

第5章 白川町空家等対策計画

(空家等対策の推進に関する特別措置法第6条の規定に基づく)

5-1. 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類

その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

(1) 本計画の位置づけ

適切な管理が行われていない空家が防災、衛生、景観等、住民の生活に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、住民の生命、身体又は財産を保護し、その生活環境の保全と空き家の活用を促進する目的に、国は2015年(平成26年)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。)」を施行しました。

本町においても、増え続ける空家の対策を緊急に且つ計画的に対応するため、空家法による空家対策計画を定め、公共の福祉の増進と町民の生活環境の保全、改善に努めることとし、この住生活総合計画の中にも含めることとしたものです。

(2) 現状

○白川町の空き家率の推移

2013年度(平成25年度)に、町内の空き家数を把握するため、全自治会を対象に行ったアンケート調査では、全町で451戸の空き家があり、全町住宅数3,389戸(自治会戸数+空き家戸数)に対する空き家率は13.3%となっていました。

空き家バンク登録情報を基に、新たに整理した結果、2021年(令和3年)10月現在、全町で489戸の空き家数となり、全町住宅戸数3,212戸(2021年(令和3年)4月現在)に対する空き家率は15.2%となります。この空き家率は、全国平均の13.6%(全国住宅戸数6,242万戸のうち、空き家846万戸)を上回っており、岐阜県全体の15.6%とほぼ同じ率となっています。

◆自治協議会別の空き家の状況 (令和3年10月1日現在) 単位：戸

自治協議会	世帯数	住宅数	空き家数	空き家率
白川口	292	303	29	9.6%
泉野	130	161	31	19.3%
中野	117	129	12	9.3%
大山	171	214	43	20.1%
坂ノ東	259	300	41	13.7%
切井	250	301	51	16.9%
赤河	259	295	36	12.2%
三川	278	313	35	11.2%
南黒川	163	203	40	19.7%
東黒川	153	184	31	16.8%
北黒川	165	201	36	17.9%
西黒川	147	176	29	16.5%
佐見	357	432	75	17.4%
町全体	2,723	3,212	489	15.2%
岐阜県	—	895,000	140,000	15.6%
全国	—	62,420,000	8,460,000	13.6%

出典 2018 統計局住宅・土地統計調査

○空き家の発生の推移

世帯数は、8年間で215世帯の減（2,938戸【H25】－2,723戸【R3】）
 となっていますが、減った世帯数に比較して空き家が増えたことにはなりません。

これは空き家の再利用がされたり、取り壊して住宅そのものが無くなったりするためであり、町内の空き家数は8年間で38戸の増加となっています。1年で約15戸程度が住み家から空き家になることとなりますが、今後は高齢者世帯特に「あととり」のない独居老人世帯が更に増えていくため、空き家の発生は増加傾向となる見込みです。

◆自治協議会別の住宅と空き家の状況 H25（8年前）と比較

自治協議会	住宅戸数			うち空き家戸数		
	H25	R3	増減	H25	R3	増減
白川口	320	<u>303</u>	<u>△17</u>	21	<u>29</u>	<u>+8</u>
泉野	172	<u>161</u>	<u>△11</u>	28	<u>31</u>	<u>+3</u>
中野	131	<u>129</u>	<u>△2</u>	13	<u>12</u>	<u>△1</u>
大山	222	<u>214</u>	<u>△8</u>	38	<u>43</u>	<u>+5</u>
坂ノ東	315	<u>300</u>	<u>△15</u>	46	<u>41</u>	<u>△5</u>
切井	320	<u>301</u>	<u>△19</u>	48	<u>51</u>	<u>+3</u>
赤河	306	<u>295</u>	<u>△11</u>	31	<u>36</u>	<u>+5</u>
三川	322	<u>313</u>	<u>△9</u>	38	<u>35</u>	<u>△3</u>
南黒川	219	<u>203</u>	<u>△16</u>	32	<u>40</u>	<u>+8</u>
東黒川	195	<u>184</u>	<u>△11</u>	25	<u>31</u>	<u>+6</u>
北黒川	216	<u>201</u>	<u>△15</u>	32	<u>36</u>	<u>+4</u>
西黒川	187	<u>176</u>	<u>△11</u>	25	<u>29</u>	<u>+4</u>
佐見	474	<u>432</u>	<u>△42</u>	74	<u>75</u>	<u>+1</u>
町全体	3,389	<u>3,212</u>	<u>△177</u>	451	<u>489</u>	<u>+38</u>

※住宅数＝自治会からの報告世帯数＋空き家戸数

○空き家の外観調査結果（平成25年度調査）

自治会アンケートにより把握した空き家について、現地調査（外観目視）を実施した結果、売買や賃貸等の流通を促進し積極的に利用すべき空き家（価値あり1・2）と、老朽化等により改修や除去等の処理が必要な空き家（価値なし3・4・5）を段階的に区分することができます。

その結果、積極的に利用すべき空き家（価値1・2）は、全体451戸のうち、183戸（40.6%）、大幅な改修により利用可能な空き家（価値なし3）は、130戸（28.8%）、除去すべき空き家（価値なし4・5）は、138戸（30.6%）となります。

除去の必要な138戸のうち、危険家屋として認められるものは23戸（5.1%）となりますが、周囲と隔絶された箇所にあるものがほとんどであり、道路に面し緊急に除去が必要な「特定空家」として認定すべきものはない状況です。ただし、今後は、年数を経過するごとに特定空家に至るものが増える傾向にあります。

◆空き家の外観調査による区分

空き家 総戸数	価値あり		価値なし		
	1 修繕不用	2 若干の 修繕必要	3 大改修で 住居可能	4 老朽化 住居不可	5 危険家屋 要取壊し
451	67	116	130	115	23
100.0%	14.9%	25.7%	28.8%	25.5%	5.1%

2014 自治会アンケート調査から分析 判定は空き家相談士による

○空き家バンクの状況

2014年度（平成27年度）から、企画課地域振興係内に移住と空き家の相談窓口「白川町移住・交流サポートセンター」を設置し、移住希望者等に空き家を斡旋する取り組みとして、空き家情報登録制度「白川町空き家バンク」を開設しました。

◆白川町空き家バンクとは・・・

空き家の所有者等が空き家を売却又は賃貸する目的で登録をし、町から委託を受けた白川町移住交流サポートセンターが、その物件を本町に定住したい方へ斡旋するもので、人口減少の緩和と空き家の利活用を促進する施策です。この制度を利用して移住定住に結びついた移住者は、2015～2020年度（平成27年度～令和2年度）の6年間で、77世帯153人となっています。

◆空き家バンク登録の推移（現在までの3ケ年比較）

単位：戸

地区名	空き家数	空き家バンク登録数						増減 累計
		2019 (H31)		2020 (R2)		2021 (R3.10)		
		期首登録	増減	期首登録	増減	期首登録	増減	
白川	72	11	+4	15	+3	18	△4	+3
白川北	84	13	△6	7	△1	6	+1	△6
蘇原	122	15	+2	17	△6	11	+6	+2
黒川	136	12	±0	12	+5	17	△4	+1
佐見	75	7	±0	7	△1	6	△1	△2
計	489	58	±0	58	±0	58	△2	△2
期末登録数		58		58		56		

△減 = 空き家バンクを通じて入居したこと、及び除去したことによる減

空き家バンクの登録状況は、2021年(令和3年)10月現在で、56戸となっており、空き家戸数489戸の11.5%に止まっています。徐々に登録が増えていますが、移住を希望する方が住める空き家が不足しており、積極的に利用する空き家(価値あり)を多く紹介できるよう、空き家活用の啓発が更に必要な状態となっています。

(2) 課題(問題)

○空き家が引き起こす課題(問題)

空き家は大きく「利活用が可能な空き家」と「利活用が困難な空き家」の2つに区分することができます。

利活用が可能な空き家は、活用次第では町にとっても大きな資産となる可能性を秘めています。しかしながら、時間が経つにつれて、その価値はどんどん低下し、利活用が困難な空き家になってしまいます。少しでも早く新たな活用等について考える必要があります。

利活用が困難な空き家が引き起こす課題(問題)は、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたり、一様ではありません。本町においても、管理されず放置され周辺環境に悪影響を与えている空き家が今後増える傾向にあります。放置された空き家が引き起こす課題(問題)の具体的な例を挙げると以下のものがあります。

ア 防災・防犯

空き家等が放置されると、建物自体の倒壊や屋根の落下、外壁の崩壊などが発生し、近隣住民等に対して防災上とても危険な問題を引き起こします。特に密集市街地や交通量の多い道路、通学路に空き家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、放火や不審者の侵入等により、空き家が犯罪の温床となる可能性もあります。

イ 衛生

敷地内へのゴミ等の放置や不法投棄により、多数のねずみ、ハエ、蚊等が発生し、近隣の環境に悪影響を与え、町民の日常生活にも支障をきたす可能性もあります。

ウ 景観

屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり、多数の窓ガラスが割れたまま放置されることで、周囲の景観と著しく不調和な状態となります。

1 軒屋の田園内にあるものや、集落の密集市街地にあるもの等、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。

○放置された空き家の一例



家屋の屋根部分が崩れ落ちており、倒壊する危険性もある状態です。

家屋は町道に面しており、道路側へ倒壊したり、屋根の一部が落下するおそれがあります。所有者(管理者)が不在なため、適切な措置を行う見込みがなく、特定空家に認定する可能性があります。

○これまでの空家対策に関する取組の課題（問題）

これまでの空家対策には、実態の把握、対策の実施、推進体制に関しそれぞれ以下の課題があり、今後はこれらを踏まえて検討する必要があります。

ア 実態の把握

空家等の実態（どこに、どのような状態の空家等があるか）を把握するため、住民からの通報と空き家バンクを運営するサポートセンターの巡回調査で情報収集を行っています。その場合、空き家等の存在を認知しても、管理責任を有する所有者等の把握が困難（死亡・所在不明、相続による権利関係の未整理など）なため、対策に必要な情報把握が難しいケースがあります。このため、実態に即した指導等が的確に実施されないことが考えられます。

イ 対策の実施

空家等対策は、実態を把握した後に、まずは危険な状態の空家等の解消が最も重要です。危険な状態の空家等「特定空家」の解消については、町から所有者等への指導・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。現在まで、特定空家に対するこれらの手順を実施したことはありませんが、今後、空家等の老朽化の進行により特定空家の認定が必ず生じます。

さらに、危険な状態の空家を増やさないための適正管理方法、空家等を増やさないための利活用策の実施も必要となりますが、これらの対策については、住宅政策や福祉政策、移住促進政策といった観点から、それぞれの担当部局が実施してきており、空家等対策という観点からの取り組みが不十分です。管理責任を有する所有者等への働きかけや情報提供が最も重要ですが、推進体制や役割分担が明確となっていないため、的確に施策が実施されていない状況となっています。

ウ 推進体制（一般社団法人 白川町移住交流サポートセンターとの連携）

空き家等は個人財産であり、その管理責任は一義的には所有者等個人に帰属すること、また、対策の実施主体が必ずしも明確になっていないこと等の理由で、これまで有効な対策がとられてきませんでした。

このため、町及び民間事業者等の役割を明確化した上で、それぞれが連携・協力する推進体制を構築し、効果的な対策を実施していく必要があります。

2019年度（平成31年度）から、町企画課内にあった相談窓口「白川町移住・交流サポートセンター」を、「一般社団法人 白川町移住交流サポートセンター」として法人化しました。これにより空き家バンクの運営と、移住促進事業を民間委託することで、空き家の所有者等と移住希望者等へのサービス向上を図ることとしており、利活用の推進を強化します。

(3) 空家等に関する対策の対象とする地区

白川町における空家等に関する対策の対象とする地区は、町内全域とします。

ただし、今後行う空家等に関する調査等の結果、他の地区と比べて著しく空き家率が高い、「価値なし」と評価する空き家が多い等の理由により、空家等に関する対策を重点的に推し進める必要がある地区がある場合は、重点地区を定めることとします。

対象地区：白川町全域

(4) 対象とする空き家等の種類

本計画で対象とする空き家等の種類は、空家法第2条第1項に規定する空き家等とします。

空家法第2条第1項（定義）抜粋

この法律において「空家等」とは、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。）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。

5-2. 計画期間

本計画の期間は、10年間とします。

なお、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

計画期間：2019年度から2028年度まで

5-3. 空家等の調査に関する事項

(1) 調査概要

本町では、対策が必要な空家等を把握するため、空家等の実態調査を実施します。調査は、自治会等に依頼して行う1次調査と、空き家全般の業務を委託する一般社団法人白川町移住交流サポートセンターが行う2次調査により実施します。

1次調査では、空家等と認められる可能性のある物件を把握し、それらの物件等を対象として2次調査により、より詳細に調査して特定空家等として認められるかどうかを判断します。

(2) 調査対象地区

調査は、町内全域を対象に行います。ただし、やむを得ない理由により、調査が困難な地域は除きます。

(3) 調査期間

1次調査は、5年を目途に実施するものとします。空き家の増加状況をデータ化・把握することで、効果的に対策を講じることを目的とします。

2次調査は、1次調査の結果集計、分析等を踏まえ、取りまとめを行った後、令和4年度中に実施する予定です。調査終了後も、空き家等の実態を継続的に把握するために、補足調査を随時実施する予定です。

(4) 調査対象空家

空家法第2条第1項に規定する空家等について調査します。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うこととなります。

(5) 調査方法及び内容

1次調査は、次の調査項目を目視による外観調査で実施します。敷地の中に立ち入っての調査は行いません。

ア 建物の種類（一戸建、長屋建、共同住宅、店舗、事務所、倉庫、その他）

イ 空家等の状況

調査表を元に空家等の状況を確認します。調査表は、町が「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」に基づき作成し、調査を依頼する自治会に事前に配布します。調査の主な内容については、次のとおりです。

- ・このまま放置すれば倒壊する恐れがある。
- ・老朽化等により腐食していて衛生上良くない。
- ・外観上著しく景観を損なっている。
- ・その他放置されて周辺の生活に悪影響を及ぼしている。

ウ 空家等の所在地

2次調査は、1次調査における調査項目の再確認に加え、例えば下記に示す詳細な項目について調査を実施し、使用実績や周辺に及ぼしている悪影響等について把握します。

ア 空家等の所有者等への聞き取り調査

イ 空家等の近隣への聞き取り調査

ウ 外観調査

エ 所有者等特定調査

所有者等が不明の場合は、空家法第10条に基づく固定資産税情報等の利用のほか、「地方公共団体における家屋調査の手引き vol.1」を参考として所有者等の特定をできる限り調査します。具体的な特定方法は以下のとおりとします。

【所有者等の特定方法】

- 固定資産税情報等の利用
 - ・町民課税務係・住民係等と連携し、行政情報の内部利用により特定
- 住民等への聞き取り
 - ・自治会（共同住宅などの場合には、管理会社や管理組合）への聞き取り
- 登記簿謄本等の活用
 - ・登記簿謄本を入手するには、空き家の家屋番号（通常は敷地の地番と同じ）を特定する必要があるため、住宅地図及び公図を活用します。

（6）調査結果の取り扱い

1次調査、2次調査の実施結果を踏まえて、町内における空家等の実態を把握します。調査の結果、周辺に悪影響を及ぼしていると考えられる空き家については、特定空家等に該当するかどうかを判断し、「空き家等情報記録簿」等に記録して管理します。

（7）関係機関との情報共有

町は、集約した空き家等の情報を必要に応じ、関係部局で共有し、空家等対策に活用します。なお、特定空家等にかかる情報については、関係部局に加え県及び影響を及ぼすと考えられる消防、警察及び周辺市町村等に提供します。

（8）継続した情報収集（把握）

町は、調査結果が無駄にならないように、継続して情報を収集し、その把握に努めます。
継続した情報収集のため、情報収集総合相談窓口を設置します。

<空き家情報収集総合相談窓口>

白川町企画課内

□TEL：0574-72-1311

□収集・相談時間：毎週月～金 8:30～17:15（祝休日除く）

空き家等情報記録簿

市 町 村 名				物件番号			
空き家等の分類		<input type="checkbox"/> 危険 <input type="checkbox"/> 特定 (<input type="checkbox"/> 衛生 <input type="checkbox"/> 景観 <input type="checkbox"/> 生活環境の保全) <input type="checkbox"/> その他					
受付情報	情報把握	日 時	平成 年 月 日 時 分	把握方法	<input type="checkbox"/> 通報等 <input type="checkbox"/> パトロール等		
		通報者・発見者	住所・所属				
			氏 名		電話番号		
	現地確認	日 時	平成 年 月 日 時 分	確認方法	<input type="checkbox"/> 現地調査 <input type="checkbox"/> 写真等		
		現地確認者	所 属		氏 名		
		備 考					
基本情報	所有者等	住 所					
		氏 名		電話番号			
		区 分	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> 相続人 <input type="checkbox"/> 管理者 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> その他 ()				
		備 考					
	敷地の概要	地名地番					
		都市計画区域	<input type="checkbox"/> 都計区域内 <input type="checkbox"/> 都計区域外	区域区分	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 調整区域 <input type="checkbox"/> 非線引		
		用途地域等		防火地域	<input type="checkbox"/> 防火 <input type="checkbox"/> 準防火 <input type="checkbox"/> 指定無		
		前面道路	<input type="checkbox"/> 県道 <input type="checkbox"/> 市道 <input type="checkbox"/> 無接道 <input type="checkbox"/> その他 ()		幅員	m	
			<input type="checkbox"/> 通学路等 <input type="checkbox"/> その他		敷地面積	㎡	
		備 考					
	建物の概要	用 途	<input type="checkbox"/> 戸建住宅 <input type="checkbox"/> 店舗併用 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫等		建 築 年	年	
		構 造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨 <input type="checkbox"/> 鉄筋 <input type="checkbox"/> その他		建築面積	㎡	
		階 数			延べ面積	㎡	
		利用状況	<input type="checkbox"/> 居住・利用中 <input type="checkbox"/> 空き家(空き家となった期) <input type="checkbox"/> その他 ()				
		備 考					
	危険な状況	建物	建物の傾き	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
			屋根材・外壁の破損	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
			窓等の破損	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項		
附属物等		看板等の破損	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項			
		門・塙・塙壁の破損	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項			
		樹木等の腐朽、繁茂	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項			
衛生状況等		異臭の発生	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項			
		ゴミの飛散	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項			
		景観・生活環境の問題	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	特記事項			
対応状況等	市町村の対応状況 (対応方針)						
	県の対応状況 (県記載欄)						

※不明な事項は空欄とする。

※付近見取図(住宅地図等)及び現地の状況が分かる写真を添付すること。

※対応状況等欄には、特別措置法や関連法令等による対応状況等(特定空家等の認定及び措置等)について記載すること。

5-4. 所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項

空き家等は、所有者等の財産であることから、所有者等が自らの責任で、適正な管理に努める義務があります。

しかしながら、空き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当たって、どこにどのよう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、町では空き家等に対する総合相談窓口「一般社団法人 白川町移住交流サポートセンター（以下、サポートセンターという。）」と連携し、売買／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。

＜白川町総合相談窓口＞

白川町企画課内

□TEL：0574-72-1311

□相談時間：毎週月～金 8:30～17:15（祝休日除く）

＜移住・空き家・仕事の総合相談窓口＞

一般社団法人 白川町移住交流サポートセンター

□TEL：0574-80-0384

□相談時間：毎週月～金 8:30～17:15 要予約

また、各種セミナーなどで活用できるチラシ等を作成し、町の各施設や町内の商業施設等へ配布し、所有者等へ空き家の適正管理の重要性を普及啓発します。



所有者等が死亡又は不明等の場合は、町において調査して、相続人などの空き家等の適正管理を行う義務者を特定し、的確な指導・助言を行うなど、空き家等の適正管理を促します。

なお、所有者等やその相続人など、空き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、空家法に基づく行政代執行を含めて、町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。

5-5. 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

空き家等及び除却した空き家等に係る跡地は、所有者等の財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資産です。

所有者等に対し、有効活用や市場流通を促すことにより、地域社会の活性化及び集落機能の向上にもつながります。

このため、町では下記の取り組みをサポートセンターと連携し、空き家等の利活用を推進していきます。

(1) 利活用に対する普及啓発

空き家等の所有者等に対して、空き家等の利活用について、地域の説明会、集落座談会等にて普及啓発します。

(2) 空き家等の状態・品質の改善、把握

サポートセンターの専門スタッフにより、空き家等に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しアドバイスすることで、購入希望者に対する信頼性の向上を図ります。

ア リフォームの普及・促進

町のホームページにサポートセンターのホームページをリンクするとともに、「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て、空き家のリフォームの普及を図ります。

イ 中古住宅の性能の把握

中古住宅（空き家）の購入希望者が、物件の状態・品質を把握できるようにするため、第三者が客観的に住宅の検査・調査を行うインスペクション（既存住宅現況検査）の実施を関係する民間事業者に働きかけるとともに、「既存住宅インスペクション・ガイドライン」の普及啓発に努めます。

(3) 利活用可能な空き家情報の発信

サポートセンターと連携し、本町への移住希望者等へ空き家情報が容易に入手できるような体制を整えます。

ア 空き家バンクの充実

移住希望者等や空き家の活用を考える町内外の方へ、ホームページ上で容易に空き家バンクの登録物件が検索できるようにします。また、全国空き家バンクの制度も活用し、更にひろく情報を発信します。

イ 空き家サブリースによる住宅の確保

町又はサポートセンターが、空き家を取得又は借り上げ、必要なリフォームを行った上、子育て世帯又は高齢者向けの住宅として提供するなど、積極的な利活用を検討します。

(4) 空き家等の購入者等に対する支援

空き家等の取得や賃貸、リフォーム工事を行う方に対し、住宅取得等支援事業補助金の制度で支援します。

(5) 空き家等の他用途への転用促進

空き家等は従来の用途以外へ転用することで、新たな価値が発掘され、地域活性化につながることもあります。町では以下の観点から、関係する民間団体等とも連携し空き家等の他用途への転用を検討します。

ア 地域の活性化施設としての活用

(例) 体験宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等

イ 社会福祉施設等としての活用

(例) 特別養護老人ホーム、デイサービスセンター 等

ウ 店舗としての活用

(例) 新たな飲食店等の店舗、地域交流サロン 等

なお、地域活性化を目的として町が空き家等の利活用に直接かかわる場合は、白川町空家等対策協議会（5－8を参照）において、その内容等を十分に検討します。

5－6. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

「特定空家等」とは、空家法第2条第2項において、以下の状態にある空き家等と規定されています。

- ・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
- ・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

また、町では特定空家等のうち、そのまま放置すれば倒壊等著しく危険となるおそれのあ

る状態のものを「危険空き家等」と規定しています。

(1) 基本の方針

空き家等のうち、特定空家等（危険空き家等）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、特定空家等に該当するか否かの判断に関わらず、町は、所有者等に対し、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、所有者等自らの責任において、早期に解決が図られるように努めます。

(2) 特定空家等に関する判定の手続き

空き家等が特定空家等に該当するか否かについては、多角的な観点から判断する必要があるため、町の関係各課の長で組織する「白川町空家等対策連絡会議」（以下「連絡会議」という。）に、意見聴取したうえで判断するものとします。

(3) 特定空家等の判断基準

空き家等が特定空家等に該当するか否かを判断する基準は、『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）」に定める内容を基本とします。

(4) 白川町空家等対策協議会との調整

特定空家等に対して、空家法第14条に基づく措置を講ずるか否かについては、町は「白川町空家等対策協議会」（以下「町協議会」という。）に諮り、判断するものとします。

(5) 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置については、県が作成した「危険空家等対応マニュアル」を参考として実施しますが、対応フローについては、以下のとおりです。

なお、空家法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

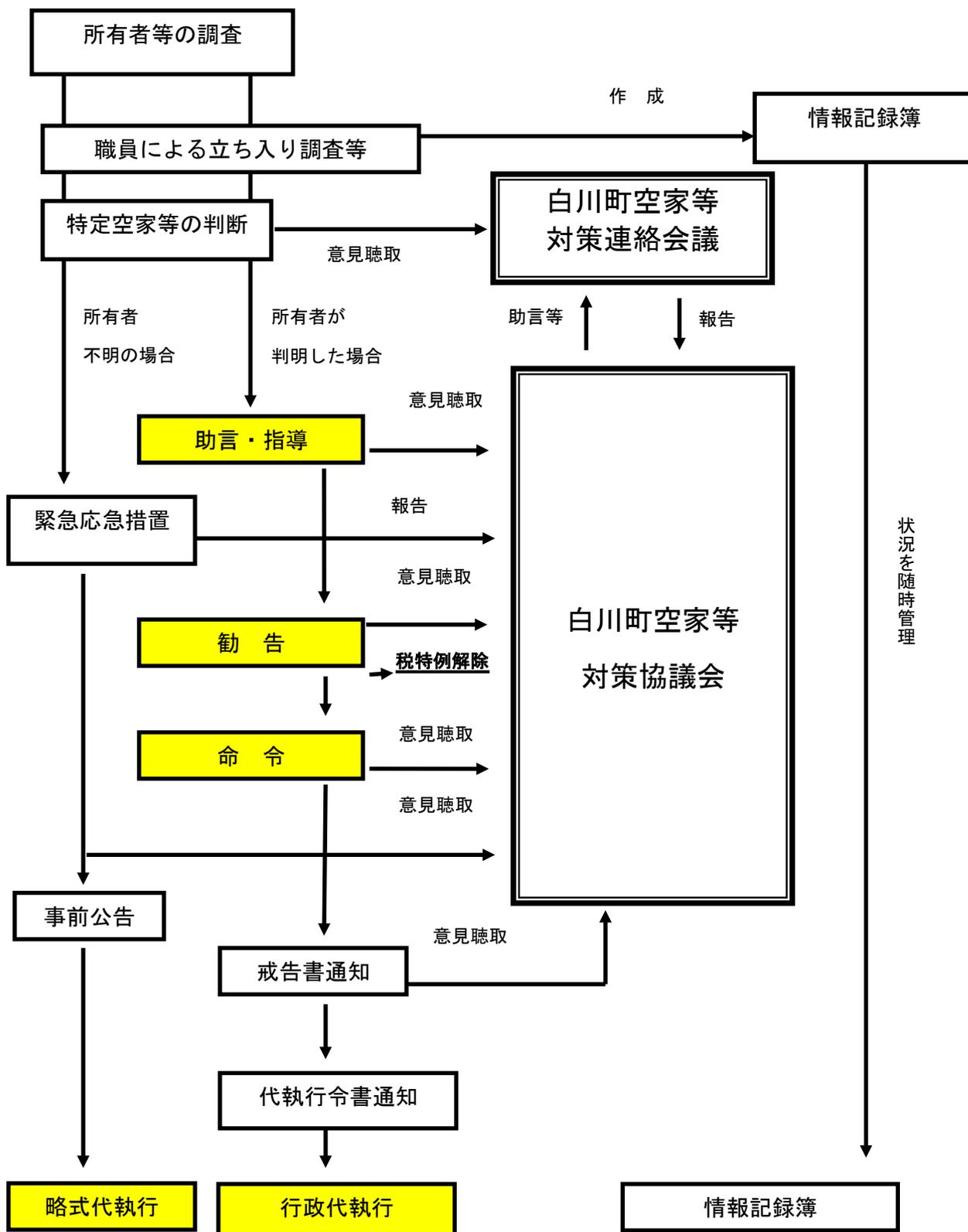
※参考 固定資産税の住宅用地の特例

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

※アパート・マンション等の場合は、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。

※特定空家等への対応フロー



5-7. 住民等の空き家等に関する相談対応に関する事項

町では、住民からの空き家等に関する相談に対し、企画課を総合窓口にしております。

2019年度（平成31年度）からは、空き家全般の相談に応じるサポートセンターを運営し、幅広く迅速な対応を行っています。また、相談内容に応じて担当課と調整し、迅速な回答に努めます。

また、サポートセンターへ空き家バンクの運営を委託しており、町の担当課において対応が困難な空き家等の専門的な相談等にも対応できるスタッフの育成を図っています。

5-8. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等の対策を実施するに際しては、庁内の様々な部局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、実施の検討をしていくこととしています。

空家等の対策を実施する上での検討組織は、役場庁内の関係課で構成する連絡会議及び町協議会とし、適切な対応が実施できる体制を整えていきます。

ア 主管課

空家等に関する対策にかかる事務の主管課は、企画課とします。

イ 庁内組織

庁内組織として、企画課長を委員長、総務課長と建設環境課長を副委員長とする関係9課で組織する「白川町空家等対策連絡会議」を組織します。

□白川町空家等対策連絡会議（連絡会議）

課 名	係 名
企 画 課	企画係、商工観光係
総 務 課	行政係、財政係、 <u>秘書係</u>
建設環境課	<u>土木係</u> 、環境係、水道係
町 民 課	住民係、税務係、地籍調査係
教 育 課	生涯学習係、学校教育係、子育て支援係
保健福祉課	保健係、福祉係、 <u>地域包括支援センター</u>
農 林 課	農務係、 <u>林務基盤係</u>
議会事務局	
会 計 室	

ウ 白川町空家等対策協議会

町長を会長として、空家対策に関連する下記機関、団体で組織する「白川町空家等対策協議会」を組織します。

◆白川町空家等対策協議会（町協議会）

加茂警察署、可茂消防事務組合東消防署、岐阜県司法書士会加茂支部、
岐阜県住宅供給公社、白川町社会福祉協議会、白川町建築組合、白川町商工会、
（一社）白川町移住交流サポートセンター、白川町関係課

エ 役割分担

空家等対策においては、町と民間事業者がどのような役割を主体的に果たすのか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。

○町の役割

町は、地域の安全・安心なまちづくりを推進する観点から、空家法や空家等対策計画に基づき、空家等対策において主体的な役割を担います。

○民間事業者の役割

不動産、建築、解体等の民間事業者等は、その専門性を活かして、所有者等への普及啓発や行政機関への支援を行い、空家等の適正な維持管理や利活用を推進する役割を担います。

○町と民間事業者の連携

前述のとおり、空家等対策は町が主体的な役割を担いますが、町と民間事業者が連携することで、より効果的な対策の実施が可能となります。町が設置する協議会等へ民間事業者が参画する等、連携を強化して空家等対策に取り組みます。