

## 空家等対策計画の策定について

### 1. 計画の位置づけ等

空家等対策計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家特措法」という。）及び高山市空家等の適切な管理及び活用の推進に関する条例に基づき、市における空家等に関する施策を総合的に推進するため策定している計画である。

現計画期間（平成30年度から令和6年度まで）の終了に伴い、令和5年12月に施行された改正空家特措法を踏まえた上で、社会情勢の変化等に対応した新たな計画を策定する。

### 2. 計画の期間

令和7年度～令和11年度（5年間）

### 3. 現状と課題

(1) 全国的な空家数の増加と本市の現状

別紙1

(2) 現計画に対する検証と課題、今後の方向性

別紙2

### 4. 策定の主なポイント

(1) 市実施のアンケート調査結果を踏まえた空家の現状分析と施策への反映

別紙3

(2) 「空家セミナー」の開催や相続登記義務化の周知等事前対策の強化

(3) 管理不全空家の認定、緊急代執行など空家特措法の改正を踏まえた対策の追加

(4) 財産管理制度など所有者不明不動産に対する先進的な対策の導入

(5) 水道使用量を基にした継続的な空家情報の収集とモニタリングの実施

### 5. 計画の概要

別紙4

### 6. スケジュール

令和6年12月 パブリックコメント

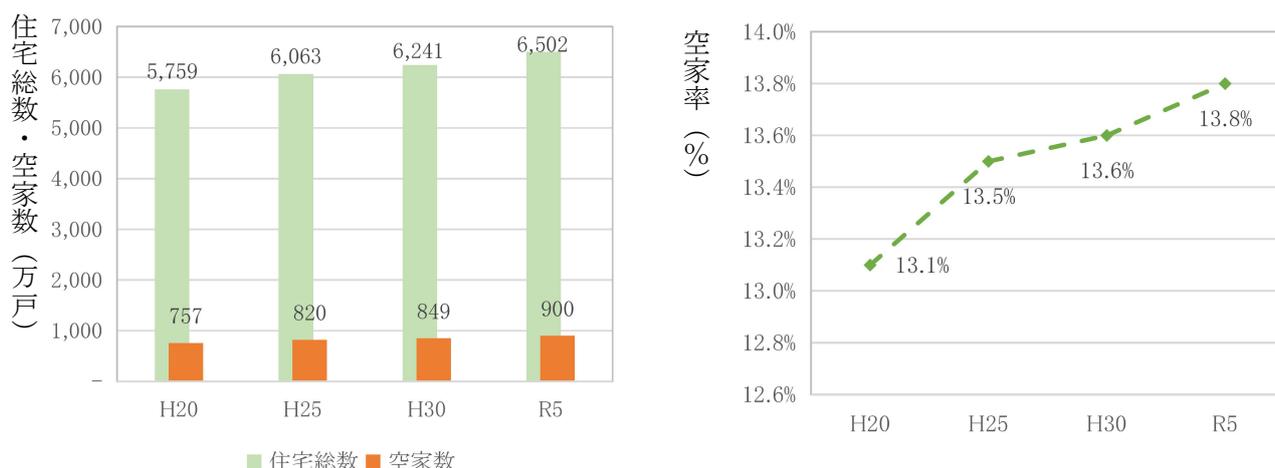
令和7年 3月 策定、公表

## 全国的な空家数の増加と本市の現状

## 1. 全国の状況

住宅・土地統計調査の結果によると、全国的に住宅総数・空家数ともに増加しており、平成20（2008）年に757万戸（空家率13.1%）だったものが、令和5（2023）年には900万戸（空家率13.8%）にまで増加。

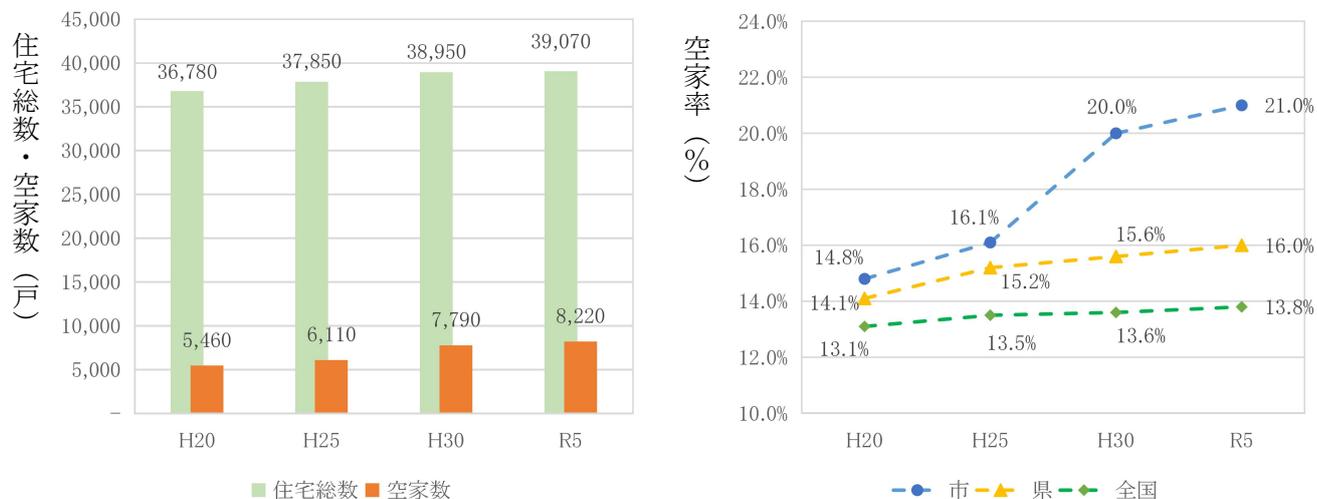
住宅総数・空家数・空家率推移（全国）



## 2. 高山市の現状

本市においても住宅総数・空家数ともに増加しており、平成20（2008）年に空家数5,460戸が、令和5（2023）年は8,220戸、空家率は14.8%から21.0%となっており、およそ5戸に1戸が空家という現状。全国、県の値を上回り、乖離幅も拡大している。

住宅総数・空家数・空家率推移（市）



出典：総務省「住宅・土地統計調査」

## 現計画に対する検証と課題、今後の方向性

## 《計画に基づく主な取り組み》

## ①所有者への周知・啓発

- ・ 広報誌やホームページ、パンフレットの配布、FMラジオでの番組放送などによる空家対策の啓発

## ②空家活用の促進

- ・ 「空き家紹介制度（空家バンク）」による空家所有者等と購入（賃貸）希望者の橋渡し
- ・ 空家を活用した市外からの移住に対し、空家等の取得又は改修等にかかる経費を支援

## ③適切な管理の確保

- ・ 空家特措法に基づき調査を行い所有者を把握した上で、管理不全の状態にある空家の所有者に対して、適切な管理を行うよう要請

## ④危険空家への対応

- ・ 危険な状態にある空家で所有者による除去等が難しい場合、解体撤去にかかる経費を支援



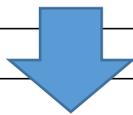
## 《取り組みに対する検証と課題》

①所有者に対策の必要性の認識が十分に浸透していない、あるいは建物の状況についての情報が行き渡らないケースがある。

②不動産事業者などが持つ情報や空家の利活用に関する知見を活かしつつ、相互に役割分担、連携を進める必要がある。  
移住促進のための空家活用に対して引き続き支援を行う必要がある。

③空家に対する苦情・要望が増加傾向にあるが、所有権を巡って係争となるなどのケースが出てきているほか、相続人全員が相続放棄するなど相続人（所有者）が存在しないケースの発生が懸念される。

④災害時などより緊急性が高いケースにおいては、速やかに住民の安心・安全を守る対応が必要である。



## 《今後の方向性》

## ①所有者への周知・啓発

⇒セミナーの開催、相続登記義務化の周知

## ②空家活用の促進

⇒不動産事業者や民間団体等との連携強化

⇒移住支援、空家バンク登録拡大

## ③適切な管理の確保

⇒「管理不全空家」の新規認定と所有者への指導・勧告、「財産管理制度」の活用

## ④危険空家へ対応

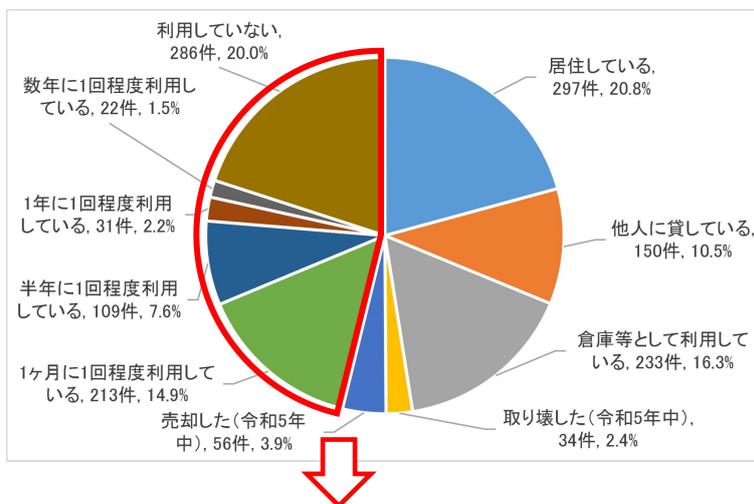
⇒緊急時の代執行

空家アンケート調査（令和6年2月実施）結果を踏まえた空家の現状分析と施策への反映

1 所有者の居住地

	旧市内	丹生川	清見	荘川	一之宮	久々野	朝日	高根	国府	上宝	市外	計
個人	816 (57.0%)	25 (1.8%)	13 (1.0%)	4 (0.3%)	9 (0.6%)	27 (1.9%)	13 (0.9%)	6 (0.4%)	42 (2.9%)	3 (0.2%)	379 (26.5%)	1,337 (93.5%)
法人	72 (5.0%)	3 (0.2%)	2 (0.1%)	—	—	—	—	—	1 (0.1%)	—	16 (1.1%)	94 (6.5%)
計	888 (62.0%)	28 (2.0%)	15 (1.1%)	4 (0.3%)	9 (0.6%)	27 (1.9%)	13 (0.9%)	6 (0.4%)	43 (3.0%)	3 (0.2%)	395 (27.6%)	1,431

2 建物の状況

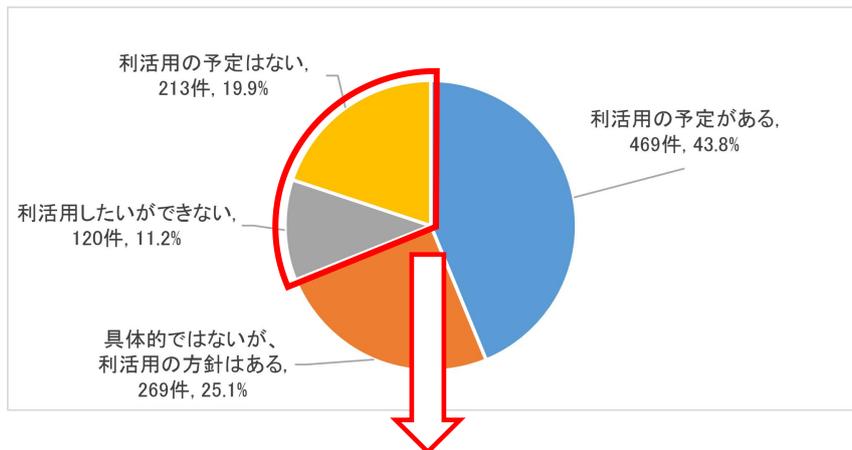


3 維持管理の面で困っていること（複数回答可）

	維持管理にお金がかかる	遠方に住んでいるため、移動のための時間や経費がかかる	高齢や病気のため、自ら行うことができない	維持管理をお願いする先がない	建物の老朽化や損傷、雑草等の繁茂が著しく手を付けようがない	その他	特になし	計
1ヶ月に1回程度利用している	76	86	13	11	2	22	56	266
半年に1回程度利用している	37	68	16	10	7	14	17	169
1年に1回程度利用している	14	16	3	4	4	5	3	49
数年に1回程度利用している	9	15	4	3	5	2	5	43
利用していない	99	85	42	37	63	36	54	416
計	235	270	78	65	81	79	135	943

- ・1ヶ月に1回程度及び半年に1回程度利用している建物については、維持管理にお金がかかることや、遠方に住んでいるため移動時間や移動経費がかかるといったことが多くなっている
  - 所有者の負担など、さまざまな困りごとの相談を受けて対策を考える機会となる空家相談会や空家セミナーへの参加呼びかけのほか、空家の活用のための空き家バンクの周知の強化と登録拡大
- ・利用していない建物については、上記に加え、老朽化や損傷、雑草等の繁茂で手の付けようがない状態であることが多くなっている
  - 所有者の負担など、さまざまな困りごとの相談を受けて対策を考える機会となる空家相談会や空家セミナーへの参加呼びかけのほか、空家の活用のための空き家バンクの周知の強化と登録拡大
  - 所有者への助言・指導や「管理不全空家」、「特定空家」の認定など、適切な対応の促進

#### 4 今後、建物や土地の利活用（賃貸・売却を含む）の予定



#### 5 利活用したいができない、利活用の予定はない理由（複数回答可）

	資産としてこのまま保有したい	他人に貸すことに不安や気兼ねがある	活用のための準備（修繕や清掃等）ができない	売り（貸し）たいが買い（借り）手がない	どこに相談したらよいかわからない	権利者が複数のため、単独では決められない	その他	特になし	計
利活用したいができない	9	15	<u>56</u>	<u>58</u>	<u>39</u>	14	19	0	210
利活用の予定はない	<u>67</u>	26	50	42	<u>38</u>	18	47	8	296
計	76	41	106	100	77	32	66	8	506

- ・利活用の予定はないが、資産として保有することを望む方が多い  
→継続して建物のモニタリングを実施するとともに適正管理を促進
- ・利活用したくてもその準備ができなかったり、売り手・買い手がないという方が多い  
→空き家バンクの周知強化・登録拡大や空家セミナーへの参加の呼びかけ

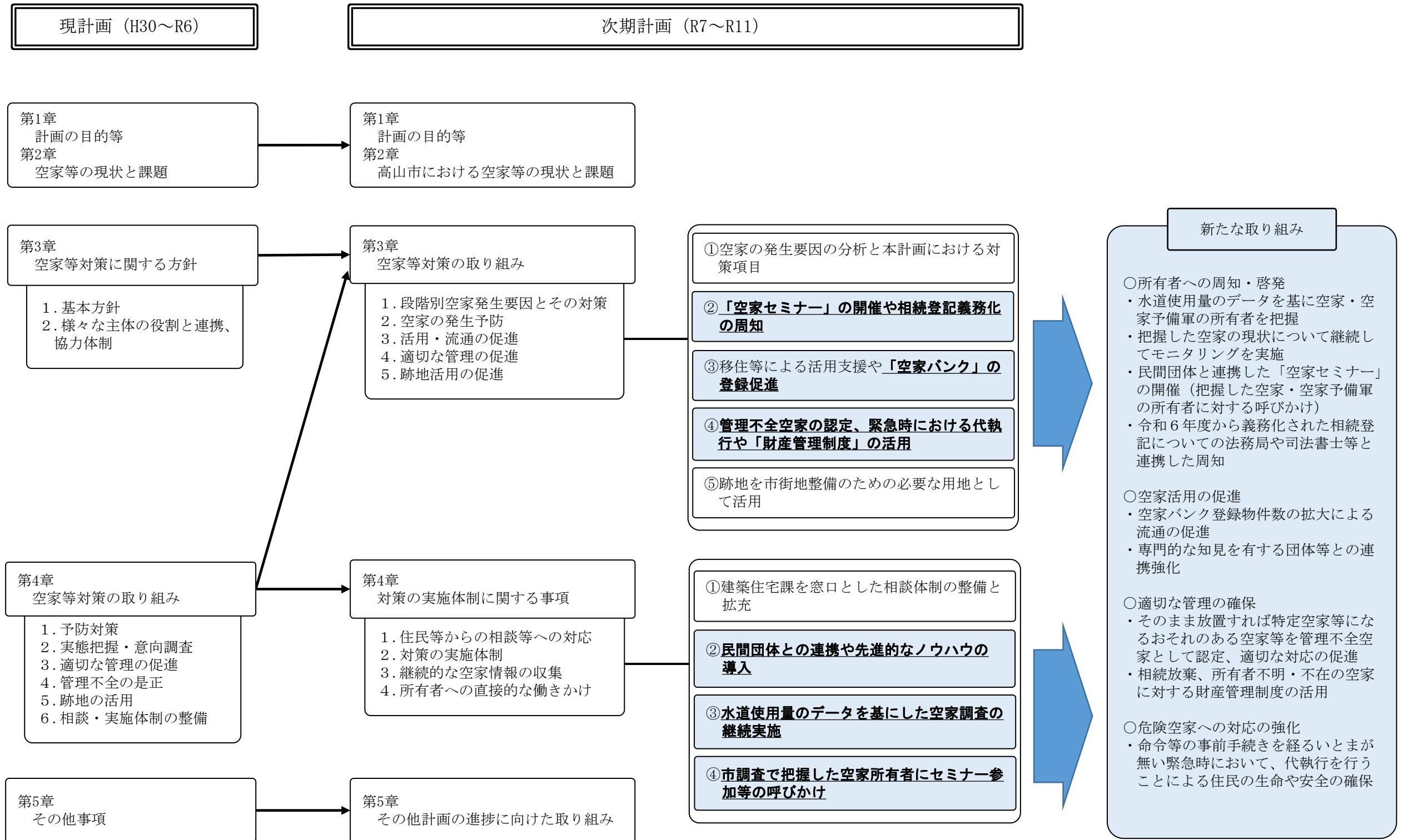
- ・どこに相談したらよいかわからない方も一定程度存在  
→空家相談会や空家セミナーへの参加の呼びかけ

#### 6 空き家バンクの認知度及び登録状況

	登録している	登録していない	計
知っている	4 (2.0%)	<u>62</u> (31.3%)	66 (33.3%)
知らない	0 (0.0%)	<u>132</u> (66.7%)	132 (66.7%)
計	4 (2.0%)	194 (98.0%)	198

- ・空き家バンクを知らない方や、知っていても登録していない方の割合が高い  
→空き家バンクの周知強化・登録拡大

計画の概要



注：強調表示しているものは新規事項