

第2次東浦町 空家等対策計画

2026～2035

(案)





| | |
|---------------------------|----|
| 第1章 計画の基本的な考え方 | 3 |
| 1-1 計画策定の背景と目的 | |
| 1-2 計画の位置付け | |
| 1-3 計画期間 | |
| 1-4 計画の対象とする空家等 | |
| 1-5 計画の対象とする地域 | |
| 第2章 空家等の現状把握 | 5 |
| 2-1 都市特性の整理 | |
| 2-2 空家等の実態把握 | |
| 2-3 空家等の実態調査 | |
| 第3章 空家等に関する政策課題の整理 | 21 |
| 3-1 空家等対策上の政策課題 | |
| 3-2 地域特性に対応した政策課題 | |
| 3-3 計画に基づく取組みの評価 | |
| 第4章 空家等対策の基本方針 | 24 |
| 方針1 空家等の適正管理の促進 | |
| 方針2 空家等の利活用の促進 | |
| 方針3 空家等対策に関わる実施体制の整備 | |
| 方針4 高齢者に対する空家等対策の促進 | |
| 第5章 空家等の基本施策 | 25 |
| 基本施策1 空家等の発生抑制と適切な管理 | |
| 基本施策2 空家等の利活用の促進 | |
| 基本施策3 管理不全空家等・特定空家等に対する措置 | |
| 基本施策4 空家等対策の計画的推進 | |
| 5-1 施策推進の方向性 | |
| 第6章 空家等対策の推進 | 33 |
| 6-1 空家情報について | |
| 6-2 啓発活動について | |
| 6-3 維持管理について | |
| 6-4 補助制度について | |
| 6-5 特定空家の認定について | |
| 第7章 目標値の設定 | 34 |
| 参考資料 | 34 |
| 2016年実施の空家等所有者アンケート | |
| 用語解説 | |
| 東浦町空家等対策協議会名簿 | |
| 関係法令等 | |



1-1 計画策定の背景と目的

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。適切な管理がされていない空家等については、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「空家法」という。）が2014年11月27日に公布され、2015年2月26日に一部施行、5月26日に全面施行されました。また、2023年12月13日には、空家等の適切な管理の確保や、その活用拡大に向けて、空家等対策の総合的な強化を図るために、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）によって空家法が改正され、「管理不全空家等」が定義されました。

空家法では、所有者等が自らの責任により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日号外総務省・国土交通省告示第1号。令和5年12月13日改正、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。

前述した空家法の改正に伴う新たな制度が追加されたことや、今後も空家等が増加傾向にあることを踏まえ、対策をより一層推進するため「第2次東浦町空家等対策計画」の策定をします。

1-2 計画の位置付け

本計画は、空家法第7条の規定に基づき、東浦町（以下「本町」という。）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、空家法第4条に定められている、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、東浦町総合計画、東浦町まち・ひと・しごと創生総合戦略や東浦町都市計画マスタープラン等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。

所有者と行政だけでなく、地域住民（自治会町内会）や不動産・法務・建築等の専門家団体、空家の活用や管理等に取り組むNPOや民間事業者などの多様な主体が相互に連携し、総合的な空家等対策を推進します。

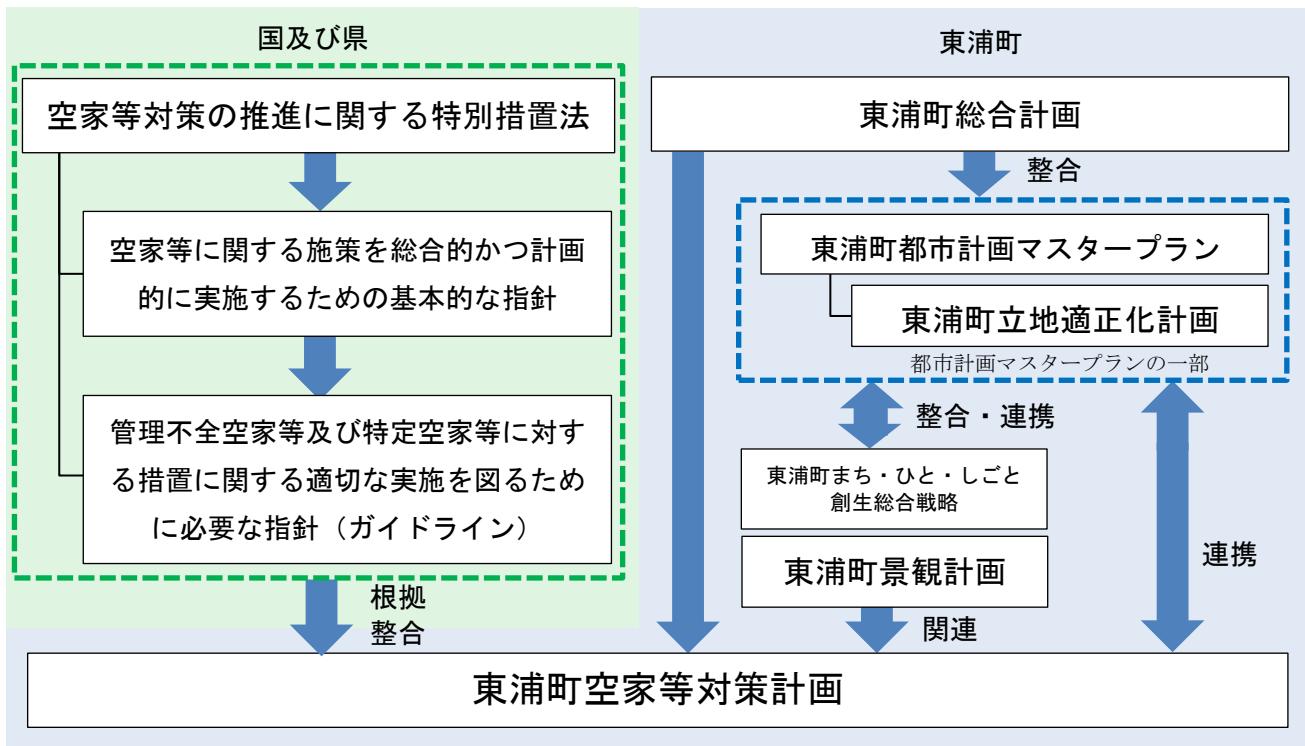


図 1 空家等対策計画の位置付け

1-3 計画期間

近年、人口減少など社会経済情勢や地域事情等の変化により空家等が増加しています。このような状況に伴い、2023年12月13日に空家法が改正され、改正に伴い2025年3月に愛知県より「空家等対策計画に関するガイドライン」が策定されました。

本町においても、改正された空家法に対応するとともに、今後も空家等が増加傾向にあることを踏まえ、対策をより一層推進するために計画を改訂し、計画期間を2026年度から2035年度までの10年間とします。

開始年度から5年目にあたる2030年度に、空家等対策の実施状況などを踏まえ計画の中間見直しを行います。また、計画期間中であっても、社会経済情勢や地域事情等の変化、国・県の動向、町の上位計画等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとします。

1-4 計画の対象とする空家等

本計画で対象とする空家等は、空家法第2条に規定する「空家等」、「特定空家等」や空家法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」とします。

※「空家等」とは、建築物又はこれに付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。

※「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」とは、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことをいう。

1-5 計画の対象とする地域

本計画で対象とする地域は、町内全域とします。

なお、中心市街地の活性化、移住、定住、二地域居住、観光振興、福祉増進、コミュニティ推進など、経済的社会的活動の促進が必要な地域において、空家等の活用を通じてこれらの促進が見込まれる場合には、関係部局と連携して「空家等活用促進区域」の設定を検討します。



2-1 都市特性の整理

(1)都市の位置付け

本町は、愛知県の知多半島北東部に位置し、衣浦湾の最奥にあり、東西約 6.2km、南北約 7.7km、総面積 3,114ha の町域を有しています。東に尾張と三河をわける境川や衣浦湾を挟んで、刈谷市、高浜市を対岸に望み、南に半田市、西に東海市、知多市、阿久比町、北は大府市に接しています。

本町は東部の低地と中央部、西部の丘陵地からなっており、東部に国道 366 号、西部に知多半島道路が通っています。また、JR 武豊線と名古屋鉄道河和線により名古屋市中心部へ 30 分程度でアクセスできます。

(2)土地利用・都市基盤等の状況

①地区区分

本町は、北から森岡地区、緒川地区、緒川新田地区、石浜地区、生路地区、藤江地区の6地区に分かれています。

②市街化状況

本町は、全域が都市計画区域となっており、市街化区域が 26.2%、市街化調整区域が 73.8% となっています。

(2025 年 4 月 1 日時点)

③土地利用

東側に JR 武豊線と西側に名古屋鉄道河和線が走っておりその沿線上に市街地が広がっています。また、中心部の市街化調整区域では、農村地域が広がり、古くからの集落が点在した地域となっています。

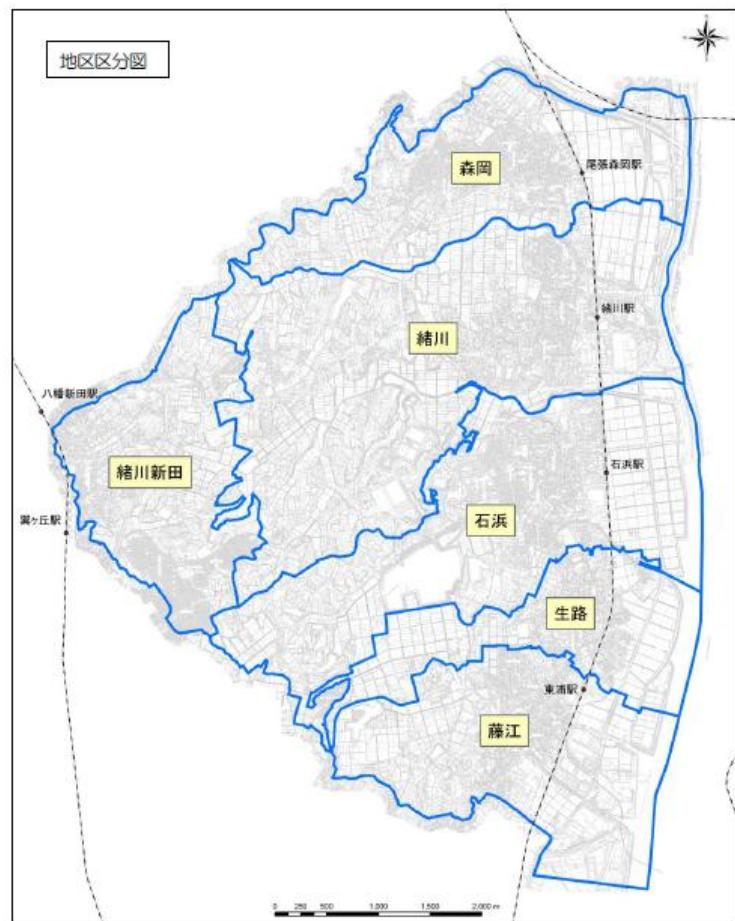


図 2 東浦町の地区区分

知多都市計画区域
東浦町都市計画図

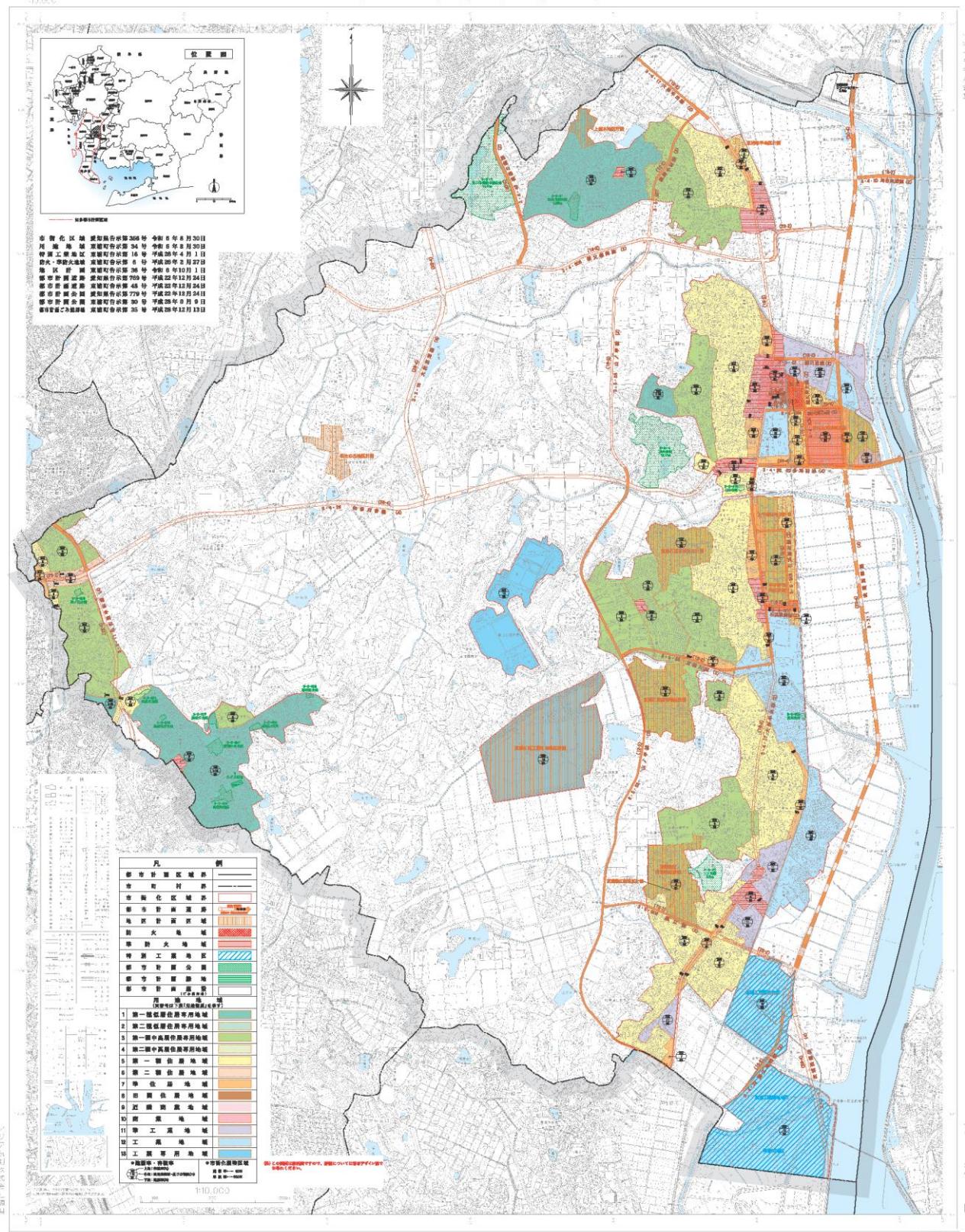


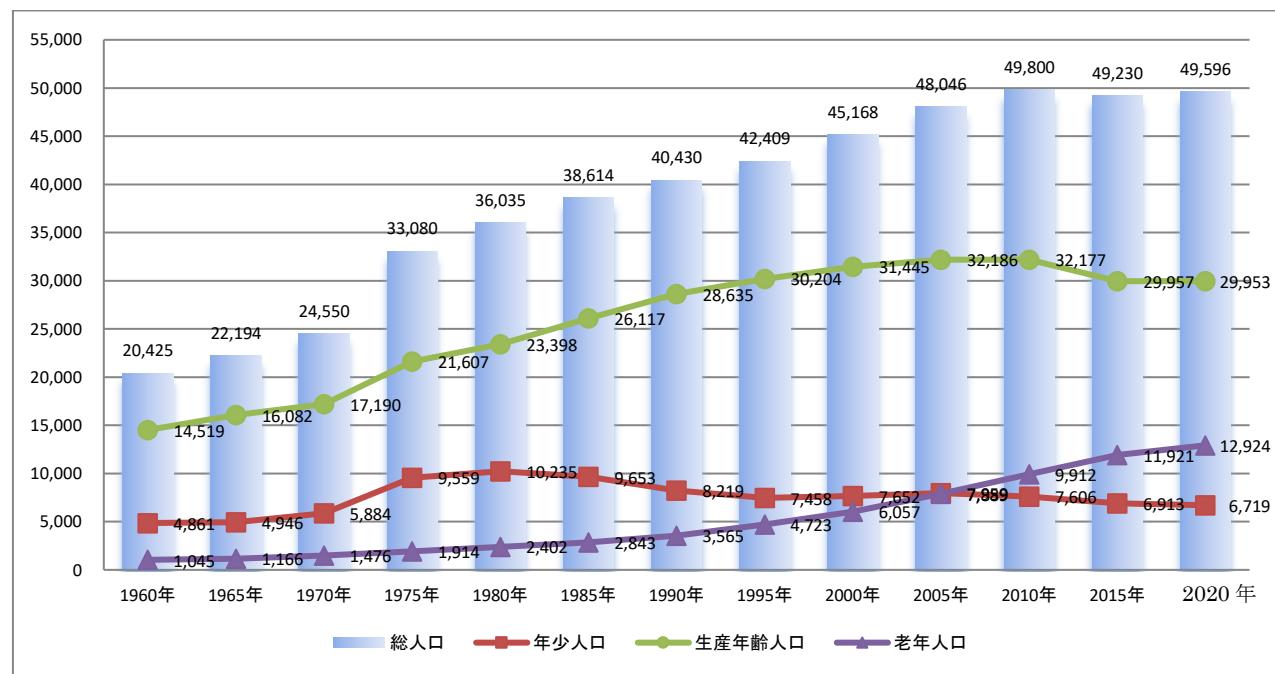
図3 東浦町都市計画図

(3) 人口・世帯等の状況

① 総人口

本町の人口は、2010 年まで増加を続け 49,800 人となりました。その後、2015 年に 49,230 人と減少しましたが、2020 年には 49,596 人と再び増加しています。

年少人口（14 歳以下）については、減少傾向にあり、生産年齢人口（15～64 歳）は、2010 年までは増加を続けていましたが 2010 年から 2015 年に 2,220 人減少しており、2020 年も変わらず減少傾向にあります。しかし、老人人口（65 歳以上）は一貫して増加し、2010 年には年少人口を上回り、2015 年に 1 万人を超え、2020 年には 12,924 人となり、高齢者の割合が増加しています。

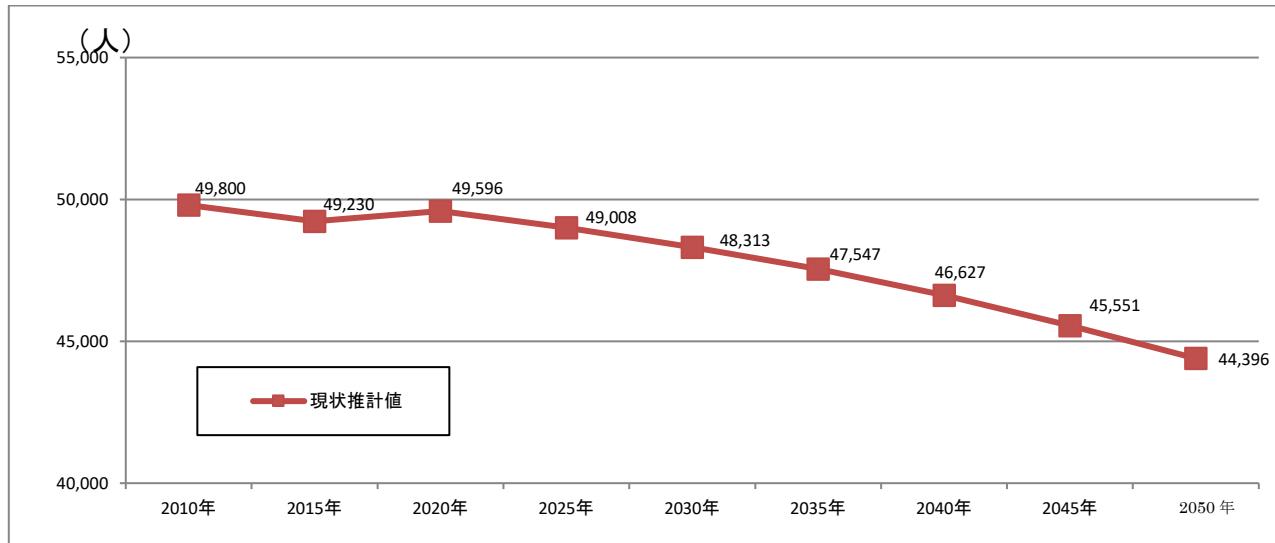


※総人口には、年齢不詳を含む

資料：国勢調査

図4 人口の推移

また、今後の人口は現状推計として、2020 年をピークに減少し、2050 年には約 4.4 万人まで減少すると見込まれています。

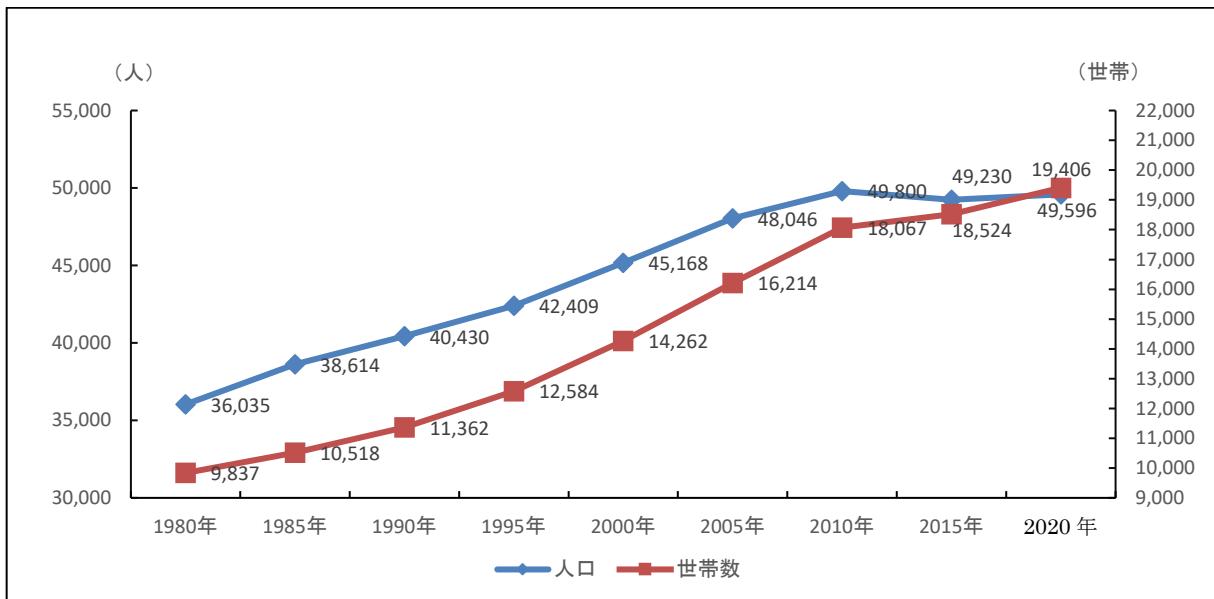


出典：国立社会保障・人口問題研究所 報告書--『日本の地域別将来推計人口』(令和5年推計)

図5 人口の現状推計値

②世帯数

本町の人口は、1980 年以降増加傾向にあり、2010 年から 2015 年かけて減少していますが、2020 年にはまた増加しています。また、世帯数に関しては 2020 年まで増加傾向にあります。なお、1 世帯当たり人員（総人口÷世帯数）は減少傾向にあり、2015 年では 2.66 人、2020 年では 2.56 人と、1980 年の 3.66 人と比較して 1.1 人減少しています。

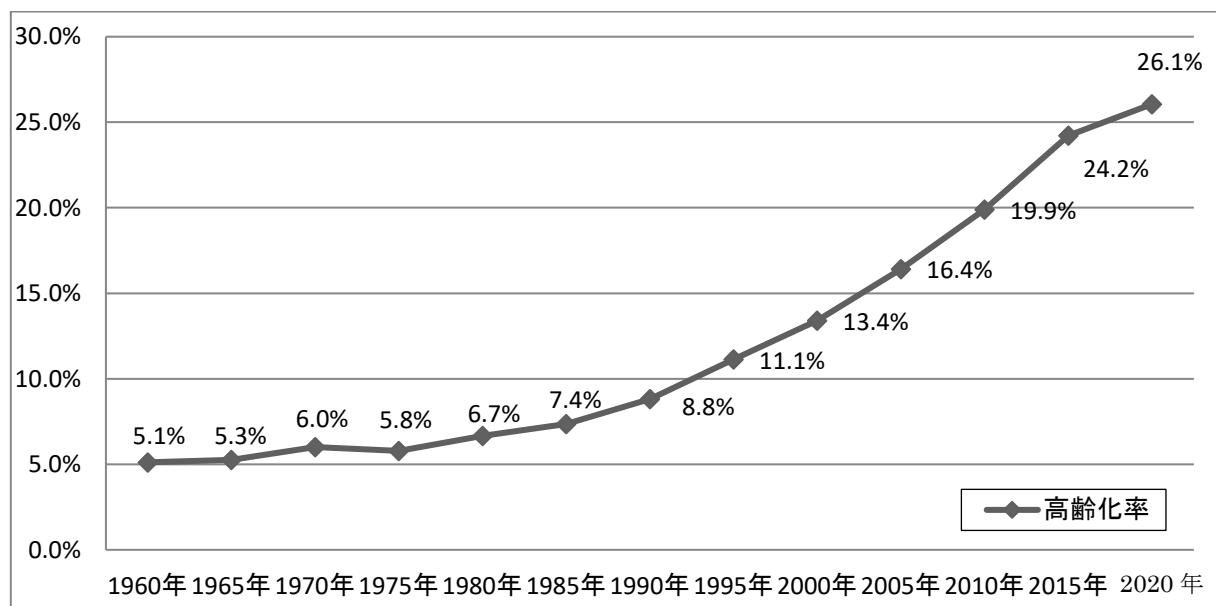


資料 国勢調査

図 6 世帯数の推移

③高齢者の現状

2020 年の本町の 65 歳以上の高齢者人口は 12,924 人で、高齢化率は 26.1% となり、2015 年から 1.9% 増加しています。これは、2020 年の全国の高齢化率 28.6 % よりは低いものの、愛知県の高齢化率 25.3 % よりも高い状況で、老人人口(65 歳以上)は 2015 年から 1,003 人の増加となっており、高齢化は着実に進んでいます。



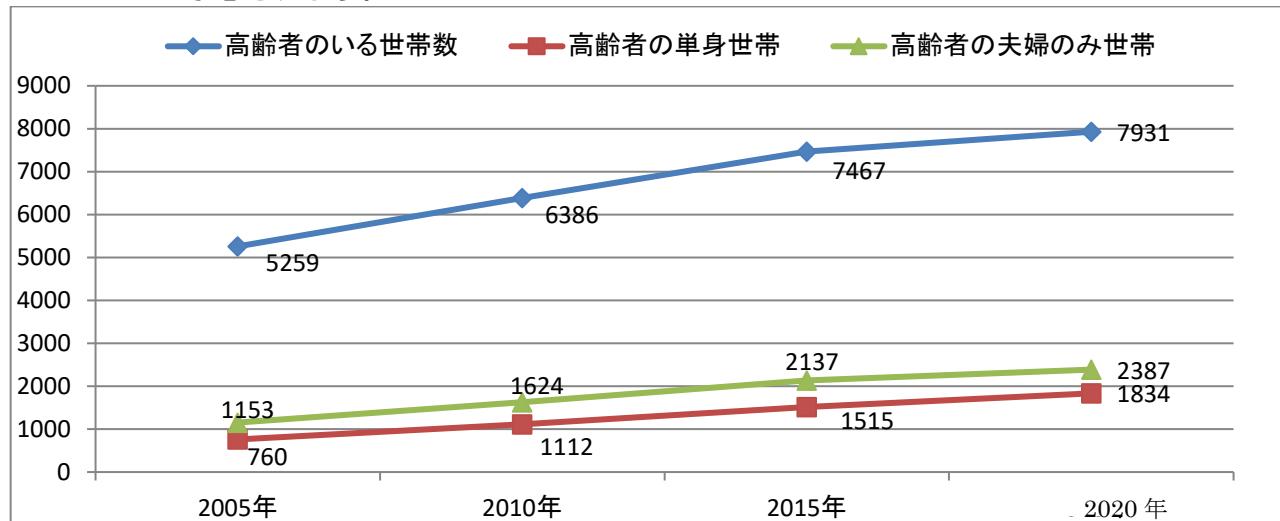
資料：国勢調査

図 7 高齢化率の変動

④高齢者世帯

本町の高齢者(65歳以上)のいる世帯は、年々増加しており 2010 年から 2015 年の間で約 1.2 倍の増加、2015 年から 2020 年の間で約 1.1 倍増加しています。

2020 年には高齢者のいる世帯のうち、高齢者のみの世帯の割合が 53.2% と半数以上が高齢者のみの世帯となっています。今後も核家族化の影響もあり年々高齢者のみの世帯が増えていくことが予想されます。



資料：国勢調査

図 8 高齢者世帯の推移



2-2 空家等の実態把握

(1) 住宅総数と世帯数の動向

① 住宅総数と内訳

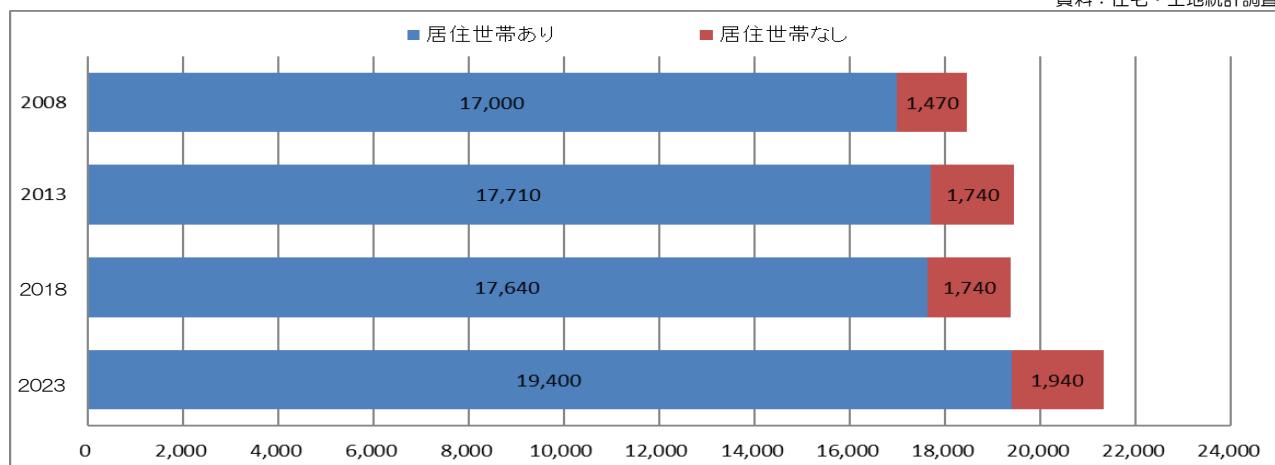
住宅総数は、住宅・土地統計調査によると 1998 年から 2013 年まで増加し、2018 年ではわずかに減少しましたが、2023 年には再び増加しました。1 世帯当たりの住宅数は、2023 年で 1.094 戸となっており世帯総数よりも住宅総数が多い状況が続いています。

住宅の内訳をみると、2018 年から 2023 年までの間に「居住世帯なし」住宅は 200 戸増加し、「居住世帯あり」住宅は 1760 戸増加しています。

表 1 東浦町住宅総数と世帯数

| 年数 | 住宅総数 | 世帯総数 | 1 世帯当たりの住宅数 |
|------|--------|--------|-------------|
| 1998 | 14,080 | 12,900 | 1.091 |
| 2003 | 17,000 | 15,810 | 1.075 |
| 2008 | 18,470 | 17,170 | 1.076 |
| 2013 | 19,450 | 18,080 | 1.076 |
| 2018 | 19,380 | 17,880 | 1.084 |
| 2023 | 21,340 | 19,500 | 1.094 |

資料：住宅・土地統計調査



資料：住宅・土地統計調査

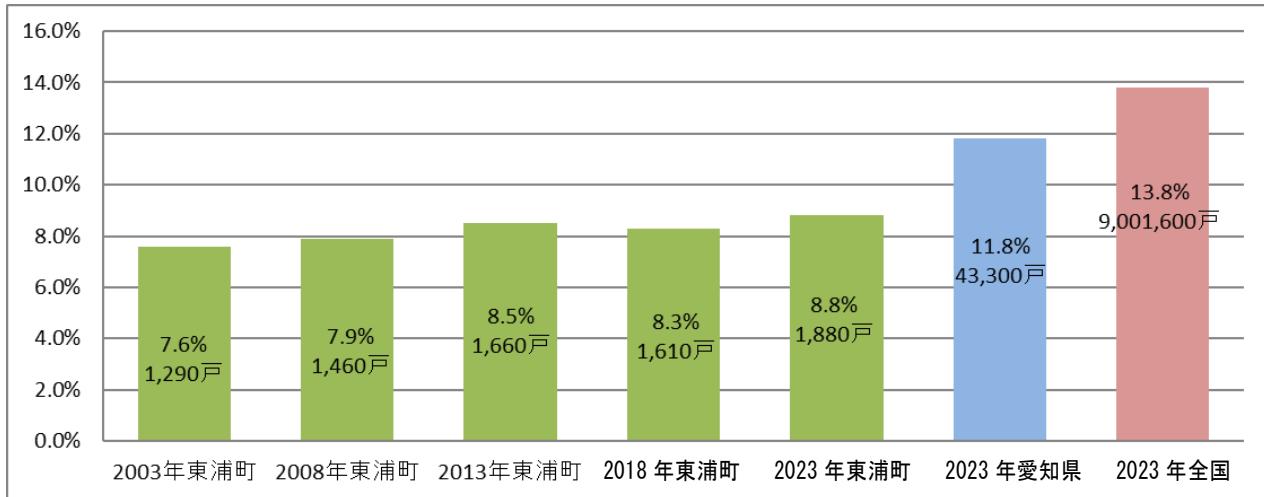
図 9 居住世帯ありと居住世帯なしの推移



(2) 空き家数及び空き家率の動向

① 空き家数と空き家率

空き家数は住宅・土地統計調査によると 2003 年から 2013 年で 5 年ごとに約 200 戸増加しており、2018 年では一時的に減少しましたが、2023 年には再度増加し、2013 年から 2023 年にかけて約 200 戸増加しています。空き家率は、2003 年から 2023 年で増加しており、2023 年は 8.8% となっています。愛知県が 11.8%、全国の空き家率は 13.8% であり、本町は全国及び愛知県より低い水準になっています。



資料：住宅・土地統計調査

図 10 東浦町の空き家総数の推移

※東浦町の空き家(2023 年住宅土地統計調査)1880 戸の内訳は、「二次的住宅」20 戸、「売却用の住宅」80 戸、「賃貸用の住宅」920 戸、「その他の住宅」850 戸

《住 宅》

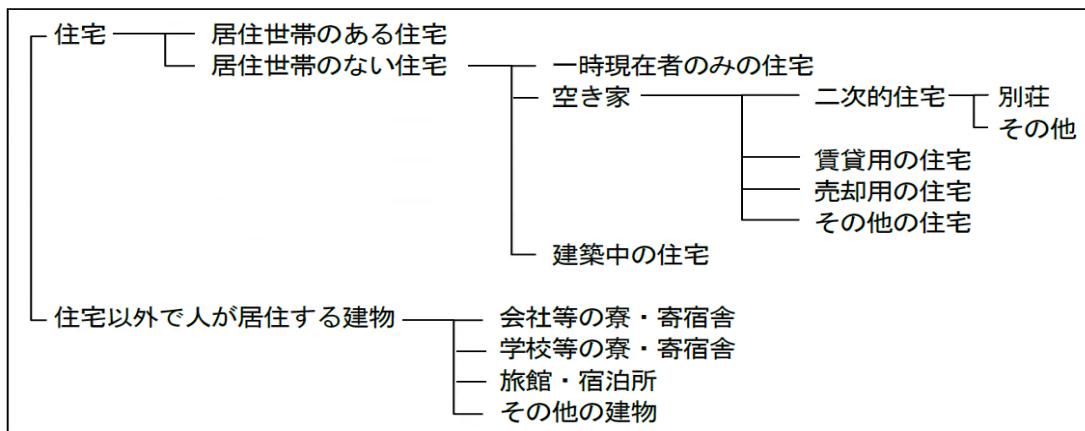


図 11 住宅・土地統計調査における住宅

<用語の説明>

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てる住宅で、普段は人が住んでいない住宅)」及び「その他住宅(普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りしている人がいる住宅)」を合計した住宅。

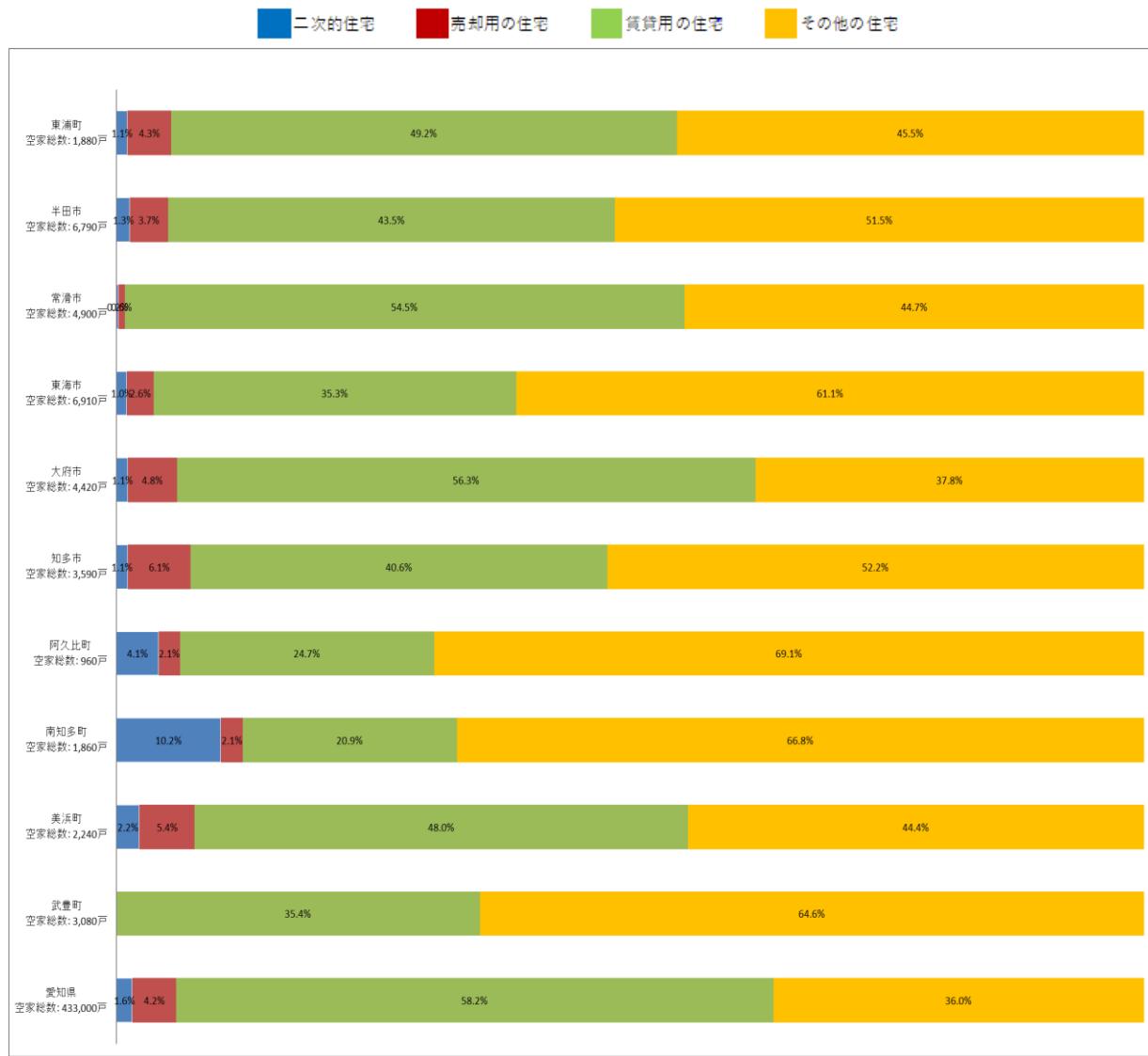
売却用又は賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、売却又は賃貸のために空き家になっている住宅。

他の住宅：「売却用又は賃貸用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。

(3) 空き家の動向

① 空き家の種類

空き家の種類について、愛知県平均と比較すると、本町は「賃貸用の住宅」の割合が低く、「その他の住宅」の割合が高くなっています。「その他の住宅」については、2023年は850戸で、増加傾向にあります。「賃貸用の住宅」の割合を、知多半島の5市4町(半田市、常滑市、東海市、大府市、知多市、阿久比町、南知多町、美浜町、武豊町)と比較すると、3番目に高くなっています。



資料：2023年住宅・土地統計調査

図 12 空き家の種類の割合

(4) 空き家の数や割合・地域別分布状況

① 空き家実態調査の概要

2015 年度には各地区の方にご協力をいただき調査を行いました。町全域を対象に、各地区へ依頼し空き家と思われる住宅を抽出してもらい、現地の確認などにより空き家の判定を行った結果、表 2-1 のとおりになりました。

対象とする空き家 310 戸のうち、雑草や樹木の繁茂、建物の損壊等適切に管理がされていない空き家が 31.6%、その内危険な空き家が 2.6% となっています。

② 地域別の空き家の分布状況(2015 年度)

町内の 6 地区について、空き家の戸数を整理しました。

空き家数は、緒川新田地区が最も多く、次いで藤江地区、緒川地区の順になっています。

分布状況をみると、市街地に比較的、均等に分布しており、なかでも森岡台団地や緒川新田地区的東ヶ丘団地に多く、団地以外の市街地では藤江地区に多くみられます。

本町では、市街地の空き家と一部の住宅団地での対策が必要です。

表 2-1 東浦町空き家実態調査(2015 年度)

| | 森岡 | 緒川 | 緒川新田 | 石浜 | 生路 | 藤江 | 合計 |
|----------------|----|----|------|----|----|----|-----|
| 空き家数 | 47 | 54 | 70 | 36 | 42 | 61 | 310 |
| 適切に管理されていない空き家 | 4 | 13 | 23 | 8 | 16 | 34 | 98 |
| 上記のうち、危険な空き家 | 1 | 5 | 0 | 0 | 1 | 1 | 8 |

③ 地域別の空き家の分布状況(2022 年度)

2022 年度に再び各地区の方のご協力のもと調査を行い、空き家の判定を行った結果、表 2-2 のとおりになりました。

空き家数は、緒川新田地区が最も多く、次いで石浜地区、緒川地区の順になっています。

分布状況をみると、依然として市街地に均等に分布しており、森岡台団地、東ヶ丘団地、石浜地区に多く見られます。

一部地区で減少しているものの、全体では増加傾向です。

表 2-2 東浦町空き家実態調査(2022 年度)

| | 森岡 | 緒川 | 緒川新田 | 石浜 | 生路 | 藤江 | 合計 |
|-----------------|----|----|------|----|----|----|-----|
| 空き家数 | 66 | 70 | 91 | 72 | 63 | 40 | 402 |
| 内出入りが無く放置された空き家 | 18 | 31 | 29 | 19 | 32 | 19 | 148 |
| 上記のうち、危険な空き家 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 7 |

④ 空き家の増減数

2015 年度の実態調査から継続している空き家数は 151 件、減少した空き家数は 159 件でした。また、2022 年度の実態調査により判明した新規空き家数は 251 件でした。

減少する空き家数より新規の空き家数のほうが多いため、空き家全体は増加しています。

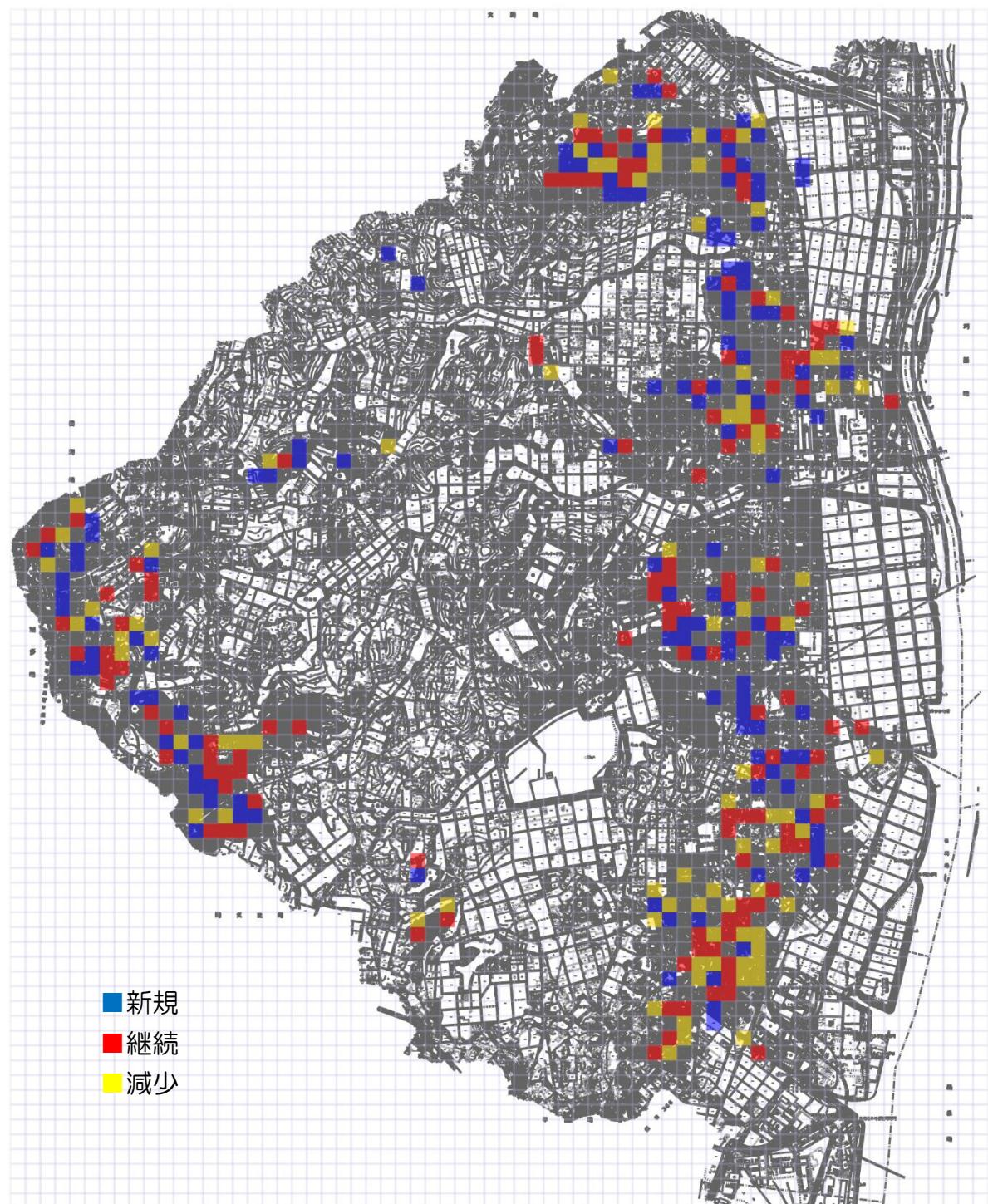


図 13 空き家分布状況（2015 年と 2022 年を比較）

2-3 空き家等の実態調査

(1)所有者アンケートの概要

2016 年に空き家所有者に対して実施したアンケート調査の結果では、約半数が手を加えないと住めない状態でした。困っている理由については「現住所から対象空き家までの距離が遠い」、「身体的年齢的問題」との回答が多く、回答者の約 3 割が自分で管理ができない状態になっていました。また、空き家の今後の活用については、約 4 割が「売却したいまたは売却してもよい」、「このままにして子供や孫に任せる（相続）」との回答でした。これらの回答から、所有者の多くが空き家の管理に苦慮しており、手放したいと考えていることが分かりました。

2022 年度の空き家実態調査の結果、新たに空き家と判断した建築物の所有者に対してアンケート調査を実施しました。アンケートの結果では、約半数が手を加えないと住めない状態であることは変わらず、困っている理由についても回答者の 3 割以上が自分で管理ができない状態であることが分かり、これらは前回とほとんど変わらない結果となりました。また、空き家の今後の活用については、約 5 割が「売却したいまたは売却してもよい」との回答で増加しており、約 3 割が「このままにして子供や孫に任せる（相続）」との回答で減少していました。このことから、相続よりも売却を考えている所有者がわずかに増加していることが分かりました。

全体を通してみると、2016 年に実施したアンケート調査の結果と大きな変化はありませんでした。このことから、空き家対策に関する政策課題や基本方針を引継ぎ、空き家対策を推進することが必要です。

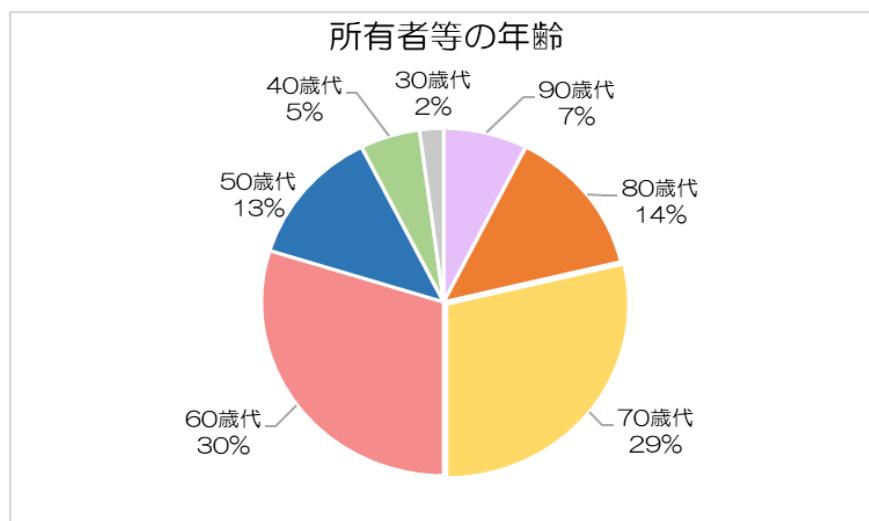
| | |
|------|---|
| 調査期間 | 2023 年 10 月～2023 年 11 月 |
| 調査方法 | 郵送によるアンケート調査 |
| 件数 | 215 件 (実態調査の 402 件を対象に水道の使用状況等から居住者有と判断したものと、所有者不明等を除いた件数) |
| 回答数 | 112 件(回答率 52.1%) |

(2016 年に実施したアンケート結果は P34 参考資料に添付)

(2)集計結果

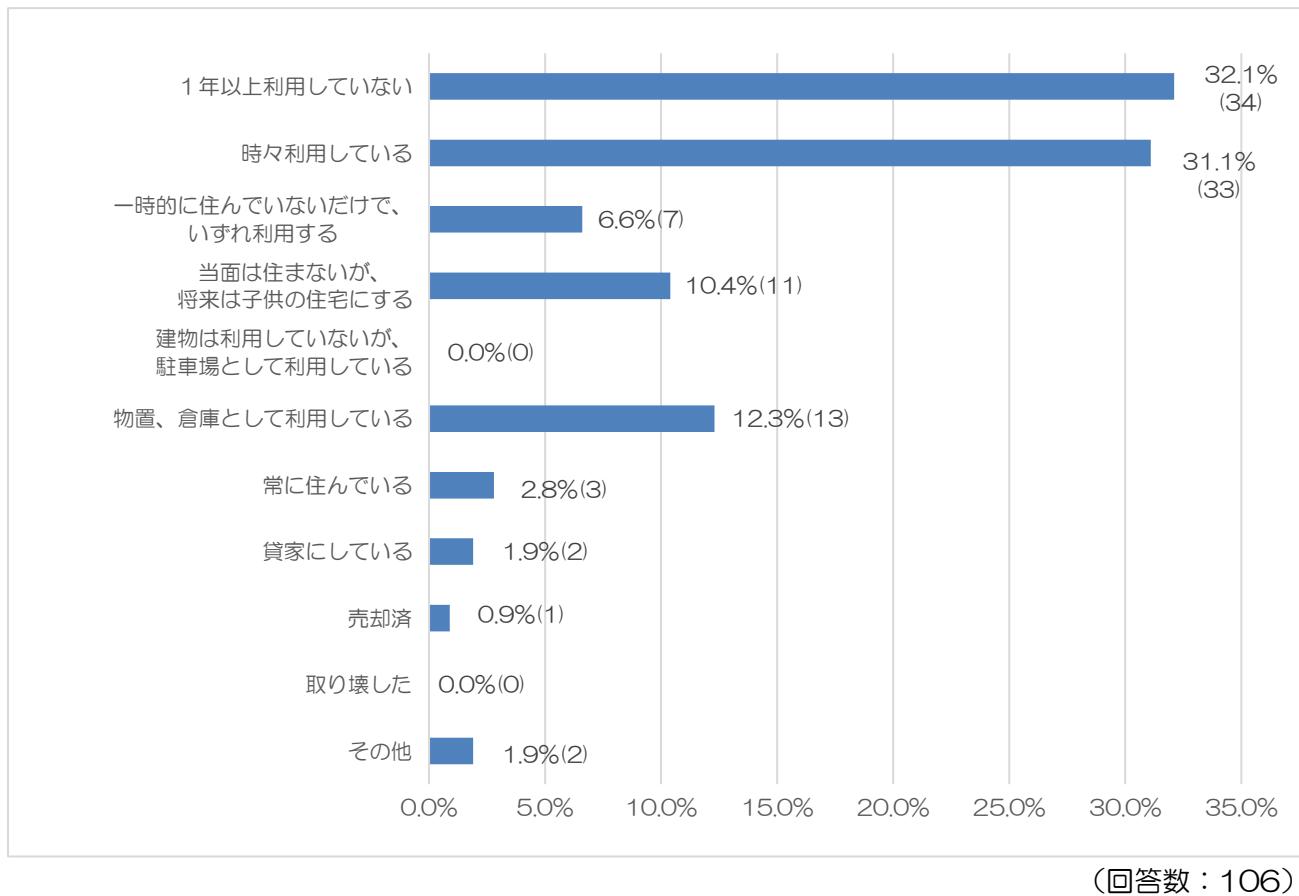
○空き家所有者について

60 歳代が 30% と最も多く、次いで 70 歳代が 29%、80 歳代が 14% となりました。33 歳が最も若く、一番高齢な方で 97 歳でした。平均すると約 70 歳となり、空き家所有者は高齢者が多いということが再認識できるものとなりました。



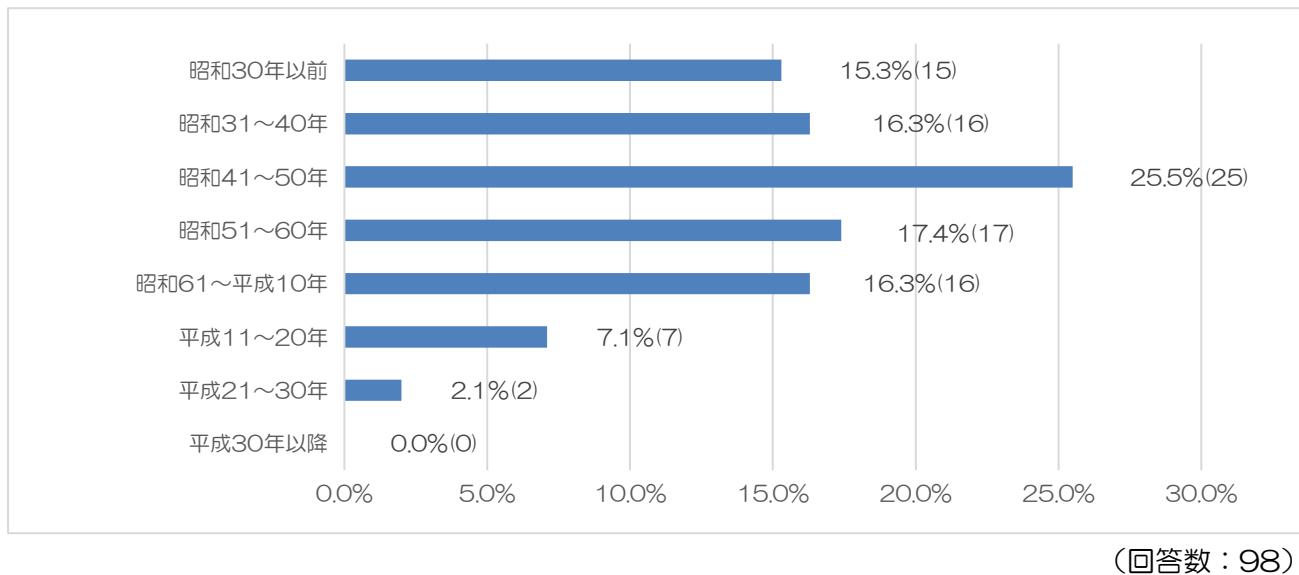
○空き家の現状について

「1年以上利用していない」が32.1%で最も多く、次いで「時々利用している」が31.1%、「物置、倉庫として利用している」が12.3%で多く、約半数は何らかの管理がされています。また、空き家でない住宅等が5.6%と、6件ありました。



○空き家の建築時期について

空き家の建築時期は、「昭和41～50年」が25.5%と最も多く、次いで「昭和51～60年」が17.4%、「昭和31～40年」「昭和61～平成10年」が16.3%となっており、昭和50年以前の建物が57.1%あり、約半数を占めています。



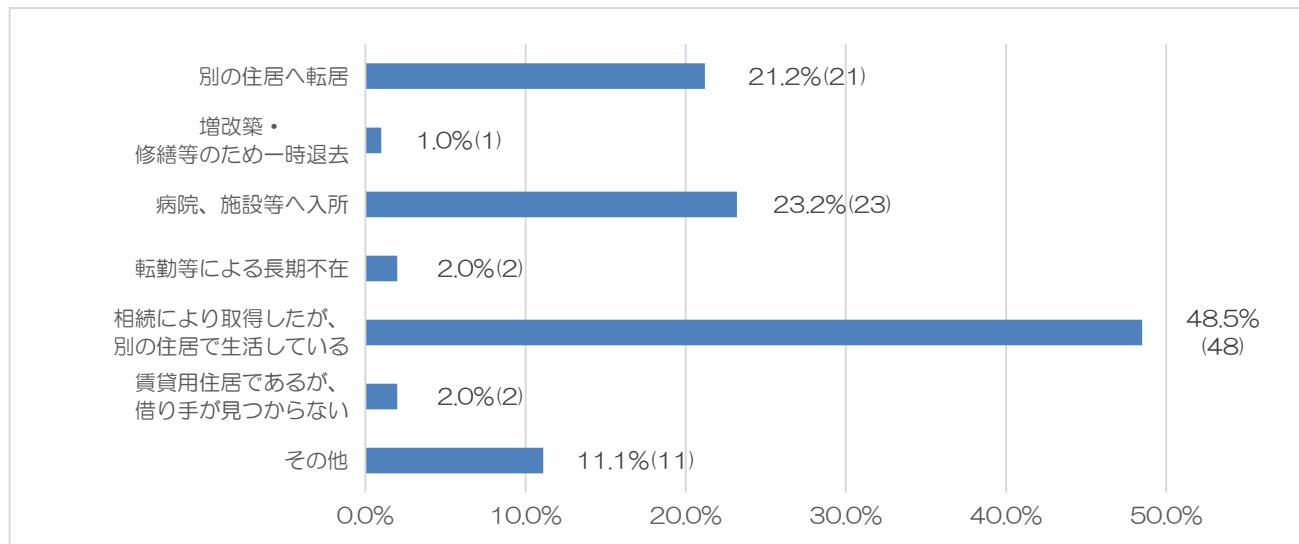
○空き家の年数について

空き家となってからの経過年数の平均は7.1年でした。最も新しい空き家は経過年数が1年であり、一方で最も古い空き家の経過年数は50年という回答もありました。平均値である7.1年は、2022年度の調査において新たに空き家と確認されたものを対象とした結果に基づく傾向です。

(回答数：97)

○空き家になった理由について

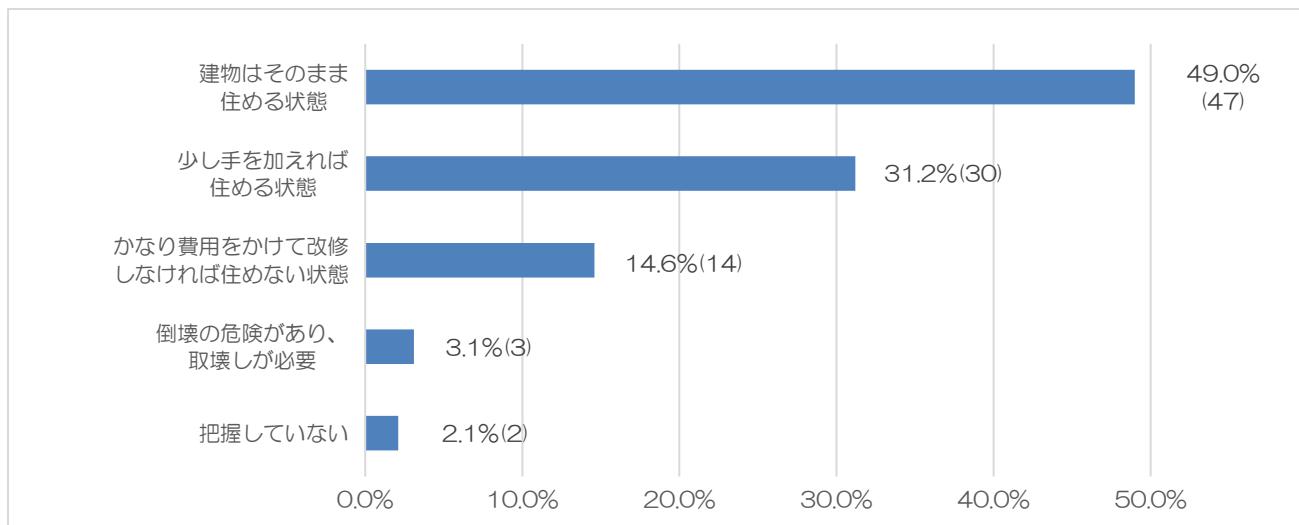
「相続により取得したが、別の住居で生活している」が48.5%と最も多く、次いで、「病院、施設等へ入所」が23.2%、「別の住居へ転居」が21.2%でした。約半数が相続で取得した家屋となっています。



(回答数：99、総数：108)

○空き家の現在の建物の状態について

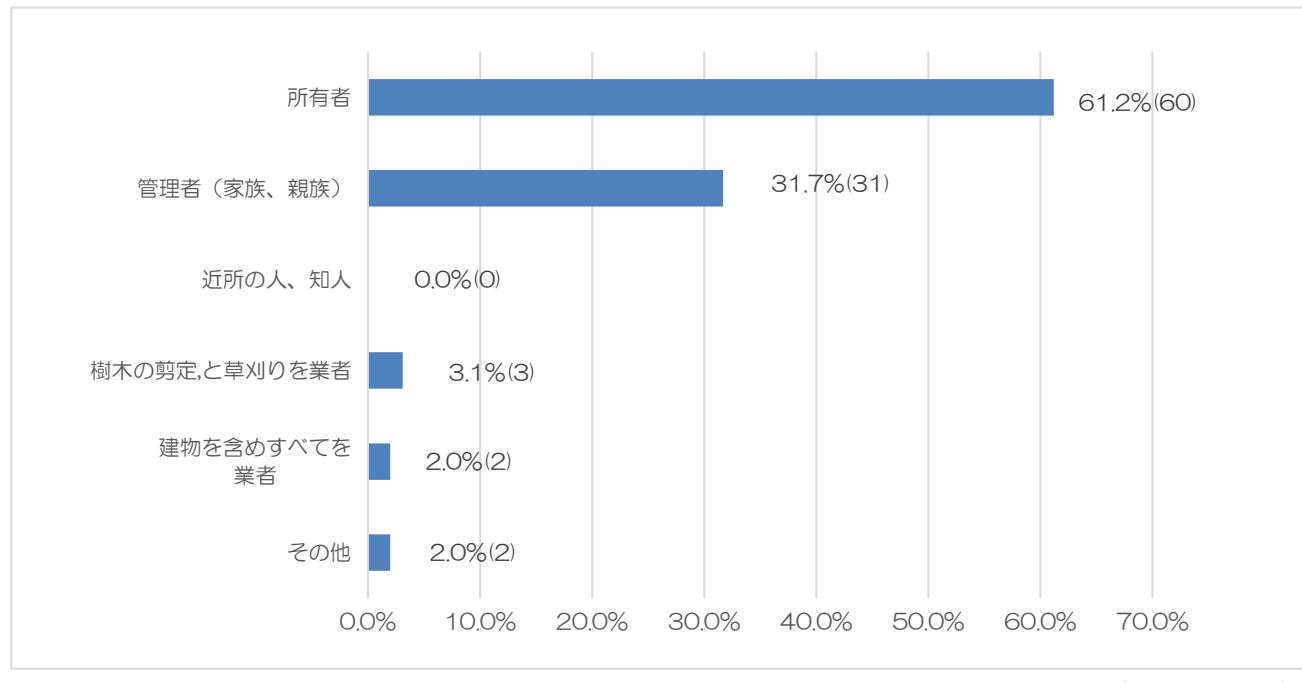
「建物はそのまま住める状態」が49.0%と最も多く、「少し手を加えれば住める状態」と「かなり費用をかけて改修しなければ住めない状態」は合わせて45.8%と、約半数が手を加えないと住めない状態となっています。



(回答数：96)

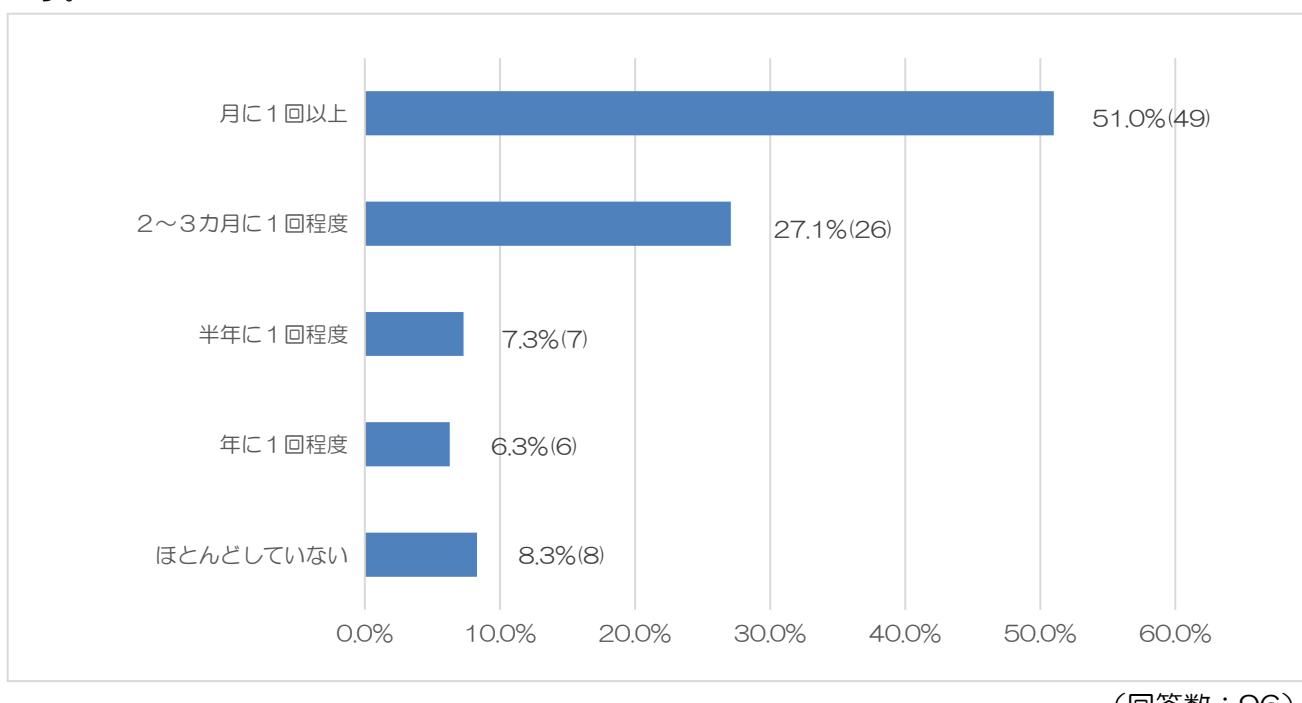
○空き家の維持管理について

「所有者が行っている」が 61.2%と最も多く、業者へ委託している割合は 5.1%と、少数でした。また、近所の人、知人へお願いしている所有者等は0%でした。



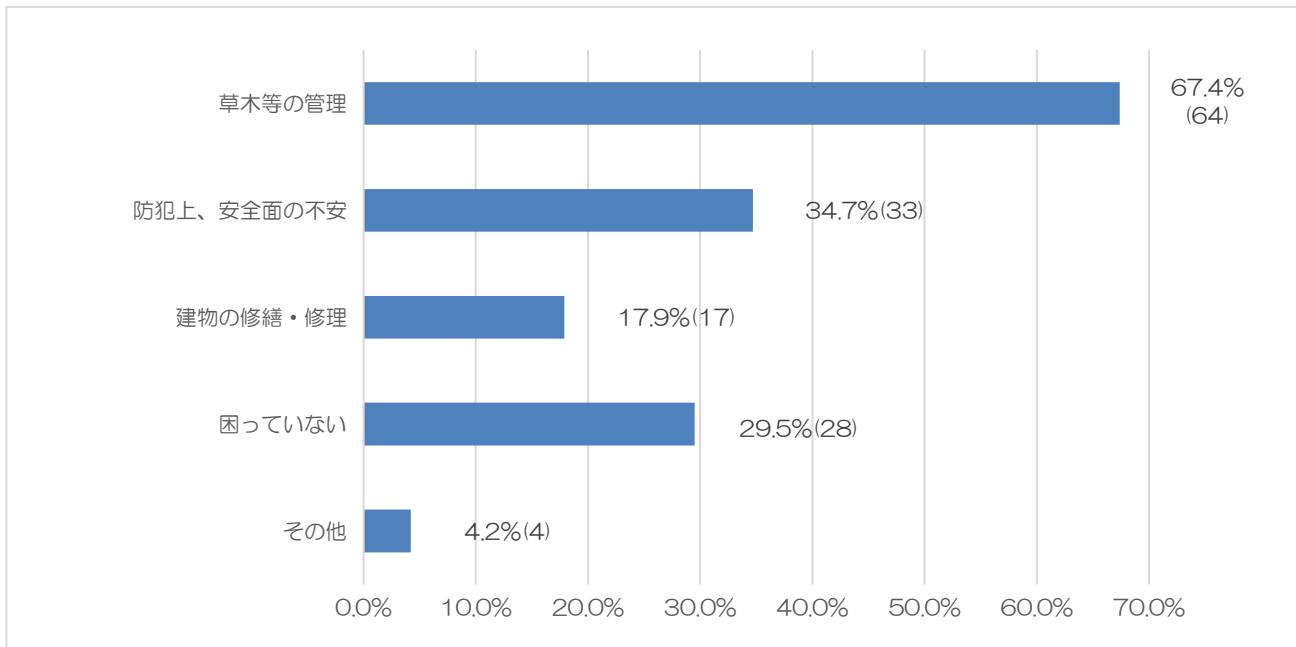
○空き家の建物の管理割合について

「月に1回以上」が 51.0%と最も多く、約半数は月に1回以上空き家に訪れていました。建物の管理を「ほとんどしていない」は、8.3%あり、約1割が「管理不全空家等」の対象になると考えられます。



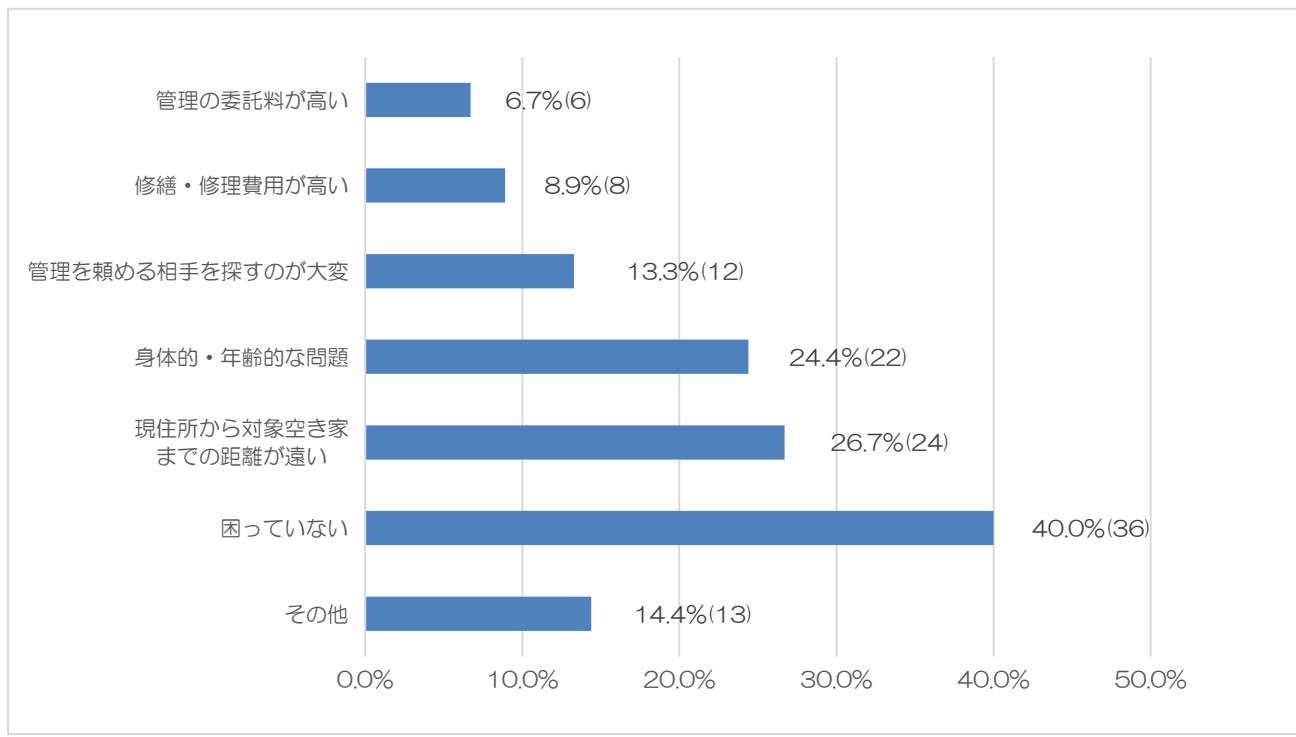
○維持管理で困っていることについて

【困っている内容】 「草木等の管理」が67.4%と最も多く、次いで「防犯上、安全面の不安」が34.7%でした。また、「困っていない」との回答が29.5%と、約3割の所有者等が、現状の空き家に困っていないとのことでした。



(回答数：95、総数：146)

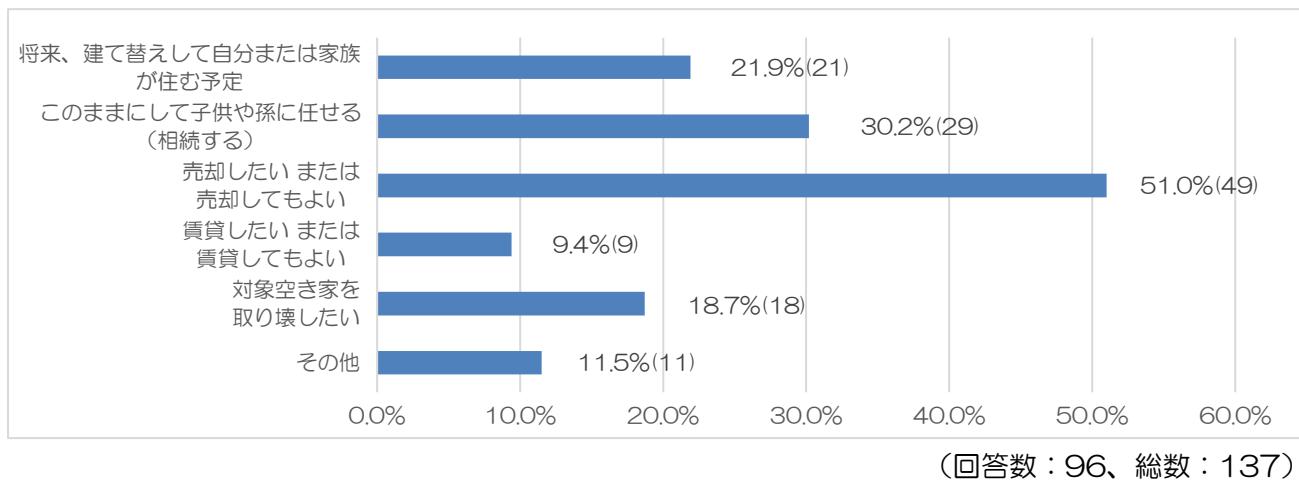
【困っている理由】 「困っていない」が40.0%と最も多く、次いで「現住所から対象空き家までの距離が遠い」が26.7%、「身体的・年齢的な問題」が24.4%と、約半数の所有者等が自分で管理することが困難な状態になっていました。



(回答数：90、総数：121)

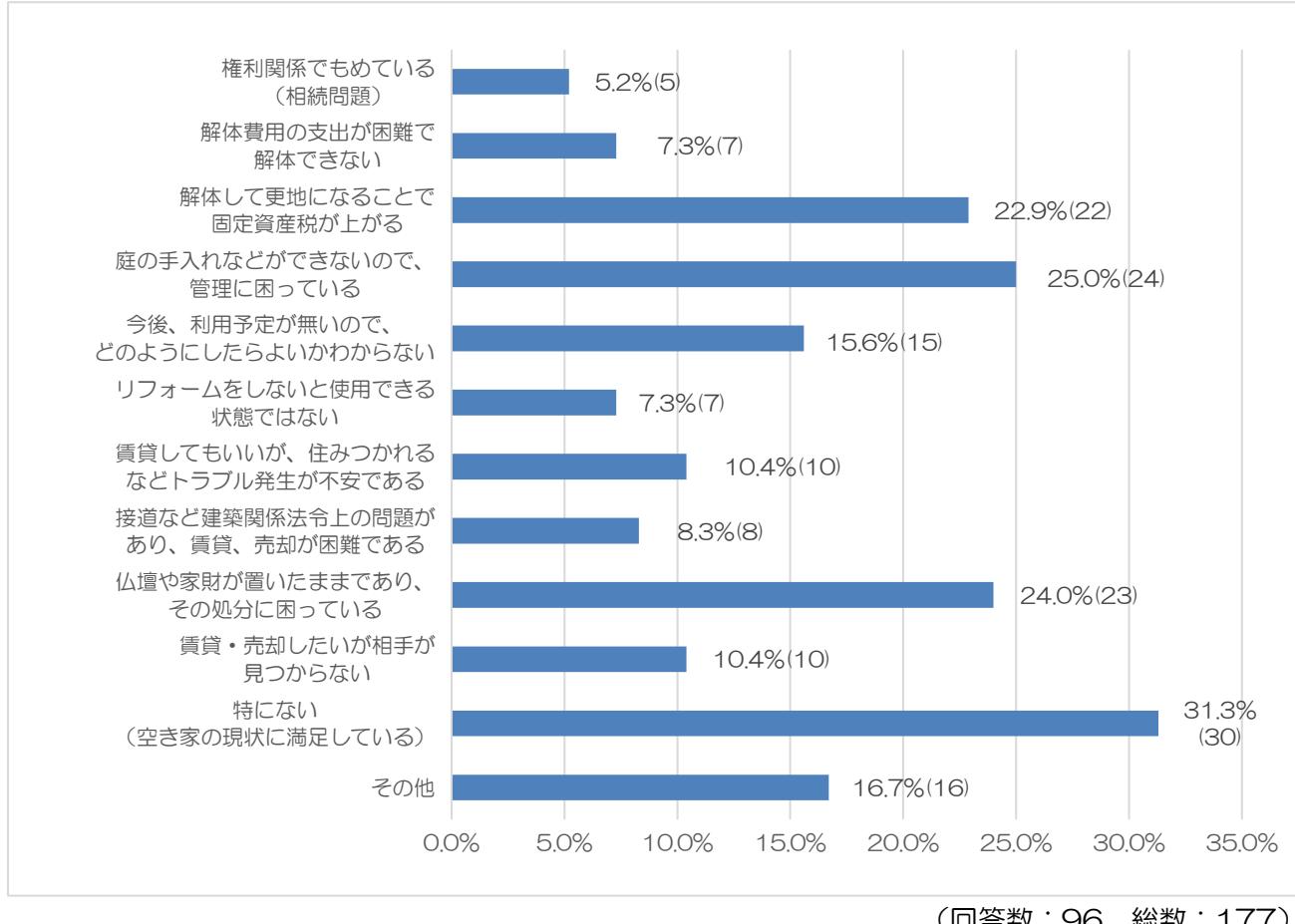
○今後の活用について

「売却したいまたは売却してもよい」が51.0%と最も多く、次いで「このままにして子供や孫に任せる」が30.2%、「将来、建て替えして自分または家族が住む予定」が21.9%でした。空き家を手放してもよい（売却、取壊し等）と考えている所有者等が約70%程度でした。



○今後の活用で困っていることについて

困っている理由としては、「庭の手入れなどができるないので、管理に困っている」が25.0%と最も多く、次いで「仮壇や家財が置いたままであり、その処分に困っている」が24.0%、「解体して更地になることで固定資産税が上がる」が22.9%でした。少数ですが、権利関係でもめている（相続問題）5.2%との回答も受けられました。





3-1 空家等対策上の政策課題

本町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政策課題を以下の6項目に整理します。

(1) 空家等の増加に関する課題

本町の人口は、2010年から2015年にかけ減少し、2020年はわずかに増加しています。

また、高齢者人口については2020年時点においても変わらず増加し続けています。今後、人口が減少すると想定されている中で、高齢者人口及び高齢世帯は増加していくことが見込まれており、空家等の増加が懸念されます。空家等の増加に伴い、適切に管理されない空家等の増加も予測され、空家等対策の重要性が一層高まると考えられます。

(2) 空家等所有者の意識啓発に関する課題

実態調査では、調査対象のうち何らかの維持・管理がされている建物は9割と高い割合となっています。しかし、アンケートの回答率が6割未満ということを考慮すると、町内には適切な管理が行われていない空家等が多数存在していると推測されます。このような空家等が適切に相続・登記されていない場合、情報提供や所有者への指導などの対応が困難になることが問題となります。

なお、2016年と2023年のアンケート結果を比較すると、回答内容にほとんど変化が見られず、結果に大きな違いがないことから、空き家に関する課題は依然として解決されておらず、継続的な対策が必要であると言えます。

空家等の所有者等が今後の活用などについて困っていることとしては、解体費用の支出が困難、解体することで固定資産税が上がるといった金銭面についてや、庭の手入れ等の空家等の維持管理が困難なことが多くなっています。また、賃貸や売却についても検討はしているが権利の問題や建築関係の法律の問題で困難であるということも多く挙げられていました。個々の事情も踏まえつつ、情報提供による意識啓発や相談窓口を整備することが必要となります。さらに、人口減少・少子高齢化の進展により空家等発生拡大が推測されます。今後も、空家等を増やさない予防的な取組が必要となります。

(3) 老朽化した空家等に関する課題

老朽化した空家等は、家屋の倒壊や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、草木の繁茂やゴミ等による衛生上の問題等、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼします。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、周辺の安全を確保することが必要です。

実態調査からは、空家等の6割以上が1981年以前に建築されたものであり、その多くが耐震対策が行われていないと考えられます。このような空家等は、大地震発生時に危険な状況となると考えられ、耐震化や解体の促進が必要となります。

(4) 利活用可能な空家等に関する課題

2016年のアンケート結果では、建物の状態について51.1%が「そのままでも住める状態である」、46.6%が改修等を行えば住める状態であると回答しており、9割以上の空き家が利活用できる状態であるとわかりました。2023年のアンケート結果では、49.0%が「建物はその

ままで住める状態である」、45.8%が改修等を行えば住める状態であると回答しており、見比べると2023年のアンケート結果でわずかに減少していますが、結果はほとんど変わりません。また、今後の利活用については「将来、建替えして自分または家族が住む予定」や「このままにして子供や孫に任せる」といった意見がみられる一方、賃貸や売却したいと思っている意見も多くみられました。売買・賃貸に関わる不安や入居に伴う不安を軽減し、流通を促進する必要があります。しかし、活用について困っていることは「仏壇や家財が置いたままであり、その処分で困っている」が多く、町への要望として「空き家を売却・賃貸する場合の業者の情報がほしい」という回答が多く行政を通じた信用のできる業者の紹介を希望しています。また、解体についても「解体して更地になることで固定資産税が上がる」、「解体費用の支出が困難で解体できない」といった回答が多くあり、町に対しての要望では、「空き家の解体除去に対する補助がほしい」が最も多く、活用するために取り壊したくてもお金がないという所有者が多くおり、所有者に向けた空家等に関する相談窓口の開設など、活用に向けたサポートを行うことが求められます。

(5) 空家等の跡地に関する課題

空家等の除却後の跡地も管理が行わなければ、草木の繁茂等の衛生上の問題が起こるため、適切な管理が必要です。立地が良好な跡地は、市場で流通されたり、地域資源として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などに関する課題

空家等対策で検討すべき事項は多岐にわたるため、府内関係部局だけでなく関係団体や民間事業者、地域等と連携しながら、総合的な空家等対策が必要です。

3-2 地域特性に対応した政策課題

本町における空家等の分布状況をみると、市街地に比較的、均等に分布しており、中でも森岡台団地や緒川新田地区の東ヶ丘団地、団地以外の市街地では石浜地区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的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) 市街地における空家等対策の課題

市街地には、密集した住宅地や道路幅員の狭いところがあり、通学路の指定があるところなどに隣接して老朽化した空家等がある場合、瓦の落下や外壁の崩壊など安全性が懸念されます。地域の交通安全対策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) 住宅団地における空家等対策の課題

1975年代頃から、計画的に整備が進められてきた住宅団地においては、同時期に入居した世帯が多いため、居住者の高齢化が急速に進み、今後、空家等や空き地が大量に発生し、管理が適切に行われない空家等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、住宅の建替・改修や相続・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よう有効な利活用を図っていくことが必要です。



3-3計画に基づく取り組みの評価

当初計画策定後の7年間で空家等対策に関する各種取り組みを行った結果、目標の達成状況や取り組み方針に基づく評価は以下のとおりです。

○当初計画における目標値の達成状況

| 方針2 | 指標 | 目標値 | 実績値 |
|------------|-----------|-----|-----|
| 空家等の利活用の促進 | 空き家の利活用件数 | 5件 | 3件 |

愛知県宅地建物取引業協会と協定を結び、相談窓口や空き家バンクの開設、また、2025年度からは、空き家利用希望者が登録する形のマッチング制度である、東浦町さかだちバンクの運営を開始しています。

【検証結果】

相談窓口や空き家バンクの活用、さらに町による支援を行った結果、空き家の利活用が成立した実績は3件でしたが、目標値には達しませんでした。その要因として、空き家所有者への連絡がつかないケースや、家賃に関する交渉が原因で成立しない事例が多いことが判明しました。

今後の課題として、空き家の利活用を進めるためには、連絡が取れない所有者に直接訪問するなどの手段を通じて状況を解決することが求められます。また、所有者が抱える不安を解消する取り組みを行うとともに、空き家の利用を希望する方と所有者が互いに理解し合える交渉を進め、効果的なマッチングを実現することが重要です。

○その他の取り組み

| 方針1 | 指標 | 実施期間 | 実績値 |
|-------------|----------|--------|-----|
| 空家等の適正管理の促進 | 解体工事補助件数 | 2020年～ | 3件 |

危険な空家等を減少させる取り組みの一環として、「東浦町空家解体工事費補助金」制度を設けています。本制度は2020年度より運営を開始し、これまでに3件の補助を実施しました。これにより、危険な空家等の除却が進んでいます。

| 方針3 | 実績 |
|----------------------|---|
| 空家等対策に関わる 実施体制の整備 | 空家等対策協議会を設置し、管理不全空家等・特定空家等の認定基準を定めました。さらに、空家等の老朽化により、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険が切迫している場合に、その危険を回避するための「東浦町空家等の適切な管理に関する条例」を制定しました。 |
| 方針4 | 実績 |
| 高齢者に対する 空家等対策の促進 | 2019年度より、毎年度、講演会や個別相談会を開催してきました。2024年度には、各地区の老人クラブを対象に空き家に関する説明会を実施し、総数125名の方々にご参加いただき、管理されていない空家等の発生を防ぐための啓発を行いました。 |

本町では、当初計画策定後に計画に基づく各種取り組みを進めてきました。その結果、空き家の実態調査によると、2015年度から2022年度にかけて新たに空き家が251件増加した一方で、159件の空き家が減少していることが明らかになりました。

全体としては空き家が増加している状況にあるため、今後も取り組みを継続していきます。

第4章 空家等対策の基本方針



空家等について、更なる増加を抑制し、安全・安心な住環境を保全するためには、空家等対策上の政策課題を踏まえ、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視点から、空家等対策に取り組む必要があります。また、高齢化に伴い今後、空家等となる可能性のある建物も増加することが予想されます。2022年の実態調査の結果を踏まえ引き続き以下の4つの方針を重視した対策に取り組んでいきます。

○方針1 空家等の適正管理の促進

空家等の管理は、第一義的には当該空家等の所有者又は管理者の責任において行われるべきものであるため、その必要性について啓発します。なお、空家法の改正により第5条において、空家等の所有者等の責務が位置付けられ、「周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するように努めなければならない」と規定されました。

○方針2 空家等の利活用の促進

相談窓口や空き家バンクを愛知県宅地建物取引業協会との協定により当協会のホームページに開設しました。加えて、東浦町さかだちバンクという、従来とは逆の発想の空き家利用希望者が登録する形のマッチング制度を設け、町ホームページにて運営を開始しました。これらの制度を活用することで、空家等の利活用を促進し、良好な居住環境を守り、定住人口の確保を図ります。

○方針3 空家等対策に関わる実施体制の整備

空家等対策の推進を図るために、空家等対策協議会での協議や各種相談窓口の実施、さらに、民間事業者等との連携を図り、実施体制の充実に向けて整備を進めます。

○方針4 高齢者に対する空家等対策の促進

高齢者世帯に対しては、住宅の建替・改修や相続・登記を促し管理されていない空家等とならないよう啓発を行います。





空家等対策に関する基本的な方針に基づき、本町における空家等対策の推進に向けた基本施策として、4つの柱を定めます。

○基本施策1 空家等の発生抑制と適切な管理

- ◆定期的に空家等の実態を把握します。
- ◆空家法に基づき課税情報や戸籍、住民票の情報を活用して空家等の所有者等を特定し、空家等の減少に努めます。
- ◆空家等の所有者等への情報提供や意識啓発、関係団体等と連携した取り組みを推進することで、適切な管理を促進します。
- ◆高齢者世帯の把握と高齢者とその家族への意識啓発に努めます。
- ◆空家等の所有者等だけでなく住民全体に情報提供を行い適切な管理に関する意識向上や理解促進を図ります。

⇒施策推進の方向性

- ・空家等の調査
- ・所有者等による空家等の適切な管理

○基本施策2 空家等の利活用の促進

- ◆空家等の所有者と利用希望者のマッチング制度を整備し、流通を促進します。
- ◆特に空家等が問題となっている市街地、住宅団地の地域特性と課題に応じた効果的な利活用を推進します。
- ◆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推進します。

⇒施策推進の方向性

- ・空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

○基本施策3 管理不全空家等・特定空家等に対する措置

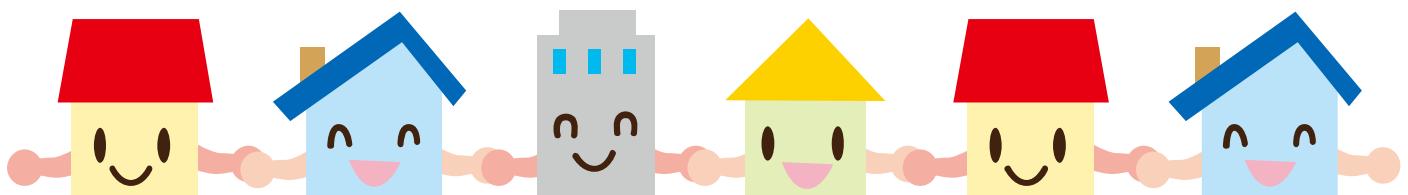
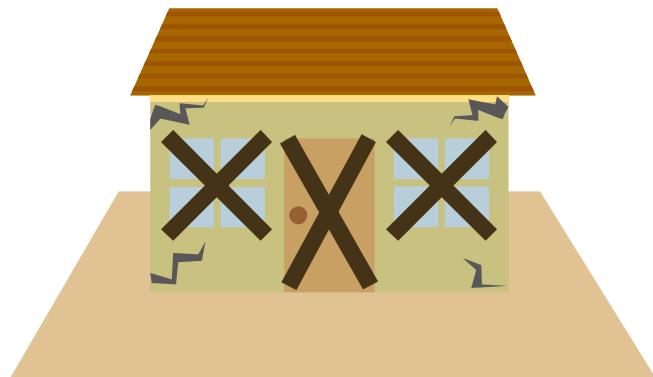
- ◆地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等の所有者等に対し、情報提供を行います。
- ◆情報提供をしても改善が見られない空家等については、状態や周辺への悪影響の程度などを総合的に勘案し管理不全空家等、さらに危険な状態が悪化する場合には特定空家等へと認定し、助言・指導、勧告、命令、代執行の措置を講じます。

⇒施策推進の方向性

- ・管理不全空家等、特定空家等に対する措置その他の管理不全空家等、特定空家等への対処

○基本施策4 空家等対策の計画的推進

- ◆空家等対策を計画的に推進していくため、庁内における実施体制を整えるとともに、関係団体や民間事業者、地域等と連携し、空家等に関する相談体制や対策の実施体制を整備します。
- ◆既存の法令を補完し、対応できない範囲について対策を行うために条例を制定し、効果的な対策を行います。
→施策推進の方向性
- ・住民等からの空家等に関する相談への対応
- ・空家等に関する対策の実施体制
- ・その他空家等に関する対策の実施



5-1 施策推進の方向性

(1) 空家等の調査

① 空家等に関するデータベースの整備と所有者意向の把握

本町では、2015年度及び2022年度に町内全域を対象とする空家等の実態調査を実施し、一定の把握を行いました。また、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等を把握するためのアンケート調査を2016年度及び2023年度に実施し、これらの調査結果をもとに空家等に関する個別情報を整備しています。

② 空家等情報の更新

空家等の情報については、住民からの情報提供に加え、コミュニティ、民生児童委員、空家等対策協議会及び庁内関係各課で把握した情報のデータベースを更新していくことで、経常的な情報の把握に努めます。また、更新されたデータベースについては、庁内関係各課で共有し、施策の推進に役立てます。

③ 定期的な空家等調査の実施

概ね5年ごと又は計画の見直し時期等に合わせて、町内の空等家の実態を定期的に把握します。

④ 空家等予備軍の把握

近年、高齢者のひとり暮らしや高齢者のみで暮らす世帯が増加しています。このような世帯は、空家等になる恐れがあるため情報収集を行う必要があります。

(2) 所有者等による空家等の適切な管理

① 空家等の管理の基本的な考え方

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。空家等の発生を防ぐためには、現在居住している住宅を適切に維持管理していくだけでなく、生活の実態がなく物置等として使用している住宅や、将来住まなくなる予定のある住宅についても、空家等となる前の段階で対策を講ずる必要があります。

また、1981年以前に建築された旧耐震基準住宅の空き家は、地震発生時に倒壊することで避難や救助活動の妨げとなるほか、復旧・復興における負担を増大させる要因となります。そのため、これらの空き家については、除却や建て替えを耐震化対策と連携して促進します。

② 空家等の所有者等への情報提供

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、町ホームページや広報等により「空家等の適切な管理は所有者又は管理者の義務である」ことを周知します。また、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）や判例等を掲載することにより、情報提供します。特に高齢者やその家族に対して相続し空家等となった場合のリスク等を伝え、空家等となる前の適切な手続きの啓発を行います。

所有者の死後、建物の相続登記がされずに所有者等が不明確になり、長期にわたり空家等として放置されることを防ぐため、相続発生時の登記手続きを速やかに行うように、各種手続きや通知時に啓発します。

また、上記の内容をより周知するため、空き家対策講演会の開催や、個別説明会を町内各地区の老人クラブ等にて行います。

③関係団体や民間事業者、地域等と連携した取組

空家等の所有者に対して、関係団体やNPO等が実施している管理代行、清掃、売買、賃貸、リフォーム、解体、相続、登記に関するサービスの情報提供をするため、空き家事業者のリストを作成、配布します。

④空家等の所有者等だけではないすべての住民への情報提供

適切な管理がされない空家等の発生を防ぐため、所有者等だけでなく、住民全体に対して適切な管理の重要性や、管理されない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情報提供します。情報提供においては、空家等の管理の重要性や利活用等の相談窓口を案内するリーフレットを作成、配布します。

また、子育てや福祉部門で活躍される方たちへ空家等対策に関する知識の普及を促すため、情報提供の場を設け、空家等対策の推進に努めます。

(3)空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

①空家等の流通促進

空家等の利活用に関して町ホームページに掲載したり、役場及び公共施設の窓口及び自治会等に対し情報提供を行います。

②既存住宅・リフォーム市場の活性化

住民が既存住宅で安心して取引できるよう、建物状況調査(インスペクション)や新しい賃貸借の仕組み等について情報提供を行います。また、住宅の断熱化やバリアフリー化、耐震化を伴うリフォーム工事に対する助成事業の活用を推進し、住宅ストックの質の向上に取り組みます。

③空家等・跡地の利活用促進

市場性のある空家等については、情報提供を通じて、活用を促進します。

地域の交流、活性化など地域の資源として有効な空家等、跡地については、地域との連携や情報収集に努めて積極的な利活用を推進します。利活用を推進するうえでは、国や県でまとめた空家等の活用事例を情報提供しながら利活用について啓発します。なお、空家等や建物内部の残置物について歴史的価値のあるものは、その保全に配慮します。その他、空家等の所有者等からの相談については、建築や不動産の専門家による相談を実施します。

また、2025年度より東浦町さかだちバンクという、従来とは逆の発想で空き家利用希望者が登録する形のマッチング制度を設け、町ホームページにて運営します。

<市街地>

中心市街地では、空家等や空き店舗をレストランやカフェ、ギャラリー、訪問者や地域住民のためのコミュニティースペースなど、まちのにぎわいを創出する利活用に対しては、重点的に支援します。

密集した住宅市街地では、後退用地の制度を活用して、空家等の除却とあわせて狭い道路の解消に努めます。空家等を除却した後の敷地は、調整池としての機能を持つポケットパークなど地域の防災に関する施設や、地域活性化のために供される施設としての利活用を促進し、住環境の向上を図ります。

〈住宅団地〉

住宅団地においては、居住者の高齢化や子世帯の転出などが進み、今後も空家等の発生が見込まれることから、空家等の流通促進や、福祉施設や住民活動の拠点など他用途への転用について、地域と連携して対策を検討します。

また、移住・定住の希望者への住宅としての利活用を促進するため、宅地建物取引業協会等と連携して、広く情報を提供し、所有者等と利用希望者のマッチングを支援します。

(4)特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

①老朽化した空家等の除却促進

地域と連携し、老朽化した空家等の情報の把握に取り組みます。また、老朽化した空家等の所有者等に対して、空家等の危険性の周知を行い、情報提供や制度の活用サポート、税制優遇、民間企業との連携によるコスト削減などにより、所有者にとって実質的な負担軽減を図ることで除却を促進します。

②管理不全空家等の判断について

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。その際の判断は一律のものではなく、悪影響の程度や切迫性を考慮して、個別に判断します。

管理不全空家等については、「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」（ガイドライン）に基づき本町が定めた認定基準を用いて本町が認定します。

③特定空家等の判断について

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ものに対して、所有者等に情報提供を行います。情報提供しても改善が見られない場合は、特定空家等と認定します。その際の判断は一律のものではなく、悪影響の程度や切迫性を考慮して、個別に判断します。

特定空家等については、「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」（ガイドライン）に基づき本町が定めた認定基準を用い、空家法に基づく立入調査等を行い、東浦町空家等対策協議会の意見を踏まえて、本町が認定します。

④空家法に基づく措置の実行

管理不全空家等については、空家法に基づき、指導、勧告を行うことで、特定空家等に該当することがないように防止を図ります。

特定空家等については、空家法に基づき、助言・指導、勧告、命令、代執行を行うことで、安全性の確保を図ります。

⑤緊急の場合の対応

老朽化等により、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険が切迫していると判断される空家等に対して、「東浦町空家等の適切な管理に関する条例」に基づき、緊急安全措置を実施します。

⑥特定空家等の所有者等の所在不明の場合の対応

特定空家等の所有者又は管理者が行方不明または、相続人がいないこと等により、必要な措置を取ることができない場合には、不在者・相続財産管理人選任の申立など法的手続きを検討します。

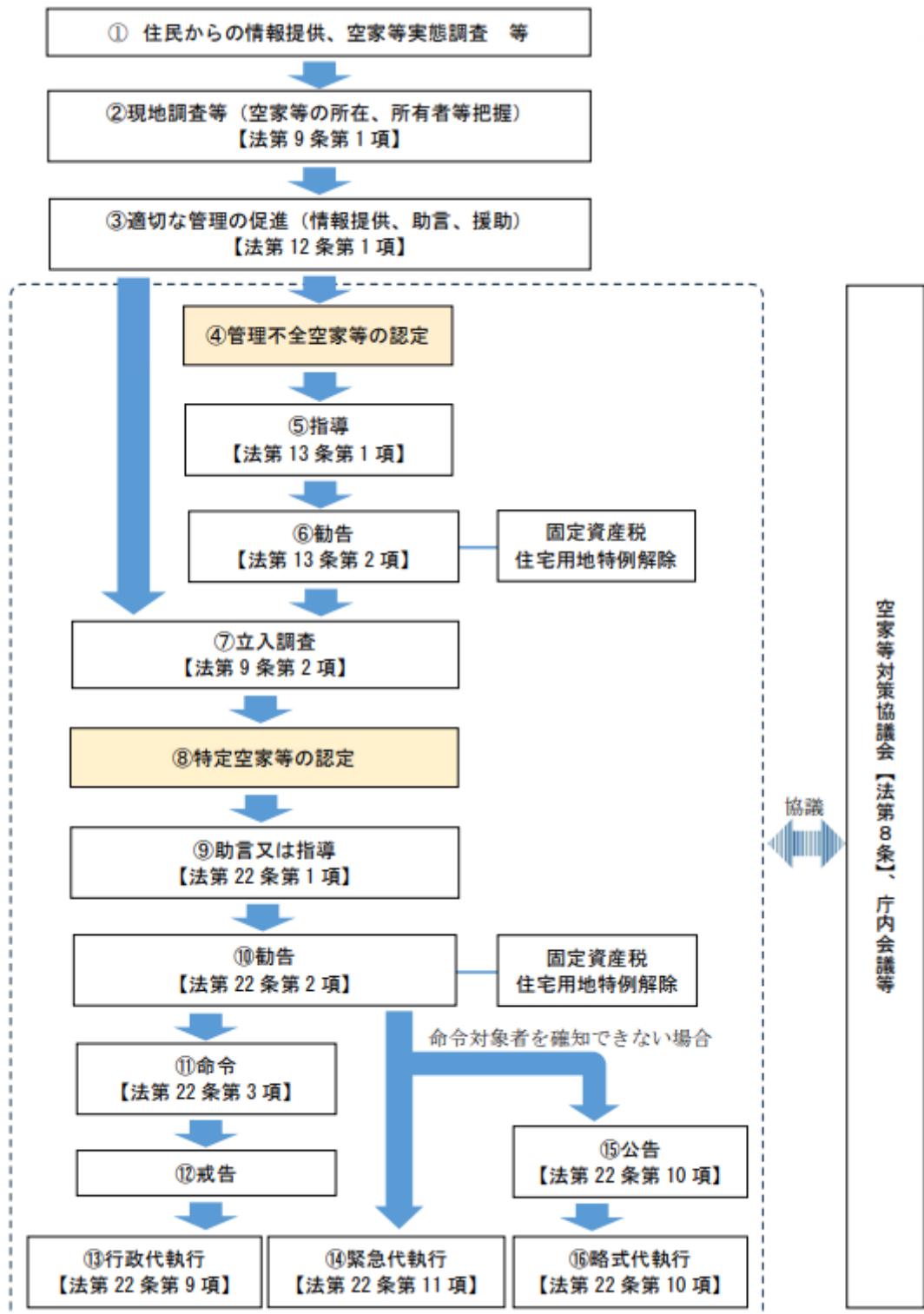


図 14 管理不全空家・特定空家等の措置の流れ

(5)住民等からの空家等に関する相談への対応

①空家等に関する相談への対応

空家等の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、窓口の一本化を図り、住民に対して空家等対策窓口をわかりやすくします。また、関係団体と連携して建築や不動産等の専門家による専門相談を実施します。

2022年には、愛知県宅地建物取引業協会と協定を締結し、空家等の未然防止に取り組むため、各種相談に対応する空き家総合相談窓口を開設しました。

②相談内容の共有

相談内容については、関係各課で情報共有し、緊密かつ継続的に連携できるシステムの整備やルール化を図ります。

(6)空家等に関する対策の実施体制

①町内部の組織体制

町内部の組織においては、必要に応じて空家等対策に関わる東浦町空家等対策連絡会を開催することにより、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的確に対応できるよう、体制を表3のとおりに整備します。

表3 各課の役割

| 担当部署 | 内容 |
|---------|--|
| 建築施設課 | 空家等対策の総合窓口、建築物に関すること(空家等の利活用に関すること、適切な管理の指導等)、本計画の進捗管理 |
| 行政課 | 法務に関すること |
| 防災課 | 災害対策に関すること |
| 税務課 | 税(住宅用地特例等)、所有者等の調査に関すること |
| 住民課 | 所有者等の調査に関すること |
| ふくし課 | 空家等の所有者等への啓発、空家等利活用、空家等に関する情報の共有、所有者等の調査に関すること |
| 住民自治課 | 空家等調査、地域コミュニティとの連携、防犯に関すること |
| 環境課 | 衛生に関すること(樹木繁茂、不法投棄、害虫等) |
| 商工農政課 | 空家等の商業利用に関すること |
| 都市デザイン課 | 土地利用、景観に関すること |
| 土木管理課 | 道路(樹木繁茂等)に関すること |
| 水道サービス課 | 水道使用状況及び漏水等の調査に関すること |

②協議会の組織、関係団体・民間事業者等との連携体制

本計画の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、特定空家等認定の協議を行うため、空家法第8条に基づく東浦町空家等対策協議会の運営をします。協議会は、町長のほか、法務、不動産、建築などに関する学識経験者や自治会

関係者等で構成をします。

また、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管理・活用方法の情報提供又は相談、その他の当該空家等の適切管理又はその活用を図るために必要な援助を行う法人指定の検討を行います。

(7)その他空家等に関する対策の実施

①計画の公表・各主体との共有

本計画については、町ホームページ等で公表し、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、町の空家等対策の取組に関する情報を周知します。

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、具体的施策について検証及び評価を行い、計画の改定に反映させます。

なお、計画の改定にあたっては、東浦町空家等対策協議会や東浦町空家等対策連絡会を開催し、施策の検証・評価、具体的な見直し案の立案を行います。

③空家法と町条例の関係

空家等対策を総合的に推進するためには、空家法や既存の各法令に加え、それらを補完し、突発的な支援が必要な課題に対して幅広く対応するための仕組みが必要です。このため、空家法で対応できないものの措置などについて、「東浦町空家等の適切な管理に関する条例」を制定しました。空家等の老朽化により、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険が切迫している場合に、その危険を回避するため、必要最低限の緊急安全措置を実施します。

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、災害救助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。





6-1 空家情報について

- 空き家・空き地の情報提供

東浦町さかだちバンクという、従来とは逆の発想の空き家利用希望者が登録する形のマッチング制度を設け、利活用の促進につながる情報提供を推進しています。

- 空家等情報の共有

物件ごとに管理台帳を作成し、苦情や対応状況など関係部局との情報共有のために役立てます。

6-2 啓発活動について

- 空家等化予防のリーフレットの作成・配布

空家等となる前の利活用を促進、管理不全のリスクなどを啓発します。

- 相談会実施の検討（各種団体との連携）

建築、不動産、法律などの空家等にまつわる各種相談について、相談先の整備・紹介などを行います。また、空き家対策講演会及び説明会を実施することで、幅広く周知を促し、啓発します。

6-3 維持管理について

- 空き家総合相談窓口

愛知県宅地建物取引業協会と協定を締結して開設した空き家総合相談窓口では、空き家バンクの登録、売却、解体、管理に関する相談等を受け付けています。

- 事業者リストの作成

空き家に関する事業者のリストを作成し、窓口などで配布することで、管理に関する課題や利活用の支援を行い、空家等の適切な管理及び利活用の促進を図ります。

6-4 補助制度について

- 除却の推奨や利活用につながるように補助制度を検討します。

- これまで実施してきた補助制度

- 東浦町空家解体工事費補助金

倒壊や建築材飛散などのおそれがある危険な空家等に解体除却を推奨します。

- 東浦町飲食店創業支援補助金

町内に飲食店を創業する方で、空き家又は空き店舗を活用する場合は補助額を加算し、空家等の利活用を推奨します。

6-5 特定空家等の認定について

- 協議会設置(条例の制定)

空家法第8条に基づく東浦町空家等対策協議会を設置しました。

第7章 目標値の設定



(1) 成果目標

当初の実態調査では空き家数が310件、2回目の調査では402件となり、92件増加しました。そこで、次回の実態調査では空き家数の増加率を前回の伸び率の半分に抑えることを目標とし、2030年度の目標値を450件と設定します。

| | |
|------|-----------------|
| 空き家数 | 2030年度の目標値 450件 |
|------|-----------------|

(2) 取り組み目標

当初の計画では、空き家の利活用件数の目標値を、計画の中間年次である2023年度までに5件と設定していました。しかし、これまでの実績値は3件にとどまり、目標を達成することができていません。これを受け、新たな目標値として、計画期間が10年間である点を踏まえ、中間年次である2030年度の目標値を改めて5件に再設定します。

さらに、管理不全空家等の減少に向けて新たな目標値を追加します。現在の管理不全空家等の件数は7件となっており、この件数を3件減少させ、2030年度時点で4件とすることを目指します。この目標は、「第6次東浦町総合計画第2期基本計画」において設定された取組の成果指標と同一の指標です。

| | |
|-----------|---------------|
| 空き家の利活用件数 | 2030年度の目標値 5件 |
| 管理不全空家等件数 | 2030年度の目標値 4件 |

参考資料



2016年実施の空家等所有者アンケート

(1)所有者アンケートの概要

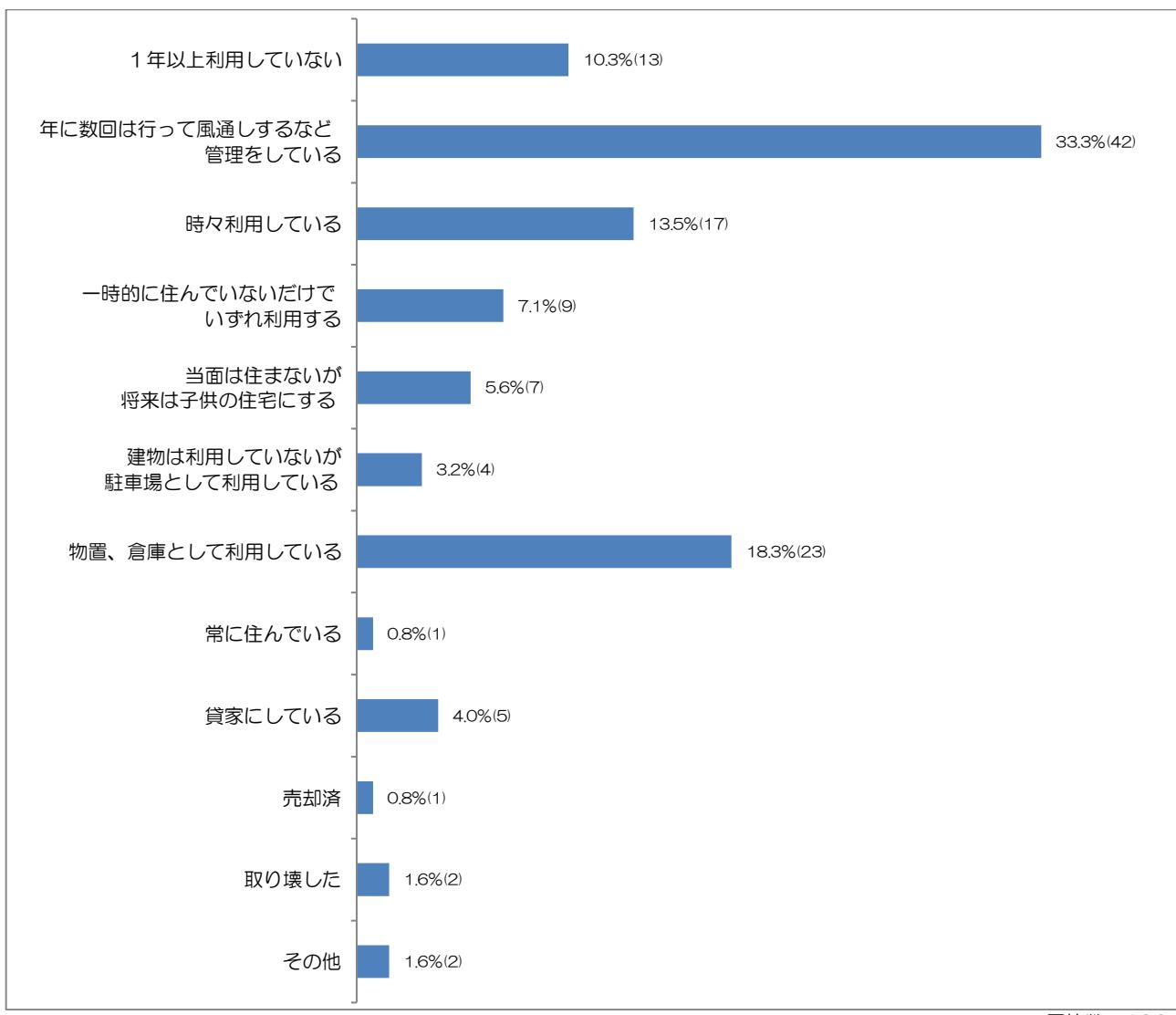
空家等現地調査の結果、空家等と判断した建築物の所有者に対し、アンケート調査を実施しました。

| | |
|------|--|
| 調査期間 | 平成28年8月～平成28年9月 |
| 調査方法 | 郵送によるアンケート調査 |
| 件数 | 239件 (実態調査の310件を対象に水道の使用状況等から居住者有と判断したものと、所有者不明等を除いた件数) |
| 回答数 | 135件(回答率 56.5%) |

(2)集計結果

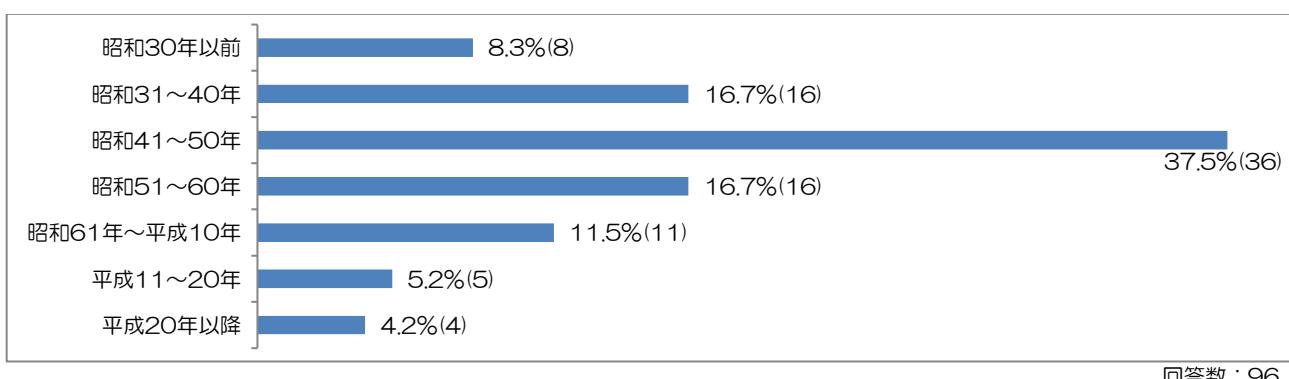
○対象空家等の状態について

「年に数回は行って風通しするなど管理している」が33.3%で最も多く、次いで「物置、倉庫として利用している」が18.3%で多くなりました。「法定空家」の対象となる可能性のある「1年以上利用していない」は10.3%であり、大半は何らかの管理がされています。



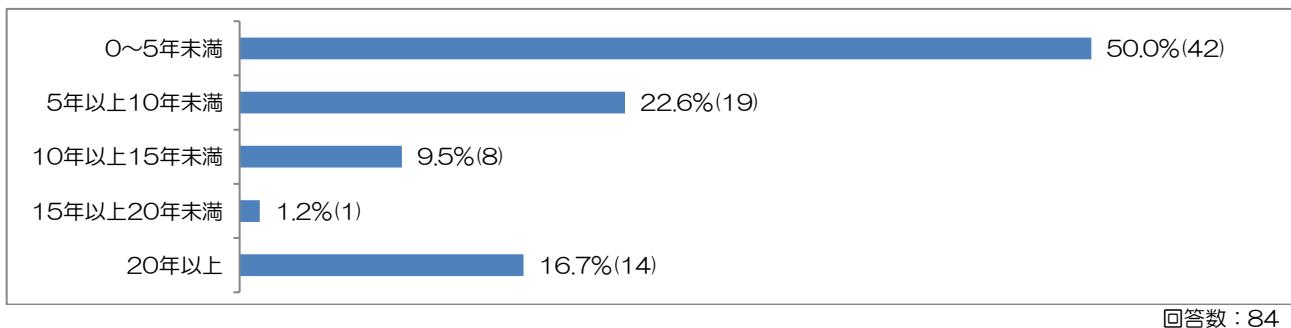
○空家の建築時期について

空家の建築時期は、「昭和 41～50 年」が 37.5%で最も多く、次いで「昭和 31～40 年」が 16.7%、「昭和 51～60 年」が 16.7%となっており、昭和 50 年以前の建物が 62.5%ありました。



○空家の年数について

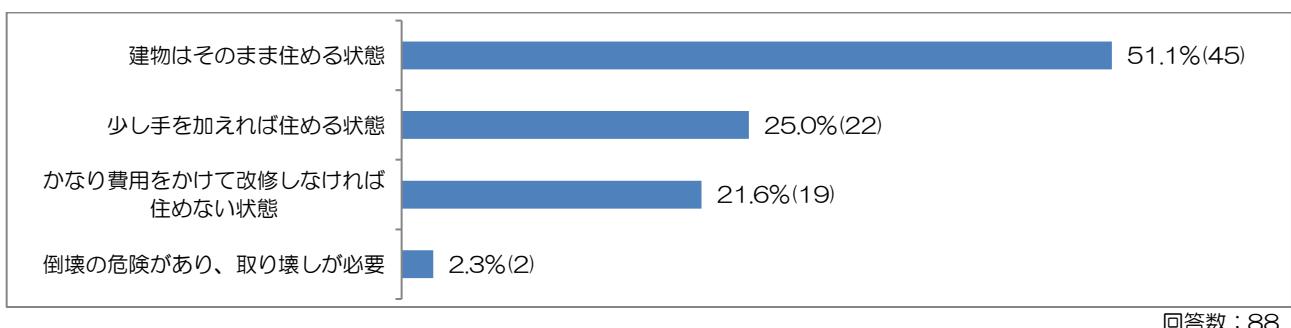
「0～5 年未満」が 50.0%で最も多く、次いで「5 年以上 10 年未満」が 22.6%となっており、空家となって 10 年以上の割合は 27.4%となっています。



○建物の状態について

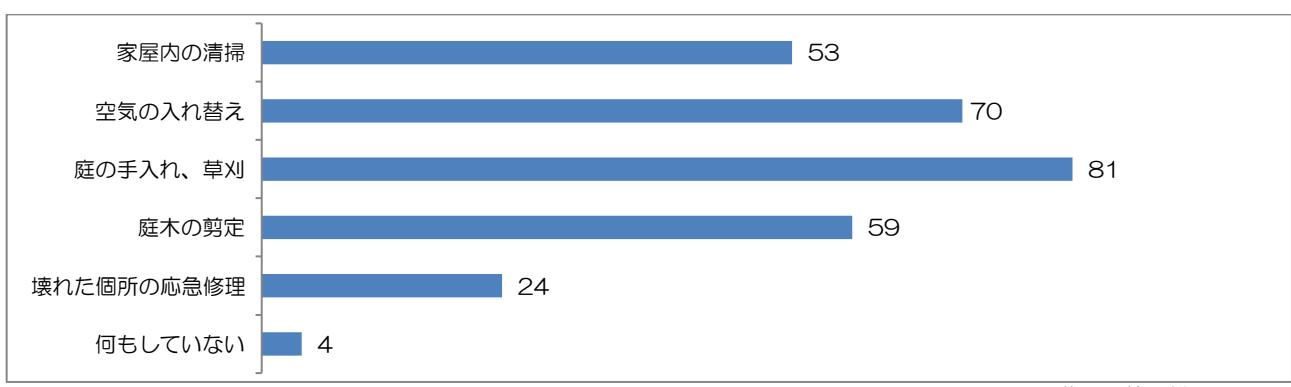
「建物はそのまま住める状態である」が51.1%で、「少し手を加えれば住める状態」と「かなり費用をかけて改修をしなければ住めない状態」は合わせて46.6%と、約半数が手を加えないと住めない状態となっています。

また、「倒壊の危険があり、取り壊しが必要」な危険と思われる空家も2.3%ありました。



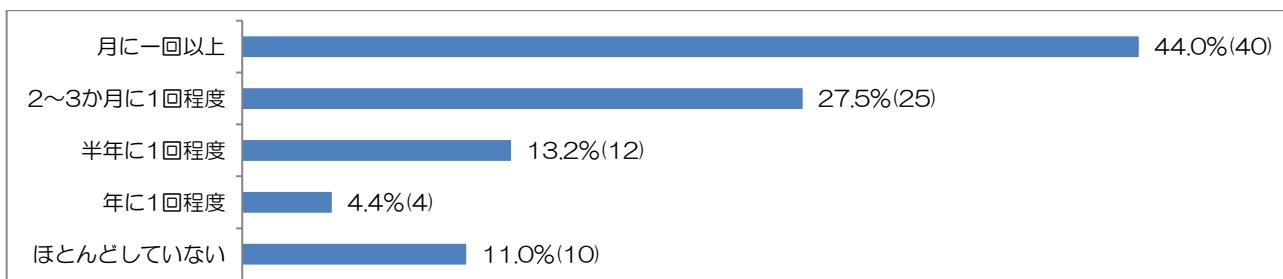
○維持管理の方法について

建物の管理については、回答者の約8割が「家屋内の清掃」、「空気の入れ替え」を行っており、庭の管理については、回答者の約9割が「庭の手入れ、草刈」、「庭木の剪定」も行っています。



○建物の管理割合について

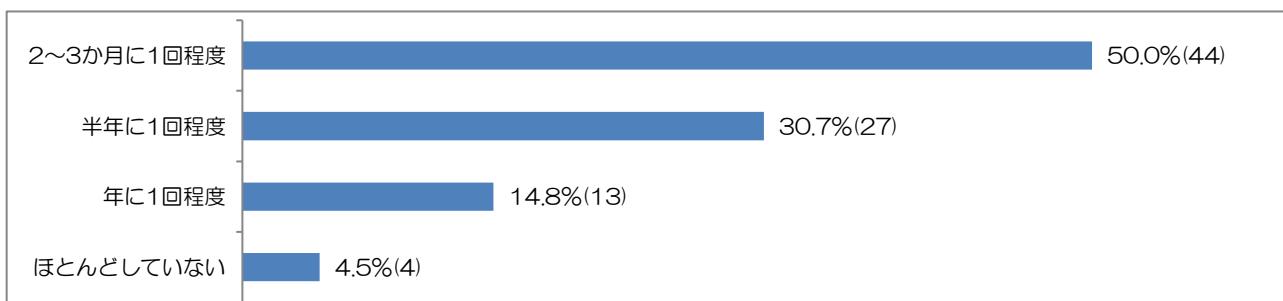
「月に一回以上」が44.0%、と最も多く約半数は月に一回以上、空家に訪れています。建物の管理を「ほとんどしていない」は11.0%あり、約1割が「法定空家」の対象になると考えられます。



回答数：91

○草刈の割合について

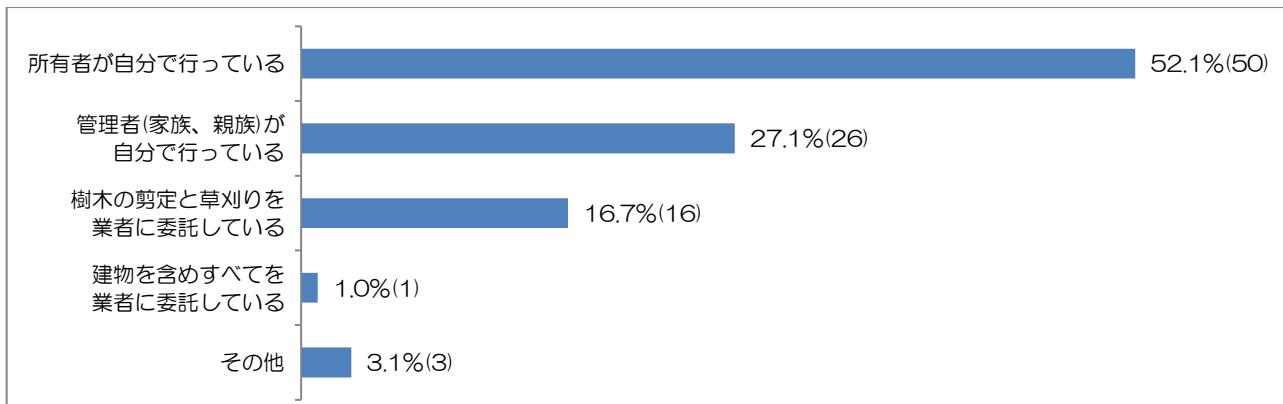
半数は「2~3カ月に1回程度」草刈を行っています。



回答数：88

○維持管理を行っている人について

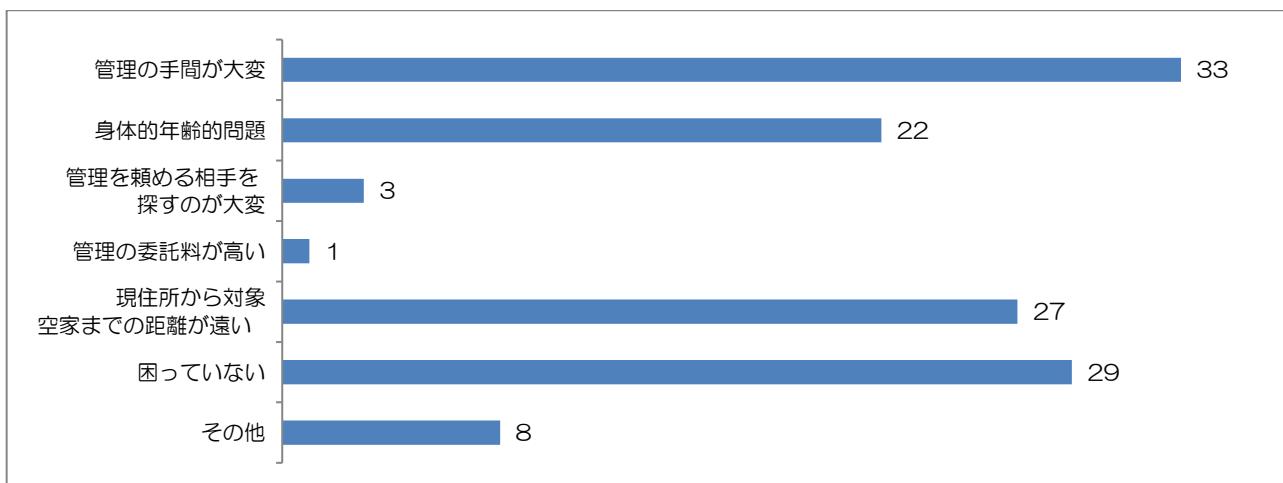
「所有者が自分で行っている」が52.1%で最も多く、業者に委託している割合は、17.7%となりました。



回答数：96

○維持管理について困っていることについて

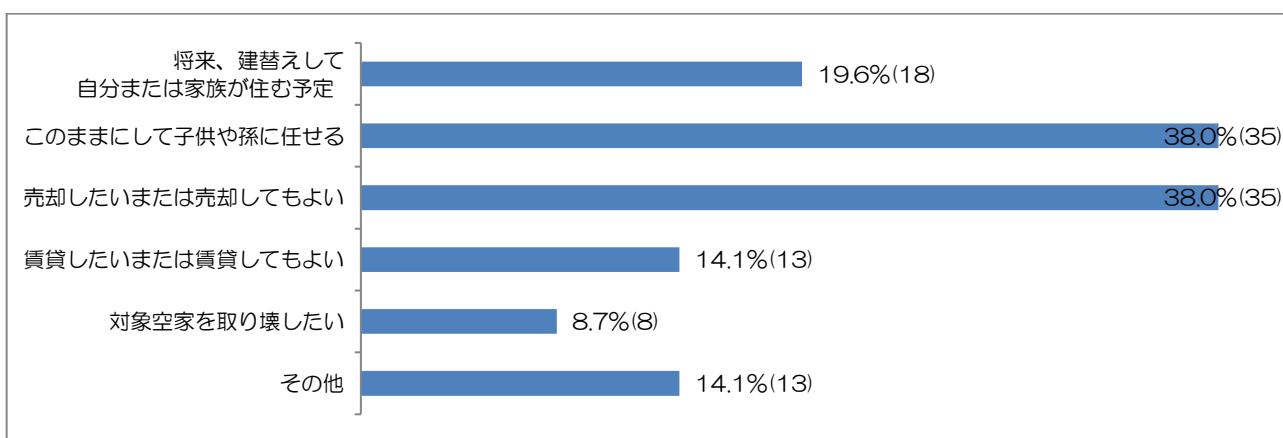
困っている理由としては「管理の手間が大変」が最も多く、次いで「現住所から対象空家までの距離が遠い」、「身体的年齢的問題」となり、回答者の約3割の所有者が自分で管理ができない状態になっています。なお、「困っていない」と思っている所有者も約3割になりました。



複数回答 総数：123
回答者：90

○今後の活用について

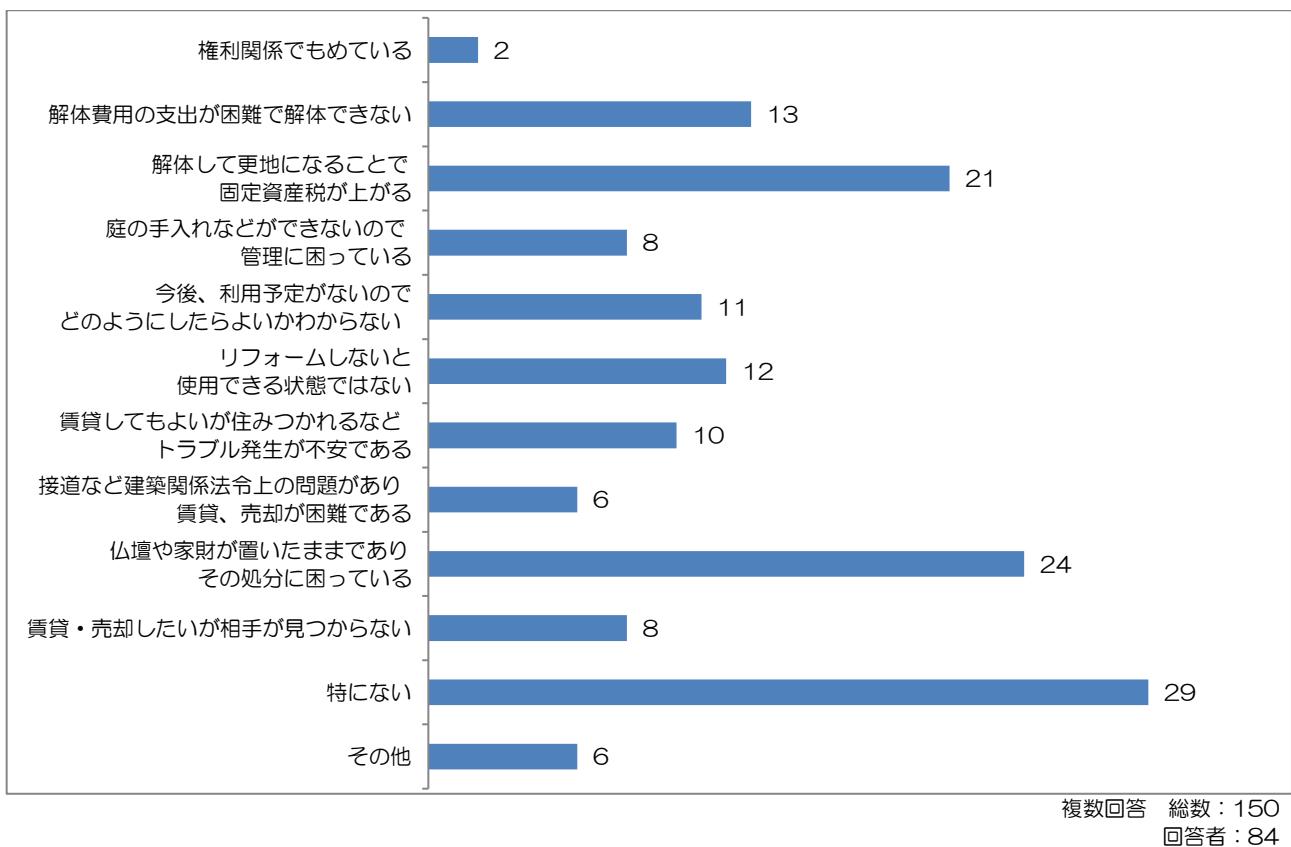
「将来、建替えして自分または家族が住む予定」が 19.6%、「このままにして子供や孫に任せる」が 38.0%で建物を所有したままにしておきたいという意見も見られました。また、約 4 割が売却したいと思っています。



複数回答 総数：122

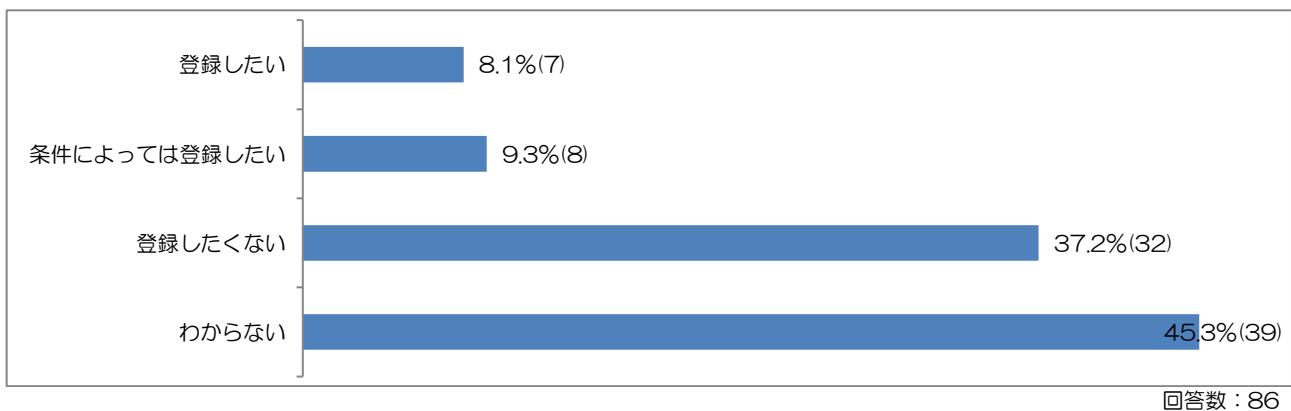
○今後の活用について困っていることについて

困っている理由で最も多かったのが「仏壇や家財が置いたままであり、その処分で困っている」が最も多く、次いで「解体して更地になることで固定資産税が上がる」、「解体費用の支出が困難で解体できない」となっています。



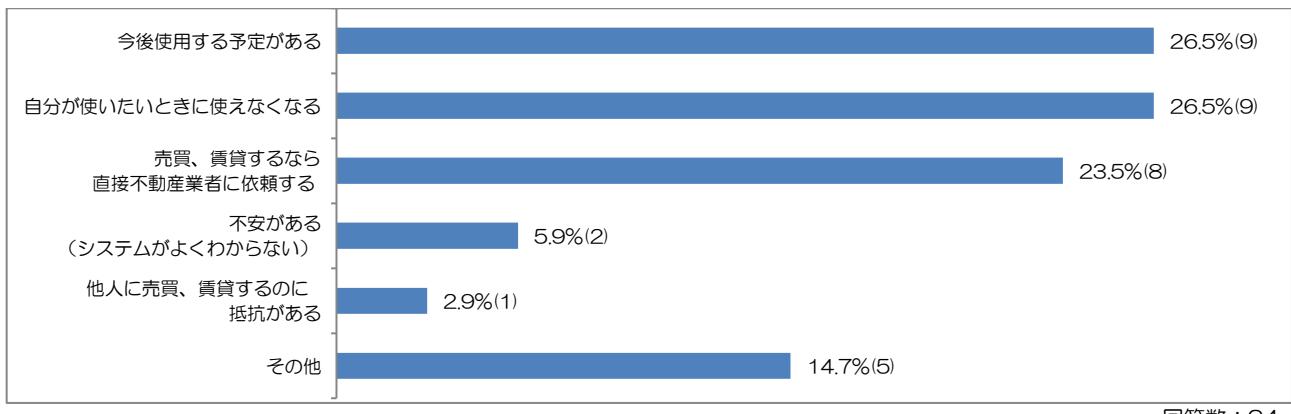
○空き家バンクの登録について

「登録したくない」が37.2%で、「登録したい」と「条件によっては登録したい」を合わせた17.4%より上回っています。ただ、半数近くは「わからない」と回答しているため制度を知ってもらう必要があります。



○登録したくない理由について

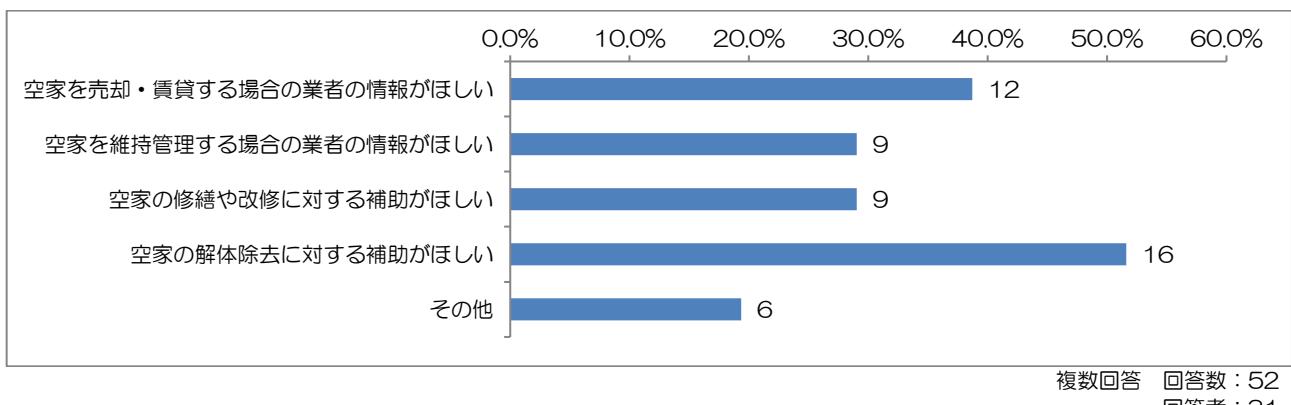
「今後使用する予定がある」26.5%、「自分が使いたいときに使えなくなる」26.5%と合わせて半数以上は自己使用を考えており、「売買、賃貸するなら直接不動産業者に依頼する」が23.5%と「空き家バンク登録制度」を有効と考えていない所有者も多くなりました。



回答数：34

○町に対しての要望について

回答者の約半数が「空家の解体除去に対する補助がほしい」と回答しており、取り壊したくてもお金がないと思っている所有者が多くなりました。次いで「空家を売却・賃貸する場合の業者の情報がほしい」が多く、行政を通じた信用のできる業者紹介を希望しています。



複数回答 回答数：52
回答者：31

○その他(町に対しての要望)

- ・空家への不法侵入や空き巣などの防犯対策関係の情報がほしい。
- ・空家の売却や賃貸、解体に関する情報や相談ができる窓口がほしい。
- ・立地の関係で解体費用の金額が高額になり、解体できない。
- ・空家の有効活用の事例や活かし方について情報がほしい。
- ・防犯・防災が気になる。

用語解説

- NPO

政府や企業などではできない社会的な問題に、営利を目的とせずに取り組む民間組織（民間非営利団体）をいう。

- 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、これに付属する門又は扉等も含む。

- 国勢調査

日本に居住するすべての人を対象にした、年齢・世帯・就業・住宅等人口の基礎的属性を知るための調査。

- 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。

- 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・土地統計調査

住宅に関するもっと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。

- 総合計画

町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、町の計画の中で最も上位に位置する計画。

- 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。

- 建物状況調査(インスペクション)

専門的な知識を有する者が、建物の基礎、外壁等に生じているひび割れや雨漏り等の劣化事象及び不具合事象の状況を目視、計測等により調査すること。

- 都市計画マスタープラン

都市計画法に規定された、市町村の都市計画に関する基本的な方針。

東浦町空家等対策協議会

○空家法第8条第1項の規定に基づき、空家等に関する対策についての計画の作成及び変更並びに実施に関する事項、空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関する事項及び特定空家等に対する措置の方針に関する事項等を協議するため設置しています。

○東浦町空家等対策協議会名簿（2025年4月現在）

| | 団体等名 | 氏名 |
|------|------------------------|--------|
| | 東浦町長 | 日高 輝夫 |
| | 愛知県弁護士会 半田支部 | 榎原 順太郎 |
| | 愛知県司法書士会 半田支部 | 原田 敏嗣 |
| | 愛知県宅地建物取引業協会 知多支部 | 浪崎 克則 |
| | 愛知建築士会 半田支部 | 神谷 優 |
| | 社会福祉法人 東浦町社会福祉協議会 | 高見 靖雄 |
| 会長 | 名古屋大学環境学研究科 都市環境学専攻 教授 | 小松 尚 |
| 職務代理 | コミュニティ推進協議会(区長) | 原田 正治 |
| | 東浦町民生・児童委員 | 水野 信明 |

関係法令等

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号外法律第百二十七号〕

第一章 総則（目的）

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

（定義）

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

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

（国の責務）

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

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

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

（地方公共団体の責務）

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

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

（空家等の所有者等の責務）

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

（基本指針）

第六条 國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 國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 國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關し必要な事項
- 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に指針（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
- 5 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關し必要な事項
- 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・ハ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。）にニ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考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の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、

あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的・社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。
(協議会)

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

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

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する法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

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

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

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。
(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもの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する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)

第十一條 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ハ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二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

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

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第百二号）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の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限

を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようと/orする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に關し、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關し必要な事項は、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 雜則

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 第二十二条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

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

附 則

(施行期日)

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

〔平成二七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。

〔令和五年一一月政令三三一号により、令和五・一二・一三から施行〕

(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 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

(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。

〔次のように略〕

（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。

〔次のように略〕

（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。

〔次のように略〕

第2次東浦町空家等対策計画

2026年3月策定

発行 東浦町

〒470-2192 愛知県東浦町大字緒川字政所 20

TEL 0562-83-3111 (代)

編集 まちづくり部 建築施設課