

郡上市空家等対策計画



郡 上 市

郡上市空家等対策計画

目 次

1	空家等の現状及び対策の実施に関する基本的な方針・・・・・・・・・・	1
1-1	計画策定の背景	
1-2	郡上市の空家等の現状	
1-3	課題（問題）	
1-4	空家等に関する対策の基本的な方針	
1-5	空家等に関する対策の対象とする地区	
1-6	対象とする空家等の種類	
2	計画期間・・・・・・・・・・	14
3	空家等の調査・・・・・・・・・・	14
3-1	調査概要	
3-2	調査対象地区	
3-3	調査対象空家等	
3-4	調査方法及び内容	
3-5	調査結果の取扱い	
3-6	関係機関との情報共有	
3-7	特定空家等に係る個別の情報収集	
3-8	継続した情報収集（把握）	
4	所有者等による空家等の適切な管理の促進・・・・・・・・・・	17
5	空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進・・・・・・・・・・	18
5-1	利活用に対する普及啓発	
5-2	空家等の状態・品質の維持又は改善	
5-3	利活用可能な空家等に関する情報の発信	
5-4	空家等の購入者等に対する支援	
5-5	空家等の他用途への転用促進	
5-6	特色のある取り組み事例や体制	
6	管理不全空家等や特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処・・・・・・・・	26
6-1	基本的方針	
6-2	特定空家等に関する判定の手続き	
6-3	特定空家等の判断基準	
6-4	空家等対策協議会との調整	
6-5	特定空家等に対する措置	
6-6	除却後の跡地利用	
7	住民等からの空家等に関する相談への対応・・・・・・・・・・	29
8	空家等に対する対策の実施体制・・・・・・・・・・	30
9	その他の空家等に関する対策・・・・・・・・・・	32
9-1	空家等対策計画の検証と見直し方針	
9-2	その他	

資 料 編

- 1 県内各市の空家率（平成 3 0 年／平成 2 5 年住宅・土地統計調査）
- 2 令和 2 年度空家等実態調査結果
- 3 特定空家等への対応フロー
- 4 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 5 郡上市空家等対策庁内検討会議設置要綱
- 6 郡上市空家等対策協議会設置条例

1 空家等の現状及び対策の実施に関する基本的な方針

1-1 計画策定の背景

近年、人口減少や高齢化の進展による施設入所者の増加等により、居住その他の使用がなされていない住宅や建築物（以下、「空家等」という。）が増加しています。

このような空家等の中で必要な管理がなされていないものは、老朽化による倒壊等危険性の増大、公衆衛生の悪化、景観の阻害、悪質利用の心配等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に大きな影響を及ぼすようになっていきます。今後、空家等の数はさらに増加することが見込まれ、空家等を取り巻く問題は一層深刻化することが懸念されています。

こうした状況を踏まえ、地域住民の安全や生活環境の保全、また空家等の活用を図るため、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「空家等対策特別措置法」という。）が公布、平成27年5月26日に施行され、国として空家等対策に取り組んでいく法的枠組みが構築されました。

空家等対策特別措置法では、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が第一義的な管理責任を負うものと位置付けるとともに、住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性を規定しています。また、既述のような地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす空家等を「特定空家等」と定義し、市町村に立入調査の権限を与え、市町村はその所有者等に対して、適正な管理のための助言、指導、勧告、命令をすることができるようになり、最終手段として行政代執行による撤去も認められました。

岐阜県においては、平成26年7月に「岐阜県空家等対策協議会」が組織され、平成27年1月に「空家等対策に係る対応指針」、「危険空家等対応マニュアル（令和3年から特定空家等対応マニュアルに名称変更）」が作成され、県と市町村の連携による空家等対策を推進することとなりました。

本市においても多数の空家等が存在し、多様な問題が発生していることから、市内の空家等の実態を把握するため、平成24年度に、各自治会・地区会の協力により「空き家・廃屋等実態調査」を実施しました。さらに、調査結果を踏まえ、空家等の問題解決に向けての検討方針を明確にし、具体的な対策を実施していくことを目的として、平成24年度及び平成25年度において、市民の代表や関係機関・団体で構成する「危険空き家・廃屋対策懇話会」を開催し、対策に向けた協議を行いました。その後、平成28年度に実施した実態調査結果を踏まえて、市民が安全・安心に暮らすことができる生活環境を確保し、空家等の活用による地域の活性化を目的として平成29年8月に郡上市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）を策定しました。

第2次郡上市総合計画においても、空家等対策を重要施策の一つに位置付けており、今後も本計画を基に適切な空家等の管理、特定空家等を発生させないための対策、特定空家等の解消、利活用可能な空家等を有効活用した移住・定住の促進及び起業への支援策など、市民が安全・安心に暮らすことができる生活環境を確保するとともに、空家等の活用の促進による地域の活性化のため、本計画を推進していきます。

なお、計画改定にあたっては、令和2年度に実施した実態調査の結果を踏まえるものとします。

●「空家等」

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。）。

【空家等対策特別措置法第2条第1項】

●「特定空家等」

次の状態にある空家等。

- 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
- 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

【空家等対策特別措置法第2条第2項】

1-2 郡上市の空家等の現状

1 住宅・土地統計調査からみる空家等の状況

「住宅・土地統計調査」（5年ごと）は、総務省統計局が実施する調査で、国全体の住宅とそこに居住する世帯の居住状況や世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするものです。

本統計は、国勢調査のように全世帯を対象とするのではなく、市区町村の人口規模別に調査区抽出率を設定して実施されます。平成30年に実施された調査では、直近の国勢調査における769調査区のうち152調査区を抽出して調査し、平成30年10月1日現在の総人口に合致するよう一定の比率を乗じて算出されています。

この調査によると、本市の空家等の現状は次のとおりとなっています。

（1）郡上市の居住世帯の状況

- ① 住宅総数17,890棟のうち、「居住世帯あり」の住宅は13,820戸で、住宅総数の77.2%を占めます。一方、空き家、建築中の住宅などの「居住世帯なし」の住宅は4,070戸で、住宅総数に占める割合は22.8%となっています。
- ② 「居住世帯なし」の住宅のうち、空き家については、平成25年の2,330戸から平成30年には2,680戸となり、15.0%の増となっています。
- ③ 別荘など普段は居住者のいない二次的住宅については、平成25年の2,220戸から平成30年には1,280戸となり、42.3%の減となっています。

【表 1】住宅・土地統計調査における郡上市の居住世帯の状況等

	居住世帯					H30		備考
	H20	H25	H30	増減	増減割合 (%)	住宅総数に占める割合	空き家総数に占める割合	
住宅総数	18,430	18,080	17,890	▲190	▲1.1	100.0	－	
居住世帯あり								
総数	13,810	13,450	13,820	370	2.8	77.2	－	
居住世帯なし								
総数	4,620	4,630	4,070	▲560	▲12.1	22.8	－	
一時現在者のみ (総数の内数)	40	60	120	60	100.0	0.7	－	昼間のみ滞在、交代で寝泊まり等
空き家総数	2,470	2,330	2,680	350	15.0	15.0		
賃貸用の住宅	390	380	380	±0	－	2.1	14.2	賃貸用
売却用の住宅	40	60	20	▲40	▲66.7	0.1	0.7	売却用
その他の住宅	2,040	1,890	2,280	390	20.6	12.7	85.1	長期間不在
建築中	70	20	10	▲10	▲50.0	0.1	－	棟上げのみ
二次的住宅	2,040	2,220	1,280	▲940	▲42.3	7.2	－	別荘等

[出典]「平成 20 年／平成 25／平成 30 年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

※増減及び増減割合：前回に対する数値

※賃貸用住宅：賃貸のために空き家になっている住宅

※売却用住宅：売却のために空き家になっている住宅

※その他の住宅：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(空き家の区分の判断が困難な住宅などを含む。)

※二次的住宅：別荘など普段は住んでいない住宅。(本計画では空家等には含めない。)

※数値の四捨五入処理により、各数値の合計や割合等は一致しない場合がある。以降、この統計調査結果について同様。

(2) 郡上市の空き家率の推移

本市の空き家については、平成 20 年には 2,470 戸(空き家率：13.4%)、平成 25 年には 2,330 戸(空き家率：12.9%)、平成 30 年には 2,680 戸(空き家率：15.0%)と増加に転じており、空き家率については、過去 2 回の調査よりも高く、また、全国及び岐阜県と比較してもいずれも高い数値であり、喫緊の課題であると言えます。

【表 2】郡上市の住宅総数、空き家総数の推移(単位：戸)

	H20	H25	H30
住宅総数	18,430	18,080	17,890
空き家総数	2,470	2,330	2,680

[出典]「平成 20 年／平成 25／平成 30 年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

※空き家総数は、二次的住宅を除いた数としている。

【表 3】 空き家率の推移 (%)

	H5	H10	H15	H20	H25	H30
郡上市	－	－	－	13.4	12.9	15.0
岐阜県	8.6	10.4	12.1	13.1	14.2	14.7
全 国	9.0	10.6	11.3	12.4	12.8	13.0
(参考) 平成 30 年調査	・ 県内 21 市平均 : 13.9% ・ 郡上市 : 15.0% (県内 21 市中 8 位) ・ 岐阜市 : 18.6% (県内 21 市中 1 位) ・ 可児市 : 9.4% (県内 21 市中 21 位)					
(参考) 平成 25 年調査	・ 県内 21 市平均 : 13.6% ・ 郡上市 : 12.9% (県内 21 市中 12 位) ・ 美濃加茂市 : 22.3% (県内 21 市中 1 位) ・ 海津市 : 9.5% (県内 21 市中 21 位)					
(参考) 平成 20 年調査	・ 県内 21 市平均 : 12.1% ・ 郡上市 : 13.4% (県内 21 市中 6 位) ・ 岐阜市 : 16.4% (県内 21 市中 1 位) ・ 本巣市 : 7.7% (県内 21 市中 21 位)					

[出典]「平成 5 年／平成 10 年／平成 15 年／平成 20 年／平成 25 年／平成 30 年
住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

※空き家率は、二次的住宅を除いた空き家総数を基に算出している。

※H5、H10、H15 における郡上市(合併前の旧町村)の調査データはない。

(3) 郡上市における空き家の特徴

ア 用途別の特徴

住宅・土地統計調査における危険な状態等となる可能性が高い「その他の住宅」については、平成 30 年では市内に 2, 280 戸存在し、二次的住宅を除く空き家総数に占める割合は 85.1%となっており、岐阜県の 48.3%、全国の 43.0%を大きく上回り、高い水準となっています。

【表 4】 郡上市の「空き家」用途別内訳(単位: 戸)

	空 家				
	総数 (A)	賃貸用の 住宅	売却用の 住宅	その他の住宅	
				数 (B)	割合 (B/A, %)
H30	2,680	380	20	2,280	85.1
H25	2,330	380	60	1,890	81.1
H20	2,470	390	40	2,040	82.6
(参考) H30 岐阜県	131,500	64,100	3,900	63,500	48.3
(参考) H30 全国	8,107,600	4,327,200	293,200	3,487,200	43.0

[出典]「平成 20 年／平成 25 年／平成 30 年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

イ 「その他の住宅」の建て方・構造別特徴と老朽化の状況

平成 30 年調査における「その他の住宅」の建て方・構造の内訳では、2,070 戸(90.8%)が、耐用年数が比較的短い「一戸建(木造)」であり、岐阜県(80.3%)、全国(68.8%)と比較しても高い割合となっています。

【表５】「その他の住宅」の建て方・構造別戸数内訳

(上段：戸数、下段：空き家総数に占める割合(%))

	総数	その他の住宅			
		一戸建		長屋建・共同住宅	
		木造	非木造	木造	非木造
H30	2,280	2,070 (90.8)	0 (3.1)	10 (0.4)	140 (6.1)
H25	1,890	1,640 (86.8)	30 (1.6)	20 (1.1)	210 (11.1)
(参考) H30 岐阜県	63,500	51,000 (80.3)	2,900 (4.6)	2,900 (4.6)	6,700 (10.6)
(参考) H30 全国	3,487,200	2,398,900 (68.8)	119,600 (3.4)	254,000 (7.3)	714,700 (20.5)

[出典]「平成 25 年／平成 30 年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

また、二次的住宅を除く空き家総数の 20.1%が老朽化(外観から「腐朽・破損ありと判断されたもの」)しており、人口減少、少子高齢化の進行により、老朽化空き家の割合は今後一層増えることが予想されます。

【表６】老朽化空き家の戸数と割合

(各調査年の上段：戸数、下段：各種別の老朽化の割合(%))

	空き家総数	賃貸用	売却用	その他の住宅
H30	540	40	0	500
	20.1	10.5	0	21.9
H25	330	60	10	260
	14.2	15.8	16.7	13.8

[出典]「平成 25 年／平成 30 年住宅・土地統計調査」(総務省統計局)

※空き家総数は、二次的住宅を除いた数としている。

(４) 住宅・土地統計調査における郡上市の空き家の現状のまとめ

本市における空き家の現状をまとめると、以下のとおりとなります。

- ①別荘等の二次的住宅を除いた本市の空き家総数、空き家率は、岐阜県、全国と同様にいずれも増加傾向にある。
- ②適正な管理がなされず特定空き家等となる可能性が高い「その他の住宅」の空き家総数(二次的住宅を除く。)に占める割合は、岐阜県、全国と比較して大幅に高い。特に全国値と比較すると２倍近い割合となっている。これは、表４から読み取れるように、空き家総数に対する賃貸用、売却用の割合が岐阜県、全国と比較して圧倒的に少なくなっているため、「貸したくない」「売りたいくない」という考えがあるほか「手放す方法が分からない」ということも考えられる。
- ③「その他の住宅」の中でも、耐用年数が比較的短く特定空き家等となる可能性の高い「一戸建て(木造)」の割合は、岐阜県、全国と比較して高い。

２ 令和２年度空家等実態調査からみる空家等の状況

第１回目として実施した平成２８年度調査(平成２４年度から実施した各地域での調

査結果を含む）に続き、第２回目となる調査を令和２年度に実施しました。手法としては、第１回目と同様に自治会や地区会に依頼して把握し、その情報を基に所有者等の確認を行いました。

【表７】令和２年度空家等実態調査結果（地域別）

○令和２年度実態調査

	全体 件数	①	②	③	④	⑤
八幡	554	73	16	46	36	453
大和	32	4	0	4	6	21
白鳥	98	20	4	13	3	70
高鷲	19	0	2	3	3	11
美並	34	13	2	4	7	11
明宝	60	12	0	10	12	47
和良	38	15	0	8	2	15
合計	835	137	24	88	69	628

○平成２８年度実態調査

	全体 件数	①	②	③	④	⑤
八幡	484	68	6	40	14	407
大和	28	3	0	1	0	24
白鳥	99	15	1	12	4	68
高鷲	28	0	6	3	3	16
美並	37	16	2	4	7	11
明宝	48	11	0	9	11	37
和良	38	15	0	8	2	15
合計	762	128	15	77	41	578

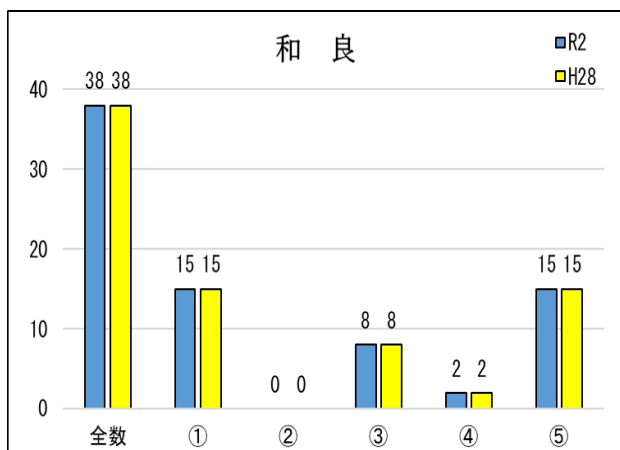
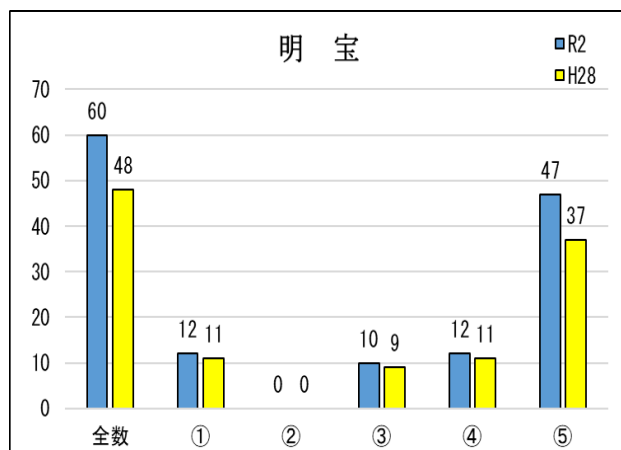
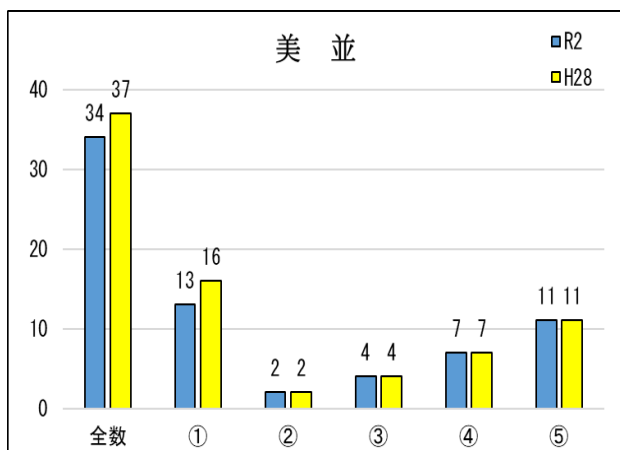
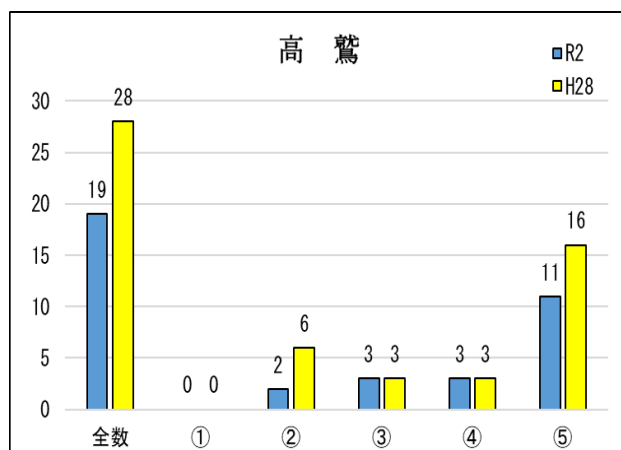
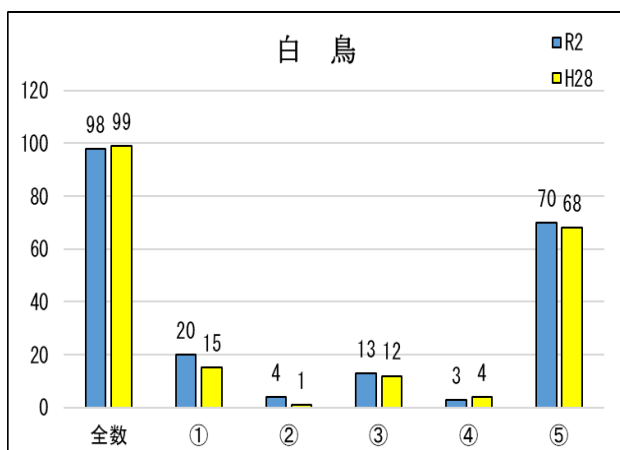
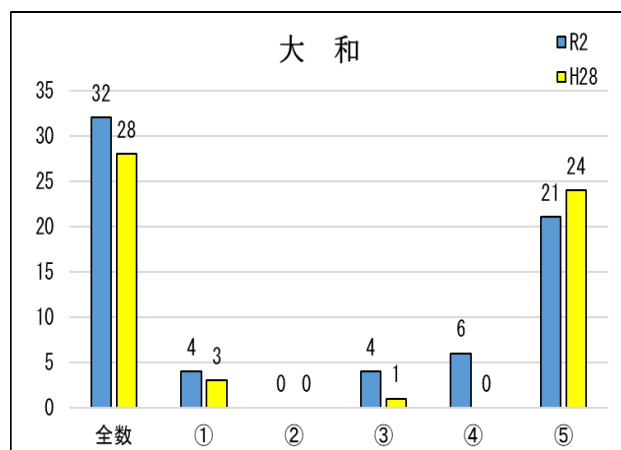
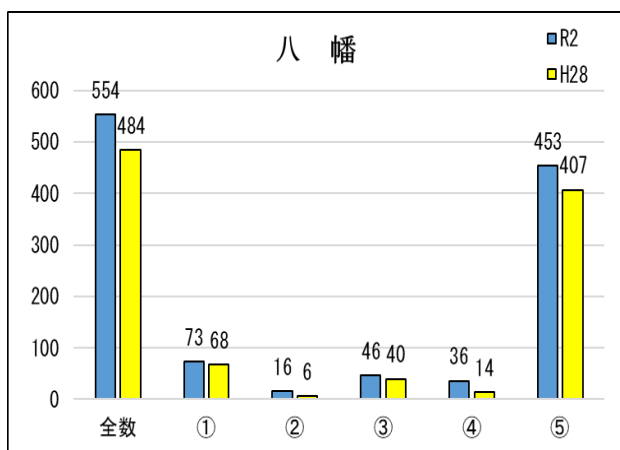
○増減

	全体 件数	①	②	③	④	⑤
八幡	70	5	10	6	22	46
大和	4	1	0	3	6	-3
白鳥	-1	5	3	1	-1	2
高鷲	-9	0	-4	0	0	-5
美並	-3	-3	0	0	0	0
明宝	12	1	0	1	1	10
和良	0	0	0	0	0	0
合計	73	9	9	11	28	50

- ①【危険】倒壊等、著しく保安上危険となるおそれのある状態
 ②【不衛生】著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 ③【景観破壊】適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 ④【防犯】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
 ⑤【利活用】利活用が可能と思われる状態（手を加えれば住宅や店舗として使用可能なものを含む。）

※①～⑤は重複があるため、全体件数とは必ずしも一致しない。

※空家等調査に当たっての判断基準（対象：概ね１年間継続して使用実績のない住宅、店舗等）



【表 8】空家等実態調査結果（自治会別）

R 2 調査 八幡

自治会	件数	①危険	②不衛生	③景観破壊	④防犯	⑤利活用
八幡北部	118	7		1	3	111
八幡東部	123	2			4	121
八幡南部	127	4			3	121
川合西部	4	2	1	1	1	3
川合南部	19	3	1	3	2	14
川合北部	4	1	1			2
稻成	28	12	1	11	1	13
相生	8	3	1			4
西乙原	4	3	3	3	4	
亀尾島	1					1
那比	10	5	3	1		4
小野	21			1	1	19
口明方南部	10	3		3	4	5
口明方中央	2	2	1		2	
口明方北部	11	1		1	1	10
西和良	24	8	1	6	7	9
小那比	40	17	3	15	3	16
計	554	73	16	46	36	453

H 2 8 調査 八幡

自治会	件数	①危険	②不衛生	③景観破壊	④防犯	⑤利活用
八幡北部	115	9			1	106
八幡東部	105	2				102
八幡南部	125	6				119
川合西部	1					1
川合南部	15	3		3	2	11
川合北部	6	2				4
稻成	27	10	1	8	1	15
相生	7	2				5
西乙原	1	1			1	
亀尾島	1					1
那比	4	3	2	1		1
小野	13			1		12
口明方南部	10	3		3	3	6
口明方中央	2	2	1	1	1	
口明方北部	12	3			1	9
西和良	16	8	2	8	3	6
小那比	24	14		15	1	9
計	484	68	6	40	14	407

R 2 調査 大和

自治会	件数	①危険	②不衛生	③景観破壊	④防犯	⑤利活用
剣	5	1		1	1	2
口大間見	5					5
小間見	1					1
河辺	1	1				
上古道	5	1		1	1	2
下栗巣	1	1		1	1	
名皿部	5				1	4
野口	1					1
洞口	3					3
落部	1					1
福田	2			1	2	
堀皿	2					2
計	32	4	0	4	6	21

H 2 8 調査 大和

自治会	件数	①危険	②不衛生	③景観破壊	④防犯	⑤利活用
剣	3					3
口大間見	5					5
小間見	1					1
河辺	1	1				
上古道	4	2				2
下栗巣						
名皿部	4					4
野口	1					1
洞口	3					3
落部	1					1
福田	3			1		2
堀皿	2					2
計	28	3	0	1	0	24

R 2 調査 白鳥

自治会	件数	①危険	②不衛生	③景観破壊	④防犯	⑤利活用
白鳥	18	4	3	2		13
為真	24	3		2		19
大島	16	1			1	14
中津屋	1			1		
野添	1	1		1	1	
六ノ里	1				1	
中西	6	3				3
恩地	1	1				
那留	7	5		1		5
前谷	1	1		1		
千田野	4					3
二日町	1					1
向小駄良	13			1		12
石徹白	4	1	1	4		
計	98	20	4	13	3	70

H 2 8 調査 白鳥

自治会	件数	①危険	②不衛生	③景観破壊	④防犯	⑤利活用
白鳥	17	4		1	1	11
為真	28	4		3		21
大島	16	1			1	14
中津屋						
野添	2			1	1	
六ノ里	2				1	
中西	2	1		1		
恩地	1	1				
那留	10	3		1		7
前谷						
千田野	5					5
二日町	1					1
向小駄良	11			1		9
石徹白	4	1	1	4		
計	99	15	1	12	4	68

R 2 調査 高鷲

自治会	件数	①危険	②不衛生	③景観破壊	④防犯	⑤利活用
鮎走	3				1	2
切立	1					1
正ヶ洞	3		1		1	1
中洞	1					1
向鷲見	1		1			
鷲見	3				1	2
西洞	3					3
ひるがの	4			3		1
計	19	0	2	3	3	11

H 2 8 調査 高鷲

自治会	件数	①危険	②不衛生	③景観破壊	④防犯	⑤利活用
鮎走	5				1	4
切立	1					1
正ヶ洞	4		1		1	2
中洞	2					2
向鷲見	3		3			
鷲見	4				1	3
西洞	5		2			3
ひるがの	4			3		1
計	28	0	6	3	3	16

R 2 調査 美並

自治会	件数	①危険	②不衛生	③景観破壊	④防犯	⑤利活用
木尾	1	1		1		
根村	6	3			1	2
下田	2		2	1		
粥川	1	1				
赤池	3	3			1	
杉原						
門福手	1	1				
梅原	3	2				1
深戸	5	1			4	
三日市	1			1		
上菊安	2					2
下菊安	1	1				
福野	6				1	5
大矢	1			1		
勝原	1					1
計	34	13	2	4	7	11

H 2 8 調査 美並

自治会	件数	①危険	②不衛生	③景観破壊	④防犯	⑤利活用
木尾	1	1		1		
根村	6	3			1	2
下田	2		2	1		
粥川	1	1				
赤池	3	3			1	
杉原	3	3				
門福手	1	1				
梅原	3	2				1
深戸	5	1			4	
三日市	1			1		
上菊安	2					2
下菊安	1	1				
福野	6				1	5
大矢	1			1		
勝原	1					1
計	37	16	2	4	7	11

R 2 調査 明宝

自治会	件数	①危険	②不衛生	③景観破壊	④防犯	⑤利活用
大谷	4	1		1	1	3
寒水	5	2			2	3
二間手	1					1
気良	9	2		2	2	7
畑佐	13	2		2	2	10
奥住	11	2		2	2	9
小川	17	3		3	3	14
計	60	12	0	10	12	47

H 2 8 調査 明宝

自治会	件数	①危険	②不衛生	③景観破壊	④防犯	⑤利活用
大谷	3	1		1	1	2
寒水	4	2			2	2
二間手	1					1
気良	8	2		2	2	6
畑佐	11	2		2	2	9
奥住	4	1		1	1	3
小川	17	3		3	3	14
計	48	11	0	9	11	37

R 2 調査 和良

自治会	件数	①危険	②不衛生	③景観破壊	④防犯	⑤利活用
鹿倉	1	1				
宮代	2	2				
野尻	1					1
田平	5					5
東野	1	1				
宮地	1					1
下沢	2	1			1	
法師丸	9	2		1	1	5
下洞	4	2		3		1
上土京	8	4		2		2
下土京	2	1		1		
方須	2	1		1		
計	38	15	0	8	2	15

H 2 8 調査 和良

自治会	件数	①危険	②不衛生	③景観破壊	④防犯	⑤利活用
鹿倉	1	1				
宮代	2	2				
野尻	1					1
田平	5					5
東野	1	1				
宮地	1					1
下沢	2	1			1	
法師丸	9	2		1	1	5
下洞	4	2		3		1
上土京	8	4		2		2
下土京	2	1		1		
方須	2	1		1		
計	38	15	0	8	2	15

※平成28及び令和2年度調査でいずれも0件報告の自治会は掲載なし。

(1) 空家等実態調査における郡上市の空家等の現状のまとめ

前回及び今回の調査結果から見た本市における各地域及び市全域の空家等の現状をまとめると、以下のとおりとなります（表 7、8）。

<八幡地域>

- 前回調査と同様、市街地及び市街地周辺地域において利活用の可能性が高い空家等が多く存在している。
- 前回調査と同様、郊外において危険な状態、景観を損ねている状態の空家等が存在している。
- 空家等全体件数に占める①【危険な状態】は13.2%、⑤【利活用可能な状態】は81.8%となっている。

<大和地域>

- 前回調査と同様、郊外において利活用の可能性が高い空家等が多く存在している。
- 空家等全体件数に占める①【危険な状態】は12.5%、⑤【利活用可能な状態】は65.6%となっている。

<白鳥地域>

- 前回調査と同様、市街地及び市街地周辺地域において利活用の可能性が高い空家等が多く存在している。
- 前回調査と同様、郊外において危険な状態、景観を損ねている状態の空家等が存在している。
- 空家等全体件数に占める①【危険な状態】は20.4%、⑤【利活用可能な状態】は71.4%となっている。

<高鷺地域>

- 前回調査と同様、地域全体において利活用可能な空家等が存在している。
- 空家等全体件数に占める①【危険な状態】は0.0%、⑤【利活用可能な状態】は57.9%となっている。

<美並地域>

- 前回調査と同様、地域全体において空家等が存在し、一部に利活用可能な物件があるものの、危険な状態にある空家等も存在している。
- 空家等全体件数に占める①【危険な状態】は38.2%、⑤【利活用可能な状態】は32.4%となっている。

<明宝地域>

- 前回調査と同様、地域全体において空家等が存在し、利活用可能な物件があるものの、危険な状態、景観を損ねている状態の空家等も存在している。
- 空家等全体件数に占める①【危険な状態】は20.0%、⑤【利活用可能な状態】は78.3%となっている。

<和良地域>

- 前回調査と同様、郊外において空家等が存在し、一部に利活用可能な物件がある

ものの、危険な状態、景観を損ねている状態の空家等も存在している。

○空家等全体件数に占める①【危険な状態】、⑤【利活用可能な状態】は、いずれも39.5%となっている。

＜市域全体＞

○各地域における空家等の状態や物件数の推移は、八幡、明宝及び大和地域は増加し、他地域では同等又は減少しているが、全体的には確実に空家等の数は増加しており、利活用可能な物件も多いが、危険な状態にある物件の割合が高い地域もある。

○市街地においては、建築物の物件数（母数）が多いため空家等の件数も多い。

○空家等の多くは利活用が可能な物件である。

○郊外において、危険であったり、不衛生、景観を損ねるような物件が目立つ。

○全体件数に占める割合

	八幡	大和	白鳥	高鷲	美並	明宝	和良	合計
全体件数	554	32	98	19	34	60	38	835
①	13.2%	12.5%	20.4%	0.0%	38.2%	20.0%	39.5%	16.4%
⑤	81.8%	65.6%	71.4%	57.9%	32.4%	78.3%	39.5%	75.2%

①：倒壊等危険な状態【危険】 ⑤：利活用可能な状態【利活用】

1-3 課題（問題）

1 空家等が引き起こす課題（問題）

国勢調査による本市の人口は、1950年（昭和25年）の65,569人を頂点として人口が減少し続けており、2000年（平成12年）には5万人を割り込みました（49,377人）。また、直近の2020年（令和2年）では38,997人となり、ピーク時に比べて2万6千人以上減少しています。

国立社会保障・人口問題研究所が公表した「日本の地域別将来人口推計（H30.3.30）」によると、本市の人口は2040年（令和22年）には31,003人まで減少するとされ、2020年（令和2年）からの人口減少率は20.5%となっています。

住宅・土地統計調査や空家等実態調査の結果からは、人口の減少に反比例して、使用されなくなった住宅や建築物は増加し、すべてが適正に管理されているとは言えない状況にあります。適正に管理されない空家等（以下、「管理不全空家等」という。）は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の破壊など諸問題の元凶となり、人口減少が進む状況において、こうした問題は今後一層深刻化することが懸念されます。

放置された空家等が引き起こす課題（問題）

①防火・防災・防犯

管理者の不在や取壊しに係る費用負担が困難である等の理由で、空家等が放置されると、外壁の崩壊、屋根の落下、柱の傾斜、建物自体の倒壊などが発生し、

近隣住民に対する危険性が増大します。特に住宅密集地や交通量の多い道路、通学路に空家等が位置している場合は、倒壊した場合の被害はより大きくなります。

冬季には、積雪による屋根の破損から腐食等が進み、積雪の量によっては倒壊する危険性もあります。また、管理不全空家等は、不審者の侵入や放火のおそれもあり、空家等が犯罪の温床となる可能性もあります。

②衛 生

敷地内へのゴミ等の放置や不法投棄により、ねずみ、ハエ、蚊等が発生して不衛生な状態を引き起こしたり、浄化槽等からの悪臭の発生や、野良猫や獣等の棲家となるなど、地域住民の生活環境に影響を及ぼすおそれがあります。

③景 観

屋根、外壁等が経年劣化や自然災害等で損傷したり、窓ガラスが割れたまま放置されたり、敷地内の立竹木が繁茂していることなどにより、周囲の景観を著しく損ないます。

本市においても、所有者等の高齢化や、遠方に居住していて連絡がつかないなどの要因で、日常的な管理が行われず、庭木が繁茂するなどして、通学や車両の通行の妨げとなる事例が見受けられます。

特に観光地や住宅密集地等では、景観を損ねるだけでなく、その地区全体のイメージを低下させることにもなります。

④利活用可能な空家等

利活用可能な空家等は、移住者や起業希望者とのマッチングなど、活用次第では重要な資産となる可能性があります。しかし、時間が経過するにつれて、傷みなどが発生するとその価値は低下していくため、できる限り早期に活用していく必要があります。また、外見上は利活用可能な空家等でも、下水道の未接続や家財道具や仏壇などがそのままとなっていたり、水回りの改修や増改築を行う場合に多額の費用が必要となるなど、スムーズな利活用に繋がらない場合もあります。このほか、商店主の高齢化、後継者不足により空き店舗が増加することで、地域の経済や活力の衰退も懸念されるところです。

本市では、民間の空き家や空き店舗の利用を促すため、「空き家バンク制度」を運用し、市ホームページなどを通じて情報提供を行っていますが、空き家や空き店舗の空き家バンクへの登録を促し、利用をより活発にする必要があります。

2 これまでの空家等対策に関する取り組みの課題（問題）

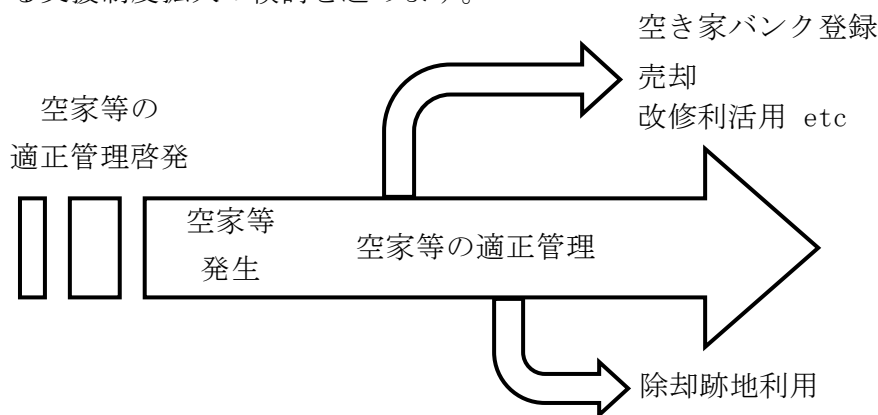
本市では、これまでも空家等対策に取り組んできましたが、関係課による個々の対応に留まり、庁内における調査結果の情報共有や、管理責任を有する所有者等への働きかけなど、空家等が発生する前段階からの啓発なども含め、総合的に空家等対策を推進していくための体制整備が必要です。

また、空家等は個人の財産であり、その管理責任は第一義的には個人が負うもので

すが、経済的な理由により当事者が対応できない場合や、相続問題による管理責任の所在が不明確な場合も見られ、有効な解決策がないのが現状です。このため、空家等の利活用を推進するための啓発に加え、補助金等による支援のほか、行政及び民間事業者等の役割を明確にしたうえで、それぞれが連携・協力して空家等対策を推進する体制を構築していく必要もあります。

1-4 空家等に関する対策の基本的な方針

空家等対策の第一手は、空家等が発生する前段階から所有者等に対して利活用に向けた意識付けを行うことが重要であり、空家等が発生した場合の適正な管理はもちろん、早い段階での売却や改修等による利活用の促進、場合によっては除却による跡地利用も促す必要があります。このなかで、これまで移住施策として実施してきた空き家改修等に関する補助制度を市民も活用できるよう対象要件を拡大するなど、空き家の利活用を促進する支援制度の検討や、特定空家等の増加抑制、また跡地利用の促進のため、除却にかかる支援制度拡大の検討を進めます。



1 所有者等による管理の原則

空家等の管理については、空家等対策特別措置法第3条では、「空家等の所有者又は管理者は、周辺的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。」と規定されており、所有者等が、自らの責任により適切に管理することが求められています。

憲法や民法においても財産を所有する権利が規定されている一方で、管理する責任についても定められており、空家等に関する民事上のトラブルは、民法により当事者同士で解決することが原則とされています。

したがって、空家等については、原則として所有者等に管理義務があるということになります。

2 空家等の発生抑制に関する方針

空家等の適切な管理の必要性や、適切な管理がされていないために周辺にもたらす諸問題などについて、空家等の所有者等に対して啓発を行います。

また、所有者等が適切な管理を行うための空き家相談会の実施や、所得税・住民税に係る空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）の制度紹介、空き家バンクへの登録による空家等の活用の推奨及び適切な管理の方法についての周知、更に、所有者等が適切な管理を行うにあたっての諸問題の解決の

糸口となるためのサポート体制として、後述する「郡上市空家等総合相談窓口」により随時相談を受け、空家等の増加抑制、管理不全空家等の発生抑制に努めます。

3 適切に管理されていない空家等に対する方針

空家等対策特別措置法では、市町村は、適正に管理されていない特定空家等の所有者等に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努める旨が規定されています。このため、所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、所有者等に適切な管理を促すための措置を講じるものとします。

また、空家等に係る財産権や所有権が所有者等に保障されていることに鑑み、特定空家等の判定については、第三者機関による協議を踏まえ、透明性及び適正性の確保を図ります。

なお、特定空家等と判定された物件に対しては、周辺住民の生活環境に影響を与えないよう、所有者等に対して除却にかかる補助金の活用も案内しながら除却及び跡地の有効活用に向けて促していきます。

4 利活用が可能な空家等に対する方針

利活用が可能な空家等については、移住・定住促進及び起業への支援策を含めた様々な活用方法を展開し、地域の活性化につなげることを目指します。

また、現在の利活用のための空き家改修等にかかる補助事業の見直しも検討し、更なる空き家利活用の推進を図ります。

1－5 空家等に関する対策の対象とする地区

本市における空家等に関する対策の対象とする地区は、「市内全域」とします。ただし、他の地区と比較して著しく空き家率が高い、また特定空家等の占める割合が高い地区については、重点的に対策を推進していくこととします。

1－6 対象とする空家等の種類

本計画では、空家等対策特別措置法第2条第1項に規定する空家等を対象とします。また、利活用の観点から、空家等の除却後の跡地についても対象に含めます。

2 計画期間

本市の空家等対策を推進するにあたっては、諸施策の推進の根幹となる第2次郡上市総合計画後期基本計画との整合を図る必要があるため、令和3年度から、当該後期基本計画の最終年度である令和7年度までの5年間とします。

3 空家等の調査

本市においては、空家等に対する諸施策を実施するため、既述のとおり、平成24年度以降、利活用対策や本計画を策定する基礎資料とすることを目的として、実態調査を行ってきました。

3-1 調査概要

1 これまでの実態調査の概要

これまでに実施した実態調査の概要は、次のとおりです。

(1) 郡上八幡市街地空き家・空き店舗現状調査（平成25年度）

八幡市街地に存在する空き家や空き店舗についての調査を、市が（一財）郡上八幡産業振興公社に委託して実施しました。調査結果は、同公社が所有者等と空家等利用者のマッチングを行い、空家等の改修・貸付を行う「八幡市街地空き家利活用事業」の基礎資料とされています。

(2) 自治会・地区会の協力による実態調査（平成24・27・28年度）

自治会・地区会の協力により、平成24年度は市全域において危険な空き家や廃屋を対象に、平成27年度及び平成28年度は八幡市街地以外の地域で、危険な空き家や廃屋に加え、利活用可能な空き家も含めた実態調査（1次調査）を実施しました。

なお、平成28年度においては、上記（1）を含む、これら調査済みの全ての空家等について市職員による現地確認（2次調査）を実施し、一覧表と個票（空家等情報記録簿）を作成するとともに、住宅地図への表記と写真撮影を行うなど、データベース化を図りました。

(3) 自治会・地区会の協力による実態調査（令和2年度）

前回調査同様、自治会・地区会の協力を得て市全域において危険な空き家や廃屋に加え、利活用可能な空家等も含めた空家等実態調査を実施し、前回作成したデータベースの更新を行いました。

2 今後の調査について

実態調査については5年間隔で実施し、各地域における空家等状況を把握していくこととします。

なお、市民からの通報等により調査済み物件以外の空家等が確認された場合は、データベース化します。

3-2 調査対象地区

調査の対象とする地域は、これまでに実施した実態調査を踏まえ、市内全域とします。

なお、必要に応じて、地区を限定した調査を行うものとします。

3-3 調査対象空家等

調査の対象とする空家等は、空家等対策特別措置法第2条第1項に規定する空家等とします。調査の結果、周辺に悪影響を及ぼしている空家等は、空家等対策特別措置法第2条第2項に規定する特定空家等と認められるかの判断を行います。

3-4 調査方法及び内容

1 自治会・地区会による調査（１次調査）

自治会・地区会の協力による調査は、調査票により、次の項目について目視による外観調査で実施します。敷地の中へ立ち入ったの調査は実施しません。

ただし、可能な場合は、所有者等への確認も依頼することとします。

- ①所在地
- ②建物の用途（専用住宅、店舗併用、店舗、倉庫等）
- ③構造（木造、鉄骨、鉄筋、その他）
- ④階数（平屋、（ ）階建て）
- ⑤状況（危険、不衛生、景観破壊、防犯性低下、利活用可能）
- ⑥所有者等（所有者、相続人、管理者）
- ⑦その他（所有者等の実態、貸出の意向 等）

2 関係課による調査（２次調査）

自治会・地区会による調査内容の再確認や未調査項目の調査のほか、必要に応じて次の項目についての調査を実施します。

①空家等の所有者等への聞き取り調査

所有者等の実態、維持管理状況、改善や貸出の意向 等

②空家等の近隣への聞き取り調査

維持管理状況、悪影響の有無及び内容 等

③所有者等特定調査

所有者等が不明の場合は、空家等対策特別措置法第10条に基づく固定資産税情報等の利用や外部機関への情報提供依頼などにより、「地方公共団体における空家調査の手引き」を参考として、可能な限り所有者等の特定を図ります。具体的な特定方法例は、以下のとおりとします。

（ア）固定資産税情報等の利用

税務、戸籍等の担当課と連携した行政情報の内部利用による特定

（イ）住民への聞き取り

自治会・地区会（共同住宅などの場合は管理会社等）、個人への聞き取りによる特定

（ウ）登記簿謄本等の活用

G I S、住宅地図、公図等により地番を確認して登記簿謄本を入手する。

（エ）他自治体やその他外部機関への照会

市が保有していない所有者等の情報を外部機関が保有している場合はその外部機関に対し、また、市外転出者については転出先自治体に対し情報提供を求める。

3-5 調査結果の取扱い

既に実施した実態調査の結果に基づき作成した一覧表、空家等情報記録簿、位置を表記した住宅地図等により管理を行い、状況が変化した場合は、その都度修正します。

周辺に悪影響を及ぼしていると思われる空家等については、「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）」に基づき、特定空家等に該当するかどうかを判断し、空家等情報記録簿により管理します。また、利活用可能な空家等については、所有者等の意向を確認したうえで、空き家バンクへの登録を促します。

3-6 関係機関との情報共有

集約した空家等情報は、必要に応じて関係課で共有し、また、所有者等の同意を得たうえで市や関係団体が実施する空家等対策事業のために活用します。

なお、特定空家等に関する情報は、必要な場合に限り、県及び影響を及ぼすと考えられる自治体に提供するものとします。

3-7 特定空家等に係る個別の情報収集

特定空家等については、必要に応じて、固定資産税情報や水道閉栓情報等の内部利用による情報収集を行います。

3-8 継続した情報収集（把握）

実態調査の結果が一時的なものとならないよう、固定資産税情報や水道閉栓情報等の内部利用及び自治会、地区会との連携により、継続して情報を収集し、実態把握に努めます。

4 所有者等による空家等の適切な管理の促進

1 市民等に対する啓発

既に空家等となった建築物の所有者等だけではなく、市民全体、特に今後空家等となることが予想される高齢者の一人暮らし世帯に対して、空家等の適切な管理の必要性や、適切な管理がされないことによる周囲に及ぼす悪影響などについて周知します。

具体的には、本計画周知のため広報誌やホームページの活用、また空家等の適切な管理の必要性や、空家等対策に関する市の支援制度並びに総合相談窓口などを掲載したリーフレットの作成配布、自治会を通じた啓発活動、空き家相談会の実施、空家等の除却が対応可能な地元業者の紹介などにより、周知徹底を図ります。

2 適切な管理がされていない空家等の所有者等への助言・指導

空家等対策特別措置法第12条では、「市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。」と規定されています。

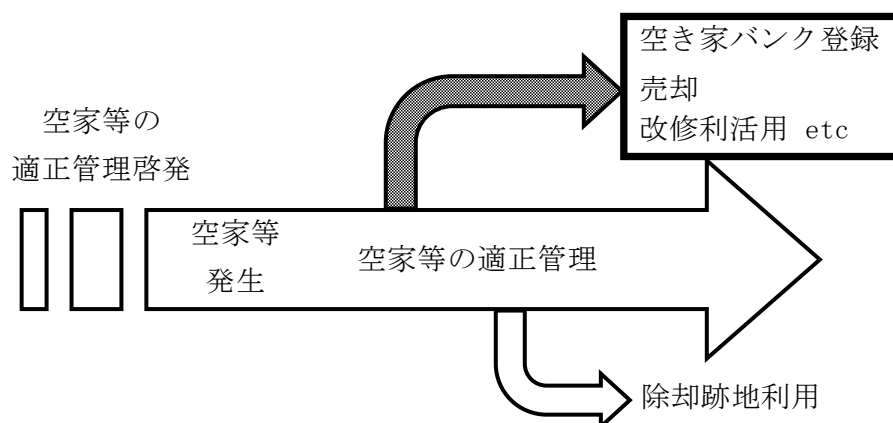
市民からの通報や、市職員による確認などによって適切な管理がされていない空家等を把握したときは、同法第10条に基づき、必要な限度において、固定資産税情報等の利用により所有者等やその相続人などを特定し、文書により通知したうえで、改善に向けた助言・指導を行うものとします。

なお、所有者等やその相続人など、空家等を適正に管理する義務のある者をどうしても特定できない場合は、空家等対策特別措置法に基づく行政代執行を含めて、市が所有

者等に代わり、危険性を除去することも検討します。

ただし、行政代執行に要する費用については、市が修繕、除却等に要した費用を所有者等から徴収しますが、所有者等が特定できない場合は行政負担となる可能性が高いため、公益性について慎重に判断する必要があります。

5 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進



5-1 利活用に対する普及啓発

空家等の利活用は、その状態が良いほど利活用できる可能性は高まります。移住者向けとしての利用や、起業のための空き店舗の活用のみならず、市民による利活用の推進も必要であり、特定空家等の対策とともに、幅広い利活用に関する情報の普及啓発を推進します。加えて、これまで本市で取り組まれた空家等の利活用の事例と併せて利活用可能な空家等の情報を発信していきます。

5-2 空家等の状態・品質の維持又は改善

後述する八幡地域「八幡市街地空き家利活用事業」、明宝地域「空き家管理・活用サービス」で実施されているように、購入又は借受希望者に対する空家等の信頼性を高めるため、空家等の適切な管理やリフォームを推進します。

また、実態調査によって把握した利活用可能な空家等の所有者等に対し、居住していた住宅の適切な維持管理や今後の利活用に関する啓発や情報提供を行います。

5-3 利活用可能な空家等に関する情報の発信

市内外の多くの方による利活用を促進するため、本市における住宅等の支援制度や相談体制、体験等についての情報を広く発信します。

【 発信する情報の例 】

- 市ホームページへの空き家バンク情報の掲載
- 空き家等活用地域振興補助金
- 空き家等活用改修費補助金
- 空き家家財道具等処分費補助金
- 三世代同居等支援住宅補助金
- 空き店舗等活用事業補助金（空き家・空き店舗を活用した起業家に対する支援）

○市産材住宅建設等支援奨励金

○空き工場や跡地の岐阜県企業誘致課への情報提供

○八幡市街地空き家利活用事業

ア 空き家利活用事業の取り組みや物件に関する情報をウェブサイト（チームまちや）、フェイスブック（郡上八幡空き家プロジェクト）、インスタグラム（team machiya）で配信

イ オンライン含むセミナーや講演会の開催、学校授業への講師派遣、視察や取材対応

ウ 空き家拝見ツアーの実施（年3回程度）

エ 改修工事完成時の内覧会実施

オ 空き家相談会の実施

カ 上記を組み合わせて実施する町家オイデナーレの開催

5-4 空家等の購入者等に対する支援

これまで空家等の購入・借受希望者に対する支援策として、次のとおり各種事業を実施してきました。今後も空き家バンクへの更なる登録推進や改修等の新たな支援策の検討も行いながら、引き続きこれらの支援事業を継続していくとともに、ホームページなどでも紹介していきます。

（1）空家等の情報提供（空き家バンク等）

市ホームページによる空き家・空き店舗の情報提供を行う。

※市は情報提供を行い、家賃等の交渉は、所有者等と買い手（借り手）が行う。

	H28	H29	H30	R1	R2
登録件数	9	10	20	23	17
成約件数	2	5	9	11	20
利用希望件数	0	0	9	22	85

※各年度における発生件数

○令和2年度空家等調査結果と空き家バンク登録

	八幡	大和	白鳥	高鷲	美並	明宝	和良	合計
全体 件数	554	32	98	19	34	60	38	835
利活用	453	21	70	11	11	47	15	628
バンク 登録	11	0	0	1	0	1	6	19

※バンク登録数は令和2年度末時点の市ホームページへの掲載件数

（2）郡上市空き家等活用地域振興補助金

まちづくり活動団体が、空き家等を活用することにより、移住人口の増加やまち

づくり活動の推進を図ることを目的とした空き家等の改修に係る費用を補助する。

①補助対象者

市内に事務所及び活動場所を有する市民活動団体等

②補助対象経費

空き家を改修し、団体等が管理運営する移住者体験施設、移住者向け住宅、地域づくり活動拠点等として活用する空き家の外装、内装、設備改修工事費用

③補助額

補助対象経費の10分の10（上限300万円：一棟当たり）

	H28	H29	H30	R1	R2
実施件数	3	1	2	0	1
補助総額(千円)	11,920	8,950	6,000	0	3,000

(3) 郡上市空き家等活用改修費補助金

人口の増加及び二地域居住を促進するため、空き家等を改修する者に対して、費用の一部を補助する。

①補助対象者（次のいずれかに該当）

ア 市内に個人で空き家等を所有し、空き家バンクに3年を超える期間登録することが見込まれる家主の方（市外から転入が見込まれる方又は転入してから1年を経過していない方と締結すること）

イ 市内に個人で空き家等を所有し、当該空き家を市外から転入が見込まれる方又は市内に転入してから1年を経過しない方に賃貸または売却することが見込まれる家主の方

ウ 市外から転入が見込まれる方又は市内に転入してから1年を経過しない方で、市内に空き家等を所有する方から空き家等を賃貸又は購入し、原則3年を超える期間居住することが見込まれる方

②補助対象経費

空き家等の外装、内装、設備工事費等の改修費

③補助額

補助対象経費の3分の1（上限30万円）

	H28	H29	H30	R1	R2
実施件数	2	11	8	5	3
補助総額(千円)	406	2,850	1,996	1,207	900

(4) 空き家家財道具等処分費補助金

空き家バンクに登録するために空き家の家財道具等を処分するための費用の一部を補助する。

①補助対象者

空き家の所有者で、原則３年を超える期間、当該空き家を空き家バンクに登録することが見込まれる者

②補助対象経費

空き家に残存する家財道具等の処分及び搬出に要する費用

③補助額

補助対象経費の２分の１（上限１０万円）

	H28	H29	H30	R1	R2
実施件数	4	5	6	6	4
補助総額(千円)	241	424	463	290	292

（５）郡上市三世代同居等支援住宅補助金

新たに三世代同居等（同居または近居）を始めようとする人で、一定の要件を満たす人を対象に、住宅の取得・増改築リフォームに係る費用の一部を補助する。

①補助対象者

市内で新たに三世代同居等を始めようとする人（同一地内に３年以上三世代で同居等が継続できる方）

②補助対象経費

ア 住宅の新築または購入に係る費用

イ 住宅の増改築、リフォームに係る工事費用

③補助額

補助対象経費の２分の１

上限額：新築または購入５０万円、増改築またはリフォーム３０万円

	H28	H29	H30	R1	R2
実施件数	5	2	5	9	8
補助総額(千円)	1,700	600	1,345	2,896	3,050

（６）郡上市空き店舗等活用事業補助金

空き店舗及び空き家を活用した起業家に対する支援を行う。

①補助対象者

市内の空き店舗等を活用して、小売、飲食店及びサービス等の事業を営もうとする個人又は法人その他の団体（原則として週５日、３年以上継続して営業すること、コンビニ等のフランチャイズでないこと。）

②補助対象経費

空き店舗等の外装、内装、設備工事に要した改修経費（備品は除く。）

③補助額

補助対象経費の2分の1（上限50万円）

	H28	H29	H30	R1	R2
実施件数	9	10	9	9	5
補助総額(千円)	6,901	7,932	7,255	7,322	2,394

(7) 郡上市産材住宅建設等支援奨励金（新築の場合は除外）

①購入の場合

【 移住者に限る 】

市内で住宅を購入する場合、1戸あたり10万円の奨励金を交付する。

購入	H28	H29	H30	R1	R2
実施件数	3	4	2	2	3
補助総額(千円)	300	400	200	200	300

②増改築の場合

市内建築業者と契約し、構造材に郡上市産材を使用して木造住宅を増改築する場合、郡上市産材使用量1立方メートルあたり2万円を交付する（上限30万円）。

③リフォームの場合

市内建築業者と契約し、内装材に10平方メートル以上の郡上市産材を使用して住宅をリフォームした場合、郡上市産材使用量1平方メートルあたり2千円を交付する（上限30万円）。

※移住者は、上記の構造材と内装材の奨励金に住宅購入の奨励金を合算することが可能（①②③合算で最大40万円）。

増改築・リフォーム	H28	H29	H30	R1	R2
実施件数	5	2	10	5	4
補助総額(千円)	722	221	1,510	838	319

(8) 移住（田舎暮らし・お試し暮らし）体験事業の実施

本市からの委託を受け、一般社団法人郡上・ふるさと定住機構が、地域住民との交流を通して、郡上暮らしの魅力を伝える郡上暮らし拝見ツアーを実施する。

	H28	H29	H30	R1	R2
実施件数	—	—	1	1	1

(9) 就農支援（農業次世代人材投資資金（経営開始型））

49歳以下で新規に就農（独立経営）される方に対し、就農開始1～3年目は150万円/年、4～5年目は120万円/年を最長5年間給付する。

	H28	H29	H30	R1	R2
就農開始件数	1	1	1	3	2

(10) 就業・企業支援（創業塾）

郡上市商工会が主体となり、創業を希望する者に対し、研修という形で創業のノウハウを伝授する。

	H28	H29	H30	R1	R2
受講者数	12	10	21	29	27
開業者数	8	4	11	15	7
空き店舗活用件数	2	0	2	0	1

(11) その他（地域おこし協力隊派遣事業）

郡上市が隊員（市外からの移住者）を委嘱・派遣し、地域づくり団体等に対して地域おこし協力隊活動のコーディネートを委託する。

	H28	H29	H30	R1	R2
隊員数	10	10	12	9	10

5-5 空家等の他用途への転用促進

特定空家等については、固定資産税の住宅用地に対する課税標準の特例措置の取り消しを行い、所有者による取壊しを促すとともに、取壊し後の土地の用途変更を推進するなど、空家等の放置の解消と取壊し後の跡地の有効活用を促します。

また、空家等の発生を抑制するための措置として、空家等の譲渡所得の3,000万円特別控除の制度の周知、利用を図ります。

さらに、国の制度を活用し、地域振興の促進や産業振興などの拠点づくりを目標とした様々な空家等の改修を行い、多用途への転用を引き続き進めます。

【これまでの転用例】

○地域活動の拠点施設

八幡町：越前屋、玄麟（一般社団法人郡上八幡まちづくり会議）

大和町：母袋わくわく会

白鳥町：石徹白地域づくり協議会

明宝：源右衛門、ななしんぼものづくり工房

和良町：和良おこし協議会

○テレワーク事業の拠点施設

八幡町： HUBGUJO

○八幡市街地空き家利活用事業

ゲストハウスとしての利用（宿泊対応）

また、空家等の他用途への活用を促進するため、福祉施設、教育施設等への転用について、希望する団体と連携を図りながら、補助制度の創設も視野に入れて検討します。

5-6 特色のある取り組み事例や体制

1 郡上八幡都市計画マスタープラン（八幡地域）

八幡市街地については、都市計画区域が歴史的風致維持向上計画の重点地区に指定され、北町は重要伝統建造物群保存地区に選定されています。

郡上市八幡都市計画マスタープラン（計画期間は、2016年から2035年。以下「マスタープラン」という。）では、「中心市街地の空洞化・空き家等の増加への対応」を八幡市街地の今後の課題の一つとして捉えています。また、マスタープランのシンボル施策として「空き家・空き地問題の解消と定住促進プロジェクト」を掲げ、空き家の有効活用に対する支援と現代的なニーズにマッチした町家の普及促進により、これらの課題解決を図ることとしています。

マスタープランでは、町家の伝統的な町並みと郡上八幡ならではの文化を魅力の一つと捉えています。単に空家等を取壊し、空き地や駐車場にすることは、町並みを壊し、町並みの魅力を削ぐことになるため、市街地における空家等の増加問題に対しては、空家等の有効活用を重点的に推進することとしており、今後も、本計画との整合を図りながら、マスタープランに掲げる空家等対策を推進します。

2 八幡市街地空き家利活用事業（チームまちや）（八幡地域）

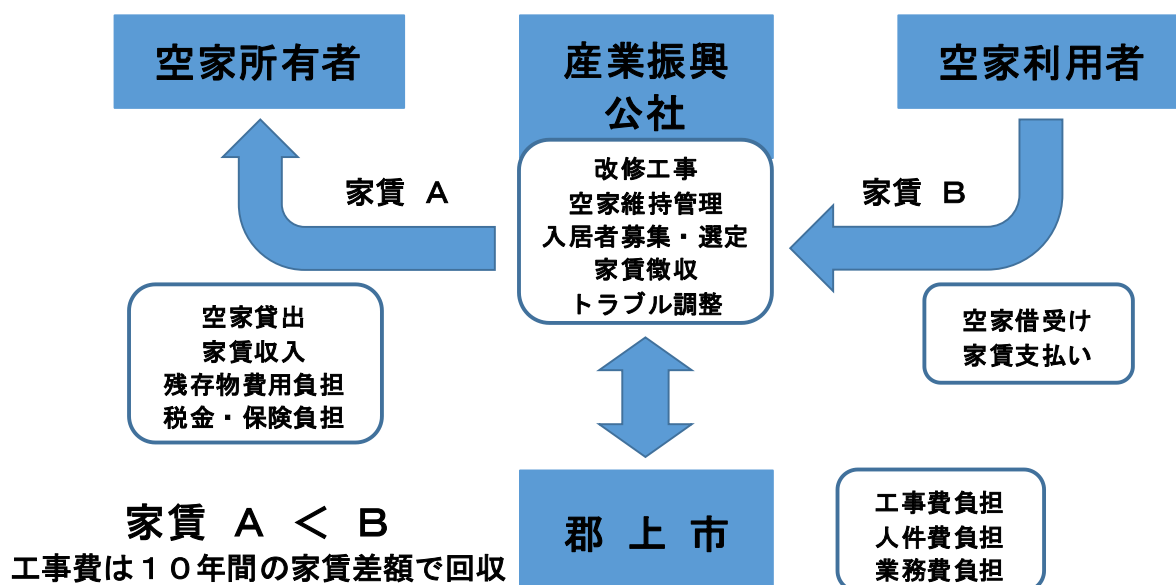
本市から委託を受けた（一財）郡上八幡産業振興公社が公社内にプロジェクトチーム「チームまちや」を組織し、空き家物件相談、空き家開発、移住相談、入居対応、物件維持管理など空き家に関する各種業務を実施しています。

八幡市街地空き家利活用推進事業

	H28	H29	H30	R1	R2
利活用件数	6	6	7	4	4

(参考) 八幡市街地空き家利活用事業の枠組み

【空家対策事業スキーム】



3 地域おこし協力隊員の住居としての活用（大和地域）

上栗巣（母袋）地区では、自治会が中心となり、地域づくり団体（母袋わくわく会）を立ち上げ、空き家となっていた家屋を移住者向けの住宅とするために「郡上市空き家等活用地域振興補助金」を活用し、改修を行いました。改修した空き家は平成28年以降2件あり、移住者による居住のほか、地域おこし協力隊員の活動拠点として活用されています。

なお、現在は母袋の地域づくり支援活動として、SNS等で母袋の魅力を発信したり、良好な自然環境の維持と利用を図るため、不要となった間伐材や現地の土を利用するアースバッグの制作を中心とした「ほったて小屋プロジェクト」を進めています。

4 移住希望者用の住居としての活用（白鳥地域）

石徹白地域づくり協議会では、自治会と協力して、保存状態の良い空き家の所有者等に対するアンケート調査を実施し、その結果に基づいて所有者等から空き家を借り上げ、市補助金を活用した改修を行ったうえで、石徹白地区への移住希望者に対する貸付を行っており、平成27年から3件の空き家への入居に結びついています。

5 移住希望者に住居の情報を提供（高鷲地域）

高鷲振興事務所において、自治会や関係者から入居可能な空き家情報を収集（平成27年度及び令和2年度に実施）し、就職希望者や、冬期間限定の就職希望者、農業従事希望者等に対して情報提供ができる体制を取っています。

6 空き家バンクの整備（美並地域）

当地域は、市内の他地域に比べ積雪は少なく、気候的には恵まれています。また、都

市部まで車で1時間程度と交通の便が良いことから、Uターンや移住希望者を受け入れるため、把握している居住可能な空き家情報の提供や空き家バンクまたは地元事業者の紹介などができる体制を取っています。

7 空き家管理・活用サービス（明宝地域）

「NPO法人ななしんぼ」が事業主体となり、「空き家管理・活用サービス」（有料）を実施しています。

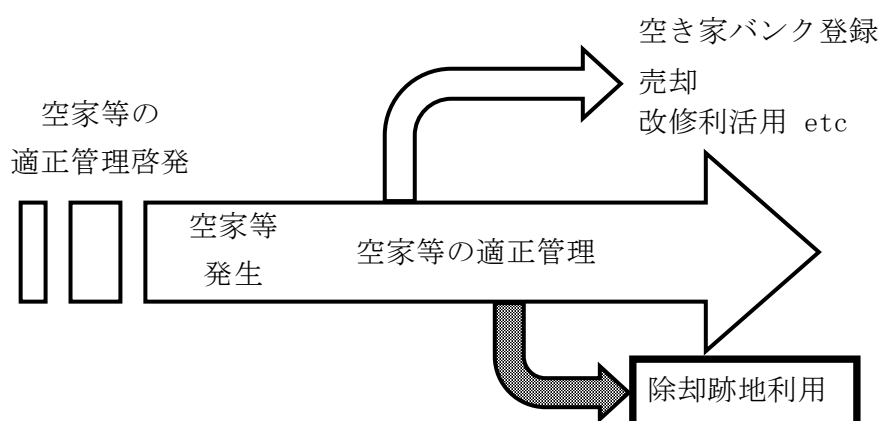
所有者等の希望（仏壇は置いておきたい、盆と正月は使いたい、2年間だけ貸出をしたい、イベントで活用したい等）に応じた空き家の管理人の募集や、所有者等に対して住宅や店舗としての活用を提案して移住希望者へ繋ぐなど、空き家の荒廃を防ぐとともに、所有者等と移住希望者を繋ぐ取り組みを行っており、平成28年以降6件の空き家管理を受託し、4件の空き家への入居に結びついています。

8 空き家情報と移住相談（和良地域）

有志住民グループで構成された「和良おこし協議会」が、各集落において実施している地域活性化に資する様々な活動に加えて「空き家情報と移住相談」を実施しています。和良町各自治会の協力を得て、賃貸可能な空き家の物件情報を集め、Webサイトを使って紹介し、和良町に住みたいという方の相談窓口として支援情報の提供や物件案内をするほか、地域住民との交流フォローアップ事業も展開しています。平成27年からの活動の結果、34世帯の移住に結びついています。

これら各地域における特色のある取り組みを今後更に発展させるため、実施する各団体や地元自治会と連携を取りながらそれぞれの取り組みを支援します。

6 管理不全空き家等や特定空き家等に対する措置その他の特定空き家等への対処



特定空き家等は、適切な管理がされていないために、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があるなど地域住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼす建築物です。

市では、空き家対策特別措置法の目的である「市民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図る」ために、管理不全空き家等や特定空き家等に対する必要な措置を講ずるものとします。

6-1 基本的方針

これまでに実施した空家等実態調査の結果や市民等からの情報により把握した、管理不全空家等や特定空家等に該当するおそれのあるものについては、速やかな対応が求められることから、所有者等に対して、早期にコンタクトをとることが重要です。

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、所有者等に対し、当該空家等の除却、修繕、立木竹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とるよう通知を行い、まず第一に所有者等が自らの責任において、早期に解決が図られるよう取り組みます。

なお、通知をする場合は、「4 所有者等による空家等の適切な管理の促進」においても示したように、固定資産税情報等の利用により所有者等やその相続人を特定して通知するものとします。

6-2 特定空家等に関する判定の手続き

特定空家等に該当するか否かの判定を行うにあたっては、多角的な観点から判断する必要があることから、まず職員による現地概要調査を実施した後、専門家である建築士による現地詳細調査を実施したうえで、空家等対策特別措置法第7条に規定する協議会において意見を求め、「郡上市空家等対策庁内検討会議」で判定するものとします。

6-3 特定空家等の判断基準

特定空家等の判断基準は、「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）」に規定されている基準によることを基本とします。

6-4 空家等対策協議会との調整

空家等対策特別措置法第14条に規定する助言、指導、勧告、命令等の措置を講ずるにあたって専門的な判断を要する場合は、上記の協議会に諮り判断するものとします。

6-5 特定空家等に対する措置

1 基本原則

特定空家等に対しては、岐阜県空家等対策協議会が定めた「特定空家等対応マニュアル」を参考にして、空家等対策特別措置法第14条に規定する上記の措置を講じるものとし、その対応フローは別紙（資料編掲載）のとおりとします。

措置を講じる場合は、事前に空家等の所有者等と連絡をとり、その状況を詳しく伝えるとともに、所有者等の主張等を十分に把握したうえで改善方策を決定するよう努めるようにし、所有者等による解決を目指します。

また、空家等対策特別措置法第14条第9項では、最終的な特別の手段として、行政代執行法による措置ができることを規定していますが、長期間の専門的な事務が必要になること、執行に要した経費を所有者等から回収できないおそれがあること、所有者等による管理責任の放棄を助長することにつながりかねないことなどから、個別の事案に応じて、当該手段以外に解決の方法がないことを慎重に判断したうえで実施するものとします。

ただし、雪害、地震、風水害、土砂災害等の各種災害により被害が生じた又は被害が見込まれる緊急的又は予防的な措置が必要と認められる特定空家等については、地域住民の安全確保の観点から早期対応に努めます。

なお、勧告の対象となった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の規定により、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例から除外されることとなったため、所有者等への通知と税務担当課との情報共有を徹底します。

2 既存法による措置

空家等に関する対策は、空家等対策特別措置法に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法、産業廃棄物の処理及び清掃に関する法律等の既存法での対応も考えられます。代表的な例を以下に示しますが、空家等の状況を踏まえ、総合的に判断し対応する必要があります。

（１）建築基準法による措置

違反建築物については、特定行政庁が除却、移転、改築、使用禁止、使用制限等の命令を行うことができますが、空家等の多くを占めるとされる既存不適格建築物（建築時点では適法であったが、その後の規制強化により現行基準に適合しなくなった建築物）については、著しく保安上危険又は衛生上有害であると認められることが必要であり、除却等については、必要最小限の範囲で行うものとされています。

（２）消防法等による措置

消防法では、屋外において火災の予防上危険な場合等には、空家等の周辺に放置された燃焼のおそれのある物件の除去等を命ずることができることとなっています。

また、市火災予防条例では、空家等に対する放火火災の防止を目的に空家等の所有者等又は占有者に当該空家等への侵入防止等の必要な措置を行うよう定められています。

（３）道路法による措置

問題となる工作物等が道路上に存在する場合に、道路の損害予防措置若しくは道路の原状回復を違反者に対して命ずることができるものです。

3 特定空家等の除却に係る補助事業の推進

平成29年度に特定空家等の取壊しに係る補助制度を創設しました。所有者等及び所有者等の承諾を得た自治会や地区会が実施する特定空家等の除却に対して支援しており、今後もこれを推進します。

	H28	H29	H30	R1	R2
特定空家認定数	－	6	5	4	0
除却数	－	1	2	1	0

6-6 除却後の跡地利用

これまで周囲に悪影響を与えたり景観を損ねていた空家等も、除却後の跡地は有効に活用できます。ポケットパークなどの公的利用のみならず、民間住宅建設など地域の活性化に繋がる可能性もあることから除却後の跡地利用も推進します。

7 住民等からの空家等に関する相談への対応

1 総合窓口における対応

市民からの空家等に関する相談に対応するため、総合窓口（建設部都市住宅課又は各振興事務所内）において、空家等全般の相談に応じるとともに、岐阜県住宅供給公社内に設置されている「空き家・すまい総合相談室」と連携し、販売・賃貸、適正管理、除却など幅広いニーズに対応します。

◆ 郡上市空家等総合相談窓口 ◆

郡上市建設部都市住宅課内（又は各振興事務所振興課内）

□TEL：0575-67-1814

□相談時間：毎週月～金 9：00～17：00（祝休日を除く。）

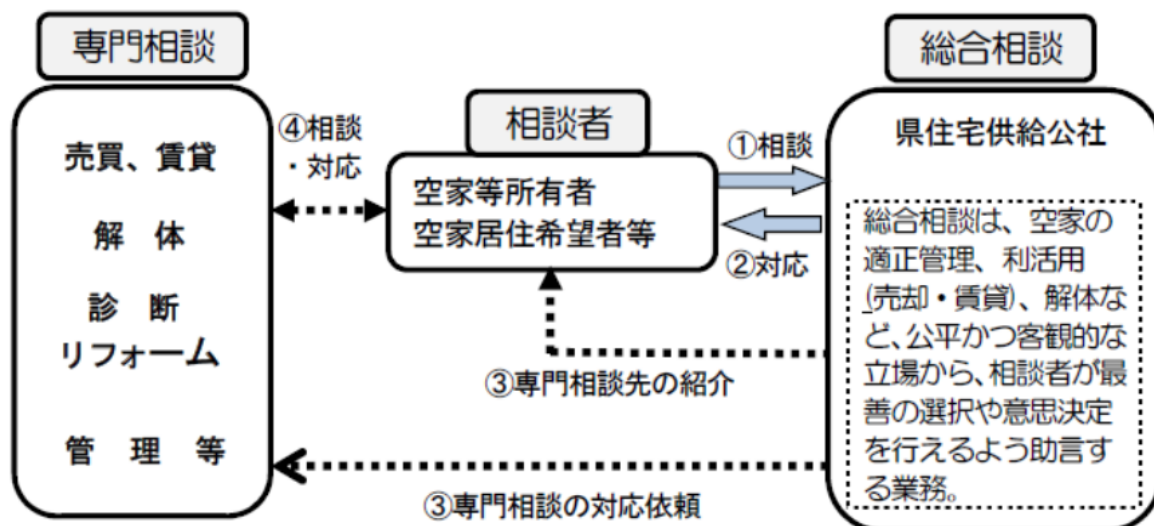
◆ 空き家・すまい総合相談室 ◆

□大垣市今宿 6-52-18「ワークショップ 24」6階 岐阜県住宅供給公社内

□TEL：0584-81-8511

□相談時間：毎週火曜日・金曜日 13：00～16：00（要予約）

<空き家・すまい総合相談室 実施体制>



2 市外からの移住・定住希望者への空き家に関する相談対応

本市では、移住相談に係る業務を（一社）郡上・ふるさと定住機構に委託しています。移住相談の中には、移住後の住宅に関する問い合わせがあるものの、機構としては空き家を管理又は所有していないため、相談者に対しては、市の空き家バンクに登録されている空き家情報をお知らせしています。また、地域づくりを行っているNPO法人等が移住希望者からの空き家に関する相談を直接受け付ける場合もあります。

（一社）郡上・ふるさと定住機構

本市への移住・定住を積極的に推進し、地域の活性化を図ることを目的に設立された組織です。市では、移住の窓口となる「ふるさと郡上会」の運営や移住促進イベントの開催、移住希望者と市内企業等をつなぎ移住者への総合的な支援を行う「郡上移住サポートネットワーク」の運営などを同機構に委託し、UIJターン施策を進めています。このほか、都市部から移住者を迎え入れて市民の皆さんと一緒に起業を目指す「郡上カンパニー」の運営も行っています。

8 空家等に対する対策の実施体制

空家等がもたらす問題は、分野が横断的で多岐にわたることが考えられ、庁内のさまざまな課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、対応していくものとし、その体制は次のとおりとします。

1 主管課

空家等に関する対策に係る事務の主管課は、建設部都市住宅課とします。

2 空家等対策庁内検討会議

特定空家等の解消又は特定空家等にしないための対策、利活用可能な空家等を有効活用した移住・定住促進及び企業への支援等を総合的に検討する庁内組織として、「郡上市空家等対策庁内検討会議」を設置しています。

検討会議は、建設部長を会長、市長公室付部長を副会長とし、関係課の各課長等15名をもって組織します。

種 別	部等名	職 名
会 長	建設部	建設部長
副会長	市長公室	市長公室付部長
委 員	市長公室	政策推進課長
	総務部	総務課長、税務課長
	農林水産部	農務水産課長
	商工観光部	商工課長
	建設部	都市住宅課長
	環境水道部	環境課長、水道総務課長
	大和振興事務所	振興課長
	白鳥振興事務所	振興課長
	高鷺振興事務所	振興課長
	美並振興事務所	振興課長
	明宝振興事務所	振興課長
	和良振興事務所	振興課長
	消防本部	予防課長

3 協議会

協議会は、空家等対策特別措置法第7条に規定されているように、市長、市議会議員、地域住民、法務・不動産・建築・福祉・文化等に関する学識経験者、その他市長が必要と認める者の中で構成するものとします。

委 員	郡上市長 郡上市議会空き家対策特別委員会 郡上市自治会連合会 岐阜県弁護士会所属弁護士 岐阜県司法書士会八幡支部 公益社団法人岐阜県宅地建物取引業協会中濃支部 協同組合岐阜中不動産調査センター 一般社団法人岐阜県建築士事務所協会中濃支部 郡上建築工業会 一般社団法人郡上建設業協会 岐阜地方法務局八幡支局 その他市長が必要と認める者
-----	---

4 市と民間事業者との連携

空家等対策においては、市と民間事業者による連携も必要となります。それぞれがどのような役割を担うのかということを明確にすることが、効果的な対策の実施につながります。

(1) 市の役割

安心して暮らせるまちづくりを推進する立場から、空家等対策特別措置法や本計画に基づき、対策の主体的な役割を担うものとします。

(2) 民間事業者との連携

不動産、建築、解体業等に関わる民間事業者においては、その専門性を活かし、所有者等向け相談窓口の設置、空家等の売却や貸出の仲介による活用促進、リフォームの普及など所有者等への普及啓発と、行政機関への支援をしていただくよう、特に空家等対策協議会の委員を通じて働きかけるものとします。

9 その他の空家等に関する対策

9-1 空家等対策計画の検証と見直し方針

1 目標値の設定

本計画に基づく対策の実施による特定空家等の改善に係る効果を検証するため、数値目標を設定します。

倒壊等の危険を及ぼすおそれのある状態にある空家等について、平成28年度実態調査では128件であったのに対して、令和2年度実態調査では約7%増となる137件でした。今後、補助事業を活用した除却の推進に力を注ぐとともに、第一には所有者の義務である空家等の適正な管理について広く市民に意識付けを行い、危険な空家等の増加を抑えることにより、本計画の改定を行う令和7年度時点には、平成28年度調査と同等の状況にすることを目標とし、倒壊等の危険を及ぼすおそれのある状態にある空家等の件数を128件とします。

倒壊等の危険を及ぼす おそれのある状態にある空家等		目標値
平成28年度	令和2年度	
128	137	令和7年度 128

2 実行性のある対策の推進

本計画の期間中の各年度終了時に、PDCAサイクルにより施策の効果や課題の解決状況などを空家等対策庁内検討会議で検証し、計画を推進します。

9-2 その他

1 国の地方交付税措置及び補助金の活用について

地方交付税措置については、移住・定住対策に要する経費が特別交付税の算定項目となっており、関連する各種事業を特別交付税の項目に挙げています。

また、本計画に基づいて実施する空家等の除却、改修についても、特別交付税措置の対象となるため、事例が発生した場合は、算定項目として挙げていくこととします。

また、本計画を推進するために関係部局において各種事業を展開していくこととなりますが、それらの事業財源として国や県の補助金等を最大限に活用しながら効率的・効果的に事業を進めていきます。

2 自治会・地区会と一体となった取り組みについて

特定空家等の発生を抑制するための措置として、地域における防犯上の見守り、衛生面、景観面の悪化防止のための所有者等に対する適正な管理の啓発及び空家等の実態調査を実施する際の協力等について、郡上市自治会連合会を通じて協力を要請し、引き続き連携を図っていくこととします。

3 移住者の増加を促進するための空き家の活用について

地域の特性（夏は農林業、冬はスキー場等）に関心を持つ移住者に対して空き家を提供して活用を図る取組を推進します。

<郡上市空家等対策計画 編集履歴>

平成29年8月31日 初版作成（作成 総務部総務課）

令和3年4月1日 第2版作成（作成 建設部都市住宅課）