

# 富加町空家等対策計画

平成 30 年 3 月

(令和 5 年 3 月一部改訂)

富加町

# 富加町空家等対策計画

## 目次

第1章	計画の趣旨と基本的な考え方	1
1-1	計画策定の背景	1
1-2	計画の位置付け	2
1-3	計画の名称	3
1-4	計画の期間	3
1-5	計画の対象とする地区	3
1-6	計画の対象とする空家等の種類	4
第2章	空家等の状況及び課題	5
2-1	地域特性の整理	5
2-2	住宅・土地統計調査による空家の状況	8
2-3	空家調査による空家の状況	12
2-4	今後の空家調査	32
2-5	課題の整理	33
第3章	空家等対策の実施計画	34
3-1	空家等対策の基本的な方針	34
3-2	所有者等による適切な管理の促進に関する事項	36
3-3	空家等及び跡地の利活用促進	40
3-4	特定空家等に対する措置	42
3-5	空家等に関する相談窓口	45
3-6	空家等対策の実施体制	46
3-7	目標の設定と計画の検証	48
<参考資料>		50
	用語の定義	50
	富加町空家等対策協議会運営要綱	51
	関係法令等	53

# 第1章 計画の趣旨と基本的な考え方

## 1-1 計画策定の背景

総務省統計局が実施する住宅・土地統計調査によると、居住その他の使用がなされていない空家は増加し続けており、平成 25 年には全国で 820 万戸の空家が存在し、全住宅に占める空家の割合は 13.5%に達しています。使用されない空家の中には適切に管理されていないものがあり、そのような空家が周辺の居住環境に与える衛生、保安、景観などへの悪影響が社会問題として注目されるようになってきました。

空家の発生には人口の減少、高齢化の進展、家族構成の変化、建築物の老朽化、住宅の需給バランス、その他社会情勢の変化など多様な要因がありますが、対策を施さないままでは今後も空家が増加し続け、空家による問題が深刻化すると懸念されています。

空家の増加に対する国の対策としては、国土交通省が「空家実態調査」を実施して空家の実態を把握するとともに、「空き家等再生等推進事業」で空家の活用や除却を促進してきました。そして、平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」という。）が制定され、危険な空家の除却を含めた、より一層の空家対策を推進することになりました。

特措法では、空家の適切な管理を所有者又は管理者の責務とし、また、住民に最も身近な行政主体であり、空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家に関する対策の実施主体として位置付けています。

本町においても、空家をもたらす問題が顕在化しつつあります。その問題に対応するため、本町は平成 28 年度に「富加町空家調査」を実施して町内の空家の現況を把握し、その上で平成 29 年度に特措法に基づく「富加町空家等対策協議会」を立ち上げ、良好な居住環境の保全等の観点から空家への対策について協議してきました。

これらの経緯を踏まえ、「安全・安心なまちづくり」の推進と空家の活用により地域の活性化につなげることを目的とし、「富加町空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定します。

## 1-2 計画の位置付け

### 1 法的な位置付け

本計画は、特措法第6条第1項に基づく「空家等対策計画」です。

「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」(総務省・国土交通省)に即して策定します。

### 2 上位計画等との関連

本計画は、岐阜県が策定した「岐阜県住生活基本計画」の住宅施策を踏まえ、空家対策については「空家等対策に係る対応指針」、「危険空家等対応マニュアル」及び「空家等対策計画モデル計画」と内容の整合を図ります。

また、本計画は、「富加町第5次総合計画」を上位計画とし、関連する計画として、「富加町都市計画マスタープラン」、「富加町総合戦略」、「富加町人口ビジョン」等と連携するものとします。

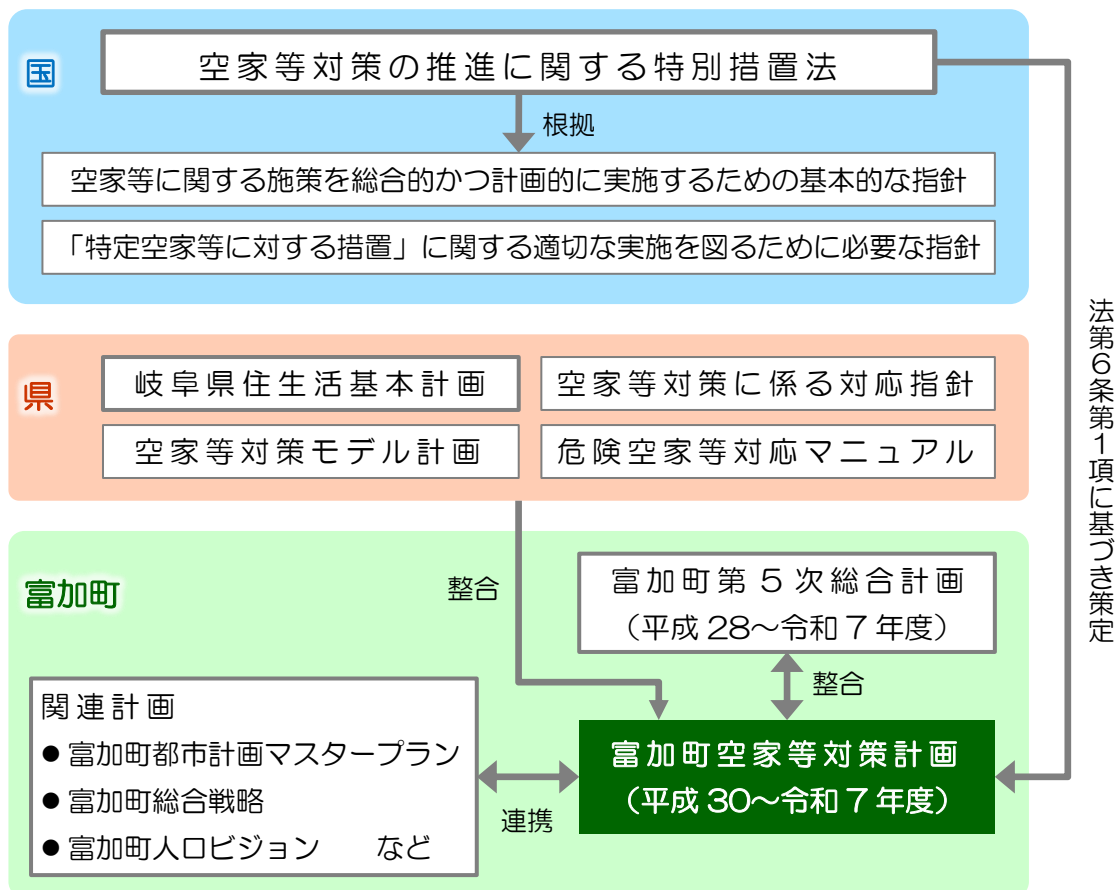


図 1-1 富加町空家等対策計画の位置付けと関連計画

### 1-3 計画の名称

---

本計画の名称を「富加町空家等対策計画」とします。

**計画の名称 : 富加町空家等対策計画**

### 1-4 計画の期間

---

計画は、上位計画である「富加町第5次総合計画」と整合をとり、空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「富加町第5次総合計画」と同期した令和7年度までとします。

計画期間の中間年となる令和3年度末に施策の効果を検証し、本計画の見直しを行います。法制度や社会情勢の変化が生じた場合は、必要に応じて計画の見直しを図ります。

**計画期間 : 平成30年度から令和7年度まで**

### 1-5 計画の対象とする地区

---

平成28年度に実施した空家調査の結果、空家が本町全域に分布していることが確認されました。また、空家の発生を抑制し、良好な居住環境を整備するためには、現在空家が少ない地区を含めて対策を実施する必要があります。したがって、本計画が対象とする地区は本町全域とします。

**計画の対象地区 : 本町全域**

## 1-6 計画の対象とする空家等の種類

---

特措法第2条第1項に規定する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。）を対象とします。

また、利活用の観点から、空家の除却後の跡地についても計画の対象とします。

**対象とする空家等の種類： 建築物又はこれに附属する工作物  
と空家除却後の跡地**

## 第2章 空家等の状況及び課題

### 2-1 地域特性の整理

#### 1 富加町の概況

本町は、岐阜県の中南部、加茂郡の西部に位置しています。町の区域は東西 5.4 km、南北 4.4 km に広がり、面積は 16.82 km<sup>2</sup> となっています。周辺は東部から南部にかけて美濃加茂市と、西部から北部にかけて関市と接しています。

町の中央部を津保川と川浦川が流れ、北部山麓から南部にかけて緩やかに傾斜をなし、南部平坦地と標高 278.29m の梨割山をはじめとする北東部の丘陵地とに分かれます。

#### 2 土地利用・都市施設整備の状況

本町の土地利用現況（平成 26 年 3 月 31 日現在）は、農地や山林等の自然的土地利用が町全域の 65.9% を占め、宅地や道路用地などの都市的土地利用が 34.1% となっています。山林が総面積のおよそ 3 分の 1 を占め、平坦地は田園及び住宅地となっています。

昭和 49 年に町内全域が都市計画区域に指定されましたが、用途地域の指定がなされなかったため、住工農混在となりました。山林を除いた全域が農業振興地域であり、その多くが農用地区域で乱開発は抑制されてきました。

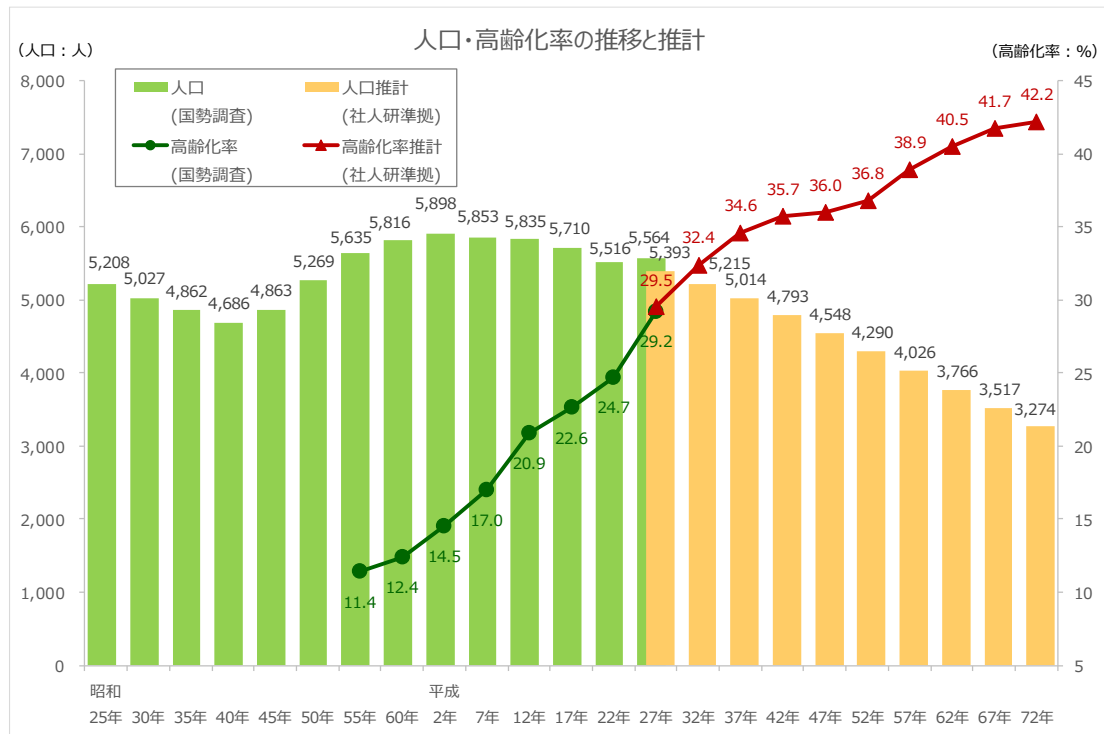
長良川鉄道富加駅から北側に向けて、古くから鉄道とともに市街地として発展してきましたが、近年はモータリゼーションが進展し、東海環状自動車道及び国道 418 号などの幹線道路の整備供用により、その沿線をはじめ町内の土地需要が高まっています。

#### 3 人口・世帯等の状況

図 2-1 で本町の人口及び高齢化率について、国勢調査結果の推移と平成 27 年度に策定した「富加町人口ビジョン」の将来推計を示します。

昭和 25 年から昭和 40 年にかけて人口が 5,208 人から 4,686 人まで減少しましたが、その後増加傾向が続いて平成 2 年には 5,898 人になりました。しかし、それをピークに再度減少に転じ、平成 22 年には 5,516 人になりました。平成 27 年の国勢調査では 5,564 人と微増しましたが、人口ビジョンでは今後長期的に人口減少が続くことを予測しており、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の推計方法に準拠した将来人口予測では、令和 42(2060)年に 3,274 人まで減少すると想定されます。（町人口ビジョン目標人口 4,400 人）

また、総人口に占める65歳以上人口の割合を示す高齢化率を見ると、昭和55年には11.4%であったのが、平成27年には29.2%と大幅に増加しています。今後も高齢化が進行すると予測され、人口ビジョンでは社人研に準拠した推計値として、令和42(2060)年には高齢化率が42.2%になるとしています。



出典：総務省統計局 国勢調査（昭和25年～平成27年）、富加町人口ビジョン

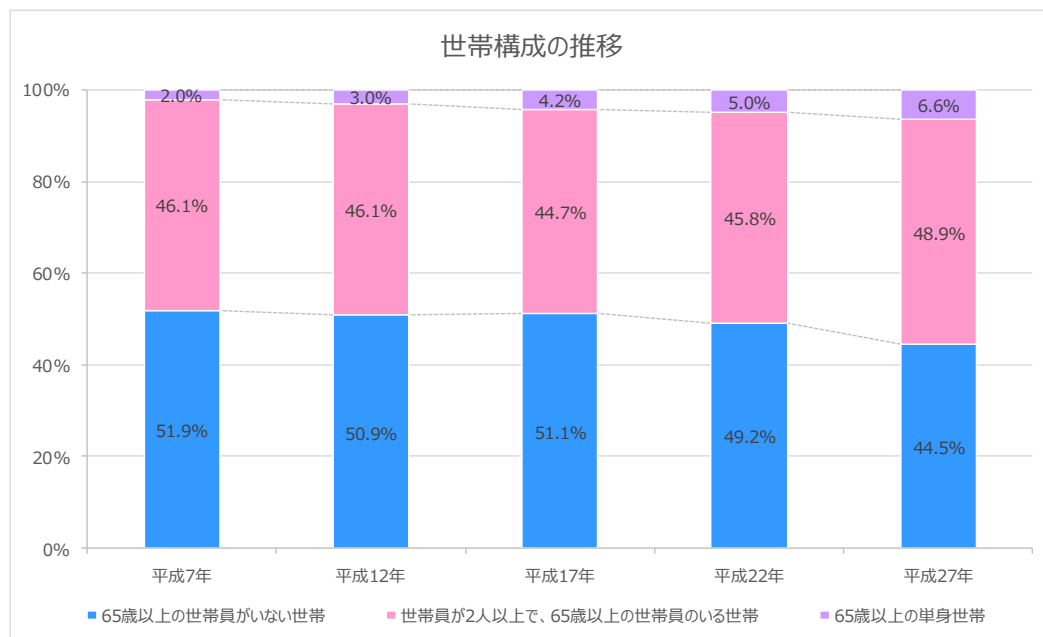
図 2-1 人口・高齢化率の推移と推計



国勢調査の結果から、本町の平成7年から平成27年までの世帯構成の推移を図2-2に示します。

高齢者（65歳以上）がいる世帯は平成7年の時点で48.1%と半数近くを占めていましたが、その割合はさらに増加して平成27年には55.5%になっています。

また、高齢者の単身世帯の割合も2.0%から6.6%に上昇しており、高齢化が進行するとともに高齢者の単身化が増えているといえます。



出典：総務省統計局 国勢調査（平成7年～平成27年）

図 2-2 世帯構成の推移

## 2-2 住宅・土地統計調査による空家の状況

### 1 住宅・土地統計調査とは

住宅・土地統計調査は、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・土地統計調査には、次のような留意点があります。

- 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、調査結果の数値は推計値となっています。
- ② 集合住宅の空家は、1戸単位で集計しています。
- ③ 住宅以外で人が居住する建物（学校・会社等の寄宿舍、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 2-3 に住宅・土地統計調査の住宅等及び空家の分類を示しますが、空家のうち「その他の住宅」は賃貸や販売等の目的を持たないため、他の区分の空家と比べて空家となった場合に管理不全になる可能性が高いと考えられます。

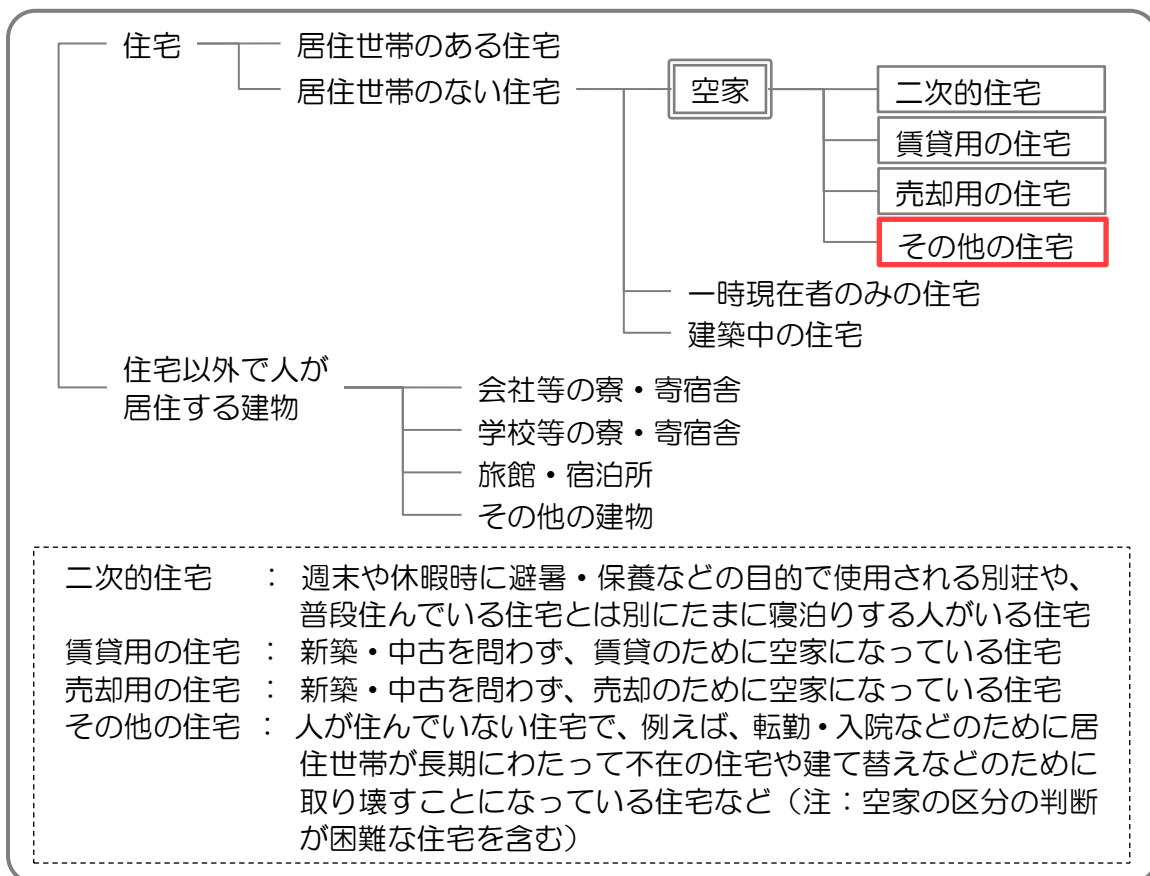


図 2-3 住宅・土地統計調査における住宅等・空家の分類

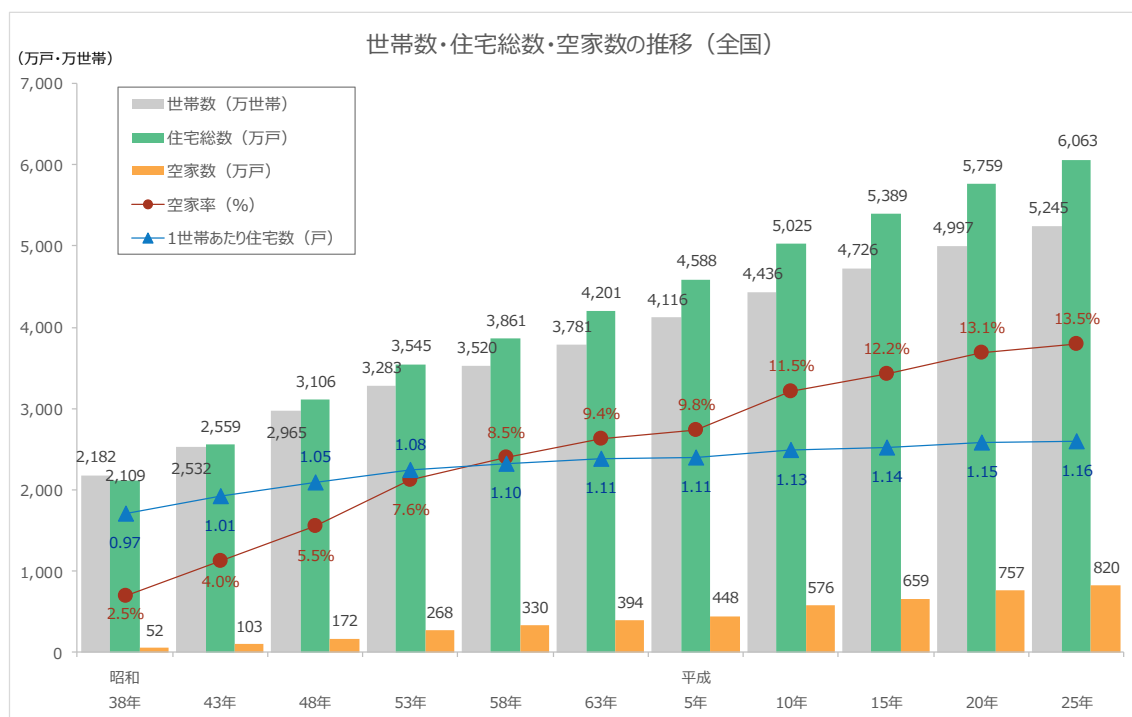
## 2 全国及び岐阜県の空家数・空家率等の推移

昭和 38 年から平成 25 年までの住宅・土地統計調査結果から、図 2-4 に全国の、図 2-5 に岐阜県の世帯数、住宅総数、空家数、空家率及び 1 世帯当たりの住宅数について示します。

昭和 38 年の調査時は、全国及び岐阜県でも世帯数より住宅総数が少なく、世帯に対して住宅が不足している状態でした。しかし、昭和 43 年には住宅総数が世帯数を上回り、その後も世帯数の増加以上に住宅総数が増加していき、住宅余剰の傾向で推移してきました。数値で表すと、昭和 38 年から平成 25 年までの 50 年間で、1 世帯当たりの住宅数が全国平均で 0.97 戸から 1.16 戸に、岐阜県平均で 0.97 戸から 1.18 戸に上昇しています。

これに伴い空家の数も増加しており、平成 25 年には全国で約 820 万戸、岐阜県内で約 13 万 3 千戸の空家が存在していると推計されます。空家が住宅総数に占める割合（空家率）としては、昭和 38 年から平成 25 年までの 50 年間で、全国で 2.5% から 13.5% に、岐阜県で 1.9% から 15.2% に大きく上昇しています。

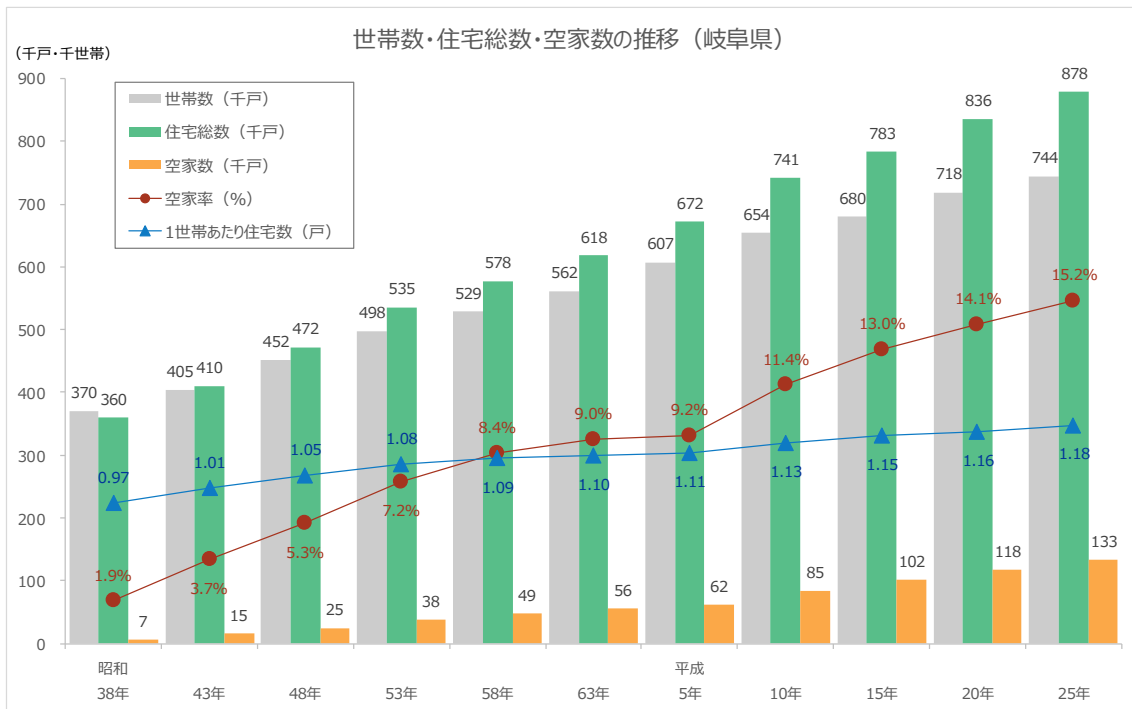
需要以上に住宅が供給されることが、空家増加の一つの要因であると考えられます。



出典：総務省統計局 住宅統計調査（昭和 38 年～平成 5 年）

出典：総務省統計局 住宅・土地統計調査（平成 10 年～平成 25 年）

図 2-4 全国の世帯数・住宅総数・空家数の推移



出典：総務省統計局 住宅統計調査（昭和38年～平成5年）

出典：総務省統計局 住宅・土地統計調査（平成10年～平成25年）

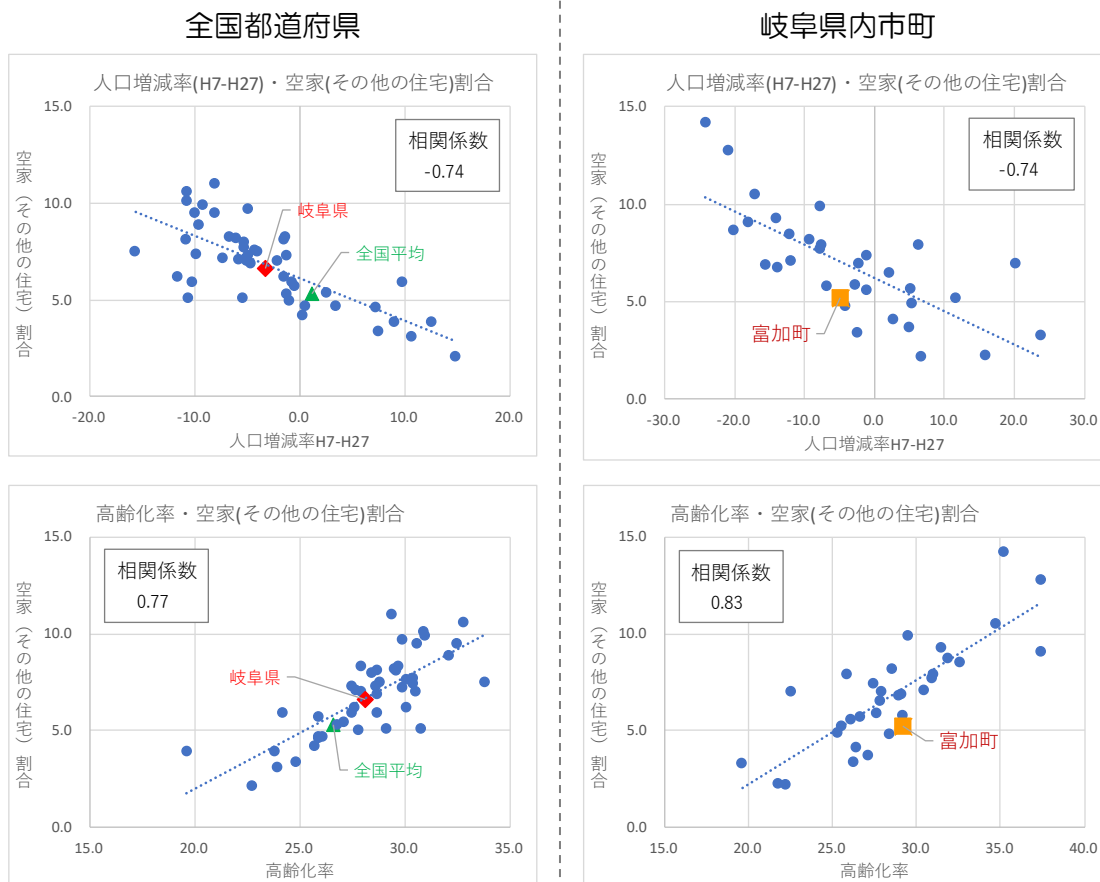
図 2-5 岐阜県の世帯数・住宅総数・空家数の推移

### 3 空家と人口増減・高齢化との相関関係

住宅・土地統計調査の「空家」のうち、二次的住宅、賃貸用住宅及び売却用住宅は利用の予定や管理の目的があるもので、それらを除いた「その他の住宅」が一般的に空家としてイメージされるものに近くなります。この「その他の住宅」について、人口の増減率や高齢化率との相関性を示したものが（出典：総務省統計局 住宅・土地統計調査（平成25年）出典：総務省統計局 国勢調査（平成7年、平成27年））図 2-6 になります。

人口増減率とは負の相関関係に、高齢化率とは正の相関関係にあり、それぞれの相関係数を見ると、相当程度以上の相関関係があると言えます。つまり、人口が増加した地域では空家（その他の住宅）の割合は低く、人口が減少した地域では割合が高い傾向があり、同様に、高齢化率が高い地域では空家（その他の住宅）の割合も高く、高齢化率が低い地域では割合も低いという傾向があるということです。

将来、人口が減少し、高齢化も進行することが予測されるため、対策を施さない場合は空家も増加するおそれがあります。



出典：総務省統計局 住宅・土地統計調査（平成 25 年）  
 出典：総務省統計局 国勢調査（平成 7 年、平成 27 年）  
 出典：富加町空家調査業務（平成 28 年度）

図 2-6 空家(その他の住宅)と人口増減率・高齢化率との相関性

注) 住宅・土地統計調査の調査対象は人口が 15,000 人以上の自治体であり、富加町においては未実施であるため、平成 28 年度に実施した富加町空家調査業務の調査結果をもとに富加町のデータをグラフに表示しています。住宅・土地統計調査とは調査基準が異なるため、参考値としてご覧ください。

$$\begin{aligned}
 \text{富加町の} \\
 \text{空家(その他の住宅)割合} &= \frac{\text{空家(その他の住宅)数}}{\text{住宅総数}} \\
 &= \frac{\text{富加町空家調査の空家判定件数}}{\text{富加町世帯数} \times \text{岐阜県の1世帯当たり住宅数}} \\
 &\quad \text{(平成 27 年国勢調査)} \quad \text{(平成 25 年住宅・土地統計調査)}
 \end{aligned}$$

## 2-3 空家調査による空家の状況

### 1 富加町空家調査業務の概要

本町に存在する空家について、既往資料に基づく現況把握から、空家の可能性がある建物の抽出を行ったうえ、その建物の所有者（相続人）の特定等の作業を踏まえ、現地での目視確認による空家実態調査を行いました。

調査の概要を以下に示します。

- 調査期間：令和3年4月1日～令和4年3月31日
- 空家に関する基礎調査
  - ◇ 空家候補の抽出（現地調査）
  - ◇ 長期空家の確認
  - ◇ 空家所有者及び相続人の調査
  - ◇ 空家カルテの作成
- 空家現地調査

空家候補として抽出された建物について、現地での目視による実態調査を行いました。実態調査は特措法第9条1項に基づく調査とし、特定空家等として指定するか否かの判定基準に資するため、以下の項目について外観調査を行いました。

以下のうち1つでも該当するものを管理不全と判定します。

- ◇ 保安上危険となるおそれのある状態
- ◇ 衛生上有害となるおそれのある状態
- ◇ 景観を損なっている状態
- ◇ 生活環境の保全を図るため、放置すると不適切である状態

ただし、公道からの調査を原則とし私有地には立ち入らないものとなりました。

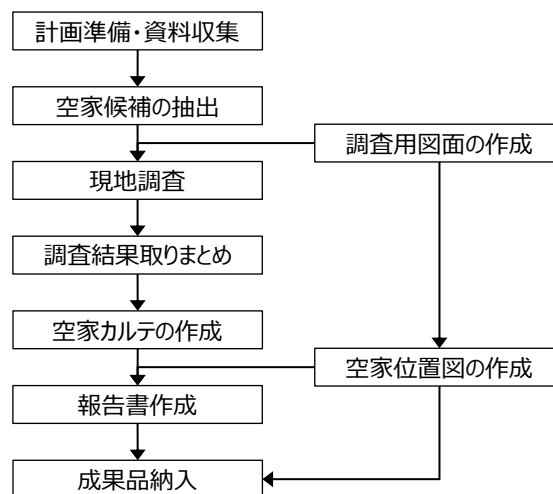


図 2-7 空家調査実施のフロー

## 2 令和3年度空家調査結果

空家調査を実施し、空家と判定されたものが91戸となり、用途及び構造は表2-1のとおりです。また、管理状況における分類は表2-2で示すように、管理不全と判定されたものが47戸であり、残る44戸は適切に管理されていました。

表 2-1 用途・構造別空家数

用途別	専用住宅	76戸	計 91戸
	店舗併用	9戸	
	店舗	4戸	
	倉庫	0戸	
	その他	2戸	

構造別	木造	78戸	計 91戸
	鉄骨	13戸	
	鉄筋	0戸	
	その他	0戸	

表 2-2 管理状況別空家数

		該当	健全	計
管理不全状況 ※1		47戸	44戸	91戸
管理不全状況内訳	保安 ※2	28戸		
	衛生 ※3	0戸		
	景観 ※4	32戸		
	環境 ※5	0戸		

注) 管理不全状況内訳は重複する箇所があります

※1 管理不全とは、このまま放置すると特定空家となるおそれのある空家

※2 保安とは、腐食、破損等により保安上の危険がある空家

※3 衛生とは、鼠や虫の発生及び臭気の発生等がある空家

※4 景観とは、地域との不調和をひきおこしている空家

※5 環境とは、立木、雑草が敷地外にはみ出した状況等にある空家



### 3 本町の空家等の分布

空家調査業務の結果から判定された、町内の 112 件の空家の位置を図 2-8 に示します。また、図 2-9 で空家の密集の度合いを色で表現しています。

羽生地区や加治田地区で特に集中している箇所が見受けられますが、空家は町全域に広く分布しており、特定の地区のみの問題ではありません。また、管理が十分に行われていない管理不全空家も同様に町全域にわたり分布していることから、多くの住民に空家を原因とする悪影響が及ぶおそれがあります。

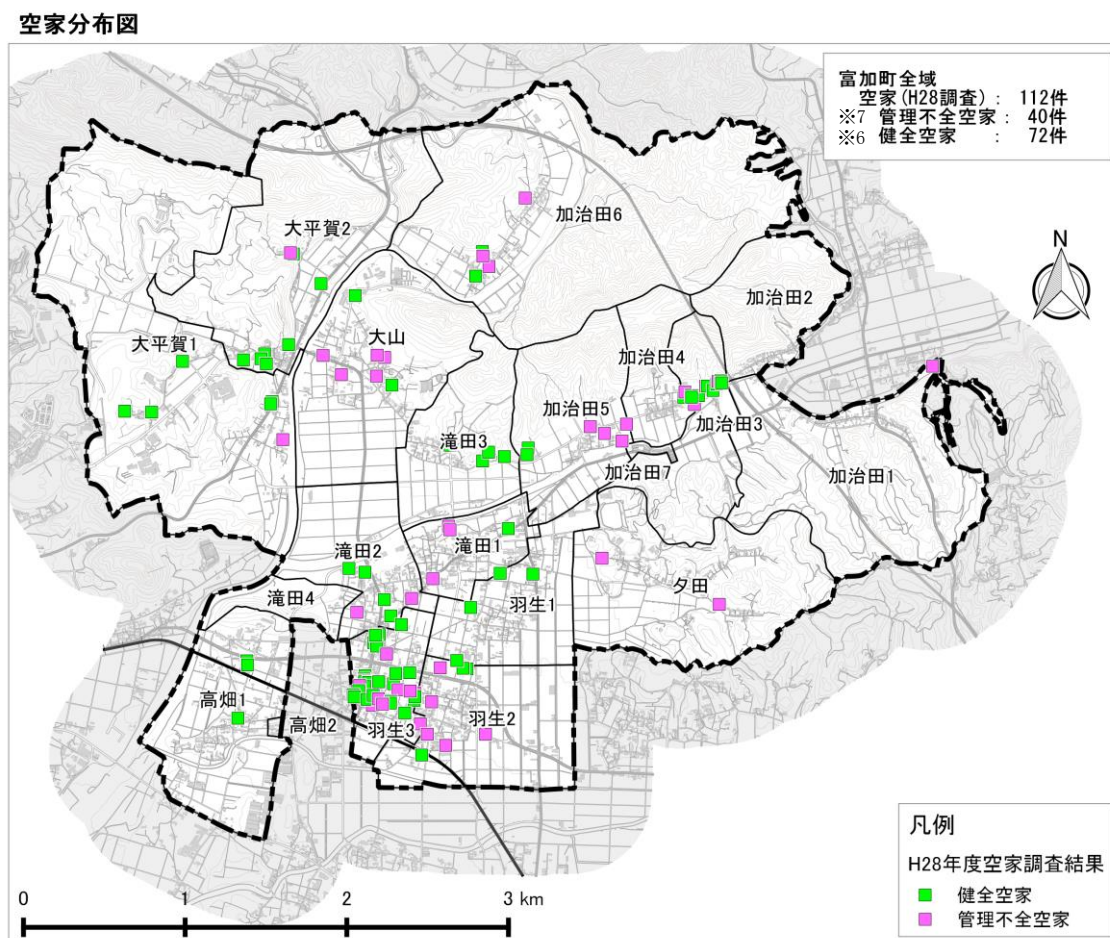


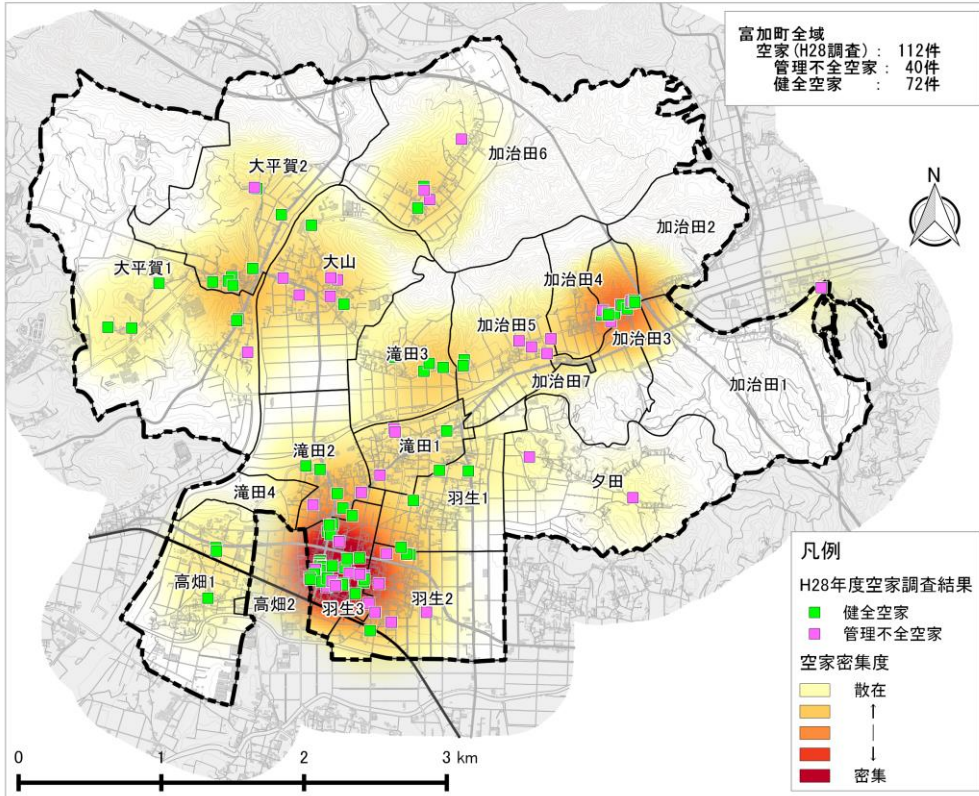
図 2-8 空家分布図

※6 健全空家とは、現状のまま利活用可能な空家

※7 管理不全空家とは、このまま放置すると特定空家となるおそれのある空家



空家分布図



管理不全空家分布図

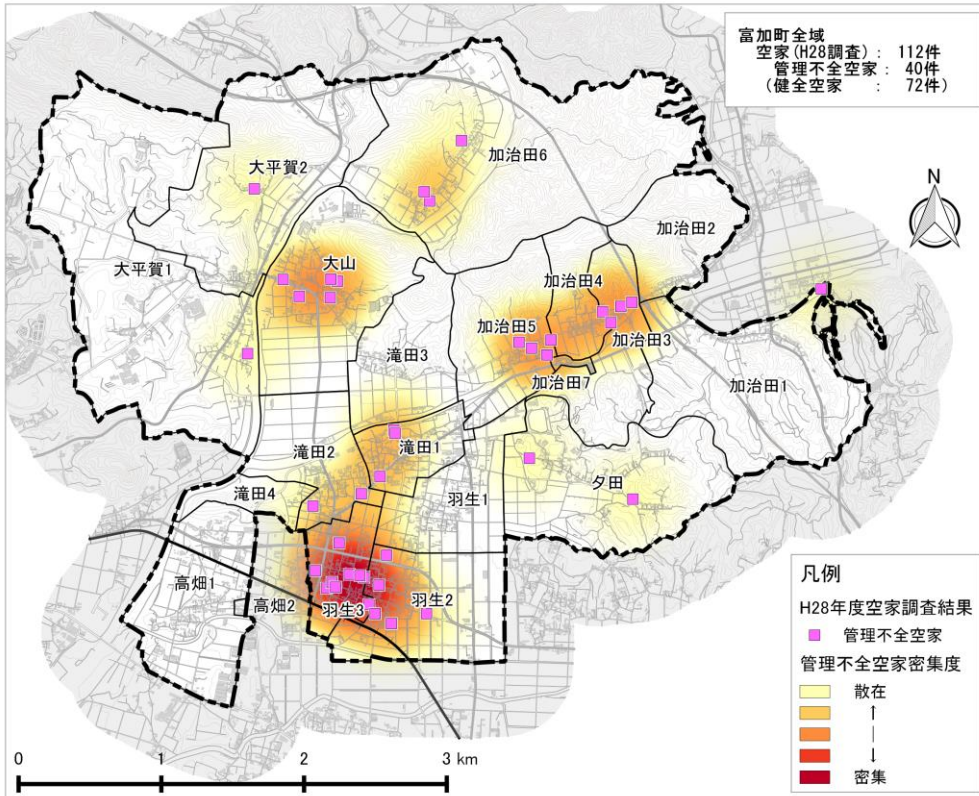


図 2-9 空家の分布と密集度

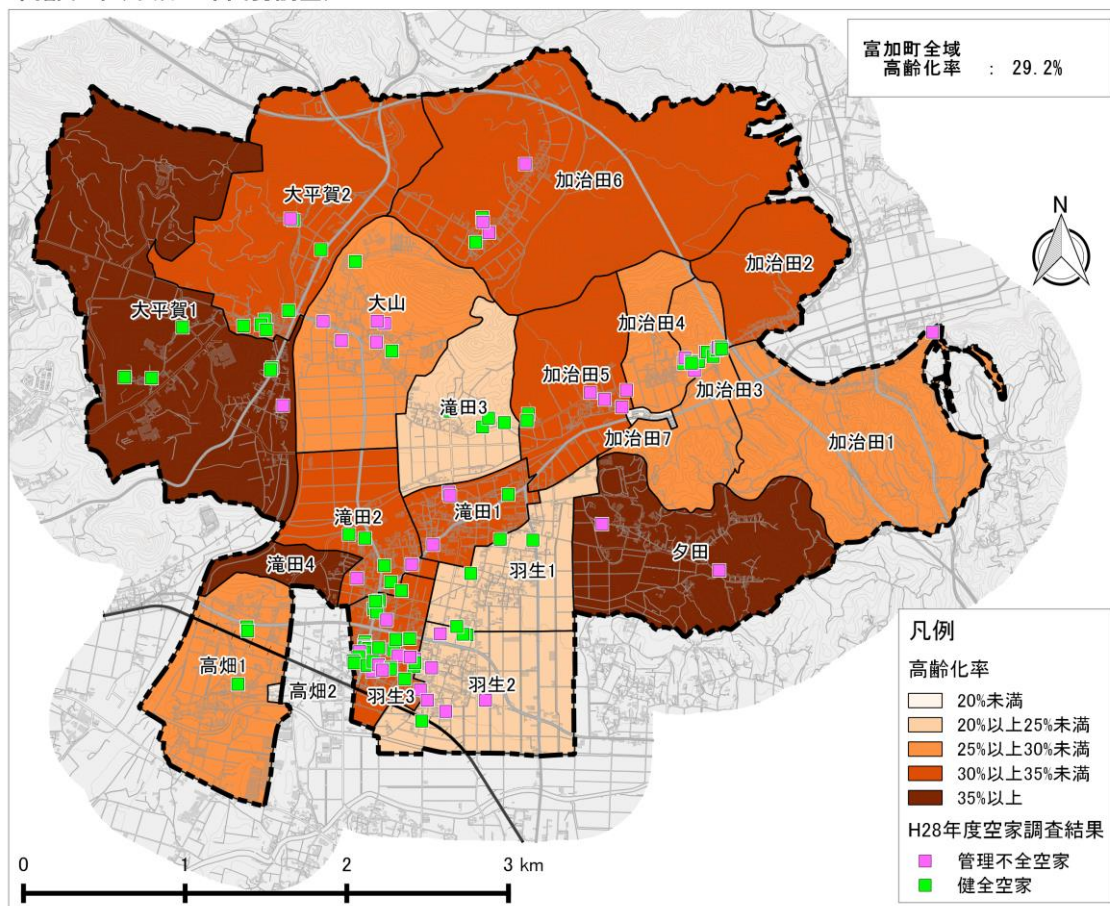
#### 4 人口・世帯構成と空家等の分布等の関連

##### (1) 高齢化率と空家の分布

住宅・土地統計調査の分析から、都道府県や自治体レベルにおいて空家率と高齢化に相関性があることが示されたので、本町の空家分布と高齢化率を図 2-10 で見てみます。

高齢化率が高くても空家の数が少なかったり、反対に高齢化率が低くなくても空家の数が多い地区もあり、現状では明確な相関関係はみられません。しかし、高齢化率が高い地域では、相続等を契機として空家となる住宅が発生すると考えられることから、空家の発生を抑制する対策が必要となります。

高齢化率(平成27年国勢調査)



出典：総務省統計局 平成27年国勢調査

図 2-10 高齢化率と空家の分布



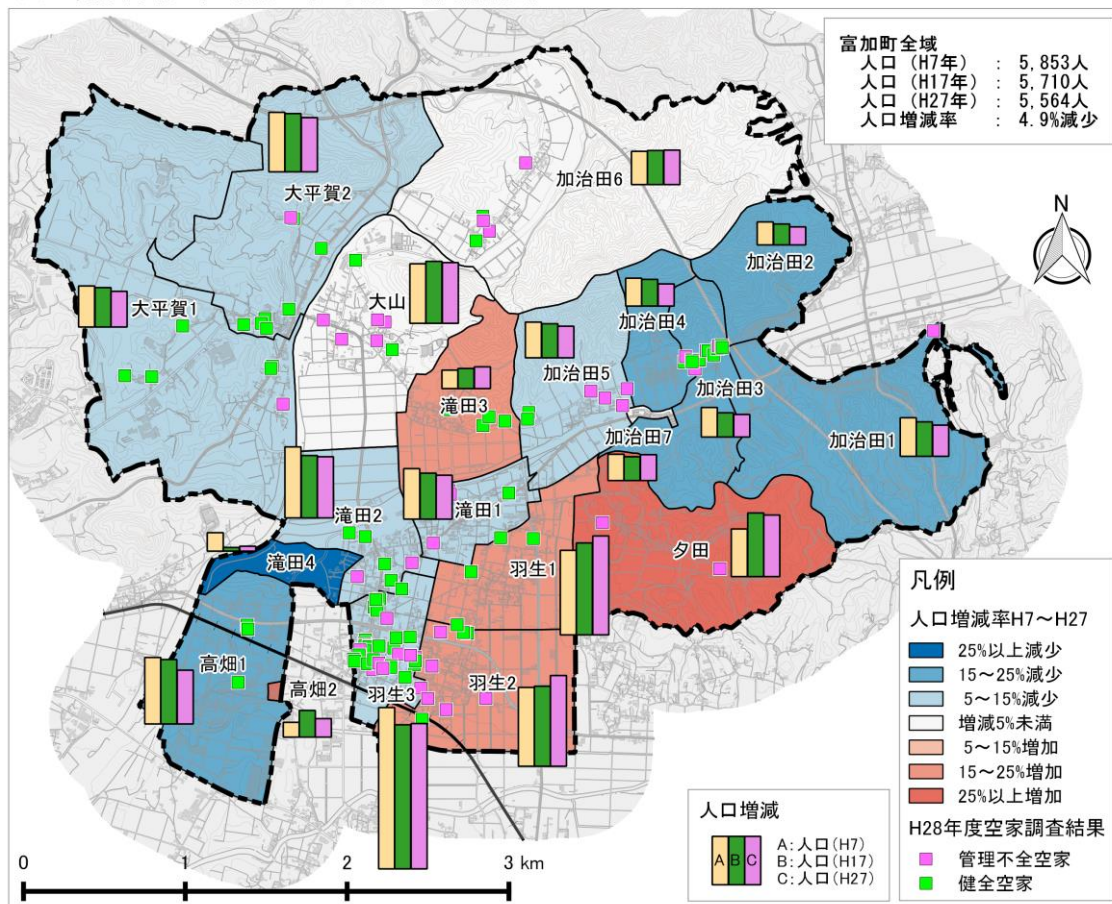
## (2) 人口増減率と空家の分布

住宅・土地統計調査の分析から、都道府県や自治体レベルにおいて空家率と人口増減に相関性があることが示されたので、本町の空家分布と人口増減率を図 2-11 で見てみます。

高齢化率と同様、人口増減率についても小地域単位での明確な相関関係は読み取れません。しかし、例えば図上で「羽生3」と示される富加駅前地区には空家が集中していますが、この地区は人口が多く、減少率としては小さくても減った人数としては他地区より多いので、それが空家の発生につながったと考えられます。

現段階では、人口の増減と空家の分布について、地区単位での強い相関性は見られませんが、人口の減少は確実に空家の発生に影響を及ぼすため、空家対策のためには人口の動向に注意する必要があります。

人口増減(平成7年・平成17年・平成27年国勢調査)



出典：総務省統計局 平成7年・平成17年・平成27年国勢調査  
 図 2-11 人口増減率と空家の分布

## 5 意向調査からみた本町の空家の地域特性

### (1) アンケートの概要

本計画の策定にあたり、平成 29 年度に空家の所有者等を対象としてアンケート調査を実施し、空家となった経緯や現在活用されていない理由、困りごと、今後の活用意向などを調査しました。

#### ① 調査対象

平成 28 年度の空家調査で空家の可能性がある 112 件のうち、農業用倉庫や鶏舎などを除いた空家 88 件

#### ② 調査項目

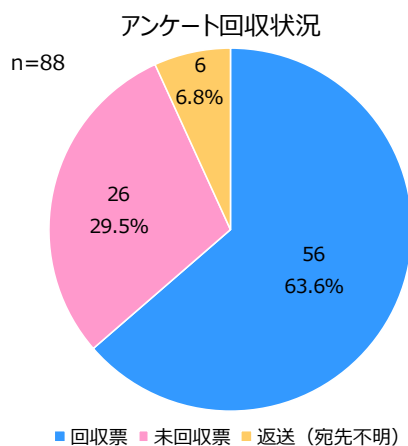
回答者、対象建物、空家建物の状況、空家建物の管理、空家建物の今後の活用などについて 17 項目

#### ③ 調査期間

平成 29 年 8 月 30 日（アンケート発送）  
～平成 29 年 9 月 30 日（アンケート回答期限）

#### ④ アンケート回収状況

配布部数	88
回収票	56
未回収票	26
宛先不明で返送	6

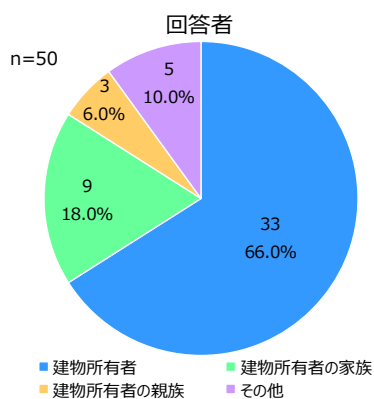


注) アンケート結果の有効回答数については、56 票の回収を得られたが、アンケート内容に無回答があり、有効回答数は 56 とならない場合があります。

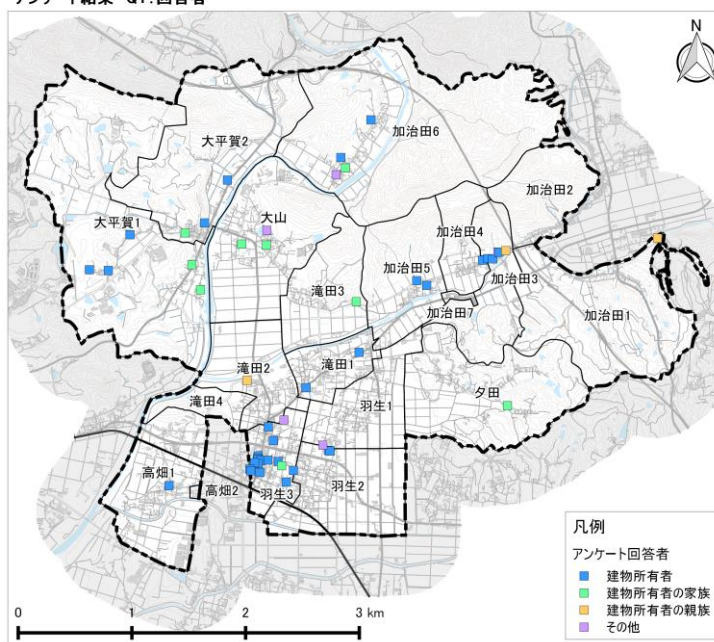
## (2) アンケートの集計結果

### ① 本アンケートを回答された方はどなたですか

有効回答数	50
1 建物所有者	33
2 建物所有者の家族	9
3 建物所有者の親族	3
4 その他	5



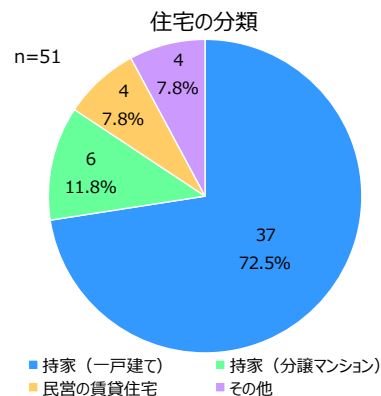
アンケート結果 Q1: 回答者



アンケートの回答者は、建物の所有者本人が66%と最も多くなっています。建物所有者の家族又は親族が回答したのも合わせて24%あり、所有者本人が建物の維持管理などに関与していないケースも一定数あると思われます。

### ② アンケート回答された方の「現在のお住まい(ご自宅)」は、以下のどれに該当しますか

有効回答数	51
1 持家(一戸建て)	37
2 持家(分譲マンション)	6
3 民営の賃貸住宅	4
4 公的賃貸住宅	0
5 その他	4

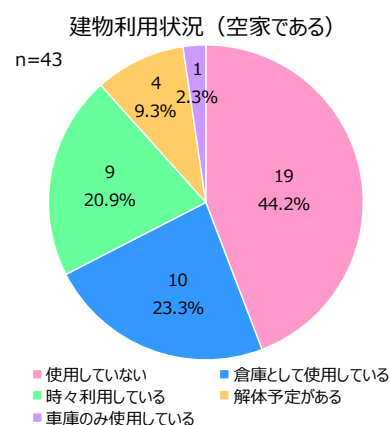
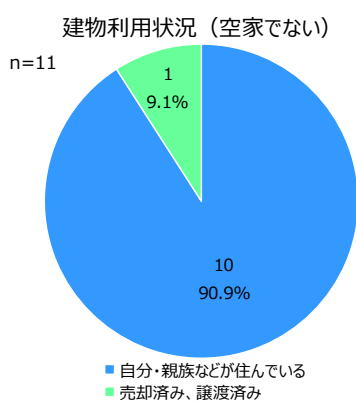


アンケート回答者が現在住んでいるのは持家が多く、一戸建てと分譲マンションを合わせて 8 割以上を占めています。今回の調査対象となった建物以外に所有している住宅があることから、今後対象建物が所有者の住居として使用される可能性は低いと考えられます。

③ 現在、対象建物は「人が住んでいない家(空家)」とになっていませんか。どのような状態ですか

※1 (空家でない) と回答した方は、④以降は回答不要

有効回答数					56	
1	空家でない	11	a	自分又は親族などが住んでいる	10	
			b	貸している	0	
			c	売却済み又は譲渡済みである	1	
			d	解体済み	0	
2	空家である	45	a	時々利用している	9	
			b	倉庫として使用している	10	
			c	車庫のみ使用している	1	
			d	使用していない	19	
			e	解体予定がある	4	
					(無効回答)	2

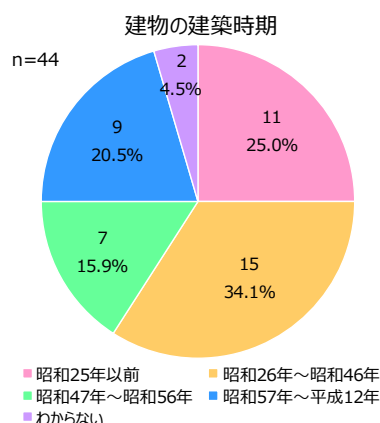


回収したアンケート 56 件のうち、11 件は空家ではないという答えでした。外観目視による調査で空家と判定されていても、利用されている建物が一定数あるといえます。

空家であるという回答のうち、使用されていない建物が 44%あり、また、時々利用、倉庫としての利用、車庫のみの利用など限定的な利用がある建物が 47%あります。解体を予定している建物も 9%ありました。

④ 空家建物の建築時期はいつ頃ですか

有効回答数	44
1 昭和 25 年以前	11
2 昭和 26 年～昭和 46 年	15
3 昭和 47 年～昭和 56 年	7
4 昭和 57 年～平成 12 年	9
5 平成 13 年以降	0
6 分からない	2

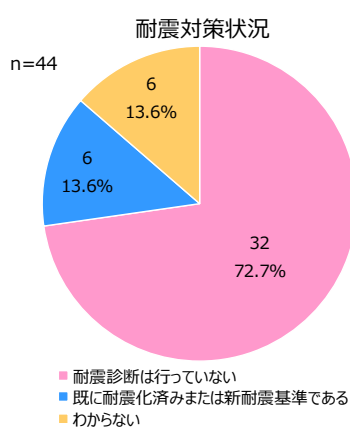


建築基準法の耐震基準が改正された昭和 56 年以前の建物が、75%を占めています。これらの建物は建築からの経過年数も長く、老朽化している可能性があります。

その一方で、昭和 57 年以降に建築された比較的新しい建物も 21%あります。

⑤ 空家建物の耐震対策状況はどうなっていますか

有効回答数	44
1 既に耐震化済み又は新耐震基準である	6
2 耐震診断は行ってない	32
3 これから耐震化する予定である	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	0
5 耐震診断を行ったが耐震化する予定はない	0
6 分からない	6
7 その他	0



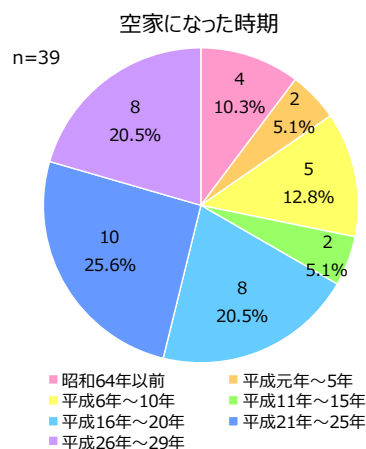
耐震診断を行っていない又は分からないという回答が合わせて 86%を占めており、十分な耐震性能を備えている建物は少ないと思われます。

耐震化済み又は新耐震基準であるとした回答が 6 件ありますが、②の質問で昭和 57 年以降建築された建物が 9 件あり、これらは新耐震基準を満たしていると考えられることから、実際に耐震性能がある建物の割合はアンケート結果よりも多少上がると想定されます。



⑥ 空家になった時期はいつ頃ですか(年を記載)

有効回答数	39
1 昭和 64 年以前	4
2 平成元年～5 年	2
3 平成 6 年～10 年	5
4 平成 11 年～15 年	2
5 平成 16 年～20 年	8
6 平成 21 年～25 年	10
7 平成 26 年～29 年	8



空家になった時期は、特定の時期に集中しておらず、段階的に空家が増加してきたと考えられます。

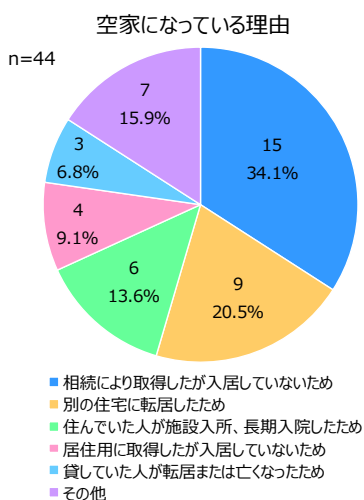
各時期を比較すると、平成 16 年以降の 3 時期の件数がそれ以前よりも多く、空家の発生数が増加してきているともいえます。しかし、空家になった時期が古く、空家である期間が長い建物は、既に除却されているものもあると考えられることから、単純に時期ごとの空家発生数の比較はできません。

長期にわたって空家となっている建物が一定数あることから、空家が社会問題化したのは近年のことであっても、潜在的な問題としてかなり以前から存在していたといえます。

⑦ 空家になっている理由は何ですか

有効回答数	44
1 別の住宅に転居したため	9
2 居住用に取得したが入居していないため	4
3 相続により取得したが入居していないため	15
4 住んでいた人が施設入所、長期入院したため	6
5 転勤等で長期不在のため	0
6 貸していた人が転居又は亡くなったため	3
7 その他	7



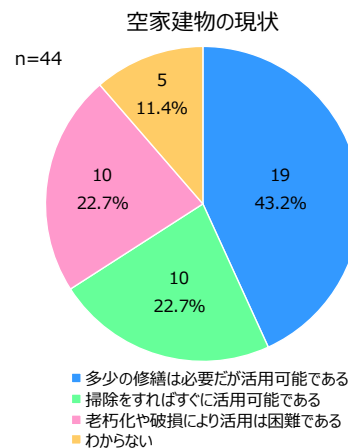


空家になった理由として最も多かったのが、元々その家に住んでいなかった人が相続で取得した場合で、34%を占めています。高齢化が進み、高齢者のみの世帯も増加していることから、今後相続等をきっかけにして空家が増加するおそれがあります。

次いで多かった理由が、転居したり、病院や施設に入ったりしたことでした。所有者自身が使用しなくなった場合に、処分したり人に貸したりすることへの抵抗があると考えられます。

### ⑧ 空家建物の現状はどのようになっていますか

有効回答数	44
1 掃除をすればすぐに活用可能である	10
2 多少の修繕は必要だが活用可能である	19
3 老朽化や破損により活用は困難である	10
4 分からない	5
5 その他	0

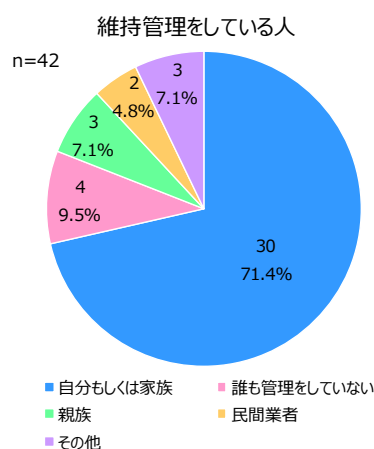


空家の現状について、多少の修繕や掃除を条件にしていますが、活用可能な建物であるという回答が66%ありました。富加駅周辺にも活用可能な建物が多く存在しており、活用の促進が期待されます。

その一方で、老朽化や破損が原因で活用が困難な空家も23%あり、このような建物への対処も必要になります。

⑨ 空家建物の主な維持・管理はどなたが行っていますか

有効回答数	42
1 自分若しくは家族	30
2 親族	3
3 知人	0
4 不動産業者などの民間業者	2
5 分からない	0
6 その他	3
7 誰も管理をしていない	4



空家の維持管理を行っているのは、所有者自身とその家族や親族が多く、79%を占めています。

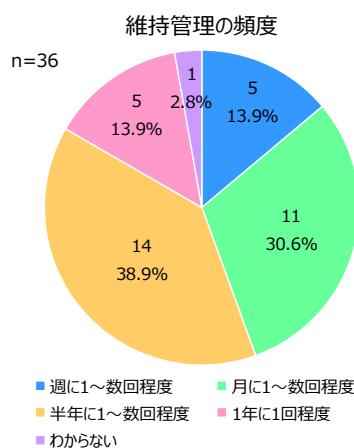
また、件数は少ないですが、不動産業者などの民間業者に維持管理を任せているという回答もありました。

しかし、誰も管理をしていないという回答も10%あり、このような空家が放置されると周囲に悪影響を及ぼすおそれがあります。

⑩ 空家建物の維持・管理はどのくらいの割合で行っていますか

※ ⑨で1～5と回答した方への質問項目

有効回答数	36
1 週に1～数回程度	5
2 月に1～数回程度	11
3 半年に1～数回程度	14
4 1年に1回程度	5
5 ほとんどしていない	0
6 分からない	1
7 その他	0



維持管理されている空家のうち、毎週又は毎月のような高い頻度で管理されているものは44%あります。

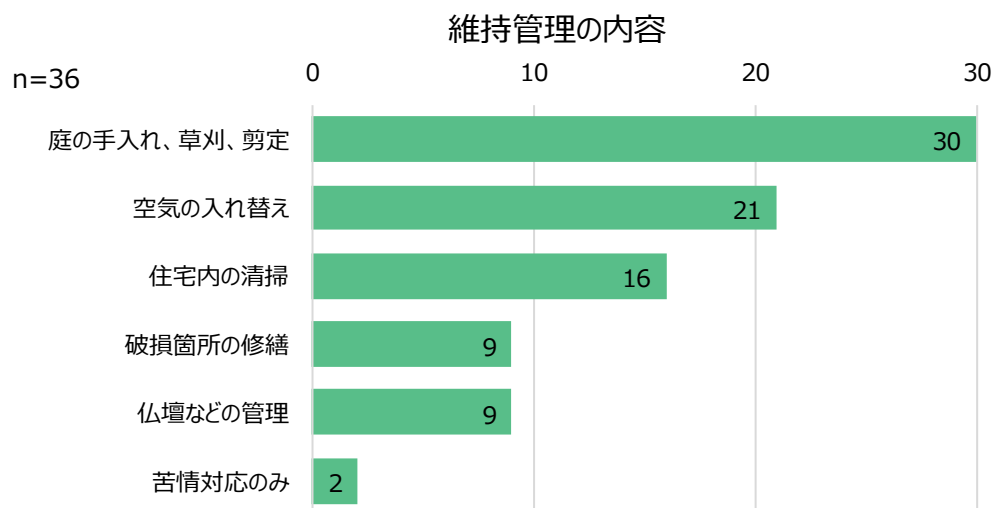
年に1回から数回程度の低い頻度の管理が53%を占めていますが、回数は少なくとも定期的かつ継続的に整備されることが大切です。

⑪ 空家建物の維持・管理について、どのようなことを行っていますか

※ 複数選択可

※ ⑨で1～5と回答した方への質問項目

有効回答数		36
1	住宅内の清掃	16
2	庭の手入れ、草刈、剪定	30
3	空気の入替え	21
4	破損箇所の修繕	9
5	仏壇などの管理	9
6	苦情対応のみ	2
7	何も行っていない	0
8	その他	0



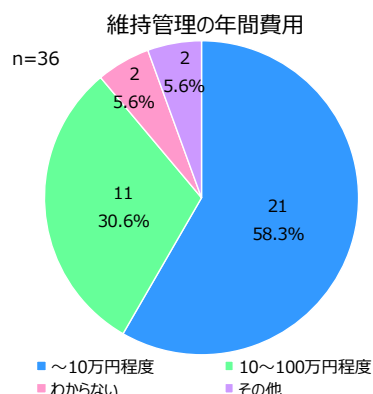
維持管理の内容については、「庭の手入れ、草刈、剪定」という回答が30件と最も多く、近隣への迷惑となりやすい草木の手入れに重点が置かれているといえます。

次いで、空気の入替え、清掃、破損箇所の修繕など、住宅自体の維持管理を行っているという回答もありました。

⑫ 空家建物の維持・管理についての年間維持費はどのくらいですか

※ ⑨で1～5と回答した方への質問項目

有効回答数		36
1	～10万円程度	21
2	10～100万円程度	11
3	100万～300万円程度	0
4	300万～500万円程度	0
5	500万円以上	0
6	分からない	2
7	その他	2



1年間の維持管理費用は、10万円以下という回答が58%を占め、10～100万円程度が32%となっています。

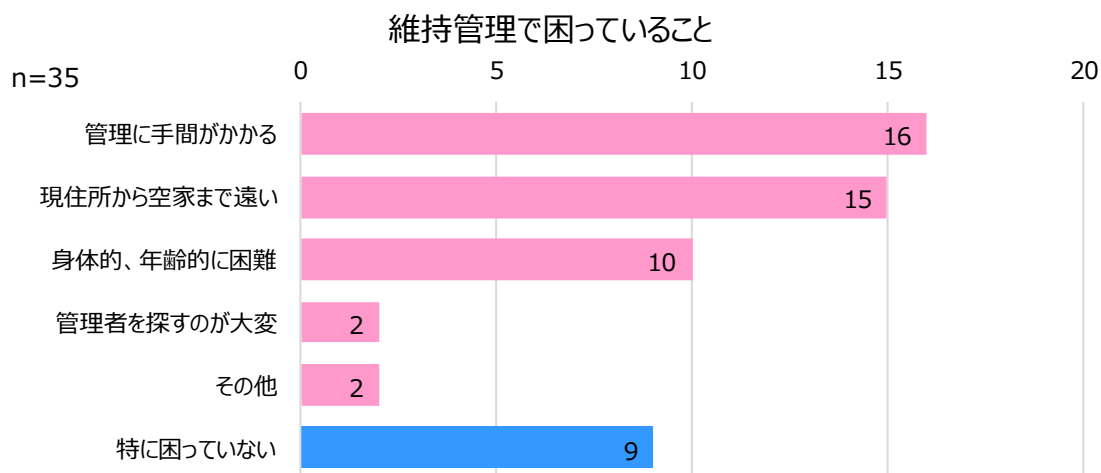
維持管理しているのは所有者自身とその家族や親族が多く、道具や資材などの実費負担が多いと考えられます。

⑬ 空家建物の維持・管理について困っていることはありますか

※ 複数選択可

※ ⑨で1～5と回答した方への質問項目

有効回答数		35
1	管理に手間がかかり大変	16
2	身体的、年齢的な問題で維持・管理が困難	10
3	現住所から対象建物までの距離が遠い	15
4	管理を頼める相手を探すのが大変	2
5	管理の委託料が高く負担が大きい	0
6	すぐに苦情を言われる	0
7	特に困っていない	9
8	その他	2



空家の維持管理について、特に困っていないという回答が 9 件あった一方で、管理の手間、空家までの距離、身体的負担、管理の担い手など様々な点で困っているという回答が多数ありました。

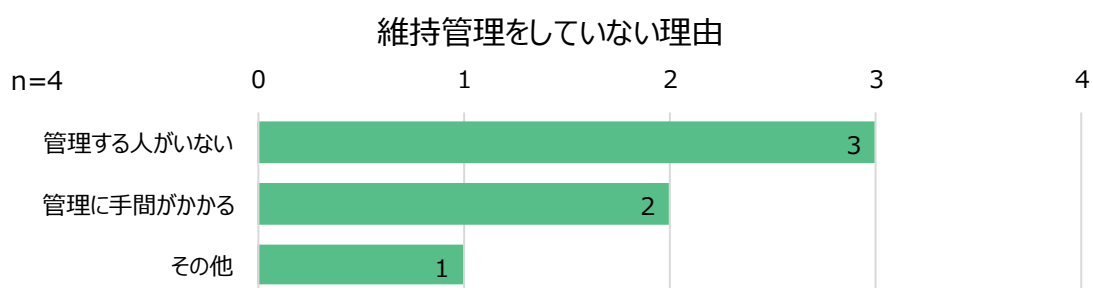
これらの負担が取り除かれない、又は軽減されないでいた場合、それを原因として空家の維持管理が行われなくなるおそれがあります。

⑭ 空家建物の維持・管理をしていない理由は何ですか

※ 複数選択可

※ ⑨で7と回答した方への質問項目

有効回答数	4
1 管理する人がいないため	3
2 管理に手間がかかり大変なため	2
3 現住所から空家建物までの距離が遠いため	0
4 管理を頼める相手を探すのが大変なため	0
5 管理の委託料が高いため	0
6 相続問題などの権利関係が解決していないため	0
7 現状のままで問題がないため	0
8 その他	1



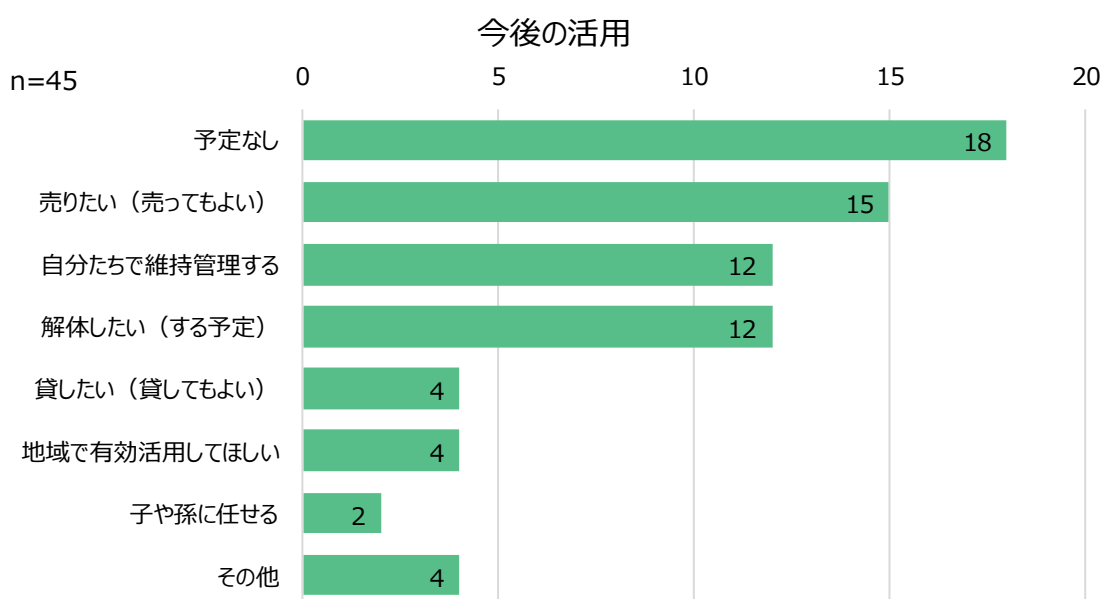
空家の管理をしていない方への質問で、その理由として管理の担い手と手間を挙げる回答がありました。⑬の質問の困っていることと重なる部分があります。

こうした理由を解消することができれば、所有者自身による空家の適正な維持管理が行われるようになると考えられます。

⑮ 空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		45
1	予定なし（現状のまま）	18
2	自分又は家族や親族が維持・管理をする	12
3	売りたい（又は売ってもよい）	15
4	貸したい（又は貸してもよい）	4
5	地域に有効活用してもらいたい（例えば子育て世代に貸出しなど）	4
6	子や孫に任せる	2
7	住宅を解体したい（又は解体する予定である）	12
8	その他	4



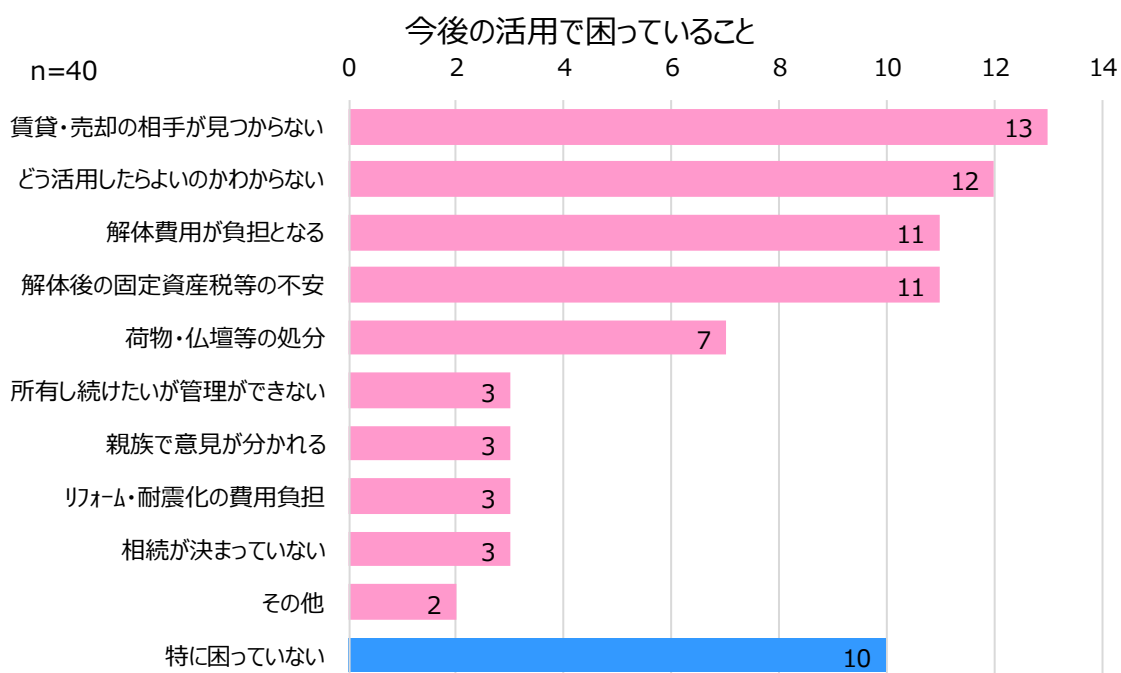
空家の活用については、予定なしとする回答が 18 件と最も多く、また自分や家族などで管理するという回答も 12 件あり、将来の自身での利用を考慮に入れつつも現状を維持していく意向が見られます。

しかし、売却（15 件）、賃貸（4 件）、地域での活用（4 件）など積極的な利用を考えている回答もあり、空家の解体（12 件）も跡地の利用につながることから、空家の有効活用を求める意向も多くみられます。

⑩ 空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すか

※ 複数選択可

有効回答数		40
1	特に困っていない	10
2	今後の利用予定がないので、どうしたらよいのか分からない	12
3	所有してきたいが、管理ができない	3
4	解体したいが、解体費用が負担となり解体できない	11
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	3
6	荷物・仏壇等が置いたままであり、その処分に困っている	7
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	3
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	11
9	賃貸・売却したいが、相手が見つからない	13
10	相続が決まっていないため、現状から何もできない	3
11	その他	2



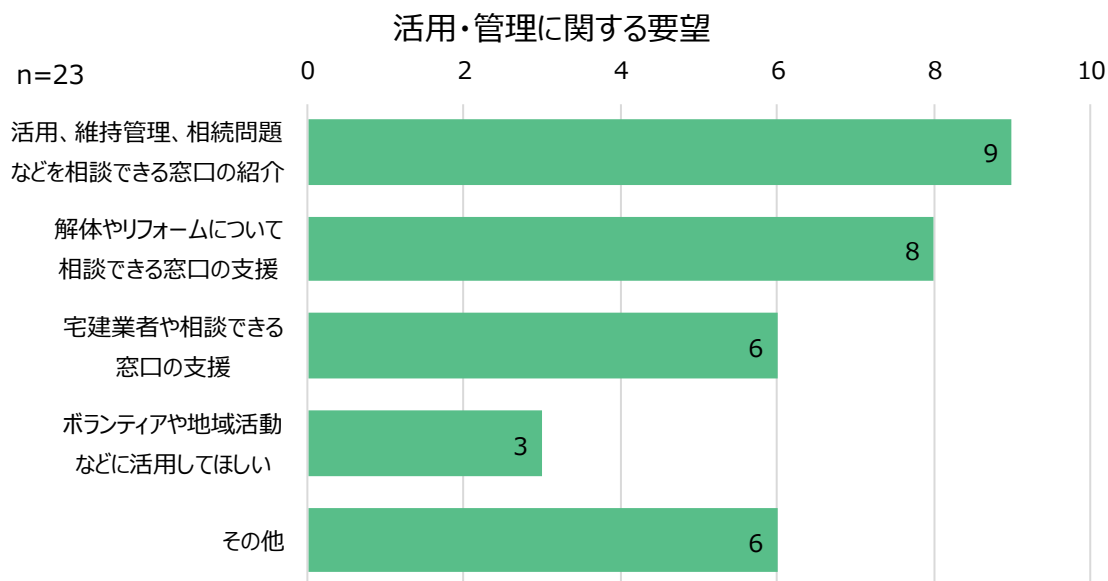
空家の活用について、困りごとがないとする回答が 10 件ある一方で、有効回答数 40 に対して困りごとがあるという回答が延べ回答数で 68 件あり、多くの空家所有者が様々な困難と心配を抱えています。

活用方法やその相手を自分だけで考えることは難しく、解体、リフォーム、耐震化等の費用や固定資産税の問題など金銭的な部分も活用に向けた課題となることがわかります。

⑰ 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		23
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	9
2	宅建業者や相談できる窓口などの支援をしてほしい	6
3	ボランティアや地域活動などに活用してほしい	3
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	8
5	その他	6



空家の管理と活用に関する要望としては、⑰の質問で多様な困りごとがあると回答されたこととも関連し、各種相談窓口を求める意見が多くありました。

様々な点において専門的な知識やノウハウが必要とされており、所有者自身だけでは判断できず、どこに相談すべきか分かりづらい状況にあるともいえます。



### (3) アンケートのまとめ

今回のアンケート調査に協力いただいた方の割合が68%（宛先不明を除いた回収率）であり、空家に対し問題意識を持っている方が多くみられる傾向にありました。また、90%の空家で所有者等による定期的な維持管理が行われている状況にあります。

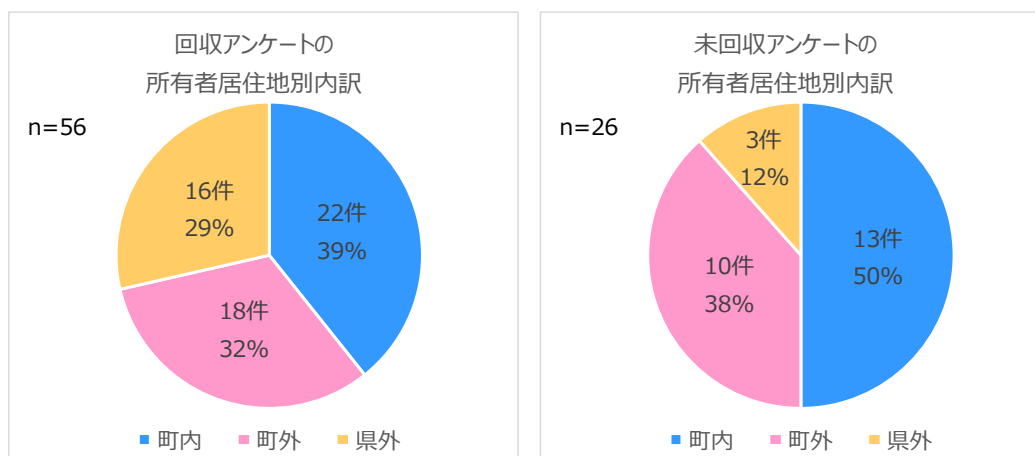
しかし、残る10%は誰も管理を行っておらず、アンケート未回答の空家も含め、放置されている空家も町内に一定数存在しています。

さらに、維持管理や活用について、何らかについて困っているとの意見が多く、管理者の高齢等により今後管理放棄が発生する可能性があることから、何らかの対応が求められます。

空家活用については、相談窓口の要望が多数寄せられており、窓口の一元化や相談体制の充実が重要となります。

### (4) 所有者の居住地とアンケート回収率の関係

回収、未回収の別に、所有者の居住者の地区別に集計すると、以下の結果となりました。



	送付数	回収数	回収率
町内	35 通	22 通	63%
町外	28 通	18 通	64%
県外	19 通	16 通	84%
<b>合計</b>	<b>82 通</b>	<b>56 通</b>	<b>68%</b>

回収されたアンケート56通の所有者の居住地別内訳は、町内、町外、県外在住者の比率がそれぞれ約1/3ずつと、特に大きな差はありませんでした。

これに対し、未回収（返信がなかったもの）26通の所有者の居住地別内訳をみると、町内在住者が50%を占め、町外が38%、県外が12%でした。

この結果、居住地が遠方であるほど回収率が高く、空家所有者の意識が高い傾向にあることが分かりました。

今後、今回のアンケートについて未回答の所有者の方に対しても、引き続き意向、要望等の調査を行うことを検討します。

## 2-4 今後の空家調査

---

平成28年度の「空家調査」と平成29年度の「アンケート調査」により、現時点における本町の空家の実態及び空家所有者の意向を把握することができました。

しかし、空家を取り巻く状況は時間の経過とともに移り変わり、また、本計画に基づく施策によっても大きな変化が起こります。

こうした変化に対応し、その時々現状に即した対策を施すために、今後も3年から5年の間隔で空家調査を実施し、本町の空家の状況を継続的に把握します。

## 2-5 課題の整理

---

住宅・土地統計調査が示すように、全国及び岐阜県内において空家数と空家率は増加傾向にあります。また、町内にも一定数の空家があり、その一部は十分な管理が行われていません。

安全で快適な居住環境の整備という観点から、空家の増加について次のような課題が挙げられます。

### 1 高齢化の進行に伴う課題

10 ページで述べたように、高齢化の進行と空家の増加には一定の関係性があると言えます。

平成 27 年国勢調査において本町の高齢化率は 29.2%であり、全国平均（26.6%）や岐阜県平均（27.9%）を上回っています。また、今後も高齢化率が上昇すると予測されることから、空家も増加するおそれがあります。

### 2 空家所有者の意識に関する課題

空家所有者に対するアンケートで、空家の現状を「分からない」とし、今後の利用や管理について意欲が薄い回答がありました。

特に遠方に居住している所有者は空家に関する当事者意識が弱く、十分な管理をされないおそれがあります。

### 3 管理不全な空家が引き起こす課題

町内の空家の中には、建築時期が古い建物、耐震性能がない建物、空家の期間が長い建物、管理頻度が低い建物などがあり、このような空家を放置することは周辺に防災、防犯、衛生、景観など様々な面で悪影響を及ぼし、健全な居住環境を損なうおそれがあります。

### 4 管理された空家の活用に関する課題

所有する空家を利活用したいという意向がアンケートでもみられましたが、様々な問題があり、それを解決する方法が分からないため活用できていないという現状があります。

空家を放置させないために、空家の流通や転用を促す仕組みの整備が求められます。

## 第3章 空家等対策の実施計画

### 3-1 空家等対策の基本的な方針

#### 目標

地域資源を活用し

安心して暮らせる居住環境の創設

平成 27 年度に実施された町の「まちづくりに関する調査」では、「空家が増加して地域がさびれているという住民の不安度」が 37.9%と高い値を示しています。

町では、本計画を策定するに当たり、空家を地域の資源と捉えて有効活用することと併せて空家に関する相談・支援体制を充実させることで町民が安心して生活できるような居住環境整備を目標とします。

#### 1 空家の発生抑制と適正管理

空家対策の第一歩として、空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、空家となる前の段階で、家の処遇について考えておく必要があることを周知するなど、空家の発生を抑制する取組を展開します。

また、空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。

取組の内容は、下記の項に記載しています。

- 3-2 所有者等による適切な管理の促進に関する事項
- 3-5 空家等に関する相談窓口

#### 2 空家の利活用、跡地利用の促進

空家の利活用を促進するために、空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を検討するなど、所有者等に空家の利活用を促進させる取組を展開します。

取組の内容は、下記の項に記載しています。

- 3-3 空家等及び跡地の利活用促進

### 3 地域の居住環境の保全

空家が放置され、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。

特に空家が集積している地域では、個別の空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。

取組の内容は、下記の項に記載しています。

- 3-4 特定空家等に対する措置

## 3-2 所有者等による適切な管理の促進に関する事項

---

### 1 空家の一般的な発生要因

空家等の発生要因は、「第 2 章 空家等の状況及び課題」で記述したような地域ごとの特性による要因のほかに、建物所有者、地域コミュニティ、市場、法的制約等に起因する一般的な要因があります。

ここでは国土交通省「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」の最終報告書（平成 26 年 3 月）を参考にして一般的要因を整理します。

#### ① 自宅の継承、後始末に関する問題意識・当事者意識の希薄化

相続により遠隔地居住者が所有者となった場合、家や地域に愛着が薄く、自身が管理しなければならないという意識があまりない。

ひとり暮らし高齢者の施設入所等による、長期の不在への備えがない。

#### ② 改修・除却・片付け費用の経費負担

利活用や売却のために必要な改修、除却、片付け等の費用負担が大きい。

#### ③ 他人に貸すことへの抵抗

利活用の選択肢として「自分の家を貸す」という発想がない。

手続きの煩雑さや借り主の利用方法に不安がある。

#### ④ 活用や除却の保留、無関心

将来の売却や自身での利用を見据え、現状維持のまま保留する。

思い出や愛着から除却、売却等の意向がない。

#### ⑤ 相談者の不在、選択肢の不備

情報がなく、近くに気軽に相談できる事業者や団体がいない。

#### ⑥ 需給バランスの不均衡

個人住宅の賃貸や中古売買は、性能不安や需給間の希望価格の差などから市場が拡大しない。

一般の賃貸物件の流通量が多く、個人住宅は需要が少ない。

#### ⑦ 所有者への働きかけに対する障害

所有者が不明の場合や遠隔地居住の場合が多く、空家の実態把握すら困難である。

住民の私有財産の利活用にまで行政が関与するのは難しい。

#### ⑧ 固定資産税の負担増

空家の除却により、固定資産税の住宅用地特例の適用がなくなり税負担が増える。

## 2 空家が地域に与える悪影響

空家の存在は、近隣住民及び地域全体に様々な問題をもたらします。

空家をもたらす外部不経済（周囲への悪影響、第三者に与える損害や迷惑）には、次のようなものがあります。

### ① 防災性の低下(倒壊の危険性)

空家が放置されて老朽化すると、全体が傾いたり屋根や外壁等の一部が剥離・飛散したりするなど、隣家や通行人等へ危害を及ぼす。特に台風や地震などの災害時には危険性が高まる。

### ② 衛生の悪化(ごみの散乱・悪臭)

ごみの放置や不法投棄、害獣・害虫の発生等により、衛生上の問題が発生する。また、浄化槽の破損・汚水の流出、動物の生息、悪臭、樹枝の越境などにより生活環境上の問題を引き起こす。

### ③ 景観の悪化

建物の老朽化、落書き、雑草の繁茂、ごみの散乱などは、まちの景観を悪化させる。

### ④ 防犯上の問題

管理されていない空家には人の目が届かず、不審者が住み着いたり、放火による不審火等の懸念が発生したりするなど犯罪の温床となる可能性もある。

### ⑤ 地域のイメージ・活力の低下

空家が一定の割合で増加すると、地域コミュニティが希薄化することがあり、特に商店街においては、いわゆる「シャッター通り」化し、まちの魅力が低下していく。

### 3 空家管理の重要性についての啓発

#### (1) 所有者自身による管理責任の原則の周知

特措法第3条において、空家の所有者等は、「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ものとする。」と規定されており、空家の適切な管理は、第一義的には所有者等の責任において行われるべきものです。

民法上においても、隣家や第三者が空家を原因として被害にあった場合は、所有者等が賠償責任を負うこととなっており、所有者等に管理する義務があります。

この管理責任について、町は空家の所有者等に対して周知するとともに、利活用に関する情報を提供したり相談を受け付けたりするなど、所有者自身が空家を管理できるよう促します。

#### (2) 空家の抑制のための啓発

##### ① 住民等に対する啓発

空家対策においては、現行の空家に対して措置を講ずるだけでなく、将来発生する空家を抑制することも重要になります。

既に空家となった住宅の所有者等だけでなく、広く住民等に対して空家を適切に管理することの重要性や、管理不全の空家が周辺にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した計画の内容について、広報誌や町ホームページで周知します。

また、不動産所有者に対しては、空家の管理の重要性や利活用等の相談窓口を案内するパンフレット等を固定資産税納税通知書と併せて送付するなど、啓発に努めます。

##### ② 空家予備軍を対象とした啓発

高齢者単独世帯のような将来空家になる可能性が高い「空家予備軍」を対象として、積極的な啓発を実施します。

不動産の相続、処分、管理などに関する諸問題を整理し、それに備えることの必要性を説明したパンフレット等を作成するとともに、町ホームページに掲載します。

#### (3) 専門的な情報提供・相談先の案内

相続や資産活用等による不動産の円滑な継承については、専門的な情報提供と相談対応が必要になる場合が多くあります。

町は、宅地建物取引業協会、司法書士会、土地家屋調査士会などの専門家団体と連携し、空家の適正管理や利活用等に関して実務的及び法律的な情報を発信するとともに、専門家への相談が必要な場合の橋渡しを行います。



#### 4 空家に関するデータベースの整備

本計画を策定するにあたり、平成 28 年度に空家調査、平成 29 年度に意向調査を実施し、本町における空家の現状や所有者の意向を把握しました。

今後、空家対策を推進するために、これらの調査結果を基礎データとして近隣住民や自治会等からの情報を加え、空家データベースを整備して情報を一元管理します。空家データベースには町内に存在する空家の所在、所有者、建築物の状態、所有者の意向などを記録し、これらの情報を庁内関係部署が共有することで、空家の実態に即した指導や助言を行うことが可能になります。

今後、定期的実施する予定の空家実態調査や、特定空家等への対処のために実施する立入調査などの結果について、適宜データベースを更新していき、指導等の内容と経過についても履歴としてデータを追加します。

また、高齢単身者等の「空家予備軍」の情報もデータベース化し、空家の発生抑制のために活用します。

### 3-3 空家等及び跡地の利活用促進

---

#### 1 空家の利活用、跡地利用の促進

空家や除却後の跡地は、今後まちづくりや地域のコミュニティ活動を進める上での拠点となる地域資源となりえます。そうするためにも行政が地域と連携して活用を進め、流通を支援します。

空家の積極的な流通を促すために、専門家による建物現況調査を普及させ、関係団体とも連携して住宅ストックの改善を促進します。

##### (1) 地域資源としての空家の転用促進

- 利活用が可能な空家については、市場での流通だけでなく、まちづくりの観点から、地域の特性を踏まえ地域の政策課題の解決に資する施設としての転用を検討します。

##### (2) 空家の除却後の跡地利用

- 空家の除却によって生じたスペースを、所有者等の合意を得た上で、地域の防災性の向上や地域活性化に資するスペースとして活用を検討します。

##### (3) 不動産関連サービスの充実

- 中古住宅を安心して取引するため、中古住宅のインスペクション（専門家による信頼性の高い住宅診断）や住宅履歴情報の公開を促進します。
- リフォームやリノベーション（改修による住宅性能や価値の向上）の事例を紹介し、空家の流通と活用の促進を図ります。
- 町が実施している木造住宅無料耐震診断及び耐震化助成制度について普及啓発し、空家の安全性向上を促進します。
- 空家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促進します。

#### (4) 税制・財政等支援策の周知・啓発

- 空家の発生を抑制するための特例措置として創設された、相続空家や除却後の土地を売却する際の優遇税制制度「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」（平成28年度の税制改正で創設）の周知を行います。
- 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。
- バリアフリー工事又は耐震改修工事を含むリフォームに要する費用を対象とする住宅金融支援機構の「高齢者向け返済特例制度」の周知を行います。

## 2 空き家バンクの創設・運営

空家及び跡地を利活用し、移住・定住を促進するために、利用希望者へ空家及び跡地の情報を発信し、連絡調整等の仲立ちを行う空き家バンクを創設します。

また、国土交通省が構築を進めている「全国版空き地・空き家バンク」に参加し、全国に町の空家情報を発信します。また、町ホームページにも空家情報を掲載します。

従来の空き家バンクは地方公共団体ごとで運営されることが多く、空家の利用希望者は個別に空き家バンクを調べる必要がありました。しかし、全国版空き家バンクでは全国各地の物件情報を集約して情報発信するため、利用者の利便性が高まり、空家市場の拡大が見込まれます。

## 3 空家のリフォームや除却に対する補助制度の検討・導入

### (1) 概要

町では、空家が放置され、周辺住民へ悪影響を及ぼすことを事前に回避する方策として、所有者等の空家管理を支援する補助制度を検討のうえ導入を進めます。

### (2) 補助制度の詳細

#### ① 老朽化対策補助(除却支援)

倒壊等のおそれや将来的に特定空家等となる可能性がある空家等の除却に係る費用に対し、一部を補助します。

#### ② 空家のリフォーム補助(居住支援)

空家等を住居として活用するために行う改修工事に係る費用に対し、一部を補助します。

### 3-4 特定空家等に対する措置

---

#### 1 特定空家等とは

##### (1) 特定空家等の指定要件

特定空家等とは、放置することが不適切な状態にある空家のことであり、特措法第2条第2項において、次のいずれかの状態にあると認められる空家であると定義されています。

特定空家等の指定要件
1) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
2) 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
3) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
4) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

##### (2) 特定空家等の判定基準

特定空家等の指定要件に該当するか否かの判定基準は、「『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）」（平成27年5月26日 国土交通省及び総務省）で示されている参考基準を基本とし、今後、町の判定基準を策定します。

##### (3) 特定空家等への指定

特定空家等に指定されると、特措法に基づく措置が実行されるため、指定は慎重に行う必要があります。

町の関係各課の職員で組織される「富加町空家等対策協議会庁内連絡会議」において関係部署と連携しながら、判断基準に基づき指定要件に該当するかをチェックし、「富加町空家等対策協議会」で協議し、特定空家等に指定します。

#### 2 特定空家等への対処

##### (1) 基本方針

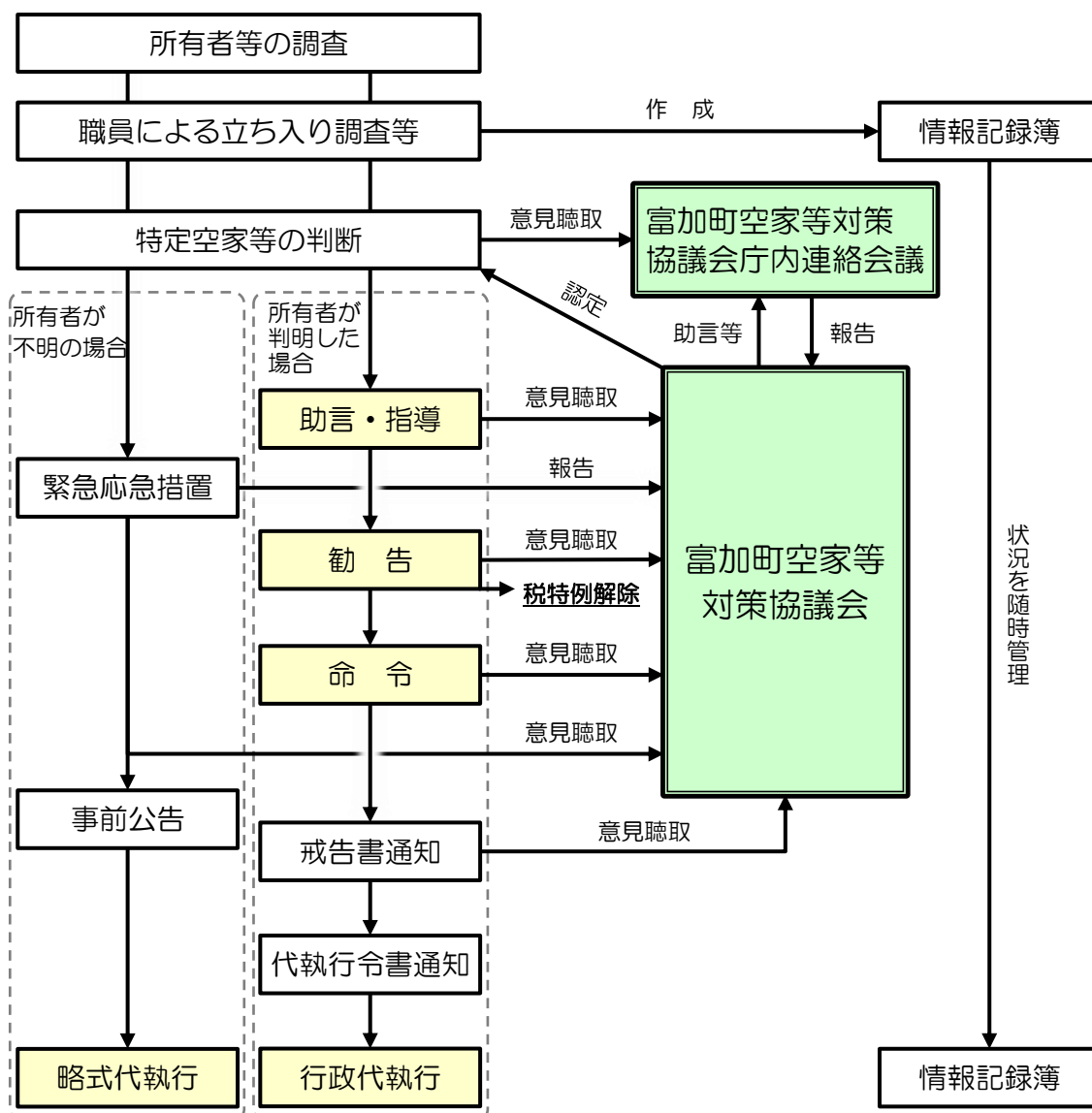
著しく老朽化した危険な空家については、周辺へ与える危険の解消を最優先とし、法に基づき特定空家等に指定して措置を実行します。

措置については、所有者自身による管理が原則であることから、段階的に行政指導や命令等を行い、除却等による安全確保を促します。それでも改善が見込めないと認められる場合、最終的な手段として行政代執行等の措置を実行します。

ただし、これらの措置には次の課題があるため、実行に際しては十分な考慮が必要になります。

- 長期間の事務対応と税負担の公益性・公平性の観点で課題がある。
- 解体費用等を回収できない可能性がある。
- 所有者等の責務である財産の管理責任の放棄を助長するおそれがある。

## (2) 特定空家等に対する措置の流れ



町民からの相談や実態調査等で対処を要する事案と判断された場合、所有者等の調査や現地での立入調査を実施し、調査結果に基づき特定空家等に該当するか判断します。

特定空家等のうち所有者等が判明したものについては、所有者等に対して助言、指導、勧告を行い、所有者等自身による適切な管理を促します。なお、勧告の対象となった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の課税標準の特例措置の対象から除外されることになります。

行政指導では改善が見込まれない場合には、法的拘束力のある命令が出されます。

それでも適切な管理がなされず危険や悪影響が解消されない場合には、書面による通知を経て、行政代執行により町が特定空家等の除却等を行います。

また、所有者が判明しない特定空家では、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、略式代執行により町が特定空家等の除却などを行います。

これらの措置については、「富加町空家等対策協議会」に状況を報告し、実行の際には十分に協議して意見を聴取するものとします。

#### ※参考 固定資産税の住宅用地の特例

住宅用地の区分	住宅用地分の範囲	特例率
		固定資産税
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
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3

※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、課数、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。

### (3) 調査・パトロール

町民等から提供される空家に関する情報への対応や、数年おきに実施する空家実態調査に加え、必要に応じて町職員が巡回パトロールを実施します。影響が少ない段階で管理不全空家を発見することで早めの対応を行い、特定空家等になるのを予防します。

また、特定空家等として助言、指導、勧告、命令等の措置が行われた物件については、措置に対する猶予期限に応じて、行われるべき措置の履行状況を現地で確認し、更なる対応が必要になるか検討します。

### 3-5 空家等に関する相談窓口

---

#### 1 ワンストップ窓口の設置

空家に関する相談や問い合わせの内容は多岐にわたり、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。

しかし、空家の増加に伴い相談件数が増え、複数部署にまたがる問題も多くなると想定される中、各部署が個別に対応することは行政運営の観点からも効率的とはえず、地域住民や空家所有者等もどこへ相談すればよいか困惑することになります。

そこで、建設課が総合相談窓口として、空家に関する相談等を受け付けて相談内容を吟味し、各部署と協力して対応を進めます。

総合相談窓口	電話番号	受付時間
富加町役場 建設課 都市計画係	0574-54-2115 (直通)	平日 午前 8 時 30 分から 午後 5 時 15 分

#### 2 連携体制と相談・問い合わせ内容の情報共有

ワンストップ窓口で受け付けた相談に対応する上で重要なのが、庁内各部署及び関係団体の役割分担と連携です。総合相談窓口を務める建設課は、相談内容と関係各所の役割分担を十分に把握し、相談への対応を各部署に振り分ける必要があります。

また、関連部署が連携して対応する必要のあることから、相談内容等については空家データベースに記録して関係者間で情報共有を図るとともに、相談窓口での受付から問題の解決までを一貫してフォローできる体制を構築します。



### 3-6 空家等対策の実施体制

#### 1 実施体制

空家もたらす諸々の問題は分野横断的で多岐にわたり、富加町役場内の協力体制のみならず、外部の関係団体との連携が必要になります。

図 3-1 で示すように、空家対策は町が中心となって実施しますが、対策方針の検討や措置の実施などについては、空家等対策協議会と意見を交換しながら進めます。

また、専門的な問題や町のみで対応できない問題については、各専門団体、県、国などと連携しながら、取り組んでいきます。

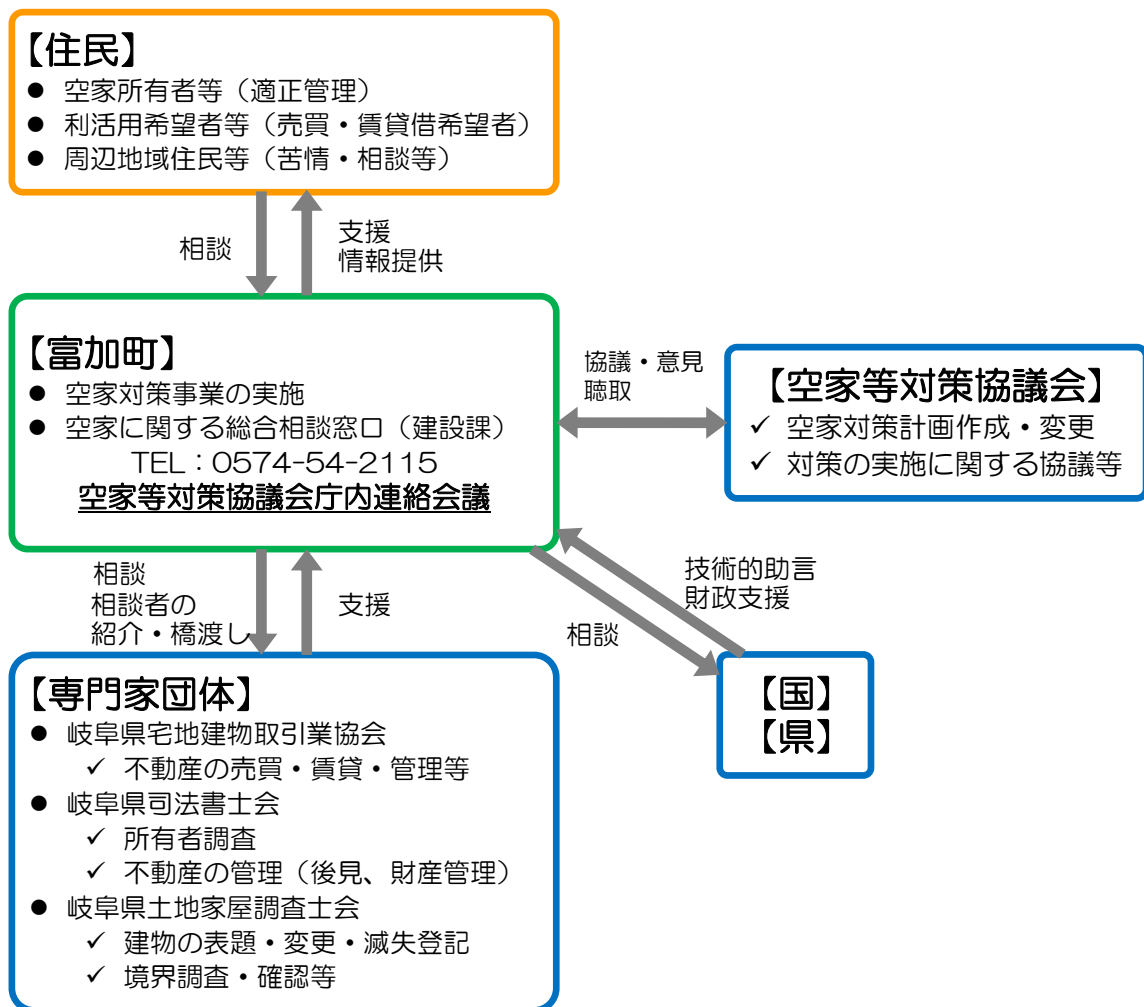


図 3-1 空家対策の実施体制

### (1) 富加町役場の体制・役割

町民や所有者等からの相談に対する総合受付窓口を建設課が担当し、各課と連携し、事業の円滑な推進に努めます。各課の役割分担は図 3-2 で示すとおりです。

また、関係各課で情報を共有し、連携して事業を進めるために、富加町役場内で各課の代表者で構成する「富加町空家等対策協議会庁内連絡会議」を設けています。

総合受付窓口	対応部署	役割内容
建設課	建設課	<ul style="list-style-type: none"><li>空家等対策協議会</li><li>空家等対策計画の策定、変更</li><li>特定空家等に対する措置</li><li>空き家相談</li><li>道路管理対策</li><li>建築対策</li></ul>
	総務課	<ul style="list-style-type: none"><li>防災、防犯対策</li></ul>
	企画課	<ul style="list-style-type: none"><li>移住、定住対策</li><li>空き家バンクの創設、運用</li><li>補助金制度の検討、創設</li></ul>
	住民課	<ul style="list-style-type: none"><li>固定資産税台帳による所有者情報の確認</li></ul>
	福祉保健課	<ul style="list-style-type: none"><li>高齢者、一人暮らし世帯への対応</li></ul>
	産業環境課	<ul style="list-style-type: none"><li>環境衛生対策（ゴミ等）</li></ul>
	教育課	<ul style="list-style-type: none"><li>通学路対策</li></ul>

図 3-2 町役場の総合受付窓口と各部署の役割分担

### (2) 富加町空家等対策協議会

特措法に基づき、平成 29 年 4 月に富加町空家等対策協議会を設置しました。

学識経験者、町議会議員、関係行政機関の職員等で構成し、本計画の策定や実施する施策について協議会への協議・意見聴取を行い、空家対策を着実に進めます。

### (3) 専門家団体との協定締結の推進

総合的な空家対策の推進を目的に、不動産・法務・建築等の専門家団体との空家等対策に関する協定を進めます。

各団体のノウハウを活用し、それぞれが得意とする分野からの支援を受けながら、連携して空家対策に取り組みます。

### 3-7 目標の設定と計画の検証

#### 1 各取組事項と年次目標

本計画に基づく取組事項とその実施目標年度を下記に示します。

取組事項の実施目標年度

取組事項	目標年度			
	4年度	5年度	6年度	7年度
<b>1. 空家の適正管理に関する啓発</b>				
広報誌・町ホームページでの情報発信	●	→	→	→
パンフレットの作成及び配布	●	→	→	→
<b>2. 相談体制の充実</b>				
相談受付窓口の設置	●	→	→	→
空き家相談会の運営	●	→	→	→
国・県・専門家団体との連携体制構築	●	→	→	→
<b>3. 空き家バンクの創設、利用促進</b>				
空き家バンクの運営	●	→	→	→
全国版空き家バンクへの参加	●	→	→	→
<b>4. 補助金制度の検討・導入</b>				
空家等除却費の補助	●	→	→	→
リフォーム費用の補助	●	→	→	→
片付け費用の補助	●	→	→	→
<b>5. 特定空家等に関する対応</b>				
特定空家等に関するガイドライン運用	●	→	→	→
現地の立ち入り調査	●	→	→	→
特定空家等の判断	●	→	→	→
<b>6. 条例、対策計画などの検討、見直し</b>				
条例及び要綱の改正	●	→	→	→
空き家実態調査の実施			●	→
富加町空家等対策計画の見直し				●

## 2 事業の効果確認と計画の改訂等の方針

本計画は、図3-3で示すようにPDCAサイクルに従って事業の効果確認と計画の見直しを行います。

本計画に基づく各施策は、各年度終了時にその成果を定期的に検証し、富加町空家等対策協議会に報告します。協議会において事業の効果を確認し、必要に応じて事業の見直しと対策計画の修正を行います。

また、社会的要因の変化、生活意識等の変化、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、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。

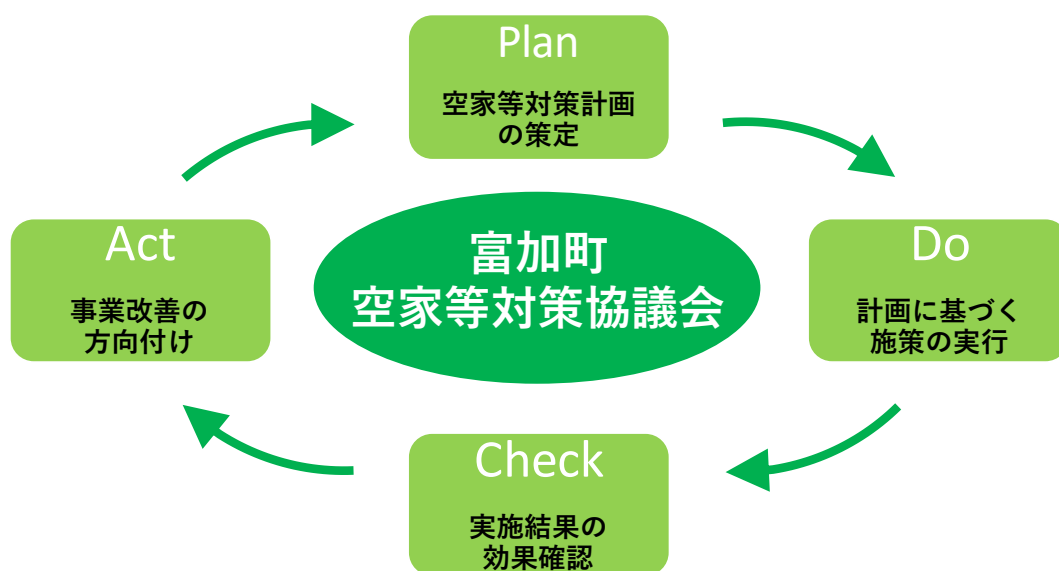


図 3-3 PDCA サイクル

## <参考資料>

### 用語の定義

---

#### 「特措法」

「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127号）」をいう。平成27年5月26日全面施行。

#### 「空家等」

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（概ね1年間）であるもの及びその敷地（立木その他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、管理するものを除く。

#### 「特定空家等」

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

#### 「所有者等」

法第3条に定める空家等の「所有者又は管理者」をいう。「所有者」とは、一義的に空家等の登記名義人をいい、その者が死亡している場合は、その法定相続人をいう。法定相続人の相続順位及びその範囲は、民法の規程による。なお、この民法の規程にかかわらず実態上の所有者がいる場合はその者を含む。「管理者」とは、空家等を管理する者をいう。

#### 「空き家バンク」

自治体や自治会から委託を受けた団体によって、空家の所有者等と利用希望者（売買・賃貸）のマッチングを行う仕組み。一般的にはマッチングのためには、双方当事者が一定の条件のもと、空き家バンクへの登録を行う必要がある。

※この計画では、法律の表記にならない、「空き家」は、固有名詞を除き、「空家」で表記しています。

## 富加町空家等対策協議会運営要綱

---

(趣旨)

第1条 この要綱は、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。以下「法」という。)第7条に規定する協議会として、富加町附属機関の設置等に関する条例(平成26年富加町条例第2号)別表に規定する富加町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(協議会の役割)

第2条 協議会は、法第6条に規定する空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関し協議を行うほか、同計画の実施の一環として次の各号に掲げる事項に関し協議を行うものとする。

- (1) 空家等(法第2条第1項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。)が特定空家等(法第2条第2項に規定する「特定空家等」をいう。以下同じ。)に該当するか否かの判断に関すること。
- (2) 空家等の調査及び特定空家等に該当すると認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
- (3) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。

(委員)

第3条 協議会は、委員15人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 町民
- (3) 町議会議員
- (4) 関係行政機関の職員
- (5) その他町長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委員長及び副委員長)

第5条 協議会に委員長及び副委員長を置く。

2 委員長及び副委員長は、委員の互選により定める。

3 委員長は、協議会を代表し、会務を統括する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、委員長が招集し、議長を務める。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決すると

ころによる。

4 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に参加させ、説明若しくは意見を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、建設課において処理する。

(委任)

第8条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この訓令は、平成29年4月1日から施行する。



## 関係法令等

---

- 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）  
（全文）……………54
- 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成 27 年 4 月総務省・国土交通省令第一号）  
（全文）……………59
- 「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）（平成 27 年 5 月国土交通省）  
（抜粋）……………60
- 固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等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）  
（抜粋）……………67
- 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）……………69
- 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）……………70

## 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)

(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。)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家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

**第三条** 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

**第四条** 市町村は、第六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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

**第五条** 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 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、又はこれを変更しようとするときは、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)

**第六条** 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(第十四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若しくは第十項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 市町村は、空家等対策計画を定め、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。

4 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変更並びに実施に関し、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。

(協議会)

**第七条** 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。

(都道府県による援助)

**第八条** 都道府県知事は、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。

(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、第十四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、当該職員又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、その保有に当たつ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のために利用する目的で都が保有する情報であつて、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(周辺の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。以下第十三条までにおいて同じ。)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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

**第十三条** 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

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。

(特定空家等に対する措置)

**第十四条** 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った場合において、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った場合においては、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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなくて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、その者の負担において、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に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、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、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 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。

12 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。

13 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。

14 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。

15 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。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

**第十五条** 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。

(過料)

**第十六条** 第十四条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立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、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 27 年 4 月総務省・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。

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村(特別区を含む。)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。

**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。



**「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)**

(平成 27 年 5 月国土交通省)

**「特定空家等」の判断の参考となる基準 (概要)**

〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるかの基準

「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」であることを判断する際は、以下の1. (1)若しくは(2)又は2. に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合(平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。)</p> <p>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</p>	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

イ) 基礎及び土台
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎が破損又は変形している。</li> <li>・土台が腐朽又は破損している。</li> <li>・基礎と土台にずれが発生している。</li> </ul>
<p>【参考となる考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合  ※「震災建築物の被災度区分判定基準及び復旧技術指針」(監修 国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会)</li> <li>・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合  ※「特殊建築物等定期調査業務基準」(監修 国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会)</li> </ul>	
<p>(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等</p> <p>構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。</li> <li>・柱とはりにずれが発生している。</li> </ul>
<p>【参考となる考え方】</p> <p>複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</p> <p>(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。</p>	
<p>(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒</p> <p>全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根が変形している。</li> <li>・屋根ふき材が剥落している。</li> <li>・軒の裏板、たる木等が腐朽している。</li> <li>・軒がたれ下がっている。</li> <li>・雨樋がたれ下がっている。</li> </ul>
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p>(ロ) 外壁</p> <p>全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁体を貫通する穴が生じている。</li> <li>・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。</li> <li>・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。</li> </ul>
<b>【参考となる考え方】</b>	
目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合	
<b>(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等</b>	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・看板の仕上材料が剥落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</li> </ul>
<b>【参考となる考え方】</b>	
目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合	
<b>(ニ) 屋外階段又はバルコニー</b>	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</li> <li>・屋外階段、バルコニーが傾斜している。</li> </ul>
<b>【参考となる考え方】</b>	
目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
<b>(ホ) 門又は塀</b>	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・門、塀にひび割れ、破損が生じている。</li> <li>・門、塀が傾斜している。</li> </ul>
<b>【参考となる考え方】</b>	
目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"><li>・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li><li>・水抜き穴の詰まりが生じている。</li><li>・ひび割れが発生している。</li></ul>
--------	---

【参考となる考え方】

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)と変状点の組み合わせ(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、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。

※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」(国土交通省都市局都市安全課)

[別紙2]「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」  
 であるか否かの判断に際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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

〔別紙3〕「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であるか否かの判断に際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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1)適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2)その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

[別紙4]「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であるか否かの判断に際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」であることを判断する際は、以下の(1)、(2)又は(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。



**固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の  
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。)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盛り込んだ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。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、空家等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、市町村の空家等に関する施策を担当している部局(以下「空家等施策担当部局」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家等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、政令市を除く。)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項に規定する空家等(以下「空家等」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、空家等の所有者(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、空家等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

市町村の空家等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、空家等の敷地の地番その他当該空家等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家等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、空家等担当部局が空家等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、空家等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続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。以下「空家法」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市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、貴都道府県内の市区町村に対しても、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 空家法に基づく勧告の対象となる「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家等をいう。」(空家法第 2 条第 2 項)ものであり、勧告がされた特定空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 特定空家等として勧告された場合、当該特定空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。



## 富加町空家等対策計画

平成30年3月策定  
(令和5年3月一部改訂)

発行 富加町建設課  
TEL : 0574-54-2115 / FAX : 0574-54-2461  
E-mail : toshikeikaku-g@town.tomika.gifu.jp