

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.	継続した情報収集	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。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。

（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。

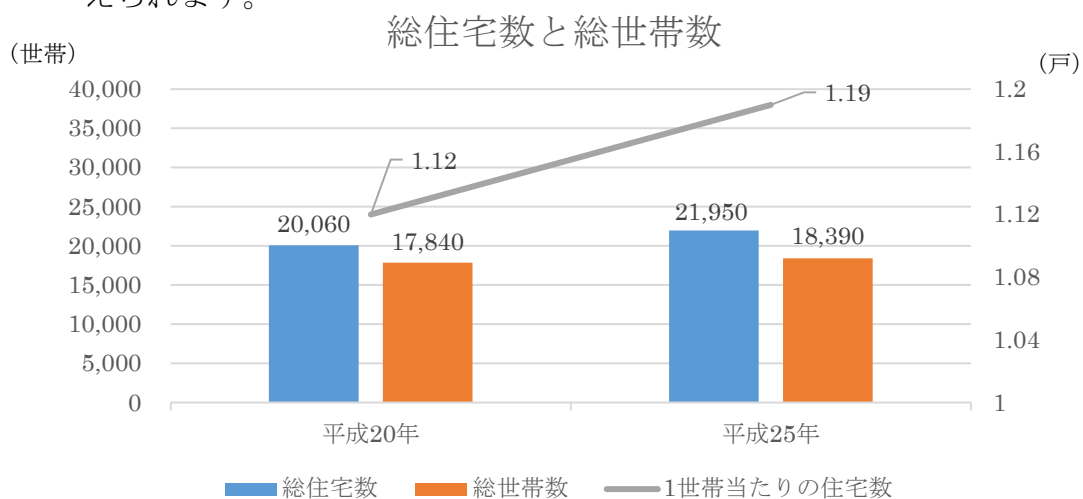
所有者等・・・空家法第3条第1項における「空家等の所有者又は管理者」を表す。

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

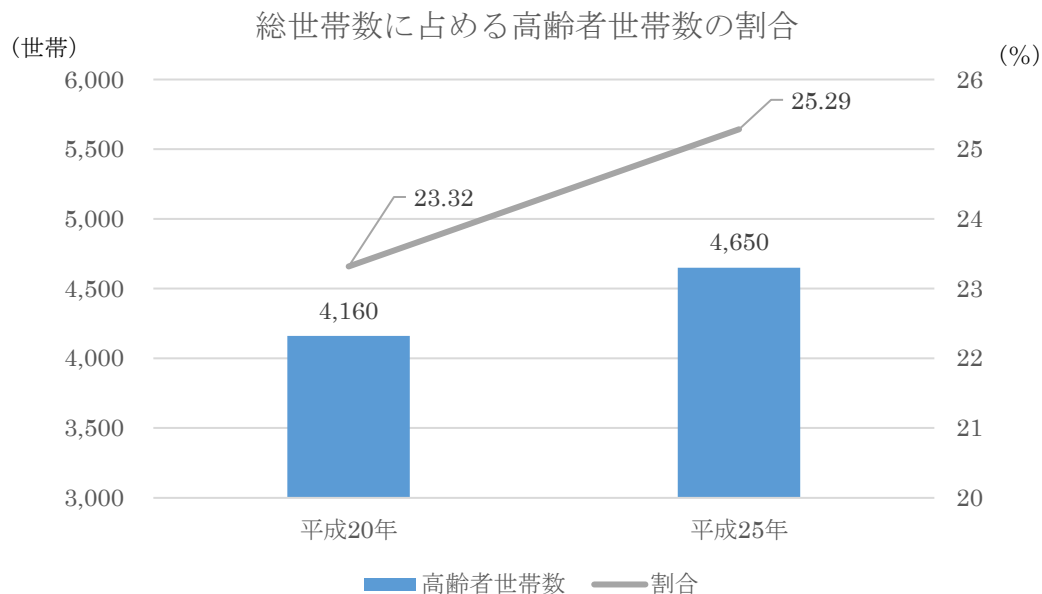
総務省統計局が行う「住宅・土地統計調査」(5年毎に実施)によると、本市の総住宅数及び総世帯数は、平成20年の調査から増加傾向にあります。1世帯当たりの住宅数は平成25年時点で1.19戸となっており、住宅供給が過剰である事がわかります。

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。



(出典:「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)より)

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 空家等を引き起こす問題

高齢社会を迎え、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る空家等を引き起こす課題（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となります。

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 継続した情報収集

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 家主の不在が長期化しており、居住やその他の使用もなされていない建物や土地のこと。

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人に怪我をさせたり
- 放置された屋根に害虫が発生する原因になったり
- 不審者が侵入したり、こみの違法投棄をされたり
- 建物の腐みから火災の危険性も増えたり

「空家等対策の推進に関する特別措置法」には、空家等は、個人が所有する、管理する、または所有権を有する、空家等を適切に管理する責務が定められています。また、空家等が放置され、放置されたまま、他人が侵入した場合、空家等の所有者が責任を負う可能性があります。

損害賠償

例えばこんなことが起こる可能性があります…

想定事故例

倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)

項目	金額(万円)
家屋の倒壊による被害額	約2億1千万円
家屋の倒壊による被害額(仮定)	約2億1千万円

外壁材等の落下による死亡事故(想定)

項目	金額(万円)
家屋の倒壊による被害額	約5千600万円
家屋の倒壊による被害額(仮定)	約5千600万円

「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

- 倒壊等により安全上の危険となるおそれのある状態
- 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

「空家対策特別措置法」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、何らかの措置の勧告、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、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。

請求金額には、代執行の手数料だけでなく、作業員の賃金、請求人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等も含まれ、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もあります。

住宅用地の特例適用とは、住宅用地のうち一定のものについて、固定資産税が最大1/6に減額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な改正により、適切な管理が行われていない空き家の敷地に対して、住宅用地の特例適用は適用されなくなりました。

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」を放っておくと、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、傷みが早く、傷みが進むほど住宅の価値が下がります。

空き家を活用しようと思っても、改修や修繕、廃家の除去、廃棄物処理等で多額の費用がかかってしまい、資金繰りに苦労したり、踏みつけなければならない場合があります。

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」に区分できることから、「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。

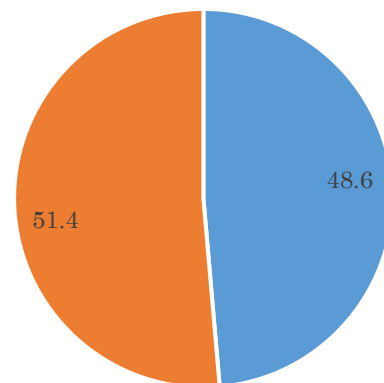
（１）地域住民からの要望による活用

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）恵那くらしビジネスサポートセンターとの連携

恵那くらしビ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。

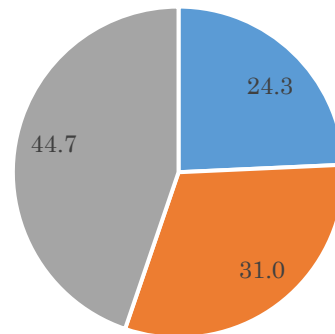
(3) 恵那市空き家バンク制度の活用

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

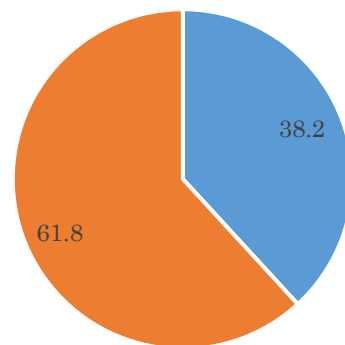
(4) 農地付き空き家への移住・定住

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)

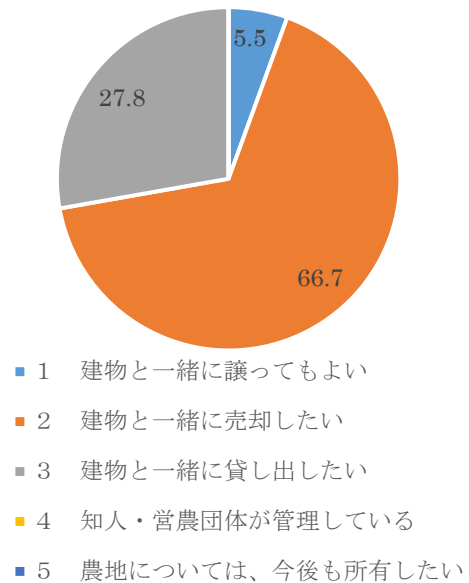


- 1 ある
- 2 ない

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・定住者が空家を活用した場合の住宅支援策

空家を活用して移住・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的方針

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的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

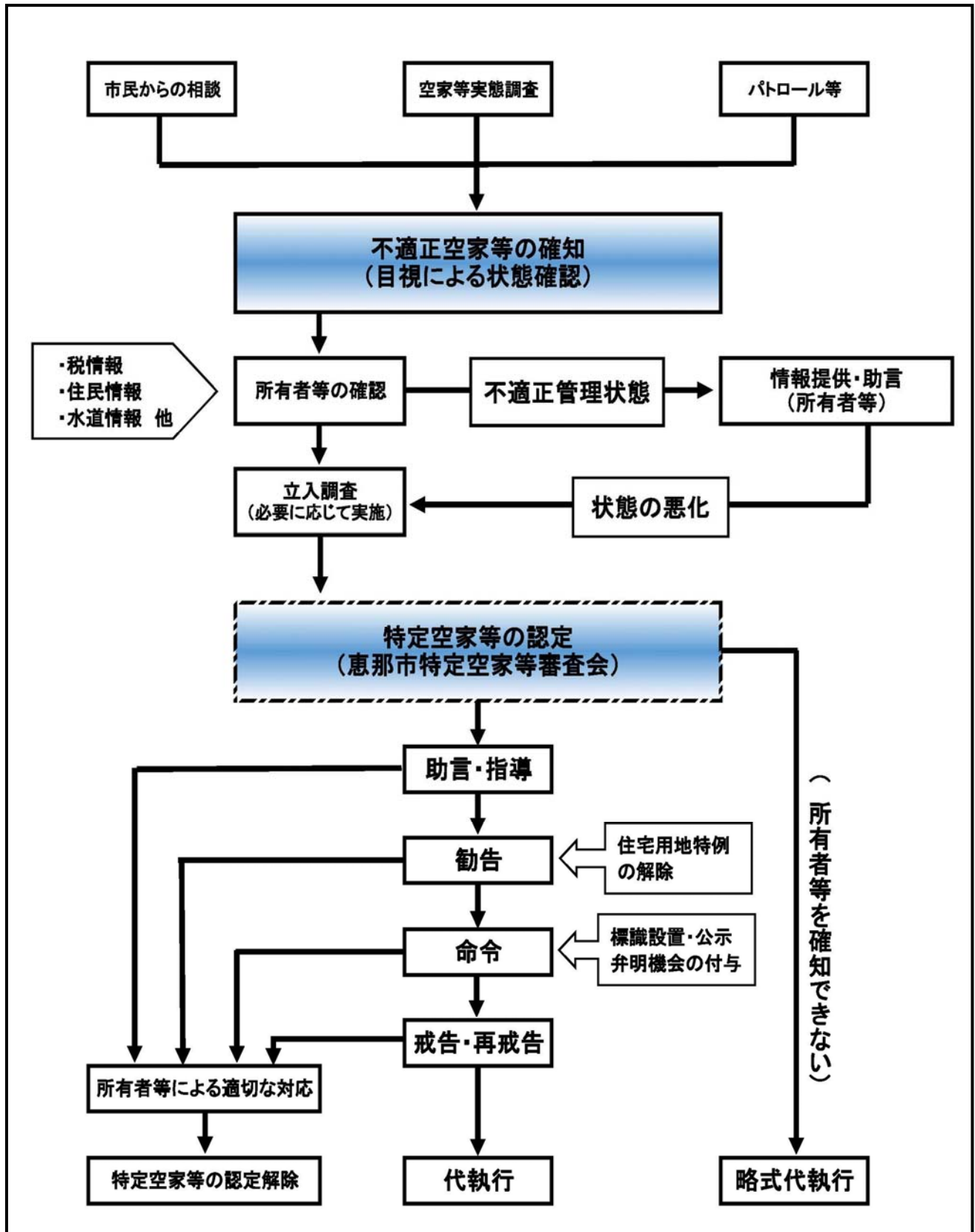
- 4) 周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
- ・ 門扉が施錠されていないなど不特定の者が容易に侵入できる
 - ・ 立木の枝等が道路等にはみ出して、通行に支障を及ぼしているなど

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的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的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、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

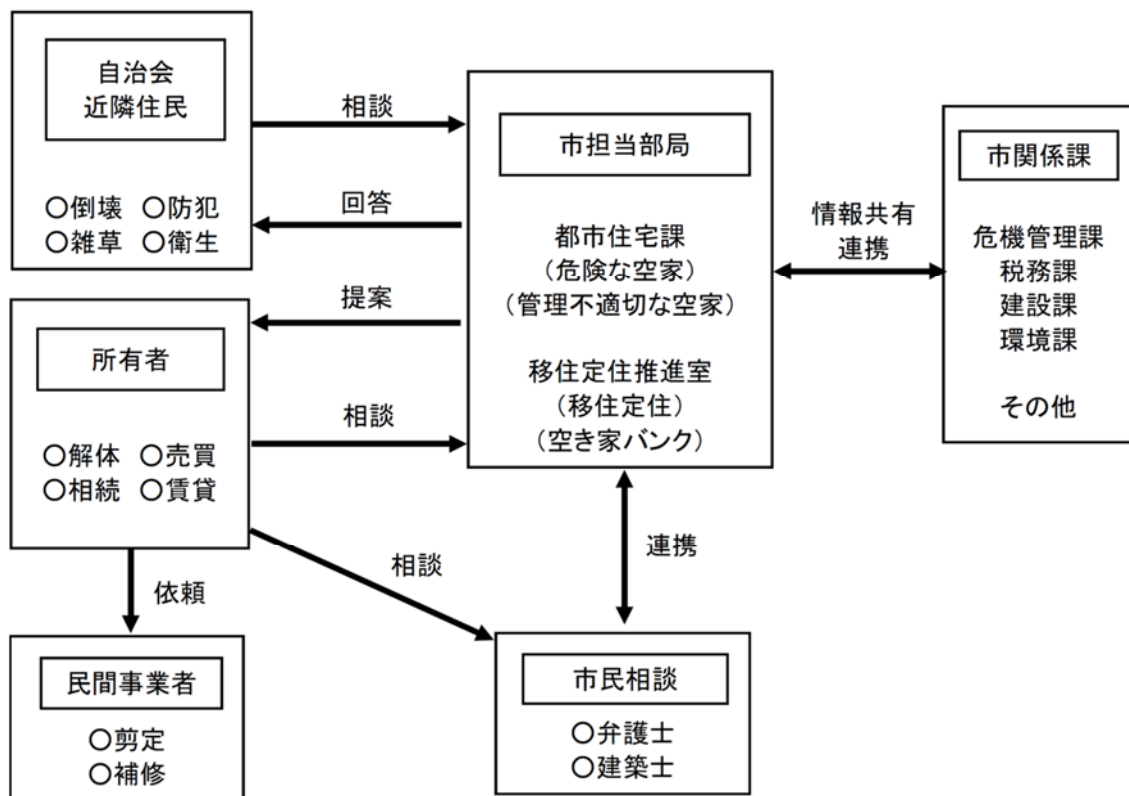
本市は、空家等に関する対策の推進のため、必要な関係団体との連携を図りながら空家等の問題に取り組みます。

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

□TEL：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>



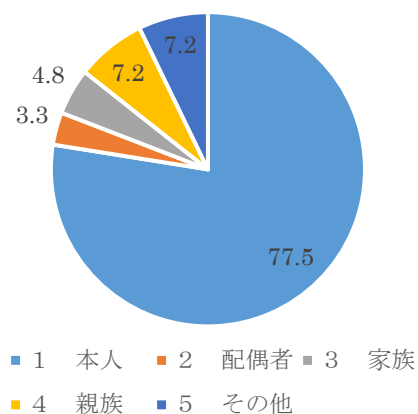
参 考 資 料

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）

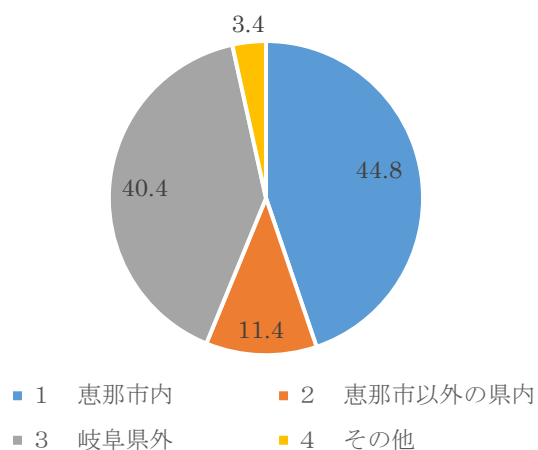


建物所有者の 77.5%が本人の名義です。なお、本人の中には相続をされずに所有者が亡くなっている場合も含まれます。

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）

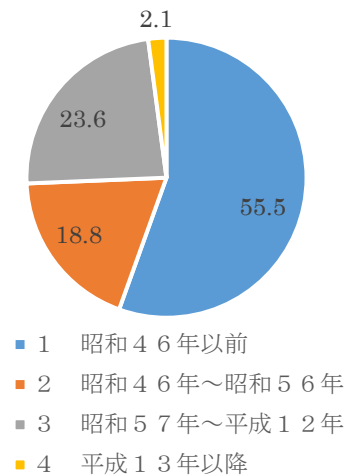


所有者の約半数は市外に在住しており、そのうち 79.5%が県外に在住しています。

対象建物の建築時期について

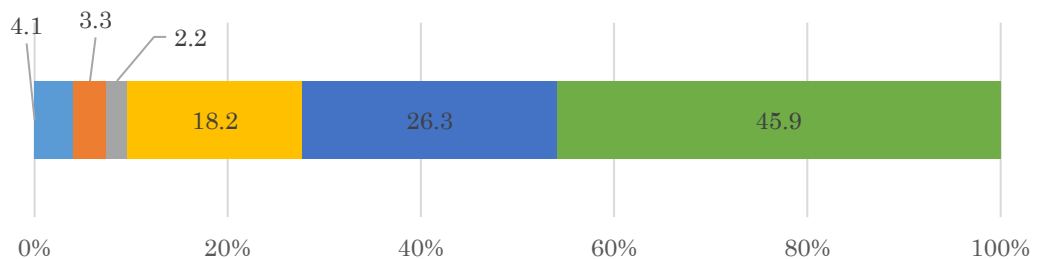
選択項目	比率	件数
1 昭和46年以前	55.5	106
2 昭和46年～昭和56年	18.8	36
3 昭和57年～平成12年	23.6	45
4 平成13年以降	2.1	4

(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



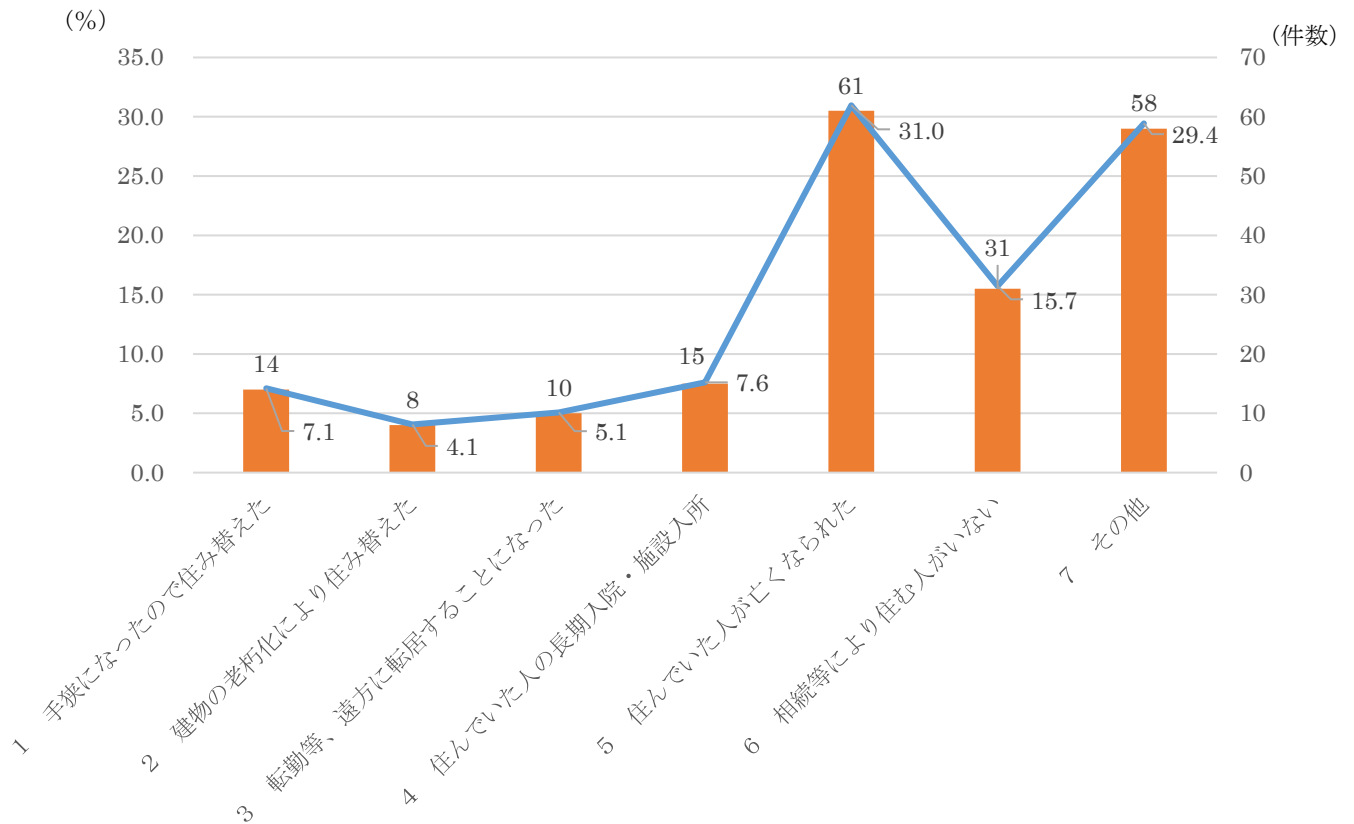
- 1 自分・家族が居住している ■ 2 借家としている
■ 3 仕事場・作業場として利用している ■ 4 物置・倉庫として使用している
■ 5 帰郷・別荘的な利用をしている ■ 6 ほとんど利用していない

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

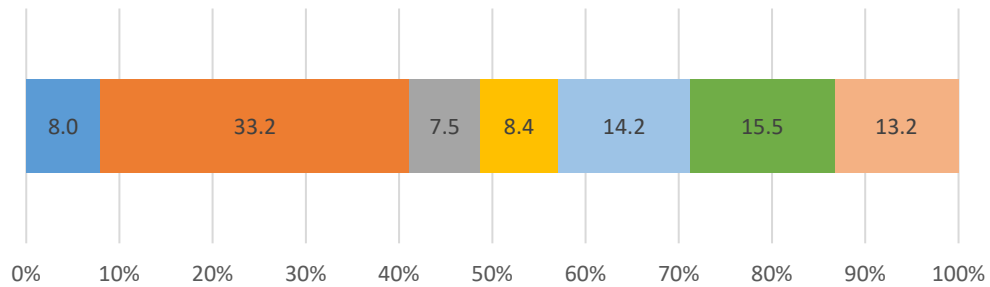


選択項目	比率	件数
1 手狭になった	7.1	14
2 建物の老朽化・住替え	4.1	8
3 転勤等、遠方に転居	5.1	10
4 住人の長期入院・施設入所	7.6	15
5 住人が亡くなられたため	31.0	61
6 相続等したが住む人がいない	15.7	31
7 その他	29.4	58

(有効回答数 : 197 件)

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



- 1 無償でもいいので譲りたい
- 2 できれば売却したい
- 3 できれば賃貸したい
- 4 将来、自分または親族が住む予定
- 5 できれば解体したい
- 6 今後の予定はない
- 7 その他

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

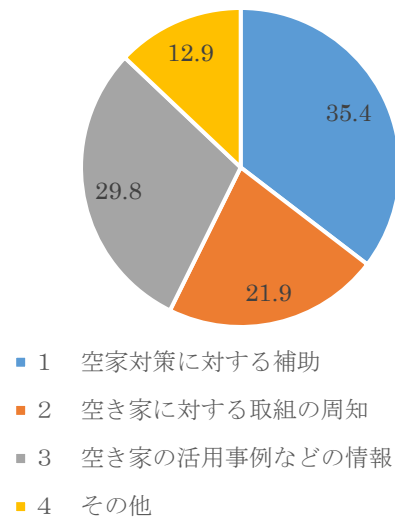
(有効回答数：226 件)

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つ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のために利用する目的で都が保有する情報であつて、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的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的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。