

# 大府市空家等対策計画

## (改訂案)

平成30年3月 策定  
(令和6年3月 改訂)

大府市



# はじめに

市長あいさつ



# 目次

## 第1章 計画の基本的な考え方

1-1	計画の背景と目的	1
1-2	計画の位置付け	2
1-3	計画の期間	2
1-4	計画の対象	2
(1)	対象とする地区	
(2)	対象とする空家等の種類	

## 第2章 空家等の現状

2-1	都市特性の整理	4
(1)	都市の位置付け	
(2)	土地利用・都市基盤等の状況	
(3)	人口・世帯等の状況	
2-2	空家等の実態把握	6
(1)	統計データからみた空家の現状	
(2)	空家等実態調査	
(3)	空家等の所有者等の意向調査	

## 第3章 空家等に関する課題の整理

3-1	空家等対策上の課題	27
(1)	空家等の増加に関する課題	
(2)	空家等の所有者等の意識啓発に関する課題	
(3)	老朽化した空家等に関する課題	
(4)	利活用可能な空家等に関する課題	
(5)	空家等の跡地に関する課題	
(6)	空家等対策の推進体制に関する課題	
3-2	地域特性に対応した課題	29
(1)	駅周辺を中心とした市街地における空家等対策の課題	
(2)	住宅団地や集落地における空家等対策の課題	

## 第4章 空家等対策の基本方針

4-1	空家等の発生抑制と適切な管理	31
4-2	空家等の利活用促進	31
4-3	特定空家等に対する措置	31
4-4	空家等対策の計画的推進	31

## 第5章 空家等対策の基本施策

5-1	所有者等による空家等の適切な管理	34
(1)	空家等の所有者等への啓発	
(2)	空家等の適切な管理・発生の抑制に向けた体制の整備	
(3)	空家等の適切な管理等の周知	
5-2	住民等からの空家等に関する相談への対応	35
(1)	空家等に関する相談への対応	
(2)	相談内容の共有	
5-3	空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	35
(1)	空家等の活用に関する情報発信	
(2)	不動産関連サービスの充実	
(3)	空家等の利活用促進	
5-4	特定空家等に対する措置と対処	37
(1)	老朽化した空家等の除却促進	
(2)	管理不全空家等の判断	
(3)	特定空家等の判断	
(4)	法に基づく措置の実行	
(5)	緊急の場合の対応	
(6)	特定空家等の所有者等が所在不明の場合の対応	
5-5	空家等に関する対策の実施体制	39
(1)	市内における実施体制	
(2)	協議会の組織、関係団体・民間事業者等との実施体制	
5-6	空家等の調査	40
(1)	空家等に関する所有者意向の把握とデータベースの整備・更新	
(2)	定期的な空家等調査の実施	
5-7	その他空家等に関する対策の実施	40
(1)	計画の公表・各主体との共有	
(2)	計画の検証・評価と見直し	
(3)	法と市条例の連携	
(4)	他法令との連携	

## 参考資料

用語の説明	42
実態調査比較	44
関連法令等	59
大府市空家等対策の推進に関する条例	80
空家等対策の協定締結状況	86
大府市空家等対策協議会委員名簿	95

# 第1章 計画の基本的な考え方

## 1-1 計画の背景と目的

近年、人口減少や少子高齢化、核家族化などを背景に、居住その他の使用がなされていない空家等が増加しています。一部の空家等は、適切な管理がなされず、防災、衛生、景観など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすなど、社会問題の一つとなっています。

こうした空家等の問題に対処すべく、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。）が平成26年11月27日に公布され、平成27年2月26日に一部施行、5月26日に全面施行されました。

さらに、令和2年3月には、大府市空家等対策の推進に関する条例（令和元年大府市条例第32号。以下「条例」という。）を制定し、期間や利用実態により法の対象にならない空家等を類似空家等と定め、空家等対策の対象としました。

法では、所有者等が自らの責任による適切な管理を行うことを前提としつつも、住民に最も身近な行政主体であり、空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村を、空家等に関する対策の実施主体として位置付けています。

具体的な取組については、「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」（平成27年2月26日総務省・国土交通省告示第1号。以下「基本指針」という。）で、実施体制の整備、空家等の実態把握、空家等対策計画の作成、空家等及びその跡地の活用の促進、特定空家等に対する措置の促進など、空家等に関する施策の実現について基本的な事項が示されています。

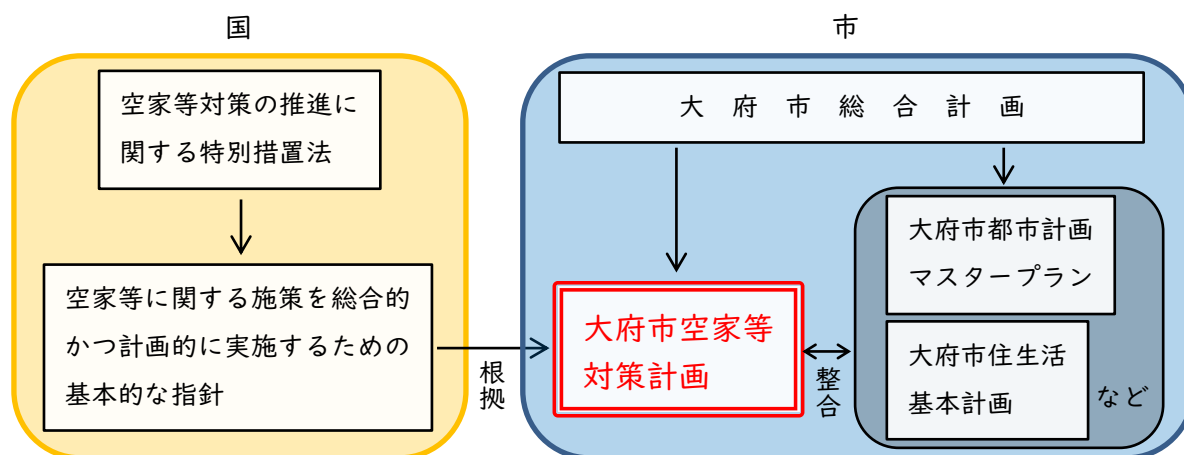
この基本指針に即して、市町村が空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等対策計画を定めることができることとなりました。

また、令和5年6月14日に空家等対策の推進に関する特別措置法を一部改正する法律（令和5年法律第50号。）の公布に伴う新たな制度が追加されたことや本計画の中間年次にあたることから、本計画の一部改訂を行います。

## 1-2 計画の位置付け

本計画は、法第7条の規定に基づき、国の基本方針に即して、本市における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するため策定するものであり、法第4条第1項に定められている、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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるという市町村の責務を果たすものです。

また、本計画は、大府市総合計画を上位計画として、大府市都市計画マスタープランや大府市住生活基本計画などの関連計画との整合のもと、空家等対策の推進に向けた具体的な取組を明らかにするものです。



【図1 空家等対策計画の位置付け】

## 1-3 計画の期間

計画期間は、平成30年度から令和9年度までの10年間とします。

ただし、計画期間中であっても、社会経済情勢や地域事情などの変化、国・県の動向、市の上位計画などを踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

## 1-4 計画の対象

### (1) 対象とする地区

市内全域に空家等が分布していることから、本計画で対象とする地域は市内全域とします。

### (2) 対象とする空家等の種類

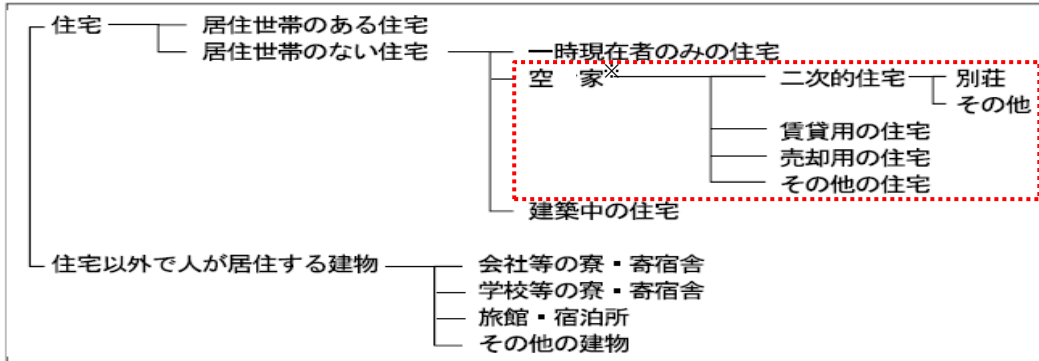
本計画で対象とする空家等は、法第2条に規定する「空家等」、「特定空家等」や法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」とします。ただし、空家等の活用や適切な維持管理等の対策については、空家となることの予防や対策も必要なことから、法で規定する「空家等」に該当しない建物や空家等となる見込みのある建物等（条例第2条に規定する「類似空家等」）を含むこととします。



【空家等の定義】

「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<sup>※</sup>であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）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。

※「常態」とは、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこと。（基本指針）



※ 住宅・土地統計調査における空家の種類別内容

種類	内容
二次的住宅	【別 荘】週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅
	【その他】普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊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、売却のために空家になっている住宅
その他の住宅	上記以外での人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

【図2 住宅・土地統計調査における用語解説】 資料：総務省「住宅・土地統計調査」

## 第2章 空家等の現状

### 2-1 都市特性の整理

#### (1) 都市の位置付け

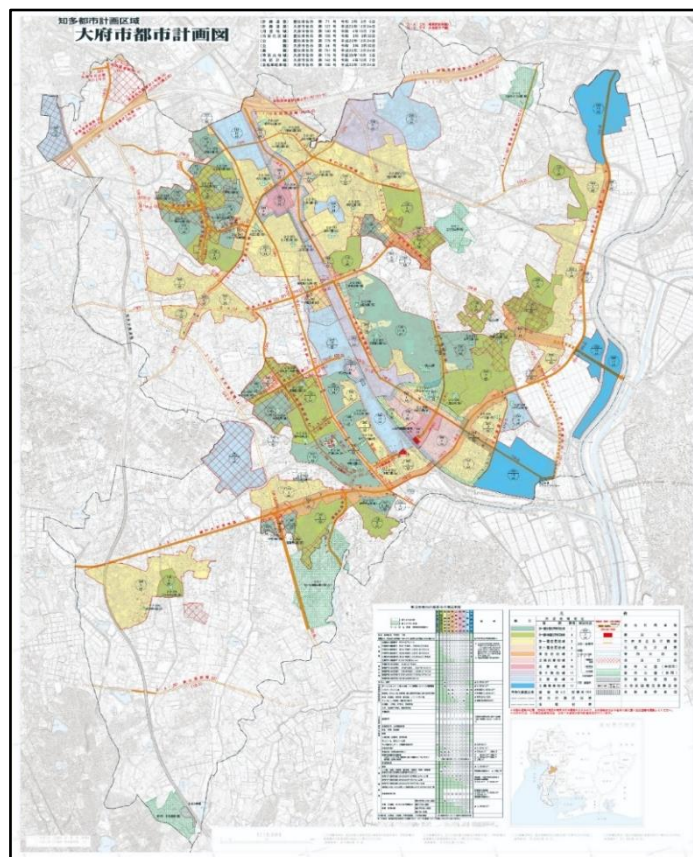
本市は、愛知県を中心部に位置し、市域面積は33.66平方キロメートルとなっています。昭和45年に愛知県内で24番目の市となり、住工農商のバランスのとれたまちづくりを進めることによって、目覚ましい発展を遂げてきました。名古屋市中心部への交通アクセスが良好で、住宅需要が高く土地区画整理事業などにより良好な住宅地が形成されています。

第6次大府市総合計画では、本市がこれまで先導的に培ってきた健康都市としての取組成果を礎に、「ひと」、「くらし」、「まち」、「みらい」にそれらを支える「健康都市経営」の5つの視点を横断的な連携による健康都市の実現を基本理念として、持続可能なまちを創造するため、『いつまでも住み続けたいサステナブル健康都市おおぶ』を将来都市像と定めています。

#### (2) 土地利用・都市基盤等の状況

本市の土地利用については、JR東海道本線大府駅周辺及び共和駅周辺を中心とし、JR東海道本線を軸に市の中央部を南北に市街地が広がっています。その周辺は農地と集落地になっており、市街地の構成は、両駅を中心とした2極構造となっています。

市街化区域内の土地利用現況をみると、工業地がJR東海道本線沿い並びに北部及び東部の市域境周辺に分布しています。また、商業地は大府駅・共和駅を中心に分布しているほか、幹線道路沿いにも広がっています。



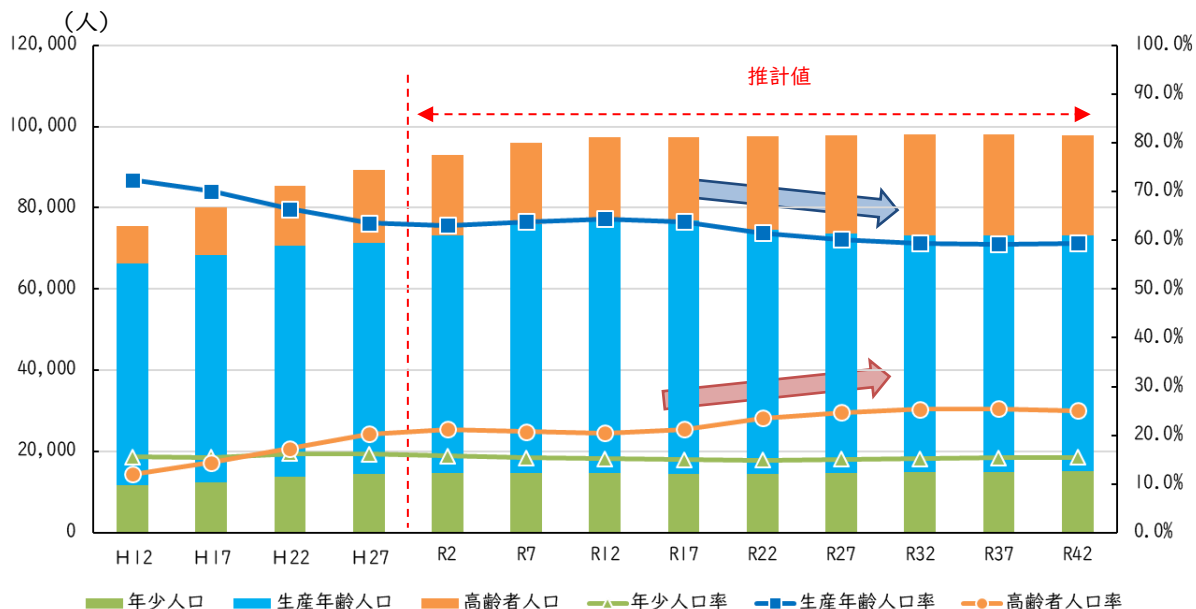
【図3 都市計画図】

### (3) 人口・世帯等の状況

#### ① 人口の推移・将来推計

本市の人口は現在まで増加し続けており、今後も人口増加の状況はしばらく続くと考えられますが、令和12年からは98,000人程度で安定して推移していくと推計されます。

一方、年齢3区分別人口で見ると、生産年齢人口率が減少していくのに対して、高齢者人口率は増加していくと推計されます。

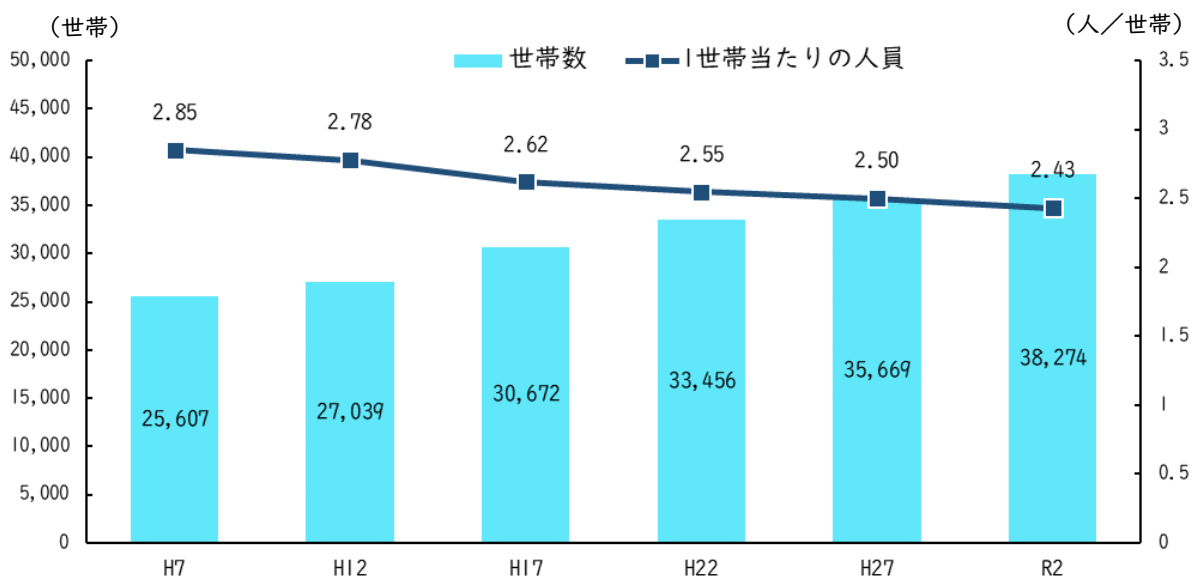


資料：大府市人口ビジョンまち・ひと・しごと創生総合戦略

【図4 人口の推移・将来推計】

#### ② 世帯の推移

人口と同様に世帯も増加し続けており、令和2年には3万8千世帯を超えました。一方、核家族化などにより、1世帯当たりの人員は2.43人まで減少しています。



【図5 世帯の推移】

資料：総務省「国勢調査」

## 2-2 空家等の実態把握

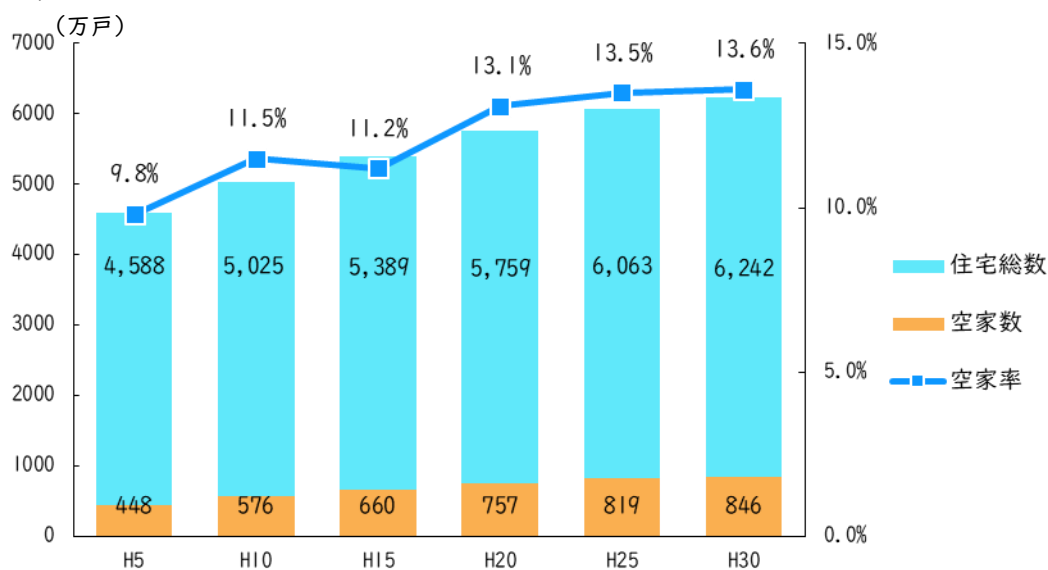
### (1) 統計データからみた空家の現状

#### ① 全国及び愛知県の現状

##### ア 全国の空家数及び空家率の推移

平成30年住宅・土地統計調査によると、平成30年の全国の総住宅数は6,242万戸で、5年前と比較すると、179万戸の増加で、増加率は3.0%でした。

特に空家についてみると、空家数は846万戸となり、この25年で約2倍に膨れ上がっています。空家率（住宅総数に占める空家の割合）も増加を続け、平成5年には9.8%でしたが、平成30年には13.6%まで上昇し、空家数、空家率ともに過去最高となっています。

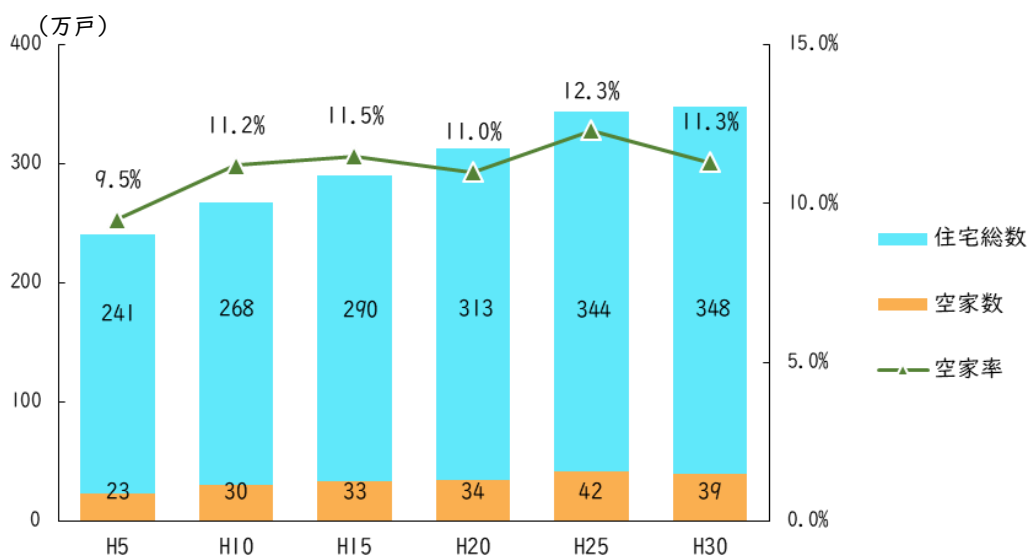


【図6 全国の空家数などの推移】 資料：総務省「住宅・土地統計調査」  
(平成5年～平成30年)

##### イ 愛知県の空家数及び空家率の推移

平成30年住宅・土地統計調査によると、平成25年には42万戸であった空家数は、平成30年には39万戸に減少しています。

また、空家率も平成25年には12.3%まで上昇し、全国平均(13.5%)よりは低いものの、過去最高となっていました。平成30年には11.3%に減少しています。



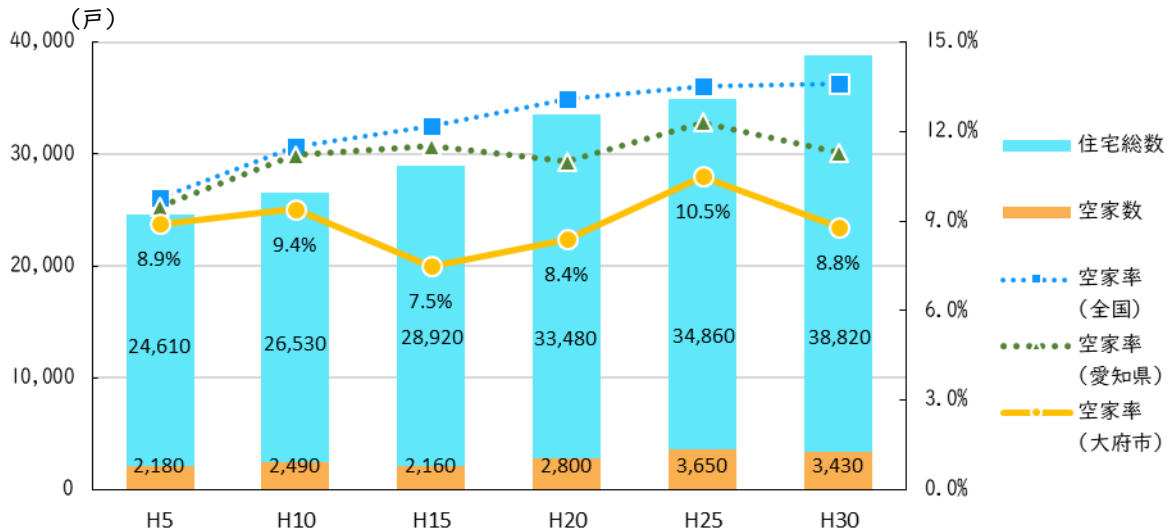
【図7 愛知県の空家数などの推移】 資料：総務省「住宅・土地統計調査」  
(平成5年～平成30年)

## ②本市の現状

### ア 本市の空家数及び空家率の推移

平成 30 年住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数は年々増加していますが、空家数は平成 25 年までは増加傾向にあります。平成 30 年では 3,430 戸となり、減少しています。

また、本市の空家率は、全国が前回調査からほぼ横ばいなのに対し、愛知県と同様に減少しています。

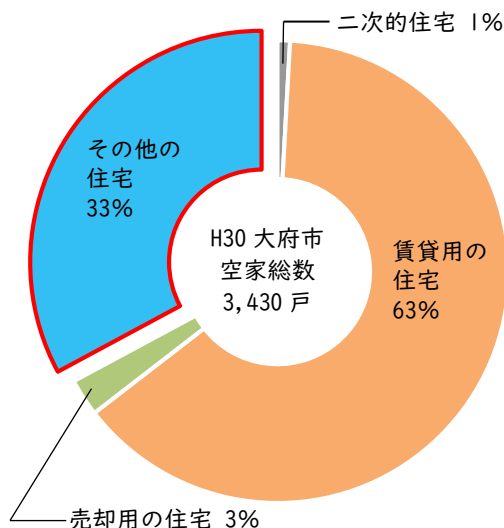


【図 8 本市の空家数などの推移】

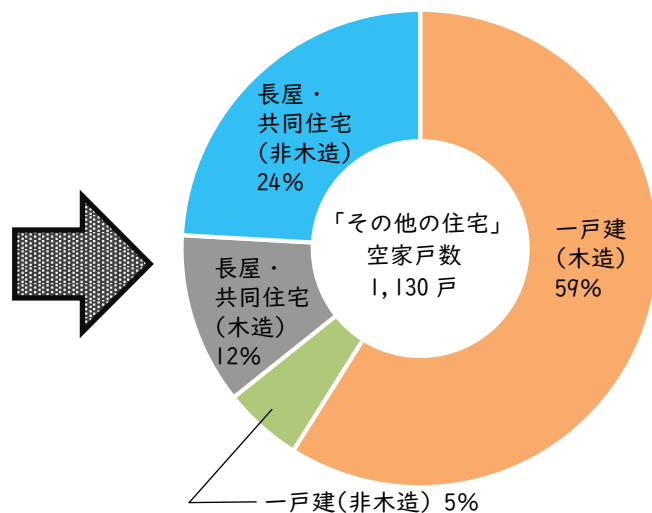
資料：総務省「住宅・土地統計調査」  
(平成 5 年～平成 30 年)

### イ 空家の種類・建て方状況

空家のうち、利用されずに放置され、維持管理の面において問題を生じやすい「その他の住宅 (1,130 戸)」が空家対策の対象となります。



【図 9 空家の種類別割合】



【図 10 その他の住宅(空家)の建て方内訳】

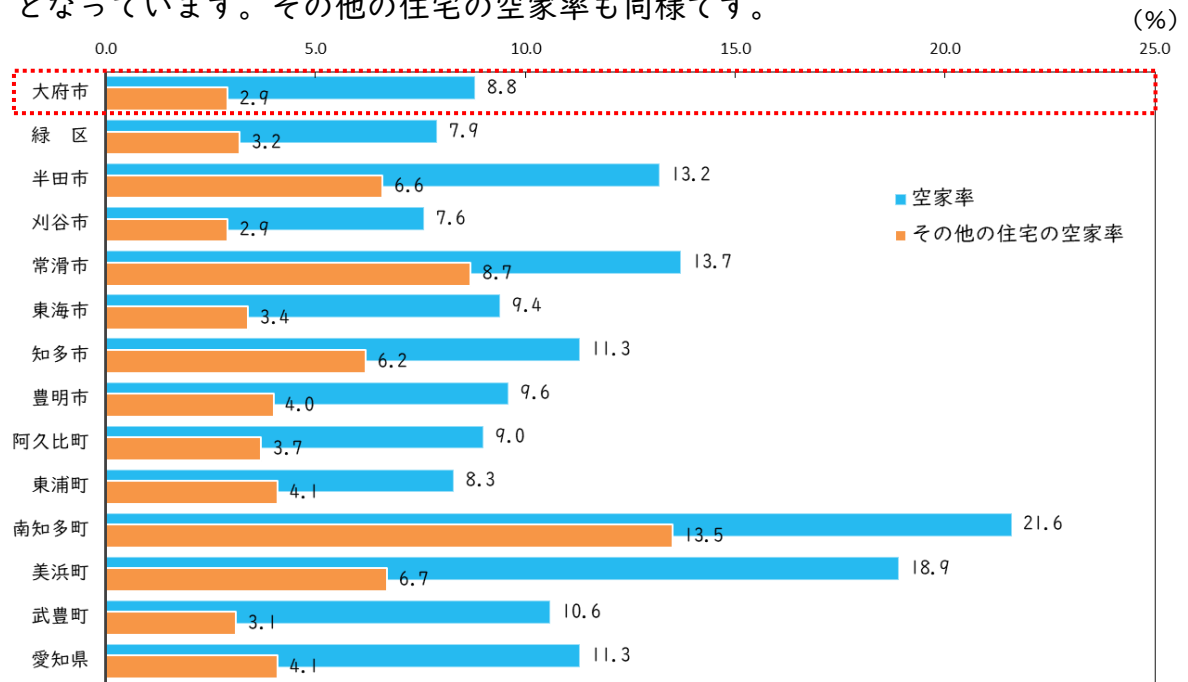
資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成 30 年)

### ③ 他自治体（知多地区及び近隣自治体、愛知県）との比較

知多地区（半田市・常滑市・東海市・知多市・阿久比町・東浦町・南知多町・美浜町・武豊町）及び近隣自治体（緑区・刈谷市・豊明市）、愛知県との比較を行いました。

#### ア 空家率（建物の利用状況について）

本市の空家率は8.8%であり、愛知県や他自治体と比較すると、やや低い割合となっています。その他の住宅の空家率も同様です。

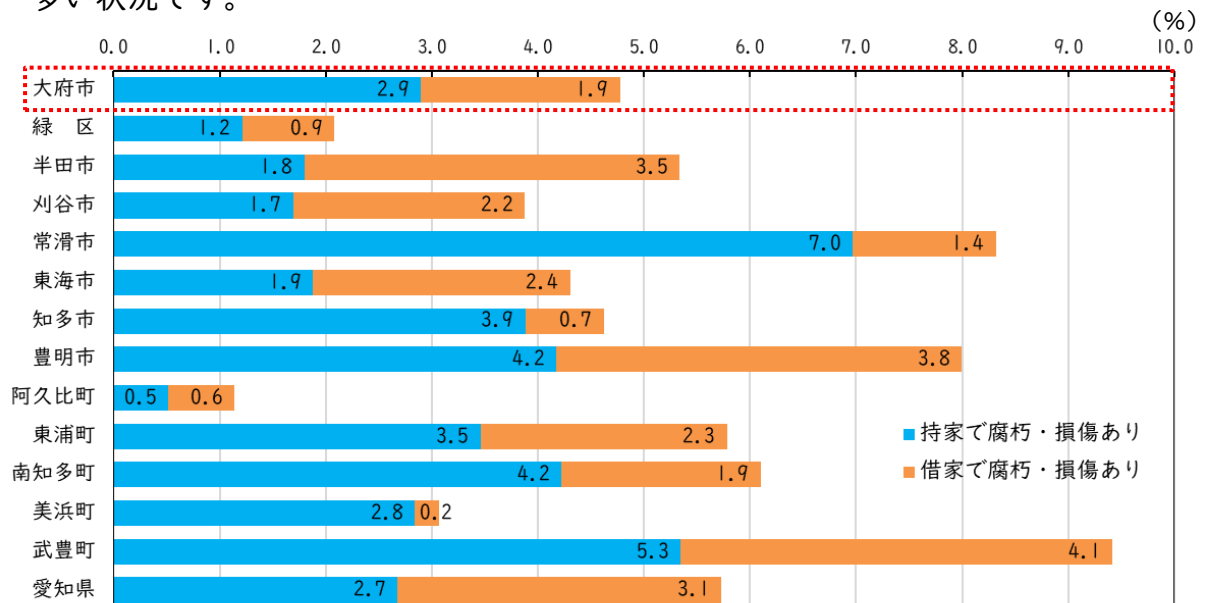


【図 11 空家率の比較】

資料：総務省「住宅・土地統計調査」  
(平成 30 年)

#### イ 腐朽・損傷がある住宅の割合（建物の現況について）

本市の腐朽・損傷がある住宅は、持家では2.9%、借家では1.9%となっています。愛知県や他自治体の中で中位の割合となっており、適切に管理された住宅が多い状況です。

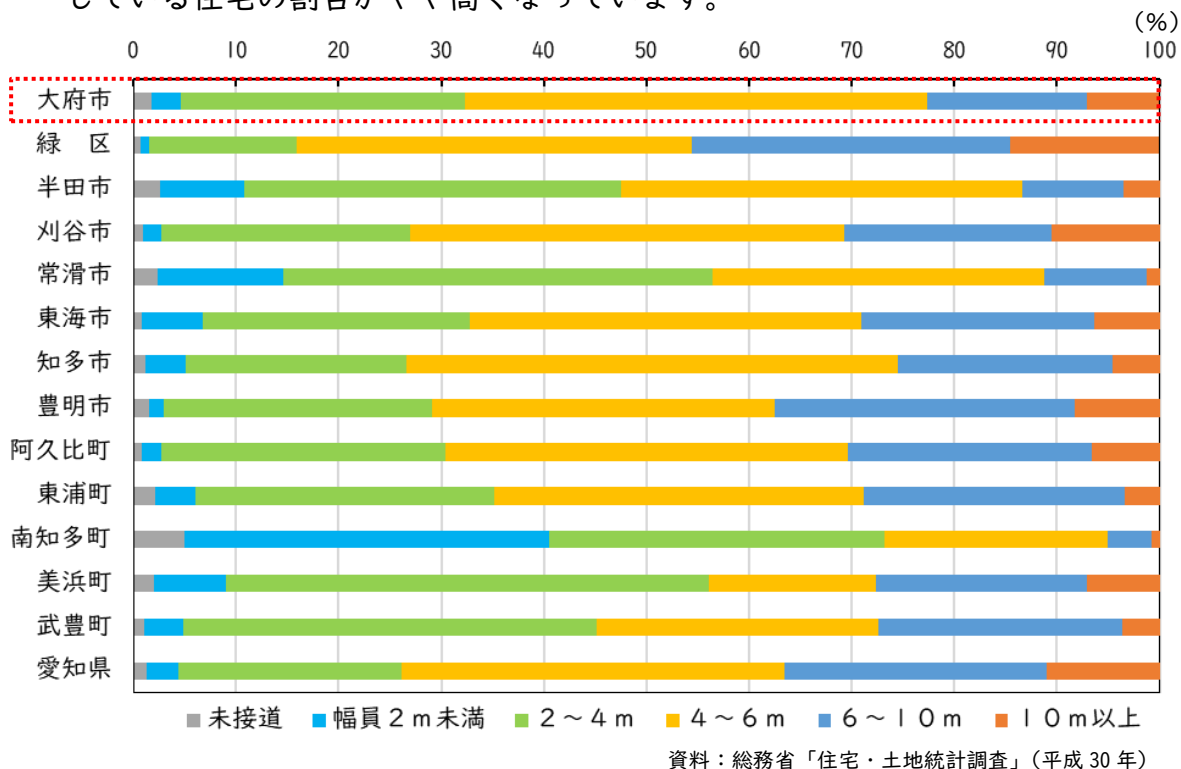


【図 12 住宅の腐朽・損傷率の比較】

資料：総務省「住宅・土地統計調査」  
(平成 30 年)

### ウ 敷地に接している道路の幅員の状況（建物の立地状況について）

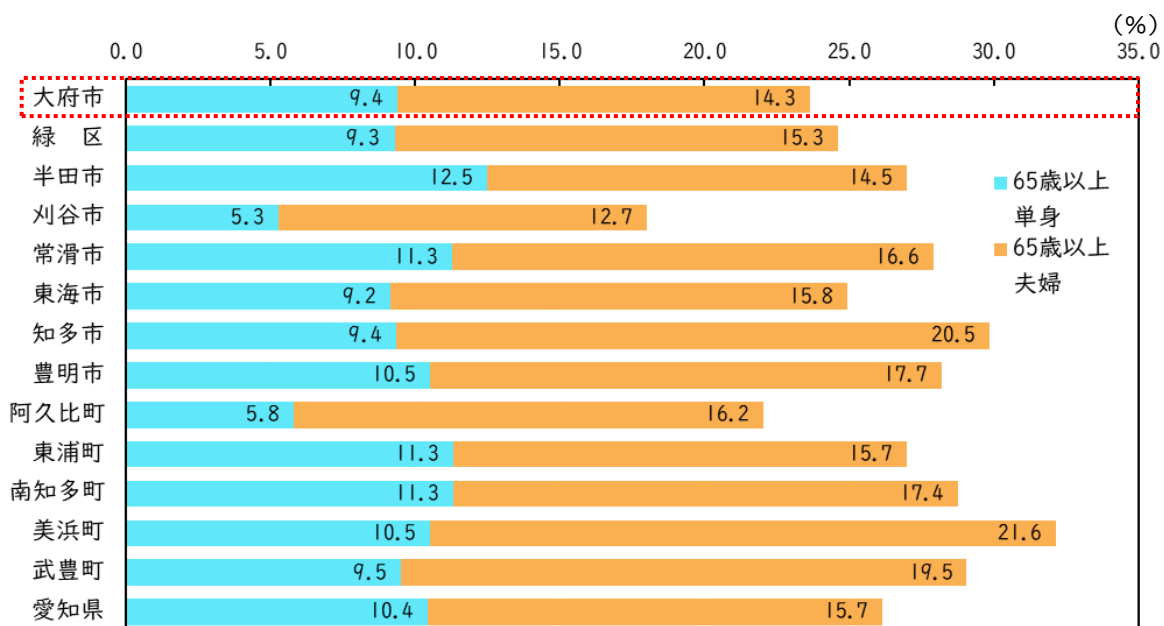
本市の住宅の接道状況をみると、約 30%が幅員 4 m 未満の道路に接している状況となっています。愛知県や他自治体と比較すると、幅員 4 m 未満の道路に接している住宅の割合がやや高くなっています。



【図 13 敷地に接している道路の幅員の状況の比較】

### エ 持家所有者の高齢化率（建物所有者について）

持家所有者の 65 歳以上の割合をみると、単身者が 9.4%、夫婦のみが 14.3%となっています。愛知県や他自治体の中では、刈谷市、阿久比町に次いで持家所有者の 65 歳以上の割合が低くなっています。



【図 14 持家の高齢化率の比較】

## (2) 空家等実態調査

### ① 実態調査の目的

空家の総数、分布状況、損傷の状況など市内の空家等の全体像をつかみ、空家等対策検討の基礎資料とするため、空家の実態を把握する調査を実施しました。

調査の対象とする空家の種類は住宅に加え、店舗や事務所など全ての種類を対象としました。平成 29 年度の実態調査時は、共同住宅のうち、1戸でも居住のあるものは調査の対象から除いていましたが、令和 2 年に条例を制定し、共同住宅などで空き室があるものも空家等対策の対象としたことから、今回の調査では対象に加えました。

### ② 実態調査の概要

調査主体	大府市（都市政策課）
対象地区	大府市全域
調査期間	令和 5 年 7 月 5 日(水)から 7 月 25 日(火)
調査方法	道路からの外観目視
調査対象	<ul style="list-style-type: none"><li>・平成 29 年度実態調査の結果からの空家追跡情報による建物</li><li>・水栓情報から開栓未使用の状態が概ね 1 年間のものと閉栓しているものを抽出した建物</li><li>・現地調査時に別途確認された建物</li></ul>
調査件数	671 件
調査内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・現地調査による空家判定（人の出入りや電気の使用状況などによる居住・利用実態の有無の確認）</li><li>・老朽度調査（屋根や外壁などの損傷状況の確認）</li><li>・管理不全度調査（門扉や塀などの損傷状況、敷地の管理状況などの確認）</li><li>・利活用調査（駐車場や前面道路の幅員の確認）</li><li>・外観写真撮影（建物外観写真、前面道路状況）</li></ul>

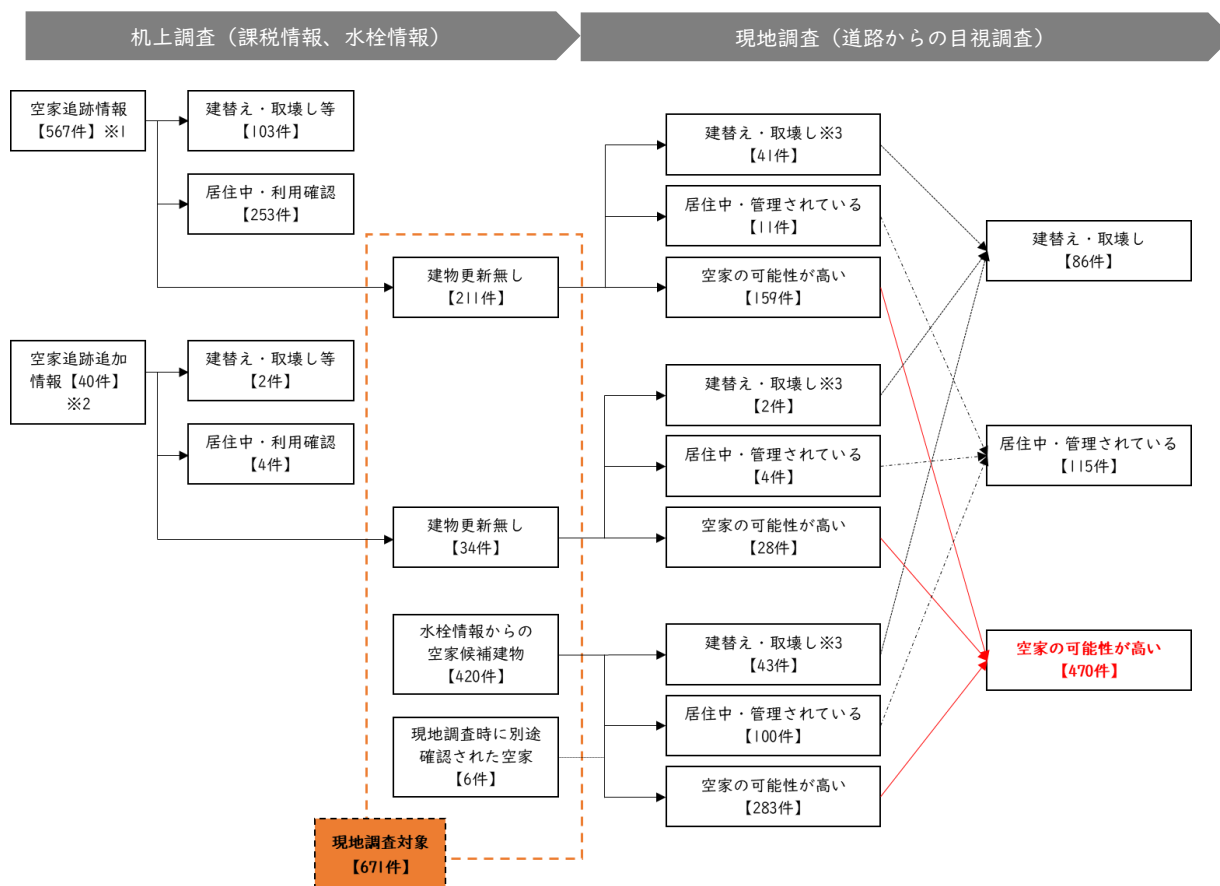


### ③ 実態調査の結果

#### ア 現地調査で判定した空家

現地調査において671件の建物状況について目視調査を行った結果、空家の可能性が高い建物（現地調査にて建物利用が明確に確認できなかった「不明」を含む。）が470件確認されました。

この「空家の可能性が高い建物」の建物数について、本市が把握してきた空家追跡情報などとの関係及び現地調査結果の概要は、次の図15のとおりでした。



※1：平成29年度に実施した実態調査により空家の可能性が高い結果となったもの。

※2：実態調査以降に問合せなどにより、空家等として追加したもの。

※3：「建替え・取壊し」には、対象建物が「確認不能」であったものを含む。

【図15 空家の実態調査フロー図】

## イ 空家の分布状況（町名別）

空家は市内全域に分布していますが、市街化区域では、桃山町・中央町・共和町（ちょう）・森岡町で空家が多い状況です。中でも、大府駅東側に位置する中心市街地において、特に空家が多く見受けられます。

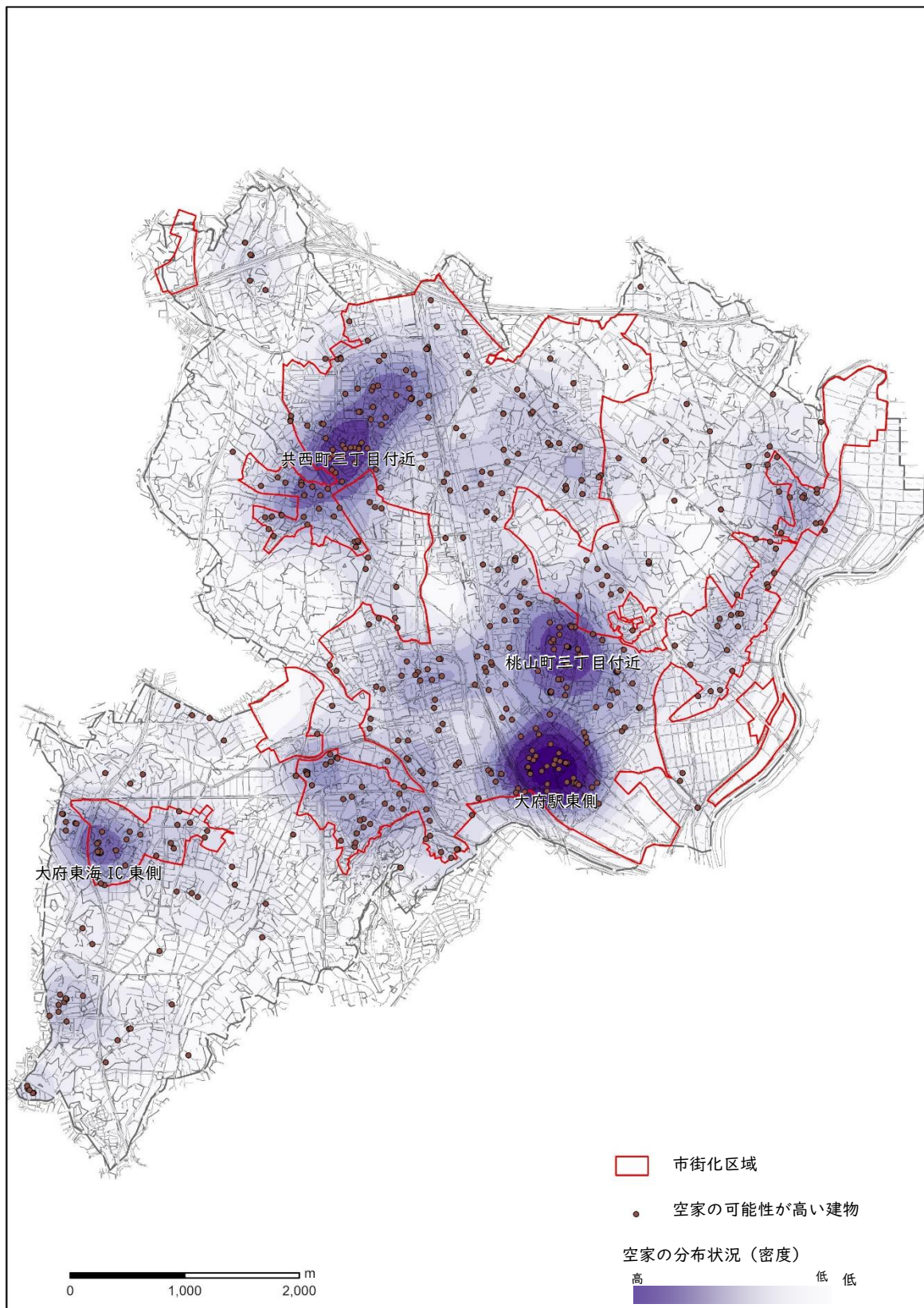
【表1 空家の地域別件数】

町名	調査件数	空家数	区域区分	
			市街化区域	市街化調整区域
大府町	2	2		2
桃山町	50	34	34	
中央町	44	36	36	
朝日町	21	15	15	
長根町	12	6	4	2
若草町	24	12	12	
大東町	4	2	1	1
柗山町	25	19	17	2
江端町	12	10	10	
月見町	15	15	15	
横根町	57	37	23	14
北崎町（まち）	12	8	2	6
北崎町（ちょう）	19	10	3	7
神田町	15	13	10	3
共和町（まち）	17	10	2	8
共和町（ちょう）	40	31	31	
一屋町	5	1	1	
共西町	26	21	21	
共栄町	14	8	8	
東新町	24	13	13	
追分町	18	11	11	
梶田町	7	3	3	
北山町	15	12	12	
長草町	34	26	24	2
明成町	13	8	2	6
吉田町（まち）	3	3		3
半月町	5	4	1	3
桜木町	18	14		14
吉田町（ちょう）	12	9	7	2
高丘町	3	3		3
宮内町	11	6		6
吉川町	31	24	18	6
馬池町	3	3		3
米田町	11	5		5
森岡町	49	36	33	3
合計	671	470	369	101

## ウ 空家の分布状況

空家の分布状況は、市街化区域において全体的に分布しています。

特に大府駅東側、桃山町三丁目付近、共西町三丁目付近及び大府東海 IC 東側の古くから住宅が密集する地域において空家の密度が高くなっています。

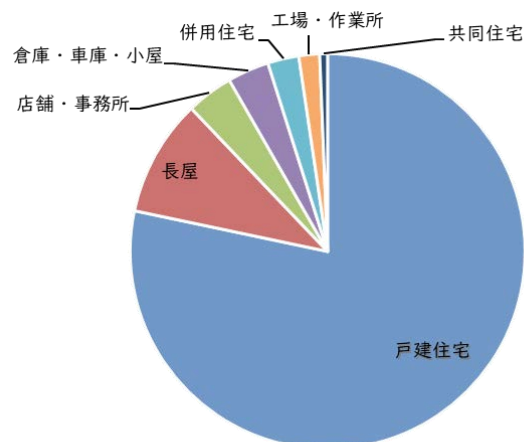


【図 16 空家の分布状況】

## エ 空家の種類

空家の種類のうち、「戸建住宅」が78.3%で最も多く、次いで「長屋」が9.6%と多い状況となっています。

種類	空家数	割合
戸建住宅	368	78.3%
長屋	45	9.6%
店舗・事務所	18	3.8%
倉庫・車庫・小屋	16	3.4%
併用住宅	12	2.6%
工場・作業所	8	1.7%
共同住宅	3	0.6%
合計	470	100.0%

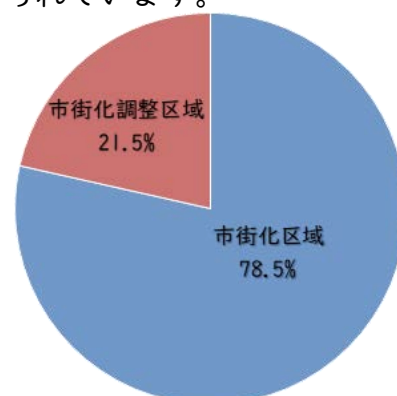


【図17 空家の種類】

## オ 空家の区域区分

空家の区域区分は、市街化区域内の空家が369件、市街化調整区域内の空家が101件であり、空家の約8割が市街化区域内に建てられています。

	空家数	割合
市街化区域	369	78.5%
市街化調整区域	101	21.5%
合計	470	100.0%



【図18 空家の区域区分】

## カ 空家の老朽度

屋根や外壁など建物に顕著な損傷があり、危険性が高いと判断した空家は、4件確認しました。

	老朽度※			総数
	A	B	C	
空家数	336	128	4	468※2
割合	71.8%	27.3%	0.9%	100%

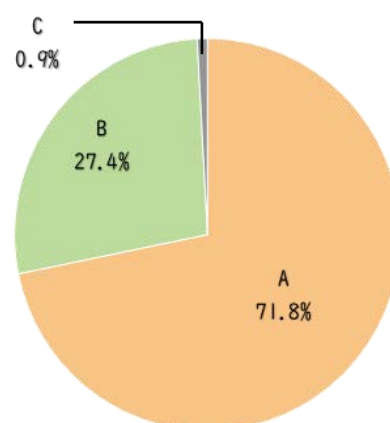
※ 老朽度

A：建物に損傷などがなく、危険なしと判断

B：建物に部分的に損傷があり、危険性があると判断

C：建物に顕著な損傷があり、危険性が高いと判断

※2 現地調査で建物利用状況が明確に確認できなかった2件除く

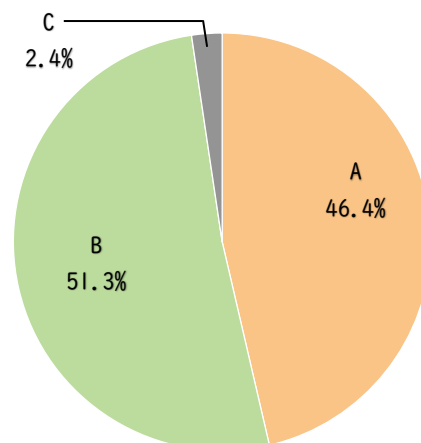


【図19 空家の老朽度】

## キ 空家の管理不全度

雑草や樹木の管理状況など周辺の生活環境へ影響を与える可能性が高いと判断した空家は、11件確認しました。

	管理不全度※			総数
	A	B	C	
空家数	217	240	11	468※2
割合	46.4%	51.3%	2.3%	100%



【図 20 空家の管理不全度】

※ 管理不全度

A：管理状況に問題がなく、周辺の生活環境へ影響を与える可能性が低いと判断

B：管理状況に少々問題があり、周辺の生活環境へ影響を与える可能性があるとして判断

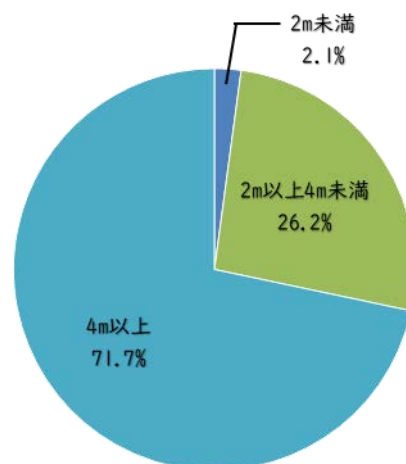
C：管理状況に問題があり、周辺の生活環境へ影響を与える可能性が高いと判断

※2 現地調査で建物利用状況が明確に確認できなかった2件除く

## ク 空家の前面道路幅員

敷地の全面道路の幅員調査では、前面道路の幅員が2m未満と狭く、車の通行ができない空家は10件で、全体の2.1%でした。また、幅員が2m以上4m未満で、車の交互通行が難しい空家は123件で、全体の26.2%でした。

	前面道路幅員			総数
	2m未満	2m以上4m未満	4m以上	
空家数	10	123	337	470
割合	2.1%	26.2%	71.7%	100%



【図 21 空家の前面道路幅員】

### (3) 空家等の所有者等の意向調査

#### ① アンケート調査の目的

アンケート調査の目的は、空家等の所有状況やの管理状況などの確認や将来の利活用に関する意向を把握することにより、今後の空家等対策検討の基礎資料とするものです。

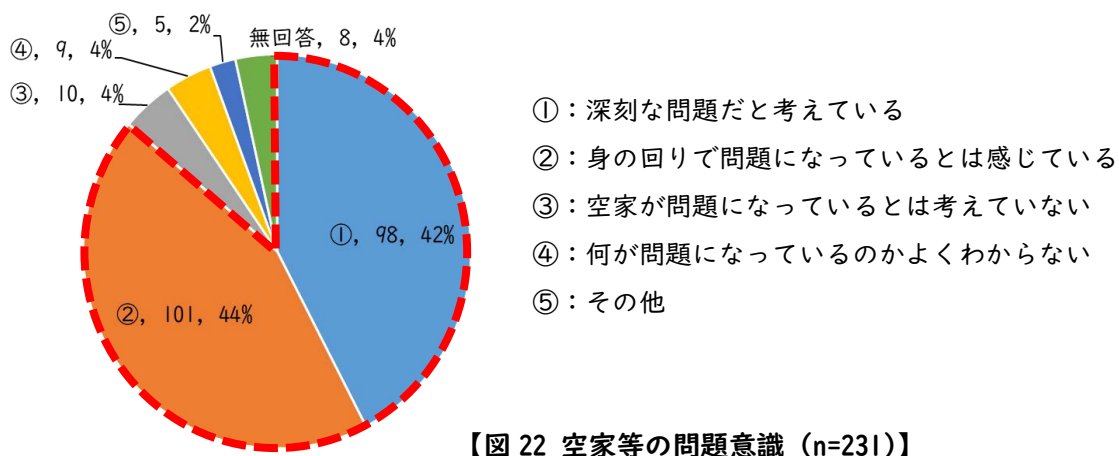
#### ② アンケート調査の概要

調査主体	大府市（都市政策課）
対象地区	大府市全域
調査期間	令和5年8月17日(木)から8月31日(木)
調査方法	郵送によるアンケート調査票の配布・回収
調査対象	現地調査により空家の可能性が高い建物の内、家屋課税データにより所有者等を特定できた建物
配布数	427件
回収率	54.6%（回収数：231件）

#### ③ アンケート調査の結果

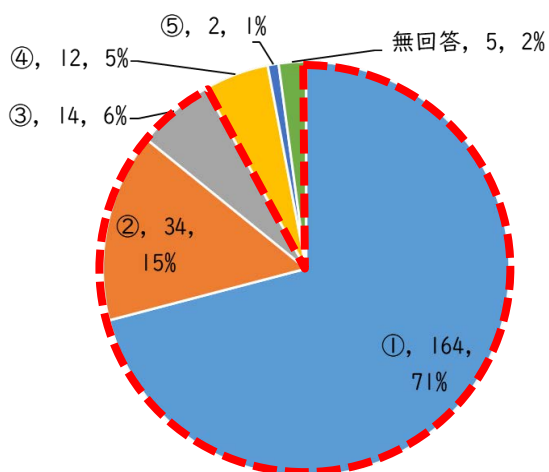
##### ア 空家等の問題意識

空家等の所有者等が問題意識を持っている割合は、約9割と多い状況です。



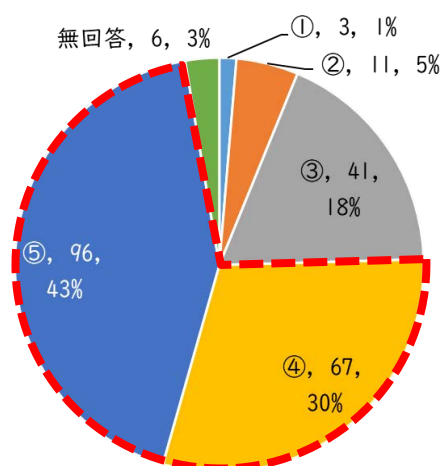
## イ 空家等の所有者等の状況

対象建物の所有形態としては、自分と親族を含めた所有形態が約9割と多い状況であることに加えて、年齢区分で見ると60歳以上の高齢者が空家等を所有している割合が約7割と多い状況となっています。



- ①：自分が単独で所有している
- ②：自分と親族が共有している
- ③：親族が所有している
- ④：所有していないが、対象建物を自分が管理している
- ⑤：所有者ではないし、対象建物に心当たりがない

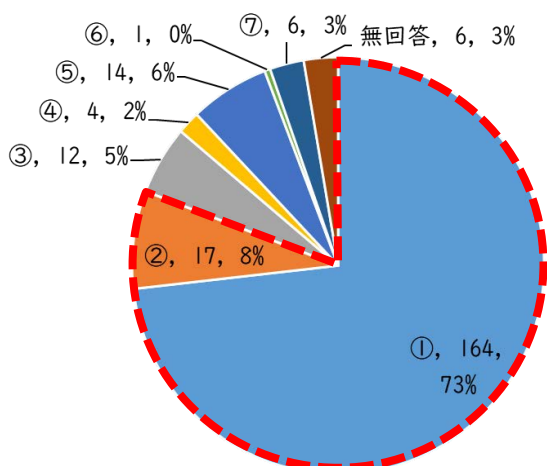
【図23 建物の所有 (n=231)】



- ①：30歳代
- ②：40歳代
- ③：50歳代
- ④：60歳代
- ⑤：70歳以上

【図24 所有者等の年齢 (n=224)】

また、空家等の所有者等で持家（戸建住宅及びマンション）に住んでいる人も約8割と多い状況です。



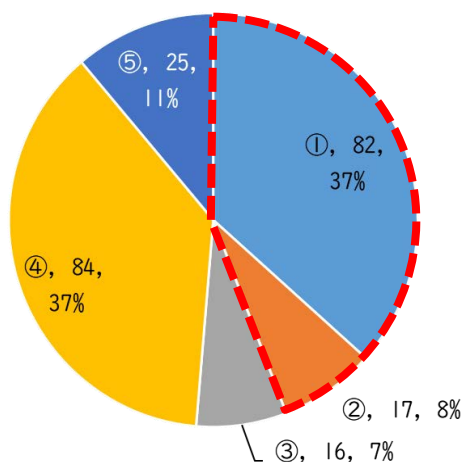
- ①：持家（戸建住宅）
- ②：持家（マンション）
- ③：賃貸住宅・借家
- ④：寮・社宅
- ⑤：福祉施設（老人ホームなど）
- ⑥：医療施設
- ⑦：その他

【図25 所有者等の住まい (n=224)】

## ウ 建物の使用状態

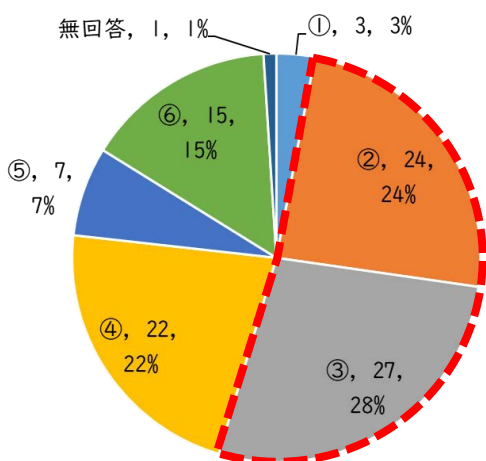
建物の使用状態は、貸家も含めて約5割が使用しています。

使用頻度としましては、月に1・2回以上の利用をしているものが約5割となっている一方で、月に1回も利用していないものも約3割となっています。



- ①：住んでいないが、年1回以上は使用している
- ②：貸家になっている
- ③：売りに出している
- ④：住んでおらず、ここ1年以上、使用していない
- ⑤：その他

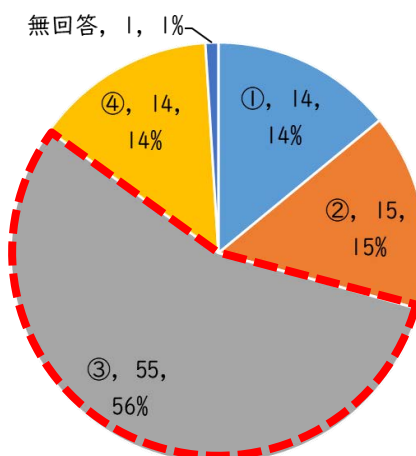
【図 26 建物の使用状態 (n=224)】



- ①：一定期間のみ
- ②：週に1・2回以上
- ③：月に1・2回以上
- ④：半年に1・2回以上
- ⑤：年に1回程度（盆、正月など）
- ⑥：その他

【図 27 建物の使用頻度 (n=99)】

また、主な使用目的は「倉庫、物置」が約5割となっています。



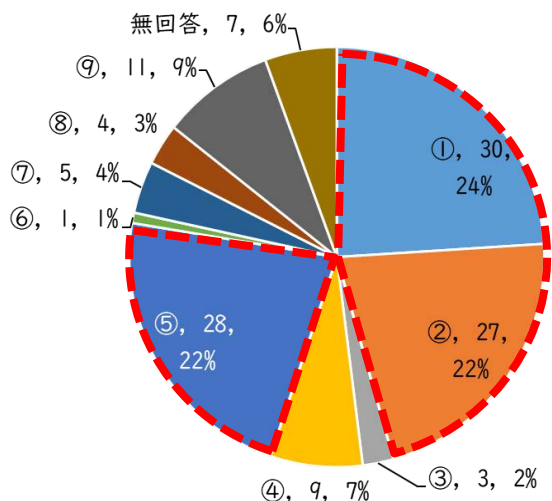
- ①：帰省、別荘的な利用
- ②：親族の催事・集まり（先祖の供養・法事など）
- ③：倉庫・物置など（貸倉庫を含む）
- ④：その他

【図 28 建物の使用目的 (n=99)】



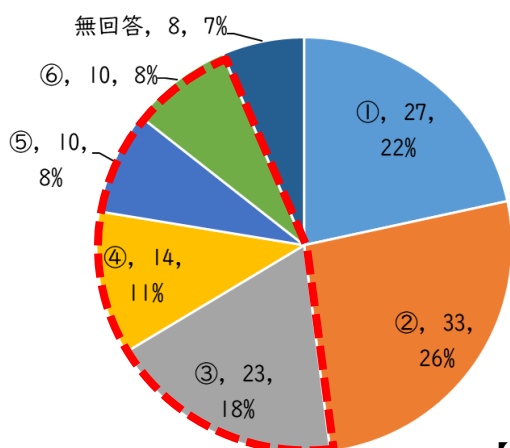
## エ 空家等となった理由

空家等となった主な理由は、「転居したため」、「転勤、施設入所、入院などで長期不在のため」、「相続により取得したが、住む人（使う人）がいないため」が約7割と多い状況です。また、空家等となってから6年以上経過しているものが約5割となっています。



- ①：転居したため
- ②：転勤、施設入所、入院などで長期不在のため
- ③：売地にしてあるが、購入者が見つからないため
- ④：取得したが住んでいない（使っていない）ため
- ⑤：相続により取得したが、住む人（使う人）がいないため
- ⑥：相続人が決まらないため
- ⑦：借り主が退去又は見つからないため
- ⑧：建替えできない土地であるため
- ⑨：その他

【図 29 空家等となった理由 (n=125)】

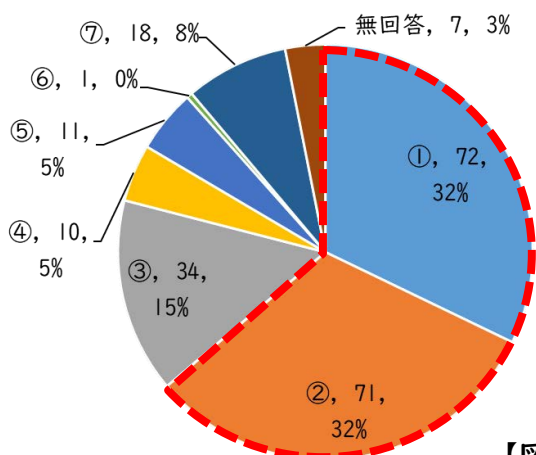


- ①：1年～2年
- ②：3年～5年
- ③：6年～10年
- ④：11年～15年
- ⑤：16年～20年
- ⑥：21年以上

【図 30 空家等となってからの経過年数 (n=125)】

## オ 建築時期と建物の状態

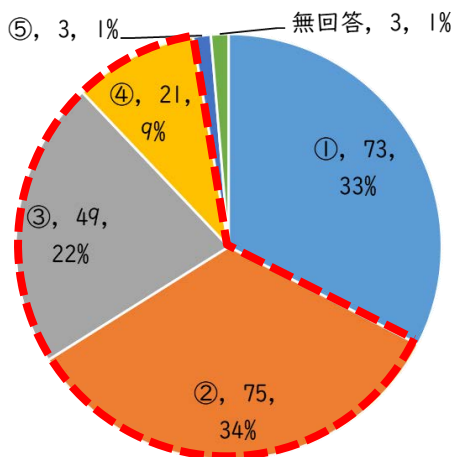
建物の建築時期は、1980年（昭和55年）以前の旧耐震基準で建てられた空家が約6割となっています。



- ①：1970年(昭和45年)以前
- ②：1971年(昭和46年)～1980年(昭和55年)
- ③：1981年(昭和56年)～1990年(平成2年)
- ④：1991年(平成3年)～2000年(平成12年)
- ⑤：2001年(平成13年)～2010年(平成22年)
- ⑥：2011年(平成23年)以降
- ⑦：不明

【図 31 建物の建築時期 (n=224)】

また、修繕や建替え、解体が必要な状態であるものが約7割と多い状況です。

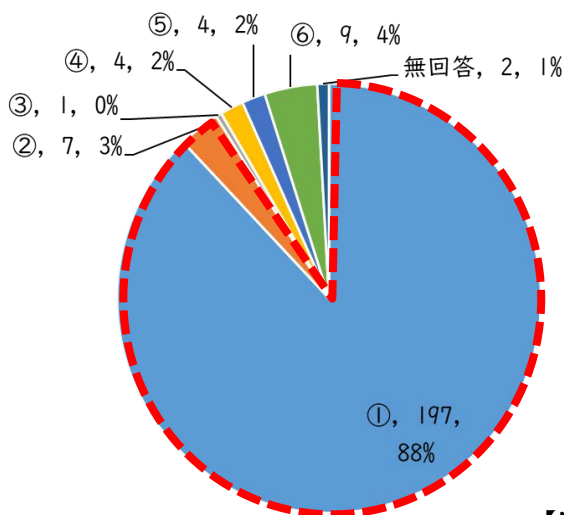


- ①：いつでも住める（使える）状態である
- ②：多少の修繕を行えば、十分に住める（使える）状態である
- ③：劣化が進んでおり、住むため（使うため）には大規模な修繕が必要である
- ④：かなり劣化が進んでおり、建替え・解体が必要である
- ⑤：その他

【図 32 建物の破損状況 (n=224)】

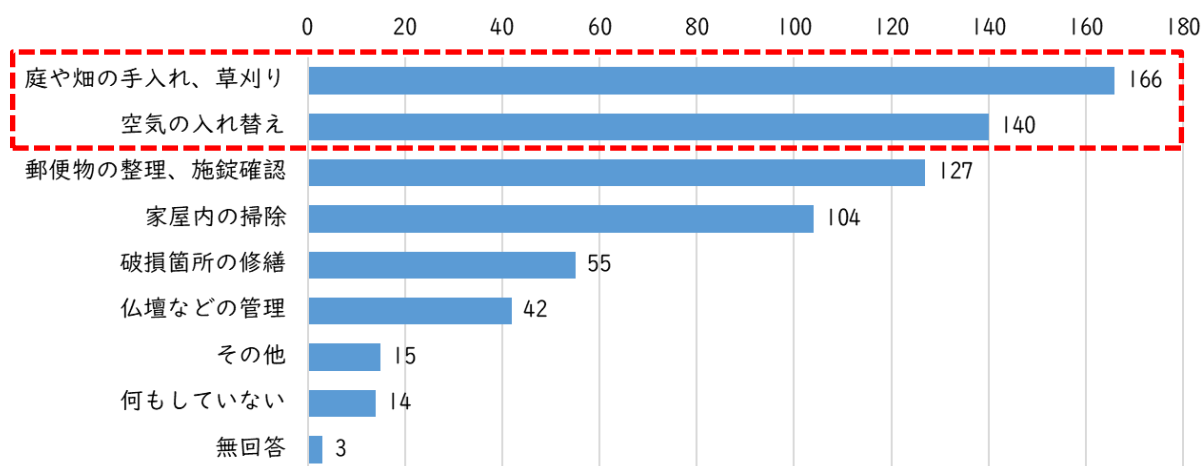
### カ 維持管理についての所有者等の意向

空家等を管理しているのは「本人や家族」、「親族」が約9割と多い状況であり、管理の内容は主に「庭や畑の手入れ、草刈り」や「空気の入替え」が多い状況です。



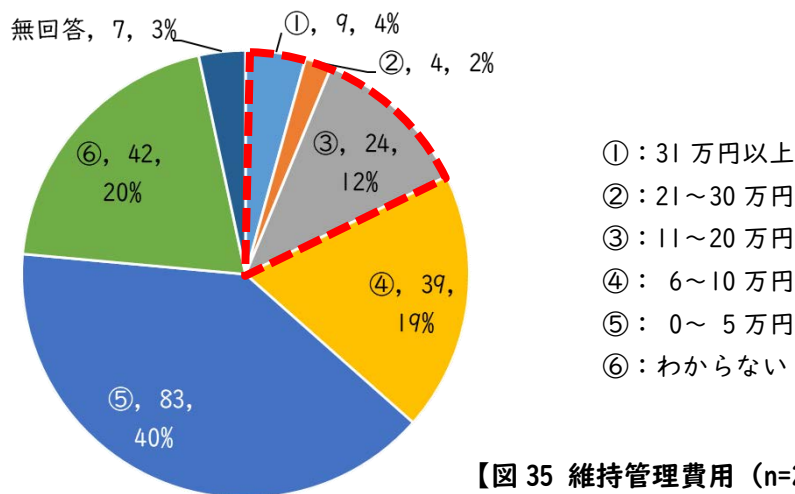
- ①：本人や家族
- ②：親族
- ③：知人
- ④：不動産業者
- ⑤：誰も管理していない
- ⑥：その他

【図 33 建物の主な管理者 (n=224)】

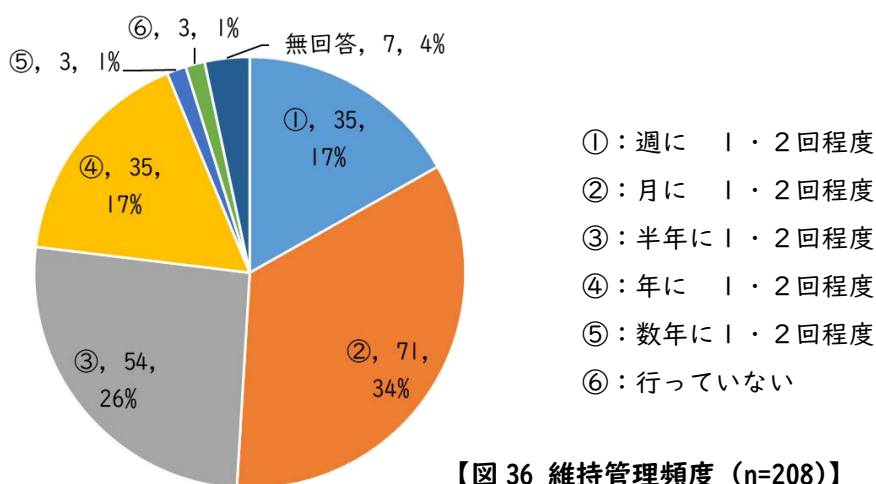


【図 34 維持管理の内容（複数回答） (n=666)】

また、年間の維持管理費用が10万円を超えるものは約2割であり、維持管理頻度は「週に1・2回」、「月に1・2回」管理している割合が約5割となっています。

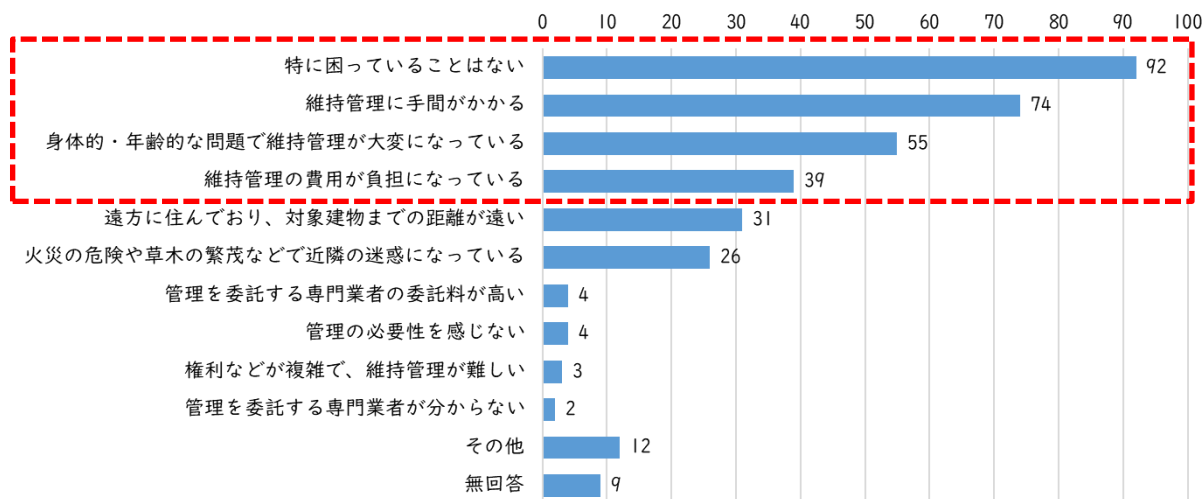


【図35 維持管理費用 (n=208)】



【図36 維持管理頻度 (n=208)】

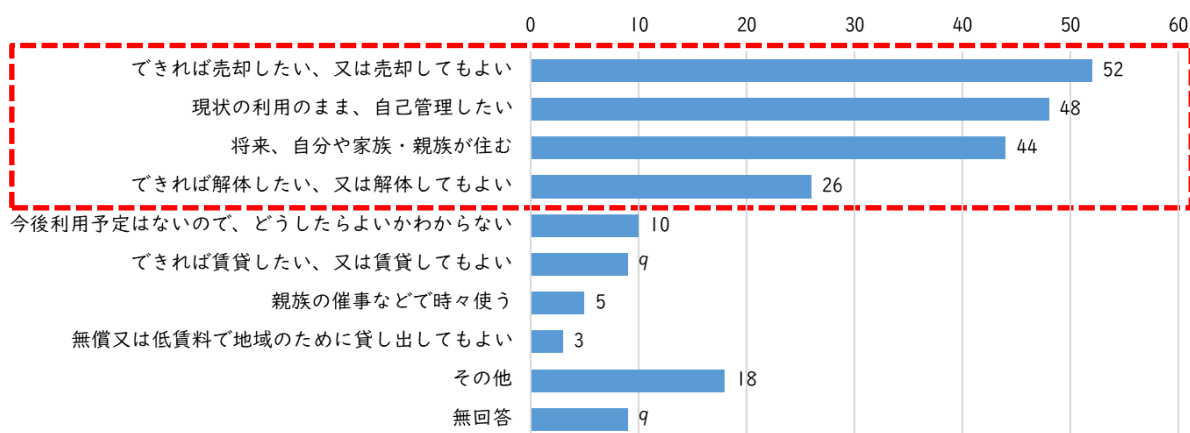
さらに、維持管理にあたっては、「特に困っていることはない」が多い状況ではあるものの、困っていることがある人は、「維持管理に手間がかかる」、「身体的・年齢的な問題で維持管理が大変になっている」、「維持管理の費用が負担になっている」が多い状況です。



【図37 維持管理で困っていること (複数回答) (n=351)】

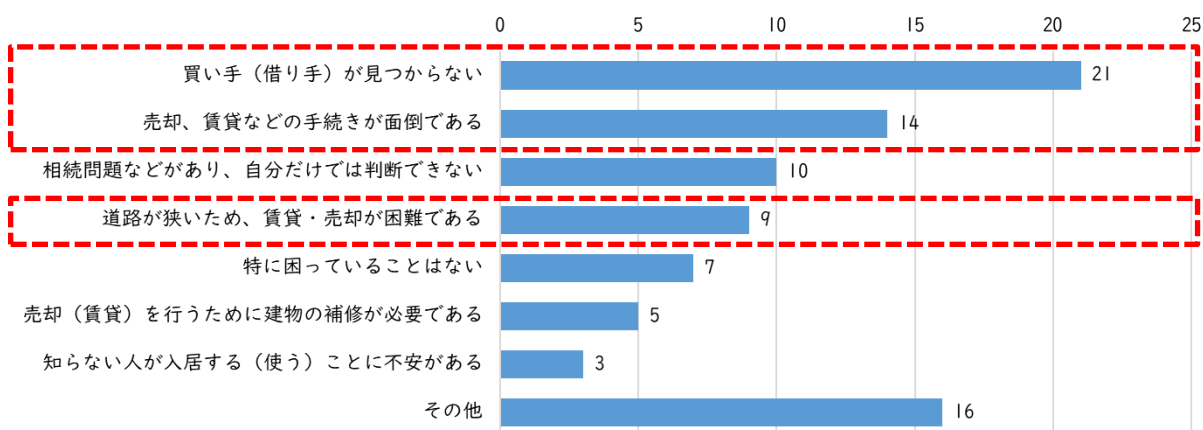
## キ 建物の今後の予定についての所有者等の意向

今後の予定については、「現状の利用まま、自己管理したい」や「将来、自分や家族・親族が住む」など建物を維持することを考えている人が多い一方で、売却や解体を考えている人も多い状況です。



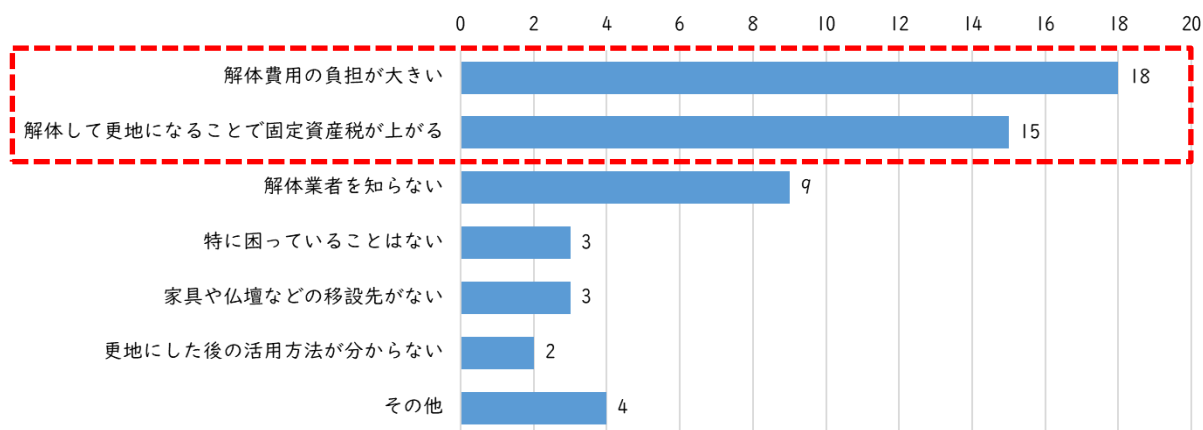
【図 38 建物の今後の予定 (n=224)】

図 38 において「できれば売却したい、又は売却してもよい」、「できれば賃貸したい、又は賃貸してもよい」及び「無償又は低賃料で地域のために貸し出してもよい」と回答した人のうち、「買い手（借り手）が見つからない」、「売却、賃貸などの手続きが面倒である」、「道路が狭いため、賃貸・売却が困難である」で困っている方が多い状況に加えて、「その他」として、「家財道具の片づけ」に困っているとの回答がありました。



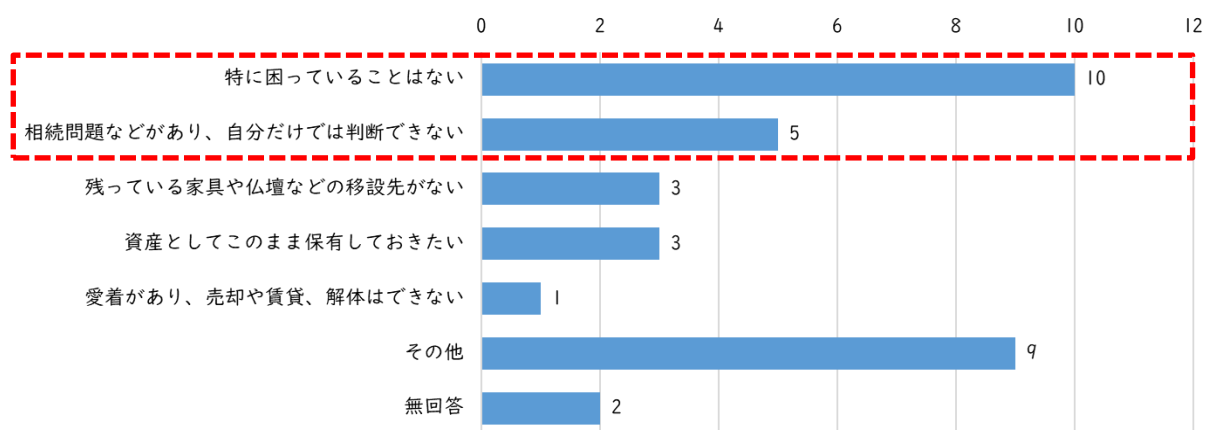
【図 39 建物の今後について困っていること（売却・賃貸・地域提供）（複数回答）（n=85）】

図 38 において「できれば解体したい、又は解体してもよい」と回答した人のうち、「解体費用の負担が大きい」や「解体して更地になることで固定資産税が上がる」といった金銭面で不安を抱えている人が多い状況です。



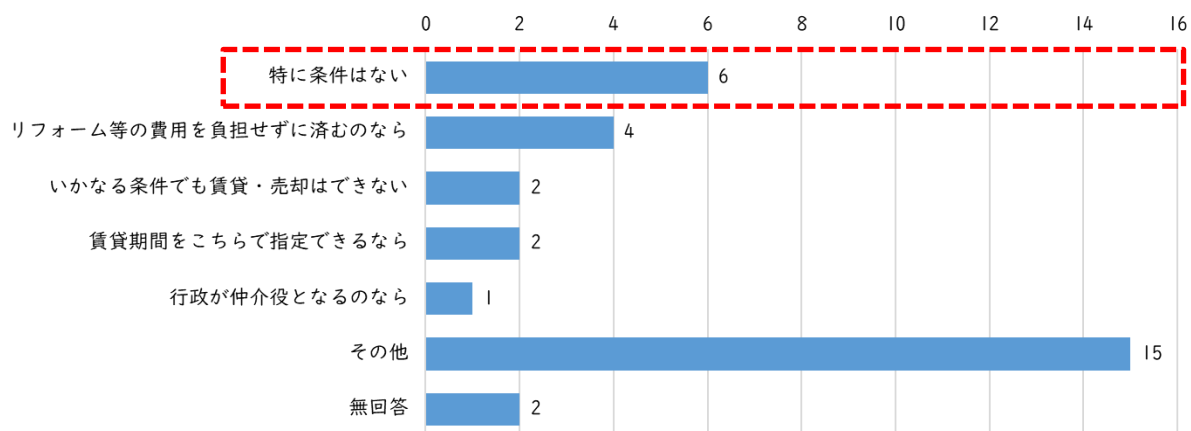
【図 40 建物の今後について困っていること（解体）（複数回答）（n=54）】

図 38 において「今後利用予定はないので、どうしたらよいか分からない」、「その他」と回答した人のうち、「特に困っていることはない」と考えている人が多い状況ではあるものの、困っていることがある人は、「相続問題などがあり、自分だけでは判断できない」と考えている人が多い状況になっていることに加えて、「その他」として、「どうしたらよいか決められない」という回答がありました。



【図 41 建物の今後について困っていること（今後の利用予定なし）（複数回答）（n=33）】

図 38 において「今後利用予定はないので、どうしてもよいかわからない」、「その他」と回答した人のうち、賃貸・売却が可能な条件としては、「特に条件はない」と考えている人が多い状況となっていることに加えて、「その他」として、「現状では考えられないが将来的な条件次第」と考えている人が多い状況です。



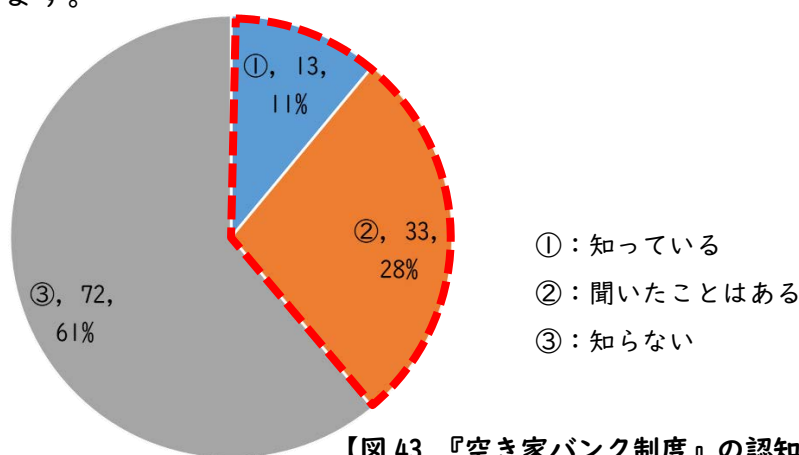
【図 42 賃貸・売却が可能な条件（今後の利用予定なし）（複数回答）（n=32）】

## ク 空き家バンク制度

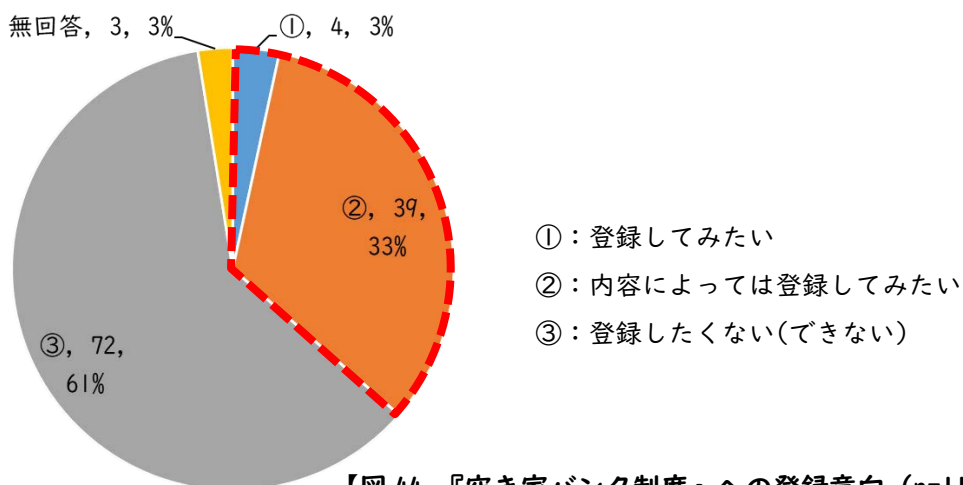
本市と愛知県宅地建物取引業協会が平成 30 年 5 月に協定を締結したことにより利用できるようになった「空き家バンク制度」について、約 4 割の人が知っている状況です。

また、今後「登録してみたい」と、登録意向を示す人は約 4 割となっています。

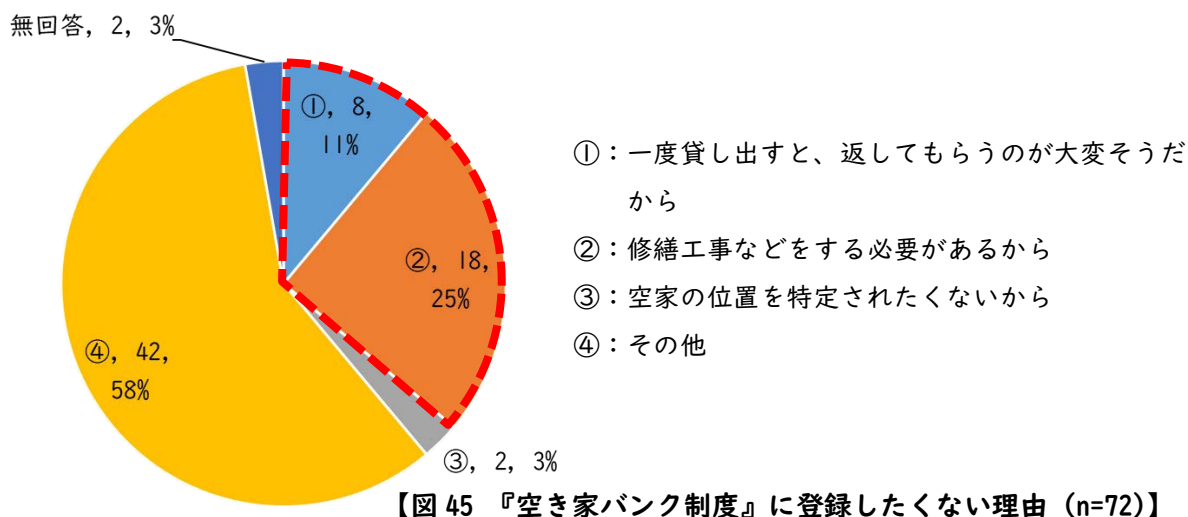
その一方で、登録したくない理由として、「一度貸し出すと、返してもらうのが大変そうだから」や「修繕工事などをする必要があるから」が約 4 割となっています。



【図 43 『空き家バンク制度』の認知度 (n=118)】



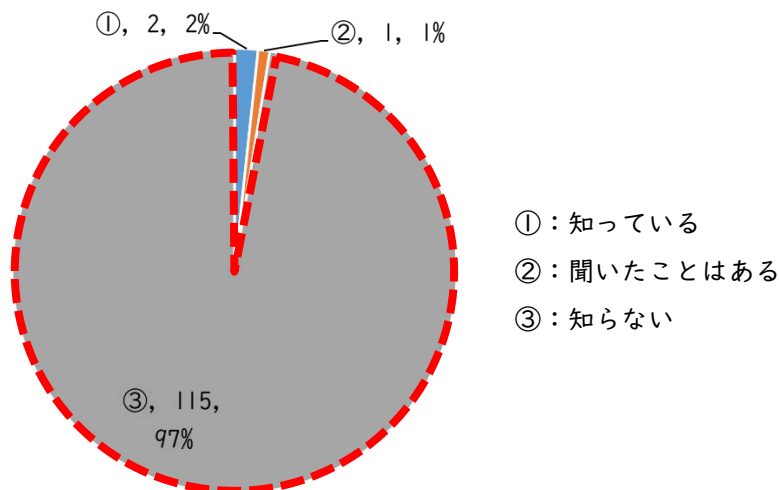
【図 44 『空き家バンク制度』への登録意向 (n=118)】



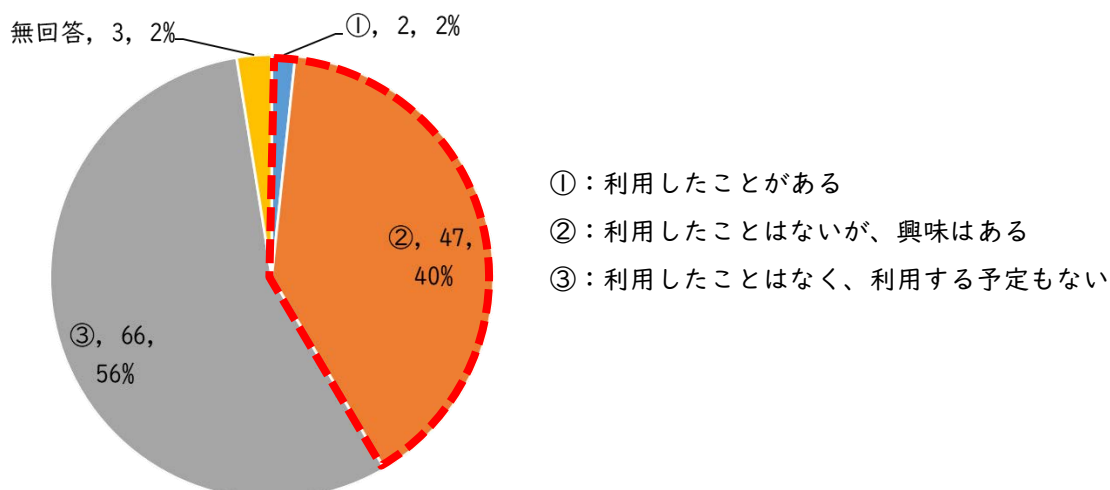
【図 45 『空き家バンク制度』に登録したくない理由 (n=72)】

## ケ 大府市版住まいの終活 navi

本市と株式会社クラッソーネが令和5年8月に連携協定を締結したことにより利用できるようになった「大府市版住まいの終活 navi」について、多くの人が知らない状況ですが、サービスの利用については、約4割が「興味がある」状況です。



【図 46 『大府市版住まいの終活 navi』の認知度 (n=118)】



【図 47 『大府市版住まいの終活 navi』の利用実績 (n=118)】

## コ 建物に関する行政への要望、必要な支援の内容

- ・ 不要な家具などを処分してくれる業者の情報がほしい。
- ・ 売却・賃貸する場合の不動産業者などの情報やアドバイスがほしい。
- ・ 解体業者などの情報やアドバイスがほしい。
- ・ 改修・解体費用に対して支援してほしい。
- ・ 庭の樹木の剪定・伐採してくれる業者の情報がほしい。
- ・ 解体や売却などの手放す方法ばかりでなく、所有者等の意向に合わせた支援がほしい。
- ・ いろいろな選択肢を広報紙などで情報提供してほしい。

など



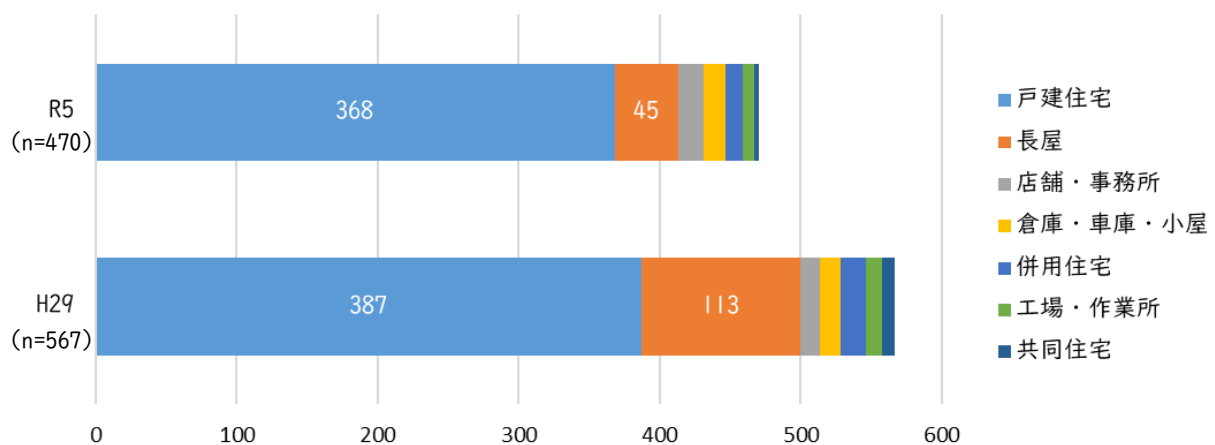
## 第3章 空家等に関する課題の整理

### 3-1 空家等対策上の課題

本市の空家等の実態を踏まえ、空家等対策を推進していく上での課題を以下の6項目に整理します。

#### (1) 空家の増加に関する課題

これまで空家等対策計画に基づき、対策を実施してきたことにより、空家と思われる物件や管理不全となる空家は、平成29年度の実態調査から減少傾向にあります。しかし、今後本市の人口が増加していく中、核家族化及び高齢世帯が増加していくことが見込まれており、今後の空家等の増加が懸念されるため、今後も継続して空家等対策を実施することが必要です。



【図48 空家の種類（比較）】

#### (2) 空家等の所有者等の意識啓発に関する課題

意向調査では、回答をいただいた方の約9割が問題意識を持っており、庭や畑の手入れ、草刈りや郵便物の整理、家屋内の掃除などの適切な管理を行っている状況となっています。

しかし、市内には適切な管理が行われていない空家等も存在していることも推察されます。

また、意向調査において、維持管理するにあたり困っている方は、「身体的・年齢的な問題で維持管理が大変になっている」や「維持管理の費用が負担になっている」が多い状況に加えて、不動産業者や解体業者、不要な家具などの処分業者などの情報やアドバイスがほしいという要望がある状況を考慮すると、個々の事情も踏まえつつ、空家等の所有者等の意識啓発に向けた相談窓口を整備し、広く情報発信することが必要です。

### (3) 老朽化した空家等に関する課題

実態調査では、老朽度や管理不全度が高い空家等は減少しましたが、老朽化した空家等は、家屋の倒壊や屋根などの部材の飛散による危険性、不特定者の侵入による火災や犯罪の恐れ、草木の繁茂やゴミなどによる衛生上の問題など、周辺環境に悪影響を及ぼすため、適切に管理する必要があります。特に、危険度の高い空家等については、危険箇所の改修・除却を行い、周辺生活環境の安全を確保することが必要です。

意向調査では、空家の約6割が1980年（昭和55年）以前の旧耐震基準で建てられたものであり、耐震性のない空家が多数存在していると推測されます。このため、地震発生時に危険な状況となる可能性のある空家の耐震化や解体の促進が必要です。

#### 【空家の老朽度の比較 単位：件】

	A	B	C
R5	336	128	4
H29	275	280	12

A：建物に損傷などがなく、危険なしと判断

B：建物に部分的に損傷があり、危険性があると判断

C：建物に顕著な損傷があり、危険性が高いと判断

#### 【空家の管理不全度の比較 単位：件】

	A	B	C
R5	217	240	11
H29	97	430	40

A：管理状況に問題がなく、周辺の生活環境へ影響を与える可能性が低いと判断

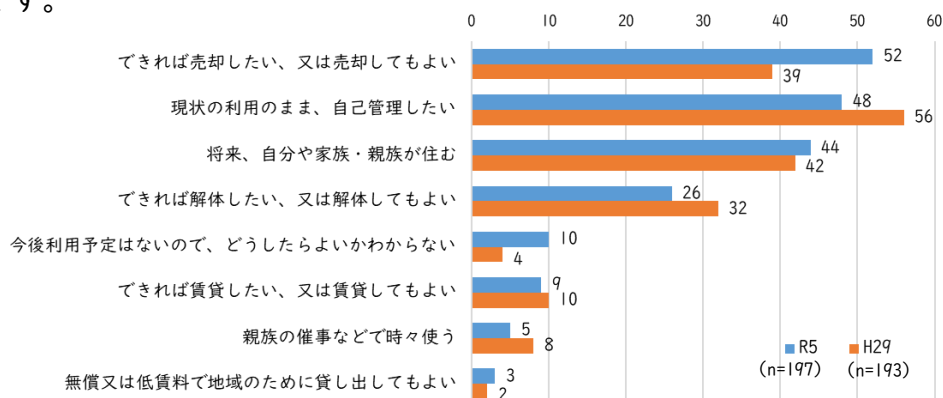
B：管理状況に少々問題があり、周辺の生活環境へ影響を与える可能性があると判断

C：管理状況に問題があり、周辺の生活環境へ影響を与える可能性が高いと判断

### (4) 利活用可能な空家等に関する課題

令和5年度の意向調査では、平成29年度の意向調査に比べて「売却したい」と考える方が増加しました。その一方で、「現状の利用のまま、自己管理したい」や「将来、自分や家族・親族が住む」という意見の方も多い状況でありました。

また、「業者の情報がほしい」、「金銭的支援をしてほしい」、「アドバイスや情報提供をしてほしい」という意見もあり、所有者等に向けた空家や解体後の跡地の利用に関して、専門家による相談機会の整備や利活用に向けたサポートを行うことが必要です。



【図 49 建物の今後の予定（比較）】

## **(5) 空家等の跡地に関する課題**

除却後の空家等の跡地も管理が行われなければ、草木の繁茂などの衛生上の問題が起こるため、適切な管理が必要です。立地が良好な空家等の跡地は、市場で流通されることで有効的に活用されるほか、地域資源として効果的に利活用されることが求められます。

## **(6) 空家等対策の推進体制に関する課題**

空家等対策で検討すべき事項は多岐にわたるため、庁内関係部局や関係団体などと連携しながら、総合的な空家等対策を行うことが必要です。

### **3-2 地域特性に対応した課題**

本市における空家等の分布状況を見ると、市全域に空家等が分布していますが、駅周辺を中心とした地域や、古くからの住宅団地や集落のある地域で、特に空家等の分布が多くなっています。このため、空家等対策については、空家等が存在している地区の地域特性を踏まえた対応を考えていく必要があります。

#### **(1) 駅周辺を中心とした市街地における空家等対策の課題**

駅周辺の市街地は本市の顔であり、にぎわいと魅力のある地域づくりが求められるものの、少子高齢化や郊外での大型商業施設の立地などにより、空家等や空き店舗が増加し、かつてのにぎわいが失われつつあります。本市の特徴である、すぐれた立地条件と地域資源を活かし、空家等や空き店舗を活用することで、新たなにぎわいと魅力を創出していく必要があります。

また、駅周辺の市街地の一部の古くから住宅が集まる地域では、災害時の危険性や住環境の改善が課題となっており、地域の防災まちづくりと一体となった空家等対策を考えていく必要があります。

#### **(2) 住宅団地や集落地における空家等対策の課題**

昭和時代に土地区画整理や開発などによって整備が進められた住宅団地や集落地においては、居住者の高齢化が進み、今後、管理が適切に行われない空家等や空き地が増加していくことが懸念されます。高齢者世帯などに対して、住宅の更新や相続登記を促し、空家等の発生や増加の抑制を図るとともに、すでに空家等となっているものについて、流通を促進するほか、住宅団地の魅力向上につながる有効な利活用を図っていくことが必要です。

そのような中で、市街化調整区域内の場合は、空家等の利活用においては都市計画法の許可が必要な場合があります。また、古くからの集落地においては、一部接道要件を満たさない空家等も見受けられます。空家等を利活用して地域の活性化を図るためには、相談体制の整備や、所有者等と利活用希望者との需要と供給のマッチングを図る仕組みが必要です。

## 第4章 空家等対策の基本方針

本市では、地域の特性や課題を踏まえ、老朽化を未然に防ぐために適切な管理を促進するとともに、空家等を減らすための積極的な利活用、老朽化した空家等を除却・改修することによる安全確保といった様々な観点から、空家等対策に取り組むため、次の4つの方針を重視した対策に取り組んでいきます。

○基本方針1 空家等の発生抑制と適切な管理

○基本方針2 空家等の利活用促進

○基本方針3 特定空家等に対する措置

○基本方針4 空家等対策の計画的推進

【図50 空家等対策の基本方針】

#### 4-1 空家等の発生抑制と適切な管理

---

- (1) 所有者等への情報提供や空家等に関する相談窓口の整備により意識啓発を行うことで、管理の不全な空家等の解消及び発生の未然防止を目指します。
- (2) 空家等が周辺環境にもたらす問題や空家等対策の取組などについて情報発信を行い、空家等の所有者等をはじめ市民全体の意識の向上や理解の促進を図ります。

- ⇒ 基本施策① 所有者等による空家等の適切な管理  
② 住民等からの空家等に関する相談への対応

#### 4-2 空家等の利活用促進

---

- (1) 特に空家等が問題となっている駅周辺の市街地、住宅団地や集落地などの地域特性と課題に応じた効果的な利活用を図ります。
- (2) 中古住宅の流通促進に向けた取組を検討します。
- (3) 地域と連携した空家等及び除却した空家等の跡地の利活用を支援します。

- ⇒ 基本施策③ 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

#### 4-3 特定空家等に対する措置

---

- (1) 地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対して、空家等の状態やその周辺への悪影響の程度などを総合的に勘案し、所有者等に対し通知を行います。
- (2) 上記空家等については、必要に応じて特定空家等と認定し、指導・助言、勧告、命令、代執行などの措置を講じます。

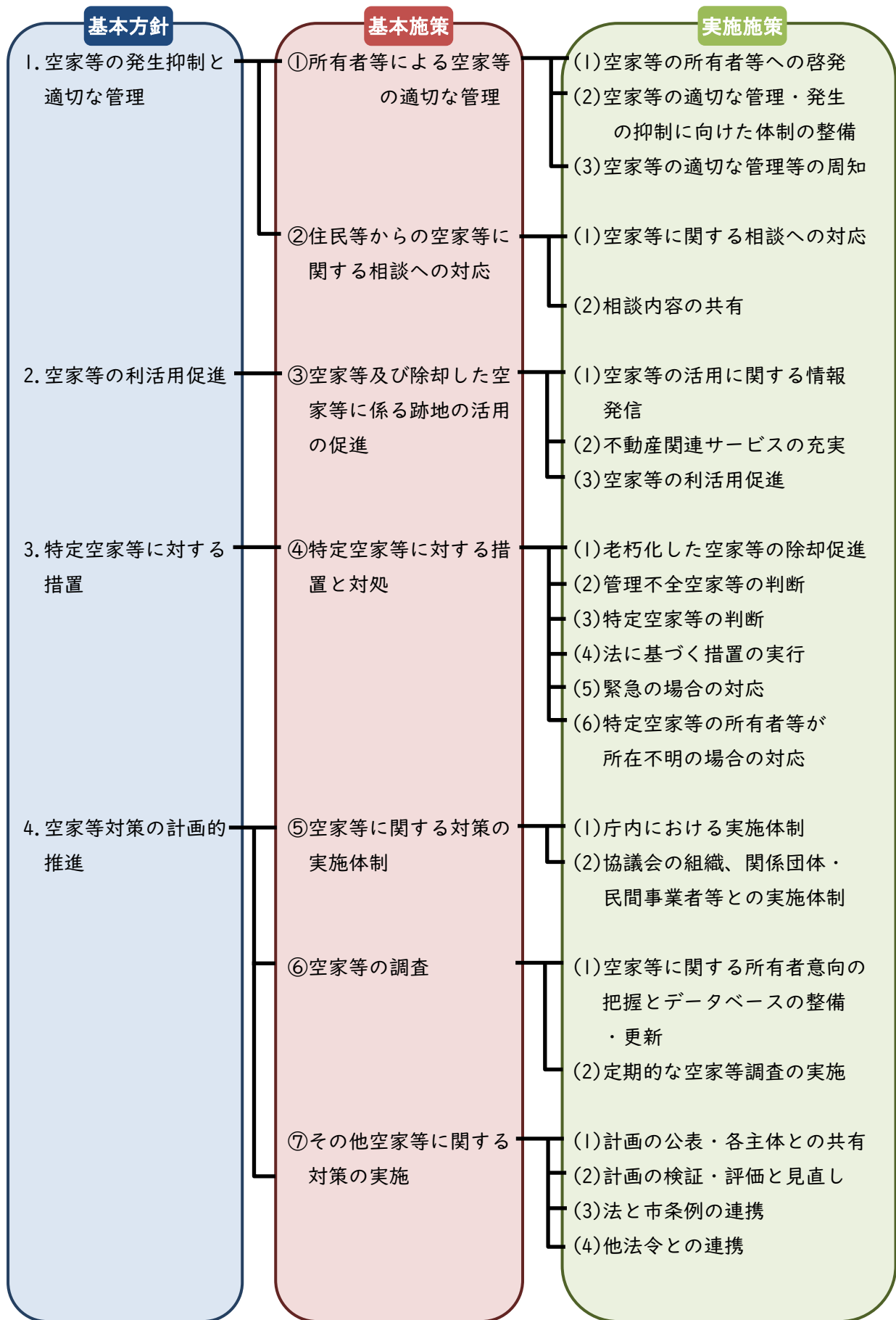
- ⇒ 基本施策④ 特定空家等に対する措置と対処

#### 4-4 空家等対策の計画的推進

---

- (1) 空家等対策を計画的に推進していくため、庁内における空家等対策の推進体制を整えるとともに、自治区や関係団体、民間事業者等と連携し、空家等に関する相談体制や対策の実施体制を整備します。

- ⇒ 基本施策⑤ 空家等に関する対策の実施体制  
⑥ 空家等の調査  
⑦ その他空家等に関する対策の実施



【図 51 施策の体系図】

【表2 具体的対策の取組内容】

実施施策	具体的対策の取組
(1)空家等の所有者等への啓発	市公式ウェブサイト及びパンフレットによる啓発
(2)空家等の適切な管理・発生の抑制に向けた体制の整備	相談窓口の設置〔市都市政策課〕
	民間事業者との協力及び推進
	さくらノートの周知・活用
(3)空家等の適切な管理等の周知	協定締結〔愛知県宅地建物取引業協会、大府市シルバー人材センター、愛知県司法書士会、株式会社クラッソーネ〕
	空家等の所有者等への適正管理依頼
	ふるさと納税〔空家管理〕の周知
(1)空家等に関する相談への対応	各種相談窓口のリーフレットの配布
	住民からの相談及び情報提供依頼への対応
	個別相談会の開催
(2)相談内容の共有	関係部署との連携による対応
(1)空家等の活用に関する情報発信	市公式ウェブサイトやパンフレットを用いた周知
(2)不動産関連サービスの充実	耐震診断・耐震改修等補助の実施
	空家改修費補助の実施
	三世帯住宅支援事業費補助の実施
(3)空家等の利活用促進	大府市空き家バンクの開設・周知
	空家等活用促進区域制度の研究
(1)老朽化した空家等の除却促進	老朽空家除却費補助の実施
	解体費用シミュレーターの周知
(2)管理不全空家等の判断	大府市管理不全空家等判断基準の作成・運用
	管理不全空家等の判断
(3)特定空家等の判断	大府市特定空家等判断基準の作成・運用
	特定空家等の認定
(4)法に基づく措置の実行	助言・指導、勧告、命令、代執行
(5)緊急の場合の対応	条例に基づく緊急安全措置の実施
(6)特定空家等の所有者等が所在不明の場合の対応	不在者財産管理人等の選任制度等の申立ての実施
(1)庁内における実施体制	関係部署との連携による対応
(2)協議会の組織、関係団体・民間事業者等との実施体制	大府市空家等対策協議会の開催
(1)空家等に関する所有者意向の把握とデータベースの整備・更新	空家等の所有者等への意向調査の実施
	空家等データベースの整備・更新
(2)定期的な空家等調査の実施	空家等実態調査の実施
(1)計画の公表・各主体との共有	大府市空家等対策計画の策定・公表
(2)計画の検証・評価と見直し	各年度の実施内容の報告
(3)法と市条例の連携	空家等対策の推進に関する条例の改正
(4)他法令との連携	他法令との連携による空家等の所有者等に対する指導の実施

## 第5章 空家等対策の基本施策

空家等対策に関する基本的な方針に基づき、空家等対策上の課題を解決していくために、本市における空家等対策の推進に向けた7つの基本施策を定めます。

### 5-1 所有者等による空家等の適切な管理

管理不全な空家等の発生の未然防止及び解消を目指した適切な管理を促進します。

#### (1) 空家等の所有者等への啓発

空家等の管理は、第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきものです。空家等の適切な管理に対する所有者等の意識を高めるため、広報などにより「空家等の適切な管理は所有者等の義務である」ことを周知し、具体的には、適切な管理を怠り、他人に損害を与えた場合の責任（民法第717条）及び判例等を掲載することにより、その責任の重大さを所有者等に訴えます。

また、所有者の死後、適切な相続・登記が行われないことにより、所有者が不明確となり、長期にわたり空家等として放置されることを防ぐため、民法改正により相続時の登記が義務化されたことを各種手続きの際や通知する際に啓発します。

#### (2) 空家等の適切な管理・発生の抑制に向けた体制の整備

空家等の発生抑制に向けて、本市が実施するエンディングノート「さくらノート」を周知・活用します。また、空家等の適切な管理に向けて、空家等の管理代行、清掃、売買、賃貸、リフォーム、解体、相続、登記などに関する所有者等からの相談に対して、関係団体やNPOなどが実施しているサービス等など情報提供を行うとともに、法に基づいて、関係団体やNPOなどを空家等管理活用支援法人に認定し、市に代わって空家等の所有者等への啓発活動や適正管理を行う体制を整備します。

なお、各地域の自治会などと連携した、空家等の早期発見・早期対応を講じることができ体制や仕組みづくりを研究します。

#### (3) 空家等の適切な管理等の周知

空家等を適切に管理することの重要性や、管理不全の空家等が周辺にもたらす諸問題及び本計画の内容について所有者等へ周知します。また、今後の空家等の発生の予防に向け、空家等の所有者等だけでなく、広く市民に対しても周知します。

具体的には、本市と大府市シルバー人材センターとの協定により実施する除草や清掃、空家等の見回りの業務、ふるさと納税の返礼品としての空家管理や空家等の管理の重要性や利活用などの相談窓口を案内するリーフレットを作成し、市公式ウェブサイトや広報への掲載、各種文書と併せて送付します。



## 5-2 住民等からの空家等に関する相談への対応

---

所有者等や住民からの相談に適切に対応するため、庁内関係部局や関係団体などと連携し、相談体制を整えます。

### (1) 空家等に関する相談への対応

所有者等や住民からの相談については、効率的な行政運営や住民への行政サービス向上の視点から、相談窓口の一本化を図るとともに、情報をデータベース化して、適切かつ迅速に対応します。さらに、所有者等の専門性の高い相談に対応するため、関係団体と連携し、専門家による相談会を実施します。

### (2) 相談内容の共有

住民等から寄せられた空家等の情報については、関係法令が多岐にわたることから、庁内関係部局間で情報共有し、効率的な対応ができるように、緊密かつ継続的に連携できる仕組みの整備やルールの統一化を図ります。

## 5-3 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

---

地域特性や課題に応じた効果的な利活用を図るとともに、関係団体と連携した中古住宅や跡地の流通を促進します。また、流通が難しい空家等及び除却した跡地については、地域の交流の場として利用するなど、地域資源として有効活用を促します。

### (1) 空家等の活用に関する情報発信

空家等の有効活用に関する情報を、市公式ウェブサイト及び広報に掲載するとともに、市役所及び公共施設の窓口でチラシを配布するなど、広く情報発信を行います。

### (2) 不動産関連サービスの充実

中古住宅を安心して取引するため、住宅診断（ホームインスペクション）や新しい賃貸借の仕組みなどについて情報提供し、中古住宅の流通を促進します。また、住宅のバリアフリー化や耐震診断、改修工事などの助成事業などの充実を図るとともに、既存事業の周知・活用を推進し、市場流通に必要な住宅ストックの質の向上に取り組みます。

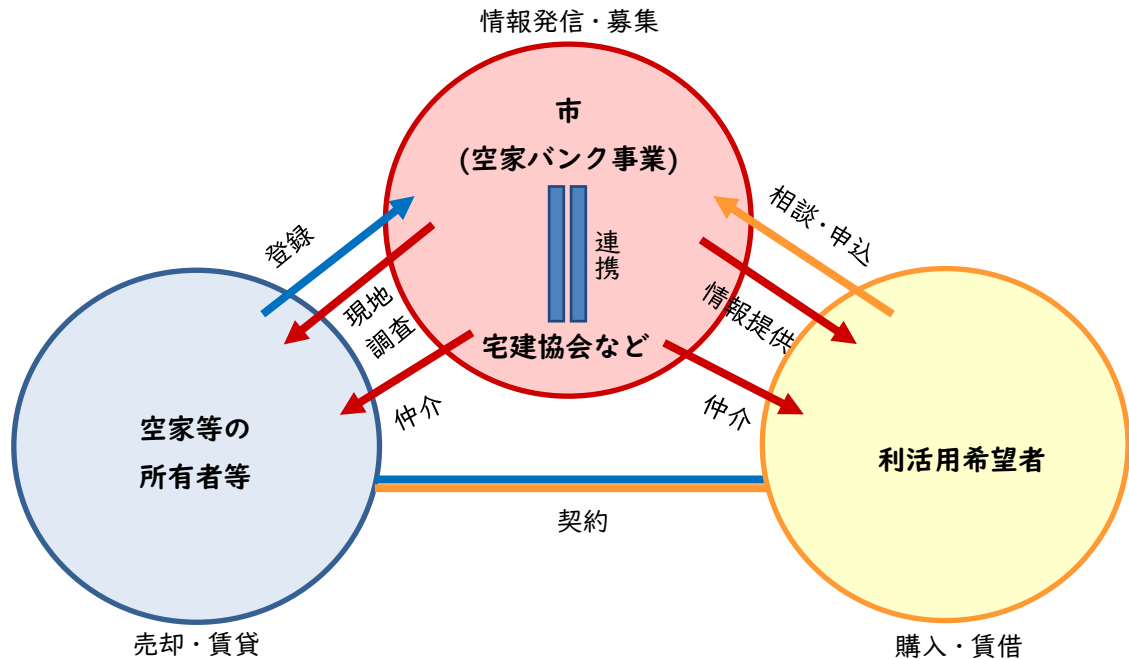
### (3) 空家等の利活用促進

地域特性と課題に応じた利活用を推進します。

空家等や除却後の跡地を、まちづくりやコミュニティ活動を進めるうえでの地域資源と捉え、地域と連携して利活用することを支援・促進します。

また、空家等に移住・定住希望者への住宅としての活用を促進するため、宅地建物取引業協会などと連携して、空家バンク制度を活用し、広く情報提供を行い、空家等の利活用に向けた所有者等と利活用希望者のマッチングを図ります。

空家等の密集地域における空家等の活用に関しては、必要に応じて空家等活用促進区域制度の活用について、研究します。



【図 52 空家バンク制度イメージ図】

#### <駅周辺を中心とした市街地>

駅周辺の市街地において、空家等や空き店舗を、カフェやギャラリー、地域住民のためのコミュニティスペースなど、まちのにぎわいを創出する利活用に対して、駅周辺まちづくりと合わせた取組を実施します。

また、住宅が密集した市街地では、防災性の向上の観点から、空家等の除却と合わせて狭あい道路の解消に努め、その跡地を地域活性化のために供される施設としての利活用を検討し、居住環境の向上を図ります。

#### <住宅団地や集落地>

住宅団地や集落地においては、居住者の高齢化や子世帯の転出などが進み、今後、空家等の発生が見込まれることから、空家バンク制度を活用した空家等の流通促進、地域交流や地域活動の拠点など他用途への転用について、地域との連携を図ります。

## 5-4 特定空家等に対する措置と対処

---

老朽化した危険な空家等については、所有者等に対し、空家等の危険性や除却後の跡地の適切な管理に関する助言・指導を行い、除却を促進します。助言・指導で改善が見込めない危険な空家等については、法に基づき管理不全空家等の判断や特定空家等の認定を行い、必要な措置を講じることにより、安全性の確保を図ります。

### (1) 老朽化した空家等の除却促進

地域と連携し、老朽化した危険な空家等の情報の把握に取り組み、老朽化した空家等の所有者等に対して助言・指導を行うことで除却を促進します。また、除却を促進するため、除却工事への助成制度を実施します。

除却促進にあたっては、株式会社クラッソーネとの連携協定により作成した「空家の解体」に関するリーフレットを活用するとともに、大府市版解体費用シミュレーターを周知します。

### (2) 管理不全空家等の判断

空家等のうち、そのまま放置すれば特定空家等の認定を受けることとなるものを管理不全空家等と判断します。その際の判断は、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針を基に本市が定めた判断基準を用い、外観目視により個別に状態を判断します。

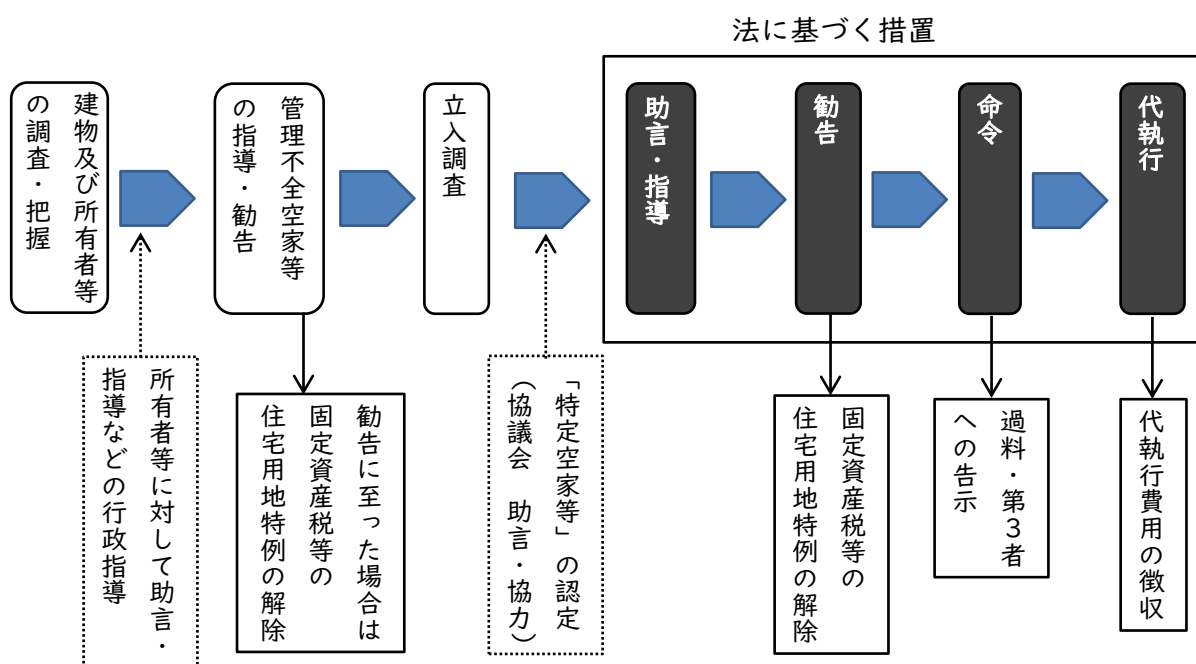
### (3) 特定空家等の判断

空家等のうち、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、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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、又はその他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められるものを、特定空家等と認定します。その際の判断は、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針を基に本市が定めた判断基準を用い、立入調査により悪影響の程度や切迫性を考慮して、個別に判断します。その後、空家等対策協議会の意見を踏まえて、市が認定します。

#### (4) 法に基づく措置の実行

特定空家等については、法に基づき、助言・指導、勧告、命令、代執行の順に必要な措置を講じることで、安全性の確保を図ります。

なお、特定空家等に該当すると考えられる場合であっても、直ちに認定するのではなく、空家等の所有者等の事情を勘案し、情報提供を行いながら、問題解決に向けて取り組みます。その際、管理不全空家等として、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取るよう指導・勧告を行います。



【図 53 特定空家等の措置の流れ】

#### (5) 緊急の場合の対応

管理不全な空家等に起因して周辺に危険な状態が切迫している場合は、条例第 20 条に基づき、市で対応できる範囲で、必要最低限の緊急安全措置（応急措置）を行います。

実施内容や実施範囲などについては、建築部門などとの密な連携のもと、具体的な手法を確認しながら実施します。

#### (6) 特定空家等の所有者等が所在不明の場合の対応

特定空家等の所有者等が行方不明であること、相続人がいないことなどにより、必要な措置を取ることができない場合は、連携協定を締結した愛知県司法書士会に相談することに加えて、必要に応じて法に基づく不在者財産管理人等の選任制度を活用し、適切に対応します。

## 5-5 空家等に関する対策の実施体制

空家等対策の推進を図るため、庁内関係部局、関係団体、民間事業者などとの連携した実施体制を整備します。

また、空家等の情報の更新や見回りなどの空家等の予防的な取組、地域資源としての活用・管理などについては、地域の果たす役割が大きいことから、地域と連携した空家等対策が求められます。

### (1) 庁内における実施体制

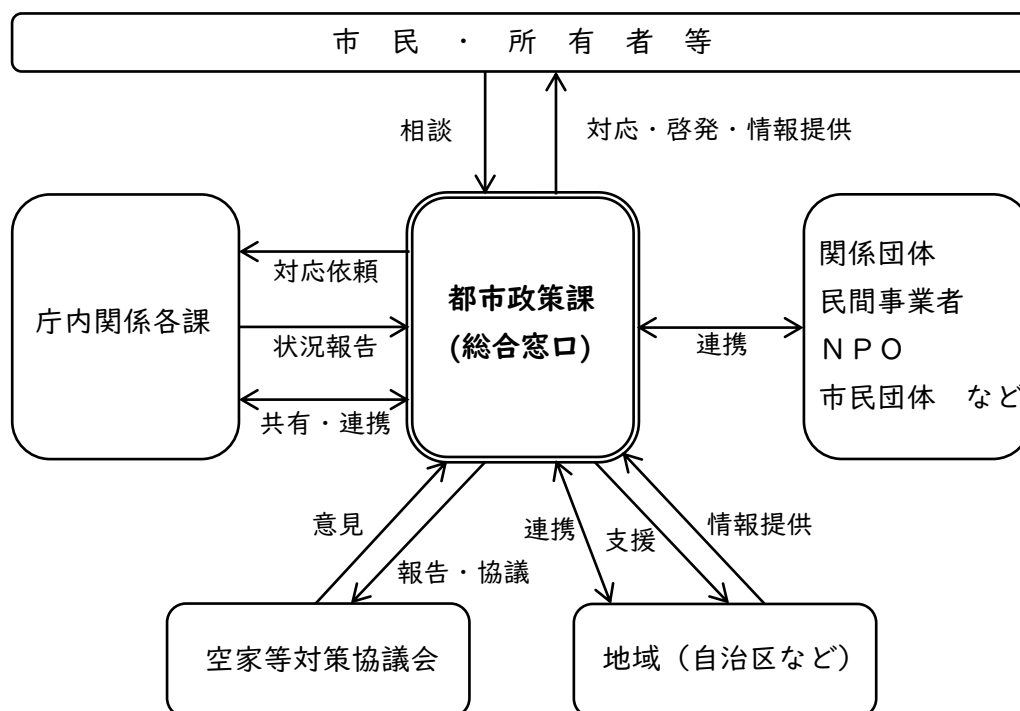
庁内においては、関係部局と連携して対策の推進にあたります。

また、住民からの空家等に関する情報提供、所有者等からの管理や活用に関する相談には、整備した実施体制によりの確に対応します。

### (2) 協議会の組織、関係団体・民間事業者等との実施体制

法に基づく大府市空家等対策協議会を設置し、本計画の作成及び変更に関する協議のほか、本計画の実施に関する協議、施策の取組状況についての検証及び評価などを行います。また、協議会は市長のほか、法務、不動産、建築などに関する学識経験者や自治区、関係団体などで構成しています。

さらに、自治区、関係団体、民間事業者、NPO、市民団体などとの連携により、空家等対策の目的に応じた実施体制を整備します。



【図 54 対策の実施体制】

## 5-6 空家等の調査

### (1) 空家等に関する所有者意向の把握とデータベースの整備・更新

平成29年度に引き続き令和5年度に市内全域を対象とする空家等の現地調査を実施しました。今後も空家等の対策の実施にあたり、具体的な事業を検討するため、空家等の所有者等を特定したうえで、空家等の管理状況や今後の活用意向などを把握するためのアンケート調査を実施し、これらの調査結果をもとに空家等に関するデータベースを更新します。

### (2) 定期的な空家等調査の実施

計画の見直し時期などに合わせて、都市計画基礎調査を活用した調査や空家等実態調査などを実施し、市内の空家等の実態を定期的に把握します。

## 5-7 その他空家等に関する対策の実施

前述の事項以外に、空家等対策計画に必要な事項として、以下の事項を整理します。

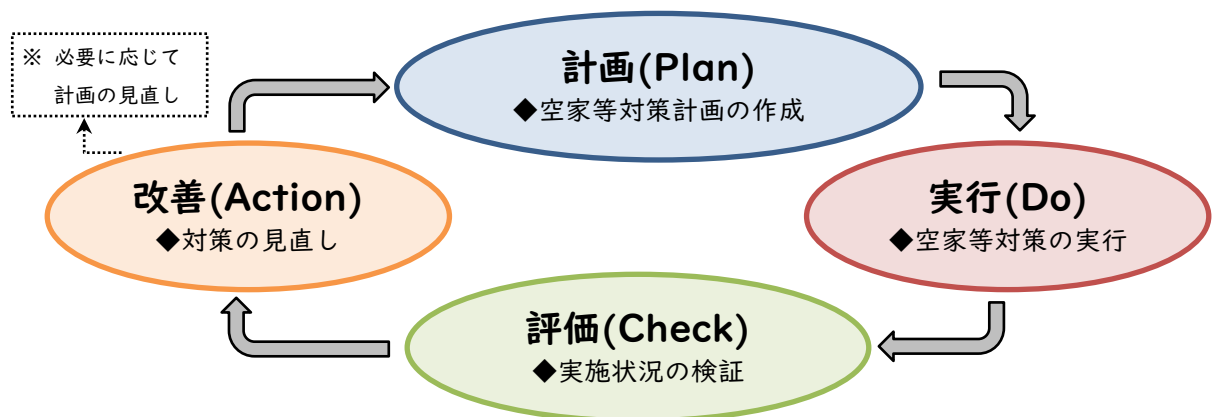
### (1) 計画の公表・各主体との共有

本計画については、市公式ウェブサイトなどで公表し、空家等の所有者等に対して、適切な管理の重要性や管理責任、市の空家等対策の取組に関する情報などを周知します。

### (2) 計画の検証・評価と見直し

本計画の実効性を確保するため、毎年度、具体的対策の取組状況について点検します。また、取組状況の検証及び評価を行い、その結果を必要に応じて反映し対策を見直します。

なお、対策の見直しにあたっては、協議会を開催し、対策の検証、評価、具体的な対策の見直し案の立案を行います。



【図 55 計画の進行管理 (PDCAサイクル)】

### **(3) 法と市条例の連携**

空家等対策を総合的に推進するため、法及び既存の各法令に加え、それらを補完し、課題に対して幅広く対応するための条例を制定しました。この条例に基づき、空家等の適切管理や利活用に関して、法で対応できない範囲について、効果的な対策を行います。

### **(4) 他法令との連携**

適切に管理されていない空家等に対しては、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、地方税法等他法令とも連携し、それぞれの法令の目的に沿って必要な措置を講じます。

## (参考資料)

### 用語の説明

用語	解説
あ行	
空家バンク	自治体などが空家の登録を募り、ホームページ上などで物件情報を公開するなどして、購入者や賃借人を探す仕組み。
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地のこと。
NPO	ボランティア活動を始めとした民間の非営利団体のうち、特定非営利活動促進法に基づき、法人格が付与された団体。
か行	
旧耐震基準	建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、1981（昭和 56）年の法改正で規定されるまでの建築確認において適用された基準。
狭あい道路	幅員 4 m 未満の道で、一般交通の用に供されているもの。
建築物	土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもののこと。また、これに附属する門又は塀等も含む。
国勢調査	年齢・世帯・就業・住宅等人口の基礎的属性を知るために行われるもので、総務省統計局が行う全国一斉の国勢に関する調査。
固定資産税	土地、家屋等を所有している者に課される市町村税。
さ行	
市街化区域	都市計画法に基づく都市計画区域のうち、既に市街地を形成している区域及び概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のこと。
市街化調整区域	都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域のこと。
住宅診断(ホームインスペクション)	住宅に精通した住宅診断士等が、第三者的かつ専門的な立場から、住宅の劣化状況、不具合の有無を見きわめ、アドバイスを行う専門業務のこと。
住宅・土地統計調査	住宅に関する最も基礎的な統計調査として、住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることを目的に、総務省統計局が5年ごとに実施している調査。平成 10 年から住宅・土地統計調査で、それ以前は住宅統計調査。
住生活基本計画	住宅施策を総合的かつ計画的に推進するための指針となる計画。



用語	解説
住宅用地特例	土地に対する固定資産税及び都市計画税が課税される年の1月1日（賦課期日）において、住宅やアパート等の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、特例措置があり、税金が軽減される制度。
小規模住宅用地	200 平方メートル以下の住宅用地（200 平方メートルを超える場合は、住宅1戸あたり 200 平方メートルまでの部分）のこと。
総合計画	市政の総合的な指針であり、より豊かな市民生活を実現するための計画で、市の計画の中で最も上位に位置する計画。
相続登記	相続の発生に伴って、土地や建物の権利者（又は権利の割合）が変わった場合に、その権利の変更を登記すること。
た行	
代執行	法律又は行政処分によって命じられた行為を、業務者が履行しない場合、行政庁が自らこれを行い、又は第三者に行わせ、その費用を業務者から徴収すること。
都市計画マスタープラン	都市計画法により規定された、市町村の都市計画に関する基本的な方針。
土地区画整理事業	土地区画整理法に基づき、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るために行われる土地の区画形質の変更や公共施設の新設又は変更に関する事業のこと。
は行	
バリアフリー	障がい者・高齢者等が社会生活を営む上での障がい（バリア）をなくすこと。バリアには段差などの物理的なもののほか、意識上のもの、制度的なものなどがある。
ポケットパーク	道路わきや街区内の空き地など、わずかな空間を利用した小さな公園又は休憩所のこと。
ら行	
リフォーム	住宅改善のこと。主に局所的な増改築や内装、設備を新しく性能の良いものに取り替えることをいう。

## 実態調査比較

平成29年度と令和5年度に実施した実態調査及び意向調査の結果を比較しました。

### (1) 空家等実態調査

#### 平成29年度 実態調査の概要

調査主体	大府市（都市計画課）
対象地区	大府市全域
調査期間	平成29年7月から平成29年8月
調査方法	道路からの外観目視
調査対象	住宅地凶情報及び家屋課税データ、地域からの空家に関する情報提供などによる机上調査を実施し、空家の可能性があるとして抽出された建物
調査件数	920件
調査内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・現地調査による空家判定（人の出入りや電気の使用状況等による、居住・利用実態の有無の確認）</li><li>・老朽度調査（屋根や外壁などの損傷状況の確認）</li><li>・管理不全度調査（門扉や塀などの損傷状況、敷地の管理状況などの確認）</li><li>・利活用調査（駐車場や門扉の有無、前面道路の幅員の確認など）</li></ul>

#### 令和5年度 実態調査の概要

調査主体	大府市（都市政策課）
対象地区	大府市全域
調査期間	令和5年7月5日（水）から令和5年7月25日（火）
調査方法	道路からの外観目視
調査対象	<ul style="list-style-type: none"><li>・平成29年度実態調査の結果からの空家追跡情報による建物</li><li>・水栓情報から開栓未使用の状態が概ね1年間のものから閉栓しているものまでを抽出した建物</li><li>・現地調査時に別途確認された建物。</li></ul>
調査件数	671件
調査内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・現地調査による空家判定（人の出入りや電気の使用状況などによる、居住・利用実態の有無の確認）</li><li>・老朽度調査（屋根や外壁などの損傷状況の確認）</li><li>・管理不全度調査（門扉や塀などの損傷状況、敷地の管理状況などの確認）</li><li>・利活用調査（駐車場や前面道路の幅員の確認）</li><li>・外観写真撮影（建物外観写真、前面道路状況）</li></ul>

## ① 実態調査の結果

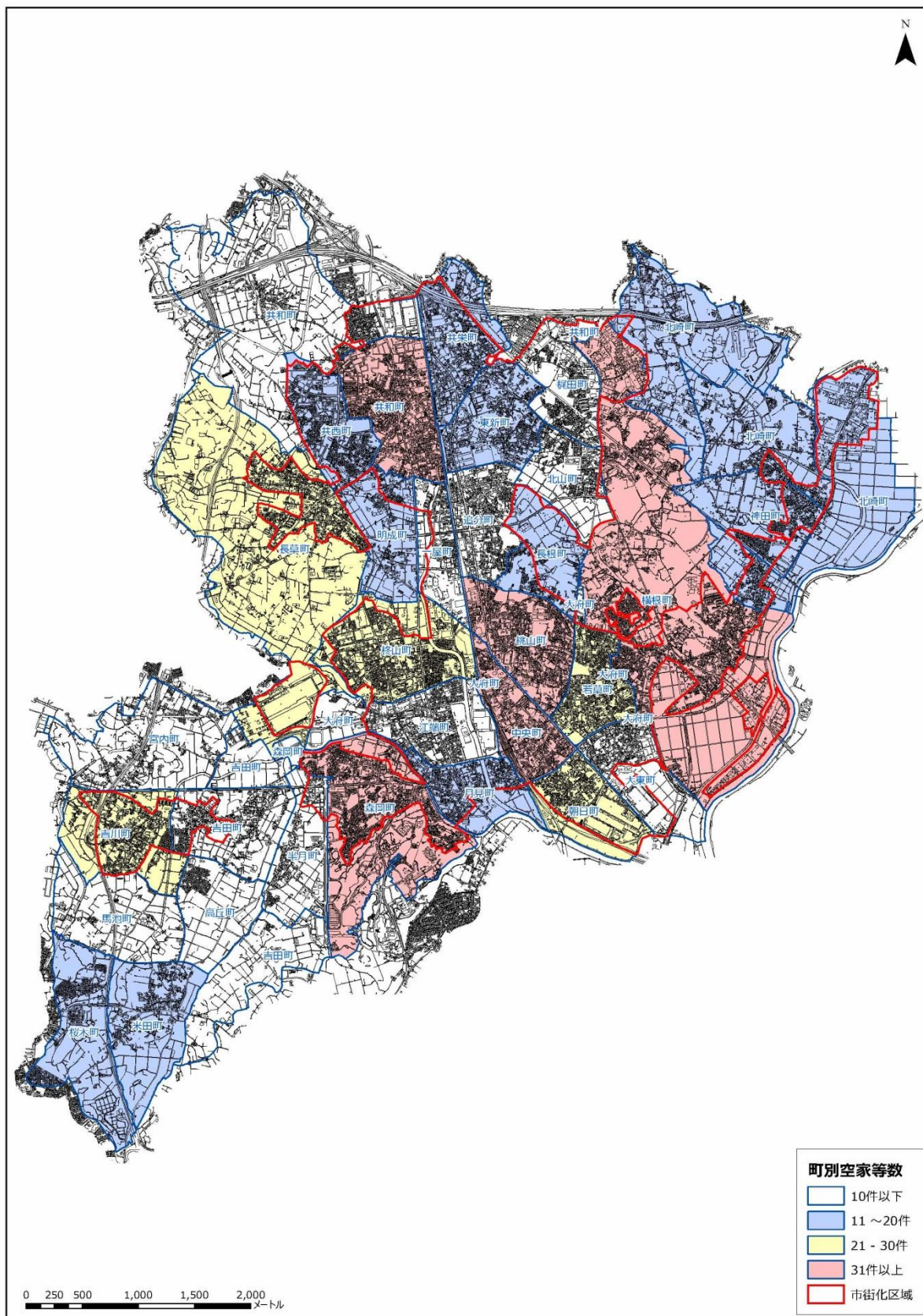
### ア 現地調査で判定した空家

平成29年度と令和5年度の調査結果を比較すると、桃山町・中央町・横根町・共和町（ちょう）・森岡町などで空家が多い状況に変わりはありませんでした。中でも、大府駅東側に位置する中心市街地において、特に空家が多い状況です。

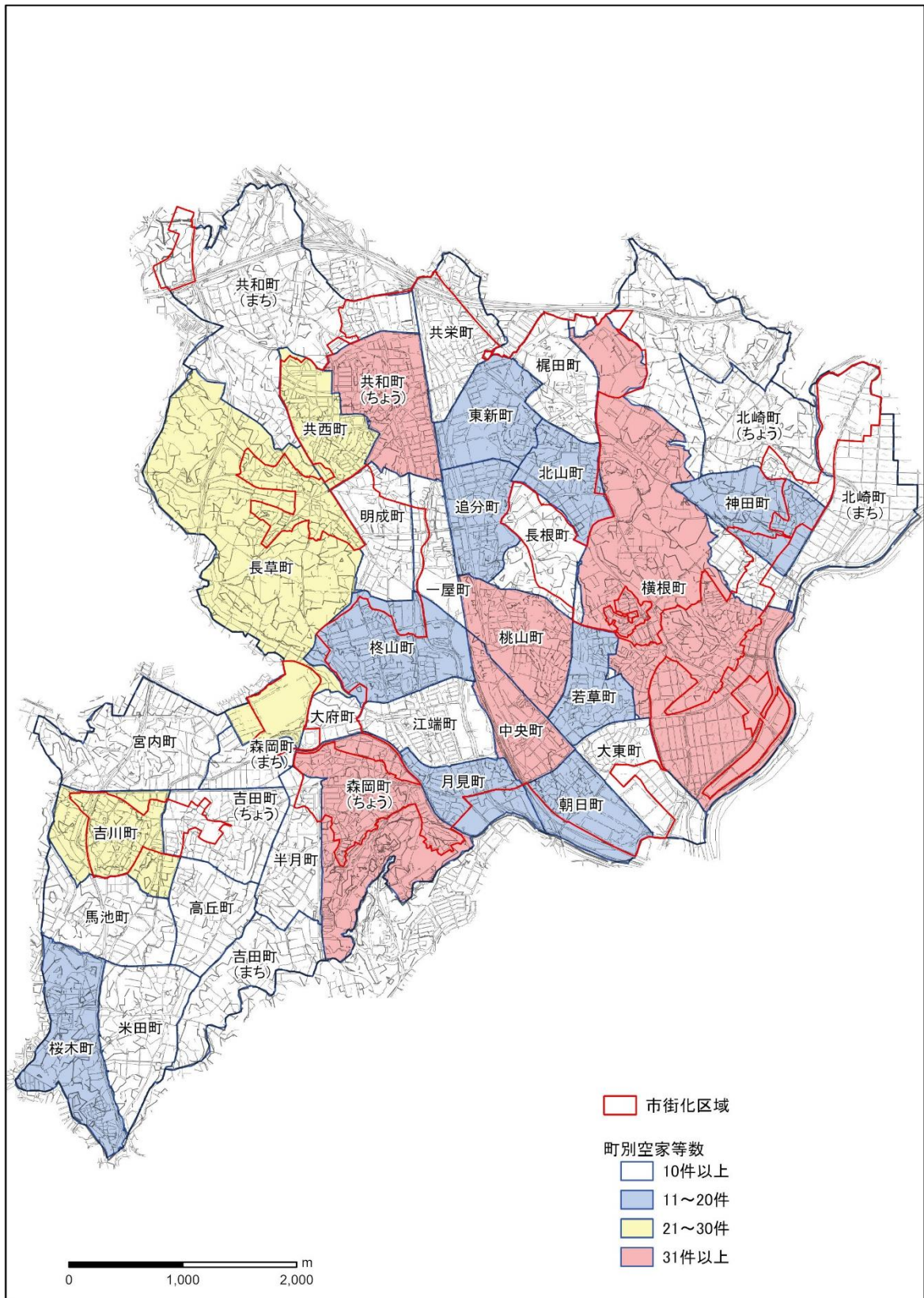
【参考表1 空家等の地域別件数】

町名	調査件数		空家等数		区域区分			
	H29	R5	H29	R5	市街化区域		市街化調整区域	
					H29	R5	H29	R5
大府町	2	2		2				2
桃山町	59	50	41	34	41	34		
中央町	81	44	42	36	42	36		
朝日町	35	21	27	15	27	15		
長根町	20	12	12	6	6	4	6	2
若草町	37	24	21	12	21	12		
大東町	10	4	10	2	7	1	3	1
柁山町	47	25	24	19	22	17	2	2
江端町	7	12	5	10	5	10		
月見町	27	15	16	15	15	15	1	
横根町	84	57	55	37	27	23	28	14
北崎町（まち）	17	12	13	8	4	2	9	6
北崎町（ちょう）	25	19	15	10	1	3	14	7
神田町	20	15	14	13	7	10	7	3
共和町（まち）	17	17	7	10	2	2	5	8
共和町（ちょう）	56	40	35	31	35	31		
一屋町	6	5	3	1	3	1		
共西町	21	26	13	21	13	21		
共栄町	37	14	16	8	13	8	3	
東新町	33	24	14	13	14	13		
追分町	23	18	7	11	7	11		
梶田町	12	7	5	3	5	3		
北山町	16	15	9	12	9	12		
長草町	38	34	27	26	23	24	4	2
明成町	14	13	11	8	2	2	9	6
吉田町（まち）	1	3	1	3			1	3
半月町	6	5	6	4	1	1	5	3
桜木町	26	18	18	14			18	14
吉田町（ちょう）	12	12	8	9	4	7	4	2
高丘町	7	3	3	3			3	3
宮内町	14	11	9	6			9	6
吉川町	28	31	21	24	16	18	5	6
馬池町	4	3	3	3			3	3
米田町	15	11	13	5			13	5
森岡町	63	49	43	36	38	33	5	3
合計	920	671	567	470	410	369	157	101

参考表1の区域区分ごとの空家数の分布状況を参考図1と参考図2で比較すると、町別空家等数の配色で増加がみられたのは、共西町、追分町、北山町であった一方で、朝日町、長根町、若草町、柊山町、北崎町(まち)、北崎町(ちょう)、共栄町、明成町、米田町と多くの場所で空家数が減少しています。



【参考図1 空家等分布状況 (平成29年度調査)】

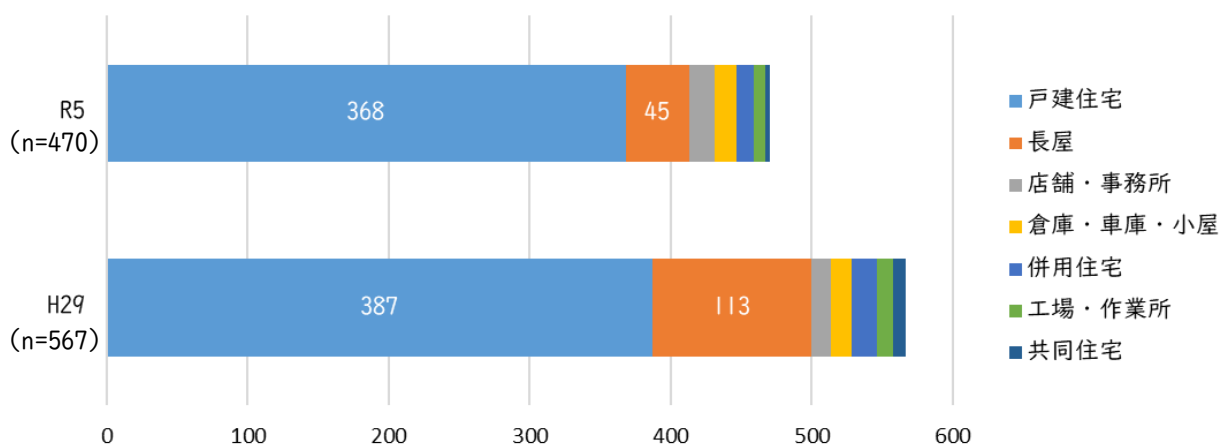


【参考図2 空家等分布状況（令和5年度調査）】

## イ 空家の種類

空家の種類のうち、平成29年度、令和5年度ともに「戸建住宅」の割合が最も多く、次いで「長屋」が多い状況です。また、平成29年度から令和5年度の推移で見ると「長屋」の空家数（空き部屋含む）が大きく減少している状況となっています。

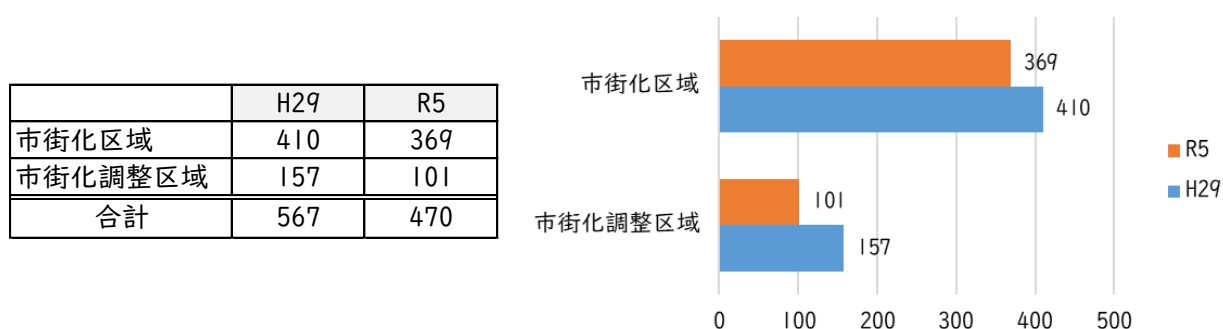
	H29		R5	
	空家数	割合	空家数	割合
戸建住宅	387	68.3%	368	78.3%
長屋	113	19.9%	45	9.6%
店舗・事務所	14	2.5%	18	3.8%
倉庫・車庫・小屋	14	2.5%	16	3.4%
併用住宅	18	3.2%	12	2.6%
工場・作業所	12	2.1%	8	1.7%
共同住宅	9	1.6%	3	0.6%
合計	567	100.0%	470	100.0%



【参考図3 空家の種類】

## ウ 空家の区域区分

空家の区域区分では、平成29年度、令和5年度ともに空家の多くが市街化区域にある状況となっています。

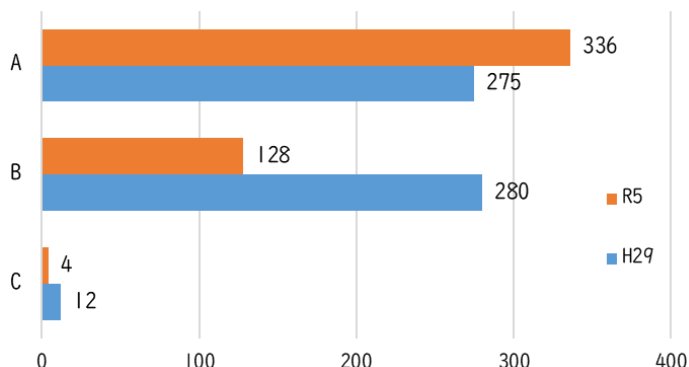


【参考図4 空家の区域区分】

## エ 空家の老朽度

危険性があると判断されたB判定とC判定の件数が減少している一方で、A判定の件数が増加している状況となっています。

	H29	R5
A	275	336
B	280	128
C	12	4
合計	567	468



【参考図5 空家の老朽度】

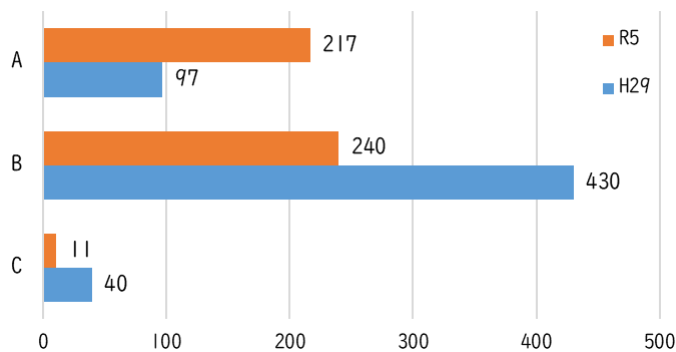
### 老朽度

- A：建物に損傷などがなく、危険なしと判断
- B：建物に部分的に損傷があり、危険性があると判断
- C：建物に顕著な損傷があり、危険性が高いと判断

## オ 空家の管理不全度

周辺に影響を与える可能性があると判断されたB判定とC判定の件数が減少している一方で、A判定の件数が増加している状況となっています。

	H29	R5
A	97	217
B	430	240
C	40	11
合計	567	468



【参考図6 空家の管理不全度】

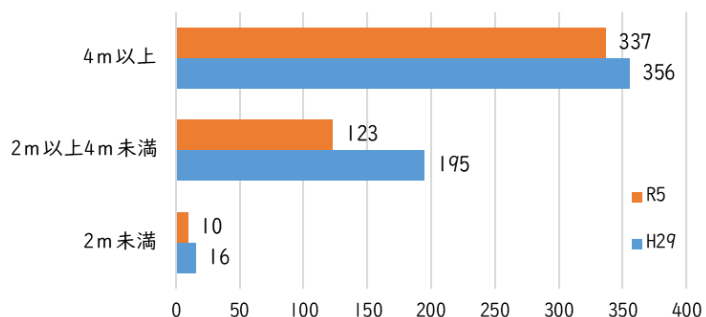
### 管理不全度

- A：管理状況に問題がなく、周辺の生活環境へ影響を与える可能性が低いと判断
- B：管理状況に少々問題があり、周辺の生活環境へ影響を与える可能性があると判断
- C：管理状況に問題があり、周辺の生活環境へ影響を与える可能性が高いと判断

## カ 空家の前面道路幅員

前面道路の幅員が2 m～4 mで、車の交互通行が難しい空家が大きく減少した状況となっています。

	H29	R5
4m以上	356	337
2m以上4m未満	195	123
2m未満	16	10
合計	567	470



【参考図7 空家の前面道路幅員】



## (2) 空家等の所有者等の意向調査

### 平成29年度 アンケート調査の概要

調査主体	大府市（都市計画課）
対象地区	大府市全域
調査期間	平成29年9月15日(金)から平成29年9月30日(土)
調査方法	郵送によるアンケート調査票の配布・回収
調査対象	空家等実態調査により、空家である可能性が高いとされた建物又は土地の所有者等（567件）
配布数	427件※ <sup>1</sup>
回収率	58%（回収数：247件）※ <sup>2</sup>

※1 平成29年9月15日時点で除却が確認できたもの又は所有者の発送先が特定できなかったもの、不動産事業者所有のものなどを除く。

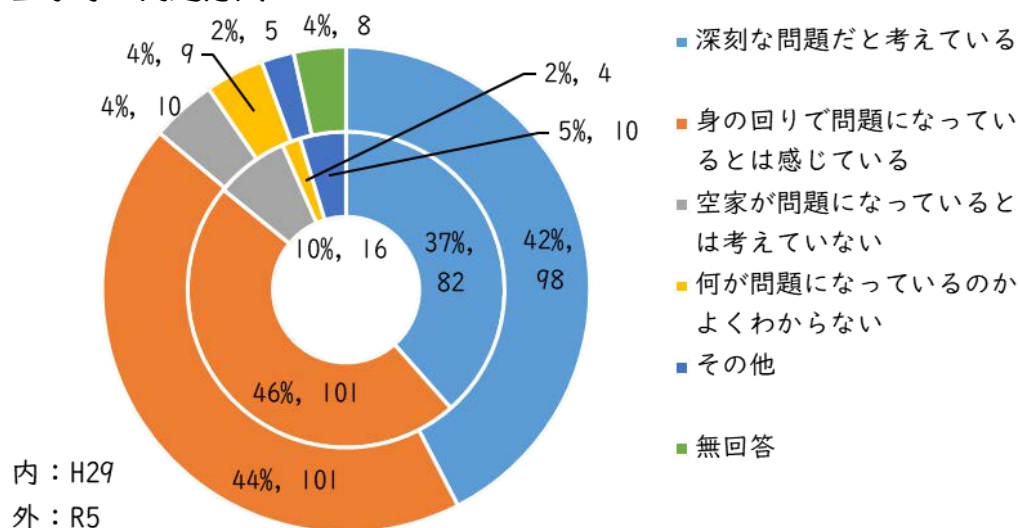
※2 電話や窓口での回答が11件あり。

### 令和5年度 アンケート調査の概要

調査主体	大府市（都市政策課）
対象地区	大府市全域
調査期間	令和5年8月17日(木)から8月31日(木)
調査方法	郵送によるアンケート調査票の配布・回収
調査対象	現地調査により空家の可能性が高い建物の内、家屋課税データにより所有者等を特定できた建物
配布数	427件
回収率	54.6%（回収数：231件）

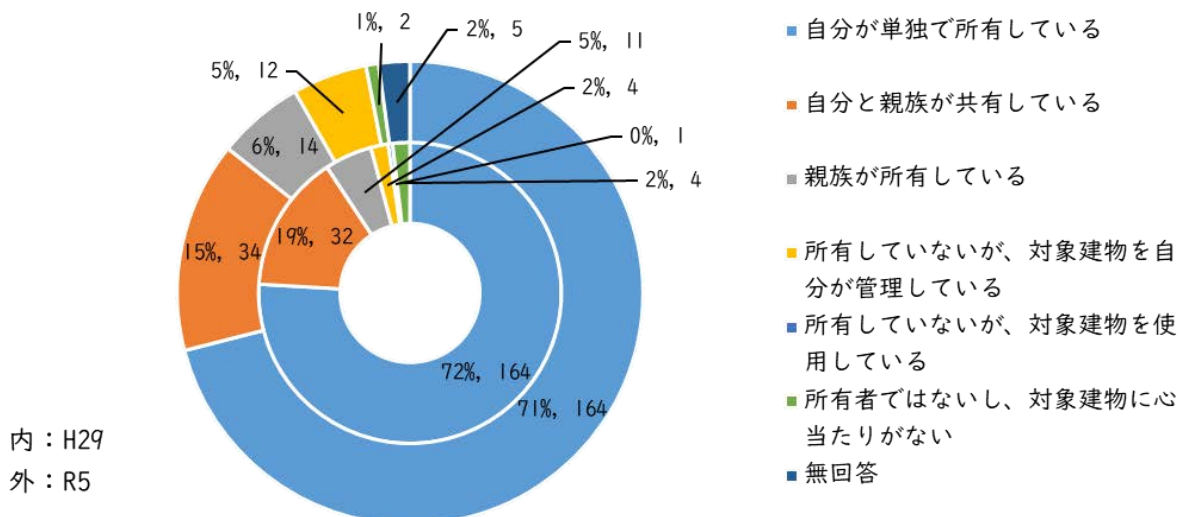
## ① アンケート調査の結果

### ア 空家等の問題意識



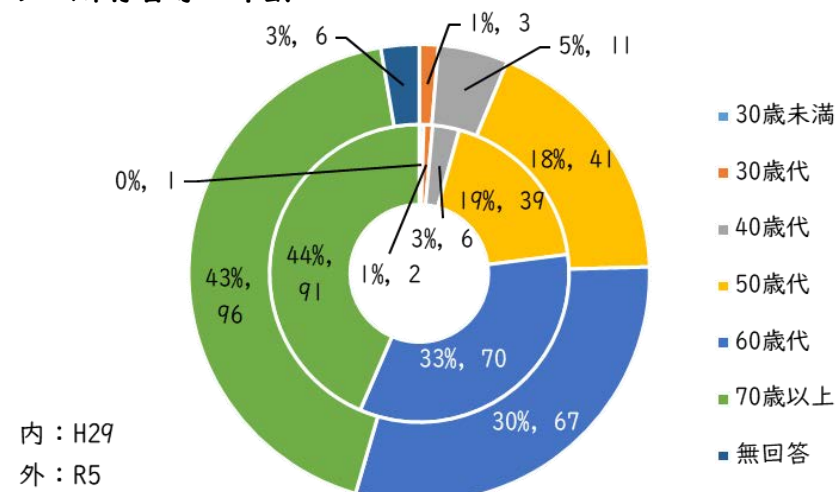
【参考図8 空家等の問題意識】

## イ 空家等の所有者等



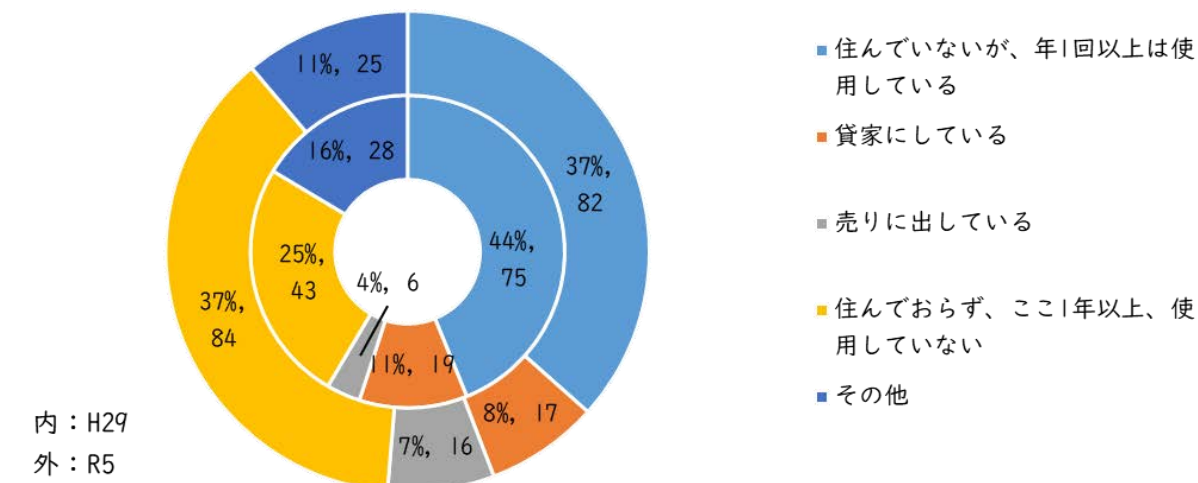
【参考図9 建物の所有】

## ウ 所有者等の年齢



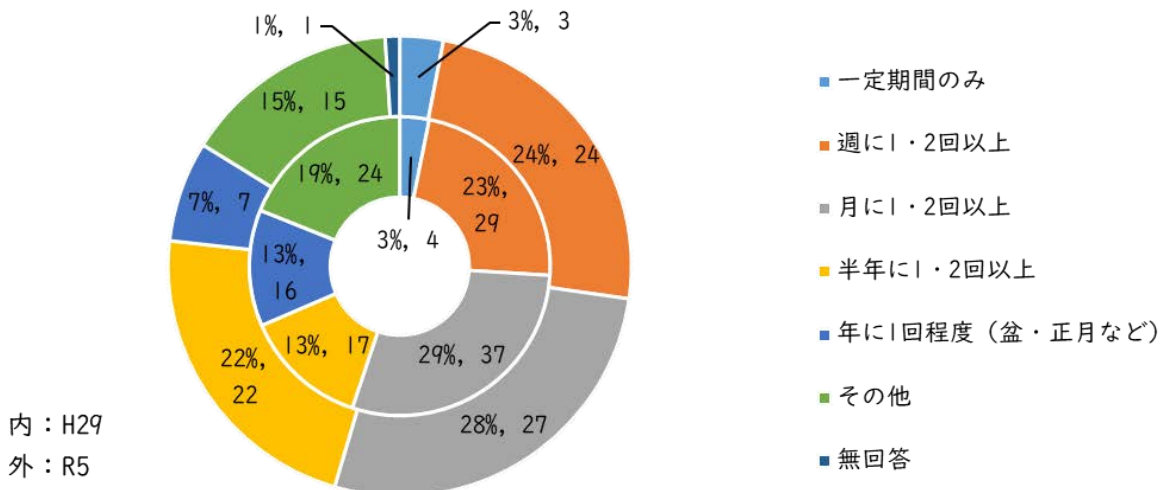
【参考図10 所有者等の年齢】

## エ 建物の使用状態



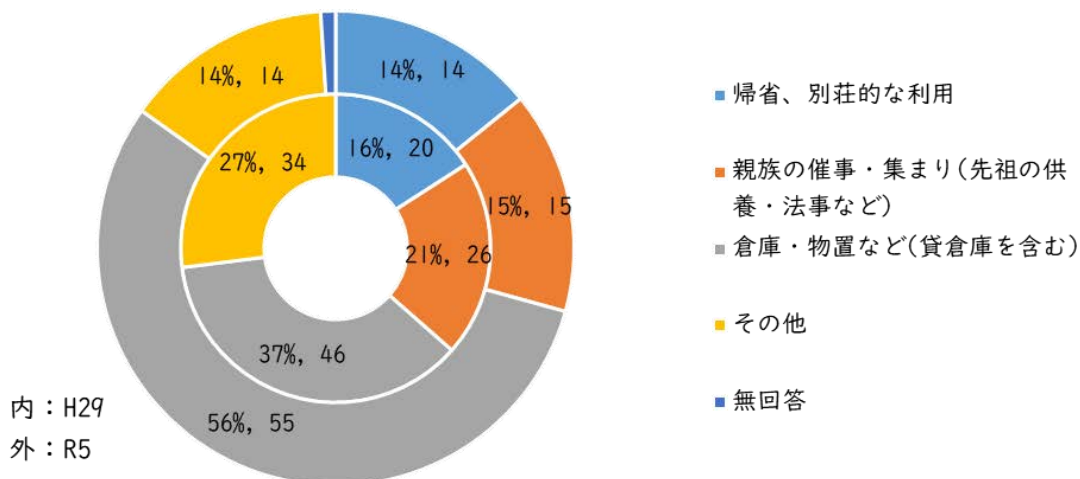
【参考図11 建物の使用状態】

### オ 建物の使用頻度



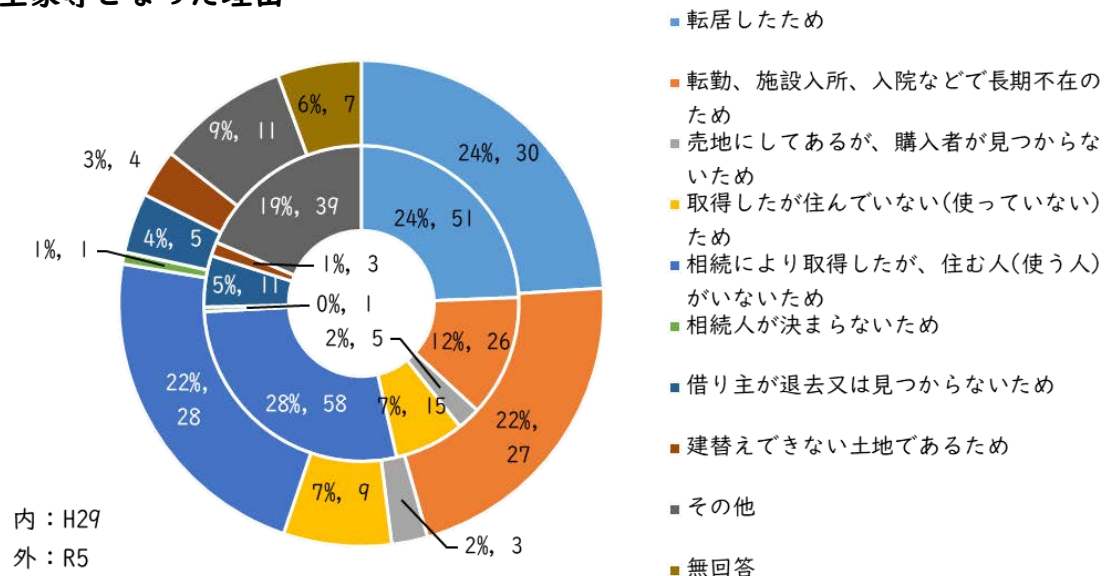
【参考図 12 建物の使用頻度】

### カ 建物の使用目的



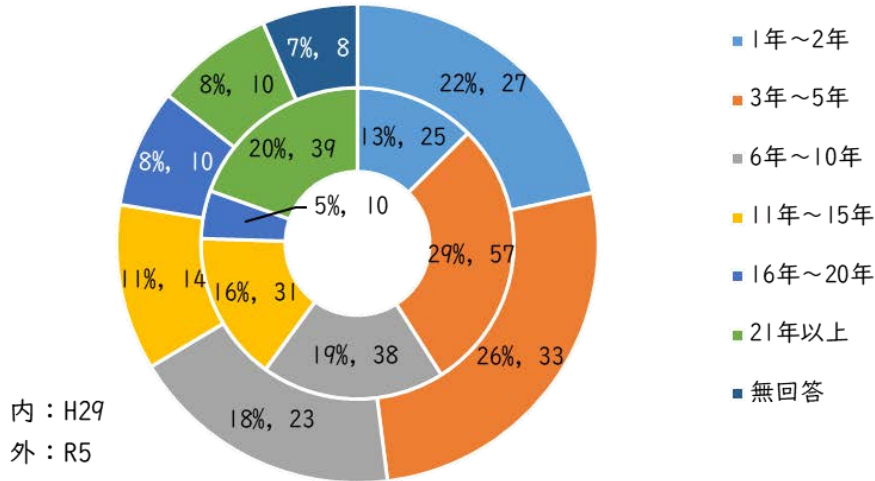
【参考図 13 建物の使用目的】

### キ 空家等となった理由



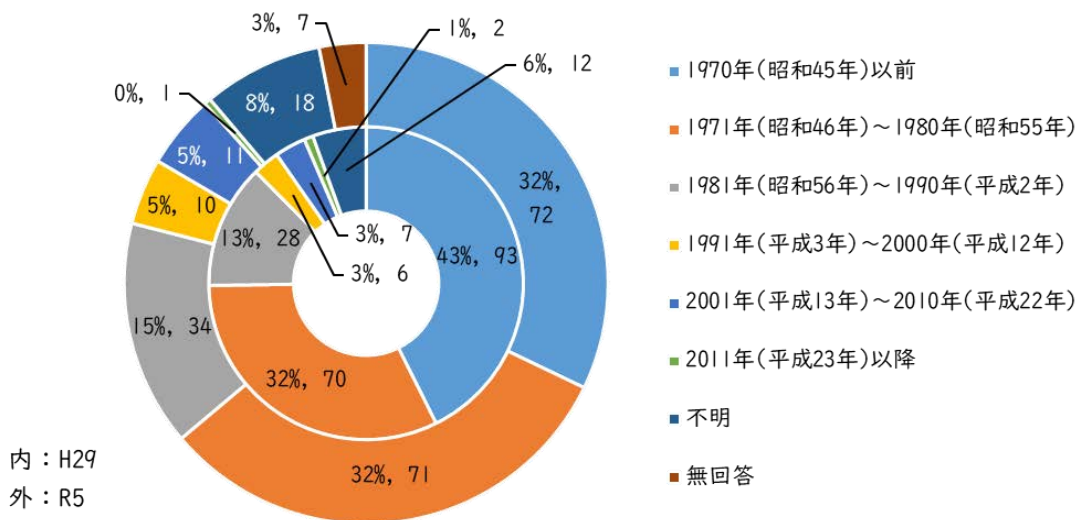
【参考図 14 空家等となった理由】

### ク 空家等となつてからの経過年数



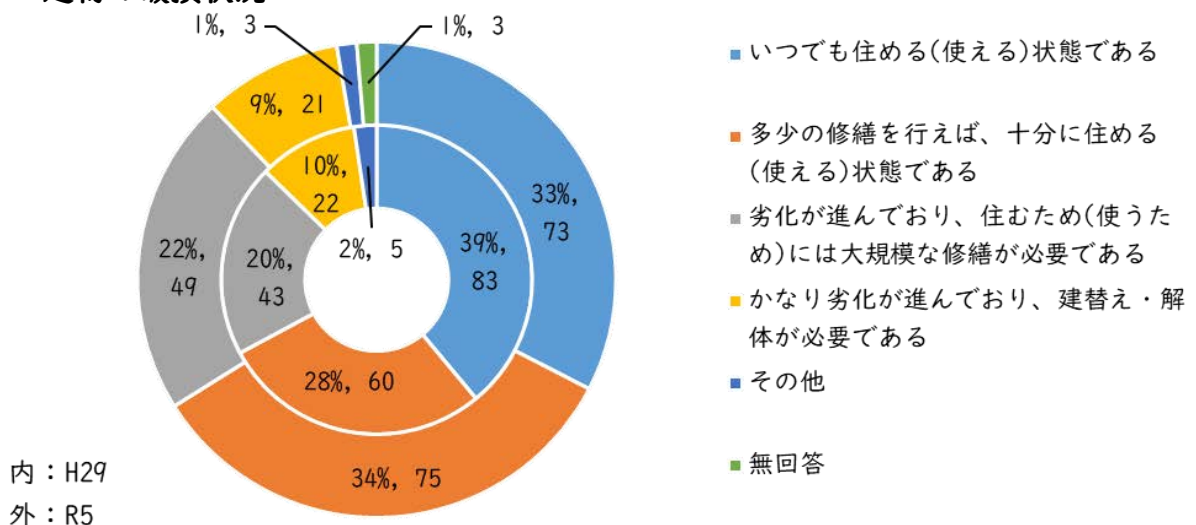
【参考図 15 空家等となつてからの経過年数】

### ケ 建物の建築時期



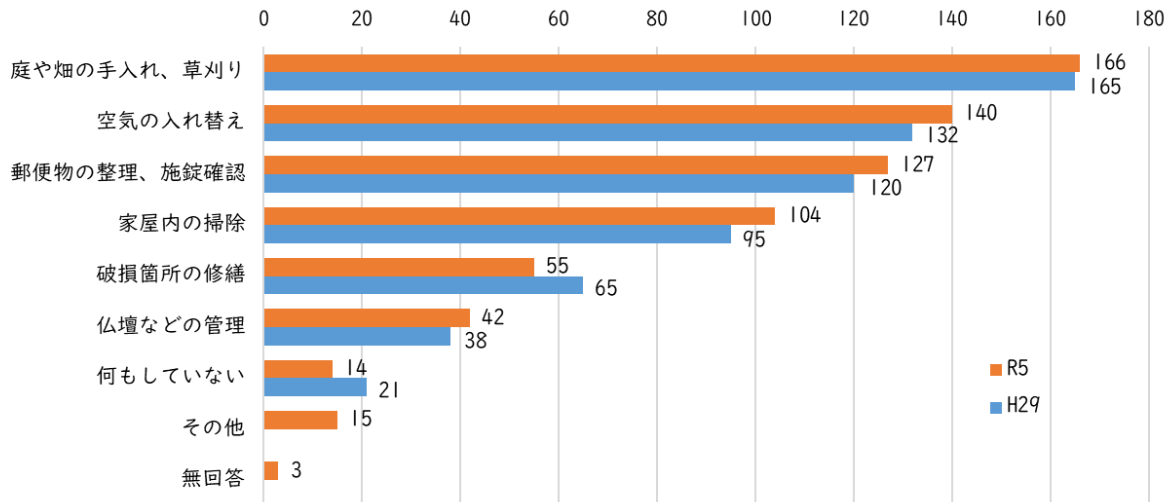
【参考図 16 建物の建築時期】

### コ 建物の破損状況



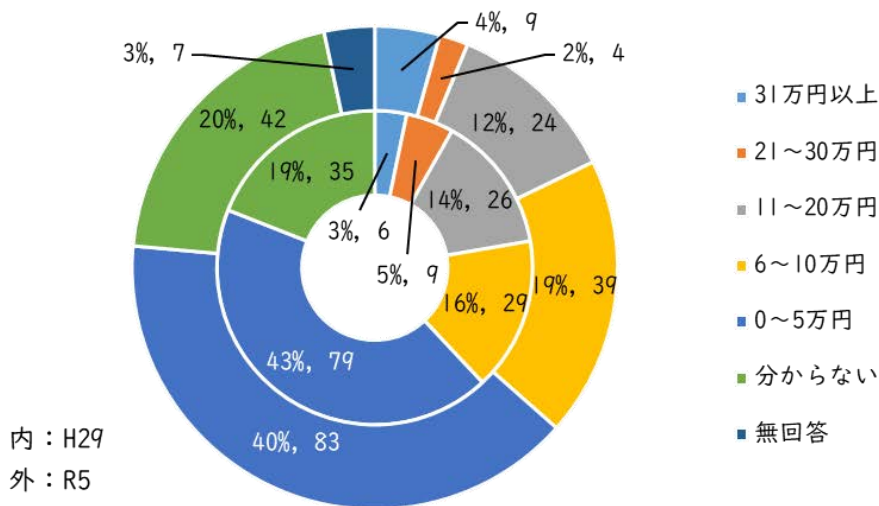
【参考図 17 建物の破損状況】

## サ 維持管理の内容（複数回答）



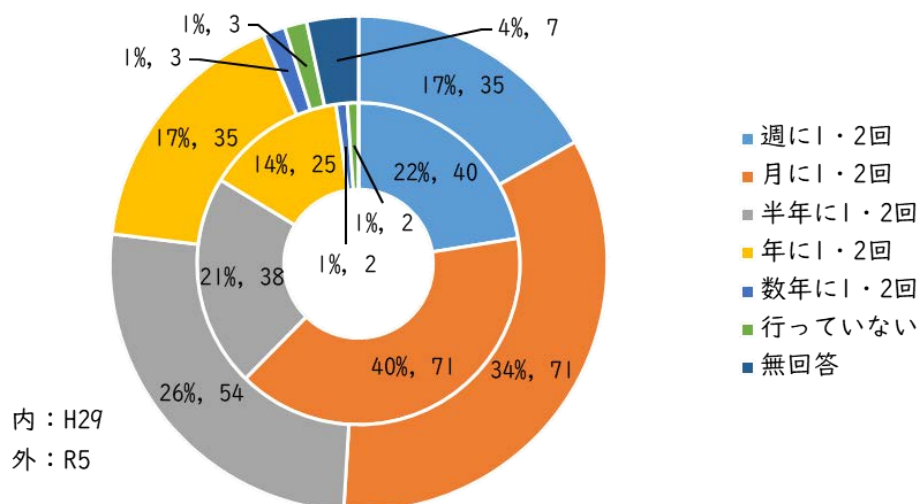
【参考図 18 維持管理の内容（複数回答）】

## シ 維持管理費用



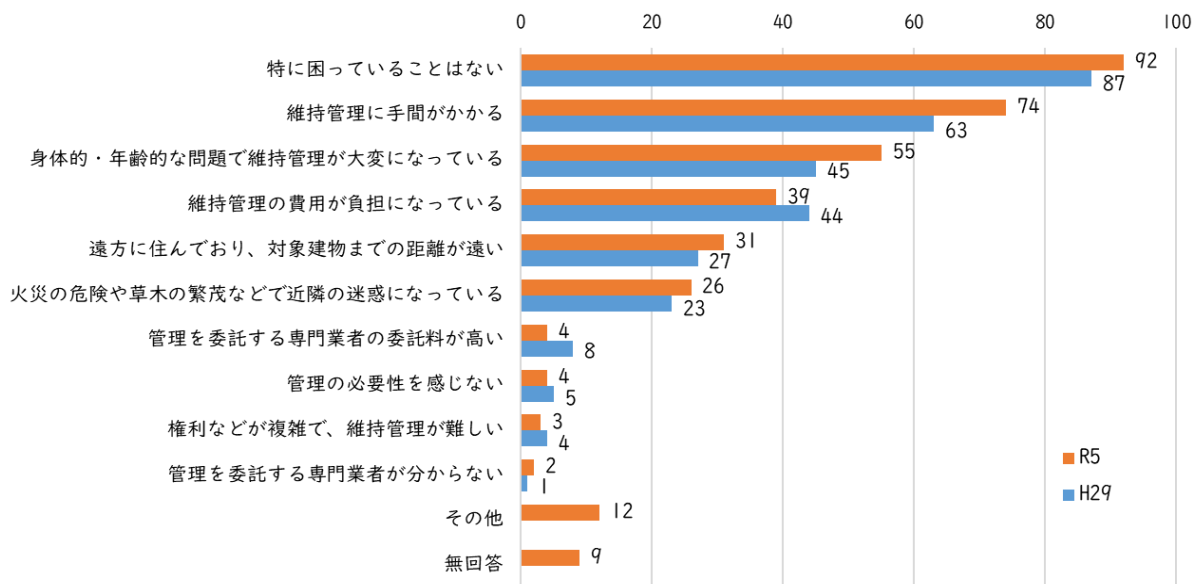
【参考図 19 維持管理費用】

## ス 維持管理頻度



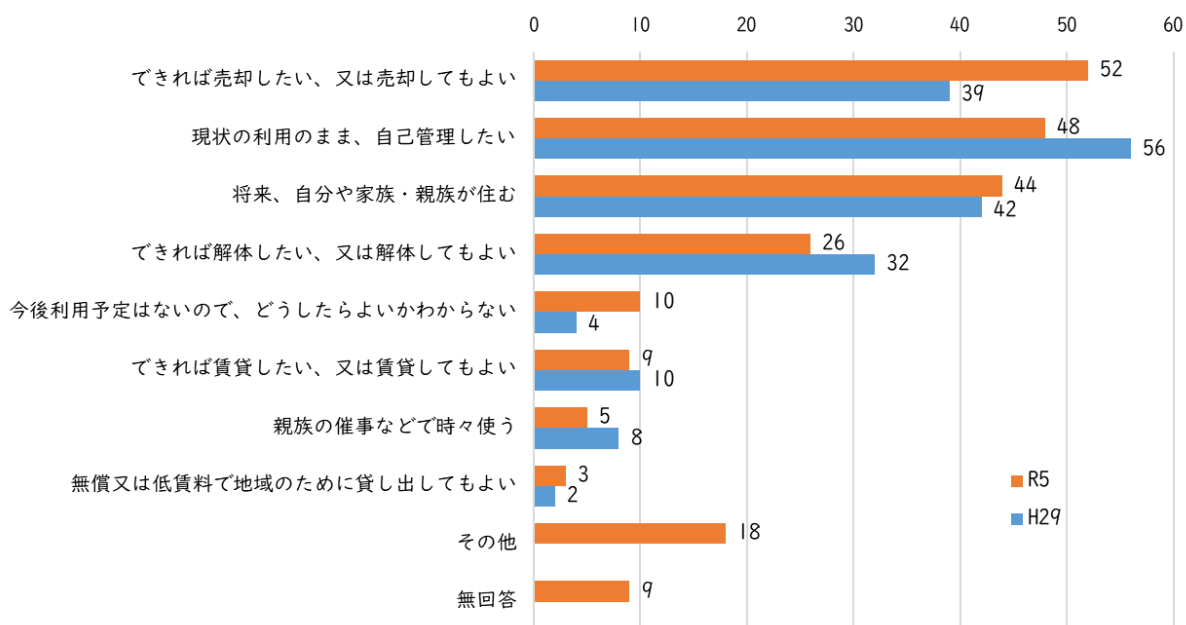
【参考図 20 維持管理頻度】

## セ 維持管理で困っていること（複数回答）



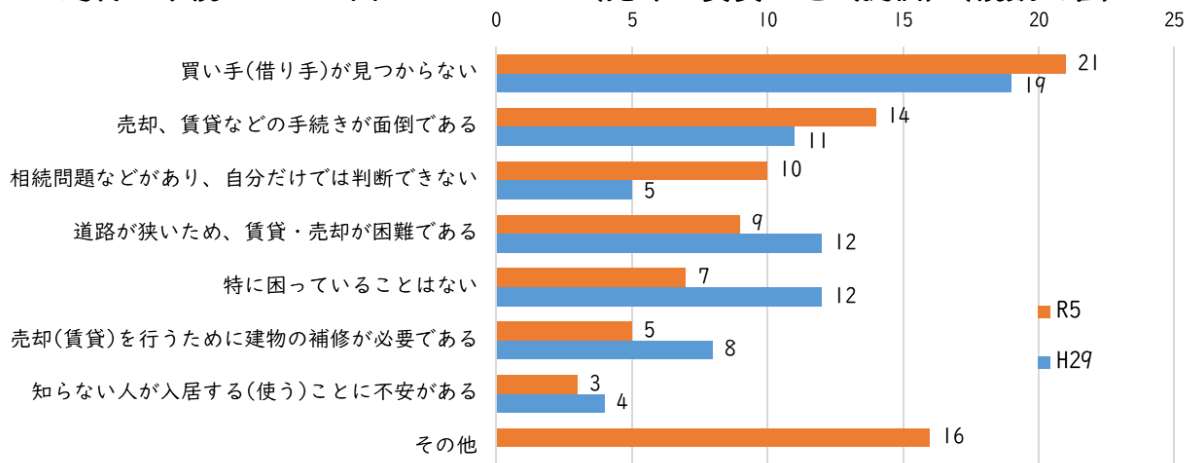
【参考図 21 維持管理で困っていること（複数回答）】

## ソ 建物の今後の予定



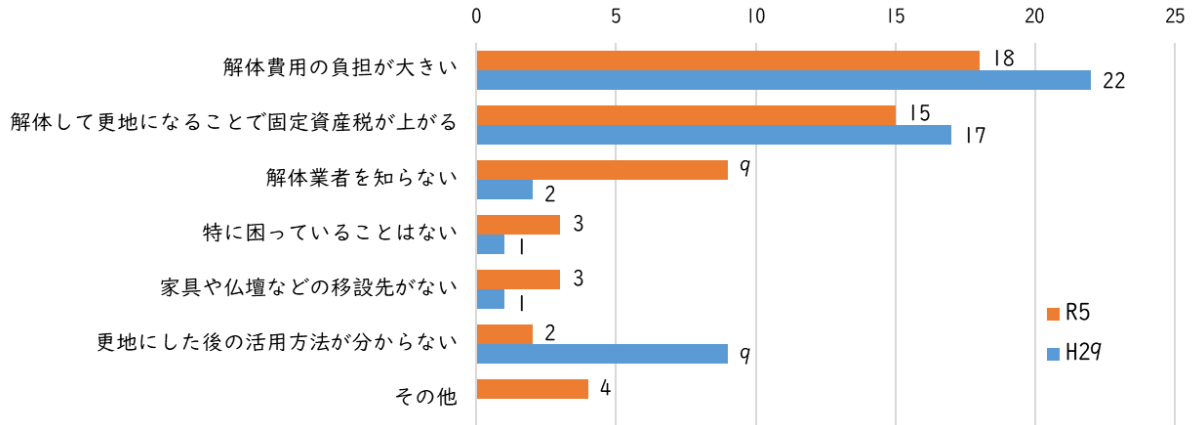
【参考図 22 建物の今後の予定】

## タ 建物の今後について困っていること（売却・賃貸・地域提供）（複数回答）



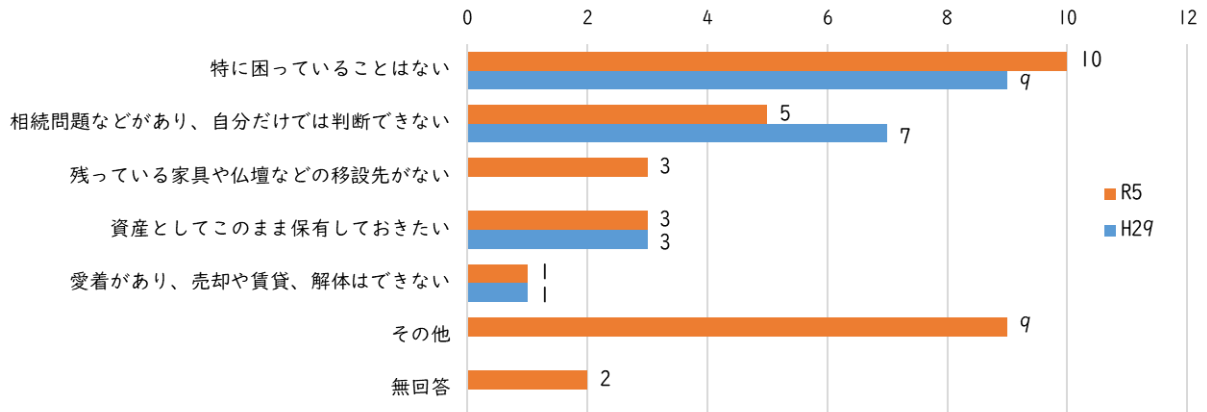
【参考図 23 建物の今後について困っていること（売却・賃貸・地域提供）（複数回答）】

### チ 建物の今後について困っていること（解体）（複数回答）



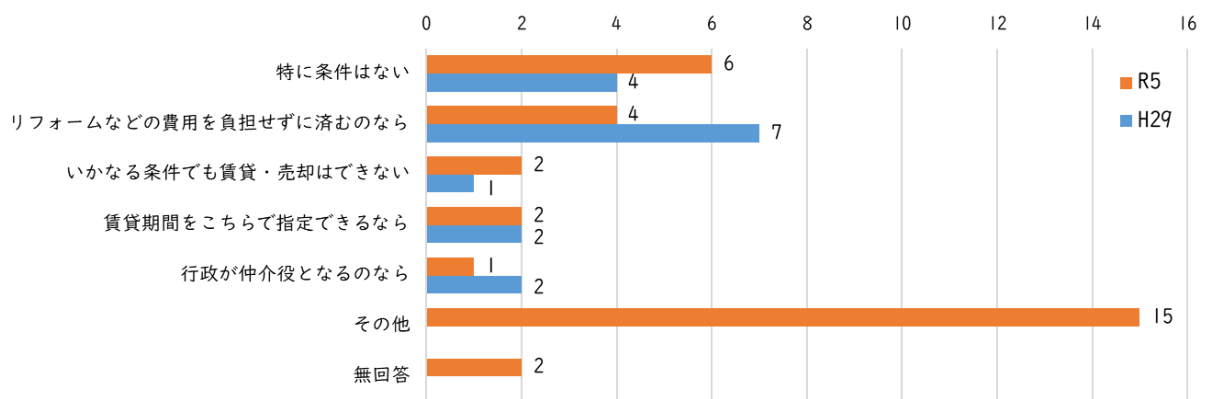
【参考図 24 建物の今後について困っていること（解体）（複数回答）】

### ツ 建物の今後について困っていること（今後の利用予定なし）（複数回答）



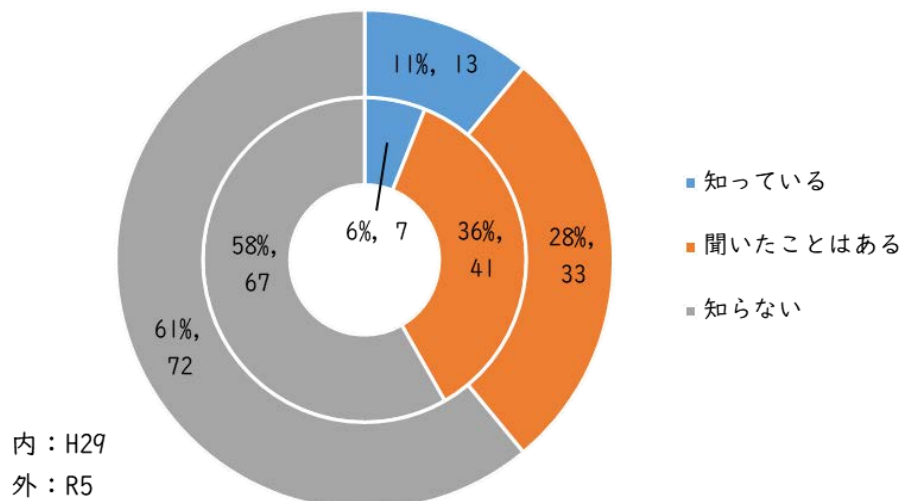
【参考図 25 建物の今後について困っていること（今後の利用予定なし）（複数回答）】

### テ 賃貸・売却が可能な条件（今後の利用予定なし）（複数回答）



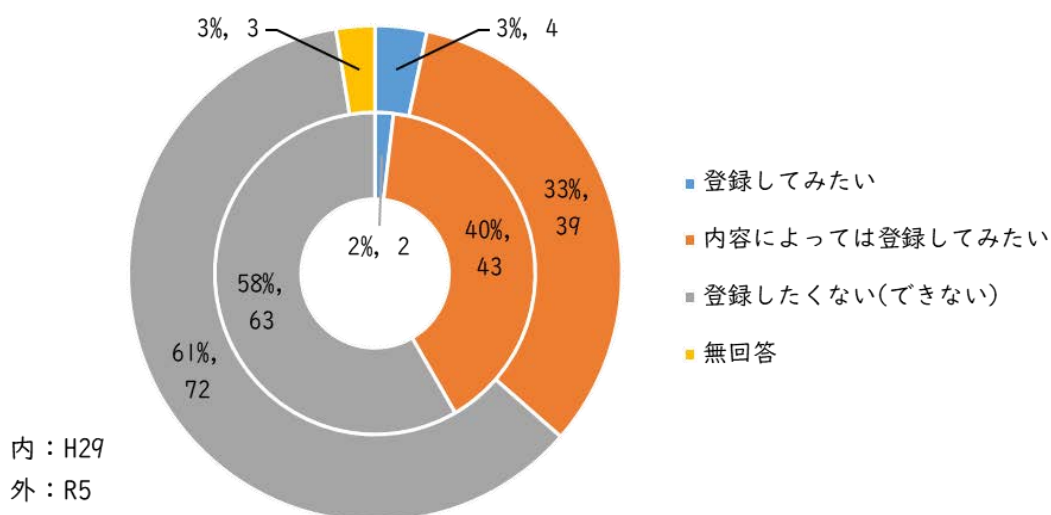
【参考図 26 賃貸・売却が可能な条件（今後の利用予定なし）（複数回答）】

## ト 空き家バンク制度の認知度

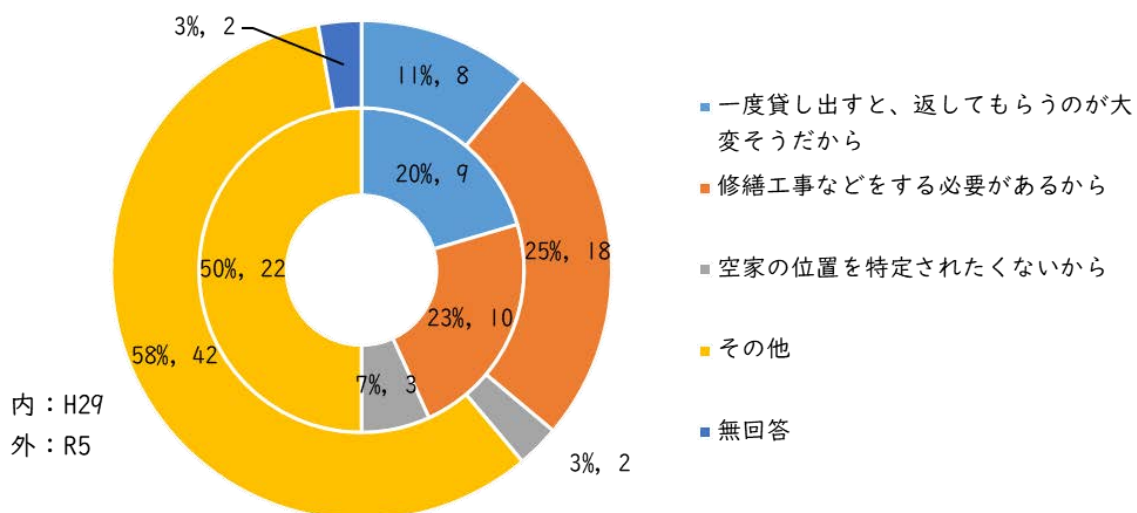


【参考図 27 『空き家バンク制度』の認知度】

## ナ 空き家バンク制度への登録意向



## ニ 空き家バンク制度に登録したくない理由



【参考図 29 『空き家バンク制度』に登録したくない理由】



## □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

#### （目的）

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

#### （定義）

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

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

#### （国の責務）

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

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

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

(地方公共団体の責務)

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

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

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

(空家等対策計画)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第二十二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、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

- 第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
  - 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

## 第二章 空家等の調査

### (立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第二十二條第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

### (空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

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

### (空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

## 第三章 空家等の適切な管理に係る措置

### (所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

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

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

(空家等の管理に関する民法の特例)

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

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

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

#### 第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

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

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についての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。

## 第五章 特定空家等に対する措置

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

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

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。



- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定められ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。

## 第六章 空家等管理活用支援法人

### (空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に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ったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

### (支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

### (監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

### (情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」

という。)の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

（市町村長への要請）

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。
- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

## 第七章 雑則

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

## 第八章 罰則

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

## 附 則

### (施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

[平成二十七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行]

### (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]

### (施行期日)

- 第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

### (経過措置)

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

- 2 新法第二十二條第十項及び第十二項（同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。

### (地方税法の一部改正)

- 第五条 地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）の一部を次のように改正する。

[次のよう略]

(地方税法の一部改正に伴う経過措置)

第六条 前条の規定による改正後の地方税法第三百四十九条の三の二第一項の規定は、施行日の属する年の翌年の一月一日（施行日が一月一日である場合には、同日）を賦課期日とする年度以後の年度分の固定資産税について適用し、当該年度の前年度分までの固定資産税については、なお従前の例による。

(独立行政法人都市再生機構法の一部改正)

第七条 独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）の一部を次のように改正する。

[次のよう略]

(独立行政法人住宅金融支援機構法の一部改正)

第八条 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）の一部を次のように改正する。

[次のよう略]

## □民法（抜粋）

（竹木の枝の切除及び根の切取り）

第二百三十三条 土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2 前項の場合において、竹木が数人の共有に属するときは、各共有者は、その枝を切り取ることができる。

3 第一項の場合において、次に掲げるときは、土地の所有者は、その枝を切り取ることができる。

一 竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。

二 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき。

三 急迫の事情があるとき。

4 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

（不法行為による損害賠償）

第七百九条 故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

第七百十七条 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 前二項の場合において、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。

（相続の放棄の方式）

第九百三十八条 相続の放棄をしようとする者は、その旨を家庭裁判所に申述しなければならない。

（相続の放棄の効力）

第九百三十九条 相続の放棄をした者は、その相続に関しては、初めから相続人とならなかったものとみなす。

（相続の放棄をした者による管理）

第九百四十条 相続の放棄をした者は、その放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは、相続人又は第九百五十二条第一項の相続財産の清算人に対して当該財産を引き渡すまでの間、自己の財産におけるのと同じの注意をもって、その財産を保存しなければならない。

2 第六百四十五条、第六百四十六条並びに第六百五十条第一項及び第二項の規定は、前項の場合について準用する。

## □建築基準法（抜粋）

（維持保全）

第八条 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。

2 次の各号のいずれかに該当する建築物の所有者又は管理者は、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ため、必要に応じ、その建築物の維持保全に関する準則又は計画を作成し、その他適切な措置を講じなければならない。ただし、国、都道府県又は建築主事を置く市町村が所有し、又は管理する建築物については、この限りでない。

一 特殊建築物で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの

二 前号の特殊建築物以外の特殊建築物その他政令で定める建築物で、特定行政庁が指定するもの

3 国土交通大臣は、前項各号のいずれかに該当する建築物の所有者又は管理者による同項の準則又は計画の適確な作成に資するため、必要な指針を定めることができる。

（違反建築物に対する措置）

第九条 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。

2 特定行政庁は、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て、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。

3 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三日以内に、特定行政庁に対して、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。

4 特定行政庁は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第一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。

5 特定行政庁は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第一項の規定によつ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、期日の二日前までに、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。

6 第四項に規定する者は、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。

7 特定行政庁は、緊急の必要がある場合においては、前五項の規定にかかわらず、これらに定める手続によらないで、仮に、使用禁止又は使用制限の命令をすることができる。

- 8 前項の命令を受けた者は、その命令を受けた日から三日以内に、特定行政庁に対し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。この場合においては、第四項から第六項までの規定を準用する。ただし、意見の聴取は、その請求があつた日から五日以内に行わなければならない。
- 9 特定行政庁は、前項の意見の聴取の結果に基づいて、第七項の規定によつて仮にした命令が不当でないと認めた場合においては、第一項の命令をすることができる。意見の聴取の結果、第七項の規定によつて仮にした命令が不当であると認めた場合においては、直ちに、その命令を取り消さなければならない。
- 10 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反することが明らかな建築、修繕又は模様替の工事中の建築物については、緊急の必要があつて第二項から第六項までに定める手続によることができない場合に限り、これらの手続によらないで、当該建築物の建築主又は当該工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者に対して、当該工事の施工の停止を命ずることができる。この場合において、これらの者が当該工事の現場にいないときは、当該工事に従事する者に対して、当該工事に係る作業の停止を命ずることができる。
- 11 第一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を確知することができず、かつ、その違反を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、特定行政庁は、その者の負担において、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に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、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、特定行政庁又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 12 特定行政庁は、第一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、みずか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。
- 13 特定行政庁は、第一項又は第十項の規定による命令をした場合（建築監視員が第十項の規定による命令をした場合を含む。）においては、標識の設置その他国土交通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、第一項又は第十項の規定による命令に係る建築物又は建築物の敷地内に設置することができる。この場合においては、第一項又は第十項の規定による命令に係る建築物又は建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第一項、第七項又は第十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

（保安上危険な建築物等に対する措置）

第十条 特定行政庁は、第六条第一項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により第二章の規定又はこれに基づ



く命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。)について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。

- 2 特定行政庁は、前項の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つた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により第二章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。
- 4 第九条第二項から第九項まで及び第十一項から第十五項までの規定は、前二項の場合に準用する。

## □道路法（抜粋）

（道路に関する禁止行為）

第四十三条 何人も道路に関し、左に掲げる行為をしてはならない。

- 一 みだりに道路を損傷し、又は汚損すること。
- 二 みだりに道路に土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす虞のある行為をすること。

## □消防法（抜粋）

〔火災の予防又は消防活動の障害除去のための措置命令〕

第三条 消防長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長。第六章及び第三十五条の三の二を除き、以下同じ。）、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

- 一 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具（物件に限る。）又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具（物件に限る。）の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備
- 二 残火、取灰又は火粉の始末
- 三 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理
- 四 放置され、又はみだりに存置された物件（前号の物件を除く。）の整理又は除去

## □廃棄物の処理及び清掃に関する法律（抜粋）

（措置命令）

第十九条の四 一般廃棄物処理基準（特別管理一般廃棄物にあつては、特別管理一般廃棄物処理基準）に適合しない一般廃棄物の収集、運搬又は処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときは、市町村長（前条第三号に掲げる場合にあつては、環境大臣。第十九条の七において同じ。）は、必要な限度において、当該収集、運搬又は処分を行つた者（第六条の二第一項の規定により当該収集、運搬又は処分を行つた市町村を除くものとし、同条第六項若しくは第七項又は第七条第十四項の規定に違反する委託により当該収集、運搬又は処分が行われたときは、当該委託をした者を含む。次条第一項及び第十九条の七において「処分者等」という。）に対し、期限を定めて、その支障の除去又は発生の防止のために必要な措置（以下「支障の除去等の措置」という。）を講ずべきことを命ずることができる。

2 前項の規定による命令をするときは、環境省令で定める事項を記載した命令書を交付しなければならない。

（生活環境の保全上の支障の除去等の措置）

第十九条の七 第十九条の四第一項に規定する場合において、生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがあり、かつ、次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、市町村長は、自らその支障の除去等の措置の全部又は一部を講ずることができる。この場合において、第二号に該当すると認められるときは、相当の期限を定めて、当該支障の除去等の措置を講ずべき旨及びその期限までに当該支障の除去等の措置を講じないときは、自ら当該支障の除去等の措置を講じ、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。

一 第十九条の四第一項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられた処分者等が、当該命令に係る期限までにその命令に係る措置を講じないとき、講じても十分でないとき、又は講ずる見込みがないとき。

二 第十九条の四第一項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命じようとする場合において、過失がなく当該支障の除去等の措置を命ずべき処分者等を確知することができないとき。

三 第十九条の四の二第一項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられた認定業者が、当該命令に係る期限までにその命令に係る措置を講じないとき、講じても十分でないとき、又は講ずる見込みがないとき。

四 緊急に支障の除去等の措置を講ずる必要がある場合において、第十九条の四第一項又は第十九条の四の二第一項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ずるとまがないとき。

2 市町村長は、前項（第三号に係る部分を除く。）の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じたときは、当該支障の除去等の措置に要した費用について、環境省令で定めるところにより、当該処分者等に負担させることができる。

3 市町村長は、第一項（第三号に係る部分に限る。）の規定により同項の支障の除去等の

措置の全部又は一部を講じたときは、当該支障の除去等の措置に要した費用について、環境省令で定めるところにより、当該認定業者に負担させることができる。

- 4 市町村長は、第一項（第四号に係る部分に限る。）の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じた場合において、第十九条の四の二第一項各号のいずれにも該当すると認められるときは、当該支障の除去等の措置に要した費用の全部又は一部について、環境省令で定めるところにより、当該認定業者に負担させることができる。この場合において、当該認定業者に負担させる費用の額は、当該一般廃棄物の性状、数量、収集、運搬又は処分の方法その他の事情からみて相当な範囲内のものでなければならない。
- 5 前三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（昭和二十三年法律第四十三号）第五条及び第六条の規定を準用する。
- 6 第一項の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じた場合において、当該支障の除去等の措置が特定一般廃棄物最終処分場の維持管理に係るものであるときは、市町村長は、当該特定一般廃棄物最終処分場に係る第八条の五第六項に規定する者（以下この項において「設置者等」という。）及び機構にあらかじめ通知した上で、当該支障の除去等の措置に要した費用に充てるため、その費用の額の範囲内で、当該特定一般廃棄物最終処分場に係る維持管理積立金を当該設置者等に代わって取り戻すことができる。

## □災害対策基本法（抜粋）

（応急公用負担等）

第六十四条 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。

- 2 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるもの（以下この条において「工作物等」という。）の除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。

## □地方税法（抜粋）

（住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例）

第三百四十九条の三の二 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第十二項を除く。）の規定の適用を受けるもの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）第十四条第二項の規定により所有者等（同法第三条に規定する所有者等をいう。）に対し勧告がされた同法第二条第二項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第一項、第三百五十二条の二第一項及び第三項並びに第三百八十四条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条及び前条第十二項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

2 住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの（以下この項において「小規模住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条、前条第十二項及び前項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の六分の一の額とする。

一 住宅用地でその面積が二百平方メートル以下であるもの 当該住宅用地

二 住宅用地でその面積が二百平方メートルを超えるもの 当該住宅用地の面積を当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数（以下この条及び第三百八十四条第一項において「住居の数」という。）で除して得た面積が二百平方メートル以下であるものにあつては当該住宅用地、当該除して得た面積が二百平方メートルを超えるものにあつては二百平方メートルに当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地

3 前項に規定する住居の数の認定その他同項の規定の適用に関し必要な事項は、総務省令で定める。

（住宅用地等に対する都市計画税の課税標準の特例）

第七百二条の三 第三百四十九条の三の二第一項又は第三百四十九条の三の三第一項（同条第二項において準用する場合及び同条第三項（同条第四項において準用する場合を含む。）の規定により読み替えて適用される場合を含む。次項において同じ。）の規定の適用を受ける土地に対して課する都市計画税の課税標準は、第七百二条第一項の規定にかかわらず、当該土地に係る都市計画税の課税標準となるべき価格の三分の二の額とする。

2 第三百四十九条の三の二第二項の規定又は第三百四十九条の三の三第一項の規定により読み替えて適用される第三百四十九条の三の二第二項の規定の適用を受ける土地に対して課する都市計画税の課税標準は、第七百二条第一項及び前項の規定にかかわらず、当該土地に係る都市計画税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

## 大府市空家等対策の推進に関する条例

---

### (目的)

第1条 この条例は、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。）の施行に必要な事項を定めるとともに、空家等及び類似空家等の発生の予防、適切な管理及び活用について必要な事項を定めることにより、市、所有者等、市民及び事業者が協力して良好な生活環境の保全及び地域の活性化を図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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 法第2条第1項に規定する空家等をいう。
- (2) 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。
- (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) 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なされていないことが常態であるものに準じる状態であるものとして規則で定め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。
- (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を所有し、又は管理する者をいう。
- (7) 市民 次に掲げる者をいう。
  - ア 市内に居住し、又は通勤し、若しくは通学する者
  - イ 市内において建築物を所有し、又は管理する者
- (8) 事業者 不動産業、建設業その他の空家等又は類似空家等の活用に関連する事業を営む者をいう。

### (市の責務)

第3条 市は、空家等又は類似空家等に関する施策の実施その他の空家等又は類似空家等に関する必要な措置を適切に講じなければならない。

### (所有者等の責務等)

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、空家等及び類似空家等の適切な管理を行うものとする。

- 2 所有者等は、市が実施する空家等及び類似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。
- 3 所有者等は、地域の活力の維持及び向上を図るため、空家等及び類似空家等の活用に努めるものとする。

(市民の役割)

第5条 市民は、市が実施する空家等及び類似空家等に関する施策に協力するとともに、空家等及び類似空家等の発生の予防に努めるものとする。

2 市民は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある空家等又は類似空家等があると認めるときは、市にその情報を提供しよう努めるものとする。

(事業者の役割)

第6条 事業者は、市が実施する空家等及び類似空家等に関する施策に協力するとともに、自らの事業活動を通じて、空家等及び類似空家等の活用及び流通の促進に努めるものとする。

(相互の協力)

第7条 市、所有者等、市民及び事業者は、この条例の目的を達成するため、相互にその責務及び役割を理解し、協力するものとする。

(発生の予防)

第8条 建築物の所有者又は管理者は、当該建築物が空家等又は類似空家等にならないよう、その適切な管理、活用その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

2 市は、空家等及び類似空家等の発生を予防するため、建築物の所有者又は管理者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うものとする。

(類似空家等の立入調査等)

第9条 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。

2 市長は、第15条第1項及び第2項並びに第18条第1項の規定の施行に必要な限度において、類似空家等の所有者等に対し、当該類似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、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。

3 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。

4 第2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。

5 第2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。

(類似空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 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。

- 2 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。

(関係機関等との連携)

第11条 市長は、法又はこの条例の施行のために必要があるときは、警察その他の関係機関に対して、所有者等の情報の提供その他市長が特に必要があると認める事項について協力を求めることができる。

- 2 市長は、法第10条第3項若しくは前条第2項の規定に基づく提供又は前項の規定に基づく協力を得るために、当該提供又は協力を求める相手方に対して、次に掲げる情報を提供することができる。

- (1) 法第9条第1項の規定による調査又は第2項の規定による報告の徴収若しくは調査により得られた情報
- (2) 法第22条第1項の規定による助言若しくは指導の内容又は同条第2項の規定による勧告の内容
- (3) 第9条第1項の規定による調査又は第2項の規定による報告の徴収若しくは調査により得られた情報
- (4) 第15条第1項の規定による助言若しくは指導の内容又は同条第2項の規定による勧告の内容

(データベース等の整備等)

第12条 市は、空家等及び類似空家等に関するデータベースの整備その他空家等及び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ものとする。

(適切な管理の促進)

第13条 市は、所有者等による空家等及び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ものとする。

(活用の促進)

第14条 市は、空家等及び類似空家等並びにこれらの跡地（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ものとする。

(特定類似空家等に対する助言又は指導及び勧告)

第15条 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。

- 2 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。

(管理不全空家等及び特定空家等に対する勧告に係る意見陳述及び届出)

第16条 市長は、法第13条第2項又は第22条第2項の規定による勧告を行おうとする場合は、あらかじめ、当該勧告に係る者に意見を述べる機会を与えなければならない。

- 2 法第13条第2項又は第22条第2項の規定による勧告を受けた者が当該管理不全空家等又は特定空家等の状態を改善した場合には、速やかに市長にその旨を届け出なければならない。

(公表及び標識の設置)

第17条 市長は、法第22条第2項又は第15条第2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は、規則で定めるところにより、その事実を公表するとともに、その事実を示した標識を当該特定空家等又は特定類似空家等に設置することができる。

(特定類似空家等に対する命令)

第18条 市長は、第15条第2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。

- 2 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。
- 3 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。
- 4 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1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。
- 5 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1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。
- 6 第4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。
- 7 市長は、第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他規則で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 8 前項の標識は、第1項の規定による命令に係る特定類似空家等に設置することができる。

る。この場合においては、当該特定類似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。

9 第1項の規定による命令については、大府市行政手続条例（平成11年大府市条例第1号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

（特定類似空家等に対する代執行）

第19条 市長は、前条第1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。

（緊急安全措置）

第20条 市長は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある空家等又は類似空家等により、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が切迫していると認めるときは、当該危険な状態を回避するために必要な最小限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を講ずることができる。この場合において、市長は、緊急安全措置に要した費用を当該空家等又は類似空家等の所有者等に請求することができる。

2 市長は、緊急安全措置を行ったときは、その内容を当該空家等又は類似空家等の所有者等に通知するものとする。ただし、当該空家等又は類似空家等の所有者等に通知することが困難であるときは、この限りでない。

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、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

（不在者財産管理人等の選任の申立て）

第21条 市長は、法又はこの条例の施行のために必要があるときは、不在者財産管理人（民法（明治29年法律第89号）第25条第1項に規定する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項に規定する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があるときは、所有者不明建物管理人（民法第264条の8第4項に規定する所有者不明建物管理人をいう。）又は管理不全土地管理人（民法第264条の9第3項に規定する管理不全土地管理人をいう。）若しくは管理不全建物管理人（民法第264条の14第3項に規定する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。

（大府市空家等対策協議会）

第22条 市は、法第8条第1項に規定する協議会として、大府市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会は、次に掲げる事務を所掌する。

（1）空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。

- (2) 特定空家等、管理不全空家等及び特定類似空家等に関する事。
  - (3) 空家等及び類似空家等に関する施策の推進に関する事。
  - (4) その他空家等及び類似空家等の対策に関する事。
- 3 協議会は、委員10人以内で組織する。
- 4 委員は、市長及び次に掲げる者のうちから市長が委嘱するものとする。
- (1) 市内に住所を有する者
  - (2) 学識経験のある者
  - (3) 各種団体の代表者
  - (4) その他市長が必要と認める者
- 5 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委任)

第23条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(過料)

第24条 次の各号のいずれかに該当する者は、5万円以下の過料に処する。

- (1) 第9条第2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
- (2) 第17条の規定により設置した標識又は法第22条第13項若しくは第18条第7項の規定により設置した標識を毀損した者
- (3) 第18条第1項の規定による市長の命令に違反した者

(1) 公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会

大府市における空家等対策の推進に関する協定書

大府市（以下「甲」という。）と公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会（以下「乙」という。）は、大府市における空家等対策の推進に関し、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第1条 この協定は、甲及び乙が相互に連携及び協力し、空家等の発生の未然防止、管理の適正化、利活用の促進等の空家等対策を推進することを目的とする。

（取組事項）

第2条 甲及び乙は、この協定の目的を達成するため、主に次に掲げる事項に取り組むものとする。

(1) 空家等の所有者等からの相談体制の整備に関すること。

(2) 空家等の利活用の促進に関すること。

ア インターネット等を活用し、空家等の情報を提供する取組

イ 空家等の流通を促進する取組

(3) 空家等の適切な管理に関すること。

(4) 前3号の取組に必要な情報の発信に関すること。

(5) 前各号に掲げるもののほか、空家等対策を推進するために必要な事項に関すること。

2 前項の取組事項の具体的な実施事項及びそれぞれの役割については、適宜、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

（情報の共有）

第3条 甲及び乙は、前条の取組事項を実施するに当たり、情報の共有に努めるものとする。

（有効期間）

第4条 この協定の有効期間は、協定締結の日から1年間とする。

2 前項の期間満了日の1か月前までに、甲乙いずれからもこの協定の改廃の申し入れがない場合は、更に1年間更新するものとし、その後の更新についても同様とする。

3 甲及び乙は、この協定の有効期間中であっても、協議の上、この協定を改廃することができる。

(秘密保持)

第5条 甲及び乙は、この協定による取組事項の実施により知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。

2 甲及び乙は、この協定が前条の有効期間を満了し又は協定の解除により効力を失った後も、同様とする。

(協議等)

第6条 この協定に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、その都度、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

2 この協定の締結は、第三者と連携及び協力することを妨げるものではない。

この協定の締結を証するため、協定書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各々その1通を保有する。

平成30年5月22日

甲 大府市中央町五丁目70番地  
大府市  
大府市長 岡村秀人 印

乙 名古屋市西区城西五丁目1番14号  
公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会  
会長 岡本大忍 印

## (2) 公益社団法人大府市シルバー人材センター

### 大府市における空家等の適切な管理の促進に関する協定書

大府市（以下「甲」という。）と公益社団法人大府市シルバー人材センター（以下「乙」という。）は、大府市における空家等の適切な管理の促進に関し、次のとおり協定を締結する。

#### （目的）

第1条 この協定は、甲及び乙が相互に連携及び協力し、市内の空家等の適切な管理の促進に取り組むことにより、良好な居住環境の保全及び安全で安心なまちづくりを推進することを目的とする。

#### （甲が行う業務）

第2条 甲は、この協定の目的を達成するため、主に次に掲げる事項に取り組むものとする。

- (1) 市民からの空家等の相談及び情報提供の受付
- (2) 市内にある空家等の管理について相談を受けた所有者等及び適切な管理が必要と思われる空家等の所有者等に対して、乙が行う空家等の管理業務の紹介
- (3) 広報、市ホームページその他の方法による乙が行う空家等の管理業務の周知

#### （乙が行う業務）

第3条 乙は、空家等の所有者等と契約し、次の業務を行う。ただし、その業務内容については、乙が安全に業務を遂行できる範囲に限る。

- (1) 敷地内の除草、清掃、樹木の剪定及び伐採
- (2) 空家等の見回り、外観点検
- (3) 空家等の状況報告
- (4) 前3号に掲げるもののほか、所有者等の要望による空家等の一般管理

#### （情報の共有）

第4条 甲及び乙は、この協定に定める業務を実施するに当たり、情報の共有に努めるものとする。

(有効期間)

第5条 この協定の有効期間は、協定締結の日から1年間とする。

2 前項の期間満了日の1か月前までに、甲乙いずれからもこの協定の改廃の申入れがない場合は、更に1年間更新するものとし、その後の更新についても同様とする。

3 甲及び乙は、この協定の有効期間中であっても、協議の上、この協定を改廃することができる。

(秘密保持)

第6条 甲及び乙は、この協定による取組事項の実施により知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。

2 甲及び乙は、この協定が前条の有効期間を満了し、又は協定の解除により効力を失った後も、同様とする。

(協議)

第7条 この協定に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、その都度、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

この協定の締結を証するため、協定書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各々その1通を保有する。

平成30年12月6日

甲 大府市中央町五丁目70番地  
大府市  
大府市長 岡村秀人 印

乙 大府市江端町四丁目1番地  
公益社団法人大府市シルバー人材センター  
会長 近藤守彦 印

### (3) 愛知県司法書士会

#### 大府市における空家等対策の連携協力に関する協定書

大府市（以下「甲」という。）と、愛知県司法書士会（以下「乙」という。）は、大府市内における空家等対策の連携協力に関し、次のとおり協定を締結する。

#### （目的）

第1条 この協定は、甲及び乙が相互に連携及び協力し、空家等の対策を推進することで、良好な住環境の保全、安全で安心なまちづくり及び地域の活性化を推進することを目的とする。

#### （取組事項）

第2条 甲及び乙は、前条の目的を達成するため、次に掲げる事項に取り組むものとする。

- (1) 空家等の所有者等に対する相談事業に関する事。
- (2) 空家等の権利関係の整理に関する事。
- (3) 空家等の適切な管理等に係る意識啓発に関する事。
- (4) 空家等の流通及び活用の促進に関する事。
- (5) 前各号の取組に必要な情報発信に関する事。
- (6) その他空家等対策について、必要な事項に関する事。

2 前項に規定する取組事項の具体的な実施内容及びそれぞれの役割については、適宜、甲及び乙が、協議の上、定めるものとする。

#### （情報の共有）

第3条 甲及び乙は、前条第1項に規定する取組事項を実施するに当たり、情報の共有に努めるものとする。

#### （有効期間）

第4条 この協定の有効期間は、協定の締結日から1年間とする。ただし、前項の期間満了日の1か月前までに、甲乙いずれからも、この協定の改廃の申し入れがない場合は、同じ内容でさらに1年間更新するものとし、その後の更新についても同様とする。

2 甲及び乙は、この協定の有効期間中であっても、協議の上、この協定を改廃することができる。

#### （秘密保持）

第5条 甲及び乙は、第2条第1項に規定する取組事項の実施により知り得た所有者等の個人情報を第三者に漏らしてはならない。この協定が、前条の有効期間を満了し、又は廃止により効力を失った後も、同様とする。



(協議等)

第6条 この協定に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、その都度、甲及び乙が協議の上、定めるものとする。

2 この協定の締結は、甲及び乙が、第三者と連携し、協力することを妨げるものではない。

この協定の締結を証するため、本協定書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各々その1通を保有する。

令和 3年 2月 3日

甲 大府市中央町五丁目70番地  
大府市  
大府市長 岡村秀人 印

乙 名古屋市熱田区新尾頭一丁目12番3号  
愛知県司法書士会  
会長 和田博恭 印

#### (4) 株式会社クラッソーネ

##### 大府市における空き家の除却促進に係る連携協定書

大府市（以下「甲」という。）と株式会社クラッソーネ（以下「乙」という。）は、次のとおり空き家除却促進に係る連携協定（以下「本協定」という。）を締結する。

##### （目的）

第1条 この協定は、甲及び乙が相互に連携及び協力し、空家等の除却促進及び適正な管理の推進に寄与することを目的とする。

##### （連携協力事項）

第2条 甲及び乙は、前条の目的を達成するため、次の各号に掲げる事項（以下「連携協力事項」という。）について、連携し協力するものとする。

- (1) 空家等の除却促進に係る各種施策に関して、乙が持つサービスやノウハウを提供すること
- (2) 空家等に対して、乙が運用するシステムやホームページ（以下「システム等」という。）を活用し、乙は甲に対して必要なアドバイスを実施すること
- (3) 甲が所有者等及び市民等からの相談に対応する際に乙が運用するシステム等を活用すること
- (4) その他前各号に掲げるもののほか、前条の目的を達成するために必要と認められること

2 連携協力事項を効果的に実施するため、甲及び乙は、適宜協議を行い、連携協力事項の効果検証を行うものとする。

##### （秘密情報）

第3条 乙は、連携協力事項の実施のため、乙の技術上、営業上その他一切の情報（以下「秘密情報」という。）を甲に提供する場合は、当該情報が秘密情報である旨を明示して、甲に提供するものとする。

##### （秘密保持義務）

第4条 甲は、秘密情報を善良なる管理者の注意をもって秘密に保持し、乙の事前の書面による承諾を得ることなく、第三者に開示又は提供しないものとする。

2 乙は、第2条第1項に規定する取組事項の実施により知り得た所有者等の個人情報等を第三者に漏らしてはならない。

##### （目的外使用の禁止）

第5条 甲及び乙は、秘密情報を連携協力事項の遂行以外の目的に使用しないものとする。

##### （複写・複製）

第6条 甲は、乙の事前の書面による承諾を得ることなく、連携協力事項の遂行のために必要最小限の範囲を超えて、秘密情報の複写、複製等を行ってはならない。

(秘密情報の管理)

第7条 甲及び乙は、秘密情報を取り扱うにあたり、秘密情報に対する不正アクセスまたは秘密情報の紛失、破壊、改ざん、漏洩等のリスクに対し、必要かつ適切な安全対策を講ずるものとする。

(事故)

第8条 甲は、秘密情報の漏洩を覚知したとき、又は漏洩の恐れが生じたときは、直ちに応急措置を講じるとともに、速やかにその旨を乙に報告してその取扱いを協議しなければならない。

(解除)

第9条 甲及び乙は、相手方がこの協定の規定に違反し、相当の期間を定めて是正を催告したにも関わらず、これを是正しないときは、書面による通知をもって、この協定の全部又は一部を解除することができるものとする。

(有効期限)

第10条 本協定の有効期限は、協定の締結の日から令和5年3月31日までとする。

2 前項の規定にかかわらず、第4条から第8条までの規定は、本協定終了後も有効に存続するものとする。

ただし、甲が連携協力事項の効果検証の結果に基づき第1条の目的を達成するために効果があると判断し、かつ、有効期限満了の2月前までに甲又は乙から書面による終了の申し出がないときは、更に1年延長されたものとみなし、以後この例による。

(適用)

第11条 本協定に定めのない事項については、甲及び乙が協議の上、別に定めるものとする。

2 甲乙のいずれかが本協定の内容の変更を申し出たときは、変更につき協議する。

本協定の締結の証として本書2通を作成し、甲乙各自記名の上、各自その1通を保管するものとする。

令和5年 8月 2日

甲 愛知県大府市中央町五丁目70番地  
大府市  
大府市長 岡村秀人

乙 愛知県名古屋市中村区名駅五丁目7番30号  
名駅東ビル4F  
株式会社クラッソーネ  
代表取締役 川口哲平

## 協定による取組の実施内容

愛知県宅地建物取引業協会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大府市空家等対策協議会への委員派遣</li> <li>・大府市空き家バンクポータルサイトの設置</li> <li>・個別相談会への相談員派遣</li> <li>・不動産関係に関するリーフレットの作成</li> <li>・セミナーへの講師派遣</li> <li>・空家所有者の相談への対応</li> </ul>
大府市シルバー人材センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家の管理（除草・清掃・樹木の伐採）</li> <li>・空家等の見回り、外観点検</li> <li>・ふるさと納税返礼品（空家の管理）</li> </ul>
愛知県司法書士会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大府市空家等対策協議会への委員派遣</li> <li>・個別相談会への相談員派遣</li> <li>・市からの相続関係の整理に関する相談対応</li> <li>・空家所有者の相談への対応</li> </ul>
株式会社クラッソーネ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大府市版住まいの終活 navi の開設</li> <li>・大府市版解体費用シミュレーターの開設</li> <li>・空家の解体に関するリーフレットの作成</li> <li>・空家対策の推進に必要な知識やノウハウの提供</li> <li>・空家所有者の相談への対応</li> </ul>

## 大府市空家等対策協議会委員名簿

	氏 名	所 属	備 考
会長	児玉 善郎	日本福祉大学	
会長代理	深谷 政次	愛知県宅地建物取引業協会	
委員	前田 博子	豊田工業高等専門学校	
	神谷 隆史	愛知県司法書士会	山田 真也【H29～R2】
	大城 浩子	名古屋税理士会	
	吉村 比富	大府市区長会	鈴木 誠 【H29】 原田 峰夫【H30～R1】 犬塚 芳克【R2～R3】
	萱野 佐知子	大府市社会福祉協議会	櫻木 洋介【R2～R3】
	岡村 秀人	大府市長	代理：副市長 山内 健次

順不同敬称略

### 歴代委員

	氏 名	所 属
委員	早川 建志【H29～R1】 成田 浩章【R2～R3】	愛知県建築技術研究会
	鈴置 史男【H29～R1】	大府市民生児童委員協議会

順不同敬称略

庶務（事務局）

氏 名	所 属	備 考
伊藤 宏和	都市整備部長	近藤 晃司【H29～30】 玉村 雅幸【R1】 近藤 重基【R2】
福島 智宏	都市政策課長	深谷 一紀【H29～R2】
神田 昌則	都市政策課 計画地域交通係長	鈴置 弘【H29～R1】 久野 建史【R2】 川出 陽一【R3】
浅岡 和俊	都市政策課 計画地域交通係 主任	井本 美都【H29～30】 今村 朋子【R1～2】 神田 昌則【R3】 満園 泰成【R4】
小林 慎之介	都市政策課 計画地域交通係 主事	
—	都市政策課 主幹	渡邊 康宏【H29～30】 水野 伸也【R1～2】

## 大府市空家等対策計画

**発行：**大府市

〒474-8701 愛知県大府市中央町五丁目 70 番地

TEL 0562-47-2111 (代表)

<http://www.city.obu.aichi.jp/>

**編集：**大府市 都市整備部 都市政策課