

2025年12月10日

# 一般質問補足資料

高畠町議会議員 竹田正樹

✉ [info@mahorobadukuri.jp](mailto:info@mahorobadukuri.jp)

📞 080 9250 6323

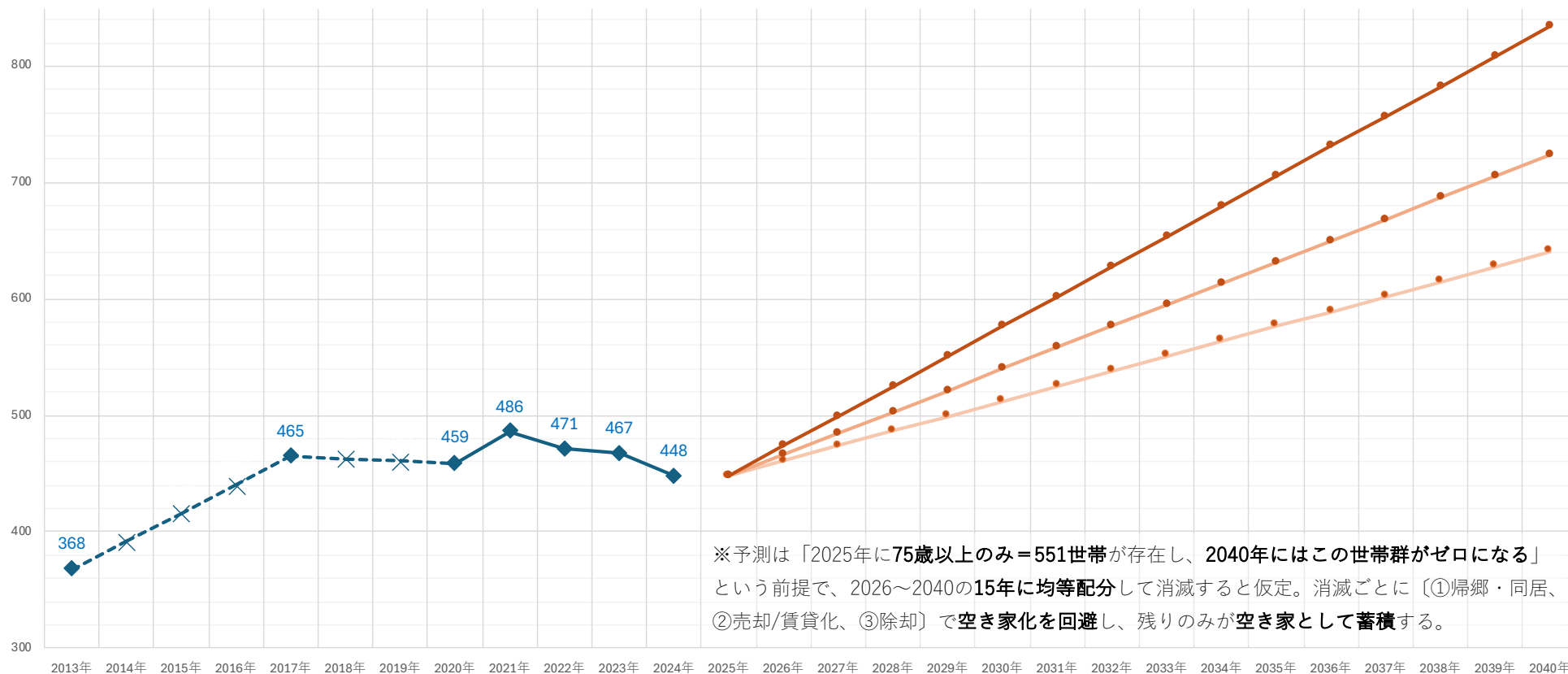
🌐 [www.mahorobadukuri.jp](http://www.mahorobadukuri.jp)



# 空き家数はどう変化するのか(予測)

## 空き家件数の推移

◆ 総数    ● 予測A(保守的)    ● 予測B(中央)    ● 予測C(厳しめ)



※予測は「2025年に75歳以上のみ=551世帯が存在し、2040年にはこの世帯群がゼロになる」という前提で、2026~2040の15年に均等配分して消滅すると仮定。消滅ごとに〔①帰郷・同居、②売却/賃貸化、③除却〕で空き家化を回避し、残りのみが空き家として蓄積する。

### 詳細説明(箇条書き)

出発点：2024年の空き家数(基準) = 448戸。

コーホート：2025年の「75歳以上のみ世帯」= 551世帯。2040年には0になると仮定。

時間配分：2026~2040の15年で均等に消滅(年あたり  $551/15 \approx 36.7$  世帯)。2025年の増分は0。

消滅時の分岐(空き家化の回避要因)：

- ① 帰郷・同居(子等が戻る)
- ② 売却/賃貸化(市場で埋まる)
- ③ 除却(解体・建替え等で在庫から離脱)

→ この3つ以外の残りのみが「空き家」として累積。

係数の意味：空き家として残る割合  $f_{vac} = 1 - (p_{return} + p_{sale} + p_{demolish})$

(※ $p_{return}$ =帰郷率、 $p_{sale}$ =売却/賃貸化率、 $p_{demolish}$ =除却率)

年tの計算：年間の空き家増分  $\Delta Vac_t = f_{vac} \times Exit_t$  ( $Exit_t$ : その年に消滅する世帯数) 累積値  $Vac_t = Vac_{2024} + \sum (\Delta Vac_s) (s=2025 \cdots t)$ 。シナリオは( $p_{return}, p_{sale}, p_{demolish}$ )の仮定違いでレンジを提示。

例：・保守的(埋まりやすい) = (0.20, 0.35, 0.10) →  $f_{vac}=0.35$

・中央 = (0.10, 0.25, 0.15) →  $f_{vac}=0.50$

・厳しめ(空きやすい) = (0.05, 0.15, 0.10) →  $f_{vac}=0.70$

注意：本図は均等消滅の簡易モデル。他年代の発生・新築・転入、既存空き家の再流通/追加除却は明示的に入っていない。政策強化(売却促進・除却補助等)で $f_{vac}$ を下げれば曲線は下振れ。

# 空き家の課題とリスク

## 課題

- 近年空き家件数が現象しているが、長期的に見れば増加傾向にある。
- 「所有者と連絡が取れない」「草木繁茂・部材落下の不安」「景観悪化」。
- 応急措置をしても費用回収の仕組みが弱く未回収リスクがある。
- 住宅用地特例（課税標準1/6）により、“建物を残すほど税が軽い”逆インセンティブが働く。

## 放置すると将来どうなる（リスク）

- 安全・防災：部材落下・倒壊・延焼リスクが上昇、通学路・避難路で深刻化。
- 生活環境：害虫・悪臭・景観悪化・不法侵入等、近隣負担の固定化。
- 財政：緊急措置・代執行が増えて未回収債権が累積、将来的な一般財源の圧迫。
- まちの力：中心部の空洞化が進み、地価・来街性・定住意欲の低下を招く。
- 所有者不明化：相続未登記などで問題が複雑化・長期化。



# 他自治体における空き家のユニークな条例・取り組み

自治体	条例・取り組みの通称	内容	ねらい・目的	QR
京都府京都市	<b>課税強化型</b> 「非居住住宅利活用促進税（空き家税）」	<p>全国初の空き家そのものへの法定外普通税を創設。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・固定資産税とは別に、非居住の住宅（空き家・別荘等）に課税。</li> <li>・建物が傷んでいるほど税額が高くなる仕組み。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・経済的インセンティブにより、使われていない住宅の市場流通を強力に促進する。</li> <li>・税収を空き家対策の財源に充てる。</li> </ul>	
兵庫県明石市	<b>近隣関係円滑化型</b> 「連絡先掲示の努力義務」	<ul style="list-style-type: none"> <li>・条例で、所有者や管理者の連絡先を記載した標識を、敷地内に掲示するよう努力義務化。</li> <li>・近隣住民が、軽微な問題について直接所有者と連絡を取ることを促す。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政を介さず、地域コミュニティ内での自主的な問題解決を促進する。</li> <li>・所有者と近隣住民の円滑なコミュニケーションにより、トラブルを未然に防ぐ。</li> </ul>	
北海道夕張市	<b>跡地活用促進型</b> 「跡地の無償譲渡・貸付」	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政代執行で除却した後の跡地（市有地）を、市民や事業者が無償または低額で譲渡・貸付できる制度。</li> <li>・家庭菜園、駐車場など、地域のニーズに応じた活用を想定。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・除却後の更地を「負の遺産」にせず、地域の資源として再生・活用する。</li> <li>・危険空き家の除却を促進しつつ、まちの活性化につなげる。</li> </ul>	
東京都豊島区	<b>予防・発生抑制特化型</b> 「専門家連携による早期支援」	<ul style="list-style-type: none"> <li>・司法書士会等の専門家団体と協定を締結し、相続発生後の早い段階で所有者にアプローチ。</li> <li>・専門家による無料の「実家なんでも相談会」を主催。</li> <li>・エンディングノートを配布し、生前からの対策を啓発。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・問題が深刻化する前の「相続時」に介入し、所有者不明化を防ぐ。</li> <li>・ワンストップ相談体制で、所有者が抱える問題を包括的に解決・支援する。</li> </ul>	

# 「高畠町空家発生抑制及び適正管理促進条例」ポイント

## ねらい（何を解決する条例か）

- ・ 相続や長期不在の“早い段階”で空家化の芽を摘むことが目的。
- ・ 連絡不能の解消／早期の助言・指導／庁内連携の常態化で、管理不全化・勧告化を未然に防ぐ。

## 仕組みの柱（5本）

### 1. 予防対象住宅の届出義務（第6条）

- ・ 対象：①死亡届により世帯人員が零となった住宅、②六か月超の不在見込みの住宅。
- ・ 所有者等は三十日以内に管理責任者等を届け出。
- ・ 管理責任者は町内又は近隣市町村に居住し、速やかに応答・管理手配ができる者。

### 2. 庁内連携の制度化（第7条）

- ・ 町民課（死亡・世帯情報）、水道担当（長期閉栓）、税務主管課（名寄せ・返戻）を目的限定で共有、建設課へ通知。
- ・ 個人情報是最小限項目・閲覧権限の管理・記録作成で取り扱い（第5条、規則第7条）。

### 3. 管理計画書（年一回）の提出努力義務（第9条）

- ・ 屋根・外壁・開口部・雑草・越境枝・衛生等を点検票＋写真で可視化。
- ・ 実施がない場合は提出を促す（助言・指導へ連動）。

### 4. 事前通知→助言・指導→公表（第10～12条）

- ・ 管理不全に至るおそれが高い場合に事前通知で改善期限・相談窓口・選択肢（賃貸・売却・管理強化・除却）を提示。
- ・ 従わない場合は助言・指導、なお改善が見られないときは弁明の機会付与のうえ最小限の公表。
- ・ 事前通知は空家法の勧告とは異なる行政指導（早期の自発改善を促す）。

### 5. 生活困窮者への配慮（第12条の2、規則第10条）

- ・ 危険が差し迫らないこと等を前提に、三か月（最長六か月）の期限延長や段階的改善を条件付きで認める。
- ・ 条件：最低限の管理（施錠・仮補修・雑草除去等）、三十日ごとの報告、建設課＋福祉担当課の合議。
- ・ 無期限の猶予は不可。危険・不履行時は直ちに通常手続へ復帰。



## 「高畠町空家発生抑制及び適正管理促進条例」ポイント②

### つづき

#### 区域設定と段階拡大（第3条）

- 適用区域は町長告示。中心部など効果の高い地域から先行し、三年以内に検証のうえ見直し。
- 指定基準は、都市機能の集積・歩行者通行量・通学路密度・災害時の通行確保等の客観指標。

#### 税の取扱い（第4条・第13条）

- 本条例は課税の中身を変えない。
- 勧告に至った案件や住宅としての認定が困難と見込まれる案件は、写真・判定票等を添えて税務主管課へ通知。
- 賦課期日（一月一日）前の締切日を明記し、翌年度の取扱い漏れを防止。
- 住宅用地特例の適用の可否は税務主管課が判断（地方税法・関係通知に基づく）。

#### 個人情報保護（第5条、規則第7条）

- 目的限定・最小限項目・閲覧権限の管理・記録作成を明文化。
- 外部提供は原則本人同意（法令根拠がある場合を除く）。

#### 手続の標準期間と応答基準（規則）

- 助言：七日、指導：十四日を標準（緊急時は短縮可）。
- 管理責任者の応答：原則二十四時間以内に応答、緊急時は四時間以内に現地対応又は対応者手配（規則第9条）。
- 近隣市町村の範囲は隣接市町村等を告示で定める（規則第8条）。



## 「高畠町空家発生抑制及び適正管理促進条例」ポイント③ つづき

### 期待される効果

- ・ 連絡不能の大幅減少（管理責任者の届出・近隣指定により緊急対応が容易）。
- ・ 早期の自発改善（事前通知で選択肢と期限を提示）。
- ・ 管理不全空家等の“早期認定”を支える記録整備（点検票・写真・時系列の保存）。
- ・ 生活困窮者への過度な負担回避（期限延長と段階的改善で社会的公正を確保）。
- ・ 区域先行で費用対効果を最大化（中心部からの重点実施）。

### 住民への分かりやすさ・負担軽減

- ・ 書面又は電子申請、代理届出を認める。
- ・ 弁明の機会を保障し、公表は住所の一部・略図・措置概要のみに限定。
- ・ 生活困窮時の相談・合議ルートを明示（福祉と連携）。

### よくある質問（想定問答）

**Q**：税が上がるのか。→**A**：本条例で税率や軽減率は変わりません。勧告や住宅の認定は国法どおりで、判断は税務主管課です。

**Q**：町外の親族でも管理責任者になれるか。→**A**：はい。近隣市町村に居住し、速やかな応答・手配ができれば可。

**Q**：経済的に厳しい。期限は延ばせるか。→**A**：危険が差し迫らない等の条件下で、三か月（最長六か月）の延長や段階的改善を認めます（最低限の管理や報告が条件）。

**Q**：公表は個人情報の侵害では。→**A**：弁明の機会を付し、住所の一部など最小限に限定。改善後は速やかに停止します

# 高畠空家発生抑制及び適正管理促進条例 **案**

## 第1章 総則

### (目的) 第1条

この条例は、相続又は長期不在により空家等が発生することを抑制し、あわせて適正な管理を促進することにより、町民の安全・衛及び良好な景観並びに町の財政健全性を確保ことを目的とする。

### (定義) 第2条

この条例において、次の語はそれぞれ次のとおり定義する。

- 一 空家等 居住その他の使用がないか、は著しく使用が少ない建築物及びその敷地をいう。
- 二 予防対象住宅 次のいずれかに該当し、放置すれば管理不全空家等となるおそれがある住宅をいう。
  - (一) 死亡届の提出により当該住所の世帯人員が零となった住宅
  - (二) 施設入所、転居その他の理由により六か月を超えて不在とな見込みの住宅
- 三 管理責任者 所有者等の委任を受け、町内又は近隣市町村に居住し、速やかに連絡に応答し、必要な管理の手配を行うことができる者をいう。
- 四 所有者等 空家等の所有者、管理者又は占有者をいう。
  - 2 前項第三号に規定する近隣市町村の範囲は、規則で定める。

### (適用区域) 第3条

- 一 本条例の適用区域は、町長が告示で定める区域とする。
- 二 区域の指定は、都市機能の集積、歩行者通行量、通学路の密度、災害時の通行確保の必要性その他の客観的指標に基づき行う。
- 三 町長は、施行後三年以内に当該区域の指定の効果を検証し、その結果に基づき区域の見直しを行う。

### (法令との関係) 第4条

- 一 本条例は、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。）その他の法令の運用を補完するものであり、これらを妨げない。
- 二 住宅用地特例の適用の可否など課税に関する判断は、地方税法及び関係通知に基づき、課税事務を所掌する部署が行う。

### (個人情報の取扱い) 第5条

- 一 本条例に基づく情報の共有は、目的を空家等対策事務に限定し、提供項目を最小限にとどめ、閲覧権限を管理するとともに記録を作成・保存するものとする。
- 二 本人の同意又は法令に根拠がある場合を除き、個人情報を外部に提供してはならない。

## 第2章 予防段階の把握と連絡体制

### (届出) 第6条

- 一 予防対象住宅に該当した所有者等は、該当した日から三十日以内に、管理責任者の氏名、住所、連絡先（電話番号、電子メールの宛先）、緊急時の対応方法（鍵の保管状況又は対応可能者）その他町長が定める事項を届け出なければならない。
- 二 届出は書面又は電子申請により行うことができ、代理人による届出を妨げない。
- 三 喪中その他やむを得ない事情がある場合は、その旨を申し出ることができる。
- 四 届出がないとき、又は届出の内容に虚偽のおそれがあるときは、町長は助言又は指導を行うことができる。



# 高畠空家発生抑制及び適正管理促進条例（案）②

## つづき

### （庁内連携）第7条

- 一 戸籍及び住民の異動、水道事業、課税事務その他関係部署は、世帯人員が零となったこと、長期閉栓、郵便物の返戻、固定資産税の名寄せの変更等、空家等の発生抑制に必要な情報を目的を限定して相互に共有し、空家等対策事務を所掌する部署に通知するものとする。
- 二 前項の情報共有の具体的手続その他必要な事項は、規則で定める。

## 第3章 適正管理の促進

### （適正管理）第8条

所有者等は、当該住宅及び敷地について、屋根、外壁、開口部、雑草、越境枝、衛生その他の項目に関して適正な管理に努めなければならない。

### （管理計画書）第9条

- 一 所有者等は、予防対象住宅について、町長が定める様式による年一回の管理計画書（点検票）を提出するよう努めるものとする。
- 二 町長は、前項の提出がない場合において、管理点検の実施及び計画書の提出を促すことができる。
- 三 町長は、施行後二年を経過した後、運用状況を勘案して当該提出の義務化の可否を検討し、その結果を公表する。

## 第4章 指導等及び公表

### （指導等に係る事前通知）第10条

- 一 町長は、空家等が不全空家等に該当するおそれが高いと認めるときは、指導等に係る事前通知（以下「事前通知」という。）を行うことができる。
- 二 事前通知には、改善期限、改善の選択肢（賃貸、売却、管理の強化、除却）及び相談窓口を記載する。
- 三 事前通知は、空家法第十三条の勧告とは性質の異なる行政指導である。

### （助言及び指導）第11条

町長は、前条の事前通知の後、必要があると認めるときは、助言又は指導を行うことができる。

### （公表）第12条

- 一 助言又は指導に従わず、かつ周辺の生活環境に著しい支障を及ぼすおそれがあると認めるときは、町長は所在地（町名及び番地の一部）、措置の内容その他必要な事項を公表することができる。
- 二 公表に際しては、事前に弁明の機会を付与し、公表する内容は必要最小限にとどめるものとする。
- 三 改善が確認されたときは、速やかに公表を終了する。

### （生活困窮者等への配慮）第12条の2

- 一 町長は、所有者等が生活に困窮している状態にあり、かつ当該空家等が直ちに保安上の危険又は衛生上著しい有害の状態にないと認めるときは、助言又は指導に係る期限を必要な範囲で延長し、又は段階的な改善の実施を条件として手続きを進めることができる。
- 二 前項の適用に当たっては、最低限の管理措置（施錠の確保、破損開口部の仮補修、雑草の除去、越境枝の剪定、郵便物の回収等）の実施、改善計画書の提出及び関係部署（福祉施策を所掌する部署を含む。）による協議を条件とすることができる。
- 三 前二項の運用の基準、期限及び手続の詳細は規則で定める。
- 四 前各項の規定は、空家法に基づく勧告の発出を不当に遅延させるものではない。

# 高畠空家発生抑制及び適正管理促進条例（案）③

## つづき

### 第5章 税務連携

#### （課税事務所掌部署への通知等）第13条

- 一 町長は、空家等が管理不全空家等に該当するに至ったと認めるとき、又は住宅としての認定が困難と見込まれるときは、現況写真、判定票その他必要な資料を添えて課税事務を所掌する部署に通知するものとする。
- 二 前項の通知は、賦課期日（毎年一月一日）における判断に資するよう、当該賦課年度の前年十二月〇日までに到達させるものとする。
- 三 空家法に基づく勧告を行ったときは、遅滞なく課税事務を所掌する部署に通知するものとする。
- 四 前各項の規定は、住宅用地特例の適用の可否を課税事務を所掌する部署が判断することを妨げるものではない。

### 第6章 雑則

#### （委任）第14条

この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

#### （施行状況の検証）第15条

町長は、施行後二年以内に本条例の施行状況を内部で検証し、必要があると認めるときは見直しを行う。

### 附則

- 一 この条例は、公布の日から施行する。
- 二 この条例の施行の際に現に予防対象住宅に該当するものの届出期限は、施行日から六十日とする。

# 高畠町空家発生抑制及び適正管理促進条例施行規則 **案**

## 第1条（目的）

本規則は、条例の施行に関し必要な事項を定める。

## 第2条（様式）

次の各号に掲げる様式を用いる。

- 一 様式第1号 管理責任者届
- 二 様式第2号 管理計画書（年次点検票）
- 三 様式第3号 指導等に係る事前通知書
- 四 様式第4号 公表予告・弁明機会付与書
- 五 様式第5号 課税事務所掌部署あて税務通知票（勧告・住宅非該当見込み）

## 第3条（届出の方法等）

- 一 届出は書面又は電子申請により行うことができる。
- 二 届出には管理責任者の同意書を添付するものとする。
- 三 代理人による届出はこれを認める。

## 第4条（管理計画書の内容）

- 一 管理計画書には、屋根、外壁、開口部、雑草、越境枝、排水、防犯、郵便物の点検結果を記載し、点検に関する写真を添付するものとする。
- 二 点検により危険が認められた場合は、改善予定を記載すること。

## 第5条（指導等に係る事前通知）

- 一 事前通知の改善期限は原則として十四日とする。
- 二 事前通知には、改善の選択肢の一覧、相談案内、連携先の一覧及び相続に係る譲渡所得の特例の案内を同封する。
- 三 事前通知及び以後の行政指導の過程は記録を作成し保存するものとする。

## 第6条（公表の手順）

- 一 公表に先立、様式第4号により弁明の機会を付与する。
- 二 公表の内容は、住所の町名及び番地の一部、略図、措置の概要に限る。
- 三 改善が確認されたときは、公表を直ちに停止する。

## 第7条（庁内連携の具体化）

- 一 共有する情報項目は、世帯人員が零となった旨の情報、水道の長期閉栓に関する情報、郵便物の返戻に関する情報、固定資産税の名寄せの変更に  
関する情報その他町長が必要と認める最小限の項目とする。
- 二 情報の共有は目的を限定したうえで行い、閲覧権限の管理及び操作記録の作成・保存を行うものとする。
- 三 外部への提供は、本人の同意又は法令に根拠がある場合を除き行わない。

# 高畠町空家発生抑制及び適正管理促進条例施行規則（案）②

## つづき

### 第8条（近隣市町村の範囲）

- 一 条例第2条第二項に規定する近隣市町村とは、本町に隣接する市町村並びに町長が告示で定める地域をいう。
- 二 前項の地域は、緊急時の到達時間、交通の便、地域の実情を考慮して定める。

### 第9条（管理責任者の応答の基準）

- 一 条例第2条第三号の「速やかに連絡に応答」とは、原則として二十四時間以内の応答をいう。
- 二 緊急の危険がある場合は、連絡後四時間以内に現地対応又は現地対応可能者の手配を行うものとする。

### 第10条（生活困窮者等への配慮の運用）

- 一 適用対象は、次のいずれかに該当することを文書で確認できる者とする。
  - （一）生活保護受給世帯
  - （二）住民税非課税世帯
  - （三）前二号に準ずる困難（長期療養、災害、失業等）で町長が相当と認めた者
- 二 期限の延長は原則三か月、最長六か月とし、一回に限り更新を認める（合計六か月を超えない）。
- 三 延長期間中、所有者等は最低限の管理措置（施錠、仮補修、雑草除去、越境枝剪定、郵便物回収等）を履行し、三十日ごとに状況を報告すること。
- 四 履行が認められないとき、又は危険が生じたときは、配慮を直ちに取消し通常の手続に戻す。
- 五 適用に当たっては、空家等対策事務を所掌する部署及び福祉施策を所掌する部署が協議を行い、その結果を記録して保存する。

### 第11条（税務連携）

- 一 課税事務所掌部署あて税務通知票（様式第5号）には、現況写真、判定票、時系列の経過を添付する。
- 二 通知の締切日は前年十二月二十日とする。ただし必要があると認めるときは、適宜追加の通知を行うことができる。
- 三 住宅用地特例の適用の可否は、課税事務を所掌する部署が判断する。

### 第12条（標準処理期間）

助言は通知後七日、指導は通知後十四日を標準とする。ただし緊急の危険があるときはこの限りでない。

### 附則

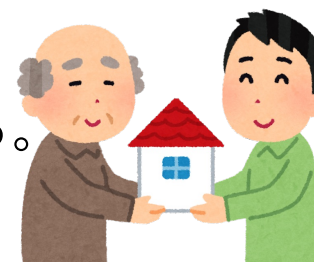
本規則は、条例の施行の日から施行する。

# 相続時に情報提供し空き家を抑制する

空き家  
抑制戦略

## 概要

- ・ 相続者に空き家としてしまうリスクを伝え、空き家の発生を抑制する。
- ・ 具体的には「**放置より今決めるほうが安心**」を伝える。
- ・ 対象は町民課で死亡届を受理し、当該住所の世帯人数が0になった家屋の相続者。



相続直後は、相続人が集まり方針を決める時期であり、生命保険金の受取り等で資金手当が可能な場合も多い。このタイミングで賃貸・売却・管理強化などの選択肢と支援策を提示することで、家屋の放置を防げる可能性がある。

## 仕組み（体制と役割）

- ・ **町民課**：死亡届の窓口でA4ガイドを手渡し、相続者の一次周知と連絡同意を取得。相談予約の導線を案内。
- ・ **建設課**：空き家相談のワンストップ窓口を設置する。

# 提供情報の中身（法律・条例で“損得”を可視化）

空き家  
抑制戦略

## 相続者にお伝えする“損得”のポイント（やさしく）

- 管理不全空き家等に勧告が出ると、当該敷地は住宅用地特例（小規模1/6）が外れる可能性 → 翌年度の固定資産税が増えることがある。
- 相続登記は原則3年以内に義務化（正当な理由がない限り10万円以下の過料が科される可能性がある）
- 相続空き家の売却には、条件を満たせば最大3,000万円控除（特例）がある。



# 解決法の提示（3択＋支援をセットで）

## A：賃貸に出す

賃料相場・必要改修の概算を即提示／賃貸  
管理会社・改修業者へその場で接続



## B：売却する

相続空き家3,000万円控除の要件チェック／不動産事業者・空き家バンクへ接続

## C：管理or解体業者の紹介

- ・鍵・庭木・雨漏り・動産管理の低額メニューを紹介
- ・解体業者の紹介



固定資産税  
が増える  
可能性

# 空き家を放置すると...

倒壊すれば  
近所が被害  
損害賠償も...

相続時売却  
なら3000万円  
の相続控除



手入れしないと  
資産価値が低下  
買い手、借り手が  
いなくなる

空き家  
どうする?

## 放置より今決めるほうが安心

売る

貸す

壊す

### まずは空き家相談窓口へ電話！

高畠町役場建設課 空き家相談窓口 0238-52-1145

空き家抑制チラシ