

揖斐川町空家等対策計画

1. 計画の概要

◆計画策定の背景

空家の適切な管理は所有者の責務になっていますが、適切に管理されず老朽化が進行している空家は、周辺の居住環境に様々な悪影響を与え、社会問題として注目されています。

このような状況の中、平成 27 年 5 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。)が施行されました。また、令和 5 年 12 月には「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が施行されました。空家が地域にもたらす様々な問題が顕在化しつつあるため、多面的・総合的な空家対策を進めていきます。

◆計画の位置付け

本計画は、空家法第7条に規定される空家等対策計画であり、国や県の基本的な指針に即した計画としています。本計画は、「揖斐川町第3次総合計画」や「揖斐川町まち・ひと・しごと創生総合戦略」と連携する計画として位置づけます。

◆計画期間

2026(令和 8)年度から
2030(令和 12)年度まで 5 年間

◆計画対象地区

揖斐川町内全域

◆対象とする空家等の種類

「空家法」第 2 条第 1 項で規定する「空家等」及び「空家等となるおそれのある住宅」

【空家法第 2 条第 1 項】

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)

2. 空家現地調査の結果及びアンケート調査の結果

令和 7 年の現地調査にて、空家の可能性が高い建物を 1,039 件確認しました。建物の所有者に対し、空家になった背景や現在の状況、今後の予定等に関するアンケートを実施した結果、令和 7 年の空家件数は 907 件となりました。

アンケート結果から、相続により取得した空家が多く、空家の所有者が揖斐川町外(遠方)に居住しているケースが多いことがわかり、今後の利用予定がなく方針が決まらないことや、解体を考えているが、解体費用が多額であるため、解体できないとの声が多く寄せられました。

また、維持管理で困っていることや管理していない理由として空家までの距離が遠いとの回答が多かったことから、維持管理におけるサポート体制や制度の充実が必要となっています。

地域名	空家家数(件)
揖斐川	364
谷汲	129
春日	206
久瀬	62
藤橋	50
坂内	96
合計	907

7. 空き家対策の実施体制

空き家もたらす問題は、多岐にわたるものであり、庁内関係部署、揖斐川町空家等対策協議会、外部専門家団体が相互に連携して対処する必要があります。

(1) 空き家に関する対策の実施体制

- 住民等や所有者等からの総合相談窓口を建設課空家対策室が担当し、内容に応じて庁内関係部署や専門家団体等と連携して対応を実施します。
- 国、県等の上位機関から新たな法制度等の情報を収集し、必要に応じて技術的な助言を得て的確な空家対策の実施に努めます。

(2) 揖斐川町空家等対策協議会

- 空家法第 8 条に基づく法定協議会として、「揖斐川町空家等対策協議会」を設置し、空家等対策計画の策定及び空家等対策全般について協議するとともに、特定空家等への対応についても協議します。
- 揖斐川町空家等対策協議会の委員は、町長のほか地域住民、学識経験者(法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する分野)、その他町長が必要と認める者で構成します。

(3) 専門家団体との連携、協定締結

- 総合的な空き家対策を推進することを目的として、建築、不動産、法務等の専門家団体との空き家対策に関する協定の締結、関係団体との連携、空家等管理支援法人の指定を目指します。
- 町民からの空き家に関する相談事例に関する意見・情報交換を定期的に行うなどの連携を強化することで、空き家の相続から管理、利活用に至るまで、空き家に関係する複合的な課題の解決を図ります。

8. 計画期間における目標設定

空家等の適切な管理や利活用を促進するため、目標指標を次のとおりとします。

指標	単位	策定時の値	目標値
空家等の件数	件	907 (R7)	900 (R12)
空き家バンクのマッチング件数(年毎・累計)	件	54 (累計)	4 ・ 20 (年毎) (R8-R12 累計)
揖斐川町空家等除却補助金を活用した除却件数(年毎・累計)	件	17 (累計)	5 ・ 25 (年毎) (R8-R12 累計)

9. 空き家に関する相談窓口

行政サービスの向上及び効率的な行政運営のため、総合相談窓口を建設課空家対策室に一本化しています。受け付けた相談は、相談内容から関係各部署の役割内容を踏まえて部署間の連携を図り対応します。

建設課 空家対策室 0585-22-2801(直通)

3. 揖斐川町の課題

ア 人口減少及び高齢化の進行に伴う課題 ・人口に対する高齢者の割合は県平均や近隣自治体と比べて高い ・相続等で取得した所有者等が町外に居住していることで、適切に管理できない建物が多い	イ 空き家の活用に関する課題 ・耐震性が不明な空き家が多いため需要が喚起されにくい ・「売りたい」「貸したい」等の利活用を考える空き家所有者のニーズが多い
ウ 管理不全な空き家が引き起こす課題 ・地震による倒壊、失火・放火による火災延焼、害虫発生や樹木の越境、不審者の侵入等が増加するおそれがある	エ 空き家の所有者等の認識に関する課題 ・管理不全空家等及び特定空家等に認定され、町から勧告を受けると固定資産税が増加するが、その制度を知らない所有者が多い ・管理意識が不十分な所有者により「危険な空き家」が発生

4. 空き家対策に関する基本的な方針

空き家対策の第一歩として、空き家の発生を抑制することが重要になります。

また、空き家となった住宅については管理不全を予防するための支援を行います。空き家の適正管理を促す取り組みを展開し、居住環境の保全と利活用の促進につなげます。

これらのことから、基本的な方針を次のとおりとします。

- ① 空き家の発生抑制と適正管理
- ② 空き家の利活用、跡地利用の促進
- ③ 地域の居住環境の保全

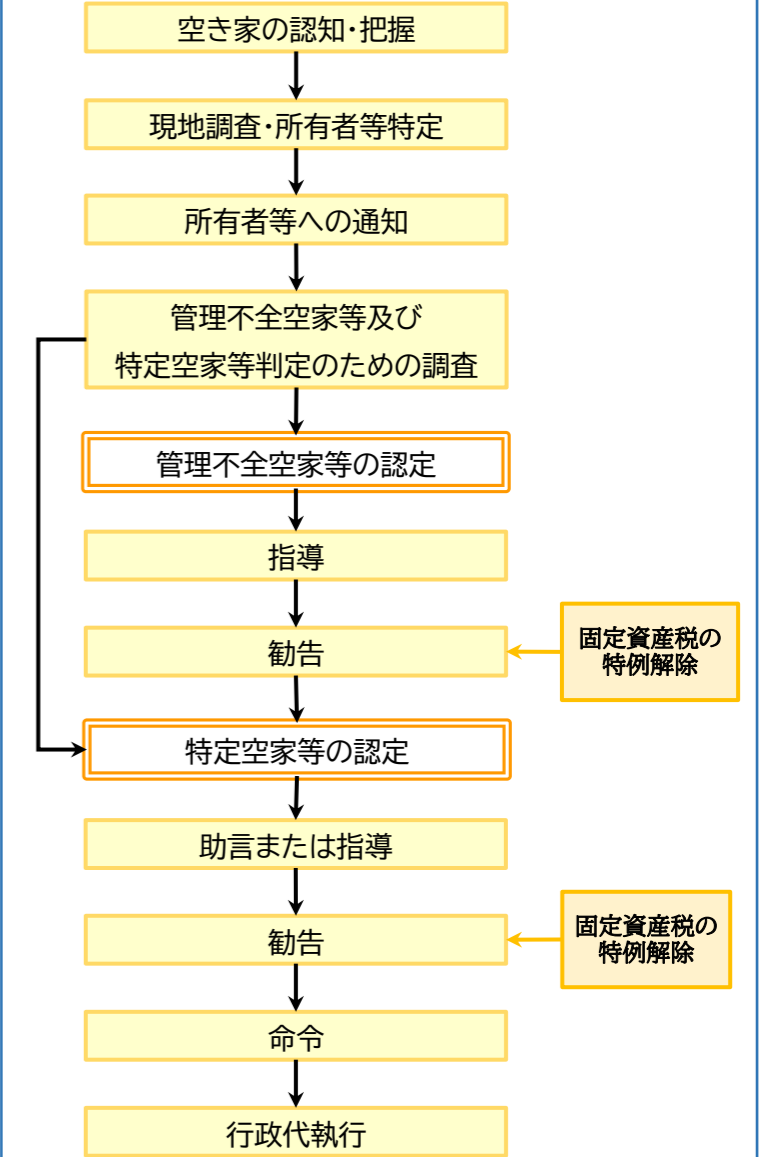
5. 空家等対策計画の取組

空き家対策に関する基本的な方針に基づき、次のとおり取り組みます。

基本的な方針	対策の方針	取り組み
① 空き家の発生抑制と適正管理	空き家となる前の段階での啓発	・現在の空き家所有者だけでなく、将来相続予定のある方や、町内外の関係者を対象とした空き家相談会を実施 ・空家等管理活用支援法人の指定、専門家団体との連携、協定締結を推進し、相談体制を整備することにより、総合的な体制を整備
	所有者等自身による空き家管理の重要性の啓発	・管理の重要性や空き家に関する町の制度について作成したリーフレットを固定資産税納税通知書の送付と併せて配布し、適正管理の重要性を周知
	空き家に関するデータベースの整備	・現地調査結果及びアンケート調査結果を空家台帳に整理し、住民からの情報、行政からの指導等履歴等をデータベース化するとともに、所在地については GIS にてポイントデータ化
② 空き家の利活用、跡地利用の促進	空き家バンクの運用	・町外の都市部居住者の「田舎暮らし」や移住・定住希望のニーズに応えるとともに、定住促進による地域の活性化を図ることを目的として、揖斐川町「空き家バンク」を運用
	空き家改修の補助制度の周知	・「空き家バンク」に登録された物件の改修費用の一部を助成する制度である「揖斐川町田舎暮らし住宅活用奨励金」の周知
	中古住宅の流通促進	・中古住宅を安心して取引するため、既存住宅状況調査(インスペクション)に対する補助を検討し、木造住宅無料耐震診断、耐震改修助成などの制度普及を推進
	危険な空き家の除却補助制度の周知	・老朽化して倒壊のおそれのある危険な空き家の除却を推進するため、「揖斐川町除却補助事業」の積極的な周知
	税制・財政等支援策の周知・啓発	・相続した空き家や除却後の土地の売却時における優遇税制制度である「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」等、税制・財政等の支援策の情報提供
③ 地域の居住環境の保全	管理不全空家等及び特定空家等の認定及び措置	・危険な空き家の所有者に対し、任意の行政指導を行い、行政指導で改善が見込めない場合、空家法に基づき対応
	管理不全な空き家の把握と特定空家等の発生防止	・必要に応じて巡回パトロールを実施し、影響が少ない段階で管理不全な空き家を発見し、適切な管理を促すことで特定空家等の発生を防止

6. 管理不全空家等及び特定空家等対応

適切な管理がされていない空き家については、揖斐川町空家等対策協議会で協議しながら、下記手順により対応していきます。



※所有者不明の場合、上記フローとは別に「所有者不明土地建物管理 制度」等を状況に応じて活用することとします。