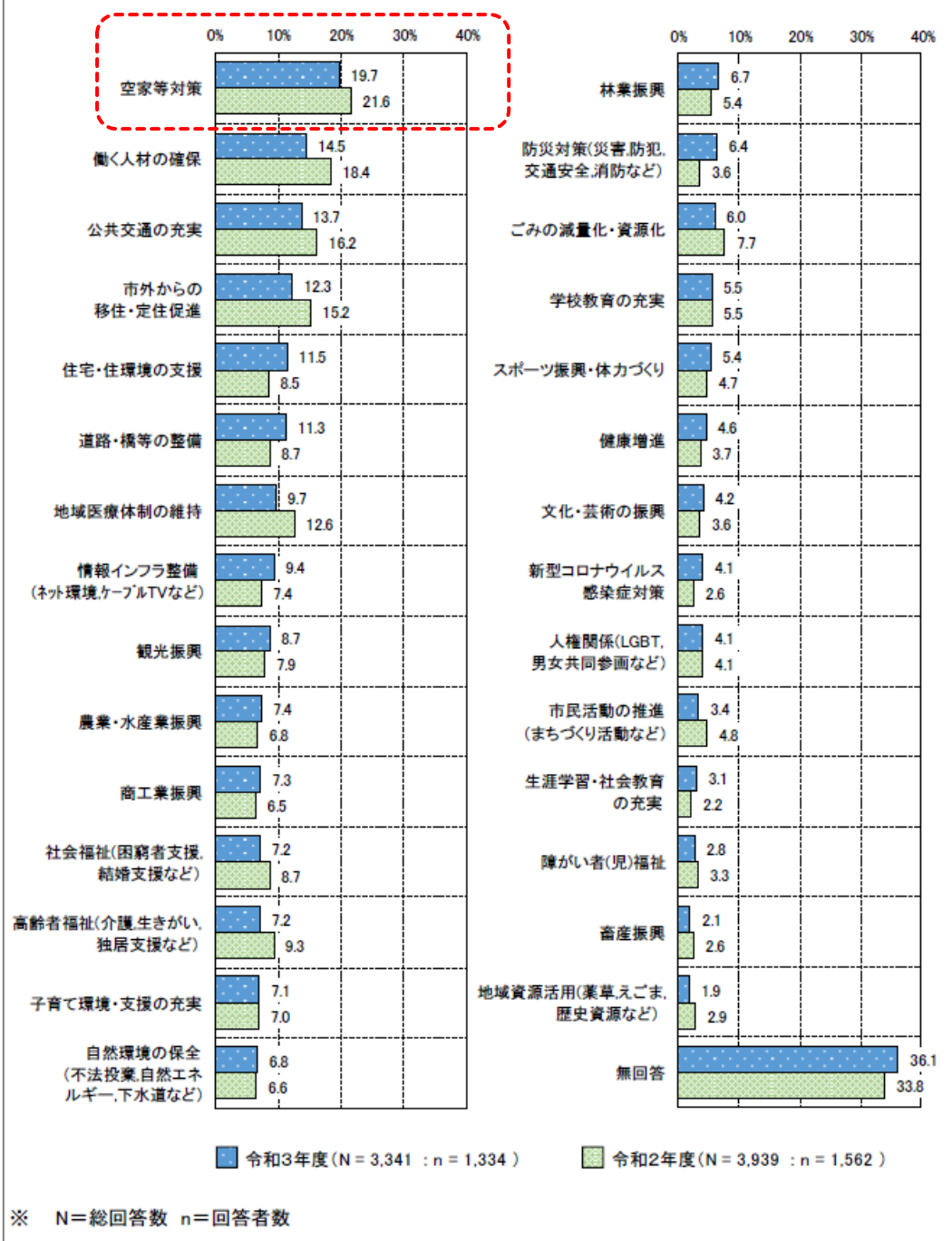
今後、市が財政状況を見極めながら空家等対策に重点的に取り組んでいかなければならないことこそ、最大の課題であるといえます。

〈図1〉市の取り組みで努力が足りないと思う分野（全体・前回比較）

全体（図 10-2-1）でみると、「空家等対策」が 19.7%と最も高く、次いで「働く人材の確保」（14.5%）、「公共交通の充実」（13.7%）の順となっている。

前回比較（図 10-2-1）でみると、前回と同様に「空家等対策」、「働く人材の確保」、「公共交通の充実」の順となっている。

図 10-2-1 【全体・前回比較】市の取り組みで努力が足りないと思う分野

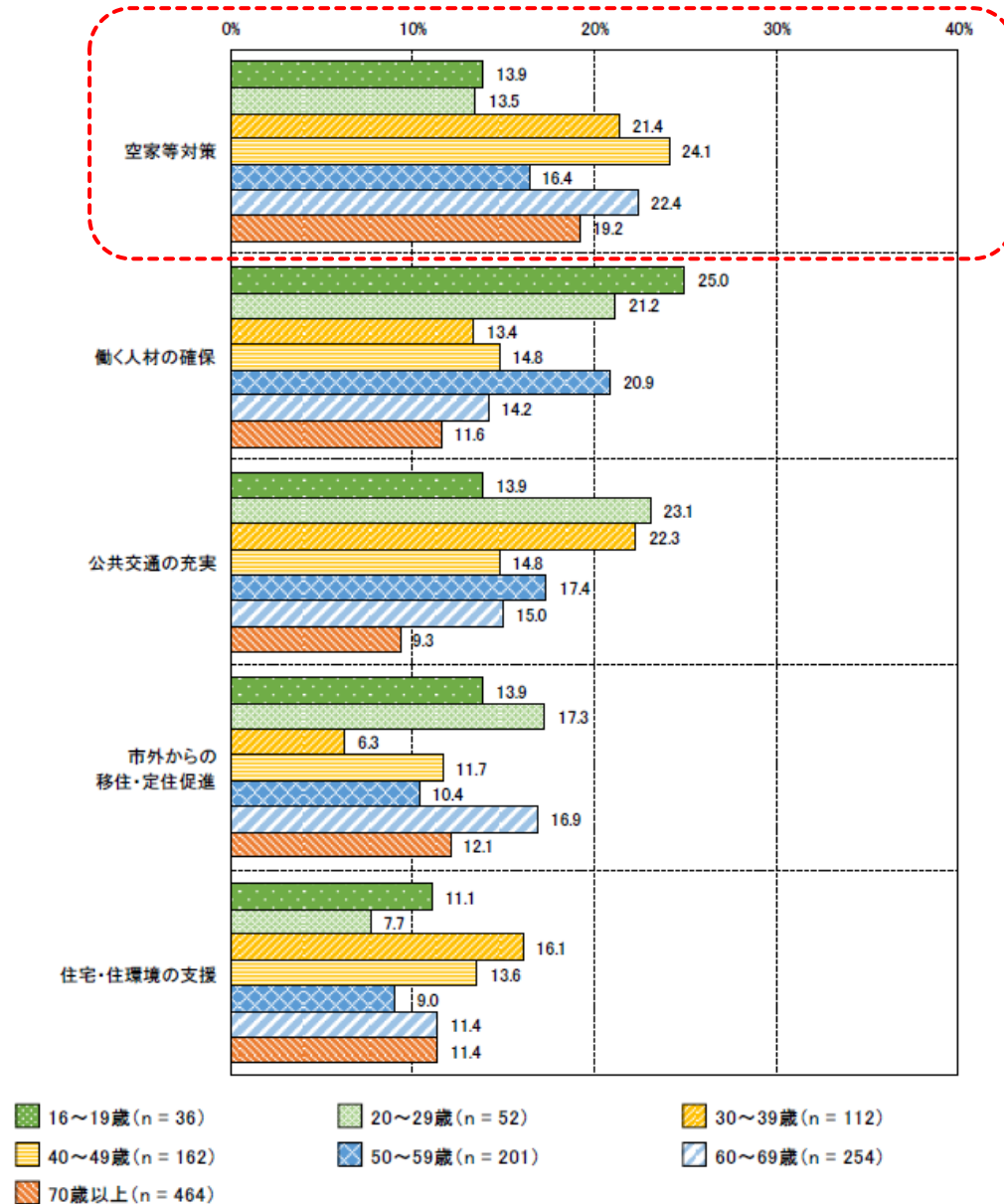


出典) 「令和3年度飛騨市市政世論調査 調査結果報告書」 P. 89

〈図2〉市の取り組みで努力が足りないと思う分野（年代別）抜粋

年代別（図10-2-3）でみると、16～19歳、50歳代は「働く人材の確保」が最も高く、20歳代、30歳代は「公共交通の充実」、40歳代、60歳代、70歳以上は「空家等対策」が最も高くなっている。

図10-2-3【年代別】市の取り組みで努力が足りないと思う分野（上位10施策）



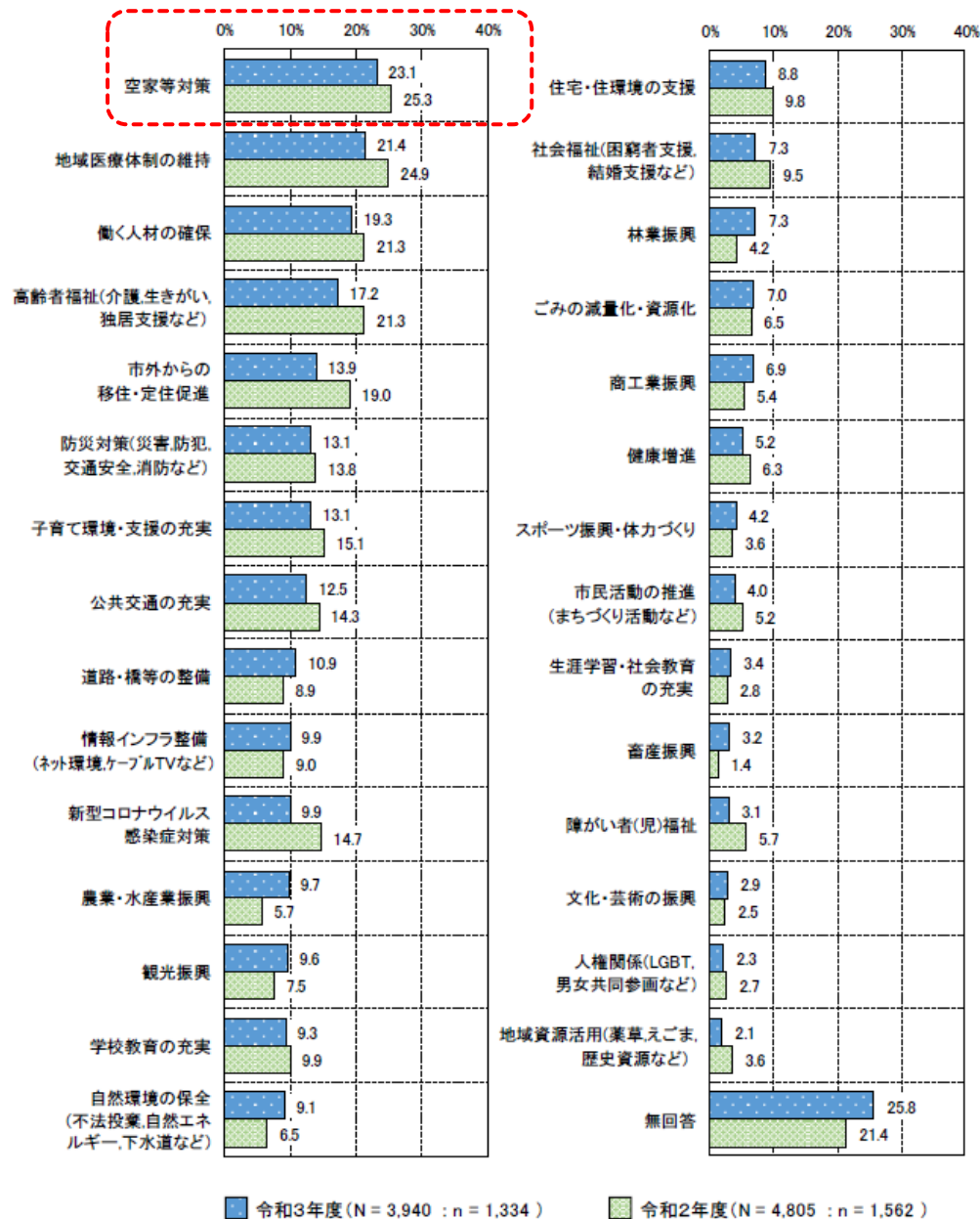
出典) 「令和3年度飛騨市市政世論調査 調査結果報告書」 P. 91

〈図3〉市の取り組みで重点的に進めるべきだと思う分野（全体・前回比較）

全体（図10-3-1）でみると、「空家等対策」が23.1%と最も高く、次いで「地域医療体制の維持」（21.4%）、「働く人材の確保」（19.3%）の順となっている。

前回比較（図10-3-1）でみると、前回と同様に「空家等対策」、「地域医療体制の維持」の順となっている。

図10-3-1 【全体・前回比較】重点的に進めるべきだと思う分野



※ N=総回答数 n=回答者数

出典) 「令和3年度飛騨市市政世論調査 調査結果報告書」 P. 97

(2) 課題と要因

本市における空家の状況やこれまでの取組みから見えてきた課題とその要因を整理すると次のとおりです。

課題1 空家等の増加

- 高齢化・単身化
 - ・ 一人住まいの高齢者が死亡又は転居した後、後継者や相続人がいないこと等によって、それまでの住居が不要となり、空家等へと変化していくことが考えられます。また、本市では65歳以上世帯員のみで構成される世帯数が多いことに加え、65歳以上人口割合が増加してきていることから、今後空家等となる可能性が高い住居が相当数潜在していることも想定されます。
- 将来的な計画がない
 - ・ 家屋等の財産（不動産）を将来的にどのようにしたいかを定めていないために、所有者等が死亡又は転居した後に空家等となり、利活用されないまま放置されてしまうことが考えられます。

課題2 管理不全空家等の増加

- 財産管理意識の希薄化・欠如
 - ・ 空家等となった後の管理頻度が低いことが考えられます。
 - ・ 自己の所有する財産を適正に管理するという意識が希薄になってきていることが考えられます。
 - ・ 売却や賃貸の方法がわからないなど、十分な利活用ができていない場合があります。
- 人的負担
 - ・ 所有者等が高齢者や女性である場合、敷地内の草刈や立木の処理、冬場の除雪作業を行うことが困難であることが考えられます。
 - ・ 所有者等が県外に在住しているなど、管理を行うことが困難な状況にあることが考えられます。
- 金銭的負担
 - ・ 空家等の維持管理や修繕、リフォームに要する費用、また、利活用の見込みがない場合には解体に要する費用が確保できないことが考えられます。

課題3 危険な空家等（特定空家等）の増加

- 所有者等不明
 - ・ 所有者の所在が不明、又は、所有者の死亡によって空家等となった後、相続人が所有者との関係や空家等の存在自体を認識していない場合があります。
- 金銭的負担
 - ・ 特定空家等を解体する費用が確保できないことが考えられます。
- 時間的負担、人的負担
 - ・ 所有者等が不明である場合、市は税情報や戸籍を頼りに調査を行います。所有者が死亡し、相続人が調査対象となった場合は、調査対象人数が増加するとともに、照会先市町村も広範にわたるため、相当の時間が必要であるとともに、調査業務を行う職員の労力も要します。

第3章 基本的な方針

1 基本的な対策の方針

本市では、適正な管理がなされていない空家等を原因として、地域の景観を害する事案、地域住民の生活を脅かすといった事案が発生しており、今後も人口減少と相まってさらに進行又は増加していくことが予想されます。

こうした問題は、長い期間を経て生じるものが多いことから、その対策についても、ある程度長期的視点を持ったうえ講じていくことが必要です。

このため、第1次計画の基本方針を踏襲することを基本として、市民が「あんき」に暮らせるまちづくりのため、次の3点を本計画の基本方針として推進します。また、基本方針の重点度を以下のとおり設定します。

基本的な対策の方針：

方針の内容	重点度
① 空家の流動化・活用の促進、適正管理の促進	第1位
② 空家化の予防	第2位
③ 管理不全状態にある空家等の解消	第3位

備考）重点度は、計画期間中に重点的に取り組む方針を定めるものです。重点度が低い方針に関する取組みであっても、危険な空家等への対策など、優先的に進める場合があります。

2 方針の内容

(1) 空家の流動化・活用の促進、適正管理の促進

- ・ 空家バンク制度によって、関係機関と連携した幅広い情報発信を行い、空家の「買い手・借り手」と「売り手・貸し手」の橋渡しを積極的に支援します。
- ・ 所有者等が、空家の売却や賃貸を行うために必要となる修繕・リフォームなどに要する費用の一部を支援することで、利活用促進を図ります。
- ・ 全市的に空家調査を行い、位置と状態及び空家総数を把握し、潜在する利活用可能な空家の所有者等に対して、利活用を促します。
- ・ 敷地内の草木の繁茂や冬期間の除雪が行われないなど、定期的な管理が行われない空家等がある場合は、所有者に対して適正管理を促します。
- ・ 空家等を管理したいが、遠方であるため困難である、維持管理に必要な費用の確保が困難であるといった所有者等を支援することで適正管理を促します。

(2) 空家化の予防

- ・ 高齢者の単独世帯や高齢者夫婦のみの世帯などを対象として、相続の必要性・不動産の利活用や処分の方法等について周知する取組みを行います。
- ・ 管理者のない空家等や管理責任者が不明の空家等にしないため、生前中に不動産の将来的な方針を定めておくことの必要性を周知する取組みを行います。

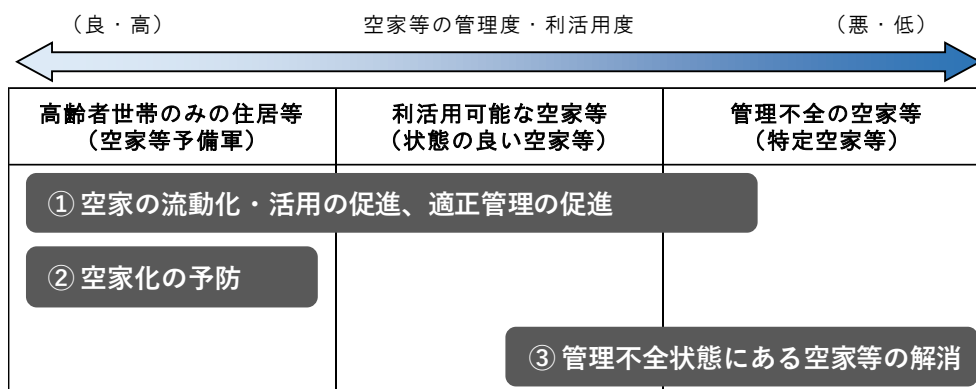
- ・ 老朽化が著しいなど、不要な空家を解体する場合に必要な費用の一部を支援することで、利活用不能な空家の増加を防ぎます。
- ・ 空家等に関する総合相談窓口を設置し、空家化予防のための助言等を行います。

(3) 管理不全状態にある空家等の解消

- ・ 管理不全状態にある空家等については、その解消のために空家法、空家条例及びその他関係法令に沿って必要となる手続を進めます。
- ・ 危険な空家等で、周辺に対する影響度や危険度が極めて高い場合は、立入調査を実施し、飛騨市空家等対策協議会の意見を踏まえ、市長が特定空家等として認定します。
- ・ 特定空家等は、空家法及び条例に規定された措置を厳格に講じます。
- ・ 特定空家等に関し、緊急の措置を要する場合や所有者等による措置が見込めない場合には、必要に応じて本市が代執行又は略式代執行により必要となる措置を講じます。
- ・ 特定空家等を解体する場合に必要な費用の一部を支援することで、特定空家等の解消を図ります。

3 基本的な対策方針と対象

本計画の基本的な対策方針と、その対象とする空家等との関係は次のとおりです。



第4章 具体的な対策

1 継続する取組み

第1次計画の基本方針のもと推進してきた取組みの中で効果的なものについては、本計画期間の中でも継続して実施することとします。

(1) 空家等に関する総合相談窓口の設置

空家等に関する問題は多様であるため、所有者等が適正な管理方法を知りたい、あるいは、空家等を利活用したいがどこに相談すればよいのか分からないといったことが考えられます。こうした場合に、第一次的な窓口として「空家等全般相談窓口」を設け、空家等に関する各種相談に対応するとともに、相談の内容によって関係部署等への橋渡しを行います。

〔関連する基本的な対策の方針：①②③〕

(2) 窓口連携による空家情報の把握、空家化の予防

所有者等が死亡し、又は市外へ転居等した場合に、それまでの住居が空家となる場合は、その管理責任者等の氏名・連絡先等を把握することで、その後の適正管理を促すことができます。死亡又は転出等の手続を行った後は、必要に応じて空家等全般相談窓口へ案内し、空家等の把握・情報収集に努めます。

また、行政区長等（地域住民の代表者）に対する管理責任者情報の提供にも同意を得ておくことで、空家に対する適正管理や緊急措置を要する場合等の連絡・情報共有を円滑化します。

〔関連する基本的な対策の方針：①②〕

(3) 空家バンクによる空家利活用の推進

本市の空家バンク制度である「飛騨市住むとコネット」は、令和3年10月に国土交通大臣表彰（第33回住生活月間功労者）を受賞しました。本市では、空家等所有者に対してはバンク登録に際し必要となる改修費や家財処分費に対する補助を、移住希望者等に対しては内覧のために市を訪れた際の交通費や宿泊費に対する補助を行うなど、売り手と買い手双方への支援によって物件登録数及び成約数を積み上げている点が評価されたものです。空家バンク制度及び空家バンクを有効に機能させるための取組みを継続的に進め、空家流動化の促進を図ります。また、広報誌やホームページによる周知活動、終活セミナーでの制度説明、固定資産税納税通知に合わせた制度紹介についても継続して実施します。

〔関連する基本的な対策の方針：①②〕

(4) 空家利活用のための補助・支援

空家バンクの登録物件に関する支援策として、空家を賃貸用に改修するために必要な工事（リフォーム）に対する補助、不要な家財道具の処分に対する補助、移住者の登録物件購入に対する補助といった補助制度を複合的に運用してきました。空き家バンク制度の働きを補完し、空家の流動化促進を図るため、今後も継続的に実施するほか、必要に応じ利活用に関するセミナーを開催します。

〔関連する基本的な対策の方針：①②〕

(5) 管理不全空家等所有者等への対応（初期指導）

敷地内の草木繁茂が著しい、冬期間の除雪が行われず、屋根や窓が破損しかかっている等の日頃の管理が適切に行われていない空家等がある場合は、所有者等に随時必要な対応を行うよう連絡・指導することとします。

〔関連する基本的な対策の方針：①②③〕

(6) 特定空家等への対応

所有者等の管理不全によって老朽化・破損等が著しく、周辺住民等へ及ぼす悪影響が著しいと認められる空家等については、立入調査を実施のうえ市長が特定空家等の認定を行います。

特定空家等の所有者等に対し、空家法及び空家条例の規定に基づき「助言・指導」「勧告」「命令」及び「氏名等の公表」の手続を厳格に進めることとします。

この場合において、次に掲げる事項については、原則、空家等対策協議会に諮り、その協議結果を踏まえたうえで決定し、行うものとします。

- ・「特定空家等として認定すべきものの判定」
- ・「特定空家等の所有者等に対する命令」

ただし、これらの事項以外についても、住民や周辺環境に及ぼす影響、その重要度等を勘案し、必要に応じて空家等対策協議会に諮り、助言・協力を得て、特定空家等対策を推進することとします。

〔関連する基本的な対策の方針：③〕

(7) 行政代執行（略式代執行）

特定空家等の所有者等に対し、命令を行っても正当な理由なくその命令に従わないときは、行政代執行を行います。

また、必要な措置を命令しようとする場合において、過失がなくその措置を命令する者を確知することができないとき（過失がなく助言若しくは指導又は勧告する者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む。）は、略式代執行を行います。

〔関連する基本的な対策の方針：③〕

2 新たな取り組み

第1次計画の基本方針のもと継続的に取り組む事項に加え、空家等対策をより重点的かつ効果的に推進するため、本計画では新たに次に掲げる取り組みを実施することとします。

(1) 空家等の調査

これまでの空家等対策を行ってきた中で、市が持ち得ている空家数情報は総務省が実施する「住宅・土地統計調査」上の数値のみでした。ただし、この数値はあくまで統計の数値に過ぎず、正確な情報とはいえません。市が、空家等の売却・賃貸等の利活用を促すための取り組みや、管理不全の空家等の増加を防止するための取り組みを行ううえでは、空家数とその位置、状態を可能な限り正しく把握することが急務です。

このため、全市域を対象として、現地調査に基づいたより正確な空家の状況と位置及び数を把握し、市内地図情報と空家情報を統合させた「空家データベース」を構築します。空家データベース構築によって得られた情報は、庁内関係部局で共有することとします。

〔関連する基本的な対策の方針：①②③〕

(2) 空家バンク登録物件の掘り起こし

空家バンク担当部署と連携のうえ、空家データベース情報を活用することによって、これまで働きかけができていなかった市内在住の空家等所有者に対し、固定資産税納税通知書送付時

に空家バンク案内文書を同封し、市内の利活用可能な空家の掘り起こしを行い、さらなる空家バンクの登録件数増加を目指します。

また、敷地内の草刈り・立木の手入れ、冬期間の雪下ろしの実施など、定期的な空家等の適正管理を促すことも併せて周知することで、管理不全の空家等が増加することを防ぎます。

〔関連する基本的な対策の方針：①②③〕

（３）終活支援センターとの連携による財産管理の適正化

本市では、飛騨市社会福祉協議会に運営委託し、「飛騨市終活支援センター」を開設しています。同センターでは、本や写真の整理から使っていない衣服や家財道具等の処分、不動産の相続登記や売却等に関するなど、生前中の終活に関する相談支援を行っています。終活支援センターと連携し、同センターが開催するセミナー等の機会を活用し、現在の住居を将来的にどうしたいのかを明確にしておくことや相続手続の必要性を周知するなど、財産の適正管理を促し、将来的に放置される空家等としないための予防策を講じます。

また、所有者等の希望や建物の状態に応じて、空家バンクへの登録を促します。

〔関連する基本的な対策の方針：①②〕

（４）空家等維持管理の支援

市外在住者等への支援策として、市では飛騨市シルバー人材センターと協定を締結し、空家等の見廻り、敷地内の草刈りや清掃などの業務を同センターで行うという、空家等適正管理サービスの提供体制を整えています。これまでのサービスの利用実績がわずかであることから、空家データベースを活用し、さらなる周知活動を行います。

また、サービス提供体制を拡充するため、市内障がい者就労支援事業所による同様のサービス提供体制の整備を検討します。

〔関連する基本的な対策の方針：①〕

（５）空家の取壊し支援（除却費補助）

不要となった空家や危険な空家を解消し、住民の良好な生活環境を確保するため、所有者等が利活用の見込みのない空家を解体するために必要となる費用の一部を支援します。

また、行政区等（認可地縁団体や自治会を含む）が特定空家等として認定された空家を解体する場合は補助率及び上限額を引き上げます。行政区等による特定空家等解体を支援することによって、市が法令に基づいて手続きを進めるよりも、早期に特定空家等を解消することにつながります。

なお、空家取壊し支援制度を行ううえでは、利用可能な国・県補助制度を活用するとともに「がんばれふるさと応援寄附金」（ふるさと納税）など、出来る限り外部財源を活用し市財政の負担軽減を図ります。

〔関連する基本的な対策の方針：②③〕

（６）住宅用地特例解除による流動化促進

全市的な空家等の調査の結果、住宅としての利用が困難な状況にある空家については税務担当部署へ情報を提供し、固定資産税の住宅用地特例の解除を働きかけることで、空家等の売却や不要な空家の取壊しの促進に繋がります。

〔関連する基本的な対策の方針：①②〕

(7) 跡地の適正管理・利用促進

空家の取壊し支援にあたっては、補助制度利用者に対し、空家解体後の跡地についても定期的な見回り、草刈り等の適正管理を行うよう周知します。

また、行政区等が跡地の利活用見込みがあるなどの理由で、特定空家等を取得のうえで同補助制度を活用する場合は、補助率上限を引き上げることで支援することとし、跡地の利活用を促進します。

〔関連する基本的な対策の方針：①〕

(8) 即時対応・緊急安全措置

管理不全の空家等に伴う問題のうち、草木の繁茂による通行人等への支障、建築資材の飛散のおそれ、屋根の積雪・氷柱の落下のおそれ等、対応に急を要する場合があります。これらの問題の解消にあたっては、所有者等を調べ、連絡のうえに対応を求めているのでは間に合わない場合があります。このため、こうした問題に対する対応を市が行うことができるよう、空家条例に明文化することとします。

なお、市が行った対応に費用を要した場合は、所有者等に対して求償することを合わせて定めることとします。

〔関連する基本的な対策の方針：③〕

3 基本的な対策方針と具体的取組みの関係

本計画の基本的な対策方針に基づいて推進する具体的取組みの位置付けは次のとおりです。

		基本的な対策の方針		
		① 空家の流動化・活用の促進、適正管理の促進	② 空家化の予防	③ 管理不全状態にある空家等の解消
具体的な対策	継続	1-(1) 空家等に関する総合相談窓口の設置		
		1-(2) 窓口連携による空家情報の把握		
		1-(3) 空家バンクによる空家の利活用		
		1-(4) 空家利活用のための補助・支援		
		1-(5) 管理不全空家等所有者等への対応（初期指導）		
				1-(6) 特定空家等への対応
				1-(7) 行政代執行（略式代執行）
	新規 （拡充）	2-(1) 空家等の調査（空家データベース構築）		
		2-(2) 空家バンク登録物件の掘り起こし		
		2-(3) 終活支援センターとの連携による財産管理の適正化		
		2-(4) 空家等維持管理の支援		
		2-(5) 空家の取壊し支援（除却費補助）		
		2-(6) 住宅用地特例解除による流動化促進		
		2-(7) 跡地の適正管理・利用促進		
		2-(8) 即時対応・緊急安全措置		
関連項目数		11項目	10項目	7項目

第5章 計画の推進体制

1 庁内の推進体制

空家等に関する対策の主管部署を総務部総務課とします。また、他の部署においても空家等対策における所掌事項を連携して推進することとします。

また、各種の空家等対策を行うにあたっては、必要に応じて関係部局と協議のうえ決定し、推進するものとします。なお、協議等が必要となる場合は、適宜会議等を開催し、迅速柔軟に行動することを基本とします。

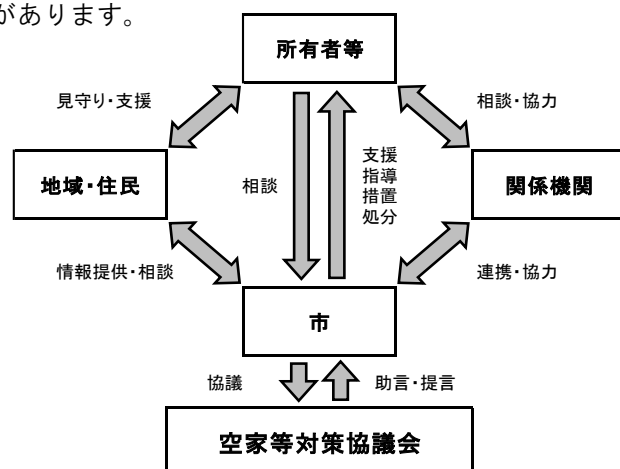
部又は課名	空家等対策に関する主な所掌事項
総務部 総務課	総括
総務部 総務課	空家等総合相談窓口、空家等対策協議会事務局
総務部 総務課 河合振興事務所 宮川振興事務所 神岡振興事務所	空家等相談窓口、空家等情報の把握（調査）、行政区等（自治会）との連携、空家等・特定空家等に関する対応、空家等取壊し支援
企画部	空家バンク（住むとこネット）、移住・定住支援
基盤整備部	住宅等改修（リフォーム）支援、住宅耐震診断、市直営工事
その他の部	
総務部	税務情報の提供、住宅用地特例の解除、危機管理上必要となる措置
市民福祉部	住民情報の提供、高齢者・障がい者支援、終活支援センターとの連携
環境水道部	廃掃法上必要となる措置
基盤整備部	道路法上又は建築基準法上必要となる措置
消防本部	消防法上必要となる措置
その他の部課	各所管業務における空家等に関する事項

2 関係者等との推進体制

空家等対策は市が主体的役割を担いますが、効果的に推進するためには地域住民、国・県や民間事業者等関係機関の協力が不可欠です。

地域住民が、日頃から地域内の空家等の状況に注意を払うとともに、状態が悪くなったときは所有者等又は市へ情報提供することが、管理不全空家等の発生を防ぐ最も身近で効果的な手段です。また、特定空家等に対する緊急対応は、地域や道路管理者や警察機関等と情報共有を密に行いながら、協力を得て進める必要があります。

右図のような体制を基本としながら各種の空家等対策を実施します。また、地域住民や関係機関が参画する空家等対策協議会を必要に応じて開催し、市が行う関連施策について助言及び提言を得ながら空家等対策を推進することとします。





H I D A C I T Y

飛 驒 市

岐阜県 飛驒市

令和4年4月21日