

第2期垂井町空家等対策計画

令和5年3月

垂 井 町

目 次

第1章 計画の目的と位置付け	1
1 計画の目的	1
2 計画の位置付け	2
3 計画の期間	3
4 対象とする地区	3
5 対象とする空き家の種類	3
第2章 垂井町の地域特性	4
1 人口・世帯数の状況	4
1.1 人口の推移	4
1.2 世帯数の推移	5
1.3 地区別人口・世帯数の推移	6
2 土地利用の状況	7
2.1 都市間軸・地域間軸	8
2.2 都市機能集積拠点・観光交流拠点	8
2.3 土地利用の方針	8
3 住宅及び空き家の状況	10
第3章 垂井町の空き家の現状	14
1 空き家に関する実態調査	14
1.1 調査の概要	14
1.2 調査結果の概要	15
2 空き家に関する所有者等意向調査	17
2.1 調査の概要	17
2.2 調査結果の概要	18
3 空き家の現況分析	24
3.1 分析の概要	24
3.2 分析結果の概要	25
第4章 垂井町の空き家に係る課題	32
1 空き家の発生抑制	32
2 空き家の適正管理	33
3 空き家の利活用の促進	34
4 特定空家等・管理不全な空き家への対策	35
第5章 空家等対策計画の基本方針	37
1 基本的な考え方	37
2 実施主体の考え方	37

3	空家等対策の基本方針	38
4	空家等対策の実施体制	39
第6章	空家等対策計画の具体的取組	41
1	空き家の発生抑制と適正管理の促進	41
2	空き家の利活用の促進	44
3	危険、不要な空き家の除却の促進	49
4	空き家の調査に関する事項	56
第7章	計画の進行管理	57
1	進行管理の考え方	57
2	目標指標	57

資 料 編

1	計画策定	資-1
2	垂井町空家等対策協議会設置要綱	資-2
3	空家等対策関連法等（国土交通省提供資料）	資-4

第1章 計画の目的と位置付け

1 計画の目的

近年、人口減少や少子高齢化の進行、家族構成の変化、既存の住宅・建築物の老朽化、産業構造の変化などに伴い、全国的に空き家が増加しています。本来、空き家については、個人の財産として、それぞれの所有者等が責任をもって適切に管理すべきものですが、適切に管理されていない空き家は、周辺地域の安全性や防犯性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害などの問題を生じさせ、地域の生活環境やまちの魅力の低下などに大きな影響を及ぼしています。

このような状況の中、国は、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。）を公布し、平成 27 年 5 月に全面施行しました。これにより、本格的に空家等対策に取り組んでいくこととなりました。

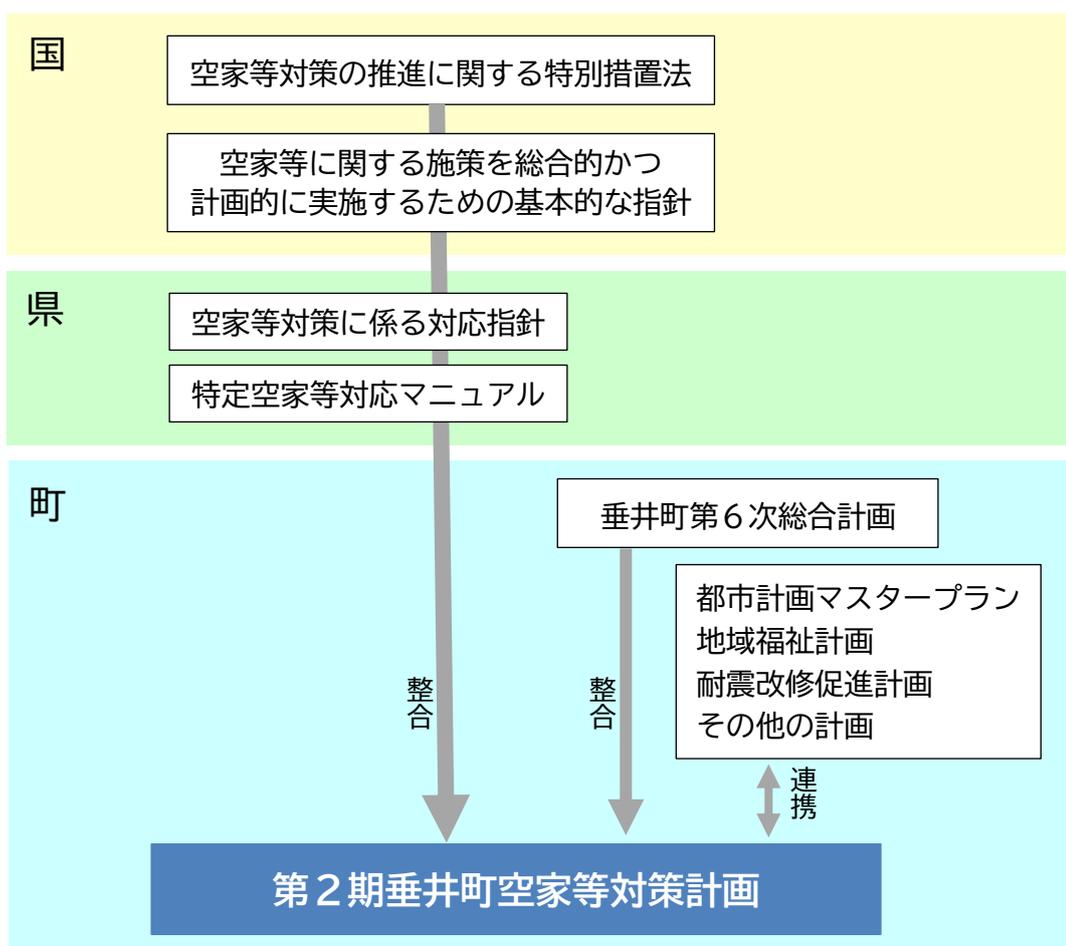
本町においても、国や県の対策に基づき、平成 28 年度に「空家等実態調査」を行い、400 件の空き家を確認し、平成 30 年 3 月に垂井町空家等対策計画を策定しました。本計画に基づき、垂井町空き家バンクの設置や専門家による相談会の実施と個別の対応、老朽危険空家等の除却費用補助制度の新設などに取り組み、一定の成果を挙げてきました。しかし、相談件数の増加や困難事例の長期化など、空き家に関する問題は深刻化しています。

今後の空家等対策を効果的に推進するためには、町だけではなく、所有者等や県、民間事業者などとの連携を更に進める必要もあり、本町における総合的な空家等対策をより推進するため、本計画の見直しを行い、「第 2 期垂井町空家等対策計画」を策定します。

2 計画の位置付け

本計画は、特措法第6条に規定される空家等対策計画として、国や県の関係法令や指針などを勘案し、策定されたものです。

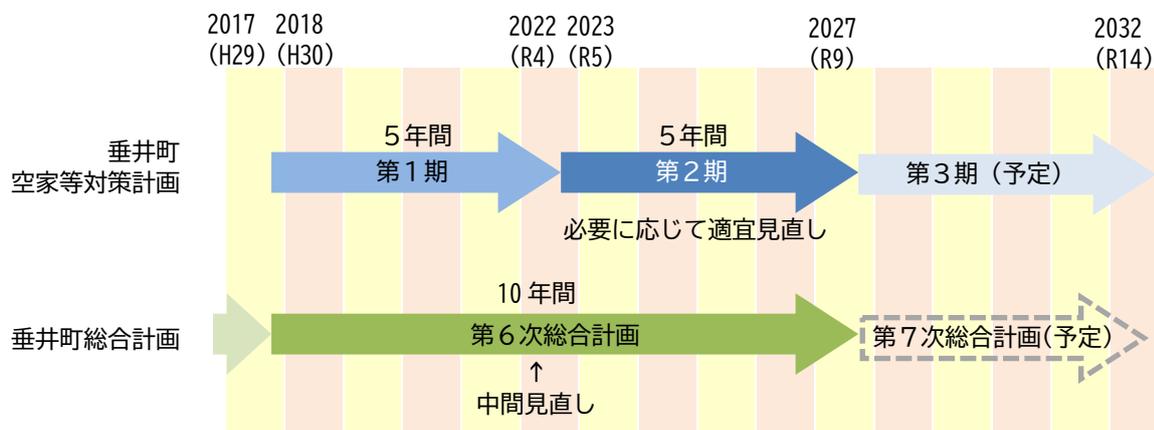
垂井町第6次総合計画や関連計画である都市計画マスタープランなどと連携を図り、本計画を推進していきます。



3 計画の期間

計画の期間は、2023年度から2027年度までの5年間とします。

ただし、国の空き家政策の動向や社会・経済情勢の変化などを踏まえ、内容については、必要に応じて適宜見直しを行うこととします。



4 対象とする地区

本計画の対象とする地区は、町内全域とします。

本町では、空き家が特定の地域に限定されず、町内全域に発生しており、今後も、空き家数は増加することが予想されます。

5 対象とする空き家の種類

対象とする空き家は、特措法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

ただし、特措法に規定する「空家等」に該当しない建物でも、空き家の活用や適切な維持管理、空き家となる見込みのある建物などについては、対象とします。

【特措法第2条第1項】

この法律において、「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

第2章 垂井町の地域特性

1 人口・世帯数の状況

1.1 人口の推移

図 2-1 に国勢調査及び将来推計人口に基づく垂井町の年齢3区分別人口及び高齢化率の推移を示します。国勢調査によると、垂井町の人口は2000年（平成12年）の28,935人をピークに減少傾向にあります。また、垂井町第6次総合計画に基づく将来人口は、「2030年までに合計特殊出生率を1.8まで上昇させ、10代から30代の若年者の転出を抑制する」ことを目標とし、2027年の目標人口26,000人に対して、その減少幅を最小限に抑えることを目指しています。

2020年（令和2年）の国勢調査結果に基づく高齢化率は31.5%で、これは県平均の30.0%とほぼ同程度です。高齢化率は1985年からの35年間で約3倍に増加しており、今後も増加傾向になると考えられます。

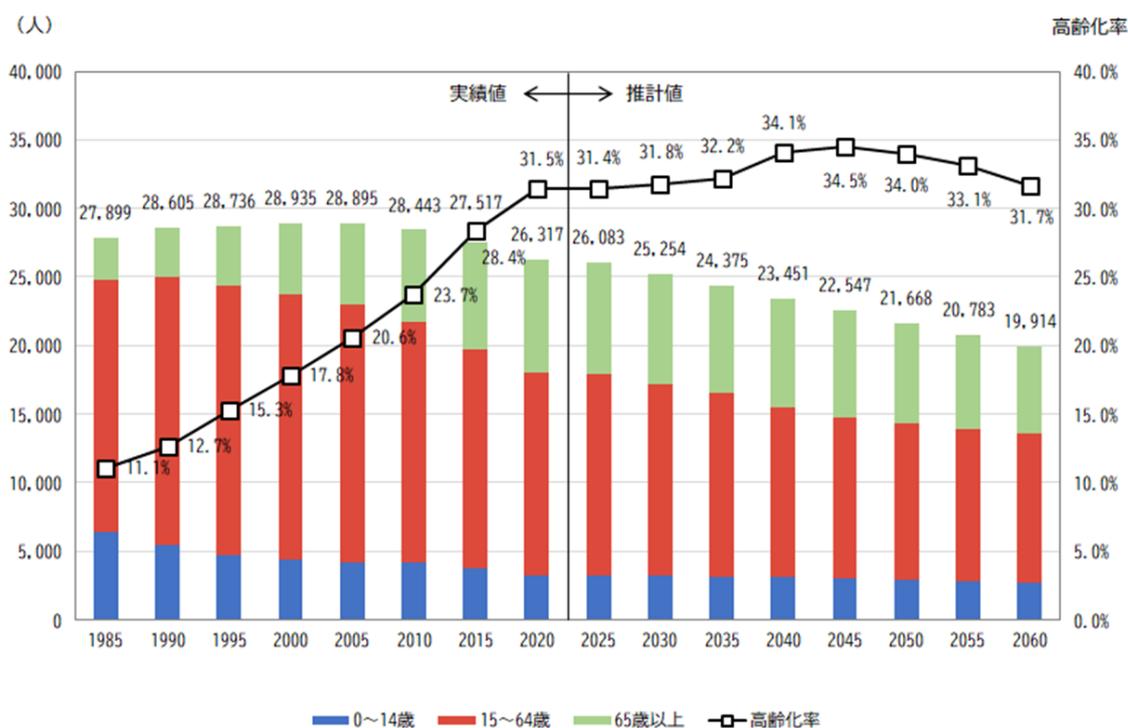


図 2-1 人口の推移及び将来推計人口

出典：実績値 国勢調査
将来推計人口 垂井町第6次総合計画

1.2 世帯数の推移

図 2-2 に垂井町の全世帯数と、高齢夫婦世帯（夫 65 歳、妻 60 歳以上の夫婦のみで構成される世帯）及び高齢単身世帯（65 歳以上の単身世帯）の推移を示します。

高齢夫婦世帯と高齢単身世帯の合計は、2000 年の 1,019 世帯から 2020 年の 2,346 世帯と、20 年間で 1,327 世帯増え、2 倍以上に増加しています。2020 年（令和 2 年）の国勢調査では全世帯の 24.6%が高齢者のみの世帯となっています。これらの高齢者のみが居住する家屋は、将来空き家となる可能性が高いと考えられます。

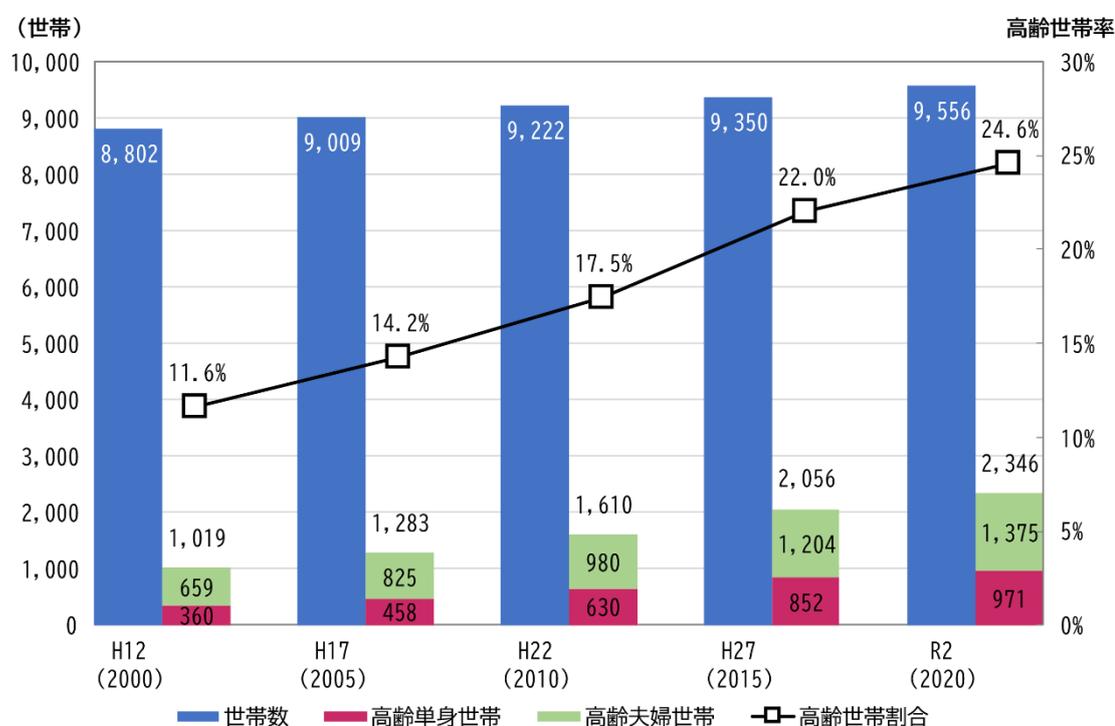


図 2-2 世帯数及び高齢者のみの世帯数の推移

出典：国勢調査

1.3 地区別人口・世帯数の推移

表 2-1 に地区別の人口の推移（平成 28 年→令和 4 年）を示します。地区別人口は、東地区を除く全地区で減少しており、宮代地区と岩手地区では 10%以上と顕著に減少しています。

また、表 2-2 に地区別の世帯数の推移（平成 28 年→令和 4 年）を示します。平成 28 年から令和 4 年の 6 年間に於いて、世帯数は、宮代地区、府中地区、岩手地区では減少していますが、それ以外の地区では増加しています。

地区別にみると、宮代地区、府中地区、岩手地区では人口と世帯数ともに減少しています。

合計でみると、人口は減少していますが、世帯数は微増しており、空き家が発生しやすい状況にあると言えます。

表 2-1 地区別の人口の推移

地区名	H28(2016)	R4(2022)	増減率
垂井	5,839	5,546	-5.0%
東	6,099	6,146	0.8%
宮代	3,962	3,566	-10.0%
表佐	3,835	3,620	-5.6%
栗原	1,158	1,086	-6.2%
府中	4,634	4,323	-6.7%
岩手	2,463	2,110	-14.3%
合計	27,990	26,397	-5.7%

出典：住民基本台帳

表 2-2 地区別の世帯数の推移

地区名	H28(2016)	R4(2022)	増減率
垂井	2,233	2,298	2.9%
東	2,324	2,482	6.8%
宮代	1,505	1,445	-4.0%
表佐	1,391	1,437	3.3%
栗原	404	427	5.7%
府中	1,660	1,643	-1.0%
岩手	901	803	-10.9%
合計	10,418	10,535	1.1%

出典：住民基本台帳

2 土地利用の状況

図 2-3 に垂井町第6次総合計画に基づく将来都市構想図を示します。

垂井町では、戦略的なまちづくりを推進するため、土地利用状況や道路、鉄道などの交通体系を踏まえ、「都市間軸」と「地域間軸」を設定するとともに、JR垂井駅や新庁舎などを中心としたエリアを「都市機能集積拠点」、自然資源や歴史資源を活用し、交流の促進を図るべきエリアを「観光交流拠点」として位置付けました。また、市街地や郊外居住地において、住居や商業、工業を戦略的に整備し、農地や自然環境の保全を図るため、将来の土地利用の方針を以下のように設定します。



図 2-3 将来都市構想図

出典：垂井町第6次総合計画

2.1 都市間軸・地域間軸

(1) 都市間軸

町中心部を東西に横断、南北に縦断する国道 21 号、県道赤坂垂井線、主要地方道岐阜関ヶ原線、県道養老垂井線は、他都市と連携する道路であることから、「都市間軸」として位置付け、名神高速道路や東海環状自動車道へのアクセスも良好であることから、今後さらなる交通量の増加が予想され、車線の増設など利便性の向上を促進するよう道路管理者と連携を強化するとともに、沿線に企業や商業施設などの立地を誘導します。

(2) 地域間軸

本町には7つの地区があり、これらの地域コミュニティが相互に連携を図る必要があることから、主要な道路を「地域間軸」として位置付け、相互の連携や「都市機能集積拠点」との連携を強化します。

また、密集した集落内を通り、拡張が困難である主要な道路は、迂回路の整備を推進します。

2.2 都市機能集積拠点・観光交流拠点

(1) 都市機能集積拠点

人口減少や少子高齢社会を迎え、住民の生活を支える機能（医療、福祉、子育て支援、教育文化、商業など）の維持が困難となる恐れがあることから、JR 垂井駅や新庁舎などを中心としたエリアを「都市機能集積拠点」として位置付け、都市機能の充実を図るとともに、すべてにやさしい基盤整備の促進を図ります。

(2) 観光交流拠点

北部の明神湖や竹中氏陣屋跡などを中心としたエリア、中部の中山道垂井宿や美濃国府跡などを中心としたエリア、南部の南宮大社や朝倉山真禅院、朝倉運動公園などを中心としたエリアを「観光交流拠点」として位置付け、点在する他の観光施設とともに、交流人口の拡大を図ります。

2.3 土地利用の方針

(1) 市街地環境整備ゾーン

都市計画における市街化区域エリアやこれに隣接するエリアを「市街地環境整備ゾーン」として位置付け、快適な居住環境の整備や買い物及び移動の利便性が確保された空間を創出し、良好な地域コミュニティの醸成を図ります。

(2) 商業集積ゾーン

便利で新たな商業施設が立地する「都市機能集積拠点」や国道 21 号沿線、歴史的な資源が残された中で伝統的な商業が営まれている「観光交流拠点」である中山道垂井宿周辺や南宮大社周辺のエリアを「商業集積ゾーン」として位置付け、それぞれの特徴を活かした顧客ニーズに合わせた空間の創出を図ります。

(3) 工業集積ゾーン

国道 21 号沿線エリアや県道養老垂井線沿線エリア、府中地区離山周辺、栗原ほ場整備地区における非農用地区域、町内に点在する工業用地周辺エリアを「工業集積ゾーン」として位置付け、利便性の向上を図り、新たな企業を積極的に誘致することにより、雇用の場を確保し、人口の転出抑制や転入促進を図ります。

(4) 郊外居住ゾーン

市街化区域以外の集落エリアを「郊外居住ゾーン」として位置付け、人口減少により地域コミュニティの維持が困難となる恐れがあることから、インフラ整備や公共交通の充実と、空き家等の適正管理の指導や利活用の推進を図ります。

(5) 農地保全ゾーン

市街化調整区域を中心とした農地エリアを「農地保全ゾーン」として位置付け、担い手と連携を図り、農地の集約や保全すべき農地の基盤整備を促進します。

(6) 自然共生ゾーン

南宮山や朝倉山、池田山など本町を取り囲む自然豊かな山林エリアや相川周辺エリアを「自然共生ゾーン」として位置付け、それぞれの環境特性に配慮し、防災・減災への対応や自然環境の保全を図るとともに、豊かな自然に親しみを持ち、自然の大切さへの理解を深め、豊かな歴史・文化資源と併せて活用した交流人口の拡大を図ります。

3 住宅及び空き家の状況

■ 空き家数及び空き家率

図 2-4 に平成 25 年度、平成 30 年度に実施した住宅・土地統計調査に基づく岐阜県内自治体の空き家数及び空き家率について示します。平成 25 年度では、垂井町の住宅総数は 10,050 戸、うち空き家数は 860 戸、空き家率は 8.6%であったものが、平成 30 年度では、垂井町の住宅総数は 10,180 戸 (+130 戸)、うち空き家数は 1,420 戸 (+560 戸)、空き家率は 13.9% (+5.3%) と増加しており、空き家数は、5 年間で 1.5 倍を超える増加となっています。ただし、垂井町の空き家率 (13.9%) は県内平均 (15.6%) より低い状態です。

なお、住宅・土地統計調査は標本調査であること、また、次章以降に示す「垂井町空き家等実態調査」とは「空き家」の定義が異なることから、結果については留意する必要があります。

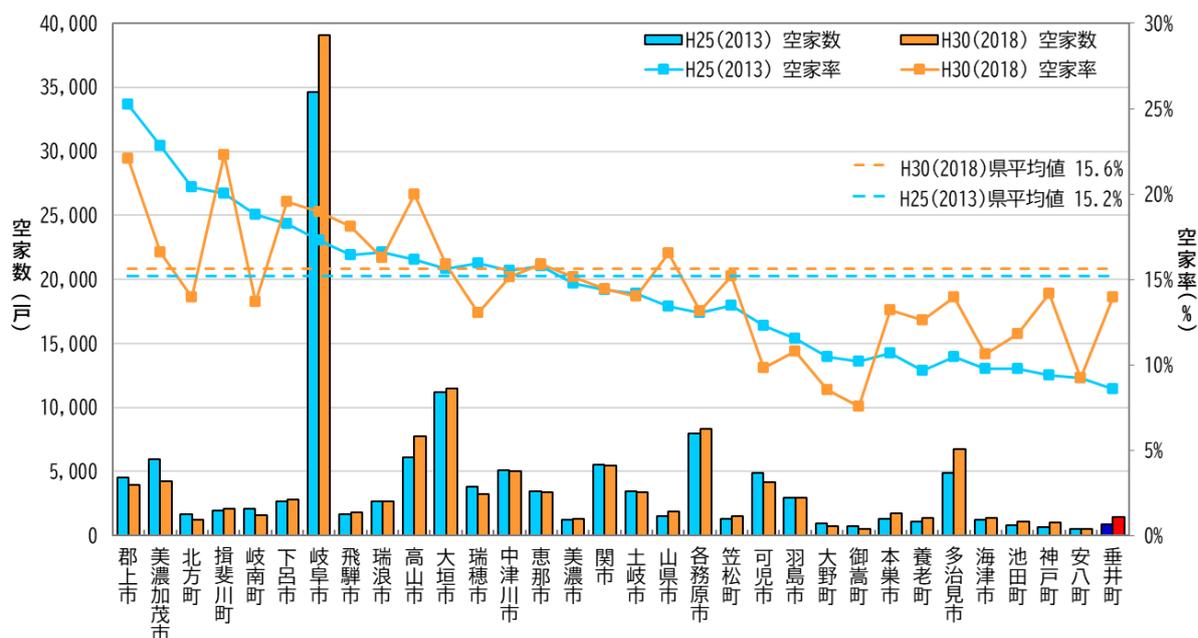
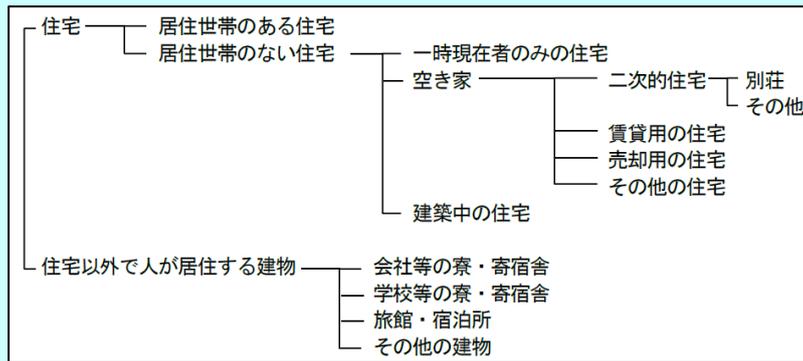


図 2-4 岐阜県内の自治体における空き家数及び空き家率

出典：住宅・土地統計調査 (H25、H30)

【参考】住宅・土地統計調査における空き家の定義と種類について



居住世帯のない住宅（ふだん人が居住していない住宅）のうち、空き家は以下の4種類に区分される。

■二次的住宅：「別荘」及び「その他」に区分される。

別 荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

その他：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

■賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

■売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

■その他の住宅：上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など
（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

■空き家の種類別割合

図 2-5 に垂井町における空き家の種類別の割合を示します。空き家を種類別にみると、全体の半分以上は「その他の住宅」であり、残りはほぼ「賃貸用住宅」となっています。また、「二次的住宅（普段は人が住んでいない別荘など）」及び「売却用住宅」はきわめて少なくなっています。

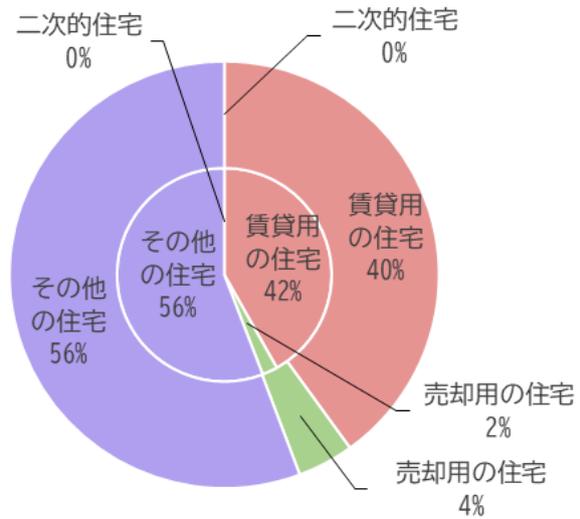


図 2-5 空き家の種類別割合

[内側：H25、外側：H30]

出典：住宅・土地統計調査（H25、H30）

■所有関係、建て方別住宅数

図 2-6 に垂井町の住宅の所有関係、建て方別住宅数を示します。住宅の所有関係をみると、垂井町の住宅は持ち家が 84.3%と多く、借家は 10.8%と少なくなっています。また、建て方別に細分すると、持ち家はすべて一戸建であり、借家の一戸建と合わせると、居住世帯のある住宅の 85.4%は一戸建です。

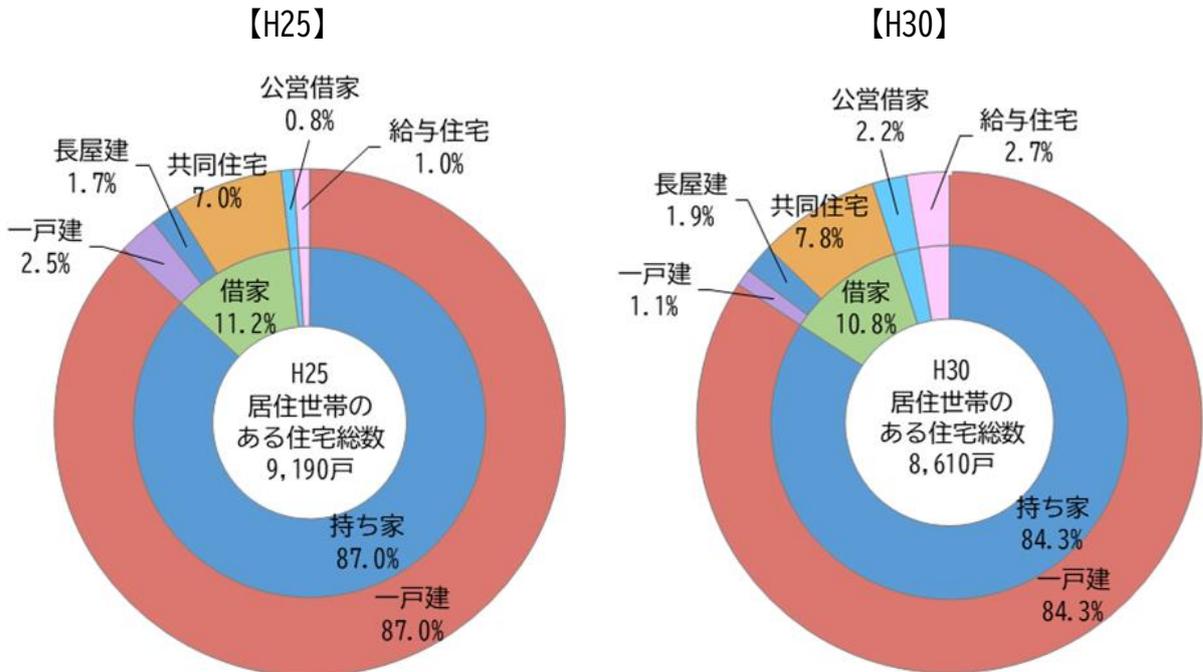


図 2-6 所有関係、建て方別住宅数

出典：住宅・土地統計調査（H25、H30）

■住宅の建築時期

図 2-7 に垂井町の住宅の建築時期について示します。平成 30 年において、新耐震設計基準が導入された昭和 56 年以前（図の区分では昭和 55 年以前）の建物は、全体の 31.4%を占めていますが、腐朽・破損ありの住宅では 50.1%を占めています。また、昭和 56 年～平成 2 年に建築された住宅の構成割合を比べると、腐朽・破損ありの住宅は、腐朽・破損なしの住宅の約 2 倍となっています。平成 3 年～7 年、平成 8 年～12 年に建築された住宅は、腐朽・破損の有無に関わらず構成割合は同程度ですが、平成 13 年以降に建築された住宅では、腐朽・破損ありの住宅は無くなっています。このことから、適切な管理の有無により、建築から約 20 年を目安として影響を及ぼしていることがうかがえます。

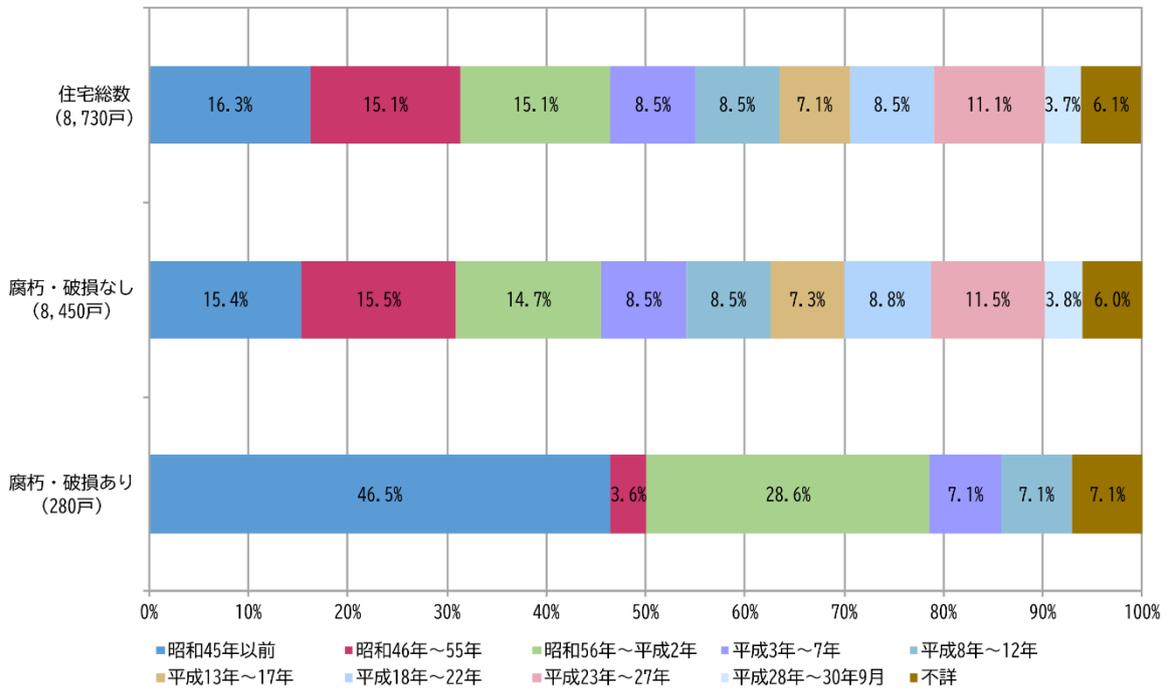


図 2-7 住宅の建築時期

出典：住宅・土地統計調査（H30）

第3章 垂井町の空き家の現状

1 空き家に関する実態調査

1.1 調査の概要

垂井町では平成 28 年度と令和 4 年度に空き家に関する現地調査を実施し、町内における空き家の概況把握を行いました。この調査では、水道施設の開栓状況及び使用量、住民基本台帳、家屋現況図などのデータをもとに、空き家の候補となる建物（以下「空家等候補」という。）の抽出を行いました。次に、家屋の利用状況及び老朽化の度合いについて現地で確認を行い、空き家と思われる家屋などの抽出を行いました。

なお、垂井町空家等実態調査における「空家等候補」及び「空家等」と思われる物件の抽出条件は以下のとおりとしました。

【A：「空家等候補」の抽出条件】

- ①上水道利用状況情報が閉栓、停水または使用量 4 m³/月以下。*
- ②上水道利用状況情報データなし。
- ③既存空家データより、上記①、②に該当しない。
- ④住民基本台帳データなし。

※水道使用量：月 4 m³以下

東京都の一人暮らしの 1 か月の水道平均使用量 8 m³から半分以下の使用量であれば、空き家の可能性があるかと判断し設定した値。

【B：「空家等」と思われる物件の抽出条件】

Aの「空家等候補」の抽出条件に基づいて抽出した家屋に対して現地調査を行い、①表札、②郵便受け、③売り物件の看板、④カーテン・雨戸の状況、⑤電気メーター、⑥植木などの手入れ状況、⑦車庫への駐車状況、⑧ごみ放置等の状況、⑨動物の住みつき、⑩周辺景観との調和の観点から居住・利用の状況を確認し（⑧から⑩は令和 4 年度調査から追加）、居住・利用が確認できない家屋を「空家等」と思われる物件としました。

1.2 調査結果の概要

(1) 空き家の種類

調査の結果、居住・利用が確認できなかった「空家等」と思われる物件は平成28年度では838件、令和4年度では1,060件となりました。

図3-1に「空家等」と思われる物件の建物の種類を示します。専用居宅は平成28年度では約7割、令和4年度では8割強を占めています。また、今後の活用が見込まれる「集合住宅」及び「店舗兼住宅」と合わせると平成28年度では603件、令和4年度では954件となりました。

「空家等」と思われる物件は、平成28年度調査時と比較すると、「専用居宅」は増加し、「倉庫・車庫・小屋」は減少する結果となっています。

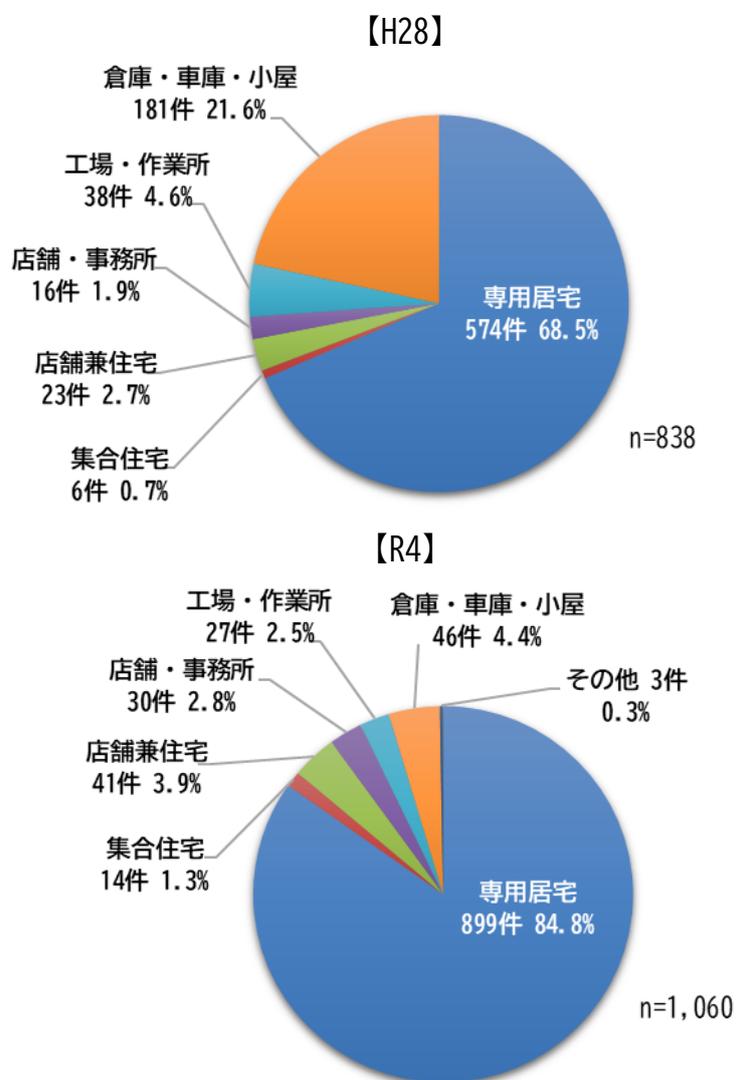


図3-1 空き家の種類調査結果

(2) 空き家の老朽度判定結果

図 3-2 に、平成 28 年度では 838 件、令和 4 年度では 1,060 件の「空家等」と思われる物件について、外観から老朽度を判定した結果を示します。老朽度は A 判定（危険なし）、B 判定（注意）、C 判定（危険）の 3 段階の判定を行いました。「危険なし」の A 判定は平成 28 年度では 8 割弱、令和 4 年度では 9 割強であり、ほとんどの建物は危険がないと判定されましたが、危険と判定された建物も平成 28 年では 18 件、令和 4 年度では 9 件ありました。

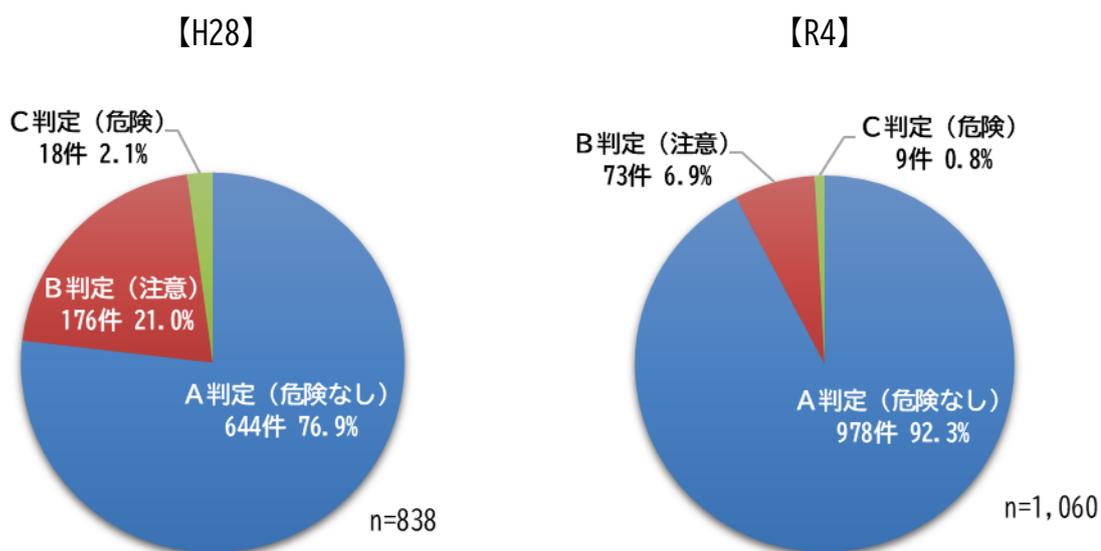


図 3-2 空き家の老朽度判定結果

2 空き家に関する所有者等意向調査

2.1 調査の概要

空家等実態調査の結果、外観などから「空家等」と思われる物件の所有者等に対し、現在の利用実態、維持管理状況、今後の意向などについて把握するための意向調査を実施しました。調査票の送付は、「空家等」と思われる物件 1,060 件のうち、送付先住所不明の 31 件を除く 1,029 件に対して行いました。表 3-1 に所有者等意向調査の概要を示します。

表 3-1 所有者等意向調査の概要

調査手法	郵送配布 郵送回収
調査時期	令和4年10月11日～令和4年11月30日
調査票送付数	1,029 通
有効回答数	793 通
有効回答率	77.1%

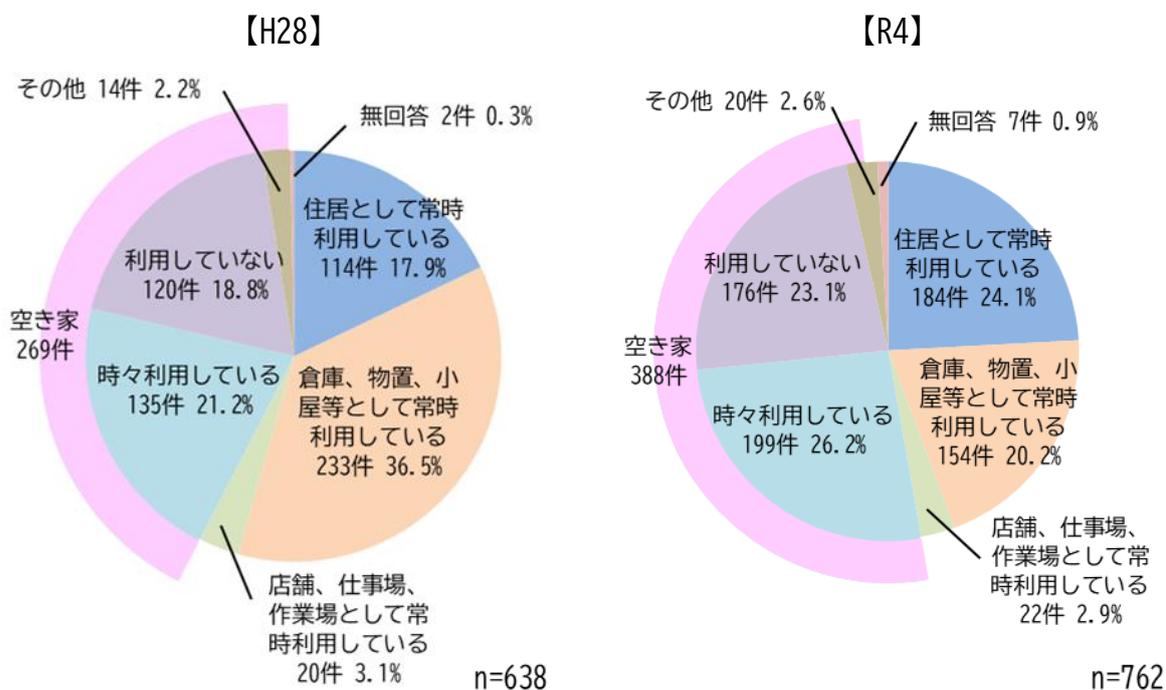
2.2 調査結果の概要

(1) 利用の実態

有効回答の793通のうち、建物を「自分または関係者のものである」とした762件について、利用の実態を調査した結果、「時々利用している」が最も多く26.2%、次いで「住居として常時利用している」が24.1%、「利用していない」が23.1%、「倉庫、物置、小屋等として常時利用している」が20.2%となりました。

平成28年度調査時は、何らかの形で「常時利用している」物件が57.5%と過半数以上でしたが、令和4年度調査では過半数未満となり、一方「時々利用している」と「利用していない」、「その他」が増加し、併せると過半数以上となっています。

本調査では、「時々利用している」と「利用していない」に「その他」を加えた388件（H28:269件）が実態として空き家であると判断し、以降の調査はこの388件に対して行いました。

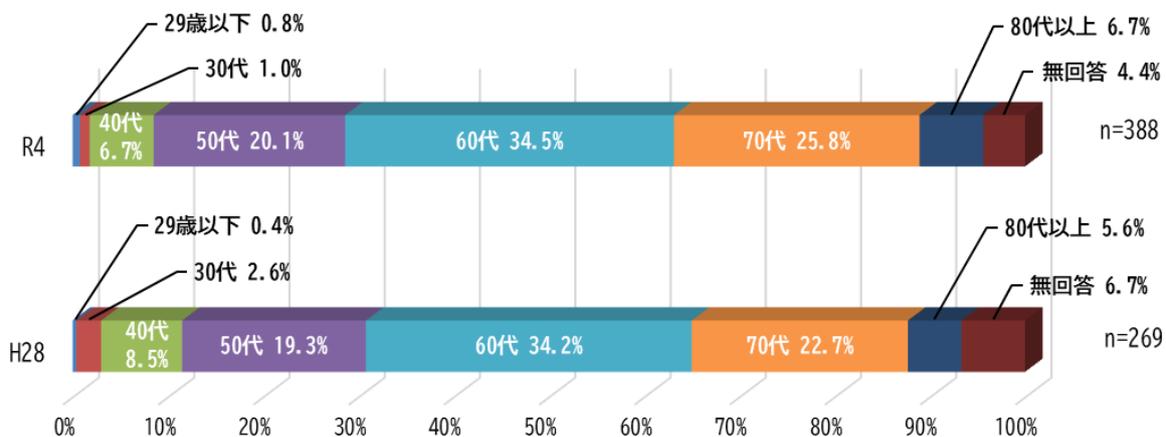


※R4の「その他」20件のうち7件は空き家に含まない

(2) 所有者等の年齢

所有者等の年齢については、60代が最も多く34.5%、次いで70代が25.8%となり、80歳以上の6.7%を加えた60代以上が約7割を占める結果となりました。

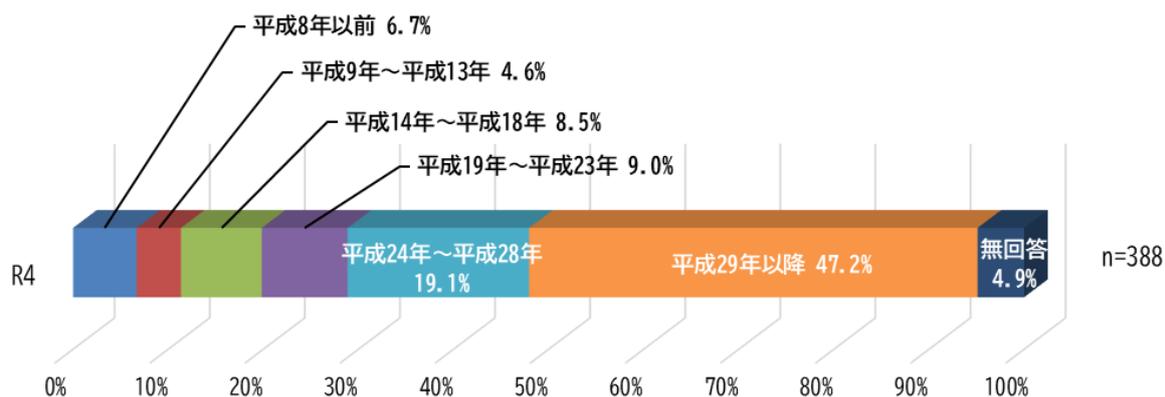
平成28年度調査時と比較すると、全体的に高齢化しています。



(3) 利用しなくなった時期

利用しなくなった時期については、「平成29年以降」が最も多く47.2%、次いで「平成24年～平成28年」が19.1%で、利用しなくなってから10年以内の物件が6割以上を占める結果となりました。

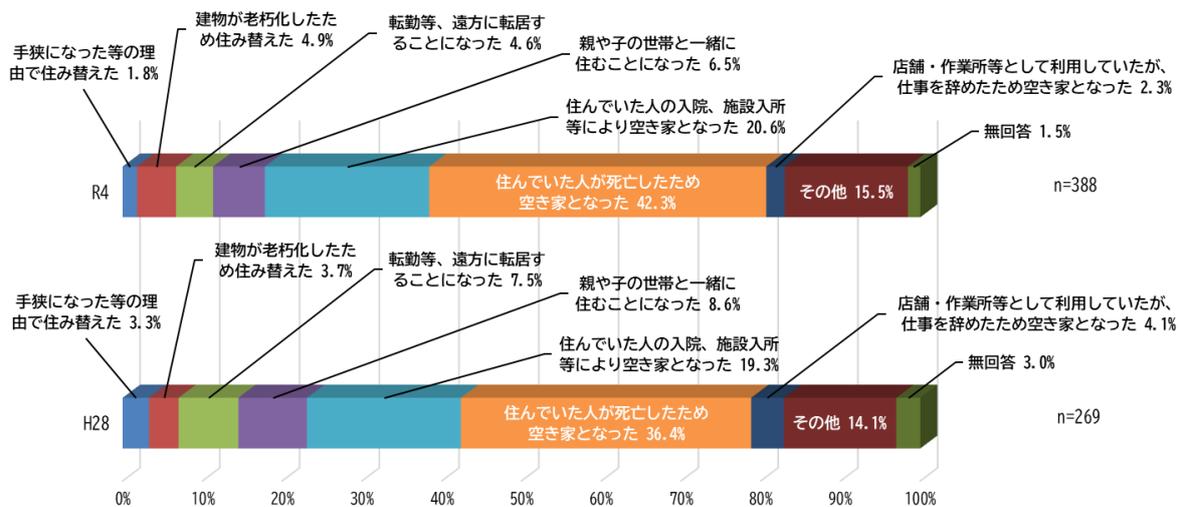
利用されなくなってからの期間が短いことから、建物の劣化度が大きくないと考えられ、今後、中古住宅として利用の可能性が高いと考えられます。



(4) 利用しなくなった理由

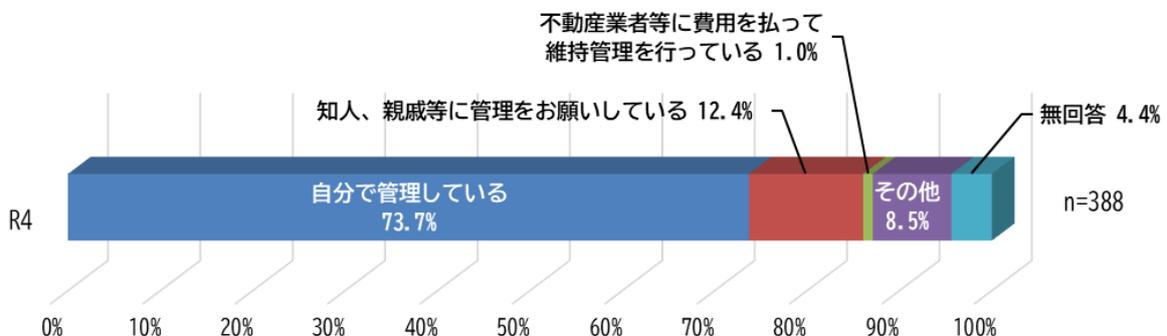
利用しなくなった理由については、「住んでいた人が死亡したため空き家となった」が最も多く42.3%、次いで「住んでいた人の入院、施設入所等により空き家となった」が20.6%で、高齢化が原因と思われる事由が62.9%となっています。また、平成28年度調査時と比較すると、高齢化が原因と思われる事由が増加しています。

それ以外の理由としては、「転勤等、遠方に転居することになった」が4.6%となっています。なお、「手狭になった」「建物の老朽化」などの建物を原因とした事由は約7%に過ぎません。



(5) 維持管理者

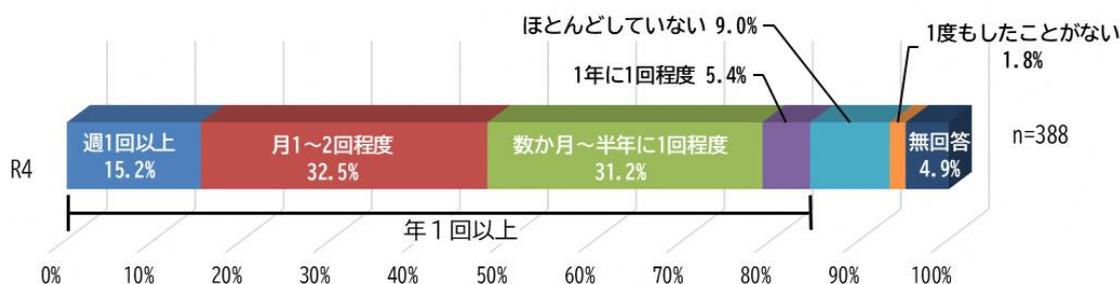
維持管理者については、「自分で管理している」が73.7%を占めました。「知人、親戚等に管理をお願いしている」も12.4%ありますが、「不動産業者等に費用を払って維持管理を行っている」との回答は1%と、非常に低い割合に留まりました。



(6) 維持管理の頻度

維持管理の頻度については、「月1～2回程度」が32.5%と最も多く、次いで「数か月～半年に1回程度」が31.2%、「週1回以上」が15.2%、「1年に1回程度」が5.4%で、年に1回以上の訪問を行っているという回答が84.3%という結果となりました。一方、「ほとんどしていない」、「1度もしたことがない」は合わせて10.8%となりました。

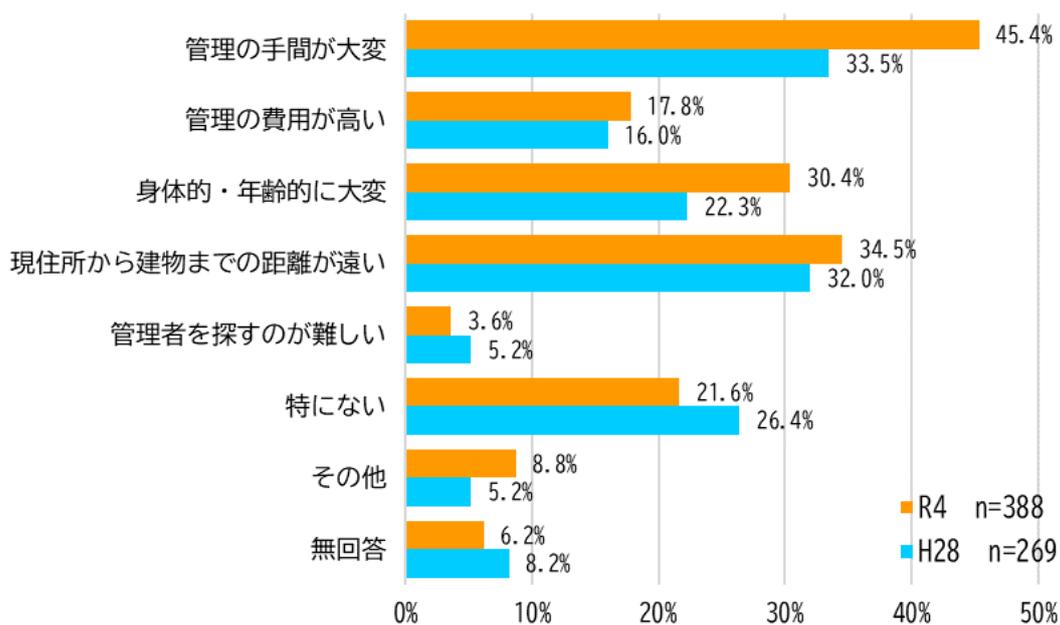
空き家の管理不足は特定空家等となる要因になりうることから、適切な管理を行うよう働きかけていく必要があります。



(7) 維持管理で困っていること（複数回答）

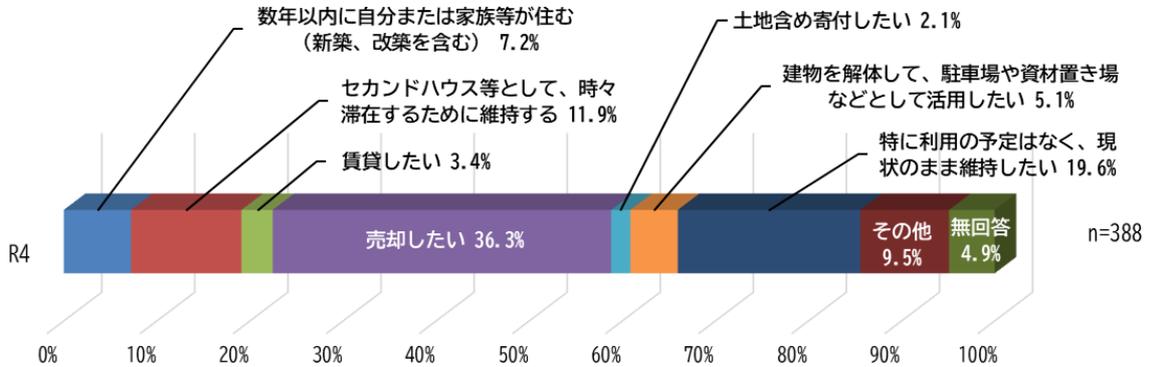
維持管理で困っていることについては、「管理の手間が大変」が45.4%で最も多く、次いで「現住所から建物までの距離が遠い」が34.5%、「身体的・年齢的に大変」が30.4%となりました。

平成28年度調査時と比較すると、「管理の手間が大変」や「身体的・年齢的に大変」という事由の増加が、特に顕著です。



(8) 建物の今後の予定

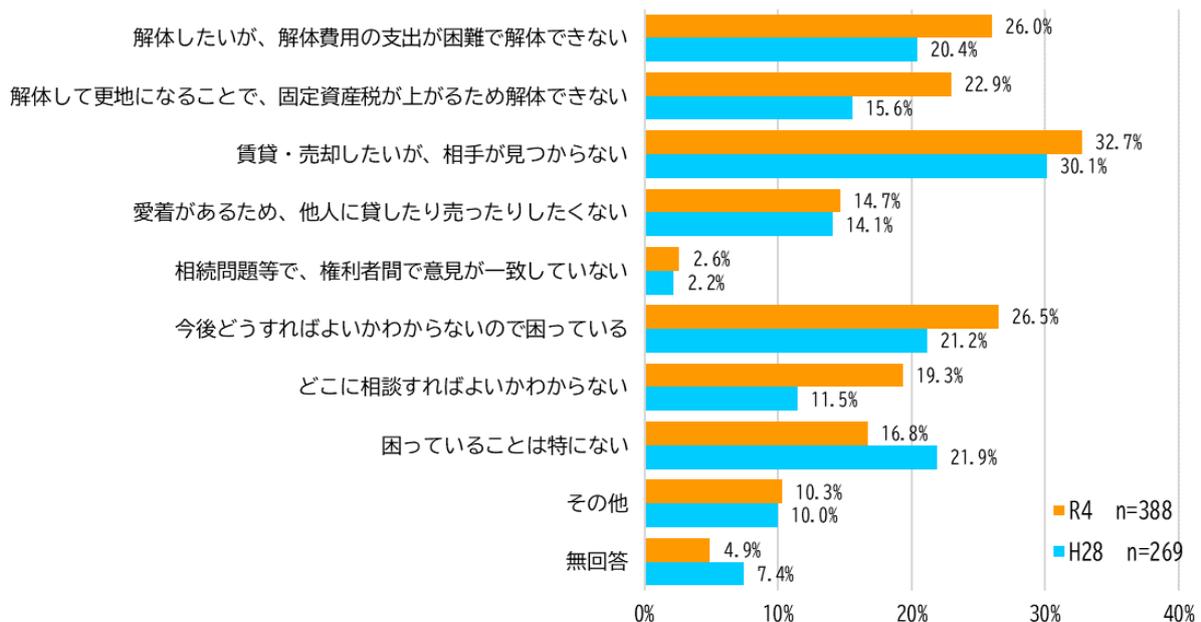
建物の今後の予定については、「売却したい」が36.3%と最も多いですが、次いで「特に利用の予定はなく現状のまま維持したい」が19.6%となっています。



(9) 建物の今後で困っていること（複数回答）

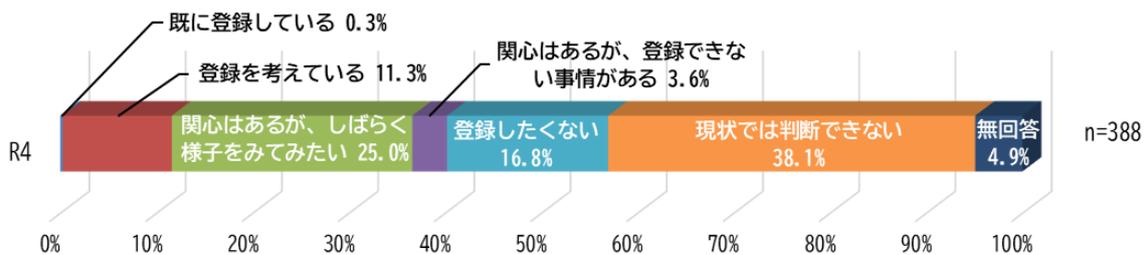
建物の今後で困っていることについては、「賃貸・売却したいが、相手が見つからない」が32.7%と最も多く、次いで「今後どうすればよいかわからないので困っている」が26.5%、「解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない」が26.0%となりました。

また、平成28年度調査時と比較すると、「どこに相談すればよいかわからない」という事由の増加が、特に顕著です。



(10) 空き家バンクへの登録の意向について

空き家バンクの登録については、「現状では判断できない」が38.1%、「関心はあるが、しばらく様子を見てみたい」が25.0%となりました。今後、空き家バンクへの登録に対するメリットを積極的に発信することで登録者数を増やす必要があります。



3 空き家の現況分析

3.1 分析の概要

空家等実態調査及び所有者等意向調査の結果をもとに、「空き家」の現況について分析を行った結果を次に示します。

調査対象及び件数についての概要は、表 3-2 のとおりです。

表 3-2 空き家の現況分析の概要

調査対象	空家等実態調査の結果、居住・利用が確認されなかった建物のうち、以下の①と②の合計を「空き家」とし、分析対象としました。		
	「空き家」件数：643 件（H28：400 件）		
調査対象	①所有者等意向調査で回答があり、実態として空き家であると判断した建物：397 件（H28：269 件）		
	②所有者等意向調査で回答はなかったが、さらに調査を行い、空き家であると判断した建物：246 件（H28：131 件）		
建物種類別件数	建物種類	件数	
		R 4	H28（参考）
	専用居宅	575	316
	集合住宅	6	4
	店舗兼住宅	21	9
	店舗・事務所	18	6
	工場・作業所	7	16
	倉庫・車庫・小屋	15	49
	その他	1	0
	合計	643	400

3.2 分析結果の概要

(1) 空き家の分布状況

上記で判定した当調査における「空き家」643件とH28年度調査時の「空き家」400件の分布状況を図3-3、図3-4に、大字別の空き家率を図3-5、

図3-6及び表3-3に示します。現状で空き家数が多い地域は、家屋数が多いJR垂井駅周辺となっており、平成28年度調査時と比較して、傾向に大きな変化は見られません。また、空き家率は垂井、市之尾で高くなっています。

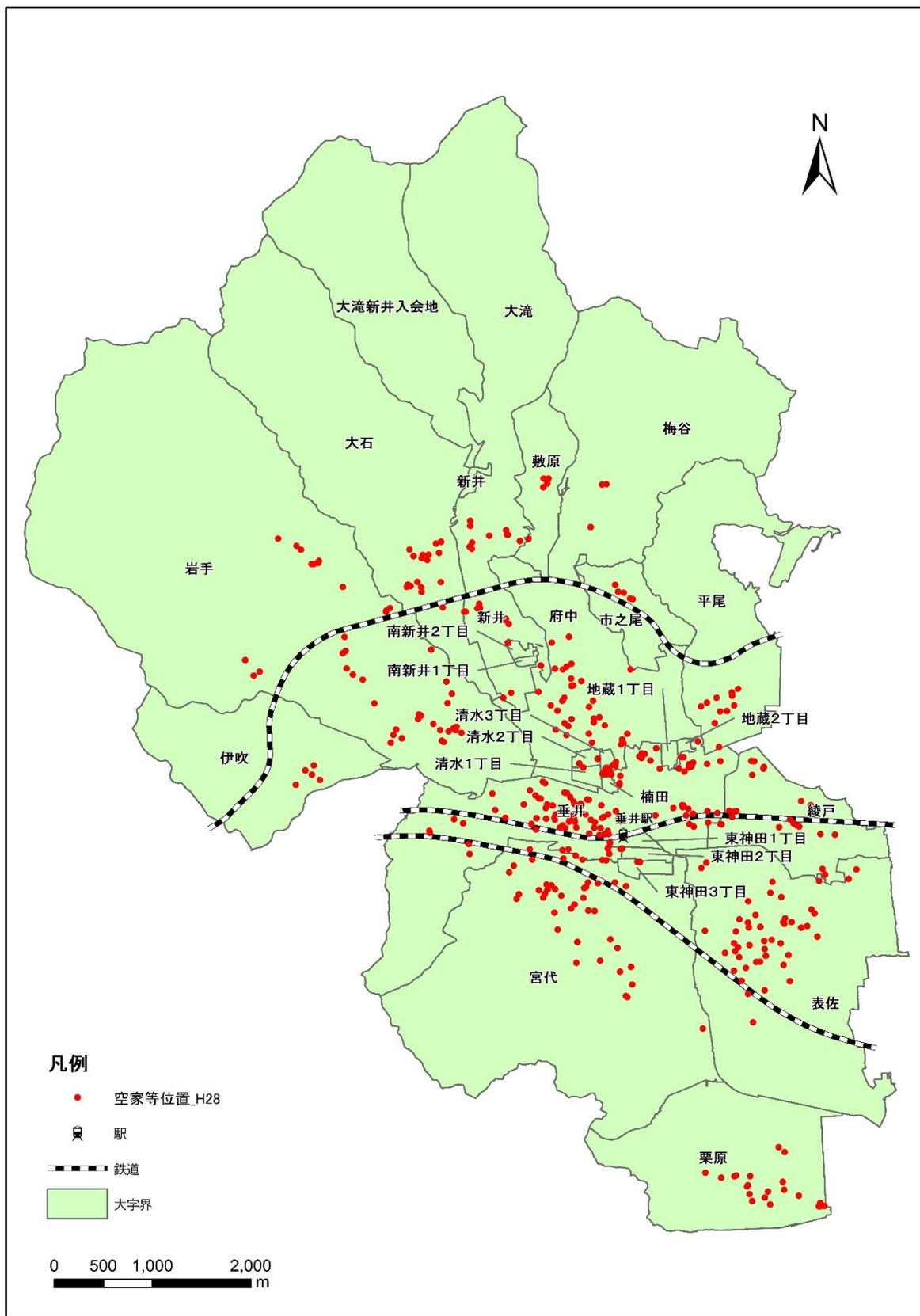


図 3-3 空き家分布状況 【H28】

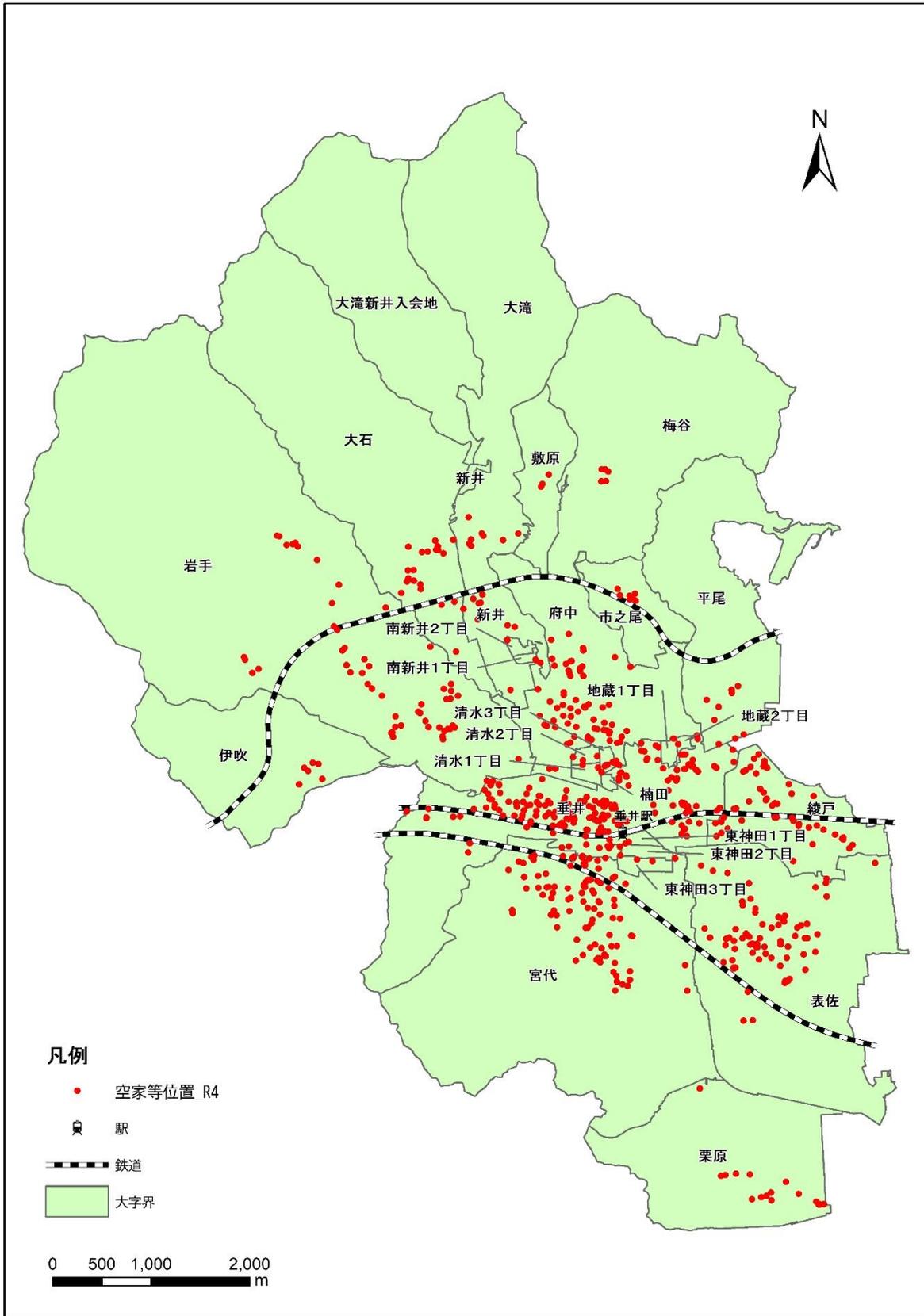


図 3-4 空き家分布状況 【R4】

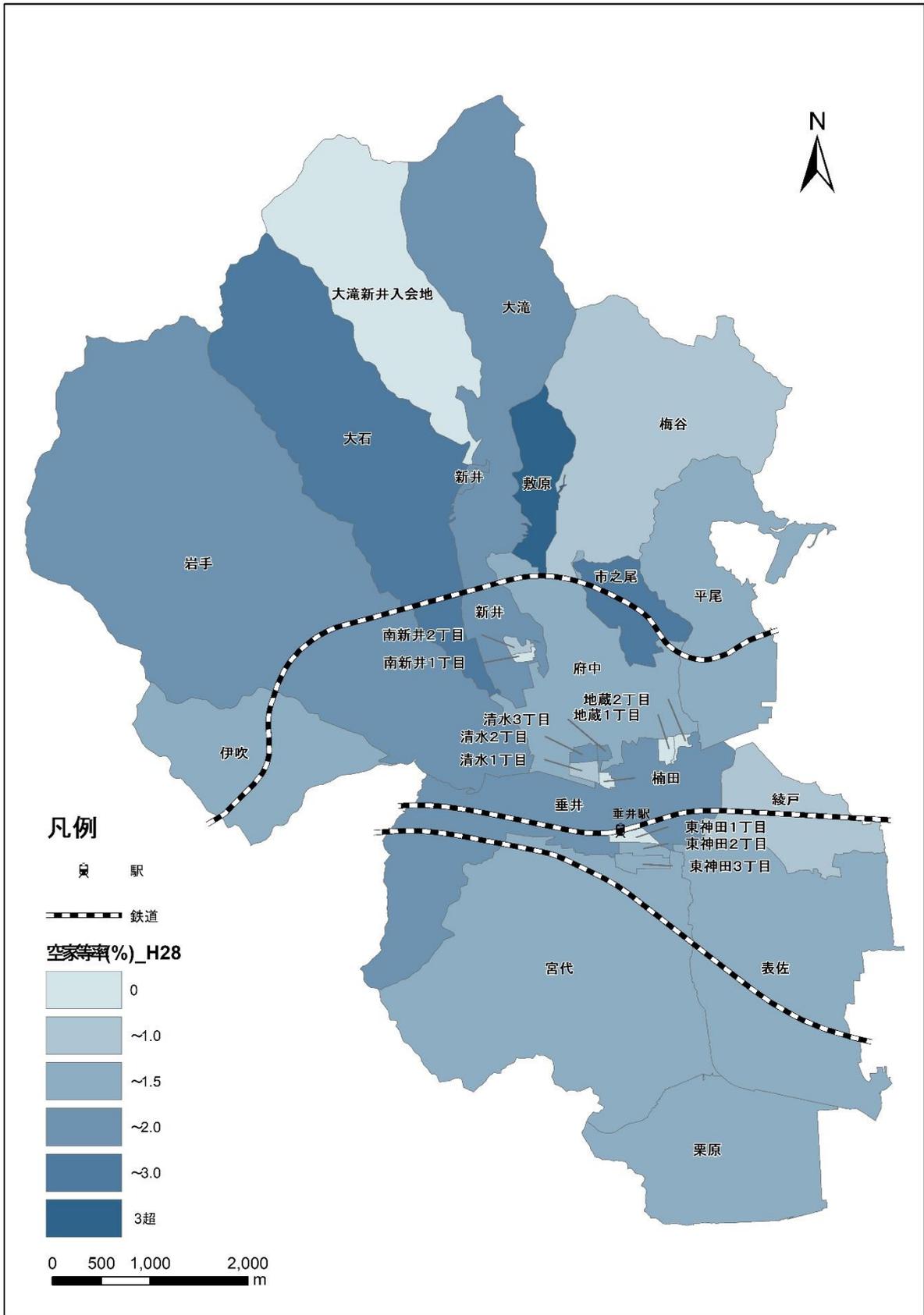


図 3-5 大字別空き家率 【H28】

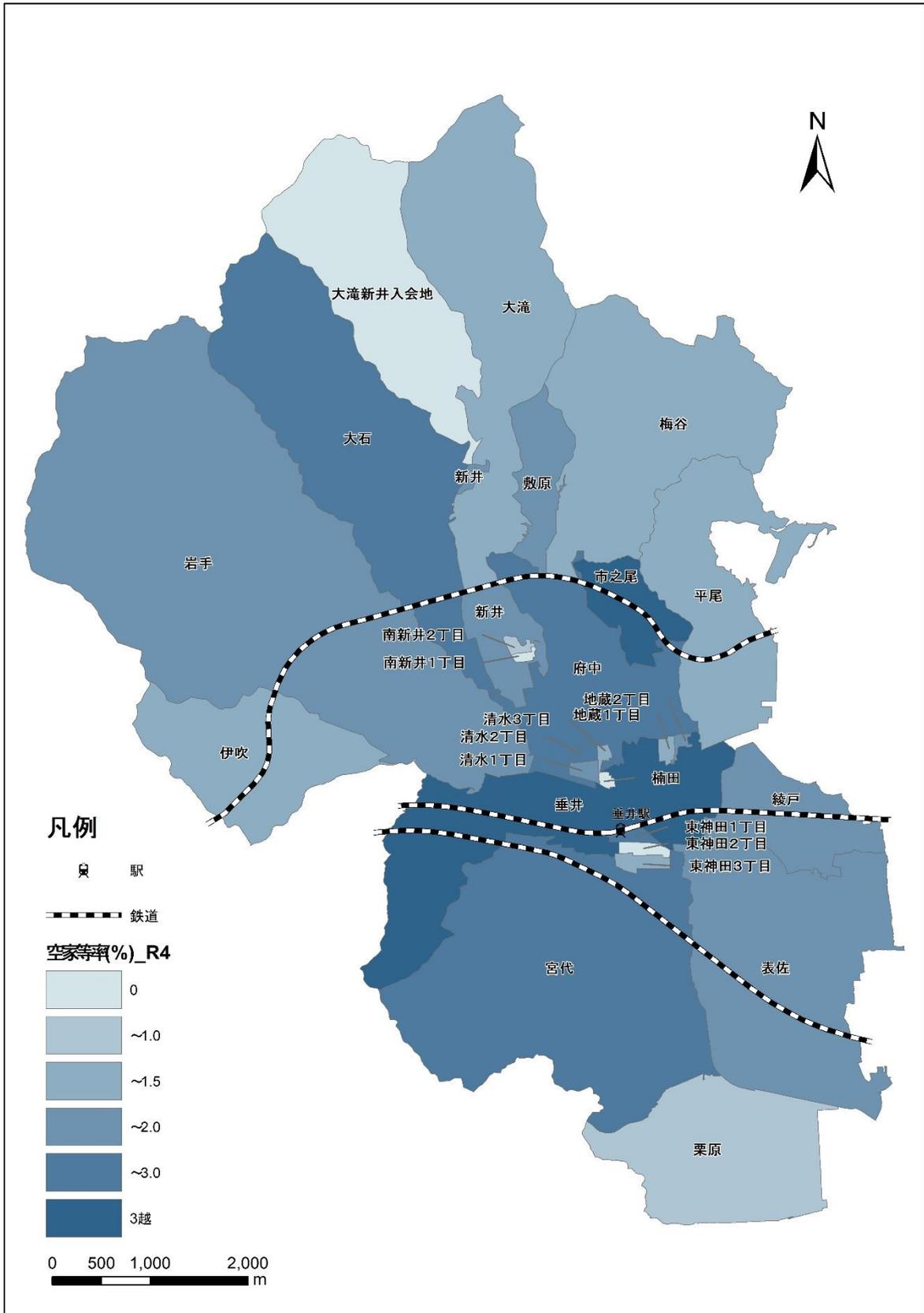


図 3-6 大字別空き家率 【R4】

表 3-3 大字別空き家率

大字名	H28年度			R4年度			増減率 (H28～R4)
	建物棟数	空き家棟数	空き家率	建物棟数	空き家棟数	空き家率	
垂井	6,255	108	1.7%	6,093	201	3.3%	1.6%
綾戸	2,492	23	0.9%	2,539	49	1.9%	1.0%
宮代	4,015	44	1.1%	3,952	103	2.6%	1.5%
表佐	4,283	47	1.1%	4,163	69	1.7%	0.6%
栗原	1,633	21	1.3%	1,571	16	1.0%	-0.3%
府中	2,710	39	1.4%	2,682	70	2.6%	1.2%
平尾	777	11	1.4%	762	9	1.2%	-0.2%
市之尾	224	5	2.2%	213	7	3.3%	1.1%
梅谷	338	3	0.9%	334	5	1.5%	0.6%
敷原	172	6	3.5%	170	3	1.8%	-1.7%
大滝	546	10	1.8%	541	8	1.5%	-0.4%
新井	696	12	1.7%	675	11	1.6%	-0.1%
大滝新井入会地	0	0	0.0%	0	0	0.0%	0.0%
岩手	2,634	41	1.6%	2,612	53	2.0%	0.5%
大石	722	17	2.4%	707	20	2.8%	0.5%
伊吹	395	5	1.3%	396	6	1.5%	0.2%
楠田	43	0	0.0%	51	0	0.0%	0.0%
清水1丁目	106	1	0.9%	115	2	1.7%	0.8%
清水2丁目	101	2	2.0%	103	3	2.9%	0.9%
清水3丁目	61	1	1.6%	67	1	1.5%	-0.1%
東神田1丁目	85	0	0.0%	86	2	2.3%	2.3%
東神田2丁目	85	1	1.2%	85	0	0.0%	-1.2%
東神田3丁目	140	2	1.4%	154	2	1.3%	-0.1%
地蔵1丁目	82	0	0.0%	83	1	1.2%	1.2%
地蔵2丁目	51	0	0.0%	59	1	1.7%	1.7%
南新井1丁目	45	0	0.0%	48	0	0.0%	0.0%
南新井2丁目	96	1	1.0%	99	1	1.0%	0.0%
合計	28,787	400	1.4%	28,360	643	2.3%	0.9%

(2) 空き家率と高齢化率の関係

地区別の空き家率と高齢化率について、表 3-4 に示します。

空き家率は、栗原地区を除く全ての地区で増加しています。また、高齢化率は全ての地区で増加しています。

表 3-4 地区別の空き家率と高齢化率

【H28 年度調査時】

地区名	建物棟数	空き家棟数	空き家率	平成28年4月		
				地区人口	65歳以上人口	高齢化率
垂井	5,908	103	1.7%	5,839	1,585	27.1%
東	4,103	42	1.0%	6,099	1,508	24.7%
宮代	4,017	44	1.1%	3,962	1,136	28.7%
表佐	4,285	47	1.1%	3,835	976	25.4%
栗原	1,632	21	1.3%	1,158	350	30.2%
府中	5,092	80	1.6%	4,634	1,297	28.0%
岩手	3,750	63	1.7%	2,463	977	39.7%
合計	28,787	400	1.4%	27,990	7,829	28.0%

出典：住民基本台帳

【R4 調査時】

地区名	建物棟数	空き家棟数	空き家率	令和4年4月		
				地区人口	65歳以上人口	高齢化率
垂井	5,772	192	3.3%	5,546	1,583	28.5%
東	4,140	73	1.8%	6,146	1,712	27.9%
宮代	3,952	103	2.6%	3,566	1,170	32.8%
表佐	4,163	69	1.7%	3,620	1,089	30.1%
栗原	1,571	16	1.0%	1,086	397	36.6%
府中	5,047	111	2.2%	4,323	1,369	31.7%
岩手	3,715	79	2.1%	2,110	905	42.9%
合計	28,360	643	2.3%	26,397	8,225	31.2%

出典：住民基本台帳

第4章 垂井町の空き家に係る課題

垂井町の空き家の現状や所有者等意向調査の分析結果などから、垂井町の空き家に係る今後の課題について、次のように整理しました。

1 空き家の発生抑制

(1) 所有者等の高齢化や施設入所などの増加により空き家も増加する可能性

垂井町の空き家率は、年々増加傾向にあります。

所有者等への意向調査結果から、空き家になった理由として、居住者の死去、入院、施設入居など的高齢化が強く影響する理由が6割強を占めています。また、空き家の所有者等の年齢も60代以上が約7割を占めており、H28年度調査時と比較すると高齢化が進んでいます。この傾向は今後も続くことが予想されます。

垂井町では住宅の約9割が一戸建の持家であることから、現在は居住者がいる一户建の持家が、高齢化が進むことにより空き家となる可能性があります。空き家の発生を抑制し利活用を促すため、所有者等への啓発を中心とした取組を行う必要があります。

(2) 困っている所有者等に対する適切なアプローチが必要

所有者等への意向調査結果から、建物の今後について困っていることとして、「賃貸・売却したいが、相手が見つからない」や「今後どうすればよいかわからない」、「どこに相談すればよいかわからない」という回答が多くありました。

空き家となった理由は、居住者の高齢化が強く影響する理由が6割強を占めていることから、相続などの状況が生じた場合にどう対応してよいかわからず、積極的に動くことなく、そのままになっているというケースが多いことが考えられます。

どう対応してよいかわからないという問題は、相続時だけでなく、空き家の修繕や除却などを進める上でも、大きな障害となっています。

気軽に空き家相談ができる体制や相談先となる専門業者や士業者についての情報提供など、所有者等が必要とする情報を周知していく必要があります。

(3) 相続放棄による空き家の増加

人口減少と少子高齢化が進む中、相続放棄により、管理する人がいない空き家が増えることが考えられます。相続放棄によって生じた空き家問題は解決が困難になる場合が多く、相続に関する手続が適切に進むよう支援する必要があります。

2 空き家の適正管理

(1) 管理者としての意識が低い

所有者等への意向調査結果から、空き家の維持管理の頻度について、「ほとんどしていない」、「一度もしたことがない」と回答した所有者等は約1割に上り、所有者等の管理者意識が希薄な空き家があると考えられます。また、相続して最初の数年は管理を行っても、その後、管理を行わなくなる場合も多いという現状があり、この最初の数年に空き家をどうするか相続人等が協議できるよう促すことが重要です。さらに、こうした空き家の所有者等に対し、特定空家等とならないよう、適正管理について継続して啓発する必要があります。

(2) 遠方への居住や所有者等の高齢化により維持管理が困難となる

所有者等への意向調査結果から、空き家の維持管理で困っていることとして、管理の手間とともに、建物までの距離が遠いことや身体的・年齢的に大変といった理由をあげる所有者等が多くいます。管理の頻度については、数か月に1回以上行っているという所有者等が約8割を占めており、現状では管理が行われている建物が多いですが、空き家の維持管理はほとんどが所有者等本人が行っているため、遠方居住や高齢化などが進むことで、徐々に管理が不十分となっていく建物が増加することが考えられます。所有者等自身による管理が困難な場合に、管理代行サービスを利用することを啓発するとともに、行政が民間事業者と連携し、サービスを紹介するなどの取組も必要となってきます。

(3) 築年数が古い建物に対し、修繕や除却を行う必要がある

町内の住宅のうち約9割は築30年以上ですが、建築から30年を目途として、腐朽・破損のある住宅の割合が高くなる傾向が見られます。空き家の築年数や老朽度に応じて必要な修繕や除却を行っていく必要があります。

3 空き家の利活用の促進

(1) 町全体で空き家率・高齢化率が共に高くなっている

平成 28 年度と令和 4 年度の調査結果を比較すると、町全体で空き家率・高齢化率が共に高くなっています。垂井町は今後も人口減少と少子高齢化が進み、人口流出については、10 代から 30 代で顕著であることから、この世代の転出抑制を図ることが重要であり、タウンプロモーションと連携し、移住定住を促進することも必要です。

(2) 空き家バンクの認知度が低い

所有者等への意向調査結果から、賃貸・売却の意向は約 4 割ありますが、空き家バンクへの登録に前向きな所有者等は約 1 割と少なく、また、空き家バンクについて内容まで知っている人は全体の 5%未満となっており、空き家バンク制度が必要な人にその制度と内容が十分に認知されていません。建物の今後で困っていることでは「賃貸・売却したいが、相手が見つからない」が最も多い理由であるため、公的に流通を仲介する仕組みである空き家バンクについて、今まで以上に積極的な周知と利用促進が必要です。また、同時に、民間不動産業者などによる流通を促進するための連携も必要です。

(3) 空き家となって日が浅い建物が多く、軽微な修繕で流通する可能性がある

建物を利用しなくなった時期が 10 年以内（平成 24 年度以降）と、利用しなくなってからの期間が比較的短い建物が 6 割以上を占めています。現状で建物の老朽度はそれほど悪くないと考えられ、中古住宅として流通する可能性が考えられます。

(4) 築年数の古い建物はそのままでの流通は難しい

町内の住宅のうち約 3 割は昭和 56 年以前の旧耐震基準のものであり、そうした空き家をそのまま流通させることは難しいと考えられます。耐震改修やリフォームを促進するだけでなく、除却や別の用途としての流通の促進を図る必要があります。

4 特定空家等・管理不全な空き家への対策

(1) 管理がされていない空き家への対応

空き家の約1割はほとんど管理が行われておらず、時間の経過とともに危険な状態になっていく可能性をはらんでいます。住宅の状況について所有者等が把握し、適切な管理を行うよう意識啓発する必要があります。また、所有者等自身による管理が困難な場合には、管理代行サービスなどを利用できるよう啓発する取組も必要です。さらに、管理する意思はあっても何をしたいかわからない所有者等の存在もあり、適切な対処ができるように、伴走型の支援も必要です。

(2) 解体したいが、解体費用や税負担の増加で困る所有者等が多い

所有者等への意向調査結果から、建物の今後で困っていることについて、「解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない」や「解体して更地になることで固定資産税が上がるため解体できない」という回答がそれぞれ2割以上ありました。

建物の解体は一時的に高い費用を要すること、空き家を解体して更地にすることで固定資産税の優遇措置がなくなり、現状と比較すると税負担が最大6倍となることから、将来利活用する予定のない空き家であっても所有し続けている所有者等が多く、これが管理不全な空き家となっていくと考えられます。

これらの所有者等に対し、特定空家等となった場合のリスクを周知し、適正管理や除却を啓発する必要があります。また、令和2年度から老朽危険空家等の除却費用を補助する制度を設けましたが、より除却が進むよう制度の見直しを検討する必要があります。

<参考> 固定資産税の住宅用地の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率
小規模住宅用地	面積が 200m^2 以下の住宅用地 (200m^2 を超える場合は1戸当たり 200m^2 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

※土地に対する固定資産税が課税される年の1月1日(賦課期日)において、住宅やアパートなどの敷地として利用されている土地(住宅用地)については特例措置があり、上表のとおり税金が軽減されています。

(3) 所有者不明・所有者不在の空き家の発生

一人っ子の増加や相続放棄などの影響により、所有者不明・不存在の空き家の増加が今後、考えられます。こうした空き家の問題は対応が困難となる場合が多く、行政の専門性と対応力の強化が求められます。

また、災害時などの緊急安全措置の対応についても、所有者不明・不存在の空き家に関しては特に検討する必要があります。

第5章 空家等対策計画の基本方針

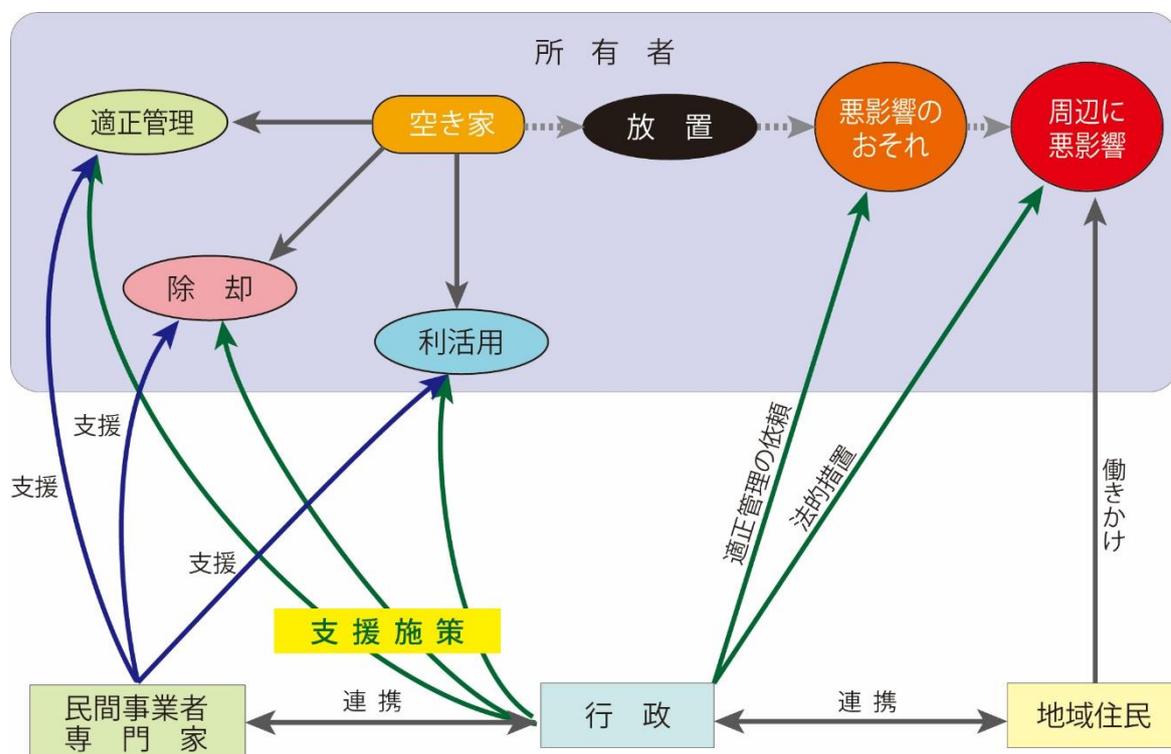
1 基本的な考え方

空家等対策は、住民の安全・安心で良好な住環境を維持していくために、所有者等の当事者としての意識醸成を促すとともに、有効な利活用及び除却を進め、移住・定住しやすい環境づくりを進めていく必要があります。

2 実施主体の考え方

個人の財産である空家等については、第一義的に所有者等が自らの責任により適切に管理すべきであることを原則とした上で、所有者等が経済的やその他のやむを得ない事情などにより、管理責任を果たせない場合があります。

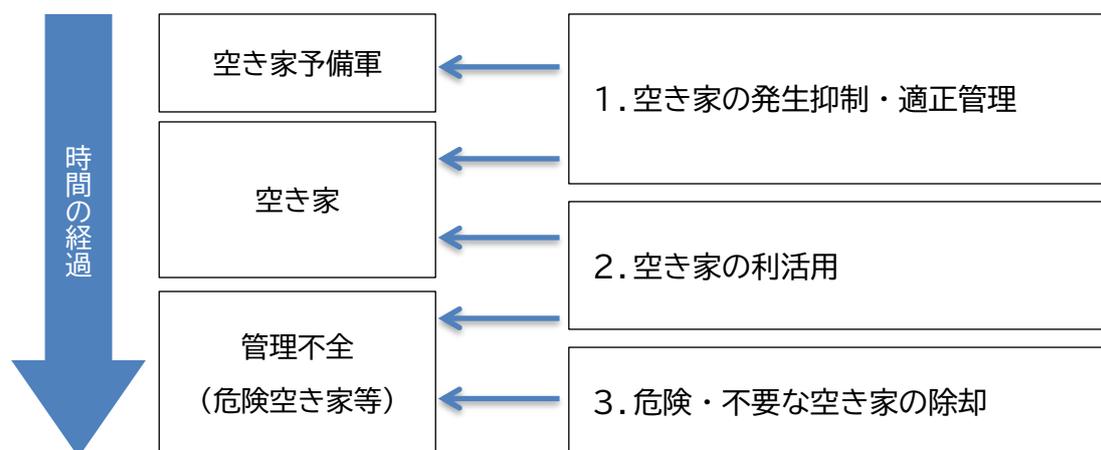
そのため、空家等対策においては、行政や民間事業者などが連携し、各段階に応じて公益上必要な支援や取組を行います。また、周辺に悪影響を及ぼす恐れのある空き家が発生した場合は、地域とも連携(協働)して必要な対応を講じます。



3 空家等対策の基本方針

本町の空家等対策は、基本的な考え方や実施主体の考え方に基づき推進していきます。空き家になる前から各段階に応じて、適切な取組を行うために、空家等対策の基本方針を次のとおりとします。

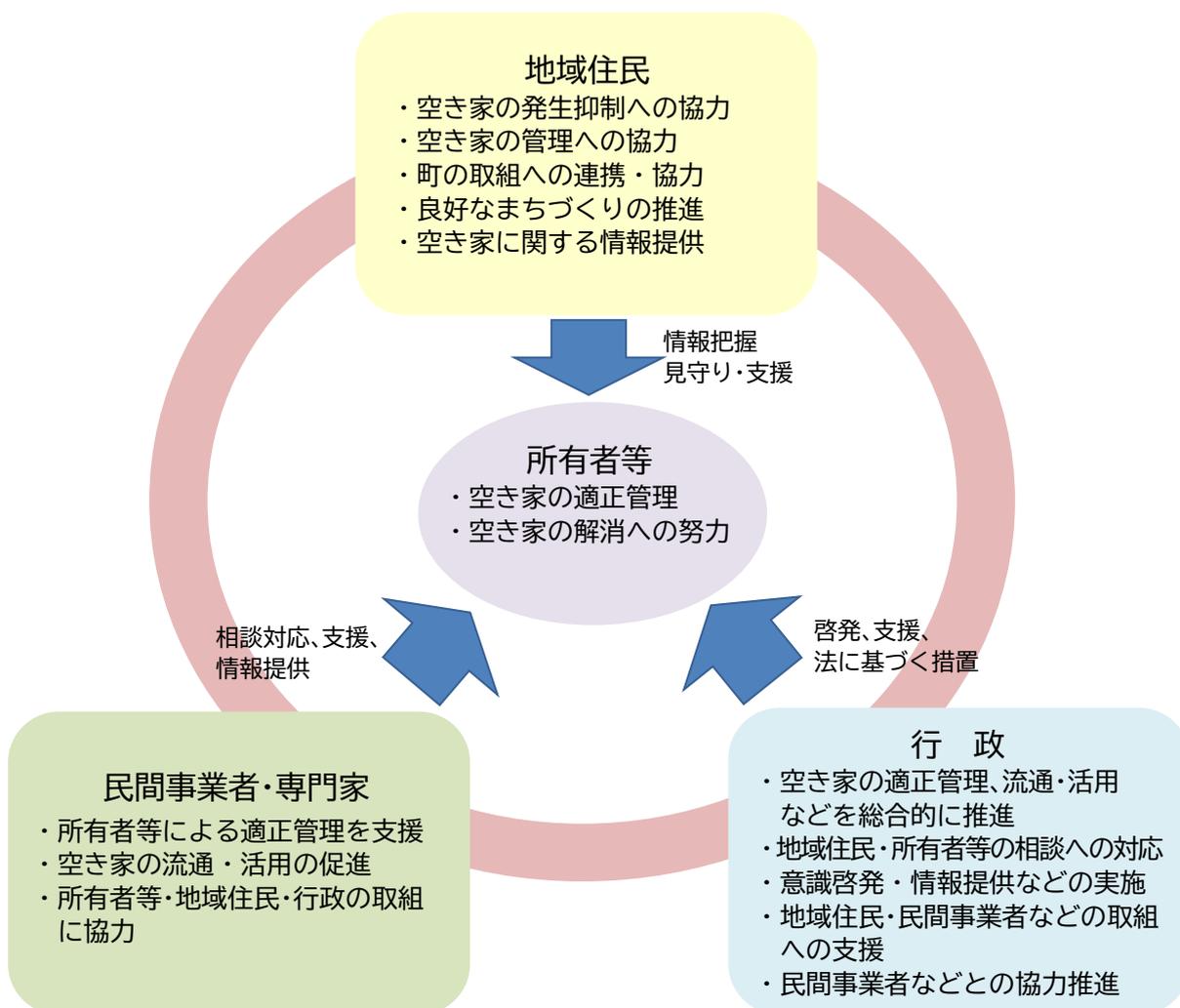
- ①空き家の発生を抑制するとともに、空き家の適正管理を促進する。
- ②空き家の利活用を促進する。
- ③利活用の予定がなく、危険・不要な空き家の除却を促進する。



4 空家等対策の実施体制

空家等対策は、地域住民、民間事業者、専門家、行政など多様な主体が相互に連携を図り、それぞれの立場から協働して取組を進める必要があります。

■所有者等及び地域住民、民間事業者、行政各主体の役割



また、空家等対策に取り組むための実施体制を次のとおり整備します。

(1) 垂井町空家等対策協議会

垂井町空家等対策協議会は、特措法第7条に規定される協議会として、町長のほか地域住民、町議会の議員、法務、不動産、建築などの学識経験者や関係行政機関などの委員で構成されています。

垂井町空家等対策協議会は、空家等対策計画の見直し及び変更に関するもののほか、町の関連部局と連携し、空家等対策の全般について協議するとともに、特定空家等への対応についても協議を行います。

(2) 垂井町空家等対策庁内調整会議

空き家への対策を総合的に推進するための庁内体制として、担当部署で組織する空家等対策庁内調整会議を設置します。また、必要に応じ、他部署との連携や他機関との協力により取組を進めます。

<空家等対策庁内調整会議（担当部署）>

担当部署	内容
企画調整課	空家等対策協議会の運営に関すること 空き家の適正管理に関すること 空き家の利活用（空き家バンク）に関すること データベースの管理に関すること 特定空家等対策に関すること
税務課	固定資産税に関すること
住民課	廃棄物・生活環境保全に関すること
建設課	道路への危険、通行障害などに関すること
都市計画課	景観阻害に関すること 雑草木の繁茂に関すること

<協力機関>

協力機関	内容
不破消防組合	火災予防に関すること
垂井警察署	防犯に関すること

第6章 空家等対策計画の具体的取組

第6章では、空家等対策計画の具体的取組について示します。
それぞれの施策ごとに、主な実施主体を【】内で示します。

1 空き家の発生抑制と適正管理の促進

(1) 空き家の発生抑制と適正管理に向けた啓発

住民や空き家の所有者等、空き家となる可能性のある建物の所有者等に対し、空き家の発生抑制と適正な管理などについての啓発や情報提供を行います。

1) 住民に対する啓発

【主な実施主体：地域住民、民間事業者・専門家、行政】

相続や転居などによって空き家の所有者等になった場合や空き家を相続する場合に備えて、現状を正しく把握し、将来を見越した早めの対応がとれるよう啓発を行います。

そのため、関係団体と連携し、町の各種媒体やパンフレット、セミナー、高齢者が多く集まるイベントなどを活用します。

2) 空き家所有者等に対する啓発

【主な実施主体：民間事業者・専門家、行政】

空き家の管理責任は所有者等にありますが、管理責任に対する意識が希薄になる場合があります。空き家の所有者等に、管理責任者としての自覚を持ってもらうよう啓発するとともに、相談会などについての情報提供を行います。

また、税務部門や戸籍部門と連携を取り、固定資産税の納税通知書などの活用や転居などにより空き家となる場合など、適宜必要な案内を行い、生前から家族で話し合うことの重要性などの啓発を行います。

3) 民間事業者・専門家や行政制度についての情報提供

【 主な実施主体：民間事業者・専門家、行政 】

所有者等が空き家をどうにかしたいという意思があっても、何をしたいかわからず、行動が先送りにならないよう、不動産や相続手続などの空き家に関する専門業者や士業者について情報提供し、所有者等がより身近な存在として感じ、利用しやすい環境づくりを進めます。

また、行政の各種制度についてもわかりやすい情報提供を行い、所有者等が適切に行政サービスを受け、義務を果たせるよう図ります。

直近では特に、相続登記の申請義務化（令和6年4月1日施行）をはじめとした民法の一部改正に関する内容（ほかに共有制度や相隣関係規定の見直しなど）や相続土地国庫帰属制度の創設（令和5年4月27日施行）について周知します。

(2) 住民などからの空き家に関する相談への対応

1) 相談窓口体制の強化

【 主な実施主体：民間事業者・専門家、行政 】

住民から町への空き家に関する相談には、さまざまな種類のものがあります。相談をまずは企画調整課で一括して受け、内容に応じて担当部署や専門業者などを案内し、住民が困ることなく次の行動に移れるよう支援します。

また、リモートによる対応も進め、利便性の向上を図ります。

さらに、問題となる可能性のある空家等については、各部署などと情報共有し、連携して対応します。

2) 専門家による相談対応

【 主な実施主体：民間事業者・専門家、行政 】

法律、不動産、建築などの関係団体と連携し、空き家の賃貸や売却、管理、解体などの具体的な事項や空き家になる前の建物の相続や登記などの事項について、県の「空き家・すまい総合相談室」や岐阜県空家等総合相談員、（公社）岐阜県宅地建物取引業協会西濃支部、NPO法人岐阜空き家・相続共生ネットなどと連携を図りながら、専門家による具体的な相談ができる相談会を行います。

また、解決が困難や継続的、高度な専門知識を要する案件などについては、岐阜県空家等総合相談員やNPO法人などと連携し、伴走型支援により問題解決に努めます。

(3) 適切な管理の促進

【 主な実施主体：民間事業者・専門家、行政 】

空き家の管理状況を把握し、所有者等が適切な管理が行えるよう促します。

また、それぞれの理由により所有者等自身による管理が困難であっても、適切な管理ができるよう、空き家などの管理を代行する事業者情報などを整理し、管理代行の利用促進を図ります。

さらに、空き家管理システムを活用しながら、管理状況や経緯などを記録し、定期的な啓発や町内全域の空き家を管理できる運用を目指します。

(4) 福祉関連窓口との連携

【 主な実施主体：民間事業者・専門家、行政 】

空き家の所有者等には高齢者が多く、高齢者は必要な情報が届きにくい場合があります。高齢者と接する機会の多い福祉部局や事業者と連携し、啓発や情報提供のみでなく、空き家の未然防止のための働きかけができる体制の構築を目指します。

また、空き家の所有者等と接する際に、必要に応じて健康福祉課や地域包括支援センターの職員に同席してもらい、適切な面接ができるよう配慮します。

(5) 関係機関との連携

【 主な実施主体：行政 】

倒壊などの恐れがない空き家であっても、放火や不審者の侵入など生活安全上、危険な空き家があり、住民に危害を及ぼす可能性があります。こうした危険性のある空き家などについて、消防や警察署と情報共有し、連携できるよう進めます。

2 空き家の利活用の促進

空き家による問題を解消するためには、空き家の利活用を図ることも必要です。そのため、住宅として再び利用されるための市場への流通や住宅としての利用が難しい場合は、地域資源としての有効活用、あるいは地域活性化や産業振興が図れるように空き家の利活用を促進します。

(1) 中古住宅としての流通の促進

1) 市場流通の促進

【 主な実施主体：民間事業者・専門家、行政 】

空き家が住宅として居住されることが、空家等対策において最も有効です。中古住宅に対する不安を解消し、不動産業者による流通を促進するため、建築・不動産などの関連団体と連携し、住宅診断（ホームインスペクション※）に関する情報提供、中古住宅の建物評価、売買瑕疵保険制度などの制度の普及と利用促進を図ります。

また、マイホーム借り上げ制度やリバースモーゲージなど、住宅を所有する高齢者などを支援する制度など、その所有者等に適した情報提供を行います。

※住宅診断（ホームインスペクション）：中古住宅の販売・購入前に、建築士などの専門家が住宅の検査・診断を行い、劣化状況を調査する制度

■マイホーム借上げ制度

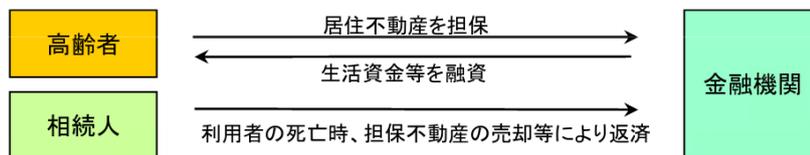


図出典) JTI ホームページ

<http://www.jt-i.jp/lease/index.html>

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JTI) の制度で、50 歳以上の方の自宅を借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証することで、自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができる制度

■リバースモーゲージ



図出典) 国土交通省

<http://www.mlit.go.jp/common/000123003.pdf>

高齢者の居住する不動産を担保として生活資金、施設入居資金などを融資する制度の総称で、借入資金は利用者の死亡時に、担保不動産の売却によって返済されることが特徴自治体などの公的機関や金融機関が個別に取り組む。

2) 空き家バンク制度の見直しと周知

【 主な実施主体：民間事業者・専門家、行政 】

町の空き家バンク制度については、年々活用頻度が増加してきていますが、空き家所有者等に、まだ十分な認知がされておらず、事務的な手続きが多いなどの改善点も見られるため、（公社）岐阜県宅地建物取引業協会西濃支部の協力事業者や利用者などの意見を踏まえて、利便性の高い制度となるよう見直しを進め、多様なアプローチにより空き家バンクの周知を行います。

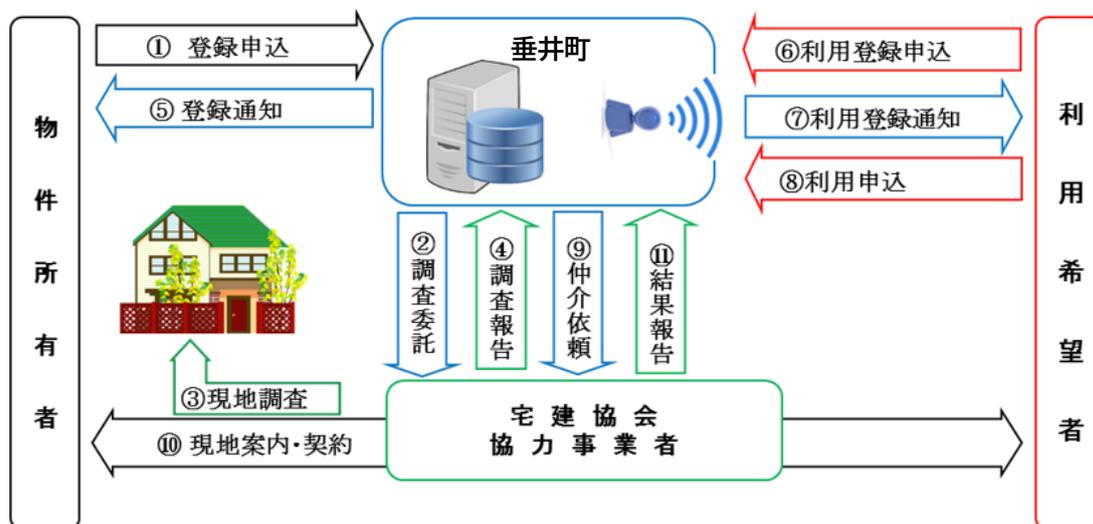
また、町全体として住宅や土地の流通が促進するよう、空き家バンクでの空き地の取扱いや町の情報発信媒体による民間不動産業者の取扱う空き家物件の紹介など、効果的な方法について取組を検討していきます。

■ 空き家バンクの仕組み

物件所有者は、町に物件を登録し、町は全国版空き家バンクで情報を公開します。

利用希望者は希望する物件を探し、町に利用者登録をします。

宅建協会の協力事業者は、現地案内や契約の仲介を行い契約が成立します。この場合、町は介在しません。



3) 利活用に向けた情報の提供

【 主な実施主体：民間事業者・専門家、行政 】

建築・不動産などの関連団体と連携し、住宅のリフォーム・リノベーションの事例や新たな住宅セーフティネット制度[※]に関する情報提供などについて検討します。また、全国の先進的な利活用や問題解決の事例について情報を整理・蓄積し、必要に応じ情報提供を行います。

さらに、所有者の同意を得た上での空き家情報の不動産業者などの関係団体への第三者提供について、有効性や必要性を含め検討を行います。

(2) 移住・定住促進施策との連携

1) 移住・定住促進事業の活用

【 主な実施主体：行政 】

空き家を活用した移住・定住の促進のため、国や県の補助事業を活用し、町で実施している空き家の購入やリフォームなどに対する補助制度については、事業の拡充を行ってきました。今後もより効果的な事業となるよう見直すとともに、家賃補助など更なる拡充を検討し、空き家の活用と移住・定住がともに進むよう図ります。

2) その他の施策との連携

【 主な実施主体：地域住民、民間事業者・専門家、行政 】

自治会やまちづくり協議会など地域と連携し、移住・定住者の積極的な受入を促進していきます。

また、本町の魅力を発信するタウンプロモーション活動と連携し、住環境としての本町の魅力を情報発信しています。

さらに、町空家等対策協議会や町空家等対策庁内調整会議などと連携し、関係部署の事業や取組についても提案や要望を行い、多様な角度からの課題解決を進めます。

※新たな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（通称：住宅セーフティネット法）の改正に伴い開始された制度で、空き家・賃貸住宅の空き室を活用し、住宅確保要配慮者（低額所得世帯、高齢者世帯等）向けの賃貸住宅として、登録、支援などを行う制度

(3) 居住目的以外での利用や空き家跡地などの利活用

【 主な実施主体：所有者、地域住民、民間事業者・専門家、行政 】

空き家を地域の交流スペースのように居住以外の目的に利用することや除却することで確保できる跡地の利用、価値のある古民家の保存や活用などにより、地域の新たな価値を発掘し、地域活性化や魅力あるまちづくりにつながるよう、方法を検討します。

また、利活用においては、（一社）古民家再生協会岐阜西濃と「空家等及び古民家の活用に関する連携協定」を締結しており、空家等及び古民家の活用促進に関する連携体制の構築と具体的な取組内容について検討を進めていきます。あわせて、地域住民や民間事業者などとも連携し、観光をはじめとした産業振興に寄与する方法を調査・検討していきます。

3 危険、不要な空き家の除却の促進

(1) 管理不全の空き家への対応

【 主な実施主体：所有者、地域住民、行政 】

住民からの相談・通報などにより、管理不全状態にある空き家を把握した場合は、外観から目視による現地確認を行い、所有者等の特定を行います。対応にあたっては、県の「特定空家等対応マニュアル」を活用して行います。

所有者等が不明の場合は、自治会などへの聞き取り、税務・戸籍などの担当部署と連携して固定資産税情報・登記簿謄本などの活用、住民票などの調査を行い、所有者等を特定します。

次に所有者等に対し、適正管理の依頼を文書又は口頭で行います。状況が是正されない場合は、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずるべきかについて検討を行います。

管理不全状態の空き家に対しては、特措法による特定空家等の措置のほか、次に示す建築基準法、消防法など関係する法令による措置が考えられることから、状況に応じてそれぞれの担当部署で適切な措置を実施します。

また、所有者等が管理不全状態を解消するため、適正な管理を行う場合には、情報の提供、助言その他必要な支援を行います。

表 特措法以外の関係法令による措置の概要

法令等	対象・状況	行政上の措置
建築基準法	建築物が著しく保安上危険、又は衛生上有害な場合	除却、修繕、使用禁止等、必要な措置をとることを命令
消防法	火災予防に危険があると認める場合	屋外における消火、避難等消防活動に支障となる物件の除去を命令
道路法	道路の交通に支障を及ぼす恐れのある工作物が道路に存する場合	道路に存する工作物等の移転、除去、道路の原状回復等を命令
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	自己所有地で一般廃棄物を不法に処分している場合	除却等の必要な措置を命令
	廃棄物の不法投棄によって、生活環境の保全上支障がある場合	予防措置を指導するとともに、不法投棄を行ったものに対し除去等を命令
所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法	管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地（管理不全所有者不明土地）について、周辺における災害発生等を防止するため	管理の適正化のための勧告・命令・代執行

(2) 除却が必要な空家等への支援

【 主な実施主体：民間事業者・専門家、行政 】

老朽化などにより倒壊などの危険性のある空き家を除却する費用の一部を補助する事業を実施し、必要な所有者等に情報提供を行うとともに、事業内容の拡充と利用促進を検討します。ただし、これには空き家が個人の財産であることや公益性を十分考慮する必要があります。

また、町全体として危険な空き家の除却が進み、更地となることで利活用の可能性が高まるよう、民間活力を活かした制度や体制について検討します。

事業名	補助金の額
垂井町老朽危険空家等除却事業 (令和3年度から実施)	除却費用の1/3 上限30万円

(3) 困難事例への対応力の強化

空き家問題の背景には、さまざまな要因があり、解決が困難の事例も多く、その件数は増加傾向にあります。困難事例も解決できるよう行政職員の専門性を高めると同時に、各種専門業者などの力を借りながら伴走型の問題解決が図れる体制の構築を進めます。

また、災害時などに緊急安全措置が柔軟に実行できるよう、対応の検討を進めます。

(4) 特定空家等への対応

1) 特定空家等の定義

【 主な実施主体：行政 】

特措法では以下の状態にある空き家を「特定空家等」として定義しています。

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②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
- 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

また、岐阜県では、特定空家等又は特定空家等に該当する可能性のある空き家として、県と市町村が情報を共有し、共同して対処する必要がある次の空家等。

- ①通報等に基づき対応を要する空家等で、特定空家等として判断をする前のもの（判断の有無を非公表としている場合を含む）。
- ②現地調査の時点では特定空家等に該当しなかったが、引き続き経過観察を要するもの。

2) 特定空家等に対する対応の方針

【 主な実施主体：行政 】

ア 基本的な対応方針

特定空家等（または危険空家等）に該当する恐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、町では空き家の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採、その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、情報提供・助言を行い、早期に解決が図られるように努めます。

所有者等が、町からの改善依頼の内容を実施しない場合は、特措法の趣旨や同法に基づく特定空家等の措置、固定資産税の住宅用地特例除外などに関する情報などを提供し、繰り返し情報提供・助言を行うことにより、改善を求めます。

この段階で、再三の指導を行ったにもかかわらず、改善が見られない場合は、特定空家等に該当するかどうかについて判断します。

イ 特定空家等の判断方針

特定空家等として措置を講ずるかどうかに関する判断は、「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」に定める内容を基本とし、周辺の建築物、環境や通行人に対する悪影響の程度と危険性を考慮しながら総合的に行います。

判定は、財産権の制約や固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されるなど強い公権力の行使を伴う行為につながりかねず、透明性や適正性の確保が求められることから、町空家等対策協議会からの意見を集約し、町空家等対策庁内調整会議において行い、町長が認定します。

3) 特定空家等に対する措置の流れ

【 主な実施主体：行政 】

特定空家等に関する措置の流れは図に示すとおりとします。この中で、所有者等の状況や意思を確認し、助言・指導に対する対応を確認しながら、特措法に基づく勧告、命令などの段階に入ります。

所有者等が判明しない、又は相続放棄などで所有者等が不明の場合には、空家等対策協議会との協議を経ながら個別に対応します。

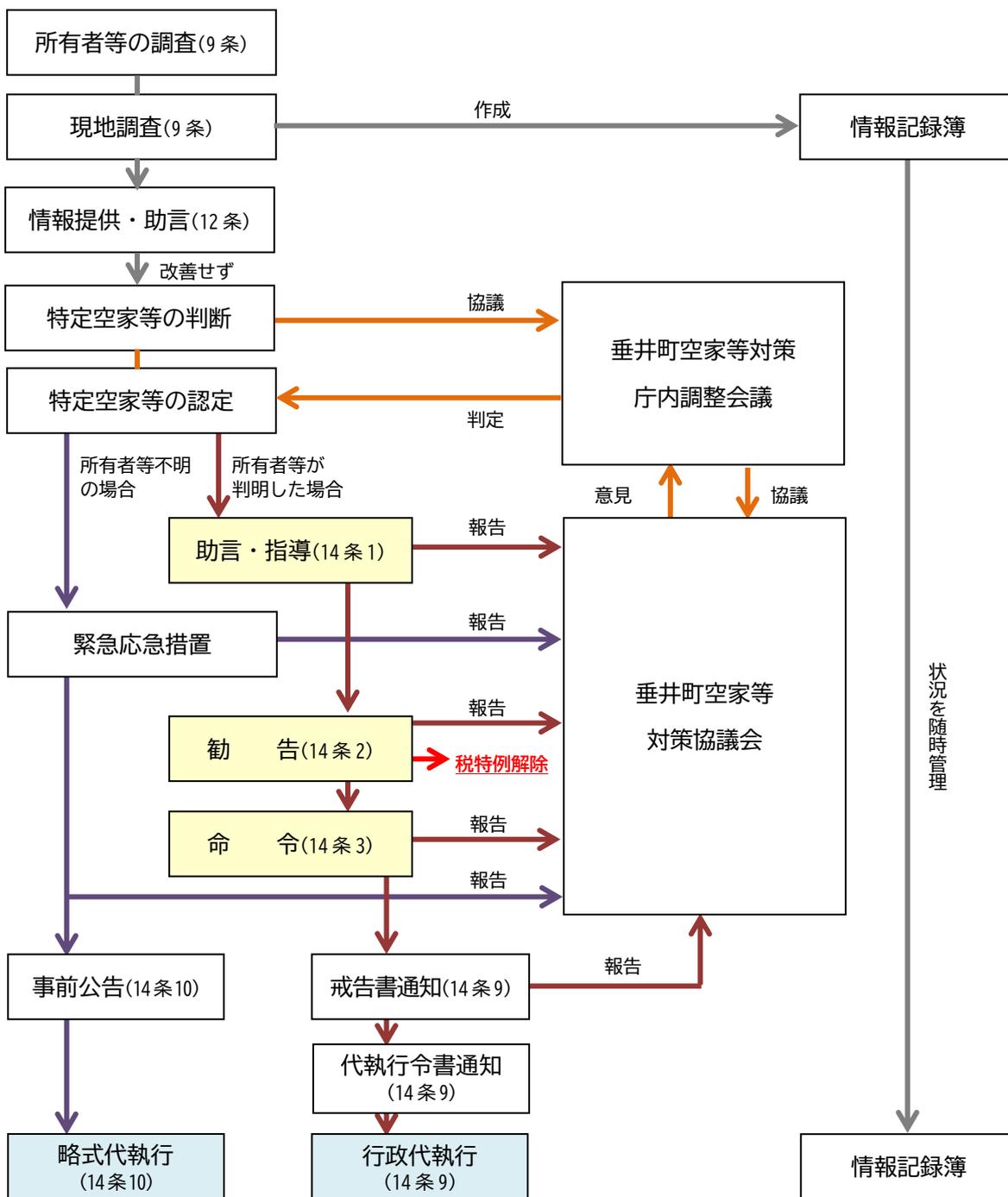


図 特定空家等に対する対応フロー

4) 特定空家等に対する具体的な措置

【 主な実施主体：行政 】

ア 立入調査

町長は、特定空家等に対する助言又は指導、勧告、命令などの措置に必要な限度において、職員などに空き家と認められる場所に立ち入って調査させることができます。

ア) 立入調査は、外見目視による調査ではならず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして建物損壊状況や衛生上有害な状況などを調査します。また、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁などの状況を確認する必要がある場合に、必要最小限度の範囲で行うものとします。

イ) 町長は、立入調査を行う際は、調査を行う職員などに立入調査員証を交付し、交付を受けた職員などは、その証を携帯し、関係者の求めがあったときは、これを提示します。

ウ) 立入調査を行おうとするときは、当該空き家の所有者等に対して、立入調査の5日前までにその旨を通知し、所有者等の立会を得るよう努めます。
ただし、当該所有者等に対して通知することが困難である場合は、通知しなくてもよいものとします。

イ 助言・指導

町長は、特定空家等と認定した空き家の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置について、行政指導としての助言又は指導を行い、所有者等自らの意思による改善を促すよう努めます。

ア) 助言又は指導を行うにあたっては、その内容、事由、助言又は指導の責任者などを明確に示した書面により行います。

イ) 助言又は指導にあたり、それに応じない場合は、町長が勧告を行う可能性があり、その勧告を受けた場合は、当該特定空家等に係る敷地について、地方税法の規定に基づき、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることをあらかじめ示し、所有者等が自ら改善することを促すように努めます。

ウ) 助言又は指導を受けた特定空家等が改善されない場合は、繰り返し助言又は指導を行います。

ウ 勧告

町長は、特定空家等の所有者等に対する繰り返しの助言又は指導によっても、正当な理由なく当該特定空家等の状態が改善されない場合は、相当の猶予期間を設け、所有者等に対し、必要な措置をとるよう勧告することができます。

ア) 勧告を行うにあたっては、その具体的な措置の内容、事由、勧告の責任者などを明確に示した勧告書により行い、町長が確知している当該特定空家等の所有者等全員に対して行います。

イ) 勧告にあたっては、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されること、また、勧告に応じない場合は、町長が命令を行う可能性がある旨を勧告書に示します。

ウ) 勧告を行った場合は、速やかに税務課など関係課に情報提供を行うものとしします。

エ 命令

町長は、特定空家等の所有者等が正当な理由なく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、相当の猶予期間を設け、勧告に係る措置をとることを命令することができます。

ア) 命令を行うにあたっては、措置を命じようとする者又はその代理人に対して、あらかじめ命じようとする具体的な措置の内容、事由、意見書の提出先及び提出期限を示した通知書を交付します。

イ) 通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に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ます。

ウ) 町長は、意見の聴取の請求があった場合は、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います。

エ) 意見書の提出又は意見聴取の請求がなかった場合、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でない認められた場合は、町長は、当該措置を命令書で命令することができます。

オ) 町長は、命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、標識を設置するとともに、命令が出ている旨を公示します。

オ 代執行

町長は、命令措置を受けた特定空家等の所有者等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、行政代執行法の定めるところに従い、代執行をすることができます。なお、代執行できる措置については、他人が代わってすることができる義務に限られること、当該特定空家等による周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないことの2つの要件を満たす必要があります。

ア) 代執行を行うにあたっては、相当の履行期限を定め、その期限までに義務の履行がなされない場合は、代執行を行うことを、あらかじめ義務の内容を明確に示した戒告書で戒告します。

イ) 町長は、義務者が戒告を受けて、期限までにその義務を履行しないときは、代執行の時期、執行責任者の氏名、費用の概算見積額を示した代執行令書により通知します。

ただし、町長は、義務者自身による履行が期待され得るかなどの状況を勘案し、直ちに代執行令書による通知の手続を行わず、再戒告を行うことができます。

ウ) 町長は、非常の場合又は危険切迫の場合において、命令の内容の実施について緊急の必要があり、上記の戒告及び代執行令書による通知の手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行ができるものとします。

エ) 町長は、代執行を行う場合、執行責任者に対して、執行責任者証を交付し、執行責任者はその証を携帯し、関係者の求めがあったときは、これを提示します。

代執行に要した一切の費用は、町が義務者から徴収します。

オ) 所有者等の調査を行ったものの必要な措置を命じようとする者が確知できなかった場合（過失がなく、助言・指導又は勧告が行われるべき者を確知することができなかったため命令を行うことができないときを含む。）、相当の期限を定め、事前の公告を経たうえで、略式代執行を行うことができます。

カ 過料

ア) 特措法第9条第2項に規定する立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処します。

イ) 特措法第14条第3項の規定による町長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処します。

キ 必要な措置が講じられた場合の対応

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、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旨をデータベースに記録し、速やかに関係部署に情報提供をします。

4 空き家の調査に関する事項

(1) 空き家などに関するデータベースの整備

【 主な実施主体：行政 】

実態調査などによって把握した空き家の所在地、建物などの状況、所有者等に関する情報のほか、所有者等との連絡、助言や指導などの経過などの空き家の情報は、空き家管理データベースとして整備し、庁内の関連部署で情報共有します。データベースは、空き家の利活用や適切な管理、特定空家等に対する措置などに活用します。

また、新たに調査を行った物件や住民などから寄せられる情報があった場合は、適宜データベースを更新し、最新情報を共有します。

(2) 継続的な調査の実施

【 主な実施主体：地域住民、民間事業者・専門家、行政 】

空き家の状況は時間の経過とともに変化することから、継続的に実態を把握し、データベースを更新する必要があります。数年に一度の大規模な実態調査と合わせて、正確で持続可能な継続的実態調査の実施について検討します。

第7章 計画の進行管理

1 進行管理の考え方

空き家を取り巻く状況は、人口や世帯数の推移、高齢化の進展、経済状況の変化、公共交通機関の利便性などにより変化していきます。そのため、空家等対策は、短期的視点と中長期的視点を組み合わせ、取組を継続させていく必要があります。

計画の推進にあたっては、垂井町空家等対策協議会に施策の実施状況を報告します。協議会は報告を受け、施策の効果や改善点などについて、町に助言を行います。町は助言の内容を必要に応じて、各取組に反映し、効果的で実行性の高い空家等対策を推進していきます。

2 目標指標

指 標	単 位	策定時の値 (2022 年)	目標値 (2027 年)
空き家等の件数	件	643	643
空き家等の利活用数（累計）	件	2	15
老朽危険空家等の除却件数 （累計）	件	3	13

※空き家等の件数：町実態調査による件数

※空き家等の利活用数（累計）：町空き家バンクでの成約件数

※老朽危険空家等の除却件数（累計）：町除却補助事業により除却した件数

資料編

1 計画策定

- (1) 垂井町空家等対策協議会委員名簿
- (2) 協議事項

2 垂井町空家等対策協議会設置要綱

3 空家等対策関連法等（国土交通省提供資料）

- (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法
- (2) 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施をはかるために必要な指針（ガイドライン） 別紙1～5
- (3) 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

1 計画策定

(1) 垂井町空家等対策協議会委員名簿

区 分		所 属	氏 名
会長	町長	垂井町長	早野 博文
副会長	町長が必要と認める者	岐阜県空家等総合相談員	林 直道
委員	地域住民	垂井町連合自治会連絡協議会	冨田 謙次
		垂井町地区まちづくり協議会連絡会	桑原 良樹
	町議会の議員	垂井町議会議員	乾 豊
	学識経験者（法務）	岐阜県司法書士会	吉田 哲志
	学識経験者（不動産）	（公社）岐阜県宅地建物取引業協会	高木 隆彦
		岐阜県土地家屋調査士会	松田 貴司
	学識経験者（建築）	（公社）岐阜県建築士会	高野 栄子
	学識経験者（福祉）	垂井町民生委員・児童委員協議会	川瀬 茂治
町長が必要と認める者	垂井警察署地域課長兼警備課長	榊原 英晃	
アドバイザー		岐阜県都市建築部住宅課 空家対策推進室長	牧村 和也

(2) 協議事項

開催日		報告事項・協議事項
第1回	令和4年12月1日	空家等対策の進捗状況について 空家等実態調査の結果（速報）について 垂井町空き家対策総合実施計画（案）について
第2回	令和5年1月18日	第2期垂井町空家等対策計画（案）について
第3回	令和5年2月28日	パブリック・コメントの結果について 第2期垂井町空家等対策計画（案）について

2 垂井町空家等対策協議会設置要綱

平成29年12月28日垂井町告示第122号

(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。次条第1号において「法」という。)第7条第1項の規定に基づき、垂井町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)の設置に関し必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

(1) 法第6条第1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に関すること。

(2) 前号に掲げるもののほか、町長が必要と認める事項

(組織)

第3条 協議会は、町長及び委員15人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

(1) 地域住民

(2) 町議会の議員

(3) 学識経験者

(4) 前3号に掲げる者のほか、町長が必要と認める者

(委員の任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合の補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

3 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に、会長及び副会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は欠けたときは、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、会長が招集し、会長がその議長となる。ただし、委員の委嘱後最初に開かれる会議は、町長が招集する。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ、これを開くことができない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 会議は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

ができる。

(庶務)

第7条 会議の庶務は、企画調整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、会長が別に定める。

附 則

この要綱は、告示の日から施行する。

3 空家等対策関連法等（国土交通省提供資料）

国土交通省ホームページ抜粋 ※ <https://www.mlit.go.jp/>

『法律』

- 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）

『省令』

- 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則
(平成27年総務省・国土交通省令第1号)

『告示』

- 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
(平成27年総務省・国土交通省告示第1号)〔令和3年6月30日改正〕

- 空家等の所有者等に関する情報の利用等（第10条関係）

- 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について
- 空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン

- 特定空家等に対する措置（第14条関係）

- 「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3年6月30日改正〕

- 財政上の措置及び税制上の措置等（第15条関係）

- 空き家再生等推進事業（平成20年度～）
- 空き家対策総合支援事業（平成28年度～）
- 住宅市場を活用した空き家対策モデル事業（令和3年度～）
- 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業（平成30年度～令和2年度）
- 先駆的空き家対策モデル事業（平成28年度～平成29年度）
- 空き家管理等基盤強化推進事業（平成25年度～平成27年度）
- 空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業（平成29年度）
- 空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置（平成27年度税制改正）
- 空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）（平成28年度税制改正）

(1) 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

(目的)

第1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10条第2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2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3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4条 市町村は、第6条第1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5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。

(1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

(2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項

(3) 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6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。

(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

(5) 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

(6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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

(7) 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

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) 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7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2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8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9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14条第1項から第3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5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2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2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10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っ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11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13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12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13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。

(特定空家等に対する措置)

第14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の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の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5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3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3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3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6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3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23年法律第43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。

1 0 第3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を確知することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2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3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。

1 1 市町村長は、第3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 2 前項の標識は、第3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 3 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

1 4 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 5 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15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16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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5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。

- (2) 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施をはかるために必要な指針
(ガイドライン) 別紙1～5

【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(倒壊等著しく保安上危険な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合)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. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

(1) 建築物が倒壊等

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。
【参考となる考え方】 (a)「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、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は、1/20 超の傾斜が認められる状態が該当すると考えられる(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。) (b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」とは、例えば、1/20 を超えないが基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態が該当すると考えられる。 ※「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	

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	・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。

<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（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） ・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又は緊結金物に著しい腐食がある ※「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） <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている ・土台において木材に腐朽、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に腐食がある 	
<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、腐朽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"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、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状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、複数の筋かいに亀裂や複数の柱・はりにずれが発生している状態が該当すると考えられる。</p>	

(2) 屋根、外壁等の脱落、飛散等

<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"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離等するおそれはないものの、これらの部位が損傷・変形している状態が該当すると考えられる。</p>	

(ロ) 外壁	
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。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体の破損等により貫通する穴が生じている。 ・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。 ・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。
【参考となる考え方】	
(a)「外壁の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、上部の外壁が脱落しそうな状態が該当すると考えられる。	
(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、上部の外壁がただちに脱落するおそれはないものの、上部の外壁材に浮きがある又は外壁に複数の亀裂がある状態が該当すると考えられる。	
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
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"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
【参考となる考え方】	
(a)「看板、給湯設備、屋上水槽等の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、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が該当すると考えられる。	
(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分に部分的な腐食やボルト等のゆるみが生じている状態が該当すると考えられる。	
(ニ) 屋外階段又はバルコニー	
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"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】	
(a)「屋外階段又はバルコニーの脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜していることを確認できる状態や、手すりや格子など広範囲に腐食、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。	
(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋外階段、バルコニーに著しい傾斜はみられないが、手すりや格子などの一部に腐食、破損等がみられる状態が該当すると考えられる。	
(ホ) 門又は塀	
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"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。

【参考となる考え方】

(a)「門又は塀の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、門、塀が傾斜していることを確認できる状態や、広範囲に腐朽、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。

(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、門、塀に著しい傾斜はみられないが、一部に腐朽、破損等がみられる状態が考えられる。

2. 擁壁の状態

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">・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。・水抜き穴の詰まりが生じている。・ひび割れが発生している。
--------	---

【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、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（著しく衛生上有害な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合）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】

- (a) 「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、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悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- (b) 「将来（a）の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
 - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
 - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

（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】

- (a) 「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
- ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、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
- (b) 「将来（a）の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
 - ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による、ねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

【別紙3】 「適切な管理が行われていないことにより著しく周囲の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。

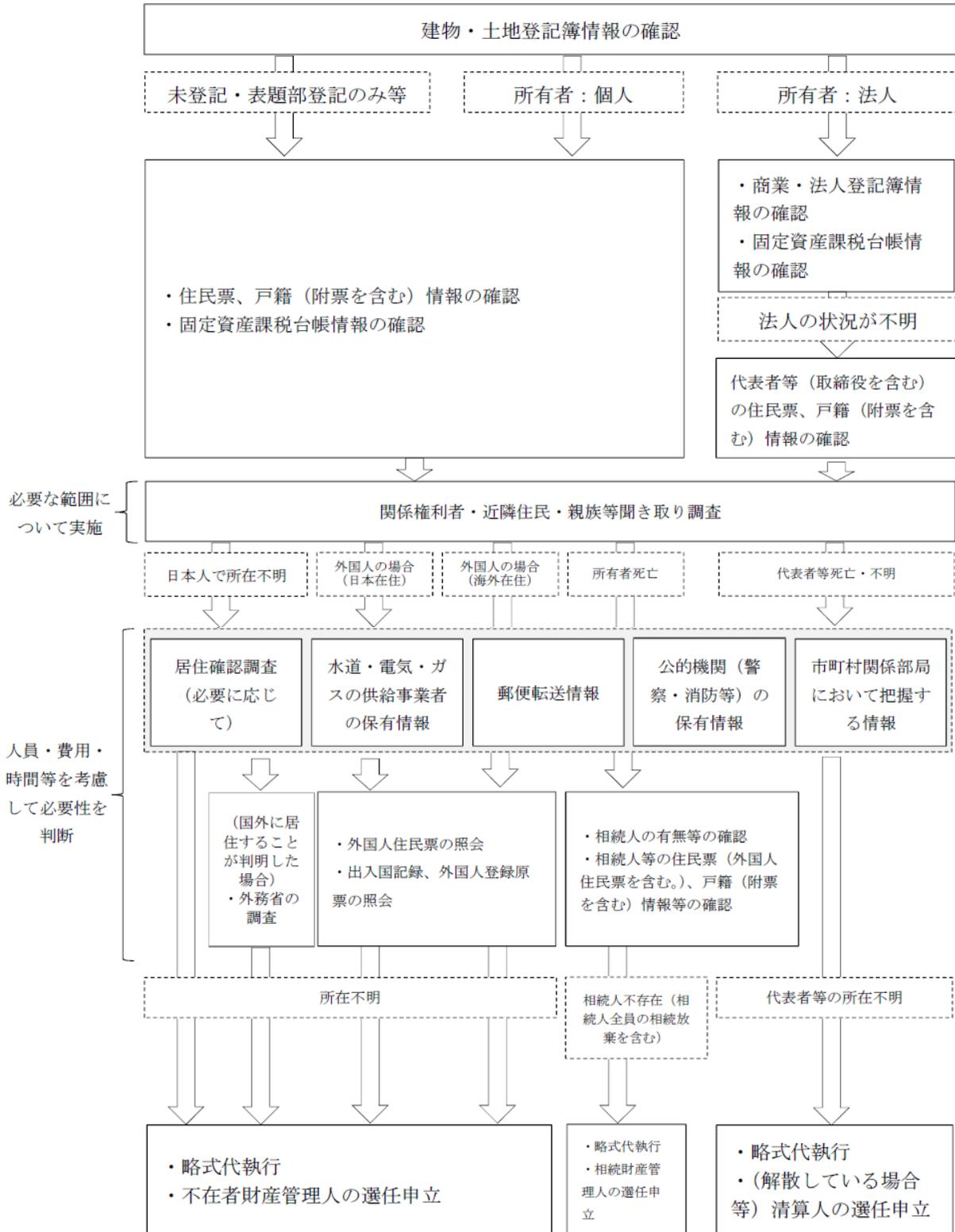
（２） 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

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、空家等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。

【別紙5】 所有者の特定に係る調査手順の例



(3) 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

国 住 備 第 9 4 3 号
総 行 地 第 2 5 号
平成 2 7 年 2 月 2 6 日

各都道府県・政令市 空家等施策担当部長 殿

国土交通省住宅局住宅総合整備課長
(公印省略)
総務省自治行政局地域振興室長
(公印省略)

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

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 2 6 年法律第 1 2 7 号。以下「法」という。）が平成 2 6 年 1 1 月 2 7 日に公布され、法第 1 0 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 2 7 年 2 月 2 6 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。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



第2期垂井町空家等対策計画

発行：令和5年3月

編集・発行：垂井町 企画調整課

住所：〒503-2193

岐阜県不破郡垂井町宮代 2957-11

電話番号：(0584) 22-1151 (代表)