

# 小川町空家等対策計画 (案)



令和8年2月

小川町

# 目次

第1章 計画の概要	
第1節 計画策定の目的	1
第2節 計画の位置付け	1
第3節 計画期間	1
第4節 対象区域	2
第5節 対象とする空き家等の種類	2
第2章 空き家等の現状と課題	
第1節 全国、埼玉県及び小川町の空き家の現状	3
第2節 小川町の人口及び世帯数の推移	4
第3節 小川町の建築時期別住宅数の推移	5
第4節 小川町の持ち家数の推移	6
第5節 小川町の住宅数の状況	7
第6節 空き家等に関する相談・苦情件数の推移	8
第7節 空き家等実態調査	9
第8節 町のこれまでの取組	21
第9節 空き家等対策を進める上での課題	22
第3章 空き家等対策の基本方針	23
第4章 空き家等対策の具体的な施策	
第1節 発生の予防	24
第2節 適切な管理の促進	26
第3節 流通・利活用の促進	29
第4節 除却・跡地利用の促進	31
第5章 特定空家等に対する措置等	32
第6章 空き家等対策の実施体制等	
第1節 空き家等対策の実施体制	35
第2節 その他空き家等対策の実施に関する事項	37
○資料編	38

## 第1章 計画の概要

---

### 第1節 計画策定の目的

近年、人口減少や建物の老朽化、過疎化等により空き家等が増加しており、管理されていない空き家等は防犯、防災、衛生、景観等に重大な影響を及ぼし社会問題となっています。

そこで、国は「空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を制定して、国による基本方針の策定・市町村による空き家等対策計画の策定等、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することとしています。

当町においても、計画的に空き家等対策を行い町民の生活環境の保全を図るとともに地域の活性化の推進を目的として平成28年度に小川町空き家等対策計画を策定しましたが、計画期間の終了に伴い、新たに小川町空き家等対策計画（以下「本計画」という。）を策定します。

※ 本計画では、基本的に「空き家」という表現を用いていますが、法に規定される用語や既存事業名等に使用されているものについては、「空家」と記載しています。

### 第2節 計画の位置付け

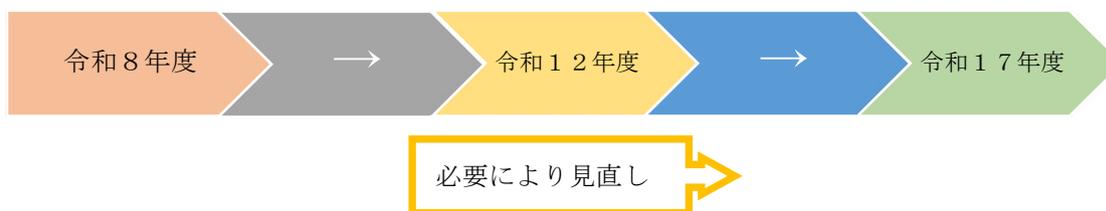
本計画は、法第7条に規定する計画として、国が定めた「空き等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下「基本的な指針」という。）に即して策定したもので、本町の総合的な空き家等対策の方向性を示すものです。

なお、本計画の推進に当たっては、本町の最上位計画である「第6次小川町総合振興計画」や関連する計画等との整合・連携を図っていきます。

### 第3節 計画期間

本計画の期間は、令和8年度から令和17年度までの10年間とします。

ただし、社会情勢等の変化により計画の見直しの必要性が高まった場合には、適宜見直しを行うこととします。



## 第4節 対象区域

本町の空き家等は町内全域に存在していることから、前計画と同様に、対象区域は町内全域とします。

## 第5節 対象とする空き家等の種類

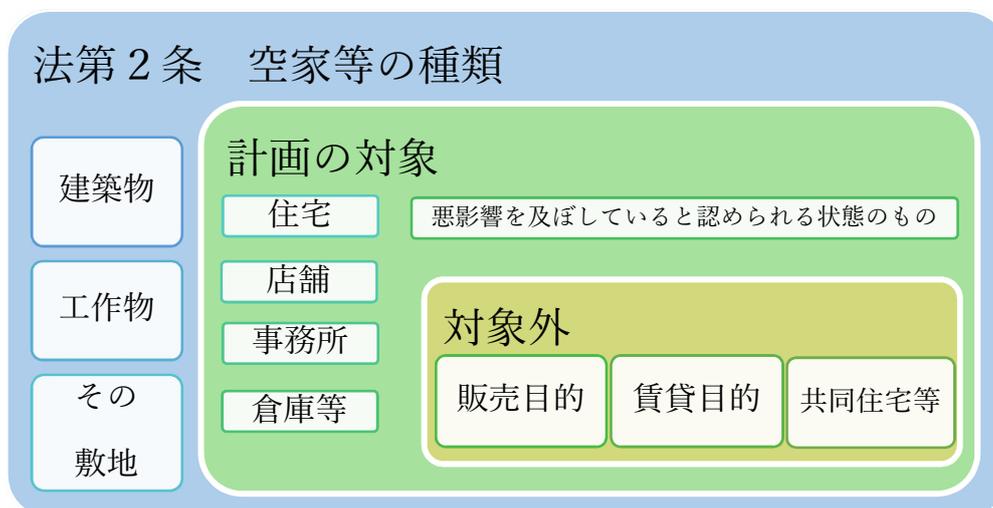
本計画において対策の対象とする空き家等の種類は、法第2条第1項で規定される「空家等」とします。

したがって、対象とする空き家等は住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれることになります。

また、共同住宅等の建築物の一部において、居住その他の使用がされていないことが常態であるものについては空き家等に含みません。

ただし、空き家等のうち、「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」ものについては、原則対象から除外するものとしますが、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしていると認められる状態のものについては、本計画の対策が必要な空き家等とします。

また、対策に取り組む際の優先順位については、悪影響が及んでいる状況（危険度）を判断し対応します。基本的には、法第2条第2項で規定される「特定空家等」への対応を優先しますが、地域の要望などにより適宜対応していきます。



## 第2章 空き家等の現状と課題

### 第1節 全国、埼玉県及び小川町の空き家の現状

総務省統計局が実施する住宅・土地統計調査によると、全国の空き家数は令和5年には約900万1,600戸、空き家率（住宅数に占める空き家数の割合）は約13.8%となっており、増加傾向が続いています。

埼玉県の空き家数の推移を見ると、平成25年までは増加傾向が続いていましたが、令和5年には空き家数は33万400戸、空き家率は約9.3%となり、空き家数、空き家率ともに微減しました。

小川町の空き家数の推移を見ると、年度によりばらつきがあるものの、令和5年には空き家数は1,950戸、空き家率は約14.4%となり、全国、埼玉県の空き家率を上回っています。

#### 【住宅数の推移】

(単位：戸)

	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	令和5年
全国	50,246,000	53,891,000	57,586,000	60,628,600	62,407,400	65,046,700
埼玉県	2,595,300	2,826,600	3,029,000	3,266,300	3,384,700	3,555,100
小川町	13,440	12,730	14,140	13,180	13,420	13,540

#### 【空き家数の推移】

(単位：戸)

	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	令和5年
全国	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600	9,001,600
(空き家率)	(11.5%)	(12.2%)	(13.1%)	(13.5%)	(13.6%)	(13.8%)
埼玉県	257,400	273,100	322,600	355,000	346,200	330,400
(空き家率)	(9.9%)	(9.7%)	(10.7%)	(10.9%)	(10.2%)	(9.3%)
小川町	1,590	1,300	1,870	1,590	1,600	1,950
(空き家率)	(11.8%)	(10.2%)	(13.2%)	(12.1%)	(11.9%)	(14.4%)

※住宅・土地統計調査は総務省統計局が5年ごとに実施する抽出調査で、調査結果は推計値となります。

※法における空家等は建築物内の全ての住戸・店舗等が空室となっているものとされ、共同住宅や長屋等で一部住戸のみが空室となっているものは基本的に含みませんが、住宅・土地統計調査ではこれを含みます。

## 第2節 小川町の人口及び世帯数の推移

### 1 人口の推移

国勢調査の結果及び小川町住民基本台帳によると、平成12年の本町の人口総数は37,301人で、そのうち65歳以上の人口割合は17.1%、令和7年の人口総数は27,160人で、そのうち65歳以上の人口割合は43.2%となっています。

平成12年から令和2年までの20年間に、人口総数は10,141人減少するなど減少傾向が続いています。また、65歳以上の割合が一貫して増加傾向にあります。

(単位：人)

		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	令和7年
人口(人)		37,301	35,401	32,913	31,178	28,524	27,160
65歳以上	(人)	6,396	7,207	8,221	9,908	11,093	11,743
	(%)	17.1	20.4	25.0	31.8	38.9	43.2

※実績値(令和2年まで)：国勢調査(総務省統計局)

※令和7年人口：小川町住民基本台帳(令和7年8月1日)

### 2 世帯数の推移

高齢単身世帯数及び高齢夫婦世帯数は増加傾向にあり、平成12年から令和7年までの間に高齢単身世帯数は約5.1倍に、高齢夫婦世帯数は約2.9倍に増加しています。

令和7年の一般世帯数のうち高齢単身世帯数の割合は約21.4%、高齢夫婦世帯数は約19.3%となり、高齢者のみで構成されている世帯数は、一般世帯数の約40.7%となっています。

(単位：世帯)

		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	令和7年
一般世帯数		11,546	11,711	11,645	12,007	11,759	13,120
うち高齢単身世帯数	(割合)	548 (4.7%)	715 (6.1%)	965 (8.3%)	1,346 (11.2%)	1,646 (14.0%)	2,809 (21.4%)
	うち高齢夫婦世帯数	880 (7.6%)	1,141 (9.7%)	1,416 (12.2%)	1,901 (15.8%)	2,224 (18.9%)	2,534 (19.3%)

※実績値(令和2年まで)：国勢調査(総務省統計局)

※令和7年世帯数：小川町住民基本台帳(令和7年8月1日)

※国勢調査における世帯区分の定義は次のとおりです。

- ・「高齢単身世帯」・・・65歳以上の方一人のみの一般世帯
- ・「高齢夫婦世帯」・・・夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組の一般世帯

### 第3節 小川町の建築時期別住宅数の推移

令和5年住宅・土地統計調査によると、昭和56年の建築基準法の改正による新耐震基準より前に建築され居住している住宅は全体の21.7%（2,520戸）を占めています。

本町における住宅建築数は、平成3年以降減少しています。

(単位：戸)

建築年	専用住宅	店舗その他の併用住宅	総数
昭和45年以前	1,030	0	1,030
昭和46年～昭和55年	1,470	30	1,490
昭和56年～平成2年	3,460	60	3,520
平成3年～平成12年	2,440	10	2,460
平成13年～平成22年	1,560	10	1,580
平成23年～令和2年	870	30	910
令和3年～令和5年	150	0	150
計	11,420	170	11,590

(出典：令和5年住宅・土地統計調査)

※統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。



#### 第4節 小川町の持ち家数の推移

令和5年住宅・土地統計調査によると、持ち家数は、平成2年までは増加していましたが、平成3年以降は減少しました。

昭和56年から平成12年まで新築住宅購入が多く、東小川団地、みどりが丘団地が影響しています。平成23年以降は新築、建替え数が多いことが特徴です。

(単位：戸)

建築年	新築住宅購入	中古住宅購入	新築	建替え	相続・贈与で取得	その他	総数
昭和45年以前	50	20	90	140	340	140	780
昭和46年～昭和55年	160	30	350	210	460	150	1,370
昭和56年～平成2年	930	630	630	350	180	120	2,850
平成3年～平成12年	930	280	220	640	140	50	2,410
平成13年～平成22年	360	70	480	430	0	0	1,350
平成23年～令和2年	60	20	350	260	30	20	740
令和3年～令和5年	20	0	50	40	20	0	130
計	2,510	1,050	2,170	2,070	1,170	480	9,630

(出典：令和5年住宅・土地統計調査)

※統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

※住宅・土地統計調査における各取得方法の定義は次のとおりです。

- ・「新築住宅購入」…新築の建売住宅又は分譲住宅を購入した場合
- ・「新築」…新しく住宅を建てた場合または以前にあった住宅以外の建物等を壊して、そこに新しい住宅を建てた場合
- ・「建替え」…以前にあった住宅を壊して、そこに新しい住宅を建てた場合

## 第5節 小川町の住宅数の状況

令和7年1月時点で、町内には14,705戸の住宅があり、前計画を策定した平成28年度時点と比較すると、町内全域において大きな増減はありませんでした。

平成28年度と令和7年度の大字別の住宅数の比較は下欄のとおりです。

大字	H28 住宅数 (戸)	R7 住宅数 (戸)	割合 (%)	大字	H28 住宅数 (戸)	R7 住宅数 (戸)	割合 (%)
小川	1,623	1,617	99.63	上横田	320	317	99.06
大塚	1,826	1,823	99.84	下横田	166	169	101.81
下里	456	448	98.25	中爪	361	361	100.00
角山	793	805	101.51	奈良梨	181	184	101.66
小川地区計	4,698	4,693	99.89	能増	156	158	101.28
腰越	1,310	1,302	99.39	高見	120	123	102.50
青山	1,277	1,268	99.30	高谷	561	553	98.57
下古寺	50	50	100.00	伊勢根	40	40	100.00
上古寺	163	161	98.77	西古里	45	43	95.56
増尾	453	439	96.91	鷹巣	5	5	100.00
飯田	304	305	100.33	八和田地区計	1,955	1,953	99.90
大河地区計	3,557	3,525	99.10	東小川	1,444	1,443	99.93
原川	177	179	101.13	みどりが丘	1,435	1,435	100.00
笠原	134	135	100.75	ひばり台	3	1	33.33
靱負	334	333	99.70				
木部	362	359	99.17				
勝呂	549	549	100.00				
木呂子	101	100	99.01				
竹沢地区計	1,657	1,655	99.88	総合計	14,749	14,705	99.70

## 第6節 空き家等に関する相談・苦情件数の推移

平成28年度以降、本町に寄せられた相談・苦情件数は年々増加傾向にありましたが、令和3年度は一時的に減少しました。近年は相談・苦情件数が多い状態が続いています。内訳でみると、草木の繁茂等、環境に関する相談・苦情件数が全体の約50%を占める状況が続いています。

(単位：件)

年度	件数	内訳			
		防犯	環境	建築	その他
平成28年度	32	0	2	1	29
平成29年度	42	1	33	3	5
平成30年度	38	0	20	1	17
令和元年度	49	0	25	4	20
令和2年度	58	0	23	4	31
令和3年度	32	0	21	2	9
令和4年度	72	0	36	9	27
令和5年度	86	0	44	5	37
令和6年度	72	1	39	2	30
令和7年度	47	0	22	3	22
計	528	2	265	34	227

※「防犯」とは、無施錠・ガラス割れ等、防犯に関する事

※「環境」とは、草木繁茂・小動物の発生等、環境に関する事

※「建築」とは、家屋、屋根、塀等の破損等、建築に関する事

※「その他」とは、空き家バンク、売却処分、業者紹介、相続等に関する事

※令和7年度件数：令和7年9月30日

## 第7節 空き家等実態調査

### 1 調査の概要

本町では、本計画を策定するにあたり、空き家等の所在やその状態等を把握するため、令和5、6、7年度に実態調査を実施しました。

調査対象は、主に戸建て住宅と店舗併用住宅とし、机上調査、現地調査での外観目視調査を行い、空き家所有者を特定し、その空き家所有者に対して意向調査を行いました。

調査対象区域	町内全域
調査期間	令和5年5月から令和7年11月まで
調査対象	戸建住宅、店舗併用住宅、その他の建物
調査方法	外観目視調査
調査手順	机上調査→現地調査→所有者等調査→意向調査

### 2 机上調査

住宅所有者の居住地が町外、上水道の閉栓（5年間以上）情報、自治会への聞き取りを基に、机上にて調査箇所を精査し、現地調査の対象を抽出しました。

#### ○現地調査対象

対象抽出元	箇所数
所有者が町外居住	1,363
上水道の閉栓情報	981
自治会への聞き取り（東小川、みどりが丘地区）	153
抽出箇所合計	2,497
調査対象箇所	2,193

※「調査対象箇所」は、重複した場合は1箇所として計上しています。

### 3 現地調査

公道等からの外観目視により、表札、郵便受け、電気メーター、草木の繁茂状況等を確認し、空き家等に該当するかを調査しました。

現地調査の結果、抽出した2,193戸の住宅のうち、760戸について空き家等として判定しました。

#### ○大字別調査結果

現地調査で判定した空き家等を大字別にみると、町内全域に分布しており、郊外区域において調査対象住宅数に占める空き家等の割合が高くなっています。

(単位：戸)

大字	空き家数	住宅数	割合 (%)	大字	空き家数	住宅数	割合 (%)
小川	63	320	19.69	上横田	24	43	55.81
大塚	88	450	19.56	下横田	6	11	54.55
下里	14	57	24.56	中爪	25	52	48.08
角山	46	138	33.33	奈良梨	8	16	50.00
小川地区計	211	965	21.87	能増	7	12	58.33
腰越	66	164	40.24	高見	2	11	18.18
青山	61	161	37.89	高谷	29	59	49.15
下古寺	4	13	30.77	伊勢根	0	1	0.00
上古寺	9	17	52.94	西古里	4	6	66.67
増尾	29	68	42.65	鷹巣	0	0	0.00
飯田	20	50	40.00	八和田地区計	105	211	49.76
大河地区計	189	473	39.96	東小川	103	216	47.69
原川	3	9	33.33	みどりが丘	62	130	47.69
笠原	4	9	44.44	ひばり台	0	0	0.00
靱負	19	47	40.43				
木部	22	50	44.00				
勝呂	34	70	48.57				
木呂子	8	13	61.54				
竹沢地区計	90	198	45.45	総合計	760	2,193	34.66

### ○管理されていない空き家等の数

空き家等数760戸のうち、現地調査時において管理されていない空き家等は177戸で、全体の約23.3%でした。

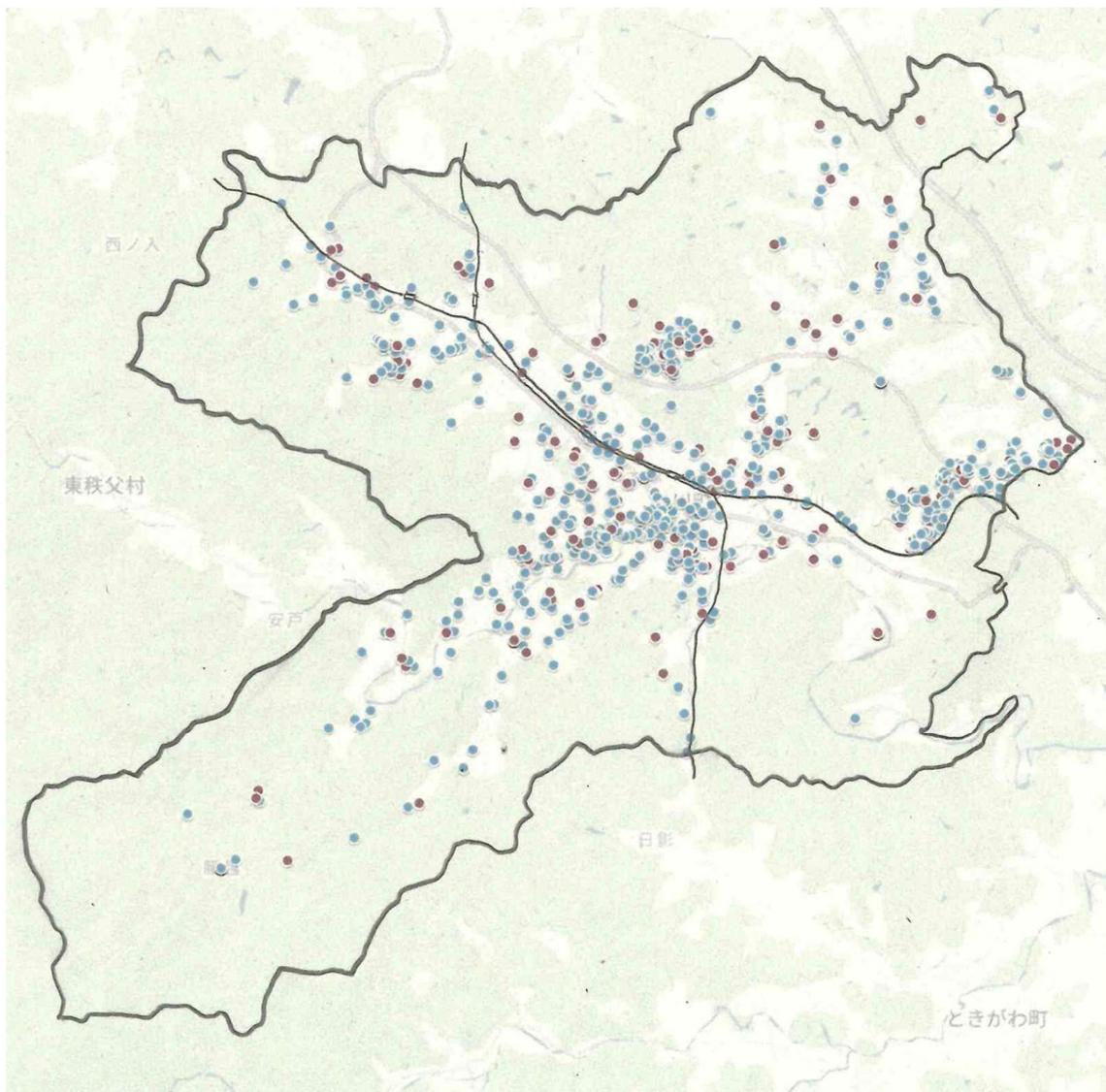
### ○大字別調査結果一覧(管理されていない空き家等)

地区別にみると、小川、大河、竹沢地区の管理されていない空き家等の割合は同程度に分布しており、八和田地区の割合は若干他地区より高くなっておりました。東小川、みどりが丘地区は他地区より低くなっておりませんが、町内全域において管理されていない空き家等が分布していることが判明しました。

(単位：戸)

大字	空き家数	管理されていない 空き家数	割合 (%)	大字	空き家数	管理されていない 空き家数	割合 (%)
小川	63	14	22.22	上横田	24	6	25.00
大塚	88	19	21.59	下横田	6	3	50.00
下里	14	5	35.71	中爪	25	7	28.00
角山	46	10	21.74	奈良梨	8	3	37.50
小川地区計	211	48	22.75	能増	7	3	42.86
腰越	66	14	21.21	高見	2	1	50.00
青山	61	18	29.51	高谷	29	9	31.03
下古寺	4	2	50.00	伊勢根	0	0	0.00
上古寺	9	1	11.11	西古里	4	3	75.00
増尾	29	4	13.79	鷹巣	0	0	0.00
飯田	20	9	45.00	八和田地区計	105	35	33.33
大河地区計	189	48	25.40	東小川	103	12	11.65
原川	3	0	0.00	みどりが丘	62	12	19.35
笠原	4	2	50.00	ひばり台	0	0	0.00
靱負	19	5	26.32				
木部	22	4	18.18				
勝呂	34	49	26.47				
木呂子	8	92	25.00				
竹沢地区計	90	22	24.44	総合計	760	177	23.29

○空き家分布図



状況

- 管理されていない空き家
- 管理されている空き家

#### 4 所有者等調査

現地調査で空き家等と判定した760戸について、固定資産税課税情報から所有者等の住所・氏名又は名称の調査を実施しました。

調査の結果、特定することのできた所有者等の住所を都道府県別でみると、埼玉県が528件、東京都が145件、神奈川県が32件となっています。

また、埼玉県内をみると、小川町が213件、川越市が32件、東松山市が30件となっています。

所有者等の住所（上位10位）

	都道府県	件数		埼玉県内	件数
1	埼玉県	528	1	小川町	213
2	東京都	145	2	川越市	32
3	神奈川県	32	3	東松山市	30
4	群馬県	9	4	坂戸市	22
5	千葉県	7	5	熊谷市	19
6	栃木県	7	6	滑川町	18
7	茨城県	6	7	さいたま市	17
8	福島県	4	8	嵐山町	15
9	静岡県	3	9	寄居町	13
10	長野県ほか3府県	2	10	ときがわ町	12



## 5 意向調査

所有者等調査で特定することのできた所有者等に対して、所有する空き家等について、空き家等になった経緯や維持管理・今後の活用等についての郵送によるアンケート調査を実施しました。

### ○意向調査の概要

調査地区	調査時期	調査件数	回答件数	回答率 (%)
小川地区	令和7年 3月	181	71	39.2
大河地区	令和7年11月	175	69	39.4
竹沢地区	令和7年11月	83	34	41.0
八和田地区	令和7年11月	90	32	35.6
東小川地区	令和6年 2月	95	40	42.1
みどりが丘地区	令和5年 8月	58	22	37.9
総合計	—	682	268	39.3

※所有者不存在の空き家等、法人所有の空き家等は意向調査の対象から除外しました。

### (1) 調査項目

「空き家の利活用に関するアンケート調査票」により、建物の利用状況、維持管理、今後の活用、町の取組等の項目に分け、調査を実施しました。

	主な設問事項
	調査対象の建物は空き家ですか。(令和6年度・令和7年度のみ調査)
問1	空き家の所有期間は何年ですか。
問2	空き家の維持管理はどれくらいの頻度で行っていますか。
問3	空き家の利活用について、どのような予定がありますか。
問4	空き家の利活用について、何か問題や悩みがありますか。
問5	空き家を売却する予定はありますか。
問6	空き家を売却する場合、どのような理由がありますか。
問7	空き家の売却について、何か問題や悩みがありますか。
問8	空き家バンクでは、空き家の賃貸及び売却をお手伝いできますが、ご興味はありますか。

## (2) 調査結果

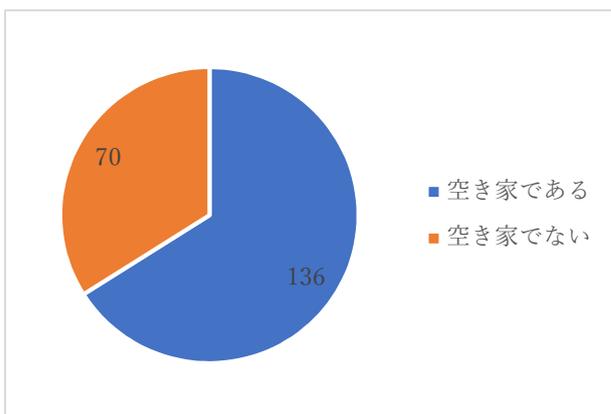
発送したアンケート調査票 682 件について、回収された調査票は 268 件となり、約 39% の回答がありました。

主な設問の回答は次のとおりです。

### 問 「空き家の該当の有無」

現地調査で空き家とした建物について、空き家かどうかの質問をしました。

回答があった 206 件のうち、「空き家である」が 136 件で約 66% でした。



※令和 6 年度・令和 7 年度のみ質問のため、回答総数とは一致しません。

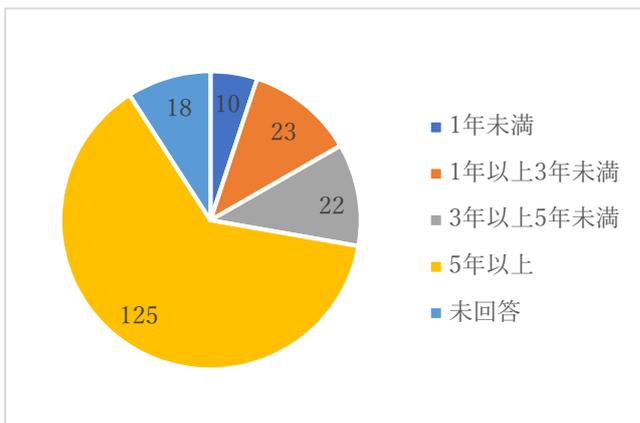
※ここで「空き家でない」と回答された場合は、以降の回答は求めていません。

※「空き家でない」と回答された場合でも、以降の回答があった場合は計上しています。

### 問 1 「空き家の所有期間」

空き家を所有している期間について質問をしました。

回答があった 198 件のうち、「空き家を 5 年以上所有している」が 125 件で約 63% でした。

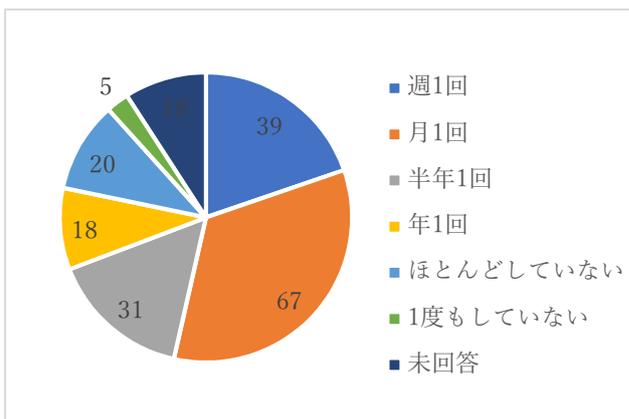


### 問2 「空き家の維持管理頻度」

空き家の維持管理頻度について質問をしました。

回答があった198件のうち、「月に1回」と「週に1回」を合わせると106件で約54%が頻繁に維持管理を行っています。

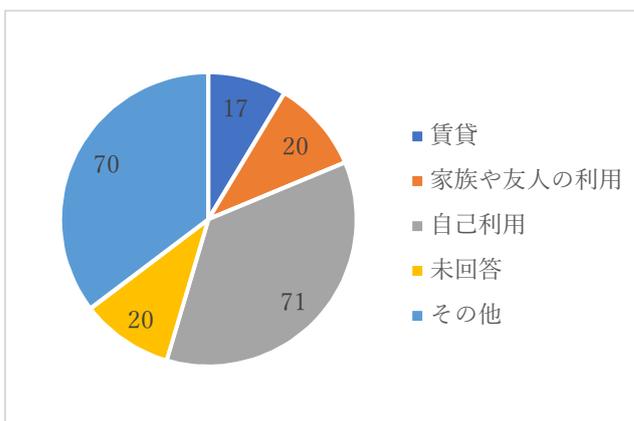
一方で、「ほとんどしていない」と「1度もしていない」を合わせると25件で約13%が維持管理を行っていませんでした。



### 問3 「空き家の利活用予定」

空き家の利活用予定について質問をしました。

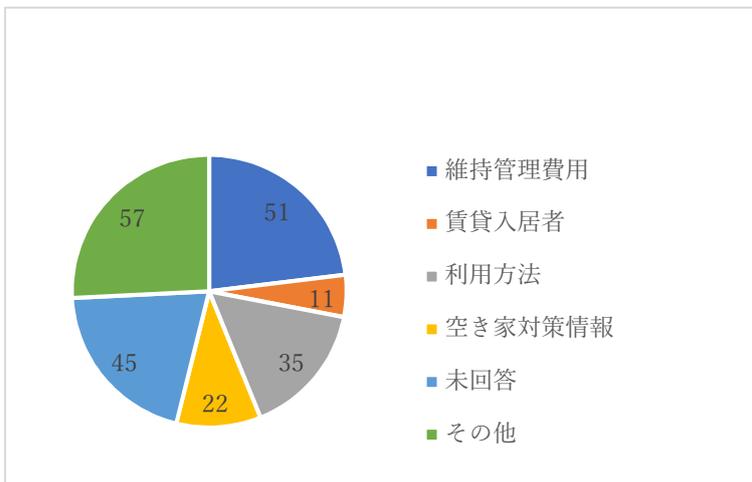
回答があった198件のうち、「賃貸」や「自己利用」、「家族や友人の利用」が108件で約55%ありました。



#### 問4 「空き家の利活用の問題や悩み」

空き家の利活用の問題や悩みについて質問をしました。(複数回答可能)

回答があった221件のうち、「維持管理費用に関する問題」が51件で約23%ありました。

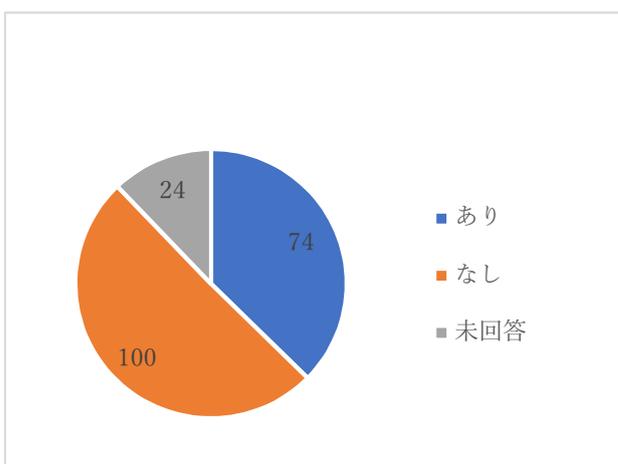


#### 問5 「空き家の売却予定」

空き家の売却予定について質問をしました。

回答があった198件のうち、「あり」が74件で約37%、「なし」が100件で約51%ありました。

維持管理費用の問題があるにもかかわらず売却予定はないものが一定数いるものと思われます。

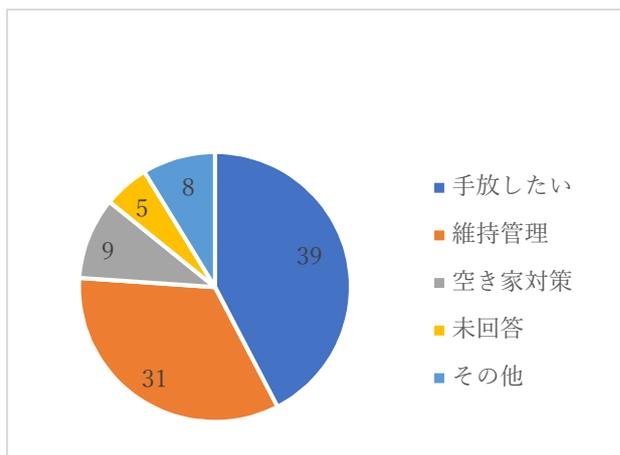


### 問6 「空き家の売却理由」

空き家の売却予定がある方に売却理由について質問をしました。

回答があった92件のうち、「手放したい」という理由が39件で約42%、次いで「維持管理の理由」が31件で約34%となりました。

「空き家対策」も9件で約10%で、空き家問題解決に協力的な方の存在がうかがえます。

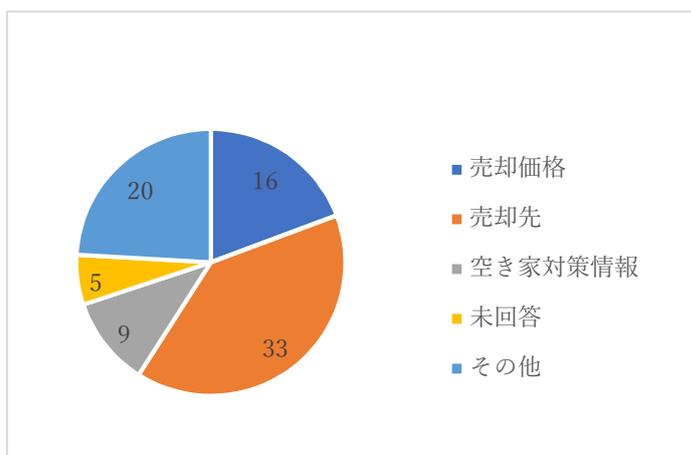


### 問7 「空き家の売却の問題や悩み」

空き家の売却予定がある方に売却の問題や悩みについて質問をしました。(複数回答可能)

回答があった83件のうち、「売却先」が33件で40%と最も多く、次いで「売却価格」が16件で約19%と、売買成立が簡単ではないことがうかがえます。

「その他」への回答も20件で約24%と多く、売却についても問題や悩みが多岐にわたっているものと思われます。

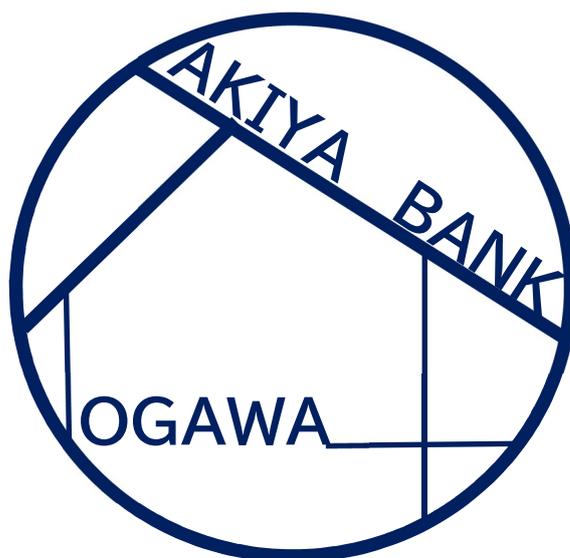
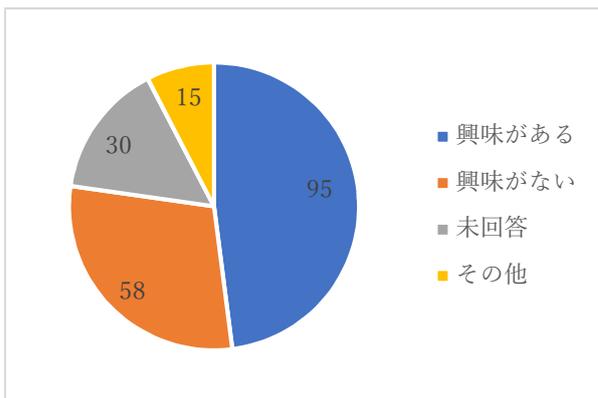


問8 「空き家バンクの興味の有無」

空き家バンクの興味の有無について質問をしました。

回答があった198件のうち、「興味はある」が95件で約48%、「興味がない」が58件で約29%ありました。

「興味がある」と回答のあった95件は問3の「賃貸」の17件と問5の「売却予定あり」の74件の合計を上回っていました。空き家所有者の空き家バンクへの関心の高さがうかがえます。



since 2016

## 6 本調査の結果

### (1) 空き家等の戸数及び評価

今回の実態調査の結果、空き家等として判定されたものは760戸で、前回の調査と比較すると、439戸の増加となりました。前回の調査以降に解消した空き家等が確認された一方で、新たに空き家等として判定されたものもあり、今後も新たな空き家等が継続的に発生していくことが予想されます。

なお、令和5年住宅・土地統計調査による小川町の空き家の総数は1,950戸ですが、これは賃貸及び売却用の住宅、別荘などの二次的の住宅が含まれており、これらを除くと1,330戸となります。

また、本調査の空き家等数(760戸)と住宅・土地統計調査による一戸建ての空き家数(1,330戸)には乖離がありますが、その主たる要因として次のことが考えられます。

○住宅・土地統計調査は、全国から約370万住戸・世帯を抽出して行われた統計調査である一方、本調査は住宅所有者の居住地が町外、上水道の閉栓(5年間以上)情報、自治会への聞き取りを基に、机上にて調査箇所を精査し、現地調査の対象を抽出したものを調査員が全戸現地調査を行ったもので、2つの調査は手法が異なること。

○本調査では、空き家等は基本的な指針に基づき「1年間を通して使用実績がない建築物等」としているが、住宅・土地統計調査は一部区域を抽出した調査結果からの推計であることや、空き家の対象としている「その他の住宅」は「人が住んでいない住宅」とされていることから、住んでいない期間が1年未満の建築物等も含まれていること。

### (2) 空き家率

前回の調査では住宅数14,749件のうち空き家等数321件で、空き家率2.2%でしたが、本調査では、住宅数14,705件のうち空き家等数760件で、空き家率5.2%で、空き家率は3.0%増加しました。

### (3) 管理されていない空き家等の状況

760戸の空き家等のうち、管理されていない空き家等は177戸で、空き家等全体の約23.3%となりました。管理されていない空き家等も管理されている空き家等と概ね比例して町内全体に分布しています。

### (4) 空き家等の所有者の今後についての意向

空き家等の今後について、約37%の所有者が売却などにより現在の状態を解消したいと考えている一方、約51%の所有者が売却予定なしと考えていることが判明しました。

また、売却などの処分や利活用についての方策として、48%の所有者が空き家バンクへの興味があることが判明しました。

## 第8節 町のこれまでの取組

本町では、前計画に掲げた町が実施する対策に基づき、予防対策（現況調査、意識啓発、利活用の支援）、実施対策（改善の指導）を実施してきました。※法に基づく措置（行政代執行）は実績なし。

これまでの取組内容を検証し、今後の空き家等対策に反映させていきます。

### ○前計画(平成28年度～令和7年度)における主な取組

段階	取組
(1) 予防対策	空き家等実態調査
	ホームページによる周知
	パンフレットの窓口配布
	固定資産税納税通知書への啓発チラシ同封
	小川町空き家情報バンクの周知・利用促進
	お試し暮らし体験住宅
	空き家バンク改修補助金
	相続おしかけ講座
	移住サポートセンターとの連携
(2) 実施対策	所有者等への適正管理通知の発送
	所有者等との改善に向けた協議
	老朽空き家除却補助金



【お試し暮らし体験住宅】

## 第9節 空き家等対策を進める上での課題

### 課題1 新たな空き家等の発生による地域への悪影響の抑制

今回の実態調査の結果、前計画期間中にも町内全域において新たな空き家等が発生していたことが判明しました。将来的に人口減少・高齢化が進むことにより、今後も新たな空き家等が発生し続けていくことが危惧されます。

適切な管理が行われなまま放置された空き家等は、防災、防犯、安全、衛生、景観等の面で周辺的生活環境の悪化を招く原因となるとともに、こうした空き家等が増加することで、地域活力の低下につながるおそれがあります。

魅力あるまちづくりを進めていくために、引き続き、既存の空き家等に対する対策を講ずるとともに、新たな空き家等の発生予防についての対策を講じていく必要があります。

### 課題2 所有者等に対する管理意識の啓発、支援と管理不全な空き家等への対応

空き家等は所有者の財産であり、その適切な管理の責務は第一義的に所有者等にありますが、建物が利用されないままとなっている理由や所有者等が抱える課題などがそれぞれに異なることがうかがえます。

空き家等が管理不全な状態とならないよう、引き続き、所有者等の管理意識を高めるとともに、情報提供や相談体制の充実など適切な管理を促すための取組を進めていく必要があります。

既に管理不全な状態となり、周辺的生活環境等に著しく悪影響を及ぼしている空き家等、あるいは将来的にそのような状態となるおそれのある空き家等に対しては、引き続き、所有者等による自主的な解決に向けた取組を進めていくとともに、状況に応じて、法や関係法令に基づく措置を検討する必要があります。

また、管理不全な状態となっている空き家等の中には、所有者が不明・不存在となっているものもあるため、その跡地の在り方も含め、対応を検討していく必要があります。

### 課題3 空き家等の利活用等の促進

実態調査の結果から、不動産市場への流通など、利活用可能な状態にあると思われる空き家等が存在することが確認されました。

空き家等の状態が長期化するほど、建物の老朽化や敷地内の草木の繁茂等により、利活用が困難な状態となります。建物を利用しなくなった場合や、相続等により空き家等を取得した場合において、利活用の検討を促すために、引き続き、空き家バンク制度やマイホーム借上げ制度など、関係事業の周知に努めるとともに、その他利活用に関する各種取組についても推進・検討していく必要があります。

## 第3章 空き家等対策の基本方針

---

本町では、空き家等の適切な管理は所有者等の責務であることを前提とした上で、前計画に基づき各種施策等を展開し、空き家等から生じる周辺的生活環境への悪影響の抑制に努めてきました。

前計画の期間を通じて空き家等の解消に一定の効果が見込まれたことから、引き続き、所有者等による問題の解決を促しつつ、それだけでは解決できない問題についても対応していくため、以下の4つの基本方針に基づき、空き家等対策を推進していきます。

### 方針1 発生の予防

将来的な人口減少や高齢化の進行などに伴い、今後も新たな空き家等の発生が予想されます。空き家等となる前段階から対策を講ずることが重要であるため、空き家等の発生予防に取り組みます。

### 方針2 適切な管理の促進

空き家等の適切な管理については、法第5条に規定されるように、第一義的には所有者等が自ら対応することが前提となることから、管理不全な空き家等の発生を抑制するために、町は、所有者等に対する情報提供や相談体制の充実を図るなど、空き家等の適切な管理の促進に取り組みます。

### 方針3 流通・利活用の促進

不動産市場への流通や利活用が可能と思われる空き家等について、町は、地域の活性化等を図るため、関係団体等と連携し協力を得ながら、所有者等による空き家等の流通や利活用の促進に取り組みます。

### 方針4 除却・跡地利用の促進

老朽化が著しい等の理由により利活用が難しい空き家等については、除却を促進するため、所有者等に対して補助金制度等の情報を提供することで所有者等自らによる空き家等の除却支援に取り組みます。

## 第4章 空き家等対策の具体的な施策

---

### 第1節 発生の予防

今後も、人口減少や高齢化の進行に伴い、町内に新たな空き家等が発生することが予想されます。

周辺の生活環境に悪影響を及ぼすような管理不全な空き家等を増やさないためには、現存する空き家等への対策に加え、新たな空き家等の発生を予防するための対策が必要です。

空き家等となる前段階から、所有者等に建物や敷地等についての将来的な見通しを意識していただくことが重要であることから、町民や現時点では空き家等ではない建物所有者等に対する意識啓発に取り組みます。

#### 施策1 町民・建物所有者等への啓発等

町広報紙、町ホームページ、チラシ、相談会や相続おしかけ講座等を活用し、空き家等に関する情報や制度、適切な相続対策の必要性などについて周知・啓発を行い、空き家等に関する問題意識を高めてもらうことで、空き家等の発生予防に努めます。

また、空き家等の発生要因の多くに相続が関係していると考えられることから、国による「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除」や「低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置」、「法定相続情報証明制度」、令和6年4月以降の改正不動産登記法の段階的な施行に伴う相続登記の申請の義務化や相続人申告登記の創設など、空き家等の相続に関係する民事基本法制の改正内容等についても周知していきます。

さらに、現住宅に安心して住み続けられることは、間接的に空き家等の発生予防につながることから、関連する町の移住・定住支援制度や住宅改修制度等について周知するなど、利活用を含め多様な視点での相談対応の充実に努めます。

#### 施策2 関係団体、地域等との連携

町が協定を締結している関係団体等と連携し、町民や所有者等に対する相談会や相続おしかけ講座等の開催、周知の協力を行うなどし、空き家等の発生予防に努めます。また、町が介入できない相隣関係や権利関係等に関する相談、空き家等の管理や処分、利活用に関する相談など、複雑な問題を抱える町民や所有者等のニーズに応えられるよう、関係団体等との連携を強化し対応していきます。

また、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が増加していることから、地域や関係部局などと連携し、空き家等の発生に対する準備を早い段階から進めていただけるよう意識啓発や情報提供に努めます。さらに希望する所有者等に対し、遺言や任意後見など有効な対策について周知します。

### 施策3 既存住宅の良質化

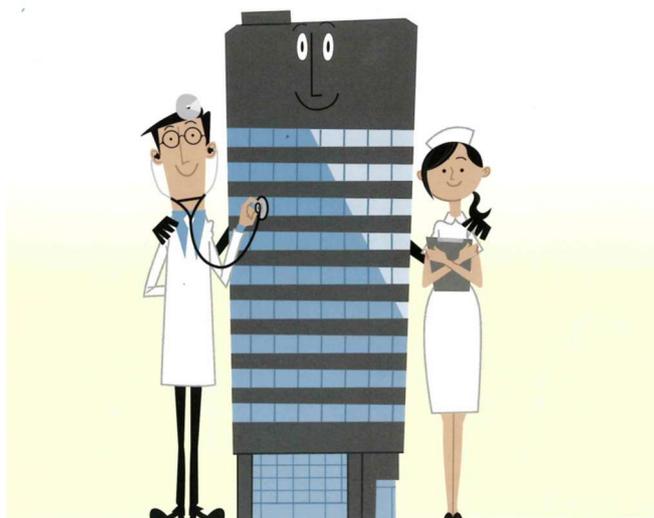
昭和56年5月31日以前に建築確認がされた住宅は旧耐震基準が適用されていることから、耐震性能の面で中古住宅の流通上の支障となってしまう、結果、空き家等の発生要因となってしまう場合があります。

長く住み続けることができる良質な既存住宅を増やすことが空き家等の発生予防につながることから、良質化への支援制度について周知や活用の啓発を行います。

#### ◇「既存建築物耐震診断・耐震改修工事補助金交付制度」

小川町建築物耐震改修促進計画に基づき、災害に強いまちづくりを促進するため、昭和56年5月31日以前の着工で、旧耐震基準により建築された木造住宅の耐震診断・耐震改修工事に要した費用の一部を、予算の範囲内で補助する制度。補助金交付を希望する場合は、耐震診断・耐震改修工事の実施前に都市政策課へ相談を要します。

## 建物もあなたと同じ 健康診断



## 第2節 適切な管理の促進

空き家等の適切な管理は第一義的には所有者等の責任において行われるべきものですが、所有者等の管理意識が希薄になった結果、必要な管理を怠り、放置されることで空き家等の状態が悪化し、改善が困難になることも少なくありません。こうした状況に対応するため、所有者等の問題意識を高め、適切な管理を行うよう働きかけを行うとともに、その時の状況に適した解決策を選択できるような環境を整備するなど、所有者等が自主的に改善に向け行動することを促進・支援します。

また、「特定空家等」に対しては、空き家等の状態、所有者等の事情、影響の範囲と程度などを総合的に勘案し、所有者等に対して法に基づく行政指導等を行うほか、町の除却補助などの支援について情報提供を行い、自主的な改善を促進します。

それでも改善が見受けられない場合は、法に基づき段階的な措置を行い、「特定空家等」の解消に努めます。

所有者等に必要な措置を講ずる時間的余裕がなく、緊急に危険を回避するための措置が必要であると認められるときは、町による必要最小限の措置を講じます。

そのほか、所有者不明の空き家等が発生した場合などは、民法に基づく財産管理人制度等の活用などの解決手法について検討を行います。

### 施策1 相談窓口の充実

空き家等の処分や利活用には様々な知識が求められるため、所有者等自身が個人で行うことは容易ではありません。このため、都市政策課が主な窓口となり、相談者の意向を聞き取った上で、相談内容を所管する窓口案内するなど、関係部局間で連携するとともに、必要に応じて、町と連携している関係団体の情報提供を行い、自主的な解決の糸口が見つかるよう支援します。

また、専門家に相談できる場を提供するため、町が協定を締結している関係団体と協働して相談会等を行います。

### 施策2 管理が困難な所有者等への情報提供による支援

立木・草木の繁茂等を防ぐには定期的な管理を要しますが、遠方に居住している、高齢であるなどの理由により、自ら管理を行うことが困難な所有者等に対しては、管理に関するサービスを提供する関係団体や、空き家管理サービス事業者登録制度（「空き家の持ち主応援隊」、県事業）等についての情報提供を行うなど、管理の支援に努めます。

### 施策3 空き家等の実態把握と情報管理

町は、効果的な空き家等対策を行うため、空き家等の実態把握及び情報管理を行います。

## 1 空き家等の実態把握

町民等から寄せられた情報に基づき現地調査を実施し、空き家等と判明した物件については、固定資産税課税台帳や登記事項証明書等により所有者等の情報収集を行います。

## 2 既存の調査結果の更新

実態調査の結果判明した空き家等（760戸）について、経過を確認するとともに、変化のあった空き家等について情報の更新を行います。

## 3 空き家等の情報管理

把握した空き家等情報のデータベース化を実施するとともに、将来的には地理情報システム（GIS）により各空き家等の位置情報等を管理するなど、業務の効率化を図ります。

なお、データベース等の利用に際し、個人情報保護の取扱いについては細心の注意を払います。

## 施策4 管理不全な空き家等への対応

### 1 適切な管理に関する情報提供、注意喚起、支援

実態調査や職員による現地確認、近隣住民からの通報等により、適切に管理されておらず、周辺の生活環境に影響を及ぼしている空き家等を把握した場合は、所有者等に対して適切な管理を促す通知の発送等を行います。

また、通知に啓発チラシや町が行う各種施策資料を同封するなど情報提供や注意喚起を行うことで、所有者等による自主的な改善を促します。

なお、利活用することが困難な空き家等については、所有者等に除却を促すことが有効な対策と考えられます。必要に応じて、空き家等の除却に関する情報提供を行うほか、関係団体等と連携・協力しつつ、跡地の有効活用を含め、空き家等の除却の支援に努めます。

### 2 特定空家等への対応

周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家等に対しては、法に基づく「特定空家等」に判定した上で、状況に応じて法第22条に基づく行政指導等による是正措置を講ずることで、所有者等による自主改善を推進していきます。

また、改善が見受けられない場合には、定期的な指導通知の送付や経過観察を行うなど、周辺への影響の拡大防止に向けた対応を行います。

## 施策5 空き家等の緊急安全措置

空き家等が人の生命、身体又は財産に対する重大な被害を与えるおそれがあると認められるときは、町は必要最小限の応急措置を講じます。

## 施策6 所有者不明の空き家等の解消

令和5年4月から、土地・建物に特化した財産管理制度の創設や相隣関係の見直しなど、所有者不明の空き家等に関連した民法の改正が行われました。所有者等の調査を行った結果、所有者等が確知できない場合には、民法に基づく相続財産管理人制度や不在者財産管理人制度（以下「財産管理人制度」という。）等の活用による空き家等の解消の可能性や法に基づく略式代執行実施の必要性について検討します。

また、民法の改正内容等に関する情報収集に努め、ホームページ等で改正内容等の周知を行うことで、多様な主体による所有者不明の空き家等の解消促進を図ります。



### 第3節 流通・利活用の促進

立地や接道等に恵まれた好条件の空き家等については、一定程度の不動産市場での需要が見込まれます。現在、既に空き家等である物件に限らず、今後使わなくなるおそれのある住宅も含めて、売却や賃貸を進めることで、新たな居住者が現れば、空き家等の増加を抑制することにつながります。

実態調査の結果、所有者等の中で空き家等の売却を希望している方がいることや、空き家等の中には有効活用可能な状態の物件もあることを踏まえ、現在、本町で実施している「小川町空き家情報バンク」の周知を通じて活用促進を図ります。また、関係団体等と連携して、所有者等による空き家等の活用意識を高め、不動産市場への流通、移住・定住促進のための住宅、地域活性化施設や新規就農者への活用のほか、多様な利活用の方法についての情報提供を行うなど、利活用の促進を図ります。

また、小川町空き家情報バンクに登録し、契約に至った物件の改修費用の一部を補助することで空き家等の流通を促進します。

#### 施策1 空き家バンクの推進

町では、不動産関係団体の協力のもと、売却や賃貸を希望する空き家を紹介する「小川町空き家情報バンク」を開設し、平成29年から運用を始めました。また、令和元年からは、「全国版空き家・空き地バンク」の利用も開始し、登録物件情報の周知に努めています。

空き家を持っている方と空き家に住みたい方とのマッチングが図れるよう、関係団体と連携し、様々な機会を利用して制度の周知に努めるとともに、空き家バンク登録への相談、支援を行います。

##### ◇「小川町空き家情報バンク」

町と不動産関係団体(公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会埼玉西部支部)が連携して運営。空き家の売却や賃貸を希望する所有者が登録した物件情報をホームページ等で空き家を利用したい方に紹介します。

##### ◇「全国版空き家・空き地バンク」

全国の空き家・空き地等の検索を可能にすることで、空き家等の流通促進を図るために国により創設された制度。平成29年10月より、国土交通省にて選定した2社のモデル事業者(アットホーム株式会社、株式会社LIFULL)が運営を行っています。

#### 施策2 利活用に関する情報提供・啓発、相談体制の充実

「空き家の利活用に関する知識がない」「どこに相談すればよいかわからない」などの理由により、対応に苦慮している所有者等に対して、パンフレット等の活用、相談窓口の紹介・対応、相談会の開催等を通じ、利活用に関する情報提供及び啓発を積極的に働きかけていきます。

また、相続や権利関係等の問題が支障となり、利活用が行えない空き家等もあることから、町の各種相談窓口や関係団体等が実施している相談窓口等を周知・案内することで、支障となっている問題の解決を支援します。

このほか、賑わいづくりの一環として町外からの移住を促進するために、移住支援を実施している小川町移住サポートセンターとの連携を図ります。

### **施策3 小川町お試し暮らし体験住宅**

町に寄付いただいた空き家等を利活用し、小川町への移住を検討している方に、町内での生活を一定期間体験していただく「小川町お試し暮らし体験住宅」を整備しました。

現在、お試し暮らし体験住宅は1戸あり、小川町移住サポートセンターを通じて入居していただいております、体験していただいた方全員が小川町に居住しています。

移住定住関係部局と連携しながら、空き家等を利用したお試し暮らし体験住宅のさらなる整備を検討していきます。

### **施策4 小川町空き家活用促進補助金**

小川町空き家情報バンクに登録し、契約に至った物件の改修費用の一部を補助することで空き家等の流通の促進を図ります。

### **施策5 国土交通省が所管する補助金**

空き家対策総合支援事業や社会資本整備総合交付金の基幹事業である空き家再生等推進事業など（以下「国補助事業」という。）の活用を検討します。

## 第4節 除却・跡地利用の促進

老朽化が著しい等の理由により利活用が難しい空き家等については、除却を進めることが必要になります。空き家等を除却してその跡地を適切に活用することで、景観の改善、安全性の向上、地域の資産価値の向上など、地域社会にとって大きなメリットをもたらします。所有者等に対して補助金制度等の情報を提供することで所有者等自らによる空き家等の除却支援に取り組みます。また、跡地利用についても情報提供を行います。

### 施策1 空き家等の除却の支援

老朽化が進行したことで倒壊等の危険性が著しい状態にある空き家等であっても、個人の財産である以上、所有者等が責任を持ち対応する必要があります。

しかしながら、所有者等が置かれている状況は様々であることや、空き家等の除却には多額の金銭的負担を要することから、一定の条件を満たす空き家等の除却工事については、「小川町老朽空き家除却補助金」により除却費用の一部を補助することで、倒壊等の危険性を有する空き家等の解消促進を図ります。

### 施策2 跡地活用の促進

今後の土地利用に関する計画がない状態で老朽空き家等を除却した場合、その跡地が利用目的の定まっていない空き地となり、さらに適切な管理が行われないことで、立木や草木の繁茂、不法投棄や害虫の発生等の問題が生じるおそれがあります。このため、町は活用されない空き地となることで発生するリスクや、跡地の有効な活用方法について周知するなど、跡地が管理不十分な空き地として放置されることのないよう努めます。

また、相続等により取得した空き家等を除却し、さらに跡地となる土地を手放すことを検討される所有者に対しては、「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除」や「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和5年4月施行）」など関係制度の周知を行うことで、所有者以外の管理による跡地活用を促進します。

このほか、跡地を地域コミュニティの活性化や生活環境の向上につながることを目的として公園や防災広場、道路など地域の実情に合わせた土地利用を行うなどの先進的な取組について、情報収集等に努めます。

市街地にある空き家等やその跡地により発生する低未利用空間への対策については、まちづくり等の視点から検討します。

## 第5章 特定空家等に対する措置等

---

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれのある「特定空家等」及び「管理不全空家等」については、法、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）（以下「ガイドライン」という。）、管理不全空家等及び特定空家等に対する指導手順マニュアル（以下「マニュアル」という。）等に基づく措置により、その改善に努めます。

### 1 特定空家等とは

法第2条第2項において、同条第1項で規定された「空家等」のうち、次の状態のいずれかにあると認められる空き家等を、「特定空家等」としています。

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

### 2 管理不全空家等とは

法第13条第1項において、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られる「空家等」を「管理不全空家等」としています。

### 3 所有者等への指導等

「特定空家等」及び「管理不全空家等」の所有者等に対しては、法を効果的に適用し、段階的に指導を強化することで自主的な改善を促します。

しかしながら、改善がみられないもので、特に必要があると認められるときは、最終的に命令や行政代執行による是正措置を行います。

### 4 空家特措法の効果的な適用

- 所有者等に対する指導等を行うため、法に基づき、固定資産税の課税情報等を活用し、所有者等の特定の迅速化と不明率の低減を図ります。
- 固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う「勧告」を行うことで、空き家等を残すことの税制上の優遇をなくし、自主的な改善を効果的に促します。
- 国及び県は、法の規定に基づきガイドライン及びマニュアルを定めています。本町では「特定空家等」及び「管理不全空家等」に係る各種手続について、このガイドライン及びマニュアルを参考として事務を進めます。

- 「空家等」を法に基づく「特定空家等」及び「管理不全空家等」としての助言・指導をするかどうかの判断が困難な場合や、固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う「勧告」を行う場合には、小川町空家等対策庁内検討会に諮ることにより、判断の妥当性や統一性を確保します。

## 5 段階的な指導等の強化

情報提供・助言等（法第12条）、「管理不全空家等」としての指導（法第13条第1項）、勧告（法第13条第2項）、「特定空家等」としての助言・指導（法第22条第1項）、勧告（法第22条第2項）と段階的に指導を強化し、所有者等の自主的な改善を促します。

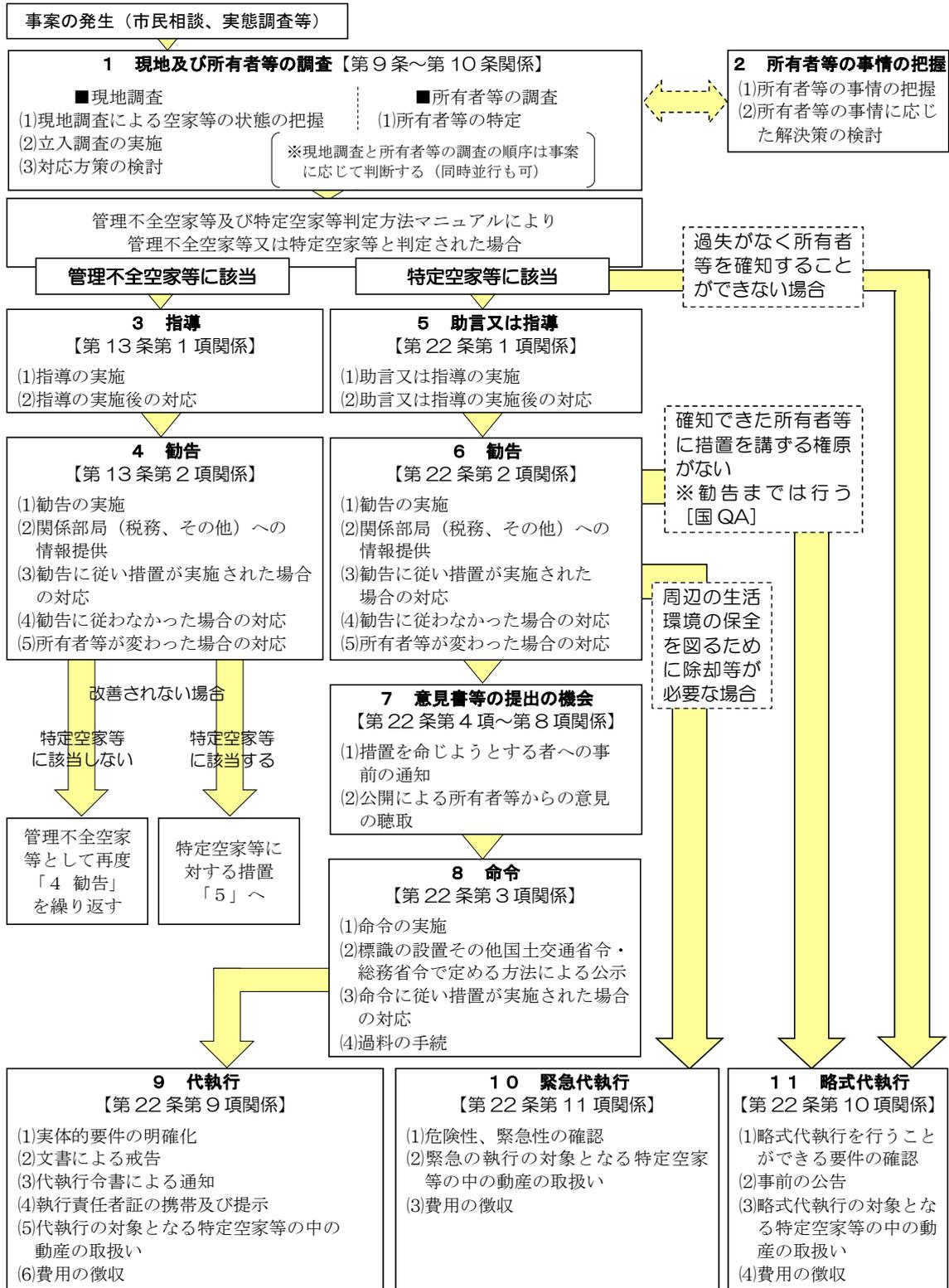
しかしながら、改善がみられず、特に必要があると認められるときには命令（法第22条第3項）、行政代執行（同法第22条第9項）による是正措置も行います。

## 6 所有者等が不明な特定空家等への対応

「特定空家等」及び「管理不全空家等」について、登記事項証明書、住民票、戸籍謄本、固定資産税の課税情報等を利用するなど、様々な手段による調査を講じても、所有者等を確知できないときは、財産管理人制度等の活用による空き家等の解消の可能性や、法第22条第10項に基づく略式代執行の実施の可能性について検討します。



## 法における「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」の手順フロー



## 第6章 空き家等対策の実施体制等

---

空き家等対策は庁内の様々な部局に関係することから、都市政策課と庁内関係部局での適切な役割分担のもと、対策に取り組むための実施体制を整えます。

また、空き家等に関する問題は多岐にわたることから、関係団体等とも連携し、空き家等対策を総合的に推進していきます。

### 第1節 空き家等対策の実施体制

#### 1 空き家総合窓口

空き家等の所有者等からの相談や、地域や町民からの通報等に迅速に対応するため、都市政策課が空き家総合窓口となり、空き家等全般の相談に応じるほか、内容に応じて庁内関係部局や関係団体等との連携を図り、空き家等対策を進めます。

#### 2 小川町空家等対策庁内検討会

空き家等への対策は課題が多岐にわたるため、庁内関係部局との緊密な連携が重要です。このため、小川町空家等対策庁内検討会を組織しており、本町の空き家等対策の推進について横断的に検討を進めます。

会長は副町長が務め、委員は次の構成員により組織されています。

- ・副町長 ・総務課長 ・政策推進課長 ・防災地域支援課長 ・税務課長
- ・町民課長 ・環境農林課長 ・にぎわい創出課長 ・建設課長
- ・都市政策課長 ・上下水道課長

#### 3 関係団体等との連携

空き家等対策の推進に当たっては、町による対応のほか、関係団体等の保有する専門的な知見の活用により課題の解決に取り組むことが重要となることから、関係団体等との更なる連携を図ります。

#### 4 庁内関係部局との連携

空き家等の問題は多岐にわたることから、都市政策課にて問題の内容ごとに庁内関係部局へ割り振り、それぞれが対応します。

なお、横断的に対応が必要な場合は、都市政策課が中心となり庁内関係部局と適切に連携して取り組みます。

以下、町における役割と担当課の一覧です。

空家等に関する対策の実施体制及び役割	担当課
寄附申込みに関する事	政策推進課
移住・定住促進対策としての利活用に関する事	
防災、防犯に関する事	防災地域支援課
固定資産の課税情報、住宅用地特例に関する事	税務課
住民基本台帳及び戸籍に関する事	町民課
ごみ等の放置、不法投棄に関する事	環境農林課
鳥獣害、害虫に関する事	
樹木、雑草等の繁茂に関する事	
農業施策としての利活用に関する事	
産業振興施策としての利活用に関する事	にぎわい創出課
道路、河川に関する事	建設課
庁内検討会の運営、連絡調整等に関する事	都市政策課
管理不全な空き家等に関する事	
空き家情報バンク、利活用、除却に関する事	
水道の使用状況等に関する事	上下水道課



# 小川町移住 サポートセンター

## 第2節 その他空き家等対策の実施に関する事項

### ○ 国との連携

本計画に基づく空き家等に関する対策を適切かつ円滑に実施するため、国補助事業や地方交付税制度等を活用します。また、国の研修会等により、新規事業や支援策等についての情報収集を行います。

### ○ 埼玉県との連携

埼玉県が行っている「埼玉県空き家・所有者不明土地対策連絡会議」等により情報交換や各種取組の推進等について連携を図ります。

### ○ 他市町村との連携

県内市町村等と連携し、情報交換や課題研究に努めます。

また、空き家等対策について先進的な取組を行う他自治体等の情報収集に努めます。

### ○ その他

本計画期限を迎えるごとに、本町の空き家等の状況の変化等を踏まえ、計画内容の改定等を検討します。なお、計画期間中、見直しが必要となった場合については、別途、対応を検討します。



## 資 料 編

### 目 次

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 2 小川町空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則
- 3 小川町空き家情報バンク設置要綱
- 4 小川町空き家活用促進事業補助金交付要綱
- 5 小川町お試し暮らし体験実施要綱
- 6 小川町老朽空き家除却補助金交付要綱
- 7 小川町空家等対策庁内検討会設置要綱
- 8 「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除」制度の概要
- 9 「低未利用土地の特例措置」制度の概要

# 1 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127号）

## 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。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。

### （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つて、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二百一十号）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をすることができる。

（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るよう努めるものとする。

（空家等の活用に係る計画作成市町村の要請等）

第十六条 空家等対策計画作成市町村（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つせんその他の必要な措置を講ずる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、同号中「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その勧告に係る措置をとらなかつた場合において、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、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の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。

### 附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは、「同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

- 2 新法第二十二條第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二條第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

- 3 新法第二十二條第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## 2 小川町空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成29年6月19日小川町規則第14号）

（趣旨）

第1条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成27年総務省・国土交通省令第1号。以下「規則」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

（立入調査の通知）

第2条 法第9条第3項の規定による通知は、空家等立入調査通知書（様式第1号）により行うものとする。

（身分証明書）

第3条 法第9条第4項の規定による身分を示す証明書は、立入調査員証（様式第2号）のとおりとする。

（助言、指導及び勧告）

第4条 法第14条第1項の規定による助言は、原則として口頭により行うものとする。

2 法第14条第1項の規定による指導は、指導書（様式第3号）により行うものとする。

3 法第14条第2項の規定による勧告は、勧告書（様式第4号）により行うものとする。

（命令）

第5条 法第14条第3項の規定による命令は、命令書（様式第5号）により行うものとする。

2 法第14条第4項の規定による通知は、命令に係る事前の通知書（様式第6号）により行うものとする。

（意見書）

第6条 法第14条第4項の規定による意見書は、命令に係る事前の通知に関する意見書（様式第7号）により行うものとする。

（意見聴取請求）

第7条 法第14条第5項の規定による通知は、意見聴取請求書（様式第8号）により行うものとする。

（意見聴取通知）

第8条 法第14条第7項の規定による通知は、意見聴取実施通知書（様式第9号）により行うものとする。

（行政代執行）

第9条 法第14条第9項の規定に基づき、町長が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場合における行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定による戒告は、戒告書（様式第10号）により行うものとする。

2 行政代執行法第3条第2項の規定による通知は、代執行令書（様式第11号）により行うものとする。

3 行政代執行法第4条の規定による証票は、執行責任者証（様式第12号）により行うものとする。

（標識）

第10条 法第14条第11項の規定による標識は、標識（様式第13号）により行うものとする。

（公示）

第11条 法第14条第11項の規定による公示は、省令で定める方法のほか、小川町公告式条例（昭和30年小川町条例第4号）第2条第2項に規定する掲示場へ掲示その他町長が必要と認める方法により行うものとする。

（小川町空家等対策庁内検討会の設置）

第12条 町長は、次に掲げる事項を審査するため、小川町空家等対策庁内検討会（以下「検討会」という。）を置く。

(1) 特定空家等の判定の適否

(2) 法第14条第9項の規定による代執行の適否

(3) 国県町の補助金を用いて行おうとする空き家の除却、活用の適否

（検討会の組織）

第13条 検討会は、別表に掲げる職にある者を委員として組織する。

2 検討会に会長を1人置き、副町長の職にある者をもってこれに充てる。

3 会長は、検討会の会務を総理する。

4 検討会に副会長を1人置き、都市政策課長の職にある者をもってこれに充てる。

5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

（検討会の会議）

- 第14条 検討会の会議は、会長が招集し、その議長となる。  
 2 検討会は、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。  
 3 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に出席を求め、その意見を聴くことができる。  
 (検討会の庶務)

第15条 検討会の庶務は、都市政策課において処理する。  
 (その他)

第16条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

別表 (第13条関係)

職
副町長
政策推進課長
防災地域支援課長
税務課長
町民課長
環境農林課長
にぎわい創出課長
建設課長
都市政策課長
上下水道課長

**3 小川町空き家情報バンク設置要綱 (平成28年4月28日小川町告示第106号)**

(趣旨)

第1条 この告示は、町内に存する空き家の情報を広く提供し、移住定住の促進と空き家の利活用の推進を図るため、小川町空き家情報バンク制度 (以下「空き家バンク」という。) について、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 個人の居住を目的として建築し、現に居住用として利用していない (近く居住しなくなる予定のものを含む。) 町内に存する建物及びその敷地をいう。ただし、民間事業者による賃貸又は分譲を目的とする建物を除く。
- (2) 空き家バンク 町内に存する空き家の売却又は賃貸を希望する所有者等から申し込みを受けた空き家に関する情報を公開し、町内への移住定住等を目的として、空き家の利用を希望する者 (以下「利用希望者」という。) に対して情報提供を行う制度をいう。
- (3) 所有者等 空き家に係る所有権その他権利者により、当該空き家の売却又は賃貸を行うことができる権利を有する者をいう。

(適用上の注意)

第3条 この告示は、空き家バンク以外による物件の取引を妨げるものではない。

(宅建協会との協定)

第4条 町長は、空き家バンクを円滑に運営するため、公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会埼玉西部支部 (以下「宅建協会」という。) と次に掲げる事項について協定を結ぶものとする。

- (1) 仲介業者の推薦
- (2) 空き家バンクへ所有者等から登録の申込みがあった空き家の登録に必要な調査
- (3) 空き家の賃貸借又は売買の契約交渉の仲介

(空き家の登録申込等)

第5条 空き家バンクへ空き家を登録しようとする所有者等は、小川町空き家バンク物件登録申込書 (様式第1号) に小川町空き家バンク物件登録カード (様式第2号)、物件登録同意書 (様式第3号) 及び当該空き家の固定資産税納税証明書添えて、町長に提出するものとする。

- 2 前項の申込みに際し、所有者等は空き家情報の提供を受け定住等をしようとする者に対し、一定の条件を付すことができる。
- 3 町長は、第1項の規定による登録申込みがあったときは、その内容を確認の上、宅建協会に媒介の協力を依頼し、仲介業者が決定したときは、小川町空き家バンク仲介業者決定通知書 (様式第4号) により所有者等に通知するものとする。

4 町長は、第1項の申込みを受け、空き家バンクに登録するときは、小川町空き家バンク物件登録(変更)通知書(様式第5号)により当該所有者等(以下「物件登録者」という。)に通知するものとする。

5 第3項の規定による登録期間は、登録の日から起算して3年とする。

(空き家の登録事項の変更の届出)

第6条 物件登録者は、当該登録事項に変更のあったときは、小川町空き家バンク物件登録変更届出書(様式第6号)に登録事項の変更内容を記載した様式第2号を添え、遅滞なくその旨を町長に届け出なければならない。

2 町長は、前項の規定による届出を受け、空き家の登録事項を変更したときは、様式第5号により当該物件登録者に通知するものとする。

(登録の抹消)

第7条 町長は、物件登録者または空き家が次の各号のいずれかに該当するときは、当該登録事項を空き家バンクから抹消するものとする。

(1) 小川町空き家バンク物件登録(抹消・期間延長)届出書(様式第7号)による抹消の届出があったとき。

(2) 空き家バンク物件登録の期間満了日を経過しても登録期間の延長の申出がなかったとき。

(3) 当該空き家に係る所有者等に異動があったとき。

(4) その他空き家バンクへの登録について、町長が適当でない空き家であると認めたとき。

2 前項の規定により抹消をしたときは、小川町空き家バンク物件登録(抹消間延長)通知書(様式第8号)により当該物件登録者に通知するものとする。

(空き家の登録期間延長)

第8条 物件登録者は、空き家バンクの登録期間満了後も引き続き登録を希望する場合は、満了日30日前から登録期間満了日までに、様式第7号を町長に提出するものとする。

2 前項の規定により延長できる期間は、3年とする。ただし、登録期間の延長回数は制限しないものとする。

3 町長は、第1項の規定による申出を受け、空き家バンクの登録期間を延長したときは、様式第8号により当該物件登録者に通知するものとする。

(空き家バンク登録情報の提供)

第9条 町長は、空き家バンクに登録された空き家の情報(以下「物件情報」という。)を小川町が管理するホームページ等において公開するものとする。

2 前項の規定により公開する物件情報の範囲は、次の各号に掲げるとおりとする。

(1) 登録番号

(2) 売却又は賃貸の別

(3) 売却又は賃貸の希望価格

(4) 物件所在地

(5) 物件の概要

(6) 設備状況

(7) 主要施設等への距離

(8) 位置図及び間取り図

(9) 写真

(10) 空き家情報の提供を受け定住等しようとする者に対する条件

(11) その他町長が必要と認めた事項

(希望物件の交渉申込み)

第10条 利用希望者は、空き家バンクに登録された物件の交渉を申し込むときは、当該物件の仲介業者に直接連絡をするものとする。

(物件登録者と利用希望者の交渉等)

第11条 前条の規定による連絡を受けた仲介業者は、遅滞なく当該利用希望者と交渉を行い、その結果については、小川町空き家バンク物件交渉結果報告書(様式第9号)により速やかに町長に報告するものとする。

2 町長は、物件登録者と利用希望者の空き家に関する交渉及び売買又は賃貸借の契約については、直接これに関与しないものとする。

(暴力団等の排除)

第12条 小川町暴力団排除条例(平成24年条例第1号)に規定する暴力団員及び暴力団関係者は、空き家バンクを利用することができない。

(その他)

第13条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成28年5月1日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行前に、この告示による改正前の小川町農家用住宅情報バンク制度実施要綱の規定によりされた、手続、処分その他の行為は、この告示による改正後の小川町空き家情報バンク設置要綱の規定によりされた手続、処分その他の行為とみなす。

附 則 (令和7年小川町告示第157号)

(施行期日)

1 この告示は、令和7年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行前にこの告示による改正前の小川町空き家情報バンク設置要綱の規定によりされた手続、処分その他の行為は、改正後の小川町空き家情報バンク設置要綱の規定によりされた手続、処分その他の行為とみなす。

#### 4 **小川町空き家活用促進事業補助金交付要綱 (令和2年3月31日小川町告示第83号)**

(趣旨)

第1条 この告示は、小川町空き家等対策計画 (平成29年3月策定) に基づき、小川町内に存する空き家を有効活用することにより、移住者の住環境を整備し、定住促進を図るため、小川町空き家バンクに登録されている住宅を購入し、当該住宅を改修する者に対し、予算の範囲内において補助金を交付することについて、必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 居住誘導区域 小川町立地適正化計画 (令和2年3月策定) における居住誘導区域であって、別図1から別図4までに掲げる区域をいう。
- (2) 空き家 建築から1年以上経過した専用住宅又は併用住宅で、現に居住していないものをいう。
- (3) 空き家活用事業 自らが定住するために空き家を購入し、当該空き家において改修工事を行う事業をいう。
- (4) 小川町空き家バンク 町内に存する空き家の売却又は賃貸を希望する所有者等から申込みを受けた空き家に関する情報を公開し、町内への定住等を目的として、空き家の利用を希望する者に対して情報提供を行う制度をいう。
- (5) 若年者 第7条第1項の規定による申請を行う年度の4月1日における満年齢が40歳未満の者をいう。

(補助対象者)

第3条 本補助金の交付の対象となる者 (以下「補助対象者」という。) は、次に掲げる要件を全て満たすものとする。

- (1) 空き家活用事業の完了後、補助対象となった住宅に5年以上定住することが見込まれる者
- (2) 第13条の完了実績報告書の提出時まで補助対象となった住宅に住民票を移す者
- (3) 申請日の属する年度以前において、納入義務を負う市区町村に納付すべき税等に滞納がない者
- (4) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律 (平成3年法律第77号) 第2条第6号の暴力団の構成員でない者

(補助対象事業)

第4条 町長は、次に掲げる全ての事項に適合する空き家活用事業 (以下「補助対象事業」という。) を行う者 (以下「空き家活用事業者」という。) に対し、当該補助対象事業に要する費用の一部を毎年度予算の範囲内において補助することができる。

- (1) 対象となる住宅は、前条に規定する補助対象者が改修する住宅とする。
- (2) 小川町空き家バンクに登録されている空き家で、売買契約が締結されていること。
- (3) 店舗併用住宅の場合は、居住部分のみを補助の対象とする。
- (4) 改修工事の施工業者は、町内に事務所等を有する法人又は町内に住所を有する個人事業主であること。

(適用除外)

第5条 町長は、次の各号のいずれかに該当する空き家活用事業には、補助金を交付しない。

- (1) 過去にこの告示に基づく補助金の交付の対象となった空き家において行う空き家活用事業

(2) 過去にこの告示の補助金に類する補助金等の交付の対象となった住宅において行う空き家活用事業

(3) 補助金の交付が不相当であると町長が認める者の行う空き家活用事業  
(補助金の額)

第6条 補助金の額は、次に掲げる額とし、予算の範囲内で交付するものとする。

(1) 補助対象事業に要する費用の2分の1に相当する額（消費税法（昭和63年法律第108号）に定める消費税及び地方消費税を含む。）とし、上限額は200,000円とする。

(2) 空き家活用事業者が若年者である場合は100,000円を、当該空き家が居住誘導区域内にある場合は100,000円を、前号に規定する上限額にそれぞれ加算する。

2 埼玉県空き家バンク活性化支援事業補助金交付要綱（令和6年6月11日付住第225号埼玉県都市整備部住宅課長通知別添。以下「県要綱」という。）第3条に定める事業（県要綱別表1に定める事業に限る。）に該当する場合は、前項に規定する補助金額の2分の1に相当する額を上乗せして交付する。

3 前2項に規定する補助金の合計額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。

4 補助金の交付は、同一空き家活用事業者（同居人を含む。）及び同一家屋について1回限りとする。  
(補助金交付申請)

第7条 空き家活用事業者は、補助金の交付を受けようとするときは、あらかじめ、小川町空き家活用促進事業補助金交付申請書（様式第1号）に次に掲げる必要書類を添えて、町長に提出しなければならない。

(1) 計画概要書

(2) 位置図、設計図及び現況写真

(3) 工事費内訳書

(4) 売買契約書の写し

(5) 建物登記全部事項証明書

(6) 耐震改修工事等に関する書類の写し

(7) 税の完納証明書その他税に滞納がないことを証明する書類

2 前項に規定する交付申請書の提出期限は、空き家に係る売買契約を締結した日から6か月以内とし、かつ、前条第2項の補助金を受ける場合は、その年度の1月31日とする。

(交付決定等)

第8条 町長は、前条第1項の規定による補助金の交付の申請があったときは、当該申請の内容を審査し、適当と認めるときは、補助金の交付を決定し、小川町空き家活用促進事業補助金交付決定通知書（様式第2号）により空き家活用事業者に通知するものとする。

(補助金変更交付申請)

第9条 空き家活用事業者は、補助金の交付決定後において、補助金の額に変更が生じる補助対象事業の内容の変更をしようとするときは、小川町空き家活用促進事業補助金変更交付申請書（様式第3号）に工事費内訳書を添えて、町長に申請しなければならない。

2 町長は、前項の規定による申請があったときは、当該申請の内容を審査し、適当と認めるときは、補助金の交付を決定し、小川町空き家活用促進事業補助金変更交付決定通知書（様式第4号）により、空き家活用事業者に通知するものとする。

(交付決定の取消し)

第10条 町長は、空き家活用事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、小川町空き家活用促進事業補助金交付決定取消通知書（様式第5号）により、補助金の交付の決定を取消することができる。

(1) 虚偽又は不正な手段により補助金の交付の決定を受けたとき。

(2) 補助対象事業の申請内容と異なる事業を行ったとき。

(事業の中止)

第11条 空き家活用事業者は、補助金の交付決定後において、補助対象事業を中止しようとするときは、小川町空き家活用促進事業中止承認申請書（様式第6号）により、町長に申請しなければならない。

(事業の未完了報告)

第12条 空き家活用事業者は、補助対象事業が予定期間内に完了できない場合又は補助事業の遂行が困難となった場合は、その理由及び遂行状況について、小川町空き家活用促進事業未完了報告書（様式第7号）に次に掲げる必要書類を添えて、町長に届け出て、その指示を受けなければならない。

(1) 工程表（前回工程と今回工程を色分けした表）

(2) 現場写真

(完了実績報告)

第13条 空き家活用事業者は、補助対象事業が完了したときは、速やかに小川町空き家活用促進事業完了実績報告書(様式第8号)に次に掲げる必要書類を添えて、町長に報告しなければならない。

- (1) 工事費精算調書
- (2) 工事請負契約書の写し
- (3) 工事費の支払を証する書類
- (4) 工事写真及び完成写真
- (5) 住民票の写し
- (6) 前各号に掲げるもののほか、町長が必要と認める書類

(額の確定)

第14条 町長は、前条の規定による報告があったときは、当該報告に係る事業の検査を行い、成果が適当であると認めたときは、交付すべき補助金の額を確定し、小川町空き家活用促進事業補助金交付額確定通知書(様式第9号)により、空き家活用事業者に通知するものとする。

(補助金の交付)

第15条 町長は、前条の補助金の額の確定後、空き家活用事業者から提出される請求書(様式第10号)に基づき、空き家活用事業者に対し補助金を交付するものとする。

(補助金の返還)

第16条 町長は、空き家活用事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、小川町空き家活用促進事業補助金返還請求書(様式第11号)により、既に交付された補助金の全部又は一部の返還を命ずることとする。ただし、町長が特別の事情があり、かつ、やむを得ないものと認めたときは、補助金の返還を免除することができる。

- (1) 当該補助対象事業により改修した住宅を、補助金の交付を受けた日から5年以内に取り壊し、又は、売却し、若しくは転貸したとき。
- (2) 本補助金の交付を受けた日から5年以内に小川町から転出したとき。
- (3) 提出書類に虚偽の記載その他の不正な行為があったとき。

2 前項第1号及び第2号における補助金の返還額は、別表により算出した金額とし、同項第3号における補助金の返還額は、交付した補助金の全額とする。

(報告等)

第17条 町長は、補助金を交付する前又は交付した後にかかわらず、必要と認めたときは、交付決定者に対して、必要な報告又は書類の提出を求めることができる。

2 交付決定者は、前項の報告等を求められたときは、速やかに応じなければならない。

(その他)

第18条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この告示は、令和2年4月1日から施行する。

附 則(令和6年小川町告示第162号)

(施行期日)

1 この告示は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この告示による改正後の小川町空き家活用促進事業補助金交付要綱の規定は、この告示の施行の日以降に申請される補助金について適用し、同日前に申請された補助金については、なお従前の例による。

別表(第16条関係)

区分	経過年数	算出基礎
補助対象事業により改修した住宅を取り壊し、売却し、若しくは転貸したとき又は小川町から転出したとき。	1年以内	交付決定額の100%
	2年以内	交付決定額の80%
	3年以内	交付決定額の60%
	4年以内	交付決定額の40%
	5年以内	交付決定額の20%

## 5 小川町お試し暮らし体験実施要綱(令和3年1月29日小川町告示第9号)

(目的)

第1条 この告示は、小川町(以下「町」という。)に移住を検討している者が、町内での生活を一定期間体験できる機会を提供するため、お試し暮らし体験住宅(以下「体験住宅」という。)を整備し、移

住施策を推進することにより、人口の流入を促し、町の活性化を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 移住希望者 小川町移住サポートセンターを通じて町への移住を検討している者。ただし、転勤、出張等であらかじめ定められた期間の定住を意図する者は除く。
- (2) 体験住宅 手軽に町での生活を体験できるよう町が貸し付ける住宅  
(名称、所在地等)

第3条 体験住宅の名称、所在地等は、次のとおりとする。

名称		所在地	
体験住宅（呼称：おがわでんき）		小川町大字増尾2番地4	
建築年	構造階建	敷地面積	延床面積
昭和50年	木造2階	114.36㎡	127.4㎡

(貸付申請)

第4条 体験住宅を借り受けようとする移住希望者（以下「借受者」という。）は、借受けを開始する日の10日前までに、体験住宅貸付申請書（様式第1号。以下「申請書」という。）に住民票の写しを添えて、町長に提出しなければならない。ただし、町長がやむを得ない理由があると認めるときは、この限りでない。

- 2 借受者は、申請書を提出する前に、あらかじめ、体験住宅の貸付けの予約を行うものとする。この場合において、借受者は、当該体験住宅の貸付期間が終了し、又は貸付けの予約を取り消さない限り、新たな貸付けの予約を行うことはできない。

(貸付許可)

第5条 町長は、前条の規定による申請書の提出を受けたときは、その内容を審査し、支障がないと認めるときは、体験住宅の貸付けを許可し、体験住宅貸付許可書（様式第2号。以下「許可書」という。）を借受者に交付する。

- 2 町長は、前項の規定による貸付けの許可をする場合において、体験住宅の管理上必要な条件を付すことができる。
- 3 町長は、第1項の規定にかかわらず、借受者が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、貸付けを許可しないことができる。
  - (1) 体験住宅の設置の目的に反するとき。
  - (2) 公の秩序又は善良な風俗を乱すおそれがあるとき。
  - (3) 建物、設備、備品等を損傷し、又は滅失するおそれがあるとき。
  - (4) 借受者又は同居予定者が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団の構成員である者であるとき。
  - (5) 申請日の属する年度以前において、借受者が納入義務を負う市区町村に納付すべき税等に滞納がある者であるとき。
  - (6) 町が行う施策に協力する意思がないとき。
  - (7) その他体験住宅の管理上支障があるとき。

(契約)

第6条 許可書の交付を受けた借受者は、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第38条の規定に基づく定期建物賃貸借契約を、体験住宅定期賃貸借契約書（様式第3号。以下「契約書」という。）により、町長と締結するものとする。

- 2 町長は、前項の規定により契約を締結した場合は、法第38条第2項の規定により、体験住宅定期賃貸借契約についての説明（様式第4号）により、借受者に対し、契約の更新がないことを説明するものとする。

(貸付期間)

第7条 体験住宅の貸付期間は、1か月以上1年以内で、前条に規定する契約書において定める。

- 2 借用期間の満了日は、次に掲げる日を除いた日とする。
  - (1) 日曜日及び土曜日
  - (2) 国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日
  - (3) 行政機関の休日に関する法律（昭和63年法律第91号）に規定する年末年始の休日（12月29日から翌年の1月3日まで）
  - (4) その他町長が別に定める日

(貸付料等)

第8条 体験住宅の貸付料（以下「住宅使用料」という。）は、1か月45,000円とし、借受者は、

第7条に定める貸付期間に応じて住宅使用料を前納しなければならない。ただし、町長が特に必要と認めた場合は、その全部又は一部を還付することができる。

- 2 利用開始日及び利用期間満了日の属する月が1か月に満たないときは、その月の住宅使用料は、1か月を30日として日割計算による。ただし、その額に1円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てる。
- 3 第1項の住宅使用料には、住宅貸付料及び光熱水費（電気、ガス、水道料金、放送受信料）（いずれも消費税含む。）を含むものとする。ただし、飲食費、寝具及び日常生活に係る消耗品、交通費等は借受者の負担とする。
- 4 住宅使用料を還付する場合及び還付割合は、次に定めるところによる。
  - (1) 天災事変、借受者又は親族の疾病その他借受者の責めに帰すことができない理由により貸付けできなくなった場合は、既に納付した貸付料から貸付済期間分の料金を差し引いた差額の100分の100
  - (2) 町長が特に必要と認め、契約期間を短縮した場合は、既に納付した貸付料から貸付済期間分の料金を差し引いた差額の100分の100
  - (3) その他やむを得ない事由により町長が特に認めた場合は、その都度還付割合を決定する。  
(借受者の遵守事項)

第9条 借受者は、貸付料を納めた後に、町長から体験住宅の鍵を受け取り、体験住宅を借り受けるものとする。この場合、借受者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 留守や就寝時に施錠するなど住宅を善良に管理すること。
- (2) 鍵を紛失したときは、速やかに町長にその旨を報告すること。
- (3) 火気の取扱いに注意するとともに、設備及び備品を適切に取り扱うこと。
- (4) 体験住宅及びその周りの除草等を適宜行い、体験住宅を適正に管理するとともに、住環境の整備をすること。
- (5) ごみは、地域で決められたルールに従い排出すること。
- (6) 体験住宅の貸付期間が満了したときは、清掃を行うとともに、直ちに体験住宅の鍵を町長に返却すること。
- (7) その他体験住宅の貸付けに関し、町長が必要と認める事項  
(契約に反する行為)

第10条 借受者は、体験住宅において、契約書第6条に規定する次の行為をしてはならない。

- (1) 物品の販売、寄付の要請その他これに類する行為を行うこと。
- (2) 事業又は営業を行うこと。
- (3) 興行を行うこと。
- (4) 展示会その他これに類する催しを開催すること。
- (5) 文書、図書その他の印刷物を貼付又は配布すること。
- (6) 宗教の普及、勧誘、儀式その他これに類する行為をすること。
- (7) 周辺住民に迷惑を及ぼす行為をすること。
- (8) 全部又は一部を転貸し、又は権利を譲渡すること。
- (9) 動物等を飼育すること。ただし、身体障害者補助犬法（平成14年法律第49号）による介助犬、盲導犬及び聴導犬は除く。
- (10) その他借受けにふさわしくない行為をすること。  
(貸付許可の取消し)

第11条 町長は、借受者が第5条第3項各号のいずれかに該当し、又は前2条の規定に違反したと認めるときは、体験住宅貸付決定取消通知書（様式第5号）により第5条の規定による貸付許可を取り消すことができる。

- 2 前項の規定により貸付許可を取り消したときは、町長は、当該許可に基づく賃貸借契約を解除するものとする。  
(明渡し)

第12条 借受者は、貸付期間が終了したとき、又は前条の規定による貸付許可の取消しを受けたときは、直ちに体験住宅を明け渡さなければならない。この場合において、借受者は、通常の使用に伴い生じた体験住宅の損耗を除き、住宅を原状回復しなければならない。

- 2 借受者は、前項の規定による明渡しをするときは、体験住宅明渡し届出書（様式第6号）により明渡し日を事前に町長に提出しなければならない。
- 3 町長は、第1項の規定に基づき借受者が行う原状回復の内容及び方法について、借受者と協議し、体験住宅明渡し請求書（様式第7号）によりその旨を入居者に対し通知するものとする。

(立入り)

第13条 町長は、体験住宅の防火、火災の延焼、構造の保全その他住宅の管理上特に必要があるときは、借受者の承諾がなくても体験住宅内に立ち入ることができるものとする。

2 借受者は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく立入りを拒否することはできない。

(損害賠償)

第14条 借受者は、故意又は過失により体験住宅及び設備又は備品を破損し、汚損し、及び滅失したときは、直ちに町長に報告し、その損害を賠償しなければならない。ただし、やむを得ない事由により、町長が特に認めた場合は、この限りでない。

(事故免責)

第15条 体験住宅が通常有すべき安全性を欠いている場合を除き、当該住宅内又は住宅周辺で発生した事故に対して、町はその責任を負わないものとする。

(その他)

第16条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この告示は、令和3年2月1日から施行する。

## 6 小川町老朽空き家除却補助金交付要綱(令和7年3月31日小川町告示第51号)

(趣旨)

第1条 この告示は、町内の空き家の除却を推進することで、町民の生活環境の保全及び安全安心なまちづくりの推進を図るため、空き家の除却に要する費用に対し、予算の範囲内において小川町老朽空き家除却補助金(以下「補助金」という。)を交付することについて、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 旧耐震住宅 自己の居住の用に供するために昭和56年5月31日以前に建築基準法(昭和25年法律第201号)に基づく建築確認を受けて建築された専用住宅、併用住宅又は町長がこれと同等と認めるものをいう。
- (2) 老朽空き家 旧耐震住宅で、1年以上居住その他の使用が無い状態のものをいう。
- (3) 除却 取壊し、撤去及び処分を行うことをいう。

(補助対象住宅)

第3条 補助金の交付の対象となる住宅(以下「補助対象住宅」という。)は、次に掲げる全ての要件に該当するものとする。

- (1) 小川町内に存する老朽空き家であること。
- (2) 所有権以外の権利の設定がされていない又は関係権利者全員の同意が得られていること。
- (3) 過去にこの告示による補助金又は小川町既存建築物耐震改修工事補助金交付要綱(平成22年小川町告示第14号)による補助金の対象となった住宅が存している、又は存していた敷地と同一敷地に存する住宅でないこと。
- (4) 公共事業の補償の対象となっていないこと。
- (5) 町が実施する他の補助金の交付を受けて効用の増加したものでないこと(当該補助金の交付を受けた日の属する年度の翌年度から起算して5年度を経過した住宅を除く。)
- (6) 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22条第2項の規定による勧告を受けていないこと。

(補助対象者)

第4条 補助金の交付の対象となる者(以下「補助対象者」という。)は、次に掲げる要件を全て満たすものとする。

- (1) 補助対象住宅を所有する個人又はその相続人
- (2) 町税に滞納がない者
- (3) 過去にこの告示による補助金又は小川町既存建築物耐震改修工事補助金交付要綱による補助金の交付を受けていない者
- (4) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員でない者

(補助対象工事)

第5条 補助対象となる工事(以下「補助対象工事」という。)は、次に掲げる全ての事項に該当するものとする。

- (1) 補助対象住宅のすべてを除却する工事であること。

- (2) 補助金の交付決定を受けた後に除却する工事であること。
- (3) 建設業法（昭和24年法律第100号）別表第1に掲げる土木工事業、建築工事業若しくは解体工事業に係る同法第3条第1項の規定による許可を受けた者又は建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）第21条第1項の規定による登録を受けた者が行う工事であること。

（補助金の額）

第6条 補助金の額は、補助対象工事に要する費用の2分の1に相当する額（消費税法（昭和63年法律第108号）に定める消費税及び地方消費税を含む。）とし、200,000円を上限とする。

2 前項の場合において、補助金の額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。

（補助金交付申請）

第7条 補助金の交付を受けようとする補助対象者（以下「申請者」という。）は、あらかじめ、小川町老朽空き家除却補助金交付申請書（様式第1号）に次に掲げる必要書類を添えて、町長に提出しなければならない。

- (1) 旧耐震住宅であることが確認できる書類
- (2) 住宅の所有者が確認できる書類
- (3) 住宅、方位、道路及び目標となる地物を明示した案内図
- (4) 住宅の現況写真
- (5) 工事の施工者及び工事費内訳を明示した見積書の写し
- (6) 申請者の小川町における税の滞納がないことを証する書類
- (7) 1年以上居住その他の使用が無い状態であることが確認できる書類
- (8) 工事の施行者が建設業法第3条第1項の許可又は建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律第23条第1項の規定による登録を受けたことを証する書類の写し
- (9) 前各号に掲げるもののほか、町長が必要と認める書類

（交付決定等）

第8条 町長は、前条の規定による補助金の交付の申請があったときは、当該申請の内容を審査し、適当と認めるときは、補助金の交付を決定し、小川町老朽空き家除却補助金交付決定通知書（様式第2号）により申請者に通知するものとする。

（補助金変更交付申請）

第9条 申請者は、補助金の交付決定後において、補助金の額に変更が生じる補助対象工事の内容の変更をしようとするときは、小川町老朽空き家除却補助金変更交付申請書（様式第3号）に工事費内訳書を添えて、町長に申請しなければならない。

2 町長は、前項の規定による申請があったときは、当該申請の内容を審査し、適当と認めるときは、補助金の変更交付を決定し、小川町老朽空き家除却補助金変更交付決定通知書（様式第4号）により、申請者に通知するものとする。

（交付決定の取消し）

第10条 町長は、申請者が次の各号のいずれかに該当するときは、小川町老朽空き家除却補助金交付決定取消通知書（様式第5号）により、補助金の交付の決定を取消することができる。

- (1) 虚偽又は不正な手段により補助金の交付の決定を受けたとき。
- (2) 申請内容と異なる工事を行ったとき。

（工事の中止）

第11条 申請者は、補助金の交付決定後において、補助対象工事を中止しようとするときは、小川町老朽空き家除却中止承認申請書（様式第6号）により、町長に申請しなければならない。

（完了実績報告）

第12条 申請者は、補助対象工事が完了したときは、速やかに小川町老朽空き家除却完了実績報告書（様式第7号）に次に掲げる必要書類を添えて、町長に報告しなければならない。

- (1) 除却工事費の領収書の写し及びその内訳を明示したもの
- (2) 除却工事が完了したことを確認できる写真
- (3) 産業廃棄物管理票（マニフェスト）の写し
- (4) 前3号に掲げるもののほか、町長が必要と認める書類

2 報告期限は、補助対象工事が完了した日から30日を経過した日とする。

（額の確定）

第13条 町長は、前条の規定による報告があったときは、当該報告に係る工事の検査を行い、成果が適当であると認めるときは、交付すべき補助金の額を確定し、小川町老朽空き家除却補助金交付額確定

通知書（様式第8号）により、申請者に通知するものとする。

（補助金の交付）

第14条 町長は、前条の補助金の額の確定後、申請者から提出される小川町老朽空き家除却補助金交付請求書（様式第9号）に基づき、申請者に対し補助金を交付するものとする。

（補助金の返還）

第15条 町長は、申請者が次の各号のいずれかに該当するときは、小川町老朽空き家除却補助金返還請求書（様式第10号）により、既に交付された補助金の全部又は一部の返還を命ずることとする。ただし、町長が特別の事情があり、かつ、やむを得ないものと認めたときは、補助金の返還を免除することができる。

(1) 提出書類に虚偽の記載その他の不正な行為があったとき。

(2) この告示の規定に違反したとき。

（報告等）

第16条 町長は、補助金を交付する前又は交付した後にかかわらず、必要と認めたときは、申請者に対して、必要な報告又は書類の提出を求めることができる。

2 申請者は、前項の報告等を求められたときは、速やかに応じなければならない。

（その他）

第17条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この告示は、令和7年4月1日から施行する。

## 7 小川町空家等対策庁内検討会設置要綱（平成29年1月5日小川町訓令第1号）

（設置）

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第7条の規定に基づき策定する小川町空家等対策計画に関して必要な事項を検討し、計画を一体的に推進するため、小川町空家等対策庁内検討会（以下「庁内検討会」という。）を設置する。

（所掌事務）

第2条 庁内検討会は、次に掲げる事務を所掌する。

(1) 法第7条第1項に規定する空家等対策計画の検討及び策定に関すること。

(2) 法第22条に規定する特定空家等の措置に関すること。

(3) 空家等の適正管理及び活用の推進に関すること。

(4) その他空家等の対策に関し必要と認められる事項。

（組織）

第3条 庁内検討会は、副町長及び別表に掲げる者をもって組織する。

2 庁内検討会に会長及び副会長を置く。

3 会長は、庁内検討会を総括する。

4 会長は、副町長とし、副会長は委員の互選により選出する。

5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

（会議）

第4条 庁内検討会の会議は、必要に応じて会長が招集し、その議長となる。

2 会長が必要と認めたときは、委員以外の者を会議に出席をさせ、意見若しくは説明を聴き、又はこれらの者から必要な資料を求めることができる。

（庶務）

第5条 庁内検討会の庶務は、都市政策課において処理する。

（その他）

第6条 この訓令に定めるもののほか、庁内検討会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この訓令は、令達の日から施行する。

附 則（令和8年小川町訓令第1号）

この訓令は、令達の日から施行する。

別表（第3条関係）

総務課長
政策推進課長
防災地域支援課長

税務課長
町民課長
環境農林課長
にぎわい創出課長
建設課長
都市政策課長
上下水道課長

## 8 「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除」制度の概要

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

### 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、被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円(家屋と敷地のいずれも相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円)を特別控除する。

#### ○本措置のイメージ

(注)拡充内容については、令和6年1月1日以降の譲渡から対象

現行制度(拡充後も継続) 被相続人が住んでいた家屋(※1)・敷地 → 相続 → 空き家 → 除却 → 譲渡 → 空き家の譲渡所得の3,000万円(※3)特別控除

令和5年度改正拡充内容 被相続人が住んでいた家屋(※1)・敷地 → 相続 → 空き家 → 譲渡 → 除却(※2) → 譲渡 → 空き家の譲渡所得の3,000万円(※3)特別控除

(※1)昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。また、相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

(※2)譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに実施する必要がある。

(※3)家屋及びその敷地を相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円。

#### □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%(※4)) - 譲渡費用(除却費用等) - **特別控除3,000万円**

(※4)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500万円で購入した場合

<前提条件>

- ・昭和55年建築
- ・被相続人が20年間所有
- ・相続人は1名
- ・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  
 $(500万円 - (500万円 \times 5\%) - 200万円 - 3,000万円) \times 20\% = 0円$

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円  
 $(500万円 - (500万円 \times 5\%) - 200万円) \times 20\% = 55万円$

## 9 「低未利用土地の特例措置」制度の概要

### 低未利用土地の適切な利用・管理を促進するための特例措置 国土交通省

地方部を中心に全国的に空き地・空き家が増加する中、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進するため、個人が保有する低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の金額から100万円を控除することで、土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地の発生予防を図る。

#### 低額な不動産取引の課題

想定したよりも売却収入が低い

相対的に譲渡費用(測量費、解体費等)の負担が重い

様々な費用の支出があった上に、さらに課される譲渡所得税の負担感が大きい

土地を売らずに、低未利用土地(空き地)として放置

売却時の負担感を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

#### 本特例措置の概要

・市街化区域や用途地域設定区域内等の低未利用土地等の場合は、土地とその上物の譲渡の対価の合計が**800万円以下**(※令和5年1月1日～令和7年12月31日)。  
 ・上記以外の都市計画区域内にある低未利用土地等の場合は、土地とその上物の譲渡の対価の合計が**500万円以下**(※令和2年7月1日～令和7年12月31日)で一定の要件を満たす取引について、**長期譲渡所得から最大100万円を控除**。

- 新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 所有者不明土地の発生予防



小川町

