

**恵那市空家等対策計画
(案・修正版)**

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.....	10
第3章	計画の基本方針	16
第1節	基本方針	16
第4章	計画の具体施策	17
第1節	所有者等に対する意識啓発・情報提供.....	17
第2節	空家の活用策や流通の促進	18
第3節	管理されていない空家への対応.....	19
第5章	特定空家等に対する措置、対応	20
第1節	特定空家等の定義.....	20
第2節	基本方針	21
第3節	特定空家等の判定基準と判定までの手続き.....	22
第4節	特定空家等に対する措置.....	23
第6章	空家等に関する対策の実施体制に関する事項	26
第1節	空家等に関する相談窓口.....	26
第2節	実施体制	27
第3節	計画の評価指標	28

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等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プラン等との連携を図り、本計画を推進します。

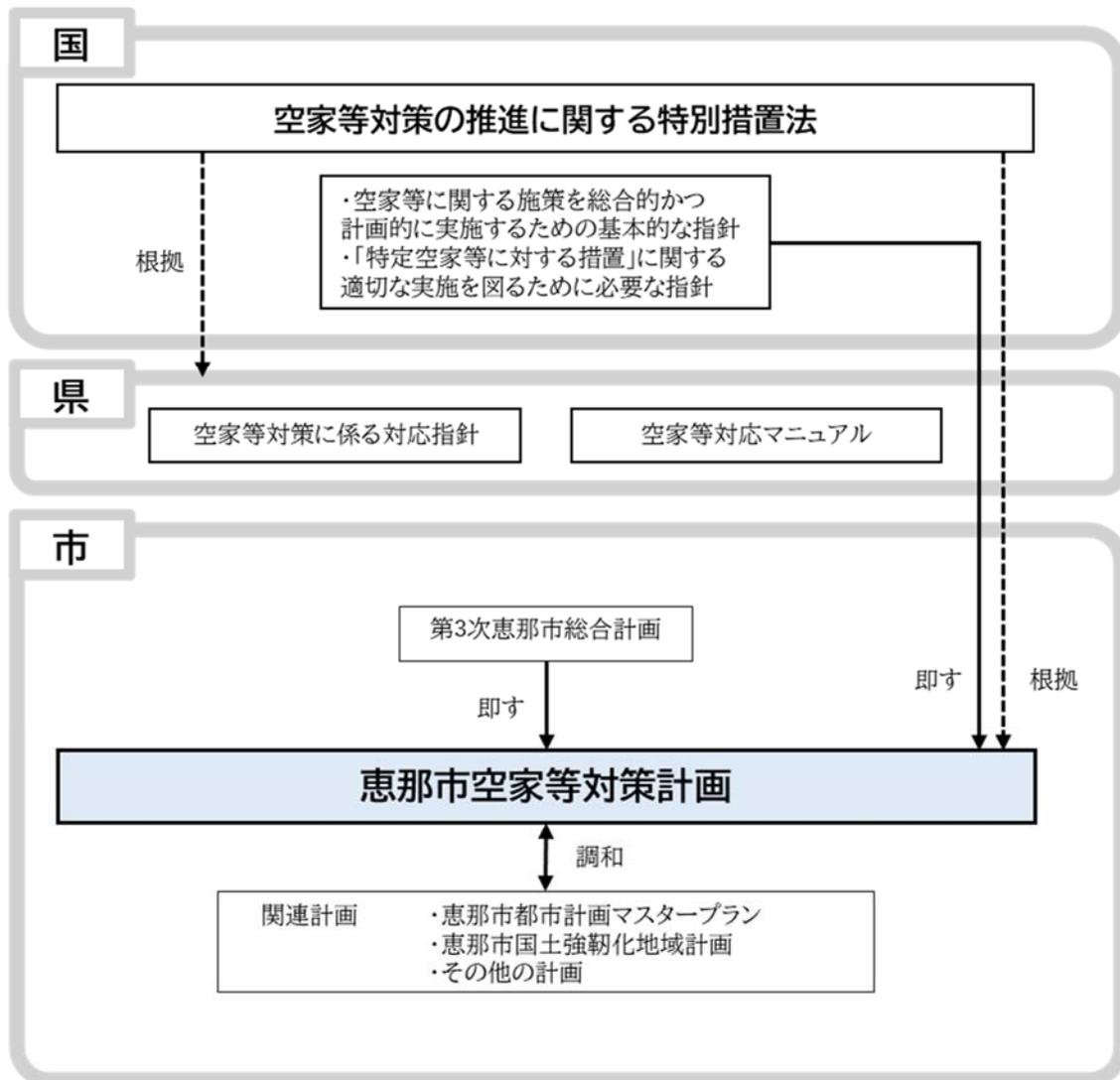


図 1-1 計画の位置づけ

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 空家の現状と課題

第1節 現状と課題

(1) 現状

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、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8%を占めるとされています。

(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。

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。

【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	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 m ³ の住宅 ただし以下の条件に該当しないもの <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	1,611 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	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
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

【その他: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 現地調査の結果と課題

第2節にある調査のうち、第二次調査によって得られた結果は以下のとおりです。

地域	特定空家等の可能性が高い		管理不全空家等の可能性が高い		空家等		非空家等		調査不可		合計	
	件数	割合(%)	件数	割合(%)	件数	割合(%)	件数	割合(%)	件数	割合(%)	件数	割合(%)
大井町	6	16.7	55	34.4	94	15.8	75	20.2	9	19.6	239	19.6
長島町	2	5.6	19	11.9	78	13.1	57	15.4	9	19.6	165	12.9
東野	1	2.8	4	2.5	12	2.0	4	1.1	0	0.0	21	2.0
三郷町	3	8.3	3	1.9	4	0.7	7	1.9	0	0.0	17	1.2
武並町	0	0.0	6	3.8	12	2.0	12	3.2	1	2.2	31	2.3
笠置町	0	0.0	9	5.6	33	5.6	15	4.0	10	21.7	67	6.2
中野方町	3	8.3	5	3.1	11	1.9	14	3.8	3	6.5	36	2.6
飯地町	0	0.0	0	0.0	3	0.5	7	1.9	1	2.2	11	0.5
岩村町	3	8.3	12	7.5	95	16.0	46	12.4	2	4.3	158	13.4
山岡町	7	19.4	12	7.5	60	10.1	23	6.2	2	4.3	104	9.7
明智町	2	5.6	13	8.1	126	21.2	86	23.2	7	15.2	234	17.7
串原	4	11.1	2	1.3	9	1.5	0	0.0	0	0.0	15	1.8
上矢作町	5	13.9	20	12.5	57	9.6	25	6.7	2	4.3	109	10.0
合計	36		160		594		371		46		1207	

分類	判定基準(例)
特定空家等の可能性が高い	・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物等の傾斜、変形、破損、腐朽、腐食等 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜、腐朽
管理不全空家等の可能性が高い	・建築物等の変形、破損、腐朽、腐食等 ・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
空家等の可能性が高い	・上記のいずれにも該当しないが、電気メーターが動いていない、郵便受けに郵便物が溜まっている等、空家等であると思われる建築物等
非空家等	・洗濯物が干されている、エアコンの室外機が動いている等生活感が有るため、空家等ではないと思われる建築物等
調査不可	・建物が敷地の奥にあるため、目視確認が困難である建築物等

現地調査の結果、「空家等」に該当すると確認された物件は 1,207 件でした。その中でも、特定空家等の可能性が高い物件は 36 件、管理不全空家等の可能性が高い物件は 160 件と確認されました。

また地域別にみると、以下のことがわかりました。

地域	概要
大井町	・空家等の合計数が全地域(13町)の中で最も多い。 ・「管理不全空家等の可能性が高い」建築物等の割合が最も高い。
長島町	・空家等の総数は4番目に多い。 ・「管理不全空家等の可能性が高い」建築物等の割合が3番目に高い。
東野	・空家等の合計数が全地域の中で4番目に少ない。
三郷町	・空家等の合計数が全地域の中で2番目に少ない。 ・「特定空家等の可能性が高い」建築物や「管理不全空家等の可能性が高い」建築物が若干数ある。
武並町	・「特定空家等の可能性が高い」建築物等は確認されなかった。
笠置町	・「特定空家等の可能性が高い」建築物等は確認されなかった。 ・「調査不可」の数が一番多い。
中野方町	・空家等の合計数は 3 番目に少ないが、「特定空家等の可能性が高い」建築物は一定数含まれている。
飯地町	・空家等の合計数が最も少ない。 ・「特定空家等の可能性が高い」建築物や「管理不全空家等の可能性が高い」建築物がともに確認されなかった。
岩村町	・空家等の合計数が 3 番目に多かった。
山岡町	・空家等の合計数が 6 番目に多い程度であるが、「特定空家等の可能性が高い」建築物等の数が全地域の中で最も多かった。
明智町	・「特定空家等の可能性が高い」建築物や「管理不全空家等の可能性が高い」建築物の割合は低かったものの、空家等の合計数が全地域の中で 2 番目に多かった。
申原	・空家等の合計数は少ないが、「特定空家等の可能性が高い」建築物等の数が比較的多かった。
上矢作町	空家等の合計数は少ないが、「管理不全空家等の可能性が高い」建築物等の数が 2 番目に多かった。

市内全域で空家等の状況は一律ではなく、地域によって課題の性質が大きく異なることがわかりました。市としては、地域の特性に応じたきめ細やかな施策を展開する必要があります。

第4節 アンケート調査の結果と課題

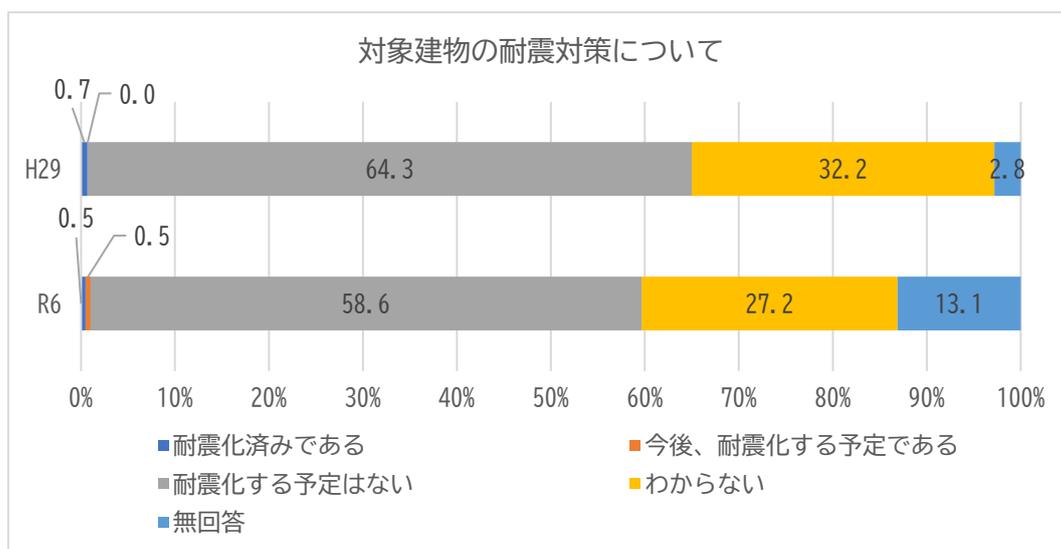
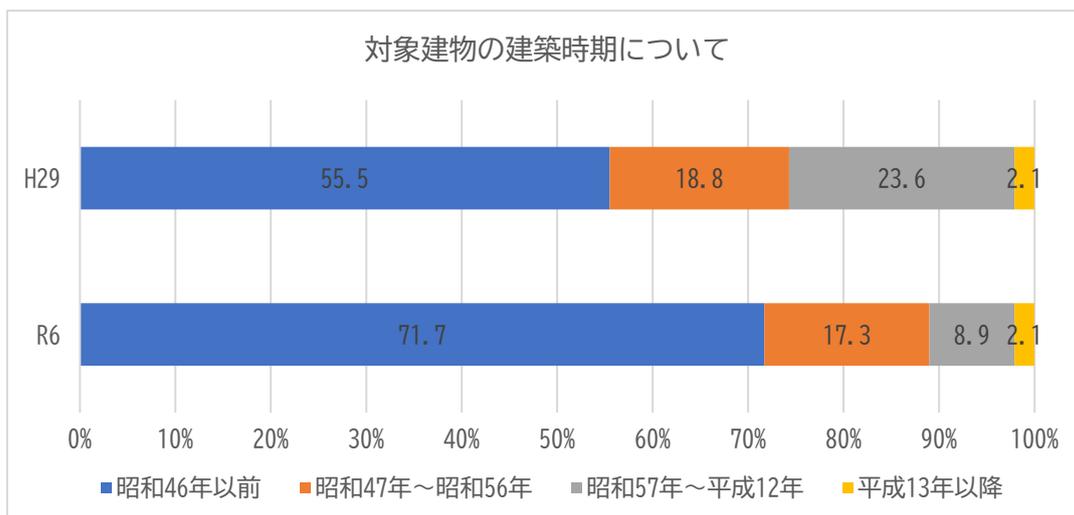
所有者アンケートによって得られた結果から考えられる課題は以下のとおりです。

※所有者アンケートの結果は巻末に記載しています。

(1) 空家の老朽化と耐震性

建築年別の割合を見ると、昭和46年以前に建てられた空家の割合が71.7%に増加しており、旧耐震基準で建てられた建物が空家の大半を占めています。耐震性に不安のある空家が増加していることがわかります。

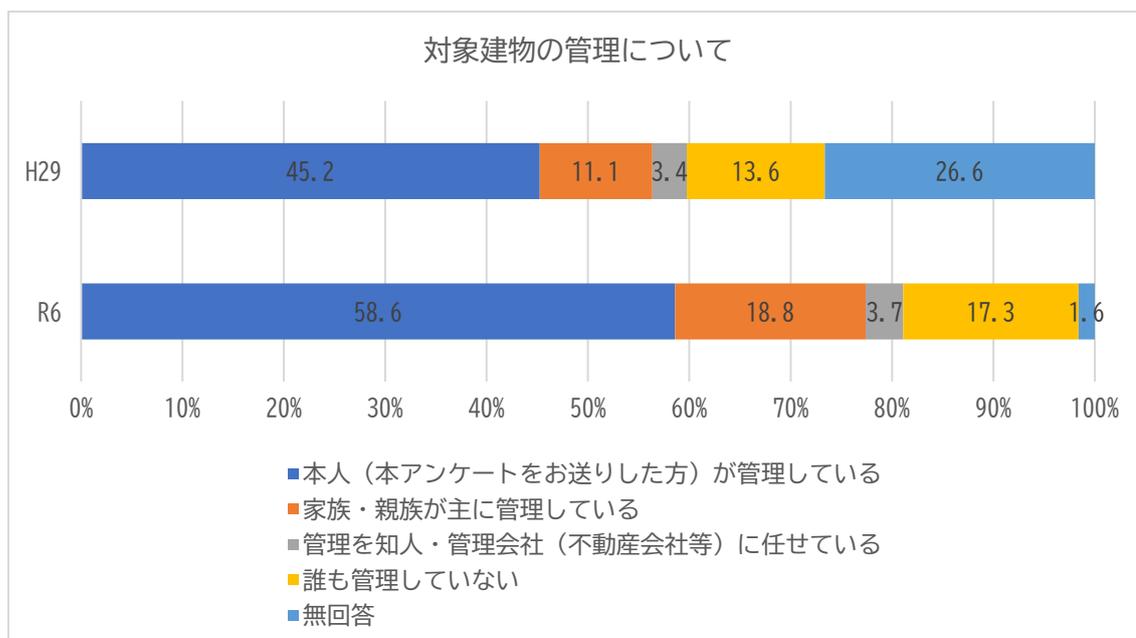
耐震化済みの空家の割合は令和6年時点で0.5%にとどまっています。また「今後、耐震化する予定がない」と回答した割合は58.6%と前回調査より割合が減少している一方で、半数以上の所有者が空家の耐震化に対して消極的になっていることがわかります。



(2)管理不全・放置空家の増加

所有者の高齢化や遠方在住により、管理が困難なケースが多くなっています。

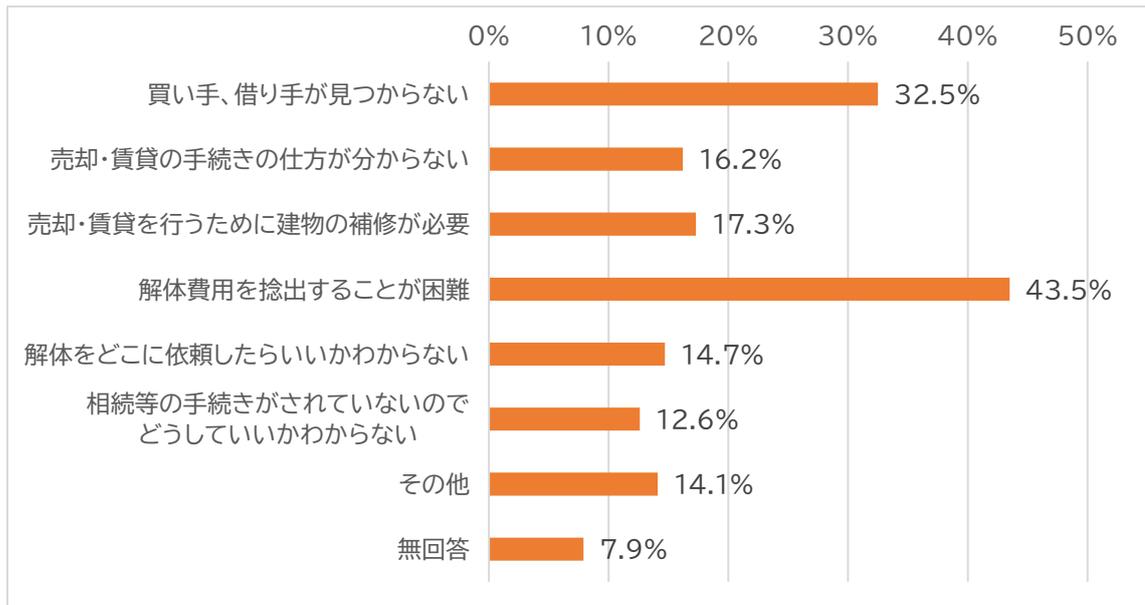
「誰も管理していない」空家が17.3%となっており、前回調査時より割合が増加しています。この割合は今後さらに増加し、十分な管理がされない空家等が増加すると考えられます。



(3) 今後について困っていること

解体費用の負担が大きく、43.5%が「費用捻出が困難」と回答しています。また、32.5%が買い手や借り手が見つからず活用に至っていません。

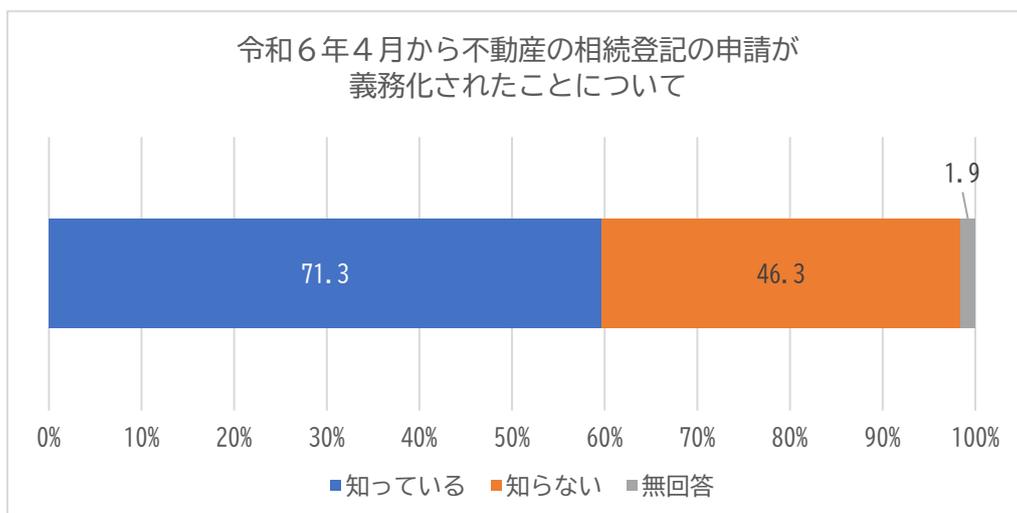
費用面から解体に踏み切れない人が多く、さらに活用したくても活用してくれる人が見つからないことが重なり、空家の状態が長期化してしまっている状況が見受けられます。



(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46.3%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。

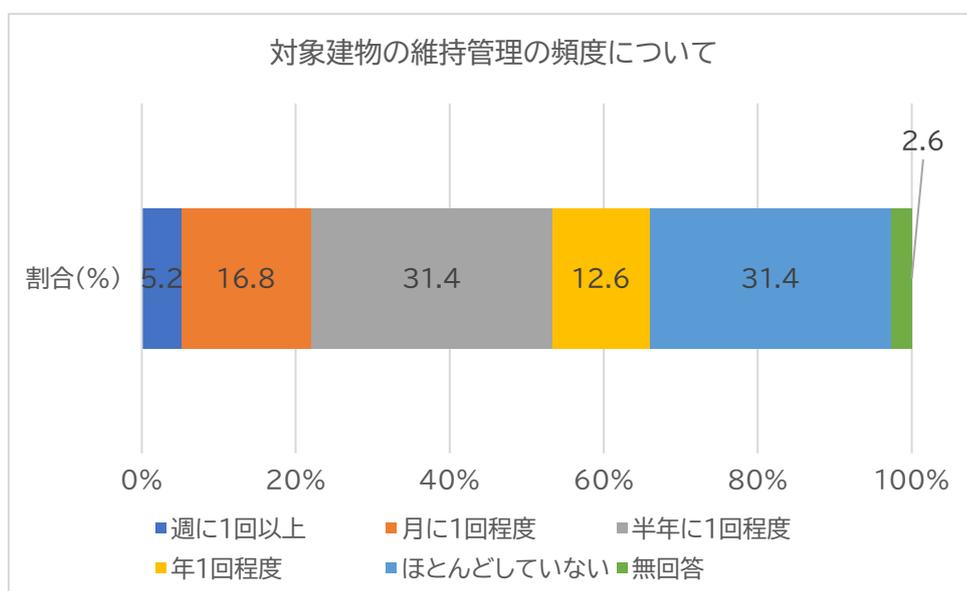
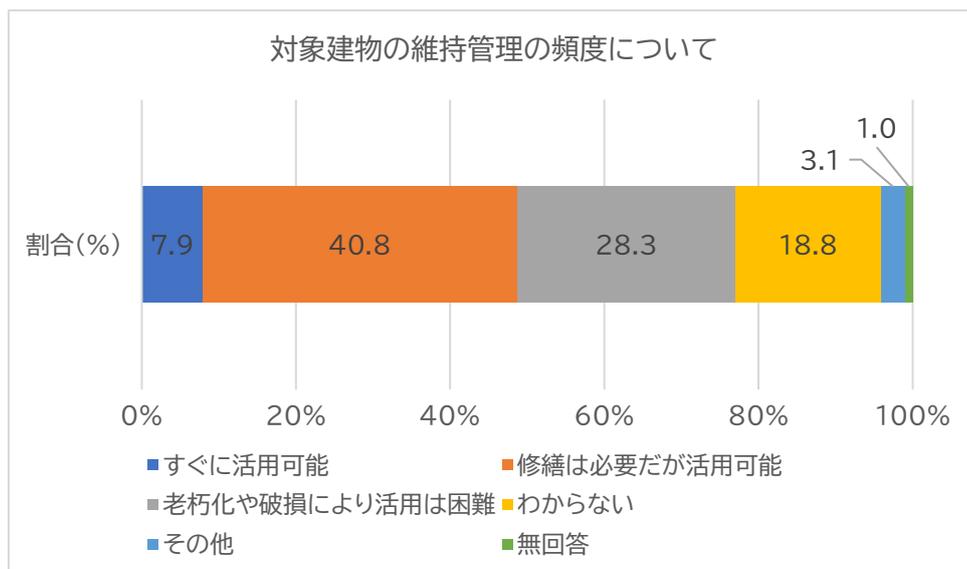
さらに、自由意見からは、登記未了や相続放棄など、法的手続きの不備が利活用を妨げていることがわかりました。



(5) 空家の活用への意欲と現状のギャップ

調査によると、約半数の空家は「すぐに活用可能」または「修繕すれば活用可能」と所有者が回答している一方で、管理の頻度は低く、約53%が半年に一度以下しか手入れをしておらず、3割以上はほとんど管理されていない状況です。

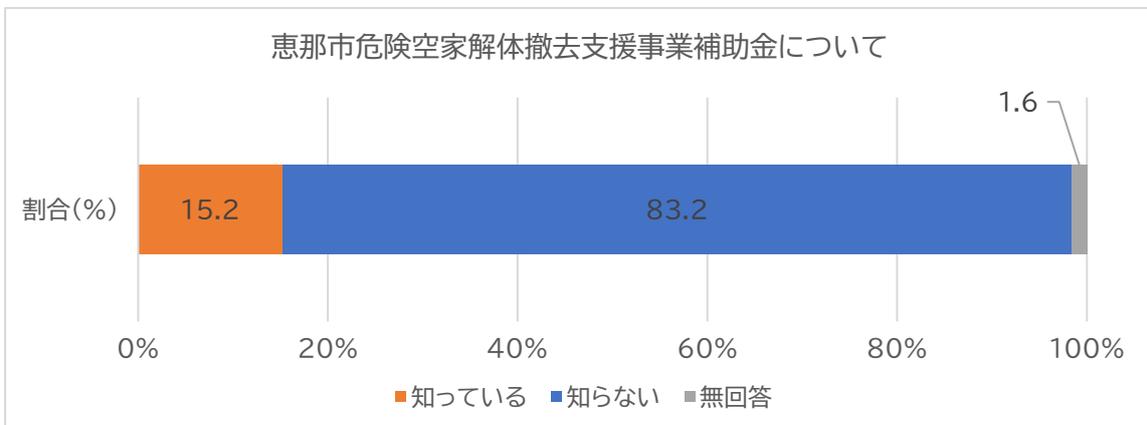
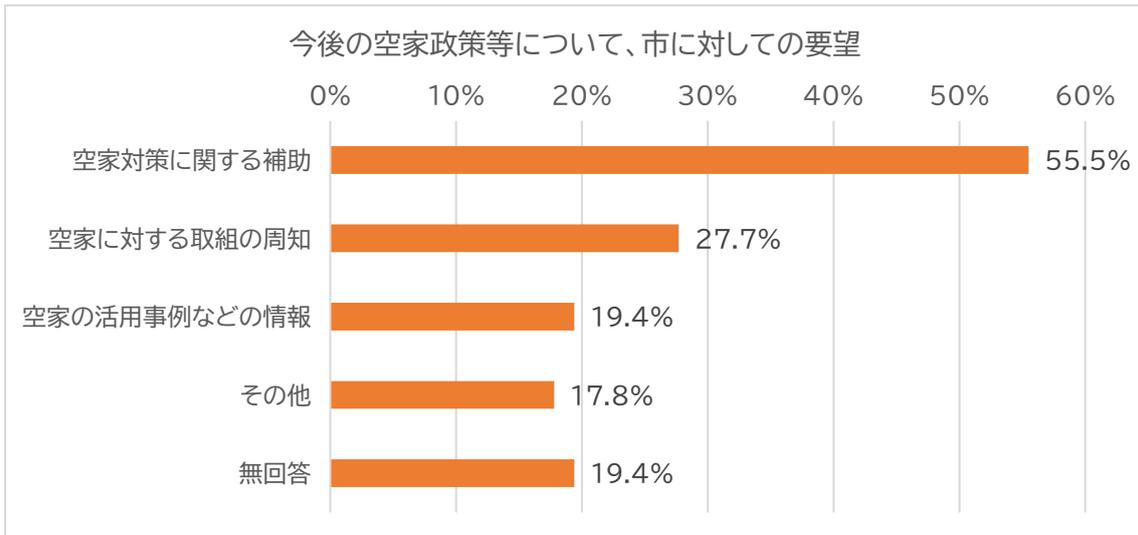
さらに、8割以上の空家は3年以上活用されていないことから、早期対応の必要性が高まっています。



(6) 支援制度に対する認知

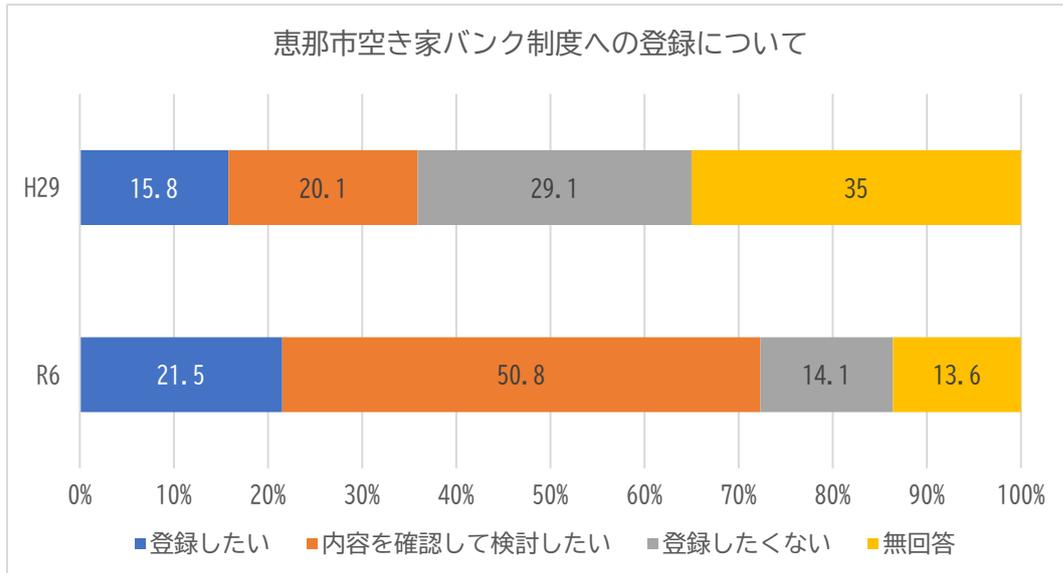
今後の空家政策等についての要望も、「空家政策に関する補助」が55.5%と、補助金に対するニーズが高いことがわかります。一方で、恵那市の補助金制度について「知らない」と回答した方の割合は83.2%でした。

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。



(7) 空家バンク制度の活用へのハードル

また、空家バンク制度への関心は高く、「登録したい」が 21.5%、「内容を確認して検討したい」が 50.8%でした。前回調査より関心度が高まっていますが、一方で未登録の状態が続いており、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、空家等がよりいっそう増加することが予想され、それに伴い管理が不十分な空家等の増加も懸念されます。

空家等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、空家等はまちづくりの資源でもあります。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。

また、空家等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を推進していきます。

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) 空家等の活用策や流通を促進

空家等を特定空家等にしないための予防の推進を図る観点から、空家等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。

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

広報誌やウェブサイトでの周知、チラシ配布、または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

(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、空家等の賃貸・売却を希望する人から申込を受けた情報を、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「農家住宅」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。

(4) 空家の活用を支援する補助制度

空家等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 空き家改修補助金制度
- ② 恵那市商工振興補助金(商店街空き店舗対策事業)
- ③ 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市内の連携を図り諸制度の活用を検討します。

空家実態把握調査では、空家等の活用につながらない原因として、相続等の手続きがされていないことや買い手・借り手となる人が見つからないことが挙げられることがわかりました。所有者と再利用希望者のマッチングや、相続手続き等のアドバイスを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家等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、管理が十分ではない空家等に関する情報が対応窓口寄せられた際には、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

管理が不全な空家等について、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

管理が不全な空家等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

管理不全な空家等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ったりする場合には、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、空家等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的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等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)周辺的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。

・対象となる空家等が住宅の場合、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。

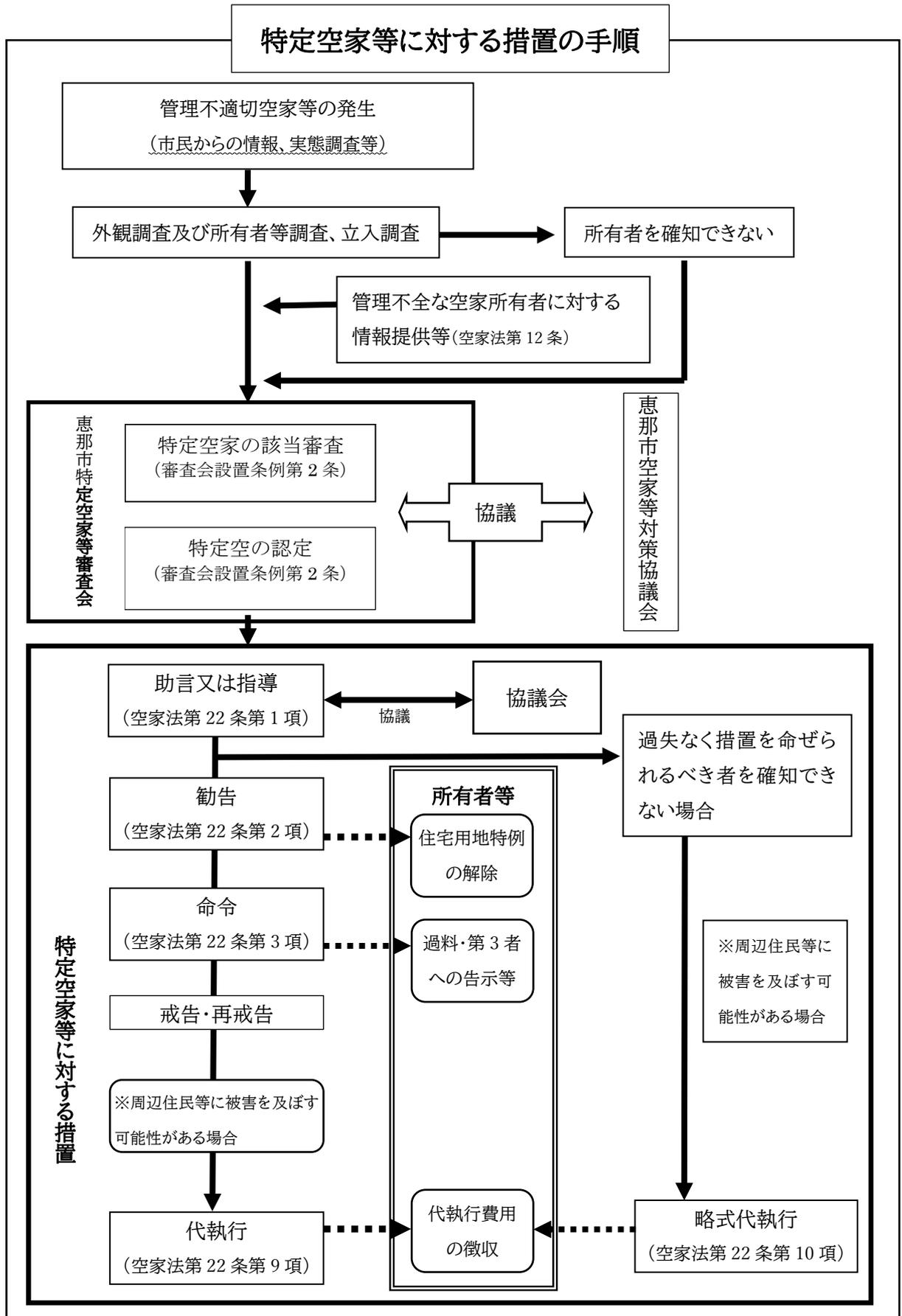
・命令をしようとする場合は、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付します。さらに、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えます。

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、法に基づく略式代執行により、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。また複数の部署や機関にまたがる相談は、内容に応じて関係する機関と調整し迅速な対応に努めます。

関係部署・機関	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 空き家の活用支援に関すること
税務課	固定資産税に関すること
高齢福祉課・地域包括支援センター	高齢者・施設入所者への対応に関すること
消防本部予防課	火災予防対策に関すること
法務局	登記に関すること
警察署	防犯対策に関すること
弁護士・司法書士等	相続、共有持分整理といった法的手続きに関する相談に関すること

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。

(1) 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、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、地域での空家対策に活用していただけるよう連携します。

(2) 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、庁内組織を検討し、情報共有を図ります。

(3) 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

空き家の利活用を促進するため、チラシやウェブサイトなどで空き家バンク制度と空き家バンク活用支援補助金の周知を行うとともに、地域組織と連携して空き家バンクへの新規登録を推進します。

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

※空家等の利活用を進めるためには、空家等が市場に流通する状況を作る必要があります。空き家バンクへの新規登録数は、所有者が空家等を放置せず、利活用に向けて一歩踏み出したことを示すため、新規登録数を目標値として設定し、利用希望者とのマッチングの機会を拡大します。

(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等に対する改善指導と併せて、特定空家等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。

參考資料

空家所有者へのアンケートの実施

二次調査の現地調査にて、空家等と判断した建築物の所有者に対してアンケート方式の意向調査を実施した。

1.1 アンケート調査概要

(1) 調査目的

利用されていないと思われる建物について、建築物の状態の把握、空家となった理由及び今後の利活用等についての意向の確認。

(2) 調査方法

調査票を郵送にて配布し、郵送または Web にて回収。

(3) 調査期間

令和 7 年 2 月から 3 月まで

(4) 調査対象

823 件の空家等の所有者

(5) 回答数

441 件 (53.6%)

1.2 アンケート集計結果・分析

(1) 対象建物について

[単数回答] (N=441)

項目	回答数	割合 (%)
自己、家族又は親族が所有している	378	85.7
除却した	8	1.8
譲渡した	22	5.0
心当たりがない	8	1.8
その他	25	5.7

その他の回答 ※回答は原文のまま記載
相続者が決まっていない。
すでに空き家バンク登録済みです。
亡くなった祖父の名義のまま父が死亡し、まだ所有者が決まっていない。
親族が管理している。
相続人が相続放棄しています。
オープンハウス（株）の所有物件売買、賃貸の広告等に出している。

解体予定
貸し出し中
父が居住
父親(萩山九一)が令和 2 年 1 月まで住んでいたが脳梗塞により一宮の施設へ入所し住んでいない
相続は完了していない

(2) 対象建物の現在の利用状況について

[単数回答] (N=309)

項目	回答数	割合 (%)
自分・家族が居住している	29	7.7
借家としている	11	2.9
物置・倉庫として使用している	102	27.0
仕事場・作業場として使用している	9	2.4
帰郷・別荘的な利用をしている	36	9.5
ほとんど利用していない	191	50.5

(3) 回答者の所有者との続柄について

[単数回答] (N=191)

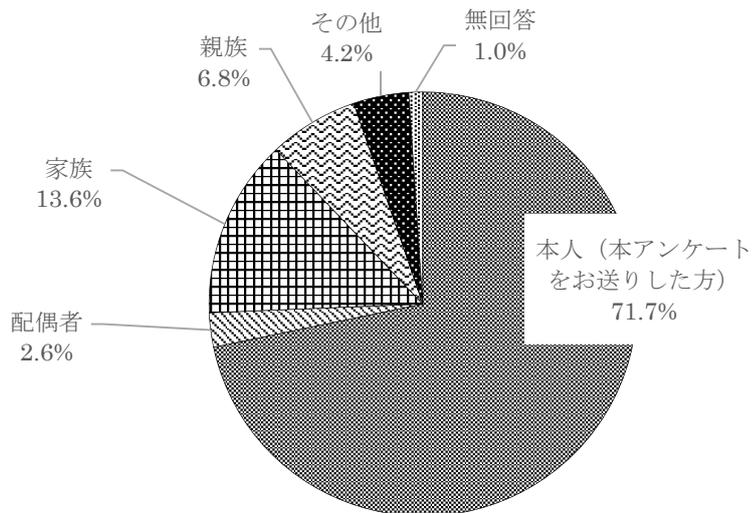
項目	回答数	割合 (%)
本人	130	68.1
配偶者	3	1.6
子ども	33	17.3
孫	1	0.5
兄弟姉妹	8	4.2
その他	13	6.8
無回答	3	1.6

その他の回答 ※回答は原文のまま記載
正幸は R6.10.29 死亡。配偶者が相続。回答は正幸の長男の妻
親
貸主
はとこ
子の妻
成年後見人
父
所有権者ではあるが相続登記はしていない。

義弟（保佐人）
甥
所有会社の代表取締役
父親の弟 長嶺四郎治
代表取締役社長

(4) 対象建物の所有者について

[単数回答] (N=191)

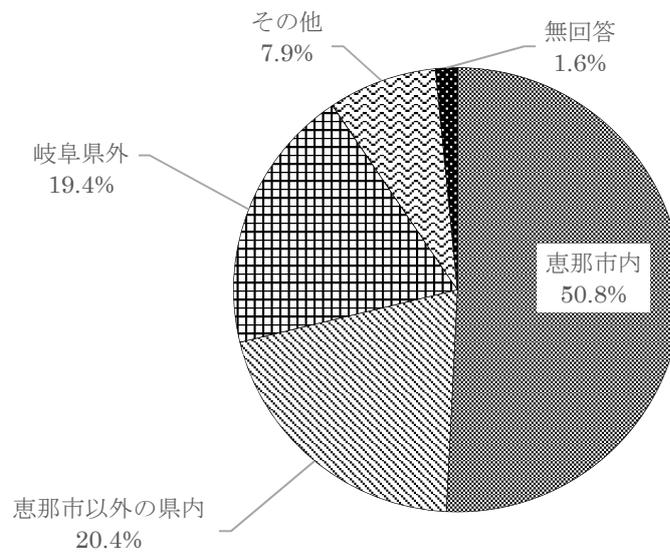


本アンケートをお送りした方が所有している建物が7割以上となっており、配偶者や家族、親族まで合わせると95%となる。

その他の回答
母
父親死亡
自己
亡父
父
長嶺四郎治 (父親の弟)
本人 親族5名で共有
亡くなった父親の名義

(5) 対象建物の所有者の住所について

[単数回答] (N=191)

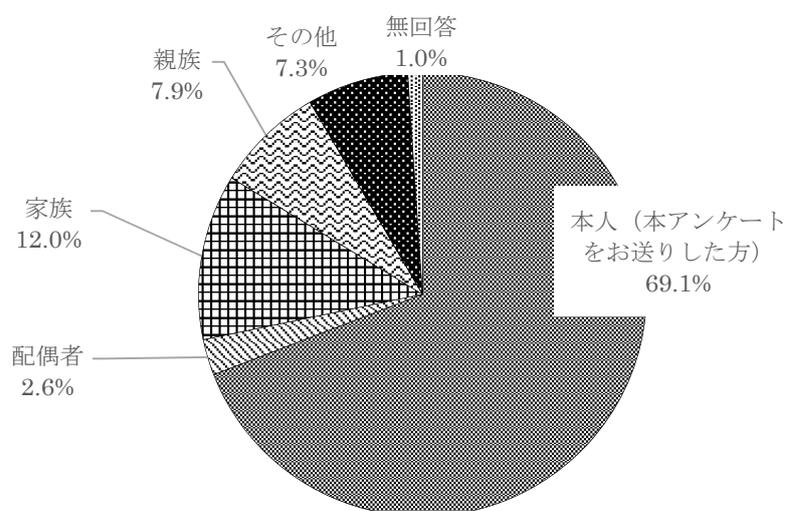


所有者の 43%が市外に在住している。また、所有者の 23%が県外に在住している。

その他の回答	回答数
東京都練馬区	1
愛知県春日井市	1
愛知県	4
名古屋市	1
死去・他界	3
その他	5

(6) 土地所有者について

[単数回答] (N=191)

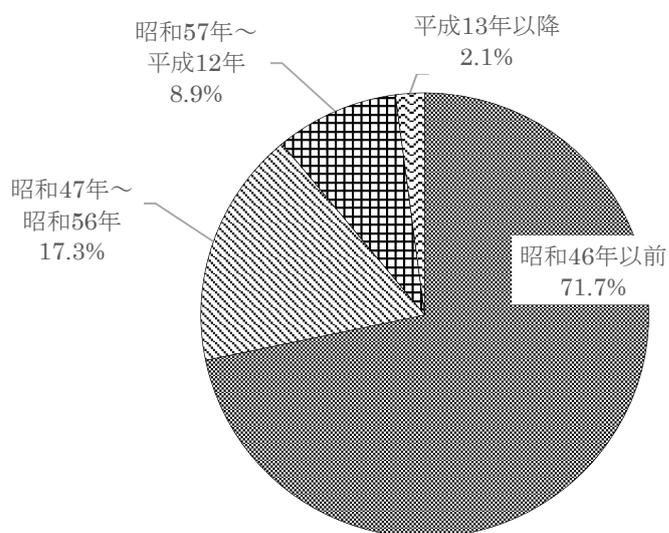


建物と同様に、本アンケートをお送りした方が所有している土地が7割弱となっており、配偶者や家族、親族まで合わせると96.3%となる。

その他の回答
借主
父親死亡
自己
親戚
杉本 金一郎（親族）
父
借地
長嶺四郎治（父親の弟）
三宅泰介 他4名（親族）
亡くなった父親の名義
母親の名義

(7) 対象建物の建築時期について

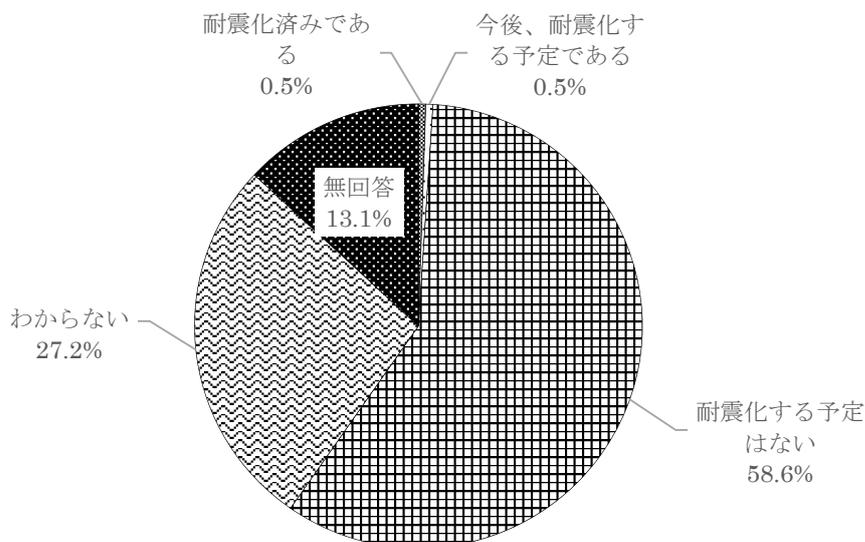
[単数回答] (N=191)



約9割の建物が昭和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る。

(8) 対象建物の耐震対策について

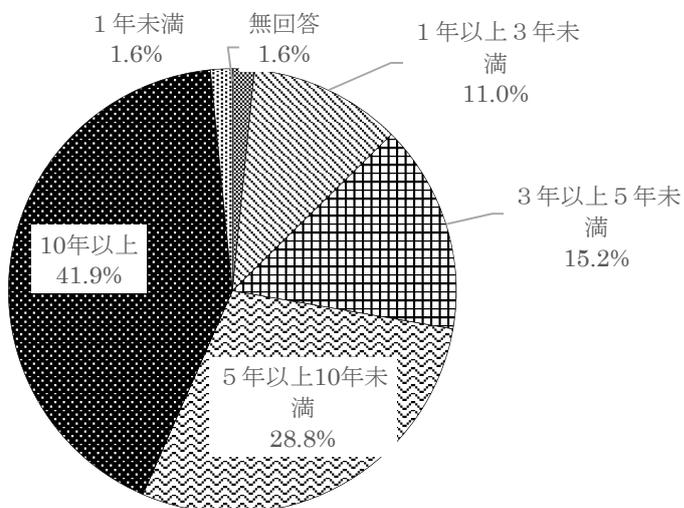
[単数回答] (N=191)



昭和 56 年以前に建築されている建物のうち、「耐震化済みである」と回答があった建物は 0.6%に止まり、「耐震化する予定はない」と「わからない」の合計が 96.5%となった。

(9) 対象建物を使用しなくなってからの経過年数について

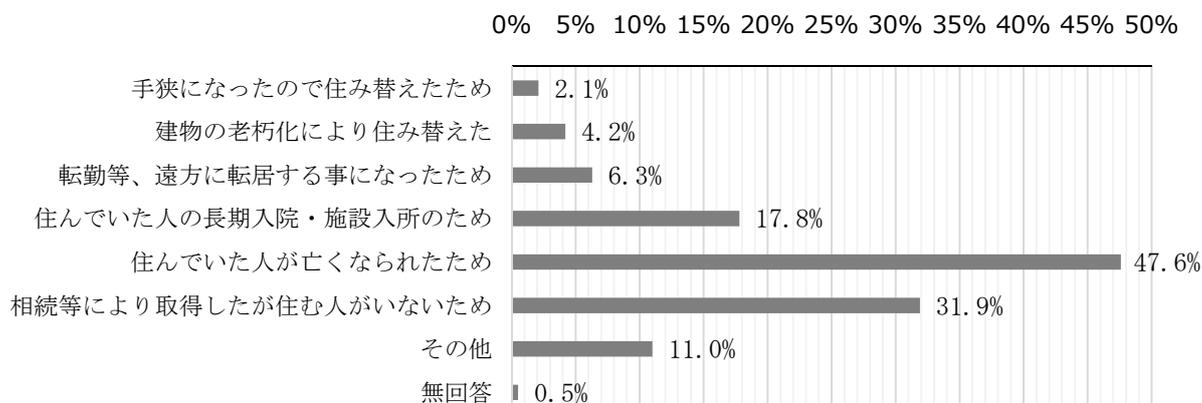
[単数回答] (N=191)



「1年未満」は 1.6%に止まり、7割の建物が5年以上使用されていない結果となった。

(10) 対象建物を使用しなくなった理由について

[複数回答] (N=191)

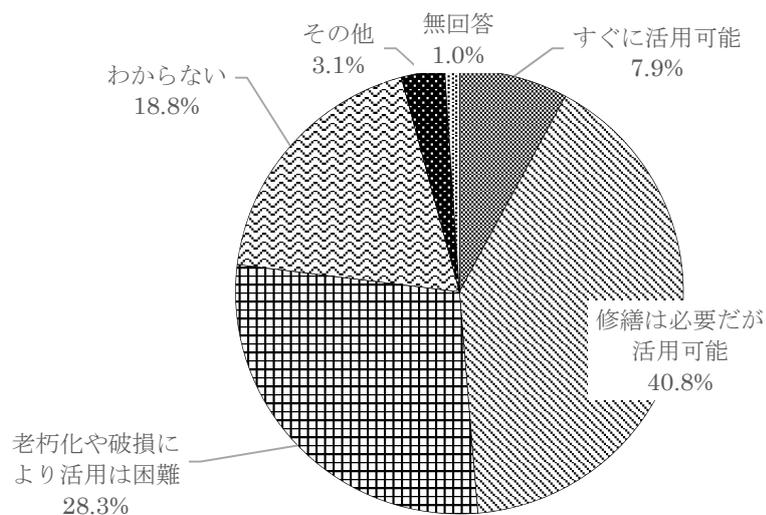


「住んでいた人が亡くなられたため」が 47.6%と最も多く、次いで「相続等により取得したが住む人がいないため」の 31.9%が 2 番目に多い結果となった。

その他の回答 ※回答は原文のまま記載
配偶者が、購入し使用しようとしていたが病気等あり 1 年ほど前他界。相続したが、年齢もあり使用できていない。
貸していたひとが引っ越した
家に行く道を止められた為
事業拡大の為移転
事務所として使用していたが廃業のため使用しなくなった。
社宅としていたが、居住者が退去したため
賃借人が退去後、老朽化でもあり、入居させなかった。
高齢で子の家に転居
娘家族と同居
借家としていたが、突然引っ越してしまった。
住んでいた人が県外に住む他の家族と同居するため転居
友人に貸していたが、それがなくなった。
水害にあった
訳あって所有者になった者も遠方であるため、売却したいが根抵当権がある為してくれない。
借家の継続がなくなった
店舗として使用していたが、閉店した為
母親が実家の和菓子を販売していたが、閉店したため。
所有者が老いたため出掛けるのが億劫

(11) 対象建物の現在の状況について

[単数回答] (N=191)

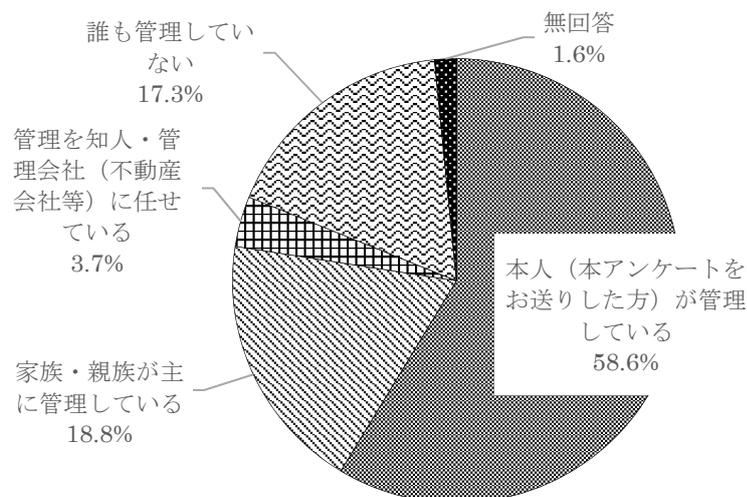


「すぐに活用可能」と「修繕は必要だが活用可能」の合計が 48.7%となっていることから、約半数の建物が利活用できる可能性があると考えられる。

その他の回答	
売却予定	
土砂崩れ警戒地域指定 新築できない	
3月に解体屋と打合せその後解体	
解体予定	
3またはかなりの修繕要	
配管のチェック	

(12) 対象建物の管理について

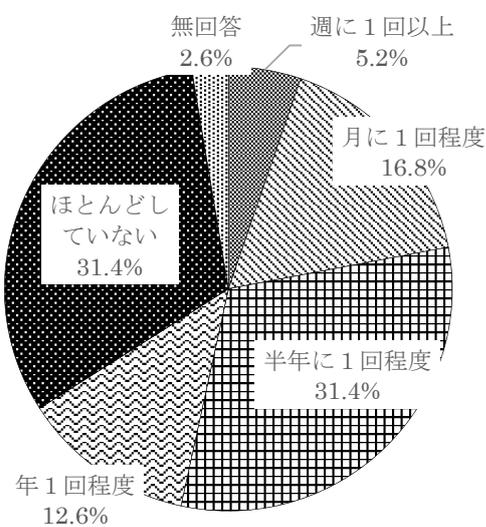
[単数回答] (N=191)



「誰も管理していない」建物が 17.3%となっており、これらの建物は特定空家等・管理不全空家等になる可能性が高いと考えられる。

(13) 対象建物の維持管理の頻度について

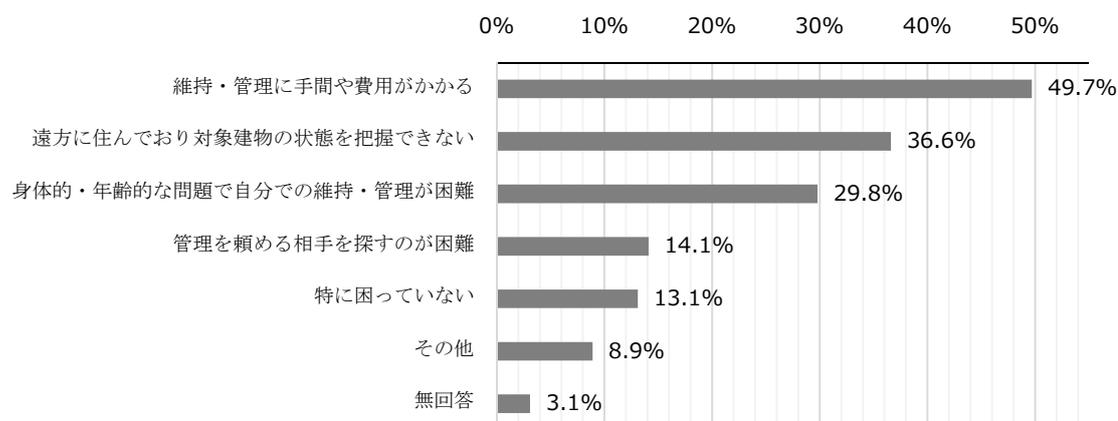
[単数回答] (N=191)



問 12 では 81.1%の建物について管理者がいる結果となったが、管理の頻度としては 75.4%が半年に1回程度未満であり、31.4%の建物はほとんど管理されていないという結果になった。

(14) 対象建物の管理で困っていることについて

【複数回答】(N=191)

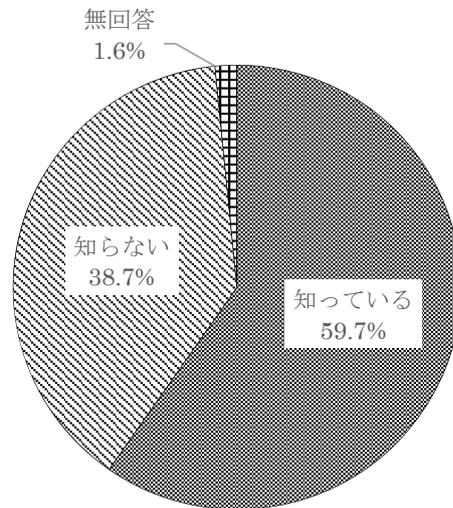


「維持・管理に手間や費用がかかる」が最も多い結果となった。また、「遠方に住んでおり対象建物の状態を把握できない」や「身体的・年齢的な問題で自分での維持・管理が困難」と回答された方の合計が 66.4%となっており、今後管理が不十分な空家が増加していく可能性がある。

その他の回答 ※回答は原文のまま記載
空き家対策をお願いしているが、買い手が出てこない
管理してくれている人が高齢者なため今後の管理が難しい
今は親族に草刈りをお願いしているが、高齢になってきたので今後は業者を探さないといけないのが大変
以前、空き家バンクにそうだんしたが、担当者が。変わったり、途中で、やめた
片付けても良いと思っていますが屋根が隣と1枚になっているため無理
相続手続きを進めて、建物を取り壊したい
相続手続きが必要であるが、法定相続人(2名)が遠方に居住しており手続きに着手できていない
老朽化
以前は恵那市のシルバーで庭の木を切ってもらっていたが今は頼めていない。不動産屋に家を査定してもらったが売却には、家の修繕が必要と言われ、手が付けられない状況です。
草刈りなど
解体して更地にしたいが具体的に進んでいない
袋地である
草刈りの手間があります。
建物の裏(急斜面の草刈りなど)の管理
まとまった休みがなかなかとれない。
父親が亡くなって14年ほど管理後、姉が欲しがったので無償で渡す。かかわりたくない
どうしたらいいかわからない

(15) 令和6年4月から不動産の相続登記の申請が義務化されたことについて

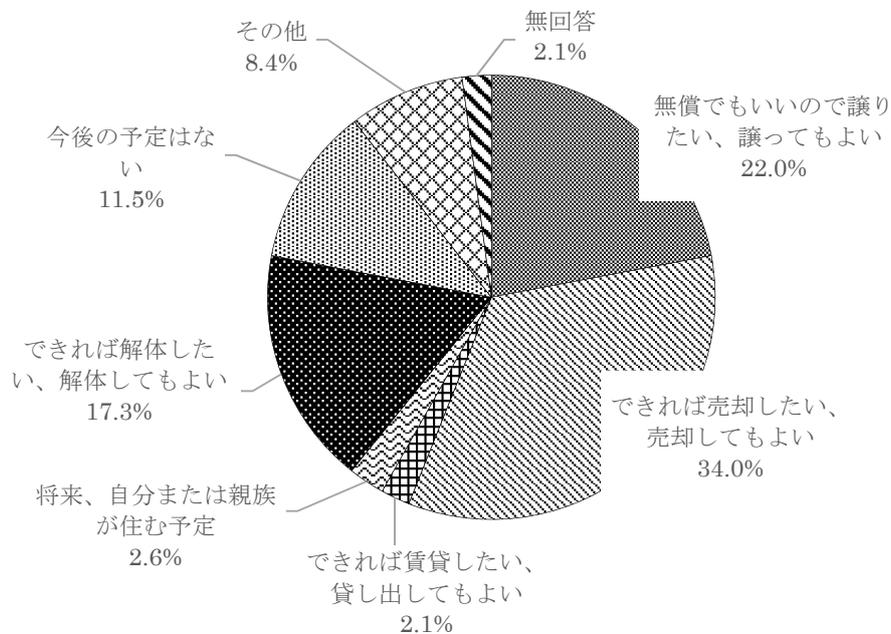
[単数回答] (N=191)



「知らない」と回答された方が 38.7%もいることから、今後より一層の周知を行っていく必要があると考えられる。

(16) 対象建物の今後について

[単数回答] (N=191)



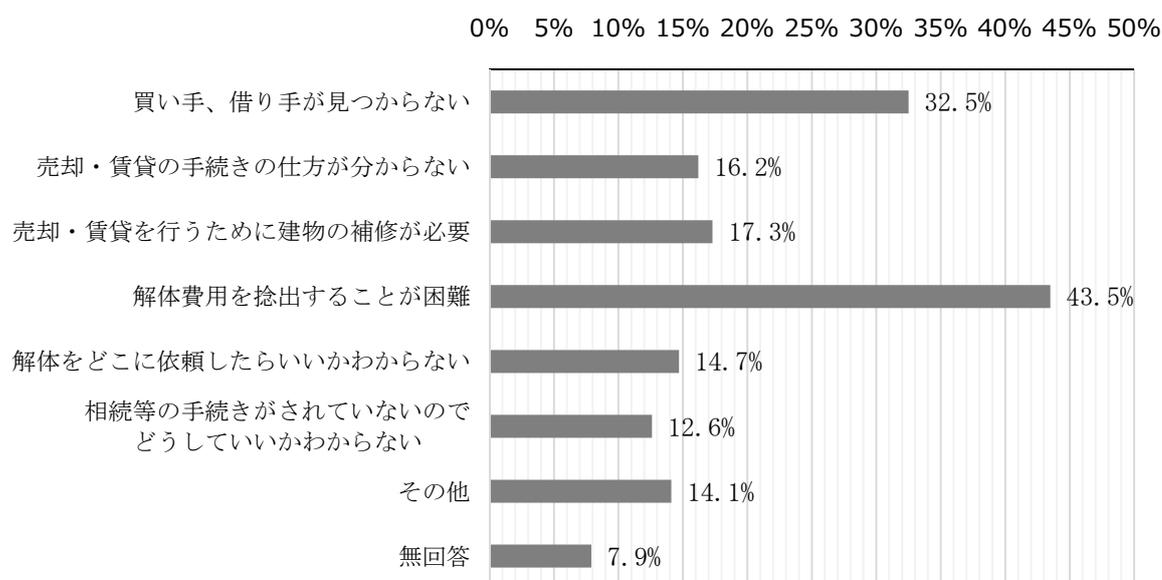
「無償でもいいので譲りたい、譲ってもよい」が 22.0%、「できれば売却したい、売却してもよい」が 34.0%、「できれば解体したい、解体してもよい」が 17.3%と、空家を手放したい意向の方が7割を超えている一方で、「できれば賃貸したい、貸し出してもよい」が 2.1%、

「将来、自分または親族が住む予定」が 2.6%と、所有し続ける意向を持つ方は 4.7%止まりとなった。

その他の回答 ※回答は原文のまま記載
土地を売却したい。買い手が決まったら即解体予定。
空き家近隣住民の方が空き家の土地を譲って欲しい、と要望され、土地と併せ空き家も譲る方向で話し合い中。
解体したいが、費用が高額で手が出せない
自分自身で適切な判断をし得る内に、売却したいと考えている
新事業がまとまったら
今年解体予定
今すぐ売却は考えないが、いつか売却したい（自分が生きているうち）
すぐにではないが将来は売却したい。
売却等はできない可能性が高い為建物は解体するしかないと考えている。
できれば売却したいがだめなら解体
売却？賃貸？解体？と迷っている
仮根抵当権者抹消について時効間近で、弁護士さんをお願いしている。その後すぐにも売却したい。
解体 or 住む
相続人（姉）が決める事

(17) 対象建物の今後の予定で困っていることについて

[複数回答] (N=191)

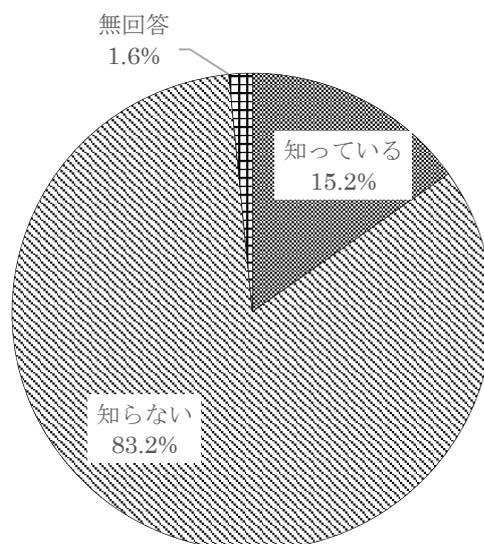


「解体費用を捻出することが困難」が 43.5%と最も多く、次いで「買い手、借り手が見つからない」が 32.5%となった。

その他の回答 ※回答は原文のまま記載
売却賃貸は現実的に困難であり、今後活用予定無。現在の所有者佳子が死亡した際、相続放棄予定。死亡後、取り壊しをすると相続承認になるため解体したくてもできない。
家じまいのため片付けが大変
共有の山林、保有林、共同墓地、畑など建物以外のものも付帯しているため、売却の相手がなかなか見つからなくて困る。
近隣住民の方は空き家(及び底地)入手後、おそらく除却。
土地の一部が故人名義で相続登記が行われていない
空き家バンクにも登録できないほど問題を抱えた家なので相続放棄するしかないと考えているほどになっている
所有者の母が認知症+高齢であり、勝手に対応ができない
費用がかかりすぎるので何も出来ない
解体費用が高い
検討中の方から返事がなかなか返ってこない。
相続の手続き中
毛呂窪の空き家担当の方からも、どうするのか、よくお話を頂いてるが、いままでは仕事もあり、すぐには決断できなかったが、4月以降、登記も含め取り組んでいくつもり
登記ができれば譲渡等考えられるが、登記名義人が曾祖父の為登記ができない。解体するのも勿体ない気がして、どうするか迷っています。
所有者が亡くなり現在相続手続き中でまだ未定
それらしき話はあるが、時期は未定
売却か解体かのどちらかですがまだ妹との話がまとまっていない。
片付けが大変

(18) 恵那市危険空家解体撤去支援事業補助金について

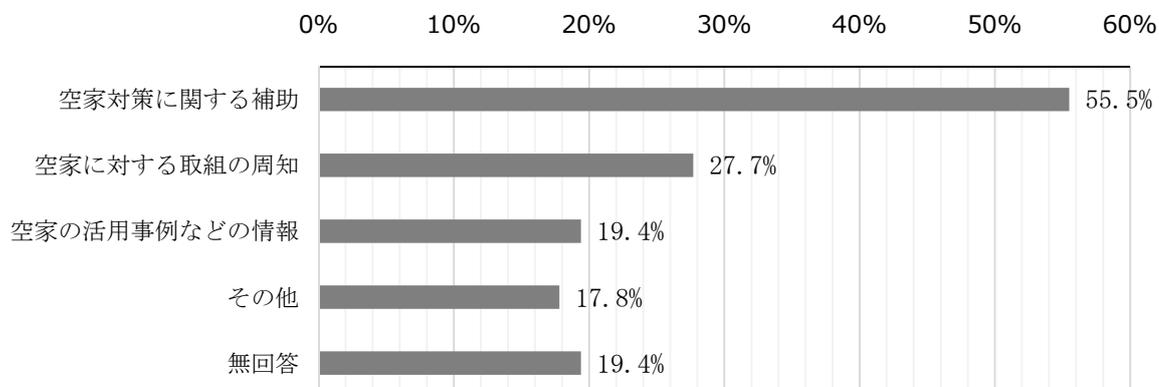
[単数回答] (N=191)



8割以上の方が「知らない」と回答していることから、今後より一層の周知を行っていく必要があると考えられる。

(19) 今後の空家政策等について、市に対しての要望

[複数回答] (N=191)



市に対しての要望として最も多かったのは「空家対策に関する補助」だった。(17)の結果で明らかになったように、取組の周知や活用事例などの情報だけでなく、具体的な補助や支援についても検討していく必要があると考えられる。

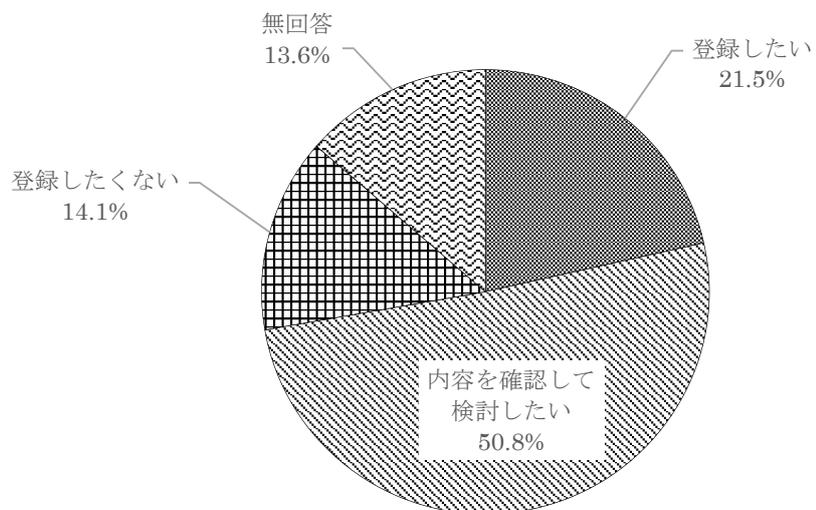
その他の回答 ※回答は原文のまま記載
空き家の買い手、または引き取りてを早く探して欲しい
古民家として活用事例があっても一部だけなため、街の活性化に対する取組もしてほしい。買い手のメリットも考えた取組が必要ではないか。買い手が見つかって、自治区の会議等で諮られる方針は、街自体が積極的に受け入れているように思えない。

<p>実家空家の片付け 管理（電気代等）費用 草刈り、相続税、解体費用 墓じまい 永代 供養等 見積もりして頂いたら 15,000,000 円必要 私の老後費用がなくなっていく不安 助けて下さい。山の相続も困っています。国、市でも引き取って下さい。恵那市危険空家 解体撤去支援事業補助金を利用したいがどうすればいいのかな？よろしくお願いします。 国、市で引き取って下さる事をお願いします。どうか検討して返事をお待ちしています。</p>
<p>故人の家族が相続登記をしないので、我が家としては何も出来ず困っています。解決方法 を教えて欲しいです。</p>
<p>危険家屋の認定基準に達していないため、解体したくても補助金が全く出ず、住んだこと もない家に解体費 300 万も払えない。もっと解体の補助金を増やしてほしいのと、補助 金対象の家を住まなくなってから 10 年以上等にしてほしい。</p>
<p>無償でいいので、県 国に渡したい</p>
<p>解体に手間がかかる。どうしてよいかわからない</p>
<p>今後日本は高齢化時代となり、高齢者は特に 90 歳以上となると認知症が高頻度で発症す る。こういう場合は本人は施設へ入れれば対応できるが家売却等について対応に苦慮してく る。行政として、これに対応しない限り空き家問題を解決できないのではないのでしょうか。</p>
<p>解体費用の補助</p>
<p>母子家庭など困っている方に利用していただきたい。無料でも良い。上記の場合市で固定 資産税等免除いただければありがたい。</p>
<p>無償で対応していただければありがたい</p>
<p>このアンケートの担当者名に岩谷さんが明記されていきました。以前お世話(建物保存の申 請をしたとき)になった者です。建物(古屋)の片付けと清掃に多大な費用がかかりやっとほ っとした状態でしたが長兄がゴミ屋敷化してこの物件から出ていったことから(名義も長 男となっています)費用以外に困った事が多々あることが判明しました。①先祖からある お墓の問題 ②田畑の境界線 ③檀家である盛厳寺の関係(長男しか引き継げないといっ ていました。)④所有する山の管理など。頭が痛いところですが長男(81 才)もまもなく他界 することと思いますが、その場合相続放棄もやむなしと考えているところです。</p>
<p>相続登記の申請などどこに相談して良いのかかわからずそのままになっています。どこに相 談したら良いのか教えて下さい。売却も含め相談したい。</p>
<p>この物件（98-1）よりも、もっと危険な建物を解体補助金申請したが、通らずに自費 で解体した。厳しいではありませんか？</p>
<p>一度、売却を考え、不動産屋に相談しましたが、近くの物件も売れていないので無理かも と言われました。売却方法がありましたら知りたいです。</p>
<p>解体費用で、危険な建物だけでなく、何年も住んでいなく活用できていない建物も解体費 用の補助対象にしてほしいです。年配者が多くなり、若い方々が少くないので、古く使用 できない空屋が増えると、安全で美しい恵那市の見たい目も悪くなると、恵那で住みたいと 思われなくなるのも心ぐるしいです。</p>
<p>固定資産税の減額（評価額が高い、正当な金額に修正を）</p>
<p>水道代をなしにしてほしい</p>

相談 フォローして欲しい。本人が亡くなった為家族が記入しました。現在名義変更の手続き中です。
固定資産税減額望みたい（施設入所中に限り）
家が広い（大きい）為資金が必要になる為どうしても前に進めずにいます。
早く解決したいが、すぐに売れないので迷惑をおかけして申し訳ないです。恵那不動産より売却の問い合わせがありますが、まずは登記の根抵当権を抹消してもらってからになります。以前はシルバー人材派遣の方をお願いしておりましたが、管理をしていた方高齢になり
市が買ってくれたら良い
家を解体してもいいと思っていますが税金が6倍くらいになるという事を耳にしました。高齢なのでこのまま子供達に渡ってしまうのは避けたいと思っています。恵那からは遠くて管理が難しいです。私には兄妹がいないのと親戚も近くにいないのでこれから先の家のことでは本当に困っています。
対象物件は保存地区指定内にあり、個人では対応不可能。取り壊しや改築など、江戸時代に建てた物件でもないのに保存の必要性については疑問ありです。
処分の仕方を指導して欲しい。
母屋は崩壊 残るのはプレハブと半壊の土蔵田代に戻ることはない 田畑を含め全て人に差し上げたい
この空家だけでなく多くの山林などを所有している(相続で受けたもの)。親族は世代が変わっており(元々の所有者の子や孫など)、皆が困っています。(全員東京在住)。市に寄付させて頂きたいです。
どうしていいかわからないので、相談にのってほしいです。
今後活用する予定はないので、無償でも良いので譲りたいが以前問い合わせた際、隣家とくっついているので取り壊しも出来ないと言われたままで、どうすれば良いか本当に困っています。老朽化していくし固定資産税もかかり是非なんとかしたいです。相談にのっていただきたい

(20) 恵那市空き家バンク制度への登録について

[単数回答] (N=191)



「登録したい」が 21.5%、「内容を確認して検討したい」が 50.8%と、7割以上の方が空き家バンク制度への登録に前向きという結果になった。

今後の利活用について

問 16：対象建物等の今後について、どのようにお考えですか。（1つ選択）

- 1 無償でもいいので譲りたい、譲ってもよい
- 2 できれば売却したい、売却してもよい
- 3 できれば賃貸したい、貸し出してもよい
- 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、解体してもよい
- 6 今後の予定はない
- 7 その他（ ）

問 17：対象建物等の今後の予定について困っている事がありますか。（複数選択可）

- 1 買い手、借り手が見つからない
- 2 売却・賃貸の手続きの仕方が分からない
- 3 売却・賃貸を行うために建物の補修が必要
- 4 解体費用を捻出することが困難
- 5 解体をどこに依頼したらいいかわからない
- 6 相続等の手続きがされていないのでどうしていいかわからない
- 7 その他（ ）

空家の活用に対する支援制度について

問 18：恵那市危険空家解体撤去支援事業補助金について知っていますか。（1つ選択）

- 1 知っている
- 2 知らない

問 19: 今後の空家政策等について、市に対して要望があれば教えてください。(複数選択可)

- 1 空家対策に関する補助 2 空家に対する取組の周知
3 空家の活用事例などの情報 4 その他（下記にご記入ください）

恵那市空き家バンク制度について

◆恵那市では、空家の有効活用と定住促進による地域の活性化を図ることを目的として「空き家バンク制度」があります。

※同封の「[恵那市空き家バンク制度](#)」パンフレット参照

問 20 : 恵那市空き家バンク制度への登録についてどう思われますか。(1つ選択)

- 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

以上で調査は終了です。ご協力ありがとうございました。

■ 平成 31(2018)年 3 月 恵那市空家等対策計画 策定

■ 令和 8(2026)年 3 月 恵那市空家等対策計画 改定予定