

**第2次
愛西市空家等対策計画
(2026~2033)**



令和8年3月

愛西市

目次

第1章 計画の概要	1
1-1 計画策定の背景	2
1-2 計画の位置づけ	3
1-3 計画の期間と対象	4
第2章 現状と課題	5
2-1 本市の人口及び世帯状況	6
(1) 人口の推移と将来予測	6
(2) 世帯数の推移	7
2-2 統計データから見る住宅の状況	8
(1) 住宅総数の推移	8
(2) 新築住宅着工件数の推移	9
2-3 統計データから見る空き家の状況	10
(1) 空き家数、空き家率の推移	10
(2) 県内市町の空き家率	11
(3) 空き家の内訳	12
2-4 空き家に関する実態調査の概要	13
2-5 空き家に関する実態調査の結果	14
2-6 空き家の実態に関するアンケート調査の結果	19
2-7 政策課題の整理	24
(1) 空き家の発生予防に関する課題	24
(2) 空き家の適正管理に関する課題	24
(3) 空き家の利活用に関する課題	24
第3章 今後の方針と取り組み	25
3-1 空き家の発生抑制と適正管理の促進	27
(1) 空き家の発生に関する未然防止策の促進	27
(2) 空き家に関する情報の収集・管理	28
(3) 空き家に関する適正管理の促進	29
3-2 危険な空き家の解消	30
(1) 管理不全空家等及び特定空家等に対する法的措置の実施	30
(2) その他の危険な空き家への対処	32
3-3 空き家の利活用の促進	33
(1) 空き家の流通の促進	33
(2) 空き家の利活用の促進	33

第4章 計画の推進	34
4-1 実施体制.....	35
(1) 愛西市空家等対策協議会.....	35
(2) 庁内における実施体制.....	35
(3) 愛西市シルバー人材センターとの連携.....	36
(4) 関係団体との連携.....	36
4-2 計画の進行管理.....	36
資料編	37
1 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	38
2 愛西市空家等対策協議会条例.....	49

第1章 計画の概要

1-1 計画策定の背景

1-2 計画の位置づけ

1-3 計画の期間と対象

第1章 計画の概要

1-1 計画策定の背景

近年、人口減少や少子高齢化、既存住宅の老朽化、社会的ニーズの変化等を背景として、全国的に空き家が年々増加しています。長期にわたり居住者がいないまま、適切に管理されていない空き家は、建物の倒壊や火災の危険、公衆衛生や景観の悪化など、地域住民の生活環境に多様かつ深刻な悪影響を及ぼす要因となっています。空き家がさらに増加すれば、これらの問題の深刻化が懸念されます。

こうした状況を受けて、空家等の発生抑制や適正管理、利活用の促進などを目的に、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という。）が平成27年5月に施行され、あわせて、「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。）」が国から示されました。

さらに、空き家の更なる増加に備え、令和5年12月には空家特措法の一部が改正され、除却の一層の促進や利活用の拡充、管理不全空家等に対する新たな措置等が可能となりました。

本市においても、平成29年度に空き家の現状を把握するための「空家等実態調査」を実施し、その結果を踏まえて「愛西市空家等対策計画」を策定しました。この計画に基づき、空家等の除却促進、利活用、適正管理などの対策を総合的かつ計画的に推進してきましたが、さらなる空き家の増加も懸念されていることから、一層の対策が求められています。

本市では、引き続き市民の生命・身体・財産を保護し、安全・安心な生活環境を保全するとともに、地域の活力を維持・向上させるため、改正された空家特措法や国の基本指針に即し、「愛西市空家等対策計画」の改定を行い、実効性ある空家等対策を推進していきます。

表 空家特措法の改正ポイント

活用拡大	①空き家活用の重点的实施	「空家等活用促進区域」を創設し、用途変更や建替え等を促進
	②所有者不在の空き家の処分	所有者に代わって処分を行う財産管理人の選任を市区町村が裁判所に請求
	③自治体や所有者等へのサポート体制	空家等管理活用支援法人の創設
管理の確保	①特定空家化の未然防止	放置すれば特定空家となるおそれのある空き家（管理不全空家）に対し、市区町村が指導・勧告
	②管理不全建物管理制度の活用	所有者に代わって建物管理を行う「管理不全建物管理人」の選任を市区町村が裁判所に請求
	③所有者把握の円滑化	電力会社等にある所有者情報を市区町村が提供要請
特定空家の除却等	①代執行の円滑化	緊急代執行制度の創設及び代執行費用の徴収円滑化
	②相続放棄、所有者不明・不在の空き家への対応	市区町村が裁判所に「財産管理人」の選任を請求し、修繕や処分を実施
	③状態の把握	所有者への報告徴収権

資料：「「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」の概要」国土交通省

1-2 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第7条に基づき、本市における空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な考え方を示すものとして策定したものです。

本計画は、市の最上位計画である「愛西市総合計画」と関連計画にあたる「愛西市人口ビジョン及び愛西市総合戦略」、「愛西市都市計画マスタープラン」との整合のもと、空家等対策の推進に向けた計画として位置づけます。

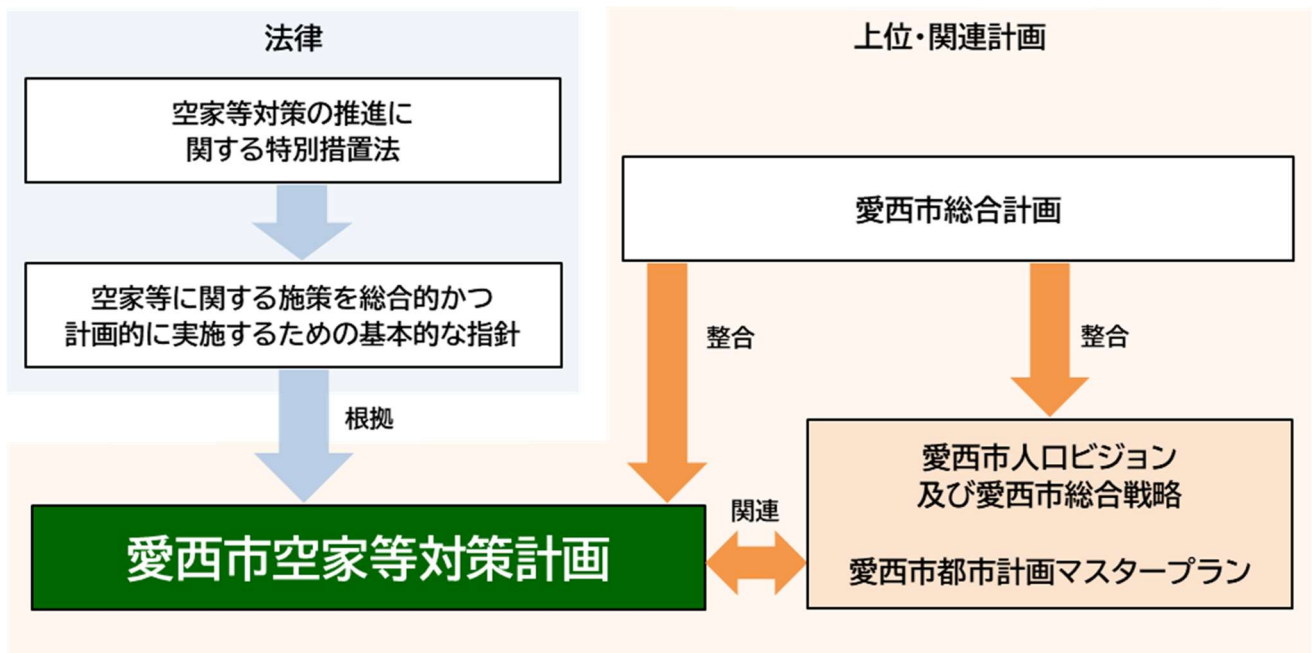


図 計画の位置づけ

1-3 計画の期間と対象

計画期間 : 令和 8 年度から令和 15 年度まで

対象地域 : 市内全域

計画の対象: 「空家特措法」に規定される空家等

なお、「空家特措法」における「空家等」、「特定空家等」、「管理不全空家等」の定義は以下の通りです。

【空家特措法の空家等、特定空家等の定義】

「空家等」(第 2 条第 1 項)

建築物^{※1} 又はこれに附属する工作物^{※2} であって居住その他の使用がなされていない^{※3} ことが常態^{※4} であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

「特定空家等」(第 2 条第 2 項)

以下の状態にあると認められる空家等をいう。

- 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

「管理不全空家等」(第 13 条第 1 項)

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いう。

※ 1 : 「建築物」とは「建築基準法」第 2 条第 1 号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの(これに類する構造のものを含む)、これに附属する門又は塀等をいう。

※ 2 : 「附属する工作物」とはネオン看板などの門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

※ 3 : 「居住その他の使用がなされていない」とは人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいう。

※ 4 : 「常態」とは概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことを基準とする。

～概ね年間を通して、使用されていない以下の建物が主な対象です～



※ 長屋・共同住宅は 1 住戸でも居住されていれば、「空家等」には該当しません。

第2章 現状と課題

- 2-1 本市の人口及び世帯状況
- 2-2 統計データから見る住宅の状況
- 2-3 統計データから見る空き家の状況
- 2-4 空き家に関する実態調査の概要
- 2-5 空き家に関する実態調査の結果
- 2-6 空き家の実態に関するアンケート調査の結果
- 2-7 政策課題の整理

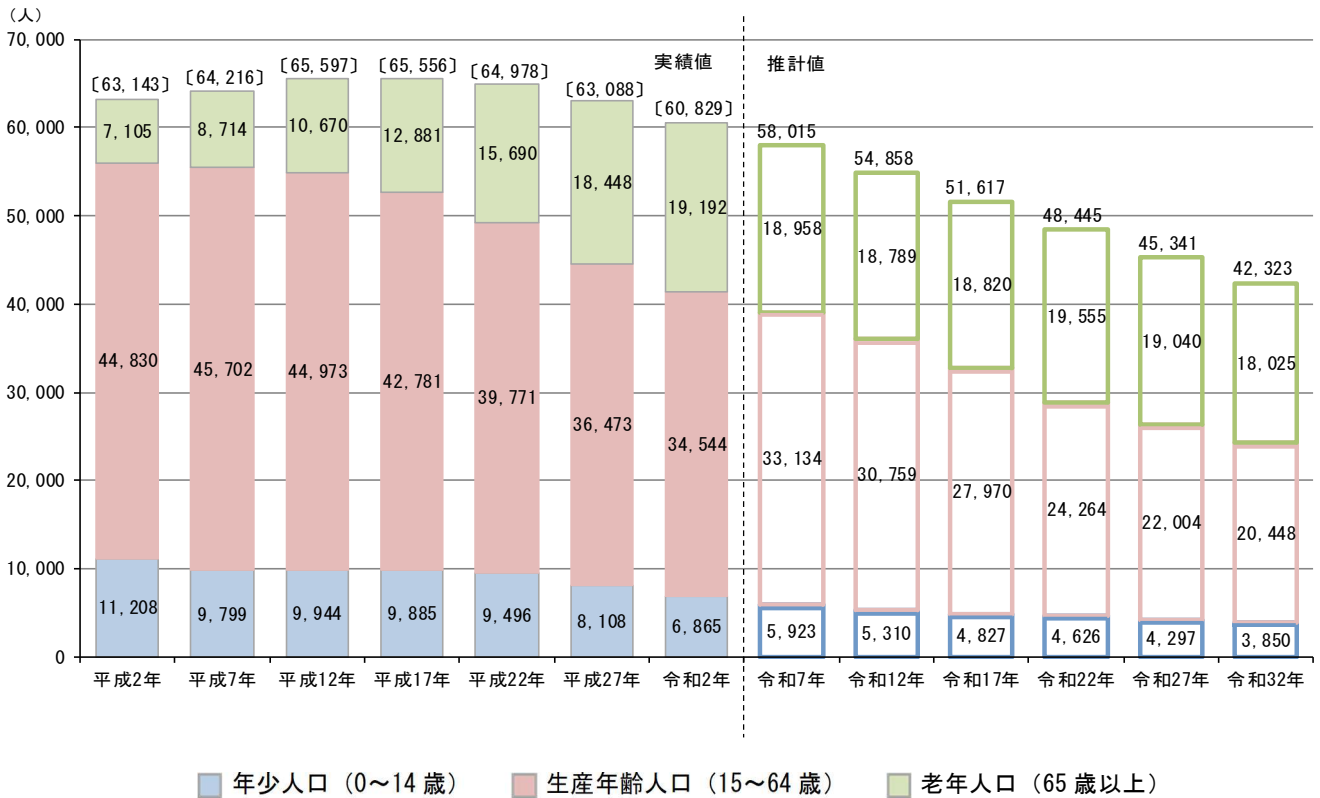
第2章 現状と課題

2-1 本市の人口及び世帯状況

(1) 人口の推移と将来予測

国勢調査によると、本市の人口は平成12年をピークに減少傾向にあります。

また、65歳以上の高齢者の割合は、令和2年で31.6%となっており、将来もさらに割合が増すと予測されています。



※年齢不詳を除いているため、〔 〕の総人口と年齢3区分別人口は合致しません。

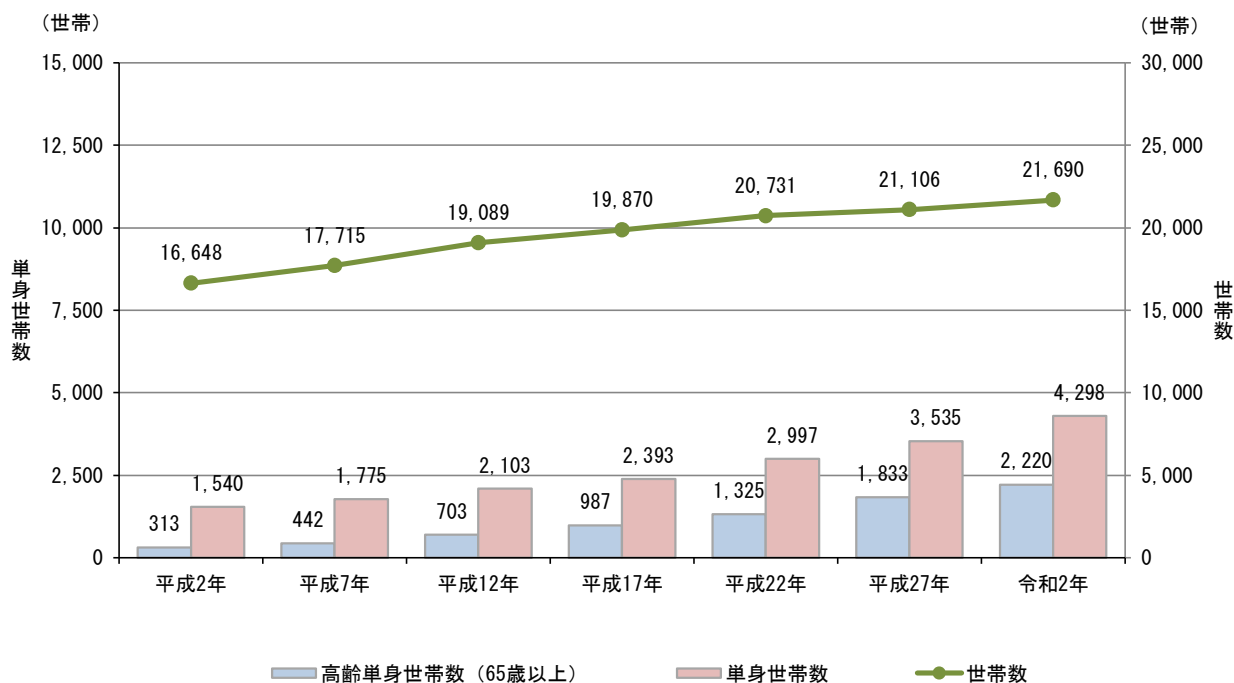
出典：国勢調査、日本の将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所、令和5年推計）

図 本市の人口の推移と将来予測

(2) 世帯数の推移

本市の世帯数は、令和2年10月1日現在で21,690世帯となっています。

また、単身世帯数は年々増加しています。それに合わせて、65歳以上の高齢単身世帯数の単身世帯数に占める割合も増加傾向にあります。



出典：国勢調査

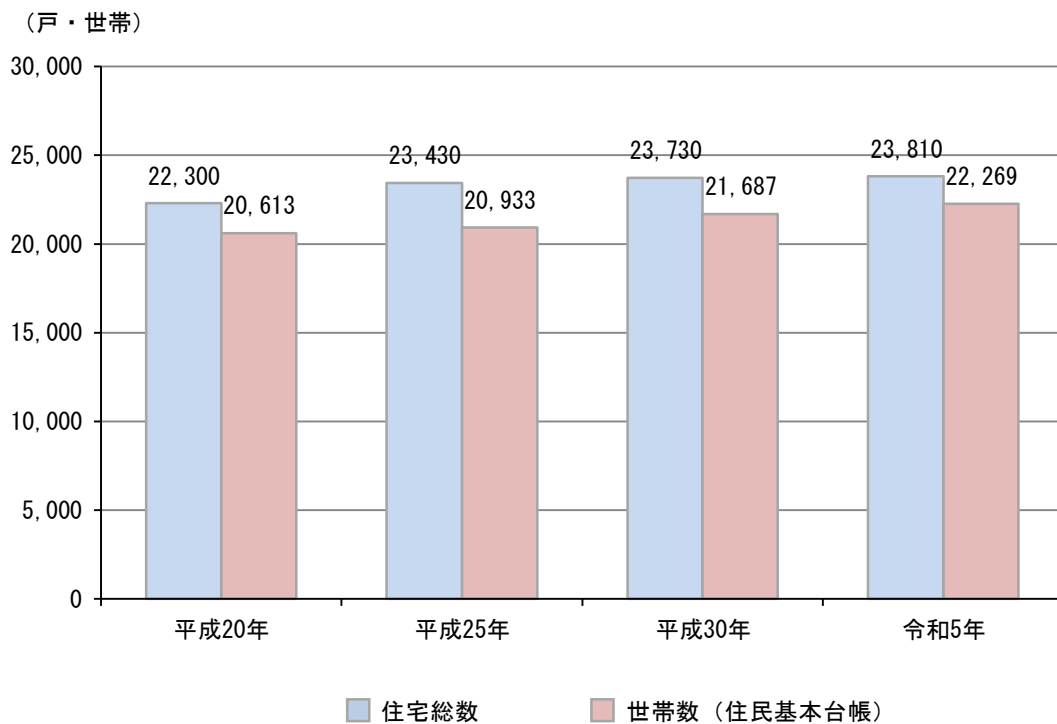
図 本市の世帯数の推移

2-2 統計データから見る住宅の状況

(1) 住宅総数の推移

本市の令和5年時点の住宅総数は23,810戸で、世帯数（住民基本台帳）の22,269世帯を上回っています。

住宅総数が世帯数を上回る傾向は過年度から続いており、数自体も住宅総数、世帯数ともに増加傾向にあります。

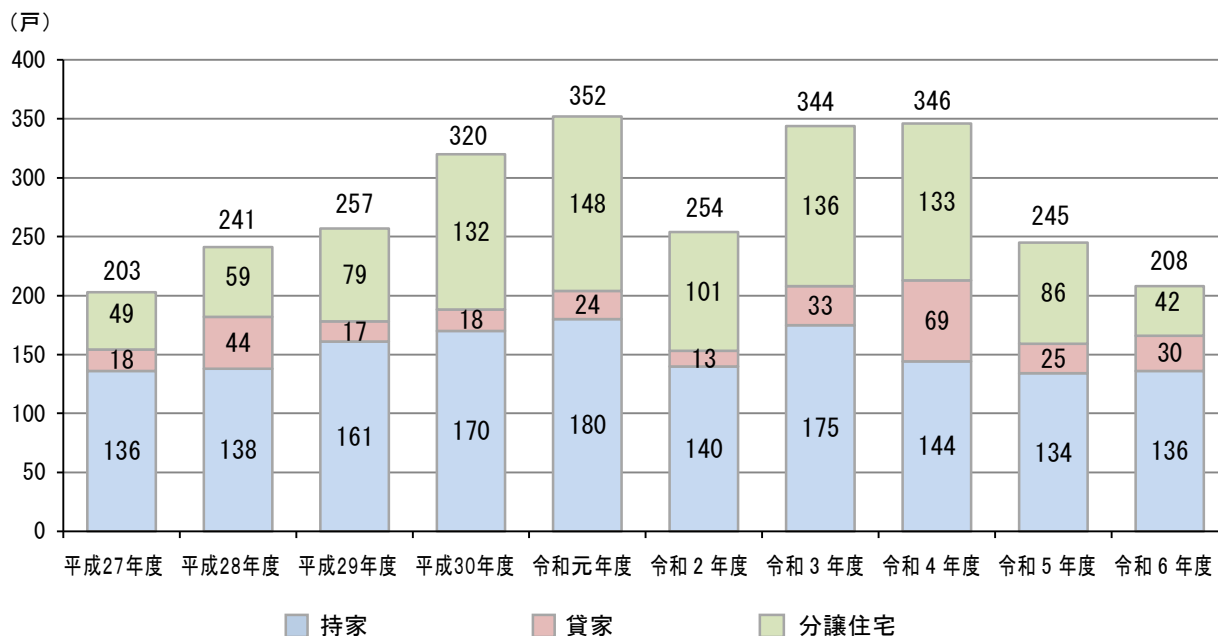


出典：住宅・土地統計調査、住民基本台帳

図 本市の住宅総数と世帯数(住基)の推移

(2) 新築住宅着工件数の推移

本市の新築住宅の着工件数は、新型コロナウイルス感染症の影響で令和2年度に大幅に減少し、令和3年度には影響以前の状態に戻ったものの、令和5年度以降は減少傾向にあります。



※「分譲住宅」には「給与住宅（企業の社宅、寮、官舎など）」を含む

出典：住宅着工統計

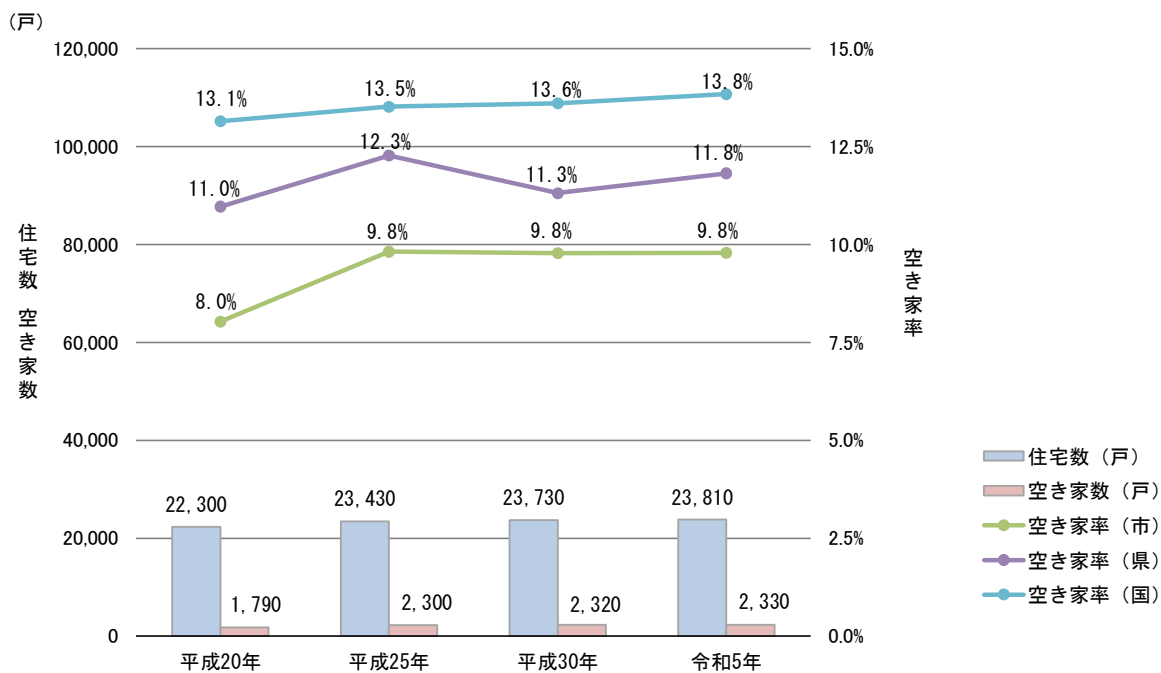
図 本市の新築住宅着工件数の推移

2-3 統計データから見る空き家の状況

(1) 空き家数、空き家率の推移

住宅・土地統計調査によると、本市の令和5年の住宅総数 23,810 戸のうち、空き家数は 2,330 戸と推計されています。

また、本市の空き家率は 9.8% であり、全国の 13.8% や愛知県の 11.8% と比較し、低い水準となっています。



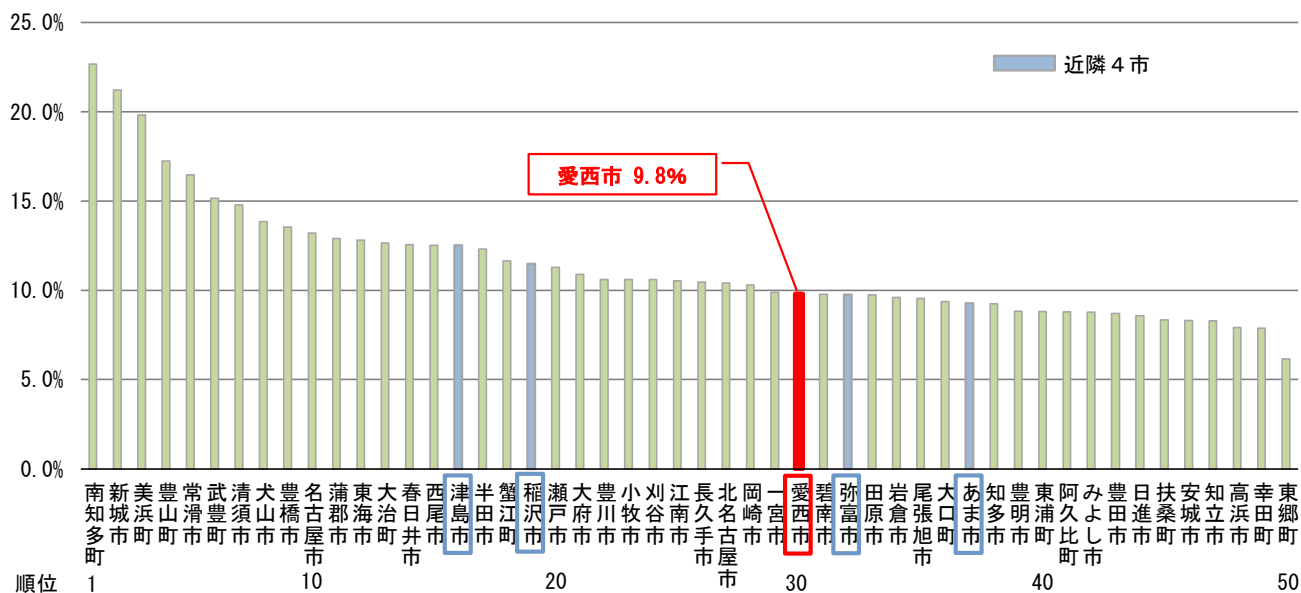
出典：住宅・土地統計調査

図 住宅数、空き家数(愛西市)、空き家率(国、愛知県、愛西市)の推移

(2) 県内市町の空き家率

本市の令和5年の空き家率は9.8%であり、県内50市町のうち、空き家率の高い方から30番目となっています。

近隣の4市と比較すると、津島市(12.5%)、稲沢市(11.5%)より低く、弥富市と同率、あま市(9.3%)より高くなっています。



出典：住宅・土地統計調査

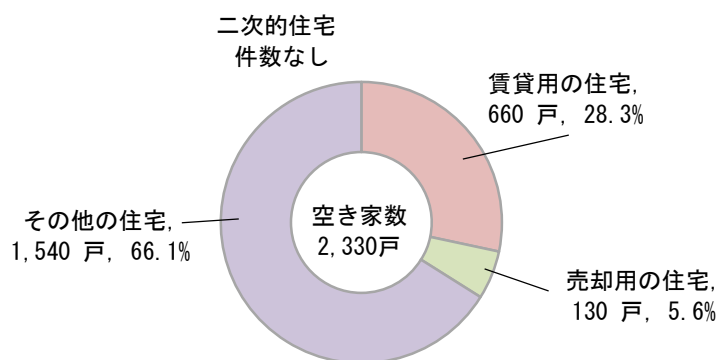
図 県内市町の空き家率(令和5年)

(3) 空き家の内訳

本市の令和5年の空き家2,330戸の利用状況別の内訳は、平成30年と比較し、「二次的住宅」は30戸、「賃貸用の住宅」は40戸減少したものの、「売却用の住宅」、「その他の住宅」は各々40戸ずつ増加しています。

表 空き家の内訳

利用状況	空き家数 平成30年	空き家数 令和5年	増減
二次的住宅	30戸	0戸	△ 30戸
賃貸用の住宅	700戸	660戸	△ 40戸
売却用の住宅	90戸	130戸	40戸
その他の住宅	1,500戸	1,540戸	40戸
計	2,320戸	2,330戸	10戸



出典：住宅・土地統計調査

図 空き家の内訳(令和5年)

【空家等の種類】

●二次的住宅

<別荘>

週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅

<その他>

普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

●賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

●売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

●その他の住宅

上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

※空家等の区分の判断が困難な住宅を含む

2-4 空き家に関する実態調査の概要

本市では、令和6年度に「愛西市空家等実態調査」を実施し、市が保有する情報等を元に市内の住宅等を外観目視により調査し、空き家である可能性が高い建物を特定しました。

また、令和7年度には、「愛西市空家等実態調査」で特定された空き家である可能性が高い建物の所有者に対して、「空き家の実態に関するアンケート調査」を実施し、空き家の利用や管理の実態と今後の利活用の意向について把握しました。

空き家に関する調査

愛西市空家等実態調査(令和6年度)

- 市が把握する既存の空き家情報及び水道閉栓情報等を元に、1,324件の空き家候補を抽出
- 空き家の敷地外から外観目視による現地調査を実施し、「使用実態がない可能性が高い」、「同一敷地内の建物の可能性が高い」などの判定の上、639件の空き家を抽出
- 不良度判定表に基づき、空き家と判断された建物をその不良度からランクA～Dに分類

市内総件数	空き家候補件数	空き家件数	空き家率
22,220件	1,324件	639件	2.9%



所有者の特定

(所有者等を精査した結果、送付先は492件となった)

空き家の実態に関するアンケート調査(令和7年度)

- 空き家である可能性が高い建物の所有者に対してアンケート調査を実施
- 建物の利用や管理の状況、空き家となった経緯、管理における問題、今後の利活用の意向等を把握

送付数	492件
有効回答数	235件
回収率	47.8%

2-5 空き家に関する実態調査の結果

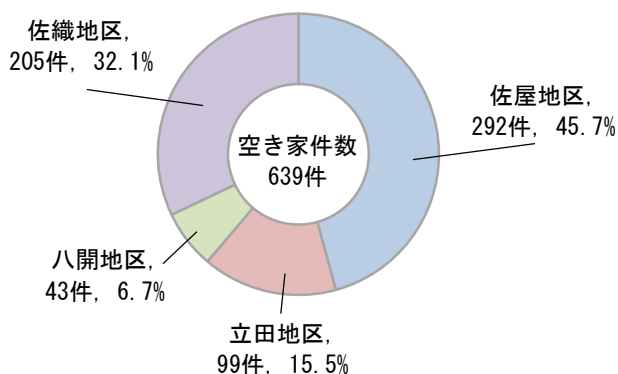
令和6年度に実施した「愛西市空家等実態調査」では、使用実態がない可能性が高い639件の建物を空き家と判定し、総件数22,220件に対する空き家率は2.9%となりました。

地区別の空き家件数では、佐屋地区が292件、次いで佐織地区が205件となっています。

表 地区別の空き家件数、空き家率

	総件数※	空き家件数	空き家率
佐屋地区	10,253件	292件	2.8%
立田地区	2,679件	99件	3.7%
八開地区	1,547件	43件	2.8%
佐織地区	7,741件	205件	2.6%
計	22,220件	639件	2.9%

※税務課における家屋課税資料（令和6年1月1日時点）を基に、同一敷地内にある複数の建物を1件として算定。



出典：令和6年度愛西市空家等実態調査

図 地区別の空き家件数(割合)

不良度判定別では、B判定の空き家が60.6%でもっとも多く、A判定の空き家と合わせると91.7%となり、比較的状态の良いものが全体の9割以上を占めています。

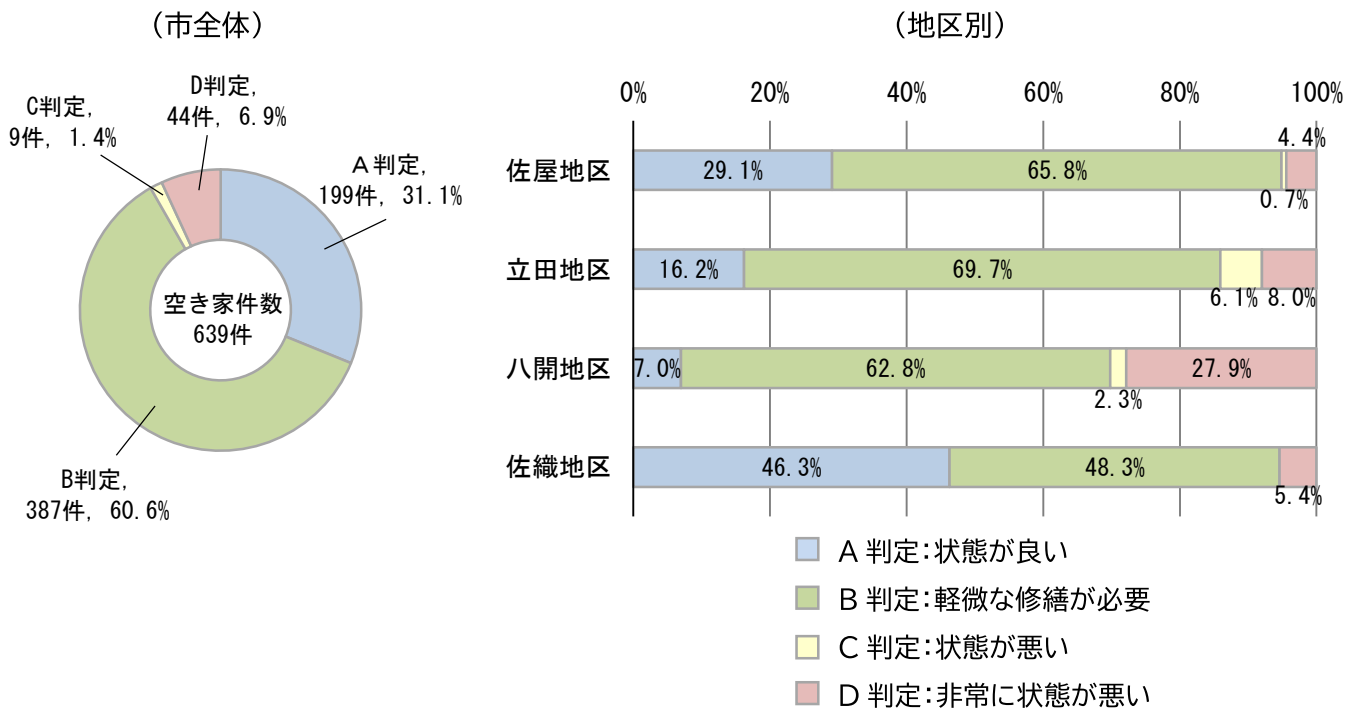
地区別では、佐織地区でA判定の空き家件数が95件（佐織地区全体の46.3%）と状態の良いものが多くなっています。

一方で、八開地区では空き家件数が43件（市内全体の6.7%）と数自体は少ないものの、D判定の空き家件数が12件（八開地区全体の27.9%）と非常に状態が悪いものが多くなっています。

表 不良度判定別の空き家件数(地区別)

	A判定	B判定	C判定	D判定	計
佐屋地区	85件	192件	2件	13件	292件
立田地区	16件	69件	6件	8件	99件
八開地区	3件	27件	1件	12件	43件
佐織地区	95件	99件	0件	11件	205件
計	199件	387件	9件	44件	639件

出典：令和6年度愛西市空家等実態調査



出典：令和6年度愛西市空家等実態調査

図 不良度判定別の空き家件数(割合)

本市の市街化区域は市域面積の約5%を占めており、駅周辺に住宅や生活サービス施設がコンパクトにまとまった市街地を形成し、市域の大半は市街化調整区域となっています。

市街化区域の空き家件数の割合は25.8%で、このうち49.1%が状態の良いA判定の空き家となっています。

一方で、市街化調整区域の空き家件数の割合は74.2%で、このうちA判定の空き家は24.9%に留まり、D判定の空き家の割合が7.8%を占めています。

表 市街化区域・市街化調整区域別、不良度別の空き家件数

	A判定	B判定	C判定	D判定	計
市街化区域	81件	77件	0件	7件	165件
市街化調整区域	118件	310件	9件	37件	474件
計	199件	387件	9件	44件	639件

出典：令和6年度愛西市空家等実態調査

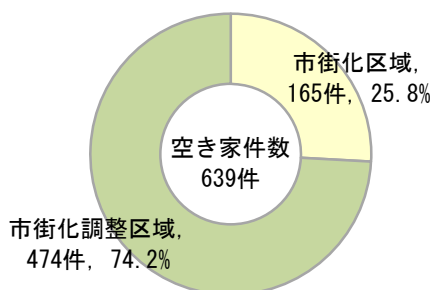
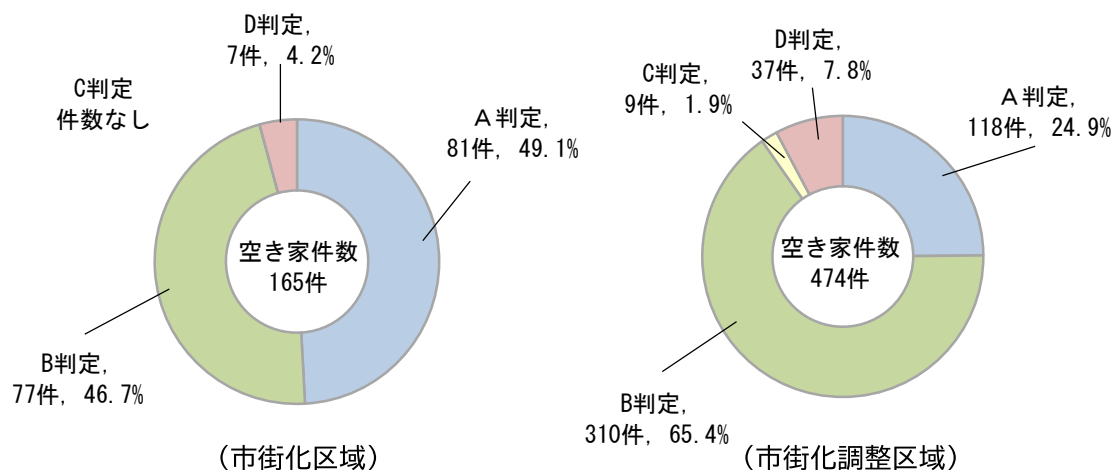


図 市街化区域・市街化調整区域別の空き家件数(割合)



- A判定:状態が良い
- B判定:軽微な修繕が必要
- C判定:状態が悪い
- D判定:非常に状態が悪い

出典：令和6年度愛西市空家等実態調査

図 市街化区域・市街化調整区域別、不良度判定別の空き家件数(割合)

耐震基準別では、旧耐震基準※の空き家が79%となり、状態が悪いC判定、D判定の空き家も旧耐震基準の割合が高くなっています。

※昭和56年5月31日までに建築確認の検査を受けた建物に適用された耐震基準

表 耐震基準別、不良度別空き家件数

	A判定	B判定	C判定	D判定	計
旧耐震基準	154件	307件	7件	37件	505件
新耐震基準	33件	58件	0件	1件	92件
不明	12件	22件	2件	6件	42件
計	199件	387件	9件	44件	639件

出典：令和6年度愛西市空家等実態調査

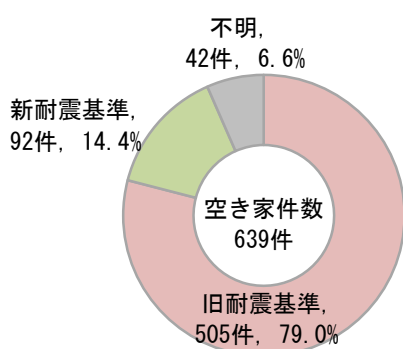
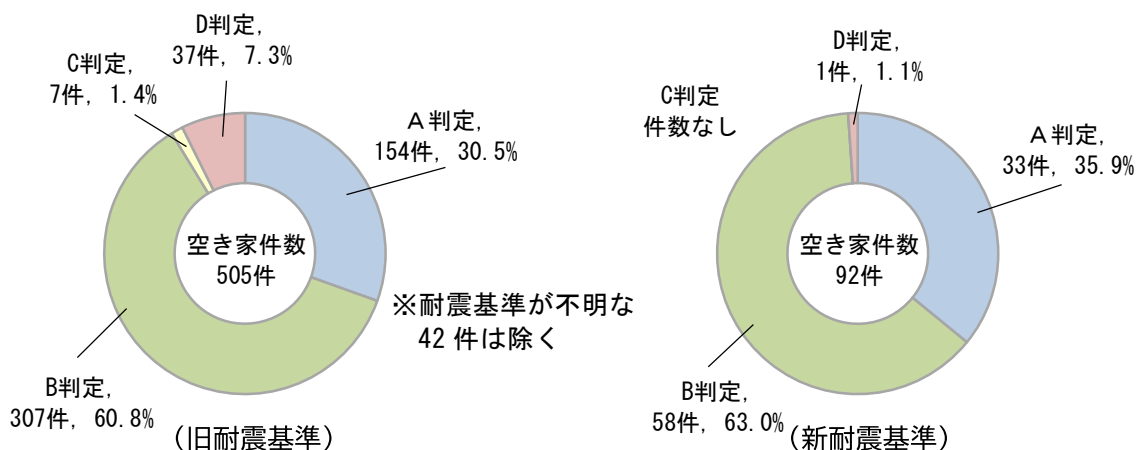


図 耐震基準別空き家件数(割合)



- A判定:状態が良い
- B判定:軽微な修繕が必要
- C判定:状態が悪い
- D判定:非常に状態が悪い

出典：令和6年度愛西市空家等実態調査

図 耐震基準別、不良度判定別の空き家件数(割合)

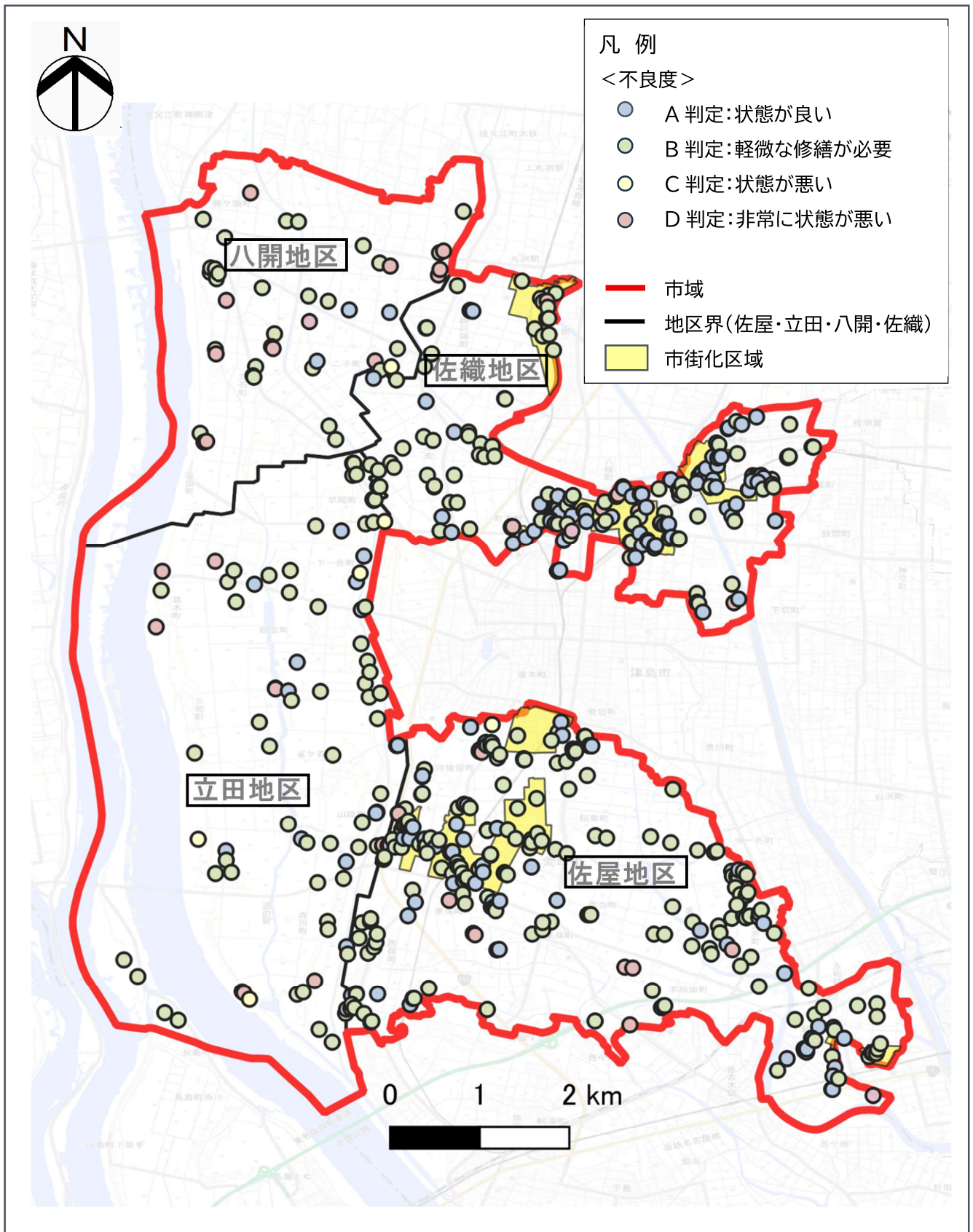


図 空き家の分布状況

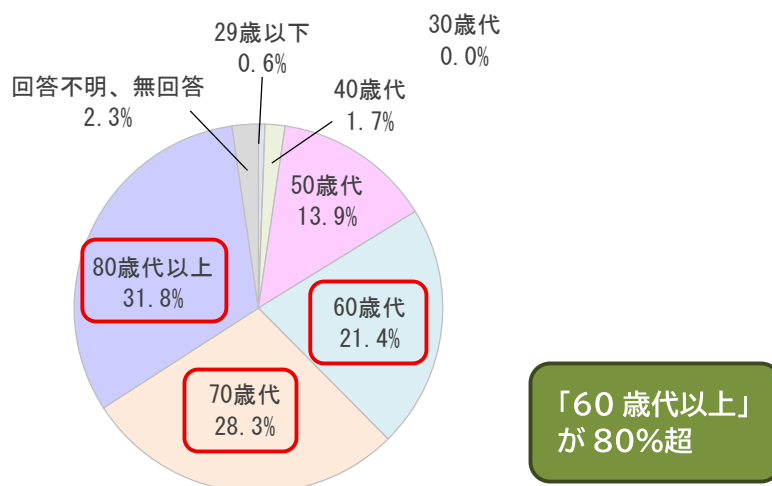
2-6 空き家の実態に関するアンケート調査の結果

空き家の実態に関するアンケート調査の結果は以下のとおりです。

【空き家所有者の年齢】

問. 所有者の方の年齢を教えてください。(単独回答)

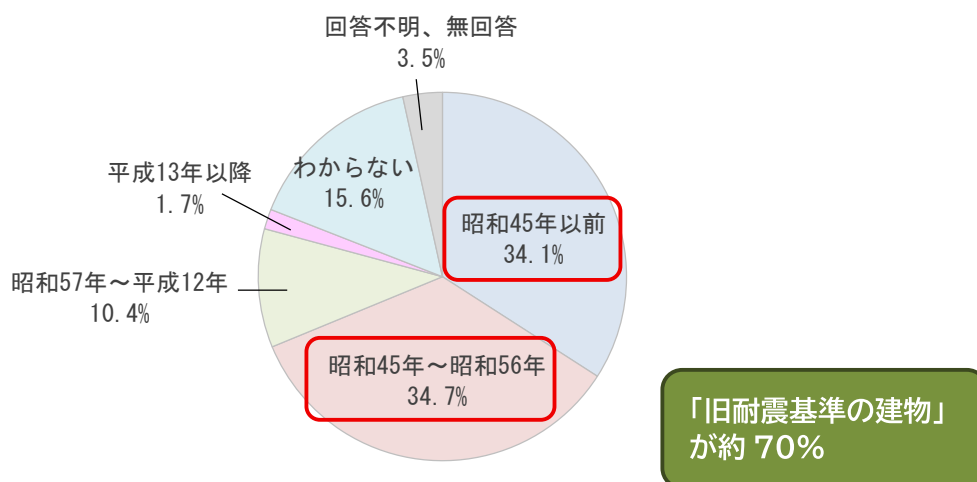
空き家所有者の年齢については、60歳以上の割合が81.5%となり、所有者の大半が高齢者となっています。



【空き家の建築時期】

問. 対象建物の建築時期は、いつ頃ですか。(単独回答)

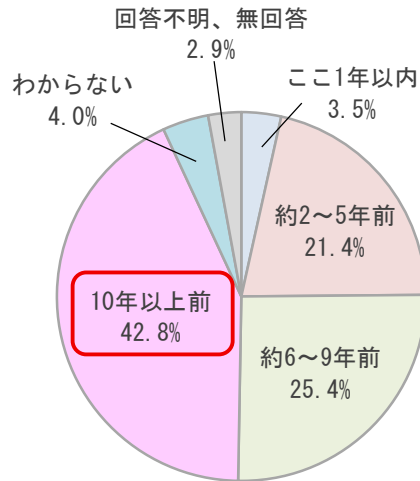
空き家の建築時期については、昭和56年以前の旧耐震基準で建てられた空き家の割合が68.8%となり、そのうち、昭和45年以前に建てられた古い空き家の割合が34.1%となっています。



【空き家となった時期】

問. 対象建物が現在の使用状況になった時期は、いつ頃ですか。(単独回答)

空き家となった時期については、「10年以上前」の割合が42.8%と最も高くなっています。一方で、「ここ1年以内」「約2~5年前」の割合は24.9%となっています。

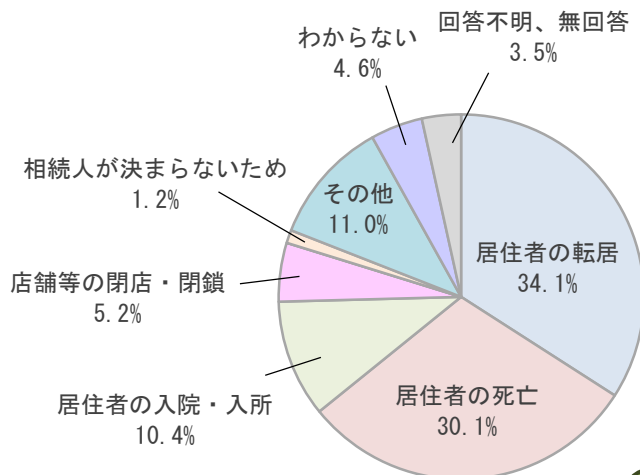


「10年以上前」
が40%超

【空き家となった理由】

問. 対象建物が現在の使用状況になったのは、どのような理由ですか。(単独回答)

空き家となった理由については、「居住者の転居」の割合が34.1%と最も高く、ついで、「居住者の死亡」の割合が30.1%、「居住者の入院・入所」の割合が10.4%となっています。

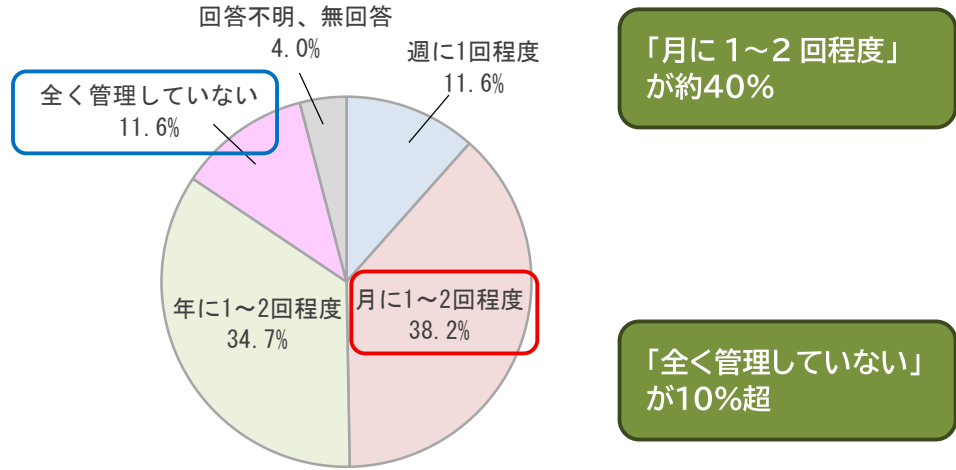


「居住者の転居、死亡、
入院・入所」が
70%超

【空き家管理の頻度】

問. 対象建物の管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。(単独回答)

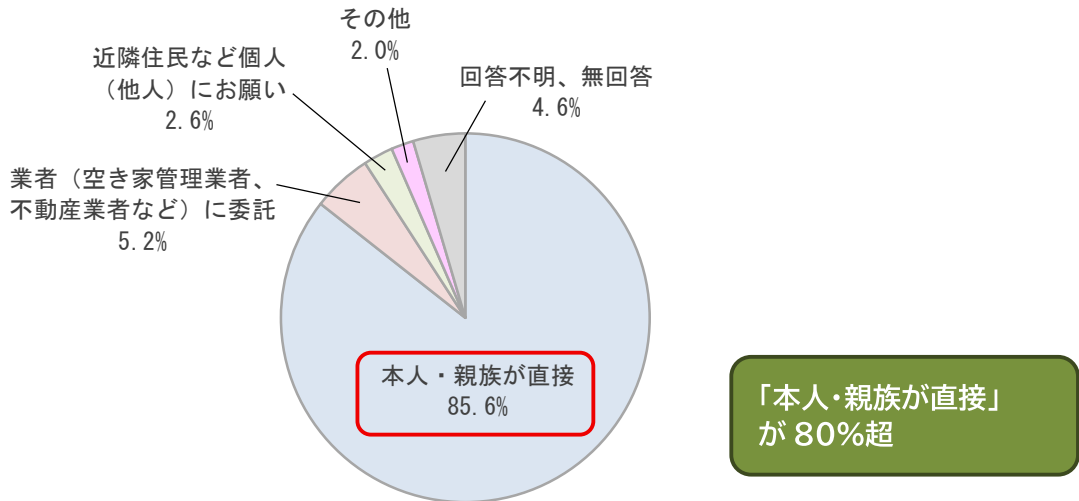
空き家管理の頻度については、「月に1~2回程度」の割合が38.2%と最も高くなっています。一方で、「全く管理していない」の割合は11.6%となっています。



【空き家管理の主な従事者】

問. 対象建物の管理は、主にどのように行っていますか。(単独回答)

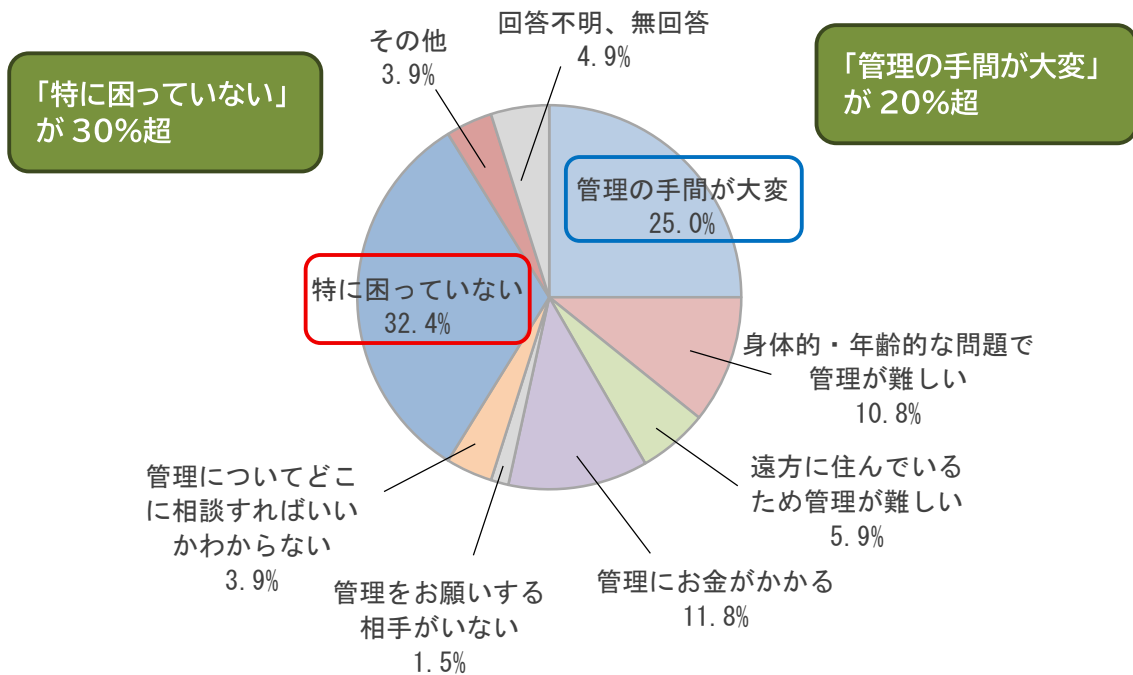
空き家管理の主な従事者については、「本人・親族が直接」の割合が85.6%となっています。



【空き家の維持管理上の課題】

問. 対象建物の管理について、困っていることや不安などがありますか。(複数回答)

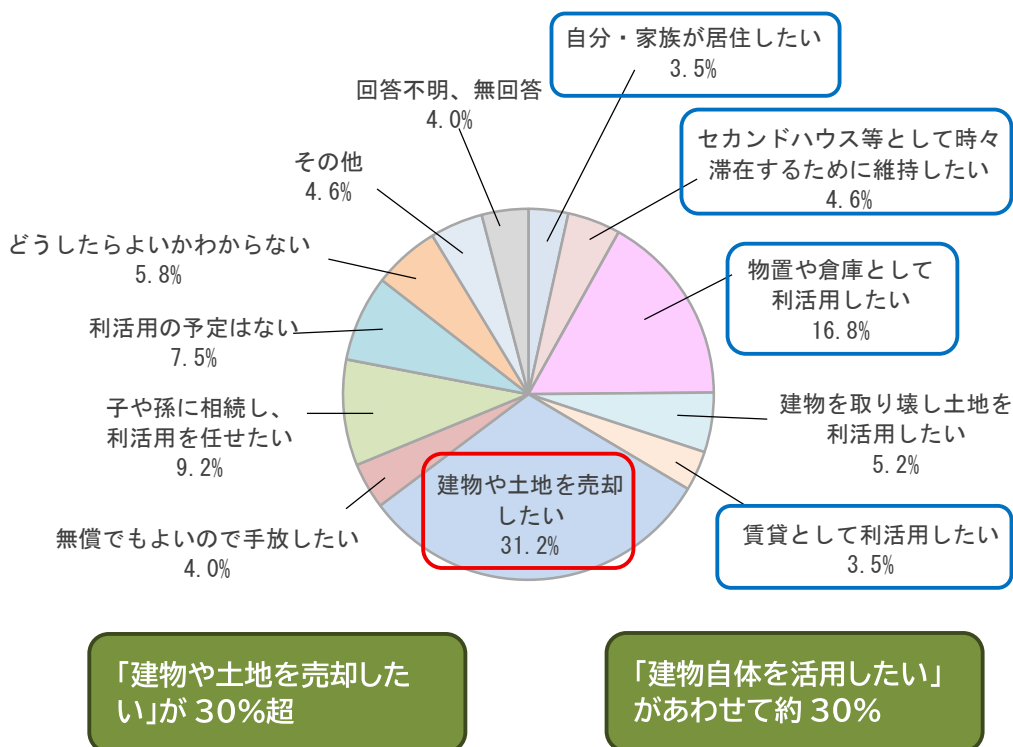
空き家の維持管理上の課題については、「特に困っていない」の割合が32.4%と最も高く、ついで、「管理の手間が大変」の割合が25.0%となっています。



【空き家の利活用意向】

問. 今後の利活用について、どのようにお考えですか。(単独回答)

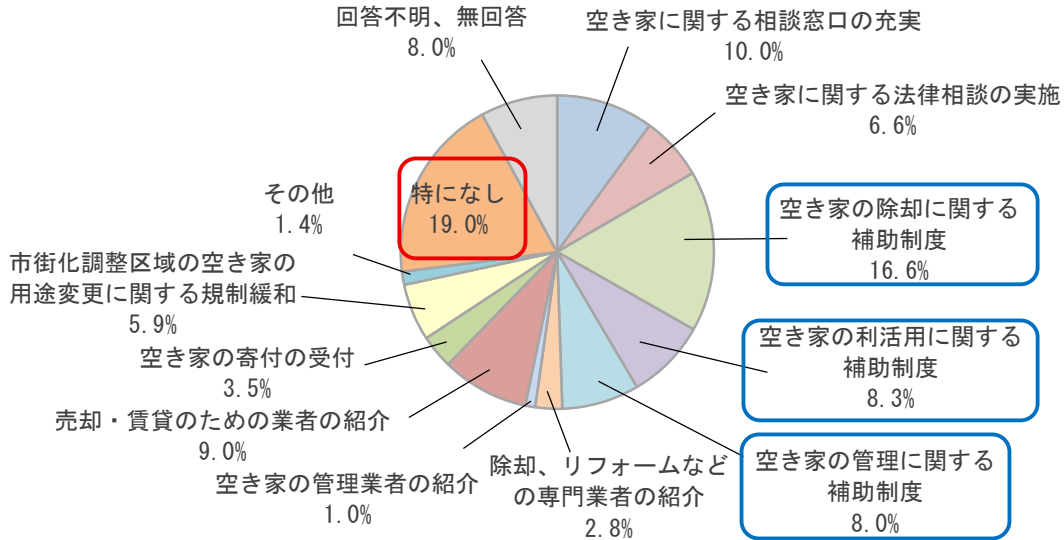
空き家の利活用意向については、「建物や土地を売却したい」の割合が31.2%と最も高く、「自分・家族が居住したい」や「セカンドハウス等として時々滞在するために維持したい」、「物置や倉庫として利活用したい」や「賃貸として利活用したい」といった建物自体を活用したい割合は28.4%となっています。



【空き家の利活用や管理に関する市への要望】

問. 空き家の利活用や管理について、市への要望はありますか。(複数回答)

空き家の利活用や管理に関する市への要望については、「特になし」の割合が19.0%と最も高く、ついで、「空き家の除却に関する補助制度」の割合が16.6%となっています。



「特になし」が
約 20%

「補助制度に関する要望」
があわせて 30%超

2-7 政策課題の整理

空き家に関する様々な調査、分析結果等から得られた情報により、今後、本市における空家等対策を推進していく上で政策課題を整理します。

(1) 空き家の発生予防に関する課題

空き家が発生する大きな要因として、居住者の死亡や入院、転居等の高齢者に起因するものが多く、高齢単身世帯の増加は、居住者の死亡・入院を契機として住宅が空き家化するリスクを高めています。

そのため、高齢単身世帯などを中心に所有者に対し、空き家化の予防や適正管理に関する啓発を行うとともに、空家等対策に関する情報の周知や相談体制などを強化する必要があります。

(2) 空き家の適正管理に関する課題

本市では空き家所有者の8割以上が60歳代以上となり、管理が難しくなるため、今後、管理不全空家等が増加するリスクが高まっています。

また、空き家の約8割を占める旧耐震基準の古い建物と管理不全な建物が複合することにより、倒壊や火災の危険性が高くなり、所有者不明の空き家については、問題の早期解消を妨げています。

そのため、所有者への継続的な管理義務の啓発や管理支援サービスの普及のほか、危険な空き家に対し、法や条例に基づいた対応を強化する必要があります。

(3) 空き家の利活用に関する課題

多くの空き家所有者が、建物の解体費用の支出や更地化による固定資産税の上昇を懸念していると推測され、これが空き家の利活用や除却への移行を妨げていると考えられます。

そのため、空き家の積極的な流通を促すために、利活用方法が分からない所有者への相談体制づくりや中古住宅の流通を促すための体制の構築、地域特性に応じた利活用方策の提案など、総合的なサポート体制を強化するほか、除却に向けた支援についても行う必要があります。

第3章 今後の方針と取り組み

3-1 空き家の発生抑制と適正管理の促進

3-2 危険な空き家の解消

3-3 空き家の利活用の促進

第3章 今後の方針と取り組み

本市では、空家等対策の展開に向け、以下に示す「空き家の発生抑制と適正管理の促進」、「危険な空き家の解消」、「空き家の利活用の促進」の3つを基本の方針に定め、具体的な施策を実施します。

表 空家等対策の施策体系

基本の方針	取り組み	具体的な施策
方針1 空き家の発生抑制と 適正管理の促進	(1) 空き家の発生に関する未然防止策 の促進	①市ホームページやパンフレット等を通じた周知、啓発 ②固定資産税納税通知書への空き家対策に関するチラシ同封による周知、啓発 ③出前講座による高齢者世帯への啓発 ④おくやみ窓口における空き家を相続される方への啓発 ⑤地域との連携、情報提供
	(2) 空き家に関する情報の収集・管理	①定期的な空き家調査の実施、所有者の意向把握 ②空き家データベースの随時更新
	(3) 空き家に関する適正管理の促進	①所有者への適正管理の啓発 ②シルバー人材センター等の紹介
方針2 危険な空き家の解消	(1) 管理不全空家等及び特定空家等 に対する法的措置の実施	①管理不全空家等及び特定空家等の認定 ②空家特措法による法的措置の実施
	(2) その他の危険な空き家への対処	①条例に基づく緊急安全措置の実施 ②危険な空き家の解消に向けた支援 ③所有者等が不明な空き家の解消
方針3 空き家の利活用の促進	(1) 空き家の流通の促進	①空き家バンクの活用 ②不動産関連団体等との連携
	(2) 空き家の利活用の促進	①移住や就農など地域特性に応じた利活用の促進 ②住宅施策と福祉施策の連携

3-1 空き家の発生抑制と適正管理の促進

(1) 空き家の発生に関する未然防止策の促進

空き家の発生を未然に防ぐため、所有者へ早期の対応と適正管理を促します。市ホームページ等を通じた周知・啓発や、おくやみ窓口での啓発等により、将来的に空き家となる可能性の高い建物への対策を促します。また、地域との連携を深め、相互の情報共有を図り、空き家の発生の未然防止に取り組みます。

①市ホームページやパンフレット等を通じた周知、啓発

空き家の発生を未然に防止するため、市ホームページやパンフレット等を通じた周知・啓発を図ります。

②固定資産税納税通知書への空き家対策に関するチラシ同封による周知、啓発

空き家の適正管理や利活用を促進するため、固定資産税納税通知書に空き家対策に関するチラシを同封し、所有者へ直接情報を届けます。チラシには、空き家を放置することによる防災・衛生・景観への影響や、管理不全空家等への法的措置の可能性を周知するとともに、適切な管理方法や活用事例、相談窓口を案内します。納税通知書に合わせて送付することで、多くの所有者に確実に情報を届け、早期の対応を促します。

③出前講座による高齢者世帯への啓発

空き家の発生につながりやすい高齢者世帯を対象に、出前講座を通じた啓発を行います。講座では、空き家を放置した場合の防災・衛生・景観への影響や管理不全空家等に対する行政の対応をわかりやすく説明するとともに、適正管理の方法や相続発生時の対応、利活用の選択肢などを紹介します。また、専門相談窓口の案内も行い、将来の不安解消や早期の相談につなげます。

④おくやみ窓口における空き家を相続される方への啓発

相続により空き家を取得する可能性のある方に対し、おくやみ窓口での手続きの際に啓発を行います。相続に伴い管理されない空き家が発生しないよう、相続開始の早い段階での理解を促すため、窓口ではパンフレットの配布や専門相談窓口の案内を行い、適切な管理や活用につなげます。

⑤地域との連携、情報提供

地域ぐるみで空家等対策を推進するため、総代、自治会等との連絡調整を図り、地域の実情に即した対応につなげます。また、民生委員等に対しても、空家等対策に関する制度や相談窓口の情報提供を行い、地域での見守り活動や早期発見に役立てます。

表 空き家の発生の未然防止に関する関係部局

関係部局		内容
総務部	税務課	固定資産税納税通知書への空き家対策に関するチラシの同封に関すること
市民協働部	市民課	おくやみハンドブックへの空き家対策の掲載に関すること
	環境課	草木等の苦情に対する適正管理の周知に関すること
	市民協働課	総代、自治会等との連絡調整に関すること
保険福祉部	高齢福祉課	民生委員等への空き家の啓発に関すること 福祉施設への入所手続きにおける空き家化予防の啓発に関する こと
産業建設部	産業振興課	新規就農者の空き家の利活用に関すること
	土木課	空き家に接する道路の管理に関すること
	都市計画課	空き家の発生の未然防止施策の検討に関すること

(2) 空き家に関する情報の収集・管理

空き家に関する定期的な調査を所有者への意向把握と並行して行います。この調査結果や地域からの情報を基に、空き家に関する情報を一元管理するデータベースを随時更新し、建物の状態や管理方針を最新の情報で把握することで、管理不全空家等の早期発見と、相談・指導への迅速な対応につなげます。

①定期的な空き家調査の実施、所有者の意向把握

空き家の状況を的確に把握するため、定期的な調査を実施し、建物の管理状態や周辺環境への影響を確認します。あわせて、所有者や相続人等に対して意向調査を行い、今後の管理・活用・除却の方針を早期に把握することで、放置空き家の発生を未然に防ぎます。調査結果は、必要に応じて地域や関係機関と共有し、支援制度や相談窓口の案内につなげます。

②空き家データベースの随時更新

空き家に関する情報を一元的に管理するデータベースを構築し、定期的な調査や所有者からの届出、地域からの情報提供等を踏まえて随時更新します。最新の状況を反映することで、管理不全空家等の早期把握や、相談・指導における迅速な対応につなげます。

(3) 空き家に関する適正管理の促進

空き家に関する適正管理を促進するため、市ホームページ等を通じ、倒壊・火災等のリスクと日常的な点検・清掃などの具体的な管理方法を所有者に分かりやすく啓発します。

また、シルバー人材センター等を紹介し、所有者の負担軽減、継続的な管理を促します。

①所有者への適正管理の啓発

空き家の所有者に対し、建物や敷地の適正管理が地域の安全、安心につながることを周知します。市ホームページやパンフレット等を通じ、管理不全による倒壊・火災・景観悪化などのリスクを分かりやすく説明し、日常的な点検や清掃、草木の剪定など具体的な管理方法を啓発します。また、相談窓口や支援制度を案内し、所有者が責任ある管理を継続できるよう促します。

②シルバー人材センター等の紹介

空き家の所有者に対し、草木の剪定や清掃、簡易な修繕等を行う、シルバー人材センター等の管理団体を紹介し、空き家を自ら管理することが困難な所有者の負担軽減と継続的な適正管理を促します。

3-2 危険な空き家の解消

(1) 管理不全空家等及び特定空家等に対する法的措置の実施

倒壊や衛生上の支障など、周辺環境に悪影響を及ぼすおそれのある空き家を、空家特措法に基づく調査等により、「管理不全空家等」及び「特定空家等」に認定し、助言・指導や勧告・命令、さらには行政代執行まで段階的な措置を実施します。

① 管理不全空家等及び特定空家等の認定

倒壊や火災、衛生上の支障、景観の悪化など周辺生活環境に著しい影響を及ぼすおそれのある建物を、調査等により「管理不全空家等」及び「特定空家等」に認定します。

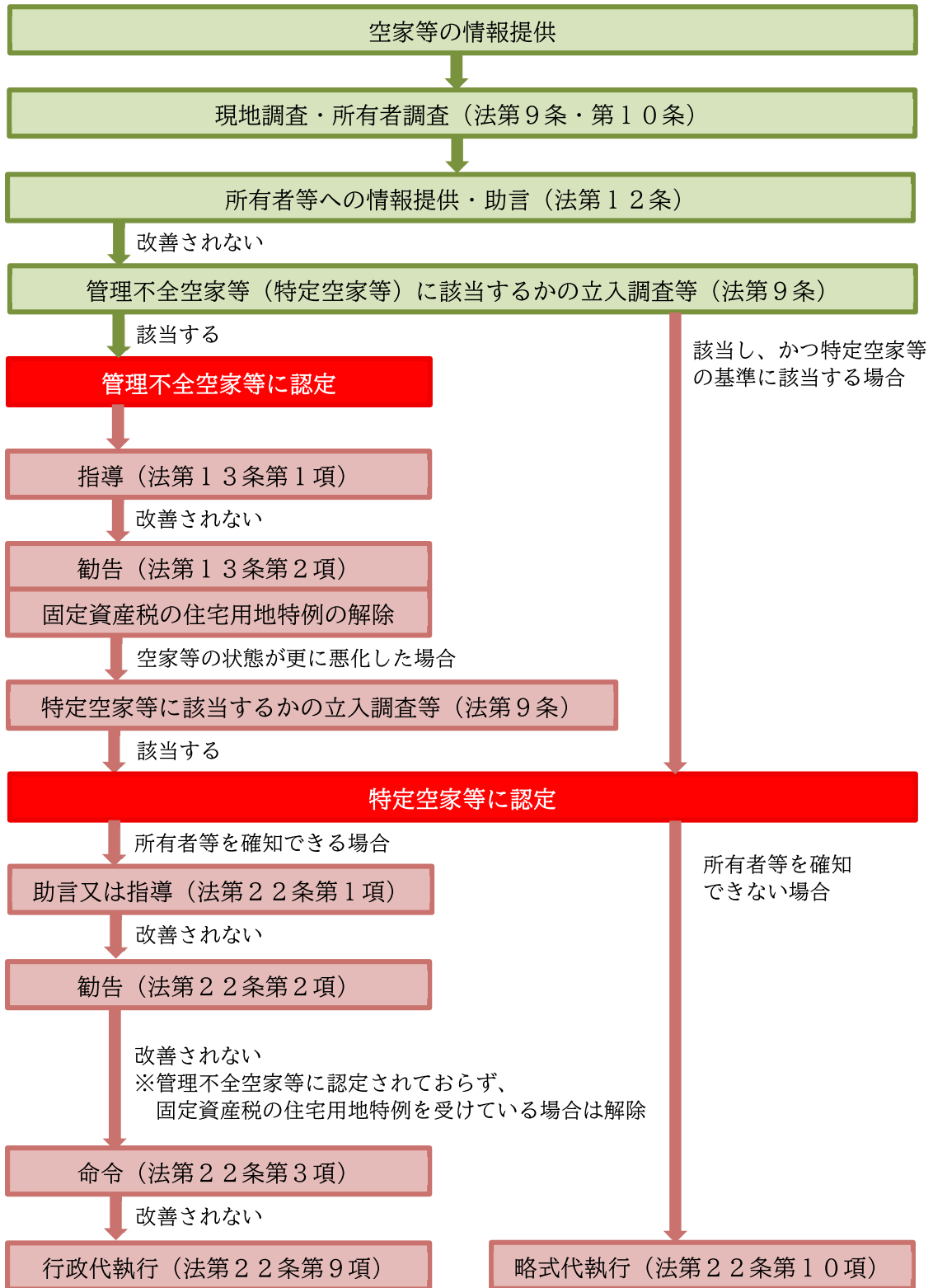
これらは本市の判断基準により、客観的かつ公平に実施し、以降、必要に応じて所有者へ指導・勧告を行うことで、放置空き家の早期是正を図り、安全で安心な地域環境の維持につなげます。

② 空家特措法による法的措置の実施

「管理不全空家等」及び「特定空家等」について、空家特措法に基づく必要な措置として、所有者に助言・指導を行い、改善が見られない場合には勧告・命令を行います。

さらに、危険性が高く緊急性を要する場合には、行政代執行による除却等も実施します。これらの措置を適切かつ段階的に進めることで、地域の安全や生活環境の保全を図り、放置空き家による被害の未然防止に努めます。

■空家特措法による管理不全空家等及び特定空家等に対する法的措置の流れ



(2) その他の危険な空き家への対処

地域の安全を確保するため、倒壊等の危険性が高い空き家に対し、条例に基づく緊急安全措置を実施するほか、除却費補助制度の案内など、解消に向けた所有者への支援を図ります。

また、所有者や相続人が不明な空き家については、財産管理人制度等を活用し、地域への悪影響を防ぐための適切な管理・除却に取り組むとともに、相続登記申請の義務化の周知により、所有者等が不明な空き家の発生抑制を図ります。

① 条例に基づく緊急安全措置の実施

空き家の老朽化等により、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険が切迫している場合であって、空き家所有者に助言又は指導を行う時間的余裕がないと認めるとき又は空家等の所有者を確知することができないときに限り、その危険を回避するため、必要な最小限度の措置を実施します。

② 危険な空き家の解消に向けた支援

地域の安全を確保するため、倒壊等の危険性が高い空き家の解消に向けた支援を行います。危険な空き家を対象とした除却費補助制度を案内し、所有者の経済的負担の軽減を図るとともに、相談窓口での助言や業者の紹介などを通じ、所有者が円滑に除却を進められるよう支援します。

③ 所有者等が不明な空き家の解消

所有者や相続人が不明な空き家については、放置による危険性や地域への悪影響を防ぐため、財産管理人制度等を活用し、管理・除却を可能とする体制を整えるなど、適切な解消に取り組めます。また、所有者や相続人へ相続登記申請の義務化の周知により、所有者等が不明な空き家の発生抑制を図ります。

3-3 空き家の利活用の促進

(1) 空き家の流通の促進

利用可能な空き家については空き家バンクを活用し、市ホームページ等を通じて移住希望者などに広く情報を公開し、有効活用を促進します。また、不動産関連団体等との連携を強化し、専門的な知見やノウハウを活かした売買・賃貸のマッチング支援体制を構築することで、空き家のスムーズな流通を図ります。

①空き家バンクの活用

利用可能な空き家を有効に活かすため、空き家バンクの活用を推進します。所有者から登録を受けた空き家情報を、市ホームページ等を通じて公開し、移住希望者などの利用希望者へ広く提供します。これにより、空き家の有効活用を促進するとともに、定住人口の増加や地域の活力向上につなげます。

②不動産関連団体等との連携

空き家の流通を促進するため、愛知県宅地建物取引業協会や全日本不動産協会愛知県本部等との連携を強化します。具体的には、空き家バンクへの登録促進や、所有者への適切な利活用に関する専門的な助言、売買・賃貸のマッチング支援に関する協力体制を構築します。また、様々な活用アイデアを持つ事業者とも積極的に連携を図ります。

(2) 空き家の利活用の促進

移住や就農など地域特性に応じた空き家の利活用の促進とともに、住宅セーフティネット法による福祉部局と連携した地域全体のセーフティネット機能として、空き家の有効な活用施策を研究します。

①移住や就農など地域特性に応じた利活用の促進

市内への移住者や新規就農者など、地域資源として空き家の活用を希望する方からの申し出により、空き家を地域課題の解決や新たな担い手の確保に繋がる地域資源として位置付け、利活用を促進します。

②住宅施策と福祉施策の連携

空き家の利活用を地域特性に応じて促進するため、住宅施策と福祉施策の連携を強化します。住宅セーフティネット法による、高齢者、子育て世帯などの要配慮者に対する居住支援など、地域社会全体のセーフティネット機能強化と空き家解消に向けた施策を研究します。

第4章 計画の推進

4-1 実施体制

4-2 計画の進行管理

第4章 計画の推進

4-1 実施体制

空家等対策の計画的な推進に向け、庁内における実施体制を整えるとともに、関係団体や民間事業者、地域等と連携し、空き家に関する相談体制や対策の実施体制を整備します。

(1) 愛西市空家等対策協議会

「空家特措法」第8条の規定により、「愛西市空家等対策協議会」を設置し、空家等対策計画の作成と変更並びに計画の実施に関することについて協議します。

協議会においては専門的な観点から多角的な議論を行う必要があるため、学識経験者、法務、不動産、建築等幅広い分野から委員を選出し協議を行います。

(2) 庁内における実施体制

空家等対策に関する庁内の横断的な組織である「愛西市空家等対策庁内調整会議」において、空き家に関する情報の共有を推進するとともに、関係部局と連携し、効果的な空家等対策の実施体制を整備します。

表 空家等対策に関する関係部局

関係部局		内容
総務部	財政課	寄付採納に関すること 予算措置等の財政に関すること
	税務課	空家等の固定資産税情報に関すること 空家等の譲渡所得の特別控除に関すること
企画政策部	経営企画課	人口減少対策・地方創生に関すること
	危機管理課	防災・防犯に関すること
市民協働部	環境課	生活環境に関すること
	市民協働課	総代、自治会等との連絡調整に関すること
保険福祉部	高齢福祉課	高齢者世帯への空き家化予防の周知・支援に関すること
産業建設部	産業振興課	空家等に付随する農地に関すること
	土木課	道路の安全確保に関すること
	都市計画課	空家等の情報管理、関係部局との協議、調整に関すること 空家等対策の施策検討に関すること
消防本部	予防課	枯れ草の火災予防に関すること

(3) 愛西市シルバー人材センターとの連携

空き家の適正管理を推進するため、愛西市シルバー人材センターと協定を締結し、空き家の適正な管理体制を構築します。

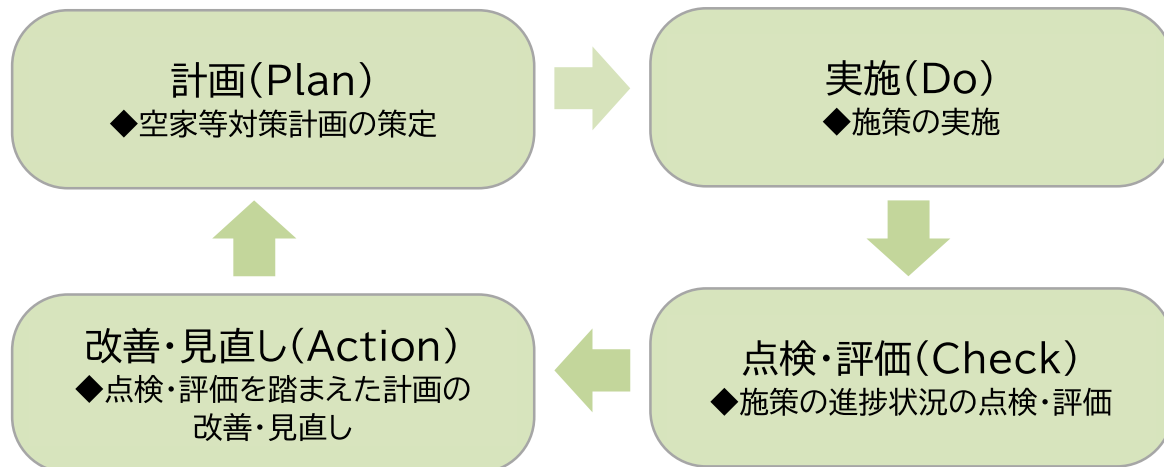
(4) 関係団体との連携

空き家に関する実行性がある対策を総合的に推進するため、愛知県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会愛知県本部等の関係団体と協定を締結し、空き家の流通に向け、協力体制を構築します。

4-2 計画の進行管理

計画の進行にあたっては、PDCA（計画、実施、点検・評価、改善・見直し）サイクルに基づいて、取組状況の進捗管理や改善を行い、継続的に見直しながら進めます。

なお、計画期間中であっても、社会経済情勢や国、県の動向、市の上位計画などを踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。



資料編

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 2 愛西市空家等対策協議会条例

1 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)

令和5年12月13日 施行

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和5年法律第50号)

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村(特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。)による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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(第二十二條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、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、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、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つ

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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

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

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのおっ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百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画(用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件(以下この条において「特例適用要件」という。)に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域(市街化調整区域に該当する

区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

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

(地方住宅供給公社の業務の特例)

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

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

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

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

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

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

第五章 特定空家等に対する措置

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

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付け

て、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があ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的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章(第十二条及び第十四条を除く。)の規定は、適用しない。

16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章 空家等管理活用支援法人

(空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法(平成十年法律第七号)第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、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つたときは、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 新法第二十二条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条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 新法第二十二条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 愛西市空家等対策協議会条例(平成30年4月1日施行)

平成30年3月26日

条例第4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8条第1項の規定に基づき、愛西市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 法第7条第1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に関すること。
- (2) その他空家等に関し市長が必要と認めること。

(組織)

第3条 協議会は、会長及び委員9人以内で組織する。

(会長)

第4条 会長は、市長をもって充てる。

- 2 会長は、会務を総理する。
- 3 会長に事故があるときは、あらかじめその指名する委員が、その職務を代理する。

(委員)

第5条 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が任命する。

- (1) 地域住民
 - (2) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
 - (3) その他市長が必要と認める者
- 2 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
 - 3 委員は、再任されることができる。
 - 4 委員は、職務上知ることができた秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成30年4月1日から施行する。

(愛西市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

- 2 愛西市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(平成17年愛西市条例第40号)の一部を次のように改正する。

[次のよう]略

附 則(令和5年12月4日条例第16号)

- この条例は、公布の日から施行する。