

# 美濃加茂市空家等対策計画

第2期計画 計画年度2022年度～2031年度

くらしとまちのリノベーション

renokamo  
renovation + minokamo



# 目次 Contents

第1章 計画の概要	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 対象地区	4
4. 対象とする空家等の種類	4
5. 計画の期間	4
第2章 空家等に関する現状と課題	5
1. 『ひと』の現状	5
2. 『住まい』の現状	6
3. 『空家等』の現状	7
4. 第1期期間中の空家等対策の取組結果	13
5. 現状と課題の整理	14
第3章 空家等対策の基本的な考え方	15
1. 基本的な方針	15
2. 空家等対策の施策体系	15
3. 成果指標	18
第4章 空家等対策の施策と取組	21
1. 空家等発生の子防	21
2. 空家等の把握	23
3. 空家等の積極的な利活用	26
4. 空家等の適正な管理	29
5. 危険な空家等になる前の対応	31
6. 特定空家等に対する措置	33
第5章 計画の実現に向けて	36
1. 住民等から空家等に関する相談への対応	36
2. 空家等に関する対策の実施体制	37
3. 事後評価と継続的な見直し	38



空家等対策の推進に関する特別措置法第6条2項で定める事項	本計画の記載箇所
一 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	地区:第1章3項 種類:第1章4項 基本的な方針:第3章
二 計画期間	第1章5項
三 空家等の調査に関する事項	第2章1項、3項
四 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	第4章4項
五 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	第4章5項
六 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項	第4章6項
七 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	第4章4項
八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	第5章1項
九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	第5章2項

空家等対策の推進に関する特別措置法第6条では、1項にて市町村に空家等に関する対策についての計画を定めることができるものとし、2項では計画において定める事項を規定しています。

## 第1章 計画の概要

### 1. 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や高齢化が進行するなか、居住などに使用されていない「空家<sup>1</sup>」が全国的に増加しており、その中で適正に管理されない空家が、火災・倒壊の危険など防災面、雑草やゴミ・悪臭など衛生環境面、また景観を損ねるなど周囲の生活環境に深刻な影響を及ぼしているとして大きな社会問題となっています。

このような状況から、空家等<sup>2</sup>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して、平成 26 年 11 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）」が公布され、平成 27 年 5 月全面施行となりました。

この空家法では、所有者または管理者が空家等の適切な管理の責任を有することを前提としつつ、市町村の責務として、空家等対策計画の作成及びこれに基づく対策の実施、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ことが求められています。

美濃加茂市においても、市民が安全に、かつ安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の有効活用を促進することにより地域の活性化を図ることを目的として、平成 29 年 6 月に「美濃加茂市空家等対策計画」（計画期間 平成 29 年度～令和 3 年度）を策定し、空き家バンクの設立や管理状態の悪い老朽空家の除却などの対策を実施してきました。

一方で、平成 20 年をピークに人口減少に転じた国に対して、本市においては人口が停滞している中、住宅開発は続いています。今後、人口の増加率はいずれ減少局面に転ずることが予想され、また、地区別の人口増加と減少の地域差は明確になっています。住宅ストックが増加するなか、古くなる住宅の活用・更新が行われなければ、今後、老朽化した危険な空家が増加し、深刻な問題となることが懸念されます。

このような背景のもと、前計画を引継ぎながら、総合的な空家等対策を一層推進するため、「第 2 期美濃加茂市空家等対策計画」を策定いたします。今回の計画では、これまでの老朽化した空家の把握と適正な管理の啓発、除却の取組を継続しつつ、空家の有効活用に重点を置き、危険な空家を発生させない取組を所有者、地域、事業者、専門家、市等が相互に連携し協力を図りながら推進していくものとしています。

1 「空き家」の表記について、本計画では「空家等対策の推進に関する特別措置法」にならい、固有名詞や文献等の引用を除いて「空家」と表記します。

2 空家法第二条で以下のとおり定義されており、本計画でもこの定義にならいます。

「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. 計画の位置づけ

### 1) 上位・関連計画と本計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条に基づき、国の基本指針に即して本市の空家等に関する対策を総合的に推進するために定めるものです。

本市においては、平成29年度策定の第1期計画を引き継ぐものであり、美濃加茂市の将来像（10年後のあるべき姿）を示した第6次総合計画「Walkable City Minokamo（ウォーカブルシティミノカモ）」（計画期間：令和2年度～11年度）、を上位計画とし、関連計画・事業と整合を図るものとします。

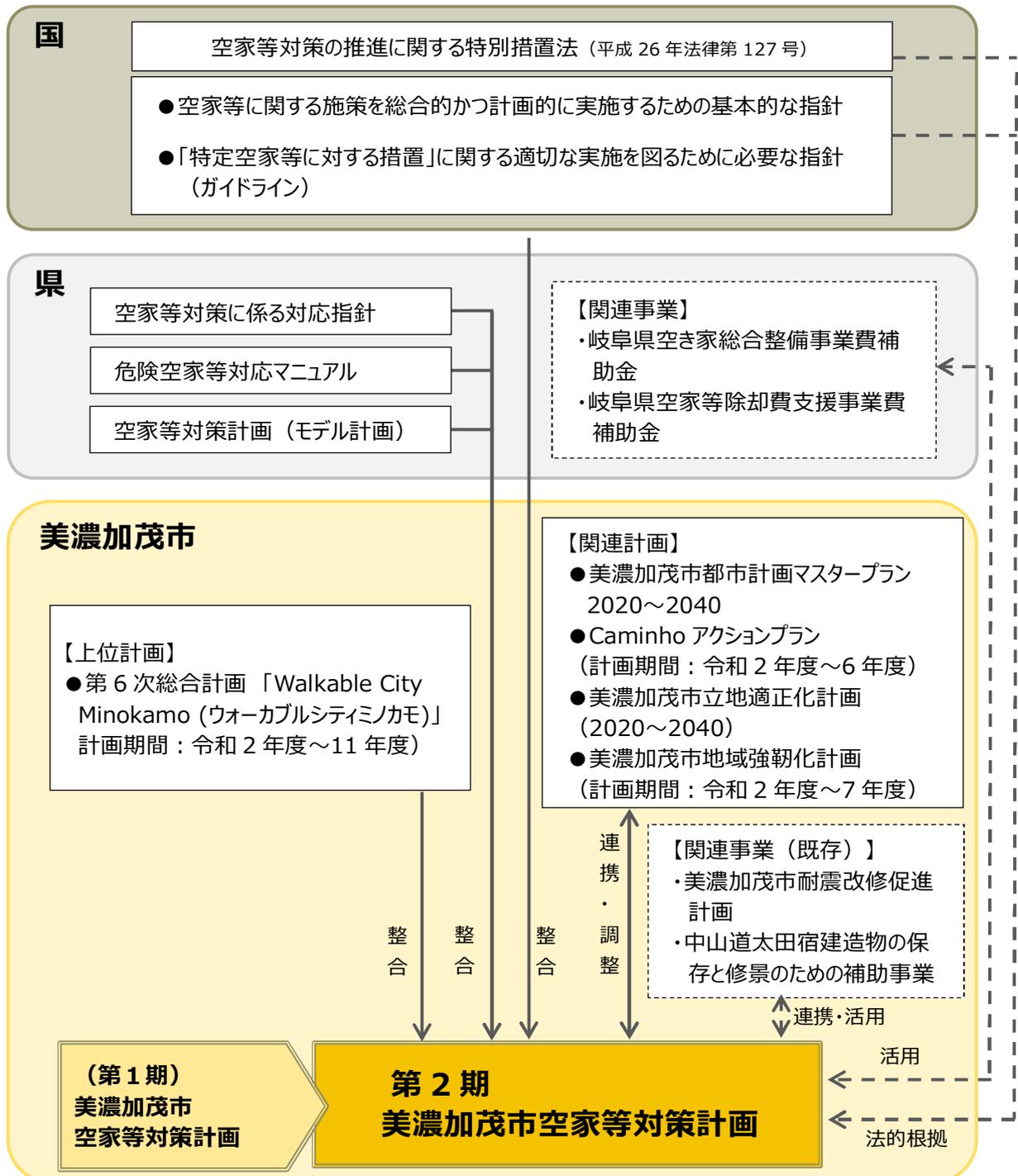


図 1-1 計画の位置付け

## 2) 空家等対策に関する近年の動向

第2期美濃加茂市空家等対策計画の策定にあたり、第1期計画期間中（平成29年度～令和3年度）にあった、国等における空家等対策に関する主な動向をまとめます。

### 新たな「住生活基本計画」における空家の管理・利活用の方針

住生活基本計画（全国計画）は、「住生活基本法」（平成18年法律第61号）に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定されています。

令和3年に閣議決定された現計画では、3つの視点・8つの目標に基づき住宅政策の方向性を示していますが、空き家に関する施策（目標7）では立地・管理状況の良好な空家の多様な利活用の推進としてDIYやシェア型住宅など多様な活用方法が記載されています。

#### 【社会環境の変化からの視点】

目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

#### 【居住者・コミュニティからの視点】

目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

#### 【住宅ストック・産業からの視点】

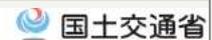
目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

**目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進**

目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

#### 1. 空き家対策の取組

#### 新たな住生活基本計画の概要（令和3年3月19日閣議決定）



#### 目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

##### (1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却

- 空き家関係の法制度の運用・手続き等を明確化し、市町村による空き家の実態把握を推進。所有者等による適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空き家等に係る対策の強化
- 地方公共団体と地域団体等が連携して空き家所有者のための相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進
- 所有者不明空き家について、市町村による略式代執行等の法務的手続きを支援するとともに、財産管理制度の活用等の取組を拡大

##### (2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

- 空き家・空き地バンクを活用しつつ、地方公共団体と民間団体等が連携して古民家等の空き家の改修・DIY等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅、一時滞在施設での居住、サブスクリプション型居住等、多様な二地域居住・多地域居住を推進
- 市街地の更新は円滑に進んでいないが、地域にとって重要な場である中心市街地等において、地方創生や中心市街地活性化、コンパクトシティ施策等と一体となって、空き家の除却と合わせた敷地整序や、土地等のコーディネート機能を担うランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進
- 空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援するとともに、空き家を活用した新たなビジネスの創出を促進

#### 成果指標

- ・ 市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数  
9万物件（平成27年5月～令和2年3月） → **20万物件**（令和3年～令和12年）
  - ・ 居住目的のない空き家数※  
349万戸（平成30年） → **400万戸程度におさえる**（令和12年）
- ※ 住宅・土地統計調査（総務省）における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数

### 3. 対象地区

対象地区は、美濃加茂市内全域とします。今後、施策の内容や空家等の発生状況の動向を踏まえ、対策を集中的に推し進める必要がある地区と判断した場合は、重点地区を定めることを検討します。

対象地区：市内全域

### 4. 対象とする空家等の種類

本計画の対象となる空家等は、空家法第2条第1項の「空家等」を対象とします。なお、本計画の各種施策は、主に戸建て住宅を対象としており、マンション・アパート等の共同住宅は、1棟で1つの「建築物」となり、1室でも使用されていれば「空家等」に該当しないものとします。

対象	対象外
<p>居住その他の使用がされていない建築物。 本計画では、主に戸建て住宅を対象</p> 	<p>共同住宅の空室は、対象とはしない。</p> 

#### 「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第1項

空家等：建築物<sup>3</sup>又はこれに附属する工作物<sup>4</sup>であって居住その他の使用がなされていない<sup>5</sup>ことが常態<sup>6</sup>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。

### 5. 計画の期間

空家等の対策は、長いスパンで継続的かつ計画的に実施する必要があるものですが、人口増加から減少に転じることが予想される本市では、今後数年で状況が変化することが考えられます。よって対策計画の計画期間は10年間とし、必要に応じて適宜見直しをおこないます。

計画期間：10年間（令和4年度～令和13年度）  
（2022年度～2031年度）

<sup>3</sup> 「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む）、これに附属する門又は塀等をいう。

<sup>4</sup> 「附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

<sup>5</sup> 「居住その他の使用がなされていない」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいう。

<sup>6</sup> 「常態」とは、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準となる。

## 第2章 空家等に関する現状と課題

### 1. 『ひと』の現状

#### 1) 人口推移

国勢調査をみると美濃加茂市の人口は、令和2年で約5万7千人です。

昭和30年を100とした場合の推移をみると、平成2年ごろまでは国、県、本市はほぼ同様に増加し、その後、国・県が横ばい傾向から減少基調に突入するのに対し、本市では令和2年時点においても増加傾向にあります。なお、地区別人口および将来の人口推計は巻末資料に示します。

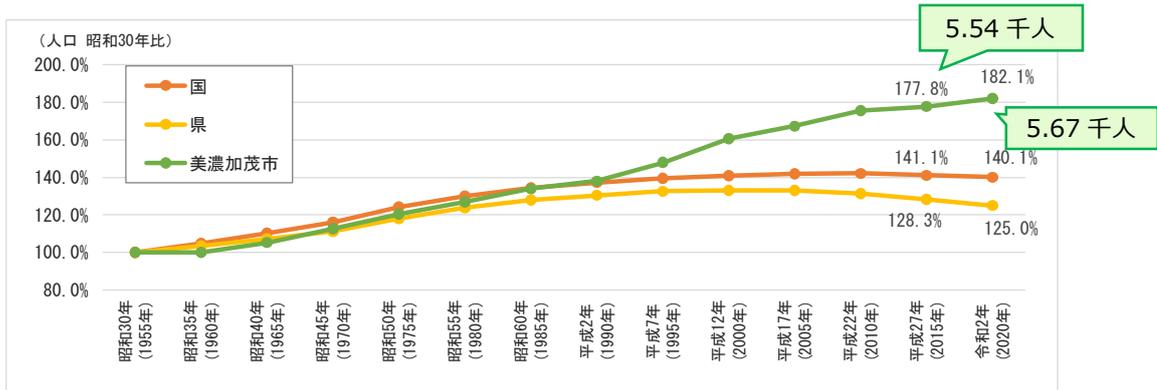


図 2-1 美濃加茂市の人口推移 (国勢調査)

#### 2) 世帯数、高齢世帯数

人口とともに世帯数も増加傾向にあり、令和2年の国勢調査では人口 56,718 人、21,729 世帯となっています。1世帯あたりの人員は、昭和30年には5人/世帯を超えていましたが、令和2年では平均2.6人/世帯となっています。世帯人員の減少にあわせて、三世帯の世帯は減少しています。特に高齢単身(65歳以上)または高齢夫婦世帯(夫65歳以上、妻65歳以上)は岐阜県全体より割合は小さいですが着実に増加しています。

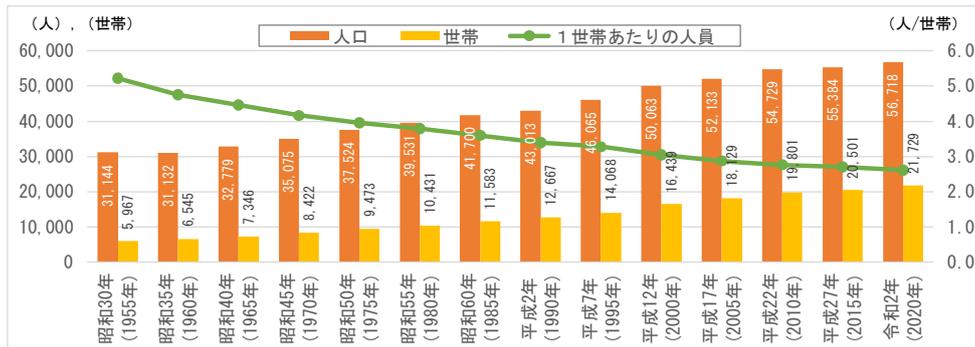


図 2-2 美濃加茂市の人口、世帯、世帯あたり人員の推移 (国勢調査)

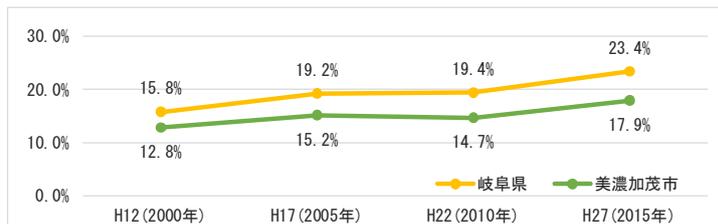


図 2-3 高齢者のみ世帯 (高齢単身、高齢夫婦) の推移 (国勢調査)

## 2. 『住まい』の現状

### 1) 住宅総数

住宅・土地統計調査（総務省）<sup>7</sup>をみると、平成30年の本市の総住宅数は約2万5千戸となっており、平成25年から減少しています。総世帯数は平成30年で約2万1千世帯と増加傾向にあり、一世帯あたりの住宅数は平成25年の1.29戸/世帯から1.2戸/世帯に減少しています。

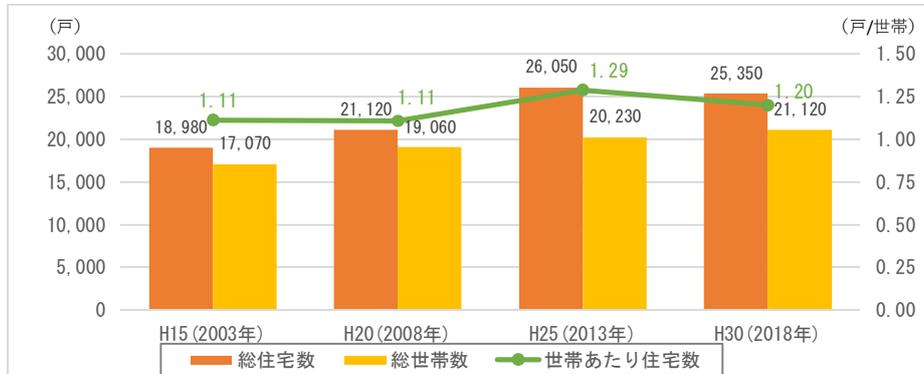


図 2-4 美濃加茂市の総住宅数、総世帯数、世帯あたり住宅数（住宅・土地統計調査）

### 2) 住宅の所有関係、建て方

住宅の所有関係の割合は、持ち家が65%から70%、借家が30%前後で推移していますが、近年持ち家率が上昇傾向です。住宅の建て方は、一戸建てが70%、共同住宅が30%前後で推移しています。

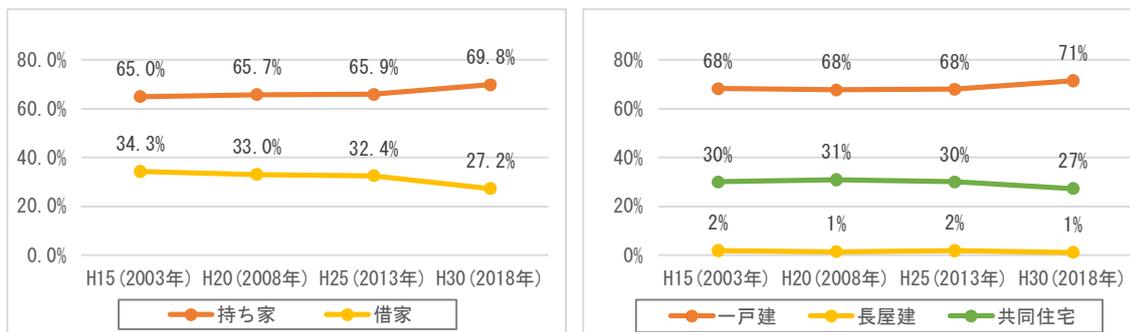


図 2-5 美濃加茂市の住宅の所有関係、建て方の推移（住宅・土地統計調査）

### 3) 新築持ち家数

住宅・土地統計調査より、平成30年の持ち家住宅のうち、建築年数別で新築と建替件数をみると、近年においても新築の割合が高く、住宅の新築需要に大きな減退はみられません。

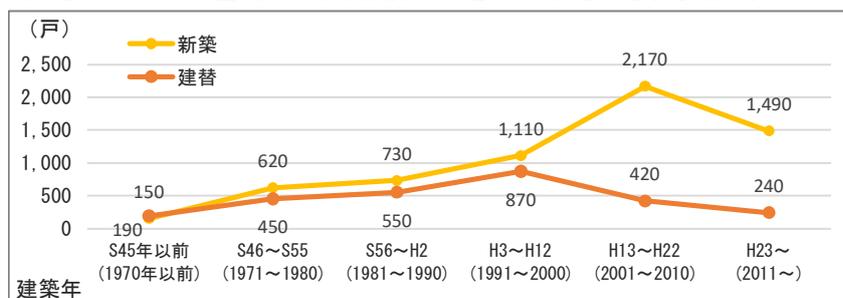


図 2-6 美濃加茂市の建築年と持ち家の件数（建替・新築）（住宅・土地統計調査（H30））

<sup>7</sup> 住宅・土地統計調査は抽出調査のため、調査結果は推計値となる。

### 3. 『空家等』の現状

#### 1) 住宅・土地統計調査における空き家

住宅・土地統計調査（総務省）をみると、美濃加茂市の空家率は、平成 25 年調査においては 29.7%であったものの、平成 30 年調査では 13.1 ポイント減少し、16.6%となりました。それでも、全国平均や県内平均を上回っており、県内市町村のうち 7 位と高い空き家率となっています。

なお、住宅・土地統計調査が対象とする「空き家」には、賃貸用、売却用の住宅が含まれ、さらに戸建て、共同住宅が合算されています。平成 30 年調査は、戸建ての空き家は 1,440 戸から 1,510 戸とわずかに増加したものの、共同住宅等の空き家が 4,510 戸から 2,690 戸と大きく減少し、空き家率は減少しています。平成 25 年度調査時は、大規模工場の撤退が続いた時期であり、期間従業員等の減少が共同住宅の空き家数に一時的に影響したと考えられます。

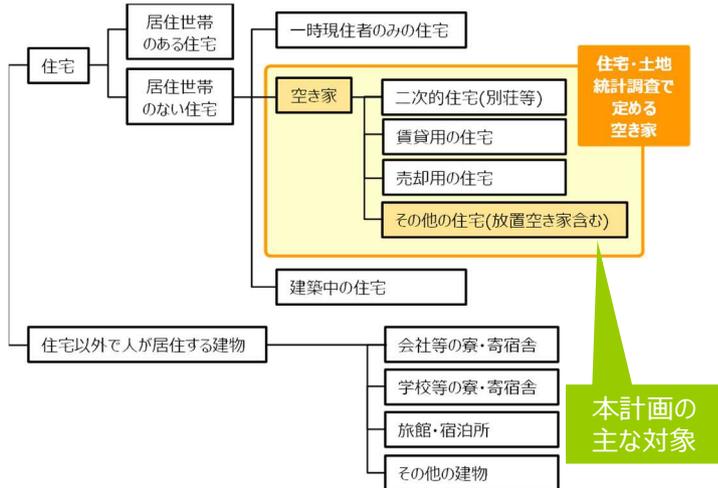


図 2-7 住宅・土地統計調査における空き家の定義

本計画で主に対策の対象としている、建て方を「一戸建て」、空き家の分類を「その他の住宅」として空き家率を確認すると、平成 30 年においては 7.5%であり、全国、岐阜県全体より低い値です。近年の変化でみると、平成 25 年から 0.5 ポイント低下しており、空家等の発生は抑制されています。

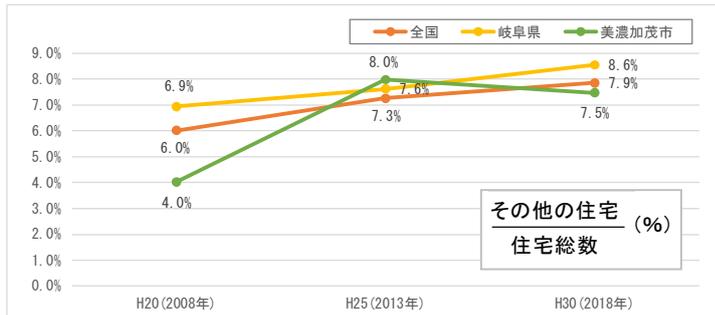


図 2-8 戸建て空家（その他の住宅）の推移（H30）

表 2-1 空き家率（住宅・土地統計調査（H30））

	住宅総数	空家数	空家率	順位
全国	62,407,400	8,488,600	13.6%	-
岐阜県	893,900	139,800	15.6%	-
岐阜市	206,100	39,040	18.9%	5
大垣市	72,000	11,460	15.9%	10
高山市	38,950	7,790	20.0%	3
多治見市	48,380	6,740	13.9%	20
関市	37,670	5,430	14.4%	15
中津川市	33,060	5,000	15.1%	14
美濃市	8,440	1,280	15.2%	13
瑞浪市	16,610	2,700	16.3%	9
羽島市	27,200	2,940	10.8%	27
恵那市	21,520	3,420	15.9%	11
美濃加茂市	25,350	4,210	16.6%	7
土岐市	23,880	3,350	14.0%	17
各務原市	63,080	8,300	13.2%	23
可児市	42,880	4,200	9.8%	29
山県市	11,260	1,860	16.5%	8
瑞穂市	24,700	3,220	13.0%	24
飛騨市	10,100	1,830	18.1%	6
本巣市	13,270	1,750	13.2%	22
郡上市	17,890	3,950	22.1%	2
下呂市	14,230	2,780	19.5%	4
海津市	12,720	1,350	10.6%	28
岐南町	11,480	1,570	13.7%	21
笠松町	9,790	1,490	15.2%	12
養老町	10,780	1,360	12.6%	25
垂井町	10,180	1,420	13.9%	19
神戸町	7,330	1,040	14.2%	16
揖斐川町	9,420	2,100	22.3%	1
大野町	8,340	710	8.5%	30
池田町	8,980	1,060	11.8%	26
北方町	8,600	1,200	14.0%	18
御嵩町	7,150	540	7.6%	31

#### 住宅・土地統計調査が対象とする「空き家」

「二次的住宅」…別荘など、週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りする人がいる住宅

「賃貸用の住宅」…新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅

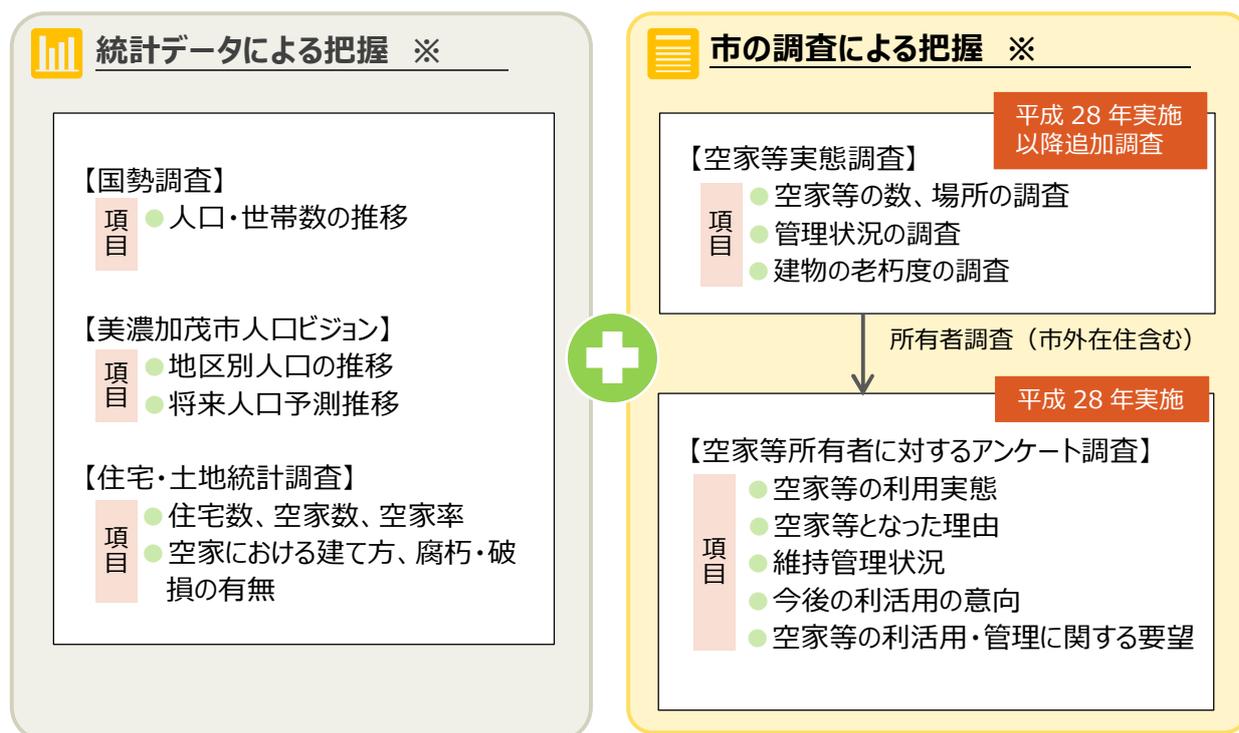
「売却用の住宅」…新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅

「その他の住宅」…人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住、世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

## 2) 空家等状況把握のための調査

平成 29 年に策定した第 1 期計画にあたり、市では空家等候補を抽出して現地調査（「空家等実態調査」）を実施し、空家等の件数や管理状況、建物の老朽度に関して調査し、実態の把握を行いました。

また、空家等の所有者の特定ができるように建物所有者調査を実施しました。現地調査を実施した空家等のうち、建物所有者が特定できた家屋等<sup>8</sup>の所有者に対し、利用実態や管理状況、今後の使用及び管理の意向等に関するアンケート調査（「空家等所有者に対するアンケート調査」）を実施しました。なお、新たな空家の情報提供があれば、その都度現地調査を継続して実施しています。



※ 本章では概要のみを示し、詳細は巻末に資料編として掲載します。

図 2-9 空家等の現状整理の方法

<sup>8</sup> 空家等実態調査の調査対象家屋の所有者に郵送によるアンケートで建物の利用状況を質問しています。空家等実態調査の結果、居住や倉庫等に常態的に使用されている場合を除き空家等としています。

### 3) 美濃加茂市空家等実態調査【抜粋】

第1期計画策定時の平成28年に全体調査を行い、その後も継続的に調査を実施している空家等実態調査の結果を示します。なお、調査概要や結果の詳細は巻末の資料編に掲載するものとし、ここでは地区別の評価結果を抜粋して掲載します。

平成28年の調査から毎年実態調査を継続していき、令和3年時点では調査件数累計673件となりました。

表 2-2 空家等の状態の目安

A	適正に管理され健全である	D	適正な管理を促して放置されないようにする必要がある
B	利活用を検討できる	E	このまま放置すると危険になる
C	適正な管理をする利用者が必要である	F	対策が必要である（特定空家等 <sup>9</sup> 候補）

表 2-3 地区別の空家等の老朽度

	太田	古井	山之上	蜂屋	加茂野	伊深	三和	下米田	合計
A	26	40	6	11	8	1	4	8	104
B	70	86	5	10	23	2	6	22	224
C	83	82	11	21	25	2	4	13	241
D	13	13	1	8	3	2	1	7	48
E	9	5	1	6	3	2	2	6	34
F	9	8	1	0	1	0	0	1	20
評価なし	—	2	—	—	—	—	—	—	2
合計	210	236	25	56	63	9	17	57	673

※令和3年12月末現在

※古井の空家2件は調査期間中に除却されたため評価なし

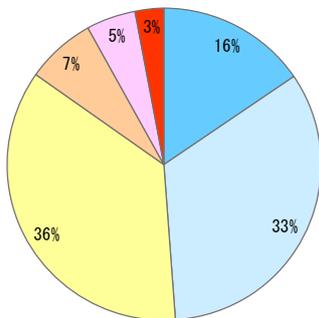


図 2-10 空家等老朽度の割合

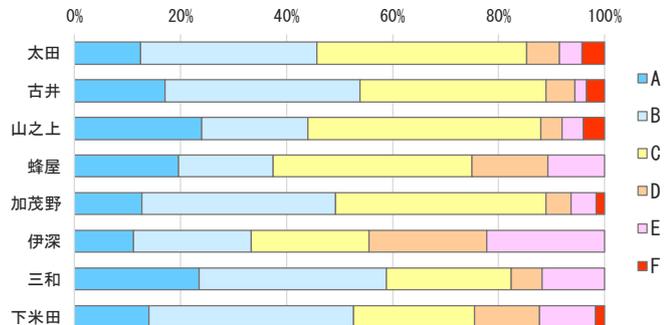


図 2-11 地区別の空家等の老朽度

第1次計画期間中の5年間で、除却等された空家は43件あります。これらを差し引いて現在空家として把握しているのは630件になります。

表 2-4 調査件数および除却数、利用数

	太田	古井	山之上	蜂屋	加茂野	伊深	三和	下米田	計
調査数	210	236	25	56	63	9	17	57	673
除却等	15	17	1	3	3	0	1	3	43
現存する空家	195	219	24	53	60	9	16	54	630

※令和3年12月末現在

<sup>9</sup> 空家法第2条で以下のとおり定義されており、本計画でもこの定義に即します。  
「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。

空家等は市全体で 630 件把握しており、そのうち 88%は評価 A～C の比較的健全な状態です。空家件数は太田地区、古井地区に多く、また 11 件（2%）ある評価 F の空家のほとんどは両地区内にあります。

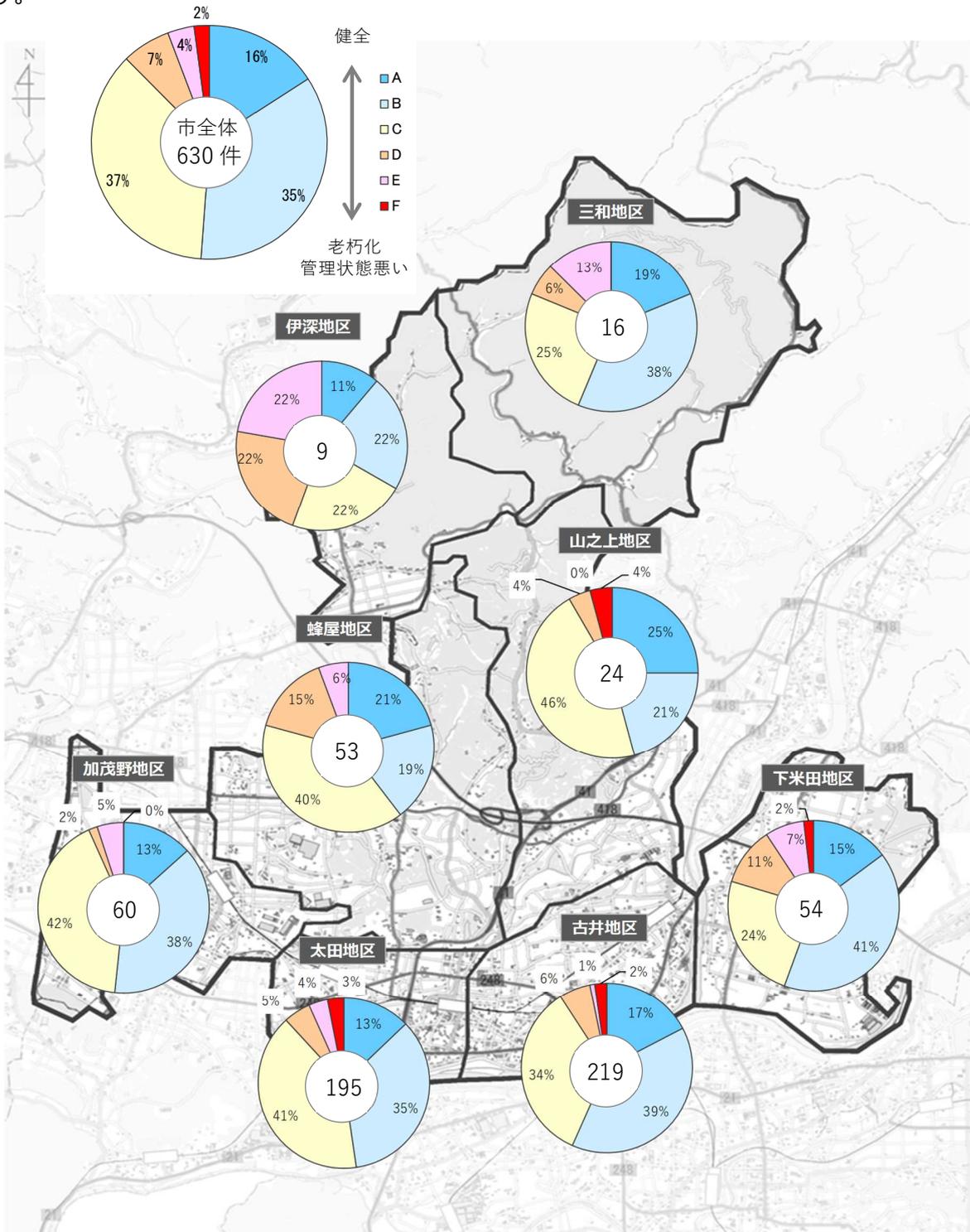


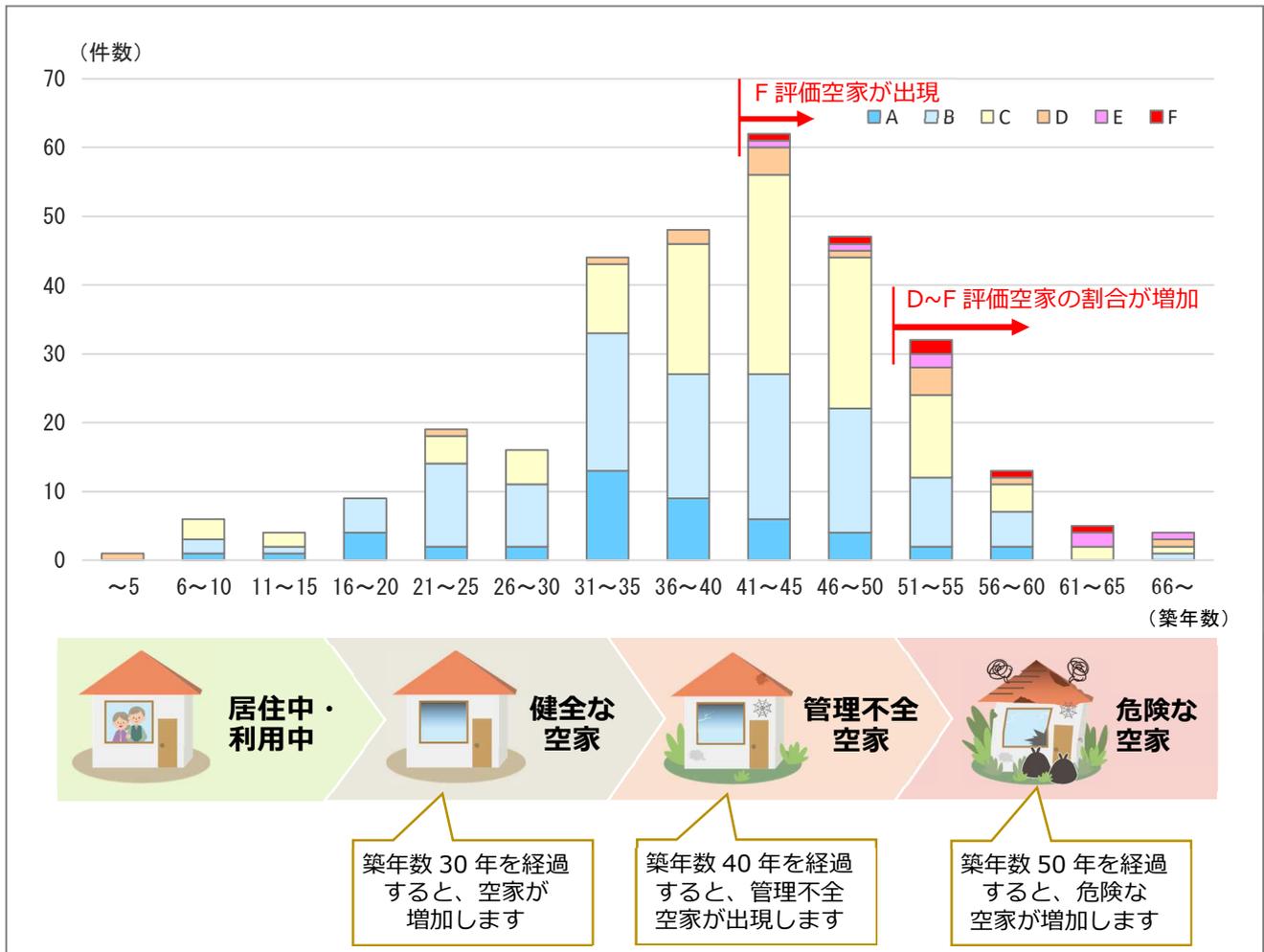
図 2-12 地区別評価結果

※令和3年12月末現在

空家の築年数と状態評価（A～F）の関係を整理した結果を示します。

本市の空家等は築年数 31～50 年程度が多くなっており、築年数 41～45 年（昭和 48～52 年）が最多です。この年代の空家等の状態は、評価 A～C と比較的良い状態が多く、D 以上は 10%程度です。

築年数 51 年以上（昭和 38 年以前に建築）の空家等では評価 D～F の占める割合が大きくなっていきます。



※築年数は調査時点（平成 28 年度および追加調査）の年数

図 2-13 築年数別空家の状態と件数

#### 4) 空家等所有者に対するアンケート調査【抜粋】

第1期計画策定時の平成28年度(2016年度)に、空家等所有者に対するアンケート調査を実施し、配布数444票のうち229票(51.6%)を回収しました。調査概要や結果の詳細は巻末の資料編に掲載するものとし、ここでは地区別の評価結果を抜粋して掲載します。

##### ● 空家等所有者の年齢

空家等の所有者は、60代以上の方が73%を占めます。

表 2-5 空家等所有者の年齢

29歳以下	3	1%
30代	2	1%
40代	13	6%
50代	36	16%
60代	94	41%
70代	49	21%
80代以上	26	11%
未記入	6	3%
総計	229	100%

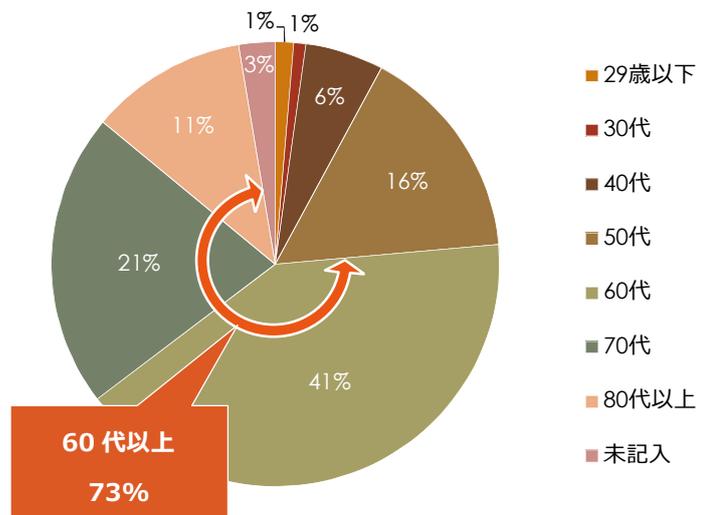


図 2-14 空家等所有者の年齢

##### ● 維持管理で困ること(複数回答)

建物の維持管理で困ることの最多は「特にない」で33%でした。困ることがある方のうち、最も多かったのは「管理の手間が大変」で31%、次いで、「身体的・年齢的に大変」が26%となっています。

表 2-6 維持管理で困ること

管理の手間が大変	31	31%
身体的・年齢的に大変	26	26%
現住所から建物までの距離が遠い	22	22%
管理の費用が高い	10	10%
管理者を探すのが難しい	5	5%
その他	7	7%
特にない	33	33%
総計	134	—

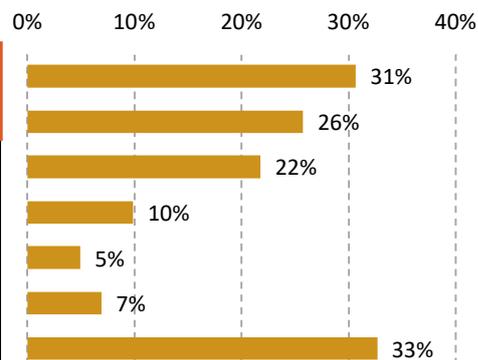


図 2-15 維持管理で困ること

## 4. 第1期期間中の空家等対策の取組結果

### 1) 危険な空家の除却

第1期計画では、空家等実態調査の結果により総合評価Fと判定された空家等が12件あったことを踏まえ、改善もしくは撤去件数3件を計画の目標値として設定しています。

その対策として、美濃加茂市老朽空家除却事業補助金を創設したほか、年に1度E判定とF判定の空家の現況調査を実施し、所有者に対して空家の適正管理（補修等による適切な管理について）の依頼文書を空き家出張相談会の開催案内とともに送付しています。

また、案内を受けた空家所有者の方から相談を受けた場合は、今後の対策を提案しています。

このような取組の結果、期間中に、16件の危険な状態の空家の除却（評価Fが6件、評価Eが10件）が進行しました（補助金を使っていないものを含む）。

### 2) 空家等の件数（空家等実態調査）

市では、第1期計画策定にあたり平成28年に空家等実態調査を606件に対して実施しました。その後、毎年10件程度を調査し、令和3年時点で673件の空家等の状態を把握しています。

### 3) 空家等に関する相談実績、相談会の実施

市では、住民からの空家等に関する相談に対して、総合窓口（都市計画課）を設け、空家等全般の相談を受け付けました。空家等の相談件数は、下記のとおりです。

また、空家等の相談会を夏頃に年1回程度開催しています。

表 2-7 空家等の相談実績

	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
相談実績	26件	16件	16件	46件	56件

※令和3年12月末現在

### 4) 美濃加茂市空家等対策庁内会議の設置

平成29年7月に「美濃加茂市空家等対策庁内会議」を設置しました。

### 5) 美濃加茂市空家等対策審議会の設置

平成29年8月に「美濃加茂市空家等対策審議会」を設置しました。

### 6) 美濃加茂市老朽空家除却事業補助制度の創設

平成29年10月に「美濃加茂市老朽空家等除却事業補助金」を制定しました。

### 7) 空き家バンクの開設

平成30年3月に「空き家バンク」を開設しました。

### 8) 空き家バンクへの登録状況、活用状況

令和3年12月までの実績は、登録件数48件、空き家バンクを活用した成約件数19件です。

## 5. 現状と課題の整理

本市の空家等とそれを取り巻く環境について現状と課題を整理します。

### 1) 『ひと』に関すること

#### 【現状】

- ・全国的に人口が減少するなか、本市では人口増加傾向が続いているものの、増加率は低くなっており、いずれ減少基調が訪れます。地区別で見ると、すでに減少している地区があります。
- ・世帯数は増加し、1世帯あたりの世帯人員は減少しています。特に、高齢者のみの世帯（65歳以上の単身、夫婦のみ）の割合が高まっています。

#### 【課題】

- ・高齢者のみの世帯が増えており、家屋の相続の際に所有者・管理者が不明となることが懸念されます。
- ・建物所有者が健在のうちに、将来的に空家等となる恐れがある家屋の今後の利用方法を検討することや、転居、死亡、相続などの空家等が発生するタイミングでそれを把握する必要があります。

### 2) 『住まい』に関すること

#### 【現状】

- ・住宅・土地統計調査の結果をみると、住宅数、世帯数ともに増加しています。世帯数に対する住宅数の比は平成30年で1.2戸/世帯と住宅数が多くなっています。
- ・本市の住宅は、持ち家・一戸建てが中心であり、また、近年でも住宅需要には新築志向がうかがえます。

#### 【課題】

- ・住宅ストックは蓄積しているため、住宅需要が比較的高いうちにこれらの活用・更新を行わないと、今後人口減少に転じた際に築年数の高い空家等が多く発生する懸念があります。

### 3) 『空家等』に関すること

#### 【現状】

- ・住宅・土地統計調査の結果をみると、平成25年から30年で、空家等の発生はわずかに増加した程度です。住宅総数が増加したため、空家率は減少しています。
- ・これまで実施した空家等実態調査では、老朽度や管理状態が比較的良く、そのままの状態や軽微な修繕により使用可能となる空家等が大部分を占めています（評価A～Cが87%）。
- ・建築年別にみると、築後50年を経過すると状態の悪い空家等（評価D～F）の割合が高くなります。
- ・所有者アンケートより、空家の維持管理を行っている者は「所有者」と「所有者の家族・親族」の割合が高く、また、空家等の所有者は60代以上が7割以上（平成28年時点）となっています。

#### 【課題】

- ・空家等を管理できない理由には「高齢化」が挙がっており、今後、所有者等の高齢化がさらに進むことを考えると、空家等の管理を所有者のみで担うことは難しくなることが予想されます。
- ・建築年数40年程度の空家が多いため、今後、これらの状態が悪化することを防ぐ必要があります。

## 第3章 空家等対策の基本的な考え方

### 1. 基本的な方針

美濃加茂市空家等対策とは、適正に管理されていない空家もたらす安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等を抑制する対策を総合的かつ有効的に実施し、良好な生活環境を維持するとともに、くらしやまちの魅力向上を目指すものです。

そのために、「安全安心な生活環境の保全」と「空家の利活用」を図ることを基本の柱として、空家の実態と段階に応じた対策を実施します。

## 未来を叶える renokamo

～くらしとまちのリノベーション～

そこには、暮らしが在りました。

そこでは、多様な生活スタイルがあり、それぞれ固有の物語が流れ、それらを大切に育んできました。だから、それまで暮らしてきた人は、その大切な想いをこれから暮らしていく人へ大切に繋いでいきたいという願いがあります。

その願いは、これから暮らす人にとって、新たな生活をやさしく迎え入れてくれる手助けとなり、理想の暮らし、自分らしい暮らし、丁寧にこだわりのある暮らしの実現に向かって僅かばかりのお手伝いをしてくれるのではないのでしょうか。

こうして、過去から未来へ人と人との思いやり優しく繋がる暮らしが在る。そんな暮らしの連鎖がまちじゅうに広がりまち全体が素敵なまちへと育っていく。

・・・そんな未来を叶えたい。

renokamo	renovation+minokamo	
renovation	改修・刷新	くらしやまちの新しい価値づけ
re	再び、繰り返し	まちの再生、まちの新たな魅力づくり
Re:	返信、応える	まちの希望に応える

### 2. 空家等対策の施策体系

目標の実現にむけて、住宅・空家等の実態と段階に応じて適切に対策を実施するための6つの方向性を設定しました。

- I. 空家等発生の予防
- II. 空家等の把握
- III. 空家等の積極的な利活用
- IV. 空家等の適正な管理
- V. 危険な空家等になる前の対応
- VI. 特定空家等に対する措置

次ページより、住宅・空家等の段階に対応した施策体系を示します。

＜住宅・空家等の段階に対応した施策体系＞

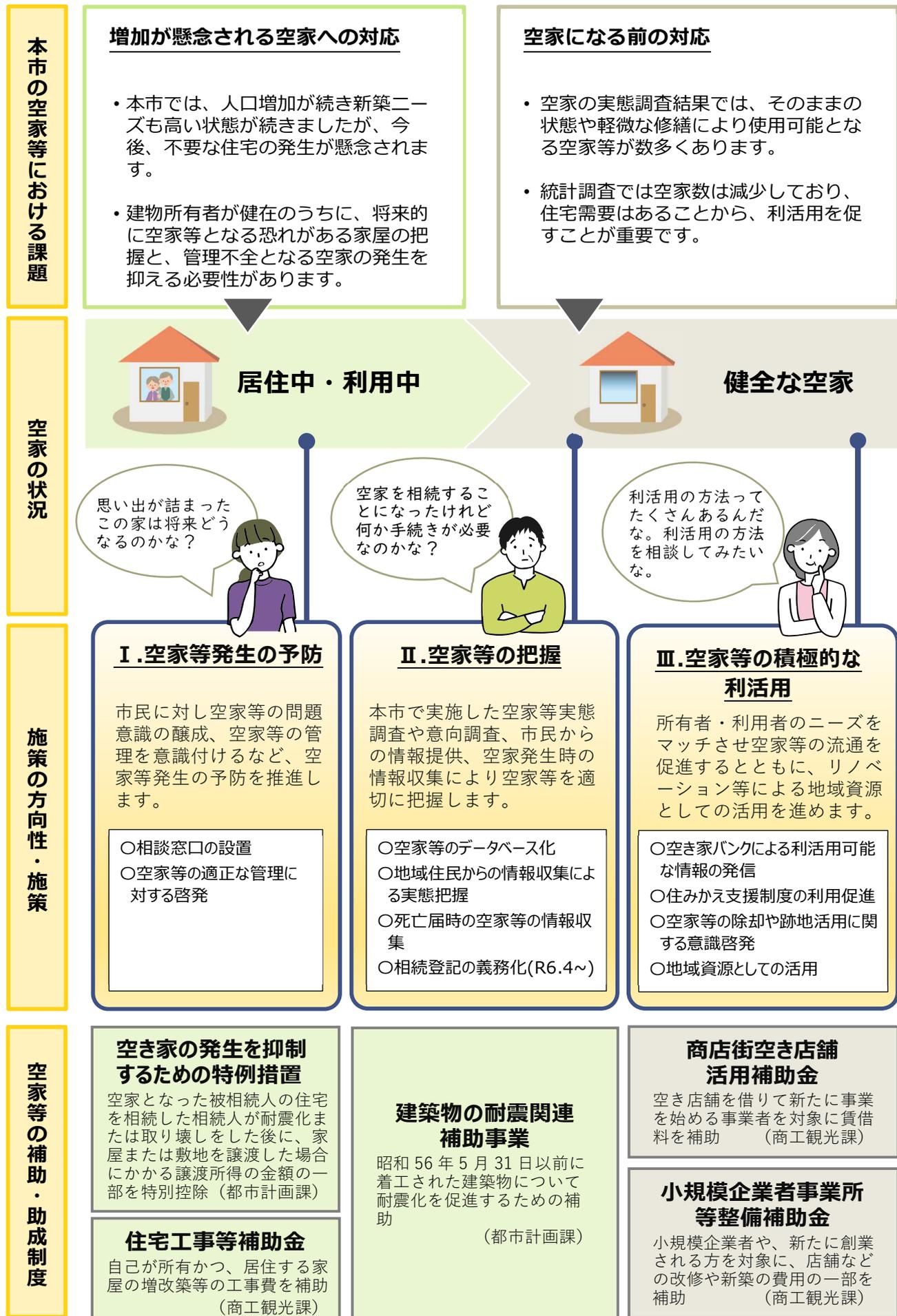
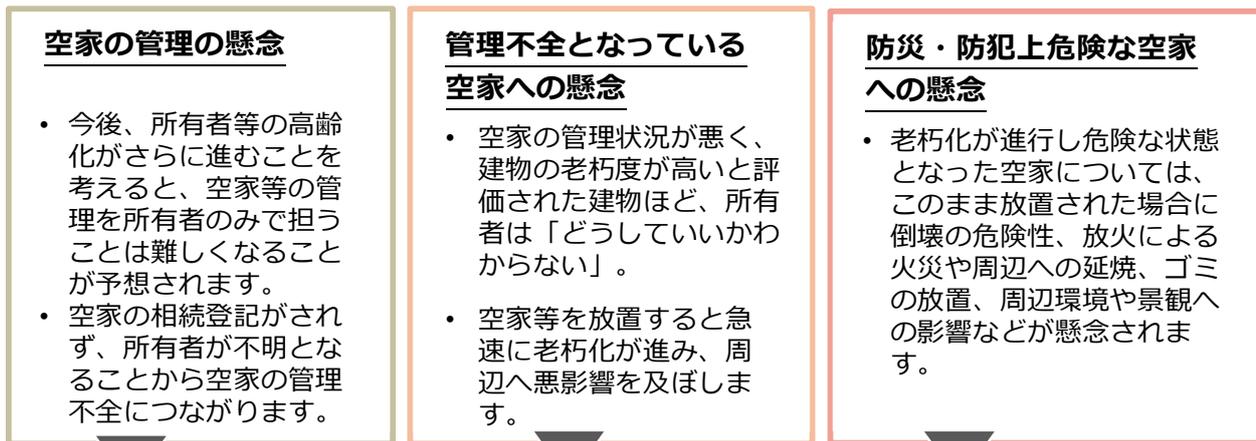


図 3-1 施策体系図



遠くに住んでいてなかなか空家の管理が出来ないけれど、何か良い方法はないかな。



空家を取り壊すのに、費用はどれくらいかかるのかな。



空家から瓦が落ちそうだけど、もし誰かに怪我をさせてしまったら…。



**IV. 空家等の適正な管理**

空家等の適切な管理は、その所有者等が自らの責任により行う必要があります。適切な管理を行わない所有者に対する啓発・依頼や管理することが困難な方への民間事業者を紹介等により適切な管理を促進します。

- 相談会の実施
- シルバー人材センターとの協定
- 空家パトロールの実施、所有者等に対する周知・啓発

**V. 危険な空家等になる前の対応**

倒壊等著しく危険となる空家等（特定空家等）になる前に、取り壊し等を推進します。

- 除却等に要する費用の一部を補助する制度の活用
- 除却した空家等跡地の活用の促進

**VI. 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、空家等の管理状況や所有者等の事情、地域住民への悪影響の範囲や程度、危険等の切迫性を考慮しながら対応します。

- 特定空家等の認定
- 特定空家等に対する措置
- 固定資産税の住宅用地特例解除

**老朽空家除却事業補助金**

市内にある老朽空家を除却する方に対してその除却費用の一部を補助する (都市計画課)

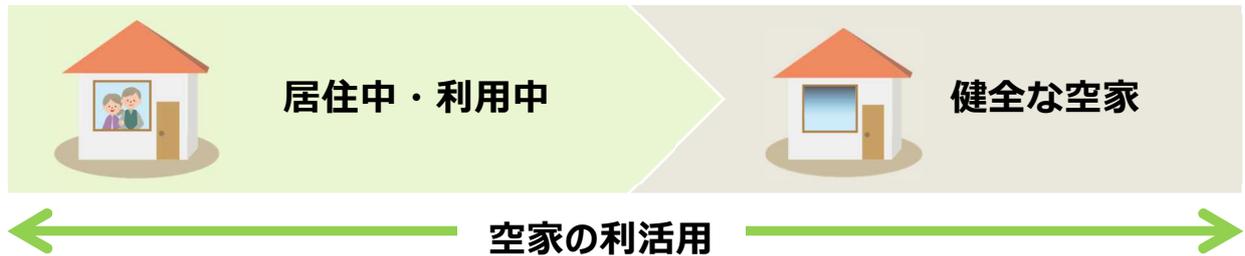
**低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置**

土地とその上物の取引額の合計が500万円以下、都市計画区域内の低未利用地等の要件を満たす取引について、売主の長期譲渡所得を一部控除する (都市計画課)

### 3. 成果指標

#### 1) 成果指標<個別施策に対する指標>

「安全安心な生活環境の保全」と「空家の利活用」を図るため、数値目標を3つ掲げます。



**目標①**

**空家の利活用に関する意識の醸成**

**目標値①**

**空家に関する相談内容のうち、利活用に関する相談を全体の53%にする。(令和3年度31%)**

#### 目標値①設定の根拠

令和3年12月時点の空家に関する相談件数  
 ……74件<sup>(※)</sup>  
 (※) 都市計画課受付…56件  
       まちづくり課受付…18件 } 合計74件

<相談内容の内訳>

- ・空家の取り壊しについて、除却補助金…22件
- ・適正に管理されていない空家について…29件
- ・空き家バンクや税制度など、利活用について …23件

利活用に関する相談 (23件) = **31%**  
 相談件数 (74件)

今後空家をどのようにしたいと考えていますか？  
 (平成28年度実施の空家所有者に対するアンケート調査結果より)

- ・売却したい …30%
- ・賃貸したい …15%
- ・数年以内に家族が住む …4%
- ・地域のために有効活用をしてもらいたい 4%
- ・除却したい …19%
- ・現状維持したい (利用の予定なし) …6%
- ・家族に任せる …3%
- ・その他 …14%
- ・未回答 …5%

**53%**

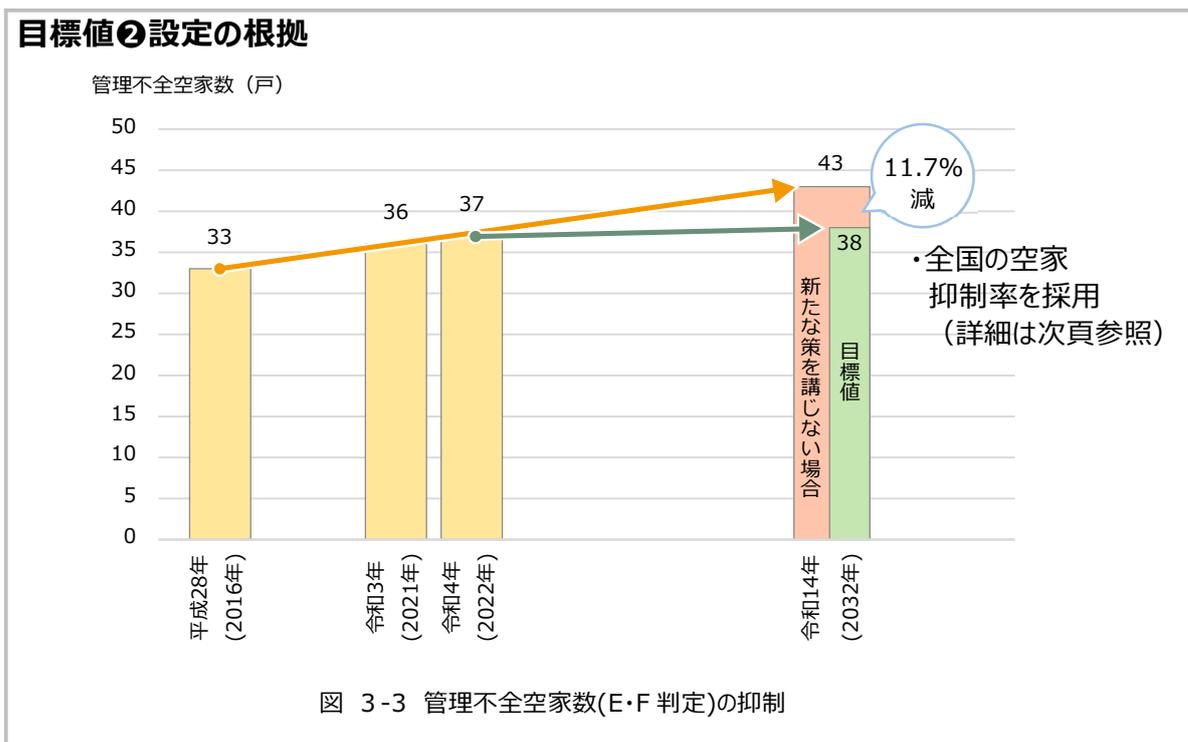
**UP**

図 3-2 利活用に関する相談件数



**目標② 管理不全空家数の抑制**

**目標値② 令和14年（2032年）の管理不全空家数を38戸に抑える。**



**目標③ 管理不全空家の解消**

**目標値③ 市からの改善依頼・注意喚起後の改善率<sup>※</sup>を75%にする。(所有者から改善に向けた意思が確認できたものを含む) (令和3年12月末時点 63%)**

$$\text{改善率} = \frac{\text{改善件数 (年間)}}{\text{相談・苦情の件数 (年間)}}$$

## 2) 成果指標<総合的指標>

基本的な方針及び空家等対策の6つの方向性の達成度を定量的に確認するため、住生活基本計画に示している空家に関する成果指標を参考にして、本計画の目標値を以下のとおり設定します。

### 目標（総合的）

### 居住目的のない空家数<sup>※</sup>の抑制

※住宅・土地統計調査（総務省）における賃貸・売却用等以外のその他の空家数

### 目標値（総合的）

### 令和14年（2032年）のその他空家数（≒一戸建て空家数）を1,920戸程度に抑制する。

※3月末日の数値とする

### 目標値（総合的）設定の根拠

#### 【全国】

- ・その他空家数 349 万戸（2018 年）→400 万戸程度に抑制（2030 年）  
 ※住生活基本計画（全国計画）に示している空家に関する成果指標
- ・2030 年及び 2032 年の空家数は、2008 年→2018 年の増加率を基に算出（8.1 万戸/年）

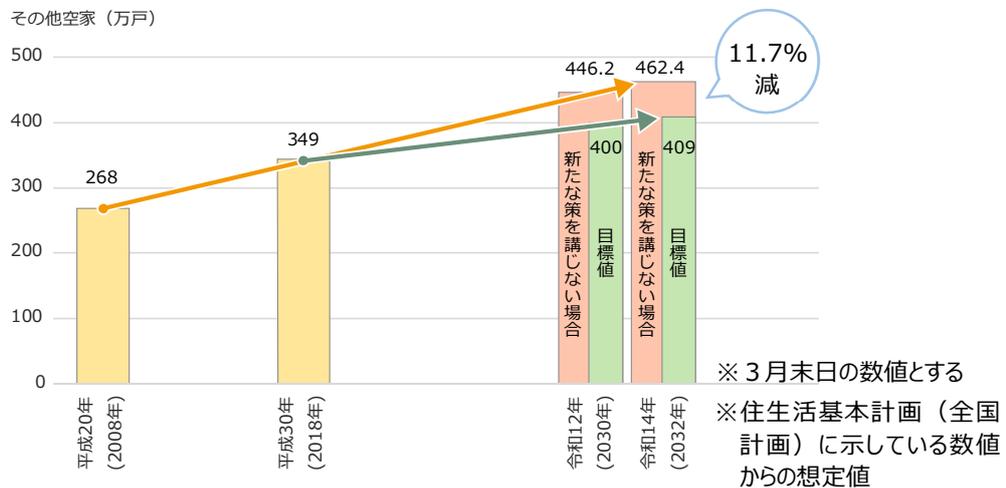


図 3-4 全国のその他の空家の実績値、予測値、目標値<sup>※</sup>（住生活基本計画）

#### 【美濃加茂市】

- ・その他空家数 1,250 戸（2018 年）→1,920 戸程度に抑制（2032 年）
- ・2030 年及び 2032 年の空家数は、2008 年→2018 年の増加率を基に算出（66 戸/年）
- ・2032 年の目標値は国の減少率を基に算出

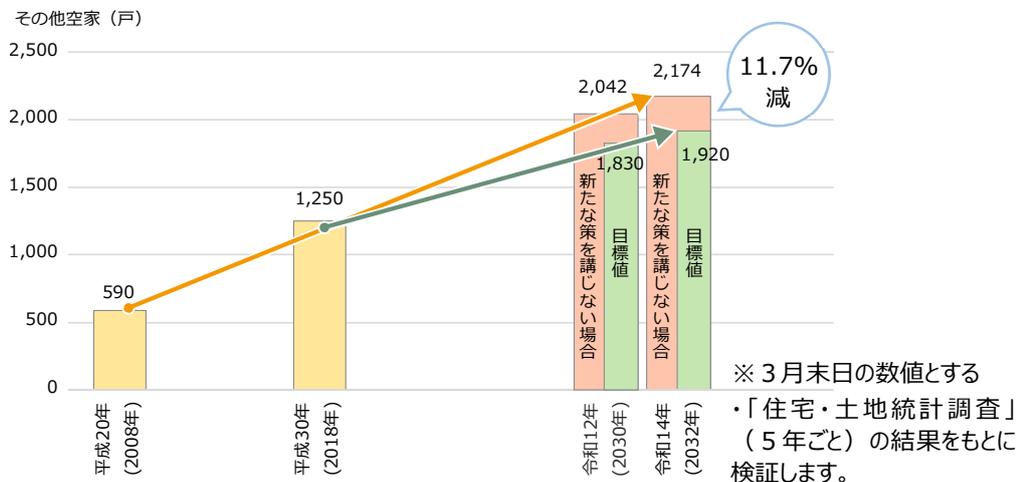


図 3-5 美濃加茂市のその他の空家の実績値、予測値、目標値

## 第4章 空家等対策の施策と取組

### 1. 空家等発生の予防

空家等発生の要因は、所有者の死亡等による相続時、遠方に住む管理者等の意識の希薄化、高齢化によって管理ができなくなるなど様々ですが、日頃から自らの財産について将来の活用方法や引き継ぎ等について意識しておくことが必要です。

様々な機会において市民に対し、空家等に関する問題意識の醸成、空家等の管理を意識付けするなど、空家等発生の予防を推進します。



#### 1) 相談窓口の設置

市では、住民からの空家等に関する相談に対して、総合窓口（都市計画課）を設け、空家等全般の相談の受付を行います。相談の内容に応じて担当課と調整し、迅速な回答や対応に努めます。

本市においては、高齢者のみの世帯が増えており、空家等発生の予防が重要になってくることから、すでに空家等となった住宅に関する相談だけでなく、将来空家等になる可能性のある住宅（空家等予備軍）に関しても相談を受け付けるとともに、「わが家の終活セミナー」などの出前講座を開催して、空家等の発生防止や増加抑制に努めます。

## 2) 空家等の適正な管理の啓発

空家等所有者のみでなく、広く市民に対しても空家等の適正な管理に対する啓発を行い、将来空家等になる可能性のある住宅（空家等予備軍）に対して問題意識を喚起します。

広報みのかもなどのメディアの活用により、空家等の管理の重要性を市民に知ってもらい、将来、自分の所有する住宅をどうしていくのか見通しを立てられるように相談に乗ることにより、将来の空家等の増加を抑制していきます。



図 4-1 広報みのかもによる空家特集（令和3年（2021年）8月号）

**空き家をお持ちの方へ**

美濃加茂市  
**空き家情報募集中**  
みのかも時間

空家バンクに登録しませんが

**制度のイメージ図**

↓詳しくは下記までお問い合わせください↓

美濃加茂市役所  
まちづくり課  
(岐阜県美濃加茂市太田町3431-1 美濃加茂市役所)  
**0574-24-0108**

美濃加茂市 移住・定住情報サイト  
みのかも時間ホームページ

SNSで情報公開中！

facebook [@minokamojikan](#)  
Instagram [@minokamo\\_jikan](#)

**空き家をお持ちの方へ**

**「空き家」を放置していませんか？**

空き家の適切な管理は、所有者・管理者の責任です！

空き家を放置するとこんな危険が！

- 家屋の倒壊・損壊
- 雑草・樹木等の繁茂
- ごみの放置・不法投棄
- 放火による火災

「空家等対策の推進に関する特別措置法」には……  
空家等は、個人の資産であり、所有者または管理者には、空家等を適正に管理する「義務」があると定められています。瓦や外壁が落下、崩れるなどして、他人が怪我をした場合、空家の所有者の責任となり、損害賠償が問われる可能性があります。

↓空き家でお困りの方は、下記までお問い合わせください↓

美濃加茂市役所都市計画課  
空家を解体したい方に除却費用の補助をしております。  
補助金の交付には条件がありますので、必ず事前に相談ください。

**0574-25-2111（内線252、254）**

このお知らせは、空き家を所有していない方、適正に管理されている方にも向けています。

図 4-2 固定資産税の納税通知に同封したチラシ

## 2. 空家等の把握

本市で実施した空家等実態調査や意向調査、市民からの情報提供、空家発生時の情報収集により空家等を適切に把握します。

### 1) 空家等のデータベース化

第1期計画策定時の平成28年度に全市を対象に実施した空家等実態調査は、それ以降、住民等による情報提供をもとに毎年度調査を実施しています。

G I S（地理情報システム）等で空家等を整理し、空家等実態調査の結果、空家等アンケート調査の結果、相談内容や対応結果を登録・更新し、各種対策の検討・実施に活用します。また、空家等の状況は、データベースとして一元的に管理し、関係各課の対策実施や対策検討に活用します。

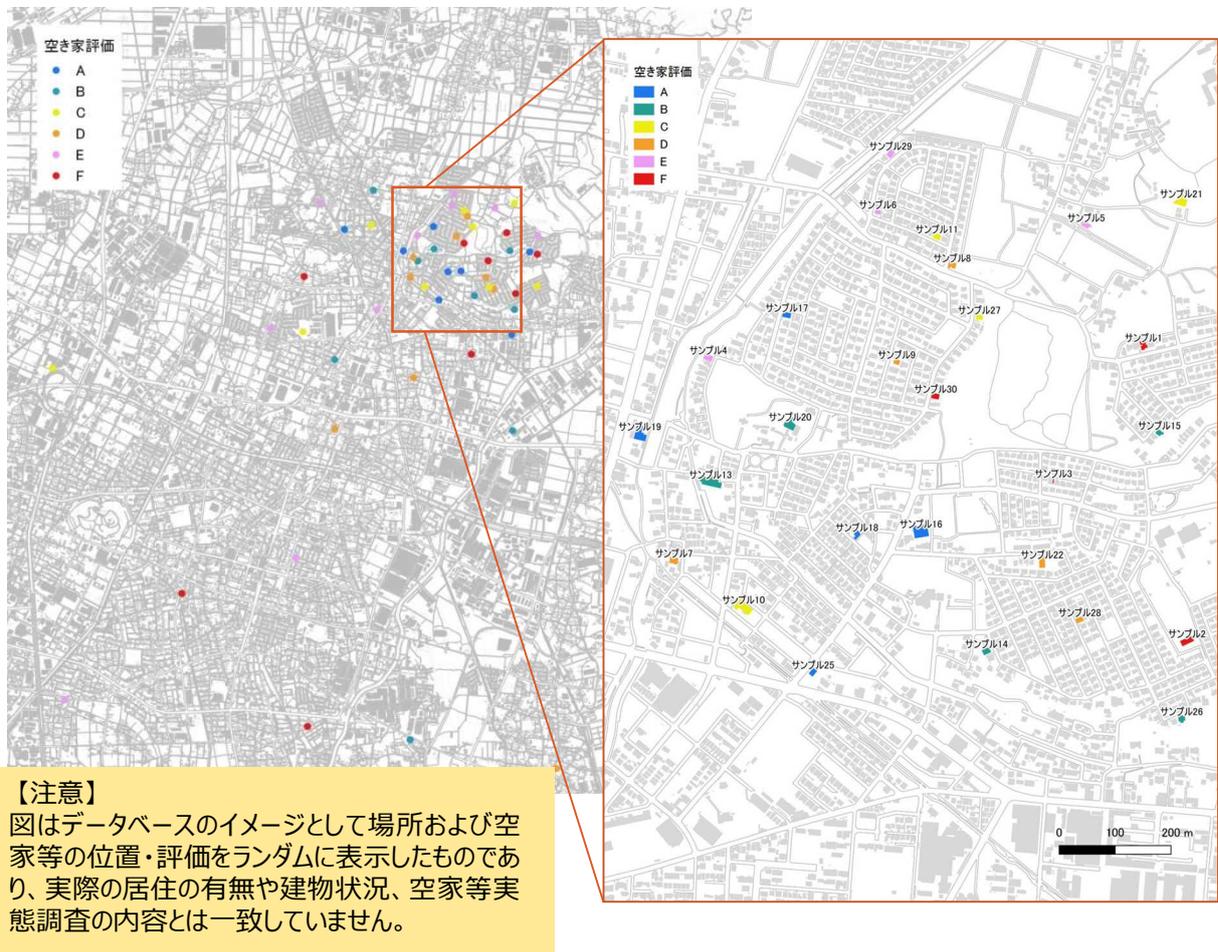


図 4-3 空家等のデータベースのイメージ

## 2) 地域住民からの情報提供による実態把握

危険な状態となっている空家等の情報や、所有者の転居・入院等によって管理が行き届いていない住宅など所有者の情報などについて、近隣住民や自治会等の情報提供により実態を把握します。

また、それら情報提供に基づく空家等実態調査の追加調査を行い、それらをデータベース化します。

## 3) 死亡届提出時の空家等の情報収集

所有者が亡くなった際に、新たに空家が発生する場合については、死亡届の提出時に配布している各課での手続き一覧に空家の総合相談窓口を掲載し、空家等の所有者となる相続人に、空家等が問題になった場合の緊急連絡先のほか、固定資産税情報の取得等の同意書（図 4-4）の提出をお願いします（任意）。

### 空家等の情報提供同意書

令和 年 月 日

あて先 美濃加茂市長

1.所有者 氏

(相続人) 住所 \_\_\_\_\_

(フリガナ) \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_

電話 \_\_\_\_\_

携帯電話 \_\_\_\_\_

2.空家等の詳細

同意者の権利関係	<input type="checkbox"/> 建物の所有者 <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 親族(子・ ) <input type="checkbox"/> その他( )
空家等の所在地	美濃加茂市 町 丁目 番地・番 号
空家等の状況	連絡先以外の固定資産課税台帳(用途・構造・建築年・面積・課税標準の特例の適否・評価額・家屋平面図など)の取得について同意します。 ※同意いただければ下記に署名をお願いします。 所有者(相続人) ※上記同意をいただけない場合、下記の情報をご提供ください。
建て方	<input type="checkbox"/> 一戸建て <input type="checkbox"/> 長屋 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> その他( )
構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> RC造 <input type="checkbox"/> プレハブ <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他( )
用途	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> その他( )
階数	<input type="checkbox"/> 1階 <input type="checkbox"/> 2階 <input type="checkbox"/> 3階 <input type="checkbox"/> 4階以上
駐車場	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
その他	
空家になった時期	(昭和・平成・令和) 年 月 頃
現状の問題点 (例)長屋造り	問題点等

3.空家等について下記の相談を希望します。(複数可)

現状のまま賃貸希望 現状のまま売却希望 解体のみを希望 修繕のみを希望  
相続等の相談をしたい 解体後、更地にして売却希望 修繕後、賃貸・売却を希望

総合相談から、具体的・専門的な相談窓口へ繋ぎ、早めの利活用や除却を促します。



図 4-4 死亡届提出時の情報収集イメージ

## 4) 相続登記の義務化

令和6年4月1日より、相続登記が義務化されます。相続登記とは、土地・建物などの所有者が亡くなった際に、相続人の名義に変える手続きのことです。

現在までは、相続登記の義務がなかったため、すぐに相続登記をしないケースが多く、長い期間を経て土地・建物などの所有者がわからなくなるという事態が生じていました。これは、所有者不明空家等増加の一因と言えます。本市はこの制度の周知を図り、所有者不明空家の増加抑制に努めます。制度の周知や啓発の方法としては、内容を分かりやすく説明したパンフレットの作成、本市公式ウェブサイトでの情報発信、また、セミナー等の実施を検討します。

**相続登記の義務化**

- ・内 容 : 相続人は取得を知ってから **3年以内**に相続登記することが必要
- ・罰 則 : 正当な理由なく怠れば、**10万円以下**の過料が科される

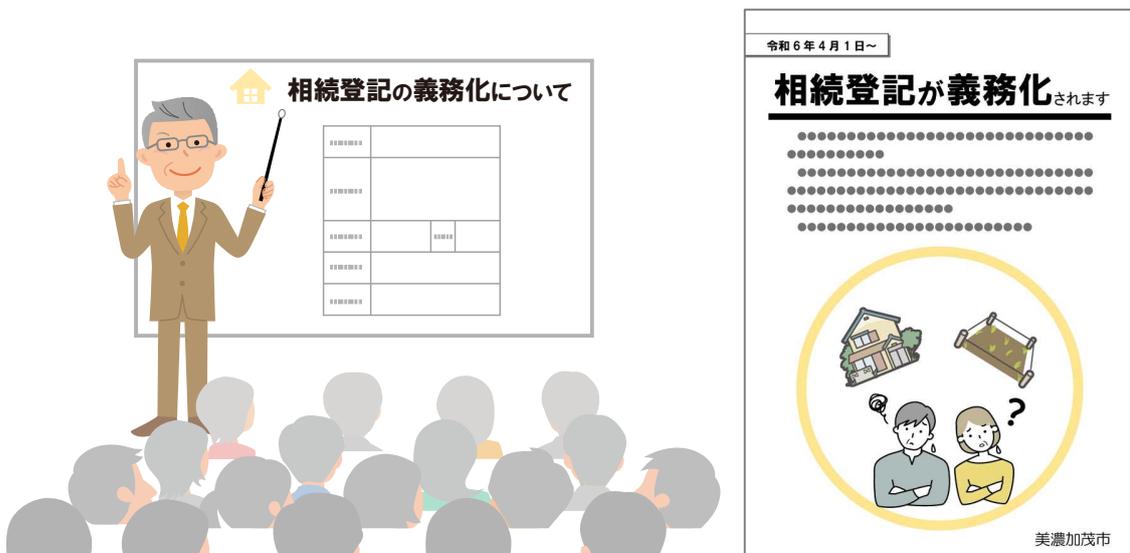


図 4-5 相続登記の義務化

### 3. 空家等の積極的な利活用

専門家等との連携体制構築や所有者・利用者のニーズにあった方法を提案し、空家等の流通を促進します。また、空家等を地域活性化に資する地域資源ととらえて活用を進めます。

#### 1) 空き家バンクによる利活用可能な空家等情報の発信

本市に存在する空家等の中には、現状のまま、あるいは多少の改修等を行うことで使用できるものも多く存在します。利用されていない住宅の活用は、空家等の解消のみでなく、地域の活性化にもつながります。

空家等の売買・賃貸等は、基本的には民間の不動産事業者による仲介によって行われていますが、一層の流通促進のため、市が窓口となって所有者等からの「売却したい・貸したい」という希望と、市民や転入希望者等からの「空家を購入したい・借りたい」という希望をマッチングするため、空家情報を含めた移住・定住情報サイト「みのかも時間」を開設しています。

市が窓口となって情報を収集・登録し、市への定住促進や地域の活性化を図り、地域コミュニティの維持につながる魅力あるまちづくりに貢献することを目的とし、空家等を有効活用する取組を継続していきます。

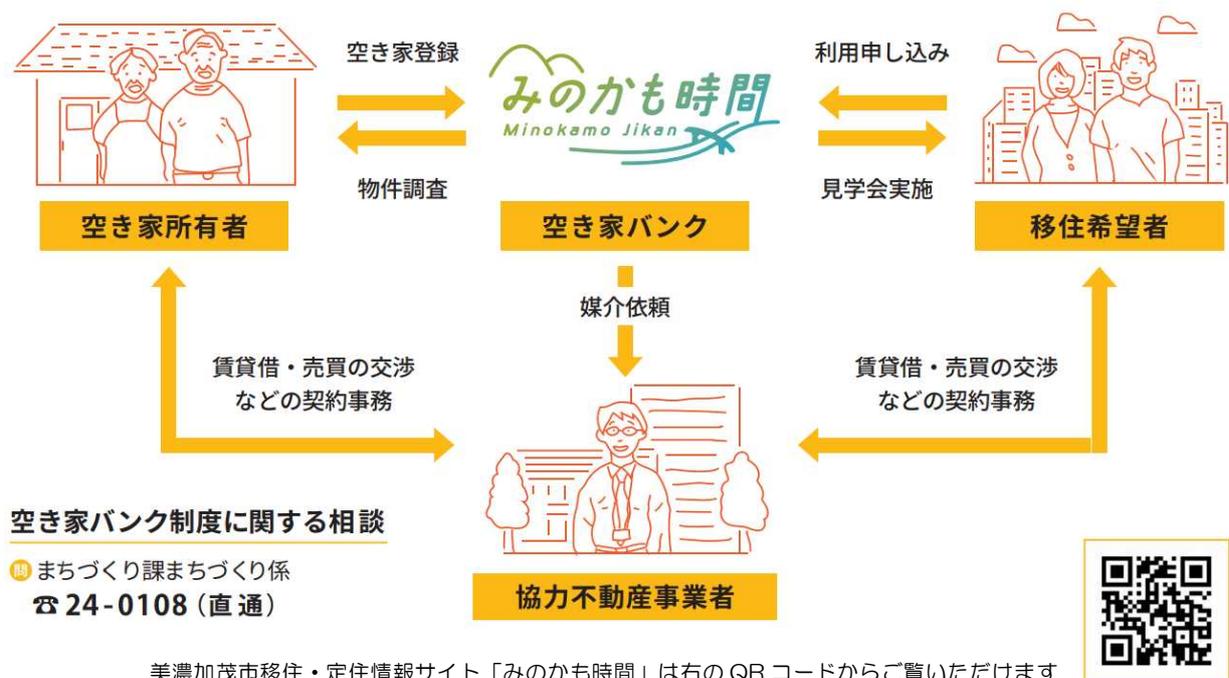


図 4-6 空き家バンク制度と移住・定住情報サイト「みのかも時間」

#### 美濃加茂市空き家付随農地の取扱について

市内の空き家に付随する農地の荒廃の防止を図ると共に定住促進に貢献することを目的とし、空き家バンク制度に登録している空き家に付随する農地を当該空き家と共に売却又は賃貸する場合に限り、農地法第3条による下限面積(最低経営用地面積)要件を引き下げています。これにより、空き家に付随した農地の売却や取得がしやすくなっています。

なお、農地法第3条による下限面積要件の引き下げやその農地を取得するためには、必要な手続きや条件がありますので、農業委員会事務局へお問い合わせください。



#### 4) 地域資源としての活用 ～空家を「問題」ではなく「資源」として捉える～

空家は、防災・防犯・衛生・景観・生活環境等の面で大きな問題を生じさせ、いわゆる「空家問題」として危惧されています。一方、空家には、資源としての価値もあります。

空家を活用することの利点としては、一般的に初期投資を抑えられることや、改築などの工事期間を短縮することが可能であり、自分の夢を実現させる近道になり得ます。また、空家にはかつてそこに暮らしがあったという実績から、地域に馴染みやすい環境を既に持っているという利点もあります。

このように空家を貴重な資源として捉え、活用を促すための取り組みを検討していきます。

ライフスタイルにこだわりをもった世代や、空家等を店舗や事務所、作業スペースとして利用する新たな居住者のニーズに応えるため、古民家等の取り壊し等の際に発生した資材を事業者がストックし、それらをリフォームやリノベーションに活用するなど、民間事業者と連携した空家等の利活用推進を図ります。

また、リフォームやリノベーションには一定の費用がかかります。そこで、これまで暮らしてきた“ひと”の思いを大切に受け継ぎながら、これからのまちの発展等のために「住み続けるための補助制度」や「空家の利活用に関する補助制度」を検討していきます。

利活用が可能な空家等については、市場での売却や賃貸等の流通だけでなく、空家等の所有者等の合意を前提として、地域のコミュニティ拠点となる施設としての活用など様々な政策課題の解決に資する施設としての利活用を視野に入れ、空家等の多様な利活用の検討をしていきます。

ひとつのリノベーションが次のリノベーションを呼び込み、にぎわいが生まれることによりそのエリア全体の魅力が向上する魅力的なまちづくりが期待できます。



図 4-9 リノベーションの例

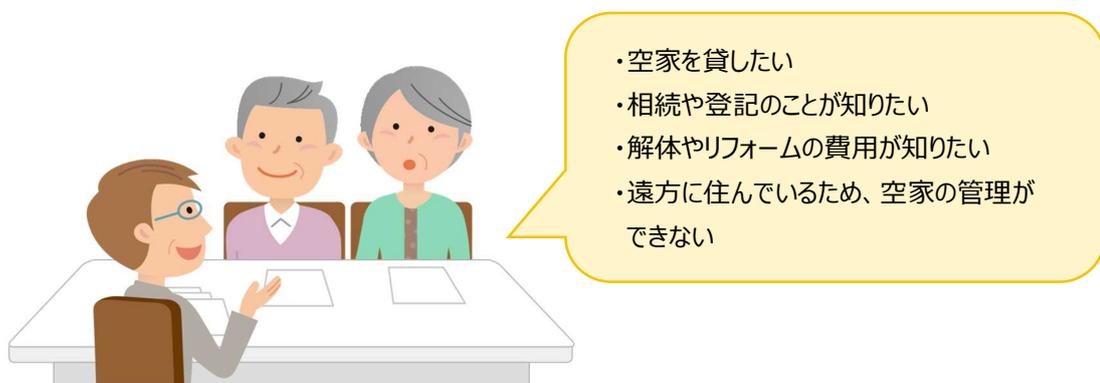
## 4. 空家等の適正な管理

空家等の適切な管理は、その所有者等が自らの責任により行う必要があります。適切な管理を行わない所有者に対する啓発・依頼や管理することが困難な方への民間事業者を紹介等により適切な管理を促進します。

### 1) 相談会の実施

岐阜県住宅供給公社「空き家・すまいの総合相談室」の出張相談を活用し、無料の空家相談会を開催しています。

また、今後は関係団体等との連携により、空家に関するセミナーや専門家からアドバイスが受けられる相談会を開催します。



### 2) シルバー人材センターとの協定

空家等の所有者が遠方で生活しているなど、空家等の管理が難しい場合があります。そこで、近隣住民の生活に影響を与える空家（管理不全空家）の増加を抑制するためにも、本市のシルバー人材センターと協定を結び、空家等の管理・見回りを委託する体制を構築していきます。

美濃加茂市シルバー人材センターの主な仕事				
空地、土手などの草刈り	障子、襖などの張り替え	庭の剪定刈込	駐車場の管理	スーパーなどの清掃
延長保育のサポート	墓地清掃	【新規】「空家見守りサービス」 建物、敷地の見回り 雑草、庭木の繁茂の状態確認		

図 4-10 シルバー人材センターの主な仕事、新たに追加する仕事

### 3) 空家パトロールの実施、所有者等に対する周知・啓発

定期的なパトロールの実施や自治会等地域や関係部局と連携した管理不全な空家等の早期発見に努めます。

把握した管理不全空家については、建物所有者に対し、空家等が周辺環境に及ぼす悪影響等を説明し、適正な管理の実施を依頼します。

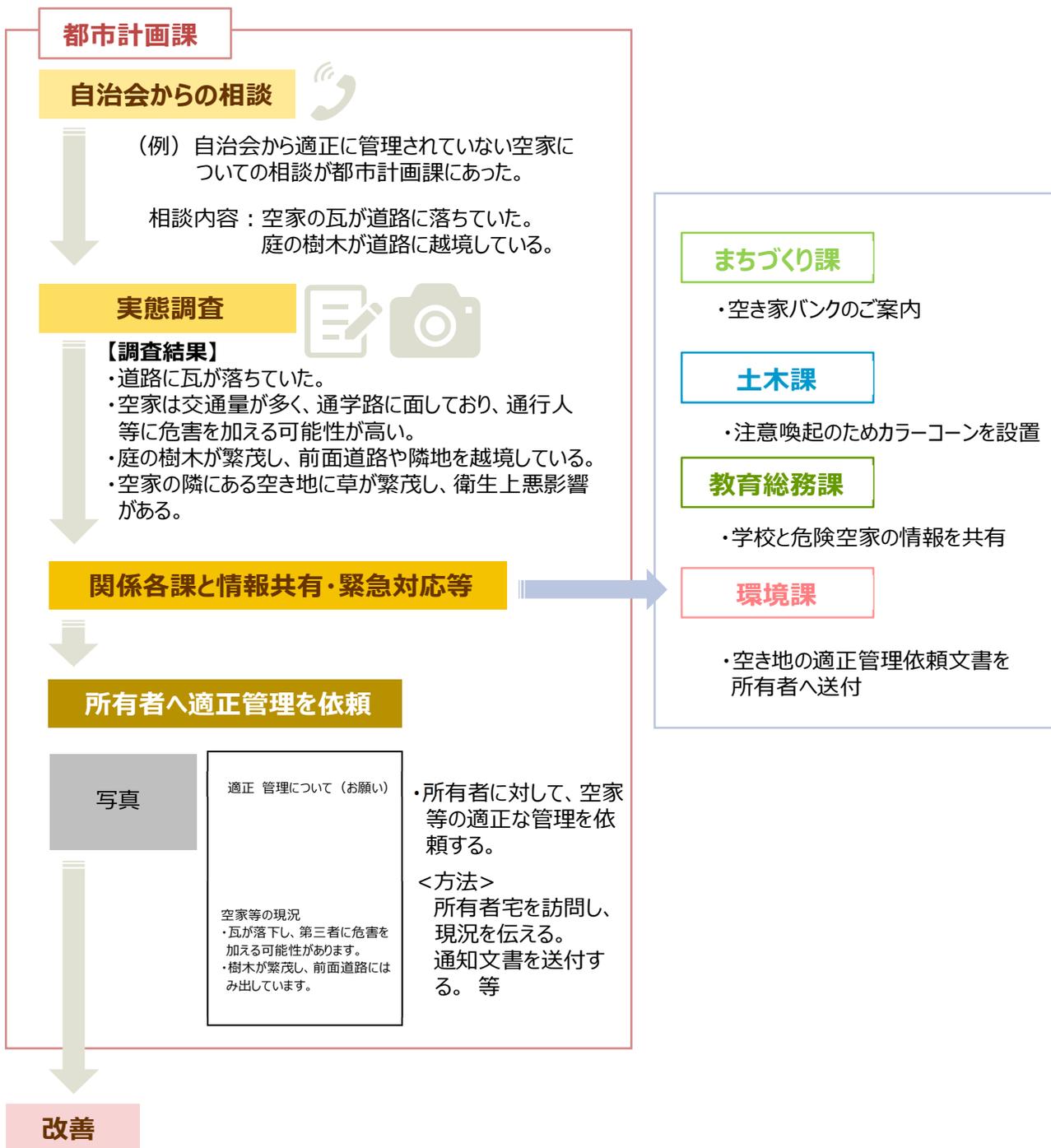


図 4-11 管理不全空家への対応例

## 5. 危険な空家等になる前の対応

倒壊等著しく危険となる空家等（特定空家等）になる前に、取り壊し等を推進します。

### 空家を放置するとこんな危険が！



※ 外壁材等落下による死亡事故の賠償は、約 5630 万円という試算がある。  
（公益財団法人 日本住宅総合センターによる試算で、11 歳児が死亡した場合）

図 4-12 危険な空家等を放置した場合の影響

### 1) 除却等に要する費用の一部を補助する制度の活用

市では、老朽空家除却事業補助金を創設し、空家等実態調査で「老朽化して危険な空家」として判定された空家を対象に除却費の補助をしています。

#### 老朽空家除却事業補助金

- ・対象空家： 空家法第 2 条第 1 項に規定する空家等のうち、住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）第 2 条第 4 項に規定する不良住宅として市長が認めたもの又は空家法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等のうち、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された住宅及び倉庫（車庫）であること。  
平成 28 年度以降に実施した空家実態調査の対象となった老朽空家であること。
- ・対象者： 老朽空家の所有者
- ・内容： 除却費の 1/3 以内であること（上限 300 千円）

また、従来より使いやすい補助金について検討していきます。

## 2) 除却した空家等跡地の活用の促進

国による空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）は、居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き建築物の除却を行うことを目的として設けられた事業です。

この事業は、空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象地区において、跡地が地域活性化のために供される等の条件を満たす場合に限り、空家住宅又は空き建築物の除却等に要する費用の一部を、除却を行う者に対し補助する制度です。この制度についても、必要に応じて活用できるように検討していきます。

空き地等の新たな活用事例


国土交通省

<div style="text-align: center; background-color: #ADD8E6; padding: 5px; font-weight: bold;">北の屋台(北海道帯広市)</div> <div style="text-align: right; border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto 10px auto;"> <b>事業主体</b> 民間                 </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 地元の商工会議所青年部等のメンバーが仕掛け人となり、駐車場として使用されていた土地に水道、電気、ガスや厨房設備を整備し、平成13年から屋台村を展開。</li> <li>➢ 屋台形式のまま保健所から飲食店として正式な許可を取得し、魅力的な飲食物を提供。年間3億円超の売上げを記録。</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center; font-size: 10px;">北の屋台風景 (出典) 北の屋台*HP</p>	<div style="text-align: center; background-color: #ADD8E6; padding: 5px; font-weight: bold;">深谷ベース(埼玉県深谷市)</div> <div style="text-align: right; border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto 10px auto;"> <b>事業主体</b> 自治体                 </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 区画整理のため先行して取得した土地に、市所有のコンテナを設置。安価で市内外の住民に時間貸し。</li> <li>➢ イベントや打合せ用スペースとして活用され、地域の賑わいの拠点になっている。</li> <li>➢ 区画整理の進行に合わせ、別の空地に短期間で移設できる。</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: right; font-size: 10px;">(出典) 深谷市</p>
<div style="text-align: center; background-color: #ADD8E6; padding: 5px; font-weight: bold;">わいわい!!コンテナプロジェクト(佐賀県佐賀市)</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 公民で構成される佐賀市街なか再生会議が、街なかの空地や駐車場を借地。</li> <li>➢ 中古コンテナを使った図書館等と芝生広場を設置。社会実験を行った平成23年度の8ヶ月間で約1万5千人が来場。</li> <li>➢ 社会実験後は地元Jリーグチームの市内の拠点として活用。</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center; font-size: 10px;">コンテナと芝生      コンテナ内部(カフェと図書館) (出典) 佐賀市</p> <div style="text-align: right; border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto 10px auto;"> <b>事業主体</b> 官民連携                 </div>	<div style="text-align: center; background-color: #ADD8E6; padding: 5px; font-weight: bold;">耕作放棄地の有効活用(体験農園)</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 株式会社マイファームは2007年設立の、都市農地の有効活用を行う企業。</li> <li>➢ 耕作放棄地・遊休農地・休耕地のオーナーに、貸し農園・体験農園としての有効活用を提案。</li> <li>➢ 2016年現在で全国約90カ所の農園が登録されている。</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: right; font-size: 10px;">(出典) 株式会社マイファームHP</p> <div style="text-align: right; border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto 10px auto;"> <b>事業主体</b> 民間                 </div>

出典：国土交通省ホームページ

図 4-13 空き地等の新たな活用事例

## 6. 特定空家等に対する措置

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれの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、所有者に対して、早期に指導、助言を行うことが必要となります。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断に関わらず、市では、所有者に対し除却、修繕、立竹木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取るよう、指導、助言を行い、所有者等自らの責任において、早期に解決が図られるように努めます。

特定空家等に対する措置については、空家等の管理状況や所有者等の事情、地域住民への悪影響の範囲や程度、危険等の切迫性を考慮しながら対応します。

### 「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第2項

- 特定空家等： 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
- 建築物の著しい傾斜
  - 建築物の構造耐力上主要な部分（基礎、柱、土台など）の損傷
  - 屋根、外壁等の脱落、飛散 等
- 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
- 吹付け石綿が飛散し暴露する可能性が高い
  - 浄化槽、排水管等の破損により悪臭の発生のおそれがある
  - ごみ等の放置、不法投棄により悪臭、動物等の発生のおそれがある 等
- 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
- 既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態
  - 破損、汚損したまま放置され、周囲の景観と著しく不調和な状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るため放置することが不適切である状態 等
- 立木の枝等が近隣の敷地、道路にはみ出している状態
  - 空家等に住みついた動物等が地域住民の生活に支障を及ぼす状態
  - 不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている 等

図 4-14 特定空家等の判断の参考となる基準

### 1) 特定空家等の認定

空家等が特定空家等に該当するか否かについては、多角的な観点から判断する必要があることから、市の庁内組織である「美濃加茂市空家等対策庁内会議」にて市の方針を協議し、学識経験者によって構成される「美濃加茂市空家等対策審議会」に意見を伺い、特定空家等に該当するか否かを総合的に判断しています。

## 2) 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する空家法第14条に規定する助言又は指導、勧告、命令、行政代執行の措置の程度については、所有者等の措置状況により個別に判断します。措置を講ずるに当たっては、事前に特定空家等の所有者等に連絡を取り、その危険性等の現状を詳しく伝え、改善方策や所有者等の主張等を十分に把握して、**所有者等による解決を最大限目指す**こととします。

特定空家等に対する措置については、以下のフローに基づき実施します。

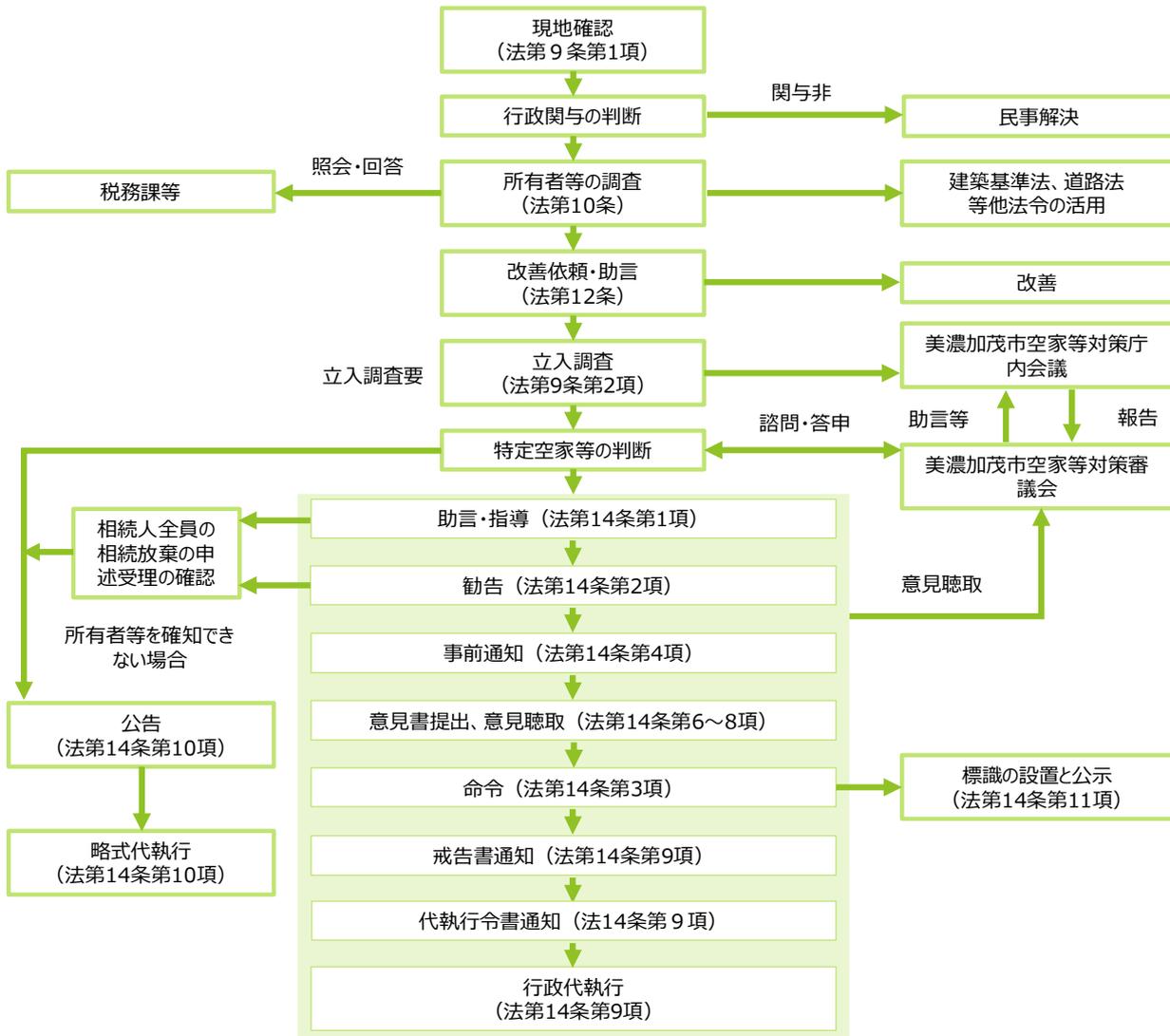


図 4-15 特定空家等に対する措置のフローチャート

### 3) 固定資産税の住宅用地特例解除

特定空家等と認定し、是正について空家法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

表 4-1 住宅用地の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地 (200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡までの部分)	1 / 6	1 / 3
一般用住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3	2 / 3

# 第5章 計画の実現に向けて

## 1. 住民等から空家等に関する相談への対応

市では、市民や自治会からの空家等に関する相談に対して、関係課と内容に応じた調整を行い、迅速な対応に努めていきます。

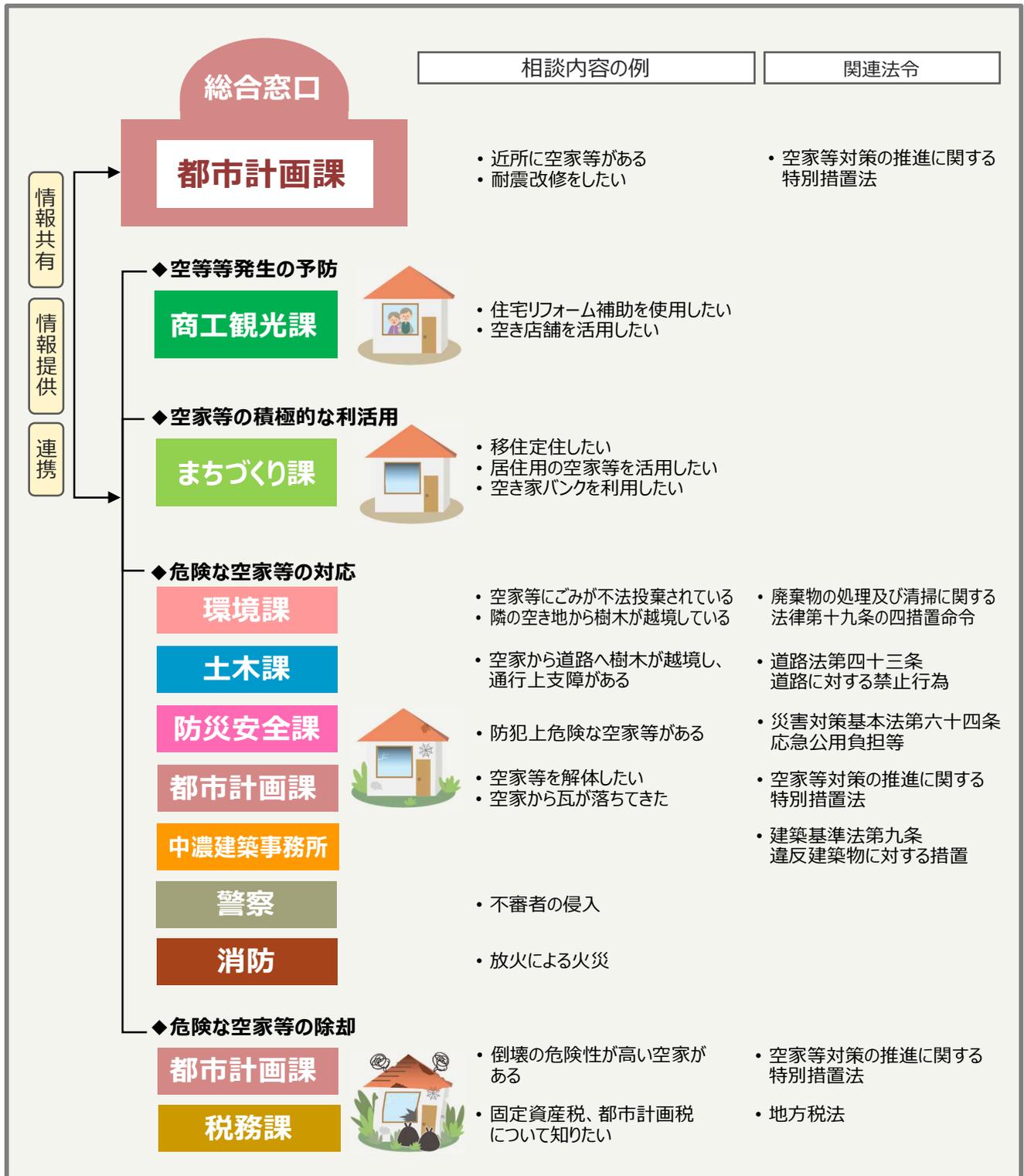


図 5-1 庁内の体制・担当業務と各主体の役割

## 2. 空家等に関する対策の実施体制

市では、空家等における様々な問題に対応できるよう、関係各課が連携して取り組みます。

なお、空家等の所有者等及び地域住民等からの相談・問合せに迅速に対応するため、空家等に関する総合窓口を都市計画課内に設置します。

空家法では所有者等が自らの責任により適切に空家等を管理することとなっていますが、空家等を、地域社会全体での問題として捉え、多方面からの取組を実施する必要があります。計画をより効果的に推進するため、市の関連部署、事業者・専門家、地域住民等が、それぞれの責務や能力に応じて役割を分担し、相互に連携し、空家所有者を支援しながら対策を実施することが重要となります。

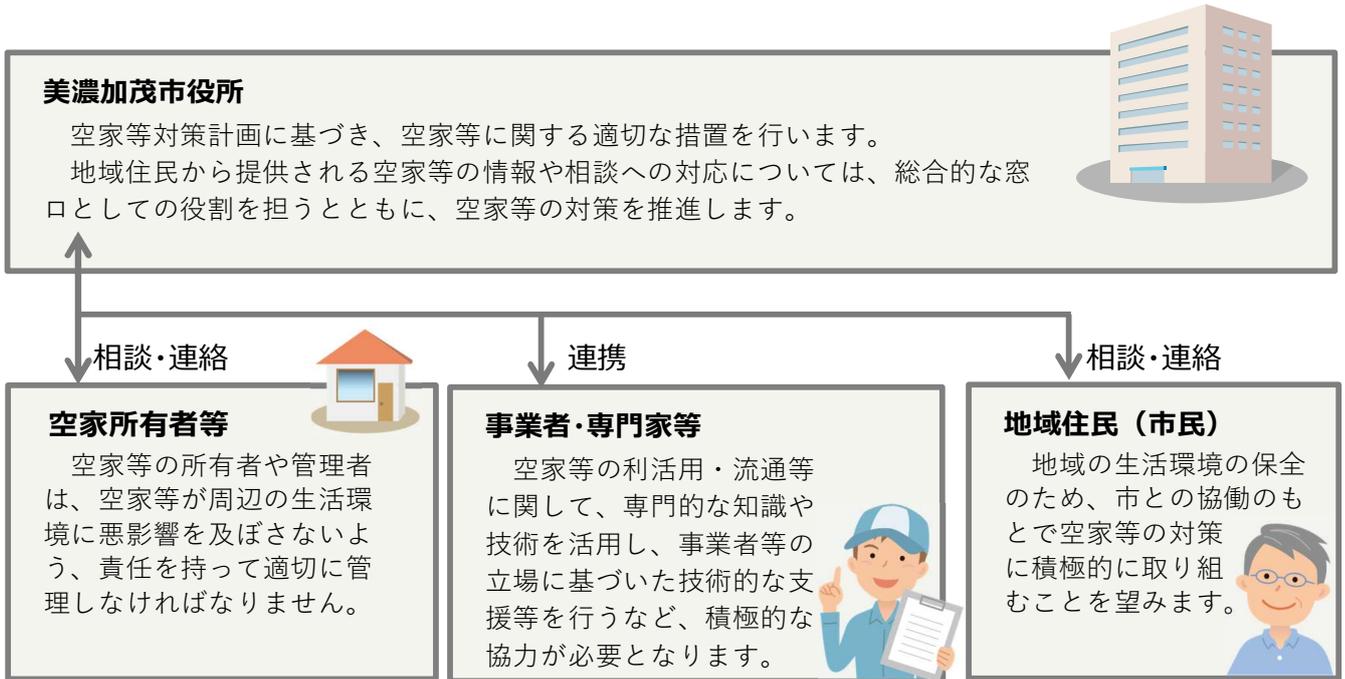


図 5-2 庁内の体制・担当業務と各主体の役割

表 5-1 空家に関する専門的な相談

専門家	相談内容	協会名	連絡先
弁護士	相続・遺言、遺産分割、相続放棄、成年後見、家族信託、借地・借家、相続財産管理人 など	岐阜県弁護士会	058-265-0020
司法書士	不動産登記、相続登記、遺言、成年後見、家族信託 など	岐阜県司法書士会	058-246-1568
税理士	相続税、贈与税等の税に関すること など	名古屋税理士会 関税務相談所	0575-24-6093
土地家屋調査士	不動産登記、土地の測量・境界確定 など	岐阜県土地家屋調査士会	058-245-0033
建築士	設計、耐震診断、空家の維持管理・利活用 など	公益社団法人岐阜県建築士会	058-215-9361
宅地建物取引士	土地、家屋、空家の売買や賃貸 など	公益社団法人岐阜県宅地建物取引業協会中濃支部 公益社団法人全日本不動産協会岐阜県本部	0574-23-1800 058-272-5968

#### 【美濃加茂市空家等庁内会議】

美濃加茂市では、空家等対策の検討・実施にあたり、庁内関係課で情報と課題を共有し、調整を図るため「美濃加茂市空家等対策庁内会議」を設置しています。

美濃加茂市空家等対策庁内会議では、空家等対策に関する情報の交換及び共有、空家等対策に関する対応策の協議、特定空家等の抽出、関係機関との連絡調整を行います。

#### 【美濃加茂市空家等対策審議会】

美濃加茂市では、空家等対策の検討・実施にあたり、外部有識者や民間事業者、専門家で組織する「美濃加茂市空家等対策審議会」を設置しています。

美濃加茂市空家等対策審議会では、空家等の所有者等に関する調査の実施、特定空家等に対して講じる措置などについての方針等について協議すること、特定空家等の認定方法などに対して見解を述べること等の重要事項について協議を行います。

### 3. 事後評価と継続的な見直し

本計画に基づく施策を実施し、定期的に施策の検証や評価を行い、その結果を踏まえた計画の見直しを行います。

また、本計画期間の最終年度に成果指標の達成状況を把握するとともに、その効果を検証します。

表 5-2 空家の補助・助成制度一覧

補助・助成制度	制度概要※	担当課
空き家の発生を抑制するための特例措置	・空家となった被相続人の住宅を相続した相続人が、耐震リフォーム又は取壊し後に、家屋又は敷地を譲渡した場合には、その譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除	都市計画課
住宅工事等補助金	・事業者の振興及び活性化を図るため、住宅工事（増築、改築、減築、修繕等）に対して、工事費の一部を補助 ・工事費が20万円以上となる工事が対象 ・補助率：10分の2、補助金限度額：10万円	商工観光課
建築物耐震診断事業	・建築物の耐震化を促進するために、建築物の耐震診断を行う場合の経費の一部を補助 ・昭和56年5月31日以前に着工された建築物が対象 ・一戸建て住宅（木造）：無料 ・一戸建て住宅（木造以外）：補助率 3分の2、補助金上限：9万円 ・木造の長屋、共同住宅：補助率 3分の2、補助金限度額：100万円	都市計画課
木造住宅耐震改修工事補助事業	・木造住宅の耐震化を促進するため、耐震改修工事を行う場合の経費の一部を補助 ・昭和56年5月31日以前に着工された木造住宅が対象 ・補助金額は、補強後の評点や経費によって異なりますので、都市計画課までお問い合わせください。	都市計画課
商店街空き店舗活用補助金	・空き店舗の土地又は建物の賃借料の一部を補助 ・空き店舗を借りて新たに事業（飲食業・小売業・サービス業等）を始める事業者が対象 ・補助率：1年間の家賃の2分の1、補助金限度月額：10万円 ・美濃加茂市立地適正化計画で定める都市機能誘導区域のうち、美濃太田駅周辺及び古井駅周辺が対象区域 注：商工会議所が補助する事業	商工観光課 ・ 美濃加茂 商工会議所
小規模企業者事業所等整備補助金	・事業所等（店舗・事務所・工場等）の改修や新築の費用の一部を補助 ・市内の小規模事業者や新たに創業される方が対象 ・補助率：2分の1、補助金限度額：50万円（特定創業支援等事業を受講し、新規創業する場合は補助率：3分の2、補助金限度額100万円） ・改修を伴う備品の購入も対象	商工観光課
老朽空家除却補助事業補助金	・老朽空家の除却を促進し、市民の住環境の改善を図るため、老朽空家を除却する所有者に対して費用の一部を補助 ・補助率：3分の1、補助金限度額：30万円	都市計画課
低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置	・土地とその上物の取引額の合計が500万円以下 ・都市計画区域内の低未利用土地等（※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主が利用の意向を有することについて市が確認したものに限り）の要件を満たす取引について、売主の長期譲渡所得を100万円控除	都市計画課

※申請方法、補助対象や補助額等の詳細は、担当課へお問い合わせください。

くらしとまちのリノベーション

renokamo  
| renovation + minokamo

## 第2期 美濃加茂市空家等対策計画

制定年月／令和4年8月

発行／美濃加茂市

編集／美濃加茂市都市政策部都市計画課

〒505-8606 岐阜県美濃加茂市太田町3431番地1

電話 0574-25-2111(代表)

<https://www.city.minokamo.gifu.jp/>