

半田市空家等対策計画

令和元年7月

半田市

目次

第1章 計画の基本的な考え方

1 計画策定の背景	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画の対象とする空家等の種類	3
4 計画期間	4

第2章 空家等の現状把握

1 都市特性の整理	5
2 住宅・土地統計調査	12
3 空家等の実態調査	16
4 アンケート調査の結果	20

第3章 空家等対策の基本事項

1 対象とする区域	28
2 空家等対策の柱と視点	28

第4章 空家等対策の施策

1 情報収集	31
2 発生抑制	34
3 適切な管理・利活用	41
4 管理不全な空家等の措置	49

第5章 実施体制

1 空家等対策の実施体制の確立	55
2 計画の評価	59

参考資料

1 半田市特定空家等認定基準	61
2 空家等対策の推進に関する特別措置法	69
3 半田市空家等対策協議会設置要綱	70
4 半田市空家等対策協議会委員名簿	77

第1章 計画の基本的な考え方

1 計画策定の背景

近年、少子高齢化、核家族化などを背景に、居住その他の使用がされ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。）が平成26年11月27日に一部施行、平成27年5月26日に全面施行されました。

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、空家等の現状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づけています。

具体的な取り組みについては、「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利活用の促進、特定空家等に関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。

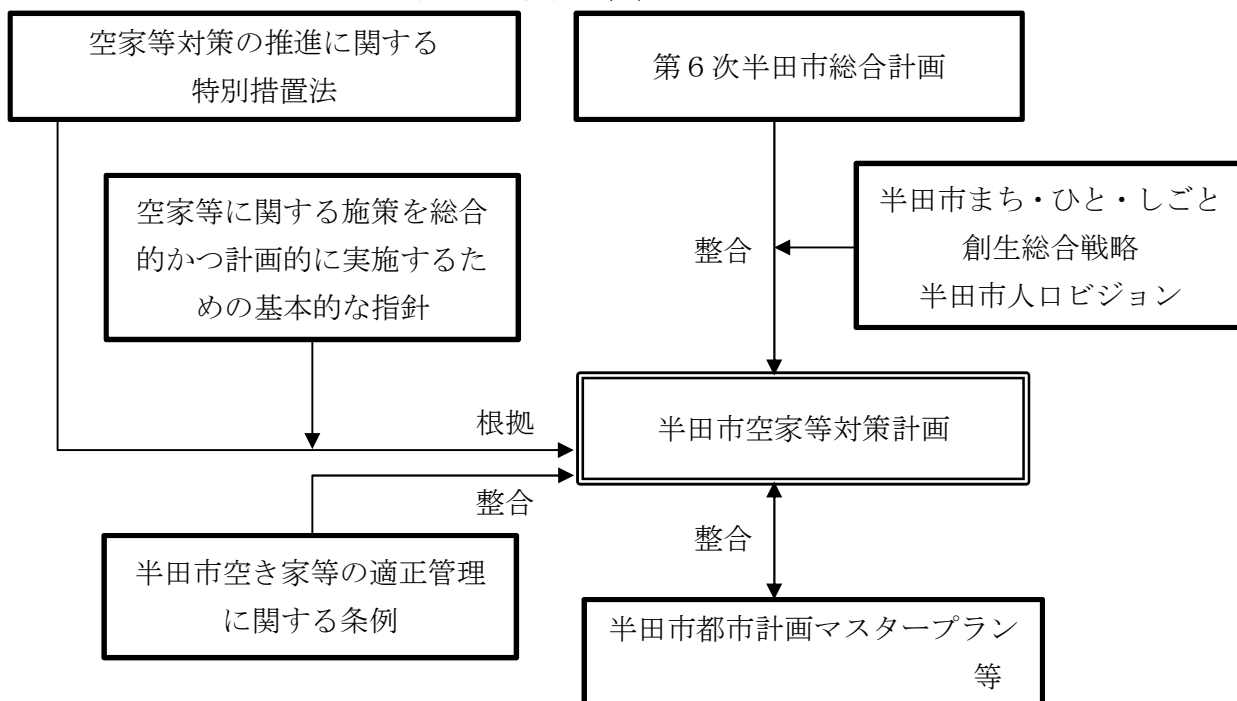
この基本指針に即して、市町村が空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等対策計画を定めるものです。

2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、半田市（以下、「本市」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施策の実施、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、「第6次半田市総合計画」や「半田市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「半田市人口ビジョン」、「半田市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り組みを明らかにするものです。

図 1-1 計画の位置づけ



3 計画の対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等は、原則として空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。空家等の発生を抑制する取り組みでは、将来「空家等」となる可能性のある建築物又はこれに附属する工作物等を対象とします。

空家法第2条第1項より

この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）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。

※「空家等」と「空き家」の違い

「空家等」：空家法で対象としている空家の表記方法であり、一般的な表記とは異なり「き」が除かれている。共同住宅や長屋は、住戸全てが空いている場合が対象となり、棟数で数える。また、「空家等」の「等」には、建築物に附属する工作物及びその敷地も含まれている。

「空き家」：住宅・土地統計調査でも用いられている一般的な表記方法。共同住宅や長屋の一部空き住戸も含み、戸数で数える。

4 計画期間

計画期間は、令和元年（2019年）から第7次半田市総合計画の終期とします。

なお、中間地点となる令和5年（2023年）に実態調査を行い、その結果を踏まえた見直しを検討することとし、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、半田市総合計画等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

計画期間：令和元年（2019年）～第7次半田市総合計画の終期

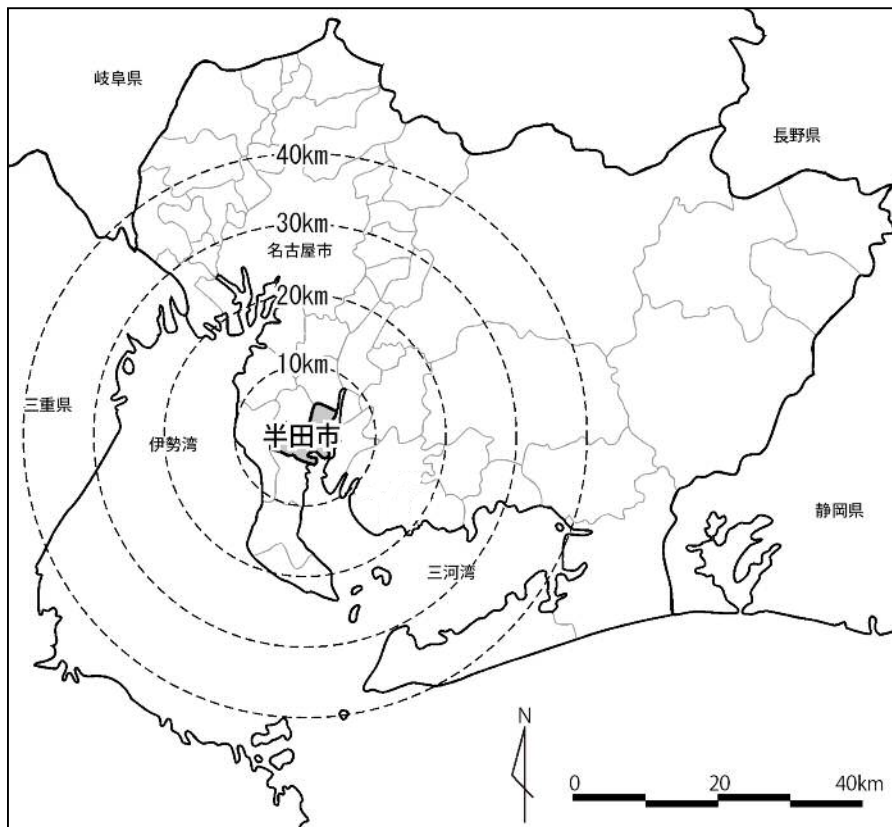
第2章 空家等の現状把握

1 都市特性の整理

(1) 半田市の概要

本市は、名古屋市の南、伊勢湾と三河湾に挟まれた知多半島のほぼ中央に位置し、東西の長さは9.76km、南北8.22kmであり、面積は47.24km²です。北西は阿久比町、北は東浦町、西は常滑市、南は武豊町に接しています。

図2-1 半田市の位置



また、本市には、自動車専用道路として知多半島の各都市をつなぐ知多半島道路と南知多道路、中部国際空港へつながる知多横断道路があり、半田中央ジャンクションにより接続しており、2つのインターチェンジ(半田中央 I C・半田 I C)があります。さらには、本市の主要な道路として、国道 247 号、国道 366 号の 2 路線、県道は名古屋半田線、半田常滑線、碧南半田常滑線(衣浦トンネル)、西尾知多線など 13 路線があります。また、鉄道は名鉄河和線、J R 武豊線があり、周辺の都市と連絡しています。そして、重要港湾である衣浦港が市東部にあります。

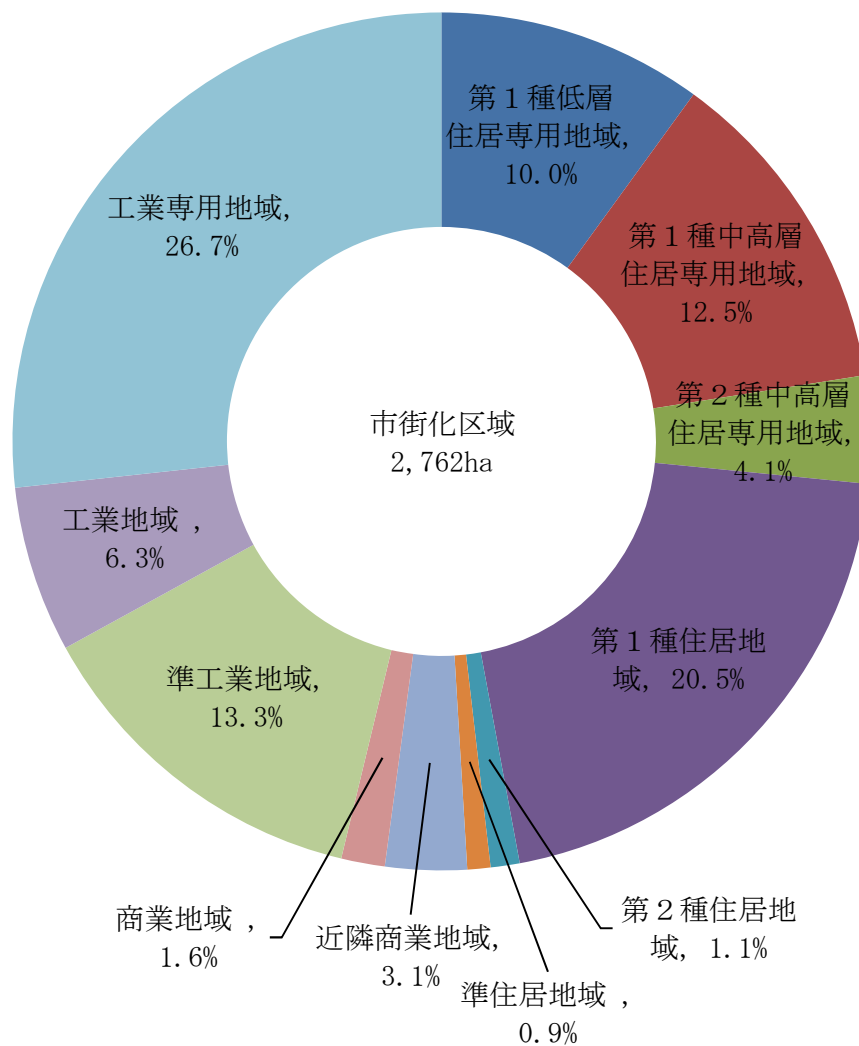
このことから、本市は、陸・海・空の「人」・「もの」の交通の要衝としての機能を有しています。また、本市には、半田税務署・名古屋法務局(半田支局)・名古屋地方検察庁(半田支部)・名古屋地方裁判所(半田支部)・愛知県知多総合庁舎・愛知県半田保健所・半田警察署などの国・県の施設や、知多半島の第 3 次救急医療施設である市立半田病院などの公共施設が集中しています。

広域的な施設	施設名
道路	自動車専用道路：知多半島道路、南知多道路、知多横断道路 国道：国道 247 号、国道 366 号 県道：名古屋半田線、半田常滑線、碧南半田常滑線(衣浦トンネル)、西尾知多線など 13 路線
港湾	重要港湾：衣浦港
鉄道	名鉄河和線、J R 武豊線
公共施設	半田税務署、名古屋法務局、名古屋地方検察庁、名古屋地方裁判所、愛知県知多総合庁舎、愛知県半田保健所、半田警察署など 市立半田病院(第 3 次救急医療施設)

(2) 本市の土地利用状況

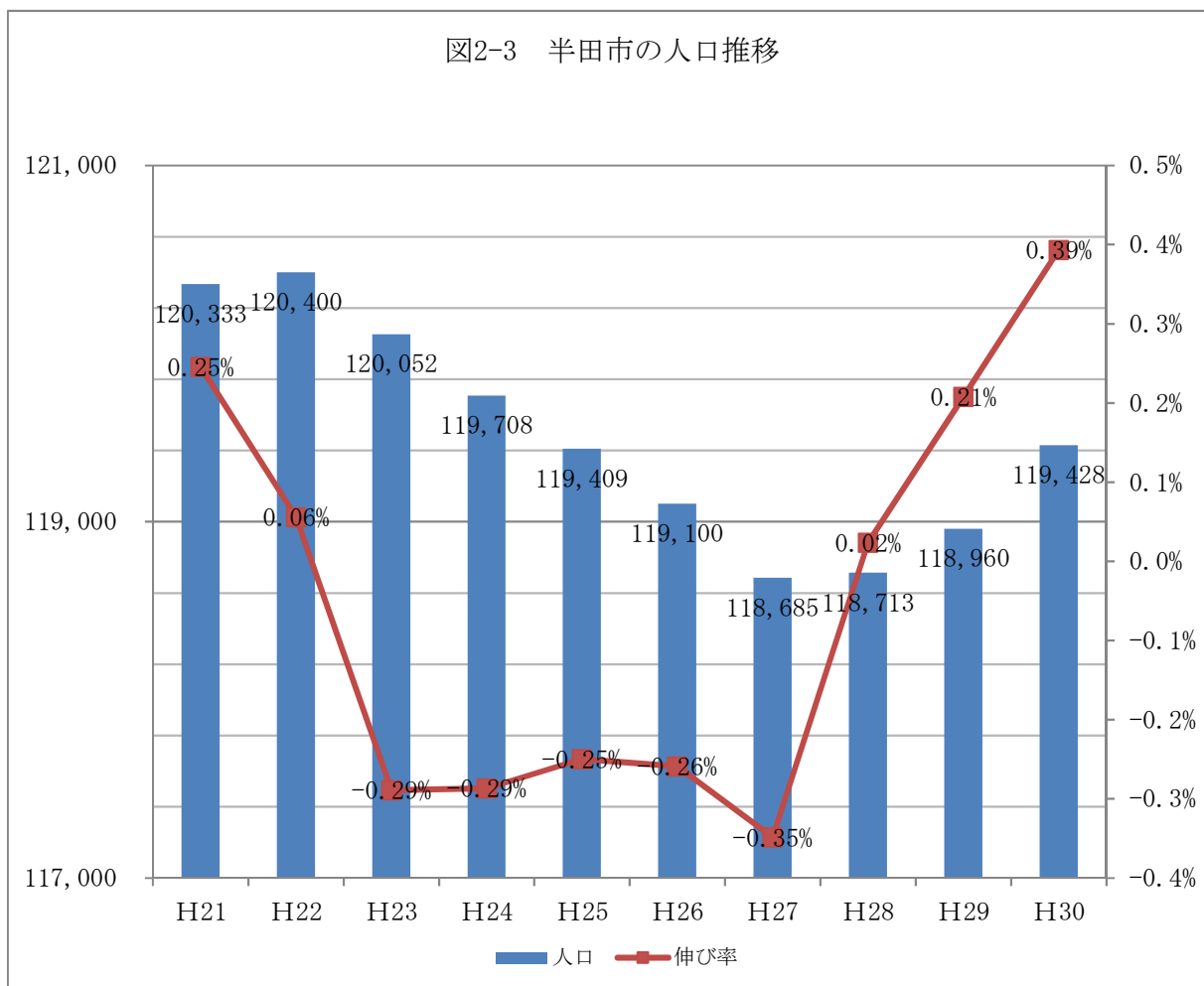
本市の用途地域指定状況は、全域が都市計画区域であり（市街化区域が約 58.5%、市街化調整区域が約 41.5%）、市街化区域約 2,762ha の 49.1%が住居系の用途指定になっています。

図 2-2 半田市の市街化区域の用途地域指定状況

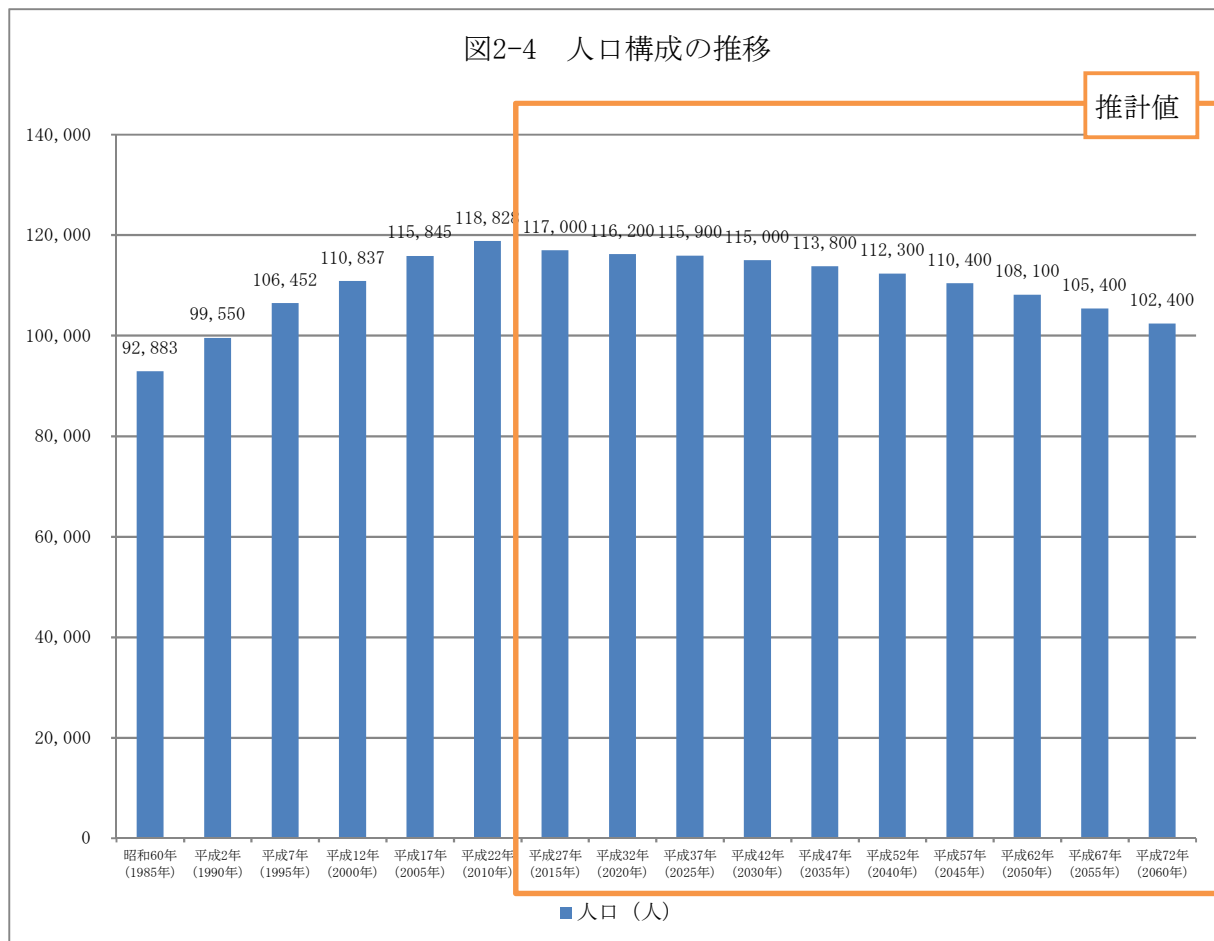


(3) 人口の推移

平成30年4月1日現在における本市の人口は119,428人となっています。平成23年から平成27年までは年々減少傾向にありましたが、平成28年から増加に転じました。近年の増加は外国人の転入が増えたことが要因と考えられます。



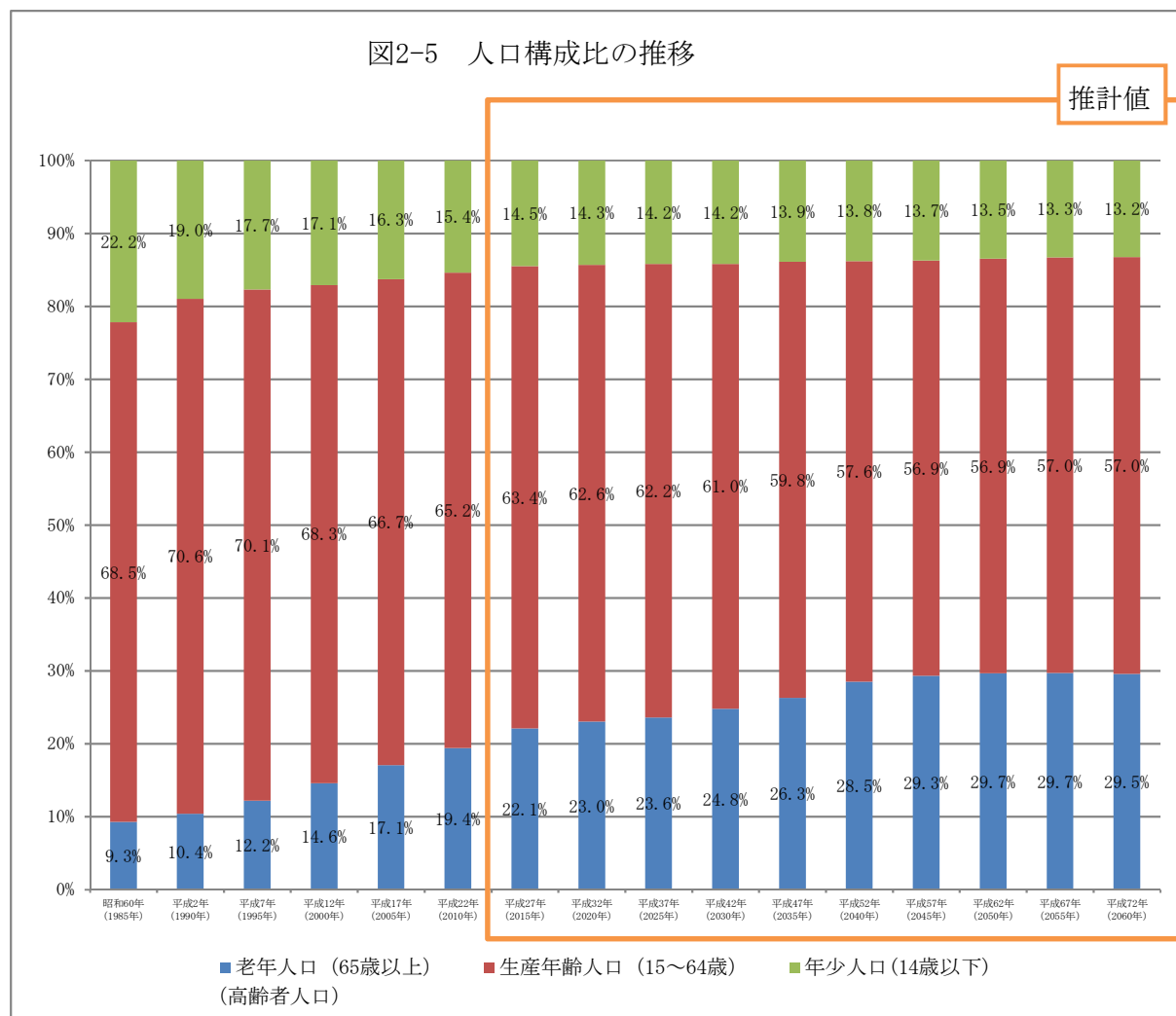
平成 27 年度の半田市人口ビジョンの推計では、今後本市の人口は減少し続け、2060 年における本市の人口は 102,400 人になるとされています。



出典：半田市人口ビジョン（平成 27 年作成）

(4) 人口構成比の推移

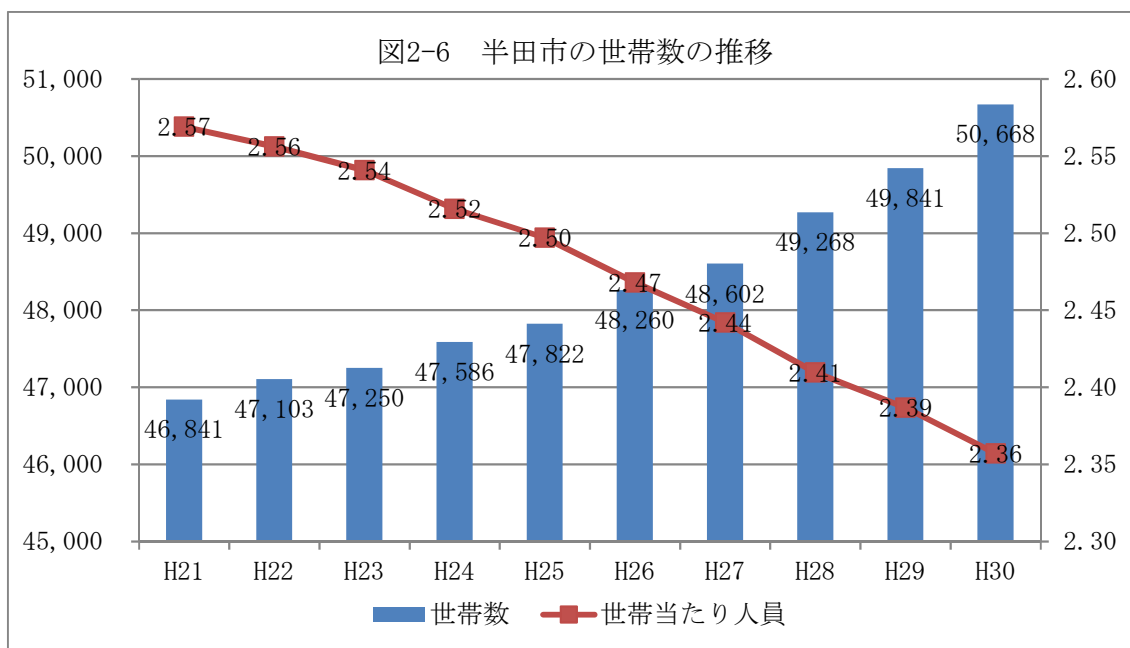
半田市人口ビジョンでは、65歳以上の老年人口（高齢者人口）は徐々に増え続け、2060年には全体の約3割を占めると推計しています。



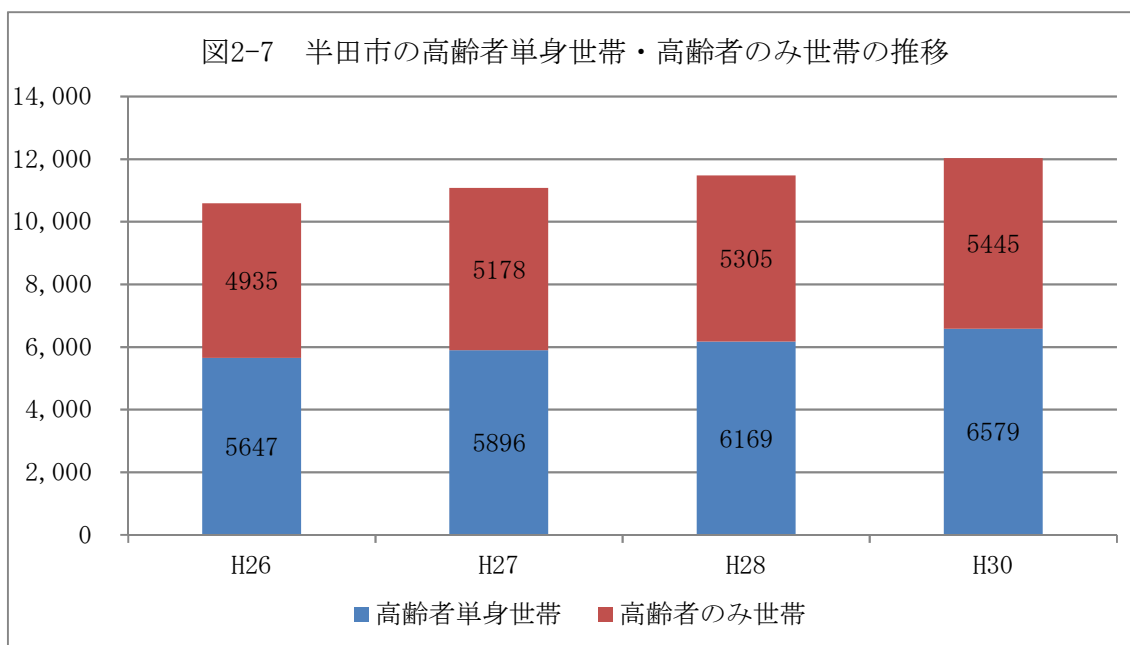
出典：半田市人口ビジョン（平成27年作成）

(5) 世帯数の推移

世帯数は増加傾向にあり、世帯当たり人員は減少傾向にあります。この理由としては、「核家族化」などが考えられます。



また、住民基本台帳によると、高齢者単身世帯・高齢者のみ世帯は年々増えています。この理由としては、「平均寿命の上昇に伴う高齢者の増加」が考えられます。

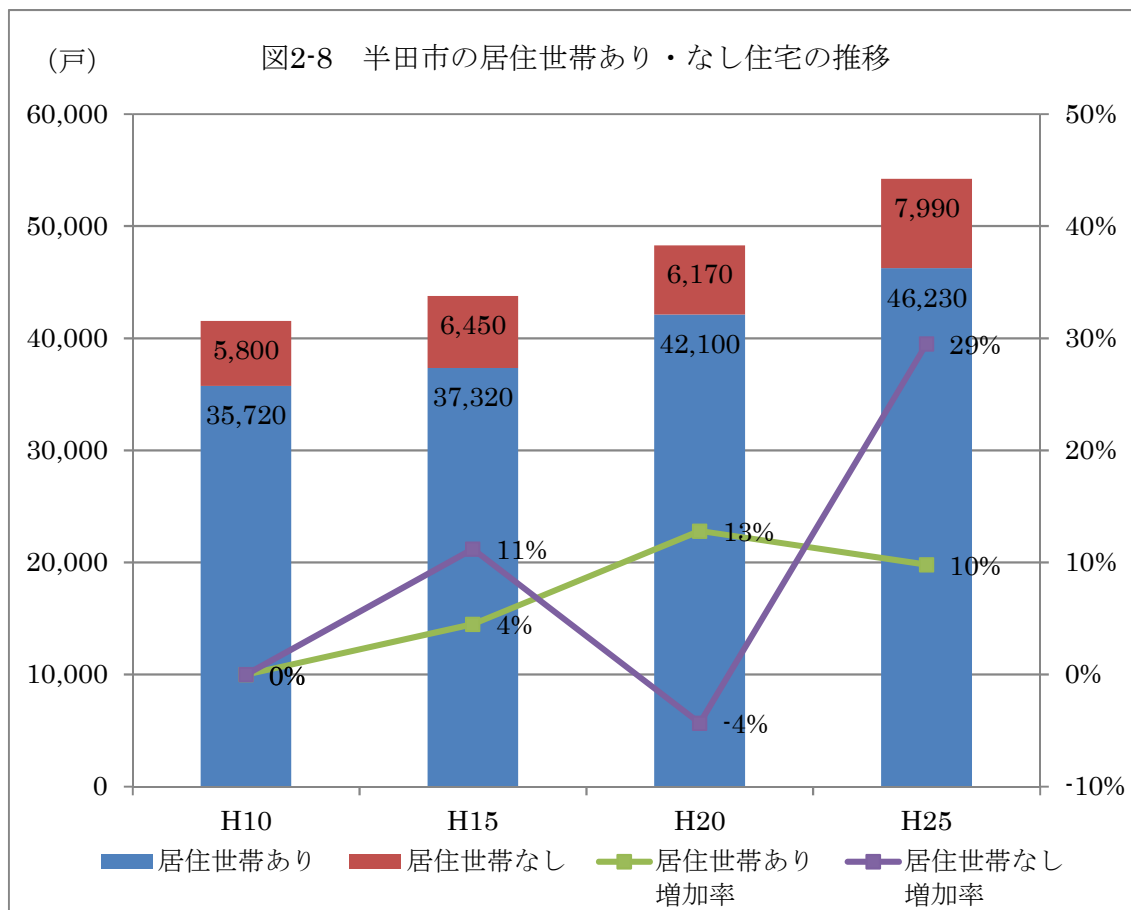


出典：住民基本台帳

2 住宅・土地統計調査

(1) 住宅総数と世帯数の動向

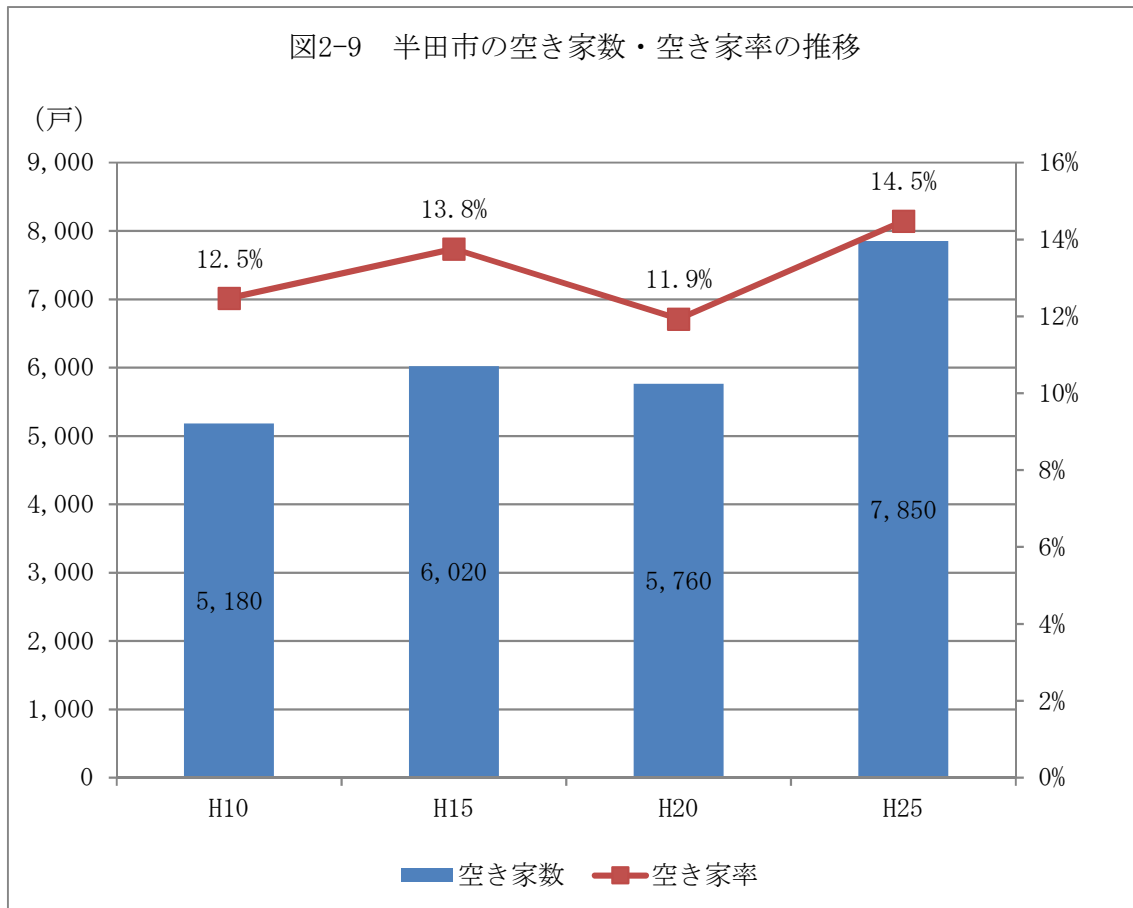
住宅総数は平成25年で54,220戸と、平成10年から6,700戸増加しています。そのうち「居住世帯なし」住宅は平成20年から平成25年までの間に1,820戸増加し、「居住世帯あり」住宅に比べて速いスピードで増加しています。



出典：住宅・土地統計調査（H10～H25）

(2) 空き家数及び空き家率の動向

空き家数は平成25年に7,850戸となっており、平成20年から2,000戸以上増えています。空き家率は平成20年に11.9%まで下がっているものの、平成25年に14.5%となっており、同年の全国の空き家率13.5%よりも高い水準にあります。



出典：住宅・土地統計調査（H10～H25）

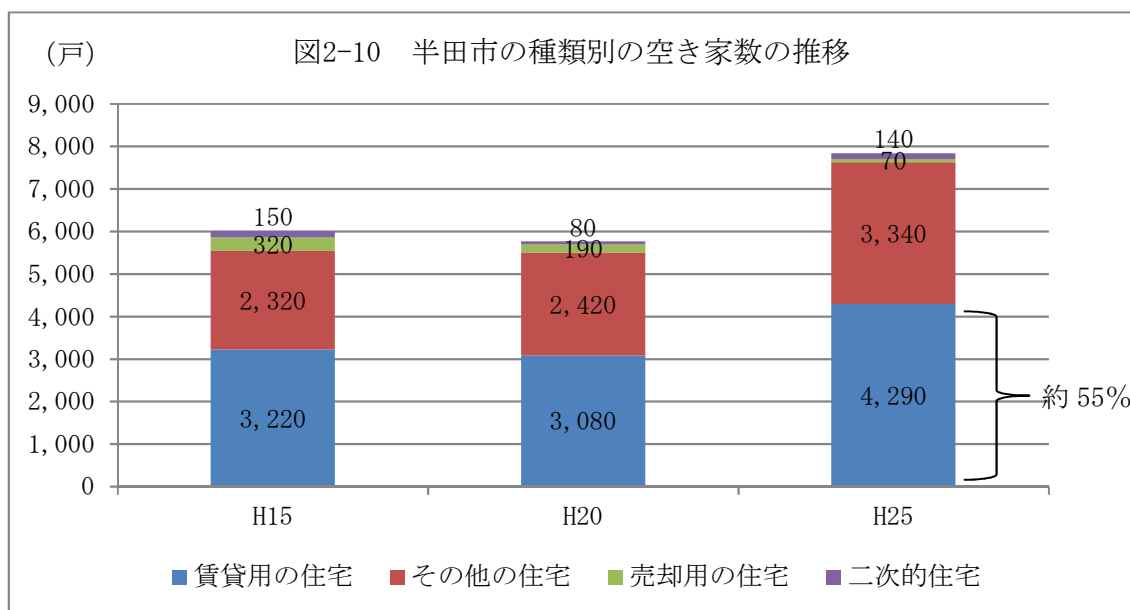
(3) 空き家の動向

住宅・土地統計調査において空き家は、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」に区分され、それぞれの内容は下表のとおりです。

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、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外で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

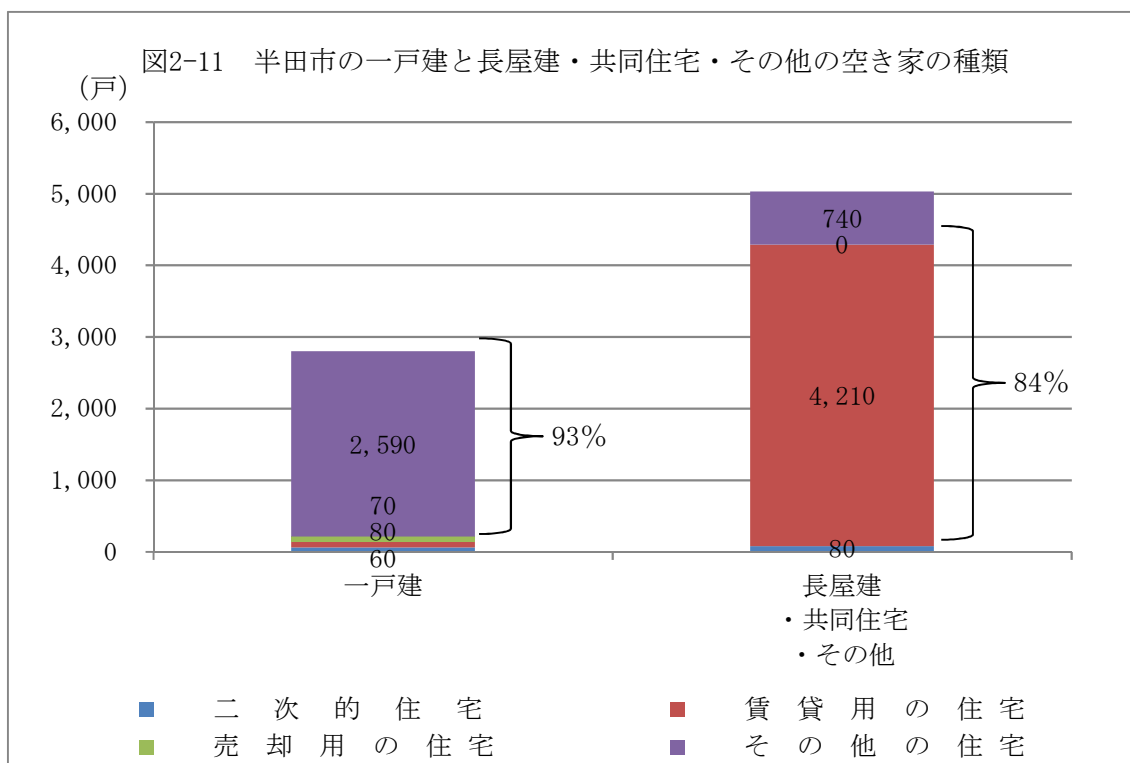
平成 25 年の空き家の種類について、本市の「賃貸用の住宅」の割合は約 55% (4,290 戸) で全国平均 (約 52%) よりも高く、愛知県平均 (約 59%) よりも低い状況です。

本市では、空き家の中で「賃貸用の住宅」が最も多い割合を占めており、次に多いのが「その他の住宅」(転勤や長期入院のために長期間不在の住宅などの区分の判断の困難なもの)、「二次的住宅」や「売却用の住宅」は割合が少なくなっています。



出典：住宅・土地統計調査 (H15～H25)

「一戸建の空き家」はその他の住宅が約93%を占めているのに対し、「長屋建・共同住宅・その他」では、賃貸用の住宅が約84%の割合を占めています。



出典：住宅・土地統計調査（H25）

3 空家等の実態調査

計画を検討するにあたり、空家等の現状把握が必要となります。このため、「空家等」と思われる建物を対象として、空家等の状態の調査を行いました。

(1) 調査の概要

調査時期：平成30年2月～7月

調査方法：市全域を対象として、水道の利用量が無いため水道を閉栓された戸建て住宅が空家等の可能性が高いと判断しました。その情報に地図情報及び固定資産税の課税情報を重ね、空家等と思われる建物を1,334戸抽出しました。抽出した1,334戸の建物全てに対して現地調査を行い、表札や郵便受けの確認、電気・ガスメーターの確認、建物が使用されている様子があるか等の確認、近隣住人へ聞き取りを行い、空家等であるかを判定しました。

【本計画における「管理不全な空家等」及び「特定空家等」の定義】

・管理不全な空家等

市で作成した現地調査票により、“損傷のある空家等”や“周囲の生活環境に影響を与えている空家等”と判断したものを、本計画における「管理不全な空家等」とします。

・特定空家等

空家法第2条第2項に定める状態（下記参照）であると、半田市空家等対策協議会の答申を得て、市が認定したものが「特定空家等」です。

空家法第2条第2項より

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。

(2) 調査の結果

■空家等の判定について

調査を実施した結果、空家等と判定した戸数は736戸でした。

判 定	戸 数	全体 (1,334 戸) に 対する割合
空家等	736 戸	55. 2%
居住または利用	366 戸	27. 4%
解体済み	179 戸	13. 4%
その他	53 戸	4. 0%
計	1,334 戸	-

■損傷等のある空家等について

屋根や外壁等に損傷がある空家等は172戸確認しました。

調査項目		該当戸数 (複数該当あり)	全体 (736 戸) に 対する割合
損傷のある空家等		172 戸	23. 4%
内 訳 (重 複 有)	建物の傾斜・ゆがみあり	69 戸	9. 4%
	屋根の損傷あり	94 戸	12. 8%
	外壁の損傷あり	114 戸	15. 5%

■周囲の生活環境に影響を与えている空家等

空家等の中で樹木の繁茂や害虫（蚊やハエなど）の発生などで周囲の生活環境に影響を与えているものは87戸確認しました。

調査項目		該当戸数 (複数該当あり)	全体(736戸)に 対する割合
周囲の生活環境に 影響を与えている空家等		87戸	11.8%
内訳 (重複有)	樹木による 生活・通行障害	68戸	9.2%
	防犯上	17戸	2.3%
	ゴミ	15戸	2.0%
	その他 (臭気・害虫等)	11戸	1.5%

※“損傷等のある空家等”と“周囲の生活環境に影響を与えている空家等”の両方に該当している空家等は 43戸でした。

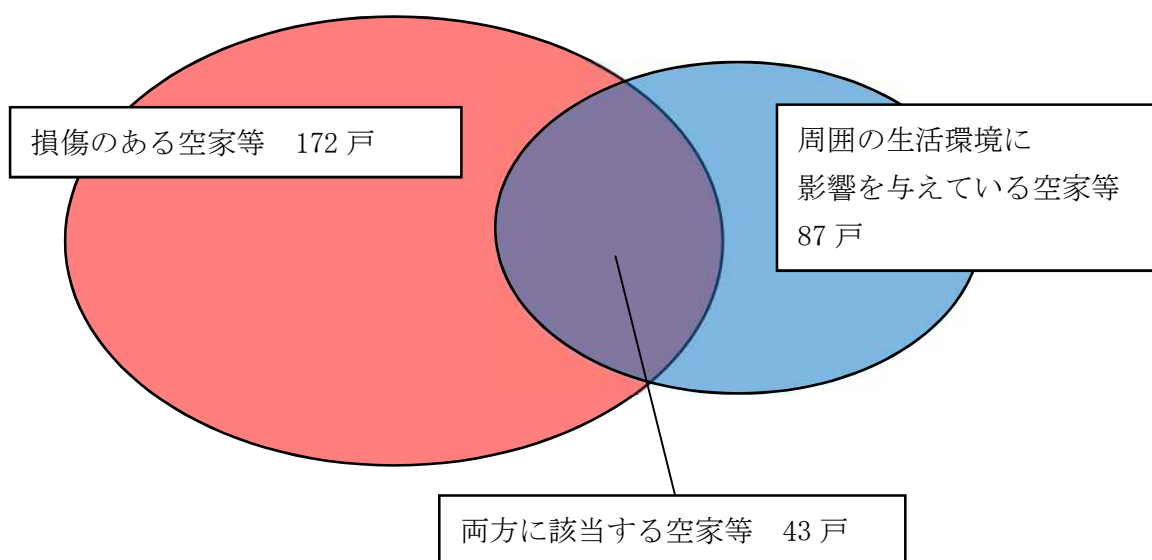


図 2-12 実態調査結果 略図

■空家等の多いエリア

亀崎・乙川・岩滑など古くからの集落で、比較的道路の狭い地区に多く空家等が見られる状況でした。空家等戸数が多いエリアでは損傷のある空家等の戸数も多い結果でしたが、本町周辺だけは戸数に比べて損傷の比率が高い結果となりました。

エリア名	空家等戸数	損傷のある空家等戸数	損傷の比率
亀崎町周辺	104 戸	23 戸	22.1%
乙川町周辺	74 戸	21 戸	28.4%
岩滑中町周辺	60 戸	12 戸	20.0%
住吉町周辺	50 戸	10 戸	20.0%
本町周辺	63 戸	23 戸	36.5%
有楽町周辺	54 戸	12 戸	22.2%



図 2-13 空家等プロット地図

4 空家等所有者へのアンケート調査

空家等の管理状況や空家等となった原因、所有者等の意向等を確認することを目的に、空家等の所有者等へアンケート調査を実施しました。

(1) アンケート調査の概要

調査時期：平成 30 年 3 月

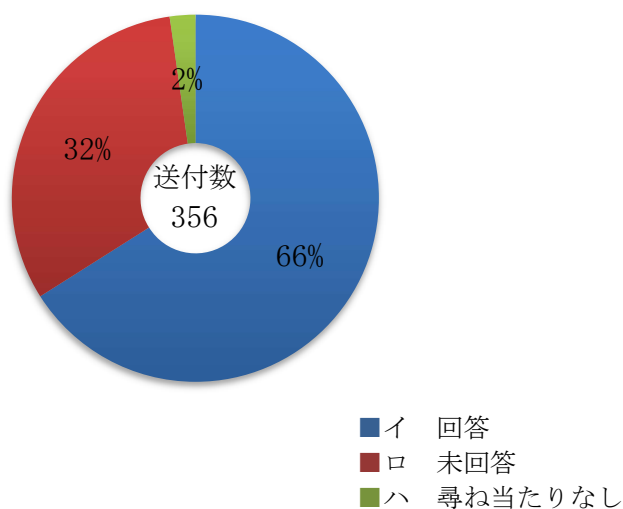
調査方法：既に水道を閉栓している住宅のうち、所有者等の住所などから、離れや倉庫として利用されているものでないと考えられる 356 件の空き家の所有者に対しアンケートを実施し、空き家の今後や空き家について困っていること、行政に対する要望等を調査しました。

※空家法第 10 条第 2 項の規定に基づき、固定資産税の納税義務者を確認し、納税通知書の送付先にアンケート用紙を郵送しました。

(2) アンケート回答率

アンケート調査の回答率が 66%であることから、空き家の所有者等も関心を持っていることが推測されます。

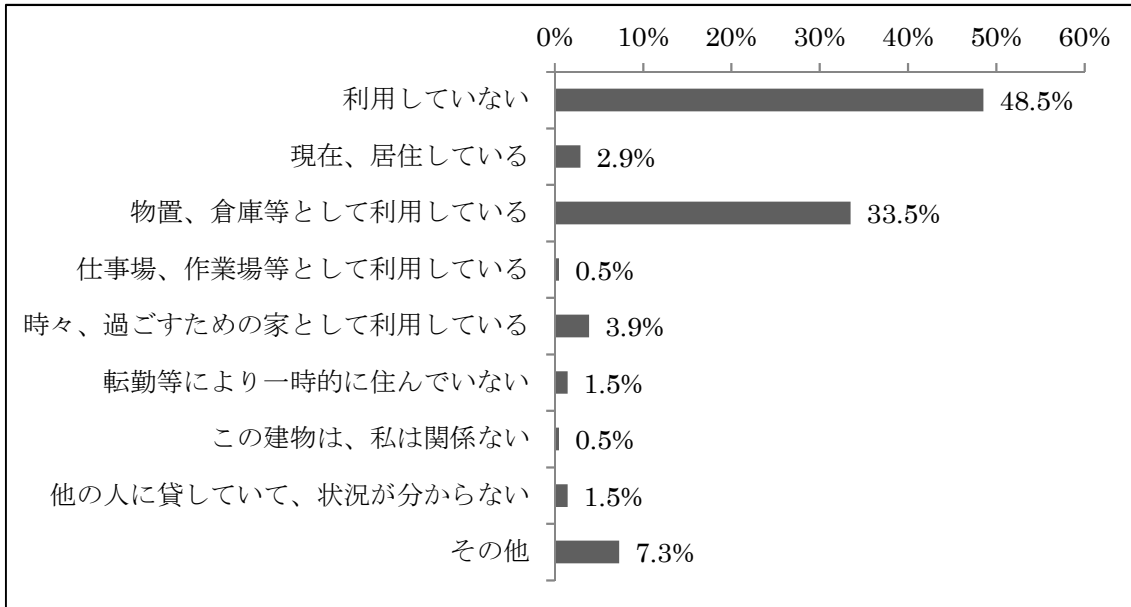
図2-14 アンケート回答率



(3) アンケートの結果

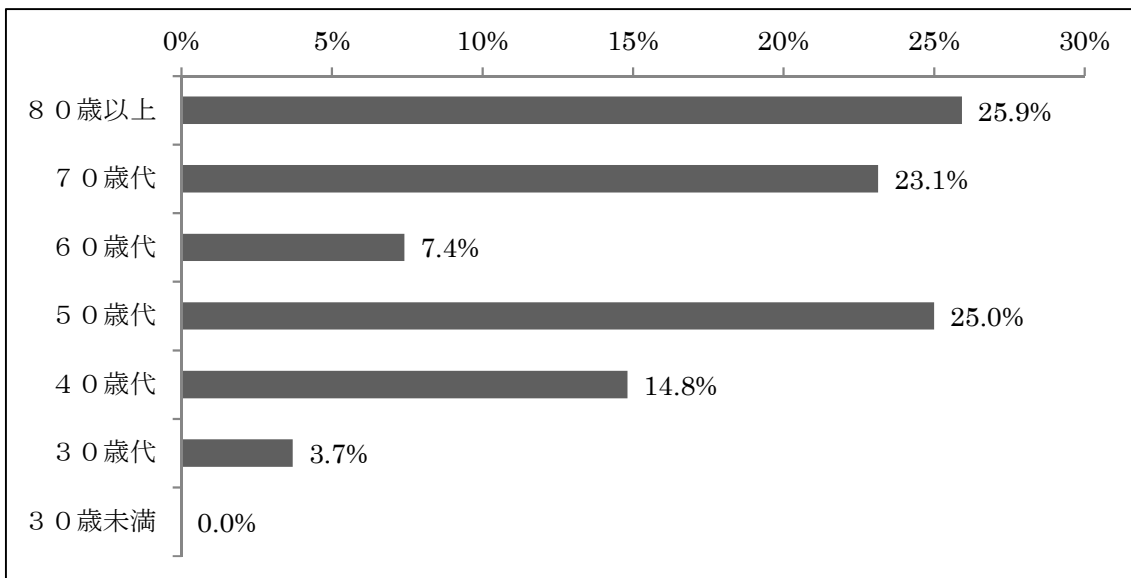
■建物の利用状況

本アンケート調査の「問1. 対象の住宅について、利用状況をお答えください。」に対して、「利用していない」と回答があったものは約5割ありました。



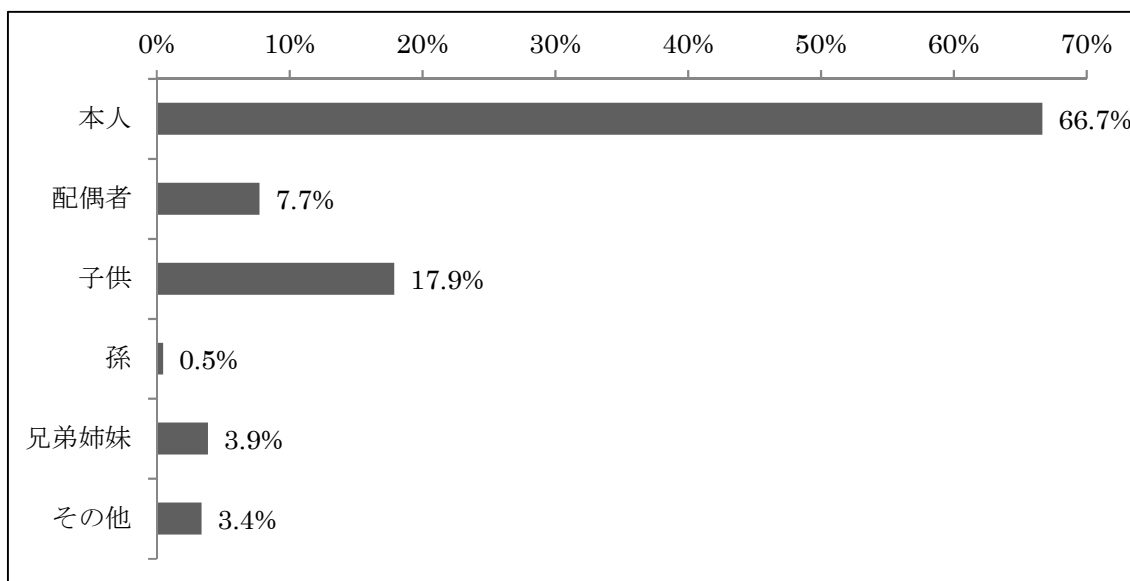
■アンケート回答者の年齢

アンケート回答者の約5割は70歳以上でした。



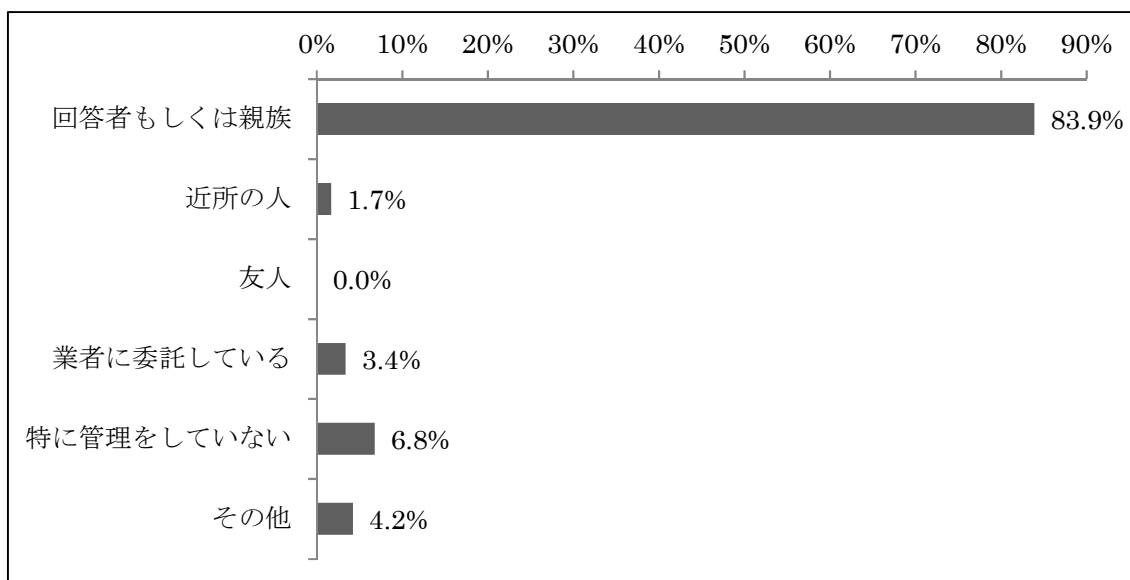
■回答者と建物所有者との続柄

アンケート回答者は約7割が所有者本人でした。



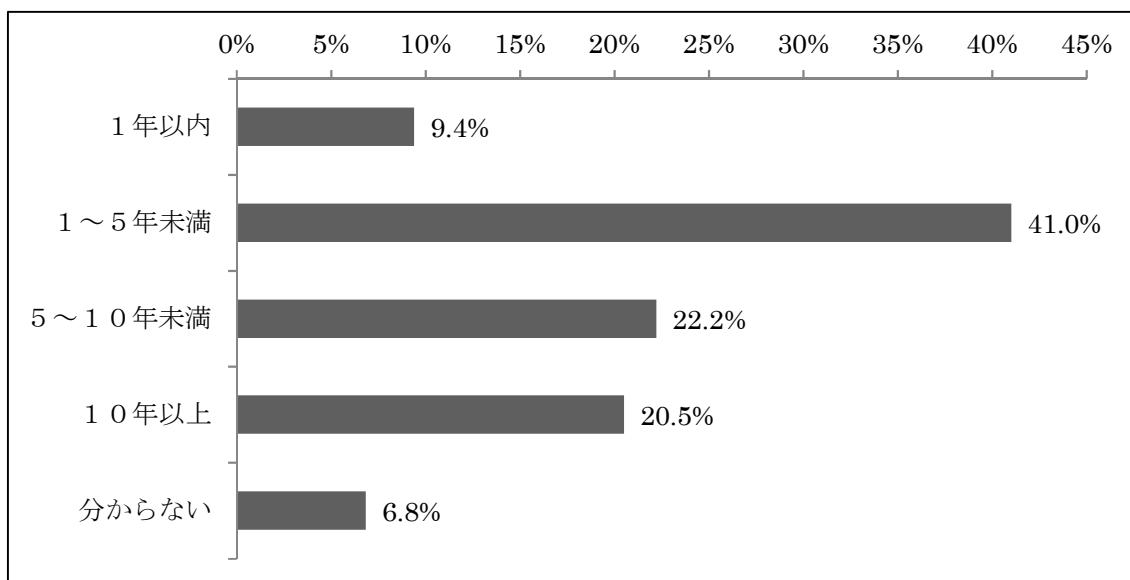
■建物の管理者

建物の管理者は、「回答者もしくは親族」という回答が約8割でした。



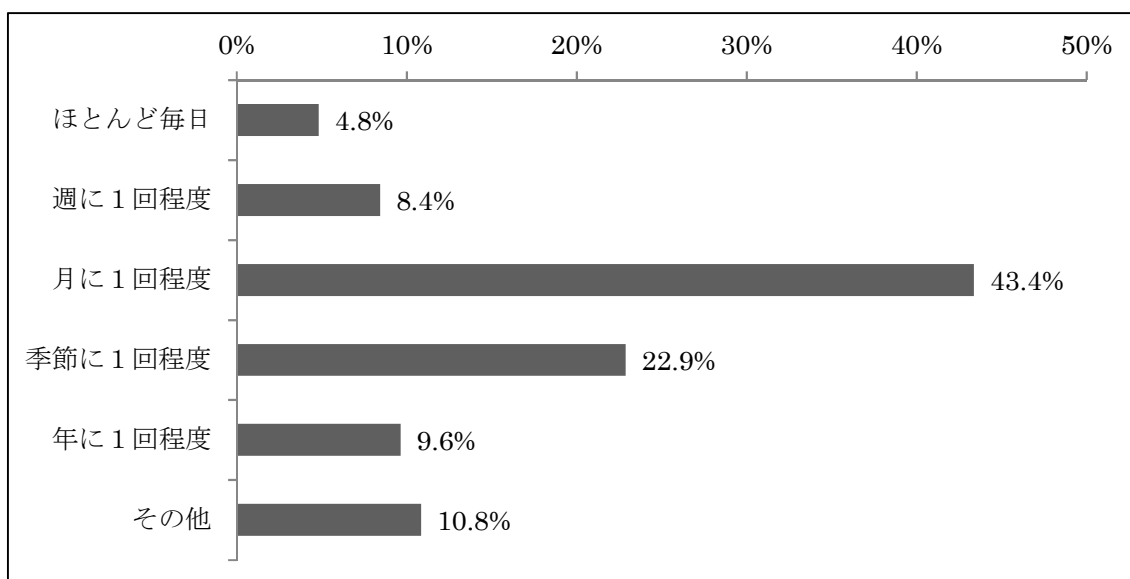
■建物を利用していない期間

建物を利用していない期間は「1～5年未満」という回答が最も多く、約4割でした。また、「10年以上」という回答が約2割ありました。



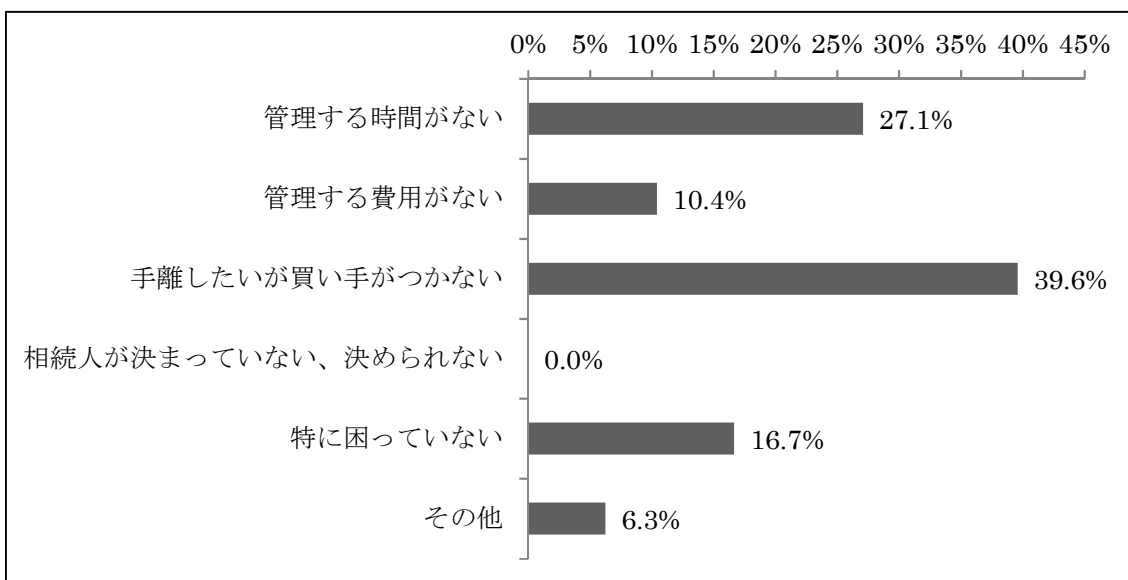
■管理の頻度

建物の管理の頻度は「月に1回程度」という回答が最も多く約4割を占めましたが、「季節に1回程度」、「年に1回程度」が合わせて約3割ありました。



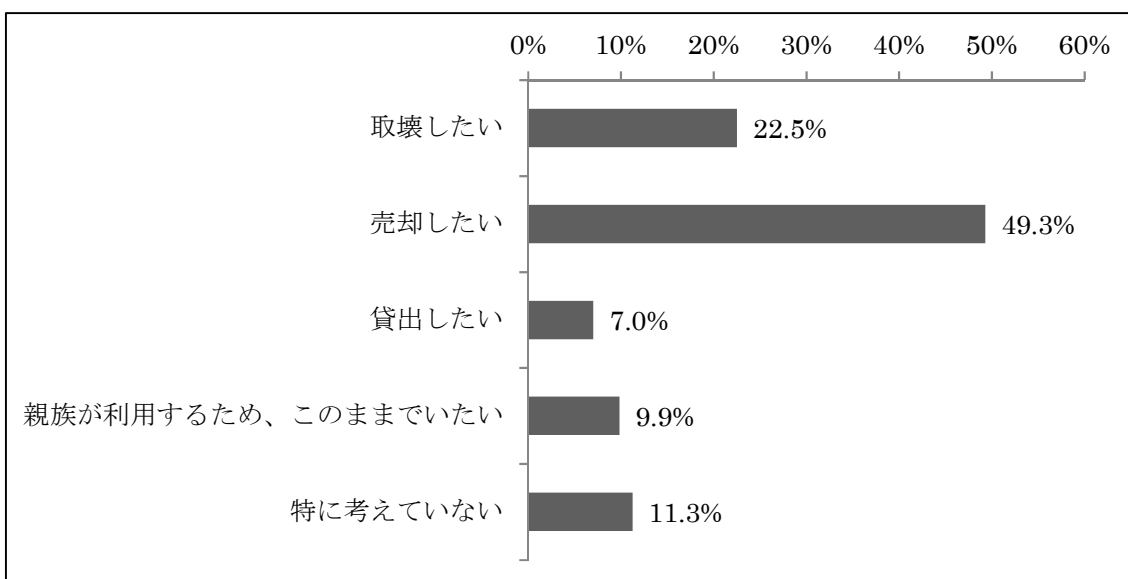
■建物を所有するうえで困っていること

建物を所有するうえでの困りごとは「手離したいが買い手が見つからない」が約4割を占めました。



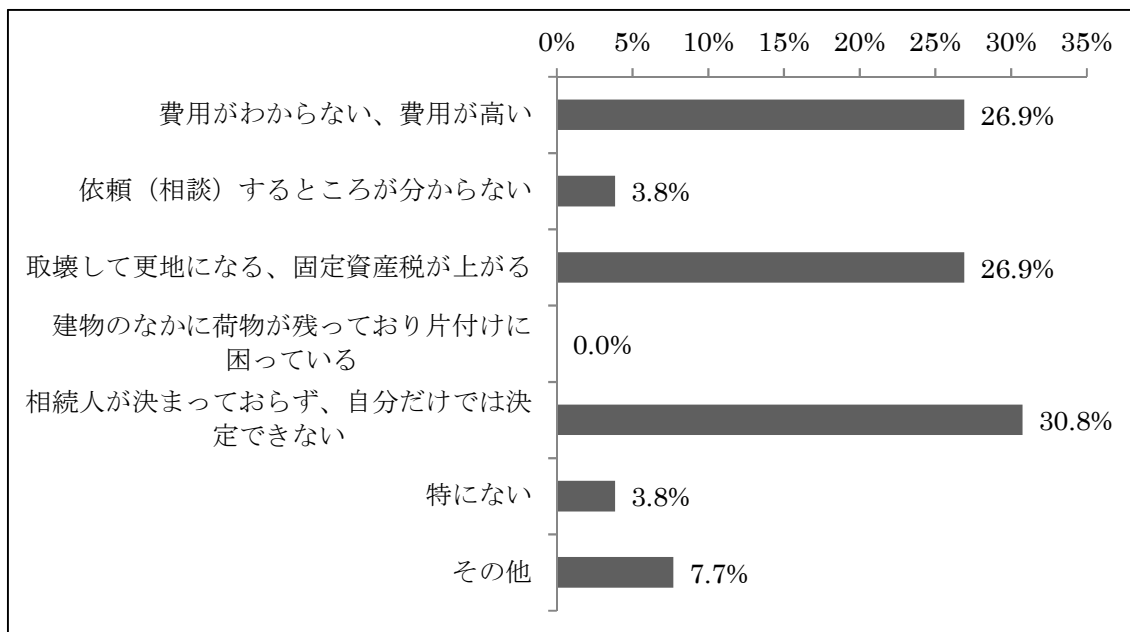
■建物の今後

建物の今後については、「売却したい」という回答が約半数で最も高い割合を占めました。



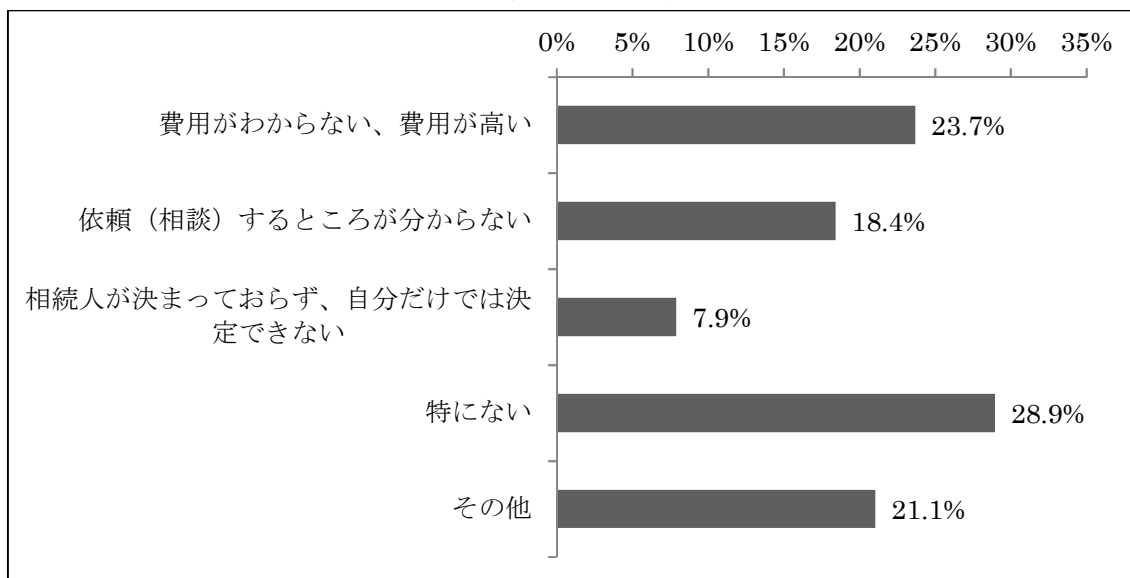
■取壊しをするうえで困っていること

「費用がわからない、費用が高い」、「取壊して更地になる、固定資産税が上がる」、「相続人が決まっておらず自分だけでは決められない」が高い割合を占めました。



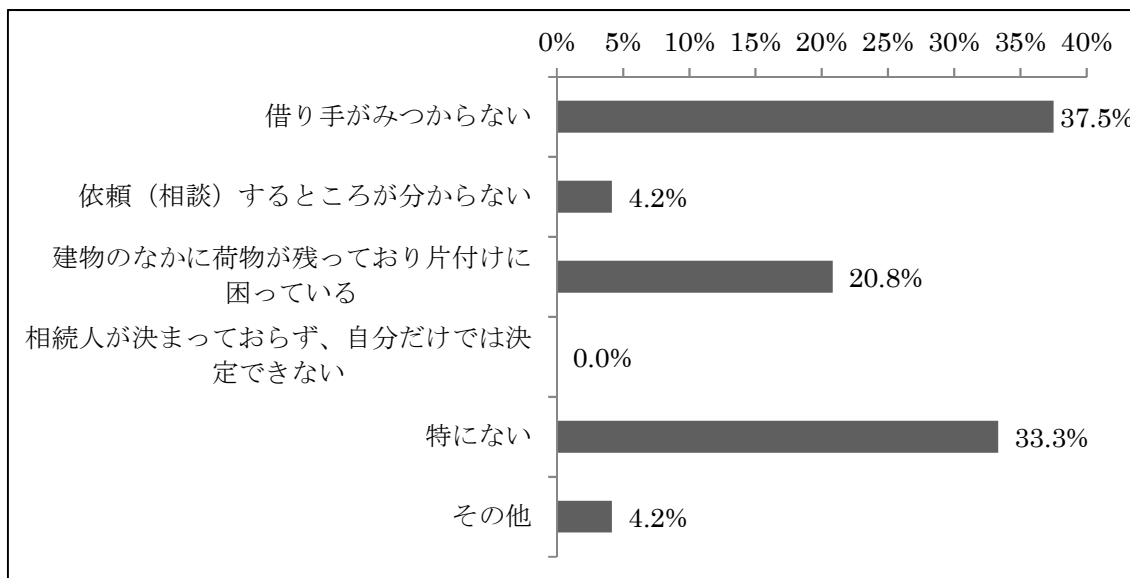
■売却するうえで困っていること

売却するうえで困っていることは「費用がわからない、費用が高い」という回答が23.7%で、「依頼（相談）することころがわからない」という回答も18.4%であったことから、相談窓口や業者との連携体制を構築する必要があります。



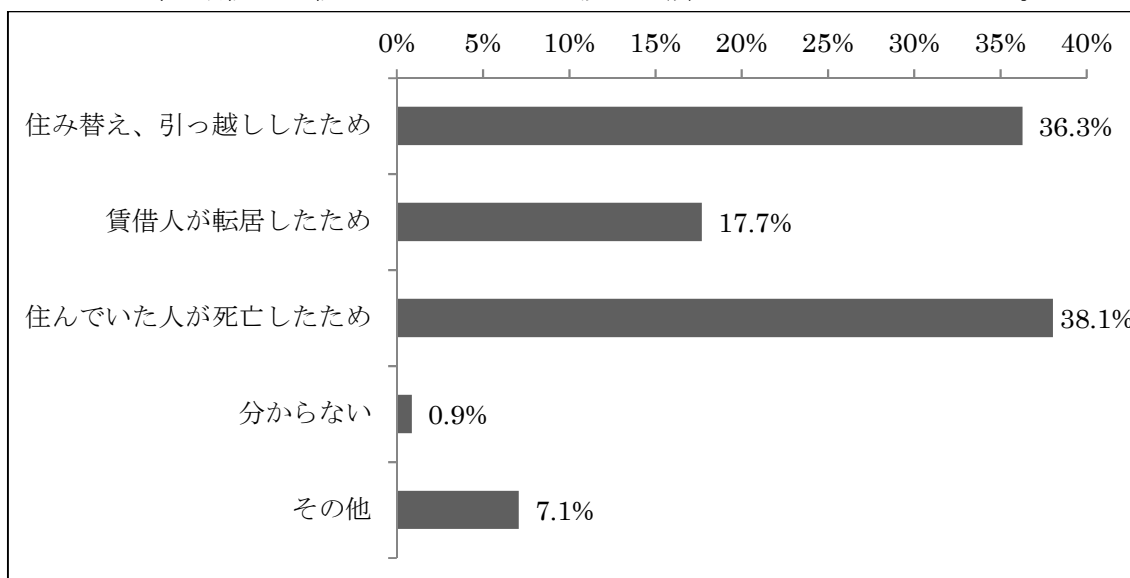
■貸出しするうえで困っていること

「借り手がみつからない」という回答が約4割を占めたことから、貸したい方、借りたい方をつなぐ必要があります。



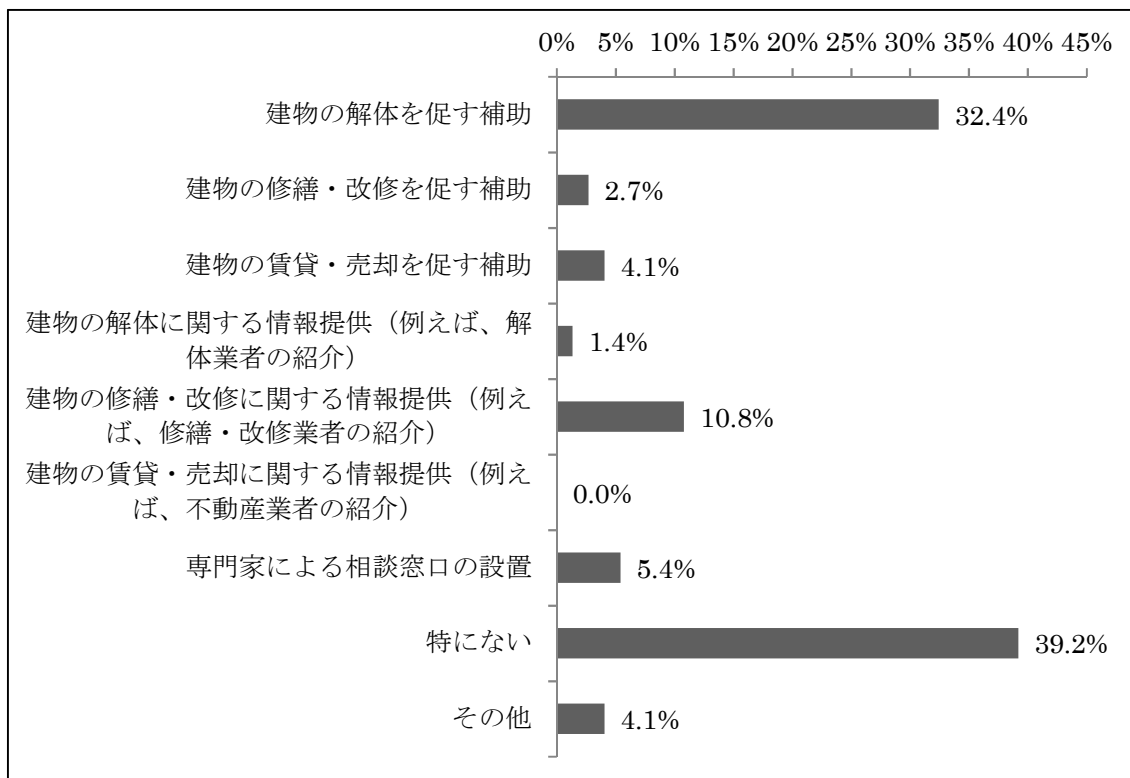
■建物を利用しなくなった理由

利用しなくなった理由は「住み替え、引っ越しのため」、「賃借人が転居したため」、「住んでいた人が死亡したため」が合わせて約9割を占めました。「その他」の意見としては、“病院へ入院したため”や“施設へ入所したため”がありました。



■ あったらいいと思う市からの支援

あったらいいと思う市からの支援は「特にない」を除くと、「建物の解体を促す補助」が最も多く、32.4%ありました。



第3章 空家等対策の基本事項

1 対象とする区域

空家等実態調査（第2章3）で確認した本市の空家等の分布状況から、対象区域は市内全域とします。

2 空家等対策の柱と視点

建物等は私有財産であるとともに、街の景観のための構成要素であり、良好な状態で保つことが重要です。そのため、様々な事情により、建物等が空家等になる予兆があるときや、空家等になったときには、管理不全な状態にならないように対処しなければなりません。具体的には、建物等の適切な管理を行う、不動産流通を通じて新たな所有者へ引き継ぐ等、建物の状況や所有者等の意向に応じた対応が必要です。

そこで、建物等の各段階（空家等になる前、空家等になった後、管理不全な空家等）に応じて空家等の対策を4つの柱に分け、6つの視点を対策のポイントとして、施策を検討します。

【 対策の4つの柱 】

- [1]情報収集「空家等の把握と情報の管理・更新」
- [2]発生抑制「空家等の発生を抑制する取り組み・相談体制・調査」
- [3]適切な管理・利活用「空家等の適切な管理・利活用の推進」
- [4]管理不全な空家等に対する措置

【 対策を考える上での6つの視点 】

- ①情報収集
- ②空家等の増加
- ③高齢化
- ④適切な管理等の啓発
- ⑤不動産市場への流通・利活用
- ⑥管理不全な空家等

この6つの視点ごとに「問題点」を整理した上で「課題」を抽出し、今後の空家等対策を推進していくために、必要となる施策を検討します。

■6つの視点毎の問題点と課題

柱	[1]情報収集	[2]発生抑制	
視点	①情報収集	②空家等の増加	③高齢化
問題点	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の状態は日々変化している 市各課に寄せられた空家等の情報が、一元管理できていない 国の施策を取り入れきれていない 	<ul style="list-style-type: none"> 今後も空家等は増加が予想され、管理不全な空家等が増える可能性がある <u>建物を相続し、使用予定のないまま所有し続けているケースがある</u> 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者の施設入居等による空家等の増加が予想される 高齢者は情報提供だけでは行動しにくい人も多く、対応が遅くなる恐れがある <u>相続等をする話を身内でしっかり行えていないケースが多い</u>
課題	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の状態の変化に対応するため、適宜状態をつかみ、情報を更新することが必要 関係部署と広く連携し、市に寄せられた空家等の情報を一元管理する仕組みが必要 常に空家等に係る最新の情報や法令等を収集することが必要 	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の増加を抑制できるよう、発生要因に応じた働きかけを行うことが必要 空家等を相続した場合の所有者等の責務の説明や、所有することで<u>発生するデメリット等の情報提供</u>が必要 	<ul style="list-style-type: none"> <u>高齢者に向けた情報提供</u>が必要 福祉部局と連携し、空家等の所有者及びその家族等への意識啓発が必要 建物や土地の相続などについて情報提供できる体制、専門窓口の設置が必要

柱	[3]適切な管理・利活用		[4]管理不全な空家等に対する措置
視点	④適切な管理の啓発	⑤不動産市場・流通	⑥管理不全な空家等
問題点	<ul style="list-style-type: none"> ・相談（相続・税・管理など）が多岐に渡り、空家等の所有者が<u>どこに相談すればよいかわからない</u> ・管理意識の希薄化から放置されている空家等がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・活用されていない空家等は、空家等の期間が長期化し、管理不全な状態となることで、さらに活用困難となるおそれがある ・所有者等の意向が決まっておらず、専門家等が活用に向けた具体的な提案が難しくなっているケースがある 	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の期間の長期化により、状態が悪化し、管理不全な空家等が増加するおそれがある
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・どこに何を相談して良いかわからないことへの対応が必要 ・空家等の所有者責任の意識啓発が必要 ・適切に管理されていない空家等の状況が長期化することによる建物状態を悪化させない対応が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の利活用に係る悩み・困りごとは多岐に渡り、多方面からの専門家等による対応が必要 ・空家等の将来の意向を決めていない所有者等に対し、活用に向けて動き出せるような対策が必要 ・空家等を所有し続けたときの所有者負担等について、所有者等が認識することが必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理不全な空家等の所有者等へ、自主的な改善を求めることが必要 ・管理不全となる要因に応じた対応が必要 ・特定空家等と判断し、所有者等へ空家法に基づく措置を講じつつ、行政代執行も視野に入れた手続きを進めることが必要 ・管理不全な空家等の状態を適宜把握し、改善指導を継続する体制が必要

第4章 空家等対策の施策

前章で整理した空家等対策の基本事項に関する4つの柱に対し施策を展開し、空家等対策を推進していきます。

- 1 情報収集
- 2 発生抑制
- 3 適切な管理・利活用
- 4 管理不全な空家等に対する措置

1 情報収集

空家等の対策を行うには、空家等の実態を把握することが重要であり、計画策定にあたって実施した実態調査を基礎資料として活用していきます。

また、住宅・土地統計調査の推移から、今後も空家等は増加することが予測されます。そこで、空家等の状態は日々変化しているため、実態調査で把握した空家等の定期観察や、市民・市関係部署から情報収集を行う仕組みを構築し、適宜情報を更新することで、適切な空家等対策が実施できるようにしていきます。

(1) 基本的な考え方

- ・市民等から寄せられた情報や、空家等実態調査の結果等を整理し、データベース化した情報を一元管理・共有します。また、情報を適宜更新することで、建物等の適切な管理や利活用のための基礎情報とします。
- ・空家等の情報を空家等対策の検討に活用します。
- ・空家等の情報は、半田市個人情報保護条例に基づき適切に管理します。
- ・空家等に係る社会情勢等の情報収集を行います。

(2) 情報収集を考える上での課題

①空家等データベースの作成・管理

- ・空家等の状態は日々変化しているため、適宜情報の更新が必要。
- ・関係部署と広く連携し、市全体に寄せられた空家等に関する情報を一元管理する仕組みが必要。

②空家等に係る社会情勢等の情報収集

- ・近年の空家等を取り巻く社会状況や制度について最新の情報や法令等を取得していくことが必要。

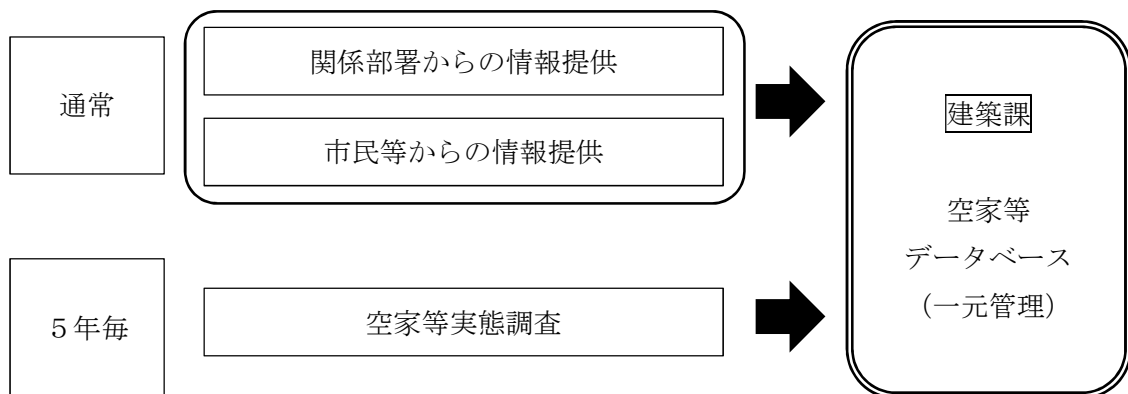
(3) 施策の展開

①情報を収集し、空家等データベースを作成・管理する

■情報の収集

- ・空家情報の提供依頼チラシを作成し、市民等へ配布します。
- ・5年に1回、市全体の実態調査を実施することとし、空家等の実態把握に努めます。
- ・空家等の実態調査、市民、市関係部署等から寄せられた情報を収集・整理した空家等データベースを作成し、一元管理します。
- ・管理不全な空家等の新たな発生や定期観察による老朽化の進行状況等の情報を集約し、随時更新することで、建物等の適切な管理や利活用のための基礎情報とします。

■空家等の情報の収集イメージ



■空家等データベースの内容

■情報の共有

- ・空家等に係る情報は、個人情報に配慮した上で関係部署と共有し、連携・協力しながら、空家等の施策推進を図ります。

■情報の活用

- ・空家等対策の検証に活用し、より効果的な施策展開につなげます。

②空家等に係る社会情勢等の情報収集を行う

■行政の連絡会議等への参加

- ・愛知県等が開催する空家等対策に関する会議等へ参加し、法令等や他自治体の取り組み事例の情報収集を行います。

■社会情勢等の情報収集

- ・セミナー、新聞、書籍等から情報を収集し、空家等に係る社会情勢の把握を行います。

2 発生抑制

「居住者の転居や死亡で住む人がいなくなる」、「相続の未実施や権利関係の未整理により所有者・管理者が明確とならない」などによりそのまま長期間放置され、管理不全な状態となってしまう空家等が問題になっています。

また、相続や登記が適切に行われず、権利関係の整理を適切に行わないまま放置すると、その後の合意形成が困難になり、問題解決が長引く可能性があります。

そこで「所有者等を明確にする」、「空き家にしない」、「空き家になった際は長期間放置しない」を基本に、発生抑制の取り組みを行っていきます。

(1) 基本的な考え方

- ・空家等となる前から、発生を抑制するための情報提供・意識啓発を行います。
- ・空家等となる要因に応じた効果的な抑制策を検討・実施します。

(2) 発生抑制を考える上での課題

①空家等の増加

- ・空家等の発生要因に応じた働きかけを行うことが必要。

②建物の所有者等の高齢化

- ・持ち家の所有者等に高齢者が多い傾向があるため、高齢者及びその家族等に向けた情報提供が必要。
- ・空家等の発生要因の一つに、高齢者の死亡や転居、福祉施設への入居など、高齢者世帯の環境変化があることから、福祉部局と連携した対応が必要。

③空家等が発生しやすい社会的要因

- ・空家等を所有した場合の責任や、メリット・デメリット等を情報提供していくことが必要。

(3) 施策の展開

①空家等の発生を抑制する

■空家等の発生抑制

- ・空家等は、所有者等の死亡、居住者・管理者が不在、管理者が遠方に居住、共有名義や未相続による管理者意識の希薄化等の要因により発生すると考えられ、これらの発生要因に応じた働きかけを行うことで、空家等の発生を抑制します。
- ・空き家になることの問題点、維持管理、活用方法、相談先や支援制度等を紹介するリーフレットの作成を行います。また、市報やホームページ等で空き家に関する情報をわかりやすく発信します。

例：半田市空き家リーフレットイメージ

各種相談窓口

空き手続に関する事	空き家の利活用について
■ ○○○○協会 TEL: 〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇 FAX: 〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇 Email: △△△△△△@△△△△△△	■ ○○○○協会 TEL: 〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇 FAX: 〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇 Email: △△△△△△@△△△△△△
相続登記に関する事	空き家の敷地境界に関する事
■ ○○○○協会 TEL: 〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇 FAX: 〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇 Email: △△△△△△@△△△△△△	■ ○○○○協会 TEL: 〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇 FAX: 〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇 Email: △△△△△△@△△△△△△
不動産の取引に関する事	空き家の有効活用や増築に関する事
■ ○○○○協会 TEL: 〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇 FAX: 〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇 Email: △△△△△△@△△△△△△	■ ○○○○協会 TEL: 〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇 FAX: 〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇 Email: △△△△△△@△△△△△△
空き家管理サービス	紛争の解決や各種法手続について
■ ○○○○協会 TEL: 〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇 FAX: 〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇 Email: △△△△△△@△△△△△△	■ ○○○○協会 TEL: 〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇 FAX: 〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇 Email: △△△△△△@△△△△△△

空き家に関する総合窓口

TEL: 0569-84-0670

半田市建設部建築課 FAX: 0569-23-6061

住宅施設担当 E-mail: kenchiku@city.handa.lg.jp

知ってよかった!

空き家のこと

— 空き家で損をしないために —



半田市

内容・相談内容に応じた専門機関の連絡先

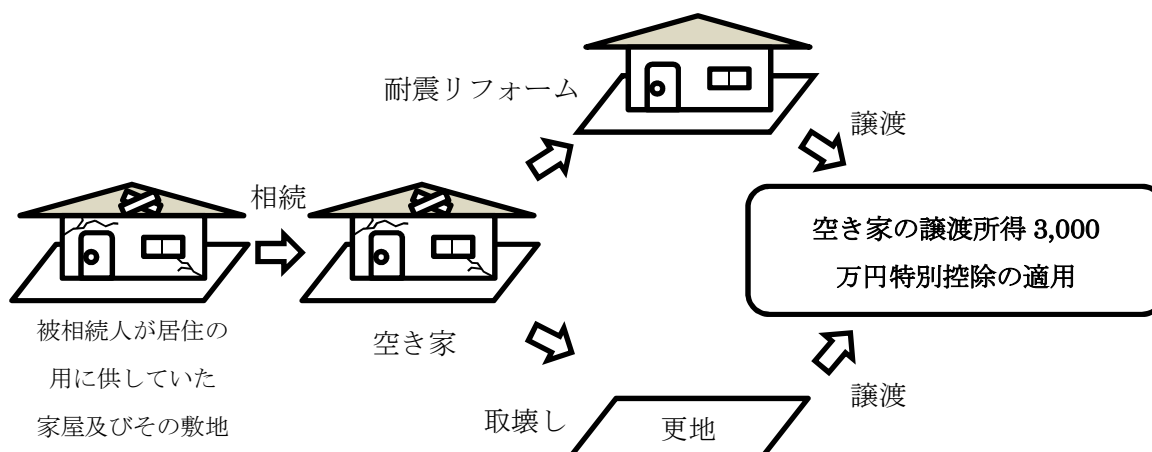
- ・各種補助制度の説明
- ・空家法の措置について
- ・空き家を適切に管理しない場合のデメリット など

■空家等の発生を抑制する取り組み等の情報提供の実施

- ・「空き家の発生を抑制するための税の特例措置」（下記）について、空家等の所有者等や専門家・団体・企業等に広く情報を発信します。
- ・空き家の解消につながる情報について、空家等の所有者等だけでなく、市民に広く発信します。

空き家の発生を抑制するための特例措置について

相続日から換算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。



(※) 本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得＝譲渡価格－取得費（譲渡価格×5%※）－譲渡費用（除却費用等）－特別控除3,000万円

※取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

（出典：国土交通省ホームページ「空き家の発生を抑制するための特例措置」）

■地域全体の意識を高める啓発活動の実施

- ・築年数が古い住宅が多い傾向がある旧市街地や空家等が多く存在する地区において、自治区の会議等で空き家に関する情報をPRし、意識啓発を図ります。

②高年齢者等への周知啓発を行う

■わかりやすい情報提供の実施

- ・高齢者にもわかりやすいパンフレットを作成して、直接、高齢者へ適切な管理や活用等を図ることができる情報を周知・啓発します。

■発生する要因に対する応じた意識啓発の推進

- ・単身高齢の親が住む住宅に関し、将来の合意形成をしないまま親が死亡する、施設入所などの理由から不在となる、子が遠方に居住しており意思決定が困難になるといった経緯から、空き家になってしまうことがあります。こうした要因を回避するため、高齢者施策を行っている福祉部局と連携し、高齢者及びその家族等を対象として、住宅等の適切な管理や空家等に係る情報提供を行い、今後の生活について親族等を交えて話し合うことや、専門家による生前贈与・遺言の作成といった手続きで備えることを意識啓発していきます。

空家等を相続し、売却する際の税金・維持管理費の事例

－ モデルケースでの比較 －

亡くなった親から、親の住んでいた建物（空き家）と土地を相続する場合を想定し、①空家等を相続し、その後すぐに売却する場合、②空家等を相続し、その後10年間空き家として所持してから売却する場合の2ケースで税金や維持管理費の比較を行いました。この他に相続する資産はないと仮定し、相続税は考慮しないものとします。また、他に相続人はいないものとします。

※公示地価等を以下と仮定します。

■公示地価：10万円/m²

■土地・建物の固定資産税評価額：市場の評価額×70%

※市場の評価額を以下と仮定します。

■土地の評価額 敷地面積150m²×公示地価10万円/m²=1,500万円

■建物の評価額 再建築価格1,250万円×20%=250万円

① 空家等を相続し、その後すぐに売却する場合

（空家等の譲渡所得の3,000万円特別控除を適用する場合）

土地と建物を相続した後、すぐに売却したとします。この場合、「空家の譲渡所得の3,000万円特別控除」が適用できるとして、売却した際の所得税・個人住民税を計算します。土地と建物は、市場での評価額通りに売却できたとします。

項目	計算式	金額	備考
譲渡価格	1,500+250	1,750万円	土地と建物は市場評価額どおりに売却。
課税譲渡所得金額	譲渡価格－（取得費＋譲渡費用＋取得費加算）－ <u>特別控除3,000</u> =1,750－（1,750×5%＋1,750×3%＋0）－3,000	0万円	「空家の譲渡所得の3,000万円特別控除」を適用。取得費が不明の場合は譲渡価格の5%、譲渡費用は仲介料等の費用として譲渡価格の3%、取得費加算は0と仮定します。
所得税・個人住民税	課税譲渡所得金額×税率 =0×20.315%	0万円	

所得税・個人住民税は 0円

② 空家等を相続し、その後 10 年間空き家として所持してから売却する場合

次に 10 年間空き家を所持してから売却する場合の所得税・個人住民税の計算をします。この場合、10 年間空き家を所持していたため適用期間を超えており、「空家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除」が適用できません。さらに毎年の固定資産税、庭木の剪定、光熱水費等の維持管理費用が発生しますので、これらも計算します。

また、土地と建物は 10 年後も現在の市場での評価額どおりに売却できたとします。

■所得税・個人住民税

項目	計算式	金額	備考
譲渡価格	1,500+250	1,750 万円	土地と建物は市場評価額どおりに売却。
課税譲渡所得金額	譲渡価格－(取得費+譲渡費用+取得費加算) = 1,750－(1,750×5%+1,750×3%)	1,610 万円	「空家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除」は適用できない。取得費が不明の場合は譲渡価格の 5%。譲渡費用は仲介料等の費用として譲渡価格の 3%と仮定。
所得税・個人住民税	課税譲渡所得金額×税率 =1,610×20.315%	327 万円	

次に維持管理費用を計算します。

月に 1 回程度の頻度で空き家を訪問して、一般的な維持管理を行うと仮定して年間の費用を設定しています。

■維持管理費用 1 (メンテナンスに係る費用)

項目	計算式	金額	備考
上下水道料金	(710+450) × 1.08 × 12 ヶ月	約 15,000 円/年	年当たり最低料金。
電気料金	(253.80+20.68×92kwh) × 12 ヶ月	約 26,000 円/年	月 100kwh 使用時。
ガス料金		0 円/年	閉栓。
樹木剪定等		約 100,000 円/年	建物の軽微な修繕、交通費等も含む。概算額
小計		141,000 円/年	

■維持管理費用 2 (固定資産税等の税金)

項目	計算式	金額	備考
固定資産税	$(\text{建物の評価額} \times 1.4\%) + (\text{土地の評価額} \times 1/6 \times 1.4\%)$ $= (250 \text{ 万円} \times 70\% \times 1.4\%) + (150 \text{ m}^2 \times 10 \text{ 万円/m}^2 \times 70\% \times 1/6 \times 1.4\%)$	49,000 円/年	建物が建っていると、住宅用地の特例措置により土地に係る税金が1/6に軽減。土地の評価額は公示価格の概ね70%と仮定。
都市計画税	$(\text{建物の評価額} \times 0.3\%) + (\text{土地の評価額} \times 1/3 \times 0.3\%)$ $= (250 \text{ 万円} \times 70\% \times 0.3\%) + (150 \text{ m}^2 \times 10 \text{ 万円/m}^2 \times 70\% \times 1/3 \times 0.3\%)$	15,750 円/年	家が建っていると、住宅用地の特例措置により土地に係る税金が1/3に軽減。
小計		64,750 円/年	

維持費用 1・2 を合計すると、10 年間の維持管理費用は、

$$\begin{aligned} \text{維持管理費用 (10 年間)} &= 10 \times (141,000 + 64,750) \\ &= 2,057,500 \text{ 円} = \boxed{205 \text{ 万円}} \end{aligned}$$

所得税・個人住民税、維持管理費用 (10 年間) の合計は、

$$327 + 205 = \boxed{532 \text{ 万円}}$$

結果

①空家等を相続し、その後すぐに売却する場合と、②空家等を相続し、その後 10 年間空き家として所持してから売却する場合では所得税・個人住民税が大きく異なり、②においては維持管理費用も発生するので、合計 500 万円以上の差が生じます。

相続後に活用が決まらないまま空き家として放置すると、

多額の経費負担が発生することになります。

※本計算はあくまでも仮定により簡易的に行ったものです。

3 適切な管理・利活用

空家等は個人の財産であることから、基本的には、所有者等が自ら適切に管理したうえで、売却、賃貸等による利活用をしていくものです。

しかし、空家等のままで売却や賃貸等の利活用がされず長期間放置されたものは、期間が長くなるほど管理状態が悪くなる傾向にあるため、周辺環境に影響を及ぼすおそれがあります。

長期間の放置を回避し、空家等の適切な管理や利活用の促進を図っていくため、所有者等の意識啓発を図るとともに、所有者等と専門家・団体等をつなぐ取り組みを行います。

(1) 基本的な考え方

- ・空家等の所有者責任を周知するとともに、建物を悪くしないための情報提供や意識啓発を行い、所有者等が空家等の適切な管理を行うことができるよう努めます。
- ・市に空家等に関するワンストップの窓口を設置するとともに、市と専門家等が連携し、所有者等に対して適切な管理、利活用の促進ができる支援体制を構築します。
- ・利活用のための支援制度や施策の検討をします。

(2) 適切な管理・利活用への課題

①空家等の相談先が不明

- ・空き家に関して「どこに何を相談してよいかわからない」となっている現状への対応が必要。

②専門的な知識が必要な事項への対応

- ・空家等に係る悩み・困りごとは多岐に渡り、司法書士や不動産業者等の専門家による個別の対応が必要。

③適切な管理等の啓発

- ・空家等の所有者等が管理責任を意識し、適切な維持管理を行うことが必要。
- ・所有者等が、空家等をどうしたら適切に維持管理できるかを自覚できる意識啓発が必要。
- ・使用目的がない場合、空家等の状態が長期化し、状態が悪化していつてしまうことへの対応が必要。

④不動産市場での流通・利活用

- ・空家等の方向性を決めていない所有者等に対し、利活用に向けて動き出せるような対策が必要。
- ・空家等を利活用しないままでいた場合の所有者負担等について、所有者等が認識することが必要。

(3) 施策の展開

①空家等相談に対するワンストップ窓口を設置する

- ・空家に関する各種内容を相談できる窓口として、建築課に空家等総合窓口を設置します。総合窓口では相談内容に応じて、関係部署や専門家・団体等とのマッチングを行います。
- ・相談から解決までの具体例を示したパンフレット等を作成する等、わかりやすく、気軽に相談できる案内を行います。

②専門家との連携を推進する

- ・専門家の団体と協定を締結するなど、空家等の相談体制を構築します。個別案件毎に所有者等に既存の相談体制の仕組みや、専門家を紹介できるようにし、相談しやすい体制づくりを進めます。

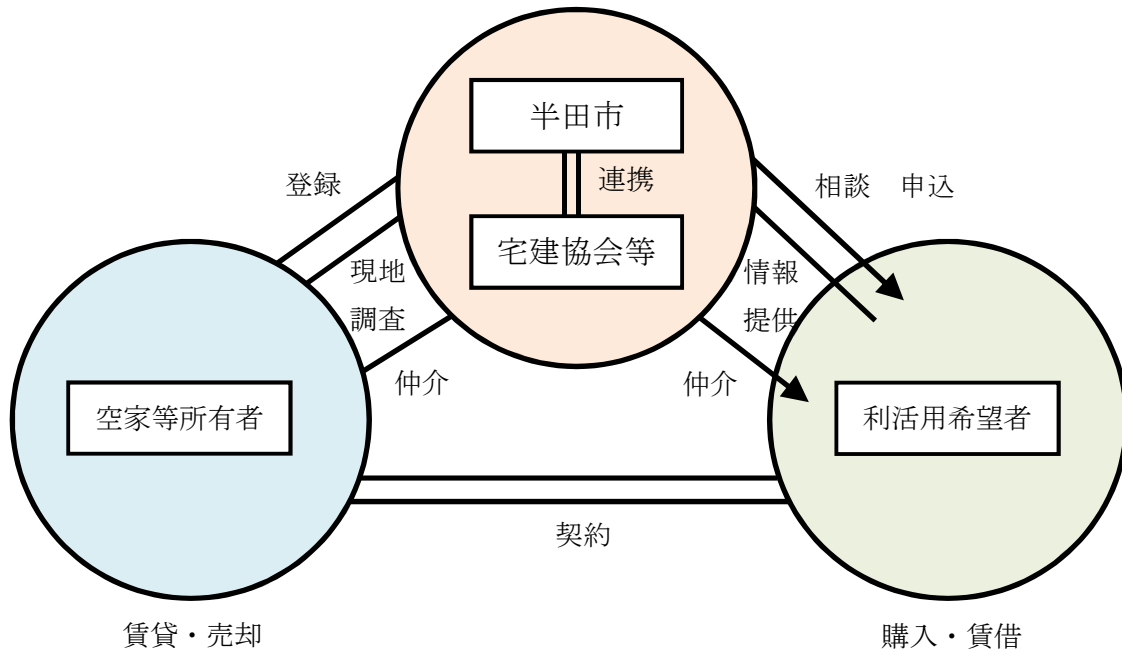
③所有者等への適切な管理・利活用に向けた情報発信を行う

- ・空家等の所有者等に対し、適切な管理の必要性について情報提供、意識啓発を行い、所有者等の管理責任の意識向上を図ります。
- ・空家等に関するリーフレット・パンフレット、市報、ホームページの活用、セミナーや出前講座の開催などによる情報提供、意識啓発を行います。

④不動産市場等への流通を促進する

- ・利用可能な空家等については、国の「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」を参考に、宅建協会等の団体と連携し、所有者等の同意を得て、空家等の情報の外部提供を検討します。
- ・「空き家バンク」により、空家等の賃貸や売却を希望する所有者から提供された情報を集約、情報発信し、利活用したい方とのマッチングを行います。
- ・D I Y型賃貸借（工事費用の負担者が誰かに関わらず、借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約やその物件のこと）等の新しい賃貸借の仕組みについて情報提供を行います。
- ・住宅セーフティネット制度による空家等の利活用方法について検討します。
- ・空家等取壊後の住宅用地特例の解除による税負担を考慮し、助成制度などの創設を検討します。

空き家バンクについて



D I Y 賃貸借について

<p>一般的な 賃貸借契約</p>	<p>貸す人 (貸主) ← 賃貸借契約 → 借りる人 (借主)</p> <p>(貸せる状態に管理・修繕・改修を実施) ← 賃料 (相場並み) →</p>
<p>D I Y 型 賃貸借</p>	<p>貸す人 (貸主) ← 賃貸借契約 → 借りる人 (借主)</p> <p>← D I Y 工事の申請・承諾 →</p> <p>← D I Y 工事の詳細な取り決めに関する合意書 →</p> <p>← 賃料 (相場より安め) → (D I Y 工事を実施)</p>

※D I Y 型賃貸借・・・工事費用の負担者が誰かに関わらず、借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約

⑤空家等の公的利活用を検討する

- ・空家等を地域交流施設等として利活用する、除去後の跡地をポケットパークとして利用する等、公的な土地利用の支援を検討します。

⑥利活用のための支援制度や施策を検討する

- ・空家等を適切に管理又は利活用するために利用できる既存の支援制度を紹介するとともに、新たな施策や支援を検討をします。

利活用の事例

[商業・産業振興]

- ・店舗（カフェや飲食店、ギャラリー等）、倉庫、駐車場 等

[観光・地域文化振興]

- ・観光案内所、交流・文化施設、休憩所、生涯学習施設 等

[地域交流・地域振興]

- ・地域交流施設、多世代交流スペース、地域活性化拠点 等

[環境・ごみ処理]

- ・自治会ゴミ集積所・ゴミステーション 等

[災害対策]

- ・防災倉庫、非常備蓄品・機材保管庫 等

[高齢者・障がい者支援]

- ・高齢者・障がい者の居場所づくりの場、グループホーム、放課後デイサービス施設、高齢者世帯向け住宅 等

[子育て支援]

- ・保育施設、子育て世帯向け住宅 等

[その他]

- ・賃貸住宅、多世代同居・近居向け住宅、シェアハウス（高齢者向け、学生・若者向け等） 等

半田市の各種支援制度（令和元年5月1日現在）

木造住宅無料耐震診断

昭和56年5月31日以前に着工された2階建以下の木造住宅（プレハブ、ツーバイフォーを除く）の無料耐震診断を実施しています。診断結果から耐震改修工事を行う場合の目安となる概算工事費をお示しします。

木造住宅耐震改修費補助

無料耐震診断の結果、耐震性が低いと判定された木造住宅に対し、基準以上の耐震性となるよう改修工事を行う場合、その費用の一部を補助します。

補助金額：上限140万円（市内業者施工の場合）

上限100万円（市外業者施工の場合）

要綱：半田市民間木造住宅耐震改修費補助金交付要綱

木造建築物取壊工事費補助

無料耐震診断の結果、耐震性が低いと判定された木造住宅又は倒壊の危険性があると判断された木造住宅で、建物が道路・隣地境界線から軒高以内で、建物が倒壊した際に周囲へ被害が及ぶものを対象に取壊工事費の一部を補助します。

補助金額：上限20万円

要綱：半田市木造建築物取壊工事費補助金交付要綱

商業施設助成事業費補助

中心市街地及び鉄道駅周辺等の対象区域において、戦略的な商業集積を図るため、商業施設の新設又は改装工事をされる方に対して補助します。

補助金額：中心市街地 新設100万円／改装50万円

鉄道駅周辺他 新設50万円／改装25万円

要綱：半田市商業施設助成事業費補助金交付要綱

地域介護・福祉空間整備等補助

「半田市高齢者保健福祉計画・第7期介護保険事業計画」に基づき、小規模でより地域との連携を重視した地域密着型サービス事業所の設置・運営事業者を募集しています。選定された場合、事業所の設置にかかる費用に対し補助金を受けることができます。既存の建物を改修し、事業所として整備する場合も対象となります。

補助金額：上限850万円

要綱：半田市地域介護・福祉空間整備等補助金交付要綱

愛知県介護施設等整備事業費補助金交付要綱

国土交通省
「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」

空き家の利活用の促進を図る目的で、宅地建物取引業者等の民間事業者等との連携を行い、市が調査した空き家所有者情報を空き家所有者の同意のもと民間事業者等へ外部提供します。

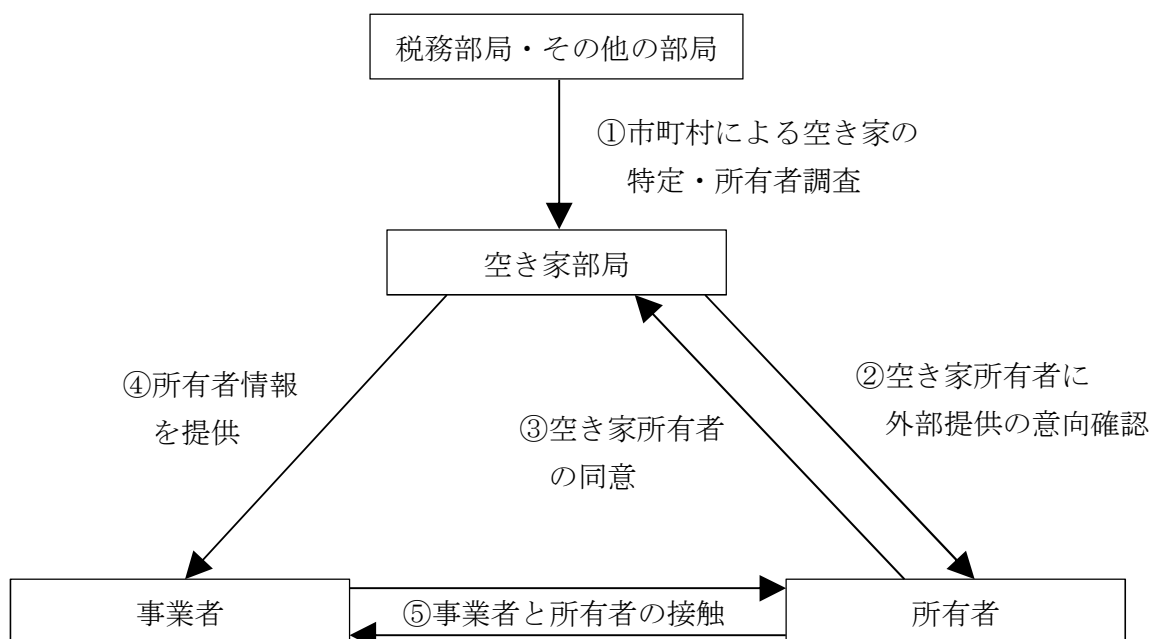
1. 法制的整理

空家法により、課税情報等を空き家対策のために市町村内部で利用できるようになりました。当該情報を基に空き家所有者本人への接触も可能です。

所有者本人の同意が得られれば、課税情報を含む空き家所有者情報を**民間事業者に提供することが可能**であり、個人情報保護条例、地方税法及び地方公務員法に抵触しません。

2. 空き家所有者情報の提供に関する運用の仕組み

- ・ 空き家所有者情報の外部提供スキーム（イメージ）



出典：国土交通省HP

空き家再生等推進事業（所管：国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室）

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却または、空き家住宅又は空き建築物の活用等に対し支援を行うもの。（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

補助対象市区町村

- ・ 空家等対策特別措置法に基づく「空家等対策計画」を策定している。
- ・ 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、計画的な活用・除却を推進すべき地区として地域住宅計画等に定められた区域 など

補助対象事業

- ・ 空き家の活用（例：空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用）
- ・ 空き家の除却（例：ポケットパークとして利用するための空き家の解体）

事業主体・補助率

	活用	除却
地方公共団体	1/2	2/5
民間事業者等 (地方公共団体補助の1/2以内)	1/3	2/5

事業活用イメージ

- ・ 空き家を除却後、ポケットパークとして利用。



- ・ 空き家を地域活性化のため、地域交流施設に活用。



出典：国土交通省HP

【空き家の活用事例】

空き家を田舎暮らし体験や地域住民との交流拠点施設として利用。



3軒続きの長屋住宅を店舗や展示・交流スペース（貸し会場）として活用。



出典：国土交通省HP

4 管理不全な空家等の措置

空家等は適切に管理されない期間が長期化すると、建物の損傷が発生するなど管理不全な状態が発生し、周囲の生活環境に悪影響を与えるものとなり、最悪の場合、人的被害が発生するおそれもあります。

管理不全となっている空家等の所有者等に対して改善を要請する等の対策を行い、良好な生活環境を保全するとともに、市民の安全・安心な暮らしを確保します。

(1) 基本的な考え方

管理不全な空家等への対応

- ・空家等の適切な管理は所有者の責務であることを基本としつつ、適切な管理が行われていない空家等へは、管理不全な空家等への対応を講じます。また、取壊・除去を指導し、取壊に対する支援を行います。
- ・特定空家等の基準に該当すると判断した空家等は、特定空家等への措置を行うものとし、所有者等に対し、空家法に基づき、「助言・指導」、「勧告」、「命令」を行い、改善を要請します。所有者等による改善がなされない場合は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを考慮し、個別に行政代執行等の対応を検討します。また、所有者等が確知できないときは、略式行政代執行の実施や財産管理人制度の活用を検討します。
- ・管理不全な空家等の状態を定期的に把握し、改善要請を行うための体制を整えます。

(2) 管理不全な空家等対策を考える上での課題

①管理不全な空家等

- ・管理不全な空家等の所有者等へ、自主的な改善や取壊を求めることが必要。
- ・管理不全な空家等の状態を定期的に把握し、改善指導を継続する体制が必要。

②特定空家等

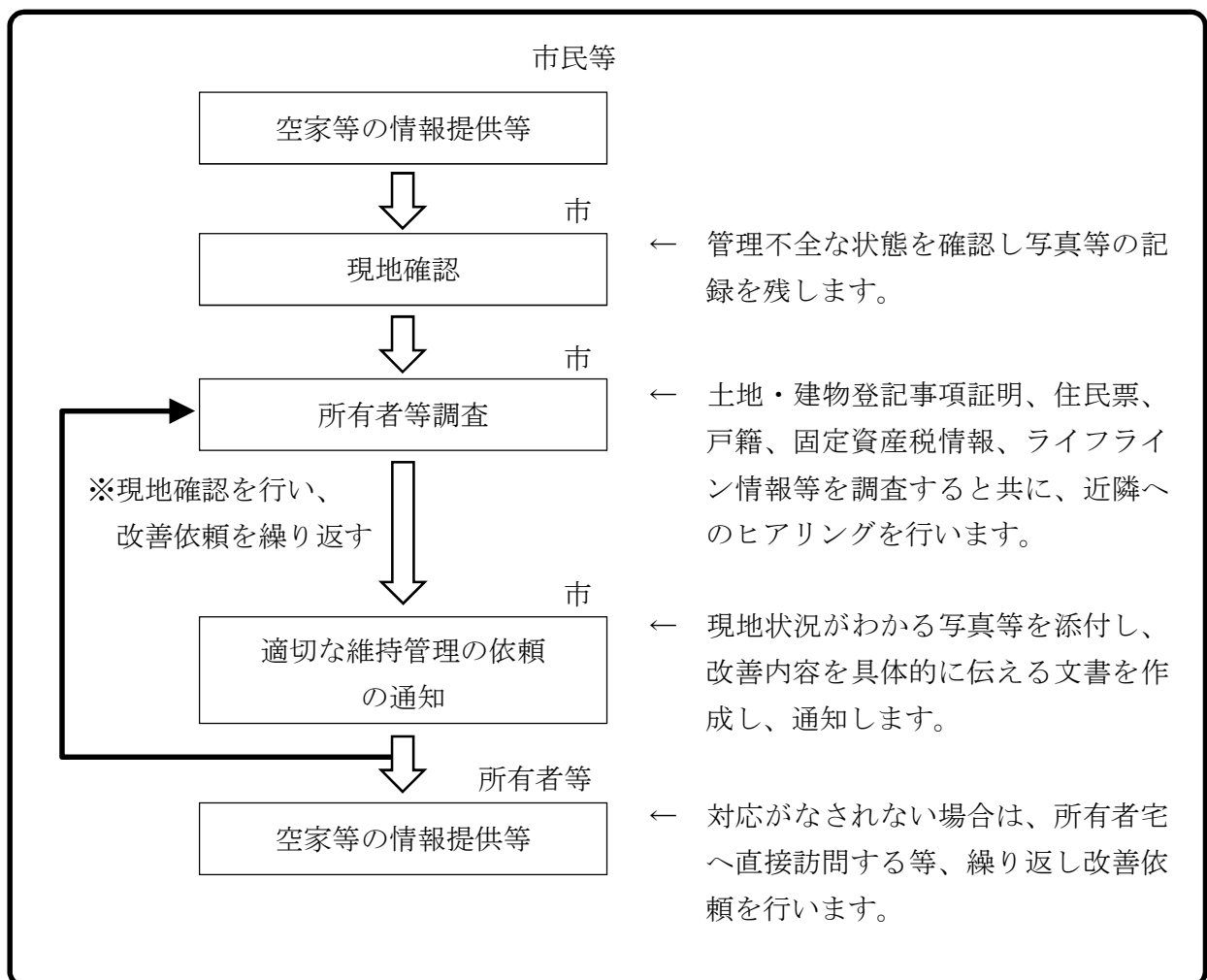
- ・特定空家等の所有者へ空家法に基づく措置の手続きを行い、改善がされないときは行政代執行で解決していくことが必要。

(3) 施策の展開

①管理不全な空家等の所有者等への改善依頼・緊急安全措置を行う

- ・空家等に対する情報提供があったときは、現地で建物及び敷地等の状態を確認し、所有者等の調査や近隣へのヒアリングを行います。
- ・所有者等が確定し、改善が必要と判断するものについては、適切な維持管理を文書又は訪問により依頼し、自主的な改善を求めます。文書通知の際は、空家等の状況がわかるよう、全体及び管理不全となっている箇所の写真を添付するものとし、また、解決のために必要となる場合は、所有者等の個別事情に応じた専門家等の相談窓口を紹介していきます。
- ・取壊や除去による改善を促すため、工事費の補助を行います。また、取壊後の住宅用地特例の解除による税負担を考慮し、助成制度などの創設を検討します。

管理不全な空家等に対する対応フロー



■緊急安全措置

人や物に被害を及ぼすことが明らかな場合で、緊急的な対応が必要であるときには、「半田市空き家等の適正管理に関する条例（以下「空き家条例」という。）」に基づき、市が必要最低限度の措置を行います。

空き家条例に基づく緊急安全措置を行う場合には、措置内容を所有者等へ通知し、同意を得るとともに、適切な維持管理を働きかけます。

空き家条例第 12 条抜粋

（緊急安全措置）

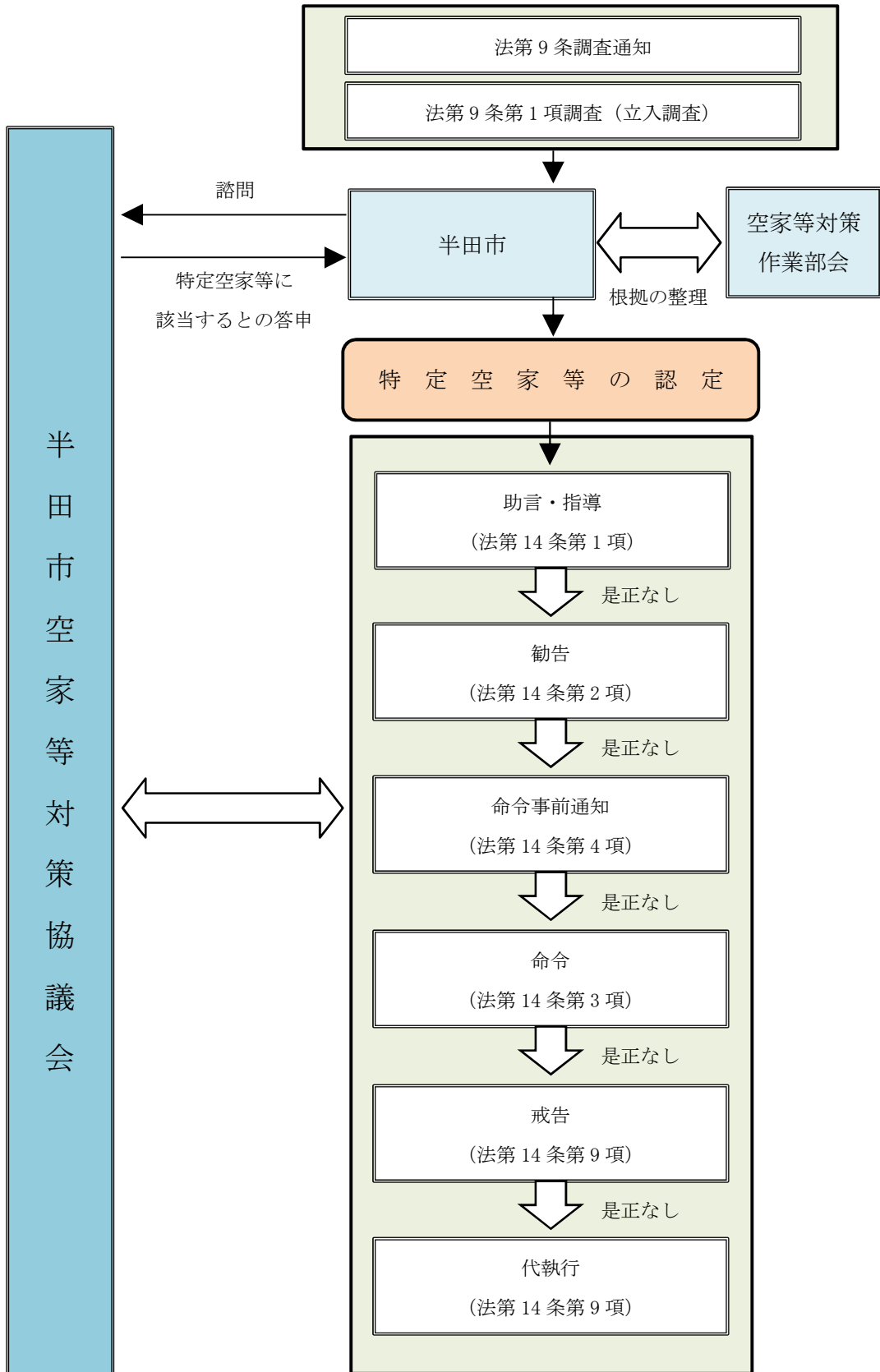
第 12 条 市長は、管理不全な状態である空き家等により、人の生命若しくは身体又は財産に危険な状態が切迫していると認められるときは、所有者等の同意を得て、危険な状態を回避するために必要な最低限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）をとることができる。

②特定空家等への対応を行う

- ・現地調査により、著しく管理不全な状態にある空家等については、空家法による立入調査等を行い、詳細に関し確認したうえで、半田市空家等対策作業部会で、半田市特定空家等認定基準※に照らし特定空家等と判断する根拠の整理を行います。
- ・空家等対策作業部会で特定空家等とすべきと判断した空家等は、半田市空家等対策協議会に特定空家等への該当・非該当を諮問します。
- ・半田市空家等対策協議会から特定空家等に該当すると答申され、市が特定空家等であると認定した場合には、空家法に基づく所有者等への適切な管理・改善等の「助言・指導」、「勧告」、「命令事前通知」、「命令」、「戒告」を行い、是正がされない場合は「代執行」を実施します。

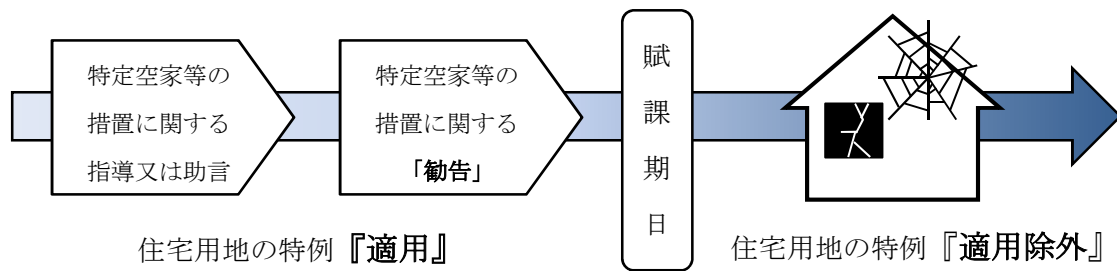
※半田市特定空家等認定基準・・・参考資料 1 参照

著しく管理不全な空家等への対応フロー図



「勧告」に係る住宅用地特例の解除について

特定空家等であると市から助言・指導を経て勧告を受けた場合、固定資産税等の賦課期日（毎年1月1日）までに、勧告に対する必要な措置が講じられない「特定空家等」の敷地については、地方税法より、固定資産税の住宅用地に係る課税標準の特例の対象から除外されます。



住宅用地の課税標準の特例

区 分		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地のうち住宅1戸につき200㎡までの部分	価格 ×1/6	価格 ×1/3
一般住宅用地	所在する建物の床面積の10倍以内かつ、小規模住宅用地以外の部分	価格 ×1/3	価格 ×2/3

〈例〉 適用除外による税額の変動

敷地面積 : 150㎡

建物規模・用途 : 木造2階建住宅

土地の価格 : 1500万円

住宅用地特例適用の場合

固定資産税

$1,500 \text{万円} \times 1/6 \times \text{税率} 1.4\%$
= 3.5万円

都市計画税

$1,500 \text{万円} \times 1/3 \times \text{税率} 0.3\%$
= 1.5万円

合計 5.0万円

約 3.6 倍

特例適用除外の場合

固定資産税

$1,500 \text{万円} \times 0.7 \times \text{税率} 1.4\%$
= 14.7万円

都市計画税

$1,500 \text{万円} \times 0.7 \times \text{税率} 0.3\%$
= 3.15万円

合計 17.85万円

③専門家等との連携による対応

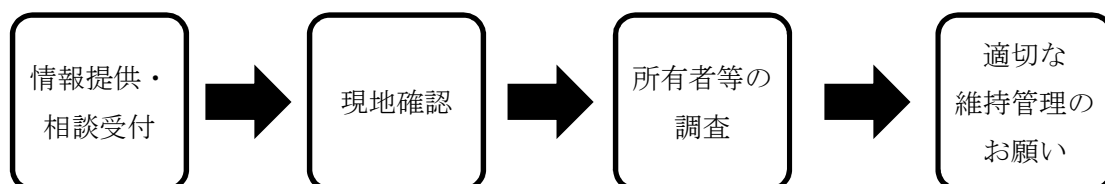
- ・権利関係、人間関係の問題を原因として空家等の状態が継続している建物については、専門家の協力が必要となる場合があります。弁護士、司法書士、建築士等の専門家と連携できるよう、所属団体・組織と協議し、協定締結などで適切な対応ができるようにしていきます。
- ・所有者等の特定が困難な管理不全な空家等については、法律上の所有者等を特定することが必要であるため、弁護士、司法書士等の専門家への委託を行う等、所有者等の正確な情報把握に努めます。しかし、最終的に所有者等を確知することができない場合には、債権等の権利関係等から利害関係人を特定し、利害関係人に対し、民法による財産管理人制度の活用を促していきます。
- ・所有者等を確知することができない特定空家等については、財産管理人制度の活用に加え、空家法による略式代執行をあわせて検討し、周辺への影響、対応に要する費用、その後の費用回収等を比較した上で、最も効率的な対策によって状態の改善に努めます。

④管理不全な空家等を増加させない対策を行う

- ・発生抑制、適切な管理・利活用の施策での取り組みや啓発活動を通して、管理不全な空家等を増加させないための対策とします。
- ・空家法における特定空家等を増加させない対策としては、上記の啓発活動に加え、固定資産税等の住宅用地特例の解除や行政代執行等、所有者にとって大きなリスクが伴うことを周知します。

⑤管理不全な空家等の状態を把握し、指導改善を継続する体制を確立する

- ・建築課が空家等対策の主務課として、空家等対策計画に基づく施策等の実施を担当するとともに、関係する各課と連携・調整しながら、市内の空家等の情報の一元管理、更新、空家等の情報提供・相談、管理不全な空家等の継続した指導改善の対応をします。



※状態が改善されるまで、適宜現地を確認し、改善要請を繰り返し行います。

第5章 実施体制

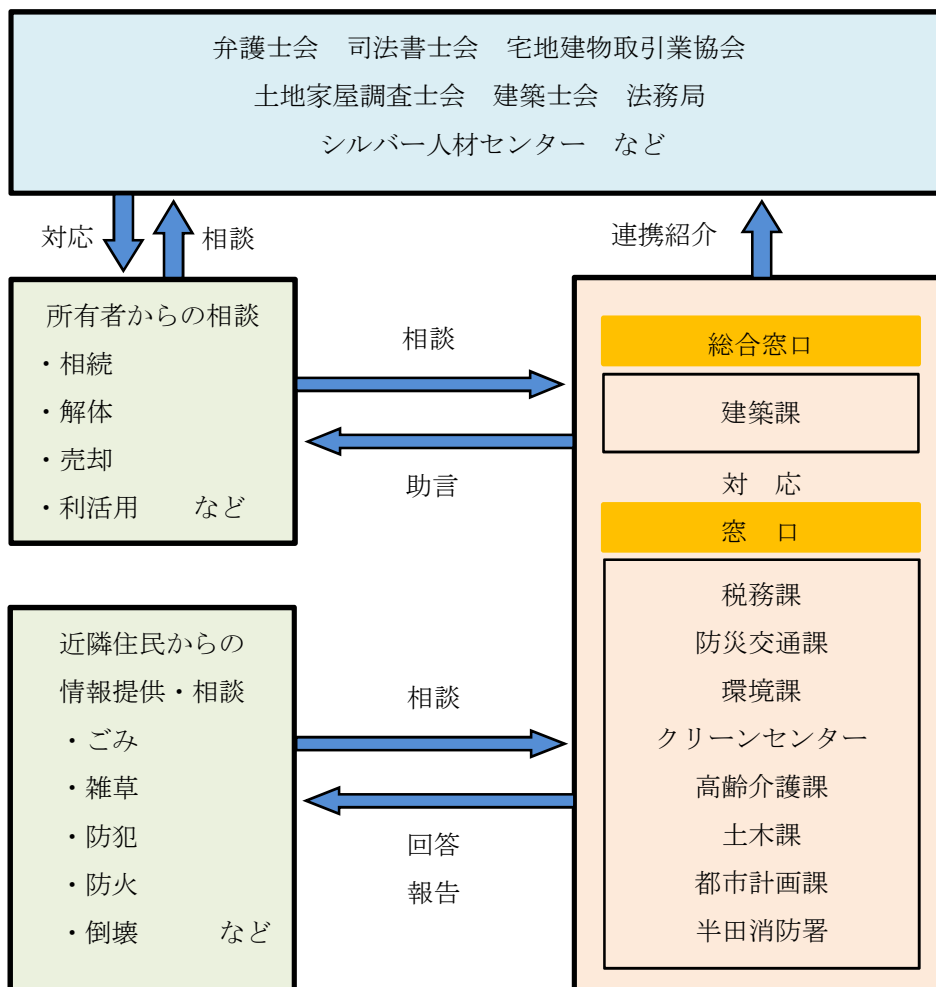
1 空家等対策の実施体制の確立

空家等をもたらす問題は、建築、防災、衛生、景観等多岐にわたるため、部署を横断した体制を構築し、連携して空家等対策に取り組めます。また、行政だけでなく、地域住民、専門家団体や民間事業者と連携し、協働して空家等対策に取り組む仕組みを構築します。

(1) 相談窓口の明確化・専門家団体との連携

①相談窓口の明確化

・住民等からの相談への対応については、関係各課の主な担当内容を踏まえ複数課で行います。本市においては、総合窓口として建築課を位置づけるとともに、相談内容に応じて関係各課と連携し対応することとします。また、必要に応じて関係団体・専門家を紹介します。



② 専門家団体との連携

・空家等の所有者が抱える問題は多岐にわたるため、それぞれの問題に対応する専門家団体との協定締結などによる連携・相談体制を構築します。

関連する専門家団体の例	関連分野
弁護士会	法律
司法書士会	相続・登記
宅地建物取引業協会	不動産取引
土地家屋調査士会	測量・登記
建築士会	建築
法務局	登記
シルバー人材センター	草刈りなど
造園業者団体	樹木管理
建築業者団体	リフォームや増改築
その他（融資の専門家団体など）	

(2) 空家等対策計画の策定、実施のための組織

・空家等対策協議会

本市では、空家等対策の推進に関する特別措置法第6条に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、平成30年8月7日に空家等対策協議会を設置しました。協議会の委員は、市長のほか、法務・不動産・建築・福祉・文化の有識者及び市民の代表等です。委員の助言・協力のもとに空家等対策計画の作成及び変更並びに実施を行います。

分野	所属
法務	愛知県弁護士会
	愛知県司法書士会
不動産	愛知県宅地建物取引業協会
	愛知県公共嘱託登記土地家屋調査士協会
建築	愛知建築士会
福祉	半田市民生委員児童委員協議会
文化	日本福祉大学
市民	区長連絡協議会
行政 (防犯)	半田警察署
行政	半田市

・空家等対策協議会作業部会

本市では、空家等の適切な管理及び活用促進を図るとともに、空家等対策に関する施策を総合的かつ効果的に推進するため、空家等対策協議会作業部会を設置しています。また、部会員は建築課、税務課、防災交通課、環境課、クリーンセンター、高齢介護課、土木課、都市計画課、消防署です。関係各課の強み、ノウハウを活かして、空家等対策を推進していきます。

役 割	担当部署
建物に関する事（事務局）	建築課
税金に関する事	税務課
防犯に関する事	防災交通課
住環境に関する事	環境課
ゴミ処理に関する事	クリーンセンター
高齢者に関する事	高齢介護課
道路に関する事	土木課
景観に関する事	都市計画課
火災予防に関する事	消防署

2 計画の評価

本計画に基づく空家等対策に関する取り組みを計画的に推進するため、数値目標を設定します。

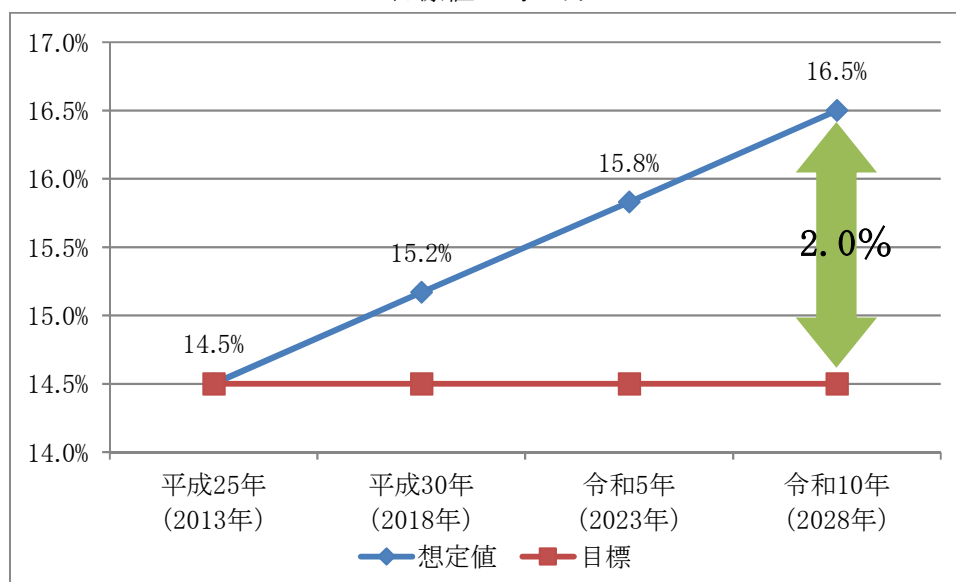
■数値目標の考え方

・「住宅・土地統計調査」の平成10年（1998年）から平成25年（2013年）までの本市の空き家率の動向から想定すると、令和10年（2028年）の空き家率は約2.0%増加することが予想されます。空家等に関する対策を進めることで、現状の戸数を増やさないようにする必要があるため、目標値は、平成29・30年度の実態調査の空家等の戸数736戸を維持することとします。

《数値目標》

指標	現 状	目標値	
	平成30年 (2018年)	令和5年 (2023年)	第7次半田市 総合計画の終期
空家等の戸数	736戸	736戸	736戸

目標値の考え方



注) 平成29・30年の実態調査では戸建て住宅を対象に実施しています。

參考資料

1. 半田市特定空家等認定基準

1 半田市空家等認定基準について

(1) 半田市空家等認定基準作成の目的

・半田市特定空家等認定基準は、本市において空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家法」という。)第2条第2項に規定する特定空家等の認定をする際に参考とすべき基準を定めるものである。また、認定基準は【「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) ※出典：国土交通省】、【住宅地区改良法施行規則「住宅の不良度の測定基準」】及び【空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案) ※出典：国土交通省】を参考に作成したものである。

(2) 特定空家等の定義

「空家等」(法第2条第1項に規定する空家等)

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及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

「特定空家等」(法第2条第2項に規定する特定空家等)

以下の状態にあると認められる空家等をいう。

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(3) 調査方法

・市民からの情報提供に基づき担当職員が現地確認を行い、法に定める空家等への該当の有無、特定空家等候補に該当するかどうか判定します。

2 特定空家等候補の判定について

(1) 空家等の区分について

・特定空家等に認められる4つの状態のうち、①と②～③の2つの区分に分け、区分に応じた評価基準で判定を実施します。

空家等の区分		空家等の状態（空家法の定義）
ア	危険な空家等	① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
イ	衛生・生活環境上不適切な空家等	② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
		③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
		④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(2) 評価基準について

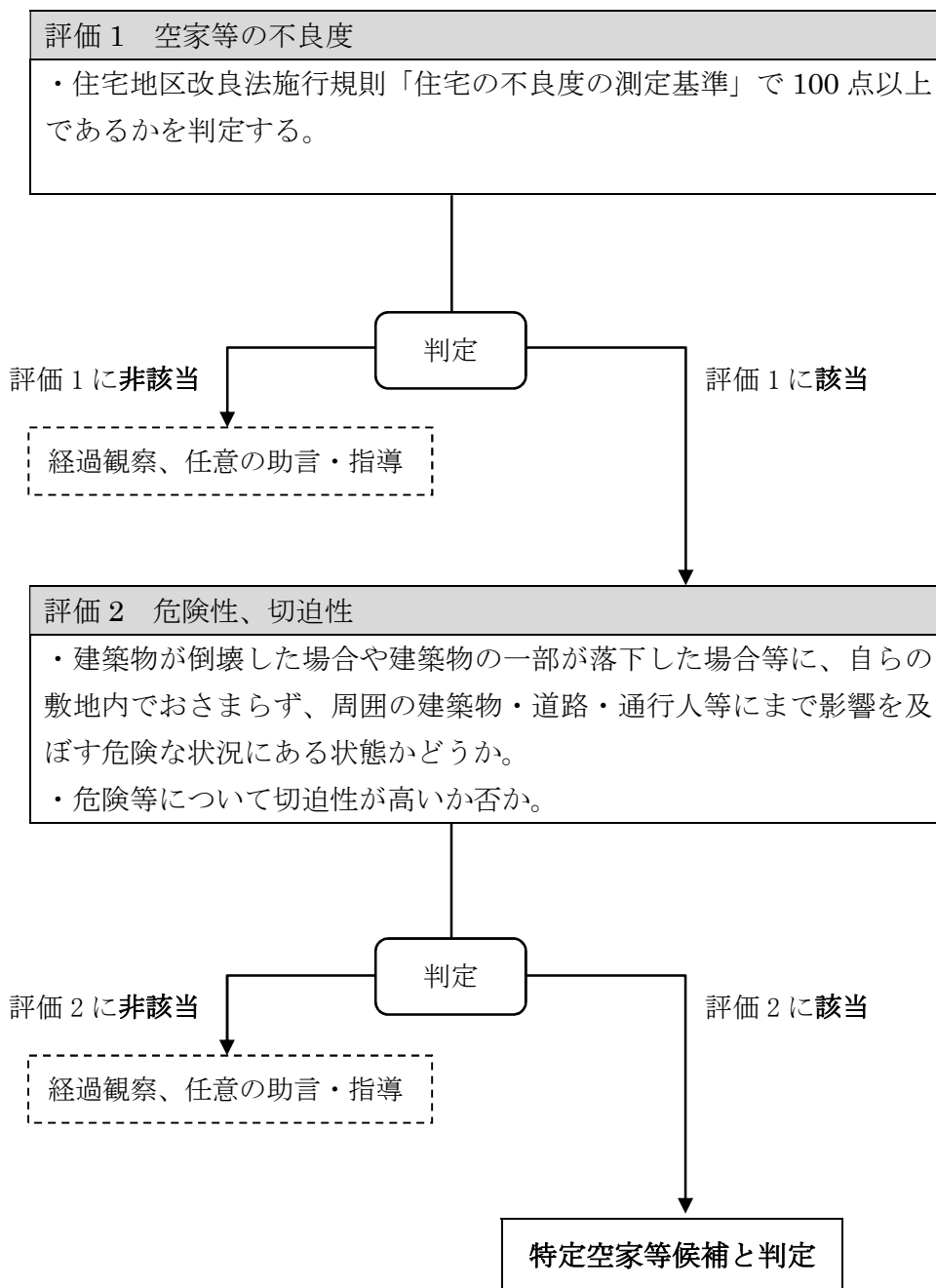
・特定空家等の認定は、空家等の区分別に空家等の状態（評価1）、周辺への影響（評価2）の2段階の評価を行い、評価1、評価2の両方に該当する空家等を特定空家等へ認定する。

空家等の区分		評価1	評価2
ア	危険な空家等	空家等の不良度	危険性、切迫性
イ	衛生・生活環境上不適切な空家等	空家等の状態	周辺に及ぼす影響の程度

3 判定の流れ及び評価基準

(1) 危険な空家等

1-1 判定の流れ



1-2 評価基準

評価1 建物の不良度

・次の判定の合計点数が100点以上かどうかを判定します。

老朽度判定							
評価区分	評価項目	評価内容		配点	結果	最高点	
1	構造一般の程度	①基礎	イ	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		45
			ロ	構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
		②外壁	外壁の構造が粗悪のもの		25		
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり	イ	柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		100
			ロ	基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数カ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
			ハ	基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
		④外壁	イ	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
			ロ	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の著しく露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
		⑤屋根	イ	屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15		
			ロ	屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25		
			ハ	屋根が著しく変形したもの（穴を生じている等）	50		
		3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	イ		
ロ	延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの				20		
⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの		10				
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの		10		10
※	一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評点は、該当評価内容に応ずる各評点のうち、最も高い評点とする。				合計		最高点=185点

評価2 周囲への影響、危険性、切迫性

・評価1で合計点数が100点以上となった空家等のうち、次の判定がCランクの空家等を特定空家等候補とします。

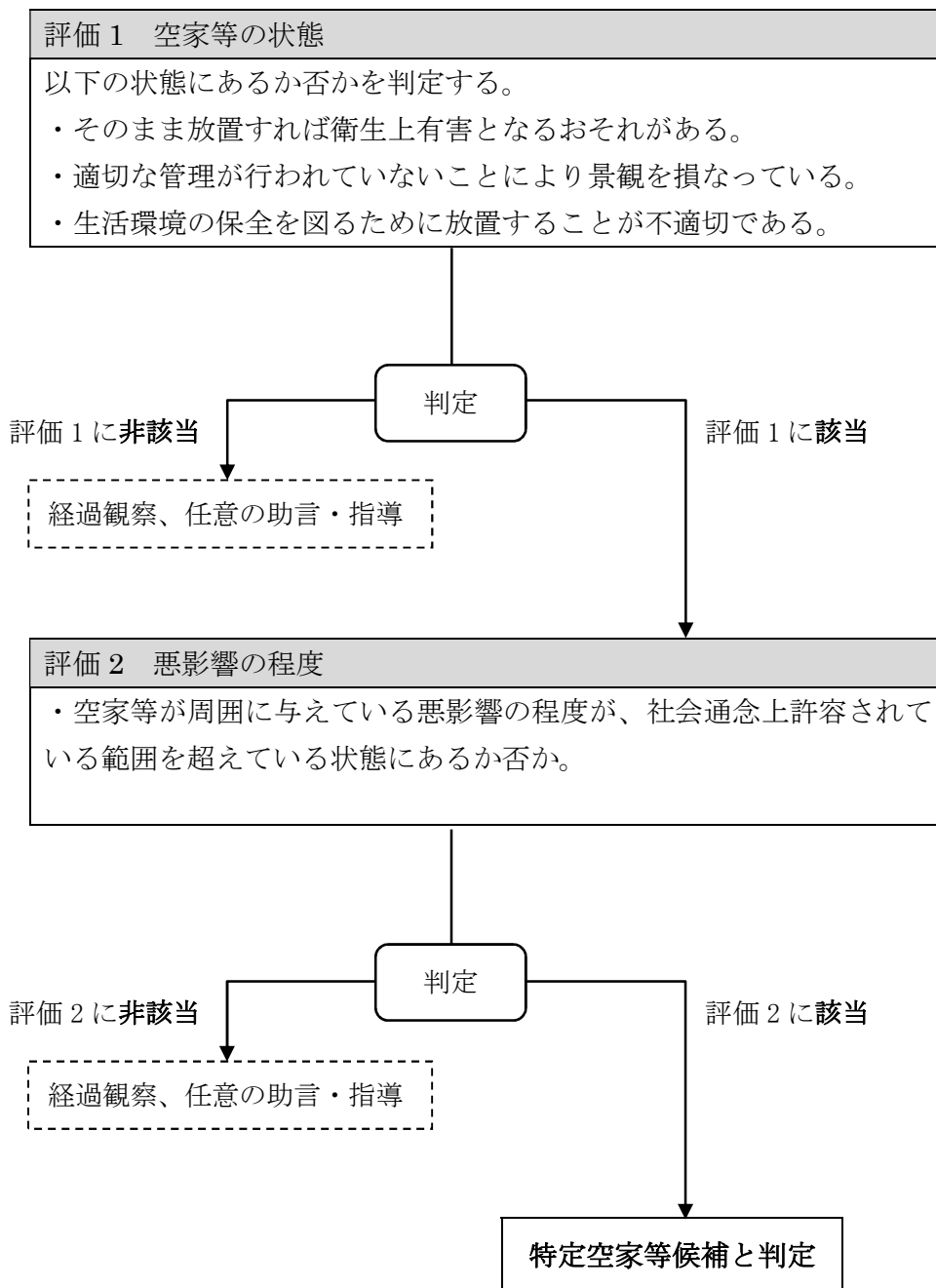
判定内容	Aランク	Bランク	Cランク
危険性、切迫性	低	中	高
判定	当面は処分保留	要経過観察	特定空家等

評価項目

- ・建築物が密集している、もしくは道路までの距離が近く、倒壊・崩落等した際に近隣住民・通行者に危険が及ぶかどうか。
- ・周辺の敷地（隣地）が学校や公園など公共性の高い用途であるか。
- ・周辺の道路が緊急輸送道路や避難路、通学路などであるか。
- ・早急な対応が必要であるか。

(2) 衛生・景観・生活環境上不適切な空家等について

2-1 判定の流れ



2-2 評価基準

評価1 空家等の状態

・以下の状態にあるか否かを判定し、いずれかに該当する場合は、衛生・生活環境上の悪影響があると判定する。

区分	状態
衛生上不適切な空家等	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	ごみ等の放置、不法投棄により、ねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
生活環境上不適切な空家等	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	立木等が建築物の全面を覆うほどまで繁茂している。
	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。
	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	動物のふん尿その他の汚物の放置により悪臭が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	住みついた動物が周辺の土地・家屋に進入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に進入できる状態で放置されている。	
周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が流入している。	
その他	その他そのまま放置すれば衛生上不適切な状態、又は生活環境の保全を図るため放置することが不適切な状態。

※景観に関する区分は、本市の景観条例等の中で判断基準となるようなものがなく、主に生活環境に起因する状態のものと考えられるため、「生活環境上不適切な空家等」の区分に含めて判定する。

評価2 悪影響の程度

- ・以下の状態であるか否かを判定する。

状 態
周囲に与えている悪影響の程度が、社会通念上許容される範囲を超えている状態。

評価項目

- ・悪影響の程度、回数、量、範囲、拡大性、他の悪影響への誘因。
- ・健康被害を及ぼす可能性。
- ・防犯上危険となる可能性。

2. 空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

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

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 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ものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 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 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、又はこれを変更しようとするときは、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)

第六条 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（第十四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若しくは第十項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 市町村は、空家等対策計画を定め、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。

4 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変更並びに実施に関し、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。

(協議会)

第七条 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。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、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。

(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、第十四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、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

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

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

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

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

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

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長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（周辺的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。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 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。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 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、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、市町村長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。

11 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。

12 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。

13 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。

14 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。

15 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。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 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。

（過料）

第十六条 第十四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立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

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

公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

3. 半田市空家等対策協議会設置要綱

(設 置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第7条第1項の規定に基づき、半田市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 半田市空家等対策計画の策定に関すること。
- (2) その他半田市空家等対策計画に関し必要な事項

(組 織)

第3条 委員は、市長のほか、次に掲げる者の中から、市長が委嘱するものとする。

- (1) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- (2) その他市長が認める者

2 委員の定数は、10名以内とする。

(委員の任期)

第4条 委員の任期は、2年とし、再任を妨げないものとする。

2 委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会 議)

第6条 協議会の会議は、会長が必要に応じて招集し、その議長となる。

2 協議会の会議は、委員の半数以上の出席がなければ、開くことができない。

3 協議会の会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 会長は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、意見を聴くことができる。

5 市長がやむを得ない事情により会議に出席できないときは、市長があらかじめ指名する市の職員が市長に代わってその職務を代理する。

(作業部会の設置等)

第7条 協議会に作業部会を置く。

2 作業部会は、協議会から付託された事項について調査、研究及び検討を行い、その結果を協議会に報告する。

3 作業部会は、部会長及び部会員で組織する。

4 部会長は建設部建築課長をもって充て、部会員は職員のうちから市長が任命する。

5 部会長は、会務を総理し、作業部会を代表する。

6 部会長に事故があるとき、又は部会長が欠けたときは、部会長があらかじめ指名したものがその職務を代理する。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、建設部建築課において処理する。

(その他)

第9条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成30年7月5日から施行する。

4. 半田市空家等対策協議会委員名簿

任期：平成30年8月7日～令和2年8月6日

職名	氏名	分野	所属
委員	田中 亮次	法務	愛知県弁護士会 半田支部
委員	土井 英靖		愛知県司法書士会 半田支部
会長	天野 章	不動産	愛知県宅地 建物取引業協会 知多支部
委員	堀寄 祐史		愛知県公共嘱託登記土地家屋調査士協会
副会長	梶川 幸夫	建築	愛知建築士会 半田支部
委員	石川 啓二	福祉	半田市民生委員児童委員協議会
委員	毛利 志保	文化	日本福祉大学 健康科学部
委員	鈴木 茂久	市民	成岩三区 ※鈴木茂久（令和元年5月30日まで）
	森 幹宏		森幹宏（令和元年5月31日から）
委員	渡辺 慎一	行政 (防犯)	半田警察署 生活安全課 ※渡辺慎一（令和元年5月30日まで）
	安井 伸宏		安井伸宏（令和元年5月31日から）
委員	榊原 純夫	行政	半田市

事務局

半田市 建設部 建築課

課長 神戸 伸公
副主幹 深見 和宏
技手 中村 亮太