

郡上市空家等対策計画



平成29年8月

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	17
3 空家等の調査	18
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	20
5 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	21
5-1 利活用に対する普及啓発	
5-2 空家等の状態・品質の改善及び把握	
5-3 利活用可能な空家等情報の発信	
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	
6 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処	28
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	
7 住民等からの空家等に関する相談への対応	30
8 空家等に対する対策の実施体制	31
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２５年／平成２０年住宅・土地統計調査）
- 2 平成２８年度空家等実態調査 調査票様式
- 3 平成２８年度空家等実態調査 空家等情報記録簿様式
- 4 平成２８年度空家等実態調査結果
- 5 特定空家等への対応フロー
- 6 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 7 郡上市空家等対策庁内検討会議設置要綱
- 8 郡上市空家等対策協議会設置条例
- 9 郡上市危険空家解体撤去支援事業補助金交付要綱（案）
- 10 危険空家等対応マニュアル（平成２７年７月版）

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・建築物が増加しています。

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」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・廃屋が存在し、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・廃屋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。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、関係部課等がそれぞれの視点から種々の対策を実施していくこととしています。

市では、これまでの経緯を踏まえ、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を目的として「郡上市空家等対策計画」を策定することとし、特定空家等の解消又は特定空家等をつくらないための対策、利活用可能な空家等を有効活用した移住・定住促進及び起業への支援策を総合的に展開していくこととします。

なお、計画策定にあたっては、平成25年度から平成28年度にかけて実施した実態調査の結果を踏まえるものとします。

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２５年調査では、１６１調査区（平成２２年国勢調査実施時の人口及び世帯数でみると７，１５７世帯、２１，７３５人が対象）を調査し、平成２５年１０月１日現在の市町村別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。

（１）郡上市の居住世帯の状況

- ① 住宅総数１８，０８０棟のうち、「居住世帯あり」の住宅は１３，４５０戸で、住宅総数の７４．４％を占めます。一方、空家、建築中の住宅などの「居住世帯なし」の住宅は４，６３０戸で、住宅総数に占める割合は２５．６％となっています。
- ② 「居住世帯なし」の住宅のうち、空家については、平成２０年の２，４７０戸から平成２５年には２，３３０戸となり、５．７％の減となっています。
- 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２０年の２，０４０戸から平成２５年には２，２２０戸となり、８．８％の増となっています。

【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

	住居世帯				H25		備考
	H20	H25	増減	増減割合 (%)	住宅総数に占める割合	空家総数に占める割合	
住宅総数	18,430	18,080	▲350	▲1.9	100.0		
居住世帯あり							
総数	13,810	13,450	▲360	▲2.6	74.4		
居住世帯なし							
総数	4,620	4,630	10	0.2	25.6		
一時現在者のみ	40	60	20	50.0	0.3		昼間のみ滞在、交代で寝泊まり等
空家							
総数	2,470	2,330	▲140	▲5.7		100	
賃貸用の住宅	390	380	▲10	▲2.6	2.1	16.3	賃貸用
売却用の住宅	40	60	20	50.0	0.3	2.6	売却用
その他の住宅	2,040	1,890	▲150	▲7.4	10.5	81.1	長期間不在
建築中	70	20	▲50	▲71.4	0.1	—	棟上げのみ
二次的住宅	2,040	2,220	180	8.8	12.3	—	別荘等

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

※住宅・土地統計調査における空家の定義

- 賃貸用住宅 : 賃貸のために空家になっている住宅
- 売却用住宅 : 売却のために空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。（本計画上は空家には含めない。）

（２）郡上市の空家率の推移

郡上市の空家については、平成２０年には２，４７０戸（空家率：１３．４％）、平成２５年には２，３３０戸（空家率：１２．９％）と減少傾向にあり、空家率については、平成２５年の全国の空家率１２．８％を上回るものの、岐阜県の空家率１４．２％より低くなっています。

【表２】 郡上市の住宅総数、空家総数の推移（単位：戸）

	H20	H25
住宅総数	18,430	18,080
空家総数	2,470	2,330

[出典]「平成２０年／平成２５年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

※空家総数は、二次的住宅を除いた数としている。

【表３】 空家率の推移（％）

	S63	H5	H10	H15	H20	H25
郡上市	－	－	－	－	13.4	12.9
岐阜県	8.3	8.6	10.4	12.1	13.1	14.2
全 国	8.7	9.0	10.6	11.3	12.4	12.8
(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]「昭和 63 年／平成 5 年／平成 10 年／平成 15 年／平成 20 年／平成 25 年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

※空家率は、二次的住宅を除いた空家総数を基に算出している。

※S63、H5、H10、H15 における郡上市（合併前の旧町村）の調査データはなし。

(3) 郡上市における空家の特徴

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25年では市内に1,890戸存在し、二次的住宅を除く空家総数に占める割合は81.1%となっており、岐阜県の46.3%、全国の40.9%を大きく上回っており、高い水準となっています。

【表4】 郡上市の「空家」 用途別内訳（単位：戸）

	総数 (A)	空 家			
		賃貸用の 住宅	売却用の 住宅	その他の住宅	
				数 (B)	割合 (B/A, %)
H20	2,470	390	40	2,040	82.6
H25	2,330	380	60	1,890	81.1
(参考) H25 岐阜県	124,400	62,700	4,100	57,600	46.3
(参考) H25 全国	7,783,600	4,291,800	308,200	3,183,600	40.9

〔出典〕「平成20年／平成25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25年調査における「その他の住宅」の建て方・構造の内訳では、1,640戸（86.8%）が、耐用年数が比較的短い「一戸建（木造）」であり、岐阜県（78.5%）、全国（69.1%）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		その他
		木造	非木造		木造	非木造	
郡上市	1,890 100	1,640 (86.8)	30 (1.6)	—	20 (1.1)	210 (11.1)	—
岐阜県	57,600 100	45,200 (78.5)	2,300 (4.0)	1,900 (3.3)	600 (1.1)	7,300 (12.7)	400 (0.7)
全 国	3,183,600 100	2,199,900 (69.1)	105,500 (3.3)	147,100 (4.6)	116,300 (3.7)	594,300 (18.7)	20,400 (0.6)

※ 数値の四捨五入処理により、総数と内訳の合計及び割合の合計は一致しない。

〔出典〕「平成25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家総数の14.2%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、老朽化空家の割合は今後一層増えることが予想されます。

【表6】空家総数のうち、老朽化空家の割合（%）

	空家総数	賃貸用	売却用	その他の住宅
郡上市	14.2	15.8	16.7	13.8

[出典]「平成25年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

（４）住宅・土地統計調査における郡上市の空家等の現状のまとめ

郡上市における空家等の現状をまとめると、以下のとおりとなります。

- ①平成25年調査と平成20年調査を比較すると、別荘等の二次的住宅を除いた郡上市の空家総数、空家率は、いずれも減少傾向にある。
- ②適正な管理がなされず特定空家等となる可能性が高い「その他の住宅」の空家総数（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。
- ③「その他の住宅」の中でも、耐用年数が比較的短く危険空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 平成28年度空家等実態調査からみる空家等の状況

平成28年度において、八幡市街地（平成25年度 郡上八幡産業振興公社に委託、調査済み）、高鷲及び明宝地域（平成27年度 各自治会に依頼、調査済み）以外の地域について、自治会や地区会に依頼し、空家等実態調査（平成24年度 各自治会・地区会に依頼して実施した「危険空き家・廃屋等実態調査」で報告された危険空家等の確認を含む。）を実施しました。

合わせて、報告された空家等について、職員による各地域の対象空家の現地確認を実施しました。

【表 7】平成 28 年度空家等実態調査結果

(八幡市街地・高鷲地域・明宝地域の調査結果も集約したもの)

地域名	空家 件数	① 危険	② 不衛生	③ 景 観 破 壊	④ 防 犯	⑤ 利活用	⑥ 備考
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	
(参考) H24 調査	260	69	60	9	16	—	その他改善 を要しない 空家…118 件
(参考) H26 調査 職員によ る確認	242	61	59	8	12	—	その他改善 を要しない 空家…117 件

※①～⑤は重複があるため、空家件数と一致しない。

※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）

- 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。）

※平成 25 年住宅・土地統計調査における空家数（2,330 戸）と、平成 28 年度空家等実態調査における空家件数（762 件）とは件数に開きがあるが、調査対象や手法の違いによるものである。

前者は、既述のとおり、調査区を抽出して人口を基礎とする一定の比率を乗じて算出するという計算上の数値であるのに対し、後者は各自治会、地区会による調査に基づくもので、一定期間以上の不在となっているものを対象としており、賃貸や売却目的のために空家となっている住宅を含まないことが件数の相違につながっている。

【表 8】平成 28 年度空家等実態調査結果（自治会別）

地域名	自治会名	件数	①危険	②不衛生	③景観破壊	④防犯	⑤利活用	地域名	自治会名	件数	①危険	②不衛生	③景観破壊	④防犯	⑤利活用		
八幡	八幡北部	115	9			1	106	白鳥	白鳥	17	4		1	1	11		
	八幡東部	105	2				102		為真	28	4			3		21	
	八幡南部	125	6				119		大島	16	1				1	14	
	川合西部	1					1		中津屋								
	川合南部	15	3			3	2		11	越佐							
	川合北部	6	2						4	野添	2			1	1		
	稲成	27	10	1		8	1		15	六ノ里	2				1		
	吉野									中西	2	1		1			
	相生	7	2						5	阿多岐							
	西乙原	1	1				1			恩地	1	1					
	亀尾島	1							1	那留	10	3		1		7	
	那比	4	3	2		1			1	前谷							
	小野	13				1			12	干田野	5					5	
	口明方南部	10	3			3	3		6	歩岐島							
	口明方中央	2	2	1		1	1			長滝							
	口明方北部	12	3				1		9	二日町	1					1	
	西和良	16	8	2		8	3		6	向小駄良	11				1	9	
	小那比	24	14			15	1		9	石蔵白	4	1	1	4			
	計	18	484	68	6	40	14		407	計	18	99	15	1	12	4	68
大和	剣	3					3	高鷲	鮎走	5				1	4		
	口大間見	5					5		切立	1					1		
	大間見									正ヶ洞	4		1		1	2	
	小間見	1					1			中洞	2					2	
	万場									向鷲見	3		3				
	徳永									鷲見	4				1	3	
	河辺	1	1							西洞	5		2			3	
	口神路									ひるかの	4				3	1	
	中神路									上野	0						
	牧									計	9	28	0	6	3	16	
	下古道																
	上古道	4	2				2										
	下栗巣																
	上栗巣																
	名血部	4					4										
	野口	1					1										
	洞口	3					3										
	落部	1					1										
	福田	3				1	2										
	堀血	2					2										
	計	20	28	3	0	1	0		24								

地域名	自治会名	件数	①危険	②不衛生	③景観破壊	④防犯	⑤利活用	地域名	自治会名	件数	①危険	②不衛生	③景観破壊	④防犯	⑤利活用	
美並	木尾	1	1		1			和良	鹿倉	1	1					
	八坂								富代	2	2					
	根村	6	3			1	2		野尻	1					1	
	下田	2		2	1				田平	5						5
	高原								東野	1	1					
	粥川	1	1						横野							
	赤池	3	3			1			宮地	1					1	
	杉原	3	3						上沢							
	田山								下沢	2	1				1	
	くじ本								法師丸	9	2			1	1	5
	門福手	1	1						下洞	4	2		3		1	1
	榑原	3	2				1		上土京	8	4		2		2	
	深戸	5	1			4			下土京	2	1			1		
	相戸								安郷野							
	三日市	1			1				方須	2	1			1		
	上刈安	2					2		計	15	38	15	0	8	2	15
	下刈安	1	1						合計	107	762	128	15	77	41	578
	福野	6				1	5									
	大矢	1			1											
	勝原	1					1									
計	20	37	16	2	4	7	11									
明宝	大谷	3	1		1	1	2									
	寒水	4	2			2	2									
	気良	8	2		2	2	6									
	奥住	4	1		1	1	3									
	小川	17	3		3	3	14									
	畑佐	11	2		2	2	9									
	二間手	1					1									
計	7	48	11	0	9	11	37									

【表 9】平成 28 年度空家等実態調査 調査票における「状況」（抜粋）

区分	状況（抜粋）
①危険	・ 屋根、壁、窓、庇等が破損している。 ・ 雑草が繁茂している。 ・ 所有者、管理者が不明である。 ・ 長期間空家となっており、老朽化により倒壊の恐れがある。 ・ 長期間管理されておらず、積雪等で倒壊する恐れがある。 ・ 建物全体が傾いている。
②不衛生	・ 屋根、庇が下がり、便所が倒壊しかかっている。 ・ 老朽化により崩壊している。 ・ 建物の半分は倒壊、獣の棲家となっている。 ・ 草木が生い茂り、近所迷惑となっている。
③景観破壊	・ 屋根、壁、窓、庇等が一部破損している。 ・ 雑草が繁茂している。 ・ ガラス等が破損しており、景観を損なっている。 ・ 庭木が伸び放題となっている。 ・ 周囲は草で覆われている。 ・ 新築前の住宅で、新居は同敷地内にある。管理は不十分。
④防犯	・ 壁、窓が破損し、防犯上問題である。 ・ 窓が開放状態で、樹木が繁茂している。 ・ 維持管理者がいない。 ・ 窓ガラスが割れ、建物内に侵入することができる。
⑤利活用	・ 適正に管理されている。 ・ ほとんど傷んでいない。 ・ 壁、軒、庇等が部分的に傷んでいる。 ・ 一部修繕を行うことにより利用可能となる。 ・ 大規模な修繕が必要となる。 ・ 付近に住宅が新築され、車庫及び農機具倉庫として管理されている。 ・ 所有者は施設に入所しており、親族が管理している。 ・ 所有者は独居世帯であったが、高齢のため相続人の家に転居し、相続人によって適正に管理されている。

(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

調査票、現地確認から見た郡上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8)。

<八幡地域>

○市街地において、空家等が多く存在している。

・空家等の件数

▷八幡南部自治会・・・125件

▷八幡北部自治会・・・115件

▷八幡東部自治会・・・105件

○市街地において、利活用可能な空家等が存在している。

・【利活用】の件数

▷八幡南部自治会・・・119件

▷八幡北部自治会・・・106件

▷八幡東部自治会・・・102件

○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。

・【危険】の件数

▷小那比自治会・・・・・・14件

▷稲成自治会・・・・・・10件

▷西和良自治会・・・・・・8件

・【景観破壊】の件数

▷小那比自治会・・・・・・15件

▷稲成自治会・・・・・・8件

▷西和良自治会・・・・・・8件

<大和地域>

○郊外において、空家等が多く存在している。

・空家等の件数

▷口大間見自治会・・・・・・5件

▷上古道自治会・・・・・・4件

▷名皿部自治会・・・・・・4件

○空家等の件数の多い地区においては、利活用可能な空家等が存在している。

・【利活用】の件数

▷口大間見自治会・・・・・・5件

▷名皿部自治会・・・・・・4件

▷剣自治会、洞口自治会・・・各3件

<白鳥地域>

○人口規模の大きい地区において、空家等が多く存在している。

・空家等の件数

▷為真自治会・・・・・・・・・・28件

▷大島自治会・・・・・・・・・・16件

▷白鳥自治会・・・・・・・・・・17件

○空家等の件数が多い地区においては、利活用可能な空家等が存在している。

・【利活用】の件数

▷為真自治会・・・・・・・・・・21件

▷大島自治会・・・・・・・・・・14件

▷白鳥自治会・・・・・・・・・・11件

<高鷺地域>

○地域全体において、空家等が多く存在している。

・空家等の件数

▷鮎走自治会、西洞自治会・・・・・・・・・・各5件

▷正ヶ洞自治会、鷺見自治会、ひるがの自治会・・・各4件

▷向鷺見自治会・・・・・・・・・・3件

○空家件数の多い地区においては、利活用可能な空家等が存在している。

・【利活用】の件数

▷鮎走自治会・・・・・・・・・・4件

▷鷺見自治会、西洞自治会・・・・・・・・・・各3件

▷正ヶ洞自治会、中洞自治会・・・・・・・・・・各2件

<美並地域>

○地域全体において、空家等が多く存在している。

・空家等の件数

▷根村自治会、福野自治会・・・・・・・・・・各6件

▷深戸自治会・・・・・・・・・・5件

▷赤池自治会、杉原自治会、梅原自治会・・・各3件

○地域全体において、危険な状態の空家等が存在している。

・【危険】の件数

▷根村自治会、赤池自治会、杉原自治会・・・各3件

▷梅原自治会・・・・・・・・・・2件

▷木尾自治会、粥川自治会、門福手自治会

深戸自治会、下荏安自治会・・・・・・・・・・各1件

<明宝地域>

○郊外において、空家等が多く存在している。

・空家等の件数

▷小川自治会・・・17件

▷畑佐自治会・・・11件

▷気良自治会・・・8件

○空家等の件数の多い地区においては、利活用可能な空家等が存在している。

・【利活用】の件数

▷小川自治会・・・14件

▷畑佐自治会・・・9件

▷気良自治会・・・6件

<和良地域>

○郊外において、空家等が多く存在している。

・空家等の件数

▷法師丸自治会・・・9件

▷上土京自治会・・・8件

▷田平自治会・・・5件

○郊外においては、危険な状態、利活用可能な状態の空家等が存在している。

・【危険】の件数

▷上土京自治会・・・・・・・・・・・・・・・・・・4件

▷宮代自治会、法師丸自治会、下洞自治会・・・各2件

▷鹿倉自治会、東野自治会、下沢自治会

下土京自治会、方須自治会・・・・・・・・・・各1件

・【利活用】の件数

▷田平自治会、法師丸自治会・・・・・・・・・・各5件

▷上土京自治会・・・・・・・・・・・・・・・・・・2件

▷野尻自治会、宮地自治会、下洞自治会・・・・各1件

<市域全体>

① 平成24年度調査と平成26年度調査（いずれも「危険空き家・廃屋等実態調査」）における空家等の件数を比較すると、平成24年度の260件に対して、平成26年度は242件となり、18件減少した（表7）。これは、主に危険な状態となった空家等について、所有者等による解体が進んだことによる。

② 平成28年度調査と平成26年度調査における空家等の件数を比較すると、平成26年度の242件に対して、平成28年度は762件となり、320件の大幅な増加となった（表7）。これは、平成25年度に実施した八幡市街地空家調査の結果をはじめとして、利活用可能な空家等も調査対象としたことによるものである。

③ いずれの地域においても、【利活用】の件数が多くなっており、特に八幡市街地において、利活用可能な空家等が多く存在する（表8）。

続いて、【危険】の件数が多く、特に郊外において、長期間、空家状態が続いていることにより、倒壊するおそれのある空家等が見られる（表8、9）。

- ④ 空家等となる要因の一つとして、子などが実家を離れ、独居世帯となった高齢者が施設に入所したり、子の居住先へ転居・転出すること、また死亡によることが挙げられる（表 9）。
- ⑤ 住宅を新築したが、旧宅を解体撤去するまでに至らず、物置等に使用して、空家状態となっている場合がある（表 9）。

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2015年（平成27年）では42,090人となり、ピーク時に比べて2万3千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（H25.3.27）」によると、2040年（平成52年）には28,788人まで減少するとされ、2010年（平成22年）からの人口減少率は35.3%となっています。

人口の減少と反比例して、使用されなくなった住宅や建築物は年々増加し、空家や空店舗等として放置されることが多くなっています。これらの空家等は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の破壊など諸問題が生じており、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。

（1）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、近隣住民に対して危険性を増大させます。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大きくなります。

また、冬季は積雪により屋根が破損するケースが多く、破損による腐食等の進みも早く、積雪の量によっては、倒壊する家屋もあります。管理不全となった空家では、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。

★放置された家屋の一例

国道に面した家屋の屋根の一部が崩れ、倒壊する危険性があったため、ワイヤーで家屋を引っ張り固定する措置を自治会が対応されました。また、通学路でもあることから屋根、ガラス等が飛ばないようにネットを被せ、飛散防止を行いました。

その後、積雪で2階部分が倒壊し、地元から自発的に取り壊す旨の申し出があり、自治会を通じ、親族の承諾を得て、取壊しを行いました。

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、近隣の環境に悪影響を与えて、地域住民の日常生活に支障をきたす可能性があります。

また、山間にある空家は、捨て猫や獣等の棲家となり、地域住民の日常生活に支障をきたすおそれがあります。このほか、浄化槽等からの悪臭が発生する可能性もあります。

③景 観

屋根、外壁等が劣化や風雪等で大きく傷んだり、多数の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、周囲の景観と著しく不調和な状態となります。

本市においても、所有者、管理者の高齢化や、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化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、移住対策や起業への支援など、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、傷みが発生するなどその価値は低下していくため、できる限り早期に活用方法を定めていく必要があります。

外見上は利活用可能な空家でも、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るため、利活用できないという場合があります。本市でも、空家等の便所の多くが水洗化されていないため、増改築を行う場合には多額の費用が発生するという課題があります。また、空家等の中には建築年の新しい物件もありますが、仏壇等家財が残っている場合があります、利活用を図るための障害となっています。

さらに、商店主の高齢化、後継者不足により空店舗が増加し、地域経済の衰退が懸念されるところです。

郡上市では、民間の空家や空店舗の利用を促すため、以前から「空き家バンク制度」を開始し、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、現在において登録件数が少ないことから、登録件数を増加させ、空家利用をより活発にすることが必要となっています。

移住者等の受入マッチングや、空店舗の改修等による利活用の取り組みの一層の促進が必要です。

(2) 市営住宅及び市有住宅における課題（問題）

市営住宅及び市有住宅では、現在596戸の施設を管理していますが、そのうち15戸は、政策空家（※）として位置付けており、入居者を受け付けていません。また、その他の下記34戸の住宅についても、今後空き部屋になっても新規

に入居者を募集せず、最終的に取り壊す予定としています。

※政策家屋…住宅の老朽化や建て替え事業のため、入居募集を停止している結果生じた空家。

◆廃止の対象となっている市営住宅等

NO.	住宅名	管理戸数	空家戸数	入居戸数	備考
1	柳町住宅	2	1	1	公営
2	愛宕住宅	2	1	1	公営
3	初音住宅	43	13	30	公営
4	美吉野住宅	1	0	1	市有
5	上沢住宅	1	0	1	市有
計		49	15	34	

2 これまでの空家等対策に関する取り組みの課題（問題）

本市においては、これまでも空家等対策に取り組んできました。しかし、関係課による個々の対応が中心で、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、総合的に空家対策を推進していくための体制整備が十分でなかったため、次のような課題や問題がありました。

（１）空家等情報の庁内共有

空家等の情報については、平成２４年度の「空き家・廃屋等実態調査」によって適正な管理がされておらず、危険な状態にある空家等を主体として把握していたため、衛生、景観、利活用に係る所管課の間での情報共有が不足していました。

平成２５年度以降に実施した実態調査では、適正な管理がされていない空家等に加え、利活用可能な空家等も調査対象としました。

（２）対策の実施

空家等対策は、実態を把握した後に、まずは危険な状態にある空家等の解消が最も重要です。危険な状態の空家等の解消については、市から所有者等への助言、指導、要請から始まり、最終的には法令に基づく措置が必要となる場合もありますが、これらの対応手順等が具体的に示されていませんでした。

また、危険な状態をはじめ、不衛生な状態にあるなどの空家等を増やさないための対策も十分ではありませんでした。

（３）役割の明確化

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、その当事者の能力が不足する場合があります、有効な対策は困難です。

このため、行政機関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することが課題となります。

1-4 空家等に関する対策の基本的な方針

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。」と規定されており、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求められます。

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改善の必要性を啓発します。

合わせて、空家相談会の実施や、所得税・住民税に係る空家の発生を抑制するための特例措置（空家の譲渡所得の3,000万円特別控除）の制度紹介、空家等の活用の推奨及び適切な管理の方法（例：定期的に雨樋に溜まった落葉を除去することにより、雨水の詰まりによる家屋内への水漏れを防ぐ等）についての周知、さらに、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の整備として、後述する「郡上市空家等総合相談窓口」を設置し、空家等の増加抑制、管理不全の空家等の発生抑制と改善に努めます。

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、指導、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。

ただし、適切に管理されていないことにより、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている特定空家等の所有者等に対しては、空家等に係る財産権や所有権が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、必要に応じて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。

用語の説明

●「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ものを含む。）をいいます。

【空家等対策特別措置法第2条第1項】

●「特定空家等」

空家等のうち、次の状態にあるものをいいます。

- 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

【空家等対策特別措置法第2条第2項】

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、これらを有効活用した移住・定住促進及び起業への支援策を展開し、地域の活性化につなげることを目指します。

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、今後において実施する「空家等実態調査」や市職員による状況確認作業等の結果、他の地区と比較して著しく空家率が高い、また、特定空家等の占める割合が高い結果となった地区については、空家等に関する対策を重点的に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、空家となった住宅のほか、空店舗などを含む全ての空家等と、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次郡上市総合計画前期基本計画との整合を図りながら対応していくことが必要であるため、平成29年度から、当該前期基本計画の最終年度である平成32年度までの4年間とします。

また、次回の「住宅・土地統計調査」が平成30年度に実施され、その結果が平成31年度末に公表される見込みであり、翌年度の平成32年度に本空家等対策計画の見直しを行うことが最も合理的であることから、平成29年度からの4年間を計画期間とするものです。なお、当該計画期間以降も、継続して空家等の対策を実施していく方針とします。

3 空家等の調査

本市においては、危険な空家や廃屋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、利活用対策や空家等対策計画を策定する基礎資料とすることを目的として、数回にわたって実態調査を行いました。

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家や空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、同公社が空家所有者と空家利用者のマッチングを行い、空家の改修・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、危険な空家や廃屋に加え、利活用可能な空家等も含めた実態調査（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、一覧表と個表（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。

2 今後の調査について

今後は、空家等対策計画の見直しを行う際に、調査が必要と認められる場合は、平成28年度と同様に、自治会・地区会へ協力を依頼し、実態調査（1次調査）を実施します。また、調査した空家等は、市職員による確認作業（2次調査）を実施します。

これらの調査で把握した空家等に関して市民等から通報があった場合、また、調査済み物件以外の空家等が確認された場合は、関係課による随時調査を実施し、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が、市が管理するものも対象とします。

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て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、「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1」を参考として、可能な限り所有者の特定を図ります。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。

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、所有者の意向を含め、別に管理台帳を作成するとともに、担当課において空き家バンクへの登録を進めます。

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等で共有し、また、所有者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、必要な場合は、県及び影響を及ぼすと考えられる周辺市町村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、その把握に努めます。

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ために周辺に悪影響を及ぼすことなどについて周知します。

具体的には、本対策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、市の出前講座、空家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、解体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。

3 総合相談窓口の設置

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あたって、どこに相談すればよいのかわからないといったことも考えられます。

そこで、市は空家等に関する総合相談窓口を設けるとともに、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、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。

◆ 郡上市空家等総合相談窓口 ◆

郡上市総務部総務課内（又は各振興事務所振興課内）

□TEL：0575－67－1832

□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 ◆

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）

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

近年、郡上市の魅力が広まり、市外から移住を希望される方が増えており、また、空家や空店舗を活用しての起業を希望される方もあります。

郡上市の空家等対策としては、空家等対策計画を柱にして、適切な管理が行われていない特定空家等の対策とともに、移住や起業のための利活用対策の両面から進めていくものとします。

そして、これまで郡上市で取り組まれた空家等の利活用の事例を広く情報発信するとともに、利活用可能な空家等情報を発信し、Iターン・Uターン希望者に対する物件情報も提供していきます。

5-2 空家等の状態・品質の改善及び把握

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、空家等の適切なリフォームを行うことや、その状態・品質を客観的に把握することで、購入又は借受希望者に対する信頼性の向上を図ります。

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今後の活用についてアンケート調査を実施し、その結果をデータベース化して情報の共有を図ります。

5-3 利活用可能な空家等情報の発信

郡上市における住宅等の支援制度や各種相談、体験等を利用し、多くの方が郡上市へ移住・定住されていることから、こうした情報を広く発信します。

【情報発信例】

- 空き家バンクに関する情報
- 市ホームページへの空き店舗の情報の掲載
- 空き工場や跡地の岐阜県企業誘致課への情報提供
- 市産材住宅建設等支援奨励金
- 空き家等活用地域振興補助金（移住者向け空家改修）
- 空き家等活用改修費補助金（移住者向け空家改修）
- 空き店舗等活用事業補助金（空家・空店舗を活用した起業家に対する支援）
- 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（城下町トライフ）、フェイスブック（郡上八幡空き家プロジェクト）で配信
 - イ 市内、都市部、要請都市等でのセミナー開催、講師派遣、メディア対応
 - 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
 - ※ 上記を組み合わせたイベント（町家オイデナーレ）の実施

5-4 空家等の購入者等に対する支援

空家等の購入・借受希望者に対する支援策等について、ホームページなどで紹介します。

（1）空家情報の提供（空き家バンク等）

郡上市ホームページによる空家・空店舗の情報提供を行う（市は情報提供のみを行い、家賃等の交渉は、所有者と買い手（借り手）が行う）。

（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

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）

（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

ア 市内に個人で空家等を所有し、郡上市の空家情報に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）

（４）郡上市三世代同居支援住宅補助金

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

②補助対象経費

ア 住宅の新築または購入に係る工事費用

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：新築・購入50万円、増改築・リフォーム30万円）

（５）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）

（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

ア 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。）

イ 空き店舗等賃借料（店舗として利用する部分の賃借料に限り、駐車場の賃借料、敷金、礼金、保証金などは除く。）

③補助額

ア 空き店舗等の改修経費 補助対象経費の2分の1（上限100万円）

イ 空き店舗等賃借料 補助対象経費の2分の1以内（上限 月額5万円
補助期間3年）

（7）郡上市産材住宅建設等支援奨励金

①新築の場合

【新規定住者】※一定の要件あり

市内で住宅を新築または購入する場合、1戸あたり10万円の奨励金を交付する。

さらに市内建築業者と契約して木造住宅を新築する場合は20万円を、また構造材の80%以上に郡上市産材を使用する場合は20万円をそれぞれ加算する（申請者の要件により奨励金額を確定）。

【既定住者】※一定の要件あり

市内で建築業を営む者と契約し、かつ構造材に80%以上の郡上市産材を使用した住宅を新築（居住する住宅の全部を建て替えた場合を含む。）する場合は、1戸あたり40万円を交付する。

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20万円）。

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、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20万円）。

※新規定住者は、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（最大30万円）。

（８）移住（田舎暮らし・お試し暮らし）体験事業の実施

郡上市からの委託を受け、郡上市交流・移住推進協議会が、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。

（９）就農（林）支援（青年就農給付金（経営開始型））

45歳未満で新規に就農（独立経営）される方に対し、就農開始時から年間150万円を最長5年間まで給付する。

（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。

（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。

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、空家の放置の解消を促します。

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

空家・空店舗を活用した起業家に対しては、空き店舗等活用事業補助金による家賃と建物の改修費用に対する支援を行います。

さらに、国の制度や自主財源を活用し、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の改修を行い、多用途への転用を進めます。

【これまでの転用例】

○地域活動の拠点施設（明宝：源右衛門、和良町：和良おこし公民館）

○テレワーク事業の拠点施設（八幡町：旧愛水舎）

○八幡市街地空き家利活用事業

ア ゲストハウス利用（宿泊対応）の拡充

イ 移住確定前の八幡市街地での移住体験を「お試し町家」として実施（短期賃貸）

ウ 店舗・営業活動のための利活用の拡充

エ 八幡市街地以外における事業展開のための情報提供

また、空家等の多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、補助制度の創設を視野に入れ、検討します。

5-6 特色のある取り組み事例

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「都市マス」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、都市マス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。

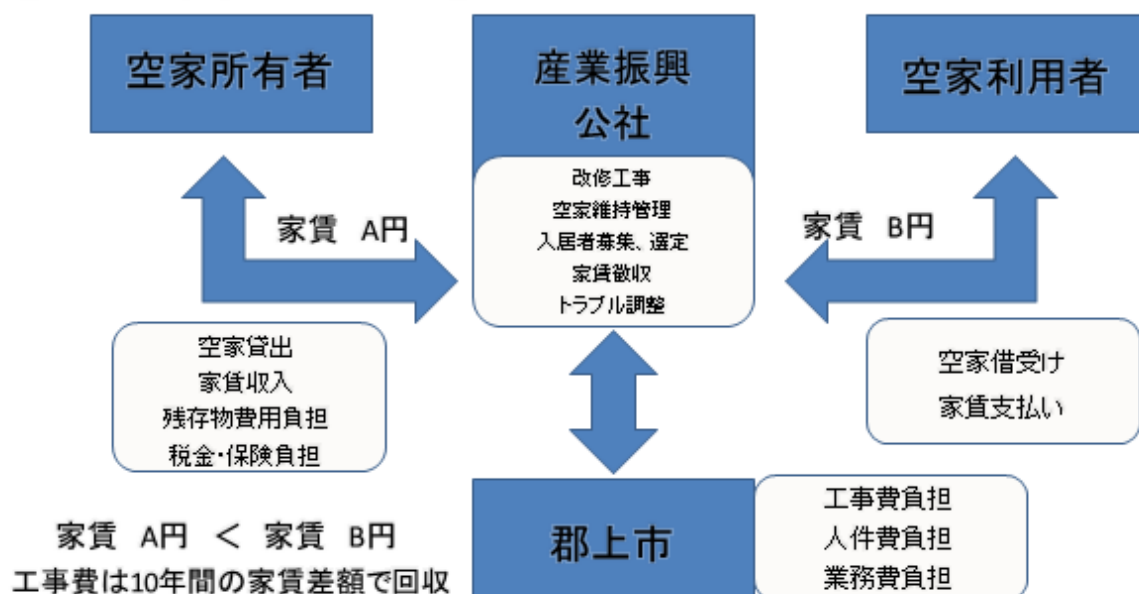
都市マスでは、町家の伝統的な町並みと郡上八幡ならではの文化を魅力の一つと捉えており、単に空家を取壊し、空き地や駐車場にすることは、町並みを壊し、町並みの魅力を削ぐことになると考えます。従って、市街地の空家等の増加への対応については、空家の有効活用を重点的に推進することとしており、今後も、本空家等対策計画との整合を図りながら、都市マスにおける空家等対策を進めるものとします。

2 八幡市街地空き家利活用事業（チームまちや）（八幡地域）

郡上市からの委託を受け、一般財団法人郡上八幡産業振興公社が、空家の改修、貸付業務を行います。また、物件借受時、改修工事施工時における近隣住民とのコンセンサス確保や、借受人の入居に際して地域に馴染むことができるよう手配調整を行います。

（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 地域おこし支援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。改修した空家は、現在、「地域おこし支援隊員の住居」として利用されています。

また、この地域では、これまでも市外からの移住者が多く来られており、このことによって人口減少を食い止め、新たな特産品の開発や地域コミュニティの活性化が図られています。

4 移住希望者用の住居としての活用（白鳥地域）

石徹白地区地域づくり協議会では、自治会と協力して、保存状態の良い空家の所有者にアンケートを実施し、その結果に基づいて、所有者から空家を借り上げ、軽微な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、空家の有効活用が図られています。

5 移住希望者に住居の情報を提供（高鷲地域）

高鷲振興事務所振興課において、自治会や関係者から入居可能な空家情報を収集し、就職希望者や、冬期間限定の就職希望者、農業従事者に対して情報提供を行っています。

6 空き家バンクの整備（美並地域）

高齢者世帯や独居老人の増加に伴い、今後ますます空家が増えると予想されます。

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ターン者や移住希望者を受け入れるため、居住可能な空家情報を市内にあるNPO法人や民間組織等の協力を得ながら収集し、空き家バンクへの登録に向けて、美並地域協議会で協議します。

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。

空家の外観を確認する基本コースに加え、空家所有者から鍵を預かり、室内の状況確認や掃除を行う見守りコース、空家所有者の希望条件（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等）に応じて、空家管理人を募集し、移住希望者などが短期間滞在しながら、空家を管理する空家管理人募集コース、空家の住宅や店舗としての活用を提案して管理人を募集する空家活用コースなどのオプションを設定しており、空家の荒廃を防ぐとともに、空家の所有者と移住希望者を繋ぐ仕組みとなっています。

8 空家情報と移住相談（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」が事業主体となり、「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。

これら各地域における特色のある取り組みについては、検証を行いつつ、改善しながら推進していくものとします。

6 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

特定空家等は、適切な管理がされていないために、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。また、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にある場合は、「危険空家」とされるものです。

市では、空家等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、特定空家等に対する必要な措置を講ずるものとします。

6-1 基本の方針

これまでに実施した空家等実態調査の結果、特定空家等に該当するおそれのあるものについては、速やかな改善が求められることから、所有者等に対して、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

このため、特定空家等に確実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、助言又は指導を行い、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、助言又は指導をする場合は、「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、文書により通知したうえで行うものとします。

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、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たうえで、「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「危険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けるとともに、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、所有者等の手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。

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

（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ら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管理者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。

空家等に関する対策については、空家等対策特別措置法、建築基準法、消防法のほか、道路法、産業廃棄物の処理及び清掃に関する法律、災害対策基本法等の既存法での対応も考えられるため、該当する空家等の状況を踏まえ、総合的に判断します。

3 特定空家等の除却に係る補助制度の創設

特定空家等のうち、倒壊のおそれがあるなど危険な状態にある空家等の取壊しに係る補助制度を創設し、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主体となり、計画的に特定空家等が除却されることを目指します。

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、前述の「4 所有者等による空家等の適切な管理の促進」で示した総合窓口（総務部総務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、内容に応じて担当課と調整し、迅速な対応に努めるものとします。

また、市の担当課において対応が困難な専門的な相談等については、岐阜県住宅供給公社内に設置されている「空き家・住まい総合相談室」を紹介するものとします。

2 市外からの移住・定住希望者への空家等に関する相談対応

郡上市では、移住相談に係る業務を郡上市交流・移住推進協議会に委託しています。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、協議会としては、空家を管理、所有していないため、相談者に対しては、協議会事業に協賛している宅地建物取引業者や地域づくり団体等からの情報提供に基づいて住宅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家に関する相談を直接受け付ける場合もあります。

市で把握している空家等情報は、必要に応じて当協議会との共有を図るものとします。

★郡上市交流・移住推進協議会（通称ふるさと郡上会）

平成20年6月に、郡上市への交流と移住を促進して地域を活性化する目的で結成された民間の協議会です。郡上市商工会、郡上市観光連盟、郡上森林組合、郡上地域活性化協議会、岐阜県宅地建物取引業協会中濃支部などの市内16団体によって構成されています。

8 空家等に対する対策の実施体制

空家等をもたらす問題は、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、総務部総務課とします。

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、総務部長を会長、市長公室長を副会長とし、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	総務部	総務部長
副会長	市長公室	市長公室長
委 員	市長公室	地域振興担当課長
	総務部	総務課長、税務課長
	商工観光部	商工課長、参与
	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・移住対策特別委員会 委員長 郡上市自治会連合会 会長 弁護士 岐阜県司法書士会八幡支部 支部長 公益社団法人岐阜県宅地建物取引業協会郡上支部 理事 不動産鑑定士 一般社団法人岐阜県建築士事務所協会中濃支部 会員 郡上建築工業会 会長 一般社団法人郡上建設業協会 会長 岐阜地方法務局八幡支局 支局長 女性代表
-----	---

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) 郡上市の役割

郡上市は、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空家等対策計画に基づき、対策の主体的な役割を担うものとします。

(2) 民間事業者の連携

不動産、建築、解体等に係る民間事業者については、その専門性を活かして、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を実施して、特定空家等の改善に係る効果を検証するための数値目標を設定します。

具体的には、第2次郡上市総合計画において設定している成果指標「危険空家等の解消」に係る数値とし、平成28年度の128件を、平成32年度には110件とするものです。

2 実行性のある対策に向けた計画の見直し

本計画の期間中の各年度終了時に、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、PDCAサイクルにより、必要に応じて計画の変更を行うものとします。

なお、変更にあたっては、空家等対策協議会での協議に基づくものとします。

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、平成27年度は、交流・移住推進事業、八幡市街地空き家利活用推進事業の一部を特別交付税の項目に挙げています。

また、空家等対策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。

補助金については、空家の活用や除却等に関する「空き家再生等推進事業」、市町村による空家等対策計画に基づく事業を支援する「空き家対策総合支援事業」、空家等対策特別措置法に基づく先駆的な取り組みを支援する「先駆的空き家対策モデル事業」、定住を促進するための空家の改修を支援する「定住促進空き家活用事業」（過疎地域限定）があり、空家等対策計画を推進するうえで、今後、必要に応じて活用していくこととします。

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、管理者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場合における協力等について、郡上市自治会連合会等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家を提供して活用を図るとともに、季節労働期間終了後も継続して住み続けることができるよう、通年雇用の仕組みを構築し、移住者の増加を目指します。

<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）