

半田市空家等対策計画

令和元年 7 月

(令和 7 年 3 月見直し)

半田市

目次

第1章 計画の見直しについて

1 見直しの背景と目的	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	3
5 SDGsとの関係	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	11
3 特定空家等に対する措置の状況	14
4 当初計画の中間評価	15
5 建物所有者へのアンケート調査	17
6 見直しのための実態調査	25

第3章 空家等対策の基本事項

1 対象とする区域	27
2 空家等対策の柱と視点	27

第4章 空家等対策の施策

1 情報収集	31
2 発生抑制	33
3 適切な管理・利活用	36
4 適切に管理されていない空家等の措置	39

第5章 実施体制

1 空家等対策の実施体制の確立	43
2 計画の評価	44

参考資料

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）	46
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」	49
「勧告」に係る住宅用地特例の解除について	50
半田市特定空家等・管理不全空家等認定基準	51
空家等対策の推進に関する特別措置法	63
半田市空家等対策協議会設置要綱	77
半田市空家等対策協議会委員名簿	79

第1章 計画の見直しについて

1 見直しの背景と目的

「半田市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）は、令和元年7月に策定し、令和元年度から第7次半田市総合計画の終期を計画期間としています。本計画の策定にあたり、半田市（以下「本市」という。）の空家等に関する状況と課題を把握整理するため、空家等実態調査及び空家等所有者に対するアンケート調査を行い、空家の増加、適切な管理、利活用等の課題について整理を行っています。これらの調査結果を踏まえ、（1）情報収集（2）発生抑制（3）適切な管理・利活用（4）適切に管理されていない空家等（＝管理不全な空家等（※））に対する措置の4つの柱を基本方針とし、各種取組みを実施してきました。

本計画の中間見直し（以下「本見直し」という。）については計画策定時に整理を行った空家等対策に関する課題や基本方針を引継ぐとともに、これまでの間に進めてきた取組みの状況とその結果、変化した空家等の状況等を把握し、「第7次半田市総合計画」や「第3期半田市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「半田市都市計画マスタープラン」等の関連計画の改定や、法・制度の改正状況など本市を取り巻く社会情勢の変化を踏まえ必要な見直しを行うことを目的とします。

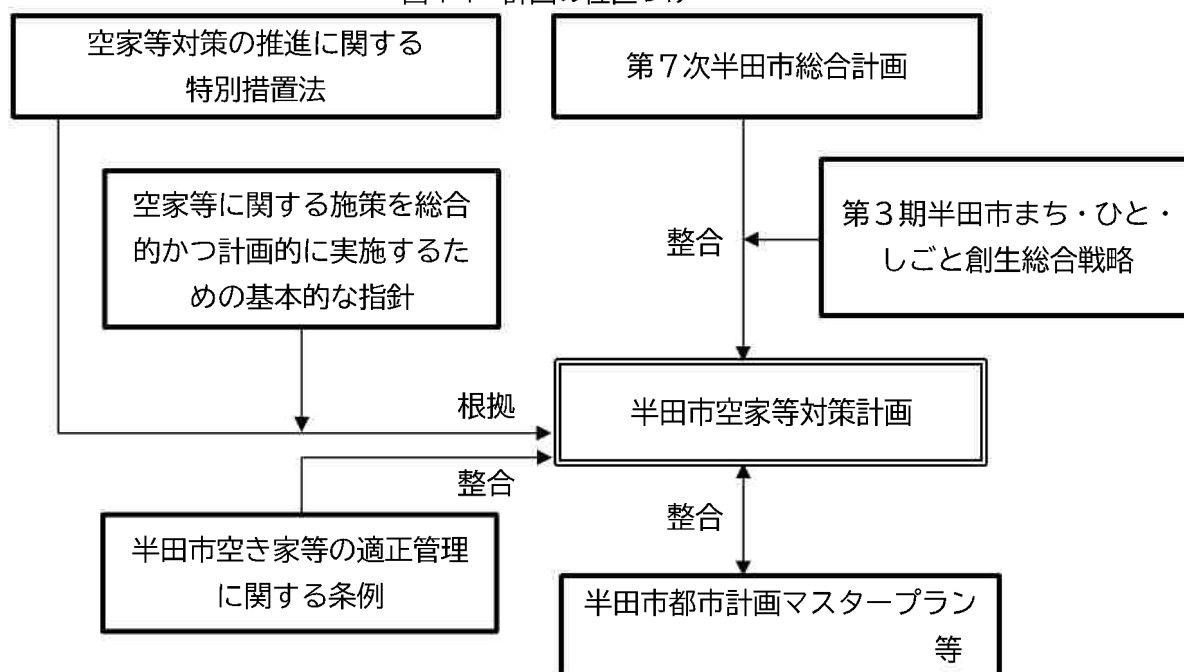
※空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）の一部を改正する法律が令和5年12月13日に施行されたことに伴い、空家法第13条第1項に「管理不全空家等」が定義されました。これまで本計画において使用していた「管理不全な空家等」との混同を避けるため、本見直しにおいて「適切に管理されていない空家等」と表現を改めています。

2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条の規定に基づき、本市における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するため策定するものであり、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7次半田市総合計画」や「第3期半田市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「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」及び同条第2項に規定する「特定空家等」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。

※管理不全空家等（空家法第13条第1項）は空家等に含まれます。

※「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。

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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

4 計画期間

計画期間は、令和元年度（2019年度）から令和12年度（2030年度）とします。

なお、本見直し後も、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：令和元年度（2019年）～令和12年度（2030年度）

5 SDGsとの関係

SDGs (Sustainable Development Goals:持続可能な開発目標)とは、平成27(2015)年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。

SDGsは17の目標・169のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない (leave no one behind)」ことを基本理念として掲げています。

本計画においても、SDGsの考え方を取り入れ、特に関連のある「11住み続けられるまちづくりを」、「17パートナーシップで目標を達成しよう」の実現に向けて、地域住民や各種団体などと連携しながら、空家対策を促進し、安全で安心して住み続けることができる持続可能なまちづくりに取り組みます。

図1-2 SDGsについて



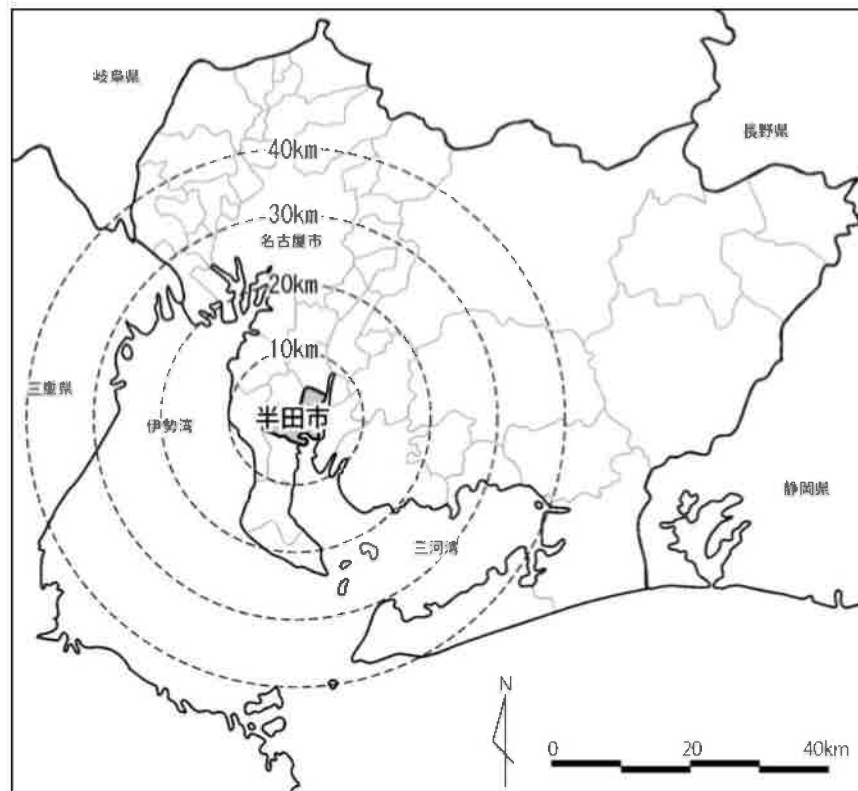
第2章 空家等の現状把握

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

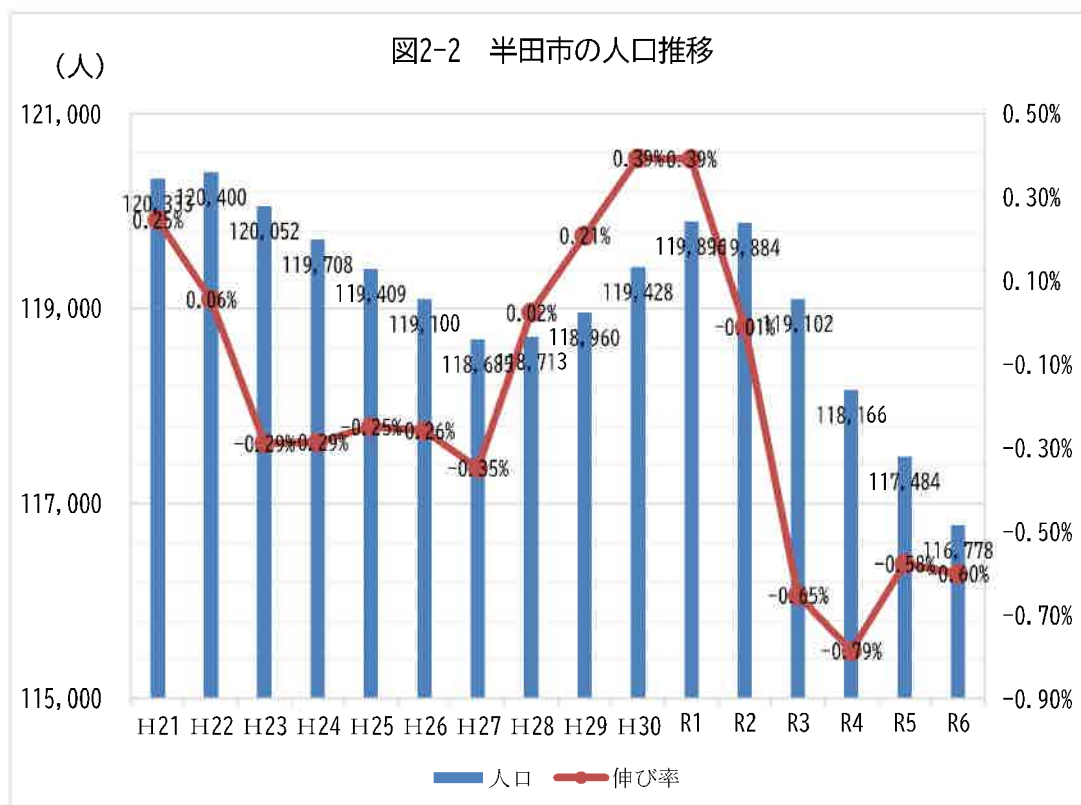


本市には、自動車専用道路として知多半島の各都市をつなぐ知多半島道路と南知多道路、中部国際空港へつながる知多横断道路があり、半田中央ジャンクションにより接続しており、2つのインターチェンジ(半田中央ＩＣ・半田ＩＣ)があります。さらには、本市の主要な道路として、国道247号、国道366号の2路線、県道は名古屋半田線、半田常滑線、碧南半田常滑線(衣浦トンネル)、西尾知多線など13路線があります。また、鉄道は名鉄河和線、ＪＲ武豊線があり、周辺の都市と連絡しています。そして、重要港湾である衣浦港が市東部にあり、交通の要衝としての機能を有しています。また、本市には、半田税務署・名古屋法務局(半田支局)・名古屋地方検察庁(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知多半島総合医療センター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、ＪＲ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 知多半島総合医療センター(第3次救急医療施設)

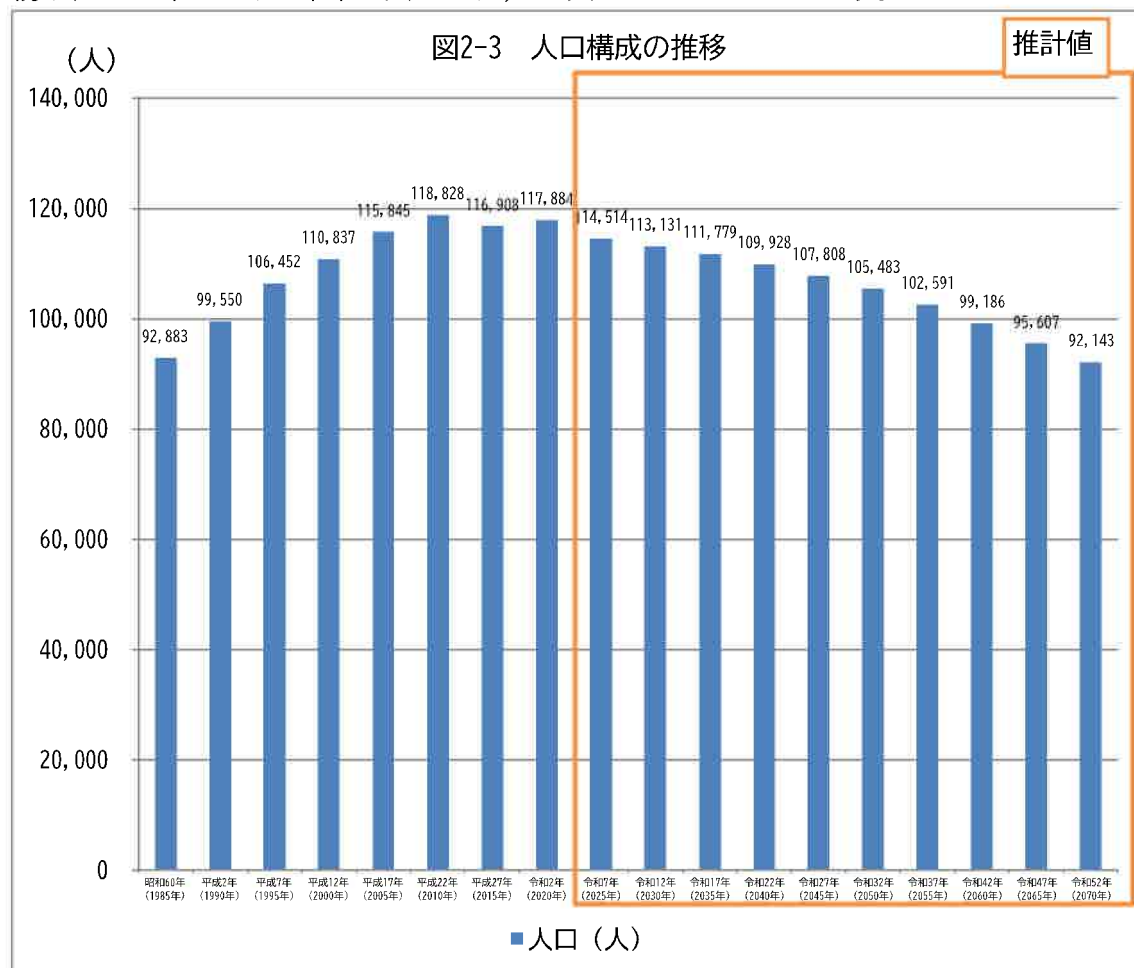
(2) 人口の推移

令和6年4月1日現在における本市の人口は116,778人となっています。平成27年から令和元年までは年々増加傾向にありましたが、令和2年から減少に転じました。



出典：半田市オープンデータ

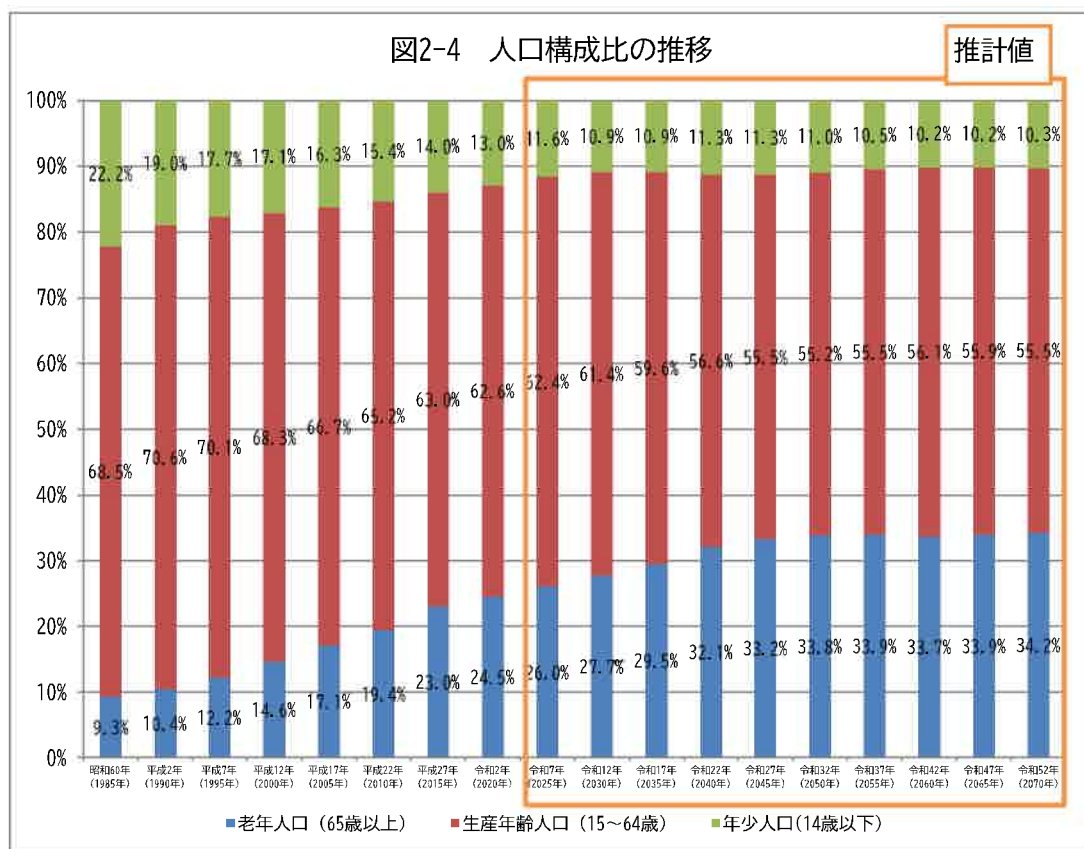
第3期半田市まち・ひと・しごと創生総合戦略の推計では、今後本市の人口は減少し続け、2070年における本市の人口は92,143人になるとされています。



出典：第3期半田市まち・ひと・しごと創生総合戦略

(3) 人口構成比の推移

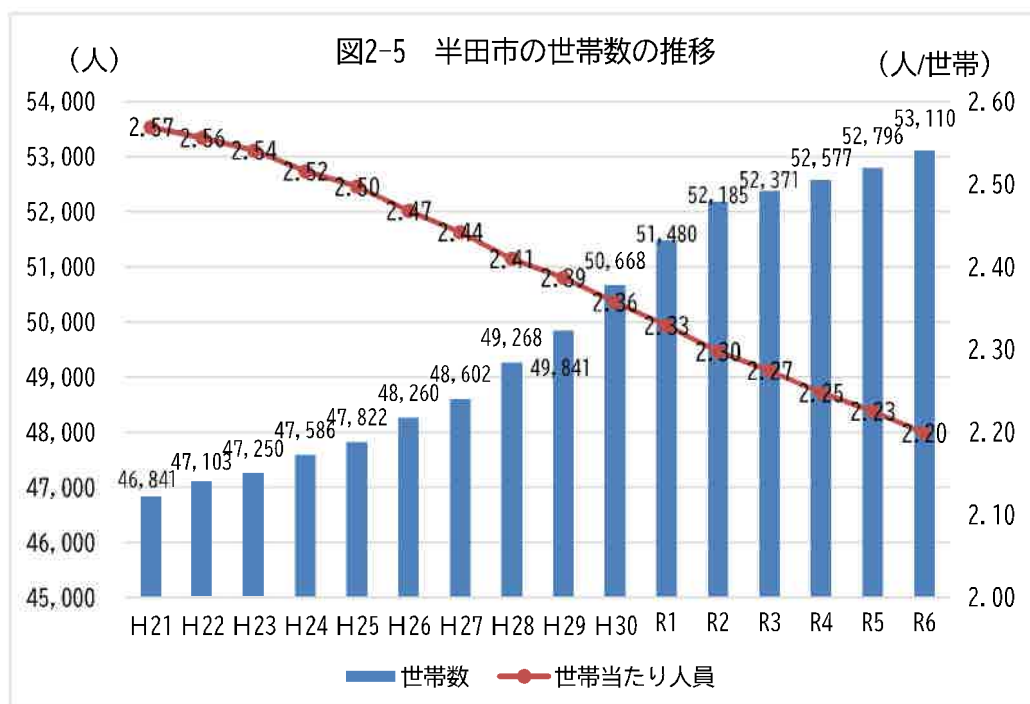
第3期半田市まち・ひと・しごと創生総合戦略では、65歳以上の老年人口（高齢者人口）は徐々に増え続け、2040年には全体の約3割を超え、2070年には34.2%を占めると推計しています。



出典：第3期半田市まち・ひと・しごと創生総合戦略

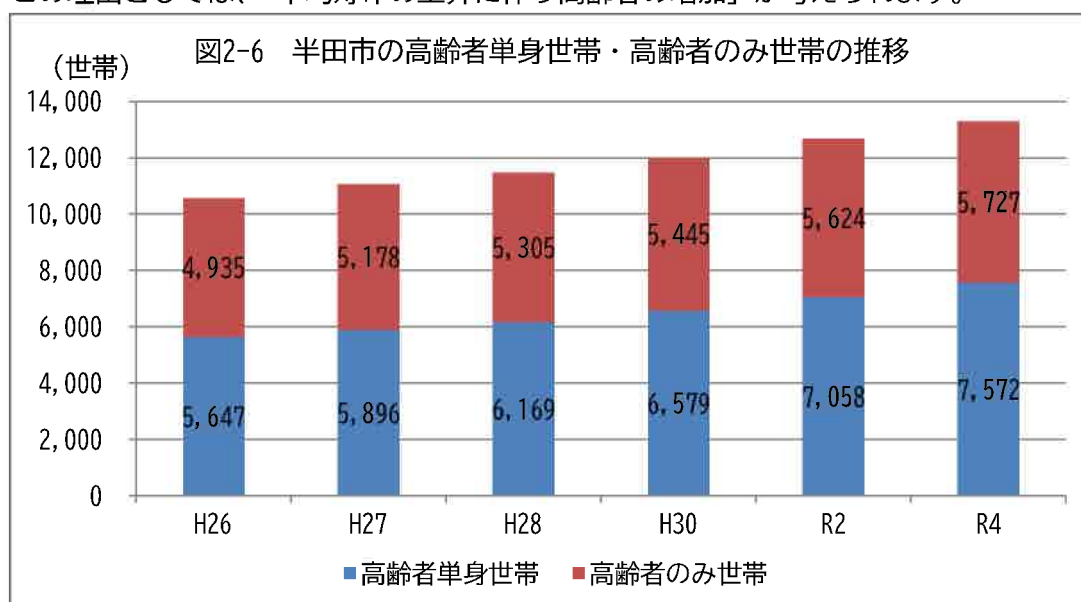
(4) 世帯数の推移

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。



出典：半田市オープンデータ

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。

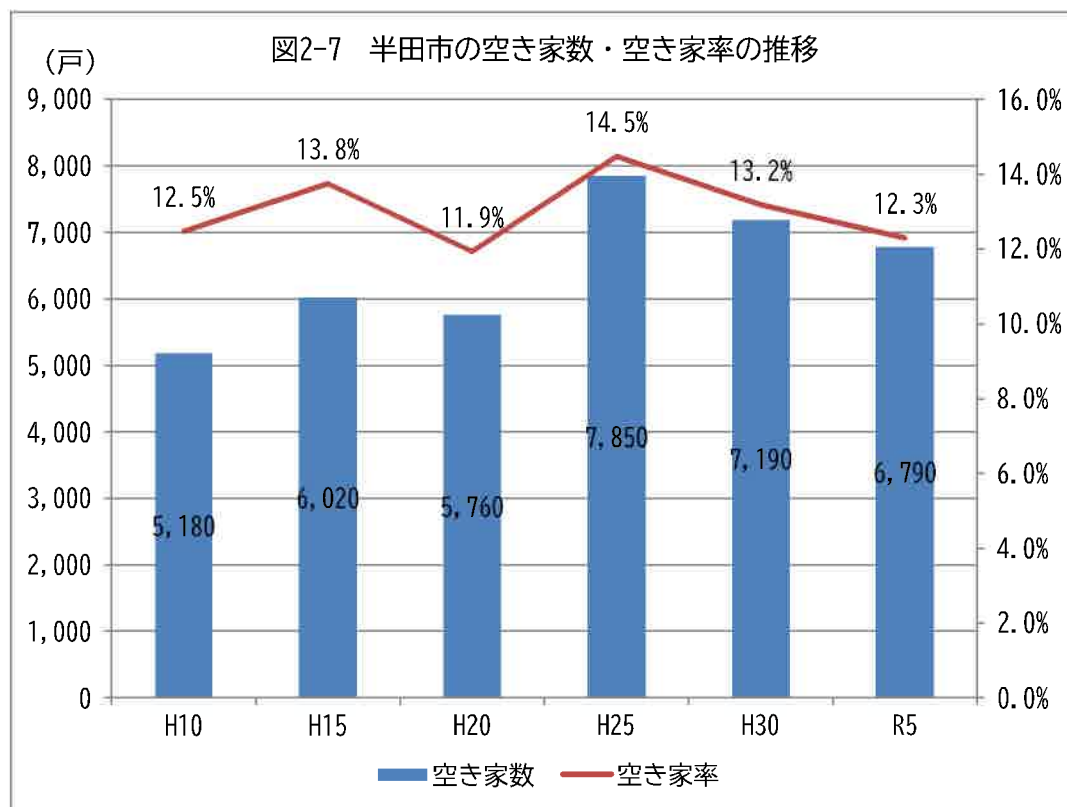


出典：住民基本台帳

2 住宅・土地統計調査

(1) 空き家数及び空き家率の動向

空き家数は令和5年に6,790戸となっており、平成30年から400戸減っています。空き家率も令和5年に12.3%まで下がっており、同年の全国の空き家率13.8%よりも低い水準ですが、愛知県の空き家率11.8%よりも高い水準です。



出典：住宅・土地統計調査（H10～R5）

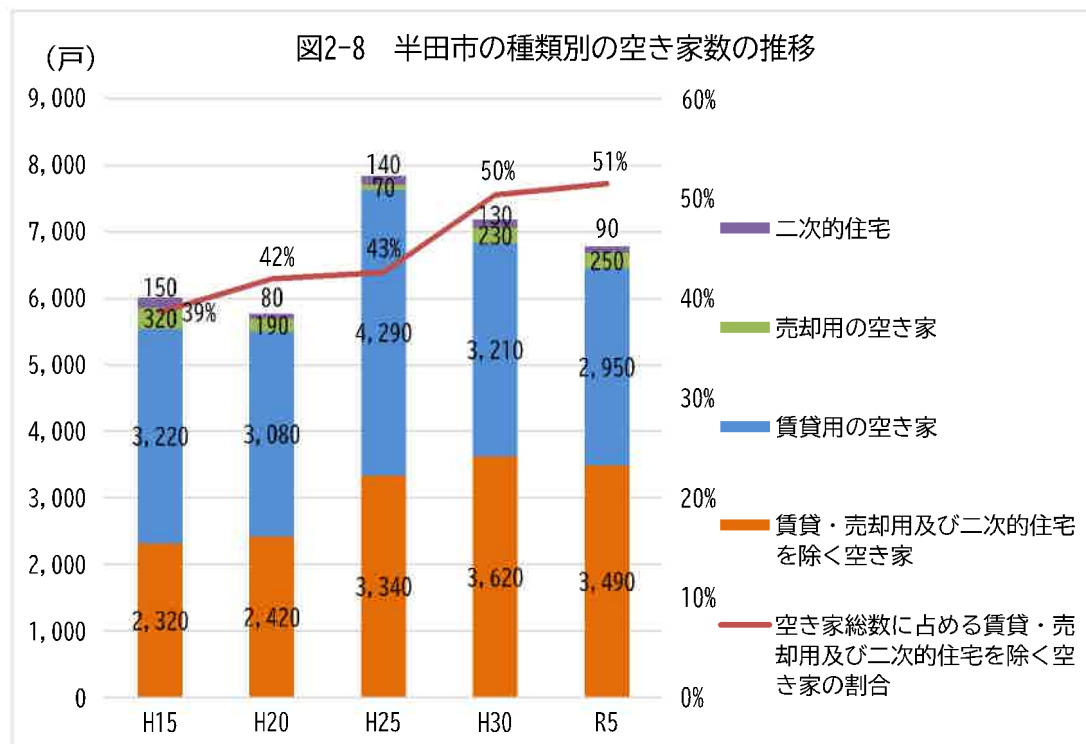
(2) 空き家の動向

住宅・土地統計調査において空き家は、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」、「賃貸用の空き家」、「売却用の空き家」、「二次的住宅」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
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家、売却用の空き家及び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
賃貸用の空き家	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
売却用の空き家	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
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、ふだんは人が住んでいない住宅
	【その他】ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

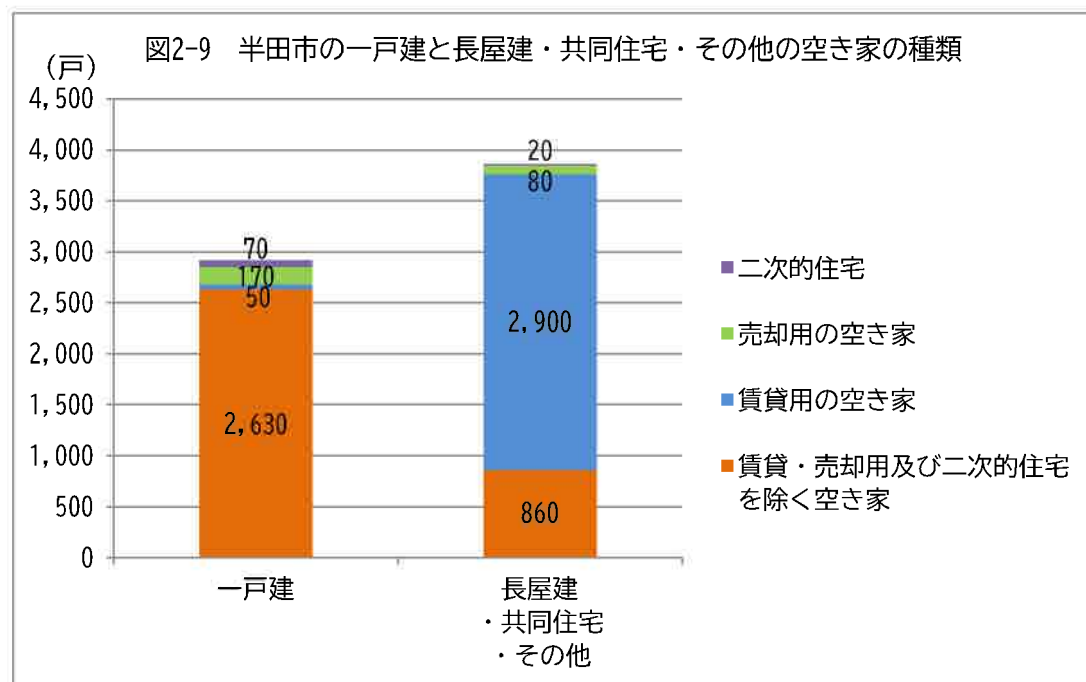
令和5年の空き家の種類について、本市の「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の割合は約51%（3,490戸）で全国平均（約43%）及び愛知県平均（約36%）よりも高い状況です。

本市では、空き家の中で「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が最も多い割合を占めており、次に多いのが「賃貸用の空き家」で、「二次的住宅」や「売却用の空き家」は割合が少なくなっています。



出典：住宅・土地統計調査（H15～R5）

「一戸建の空き家」はその他の住宅が約 90%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 75%の割合を占めています。



出典：住宅・土地統計調査（R5）

3 特定空家等に対する措置の状況

空家法第2条第2項に規定される特定空家等については、令和元年度に5件、令和4年度に9件の合計14件を認定しています。特定空家等の認定にあたっては半田市空家等対策協議会に諮問した上で認定しています。

特定空家等に認定した14件に対して、指導11回、勧告4回、命令2回（うち公告1回）、戒告1回、行政代執行1回、略式代施行1回の措置を実施しています。

措置の結果、10件の特定空家等が除却・修繕等により改善され、現在4件の特定空家等に対して、必要な措置を講じている状況です。

4 当初計画の中間評価

本見直しを実施するにあたり、まずは、本計画策定時の数値目標について進捗状況を把握する必要があります。本計画策定時に実施した実態調査によると、空家等と判定した戸数は736戸でした。

「住宅・土地統計調査」の空き家率の動向から想定し、空き家率は増加することが予想されたため、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必要があるため、現状維持を目標と定めていました。

《本計画策定時に設定した数値目標》

指 標	計画策定時	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

(1) 中間評価の概要

本計画策定時に空家等と判定するために実施した調査方法は以下のとおりです。

調査方法：市全域を対象として、水道の利用量がないために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、近隣住民へ聞き取りを行い、空家等であることを判定しました。

○本計画策定時の空家等の実態把握の課題

《課題1》

水道を閉栓された住宅のみを対象としたことから、水道は閉栓していないものの居住実態のない等の空き家が対象から外れてしまい本市の空き家の実態を把握しきれませんでした。

《課題2》

評価を行うためには、その都度現地調査を実施する必要があり、そのための労力がかかり過ぎていました。

以上のとおりのため、本計画策定時に設定した数値目標については、評価せず、目標の設定については、本見直しにおいて再設定することとしました。

なお、本計画策定時に空家等と判定した 736 戸の現状については、固定資産税の課税情報から 234 戸が取壊し等により、現存していないことを確認しました。

5 建物所有者へのアンケート調査

空家等か否か、また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、建物所有者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：令和6年2月

調査方法：市全域において固定資産税の課税上の家屋のうち使用用途が住宅である家屋が存在している地番と住民票が置かれている地番を突合し、不突合の家屋のある5,364か所(納税義務者数4,998人)のうち、無作為抽出した2,165か所(納税義務者数2,000人)に対してアンケートを実施しました

(2) アンケート回答率・空き家所有者率

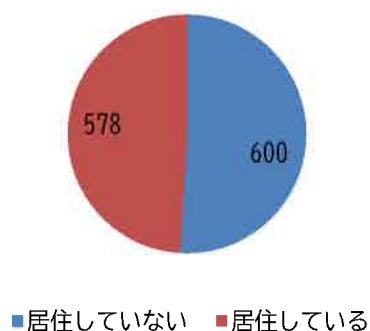
1,178人(約59%)の納税義務者から回答を得られました。

図2-10 アンケート回答数



そのうち、578人(回答者の約49%)が「居住している」と回答しており、今回の調査方法では、空家を十分に補足しきれていないことが確認できました。

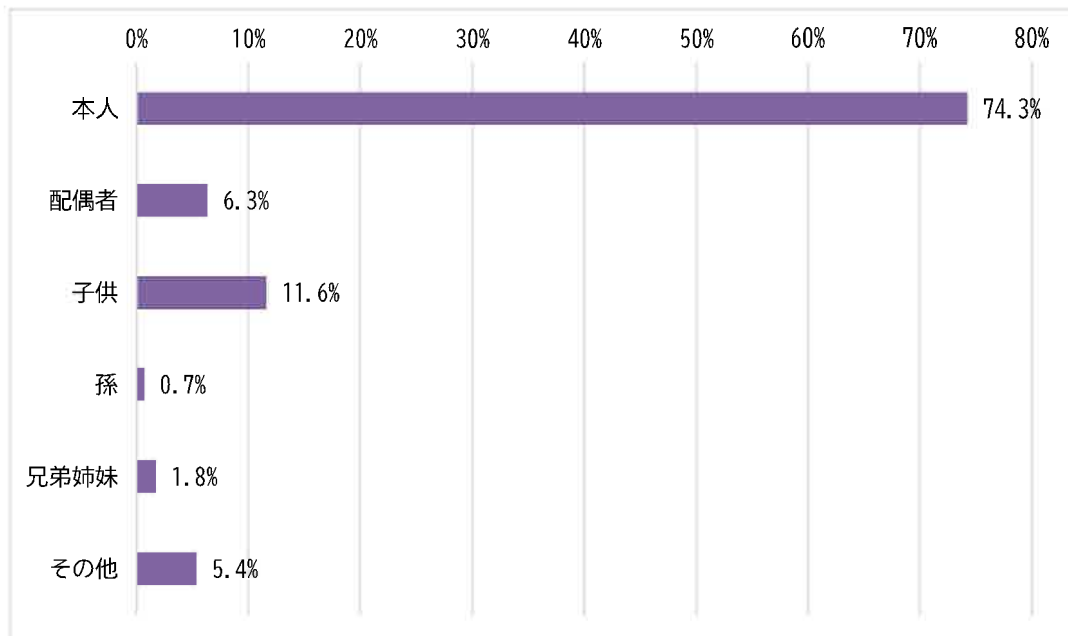
図2-11 空き家所有者数



(3) アンケートの結果

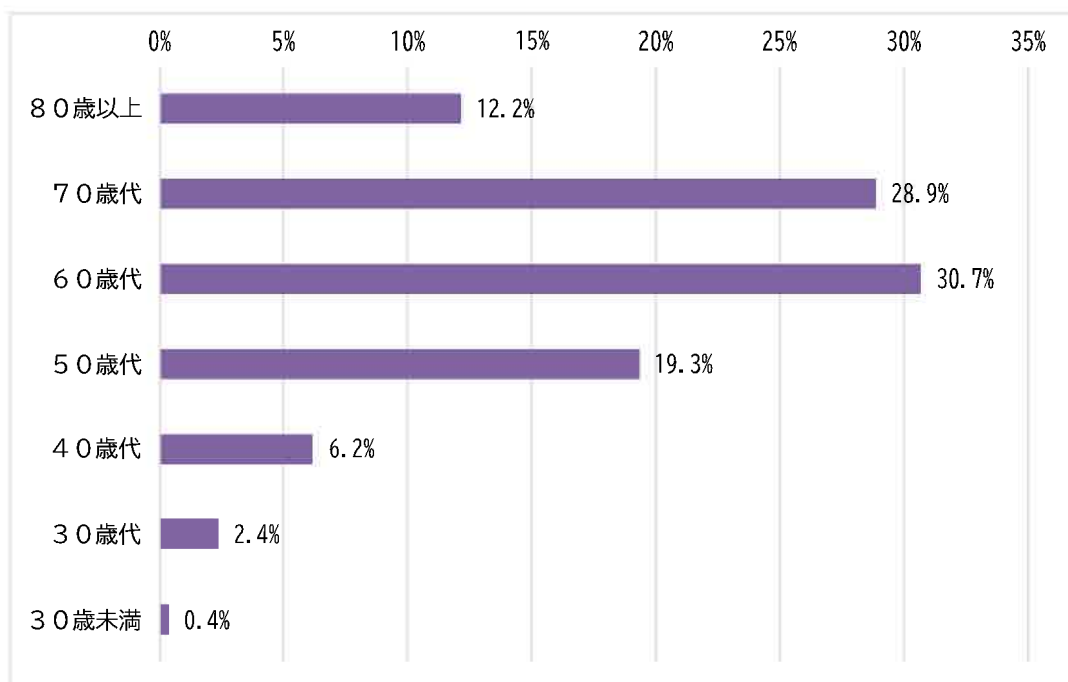
■回答者と建物所有者の続柄

アンケート回答者は、約7割が所有者本人でした



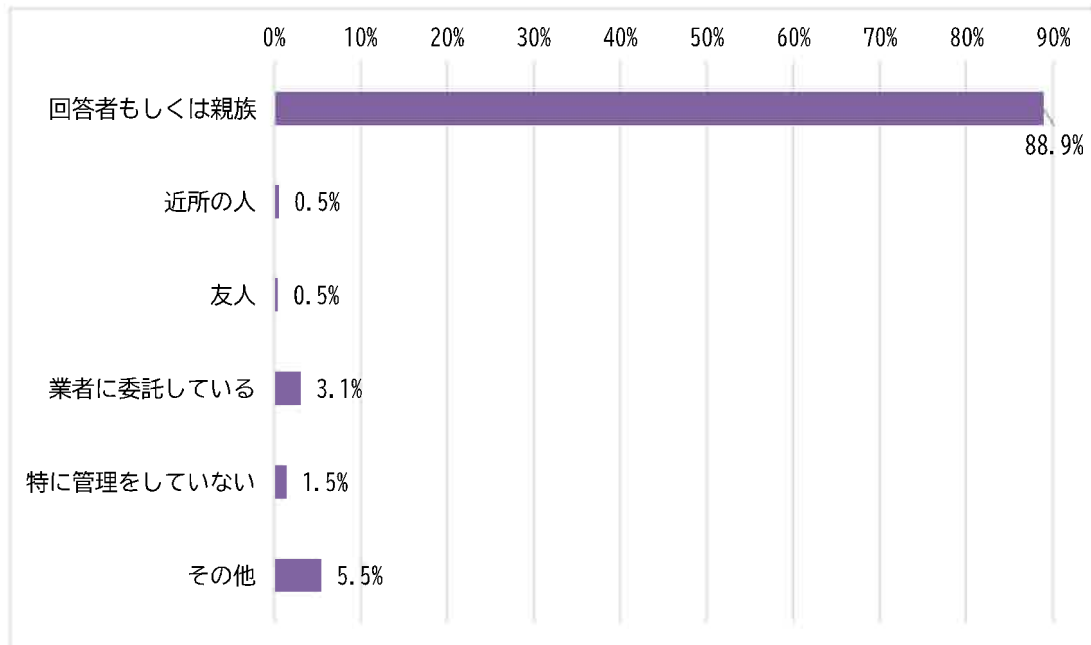
■アンケート回答者の年齢

アンケート回答者は、約7割が60歳以上でした



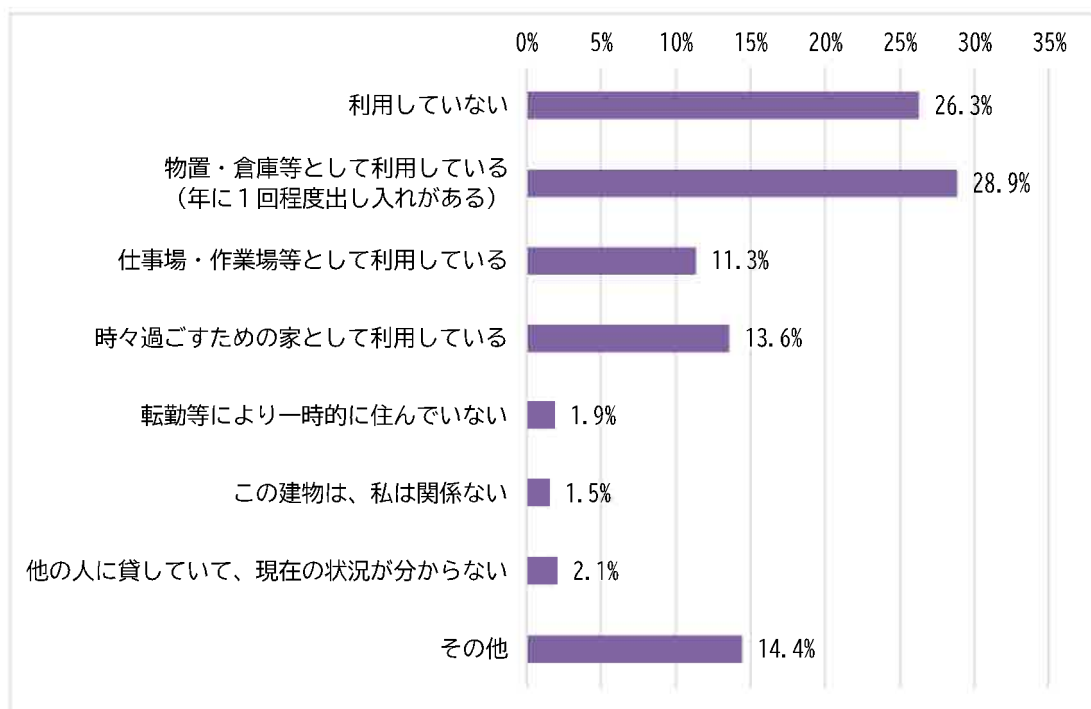
■建物の管理者

建物の管理者は、「回答者もしくは親族」という回答が約 9 割でした。



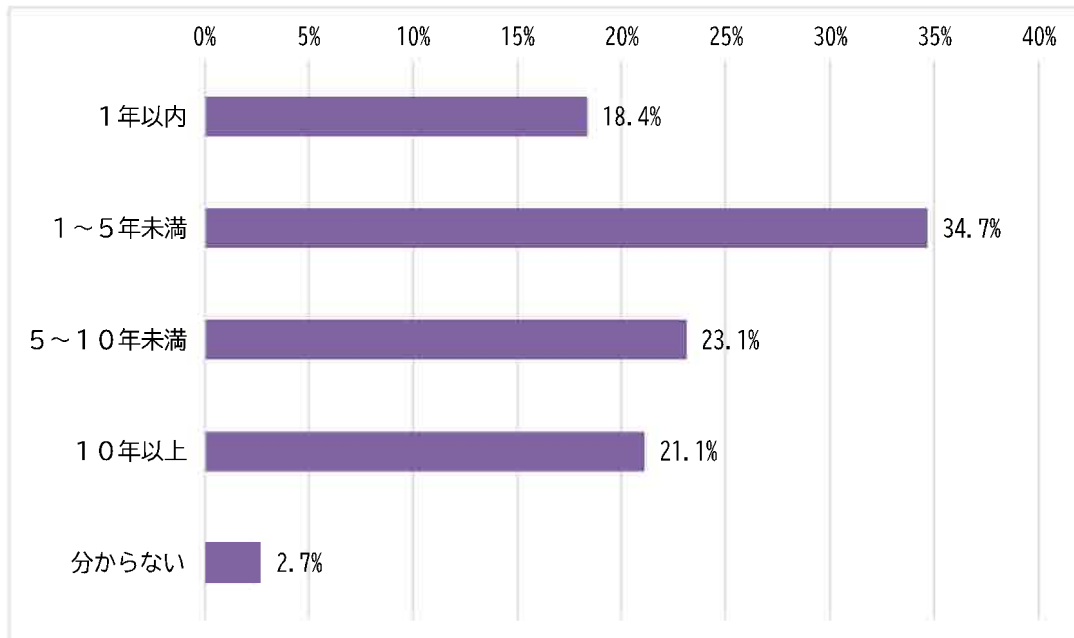
■建物の利用状況

建物の利用状況は、「利用していない」、「物置・倉庫等として利用している（年に 1 回程度出し入れがある）」が合わせて約 5 割ありました。



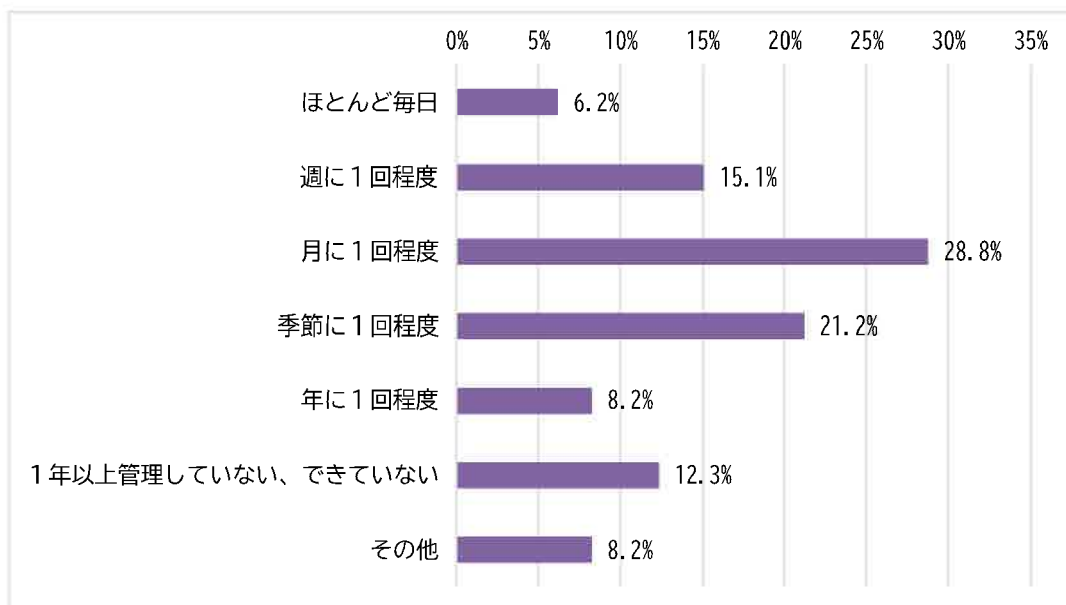
■建物を利用していない期間

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3割でした。また、「10年以上」という回答が約2割ありました。



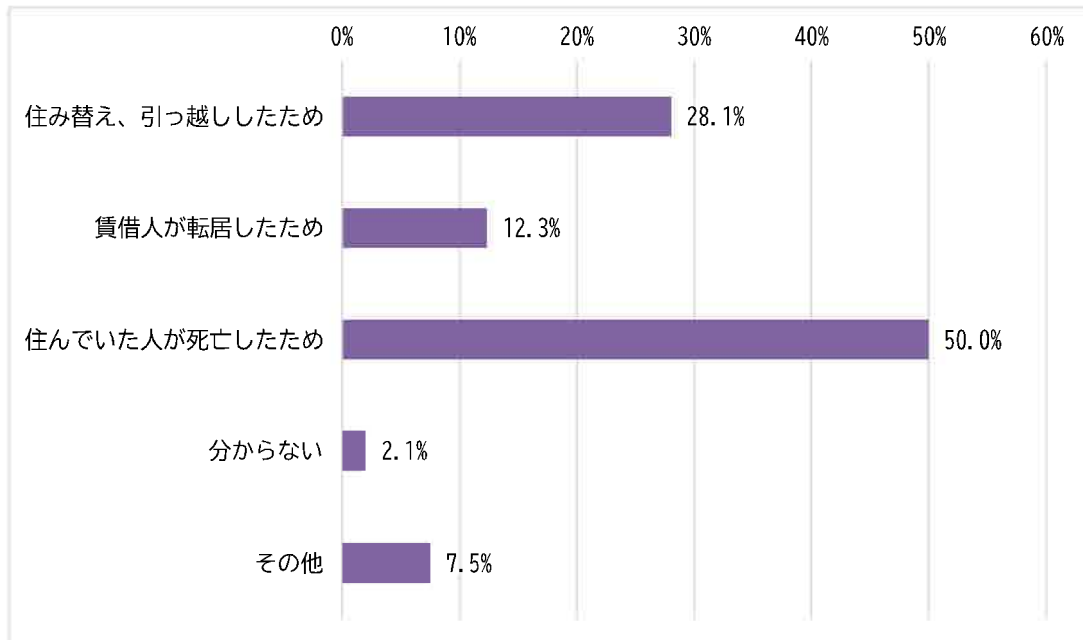
■管理の頻度（※管理：清掃、草刈、点検、修理などのことを指す。）

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3割を占めました。また、「季節に1回程度」、「年に1回程度」、「1年以上管理していない、できていない」が合わせて約4割ありました。



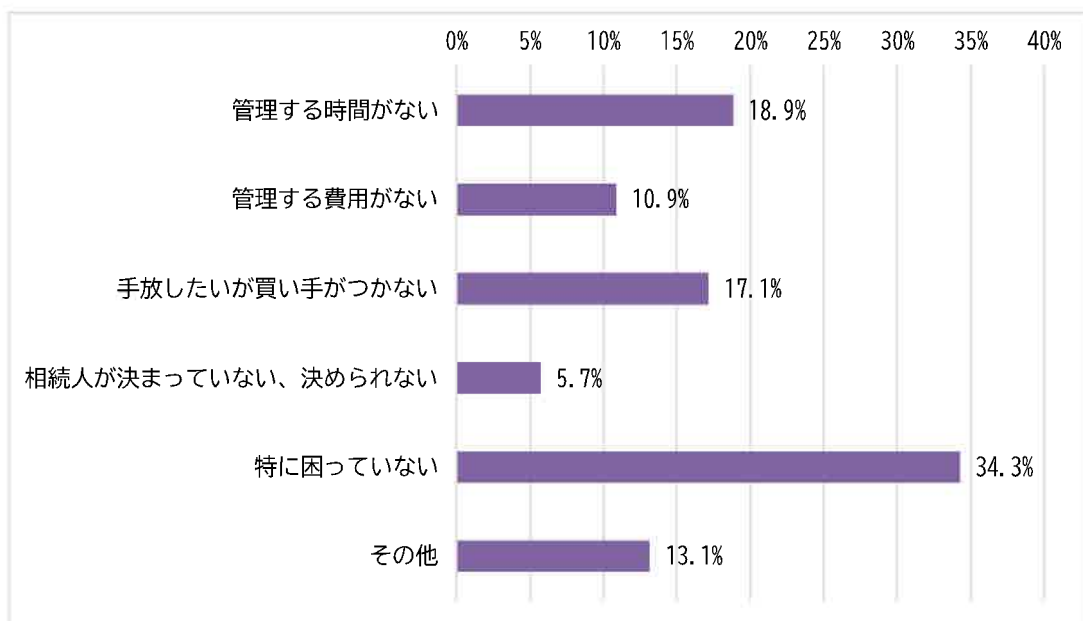
■建物を利用しなくなった理由

利用しなくなった理由は「住んでいた人が死亡したため」が最も多く、5割を占めました。



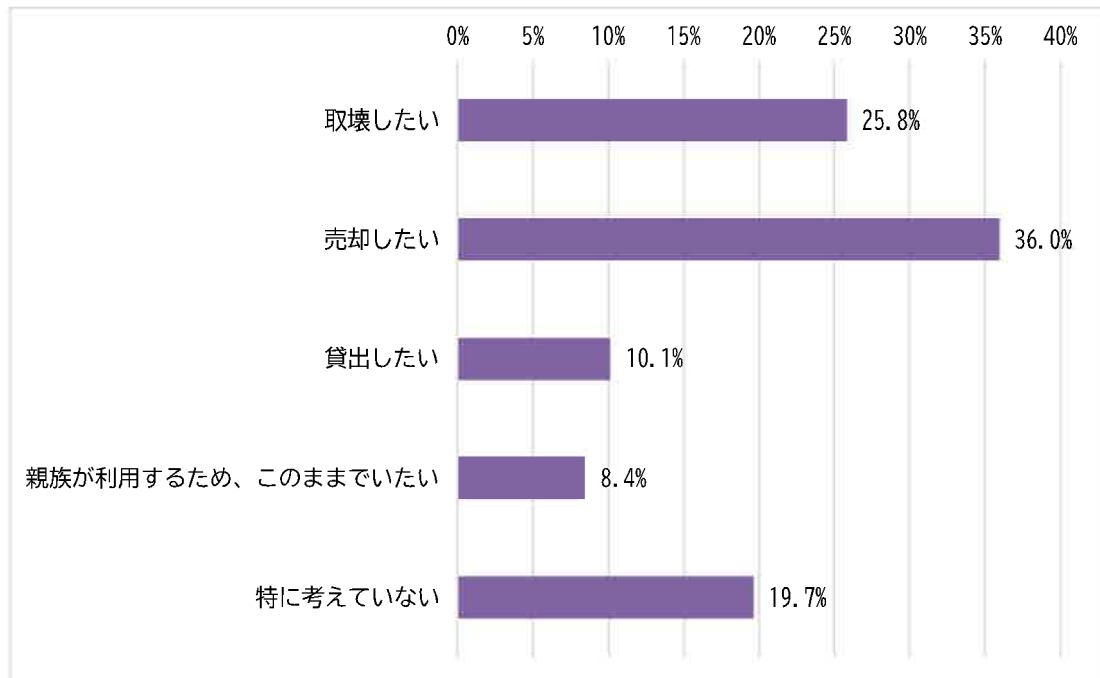
■建物を所有するうえで困っていること

建物を所有するうえで困っていることは、「管理する時間がない」という回答が18.9%で、「手放したいが買い手がつかない」が17.1%でした。



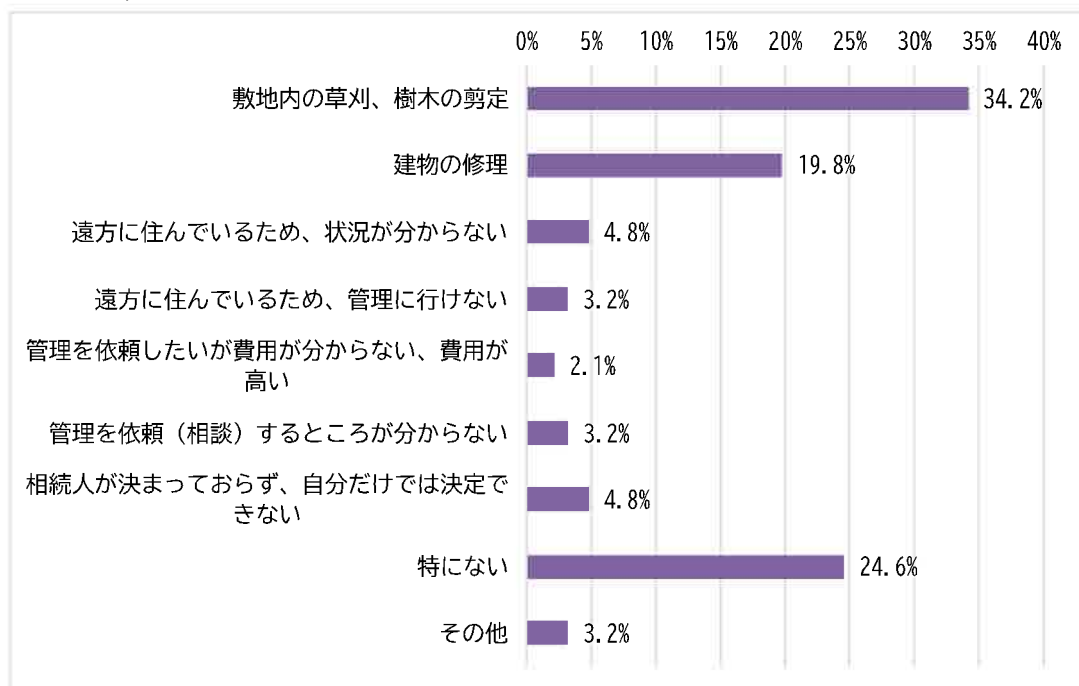
■建物の今後

建物の今後については、「売却したい」という回答が約4割を占めました。



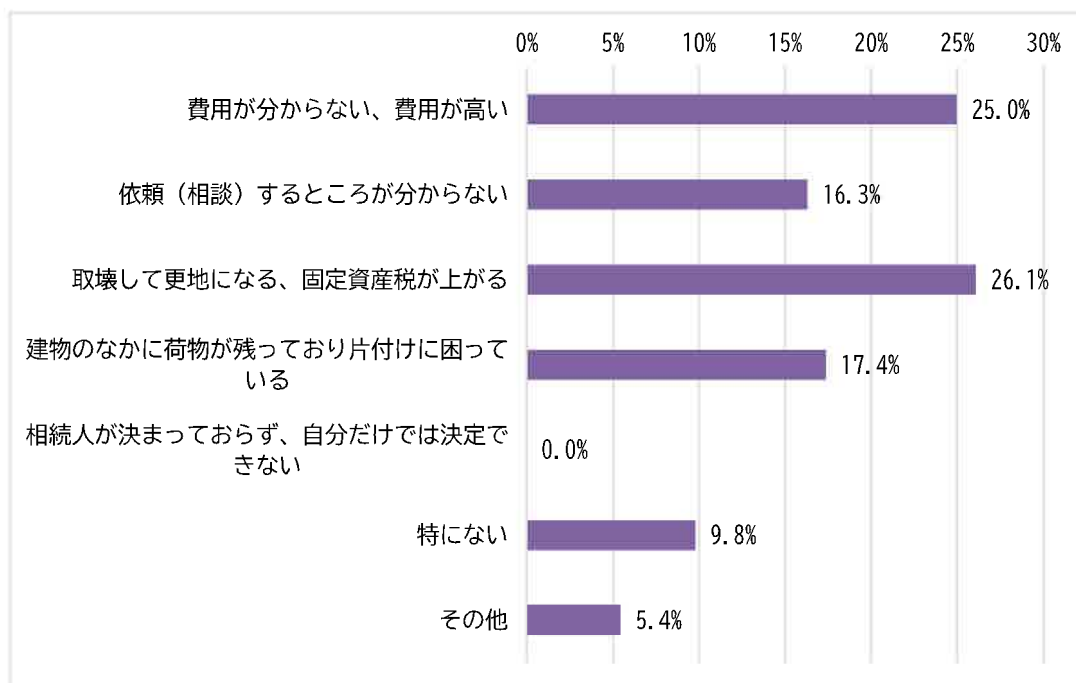
■管理するうえで困っていること

管理するうえで困っていることは、「敷地内の草刈、樹木の剪定」が約3割を占めました。



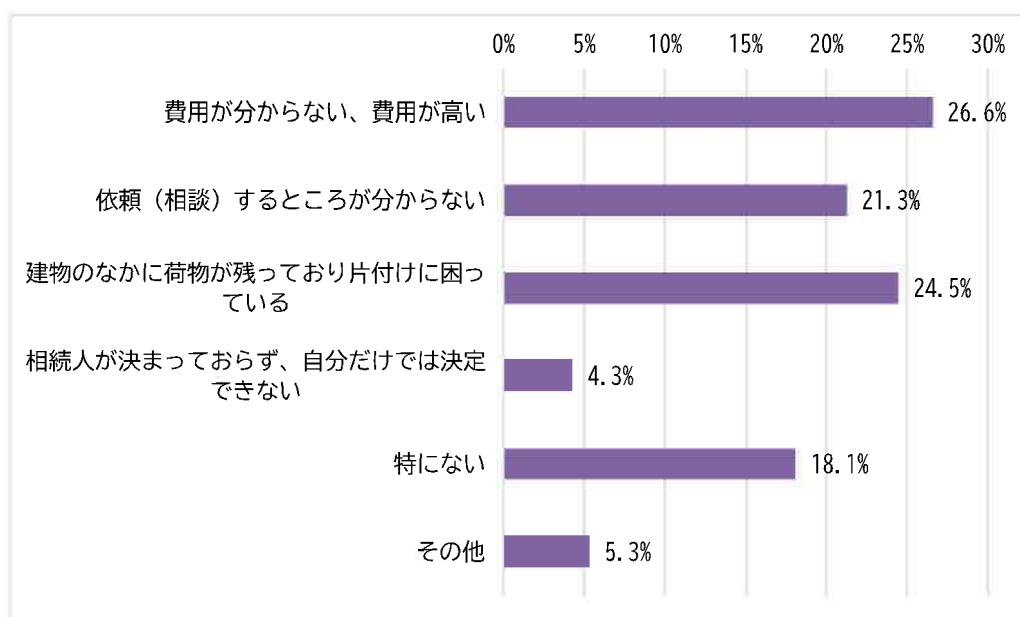
■取壊しするうえで困っていること

「費用が分からない、費用が高い」、「取壊して更地になる、固定資産税が上がる」が高い割合を占めました。



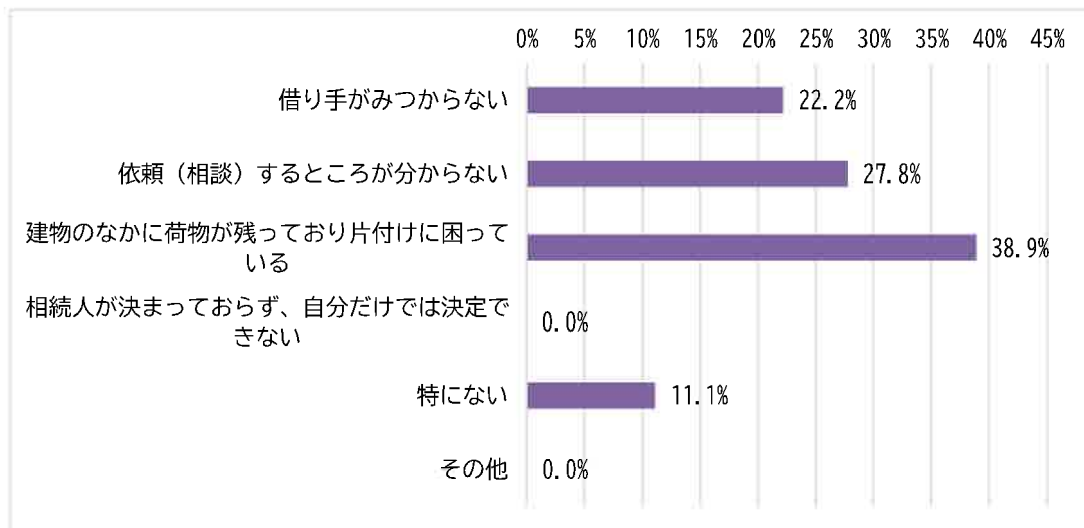
■売却するうえで困っていること

「費用が分からない、費用が高い」、「建物のなかに荷物が残っており片付けに困っている」、「依頼（相談）するところが分からない」が高い割合を占めました。



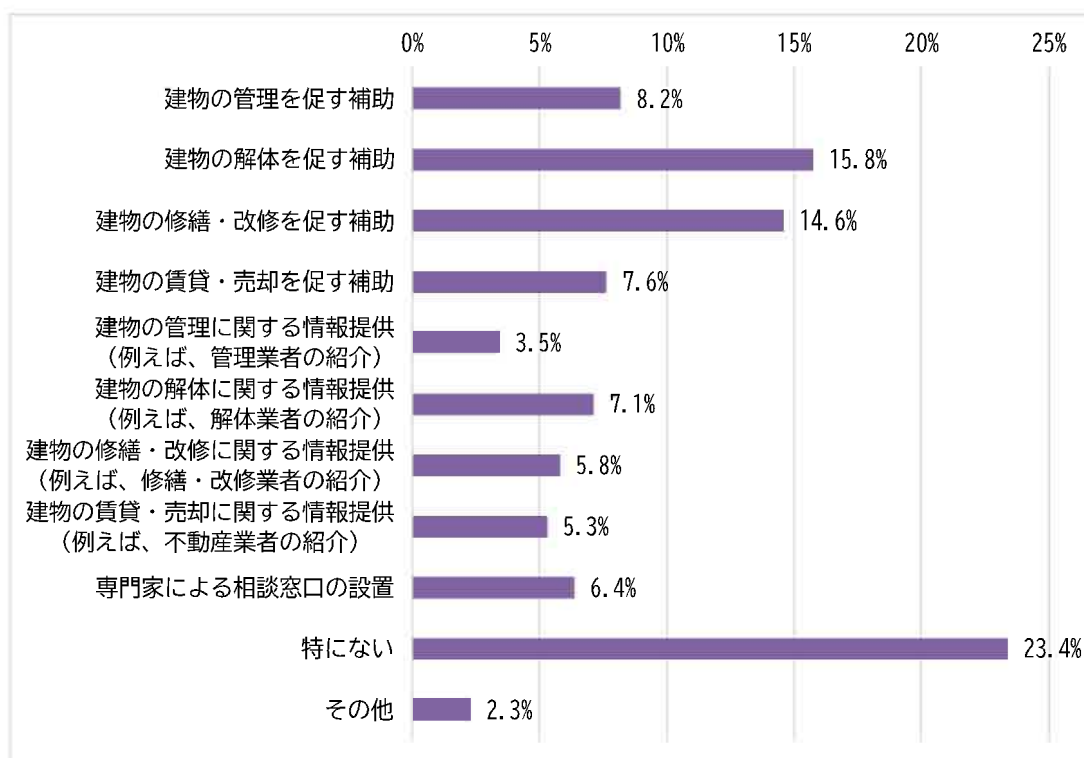
■貸出しするうえで困っていること

「建物のなかに荷物が残っており片付けに困っている」、「依頼（相談）するところが分からない」が高い割合を占めました。



■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支援は「特になし」を除くと、「建物の解体を促す補助」が最も多く、15.8%ありました。



6 見直しのための実態調査

本見直しを実施するにあたり、本計画策定時の実態把握から下記のとおり変更し実施しました。

（調査の概要）

調査時期：令和6年4月～9月

調査方法：市全域（※1：一部区域除く）において固定資産税の課税上の家屋（直近1年以内に建築されたものを除く）のうち使用用途が住宅である家屋が存在している地番32,110か所（※2）と住民票が置かれている地番を突合し、不突合の家屋を空家等候補として抽出しました。抽出した空家等候補の内、水道の年間使用量が50 m³（※3）以上の家屋を除外し空家等と推定しました。

※1：換地による地番不突合が生じることから、区画整理施行中の区域は除外

※2：家屋の敷地が複数筆にまたがる家屋については、土地の一画地情報を活用することで精度を高めました。（アンケート調査では、一画地情報を活用しなかったため、相当数の対象物件が「居住している」との回答となった。）

※3：生活用水の一人一日平均使用量：262ℓ（年換算：95.6 m³）（参考：令和5年版日本の水資源の現況（国土交通省））

(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、空家等と推定した建物は 2,245 か所でした。

※同一地番に複数の建物がある場合は、1 か所としています。

判定	か所数
空家等候補 (住民票との不突合)	2,945 か所
うち水道の年間使用量 50 m ³ 以上の建物	700 か所
空家等と推定した建物	2,245 か所

■空家等の建築年について

空家等と推定した建物の内、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたものは、1,579 か所でした。

※同一地番に複数の建物がある場合は、最も古い建築年度の建物で判定しています。

建築年月日	か所数
昭和 56 年 5 月 31 日以前	1,579 か所
昭和 56 年 6 月 1 日以後	647 か所
建築年月日不明	19 か所
計	2,245 か所

■「損傷等のある空家等」及び「周囲の生活環境等に影響を与えている空家等」について

本計画策定時に確認した「損傷等のある空家等」及び「周囲の生活環境等に影響を与えている空家等」については、本見直しにおいては現地調査を実施しないこととしたことから、確認していません。

第3章 空家等対策の基本事項

1 対象とする区域

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、適切に管理されていない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、適切に管理されていない空家等）に応じて空家等の対策を次の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]適切に管理されていない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適切に管理されていない空家等

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	・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	・今後も空家等は増加が予想され、適切に管理されていない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>	・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っていないケースが多い</u>
課 題	・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	・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	・<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]適切に管理されていない空家等に対する措置
視 点	④適切な管理等の啓発	⑤不動産市場への流通・利活用	⑥適切に管理されていない空家等
問 題 点	・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	・活用されていない空家等は、空家等の期間が長期化し、適切に管理されていない状態となることで、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	・空家等の期間の長期化により、状態が悪化し、適切に管理されていない空家等が増加するおそれがある
課 題	・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	・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	・適切に管理されていない空家等の所有者等へ、自主的な改善を求めることが必要 ・要因に応じた対応が必要 ・自主的な改善がされない空家等については、空家法に基づく措置を講じることが必要 ・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 ・適切に管理されていない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] 適切に管理されていない空家等に対する措置

[1] 情報収集

空家等の対策を行うためには、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、今後も居住等の使用目的のない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。

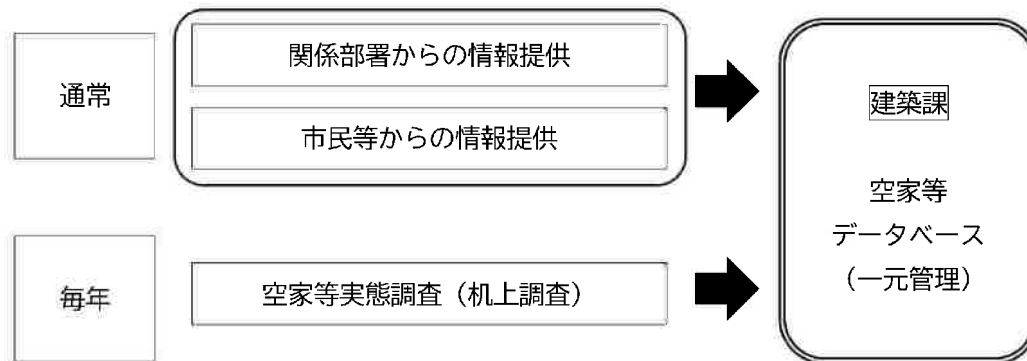
(2) 施策の展開

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

- ・ 机上調査（毎年実施）を実施し、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。
- ・ 適切に管理されていない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



■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、適切に管理されていない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①所有者等を明確にする、②空き家にしない、③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) 施策の展開

①所有者を明確にする

■引継ぎ・相続登記の促進

- ・建物所有者が亡くなった際の引継ぎ・相続登記を促進するために、専門家による相談会を定期的に開催します。
- ・専門家による引継ぎや相続に関するセミナーを開催し、空き家所有者や相続人の意識啓発を行います。

②空き家にしない

■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。

■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」（次ページ）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。

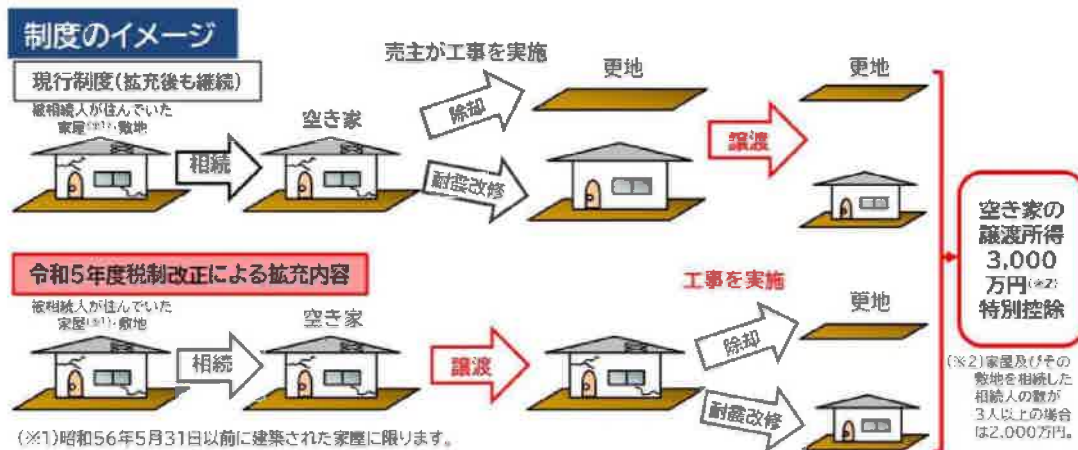
例：半田市空き家リーフレット



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改修したものに限り、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。

※令和6年1月1日以降の譲渡については、譲渡の時から譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに家屋の家屋の耐震改修又除却工事を行った場合も対象。



（※）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」）

③空き家になった際は長期間放置しない

■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。

[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) 施策の展開

①専門家との連携を推進する

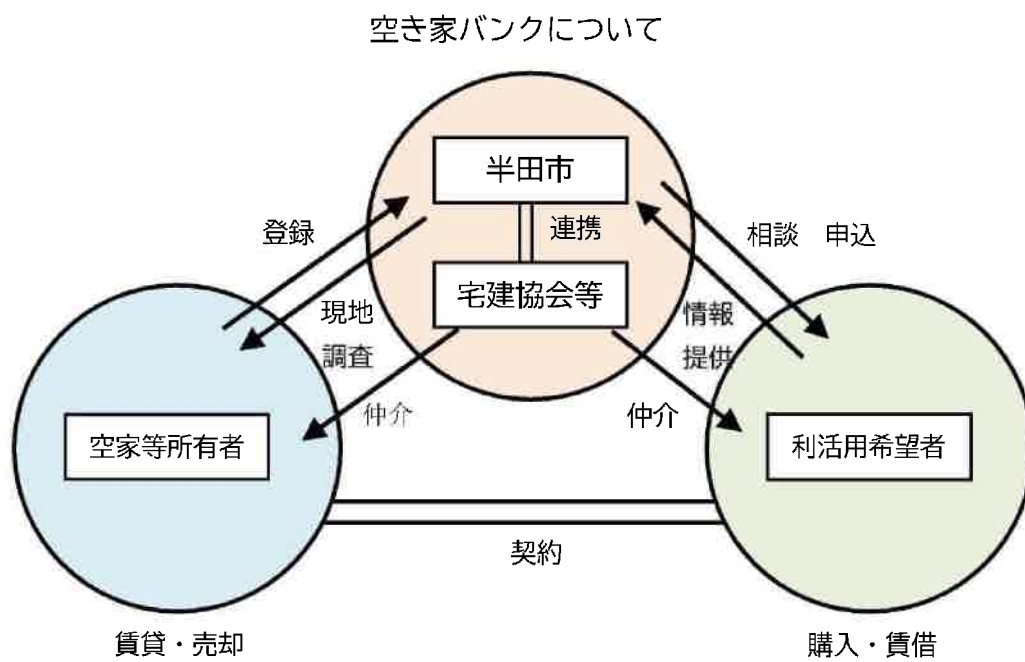
- ・宅地建物取引業者や司法書士等、専門家の団体と協定を締結するなど、空家等の相談体制を構築します。個別案件毎に所有者等に既存の相談体制の仕組みや、専門家を紹介できるようにし、相談しやすい体制づくりを進めます。

②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。

③不動産市場等への流通を促進する

- ・「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。



④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。

⑤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します。
- ・再建築不可のため、建替えができない敷地に存する空家等を除却、また跡地利用を促進する制度の創設を検討します。

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）、移住者向け住宅 等

[4] 適切に管理されていない空家等の措置

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。

適切に管理されていない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

適切に管理されていない空家等への対応

- ・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、適切に管理されていない空家等へは、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。
- ・特定空家等もしくは管理不全空家等に相当すると判断した空家等は、所有者等に対し、空家法に基づき「助言・指導」、「勧告」の措置を行い、改善を要請します。所有者等による改善がなされない特定空家等に対しては、「命令」を実施し、それでもなお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。
- ・所有者等が確知できない空家等については、略式代執行の実施や財産管理人制度の活用を検討します。
- ・適切に管理されていない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。

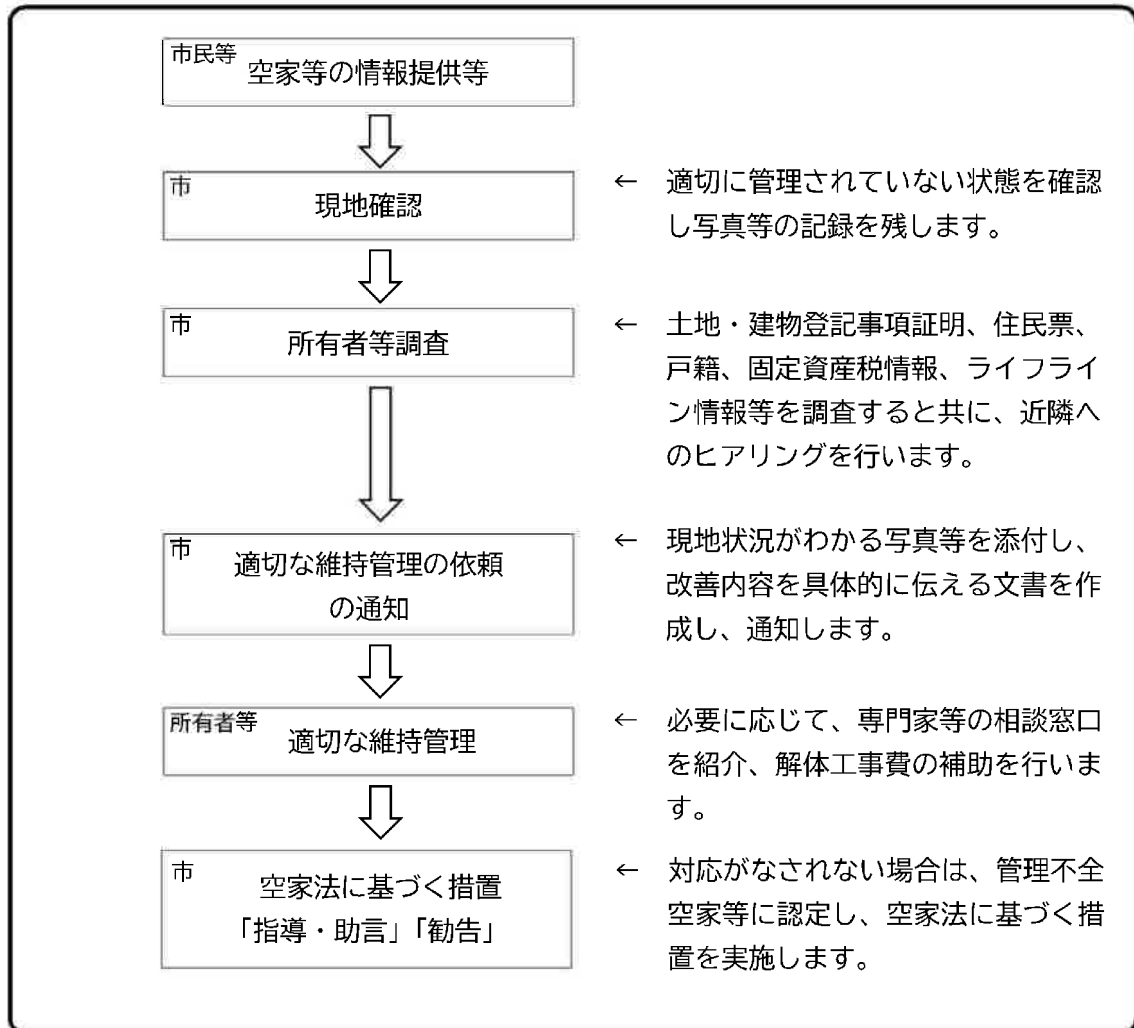
(2) 施策の展開

①適切に管理されていない空家等の所有者等への改善依頼

■改善依頼

- ・空家等に関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、全体及び適切に管理されていない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。
- ・適切な維持管理の依頼を相当期間行っても適切な管理ができない空家等については、管理不全空家等に認定し、空家法に基づく「助言・指導」、「勧告」を実施し、特定空家等にならないよう努めます。

適切に管理されていない空家等に対する対応フロー

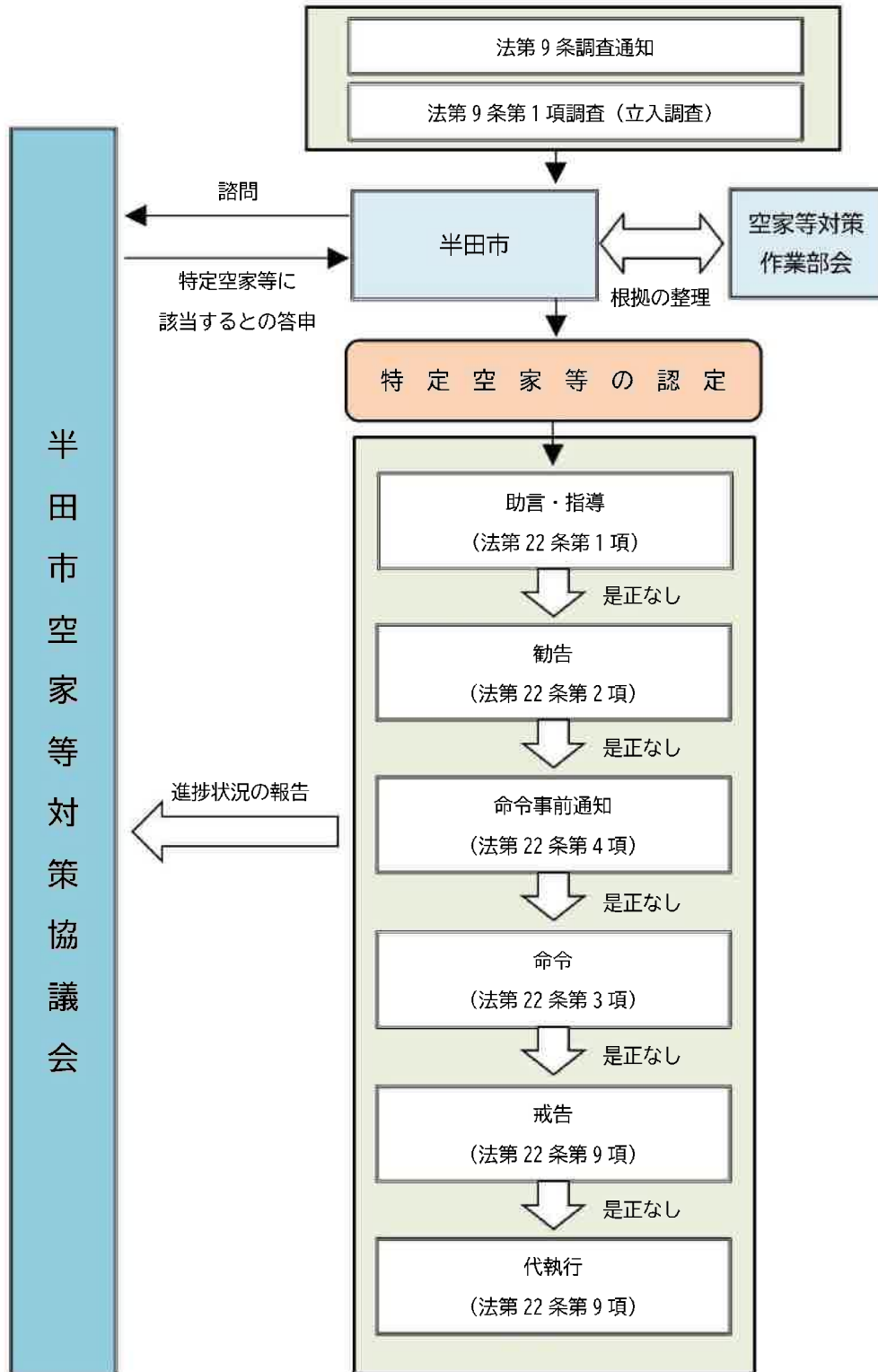


②特定空家等への対応を行う

■空家法の措置の実施

- ・現地調査により、著しく適切に管理されていない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、半田市特定空家等・管理不全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。
- ・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。

特定空家等への対応フロー図



③専門家等との連携による対応

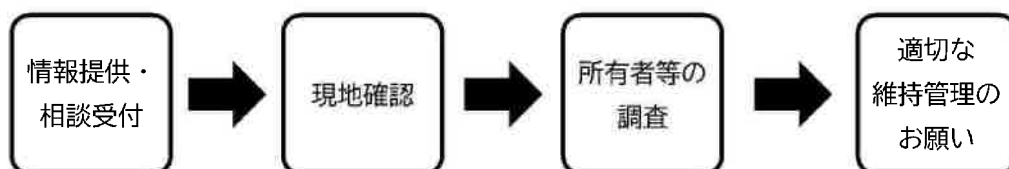
- ・権利関係、人間関係の問題を原因として空家等の状態が継続している建物については、専門家の協力が必要となる場合があります。弁護士、司法書士、建築士等の専門家と連携できるよう、所属団体・組織と協議し、協定締結などで適切な対応ができるようにしていきます。
- ・所有者等の特定が困難な空家等については、法律上の所有者等を特定することが必要であるため、弁護士、司法書士等の専門家への委託を行う等、所有者等の正確な情報把握に努めます。しかし、最終的に所有者等を確知することができない場合には、債権等の権利関係等から利害関係人を特定し、利害関係人に対し、民法による財産管理人制度の活用を促していきます。
- ・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適切に管理されていない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、適切に管理されていない空家等を増加させないための対策とします。
- ・上記の啓発活動に加え、管理不全空家等や特定空家等に認定され、勧告を受けた場合に固定資産税等の住宅用地特例の解除されることや特定空家等の場合は行政代執行等、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適切に管理されていない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、適切に管理されていない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

空家等がもたらす問題は、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。

(2) 空家等対策計画の策定、実施のための組織

①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7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。

②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、防災安全課、環境課、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。

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。

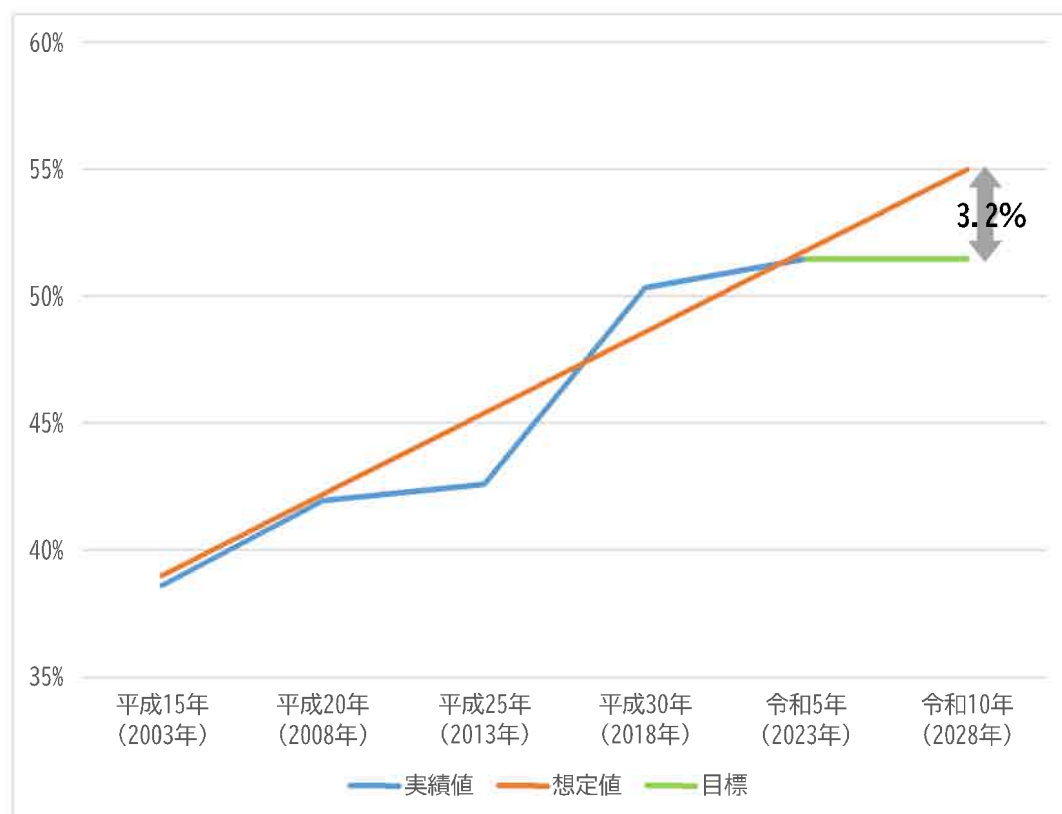
■数値目標の考え方

・「住宅・土地統計調査」の平成15年（2003年）から令和5年（2023年）までの本市の空き家総数に占める賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家の割合の動向から想定すると、令和10年（2028年）は約3.2%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ため、目標値は、令和6年度の実態調査の空家等のか所数2,245か所を維持することとします。

《数値目標》

指 標	見直し年	目標値
	令和6年 (2024年)	令和12年 (2030年)
空家等のか所数	2,245 か所	2,245 か所

目標値の考え方



参考資料

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/㎡

■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 150 ㎡×公示地価 10 万円/㎡=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）－特別控除 3,000 =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	$(710+600) \times 1.1 \times 12 \text{ ヶ月}$	約 17,000 円／年	年当たり最低料金。
電気料金	$(277.09+21.20 \times 92 \text{ kwh}) \times 12 \text{ ヶ月}$	約 27,000 円／年	月 100 kwh 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		144,000 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、

$$\begin{aligned} \text{維持管理費用 (10 年間)} &= 10 \times (144,000 + 64,750) \\ &= 2,087,500 \text{ 円} = \boxed{209 \text{ 万円}} \end{aligned}$$

所得税・個人住民税、維持管理費用（10 年間）の合計は、

$$327 + 209 = \boxed{536 \text{ 万円}}$$

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。

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。

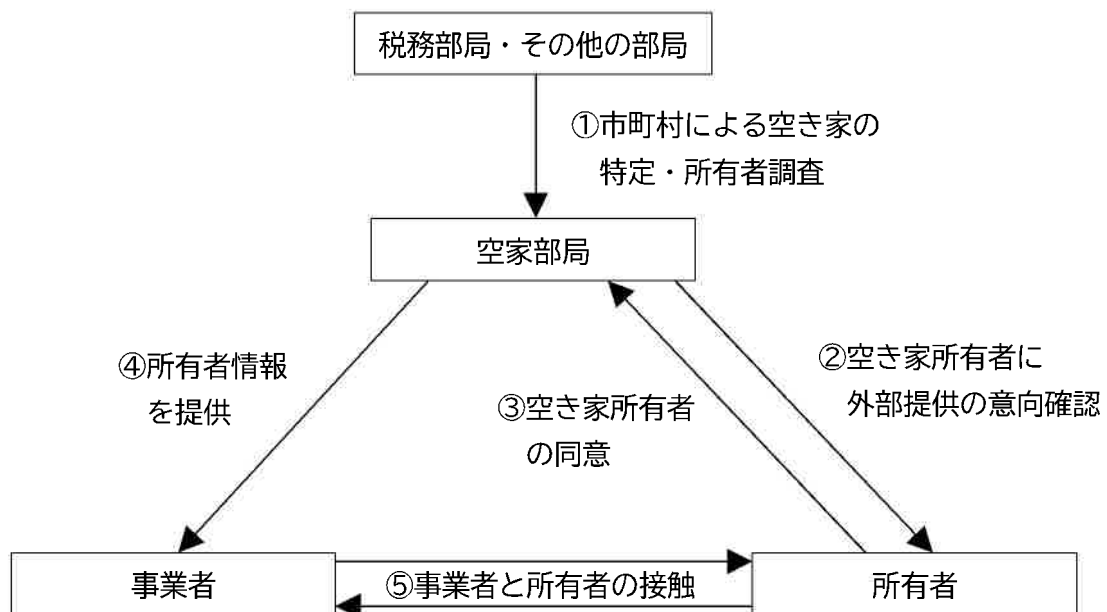
1. 法制的整理

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。

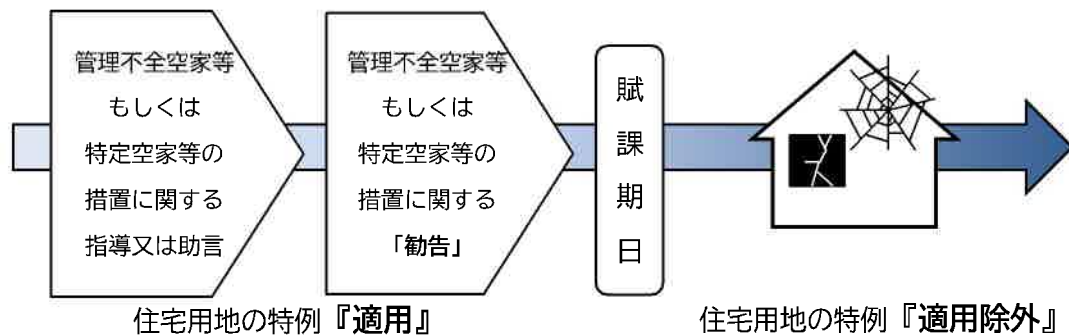
2. 空き家所有者情報の提供に関する運用の仕組み

・ 空き家所有者情報の外部提供スキーム（イメージ）



「勧告」に係る住宅用地特例の解除について

管理不全空家等もしくは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管理不全空家等もしくは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

半田市特定空家等・管理不全空家等認定基準

1 半田市特定空家等・管理不全空家等認定基準について

(1) 半田市特定空家等・管理不全空家等認定基準作成の目的

・半田市特定空家等・管理不全空家等認定基準は、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及び第13条第1項に規定する管理不全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【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）※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・管理不全空家等の定義

「空家等」（空家法第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」（空家法第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

「管理不全空家等」（空家法第13条第1項に規定する管理不全空家等）

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られる空家等をいう。

(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・管理不全空家等に相当するかどうか判定します。

(4) 特定空家等の認定について

- ・調査の結果、特定空家等に相当すると判断されたものは、半田市空家等対策協議会に諮問を行い、特定空家等に該当すべきと答申されたものを、特定空家等に認定する。

(5) 管理不全空家等の認定について

- ・調査の結果、管理不全空家等に相当すると判断されたものは、空家法第 12 条に基づき、適切な管理について文書等により助言を行う。
- ・助言を相当期間行っても適切な管理ができない空家等については、管理不全空家等に認定する。

「空家法第 12 条（所有者等による空家等の適切な管理の促進）」

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。

2 特定空家等・管理不全空家等の判定について

(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		特定空家等の状態 (空家法の定義)	管理不全空家等の状態 (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	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
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

・空家等の区分「ア.危険な空家等」については「空家等の状態（評価1）」、「空家等の不良度（評価2）」、「危険性、切迫性（評価3）」の3段階の評価を行います。

空家等の区分		評価1	評価2	評価3
ア	危険な空家等	空家等の状態	空家等の不良度	危険性、切迫性

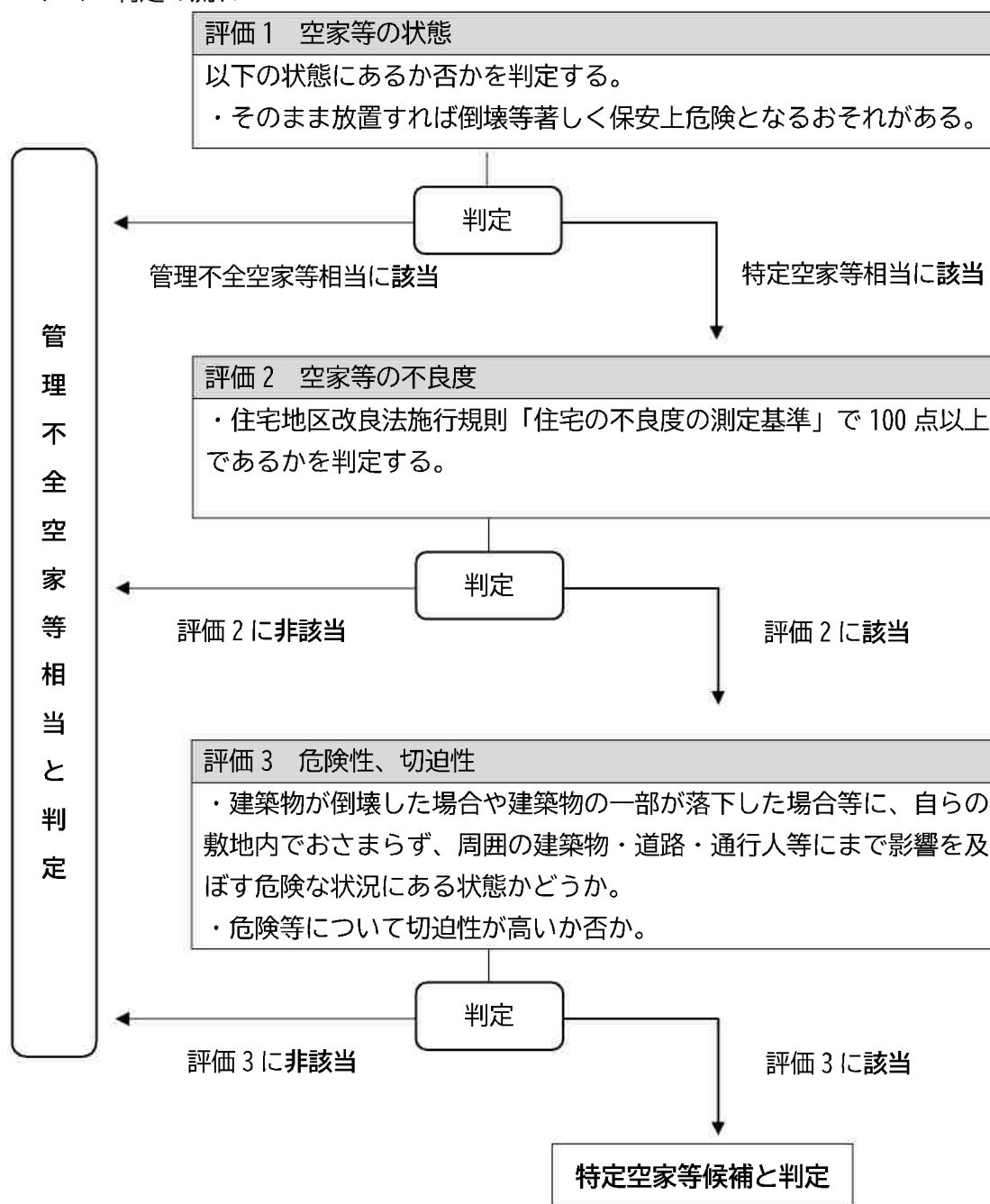
・空家等の区分「イ.衛生・生活環境上不適切な空家等」は「空家等の状態（評価1）」、「周辺に及ぼす影響の程度（評価2）」の2段階の評価を行います。

空家等の区分		評価1	評価2
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 空家等の状態

以下に掲げる状態の例のものを対象として、特定空家等相当又は管理不全空家等相当であることを総合的に判断します。

〔危険な空家等〕

特定空家等相当		管理不全空家等相当	
1. 建築物等の倒壊			
(1) 建築物			
☐ 倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜 ☐ 倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ☐ 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ		☐ 屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ☐ 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 ☐ 雨水侵入の痕跡	
備考	・ 倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20 超が目安となる。 ・ 傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。 ・ 屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。		
(2) 門、塀、屋外階段等			
☐ 倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜 ☐ 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ		☐ 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	
(3) 立木			
☐ 倒木のおそれがあるほどの著しい傾斜 ☐ 倒木のおそれがあるほどの著しい幹の腐朽		☐ 伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態	
2. 擁壁等の崩壊			
☐ 一部の崩壊又は著しい土砂の流出 ☐ 崩壊のおそれがあるほどの著しいひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状		☐ ひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 ☐ 水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態	

特定空家等相当		管理不全空家等相当	
3. 部材等の落下			
(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等			
☐ 剥落又は脱落 ☐ 落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等		☐ 外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	
備考	・ 既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材の落下が生じるかの判断が必要になる。		
(2) 軒、バルコニーその他の突出物			
☐ 脱落 ☐ 落下のおそれがあるほどの著しい傾き又は支持部分の破損、腐朽等		☐ 支持部分の破損、腐朽等	
備考	・ 既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。		
(3) 立木の枝			
☐ 大枝の脱落 ☐ 落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽		☐ 大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	
備考	・ 既に大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる		
4. 部材等の飛散			
(1) 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等			
☐ 剥落又は脱落 ☐ 飛散のおそれがあるほどの著しい破損又は支持部材の破損、腐食等		☐ 破損又は支持部材の破損、腐食等	
備考	・ 既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。		
(2) 立木の枝			
☐ 大枝の飛散 ☐ 飛散のおそれがあるほどの著しい立木の折れ又は腐朽		☐ 大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	
備考	・ 既に大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。		

評価 2 空家等の不良度

・評価 1 で特定空家等相当と判断したものの内、次の判定の合計点数が 100 点以上かどうかを判定します。100 点未満の空家等は管理不全空家等相当とします。

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			
		⑥外壁	イ	延焼のおそれのある外壁があるもの	10			30
			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			
3	防火上又は避難上の構造の程度	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3 危険性、切迫性

・評価2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。 Aランク、Bランクの空家等は管理不全空家等相当とします。

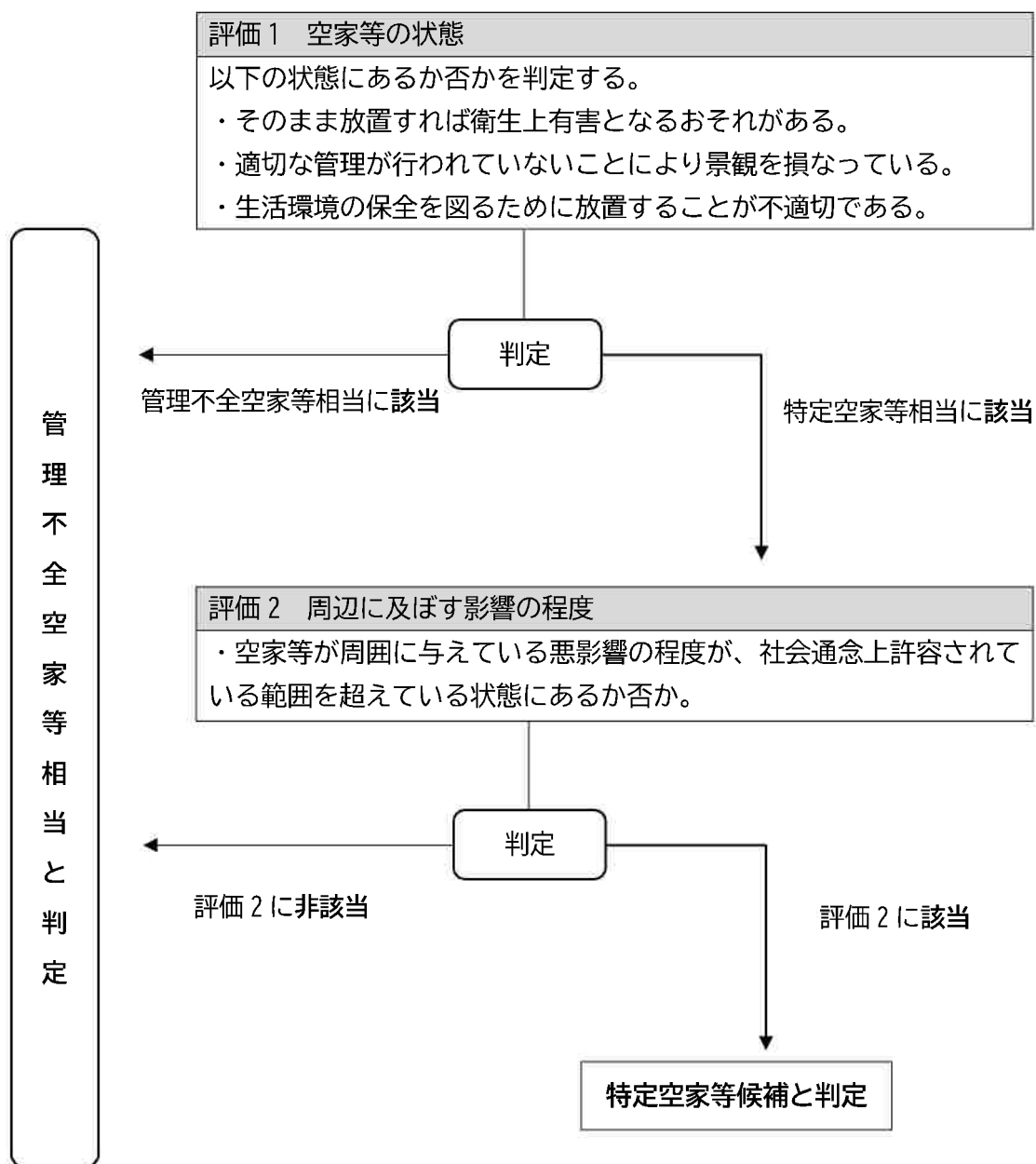
判定内容	Aランク	Bランク	Cランク
危険性、切迫性	低	中	高
判 定	管理不全空家等		特定空家等

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

以下に掲げる状態の例のものを対象として、特定空家等相当又は管理不全空家等相当であることを総合的に判断します。

〔衛生上不適切な空家等〕

特定空家等相当	管理不全空家等相当
1. 石綿の飛散	
☐ 石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用材の破損等	☐ 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等
2. 健康被害等の誘発	
(1) 汚水等	
☐ 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの流出 ☐ 流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等	☐ 排水設備等の破損等
(2) 害虫等	
☐ 敷地等の著しく多数の蚊、ねずみ等の発生 ☐ 著しく多数の蚊、ねずみ等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等	☐ 清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
(3) 動物の糞尿等	
☐ 敷地等の著しい量の動物の糞尿等 ☐ 著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつ	☐ 駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつが敷地等に認められる状態

〔生活環境上不適切な空家等〕

特定空家等相当	管理不全空家等相当
1. 汚水等による悪臭の発生	
☐ 排水設備の汚水等による悪臭の発生 ☐ 悪臭のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 ☐ 敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 ☐ 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等	☐ 排水設備の破損等又は封水切れ ☐ 駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
2. 不法侵入等の発生	
☐ 不法侵入等の形跡 ☐ 不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等	☐ 開口部の破損等
3. 立木等による破損・通行障害等の発生	
☐ 周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	☐ 立木の枝の剪定がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態
4. 動物等による騒音の発生	
☐ 著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等	☐ 駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態
5. 動物等の侵入等の発生	
☐ 周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	☐ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

※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 周辺に及ぼす影響の程度

- ・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。

空家等対策の推進に関する特別措置法

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しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

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

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

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

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

(空家等対策計画)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空

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

- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）

に二メートル以上接するものに限る。)について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(協議会)

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

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

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

第二章 空家等の調査

(立入調査等)

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

2 市町村長は、第二十二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とその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

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

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

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

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

法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

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

（空家等に関するデータベースの整備等）

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

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大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

（空家等の管理に関する民法の特例）

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

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

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

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

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

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつ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二百二十七号）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（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

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

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域に

おける経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

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

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前まで

- に、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
 - 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
 - 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
 - 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
 - 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
 - 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
 - 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
 - 15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
 - 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章 空家等管理活用支援法人

(空家等管理活用支援法人の指定)

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

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

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

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一

項の規定による指定を取り消すことができる。

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

(情報の提供等)

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

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

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

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

(市町村長への要請)

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

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

第七章 雑則

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用

に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

第八章 罰則

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

- 2 第九條第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九條第二項から第五項まで、第十四條及び第十六條の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

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

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

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

(経過措置)

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

- 2 新法第二十二條第十項及び第十二項(同條第十項に係る部分に限る。)の規定は、こ

の法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二條第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四條第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

- 3 新法第二十二條第十一項及び第十二項（同條第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同條第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四條第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三條 前條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）

第四條 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。

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8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。

附 則

この要綱は、令和5年12月13日から施行する。

半田市空家等対策協議会委員名簿

任期 令和6年10月18日～令和8年10月17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	山田 伸吾	不動産	愛知県宅地建物取引業協会 知多支部
委 員	沢田 恒浩		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	坂口 大史	文 化	日本福祉大学 健康科学部
委 員	寺尾 隆宏	市 民	岩滑区
委 員	中山 俊亜	行 政 (防 犯)	半田警察署 生活安全課
委 員	久世 孝宏	行 政	半田市

事務局

半田市 建設部 建築課