

令和 7 年度 第 1 回 恵那市空家等対策協議会

日時：令和 7 年 10 月 20 日（月）

時間：午後 2 時 30 分から

場所：恵那市役所会議棟中会議室

1. 開会

2. 委嘱書の交付

3. 会長あいさつ

4. 恵那市空家等対策協議会について

資料 1

5. 議事審議

議事（1）恵那市空家等対策計画（現行計画）の一部改定について

資料 2 資料 3

議事（2）恵那市空家等対策計画の改定について 資料 4 資料 5

6. その他

7. 次回審議会開催予定

令和 7 年度 第 2 回 恵那市空家等対策協議会

日 時：令和 7 年 2 月上旬を予定

議事内容： 恵那市空家等対策計画改定案の確定

8. 閉会

恵那市空家等対策協議会委員

	役職名	氏名	所属	備考	特定空家等審査会
-	弁護士	伊藤 公郎		アドバイザー	○
1	防災士	岩井 慶次			○
2	建築士	水野 泰昭	岐阜県建築士会東濃支部		
3	恵那市環境対策協議会	柘植 清成	恵那市環境対策協議会		○
4	地域代表	佐伯 孝敏	恵那市中心地域		
5	地域代表	渡邊 勝則	恵那市西部地域		
6	地域代表	小池 正則	恵那市北部地域		
7	地域代表	西尾 博隆	恵那市南部地域		
8	地域代表	平林 道博	恵那市南部地域		
9	恵那警察署地域課長	横山 博幸	岐阜県警察		
10					

恵那市空家等対策協議会設置要綱（平成30年7月31日告示第96号）

最終改正:令和5年12月14日告示第171号

改正内容:令和5年12月14日告示第171号 [令和5年12月14日]

○恵那市空家等対策協議会設置要綱

平成30年7月31日告示第96号

改正

令和5年3月31日告示第59号

令和5年12月14日告示第171号

恵那市空家等対策協議会設置要綱

(設置)

第1条 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7条第1項に規定する空家等対策計画の策定及び変更並びに実施について必要な協議を行うため、恵那市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

(1) 空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関する事項。

(2) 前号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

(組織)

第3条 協議会は、委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

(1) 地域住民

(2) 学識経験者

(3) 関係行政機関の職員

(4) 前各号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

(委員の任期)

第4条 委員の任期は、委嘱の日から翌年度の3月31日までとし、再任を妨げない。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に、会長及び副会長各1人を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、会長がその議長となる。ただし、委員の委嘱又は任命後最初に開かれる会議は、市長が招集する。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ、これを開くことができない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 会長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聞くことができる。

(アドバイザー)

第7条 第2条第1号の協議にあたり、関係法令に関する助言を受けるため、協議会にアドバイザーを置くことができる。

2 アドバイザーは、法務に精通した者を市長が委嘱する。

3 アドバイザーの任期は、委嘱の日から翌年度の3月31日までとし、再任を妨げない。

4 会長は、必要に応じアドバイザーに会議の出席を求めることができる。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、建設部建築住宅課において処理する。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、告示の日から施行する。

附 則(令和5年3月31日告示第59号)

この告示は、令和5年4月1日から施行する。

附 則(令和5年12月14日告示第171号)

この告示は、告示の日から施行する。

恵那市空家等対策計画

平成 31 年 3 月

令和 6 年 5 月

恵那市役所 建築住宅課

目 次

第1章 計画の目的と位置づけ	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけと計画期間	2
第2章 恵那市の空家等の現状と課題	3
1. 住宅・土地統計調査からみる現状	3
2. 空家等が引き起こす問題	4
3. 空家調査概要	5
4. 空家所有者意向アンケート概要	5
5. アンケートの分析からみる課題	6
第3章 空家等対策の基本的方針	7
1. 対象とする地区及び空家等の種類	7
2. 空家等対策の基本的方針	7
3. 繼続した情報収集	7
第4章 所有者等による空家等の適切な管理の推進に関する事項	8
1. 空家等発生予防の推進	8
2. 空家等の適切な管理の推進	8
第5章 空家等の活用の促進に関する具体的な取り組み	9
第6章 特定空家等に対する措置及び対処に関する事項	12
1. 特定空家に対する基本的方針	12
2. 特定空家等の判断	12
3. 特定空家等に対する措置の実施方法	13
第7章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	17
第8章 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項	18
参考資料（アンケート結果）	20
参考資料（空家等対策の推進に関する特別措置法）	25

第1章 計画の目的と位置づけ

1 計画策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空家や適正に管理されていない敷地（以下「空家等」という。）が年々増加しています。

このような状況の中で、適切な管理が行われていない空家等は、老朽化による安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。今後、空家等の数はさらに増加することが見込まれ、空家等を取り巻く問題は一層深刻化することが懸念されることから、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）が全面施行されました。

空家法では、空家等の所有者又は管理者に第一義的な管理責任を位置付けるとともに、地域に最も身近な市町村の役割として空家等に関する対策実施の重要性を規定し、また、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす空家等を「特定空家」として、市町村に立入調査の権限を与え、特定空家の所有者に対して適切な管理のための助言・指導、勧告、命令をすることができるようになり、最終手段として行政代執行による撤去も認められました。

平成25年の土地・建物統計調査において、恵那市（以下「本市」という。）の空家率は、15.8%となっており、全国（13.5%）、岐阜県（15.2%）を上回っています。全国や岐阜県の傾向と比較して増加傾向にあることから、利活用及び除却の方向性を検討するために空家等の件数及び状態を調査し、対象空家等の所有者を対象とする意向アンケートを実施しました。

また、一部には管理が不適切な空家等もみられ、相談が寄せられていますが、今後増加することが予想されるため、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす前に対策を講じる必要があります。

以上のことから、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、地域住民の安全・安心に寄与するため「恵那市空家等対策計画」を策定します。

2 計画の位置づけと計画期間

本計画は、本市の上位計画である「第2次恵那市総合計画」、「恵那市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「恵那市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」と連携し、計画を推進していきます。

なお、上位計画の改定、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

計画期間：2019年度～2025年度まで

○語句の定義

空家等・・・空家法第2条第1項における「建築物又はこれに付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。)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。」を表す。

空家等及びその跡地の活用については、国又は地方公共団体が所有し、または管理するものも含めて検討します。

(住宅・土地統計調査や固有名詞では「空き家」とし、その他は「空家」と標記します。)

特定空家等・・・空家法第2条第2項における「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事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。

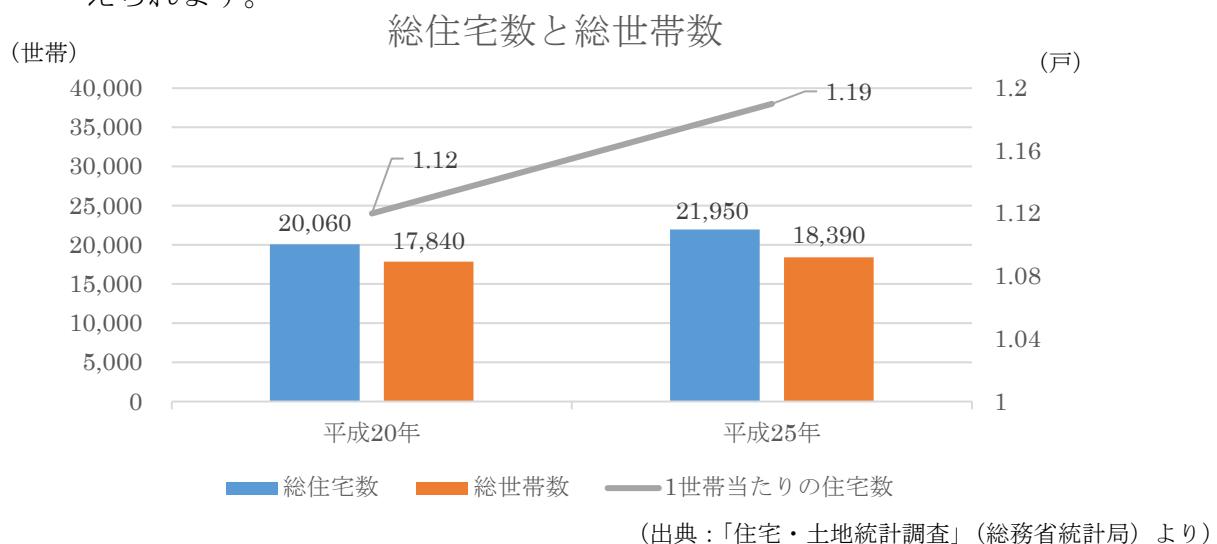
所有者等・・・空家法第3条第1項における「空家等の所有者又は管理者」を表す。

第2章 恵那市の空家等の現状と課題

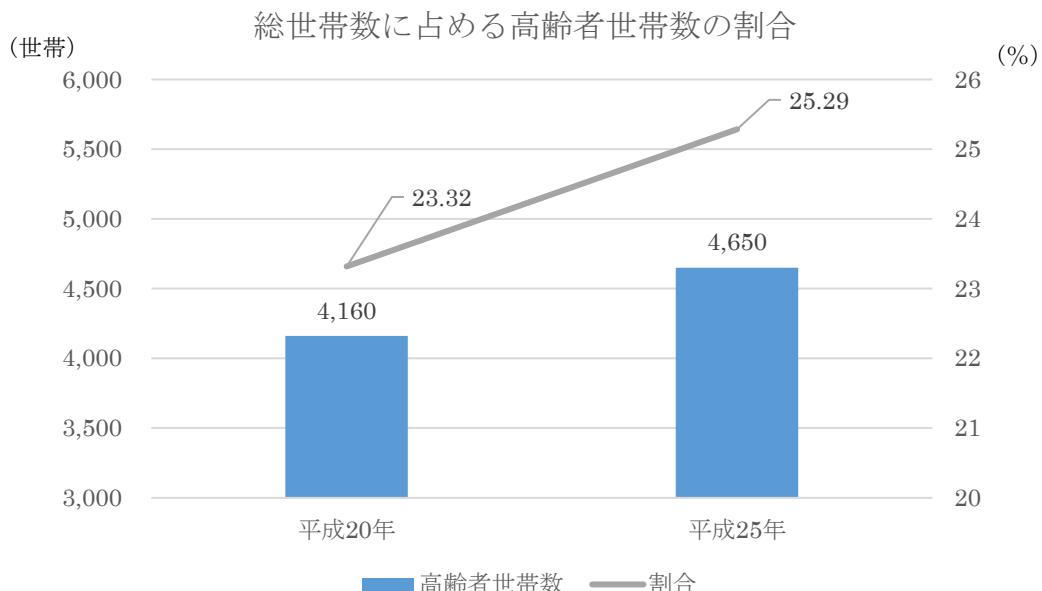
1 住宅・土地統計調査からみる現状

総務省統計局が行う「住宅・土地統計調査」(5年毎に実施)によると、本市の総住宅数及び総世帯数は、平成20年の調査から増加傾向にあります。1世帯当たりの住宅数は平成25年時点で1.19戸となっており、住宅供給が過剰である事がわかります。

一方、本市の人口は減少傾向にあります。人口減少に反して住宅総数や世帯数が増加している事が、空家増加の要因のひとつになっていると考えられます。



高齢者世帯数は平成25年時点で4,650世帯あり、本市の総世帯数の25.29%に該当します。またこのうち持ち家に住んでいる世帯数は4,280世帯で、高齢者世帯数の92.04%に該当します。これらの住宅は将来的に管理が適切になされない場合、特定空家となるリスクを抱えています。



2 空家等が引き起こす問題

高齢社会を迎える、高齢世帯化、高齢単身世帯化が進んでおり、福祉施設への入所や所有者が亡くなるなどの理由により空家となる事案が増加しています。相続人となる子の世帯は遠方で生活基盤を築いている事や建物がある事で固定資産税の住宅用地特例の対象となる事から、相続されず長年放置されるケースがあります。

利活用が困難であり、管理されずに放置され、周辺環境に悪影響を与えていたる空家等が引き起こす課題（問題）の具体的な例を挙げると次のものがあります。

ア 防災・防犯

空家は放置されることにより老朽化が進みます。これにより倒壊や屋根材の落下、外壁の崩落などが発生し、近隣住民等に対して、保安上危険な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や通学路に面している場合は被害が大きくなる可能性があります。

また、放火や不審者の侵入などにより、犯罪の温床となる可能性もあります。

イ 衛生

敷地内への不法投棄やゴミ等の放置により、ねずみ、はえ、蚊等が発生し近隣の生活環境に悪影響を与え、地域住民の日常生活に支障をきたす可能性があります。

ウ 景観

屋根、外壁等の変形や破損、窓ガラスが割れたまま放置されていることで、周辺の景観と不調和な状態となり、景観を損ねるだけでなく、地域全体のイメージを低下させることにもなります。

エ 隣家等への影響

敷地内に繁茂する草木の枝葉等が隣接する敷地へ侵入したり、枯木の倒木、落ち葉による樋のつまりなどが発生する恐れがあります。隣家等に居住する方々の快適で安心した生活が脅かされることになります。

3 空家調査概要

市内の空家と思われる建物の件数、場所、状態等について、空家の実態及び状態調査を行いました。

●空家実態調査

目的：本市内の利用されていないと思われる建物の把握

調査範囲：本市全域

調査対象：戸建て住宅等（集合住宅、ビルテナントは調査対象外とした。）

調査項目：下記のア～オに該当するもの

ア．郵便受けにチラシやDMが大量に溜まっている。

イ．窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない。

ウ．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。

エ．売り、貸し物件の表示がある。

オ．上記以外（電気メーターが動いていない等）

実施日：平成28年1月22日～平成28年3月18日

●空家状態調査

目的：空家実態調査において把握した利用されていないと思われる

建物の状態（損壊度）の把握

調査対象：空家実態調査により把握した空家

調査項目：調査員の目視により、下記の4項目について点数化し、損壊度のランク分けを行った。

ア．柱、梁の状況

イ．外壁の状況

ウ．屋根の状況

エ．開口部の状況

実施日：平成28年12月26日～平成29年3月20日

4 空家所有者意向アンケート概要

目的：利用されていないと思われる建物について、建物の状態の把握及び今後の利活用等についての考え方の確認

期間：平成30年2月から3月まで

対象：655件の空家等の所有者

回答数：321（49.2%）

（アンケート結果については19ページ以降参照）

5 アンケート結果の分析からみる課題

アンケートの結果から、以下の課題が考えられます。

(1) 建築物の課題

- ・ 耐震基準を満たしていない可能性のある空家が多く、災害時に倒壊して近隣に深刻な影響を与える恐れがあります。

(2) 所有者等の課題

- ・ アンケート調査では、所有者の半数近くが市外又は岐阜県外に住んでいることから、多くの空家が所有者本人による状態把握や管理が容易にできないことが考えられます。
- ・ 空家の約半数については倉庫や別荘として利用されていますが、残りの約半数については利用されていません。これらの空家は今後の管理状況によって、近隣の生活環境に悪影響を与える可能性がある一方、利活用できる可能性がある空家が多くあるとも言えます。

(3) その他の課題

- ・ 住人が入院又は亡くなることにより空家となり、そのまま使用されず現在に至っているケースが多くあります。このことから空家の適正な管理や利活用について、所有者及び相続人に対して情報提供や啓発を実施していく必要があります。
- ・ 所有者の多くは売却や賃貸、解体など、空家の除却や利活用を検討していますが、金銭的な負担や利活用の手法が課題となり、実施に至っていません。所有者自身による除却や利活用を支援するための施策を検討していく必要があります。

第3章 空家等対策の基本的方針

1 対象とする地区及び空家等の種類

(1) 対象とする地区

本計画で対象とする地区は本市全域とします。

(2) 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定する空家等とします。

2 空家等対策の基本的方針

本市の空家は、人口減少及び総世帯数に占める高齢者世帯の増加に伴い増加していくことが想定されます。

このような状況から、以下のような4つの基本的な考え方のもと、対策に取り組むこととします。

- ① 空家等の適切な管理は、当該空家所有者等の責任において行われるべきものです。所有者及び相続人等に対し、空家等の適切な管理に向けた情報提供や意識啓発を行います。
- ② 空家となった物件を特定空家にしないための予防の推進を図る観点から、空家の活用策や流通の促進を図ることに取り組みます。また、利活用が困難な空家について、所有者等による除却の促進を図るための支援等を検討していきます。
- ③ 既に空家等として地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものに関しては、本市が当該空家の状態や周辺への影響の程度などを総合的に勘案し、所有者等に必要な措置を講じます。(12ページ参照)
- ④ 所有者等が不明な危険空家等について、代執行後の土地について流通を図るため「財産管理人制度」の検討を行います。

3 繼続した情報収集

本市は、地域と連携し、継続して危険な空家及び管理不適切な空家の情報収集を行います。

第4章 所有者等による空家等の適切な管理の推進に関する事項

1 空家等の発生予防の推進

今後、空家等の増加が予想される中、新たな空家等の発生を未然に防ぎ、抑制することが重要になります。

そのため、広報誌、本市ウェブサイト、チラシによる情報提供や相談会の開催等、様々な機会を通じて、所有者等を含め、広く空家等が地域へ与える影響の重大性や所有者等の責務についての周知啓発を行います。また、空家等になる前から自らの責任で対策を講じていけるよう意識の浸透と理解の増進を図ります。

2 空家等の適切な管理の推進

適切な管理がされていない状態の空家等は、損壊度が深刻化するほど、対応や除却等にコストが増大する可能性があるため、自治会等や関係部局との連携により早期発見に努め、所有者自らの責任において必要な対応を求めるなど解決が図られるよう情報提供に努めます。

また、所有者等が管理上の悩みを相談できる体制を整えます。(20 ページ参照)

(情報提供参考例)

「空き家」放置していませんか?

空き家とは 業主の不在が常態化しており、居住やその他の使用もなされない建物や敷地のこと。

空き家を放置するとこんな危険が!

- 壊れた窓ガラスが落ちて通行に怪我させたり
- 放置された庭木に害虫が発生する原因になったり
- 不審者が侵入したりごみの違法投棄をされたり
- 建物の痛みから倒壊の危険性もあります

「空き家等対策の推進に関する特別措置法」には、空き家等は、当の用途で、賃貸業者、または所有者等は、空き家等の「所有者」が所有するべきであることを定めています。空き家の放置によって、他人が怪我した場合、空き家の所有者が責任を負うことがあります。

例えばこんなことが起こる可能性が…

倒壊による隣接住家の全壊・死亡事故(想定)

倒壊の相場とした被災モデル	倒壊費用	隣接費用
住宅用	250万円	250万円
店舗用	320万円	320万円
小計	1,550万円	1,550万円
その他	11,760万円	11,760万円
合計	13,310万円	13,310万円
合計	20,860万円	20,860万円

約2億1千万円の損害額!

外壁材等の落下による死亡事故(想定)

倒壊の相場とした被災モデル	倒壊費用	隣接費用
住宅用	250万円	250万円
店舗用	320万円	320万円
小計	1,550万円	1,550万円
その他	2,700万円	2,700万円
合計	4,250万円	4,250万円

約5千600万円の損害額!

空き家はあなたの資産を減らす?

空き家を放置したままだと、特定空家等と認定される可能性があります。

特定空家等の基準とは

- 延べ床面積が保有する住宅となるおそれのある状態
- 著しく人生上有害となるおそれのある状態
- 適切な管理が行われないおそれにより著しく費用を発生するおそれのある状態
- 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

「空き家対策特別措置法」の施行に伴い、自治体の調査によって「特定空家等」と判断されたものは、何らかの措置の勧言、または指導、勧告、命令、代執行の行政措置が行われます。

代執行の行政措置が行われた場合は、行政は特定空家等所有者に対して、代執行に要した一切の費用を請求します。

該空家等は、代執行の手数料だけでなく、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補修料等も含まれ、多額の金額が請求されます。

つまり、空き家をそのまま放置し特定空家等と判断されると、不本意な形で、あなたの大切な資産を、大きく減らしてしまう可能性があります。

空き家の状態では、固定資産税の特例適用外の可能性があります。

住宅用地の特例措置とは、住宅用地のうち一定のものについて、固定資産税が最大1/16倍課税されるというもので、平成26年度までは、全ての住宅に適用されていましたが、平成27年度税制改正の大幅において、適切な管理が行われていない空き家の敷地に対して、住宅用地の特例措置は適用されないとになりました。

つまり、空き家を放置しておくと、固定資産税の大幅な増税になる可能性があります。

空き家を放つておくと、かえってお金がかかる?

空き家を放置すると、お金がかかる場合があります。人が住んでいない、メンテナンスを行っていない住宅は、休みが早く、休みが直行した住宅の場合、芝生が伸び、害虫駆除等で多くの費用が掛かってしまい、資金繰りに苦労したり、諦めなければならぬことがあります。

特定空家等となる前に、適正に管理活用しましょう!

第5章 空家等の活用の促進に関する具体的な取り組み

空家等は私有財産であるため、原則として、所有者等が責任を持って自主的に適切な管理を行う義務があります。一方、空家等はまちづくりの資源でもあります。本市には空家等の適切な管理や利活用に関する情報発信、空家等の所有者等及び利用者への支援、管理不適切な空家等の所有者等への指導などが求められています。

空家等は大きく「利活用が可能な空家等」と「利活用が困難な空家等」に区分できる事から、「利活用が可能な空家等」については、早期に利活用についての相談に対応するとともに、利活用に係る、改修費補助等の支援を行います。

本市だけでは空家等に対応する事は困難であるため、地域や専門家・関係団体と連携して空家対策に取り組みます。

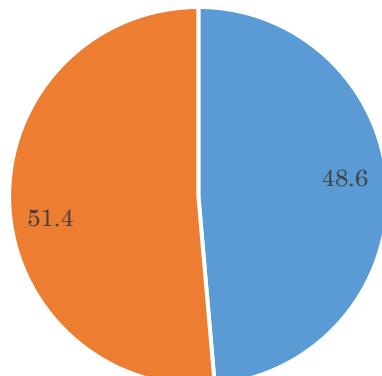
(1) 地域住民からの要望による活用

地域からの要望等により、地域交流拠点など、地域貢献を目的とする空家の利活用等については、地域振興の促進や産業振興などの拠点作りへの改修費用等の支援を、国の制度や自主財源を活用し、行います。

所有者情報の地域への提供について

選択項目	比率	件数
1 情報提供しても良い	48.6	106
2 情報提供しない	51.4	112

(有効回答数：218件)



■ 1 情報提供しても良い ■ 2 情報提供しない

(2) 恵那くらしふジネスサポートセンターとの連携

恵那くらしふジネスサポートセンターとの連携を密にし、自治会やまちづくり推進員等と協力して空家物件の活用促進に努めます。

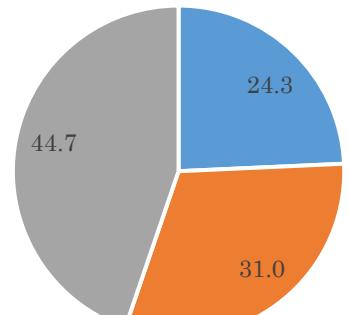
(3) 恵那市空き家バンク制度の活用

空き家バンクとは、空家の賃貸・売却を希望する人から申し込みを受けた物件情報を登録し、空家の利活用を希望する人に紹介する制度です。また、空き家バンクを通して契約した物件に対しては、空家を改修するための補助制度も活用できます。

空き家バンクへの登録について

選択項目	比率	件数
1 登録したい	24.3	51
2 内容を確認して検討したい	31.0	65
3 登録したくない	44.7	94

(有効回答数：210 件)



- 1 登録したい
- 2 内容を確認して検討したい
- 3 登録したくない

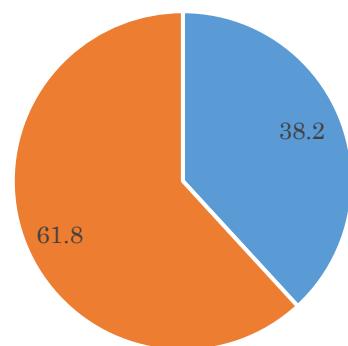
(4) 農地付き空き家への移住・定住

周辺部においては、空家等の周辺に農地があるいわゆる「農地付き空き家」が多く存在するため、「農地付き空き家」についても、移住・定住希望者へ積極的な活用の推進を図ります。

対象建物周辺農地の有無について

選択項目	比率	件数
1 ある	38.2	50
2 ない	61.8	81

(有効回答数：131 件)

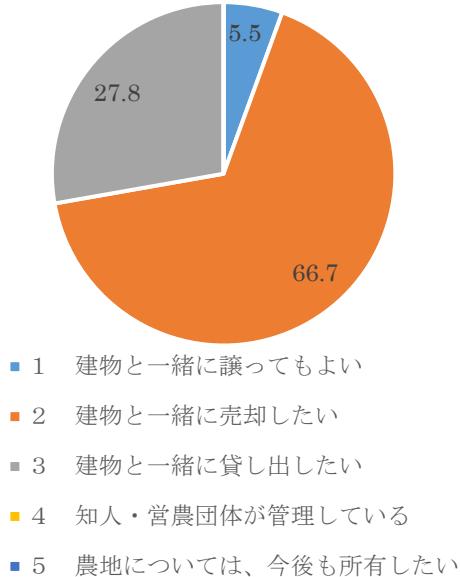


- 1 ある
- 2 ない

対象建物周辺農地を「譲る」、「売却する」、「貸し出す」ことについて

選択項目	比率	件数
1 建物と一緒に譲ってもよい	5.5	1
2 建物と一緒に売却したい	66.7	12
3 建物と一緒に貸し出したい	27.8	5
4 知人・営農団体が管理している	0.0	0
5 農地については、今後も所有したい	0.0	0

(有効回答数：18件)



(5) 移住・定住者が空家を利活用した場合の住宅支援策

空家を利活用して移住・定住を希望される方に住宅改修などの助成を行います。助成内容は次のとおりです。

- ① 建築物耐震診断補助事業
- ② 空き家改修補助金制度（空き家バンク制度を活用した物件のみ）
- ③ 木造住宅耐震補強工事費補助事業

(6) 利活用が困難な空家等の所有者等に対する助成

利活用が困難な空家等について、将来の危険を回避するために除却をした所有者等に除却費の一部を助成します。

第6章 特定空家等に対する措置及び対処に関する事項

1 特定空家等に対する基本の方針

空家等のうち、特定空家等に該当する恐れが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、早期に情報提供や助言等を行うことが必要です。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、本市は空家等の所有者等に対し、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講ずるよう情報提供や助言等を行い、早期に解決が図られるよう努めます。

2 特定空家等の判断

空家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、国土交通省により示されたガイドライン「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」に定める内容を基本とします。

なお、特定空家の判断については、学識経験者等で組織する恵那市特定空家等審査会において審査し、本市が認定するものとします。

また、次の1)～4)に示す項目及び状態については、同ガイドラインにおける特定空家の判断の参考となる基準に該当するものとしています。

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のある状態

- ・建物等の著しい傾斜
- ・建築物の構造耐力上主要な部分の損傷
- ・屋根・外壁等の落下など

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

- ・衛生の悪化
- ・悪臭の発生
- ・ねずみ、はえ、蚊等の発生など

3) 適切な管理を行っていないことにより著しく景観を損ねている状態

- ・地域で定められた景観保全に係るルールに適合しない
- ・外壁が落書き等で外見上大きく傷んだり汚れているなど

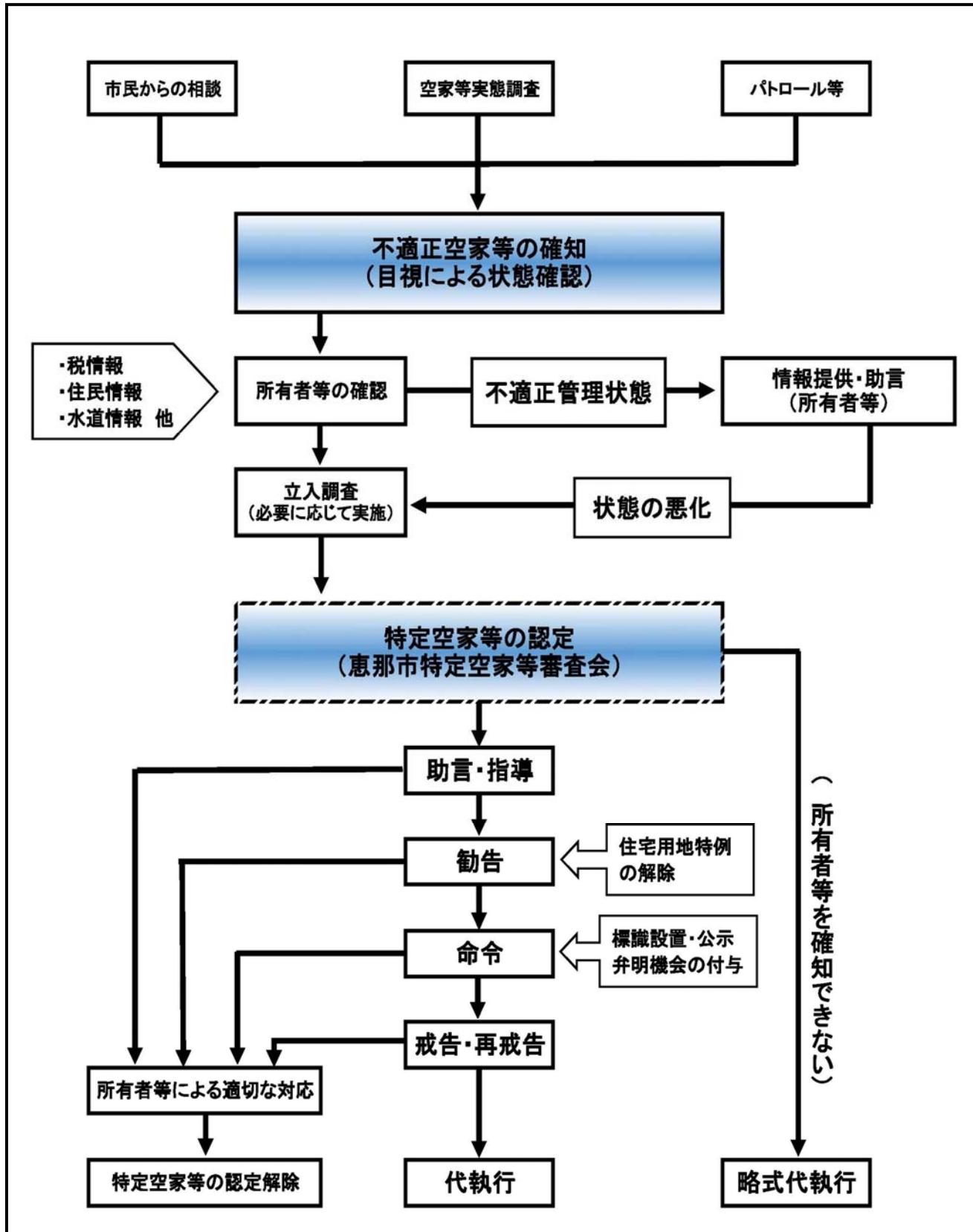
- 4) 周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
 - ・門扉が施錠されていないなど不特定の者が容易に侵入できる
 - ・立木の枝等が道路等にはみ出して、通行に支障を及ぼしているなど

3 特定空家等に対する措置の実施方法

(1) 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置については、「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）を参考として、「特定空家等に対する措置の手順」（次ページ参照）により実施します。

特定空家等に対する措置の手順



4 措置

【関係法令】

法：空家等対策の推進に関する特別措置法

条例：恵那市特定空家等審査会設置条例

細則：恵那市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則

(1) 特定空家等の認定（条例第2条）

審査会は、市長の諮問に応じ、特定空家等の認否について審査する。

(2) 助言又は指導（法第14条第1項、細則第4条）

市長は、特定空き家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、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又は指導をすることができる。

(3) 勧告（法第14条第2項、細則第5条）

助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、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ことを勧告することができる。

(4) 命令・意見聴取（法第14条第3項、細則第6条、第7条）

勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

命令をしようとする場合において、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

(5) 標識の設置・公示（法第14条第11項）

市長は、命令をした場合、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

(6) 戒告（行政代執行法第3条第1項）

市長は、命令を受けた者が正当な理由なく当該命令に係る措置を講じないときは、相当の履行期限を定め、その期限までに義務の履行がなされない場合は、代執行をなすべき旨を文書により通知しなければならない。

(7) 行政代執行（法第14条第9項、行政代執行法第2条）

市長は、戒告をした場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

(8) 略式代執行・公告（法第14条第10項）

市長は、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は、事前に公告した上で、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。

第7章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等に関する対策の実施については、「空家等の発生の抑制」、「空家等の利活用の促進」、「空家等の適切な管理の促進」、「跡地の活用促進」、「特定空家等に対する措置等」に関する事項を行政だけではなく、地域や関係団体等（専門家団体、民間事業者など）と協働して取り組みます。

ア 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、建設部都市住宅課及びまちづくり企画部地域振興課移住定住推進室とします。

イ 空家等対策協議会の設置

恵那市空家等対策協議会設置要綱に基づき、学識経験者、地域住民等により構成される空家等対策協議会を設置します。協議会では、空家施策検討のほか、計画の実施や変更を行います。

ウ 自治会等との連携

地元をよく知る自治会の協力がなければ解決できません。そのためには、本市が行った「空家所有者意向に関するアンケート」により、地域への情報提供に同意が得られた建物及び所有者の情報を自治会等に提供して、地域での空家対策に活用できるよう連携します。

また、地域において把握した危険空家について、情報共有を図る体制作りを行います。

エ 庁内組織との連携

空家等が及ぼす問題は、多岐にわたることから、市民からの通報等があった場合の、初動体制や施策等に関する関係法令等の調整をするため、必要に応じ庁内組織により情報共有を図り、適切な対応を検討します。

オ その他関係団体との連携

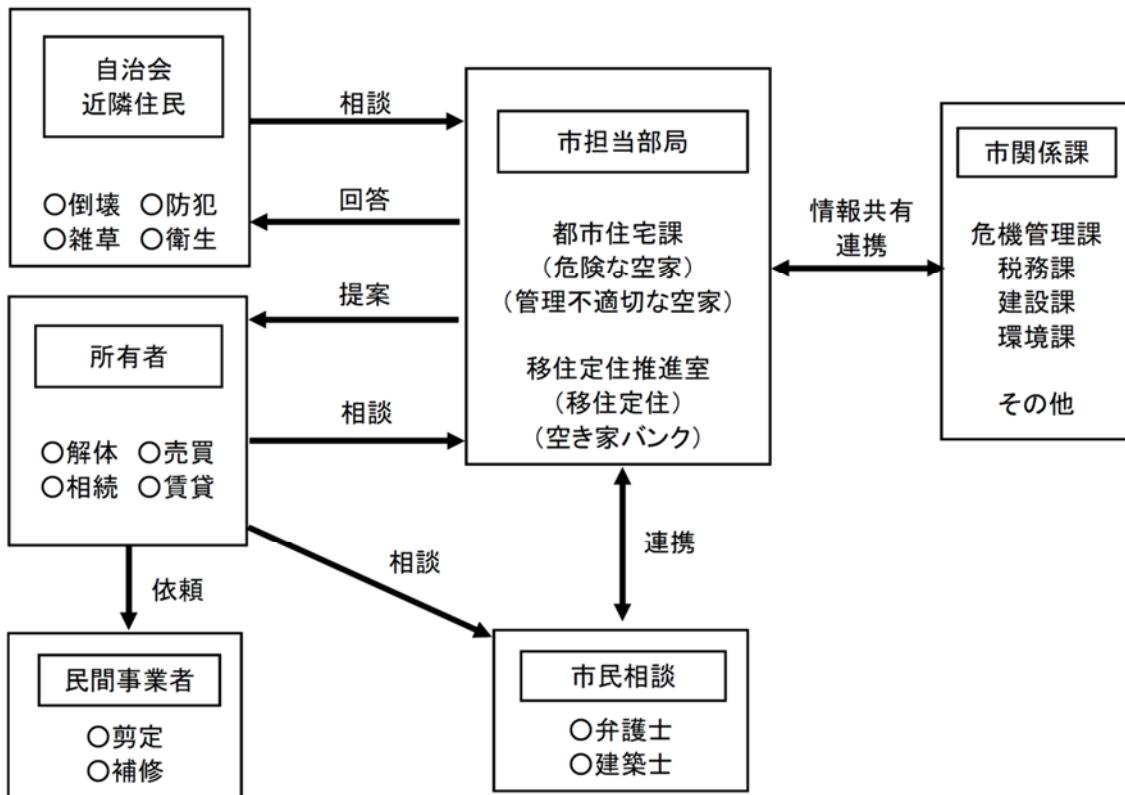
本市は、空家等に関する対策の推進のため、必要な関係団体との連携を図りながら空家等の問題に取り組みます。

第8章 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

本市では、住民からの空家等に関する相談に対して、下記2か所に窓口を設置し、相談内容に応じて対応します。また、複数の担当課にまたがる相談は、内容に応じて関係する各課と調整し迅速な対応に努めます。

担当部署	役割・相談内容
都市住宅課	危険な空家、管理不適切な空家に関する相談
地域振興課 移住定住推進室	移住・定住、空き家バンクに関する相談

相談への対応図



<空き家バンクについての相談>

恵那くらしビジネスサポートセンター

□ T E L : 0573-26-2266

□ 相談時間：毎週火曜日～日曜日 9:00～17:00

<空き家・すまい総合相談室 実施体制>

**空き家の活用 恵那市
空き家バンク制度**

**惠那市
空き家バンク**

恵那市内に空き家をお持ちの方へ

「恵那市空き家バンク」に登録して買い手、借り手を探しませんか。
例えばこんな場合
●空き家になっている建物を「売りたい」または「貸したい」と考えている方
●近いうちに引っ越し等で空き家になってしまう建物をお持ちの方

**空き家バンク事業
イメージ図**

空き家所有者 (賃したい 売りたい) → **利用希望者** (借りたい 買いたい)

中間プロセス:
空き家情報募集!
現地調査・内容審査・バンク登録
登録申請書・登録カード
物件登録用紙提出・物件問い合わせ
登録の申請・物件問い合わせ
バンク利用料金負担・情報提供

お問い合わせ先
恵那くらしビジネスサポートセンター
[TEL] 0573-26-2266
恵那市役所 移住定住推進室
[TEL] 0573-26-2111 (527)

**恵那くらし
ビジネス
サポートセンター**
(恵那市 空き家バンク事業)
恵那市空き家バンク
空き家の情報を公開
<http://enalifebizsupport.jp/akiyabank/>

※交渉・契約については不動産業者の媒介もしくは直接契約により行っていただきます。
恵那くらしビジネスサポートセンターでは、契約・交渉に関わるサポートはできませんので、ご了承ください。

恵那市 空き家バンク登録までの3つのステップ

» **ステップ1** —— » **ステップ2** —— » **ステップ3** ——

まずはご相談ください。
恵那くらし
ビジネスサポートセンター
〒509-7201
恵那市大井町206-5
TEL/0573-26-2266
ご利用時間/9:00～17:00
定休日/月曜日

物件登録用紙に記入し、提出ください。
※郵送でも提出可能です。
※登記がない等、
登録できない物件もあります。
※登録は無料です。

物件調査
WEBにUPする
写真等の撮影のため
スタッフが現地に
お伺いします。

登録完了

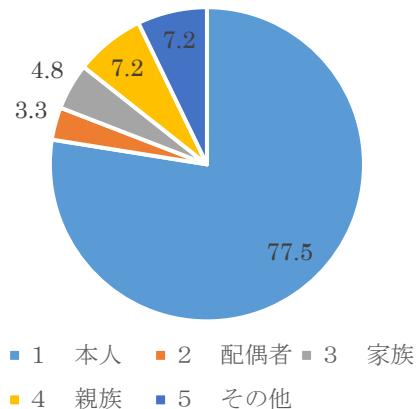
參 考 資 料

アンケート結果（抜粋）

建物所有者について

選択項目	比率	件数
1 本人	77.5	162
2 配偶者	3.3	7
3 家族	4.8	10
4 親族	7.2	15
5 その他	7.2	15

(有効回答数：209 件)

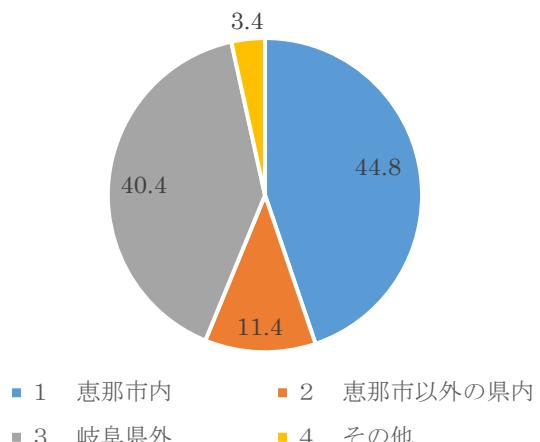


建物所有者の 77.5% が本人の名義です。なお、本人の中には相続をされずに所有者が亡くなっている場合も含みます。

所有者の住所について

選択項目	比率	件数
1 恵那市内	44.8	91
2 恵那市以外の県内	11.4	23
3 岐阜県外	40.4	82
4 その他	3.4	7
5 無回答	0.0	0

(有効回答数：203 件)

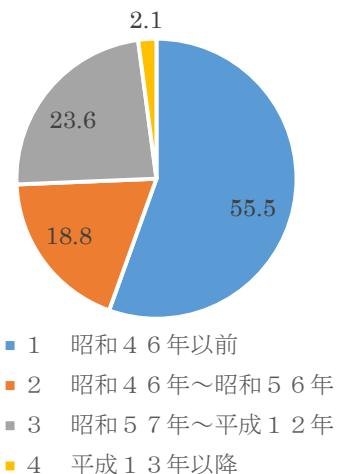


所有者の約半数は市外に在住しており、そのうち 79.5% が県外に在住しています。

対象建物の建築時期について

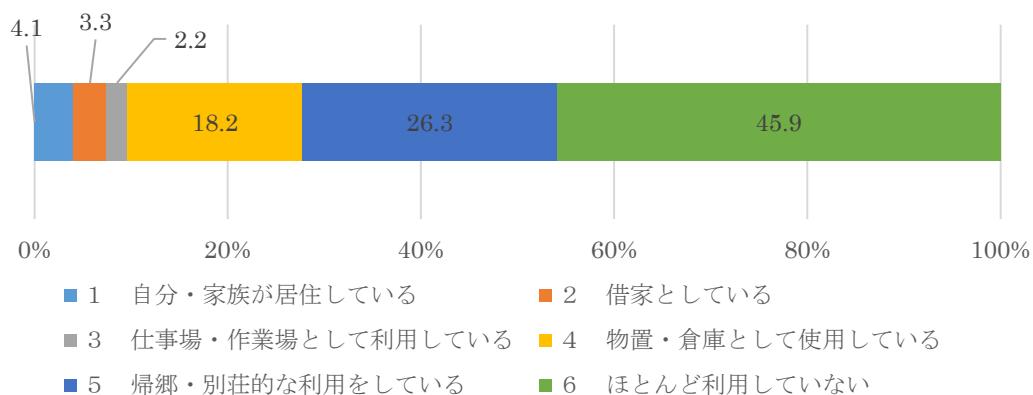
選択項目	比率	件数
1 昭和46年以前	55.5	106
2 昭和46年～昭和56年	18.8	36
3 昭和57年～平成12年	23.6	45
4 平成13年以降	2.1	4

(有効回答数：191 件)



74.3%の建物が昭和56年以前に建築されており、現在の建築基準法の耐震基準を満たしていない可能性があります。

現在の建物の利用状況について

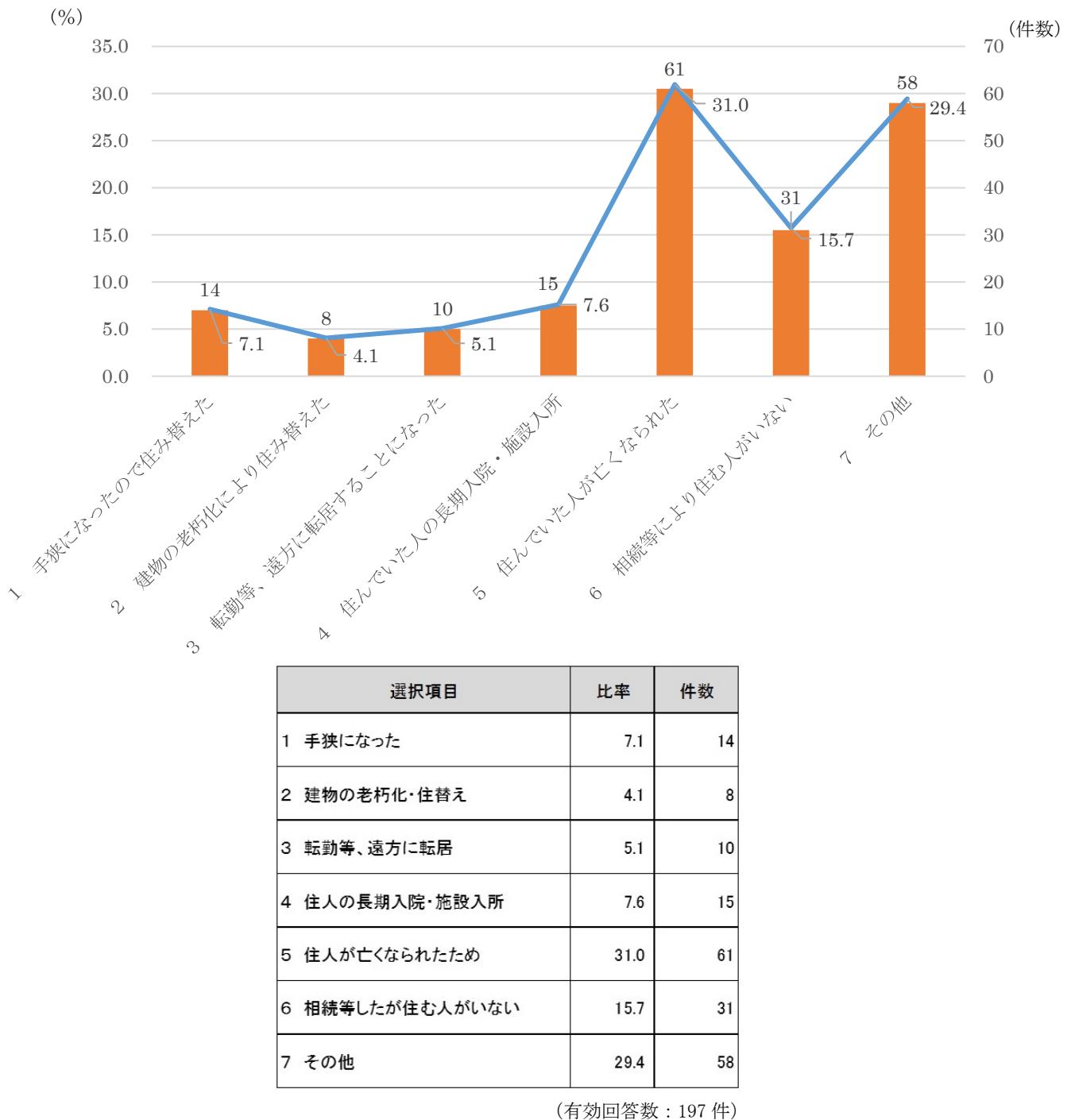


選択項目	比率	件数
1 自分・家族が居住している	4.1	11
2 借家としている	3.3	9
3 仕事場・作業場として利用している	2.2	6
4 物置・倉庫として使用している	18.2	49
5 帰郷・別荘的な利用をしている	26.3	71
6 ほとんど利用していない	45.9	124

(有効回答数：270 件)

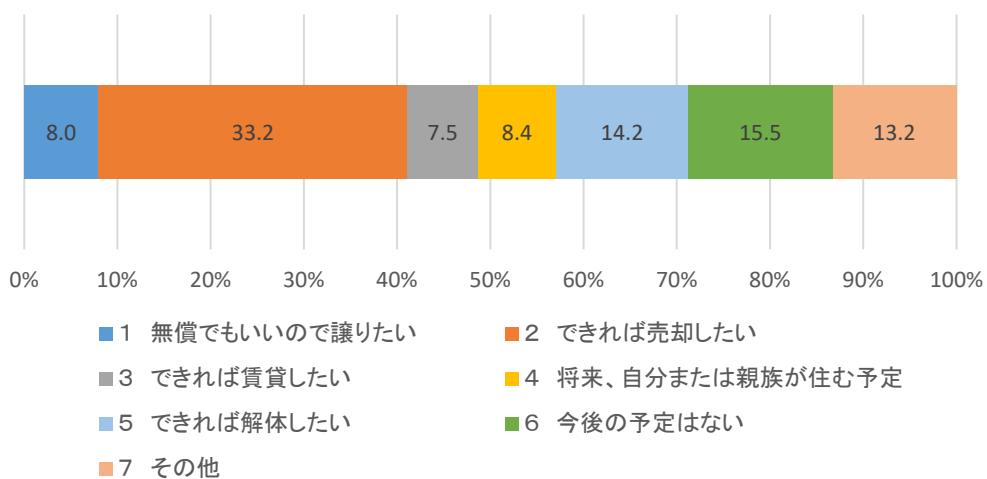
現在の建物の利用状況は、半数近い45.9%がほとんど利用されていないことがわかりました。

建物を利用しなくなった理由について



建物を利用しなくなった理由として、「住んでいた方が亡くなられた事により空家となった」の割合が 31%と一番多く、次いで「相続等したが住む人がいない」、の合計が 15.7%となっていることから、相続人に対する注意喚起が必要と思われます。

建物の今後について



選択項目	比率	件数
1 無償でもいいので譲りたい	8.0	18
2 できれば売却したい	33.2	75
3 できれば賃貸したい	7.5	17
4 将来、自分または親族が住む予定	8.4	19
5 できれば解体したい	14.2	32
6 今後の予定はない	15.5	35
7 その他	13.2	30

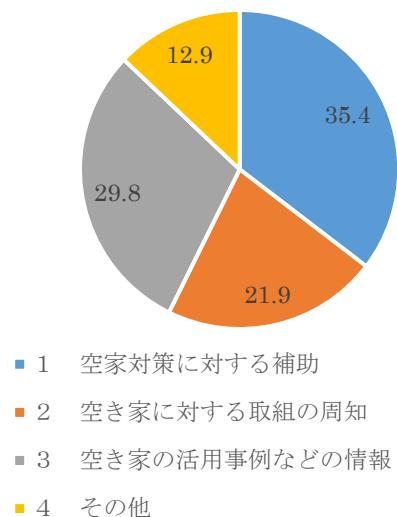
(有効回答数：226 件)

建物の今後については、「できれば売却したい」という意見が一番多く、続いて「できれば解体したい」が2番目に多くなっていることから空き家バンク制度の周知徹底や相談体制の充実を図る必要があると思われます。

本市の政策に対する要望について

選択項目	比率	件数
1 空家対策に対する補助	35.4	63
2 空き家に対する取組の周知	21.9	39
3 空き家の活用事例などの情報	29.8	53
4 その他	12.9	23

(有効回答数：178 件)



本市の政策に対する要望として一番多かったのは、「空家対策に対する補助」でした。活用事例の情報や取組の周知だけでなく、具体的な補助についても検討していく必要があると思われます。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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ものとする。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
(協議会)

第7条 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。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある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。

2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについて
は、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これららの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、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（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、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ことを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えるなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から 5 日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第 3 項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第 3 項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の 3 日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第 6 項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第 3 項の規定により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、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第 3 項の規定により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（過失がなくて第 1 項の助言若しくは指導又は第 2 項の勧告が行われるべき者を確知すること

ができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。
(財政上の措置及び税制上の措置等)

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 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。

恵那市空家等対策計画（現行計画） の一部改定について



恵那市役所
建設部 リニア都市計画局 建築住宅課



■ 目的

- ◆ 住民の安全や生活環境を守る
- ◆ 空家等の有効活用や増加抑制

地域の実情に応じ、
空き家に関連した活動を包括的に推進するための基本指針

■ 内容

- ◆ 「空家等対策の推進に関する特別措置法」第6条に基づき
各自治体が策定
- ◆ 対象となる空家等の範囲、地域や
対策内容（管理促進、活用、除却、相談受付、体制強化など）
を定める

【現行計画参考先】 p.4

「空家」が指すものを再定義

◆ 基本的には空家法第2条第1項に定義されたもの

- 「建築物又はこれに付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、または管理するものを除く。」

◆ 空き家の活用について、「ただし書き」を追加

- 「空き家とその跡地の活用については、国・地方公共団体が所有し管理するものも含めて検討する」

恵那市空家等対策計画 (案)

令和8年●月

恵那市

内容

第1章	計画の基本的事項	1
第1節	策定の背景と目的	1
第2節	位置づけ	2
第3節	計画の期間	3
第4節	計画の対象	4
第5節	対象とする地区	4
第2章	空き家の現状と課題	5
第1節	現状と課題	5
第2節	空家実態把握調査概要	6
第3節	調査結果から見える課題	8
第3章	計画の基本方針	13
第1節	基本方針	13
第4章	計画の具体施策	14
第1節	所有者等に対する意識啓発・情報提供	14
第2節	空家の活用策や流通の促進	15
第3節	管理されていない空家への対応	17
第5章	特定空家等に対する措置、対応	18
第1節	特定空家等の定義	18
第2節	基本方針	19
第3節	特定空家等の判定基準と判定までの手続き	20
第4節	特定空家等に対する措置	21
第6章	空家等に関する対策の実施体制に関する事項	24
第1節	空家等に関する相談窓口	24
第2節	実施体制	25
第3節	計画の評価指標	26

第1章 計画の基本的事項

第1節 策定の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空家が年々増加しています。これら空家等の増加により、火災や倒壊の危険性による安全性の低下、周辺の生活環境に対する環境衛生への影響、景観の阻害等の様々な問題が発生しており、今後、空家等による問題が一層深刻化することが考えられます。

このような状況を背景として、平成27年2月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が施行されました。さらに令和5年12月には、今後空家等のさらなる増加が見込まれること、空家等が周囲に悪影響を及ぼす「特定空家等」になる前に、有効活用や適切な管理を促す方策を強化する必要があることから、法の一部を改正する法律が施行されました。所有者責任のさらなる強化や空家等の利活用制度の拡充が図られ、加えて、新たに放置すると特定空家等となるおそれのある空家を「管理不全空家等」と位置付けることが可能となりました。

恵那市（以下「本市」という。）では、平成30年7月に恵那市空家等対策計画（以下「本計画」という。）を策定し、空家等への対応を進めてきました。

今後も空き家の増加が見込まれます。令和5年に改正された法の趣旨を踏まえ、空き家対策の方向性を適切に更新しながら、総合的かつ計画的な施策の実施を推進します。これにより、生活環境の保全、災害及び犯罪の予防を図り、市民が安全で安心して暮らせるまちづくりを継続的に進めるため、「恵那市空家等対策計画」の改定を図ります。

第2節 位置づけ

本計画は、法第7条に規定される空家等対策計画として策定するものであり、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための方向性を示すものです。また、第3次恵那市総合計画を上位計画とし、恵那市都市計画マスターplan等との連携を図り、本計画を推進します。

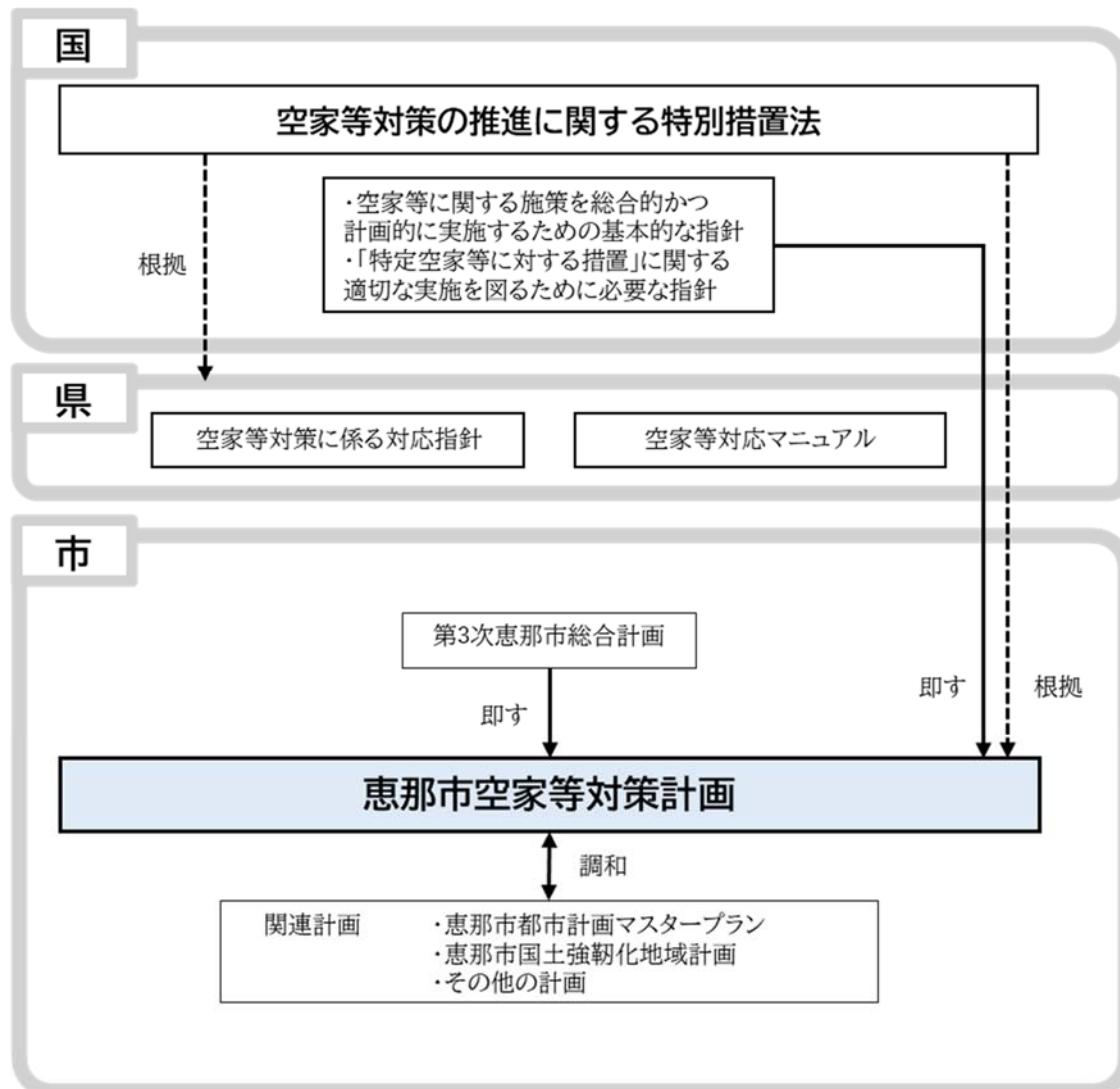


図 1-1 計画の位置づけ

第3節 計画の期間

○本計画の計画期間は、令和8年度(2026年)から令和12年(2030年)までの5年間とします。

○ただし、国の空家等政策の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行うこととします。

計画期間：令和8年度(2026)～令和12年度(2030)まで

第4節 計画の対象

○空家等・・・法第2条第1項における「建築物又はこれに付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、または管理するものを除く。」を表します。

空家等及びその跡地の活用については、国又は地方公共団体が所有し、または管理するものも含めて検討します。

○所有者等・・・法第3条第1項における、「空家等の所有者又は管理者」を表します。

※住宅・土地統計調査や固有名詞では「空き家」と表し、その他は「空家」と標記します。

第5節 対象とする地区

本計画の対象地区は、恵那市全域とします。

第2章 空き家の現状と課題

第1節 現状と課題

(1) 現状

【空き家率の推移】

恵那市の空き家率は、総務省統計局が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」によるところ、近年上昇傾向にあり、直近の令和5年(2023年)調査では18.65%となっています。これは、全国平均(13.8%)や岐阜県全体(16.06%)と比べても高い水準です。

なお、平成25年(2013年)の調査では15.8%であり、年々増加していることがわかります。

【住宅総数と空き家数】

同調査によれば、令和5年(2023年)時点で恵那市の住宅総数は約21,660戸、そのうち空き家は約4,040戸とされています。

(2) 課題

【防災・防犯】

空家等が放置されることによる建物自体の老朽化により、倒壊や屋根材の落下、外壁の崩落などが発生し、近隣住民等に対して、防災上危険な問題を引き起します。特に住宅密集地や交通量の多い道路や通学路に面している場合は被害が大きくなる可能性があります。

放火や不審者の侵入などにより、犯罪の温床となる可能性もあります。

【衛生】

敷地内への不法投棄やゴミ等の放置により、ねずみ、ハエ、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があります。

【景観】

屋根・外壁等が汚損していたり、窓ガラスが割れたまま放置されていることで、周辺の景観と不調和な常態となり、景観を損ねるだけでなく、地域全体のイメージを低下させることになります。

【隣家等への影響】

敷地内に繁茂する草木により隣接する敷地への草や木の枝葉・根の侵入や、枯木の倒木、落ち葉による樋のつまりなどが発生する恐れがあります。隣家等に居住する方々の快適で安心な生活が脅かされます。

第2節 空家実態把握調査概要

令和6年度に、市内の空家・及びその建物の状態について調査を行いました。

【第一次調査 調査対象空家候補の抽出】

目的	恵那市の利用されていないと思われる建物の件数を把握する
範囲	恵那市全域
抽出条件	<p>水道メーターの閉栓データ、及び直近1年間の水道使用量が 0 m³の住宅 ただし以下の条件に該当しないもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共団体所有 ・集合住宅 ・設置場所が不明なもの ・消滅の疑いがあるもの ・直近 1 年間の Google Map ストリートビューで空家でないことが確認できるもの ・その他
抽出した件数	1,159 件

【第二次調査 調査対象空家候補の現状分類】

目的	恵那市の利用されていないと思われる建物の状態を把握する
対象	第一次調査により把握した空家
調査概要	<p>調査員の目視による調査 国土交通省の「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)」を参考に判定を行う</p>
分類	<ul style="list-style-type: none"> ・特定空家の可能性が高い ・管理不全空家等の可能性が高い ・空家等の可能性が高い ・非空家等 ・調査不可

【所有者アンケートの実施】

目的	利用されていないと思われる建築物について、建築物の状態の把握及び、今後の利活用についての意向を確認する
方法	調査票を郵送にて配布し、郵送またはWebにて回収
期間	令和7年2月～令和7年3月
対象	823棟の空家等の所有者
回答数	441件(53.6%)

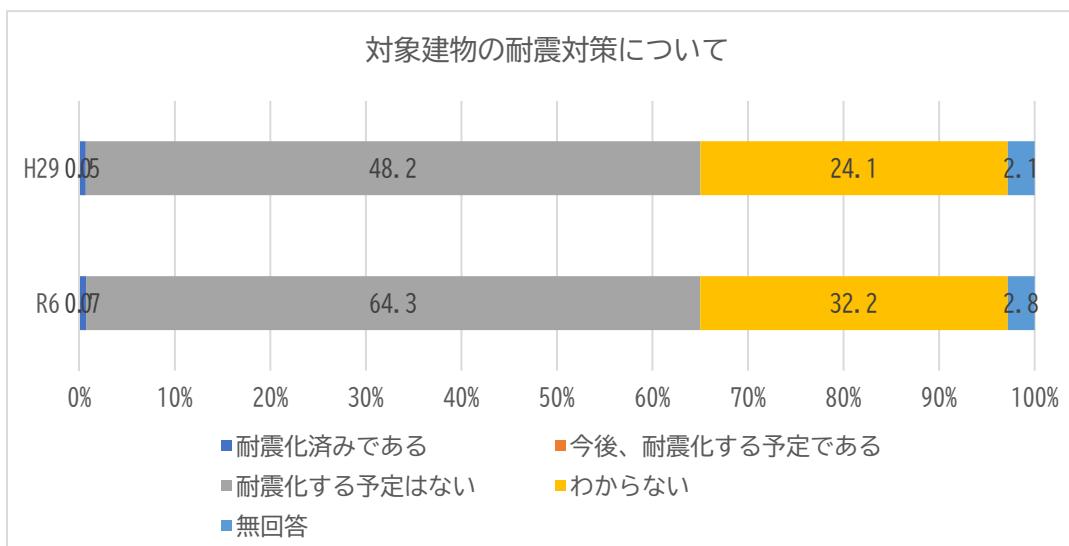
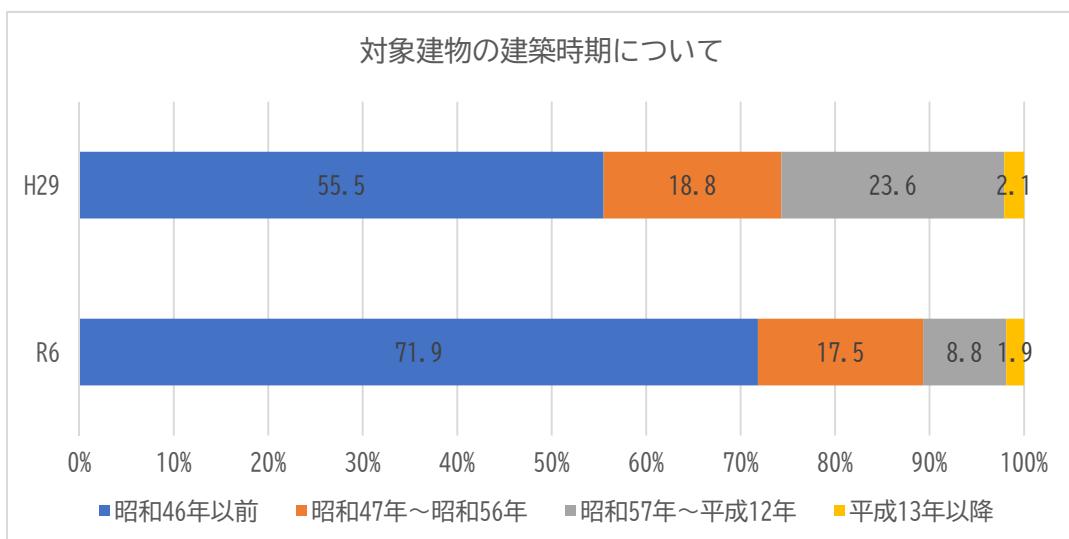
第3節 調査結果から見える課題

(1) 空家の老朽化と耐震性

令和6年と平成29年の調査を比較してみると、耐震化済みの空き家の割合は令和6年時点で0.7%にとどまっています。また、「今後、耐震化する予定がない」と回答した割合は48.2%から64.3%と大幅に増加しており、空き家の耐震化に対して消極的になっていることが分かります。

さらに建築年別の割合を見ると、昭和46年以前に建てられた空き家の割合が71.9%に増加しており、旧耐震基準で建てられた建物が空き家の大半を占めています。

耐震性に不安のある空き家が増加していることがわかります。

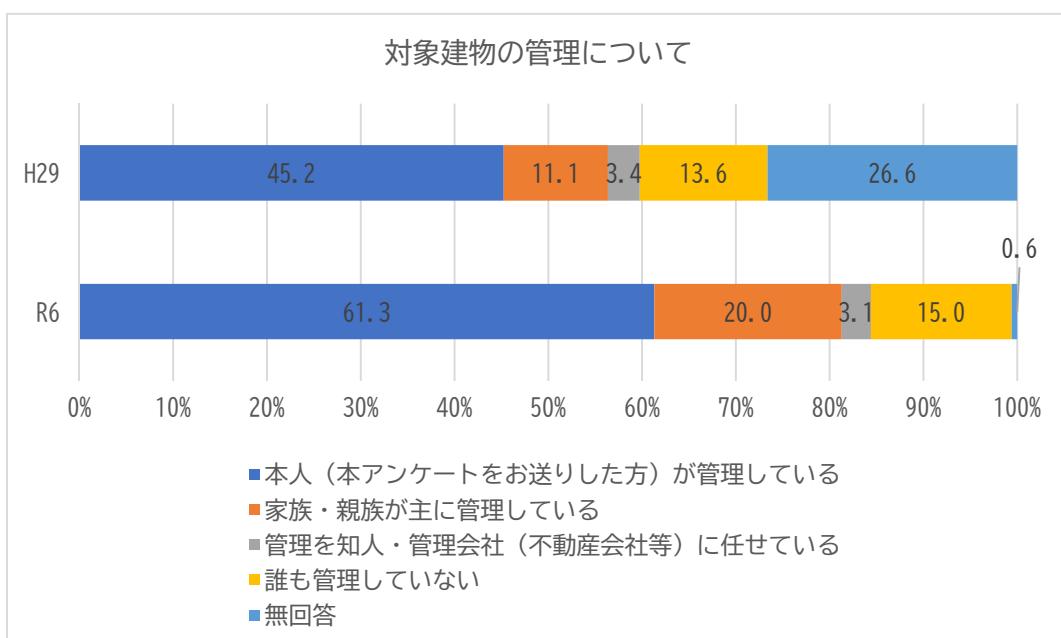


(2)管理不全・放置空家の増加

所有者の高齢化や遠方住により、管理が困難なケースが多くなっています。

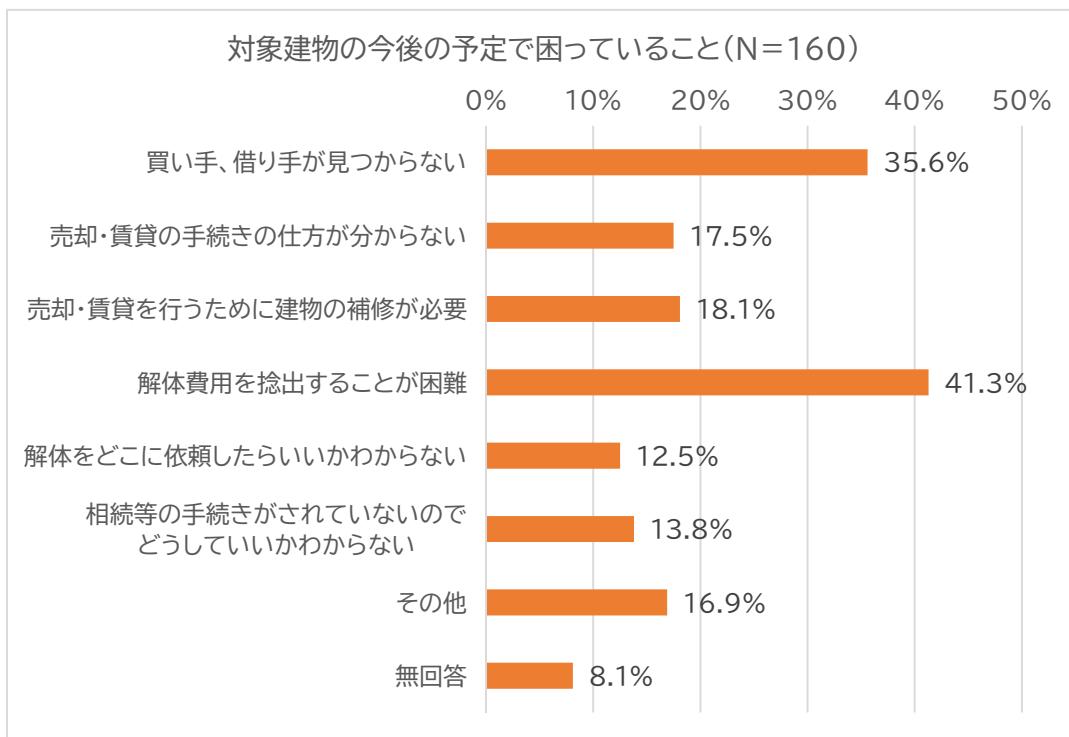
「誰も管理していない」空き家が 15%となっており、前回調査時より割合が増加しています。

この割合は今後さらに増加し、十分な管理がされない空き家が増加すると考えられます。



(3)利活用の困難さ

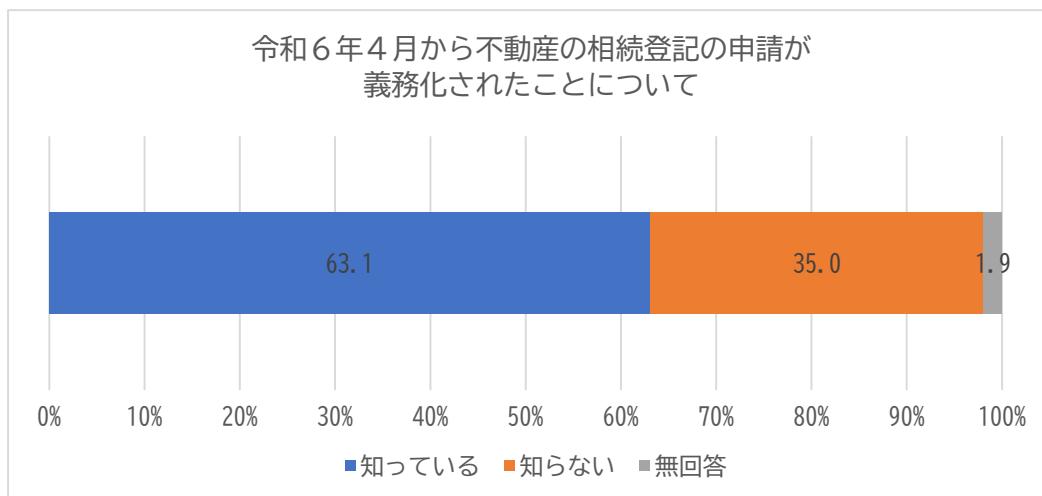
解体費用の負担が大きく、41.3%が「費用捻出が困難」と回答しています。売却・賃貸の手続きや補修にかかる資金が障壁となっていると言えます。



(4)相続・登記の課題

相続登記義務化(令和6年4月)について「知らない」が35%でした。今後より一層の周知を行う必要があると考えられます。

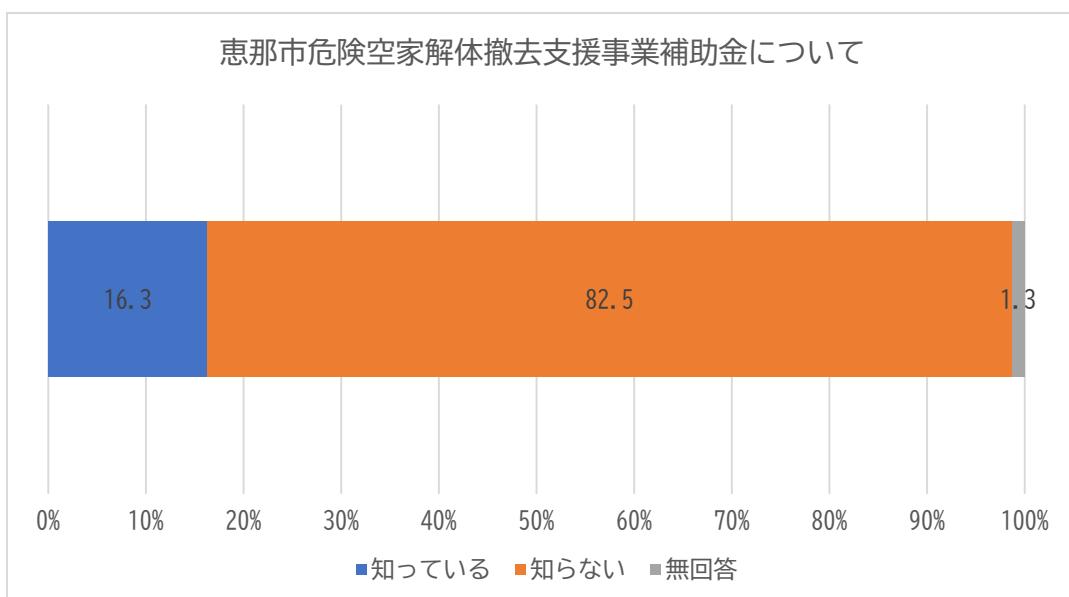
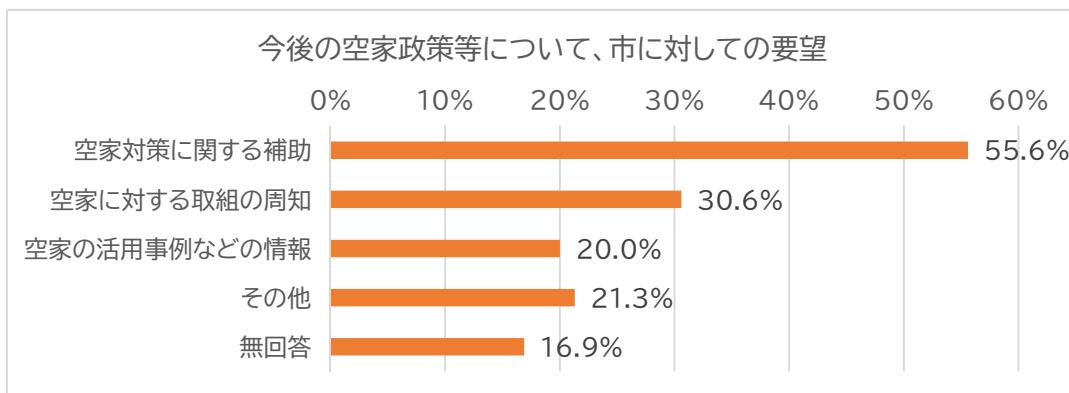
さらに、自由意見からは、登記未了や相続放棄など、法的手続きの不備が利活用を妨げていることがわかりました。



(5) 支援制度に対する認知

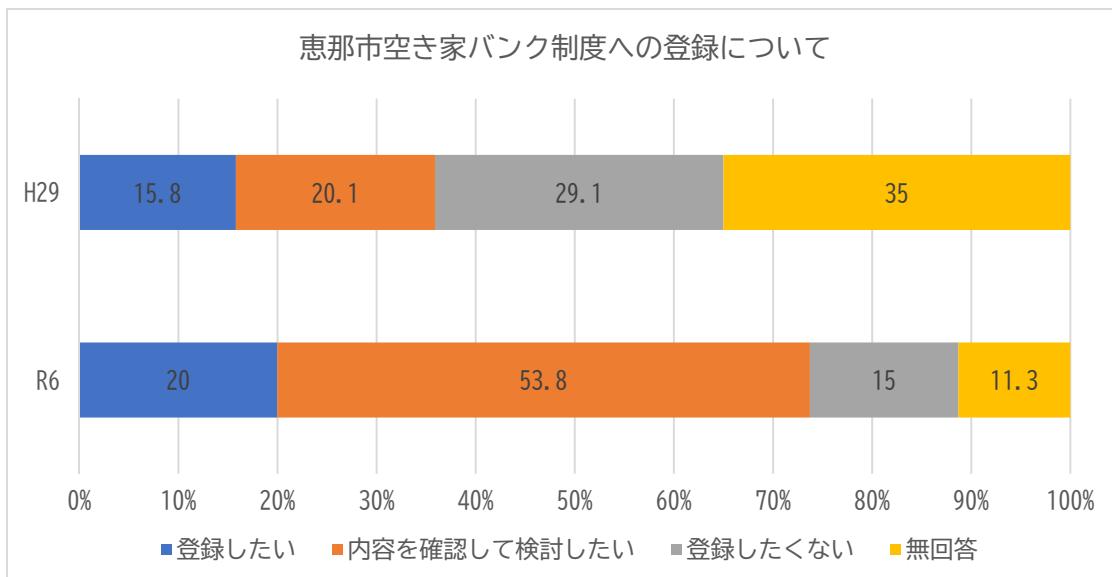
今後の空家政策等についての要望も、「空家政策に関する補助」が 55.6%と、補助金に対するニーズが高いことがわかります。一方で、恵那市の補助金制度について「知らない」と回答した方の割合は 82.5%でした。

今ある空家解体の補助制度や空家活用に関する補助金について、今後より一層の周知を行っていく必要があります。



(6)空き家バンク制度の活用へのハードル

また、空き家バンク制度への関心は高く、「登録したい」が 20.0%、「内容を確認して検討したい」が 53.8%でした。前回調査より関心度が高まっています。関心がみられる一方で未登録の状態が続いている、登録・活用に至っていません。



第3章 計画の基本方針

第1節 基本方針

今後、人口の減少や高齢者のみ世帯の増加に伴い、空き家がよりいっそう増加することが予想され、それに伴い管理不全な空き家の増加も懸念されます。

空き家が発生する要因、解消されない要因、管理不全な空き家から生じる問題は多岐にわたることから、各段階に応じた効果的な対策を講じることが必要となります。

また、空き家となっている期間が長期化するほど、問題の解決は困難になることから、より早期の段階での取り組みが重要となります。

以上を踏まえて、恵那市空家等対策計画の基本方針を以下のとおり定めます。

(1) 所有者等に対する意識啓発や情報提供

空家等の適切な管理は、原則当該空家所有者等の責任において行われるものです。恵那市としては、所有者及び相続人等に対し、空家等の適切な管理に向けた情報提供や意識啓発を行います。

(2) 空家の活用策や流通を促進

空家となった物件を特定空家にしないための予防の推進を図る観点から、空家の活用策や流通の促進を図ることに取り組みます。

(3) 管理されていない空家への措置

既に空家等として地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものに関しては、当市が、当該空家の常態や周辺への影響の程度などを総合的に勘案し、所有者等に必要な措置を講じます。

第4章 計画の具体施策

本章では、第3章で定めた基本方針ごとの具体施策をまとめています。

第1節 所有者等に対する意識啓発・情報提供

(1) 空家等発生予防の推進

今後空家が増加していく事が予想される中、新たな空家等の発生を未然に防ぎ、抑制することが大切になります。

そのため、広報誌やウェブサイト、チラシ相談会の開催等様々な機会を通じて、所有者等を含め、広く空家等が地域へ与える影響の重大性や所有者等の責務についての周知啓発を行います。

また、空家等になる前から自らの責任で対策を講じていけるよう意識の浸透と理解の増進を図ります。

(2) 空家等の適切な管理の推進

適切な管理がされていない状態の空家等は、損壊度が深刻化するほど、対応や除却等にコストが増大する可能性があるため、自治会等地域や関係部局との連携により早期発見に努め、所有者等を調査し、所有者自らの責任において必要な対応を求めるなど解決が図られるよう情報提供に努めます。

また、所有者等が管理上の悩みを相談できる体制を整えます。

第2節 空家の活用策や流通の促進

空家は私有財産であるため、原則として、所有者が責任を持って自主的に適切な管理を行う義務があります。同時に、空家はまちづくりの資源でもあります。市には空家の適切な管理や利活用に関する情報発信、空家の所有者及び利用者への支援、管理不適切な空家の所有者等への指導などが求められています。

空家等は大きく「利活用が可能な空家等」と「利活用が困難な空家等」に区分できる事から、「利活用が可能な空家等」については、早期に利活用についての相談に対応するとともに、利活用の推進を図る必要があります。

行政だけでは空家に対応する事は困難であるため、地域や専門家・関係団体と連携して空家対策に取り組む必要があります。

(1) 地域住民からの要望による活用

地域からの要望により、地域交流拠点など、地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者の意向をふまえ、利活用していただけるよう地域に情報提供をします。

(2) 恵那市空き家バンク事業の活用

空き家バンクとは、空家の賃貸・売却を希望する人から申込を受けた情報を、空家の利用を検討する人に紹介する制度です。また、空き家バンク制度に理解のある不動産仲介業者の協力により、所有者等に対して利活用等の提案をしています。

(3) 農地付き空家への移住・定住

周辺部においては、空家等の周辺に農地があるいわゆる「農家住宅」が多く存在するため、「農地付き空家」についても、移住・定住希望者へ積極的な活用の推進を図ります。

(4) 空家の活用を支援する補助制度

空家の改修費用などへの助成を行います。助成内容は次のとおりです。

- ① 建築物耐震診断費補助事業
- ② 空き家改修補助金制度
- ③ 木造住宅耐震改修工事費補助事業
- ④ 恵那市商工振興補助金(商店街空き店舗対策事業)
- ⑤ 恵那市観光振興補助金

(5) 活用拡大に向けた新たな取り組みの検討

法改正により、市が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替えや改築等を促進する「空家等活用促進区域」や、NPO団体、社団法人等を所有者等への普及啓発や相談対応等を行う支援法人として指定する「空家等管理活用支援法人」などの新たな制度の創設が行われました。

「空家等活用促進区域」については、他の計画等との整合性を図るため、空き家・空き店舗の再利用拡大に向けて府内の連携を図り諸制度の活用を検討します。

さらに空き家対策を進める体制では、所有者と再利用希望者のマッチング等を積極的に行う民間法人の協力も重要となるため、「空家等管理活用支援法人」について制度の活用を検討します。

第3節 管理されていない空家への対応

(1) 市民等による情報提供

管理状態に問題がある空き家に最初に接するのは市民であり自治会等です。

市民や自治会等から、管理不全な空き家に関する情報が対応窓口に寄せられた際には、管理不全な内容に応じて担当部署や専門家などの協力を得て問題の解決を目指します。

(2) 現況調査・確認

管理不全な空き家について、市が直接、または市民や自治会等からの情報提供により把握した場合は、現地において外観目視による確認を行います。管理が不全であると認められる場合は所有者等の調査を実施します。

調査の結果、所有者等の特定が困難な場合には、対応方針を協議するため、専門家に対して相談等を行います。

(3) 所有者等への告知・改善への働きかけ

管理が不全な空き家の所有者等を特定した場合は、告知により管理不全状態の改善に向けた助言を行います。

また将来の危険を回避するために除却を行う所有者等に、除却費の一部を助成します。

(4) 既存の補助制度の見直しについて

安全な居住環境の保全のため、恵那市立地適正化計画で定める居住誘導区域内や幹線道路沿い等における、危険空家等の除却費にかかる助成額の割増し等を検討します。

(5) 所有者不在等への対応

管理不全な空き家の所有者等が不明であったり、相続放棄等により所有者等が不在であつたりする場合には、利害関係者が家庭裁判所に財産管理人の選任の申し立てを行うことで、空き家を管理することができます。その具体的な手続きやルールについて、専門家に意見を聴取し、それぞれの状況を勘案して検討を行います。

第5章 特定空家等に対する措置、対応

第1節 特定空家等の定義

【特定空家等】

特定空家等は、法第2条第2項に示すとおり、次の状態にあると認められる空家等とされています。これらの状態にある空家等をガイドラインに示す判断の参考となる基準を踏まえ、その程度等を考慮し、特定空家等と認定します。

- 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

【管理不全空家等】

管理不全空家等は、法13条第1項に示すとおり、放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等とされています。法改正により、管理指針に則した措置を指導・勧告できるようになることが示されました。

国からのガイドライン等により、管理不全空家等の所有者等に対して勧告をした場合は、当該空き家に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することで、特定空家化を未然に防止することができます。

第2節 基本方針

【特定空家等に対する基本方針】

空家等のうち、特定空家等に該当する恐れが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、早期に情報提供や助言等を行うことが必要です。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、本市は空家等の所有者に対し、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情報提供や助言等を行い、早期に解決が図られるよう努めます。

【管理不全空家等に対する基本方針】

本市における「管理不全空家等」の位置づけについては、現時点では明確な方針を定めていません。今後、特定空家等に至る前の段階にある空家を対象とするものとして、段階的に検討を進めます。

今後、他自治体の取組等も参考にしながら、本市の実情に応じた具体的な基準や対応方針を策定していきます。

第3節 特定空家等の判定基準と判定までの手続き

【判定基準】

空家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、国土交通省により示されたガイドライン「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」に定める内容を基本とします。

なお、特定空家等の判断については、学識経験者等で組織する恵那市特定空家等審査会において審査し、本市が認定するものとします。

また、次の1)～4)に示す項目及び状態については、同ガイドラインにおける特定空家等の判断の参考となる基準に該当するものとしています。

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のある状態

- ・建物等の著しい傾斜
- ・建築物の構造耐力上主要な部分の損傷
- ・屋根・外壁等の落下など

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

- ・衛生の悪化
- ・悪臭の発生
- ・ねずみ、はえ、蚊等の発生など

3)適切な管理を行っていないことにより著しく景観を損ねている状態

- ・地域で定められた景観保全に係るルールに適合しない
- ・外壁が落書き等で外見上大きく傷んだり汚れているなど

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

- ・門扉が施錠されていないなど不特定の者が容易に侵入できる
- ・立木の枝等が道路等にはみ出して、通行に支障を及ぼしているなど

第4節 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置については、「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)を参考として、次に示す「特定空家等に対する措置の手順」により実施します。

【関係法令】

法:空家等対策の推進に関する特別措置法

条例:恵那市特定空家等審査会設置条例

細則:恵那市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則

①特定空家等の認定(条例第2条)

・審査会は、市長の諮問に応じ、特定空家等の認否について審査する。

②助言・指導(法第22条第1項、細則第4条)

・勧告以降の措置を行う前に、所有者等に対して文書により、期限を定めて必要な措置をとるよう指導を行います。
・この指導の際、その後に所有者等が適切な対応をとらなかった場合に市が行う措置をあらかじめ示しておくこととします。

③勧告(法第22条第2項、細則第5条)

・指導時に定めた期限を経過しても改善が見られなかった場合、相当の猶予期間を設けて、必要な措置をとるよう勧告を行います。
・対象となる空き家が住宅の場合、勧告を行う事により固定資産税の住宅用地特例が適用解除となります。
・所有者等には、命令を行う前段階として、市に対し意見を述べる機会が与えられます。

④命令・意見聴取(法第22条第3項、細則第6条、第7条)

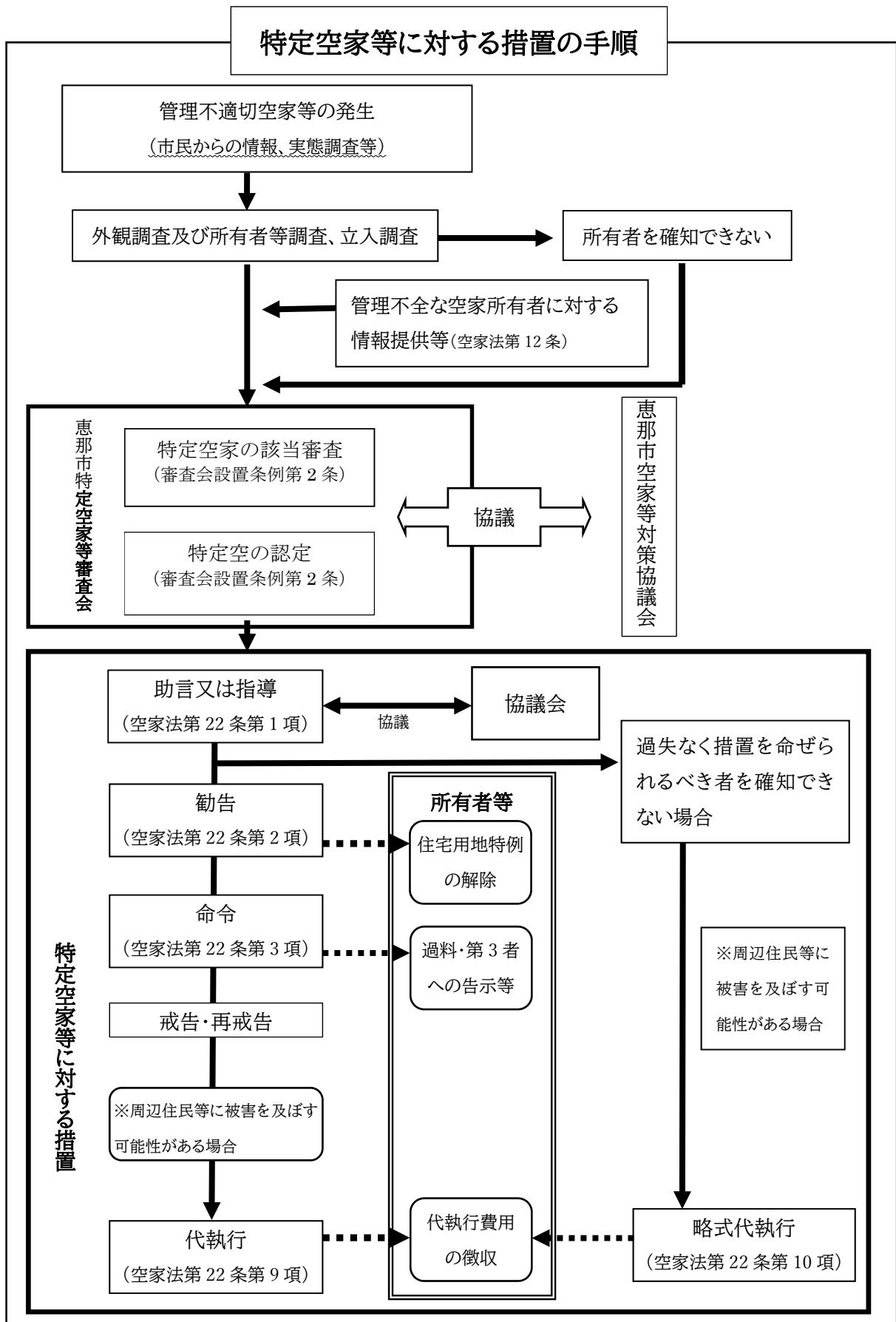
・勧告時に示した期限を経過しても正当な理由無しに必要な措置をとらなかった場合には、原則として、相当の期限を設けてその必要な措置をとることを命令することとします。
・命令をしようとする場合は、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付します。さらに、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えます。

⑤行政代執行(法第 22 条第9項、行政代執行法第2条)

- ・命令にかかる措置を所有者等が履行しないとき、履行しても十分でないとき、または期限までに完了する見込みがないときは、市が行政代執行法(昭和23年法律第43号)による行政代執行を行う事とします。
- ・行政代執行を行った費用は、後日市が所有者等に対して請求します。
- ・また、命令に違反すると、50万円以下の過料を科すことになります。

⑥略式代執行(法第 22 条第 10 項)

- ・除却しようとする対象空家等の所有者等が不明・不在の場合で、第3者に被害が及ぶ可能性がある場合は、法に基づく行政代執行により、市が所有者等に代わり、危険性を除去することも検討します。
- ・略式代執行を行う場合は市が負担する費用に対して、国等の財政上の支援を確保するよう努めます。



第6章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

第1節 空家等に関する相談窓口

本市では、住民からの空家等に関する相談に対し、相談内容に応じて対応します。また複数の担当課にまたがる相談は、内容に応じて関係する各課と調整し迅速な対応に努めます。

担当部署	役割・相談内容
建築住宅課	危険な空家、管理不適切な空家に関すること
地域振興課 移住定住推進室	移住・定住、空き家バンクに関すること
税務課	固定資産税に関すること

第2節 実施体制

空家等対策の実施については、「空家等の発生の抑制」、「空家等の利活用の促進」、「空家等の適切な管理の促進」、「跡地の活用促進」、「特定空家等に対する措置等」に関する事項を行政だけではなく、市民や関係団体等（専門家団体、民間事業者など）と協働して取り組みます。

ア 主管部局

空家等の対策にかかる事務の主管部局は、建設部リニア都市計画局建築住宅課とします。

イ 自治会等との連携

空家等の問題は、地元をよく知る自治会等の協力がなければ解決できません。そのために、所有者等から地域への情報提供に同意が得られた建物及び所有者等の情報を自治会等に提供して、地域での空き家対策に活用していただけるよう連携します。

ウ 庁内組織の設置

空家等がもたらす問題については、多岐にわたることから、市民からの通報等があった場合の、初動体制や施策等に関する関係法令等の調整をするため、府内組織を検討し、情報共有を図ります。

エ その他関係団体との連携

市は、空家等対策の推進のため、必要な関係団体との連携を図りながら空家等の問題に取り組みます。

第3節 計画の評価指標

(1) 空き家バンクの実績等について

空家の利活用を促進するため、空き家バンクへの登録を推進します。

成果指標	単年度	累計（令和12年度まで）
空き家バンクへの登録件数	40 件	200 件

(2) 危険空家等への取組指標

法に基づいた助言又は指導を行うとともに、危険空家等解体撤去支援事業により、危険な空家等の除却を支援します。

成果指標	単年度	累計（令和12年度まで）
解体費助成により、危険な空き家等が解体・撤去される件数	3 件	15 件

※令和6年度までに認定された特定空家等の件数は36件で、これまでに26件が除却されています。除却等による改善がみられない特定空家に対する改善指導と併せて、特定空家以外の危険空家に対する除却支援を行うことを想定し、上記の件数を目標にしました。

恵那市空家等対策計画改定の経過

- 平成 31(2018)年 3月 恵那市空家等対策計画 策定
- 令和 8(2026)年●月 恵那市空家等対策計画 改定

恵那市空家等対策計画の改定 について



恵那市役所
建設部 リニア都市計画局 建築住宅課



■ 計画期間の満了

現行の計画期間：平成30年度から令和7年度まで

■ 空家法※の改正

※空家等対策の推進に関する特別措置法

◆ 空家の利活用を促進する新制度の創設

- 「空家等活用促進区域」の設定→用途変更や建替えが柔軟に可能
- 接道規制や用途地域の制限を緩和し、古民家カフェなどへの転用も可能

◆ 管理不全空家への早期対応が可能に

- 「管理不全空家」→特定空家になる前の段階で指導・勧告が可能
- 放置状態が続ければ、固定資産税の住宅用地特例が解除され税負担が増加する

◆ 所有者不明・緊急時への対応強化

- 電力・ガス会社からの情報提供により、所有者の把握が円滑化。
- 緊急時には命令なしで代執行が可能となり（緊急代執行制度）、撤去の迅速化が図られる。

(参考) 「空家等活用促進区域」とは?

空家等活用促進区域における規制の合理化等



空家等活用促進区域内で市区町村が講じることのできる規制の合理化等

- 空家等活用促進区域内では、次のような規制の合理化等の措置を講じることができる。

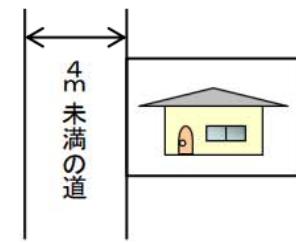
接道規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>

建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接していないと建替え、改築等が困難^{※1}。

※1 個別に特定行政庁(都道府県又は人口25万人以上の市等)の許可等を受けければ建替え等が可能だが、許可等を受けられるかどうかの予見可能性が低いこと等が課題。

【接道義務を満たさない(幅員4m未満の道に接している)敷地のイメージ】



<改正後>

市区町村は活用指針に「敷地特例適用要件」^{※2}を策定。これに適合する空家は、前面の道が幅員4m未満でも、建替え、改築等が容易に。

※2 市区町村が、安全性を確保する観点から、省令で定める基準(次ページを参照)を参照して、活用指針に規定。(事前に特定行政庁と協議)

用途規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>

用途地域に応じて建築できる建築物の用途を制限^{※3}。

※3 個別に特定行政庁の許可を受けなければ、制限された用途以外の用途への変更が可能だが、許可を受けられるかどうかの予見可能性が低いことが課題。

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域。小規模な店や事務所を含む住宅、小中学校などが建てられる。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域。小中学校などのほか、150mまでの一定の店などが建てられる。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域。病院、大学、500mまでの一定の店などが建てられる。

<改正後>

市区町村が活用指針に定めた「用途特例適用要件」^{※4}に適合する用途への変更が容易に。

※4 市区町村が特定行政庁と協議し、特定行政庁の同意を得て設定。



(例)第一種低層住居専用地域で空家をカフェとして活用することが容易に。

市街化調整区域内の用途変更<都市計画法関係>

<現行>

市街化調整区域内では、用途変更に際して都道府県知事の許可が必要。

<改正後>

空家活用のための用途変更の許可に際して都道府県知事が配慮^{※5}。

※5 空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と事前に協議。

(参考) 「空家等管理活用支援法人」とは?

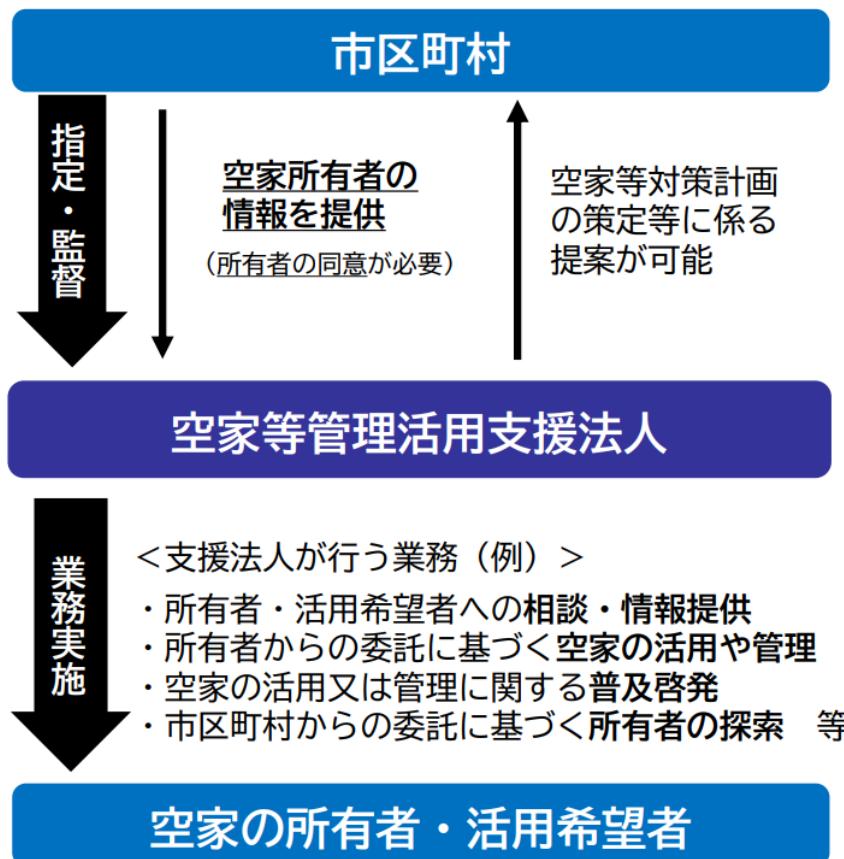
空家等管理活用支援法人



改正概要

- 所有者が空家の活用や管理について相談等できる環境が十分でない。
- 多くの市区町村では人員等が不足。所有者への働きかけ等が十分にできない。
- 市区町村が、空家の活用や管理に取り組むNPO法人・社団法人・会社等を「空家等管理活用支援法人」に指定。当該法人が所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを行う。

【制度イメージ】



空家等管理活用支援法人の「指定手引き」 (R5.11公表) の概要

①指定の要件例

- （法人の基本的な要件）
・破産していないこと
・役員に暴力団等がないこと 等

〇〇市事務取扱要綱
(例)

(趣旨)
第1条

(指定の要件)
第2条

- （法人の業務体制）
・支援法人として業務を行うに足る専門性を有していること
→ 空家対策の実績のある法人、宅建事業者団体等を想定

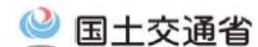
（↑取扱要綱のひな型も掲載）

- 全国規模や都道府県規模の団体である場合も指定対象となる（活動実績等は、地域支部単位での確認も可）

②支援法人への所有者情報の提供方法

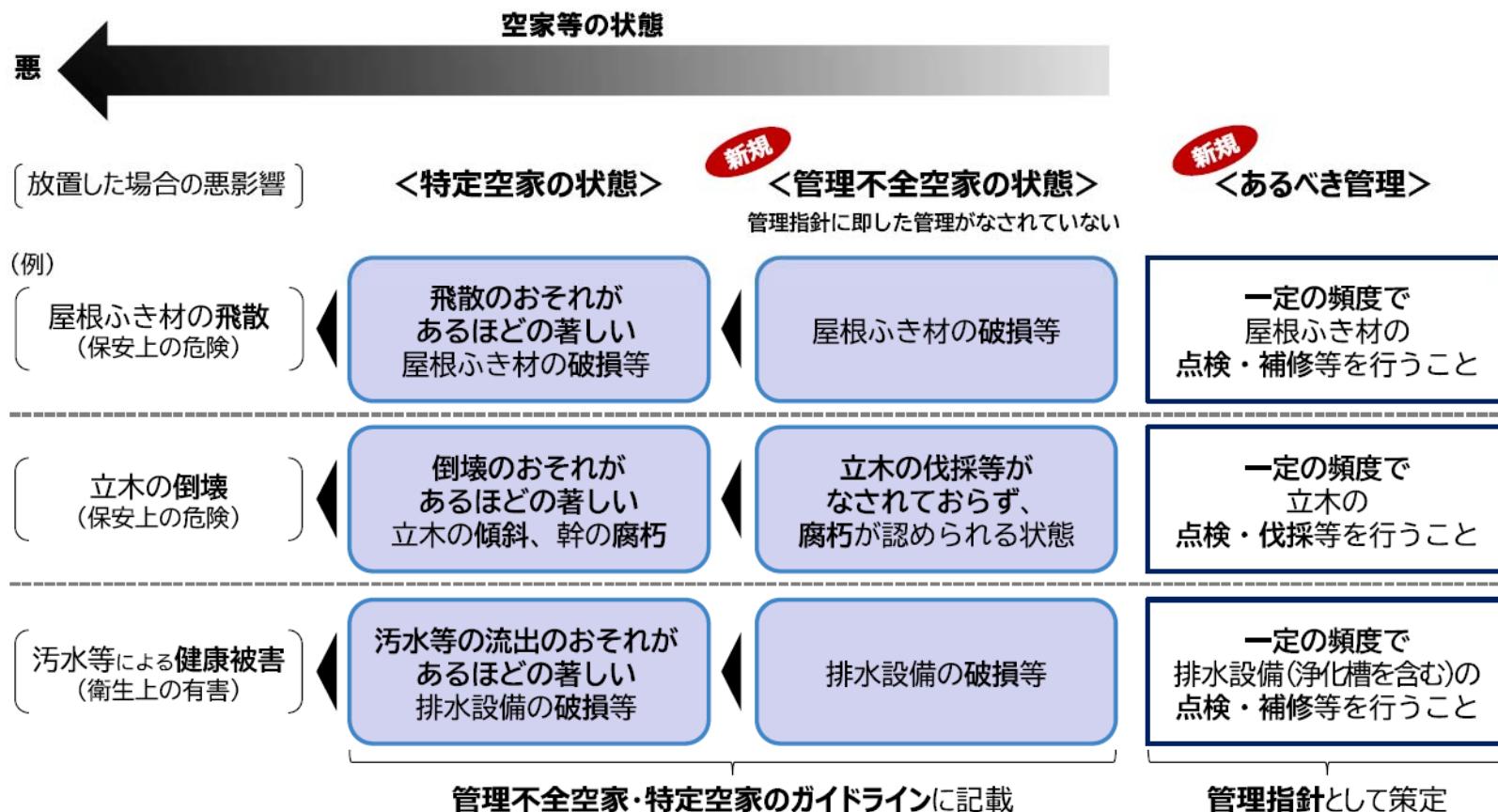
- ・市区町村から支援法人へ、所有者の氏名、住所、連絡先等の情報提供が可能。
- ・情報提供時には、所有者本人から同意を取得（同意取得書のひな型も掲載）。

(参考) 「管理不全空家」とは?



管理指針、管理不全空家の参考基準

○現行の特定空家のガイドラインを基本として、4つの観点（保安上危険、衛生上有害、景観悪化、周辺の生活環境への影響）の「放置した場合の悪影響」ごとに、「特定空家の状態」「管理不全空家の状態」の例を提示。また、これらの状態にならないようにするための管理の行為の例を「管理指針」として提示。



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
おそれのある状態にあると認められる空家等

(参考) 管理不全空家とは？ 特定空家との比較

比較項目	特定空家	管理不全空家
定義	放置すると倒壊等の危険、衛生上の有害、景観の著しい損壊、または生活環境の保全上放置が不適切な空家	適切な管理が行われておらず、放置すると将来的に特定空家になるおそれがある空家
判断基準	<ul style="list-style-type: none">・倒壊等の危険性・衛生上の有害性・景観の著しい損壊・生活環境の保全上不適切	<ul style="list-style-type: none">・管理不十分・現状のままでは特定空家になる可能性が高い
税制上での働きかけ	「勧告」を受けると住宅用地特例（固定資産税の減額措置）が適用除外。	「勧告」を受けると同時に住宅用地特例が適用除外。 (2023年改正で追加)
認定解除の方法	指摘された不適切な状態を改善すれば解除される (解体による認定解除を想定している)	指導や勧告を受けた後、問題が解決すれば認定解除
行政の対応	助言→指導→勧告→命令→代執行（改善がなければ50万円以下の過料や強制撤去）	指導→勧告（改善がなければ特定空家へ移行）
罰則	命令違反で最大50万円以下の過料、代執行費用の請求	罰則はないが、改善がなければ特定空家へ移行し、特定空家の罰則が適用

■ 空家行政の課題に関すること

◆ 具体的な評価指標がなかった

- 除却目標や活用目標の指標がなく、計画期間が満期を迎えてもフィードバックできない状況

◆ 行政の空家活用について記載がなかった

- 行政が主体となる活用事業が増加したが、計画に盛り込めていない

◆ 管理不全空家に対する基本方針がない

- 特定空家以外の空家において、行政が率先して管理を促すことができない状況
- 苦情が来ても**12条通知を送るだけ**
- 12条通知を送っても**反応がない物件がいくつもある**

【計画案参考先】 p.4

「空家」が指すものを再定義

◆ 基本的には空家法第2条第1項に定義されたもの

- 「建築物又はこれに付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、または管理するものを除く。」

◆ 空き家の活用について、「ただし書き」を追加

- 「空き家とその跡地の活用については、国・地方公共団体が所有し管理するものも含めて検討する」

■ 情報の更新

◆ R6実施の空家実態把握調査の情報を反映

- 前回調査と比較しながら調査を分析した

【計画案参考先】 p.8

◆ 空家の活用を支援する補助制度の情報更新

- 観光交流課管轄：「恵那市観光振興補助金」を追加

【計画案参考先】 p.15

■ 庁内関係課における計画との整合性

◆ 第三次総合計画策定 (企画課 今年度策定作業中)

- 計画案との齟齬がないような形としている

◆ 立地適正化計画策定 (都市整備課 今年度策定作業中)

- ◆ 居住誘導区域内や幹線道路沿いにおける危険空家等の除却費に係る助成額の割増し等を検討する

【計画案参照先】 p.17

(参考) 「居住誘導区域」とは？

人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、都市機能やコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

人が集まりやすい場所(**都市機能誘導区域**)に
市民の生活が便利になる施設を誘導する！

人々の住まいを安全で暮らしやすい場所(**居住誘導区域**)に
時間をかけて集める！



法改正による新たな取り組みの検討を明記

◆ 活用拡大に向けたもの

- 「空家等活用促進区域」「空家等管理活用支援法人」の活用の検討を明記
- 空家の活用の推進に対して、前向きに取り組む姿勢を示す

【計画案参考先】 p.16

◆ 管理されない空家に対するもの

- 管理不全空家の導入を検討することを明記

【計画案参考先】 p.18

■ 計画の評価指標を明記

【計画案参照先】 p.25

◆ 活用実績を明記

- 空き家バンクの登録件数を評価指標とする

◆ 危険空家等への取組指標を明記

- ◆ 解体費助成により解体撤去される件数を評価指標とする

(根拠)

- ・ 対応されずに残っている特定空家の指導 : 2件/年程度
- ・ 特定空家以外の危険空家に対する除却支援 : 1件/年程度

【参考】特定空家の現況について

恵那市特定空家認定一覧

※個人情報が含まれるものをお除いています。

No	現況	認定年度	対応状況	備考
1	解体済	H28	対応終了	H28 略式代執行
2		H28		
3	解体済	H29	対応終了	R3 補助金による除却
4	解体済	H29	対応終了	R1 補助金による除却
5	解体済	H29	対応終了	R3 補助金による除却
6	解体済	H29	対応終了	R1 補助金による除却
7	解体済	H29	対応終了	R2 補助金による除却
8	解体済	H29	対応終了	R5 補助金による除却
9	解体済	H29	対応終了	R1 自主除却
10	解体済	H29	対応終了	R1 略式代執行
11	解体済	R1	対応終了	R1 補助金による除却
12	解体済	R1	対応終了	R1 補助金による除却
13	解体済	R2	対応終了	R2 補助金による除却
14		R3		
15	解体済	R3	対応終了	R5 補助金による除却
16		R3		
17	解体済	R3	対応終了	R3 補助金による除却
18	解体済	R3	対応終了	R3 自主除却
19	解体済	R3	対応終了	R3 補助金による除却
20		R3		
21	解体済	R3	対応終了	R3 自主除却



【参考】特定空家の現況について

恵那市特定空家認定一覧

※個人情報が含まれるものをお除いています。

No	現況	認定年度	対応状況	備考
22	解体済	R4	対応終了	R5 補助金による除却
23		R4		
24	解体済	R4	対応終了	R6 補助金による除却
25	解体済	R4	対応終了	R4 補助金による除却
26	解体済	R4	対応終了	R4 補助金による除却
27		R4		
28	解体済	R4	対応終了	R4 補助金による除却
29	解体済	R5	対応終了	R7 補助金による除却
30	解体済	R5	対応終了	R6 補助金による除却
31	解体済	R5	対応終了	R5 補助金による除却
32	解体済	R5	対応終了	R6 補助金による除却
33	解体済	R6	対応終了	R6 補助金による除却
34	交付決定済	R6	対応中	R7 補助金による除却
35	交付決定済	R6	対応中	R7 補助金による除却
36	申請中	R6	対応中	R7 補助金による除却
37		R7		
38		R7		
39		R7		
40		R7		
41		R7		
42		R7		
43		R7		



【参考】特定空家の現況について | 対応中の空家

No	現況	認定年度	対応状況	備考
2		H28	対応中	法人所有
14		R3	対応中	
16		R3	対応中	
20		R3	対応中	
23		R4	対応中	
27		R4	対応中	
37		R7		R7.10.9認定
38		R7		R7.10.9認定
39		R7		R7.10.9認定
40		R7		R7.10.9認定
41		R7		R7.10.9認定
42		R7		R7.10.9認定
43		R7		R7.10.9認定



今後の流れについて

