

揖斐川町空家等対策計画

令和8年4月
揖斐川町

揖斐川町空家等対策計画

目次

第1章	計画の基本的な考え方	
1-1	計画策定の背景	1
1-2	計画の位置付け	2
1-3	計画期間	3
1-4	計画の対象とする地区	3
1-5	計画の対象とする空家等の種類	3
1-6	持続可能な開発目標 SDGs	4
第2章	空き家の状況及び課題	
2-1	町の特性の整理	5
2-2	住宅・土地統計調査による空き家の状況	8
2-3	本町の空き家をめぐる状況の整理	12
2-4	揖斐川町が把握する空き家の分布	17
2-5	空き家所有者に対するアンケート調査	20
2-6	課題の整理	42
第3章	空き家対策に関する事項	
3-1	空き家対策に関する基本的な方針	44
3-2	所有者等による空き家の適切な管理の促進に関する事項	45
3-3	空き家及び除却した空き家に係る跡地の活用の促進に関する事項	46
3-4	管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する事項	53
3-5	住民等からの空き家に対する相談への対応に関する事項	60
3-6	空き家に関する対策の実施体制に関する事項	61
3-7	その他空き家に関する対策の実施に関し必要な事項	62
	<関係法令等>	65

第1章 計画の基本的な考え方

1-1 計画策定の背景

現在、全国的に少子高齢化の進展や家族構成の変化、地域産業構造の変化などにより、居住や使用がなされていない空き家は一貫して増加しています。空き家の中には、適切に管理されず老朽化が進行しているものがあり、近年、そのような空き家が周辺の居住環境に与える様々な悪影響が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、本格的な空き家対策の法的枠組みとして「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空き家法」という。）が完全施行となりました。

空き家法では、空き家の適切な管理を所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の責務とするとともに、住民に最も身近な行政主体であり地域の空き家の状況を把握することが可能な立場にある市町村を空き家に関する対策の実施主体として位置付けています。

また、令和5年12月には、「空き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、特定空き家等の除却のさらなる促進に加え、管理不全空き家という区分が新設され、周囲に影響を及ぼす前の段階から空き家等の有効活用や適切な管理を確保するなど空き家の所有者等の管理責任の強化が図られました。

本町は、県下で特に空き家率が高い自治体となっており、空き家が地域にもたらす様々な問題が顕在化しつつあります。その問題に対応するため、これまで空き家を活用した移住推進策や危険な空き家の除却費用の補助などの施策を推進してきましたが、今後、本計画に基づいて多面的・総合的な空き家対策を進めていきます。

これらの背景を踏まえ、「揖斐川町空き家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

本計画で用いる用語は、次のとおりとします。

空き家等：法令上で用いられるもの

空き家法第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）

空き家：本計画の本文中で用いるもの

空き家等又は住宅・土地統計調査、各種法令などで「空き家」と定義された住宅など

1-2 計画の位置付け

1 法的な位置付け

本計画は、空家法第7条第1項に規定された「空家等対策計画」であり、空き家に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本的な指針に即した計画としています。

2 上位計画等との関連

本計画の内容は、岐阜県が策定した「空家等対策に係る対応指針」及び「管理不全空家等及び特定空家等対応マニュアル」の内容を踏まえたものとします。

また、本計画は、「揖斐川町第3次総合計画」を上位計画とし、「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付けます。

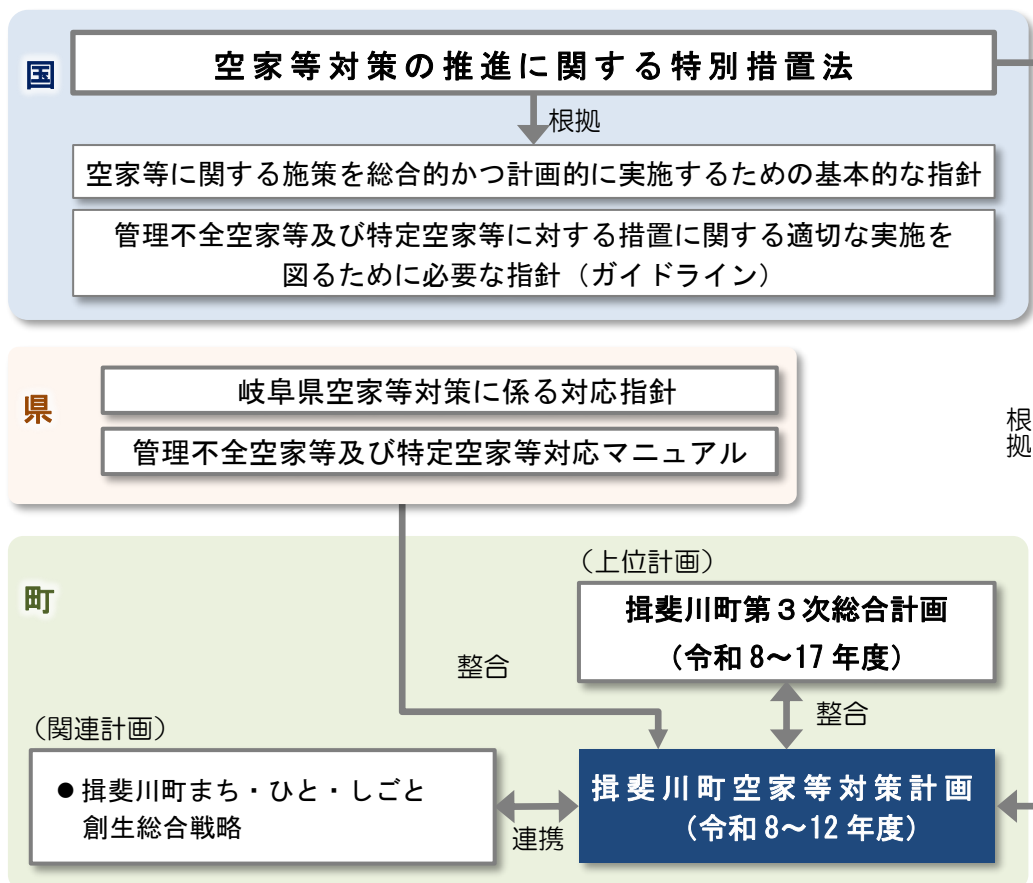


図 1-1 空家等対策計画の位置付け

1-3 計画期間

本計画は、上位計画である「揖斐川町第3次総合計画」における政策方針に基づき、空き家対策をまちづくりの一環として総合的に対応していく必要があることから、計画期間を「揖斐川町第3次総合計画」の前期基本計画である令和12年度までとします。

ただし、「揖斐川町第3次総合計画」ほか関連計画の見直しや新たな法制度の創設や社会情勢の変化に対応し、必要に応じて計画の見直しを図ります。

**計画期間：2026(令和8)年度から
2030(令和12)年度まで**

1-4 計画の対象とする地区

本町の空き家の分布は行政域全体におよんでいることから、本計画の対象とする地区は町内全域とします。

計画の対象とする地区：揖斐川町内全域

1-5 計画の対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空き家の種類は、「空家法」第2条第1項で規定する「空家等」とします。

ただし、新たな空き家の発生を抑制する対策も必要になることから、法で規定する「空家等」には該当しない「空家等となるおそれのある住宅」も含めることとします。

**計画の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」**



1-6 持続可能な開発目標 SDGs

持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）とは、2001年に策定されたミレニアム開発目標（MDGs）の後継として、2015年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された、2030年までに持続可能でより良い世界を目指す国際目標です。17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない（leave no one behind）」ことを誓っています。SDGsは発展途上国のみならず、先進国自身が取り組むユニバーサル（普遍的）なものであり、日本としても積極的に取り組んでいます。

資源の有効活用やコミュニティの活性化のために空き家対策に取り組んでいく必要があります。

本計画においては、「11.住み続けられるまちづくりを」「12.つくる責任、つかう責任」を主な目標とし、空き家の適正管理と利活用推進に取り組むこととします。



図 1-2 SDGs が掲げる 17 の目標

第2章 空き家の状況及び課題

2-1 町の特性の整理

1 人口の推移と将来推計

国勢調査によると、町の人口は1980(昭和55)年の31,171人をピークに減少を続けており、2020(令和2)年には19,529人となりました。

国立社会保障・人口問題研究所(社人研)の推計では、2050(令和32)年の人口は約9千人、高齢化率(総人口に占める65歳以上人口の割合)は55%を超えるとされています。

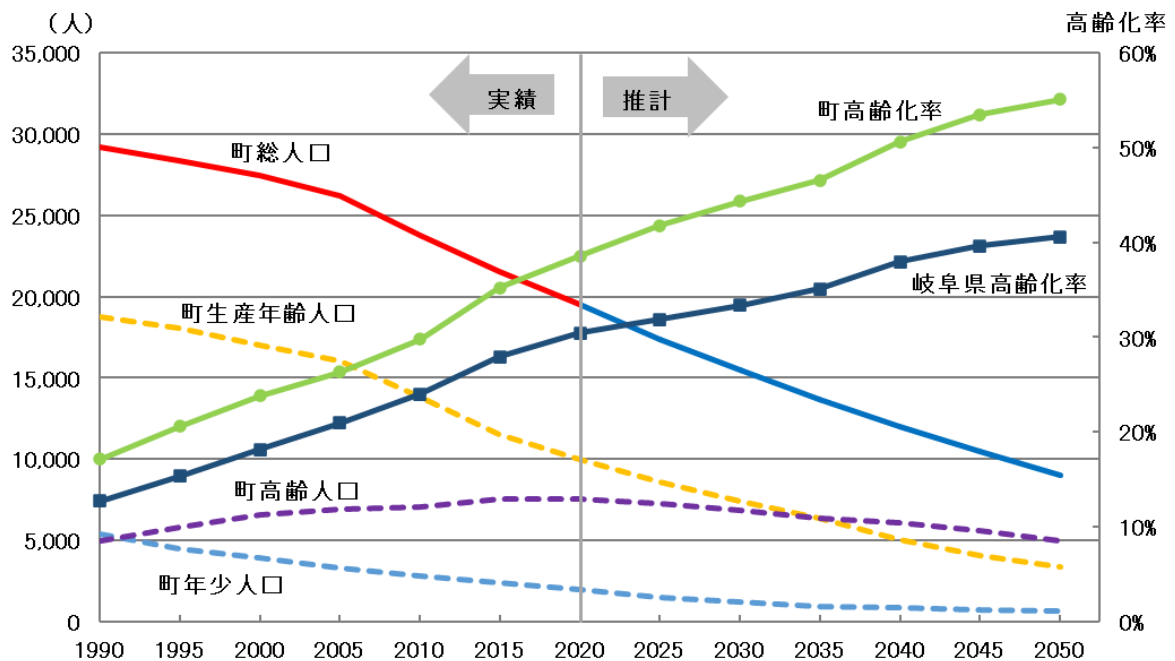


図 2-1 人口の推移と将来推計

出典：2020年までは国勢調査

2025年以降は国立社会保障・人口問題研究所の令和5年12月推計値

2 転入・転出

人口の社会動態（転入・転出）は、転出が転入を上回る「社会減」の状態が続いています。

2020(令和2)年から2024(令和6)年までの5年間では、年平均で153人の転出超過となっています。

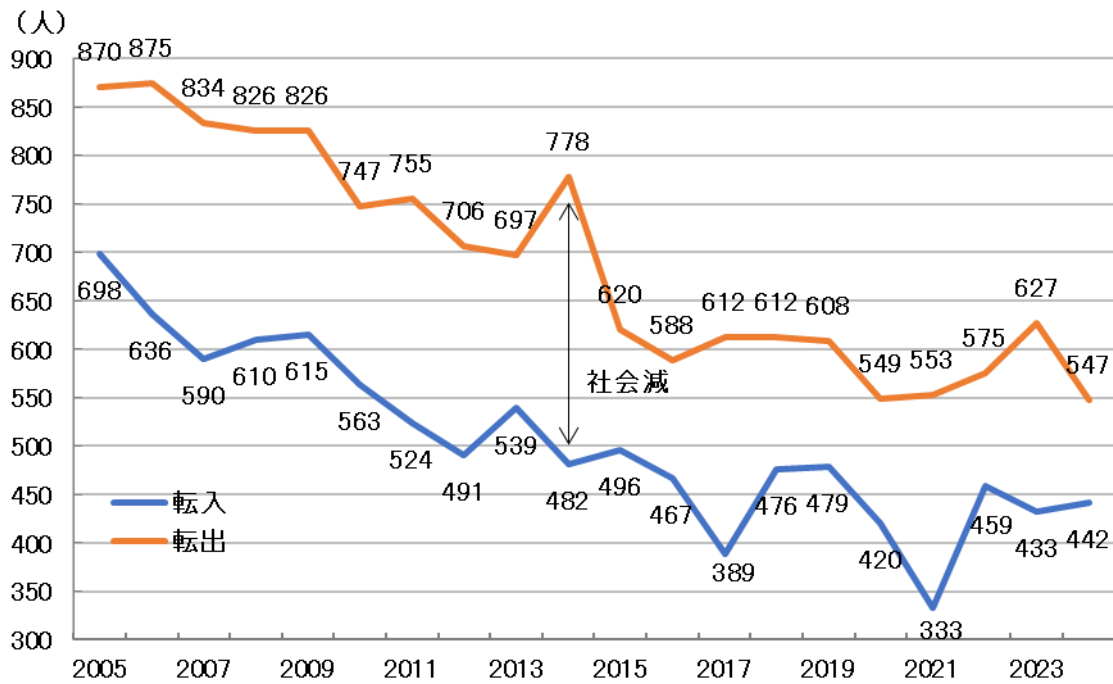


図 2-2 人口動態の推移

出典：岐阜県人口動態統計調査

3 世帯数及び世帯構成の推移

世帯数は2005(平成17)年まで横ばいに推移していましたが、2010(平成22)年から減少しています。その中で、単独世帯は1990(平成2)年からの30年間で約1.6倍になっています。

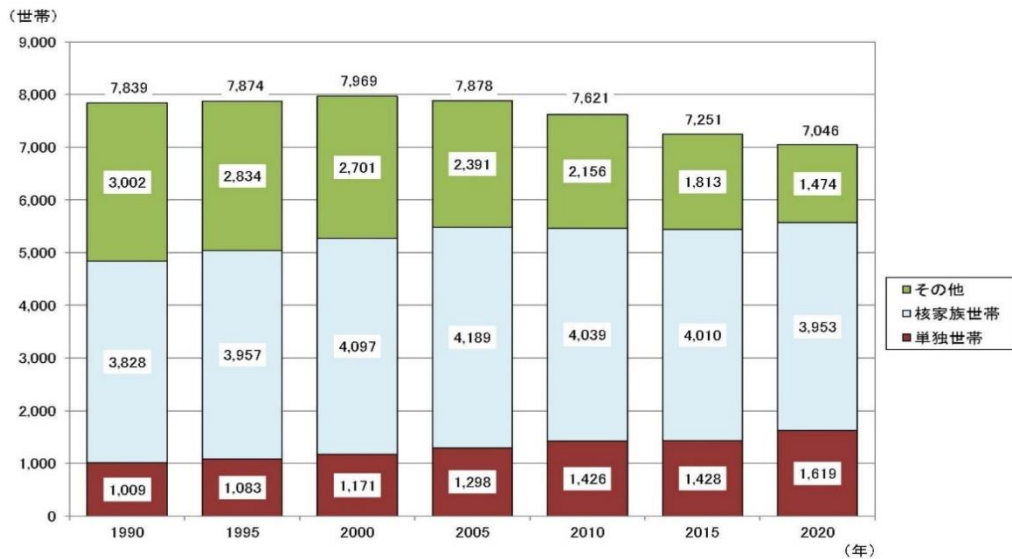


図 2-3 一般世帯数の推移

出典：国勢調査（平成2年～令和2年）

高齢夫婦世帯(夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦一組のみの世帯)は、1990(平成2)年以降の30年間で約2.3倍に、高齢者単身世帯(65歳以上一人のみの世帯)は約2.2倍になっています。

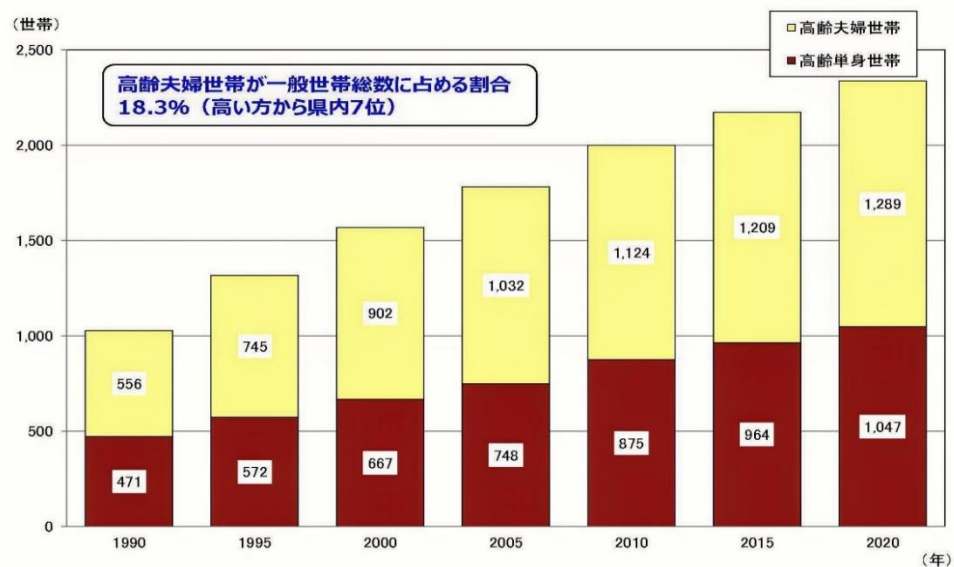


図 2-4 高齢夫婦・高齢単身世帯数の推移

出典：国勢調査（平成2年～令和2年）

2-2 住宅・土地統計調査による空き家の状況

1 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査とは、住宅と世帯の居住状況、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ため、総務省が5年ごとに行う調査です。

住宅・土地統計調査の調査方法に関する留意点は以下のとおりで、自治体等が行う空き家の現地調査結果と異なる場合があります。

- (1) 国勢調査のような全数調査でなく標本調査（抜き取り調査）であり、結果の数値は推計値です。
- (2) 集合住宅の空き家を1戸単位でカウントしています。
- (3) 住宅以外で人が居住する建物（学校・会社等の寄宿舎、病院、店舗や工場等で人が居住できるもの等）も調査対象としています。

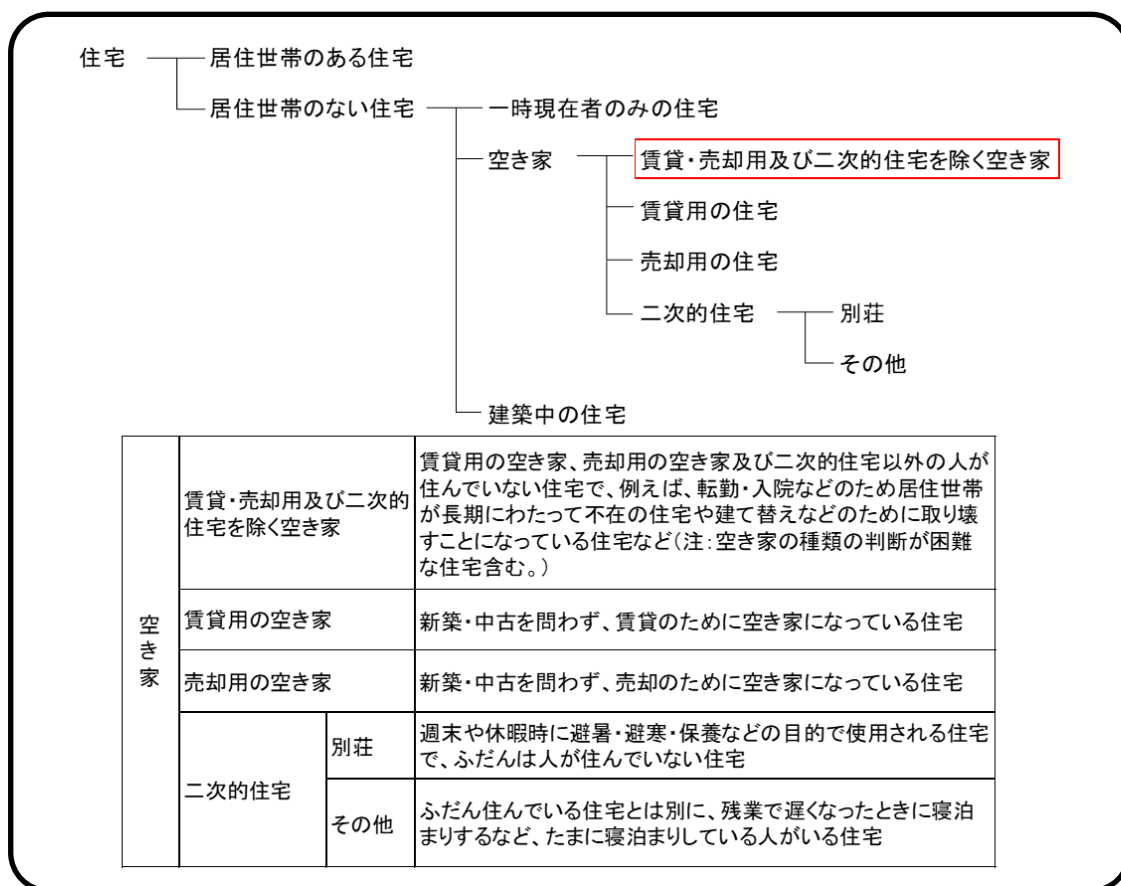


図 2-5 住宅・土地統計調査における空き家の分類

※ 「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は、賃貸・売却等の目的を持たないため、他の区分と比べ、管理不全になる可能性が高いと考えられます。

2 全国・岐阜県の住宅と空き家の状況

住宅・土地統計調査による全国及び岐阜県の住宅数、空き家数、世帯数、1世帯当たりの住宅数を図に示します。

1968（昭和 43）年に初めて住宅総数が世帯総数を上回って以来、世帯数を上回るペースで住宅数が増加し、住宅余剰の傾向が続いています。

1968（昭和 43）年から 2023（令和 5）年までの 55 年間で、1 世帯当たりの住宅数は全国で 1.01 戸から 1.16 戸に、岐阜県で 1.01 戸から 1.20 戸に上昇しています。

これに伴って空き家も増加しており、2023（令和 5）年の空き家数（全ての種類の住宅）は全国で約 900 万戸、岐阜県内で約 14.8 万戸です。

空き家率（全ての種類の住宅）は、1968（昭和 43）年から 2023（令和 5）年までの 55 年間で、全国で 4.0%から 13.8%に、岐阜県で 3.7%から 16.0%に上昇しています。

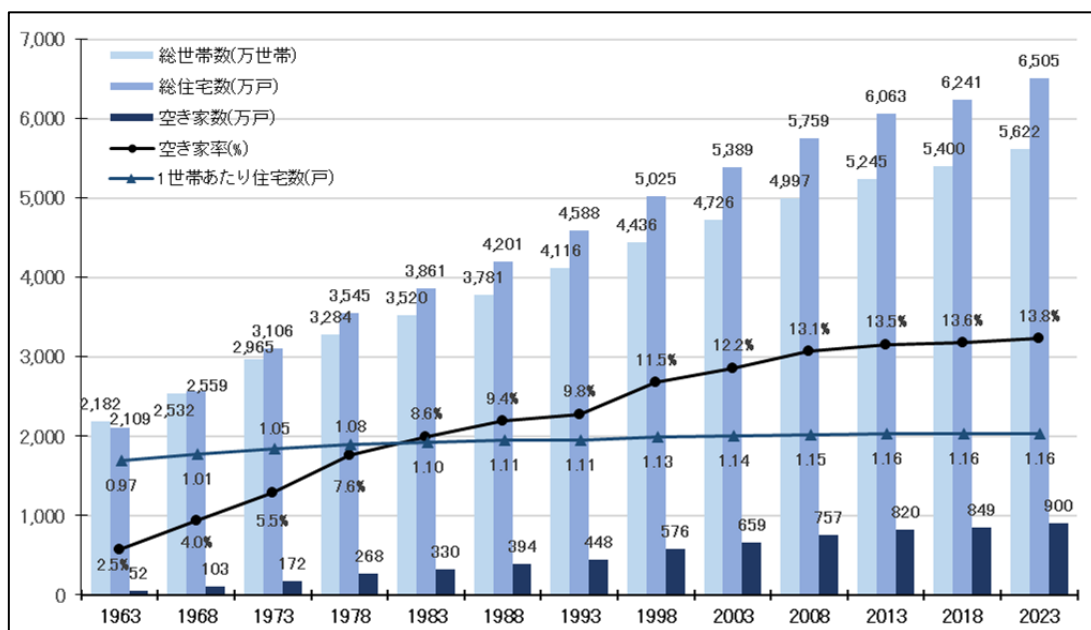


図 2-6 全国の住宅数、空き家数、世帯数、1世帯当たりの住宅数

出典：住宅・土地統計調査(昭和 43～令和 5 年)

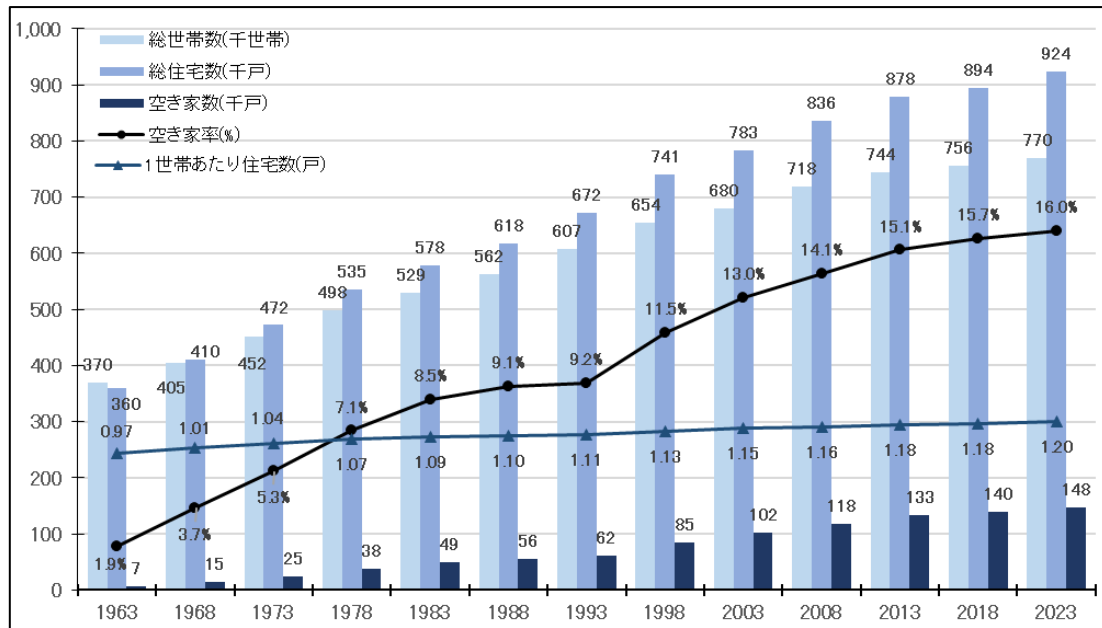


図 2-7 岐阜県の住宅数、空き家数、世帯数、1世帯当たりの住宅数

出典：住宅・土地統計調査(昭和43～令和5年)

3 本町の住宅と空き家の状況

住宅・土地統計調査の結果による本町の住宅数、空き家数、世帯数及び1世帯当たりの住宅数を図に示します。

2023(令和5)年の本町の総住宅数は8,670戸で5年前より750戸減少、世帯数は6,240世帯で5年前より1,070世帯減少しています。

2023(令和5)年の空き家数(全ての種類の住宅)は2,360戸で、空き家率は27.2%と岐阜県全体を11.2ポイント上回っています。

空き家は2008(平成20)年から2013(平成25)年にかけて800戸増加しましたが、2018(平成30)年から2023(令和5)年にかけては260戸の増加にとどまっています。

直近の5年間で住宅数、世帯数とも減少していますが、余剰となる住宅は依然として増加しています。

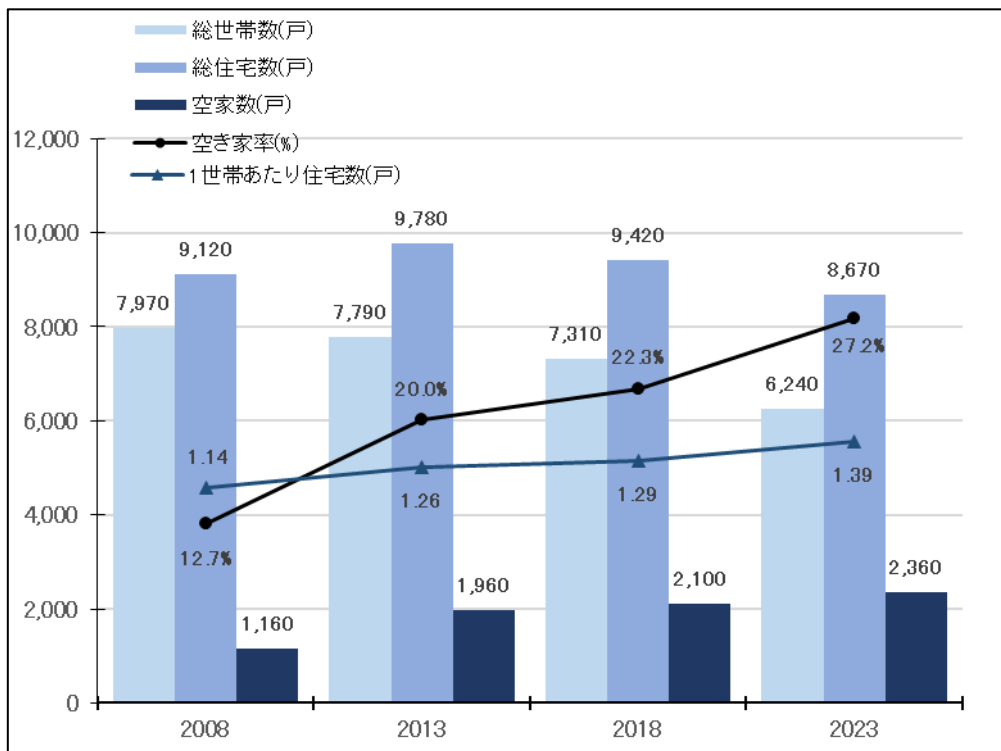


図 2-8 本町の住宅数、空き家数、世帯数、1世帯当たりの住宅数

出典：住宅・土地統計調査(平成20～令和5年)

2-3 本町の空き家をめぐる状況の整理

1 全国、岐阜県、近隣自治体との比較

本町の空き家の状況を整理するため、3つの指標（空き家、人口、世帯）の直近10年間の動向について、全国、岐阜県、近隣自治体（大野町、池田町）と比較しました。

(1) 「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の空き家率

管理不全となる可能性が高い「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」について、県内市町村の空き家率（令和5年）を図に示します。

岐阜県の「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の空き家率の平均8.1%に対し、本町の「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の空き家率は24.6%と、調査結果が公表された県内31市町村※の中で最も高くなっています。

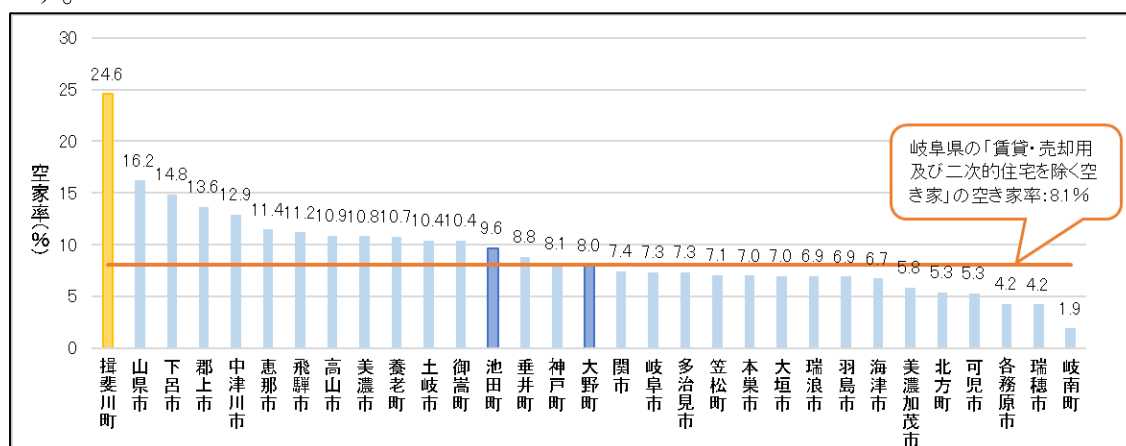


図 2-9 近隣自治体との空き家率の比較図

出典：住宅・土地統計調査

5年間の空き家の増加率（H30年の空き家数を基準としたR5年の空き家増加率）は、揖斐川町では9.8%と比較的少なくなっています。しかし、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」数は周辺自治体よりも多くなっています。

表 2-1 平成30年～令和5年における空き家数の推移

	H30			R5			5年間 (H30→R5) の推移	
	住宅数(戸)	空き家数(戸)	空き家率	住宅数(戸)	空き家数(戸)	空き家率	空き家の増加数(戸)	対H30年増加率
全国	62,407,400	3,487,200	5.6%	65,046,700	3,856,000	5.9%	368,800	10.6%
岐阜県	893,900	63,500	7.1%	924,100	74,400	8.1%	10,900	17.2%
揖斐川町	9,420	1,940	20.6%	8,670	2,130	24.6%	190	9.8%
大野町	8,340	560	6.7%	8,620	690	8.0%	130	23.2%
池田町	8,980	610	6.8%	9,020	870	9.6%	260	42.6%

出典：住宅・土地統計調査

※ 住宅・土地統計調査は、人口1万5千人未満の市町村については集計結果が公表されません。

(2) 人口

本町の総人口は平成 27 年から令和 2 年までの 5 年間で 1,974 人減少、対平成 27 年比で 9.2%減少しており、全国、岐阜県、近隣自治体と比較して高い減少率となっています。一方、高齢者人口の増加率は-0.6%と、近隣自治体と比較して低くなっています。

このことは、本町では高齢化に伴って増加してきた高齢者人口は既に減少局面に入っており、年少人口（15 歳未満人口）、生産年齢人口（15 歳以上 65 歳未満人口）、高齢者人口（65 歳以上人口）のいずれも同時に減少していることを示しています。

表 2-2 全国、岐阜県、近隣自治体との高齢者人口増加率の比較

	H27			R2			5年間(H27→R2)の推移		
	総人口	高齢者人口	高齢化率	総人口	高齢者人口	高齢化率	総人口	人口増減率	高齢者人口増減率
全国	127,094,745	33,465,441	26.3%	126,146,099	35,335,805	28.0%	-948,646	-0.7%	5.6%
岐阜県	2,031,903	567,571	27.9%	1,978,742	593,751	30.0%	-53,161	-2.6%	4.6%
揖斐川町	21,503	7,567	35.2%	19,529	7,523	38.5%	-1,974	-9.2%	-0.6%
大野町	23,453	6,043	25.8%	22,041	6,608	30.0%	-1,412	-6.0%	9.3%
池田町	24,347	6,477	26.6%	23,360	6,911	29.6%	-987	-4.1%	6.7%

出典：国勢調査

(3) 世帯数

本町の一般世帯数は平成 27 年から令和 2 年までの 5 年間で 205 世帯減少、対平成 27 年比で 2.8%減少しており、全国、岐阜県、近隣自治体と比較して高い減少率となっています。

一般に、核家族化や単身世帯の増加により世帯当たり人員が減少しているため、人口減少の初期の局面では世帯数が維持又は増加する傾向があります。近隣自治体でも世帯数が増加しているのに対し、本町では既に世帯数の減少局面に入っています。

高齢者単身世帯率（65 歳以上の人の一人暮らし世帯の割合）は、近隣自治体と比較して高い水準にあるものの、増加率は頭打ちになっており、消滅する高齢者単身世帯も増えています。

表 2-3 全国、岐阜県、近隣自治体との高齢者単身世帯率の比較

	H27			R2			5年間(H27→R2)の推移		
	一般世帯数	高齢者単身世帯数	高齢者単身世帯率	一般世帯数	高齢者単身世帯数	高齢者単身世帯率	一般世帯数	一般世帯増減率	高齢者単身世帯増減率
全国	53,331,797	5,927,686	11.1%	55,704,949	6,716,806	12.1%	2,373,152	4.4%	13.3%
岐阜県	751,726	73,120	9.7%	779,029	85,160	10.9%	27,303	3.6%	16.5%
揖斐川町	7,251	964	13.3%	7,046	1,047	14.9%	-205	-2.8%	8.6%
大野町	7,337	516	7.0%	7,517	700	9.3%	180	2.5%	35.7%
池田町	7,874	606	7.7%	8,371	864	10.3%	497	6.3%	42.6%

出典：国勢調査

2 他の自治体と比較した本町の特徴

本町では、人口減少、高齢化、世帯数の減少、高齢者の単身世帯化が岐阜県や近隣自治体に比べて早い時期から始まり、進行しています。

また、本町の高齢者単身世帯の増加率は県の平均を大きく下回っていることから、単身で住む高齢者の死亡・入院などにより不在となった住宅が引き継がれず、空き家となるケースが多いことがうかがわれます。

このことが、近隣自治体に比べて空き家率が高いことの要因のひとつとなっていると考えられます。

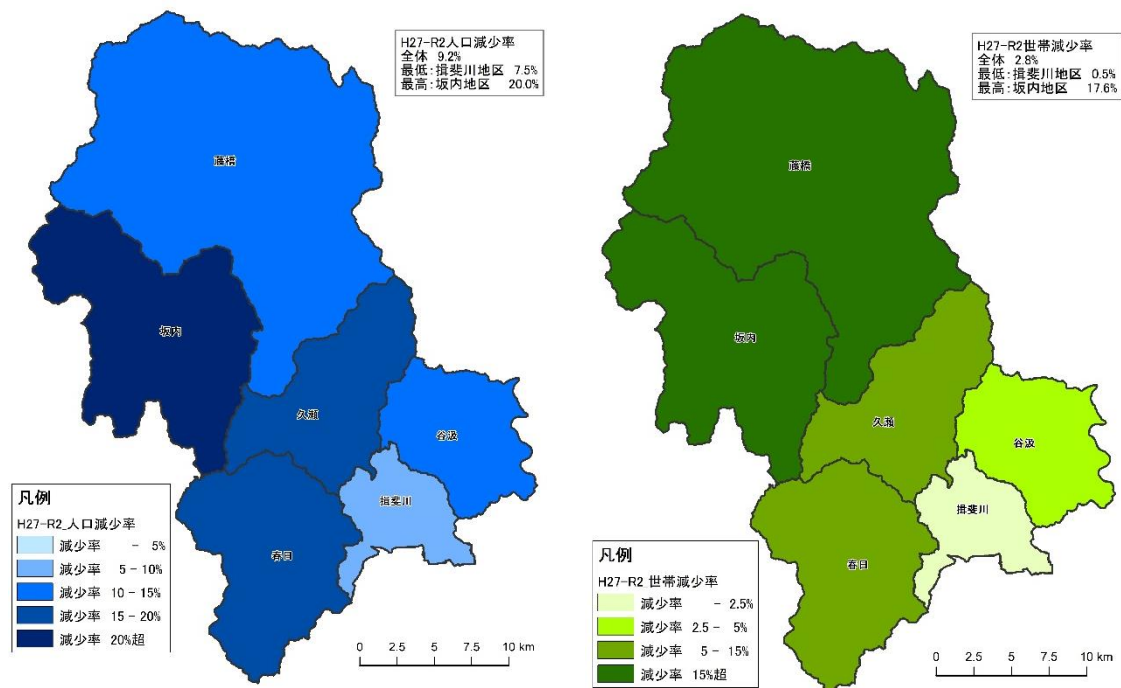
3 本町内地区ごとの地域別特性

(1) 人口及び世帯数増減率

平成27年から令和2年までの5年間の地域単位の人口減少率と世帯数減少率を地図に示します。

人口及び世帯数の減少率は町城南西部の久瀬・春日・坂内地域で高く、町城南東部の揖斐川地区で低くなっています。

地域別空き家率の図(p. 19)と比較すると、空き家率と人口及び世帯数の減少率とは相関性があるものと考えられます。



地区別人口減少率
(H27→R2 年国勢調査)

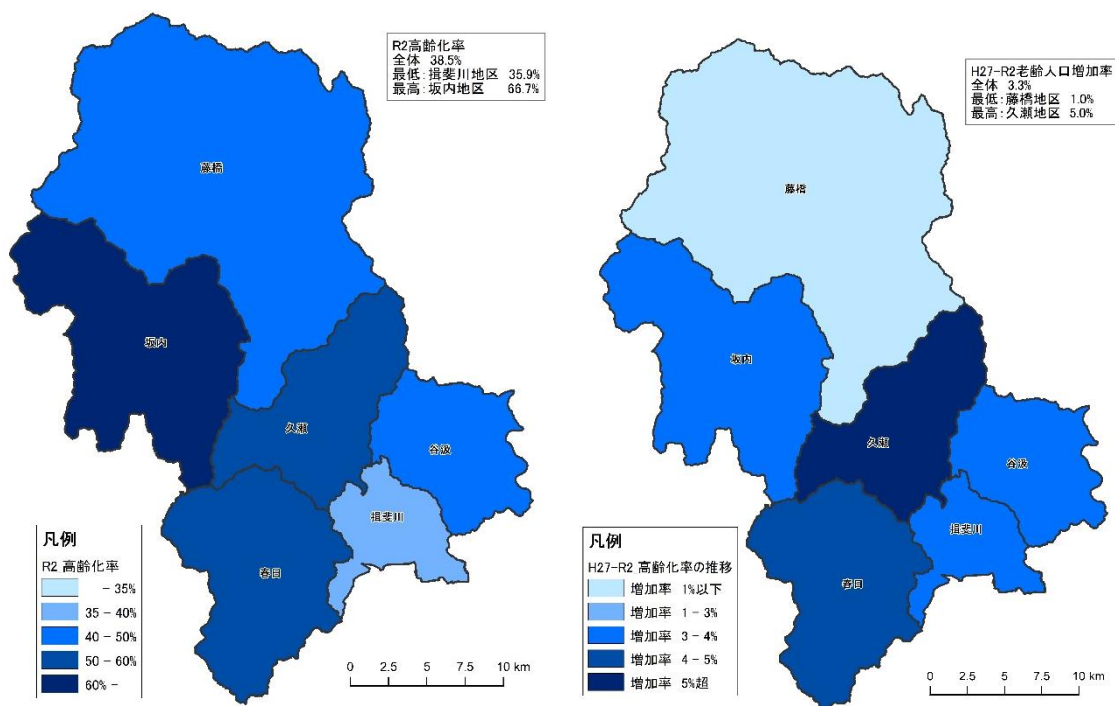
地区別世帯数減少率
(H27→R2 年国勢調査)

(2) 高齢化率

令和2年の地域単位の高齢化率（65歳以上人口が総人口に占める割合）と平成27年から令和2年までの5年間の高齢化率の推移を地図に示します。

現状で高齢化率が高く、高齢化率の上昇が大きくない藤橋・坂内・春日地域では、今後高齢化率がさほど上昇しない（高齢化の進行の結果、高齢者の減少局面に入っている）と考えられますが、現状で高齢化率が低い揖斐川地域では今後もしばらく高齢化が進行していくものと考えられます。

空き家の発生という面からは、人口が多く、高齢化率の上昇率が停滞している地域に空き家が発生しやすいと考えられます。



高齢化率
(R2年国勢調査)

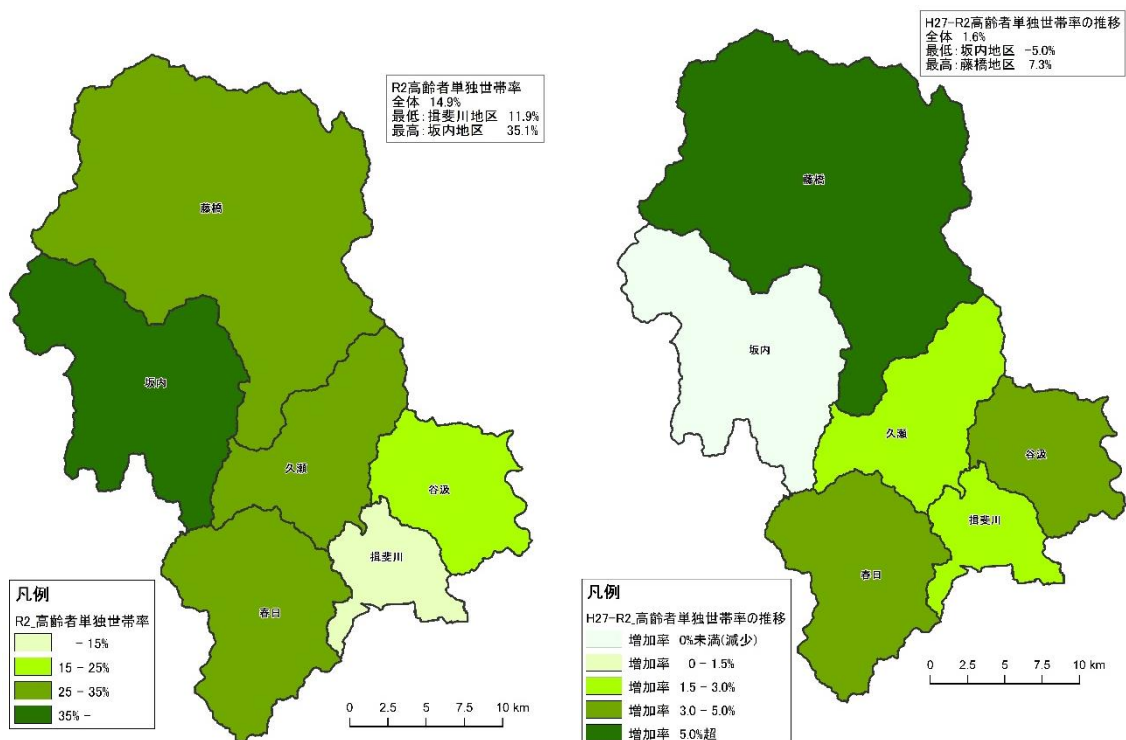
高齢化率の推移
(H27→R2年国勢調査)

(3) 高齢者単独世帯率

令和2年の地域単位の高齢者単独世帯率（65歳以上単身世帯が総世帯に占める割合）と平成27年から令和2年までの5年間の高齢者単独世帯率の推移を地図に示します。

現状で高齢者単独世帯率が高く、高齢者単独世帯率がマイナスとなっている坂内地域や上昇率が大きくない久瀨地域では、単身世帯に住んでいた高齢者が不在になることにより発生する空き家が増加していくことが考えられます。

一方で高齢者単独世帯率の増加率が低い揖斐川・谷汲地域では、単身世帯の高齢者が不在になることにより発生する空き家は少ないものと考えられます。



高齢者単独世帯率
(R2年国勢調査)

高齢者単独世帯率の推移
(H27→R2年国勢調査)

2-4 揖斐川町が把握する空き家の分布

本町では、町内に存在する空き家の実態を把握するために、外部委託及び町職員による空き家の実態調査（現地調査及びアンケート調査）を実施しています。

1 空き家現地調査の概要

(1) 調査時期

令和7年7月～9月

(2) 調査方法

①調査対象は以下の条件の家屋を机上で抽出し、現地調査を実施。

- ・水道メータの廃止・休止の建物
- ・水道メータの使用量が1年間を通して0 m³の建物
- ・前回の調査結果において空き家と判断されている建物
- ・前回の調査時以降に揖斐川町に住民より情報が寄せられた建物

②現地調査は複数の調査員による調査のため、判断基準を統一するため、「現地調査票」を作成し実施。

2 空き家現地調査の結果

- ・空き家現地調査の結果、空き家の可能性が高い1,039戸の建物を確認しました。地域別の空き家戸数は下表のとおりです。

表 2-4 空き家現地調査の結果(令和7年度と平成30年度の比較)

地域名	令和7年度_空き家数(戸)	平成30年度_空き家数(戸)
揖斐川	431	165
谷汲	151	76
春日	222	76
久瀬	69	26
藤橋	62	55
坂内	104	70
合計	1,039	468

3 空き家の分布

(1) 空き家の分布

空き家現地調査の結果、空き家の可能性が高いと認められた 1,039 戸の建物の分布を 1km 四方のメッシュ内の戸数として示します。

空き家は揖斐川地域や谷汲地域に多く分布していることが分かりますが、1km メッシュ内の空き家数をみると、坂内地域や藤橋地域にも空き家が集中している箇所があることが分かります。

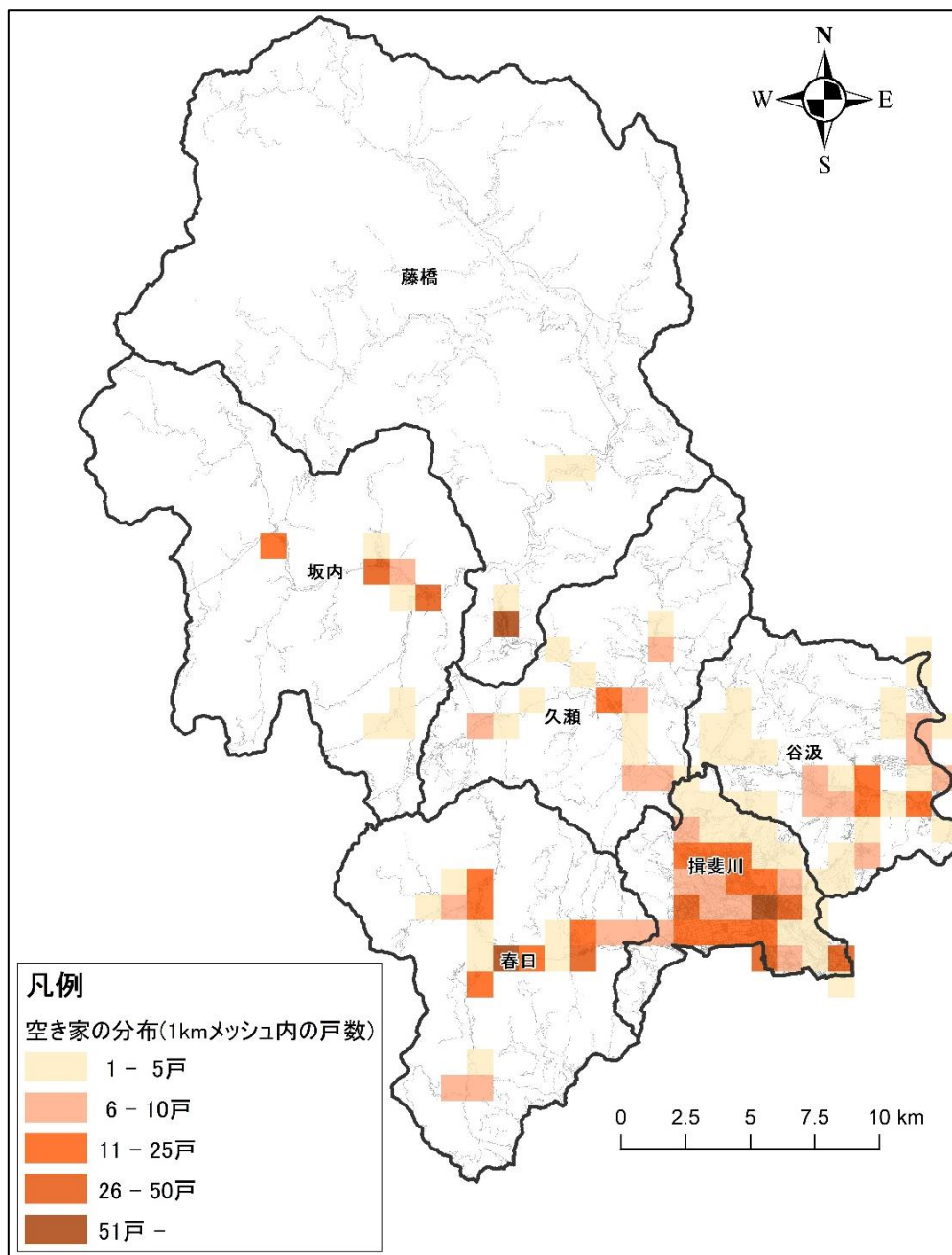


図 2-10 現地調査で把握された空き家の分布

(2) 地域ごとの空き家率

地域ごとの現地調査で把握された空き家率（住宅総数に対する空き家の占める割合）を下図に示します。

空き家率の高い順に、坂内、藤橋、春日、久瀬、谷汲、揖斐川となりました。

空き家の絶対数が最も多い揖斐川地域は、空き家率では最も低くなっている一方、藤橋地域、坂内地域では空き家率が非常に高くなっています。

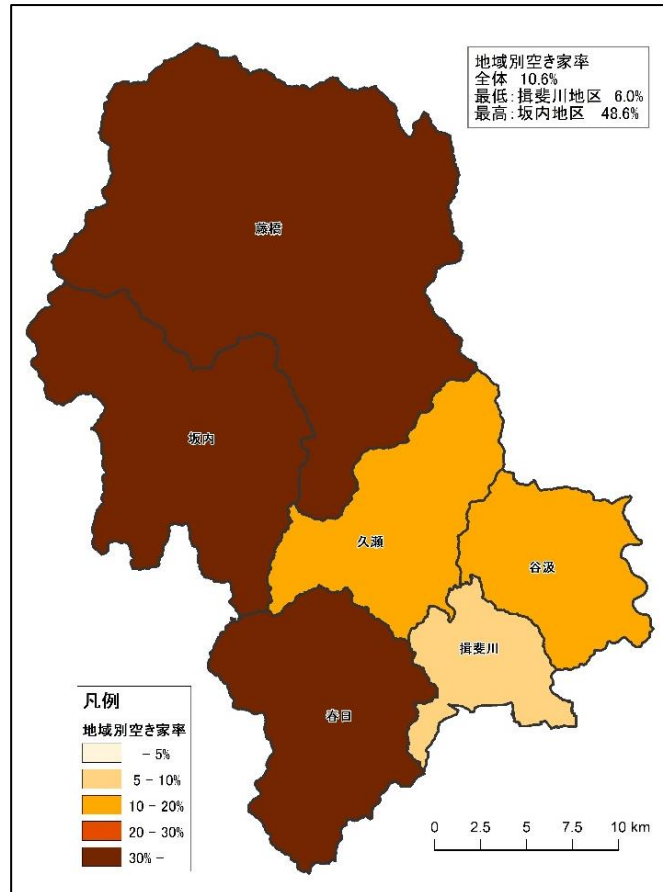


図 2-11 地域別空き家率の図

表 2-5 地域別空き家率

地域名	空き家数(戸)	世帯数 ^{※1} (戸)	住宅数 ^{※2} (戸)	空き家率(%)
揖斐川	431	5,195	7,221	6.0
谷汲	151	933	1,297	11.6
春日	222	366	509	43.6
久瀬	69	306	425	16.2
藤橋	62	92	128	48.5
坂内	104	154	214	48.6
合計	1,039	7,046	9,794	10.6

※1 世帯数：令和2年国勢調査

※2 住宅数：世帯数に住宅・土地統計調査の1世帯当たり住宅戸数（令和5年：1.39）を乗じた数

2-5 空き家所有者に対するアンケート調査

町内に存在する空き家の所有者に対し、空き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調査を実施し、空き家対策に資する資料としました。

1 調査の概要

(1) 調査対象とした空き家

町の現地調査により、外観目視により空き家である可能性が高いと考えられた空き家 1006 件について、所有者の意識・意向を把握するため、郵送・オンラインによるアンケートを実施しました。

(2) 所有者の把握

調査対象となる空き家の所有者は、当該建物の固定資産課税情報により調査しました（空家法第 10 条に基づく）。

(3) 調査期間

アンケート回答は、令和 7 年 10 月 23 日から令和 7 年 11 月 14 日までの 3 週間に設定しました。

(4) アンケート回収状況

アンケート送付	1006
住所不明で返送	239
未回収	304
回収	463
有効回答	462
郵送	381
Web	81
無効回答	1

〔宛先不明を除いた有効回答回収率〕
60.2%

(5) アンケート調査項目

調査項目は、回答者、対象建物の状況、管理状況、今後の活用意向など 22 の設問を設定しました。

(6) アンケートの対象とした空き家の分布

アンケートの対象とした空き家の分布を下図に、地域別の戸数を下表に示します。

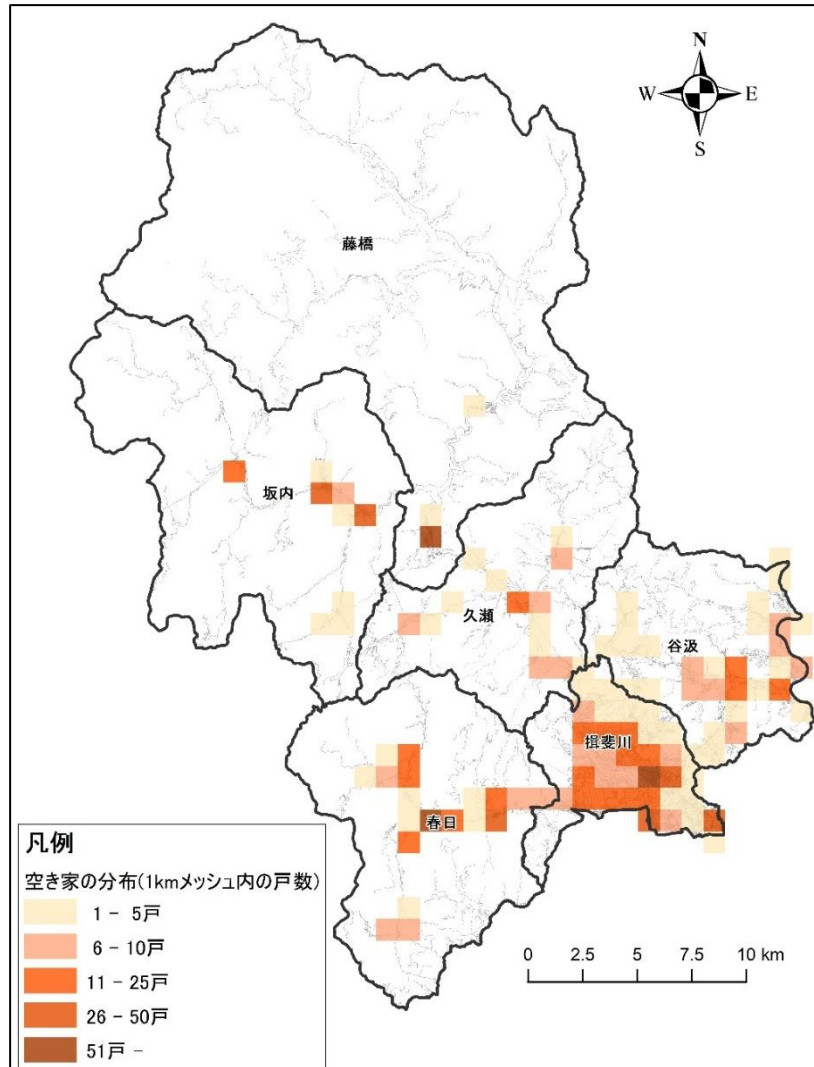


図 2-12 アンケート対象とした空き家の分布図

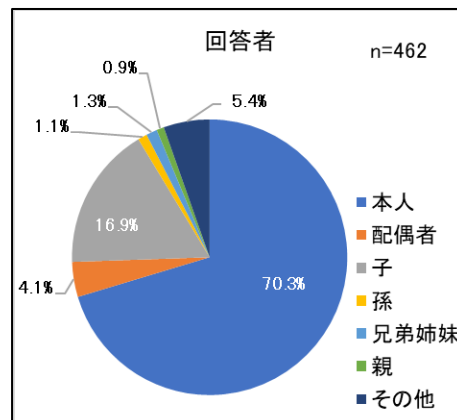
表 2-6 アンケート調査対象とした空き家戸数の地域別内訳

地域名	令和7年度アンケート対象 空き家数(戸)	令和元年度アンケート対象 空き家数(戸)
揖斐川	417	60
谷汲	146	16
春日	217	38
久瀬	67	9
藤橋	56	7
坂内	103	23
合計	1,006	153

2 アンケート集計結果

(1) 問 1 本アンケートを回答される方について、対象建物所有者からみた関係性をお答え下さい(○は一つ)。

有効回答数		462	
1	本人	325	70.3%
2	配偶者	19	4.1%
3	子	78	16.9%
4	孫	5	1.1%
5	兄弟姉妹	6	1.3%
6	親	4	0.9%
7	その他	25	5.4%

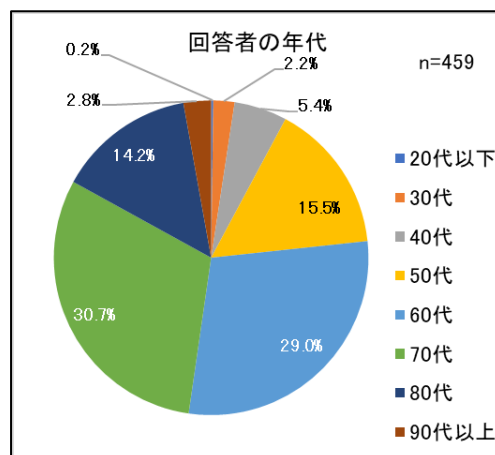


問 1 の有効回答数は 462 でした。

アンケートの回答者は、空き家の所有者本人が 70.3%と最も多くなっています。建物所有者の子が 16.9%となっています。対象建物を実質的に子が管理していると考えられます。

(2) 問 2 本アンケートを回答される方の年代についてお答えください(○は一つ)。

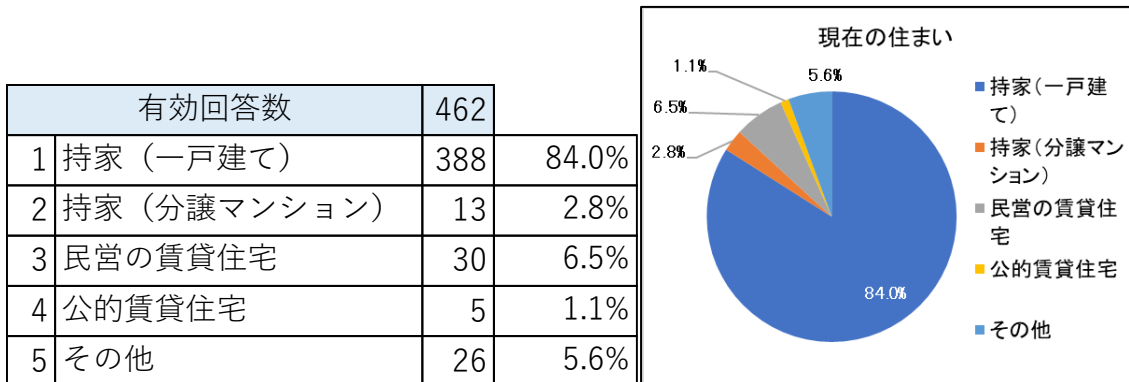
有効回答数		459	
1	20代以下	1	0.2%
2	30代	10	2.2%
3	40代	25	5.4%
4	50代	71	15.5%
5	60代	133	29.0%
6	70代	141	30.7%
7	80代	65	14.2%
8	90代以上	13	2.8%



問 2 の有効回答数は 459 でした。

アンケート回答者の年代は 70代が 30.7%、60代が 29.0%となっています。70代以上では約半数の 47.7%となっているため、近い将来、これらの建物で相続が発生することが予想されます。管理不全な空き家にならないよう、その建物の後継者へ適正管理の周知が必要となります。

(3) 問3「現在のお住まい(ご自宅)」は、以下のどれに該当しますか(○は一つ)。

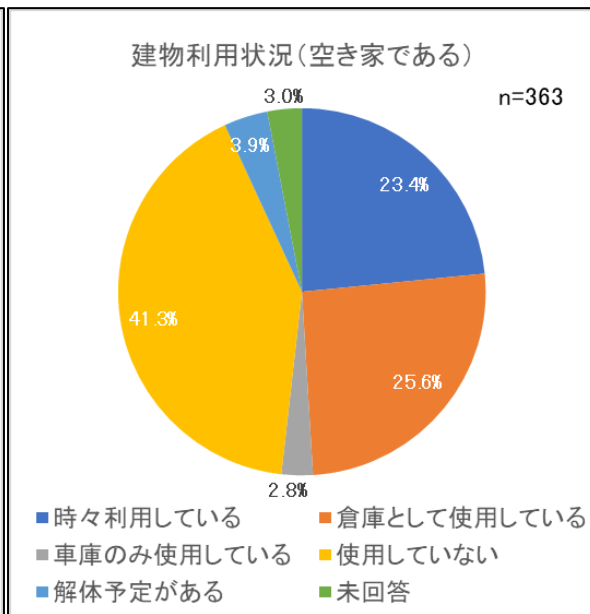
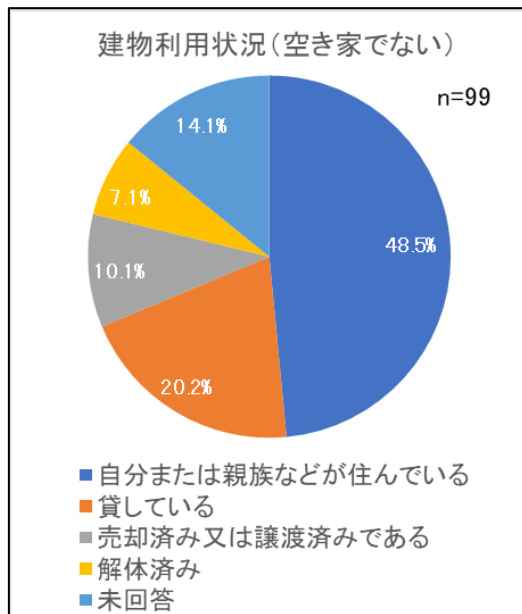
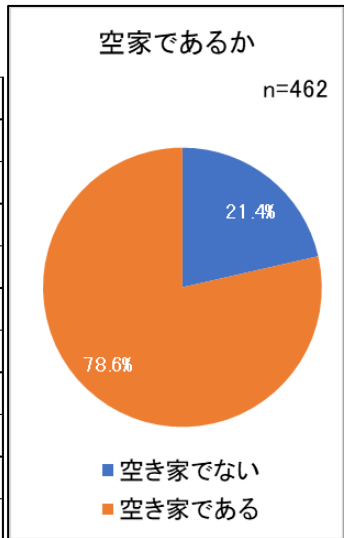


問3の有効回答数は462でした。

アンケートの回答者の86.8%が持家(一戸建て・分譲マンション)に住んでいることがわかりました。今回の調査対象の建物以外に所有している住宅があることから、今後、当該建物が所有者の居住用として使用される可能性が低いと考えられます。

(4) 問 4 現在、対象建物は「人が住んでいない家(空き家)」となっていないか。どのような状態ですか(それぞれ○は一つ)。

有効回答数				462			
1	空き家で ない	99	21.4%	a.	自分または親族が住んでいる	48	48.5%
				b.	貸している	20	20.2%
				c.	売却済み又は譲渡済み	10	10.1%
				d.	解体済み	7	7.1%
				e.	未回答	14	14.1%
2	空き家で ある	363	78.6%	a.	時々利用している	85	23.4%
				b.	倉庫として使用している	93	25.6%
				c.	車庫のみ使用している	10	2.8%
				d.	使用していない	150	41.3%
				e.	解体予定がある	14	3.9%
				f.	未回答	11	3.0%



問 4 の有効回答数は 462 でした。

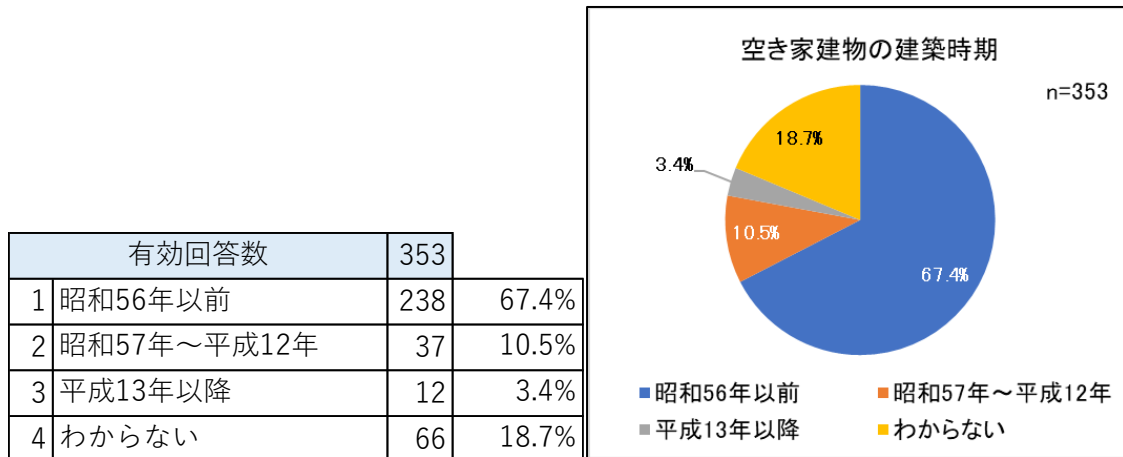
アンケート対象の建物の 78.6%が空き家であり、「空き家である」と回答された建物の 41.3%は使用されていないことがわかりました。

「空き家である」と回答された建物の中には、時々利用している、倉庫として利用している建物も多く存在し、完全に放置されているわけではないことがわかります。

「使用していない」と回答された建物は、急速に老朽化が進む可能性が高いため、相談会や適正管理の啓発を行う必要があります。

※問 5 以降は「空き家である」と回答された方のみとなっています。

(5) 問 5 空き家建物の建築時期はいつ頃ですか(○は一つ)。



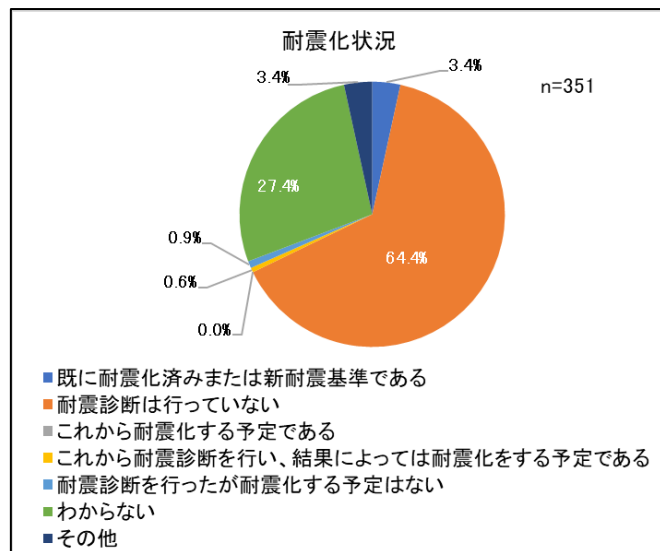
問 5 の有効回答数は 353 でした。

空き家のうち、旧耐震基準の時期に建設されている建物が 67.4%を占めています。これらの建物は建設から経過年数も長く、老朽化している可能性が高いと考えられます。

また、建築時期がわからない建物も 18.7%あり、これらの建物の中にも、旧耐震基準の時期に建設された建物が含まれている可能性があります。

(6) 問 6 空き家建物の耐震対策状況はどうなっていますか(○は一つ)。

有効回答数		351	
1	既に耐震化済みまたは新耐震基準である	12	3.4%
2	耐震診断は行っていない	226	64.4%
3	これから耐震化する予定である	0	0.0%
4	これから耐震診断を行い、結果によっては耐震化をする予定である	2	0.6%
5	耐震診断を行ったが耐震化する予定はない	3	0.9%
6	わからない	96	27.4%
7	その他	12	3.4%



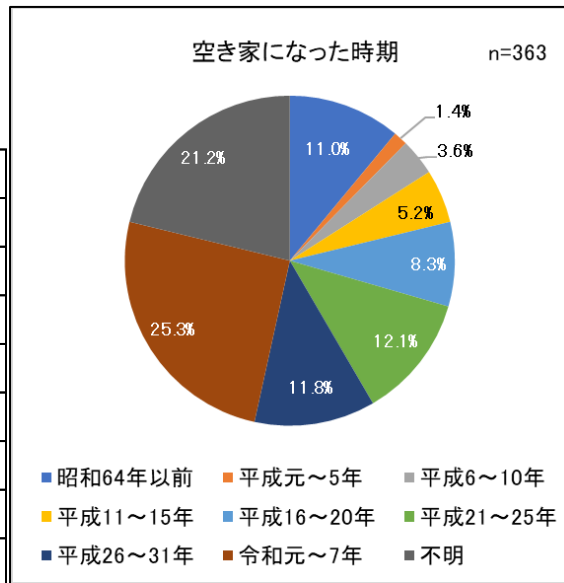
問 6 の有効回答数は 351 でした。

「既に耐震化済みまたは新耐震基準である」の建物は 3.4%でした。「耐震診断は行っていない」または「わからない」と回答された割合は 90%を超えており、十分な耐震性能を備えた住宅は少ないと推測されます。

耐震性が不明な空き家が多いため、耐震診断を行い、空き家を評価しやすくすることや、空き家の状態に応じて、除却を図る必要があります。

(7) 問 7 空き家になった時期はいつ頃ですか(年を記載)。

有効回答数		363	
1	昭和64年以前	40	11.0%
2	平成元～5年	5	1.4%
3	平成6～10年	13	3.6%
4	平成11～15年	19	5.2%
5	平成16～20年	30	8.3%
6	平成21～25年	44	12.1%
7	平成26～31年	43	11.8%
8	令和元～7年	92	25.3%
9	不明	77	21.2%



問 7 の有効回答数は 363 でした。

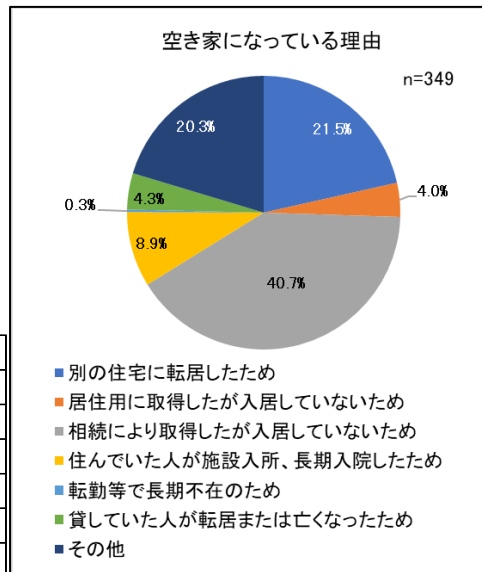
「令和元年～令和 7 年」が 25.3%で最も多く、10 年以内に空き家になった建物が多いため、健全な空き家が多いと考えられます。これらの建物が老朽化する前に、売却や賃貸など利活用を促すことが必要と考えます。

一方、「昭和 64 年以前」の空き家が 11.0%あり、空き家である状態が長期化し、老朽化の著しい空き家も一定数存在することがわかります。

また、空き家になった時期が「不明」の建物が 21.2%あり、相続が繰り返され、現在の所有者が空き家になった経緯を知らないと考えられるため、「不明」と回答された中にも昭和 64 年以前に空き家になった建物が含まれている可能性があります。

(8) 問 8 空き家になっている理由は何ですか(〇は一つ)。

有効回答数		349
1	別の住宅に転居したため	75 21.5%
2	居住用に取得したが入居していないため	14 4.0%
3	相続により取得したが入居していないため	142 40.7%
4	住んでいた人が施設入所、長期入院したため	31 8.9%
5	転勤等で長期不在のため	1 0.3%
6	貸していた人が転居または亡くなったため	15 4.3%
7	その他	71 20.3%



問 8 の有効回答数は 349 でした。

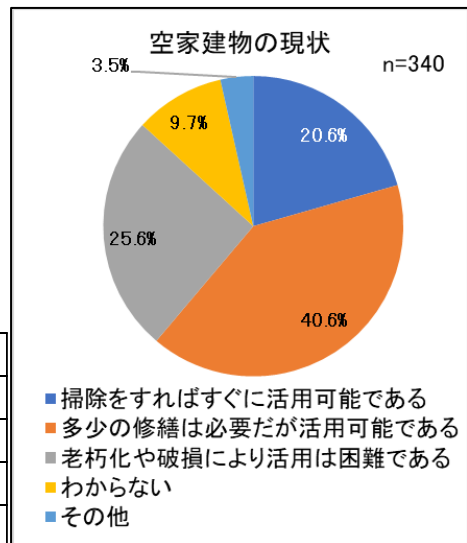
「相続により取得したが入居していないため」が最も多く、40.7%でした。

問 7 の回答で「令和元年～令和 7 年」で空き家になっている建物が多い結果から、親から子への相続が、現在多く発生していると推察されます。

「問 1 回答者」、「問 2 回答者の年代」の結果から、多くの所有者が高齢者となっており、今後も相続による空き家が増えていくと考えられます。

(9) 問 9 空き家建物の現状はどのようになっていますか(○は一つ)。

有効回答数		340	
1	掃除をすればすぐに活用可能である	70	20.6%
2	多少の修繕は必要だが活用可能である	138	40.6%
3	老朽化や破損により活用は困難である	87	25.6%
4	わからない	33	9.7%
5	その他	12	3.5%

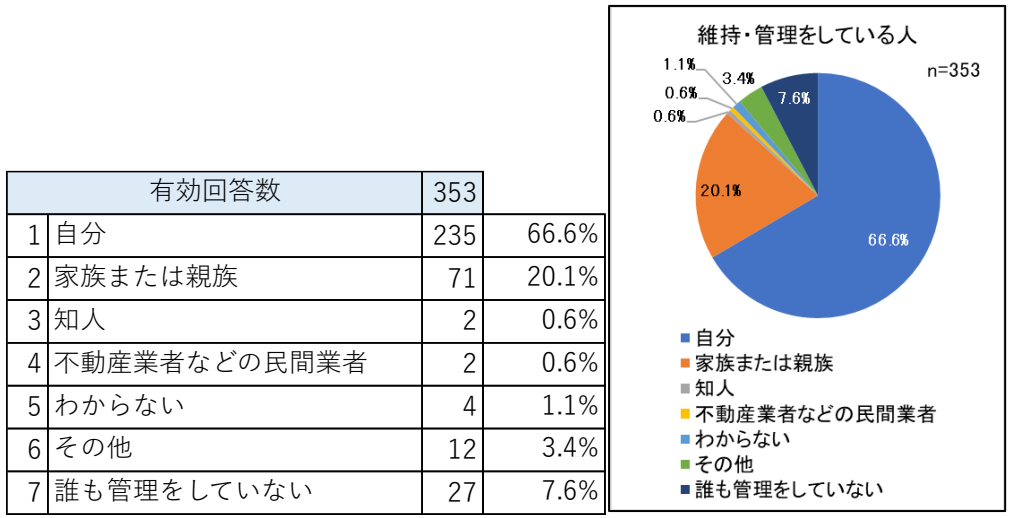


問 9 の有効回答数は 340 でした。

「掃除をすればすぐに活用可能である」、「多少の修繕は必要だが活用可能である」を合わせた 61.2%の空き家が、再利用が可能な建物となっております。これらは現状、使用可能な建物であるため、利活用を促す必要があると考えられます。

一方、「老朽化や破損により活用は困難である」空き家が 25.6%あるため、今後管理不全空家等及び特定空家等になる可能性があり、未然に防ぐ対策が必要となります。

(10) 問 10 空き家建物の主な維持・管理はどなたが行っていますか(○は一つ)。



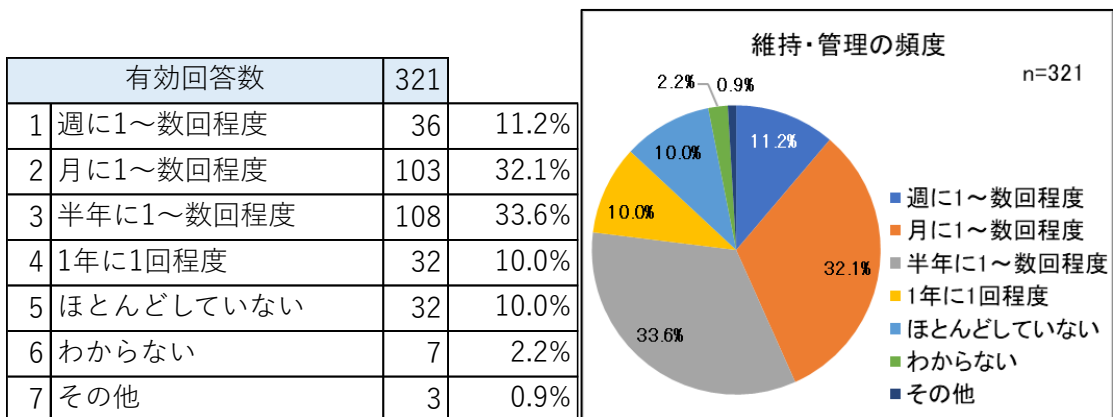
問 10 の有効回答数は 353 でした。

維持・管理について、「所有者自身」で行っているが 66.6%で最も多く、次いで「家族または親族」が行っているが 20.1%でした。空き家の多くは、本人や家族など、所有者の関係者で管理されています。

外部に委託している方が少ないため、今後、自己管理が困難になることを見越し、民間サービスの活用促進や、管理支援について周知する必要があります。

一方、「誰も管理をしていない」が 7.6%あり、管理をしない建物は、老朽化が進行していくため、適正な管理について周知していく必要があります。

(11) 問 11 空き家建物の維持・管理はどのくらいの割合で行っていますか(○は一つ)。問 10 で 1～6 とした回答者への質問



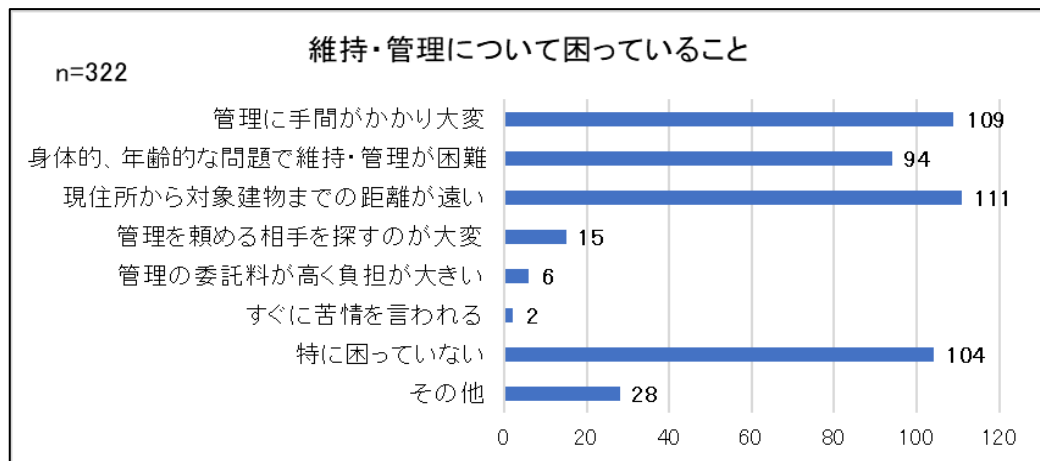
問 11 の有効回答数は 321 でした。

維持管理をされている空き家のうち、「半年に 1～数回程度」が最も多く 33.6%、「月に 1～数回程度」が 32.1%あり、半年に 1 回以上は管理している建物が 76.9%あるため、空き家の多くは、定期的に管理されていると考えられます。

一方、「年に 1 回程度」、「ほとんどしていない」、「わからない」との回答は 22.2%あり、管理が不十分なため、適正管理の必要性の周知が必要です。

(12) 問 12 空き家建物の維持・管理について困っていることはありますか(複数選択可)。問 10 で 1～6 とした回答者への質問

有効回答数		322
1	管理に手間がかかり大変	109
2	身体的、年齢的な問題で維持・管理が困難	94
3	現住所から対象建物までの距離が遠い	111
4	管理を頼める相手を探すのが大変	15
5	管理の委託料が高く負担が大きい	6
6	すぐに苦情を言われる	2
7	特に困っていない	104
8	その他	28



問 12 は 322 人から延べ 469 の回答がありました。

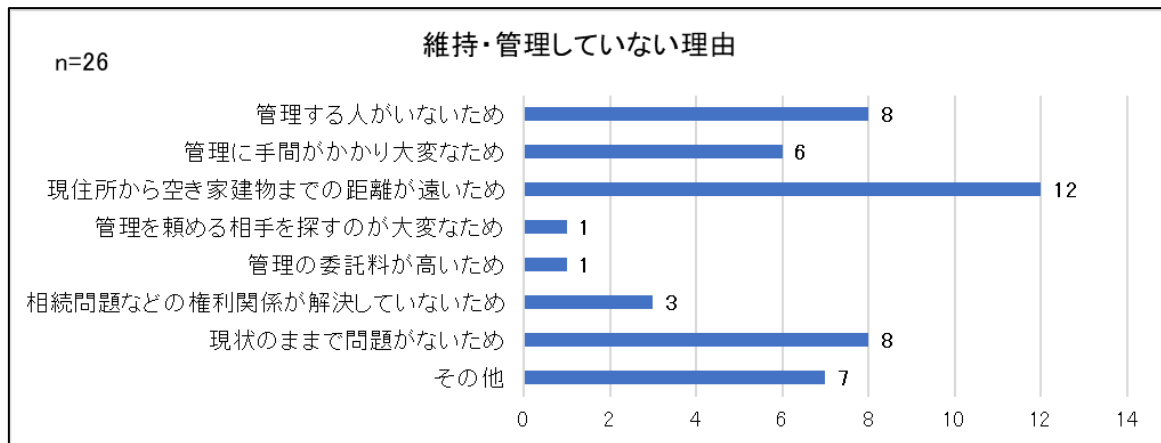
維持・管理について困っていることで「現住所から対象建物までの距離が遠い」が最も多く、次いで「管理に手間がかかり大変」、「身体的、年齢的な問題で維持・管理が困難」となりました。

空き家の所有者には、揖斐川町外に居住の方も多く、距離が遠いことが負担となっているため、この負担を軽減する対策が必要になります。

また、高齢化による所有者自身で維持・管理が困難なことも多く、民間サービスなどの周知をする必要があると考えられます。

(13) 問 13 空き家建物の維持・管理をしていない理由は何ですか(複数選択可)。
問 10 で 7 とした回答者への質問

有効回答数		26
1	管理する人がいないため	8
2	管理に手間がかかり大変なため	6
3	現住所から空き家建物までの距離が遠いため	12
4	管理を頼める相手を探すのが大変なため	1
5	管理の委託料が高いため	1
6	相続問題などの権利関係が解決していないため	3
7	現状のままで問題がないため	8
8	その他	7



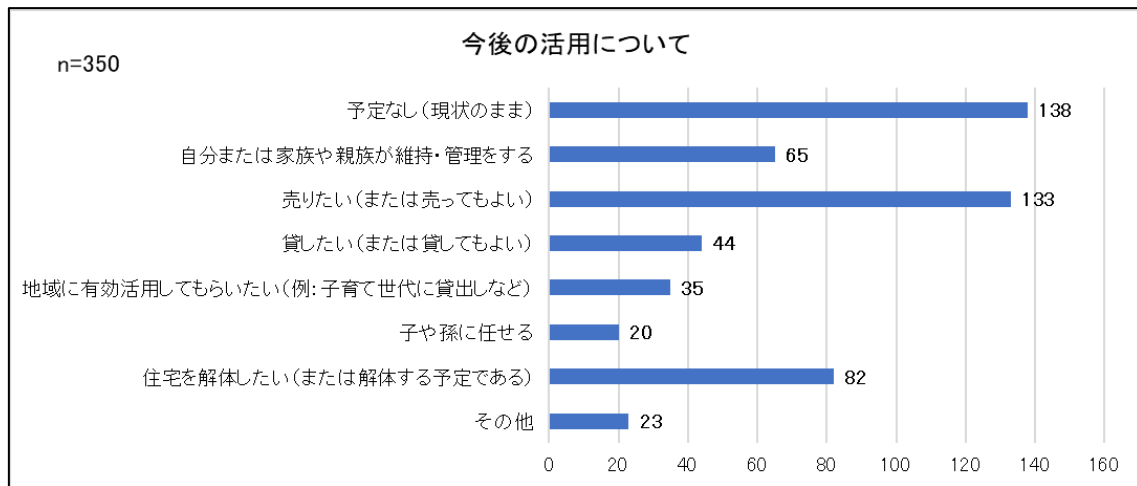
問 13 は 26 人から延べ 46 の回答がありました。

「現住所から空き家建物までの距離が遠いため」が最も多く、次いで「管理する人がいないため」、「現状のままで問題がないため」となりました。

「問 12 空き家の維持・管理で困っていること」で最も多かった理由と同じであることから、距離が遠い所有者への支援などが必要と考えられます。

(14) 問 14 空き家建物の今後の活用について、どのようにお考えですか(複数選択可)。

有効回答数		350
1	予定なし(現状のまま)	138
2	自分または家族や親族が維持・管理をする	65
3	売りたい(または売ってもよい)	133
4	貸したい(または貸してもよい)	44
5	地域に有効活用してもらいたい(例:子育て世代に貸出しなど)	35
6	子や孫に任せる	20
7	住宅を解体したい(または解体する予定である)	82
8	その他	23



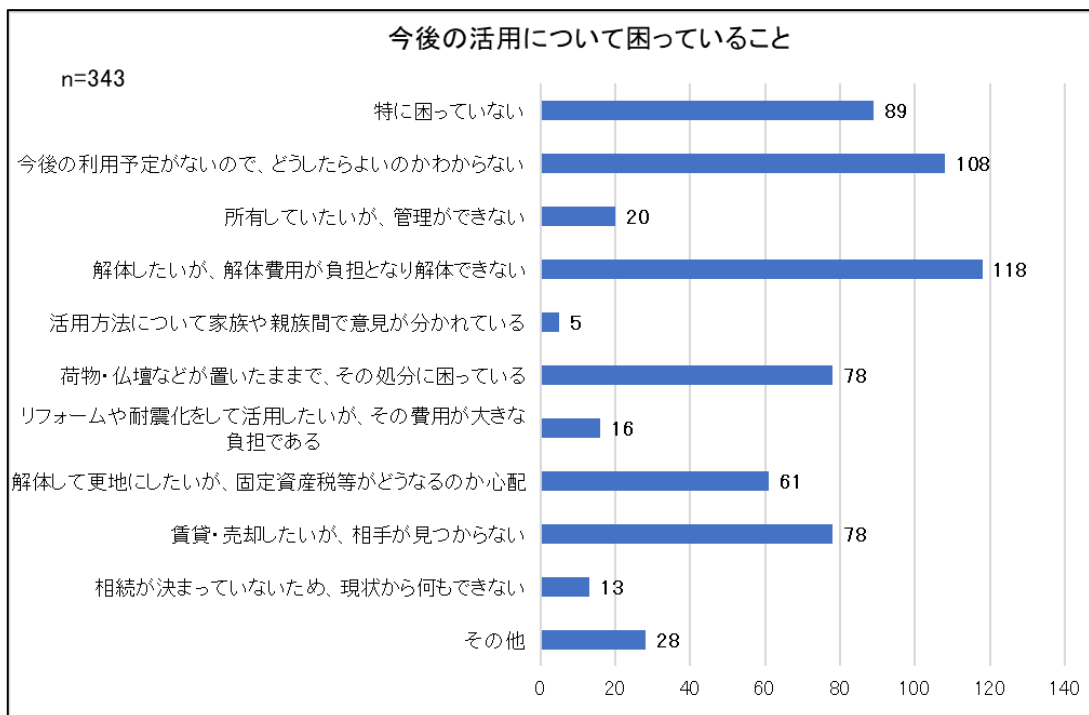
問 14 は 350 人から延べ 540 の回答がありました。

空き家の今後の活用について、「予定なし(現状のまま)」が最も多く、次いで「売りたい(または売ってもよい)」でした。

「売りたい(または売ってもよい)」や「住宅を解体したい(または解体する予定である)」など空き家を手放したいとの回答が多くなっていることから、空き家の売却や解体について業者などの情報提供を積極的に行う必要があります。

(15) 問 15 空き家建物の今後の活用について、困っていることや心配ごとはありませんか(複数選択可)。

	有効回答数	343
1	特に困っていない	89
2	今後の利用予定がないので、どうしたらよいかわからない	108
3	所有したいが、管理ができない	20
4	解体したいが、解体費用が負担となり解体できない	118
5	活用方法について家族や親族間で意見が分かれている	5
6	荷物・仏壇などが置いたままで、その処分に困っている	78
7	リフォームや耐震化をして活用したいが、その費用が大きな負担である	16
8	解体して更地にしたいが、固定資産税等がどうなるのか心配	61
9	賃貸・売却したいが、相手が見つからない	78
10	相続が決まっていないため、現状から何もできない	13
11	その他	28



問 15 は 343 人の回答者から延べ 614 の回答がありました。

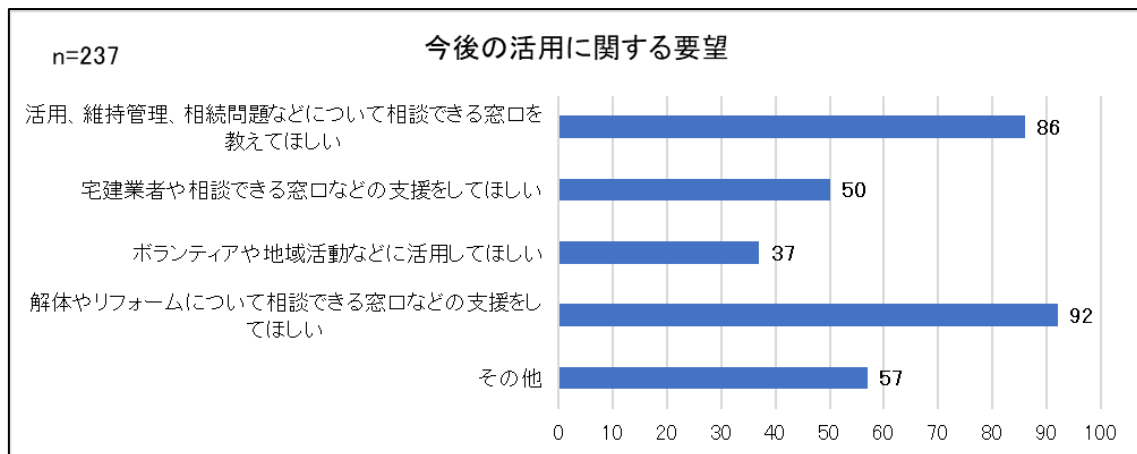
空き家の今後の活用についての困っていること、心配ごとについて、「解体したいが、解体費用が負担となり解体できない」が最も多く、次いで「今後の利用予定がないので、どうしたらよいかわからない」でした。

解体費用など金銭面で不安を感じている方が多いことがわかりました。

また、「どうしたらよいかわからない」との回答者へ専門家などへの相談ができる場が必要となっています。

(16) 問 16 今後の活用や管理に関する要望があればお答えください(複数選択可)。

有効回答数		237
1	活用、維持管理、相続問題などについて相談できる窓口を教えてください	86
2	宅建業者や相談できる窓口などの支援をしてほしい	50
3	ボランティアや地域活動などに活用してほしい	37
4	解体やリフォームについて相談できる窓口などの支援をしてほしい	92
5	その他	57



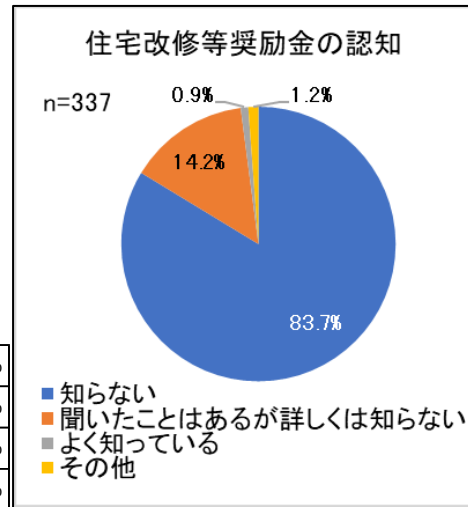
問 16 は 237 人の回答者から延べ 322 の回答がありました。

空き家の今後の活用や管理に関する要望について、「解体やリフォームについて相談できる窓口などの支援をしてほしい」が最も多く、次いで「活用、維持管理、相続問題などについて相談できる窓口を教えてください」でした。

「問 15 空き家の今後の活用」、「問 16 今後の活用や管理に関する要望」の結果から、様々な相談窓口を必要とされている所有者が多いことがわかりました。専門家への相談会や相談窓口の紹介が必要です。

(17) 問 17 「住宅改修等奨励金」をご存じですか(○は一つ)。

有効回答数		337	
1	知らない	282	83.7%
2	聞いたことはあるが詳しくは知らない	48	14.2%
3	よく知っている	3	0.9%
4	その他	4	1.2%



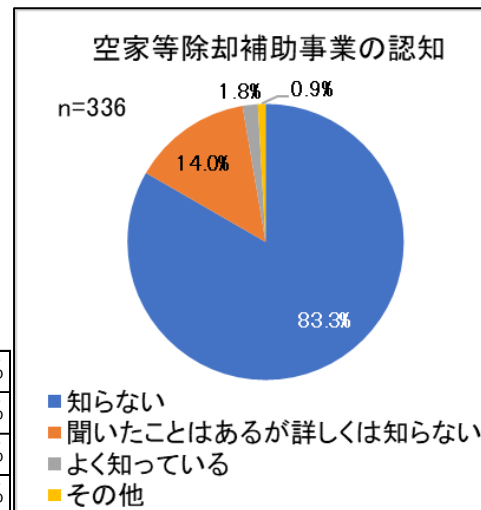
問 17 の有効回答数は 337 でした。

住宅改修等奨励金について、「よく知っている」がわずか 0.9% でした。「聞いたことはあるが詳しくは知らない」を合わせても、15.1% でした。

「知らない」との回答が 83.7% で回答者の 8 割以上が制度を知らないことがわかりました。

(18) 問 18 「揖斐川町空家等除却補助事業」をご存じですか(○は一つ)。

有効回答数		336	
1	知らない	280	83.3%
2	聞いたことはあるが詳しくは知らない	47	14.0%
3	よく知っている	6	1.8%
4	その他	3	0.9%



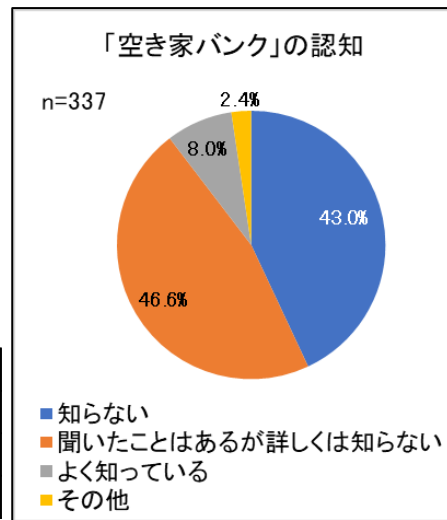
問 18 の有効回答数は 336 でした。

揖斐川町空家等除却補助事業について、「よく知っている」が 1.8% でした。「聞いたことはあるが詳しくは知らない」を合わせても、15.8% でした。

「問 17 住宅改修等奨励金」と合わせ、揖斐川町の住宅関連の補助事業について、補助内容を含め、積極的な周知が必要です。

(19) 問 19 平成29年度から揖斐川町が運営している「空き家バンク」をご存知ですか(○は一つ)。

有効回答数		337
1	知らない	145 43.0%
2	聞いたことはあるが詳しくは知らない	157 46.6%
3	よく知っている	27 8.0%
4	その他	8 2.4%

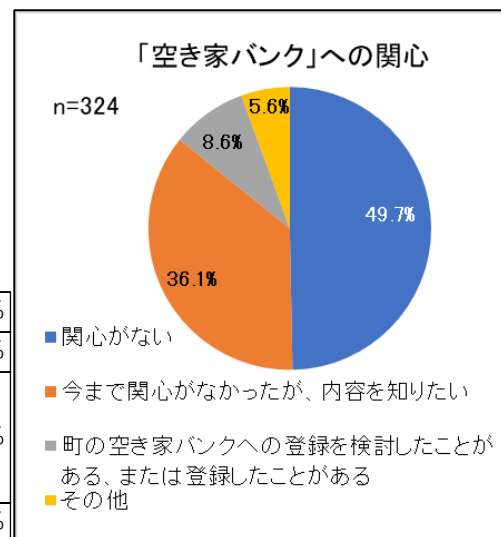


問 19 の有効回答数は 337 でした。

「知らない」は 43.0%、「聞いたことはあるが詳しくは知らない」は 46.6% でした。「問 17 住宅改修等奨励金」、「問 18 揖斐川町空家等除却補助事業」と比べて「知らない」の割合は少ないですが、89.6%が空き家バンク制度を十分に認知していないことがわかりました。

(20) 問 20 揖斐川町の「空き家バンク」に関心がありますか(○は一つ)。

有効回答数		324
1	関心がない	161 49.7%
2	今まで関心がなかったが、内容を知りたい	117 36.1%
3	町の空き家バンクへの登録を検討したことがある、または登録したことがある	28 8.6%
4	その他	18 5.6%



問 20 の有効回答数は 324 でした。

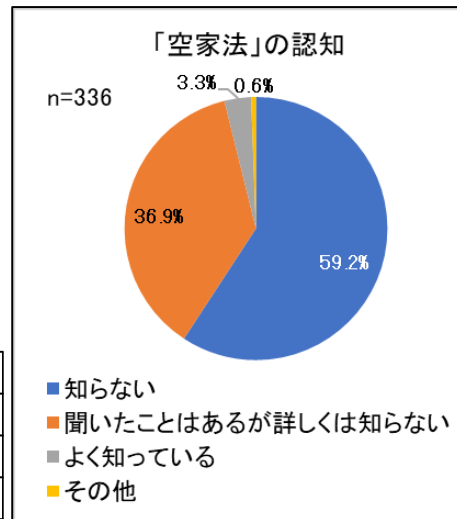
「関心がない」が 49.7%で最も多い結果となりました。

一方、「今まで関心がなかったが、内容を知りたい」が 36.1%であり、関心を持っている方が比較的多い結果となりました。

「問 19 「空き家バンク」をご存じですか」の結果から制度を十分に知らない割合が多いため、積極的な空き家バンク制度の周知が必要です。

(21) 問 21 「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。)」をご存じですか(○は一つ)。

有効回答数		336
1	知らない	199 59.2%
2	聞いたことはあるが詳しくは知らない	124 36.9%
3	よく知っている	11 3.3%
4	その他	2 0.6%



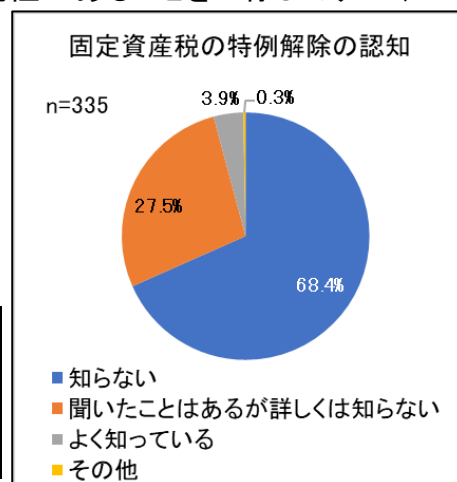
問 21 の有効回答数は 336 でした。

「知らない」が最も多く 59.2%、「聞いたことはあるが詳しくは知らない」が 36.9%でした。

「空家法」は、適切な管理が出来ていない空き家の所有者に不利益が生じる可能性がある法律のため、法律の内容をふまえ、適正管理の周知が必要です。

(22) 問 22 「管理不全空家等」及び「特定空家等」に指定され町から勧告を受けた場合、固定資産税が増加する可能性があることをご存じですか(○は一つ)。

有効回答数		335
1	知らない	229 68.4%
2	聞いたことはあるが詳しくは知らない	92 27.5%
3	よく知っている	13 3.9%
4	その他	1 0.3%



問 22 の有効回答数は 335 でした。

「知らない」が最も多く 68.4%、「聞いたことはあるが詳しくは知らない」が 27.5%でした。

適正な管理をしない空き家において、「管理不全空家等」及び「特定空家等」となった場合、所有者の固定資産税の負担が増える場合があります。未然に防ぐため、空き家の適正管理の必要性を周知していく必要があります。

3 アンケートのまとめ

(1) アンケートの回収率について

宛先不明で返送されてきたアンケートを除く回収率は 60.2%でした。令和元年度の回収率 (55.6%) と比較して、4.6%上昇したことから、空き家問題への関心の高まりがうかがえます。

(2) 対象建物について

アンケート対象の建物の 78.6%が空き家であり、「空き家である」と回答した 41.3%が「使用していない」との結果となりました。

その結果、揖斐川町の空き家件数は 907 件となりました。

地区ごとの件数を表 2-7 に示します。

表 2-7 地域別空き家件数

地域名	空き家数 (戸)
揖斐川	364
谷汲	129
春日	206
久瀬	62
藤橋	50
坂内	96
合計	907

(3) 空き家建物の状況について

空き家建物の多くは、昭和 56 年以前に建築された建物で、耐震基準を満たしていない可能性が高い建物となっています。

また、空き家になった時期は、10 年以内になった建物が比較的多くを占めますが、昭和 64 年以前から空き家となっている建物も存在しています。

(4) 空き家になっている理由について

相続により取得した空き家が多く、空き家の所有者が揖斐川町外に居住しているケースが多いことがわかりました。

(5) 空き家建物の今後の活用について

空き家建物の多くは半年に 1 回以上の頻度で維持・管理がされています。

一方、誰も管理していない空き家建物も存在することがわかりました。

「維持管理で困っていること」及び「管理していない理由」で「対象建物までの距離が遠い」との回答が最も多かったことから、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。

(6) 揖斐川町の空き家の対策事業、空家法について

解体やリフォームを希望しながらも費用負担を懸念する所有者が多い一方、町の補助事業（住宅改修等奨励金、除却補助事業）に対する認知度は低い結果でした。

さらに、空家法に関する認知度も低く、放置による「管理不全空家等」及び「特定空家等」認定や、固定資産税の特例解除のリスクが十分に理解されていない懸念があります。

上記のことから、補助制度の積極的な周知とともに、空き家の適正管理に関する啓発活動を強化する必要があります。

2-6 課題の整理

(1) 本町の課題

本町では空き家をめぐる次のような課題が顕在化しつつあり、安全で快適な町民生活の確保や地域社会の発展のために、これらの動向に留意する必要があります。

ア 人口減少及び高齢化の進行に伴う課題

- 空き家の増加との関係性があるとされる「高齢者単独世帯」の分布をみると、本町においても、地域における高齢者の世帯状況と空き家の分布には、強い関係性がみられます。
- 人口に対する高齢者の割合は、県平均や近隣自治体に比べて高く、早い年代から始まっていることから、空き家率が高く、管理不全の空き家の蓄積も進行しています。
- 後継者不在の空き家が多く存在するため、管理不全の空き家として地域に残留する可能性があります。
- 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も多く、管理不全の空き家となる可能性が高いです。

イ 空き家の活用に関する課題

- 本町は、豊かな自然と観光資源に恵まれ、固有の文化を持っていますが、空き家を地域資源として有効活用することによる地域活性化や定住人口の拡大につなげる仕組みを構築する必要があります。
- 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と考えられるため、無料耐震診断を行い、空き家を評価しやすくする必要があります。
- 所有する空き家を「売りたい」、「貸したい」、「地域に有効活用してもらいたい」と考える所有者に対する空き家利活用のアイデアの提供や、流通・転用を促す仕組みを構築する必要があります。

ウ 管理不全な空き家が引き起こす課題

- 空き家率の高い地域では、密集市街地での防災・防火（地震による倒壊、失火・放火による火災延焼等）、衛生・景観（害虫発生や樹木の越境等）、防犯上の危険（不審者の侵入等）が増加するおそれがあります。
- 空き家率の高い地域では、管理不全の空き家の存在による周辺の不動産価値の低下など、周辺に及ぼす影響が拡大し、地域住民の生活不安の拡大、地域活力の低下、過疎化・空洞化等が進行するおそれがあります。

エ 空き家の所有者等の認識に関する課題

- 町内には、放置されて危険な状態となっている空き家も少なくないことから、所有する空き家に対する関心が低く管理意識が不十分な空き家所有者が存在すると思われます。
- 現時点で空き家による問題がそれほど顕在化していない地域においても、将来的な空き家の発生抑制や所有者等による適切な管理の必要性を啓発していく必要があります。

第3章 空き家対策に関する事項

3-1 空き家対策に関する基本的な方針

1 空き家の発生抑制と適正管理

空き家対策の第一歩としては、空き家の発生を抑制することが重要になります。将来住まなくなる見込みのある住宅について、空き家となる前の段階で家の将来の処置・対処を考えておく必要があることを周知するなど、空き家の発生を抑制する取組を実施します。

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。所有者に対し、適切な管理の必要性について啓発するとともに、相談・支援体制を強化するなど、空き家の適正管理を促す取組を展開し、居住環境の保全と利活用の促進につなげます。

2 空き家の利活用、跡地利用の促進

空き家の利活用を促進するために、空き家を資源として捉え、耐震化やリノベーション（機能向上改修）の促進や居住・事業用として広く中古住宅市場へ流通させる仕組み（空き家バンク）を通じて、所有者等に空き家の利活用を促進させる取組を充実させます。

そして、人口減少が進む本町にあって、空き家を利用した「揖斐川暮らし」を支援する施策や、空き家をオフィスなどに利用する新しい働き方の創出を目指します。

また、危険な空き家の除却を促すため、除却補助金の制度を周知します。除却した跡地についても、地域の賑わいの創出や防災に資するスペースとしての活用を図ります。

3 地域の居住環境の保全

空き家が放置されて老朽化が進むことにより、周辺の居住環境に対して防災、防犯、衛生、景観など様々な悪影響を及ぼすおそれがあります。そのような状態を解消し、周辺住民が安心して暮らせる居住環境を整備する必要があります。

特に空き家が集積している地域では、個別の空き家への対処のみならず、まちづくりの視点から総合的に取り組むことが重要になります。

3-2 所有者等による空き家の適切な管理の促進に関する事項

本町では、高齢化の進行が隣接自治体に比べて顕著であり、高齢者単独世帯も増加していることなどから、今後も、空き家が増加していくことが予測されます。

このため、既に存在する空き家に関する対策とともに、新たな空き家の発生を抑制するための施策が必要です。

空家法第5条において、「空家等の所有者等は、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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」とされているように、空き家の適切な管理は所有者等の責任において行われるべきものです。

1 空き家管理の重要性の啓発

(1) 空き家となる前の段階での啓発

- 現在自分が住んでいる住宅について、相続や引継ぎ手について考え、空き家となる前の段階であらかじめ対処を決めておく必要があることについて啓発します。
- 相続は誰もが経験する可能性があることから、空き家の所有者やその相続予定者だけでなく、町民及び町外に居住している関係者を対象として空き家や家財の処分、売却・賃貸、後見人制度等を含めた様々な内容に対応する個別相談会やオンライン相談会などを開催し、体制を充実させます。

(2) 所有者等自身による空き家管理の重要性の啓発

- 空き家の管理の重要性や空き家に関する町の制度について、リーフレットを作成・配布します。
- 啓発リーフレットは本町のホームページに掲載するほか、固定資産税納税通知書と併せて送付するなど、町民の目に触れやすくして、空き家増加の抑制、管理不全な空き家の発生防止に努めます。

(3) 空き家に関するデータベースの整備

- 町が実施した現地調査結果及び空き家に関するアンケート調査結果を空き家台帳に整理し、町内に存在する空き家の所在、所有者等、建築物の状態、所有者等の意向、近隣・自治会等からの情報、行政からの指導等履歴等をデータベース化し、空き家所在地をGISにてポイントデータ化します。
- 個人情報の保護に留意しながら、個別の空き家の実態に即した情報の提供・助言その他必要な援助に活用します。

3-3 空き家及び除却した空き家に係る跡地の活用の促進に関する事項

空き家及び空き家を除却した跡地をまちづくりや地域のコミュニティ活動を進める上での地域資源と捉え、地域との連携による活用や流通を支援します。

空き家の流通を促すために、インスペクション（専門家による建物現況調査）の普及啓発を進めるなど、関係団体とも連携します。

1 空き家の利活用、跡地利用の促進

(1) 揖斐川町「空き家バンク」制度の運用

- 人口減少が進んでいる本町において、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、揖斐川町民と都市住民との交流拡大及び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」を運用しています。
- 揖斐川町「空き家バンク」は、所有する空き家を賃貸又は売却したいと希望する方から物件情報を提供していただき、空き家を購入又は賃貸を希望する方へ情報提供を行うものです。
- 平成 23 年度の揖斐川町「空き家バンク」の創設以来、延べ 84 件の物件情報を登録し、52 件マッチングしています。引き続き、情報提供を行います。
- 揖斐川町「空き家バンク」への登録申し込み方法や登録された物件情報については、揖斐川町ホームページから参照することができます。
- 交渉及び契約などにおいて、仲介を希望する場合は、空き家バンク協力不動産業者と連携します。

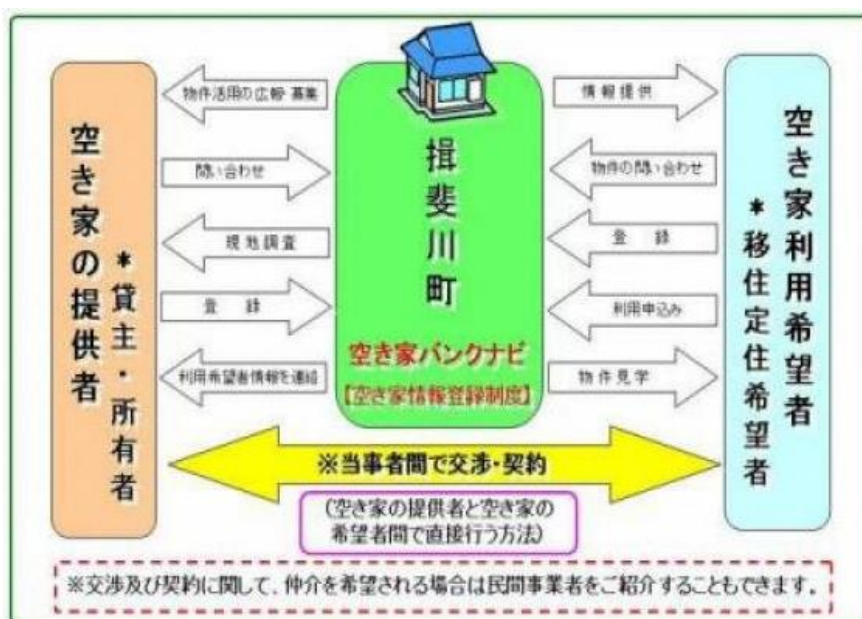


図 3-1 揖斐川町「空き家バンク」制度の仕組み

(2) 国土交通省「全国版空き家・空き地バンク」への参画

- 国土交通省では、平成 30 年度から全国に存在する空き家や空き地の情報をどこからでも簡単に検索することができる「全国版空き家・空き地バンク」を構築・運用しています。
- 本町では、揖斐川町「空き家バンク」に情報登録を希望される方に「全国版空き家・空き地バンク」を紹介し、情報登録を希望する方の物件情報を掲載しています。

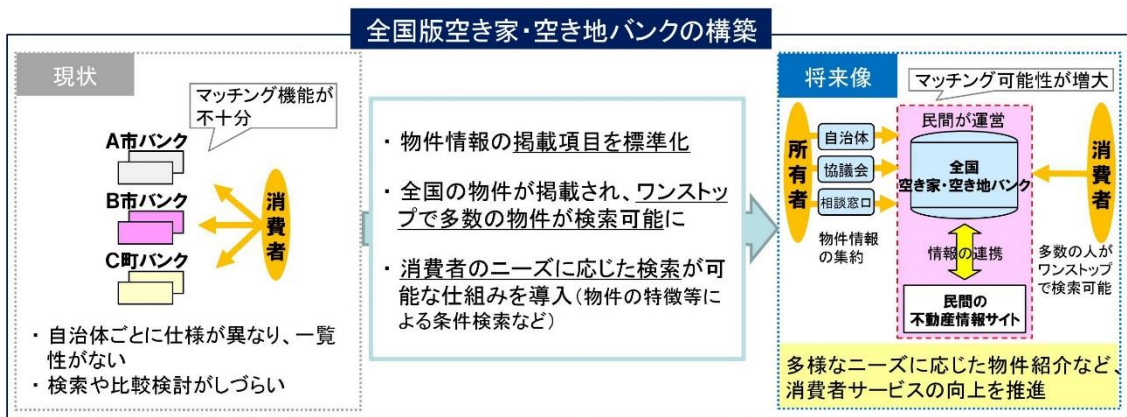


図 3-2 全国版空き家・空き地バンクのイメージ

出典：国土交通省ホームページ

(3) 「安心R住宅制度」の紹介

- 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るため、国土交通省の告示による「安心R住宅」制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）が創設されました（告示施行平成 29 年 12 月 1 日）。
- 町では、空き家を中古住宅として売却したいと考える人に対し、この「安心R住宅制度」を紹介し、空き家の市場での流通を促進します。

安心R住宅

「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭するため、一定の条件を満たした住宅の広告に、国が商標登録したロゴマークを付けて、物件選びに役立つ情報を分かりやすく提供する仕組みができました。

それが「安心R住宅」です。

図 3-3 「安心R住宅」のロゴ

出典：国土交通省安心R住宅パンフレットより

(4) 地域資源としての空き家の転用促進

- 住宅としての適性を有する空き家については、「住宅セーフティネット制度」（「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」に基づく住宅確保要配慮者に空き家を賃貸住宅として貸し出す制度）の本町への適用・展開について研究します。

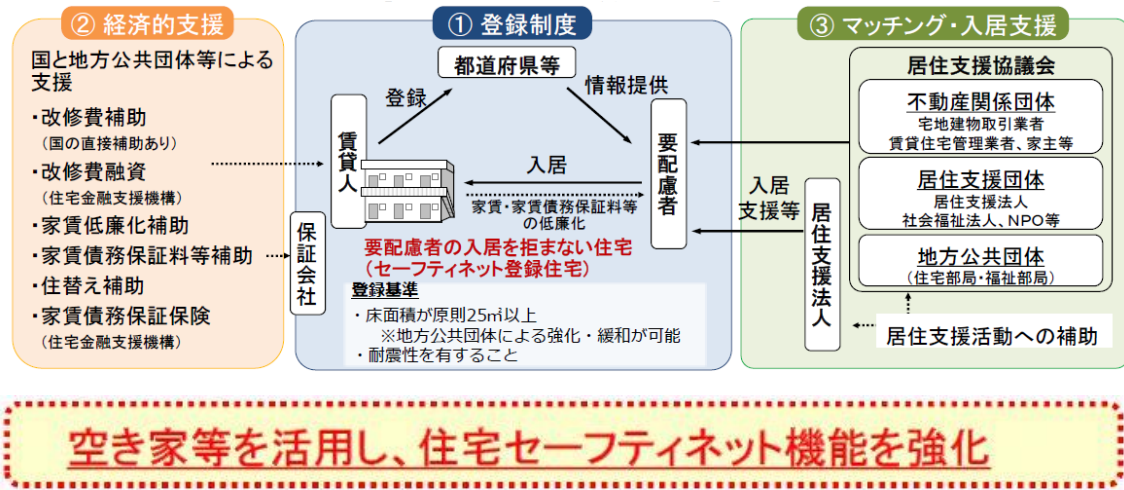


図 3-4 「住宅セーフティネット制度」のイメージ

出典：国土交通省ホームページ

(5) 政策課題の解決に資する空き家の活用

- 利活用が可能な空家等については、市場での売却や賃貸等の流通だけでなく、地域のコミュニティ拠点となる施設としての活用や、様々な政策課題の解決や緩和に資する施設としての利活用を視野に入れて、空き家の多様な利活用を進めます
- 本町が有する清流、森林、情報インフラ等の地域資源と空き家や空き店舗等を活用して、個業誘致やシェアオフィスの提供、自然資源活用型など新しい働き方を提案し、雇用を創出します。
- 高齢者等が自由に利用できるサロンや生きがいの場としての利用を通じ、地域のコミュニティ拠点として空き家を活用します。

(6) 不動産関連サービスの充実

中古住宅を安心して取り引きするため、中古住宅のインスペクションや住宅履歴情報の公開の普及を促進します。

- 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、既存住宅の価値を高めて流通できるよう努めます。
- リノベーション（改修による住宅性能や価値の向上）事例の紹介、木造住宅無料耐震診断、耐震化助成制度の普及啓発を推進します。
- 空き家の活用をサポートするコーディネーターの育成支援、専門家派遣等を検討します。
- 「マイホーム借上げ制度」の紹介等、家族構成やライフステージの変化に対応した住まい方の啓発を推進します。

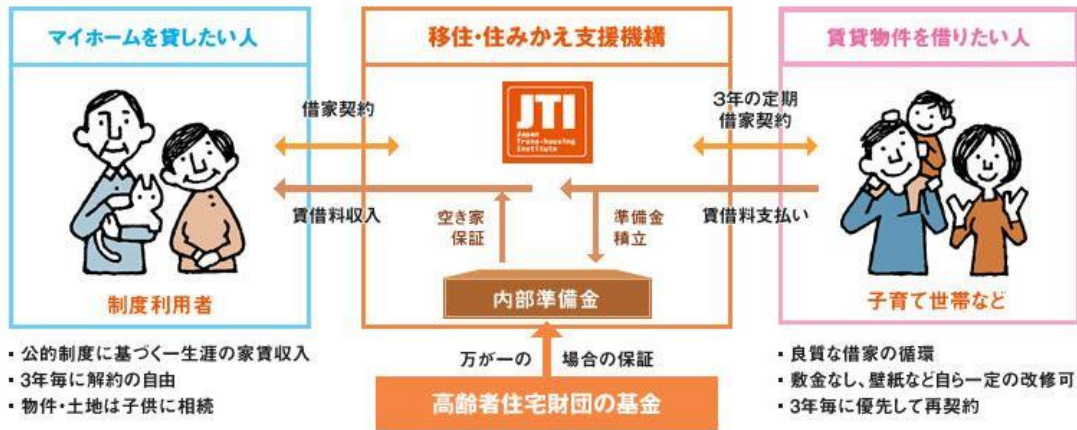


図 3-5 マイホーム借上げ制度のイメージ

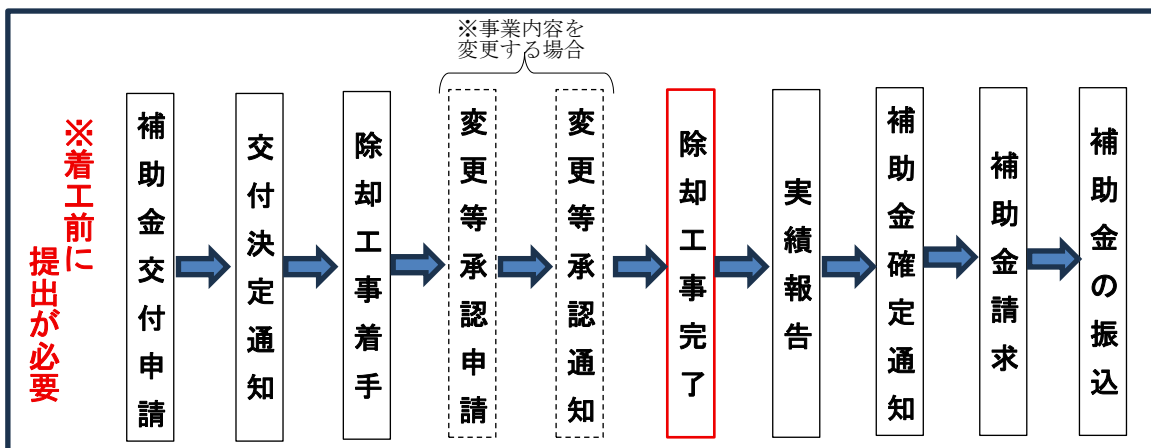
出典：(一社) 移住・住みかえ支援機構ホームページ

(7) 危険な空き家の除却に係る補助制度の周知

地域の良好な生活環境の保全と住民の安心な暮らしを確保するため、老朽化して倒壊などのおそれのある危険な空き家の除却を推進します。

- 危険な空き家の除却を推進するため、「揖斐川町空家等除却補助事業」の周知を積極的に行います。

手続きの流れ



(8) 税制・財政等支援策の周知・啓発

- 空き家の発生を抑制するための特例措置として創設された、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「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」（平成 28 年度税制改正で創設）の周知を行います。
(特例の適用期間は平成 28 年 4 月 1 日から令和 9 年 12 月 31 日まで)
- 高齢者が自分の家に住みながら、自宅を担保に生活資金等を一括又は年金の形で借り、死亡した時点で自宅を処分して一括返済する「リバースモーゲージ」制度の動向を調査し、町民への情報提供を行います。
- 住民税非課税程度の低所得世帯を対象とする「不動産担保型生活資金貸付制度」（岐阜県社会福祉協議会）や、高齢者が部分的バリアフリー工事又は耐震改修工事を含むリフォームを行う場合に要する費用を対象とする「高齢者向け返済特例制度」（住宅金融支援機構）等の周知を行います。

揖斐川町田舎暮らし住宅活用奨励金

揖斐川町内に所在する空き家の改修等を行う者に対し、その経費の一部を助成することにより、揖斐川町における移住定住を促進し、空き家の有効活用と地域経済の活性化に資することを目的に田舎暮らし住宅活用奨励金を交付します。

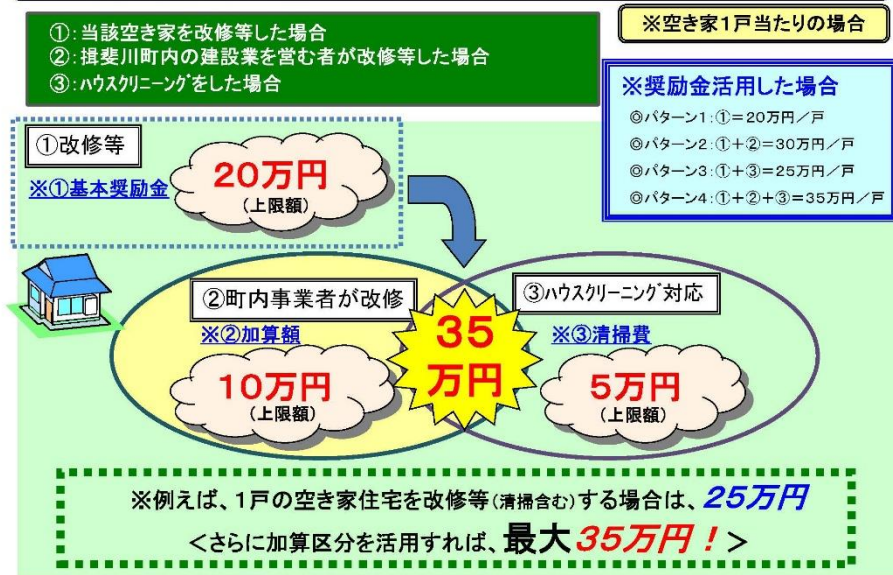
新たに町内の空き家に3年以上居住することを前提として購入または賃貸する者が、改修及びハウスクリーニングを行う際の費用の一部を助成します。

※空き家情報登録「空き家バンク」制度登録物件が対象です。

◆奨励金の額

- 基本奨励金：改修等経費の1/2以内の額（上限：200,000円）
- 町内の建設業者が改修等をした場合は上記の基本奨励金額(上限:100,000円)を加算します。
- 改修等に要する経費は、改修等の合計額が10,000円を超えるものが対象です。
- ハウスクリーニング経費：清掃費の1/2以内の額（上限：50,000円）
- ハウスクリーニングに要する経費は、ハウスクリーニングの合計額が5,000円を超えるものが対象です。

「田舎暮らし住宅活用奨励金制度」における交付対象区分イメージ



「田舎暮らし住宅活用奨励金制度」における交付対象区分のイメージ

揖斐川町空家等除却補助金

揖斐川町では地域の良好な生活環境の保全と住民の安心な暮らしを確保するため、空き家の除却を行う者に対し、その費用について補助金を交付します。なお、予算に達し次第、受付を終了します。

対象者(申請者)

空き家の所有者若しくは相続人又は当該空き家が存する土地の所有者若しくは相続人とする。

対象となる空き家

- (1) 国、地方公共団体または独立行政法人等が所有権を有していないもの。
- (2) 個人が所有するもの。
- (3) 所有権以外の権利が設定されていないものまたは空家等の除却について所有権を有する者の同意を得ているもの。
- (4) 管理が行き届いておらず、空き家である期間がおおむね1年以上のもの。
- (5) 損壊等により、道路や周辺の家屋等に支障を来すおそれのあるもの。
- (6) 道路改良その他公共事業による移転または建替えの補償対象となっていないもの。
- (7) 店舗、倉庫、小屋、納屋、公民館、集会施設、神社、寺院の除却ではないもの。ただし、専用住宅と併設されているものは除く。

対象となる工事

- (1) 補助金の交付決定日の属する年度の2月末日までに支払いまで完了するもの。
- (2) 全部を除却するもの。

補助額・上限額

- (1) 補助対象工事費に3分の1を乗じて得た額(千円未満切捨て)
- (2) 上限50万円

3-4 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する事項

町民の生命、身体又は財産を保護するとともに生活環境の保全を図るために、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている「特定空家等」と認められる建築物及びそのまま放置すれば「特定空家等」となるおそれのある「管理不全空家等」に対し必要な措置を講ずるものとします。

1 管理不全空家等及び特定空家等

(1) 特定空家等の定義

- ・ 特定空家等とは、空き家のうち、以下の状態にあると本町が認めたものをいいます。

特定空家等(空家法第2条第2項)

- ア. 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
- イ. そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ウ. 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
- エ. 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

(2) 管理不全空家等の定義

- ・ 管理不全空家等とは、空き家のうち、以下の状態にあると本町が認めたものをいいます。

管理不全空家等(空家法第13条第1項)

- ア. 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の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態
- イ. そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態
- ウ. そのまま放置すれば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の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態
- エ. そのまま放置すれば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の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

(3) 本町の判定基準の策定

- 空き家が管理不全空家等及び特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、国土交通省「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)」に定める内容に準拠して、「揖斐川町管理不全空家等及び特定空家等判定基準」を策定します。
- 本町においては、適正に管理されていない空き家が存在している場合、管理不全空家等及び特定空家等の判定の段階から、**空家等の状態**や**周囲への影響度**を**総合的に判断**し、管理不全空家等及び特定空家等に認定していくこととします。

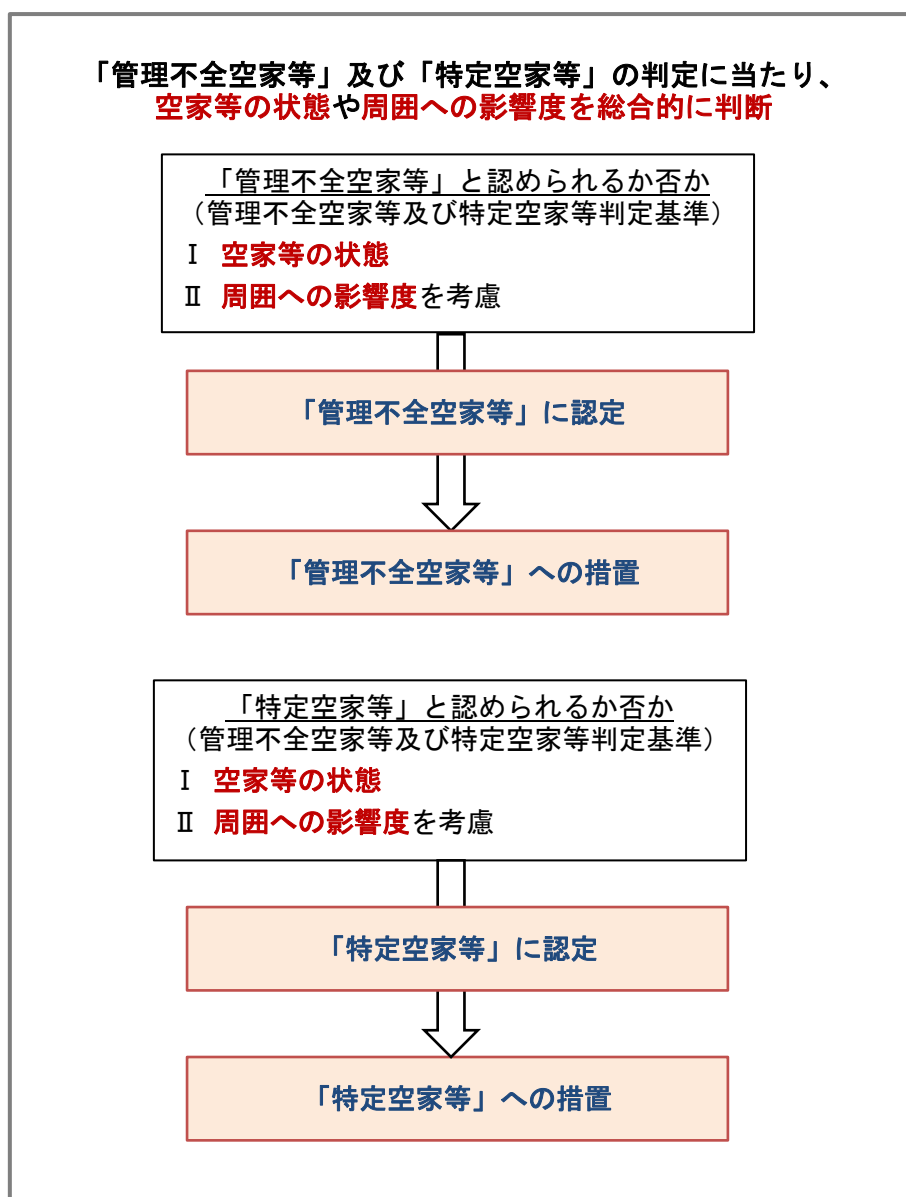


図 3-6 「管理不全空家等」及び「特定空家等」への認定と措置の関係

2 管理不全空家等及び特定空家等への認定及び措置

(1) 任意の行政指導

空き家のうち、管理不全空家等及び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、早い段階で対処することが必要となります。

このため、管理不全空家等及び特定空家等に該当するか否かの判定に先立って、当該空き家の所有者等に対し、除却、修繕、立竹木の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るため必要な措置をとるよう任意の行政指導を行い、この段階で問題が解決されるように努めます。

(2) 空家法に基づく措置の実施

- 空家法 12 条において、「市町村は空家等の所有者等に対し、情報提供、助言その他必要な援助を行うように努めるもの」とされており、所有者等の事情に応じて、空家等管理活用支援法人などの相談窓口や助成制度の紹介などを行います。
- 行政指導で改善が見込めないと認められる場合は、立入調査を実施し、「揖斐川町管理不全空家等及び特定空家等判定基準」に基づき、揖斐川町空家等対策協議会に諮り、管理不全空家等及び特定空家等に該当するか否かの判定を行います。
- 管理不全空家等に認定した場合は、空家法第 13 条に基づく指導、勧告の措置を段階的に実施します。
- 特定空家等に認定した場合は、具体的な措置内容を決定し、空家法第 22 条に基づく助言・指導、勧告、命令、代執行等の措置を段階的に実施します。
- 立入調査を実施する際には、その 5 日前までに所有者等に通知します。
- なお、立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した場合は、20 万円以下の過料に処せられます。

(3) 措置内容の決定

- 管理不全空家等と判定された空き家の所有者等に指導できる措置の内容は、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することを防止するために必要な措置とします。
- 特定空家等と判定された空き家の状況や立入調査の結果に基づいて、周辺の生活環境の保全を図るために必要な具体的な措置の内容を決定します。
- このとき、必要に応じて再度立入調査を実施する場合があります。

(4) 助言・指導(空家法第 13 条第 1 項・空家法第 22 条第 1 項)

- 管理不全空家等及び特定空家等の状態を改善することを目的として、所有者等に対して助言・指導を行い、所有者等自らの意思による改善を促します。
- 助言又は指導により、その対象となった管理不全空家等及び特定空家等の状態が改善された場合、その履歴を記録します。

(5) 勧告(空家法第 13 条第 2 項・空家法第 22 条第 2 項)

- 助言・指導をした場合において、なお当該空き家の状態が改善されないと認められる場合は、当該管理不全空家等及び特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を設けて必要な措置の勧告を行います。
- 「相当の猶予期限」とは、勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、その周辺的生活環境への悪影響を改善するために通常要すると思われる期間をいいます。
- 勧告を受けた管理不全空家等及び特定空家等の敷地の用に供されている土地については、「固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例」の対象から除外されます。

(6) 命令(空家法第 22 条第 3～8、13、14 項)

- 勧告を受けた特定空家等の所有者等が、正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要がある場合には、相当の猶予期限を設けてその勧告にかかる措置をとることの命令を行います。
- 命令を行うに当たっては、あらかじめ所有者等に通知するとともに、公開による意見聴取を行う機会を設けた上で実施します。
- 命令を行った場合は、第三者に不測の損害を与えることを防止する観点から標識を設置するとともに、広報への掲載その他により空家法に基づく命令が出ている旨を公示します。
- なお、命令に違反した場合は 50 万円以下の過料に処せられます。

(7) 行政代執行(空家法第 22 条第 9 項)

- 措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、本町が行政代執行法の定めに基づいて除却、修繕、立木等の伐採その他の周辺的生活環境の保全に必要な措置を代執行します。
- 代執行に要した費用は、町が所有者等から徴収を行います。

(8) 略式代執行(空家法第 22 条第 10 項)

- 所有者が判明しない特定空家等では、周囲に対して危険な状態となることが切迫している場合に、緊急対応措置として特定空家等への認定の有無にかかわらず必要最低限の措置が実施されます。緊急対応措置後も危険な状態が解消されない場合は、事前の公告を経て略式代執行により本町が特定空家等の除却等を行います。

(9) 必要な措置が講じられたときの対応

- 管理不全空家等及び特定空家等の所有者等が助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したことが確認された場合は、当該建築物等は管理不全空家等及び特定空家等ではなくなります。
- このため、勧告又は命令をしている場合には当該勧告又は命令を撤回するとともに、当該建築物が特定空家等でなくなったと認められた日付、講じられた措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに関係内部部局に情報提供します。
- 特に、税務担当部署に対しては、勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の適用対象となることから、速やかにその旨を情報提供します。

管理不全空家等及び特定空家等の対応フローを図に示します。

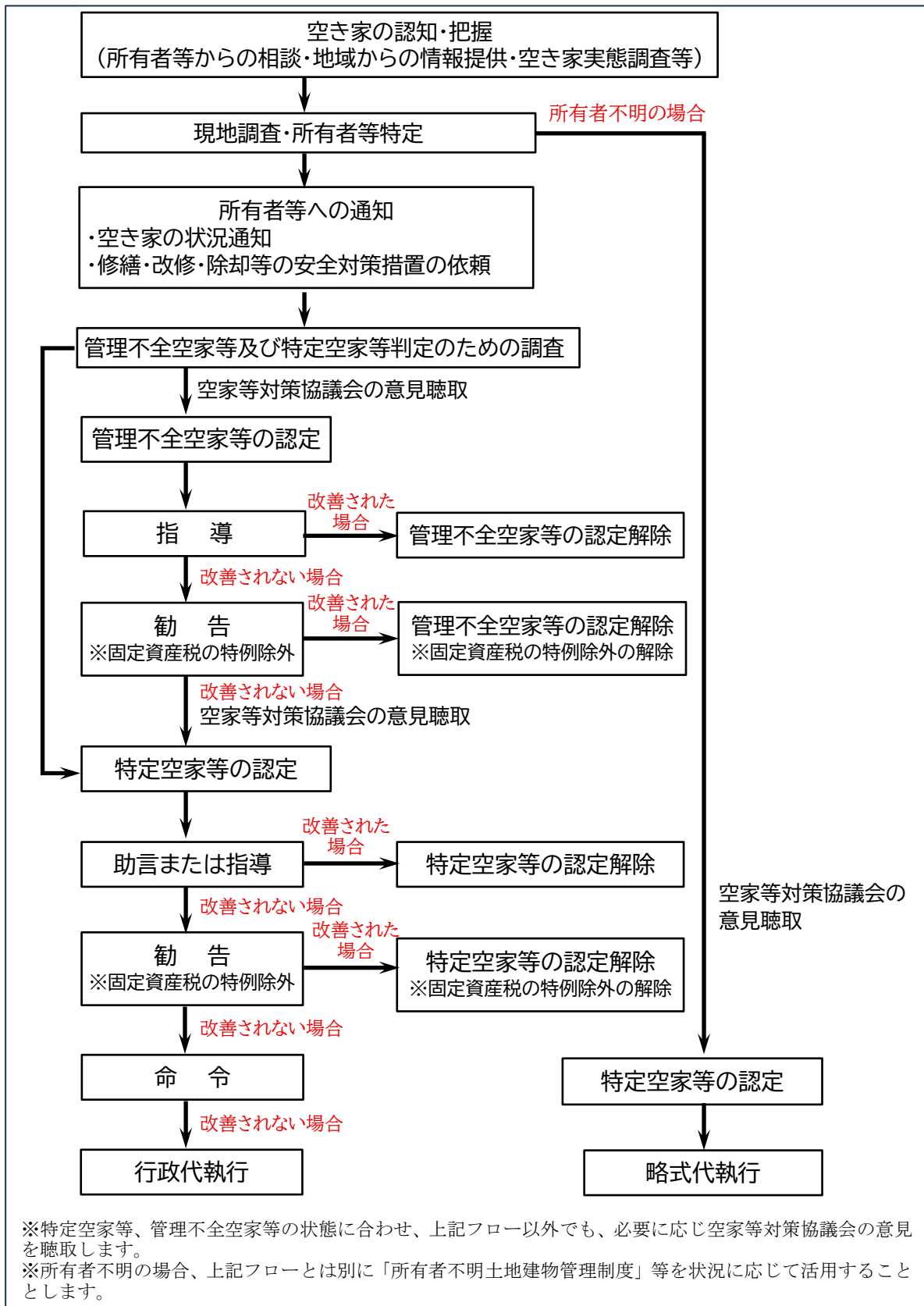


図 3-7 管理不全空家等及び特定空家等の対応フロー図

〔固定資産税の特例除外〕

空家法の「勧告」の対象となった管理不全空家等及び特定空家等の敷地については、「住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置」の対象から除外されます。

〔固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置〕

住宅の敷地である住宅用地の税負担は、特に軽減することとされており、その面積によって小規模住宅用地と一般住宅用地の区分課税標準の特例措置が設けられています。

住宅用地の区分	住宅用地分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が 200 m ² 以下の住宅用地 (200 m ² を超える場合は1戸当たり 200 m ² 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 m²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。
- ・ 特例措置は、専用住宅用地の場合、家屋の床面積の 10 倍の面積まで、併用住宅用地の場合、家屋の面積の 10 倍に一定の率を乗じて得た面積までが適用範囲となります。

3 管理不全な空き家の把握と特定空家等の発生予防

住民等から提供される空き家に関する情報に対応するだけでなく、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します。

3-5 住民等からの空き家に対する相談への対応に関する事項

1 ワンストップ窓口の設置

- 空き家に関する相談や問い合わせの内容は多岐に渡り、各専門部署の対応が必要になる事例が多いと考えられます。
- 行政サービスの向上及び効率的な行政運営の観点から、総合相談窓口を建設課に一本化します。
- ワンストップ窓口で受け付けた相談は、総合相談窓口を務める建設課空家対策室において、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。

庁内体制と役割を図に示します。

空き家に係る総合窓口	建設課空家対策室 0585-22-2801(直通)
------------	---------------------------

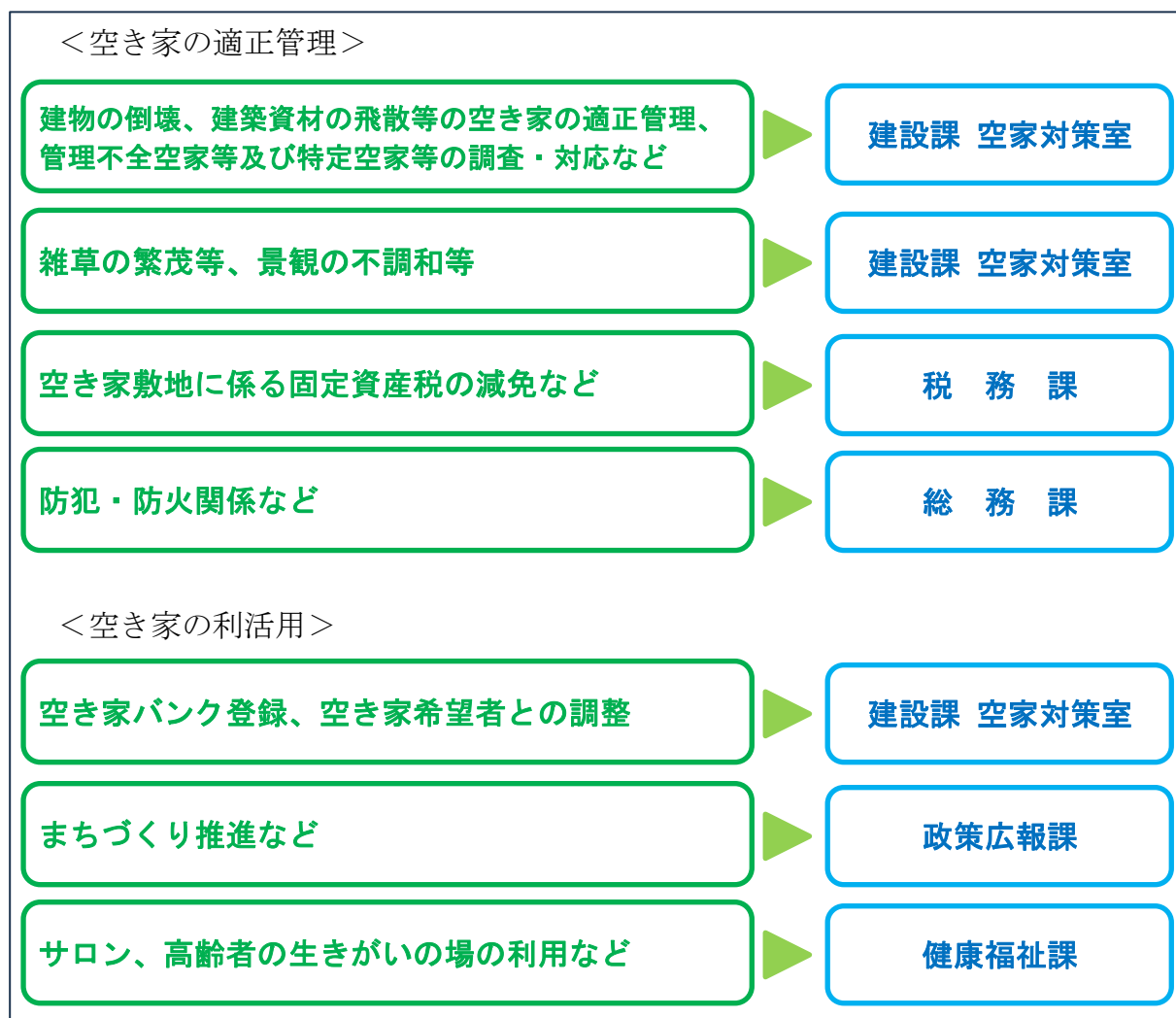


図 3-8 庁内体制と役割

3-6 空き家に関する対策の実施体制に関する事項

空き家がもたらす問題は、分野横断的で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密接に連携して対処する必要があることから、総合的かつ体系的な体制を整備します。

1 実施体制

(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き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実施に関する協議を実施しています。
- 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を推進します。
- 協定を締結した専門家団体及び空家等管理支援法人は、協力して専門的な窓口開設や相談体制を整備するとともに、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。

3-7 その他空き家に関する対策の実施に関し必要な事項

本計画に基づく施策は、次の年度計画に基づいて実施します。

また、実施した施策効果・成果等を検証するとともに、揖斐川町空家等対策協議会に報告し、P D C Aサイクルに従って事業の効果確認及び計画の見直しを行います。

1 各施策の実施年度計画

本計画に基づく施策は、以下の年度計画に基づいて実施します。

表 3-1 各施策の実施年度計画

施 策	実施年度				
	2026年度 (令和8年度)	2027年度 (令和9年度)	2028年度 (令和10年度)	2029年度 (令和11年度)	2030年度 (令和12年度)
空家等対策計画					
空家等対策計画の策定・改定	●				※
空き家の適正管理に関する啓発					
広報誌・町ホームページでの情報発信	→				
啓発パンフレット配布	→				
相談体制の整備・関係団体との連携					
空き家相談会の実施（対面及びオンライン）	→				
空家等管理活用支援法人の指定・連携			→		
適正管理に関する関係団体との連携・協定			→		
空き家の利活用					
揖斐川町空き家バンクの運営	→				
専門家等団体と連携した空き家バンクの運営			→		
除却・改修等に対する支援（補助金制度の継続・拡充）					
田舎暮らし住宅活用奨励金	→				
揖斐川町空家等除却補助金	→				
管理不全空家等及び特定空家等に関する措置					
管理不全空家等及び特定空家等認定のための現地立入調査	→				
管理不全空家等及び特定空家等の認定	→				
管理不全空家等及び特定空家等所有者等に対する指導や助言、勧告、命令などの措置	→				

※令和13年度の改定に向け、改定作業を行う

2 計画期間における目標設定

本町の空家等対策は、空家等の適切な管理や利活用を促進するため、目標指標を設定します。

表 3-2 空家等対策における目標

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)

3 事業の効果確認と計画の改定等の方針

- ・計画期間の中間年度及び計画年度終了時に、施策の効果・成果等を検証し、揖斐川町空家等対策協議会に報告・検討します。
- ・図のPDCAサイクルに従って事業の効果を確認し、必要に応じ計画の見直しを行います。
- ・社会的要因、生活意識等の変化及び新たな法整備や補助事業の創設等の社会的情勢の変化等を総合的に勘案し、揖斐川町空家等対策協議会等に諮りながら、計画の基本事項に係る事項を含めて見直しを実施します。

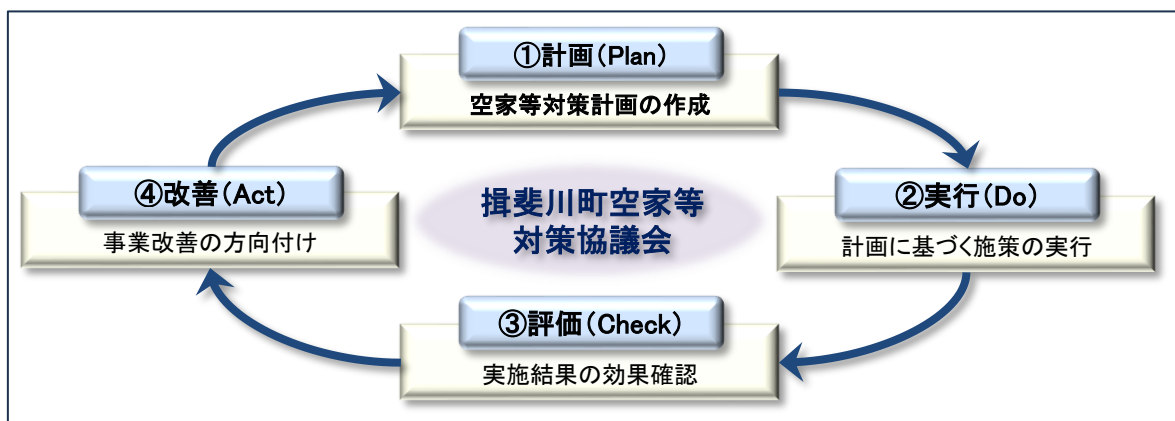


図 3-9 PDCAサイクル

4 継続的な空き家実態調査の実施

- 空き家の実態については、各地区の区長及び住民からの情報収集や巡回パトロールを通じて常に情報を更新します。
- 今後、関係各課と調整の上、必要に応じ全町一斉の空き家実態調査を実施して空き家対策の実効性を確認し、新たな課題を把握していきます。

<関係法令等>

- 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）
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（令和五年法律第五十号）
（全文）……………60
- 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成二十七年総務省・国土交通省令第一号）
空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則の一部を改正する省令（令和五年総務省・国土交通省令第一号）
（全文）……………73
- 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日最終改正）
（抜粋）……………74
- 固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空き家の所有者に関する情報の内部利用等について（平成27年2月26日付け国住備第943号・総行地第25号）……………82
- 地方税法（昭和25年法律第226号）「第349条の3の2第1項」
（抜粋）……………84
- 空家法の施行に伴う改正地方税法の施行について（平成27年5月26日付け総税固第41号）……………85

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）
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
令和5年6月14日公布（令和五年法律第五十号）

（目的）

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、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り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、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する。

（定義）

第二条 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。第十四条第二項において同じ。）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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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をいう。

（国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方公共団体の責務）

第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整

その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第七条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、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。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 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
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 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
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であつて、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
 - 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十

三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

1 2 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

1 3 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

1 4 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。
(協議会)

第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされ

ているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が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るときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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が大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条 空家等対策計画作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定によ

り公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中

「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、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（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、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ことを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請

- 求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
 - 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
 - 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
 - 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
 - 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
 - 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
 - 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
 - 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければ

ならない。

- 1 4 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 1 5 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 6 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 1 7 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（監督等）

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するとき、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。
- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則
(平成二十七年総務省・国土交通省令第一号)
空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則の一部を改正する省令
(令和五年総務省・国土交通省令第一号)

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第百二十七号)第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

(経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域)

第一条 空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)第七条第三項第五号の国土交通省令・総務省令で定める区域は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第五条第四項第七号に規定する商店街活性化促進区域
- 二 地域再生法第五条第四項第十二号に規定する農村地域等移住促進区域
- 三 観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在の促進に関する法律(平成二十年法律第三十九号)第二条第二項に規定する滞在促進地区
- 四 前各号に掲げるもののほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市町村(特別区を含む。以下同じ。)が認める区域

(公示の方法)

第二条 法第二十二条第十三項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

(空家等対策計画の作成等の提案)

第三条 法第二十七条第一項の規定により空家等対策計画の作成又は変更の提案を行おうとする空家等管理活用支援法人は、その名称又は商号及び主たる事務所の所在地を記載した提案書に当該提案に係る空家等対策計画の素案を添えて、市町村に提出しなければならない。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日(平成二十七年五月二十六日)から施行する。

**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日最終改正）
「管理不全空家等」及び「特定空家等」の判断の参考となる基準（概要）**

〔別紙1〕 保安上危険に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（1）建築物

（特定空家等） ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜
・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士
のずれ

（管理不全空家等） ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
・雨水浸入の痕跡

（備考） ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、
1/20 超が目安となる。
・傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。
・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。

（2）門、塀、屋外階段等

（特定空家等） ・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等

の傾斜

- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
- ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等

(管理不全空家等)

(3) 立木

(特 定 空 家 等)

- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽

(管理不全空家等)

- ・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態

(備 考)

- ・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」（平成 29 年 9 月 国土交通省）における樹木の点検の考え方や手法等 が参考にできる。以下 3.（3）及び 4.（2）において同様とする。

2. 擁壁の崩壊

以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(特 定 空 家 等)

- ・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出
- ・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状

(管理不全空家等)

- ・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
- ・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態

(備 考)

- ・擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」（令和 4 年 4 月 国土交通省）が参考にできる。

3. 部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

(特 定 空 家 等)

- ・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設

備、屋上水槽等の剥落又は脱落

- ・落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

(管理不全空家等) ・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

(備考) ・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。

(2) 軒、バルコニーその他の突出物

(特定空家等) ・軒、バルコニーその他の突出物の脱落

- ・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等

(管理不全空家等) ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等

(備考) ・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

(3) 立木の枝

(特定空家等) ・立木の大枝の脱落

- ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽

(管理不全空家等) ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

(備考) ・既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

4. 部材等の飛散

以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等

(特定空家等) ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落

- ・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破

- 損、腐食等
- (管理不全空家等) ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (備考) ・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

(2) 立木の枝

- (特定空家等) ・立木の大枝の飛散
- ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽
- (管理不全空家等) ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
- (備考) ・既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

〔別紙2〕 衛生上有害に関して参考となる基準

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 石綿の飛散

以下に掲げる状態の例であって石綿の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等
- (管理不全空家等) ・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

2. 健康被害の誘発

以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 汚水等

- (特定空家等) ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等

- の流出
 - ・汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
- (管理不全空家等) ・排水設備の破損等
- (2) 害虫等
 - (特定空家等) ・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生
 - ・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等
 - (管理不全空家等) ・清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
- (3) 動物の糞尿等
 - (特定空家等) ・敷地等の著しい量の動物の糞尿等
 - ・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき
 - (管理不全空家等) ・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

〔別紙3〕 景観悪化に関して参考となる基準

「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(特定空家等)」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態(管理不全空家等)」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

以下に掲げる状態の例であって景観悪化につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損
- ・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等
- (管理不全空家等) ・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
- ・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態
- (備考) ・景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区にお

ける都市計画等において、上記の状態に係る建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。

〔別紙４〕 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 汚水等による悪臭の発生

以下に掲げる状態の例であって汚水等による悪臭の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生
- ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
- ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生
- ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等
- (管理不全空家等) ・排水設備の破損等又は封水切れ
- ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

2. 不法侵入の発生

以下に掲げる状態の例であって不法侵入の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・不法侵入の形跡
- ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等
- (管理不全空家等) ・開口部等の破損等

3. 落雪による通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって落雪による通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・ 頻繁な落雪の形跡
- ・ 落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇
- ・ 落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等
- (管理不全空家等) ・ 通常の下ろしがなされていないことが認められる状態
- ・ 雪止めの破損等
- (備考) ・ 豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。

4. 立木等による破損・通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって立木等による破損・通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・ 周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し
- (管理不全空家等) ・ 立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態

5. 動物等による騒音の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等による騒音の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・ 著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等
- (管理不全空家等) ・ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態

6. 動物等の侵入等の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等の侵入等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特 定 空 家 等) ・ 周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき
- (管理不全空家等) ・ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

**固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空き家の
所有者に関する情報の内部利用等について
(平成 27 年 2 月 26 日付け国住備第 943 号・総行地第 25 号)**

適切な管理が行われていない空き家が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、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り、あわせて空き家の活用を促進するため、空き家に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。）による空き家対策計画の作成その他の空き家に関する施策を推進するために必要な事項を盛り込んだ空き家対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）が平成 26 年 11 月 27 日に公布され、法第 10 条の規定に基づき、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）は、空き家の所有者等に関する情報について、内部で利用することができることとされたところです。法は平成 27 年 2 月 26 日から一部施行されることとなりますが、これを受け、今後、市町村の空き家に関する施策を担当している部局（以下「空き家施策担当部局」という。）が行う固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空き家の所有者に関する情報の内部利用等の取扱いについては、その適切かつ円滑な実施に向け、下記事項に御配慮頂くとともに、貴管内市町村（特別区を含み、政令町を除く。）に対しても周知頂きますようお願いいたします。なお、このことについては総務省自治税務局とも協議済みであることを申し添えます。

記

1 内部で利用することが可能な情報について

市町村長は、法第 10 条第 1 項の規定に基づき、市町村の税務部局が地方税に関する調査等に関する事務に関して知り得た情報のうち、固定資産税の課税のために利用する目的で保有する情報であって法第 2 条第 1 項に規定する空き家（以下「空き家」という。）の所有者に関する氏名その他の法の施行のために必要な限度の情報（具体的には、空き家の所有者（納税義務者）又は必要な場合における納税管理人の氏名又は名称並びに住所及び電話番号といった事項に限られる。）のうち不動産登記簿情報等として一般に公開されていないもの（以下「固定資産税関係所有者情報」という。）について、地方税法第 22 条の守秘義務に抵触することなく、法の施行のために必要な限度において、空き家施策担当部局が法に基づく措置を講ずる目的のために、内部で利用することが可能である。なお、不動産登記簿情報等、一般に公開されている情報については、従前どおり、地方税法第 22 条の守秘義務に抵触することなく、利用することが可能である。

2 内部で利用するに当たっての手續

市町村の空き家施策担当部局が固定資産税関係所有者情報の提供を求める際には、書面により、空き家の敷地の地番その他当該空き家の所在地を確認できる情報を税務部局に提供した上で提供を求めるなど、照会の方法を事前に税務部局と調整の上、行うものとする。

3 把握した情報の活用

1により固定資産税関係所有者情報を空き家施策担当部局が利用することができるのは、法の施行のために必要な限度においてであり、例えば、空き家担当部局が空き家に係る固定資産税の納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人に対し、空き家の所有者を確認するために連絡をとる場面において固定資産税関係所有者情報を活用することは可能であるが、納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人以外に固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、法の施行のために必要な限度においての利用とは解されない。なお、正当な理由なく固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、地方公務員法第34条の守秘義務に違反することにも留意が必要である。

4 都知事から特別区の区長への情報の提供

都知事は、特別区の区長から固定資産税関係所有者情報の提供を求められたときは、法第10条第2項の規定に基づき、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとされているが、その際に提供が可能な情報、提供に当たっての手續及び把握した情報の活用については、上記1から3までに準ずる取扱いとなるものである。

地方税法
(昭和 25 年法律第 226 号) (抜粋)

(住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例)

第三百四十九条の三の二 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第十二項を除く。）の規定の適用を受けるもの及び空き家対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十四条第二項の規定により所有者等（同法第三条に規定する所有者等をいう。）に対し勧告がされた同法第二条第二項に規定する特定空き家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第一項、第三百五十二条の二第一項及び第三項並びに第三百八十四条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条及び前条第十二項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

2 住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの（以下この項において「小規模住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条、前条第十二項及び前項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の六分の一の額とする。

一 住宅用地でその面積が二百平方メートル以下であるもの 当該住宅用地

二 住宅用地でその面積が二百平方メートルを超えるもの 当該住宅用地の面積を当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数（以下この条及び第三百八十四条第一項において「住居の数」という。）で除して得た面積が二百平方メートル以下であるものにあつては当該住宅用地、当該除して得た面積が二百平方メートルを超えるものにあつては二百平方メートルに当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地

3 前項に規定する住居の数の認定その他同項の規定の適用に関し必要な事項は、総務省令で定める。

空き家法の施行に伴う改正地方税法の施行について (平成 27 年 5 月 26 日付け総税固第 41 号)

空き家対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「空き家法」という。）の施行に伴い、地方税法等の一部を改正する法律（平成 27 年法律第 2 号）第 1 条中地方税法第 349 条の 3 の 2 第 1 項の改正規定及び附則第 17 条第 3 項の規定が、平成 27 年 5 月 26 日から施行されます。

これに伴い、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2 第 1 項に規定する住宅用地のうち、賦課期日現在において、空き家法第 14 条第 2 項の規定により所有者等に対し勧告がされた同法第 2 条第 2 項に規定する特定空き家等の敷地の用に供されている土地については、住宅用地に対する固定資産税及び都町計画税の課税標準の特例（以下「住宅用地特例」という。）の適用対象から除外されることとなりますので、適切に対応いただくとともに、下記事項にご留意いただきますようお願いいたします。

また、貴都道府県内の町区町村に対しても、この旨をご連絡いただきますようお願いいたします。

なお、本通知は地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4（技術的な助言）に基づくものです。

記

- 1 空き家法に基づく勧告の対象となる「特定空き家等」とは、「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にあると認められる空き家をいう。」（空き家法第 2 条第 2 項）ものであり、勧告がされた特定空き家等の敷地の用に供されている土地について住宅用地特例の適用対象から除外されるものであること。
- 2 賦課期日において、勧告に基づく必要な措置が講じられた場合等には、住宅用地特例が適用除外されないことから、空き家担当部局とも十分連携を図る必要がある。（別添『「特定空き家等に対する措置」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）』参照）
- 3 特定空き家等として勧告された場合、当該特定空き家等に係る家屋について、当該勧告の内容を踏まえ、「地方税法第三百四十九条の三の二の規定における住宅用地の認定について」（平成 9 年 4 月 1 日自治固第 13 号）中、「一住宅の認定」を参考に、その現況を十分確認すること。その際、当該家屋の用途や損耗状況等についても確認すること。

揖斐川町空家等対策計画

令和8年4月策定

発行：揖斐川町

編集：揖斐川町 建設課 空家対策室

TEL: 0585-22-2111(代) / FAX: 0585-22-4496

E-mail: kensetu@town.ibigawa.lg.jp