
東海市空家等対策計画



平成 29 年 3 月
東海市

目 次

第1章 計画策定に当たって.....	1
1.1 計画の背景と目的.....	1
1.2 計画の位置付け.....	2
1.3 計画期間.....	2
1.4 対象とする空家等.....	3
第2章 空家等の現状.....	4
2.1 住宅・土地統計調査等.....	4
① 空家数と空家率の推移.....	4
② 空家の種類.....	6
③ 人口・高齢化と空家等の関係.....	8
④ 持ち家として取得された中古住宅数の推移.....	10
2.2 空家等の実態調査.....	11
① 調査の目的.....	11
② 実態調査の概要.....	11
③ 調査2（現地調査）の結果.....	12
④ 調査3（追加現地調査）の結果.....	16
2.3 空家等の疑いがある住宅に関する相談件数とその内訳.....	18
2.4 空家所有者等に対するアンケート調査.....	19
① アンケート調査の実施について.....	19
② アンケート調査の概要.....	19
③ アンケート調査の結果.....	20
第3章 空家等の現状分析と課題.....	33
① 相続・転居を起因とする空家化の予防.....	33
② 正確な情報把握を必要とする空家等.....	33
③ 維持管理意識の向上と適度な管理.....	34
④ 維持管理上の障壁の解消.....	34
⑤ 良質な空家等の利活用.....	35
⑥ 利活用に向けた空家等への対応.....	35
⑦ 解体（除却）や跡地利用への障壁の解消.....	36
⑧ 管理不全な空家等による悪影響の拡大防止.....	36
第4章 空家等対策の基本的な方針.....	37
4.1 基本的な方針.....	37
4.2 対象地域.....	37
4.3 所有者等の責務.....	38

4.4 市の役割	38
4.5 段階に応じた取り組み	39
第5章 空家等対策の展開	40
5.1 空家化の予防対策	40
5.2 維持管理を促進する対策	42
5.3 利活用を促進する対策	44
5.4 除却・跡地利用を促進する対策	47
5.5 管理不全な空家等を解消する対策	49
5.6 空家等対策の展開	52
第6章 空家等対策の推進方策	53
6.1 実施体制	53
① 市民、行政、民間事業者等との連携	53
② 東海市空家等対策協議会の設置	53
③ 庁内連携体制	54
<参考資料>	55
1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	56
2. 計画策定の経過	61
3. 東海市空家等対策協議会設置要綱	62
4. 東海市空家等対策協議会運営要領	63
5. 東海市空家等対策協議会委員名簿	64
6. 空家等対策推進委員会委員名簿	65
7. 用語の解説	66

第1章 計画策定に当たって

1.1 計画の背景と目的

近年、全国的に人口減少、都市部への人口流出、総住宅数が総世帯数を上回る等の社会状況の変化等によって年々空家等が増加し、その数は平成25年住宅・土地統計調査では全国で約820万戸となっています。それらのなかには適切な管理が行われず放置されているものもあり、こうした管理不十分な空家等が安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題を引き起こし、大きな社会問題となっています。そのため、適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活に深刻な影響を与えることを防ぎ、併せて空家等の活用を促進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」が平成27年5月26日に全面施行されました。さらに、総務省及び国土交通省によって、「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。）」や「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）」が定められました。

東海市（以下「本市」という。）においては、平成25年住宅・土地統計調査では空家総数5,150戸、空家率は11.0%とされ、愛知県内の他の自治体と比べると、やや低い水準となっています。しかし、全国的な傾向から、本市でも今後空家等が増加する可能性があります。また、建物に何らかの損傷が見られる空家等が少なからずあり、適切な維持管理が行われないまま長期間放置されれば、防災、衛生、景観等の観点から、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されています。

そこで本市では、空家法の主旨や本市が抱える問題を踏まえ、空家等の適切な管理や空家等の利活用を促進させるための取り組みを総合的・計画的に進めるため、また、本市の空家等対策について市民に広く周知し、空家等の適切な管理の必要性や管理不全な空家等がもたらす問題について市民の意識向上を図ることができるよう「東海市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定することとしました。

本計画は、本市における空家等対策の基本となるものとして施策を進めるべき方向性を明らかにするものであり、安全・安心はもとより、活力があり快適に暮らせるまちづくりの実現に向けた取り組みを示すものです。

※この計画では、法律の表記にならい「空き家」は、固有名詞を除き、「空家」で表記しています。

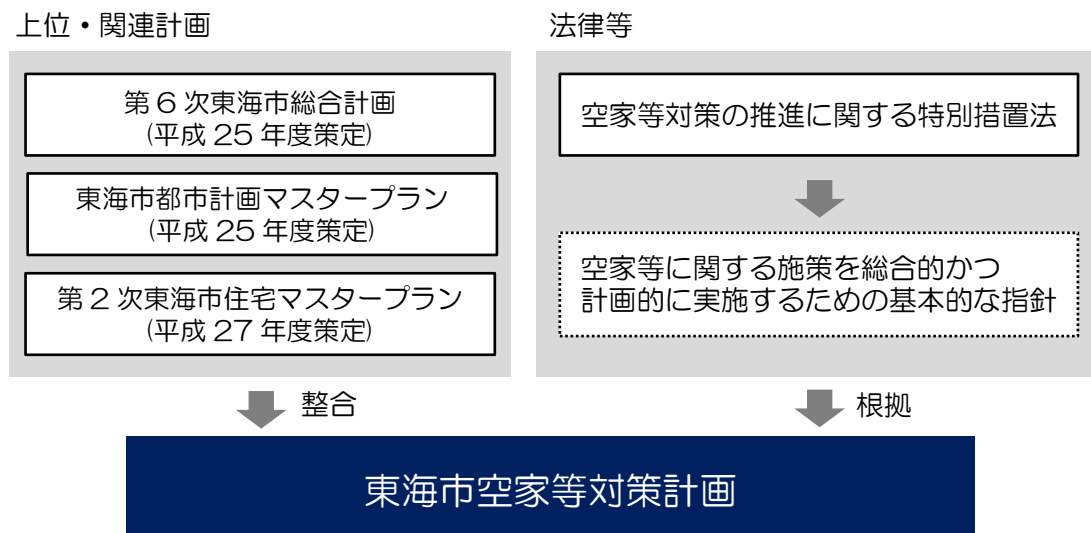
1.2 計画の位置付け

① 法的な位置付け

本計画は、空家法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、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、国の基本指針に即して策定する計画です。

② 上位計画との整合及び連携

本市では、上位・関連計画として「第6次東海市総合計画」、「東海市都市計画マスタープラン」、「第2次東海市住宅マスタープラン」を策定しています。本計画は、これら上位・関連計画の目的を踏まえ、整合を取り、連携を図ることとします。



1.3 計画期間

本計画の計画期間は、平成29年度から平成38年度までの10年間とし、中長期的な施策の展開を図ります。

なお、本計画は、上位・関連計画の改定や空家等の状況の変化及び社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行います。

1.4 対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は、空家法第2条第1項で規定する「空家等」とします。

ただし、空家等の発生を抑制し、建物の空家化を予防する対策も必要であることから、年間に数回の利用のある建物等、空家法で規定する「空家等」に該当しない建物や空家等となる見込みのある建物等も対象に加えることとします。

■空家法

第2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。）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。

（空家等の定義の解説）

空家等は、建築物に加え附属する門や塀や看板等も対象となります。敷地も空家等と一体となって利用されていることから含まれるとされています。

使用していないことが「常態」であるものとは、概ね年間を通して建築物等の使用実績がない状況を示しています。

「基本指針」－3（1）

また、マンションやアパート等の共同住宅は、1棟全体で1つの「建物」となり、1室でも居住している部分があれば「空家等」には該当しません。共同住宅全体が使用されていない場合に「空家等」に該当します。

【対策の優先度】

対策の優先度として、地域住民の日常生活において、防災、衛生等の面で深刻な影響を及ぼす可能性が高い「住宅（長屋・共同住宅含む）」を優先的に取り組むこととします。

第2章 空家等の現状

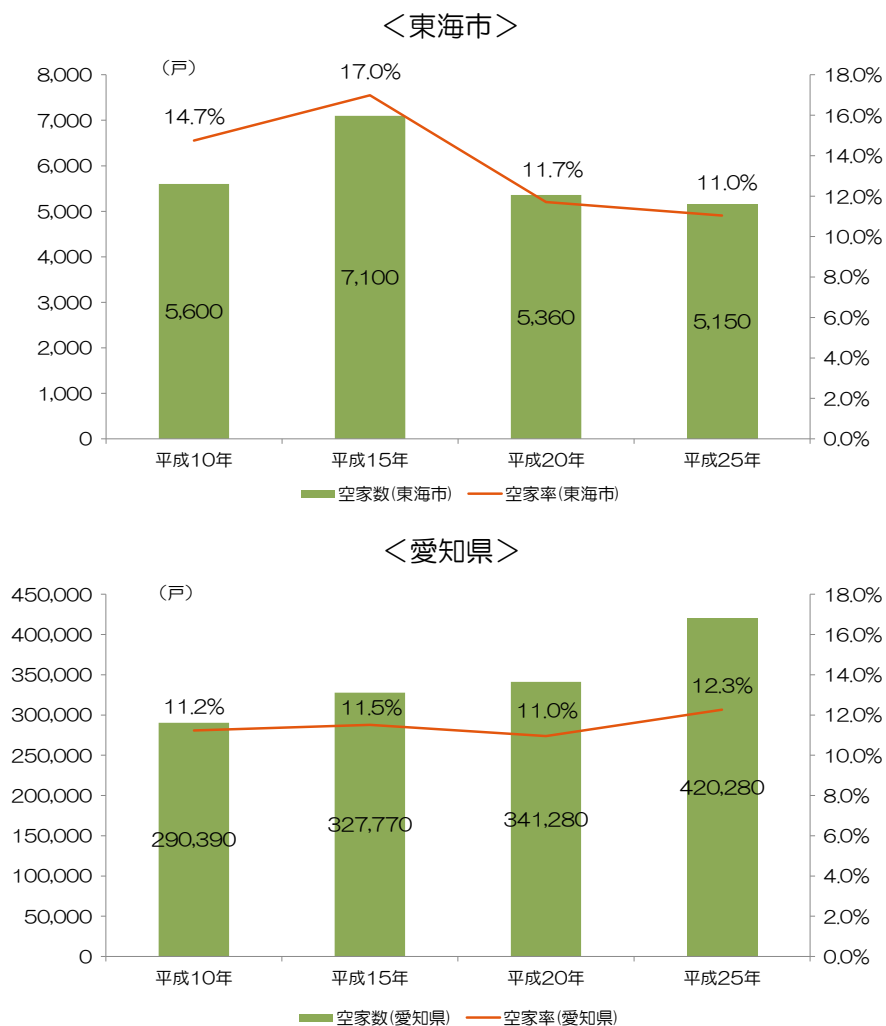
2.1 住宅・土地統計調査等

① 空家数と空家率の推移

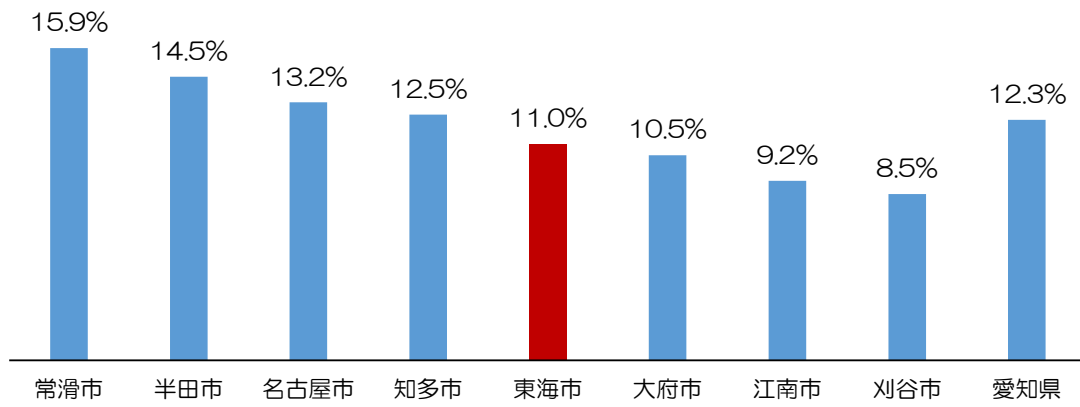
平成25年住宅・土地統計調査によると、本市の空家の総数は5,150戸、空家率（総住宅数に占める空家の割合）は11.0%であり、愛知県内の他の自治体と比べると、やや低い水準となっています。【図1】【図2】

また、県全体では、平成10年以降空家数、空家率ともに増加傾向にあります。【図1】

【図1】 空家数と空家率の推移（平成25年住宅・土地統計調査）



【図 2】 近隣自治体との空家率の比較（平成 25 年 住宅・土地統計調査）



② 空家の種類

住宅・土地統計調査において、空家は「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」の4つに分類されます。

「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」は、定期的な使用や中古・賃貸市場での流通により利活用が行われますが、一方「その他の住宅」は、利用されないまま放置されることが多く、一般に維持管理の面において問題を生じやすいものと考えられます。そのため、ここでは「その他の住宅」に着目します。

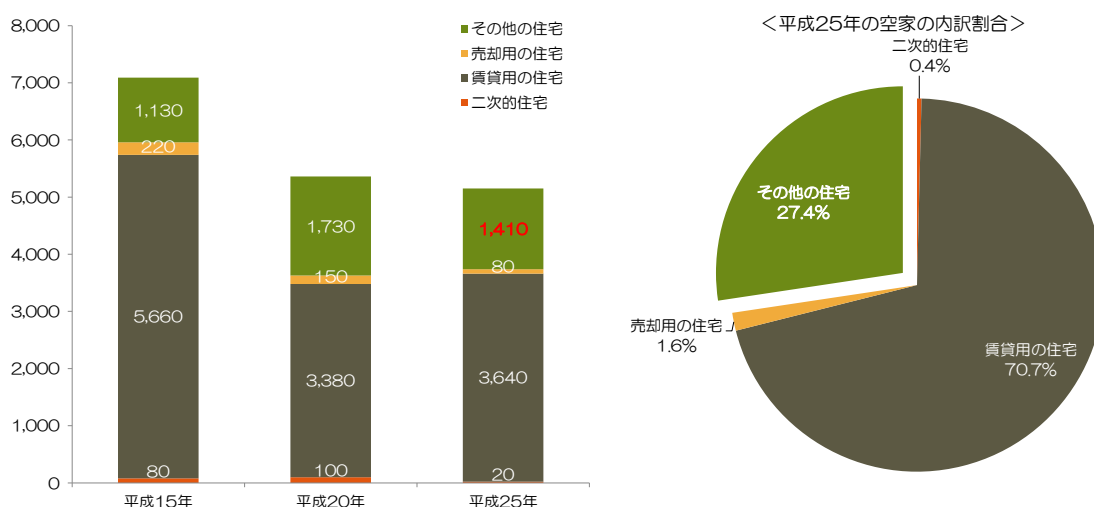
本市の「その他の住宅」は、平成20年以降減少傾向にあるものの、依然として空家全体の27.4%（1,410戸）を占めています。【図3】

建て方別で見ると、戸建て住宅の空家は、共同住宅等と比べて「その他の住宅」の割合が非常に高く（87.7%、930戸）なっています。【図4】

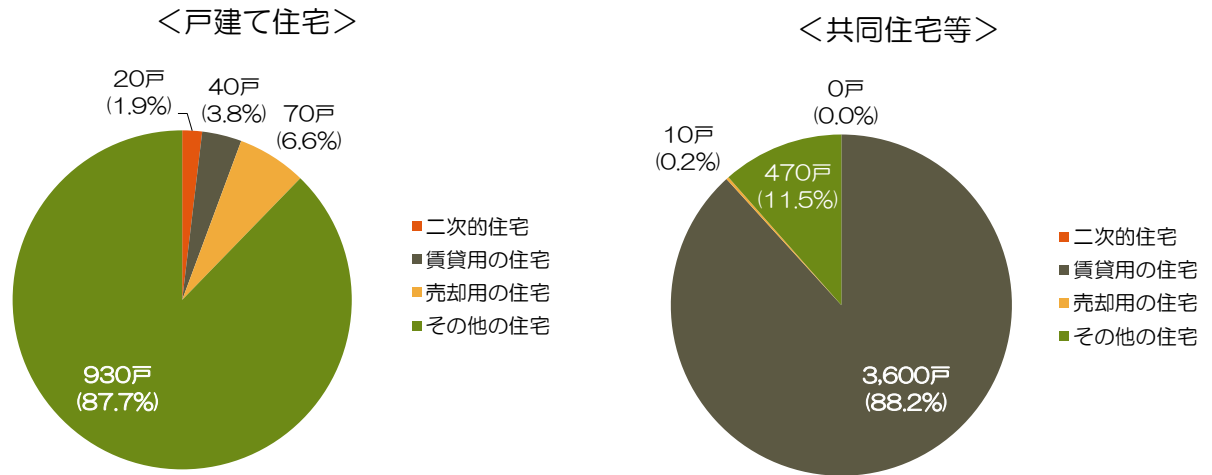
また、本市の空家のうち腐朽・破損のあるものの割合は、34.6%（1,780戸）で、県内の他の自治体と比べると高い水準となっています。腐朽・破損がある「その他の住宅」は腐朽・破損がある空家全体の31.4%（560戸）で、「その他の住宅」の総数から見ると、その4割が腐朽・破損していることがわかります。【図5】【表1】

種類	内容
二次的住宅	【別荘】週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用された住宅で、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りする等、時々寝泊りしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替え等のために取り壊すことになっている住宅等（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

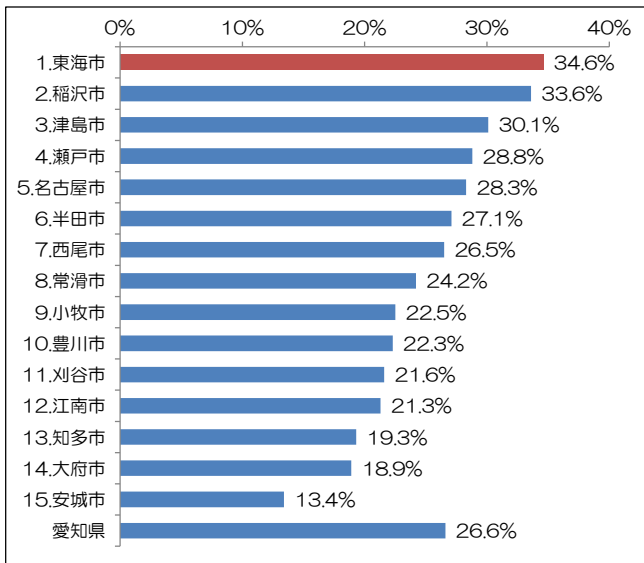
【図3】 利用用途別の空家の内訳（平成25年 住宅・土地統計調査）



【図 4】 戸建て住宅と共同住宅等の空家の内訳（平成 25 年 住宅・土地統計調査）



【図 5】 空家のうち腐朽・破損のある割合（平成 25 年 住宅・土地統計調査）



【表 1】 空家の腐朽・破損の割合（平成 25 年 住宅・土地統計調査）

実数・比率	総数	戸建		長屋建・共同住宅・その他	
		木造	非木造	木造	非木造
空家総数	5,150	970	90	670	3,420
	100%	18.8%	1.7%	13.0%	66.4%
腐朽・破損あり	1,780	330	-	330	1,120
	34.6%	34.0%	0.0%	49.3%	32.7%
二次的住宅	-	-	-	-	-
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
賃貸用の住宅	1,220	-	-	130	1,090
	23.7%	0.0%	0.0%	10.7%	89.3%
売却用の住宅	-	-	-	-	-
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
その他の住宅	560	330	-	200	30
	10.9%	58.9%	0.0%	35.7%	5.4%
腐朽・破損なし	3,370	640	90	340	2,300
	65.4%	19.0%	2.7%	10.1%	68.2%
二次的住宅	20	20	-	-	-
	0.4%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
賃貸用の住宅	2,430	30	10	330	2,060
	47.2%	1.2%	0.4%	13.6%	84.8%
売却用の住宅	80	70	-	-	10
	1.6%	87.5%	0.0%	0.0%	12.5%
その他の住宅	840	520	80	10	230
	16.3%	61.9%	9.5%	1.2%	27.4%

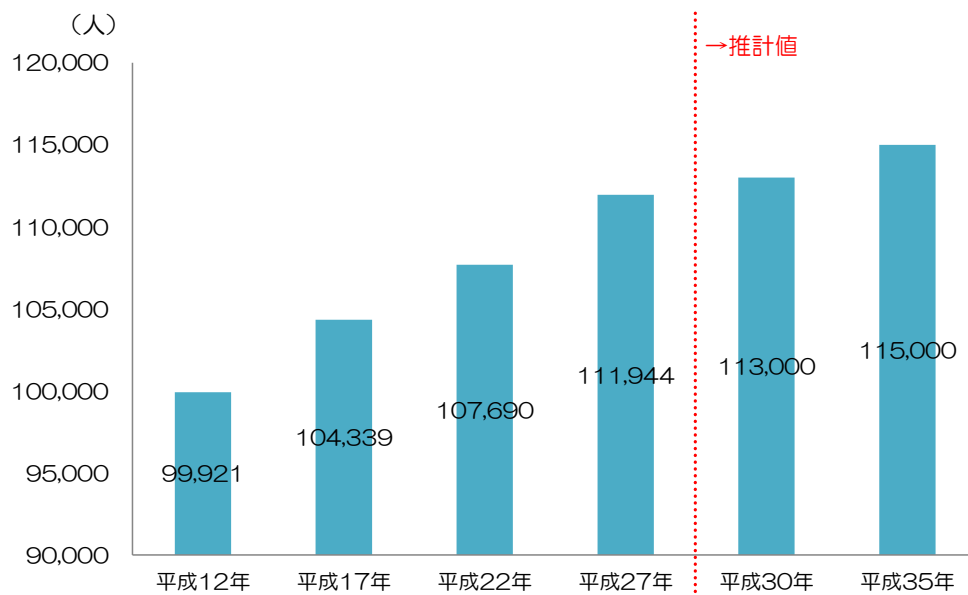
③ 人口・高齢化と空家等の関係

本市の人口は、直近 10 年間の伸び率で 1.07 倍となる等増加傾向が続いています。将来の人口推計においても、第 6 次東海市総合計画では平成 35 年で 11 万 5 千人、東海市総合戦略では平成 72 年で 12 万人を推計しており、今後も微増が予測されます。そして、人口の増加に伴い、住宅需要の増加が見込まれます。【図 6】

また、高齢化率が高くなるほど空家の割合は増える傾向があります。本市においても、今後高齢化率の上昇に伴って、新たな空家等が多く発生するものと予測されます。【図 7】
【図 8】

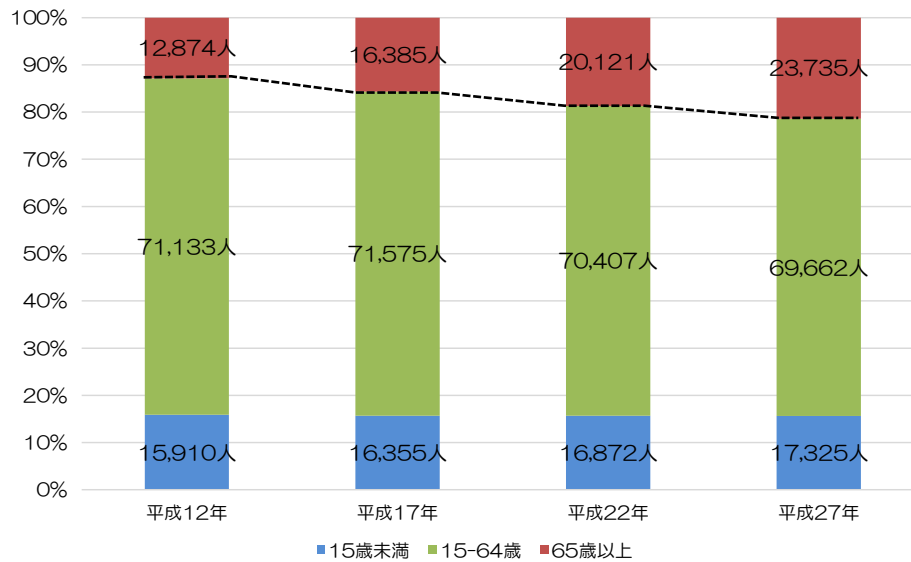
【図 6】 人口の推移・推計

(H12~H27:国勢調査、H30,H35:第 6 次東海市総合計画)

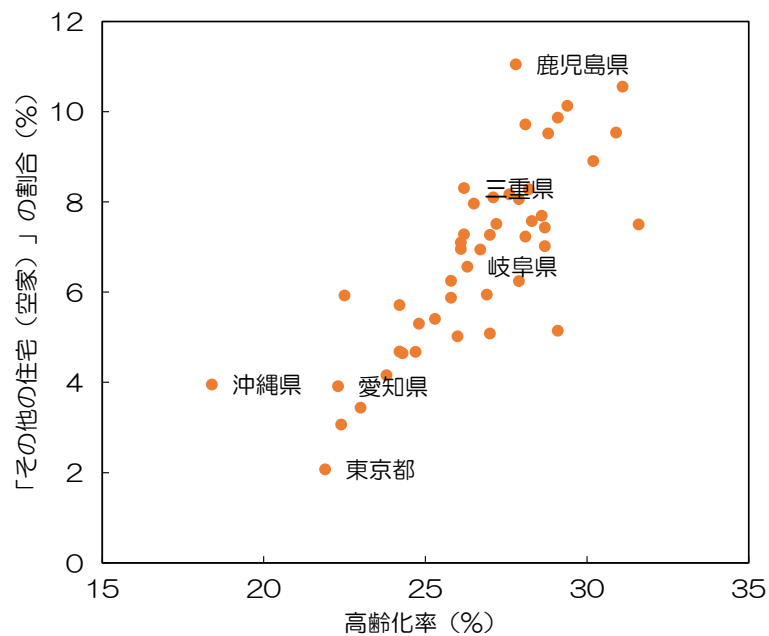


【図 7】 年齢 3 区分人口の推移・推計（構成比）

（H12～H27:国勢調査）



【図 8】 高齢化率と全住宅のうち「その他の住宅（空家）」の割合の関係（平成 25 住宅・土地統計調査、平成 25 年総務省統計局（人口推計 H25.10.1 現在）より作成）



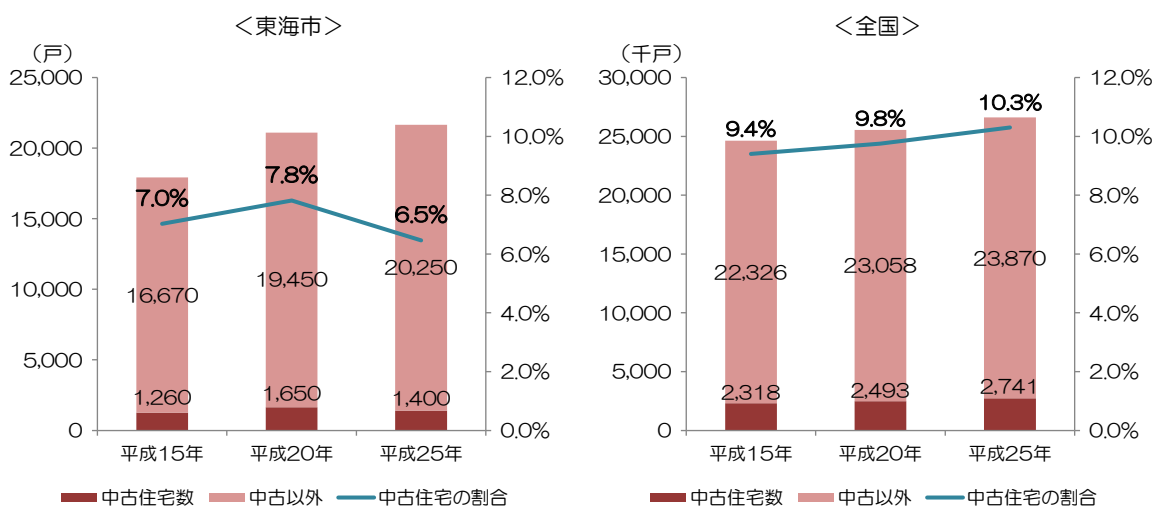
④ 持ち家として取得された中古住宅数の推移

本市において持ち家として取得された戸建て・長屋建ての住宅のうち、中古住宅の割合は、平成20年からは減少傾向にあり、6.5%にとどまっています。一方、全国では持ち家として取得された戸建て・長屋建ての住宅のうち、中古住宅の割合は、多少増加傾向にあり、10.3%となっています。【図9】

本市は全国と比較しても、戸建て・長屋建て中古住宅の普及が進んでいない現状にあると言えます。

【図9】 持ち家として取得された戸建て・長屋建ての中古住宅数の推移

(平成25年 住宅・土地統計調査)



2.2 空家等の実態調査

① 調査の目的

空家等の総数、分布状況、損傷の状況等、市内の空家等の全体像を把握し、空家等対策の基礎資料とするため、住宅（長屋・共同住宅含む）を対象に、空家等の実態調査を実施しました。

② 実態調査の概要

- 調査 1 市全域を対象として、机上調査を実施し、空家等と思われる住宅を抽出
実施期間：平成 27 年 6 月～平成 27 年 9 月
- 調査 2 調査 1 で抽出した住宅に対し現地調査を行い、空家等に該当するかの判定及び空家等の状況を調査
実施期間：平成 27 年 11 月～平成 28 年 2 月
- 調査 3 調査 2 で確認された損傷のある空家等を追加調査
実施期間：平成 28 年 4 月～平成 28 年 6 月

平成 27 年 6 月から空家等の実態調査を 3 つの段階で行いました。

調査 1（机上調査）では、土地課税データ、家屋課税データ及び水道使用量データ等を用いて図面上で展開し、空家等の可能性が高い住宅を 910 件抽出しました。

調査 2（現地調査）では、机上調査で絞り込んだ 910 件全てに対して現地調査を行い、「呼び出し確認、近隣住民への聞き取り、電気・ガスメーターの動作確認等」から実際に空家等かどうかを確認し、494 件を空家等として判定しました。また、その際に屋根の損傷等建物の状況を確認し、何らかの損傷のある空家等を 88 件確認しました。

調査 3 では、現地調査で確認された 88 件の損傷度合いはさまざまであることから、追加調査を行い、塗装のはがれや仕上材の多少の凹み等の軽微な損傷を除外し、損傷のある空家等を 25 件確認しました。

③ 調査 2（現地調査）の結果

③-1 調査 2（現地調査）の概要

調査主体	東海市（生活環境課他）
対象地区	東海市全域
調査期間	平成 27 年 11 月～平成 28 年 2 月
調査対象	空家等の可能性の高い住宅（910 件）
調査方法	外観目視及び近隣での聞き取り調査
調査内容	空家等の所在地 現地調査による空家等の判定 損傷の有無

③-2 現地調査で判定した空家等

現地調査での呼び出し確認、近隣住民への聞き取り、電気・ガスメーターの動作確認等から、空家等と判定した件数は 494 件で、北部 254 件、南部 240 件となりました。

【表 2】

【表 2】 調査 2 における空家判定

	町名	調査対象件数	空家数
北部	南柴田町	2	1
	名和町	185	100
	東海町	15	6
	荒尾町	135	63
	中央町	5	1
	富木島町	131	77
	富貴ノ台	9	6
	北部小計	482	254
南部	大田町	24	17
	高横須賀町	81	46
	元浜町	1	0
	横須賀町	47	23
	養父町	52	26
	加木屋町	209	120
	中ノ池	14	8
	南部小計	428	240
計	910	494	

③-3 損傷のある空家等

建物に損傷がある空家等として、外壁の損傷がある空家等が64件（13%）確認されました。また、ひとつの建物で損傷箇所が複数該当する空家等もあり、何らかの損傷がある空家等は88件（17.8%）確認されました。【表3】

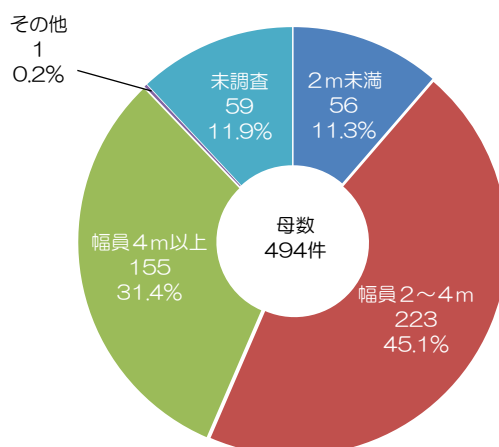
【表3】 損傷が確認された空家等

調査項目		該当件数 (複数該当あり)	全体(494件)に 対する割合
損傷のある空家等		88件	17.8%
内 訳	建物の傾斜あり	8件	1.6%
	屋根の損傷あり	38件	7.7%
	外壁の損傷あり	64件	13.0%
	ガラスの損傷あり	37件	7.5%

③-4 空家等の前面道路幅員の状況

前面道路の幅員が2m未満と狭く、車の通行ができない空家等が56件で、全体の11.3%を占めています。【図10】

【図10】 空家等の前面道路幅員



③-5 周辺の生活環境に影響を与えている空家等

樹木の状況として、25.3%は樹木が生い茂っている等の問題があり、そのうち半数は敷地外に越境が確認されました。害虫の状況として問題があるのは9件、投棄の状況として問題があるのは6件確認されました。【表4】

【表4】 周辺の生活環境に影響を与えている空家等

【樹木の状況】

	問題あり		問題なし	合計
	越境あり	越境なし		
件数	125件	74件	51件	369件
割合	25.3%	15.7%	10.8%	74.7%

【害虫の状況】

	問題あり	問題なし	わからない	合計
件数	9件	415件	70件	494件
割合	1.8%	84.0%	14.2%	100%

【投棄の状況】

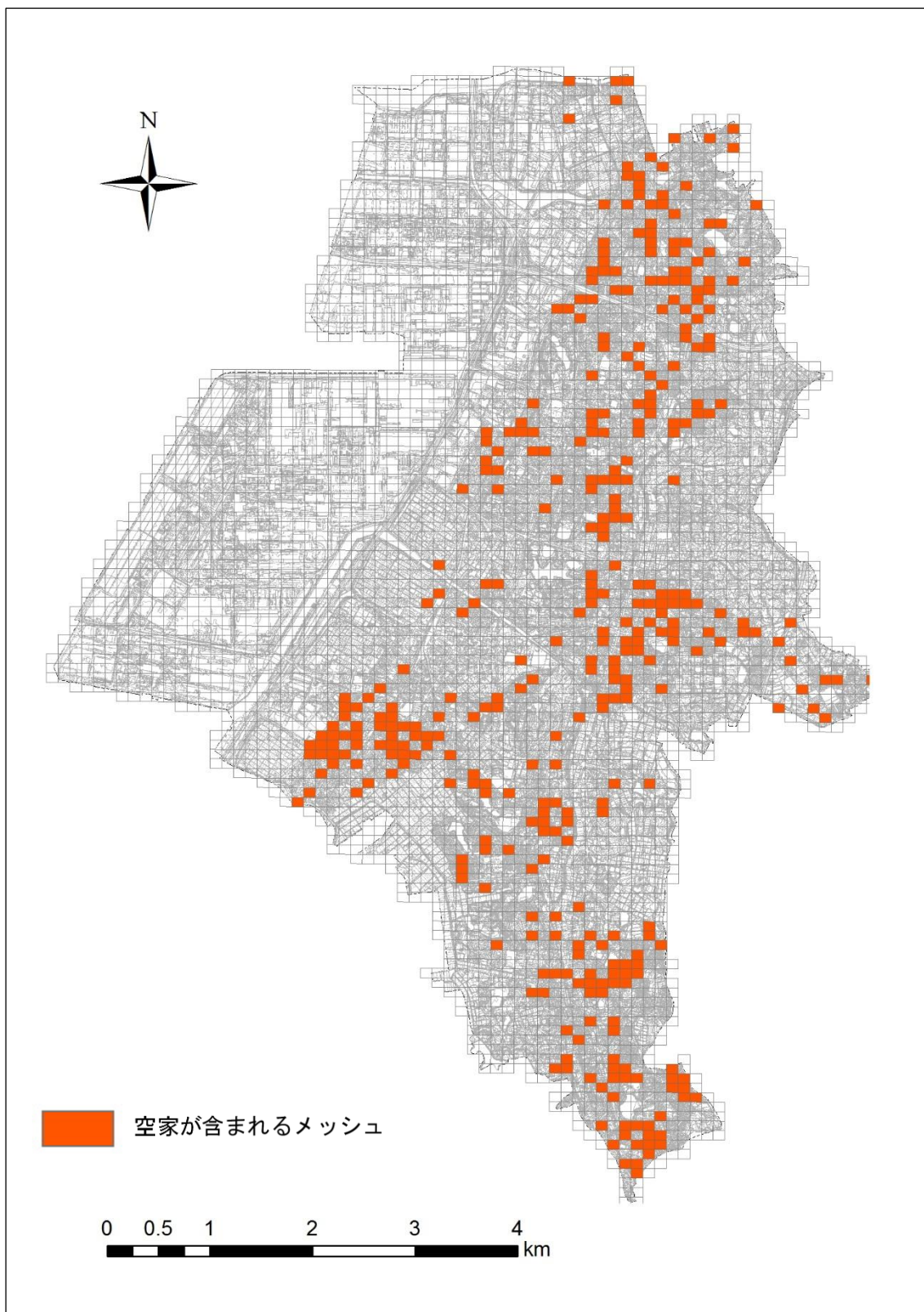
	問題あり	問題なし	わからない	合計
件数	6件	452件	36件	494
割合	1.2%	91.5%	7.3%	100%

<住宅・土地統計調査と実態調査の違いについて>

住宅・土地統計調査における「その他の住宅（空家）」の数（1,410戸）と実態調査における空家等の数（494件）には違いがありますが、その主たる要因として次のことが考えられます。

- 住宅・土地統計調査は、全国の国勢調査の調査区内で約350万住戸・世帯を対象にした抽出調査であるため、その数値は推計値です。
- 住宅・土地統計調査は、共同住宅の「空き室」を1戸として集計しているのに対し、実態調査は1棟全てが空き室となった共同住宅を1件として集計しています。

【図 11】 空家等の分布状況（494 件）



④ 調査 3（追加現地調査）の結果

④-1 調査 3（追加現地調査）の概要

調査主体	東海市（建築住宅課）
調査期間	平成 28 年 4 月～平成 28 年 6 月
調査対象	調査 2 において何らかの損傷が確認された建物（88 件）
調査方法	外観目視調査（追加調査）
調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の損傷状況を追加調査 ・周辺的生活環境への影響を追加調査

④-2 損傷のある空家等

調査 2 で確認した 88 件の損傷のある空家等に対し追加調査を行いました。塗装のはがれや仕上材の多少の凹み、ガラスのひび割れ等軽微な損傷及びすでに解体したもの等を除外したところ、25 件（5.1%）が損傷のある空家等として確認されました。【表 5】

【表 5】 調査 3 で損傷が確認された空家等

調査項目		調査 2 での該当件数 （複数該当あり）	調査 3 での該当件数 （複数該当あり）	全体（494 件）に対する割合（調査 3）
損傷のある空家等		88 件	25 件	5.1%
内訳	建物の傾斜あり	8 件	4 件	0.8%
	屋根の損傷あり	38 件	15 件	3.0%
	外壁の損傷あり	64 件	16 件	3.2%
	ガラスの損傷あり	37 件	4 件	0.8%

④-3 周辺的生活環境に影響を与えている空家等

損傷のある 25 件の空家等のうち 19 件は、周辺的生活環境にも影響を与えています。樹木等が建物全面に繁茂しているが 10 件、樹木等の道路等への越境が 3 件と樹木等の問題が多く確認され、ごみの問題、害虫・動物の問題、錠の破損等による防犯的な問題についても確認されました。【表 6】

【表 6】 周辺的生活環境に何らかの影響を与えている空家等

	樹木等		ごみ等		動物等		門扉・錠の破損
	建物全面に繁茂	道路等への越境	放置	散乱	害虫の発生	動物の侵入	
件数	10 件	3 件	2 件	1 件	2 件	3 件	3 件
割合（25 件中）	40.0%	12.0%	8.0%	4%	8.0%	12.0%	12.0%

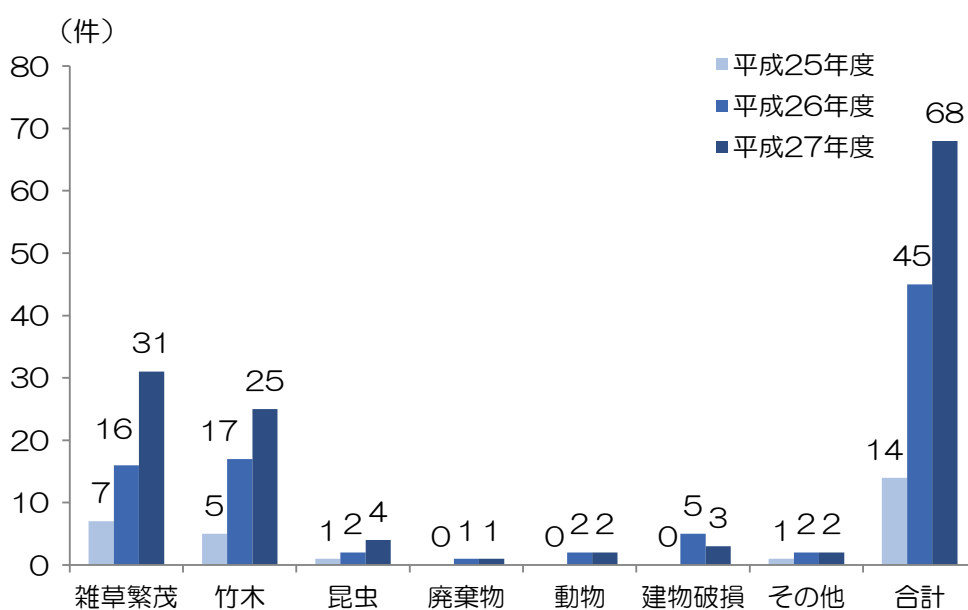
【図 12】 損傷のある空家等の分布状況（25件）



2.3 空家等の疑いがある住宅に関する相談件数とその内訳

平成 25 年度から平成 27 年度までの間に、相談件数は 14 件から 68 件となり 4.9 倍に増加しています。内訳をみると、雑草繁茂に関する相談は 7 件から 31 件となり 4.4 倍、竹木に関する相談は 5 件から 25 件となり 5.0 倍と増加傾向にあります。一方で、昆虫、廃棄物、動物、建物破損に関する相談は少ない状況です。【図 13】

【図 13】 空家等の疑いがある住宅に対する相談件数とその内訳



※合計：窓口で複数項目の相談があった場合は、複数件として集計しています。



2.4 空家所有者等に対するアンケート調査

① アンケート調査の実施について

空家等の管理は、所有者等（所有者又は管理者）が自らの責任において実施すべきものでありますが、管理が不十分であるため、周辺に悪影響を及ぼす空家等が発生し、市民からの相談も増加している現状があります。その原因を調べるため、空家等の所有者等に対し「東海市空き家に関するアンケート調査」を実施しました。

アンケート調査を通して所有者等に適切な管理を促すとともに、空家等の使用状況、管理状況、困り事及び今後の意向等を把握することで、空家等の現状と課題を整理し、空家等対策の検討の基礎資料とします。

② アンケート調査の概要

調査主体	東海市（建築住宅課）
対象地区	東海市全域
調査期間	平成 28 年 6 月 10 日～平成 28 年 6 月 30 日
調査方法	郵送によるアンケート調査票の配布・回収
調査対象	空家等である可能性が高い建物又は土地の所有者等 (※ 6 月 10 日時点で除却又は相続人不存在を除く)
調査目的	・空家等である可能性が高い建物の現況確認 ・将来の利用に関する所有者等の意識の把握 ・空家等対策検討の基礎資料とする
配布数	479 件
回収率	70.4%（回収数：337 件） ※その他入居済等の電話の回答が 14 件あり

③ アンケート調査の結果

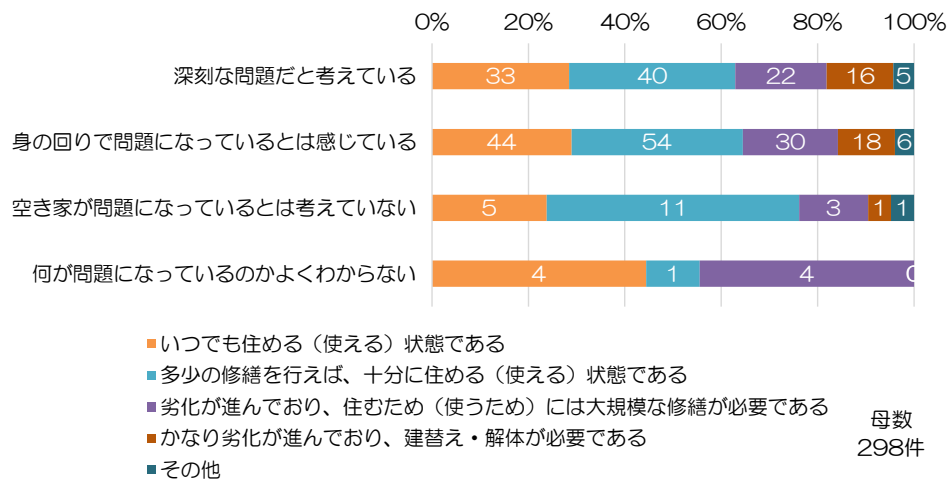
③-1 問題意識と建物の状況

空家等を「深刻な問題だと考えている」と回答した所有者等の対象建物の状況として、「いつでも住める（使える）状態である」が28.7%（33件）であり、残りの約7割は、問題意識を持っていても、適切な管理ができていない状況です。【図14】

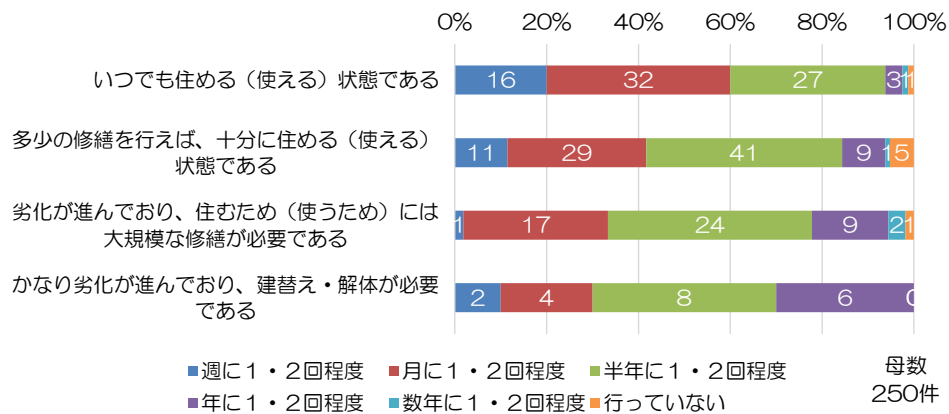
対象建物の破損状態と管理頻度の関係を見ると、維持管理の頻度が多いほど、建物の状態の良い割合が高い状況となっています。【図15】

また、対象建物の破損状態と空家等になってからの経過年数の関係を見ると、空家等になってからの経過年数が増えるに従って破損状態も悪くなっています。【図16】

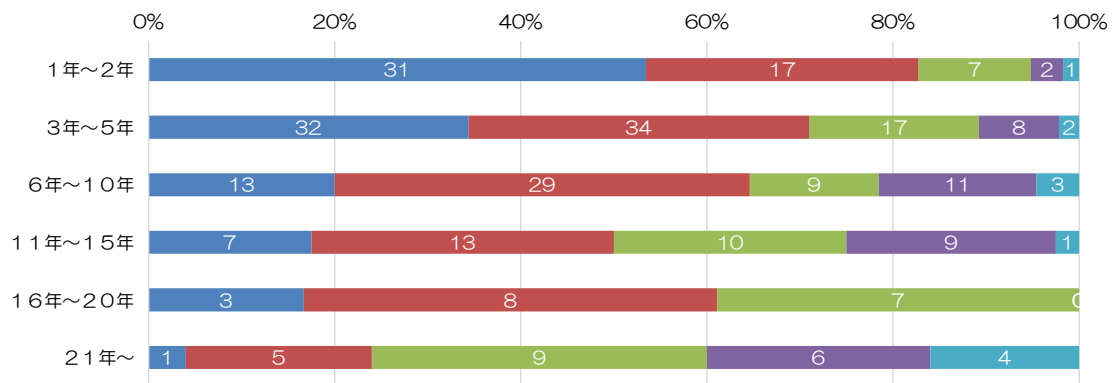
【図14】 問題意識（問1）×対象建物の破損状態（問8）



【図15】 対象建物の破損状態（問8）×管理の頻度（問11）



【図 16】 空家等の経過年数（問 6-2）×対象建物の破損状態（問 8）



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

母数
299件

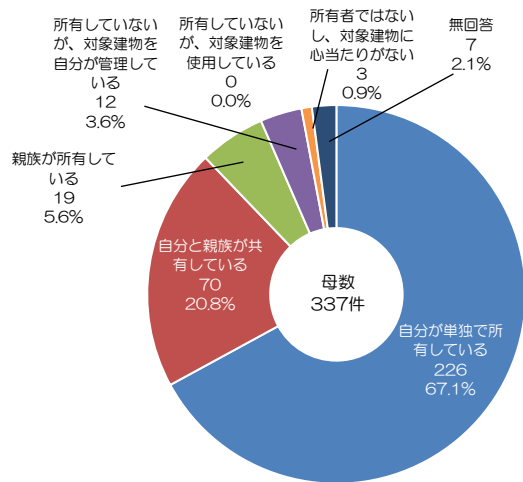


③-2 空家等や敷地の所有者等

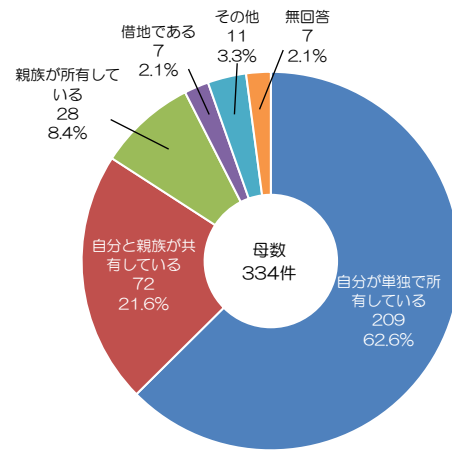
対象建物の所有形態としては、「自分が単独で所有している」が67.1%（226件）で最も高く、親族を含めた所有形態では約9割を占めます。【図17】

対象建物の敷地の所有者等についても同様の傾向となっています。【図18】

【図17】 対象建物の所有（問2）



【図18】 対象建物の敷地の所有（問3）

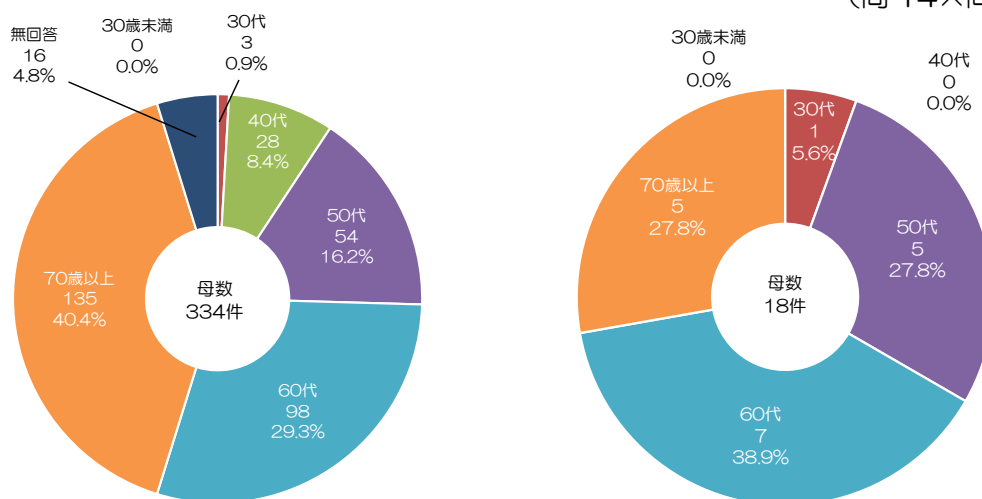


③-3 所有者等の年齢と空家等となった原因

所有者等の年齢は、「70歳以上」が40.4%（135件）で最も高く、次いで「60代」が29.3%（98件）と高齢者が空家等を所有している割合が高い状況です。【図19】

また、売却・賃貸等の手続きが面倒であると感じている人の割合は、60歳以上が66.7%（12件）と高くなっています。【図20】

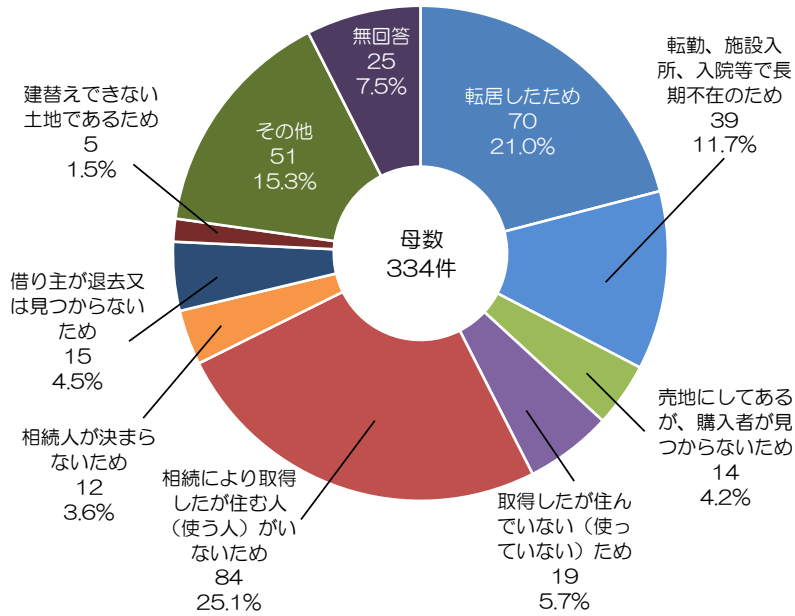
【図19】 所有者等の年齢（問22） 【図20】 売却・賃貸等の手続きが面倒である（問14×問22）



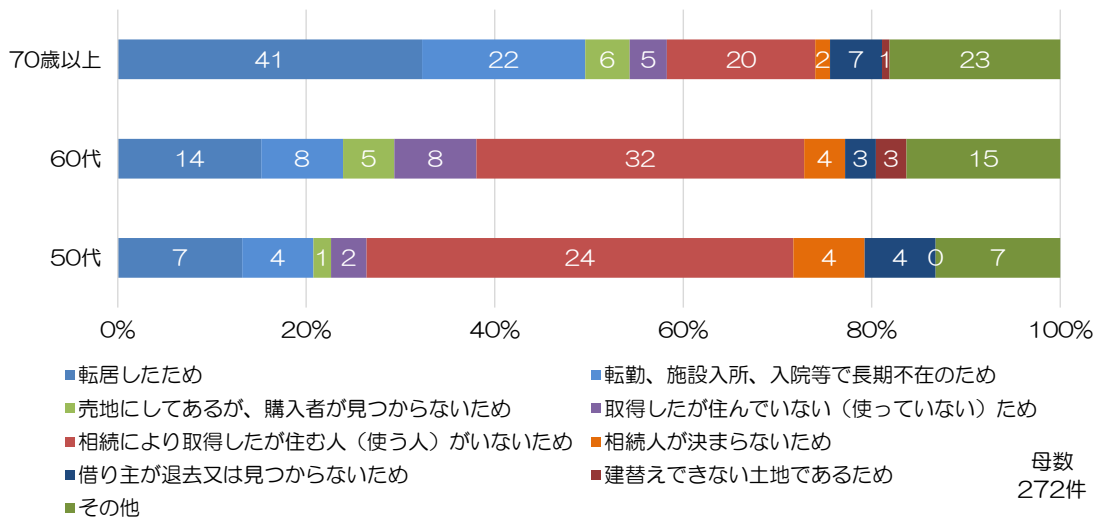
空家等になる主な原因としては、「相続により取得したが住む人（使う人）がないため」が25.1%（84件）で最も高く、次いで「転居したため」が21.0%（70件）、「転勤、施設入所、入院等で長期不在のため」が11.7%（39件）であり、全体の約6割を占めています。【図21】

年代別から見る原因は、70歳以上の所有者等は、「転居したため」が32.3%（41件）、「転勤、施設入所、入院等で長期不在のため」が17.3%（22件）と合わせて約5割を占めています。一方、50代、60代の所有者等は、「相続により取得したが住む人（使う人）がないため」が最も高く、50代では45.3%（24件）、60代では34.8%（32件）となっています。【図22】

【図 21】 空家等となった原因（問 6-1）



【図 22】 50代以上の所有者等の空家等となった原因（問 6-1×問 22）



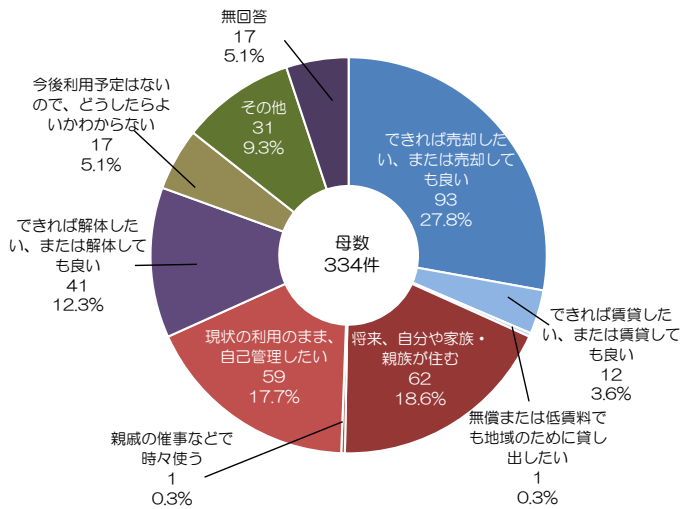
③-4 建物の使用状態と今後の予定

建物の今後の予定として「将来、自分や親族が住む」が62件（18.6%）、「親戚の催事等で時々使う」が1件（0.3%）、「現状の利用のまま、自己管理したい」が59件（17.7%）で、合計122件（36.5%）は今後も現状を維持する意向を持っています。【図23】

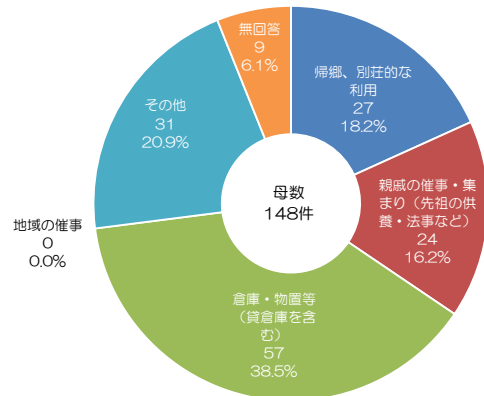
この122件のうち、「いつでも住める状態である」は54件（44.3%）で、そのうち「住んでおらずここ1年以上使っていない」は8件（6.6%）となっています。【表7】

また、「住んではいないが年1回以上使用している」と答えた人の使用目的は「倉庫・物置等」が57件（38.5%）で最も多くなっています。【図24】

【図23】 建物の今後の予定（問13）



【図24】 使用目的について（問5-3）



【表7】 建物の使用状態（問4）と建物の破損状況（問8）

（自ら使用・管理を予定している122件のうち）

		問8 破損状態					合計
		いつでも住める状態である	多少の修繕を行えば、十分に住める状態である	劣化が進んでおり、住むためには大規模な修繕が必要である	かなり劣化が進んでおり、建替え・解体が必要である	その他	
問4 使用状態	住んでいないが、年1回以上は使用している	39	35	6	0	1	81
	貸家になっている	0	2	0	0	0	2
	売りに出している	0	0	0	0	0	0
	住んでおらず、ここ1年以上使っていない	8	12	4	2	0	26
	その他	7	2	3	1	0	13
	合計	54	51	13	3	1	122

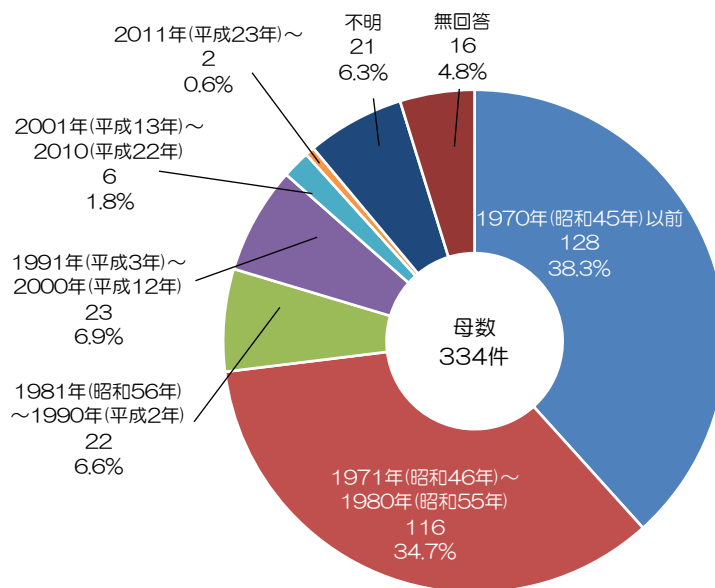
③-5 建築時期と建物の破損状態

空家等の建築時期は、「1970年（昭和45年）以前」が38.3%（128件）で最も多く、次いで「1971年（昭和46年）～1980年（昭和55年）」が34.7%（116件）であり1980年（昭和55年）以前に建築された建物が全体の7割以上を占めています。【図25】

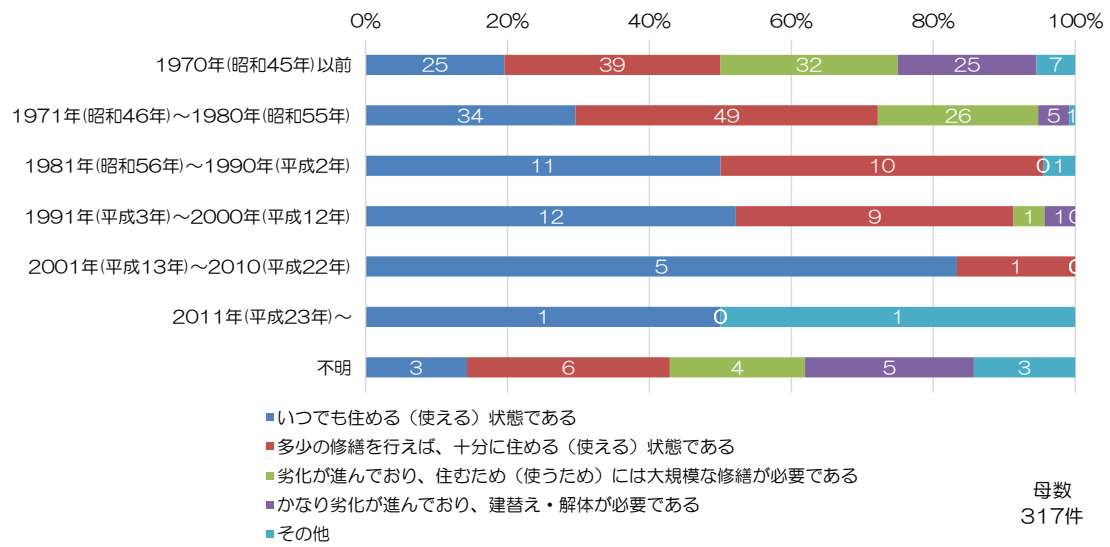
建物の状態が悪い割合（「いつでも住める状態」、「その他」を除く件数の割合）は1970年より以前の建物は75.6%（96件）に対して、1991年～2000年では47.8%（11件）になります。【図26】

また、今後売却・賃貸・地域提供を考えている場合でも、多少の修繕（34件）、大規模な修繕（32件）が必要な場合があります。【図27】

【図25】 建築時期（問7）

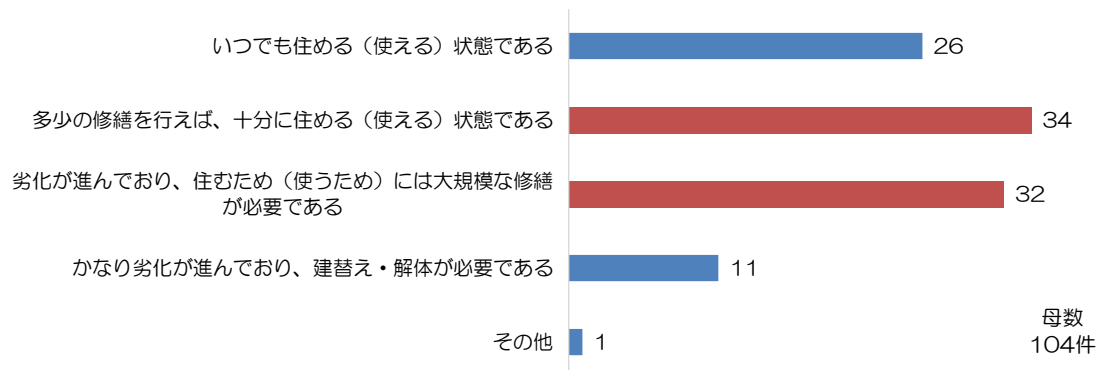


【図 26】 建築時期（問 7）×対象建物の破損状態（問 8）



【図 27】 建物の今後の予定（売却・賃貸・地域提供）（問 13）

×対象建物の破損状態（問 8）



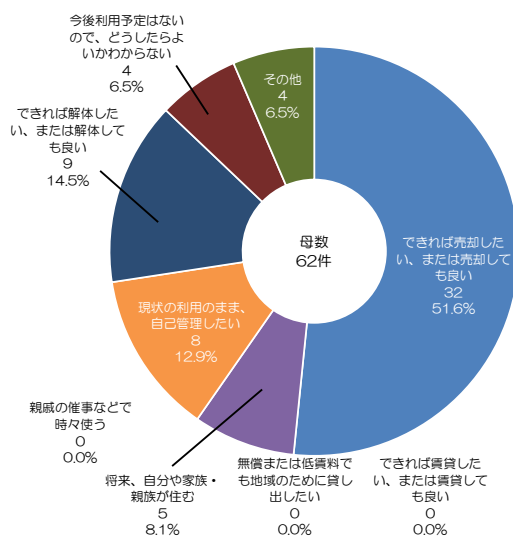
③-6 状態の悪化している空家等の今後の予定

「大規模な修繕が必要」と回答した所有者等の今後の予定としては、「できれば売却したい、または売却しても良い」が51.6%（32件）と最も高く、他に「解体したい」との意向もあります。【図28】

さらに、建物の状態が悪化している「建替え・解体が必要」と回答した所有者等の今後の予定としては、「できれば解体したい、または解体しても良い」が51.4%（19件）と最も高く、次いで「売却したい」が27.0%（10件）となっています。【図29】

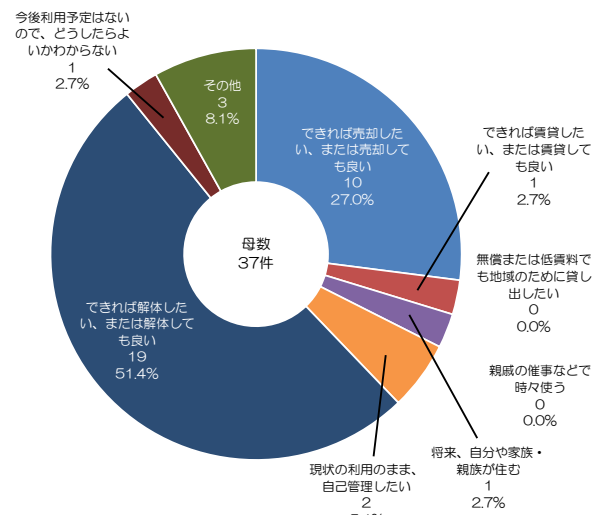
【図28】 大規模な修繕が必要と回答した所有者等の今後の予定

(問8(3)×問13)



【図29】 建替え・解体が必要と回答した所有者等の今後の予定

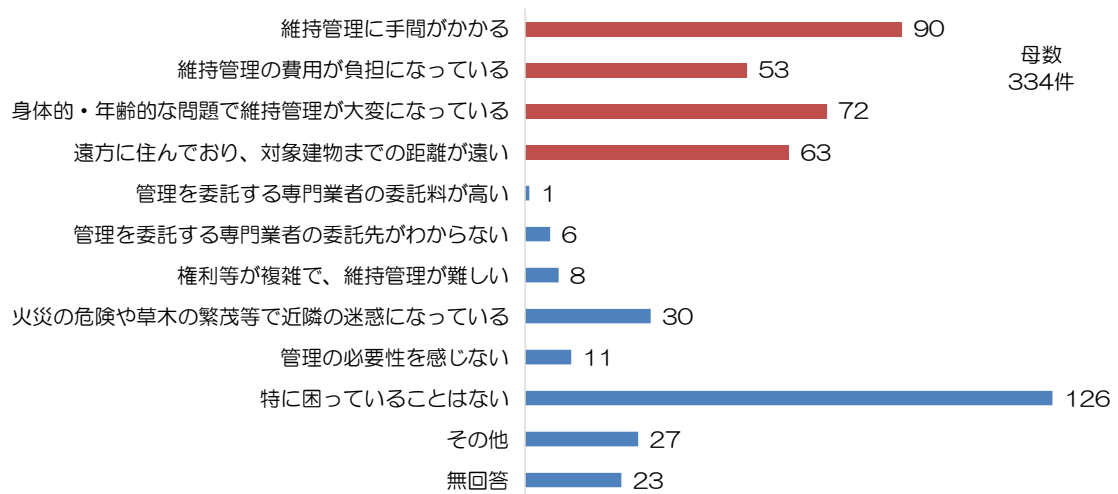
(問8(4)×問13)



③-7 維持管理における所有者等の意向

維持管理で困っていることとしては、「特に困っていることはない」が 126 件で最も多く、次いで「維持管理に手間がかかる」が 90 件、「身体的・年齢的な問題で維持管理が大変になっている」が 72 件、「遠方に住んでおり、対象建物までの距離が遠い」が 63 件、「維持管理の費用が負担になっている」が 53 件と続いています。【図 30】

【図 30】 維持管理で困っていること（問 12）（複数回答あり）



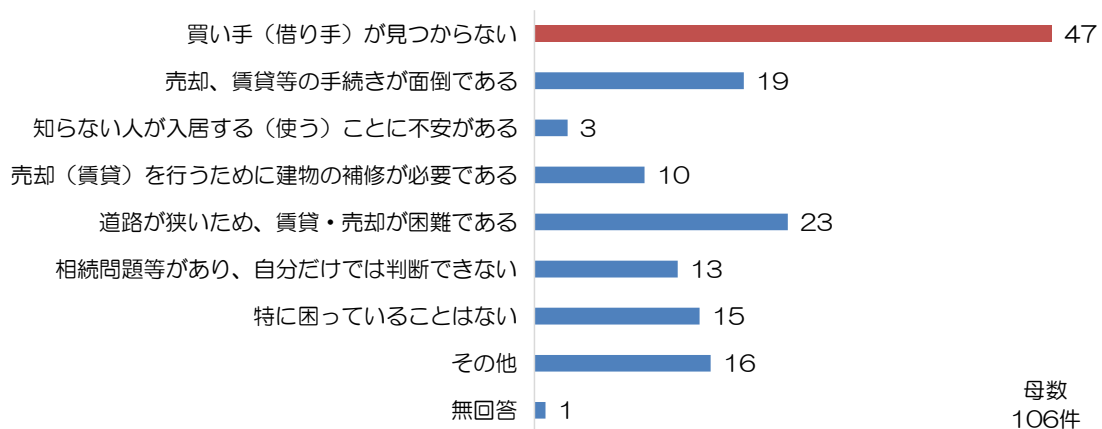
③-8 今後の売却・賃貸・地域提供における所有者等の意向

売却・賃貸・地域提供を考えている所有者等が困っていることとして、「買い手（借り手）が見つからない」が47件と最も多くなっています。【図31】

また、行政への要望としては、「売却・賃貸する場合の不動産業者等の情報がほしい」（44件）、「不要な家具等を処分してくれる業者の情報がほしい」（28件）、「改修・解体後の利用に制限が生じて、改修・解体費用に対して支援してほしい」（17件）の順で多くなっています（「特になし」を除く）。【図32】

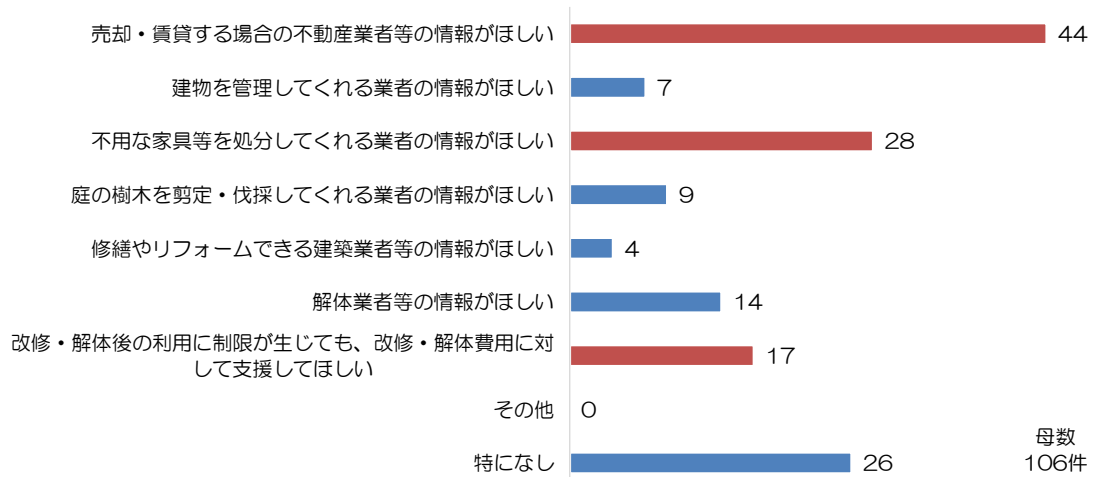
【図31】 今後の予定について困っていること（売却・賃貸・地域提供）（問14）

（複数回答あり）



【図32】 行政への要望（問21）×建物の今後の予定（売却・賃貸・地域提供）（問13）

（複数回答あり）

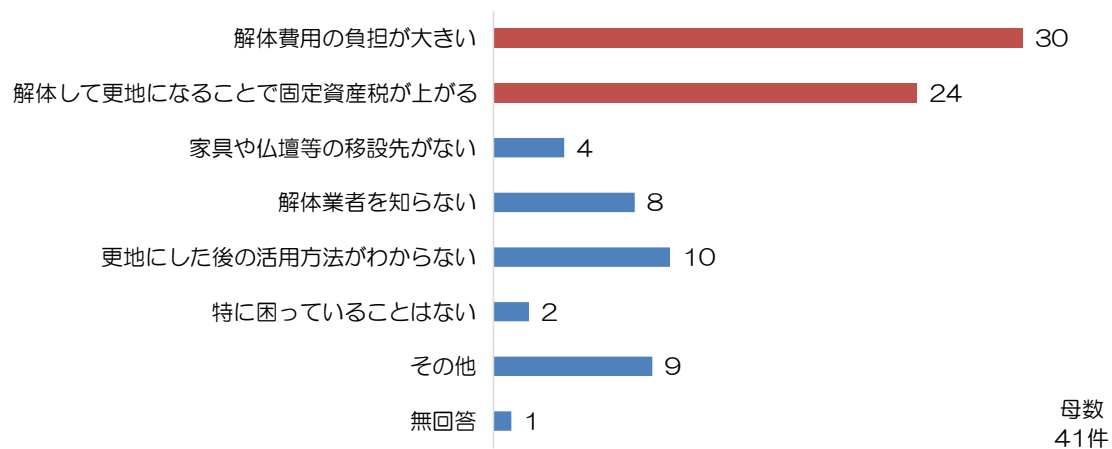


③-9 解体における所有者等の意向

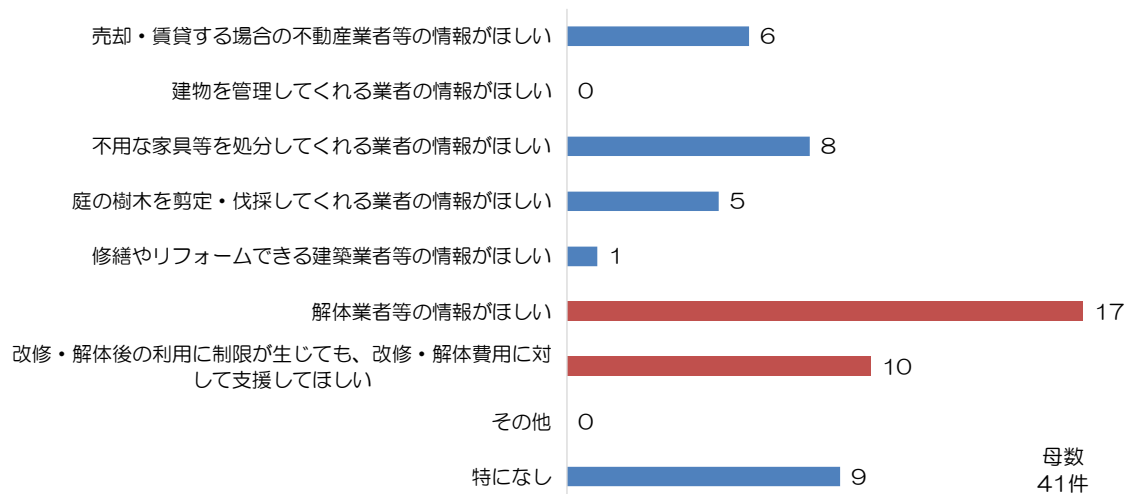
解体を考えている所有者等が困っていることとして、「解体費用の負担が大きい」(30件)、「解体して更地になることで固定資産税が上がる」(24件)が多くなっています。【図33】

また、行政への要望としては、「解体業者等の情報がほしい」(17件)、「改修・解体後の利用に制限が生じて、改修・解体費用に対して支援してほしい」(10件)が多くなっています。【図34】

【図33】 今後の予定について困っていること（解体）（問15）（複数回答あり）



【図34】 行政への要望（問21）×建物の今後の予定（解体）（問13）（複数回答あり）



③-10 前面道路が狭い敷地にある空家等

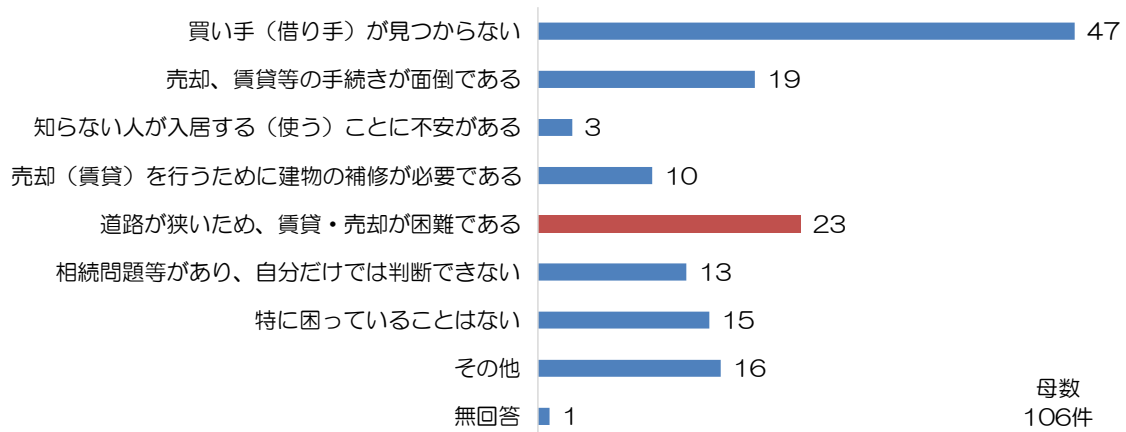
売却・賃貸・地域提供を考えている所有者等が困っていることとして、「道路が狭いため、賃貸・売却が困難である」と回答しているのが 23 件あります。【図 31】

また、解体を考えている所有者等が困っていることの「その他」の内訳として「道が狭い・道がないため解体できない」（3 件）、「解体すると新築できない」（1 件）があります。【図 33】

【図 31】 今後の予定について困っていること（売却・賃貸・地域提供）（問 14）

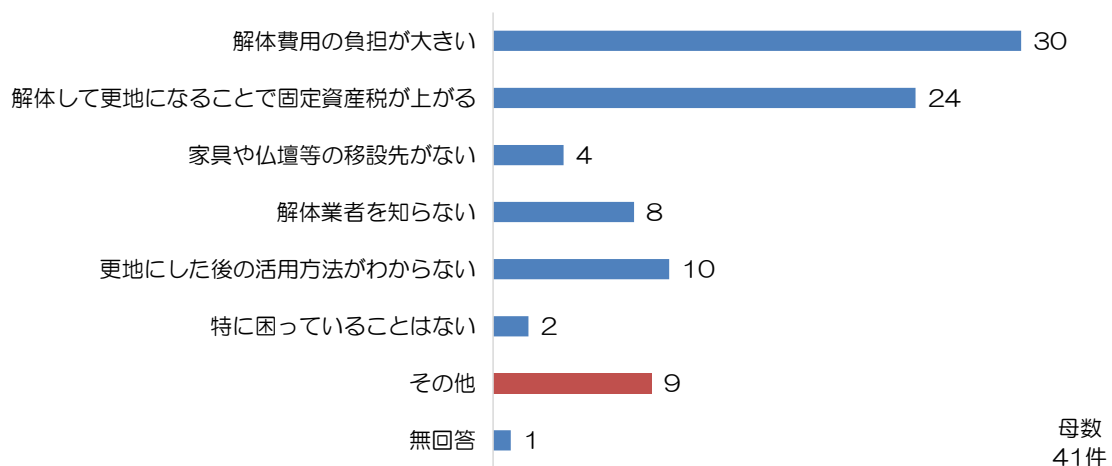
※再掲

（複数回答あり）



【図 33】 今後の予定について困っていること（解体）（問 15）（複数回答あり）

※再掲



第3章 空家等の現状分析と課題

第2章「空家等の現状」の各調査から、現状分析を行い、課題を抽出し整理しました。

① 相続・転居を起因とする空家化の予防

全国的な傾向として、高齢化率が高くなるにつれて住宅総数に対する空家等の割合は高くなっています。これは、長寿社会と核家族化による住宅数の増加、地域の人口減少による住宅需要の減少等が要因と考えられます。また、空家等となる原因は、「相続」、「転居」、「転勤・施設入所・入院等で長期不在」等が挙げられます。

70歳以上の所有者等は、転居や施設入所、入院等をきっかけに自宅を空家化させ、50代、60代の所有者等は、親等からの相続によって取得したものの、自分の家と相続した家との2軒の所有となったことから、適切な管理ができずに放置させる状況が見受けられます。

所有者等のうち、高齢な所有者等ほど売却や賃貸等の建物の利活用について面倒であると感じる傾向があり、結果として建物を空家化させやすいと考えられます。

今後、本市も高齢化が進むなか、親から子世代への相続、高齢者の転居の機会は増えることが想定され、空家等が増加する可能性は高くなると考えられます。そのため、相続や転居が発生する前の段階で、空家化を予防する必要があります。

住宅・土地統計調査等 ③

アンケート調査 【図 19】、【図 20】、【図 21】、【図 22】

② 正確な情報把握を必要とする空家等

空家等のうち、9割以上は本人を含め親族が所有していますが、一方で、アンケート調査等において、所有者・相続人等が存在しなかったり、転居等により住所が既に変更されている等、所有者等の情報を正確に把握することが容易でない状況も見受けられています。

また、空家等の状況として、損傷のある空家等や樹木の越境等も確認されているなか、空家等の情報を蓄積していくことは重要となります。

今後、空家等に対する対策を実施するためには、所有者等の情報や建物の状況等、空家等に関する情報を正しく把握しておく必要があります。

把握した情報については、空家等の適正管理や利活用を推進する際の基本的な情報として活用していく必要があります。

実態調査 ③-2、③-3、③-5

アンケート調査 【図 17】、【図 18】

③ 維持管理意識の向上と適度な管理

空家等について、深刻な問題と考え問題意識を持っている所有者等でも、適切な管理ができていない状況が見受けられます。実態調査からも、建物の破損の状況や庭の樹木、害虫問題等、適切に管理されていない状況が確認されています。

空家等を適切に管理し周辺に悪影響を及ぼさないことは、所有者等の責務になります。また、空家等を状態良く維持していくには、適度な頻度の管理が必要であるため、所有者等の維持管理に対する意識を向上させる必要があります。

さらに、空家等の期間が長くなるほど適切な管理が行われない傾向がありますので、早期に、また、定期的実施することが効果的となります。

実態調査 ③-3、③-5

アンケート調査 【図 14】、【図 15】、【図 16】

④ 維持管理上の障壁の解消

空家等を維持管理していく上で、特に問題がなく適切に維持管理できると考えている人が約 4 割いますが、一方で維持管理に手間がかかると感じている所有者等も多く、所有者等の高齢化による体力的な負担や所有者等が遠方に住んでいることによる距離的な制約、また、維持管理を外部委託する費用等の金銭的な負担が空家等を適切に維持管理していくことへの障壁となっていることが見受けられます。

多くの空家等で適切な維持管理を促していくためには、身体的、距離的、金銭的な障壁を取り除く必要があります。

アンケート調査 【図 30】

⑤ 良質な空家等の利活用

統計調査の傾向から、本市では、人口増加とそれに伴う住宅需要が見込まれていますが、中古住宅の普及率が低く、使用されなくなった住宅の再利用に至っていないのが現状です。

高齢者が所有する空家等が増加するなか、約 4 割は今後も自己所有のまま現状維持する意向を持っています。現状維持の意向を持っている空家等のうち、建物の状態が良いにも関わらず、ここ 1 年以上使用されていない空家等も存在しています。また、現在使用していても、倉庫として使用されている建物が多い状況となっています。

状態の良い空家等は、利用希望者にとっては条件の良い物件であり、賃貸・売却によって今後使用される可能性が高くなります。中古住宅の流通促進によって、空家等を活用していく必要があります。

住宅・土地統計調査 ③、④
アンケート調査 【図 23】、【図 24】、【表 7】

⑥ 利活用に向けた空家等への対応

空家等の今後の予定として、約 3 割の所有者等が売却・賃貸・地域提供等の利活用の意向を示しています。一方、空家等の状況としては、7 割以上が 1980 年（昭和 55 年）以前の建物で、旧耐震基準のため、地震災害時には倒壊の危険性があります。また、建築時期が古くなるほど状態が悪い空家等の割合が高くなっています。売却・賃貸・地域提供を考えている空家等については何らかの修繕が必要な場合が多く、そのことから買い手（借り手）が見つからないことを不安視しています。

今後、空家等の利活用を促進していくには、建築時期が古い空家等が多いため、その多くで修繕が必要であり、また、不動産事業者や不用家具の処分事業者の情報を求める声もあり、利活用のための仕組みをつくる必要があります。

アンケート調査 【図 25】、【図 26】、【図 27】、【図 32】

⑦ 解体（除却）や跡地利用への障壁の解消

解体の意向を持っている所有者等にとって、解体費用や解体後の固定資産税の上昇は負担となっています。行政に対しては、「解体業者等の情報がほしい」、「改修・解体後の利用に制限が生じても、改修・解体費用に対して支援してほしい」との要望があります。

また、前面道路が狭い道路で、解体や建替えが難しい等解体や跡地利用に制約がある空家等も存在しています。

解体の進まない空家等が、周辺環境に悪影響を及ぼすことを未然に防ぐため、その障壁を取り除く必要があります。

実態調査 ③-3、③-4

アンケート調査 【図 31】、【図 33】、【図 34】

⑧ 管理不全な空家等による悪影響の拡大防止

統計調査では、本市は空家等の腐朽・破損の割合が高い傾向が見られましたが、実態調査の結果から、損傷のある空家等の割合はそれほど高くない状況が確認できました。

しかしながら、損傷のある空家等は一定規模存在し、また、樹木の状況、害虫の状況、投棄の状況等、周辺へ影響が及んでいる空家等の存在が確認されています。本市へ寄せられる相談では、雑草繁茂、竹木に関するものが多く、その件数も増加傾向にあり、周辺へ影響が及んでいることが把握できます。背景には、管理不全な空家等の増加や空家等に関する住民意識の高まり等があるものと考えられます。

増加する相談に対応するため、周辺の住民が相談しやすい環境を整備し、悪影響が拡大する前に対処することが重要です。管理不全な空家等の所有者等に対しては、適正管理に向けた指導を早期に実施する必要があります。一方で、損傷があり状態の悪い空家等の所有者等は、建物の解体や売却を考えている傾向が見られるため、所有者等の意向を把握して対応することが大切です。

なお、著しく保安上危険となるおそれのある状態に進展した空家等に対しては、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ります。

住宅・土地統計調査 ②

実態調査 ③-3、③-5

苦情相談

アンケート調査 【図 27】、【図 28】、【図 29】

第4章 空家等対策の基本的な方針

4.1 基本的な方針

本市の第2次東海市住宅マスタープランでは、基本理念「住み続けたいくなる 安心未来住まいづくり」を掲げ、「住み続けたいくなる住まい・まちづくり」、「ひとにやさしい住まい・まちづくり」、「次世代につなぐ住まい・まちづくり」を目標にまちづくりを進めています。

空家等対策については、「次世代につなぐ住まい・まちづくり」の安全・安心な住まい・まちづくりの実現に向け、「空家になる前」、「空家になった後」、「管理不全となった空家」の3つの段階に応じ、次の5つの対策を軸に総合的な展開を行います。

空家になる前

- 空家化の予防対策

空家になった後

- 維持管理を促進する対策
- 利活用を促進する対策
- 除却・跡地利用を促進する対策

管理不全となった空家

- 管理不全な空家等を解消する対策

4.2 対象地域

本市全域に空家等が分布していることを受け、本計画は、本市全域を対象とします。



4.3 所有者等の責務

空家等は個人の資産であり、その管理は所有者等の裁量に任されているところではありますが、その管理を怠って周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことまで許されていることではありません。

空家等の所有者等は、所有する空家等が防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼさないように空家等の適切な管理に努めなければなりません。

4.4 市の役割

空家等の維持管理は、所有者等による管理責任が前提ではありますが、その管理責任を全うすることが困難な所有者等も存在することから、その対応を図る必要があります。また、空家等を減らす取り組みや新たな空家等を発生させない取り組みも必要となります。

空家法に基づく本市の役割を踏まえた空家等対策計画を策定し、その対策を実施します。



4.5 段階に応じた取り組み

空家になる前

○ 空家化の予防対策

高齢化の進展に伴い、空家等の増加が予想されるなか、新たな空家等を発生させない取り組みを行い、空家化を予防します。

課 題	施 策
① 相続・転居を起因とする空家化の予防	施策 1 空家化予防の市民意識の向上 施策 2 安心して住み続けられる良質な住宅の普及促進

空家になった後

○ 維持管理を促進する対策

空家等になった建物が周辺の住環境に悪影響を与えないよう、所有者等による適切な維持管理を促します。

課 題	施 策
② 正確な情報把握を必要とする空家等	施策 3 空家等に関する情報の収集、管理と活用
③ 維持管理意識の向上と適度な管理	施策 4 所有者等による適切な維持管理の促進
④ 維持管理上の障壁の解消	

○ 利活用を促進する対策

空家等の利活用や流動化を促し、使用されなくなった住宅を再利用することで空家等を減らしていきます。

課 題	施 策
⑤ 良質な空家等の利活用	施策 5 中古住宅の流通の促進
⑥ 利活用に向けた空家等への対応	施策 6 改修による空家等の再生や地域による利活用

○ 除却・跡地利用を促進する対策

空家等の除却を促すことで、空家問題の解消を図ります。また、除却後の跡地が放置されることがないように、跡地の利用を併せて促します。

課 題	施 策
⑦ 解体（除却）や跡地利用への障壁の解消	施策 7 利活用が望めない空家等に対する除却及び跡地利用の促進

管理不全となった空家

○ 管理不全な空家等を解消する対策

所有者等に適正管理するよう指導を行います。また、周辺への悪影響が著しい場合は、早急な解消を目的に必要な措置を実施します。

課 題	施 策
⑧ 管理不全な空家等による悪影響の拡大防止	施策 8 周辺に悪影響を与えている空家等への指導 施策 9 特定空家等に対する措置

第5章 空家等対策の展開

5.1 空家化の予防対策

高齢化の進展に伴い、本市でも空家等の増加が予想されるなか、新たな空家等を発生させない取り組みを行い、住宅の空家化を予防します。

施策 1 空家化予防の市民意識の向上

空家等になるきっかけとして「高齢者の転居」や「親から子世代への相続」が多く挙げられています。住宅の所有者等に対して、これらの理由により将来空家等にならないように啓発を実施します。空家等がもたらす問題を示し、空家等とにならないよう問題意識を高めていくことで発生抑制につなげていきます。

所有者等の死後、適切な相続が行われなかったことにより、住む（使う）人がいない場合や所有者意識の欠如等によって利活用が進まないケースも見られるため、適切な相続を行い住宅が次世代へ引き継がれるよう啓発していきます。

また、空家等に関するさまざまな相談がしやすい環境を整備し、助言等を行うことで空家化の予防につなげていきます。

施策 2 安心して住み続けられる良質な住宅の普及促進

住宅は個人の資産であることはもちろんのこと、社会的な資産でもあることから、継続的に使用していくことが大切です。住宅を次世代に引き継いでいくためには、住宅が良好な状態であることが必要です。新築時には長寿命な住宅の普及促進を図るとともに、既存住宅には維持管理やリフォーム等によって安全性や利便性を高めることを促進し、安心して住み続けられることの周知等を行なうことで、空家化の予防を図ります。

対策例

* 対策例の紹介です。事業化の是非、内容等については、今後検討していきます。

■ 空家化予防の啓発

空家等の発生の抑制を目的として、「空家を所有するリスクや問題点」、「生前に相続の内容や所有の責任等についてあらかじめ決めておく相続生前対策の推進」、「適切な相続登記の推進」、「長期にわたり良好な状態で使用できる住宅を認定する長期優良住宅認定制度の普及」等、空家化予防の啓発となる内容を掲載したチラシ・パンフレット等を作成・配布し、住宅所有者に周知することで、空家化の予防が期待できます。

<先進事例>

● 「空家のはなし」(神奈川県横浜市)

○ 空家を放っておいた場合のリスク、空家の適正管理、空家の活用方法と横浜市の関連施策、空家化の予防策について冊子でまとめ、HPからの入手や窓口での配布を行っている。
(横浜市 HP)



■ 相談窓口の設置

空家等の維持管理や売却・賃貸等、空家等に関する相談が可能な窓口を設置することで、所有者等の意向に沿った対策や専門家の情報提供を行うことが可能となり、空家問題の解消を図ることができます。

■ 空家化予防の出前講座・相談会の開催

地域の老人会や町内会・自治会等からの要望や関係団体主催のセミナー等との連携において、職員や専門家を派遣し、空家問題についての出前講座や相談会等を開催することで、空家化の予防を促す取り組みです。

5.2 維持管理を促進する対策

空家等となった建物が周辺の住環境に悪影響を与えないよう、所有者等による適切な維持管理を促します。

施策 3 空家等に関する情報の収集、管理と活用

空家等は、その情報を収集し、管理しておくことで、具体的な対策を効率良く実施することが可能となります。空家等の所在地、所有者、建物の状態、管理状況、周辺への悪影響の有無、所有者との連絡記録等の情報を収集し、市内の空家等の状況を把握できるようにします。

管理する情報は、周辺住民からの通報があった場合の確認や空家等の対策を実施する際に活用します。なお、このなかには個人情報も含まれるため、基本的には市内部での利活用となります。周辺住民からの相談・情報提供があった場合や対策を検討する際には、関連する部署間で情報を共有し、効率的な対策を図ります。

施策 4 所有者等による適切な維持管理の促進

空家等となった建物は、所有者等の空家問題に対する意識の希薄化、管理方法の情報不足、身体的・距離的・金銭的な障壁によって、適切な維持管理がされていない状況が問題となっています。このため、所有者等の適切な維持管理の促進を図ります。

所有者等に対する啓発として、市広報紙やホームページ、パンフレット等を活用するとともに、住宅関連イベント等で幅広く情報提供を行うことにより、所有者等自らの適切な維持管理を促します。

高齢や遠方に住んでいる等の理由により、所有者等自身による維持管理が困難な場合には、維持管理を代行するサービスを提供する事業者の情報を提供します。

対策例

* 対策例の紹介です。事業化の是非、内容等については、今後検討していきます。

■ 空家情報のデータベース化

空家等に関する情報、過去の苦情処理等の情報、地域からの情報提供等の情報を蓄積し、データベース化することで、空家等の状況を把握できるようにする仕組みです。それらの情報を関連部署間で共有することで、円滑な空家等への対策が可能となります。

■ 適正管理の啓発

管理不全空家の抑制を目的として、空家等の適切なメンテナンスの必要性や適正管理の具体的なやり方、住宅の傷み具合のチェック方法等を掲載した適正管理の啓発チラシ・パンフレットを作成し配布することで、所有者等による空家等の保全を促すことができます。

■ シルバー人材センターとの連携

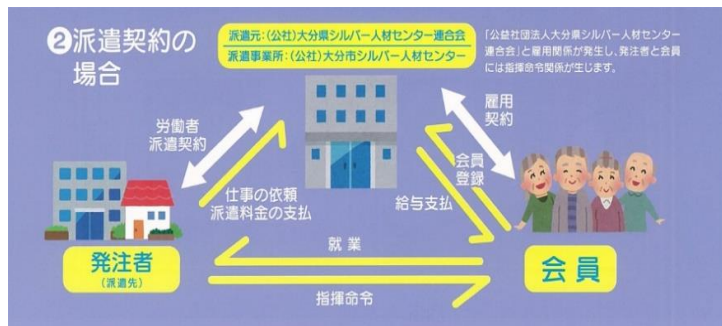
シルバー人材センターと連携することで、維持管理（通気・換気、草取り・剪定、建物の点検等）の代行サービスを安価に提供することが期待できます。この仕組みを所有者等が利用することで、空家等の管理の負担軽減につながります。

<先進事例>

● 「空家等の適正な管理の推進に関する協定」(大分県大分市)

○ 空家等の管理不全の防止・改善、良好な居住環境保全を目的として大分市とシルバー人材センターが相互に連携・協力する協定を締結。

(大分市 HP)



■ 各種専門団体の情報提供

空家等の所有者等からの依頼により、空家等の維持管理を代行するサービスがあります。不動産事業者、警備会社、不用品回収、遺品整理事業者、NPO 等の空家等に関連する多様な業種がこの事業に参入しています。これらの団体の情報を提供することで、空家等の所有者による適正管理の促進が期待できます。

5.3 利活用を促進する対策

空家等の利活用や流動化を促し、使用されなくなった住宅を再利用することで、空家等を減らしていきます。

施策 5 中古住宅の流通の促進

本市では、使用可能な住宅が放置されていたり、倉庫や物置等の住宅以外の用途で使用されている状況にあります。使用可能な空家等を住宅資源とし、空家等を中古住宅市場に流通させるための仕組みづくり（空家バンクの活用等）に取り組みます。

中古住宅の流通が進まない要因には、「売却への具体的な方法や手続きがわからない」、「信頼できる不動産業者が見つからない」、「中古住宅の品質や購入後の保証に対する不安がある」といったことが挙げられていることから、そうした要因を解消する取り組みを促進していきます。

所有者等の意向により流通が進まない要因として、「空家等を将来的に使う予定」、「愛着があり取り壊したくない」、「売却したくない」といった状況も見られ、解体や売却をしなくても利活用できる取り組みの情報を発信することで、空家等の利活用を促進します。

施策 6 改修による空家等の再生や地域による利活用

空家等のなかには、そのままでは利活用できない状態のものも存在しています。これらの空家等は、リフォームすることで住宅性能を取り戻し、再生することが可能となります。また、耐震性能が低い場合には、耐震化を図ることで利活用しやすい建物へと再生できます。

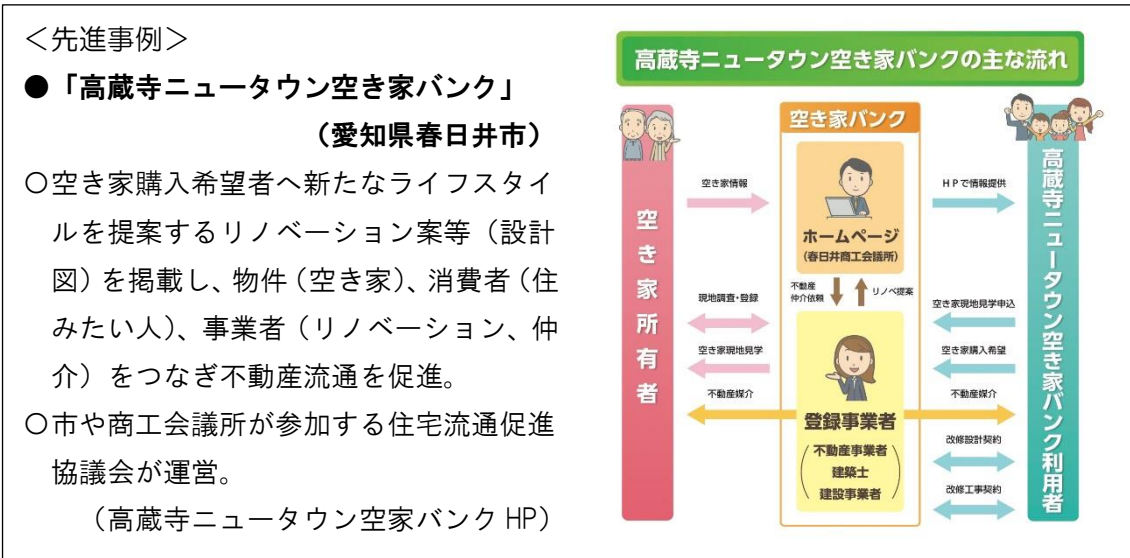
空家等をまちづくりの資源として捉え、空家等を解消することで地域活性化を図ります。さらに、空家等を地域のサロンや学生向けのシェアハウス等の交流・活動拠点として転用する各種団体と連携することで、地域のにぎわいづくりにつなげることができます。

対策例

* 対策例の紹介です。事業化の是非、内容等については、今後検討していきます。

■ 空家バンクの開設

自治体が空家等の登録を募り、空家等の利用を希望する人にインターネットで物件情報を提供する空家バンクを開設することで、空家等の流通を促す効果があります。



■ ホームインスペクション※（中古住宅診断）の普及促進

中古住宅の品質や状態を正確に診断することで、中古住宅取得に関する購入者の不安を解消することができるため、ホームインスペクションの普及により中古市場の活性化が期待できます。

※ ホームインスペクション：住宅に精通した住宅診断士が、第三者的な立場から、住宅の劣化状況等、改修が必要な箇所や費用等を見きわめ、アドバイスを行う専門業務です。

■ 住宅性能表示制度の普及促進

中古住宅の現状と性能を第三者機関が評価する「住宅性能表示制度」を普及促進することで、購入者の安心感を確保し、中古住宅売買での契約の円滑化を図ることができます。

■ マイホーム借上げ制度の促進

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）の「マイホーム借上げ制度」は、50歳以上の方が所有する住宅を借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証する制度です。空家等の売却に不安を感じている所有者等に対し、建物を手放すことなく利活用できるこの制度を紹介することで、空家等の利活用の促進が期待できます。

■ リフォーム・リノベーション*の促進

リフォームやリノベーションの事例やメリット、改修のポイント等の情報を提供し、リフォームやリノベーションを行うことを促進する取り組みです。また、「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」等のリフォームに対する支援制度の情報提供を行うことで、空家等の利活用につながります。

※ リノベーション：中古住宅に対して、機能・価値の再生のための改修、その住宅での暮らし全体に対処した、包括的な改修を行うこと。

■ 耐震診断・耐震改修補助事業

旧耐震基準で建築された住宅に対する耐震診断の実施や耐震診断で耐震性能が低いと診断された住宅に対し実施する耐震改修工事への費用補助により、住宅の耐震性能の向上を図ることで利活用の促進が期待できます。

■ 地域の交流・活動拠点等に対する整備の促進

空家等を利活用し、地域活性化につながる交流・活動拠点等の整備を支援する取り組みです。取り組みの例として、高齢者の交流の場、学生向けのシェアハウス、若手起業家のチャレンジショップ、地域のサロン等が考えられます。

<先進事例>

● 「空き家活用・流通支援等補助金」(京都府京都市)

○ 空き家を活用・流通させる場合に必要な改修費や家財の撤去費の一部を補助。

○ 「活用・流通促進タイプ」と「特定目的活用支援タイプ」の2種類の補助。

○ 特定目的の例：

- ・ 地域の居場所づくり
 - ・ 移住者の住まい
 - ・ 若手芸術家の活動拠点
 - ・ ゲストハウス 等
- (京都市 HP)

平成28年度 京都市空き家活用・流通支援等補助金

京都市は、
空き家の活用を応援します！

【特定目的活用支援タイプ】の対象に新たに下記の2つの目的(※)を加え、
より利用しやすくなりました。

まちの匠事業等との併用も可能！

補助金
最大 90万円！

(特定目的活用支援タイプ
かつ京町家等の場合)

(※) ・京都市外から移住する者の住まい
・「これからの1000年を助く企業認定」を受けた企業の事業所

5.4 除却・跡地利用を促進する対策

利活用が困難な空家等に対しては、空家等の除却を促すことで、空家問題の解消を図ります。また、空家等の除却後、跡地がそのまま放置されないよう、跡地の利用を併せて促します。

施策 7 利活用が望めない空家等に対する除却及び跡地利用の促進

老朽化した建物や、狭あい道路に面する等の立地条件の悪い建物で、空家等の利活用が困難な場合は、周辺へ与える悪影響を防ぐため、空家等の除却を促します。

所有者等の自発的な除却を促進するため、除却に関する情報提供を進めます。しかし、所有者等のなかには、除却費用が負担となり除却が進まないこともあるため、その除却費用の支援について課題があります。

前面道路の幅員により建替えが困難な建物を除却した場合、草木の繁茂といった新たな管理不全な空き地の問題を発生させる可能性があります。

跡地の放置を防止するため、土地所有者の理解を得た上で、地域が抱える課題を解消するために役立てる取り組みを除却と併せて検討します。地域の抱える課題は、住宅の密集地域における狭あい道路の問題、駐車場・防災空地不足等さまざまであり、地域の特性に合わせた跡地の利活用を促します。

対策例

* 対策例の紹介です。事業化の是非、内容等については、今後検討していきます。

■ 除却に関する情報提供

除却が必要な空家等の所有者等のなかには、除却に対して前向きな考え方を持っていても、除却に関する情報不足から進展していない場合があります。除却の進め方、解体事業者、除却に関する注意事項等の情報を提供することで、速やかな除却を後押しする取り組みです。

■ 除却費用に対する取り組み

所有者等が経済的負担を理由に、除却が実施されない場合もあります。それらに対して、民間金融機関の解体ローンの情報提供等を行う対策です。

<先進事例>

●危険空き家解体工事補助事業（鹿児島県鹿児島市）

○市民の安全や良好な生活環境の確保を図るため、危険空き家の解体費の一部を補助。
補助費用：解体費の3分の1（限度額30万円）

●空き家解体ローン利子補給事業（広島県呉市）

○空き家の解体を支援するため、所有者等が空き家の解体に際し、金融機関から借り入れた融資に係る支払い利子を助成する事業。
補助費用：解体ローンの支払利子（2%に相当する利子を上限）

●空き家を取り壊した際の市税の減免制度（栃木県鹿沼市）

○「管理不全な状態」と判断された家屋（住宅用地の特例が適用されている住宅）を解体した場合、一定期間、固定資産税および都市計画税を減免。
補助費用：住宅用地の特例が適用される場合と同等の額になる減免（3年間を限度）

■ 住宅の密集地域における課題の解消

住宅の密集地域の課題として、狭あい道路・無接道のため建て替えられない、災害に弱い、公園等のオープンスペースがない、緑が少ない等があります。所有者等に対して、地域の特性に合わせた除却後の跡地の利活用を促すことで、住宅の密集地域における課題の解消につながります。

5.5 管理不全な空家等を解消する対策

管理不全となり、周辺の住環境に悪影響を与えている空家等に対しては、所有者等に適正管理するよう指導を行います。また、周辺への悪影響が著しい場合は、早急な解消を目的に必要な措置を実施します。

施策 8 周辺に悪影響を与えている空家等への指導

屋根瓦や外壁の落下の危険性、樹木の越境、害虫や悪臭の発生等、周辺の生活環境に悪影響を与えている管理不全な空家等に対しては、所有者等に対する任意の助言・指導を行い、適切な管理が行われるよう働きかけていきます。

管理不全な空家等については、周辺へ悪影響が拡大する前に情報が入手できるよう、相談窓口を設置することで、市民が相談しやすい環境を整備します。

施策 9 特定空家等に対する措置

周辺へ著しい悪影響を及ぼしている空家等の所有者等に対して、任意の助言・指導を再三実施したにも関わらず改善されない場合は、立入調査を実施し、国のガイドラインに基づく東海市特定空家等認定基準に照らし合わせて特定空家等に該当するかの判定を行います。

特定空家等と認定した場合は、具体的な措置内容の決定、助言・指導、勧告、命令、代執行と段階に応じて適正な措置をとります。

■空家法第2条第2項で規定する「特定空家等」とは、以下のいずれかの状態にある空家等をいう。

- 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

「ガイドライン」－第1章1

(1) 立入調査

周辺へ著しく悪影響を及ぼしている空家等に対し、特定空家等に該当するかどうか、また、該当する場合はどのような措置をとる必要があるかを判断するために、必要限度において立入調査を実施し、空家等の詳細な現状を把握します。また、立入調査を行うに当たっては、あらかじめ所有者等に通知した上で実施します。

なお、立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した場合は、20万円以下の過料に処せられます。

(2) 特定空家等の認定

管理不全な空家等については、「東海市特定空家等認定基準」に従い、特定空家等に該当するかどうかを判定します。また、必要に応じて空家等対策推進委員会からの意見や東海市空家等対策協議会の助言・協力を受け、周辺環境への影響等を総合的に判断し、慎重に認定します。

なお、特定空家等と認定されない場合は、引き続き任意の助言・指導を行います。

■特定空家等認定基準について

特定空家等に該当するかどうかを判断する「東海市特定空家等認定基準」を国が示すガイドラインに従い作成します。特定空家等に該当するかどうかは、空家等の状況、周辺へ与える悪影響の程度が社会通念上許容されるかどうか、また、危険性について切迫性が高いかどうか等によって判断します。

(3) 措置内容の決定

空家等の状況や立入調査の結果に基づいて、周辺の生活環境の保全を図るため具体的に実施する措置の内容を決定します。また、必要に応じて再度立入調査を実施する場合もあります。

(4) 助言・指導

特定空家等の状態が改善されるように、所有者等に対して助言・指導を行います。助言・指導により特定空家等の状態が改善された場合には、その履歴を記録しておきます。

(5) 勧告

助言・指導を行ったにもかかわらず、その状態が改善されない場合は、所有者等に対して、相当の猶予期限を付けて必要な措置をとることを勧告します。

勧告を受けている特定空家等については、固定資産税及び都市計画税に係る住宅用地特例を解除します。

【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	課税標準×1/6	課税標準×1/3
一般住宅用地	課税標準×1/3	課税標準×2/3

(6) 命令

勧告を受けた所有者等が相当な理由がなくその勧告された措置をとらなかった場合には、相当の猶予期限を付けて必要な措置をとることを命令します。

命令を行うに当たっては、あらかじめ所有者等に通知するとともに意見を聴取する機会を与えた上で実施します。

命令した場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、現地に命令内容の標識を設置するとともに、市ホームページ等で命令内容を公示します。

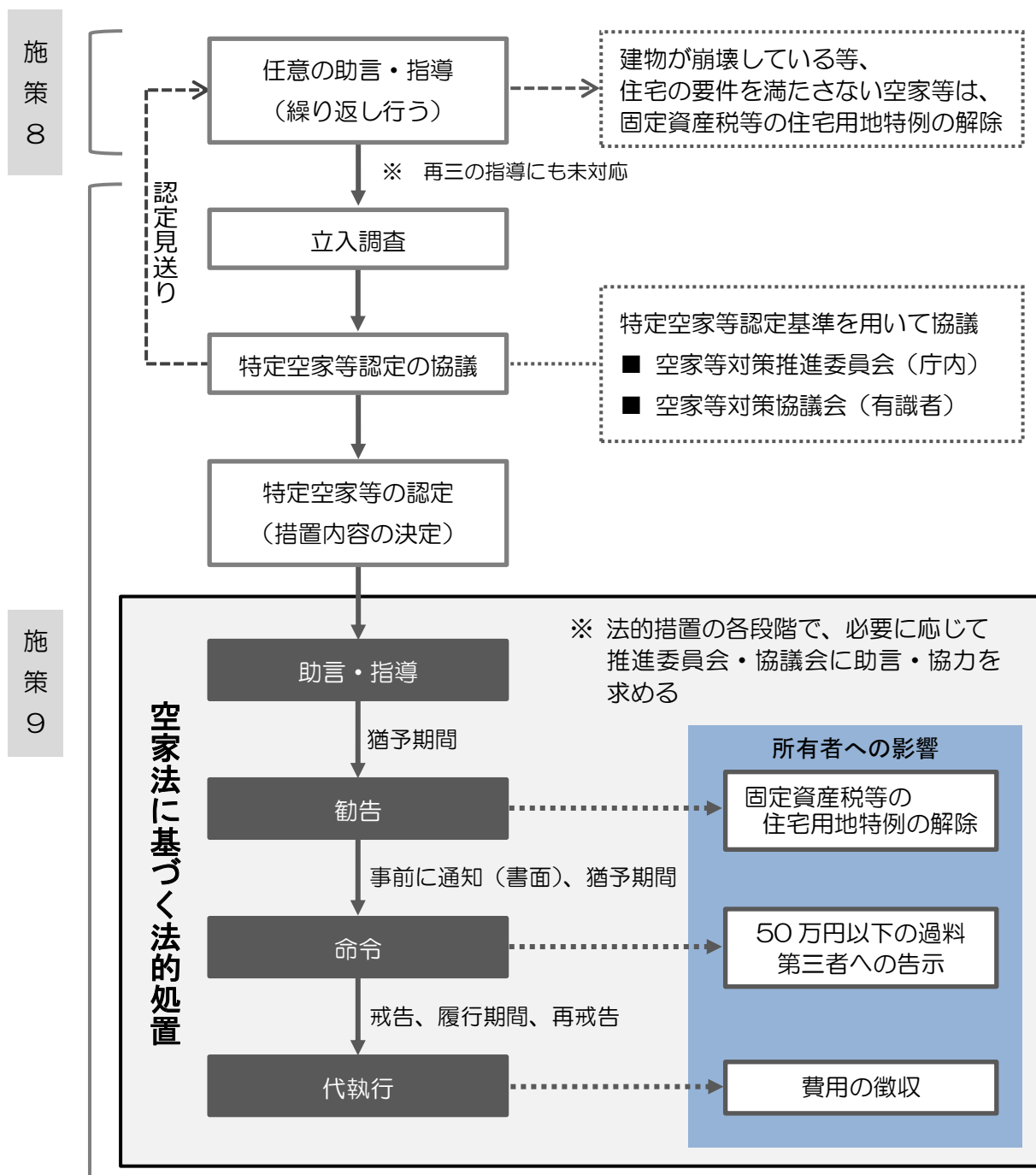
また、命令に違反した場合は、50万円以下の過料に処せられます。

(7) 代執行

措置を命じられた所有者等がその措置を履行しないとき、履行しても十分ではないとき、又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、本市が除却、修繕、立木竹の伐採等の周辺的生活環境の保全に必要な措置を強制執行（代執行）します。

代執行に要した一切の費用（作業員の賃金、資材費、その他経費等）は、本市が所有者等から徴収します。

【特定空家等に対する措置の流れ】



5.6 空家等対策の展開

本計画は、本市における空家等対策の進めるべき方向性を明らかにするものであり、10年間の期間中に、その時点で必要とされる事業を実施します。具体的な事業については、その都度検討します。

本市では、実態調査から494件の空家等があることが分かり、そのうち25件の損傷のある空家等が確認されました。住宅・土地統計調査等と比べ、その数は少ない結果となりましたが、それらの空家等が存在することも事実であることから、本計画の目標として、「損傷のある空家等を減らす」及び「新たな空家等の発生を抑制する」ことを目指します。

まずは、損傷のある空家等が、「特定空家等」にならないように所有者等へ適切な維持管理を行うよう働きかけます。また、現在確認されている空家等を減らすための身近な方策から取り組むとともに、空家等の新たな発生を抑制する啓発を行います。

空家等対策は、国においても、空家法により財政上の措置をとるよう努めるものとされていることから、新たな施策が提案される等、状況の変化が予想されます。今後の国の動向、本市の状況等に合わせ、必要な事業を検討し、推進していきます。



第6章 空家等対策の推進方策

本計画は、行政だけでなく、地域住民や専門家団体、民間事業者等、各主体が連携し、協働して取り組む計画とします。

6.1 実施体制

① 市民、行政、民間事業者等との連携

空家等への対策は、行政だけで実施するには限界があり、市民や民間事業者等の協力が不可欠となります。市民や民間事業者等と連携し、民間のノウハウを活用することでより有効な対策をとっていきます。



② 東海市空家等対策協議会の設置

本計画の策定に当たり、空家法第7条に基づき、平成28年4月に東海市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置しました。協議会は、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ことが目的です。協議会の委員は、市長のほか、地域住民、建築・不動産・まちづくり等の有識者です。地域住民、有識者の助言・協力のもと計画策定を行うことで、地域のニーズに応じた対策を検討することができ、より専門性や公平性を高め、効果のある対策計画を策定及び実施することができます。

【構成委員】

区分	所属	分野
法務	愛知県司法書士会 半田支部	司法書士
不動産	愛知県宅地建物取引業協会 知多支部	宅地建物取引士
建築	愛知県建築士事務所協会 知多支部	建築士
まちづくり	日本福祉大学	大学教授・教員
福祉	東海市民生委員・児童委員連絡協議会	民生委員・児童委員
地域住民	東海市町内会長連絡協議会	町内会長・自治会長
行政	東海市長	市長

■空家法第7条

- 1 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 庁内連携体制

空家等をもたらす問題は、防災、衛生、景観等、多岐にわたり、部署を横断した対応が必要となります。このため、空家等対策の取りまとめ部署を設置し、各部署がそれぞれの役割を担い、連携して取り組みます。庁内における連携・調整や協議は、関係各課の課長職で構成する「空家等対策推進委員会」にて実施します。

空家等対策推進委員会		
都市整備課	生活環境課	市民協働課
総務法制課	税務課	交通防犯課
社会福祉課	企画政策課	土木課
建築住宅課	清掃センター	消防署警防課

【各部署の役割】

役 割	主な担当部署
○空家等対策の相談窓口（庁内取りまとめ） ○本計画の進捗管理 ○建築物に関すること（倒壊の危険性等）	建築住宅課
○火災に関すること（火災の危険性等）	生活環境課・清掃センター・警防課
○防犯に関すること（空家等への侵入等）	交通防犯課
○衛生に関すること（不法投棄、害虫、動物等）	生活環境課・清掃センター
○樹木繁茂に関すること（道路や隣地への越境等）	生活環境課・土木課 ※対象が農道の場合は、農務課
○景観に関すること（景観のルール違反等）	都市整備課・市民協働課・生活環境課・清掃センター
○税金に関すること（税に関する相談等）	税務課
○空家等の利活用に関すること	建築住宅課・事業担当課 ※相談内容が多岐にわたるため、その都度関係各課と協議を行います

※ただし、個々の相談内容に応じて、担当部署を変更する場合があります。

< 参考資料 >

1. 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。

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、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（昭和三十二年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、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。

2. 計画策定の経過

年 月	内 容
平成 28 年 5 月 15 日	第 1 回空家等対策推進委員会 <ul style="list-style-type: none"> 平成 28 年度全体スケジュールについて 空家等の相談対応に関する連携体制について 空家等の所有者に対するアンケート調査について 等
平成 28 年 6 月 1 日	第 1 回東海市空家等対策協議会 <ul style="list-style-type: none"> 協議会運営要領の承認 会長及び職務代理者の選出 年間スケジュールについて 東海市空き家に関するアンケート調査について 等
平成 28 年 6 月 10 日～ 平成 28 年 6 月 30 日	アンケート調査 空家等の所有者等 479 件
平成 28 年 7 月 20 日	第 2 回空家等対策推進委員会 <ul style="list-style-type: none"> 空家等に関する相談について アンケート調査から見える課題の分析について 空家等対策計画の構成について 等
平成 28 年 8 月 5 日	第 2 回東海市空家等対策協議会 <ul style="list-style-type: none"> 空家に関するアンケート調査結果について 東海市の空家等の現状と課題について 等
平成 28 年 9 月 26 日	第 3 回空家等対策推進委員会 <ul style="list-style-type: none"> 空家等の苦情・相談報告及び連携体制について 空家等対策計画（案）について 等
平成 28 年 10 月 31 日	第 3 回東海市空家等対策協議会 <ul style="list-style-type: none"> 東海市空家等対策計画（案）について 等
平成 28 年 11 月 15 日～ 平成 28 年 12 月 14 日	パブリックコメント
平成 28 年 12 月 26 日	第 4 回空家等対策推進委員会 <ul style="list-style-type: none"> 空家等の苦情・相談報告について 特定空家等認定基準（案）について 等
平成 29 年 1 月 27 日	第 4 回東海市空家等対策協議会 <ul style="list-style-type: none"> 空家等対策計画（案）について 特定空家等認定基準（案）について 等

3. 東海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、東海市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(組織)

第2条 協議会は、委員7人以内で組織する。

2 委員は、市長及び次に掲げる者のうちから市長が委嘱するものとする。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 福祉関係の公職者
- (3) 町内会・自治会の代表

(委員の任期)

第3条 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(庶務)

第4条 協議会の庶務は、都市建設部建築住宅課において処理する。

(雑則)

第5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、協議会が定める。

附 則

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

4. 東海市空家等対策協議会運営要領

(趣旨)

第1条 この要綱は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第7条第1項の規定に基づき設置する空家等対策協議会の運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

(会長)

第2条 協議会に会長を置き、委員の互選により決定する。

2 会長は協議会を代表し、会務を総理する。

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

(会議)

第3条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が必要に応じて招集し、議長となる。

2 会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

3 議長は、特に必要があると認めるときは、会議に委員以外の出席を求め説明又は意見を聴くことができる。

(市長の代理)

第4条 市長が会議に出席できないときは市長の指定する者がその職務を代理することができる。

(その他)

第5条 この要領に定めるもののほか、協議会の運営について必要が生じたときは、その都度協議会において定める。

附則

この要領は、平成28年6月1日から施行する。

5. 東海市空家等対策協議会委員名簿

区 分	所 属	役 職	氏 名
会 長	日本福祉大学	社会福祉学部長	児玉 善郎
職務 代理者	(公社) 愛知県建築士事務所 協会 知多支部	幹 事	中池 聡之
委 員	愛知県司法書士会 半田支 部		山田 延子
	(公社) 愛知県宅地建物取引 業協会 知多支部	知多支部副支部長	木庭 好則
	東海市民生委員・児童委員連 絡協議会	富木島地区会長	菅野 知浩
	東海市町内会長連絡協議会	横須賀ブロック町内会長	平木 壽一
	東海市	東海市長 (代理：東海市副市長)	鈴木 淳雄 (近藤 福一)

事務局

東海市 都市建設部

部 長 森田 英二
都市政策監 伊藤 彰浩

建築住宅課

課 長 川合 申
統括主幹 石川 敬一
主 幹 石濱 彰洋
主 任 江口 卓
技 師 補 奥屋 佳孝

6. 空家等対策推進委員会委員名簿

区分	役職	氏名
委員長	都市政策監兼都市整備課長	伊藤 彰 浩
副委員長	環境経済部次長兼生活環境課長	荒谷 幸 司
委員	市民協働課長	小笠原 孝 市
	総務部次長兼総務法制課長	近藤 孝 治
	税務課長	深谷 清 文
	交通防犯課長	熊谷 和 彦
	社会福祉課長	徳永 龍 信
	企画政策課長	小島 久 和
	土木課統括主幹	林 尚
	建築住宅課長	川合 申
	清掃センター所長兼清掃センター課長	小島 康 弘
	消防署警防課長	坂野 正 己

7. 用語の解説

用語	解説
あ行	
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地のこと。
NPO	非営利での社会貢献活動や慈善活動を行う市民団体。 Non Profit Organization の略。
か行	
旧耐震基準	建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和 56 年 5 月 31 日までの建築確認において適用された基準。
狭あい道路	幅員 4m 未満の道路。
建築物	土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもののこと。また、これに附属する門又は塀等も含む。
国勢調査	日本に居住するすべての人を対象にした、年齢・世帯・就業・住宅等人口の基礎的属性を知るための調査。
固定資産税	土地、家屋等を所有している者に課される市町村税。
さ行	
シェアハウス	一つの住宅を複数の人とシェア（共有）して暮らす居住形態のこと。台所、浴室、トイレ等は全員で共有する一方、部屋は 1 人ずつ独立性の高い個室を利用する。
住宅性能表示制度	住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、住宅の性能を評価し表示する制度。住宅性能表示項目は、構造の安全、火災時の安全、劣化の軽減など 10 分野 29 項目からなり、共通基準に基づき客観的に評価し、その性能を等級や数値で示す。
住宅・土地統計調査	住宅に関するもっとも基礎的な統計調査として、住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることを目的に、総務省統計局が 5 年ごとに実施している調査。平成 10 年調査から調査内容の充実等が図られ、名称も住宅・土地統計調査となった。

住宅マスタープラン	住宅施策を体系的・総合的・効果的に推進するための指針のこと。
住宅用地特例	土地に対する固定資産税及び都市計画税が課税される年の1月1日（賦課期日）において、住宅やアパート等の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、特例措置があり、税金が軽減される制度。
小規模住宅用地	200平方メートル以下の住宅用地（200平方メートルを超える場合は、住宅1戸あたり200平方メートルまでの部分）のこと。
シルバー人材センター	高齢者が働くことを通じて地域社会の活性化に貢献するための組織で、会員が地域社会に密着した臨時的・短期的な仕事を引き受け、希望や能力に応じて就業する仕組み。
総合計画	長期的な展望の下で自治体運営の基本理念やあるべき姿を定めた、行財政運営の総合的な指針となる計画。
相続登記	相続の発生に伴って、土地建物の権利者（または権利の割合）が変わった場合に、その権利の変更を登記すること。
た行	
代執行	法律または行政処分によって命じられた行為を、業務者が履行しない場合、行政庁が自らこれを行い、または第三者に行わせ、その費用を業務者から徴収すること。
地域のサロン	地域で高齢者や障がい児・者、子育て中の方が、生きがい活動と元気に暮らすきっかけづくりを見つけ、地域の人同士のつながりを深める自主活動の場。
チャレンジショップ	商売を始めたいが経験もなく、最初から独立店舗で始めることが困難な人に対し、行政や商工会議所等が家賃や管理費等を一定期間無償または低額で店舗を貸し出す制度。
長期優良住宅認定制度	長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅を「長期優良住宅」として認定し、税制優遇を適用する制度。
都市計画税	市町村が条例で定めた区域内に存在する土地や建物の所有者に課される市町村税。
都市計画マスタープラン	都市計画法第18条の2「市町村の都市計画に関する基本的な方針」に基づき策定され、都市の問題や課題を踏まえ、都市計画観点から目指すべき都市の将来像を明らかにし、これを実現するためのまちづくりの方針を定めるもの。

は行	
附属する工作物	ネオン看板等、門又は塀以外の建築物に附属する工作物。
防災空地	平常時は周辺住民の憩いの場等として活用され、災害時は一時避難所や救援物資の中継地点といった機能を担う公園等のこと。
ま行	
無接道	建築基準法第 42 条の道路に接していない状態のこと。

東海市空家等対策計画

平成 29 年 3 月発行

発行 東海市

編集 東海市都市建設部建築住宅課

〒476-8601 東海市中央町一丁目 1 番地

電話 052-603-2211・0562-33-1111

FAX 052-601-2707

E-mail: kenchiku@city.tokai.lg.jp
