

木城町空家等対策計画

令和4年3月

木城町

目 次

第1章	計画の基本的な考え方.....	1
1 - 1	計画策定の背景	1
1 - 2	計画の位置付け	2
1 - 3	計画期間	3
1 - 4	計画の対象とする地域	3
1 - 5	計画の対象とする空家等の種類	3
第2章	空き家の状況及び課題.....	4
2 - 1	木城町の特性の整理	4
2 - 2	住宅・土地統計調査による空き家の状況	10
2 - 3	木城町が把握する空き家の状況	13
2 - 4	木城町の空き家をめぐる状況の整理	19
2 - 5	空き家所有者に対するアンケート調査	25
2 - 6	課題の整理	41
第3章	空家等対策に関する事項.....	45
3 - 1	空家等対策に関する基本的な方針	45
3 - 2	所有者等による空き家の適切な管理の促進に関する事項	47
3 - 3	空き家及び除却した空き家に係る跡地の活用の促進に関する事項	49
3 - 4	空家等対策の支援に関する事項	53
3 - 5	特定空家等への措置に関する事項	58
3 - 6	地域住民からの空家等に対する相談への対応に関する事項	64
3 - 7	空家等に関する対策の実施体制に関する事項	66
3 - 8	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	67
	＜関係法令等＞	69
■	空家等対策の推進に関する特別措置法	70
■	空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	76
■	「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）	77
■	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	86

■ 地方税法	88
■ 空家法の施行に伴う改正地方税法の施行について	89

「木城町空家等対策計画」で用いる用語は、次のとおりとします。

空家等：法令上で用いられる場合又は法令に基づく運用・措置などを説明する場合

空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）

空き家：本計画の本文中で用いる場合

住宅・土地統計調査、各種法令などで「空き家」と定義された住宅など

第1章 計画の基本的な考え方

1-1 計画策定の背景

総務省が実施する「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き家は一貫して増加しており、平成30年には全国で849万戸もの空き家が存在しています。空き家の中には、適切に管理されず老朽化が進行しているものがあり、近年、そのような空き家が周辺の居住環境に与える様々な悪影響が社会問題として注目されるようになってきました。

空き家の発生は、人口減少、高齢化の進展、家族構成の変化、住宅の需給バランス、地域産業構造の変化など多様な要因に因るものですが、対策を施さないままでは今後も管理不全の空き家が増加し、問題が一層深刻化することが懸念されます。

このような状況の中、平成27年5月に、本格的な空家等対策の法的枠組みとして「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が完全施行となりました。

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

本町は、県下で空き家率は高くない自治体ではありますが、空き家が地域にもたらす様々な問題が顕在化しつつあります。その問題に対応するため、これまでも空き家を活用した移住推進策などの施策を推進してきましたが、今後は多面的・総合的な空家等対策を進めていきます。

これらの背景を踏まえ、「木城町空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

1-2 計画の位置付け

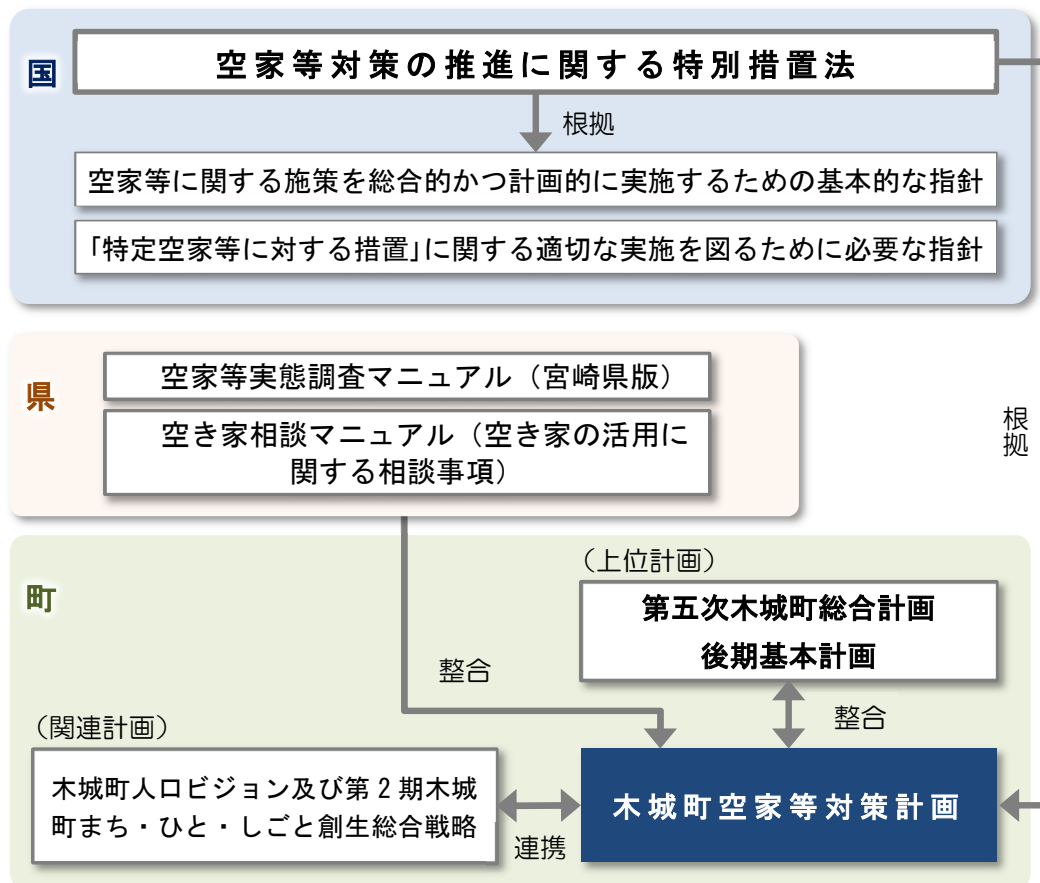
1 法的な位置付け

本計画は、空家法第6条第1項に規定された「空家等対策計画」であり、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、国の基本的な指針に即した計画としています。

2 上位計画等との関連

本計画の内容は、宮崎県が策定した「空家等実態調査マニュアル」及び「空き家相談マニュアル」の内容を踏まえたものとします。

また、本計画は、「第五次木城町総合計画後期基本計画」を上位計画とし、「木城町人口ビジョン及び第2期木城町まち・ひと・しごと創生総合戦略」と連携する計画として位置付けます。



空家等対策計画の位置付け

1-3 計画期間

本計画の計画期間は、令和4年度（2022年）から令和8年度（2026年）までの5年間とします。

なお、社会情勢の変化や空家等対策の実施状況等を踏まえて、必要に応じて見直しを行うこととします。

計画期間：令和4年度（2022年）から令和8年度（2026年）まで

1-4 計画の対象とする地域

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

計画の対象とする地域：木城町全域

1-5 計画の対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項で規定する「空家等」及び第2条第2項に規定する「特定空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空き地）についても対象とします。

「空家等」空家法第2条第1項

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

「特定空家等」空家法第2条第2項

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。

第2章 空き家の状況及び課題

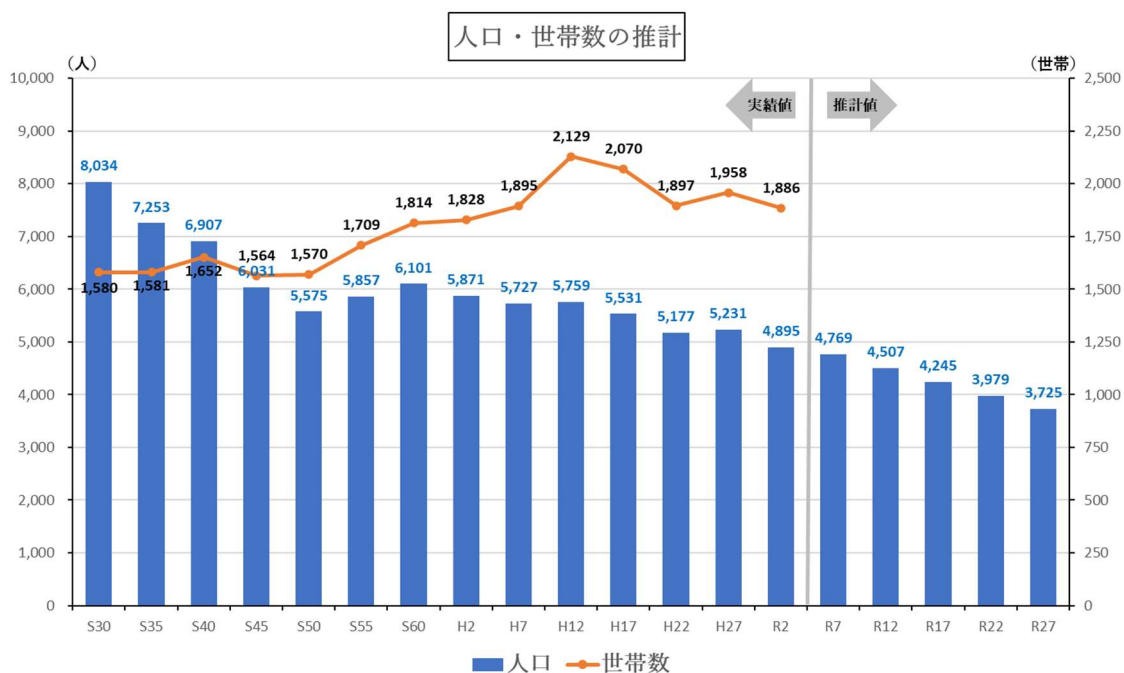
2-1 木城町の特徴の整理

1 人口の推移と将来推計

国勢調査によると、本町の人口は昭和30年の8,034人以降、減少傾向を続けています。昭和55年には増加傾向に転じていますが、平成12年以降は再度減少傾向へと変わっています。その後、平成27年に増加していますが、令和2年には4,895人となっています。

国立社会保障・人口問題研究所(社人研)によると、令和27年の人口は3,725人、令和2年の4,895人に比べて約76%と推計されています。

世帯数は、昭和55年以降、増加傾向になりましたが、平成12年以降には減少、平成27年には再度増加傾向に転じるなど変動を繰り返し、令和2年には1,886世帯となっています。

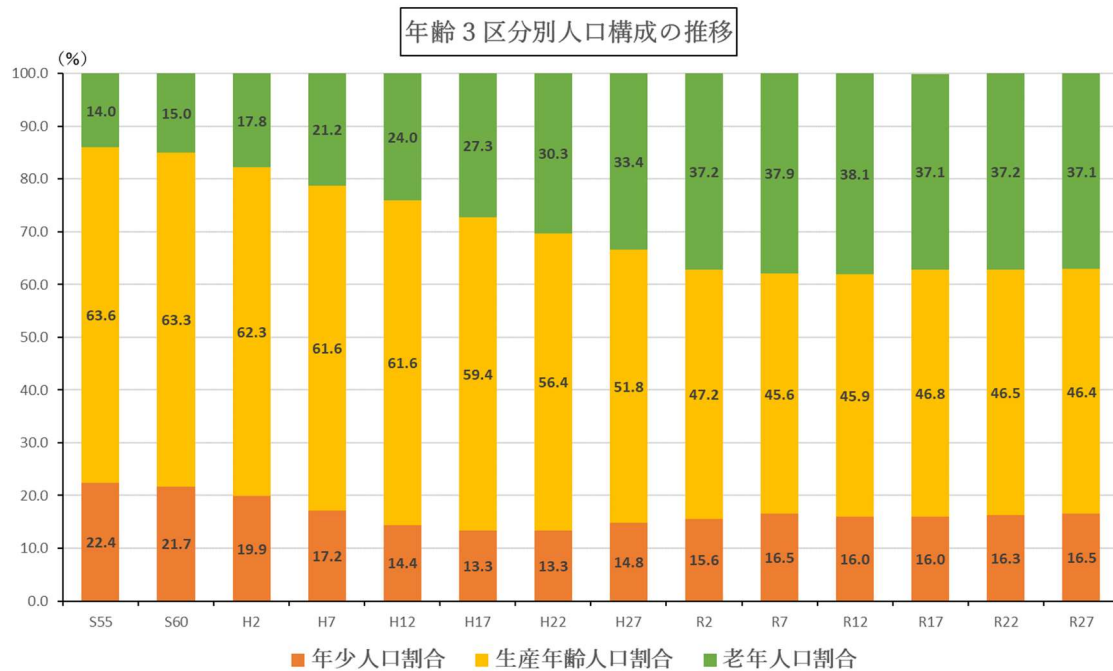


資料：令和2年までは国勢調査

令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値
木城町人口ビジョン

2 年齢3区分別人口構成の推移

年齢3区分別人口構成の推移では、昭和55年時点ではほぼ高齢社会^{※1}、平成7年では超高齢社会^{※2}に達しています。それ以降、老年人口（65歳以上人口）割合は増加傾向になり、令和27年に37.1%と推計されています。また、年少人口（15歳未満人口）割合は平成22年の13.3%以降、令和27年には16.5%に増加、生産年齢人口（15～64歳人口）割合は、令和27年には46.4%まで減少すると推計されています。



資料：令和2年までは国勢調査

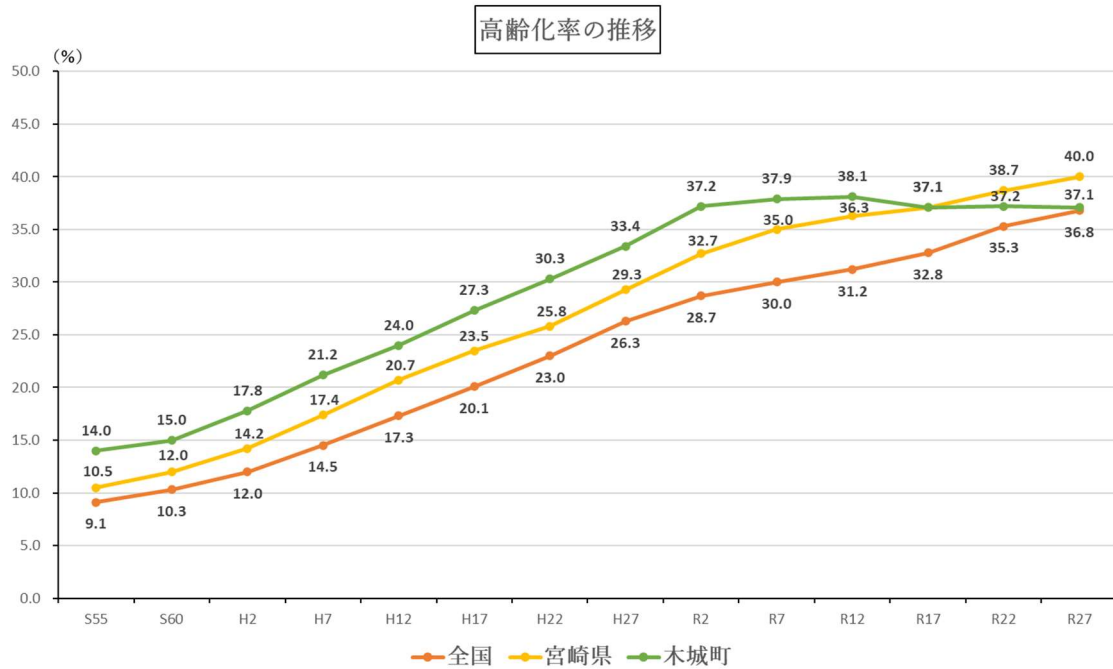
令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値
木城町人口ビジョン

※1、※2

「高齢化社会」とは、高齢化率（65歳以上の老年人口の割合）が7%を超えた社会のことになります。一般的に、高齢化率が14%を超えた社会を「高齢社会」、21%を超えた社会を「超高齢社会」と呼んでいます。

3 高齢化率の推移と将来推計

全国及び宮崎県との高齢化率の比較においては、昭和 55 年以降、全国及び宮崎県の高齢化率を上回る状況が続き、令和 12 年までは増加傾向と推計されています。その後、令和 17 年には宮崎県の高齢化率と同じ 37.1%になり、令和 27 年までは宮崎県の高齢化率を下回る状況と推計され、本町の高齢化率は概ね横ばいの状況になります。



資料：令和 2 年までは国勢調査

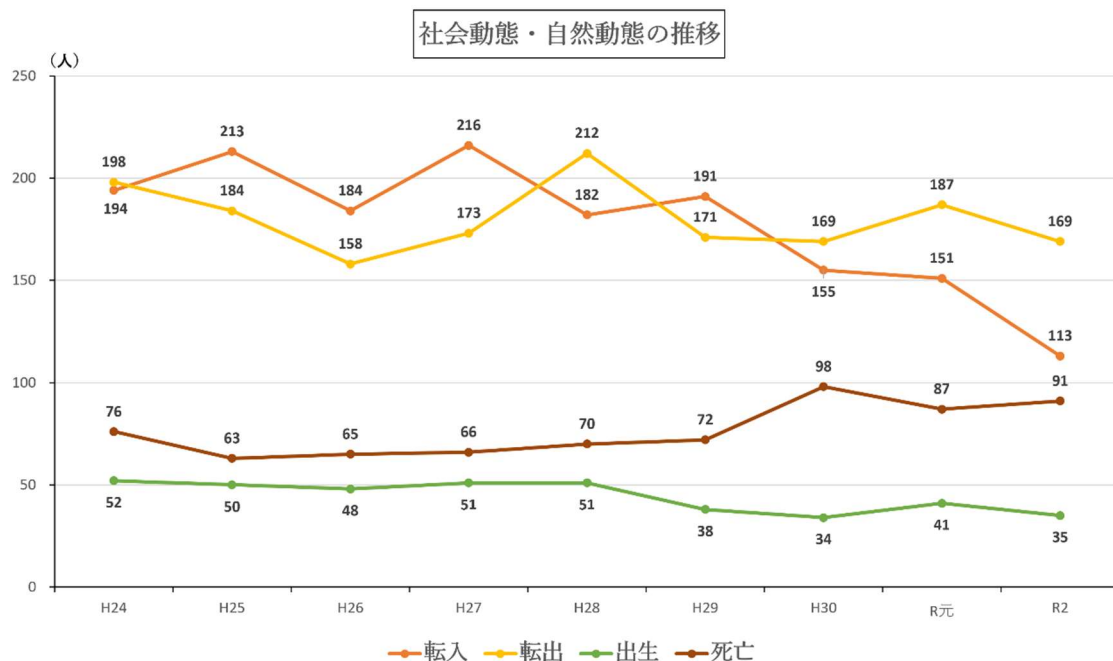
令和 7 年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値

4 社会動態及び自然動態の推移

人口の社会動態^{※3}は、平成 25 年から平成 27 年まで転入数が転出数を上回る状況が続いています。平成 28 年には転入数が転出数を下回りましたが、平成 29 年には再度転入数が転出数を上回り、平成 30 年にはまた逆転するなど変動を繰り返しています。平成 30 年以降は、転入数が減少傾向になり、転出数を大幅に下回る転出超過の状況となっています。

自然動態^{※4}は、平成 24 年から死亡数が出生数を上回る状況が続いています。

平成 24 年から令和 2 年の 8 年間で、22 人の社会減、288 人の自然減となります。8 年間で 310 人、年平均 39 人減少となります。



資料：宮崎県人口動態統計調査
木城町人口ビジョン

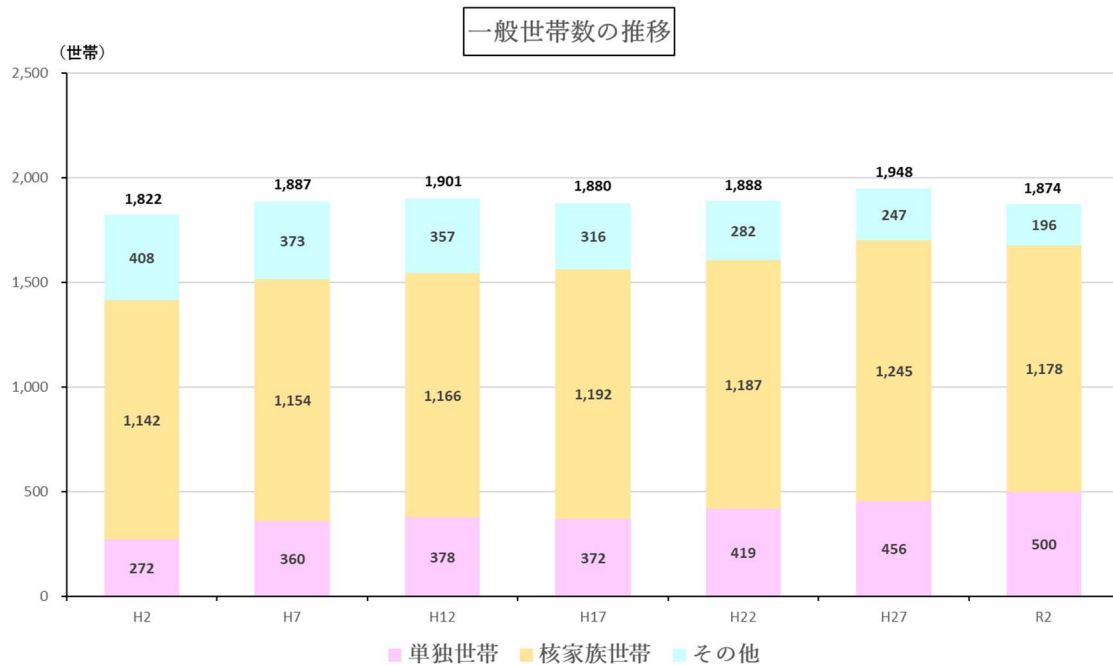
※3、※4

「社会動態」とは、一定期間における転入・転出及びその他の増減に伴う人口の動きをいいます。

「自然動態」とは、一定期間における出生・死亡に伴う人口の動きをいいます。

5 一般世帯数及び世帯構成の推移

一般世帯^{※5}数は、平成2年から増減を繰り返し、平成27年には1,948世帯と25年間で126世帯増加しましたが、令和2年には1,874世帯となり、平成27年からの5年間で74世帯減少しています。そのうち、平成2年から令和2年の30年間で核家族世帯^{※6}は36世帯増加となり、単独世帯^{※7}については30年間で228世帯増加の約1.8倍になっています。



資料：国勢調査

※5

「一般世帯」とは、次のものをいう。

- (1) 住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者
ただし、これらの世帯と住居を共にする単身の住み込みの雇人については、人数に関係なく雇主の世帯に含めています。
- (2) 上記の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者又は下宿屋などに下宿している単身者
- (3) 会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舎、独身寮などに居住している単身者

※6

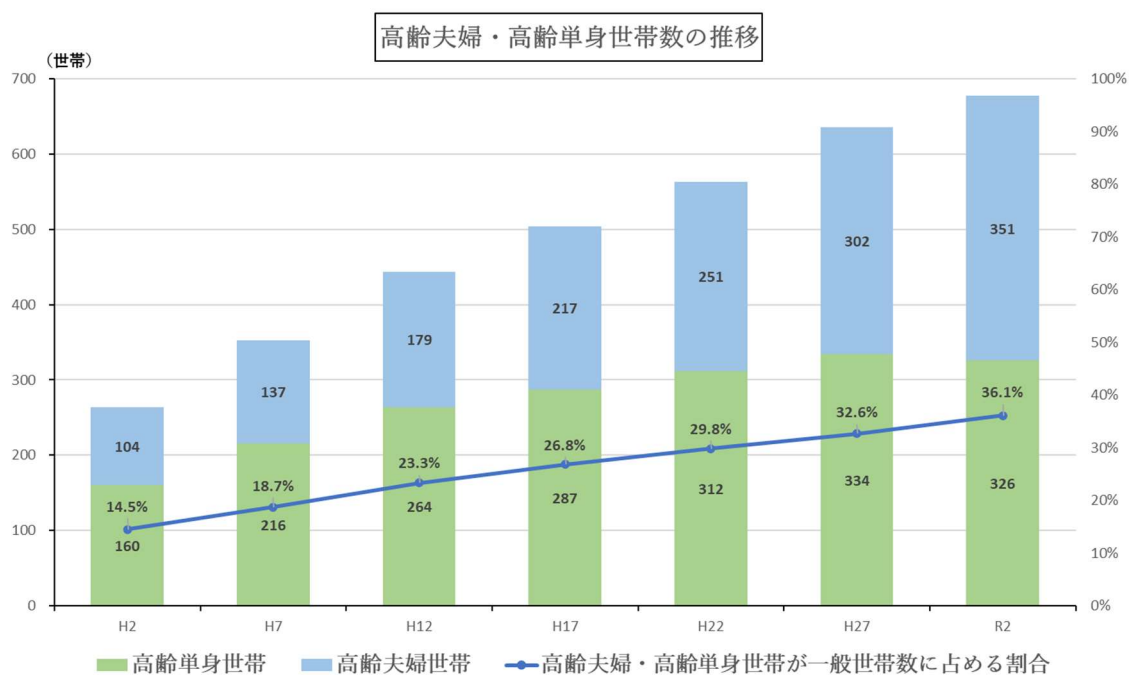
「核家族世帯」とは、次のものをいう。

- (1) 夫婦のみの世帯
- (2) 夫婦と子供から成る世帯
- (3) 男親と子供から成る世帯
- (4) 女親と子供から成る世帯

※7

「単独世帯」とは、世帯人員が一人の世帯のものをいう。

世帯構成について、夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦のみの世帯^{※8}（以下「高齢夫婦世帯」という。）は、平成 2 年から令和 2 年の 30 年間で 247 世帯増加の約 3.4 倍になり、65 歳以上世帯員の単独世帯^{※9}（以下「高齢単身世帯」という。）は、30 年間で 166 世帯増加の約 2.0 倍となっています。また、高齢夫婦・高齢単身世帯が一般世帯数に占める割合は、令和 2 年には 36.1%となっています。



資料：国勢調査

※8

「夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦のみの世帯」とは、夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦 1 組のみの一般世帯をいいます。

※9

「65 歳以上世帯員の単独世帯」とは、65 歳以上の一人のみの一般世帯をいいます。

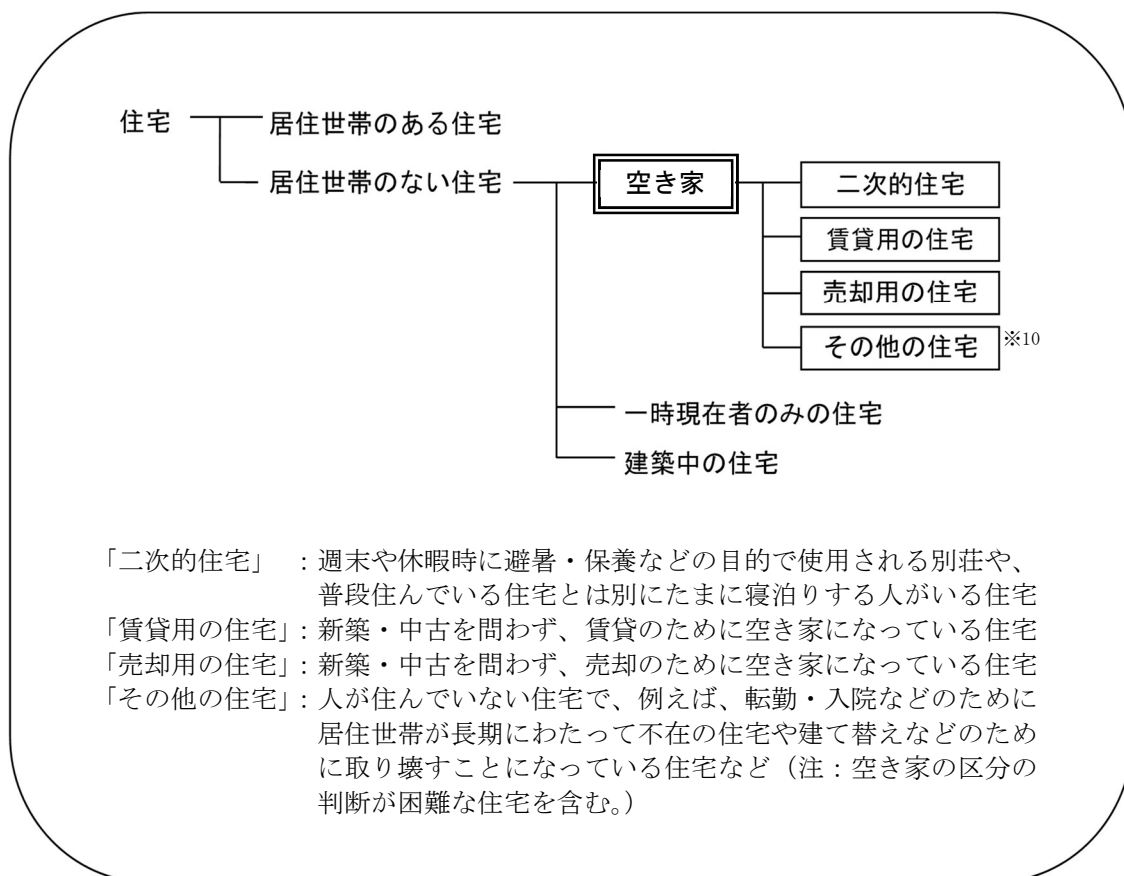
2-2 住宅・土地統計調査による空き家の状況

1 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査とは、住宅と世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、総務省が5年ごとに行う調査です。

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

- (1) 国勢調査のような全数調査でなく標本調査（抜き取り調査）であり、結果の数値は推計値です。
- (2) 集合住宅の空き家を1戸単位でカウントしています。
- (3) 住宅以外で人が居住する建物（学校・会社等の寄宿舍、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。



住宅・土地統計調査における空き家の分類

※10

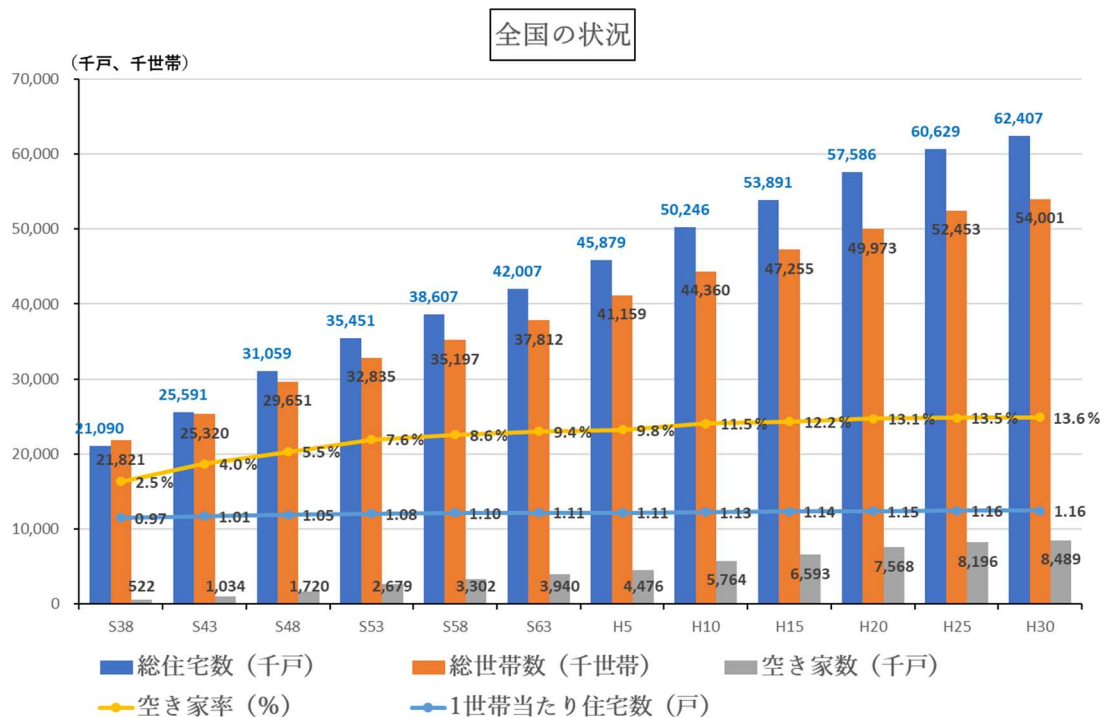
「その他の住宅」は、賃貸・売却等の目的を持たないため、他の区分と比べ、空き家となった場合に管理不全になる可能性が高いと考えられます。

2 全国及び宮崎県の住宅と空き家の状況

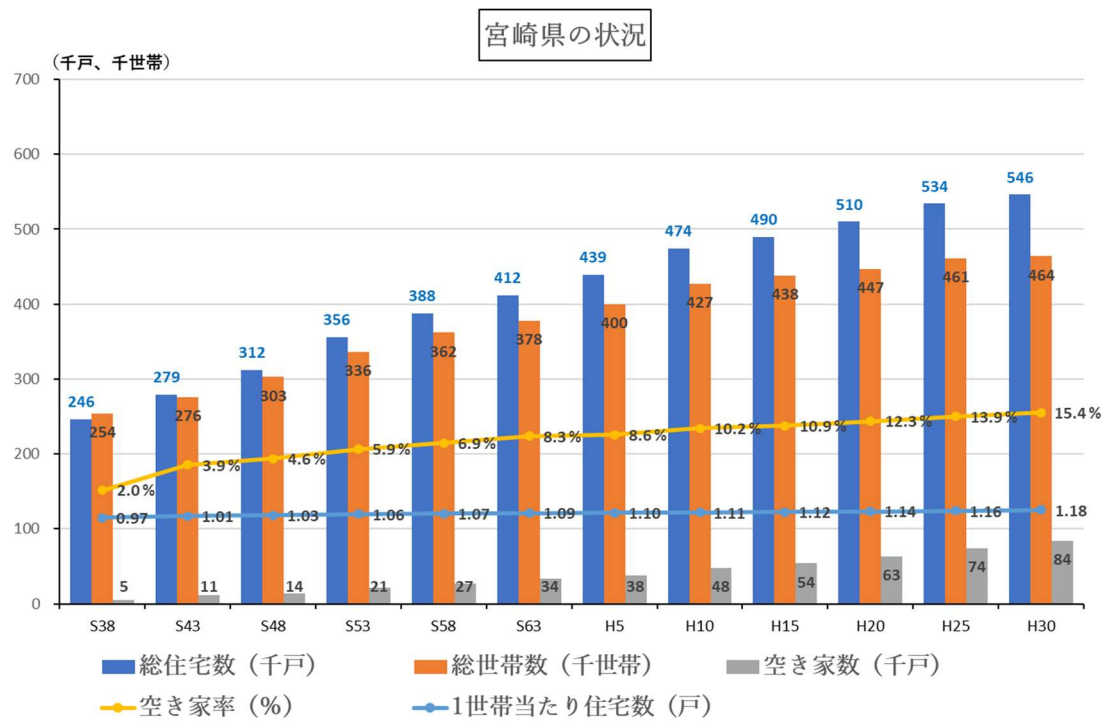
住宅・土地統計調査による全国及び宮崎県の状況は、昭和43年に初めて住宅総数が世帯総数を上回って以来、世帯数を上回るペースで住宅数が増加し、住宅余剰の傾向が続いています。また、昭和43年から平成30年までの50年間で、1世帯当たりの住宅数は全国で1.01戸から1.16戸に、宮崎県で1.01戸から1.18戸に上昇しています。

これに伴って空き家も一貫して増加が続いており、平成30年の空き家数(全ての種類の住宅)は全国で約849万戸に、宮崎県で約8万4千戸になっています。

空き家率(全ての種類の住宅)の推移は、昭和43年から平成30年までの50年間で、全国で4.0%から13.6%に、宮崎県で3.9%から15.4%に上昇しています。



資料：住宅・土地統計調査



資料：住宅・土地統計調査

2-3 木城町が把握する空き家の状況

本町では、令和 2 年度に町内に存在する空き家の実態を把握するために、空き家実態調査（現地調査及びアンケート調査）を実施しています。

1 空き家現地調査の概要

(1) 調査期間

調査期間：令和 2 年 7 月 2 日から令和 2 年 9 月 30 日

(2) 調査対象区域

木城町全域

(3) 調査内容

下記①～③により、調査員の外観目視による空き家である可能性が高いもの及び危険度情報（第三者へ危害を与える可能性のあるもの）を調査して、「空家台帳」を作成しています。

なお、空き家の特定判断基準として、国土交通省住宅局による「地方公共団体における空家調査の手引き」等を参考に、調査員による差が生じないように判断基準を統一しています。

①建物の状況

建築物の用途（専用住宅、店舗併用住宅、店舗/事務所、その他共同住宅・倉庫・納屋・工場等）

外観から判別できる構造・階層

外観から判別できる基礎、外壁、屋根、門、屏等

②敷地等の状況

立木等の繁茂、ごみの投棄・堆積の有無等

③写真撮影

空き家の外観、周辺環境を含む景観、空き家の判断基準となる箇所、破損状況等の撮影

2 空き家現地調査の結果

(1) 現地調査結果

空き家現地調査の結果、「空き家と判断した建物」は95戸となります。空き家と判断した建物のうち、店舗/事務所等の「住宅以外の建物」は17戸で17.9%、「第三者へ危害を与える可能性のある空き家」は6戸で6.3%を占めています。

分類	戸数	備考
調査対象建物戸数	約 2,000 戸	
空き家と判断した建物	95 戸	
空き家と判断した建物のうち、住宅以外の建物	17 戸	店舗/事務所等
空き家と判断した建物のうち、第三者へ危害を与える可能性のある空き家	6 戸	店舗/事務所等を含む

(2) 危険度ランクの設定

上記「空き家と判断した建物」95戸を対象として、危険度ランク【A～D】を設定しています。

使用可能な空き家【危険度A、B】は86戸で90.5%になります。ただし、損傷が激しいものや倒壊の危険性があるもの【危険度C、D】が9戸で9.5%あり、この9戸が特定空家等候補となります。

ランク	戸数	割合
【危険度A】 擁壁、屋根、壁、窓ガラス等が正常で、修繕の必要はないもの	38 戸	40.0%
【危険度B】 一部損傷が見られるが、修繕が可能なもの	48 戸	50.5%
【危険度C】 屋根の著しい変形などの損傷が激しいもの	3 戸	3.2%
【危険度D】 建物の倒壊の恐れがあり、建築材の飛散の危険性があるもの	6 戸	6.3%
合計	95 戸	100.0%

(3) 地域別空き家戸数等

空き家の多くが、人口が多い町中心部（高城、椎木）に集中している一方で、空き家率においては、大字石河内及び中之又の町域北部の地域の割合が高くなっています。

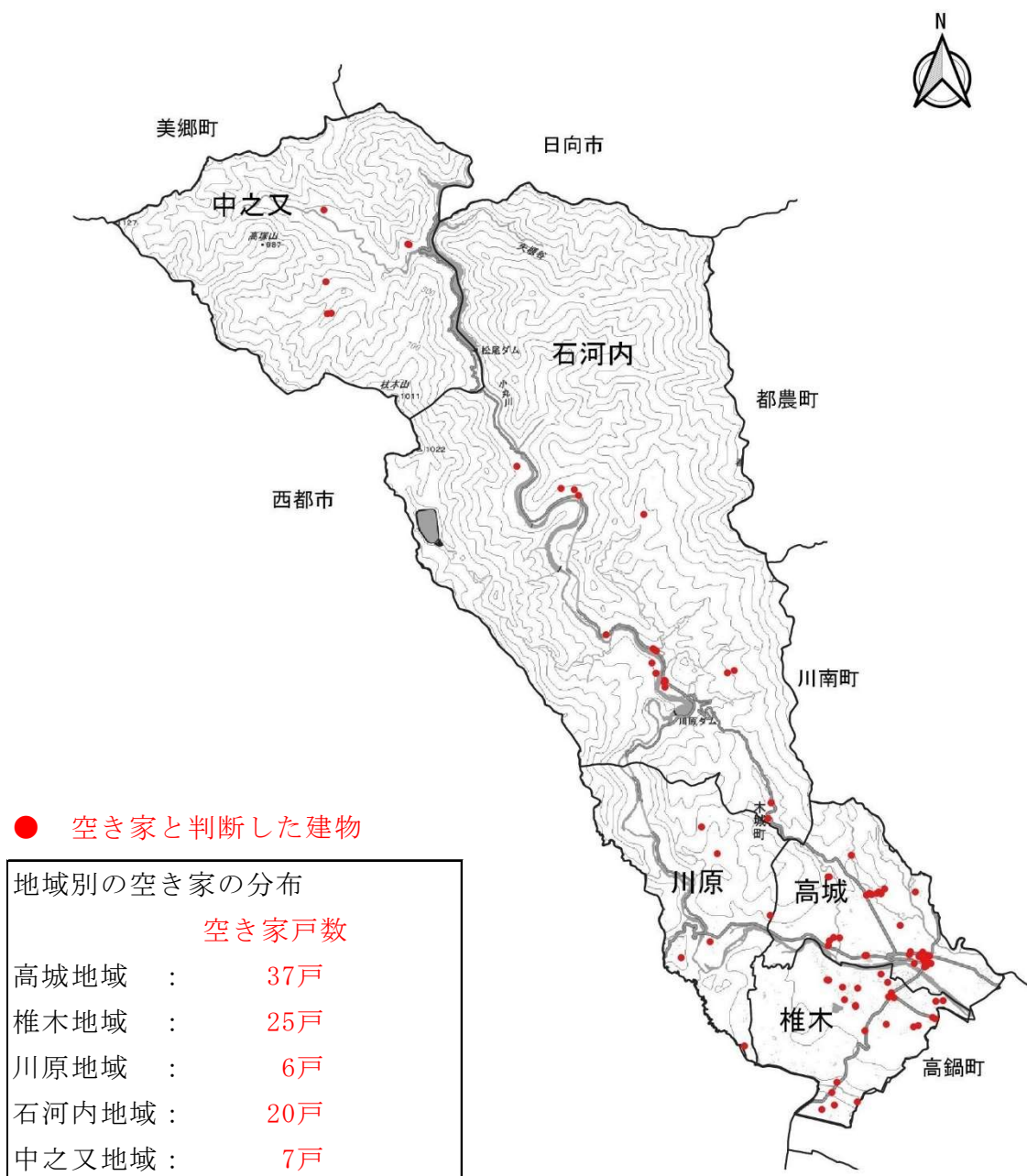
地域名	全戸数	空き家戸数	空き家率
高城地域	774 戸	37 戸	4.8%
椎木地域	1,276 戸	25 戸	2.0%
川原地域	151 戸	6 戸	4.0%
石河内地域	172 戸	20 戸	11.6%
中之又地域	62 戸	7 戸	11.3%
合計	2,435 戸	95 戸	3.9%

3 空き家の分布等

(1) 空き家の分布

空き家現地調査の結果、空き家と判断した 95 戸の建物の分布を戸数として地図に示します。

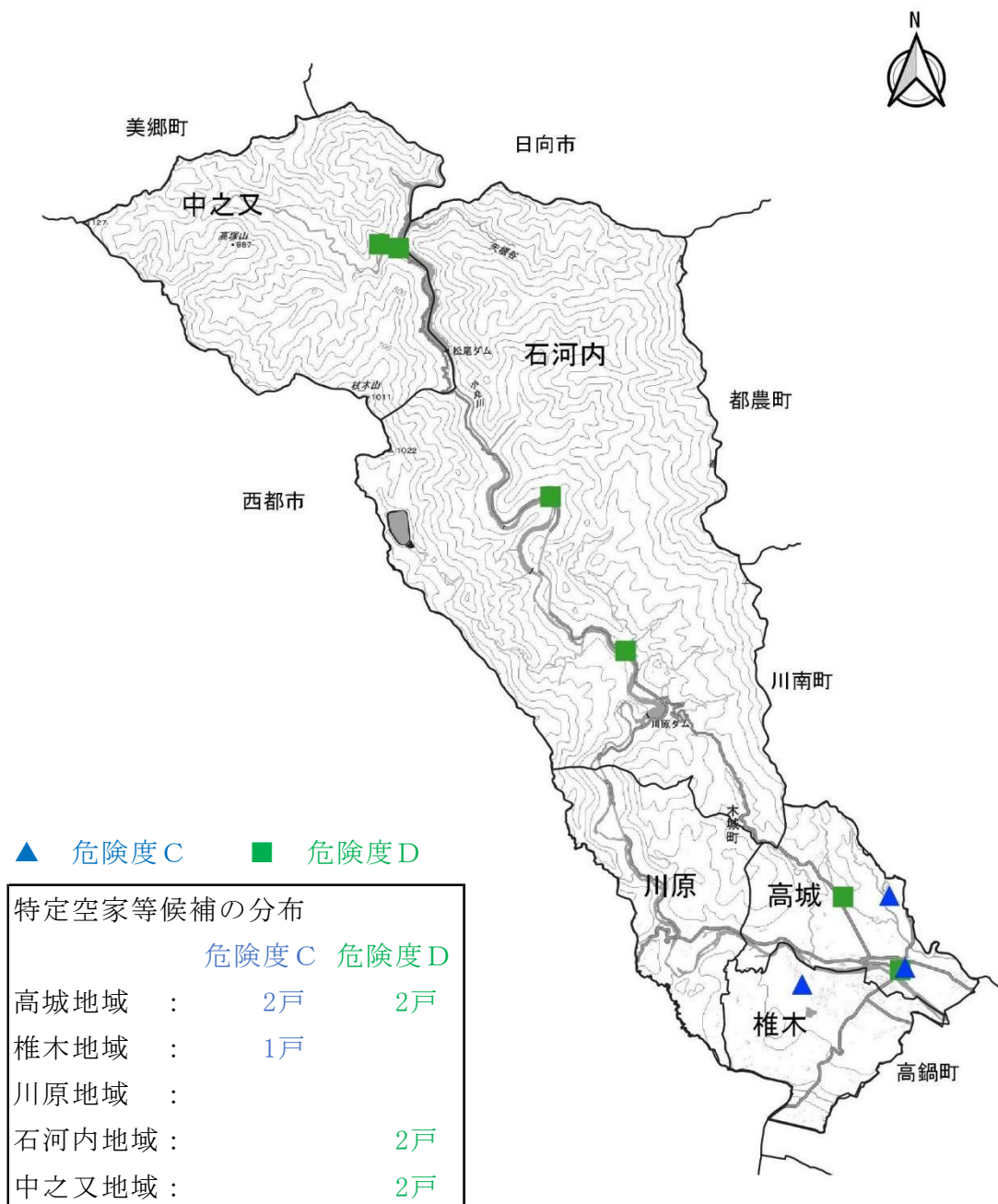
空き家は人口が集中する高城地域や椎木地域に多く分布していることが分かりますが、石河内地域にも空き家が集中している箇所があります。



(2) 危険度ランク【C、D】の分布

空き家と判断した95戸の建物の危険度ランクの設定において、【危険度C】（屋根の著しい変形などの損傷が激しいもの）及び【危険度D】（建物の倒壊の恐れがあり、建築材の飛散の危険性があるもの）の特定空き家等候補9戸を地図に示します。

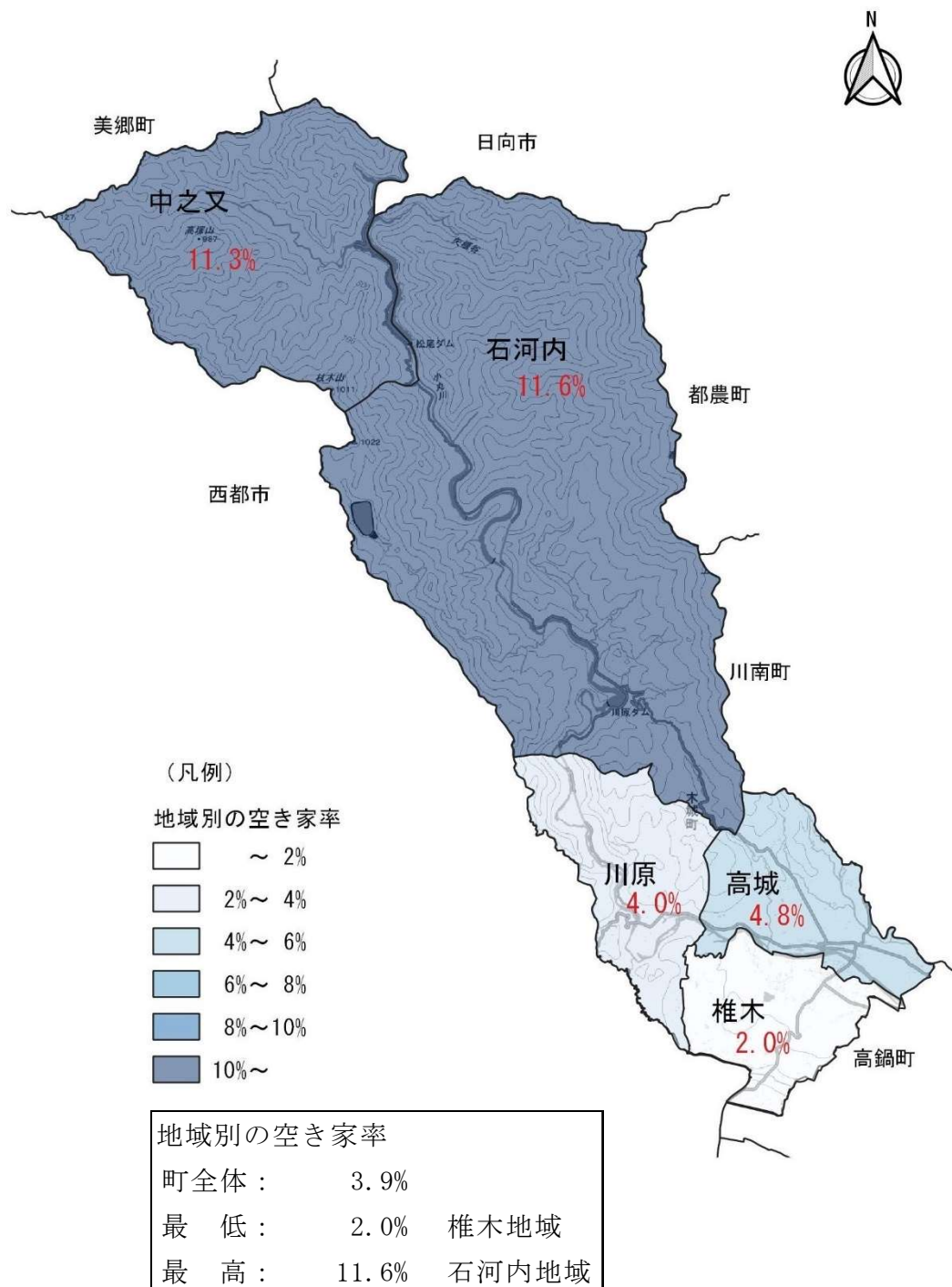
空き家戸数の最も多い高城地域に、特定空家等候補が4戸となっています。



(3) 地域別の空き家率

現地調査で把握された地域別の空き家率（地域別の空き家戸数が地域別の全戸数に占める割合）を地図に示します。

空き家率の高い順に、石河内、中之又地域となり、続いて高城、川原、椎木地域となっています。



2-4 木城町の空き家をめぐる状況の整理

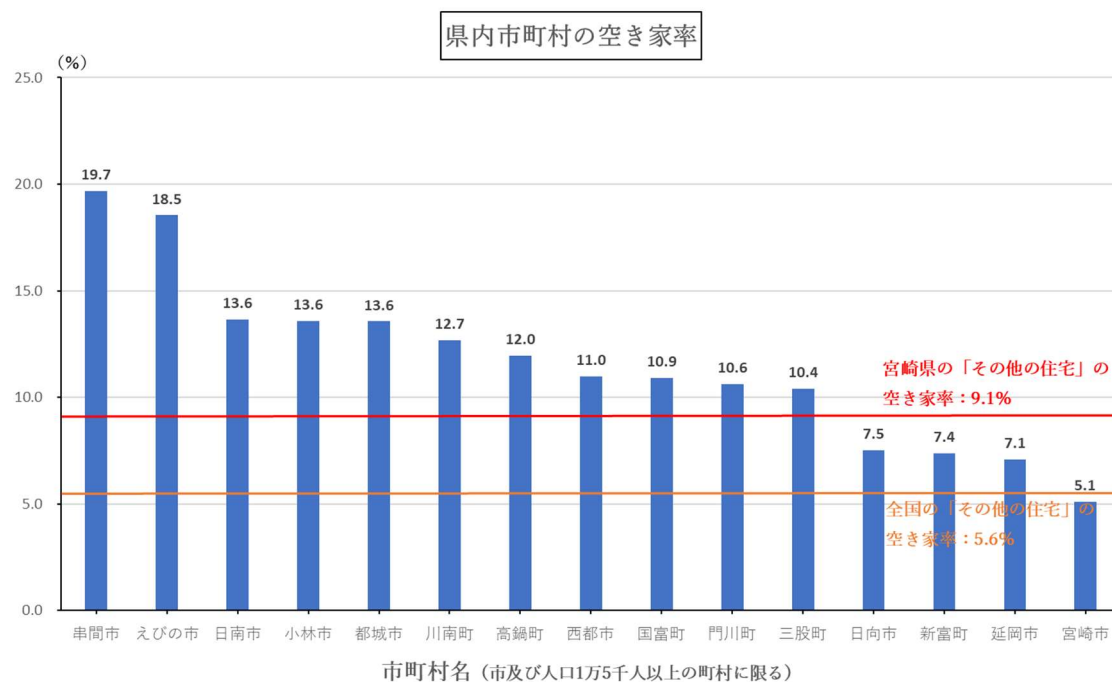
1 全国、宮崎県、近隣自治体との比較

本町の空き家の状況を整理するため、3つの指標（空き家、人口、世帯）の直近10年間の動向について、全国、宮崎県、近隣自治体（西都市、児湯郡）と比較しています。

(1) 「その他の住宅」の空き家率

空き家となった場合に管理不全となる可能性が高い「その他の住宅」※11について、県内市町村の空き家率（平成30年）を図に示します。

全国の空き家率の平均5.6%、宮崎県の平均9.1%に対し、本町の「その他の住宅」の空き家率（令和2年度の空き家現地調査の結果による）は3.2%※12となり、調査結果が公表された平成30年の県内15市町村※13と比べると低くなっています。



資料：住宅・土地統計調査

※11

空き家の「その他の住宅」とは、「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」以外の住宅で、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のほか、空き家の区分の判断が困難な住宅などを含む。

※12

空き家と判断した戸数95戸のうち、店舗/事務所等を除いた78戸が全戸数2,435戸に占める割合になります。

※13

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

10年間の空き家の増減率（平成20年の空き家数を基準とした平成30年の空き家増減率）は、全国及び新富町を除いた宮崎県と近隣自治体では50%以上の増加率となり、空き家（全ての種類の住宅）の中で「その他の住宅」の割合は上昇を続けています。

	「その他の住宅」の空き家								
	H20			H30			10年間（H20→H30）の推移		
	住宅数 （戸）	空き家数 （戸）	空き家率	住宅数 （戸）	空き家数 （戸）	空き家率	住宅数 （戸）	空き家増減数 （戸）	空き家増減率
全国	57,586,000	2,681,100	4.7%	62,407,400	3,487,200	5.6%	4,821,400	806,100	30.1%
宮崎県	509,600	32,100	6.3%	546,400	49,900	9.1%	36,800	17,800	55.5%
西都市	13,460	1,040	7.7%	14,680	1,610	11.0%	1,220	570	54.8%
高鍋町	11,990	730	6.1%	10,460	1,250	12.0%	▲1,530	520	71.2%
新富町	7,090	750	10.6%	7,050	520	7.4%	▲40	▲230	▲30.7%
川南町	6,150	330	5.4%	7,020	890	12.7%	870	560	169.7%

資料：住宅・土地統計調査

(2) 人口

本町の総人口は10年間で282人減少、対平成22年比で5.4%減少しており、全国の総人口減少率より高くなりましたが、宮崎県及び近隣自治体の減少率の中では最も低い減少率となっています。

一方、高齢者人口は10年間で251人増加、対平成22年比で16.0%増加しており、全国及び宮崎県の増加率より低くなりましたが、近隣自治体平均の増減率より高い水準になっています。

	人口									
	H22			R2			10年間（H22→R2）			
	総人口	高齢者人口	高齢化率	総人口	高齢者人口	高齢化率	総人口 増減数	総人口 増減率	高齢者人口 増減数	高齢者人口 増減率
全国	128,057,352	29,245,685	22.8%	126,146,099	35,335,805	28.0%	▲1,911,253	▲1.5%	6,090,120	20.8%
宮崎県	1,135,233	291,301	25.7%	1,069,576	344,543	32.2%	▲65,657	▲5.8%	53,242	18.3%
西都市	32,614	9,658	29.6%	28,610	10,826	37.8%	▲4,004	▲12.3%	1,168	12.1%
高鍋町	21,733	5,467	25.2%	19,922	6,500	32.6%	▲1,811	▲8.3%	1,033	18.9%
新富町	18,092	4,082	22.6%	16,564	5,255	31.7%	▲1,528	▲8.4%	1,173	28.7%
西米良村	1,241	515	41.5%	1,000	437	43.7%	▲241	▲19.4%	▲78	▲15.1%
木城町	5,177	1,571	30.3%	4,895	1,822	37.2%	▲282	▲5.4%	251	16.0%
川南町	17,009	4,491	26.4%	15,194	5,428	35.7%	▲1,815	▲10.7%	937	20.9%
都農町	11,137	3,321	29.8%	9,906	3,838	38.7%	▲1,231	▲11.1%	517	15.6%

資料：国勢調査

(3) 世帯数

本町の一般世帯数は10年間で14世帯減少、対平成22年比で0.7%減少となっています。

令和2年の高齢者単独世帯率（65歳以上の人の一人暮らし世帯が一般世帯に占める割合）は18.7%となっており、全国、宮崎県及び近隣自治体平均の世帯率より高い水準になっています。なお、10年間での高齢者単独世帯増減率も、宮崎県及び近隣自治体平均の増加率に比べて高い水準になっています。

	世帯									
	H22			R2			10年間（H22→R2）			
	一般世帯数	高齢者単独世帯数	高齢者単独世帯率	一般世帯数	高齢者単独世帯数	高齢者単独世帯率	一般世帯数	一般世帯増減率	高齢者単独世帯増減数	高齢者単独世帯増減率
全国	51,842,307	4,790,768	9.2%	55,704,949	6,716,806	12.1%	3,862,642	7.5%	1,926,038	40.2%
宮崎県	459,177	53,460	11.6%	468,575	70,639	15.1%	9,398	2.0%	17,179	32.1%
西都市	12,166	1,597	13.1%	11,744	2,104	17.9%	▲ 422	▲ 3.5%	507	31.7%
高鍋町	8,636	951	11.0%	8,653	1,322	15.3%	17	0.2%	371	39.0%
新富町	6,336	578	9.1%	6,396	853	13.3%	60	0.9%	275	47.6%
西米良村	573	118	20.6%	501	123	24.6%	▲ 72	▲ 12.6%	5	4.2%
木城町	1,888	251	13.3%	1,874	351	18.7%	▲ 14	▲ 0.7%	100	39.8%
川南町	6,003	637	10.6%	6,010	941	15.7%	7	0.1%	304	47.7%
都農町	4,016	495	12.3%	3,952	698	17.7%	▲ 64	▲ 1.6%	203	41.0%

資料：国勢調査

2 木城町の地域別特性

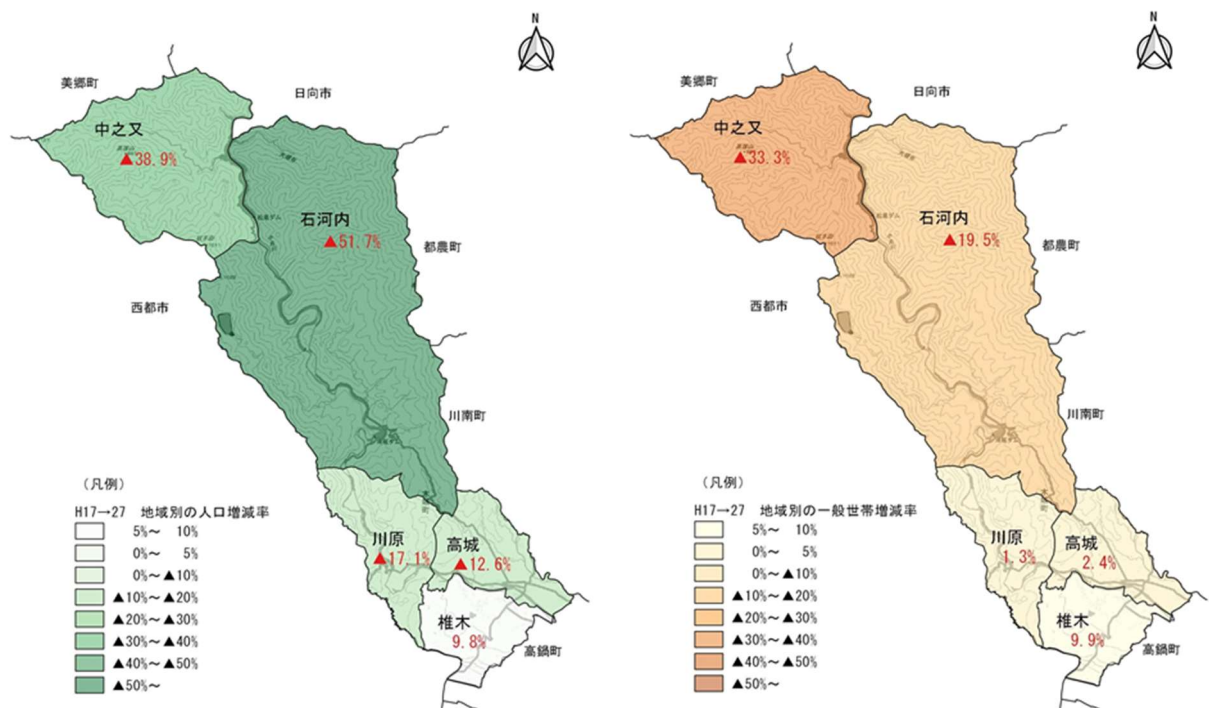
(1) 人口及び一般世帯増減率

平成17年から27年までの10年間の地域別の人口増減率と一般世帯増減率を地図に示します。

人口の減少率は、石河内、中之又地域で高く、高城、川原地域で低くなっていますが、椎木地域は9.8%増加となっています。

一般世帯の減少率についても、中之又、石河内地域で高くなっています。

地域別の空き家率の図(P.18)と比較すると、空き家率と人口及び一般世帯の減少率とは相関性があるものと考えられます。



H17→H27 地域別の人口増減率	
町全体：	▲5.4%
最低：	▲51.7% 石河内地域
最高：	9.8% 椎木地域

H17→H27 地域別の一般世帯増減率	
町全体：	4.1%
最低：	▲33.3% 中之又地域
最高：	9.9% 椎木地域

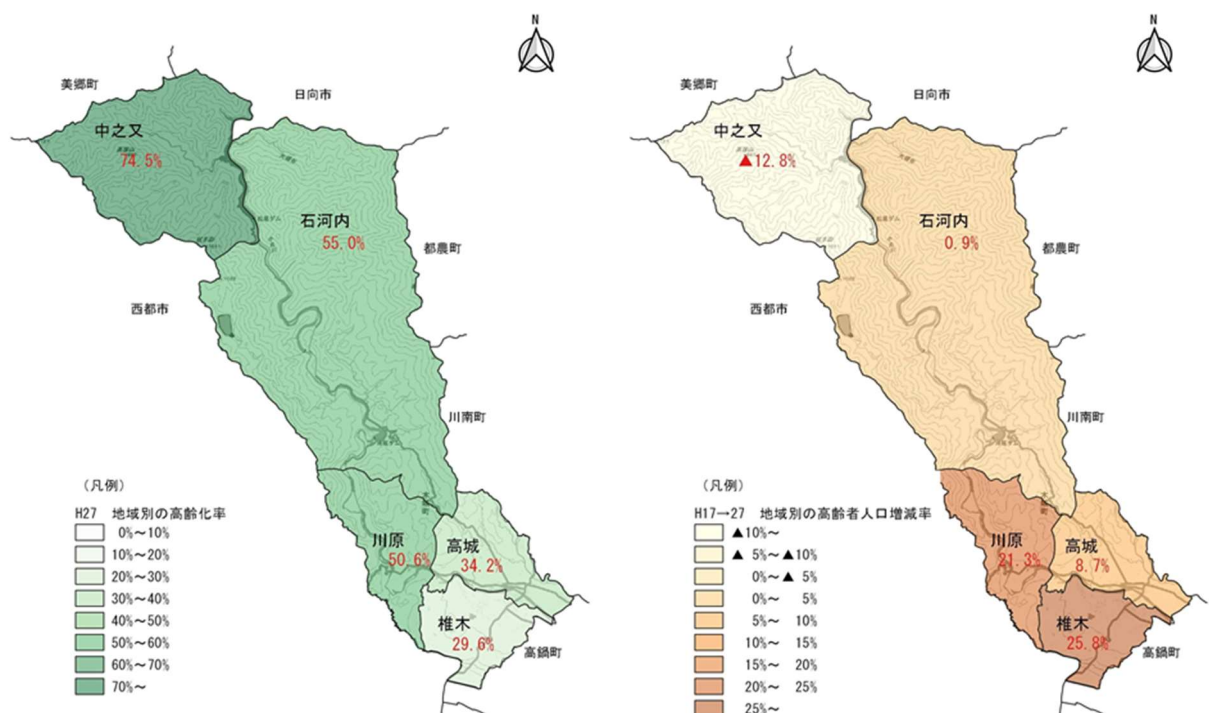
資料：国勢調査

令和2年国勢調査「小地域集計」は、本計画作成時に未公表のため、平成17年から平成27年までの実績値にて作成

(2) 高齢化率と高齢者人口増減率

平成 27 年の地域別の高齢化率（地域別の 65 歳以上人口が地域別の人口に占める割合）と平成 17 年から 27 年までの 10 年間の地域別の高齢化率の推移を地図に示します。

現状で高齢化率が高く、高齢化率の上昇が少ない中之又、石河内地域では、今後高齢化率がさほど上昇しない（高齢化の進行の結果、高齢者の減少局面に入っている）と考えられますが、高齢化率が低い椎木、高城地域では、今後もしばらく高齢化が進行していくものと考えられます。



H27 地域別の高齢化率

町全体： 33.4%
 最低： 29.6% 椎木地域
 最高： 74.5% 中之又地域

H17→H27 地域別の高齢者人口増減率

町全体： 15.9%
 最低： ▲12.8% 中之又地域
 最高： 25.8% 椎木地域

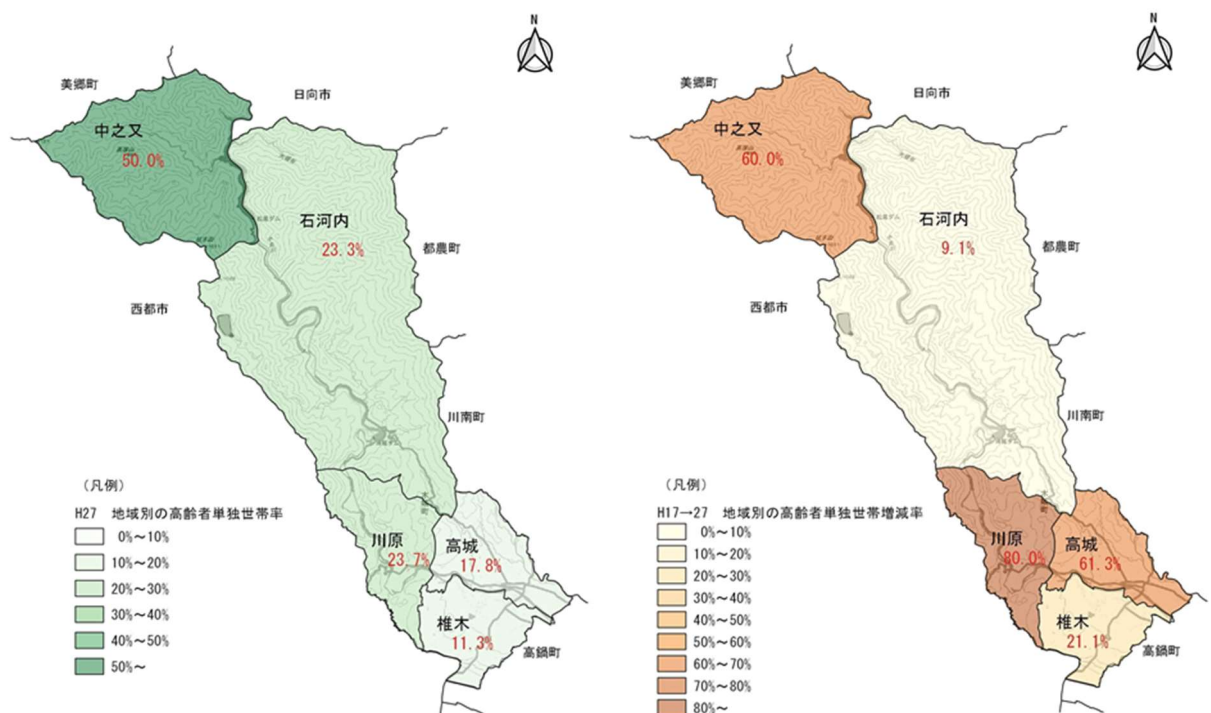
資料：国勢調査

令和 2 年国勢調査「小地域集計」は、本計画作成時に未公表のため、平成 17 年から平成 27 年までの実績値にて作成

(3) 高齢者単独世帯率と高齢者単独世帯増減率

平成 27 年の地域別の高齢者単独世帯率（地域別の 65 歳以上単身世帯が地域別の一般世帯に占める割合）と平成 17 年から 27 年までの 10 年間の高齢者単独世帯率の推移を地図に示します。

現状で高齢者単独世帯率が高く、高齢者単独世帯の上昇率が高い川原、中之又地域では、単独世帯に住んでいた高齢者が不在になることにより発生する空き家が今後増加していくことが考えられます。



H27 地域別の高齢者単独世帯率

町全体：	15.4%
最低：	11.3% 椎木地域
最高：	50.0% 中之又地域

H17→H27 地域別の高齢者単独世帯増減率

町全体：	39.2%
最低：	9.1% 石河内地域
最高：	80.0% 川原地域

資料：国勢調査

令和 2 年国勢調査「小地域集計」は、本計画作成時に未公表のため、平成 17 年から平成 27 年までの実績値にて作成

2-5 空き家所有者に対するアンケート調査

町内に存在する空き家の所有者に対し、空き家になった背景や現在の状況、今後の予定等に関するアンケート調査を実施しました。

1 調査の概要

(1) 調査対象とした空き家

令和 2 年度に木城町内全域を外観目視による現地調査を行い、空き家である可能性が高いとされた建物が 95 戸ありました。そのうち所有情報等による内部精査後、空き家と判断した 73 戸の所有者 78 名（共有名義 5 名含む）について、郵送によるアンケート調査を実施しました。

(2) 所有者の把握

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

(3) 調査期間

アンケート調査は、令和 2 年 12 月 4 日に郵送し、回答期限を令和 2 年 12 月 25 日までの期間に設定しました。

(4) アンケート回収状況

アンケート送付	宛先不明で返送		8通
	未回収		43通
	回収		27通
		回収率	34.6%

※宛先不明を除いた回収率 38.6%

(5) アンケート調査項目

調査項目は、回答者、対象建物の状況、管理状況、今後の活用意向など 19 の設問と意見記入欄を設定しました。

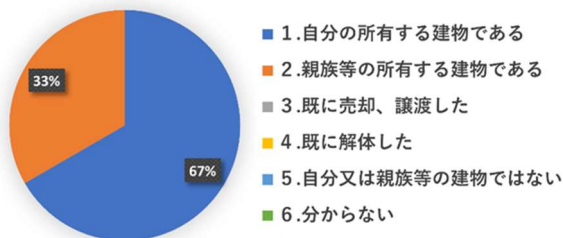
2 アンケート集計結果

空き家の所有者に対して実施したアンケート集計結果は、以下のとおりになります。

1. 空き家と思われる建物とその所有状況についてお尋ねします。

問1) この建物の所有者は、あなた又はあなたのご親族ですか。(〇は1つ)

有効回答数	27
1.自分の所有する建物である	18
2.親族等の所有する建物である	9
3.既に売却、譲渡した	0
4.既に解体した	0
5.自分又は親族等の建物ではない	0
6.分からない	0

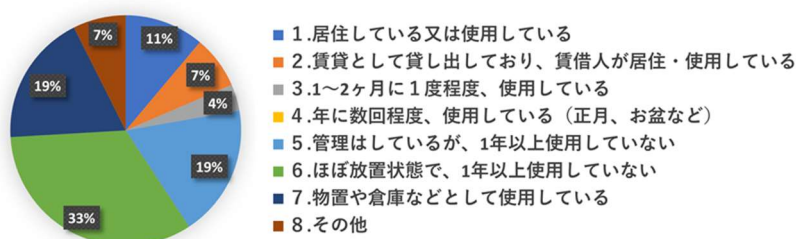


アンケートの回答は、「自分の所有する建物である」が67%、「親族等が所有する建物である」が33%となっています。

問2) 問1で1又は2(自分又は親族等が所有している)と答えた方にお尋ねします。

この建物は現在どのように使用されていますか。(〇は1つ)

有効回答数	27
1.居住している又は使用している	3
2.賃貸として貸し出しており、賃借人が居住・使用している	2
3.1～2ヶ月に1度程度、使用している	1
4.年に数回程度、使用している(正月、お盆など)	0
5.管理はしているが、1年以上使用していない	5
6.ほぼ放置状態で、1年以上使用していない	9
7.物置や倉庫などとして使用している	5
8.その他	2



アンケートの回答は、「ほぼ放置状態で、1年以上使用していない」が33%と最も多くなっています。続いて「管理はしているが、1年以上使用していない」「物置や倉庫などとして使用している」が19%となっています。

2. 空き家となった経緯等についてお尋ねします。

問3) この建物の建築時期はいつ頃ですか。(〇は1つ)

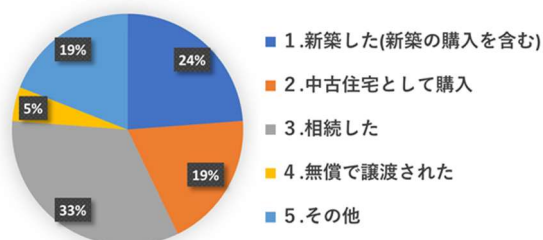
有効回答数	21
1.昭和60(1985)年以前【約36年以上前】	12
2.昭和61(1986)年～平成7(1995)年頃【約26～35年前】	0
3.平成8(1996)年～平成17(2005)年頃【約16～25年前】	2
4.平成18(2006)年～平成27(2015)年頃【約6～15年前】	1
5.平成28(2016)年以降【約1～5年前】	0
6.分からない	6



アンケートの回答は、「昭和 60（1985）年以前【約 36 年以上前】」が 57%を占めています。なお、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「分からない」と回答したものも含め、多くあるものと考えられます。これらの建物は建築から経過年数も長く、老朽化している可能性があります。

問4) あなた又は親族等は、この建物をどのように取得されましたか。(〇は1つ)

有効回答数	21
1.新築した(新築の購入を含む)	5
2.中古住宅として購入	4
3.相続した	7
4.無償で譲渡された	1
5.その他	4



アンケートの回答は、「相続した」が33%と最も多く、続いて新築及び中古住宅で購入して空き家となっています。

問 5) 空き家となったのはいつ頃からですか。(○は1つ)

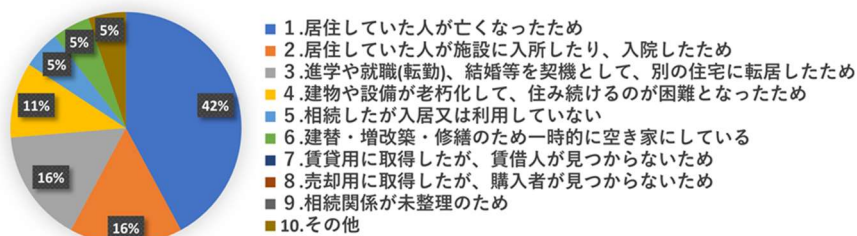
有効回答数	18
1.昭和60(1985)年以前【約36年以上前】	1
2.昭和61(1986)年～平成7(1995)年頃【約26～35年前】	3
3.平成8(1996)年～平成17(2005)年頃【約16～25年前】	3
4.平成18(2006)年～平成27(2015)年頃【約6～15年前】	8
5.平成28(2016)年以降【約1～5年前】	3



アンケートの回答は、空き家となった時期が平成 18 (2006) 年以降で 61% となっています。なお、長期に渡って空き家となっている建物が一定数あることから、空き家が社会問題したのは近年のことであっても、潜在的な問題としては、かなり以前から存在していたといえます。

問 6) 空き家となった最も主な理由はなんですか。(○は1つ)

有効回答数	19
1.居住していた人が亡くなったため	8
2.居住していた人が施設に入所したり、入院したため	3
3.進学や就職(転勤)、結婚等を契機として、別の住宅に転居したため	3
4.建物や設備が老朽化して、住み続けるのが困難となったため	2
5.相続したが入居又は利用していない	1
6.建替・増改築・修繕のため一時的に空き家になっている	1
7.賃貸用に取得したが、賃借人が見つからないため	0
8.売却用に取得したが、購入者が見つからないため	0
9.相続関係が未整理のため	0
10.その他	1

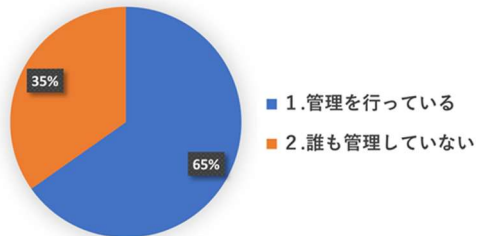


アンケートの回答は、「居住していた人が亡くなったため」が 42% と最も多く、続いて施設に入所や入院又は転居により空き家となっています。今後ますます高齢化が進行し、高齢者の単身世帯も増加していくことから、相続等をきっかけに空き家が増えるおそれがあります。

3. 空き家の管理状況についてお尋ねします。

問 7) 現在、この建物の管理を行っていますか。(○は 1 つ)

有効回答数	23
1.管理を行っている	15
2.誰も管理していない	8



アンケートの回答は、「管理を行っている」が 65%となっています。しかし、「誰も管理していない」建物が 35%あり、このような空き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。

問 8) 問 7 で「1. 管理を行っている」と答えた方にお尋ねします。

(1) 管理は主にどなたが行っていますか。(○は 1 つ)

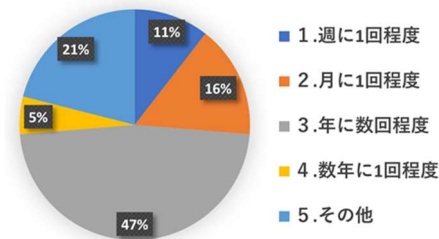
有効回答数	19
1.自分自身、家族、親族	16
2.友人など知り合い	0
3.地元の自治会等	0
4.地主(借地の方)	0
5.管理を請け負う業者(不動産会社、管理会社等)	0
6.その他	3



アンケートの回答は、空き家の管理を行っているのは「自分自身、家族、親族」が 84%と最も多くなっています。「その他」には、シルバー人材センターに委託しているものもあります。

(2) 管理はどのくらいの頻度で行っていますか。(○は1つ)

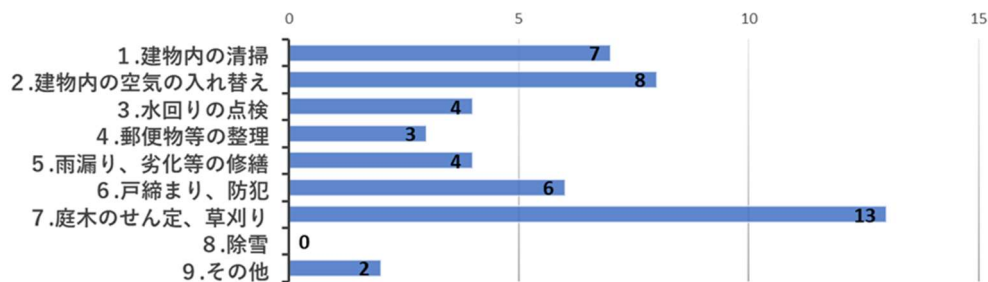
有効回答数	19
1.週に1回程度	2
2.月に1回程度	3
3.年に数回程度	9
4.数年に1回程度	1
5.その他	4



アンケートの回答は、「年に数回程度」が42%と最も多くなっています。回数は少なくとも、定期的かつ継続的な管理することは今後とも必要になります。

(3) どのような管理をされていますか。(該当する番号全てに○)

有効回答数	47
1.建物内の清掃	7
2.建物内の空気の入替え	8
3.水回りの点検	4
4.郵便物等の整理	3
5.雨漏り、劣化等の修繕	4
6.戸締まり、防犯	6
7.庭木のせん定、草刈り	13
8.除雪	0
9.その他	2



アンケートの回答は、「庭木のせん定、草刈り」との回答が最も多く、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ます。その他は、建物内の空気の入替えや清掃、点検及び修繕など建物自体の管理を行っているとの回答が多くありました。

(4) 建物を利用しなくなった理由をお聞かせください。

・ 居住している人が亡くなったため
・ 入院から施設に入所したため
・ 高齢の母親と同居するため、町の方に引っ越した
・ 孫などの世話などで行けなくなってます
・ 不必要
・ 新しく家を建てたため
・ 医大に入院した際に、通院しても1人で木城の家に住む事は精神的にできなかった
・ 住んでいる所(愛知県)が遠いため
・ 兄が亡くなって私には必要ない
・ 住む人がいないため
・ 両親が亡くなり22年前から貸家の管理をしていましたが、家が古くなり今年で貸家をやめました
・ 親が亡くなったため
・ 母が亡くなったため
・ 将来駐車場にするため
・ ちょっと書けません
・ 以前母が住んでいたが施設入居後亡くなったため、倒壊の恐れがあるため

アンケートの回答は、居住していた方が亡くなったことによる理由が多く見受けられました。

(5) 対象空き家の維持・管理についての年間維持費はどれくらいですか。

※維持費には、管理委託費、固定資産税、火災保険、対象空き家までの交通費、管理者等へのお礼等の空き家の維持・管理にかかる一切の費用の合計を記入してください。

年間の維持費は(約 円)程度です。

・ 不明
・ 0円
・ 5,000円
・ 7,000円
・ 10,000円
・ 12,475円
・ 15,000円
・ 20,000円
・ 20,000～30,000円
・ 36,700円
・ 40,000円
・ 50,000円
・ 70,000～80,000円
・ 1,000,000円

アンケートの回答は、年間維持費は 0 円～80,000 円程度（一部 1,000,000 円）という結果となりました。管理しているのは「自分自身、家族、親族」が

多いことから、道具や資材などの実費負担が多いものと考えられます。

問 9) この建物を管理するにあたり、お困りのことはありますか。(最大 3 つまで○)

※問 7 で「2. 誰も管理していない」と答えた方は、管理できない理由としてお答えください。

有効回答数	41
1. 自宅から距離が遠い	5
2. 年齢や身体的につらい	6
3. 建物や設備の老朽化や損傷がひどい	11
4. 雑草の繁茂など、敷地が荒れている	7
5. 残っている家具や仏壇等の移設先がない	5
6. 維持管理を頼める人や業者がない	0
7. 管理に費用がかかる	2
8. 固定資産税に負担が大きい	1
9. 親族で管理に対する意見の相違がある	1
10. 特にない	3
11. その他	0

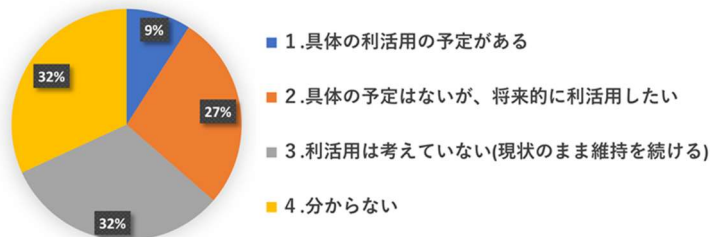


アンケートの回答は、困っていることが「特にない」との回答もありますが、中でも「建物や設備の老朽化や損傷がひどい」との回答が最も多く、続いて敷地の荒廃、身体的負担、遠方など、さまざまな点で困っているという回答が多数ありました。これらの負担が取り除かれない又は軽減されないでいた場合、それを原因として空き家の管理が行われなくなるおそれがあります。

4. 空き家の今後の利活用についてお尋ねします。

問 10) 今後、この建物を利活用(ご自身が居住・使用する以外にも、解体、売却、賃貸を含む)したいと考えていますか。(○は1つ)

有効回答数	22
1. 具体の利活用の予定がある	2
2. 具体の予定はないが、将来的に利活用したい	6
3. 利活用は考えていない(現状のまま維持を続ける)	7
4. 分からない	7

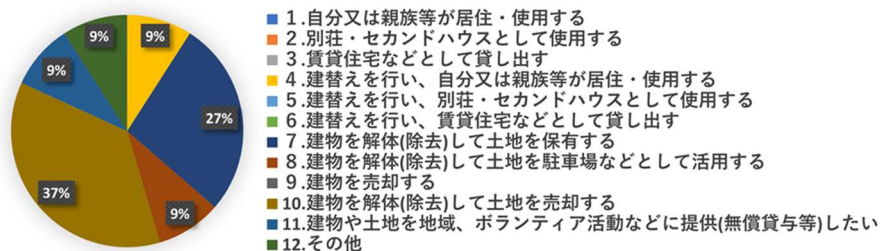


アンケートの回答は、「利活用は考えていない」「分からない」がともに 32%と最も多く、「具体の利活用の予定がある」が 9%と最も少なくなっています。

問 11) 問 10 で「1. 具体の利活用の予定がある」「2. 将来的に利活用したい」と答えた方にお尋ねします。

(1) どのような利活用をお考えですか。(○は1つ)

有効回答数	11
1. 自分又は親族等が居住・使用する	0
2. 別荘・セカンドハウスとして使用する	0
3. 賃貸住宅などとして貸し出す	0
4. 建替えを行い、自分又は親族等が居住・使用する	1
5. 建替えを行い、別荘・セカンドハウスとして使用する	0
6. 建替えを行い、賃貸住宅などとして貸し出す	0
7. 建物を解体(除去)して土地を保有する	3
8. 建物を解体(除去)して土地を駐車場などとして活用する	1
9. 建物を売却する	0
10. 建物を解体(除去)して土地を売却する	4
11. 建物や土地を地域、ボランティア活動などに提供(無償貸与等)したい	1
12. その他	1



アンケートの回答は、「建物を解体(除去)して土地を売却する」が 37%と

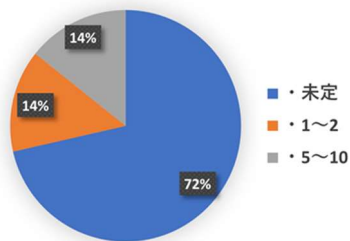
最も多く、続いて「建物を解体（除去）して土地を保有する」が 27%となっています。

(2) 上記(1)の利活用は何年後を目処に実現したいですか。()に数値をご記入ください。

概ね()年後

※未定の場合は、()に「未定」とご記入ください。

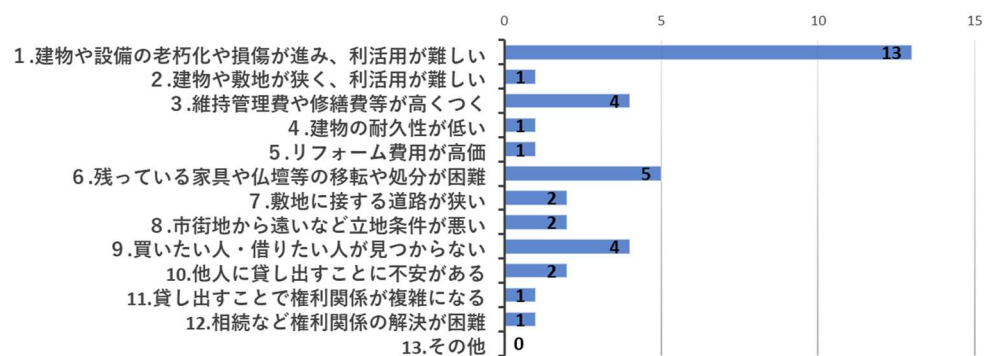
有効回答数	7
・ 未定	5
・ 1～2	1
・ 5～10	1



アンケートの回答は、「未定」との回答が最も多くなっています。

問 12) この建物(土地)を利活用していく場合、どのようなことが課題になるとお考えですか。(最大3つまで○)

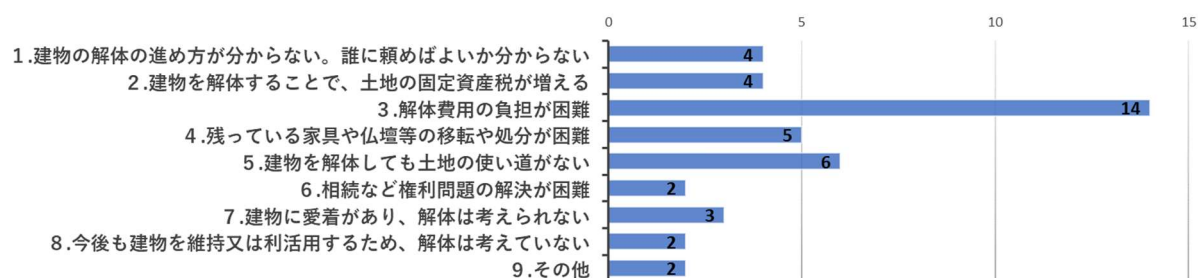
有効回答数	37
1.建物や設備の老朽化や損傷が進み、利活用が難しい	13
2.建物や敷地が狭く、利活用が難しい	1
3.維持管理費や修繕費等が高くつく	4
4.建物の耐久性が低い	1
5.リフォーム費用が高価	1
6.残っている家具や仏壇等の移転や処分が困難	5
7.敷地に接する道路が狭い	2
8.市街地から遠いなど立地条件が悪い	2
9.買いたい人・借りたい人が見つからない	4
10.他人に貸し出すことに不安がある	2
11.貸し出すことで権利関係が複雑になる	1
12.相続など権利関係の解決が困難	1
13.その他	0



アンケートの回答は、老朽化や損傷による利活用が難しいとの回答が最も多く、多くの空き家所有者がさまざまな課題を抱えていることがわかります。また、費用面や賃貸・売却に関する課題なども多くなっています。

問 13) この建物を解体(除却)する場合、どのようなことが課題になるとお考えですか。(最大3つまで○)

有効回答数	42
1.建物の解体の進め方が分からない。誰に頼めばよいかわからない	4
2.建物を解体することで、土地の固定資産税が増える	4
3.解体費用の負担が困難	14
4.残っている家具や仏壇等の移転や処分が困難	5
5.建物を解体しても土地の使い道がない	6
6.相続など権利問題の解決が困難	2
7.建物に愛着があり、解体は考えられない	3
8.今後も建物を維持又は利活用するため、解体は考えていない	2
9.その他	2

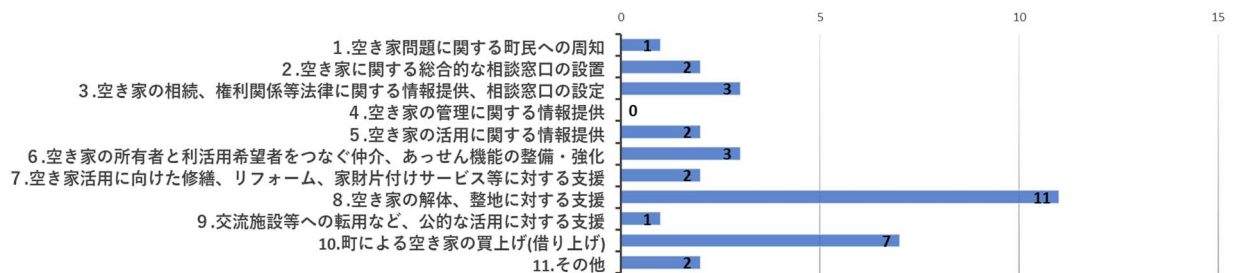


アンケートの回答は、「解体費用の負担が困難」との回答が最も多く、固定資産税などの課題もあげられます。

5. 空き家対策についてお尋ねします。

問 14) 空き家の管理や利活用を進める上で、どのような対策や支援があれば良いとお考えですか。(最大3つまで○)

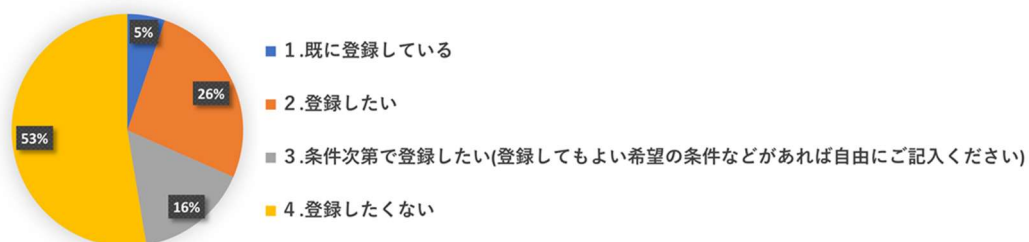
有効回答数	34
1. 空き家問題に関する町民への周知	1
2. 空き家に関する総合的な相談窓口の設置	2
3. 空き家の相続、権利関係等法律に関する情報提供、相談窓口の設定	3
4. 空き家の管理に関する情報提供	0
5. 空き家の活用に関する情報提供	2
6. 空き家の所有者と利活用希望者をつなぐ仲介、あっせん機能の整備・強化	3
7. 空き家活用に向けた修繕、リフォーム、家財片付けサービス等に対する支援	2
8. 空き家の解体、整地に対する支援	11
9. 交流施設等への転用など、公的な活用に対する支援	1
10. 町による空き家の買上げ(借り上げ)	7
11. その他	2



アンケートの回答は、「空き家の解体、整地に関する支援」との回答が最も多くなっています。また、その他さまざまな対策や支援を求める回答が多くあります。

問 15) 本町においては、空き家バンク制度※を設置しておりますが、所有する空き家を登録しても良いと思いますか。(○は1つ)

有効回答数	19
1. 既に登録している	1
2. 登録したい	5
3. 条件次第で登録したい(登録してもよい希望の条件などがあれば自由にご記入ください)	3
4. 登録したくない	10



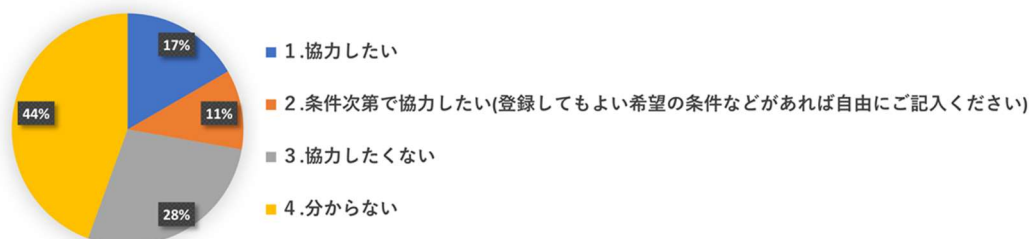
<3.自由記入欄>

築150～200年だが柱や梁が魅力で、これを利用して新しい建物にしていいただけたら本望です

アンケートの回答は、「登録したくない」が 53%と最も多くなっています。しかし、「登録したい」が 26%と 5 件あり、空き家をめぐる状況等の変化により新たに関心を持ち始めている方もいることが分かりました。これまでのパンフレットや本町ホームページを使った不特定多数に向けた情報発信だけでなく、「空き家を何とかしたい」という空き家所有者の目にもっと留まりやすくする工夫が必要となります。

問 16) 建物を災害時の仮設住宅として一時提供することに協力しても良いとお考えですか。(〇は 1 つ)

有効回答数	18
1.協力したい	3
2.条件次第で協力したい(登録してもよい希望の条件などがあれば自由にご記入ください)	2
3.協力したくない	5
4.分からない	8



<2.自由記入欄>

狭小だが条件があれば

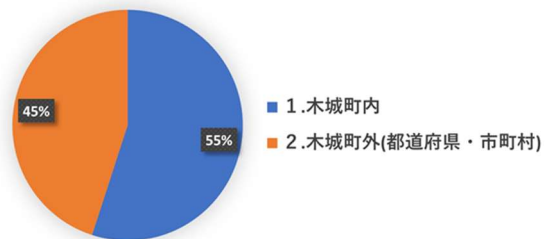
アンケートの回答は、「分からない」が 44%と最も多く、続いて「協力したくない」が 28%となっています。なお、「協力したい」が 17%で 3 件、「条件次第で協力したい」が 11%で 2 件との回答もあり、今後の検討材料のひとつとなります。

6. あなたご自身のことについてお尋ねします。

問 17) お住いの住所。(○は1つ)

木城町外にお住まいの方は市町村名までご記入ください。

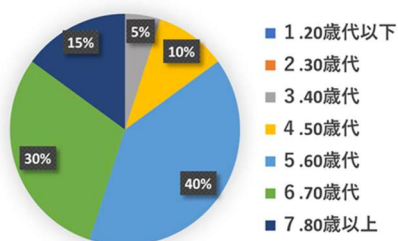
有効回答数	20
1.木城町内	11
2.木城町外(都道府県・市町村)	9



アンケートの回答は、「木城町内」が55%（11人）となっています。「木城町外」が45%（9人）となり、そのうち県外は3人という結果になっています。

問 18) 年齢。(○は1つ)

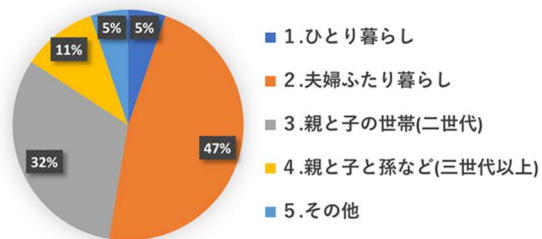
有効回答数	20
1.20歳代以下	0
2.30歳代	0
3.40歳代	1
4.50歳代	2
5.60歳代	8
6.70歳代	6
7.80歳以上	3



アンケートの回答は、60歳以上が85%となり、空き家所有者の高齢化が顕著であります。

問 19) 家族構成。(○は1つ)

有効回答数	19
1.ひとり暮らし	1
2.夫婦ふたり暮らし	9
3.親と子の世帯(二世帯)	6
4.親と子と孫など(三世帯以上)	2
5.その他	1



アンケートの回答は、「ひとり暮らし」「夫婦ふたり暮らし」で 52%を占めています。

7. その他、木城町の空き家対策についてご意見があれば、ご記入ください。

- ・ 店舗併用であったが、道路新設移転となり店のみを残して建築したものであり住宅として使えない。
- ・ 解体を考えていますが、業者の紹介をお願いしたい。
- ・ 管理されておらず荒野状態の空き家について何がネックになっているのか、この調査で解明していただいて、相続者の支援、アドバイスを進めていってほしいと思います。
- ・ 解体したくても資金がありません。そのため信用金庫、銀行に借金申込中。

3 アンケートのまとめ

今回のアンケート調査は、令和 2 年度の空き家現地調査にて空き家と判断した 95 戸のうち、内部精査にて空き家と判断した 73 戸の所有者 78 名（共有名義 5 名含む）を対象としました。

まず、アンケート回収状況から所有者が不在で宛先不明として返送されたものが 8 通（10.3%）あり、管理主体がはっきりしない空き家が多いことが判明しています。一方、宛先不明を除いた回収率は 38.6%でしたが、空き家に対し問題意識を持っている方も一定の割合でいることが分かりました。

回答されたもののうち、約 7 割程度の空き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が、残る 3 割程度は誰も管理を行っておらず、アンケート未回答の空き家も含め、放置されている空き家が町内に一定数存在しています。

さらに、建物の管理や利活用について、多くの空き家所有者がさまざまな課題を抱え、何らかの面で困っているとの意見が多くありました。また、管理者の高齢化等により今後管理放棄が発生する可能性があることなどから、早急な対応が求められます。

空き家対策や支援については、空き家の解体や整地に対する支援など費用面での要望が多く寄せられていることや、相談窓口の設置や空き家に関する情報提供の要望もあります。今後は、補助金制度の充実や相談体制の充実が重要となります。

また、本町が運営する「空き家バンク」制度について、今まで関心がなかったが、今回のアンケートをきっかけに「空き家バンク」に登録したいとの回答が 5 件あり、今後は「空き家を何とかしたい」という空き家所有者の目に留まりやすくする工夫が必要です。

2-6 課題の整理

1 一般的な空家等の発生要因

空家等の発生要因は、一般的に建物所有者、地域コミュニティ、市場、法的制約等に起因する次のようなものがあります。

(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「自分の家を他人に貸す」という発想がない。
- ・ 手続きの煩雑さや、借り主の利活用に不安がある。

(4) 活用や除却の保留、無関心

- ・ 将来の売却や自身での活用を見据え、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。

(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、空家等の実態把握すら困難である。
- ・ 地域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

- ・ 空き家の除却により、固定資産税の住宅用地特例の適用が無くなり、税負担が増える。

2 管理不全の空家等が地域に与える悪影響

管理不全の空家等の存在は、地域住民及び地域全体に様々なかたちで問題をもたらします。

管理不全の空家等が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)

- 空家等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します。特に台風や地震などの災害時には危険性が高まります。



(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します。
- 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します。



(3) 防犯性の低下(不審者・放火の可能性)

- 管理されていない空家等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ります。



(4) 景観の悪化

- 建物の老朽化、ごみの散乱、草木の放置などは、まちの景観破壊につながるおそれもあります。



(5) 地域のイメージ・活力の低下

- 空家等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、まちの魅力が低下していくおそれがあります。

3 木城町の課題

本町では空家等をめぐる課題が顕著化しつつあり、安全で快適な地域住民の生活の確保や地域社会の発展のために、これらの動向に留意する必要があります。

(1) 高齢化の進行に伴う課題

- 空家等の増加との関係性があるとされる「高齢者単独世帯」の分布をみると、本町においても、地域における高齢者の世帯状況と空き家の分布には、強い関係性がみられます。
- 人口に対する高齢者人口の割合は、全国、宮崎県及び近隣自治体平均の割合に比べて高い高齢化率になります。高齢化が早い年代から始まっていることから、今後空き家率が高くなり、管理不全の空家等の蓄積が進行していきます。

(2) 管理不全な空家等が引き起こす課題

- 空き家密度の高い地域では、密集市街地での防災、防火(地震による倒壊、放火による火災延焼等)、衛生・景観(害虫発生や樹枝の越境等)、防犯上の危険(不審者の侵入等)が増加するおそれがあります。
- 空き家率若しくは空き家密度の高い地域では、管理不全の空家等の存在による周辺の不動産価値の低下等、周辺地域に及ぼす影響が拡大し、地域住民の生活の不安拡大、苦情発生のおそれがあります。
- 空家等が放置されることにより、地域全体のイメージが悪化して、居住人口の減少、地域活力の低下、過疎化・空洞化等が進行するおそれがあります。

(3) 空家等の所有者等の認識に関する課題

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

(4) 空き家の活用に関する課題

- 本町は、豊かな自然と観光資源に恵まれ、固有の文化を持っていますが、空き家を地域資源として有効活用することによる地域活性化や定住人口の拡大につなげる仕組みを構築する必要があります。
- 空き家を高齢者や住宅確保要配慮者等のための賃貸住宅として活用した

り、親との同居・近居、職住近接等による定住人口の増加のための受け皿として活用する仕組みを構築する必要があります。

- 所有する空き家を「売りたい」、「貸したい」、「地域に有効活用してもらいたい」と考える所有者に対する、空き家利活用のアイデアの提供や、流通・転用を促す仕組みを構築する必要があります。

第3章 空家等対策に関する事項

3-1 空家等対策に関する基本的な方針

第2章でみてきた本町の空家等をめぐる状況を踏まえ、次の取り組みを実施します。

1 空き家の発生抑制と適正管理

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

また、将来空き家となる可能性のある住宅「空き家予備軍」の把握を行います。

空き家となった住宅については、管理不全を予防するための支援を行います。所有者に対し、適切な管理の必要性について啓発するとともに、相談・支援体制を強化するなど、空き家の適正管理を促す取組を展開し、居住環境の保全と利活用の促進につなげます。

2 空き家の利活用、跡地利用の促進

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

そして、人口減少が進む本町にあって、空き家を利用した「木城町暮らし」を支援する施策や、空き家を地域の活動拠点、社会福祉施設、子育て支援施設などに利用する新しい働き方の創出を目指します。

また、空き家を除却した跡地についても、地域の賑わいの創出や防災に資するスペースとしての活用を図ります。



3 補助金制度の活用促進

既存住宅の改善・向上を推進し、定住の促進等を図るため、本町の補助金制度について、情報発信等を積極的に行います。

また、空き家の除却が進まない要因として除却費用の負担が大きく、そのまま放置されることが多いため、空き家の除却補助金制度等の創設について検討し除却を促します。

4 管理不全の空家等を削減する取り組み

管理不全の空家等を削減する取り組みとして、まず所有者等の管理責任の実行を促すため、相談体制の充実と空き家データベースの整備に取り組みます。

また、令和 2 年度実施した空き家現地調査結果を踏まえ「特定空家等判定基準」に基づき、特定空家等に指定した上で、空家法に基づく措置に取り組みます。

3-2 所有者等による空き家の適切な管理の促進に関する事項

本町では、高齢化の進行が近隣自治体の水準に比べて高く、高齢者単独世帯も増加していることなどから、今後も、空き家が増加していくことが予測されます。

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

空家法第3条において、「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」とされているように、空き家の適切な管理は所有者等の責任において行われるべきものです。また隣家や第三者が空き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。

1 空き家の発生抑制と適正管理

(1) 空き家となる前の段階での啓発

- ・ 相続を契機とした空き家の発生が多い中、所有者等の死亡後において、建物が利用されず空家等となり、また管理不全な状態とならないよう、高齢者等の住まいについて、相続や引継ぎ手について考え、空き家となる前の段階であらかじめ対処を決めておく必要があることについて啓発します。
- ・ 相続登記の重要性について、法務局や司法書士等と連携し、情報提供できる場の創出を検討するとともに、今後の相続登記の申請義務化についても啓発します。
- ・ 相続は誰もが経験する可能性があることから、空き家の所有者やその相続予定者だけでなく、地域住民を対象として空き家や家財の処分、売却・賃貸、後見人制度等を含めた様々な内容に対応する相談体制を充実させます。



(2) 所有者等自身による空き家管理の重要性の啓発

- ・ 空き家の管理の重要性や利活用等の相談窓口を案内するパンフレット等を作成・配布します。
- ・ 啓発パンフレットは本町のホームページに掲載するほか、固定資産税納税通知書と併せて送付するなど、地域住民の目に触れやすくして、空き家増加の抑制、管理不全な空き家の発生防止に努めます。

(3) 空き家に関するデータベースの整備

- ・ 令和2年度に実施した空き家現地調査及びアンケート調査結果を基礎データとして、本町内に存在する空き家の所在、所有者等、建築物の状態、所有者等の意向、近隣・自治公民館等からの情報、行政からの指導等履歴

等をデータベース化します。

- 将来空き家となる可能性のある住宅「空き家予備軍」についても、地域包括支援センターとの連携を図りデータベース化を行います。また、「空き家予備軍」の所有者には、空き家となる前の段階での個別相談も行います。
- これらの情報を本町の担当課が共有できる仕組みを構築し、個別の空き家の実態に即した指導・助言等に活用します。

3-3 空き家及び除却した空き家に係る跡地の活用の促進に関する事項

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

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

1 空き家の利活用、跡地利用の促進

(1) 木城町「空き家バンク」制度の運用

- 人口減少が進んでいる本町において、町外の都市部居住者の「田舎暮らし」や移住・定住希望のニーズに応えるとともに、地域住民と都市住民との交流拡大及び定住促進による地域の活性化を図ることを目的として、木城町「空き家バンク」を運用しています。
- 木城町「空き家バンク」は、所有する空き家を賃貸又は売却したいと希望する方から物件情報を提供していただき、空き家を購入又は賃貸を希望する方へ情報提供を行うものです。
- 平成20年度の木城町「空き家バンク」の創設以来、延べ13件の物件情報を登録、情報提供を行っています。
- 木城町「空き家バンク」への登録申し込み方法や登録された物件情報については、木城町ホームページから参照することができます。

空き家でお困りの方へ

空き家バンクを活用してみませんか？

空き家情報バンクとは

空き家の所有者 → 空き家情報の登録 → 空き家情報バンク → 空き家利用希望者の登録 → 空き家の利用希望者

利用希望者の情報提供 → 空き家情報の提供 → 契約

契約につきましては、当事者間で行っていただきます。

注意：①本町は当事者間で行う交渉や契約などの仲介行為は一切行いません。
②交渉や契約に関するトラブルについては責任を持って当事者間での解決をお願いします。
※個人間の売買・賃貸に不安がある場合は、不動産業者等をご紹介いたします。

地域のために みんなのために

あなたの空き家の有効活用をお手伝いします。

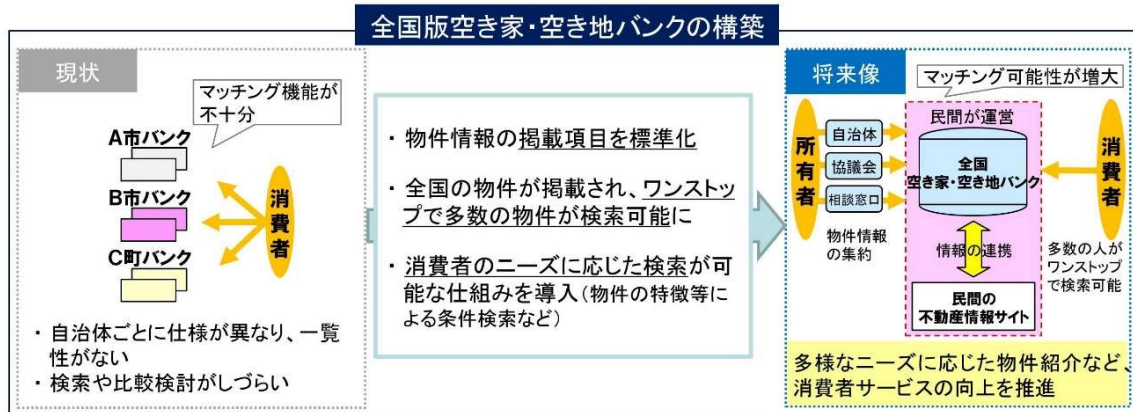
お問い合わせ 木城町役場 まちづくり推進課 TEL/0938-32-4727
E-mail/machi@town.kijo.lg.jp

写真	種別等	登録No.	構造面積	希望価格
	売買 土地 建物 石河内地区	Nº 1 6	木造 2 階建	1,800万円 (土地高)
	売買 土地 建物 樺木地区	Nº 2 7	629.43 ㎡	40,000円/坪
	売買 土地 建物 樺木地区	Nº 3 2	238.31 ㎡ (72.2坪)	360万円 (約5万/坪)
	売買 土地 建物 樺木地区	Nº 3 3	269.72 ㎡ (81.73 坪)	369万円 (4.5万/坪)
	賃貸 建物 樺木地区	Nº 3 6	38.73㎡ (20.79 坪)	42,000円/月 敷金：3ヶ月分 (126,000円)

資料：木城町ホームページ

(2) 国土交通省「全国版空き家・空き地バンク」への参画

- 国土交通省では、平成 30 年度から全国に存在する空き家や空き地の情報をどこからでも簡単に検索することができる「全国版空き家・空き地バンク」を構築・運用しています。
- 本町では、木城町「空き家バンク」に登録された物件情報については「全国版空き家・空き地バンク」にも掲載しています。



全国版空き家・空き地バンクのイメージ

資料：国土交通省ホームページ

(3) 宮崎県移住・UIJ ターン情報サイト「あったか宮崎ひなた暮らし」への参画

- 「あったか宮崎ひなた暮らし」は、宮崎県への移住及び UIJ ターンをご検討・ご希望の方向けのポータルサイトになります。宮崎県の特長や環境、移住までの流れ、移住後の生活など、宮崎県への移住に関する様々な情報を発信しています。
- 本町では、木城町「空き家バンク」に登録された物件情報については「あったか宮崎ひなた暮らし」にも掲載しています。

宮崎県内・市町村の **空き家バンク物件** をまとめてご紹介！

空き家

住まいを探す

- 空家
- 売買・賃貸物件
- 公共住宅
- 古民家等のリム

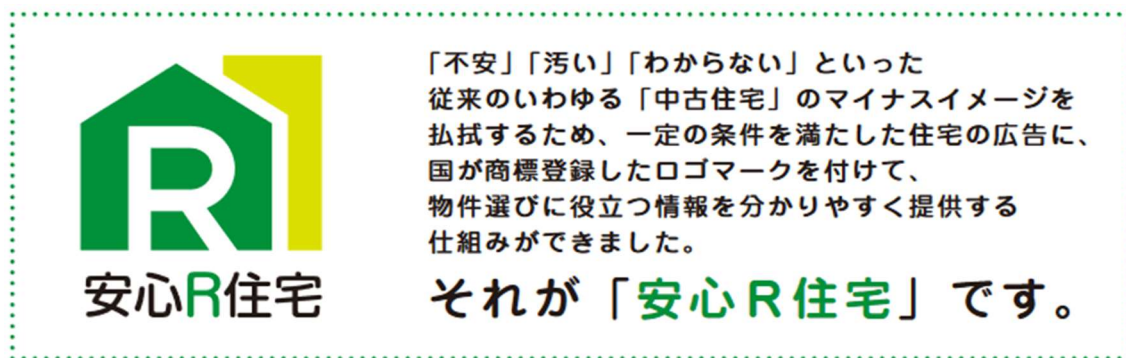
各物件の最新状況は、それぞれのページ「お問合せ先」にご確認ください。
※物件によって異なります。

空き家バンクページはここをクリック！

資料：「日本のひなた宮崎県」移住・UIJ ターン情報サイト

(4)「安心R住宅制度」の紹介

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



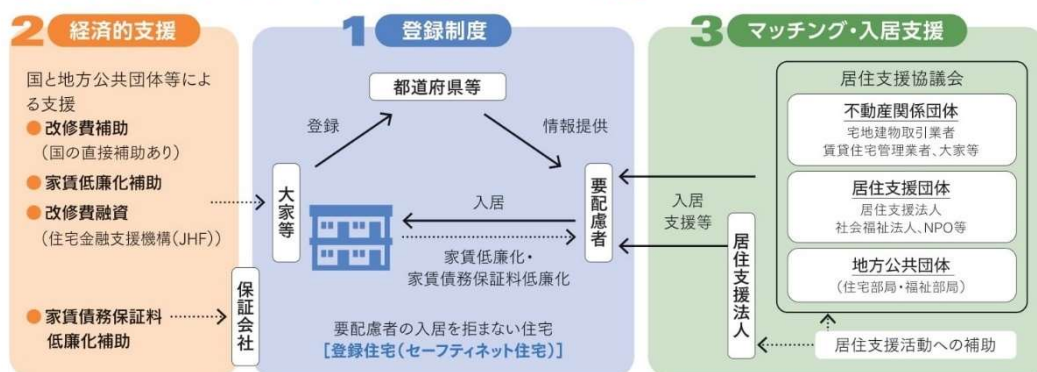
「安心R住宅」のロゴ

資料：国土交通省「安心R住宅」パンフレット

(5)「新たな住宅セーフティネット制度」の紹介

- ・ 住宅としての適性を有する空き家については、「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の一部を改正する法律」に基づく空家等を活用して住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的とした制度）を紹介し、地域資源としての空き家の転用を促進します。

新たな住宅セーフティネット制度の3つの柱



「新たな住宅セーフティネット制度」イメージ

資料：国土交通省「新たな住宅セーフティネット制度」パンフレット

(6) 空き家の除却後の跡地利用

- 個人が所有する空き家の除却によって生じたスペースを、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することを検討します。

(7) 政策課題の解決に資する空家等の活用

- 利活用が可能な空家等については、市場での売却や賃貸等の流通だけでなく、地域のコミュニティ拠点となる施設としての活用や、様々な政策課題の解決や緩和に資する施設としての利活用を視野に入れて、空き家の多様な利活用を検討します。

(8) 不動産関連サービスの充実

- 中古住宅を安心して取り引きするため、中古住宅のインスペクション（建物現況調査）や住宅履歴情報の公開の普及を推進します。
- 空き家の活用をサポートするコーディネーターの育成支援、専門家派遣等を検討します。



(9) 税制・財政等支援策の周知・啓発

- 空き家の発生を抑制するための特例措置として創設された、相続した空き家や除却後の土地の売却時における優遇税制制度「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」（平成 28 年度税制改正で創設）の周知を行います。
（特例の適用期間が令和 5 年（2023 年）12 月 31 日まで延長）
- 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情報提供を行います。
- 住民税非課税程度の低所得世帯を対象とする「不動産担保型生活資金貸付制度」（宮崎県市町村社会福祉協議会）や、高齢者が部分的バリアフリー工事又は耐震改修工事を含むリフォームを行う場合に要する費用を対象とする「高齢者向け返済特例制度」（住宅金融支援機構）等の情報提供を行います。

3-4 空家等対策の支援に関する事項

既存住宅の改善・向上を推進し、定住の促進及び地域の活性化のため、空き家の利活用を促すことにより、空家等の解消に努めるものとします。

【事業・制度名】

1 現在お住いの住宅の改善・向上に対する支援

空き家（S56.5月以前建築）を相続後に売買する場合の譲渡所得の特別控除の特例においては、耐震基準を満たすこと等が条件とされていますので、自身の今後の生活における安全・安心を確保しつつ、将来の相続後の子の負担軽減のため、これらの事業を活用することが考えられます。

また、定住促進においては、南海トラフ地震の発生が懸念される中、移住者の安全・安心を確保するために、住宅の耐震診断や耐震性の確保が重要となります。

(1) 木城町木造住宅耐震診断事業補助金

平成12年5月31日以前に着工され完成している木造住宅の所有者が行う耐震診断について、その費用の一部を補助します。

補助対象経費	補助率	備考
耐震診断に要する経費 (60,000円)	1棟につき、補助対象経費の10分の9以内の額（上限54,000円）	※昭和56年5月31日までに着工されたものは、宮崎県建築住宅センターの補助金（6,000円）も申請することができ、自己負担分は無料となります。

(2) 木城町木造建築物等地震対策促進事業補助金

耐震診断の結果、耐震基準を満たさない木造住宅の耐震補強設計、耐震改修工事、除去、建替に要する経費の一部を補助します。

① 木造住宅耐震改修総合支援事業

耐震診断の結果、上部構造評点が1.0未満であるものを、1.0以上とするための耐震補強設計及び耐震改修の総合支援を受けて実施する事業。

補助対象経費	補助率	備考
昭和56年5月31日までに着工され完成した木造住宅の耐震補強設計及び耐震改修に要する経費	補助対象経費の5分の4以内の額（上限1,000,000円）	国・地方公共団体その他の公的機関が所有するものを除く。 補強に直接関連のない増築・リフォームに係る事業は含まない。

②木造住宅耐震改修事業

耐震診断の結果、上部構造評点 1.0 未満であるものを、1.0 以上とするための耐震補強設計に基づき耐震改修工事を行う事業。

補助対象経費	補助率	備考
昭和56年6月1日以降で平成12年5月31日までに着工され完成した木造住宅の耐震改修に要する経費	補助対象経費の2分の1以内の額（上限300,000円）	国・地方公共団体その他の公的機関が所有するものを除く。 補強に直接関連のない増築・リフォームに係る事業は含まない。

(3) 木造住宅除却事業

耐震診断の結果、上部構造評点が 1.0 未満であるものの解体を行います。

補助対象経費	補助率	備考
昭和56年5月31日までに着工され完成した木造住宅の解体に要する経費	補助対象経費の100分の23以内の額（上限345,000円）	木造住宅建替事業との併用は不可。

(4) 木造住宅建替事業

耐震診断の結果、上部構造評点が 1.0 未満であるものの建替を行います。

補助対象経費	補助率	備考
昭和56年5月31日までに着工され完成した木造住宅の建替に要する経費	補助対象経費の100分の23以内の額（上限380,000円）	木造住宅除却事業との併用は不可。

2 定住の促進に対する支援

(1) 住宅取得奨励金

本町に定住する意志のある者で、個人住宅を新築又は購入（空き家・中古住宅の購入も含む）し、入居した者にその費用の一部として奨励金を交付します。（※転入世帯・子育て世帯への加算あり）

(2) 木城町と住宅金融支援機構との連携協定に基づく住宅ローンの金利引き下げ

本町と住宅金融支援機構は、住宅取得の支援に係る相互協力に関する連携協定を締結しています。これは子育て支援や地域活性化について積極的な取り組みを行う地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し協定を結ぶことで、住宅取得に関する本町の奨励金交付などの支援とあわせて、【フラット 35】の借入金利を一定期間引き下げるものになります。

これにより、住宅を取得される移住者世帯が【フラット 35】のローンを利用される際、定住促進奨励事業及び【フラット 35】地域活性化型のどちらにも該当した場合、当初 5 年間に限りローン金利の 0.25%の引き下げを受けることができます。

(3) 木城町小規模企業者経営支援「新規起業補助金」

新規起業のために必要な土地、空き店舗、中古住宅等の購入費及び改修に係る経費（税抜）の 1/2 以内 限度額 300 万円までを補助します。

(4) 空き家に付属した農地に限定した権利取得（別段面積）の設定

農地を取得するためには 50a（5,000 m²）以上の耕作面積がなければ農地の権利を取得することはできませんが、空き家に付属した農地について下限面積を引き下げることで空き家の有効活用を促し、新規就農の確保や耕作放棄地の発生防止・解消につなげることを目的とします。

ふるさと回帰・きじょう暮らし定住促進奨励金制度一覧

R3. 4. 1現在						
名 称	奨励金の内容及び対象	金 額	申請時期等	申請時に必要な書類	要件等	
転入奨励金	家族転入奨励金 ※転入後3ヶ月以内に婚姻し家族で本城町内に居住する場合を含む	30万円	・ 転入して3ヶ月経過後に申請 ・ 転入から1年以内	【様式】 ・ 転入奨励金交付申請書 ・ 定住誓約書兼同意書 【添付書類】 ・ 住民票（世帯全員分） ・ 戸籍附票 ・ パートナーシップ宣誓証明書（該当者のみ）	①本城町に転入する直前に町外に1年以上居住していたものであること ②世帯の代表者が転入日時点で16歳以上50歳未満の家族であり、転入後継続して本城町に定住すること ③転入した家族の中に本城町職員がいないこと ④世帯の代表者が就業していること。 ※「家族」の定義には、パートナーシップ宣誓者を含む	
	単身転入奨励金	10万円				
住宅取得奨励金（基本）	新築取得場合 ※新築建売住宅の購入を含む	「町内建築業者」を元請とした場合、建築費用の20%以内 上限200万円 「町外建築業者」を元請とした場合、建築費用の10%以内 上限100万円	・ 転入して3ヶ月経過後にいれば入居後申請 ・ 取得日から1年以内	【様式】 ・ 住宅取得奨励金交付申請書 ・ 住宅取得奨励金算出表 ・ 定住誓約書兼同意書 【添付書類】 ・ 住民票（世帯全員分） ・ 登記簿謄本 新築の場合：建物のみ 購入の場合：土地&建物 ・ 工事（売買）契約書 ・ 請求・領収書 ・ 平面図・立面図 ・ 自治公民館への加入確認書	①令和3年4月1日以降に、環境整備課へ建築工事を提出したものであること ②建築工事居抜き時で60歳未満であること ③賃貸向け、営業売買目的ではなく、個人住宅として取得し、居住用としての機能を有していること ④購入取得の場合、3親等以内親族間の売買でないこと ⑤住宅の移転補償又は移転補償の対象となった住宅の代替えとして住宅の取得をしようとする者でないこと ⑥災害等により消失した住宅の代替としての住宅を取得しようとするものであること ⑦居住地の属する自治公民館への加入に同意する者に限る ⑧入居後継続して本城町に定住するものであること ※登記簿謄本：宮崎地方方法務局（高橋出張所）で取得して下さい。 ①転入奨励金（令和3年4月1日以降転入者）の受給者または受給資格者であって、以下に該当するもの ・家族転入者であって、転入と同時に転入から5年以内に住宅を取得 ・単身転入者のうち転入後5年以内に婚姻し住宅を取得	
	購入取得場合	購入費用の10%以内 上限 80万円 （購入後5ヶ月までのリフォーム費用を含む）				
住宅取得奨励金（個別加算）	+ 転入加算	50万円加算 ※既に転入奨励金を受給した者においてはその額を減じた額	・ 住宅取得奨励金申請時に併せて申請	・ まちづくり推進課が必要と認める書類		
	+ 子育て加算	対象児1人あたり 10万円加算				
出産祝金	第2子出産祝金	10万円	・ 転入して3ヶ月経過後にいれば出生直後申請 ・ 出生日から1年以内	【様式】 ・ 出産祝金交付申請書 ・ 定住誓約書兼同意書 【添付書類】 ・ 住民票（世帯全員分）	①申請日において支給対象児童が生存していること	
	第3子以降出産祝金	20万円				
就学祝金	第2子以降就学祝金	10万円	・ 小学校入学後に申請 ・ 小学校入学式日から当該年度の末日まで	【様式】 ・ 就学祝金交付申請書 ・ 定住誓約書兼同意書 【添付書類】 ・ 住民票（世帯全員分） ・ 就学証明書 （町外学校在学者のみ）		
	共通条件		①生活保護等の措置を講じられていないこと ②税、使用料等の滞納をしていないこと ※定住（5年以上居住）の要件を満たさなかった場合には、奨励金を返還していただく場合があります。			

※詳細については、まちづくり推進課 TEL (0983)32-4727までお問い合わせください。



3 木城町補助金制度の創設検討

(1) 木城町空き家バンク活動事業補助金制度の検討

空き家を有効活用し、移住促進による人口増加を図るため、木城町空き家バンクに登録された空き家の所有者等が住宅の改修等を行う場合に、その費用の一部を補助するなど、空き家バンク登録促進のための支援策を検討します。

(2) 空き家の除却費用に対する補助金制度の検討

空き家の除却の適切な処置の促進に向けた空き家の除却を行う場合に、その費用の一部を補助することを検討します。

3-5 特定空家等への措置に関する事項

地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに生活環境の保全を図るために、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている「特定空家等」と認められる建築物に対し、必要な措置を講ずるものとします。

1 特定空家等

(1) 特定空家等の定義

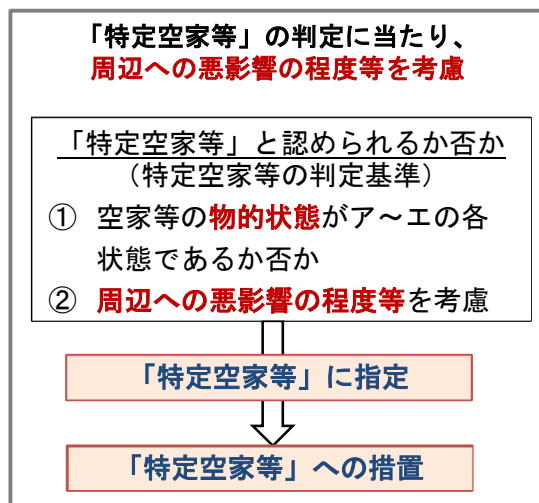
- 特定空家等とは、空家等のうち、以下の状態にあると本町が認めたものをいいます。

特定空家等（空家法第2条第2項）

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

(2) 本町の判定基準の策定

- 空家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、国土交通省『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」に定める内容に準拠して、「木城町特定空家等判定基準」を策定します。
- 本町においては、適正に管理されていない空家等が存在している場合、特定空家等の判定の段階から、空家等の物的状態の評価に加えて周辺への悪影響の程度等を考慮し、特定空家等に指定していくこととします。



「特定空家等」への指定と措置の関係

2 特定空家等への指定及び措置

(1) 任意の行政指導

- 空家等のうち、特定空家等に該当するおそれのあるものについては速やかな改善が求められることから、早い段階で対処することが必要となります。
- このため、特定空家等に該当するか否かの判定に先立って、当該空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立竹木の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るため必要な措置をとるよう任意の行政指導を行い、この段階で問題が解決されるように努めます。

(2) 空家法に基づく措置の実施

- 行政指導で改善が見込めないと認められない場合は、立入調査を実施し、「木城町特定空家等判定基準」に基づき、木城町空家等対策協議会に諮り、特定空家等に該当するか否かの判定を行います。
- 特定空家等に指定した場合は、具体的な措置内容を決定し、空家法第 14 条に基づく助言・指導、勧告、命令、代執行等の措置を段階的に実施します。
- 立入調査を実施する際には、その 5 日前までに所有者等に通知します。
- なお、立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した場合は、20 万円以下の過料に処せられます。

(3) 措置内容の決定

- 特定空家等と判定された空家等の状況や立入調査の結果に基づいて、周辺的生活環境の保全を図るために必要な具体的な措置の内容を決定します。
- このとき、必要に応じて再度立入調査を実施する場合があります。

(4) 助言・指導(空家法第 14 条第 1 項)

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

(5) 勧告(空家法第 14 条第 2 項)

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

(6) 命令(空家法第 14 条第 3～8、11,12 項)

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

(7) 行政代執行(空家法第 14 条第 9 項)

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

(8) 略式代執行(空家法第 14 条第 10 項)

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

(9) 財産管理人制度の活用

- 空家法に基づき、特定空家等の所有者等に関する調査を行った結果、所有者等の所在が不明又は特定が極めて困難な場合、相続人が不明又はすべての相続人の相続放棄により相続する者がいないことが判明した場合は、財産管理人制度により、不在者財産管理人及び相続財産管理人の選任の申し立てを行い、空家等が適正に管理されるよう諸制度の活用を検討します。

(10) 緊急安全措置

- 適切な管理が行われていない空家等に倒壊等の危険な状態が切迫し、人の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害を及ぼし、又はそのおそれがあると認めるときは、木城町空家等対策の推進に関する条例第 12 条に基づき、必要な最小限度の措置をとることになります。

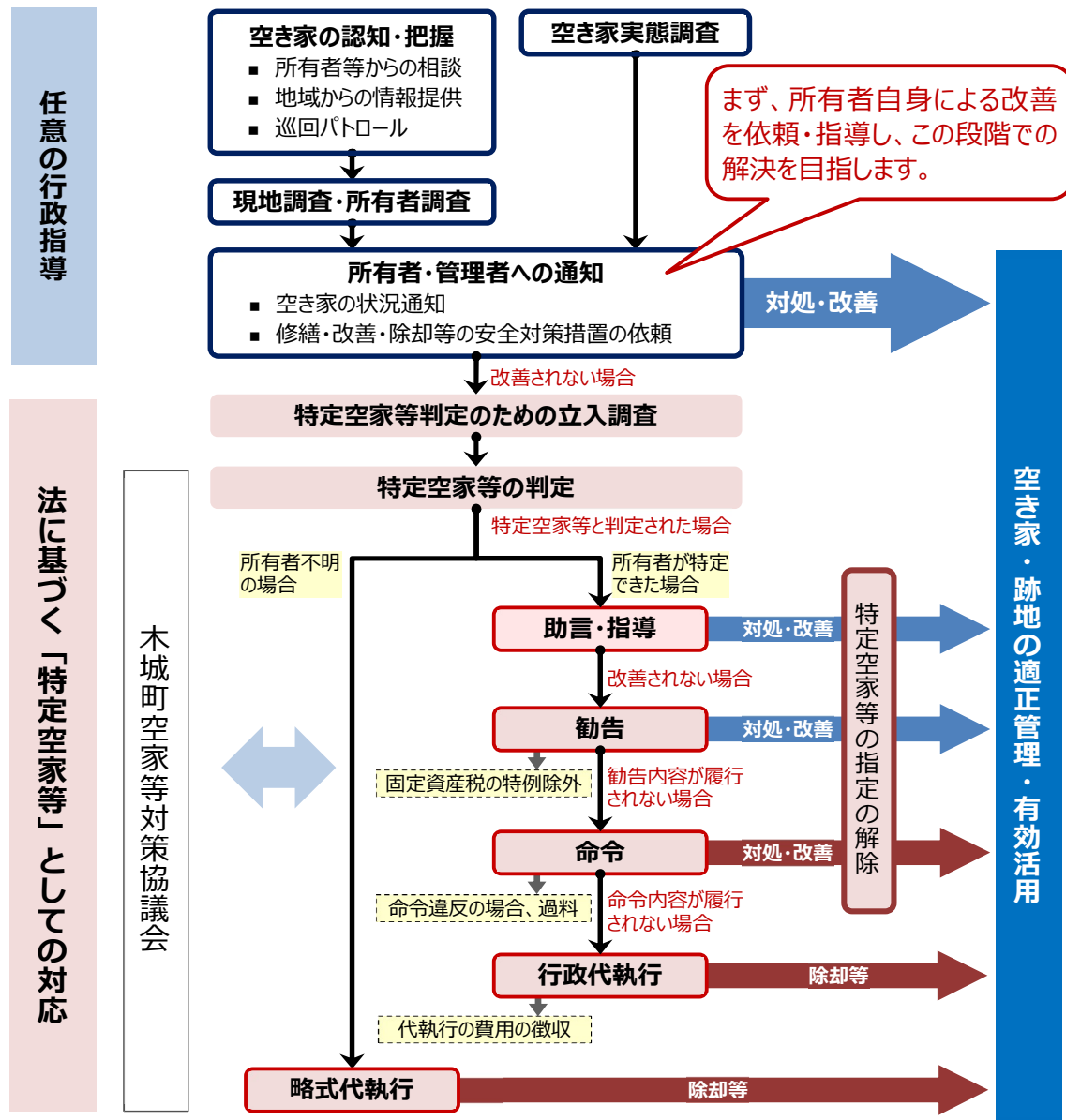
(11) 他法令に基づく空家等対策

- 適切な管理が行われていない空家等に対しては、その空家等の状態や悪影響の程度などを総合的に判断し、空家法による措置のほか、「建築基準法」、「消防法」、「災害対策基本法」、「災害救助法」などの関係する他の法令によるそれぞれの目的に沿って必要な措置を講じることが可能な場合があります。
このため、空家等の情報について、本町の担当課との連携を図ります。

(12) 必要な措置が講じられたときの対応

- 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、特定空家等の指定の解除を行います。
- このため、勧告又は命令をしている場合には当該勧告又は命令を撤回するとともに、特定空家等の指定の解除された日付、講じられた措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに本町の担当課に情報提供します。
- 特に、税務課に対しては、勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税の住宅用地特例の適用対象となることから、速やかにその旨を情報提供します。

特定空家等への指定及び措置の流れを図に示します。



特定空家等への指定及び措置の流れ

〔固定資産税の特例除外〕

平成 27 年度税制改正により、「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及び都市計画税の課税標準の特例措置」の対象から除外されることになりました。

なお、本町は全域都市計画区域外になるため、都市計画税は課税されていません。

〔固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置〕

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

住宅用地の区分	住宅用地分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が 200 ㎡以下の住宅用地(200 ㎡を超える場合は1戸当たり 200 ㎡までの部分)	1/6	1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3	2/3

- ・アパート・マンション等の場合は、戸数×200 ㎡以下の部分が小規模住宅用地となります。
- ・併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なります。
- ・特例措置は、専用住宅用地の場合、家屋の床面積の 10 倍の面積まで、併用住宅用地の場合、家屋の面積の 10 倍に一定の率を乗じて得た面積までが適用範囲となります。

3 管理不全な空家等の把握と特定空家化の予防

地域住民から提供される空家等に関する情報に対応だけでなく、必要に応じて巡回パトロールを実施し、影響が少ない段階で管理不全な空家等を発見、特定空家化の予防を図ります。

3-6 地域住民からの空家等に対する相談への対応に関する事項

1 木城町相談窓口の設置

- 空家等に関する相談や問い合わせの内容は多岐に渡り、各専門部署の対応が必要になる事例が多いと考えられます。
- 行政サービスの向上及び効率的な行政運営の観点から、空家等の問題等に関する相談窓口を「町民課」、空き家バンクや利活用等に関する相談窓口を「まちづくり推進課」に設置します。
- 相談窓口で受け付けた内容は、本町の担当課と連携した上で、必要に応じて協議を行い対応します。
- 高齢者単独世帯の方の死亡届が提出された際は、相続人等に対して今後の住宅の管理について聞き取りを行い、今後の住宅の適正管理についての啓発と必要に応じて空き家バンクへの登録案内等の情報提供を行います。

2 みやざき空き家等相談窓口との連携

- （一社）宮崎県宅地建物取引業協会に、「みやざき空き家等相談窓口」を設置しています。
- ここでは、空家等の利活用（売買、賃貸）、解体、適正管理、相続・登記等について無料相談に応じており、専門相談の取次先である各種団体に取り次いでいます。
- 空家等の相談内容に応じて本町の担当課との連携・協議のほか、「みやざき空き家等相談窓口」との連携した対応を行います。

3 その他の関係機関・専門家団体との連携、協定締結

- 空家等に関する対応には、その他の関係機関や専門家団体との連携も不可欠となります。
- 総合的な空家等対策を推進することを目的として、空家等対策に関する協定の締結を推進します。
- 協定を締結した関係機関・専門家団体とは、協力して専門的な窓口開設や相談体制を整備するとともに、地域住民からの空家等に関する相談事例に関する意見・情報交換を定期的に行うなどの連携を強化することで、空家等の相続から管理、利活用に至るまで、空家等に関係する複合的な課題の解決を図ります。

＜ 相 談 窓 口 ＞

＜ 町 民 課 生 活 環 境 係 ＞

■ 空き家の所有者・地域住民からの空家等に関する問い合わせ・相談はこちらへ



- 空家等に関する一般的な相談
- 空家等対策計画の策定及び改訂
- 空家等対策協議会の運営
- 空家等の実態把握、データベース管理
- 空家等の所在、所有者等の特定及び立ち入り調査
- 特定空家等に係る措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）に関する事
- 環境衛生（ゴミ、樹木等の繁茂、害虫等）に関する事

＜ まちづくり推進課 企画調整係 ＞

■ 空き家バンク（情報の登録及び利用希望者の登録）、利活用等に関する問い合わせ・相談はこちらへ



- 空き家バンク、利活用（空き店舗含む）に関する事
- 空き家除却後、跡地等の利用に関する事
- 地域交流、振興のための空家等の利用に関する事

情報提供等

対応方針等

本町担当課及び関係機関・専門家団体との連携・協議

担当課	役割内容
総務財政課	● 防災、防犯等に関する事
環境整備課	● 空き家の腐朽、破損等及び景観に関する事
税務課	● 空家法に基づく所有者等情報の照会に関する事 ● 固定資産税に関する事
産業振興課（農業委員会）	● 空き家に付属した農地に限定した権利取得の設定に関する事
福祉保健課（地域包括支援センター）	● 高齢者単独世帯の把握に関する事

（一社）宮崎県宅地建物取引業協会	取組内容
みやざき空き家等相談窓口	空家等の利活用（売買・賃貸）、解体、適正管理、相続・登記等の無料相談

関係機関・専門家団体	取組内容
法務局、司法書士、土地家屋調査士、不動産鑑定士等	所有者等調査・登記、所有権移転手続き、不動産調査、売買・資産評価等の不動産鑑定評価 など
不動産業者	所有者等の空家等の利活用の相談 など
建設業者	空き家の解体の相談 など
一般廃棄物処理業者	家財の処分・遺品の整理 など
警察	危険回避のための措置・防犯 など
消防	防火対策・災害時対応 など
木城町商工会	空き店舗対策 など
木城町自治公民館連絡協議会 木城町婦人連絡協議会 木城町文化協会	地域との連携

相談体制と役割等

3-7 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等がもたらす問題は、分野横断的で多岐にわたるものであり、本町の担当課、木城町空家等対策協議会、関係機関・専門家団体が相互に密接に連携して対処する必要があることから、総合的かつ体系的な体制を整備します。

1 実施体制の整備

(1) 空家等に関する対策の実施体制

- 所有者や地域住民からの空家等の問題等については「町民課」、空き家バンクや利活用等については「まちづくり推進課」がそれぞれ相談窓口として担当し、相談内容に応じて本町の担当課と連携して対応を実施します。
- 関係機関・専門家団体との連携、協定締結により、相続などの問題、空家等の適切な管理方法や不動産流通に関する相談等の様々な問題に応じた協力体制の充実を図ります。
- 国、県等の上位機関から新たな法制度等の情報を収集し、必要に応じて技術的な助言を得て的確な空家等対策の実施に努めます。

(2) 木城町空家等対策協議会

- 木城町空家等対策の推進に関する条例第7条に基づき、令和3年9月から「木城町空家等対策協議会」を設置し、空家等対策計画の策定・改訂、計画の実施及び特定空家等に関する協議を実施します。
- 木城町空家等対策協議会の委員は、副町長のほか地域住民、学識経験者（法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する分野）、その他町長が必要と認める者で構成します。

3-8 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

本計画に基づく施策は、次の年度計画に基づいて実施します。

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

1 各施策の実施年度計画

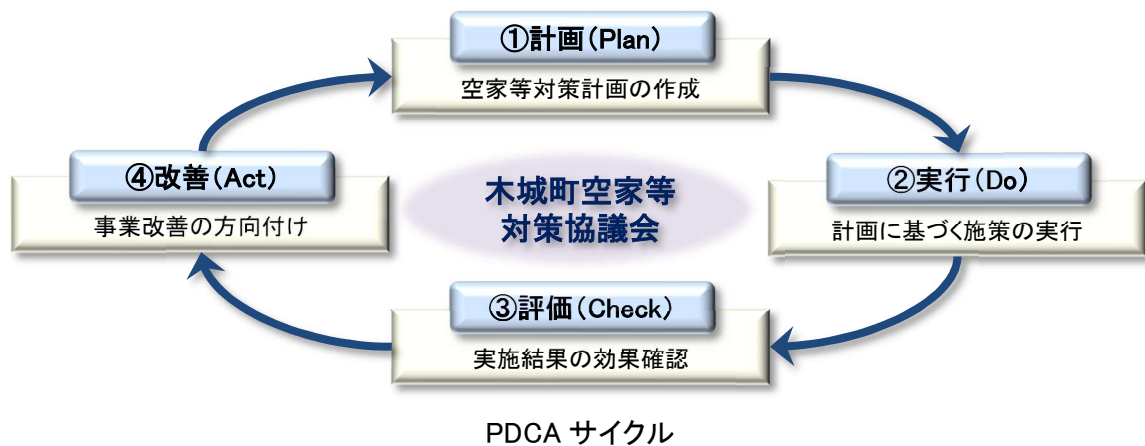
本計画に基づく施策は、図の年度計画に基づいて実施します。

施 策	実施年度				
	2021 年 (令和3年度)	2022 年 (令和4年度)	2023 年 (令和5年度)	...	2026 年 (令和8年度)
空家等対策計画					
空家等対策計画の策定・改訂	●				●
空き家の発生抑制と適正管理に関する事項					
広報誌・町ホームページでの情報発信					
啓発パンフレット作成					
固定資産税納税通知書への文書同封等					
「空き家」のデータベース化、任意の行政指導					
「空き家予備軍」のデータベース化、個別相談					
空き家の利活用、跡地利用の促進に関する事項					
木城町空き家バンクの運営					
「全国版空き家・空き地バンク」への登録					
「あったか宮崎ひなた暮らし」への登録					
その他の検討事項					
木城町補助金制度の活用促進に関する事項					
既存の補助金制度の情報発信					
補助金制度の創設検討					
特定空家等への指定及び措置に関する事項					
特定空家等判定基準の策定		●			
特定空家等指定のための現地立入調査					
特定空家等の指定					
相談体制の整備・関係団体との連携に関する事項					
相談窓口の設置、担当課との連携体制構築					
関係機関・専門家団体との連携、協定締結					

各施策の実施年度計画

2 事業の効果確認と計画の改訂等の方針

- ・計画期間の中間年度及び計画年度終了時に、施策の効果・成果等を検証し、木城町空き家等対策協議会に報告・検討します。
- ・図のPDCAサイクルに従って事業の効果を確認し、必要に応じ計画の見直しを行います。
- ・社会的要因、生活意識等の変化及び新たな法整備や補助事業の創設等の社会的情勢の変化等を総合的に勘案し、木城町空き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。



3 継続的な空き家実態調査の実施

- ・空き家の実態については、各地域の行政連絡員及び地域住民からの情報収集やパトロールを通じて常に情報を更新します。
- ・今後、本町の担当課と調整の上、必要に応じ全町一斉の空き家実態調査を実施して空き家等対策の実効性を確認し、新たな課題を把握していきます。

4 成果指標一覧

- ・本計画の進行管理を行うにあたり、基本的な方針に即した成果指標と具体的な目標値を設定します。

成果指標	現況値(R3)	目標値(R8)
町の空き家バンクへの空き家などの物件登録の延べ件数 ※民間借家を除く	13 件	38 件 (年間 4 件の登録目標)
町の取組により除却等がなされた管理不全空き家などの延べ件数	3 件	13 件 (年間 2 件の改善目標)

＜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）71
- 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）77
- 「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 月国土交通省）
（抜粋）78
- 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）87
- 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）89
- 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）90

■空家等対策の推進に関する特別措置法

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五日以内に、市

町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、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

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)

「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。以下に列举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) 建築物の倒壊等

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、1/20 超の傾斜が認められる状態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。
【参考となる考え方】 (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。 ・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）	
ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
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。	
調査項目の例	・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。
【参考となる考え方】 (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。 (b) 「将来 (a) の状態になることが予見されるとは、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。	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
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。	
調査項目の例	・ 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。
【参考となる考え方】 (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。 (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。	
(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	・ 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	・ 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等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。	
(二) 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	・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、破損等が見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見られないが、手すりや格子などの一部に腐食、破損等が見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	・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。	

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	・ 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。

- ・吹付け石綿等の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。以下に列举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。

■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

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續及び把握した情報の活用については、上記1から3までに準ずる取扱いとなるものである。

■地方税法

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

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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。」（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。

木城町空家等対策計画

策定：令和4年3月

発行：木城町

編集：木城町 町民課

TEL：0983-32-4736 / FAX：0983-32-3440

E-mail：choumin@town.kijo.lg.jp