

## 令和5年度（2023年度）空き家等対策の施策について

平成28年度に策定した「東海市空家等対策計画」に基づき、空き家対策の施策は3つの段階に応じ、5つの対策を軸に総合的な展開を行っています。

## 空き家になる前

- 空き家化の予防対策

(凡例)

予 防

## 空き家になった後

- 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

維 持

利活用

除 却

## 管理不全となった空き家

- 管理不全な空き家等を解消する対策

管理不全

## 1 令和5年度（2023年度）に実施する事業等

## (1) 空き家対策啓発事業

- ア 高齢者向け空き家対策出前講座の開催

予 防

維 持

利活用

資料1別紙1のとおり

- イ 愛知県宅建協会知多支部と連携した空き家無料相談会の開催

予 防

利活用

## ア) 目的

市民が所有する空き家の売買等に関する問題解決を図り、空き家の流通及び利活用の促進に繋げることを目的に、愛知県宅建協会知多支部と連携した空き家無料相談会を開催する。

## イ) 会場及び開催日時

- ・ 会 場 市役所 市民相談室
- ・ 開催日時 令和5年5月～令和6年3月の毎月第3木曜日（計10回）  
午後1時～午後4時まで ※4月及び8月は開催しない
- ・ 相 談 員 愛知県宅地建物取引業協会員2名

## (2) 空き家等利活用対策の推進

利活用

- ア 空き家等を活用した地域活性化・地域の交流・活動拠点の整備支援

- イ 狭あい道路等により建替え困難な空家等の対策（暫定対策）の検討

- ・狭あい道路等により建替え困難な空家等の対策について【昨年度検討・報告 内容】

資料1別紙2のとおり

- ・狭あい道路等により建替え困難な空家等の対策（暫定対策）の検討について

資料1別紙3～6のとおり

(3) 管理不全な空き家等を解消する対策

管理不全

ア 損傷のある空き家等への対応

議題(3)のとおり

イ 相続人不存在の空き家への対応

議題(4)のとおり

## 高齢者向け空き家対策出前講座の概要

### 1 目的

東海市空き家等対策を推進するため、空き家に関する市民の意識向上を図り、空き家問題の解消に繋げることを目的に、高齢者向け空き家対策出前講座を開催したものの。

### 2 講座概要

- (1) テーマ：賢い相続・終活・空き家対策～司法書士の現場から～
- (2) 会場：緑陽コミュニティセンター
- (3) 日時：令和5年(2023年)5月11日(木) 午前10時～
- (4) 講師：司法書士 山盛峰一氏
- (5) 参加者：27名

### 3 当日の様子

地域の高齢の方が集まる「もーやっこ広場」という催しの1コマとして、空き家の発生原因の一つである相続の重要性や成年後見制度について講話されたもの。相続や判断能力が低下することはだれにでも起こりうることなので、事前に整理しておくことが重要であるとのことで、参加者も共感していた。

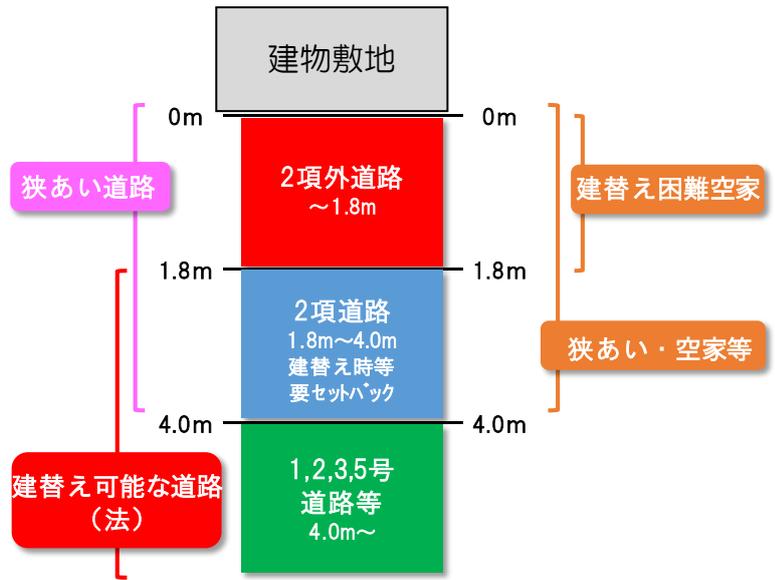


# 狭あい道路等により建替え困難な空家等の対策について



## 1 目的

令和3年度に作成した『空家等対策に関する（中間）進捗管理報告書』の中で、市内の空家等総数は減少しているものの、敷地の前面道路が狭あい道路※等であることにより利活用が進まない空家等（以下「狭あい・空家等」という。）の課題が鮮明になった。狭あい・空家等の増加は、適正な維持管理がされず将来的に、特定空家等へつながり、市民生活への悪影響を及ぼすことが懸念されることから、その課題を精査し、解決に向けた有効な対策について模索すると共に、庁内の関係部署で情報共有を図る。

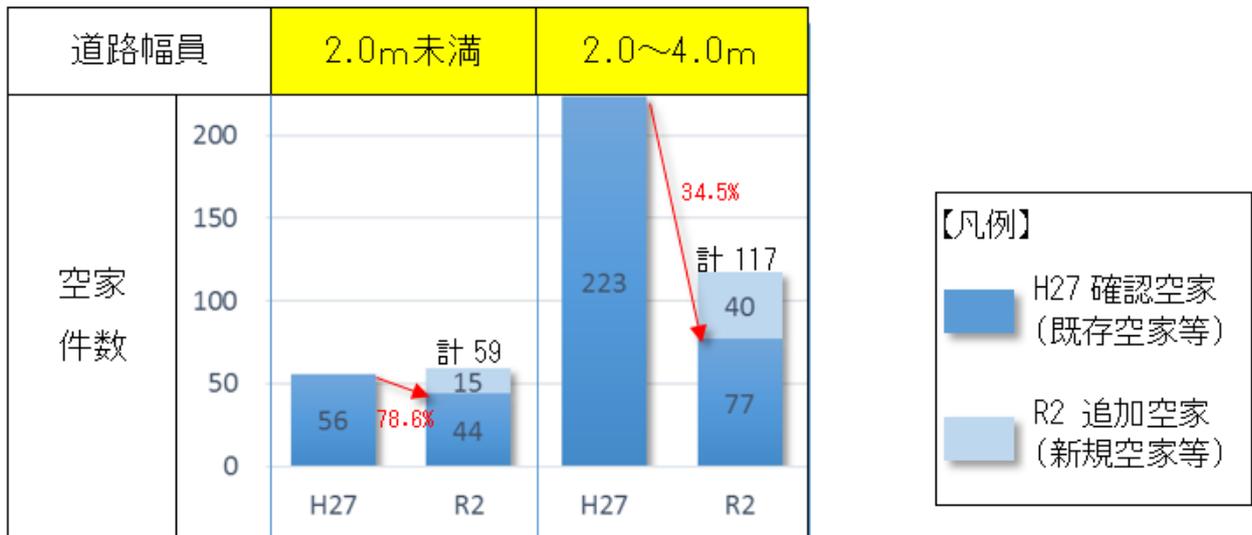


建築基準法上の主な道路幅員の区分（イメージ）

※東海市空家等対策計画では、「住宅・土地統計調査」の狭あい道路・幅員区分として「2.0m未満」と「2.0～4.0m」を採用しているが、狭あい・空家等の課題の精査にあたっては、建築基準法（以下、「法」という。）に基づく幅員区分と整合を図り、「1.8m未満」と「1.8m以上～4.0m未満」と見なし整理・検討している。

## 2 狭あい・空家等の現状

狭あい・空家等は、主として「2.0m未満」の2項外道路等による建替え困難な空家（以下、「建替え困難空家」という）の件数が横ばい傾向にある。



※H27に実施した道路幅員の調査で、未調査・その他の60件分は、未計上。

狭あい・空家等の道路幅員の状況及び空家等件数の推移

### 3 建替え困難空家の分析

建替え困難空家の周辺状況から、以下のとおり大まかに敷地の分類をした。

分類	型名	状況
類型1	2項外道路（通路）接道型	幅員1.8m未満の道
類型2	無道路型	全て民地に囲まれた敷地
類型3	隣接地公共用地型	道以外の公共施設に接した敷地

### 4 建替え困難空家の解消に向けた対策の検討

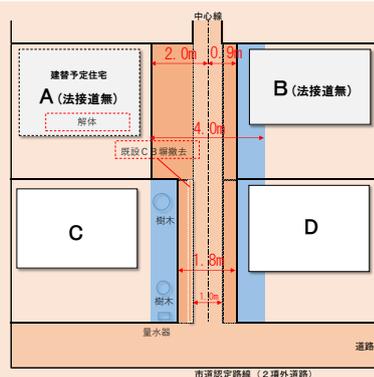
#### ★通常対策（類型1、2、3）

建築基準法に基づく延長敷地の取扱いや、建築許可または認定行為の制度案内、都市計画法に基づく開発行為の制度案内を実施する。



#### ★推進対策（類型1）

利害関係者が地域の問題として捉え、2項外道路（通路）に接道する全ての土地・建築物の所有者の狭あい道路解消に向けた協議が整ったものを後押しするため、市が拡幅の支援整備を実施する。



#### ★暫定対策（類型1、2、3）

建替え困難空家の解消にあたっては、喉元住宅敷地を始めとする他方の道路により接道を満たす住宅所有者等の協力が必要不可欠であるものの、協力を得るには住宅の建て替え時期等、長期間かかり、損傷が進む空家においては、放置されることが（危険性が増すこと）想定される。

そこで、損傷空家の解体（解消）を促進するため、暫定的にポケットパーク等のように地域で活用することができる支援は有効と考える。なお、地域での活用が承諾される際は、税の減免措置を行うとともに維持管理は土地所有者が行うことを想定する。



他自治体の事例

## 狭あい道路等により建替え困難な空家等の対策（暫定対策）の検討について

### 1 目的

令和4年度に「狭あい・空家等」の課題を精査し、解決に向けた有効な対策の一つとして暫定的な対策を取り上げた。取り上げた内容は、空き家が放置され損傷が進行する前に解体（解消）し、跡地をポケットパーク等として整備することで地縁団体等（町内・自治会等）に活用してもらい、整備後の維持管理費の負担軽減（土地所有者）のため固定資産税の減免制度を活用するものである。令和5年度は、実際に税の減免制度を活用した支援制度が実施可能かどうかを具体的に検討するもの。

### 2 課題の検討

支援制度の構築は、固定資産税の減免制度の活用が重要となることから、税の公平・中立性についての課題を検討したもの。

資料1別紙4のとおり

### 3 支援策の検討（案）

資料1別紙5、資料1別紙6のとおり

### 4 支援策の現実性について

#### (1) 土地所有者の懸念

ア 地縁団体等との協定書及び土地の無償契約の締結が必要となる

イ 国費の要件として空家解体後の跡地活用の期間が10年以上であることから、期間中は自己活用が拘束される

上記の内容を踏まえると、長期間の制約があることにより、自己活用したい時に活用できないことが土地所有者にはもどかしさを感じる事が考えられる。

#### (2) 地縁団体等の懸念

ア 跡地整備後の周辺から活用による苦情やごみの投棄の懸念がある

上記の内容を踏まえると、活用に伴う苦情により活用を躊躇することが考えられる。

(3) (1)、(2)を踏まえた支援策の実施について

(1)、(2)の懸念事項と、全国的なポケットパーク等の要件を確認すると、本市と同要件であるものの、活用は地縁団体から真に必要なものとして要請されたもの以外に実績がなく、本市においても支援制度が活用されないことが十分に予測される。

このことから、税の減免制度が活用しやすく、見直しがされた段階で支援制度の検討を進めるものとし、現時点においては本制度ではなく、他市の好事例を取り入れながら別の施策を検討していくものとする。

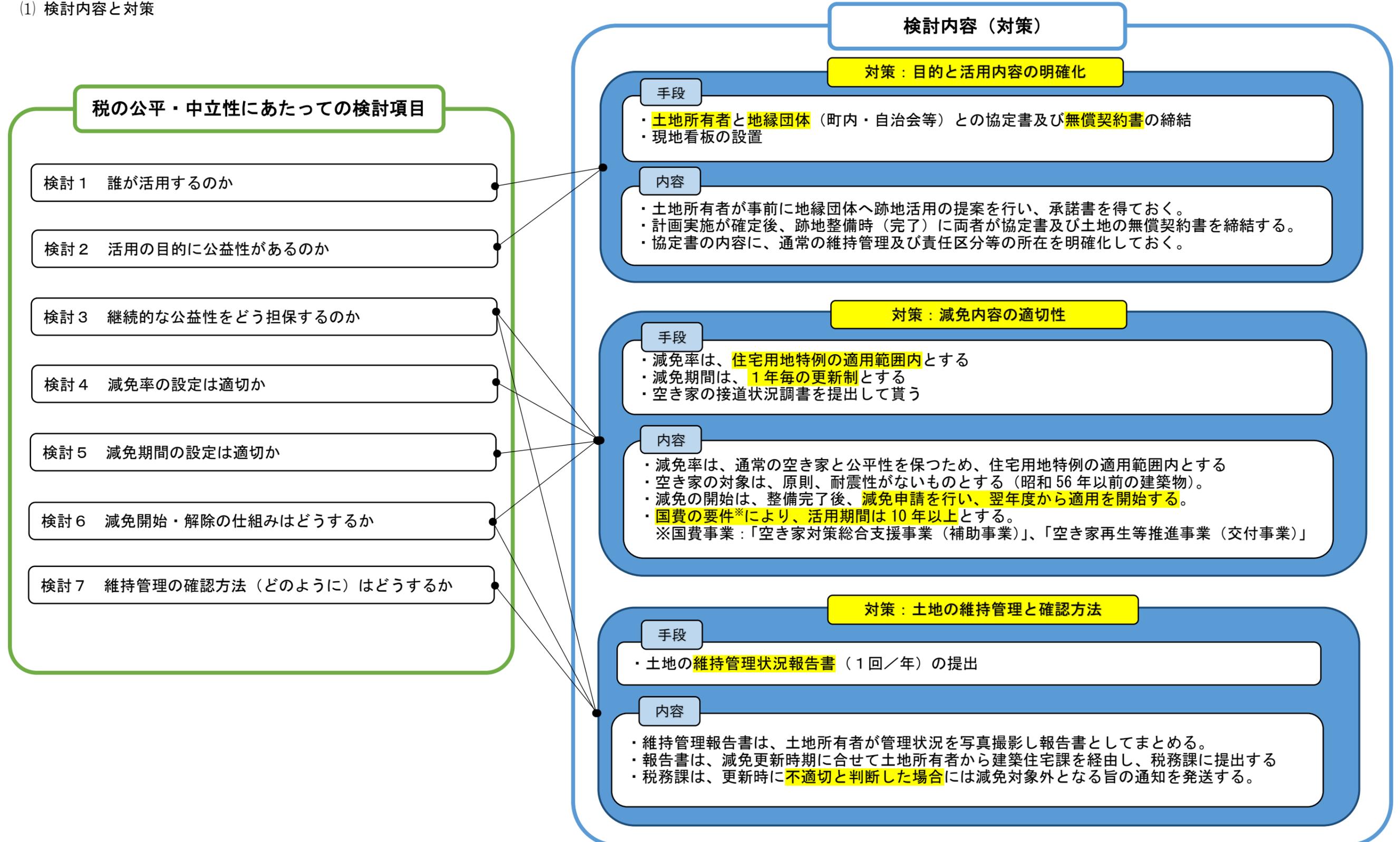
## 5 新たな施策の検討

現在考えられる支援策として、税の減免制度を活用しない、防災空地等の跡地活用について、今後検討していくものとする。

## ＜建替え困難空家に係る固定資産税の減免検討について＞

- 1 固定資産税の減免対象：市税条例第66条に基づき「**貧困により生活のため公私の扶助を受ける者の所有する固定資産**」、「**公益のために直接専用する固定資産（有料で使用するものを除く。）**」、「**震災、風水害、火災その他これらに類する災害により被害を受けた固定資産**」を対象として、詳細は取扱要領により運用している。
- 2 減免対象に求める課題：納税は市の財政の根幹を担い、原則的に納税をすることが義務付けられている。減免措置をすることは、市民等に対してその案件が公平・中立であることが説明できることが必要である。
- 3 課題に対する検討（対策）：「**公益のために直接専用する固定資産（有料で使用するものを除く。）**」について、以下のとおり検討するもの。

### (1) 検討内容と対策



支援策の検討（案）

項目		東海市空家跡地活用支援補助事業														
1	事業目的	放置された空き家を解体し、その跡地利用について地域の活性化を目的にポケットパークや憩いの場として活用し、また周辺区域の居住環境の改善を併せて図るもの。														
2	補助対象者	・補助対象跡地の所有者														
3	補助対象要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家として活用の見込みがないこと</li> <li>・昭和 56 年 5 月 31 日以前の建築物であること</li> <li>・ポケットパーク等として 10 年以上活用すること</li> <li>・接道がない場合は、有効な避難路が確保されていること</li> <li>・補助対象者と地縁団体等との間で協定書等を締結すること</li> </ul>														
	建物															
4	補助対象工事	<ul style="list-style-type: none"> <li>●空き家の除却</li> <li>●跡地（ポケットパーク等）の整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>・舗装工事</li> <li>・周囲の囲い、標識の設置その他管理に必要な工作物及び設備の設置</li> <li>・ベンチの設置</li> <li>・敷地内の雨水排水設備工事</li> <li>・土砂の流出防止工事</li> </ul> </li> </ul>														
5	補助対象経費 ・補助額	<ul style="list-style-type: none"> <li>●補助対象空き家の除却に係る費用の 4/5 補助限度額 25 万円<sup>※1</sup></li> </ul> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>国</td> <td>県</td> <td>市</td> <td>申請者</td> </tr> <tr> <td>2/5</td> <td>1/5</td> <td>1/5</td> <td>1/5</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>●跡地整備に係る費用の 2/3 補助限度額 200 万円<sup>※2</sup></li> </ul> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>国</td> <td>市</td> <td>申請者</td> </tr> <tr> <td>1/3</td> <td>1/3</td> <td>1/3</td> </tr> </table>	国	県	市	申請者	2/5	1/5	1/5	1/5	国	市	申請者	1/3	1/3	1/3
国	県	市	申請者													
2/5	1/5	1/5	1/5													
国	市	申請者														
1/3	1/3	1/3														
6	固定資産税 減免の要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地縁団体と地域住民の公益上必要であることを十分に協議するとともに、<u>周辺の住民等に対して事業に関する説明を行うこと</u></li> <li>・補助対象者は跡地整備後、適切な維持管理をすること</li> <li>・補助対象者と地縁団体等との間で協定書等を締結すること</li> <li>・適切な維持管理がされていることを確認するため、<u>毎年報告書を提出すること</u></li> </ul>														

※ 1 除却では、既に制度化している木造住宅除却工事費補助制度の緊急輸送道路（25 万円）と同額としたもの。

※ 2 跡地整備の補助費用の考え方については、兵庫県西宮市の補助額及び概算工事費を比較し、差がなかったため 200 万円としたもの。

（参考）

○兵庫県西宮市 補助額：200 万円

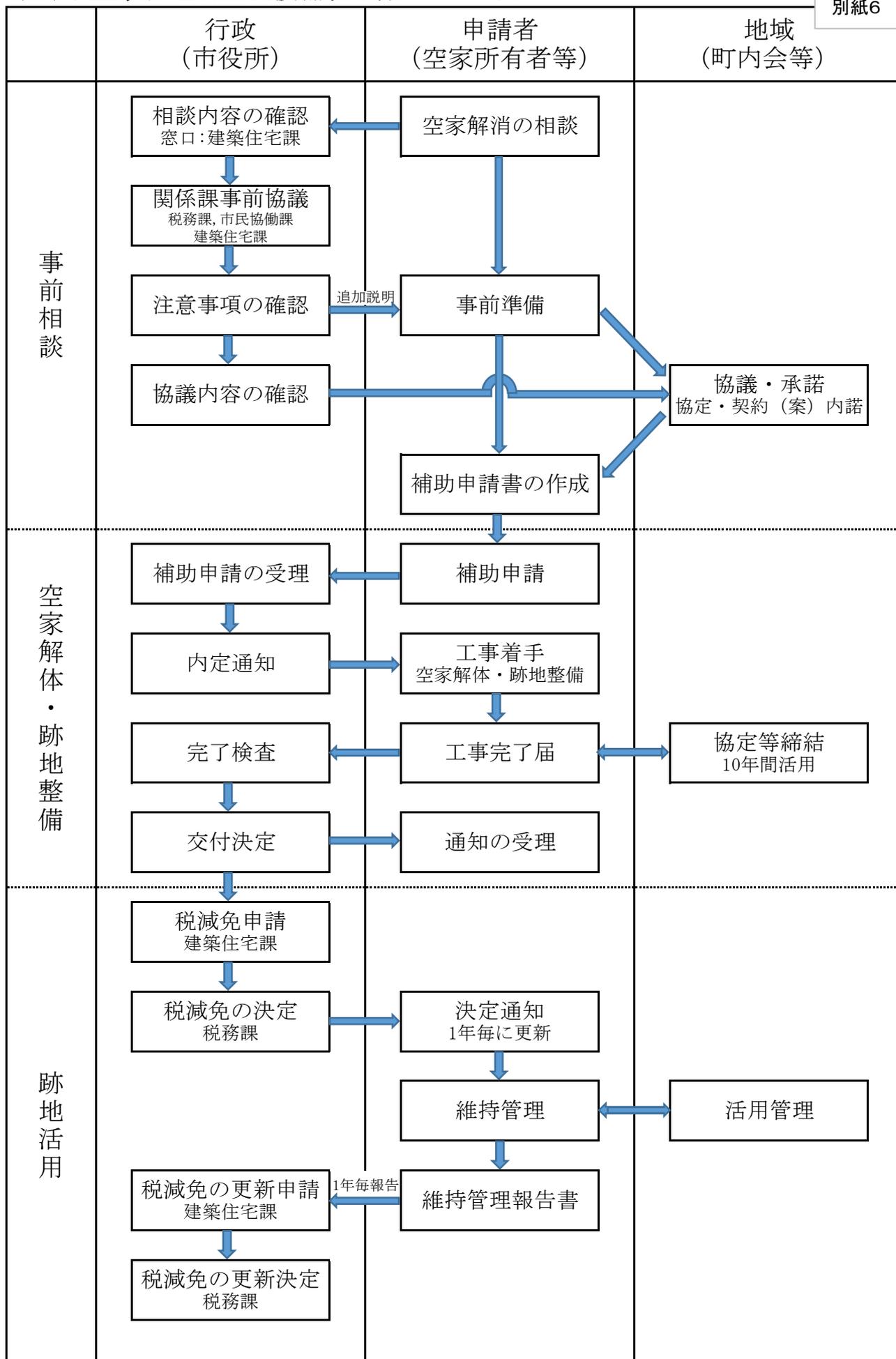
○跡地整備概算工事費（狭あい空家敷地平均面積 208 m<sup>2</sup>で想定）

- ・砂利敷き 約 30 万円
- ・外周ネットフェンス 約 145 万円
- ・雨水枡等排水設備 約 75 万円
- ・諸経費 約 50 万円

補助対象経費計 約 300 万円→2/3 補助金額 200 万円程度

東海市空家跡地活用支援補助事業 フロー図

資料1  
別紙6



## 市内の空き家等の現状について

## 1 空き家数の推移について (件)

	計画策定時 (H28)	中間実態調査 (R3.3)	前々回協議 会報告 (R4.5)	前回協議会 報告 (R5.2)	現在 (R5.6)
空き家総数	494	388	339	306	<b>296</b>
増えた空き家数	—	198	5	2	6
減った空き家数	—	▲304	※ ▲54	※ ▲35	※ ▲16

## 2 損傷のある空き家等の現状について (件)

	計画策定時 (H28)	中間実態 調査 (R3.3)	前々回協議 会報告 (R4.5)	前回協議会 報告 (R5.2)	現在 (R5.6)
損傷のある空き家等数	25	21	13	13	<b>12</b>
増えた空き家数	—	14	1	1	0
減った空き家数	—	▲18	※ ▲9	※ ▲1	※ ▲1

詳細は、[議題\(3\)](#)による。

## 3 特定空家等認定の現状について (件)

	計画策定時 (H28)	中間実態調査 (R3.3)	前々回協議 会報告 (R4.5)	前回協議会 報告 (R5.2)	現在 (R5.6)
特定空家等認定数	0	0	0	0	<b>0</b>
増えた空き家数	—	1	0	0	0
減った空き家数	—	▲1	▲0	▲0	▲0

認定履歴： H29.8.3 認定 (H30.5.9 解除) 東海市名和町一丁目空き家

【注釈】※ 前回協議会報告以降からの空き家数の増減は、以下による。

増えた空き家：苦情や通報から、新たに空き家であることが発覚したもの

減った空き家：建設リサイクル届による解体確認等によるもの

4 相続人不存在の空き家の現状について (件)

	制度活用 検討開始時 (H29. 4)	中間実態調査 (R3. 3)	前々回協議 会報告 (R4. 5)	前回協議会 報告 (R5. 2)	現在 (R5. 6)
相続人不存在空き家数	4	4	3	3	<b>2</b>
増えた空き家数	—	2	0	0	0
減った空き家数	—	▲2	▲1	▲0	▲1

詳細は、議題(4)による。

5 令和4年度(2022年度)空き家等の苦情・相談報告について

(1) 苦情 (件)

年度	雑草繁茂	樹木越境	虫	廃棄物	悪 臭	動 物	建物破損	その他	計
R 3	1 1	5	1	1	0	0	3	0	2 1 【2 0】
R 4	1 6	9	0	0	0	0	5	0	3 0 【2 9】

※原因が複数あるものは、苦情主が重きをおいていた原因を記載

計の【 】内数字は、苦情があった空き家数を示す

(2) 相談 (件)

相談内容	R 3 年度	R 4 年度
空き家の活用について	5	4
空き家バンクについて	1	2
維持管理や解体をしてくれる業者の案内について	0	1
相続・成年後見人制度について	0	2
狭あい道路空き家について	3	0
その他	1	1
計	1 0	1 0

## 東海市空家等対策協議会 会議録

1 会議名 令和4年度（2022年度） 第2回東海市空家等対策協議会

2 内 容

### 一 議題

議題（1） 市内の空き家等の現状について【資料1】

議題（2） 損傷のある空き家等の現状について【資料2】

議題（3） 相続人不存在の空き家への対応について【資料3】

議題（4） 空き家等対策の施策について【資料4】

### 二 その他

次回の協議会について

3 日 時 令和5年（2023年）3月22日（水）

午後1時30分から午後2時30分まで

4 場 所 市庁舎403会議室

5 出席者

#### （1）委員

山崎 弘平、木庭 好則、安藤 浩、中池 聡之、児玉 善郎、森井 進、芳賀 博文、稲吉副市長（市長代理）

計8人

#### （2）事務局

橘都市建設部次長兼都市計画課長、川合建築住宅課長、竹谷統括主任、池田技師

6 公開・非公開の別 一部非公開（議題（2）、（3））

以前の協議会において諮ったとおり、個人情報に関する議事内容については今後非公開とすることとしたため、今回の議題においても議題（2）の「損傷のある空き家の現状について」及び議題（3）「相続人不存在の空き家への対応について」を非公開とするもの。

7 傍聴者数 0名

8 議事の内容

(1) 議題 (1) 市内の空き家等の現状について [公開]

市内の空き家等の現状について事務局からの説明後、質疑応答を行った。

質疑応答内容 (要旨)

児玉会長：空き家総数が減少していることを確認した。

(2) 議題 (2) 損傷のある空き家等の現状について [非公開]

※議題 (2) は非公開のため、議事録を公開しないもの。

(3) 議題 (3) 相続人不存在の空き家への対応について [非公開]

※議題 (3) は非公開のため、議事録を公開しないもの。

(4) 議題 (4) 空き家等対策の施策について [公開]

空き家等対策の施策について、事務局からの説明後、質疑応答を行った。

質疑応答内容 (要旨)

中池委員：資料4別紙2の裏面の暫定対策について、具体的にはどのようなイメージになるのか。

事務局：資料の写真は神戸市の事例で、2項外道路に接道している奥の敷地を防災空地等の役割としてポケットパークとしているものである。建替え困難空家の解消に当たっては、喉元敷地等の協力のタイミングを待つ必要があるので、その間をポケットパーク等とすることで、損傷空家の解体を促進するもの。

児玉会長：建替え困難空家がある地域は空き家以外にも古い木造住宅が密集していると考えられるので、何を制度の対象とするか判断が難しいのではないかと。また、そのような地域でポケットパーク等を整備しても安全かといわれてもそうではない部分もあると思われる。そのような建物がそのままよりも除却された方がましではあるが、地域で活用できるかについても悩ましいのではないかと。

事務局：補助の対象については、国の補助制度上、地域活性化の用に供することとなっているので、地域活用の承認が必要となる。ただし、土地の管理は引き続き所有者が行うものである。また、ポケットパーク等とするのは喉元敷地等の協力のタイミングを待つための暫定的な期間であり、協力が得られるタイミングとなれば再度住宅用地として活用できるようになると考えている。

山崎委員：ポケットパーク等に活用することで税が減免されるとのことだが、どのように減免されるのか。

事務局：ポケットパーク等で公益のために使用される場合は、固定資産税が減免できる規定があるため、その適用を想定している。

木庭委員：相談会でも、狭あい道路の相談を受けることがあるが、市内に建替え困難な地域がどれくらいあるのかは把握しているのか。

事務局：建替え困難空家については把握しているが、空き家でないものについては、現在調査中である。

稲吉委員：セミナーや相談会において相談を受けた空き家について、その後解消したかどうかの把握はしているのか。また、セミナーの相談内容の例示がいくつかあるが、空き家を売却したいといった相談はどれくらいか。

事務局：すべての相談案件の追跡調査は実施していないが、相談があった空き家において、その後リサイクル届の提出によって解体されたものや、耐震診断や木造住宅の除却補助の申請があった案件もあり、空き家の解消に繋がる事業と認識している。セミナーの相談内容については、空き家の売却や相続した空き家を売却したいといった内容が多かった。

## (5) その他

次回の協議会について [公開]

次回の開催については、開催日が決まり次第案内する。

議題について協議を全て終了し、閉会。