

高山市空家等対策計画



平成30（2018）年6月

高山市

はじめに

近年、わが国では、少子高齢化、人口減少社会が到来し、社会構造の大きな転換期を迎えているなか、適切に管理されていない空家等が、安全・防災や防犯、衛生、景観など地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす事例が全国的に増加し、大きな社会問題となっています。

国においては、平成26（2014）年11月「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家特措法」といいます。）」を公布し、平成27（2015）年5月には完全施行されました。この空家特措法においては、空家等の所有者又は管理者（以下、「空家所有者等」といいます。）」の第一義的な責任を前提としつつ、市町村の責務として、空家等に関する対策を適切に講ずるよう努めることが規定されています。

総務省の平成25（2013）年住宅・土地統計調査による推計値では、本市における空き家率（住宅総数に占める空き家の割合）は、16.1%にのぼり、これは全国の空き家率13.5%、岐阜県の空き家率15.2%と比較して高い傾向となっており、今後、人口減少などに伴って、ますます上昇すると推測されます。

この「高山市空家等対策計画」は、空家特措法の規定に基づき、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基本的な考え方などを示すものであり、今後は、本計画に定める事項にしたがって、国・県や関係団体等との連携のもと、空家等に関する施策を推進していきます。

本計画の策定にあたり、多くの示唆に富む助言等をいただきました「高山市空家等対策協議会」の委員の皆さまをはじめ、パブリックコメント等において貴重なご意見をお寄せくださいました市民の皆さま、空家等調査に協力いただいた関係各位に、心から感謝申し上げます。

今後、本計画の推進、関連施策等の実施に際し、事業者や市民等の皆さまの一層のご理解、ご協力を賜りますようお願いいたします。

※本計画では、空家特措法の表記にならない、固有名詞を除き「空家」と表記しています。

《 目 次 》

第1章 計画の目的等

1. 計画策定の背景…………… 1
2. 計画の目的…………… 2
3. 計画の位置付け…………… 3
4. 計画期間（空家特措法第6条第2項第2号：計画期間）…………… 4
5. 計画の対象地区（空家特措法第6条第2項第1号：対象地区）…………… 4
6. 計画の対象空家等（空家特措法第6条第2項第1号：対象空家等）…………… 5

第2章 空家等の現状と課題

1. 全国、岐阜県における空家等の状況…………… 6
 - (1) 住宅・土地統計調査…………… 6
2. 高山市における空家等の状況…………… 8
 - (1) 住宅・土地統計調査…………… 8
 - (2) 空家等調査（空家特措法第6条第2項第3号：空家等の調査）…………… 11
3. 空家等の問題点…………… 21
4. 高山市における空家等対策の課題…………… 22

第3章 空家等対策に関する方針（空家特措法第6条第2項第1号：基本的な方針）

1. 基本方針…………… 24
2. 様々な主体の役割と連携、協力体制…………… 25

第4章 空家等対策の取組み

1. 予防対策（空家特措法第6条第2項第4号：適正な管理の促進）…………… 28
2. 実態把握・意向調査（空家特措法第6条第2項第3号：空家等の調査）…………… 30
3. 適切な管理の促進（空家特措法第6条第2項第4号：適正な管理の促進）…………… 31
4. 管理不全の是正（空家特措法第6条第2項第6号：特定空家等に対する措置）…………… 36
5. 跡地の活用（空家特措法第6条第2項第5号：除却跡地の活用促進）…………… 42
6. 相談・実施体制の整備（空家特措法第6条第2項第7・8号：相談対応、実施体制）…………… 42

第5章 その他事項（空家特措法第6条第2項第9号：その他必要事項）

1. 市条例の制定…………… 44
2. 国・県への要望…………… 44
3. 計画の見直し…………… 44
4. 計画の公表…………… 44

第1章 計画の目的等

1. 計画策定の背景

わが国においては、近年、人口減少や少子高齢化の進行、ライフスタイルの多様化など社会構造やニーズの変化に伴い、空家等が増加傾向となっています。

本市における人口は、平成12（2000）年の約9万7千人をピークとし以降減少に転じており、平成52（2040）年には、平成27（2015）年時点と比較して約22%減少し、7万人を割り込むと推測しています。また、年齢別人口では、65歳以上の高齢者の割合が年々増加し、平成27（2015）年においては3割程度のところ、平成52年（2040）年には4割程度まで上昇すると推測しています。

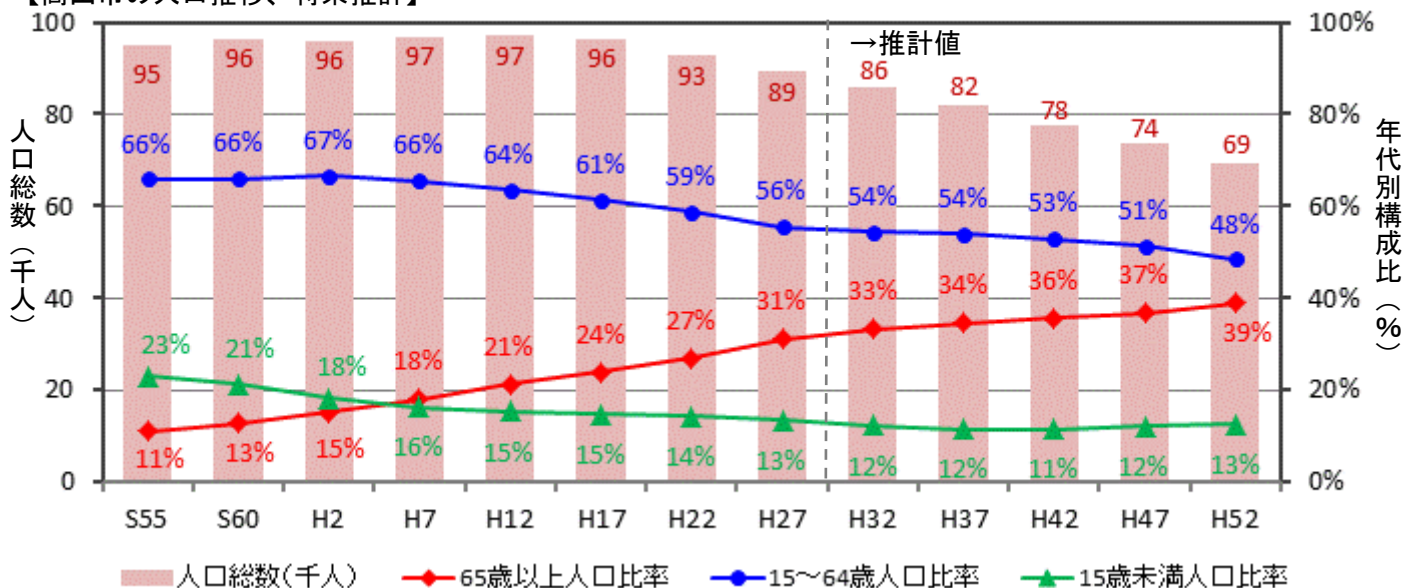
一方で、市内の住宅ストックの状況としては、総務省の住宅・土地統計調査によると平成20（2008）年、平成25（2013）年ともに住宅総数が世帯数を上回り、平成25（2013）年においては、約3,000戸（8.4%）の供給過多となっています。この住宅が過剰な状況は、人口の減少傾向と相まって、今後の空家等の増加要因になると考えられます。

空家等は個人財産であるため、その所有者等が主体性を持って維持・管理などを行う必要があります。一方、適切に管理されない空家等が、安全や防災、防犯、衛生、景観などの面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす事例等が相次ぎ、全国的な社会問題となってきました。

そのような状況のなかで、地域住民の生命や身体、財産を保護するとともに、生活環境の保全を図り、空家等の活用を促進するため、平成26（2014）年11月に空家特措法が成立しました。

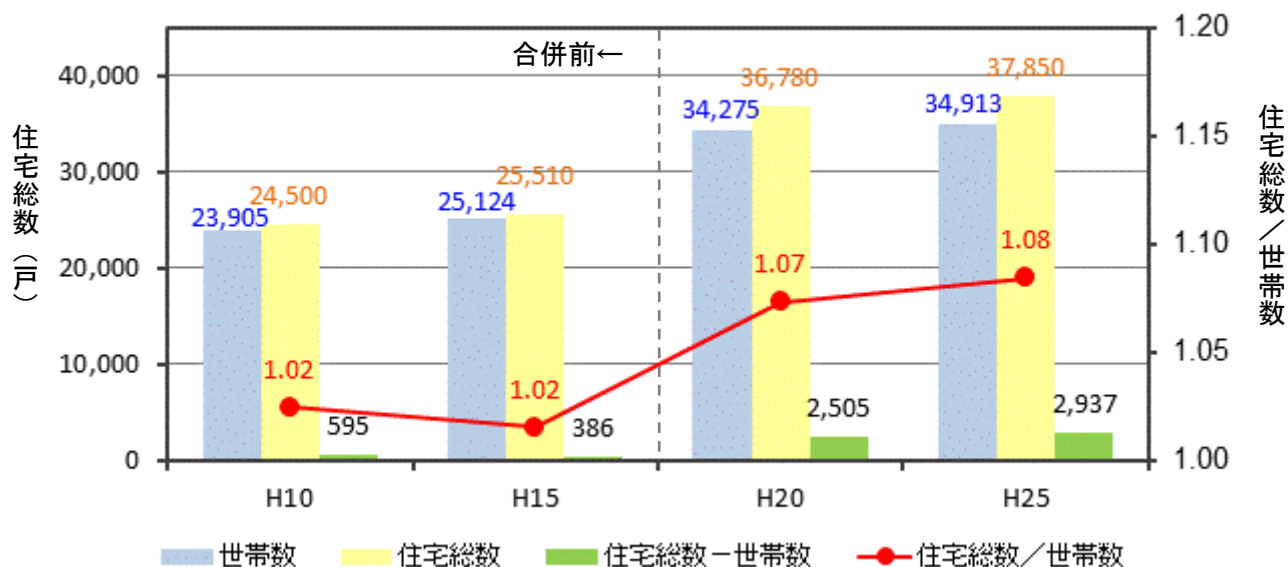
空家特措法第3条（空家等の所有者等の責務）においては、「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」とされ、所有者等の第一義的な責任を規定しています。そのうえで、第4条（市町村の責務）において、「市町村は、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を講ずるよう努めるものとする。」とされ、市町村に「空家等対策計画」の策定等の努力義務が規定されています。

【高山市の人口推移、将来推計】



出典：総務省「国勢調査」、(推計値)高山市「第八次総合計画」

【高山市の住宅総数・世帯数の推移】



出典：総務省「住宅・土地統計調査」、(世帯数) 高山市住民基本台帳

H17 合併以前の旧町村は調査対象外につき、H15 以前は旧高山市単独

2. 計画の目的

本計画は、空家特措法第6条に基づく「空家等対策計画」として、本市の総合的な空家等対策の方向性を示すものです。

空家等の適切な管理及び活用については、第一義的な責任者である所有者等が自主的に行うことが求められている。市ではそれらの取り組みを促進するために、事業者や市民等との連携のもと、空家等に起因する安全・防災や防犯、衛生、景観など生活環境上の問題の改善及び空家等の発生の予防を図るとともに、空家等の状態に即した施策を行うことで、総合的な空家等対策を進める。

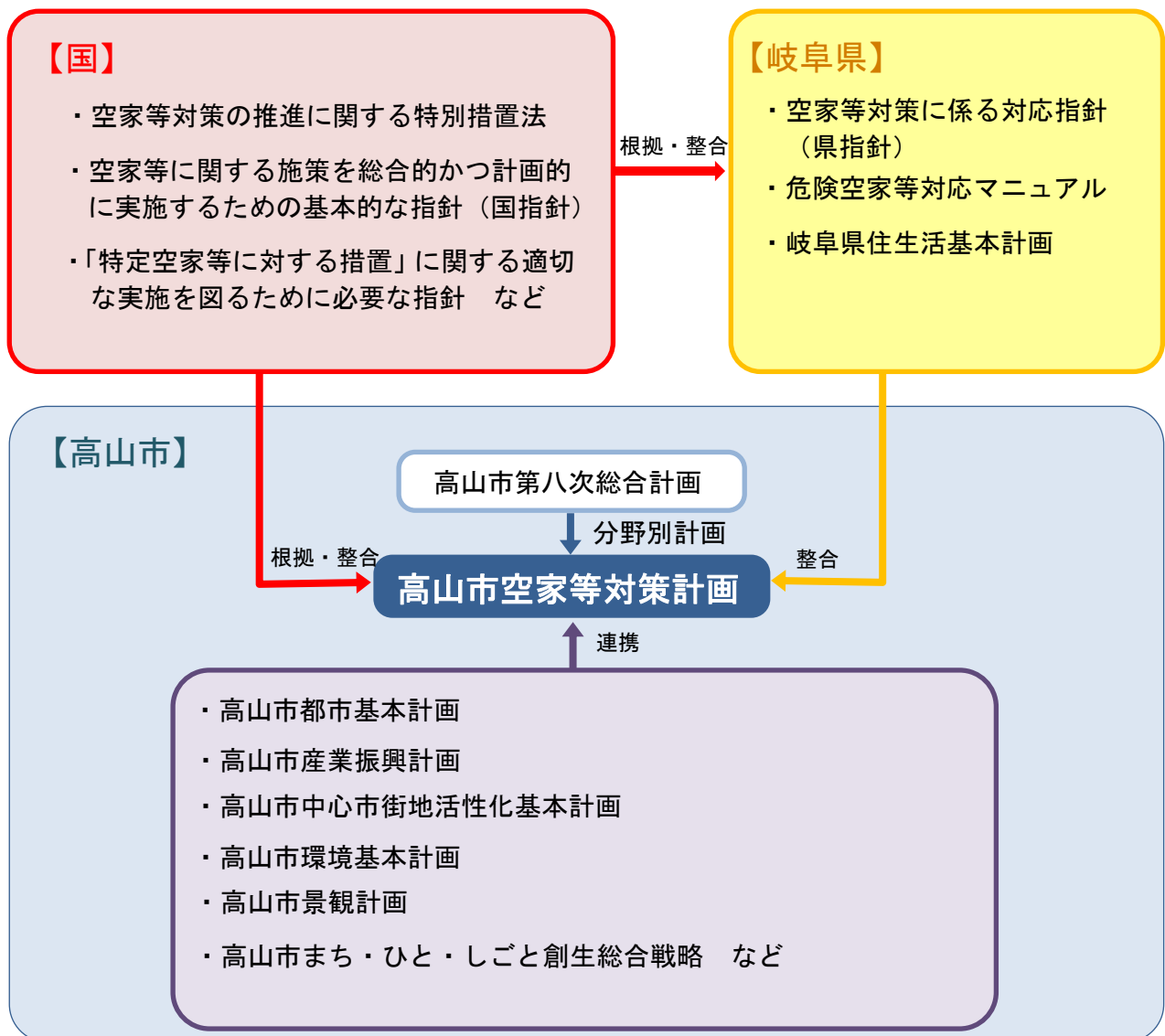
また、適切に管理されないことにより第三者に危害を及ぼすような空家等への対応については、審査会の設置など法的手続きを進めるための環境を整備し、市民生活の安全安心を確保する。

3. 計画の位置付け

本計画は、国の定める空家特措法、「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、「国指針」といいます。）」等に基づいて定めるほか、空家特措法第2条第2項に規定する「特定空家等」への対応等については、本市も構成員である岐阜県空家等対策協議会が定める「空家等対策に係る対応指針（以下、「県指針」といいます。）」や「危険空家等対応マニュアル」等との整合を図るものとなります。

また、「高山市第八次総合計画」を上位計画とし、「高山市都市基本計画」等の関連計画と連携する計画として位置付けます。

【位置付けイメージ図】



4. 計画期間

本計画の期間は、7年間とします。

計画期間：平成30（2018）年度から平成36（2024）年度

これは、上位計画である本市の総合計画の計画期間をはじめ、計画策定の基礎資料となる総務省が5年毎に実施する住宅・土地統計調査の実施時期等を勘案したものです。

なお、空家特措法の改正や岐阜県の定める住生活基本計画などの見直しにより必要がある場合は、改訂を検討します。

定期的に空家等調査を実施し、市内全域における空家等の状況把握、所有者等への意向調査などを踏まえ、計画の基礎資料とするとともに各種施策に反映することとします。

【上位計画等との関係イメージ】

		H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	H31 (2019)	H32 (2020)	H33 (2021)	H34 (2022)	H35 (2023)	H36 (2024)	H37 (2025)	H38 (2026)
総合計画（市）		← 八次総 →													
住宅・土地統計調査 （総務省）	調査	○					○					○			
	公表		○					○					○		
住生活基本計画（県）		← 5年経過時（H32頃）見直し予定 →													
空家等調査（市）					○			○		○		○		○	
空家等対策計画（市）		← 策定 → 改訂 →													

5. 計画の対象地区

本市における空家等は、日本一広大な市域に広く点在していることから、空家等に関する対策の対象地区は「市内全域」と定め、総合的かつ一体的な対策を講じていきます。

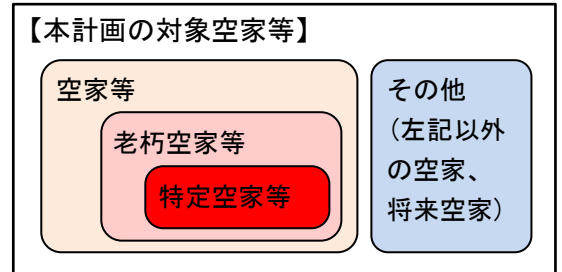
対策を進めていくなかで、著しく空家率が高く、市民の生活に支障が生じる、あるいは、観光誘客などの側面から特別な取組みが求められるなどの理由により、空家等に関する対策を重点的に推進する必要がある地区（重点地区）の設定が必要と判断した場合には、適宜、その位置付けを行います。

対象地区：市内全域

6. 計画の対象空家等

本計画で対象とする空家等の種類は、空家特措法第2条第1項に規定する「空家等」（同法第2条第2項に規定する「特定空家等」を含む。）とします。

さらに、空家等の活用や適切な維持管理などの対策については、「空家等」となることを予防する観点から重要であることから、同法の「空家等」には該当しない居住その他の使用がなされていない建築物等や、近い将来「空家等」となることが見込まれる建築物等も対象に加えることとします。



【「空家等」「老朽空家等」「特定空家等」の定義】

	定義等
空家等	<p>空家特措法第2条第1項</p> <p>この法律において「空家等」とは、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。</p> <p>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 一 3(1)</p> <p>ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和25（1950）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。また「これに附属する工作物」にはネオン看板などの工作物が該当する。</p> <p>「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通じて建築物等の使用実績がないことは1つの基準であると考えられる。</p> <p>国指針(案)のパブリックコメント意見に対する国土交通省及び総務省の考え方</p> <p>なお、建築物が、老朽化等により既に倒壊した状態のものや、火災などにより残材等が残る状態のものも建築物に該当します。</p> <p>長屋や共同住宅の一部の住戸が空家等となっている場合など、建築物の一部のみが使用されていない場合には空家等には該当しません。</p>
老朽空家等	<p>老朽空家等とは、特定空家等に該当しないが、近い将来特定空家等に成りうる可能性のある空家等をいう。</p>
特定空家等	<p>空家特措法第2条第2項</p> <p>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。</p>

第2章 空家等の現状と課題

1. 全国、岐阜県における空家等の状況

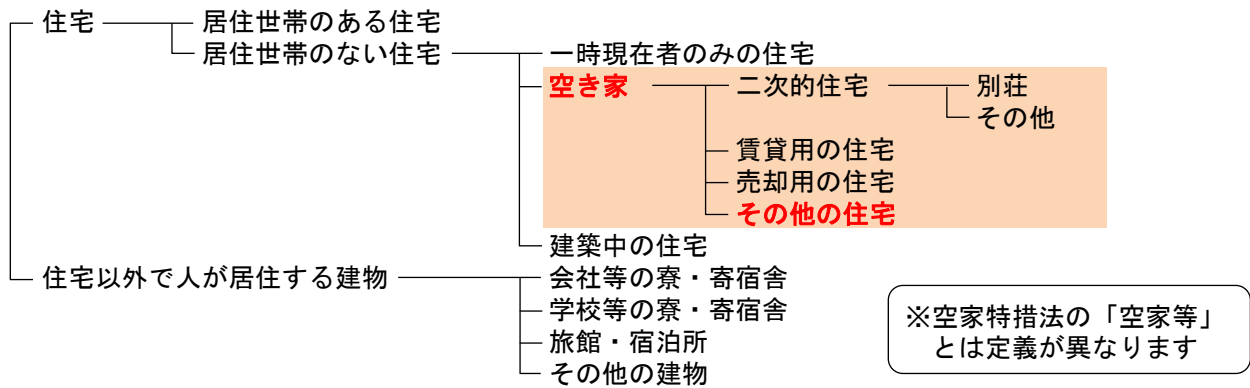
(1) 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査は、総務省が5年毎に実施する調査で、わが国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況等を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連施策の基礎資料を得ることを目的として行われます。抽出調査による推計値であるため、実数とは差が生じます。

住宅・土地統計調査における「空き家」は人が住んでいない住宅で、「二次的住宅（別荘、セカンドハウスなど）」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」の4つに分類されます。

特に「その他の住宅」については、例えば転勤や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、建替えなどのため取り壊すことになっている住宅等をいい、活用・処分方針が未定のものや放置された危険な空家も含むことから、空家等対策の観点から注目されています。

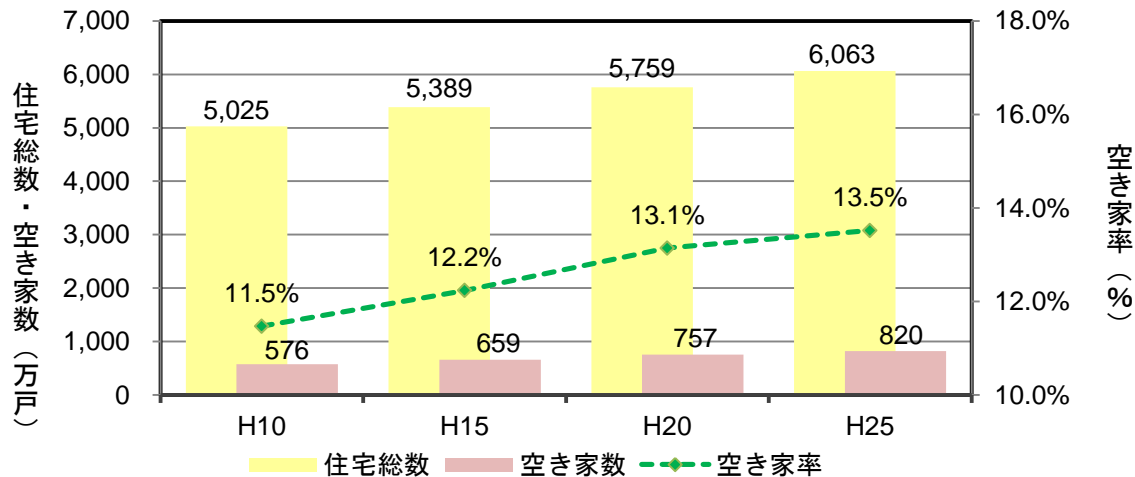
【住宅・土地統計調査による住宅の種類】



①全国における空き家率等の推移

住宅・土地統計調査の結果によると、住宅総数、空き家数ともに増加していますが、空き家率も右肩上がりに上昇しており、国内における空き家が徐々に増加していることが見て取れます。

平成25（2013）年現在の全国の空き家数は820万戸に上り、空き家率は13.5%となっています。

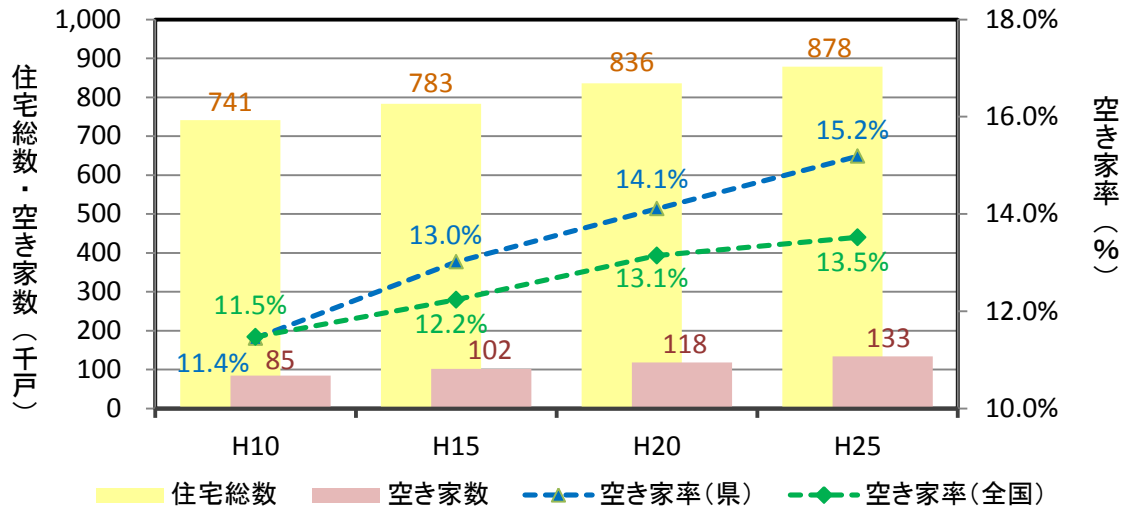


出典：総務省「住宅・土地統計調査」

②岐阜県における空き家率等の推移

岐阜県内においても全国における傾向と同様、住宅総数、空き家数、空き家率のいずれも増加していますが、空き家率の増加割合が全国と比べて高く、空き家が急速に増加しているとの結果が示されています。

平成25（2013）年現在の県内の空き家数はおよそ13万戸、空き家率は15.2%となっています。



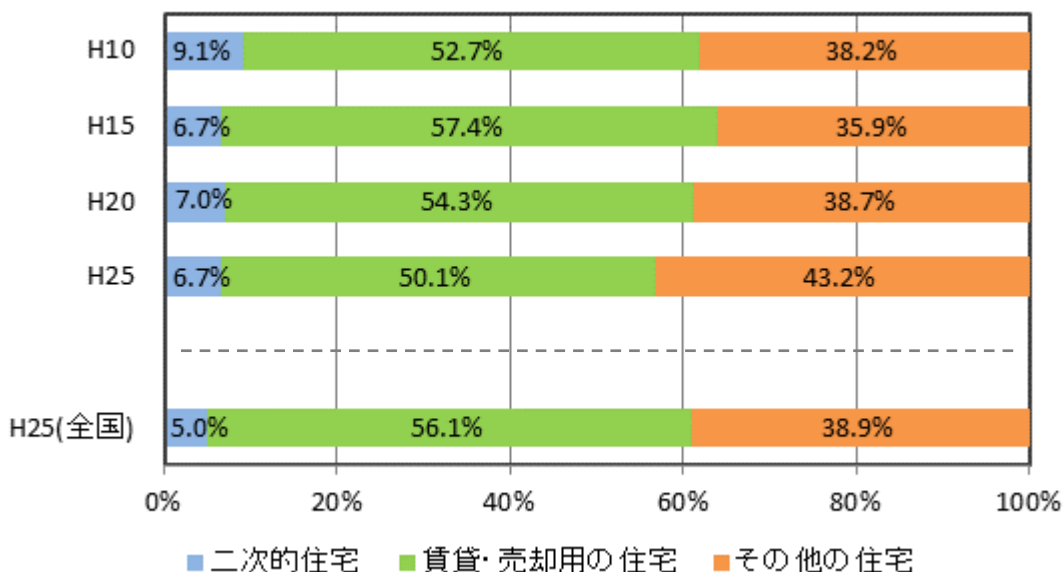
出典：総務省「住宅・土地統計調査」

③岐阜県における種類別の推移

平成25（2013）年現在、別荘等の二次的住宅の構成比は6.7%、賃貸・売却用の住宅は50.1%、その他の住宅は43.2%となっています。

空家等対策を考えるうえでポイントとなる「その他の住宅」については、平成15年以降、増加傾向にあることに加え、全国における「その他の住宅」の割合38.9%と比較し、かなり多いことが特徴にあげられます。

全国と比較して高い空き家率であることも加え、空家等対策の取組みが求められる地域であるとの結果が示されています。



出典：総務省「住宅・土地統計調査」（一部端数処理）

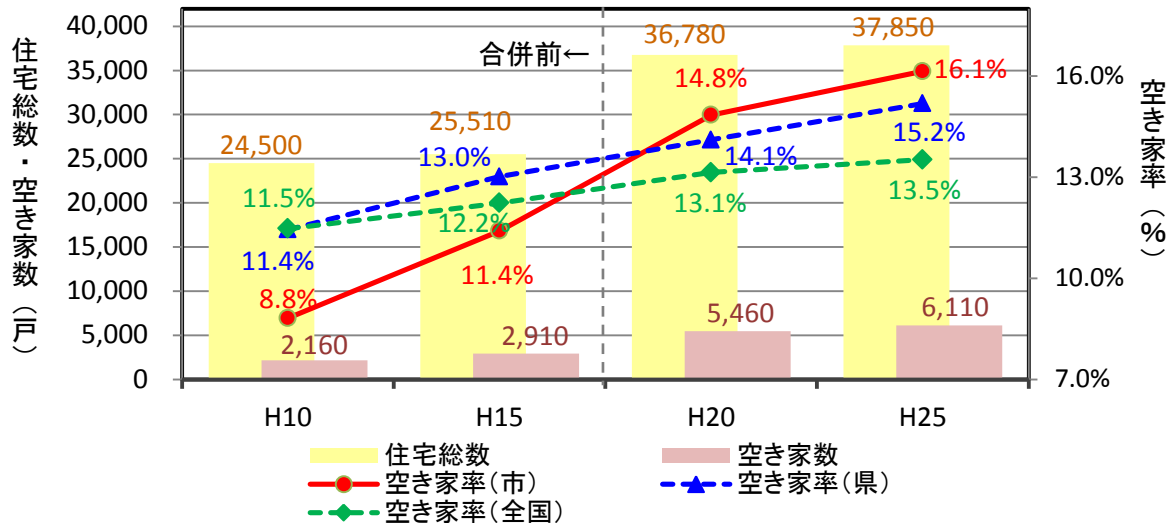
2. 高山市における空家等の状況

(1) 住宅・土地統計調査

①高山市における空き家率等の推移

全国、岐阜県の傾向と同様、住宅総数、空き家数、空き家率のいずれも増加傾向にあります。特に平成20（2008）年以降は全国、県の空き家率の値を上回っており、かい離幅も大きくなっています。

平成25（2013）年現在の市内の空き家数は6,110戸、空き家率は16.1%となっており、およそ6戸に1戸が空家となっています。



	高山市			参考（空き家率）	
	住宅総数	空き家数	空き家率	岐阜県	全国
H10	24,500 戸	2,160 戸	8.8%	11.4%	11.5%
H15	25,510 戸	2,910 戸	11.4%	13.0%	12.2%
H20	36,780 戸	5,460 戸	14.8%	14.1%	13.1%
H25	37,850 戸	6,110 戸	16.1%	15.2%	13.5%

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

H17 合併以前の旧町村は調査対象外につき、H15 以前は旧高山市単独

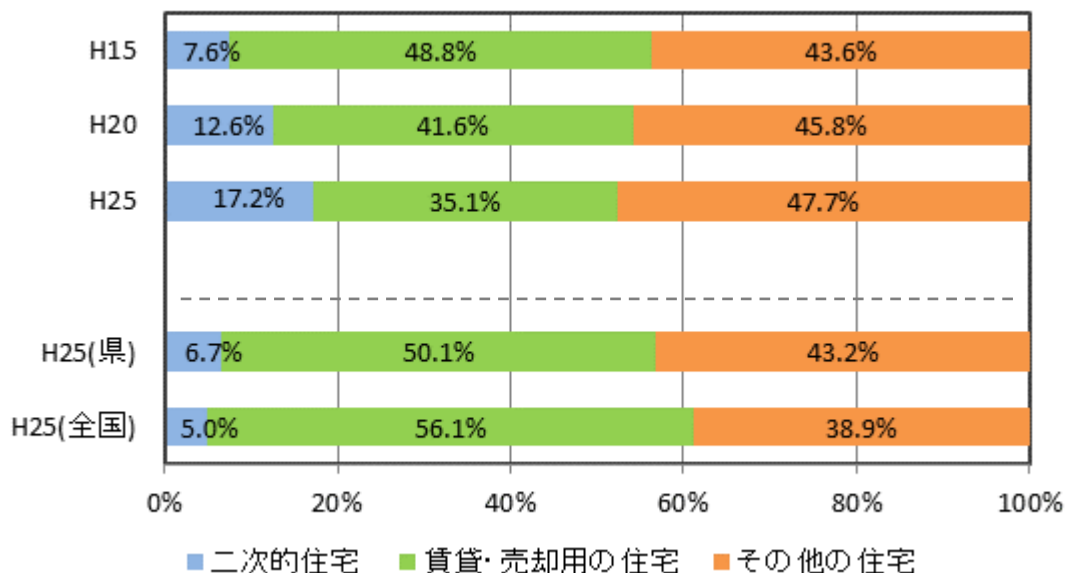
②高山市における種類別の推移

平成25（2013）年現在、別荘等の二次的住宅は1,050戸（17.2%）、賃貸・売却用の住宅は2,140戸（35.1%）、その他の住宅は2,910戸（47.7%）となっています。

「その他の住宅」については、岐阜県の傾向と同様、増加傾向にあり、全体の約半数に迫り、非常に多いと言えます。

二次的住宅については、全国や岐阜県の構成比の約3倍に上り、特に支所地域に数多くの別荘地を有することや、複数の住宅を所有・使用している人が多いためと考えられます。

他方、賃貸・売却用の住宅については、全国や岐阜県の値と比較して非常に少なく、いわゆる転勤族などの多い都市部との社会構造の差が考えられるほか、賃貸・売却などによる空家等の活用に消極的である、あるいは需要と供給がマッチしないこと等から空家等の活用をあきらめ、単純保有している所有者等が多いことなどが想定でき、空家等の有効活用が強く望まれる地域であるとの結果が示されています。



	二次的住宅	賃貸・売却用の住宅	その他の住宅
H15	220 戸 (7.6%)	1,420 戸 (48.8%)	1,270 戸 (43.6%)
H20	690 戸 (12.6%)	2,270 戸 (41.6%)	2,500 戸 (45.8%)
H25	1,050 戸 (17.2%)	2,140 戸 (35.1%)	2,910 戸 (47.7%)
H25(県)	— (6.7%)	— (50.1%)	— (43.2%)
H25(全国)	— (5.0%)	— (56.1%)	— (38.9%)

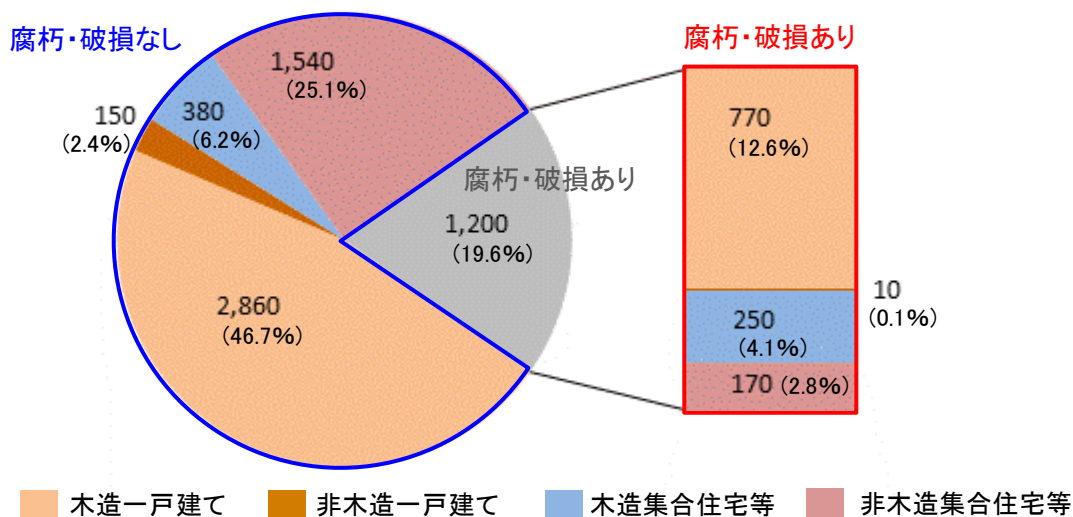
出典：総務省「住宅・土地統計調査」（一部端数処理、他表と合計値が一致しない箇所あり）

H17 合併以前の旧町村は調査対象外につき、H15 は旧高山市単独

③高山市における種類別の構造、腐朽・破損の状況

平成25（2013）年の住宅・土地統計調査の結果によると、市内における空家の建て方・構造の内訳では、3,630戸（59.2%）が耐用年数の比較的短い木造の一戸建てとなっており、次いで多いのは、非木造の集合住宅等で1,710戸（27.9%）となっています。

老朽化などにより外観から「腐朽・破損あり」と判断されたものは、1,200戸（19.6%）にのぼり、その大部分の770戸（12.6%）は、木造の一戸建てであり、次いで多いのは、木造の集合住宅等で250戸（4.1%）となっています。



また、「その他の住宅」で「腐朽・破損あり」と判断されたものは、全620戸で、そのうち570戸（91.9%）が木造一戸建てとなっています。

建て方	構造	腐朽・破損	二次的住宅	賃貸・売却用	その他の住宅	合計
一戸建て	木造	あり	100 (1.6)	100 (1.6)	570 (9.3)	770 (12.6)
		なし	670 (10.9)	310 (5.1)	1,880 (30.7)	2,860 (46.7)
		小計	770 (12.6)	410 (6.7)	2,450 (40.0)	3,630 (59.2)
	非木造	あり	0 (0.0)	0 (0.0)	10 (0.2)	10 (0.2)
		なし	50 (0.8)	20 (0.3)	80 (1.3)	150 (2.4)
		小計	50 (0.8)	20 (0.3)	90 (1.5)	160 (2.6)
集合住宅等	木造	あり	0 (0.0)	210 (3.4)	40 (0.7)	250 (4.1)
		なし	70 (1.1)	250 (4.1)	60 (1.0)	380 (6.2)
		小計	70 (1.1)	460 (7.5)	100 (1.6)	630 (10.3)
	非木造	あり	20 (0.3)	150 (2.4)	0 (0.0)	170 (2.8)
		なし	150 (2.4)	1,110 (18.1)	280 (4.6)	1,540 (25.1)
		小計	170 (2.8)	1,260 (20.6)	280 (4.6)	1,710 (27.9)
合計	あり	120 (2.0)	460 (7.5)	620 (10.1)	1,200 (19.6)	
	なし	940 (15.3)	1,690 (27.6)	2,300 (37.5)	4,930 (80.4)	
	合計	1,060 (17.3)	2,150 (35.1)	2,920 (47.6)	6,130 (100.0)	

単位：戸（%）全6,130戸に対する構成比

出典：総務省「H25住宅・土地統計調査」（端数処理のため、他表と数値等が一致しない箇所あり）

④高山市における空家等の現状

以上、住宅・土地統計調査から見えてくる高山市の空家等の現状については、次の特徴があげられます。

- 空き家数と空き家率がともに増加傾向で、全国や岐阜県と比較して高い傾向にあります。
- 特定の目的がなく空き家となっている場合が多く、管理不全におちいりやすい「その他の住宅」が空き家総数の約半数を占めており、全国や岐阜県と比較して高い傾向にあります。
- 「賃貸・売却用の住宅」の占める割合が非常に少なく、所有者等の空き家活用に対する意識が低いことも、その要因の一つとなっている可能性があります。
- 空き家のうち、外観に老朽化などがみられるものは全体の約2割で、そのうちの約6割は木造一戸建てで、耐用年数が比較的短く、適切に管理されないと将来的に特定空家等となっていく可能性がある住宅となっています。また、「その他の住宅」に限った場合は、その9割以上が木造一戸建てとなっています。

(2) 空家等調査

①調査の概要

1)調査の目的と概要

総務省が実施する住宅・土地統計調査は、抽出調査による推計値であるため、空家特措法に定める空家等対策計画の策定、同計画に基づく効果的な対策の推進に必要な市内における空家等の戸数や分布状況、管理状態等の実態把握を行うことを目的として、市独自の空家等調査を実施しました。

机上調査として情報を収集・整理し、空家等と思われる建築物を抽出した後、外観目視による現地調査、所有者等へのアンケート調査を行い、調査結果については、空家等データベースとして整理しました。

2)調査期間

平成28(2016)年1月～平成29(2017)年3月

3)調査区域

市内全域

4)調査の対象空家等

空家特措法で定義する「空家等」のうち、マンション・アパート等の集合住宅を除いたものを対象としました。

集合住宅は全てが空き室の場合に同法に規定する「空家等」に該当しますが、数が非常に少ないと考えられるため、調査の効率性等を考慮し、調査対象から除外しました。ただし、長屋については、玄関が独立しており、個別の対応を行う可能性もあることから、調査対象としました。

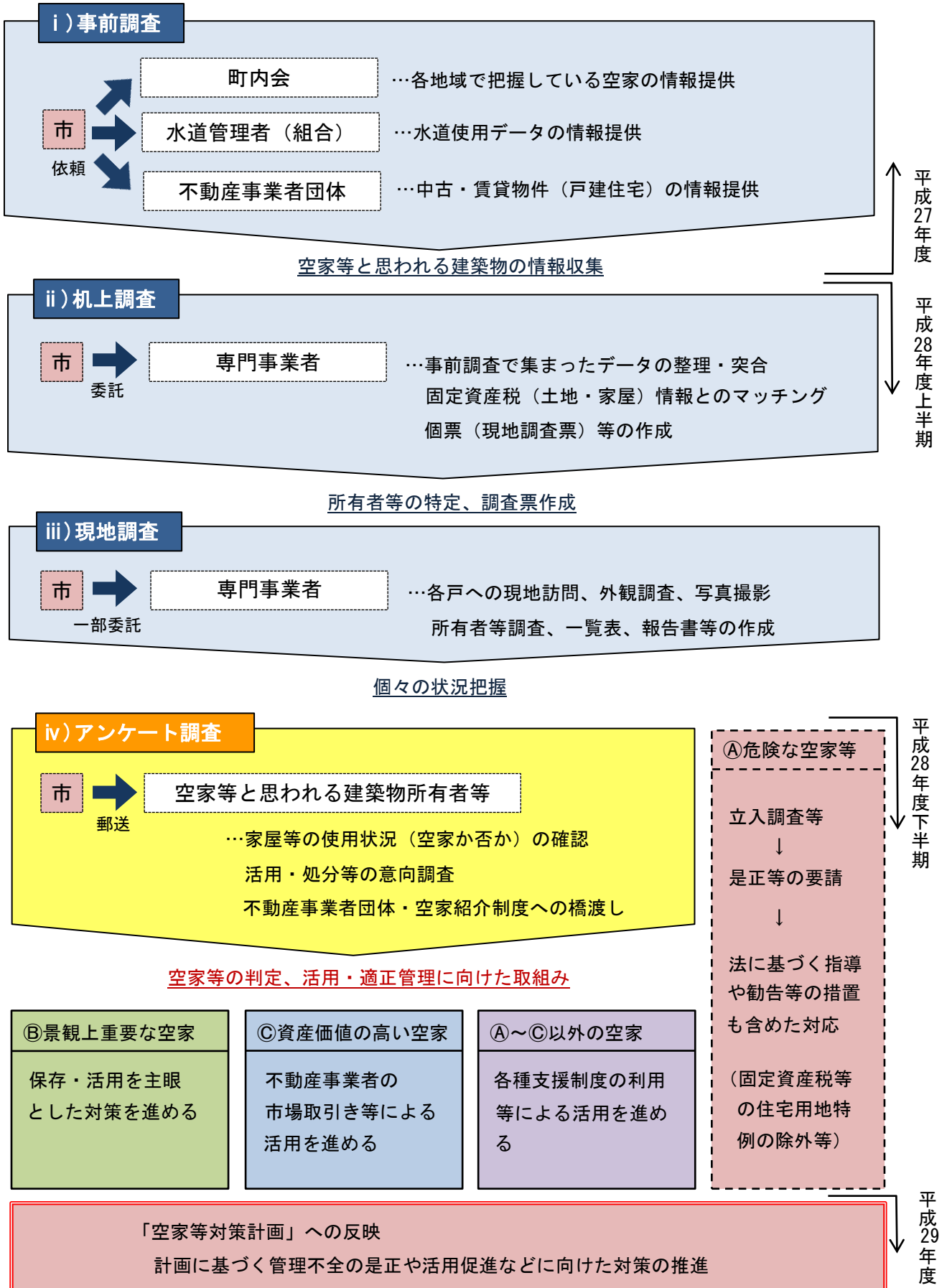
5)調査の手法

以下それぞれの段階での調査において、関係団体等の協力も得て実施しました。

	主な内容
i)事前調査	<p>○上水道について、平成28(2016)年2月末現在閉栓中、平成27(2015)年4月～平成28(2016)年2月の使用水量が無い水道データ(氏名など個人を特定できる情報は含まない)の提供を受けました。</p> <p>閉栓中は5,456件、使用水量無しは788件、合計6,244件(集合住宅、散水栓、公共施設等を含む)でした。</p> <p>○全ての町内会に対し、把握している空家を記した地図の提供を依頼しました。</p> <p>「該当なし」を含め281団体中219団体(77.9%)より回答があり、総数は1,352件でした。</p> <p>○宅地建物取引業協会の開設する不動産紹介ホームページ「ハトマークサイト岐阜」に登録のある市内の売買・賃貸物件を抽出しました。</p> <p>件数は109件でした。</p> <p>○(株)まちづくり飛騨高山が平成27(2015)年度に実施した中心市街地における空家・空き店舗調査結果(氏名など個人を特定できる情報は含まない)の提供を受けました。</p> <p>空家は342件、空き店舗は215件でした。</p>

	<p>○その他、市で平成28（2016）年5月までに空家相談として受付けた72件、市の「空き家紹介制度」に平成28（2016）年5月時点で登録のある7件を計上する一方、平成27（2015）年4月～平成28（2016）年5月に市で建設リサイクル法の届出（解体届）を受けた97件は、調査対象から削除すべきデータとして把握しました。</p>
ii)机上調査	<p>○i)事前調査で集まった情報を整理・突合し、重複や対象外データの削除を行うとともに、固定資産税情報（土地・家屋データ）とのマッチングを行いました。</p> <p>○i)事前調査のデータに位置（地図）情報がないため、固定資産税情報と結びつかなかった水道データについては、上水道課で保管している図面を参照のうえ、可能な限り対象建物を特定し、不一致の解消を図りました。</p> <p>○整理・突合の結果、都市計画区域内2,649件、都市計画区域外770件、合計3,419件について、現地調査の対象としてリストアップしました。</p> <p>○上記一連の作業は、専門事業者への委託により行いました。</p>
iii)現地調査	<p>○調査員が対象建物を訪問し、外観目視による調査を行い、把握した情報を現地調査票に記入しました。</p> <p>○郵便受けや電気メーター等の状況から総合的に「空家等と思われる」と判別した建物については、写真撮影を行うとともに、建物の管理状況等を把握するための状況調査を行いました。</p> <p>○都市計画区域内（旧高山市全域、丹生川・清見・国府の一部）の現地調査は、専門事業者への委託により、都市計画区域外の現地調査は、市職員により実施しました。</p> <p>○現地調査の結果、居住者がいない、使用されていないと判断した建築物等について、空家特措法第10条の規定に基づき、固定資産税情報から所有者等、納税義務者の氏名及び住所を取得しました。</p>
iv)アンケート調査	<p>○空家と思われる建築物等の所有者等宛て、郵送によるアンケート調査を行いました。</p> <p>○アンケートの送付件数は2,238件で、内4件が宛名不完全、3件が宛先不明で未到達でした。</p> <p>○調査の結果、回答件数は1,147件（51.3%）が回答有、1,084件が回答無でした。</p> <p>○アンケートの内容については、建物の居住・使用の状況等11項目を質問したほか、空家対策に対して意見を記述する欄を設けました。</p>

【空家等調査のイメージ図】



②現地調査結果の概要

今回の調査では、市内の空家等と思われる建築物は2, 238戸ありました。

地域別・都市計画区域の内外別の件数は下表のとおりで、高山地域は1, 571戸（70.2%）、都市計画区域内では1, 690戸（75.5%）となっています。

【地域別件数】単位：戸

地域	都市計画区域内	都市計画区域外	合計
高山	1,571	—	1,571
丹生川	29	55	84
清見	19	30	49
荘川	—	22	22
一之宮	—	41	41
久々野	—	48	48
朝日	—	66	66
高根	—	107	107
国府	71	40	111
上宝	—	139	139
合計	1,690	548	2,238

総務省の住宅・土地統計調査による空き家数（6,110戸）とは、かい離がありますが、主に次の理由が考えられます。

- ・住宅・土地統計調査は抽出調査による推計値である一方、市が今回実施した調査は事前調査で得られた情報を基に全戸現地調査を行ったものであること
- ・市の調査では、アパート等の集合住宅の空室が含まれないこと
- ・町内会との付き合いがなく、水道情報からも対象とならない（例えば、水道組合に定額払いしている）別荘地の空家等が、市の調査ではほぼ含まれないこと

【構造別件数】単位：戸（%）

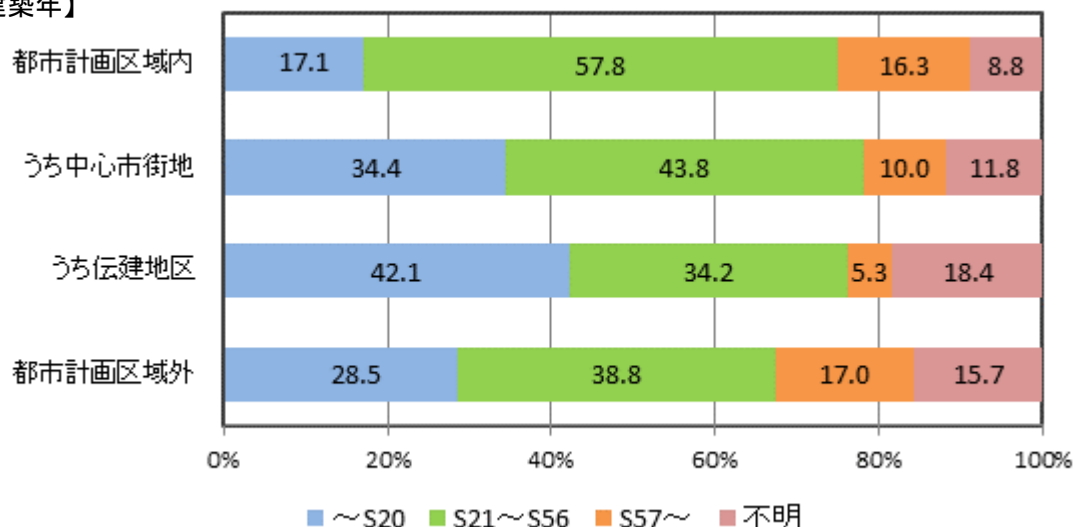
構造	都市計画区域内	都市計画区域外	合計
木造	1,469(86.9)	462(84.3)	1,931(86.3)
非木造	152(9.0)	25(4.6)	177(7.9)
不明	69(4.1)	61(11.1)	130(5.8)
合計	1,690(100)	548(100)	2,238(100)

【建築年別件数】単位：戸（%）

建築年	都市計画区域内		都市計画区域外	合計	
	うち中心市街地	うち伝建地区			
～S20	289(17.1)	224(34.4)	16(42.1)	156(28.5)	445(19.9)
S21～S56	978(57.8)	285(43.8)	13(34.2)	213(38.8)	1,191(53.2)
S57～	275(16.3)	65(10.0)	2(5.3)	93(17.0)	368(16.4)
不明	148(8.8)	77(11.8)	7(18.4)	86(15.7)	234(10.5)
合計	1,690(100)	651(100)	38(100)	548(100)	2,238(100)

構造は9割弱が木造建築で、建築年は昭和20（1945）年以前が全体の約2割、昭和56（1981）年以前の旧耐震基準の建築物が約7割、不明1割でした。特に中心市街地や伝建地区においては、古い年代の建築物が多くなっていることが分かります。

【建築年】



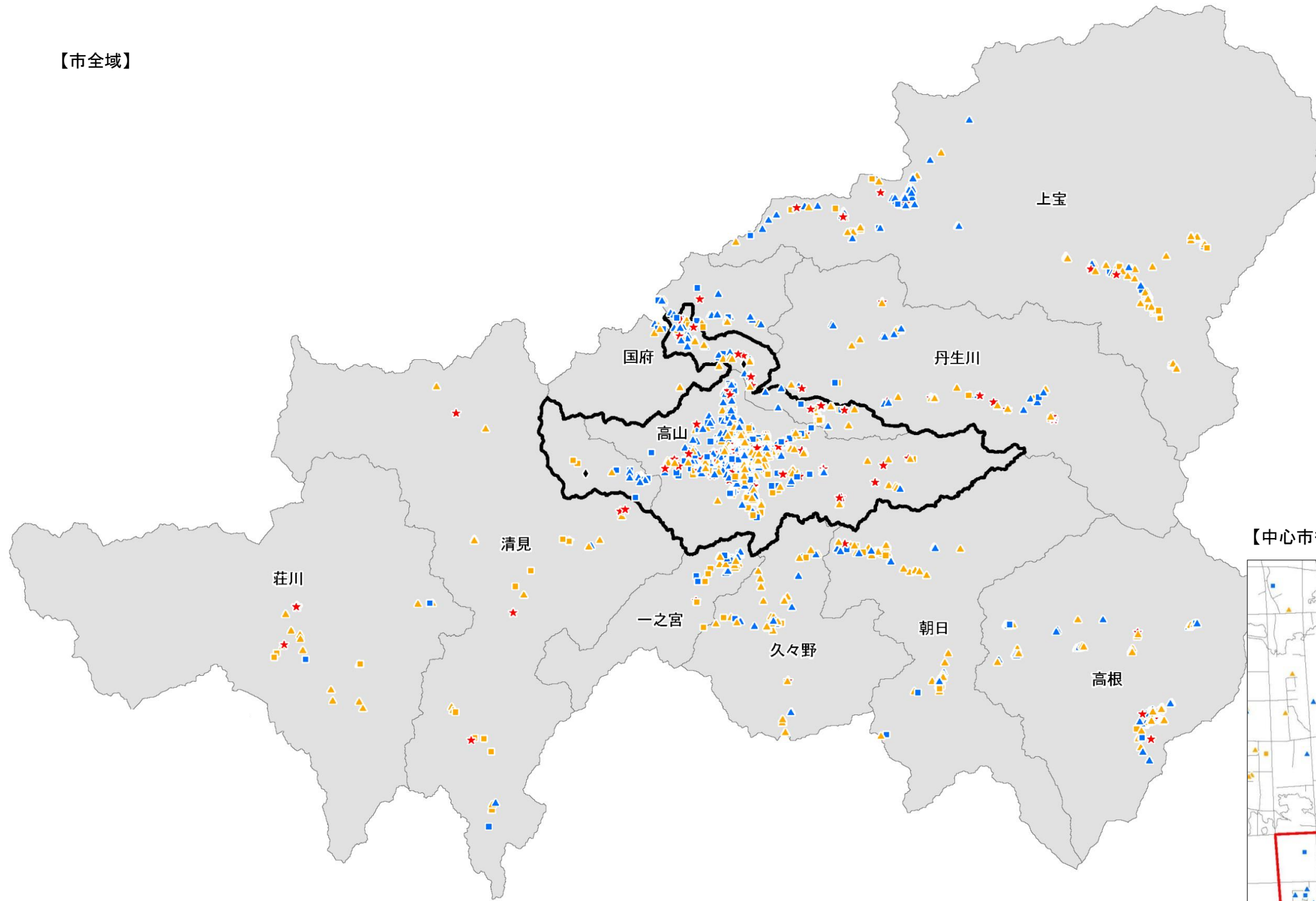
【分類別件数】

空家等と思われる建築物の立地条件、建築年、管理等の状況から分類すると、管理の面では、雑草の繁茂など何らかの問題があるものが989戸（44.2%）、屋根・底の変形など特に状態の悪いものが71戸（3.2%）ありました。

分類	戸数
①伝建地区等に所在する	38
適切に管理されておらず、状態が悪い	1
適切に管理されている	28
適切に管理されていない	9
○伝建地区に所在しない	2,169
②適切に管理されておらず、状態が悪い	70
○緊急度は低い	2,099
○市場性が高い（S57以降建築）	371
③適切に管理されている	203
④適切に管理されていない	168
○市場性は低い（S56以前建築、無接道）	1,728
⑤適切に管理されている	916
⑥適切に管理されていない	812
⑦分類保留（接近できず調査不能など）	31
合計 単位：戸数（%）	2,238（100）
適切に管理されておらず、状態が悪い	71（3.2）
適切に管理されている	1,147（51.2）
適切に管理されていない	989（44.2）
分類保留（接近できず調査不能など）	31（1.4）

③空家等と思われる建築物の分布図

【市全域】



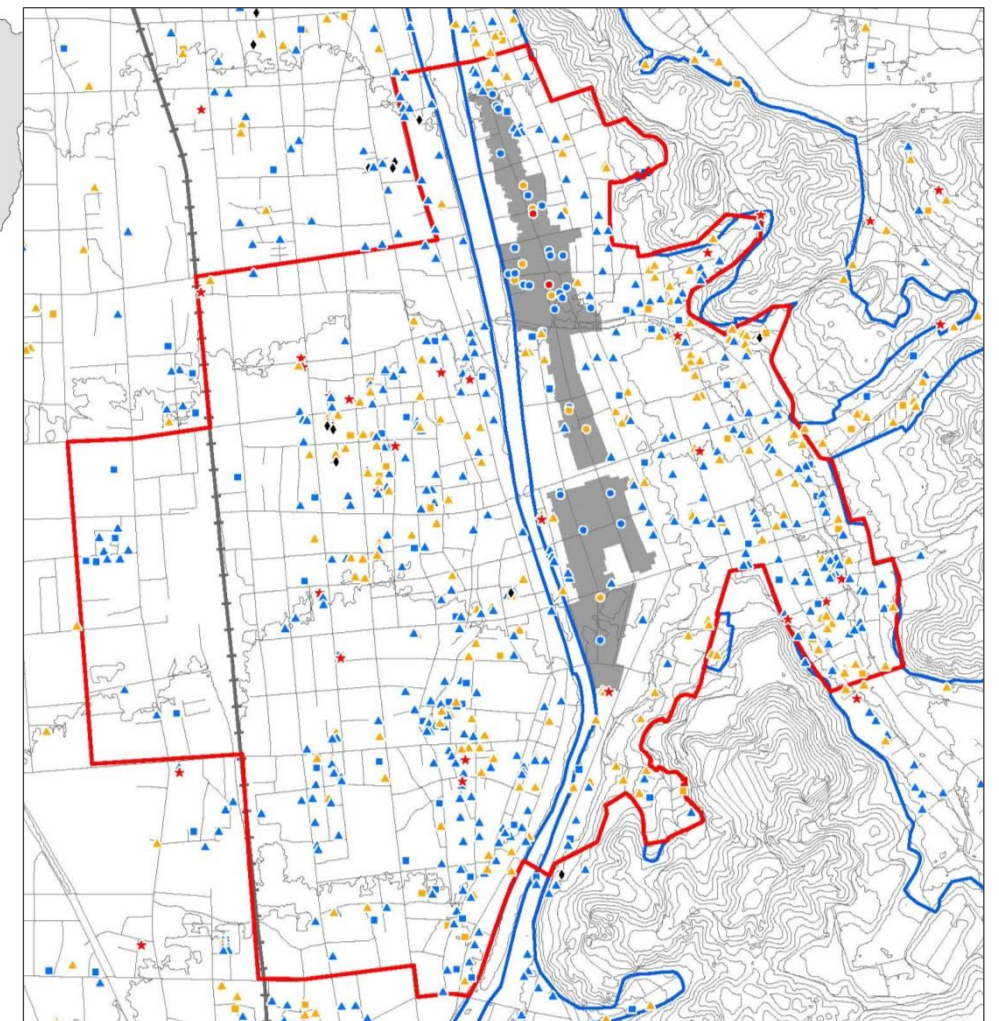
凡例

- 都市計画区域
- 用途地域指定区域
- 中心市街地活性化区域
- 伝建地区

空家等の分類

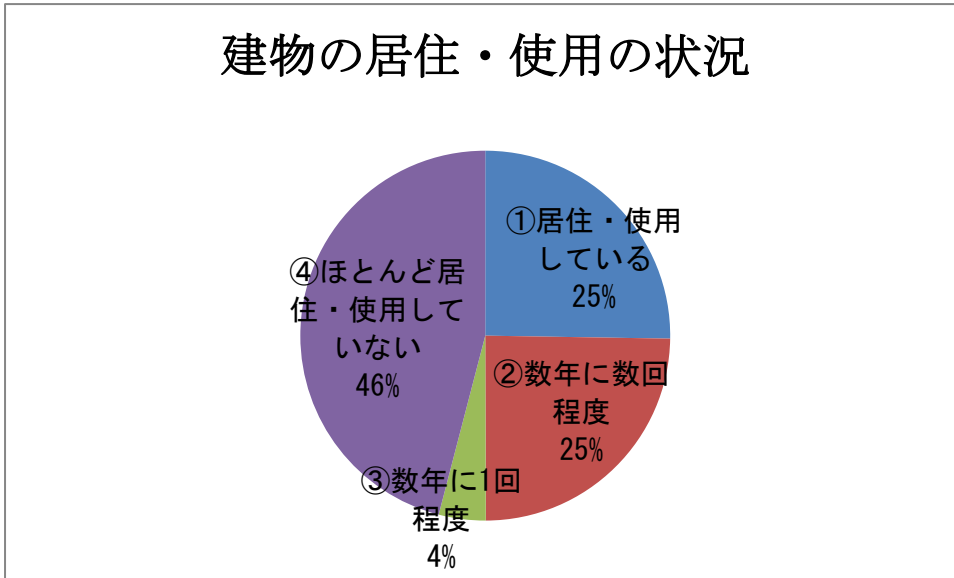
- ①-1伝建地区等に所在する(特定空家等疑い)
- ①-2伝建地区等に所在する(適切に管理されている)
- ①-3伝建地区等に所在する(適切に管理されていない)
- ②適切に管理されておらず、緊急度が高い(特定空家等疑い)
- ③市場性が高い(適切に管理されている)
- ④市場性が高い(適切に管理されていない)
- ⑤市場性は低い(適切に管理されている)
- ⑥市場性は低い(適切に管理されていない)
- ⑦分類保留

【中心市街地】



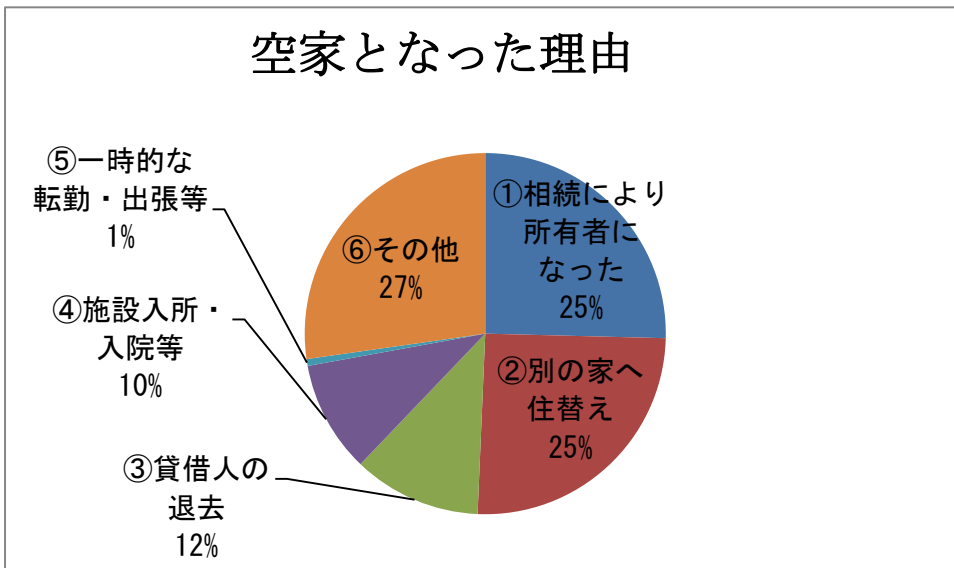
④所有者等アンケート調査結果の概要

【建物の使用状況】



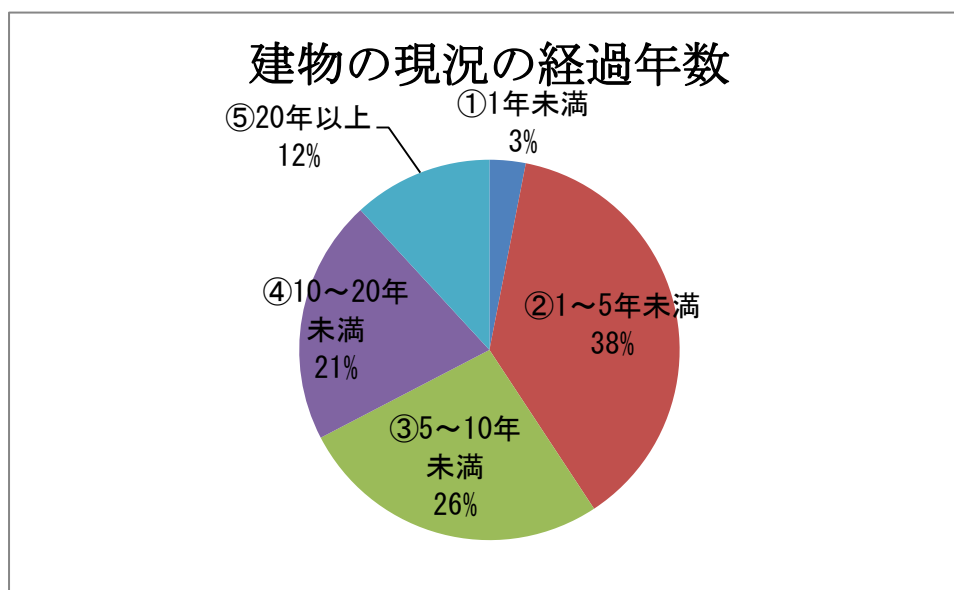
①居住・使用している	271
②数年に数回程度	265
③数年に1回程度	44
④ほとんど居住・使用していない	493

【空家となった理由】



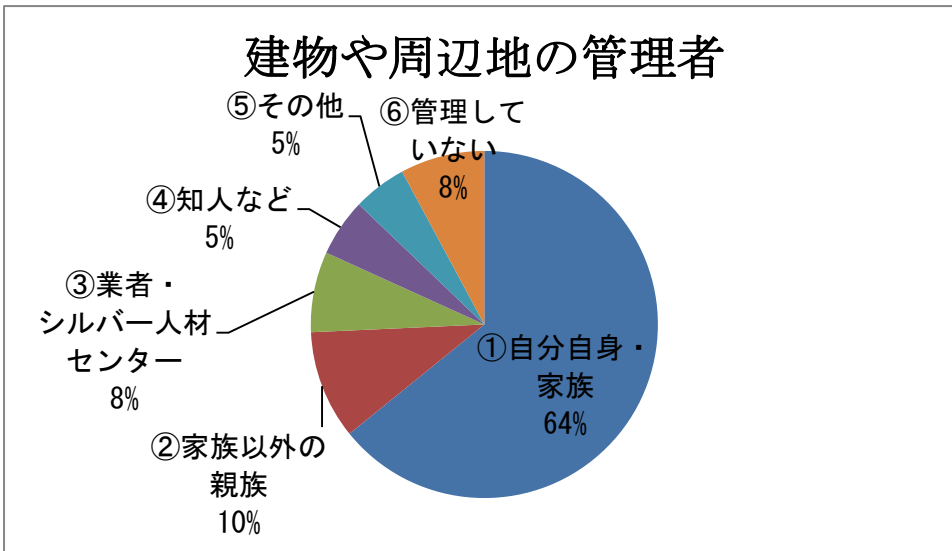
①相続により所有者になった	206
②別の家へ住替え	205
③貸借人の退去	93
④施設入所・入院等	81
⑤一時的な転勤・出張等	5
⑥その他	221

【建物の現況の経過年数】



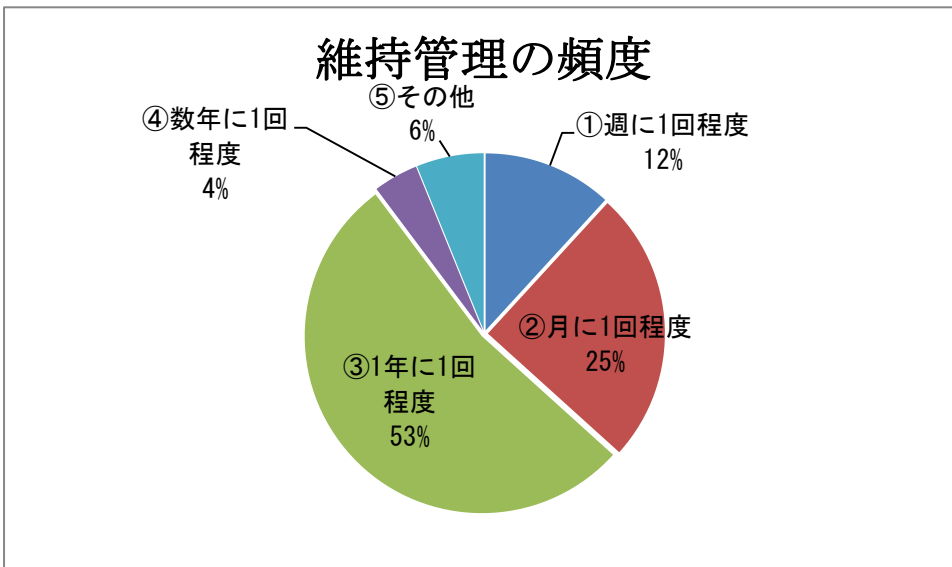
①1年未満	22
②1~5年未満	270
③5~10年未満	191
④10~20年未満	149
⑤20年以上	85

【建物や周辺地の管理者】



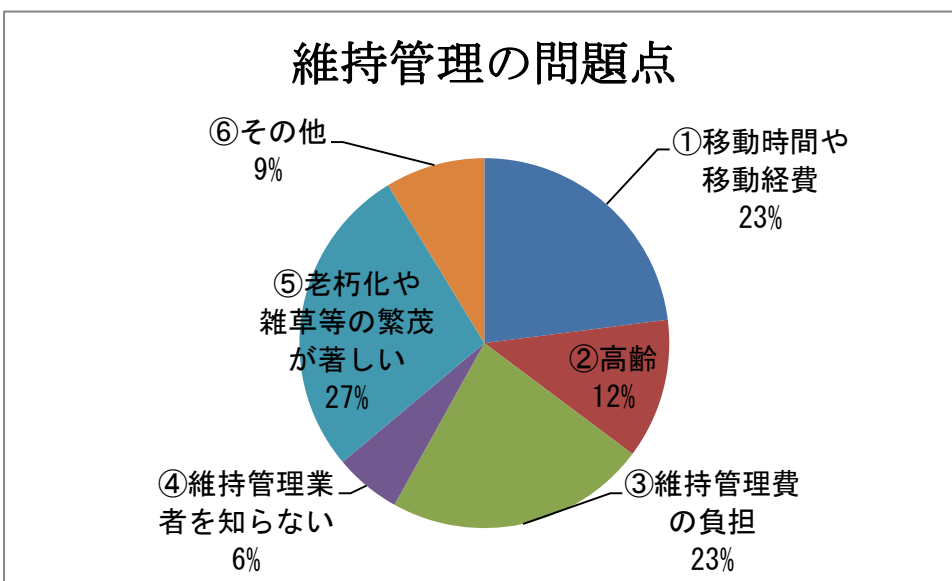
①自分自身・家族	539
②家族以外の親族	85
③業者・シルバー人材センター	63
④知人など	45
⑤その他	42
⑥管理していない	66

【維持管理の頻度】



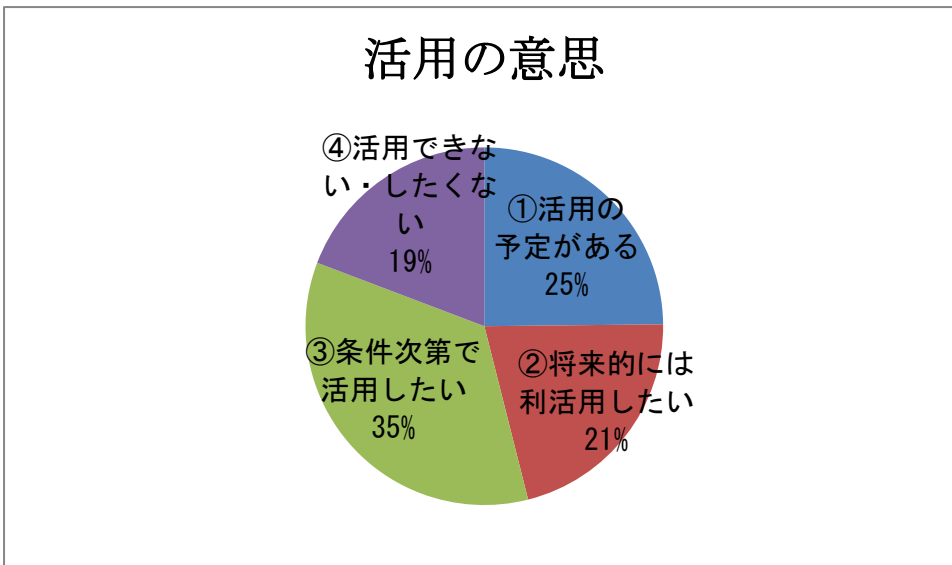
①週に1回程度	75
②月に1回程度	158
③1年に1回程度	337
④数年に1回程度	26
⑤その他	39

【維持管理の問題点】 ※複数回答有



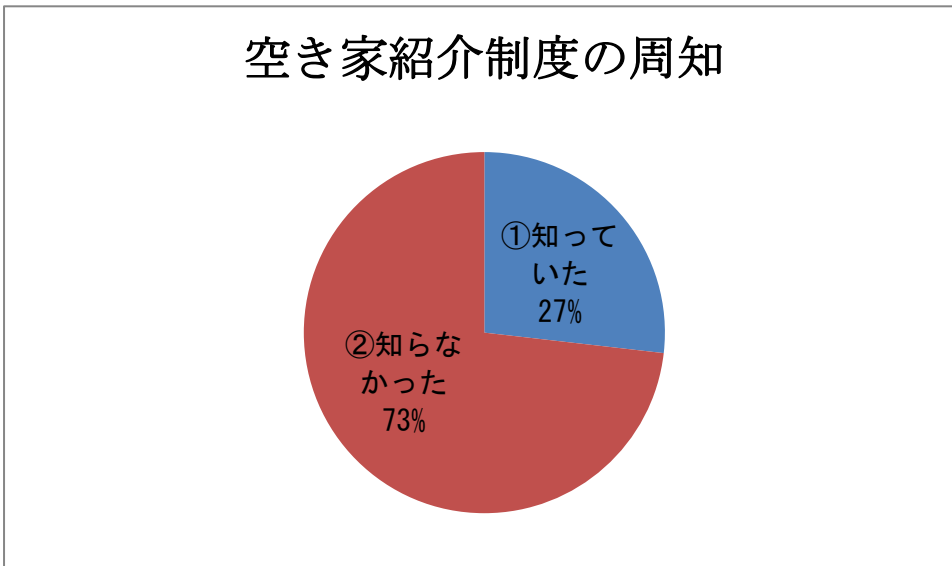
①移動時間や移動経費	182
②高年齢	97
③維持管理費の負担	181
④維持管理業者を知らない	46
⑤老朽化や雑草等の繁茂が著しい	217
⑥その他	69

【空家の活用意思】



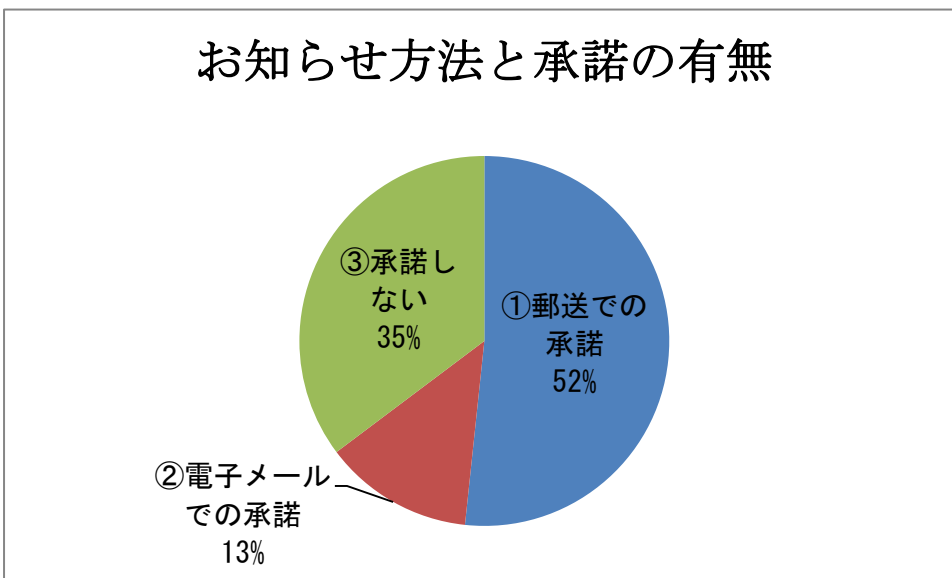
①活用予定がある	186
②将来的には活用したい	159
③条件次第で活用したい	260
④活用できない・したくない	144

【空き家紹介制度の周知】



①知っていた	189
②知らなかった	516

【市からの空家等対策に関する情報提供】※複数回答有



①郵送での承諾	340
②電子メールでの承諾	86
③承諾しない	232

【その他自由意見】 ※個人情報に配慮し、類似した意見は集約してあります。

- ・解体したいが、その費用の捻出に困っている。
- ・実所有者が入所・入院等により、除却・活用するための手続きが出来ない。
- ・売却を考えており、業者に依頼している。
- ・家財等も残っているため、建物を残しておきたい。
- ・将来的には建て替えを考えているため、現状のまま保有しておきたい。
- ・権利者が複数居るため、売却や活用しようとしても手続きに時間がかかる。
- ・若者の雇用の場が少ないため、高山から出ていくことによって空家が増えているのでは。
- ・更地にした場合は固定資産税が上がるため、解体したくない。
- ・地域活性化のために活用したい。
- ・立地上の制約があるため、自分の判断だけで除却・建替えは出来ず、対応に苦慮している。
- ・市で買い取ってもらいたい。
- ・年々管理が厳しくなっている。

3. 空家等の問題点

①空家等が引き起こす問題

適正な管理が行われない空家等が引き起こす問題は、安全・防災や防犯、衛生、景観など、多方面で地域住民の生活環境などに悪影響を及ぼします。本市においても、このような管理不全な状態にある空家等が散見され、市の担当窓口へも様々な相談が寄せられています。

放置された空家等が引き起こす問題について、以下に具体例を示します。

項目	問題の具体例
安全・防災	○風雪や老朽化による建物の倒壊、崩壊 ○屋根や外壁材の落下、飛散 ○火災の発生 (特に密集市街地や交通量の多い道路、通学路等に位置する場合、危険性が高い)
防犯	○放火や不審者の侵入などの犯罪誘発
衛生	○ごみの不法投棄、廃車や自転車等の乗り捨て ○害獣や害虫(ねずみ、いたち、モグラ、ハエ、蚊、蜂、羽アリなど)の発生 ○飼い猫などの小動物の集中、鳥類などの営巣 ○悪臭の発生、浄化槽の放置
景観	○外観の汚損・破損、割れた窓ガラスの放置 ○周囲の景観との不調和 (特に歴史的な町並や密集市街地等では、地域全体のイメージ低下を招く)
その他	○雑草や立木の繁茂、樹枝の越境、落ち葉の飛散 ○除雪、排雪の未実施 ○空家等の増加による地域コミュニティの衰退、不動産価値の低下

豪雪による建物の倒壊



強風による屋根等の飛散



空家が火元の不審火による類焼



雑草の繁茂、樹枝の越境



出典：(公社)日本住宅総合センター 空き家(放置家屋)事例

②空家所有者等の問題

空家等が発生し常態化してしまう要因については、事例ごとに様々ですが、空家所有者等の高齢化や遠隔地での居住、経済的な事情などから空家等の維持管理を十分に行うことができず、あるいは放置するに至り、管理責任を果たすことができない場合などが考えられます。

空家所有者等の心理的、経済的な課題を列挙すると、次のとおりです。

項目	主な内容
心理的課題	<ul style="list-style-type: none"> ○責任や義務を負っていることの意識が希薄である、関心がない ○遠方に居住しているため、周辺住民の心情が理解できない ○賃貸や売却に出すことで、周囲からあらぬ憶測や噂を立てられたくない ○先祖代々受け継がれてきた土地・建物を手放すことに抵抗感がある ○盆暮れ、墓参りの際には使用しているため、他人に貸すこと等はできない ○将来的には使用する可能性があるため、手放せない ○仏壇や家財道具が捨てられないため、活用や処分ができない ○高齢等により、判断能力に支障をきたしている ○他人に口出しされたくない ○近隣住民等とのトラブルがある ○どうしたらよいか、誰に相談したらよいか分からない
経済的課題	<ul style="list-style-type: none"> ○樹木の管理や除雪など、業者などに頼むと費用がかかる ○遠方在住のため交通費・滞在費等が負担となる ○賃貸又は売却したいが、条件面で成立しない ○解体費用を負担する余裕がない ○住宅を解体した場合、土地の固定資産税等が増加する ○老朽、耐震性能に欠く、接道がない、土砂災害警戒区域内など市場性が低い ○抵当権の設定があるなど、権利関係が複雑である
その他	<ul style="list-style-type: none"> ○相続人同士のトラブルがあり、権利者が不確かである ○相続登記されておらず、取引が困難である

4. 高山市における空家等対策の課題

本市の空家等の現状、これまでの対応等を踏まえたうえで、今後の空家等対策の推進にあたっての主な課題として、次の事項が考えられます。

①空家化の予防

これまで広報紙や市のホームページ、FMラジオなどを通じ、空家等対策の啓発を進めてきました。空家特措法の施行に際し、テレビや雑誌などで取り上げられ多くの反響があるなど、空家という社会問題について認知されつつありますが、実際の行動に移している人は多くないと考えられます。

耐震化や居住性能の向上、景観修景に対する支援など、既存制度の利用促進による住宅ストックの良質化を強力に押し進める必要があります。また、あらゆる媒体や機会を捉え、空家等が引き起こす問題等の意識啓発、空家等対策の重要性などについて周知を進めるほか、専門家に相談できる体制の充実等を図る必要があります。

②実態の把握

これまで市内のどこに、どのような状態の空家等があるかなど実態を把握する統一的手法がなかったため、相談や通報を受けた事例、パトロール等により市で認知した事例等に対し、個別に対応するのみに留まっています。

また、町内会や近隣住民からの相談などによる情報について、個々の部局による対応が中心となり、的確な指導やフォローアップ等ができていない状況にあります。

③適切な管理等の促進

特定空家等への対応に際しては、空家所有者等への指導・要請に始まり、最終的には法令に基づく勧告等の措置に至る場合も考えられますが、これらの判断基準や対応手順等が明確となっていません。

また、そのような空家等を増やさないための適切な管理等の促進に向けた対策については、これまで住宅政策や公衆衛生、防災・防犯などの観点から、それぞれの担当部局が実施してきており、連携の観点からは、空家等対策の取組みは十分とは言えません。

④地域特性に応じた対応

本市は、平成29（2017）年実績で年間460万人を越える国内外からの来訪者を迎える国内屈指の観光都市であり、市内中心部の歴史的な町並みにおいては、高山の町家建築、土蔵などが連担した町並景観が人々を引き付ける魅力の一つとなっています。

一方、東京都とほぼ同じ面積である広大な市域を有し、歴史的な町並みから高山駅方面には、商業や住宅が比較的高度に集積する中心市街地が形成されているほか、支所地域を中心とした自然豊かな農山村地域まで、様々な地域の特色を有しています。

空家等対策を考えるうえでは、市内一律の対応ではなく、これら地域特性に即した望ましい取組みの方向性があり、それぞれの地域資源の活用を図るとともに、地域住民や関係団体等と連携した取組みの推進が欠かせません。

⑤空家等有効活用の促進

これまで移住促進策の一環として「空き家紹介制度（空家バンク）」を設置し、空家所有者等と利用希望者を市が橋渡しする仕組みを運用してきましたが、登録物件数が伸び悩んでいるのが現状です。

また、不動産事業者や金融機関など関係団体との連携した取組みについても限られていました。

多世代同居促進事業、まちなか定住促進支援事業などの施策とも組み合わせ、空家等の有効活用をより一層促進していく必要があります。

⑥推進体制の整備

これまで、空家等は個人の財産のため第一義的な管理責任は空家所有者等個人に帰属するなどの理由から、有効な対策がとられてきませんでした。

このため、所有者責任を前提としつつも、行政・民間事業者等の役割を明確にしたうえで、連携・協力する体制を構築し、実効性の高い空家等対策を推進していく必要があります。

第3章 空家等対策に関する方針

1. 基本方針

空家特措法第3条に規定されるとおり、空家等の第一義的な管理責任は空家所有者等にあり、そのうえで、市がまちづくりの観点から空家等の問題を捉え、地域や関係団体等との協力による課題解決に取り組むことを基本とします。

一方で空家等は、有効活用が図られれば重要な地域資源と捉えることができます。このため、市内に空家等が多く存在することは、多くの地域資源を有すると考えることもでき、地域や関係団体等との連携による有効活用を進めることにより、地域活性化をはじめ様々な問題解決に繋げていくことが効果的です。

これら本市における総合的な空家等対策の推進に向け、施策の柱となる3つの基本方針について、次のとおり定めます。

基本方針①

安全で快適な住環境の整備

空家等が発生し放置される要因と、そこから生じる課題を的確に捉え、安全で快適な住環境の整備を推進します。

そのため、市民や空家所有者等の総合相談窓口を整備するとともに、空家等の適切な管理に向けた情報提供や意識啓発などを行うことにより、空家等の発生を抑制を図ります。

地域住民の生活環境へ悪影響を及ぼしている空家等に対しては、当該空家等の状態やその悪影響の程度などを総合的に勘案し、空家所有者等に対して指導、勧告など必要な措置を講じます。

また、既存の空家等の有効活用に関しては、耐震化や景観保全への支援を行うことにより、住宅の保全・良質化を進めます。

基本方針②

魅力あるまちづくりの推進

本市は伝統文化や自然環境に恵まれ、交流人口が非常に多い地域特性から、市内の空家等は、移住・定住希望者や起業家の受け皿等として、大きな魅力を秘めていると言えます。

また、空家等や除却した跡地をコミュニティ活動や地域防災の拠点などとして活用することなどにより、地域活性化が期待できます。

そのため、あらゆる面で積極的に空家等の有効活用を図り、魅力あるまちづくりを推進します。

基本方針③

多様な主体の連携

空家等を空家所有者等だけの問題と捉えるのではなく、地域のまちづくりにおける重要課題と捉え、行政をはじめ、地域、事業者や関係団体など多様な主体の連携のもとで、基本方針①及び②の実現に向けた総合的な対策に取り組めます。

2. 様々な主体の役割と連携、協力体制

基本方針③「多様な主体の連携」に基づき、本市における空家等対策に関連する主体の役割や責務を明確にし、相互に協力・連携して取組みを進める体制を整えます。

(1) 市の役割

市では、空家等の適切な管理及び活用などについて、地域における空家等の実情やニーズ等を踏まえ、空家等対策に資する情報提供や各種支援を充実させ、それぞれの主体による自主的な取組みの促進のために必要な施策等を実施します。

また、より実効性の高い取組みが進められるよう、それぞれの主体間の連携や協力を促進するとともに、地域づくりの視点を踏まえ、各種施策を総合的かつ計画的に推進します。

空家特措法に基づく特定空家等に対する勧告などの措置については、審査会の意見等も踏まえ、公正かつ適切にこれを実施します。

(2) 空家所有者等の役割

空家所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において空家等の適切な管理に努めます。

また、周辺の生活環境の悪化等を招いている場合は、速やかな問題の解消に努めます。

空家等の将来展望を踏まえ、不動産事業者等への相談、空家等に残置する不要な物品の処分など、空家等の活用や除却後の跡地活用などにより、空家等の解消に努めます。

(3) 事業者、関係団体等の役割

不動産取引、建築、解体等の関係事業者においては、その専門性を活かして、空家所有者等や住民・地域における取組みの支援、啓発や行政機関との連携を図り、空家等の適切な維持管理や活用の推進に努めます。

金融機関においては、空家所有者等の問題解決に繋がる金融商品の開発、市と連携した周知啓発、利用促進に努めます。

地域づくりに関わる関係団体においては、住民・地域や関係事業者等との連携・協力を図り、空家等対策の推進による地域活性化に努めます。

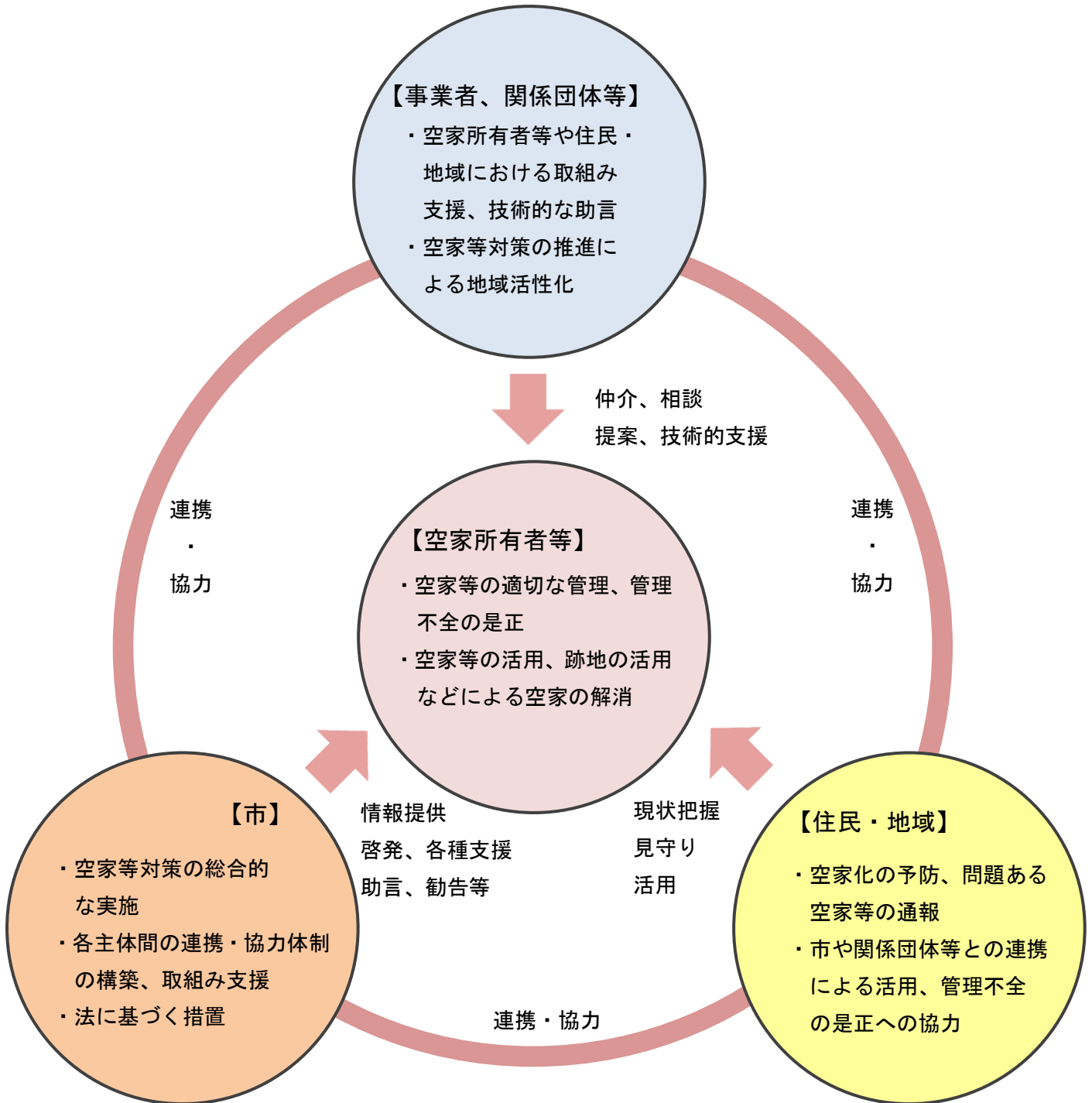
また、法務、建築、防犯等の分野を所管する国や県の関係機関、司法書士や土地家屋調査士等の専門職及びその団体においては、その権限と職能において業務を遂行し、市や他の関係団体等との連携した取組みの推進に努めます。

(4) 住民・地域の役割

住民は、空家等の問題を自らの問題として認識し、空家化の予防等に努めるとともに、近隣の空家等に問題が見られる場合等には、速やかに市の総合窓口への相談・通報に努めます。

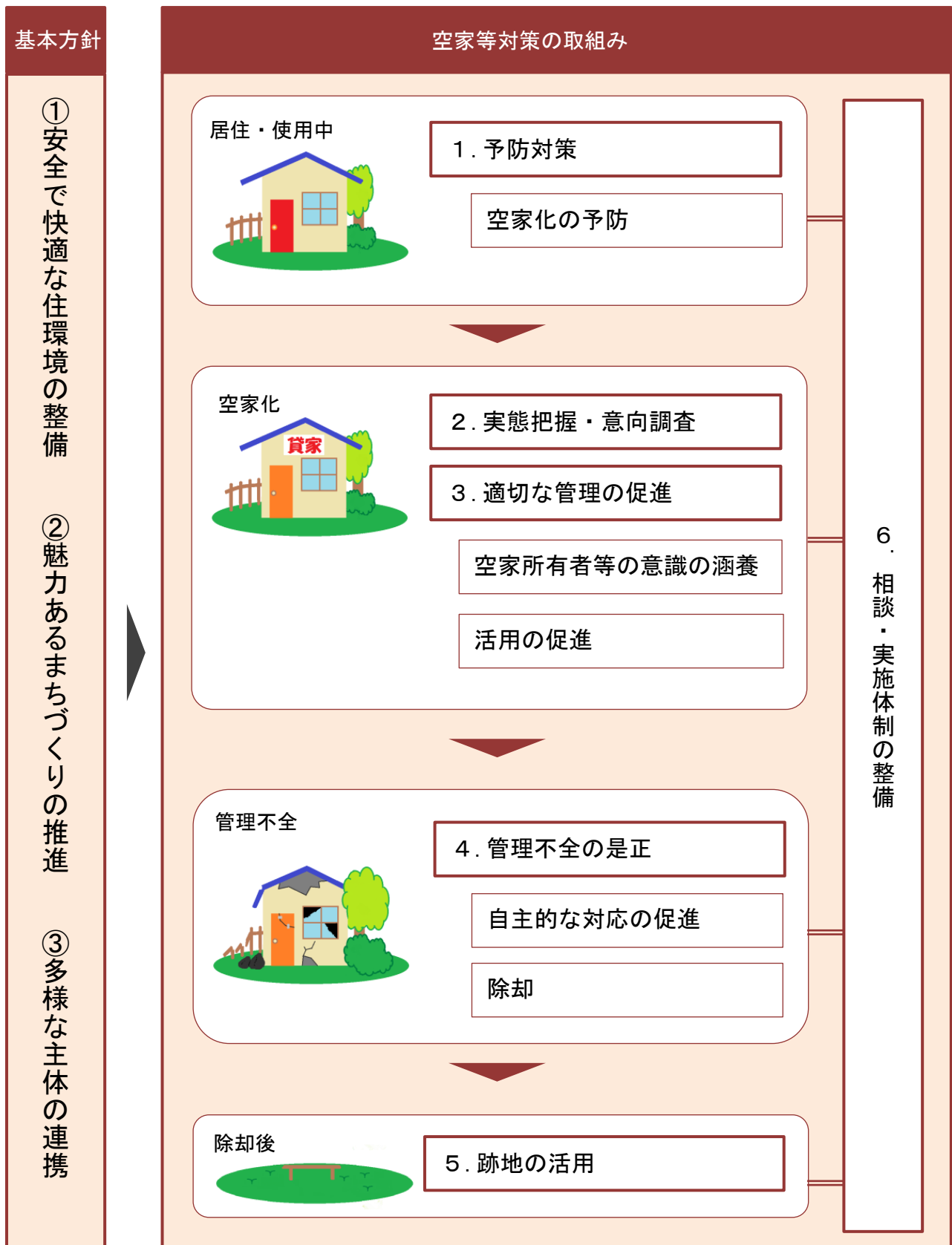
また、各地域においては、地域全体の将来を見据えつつ、地域住民の参画・協働、市や関係団体等との協力・連携のもと、空家等の活用、管理不全の是正等を推進し、安全・快適な地域づくりの推進に努めます。

【空家等対策に関連する主体の役割と協働イメージ】



第4章 空家等対策の取組み

第3章「空家等対策に関する方針」を踏まえ、空家等になる前の段階から除却後の跡地活用まで、住まいの状態・段階に応じた対策を講じます。



1. 予防対策

市内における空家等は、人口減少などに伴って、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、空家となってから年数が経つにつれ、空家所有者等の把握が困難となるとともに、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、新たな空家等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

住まい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、又は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、市内における良質な住宅ストックを確保していくことが、将来的な空家化の抑制にもつながります。

また、空家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、生前又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、関係団体等との連携によるセミナーや相談会の開催、様々な媒体等の活用により、空家化の予防・抑制等に対する意識啓発を行います。

取組み 1 様々な媒体等を活用した啓発

- 広報紙への特集記事の掲載、FMラジオ放送やCATV放送への出演、市ホームページへの空家等対策ページの掲載、町内会への回覧の依頼、報道機関への依頼など、既存の媒体を活用した一層の周知を進めます。
- 固定資産税納税通知書への啓発チラシの同封、又は同通知書の余白へのお知らせ等の追加により啓発します。
- 市が死亡届を受理する際、関係手続きの案内とともに相続登記の啓発チラシを配付するなど、適正な登記手続きを啓発します。
- 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設置配付等による啓発を行うほか、不動産・空家管理業などの広告枠を活用した市独自のチラシ等を作成し、活用します。

取組み 2 安心して住み続けられる住宅改修等の促進、住宅ストックの良質化

- 耐震性能の劣る木造戸建て住宅の耐震診断を無料で実施するほか、耐震改修工事に対する支援を行い、住まいの耐震化を促進します。
- 新たに3世代以上で同居または近居する場合の住宅取得・改修等に対する支援を行い、子育てしやすいまちづくりを推進します。
- 障がい者や高齢者等の住宅改修、屋根融雪装置の設置に対する支援を行い、住みなれた住宅で安心して暮らせるようにし、自立の助長を図ります。

取組み 3**高齢者等向けのセミナー、相談会、出前講座などの開催**

- 関係団体等との連携により、「終活」「相続」「不動産登記」などをテーマとした高齢者や高齢者を支援する方々向けのセミナー、専門家による相談会等を開催します。
- 市の出前講座において「空家等対策」のプログラムを追加し、町内会やまちづくり関係団体による勉強会など様々な機会を捉えた周知・啓発を行います。

取組み 4**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充分でない（認知症高齢者、知的障がい者、精神障がい者等）空家所有者等については、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。

2. 実態把握・意向調査

空家等対策の総合的な展開にあたっては、市内における空家等の実態を把握するとともに、空家所有者等の意向の把握に努め、効果的な施策とのマッチング等を図ることが重要です。

このため、市内全域における空家等の一斉調査を実施し、その結果について必要範囲での情報共有や個別の対策への活用、継続的なフォローアップ等を行います。

平成28（2016）年度に実施した一斉調査の実施方法及び結果については、第2章 空家等の現状と課題の「2. 高山市における空家等の状況」に記載のとおりです。なお、一斉調査については、今後、本計画の改訂時期に合わせ、概ね3年毎に実施することとします。

取組み 5 空家等一斉調査・個別調査の実施

- 空家等の一斉調査、空家所有者等への意向調査を周期的に行い、市内全域における空家等の状況などの把握に努めます。
- 一斉調査において管理不全が認められた空家等や、近隣住民等から相談や通報のあった空家等、その他、市が知り得た問題の認められる空家等に対しては、随時、個別の調査を行い、必要な指導等を行います。
- 空家等の調査に際し必要と認める場合、調査の5日前までに空家所有者等に通知するなど所定の手続きを経て、空家特措法第9条第2項に基づく立入調査を実施します。
- 空家等調査において空家所有者等を調査するため、固定資産課税情報等の内部利用を行うほか、住民票や戸籍、不動産登記簿などの公簿の取得、電気やガスなどライフライン供給事業者への照会等を行います。
- これら調査の結果等については、空家等データベースを構築し、随時更新を行うとともに必要な範囲に応じて参照できるようにします。また、県域統合型WebGISへの登録を行い、市役所内の担当課で閲覧できるようにします。
- 空家等の調査にあたっては、近隣住民や町内会、まちづくり協議会など地域組織からの情報を参考として実情の把握に努めるほか、空家所有者等の了解が得られた事例については、町内会等へフィードバックする仕組みを検討します。

3. 適切な管理の促進

① 空家所有者等の意識の涵養

適切に管理されず放置された空家等は、老朽化が進行し、ひいては防災・安全、衛生、景観など周辺の生活環境に悪影響を及ぼすこととなります。

このため、市民や空家所有者等に対する総合相談窓口を設置し、関係課や関係団体等と連携して対応する体制を整備するとともに、空家等の適切な管理に向けた情報提供や意識啓発を進めることにより、管理不全な空家等の解消及び発生未然防止を図ります。

取組み 6 空家所有者等への啓発

- セミナーの開催、チラシの作成配付などにより、空家所有者等への周知、啓発を行います。
- 建物の異動（新築・増築・滅失など）の事実を知り得た場合、適切な登記がなされるよう関係者への指導等を行います。
- 除草や空気の入れ替え、郵便物の確認、外観点検など空家等の管理業を営む市内事業者の情報収集を行い、空家所有者等への情報提供を行います。
- ふるさと納税は、市に縁のある市外在住者から寄附をいただく場合があることを踏まえ、民間事業者との連携により、寄附者に対するお礼の品に「市内所有空家等の維持管理サービス」を追加します。

取組み 7 地域による見守り等の促進

- 空家所有者等が転勤や入院、施設入所などにより長期不在となる場合、町内会、まちづくり協議会などの地域組織へ連絡先を添えて申出ることについて、推奨・啓発します。その上で、地域組織との連携により、空家等の簡単な維持管理、冬期の見回り、空家所有者等への連絡など、地域における見守りを促進します。
- 地域の方々により空家等を維持管理する仕組みをつくり、空家所有者等へ周知啓発することを検討します。

取組み 8 相談体制の充実

- 市の総合相談窓口を設けるとともに、岐阜県の設置する「空き家・すまい総合相談室」と連携し、適切な管理にかかる相談体制を整備します。
- 空家等活用を目的に市内で活動するNPO団体等との連携により、空家所有者等や空家等の利用希望者を対象とした相談会等を開催します。
- 弁護士による無料法律相談を定期的で開催し、空家等対策を含め様々な相談に応じます。
- 空家等の活用、適切な管理、管理是正を図るため、専門家による無料相談を実施します。

② 活用の促進

居住や使用がなされずに放置された空家等は、周辺的生活環境へ悪影響を及ぼす場合がある一方で、当該空家等（解体後の跡地を含む）が有効活用され、空家等の状態の解消を図ることができた場合、市全体や地域にとって重要な地域資源となります。

また、空家等となっている期間が長期化すればするほど、老朽化が進んだり、相続関係が複雑化するなど、売却や賃貸等による活用が困難になる傾向があるため、できるだけ早期に対応することが重要となります。

このため、不動産市場における売買や賃貸など空家等の流通促進を図るとともに、空家等の取得や改修費に対する支援、情報提供や相談体制の構築等による活用促進に取り組めます。

取組み 9 関連団体等との連携による流通促進

- 中心市街地における「空き家空き店舗等物件紹介サービス」による起業しやすい環境の整備を進めます。
- 市と不動産、法務などの専門分野を所掌する関係団体等との新たな協定を締結し、空家等が不動産市場へ結びつく仕組みづくり、相談会の共同開催などにより、中古住宅市場の流通性を促進します。

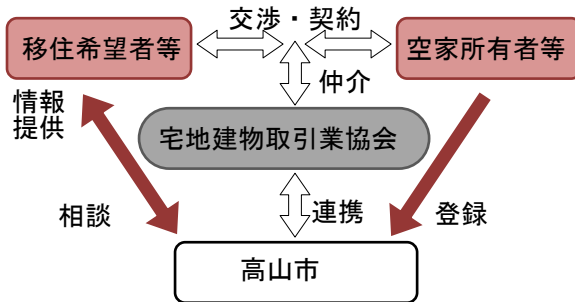
取組み 10 空家等の流通促進に資する各種制度等の啓発

- 移住・住みかえ支援機構においては、一定の条件のもと、個人住宅を借上げて転貸し、空家所有者等には賃料収入を保証する「マイホーム借上げ制度」を実施しています。市では、空家等の流通促進に資するものとして当該制度の紹介窓口に登録し、周知等を進めます。
- 「DIY型賃貸」については、借り手の費用負担により賃貸住宅の修繕や模様替え等を行い、退去時の原状回復も不要とする住宅契約の仕組みで、貸し手は、入居前の修繕費用が不要となる一方、借り手にも自分好みに部屋を改修できる等のメリットがあります。空家等を市場に出す場合のインシヤルコストが抑えられるため、空家等の流通を促す効果があり、あらゆる機会を捉えて当該制度の普及啓発を進めます。
- 平成28（2016）年度税制改正により開始された「相続した空家譲渡所得の特別控除（3,000万円）」の周知、証明書の発行等を通じ、制度の円滑な運用・普及に努めます。
- ホームインスペクション制度（住宅診断士による調査）、住宅履歴情報（いえかるて）など、住宅を探している人が安心して中古住宅を選択できるようにするための制度の周知、啓発を図ります。
- 住宅金融支援機構においては、高山市多世代同居促進事業や飛騨高山ふるさと暮らし・移住促進事業、まちなか定住促進事業を活用された方を対象に、借入金利を当初の5年間金利を0.25%引き下げる「フラット35」を実施しています。

取組み 11 移住者向け空き家紹介制度の設置・運用

- 売却・賃貸を希望する市内の空家所有者の登録情報をホームページ等で紹介し、移住希望者などに情報提供する「空き家紹介制度」を設置・運営します。
- 平成28（2016）年度に実施した市全域の空家等調査の成果等を活用し、「空き家紹介制度」の登録物件の増加など充実・活性化を図ります。

【空き家紹介制度のイメージ】



取組み 12 公共施設、公共的施設等としての活用

- 空家等を購入又は借用し、公共施設として各種の行政目的に応じて活用するとともに、関係団体等との連携により運用します。

主なものとして、次の活用例があげられます。

	名称	主な機能
(1)	かんかこかん	観光客等のお休み処、乳幼児親子のつどいの広場、まちづくり団体の拠点など
(2)	よって館	高齢者等の健康教室、多世代交流サロン、情報発信の場など
(3)	まちの縁側	観光客等のお休み処、地域のコミュニティサロンなど
(4)	サテライトオフィス	都市部に本拠を置く企業等が、離れた場所に設置するオフィスで、自然が豊かで通勤ラッシュが無いなど労働環境が良く、遠隔勤務できるような情報通信設備を整備した施設
(5)	インキュベーション施設	起業家を育成するとともに、新たなビジネスの創出を支援する施設
(6)	飛騨高山まちの体験交流館(旧森邸)	伝統工芸・行事の展示、伝統芸能の修得や発表、観光客等の交流スペースなど伝統文化をテーマとした拠点施設
(7)	若者等活動拠点施設(旧村田邸)	次代を担う若者等が地域でいきいきと暮らし、活動することができる拠点施設

※(1)～(6)整備済、(7)計画・構想段階（平成29年度末現在）

- 地域活動の拠点（コミュニティサロン等）としての活用を促進するほか、地域で公益目的での活用を希望される場合等の空家所有者等とのマッチング、建築基準法への適合など適法性の確保のための助言などを行います。
- 地域団体における空家等活用の事例集の作成、用途変更にかかる手続きマニュアルの策定を検討します。

取組み 13**空家等の改修に対する支援等による空家再生**

- 飛騨地域以外から市内へ移住する場合、空家等の取得又は賃貸、改修等に対する支援を行い、移住者の獲得、地域活性化を促進します。その他、関係団体等との連携による相談窓口の開設、就農移住支援、シティープロモーションの展開など、総合的な移住促進策に取り組めます。
- 中心市街地の区域内へ移住する場合、空家等の取得、改修等（新築も対象）にかかる経費に対する支援を行い、まちなか居住、中心市街地の活性化を促進します。
- 空家等を高齢者入所施設（グループホーム等）へ改修する場合、国の補助制度を活用した支援を行い、高齢者の福祉向上を図ります。
- 耐震性能の劣る木造住宅の耐震診断を無料で実施するほか、耐震改修工事に対する支援を行い、住まいの耐震化を促進します。（再掲）
- 「空き家紹介制度」登録物件で、空家所有者等の同意を得た空家等について、活用方法を具体的に提案することで空家等の活用促進を図ります。
- 市内金融機関との連携によるリバースモーゲージローン（自宅を担保とした借入金的一种）や移住者向けローンなどの金融商品の開発、利用促進を図ります。
- 「岐阜県住宅リフォーム推進協議会」が開催するリフォームの普及・促進のための消費者向け講習会・相談会、事業者向け研修会などと連携し、空家等リフォームの普及を図ります。

取組み 14**中心市街地における取組み**

- 中心市街地の区域内へ移住する場合、空家等の取得、改修等（新築も対象）にかかる経費に対する支援を行い、まちなか居住、中心市街地の活性化を促進します。（再掲）
- 中心市街地の区域内で事業を営むために空き店舗を借上げる場合、賃貸・改修等に対する支援を行い、起業しやすいまちづくり、中心市街地の活性化を促進します。
- 中心市街地における「空き家空き店舗等物件紹介サービス」による起業しやすい環境の整備を進めます。

取組み 15**産業政策としての企業誘致や空き店舗等の活用促進**

- 市内に立地する企業に対し、事務所等の借上げや初期投資、市民の常雇用等の経費に対する支援を行い、雇用機会の創出による定住促進、産業振興を図ります。
- 中心市街地の区域内で事業を営むために空き店舗を借上げる場合、賃貸・改修等に対する支援を行い、起業しやすいまちづくり、中心市街地の活性化を促進します。（再掲）
- 民間団体等との共催により、空家等利用希望者を対象とした空家見学会、マッチングイベント等を開催します。
- 市内における観光客向けの簡易宿泊施設、民泊等については、保健所等との連携により適法性の確保を図るほか、空家等活用策の一例として、実態把握を進めます。
- 市内における空家等や空き店舗等の活用例を収集し、リノベーション事例集として取りまとめ、ホームページ等において公開します。
- 「空き家紹介制度」登録物件で、空家所有者等の同意を得た空家等について、活用方法を具体的に提案することで空家等の活用促進を図ります。（再掲）

取組み 16**歴史的な町並における取組み**

- 伝統的建造物等の現状変更行為に関する許可、建築確認申請に対する指導等を通じ、可能な限り除却を避けるなど、地域特性に応じた良好な市街地環境の整備を進めます。
- 伝統的建造物の修理・修景に対する助成、防災設備の設置に対する助成、県・市指定文化財の管理・修理に対する助成などを通じ、伝統的建造物等の保存継承を進めます。
- 景観重要建造物の指定、景観重要建造物の修景に対する助成、市街地景観保存区域内建造物の修景に対する助成により、郷土の重要な歴史文化資産の保存を図り、美しい景観と潤いのあるまちづくりを推進します。
- 行政目的での活用が見込まれる空家等については、必要に応じ市で購入、寄附採納を受ける等により取得して整備・活用することを検討します。
- 伝統構法木造建造物の耐震化マニュアルに基づく耐震改修に対する助成による安全対策のほか、関係団体等との連携による新たな町家再生につながる施策などの検討を進めます。
- 歴史的な価値を有する建築物の維持、保全を図るため、建築基準法等の規制緩和（古民家の建築基準法の適用除外等）に関して必要な条例の制定を検討します。

取組み 17**福祉政策としての空家等の活用促進**

- 社会的弱者や低所得者等の住居確保、自立支援としての空家等の活用を検討します。

取組み 18**農山村地域における取組み**

- 飛騨地域以外から市内へ移住する場合、空家等の取得又は賃貸、改修等に対する支援を行い、移住者の獲得、地域活性化を促進します。その他、関係団体等との連携による相談窓口の開設、就農移住支援、シティープロモーションの展開など、総合的な移住促進策に取り組めます。（再掲）
- 農家レストランや自然体験施設など、空家等の活用や地域活性化に結びついている全国の事例を情報収集し、ホームページ等において紹介するなど情報提供を行います。
- グリーンツーリズム、ヘルスツーリズムなどの活動拠点として、関係団体等との連携による空家等の活用を検討します。

取組み 19**相談窓口、情報提供等の充実**

- 市の総合相談窓口を設けるとともに、岐阜県の設置する「空き家・すまい総合相談室」と連携し、販売・賃貸、解体など幅広いニーズに対応する相談体制を整備します。（再掲）
- 空家等の活用、適切な管理、管理是正を図るため、専門家による無料相談事業を実施します。（再掲）
- 空家等活用を目的に市内で活動するNPO団体等との連携により、空家所有者等や空家等の利用希望者を対象とした相談会等を開催します。（再掲）
- 空家等の活用促進に資する市や国・県、関係団体による支援制度等の情報収集を行い、ホームページ等において周知し、利用促進を図ります。

4. 管理不全の是正

管理不全が認められる空家等、又は周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空家等に対しては、当該空家等の状態や悪影響の程度などを総合的に勘案し、空家所有者等に対して自主的な対応を促すほか、改善がみられない場合等は法に基づく指導や勧告、命令などの必要な措置を講じます。

① 自主的な対応の促進

管理不全が認められる空家等の所有者等が判明した場合は、当該空家所有者等に管理責任があることから、問題の改善に自ら取組むよう働きかけます。

対応の記録を残すため、緊急性が認められる場合を除いて文書による働きかけを原則とし、遠方に居住するため空家等の状態を把握していない所有者等や、相続した空家等の位置関係などを十分に把握していない空家所有者等も考えられることから、位置図や現況写真を添付します。

空家所有者等の事情の把握に努め、問題の改善を難しくしている課題等がある場合は、必要に応じ関係団体等との連携による支援などを通じ、自主的な対応を促進します。

取組み 20 空家所有者等への要請、指導

- 全市的な空家等調査で把握、または市へ相談や通報等が寄せられた問題のある空家等については、現地確認や近隣住民への聞き取り等を踏まえ、「特定空家等」に該当するか、空家特措法以外の法令に抵触がないかの判断を行います。「特定空家等」などには該当しないと判断した場合においても、行政の関与が必要と判断した事例については、空家所有者等を調査のうえ、文書等により適切な管理等を要請、指導します。
- 必要に応じ、事例に応じたより専門的な相談窓口への橋渡しを行うとともに、「空き家管理業」とのマッチングを図ります。

取組み 21 管理不全の是正等に対する支援

- 空家等の活用、適切な管理、管理不全の是正を図るため、専門家による無料相談事業を実施します。
(再掲)
- 歴史的な価値を有する建築物の維持、保全を図るため、建築基準法等の規制緩和（古民家の建築基準法の適用除外等）に関して必要な条例の制定を検討します。(再掲)
- 豪雪時における除排雪など、緊急対応措置を検討します。
- 相続人が居ない場合などに、裁判所に選任された弁護士等が財産の処分や整理などを行う「不在者（相続）財産管理人」について、経済性が認められる空家等は裁判所への申し立て等を検討します。

② 除却

老朽化し倒壊の危険性が高いなど、周辺に危害を及ぼす可能性がある空家等について、空家所有者等が経済的な理由により除却しがたい場合に、様々な支援を行い、空家所有者等が自ら空家等の除却に努めることで、老朽空家等の除却の推進に努めます。

管理不全が認められる空家等の所有者等が確知できないとき、空家所有者等に再三に渡って要請したにも関わらず対応がなされないときは、空家等の物的状態のほか、立地条件などから周辺の建築物や通行人に被害等をもたらすおそれがあるか、悪影響の程度や緊急性を勘案し、特定空家等として空家特措法に基づく措置の対象とするか、慎重に判断を行います。

取組み 22 除却に対する支援

- 周辺に危害を及ぼす可能性がある空家等について、経済的な理由により除却しがたい場合、除却費用の助成により老朽空家等の除却支援をします。
- 市内金融機関との連携による空家解体ローンなどの金融商品の開発、利用促進を図ります。
- 空家等の除却に際しては、手続きや法令の順守、有害物質の適切な取扱い、法務局への建物の滅失登記などについて啓発・指導を行います。

取組み 23 特定空家等に対する措置

- 空家等の調査に際し必要と認める場合、調査の5日前までに空家所有者等に通知するなど所定の手続きを経て、空家特措法第9条第2項に基づく立入調査を実施します。(再掲)
- 「特定空家等」の判断基準を設けるとともに、空家特措法、国指針等に基づき、適切な措置を講じます。

1) 特定空家等に関する審査会

空家等が特定空家等に該当するか否か、また講ずべき措置については、多角的な観点から判断する必要があるため、外部の建築士等で組織する「高山市特定空家等審査会」を設置し、諮問・答申を踏まえ市が判断するものとします。

2) 特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する基準は、空家特措法第14条第14項に基づく『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、別途定めることとします。

3) 特定空家等に対する具体的措置（空家特措法に規定する措置）

手順 1	助言又は指導
○特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木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じるよう「助言又は指導」を行います。建物と土地の所有者等が異なる場合は、市で確知できるそれら全ての者に対して行います。	

手順 2	勧告
○「助言又は指導」を行ったにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されていないと認める場合、相当の猶予期限を付して、必要な措置をとるよう「勧告」を行います。建物と土地の所有者等が異なる場合は、市で確知できるそれら全ての者に対して行います。	
○「勧告」を行った場合、その特定空家等の敷地が固定資産税等の住宅用地特例にかかる課税標準の特例（住宅用地特例）の対象の場合は、対象から除外することとします。	

固定資産税等の住宅用地特例

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
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3	2/3

※集合住宅の場合、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となります。

※併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なります。

手順 3 命令

- 「勧告」を行ったにも関わらず、正当な理由なく、その「勧告」にかかる措置をとらず、特に必要があると認める場合、相当の猶予期限を付して、その「勧告」にかかる措置を「命令」することとします。「命令」しようとする場合、以下の弁明の機会を付与します。

ア	あらかじめ、その措置を命じようとする者又はその代理人に対し、命令しようとする措置やその事由、意見書の提出先、提出期限を記載した通知書を交付し、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。
イ	アの通知書を受けた者から、通知を受けた日から5日以内に、意見書の提出に代えた意見聴取の請求があった場合、措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求め、公開による意見聴取を行います。
ウ	イの意見聴取を行う場合に、命じようとする措置や意見聴取の期日、場所を、期日の3日前までに、通知するとともに公告します。 意見聴取に際しては、証人の出席、自己に有利な証拠の提出が可能です。

- 上記の弁明の機会を付与したうえで、提出期限までに意見書の提出がなかった場合等や、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令にかかる措置が適当でないと認める場合は、「勧告」にかかる措置をとることを「命令」します。
- 「命令」した場合、当該「命令」にかかる「特定空家等」に標識を設置し、市の広報紙への掲載やインターネットの利用その他所定の方法により公示します。

手順 4 戒告

- 相当の履行期限を定め、その期限までに履行されない場合、代執行する旨を文書で戒告します。

手順 5 行政代執行

- 必要な措置を「命令」した場合において、措置を命ぜられた者がその措置を履行しない、履行しても十分でない、履行しても期限までに完了する見込みがない場合、命ぜられた者の負担において、その措置を市が実施、又は委任した者に行わせます。
- 代執行の終了後、市は命ぜられた者から実際に要した費用を徴収します。

手順 6 公告・略式代執行

- 必要な措置を「命令」しようとする際、市に過失なくその措置を命ぜられるべき者を確知できない場合、あらかじめ相当の期限を定めて公告したうえで、その措置を市が実施、又は委任した者に行わせることができます。

その他 過料

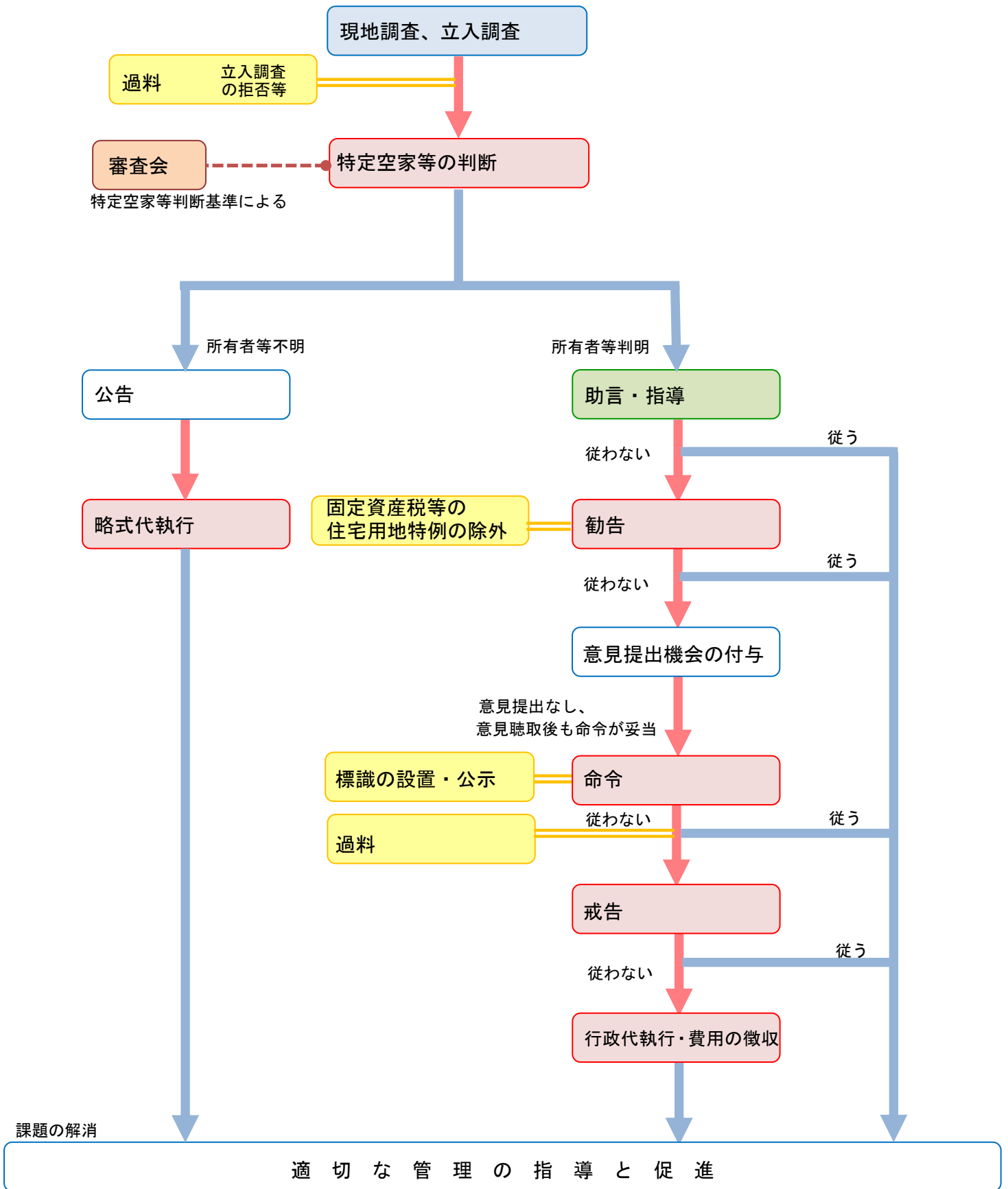
- 「助言又は指導」から「勧告」までの措置のため、職員又は委任した者に空家等と認められる場所に立入調査をさせることができますが、当該調査を拒み、妨げ、又は忌避した場合、空家所有者等に対する20万円以下の過料（簡易裁判所における裁判による）が定められています。
- 「命令」に違反した場合、空家所有者等に対する50万円以下の過料（簡易裁判所における裁判による）が定められています。

○特定空家等に対する対応は、空家特措法によるものだけとは限らず、他の法令等に基づく措置を講ずる場合があります。

法令	目的
建築基準法（昭和25年法律第201号）	著しく保安上危険な建築物の是正
消防法（昭和23年法律第186号）	火災予防
道路法（昭和27年法律第180号）	立木等が道路に倒壊した場合に支障を排除
災害救助法（昭和22年法律第118号）	災害における障害物の除去
廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）	一般廃棄物の除去、生活環境の保全上の支障防止

○空家等の状況によっては、措置の対象物ごとに異なる法令を組み合わせることも考えられ、各法令により、目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状況や悪影響の度合い、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択していきます。

保安上の特定空家等への対応フロー



5. 跡地の活用

老朽化が著しく改修等したとしても活用の難しい空家等については、速やかな除却を促すことが有効な対策の一つであり、それが次の土地利用につながっていきます。一方、除却のみを進めた場合、空き地が増加し、そのまま放置されるなど別の問題が生じることも懸念されます。

このため、空家等の除却後の跡地について、管理不全な空き地のまま放置させず、良質な土地利用を促すため、跡地の活用を図ります。

また、空家等を除却して更地にする場合、隣地所有者との紛争の未然防止や跡地の活用の促進を図るため、空家等の敷地境界を明確にすることが期待される土地境界線の見極めに重要な構造物や境界標識等の保存について、関係団体等との連携により空家所有者等への啓発を図ります。

取組み 24 跡地の民間利用の促進

- 空き地の目隠しとなる生垣や板塀などの設置に対する支援により、潤いのあるまちづくりを促進します。
- 地域のコミュニティスペース、共同菜園、児童遊園等として、地域団体が地域の需要にあわせた公益目的での活用を希望される場合、空家取壊し後の空き地所有者等とのマッチング等を行います。
- 空家等と同様、宅地建物取引業協会などとの連携により、市場への流通を促進し、周辺土地との一体利用や都市計画法に基づく開発行為も含めた利用促進を図ります。

取組み 25 跡地の公共的活用

- 中心市街地において誰もが気軽に利用できる憩いの場（まちかどスポット）として活用するなど、回遊性を促進します。
- 立地条件の良好な一団の空き地については、民間団体との連携により企業誘致の候補地として把握し、企業への情報提供、空家取壊し後の空き地所有者等との橋渡しなどを行います。
- 臨時駐車場、排雪所、防災空地等として、立地や敷地面積、形状、ニーズ等に即した公共的な活用を検討します。

6. 相談・実施体制の整備

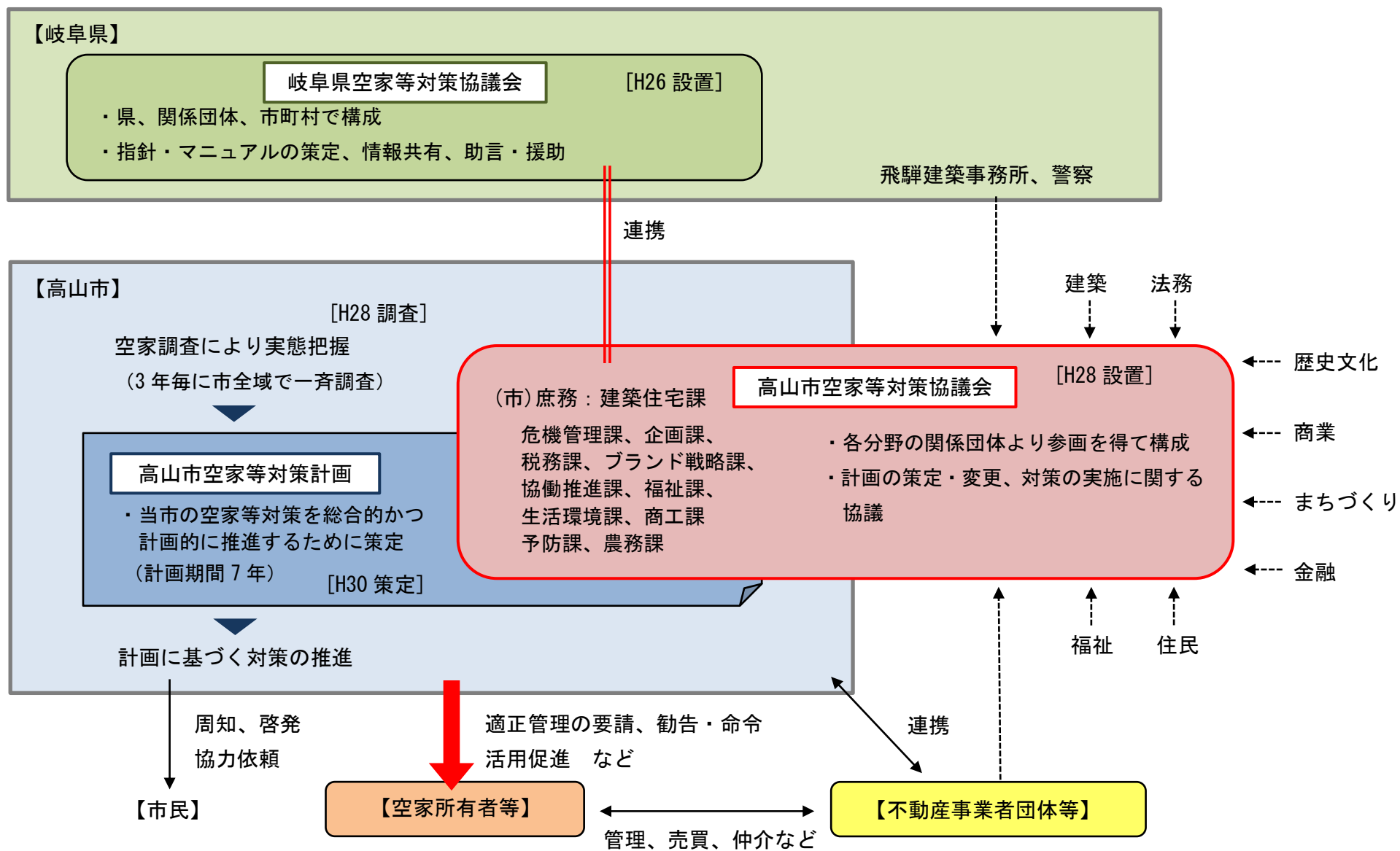
空家等対策の推進に際しては、庁内の様々な部局のほか民間団体も含めた幅広い分野に関係することから、必要に応じて対策に関する協議を行い、緊密に連携して対応を進める必要があります。

空家等対策を推進するうえでの組織を設置するなど、適切に対応できる体制を整えます。

取組み 26 体制の整備、運用

- 空家等対策の主管部局は、都市政策部建築住宅課とします。
- 「岐阜県空家等対策協議会」へ参画し、県や県内市町村、構成員となる民間団体等との連携した取組みを推進します。
- 庁内の関係部局で構成する「高山市空家等関係課連絡会議」を設置し、連携した対応を進めます。また、外部団体等と市関係部局で構成する「高山市空家等対策協議会」を設置し、空家等対策計画の内容や計画に基づく対策の実施等について意見を求めます。
- 市内において、空家等対策に資する活動を行う事業者、組織、NPO団体などとの連携を図ります。また、合同による勉強会の開催などに取組みます。

【高山市空家等対策協議会の設置イメージ】



第5章 その他事項

1. 市条例の制定

空家等対策を総合的に推進するためには、空家特措法及び関係法令のほか、それらを補完し、行政の関与が必要な課題等に対し、幅広く対応するための仕組みが必要です。

市の空家等対策に関する基本的な考え方を示すとともに、特定空家等に類似した空家等への対応、特定空家等を判断するための審査会などについて検討を行い、それらを明確化した条例の制定に向けた取り組みを進めます。

2. 国・県への要望

国や県に対し、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るほか、国に対しては、必要に応じ空家等対策の推進に資する法制度の改正等の要望を進めます。

3. 計画の見直し

空家等は、市の人口・世帯数の推移、高齢化の進行、住宅の供給状況など様々な要因により発生し、今後も増加していくことと予測されます。このため、各種施策の実施による実績・効果検証を行い、中長期的視点から取組みを継続・発展させていくことが重要となります。

このため、本計画の進捗や検証結果などについて、定期的に「高山市空家等対策協議会」に報告・意見聴取を行うとともに、必要のある場合は、計画の見直しを行います。

4. 計画の公表

空家特措法第6条第3項の規定に基づき、本計画の策定又は見直しを行った場合、市のホームページに掲載するなどにより、その内容を公表します。

高山市空家等対策計画 平成30(2018)年6月

高山市

〒506-8555 岐阜県高山市花岡町2-18

高山市 都市政策部 建築住宅課

TEL 0577-32-3333(内線2312)

FAX 0577-35-3168

E-mail ken-j@city.takayama.lg.jp