

# 白川村空家等対策計画

令和7年4月1日 改定

白川村

## 目次

はじめに	4
用語の定義	5
(1) 空家等	
(2) 管理不全空家等	
(3) 特定空家等	
1. 空家等の現状と課題	6
(1) 現状	
(2) 課題（問題）	
2. 計画の期間	9
3. 空家等の調査に関する事項	10
(1) 調査概要	
(2) 調査対象地区	
(3) 調査期間	
(4) 調査対象	
(5) 調査方法及び内容	
(6) 調査結果の取り扱い	
(7) 関係機関との情報共有	
4. 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項	12
5. 管理不全空家等に対する措置等に関する事項	12
(1) 基本的方針	
(2) 管理不全空家等に関する多角的判断	

(3) 管理不全空家等の判断基準	
(4) 管理不全空家等に対する措置	
(5) 管理不全空家等の除却者に対する支援	
6. 空家等及び空家等の活用促進に関する事項	13
(1) 活用に対する普及啓発	
(2) 空家等の状態の把握	
(3) 活用可能な空家等情報の発信	
(4) 空き家購入者等に対する支援	
(5) 空家等の他用途への転用促進	
7. 特定空家等に対する措置等に関する事項	15
(1) 基本の方針	
(2) 特定空家等に関する多角的判断	
(3) 特定空家等の判断基準	
(4) 特定空家等に対する措置	
(5) 特定空家等の除却者に対する支援	
8. 住宅の空家等に係る相談対応に関する事項	16
9. 空家等に係る対策の実施体制に関する事項	16
参考資料	17

## はじめに

近年、全国的に人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化に伴い、全国的にも空家等が増加しており、令和5年の住宅・土地統計調査によると空き家数は、900万2千戸で、総住宅数に占める割合は13.8%となっています。

このような空き家の中には、適切に管理されていないことにより、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害などの問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後、空き家が増加すると一層深刻化することが懸念されています。

こうした中、国では空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、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「空家法」という。）が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

しかしながら、その後も空家等は増加を続け、今後、更に増加するおそれがあることから、特定空家等の除却等にとどまらず、空家等の適切な管理の確保や活用拡大など空家等対策の総合的な強化を図るため、令和5年6月14日に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公布され、同年12月13日に施行されました。

空家法第7条第1項では、市町村は、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができると規定されています。

このような背景を踏まえ、本村における今後の空家等の対策を総合的かつ計画的に進め、また、村の空家等対策について住民に周知することを目的に白川村空家等対策計画を策定します。

## 用語の定義

### (1) 空家等

「空家等」とは、空家法第2条第1項では、『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っ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。』と定義しています。

「建築物」とは、建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義となります。（「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」（最終改正 令和5年12月13日付け総務省・国土交通省告示第3号）（以下「基本指針」という。）による。）

空家法での「空家等」は、一般的に『家』としてイメージされる住居専用住宅、店舗（事務所）併用住宅のほか、事務所や店舗、倉庫等の非住宅を含む「建築基準法上の建築物」を指します。

また、空家法第2条「（居住その他の）使用がなされていないことが常態である」という点について、「基本指針」では、『（前略）「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して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。』と示されています。

以上のことから、本計画では、「空家等」は、『建築基準法上の建築物又はこれに附属する工作物であって、概ね年間を通して使用実績のないもの及びその敷地（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。』とします。

### (2) 管理不全空家等

「管理不全空家等」とは、空家法第13条第1項では、『適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等』と定義しています。

### (3) 特定空家等

「特定空家等」とは、空家法第2条第2項では、『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、その他周辺的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』と定義しています。

## 1. 空家等の現状と課題

### (1) 現状

#### ○全国、岐阜県の空家等の状況

令和5年住宅・土地統計調査（令和5年10月1日 総務省実施）によると、全国の空き家数は平成30年に比べ51万3千戸増加し、過去最多となりました。岐阜県においても、平成30年から令和5年の間に空家数が約8千戸増加しており、今後も増加すると考えられています。

#### 〈空き家数〉

	令和5年調査	平成30年調査	前回は増減
全国の空き家数	約900万2千戸	約848万9千戸	約51万3千戸増加
岐阜県の空き家数	約14万8千戸	約14万戸	約8千戸増加

#### 〈空き家率〉

	令和5年調査	平成30年調査	前回は増減
全国の空き家率	13.8%	13.6%	0.2%増加
岐阜県の空き家率	16.1%	15.6%	0.5%増加

#### 〈岐阜県内住宅数、空き家数の推移〉

	S63	H5	H10	H15	H20	H25	H30	R5
人口（千人）	2,054	2,094	2,118	2,115	2,098	2,053	1,999	1,930
総住宅数（千戸）	618	672	741	783	836	878	895	924
空き家数（千戸）	56	62	85	102	118	133	140	148
空き家率	9.0	9.2	11.4	13.0	14.1	15.2	15.6	16.1
（全国）	(9.4)	(9.8)	(11.5)	(12.2)	(13.1)	(13.5)	(13.6)	(13.8)

〔出典〕人口：岐阜県人口動態統計調査（岐阜県統計課）

総住宅数、空き家数及び空き家率：令和5年住宅・土地統計調査（総務省）

#### ○本村の空家等の状況

本村においては、平成26年度から平成29年度及び令和元年度か令和6年度まで村内の空家等の実態把握調査を実施しており、これによれば本村の空家等は、増加傾向にありますが、すぐに活用する（第三者に売るまたは貸す）ことができる空家等が増加しておらず、村内における住宅不足が問題となっており、移住定住者へ住居を紹介、提供ができない状況となっています。

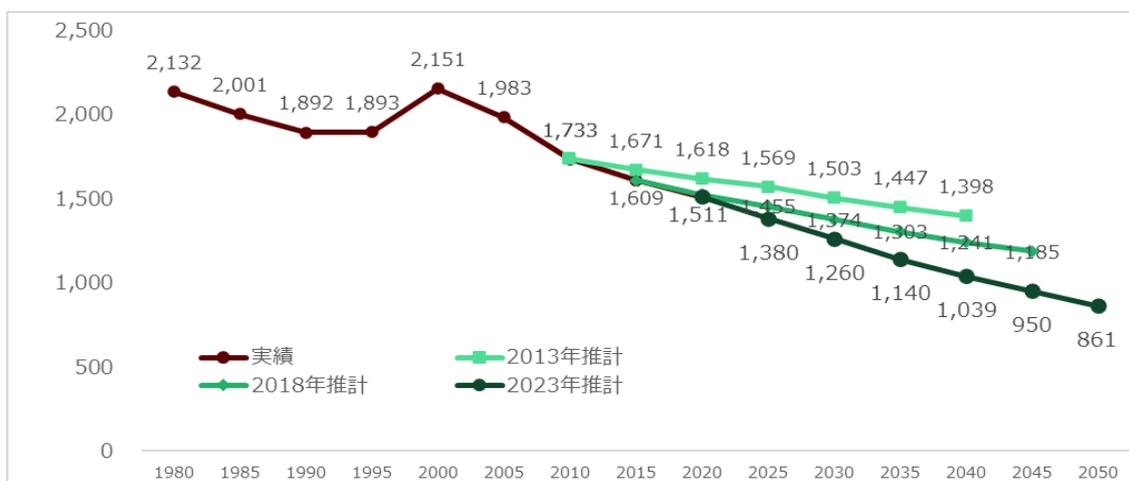
〈本村の空家等の推移〉

	住 宅	非 住 宅	区 別 不 能	合 計
平成26年度	30戸	0戸	0戸	30戸
平成27年度	30戸	0戸	0戸	30戸
平成28年度	20戸	0戸	0戸	20戸
平成29年度	17戸	0戸	0戸	17戸
令和元年度	13戸	0戸	0戸	13戸
令和2年度	23戸	0戸	0戸	23戸
令和3年度	32戸	2戸	0戸	34戸
令和4年度	30戸	2戸	0戸	32戸
令和5年度	37戸	3戸	0戸	40戸
令和6年度	26戸	3戸	0戸	29戸

(出典：白川村空家等実態把握調査)

○人口減少社会の到来と高齢化の進展

国勢調査によると、本村における人口は年々減少しており、2015年の調査では、1,609人であったのに対し、2020年の調査では1,511人となっています。



白川村の人口推計（国勢調査ベース） 単位：人

出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」 2010年国勢調査に基づく2013年の推計値、2015年国勢調査に基づく2018年の推計値、2020年国勢調査に基づく2023年の推計値の比較

また、現在の減少ペースが続くと仮定した国立社会保障・人口問題研究所の2023年推計では、2045年には村の人口は1,000人を割り込み、2050年には800人台となることが示されています。

高齢人口・高齢化率は、2020年の調査では、500人・33.1%であったのに対

し、2040年には372人・35.8%となることが示されています。人口減少に伴い高齢人口も減少が示されていますが、高齢化率は増加することが示されています。

→現在の人口減少ペースが続いた場合の未来

	2020年 国勢調査	2040年 推計	2045年 推計	2050年 推計
総人口	1,511人	1,039人	950人	861人
生産年齢人口	810人	514人	465人	430人
高齢人口 (高齢化率)	500人 (33.1%)	372人 (35.8%)	341人 (35.9%)	299人 (34.7%)
年少人口	201人	153人	144人	132人

白川村の人口推計 出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」  
2020年国勢調査に基づく2023年の推計値

以上から、本村の空き家数は、人口減少や高齢化により、今後増加する可能性があります。増加した空き家等によって様々な問題を引き起こす可能性があるため、空き家等の発生を未然に防ぎ、発生した際に迅速に対応できるよう、また有効な活用を促進するため白川村空き家等対策計画を策定します。

#### ○計画の対象地域

村内全域に空き家等が新たに発生する可能性があることから、計画の対象地区を『村内全域』と定め、総合的かつ一体的な対策を講じます。

**計画の対象地域 村内全域**

## (2) 課題(問題)

### ○空き家等が引き起こす課題(問題)

空き家等は大きく「適切に管理されている空き家等」と「適切に管理されていない空き家等」に大別することができます。

前者は、活用次第では村にとって大きな財産となる可能性を秘めています。しかしながら、時間が経つにつれその価値はどんどん低下し、活用が困難な空き家等になってしまいます。そのため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。

一方、後者が抱える課題（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。本村においても、管理されず放置され、周辺に悪影響を与える空家等が、今後発生するおそれがあります。放置された空家等が引き起こす課題（問題）について、考えられる具体的な例は、以下のとおりです。

#### ア 防災・防犯

空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。特に密集した住宅地、道路や通学路の沿道等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、放火や不審者の侵入等により、空家等が犯罪の温床となるおそれもあります。

#### 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、村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、汚物や落書き等で汚されたり、多数の窓ガラスが割れたまま放置されることで、周辺の景観と著しく不調和な状態となります。

田園内にあるものや、集落の密集市街地にあるもの等、景観を損ない、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。

## 2. 計画の期間

本計画の期間は、令和7年4月1日～令和12年3月31日の5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を踏まえ、必要に応じて見直しを図るものとします。

<b>計画期間 令和7（2025）年度～令和11（2029）年度</b>
--------------------------------------

### 3. 空家等の調査に関する事項

#### (1) 調査概要

本村では、対策が必要な空家等、また将来空家等となるおそれがある物件等を把握するため、空家等の実態把握調査を実施します。実態把握調査では、村が自治会等と連携して行う1次調査と、村が個別に行う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、それらの空家等候補物件等を対象として2次調査により、より詳細に調査し、空家等と認められるか判断します。また、将来空家等となる可能性が高い物件についても同様の調査を実施します。

#### (2) 調査対象地区

1次調査は、村内全域を対象に行います。2次調査は、1次調査にて把握した空家等候補物件や住民等からの通報物件を調査対象とします。

#### (3) 調査期間

1次調査、2次調査ともに令和2年度から実施しており、令和7年度以降も実施します。調査終了後も、空家等の実態を継続的に把握するため、補足調査を随時実施します。

#### (4) 調査対象

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。

#### (5) 調査方法及び内容

1次調査では、自治会等からの情報を元に、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た調査は行いません。

- ア 建物の種別（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
- ウ 空家等の所在地

2次調査では、1次調査における調査項目の再確認に加え、例えば次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 内観調査
- エ 所有者等特定調査

所有者等が不明な場合は、空家法第10条に基づく固定資産税情報等の利用の他、「地方公共団体における家屋調査の手引き ver.1」（平成24年6月 国土交通省住宅局）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】

- 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、空家の家屋番号（通常は敷地の番地と同じ）を特定する必要があるため、ブルーマップ（住居表示地番対照住宅地図）、住宅地図及び公図を活用します。
- 固定資産税情報等の利用
  - ・税務・戸籍等担当部局等と連携し、行政情報の内部利用により特定

#### （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、村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家等については、管理不全空家等及び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」等に記録して管理します。

#### （7）関係機関との情報共有

村は、集約した空家等の情報を必要に応じて関係各課で共有し、空家等対策に活用します。なお、管理不全空家等及び特定空家等に係る情報については、県及び影響を及ぼすと考えられる周辺市町村に提供します。

#### 4. 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

空家等は、不具合の発生が発見されにくいことから、傷みが早く進行する傾向にあります。そのため、所有者等は、空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないよう、国の「基本指針」に示す『管理の指針』を参考として、一定の頻度で点検を行うとともに、空家等に破損等が見られる場合にはその修繕等を行うことが必要です。また、定期的に通気や換気等の管理を行うことが求められます。

また、地震、強風、大雨、著しい降雪等の後には、点検対象となる事象が生じていないかの確認が必要です。強風、大雨、著しい降雪等の前には、部材の剥落など当該事象の兆候が生じていないかを確認しておくことも望ましい管理です。

空家等の管理は所有者等が行うことが基本です。そのため、少なくとも定期的な管理は自ら行うとともに、その際には、点検対象となる事象を意識しつつ、当該事象やその兆候が生じていないかを確認することが必要です。

村は、広報しらかわや区長会等で空家等の適切な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の場合は、村において調査し、相続人など空家等の適切な管理を行う義務者を特定し、的確な指導・助言を行うなど、空家等の適切な管理を促します。なお、所有者等やその相続人等、空家等を適切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、財産管理制度の活用や空家法に基づく略式代執行を含めて、村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. 管理不全空家等に対する措置等に関する事項

##### (1) 基本的指針

空家等のうち、管理不全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指導を行うことが必要です。

このため村は所有者に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう指導を行い、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) 管理不全空家等に関する多角的判断

空家等が管理不全空家等に該当するか否かについては、多角的な観点から総合的に判断する必要があるため、観光振興課を中心に各関係課と連携して判断するものとします。

##### (3) 管理不全空家等の判断基準

空家等が管理不全空家等に該当するか否かを判断する基準は、国の「管理不全空家等及び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)」(以

下「ガイドライン」という。)に定める内容を参考とします。

#### **(4) 管理不全空家等に対する措置**

管理不全空家等に対する措置については、岐阜県空家等対策協議会策定の「管理不全空家等及び特定空家等対応マニュアル」(以下「マニュアル」という。)に定める内容を参考に実施します。

なお、必要に応じて空家法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例を解除し、所有者等による適切な管理を促します。

#### **(5) 管理不全空家等の解消に対する支援**

管理不全空家等の解消に取り組む所有者等のうち、白川村空き家再生活用事業補助金や白川村老朽危険空家等除却支援事業補助金の交付対象となる者に対しては、予算の範囲内で補助金を交付します。

### **6. 空家等及び空家等の跡地の活用促進に関する事項**

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、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財産です。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村の機能向上にもつながります。

このため、村では以下の取組みにより、空家等の活用を促進していきます。

#### **(1) 活用に対する普及啓発**

空家等の所有者等に対して、空家等の活用策などを案内し、広報しらかわや区長会等を通じて普及啓発します。

#### **(2) 空家等の状態の把握**

空家等の状態・品質を客観的に把握・評価しリフォーム等を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**

村のホームページに講習会・相談会・研修会等の情報を掲載し、空家等リフォームの普及・促進を図ります。

##### **イ 中古住宅の性能把握**

中古住宅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（既存住宅状況調査）の実施を促進します。

### （３）活用可能な空家等情報の発信

本村への移住希望者が空家等情報を容易に入手できるよう、空き家バンクによる情報発信を強化します。

#### ア 空家等情報の充実

移住希望者等や空家等の活用を考える村内外の方へ、ホームページ上で容易に空家等が検索できるように白川村空き家バンクを運営します。また、全国版空き家バンク制度の活用を検討し、更に広く情報を発信します。

#### イ 住宅の確保

移住希望者等の受け皿となるための住宅を確保するため、村が空家等を取得又は借り上げ、必要なリフォームを行うことや、子育て世帯又は高齢者向けの住宅として提供するなど、積極的な活用を検討します。

### （４）空き家購入者に対する支援

空き家の取得やリフォームを行う村民に対し、白川村空き家再生活用事業補助金の制度により支援します。

### （５）空家等の他用途への転用促進

空家等は従来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。村では以下の観点から、関係する民間団体等とも連携し空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村が空家等の活用に直接かかわる場合は、村においてその内容を十分に検討します。

## 7. 特定空家等に対する措置等に関する事項

### (1) 基本的方針

空家等のうち、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、村は所有者に対し、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多角的判断

空家等が特定空家等に該当するか否かについては、多角的な観点から総合的に判断する必要があるため、観光振興課を中心に各関係課と連携して判断するものとします。

### (3) 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、国の「ガイドライン」に定める内容を参考とします。

### (4) 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、岐阜県空家等対策協議会の「マニュアル」に定める内容を参考として実施します。

なお、必要に応じて空家法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例を解除し、除却など所有者等による特定空家等の解消を促します。

### (5) 特定空家等の除却者に対する支援

特定空家等の除却を行う所有者等のうち、白川村老朽危険空家等除却支援事業補助金の交付対象となる者に対しては、予算の範囲内で補助金を交付します。

## 8. 住宅の空家等に係る相談対応に関する事項

空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、適切な管理に努める義務があります。

しかしながら、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当たって、どこにどのように相談をすればよいのか、分からないといったことも考えられます。

そこで、村では空家等に係る対外的な総合相談窓口として、「白川村移住交流窓口（白川村役場観光振興課）」を設け、各種団体や事業所と連携し、空家等の把握、活用、移住等を促進するための相談体制を整備します。

〈白川村移住交流窓口〉

白川村役場 観光振興課

□TEL：05769-6-1311

□相談時間：毎週月～金 9：00～17：00（祝休日除く）

## 9. 空家等に係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、役場内の様々な担当課に関係することから、白川村移住交流窓口を中心に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きます。

また、空家等対策においては、村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るため、以下のとおり役割を示します。

### ○村の役割

村は、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、空家等の対策において主体的な役割を果たします。

### ○民間事業者の役割

民間事業者は、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、空家等の適切な維持管理や流通を推進する役割を担います。

### ○村と民間事業者の連携

前述のとおり、空家等対策は村が主体的な役割を担いますが、村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。村と民間事業者が連携を強化して空家等対策に取り組みます。

#### 参考資料

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）
- ・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（最終改正 令和5年12月13日付け総務省・国土交通省告示第3号）
- ・管理不全空家等及び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）（令和5年12月13日付け国住備第110号 総行地第174号 国土交通省住宅局長及び総務省大臣官房地域力創造審議官通知）
- ・地方公共団体における空家調査の手引き ver.1（平成24年6月 国土交通省住宅局）
- ・空家等対策に係る対応指針（令和6年11月 岐阜県空家等対策協議会）
- ・管理不全空家等及び特定空家等対応マニュアル（令和6年11月 岐阜県空家等対策協議会）