長久手市空家等対策計画

２０２５（令和７）年３月

長久手市

目次

第１章　計画の概要

1. 背景と目的　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1

2. 計画の位置付け　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2

3. 計画期間　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2

4. 対象地区　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3

5. 対象とする空家等の種類　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3

第２章　空家等の現状と課題

1. 本市の状況　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4～5

2. 空家等の状況　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6～19

3. 空家等の対策上の課題　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・20

第３章　空家等対策の方針及び取組事項

1. 空家等対策に関する基本的な方針　・・・・・・・・・・・・・・・・21

2. 取組事項　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・22～27

第４章　実施体制

1. 庁内連携　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・28

2. 空家等対策協議会　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・28

第５章　計画の推進

1. 計画の見直し　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・29

2. 計画の目標値と進行管理　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・29～30

参考資料

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法　・・・・・・・・・・・・・31～42

2. 長久手市空家等対策計画策定委員会　委員名簿　・・・・・・・・・・43

第 1 章　計画の概要

1. 背景と目的

近年、少子高齢化などに伴う人口減少が急速に進行する中、核家族化による家族形態の変化などによって、全国的に空家等が増加する傾向にあります。これらの空家等の中には、適切な管理がなされずに長年放置されたことで、建物自体の倒壊の危険性や防犯、衛生、景観などの複合的な面にわたって、周辺住民の生活に影響を及ぼしているものもあります。

こうした状況の中、国は、2015（平成 27）年 5 月に「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。）を施行して市町村が講じることができる措置の拡大を図るなど、国を挙げた本格的な空家等対策に乗り出しました。

本市においては、空き家率は全国、愛知県平均と比較し低い状況ではありますが、今後、高齢化が急激に進む中、空家等の増加は避けられない状況となることが予測されます。

こうしたことから、これまでに実施した空家等に関する調査等を踏まえ、今後の空家等の発生抑制、空家等の活用、適切な維持管理を推進することを目的とし、「長久手市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

2. 計画の位置付け（上位計画との関連）

本計画は、空家特措法第条七第１項に規定する「空家等対策計画」であり、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の計画として、空家特措法に即して策定します。

また、上位計画である「第６次長久手市総合計画」、関連計画である「土地利用計画」「都市計画マスタープラン」「立地適正化計画」「景観計画」等と整合・連携を図るものとします。

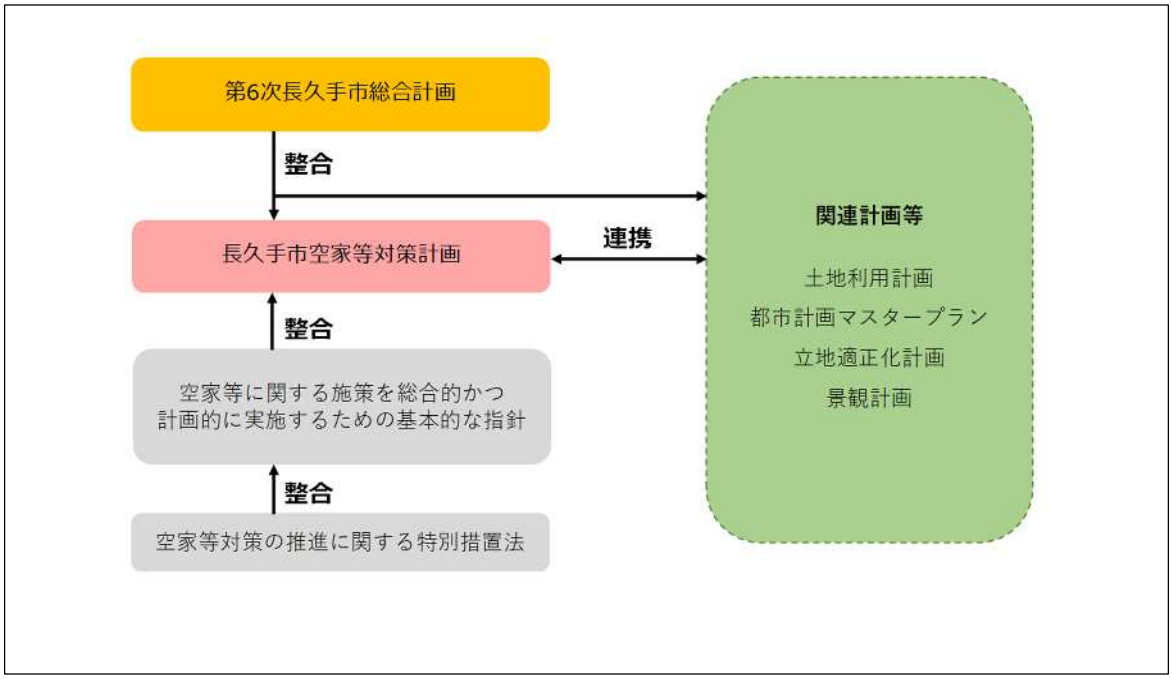


図１　計画の位置付け

３．計画期間

本計画の計画期間は、2025（令和７）年度から 2034（令和 16）年度までの１０年間とします。社会情勢や本市の空家等の状況の変化、また上位計画、関連計画との整合性等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを図っていきます。

4. 対象地区

本市の空家等は市内全域に及んでいることから、本計画の対象地区は長久手市全域とします。

5. 対象とする空家等の種類

⑴ 本計画の空家等は、空家特措法第二条第１項に規定される「空家等」とします。

同法の定義で「空家等」は、建築物のうち年間を通じて居住や使用がされていないことが常態であるものをいいます。また、建築物には「一戸建住宅」のほか「共同住宅」、「店舗」、「工場」等も含まれますが、本計画では「一戸建住宅」を中心に対応します。なお、今後の状況に応じて本計画の空家等の対象を検討していきます。

その他、「空家等」には同条第２項に規定する「特定空家等」（以下、「特定空家等」 という。）及び同法第十三条第１項に規定されている「管理不全空家等」（以下、「管理不全空家等」という。）を含みます。

⑵ 本計画中の表記は、原則「空家等」とします。住宅・土地統計調査等から引用する場合、固有名称等については「空き家」と表記します。

▶空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

（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。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

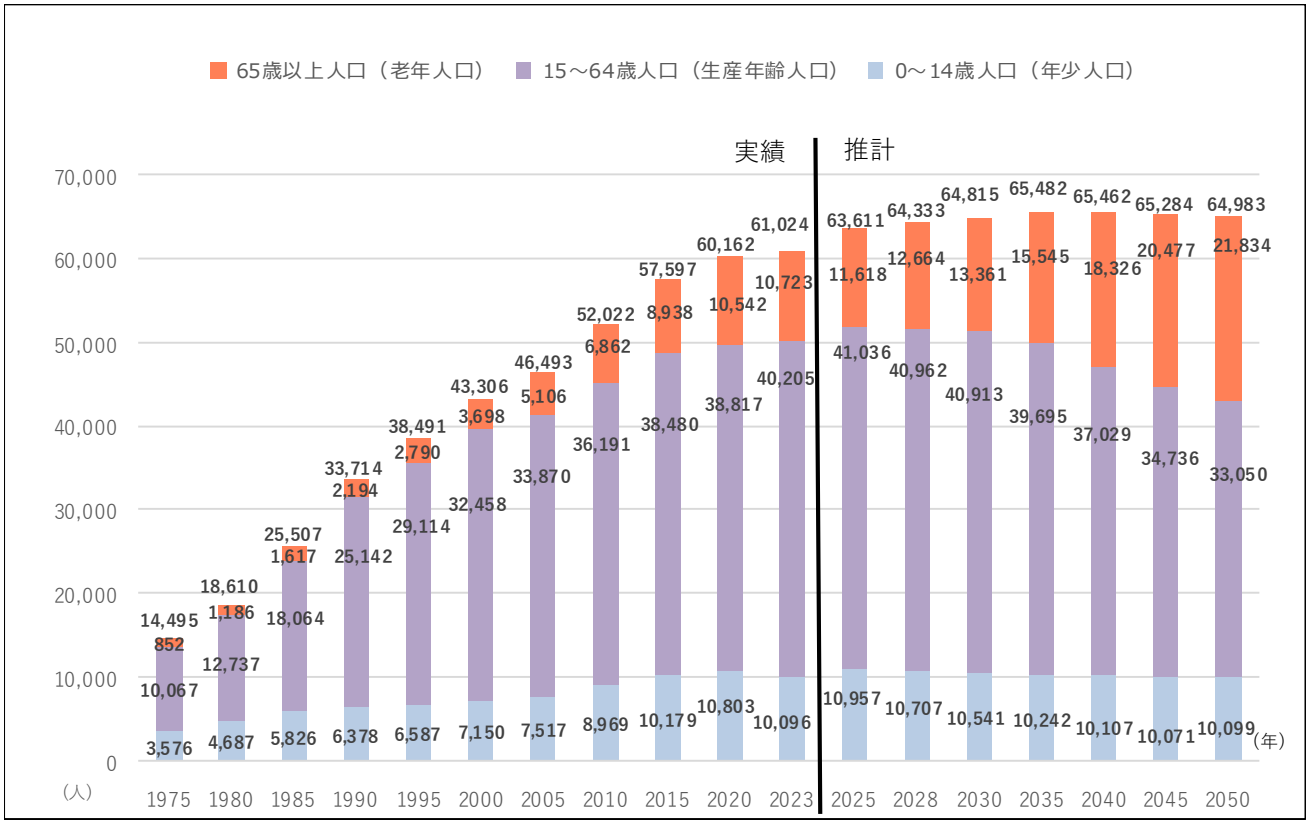
第十三条　市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

第２章　空家等の現状と課題

1. 本市の状況

⑴　人口動向

本市における将来人口のうち、老年人口は、年々増加し続け、2040（令和22）年には、2015（平成 27）年から２倍以上の増加が見込まれます。

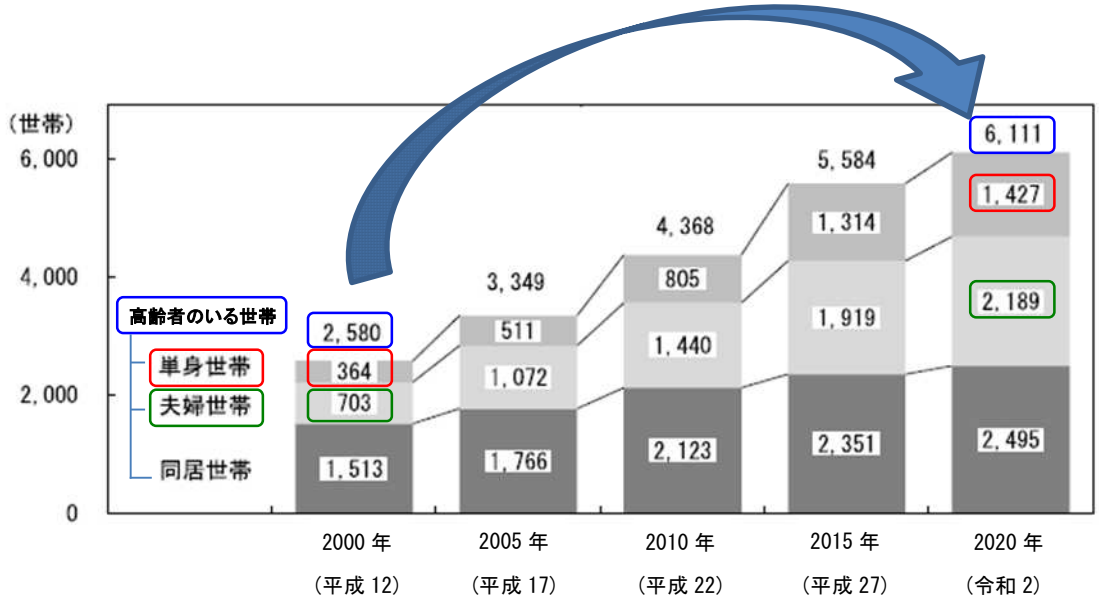


資料：国勢調査、長久手市将来人口推計報告書

図２　区分別人口推移

⑵　高齢者世帯数の推移

本市の**高齢者のいる世帯**は、2020（令和２）年の国勢調査によると**6,111**世帯となっており、2000（平成 12）年から 20 年間で 3,531 世帯増加し 2.4 倍になっています。世帯類型別にみると、高齢**夫婦世帯**（夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦１組のみの一般世帯）は 1,486 世帯増加し 3.1 倍、高齢**単身世帯**は 1,063 世帯増加し 3.9 倍になっています。



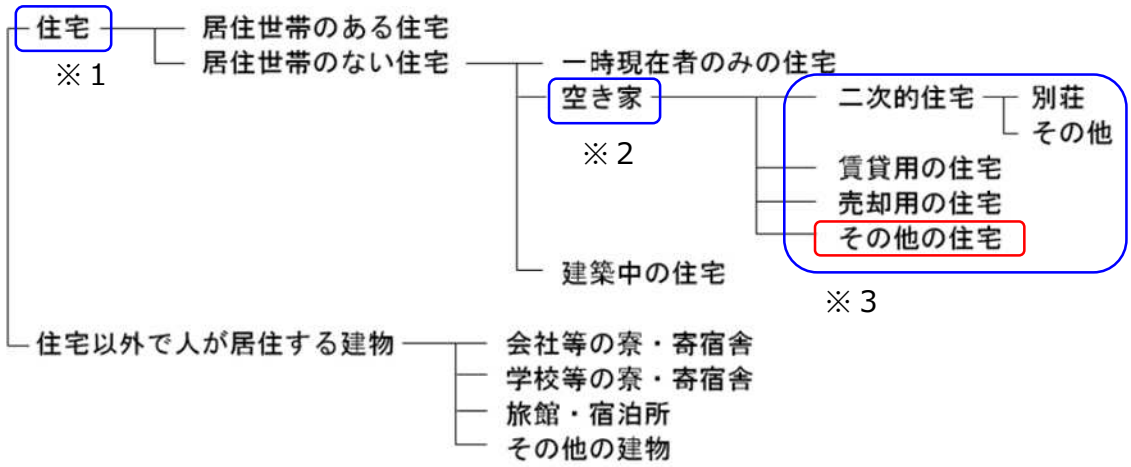
資料:市第９期高齢者福祉･介護保険事業計

図３　高齢者のいる世帯の推移

2. 空家等の状況

⑴ 住宅・土地統計調査（総務省）による空き家の状況

ア　住宅・土地統計調査の「空き家」の定義



※1　**住宅**

一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたもの。

※2　**空き家**

ふだん人が居住しておらず、空き家となっている住宅。

※3○ **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、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

○　**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**

上記以外の人が住んでいない住宅（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、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等。また、空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

イ　全国、愛知県、市内の空き家数、空き家率の推移

本市における空き家数、空き家率は、全国及び愛知県と比較すると低い結果ですが、本市の空き家数の推移は、2003（平成 15）年から 2023（令和５）年までの２０年間で約 1.9 倍に増えています。

住宅・土地統計調査の「空き家」のうち、長期に人が住んでいない「その他の住宅」に、本計画で対象とする空家等が含まれると考えられます。

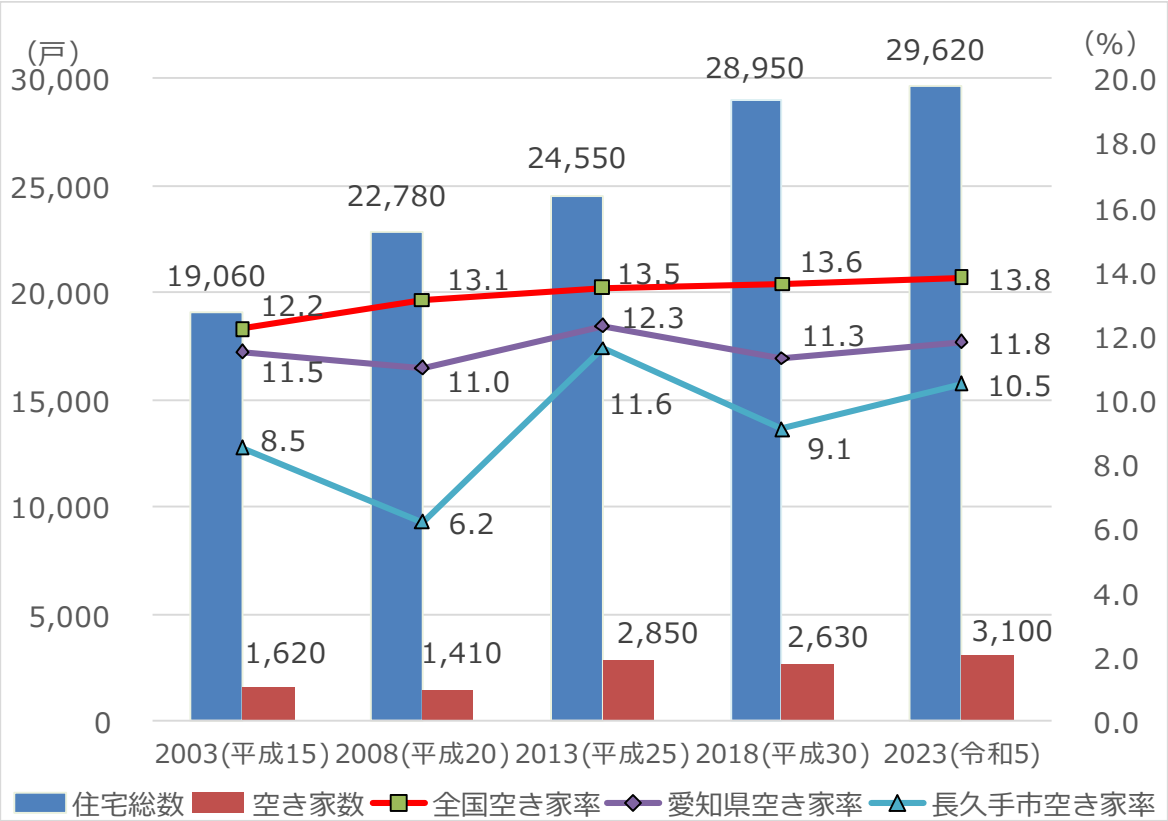


表１　市内の空き家、その他住宅

単位：戸（%）

年	2003 (平成 15)	2008 (平成 20)	2013 (平成 25)	2018 (平成 30)	2023 (令和 5)
住宅総数	19,060	22,780	24,550	28,950	29,620
空き家	1,620 (8.5)	1,410 (6.2)	2,850 (11.6)	2,630 (9.1)	3,100 (10.5)
その他住宅	530 (2.8)	310 (1.4)	800 (3.3)	480 (1.7)	470 (1.6)

⑵ 本市調査による空家等の状況（本市独自調査）

2022（令和４）年度に、本市独自の方法により空家等の件数を調査しました。

① 調査方法

ア 机上調査

(ｱ) 家屋台帳の用途区分が「居宅」であり、かつ、「普通住宅」、「農家住宅」、「併用住宅」を対象

(ｲ) 「家屋台帳の所有者」と「所有者の住所地を住民基本台帳」で照合

(ｳ) (ｲ)の結果からさらに、建売住宅・店舗等の除外

イ 現地調査

(ｱ) 机上調査結果３８７件を現地外観調査の対象

(ｲ) 車、自転車、郵便受、草木等の状況や、建物の劣化状況等から判断

② 調査結果等

空家等 総数 217 件（ア～ウ合計）

空家等	ア 空家等（周囲に影響あり）	57	217
	イ 空家等（周囲に影響なし）	105	
	ウ 不明	55	
非空家等	エ 空家等ではない	150	170
	オ 建物がない	20	
調査対象 合計（計ア～オ）		387	

（単位：件）

③ 空家等分布状況

市内全域　　１.７１％（＝空家等２１７件÷総戸数１２,６８１件）

・市街化区域　　１.４３％（＝空家等１３２件÷総戸数　９,２４３件）

・市街化調整区域　２.４７％（＝空家等　８５件÷総戸数　３,４３８件）

（※総戸数は、「普通住宅」「農家住宅」「併用住宅」の合計）

⑶　空家等の所有者の意向調査

①　調査方法

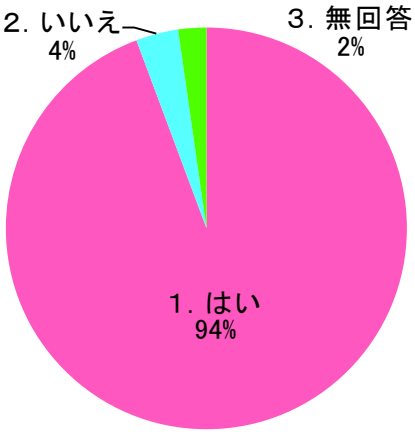
実施期間　：2023（令和５）年７月１日(土)から２０日(木)まで
対　　象　：2022（令和４）年度調査の空家等２１７件を精査した１８５件
（宛先不明返送分、除却済み等を除く）
返 却 数　：８９件　　（Ｈ３０：９７件）
有効回答数：８９件　　（Ｈ３０：９７件）
返　却　率：５０．９％（Ｈ３０：５２．４％）
連絡希望者：１６件

②　調査結果

■ 回答者ご本人について（問１～問３）

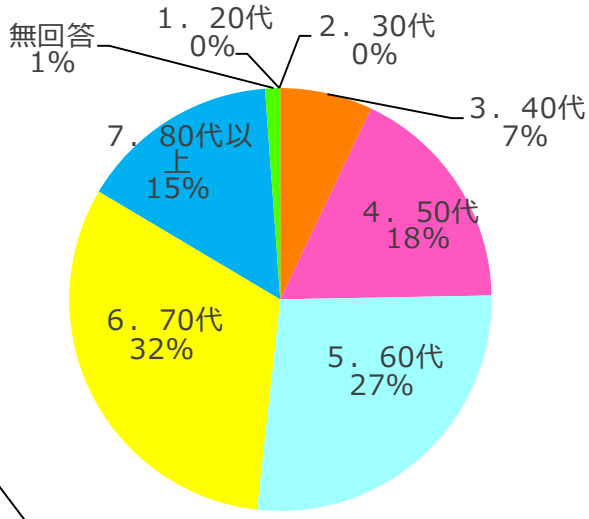
問１　対象住宅の所有に間違いないですか。

１．はい	８３件	９４％
２．いいえ	３件	４％
３．無回答	２件	２％



問２　あなたの年齢を教えてください。

１．２０歳代	０件	０％
２．３０歳代	０件	０％
３．４０歳代	６件	７％
４．５０歳代	１５件	１８％
５．６０歳代	２３件	２７％
６．７０歳代	２７件	３２％
７．８０歳以上	１３件	１５％
８．無回答	１件	１％

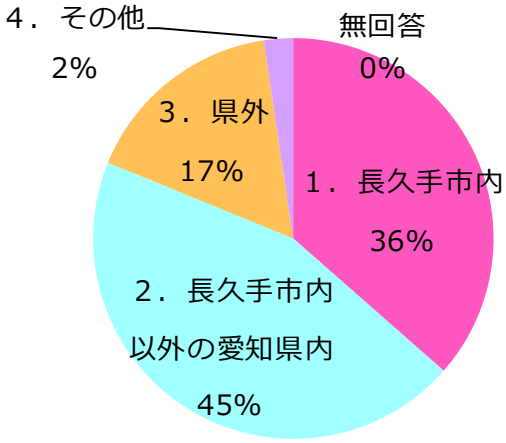


所有者の４７％が７０歳以上
（Ｈ３０：３８％）

問３　あなたの現在のお住まいを教えてください。

１．長久手市内	３１件	３６％
２．長久手市内以外の愛知県内	３８件	４５％
３．県外	１４件	１７％
４．その他	２件	２％
５．無回答	０件	０％

所有者の６４％が長久手市以外に居住

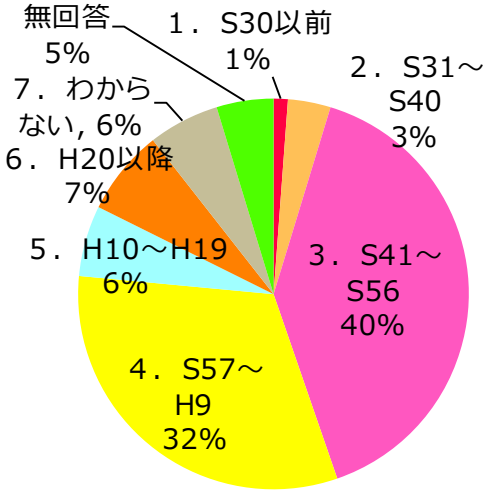


■ 対象住宅の状況について（問４～問７）

問４　対象住宅の建築時期はいつ頃ですか。（ １つ選択 ）

１．昭和３０年以前	１件	１％
２．昭和３１年～昭和４０年	３件	３％
３．昭和４１年～昭和５６年	３４件	４０％
４．昭和５７年～平成９年	２７件	３２％
５．平成１０年～平成１９年	５件	６％
６．平成２０年以降	６件	７％
７．わからない	５件	６％
８．無回答	４件	５％

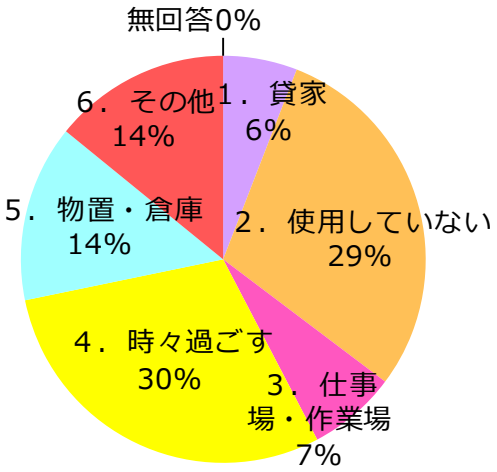
空家等の４４％が旧耐震基準住宅※
（Ｈ３０：５０％）
※1981.5.31 以前着工の住宅



問５　対象住宅の現在の使用状況を教えてください。（ １つ選択 ）

１．貸家にしている（居住として使用）	５件	６％
２．使用していない	２５件	２９％
３．仕事場、作業場で使用	６件	７％
４．時々過ごす家で使用	２５件	３０％
５．物置・倉庫で使用	１２件	１４％
６．その他	１２件	１４％
７．無回答	０件	０％

全く使用していない空家等は２９％

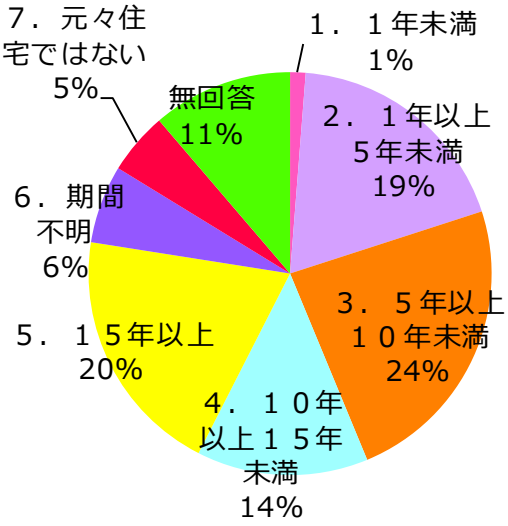


問６　居住として使わなくなって何年経ちましたか。
※問５で２～６と回答した方のみ

１．１年未満	１件	1%
２．１年以上５年未満	１５件	１９％
３．５年以上１０年未満	１９件	２４％
４．１０年以上１５年未満	１１件	１４％
５．１５年以上	１６件	２０％
６．期間不明	５件	６％
７．元々住宅ではない	４件	５％
８．無回答	９件	１１％

１０年未満は４４％

１０年以上経過は３４％

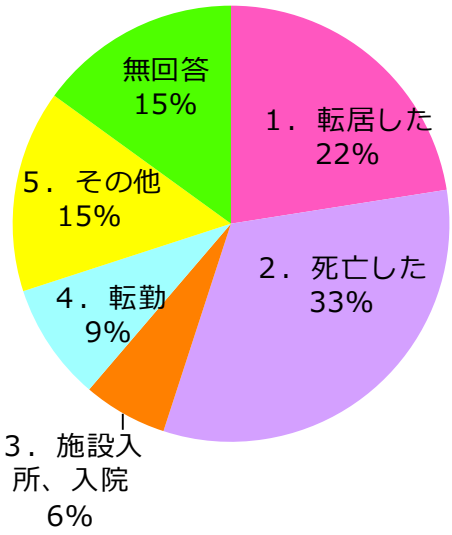


問７　居住として使わなくなった理由は何ですか。

※問５で２～６と回答した方のみ

１．転居した	１８件	２２％
２．死亡した	２６件	３３％
３．施設入所、入院	５件	６％
４．転勤	７件	９％
５．その他	１２件	１５％
６．無回答	１２件	１５％

空家等になった理由は相続が最上位

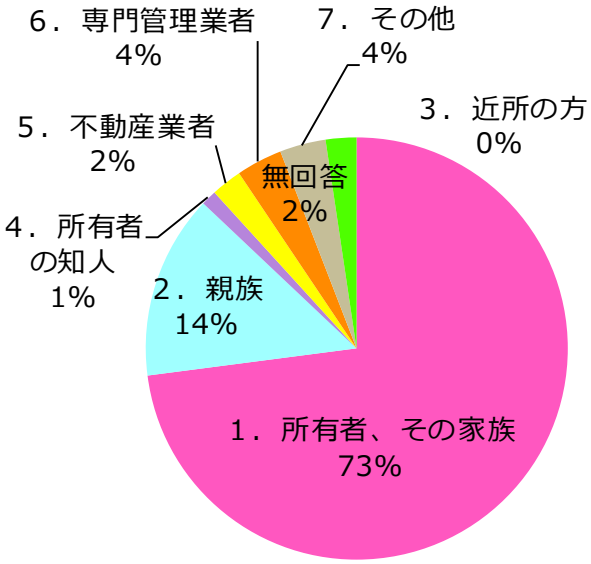


■ 対象住宅の管理について（問８～問１２）

問８　現在、対象住宅の主な管理者はどなたですか。（ １つ選択 ）

１．所有者、その家族	６２件	７３％
２．親族	１２件	１４％
３．近所の方	０件	０％
４．所有者の知人	１件	１％
５．不動産業者	２件	２％
６．専門管理業者	３件	４％
７．その他	３件	４％
８．無回答	２件	２％

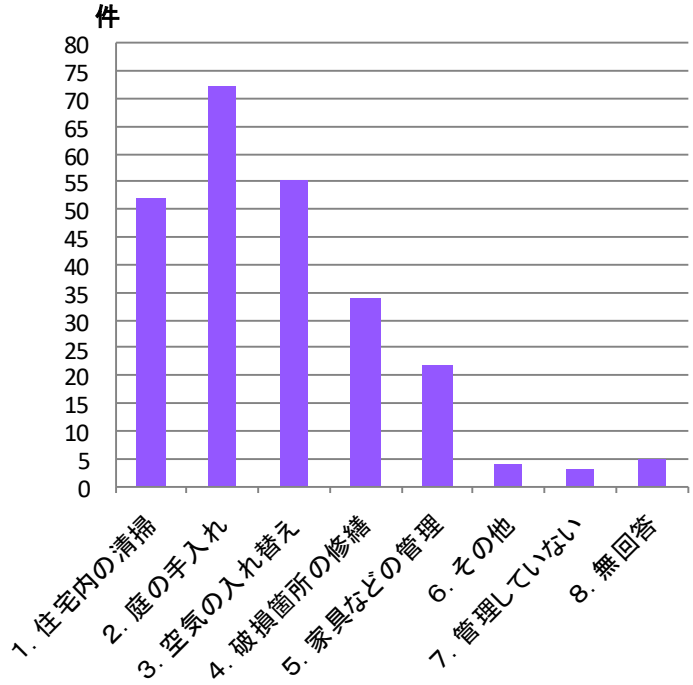
空家等の管理は所有者やその親族が大半である



問９　対象住宅の維持・管理について、どのようなことを行っていますか。
（ 複数選択可 ）

１．住宅内の清掃	５２件
２．庭の手入れ	７２件
３．空気の入れ替え	５５件
４．破損箇所の修繕	３４件
５．家具などの管理	２２件
６．その他	４件
７．管理していない	３件
８．無回答	５件

空家等の管理は庭の手入れをする人が多い

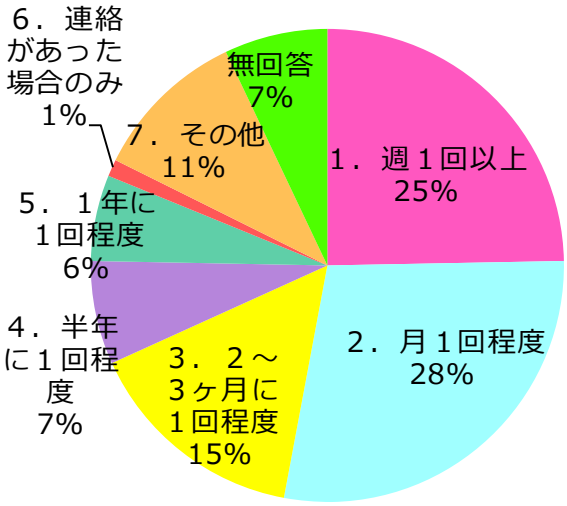


問１０　対象住宅の維持・管理はどのくらいの割合で行っていますか。
（ １つ選択 ）

１．週１回以上	２１件	２５％
２．月１回程度	２４件	２８％
３．２～３ヶ月に１回程度	１３件	１５％
４．半年に１回程度	６件	７％
５．１年に１回程度	５件	６％
６．連絡対応のみ	１件	１％
７．その他	９件	１１％
８．無回答	６件	７％

月１回以上が過半数

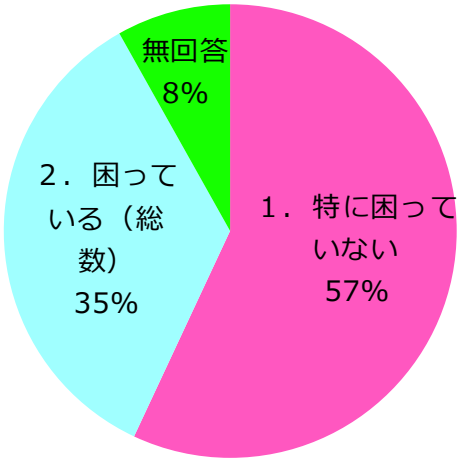
年に１、２回が１３％

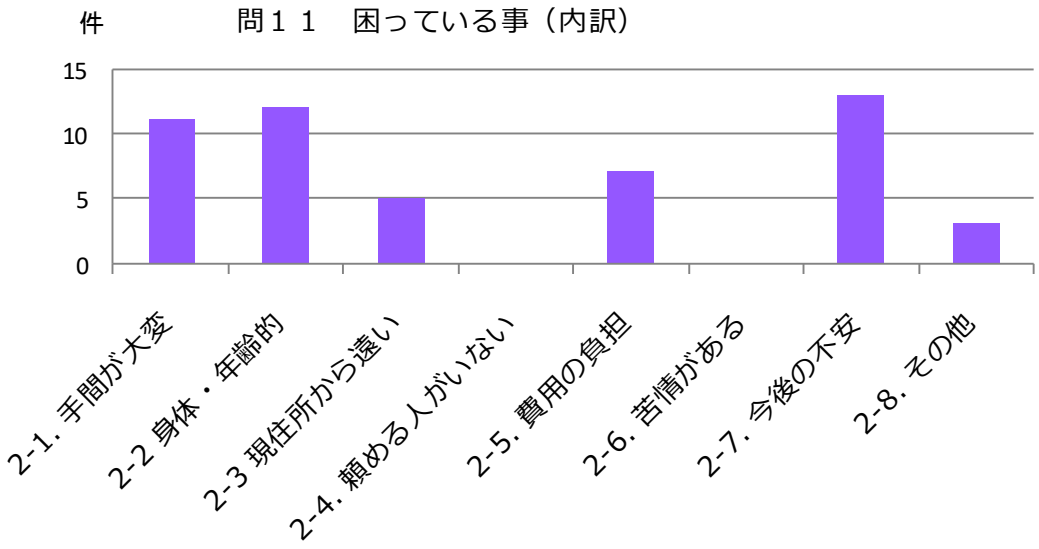


問１１　対象住宅の維持・管理について困っていることはありますか。

１．特に困っていない	４９件	５７％
２．困っている	３０件	３５％
2-1. 手間が大変	１１件	
2-2. 身体・年齢的	１２件	
2-3. 現住所から遠い	５件	
2-4. 頼める人がいない	０件	
2-5. 費用の負担	７件	
2-6. 苦情がある	０件	
2-7. 今後の不安	１３件	
2-8. その他	３件	
３．無回答	７件	８％

空家等管理について特に困っていないが最も多い





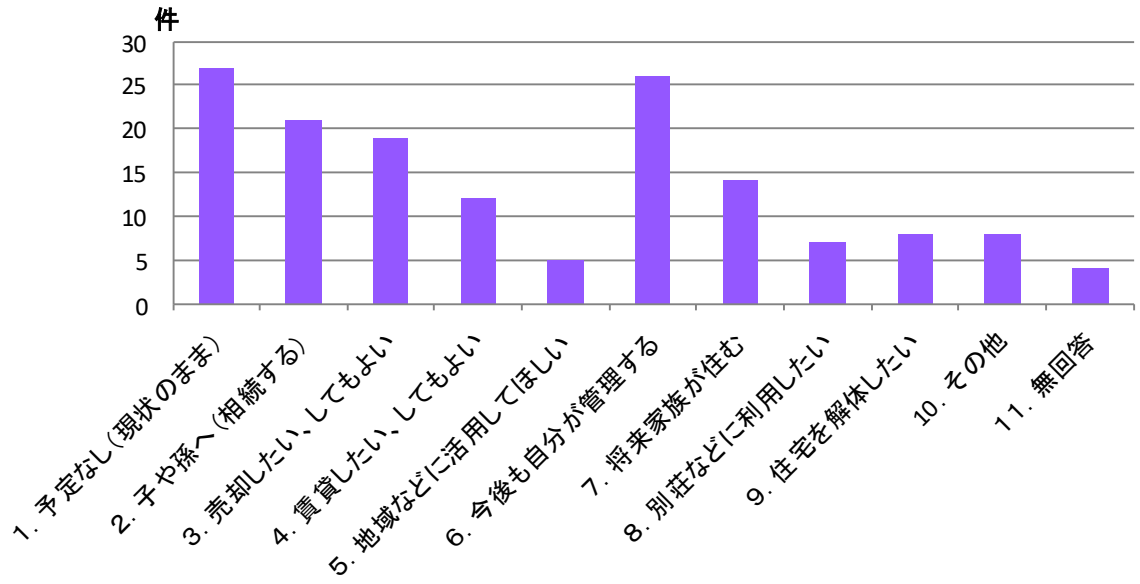
問１２　対象住宅を維持・管理をしていない理由は何ですか。※問９で７と回答した方のみ（ 複数選択可 ）

１．管理する人いない	０件
２．手間が大変	２件
３．現地から遠い	２件
４．所有者が施設入所	０件
５．管理人探しが困難	０件
６．管理費用が高額	０件
７．相続問題	２件
８．その他	３件
９．無回答（無効）	１件

■ 対象住宅の今後の活用などについて（問１３～問１８）

問１３　対象住宅の今後の活用について、どのようにお考えですか。（ 複数選択可 ）

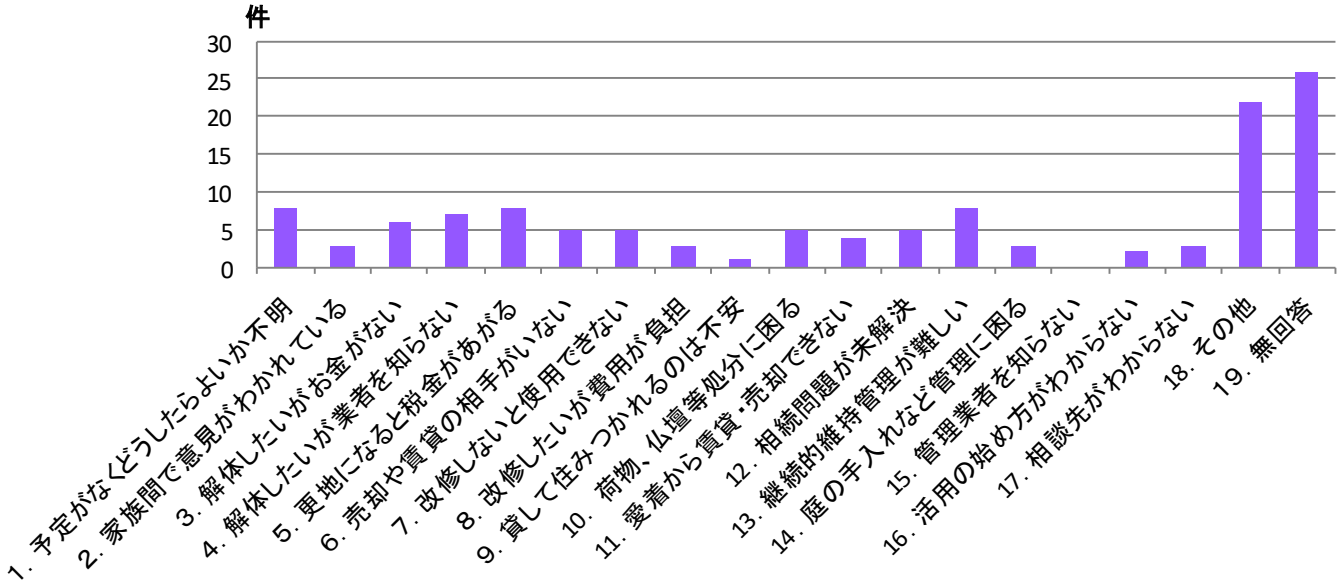
１．予定なし（現状のまま）	２７件	７．将来家族が住む	１４件
２．子や孫へ（相続する）	２１件	８．別荘などに利用したい	７件
３．売却したい、してもよい	１９件	９．住宅を解体したい	８件
４．賃貸したい、してもよい	１２件	10．その他	８件
５．地域などに活用してほしい	５件	11．無回答	４件
６．今後も自分が管理する	２６件		



問１４　対象住宅の今後の活用などについて、困っていることや心配事はありますか。
（ 複数選択可 ）

1．予定がなくどうしたら良いか不明	８件	11．愛着から賃貸・売却できない	４件
２．家族間で意見がわかれている	３件	12．相続問題が未解決	５件
3．解体したいがお金がない	６件	13．継続的維持管理が難しい	８件
4．解体したいが業者を知らない	７件	14．庭の手入れなど管理に困る	３件
5．更地になると税金があがる	８件	15．管理業者を知らない	０件
６．売却や賃貸の相手がいない	５件	16．活用の始め方がわからない	２件
７．改修しないと使用できない	５件	17．相談先がわからない	３件
8．改修したいが費用が負担	３件	18．その他(困っている事は特になし含む)	２２件
９．貸して住みつかれるのは不安	１件	19．無回答	２６件
10．荷物、仏壇等処分に困る	５件		

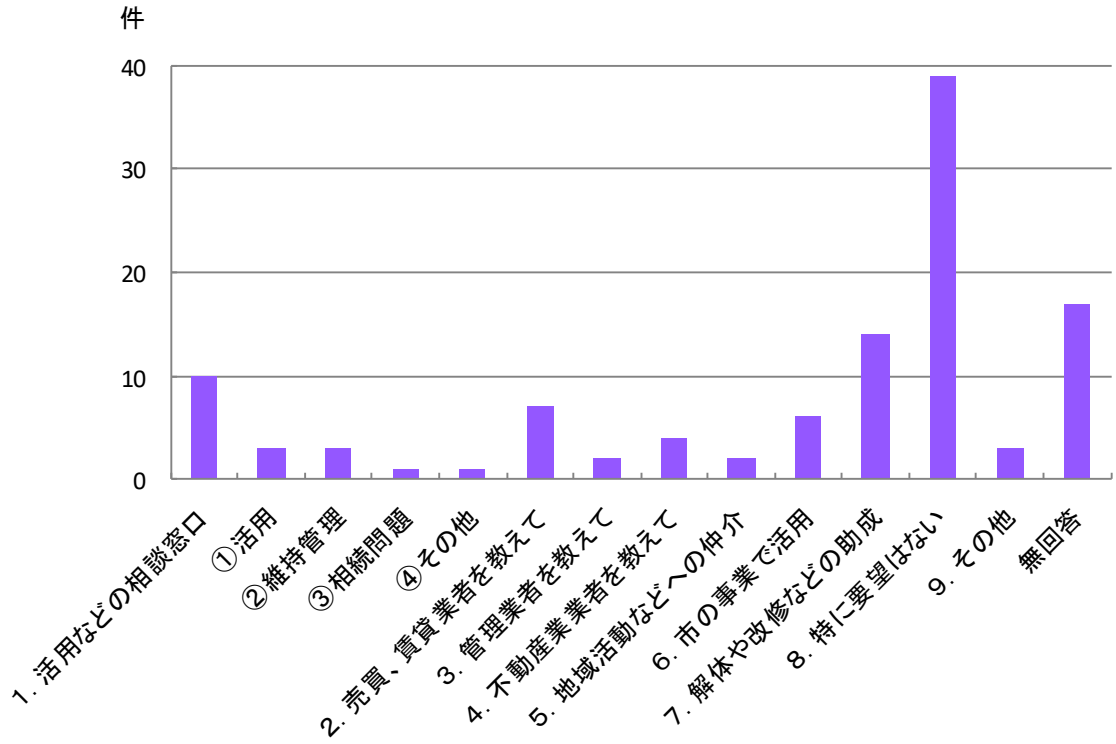
凡例：□･･･手段に困っている □･･･費用面に困っている□･･･相続に困っている



問１５　今後の活用や管理に関して要望事項があればお答えください。
（ 複数選択可 ）

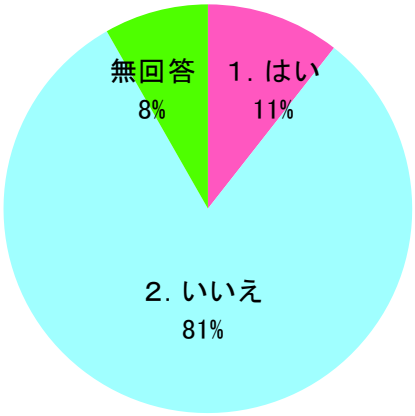
１．活用などの相談窓口	１０件	４．不動産業業者を教えて	４件
相談内容①活用	３件	５．地域活動などへの仲介	２件
相談内容②維持管理	３件	６．市の事業で活用	６件
相談内容③相続問題	１件	７．解体や改修などの助成	１４件
相談内容④その他	１件	８．特に要望はない	３９件
２．売買、賃貸業者を教えて	７件	９．その他	３件
３．管理業者を教えて	２件	10．無回答	１７件

「特に要望はない」が最も多い



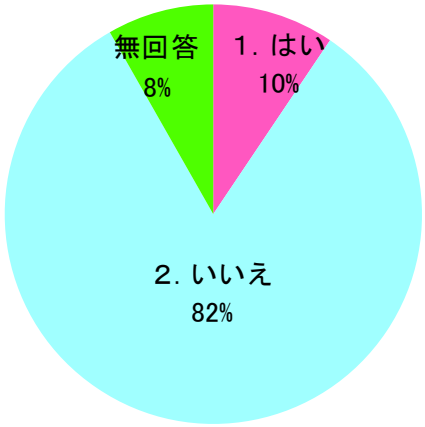
問１６　空き家総合相談窓口を知っていましたか。

１．はい	９件	１１％
２．いいえ	６９件	８１％
３．無回答	７件	８％



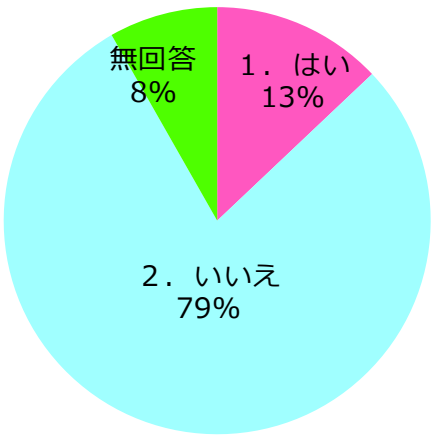
問１７　空き家バンクを知っていましたか。

１．はい	８件	１０％
２．いいえ	７０件	８２％
３．無回答	７件	８％



問１８　空き家管理サービスを知っていま

１．はい	１１件	１３％
２．いいえ	６７件	７９％
３．無回答	７件	８％



３．空家等の対策上の課題

空家等は個人の財産であり、その管理は所有者・管理者等が適切に行う必要があります。しかし、適切に管理されない空家等は、防災性や安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の様々な問題が生じ地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす恐れがあります。

本市においては、2018（平成 30）年度に行った空家等実態調査における空家等の件数は２１６件、2022（令和４）年度に行った調査では２１７件であり、増加はみられなかったものの、世帯主６５歳以上の単身世帯、夫婦のみの世帯は増加しており、今後、本市においても空家等は増加していくことが想定されます。アンケート調査結果から、いずれだれも住まなくなる住宅が空家等になることへの問題意識や、空家等を適切に管理することの必要性の認識が低いことが課題と考えられます。

こういったことから、適切に管理されない空家等を減らすとともに、その発生を抑制することが重要となります。空家等は３つの段階に分類できます。適切に管理されない空家等の発生を抑制するためには、空家等となる前の段階すなわち「居住している」段階から空家等となることを防ぎ、次に「居住しなくなった」段階では、空家等になってからできるだけ早い段階で、使用されない状態を解消する必要があります。そして、「管理不全の空家等になった」段階では、管理不全状態を解消し、適切な維持管理を促していく必要があります。

以上を踏まえ、本市の空家等対策においては、空家等の段階ごとに課題を設定し、課題に応じた取組を行っていきます。

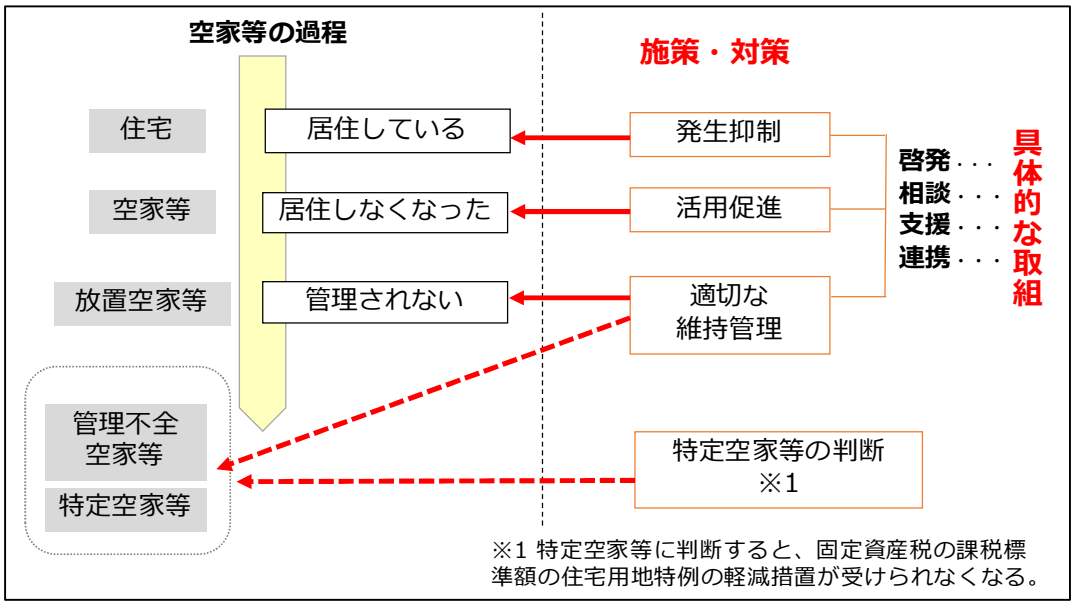


図５　空家等の過程

第３章　空家等対策の方針及び取組事項

1. 空家等対策に関する基本的な方針

方針１　空家等の発生抑制

本市の令和５年度に実施したアンケート調査の結果、空家等に対して問題意識が低い、相続後の意向が決まっていない、適切な管理の必要性の認識が低い、対応に困っている方が多いのが現状です。

今後、高齢者のみの世帯の増加が予測されるなか、住まいの所有者が亡くなられた後、相続された方が、今後の住まいの活用を決められない場合については、住まいはそのまま空家等となり、放置されることが懸念されます。

そのため、相続による空家等の発生を防ぐためには、住まいの所有者がご健在のうちに、親族等関係者で空家等となることへの問題意識を共有し、今後の活用方法を具体的に検討しておくことの重要性を、広く市民に周知する必要があります。

方針２　空家等の活用促進

アンケート調査結果では、１０年以上空家等になっているものが３割以上あり、今後の空家等の活用などについては、予定なし（現状のまま）、今後も自分で管理する、子や孫へ相続すると答えた方が多く、今後についても、活用が進まない空家等が存在していくと考えられます。そこで適切に管理されない空家等の発生を防ぐため、空家等の所有者・管理者等に対し、空家等の問題を周知するとともに、空家等の活用に関する情報を提供し、活用に繋げていく必要があります。

方針３　適切な維持管理

アンケート調査結果では、空家等の所有者の４７%が７０歳以上、長久手市外に居住している方が６４%を占めており、空家等の維持管理について身体的・年齢的に困っている方が多くありました。今後、ますます高齢化が進む中で、適正な維持管理が見込めない空家等の増加が懸念されます。こうしたことから、空家等の所有者・管理者等に対し、適切に管理されない空家等がもたらす問題を周知し、空家等の管理責任について意識啓発していく必要があります。

２．取組事項

【方針１】 空家等の発生を抑制

⑴ 市民への意識啓発

空家等の所有者が自身の代で空家等の活用、処分等を決定する意識をもつ事ができるよう啓発などの取組を進めます。

主な取組内容

① ホームページ、広報ながくて、パンフレット等を通じ、周知・啓発を行います。

② 地域を通じ、周知・啓発を行います。

③ 高齢者等に直接接する頻度が多い福祉関係者を通じ相談等の周知を行います。

④ 啓発セミナー・相談会等を開催します。

関係団体等と連携し、建築物等の活用や相続等をテーマに専門家によるセミナーや個別相談会を開催します。

⑤ 出前講座を活用します。

空家等の活用、適切な管理等について、市民に身近な場所で講座を行います。

⑥ 各種通知・窓口等で、相談窓口の周知・案内を行います。

・市内在住の空家等の所有者・管理者等だけでなく、市外在住の方に対しても取組を周知するため、固定資産税納税通知書の封筒等への空家等対策に関する文書の掲載を継続します。

・空家等の所有者が死亡され、相続候補者が窓口に来庁される際に渡す「おくやみガイドブック」に空家等対策に関する情報を掲載します。

⑵ 発生抑制に関わる制度の周知・啓発

租税特別措置法に基づく特例措置(空き家の発生を抑制するための特例措置)や、不動産登記法の改正による相続登記・住所変更登記の義務化など、空家等の発生抑制に係る制度の周知・啓発を引き続き行います。

主な取組内容

① 空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除についての周知を継続して行います。

② 相続登記や住所等変更登記の義務化についての周知、啓発を継続して行います。

⑶　相談の充実

空家等を所有、管理等に関する様々な問題について、専門的なアドバイスを受けられるよう法務、不動産、建築等に関する各種の団体等と連携し、相談の充実を図ります。

主な取組内容

①　空家等の所有者等が相談しやすい場を設けます。

②　関係団体、関係各課と連携し、相談の充実を図ります。

【方針２】 空家等の活用促進

⑴ 空家等の流通等の促進

空家等の利活用に関する所有者等と利用希望者等双方の意向等を確認し、関係団体や関係各課と連携して活用を促進します。

主な取組内容

① 相談体制を整え、所有者、地域等の利活用の意向を確認します。

② 関係団体と連携し、所有者等の意向に添った活用や解消に繋ぎます。

③ 空き家バンク制度の周知を引き続き行います。

⑵ 空家等除却後の跡地活用

除却した空家等の跡地について、所有者等の意向に添って、関係法令や都市計画等との整合を図り、関係団体や関係各課と連携して活用を促進します。

主な取組内容

関係団体と連携し、所有者等の意向に添った活用や解消に繋ぎます。

【方針３】 空家等の適切な維持管理

⑴ 所有者・管理者による適切な管理の促進

空家等の所有者、管理者は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の様々な問題の発生を防ぐため、空家等を適切に管理する責任があります。市は、適正管理について周知・啓発を行うとともに、空家等に関する困りごとが相談できる窓口を周知します。

主な取組内容

① ホームページ・広報ながくて、パンフレット等を通じ、空家等対策・適正管理について周知・啓発を行います。

② 空家等の所有者・管理者等が空家等を適正に維持・管理等できるように、相談窓口の情報を提供します。

⑵ 空家等の維持管理の促進

遠方に住んでいる、また、年齢的、身体的な問題で空家等を維持管理することが困難である空家等の所有者・管理者に対して、シルバー人材センターや民間事業者による維持管理サービスや草刈り、樹木の剪定等の業者等の情報を提供し、適正な空家等の維持管理を促します。

主な取組内容

① シルバー人材センターや民間事業者等の見回りサービスや草木の剪定等の業者等について情報提供します。

⑶ 管理不全な空家等の所有者・管理者への助言・指導

市民等から連絡、意見があった空家等については、状況を把握するため、空家特措法に基づき、現地調査及び所有者等の調査を行います。現地調査後、空家等と判断した場合は判定基準に基づき、管理不全レベルを判定し所有者・管理者等に対し、改善指示を行います。管理不全の状況が改善されない場合は、危険性の切迫性や周囲への影響を勘案し、空家特措法第十三条に基づき、段階的に措置を行います。

主な取組内容

① 「管理不全空家等」の基準を定めます。

② 「管理不全空家等」と判定された空家等の状況確認及び所有者・管理者に対する助言・指導を行います。

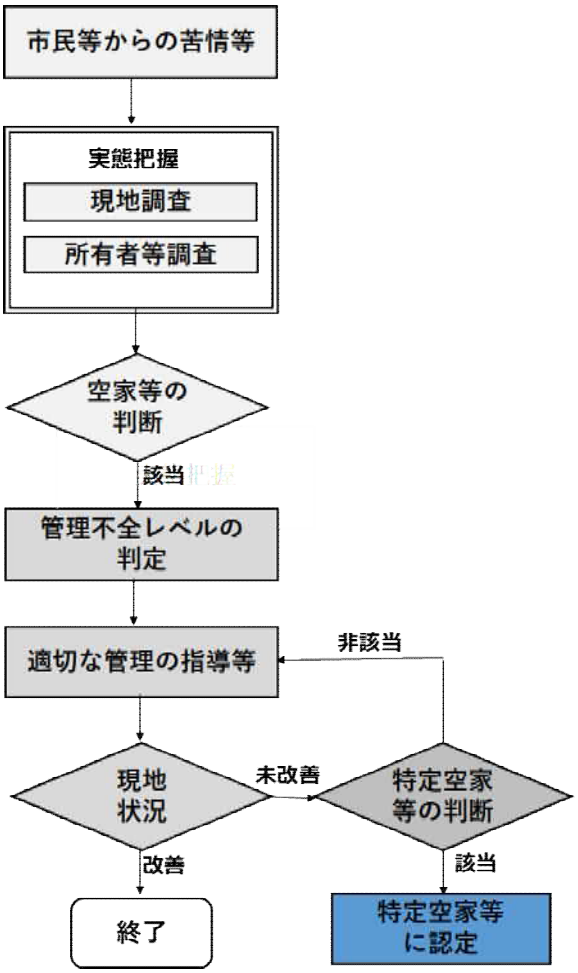
⑷　特定空家等に対する措置

管理不全空家等の状況が改善されない場合は、判定基準に基づき、特定空家等に該当するか判断し、空家特措法第十三条に基づき措置を行うことを検討します。

主な取組内容

①　「特定空家等」の基準を定め、特定空家等に認定した空家等の所有者・管理者に対する空家特措法に基づく措置を行うことを検討します。

管理不全空家等への対応の流れ



特定空家等に対する措置の流れ

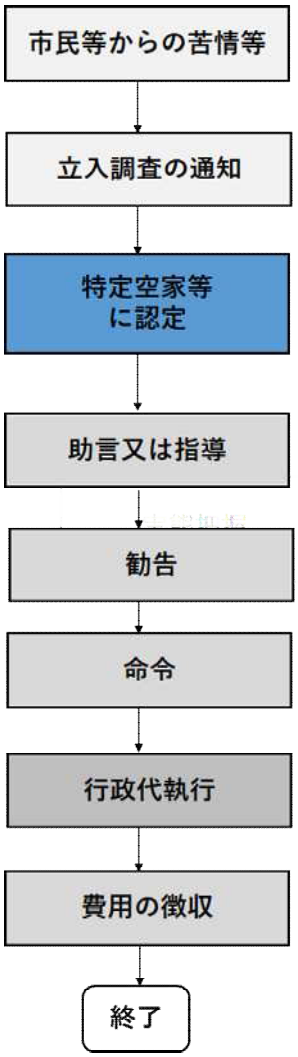


表２　取組事項まとめ

方　針	方　策	取　組
【方針１】 空家等の 発生を抑制	⑴ 市民への 意識啓発	① ホームページ、広報誌、パンフレット等による周知・啓発 ② 地域を通じた周知・啓発 ③ 福祉関係者を通じた相談の周知 ④ 関係団体と連携し専門家によるセミナー・相談会の開催 ⑤ 出前講座の開催 ⑥ 各種通知、窓口等での周知・案内
	⑵ 発生抑制に係わる制度の周知・啓発	① 空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除の周知 ② 相続登記・住所等変更登記義務化の周知・啓発
	⑶ 相談窓口の充実	① 所有者等が相談しやすい場の設置 ② 関係団体・各課と連携
【方針２】 空家等の 活用促進	⑴ 空家等の流通等の促進	① 相談体制を整え、所有者、地域等の意向を確認 ② 関係団体と連携し、意向に添った活用や解消に繋ぐ ③ 空き家バンク制度の周知を継続
	⑵ 空家等除却後の跡地活用	関係団体と連携し、意向に添った活用や解消に繋ぐ
【方針３】 空家等の適切な維持管理	⑴ 適正管理の促進	① ホームページ、広報誌等による周知・啓発 ② 維持・管理の相談窓口等の情報提供
	⑵ 維持管理の促進	見回り、管理等の情報提供
	⑶ 管理不全空家等への助言・指導	① 状況確認及び所有者・管理者に対し助言・指導 ② 管理不全空家等の基準作成
	⑷ 特定空家等に対する措置	特定空家等の基準を定め、認定した場合、法に基づく措置の実施

第４章　実施体制

１．庁内連携

空家等に関する課題は多岐にわたるため、庁内の関係部局が連携し空家等対策を推進することが必要です。

⑴　空家等総合対策会議

各部等の長で構成され、空家等対策を総合的に推進するための会議です。空家等対策計画の作成、変更及び実施に関することについて、方向性を決定することを目的とします。

⑵　空家等対策検討会

関係課の係長級で構成され、空家等対策の推進に関して連携・協力を図り、具体的な取組について検討・実施を行うことを目的とします。

２．空家等対策協議会

空家特措法第八条第１項に基づき、市長のほか、学識経験者、地域住民代表、法務、不動産、建築、行政手続き等から構成される協議会を設置し、外部からの意見や考え方を取り入れることにより効果的な空家等対策の推進を図ります。

第５章　計画の推進

１．計画の見直し

⑴　本計画の計画期間は１０年間ですが、今後の社会情勢や国の動向などを踏まえ、必要に応じて見直しを検討します。

⑵　本市の空家等の状況調査を概ね５年ごとに実施するとともに、各課題の取組事項の進捗状況を把握し、随時内容の更新・充実を図ります。

２．計画の目標値と進行管理

⑴　住宅・土地統計調査の結果（P7.表１）から、本市の住宅総数が大きく増加していること、住宅総数に対する空き家の割合及び空き家のうちその他住宅の割合が増減していること、また、空き家でその他住宅のうち一戸建て住宅の割合（表３）については、ほぼ横ばいであることが読み取れます。

これらは、調査時点の社会情勢や新たな宅地開発、不動産の流通のタイミング等の影響を受けていると考えられます。また、住宅総数の増加に伴い将来的に空家等対策の対象棟数が増加することや、今後は高齢者のいる世帯数の増加（P5.図3）に伴う空家等の棟数の増加が想定されます。

そのため、本計画での目標値を 2033（令和 15）年の同調査結果において、空き家の一戸建て住宅の割合を 1.2%以下（過去３回分平均値）に抑制することを目標とします。

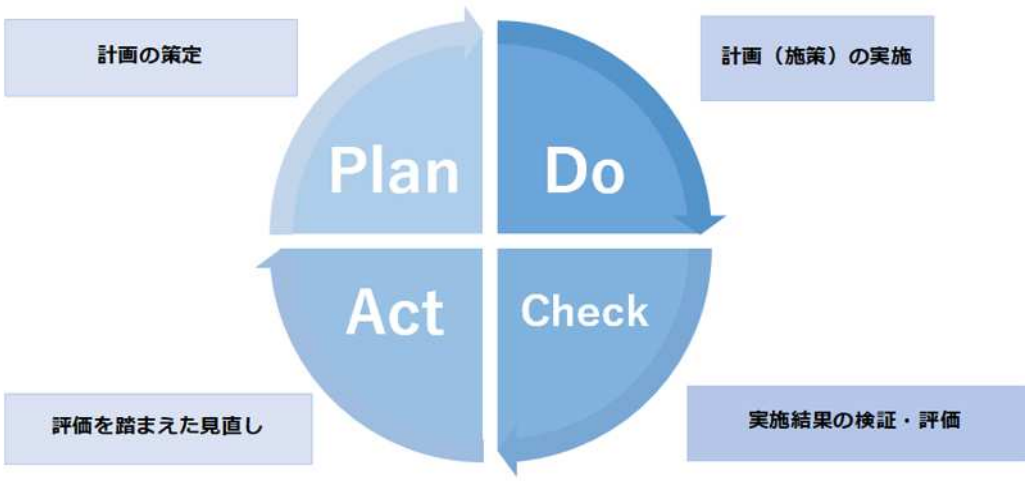
表３　住宅・土地統計調査　一戸建て住宅の空き家

単位：戸（%）

年	2013 (平成 25)	2018 (平成 30)	2023 (令和 5)	平均値
住宅総数	24,550	28,950	29,620	27,710
空き家	800	480	470	580
その他住宅	(3.3)	(1.7)	(1.6)	(2.1)
一戸建て住宅 ※	380 (1.6)	310 (1.1)	270 (0.9)	320 (1.2)

（※一戸建て住宅のデータは、市施行以降のみ）

⑵　全体的には、設定した目標値に基づき、ＰＤＣＡサイクルの考え方に基づき、施策の効果・成果等を検証・評価し、次の計画における方策・取組に反映させます。



参考資料

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

（目的）

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

（定義）

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

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

（国の責務）

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

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

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

（地方公共団体の責務）

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

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

（空家等の所有者等の責務）

第五条　空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する

空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（基本指針）

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

2　基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二　次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三　所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項

四　その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

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

2　空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二　計画期間

三　空家等の調査に関する事項

四　所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五　空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六　特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七　住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八　空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九　その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3　前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

一　中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地

二　地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三　地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四　地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域

五　前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4　空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

二　空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項

三　前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

5　空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6　前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

7　市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

8　市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9　市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築

物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

１０　前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

１１　空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

１２　市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

１３　市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

１４　第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

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

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

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

（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って氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2　都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3　前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（空家等に関するデータベースの整備等）

第十一条　市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺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。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

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

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

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

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

（空家等の管理に関する民法の特例）

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

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

ることができる。

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

（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あ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、過失がなくて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（過失がなくて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いとまがないときは、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。

（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。

（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。

（罰則）

第三十条　第二十二条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．長久手市空家等対策計画策定委員会　委員名簿

区　分	氏　名	所　属
学識経験	諸江　一紀	愛知淑徳大学 創造表現学部 建築・ｲﾝﾃﾘｱﾃﾞｻﾞｲﾝ専攻
学識経験	北原　麻理奈	公立大学法人横浜市立大学 ｸﾞﾛｰﾊﾞﾙ都市協力研究ｾﾝﾀｰ
地域の代表者	肥田　泰三	まちづくり協議会長・自治会連合会長・区長会代表
弁護士	山谷　彰宏	愛知県弁護士会
司法書士	早野　公輔	愛知県司法書士会
行政書士	服部　麻帆	愛知県行政書士会
宅地建物取引士	近藤　誠子	公益社団法人 愛知県宅地建物取引業協会
宅地建物取引士	浅井　辰夫	公益社団法人 全日本不動産協会愛知県本部
建築士	林 由紀子	公益社団法人 愛知建築士会

長久手市空家等対策計画
２０２５（令和７）年３月

お問い合わせ先：建設部 都市計画課
長久手市岩作城の内 60 番地 1
TEL：(0561）63-1111（代）
FAX：（0561）63-2100
E-mail:keikaku@nagakute.aichi.jp