資料２

空き家対策について

平成28年9月

江　田　島　市

空き家対策について

江田島市

■１. 空き家対策の背景 …Ｐ２

■２. 空家対策特別措置法 …Ｐ３
（1） 法律の概要
（2） 特定空家等に対する措置

■３. 空き家の現状 …Ｐ５
（1） 調査概要
（2） 空き家数, 空き家率
（3） 所有者の意向（一部）

■４. これまでの取組 …Ｐ８
（1） 実施体制の整備
（2） 活用
（3） 除却
（4） 税制上の措置
（5） 啓発
（6） 広島県空き家対策推進協議会

■５. 協議会での取組 …Ｐ15
（1） 江田島市空家等対策協議会の概要
（2） 協議事項

■６. 平成28年度の取組 …Ｐ18
（1） 所有者意向調査（江田島市調査）
（2） 空家等対策計画の策定

■参考１. 国の指針 …Ｐ22
（1） 基本的な指針
（2） 特定空家等に関するガイドライン

■参考２. 国の関連施策 …Ｐ24
（1） 空き家再生等推進事業
（2） 空き家対策総合支援事業
（3） 空き家の譲渡所得の特別控除
（4） 固定資産税等に関する所要の措置

1. 空き家対策の背景

江田島市

・全国の自治体で空き家の増加が大きな問題になっている。

・適切に管理されない空き家の増加は,安全性の低下,公衆衛生の悪化, 景観の阻害など多岐にわたる問題を引き起こす。

・第一義的には所有者が自らの責任により対応すべき問題であるが,行政による一定の関与が求められている。

・江田島市でも高齢化や人口減少に伴い,さらなる空き家の増加が予想され,住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念される。

想定される問題の例

○防災性の低下
倒壊,崩壊,屋根・外壁の落下,火災発生のおそれ

○防犯性の低下
犯罪の誘発

○ごみの不法投棄

○衛生の悪化,悪臭の発生
蚊,ハエ,ネズミ,野良猫の発生・集中

○風景,景観の悪化

○その他
樹枝の越境,雑草の繁茂など

江田島市の事例

・「瓦が落下しそうで危険」,「石垣が崩れそうで危険」,「雑草が繁茂している」,「解体して欲しい」といった相談が多い。

屋根が落下した空き家

雑草が繁茂した空き家

2. 空家対策特別措置法（1）法律の概要

江田島市

・適切な管理が行われていない空き家等がもたらす社会問題に対応するため，「地域住民の生活環境の保全」と「地域活性化に資する空き家の活用促進」を柱として平成26年11月に公布，平成27年５月に全面施行

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）の概要

公布日：平成26年11月27日

背　景

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）

参考：現在、空家は全国約820万戸（平成25年）、401の自治体が空家条例を制定（平成26年10月）

定　義

○　「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。（2条1項）

○　「特定空家等」とは、
① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
③ 適切な管理が行われ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
にある空家等をいう。（2条2項）

空家等
・市町村による空家等対策計画の策定
・空家等の所在や所有者の調査
・固定資産税情報の内部利用等
・データベースの整備等
・適切な管理の促進、有効活用

特定空家等
・措置の実施のための立入調査
・指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等
○　国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
○　市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）・協議会を設置（7条）
○　都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

空家等についての情報収集
○　市町村長は、
・　法律で規定する限度において、空家等への調査（9条）
・　空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条）　等が可能
○　市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

空家等及びその跡地の活用
市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

特定空家等に対する措置（※）
特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。
さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）

財政上の措置及び税制上の措置等
市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15条1項）。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

施行日：平成27年2月26日（※関連の規定は平成27年5月26日）

空家等対策の推進に関する特別措置法の概要（国土交通省）

2. 空家対策特別措置法（2）特定空家等に対する措置

・老朽危険空家の除却などを促す仕組を整備（特定空家等に対する措置）

空家等

・居住等の使用がなされていないことが常態である建築物,附属する工作物,その敷地

○空家等の実態や所有者の調査
- 所有者把握のため固定資産情報等の利用が可能
- 空家等に関するデータベースの整備

特定空家等

① 倒壊など著しく保安上危険となるおそれがある空家等

② 著しく衛生上有害となるおそれのある空家等

③ 著しく景観を損なっている空家等

④ その他生活環境の保全のため放置が不適切である空家等

○特定空家等に対する措置
- 必要な限度において立入調査が可能
- 修繕,除却などの助言・指導→勧告→命令→代執行が可能
- 勧告を受けた場合は,固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外

※特措法の対象外となる事象（防犯等）の観点から対策を講じる必要がある場合には,条例の制定を検討

3. 空き家の現状 （1）調査概要

・空き家の判定,空き家の状態を把握するため,現地調査を実施

調査内容

※空き家の判定基準は「空家実態調査の手引き（H22.1,国交省）を参考に設定,空き家の状態判定は,
「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）（H23.12 ,国交省）を参考に設定

調査範囲	江田島市全域
調査日	平成27年８月23日～28日,９月４日～５日
調査方法	市内に立地する住宅について,調査票をもとに目視による悉皆調査
調査対象	専用住宅（賃貸住宅,市営住宅は除く）,店舗等との併用住宅
調査内容	空家の判定,空き家の状態（不良度）判定

空き家の判定基準	空き家の状態判定
・電気メーター不動 ・郵便受けにチラシ等が滞納 ・ポストが閉鎖 ・外観が廃屋風 ・入居者募集・売物件等の看板 ・カーテンがない（全窓） ・入口,門が閉鎖	・基礎の構造 ・外壁の構造 ・基礎,土台,柱または梁の程度 ・外壁の程度 ・屋根の程度

調査フロー

・調査結果は,ＧＩＳを活用してデータベース化

空き家の実態調査

- 水道閉栓情報の入手 → 水道閉栓情報を住宅地図にプロット → 現地調査
- 調査内容・調査票の調整 → 調査マニュアルの作成 → 現地調査

→

空き家のデータベース化

調査結果の整理 → 空き家データベースの構築 → 空き家実態の分析

3. 空き家の現状（2）空き家数,空き家率

江田島市

・現地調査の結果,市内の空き家と思われる住宅数は1,374戸,空き家率は13.0%
・再利用可能と想定される空き家は1,187戸（86.4%）,不具合が見られる空き家は179戸（13.0%）

■ 空き家実態調査の結果（平成27年8月時点）

空き家率	空き家と思われる住宅数	課税台帳による住宅総数
13.0%	1,374戸	10,530戸

ランク	A+B	C	D+E+F	不明	合計
空き家の状態	そのまま再生可能	小規模の修繕で利用可能	不具合が見られる空き家		
棟数	759戸	428戸	179戸	8戸	1,374戸
構成比	55.2%	31.2%	13.0%	0.6%	100%

Ａ：そのまま再利用可能，Ｂ：ほとんど修繕なく再利用可能，Ｃ：小規模の修繕により再利用可能，Ｄ：損傷が激しく，大規模な工事が必要，Ｅ：倒壊の危険性があり，修繕や解体などの緊急度が高い，Ｆ：倒壊の危険性があり，解体などの緊急性が極めて高い

【参考】総務省：住宅土地統計調査結果（平成25年10月１日）

	空家率 H25年	全住宅数	空き家数	空家率 H20年
江田島市	27.5%	14,770戸	4,060戸	22.1%
広島県	15.9%	139万戸	22万戸	14.6%
全 国	13.5%	6,063万戸	820万戸	13.1%

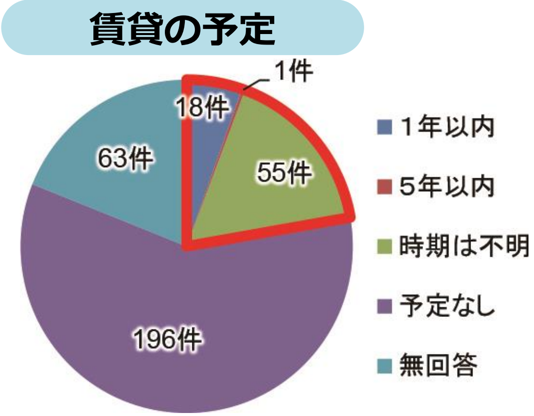
注：住宅土地統計調査結果は標本調査による推計値であり,空き家実態調査と方法が異なることから,両調査の結果に差が生じている。

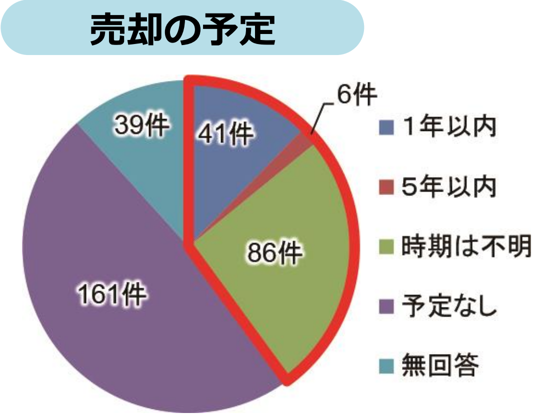
3. 空き家の現状 （3）所有者の意向(一部)

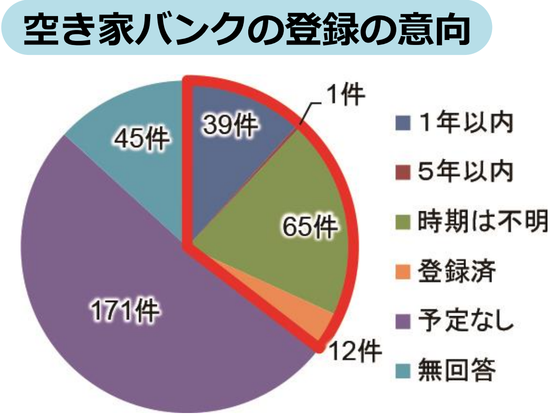
江田島市

・利活用可能なＡ・Ｂランクの空き家の所有者に対して,アンケートにより空き家バンク登録の意向を把握
・Ａ・Ｂランクの空き家（759戸）のうち,空き家バンク登録の意思があるのは117件

■ 所有者意向調査の結果（老朽度判定A･B）







調査概要

調査対象	そのまま再利用可能と判断できる老朽度判定Ａ・Ｂの空き家（759件）のうち,所有者不明を除く713件
調査日	平成28年1月28日～3月18日
調査方法	調査票の郵送配布，郵送回収
回収数	333件（回収率46.7%）

調査項目

・住宅の利用状況
・住宅の利用頻度
・空き家の期間・要因
・空き家の管理状況
・賃貸,売却の予定
・空き家バンクの登録意向・理由
・自由意見

4. これまでの取組（1）実施体制の整備

江田島市

連携体制の整備

・庁内関係部署が連携して空き家対策に取り組むため,空き家等対策推進本部会議を設置

○取り組み状況（H27.9～）

① 都市整備課
・空き家対策に関する総合窓口業務
・危険家屋除却事業補助金に関する業務
・危険家屋の所有者に対する安全措置の通知に関する業務

② 交流促進課
・空き家バンク登録制度に関する業務
・空き家の活用補助制度に関する業務

③ 環境課
・生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家等に関する業務

■空き家等対策推進本部会議

本部会議

本部長	副市長
副本部長	土木建築部長
本部員	総務部長
〃	企画部長
〃	危機管理監
〃	市民生活部長
〃	福祉保健部長
〃	産業部長
〃	企業局長
〃	消防長

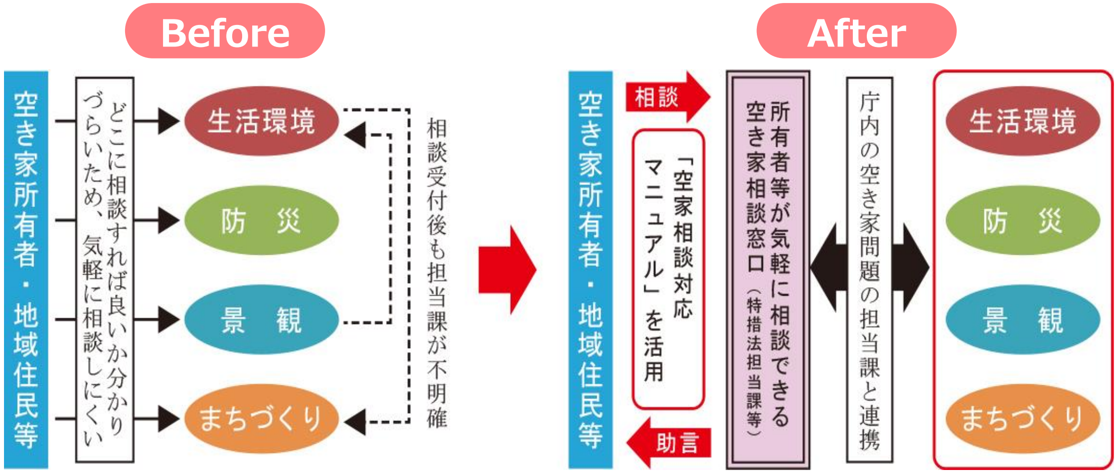
幹事会

幹事長	土木建築部長
副幹事長	都市整備課長
幹事	財政課長
〃	企画振興課長
〃	交流促進課長
〃	危機管理課長
〃	税務課長
〃	環境課長
〃	建設課長
〃	予防課長

4. これまでの取組（1）実施体制の整備

空き家相談窓口の設置

- 空き家に関する相談窓口を都市整備課内に設置（H27.9）
- 「ひろしま空き家の窓口」（H26.7）（広島県空き家対策推進協議会）と連携
- 「空き家相談対応マニュアル」を作成（H28.3）

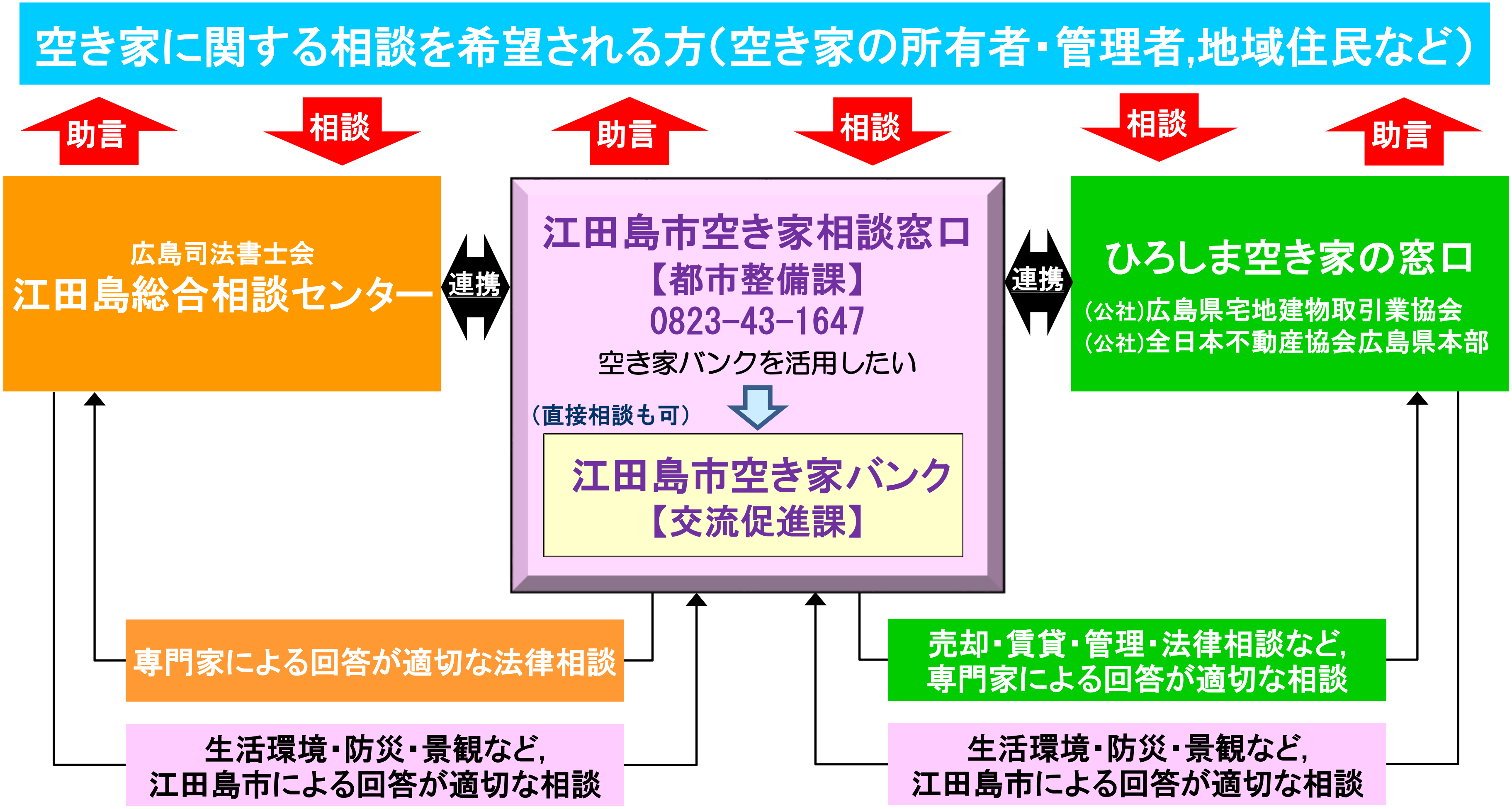


■空き家相談受付数

相談者	内容	対応	H27年度（H27.9～）	H28年度（～H28.8）
近隣住民	瓦等が落下し，危険なので対応して欲しい	所有者に対し，安全対策措置通知を実施	16件	23件
所有者	解体事業者を紹介して欲しい	ひろしま空き家の相談窓口を介して紹介	4件	1件
	所有している空き家の活用・解体で悩んでいる	空き家バンク制度・除却制度を説明	8件	3件
一般	空き家活用時の補助制度	国交省の補助制度を説明	1件	0件
		合計（うち除却数）	29件（4件）	27件（0件）

4. これまでの取組（1）実施体制の整備

空き家相談窓口の設置



空き家に関する相談体制(江田島市の相談窓口と関係資格者団体との連携)

4. これまでの取組（2）活用

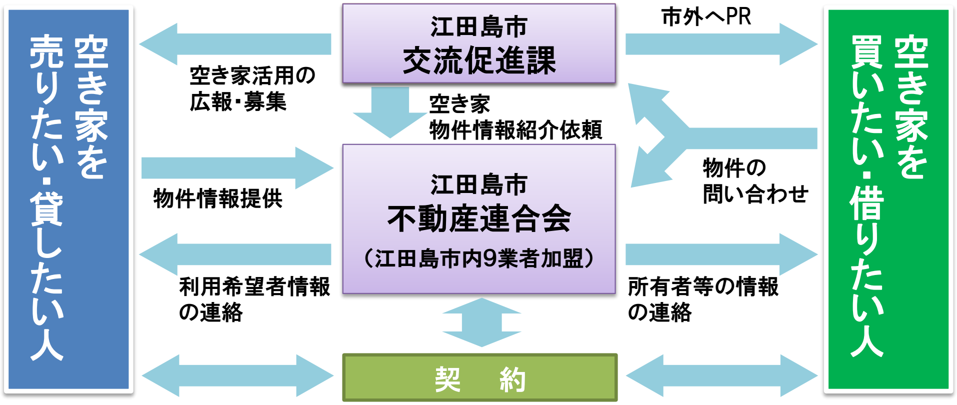
江田島市

空き家バンク制度

・空き家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を,空き家の利用を希望する人に紹介

・『江田島市不動産連合会 』と連携して物件の情報を提供

■空き家バンク利用の流れ



■空き家バンク制度の実績

年　度		19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	計
新規登録件数		3	13	19	11	12	28	34	15	25	1	161
成約件数	売買	0	0	7	4	1	10	7	8	8	4	49
	賃貸	0	2	10	6	7	12	15	9	8	0	69
登録削除件数		0	5	1	1	0	3	4	0	4	1	19
年度末登録件数		3	9	10	10	14	17	25	23	28	24	

空き家清掃費の補助制度

・空き家バンクの登録物件について，業者等に委託して屋内外の清掃を行う場合，清掃費用の一部を補助

■ 空き家清掃費の補助制度の実績

助成金額	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
対象経費（最大２万円）	13件	７件	１件	０件

4. これまでの取組（3）除却

江田島市

安全対策措置の通知

・近隣の家屋が管理されていないことにより,安全対策等の相談があった場合，職員が状態を確認し，所有者に対して対策の必要性を通知

■安全対策措置の通知件数

年　度	20	21	22	23	24	25	26	27	28	計	うち除却等
江田島町	2	1	1	5	3	7	9	9	1	38	3
能美町	1	4	0	1	3	6	4	8	3	30	9
沖美町	0	0	0	0	2	1	4	2	4	13	3
大柿町	2	2	4	1	11	9	7	21	10	67	16
合計	5	7	5	7	19	23	24	40	18	148	31

危険家屋除却費補助制度

・管理されていない空き家（危険家屋）の除却を促進するため,除却費用の一部を補助

・平成27年度には,危険家屋の認定基準の緩和や補助対象建築物の要件を拡大

■制度改正のポイント

◎危険家屋の認定基準の緩和

（改正前）
住宅地区改良法施行規則別表第１（い）欄に掲げる
評点区分２にて判定し１００点以上

→

（改正後）
住宅地区改良法施行規則別表第１（い）欄に掲げる評点区分１及び
評点区分２にて判定し１００点以上

◎補助対象建築物の要件拡大

（改正前）
公道に面している場合に限り対象

→

（改正後）
公道に面している場合に加え，現に使用されている住宅が存在する敷地(隣地)に影響がある場合も対象

■危険家屋除却費補助制度の実績

補助制度名	助成金額	実績	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
危険家屋除却費補助制度	10分の３補助（最大30万円）	申請件数	23件	10件	14件	20件
		認定件数	６件	１件	３件	10件
		交付決定件数	６件	１件	２件	６件

4. これまでの取組 （4）税制上の措置，（5）啓発

江田島市

固定資産税等の特例除外

・特措法に基づく必要な措置の勧告の対象となった「特定空家等」に係る土地について，住宅用地に係る固定資産税等の特例措置の対象から除外することが国により示された。

・江田島市でも，今後「特定空家等」と認定され，勧告を受けた家屋に係る土地は，同様に固定資産税等の特例は適用されないこととした。

■住宅用地に係る固定資産税の特例

	小規模住宅用地（200㎡以下の部分）	一般住宅用地（200㎡を超える部分）
固定資産税の課税標準	１／６に減額	１／３に減額

講演会の開催等

・空き家問題を市民に考えてもらうための取組みとして，空き家問題に関する講演会を開催（H27.９）

・空き家に関する相談窓口の設置（H27.9）を周知するためのチラシを作成

講演会のチラシ

相談窓口のチラシ

4. これまでの取組（6）広島県空き家対策推進協議会

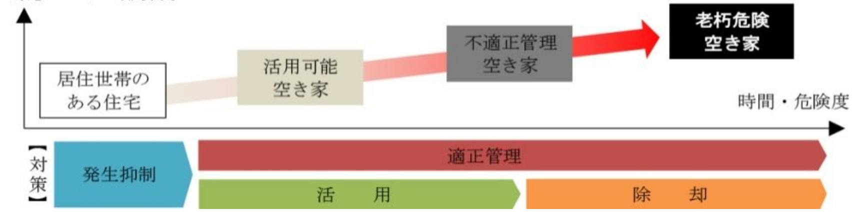
空き家対策対応指針

・広島県,市町,不動産関係団体が連携して空き家対策を進めていくための方向性と具体的対策を提示

基本的な方向性

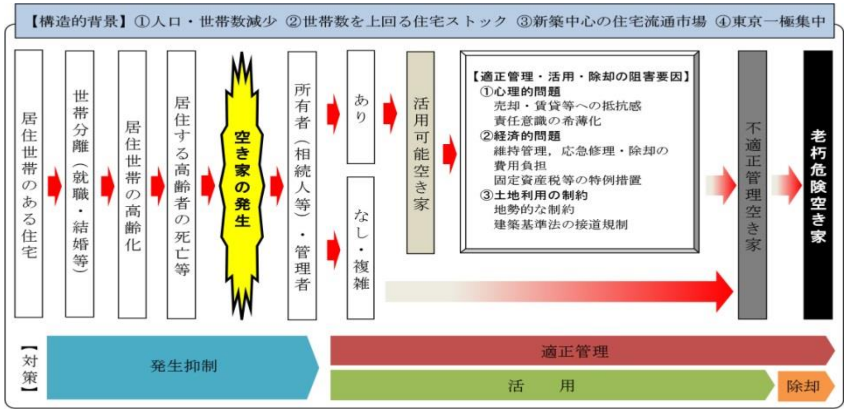
1　早期対応の重要性

・空き家対策は,空き家の発生抑制を含めた,問題が深刻化する前の早期対応が重要



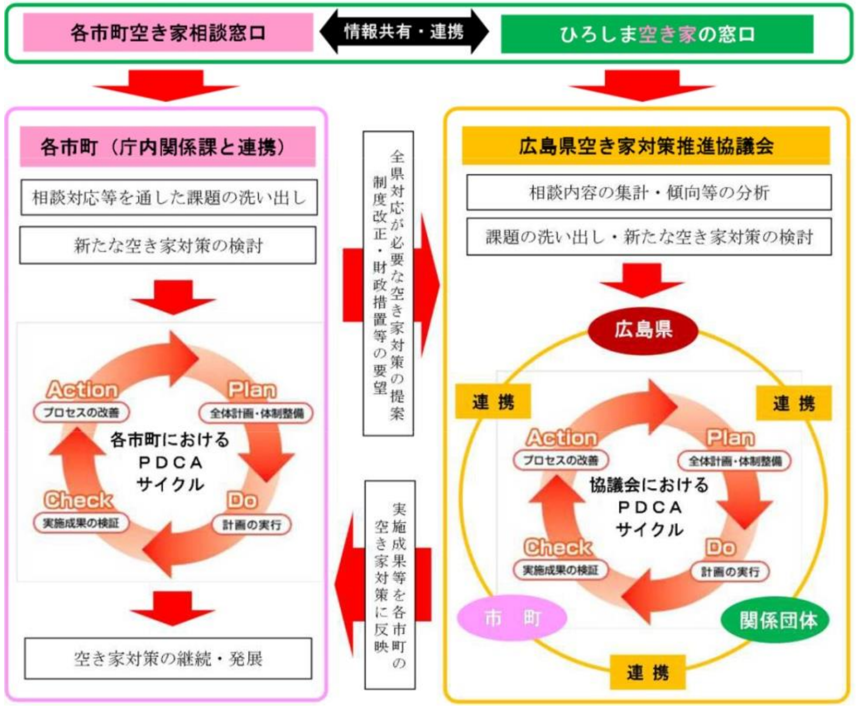
2　空き家化のプロセスに応じた対策

・人口減少等の構造的背景に加え,今後は,高齢世帯の死亡等による空き家の増加が見込まれるため,元気なうちから住宅の管理・処分等の方法を決めておく意識の醸成が必要



今後の取組体制

・広島県,市町,不動産関係団体等が連携し,各市町および広島県空き家対策推進協議会においてＰＤＣＡサイクルを回しながら,具体的な取組を推進



5. 協議会での取組 （1）江田島市空家等対策協議会の概要

江田島市

設置根拠

（特別措置法　第７条）

・市町村は,空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会を組織することができる。

・協議会は,市町村長のほか,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。

・協議会の運営に関し必要な事項は,協議会が定める。

■江田島市空家等対策協議会の委員

区分1	区分2	推薦団体名称等
学識経験者	大学教授	広島工業大学
市民代表	地域住民	江田島市自治会連合会
	市議会議員	江田島市市議会
福祉	福祉関係者	江田島市社会福祉協議会
法務	司法書士	広島司法書士会
不動産	宅建業者	広島県宅地建物取引業協会
	不動産鑑定士	広島県不動産鑑定士協会
建築	建築士	広島県建築士会
	土地家屋調査士	広島県土地家屋調査士会
行政	市長	江田島市市長

協議事項

① 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
② 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関する事項
③ 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関する事項
④ 特定空家等に対する措置の方針に関する事項
⑤ その他協議会において必要と認められる事項

協議会の運営

・協議会の会長は市長をもって充てる。
・協議会の会議は，会長が必要に応じて招集し，議長は委員の互選により定める。
・会長は，会議に委員以外の者の出席を求め，説明又は意見を聴くことができる。

5. 協議会での取組 (1) 江田島市空家等対策協議会の概要

江田島市

協議会の位置づけ

市　民

意見 ↓　↑ 提案

江田島市

市　長

協議依頼 →

← 意見・提案

(庁外組織)

【江田島市空家等対策協議会】

○空き家対策計画の作成及び変更・実施に関する協議

学識経験者	大学教授
市民代表	地域住民
	市議会議員
福祉	福祉関係者
法務	司法書士
不動産	宅建業者
	不動産鑑定士
建築	建築士
	土地家屋調査士
行政	市長

(庁内組織)

【江田島市空き家等対策推進本部会議】

○空家等対策計画の検討，計画に基づく施策の実施

○庁内外組織の意見の調整

本部長	副市長
副本部長	土木建築部長
本部員	総務部長
〃	企画部長
〃	危機管理監
〃	市民生活部長
〃	福祉保健部長
〃	産業部長
〃	企業局長
〃	消防長

指示 →

← 報告

(幹事会)

○空き家対策に関する具体的な施策の実施等

幹事長	土木建築部長
副幹事長	都市整備課長
幹事	財政課長
〃	企画振興課長
〃	交流促進課長
〃	危機管理課長
〃	税務課長
〃	環境課長
〃	建設課長
〃	予防課長

5. 協議会での取組（2）主な協議事項

江田島市

空家等対策計画の作成等の協議

◎空家等の対策を総合的かつ計画的に実施するための計画

1）計画の対象とする地区・空家等の種類，対策の基本方針

2）計画期間

3）空き家等の調査

4）所有者等による空家等の適切な管理の促進

5）空家等・除却した跡地の活用の促進

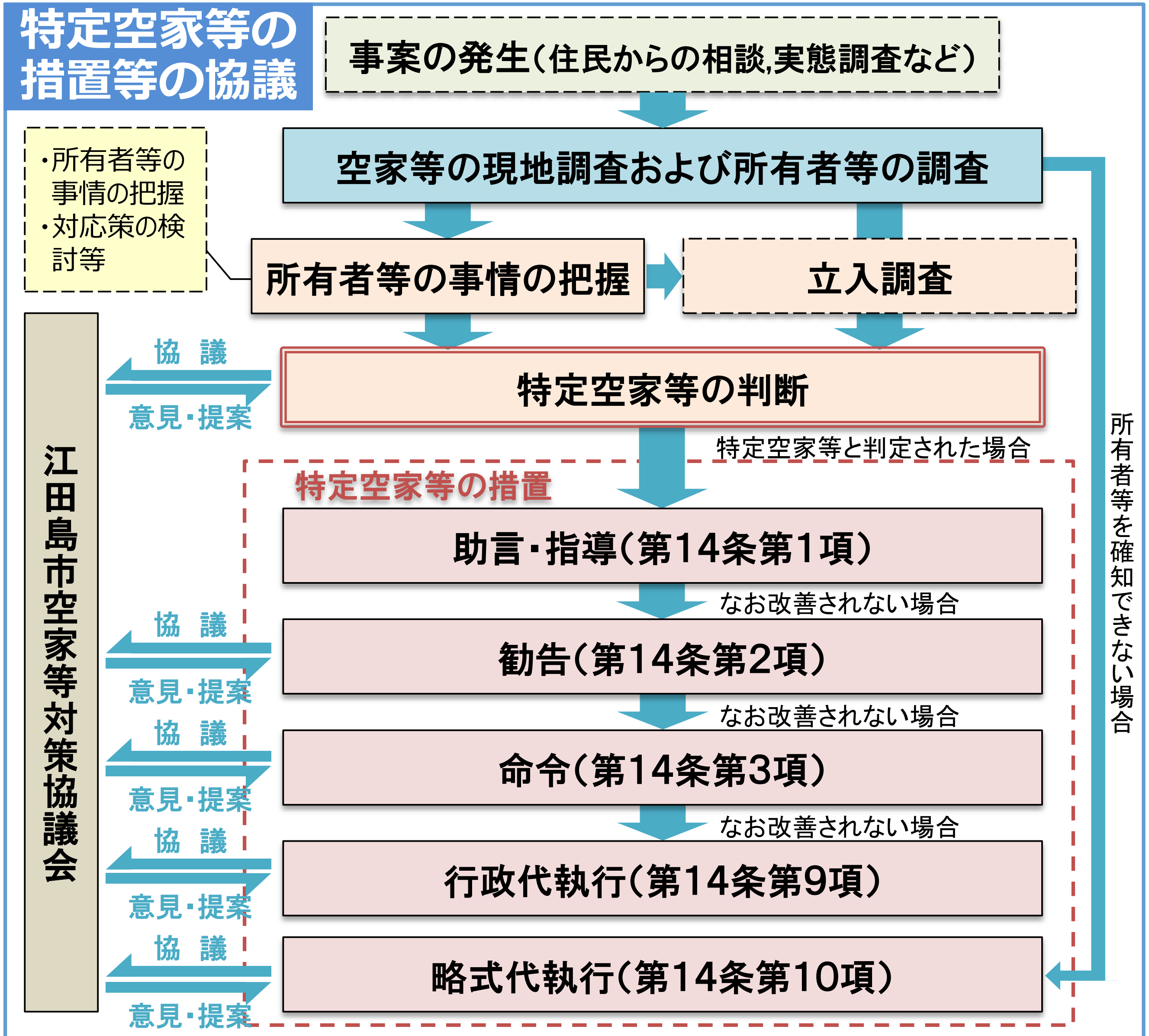
6）特定空家等に対する措置等

7）住民等からの相談への対応

8）対策の実施体制

9）その他対策の実施に必要な事項

特定空家等の措置等の協議



6. 平成28年度の取組（1）所有者意向調査（江田島市調査）

江田島市

調査目的

・実態調査（平成27年度）で把握した空き家の利用や管理について，空き家の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の意向を把握し，今後の空き家対策に役立てる

⇒　**実態を的確に把握することで課題を明らかにし,より効果的な対策の立案につなげる**

調査概要

調　査　対　象	小規模の修繕により再利用可能の空き家（老朽度判定Ｃ,428戸）,不具合の見られる空き家（老朽度判定Ｄ・Ｅ・Ｆ，179戸）,老朽度が不明の空き家（８戸）の計615戸の所有者等
調　　査　　日	平成28年９月１日（木）～９月23日（金）
調　査　方　法	調査票の郵送配布，郵送回収 江田島市が実施している空き家対策の概説資料を同封

・そのまま再利用可能と判定された空き家（老朽度判定Ａ・Ｂ，759件）の所有者等に対しては，平成27年度に意向調査を実施済

調査項目
ａ．対象住宅の所有状況（問１）
ｂ．対象住宅の利用実態（問２・３）
ｃ．空き家の期間・要因（問４・５）
ｄ．空き家の管理状況（問６～９）
ｅ．空き家の活用等の意向（問10～15）
ｆ．連絡先
ｇ．自由意見

その他

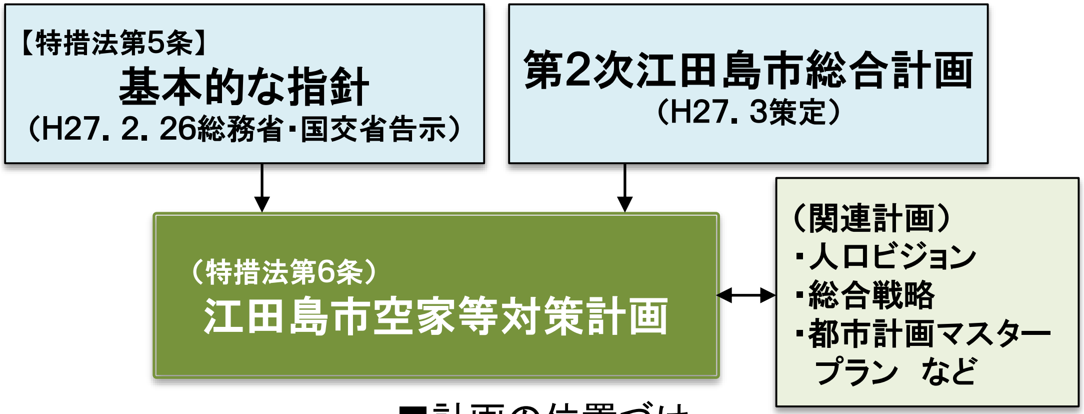
・調査票には,個々の空き家の管理番号を付与し,回収した調査票については,江田島市のＧＩＳシステムを活用して,空き家のデータと一元的に管理

6. 平成28年度の取組（2）空家等対策計画の策定

江田島市

計画の目的

・市内における空き家等の利活用の促進や地域住民の生活環境を保全するため，特措法第６条に基づき,空き家等の対策に関する基本的な考え方や取組の方針を明らかにするもの



■計画の位置づけ

計画に定める事項

1）計画の対象とする地区・空家等の種類，対策の基本方針
2）計画期間
3）空き家等の調査
4）所有者等による空家等の適切な管理の促進
5）空家等・除却した跡地の活用の促進
6）特定空家等に対する措置等
7）住民等からの相談への対応
8）対策の実施体制
9）その他対策の実施に必要な事項

■ これまでの取組

実態把握	平成27年度 空き家実態調査
啓発	講演会の開催等
活用	空き家バンク制度,空き家清掃費の補助
除却	安全対策措置の通知,危険家屋除却費補助
実施体制	連携体制の整備
	相談窓口の設置

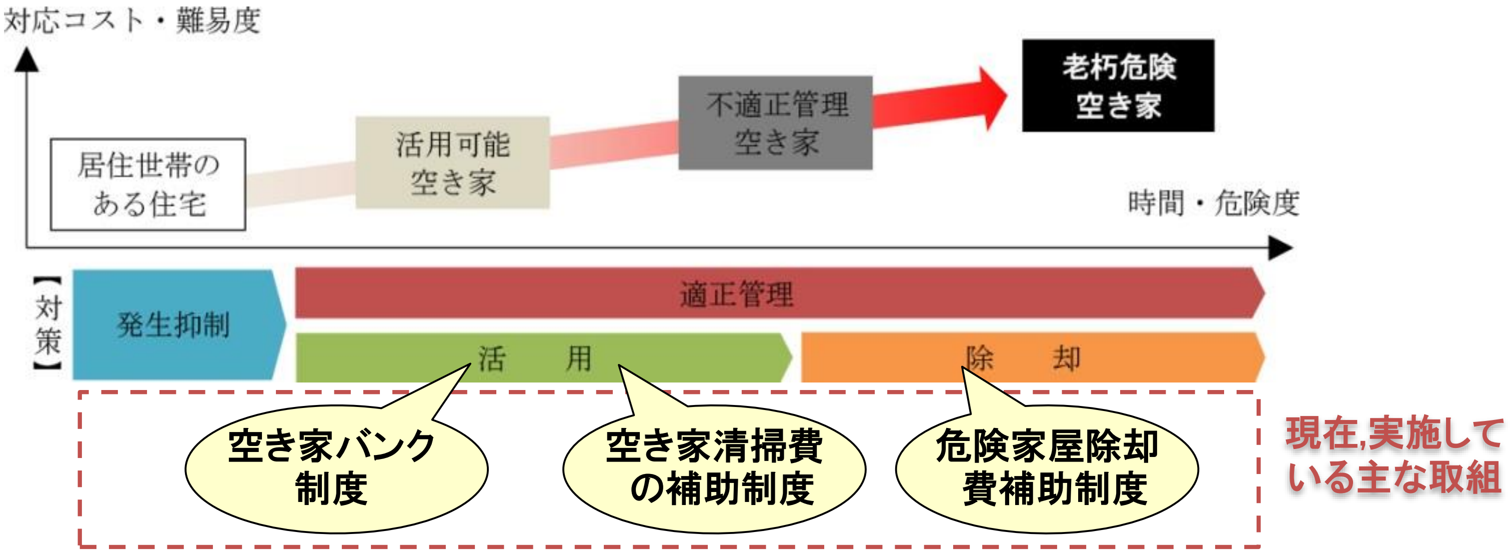
6. 平成28年度の取組（2）空家等対策計画の策定

主な検討事項（案）

① 問題が深刻化する前の対応策（適正管理,活用）の検討

・空き家は,放置され老朽化が進むほど,除却に要するコストや所有者の探索の手間がかかり,問題解決に向けた難易度が高くなる。

・空き家バンクなど既存の取組や所有者の意向等を踏まえ,**問題が深刻化する前の対策（空き家の適正管理,活用など）の充実**等を検討する。



② 特定空家等に関する事項の検討

・特定空家等であることを判断する際の基本的な考え方について検討する。

6. 平成28年度の取組（2）空家等対策計画の策定

江田島市

主な検討事項（案）

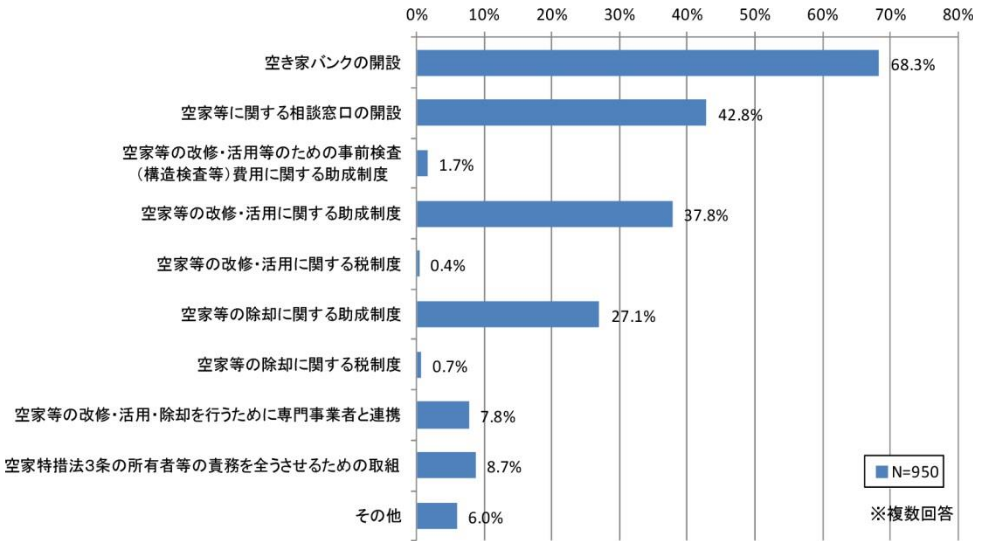
※具体的な事例を収集中であり,今後,江田島市での活用が考えられる取組について検討する。

■ 各区分に応じた対策の一覧（適正管理,活用）

区分	対策	備考
適正管理	様々な手法による意識啓発	・空き家の適正管理に関するシンポジウム・説明会
	空き家の把握,所有者の特定	・所有者アンケートを含めた空き家実態調査
		・税務担当と連携した固定資産税情報等の内部利用
活用	活用可能空き家の掘り起し	・所有者アンケートを含めた空き家実態調査〔再掲〕
		・税務担当と連携した固定資産税納税通知書の活用
	空き家バンクの充実	・補助事業等による空き家バンクへの登録促進
	自治会・ＮＰＯなど地域の民間団体等との連携	・地域の実情等に応じた連携方法を検討
	空き家の購入・リフォーム等に対する助成	・地域の実情等に応じた助成制度を検討
	交流施設・体験宿泊施設等の整備	・地域の実情等に応じた施設整備を検討
		・認可地縁団体による施設の維持管理を検討
	仏壇の保管等に関する過疎債の充当	・仏壇・家財道具等の保管手法と過疎債充当の検討

出所：広島県空き家対策対応指針（平成27年２月,広島県空き家対策推進協議会）
※一部編集

■ 市区町村における空家等に関する情報提供や活用に向けた具体的な取組状況



出所：空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況調査概要（国土交通省）
注　：平成27年10月現在

参考1. 国の指針 (1) 基本的な指針

江田島市

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【概要】

「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)」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景
(1)空家等の現状
(2)空家等対策の基本的な考え方
①基本的な考え方
・所有者等に第一義的な管理責任
・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
②市町村の役割
・空家等対策の体制整備
・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
③都道府県の役割
・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
④国の役割
・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

2 実施体制の整備
(1)市町村内の関係部局による連携体制
(2)協議会の組織
(3)空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3 空家等の実態把握
(1)市町村内の空家等の所在等の把握
(2)空家等の所有者等の特定及び意向の把握
(3)空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
・固定資産税情報の内部利用 等

4 空家等に関するデータベースの整備等

5 空家等対策計画の作成

6 空家等及びその跡地の活用の促進

7 特定空家等に対する措置の促進
・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
(1)財政上の措置
(2)税制上の措置
・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

2 空家等対策計画に定める事項
(1)空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
(2)計画期間
・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
(3)空家等の調査に関する事項
・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
(4)所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
(5)空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
(6)特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
(7)住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
(8)空家等に関する対策の実施体制に関する事項
・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
(9)その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

3 空家等対策計画の公表等

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

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2 空家等に対する他法令による諸規制等

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

基本的な指針の概要(国土交通省)

参考1. 国の指針 （2）特定空家等に関するガイドライン

江田島市

「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）【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体の事案に対する措置の検討
（1）「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
（2）行政関与の要否の判断
（3）他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。
（1）「特定空家等」の判断の参考となる基準
・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
（2）周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
（3）悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
（1）立入調査
・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
（2）データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
（3）特定空家等に関係する権利者との調整
・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
（1）特定空家等の所有者等への告知
（2）措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告
（1）勧告の実施
・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
・勧告は書面で行う。
・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
（2）関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令
（1）所有者等への事前の通知
（2）所有者等による公開による意見聴取の請求
（3）公開による意見の聴取
（4）命令の実施
・命令は書面で行う。
（5）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る公示
6. 特定空家等に係る代執行
（1）実体的要件の明確化
（2）手続的要件
（3）非常の場合又は危険切迫の場合
（4）執行責任者の証票の携帯及び呈示
（5）代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
（6）費用の徴収
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合
（1）「過失がなくて」「確知することができない」場合
・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
（2）事前の公告
（3）代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
（4）費用の徴収
・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。
8. 必要な措置が講じられた場合の対応
・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

特定空家等に関するガイドライン（国土交通省）

参考2. 国の関連施策 （1）空き家再生等推進事業

空き家再生等推進事業【除却事業タイプ】（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

社会資本整備総合交付金
及び防災・安全交付金の内数

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う。

対象地域

- 空家等対策計画※1に定められた空家等に関する対策の対象地区
- 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な除却を推進すべき区域として地域住宅計画※2又は都市再生整備計画※3に定められた区域
- 居住誘導区域※4を定めた場合はその区域外で空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している区域

対象施設

- 不良住宅
  ・住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの
  （空き家かどうかにかかわらず対象）
- 空き家住宅
  ・跡地が地域活性化のために供されるもの
- 空き建築物
  ・跡地が地域活性化のために供されるもの

※1 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画
※2 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画
※3 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画
※4 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域

【福井県越前町】 老朽化した空き家住宅を除却し、ポケットパークとして活用

助成対象費用

- 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却等に要する費用
  （「除却工事費」＋「除却により通常生ずる損失の補償費」）※5×8/10

※5 除却工事費については、除却工事費の1㎡当たりの額（一定の単価の上限あり）に、不良住宅又は空き家住宅の延べ面積を乗じて得た額を限度とする。
（注）空き家住宅及び空き建築物に係るものについては、空家等対策計画に基づいて行われる場合に限る。ただし、平成27年度から3年間の経過措置期間を設ける。

- 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の所有者の特定に要する費用
  所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等
- 空家等対策計画の策定等に必要な空き家住宅等の実態把握に要する費用

事業主体	地方公共団体		民間（例）※6	
負担割合（除却等に要する費用は□が交付対象限度額）	国費	2/5	国費	2/5
	地方公共団体	2/5	地方公共団体	2/5
	地方公共団体	1/5	民間	1/5

※6 国費は、地方公共団体補助の1/2

空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報（国土交通省）

参考2. 国の関連施策（1）空き家再生等推進事業

空き家再生等推進事業【活用事業タイプ】（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

社会資本整備総合交付金及び防災・安全交付金の内数

居住環境の整備改善を図るため、空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。

対象地域

- 空家等対策計画※1に定められた空家等に関する対策の対象地区
- 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している一因となっている産炭等地域又は過疎地域
- 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な活用を推進すべき区域として地域住宅計画※2又は都市再生整備計画※3に定められた区域（居住誘導区域※4を定めた場合はその区域内に限る。）

※1　空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画
※2　地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画
※3　都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画
※4　都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域

対象施設

- 本事業を実施しようとする際に使用されておらず、かつ、今後も従来の用途に供される見込みのない空き家住宅又は空き建築物

※ 民間企業等又は個人に補助する場合は、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるものに限る

事業内容

- 空き家住宅及び空き建築物を、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用途に供するため、当該住宅等の取得（用地費を除く。）、移転、増築、改築等を行う

【奈良県五條市】
町家を滞在体験施設として活用

【広島県庄原市】
長屋住宅を交流・展示施設として活用

助成対象費用

- 空き家住宅・空き建築物の改修等に要する費用
  空き家住宅等を滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用に供するため行う住宅等の取得（用地費を除く。）、移転、増築、改築等
- 空き家住宅・空き建築物の所有者の特定に要する費用
  所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等
- 空家等対策計画の策定等に必要な空き家住宅等の実態把握に要する費用

事業主体	地方公共団体		民間（例）※5※6	
負担割合（□が交付対象限度額）	国費	1/2	国費	1/3
			地方公共団体	1/3
	地方公共団体	1/2	民間	1/3

※5　要する費用に2/3を乗じた額と地方公共団体が交付する補助金の額のうちいずれか少ない額
※6　国費は、地方公共団体補助の1/2

空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報（国土交通省）

参考2. 国の関連施策 （2）空き家対策総合支援事業

江田島市

空き家対策総合支援事業

平成28年度予算：20億円（皆増）

空家等対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行うため、社会資本整備総合交付金とは別枠で措置

補助対象市区町村

①空家対策特別措置法に基づく「空家等対策計画」を策定している
②空家対策特別措置法に基づく「協議会」を設置するなど、地域の民間事業者等との連携体制がある

など

補助対象事業

【上記計画に基づく事業】
・空き家の活用
（例：空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用）
・空き家の除却
（例：ポケットパークとして利用するための空き家の解体）
・関連する事業
（例：空き室を低所得者向けの住宅に活用、周辺建物の外観整備）

など

事業主体

市区町村　等

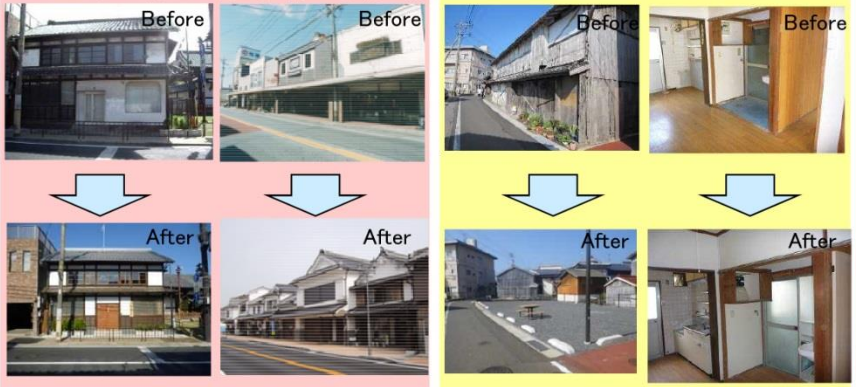
補助率

1／2　等

事業活用イメージ

市町村による「空家等対策計画」に基づく事業を支援

空き家の活用　周辺建物の外観整備　空き家の除却　空き室の活用



空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用し、その周辺建物の外観を整備

居住環境の整備改善のため、空き家を除却、空き室を低所得者向けの住宅に活用

法定の「協議会」など民間事業者等と連携

空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報（国土交通省）

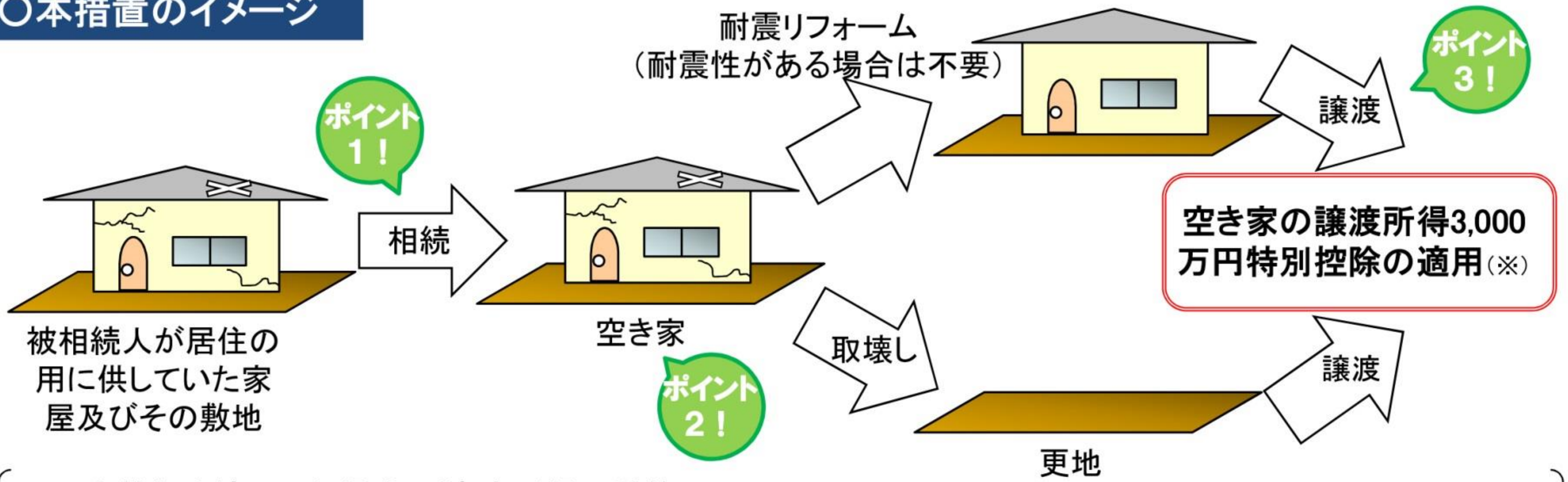
参考2. 国の関連施策 （3）空き家の譲渡所得の特別控除

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）について

1. 制度の概要

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

○本措置のイメージ



（※）本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得 ＝ 譲渡価額 － 取得費（譲渡価額×5％（※））－ 譲渡費用（除却費用等） － **特別控除3,000万円**

※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5％で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

＜前提条件＞
- ・昭和55年建築
- ・被相続人が20年間所有
- ・除却費200万円
- ・取得価額不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額 ： **0円**

（ 500万円 － 500万円 × 5％ － 200万円 **－ 3,000万円** ） × 20％ ＝ 0円

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額 ： **55万円**

（ 500万円 － 500万円 × 5％ － 200万円 ） × 20％ ＝ 55万円

1

空き家の発生を抑制するための特例措置（国土交通省）

参考2. 国の関連施策（4）固定資産税等に関する所要の措置

空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置（固定資産税等）

空家の全国的な増加が懸念される中、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空家対策を支援する観点から、空家の存する敷地に係る固定資産税等について必要な措置を講ずる。

概要

「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）の規定に基づき、市町村長が特定空家等(注)の所有者等に対して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した場合は、当該特定空家等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とする。

（注）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な状態にある空家等

施策の背景

○ 空家の総数（H25年10月1日時点で820万戸）は増加し続けており、今後とも、人口減少により全国的な空家の増加が懸念される状況。

○ 特に、管理が不十分になった空家は、火災の発生や建物の倒壊、衛生面や景観面での悪化等多岐にわたる問題を発生させることから、空家対策の重要性が高まっている。
（地方公共団体においても、空家の適正管理等に関する条例が401件（H26.10時点）施行されている。）

○ このような適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対策として、固定資産税等の特例措置（人の居住の用に供する家屋の敷地に適用される住宅用地特例）を解除すべきとの指摘がある。

○ また、前臨時国会において「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」との規定を含む「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立したところ。

○ 以上を踏まえ、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空家対策を支援する観点から、固定資産税等の住宅用地特例に係る上述の措置を講ずることが必要。

（※現行の住宅用地特例）

	小規模住宅用地（200㎡以下の部分）	一般住宅用地（200㎡を超える部分）
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

【種類別の空家数の推移】

【出典】：住宅・土地統計調査（総務省）

（参考）空家の種類
・二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）
・賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず，賃貸又は売却のために空家になっている住宅
・その他の住宅：上記の他に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

【管理が不十分な空家のイメージ】

長期間人が住んでいない空家

窓が割れ、放置されている空家

土地に係る固定資産税等に関する所要の措置（国土交通省）