

輪之内町空家等対策計画及び  
所有者不明土地対策計画

令和8年3月

輪之内町



# 輪之内町空家等対策計画及び所有者不明土地対策計画

## 輪之内町空家等対策計画

序章 はじめに	1
序-1 計画策定の背景	1
第1章 空家等に関する対策の実施に関する基本的な方針	3
1-1 計画の目的	3
1-2 計画の期間	3
1-3 計画の対象地区と対象とする空家等の種類	3
1-4 空家等対策立案までの考え方	4
1-5 空家等に関する対策に関する基本的な方針	4
第2章 空家等の調査に関する事項	7
2-1 「空家等実態調査」による空家等の状況把握	7
第3章 空家等をもたらす問題と発生要因	10
3-1 空家等をもたらす問題	10
3-2 空家等の発生要因	11
第4章 空家化の予防対策及び空家等の適切な管理の促進	14
4-1 空家化の予防対策	14
4-2 空家等の適切な管理の促進	15
第5章 空家等及び除却した空家等の敷地の活用の促進	16
5-1 空家等の流通の促進	16
5-2 除却した空家等の敷地の活用	17
第6章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置その他の対処	18
6-1 実施方針	18
6-2 管理不全空家等及び特定空家等の認定	18
6-3 管理不全空家等に対する措置	19
6-4 特定空家等に対する措置	20
6-5 空家等対策特措法の適用外建築物に対する措置	21
第7章 住民等からの空家等に関する相談への対応	23
7-1 空家等に関する問合せ	23
7-2 空家等を有効的に活用できる補助・助成事業	23
第8章 空家等に関する対策の実施体制	24
8-1 空家等対策に関する関連部署の役割と連携体制	24
8-2 管理不全空家等及び特定空家等対策に関する情報	24
8-3 空家等対策協議会との連携	24

第9章 その他空家等に関する対策 .....	25
9-1 空き家等の適正管理に関する条例の制定 .....	25
9-2 空家等の流動性の確保 .....	25
9-3 協働による総合的・効果的な対策の推進 .....	25
9-4 今後の取り組みに関して必要な事項 .....	25

## 輪之内町所有者不明土地対策計画

1 計画の趣旨及び位置付け .....	26
2 計画期間 .....	26
3 空き地の現状及び課題 .....	26
4 空家等及び空き地対策に関する基本的な方針 .....	27
5 低未利用土地の適正な利用及び管理の促進その他所有者不明土地の発生を抑制する ために講ずべき施策に関する事項 .....	27
6 所有者不明土地等の利用の円滑化等を図るための体制の整備に関する事項 .....	28
7 所有者不明土地等の利用の円滑化等を図るための普及啓発に関する事項 .....	28

# 序 章 はじめに

## 序－１ 計画策定の背景

近年、地域における高齢化の進展や家族構成の変化、既存の住宅・建築物の老朽化、経済・社会情勢の変化等に伴い、居住や使用がなされていない住宅や建築物が年々増加しています。このような空家等の中には、適切な管理が行われていないことで、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害、防犯性の低下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かねないものもあります。今後、空家等の数がさらに増加すれば、問題が一層深刻化することが懸念されます。

このような状況を踏まえ、平成 26 年 11 月 27 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家等対策特措法」という。）が公布、平成 27 年 5 月 26 日に完全施行となり、本格的な空家等対策の法的枠組みが構築されました。空家等対策特措法では、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等を特定空家等と定義し、市町村に立入調査の権限を付与して、所有者等に修繕や撤去などの勧告、命令を行えるほか、最終的に行政代執行による撤去もできることが定められました。

岐阜県においては、空家等対策特措法公布に先立つ平成 26 年 7 月、「岐阜県空家等対策協議会」を設立し、平成 27 年 1 月には、空家等に対する取組の総合的実施に向けた指針を作成し、県と市町村が連携して本格的な空家対策を推進してきました。

本町においても、これまで「輪之内町空家等対策計画」を策定し、空家対策を計画的に進めてまいりました。しかしながら、当初の計画策定から 5 年が経過し、空家等を取り巻く法的・社会的背景は大きな転換期を迎えています。国においては、空家対策をより加速させるため、令和 5 年 12 月 13 日に「改正空家等対策特措法」を施行しました。本改正では、放置すれば特定空家等になるおそれのある空家を「管理不全空家等」として新たに規定し、市区町村による指導・勧告を可能としました。勧告を受けた空家等は固定資産税の住宅用地特例の対象から除外される仕組みも導入されるなど、発生予防から除却・活用まで、より実効性の高い法的枠組みへと強化されました。

さらに、社会的な課題となっている所有者不明土地問題への対応として、令和6年4月からは「相続登記の申請義務化」が開始されるとともに、「所有者不明土地法」の改正により、地域における土地の適正管理と利活用を促す法整備が抜本的に進展しています。

これらの経緯を踏まえ、本町では前計画の期間満了に伴い、これまでの取り組みの成果と課題を整理した上で、最新の改正法に基づいた対策を講じるとともに、新たに「所有者不明土地法」に基づく対策を一体的に推進するため、本計画（空家等対策計画及び所有者不明土地対策計画）を策定します。

本計画では、町民が安全・安心に暮らせる生活環境を確保するとともに、空家等や跡地の利活用を促進し、まちづくり活動の活性化を図ることを目的とします。本町における空家等の実態を調査・分析し、その結果に基づいて危険な空家等の解消、管理不全状態の発生抑制、および利活用に関する実施方針を定めます。

なお、本計画で用いる用語は、特に記載のない限り空家等対策特措法および所有者不明土地法の定義によるものとします。

# 第1章 空家等に関する対策の実施に関する基本的な方針

## 1-1 計画の目的

本計画は、空家等対策特措法第7条の規定に基づき、国の基本指針に即して、本町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。

また、特定空家等への対応方法等については、岐阜県空家等対策協議会「空家等対策に係る対応指針」及び「管理不全空家等及び特定空家等対応マニュアル」と整合するものとしします。

## 1-2 計画の期間

本計画の期間は、令和8年度から令和12年度までの5年間とします。

なお、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、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します。

## 1-3 計画の対象地区と対象とする空家等の種類

### 1 計画の対象とする地区

本町の空家等の分布は、行政域全体に及んでいることから、本計画の対象地域は本町全域とします。

### 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、空家等対策特措法第2条第1項に規定する空家等とします。

## 1-4 空家等対策立案までの考え方

空家等は、今後増加していくことが予想されます。現に存在する空家等についての対策に加え、新たな空家等の発生を抑制することが重要であるとの見地から、以下の手順で空家等対策を決定します。

最初に、第2章で「空家等実態調査」の結果を基に、本町の空家等の分布を具体的に把握します。

第3章では、空家等がもたらす問題点と発生要因について整理し、第4章以降で講ずべき対策の方向性を示します。

## 1-5 空家等に関する対策に関する基本的な方針

### 1 所有者等による管理の原則

空家等は私有財産であり、空家等対策特措法第5条に、「空家等の所有者等は、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。」と規定されているように、所有者又は管理者(以下、「所有者等」という。)が、自らの責任により適切に管理することが前提となります。財産を所有する者の権利と責任は、憲法及び民法に財産権や所有権として保障されており、空家等に起因する私人間のトラブルについても、当事者により解決を図ることが原則となります。

### 2 適切に管理されていない空家等に対する方針

空家等の所有者等が、経済的な事情等から、自らの空家等の管理を全うしていない場合も考えられます。そのような場合には、所有者等の第一義的な責任を前提としながら、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある本町が、地域の実情に応じて、地域活性化の立場から所有者等に適切な管理を促すための措置を講ずることとします。また、改善がなされず、周辺に対する悪影響の度合いが大きく、危険度等の切迫性が極めて高い場合は、必要に応じて本町が代執行を行うなど、空家等に関して総合的な対策を進めます。

### **3 空家等及び危険な空家等の発生抑制**

第2章で詳述する「空家等実態調査」で明らかになったとおり、本町の空家等は町域全体に及んでいます。

このため、空家等を適切に管理することの重要性や、管理不全の空家等が周辺にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した本計画の内容について、空家等の所有者等に限らず、広く町民全体で共有します。また、固定資産税納税通知書の発送に併せて、空家等の管理の重要性や利活用等の相談窓口を案内するリーフレットの送付、登記手続の周知など空家等の増加抑制、危険な空家等の発生抑制に努めます。

### **4 適切に管理されている空家等に対する方針**

適切に管理されている空家等については、本町が専門家の協力を得て空家等の有効活用を支援し、町外からの移住希望者に対する効果的な空家等の情報提供を行うなど、市場流通やリフォーム、転用などを促進します。

### **5 措置内容等の適正性の確保**

空家等対策特措法により、市町村は周辺の生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、管理不全空家等及び特定空家等の所有者等に対し、適切な措置を講ずることができることとされています。一方、憲法及び民法で保障されている所有者等の権利に対する強い公権力の行使その他の行政による積極的な介入は、例外的かつ限定的なものでなくてはなりません。

以上のことから、実施する措置については、本計画において示す管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する基準を踏まえ、個々の事案ごとに、必要かつ合理的な措置の内容等を検討します。

## 用語の説明

◆「空家等」（空家等対策特措法 第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

◆「管理不全空家等」（空家等対策特措法 第13条第1項）

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

◆「特定空家等」（空家等対策特措法 第2条第2項）

空家等対策特措法では、空家等のうち以下の状態のものをいいます。

- 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
- ② 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

◆「空家等対策計画」（空家等対策特措法 第7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、基本方針に即して、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」）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。

- 一 空家等に関する対策の対象とな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
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 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
- 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
- 六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一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
- 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
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 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2章 空家等の調査に関する事項

### 2-1 「空家等実態調査」による空家等の状況把握

#### 1. 調査の概要

##### (1) 目的

本町における空家等及び空き地（所有者不明土地）の現状を正確に把握し、今後の対策を効果的に実施するための基礎資料とするため、定期的な実態調査を実施します。調査にあたっては、建物の外観目視による老朽化判定に加え、登記簿や固定資産税課税台帳等を確認することで、所有者の所在把握に努めます。また、所有者が判明しない土地については、戸籍情報等の活用により速やかな特定を目指します。

##### (2) 調査主体

輪之内町が実施する調査

##### (3) 調査方法

水道の休止・廃止情報を基に空家等の確認及び現地調査による調査

##### (4) 調査対象範囲

空家の調査範囲は、輪之内町全域としました。

## (5) 調査対象建築物

調査対象の建物は、居宅、店舗、事務所等としました。なお、以下にあげる建物については、本調査の対象外としました。

- ・居住者（または管理者）がいる敷地内の建物
- ・マンション、アパート等の集合住宅で1室でも利用実態がある建物
- ・その他（空きテナント、倉庫、車庫、農林漁業用倉庫、ビニールハウス等）

## (6) 現地調査での確認棟数

空家等の総数は前回調査から10棟増の63棟となったものの、その内訳には大きな変化が見られました。適切な管理がなされている空家等は、前回調査時の29棟から48棟へと約1.6倍に増加しました。これにより、適切な管理とは言い難い空家等は24棟から15棟へと減少し、空家等対策の推進による適正管理の意識浸透が一定の成果を上げていると考えられます。

区 分	前回調査(R3)	今回調査 (R8)	増 減
空家等 総数	53棟	63棟	+10棟
適切な管理がなされている	29棟	48棟	+19棟
適切な管理とは言い難い	24棟	15棟	▲9棟

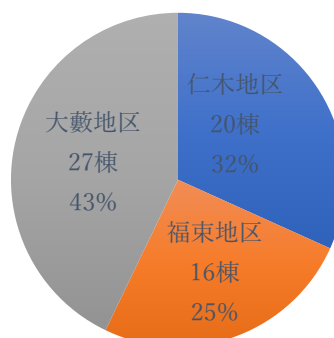
### 適切な管理がされていない空家報告例

- ・瓦が一部落ちている
- ・屋根および玄関の柱が一部壊れつつある
- ・家屋半壊状態で強風時危険
- ・景観破壊拡大
- ・放火の危険
- ・シロアリの温床
- ・敷地内樹木・草木が伸び放題
- ・野生動物出没
- ・ブロック塀が倒壊寸前
- ・通学路であり、屋根瓦が一部損壊

表一 空家総数（地区別）

地区名	棟数
仁木地区	20棟
福束地区	16棟
大藪地区	27棟
合計	63棟

図-地区別空家総数



表一 管理別

管理別	地区名	棟数
適切な管理が されている	仁木地区	13棟
	福束地区	14棟
	大藪地区	21棟
	合計	48棟
適切な管理が されていない	仁木地区	7棟
	福束地区	2棟
	大藪地区	6棟
	合計	15棟

図-管理別

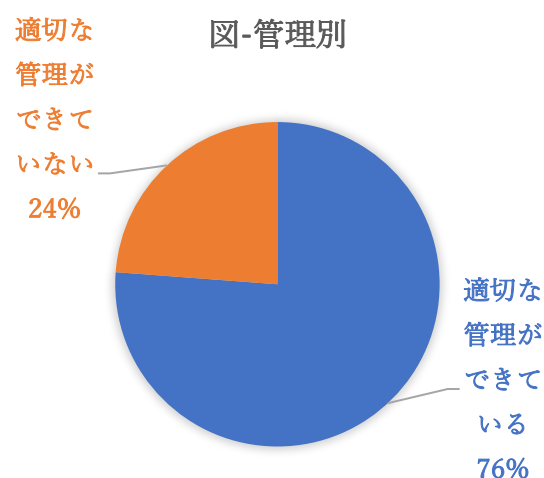


図-適切な管理がされている空家  
地区別棟数

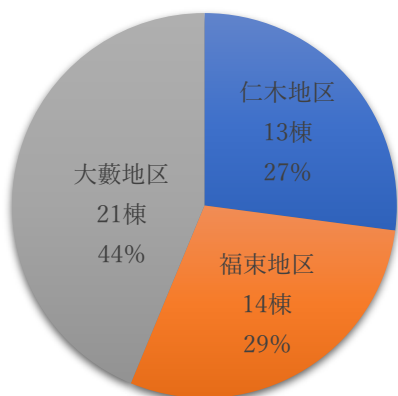
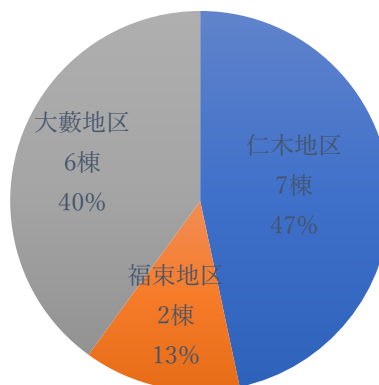


図-適切な管理がされていない空家  
地区別棟数



## 第3章 空家等をもたらす問題と発生要因

### 3-1 空家等をもたらす問題

#### 1 直接的な外部不経済と間接的な外部不経済

空家等の存在は、空家等の近隣住民及び地域全体に様々なかたちで問題をもたらします。空家等をもたらす外部不経済（周囲への悪影響、第三者に与える損害や迷惑）には、外壁等の剥離など近隣住民や付近を通行する人などに及ぶ直接的なものと、地域の活力や魅力の低下、地域経済への悪影響や地方財政の負担などを引き起こす社会問題要因としての間接的なもの、二次的なものがあります。

#### (1) 空家等をもたらす直接的な外部不経済

##### ① 保安上の危険

空家等が放置されて構造的に劣化すると、主要構造の腐食等により、全体が傾いたり、屋根や外壁等の一部が剥離・飛散したりするなど、隣家や通行人等へ危害を及ぼします。

##### ② 衛生・生活環境上の危険

ごみ等の放置や不法投棄、害獣・害虫の発生等により、衛生上の問題が発生します。また、浄化槽の破損・汚水の流出、動物の生息、悪臭、樹枝の越境などにより生活環境上の問題を引き起こします。

##### ③ 景観上の問題

老朽化の進行、落書き、雑草等が繁茂した空家等は、周囲の景観を破壊します。

##### ④ 防犯上の問題

管理されていない空家等に不審者が住み着いたり、放火による不審火等の懸念が発生したりするばかりでなく、犯罪の温床となる可能性もあります。

#### (2) 空家等をもたらす間接的・二次的な外部不経済

##### ① 地域活力の低下

空家等が一定の割合で増加すると、地域コミュニティが希薄化することがあり、自治会活動に支障が生じたり、周辺の整備や管理に支障が生じる可能性があります。

す。特に商店街等においては、いわゆる「シャッター通り」化し、街の魅力が低下していきます。

## ② 地価・経済活動の低下

空家等が常態化した地域では、土地や家屋の流通が停滞することで、地価の低下を招き、さらに不動産の非流動化を促進してしまうといった、経済活動の低下等につながる悪循環を招く可能性があります。

### 3-2 空家等の発生要因

空家等の発生要因は、建物所有者、地域コミュニティ、市場、法的制約等に起因する一般的な要因があります。

実際に空家等が発生し、長期間にわたり空家状態となるのは、その建物ごとに上記の要因が様々な形で複合するためと考えられます。

なお、この章に記載した「空家等の発生要因」は、国土交通省「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」の最終報告書（平成26年3月）の記述を参考としています。

#### 1 建物所有者、地域、市場、法的制約等に起因する一般的要因

##### (1) 所有者側の要因

###### ① 高齢単身化及び核家族化の進行

ひとり暮らしの高齢者等が死亡や転居により空家等となった場合や、高齢者夫婦・親子だけの世帯員のうち一人が亡くなって、残された世帯員が家族に引き取られた場合等に、住宅の引継ぎ手がいません。

###### ② 相続による住宅の取得

相続により空家等の住宅の所有者となったため、家や地域に愛着がなく、関心を持っていません。所有者が遠隔地に居住している場合は、特に管理者としての意識の低さ。

###### ③ 活用や除却の意向がない

所有者としての自覚はあっても、自らは特に困っていません。管理が面倒。将来使うかもしれないという思い。

#### ④ 他人に貸すことへの抵抗

仏壇などがある、家を守り継ごうという意識が強く、先祖からの土地・建物を手放せません。他人に貸すことへの不安の強さ。

#### ⑤ 改修・除却費用の負担

改修除却費用を捻出できません。老朽化が著しく、改修費用が高額になります。

#### ⑥ 所有者の特定不能、当事者間での問題

所有者の連絡先が不明。所有者が死亡又は行方不明。相続放棄されています。権利関係が複雑、相続者の多さ。

#### ⑦ 相談者の不在

ひとり暮らしの高齢者が、亡くなる前に相続相談をする意識の低さ。相談先不明。

### (2) 地域コミュニティ側の要因

#### ① 空家問題に対する無関心

自分が空家等を所有していません。空家等から直接的な脅威を受けていないので、差し迫った問題として認識していません。

#### ② 所有者への働きかけが困難

所有者の連絡先が不明。近所付き合いの面からトラブルにしたくない。個人情報の取り扱いが困難。

#### ③ 情報・知識不足

地域としての対応方法が不明。法的にどこまでやっていいか不明。利活用可能な建物でも対応方法不明。農地付き住宅など、法制面で対応が困難。

### (3) 市場面の要因

#### ① 需給バランスの不均衡

売却する際の売却希望価格と市場価格との不均衡により商取引として成立しません。立地環境、間取り、設備面等でのアンマッチがあるケースが多い。

#### ② 中古住宅市場の未成熟

中古住宅の持つ住宅性能が見えにくいという特徴により、市場が拡大しません。リフォームコストの高騰により中古住宅販売のハードルの高さ。情報が不足し、どこにどのような需要があるか不明。

#### (4) 法制面の要因

##### ① 建築基準法、農地法上の再建築・土地利用制限

建築基準法（接道要件等）で既存不適格であった建物を解体して更地とした土地を購入した第三者による再建築が困難。

農地法上の建築制限・土地利用制限等があり、住宅等を除却すると土地の価値が担保されない場合があります。

##### ② 固定資産税の負担増

空家等の除却により、固定資産税の住宅用地特例の適用がなくなり、税負担の増加。

#### 【啓発チラシの例】



## 第4章 空家化の予防対策及び空家等の適切な管理の促進

### 4-1 空家化の予防対策

町内における空家等は、人口減少に伴って今後ますます増加することが見込まれます。

空家等については、年数が経つにつれ空家所有者等の把握が困難になるとともに、老朽化の進行などにより問題が深刻化する傾向があります。

このような空家等の増加を抑制するには、現に存在する空家等への対策を講じることに加え、新たな空家の発生を未然に防止する観点からの取組みが必要不可欠です。

このため、次に掲げる取組みの実施により空家化の予防対策を推進します。

#### 1 空家化の予防

住居の性能や快適性が不十分であると長期にわたって住み続けることや次世代に受け継ぐことが困難な場合があり、既存の住宅を含めて良質な住宅ストックを確保することが将来的な空家化の抑制にもつながります。

また、住宅所有者等が存命のうちから将来的な住宅等の管理や処分の方法などを考え、生前または相続発生時に速やかな相続登記等ができるよう準備しておくことも欠かせない視点となるため、関係団体との連携によるセミナーや相談会の開催、さまざまな媒体等の活用により、空家化の予防及び促成等に対する意識啓発を行います。

#### **取組1** さまざまな媒体等を活用した啓発

- ①町広報紙に特集記事の掲載、町ホームページに空家等対策ページの掲載、自治会への回覧の依頼など、既存の媒体を活用した一層の周知を推進します。
- ②固定資産税納税通知書を送付の際に啓発チラシを同封します。
- ③死亡届を受理する際に関係手続きの案内とともに相続登記の啓発チラシを配布するなど、適正な登記手続きを啓発します。
- ④国や県、民間の全国組織（司法書士会等）が作成するポスターの掲示やリーフレットの配付等による啓発を行います。

## **取組2** 空家等に関するタウンミーティングの開催

相談の前段階として、空家等に関する基礎知識を得たり、空家等の問題に興味・関心を抱いてもらう機会として、岐阜県や岐阜県空家等総合相談員の助力を得て、地区ごとにタウンミーティングを開催します。

## **取組3** 成年後見制度等の活用促進

精神上的障がいによって判断能力が十分でない精神障がい者等が空家等の所有者の場合、空家等の管理や処分などが困難となる場合があるため、成年後見制度等の活用を促し、法律の専門家等の介在により、空家所有者等の財産管理に努めます。

### **4-2 空家等の適切な管理の促進**

空家等対策特措法第5条において、空家等の所有者等は、「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。」と規定されているように、空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等の責任において行われるべきものです。民法上においても、隣家や第三者が空家等を原因として被害にあった場合は、所有者等が賠償責任を負うこととなっており、所有者等に管理する義務があります。

しかしながら、空家等に関する問題は、多種多様であるため、所有者等が適切な管理を行うに当たって、どこにどのように相談すればよいのか、分からないといったことも考えられます。

そこで、本町では空家等に対する総合相談窓口を設けます。

#### **《輪之内町総合相談窓口》**

**輪之内町役場建設課内**

**TEL：0584-69-3137**

**相談時間：毎週月～金曜日 8:30～17:15（祝休日を除く）**

## 第5章 空家等及び除却した空家等の敷地の活用の促進

市町村は、空家等対策特措法第12条により、所有者等による空家等の適切な管理の促進について、必要な援助を行うよう努めるとともに、第15条において、空家等及び空家等の跡地の活用等に必要な対策を講ずるよう努める必要があるとされています。

### 5-1 空家等の流通の促進

空家等及び空き地（所有者不明土地）が放置されることを防ぎ、地域資源として有効活用するため、市場への流通を促進します。具体的には、空き家・空き地バンク等の登録を促進し、利用希望者とのマッチングを図るとともに、相続登記の申請義務化や低未利用土地の譲渡所得の特別控除等の制度について周知啓発を行います。また、所有者不明土地法に基づき、地域住民の利便性を向上させるための広場や集会所など、公的な利活用についても検討を行います。

#### 1 民間事業者、NPO等との連携

空家等の売買・賃貸等は、民間の不動産事業者や宅地建物取引業者による仲介によって行われています。また、岐阜県では、空家等に関する総合的なコンサルティングを専門とするNPO法人等も活動を行っています。

空家等の流通に関しては、行政とこれら民間事業者と空家等に係わるNPO法人等との連携体制を構築することで、空家等の流通促進を図ります。

#### 2 住みかえ支援制度の利用推進

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）では、一定の条件の下、個人の住宅を借上げて転貸し、賃料収入を保証する「マイホーム借上げ制度」を運営しています。

本町は、町民に対し、空家等の賃貸及び年齢や家族構成の変化に伴う住替えの際に利用可能な制度の一つとして、「マイホーム借上げ制度」の周知を図り、利用を促進します。

## 5-2 除却した空家等の敷地の活用

危険な特定空家等を除却した後の跡地、ならびに適切な管理がなされていない空き地（所有者不明土地）については、そのまま放置されると再び管理不全状態となるおそれがあります。このため、近隣住民や自治会等と連携し、跡地を防災広場やコミュニティスペース、駐車場等として一時的に利用することを推奨し、地域環境の維持に努めます。特に所有者が不明な土地については、所有者不明土地法に規定される制度（管理受託制度等）の活用を視野に入れ、適正な維持管理と円滑な利用を図ります。

### 1 空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）の活用

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、不良住宅及び空家等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、空家等対策計画に基づいて除却が行われる場合に限り、除却費用及び除却を行う者に対し、除却工事等に要する経費について補助する費用が補助対象とされます。なお、空家等所有者が自発的に除却を行う場合にも補助の対象となるため、対象地域の空家等所有者への周知を図ります。

### 2 空家等の除却が困難な地域における対策

除却しようとする空家等が道路から奥まった場所に存在したり、敷地の接道状況が悪く、除却のための重機や車両の使用が困難な場合があります。このような場合は一般に除却費用が割高になるため、地元の解体業者や廃棄物処理業者等の意見を参考に、悪条件下での空家等の除却対策を講じます。

### 3 空家が所在する土地の境界の明確化

隣地所有者との土地の境界紛争を未然に防止するとともに、跡地の利活用の推進を図る観点から、空家を取り壊し更地にする際には事前に空家が所在する土地の境界を明確にするよう周知します。

## 第6章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置その他の対処

管理不全空家等及び特定空家等に該当する建築物等は、適切な管理が行われておらず、結果として地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。本町は町民の生命、身体又は財産を保護するとともに、生活環境の保全を図るために、必要な措置を講ずるものとしします。

### 6-1 実施方針

「空家等実態調査」により、空家等の分布が本町全域にわたることが確認されたところですが、まずは、特定空家等について、空家等対策特措法第9条第2項に基づく立入調査を行ったうえで、空家等対策特措法第13条及び第22条に基づく措置を検討することとしします。

これらの措置は、いずれも特定空家等の所有者等にとって強い公権力の行使を伴う行為であることに留意する必要があります。特に行政代執行又は略式代執行は、長期間の事務対応と税負担という公益性・公平性に関する問題があること、解体費用を回収できない可能性が高いこと、所有者等の責務たる財産の管理責任の放棄を助長するおそれがあること等を考慮し、個別の事案に応じて、それ以外の手段が無く、真にやむを得ない場合に限り実施することを原則としします。

### 6-2 管理不全空家等及び特定空家等の認定

空家等のうち、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、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、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、又はその他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にあると認められるものを、特定空家等と認定し、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を管理不全

空家等と認定します。その際の判断は一律のものではなく、当該空家等の立地環境等の地域特性や地域の実情に応じ、悪影響の程度や切迫性を考慮して、個別に判断します。

管理不全空家等及び特定空家等の認定に当たっては、「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）（令和5年12月13日付け国住備第110号・総行地第174号。以下、「ガイドライン」という。）の別紙1から別紙4をもとに、ガイドライン第3章2.(1)の手続により空家等対策特措法第9条第1項、ガイドライン第4章2.(1)の手続により空家等対策特措法第9条第2項に基づく立入調査を行います。この調査により、管理不全空家等及び特定空家等に認定される可能性が見出されたものについて、輪之内町空家等対策協議会の意見を踏まえて、本町が認定します。

### 6-3 管理不全空家等に対する措置

適切な管理が行われていない空家等のうち、そのまま放置すれば「特定空家等」になるおそれがあるものを、法第13条第1項に基づき「管理不全空家等」として認定します。

- (1) 助言・指導および勧告 管理不全空家等の所有者等に対し、適切な管理の実施について「助言」または「指導」を行います。改善が見られない場合は、さらに期限を定めて必要な措置をとるよう「勧告」を行います。
- (2) 住宅用地特例の解除 法第13条第2項に基づく「勧告」を受けた管理不全空家等は、固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例の対象外（解除）となります。これにより、所有者等の自発的な管理改善を強く促します。
- (3) 特定空家等への移行 管理不全空家等に対する勧告を行ってもなお状態が改善されず、放置を続けることで「特定空家等」の基準に該当するに至った場合には、速やかに特定空家等として再特定を行います。特定空家等に移行した後は、法第22条に基づき、より強制力の強い「命令」や、最終的な「行政代執行（強制撤去等）」の手続きへ進むこととなります。

## 6-4 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する空家等対策特措法第 22 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、所有者等による措置状況を見定めながら個別に判断します。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るとともに、改善方策や所有者等の主張等を十分に把握するなど、所有者等の手による解決を最大限目指すこととします。

また、措置の内容については、周辺的生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために、必要かつ合理的な範囲で設定するものとします。

### 1 助言又は指導及び勧告

本町は、認定された特定空家等について、適切な管理が必要と判断した場合は、空家等対策協議会の意見を踏まえ、ガイドライン第 4 章 3. に記載する手続により、その所有者等に対し空家等対策特措法第 22 条第 1 項に基づく助言又は指導を速やかに行うものとします。

助言又は指導を行った特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、ガイドライン第 4 章 4. に記載する手続により、その所有者等に対し空家等対策特措法第 22 条第 2 項に基づく勧告を行うものとします。

なお、勧告の対象となる特定空家等の用途が住宅である場合、その敷地については地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2 に基づき、住宅用地に対する固定資産税の特例が適用されないこととなることから、現地での調査等を含め、税務部署との情報共有を徹底します。

### 2 命令及び行政代執行

勧告を受けた者が、正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合には、空家等対策協議会の意見を踏まえ、その者に対し、ガイドライン第 4 章 5. に記載する手続により、空家等対策特措法第 22 条第 3 項に基づく命令を行うものとし、違反した場合は、ガイドライン第 4 章 5. に記載する手続により、空家等対策特措法第 30 条第 1 項に基づき 50 万円以下の過料処分を行うものとします。

また、命令を受けた者が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても命令の期限までに完了する見込みがないときは、ガイドライン第4章6.に記載する手続により、空家等対策特措法第22条第9項に基づく代執行を行うものとしします。

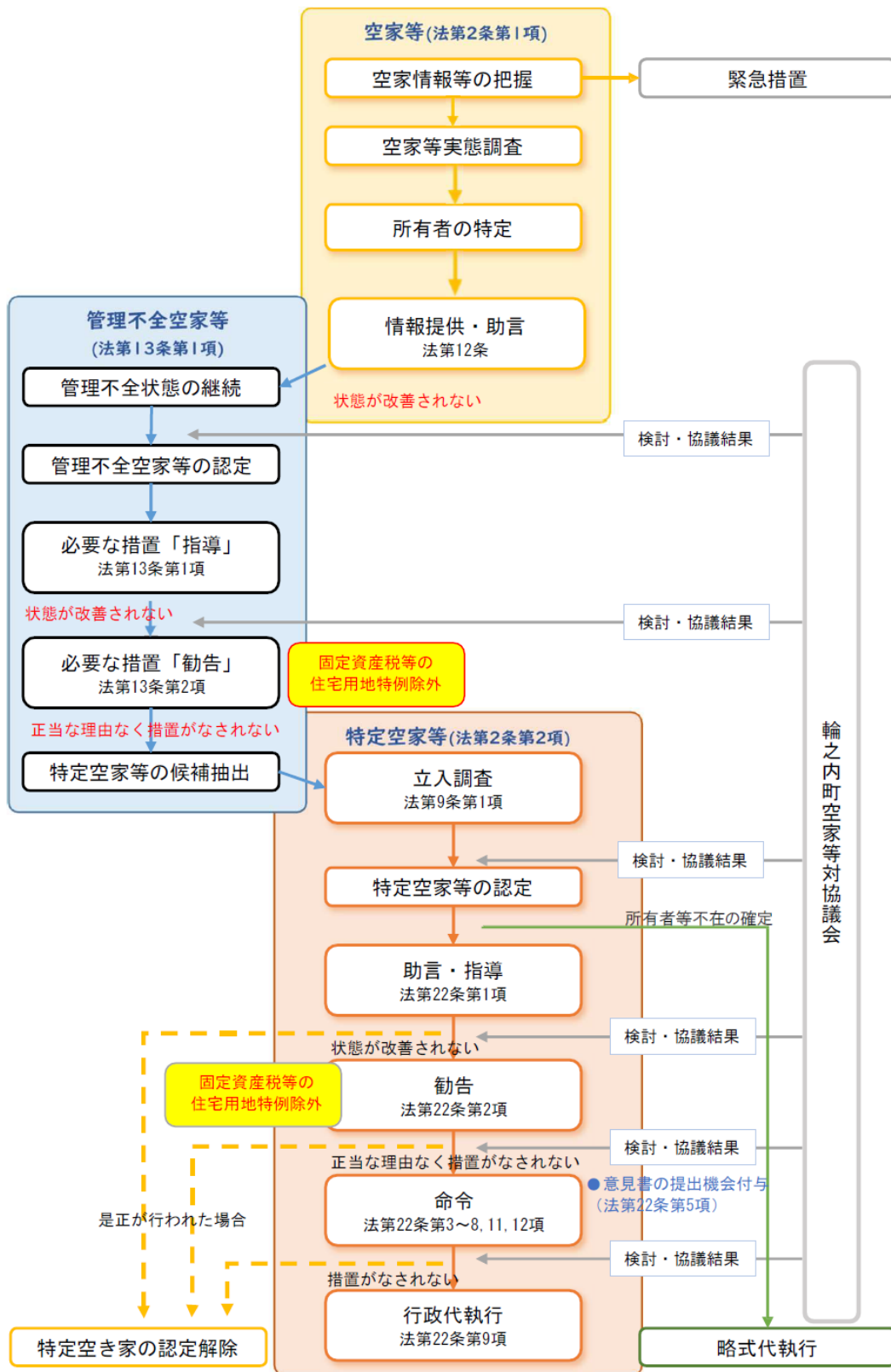
### **3 略式代執行**

空家等対策特措法第22条第3項に基づく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、ガイドライン第4章7.に記載する手続により、空家等対策特措法第22条第10項に基づく略式代執行を行うものとしします。

## **6－5 空家等対策特措法の適用外建築物に対する措置**

居住その他の使用がなされている建築物については、空家等対策特措法による措置を講ずることはできません。しかし、現に使用されている建築物が、老朽化が著しく倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態であったり、ごみの散乱や雑草の繁茂など周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているケースが問題となっています。このような案件に対しては、当該建築物の所有者等に適切な管理を求めつつ、その他の法令に基づき、必要な措置を講ずることとしします。

# 空家等対策フローチャート



## 第7章 住民等からの空家等に関する相談への対応

### 7-1 空家等に関する問合せ

本町の管理不全な空家等に関する問い合わせや通報に関する問い合わせは、輪之内町役場建設課を窓口として受付を行います。

一方、空家等の所有者からの適正管理や活用（販売・賃貸）もしくは解体などに係るさまざまな相談に対応できる窓口として、「NPO 法人 岐阜空き家・相続共生ネット」があります。また、その他の専門家団体等との連携も検討します。

### 7-2 空家等を有効的に活用できる補助・助成事業

#### 建築物の耐震関連補助事業

昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された建築物について、耐震化を促進するため、下記の①～④の補助事業を行っています。（役場窓口 建設課）

- ① 木造住宅耐震診断事業
- ② 木造住宅耐震化促進事業費補助金
- ③ 耐震シェルター等設置補助金
- ④ ブロック塀撤去補助金

## 第8章 空家等に関する対策の実施体制

### 8-1 空家等対策に関する関連部署の役割と連携体制

空家等の問題となる要因は様々であり、その要因に応じた専門の部署が対応することとなります。

管理不全空家等及び特定空家等について、対策が多岐にわたり複数の専門部署が対応する場合は、関連部署で情報共有して連携を図るとともに、措置に係る事務を円滑・迅速に進める必要があるため、全体の状況を把握しながら関連部署の総合窓口となる部署が必要です。

総合窓口は建設課内に設置し、空家等に関する問題、地域住民からの管理不全空家等及び特定空家等に関する相談や通報について、町民等から情報を受けたのち、必要に応じて対応を行う関連部署に連絡します。また、空家等の活用や適切な管理について関連部署と連携して、空家等に関する情報交換に努めます。

### 8-2 管理不全空家等及び特定空家等対策に関する情報

管理不全空家等及び特定空家等の措置及び履歴などの情報を継続的に把握するために、とりまとめを行う部署においてデータベースを作成するなど、関連部署が情報を共有し迅速で統一的な対応を行うための仕組みが必要です。

また、勧告が行われた場合、当該管理不全空家等及び特定空家等に係る土地については、固定資産税のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されるため、税務部署に管理不全空家等及び特定空家等への勧告及び勧告解除などの最新情報を提供します。データベースの管理に際しては個人情報の取り扱いに細心の注意を払います。

### 8-3 空家等対策協議会との連携

空家等に関する問題解決のためには、地域の特性や課題に通じている地域住民の意見や、各方面の専門家の知見も必要となることから、庁外の専門家を含めて構成される「輪之内町空家等対策協議会」と連携をとりながら空家等対策を進めていきます。

## 第9章 その他空家等に関する対策

### 9-1 空家等の適正管理に関する条例の制定

空家等対策を総合的に推進するためには、空家等対策特措法及び既存の各法令に加え、それらを補完し、行政の支援が必要な課題に対して幅広く対応するための仕組みが必要です。このため、空家等の適正管理や空家等を除却した跡地の活用などに関するより効果的・具体的な対策内容について検討を行い、それらの行政手続きを明確化した条例を制定していきます。

### 9-2 空家等の流動性の確保

空家等及び空き地（所有者不明土地）の発生抑制には、不動産の早期の流動化が不可欠です。本町では、宅地建物取引業者等の専門家団体と連携し、相続した不動産の売却や賃貸に関する相談体制を強化します。特に、所有者不明土地に関しては、改正された「所有者不明土地法」や「相続登記義務化」の情報を積極的に提供し、将来にわたり管理不全な土地が発生しないよう、所有者等の意識啓発に取り組んでいきます。

### 9-3 協働による総合的・効果的な対策の推進

空家等の問題の要因は多岐にわたることから、課題解決のためには、建築、不動産、法務、公衆衛生、防犯などさまざまな専門分野の知識や情報が必要です。そこで、それぞれの役割分担を明確にした上で、連携体制を構築します。専門家などの民間のノウハウや経験の積極的な活用を図ることにより、協働で総合的・効果的な対策を推進します。

### 9-4 今後の取り組み等に関して必要な事項

国、県に対して、空家等対策推進のための支援制度の拡充などを働きかけます。また、計画に基づいて空家等対策を実施するなかで必要が生じた場合は、国への法令や制度の改正要望などを行います。

# 輪之内町所有者不明土地対策計画

## 1. 計画の趣旨及び位置付け

空家等だけでなく、空き地についても、適切な管理が行われずに周辺地域に悪影響を与えるものが増えています。特に、不動産登記情報で所有者がわからない、いわゆる所有者不明土地は管理不全状態になりやすいことから管理の適正化と利用の円滑化は喫緊の課題です。

このため、本町では、空家等に関する対策及び低未利用土地対策を総合的かつ計画的に実施するため、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 項に規定される空家等対策計画に併せて所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成 30 年法律第 49 号。以下、「所有者不明土地法」といいます。）第 45 条第 1 項に規定する所有者不明土地対策計画を定めます。

## 2. 計画期間

本計画の期間は、令和 8 年度から令和 12 年度までの 5 年間とします。

なお、本計画は、施策の進捗や社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

## 3. 空き地の現状及び課題

空き家同様、相続件数の増加、土地の利用ニーズと所有者意識の希薄化が進行した結果、管理不全状態の空き地が増加しています。特に、公簿情報等を参照しても所有者が直ちに判明しない、又は連絡がつかない所有者不明土地は、長期間管理がされないことによって廃棄物の放置や土砂の流出等のおそれもあり、管理の適正化と利用の円滑化を図っていくことが重要です。

## 4. 空家等及び空き地対策に関する基本的な方針

- (1) 空き地について、次の①～③の課題に重点的に取り組んでいきます。
- ① 管理不全状態の空き地の発生予防
  - ② 中心市街地にある空き地の利活用の促進
  - ③ 災害等を発生させるおそれのある空き地の管理の適正化
- (2) 空き地対策で対象とする地域は文教、行政施設が集まるエリアを中心とします。
- (3) 本計画で対象とする空き地は、所有者不明土地法第2条第1項に規定される所有者不明土地及び土地基本法（平成元年法律第84号）第13条第4項に規定される低未利用土地とします（以下「所有者不明土地等」といいます。）。

## 5. 低未利用土地の適正な利用及び管理の促進その他所有者不明土地の発生を抑制するために講ずべき施策に関する事項

低未利用土地の所有者による利活用や適切な管理を促し、所有者不明土地の発生を抑制するため、空家バンク制度などを通して、空き家の利活用の促進や利活用希望者とのマッチングを行います。

また、国の補助制度を活用して、土地の所有者探索、事業コーディネート、利活用を阻害する状態の解消、所有者不明土地法第42条に規定される民法に基づく手続等を行います。

## **6. 所有者不明土地等の利用の円滑化等を図るための体制の整備に関する事項**

所有者不明土地等の対策には、庁内の多岐にわたる部署が関係することから、庁内での情報共有等を図るとともに、関係部署が連携を図りながら本計画を推進します。

## **7. 所有者不明土地等の利用の円滑化等を図るための普及啓発に関する事項**

所有者不明土地等の利用の円滑化や適正な管理を促進するため、土地の利活用希望者や土地所有者に対して、適切に情報提供を行います。

輪之内町空家等対策計画及び  
所有者不明土地対策計画

発行年月：令和8年3月

発行：岐阜県 輪之内町

編集：輪之内町 建設課

〒503-0292 岐阜県安八郡輪之内町四郷 2530 番地の1

T E L : 0584-69-3137

F A X : 0584-69-3119