

豊明市空家等対策計画

骨子

平成 29 年 9 月

豊明市

豊明市空家等対策計画

目次

1 計画の基本的な考え方.....	1
1-1 計画策定の背景.....	1
1-2 計画の位置付け.....	1
1-3 計画期間.....	2
1-4 計画の対象とする地区.....	2
1-5 計画の対象とする空家等の種類.....	2
2 空家等の状況及び課題.....	3
2-1 都市特性の整理.....	3
2-2 住宅・土地統計調査による空家の状況.....	4
2-3 豊明市空家等実態調査による空家の状況.....	5
2-4 課題の整理.....	7
3 空家等対策計画.....	9
3-1 空家等対策に関する基本的な方針.....	9
3-2 所有者等による空家等の適切な管理に関する事項.....	11
3-3 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項.....	12
3-4 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.....	14
3-5 空家に関する対策の実施体制に関する事項.....	15
3-6 特定空家等に関する措置その他の特定空家等への対処に関する事項.....	16
3-7 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項.....	18
<参考資料>.....	19
豊明市空家等対策協議会の概要.....	19
関係法令等.....	21

1 計画の基本的な考え方

1-1 計画策定の背景

「はじめに」として以下を記述

- ・ 近年、高齢化の進展や家族構成の変化等に伴い、空家等が増加し、今後も空家等による問題の深刻化が懸念されること
- ・ このような状況を踏まえ、平成 27 年から「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、「空家所有者等の責務」と「市町村の責務」が明記されたこと
- ・ 本市においては、空家率は比較的低水準にあるものの、空家をもたらす問題が顕在化しつつあり、空家問題に総合的に対応するための施策を充実させていく必要があること
- ・ これらの経緯を踏まえ、前年度から「豊明市空家等対策協議会」立ち上げ、空家に関する実態調査を実施するとともに、「豊明市空家等対策計画」を策定すること

1-2 計画の位置付け

1 法的な位置付け

- ・ 「空家等対策特措法」第 6 条規定の「空家等対策計画」であること
- ・ 「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」に基づくものであること

2 上位計画等との関連

[愛知県]

- ・ 愛知県住生活基本計画 2025（平成 29 年 3 月）
- ・ 愛知の都市づくりビジョン（平成 29 年 3 月）
- ・ 愛知県都市計画区域マスタープラン（平成 23 年 9 月）

(関連性を図示)

[豊明市]

- ・ 第 5 次豊明市総合計画（平成 28～37 年度）
- ・ 第 3 次豊明市都市計画マスタープラン（平成 29～38 年度）

1-3 計画期間

- ・ 空家等対策計画は、上位計画である「総合計画」及び「都市計画マスタープラン」と整合をとりながら総合的に対応していくことが必要であるため、計画期間は平成30年度から平成39年度までの10年間とする。
- ・ ただし、これらの計画の中間見直しや新たな法律等の制定等に対応し、必要に応じて計画の見直しを図る。

1-4 計画の対象とする地区

- ・ 本市の空家等の分布は行政域全体に及んでいることから、本計画の対象地域は本市全域とする。
- ・ （また、今後空家の増加が予測される名鉄線南側沿線の既成市街地については、優先的に対策を進めるため重点地区とする。）⇒本協議会で表現を協議

1-5 計画の対象とする空家等の種類

- ・ 本計画では全ての空家等を対象とするが、施策の優先順位などを考慮して、一戸建ての住宅及び店舗併用住宅について優先的に取り組む。
- ・ 長屋建ての住宅及び長屋建ての店舗併用住宅については、今回は対象としないが、今後調査等を行い、計画の対象とすることを検討する。
- ・ 集合住宅についても、売却・賃貸用の住宅が多いことや、管理組合などの管理が想定されることから今回は対象としないが、今後調査等を行い、状況に応じて計画の対象とすることを検討する。

2 空家等の状況及び課題

2-1 都市特性の整理

- 空家等対策計画の検討において有用となる豊明市の都市特性を把握

豊明市の位置付け

- ・ 豊明市が位置する都市圏、地域の概況について記載

土地利用・都市基盤の状況

- ・ 土地利用状況、都市・交通基盤の整備状況
- ・ 都市計画による地域地区の指定状況、面的整備の事業年度等、市街地形成の概況について記載

人口・世帯等の状況

- ・ 人口推移、人口動態、将来推計
- ・ 人口密度、年齢3区分比率の分布等について記載

2-2 住宅・土地統計調査による空家の状況

- 住宅・土地統計調査結果をもとに、豊明市の空家の傾向を把握

1 住宅・土地統計調査

- ・ 住宅・土地統計調査の説明（第1回協議会 **資料4**のイメージ）

2 全国の住宅と空家の状況

- ・ 全国の空家率・住宅数の推移の説明（第1回協議会 **資料4**のイメージ）

3 愛知県の住宅と空家の状況

- ・ 愛知県の空家率・住宅数の推移の説明（第1回協議会 **資料4**のイメージ）

4 本市の住宅と空家の状況

- ・ 豊明市の空家率・住宅数の推移の説明
- ・ 県内他市町村との比較、豊明市の空家・住宅構成の特徴等
（第1回協議会 **資料4**のイメージ）

2-3 豊明市空家等実態調査による空家の状況

- 実態調査（現地調査・意向調査）結果により、地域別の空家及び空家所有者の実態を把握

1 豊明市空家等実態調査の概要

- ・ H28年度実施の「豊明市空家等実態把握調査」の概要説明（調査仕様、調査結果）
- ・ 住宅・土地統計調査結果との整合性確保の考え方の説明

2 本市の空家等の分布

- ・ 「豊明市空家等実態調査」結果をGIS主題図として示し、空家率、空家密度に関しての地域の特徴を説明（第1回協議会 [資料4](#)をベース）
 - ア. 地区別空家率
 - イ. 地区別空家密度

3 人口・世帯構成と空家等の分布等の関連

- ・ 平成27年国勢調査結果をGIS主題図として示し、人口・世帯構成等と空家の分布に関しての地域の特徴を把握（第1回協議会 [資料5](#)をベース）
 - ア. 高齢化率・後期高齢化率
 - イ. 高齢者のみの世帯、高齢者単独世帯率
 - ウ. 高齢者の世帯構成と空家分布との関連のまとめ

4 意向調査による空家等の地域特性

- ・ 意向調査結果をGIS主題図として示し、建築時期や経過年数等、及び今後の活用意向等に関する地域の特徴を把握（第1回協議会 [資料5](#)をベース）
 - ア. 空家等の建築時期
 - イ. 空家となっている年数
 - ウ. 空家の現状
 - エ. 空家の今後の活用
 - オ. 空家バンク制度への登録意向

5 継続的な空家等実態調査の実施

- ・ 空家等の実態については、市民からの情報収集やパトロールを通じて常に情報を更新
- ・ 今後、概ね5年ごとに全市一斉の空家等実態調査を実施して空家等対策の実効性を確認し、新たな課題を把握

2-4 課題の整理

- 空家等の対策上、基本的に考慮すべき政策課題と地域特性に応じた政策課題を整理

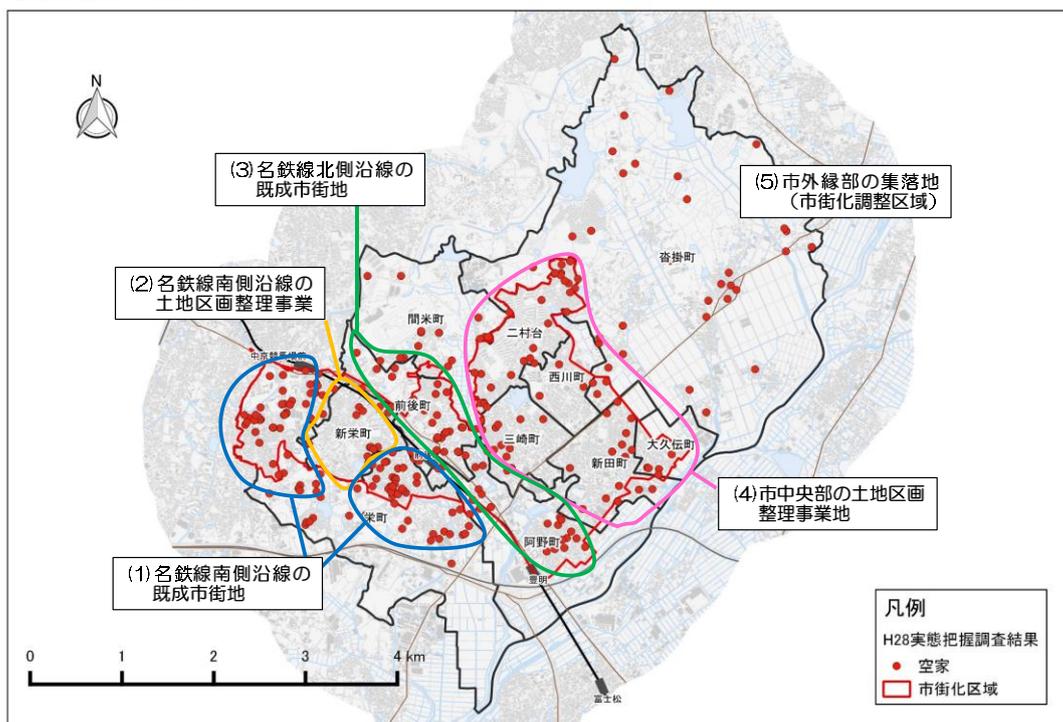
1 共通的な課題

- (1) 高齢化の進行に伴う課題
- (2) 空家所有者の認識に関する課題
- (3) 管理不全な空家が引き起こす課題
- (4) 管理された空家の活用に関する課題

2 空家が存在する地域ごとの政策課題

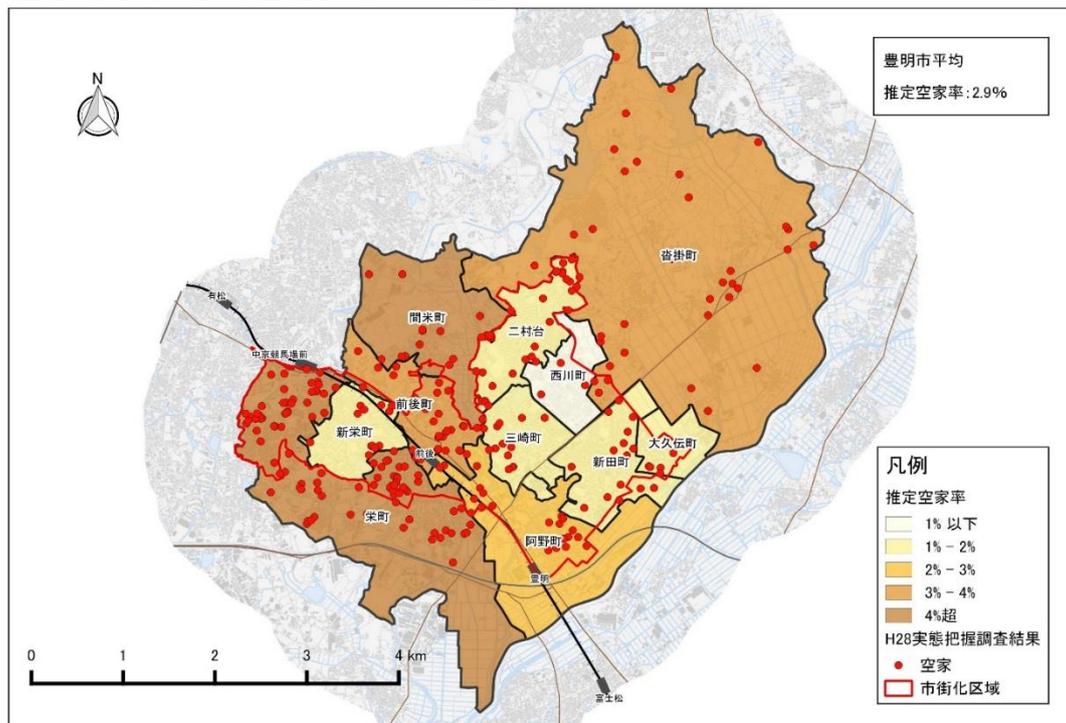
- (1) 名鉄線南側沿線の既成市街地（栄町南館、前後駅南、他）
- (2) 名鉄線南側沿線の土地区画整理事業地（新栄町、前後駅南）
- (3) 名鉄線北側沿線の既成市街地（前後町、阿野町、他）
- (4) 市中央部の土地区画整理事業地、他（二村台、新田町、他）
- (5) 市北部及び外縁部の集落地（沓掛町、間米町、栄町等市街化調整区域）
⇒資料 2「地域特性、課題を受けた空家等に関する施策について」の地域特性区分と連動

市街地特性区分図



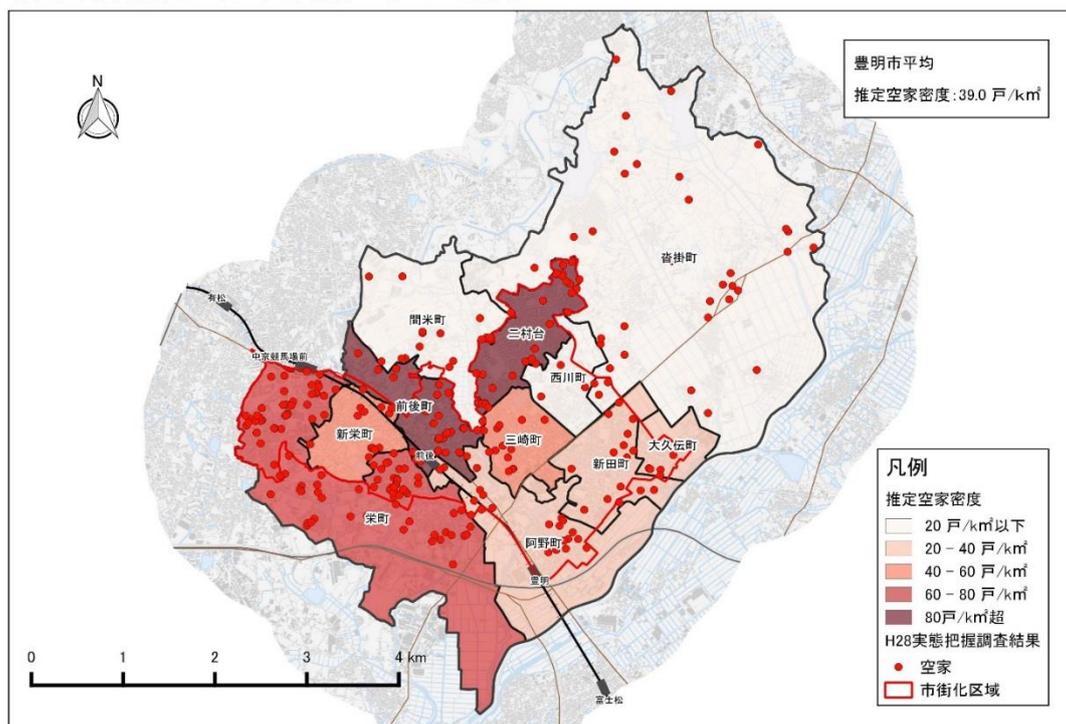
空家率及び空家密度の分布(第1回空家等対策協議会資料4より再掲)

推定空家率(市全体の空家数を900戸とした場合)



地区別推定空家率

推定空家密度(市全体の空家数を900戸とした場合)



地区別推定空家密度

3 空家等対策計画

3-1 空家等対策に関する基本的な方針

- 豊明市における今後の空家対策の基本的な方針を、住民にとってわかりやすいものとして示す。

⇒第1回協議会 **資料6**「対策の基本的な方針」を継承

1 空家の発生予防

- ・ 高齢者単独世帯の多い旧市街地を中心に、今後も空家増加が予想されるため、将来住まなくなる見込みのある住宅について、空家となる前の段階で家の処遇について考えておく必要があること

⇒「3-2 所有者等による空家等の適切な管理に関する事項」

「3-4 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」

2 空家の適正な維持管理

- ・ すでに空家となった住宅のうち、継続して所有する意向のある住宅については、所有者に対し、適切な管理の必要性について啓発するとともに、相談・支援体制を強化すること

⇒「3-2 所有者等による空家等の適切な管理に関する事項」

「3-4 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」

「3-5 空家に関する対策の実施体制に関する事項」

3 地域の居住環境の保全

- ・ 放置され、老朽化が進むことにより、周辺に防災、衛生、景観、防犯上などの悪影響を及ぼしている空家については、その解消を図る必要があること
- ・ 特に空家が集積している地域では、まちの管理の視点から地域のまちづくりとして取り組むことが重要であること

⇒「3-3 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項」

「3-4 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」

「3-5 空家に関する対策の実施体制に関する事項」

4 空家の流通と利活用

- 空家の利活用を促進するために、空家を資源として捉え、耐震化やリノベーションの促進や居住・事業用として広く中古住宅市場へ流通させる仕組みを検討すること
 - ⇒ 「3-3 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
 - 「3-4 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」
 - 「3-5 空家に関する対策の実施体制に関する事項」

3-2 所有者等による空家等の適切な管理に関する事項

- 所有者自らによる空家等の適切な管理の重要性について記述

1 所有者自身による空家の管理の重要性の啓発

- ・ 所有者等による空家の管理責任の原則の周知
- ・ 高齢者単独世帯等の増加に伴う空家の発生・増加抑制のため、「空家予備軍」に対し、空家となる前の段階での必要な備えについて記載
- ・ 相続や資産活用等による不動産の円滑な継承についての情報提供
 - ⇒ ・ 啓発リーフレット等を作成し固定資産納付通知書に併せて送付等
 - ・ 市のホームページへの掲載
 - ・ 「家の終活」相談窓口の開設、高齢者の集まる機会を捉えた出前講座等

2 空家に関するデータベースの整備

- ・ 平成 28 年度に実施した空家等実態把握調査結果を基礎データとして、市内に存在する空家の所在、所有者、建築物の状態、所有者の意向、近隣・自治会等からの情報、行政からの指導等履歴をデータベース化
- ・ 庁内関係部署が情報を共有化できるようシステム化し、空家等の実態に即した指導・助言等に活用
- ・ 高齢単身者等「空家予備軍」のデータベース化も検討

3-3 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

- 空家や除却後の跡地をまちづくりや地域のコミュニティ活動を進める上での地域資源と捉え、地域との連携による活用や流通の支援について記載
- インスペクションの普及や空家マイスター制度等の普及啓発等、関係団体とも連携して、住宅ストックの改善を促進

1 空家の利活用、跡地利用の促進

(1) 地域資源としての空家の転用促進

- ・ 利活用が可能な空家については、市場での流通だけでなく、まちづくりの観点から、地域の特性を踏まえ、地域の政策課題の解決に資する施設としての転用を検討
- ・ 住宅としての適正を有する空家については、「新たな住宅セーフティネット制度」の制定（「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」に基づく住宅確保要配慮者に空家を賃貸住宅として貸し出す制度）について研究

(2) 空家の除却後の跡地利用

- ・ 空家の除却によって生じたスペースを、所有者等の合意を得た上で、地域の防災性の向上や地域活性化に資するスペースとして活用

(3) 不動産関連サービスの充実

- ・ 中古住宅を安心して取引するため、中古住宅のインスペクション（建物現況調査）や住宅履歴情報の公開の普及を促進
- ・ リノベーション事例の紹介、木造住宅無料耐震診断、耐震化助成制度の普及啓発
- ・ 空家活用をサポートするコーディネーターの育成支援、専門家派遣等の検討
- ・ マイホーム借上げ制度の紹介等、家族構成やライフステージの変化に対応した住まい方の啓発（JTI(一社)移住・住みかえ支援機構の紹介等）
- ・ 国土交通省が「全国版空き地・空き家バンクの構築運営に関するモデル事業」の一環として構築を進めている「LIFULL HOME' S」及び「at home」全国版空き地・空き家バンクに参加し、全国に本市の空家情報を発信

(4) 税制・財政等支援策の周知・啓発

- ・ 相続空家や除却後土地の売却時の優遇税制制度「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」（平成 28 年度税制改正で創設）の周知
- ・ 不動産資産の活用による高齢者向けの金融支援制度「リバースモーゲージ」等の調査、啓発
- ・ 「不動産担保型生活資金貸付制度」（愛知県社会福祉協議会）、バリアフリー工事又は耐震改修工事を含むリフォームに要する費用を対象とする「高齢者向け返済特例制度」（住宅金融支援機構）の周知

3-4 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

- 地域住民や空家所有者等からの相談、問い合わせ、通報等に対する庁内の窓口を明確化

1 ワンストップ窓口の設置

- ・ 行政サービスの向上及び効率的な行政運営の観点から、相談窓口を一本化し、関係課間の役割分担を明確化
- ・ 窓口課：都市計画課
- ・ 関係課：防災防犯対策室、環境課、税務課、市民協働課、高齢者福祉課、消防総務課

2 相談・問い合わせ内容の共有

- ・ 相談内容等については、関連部署が連携して対応する必要のあることから、空家データベースを有効利用するシステムやルールを構築

3-5 空家に関する対策の実施体制に関する事項

- 空家等をもたらす問題は分野横断的で多岐にわたることから、各部署の組織体制、役割分担、窓口連絡先等を記載
- 空家等対策協議会等、外部の関係団体との連携について記載

1 実施体制

<p>(1) 空家に対する体制・役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住民や所有者等からの相談窓口を都市計画課が担当し、相談内容に応じ専門家団体などと連携してするため、協定締結等について検討
<p>(2) 豊明市空家等対策協議会</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等対策特措法に基づき平成 29 年 2 月に豊明市空家等対策協議会を設置
<p>(3) 専門家団体との連携、協定締結</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 関係団体や機関（不動産・法務・建築等）との協力・連携による専門的な窓口開設や相談体制を整備するとともに、協定の締結を推進

◆専門家団体との協定締結の例

自治体	協定団体	協定の内容
日進市	愛知県宅地建物取引業協会東名支部	空家バンクを介して行う空家の売買、賃貸、管理等に関すること等
日進市	金融機関（5行）	金融機関が持つ専門的知見や独自の地域情報等を活かし、地方創生に向け、ライフステージに合わせた定住化支援、地域内経済の活性化、創業支援等の実現のため、市と金融機関が地方創生に係る包括連携協力を推進
日進市	愛知県司法書士会	特定空家等に関すること等
日進市	日進建築士グループ	耐震診断・耐震改修、リフォームに関すること等
名古屋市 豊橋市	愛知県弁護士会	空家の発生防止、適正管理（『空家問題110番』等）
豊橋市	（公社）シルバー人材センター	空家の適正管理（所有者からの依頼に基づき、空家等管理業務を実施）

3-6 特定空家等に関する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

- 地域住民の生活環境に深刻な状況を及ぼしている「特定空家等」について、どのような措置を講ずるのかについての方針を記載

1 特定空家等とは

(1) 特定空家等の定義

- ・ 特定空家等とは、空家等のうち、以下の状態にあると本市が認めたもの
特定空家等（空家等対策特措法第2条第2項）
 - ア. そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - イ. 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
 - ウ. 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
 - エ. 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) 本市の判定基準の制定

- ・ 空家が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針」に定める内容を基本とし、今後、本市の判定基準を検討

(3) 判定項目

- ・ 特定空家等への判定基準作成の際は、以下の項目について基準を作成
 - ア. 「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」であるかの基準
 - ・ 建築物の倒壊のおそれ（傾斜、基礎・柱・梁等の損傷等）
 - ・ 屋根、外壁等の脱落・飛散等のおそれ（屋根、外壁、看板、門・塀の損傷等）
 - ・ 擁壁の老朽化による危険
 - イ. 「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」であるかの基準
 - ・ 建築物又は設備等の破損（石綿の暴露、浄化槽の破損、排水等の流出等）
 - ・ ごみ等の放置、不法投棄（臭気の発生、ねずみ・はえ等の発生等）
 - ウ. 「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」であるかの基準
 - ・ 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態
 - ・ 周囲の景観と著しく不調和な状態（屋根・外壁等が大きく汚損、ごみの散乱・山積等）

エ. 「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」であるかの基準

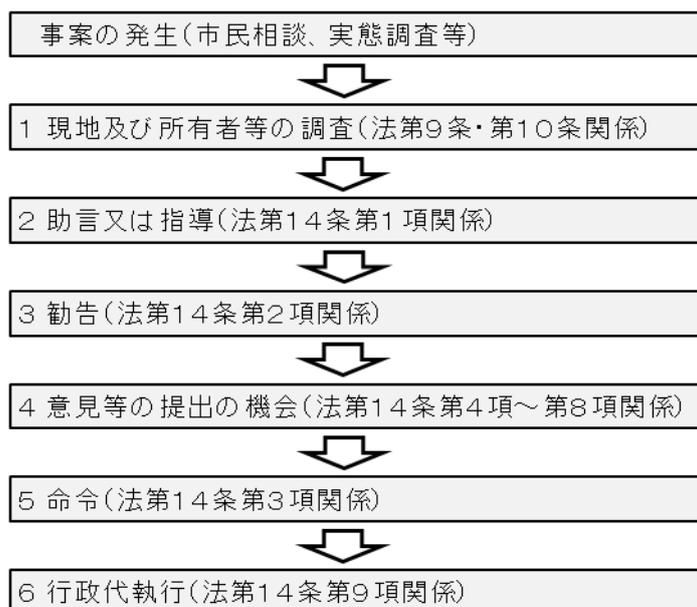
- ・立木に起因する不適切な状態（立木の腐朽、倒壊、枝折れ等、歩行者等の通行障害）
- ・動物等に起因する不適切な状態（鳴き声、ふん尿、毛・羽毛、ねずみ、シロアリ等）
- ・管理状況に起因する不適切な状態（不特定者の侵入、周辺道路・家屋への土砂等の流出等）

2 特定空家等への対処

(1) 基本方針

- ・ 著しく老朽化した危険な空家等については、周辺へ与える危険の解消を最優先とし、所有者への指導等によって除却を促進
- ・ 行政指導で改善が見込めないと認められる場合、法に基づき特定空家等に指定し、最終的な手段として強制力のある命令、行政代執行等の措置を実行
- ・ ただし、以下の課題を十分に考慮
 - ア. 長期間の事務対応と税負担の公益性・公平性の観点で課題あり
 - イ. 解体費用等を回収できない可能性
 - ウ. 所有者等の責務である財産の管理責任の放棄を助長するおそれ

(2) 特定空家等に対する措置の流れ



(3) 緊急対応措置

- ・ 周囲に対して危険な状態となることが切迫し、かつ所有者等が判明しないとき、緊急対応措置として特定空家等への認定の有無にかかわらず、必要最低限の措置を実施

3 特定空家等の実態把握

(1) 調査・パトロール

- ・ 市民等から提供される空家に関する情報に対応するだけでなく、必要に応じて巡回パトロールを実施し、影響が少ない段階で管理不全空家を発見、特定空家等化を予防
- ・ 特定空家等として助言、指導、勧告、命令等の措置が行われた物件については、措置に対する猶予期限に応じて、行われるべき措置の履行状況を確認

3-7 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- 空家等の実情に応じて必要となる支援措置や、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて計画を見直す旨の方針等を記載

1 事業の効果確認と計画の改訂等の方針

- ・ 施策の効果を定期的に検証
- ・ その結果を豊明市空家等対策協議会に報告し、PDCAサイクルによる事業の効果確認及び必要に応じた計画の見直しを実施
- ・ 社会的要因の変化、生活意識等の変化、新たな法整備や補助事業の創設等の社会的情勢の変化等を総合的に勘案し、空家等対策協議会等に諮りながら、計画の基本事項に係る事項を含めて見直しを実施

<参考資料>

- 豊明市空家等対策協議会の概要……………
- 関係法令等……………

豊明市空家等対策協議会の概要

◆目的

協議会は、空家等対策特措法に基づく豊明市空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関する事項を所掌事務とする。

◆委員の任期及び構成

委員の任期は2年とする。ただし、再任を妨げない。
委員の定員は12人以内で組織する。

◆協議会の開催状況

平成28年度における協議会の開催状況は以下のとおり。

第1回 豊明市空家等対策協議会
日時：平成29年2月24日（金） 午後2時00分から
場所：豊明市役所 東館 1階 会議室4
議題： （1）空家等実態把握調査の結果について （2）豊明市における空家等の現状と課題について

平成29年度における協議会の開催状況は以下のとおり。

第1回 豊明市空家等対策協議会
日時：平成29年8月1日（火） 午後2時00分から
場所：豊明市役所 東館 1階 会議室4
議題： （1）空家等対策計画について （2）住宅・土地統計調査及び本市調査による空家等の状況 （3）平成28年本市調査による空家分布と世帯構成等 （4）空家に関する本市の地域特性と課題について

第2回 豊明市空家等対策協議会
日時：平成29年9月27日（水） 午後2時00分から
場所：豊明市役所 東館 1階 会議室5
議題： (1) 空家等対策計画の骨子について (2) 地域特性・課題を受けた空家に関する施策について
第3回 豊明市空家等対策協議会
日時：平成 年 月 日（ ） 午後2時00分から
場所：豊明市役所
議題： (1) (2) (3)
第4回 豊明市空家等対策協議会
日時：平成30年 月 日（ ） 午後2時00分から
場所：豊明市役所
議題： (1) (2) (3)

関係法令等

- 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）
（全文）
- 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成 27 年 4 月総務省・国土交通省令第一号）
（全文）
- 「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）
（抜粋）
- 固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報
の内部利用等について（平成 27 年 2 月 26 日付け国住備第 943 号・総行地第
25 号）
（抜粋）
- 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
（抜粋）
- 消防法（昭和 27 年法律第 186 号）
（抜粋）
- 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
（抜粋）
- 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成 9 年法律第 49 号）
（抜粋）
- 民法（明治 29 年法律第 89 号）
（抜粋）
- 地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）「第 349 条の 3 の 2 第 1 項」
（抜粋）

豊明市空家等対策計画

平成30年3月策定

発行 豊明市 建設経済部 都市計画課

TEL:0562-92-1114/FAX:0562-92-1141

E-mail:tokei@city.toyoake.lg.jp