

## 第 2 次東白川村空家等対策計画

令和 7 年 4 月

東白川村

## 目 次

第1章 空家等対策の基本的な方針	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置付け	1
3 持続可能な開発目標 SDGs	2
第2章 空き家の現状と課題	3
1 全国及び岐阜県の状況	3
2 本村の空き家の状況	4
3 空き家が引き起こす課題	7
4 本村における空き家に対する課題	8
第3章 空き家対策の基本方針	10
1 目的	10
2 所有者等の責務	10
3 村民の役割	10
4 村の責務・実施事項	10
5 計画の対象	11
6 計画の対象地区	12
7 計画の期間	12
第4章 所有者等による適切な管理の促進	13
1 空き家の発生予防	13
2 所有者等による適切な管理の促進	13
3 相談窓口	13
第5章 空き家等の利活用の促進、除却、跡地の活用の促進	15
1 空き家の利活用の促進	15
2 空き家の除却	17
3 除却した跡地活用の促進	17
第6章 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置	19
1 基本方針	19

2	未然防止	19
3	特定空家等への措置	20
第7章	空き家対策の実施体制	23
1	庁内実施体制	23
2	空家等対策協議会	23
第8章	その他空き家対策の実施	24
1	計画の評価指標	24
2	他法令との連携	25
3	空家等管理活用支援法人について	25
資料1	空家等対策の推進に関する特別措置法	27
資料2	東白川村空家等の適正管理に関する条例	36
資料3	第2回東白川村空き家所有者意向調査報告書	39

◆本計画における用語の表記、記載内容

- 空家法：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)
- 改正空家法：空家法の一部を改正する法律（令和 5 年 12 月 13 日施行）
- 基本指針：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 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号）
- 基本指針最終改正：(令和 5 年 12 月 13 日付け総務省・国交省告示第 3 号)
- 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（平成 27 年 5 月 26 日付け国土交通省・総務省決定）
- 改正ガイドライン「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」  
（令和 5 年 12 月 13 日付け国住備第 110 号 総行地第 174 号 国土交通省住宅局長及び総務省大臣官房地域力創造審議官通知）
  
- 空家等：建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態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。  
(空家法第 2 条第 1 項)
- 管理不全空家等：空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態と認める空家等。  
(空家法第 13 条第 1 項)
- 特定空家等：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)
- 所有者等：空家等の所有者又は管理者  
(空家法第 3 条)

## 第1章 空家等対策の基本的な方針

### 1 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や高齢化の進展、社会環境の変化に伴い、全国的に居住などに使用されていない空き家が年々増加傾向にあります。その中には、適正に管理されていないために、防災、衛生、景観、その他生活環境の保全に悪影響を及ぼす事例が発生しています。

こうした中、国においては、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「空家法」という。)が公布されました。しかしながら、その後も空家等は増加を続け、今後、更に増加をするおそれがあることから、特定空家等の除却等にとどまらず、空家等の適切な管理の確保や活用拡大など、空家等対策の総合的な強化を図るため、令和5年12月13日に空家法の一部を改正する法律が施行されました。また、岐阜県においても、平成26年7月に「岐阜県空家等対策協議会」を設置し、平成27年1月には、「空家等対策に係る対応指針」及び「特定空家等対応 マニュアル」を作成し、県内市町村や関係団体と連携・協力した空家等対策を推進しています。

本村では、平成27年3月に「東白川村空家等の適正管理に関する条例」を制定、令和2年5月に「東白川村空家等対策計画」を策定し、空き家対策に取り組んできました。

第2次計画では、空家法の一部を改正する法律に対応し、第1次計画に基づく取組の評価を踏まえ、検討及び修正を行い、空き家対策を総合的かつ計画的に実施し、村民の生活環境の保全を確保するとともに、空き家の活用を促進し、地域の活力の維持に努めることを目的とします。

### 2 計画の位置付け

本計画は、空家法第7条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、平成27年2月に国から示された「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、「国指針」という。)に即した計画とします。

また、「東白川村第6次総合計画」を上位計画とし、関連する計画との整合性を図るとともに、空き家への対応については、岐阜県の「空家等対策に係る対応指針」及び「特定空家等対応マニュアル」と整合性を図るものとします。

### 3 持続可能な開発目標 SDGs

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

本計画においては、「11 住み続けられるまちづくりを」「12 つくる責任つかう責任」「17 パートナーシップで目標を達成しよう」を主な目標とし、空き家の利活用と移住定住の推進に取り組むこととします。



## 第2章 空き家の現状と課題

### 1 全国および岐阜県の状況

全国的に人口減少傾向の中、総住宅数、総世帯数、空き家の数、率ともに増加しています。この乖離<sup>かいり</sup>が、空き家の増加要因になっていると考えられます。

特に、空き家数のうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は、2003年から2023年までのあいだに、173万8千戸増加しています。

〈令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計結果〉

○総住宅数は6504万7千戸、2018年から4.2%の増加となり、過去最多

○1世帯当たりの住宅数は1.16戸と、2013年以降は同水準で推移

2023年10月1日現在における国の総住宅数は6504万7千戸で、2018年と比べ、4.2%（263万9千戸）の増加、総世帯数は5621万5千世帯で、2018年と比べ、4.1%（221万4千世帯）の増加となっています。総住宅数及び総世帯数共に一貫して増加が続いており、過去最多となっています。

○空き家数は900万2千戸と過去最多、空き家率も13.8%と過去最高

○賃貸・売却用や二次的住宅（別荘など）を除く空き家が36万9千戸の増加

総住宅数のうち、空き家は900万2千戸と、2018年（848万9千戸）と比べ、51万3千戸の増加で過去最多となっており、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は13.8%と、2018年（13.6%）から0.2ポイント上昇し、過去最高となっています。空き家数の推移をみると、これまで一貫して増加が続いており、1993年から2023年までの30年間で約2倍となっています。

〈岐阜県 空家等対策に係る対応指針〉より

県内の空き家数は、平成25年の約13万3千戸（空き家率：15.2%）に対し、平成30年には約14万戸（空き家率：15.6%）、令和5年には約14万8千戸（空き家率：16.1%）となっており、空き家の増加に歯止めがかからない状況となっています。また、岐阜県の空き家率の16.1%は、全国平均の13.8%を大きく上回っています。

【図表 2-1 住宅数・世帯数の推移】

		H15	H20	H25	H30	R5
全国	総住宅数（千戸）	53891	57,586	60,629	62,047	65,047
	世帯数（千世帯）	47,255	49,973	52,453	54,001	56,215
岐阜県	総住宅数（千戸）	783	836	878	895	924
	世帯数（千世帯）	679	717	743	754	776

【出典】 令和 5 年住宅・土地統計調査：総務省

【図表 2-2 空き家数・空き家率の推移】

		H15	H20	H25	H30	R5
全国	空き家数（千戸）	6,593	7,568	8,196	8,489	9,002
	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	2,118	2,681	3,184	3,487	3,856
	空き家率	12.2	13.1	13.5	13.6	13.8
岐阜県	空き家数（千戸）	102	118	133	140	148
	空き家率	13.0	14.1	15.2	15.6	16.1

【出典】 令和 5 年住宅・土地統計調査：総務省

【図表 2-3 空き家の種類と説明】

空き家の種類		説明	
空き家	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人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（空き家の種類の判断が困難な住宅を含む）	
	賃貸用の空き家	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	
	売却用の空き家	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	
	二次的住宅	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、人がすんでいない住宅
		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

【出典】 令和 5 年住宅・土地統計調査：総務省

## 2 本村の空き家の状況

### (1) 東白川村の状況

岐阜県の中山間地に位置する東白川村は、村の面積の約 9 割が山林となっており、全国や県の動向とは違い、本村は人口と世帯数ともに減少の一途をたどっている。

ます。空き家数は、特に令和2年の140戸から令和6年には43戸増加の183戸となっており、世帯数減少幅よりも大きく増加しています。今後は、若者の流出や、さらに高齢化による人口動態や世帯状態の急激な変化により、加速度的な空き家の増加が予想されます。また、東白川村の空き家調査は、土地統計調査によるものではなく、村職員による外観調査をもとに抽出されているため、主観的調査による誤差も考えられます。

【図表 2-4 東白川村 人口・世帯数】

	H15	H20	H25	H30	R5
人口	3,100	2,834	2,575	2,278	2,072
世帯数	904	875	874	842	821

[出典] 住民基本台帳（月次統計）：東白川村（※R6 人口：2,011 世帯数：815）

【図表 2-5 東白川村 家屋数】

	R2	R6
木造	1,150	1136
非木造	38	38
合計	1,188	1,174

[参考] 家屋に関する調査：東白川

【図表 2-6 東白川村「空き家・別荘」と「空き家」の状況】

	H18	H21	R2	R6
五加地区	43	35	37	50
神土地区	43	56	55	70
越原地区	50	52	48	63
空き家合計	137	143	140	183
空き家率	---%	---%	12.2%	16.1%

[出典] 空き家・別荘調査、空家等実態調査：東白川村

## （2）空家等実態調査

本村における空家等対策が必要な空家等を把握するため、令和2年度に「第1回空家等実態調査」を実施し、令和6年度に「第2回空家等実態調査」を実施しました。調査終了後も、空家等の実態を継続的に把握するために、補足調査を随時実施しま

す。調査の結果、周辺に悪影響を及ぼしている空家等は、空家法第2条第2項に規定する特定空家等及び空家法第13条第1項に規定する管理不全空家等と認められるかの判断を行うこととなります。

- 調査対象地区・・・東白川村全域
- 調査期間・・・令和6年5月1日～令和7年1月31日
- 調査対象・・・建築物の全て
- 調査方法・・・①空き家リストの精査
  - ②空家等の近隣への聞き取り調査
  - ③敷地外からの外観調査
  - ④所有者等特定調査
  - ⑤空き家所有者への実態及び意向調査
  - ⑥調査結果の取扱い

#### 〈調査について〉

所有者等が不明な場合は、空家法第10条に基づく固定資産税情報等の利用のほか、「地方公共団体における家屋調査の手引き vol.1」を参考として所有者等の特定をできる限り調査します。具体的な特定方法は、固定資産税情報等の利用、住民等への聞き取り、登記簿謄本等の活用となります。

アンケート発送対象者は、空き家リスト情報や外観調査等により、普段、毎日の生活の居として利用されていないと思われる建物の所有者等となります。また、空き家リストの中で、空き家バンクに登録されている物件、所有者等から相談を受けている物件など、所有者等の利用状況や意向を把握している所有者等は対象から除外しています。

#### ◆発送結果について

アンケート発送日	令和6年10月24日
アンケート回答期限	令和6年12月31日
発送件数	118件
回答件数	76件
回答率	64.4%

#### 〈情報の取扱いについて〉

調査情報は「空き家リスト」に記録して管理し、村は空き家の情報を必要に応じ、関係部局で共有し空家等対策に活用します。なお、特定空家等に係る情報については、県及び影響を及ぼすと考えられる周辺市町村に提供します。(岐阜県「特定空家

等対応マニュアル」及び「管理不全空家等及び特定空家等に係る情報共有等運用細則」に準ずる。）

\* 空家等実態調査票は資料編に記載

\* 住宅利用実態アンケート票は資料編に記載

#### ◆不使用の常態性の判断

「空家等」の定義である「不使用の常態性」とは、客観的にそのように認識できるという意味であり、所有者等が「使用している」と主張しても、その様子が確認できないような場合には「空家等」と判断される。「常態」とは、おおよそ1年を目途とする。年に数回の利用がある場合には「不使用が常態」とはみなされない。ただし、所有者が年に数回訪れて外観を見る程度であれば、「管理」はされているが「使用」はされていないため「空家等」と判断される。

建築物の中に物品が存置されているときに、それが「倉庫としての利用」かどうか問われるが、単に倉庫状態になったというように、明確な保管の意思が認められない限り「不使用」と判断することになる。

### 3 空き家が引き起こす課題

空き家は私有財産であり、その管理責任は一義的には所有者等に帰属するものであり、清掃や除草、売却や賃貸、除却等についても所有者等自らの責任においてなされるべきものです。しかし、所有者等において様々な要因などにより、管理不全の空き家が発生し、社会問題化しています。空き家の増加は、近隣住民及び、地域全体に様々なかたちで問題をもたらします。空き家には「利活用可能な空き家」と「利活用が困難な空き家」に分類され、そのうち「利活用が困難な空き家」については、管理が不十分で、防災、防犯、衛生、景観上から周辺環境に直接的に悪影響を及しているものが数多くあります。また、地域の魅力、地域活力の低下や地域コミュニティ崩壊の危険など、間接的な悪影響を及します。

#### (1) 防災、防犯上の問題

空家等が管理されず放置されることで、屋根の落下や、壁の崩壊、また建物自体の崩壊を引き起こし、地域住民に対し危険な状況を引き起こします。また、一般道路、通学路等に面した空き家の場合、往来する車、人に対しても危険な状態であると言えます。さらには不審者の侵入、放火等、防犯上の問題も引き起こします。

## (2) 衛生上の問題

敷地内における不要物の放置は、他の不法投棄を招くこともあり、問題が拡大するおそれがあります。また、小動物等の侵入を招き、地域住民の生活に支障をきたすこととなります。

## (3) 景観上の問題

管理されないままの状態が続き、建物の破損が目立つようになった空家等は、地域全体の景観を損ねることに繋がります。また、東白川村は「日本で最も美しい村」連合という団体に加盟しています。失ったら二度と取り戻せない日本の農山漁村の景観・文化を守りつつ、最も美しい村としての自立を目指す取り組みをしており、空家等の放置は、この連合の主旨にも反することとなってしまいます。

## 4 本村における空き家に対する課題

本村では、第1次計画に基づき空き家対策を進めてきましたが、空き家と思われる住宅の所有者等に対するアンケート調査の結果や各種対策の状況などから、今後の空き家対策を進めていく上で次のような課題が考えられます。

〈空き家リスト情報、利用実態調査アンケート〉

- 空き家所有者等の所在地について、約55%が岐阜県外に住んでいます。
- 建物の維持管理の頻度について、約72%が維持管理の頻度が年に2回以下となっています。(利用実態調査アンケート回答数46)
- 建物の管理や活用について、村への要望は、解体補助が27%、改修補助が20%、利活用に関する情報が32%となっています。  
(利用実態調査アンケート回答数100)
- 空き家バンクへの登録について、登録したいまたは相談したいが48%となっています。(利用実態調査アンケート回答数54)

### (1) 空き家利活用の促進

村の人口減少、少子高齢化の中、将来に向けた持続性ある村づくりを柱として、空き家の利活用と移住定住施策による「人口の安定化」を強力に推し進めていきます。

上位計画である東白川村第6次総合計画では、むらづくりのすすめ方に、「人口の安定」「人口2,000人規模のインフラにリサイズ」「望まれる子育て環境」「人生

100年時代に向けた対応」「自然を守り資源を生かす」の5つを掲げ、将来に向けて東白川村をより良い形で伝えていくことに取り組んでいます。中でも「人口の安定」は村の最重要課題、最優先事業として位置づけて、人口を減らさないことが村を支える基軸であることを再認識して、「住み続けたい村」「移り住みたい村」と評価をいただける取組みを目指していきます。

そのためには、限られた資源である、現存する建物及び土地を最大限に活用することが必要です。

- 空き家の現状を把握し、家屋の属性や所有者意向などに対応した細かな働きかけを実施
- 「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」所有者等への啓発
- 早期による適切な管理の啓発
- 利活用可能な空き家の確保
- 自治会等との連携・情報共有

## (2) 改正空家法に対応した総合的な整備

空家等対策を総合的に推進するためには、空家法の一部を改正する法律（令和5年12月13日施行）及び既存の各法令に加え、それらを補完し、行政の支援が必要な課題に対して幅広く対応するための仕組みが必要です。このため、空家等の適正管理や空家等を除却した跡地の活用などに関するより効果的・具体的な対策内容、及び特定空家等、管理不全空家、類似した空家等への措置など、空家法で対応できないものへの措置などについても検討を行い、それらの行政手続きを明確化した条例の制定に向けた取り組みを進めます。

- 条例の見直し
- 管理不全な空き家への対応
  - ・危険空家等事務　・管理不全空家等の判定基準策定及び事務
- 他法令に関する部署との連携及び適正な執行
- 所有者等に対する援助
  - ・利活用補助、除却補助の見直しの検討
- 空家等及び空家等の跡地の活用のための対策
- 空家等管理指定法人制度活用の検討、審査基準の策定
- 管財人制度の活用
- 相続に関する啓発及び情報提供
  - ・相続登記の義務化　・遺産分割や家族信託の調査及び研究

## 第3章 空き家対策の基本方針

### 1 目的

空家等の適切な管理及び活用促進、管理不全な空家等の解消を図るため、村及び所有者等の責務を明らかにし、相互に連携を図り、防災、防犯、衛生、景観等の村民の生活環境を保全し、もって魅力ある美しい村づくりの推進に寄与することを目的とします。

### 2 所有者等の責務

空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において空家等の適切な管理を行うものとし、当該空家等が管理不全な状態にあるときは、直ちに当該管理不全な状態を解消しなければなりません。また、国又は村の施策に協力するよう努めるものとし、ます。

### 3 村民の役割

村民は、特定空家等の増加防止を図るため、それぞれが協力し、又は一人一人が主体的に安全で良好な生活環境の確保に努めるとともに、国又は村の施策に協力するよう努めるものとし、ます。

### 4 村の責務・実施事項

空家等に対する措置や支援だけでなく、美しい村づくりの観点から総合的かつ計画的に、次に掲げる事項を実施します。

#### (1) 空家等の適正な管理及び管理不全な状態になることの防止に係る啓発

空家等はすでに村内に多数存在しており、良好な住環境と地域コミュニティを維持するためには、これ以上の空家等の発生を未然に防ぐことが必要です。そのため、居住段階から住宅の所有者やその家族に対して、空き家にならないような意識づけと理解増進を図るための情報提供・啓発を行います。

#### (2) 特定空家等の改善を図るための必要な措置

周辺に悪影響を及ぼすおそれのある特定空家等、管理不全空家等に対しては、早期に空家法に基づく助言・指導等を行い、所有者等による自主的な改善を促し、改善・解消を図ります。除却後の跡地については、新しく建物を建てるためだけでなく、駐車場やオープンスペース、菜園など、土地としても住環境向上や地域活性化

を図ります。

ただし、村の対応にも限りがあるため、大規模災害や公共・地域への影響に備えた、下記のリスク区分を参考に重要度・優先度を踏まえたメリハリある対策の実施を行っていきます。

所在地によるリスク	倒壊した場合、緊急輸送など村の防災対策に多大な支障を及ぼすおそれがある。
	倒壊した場合、救助活動や救急搬送の支障となるおそれがある。
	倒壊した場合、避難所への避難や、災害時の拠点となる公的施設への移動の支障となるおそれがある。
	通学路、医療機関や福祉施設等への経路に近接し、倒壊した場合、通行中の災害弱者が巻き込まれるおそれがある。
	住宅密集地など、倒壊により隣家へ被害を拡大させるおそれがある。
劣化度によるリスク	現況において、空家法第 2 条第 2 項に定める特定空家等の基準に該当する空家等。
	旧耐震基準の空家等。

(岐阜県：空家等対策に係る対応指針)

### (3) 活用可能な空家等についての有効活用の促進

空家等を地域資源として捉え、利活用の促進などで地域活力の維持を図ります。そのため、東白川村空き家バンク制度をはじめ、移住定住施策を強力に進めていきます。その他、地域活性化施設や福祉サービス目的への転用など地域との創意工夫に積極的に取り組みます。

### (4) 国・県及び民間との連携及び、村民・地域との協働

空家法第 4 条、第 7 条、第 29 条の規定に基づき、空家等対策計画の策定、空き家への措置、財政上の支援等について、国や県と連携し、効果的な空家等対策を推進します。また、問題解決に必要な専門家との連携を強化することで、各主体だけでは解決が難しかった問題に対しても様々な角度から解決策を模索します。

## 5 計画の対象

本計画の対象は、空家法第 2 条第 1 項に規定する「空家等」とします。

空家法第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。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。

「空き家」は「空家等」と同義です。空家法以外の部分は、「空き家」と統一します。一般的な用語として用いる場合や、統計調査に用いるものを引用する場合などに使用します。「空家等」は空家法に定義があるものに使用します。

## 6 計画の対象地区

本計画の対象地区は、村内全域とします。

## 7 計画期間

本計画の期間は、令和7年度から令和11年度までの5年間とし、社会状況の変化や国の各種施策に応じて見直しを行います。

**計画期間期間 5年間 令和7年度 ～ 令和11年度**

## 第4章 所有者等による適切な管理の促進

### 1 空き家の発生予防

今後、空き家の増加が予想される中、新たな空き家の発生を未然に防ぎ抑制することが重要になります。また、空き家は放置され老朽化が進むほど、周辺環境への危険が増大し、利活用も困難となります。そのため、空き家になる前から、空き家をもたらす問題・地域社会への影響など、空き家に係る問題意識を醸成するとともに、所有者の責務、相続手続の必要性、空き家の適切な管理、利活用、処分等について、国・県の支援施策など総合的に啓発や情報提供を行います。

- 広報誌、村ホームページ（ポータルサイト）、均等割通知書、チラシ配布。
- 専門家と連携した相談会の実施。（相続・終活に関することなど）
- 福祉担当部署や民生委員との連携による、高齢者世帯、独居世帯への働きかけ。
- 5年毎に空き家実態調査、所有者等意識調査を実施し、情報を一元化した「空き家リスト」の管理。

### 2 所有者等による適切な管理の促進

空家法では、所有者等が自らの責任により適切に空家等を管理することとなっています。しかし、村外に居住していることや、高齢化が理由となり、適切な維持管理ができなくなる、今後の管理方法について不透明となるなど、所有者意識や管理意識が希薄な場合が少なくありません。また、管理意識はあるものの、管理の知識がない、誰に相談してよいか分からない、経済的余裕がない等の事情により、管理不全化を招く傾向も見られます。所有者等が責任を持って自主的、適切に空き家の管理を行うことができるよう、情報提供、相談対応、専門家との連携による支援を行います。

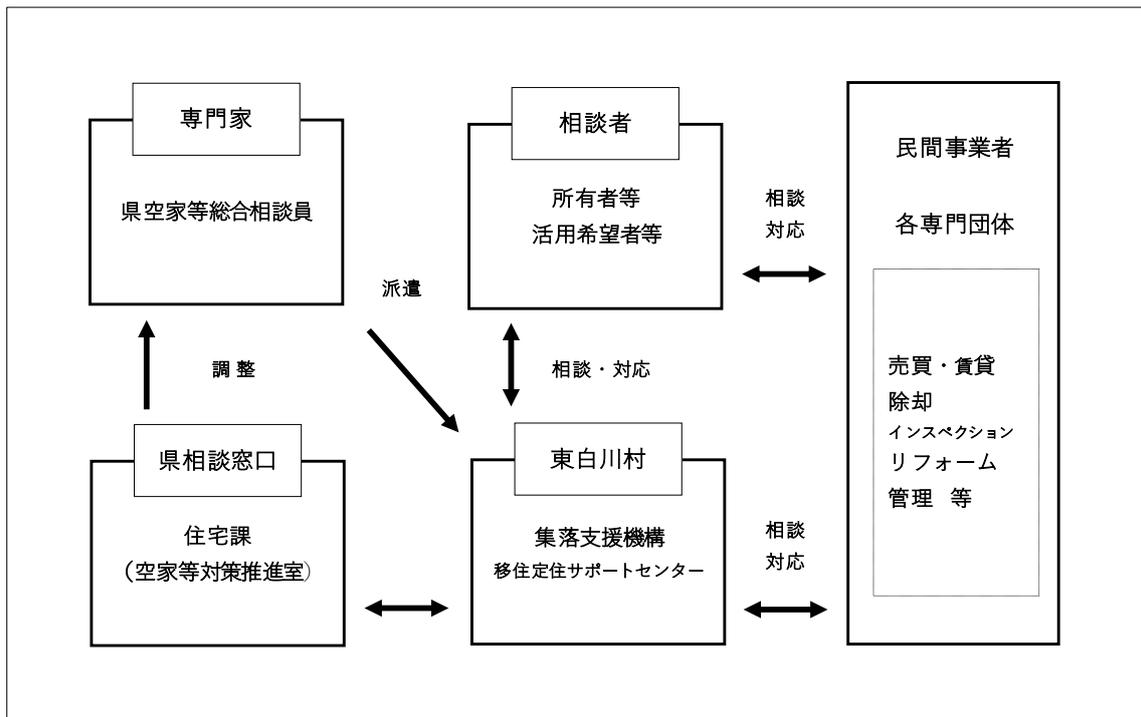
### 3 相談窓口

空き家の所有者等や自治会等からの幅広い相談（売買・賃貸・適正管理・除却）に対応するため、岐阜県、民間事業者、各種専門団体との連携のもと、村は集落支援機構・移住定住サポートセンターを総合相談窓口とします。また、司法書士等の専門家とも連携し、相続や福祉など空き家予防につながる対応を図ります。

- 集落支援機構が、空き家に関する総合窓口として対応を行う。

（電話：0574-78-3111【内線 801】）

【図表 4-1 相談業務実施体制】



## 第5章 空き家の利活用の促進、除却、跡地の活用の促進

村は、令和元年度から空き家バンク制度や空き家の利活用に関する支援制度の見直しと移住定住事業の充実化を実施し、所有者等が抱える課題解決と移住希望者による空き家の利活用の推進により、地域の保全と地域活性化を総合的に取り組んでいます。

### 1 空き家の利活用の促進

村では、平成25年に「東白川村空き家バンク」制度をスタートさせました。これは、村内に空き家を所有し「売りたい・貸したい」と希望する空き家所有者からその物件情報の提供を受け、現地調査を経て、流通可能と判断した物件を空き家バンクに登録します。一方、移住・定住等で空き家を「買いたい・借りたい」と希望する方にその情報を提供し、互いのマッチングを行う支援制度です。

#### (1) 東白川村リユース事業

令和元年度から空き家バンク制度の充実や、空き家の利活用に関する制度の見直しを実施し、「東白川村リユース事業」を開始しました。この事業は、今までの空き家利用者に対する補助制度(家財処分費用と改修費の助成)を根本から見直し、利活用できる空き家は、全て東白川村が寄附を受けることを可能とします。寄附をいただいた空き家において、家財等の処分は全て村で行いますが、リユースできる家財等はストックしておき、空き家バンク利用者にも無償で提供する仕組みづくりを構築しました。

今後は、さらなる利活用可能な空き家の掘り起こしと空き家バンク登録物件数の増加に取り組んでいきます。

#### (2) つながるナビ

平成30年度までは、東白川村のホームページにおいて空き家バンクの物件情報だけでしたが、令和元年度からは移住定住ポータルサイトを開設し、総合的な情報を公開しています。今後は、より効果的な情報発信に取り組んでいきます。

分野	情報内容
移住・交流	村への移住の進め方や、地域体験・交流向け情報を紹介します。
住まい	村で暮らしたい方へ、村内の物件情報を紹介します。
仕事	村で働きたい方へ、求人情報や就農情報を紹介します。
法人	村との取引やビジネスを考えている法人へ、村との「協働」を提案します。
出身者・ファン	村出身者、ファンの方へ、便利なWEB機能やイベントを紹介します。

### (3) 移住者及び定住者が利活用した場合の支援制度

①「定住促進奨励助成金」 中古住宅購入奨励助成金(助成額最高 120 万円)	
交付対象者	購入後の登記名義人
内 容	水道加入分担金 400,000 円還付 浄化槽設置補助金 500,000 円増額上乘せ 定住奨励助成金 300,000 円奨励助成

②「空き家活用補助金」(上限 20 万円)	
交付対象者	空き家所有者(管理者)
内 容	空き家バンクに登録した空き家で、貸して若しくは買い手が決まった場合に、所有者(管理者)が、空き家の内外を整理する経費の 1/2 を補助

③「空き家改修補助金」(上限 30 万円)	
交付対象者	空き家所有者(管理者)
内 容	空き家バンクに登録済みの物件を、定住の目的で賃貸契約により借りた場合の借り手(利用者)または所有者(管理者)が、改修する経費の 1/2 を補助

### (4) 木造住宅無料耐震診断助成の活用

村では、1981 年(昭和 56 年)5 月 31 日以前に建築確認を受けて着工された木造一戸建て住宅(併用住宅の場合は、延べ床面積の 1/2 以上が住居として使用されているもの)の耐震診断への助成を行っています。将来、空き家になることが見込まれる住宅の耐震性能を事前に把握しておくことで、空き家の有効活用の幅が広がります。

### (5) 活用拡大に向けた新たな取り組みの検討

農地の権利取得には農業委員会の許可が必要ですが、農地法の改正があり、令和 5 年 4 月 1 日から面積要件が廃止されました。この他にも要件があるものの農地取得の要件が緩和されたため、移住・定住希望者へ積極的な活用の推進を図り

ます。

また、空家法の一部改正法では、市が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え、改築等を促進する「空家等活用促進区域」や、NPO 団体、社団法人等を所有者等への普及啓発、相談対応等を行う支援法人として指定する「空家等管理活用支援法人」などの新たな制度の創設が行われました。空き家の活用拡大や移住定住施策を強力に進めていくためには、民間法人の協力も重要となるため、「空家等管理活用支援法人」について 制度の活用を検討します。

## 2 空き家の除却

管理不全な空き家は、防災や環境、衛生等の様々な面において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。特に、そのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空き家について、特定空家等になる前の段階から適切な管理や除却を促すことが重要です。そのため、村では、一定の条件を満たす（公益に反する管理不全な空き家、老朽化等により腐朽及び破損の状態が著しい空き家）空き家の除却に対して、補助金を交付する制度を設けています。事業実施にあたっては、財源の一部に国や県の補助金等を活用します。

今後は、制度の周知と、必要に応じて制度の拡充を検討します。

東白川村老朽危険空き家等解体支援事業(上限 100 万円)	
交付対象	村内に存在する「老朽危険空き家等」の、所有者又は相続権利者又は解体及び撤去について委任を受けた者
老朽危険空き家等	公益に反する管理不全な状態にある空家等で、別表に定める東白川村空き家老朽基準表にて、職員 3 名が評点し、平均で 100 点を超えたもの
内 容	解体及び撤去費用の 4/5 を助成

## 3 除却した跡地活用の促進

管理不全な状態が一定程度以上進行した空き家は、速やかな除却を促すことが有効な対策の一つであり、それが次の土地利用につながっていきます。一方で、除却だけを推進すると、空き地が増加し、それがそのまま放置されるなど、別の問題が生じることが懸念されます。このようなことから、東白川村空き家バンクでの、空き地物件の取扱いと周知に取り組んでいくなど、地域の特性や住民ニーズに応じた跡地の有効

活用について検討します。

### **(1) 国の補助制度の活用**

国による空き家再生等推進事業(除却事業タイプ)は、居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き建築物の除却を行うことを目的として設けられた事業です。この事業は、空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象地区において、跡地が地域活性化のために供される等の条件を満たす場合に限り、空き家住宅又は空き建築物の除却等に要する費用の一部を、除却を行う者に対し補助する制度です。この制度についても、必要に応じて活用できるよう検討していきます。

### **(2) 国の特別措置制度の周知**

国では、平成 28 年度から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)を実施しています。この制度は、被相続人が居住していた家屋の相続人が、当該空き家又は取り壊した後の土地を譲渡した場合に、その譲渡所得から 3,000 万円を特別控除するものです。この制度の周知により、空き家の放置を防ぐとともに、除却後の跡地を含めた有効活用を促進していきます。

## 第6章 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置

### 1 基本方針

管理不全な空き家は、防災や環境、衛生等の様々な面において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。特に、そのまま放置すれば特定空家等になるおそれのある空き家について、特定空家等になる前の段階から適切な管理や除却を促すことが重要です。このため、空家法に基づいて、管理不全空家等及び特定空家等に対する助言又は指導、勧告、命令などの必要な措置を講じていきます。

また、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるに際しては、「空き家の物的状態」や「空き家が周辺の生活に及ぼし得る影響の程度」を踏まえて総合的に判断し、必ずしも定量的な基準により一律に判断しないこととします。

### 2 未然防止

空家法の一部改正法では、放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等(管理不全空家等)に対し、管理指針に則した措置を指導・勧告できるようになることが示されました。

国のガイドライン等により、管理不全空家等の所有者等に対して勧告をした場合は、当該空き家に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することで、特定空家化を未然に防止します。

#### (1) 管理不全空家等

管理不全空家等は、令和5年12月13日から施行された改正空家法にて新たに定められた、そのまま放置すれば、特定空家等に該当することと認められる空家等のことをいいます。地域住民の安全や生活環境を著しく損なう前の段階で、空家法に基づく助言、指導が可能になりましたが、特定空家等と同様、空家法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除されるため、慎重に対応していくことが求められます。

村は、管理不全空家等に対しては、判断基準を元に速やかに、かつ慎重に対応していくこととします。

#### (2) 管理不全空家等の判断

空き家を管理不全空家等に認定するための判断基準については、国土交通省が定めた改正ガイドラインに沿ったものとし、東白川村空家等対策協議会の意見を踏まえ定めることとします。

### (3) 管理不全空家等への措置

空家法第 13 条に規定する管理不全空家等に対する措置については、国が作成した改正ガイドライン及び、岐阜県が作成した「管理不全空家等及び特定空家等対応マニュアル」に沿って、東白川村空家等対策協議会の意見を聴いたうえで措置を実施します。

管理不全空家等とは、空家法第 13 条第 1 項において、空家等が適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態。

## 3 特定空家等への措置

### (1) 特定空家等の判断

「東白川村特定空家等判断基準」は、国が作成したガイドライン(平成 27 年 5 月)の第 2 章(1)「特定空家等」の判断の参考となる基準、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」(平成 23 年 12 月)を踏まえ、本村としての判断基準を定めたものです。

そのため、令和 5 年 12 月 13 日に国が最終改正した「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」(ガイドライン)に沿ったものへ「東白川村特定空家等判断基準」を東白川村空家等対策協議会の意見を踏まえ見直します。

特定空家等とは、空家法第 2 条第 2 項において、以下の状態にある空家等と規定されています。

- 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 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
- \* 将来の危険等が予見される場合を含む

### (2) 行政の関与の要否の判断

村内の空家等に係る実態調査や、地域住民からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等に係る具体的な事案を把握した場合、まず、当該空家

等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段等に必要性及び合理性があるかどうかを判断します。

### **(3) 特定空家等への措置**

空家法第 22 条に規定する特定空家等に対する措置については、東白川村空家等対策協議会にて協議し、その結果を参考に村長が判断するものとします。措置を講ずるに当たっては、国作成の改正ガイドライン及び岐阜県作成の「管理不全空家等及び特定空家等対応マニュアル」に基づき、適切な措置を行います。

### **(4) 緊急安全措置**

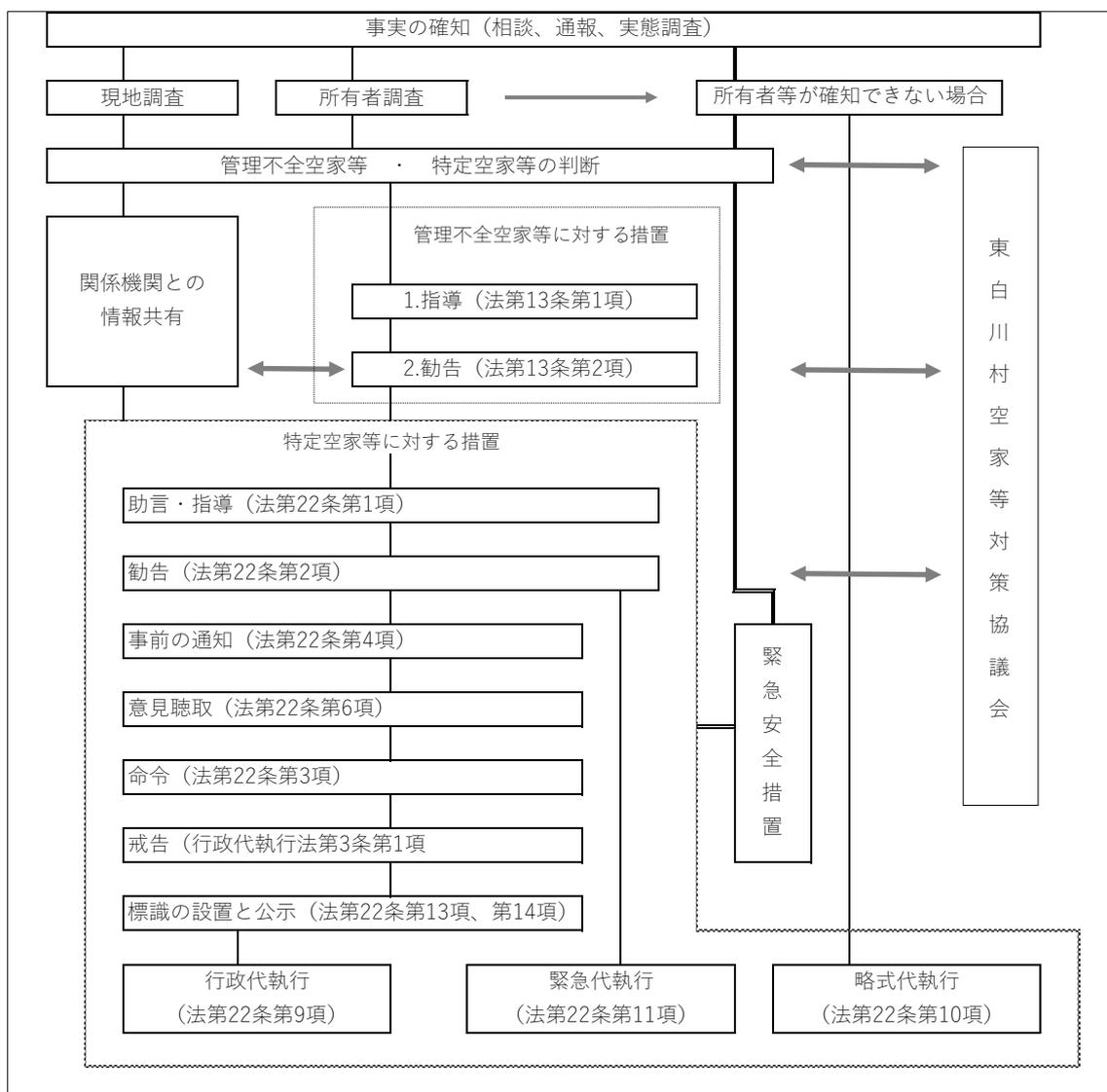
空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、所有者等の負担において、これを回避するために必要な最小限度の措置を講ずることができます。(条例第 13 条第 1 項)

### **(5) 財産管理制度 (空家法第 14 条)**

改正空家法において、民法の不在者財産管理制度及び相続財産清算制度に加え、所有者不明建物管理制度、管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度について、市町村長が、対象の空き家及びその敷地への利害関係の有無にかかわらず、空家等の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、裁判所に対して管理人の選任等を請求することが可能となりました。このほか、民法の財産管理制度には所有者不明土地管理制度があり、これについては、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」に基づき、市町村長が、対象の空き家及びその敷地への利害関係の有無にかかわらず、所有者不明土地の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、裁判所に対して管理人の選任等を請求することが可能です。

このようなことから今後は、この新たな財産管理制度も活用し、管理不全な空き家の解消を図り、空き家及びその敷地の流通を促進していきます。

【図表 6-1 対応フロー】



【図表 6-2 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	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が 200 m <sup>2</sup> 以下の住宅用地 (200 m <sup>2</sup> を超える場合は 1 戸あたり 200 m <sup>2</sup> 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

## 第7章 空き家対策の実施体制

空き家に関する問題は多岐にわたることから、全課が連携して対応するとともに、県や関係団体とも連携して問題の解決に取り組みます。

### 1 庁内の実施体制

担当課	担当業務
総務課	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 空き家対策の担当主幹課（総合窓口）</li><li>・ 空家等対策協議会運営（事務局）</li><li>・ 空家等への指導、助言</li><li>・ 特定空家等認定事務</li><li>・ 除却に関する補助</li><li>・ 防犯、防災に関すること</li></ul>
産業建設課	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 空き家バンクの運用</li><li>・ 空き家の利活用に関する補助</li><li>・ 空き地の適正管理に対する指導、助言</li><li>・ 道路の通行に支障を及ぼした空家等に対する指導、応急処置</li><li>・ 木造住宅耐震化に関すること</li><li>・ 農地付き空家等の利活用</li></ul>
村民福祉課	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 空家法に基づく固定資産税情報、住基基本台帳ネットワーク情報、国民年金情報等の提供</li><li>・ 空家等に対する税制上の優遇解除</li><li>・ 高齢者夫婦世帯及び高齢者単独世帯への啓発</li><li>・ 高齢者単独世帯及び施設入所情報の提供</li></ul>
教育委員会	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 通学路等の保全</li></ul>

### 2 東白川村空家等対策協議会

村では、空家法第8条に基づき、「東白川村空家等対策協議会」を設置しています。協議会は、村長のほか、地域住民の代表、村議会議員、法務、建築、不動産に関する学識経験者、村職員、その他村長が必要と認める者で委員20人以内とし、任期は2年としています。

（所掌事項）

- ・ 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。
- ・ 管理不全空家等及び特定空家等の認定及び措置に対する方針に関すること。
- ・ その他空家等の対策に関すること。

## 第8章 その他空き家対策の実施

本計画を計画的・効果的に推進し、その達成状況を測定するため、各取組み方針について次の成果指標を設定します。

### 1 計画の評価指標

#### (1) 空き家の発生予防・改善件数

##### 【空き家の件数】

年度	第1次 (延べ件数)		第2次					
	目標	実績	基準	目標				
	R6		R6までの平均	R7	R8	R9	R10	R11
件数	125	183	11.6件増加/年	185	186	188	190	192

※予測値：空き家増加数 15 件/年

※目標値：成約件数 12 件/年 除却補助件数 1 件/年

#### (2) 空き家の活用推進

##### 【空き家バンクによる成約件数】

年度	第1次 (延べ件数)		第2次					
	目標	実績	基準	目標				
	R6		R6までの平均	R7	R8	R9	R10	R11
件数	60	39	7.8	12	12	12	12	12

##### 【定住促進事業補助件数】

年度	第1次 (延べ件数)		第2次					
	目標	実績	基準	目標				
	R6		R6までの平均	R7	R8	R9	R10	R11
件数	10	34	6.8	12	12	12	12	12

### (3) 管理不全の解消

#### 【管理不全な空き家の解消・危険除去】

年度	第1次 (延べ件数)		第2次					
	目標	実績	基準	目標				
	R6		R6までの平均	R7	R8	R9	R10	R11
件数	8	8	1.6	1	1	2	2	2

#### 【老朽危険空き家等解体支援補助件数】

年度	第1次 (延べ件数)		第2次				
	目標	実績	目標				
	R6		R7	R8	R9	R10	R11
件数	5	2	1	1	1	1	1

## 2 他法令との連携

適切な管理が行われていない空き家に対しては、空家法及び条例に基づいて対応するほか、関係法令等を根拠として事態の改善に当たります。

関係法令等の例	主な措置の内容
建築基準法 (第9条・第9条の4・ 第10条)	違法建築物、保安上危険又は衛生上有害な建築物等に対する助言・指導、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な建築物等に対する除却等の措置
道路法 (第44条)	交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物等に対する危険を防止するため必要な措置
消防法 (第3条)	屋外において火災の予防に危険であると認められ、又は消防の活動に支障になると認められる物件に対する除去等の措置
災害対策基本法 (第64条第2項)	災害時における応急措置の実施に支障がある場合の工作物等の除去等の措置

## 3 空家等管理活用支援法人について

空家等管理活用支援法人は、改正空家法にて新たに定められました。これは、空き家の管理や活用に取り組むNPO法人、社団法人からの申請により空家等管理活用支援法人に指定し、村が行っている業務の一部を、村に代わって行うことができるとい

うものです。空き家の管理や活用については、積極的に行う民間法人の協力も重要となるため、空家等管理活用支援法人について制度の活用を検討を行うとともに、空家等管理活用支援法人の指定に関する審査基準を作成します。

## 資料 1

### 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）

#### 第一章 総則

##### （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。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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。

##### （国の責務）

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

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

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

##### （地方公共団体の責務）

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

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

##### （空家等の所有者等の責務）

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

##### （基本指針）

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
  - 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
  - 四 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- (空家等対策計画)

第七条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
  - 二 計画期間
  - 三 空家等の調査に関する事項
  - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
  - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
  - 六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
  - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
  - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
  - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
  - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
  - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
  - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
  - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
  - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
  - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

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

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

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

## 第二章 空家等の調査

（立入調査等）

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

2 市町村長は、第二十二條第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

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

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

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

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であ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、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（空家等に関するデータベースの整備等）

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

## 第三章 空家等の適切な管理に係る措置

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

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

(空家等の管理に関する民法の特例)

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

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

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

#### 第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

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

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

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同条中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により

公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

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

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

（地方住宅供給公社の業務の特例）

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

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

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

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

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

## 第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確認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認することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 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。
- 15 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。
- 16 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。
- 17 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。

## 第六章 空家等管理活用支援法人

### (空家等管理活用支援法人の指定)

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

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

### (支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

### (監督等)

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

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

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

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

### (情報の提供等)

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

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

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

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

### (支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令

で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

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

(市町村長への要請)

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

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

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

## 第七章 雑則

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

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

## 第八章 罰則

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

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

## 附 則

(施行期日)

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

(検討)

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

## 資料2

東白川村空家等の適正管理に関する条例（平成27年3月9日 条例第27号）

（目的）

第1条 この条例は、空家等の適切な管理及び活用促進を図るため、村及び所有者等の責務を明らかにするとともに、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)第4条の規定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措置について、必要な事項を定めることにより、防災、防犯、衛生、景観等の村民の生活環境を保全し、もって魅力ある美しい村づくりの推進に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において「空家等」とは、村内に存する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。

2 この条例において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

（当事者間における解決の原則）

第3条 特定空家等に関し生ずる紛争は、当該紛争の当事者間において解決を図るものとする。

（所有者等の責務）

第4条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において空家等の適切な管理を行うものとし、当該空家等が管理不全な状態にあるときは、直ちに当該管理不全な状態を解消しなければならない。

2 所有者等は、自ら使用する見込みがない空家等を有効活用するよう努めるものとする。

（村民の役割）

第5条 村民は、特定空家等の増加防止を図るため、それぞれが協力し、又は1人1人が主体的に安全で良好な生活環境の確保に努めるとともに、村がこの条例に基づき実施する施策に協力するよう努めるものとする。

2 特定空家等であると疑われる空家等を発見した村民は、速やかに村にその情報を提供するよう努めるものとする。

（村の責務）

第6条 村は、この条例の目的を達成するため、次に掲げる事項を実施するものとする。

- (1) 空家等の適正な管理及び管理不全な状態になることの防止に係る啓発に関すること。
- (2) 特定空家等の改善を図るための必要な措置に関すること。
- (3) 活用可能な空家等についての有効活用の促進に関すること。

（特定空家等の認定）

第7条 村長は、空家等に関し、第5条第2項の情報提供を受けたとき又は特定空家等であると疑われるときは、第18条第1項の規定による調査を行い、当該空家等が現に特定空家等であると認めるときは、特定空家等として認定するものとする。

（助言又は指導）

第8条 村長は、前条の規定により認定した特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。

次条において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

(勧告)

第 9 条 村長は、前条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。

(命令等)

第 10 条 村長は、前条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。

2 村長は、緊急の必要があつて前 2 条に定める手続によることができない場合に限り、これらの手続によらないで、空家等の所有者等に対し、期限を定めて必要な対策を講ずるよう命令することができる。

3 村長は、前 2 項の規定による命令をしようとするときは、あらかじめ当該命令を受けるべき所有者等に対し、東白川村行政手続条例(平成 9 年東白川村条例第 3 号)第 27 条から第 29 条までに規定する方法により、書面による弁明の機会を与え、当該弁明に理由がないと認められる場合に当該命令をするものとする。

(公表)

第 11 条 村長は、前条の規定による命令を行ったにもかかわらず、当該所有者等が正当な理由なく当該命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令に従わない者の住所及び氏名(法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)
- (2) 命令の対象である空家等の所在地
- (3) 命令の内容
- (4) その他村長が必要と認める事項

2 前条第 3 項の規定は、前項の場合に準用する。

(代執行等)

第 12 条 村長は、前条第 1 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、自ら所有者等のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをなさせしめ、その費用を所有者等から徴収することができる。

(緊急安全措置)

第 13 条 村長は、空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、所有者等の負担において、これを回避するために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 村長は、前項の措置を講ずるときは、所有者等を確知することができない場合を除き、あらかじめ所有者等に通知をしなければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、この限りでない。

3 村長は、第 1 項の措置を講じたときは、その費用を所有者等から徴収することができる。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第 14 条 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。

(関係機関との連携)

第 15 条 村は、特定空家等による危険を回避するために必要があると認めるときは、警察その他関係機関に対し、必要な協力を要請することができる。

(専門的知識を有する者からの意見聴取)

第 16 条 村長は、第 10 条の規定による命令又は第 12 条の規定による代執行をしようとする場合において、その空家

等の管理不全な状態等について専門的な見地から客観的に判断するため、必要があると認めるときは、専門的知識を有する者の意見を聴くことができる。

(空家等の所有者等に関する情報利用等)

第 17 条 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空家等の所有者等又はその連絡先を確認するために有用なものについては、東白川村情報公開及び個人情報保護に関する条例(平成 14 年東白川村条例第 11 号)第 18 条第 1 項の規定にかかわらず、個人情報を利用し、又は他の実施機関に対し個人情報の提供を求めることができる。

2 村長は、法第 10 条第 3 項の規定により、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。

(立入調査等)

第 18 条 村長は、村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条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 村長は、第 10 条から第 12 条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 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 村長は、第 2 項の規定により当該職員又はその委任した者を必要な場所に立ち入らせようとする場合が必要があると認めるときは、専門的な知識を有する者その他必要な者を同行させ、意見を求めることができる。

5 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。

6 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。

(委任)

第 19 条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

### 資料 3

第 2 回東白川村空き家所有者意向調査報告書（令和 7 年 4 月 東白川村総務課）

#### 目 次

第 1 章 業務概要 .....	40
1 調査の目的 .....	40
2 調査概要 .....	40
3 調査対象及び調査方法 .....	40
第 2 章 調査結果・集計・分析 .....	41
1 アンケート回収結果 .....	41
2 回答結果 .....	41
(1) 所有者等について .....	41
(2) 建物の状況等について .....	45
(3) 正月や盆のみ利用または利用していない建物について .....	46
3 アンケート回答の分析 .....	56
(1) 利用していない建物について .....	56
資料 住宅等の利用実態に関する調査票 .....	60

## 第1章 業務概要

### 1 調査の目的

本村では、対策が必要な空き家を把握するため、令和2年度に空き家の実態調査を実施し、令和6年度に「第2回空き家等実態調査」を実施しました。本業務では、(3)の外観調査を踏まえ、所有者及び管理者（以下、所有者等という。）に対し意向調査を行うことにより、空き家となった理由や現状、利活用に向けた意向等を把握し、今後の空き家対策を検討するための基礎資料等を作成することを目的としています。

- (1) 空き家リストの精査
- (2) 空き家の近隣への聞き取り調査
- (3) 敷地外からの外観調査
- (4) 所有者等特定調査
- (5) 所有者等への実態及び意向調査

### 2 調査概要

アンケート発送対象者は、空き家リスト情報や外観調査等により、普段、毎日の生活の居として利用されていないと思われる建物の所有者等となります。また、空き家リストの中で、空き家バンクに登録されている物件、所有者等から相談を受けている物件など、所有者等の利用状況や意向を把握している所有者等は対象から除外しています。

### 3 調査対象及び調査方法

- 調査対象地区・・・東白川村全域
- 調査期間・・・令和6年5月1日～令和7年1月31日
- 調査対象・・・建築物の全て

※本書にて「%（パーセント）」表記する場合、少数第2位を四捨五入しています。そのため合計値が「100%」にならない場合があります。

## 第2章 調査結果・集計・分析

### 1 アンケート回収結果

アンケート発送件数 118 件に対し、有効回答件数は 76 件で、有効回答率は、64.4%となりました。

アンケート発送日	令和6年10月24日
アンケート回答期限	令和6年12月31日
発送件数	118件
回答件数	76件
回答率	64.4%

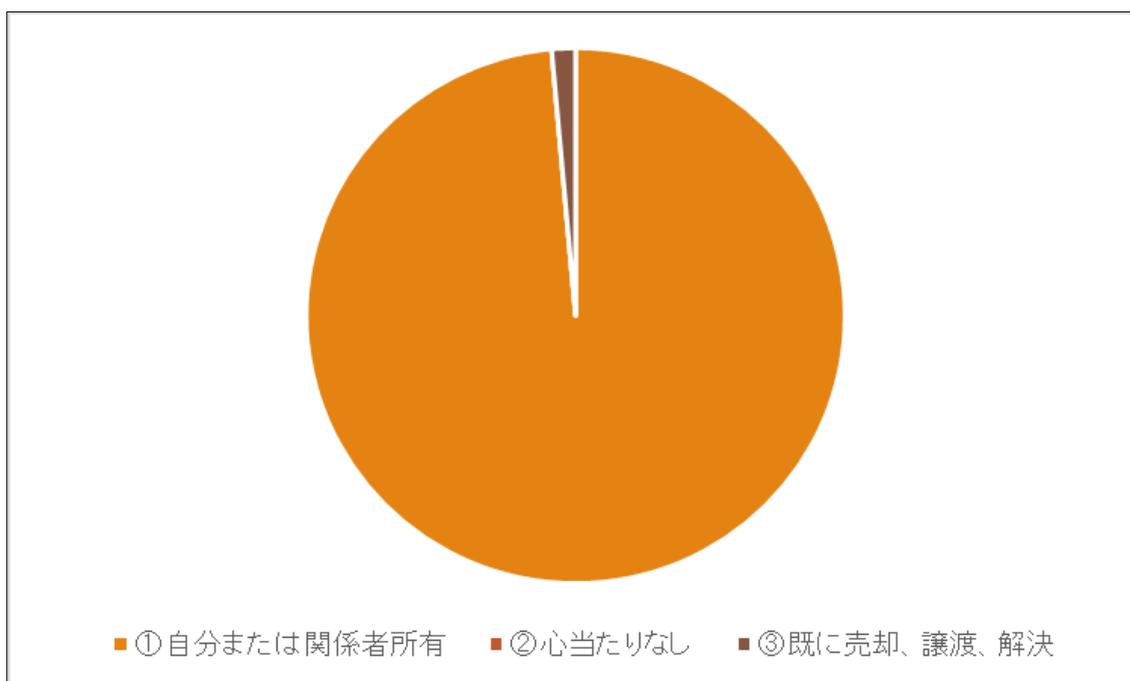
### 2 回答結果

#### (1) 所有者等について

【問1 この建物はあなた又は関係者の方が所有される建物ですか。】（選択は1つ）

回答	回答数	割合
①自分または関係者のものである。	69件	98.6%
②自分または関係者には心当たりはない。	0件	0%
③既に売却、譲渡または解決済みである。	1件	1.4%

n = 70

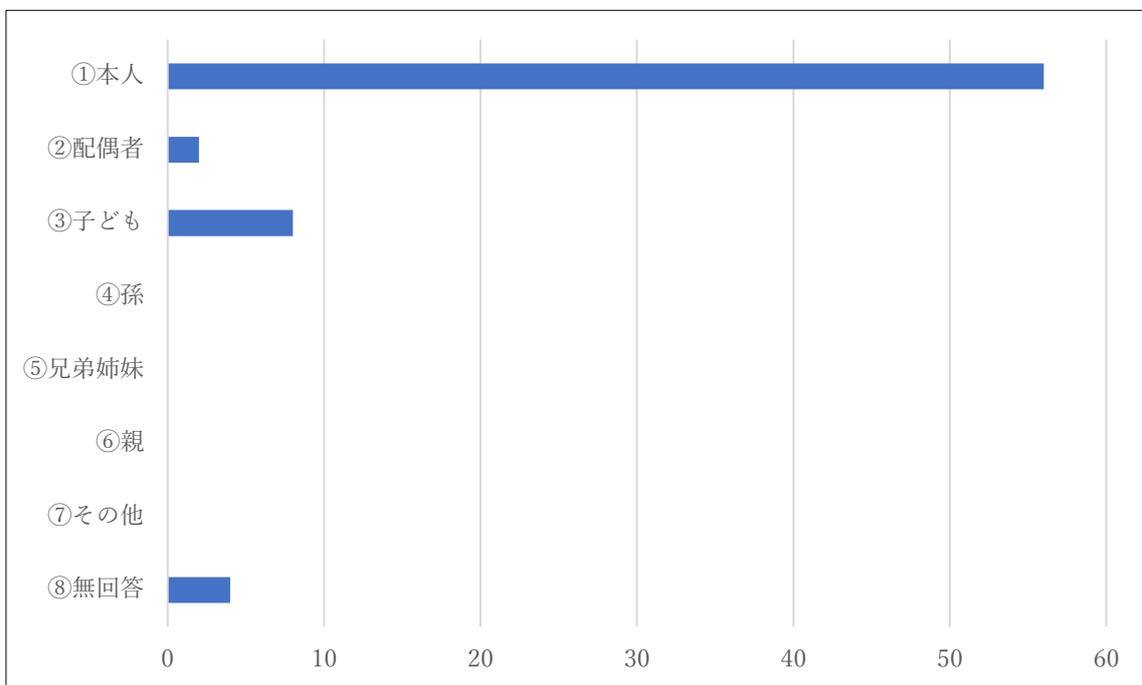


【問13】所有者との続柄（1つ選択）

問2において①住居として利用している方5件を除く、70件を回答対象としました。

回答	回答数	割合
①本人	56件	80.0%
②配偶者	2件	2.9%
③子ども	8件	11.4%
④孫	0件	0%
⑤兄弟姉妹	0件	1.5%
⑥親	0件	0%
⑦その他	0件	0%
⑧無回答	4件	5.7%

N=70

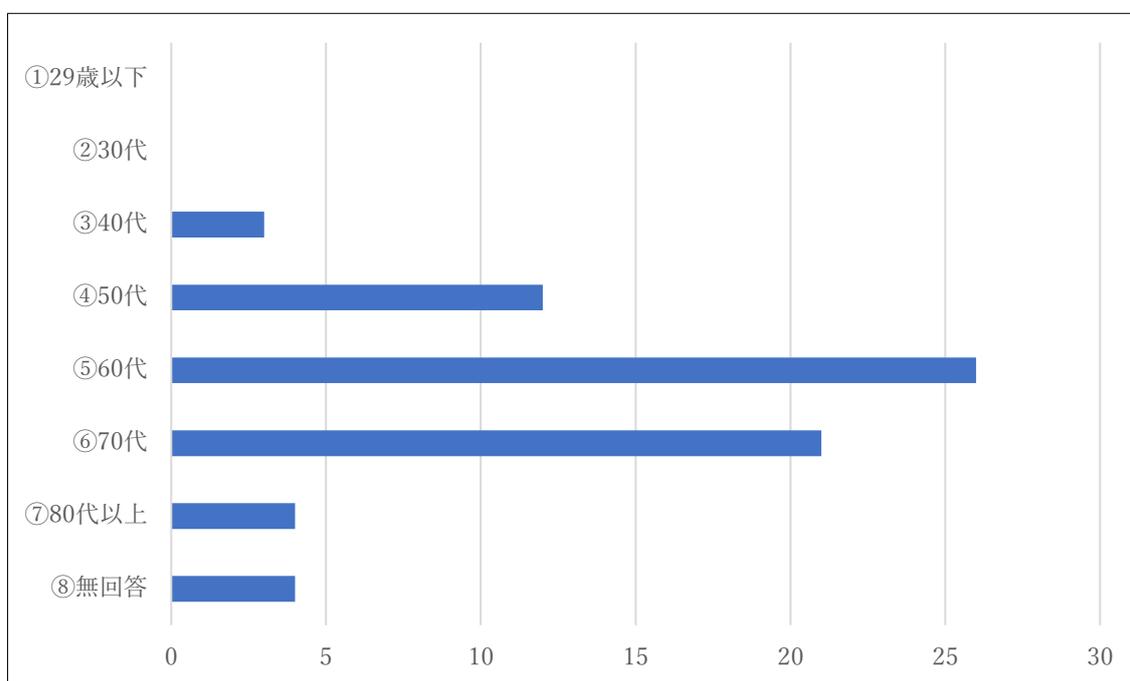


【問 14 あなたの年齢を以下からお選び下さい。】（選択は1つ）

問 2 において①住居として利用している方 5 件を除く、70 件の方の年齢層は、60 代が最も多く 26 件（37.1%）、70 代の 21 件（30.0%）と続いています。

回答	回答数	割合
①29 歳以下	0 件	0%
②30 代	0 件	0%
③40 代	3 件	4.3%
④50 代	12 件	17.1%
⑤60 代	26 件	37.1%
⑥70 代	21 件	30.0%
⑦80 代以上	4 件	19.1%
⑧無回答	4 件	5.7%

n=70

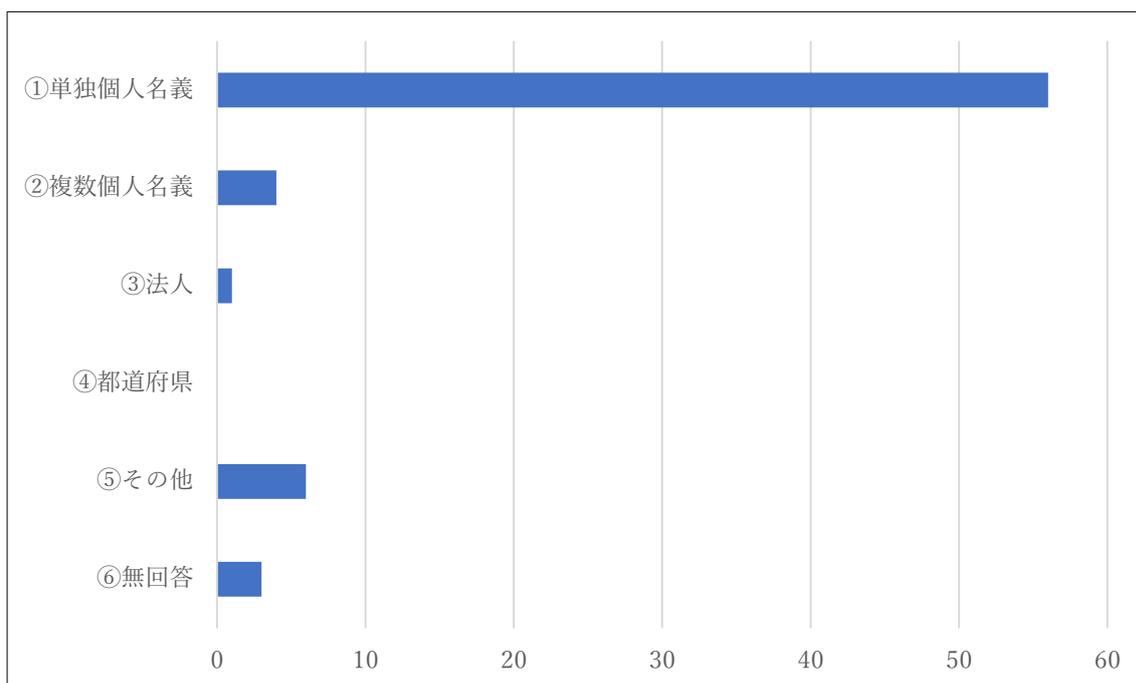


【問 15 上記の建物所有者の状態はどうなっていますか。】（選択は1つ）

問2において①住居として利用している方5件を除く、70件の方の所有の状態は、ほとんどの方が①単独個人名義56件（80.0%）となりました。

回答	回答数	割合
①単独個人名義	56件	80.0%
②複数個人名義	4件	5.7%
③法人	1件	1.4%
④都道府県	0件	0%
⑤その他	6件	8.6%
⑥無回答	3件	4.3%

n=70



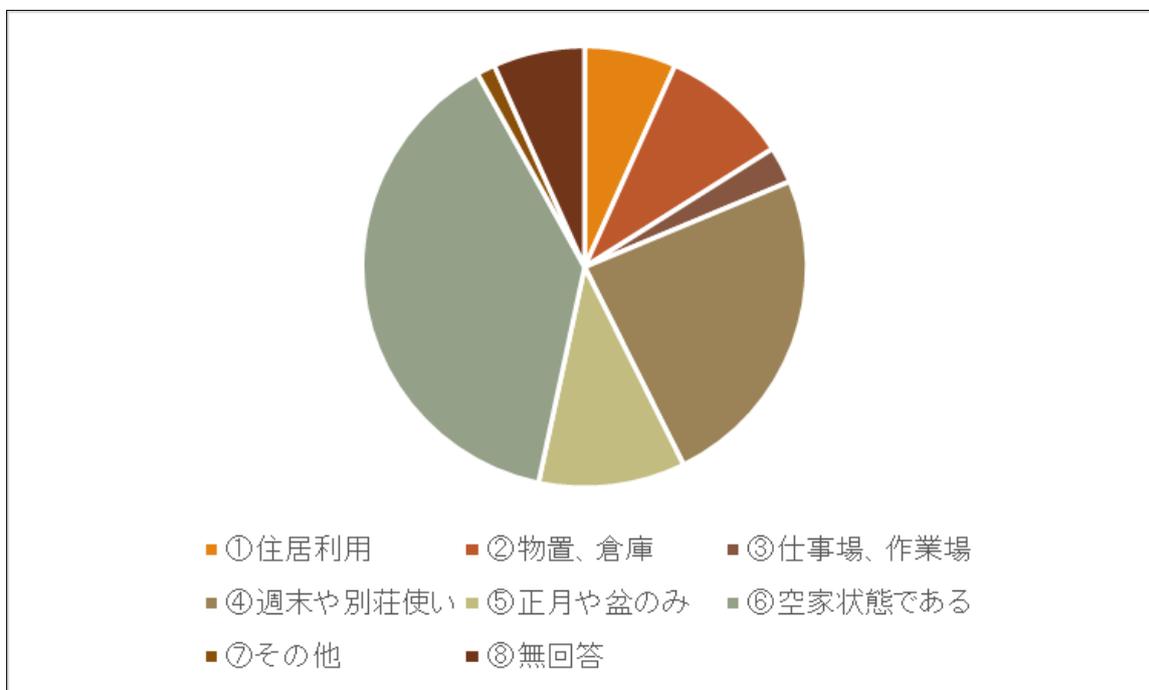
(2) 建物の状況等について

【問2 上記の建物の現在の利用実態はどのようになっていますか。】(選択は1つ)

問1において①自分または関係者の方 75 件を回答対象としました。⑤利用していないが最も多く 29 件 (38.7%)、④週末や別荘の 18 件 (24.0%) と続き、⑥利用していない状態と⑤正月やお盆のみで 37 件 (49.3%) と過半数となっています。

回答	回答数	割合
①住居として利用している。	5 件	6.7%
②物置・倉庫等として利用している。(年間1回以上)	7 件	9.3%
③仕事場、作業場として利用している。(年間1回以上)	2 件	2.7%
④週末や別荘として利用(寝泊まり)している。	18 件	24.0%
⑤正月やお盆のみ。	8 件	10.7%
⑥利用していない。(空き家状態である)	29 件	38.7%
⑦その他	1 件	1.3%
⑧無回答	5 件	6.7%

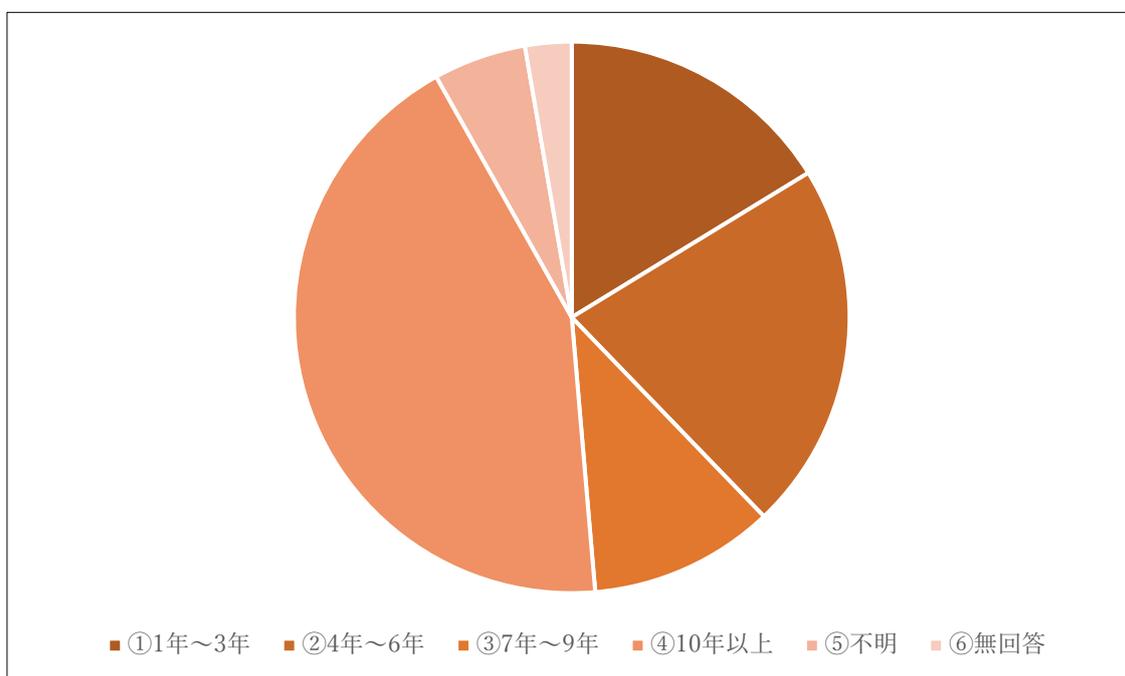
n = 75



(3) 正月やお盆のみ利用又は、利用していない(空き家)建物について  
**【問3 上記の建物を利用しなくなって何年経過しましたか。】**(選択は1つ)  
 問2において、⑤正月やお盆のみ8件(10.7%)と⑥利用していない方29件(38.7%)  
 の37件を回答対象としました。④10年以上経過が16件(43.2%)と最も多く、③7  
 年～9年経過の4件(10.8%)と合わせて20件(54.1%)と過半数を超えています。

回答	回答数	割合
①1年～3年経過	6件	16.2%
②4年～6年経過	8件	21.6%
③7年～9年経過	4件	10.8%
④10年以上経過	16件	43.2%
⑤不明	2件	5.4%
⑥無回答	1件	2.7%

n = 37



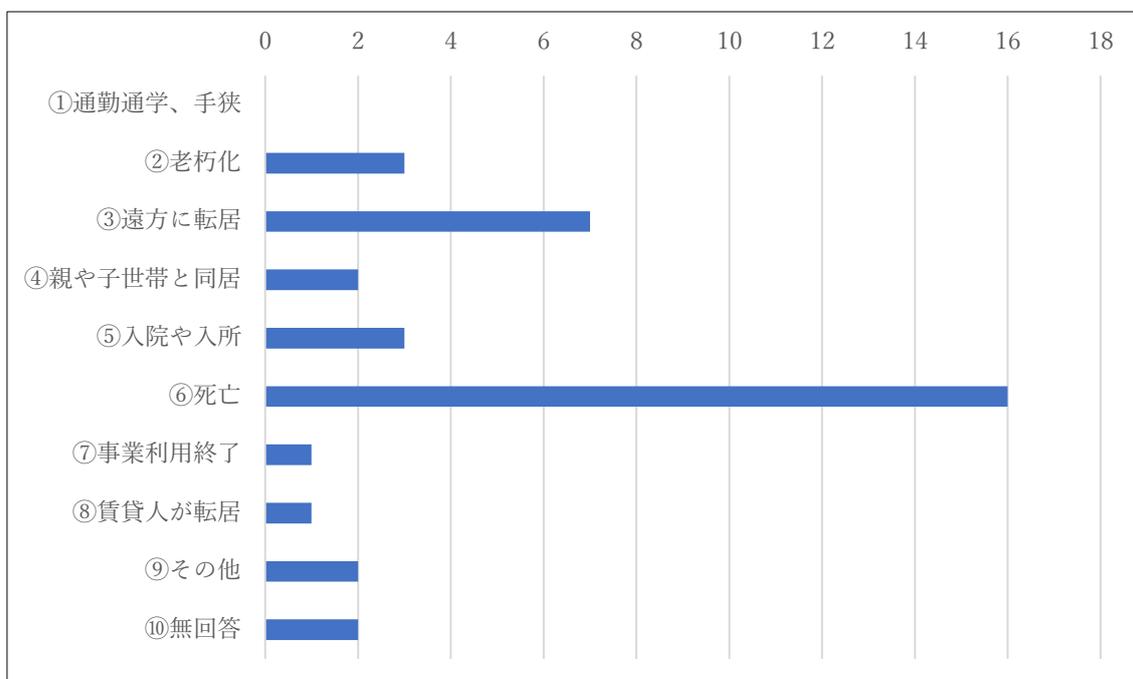
【問4 この建物を利用しなくなった理由のうち、もっとも大きな理由は何ですか。】

(選択は1つ)

問2において、⑤正月やお盆のみ8件(10.7%)と⑥利用していない方29件(38.7%)の37件を回答対象としました。⑥住んでいた人が死亡したが16件(43.2%) ⑤住んでいた人が入院や、施設に入所した3件(8.1%)とで過半数を超えています。

回答	回答数	割合
①通勤通学の関係、手狭になった等の理由で住み替えた	0件	0%
②建物が老朽化した為、住み替えた	3件	8.1%
③転勤等、遠方に転居することになった	7件	18.9%
④親や子の世帯と一緒に住むことになった	2件	5.4%
⑤住んでいた人が入院や、施設に入所した	3件	8.1%
⑥住んでいた人が死亡した	16件	43.2%
⑦店舗・作業所等として利用していたが、仕事を辞めた	1件	2.7%
⑧賃借人が転居した	1件	2.7%
⑨その他	2件	5.4%
⑩無回答	2件	5.4%

n = 37

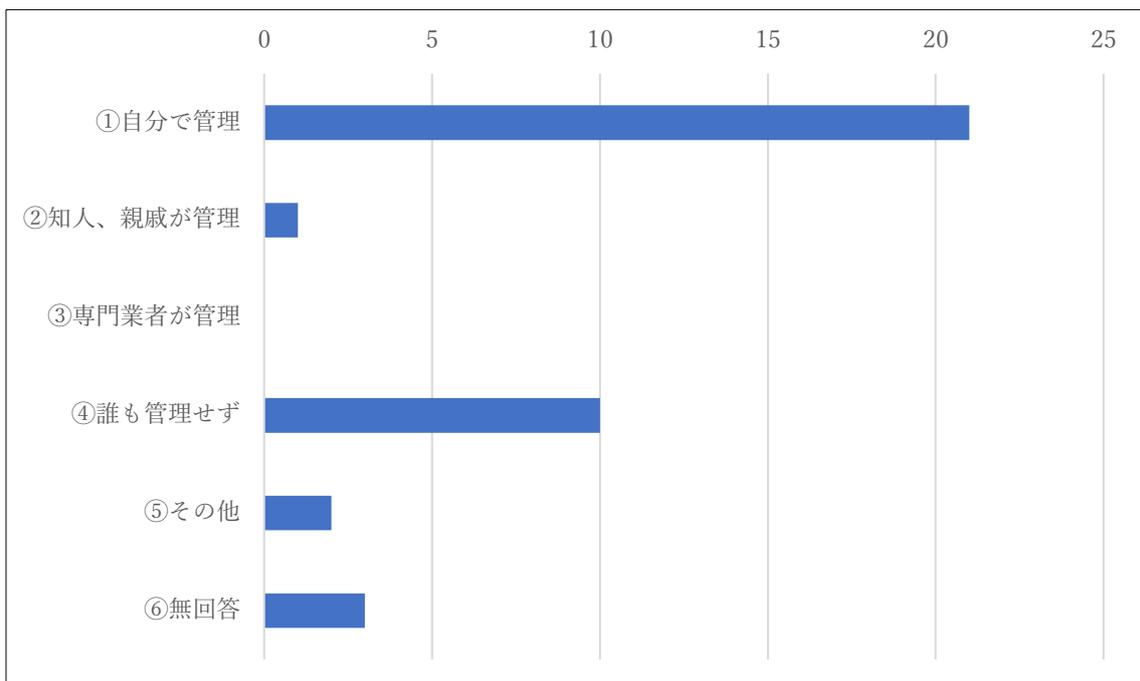


【問5 この建物の維持管理は、どなたが主に行っていますか。】（選択は1つ）

問2において、⑤正月やお盆のみ8件（10.7%）と⑥利用していない方29件（38.7%）の37件を回答対象としました。①自分で管理している方が21件（56.8%）と過半数を超えています。

回答	回答数	割合
①自分で管理している。	21件	56.8%
②知人、親戚等に管理をお願いしている。	1件	2.7%
③専門業者に費用を払って維持管理を行っている。	0件	0%
④誰も管理していない。	10件	27.0%
⑤その他。	2件	5.4%
⑥無回答	3件	8.1%

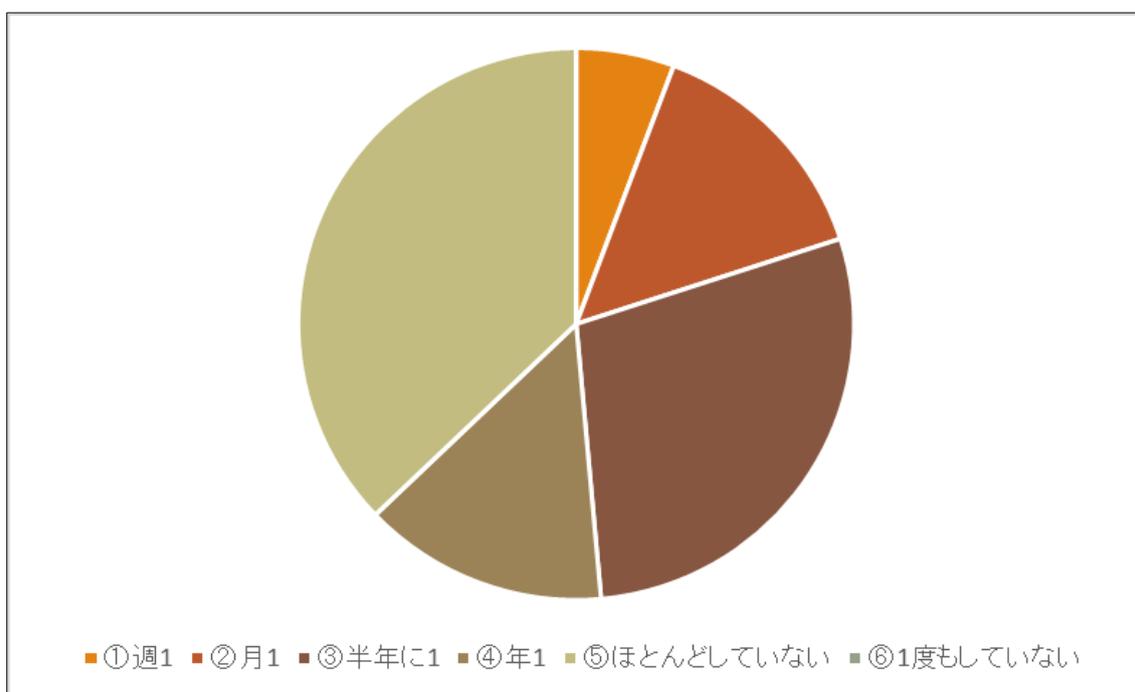
n = 37



【問 6 この建物の維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。】（選択は1つ）  
 問2において、⑤正月やお盆のみ8件（10.7%）と⑥利用していない方29件（38.7%）  
 の37件を回答対象としました。③半年に1回程度の方10件（27.0%）と④1年に1  
 回程度の方5件（13.5%）で15件（40.5%）と約4割を占めています。また、⑤ほと  
 んどしていない方13件（35.1%）も合わせると、28件（75.7%）と7割を超えていま  
 す。

回答	回答数	割合
①週に1回以上	2件	5.4%
②月に1回程度	5件	13.5%
③半年に1回程度	10件	27.0%
④1年に1回程度	5件	13.5%
⑤ほとんどしていない	13件	35.1%
⑥1度もしたことがない	0件	0%
⑦無回答	2件	5.4%

n = 37



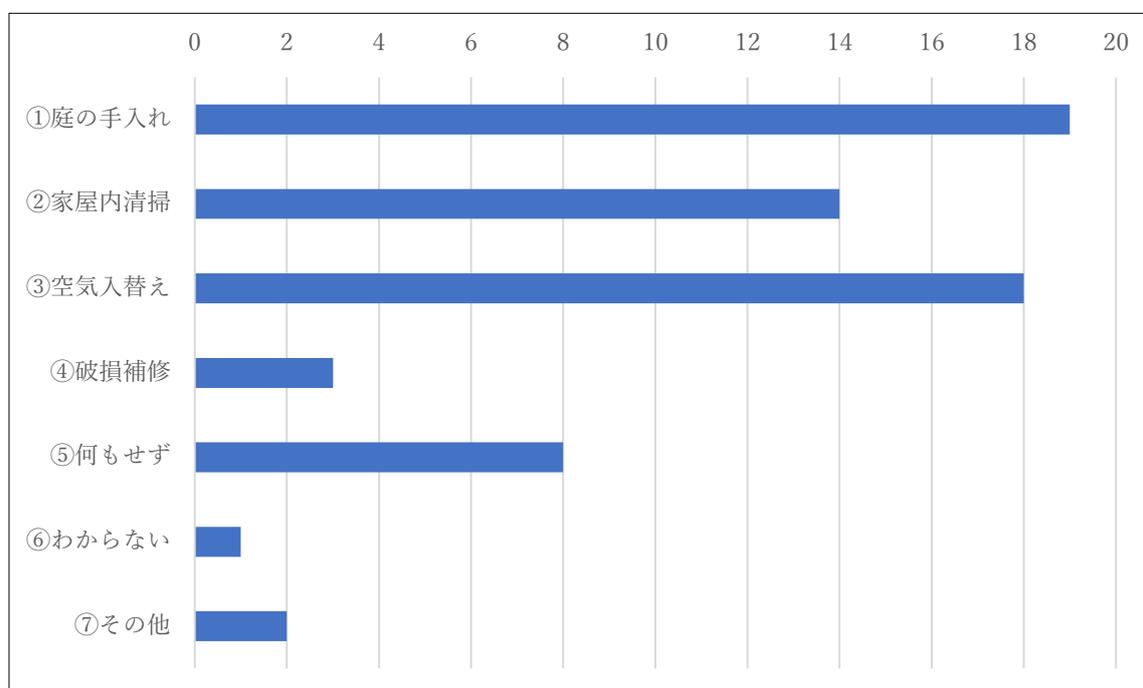
【問7 この建物の維持管理について、どのようなことを行っていますか。】

(複数選択可)

問2において、⑤正月やお盆のみ8件(10.7%)と⑥利用していない方29件(38.7%)の37件を回答対象としました。主に、①庭の手入れ、草刈り、②家屋内の清掃、③空気の入替えを行っているようです。

回答	回答数	割合
①庭の手入れ、草刈り	19件	29.2%
②家屋内の清掃	14件	21.5%
③空気の入替え	18件	27.7%
④破損箇所の補修・修繕	3件	4.6%
⑤何もしていない	8件	12.3%
⑥わからない	1件	1.5%
⑦その他	2件	3.1%

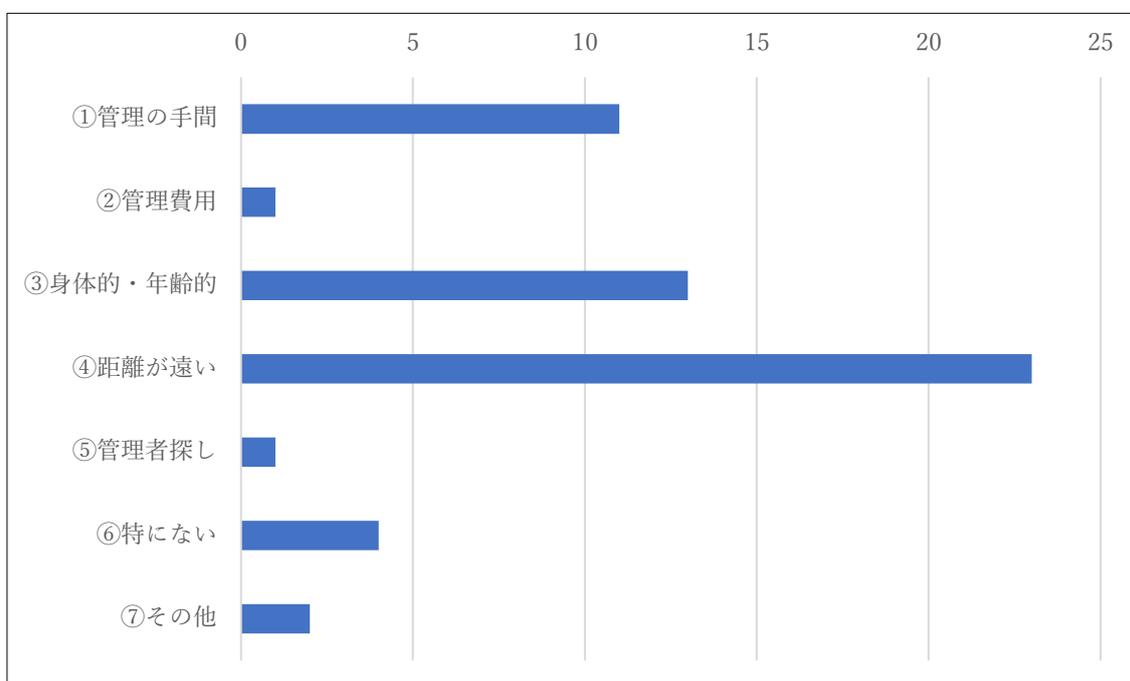
n = 65



【問 8 この建物の維持管理を行う上で、困っていることは何ですか。】（複数選択可）  
 問 2 において、⑤正月やお盆のみ 8 件（10.7%）と⑥利用していない方 29 件（38.7%）  
 の 37 件を回答対象としました。④距離が遠い方が最も多く 23 件（41.8%）に続き、③  
 身体的・年齢的に大変な方が 13 件（23.6%）、①管理の手間が大変な方が 11 件（20.0%）  
 と以上 3 つの項目で特に困っています。

回答	回答数	割合
①管理の手間が大変	11 件	20%
②管理費用が高い	1 件	1.8%
③身体的・年齢的に大変	13 件	23.6%
④距離が遠い	23 件	41.8%
⑤管理者探しが困難	1 件	1.8%
⑥特にない	4 件	7.3%
⑦その他	2 件	3.6%

n = 55

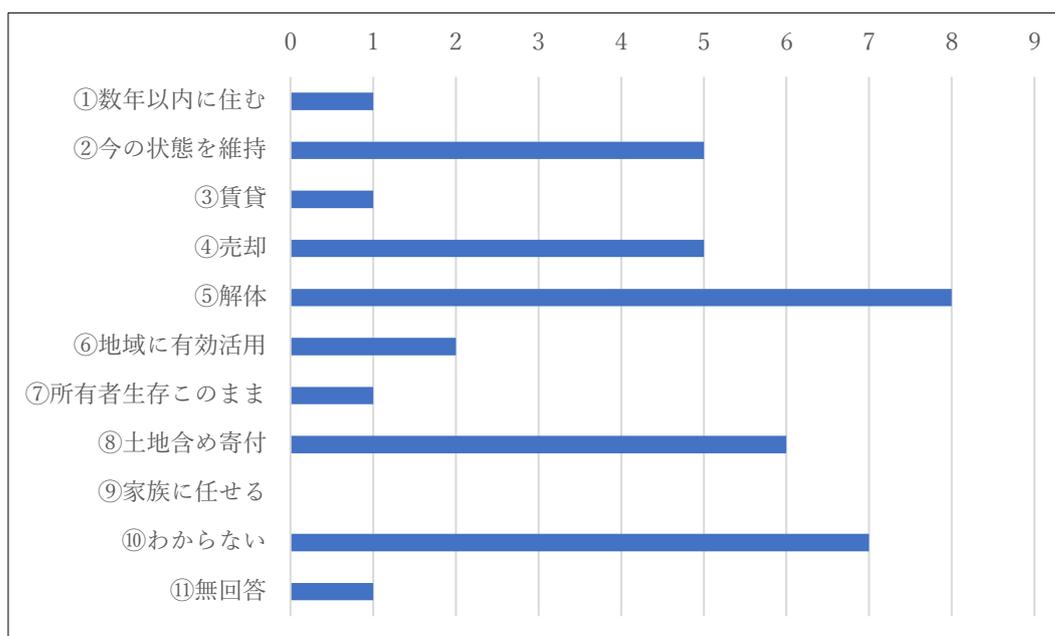


【問9 この建物の今後について、どのようにお考えですか。】（選択は1つ）

問2において、⑤正月やお盆のみ8件（10.7%）と⑥利用していない方29件（38.7%）の37件を回答対象としました。③賃貸したい2.7%、④売却したい方13.5%、⑥地域のために有効活用してもらいたい方5.4%、⑧土地を含め村に寄付したい方16.2%を合わせると37.8%となり、約4割の所有者等の方が、流通や何らかの利活用を検討していることが分かります。

回答	回答数	割合
①数年以内に自分または家族等が住む（新築、改築を含む）。	1件	2.7%
②時々利用するために今の状態を維持する。	5件	13.5%
③賃貸したい。	1件	2.7%
④売却したい。	5件	13.5%
⑤建物を解体する。	8件	21.6%
⑥地域のために有効活用してもらいたい。	2件	5.4%
⑦所有者が生存中は、このままにしておく。	1件	2.7%
⑧土地を含め村に寄付したい。	6件	16.2%
⑨家族（子や孫）に任せる。	0件	0%
⑩わからない。	7件	18.9%
⑪無回答。	1件	2.7%

n = 37



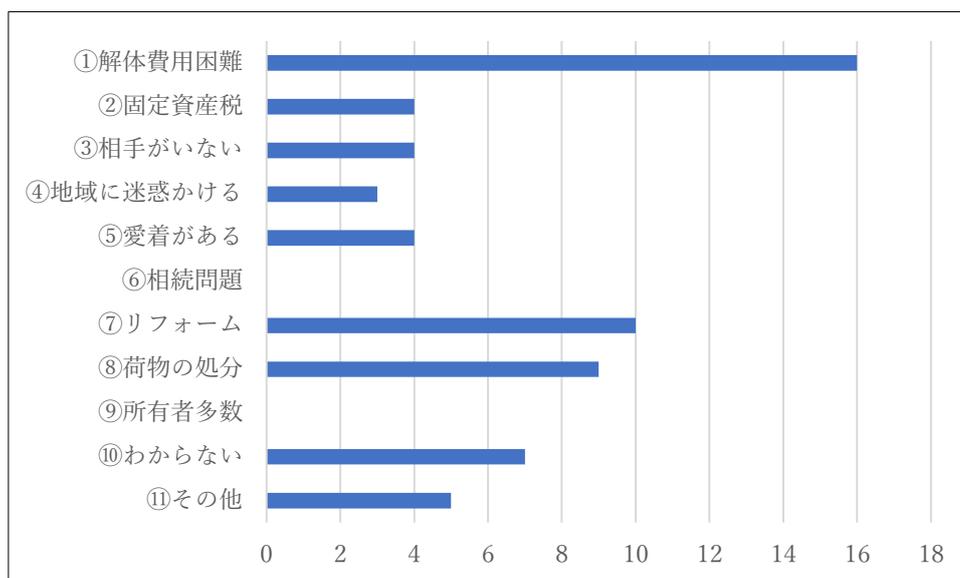
【問 10 上記の建物の今後の活用について、困っていることはありますか。】

(複数選択可)

問 2 において、⑤正月やお盆のみ 8 件 (10.7%) と⑥利用していない方 29 件 (38.7%) の 37 件を回答対象としました。①解体費用の支出が困難で解体できないが 16 件 (25.8%)、⑦リフォームしないと使用できない状態であるが 10 件 (16.1%)、⑧荷物の処分に困っているが 9 件 (14.5%) に続き、解体とリフォームや荷物処分に困っていることが分かります。

回答	回答数	割合
①解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない。	16 件	25.8%
②解体して更地になることで固定資産税が上がる為、解体できない。	4 件	6.5%
③賃貸、売却をしたいが、相手が見つからない。	4 件	6.5%
④賃貸、売却により、知らない住民が入居することが心配で、地域に迷惑をかけないか不安。	3 件	4.8%
⑤愛着がある為、他人に貸したり売ったりしたくない。	4 件	6.5%
⑥相続問題等で、権利者間で意見が一致していない。	0 件	0%
⑦リフォームしないと使用できない状態である。	10 件	16.1%
⑧荷物の処分に困っている。	9 件	14.5%
⑨何代も続いた相続未登記で所有者が多数の為身動きがとれない。	0 件	0%
⑩どうすればよいかわからない。	7 件	11.3%
⑪その他。	5 件	8.1%

n = 62



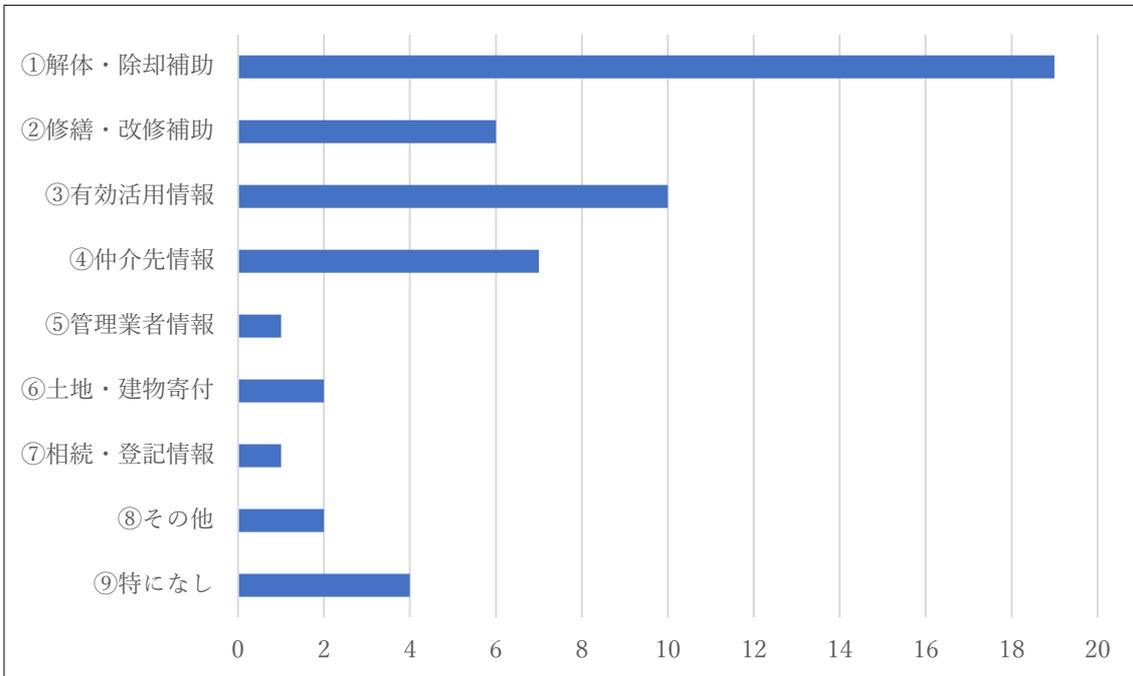
【問 11 空き家の活用や管理について、村への要望はありますか。】（複数選択可）

問 2 において、②物置・倉庫等として利用している方 7 件（15.8%）、③仕事場、作業場として利用している方 2 件（3.9%）、④週末や別荘使い 18 件、⑤正月やお盆のみ 8 件（10.7%）と⑥利用していない方 29 件（38.7%）の 64 件を回答対象としました。

①空き家の解体・除却に対する補助が 27 件（51.9%）と過半数を超えています。

回答	回答数	割合
①空き家の解体・除却に対する補助がほしい。	27 件	51.9%
②空き家の修繕や改修に関する補助がほしい。	20 件	38.5%
③空き家の有効活用に関する情報がほしい。	19 件	36.5%
④空き家を賃貸・売却する仲介先（不動産業者等）の情報がほしい。	13 件	25.0%
⑤空き家を管理する業者等の情報がほしい。	1 件	1.9%
⑥土地・建物の寄付を受け付けてほしい。	6 件	11.5%
⑦相続や登記についての情報がほしい。	1 件	1.9%
⑧その他。	3 件	5.8%
⑨特になし	10 件	19.2%

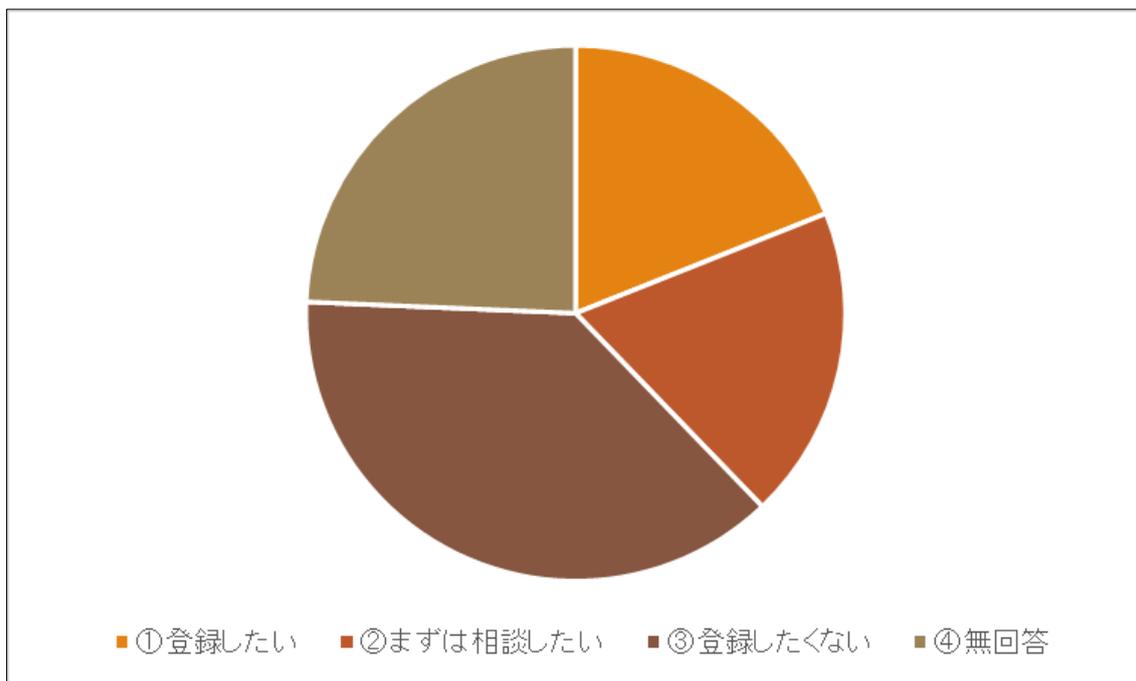
n = 52



【問 12 東白川村空き家バンクへ登録される意向はありますか。】（選択は 1 つ）  
 問 2 において、②物置・倉庫等として利用している方 7 件（15.8%）、③仕事場、作業場として利用している方 2 件（3.9%）、④週末や別荘使い 18 件、⑤正月やお盆のみ 8 件（10.7%）と⑥利用していない方 29 件（38.7%）の 64 件を回答対象としました。  
 ③登録したくない方が 28 件（43.8%）と過半数近くとなっています。

回答	回答数	割合
①登録したい。	10 件	15.6%
②相談したい	16 件	25.0%
③登録したくない。	28 件	43.8%
④無回答	10 件	15.6%

n = 64



### 3 アンケート回答の分析

前頁までは各質問に対する回答を表やグラフを用いて集計しました。

問2「建物の現在の利用実態はどのようになっていますか。」の設問にて、⑥利用していない方29件(38.7%)のみで再集計しました。

【問6 この建物の維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。】(選択は1つ)  
③半年に1回程度、④1年に1回程度、⑤ほとんどしていないと合わせて21件(72.4%)と7割を超えています。

回答	回答数	割合
①週に1回以上	2件	6.9%
②月に1回程度	5件	17.2%
③半年に1回程度	4件	13.8%
④1年に1回程度	4件	13.8%
⑤ほとんどしていない	13件	44.8%
⑥1度もしたことがない	0件	0%
⑦無回答	1件	3.4%

n = 29

【問8 この建物の維持管理を行う上で、困っていることは何ですか。】(複数選択可)  
③身体的・年齢的に大変と④距離が遠いを合わせると28件(65.1%)と6割を超えています。

回答	回答数	割合
①管理の手間が大変	8件	18.6%
②管理費用が高い	1件	2.3%
③身体的・年齢的に大変	11件	25.6%
④距離が遠い	17件	39.5%
⑤管理者探しが困難	1件	2.3%
⑥特にない	4件	9.3%
⑦その他	1件	2.3%

n = 43

【問9 この建物の今後について、どのようにお考えですか。】（選択は1つ）

物件を手放す又は解体の意思の方は、④売却したい⑤建物を解体する⑥地域のために⑧寄付したいを合わせて20件（69.0%）と7割となっています。

回答	回答数	割合
①数年以内に自分または家族等が住む（新築、改築を含む）。	1件	3.4%
②時々利用するために今の状態を維持する。	0件	0%
③賃貸したい。	1件	3.9%
④売却したい。	4件	13.8%
⑤建物を解体する。	8件	27.6%
⑥地域のために有効活用してもらいたい。	2件	6.9%
⑦所有者が生存中は、このままにしておく。	1件	3.4%
⑧土地を含め村に寄付したい。	6件	20.7%
⑨家族（子や孫）に任せる。	0件	0%
⑩わからない。	6件	20.7%
⑪無回答。	0件	0%

n = 29

【問10 上記の建物の今後の活用について、困っていることはありますか。】

（複数選択可）

利活用目的として⑦リフォーム⑧荷物の処分を合わせて17件（32.7%）となっています。解体目的として①解体費用の支出②固定資産税が上がるを合わせて19件（36.5%）となっています。どちらも金銭的な困りごととして36件（69.2%）と7割を占めています。

回答	回答数	割合
①解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない。	15件	28.8%
②解体して更地になることで固定資産税が上がる為、解体できない。	4件	7.7%
③賃貸、売却をしたいが、相手が見つからない。	4件	7.7%
④賃貸、売却により、知らない住民が入居することが心配で、地域に迷惑をかけないか不安。	2件	3.8%
⑤愛着がある為、他人に貸したり売ったりしたくない。	2件	3.8%
⑥相続問題等で、権利者間で意見が一致していない。	0件	0%
⑦リフォームしないと使用できない状態である。	9件	17.3%

⑧荷物の処分困っている。	8件	15.4%
⑨何代も続いた相続未登記で所有者が多数の為身動きがとれない。	0件	0%
⑩どうすればよいかわからない。	6件	11.5%
⑪その他。	2件	3.8%

n = 52

【問 11 空き家の活用や管理について、村への要望はありますか。】（複数選択可）

①空き家の解体補助が 18 件（42.9%）と 4 割を超えています。

回答	回答数	割合
①空き家の解体・除却に対する補助がほしい。	18件	42.9%
②空き家の修繕や改修に関する補助がほしい。	4件	9.5%
③空き家の有効活用に関する情報がほしい。	8件	19.0%
④空き家を賃貸・売却する仲介先（不動産業者等）の情報がほしい。	6件	14.3%
⑤空き家を管理する業者等の情報がほしい。	1件	2.4%
⑥土地・建物の寄付を受け付けてほしい。	2件	4.8%
⑦相続や登記についての情報がほしい。	0件	0%
⑧その他。	1件	2.4%
⑨特になし	2件	4.8%

n = 42

【問 12 東白川村空き家バンクへ登録される意向はありますか。】（選択は 1 つ）

各項目がほぼ均等な回答件数となっています。

回答	回答数	割合
①登録したい。	6件	20.7%
②相談したい	6件	20.7%
③登録したくない。	9件	31.0%
④無回答	8件	27.6%

n = 29

問2「建物の現在の利用実態はどのようになっていますか。」の設問にて、⑥利用していない方29件（38.7%）のみでの再集計結果です。

設問	回答の傾向
建物の維持管理の頻度	年2回以下が7割
維持管理を行う上で、困っていること	身体的と遠距離が6割
建物の今後について	手放したい・解体したいが7割
建物の今後について、困っていること	金銭的な困りごとが7割
村への要望	解体補助が4割
空き家バンクへの登録	登録したい・相談からが4割

利用していない物件所有者の方は、身体的状態や遠距離のため建物の維持管理が年2回以下となり、建物状態が悪化しやすい状況となっています。そのような状況により、利活用が困難な建物状態となり、建物を解体するか手放したいと考えています。ところが、荷物の処分費や解体費用の捻出が難しく実施できていない状況がみてとれます。

アンケート結果から利用していない建物への対応として、以下の取り組みが必要と考えられます。

- 早期による「賃貸・売却用及び二次的住宅以外を除く空き家」所有者等への啓発。
- 早期による適切な管理の啓発。
- 民間と連携した適切な管理サービス。
- 建物の現状を把握し、建物の属性や所有者等の意向に対応した細かな働きかけ。
- 除却補助の見直し。（跡地活用や移住定住施策と連携した仕組み）
- 重要度・優先度を踏まえた、管理不全な空き家への対応。（所在地や周囲の環境へのリスク区分の設定など）

【問1】「住宅等の所有者意向に関する調査へのご協力をお願い」に記載の所在地の建物についてお伺いします。この建物はあなた又は関係者の方が所有される建物ですか。

- ①自分または関係者のものである。
  - ②自分または関係者には心当たりはない。
  - ③既に売却、譲渡または解決済みである。
- ⇒ 問2へ
- ⇒ この設問で終了です。

【問2】上記の建物の現在の利用実態はどのようになっていますか。(1つ選択)

- ①住居として利用している。
  - ②物置・倉庫等として利用している。  
(年間1回以上)
  - ③仕事場、作業場として利用している。  
(年間1回以上)
  - ④週末や別荘として利用(寝泊まり)している。
  - ⑤正月やお盆のみ。
  - ⑥利用していない。(空き家状態である)
  - ⑦その他( )
- ⇒ ①はこの設問で終了です。
- ⇒ ②③④は問11へ
- ⇒ ⑤⑥は問3へ

【問3】上記の建物を利用しなくなって何年経過しましたか。(1つ選択)

- ①1年～3年経過
- ②4年～6年経過
- ③7年～9年経過
- ④10年以上経過
- ⑤不明

【問4】この建物を利用しなくなった理由のうち、もっとも大きな理由は何ですか。  
(1つ選択)

- ①通勤通学の関係、手狭になった等の理由で住み替えたから。
- ②建物が老朽化した為、住み替えたから。
- ③転勤等、遠方に転居することになったから。

- ④親や子の世帯と一緒に住むことになったから。
- ⑤住んでいた人が入院や、施設に入所したから。
- ⑥住んでいた人が死亡したから。
- ⑦店舗・作業所等として利用していたが、仕事を辞めたから。
- ⑧賃借人が転居したから。
- ⑨その他（ )

【問5】この建物の維持管理は、どなたが主に行っていますか。（1つ選択）

- ①自分で管理している。
- ②知人、親戚等に管理をお願いしている。
- ③専門業者に費用を払って維持管理を行っている。
- ④誰も管理していない
- ⑤その他（ )

【問6】この建物の維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。（1つ選択）

- ①週に1回以上
- ②月に1回程度
- ③半年に1回程度
- ④1年に1回程度
- ⑤ほとんどしていない
- ⑥1度もしたことがない

【問7】この建物の維持管理について、どのようなことを行っていますか。（複数選択可）

- ①庭の手入れ、草刈り
- ②家屋内の清掃
- ③空気の入替え
- ④破損箇所の補修・修繕
- ⑤何もしていない
- ⑥わからない
- ⑦その他（ )

【問8】この建物の維持管理を行う上で、困っていることは何ですか。（複数選択可）

- ①管理の手間が大変
- ②管理費用が高い
- ③身体的・年齢的に大変
- ④距離が遠い
- ⑤管理者探しが困難
- ⑥特にない
- ⑦その他（ )

【問 9】この建物の今後について、どのようにお考えですか。(1つ選択)

- ①数年以内に自分または家族等が住む(新築、改築を含む)。
- ②時々利用するために今の状態を維持する。
- ③賃貸したい。
- ④売却したい。
- ⑤建物を解体する。
- ⑥地域のために有効活用してもらいたい。
- ⑦所有者が生存中は、このままにしておく。
- ⑧土地を含め村に寄付したい。
- ⑨家族(子や孫)に任せる。
- ⑩わからない。

【問 10】上記の建物の今後の活用について、困っていることはありますか。(複数選択可)

- ①解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない。
- ②解体して更地になることで、固定資産税が上がる為、解体できない。
- ③賃貸、売却をしたいが、相手が見つからない。
- ④賃貸、売却により、知らない住民が入居することが心配で、地域に迷惑をかけないか不安。
- ⑤愛着がある為、他人に貸したり売ったりしたくない。
- ⑥相続問題等で、権利者間で意見が一致していない。
- ⑦リフォームしないと使用できない状態である。
- ⑧荷物の処分に困っている。
- ⑨何代も続いた相続未登記で、所有者が多数のため身動きがとれない。
- ⑩どうすればよいかわからない。
- ⑪その他( )

【問 11】建物の活用や管理について、村への要望はありますか。(複数選択可)

- ①建物の解体・除却に対する補助がほしい。
- ②建物の修繕や改修に関する補助がほしい。
- ③建物の有効活用に関する情報がほしい。
- ④建物を賃貸・売却する仲介先(不動産業者等)の情報がほしい。

- ⑤建物を管理する業者等の情報がほしい。
- ⑥土地・建物の寄付を受け付けてほしい。
- ⑦相続や登記についての情報がほしい。
- ⑧その他 ( )
- ⑨特にない

**【問 1 2】 東白川村空き家バンクへ登録される意向はありますか。(1つ選択)**

※空き家バンクとは、建物の賃貸・売却を希望する人から申し込みを受けた情報を、インターネット等を利用して建物の利用を希望する人に紹介する制度です。

- ①登録したい。
- ②まずは相談したい。
- ③登録したくない。

◆最後にご回答いただいた方について、伺います。

**【問 1 3】 所有者との続柄 (1つ選択)**

- ①本人      ②配偶者      ③子ども      ④孫      ⑤兄弟姉妹
- ⑥親      ⑦その他 ( )

注) 所有者ご本人の意向を確認しながら調査票の記入をお手伝いいただいた場合は、

- ①本人 としてください。

**【問 1 4】 あなたの年齢を以下からお選びください。(1つ選択)**

- ①29 歳以下      ②30 代      ③40 代      ④50 代      ⑤60 代
- ⑥70 代      ⑦80 代以上

**【問 1 5】 上記の建物所有者の状態はどうなっていますか。(1つ選択)**

- ①単独個人名義      ②複数個人名義      ③法人
- ④都道府県      ⑤その他 ( )

【問16】 今後、建物・土地に関して、村から情報提供や意向を伺いたい場合の連絡先を任意で下記にご記入ください。

お 名 前	
ご 住 所	
電 話 番 号	
メールアドレス	

【問17】 建物・土地について感じていること、  
思っていることがありましたらご記入下さい。

以上でアンケートは終わりです。ご協力いただきありがとうございました。





---

第2次東白川村空家等対策計画

発行日 令和7年4月

発行 東白川村

東白川村空家等対策協議会

〒509-1392 岐阜県加茂郡東白川村 548

東白川村総務課

TEL0574-78-3111 FAX0574-78-3099

---