



日進市空家等対策計画 (案)

2026 年(令和 8 年) 月

日 進 市

目次

1 計画の概要・趣旨	1
1-1 計画策定の背景.....	1
1-2 計画の目的	1
1-3 計画の位置付け.....	2
2 空家の定義	3
3 空家の現状と課題及び課題解決に向けた方向性.....	4
3-1 人口の動向	4
3-2 空家の状況と現状分析(空家の調査に関する事項 その1).....	8
3-3 意向調査(アンケート調査)(空家の調査に関する事項 その2).....	11
3-4 空家に関する相談の動向	20
3-5 課題の整理及び解決に向けた対策の方向性	22
4 空家対策に係る基本的な方針等	24
4-1 空家対策に係る基本的な方針	24
4-2 計画の対象地区、空家等活用促進区域.....	25
4-3 対象とする空家の種類	26
4-4 計画期間	26
4-5 所有者等による空家の適切な管理の促進に関する事項.....	27
4-6 空家及び除却した空家に係る跡地の活用の促進に関する事項.....	32
4-7 管理不全空家等、特定空家等、特定類似空家等への対処に関する事項.....	36
4-8 市民等からの空家に関する相談への対応に関する事項.....	38
4-9 空家に関する対策の実施体制に関する事項.....	38
4-10 その他空家に関する対策の実施に関し必要な事項	39
5 施策一覧	40
6 成果指標及び計画の検証.....	42
<参考資料>.....	43

1 計画の概要・趣旨

1-1 計画策定の背景

2014年11月27日に「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。)」が公布され、その後、2015年5月26日に完全施行されました。

それに伴い、市では、日進市空家等対策協議会と協議しながら、2017年3月に“計画期間を2025年度までとする「日進市空家等対策計画(以下「前計画」という。)」”が作成されました。また、2018年3月26日には、空家法では対象とはならない空家の管理などの規定を定めた「日進市空家の適切な管理に関する条例(以下「空家条例」という。)」を制定し、その後、2018年4月1日に施行されました。

以後、日進市空家等対策協議会で前計画における実施に関する協議を行いながら、空家等対策を実施してきました。そして、特に雑草や樹木の越境など管理がされていない空家に対する相談が多いこと、利活用を促進するための空家を供給することが難しいことなどの課題を把握することができました。

空家法においては、使用目的のない空家が1998年から2018年の20年で1.9倍に増加し、今後も増加する見込みであること、除却などのさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前に有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要があることから2023年12月13日に一部を改正する法律が施行されました。また、空家条例についても空家法の一部改正により管理不全空家等の認定などを規定する必要がでてきたことから、2024年10月2日に一部を改正する条例が施行されました。

これらの背景を踏まえ、これまでに把握した課題の解決につながる“新たな「日進市空家等対策計画(以下「計画」という。)」”を策定し、市民の安全で安心な暮らしを実現していきます。

1-2 計画の目的

建築物等の所有者等が、所有責任・管理責任において継続的に空家化せず適切な管理や利活用を行っていくこと、そのために必要となる市及び関係団体などの支援など、空家等対策の基本的な考え方を定め、総合的かつ計画的に空家等対策を推進していくことを目的とします。

1-3 計画の位置付け

1 法的な位置づけ

計画は、空家法第7条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、同法第8条第1項に規定する空家等対策協議会に諮りながら、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項をまとめたものです。

2 上位計画などとの位置づけ

計画は、「日進市総合計画」を上位計画とし、「第2期日進市人口ビジョン・まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「日進市都市マスタープラン」、「日進市立地適正化計画」をはじめ、まちづくりに関する計画などを横断的に連携しています。

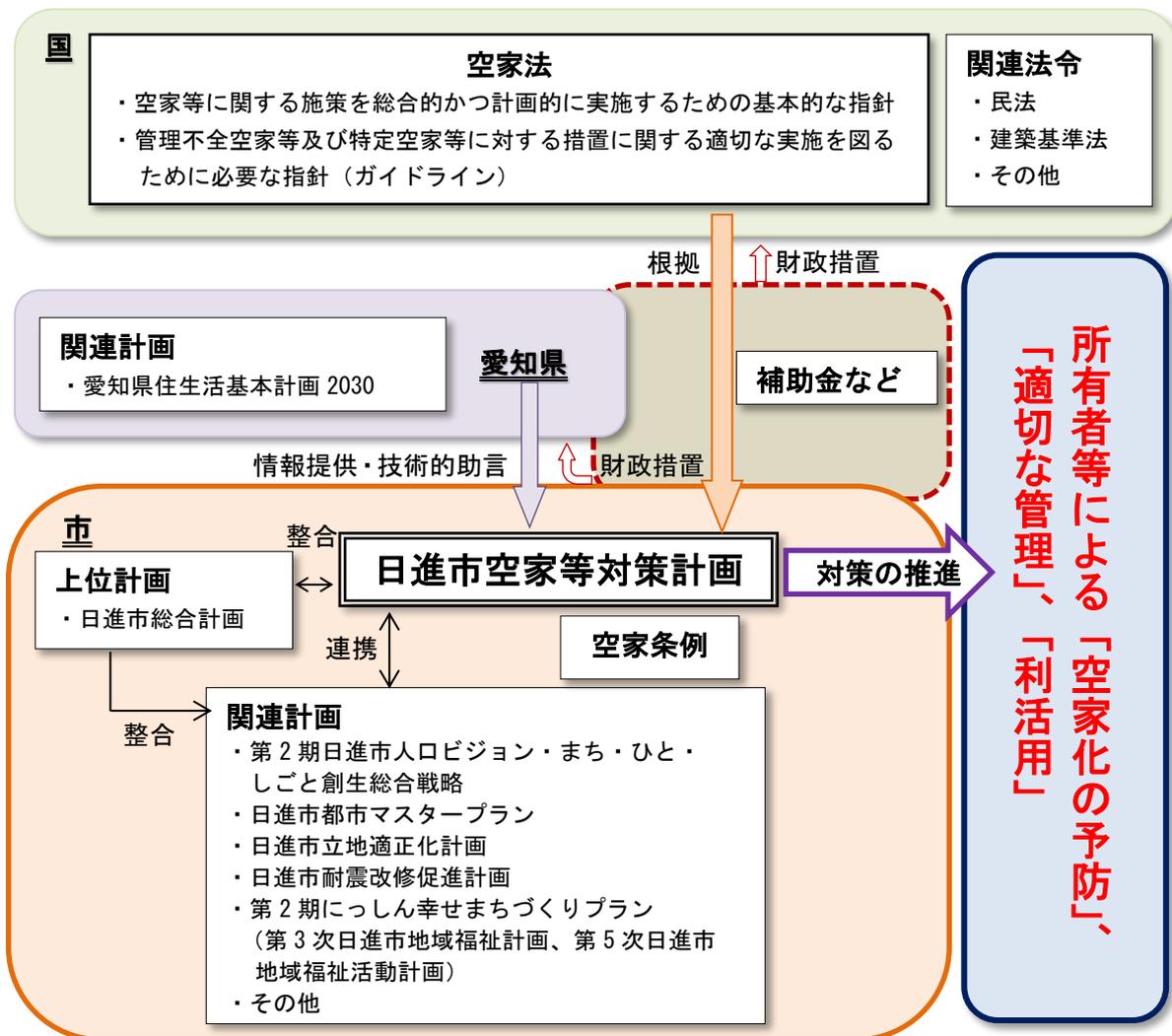


図 1-1 空家等対策計画の位置付け

2 空家の定義

計画における空家は、次のとおりです。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除きます。

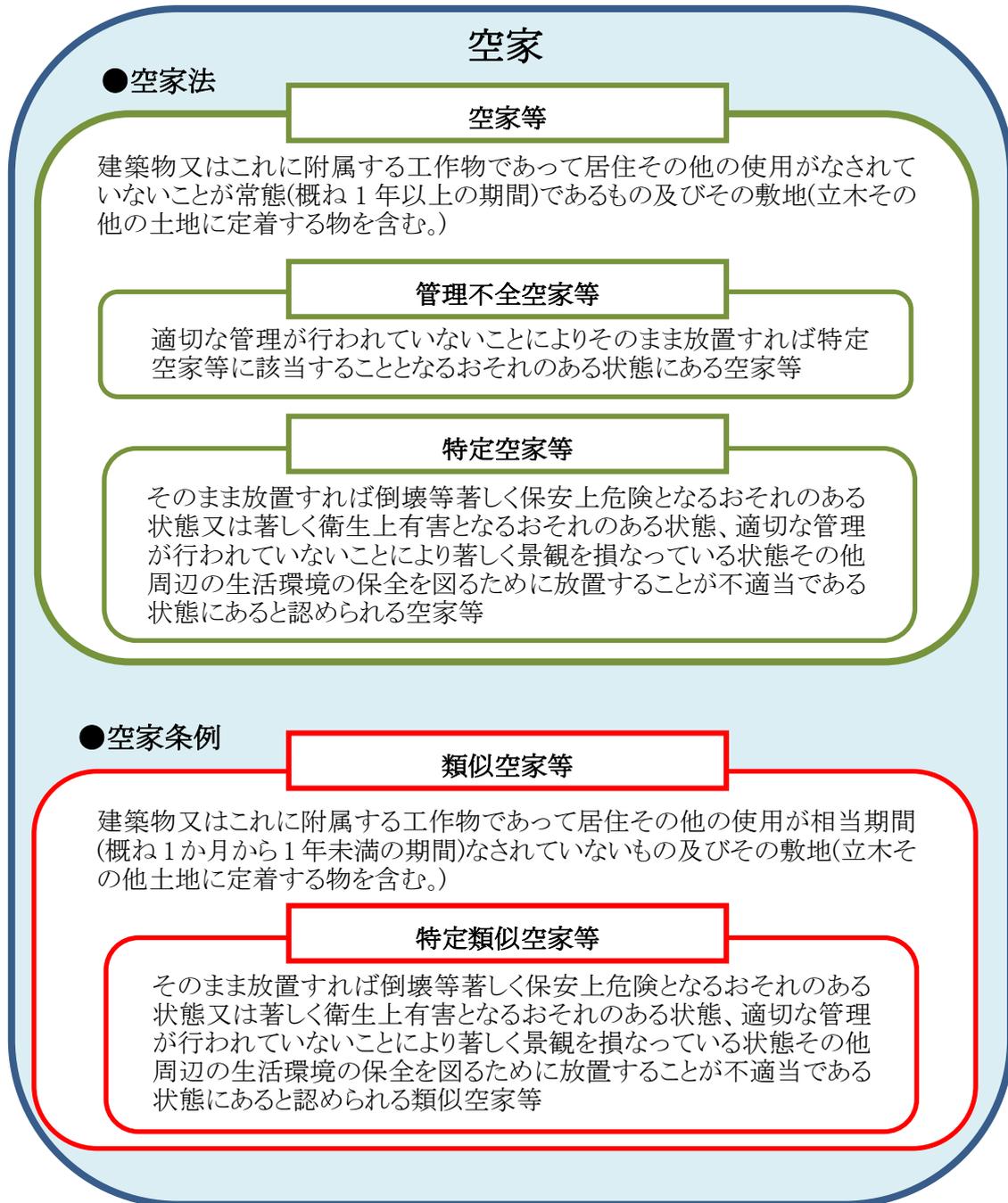


図 2-1 空家の定義

定義より、現に居住はしていないが、所有者等が時々出入りして物置として利用し、適切な管理が行われている建築物等は、空家には該当しません。

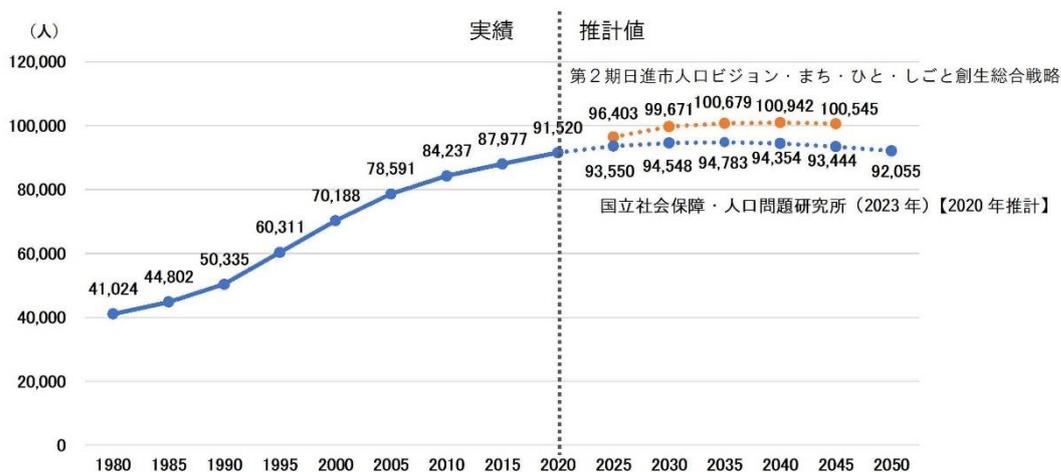
3 空家の現状と課題及び課題解決に向けた方向性

3-1 人口の動向

1 人口の推移と将来推計

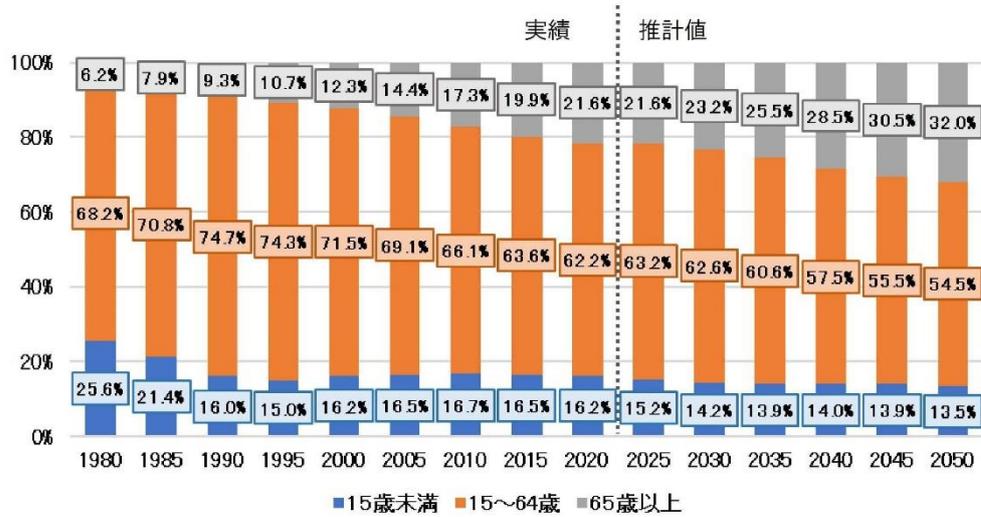
国勢調査における市の人口は1980年以降増加しており、2020年は91,520人となっています。年少人口(15歳未満)の割合は、1980年から1995年にかけて減少した後、1995年から2010年にかけて増加しましたが、2010年から2020年にかけて再び減少しています。生産年齢人口(15～64歳)の割合は、1980年から1990年にかけて増加しましたが、以降は減少しています。高齢者人口(65歳以上)の割合は、1980年は6.2%でしたが、2020年には21.6%まで増加しており、高齢化が進行しています。

また、将来の人口は2040年頃までにピークを迎え、その後減少に転じる見込みです。少子高齢化が進行し、2050年には、高齢者人口の割合が32.0%になる見込みです。



資料：(実績)国勢調査、(推計値)国立社会保障・人口問題研究所(2023年)【2020年推計】、
第2期日進市人口ビジョン・まち・ひと・しごと創生総合戦略

図 3-1 人口の実績及び将来推計(日進市立地適正化計画より)



資料：(実績)国勢調査、(推計値)国立社会保障・人口問題研究所(2023年)【2020年推計】

図 3-2 年齢階層別人口構成比の実績及び将来推計(日進市立地適正化計画より)

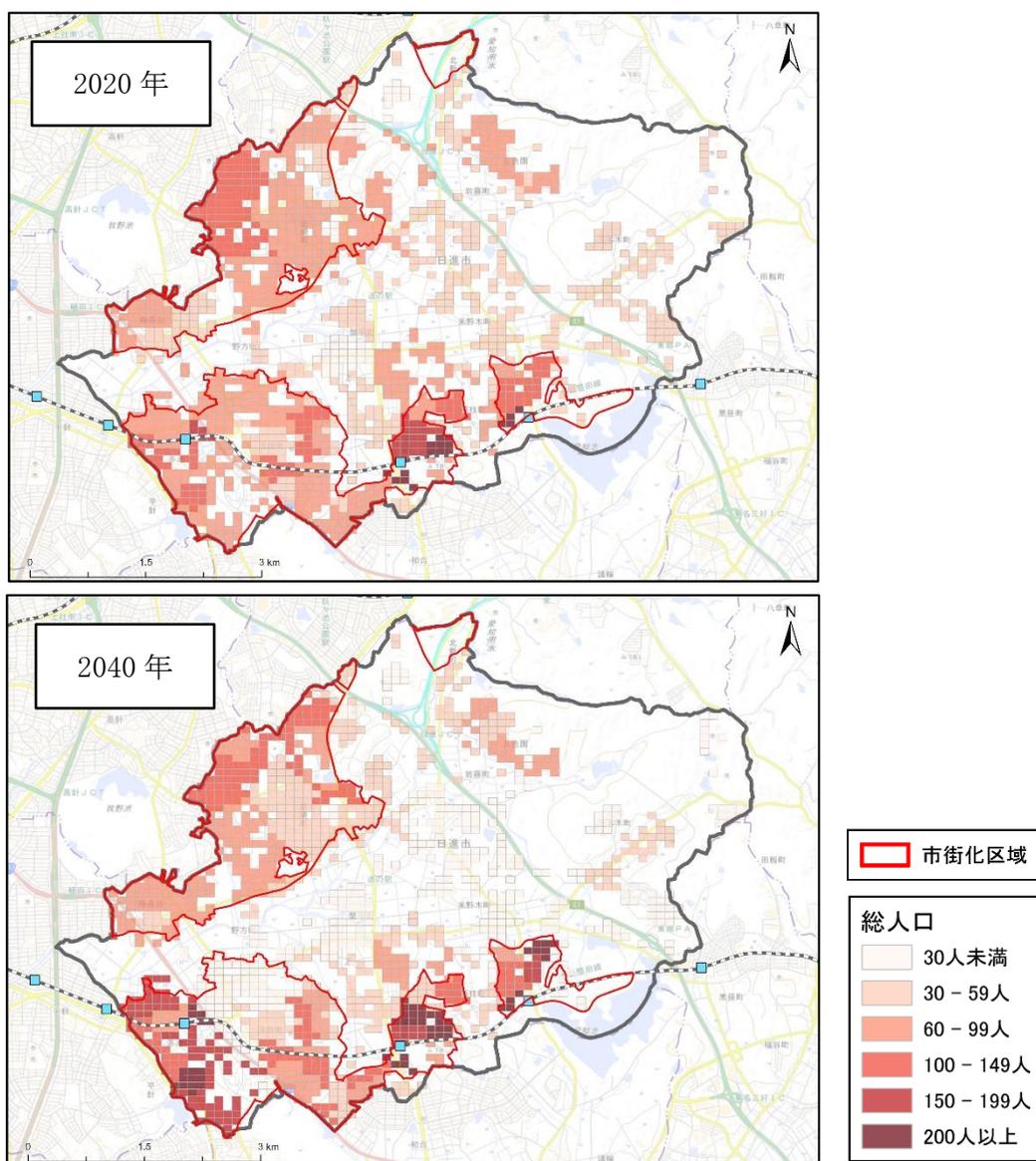
表 3-1 国勢調査における世帯数の推移

	2010年	2015年	2020年
世帯数	33,418 世帯	34,210 世帯	36,460 世帯
高齢者人口(65歳以上)の単独世帯数	1,667 世帯	2,110 世帯	2,528 世帯

2 人口分布の推移

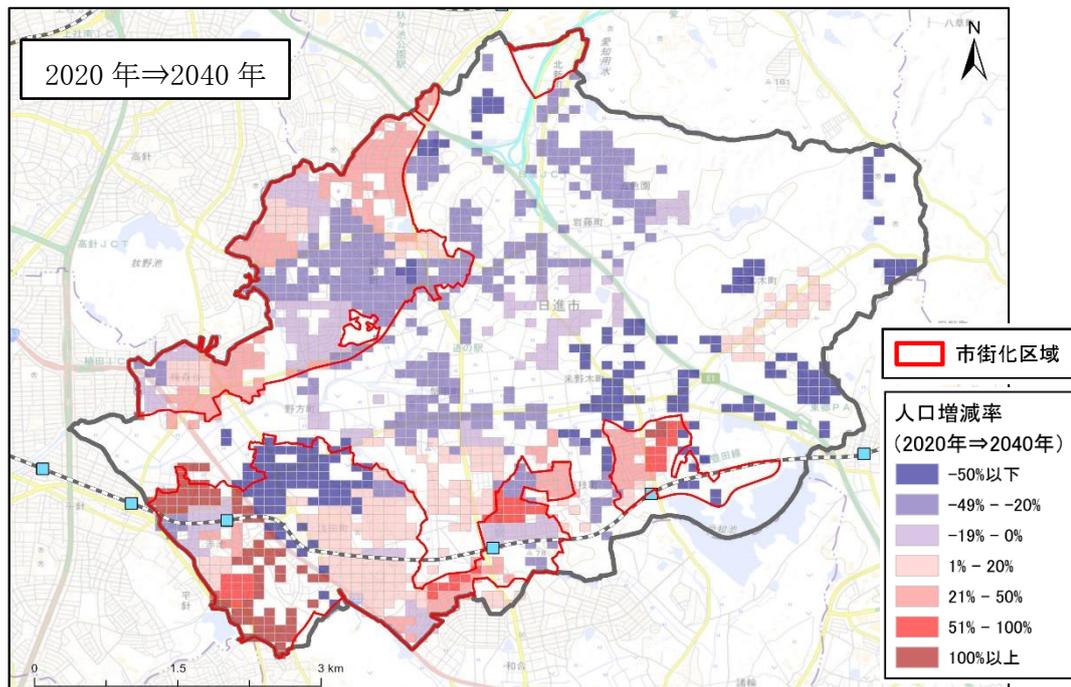
人口は、市街化区域に多く分布しています。特に、赤池駅、日進駅、米野木駅周辺の他、名古屋市と隣接する香久山や岩崎台に多く分布しています。市街化調整区域では、人口は多くないものの広範囲にわたって分布しています。

2020年から2040年にかけて、市街化区域では浅田町や岩崎町、香久山、岩崎台周辺などで人口が減少する地域はありますが、現在特に人口が集中している赤池駅、日進駅、米野木駅周辺では人口が増加する見込みです。市街化調整区域のほとんどで、人口が減少する見込みです。



資料:国土地理院、国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3(R2 国調対応版)」(2020年、2040年)

図 3-3 人口増減(2020年⇒2040年)の対比(日進市立地適正化計画より)



資料:国土地理院、国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3(R2 国調対応版)」(2020年、2040年)

図 3-4 人口増減(2020年⇒2040年)(日進市立地適正化計画より)

3 人口の動向からの課題

人口減少や少子高齢化が進行するとともに、高齢者人口(65歳以上)の単独世帯も増加することが予測されます。

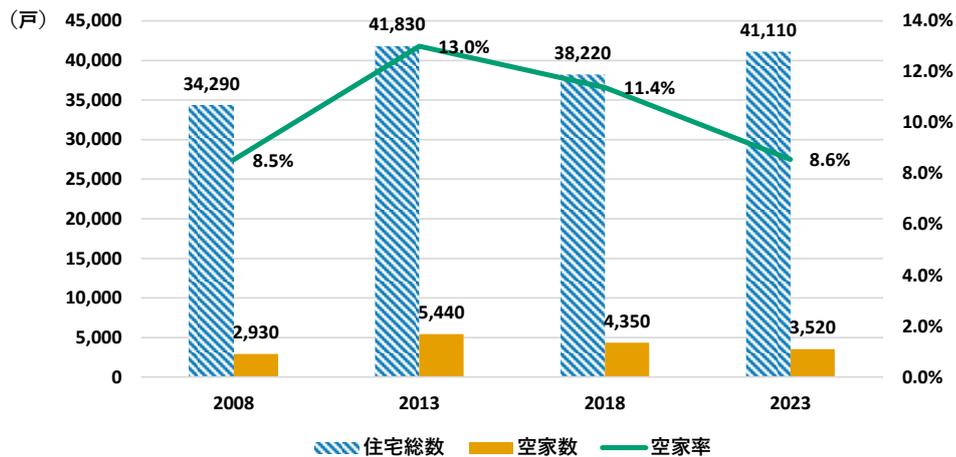
そのため、この世帯の世帯主が所有者等である場合、将来の建築物等のあり方を家族間などで決めそれを実践していかなければ、将来的に空家になる可能性があります。

また、市街化調整区域のほとんどで、人口が減少する見込みであることから、市街化調整区域に建てられた建築物等が空家になる可能性があります。

3-2 空家の状況と現状分析(空家の調査に関する事項 その1)

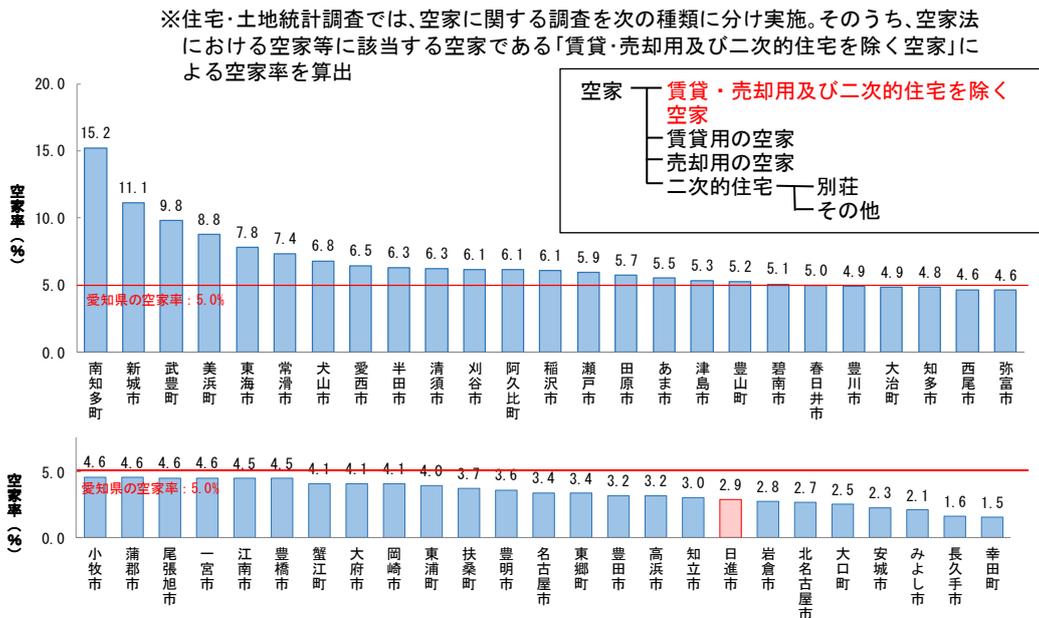
1 統計からみた空家の状況

市内の空家は、2013年までは増加していましたが、以降は減少に転じています。「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家」の空家率は、2.9%で、愛知県の空家率 5.0%を下回っており、愛知県内自治体の中では43番目となります。



資料:住宅・土地統計調査(2008年～2023年)

図 3-5 空家状況の推移(日進市立地適正化計画より)



資料:住宅・土地統計調査(2023年)

図 3-6 愛知県内自治体における「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家」の空家率 (日進市立地適正化計画より)

また、図 3-5 における空家数のピークである 2013 年と 2023 年を比較すると、一戸建ての「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家(2013 年では「その他住宅」)」は、2013 年では 1,060 戸でしたが、2023 年では 750 戸まで減少しました。

表 3-2 空家数の推移

	空家数	総数	一戸建て			長屋建・共同住宅・その他		
			総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
2013年 住宅数: 41,830戸	空家数	5,440戸	1,220戸	1,140戸	70戸	4,220戸	220戸	4,000戸
	二次的住宅	60戸	20戸	20戸	-	30戸	-	30戸
	賃貸用の住宅	3,820戸	50戸	40戸	10戸	3,770戸	200戸	3,570戸
	売却用の住宅	130戸	80戸	80戸	-	50戸	-	50戸
	その他の住宅	1,430戸	1,060戸	1,000戸	60戸	370戸	20戸	350戸
2023年 住宅数: 41,110戸	空家数	3,520戸	880戸	810戸	70戸	2,640戸	150戸	2,490戸
	二次的空き家	90戸	60戸	40戸	20戸	30戸	-	30戸
	賃貸の空き家	2,180戸	50戸	30戸	20戸	2,140戸	130戸	2,010戸
	売却用の空き家	70戸	30戸	30戸	-	40戸	-	40戸
	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	1,180戸	750戸	710戸	40戸	430戸	10戸	410戸

資料:住宅・土地統計調査(2013年、2023年)

2 実態調査などからみた空家の状況

2015年度に行われた空家等実態調査(「現地調査」及び「意向調査(アンケート)」)による空家の状況は 491 戸でありました。この戸数を基礎戸数とし、次の手順で現状の空家数を確認しました。

表 3-3 実態調査などによる空家数(2024 年度末時点)

空家数の把握手順		合計
(1)	基礎戸数及び 2024 年度までに相談を受けた空家と思われる建築物等の戸数(相談を受けたもののうち、建築物等に該当しないものを除く。)	665 戸
(2)	(1)のうち、これまでに除却などで空家と思われる建築物等がなくなった戸数	246 戸
(3)	外観目視などにより管理が十分されていることから、利用や居住がされていると思われる建築物等の戸数	301 戸
(4)	実態調査から見た空家と思われる建築物等の戸数((1)-(2)-(3))	118 戸
(5)	意向調査(アンケート調査)の結果、空家ではないと判断できた戸数	40 戸
(6)	空家と判断した戸数((4)-(5)) (意向調査(アンケート調査)で建築物等の利用が確認できないもの及び意向調査(アンケート調査)の回答をいただけなかったものの戸数)	78 戸

ゆえに、実態調査などからみた 2024 年度末の空家の状況は 78 戸であり、2015 年度では 491 戸でしたが、78 戸まで減少しました。

また、表 3-3 において「(1) 基礎戸数及び 2024 年度までに相談を受けた空家と思われる建築物等の戸数(相談を受けたもののうち、建築物等に該当しないものなどを除く。) 665 戸」に対し、「(2) (1)のうち、これまでに除却などで空家と思われる建築物等がなくなった戸数 246 戸」であることから、土地のみを利用している状況が約 37%あることがわかりました。

3 空家の状況と現状分析からの課題

空家数は減少している状況にありますが、実態調査などにより空家と判断した 78 戸については、雑草や樹木の繁茂・越境などにより周辺にお住いの方の生活環境に影響を与えないよう、所有者が適切な管理を行うことが必要です。

3-3 意向調査(アンケート調査)(空家の調査に関する事項 その2)

1 意向調査(アンケート調査)の実施

空家の状況を確認するため、表 3-3 において「(4) 実態調査から見た空家と思われる建築物等の戸数((1)-(2)-(3)) 118 戸」のうち、管理や今後の利活用などの意向が確認できていない 116 戸の所有者等に対し、次のとおり調査を実施しました。

表 3-4 意向調査(アンケート調査)の実施状況

(1)	意向調査(アンケート調査)を所有者等に郵送で送付した件数	116 件
(2)	(1)のうち、あて所不明で返送された件数	5 件
(3)	所有者等に意向調査(アンケート調査)の回答をしていただけた件数	61 件
(4)	所有者等に意向調査(アンケート調査)の回答をいただけなかった件数	50 件

【調査内容(自由記入欄などを除く)及び結果】

■対象住宅について

あなた、または親族などが所有、管理していると思われる住宅について確認します。

問 1 現在、対象住宅の状況はどうなっていますか。(1 つ選択)

選択肢	回答数	備考
1.自分または親族などが住んでいる	2 件	1～5 この設問で終了 です。
2.貸家になっている	0 件	
3.売却、譲渡済	5 件	
4.既に解体済、または解体予定	6 件	
5.不明または心あたりがない	0 件	
6.時々利用している	18 件	問 2 の設問に進 んでください。
7.物置として利用している	15 件	
8.車庫のみ利用している	3 件	
9.利用していない	17 件	
無回答	3 件	
合計	69 件	

※回答は1つ選択としていましたが、複数選択された場合はそれらの回答も回答数に反映しています。

■対象住宅の状況について

問2 対象住宅の建築時期はいつ頃ですか。(1つ選択)

選択肢	回答数	備考
1.昭和26年以前	2件	
2.昭和27年～昭和37年	0件	
3.昭和37年～昭和46年	10件	
4.昭和47年～昭和56年	18件	
5.昭和57年～平成3年	7件	
6.平成4年～平成13年	1件	
7.平成14年～平成23年	0件	
8.平成24年～平成27年	0件	
9.平成28年以降	0件	
10.わからない	11件	
無回答	2件	
合計	51件	

※問1で6～9のいずれかを回答又は無回答の方(重複を除く合計50件)を集計対象としています。

※回答は1つ選択としていましたが、複数選択された場合はそれらの回答も回答数に反映しています。

問3 空家になって何年たちましたか。※大まかな年数で結構です。

選択肢	回答数	備考
1. 0年以上 5年未満	8件	
2. 5年以上 10年未満	12件	
3.10年以上	25件	
4.不明	1件	
無回答	4件	
合計	50件	

※問1で6～9のいずれかを回答又は無回答の方(重複を除く合計50件)を集計対象としています。

※実際の回答は、年数を記述していただいています。

問4 空家になっている理由は何ですか。(1つ選択)

選択肢	回答数	備考
1.住んでいた人が死亡したため	21件	
2.住んでいた人が施設入所、入院したため	4件	
3.他所へ住宅を新築・購入し転居したため	3件	
4.転勤などで長期不在のため	1件	
5.居住用に取得したが入居していない	0件	
6.賃借人が転居したため	1件	
7.相続などにより取得したが住むがない	9件	
8.相続人が決まらない	1件	
9.その他	6件	
無回答	5件	
合計	51件	

※問1で6～9のいずれかを回答又は無回答の方(重複を除く合計50件)を集計対象としています。

※回答は1つ選択としていましたが、複数選択された場合はそれらの回答も回答数に反映しています。

問5 対象住宅の耐震対策状況はどうなっていますか。(1つ選択)

※問2で1～4と回答した方のみお答えください。

選択肢	回答数	備考
1.既に耐震化済み	3件	
2.これから耐震化する予定である	0件	
3.耐震診断を行ったが耐震化する予定がない	2件	
4.耐震診断も行っていない	10件	
5.わからない	11件	
無回答	3件	
合計	29件	

※問1で6～9のいずれかを回答又は無回答の方(重複を除く合計50件)のうち、問2で1～4のいずれかを回答した方(重複を除く合計29件)を集計対象としています。

■対象住宅の管理について

問 6 現在、対象住宅の主な管理者はどなたですか。(1 つ選択)

選択肢	回答数	備考
1.自分もしくは家族	41 件	
2.親族	3 件	
3.対象住宅の近所の人	1 件	
4.知人	0 件	
5.不動産業者	2 件	
6.専門管理業者	0 件	
7.誰も管理していない	2 件	
8.その他	3 件	
無回答	1 件	
合計	53 件	

※問 1 で 6～9 のいずれかを回答又は無回答の方(重複を除く合計 50 件)を集計対象としています。

※回答は 1 つ選択としていましたが、複数選択された場合はそれらの回答も回答数に反映しています。

問 7 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)

選択肢	回答数	備考
1.週 1 回以上	4 件	
2.月 1 回程度	12 件	
3.2～3 か月に 1 回程度	11 件	
4.半年に 1 回程度	11 件	
5.1 年に 1 回程度	5 件	
6.苦情があったときのみ	4 件	
7.ほとんどしていない	3 件	問 11 の設問に進んでください。
8.わからない	0 件	
無回答	1 件	
合計	51 件	

※問 1 で 6～9 のいずれかを回答又は無回答の方(重複を除く合計 50 件)を集計対象としています。

※回答は 1 つ選択としていましたが、複数選択された場合はそれらの回答も回答数に反映しています。

問 8 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)

選択肢	回答数	備考
1.住宅内の清掃	20 件	
2.庭の手入れ、草刈、剪定	38 件	
3.空気の入れ替え	20 件	
4.破損個所の修繕	9 件	
5.仏壇などの管理	9 件	
6.苦情対応のみ	4 件	
7.その他	6 件	
無回答	4 件	
合計	110 件	

※問 1 で 6～9 のいずれかを回答又は無回答の方(重複を除く合計 50 件)のうち、問 7 で 1～6 のいずれかを回答又は無回答の方(合計 47 件)を集計対象としています。

問 9 対象住宅の維持・管理についての年間維持費はどのくらいですか。

※維持費には、管理委託費、固定資産税、火災保険、対象住宅までの交通費、管理者へのお礼など維持・管理にかかる一切の費用の合計を記入してください。

選択肢	回答数	備考
1.約 0 円以上 10 万円未満程度	13 件	
2.約 10 万円以上 20 万円未満程度	11 件	
3.約 20 万円以上 30 万円未満程度	6 件	
4.約 30 万円以上 40 万円未満程度	2 件	
5.約 40 万円以上 50 万円未満程度	1 件	
6.約 50 万円以上	1 件	
7.その他	4 件	
無回答	9 件	
合計	47 件	

※問 1 で 6～9 のいずれかを回答又は無回答の方(重複を除く合計 50 件)のうち、問 7 で 1～6 のいずれかを回答又は無回答の方(合計 47 件)を集計対象としています。

※実際の回答は、金額を記述していただいています。

問 10 対象住宅の維持・管理について困っていることは何ですか。(複数選択可)

選択肢	回答数	備考
1.管理の手間が大変	13 件	
2.身体的・年齢的な問題	15 件	
3.現住所から対象住宅までの距離が遠い	15 件	
4.管理を頼める相手を探すのが大変	1 件	
5.管理費用の負担が重い	11 件	
6.すぐに苦情をいわれる	4 件	
7.その他	6 件	
8.困っていない	8 件	
無回答	6 件	
合計	79 件	

※問 1 で 6～9 のいずれかを回答又は無回答の方(重複を除く合計 50 件)のうち、問 7 で 1～6 のいずれかを回答又は無回答の方(合計 47 件)を集計対象としています。

問 11 対象住宅の維持・管理をしていない理由は何ですか。(複数選択可)

選択肢	回答数	備考
1.管理する人がいない	0 件	
2.管理の手間が大変なため	0 件	
3.現住所から対象住宅までの距離が遠いため	2 件	
4.管理を頼める相手を探すのが大変なため	0 件	
5.管理の委託料が高いため	0 件	
6.相続問題など権利関係でもめているため	0 件	
7.その他	1 件	
無回答	0 件	
合計	3 件	

※問 1 で 6～9 のいずれかを回答又は無回答の方(重複を除く合計 50 件)のうち、問 7 で 7 を回答した方(3 件)を集計対象としています。

問 12 「空家等対策の推進に関する特別措置法」が令和 5 年に改正され、空家所有者等の管理責務が強化されました。また「管理不全空家等」という区分が新設されました。このことを知っていますか。(どちらかを選択)

選択肢	回答数	備考
1.知っている	19 件	
2.知らない	25 件	
無回答	6 件	
合計	50 件	

※問 1 で 6～9 のいずれかを回答又は無回答の方(重複を除く合計 50 件)を集計対象としています。

■対象住宅の今後の活用などについて

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

選択肢	回答数	備考
1.売却したい または 売却してもよい	24 件	
2.賃貸したい または 賃貸してもよい	4 件	
3.地域や NPO などに有効活用してもらいたい	4 件	
4.今後も自分または家族が管理する	10 件	
5.将来自分または家族が住む	9 件	
6.別荘や倉庫などに利用したい	5 件	
7.住戸を解体したい	4 件	
8.子や孫に任せる(相続する)	9 件	
9.予定なし(現状のまま)	5 件	
10.その他	6 件	
無回答	6 件	
合計	86 件	

※問 1 で 6～9 のいずれかを回答又は無回答の方(重複を除く合計 50 件)を集計対象としています。

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)

選択肢	回答数	備考
1.活用方法などについて、家族間で意見がわかれている	5件	
2.今後利用予定はないので、どうしたらよいかわからない	8件	
3.解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない	6件	
4.解体したいが、信頼のおける解体業者を知らない	2件	
5.解体して更地になることで固定資産税があがる	7件	
6.売却や賃貸したいが相手がみつからない(信頼のおける不動産業者を知らない)	8件	
7.リフォームしないと使用できる状態でない	4件	
8.リフォームや耐震化し活用したいが、その費用が負担である	4件	
9.賃貸してもいいが、住みつかれるのは不安である	5件	
10.荷物、仏壇が置いたままであり、その処分に困っている	6件	
11.愛着があり他人には、賃貸・売却できない	5件	
12.権利関係でもめている(相続問題)	0件	
13.年齢や距離的な問題などで継続的に維持管理することが難しい	8件	
14.庭の手入れなどができないので、管理に困っている	8件	
15.管理を業者をお願いしたいが、信頼のおける業者を知らない	1件	
16.「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施工されていることが不安である	7件	
17.その他	8件	
無回答	9件	
合計	101件	

※問 1 で 6～9 のいずれかを回答又は無回答の方(重複を除く合計 50 件)を集計対象としています。

問 15 今後の活用や管理に関する要望があればお答えください。(複数選択可)

選択肢	回答数	備考
1.活用、維持管理、相続問題などについて相談できる窓口を教えてください	6 件	
2.信頼のおける維持管理業者を教えてください	4 件	
3.信頼のおける不動産業者を教えてください	7 件	
4.ボランティアや地域活動などへの活用の仲介などを教えてください	1 件	
5.解体やリフォームなどの助成をしてほしい	6 件	
6.その他	11 件	
無回答	20 件	
合計	55 件	

※問 1 で 6～9 のいずれかを回答又は無回答の方(重複を除く合計 50 件)を集計対象としています。

問 16 市では、空き家の利活用を促進するため、令和 7 年 3 月に公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会と連携協定を締結し、「日進市空き家バンク」を開設しましたが、登録を希望しますか。(1 つ選択)

選択肢	回答数	備考
1.はい(もしくは検討したい)	16 件	
2.いいえ	21 件	
無回答	13 件	
合計	50 件	

※問 1 で 6～9 のいずれかを回答又は無回答の方(重複を除く合計 50 件)を集計対象としています。

2 意向調査(アンケート調査)からの課題

調査では、「時々利用している」、「物置として利用している」などを選択した方も含めて回答していただきました。これらは、現状では空家には該当しないが将来的に空家になる可能性があります。

問 10 より、維持・管理での困りごとでは「身体的、年齢的な問題」、「現住所から対象住宅までの距離が遠い」を選択した方が多いことから、このことが課題です。

問 12 から 16 より様々な意見などを確認することができました。意見などの多くは、これまでに市が行っている支援制度の利用で対応できることから、さらなる啓発を行い、利用を促すことが必要です。

3-4 空家に関する相談の動向

1 管理及び空家バンクに関する相談件数

空家法施行後の 2016 年度から 2024 年度までの管理などに関する相談件数は、毎年平均 50 件前後の推移であり、そのうち雑草や樹木の繁茂・越境などの管理不全で管理通知を発送した件数は、毎年平均 30 件前後です。

また、空家バンク制度創設後の 2017 年度から 2024 年度までの空家バンクに関する相談件数は、所有者等からは毎年平均 5 件前後、利用希望者からは毎年平均 10 件前後です。

表 3-5 管理などに関する相談件数

年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度
相談件数	43 件	71 件	63 件	67 件	50 件
管理通知発送件数	14 件	30 件	31 件	47 件	40 件

年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	合計
相談件数	44 件	48 件	47 件	58 件	491 件
管理通知発送件数	30 件	38 件	28 件	37 件	295 件

※管理通知発送件数は、再発送を含みます。

表 3-6 空家バンクに関する相談件数

年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度
所有者等 (売りたい・貸したい)	17 件	20 件	5 件	2 件	5 件
利用希望者 (買いたい・借りたい)	22 件	20 件	14 件	11 件	8 件

年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	合計
所有者等 (売りたい・貸したい)	6 件	2 件	1 件	58 件
利用希望者 (買いたい・借りたい)	15 件	10 件	4 件	104 件

2 主な相談内容

空家法施行後の 2016 年度から 2024 年度までの管理などに関する相談の主な内容は、「雑草や樹木の繁茂・越境などにより困っている 等」が圧倒的に多く、全体の約 48%を占めています。また、「建築物又はこれに附属する工作物の破損などにより困っている 等」、「虫や動物が発生・住みついているなどで困っている 等」、「窓・玄関などが開いている・壊されている 等」、「ごみの飛散や資材の散乱などにより困っている 等」といった適切な管理が十分されておらず周辺環境に影響を与えていることに関する相談を加えると全体の約 70%を占めています。

表 3-7 2016 年度から 2024 年度までの管理などに関する相談の主な相談内容(累計)

主な相談内容	件数	割合
雑草や樹木の繁茂・越境などにより困っている 等	352 件	47.83%
売りたい・貸したい・買いたい・借りたい・空家バンクなどに関する相談	167 件	22.69%
建築物又はこれに附属する工作物の破損などにより困っている 等	95 件	12.91%
虫や動物が発生・住みついているなどで困っている 等	61 件	8.29%
管理などに関する相談	20 件	2.72%
窓・玄関などが開いている・壊されている 等	8 件	1.09%
業者の紹介などに関する相談	4 件	0.54%
所有者を知りたい・連絡を取りたい	4 件	0.54%
補助に関する相談	4 件	0.54%
ごみの飛散や資材の散乱などにより困っている 等	2 件	0.27%
リフォーム・修繕などに関する相談	2 件	0.27%
その他	17 件	2.31%
合計	736 件	100.00%

3 空家の相談動向からの課題

空家バンクに関する相談状況から、所有者等の「売りたい・貸したい」という思いが見受けられません。しかし、相談内容の大部分が、適切な管理が十分にされておらず周辺環境に影響を与えていることに関するものであることから、所有者等には、所有責任・管理責任の希薄さがあることが課題です。

3-5 課題の整理及び解決に向けた対策の方向性

これまでみてきた「人口の動向」、「空家の状況と現状分析」、「意向調査(アンケート調査)」、「空家に関する相談の動向」から、空家に関する課題及び解決に向けた対策の方向性について整理します。

1 課題の整理

「人口の動向」、「空家の状況と現状分析」、「意向調査(アンケート調査)」、「空家に関する相談の動向」で示した課題及び全体をとおしての課題を整理します。

表 3-8 課題の整理

項目	課題
人口の動向	<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少や少子高齢化の進行が予測される。 ・高齢者人口(65歳以上)の単独世帯の増加が予測される。 ・将来の家屋のあり方を家族間などで決めそれを実践していかなければ、将来的に空家になる可能性がある。
空家の状況と現状分析	<ul style="list-style-type: none"> ・空家と判断された場合、適切な管理を行うことが必要である。
意向調査(アンケート調査)	<ul style="list-style-type: none"> ・利用しているため空家と判断されていなくても、将来的に空家になる可能性がある。 ・維持・管理していくうえで「身体的、年齢的な問題」、「現住所から遠い」といった障害がある。 ・所有者等の様々な意見については、市がこれまで行っている支援制度でほぼ対応可能であるので、啓発及び利用を促すことが必要である。
空家に関する相談の動向	<ul style="list-style-type: none"> ・空家バンクを活用して空家を「売りたい・貸したい」という思いが見受けられない。 ・適切な管理が十分にされていない空家の所有者等は、所有責任・管理責任が希薄である。
全体をとおしての課題	<ul style="list-style-type: none"> ・空家化させないためには、早い段階から所有者等及び家族間などで決め、それを実践していくことが必要である。 ・空家の除却状況から民間流通が盛んであると判断できる。そのような状況もあることから、空家バンクの利用は低調である。

2 解決に向けた対策の方向性

空家を取り巻く課題を解決するため、次のような方向性を持って取り組みます。

(1) 空家化の予防対策

現在は空家となっていない建築物等の所有者等に対して、空家の発生抑制を啓発します。

<主な取組>

- 所有者等における所有責任・管理責任の徹底を促していきます。
- 将来的な建築物等のあり方について、早い段階から所有者等及び親族間などで決め、実践していくことを促していきます。
- 空家を適切に管理することの重要性や空家が周辺生活環境にもたらす問題についての意識を広く共有していただくための啓発を行います。

(2) 管理不全空家等、特定空家等、特定類似空家等にならないための予防対策

適切な管理が継続されて、管理不全空家等、特定空家等、特定類似空家等にならないための取組を実施します。

① 適切な管理促進対策

継続して建築物等を所有する意向を持つ所有者等に対して、適切な管理の必要性を啓発します。

<主な取組>

- 所有者等に対し、ホームページ、パンフレットなどで啓発活動を実施します。
- 専門家団体による相談体制の利用を促していきます。

② 利活用促進対策

建築物等の継続利用や除却した空家に係る跡地の活用などを促進します。

<主な取組>

- 民間による建築物等の流通を基本としつつ、それを補完する制度である空家バンクの利用促進をしていきます。
- 地域、NPO 事業者などからセーフティーネット住宅やつどいの場、民泊などとして空家の利用希望があった場合、空家バンクの情報を提供していきます。

(3) 管理不全空家等、特定空家等、特定類似空家等に対する措置

管理不全空家等、特定空家等、特定類似空家等に対しては、空家法又は空家条例に基づき、必要な措置を講じます。

なお、管理不全空家等、特定空家等、特定類似空家等に該当するか否かの判断基準は別で定め、日進市空家等対策協議会、日進市特定空家等認定委員会に諮り、認定していきます。

4 空家対策に係る基本的な方針等

4-1 空家対策に係る基本的な方針

実態調査により空家は78戸と前回調査より大幅に減少しています。しかし、今後の少子高齢化の進行や高齢者人口(65歳以上)の単独世帯の増加などにより、空家の戸数が増加に転じる可能性があります。また、転勤や施設入所等といった所有者等の生活環境の変化に伴い、比較的新しい建築物等であっても空家に転じる可能性があります。

建築物等を所有することは、所有責任・管理責任が伴い、居住の有無に関わらず管理に係る費用も必要になってきます。特に、空家は所有者等が居住していないことから利用の如何に拘わらず、雑草や樹木の繁茂・越境等など管理がおろそかになりがちになり、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼします。

そのため、空家対策は、所有者等が継続的に実施していく建築物等の「空家化の予防」や空家になった場合の「適切な管理」と「利活用」とそれらを実施していくために必要な支援、「管理不全空家等、特定空家等、特定類似空家等への対処」とします。

そして、これらの空家対策に取り組むことで周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことを防止し、市民が安全で安心な暮らしができる生活環境の保全につなげていきます。

空家化の予防

所有者等	世代が変わっても適切な管理と利活用を継続していきます。
市	空家化の予防につながる周知・啓発などを行います。

適切な管理

所有者等	適切な管理を行い、空家の状態を解消します。
市	現地の状況や適切な管理をしていくための情報提供などを行います。

利活用

所有者等	空家の利活用や空家を除却して新たな土地利用を図り、空家の状態を解消します。
市	空家及び除却した跡地の活用に向けた情報提供などを行います。

管理不全空家等、特定空家等、特定類似空家等への対処

所有者等	空家法又は空家条例の規定に従い、適切な管理ができていない状態を解消します。
市	空家法又は空家条例の規定に基づく措置を行います。

図 4-1 基本的な方針(空家対策の取り組み)

4-2 計画の対象地区、空家等活用促進区域

1 対象地区

建築物等は市域全体に建築されており、どの建築物等も空家化の可能性があることから、空家対策の対象地区を一部地域に注目・限定するのではなく、市域全体を対象区域とします。

計画の対象地区：全域

2 空家等活用促進区域

2023年の空家法の改正により新設された制度です。

中心市街地や住宅団地など、地域の拠点的なエリアに空家が集積すると、当該地域の本来機能を低下させる恐れがあります。また、古い空家を活用する上で、建築基準法などの規制がネックになっているケースもあります。こうした課題に対応するため、市町村が重点的に空家等の活用を図るエリア(空家等活用促進区域)として定めることで、区域内で空家の所有者等への要請や接道規制の合理化、用途規制の合理化、市街化調整区域の用途変更の措置を講じることができるようになります。

市においては、建築物等の民間流通が盛んであること、空家を除却し新たな土地利用に転じている状況が多いこと、空家数が少ないことなどから、空家等活用促進区域を定めてまで空家活用をしていくことは現状必要がないと判断しています。そのため区域設定は行いません。

ただし、今後の地域ごとの空家発生の変向の変化などに応じ、空家等活用促進区域の設定が日進市空家等対策協議会での協議を踏まえ必要になったときは、地域特性に応じた対策を検討し、計画の見直し又は次期改訂時にその内容を追加します。

空家等活用促進区域：定めません

4-3 対象とする空家の種類

計画の対象とする空家の種類については、建築物等の種類に応じて、周辺生活環境に及ぼす影響の度合いやその管理の有無について、以下のように整理しました。

表 4-1 建築物等の種類と空家になったときの影響

建築物等の種類	空家となったときの所有・管理責任者	周辺環境への影響の大きさ
一戸建ての住宅	建築物等・土地の所有者等	◎ 
店舗	建築物等・土地の所有者等、管理会社	○
共同住宅 (マンション・アパートなど)	共同住宅オーナー、不動産業者等	△

一戸建ての住宅が空家となった場合は、日常的な管理者の不在が常態化し、周辺環境に悪影響を及ぼす可能性も高いと言えることから、計画の対象とする空家の種類は、「一戸建ての住宅」とします。なお、空家化の予防の観点から、全ての一戸建ての住宅を「一戸建ての住宅(空家予備軍)」とし、それらも計画の対象に含めます。

計画の対象とする空家の種類：
一戸建ての住宅
一戸建ての住宅（空家予備軍）

4-4 計画期間

長期的な視点をもって対策を実施かつ検証をしていく必要があることから、2026 年度から 2035 年度までの 10 年間を計画期間とします。

計画の期間：2026 年度から 2035 年度まで

なお、計画は、日進市空家等対策協議会に諮りながら継続して進行管理を行うとともに、社会情勢の変化や空家を取り巻く環境の変化などを踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

4-5 所有者等による空家の適切な管理の促進に関する事項

市の空家対策は「4-1 空家対策に係る基本的な方針」に示したように、所有者等が継続的に実施していく建築物等の「空家化の予防」や空家になった場合の「適切な管理」と「利活用」とそれらを実施していくために必要な支援、「管理不全空家等、特定空家等、特定類似空家等への対処」をしていきます。

1 所有者等の所有責任・管理責任

所有者等は、各種法令で建築物等の適切な管理などをする義務があります。市では、空家条例により、管理行為を義務付けています。

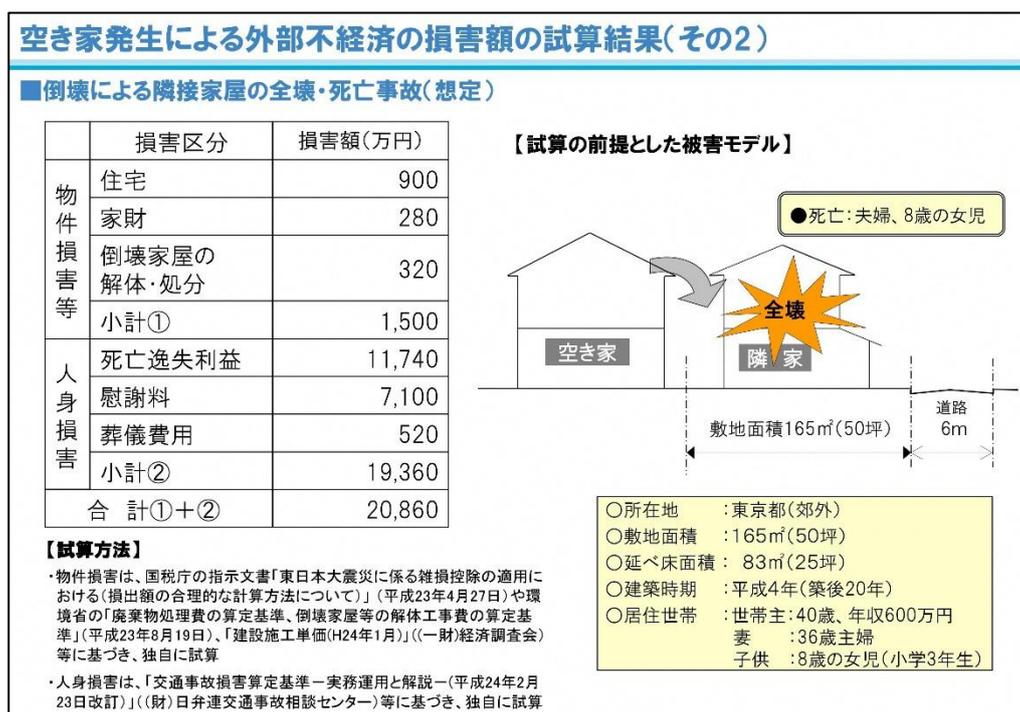
表 4-2 所有者等の所有責任・管理責任を示した主な根拠法令

法令名	条文
空家法	(空家等の所有者等の責務) 第5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。
空家条例	(所有者等の責務) 第4条 所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、当該空家等又は類似空家等を適切に管理しなければならない。
民法	(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任) 第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。 2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。 3 前2項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。
建築基準法	(維持保全) 第8条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	(清潔の保持等) ※第1項のみ抜粋 第5条 土地又は建物の占有者(占有者がない場合には、管理者とする。以下同じ。)は、その占有し、又は管理する土地又は建物の清潔を保つように努めなければならない。
尾三消防組合火災予防条例	(空地及び空家の管理) 第24条 空地の所有者、管理者又は占有者は、当該空地の枯草等の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。 2 空家の所有者又は管理者は、当該空家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。

所有者等は、所有する建築物等の将来のあり方を相続が起きた場合の対応なども含め、日ごろから話し合い、空家化を未然に防ぐ意識をもって利用及び管理していく必要があります。市は、その意識が引き継がれていくように、所有者等に啓発していかなければなりません。

万一、空家化してしまい周辺生活環境に被害が及んだ場合は、所有者等がその所有責任・管理責任を負うこととなります。空家の倒壊によって、隣接する建築物等が全壊し、死亡事故につながってしまった場合には、死亡に伴う逸失利益や慰謝料などの人身損害に加えて、処分費用を含めた全壊家屋と家財の物件損害などに対して、賠償責任を負うこととなります。

(例)



(資料(公財)日本住宅総合センター「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」より)

以上のように、所有者等は、所有する建築物等を「空家化しない、させない」ことを家族間も含め話し合い、継続的に「空家化の防止」をしていく必要があります。また、万一、空家化した場合は、「適切な管理」を行う責任と「利活用」をしていく必要があります。

さらに、所有者等には、「空家化の防止」、「適切な管理」、「利活用」の支援のために市が所有者等に発送する通知などへの協力や「管理不全空家等、特定空家等、特定類似空家等への対処」のために市が所有者等に行う措置に対応していく責任も課せられています。そのため、所有者等は計画の実施に協力しなければなりません。

2 適切な管理のための市の支援

今後の空家の増加を抑制していくためには、所有者等が空家に対する問題意識や危機管理意識を持ち、空家とならないように事前の対策を講ずることが効果的であることから、所有者等に空家の適切な管理を促すための周知・啓発を継続的に行います。

また、経済的な事情や遠方に居住しているため、空家の状況を把握していないなどの理由により自らの所有責任・管理責任を全うしていない場合もあるため、所有者等が空家の実態を認識し問題が深刻化する前に対応が可能になるよう、情報提供及び支援体制を充実していきます。

(1)「空家化の予防」のための周知・啓発

建築物等の所有者等に対して空家に対する問題意識や危機管理意識などの周知・啓発を図るため、ホームページ、パンフレットなどを通じて啓発活動を行い、空家化の予防に向けた所有者等の意識の涵養や理解増進を図ります。

(2)「適切な管理」のための情報提供

適切な管理がされないまま空家を放置される要因として、空家が周囲に及ぼす悪影響を所有者等が正確に認識していないことが挙げられます。

市民や地域などによる相談やパトロールなどから適切な管理がされていない空家の情報を得た場合、市は、空家の詳細な実態を把握するとともに所有者等の特定のための調査を行います。そして、所有者等には、空家の状態の写真を用いて伝えるといった客観的な事実を知らせます。そして、この状態が続けば空家法又は空家条例に基づく措置を講じることを説明し、そうなる前に適切な管理がされるよう促します。

(3)官民連携による支援

(3-1)空家等対策の連携協力に関する協定

各種団体と空家等対策の連携協力に関する協定を締結し、専門的見地から「空家化の予防」や「適切な管理」に関する相談が受けられる体制や空家バンクの運営などによる支援を行います。なお、詳細な内容についてはホームページなどで周知します。

表 4-3 空家等対策の連携協力に関する協定を締結した団体

締結年月日	団体名
2016年11月25日	公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会東名支部 (2025年3月28日に本部と協定締結したことに伴い協定解除)
2017年3月9日	愛知県司法書士会
2018年2月19日	愛知県土地家屋調査士会
2018年3月14日	日進建築士グループ
2018年3月27日	愛知県弁護士会

締結年月日	団体名
2019年9月20日	愛知県行政書士会
2020年3月18日	名古屋税理士会
2025年3月28日	公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会

※2026年1月1日現在

(3-2)空家等対策に係る協力事業者の紹介

空家対策に関する事業の提供ができる事業者を募り、協力事業者として登録し、協力事業者の情報をホームページで公開し、所有者等に紹介します。

空家の所有者等は、協力事業者の情報を見て必要とする協力事業者に連絡し、双方で料金その他必要な事項についての協議を行い、事業を行うこととなります。市は、協力事業者の紹介のみを行うこととなります。2026年1月1日現在 29事業者が登録しています。

表 4-4 協力事業者として登録できる事業の種類及び種類に応じた登録件数

事業の種類	主な内容	件数
空家の管理	庭木の剪定、草刈り、見回り、ポスト内の郵便物の整理	19件
空家の処分	空家の解体、空家の売買、家財の処分	15件
空家の利活用	空家のリフォーム、修繕	14件
空家に関する総合相談	相続相談、解体・活用・売却の相談	15件
その他	不動産登記、塗装、害虫駆除	9件

(3-3)ふるさと納税を活用した支援

ふるさと納税の返礼品に「空家の見守り」を盛り込むなどにより官民連携による支援を行います。なお、詳細な内容についてはホームページなどで周知します。

(3-4)空家等管理活用支援法人の対応

2023年の空家法の改正により新設された制度で、空家等管理活用支援法人に指定されることにより、民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家対策に取り組む市町村の補完的な役割となることが期待されます。

市においては、空家対策の連携協力に関する協定や空家対策に係る協力事業者の登録により官民連携体制が構築され、その体制による円滑な支援が行われています。そのため、新たな制度である空家等管理活用支援法人は、その必要性や既存制度との整理などを行い、必要に応じ、制度導入に向けた方針などを別に定めることとします。そのため、それまでの間は、空家等管理活用支援法人の指定に係る申請は受けないものとします。

(4)国・県等による支援策の周知及び補助金などの活用

国・県等が行っている「空家化の予防」、「適切な管理」に関する支援策の周知を図るため、ホ

ホームページ、パンフレットなどを通じて啓発活動を行い、その利用を促します。

また、「空家化の予防」や「利活用」につながる施策において国・県等による補助金などを積極的に活用していきます。

＜国・県・民間団体による支援策の例＞

◆空き家再生等推進事業

空家の活用、除却について補助金を交付しています。居住環境の整備改善を図るため、空家住宅又は空き建築物の活用を行う「活用事業タイプ」と、不良住宅、空家住宅又は空き建築物の除却を行う「除却事業タイプ」があります。

◆空き家対策総合支援事業

空家法の空家等対策計画に基づき市町村が実施する空き家の除却・活用に係る取り組みや、NPO や民間事業者などが行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事などに対して支援します。

◆リバースモーゲージ制度

高齢者が自分の家に住みながら、自宅を担保に生活資金などを一括又は年金の形で借り、死亡した時点で自宅を処分して元利合計、又は元金を一括返済する金融制度です。

4-6 空家及び除去した空家に係る跡地の活用の促進に関する事項

所有者等による空家及び除去した空家に係る跡地の活用を促進するため、以下の取組を推進していきます。

1 「空家化の予防」のための周知・啓発(再掲)

建築物等の所有者等に対して空家に対する問題意識や危機管理意識などの周知を図るため、ホームページ、パンフレットを通じて啓発活動を行い、空家化の予防に向けた所有者等の意識の涵養や理解増進を図ります。

2 「利活用」のための情報提供

空家の「利活用」に係る好例を収集し、所有者等から利用に係る相談があった場合は、それらを紹介し、利用イメージを醸成していきます。

3 「利活用」の啓発及び新たな利用者とのマッチング支援

空家及び除去した空家に係る跡地の活用は民間流通で行っていくものですが、その補完となる空家バンクへの登録についてホームページなどで啓発活動を行い、早期に空家及び除去した空家に係る跡地の活用につなげていきます。

また、地域や NPO などから空家の利用の希望について相談された場合は、空家バンクに登録された空家の情報を提供し、早期に空家及び除去した空家に係る跡地の活用につなげていきます。

さらに、空家バンクの利用や老朽化などで構造又は設備が著しく不良な住宅(以下「不良空家」という。)の除去に対し予算の範囲内で補助金を交付していますので、その内容についてホームページなどで紹介し、利用に向けた啓発活動を行います。

表 4-5 空家バンクを利用した補助制度と補助金額

補助制度名	補助金額(上限)
日進市空家バンク仲介手数料等補助金	売主等 25,000 円 買主等 25,000 円
日進市空家バンク定住促進リフォーム補助金	300,000 円
日進市空家バンク子育て世帯定住促進補助金	300,000 円

表 4-6 不良空家の除去に対する補助制度と補助金額

補助金名	補助金額(上限)
日進市不良空家除去促進補助金	900,000 円

4 官民連携による支援

(1)空家等対策の連携協力に関する協定(再掲)

各種団体と空家等対策の連携協力に関する協定を締結し、専門的見地から「空家化の予防」や「利活用」に関する相談が受けられる体制などによる支援を行います。なお、詳細な内容についてはホームページなどで周知します。

表 4-3 空家等対策の連携協力に関する協定を締結した団体(再掲)

締結年月日	団体名
2016年11月25日	公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会東名支部 (2025年3月28日に本部と協定締結したことに伴い協定解除)
2017年3月9日	愛知県司法書士会
2018年2月19日	愛知県土地家屋調査士会
2018年3月14日	日進建築士グループ
2018年3月27日	愛知県弁護士会
2019年9月20日	愛知県行政書士会
2020年3月18日	名古屋税理士会
2025年3月28日	公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会

※2026年1月1日現在

(2)空家等対策に係る協力事業者の紹介(再掲)

空家対策に関する事業の提供ができる事業者を募り、協力事業者として登録し、協力事業者の情報をホームページで公開し、所有者等に紹介します。

空家の所有者等は、協力事業者の情報を見て必要とする協力事業者に連絡し、双方で料金その他必要な事項についての協議を行い、事業を行うこととなります。市は、協力事業者の紹介のみを行うこととなります。2026年1月1日現在 29事業者が登録しています。

表 4-4 協力事業者として登録できる事業の種類及び種類に応じた登録件数(再掲)

事業の種類	主な内容	件数
空家の管理	庭木の剪定、草刈り、見回り、ポスト内の郵便物の整理	19件
空家の処分	空家の解体、空家の売買、家財の処分	15件
空家の利活用	空家のリフォーム、修繕	14件
空家に関する総合相談	相続相談、解体・活用・売却の相談	15件
その他	不動産登記、塗装、害虫駆除	9件

(3) 空家等管理活用支援法人の対応(再掲)

2023年の空家法の改正により新設された制度で、空家等管理活用支援法人に指定されることにより、民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家対策に取り組む市

町村の補完的な役割となることが期待されます。

市においては、空家対策の連携協力に関する協定や空家対策に係る協力事業者の登録により官民連携体制が構築され、その体制による円滑な支援が行われています。そのため、新たな制度である空家等管理活用支援法人は、その必要性や既存制度との整理などを行い、必要に応じ、制度導入に向けた方針などを別に定めることとします。そのため、それまでの間は、空家等管理活用支援法人の指定に係る申請は受けないものとします。

5 国・県等による支援策の周知及び補助金などの活用

国・県等が行っている「空家化の予防」、「利活用」に関する支援策の周知を図るため、ホームページ、パンフレットなどを通じて啓発活動を行い、その利用を促します。

また、「空家化の予防」や「利活用」につながる施策において国・県等による補助金などを積極的に活用していきます。

<国・県等による支援策の例>

◆空家の発生を抑制するための特例措置(空家の譲渡所得の3,000万円特別控除)

空き家の発生を抑制するための特例措置(空家の譲渡所得の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

被相続人が住んでいた家屋(※1)・敷地 → 空家 → 除却 → 譲渡 → 空家の譲渡所得の3,000万円(※3)特別控除

被相続人が住んでいた家屋(※1)・敷地 → 空家 → 耐震改修 → 譲渡 → 空家の譲渡所得の3,000万円(※3)特別控除

被相続人が住んでいた家屋(※1)・敷地 → 空家 → 売買契約引渡し → 譲渡 → 空家の譲渡所得の3,000万円(※3)特別控除

被相続人が住んでいた家屋(※1)・敷地 → 空家 → 耐震改修 → 譲渡 → 空家の譲渡所得の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、相続開始の前日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

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡価額} - \text{取得費}(\text{譲渡価額} \times 5\% \text{ (※4)}) - \text{譲渡費用}(\text{除却費用等}) - \text{特別控除} 3,000 \text{万円}$$

(※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500万円で譲渡した場合

<p><前提条件></p> <ul style="list-style-type: none"> 昭和55年建築 被相続人が20年間所有 相続人は1名 	<ul style="list-style-type: none"> 除却費200万円 取得価額不明 	<ul style="list-style-type: none"> ○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円 (500万円 - (500万円 × 5%) - 200万円 - 3,000万円) × 20% = 0円 ○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円 (500万円 - (500万円 × 5%) - 200万円) × 20% = 55万円
--	--	--

※特例措置の利用期間:2027年12月31日

(資料)国土交通省ホームページより

この特例措置を利用するためには、市が「被相続人居住用家屋等確認書を申請に基づき交付する必要がある、2016年度から2024年度までに193件交付しました。そして、この特例措置により、空家を除却して新たな土地利用を図るといった利活用につながった建築物等の件数が123戸ありました。

◆空き家再生等推進事業

空家の活用、除却について補助金を交付しています。居住環境の整備改善を図るため、空家住宅又は空き建築物の活用を行う「活用事業タイプ」と、不良住宅、空家住宅又は空き建築物の除却を行う「除却事業タイプ」があります。

◆空き家対策総合支援事業

空家法の空家等対策計画に基づき市町村が実施する空き家の除却・活用に係る取り組みや、NPO や民間事業者などが行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事などに対して支援します。

4-7 管理不全空家等、特定空家等、特定類似空家等への対処に関する事項

「適切な管理」や「利活用」がされない空家については、管理不全空家等、特定空家等、特定類似空家等に認定し、空家法又は空家条例の規定に基づく措置を行い、その状態を解消していきます。

1 管理不全空家等、特定空家等、特定類似空家等の認定

管理不全空家等、特定空家等、特定類似空家等に該当するか否かの判断基準は、別に定める判断基準とします。なお、判断基準は、時代の潮流の変化などに伴い、必要に応じ、改訂していくものとします。

管理不全空家等、特定空家等、特定類似空家等の認定は、現地調査による周辺の生活環境への悪影響の切迫性などと判断基準を照らし合わせたうえで総合判断し、管理不全空家等、特定空家等、特定類似空家等に認定すべきと判断した場合は、日進市空家等対策協議会及び日進市特定空家等認定委員会に諮り、認定していきます。

なお、認定していく際には、空家が所有者等の財産であることから、その認定が財産権に直結する可能性があるため、慎重かつ丁寧に認定していくことになります。

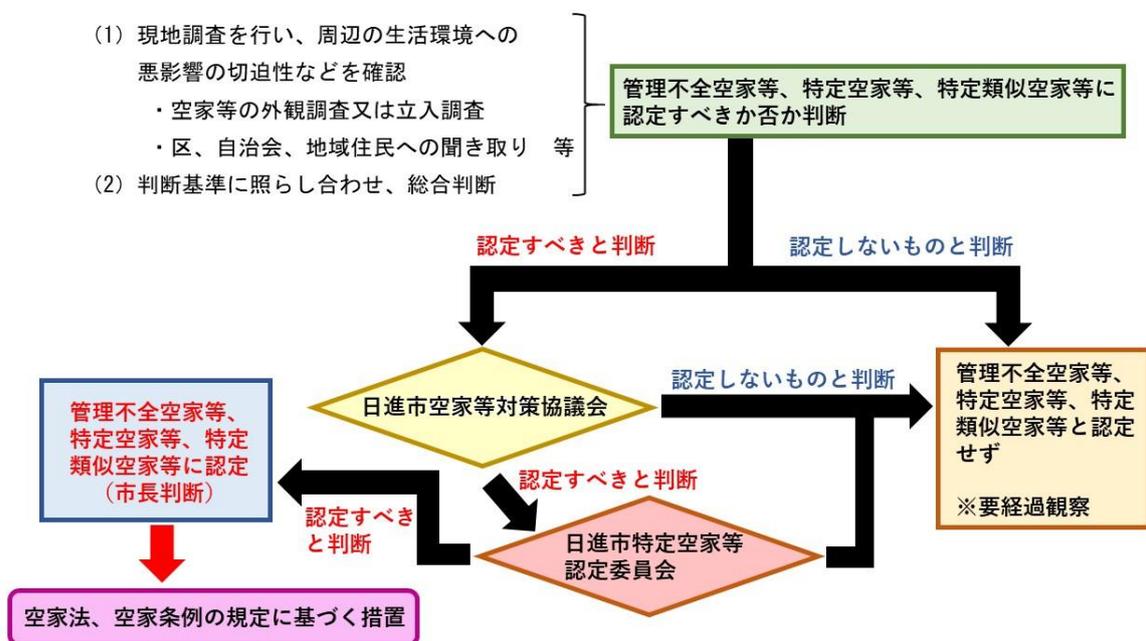


図 4-2 管理不全空家等、特定空家等、特定類似空家等の認定手順

2 空家法、空家条例の規定に基づく措置

管理不全空家等、特定空家等、特定類似空家等に認定された場合、空家法、空家条例に基づく助言、指導、勧告などの措置を行います。

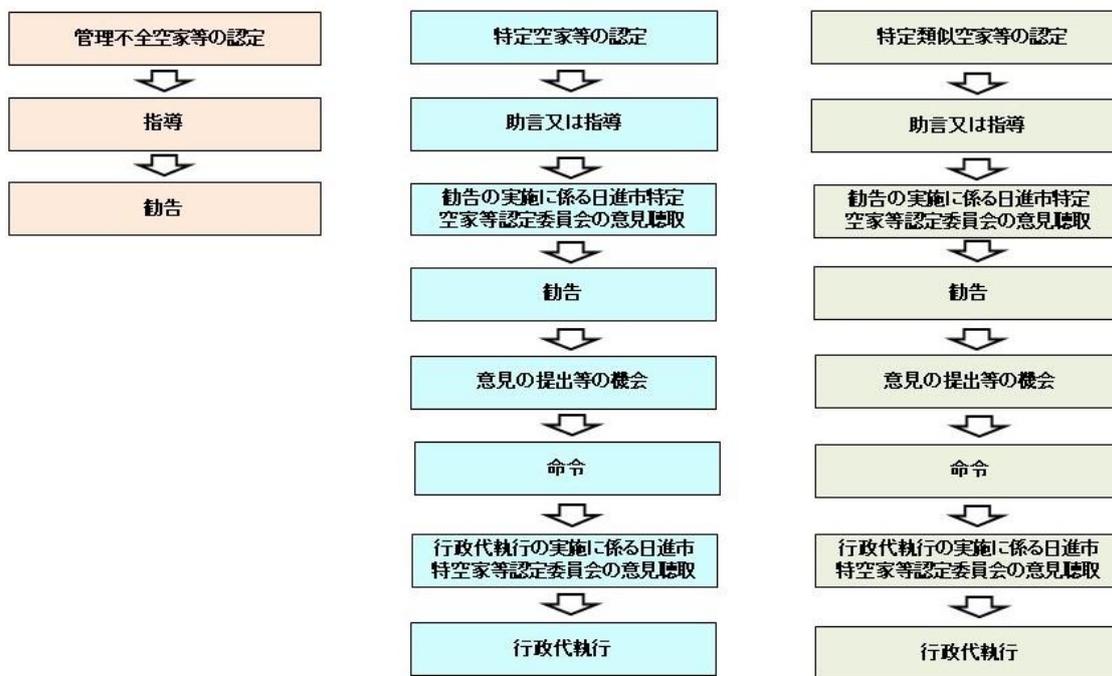


図 4-3 空家法、空家条例の規定に基づく主な措置の流れ

なお、過失がなく特定空家等の所有者等が確知できない場合は、空家法の規定に基づきその措置における略式代執行を行います。

3 緊急安全措置

空家等、類似空家等が、放置し続けることにより危険な状態などにある場合であって、所有者等及びその連絡先を確知できないなどの場合に限り、空家条例の規定に基づく緊急安全措置を行います。

4 調査・パトロール

管理不全空家等、特定空家等、特定類似空家等として、助言、指導、勧告、命令などの措置が行われた空家については、措置に対する猶予期限に応じて、行われるべき措置の履行状況を確認します。また、必要に応じて巡回パトロールを実施して、老朽化の進行などを確認し、必要な措置を講ずるものとします。

4-8 市民等からの空家に関する相談への対応に関する事項

市では、市民等からの空家が周辺に及ぼしている悪影響(環境の悪化、不審者や放火の不安など)に対する相談や所有者等からの管理や利活用に関する相談など、様々な相談を受け、解決に向けた対応をしていきます。しかし、内容によっては専門知識が必要であり、市だけでは解決に向けた対応ができない場合には、空家等対策の連携協力に関する協定を締結した団体が行っている相談窓口の活用などを促しています。

4-9 空家に関する対策の実施体制に関する事項

空家対策の実施体制は、日進市空家等対策協議会、日進市特定空家等認定委員会の設置や官民連携により適切な対応が実施できる体制を整えていきます。

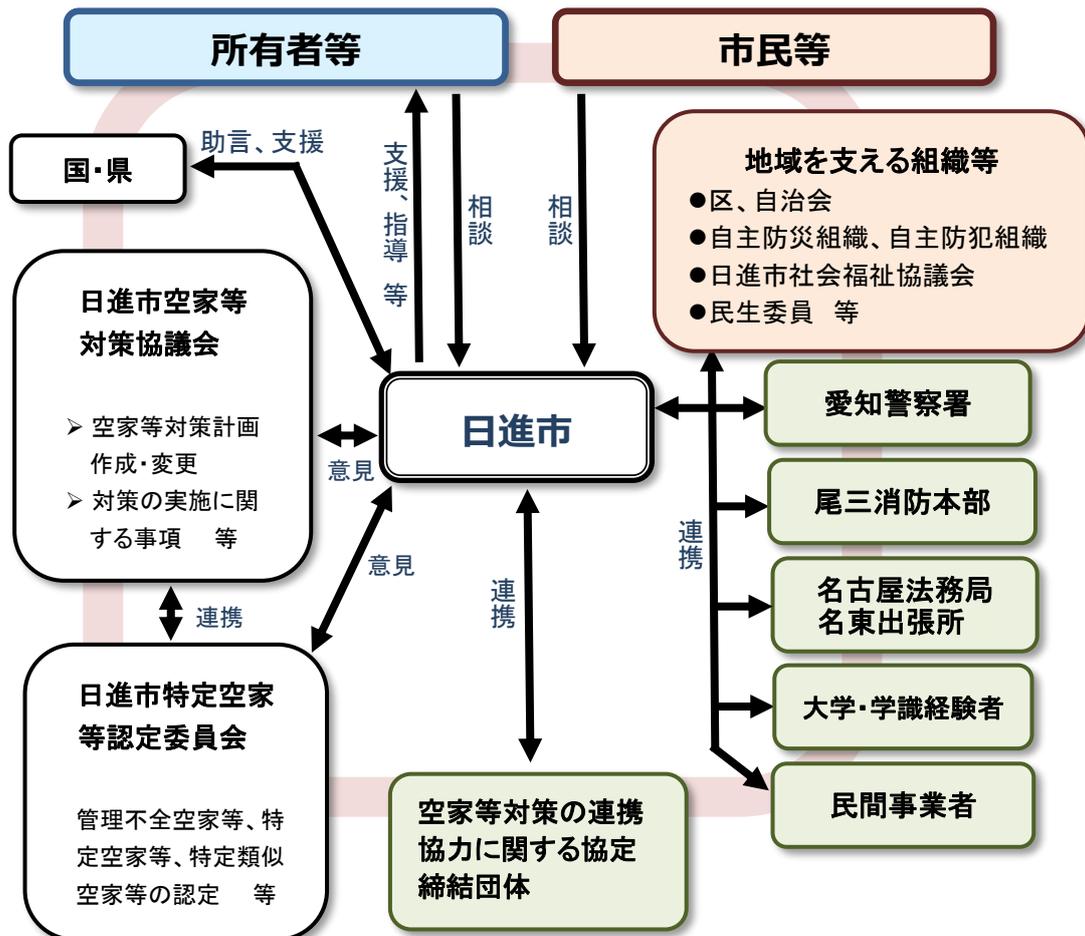


図 4-4 空家に関する対策の実施体制

4-10 その他空家に関する対策の実施に関し必要な事項

1 計画に記載のない事項に対する対応

空家法や空家条例の改正、国・県等による支援策の変更などや時代の潮流の変化に伴い実施すべき対策が生じた場合、日進市空家等対策協議会に諮り、協議会での意見を踏まえ実施していくものとします。ただし、緊急的に実施すべき対策で日程的に日進市空家等対策協議会を開催することが難しい場合は、後日開催される日進市空家等対策協議会に報告するものとします。

2 対策の効果確認と改善

対策の実施状況は、日進市空家等対策協議会に報告し、協議会での意見を踏まえ、必要に応じ改善などをしていきます。

また、計画の見直し又は改訂の際には、PDCA サイクルによる計画の評価検証を行い、その結果を日進市空家等対策協議会に報告、協議会の意見を踏まえ、計画の見直し又は改訂を行います。



図 4-5 継続的な対策の改善のための PDCA サイクル

5 施策一覧

計画に記載した内容を推進していくうえで実施していく施策を表 5-1 に整理しました。

表 5-1 計画を推進するための施策一覧

活動・制度など	取組内容など	空家化の予防	適切な管理	利活用	管理不全等、特定空家等、特定類似空家等への対応
「空家化の予防」のための周知・啓発	建築物等の所有者等に対して空家に対する問題意識や危機管理意識などの周知・啓発を図るため、ホームページ、パンフレットなどを通じて啓発活動を行い、空家化の予防に向けた所有者等の意識の涵養や理解増進を図ります。	○			
官民連携による支援	専門団体による相談窓口の実施や空家バンクの運営を行います。 空家等対策に係る協力事業者を募り、その情報を紹介します。	○	○	○	
国・県等による支援策の周知及び補助金などの活用	「空家化の予防」、「適切な管理」、「利活用」に関する支援策の周知を図るため、ホームページ、パンフレットなどを通じて啓発活動を行い、その利用を促します。 「空家化の予防」、「適切な管理」、「利活用」につながる施策において国・県等による補助金などを積極的に活用していきます。	○	○	○	
「適切な管理」のための情報提供	所有者等に空家の状態の写真を用いて伝えるといった客観的な事実を知らせます。そして、この状態が続けば空家法又は空家条例に基づく措置を講じることを説明し、そうなる前に適切な管理がされるよう促します。		○		
ふるさと納税を活用した支援	ふるさと納税の返礼品に「空家の見守り」を盛り込み、その利用を促します。		○		
「利活用」のための情報提供	空家の「利活用」に係る好例を収集し、所有者等から利用に係る相談があった場合は、それらを紹介し、利用イメージを醸成していきます。			○	

活動・制度など	取組内容など	空家化の予防	適切な管理	利活用	管理不全空家等、特定空家等、特定類似空家等への対応
「利活用」の啓発及び新たな利用者とのマッチング支援	空家バンクへの登録についてホームページなどで啓発活動を行い、早期に空家及び除却した空家に係る跡地の活用につなげていきます。			○	
	地域やNPOなどから空家の利用の希望について相談された場合は、空家バンクに登録された空家の情報を提供し、早期に空家及び除却した空家に係る跡地の活用につなげていきます。			○	
	空家バンクの利用や不良空家の除却に対し予算の範囲内で補助金を交付します。また、その内容をホームページなどで紹介し、利用に向けた啓発活動を行います。			○	
管理不全空家等、特定空家等、特定類似空家等に関する措置等	管理不全空家等、特定空家等、特定類似空家等に認定していきます。				
	空家法、空家条例に規定する措置を行います。				
	管理不全空家等、特定空家等、特定類似空家等を放置し続けることにより危険な状態などにある場合、緊急安全措置などを行います。				○
	空家法、空家条例に規定する措置の履行状況を確認します。また、必要に応じて巡回パトロールを実施して、老朽化の進行などを確認し、必要な措置を講じます。				
その他	空家法や空家条例の改正、国・県による支援策の変更などや時代の潮流の変化に伴い実施すべき支援策が生じた場合、その支援策を行います。	○	○	○	

6 成果指標及び計画の検証

計画に基づく施策については、空家の現状を把握した上で、数値目標を用いた進行管理など計画的な取組を推進します。

目標値には、「アウトプット」(どのくらいの施策・事業を行ったか事業実施に直接関連する指標)と「アウトカム」(どれだけの成果が上がったか成果に関する指標)とがあります。

アウトプットとアウトカムのそれぞれについて、以下のように目標値を設定し、その評価に対する検証は日進市空家等対策協議会で行います。

目標の達成については、計画の最終年度での達成を目指します。

1 アウトプット

空家に関する相談件数

「2-2 空家の状況と現状分析」でみたように、市への空家の管理などに関する相談件数は、年間約 50 件前後に推移し、その内訳は、全体の約 70%が適切な管理が十分されておらず周辺環境に影響を与えていることに関する相談です。

今後、空家対策を推進することで、管理が十分されておらず周辺環境に影響を与えていることに関する相談を減らし、適切な管理や利活用の実施に向けた相談を増やしていくことを目標とします。そこで現状値を基準値とし、目標値を現状維持の年間 50 件とします。

相談件数 : 50 件/年 (2035 年度)

【参考(前計画)】相談窓口利用件数:50 件/年(2025 年度)

2 アウトカム

空家数(一戸建ての賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家)の抑制

表 3-2 から住宅・土地統計調査により空家と判断した戸数は 750 戸でした。

今後、空家対策を推進することで、空家数を抑制することを目標とします。そこで現状値を基準値とし、目標値の 750 戸以下とします。

空家数(一戸建ての賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家) : 750 戸以下 (2035 年度)

【参考(前計画)】空家数(その他の住宅):1,800 戸(2025 年度)

<参考資料>

- 空家等対策の推進に関する特別措置法……………44
- 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則……………62
- 日進市空家の適切な管理に関する条例……………64
- 日進市空家の適切な管理に関する条例施行規則(様式を除く) ……70
- 日進市空家等対策協議会設置条例……………75
- 日進市空家等対策協議会設置条例施行規則……………77

○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第百二十七号)

第百八十七回臨時国会

第二次安倍内閣

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

目次

- 第一章 総則(第一条—第八条)
- 第二章 空家等の調査(第九条—第十一条)
- 第三章 空家等の適切な管理に係る措置(第十二条—第十四条)
- 第四章 空家等の活用に係る措置(第十五条—第二十一条)
- 第五章 特定空家等に対する措置(第二十二条)
- 第六章 空家等管理活用支援法人(第二十三条—第二十八条)
- 第七章 雑則(第二十九条)
- 第八章 罰則(第三十条)

附則

第一章 総則

(令五法五〇・章名追加)

(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。

(令五法五〇・一部改正)

(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。

(令五法五〇・全改)

(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。

(令五法五〇・全改)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・旧第五条繰下・一部改正)

(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。

(令五法五〇・旧第六条繰下・一部改正)

(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。

(令五法五〇・旧第七条繰下)

第二章 空家等の調査

(令五法五〇・章名追加)

(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。

(令五法五〇・一部改正)

(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、その保有に当たつ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つて、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。

(令五法五〇・一部改正)

(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。

(令五法五〇・一部改正)

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(令五法五〇・章名追加)

(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、これらの方者に対し、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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

第四章 空家等の活用に係る措置

(令五法五〇・章名追加)

(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。

(令五法五〇・旧第十三条繰下)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

第五章 特定空家等に対する措置

(令五法五〇・章名追加)

第二十二條 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。)を確認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認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。

(令五法五〇・旧第十四条繰下・一部改正)

第六章 空家等管理活用支援法人

(令五法五〇・追加)

(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を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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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、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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

第七章 雑則

(令五法五〇・章名追加)

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。

(令五法五〇・旧第十五条線下・一部改正)

第八章 罰則

(令五法五〇・章名追加)

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 第九條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。

(令五法五〇・旧第十六条線下・一部改正)

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、第九條第二項から第五項まで、第十四條及び第十六條の規定は、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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

(令和五年政令第三三一号で令和五年一二月一三日から施行)

(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(同條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。)第十四條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(同條第十一項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同條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條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。

○空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成二十七年四月二十二日)

(／総務省／国土交通省／令第一号)

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)第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域)

第一条 空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)第七条第三項第五号の国土交通省令・総務省令で定める区域は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第五条第四項第七号に規定する商店街活性化促進区域
- 二 地域再生法第五条第四項第十二号に規定する農村地域等移住促進区域
- 三 観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在の促進に関する法律(平成二十年法律第三十九号)第二条第二項に規定する滞在促進地区
- 四 前各号に掲げるもののほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市町村(特別区を含む。以下同じ。)が認める区域

(令五総省国交令一・追加)

(公示の方法)

第二条 法第二十二条第十三項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

(令五総省国交令一・旧本則・全改)

(空家等対策計画の作成等の提案)

第三条 法第二十七条第一項の規定により空家等対策計画の作成又は変更の提案を行おうとする空家等管理活用支援法人は、その名称又は商号及び主たる事務所の所在地を記載した提案書に当該提案に係る空家等対策計画の素案を添えて、市町村に提出しなければならない。

(令五総省国交令一・追加)

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日(平成二十七年五月二十六日)から施行する。

附 則 (令和五年一二月一二日／総務省／国土交通省／令第一号)

この省令は、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施行の日(令和五年十二月十三日)から施行する。

○日進市空家の適切な管理に関する条例

平成30年3月26日

条例第1号

(目的)

第1条 この条例は、空家及びその敷地の管理について、所有者等の責務、適切な管理の促進、適切に管理されていない空家及びその敷地に対する措置その他必要な事項を定めることにより、空家及びその敷地が、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことを防止し、もって市民の安全で安心な暮らしの実現に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、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) 空家等 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2条第1項に規定する空家等をいう。
- (2) 類似空家等 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相当期間なされていないもの及びその敷地(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。
- (3) 管理不全空家等 法第13条第1項に規定する管理不全空家等をいう。
- (4) 特定空家等 法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。
- (5) 特定類似空家等 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(以下「管理不全状態」という。)にあると認められる類似空家等をいう。
- (6) 所有者等 空家等又は類似空家等の所有者又は管理者をいう。

(民事による解決との関係)

第3条 この条例の規定は、空家等又は類似空家等に係る問題について民事による事態の解決を図ることを妨げないものとする。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、当該空家等又は類似空家等を適切に管理しなければならない。

(立入調査等)

第5条 空家等に関する立入調査等については、法第9条に定めるところによる。

- 2 市長は、類似空家等の所在及び当該類似空家等の所有者等を把握するための調査その他類似空家等に関し、この条例の施行のために必要な調査を行うことができる。
- 3 市長は、第11条第2項から第4項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、類似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。
- 4 市長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を類似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5日前までに、当該類似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。
- 5 第3項の規定により類似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。
- 6 第3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。

(空家等又は類似空家等に関する情報の利用等)

第6条 空家等に関する情報の利用等については、法第10条に定めるところによる。

- 2 市長は、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類似空家等の所有者等に関するものについては、この条例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。
- 3 市長は、この条例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、類似空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、類似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。

(空家等又は類似空家等に関するデータベースの整備等)

第7条 市長は、空家等又は類似空家等に関するデータベースの整備その他空家等又は類似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又は類似空家等の適切な管理の促進)

第8条 市長は、所有者等による空家等又は類似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。

(管理不全空家等、特定空家等又は特定類似空家等の認定)

第9条 市長は、空家等が管理不全状態になるおそれのある状態若しくは管理不全状態であると認められるとき又は類似空家等が管理不全状態であると認められるときは、それぞれ管理不全空家等、特定空家等又は特定類似空家等と認定することができる。

2 市長は、前項の認定を行おうとする場合にあっては、あらかじめ第13条に規定する日進市特定空家等認定委員会に意見を聞かなければならない。

(不在者財産管理人等の選任の申立て)

第10条 市長は、法又はこの条例の施行のために必要と認めるときは、不在者財産管理人(民法(明治29年法律第89号)第25条第1項の財産の管理人をいう。)又は相続財産清算人(民法第952条第1項の相続財産の清算人をいう。)の選任を家庭裁判所に申し立てるものとする。

2 市長は、法又はこの条例の施行のために必要と認めるときは、所有者不明建物管理人(民法第264条の8第4項の所有者不明建物管理人をいう。)、管理不全土地管理人(民法第264条の9第3項の管理不全土地管理人をいう。)又は管理不全建物管理人(民法第264条の14第3項の管理不全建物管理人をいう。)の選任を地方裁判所に申し立てるものとする。

(管理不全空家等、特定空家等又は特定類似空家等に対する措置)

第11条 管理不全空家等に対する措置については法第13条に、特定空家等に対する措置については法第22条に定めるところによる。

2 市長は、特定類似空家等の所有者等に対し、当該特定類似空家等に関し、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類似空家等については、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。

3 市長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定類似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。

- 4 市長は、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。
- 5 市長は、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。
- 6 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5日以内に、市長に対し、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。
- 7 市長は、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4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。
- 8 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第4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3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。
- 9 第7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。
- 10 市長は、第4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23年法律第43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。
- 11 市長は第4項の規定による命令をした場合においては、法第22条第13項の例によりその旨を公示しなければならない。
- 12 市長は、法第22条第2項又は第9項に規定する措置をしようとする場合にあっては、あらかじめ第13条に規定する日進市特定空家等認定委員会に意見を聞かなければならない。
- 13 市長は、第3項又は第10項に規定する措置をしようとする場合にあっては、あらか

じめ第13条に規定する日進市特定空家等認定委員会に意見を聞かなければならない。
(緊急安全措置)

第12条 市長は、空家等又は類似空家等が管理不全状態にあり、かつ、これを放置することにより市民の生命、身体又は財産に被害を及ぼすことが明らかである場合であつて、所有者等に指導等を行う時間的余裕がないと認めるとき又は所有者等及びその連絡先を確知することができない場合に限り、当該空家等又は類似空家等の危険な状態を緊急に回避するために必要な最低限度の措置(以下「緊急安全措置」という。)を当該職員又はその委任した者に行わせることができる。

2 市長は、緊急安全措置を行ったときは、その内容を所有者等に通知しなければならない。ただし、所有者等及びその連絡先を確知することができない場合にあっては、その旨を公告することをもって足りる。

3 緊急安全措置を行おうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

4 市長は、緊急安全措置を行ったときは、当該緊急安全措置に要した費用を当該緊急安全措置に係る空家等又は類似空家等の所有者等から徴収することができる。

(特定空家等認定委員会)

第13条 管理不全空家等、特定空家等又は特定類似空家等の認定その他必要な事項を審議するため、日進市特定空家等認定委員会(以下「委員会」という。)を置く。

2 委員会は、次に掲げる事務を所掌する。

(1) 管理不全空家等、特定空家等又は特定類似空家等の認定に関する事項を審議すること。

(2) 管理不全空家等、特定空家等又は特定類似空家等に対する措置の勧告に関する事項を審議すること。

(3) 特定空家等又は特定類似空家等の行政代執行に関する事項を審議すること。

(4) その他市長が必要と認める事項を審議すること。

3 委員会の委員の定数は、10人以内とする。

4 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

(1) 建築に関する専門知識を有する者

(2) 土地に関する専門知識を有する者

(3) 法務に関する専門知識を有する者

- (4) 税務に関する専門知識を有する者
 - (5) 学識経験者
 - (6) その他市長が必要と認める者
- 5 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 6 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。
- 7 前各項に定めるもののほか、委員会の組織及び運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(委任)

第14条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

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。
- (日進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 日進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(昭和41年日進町条例第2号)の一部を次のように改正する。

[次のよう] 略

附 則(令和4年12月23日条例第35号)

この条例は、デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律(令和3年法律第37号)附則第1条第7号に掲げる規定(同法第51条の規定に限る。)の施行の日から施行する。

附 則(令和6年10月2日条例第28号)

この条例は、公布の日から施行する。

○日進市空家の適切な管理に関する条例施行規則(様式を除く)

平成30年3月30日

規則第17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。)及び日進市空家の適切な管理に関する条例(平成30年日進市条例第1号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則において使用する用語は、法及び条例において使用する用語の例による。

(空家等に係る事項に関する報告)

第2条の2 法第9条第2項の規定による報告の求めは、空家等に係る事項に関する報告徴収書(第1号様式)により行うものとする。

2 法第9条第2項の規定による報告は、空家等に係る事項に関する報告書(第1号様式の2)により行うものとする。

(立入調査に係る通知)

第3条 法第9条第3項又は条例第5条第4項の規定による通知は、立入調査通知書(第1号様式の3)により行うものとする。

(立入調査員証)

第4条 法第9条第4項又は条例第5条第5項の身分を示す証明書は、立入調査員証(第2号様式)とする。

(特定空家等又は特定類似空家等に対する措置の助言)

第5条 法第22条第1項又は条例第11条第2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。

(管理不全空家等、特定空家等又は特定類似空家等に対する措置の指導)

第6条 法第13条第1項、第22条第1項又は条例第11条第2項の規定による指導は、指導書(第3号様式)により行うものとする。

(管理不全空家等、特定空家等又は特定類似空家等に対する措置の勧告)

第7条 法第13条第2項、第22条第2項又は条例第11条第3項の規定による勧告は、勧告書(第4号様式)により行うものとする。

(特定空家等又は特定類似空家等に対する措置の命令)

第8条 法第22条第3項又は条例第11条第4項の規定による命令は、命令書(第5号様式)により行うものとする。

(特定空家等又は特定類似空家等に対する措置の命令に係る事前の通知等)

第9条 法第22条第4項又は条例第11条第5項の通知書は、命令に係る事前の通知書(第6号様式)とする。

2 法第22条第4項又は条例第11条第5項の意見書は、意見書(第7号様式)とする。

3 法第22条第4項及び第6項の代理人又は条例第11条第5項及び第7項の代理人は、あらかじめ、その委任状を市長に提出しなければならない。

4 前項の代理人がその資格を失ったときは、当該代理人を選任した者は、その旨を記した書面を市長に提出しなければならない。

(意見の聴取の請求等)

第10条 法第22条第5項又は条例第11条第6項の規定に基づき意見の聴取を請求しようとする者(以下「聴取請求者」という。)は、聴取請求書(第8号様式)を市長に提出しなければならない。

2 法第22条第7項又は条例第11条第8項の規定による通知は、聴取通知書(第9号様式)により行うものとする。

(意見の聴取の期日の延期等)

第11条 聴取請求者又はその代理人が、やむを得ない事由により意見の聴取に出頭できないときは、意見の聴取の期日の前日までに、聴取の期日延期届出書(第10号様式)を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の届出があった場合において、その理由が正当であると認めるときは、意見の聴取の期日を延期することができる。

3 市長は、災害その他やむを得ない事由により、法第22条第7項又は条例第11条第8項の規定に基づき通知し、及び公告した期日又は場所において意見の聴取を行うことができないときは、当該期日を延期し、又は当該場所を変更することができる。

4 市長は、前2項の規定に基づき意見の聴取の期日を延期し、又は場所を変更するときは、法第22条第7項又は条例第11条第8項の規定に準じて通知し、かつ、公告するものとする。

(意見の聴取の主宰)

第12条 意見の聴取は、市長又は市長の指名する者が議長として主宰する。

(参考人)

第13条 市長は、必要があると認めるときは、国又は他の地方公共団体の職員その他参考人の出席を求め、その意見を聴くことができる。

(意見の聴取の方法)

第14条 意見の聴取は、関係職員立会いの上、公開により口述審問によって行う。

2 聴取請求者又はその代理人が出頭しない場合において、意見の聴取の事項に関する聴取請求者の陳述書及び証拠書類(以下「陳述書等」という。)があるときは、その陳述書等の朗読により、意見の聴取を行うことができる。

(意見の聴取の期日における陳述の制限等)

第15条 議長は、聴取請求者又はその代理人が当該意見の聴取に係る事案の範囲を超えて陳述するときその他意見の聴取の適正な進行を図るためやむを得ないと認めるときは、その者に対し、その陳述を制限することができる。

2 議長は、前項に規定する場合のほか、意見の聴取の秩序を維持するために必要があると認めるときは、意見の聴取を妨害し、又はその秩序を乱す者に対し、退場を命ずる等適当な措置をとることができる。

(聴取請求者の不出頭等の場合における意見の聴取の終結)

第16条 議長は、聴取請求者又はその代理人が正当な理由なく意見の聴取の期日に出頭せず、かつ、陳述書等を提出しない場合は、これらの者に対し改めて意見を述べ、及び陳述書等を提出する機会を与えることなく、意見の聴取を終結することができる。

2 聴取請求者又はその代理人が、議長の質問に対して答弁せず、又は議長の許可なく退場したときは、前項の規定を準用する。

(特定空家等又は特定類似空家等に対する措置の行政代執行)

第17条 法第22条第9項又は条例第11条第10項の規定により代執行(以下「行政代執行」という。)をす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(第11号様式)により行うものとする。

2 行政代執行に係る行政代執行法第3条第2項の規定による通知は、代執行令書(第12号様式)により行うものとする。

3 行政代執行に係る行政代執行法第4条の証票は、執行責任者証(第13号様式)とする。

4 行政代執行に係る行政代執行法第5条の規定による納付の命令は、代執行費用納付命令書(第14号様式)により行うものとする。

(特定空家等又は特定類似空家等に対する措置の命令に係る標識等)

第18条 法第22条第13項の標識は、標識(第15号様式)とする。

2 法第22条第13項の規定による公示は、告示(第16号様式)を日進市公告式条例(昭和39年日進町条例第7号)第2条第2項に規定する掲示場(以下「掲示場」という。)に掲示し、これを行うものとする。

(特定空家等に対する措置の略式代執行)

第19条 第17条第3項及び第4項の規定は、法第22条第10項の規定による措置(以下「略式代執行」という。)について準用する。

2 法第22条第10項の規定により市長が定める期限は、同項の公告をした日から30日とする。

3 法第22条第10項の規定による公告は、略式代執行の実施に係る公告(第17号様式)を掲示場に掲示し、かつ、当該掲示場への掲示を行った旨を市のホームページ又は市の広報紙に掲載することにより行うものとする。

(緊急安全措置に係る通知)

第20条 条例第12条第2項の規定による通知は、緊急安全措置実施通知書(第18号様式)により行うものとする。

(緊急安全措置に係る身分を示す証明書)

第21条 条例第12条第3項の証明書は、緊急安全措置実施者証(第19号様式)とする。

(特定空家等認定委員会の組織及び運営)

第22条 条例第13条第7項に規定する市長が別に定める事項は、次の各号に定めるところによる。

(1) 委員会に会長及び副会長各1人を置く。

(2) 会長は、委員の互選によって定め、副会長は、委員のうちから会長が指名する。

(3) 会長は、委員会を代表し、会務を総理する。

(4) 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。

(5) 委員会の会議(以下「会議」という。)は、会長が召集し、会長は、会議の議長となる。

- (6) 会議は、委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。
- (7) 会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- (8) 会長は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求めてその説明若しくは意見を聴き、又は関係者に対し必要な資料の提出を求めることができる。
- (9) 委員会の庶務は、都市産業部都市計画課において処理する。

(委任)

第23条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成30年4月1日から施行する。

附 則(令和2年2月26日規則第7号)

この規則は、令和2年4月1日から施行する。

附 則(令和3年3月12日規則第25号)

この規則は、令和3年4月1日から施行する。

附 則(令和6年10月2日規則第24号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(令和7年2月13日規則第3号)抄

(施行期日)

- 1 この規則は、令和7年4月1日から施行する。

○日進市空家等対策協議会設置条例

平成28年3月24日

条例第7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)第8条第1項の規定に基づき、日進市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 協議会は、日進市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。

(組織)

第3条 協議会の委員の定数は、10人以内とする。

2 委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 地域住民
- (2) 学識経験者
- (3) その他市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長)

第5条 協議会に会長を置き、委員の互選によって定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。

- 2 会議は、委員の過半数が出席しなければ、これを開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 会長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(守秘義務)

第7条 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。

(委任)

第8条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成28年4月1日から施行する。

(日進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 日進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(昭和41年日進町条例第2号)の一部を次のように改正する。

[次のよう] 略

附 則(令和6年10月2日条例第28号)

この条例は、公布の日から施行する。

○日進市空家等対策協議会設置条例施行規則

平成28年3月25日

規則第17号

(趣旨)

第1条 この規則は、日進市空家等対策協議会設置条例(平成28年日進市条例第7号。以下「条例」という。)第8条の規定に基づき、日進市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)に関し必要な事項を定めるものとする。

(職務等)

第2条 協議会は、市長の求めに応じ、条例第2条の協議を行うものとする。

(委員の構成)

第3条 条例第3条第2項各号に規定する委員は、別表に掲げる委員構成とする。

(会長の職務の代理)

第4条 会長に事故等があるときは、あらかじめその指名する委員がその職務を代理する。

(会長及び委員の辞任)

第5条 会長は、事故等により辞任しようとするときは、理由を付した書面をもって前条の規定により会長の代理に指名された委員に申し出なければならない。

2 委員は、事故等により辞任しようとするときは、理由を付した書面をもって会長に申し出なければならない。

(代理出席)

第6条 市長又は関係行政機関の職員につき任命された委員に事故等があるときは、その職務を代理する者が、議事に参与し、決議の数に加わることができる。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、都市産業部都市計画課において処理する。

(委任)

第8条 この規則に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、平成28年4月1日から施行する。

附 則(平成30年5月11日規則第23号)

この規則は、平成30年7月1日から施行する。

附 則(令和2年2月26日規則第7号)

この規則は、令和2年4月1日から施行する。

附 則(令和7年2月13日規則第3号)抄

(施行期日)

1 この規則は、令和7年4月1日から施行する。

別表(第3条関係)

委員構成	委員定数
地域住民(公募の市民、区長会代表者、民生委員・児童委員協議会代表者)	3人以内
学識経験者(法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者)	3人以内
その他市長が必要と認める者(関係行政機関の職員等)	3人以内

日進市空家等対策計画

令和8年 月策定

発行 日進市

編集 都市産業部都市計画課

住所 〒470-0192日進市蟹甲町池下268番地

HP <http://www.city.nisshin.lg.jp/>