

豊明市空家等対策計画(案)

平成 30 年 月
豊明市

豊明市空家等対策計画

目次

第1章	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	2
1 - 3	計画期間	3
1 - 4	計画の対象とする地区	3
1 - 5	計画の対象とする空家等の種類	3
第2章	空家等の状況及び課題	4
2 - 1	人口・世帯の状況	4
2 - 2	住宅・土地統計調査による空家の状況	6
2 - 3	本市の住宅と空家の状況	9
2 - 4	豊明市空家等実態把握調査による空家等の状況	11
2 - 5	課題の整理	19
第3章	空家等対策計画	25
3 - 1	空家等対策に関する基本的な方針	25
3 - 2	所有者等による空家等の適切な管理に関する事項	27
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	28
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	30
3 - 5	空家等に関する対策の実施体制に関する事項	31
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	32
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	34
<参考資料>		36
	豊明市空家等対策協議会の概要	36
	関係法令等	38

第1章 計画の基本的な考え方

1-1 計画策定の背景

近年、地域における高齢化の進行や家族構成の変化、既存建築物の老朽化、経済・社会情勢の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空家等が増加しています。このような空家等の中には、適切に管理されないことで、安全性の低下、衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしかねないものもあります。今後、空家等の数がさらに増加すれば、問題が一層深刻化することが懸念されます。

このような状況を踏まえ、平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家等対策特措法」という。）が公布され、平成 27 年 5 月に完全施行となり、本格的な空家等対策の法的枠組みが構築されました。

空家等対策特措法では、空家等の所有者及び管理者（以下、「所有者等」という。）が、自らの責任により適切な管理を行うことを前提としつつも、住民に最も身近な行政主体であり、空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村を空家等に関する対策の実施主体として位置付けています。

本市においては、全国の自治体を対象とした統計による空家率は比較的低水準にあるものの、空家等の増加がもたらす問題が顕在化しつつあり、市民の生命・身体・財産の保護や生活環境の保全のために、これらの問題に総合的に対応するための施策を充実していくことが求められています。

このような状況を受け、本市では、平成 28 年度に市内の空家等の実態調査を実施した上、空家等対策特措法に基づく「豊明市空家等対策協議会」を立ち上げ、空家等をめぐる本市の課題とその対策について協議を重ねてきました。

これらの経緯を踏まえ、市民が安全にかつ安心して暮らすことのできる環境を確保するとともに、空家等の活用を促進することにより、まちづくり活動の活性化を図ることを目的として、豊明市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）を策定します。

なお、本計画で用いる用語は、特に記載のない限り空家等対策特措法の定義によるものとします。

空家等：空家等対策特措法第 2 条第 1 項

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。

1-2 計画の位置付け

(1) 法的な位置付け

本計画は、空家等対策特措法第6条第1項に規定された「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、国の基本的な指針に即した計画としています。

(2) 上位計画等との関連

本計画の内容は、愛知県が策定した「愛知県住生活基本計画 2025」、「愛知の都市づくりビジョン」、「愛知県都市計画区域マスタープラン」の内容を踏まえたものとします。

また、本計画は、「第5次豊明市総合計画」を上位計画とし、「第3次豊明市都市計画マスタープラン」等と連携する計画として位置づけます（図1-1）。

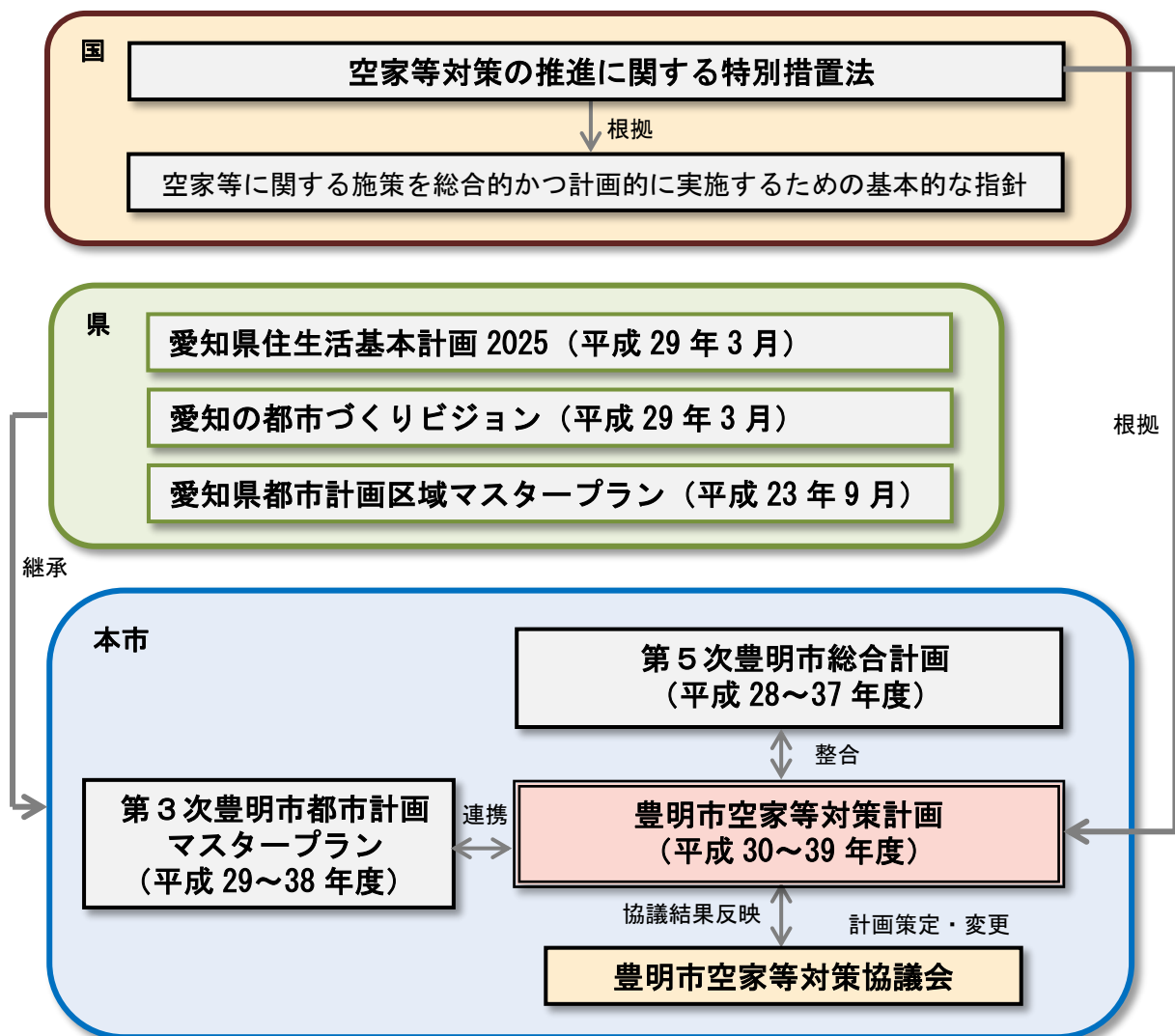


図 1-1 空家等対策計画の位置付け

1-3 計画期間

本計画は、上位・関連計画である「第5次豊明市総合計画」及び「第3次豊明市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年間とします。

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に対応し、必要に応じて計画の見直しを図ります。

計画の期間：平成30年度から平成39年度まで

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、本計画の対象地区は本市全域とします。

計画の対象地区：本市全域

1-5 計画の対象とする空家等の種類

本計画では、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みます。

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、今回の計画では対象としませんが、今後調査等を行って計画の対象とすることを検討します。

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ませんが、今後調査等を行って、その結果に応じて計画の対象とすることを検討します。

**計画の対象とする空家等の種類：
一戸建ての住宅及び店舗併用住宅**

第2章 空家等の状況及び課題

2-1 人口・世帯の状況

(1) 人口の推移と将来予測

第5次豊明市総合計画に記載された本市の人口の推移と将来予測を図2-1に示します。

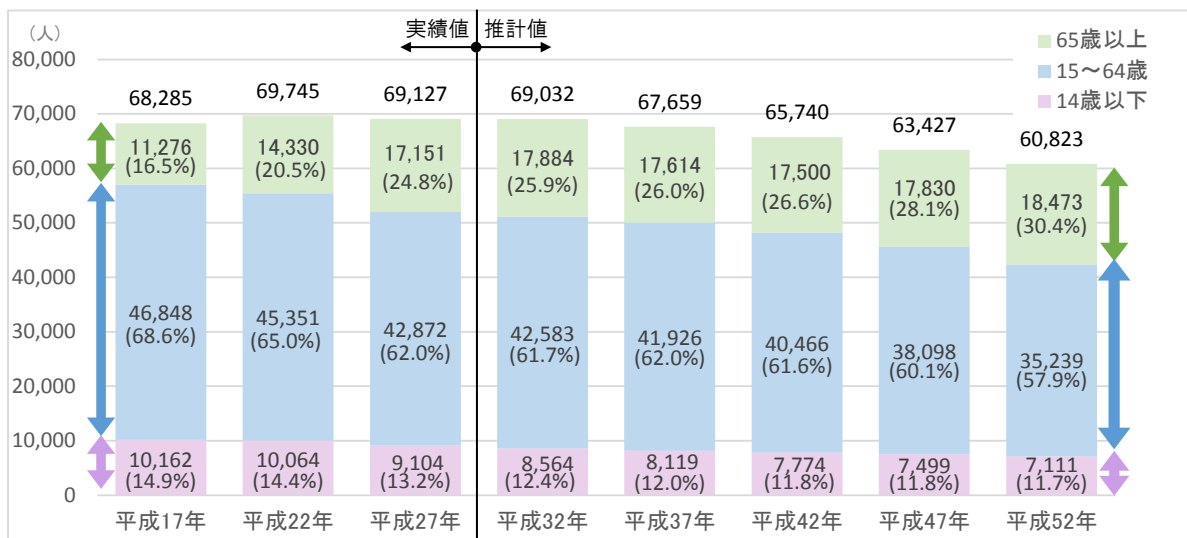


図 2-1 本市の人口の推移と将来予測

参考：第5次豊明市総合計画

- 国勢調査による本市の人口は平成 22 年までは増加していましたが、平成 27 年に減少に転じて以降、減少していくと予測されています。
- 14 歳以下の年少人口及び 15 歳から 64 歳までの生産年齢人口は年々減少し、平成 52 年には平成 27 年と比べて約 9,600 人減少すると予測されています。
- 総人口に占める 65 歳以上の人口の比率（高齢化率）は年々増加し、平成 52 年には 30.4%に達し、超高齢社会となることが予測されます。

(2) 世帯構成の推移

国勢調査による平成7年から平成27年までの本市の世帯構成の推移を図2-2に示します。

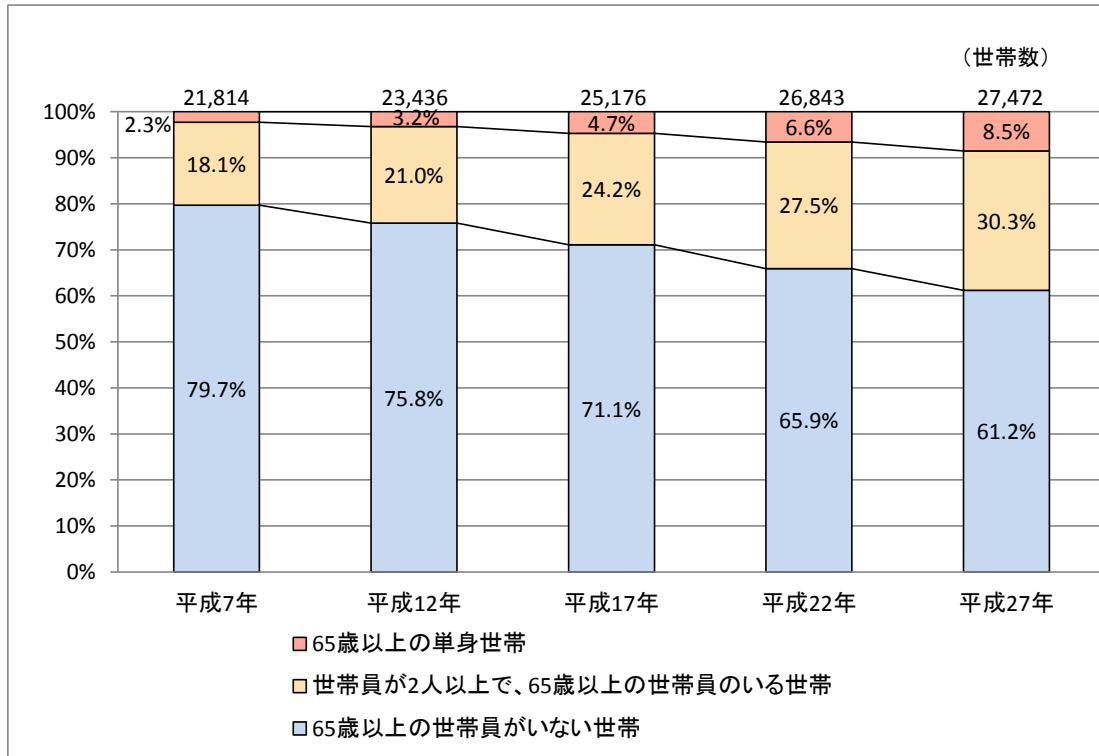


図 2-2 本市の世帯構成の推移

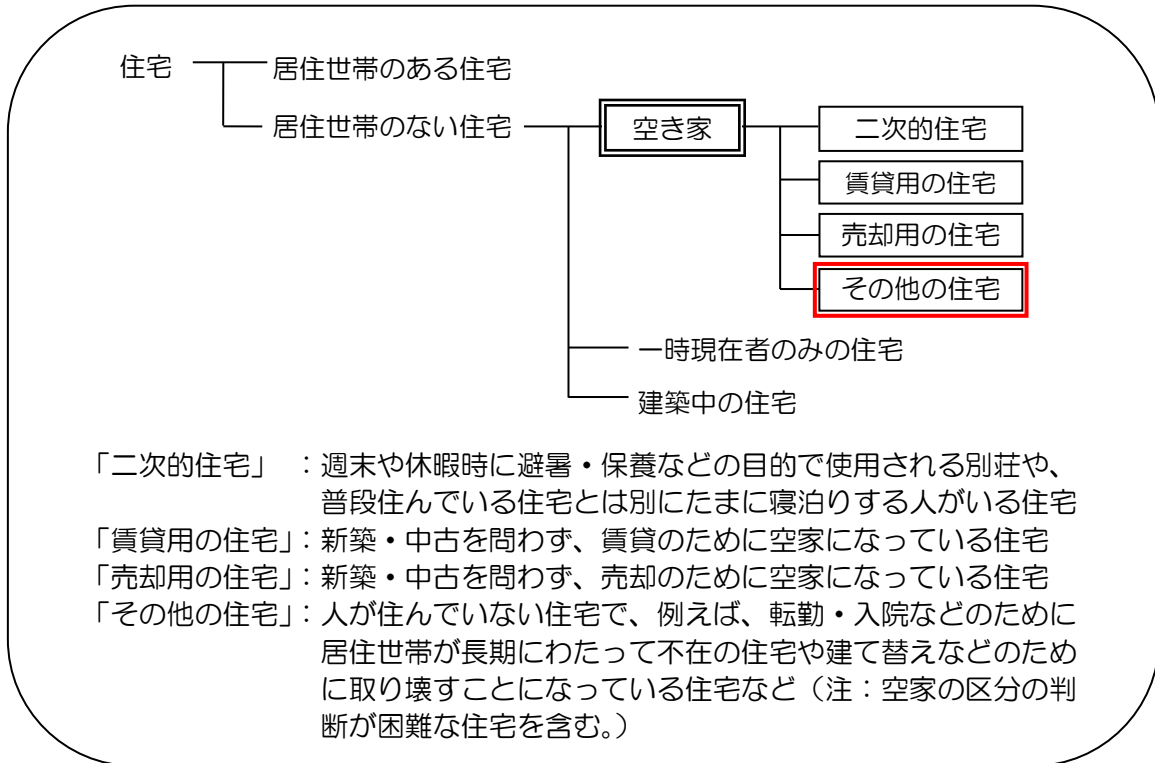
資料：国勢調査（平成7年～27年）

- 高齢者（65歳以上）を含む世帯の割合は、平成7年の20.4%から20年後の平成27年には38.8%へと、ほぼ倍増しています。
- 高齢者単身世帯の占める割合は、平成7年からの20年間で約3.7倍になっており、高齢化の進行に増して、高齢者の単身世帯化が進行していることが分かります。

2-2 住宅・土地統計調査による空家の状況

(1) 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査は、住宅と世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握しその現状と推移を明らかにするため総務省が5年ごとに行う調査です。



「二次的住宅」：週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される別荘や、普段住んでいる住宅とは別にたまに寝泊りする人がいる住宅
「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」：人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

図 2-3 住宅・土地統計調査における空家の定義

- ※ 空家の4種類の区分のうち、「その他の住宅」は、賃貸・販売等の目的を持たないため、他の区分と比べ、空家となった場合に管理不全となる可能性が高いと考えられるものです。
- ※ 2-4 で詳述する「豊明市空家等実態把握調査」では、住宅・土地統計調査の住宅区分のうち、「その他の住宅」を対象に調査を行い、本市の空家等対策立案のための基礎資料としています。

(2) 全国の住宅と空家の状況

住宅・土地統計調査の結果による全国の住宅数、空家数、世帯数及び一世帯当たりの住宅数を図 2-4 に示します。

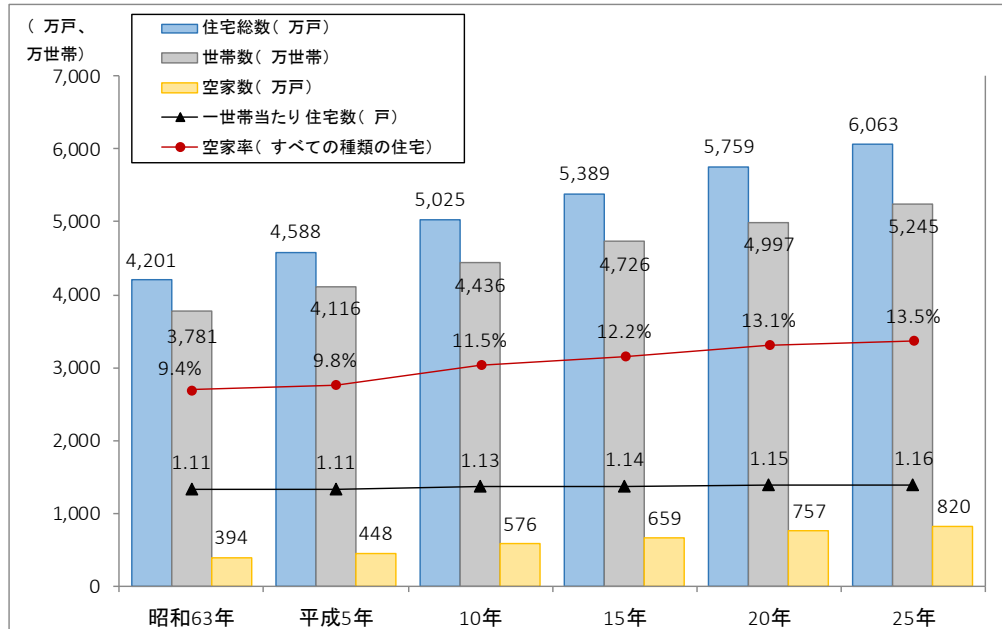


図 2-4 全国の住宅数、空家数、世帯数、一世帯当たりの住宅数

資料：住宅・土地統計調査(昭和63年～平成25年)

- 平成25年の全国の総住宅数は約6,000万戸で、平成20年と比較すると約300万戸増加し、増加率は5.3%です。平成10年からの15年間で、1,000万戸以上増加しています。
- 平成25年の空家数(すべての種類の住宅)は820万戸となり、平成20年に比べて63万戸(8.3%)増加しました。
- 空家率(すべての種類の住宅)は、平成10年に初めて1割を超えて11.5%となり、平成25年には13.5%と平成20年に比べ0.4ポイント上昇し、空家数、空家率ともに過去最高となりました。
- 住宅数は、住宅余剰の傾向で推移し、平成25年の1世帯当たり住宅数は、1.16まで上昇しています。

(3) 愛知県の住宅と空家の状況

住宅・土地統計調査の結果による愛知県の住宅数、空家数、世帯数及び一世帯当たりの住宅数を図 2-5 に示します。

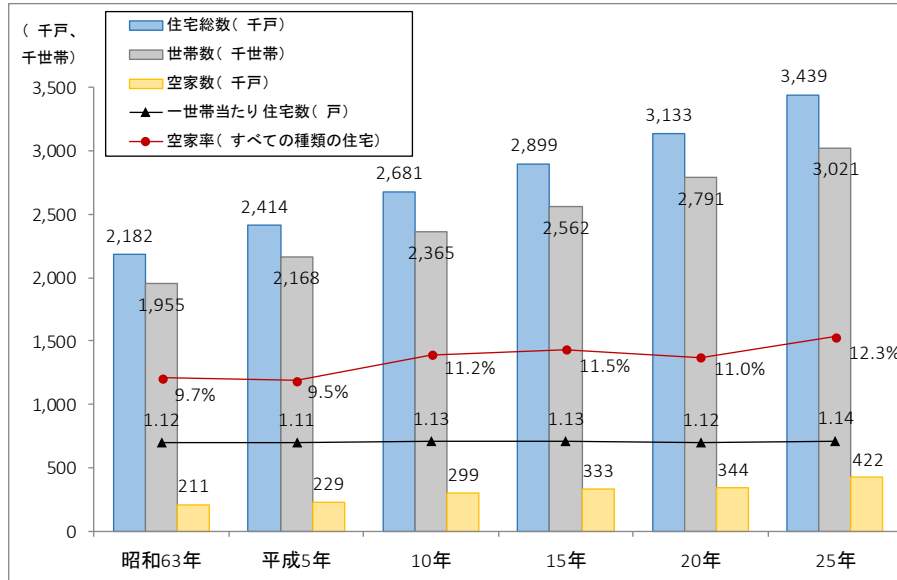


図 2-5 愛知県の住宅数、空家数、世帯数、一世帯当たりの住宅数

資料：住宅・土地統計調査(昭和63年～平成25年)

- 平成25年の愛知県の空家数(すべての種類の住宅)は422千戸で、平成20年に比べて増加数は78千戸、増加率は22.7%と全国平均の約2.7倍となっています。
- 平成25年の空家率(すべての種類の住宅)は12.3%と、全国平均より1.2ポイント低いものの、平成20年から1.3ポイント高くなり、全国平均の約3倍の増加率となっています。
- 平成25年の1世帯当たり住宅数は、1.14です。

2-3 本市の住宅と空家の状況

(1) 本市の住宅と空家の状況

住宅・土地統計調査の結果による本市の住宅数、空家数、世帯数及び一世帯当たりの住宅数を図 2-6 に示します。

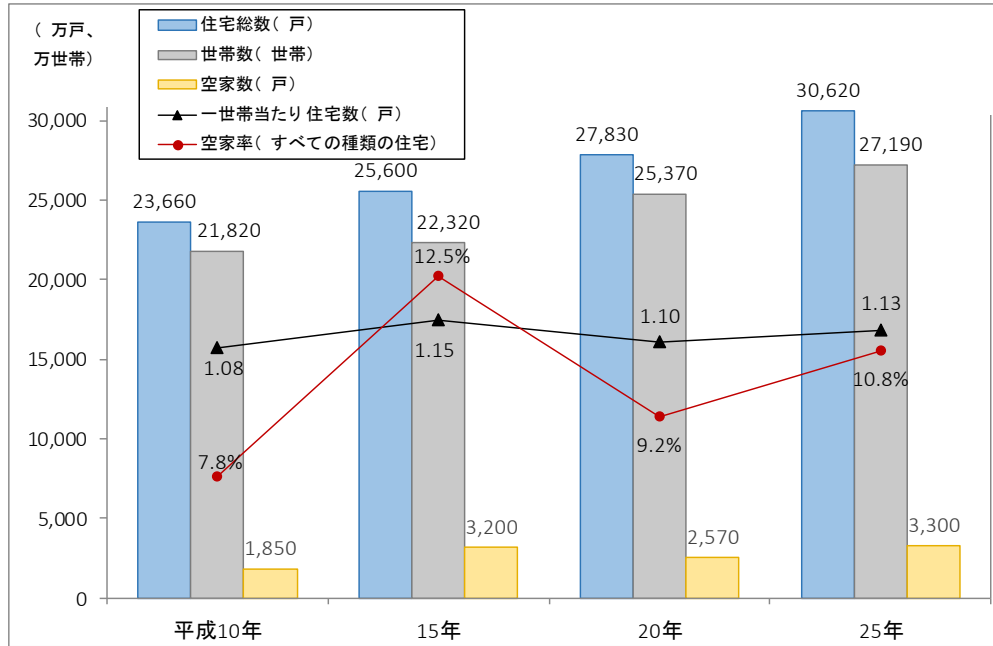


図 2-6 本市の住宅数、空家数、世帯数、一世帯当たりの住宅数

資料：住宅・土地統計調査(平成10年～平成25年)

- 平成25年の本市の空家数(すべての種類の住宅)は3,300戸で、平成15年(3,200戸)から平成20年(2,570戸)にかけて630戸(約20%)減少した後、平成20年から25年にかけて730戸(約28%)増加に転じています。
- 平成25年の空家率(すべての種類の住宅)は10.8%と、愛知県平均より1.5ポイント低くなっています。
- 空家率も平成15年の12.5%から平成20年の9.2%へと3.3ポイント減少した後、平成20年から25年にかけて1.6ポイントの増加に転じています。
- 平成25年の1世帯当たり住宅数は、1.13です。

(2) 愛知県内市町村の「その他の住宅」の空家率

空家等となった場合に管理不全となる可能性が高い「その他の住宅」について、県内市町村の空家率（平成 25 年）を図 2-7 に示します。

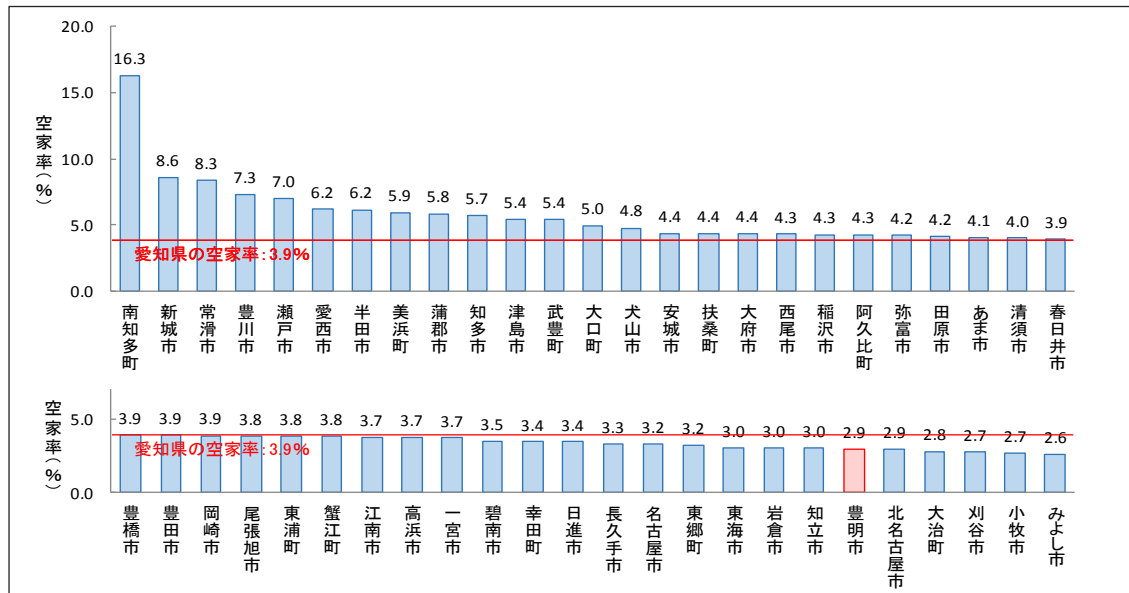


図 2-7 愛知県内市町村の「その他の住宅」の空家率

資料：住宅・土地統計調査(平成 25 年)

- 愛知県内市町村の「その他の住宅」の空家率の平均は、3.9%です。
- 本市の「その他の住宅」の空家率は 2.9%で、県内市町村のうち、低い方から 6 番目です。

※ 人口 15,000 人未満の町村（豊山町、飛島村、設楽町、東栄町、豊根村）は、住宅・土地統計調査のデータがありません。

2-4 豊明市空家等実態把握調査による空家等の状況

平成28年度に、「豊明市空家等実態把握調査」として、現地調査及び意向調査を実施しました。

調査対象は、一戸建ての住宅（賃貸及び売却用は対象外、併用住宅は対象）としています。この調査は、市内のすべての空家等を調査対象としたものでなく、調査数を限定して行ったものです。

(1) 調査の概要

ア 現地調査

現地調査は、これまで本市に寄せられた苦情情報、水道休止情報及び所有者等不在情報をもとに、空家等である可能性が高い建物の所在を特定した後、当該建物の状況を現地で確認しました。

イ 意向調査

意向調査は、空家等である可能性が高い建物の所有者等を特定し、現況及び今後の意向等についてアンケートを実施しました。

(2) 豊明市空家実態調査による空家等の分布

豊明市空家等実態把握調査の結果、空家等であると判断された283件の位置を図2-8に示します。

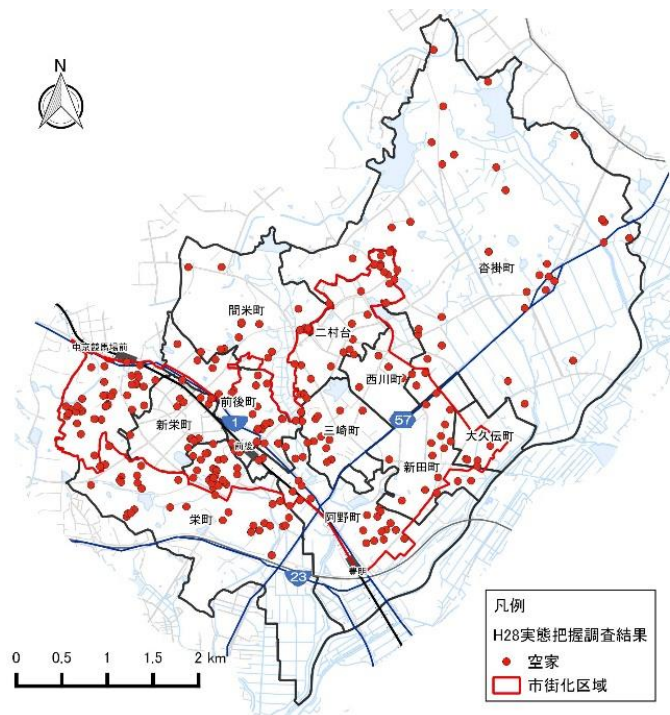


図 2-8 豊明市空家等実態調査による空家等の位置

ア 地区別推定空家率

住宅・土地統計調査による市全体の「その他の住宅」の空家数は900戸であるため、豊明市空等実態把握調査結果の空家等の数283件の約3.2倍の密度で空家等が分布しているものと推定できます。

本市全体の空家数を住宅・土地統計調査による市全体の「その他の住宅」の空家数である900戸とした場合の地区別推定第5次空家率を図2-9に示します。

図上の赤いポイントは、空家等実態把握調査で空家等であると判断した建物（283件）の位置です。

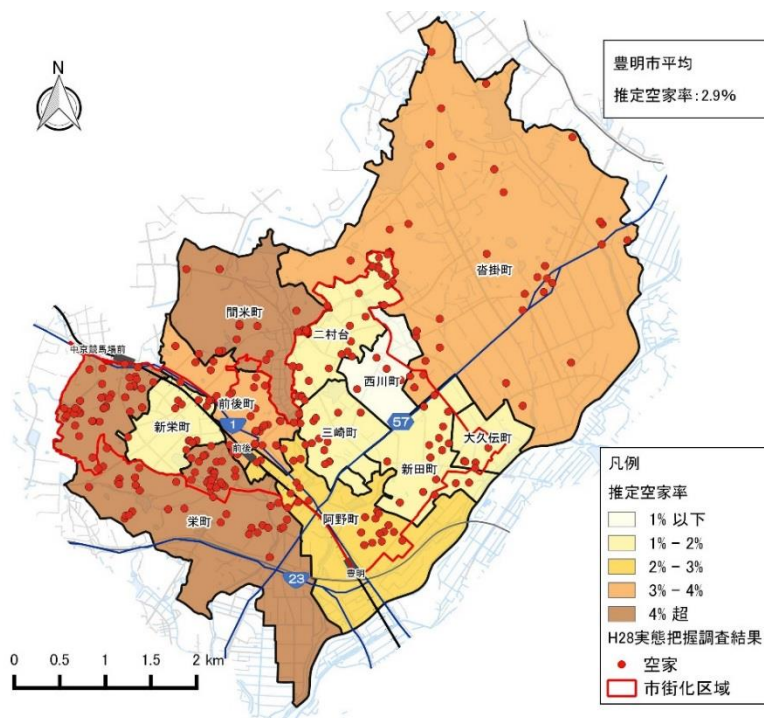


図 2-9 地区別推定空家率

- 本市全体の「その他の住宅」の空家率は2.9%です。
- 名鉄名古屋本線の南側の栄町と競馬場のある間米町で空家率が高く、4%を超えています。
- 名鉄名古屋本線の北側の前後町と北部市街化調整区域の沓掛町の空家率は3%台で、平均をやや上回っています。

イ 地区別推定空家密度

本市全体の空家数を住宅・土地統計調査による市全体の「その他の住宅」の空家数である 900 戸とした場合の地区別空家密度を図 2-10 に示します。

図上の赤いポイントは、空家等実態把握調査で空家等であると判断した建物（283 件）の位置です。

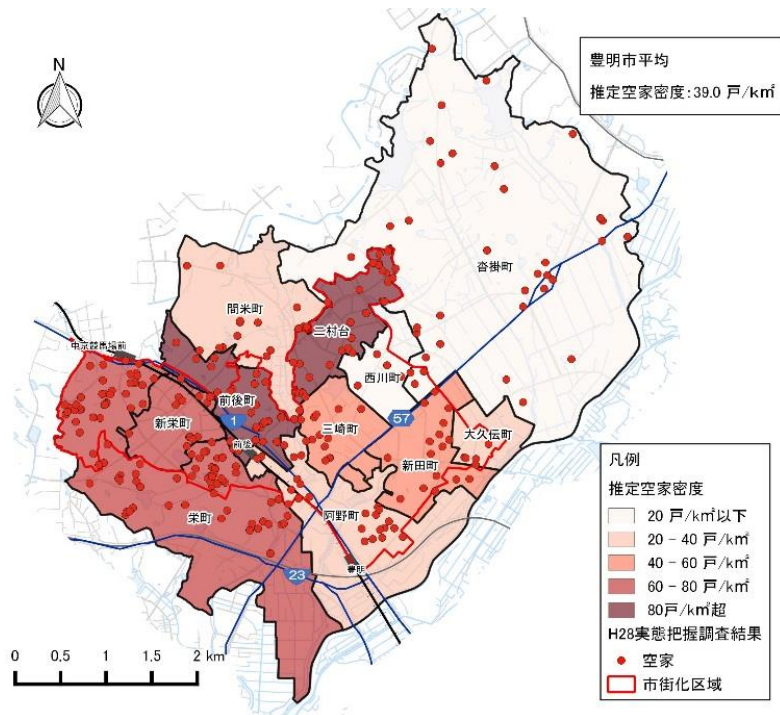


図 2-10 地区別推定空家密度

- 豊明市全体の「その他の住宅」の空家密度は 39.0 戸/km²です。
- 空家密度では、前後町と二村台が最も高く、市平均の 2 倍以上です。
- 名鉄名古屋本線の南側の栄町、新栄町、三崎町も市平均を超えています。

(3) 高齢化と空家等の分布との関連

空家等実態把握調査で判明した本市の空家等の分布を、空家等の発生と関連性の高い高齢者の居住に関する指標と重ね合わせて地図表示しました。

人口及び世帯構成は、平成27年国勢調査結果を地区別に集計したものです。

ア 高齢化率

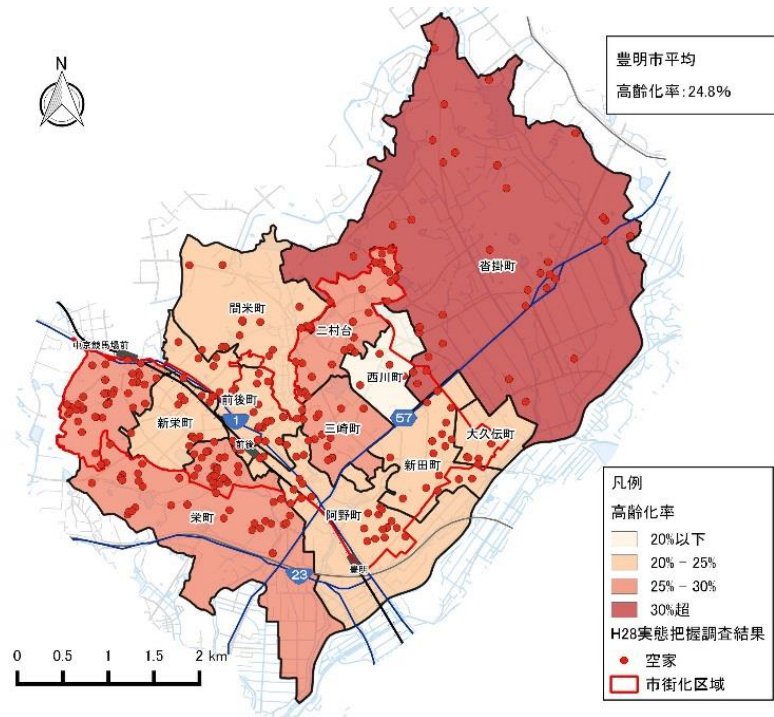


図 2-11 高齢化率

- 高齢化率の分布をみると、北部の沓掛町、中央部の二村台、南部の栄町で高いことが分かります。

イ 高齢者単独世帯率

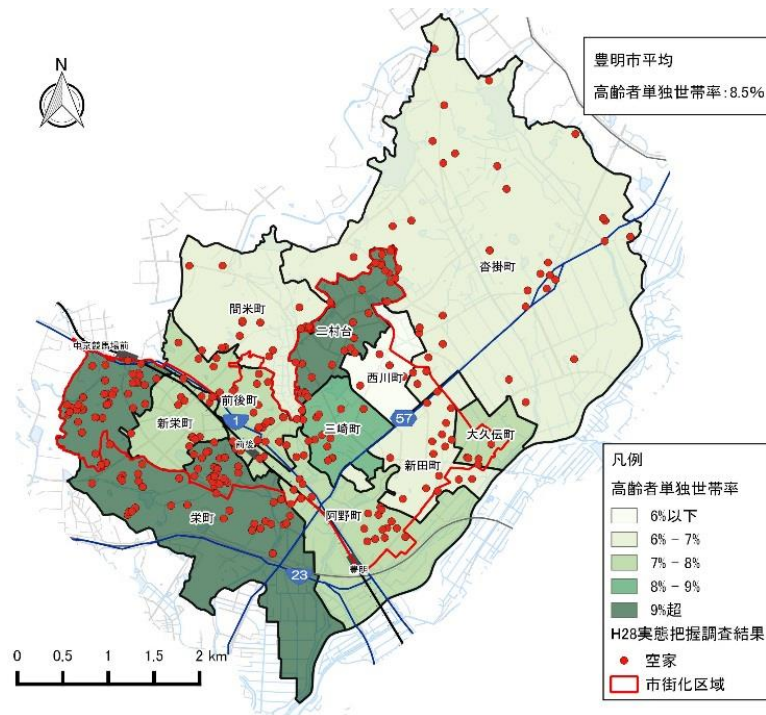


図 2-12 高齢者単独世帯率

- 高齢者単独世帯率は、北部の沓掛町で市平均を下回っているのに対し、中央部の二村台及び南部の栄町で市平均を超えています。図 2-11 と図 2-12 とを比較すると、高齢化率が高い地域であっても、北部の沓掛町では子の世代と同居している割合が高く、中央部の二村台及び南部の栄町では、高齢者のみ又は単身で居住している割合が高いことが分かります。
- 単身の高齢者の持ち家が、相続予定者等に適切に引き継がれない場合、管理不全の空家等となるおそれが生じます。
- 高齢者の居住状況からみると、名鉄名古屋本線の南側（栄町地区）では、今後、空家等が増加する可能性があると思われます。
- 二村台は、昭和 40 年代に入居が始まった豊明団地の居住者が高齢化していると考えられます。

(4) 意向調査による空家等の地域特性

平成 28 年度「豊明市空家等実態把握調査」の一環として実施した「意向調査」において、「空家である」と回答があった 210 件について、主な設問の回答の分布を地図に示します。

ア 空家等になった建物の建築時期

意向調査の問 4「対象建物の建築時期はいつですか」に対する回答の分布を図 2-13 に示します。

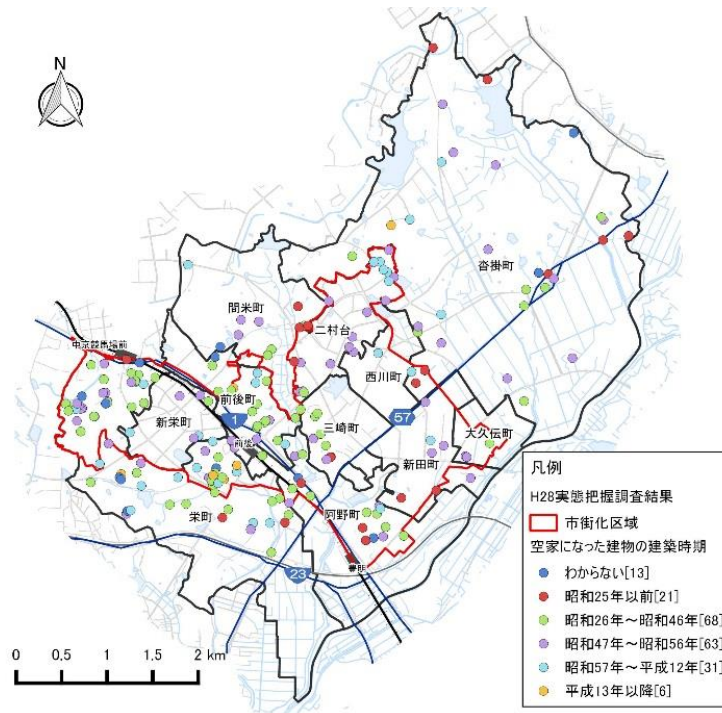


図 2-13 空家等になった建物の建築時期

- 空家等のうち、名鉄名古屋本線沿線（以下、「名鉄線」という。）の旧市街地（栄町、新栄町、前後町、間米町）では、昭和 46 年以前に建築されたものが半数以上を占めていますが、市街化区域内には昭和 25 年以前に建築された空家等は、ほとんど存在しません。
- 市中心部（三崎町、二村台、西川町）では、昭和 47～56 年築の空家等が半数以上を占め、昭和 46 年以前に建築された空家等は 1/4 程度です。
- 市南東部の新田町、大久伝町、阿野町でも、昭和 46 年以前に建築された空家等が半数以上を占め、昭和 25 年以前の空家等の割合が沓掛町に次いで多くなっています。
- 沓掛町では、昭和 25 年以前に建築された空家等が 2 割を超えています。

イ 空家等の現状(状態)

意向調査の問8「対象建築物の現状」に対する回答の分布を図 2-14に示します。

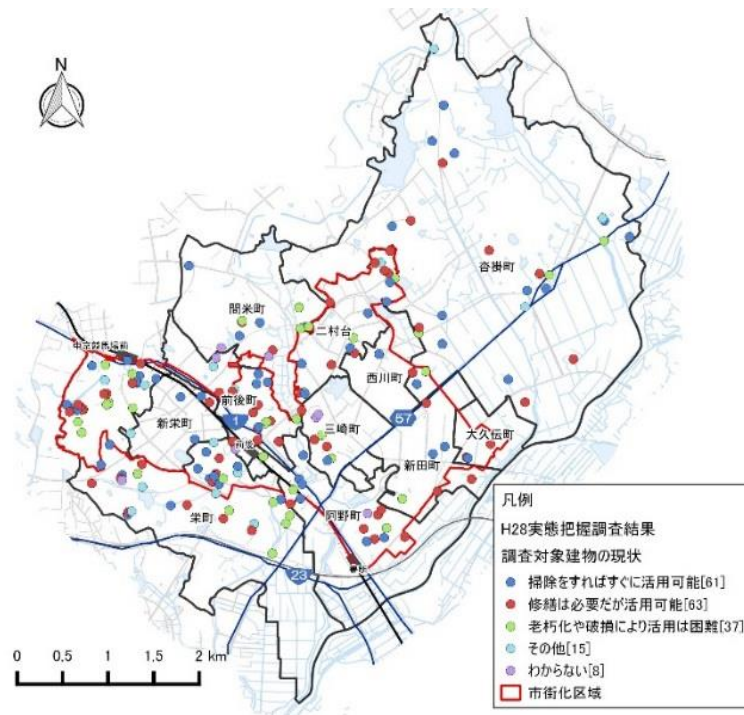


図 2-14 空家等の現状の分布

- 「掃除をすればすぐに活用可能である」と「多少の修繕は必要だが活用可能である」がそれぞれ約1/3ずつと、合計で約2/3が活用可能で、残りの1/3は活用困難若しくは不明であると回答されています。
- 「図 2-13 空家等になった建物の建築時期」の分布図と比較すると、同一の年代区分の建物でも活用可能の程度に相当の差が見られることから、当該建物の管理状態にも左右されることが分かります。

ウ 空家等の今後の活用

意向調査の問 15「対象建物の今後の活用について、どのようにお考えですか」の回答の集計表を図 2-15に示しました（複数回答を可としています）。

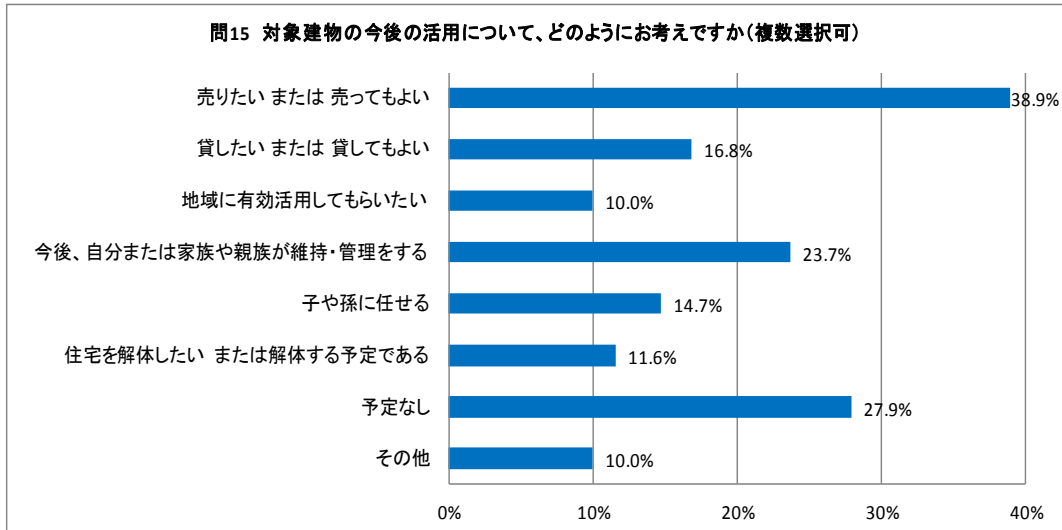


図 2-15 空家等の今後の活用意向

- 第三者による空家等の活用を望むものとして、「売りたい または 売ってもよい」もしくは「貸したい または貸してもよい」と回答された空家（売買もしくは賃貸物件として考えられている空家）は、有効回答 190 件の中で 84 件（44.2%）あります。
- 第三者による活用を望まないものとして、「今後は自分や家族・親族が管理する」が 23.7%、「子や孫に任せる」が 14.7%あります。
- 空家等の活用について、「予定がない」とする回答も 27.9%あります。

(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していきます。

また、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、新たな課題を把握していきます。

2-5 課題の整理

(1) 共通的な課題

本市の「その他の住宅」の空家率は、全国平均や県平均より低く、平成20年から25年においても減少しています。

しかし、隣接市区町（名古屋市緑区・東郷町・大府市）と比較すると、隣接市区町における人口の社会増（転入人口が転出人口より多い状態）とは対照的に、本市では社会減の傾向にあり、賃貸用の住宅の空家率が平成20年から25年の間に大きく増加しています。

表 2-1 空家率・高齢化率の周辺都市等との比較

	「その他の住宅」 の空家率		「賃貸用の住宅」 の空家率		65歳以上人口の割合		75歳以上人口の割合	
	H20年	H25年	H20年	H25年	H22年	H27年	H22年	H27年
全国	4.7%	5.3%	7.2%	7.1%	23.0%	26.6%	11.1%	12.8%
愛知県	3.7%	3.9%	6.6%	7.7%	20.3%	23.8%	8.9%	10.8%
豊明市	3.5%	2.9%	5.4%	7.5%	20.5%	24.8%	8.2%	10.8%
名古屋市緑区	3.1%	3.2%	5.9%	5.9%	18.4%	21.5%	7.6%	9.5%
東郷町	3.9%	3.2%	5.0%	7.8%	17.7%	22.2%	6.5%	9.0%
大府市	4.0%	4.4%	3.9%	5.7%	17.5%	21.1%	7.0%	9.0%

高齢化の進行や空家等の増加によって、次のような課題が顕在化しつつあり、安全で快適な市民生活の確保にあたって、これらの動向に留意する必要があります。

ア 高齢化の進行に伴う課題

- 空家等の増加との関係性があるとされる「高齢者単独世帯」の分布（図 2-12）をみると、本市においても、地域における高齢者の世帯状況と空家等の分布には、関係性がみられます。
- 人口に対する高齢者の割合は、全国・県平均と同水準にあるものの、隣接市区町に比べて高く、また平成22年から27年において全国・県平均よりも高い上昇率を示していることから、今後、空家等が増加するおそれがあります。

イ 空家等の所有者等の認識に関する課題

- 空家等の現在の状態や空家等になってからの年数が「わからない」（図 2-13）、空家等の今後の活用の「予定がない」（図 2-15）とする所有者等も多く、所有する空家等に対する関心が低い管理意識が不十分な所有者等もみられます。

ウ 管理不全な空家等が引き起こす課題

- 管理不全となる可能性の高い建築年の古い空家等、長期間の空家等も多くあります（図 2-13）。
- 空家密度の高い地域（図 2-10）では、密集市街地での防災・防火（地震による倒壊、放火による火災延焼等）、衛生・景観（害虫発生や樹木の越境等）、防犯上の危険（不審者等の侵入等）が増加するおそれがあります。
- 空家率若しくは空家密度の高い地域（図 2-9、図 2-10）では、管理不全の空家等の存在による周辺の不動産価値の低下等、周辺地域に及ぼす影響が拡大し、地域住民の生活不安の拡大、苦情発生のおそれがあります。
- 空家等が放置されることにより地域全体のイメージが悪化し、定住人口の減少、地域活力の低下、過疎化・空洞化等が進行するおそれがあります。

エ 管理された空家等の活用に関する課題

- 所有する空家等を「売りたい・売ってもよい」、「貸したい・貸してもよい」又は「地域に有効活用してもらいたい」と考える所有者等も意向調査回答者の中で4割程度存在することから（図 2-15）、空家等の流通や転用を促す仕組みを充実させることが求められます。

(2) 共通的な課題に対する対策

- 共通的な課題に対しては、以下の3つの対策を検討する必要があります。

〈 空家等の発生を予防する対策 〉

- ◇ 市外への転出人口が増加傾向にあるとともに、高齢者・後期高齢者の割合も増加していることから、今後は、空家等が増加していくことを念頭におき、空家等の発生を予防していくことが必要です。

〈 空家等の適切な管理を促す対策 〉

- ◇ 空家等の老朽化などに伴う防犯・環境問題等の発生を予防するためには、空家等の適切な管理に向けた所有者等の意識啓発とともに、定住化や地域活性化策と連携して対策することが必要です。

〈 空家等の利活用を促進させる対策 〉

- ◇ 現状のまま、あるいは多少の改修等を行うことで使用できる空家等については、広く中古住宅市場へ流通させやすくする仕組みの検討や、地域の課題解決のために利活用を促進していくことが必要です。

(3) 空家等の増加が見込まれる地域の政策課題

ア 市街化特性による地区区分

空家等実態把握調査による本市の空家等の分布状況と、高齢者の居住割合や都市計画マスタープラン等の都市づくり方針とを照らし合わせ、空家等の現状について、図 2-16 に示す市街化特性区分の単位で整理しました。

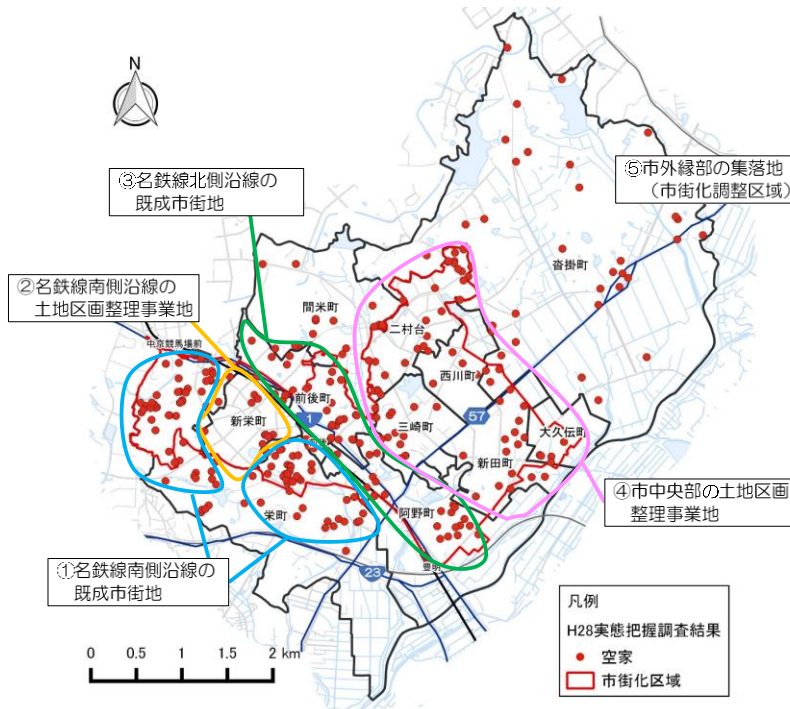


図 2-16 市街地特性区分図

市街化特性区分の単位で空家等の現状やその要因を整理した結果、名鉄線南側沿線の既成市街地や二村台などの市中央部の市街地において、今後、空家等が増加するおそれがあることが分かりました。

これらの地域は、空家等の現状において、空家率・空家密度がともに高く、また、高齢者の居住割合が高く、その進行も著しい地域です。そのため、このような空家等の増加が見込まれる地域に対して、早い段階で空家等の発生を予防する、空家等を適切に管理するための対策を講じていくことが重要です。

なお、対策の検討にあたっては、地域の居住環境の整備・保全、定住化の促進、地域の活性化などのまちづくり政策と連携した総合的な取組が必要となります。

イ 市街化特性地区区分ごとの空家等の現状

市街化特性に応じて5つに区分した地域(図 2-16)ごとの空家等の現状等は、以下のとおりです。

① 名鉄線南側沿線の既成市街地(栄町南館、前後駅南、他)

◇空家等の現状

空家率・空家密度ともに高い地域で、特に中京競馬場前駅や前後駅近隣地で空家等が多く分布しています。

◇高齢者の居住割合

全般的に高齢者の居住割合が高く、かつ近年における高齢化の進行も顕著です。

◇関連する都市づくりの方針

都市基盤施設の改善を図りながら、安全で快適な住宅地を形成していきます。

② 名鉄線南側沿線の土地区画整理事業地(新栄町)

◇空家等の現状

空家率は低く、空家密度は市の平均的水準です。

◇高齢者の居住割合

高齢者の居住割合、高齢化の進行状況とも、市の平均的水準にあります。

◇関連する都市づくりの方針

良好な居住環境の保全とともに、日常生活に必要な施設の立地を推進します。

③ 名鉄線北側沿線の既成市街地(前後町、阿野町、他)

◇空家等の現状

中京競馬場前駅と前後駅との地区で空家等が多く分布し、空家率・空家密度がともに高い現状です。

◇高齢者の居住割合

高齢者の居住割合、高齢化の進行状況とも、市の平均的な水準にあります。

◇関連する都市づくりの方針

名鉄豊明駅北側の阿野町では、都市基盤施設を改善し、戸建て住宅地を形成していきます。

④ 市中央部の土地区画整理事業地、他（二村台、新田町、他）

◇空家等の現状

空家率は他の地域と比べて低い現状ですが、空家密度が高く、特に二村台は、その平均水準の2倍以上です。

◇高齢者の居住割合

二村台や三崎町などの一部の区域で高齢者の居住割合が高く、近年における高齢化の進行も顕著です。

◇関連する都市づくりの方針

良好な居住環境の保全とともに、日常生活に必要な施設の立地を推進します。

⑤ 市外縁部の集落地（沓掛町、間米町、栄町等市街化調整区域）

◇空家等の現状

空家率は高いですが、集落地が主体であることから、空家密度は低い現状です。

◇高齢者の居住割合

一般的に高齢者の居住割合が高い現状ですが、近年における高齢化の進行は、市の平均的な水準です。

◇関連する都市づくりの方針

都市基盤施設の改善を図るとともに、既存コミュニティを維持していきます。

(4) 本市の共通的な課題と空家等の増加が見込まれる地区の政策課題

次頁、図 2-17 に、本市で顕在化しつつある課題とその課題が顕著に見られる地区との関連性を示します。

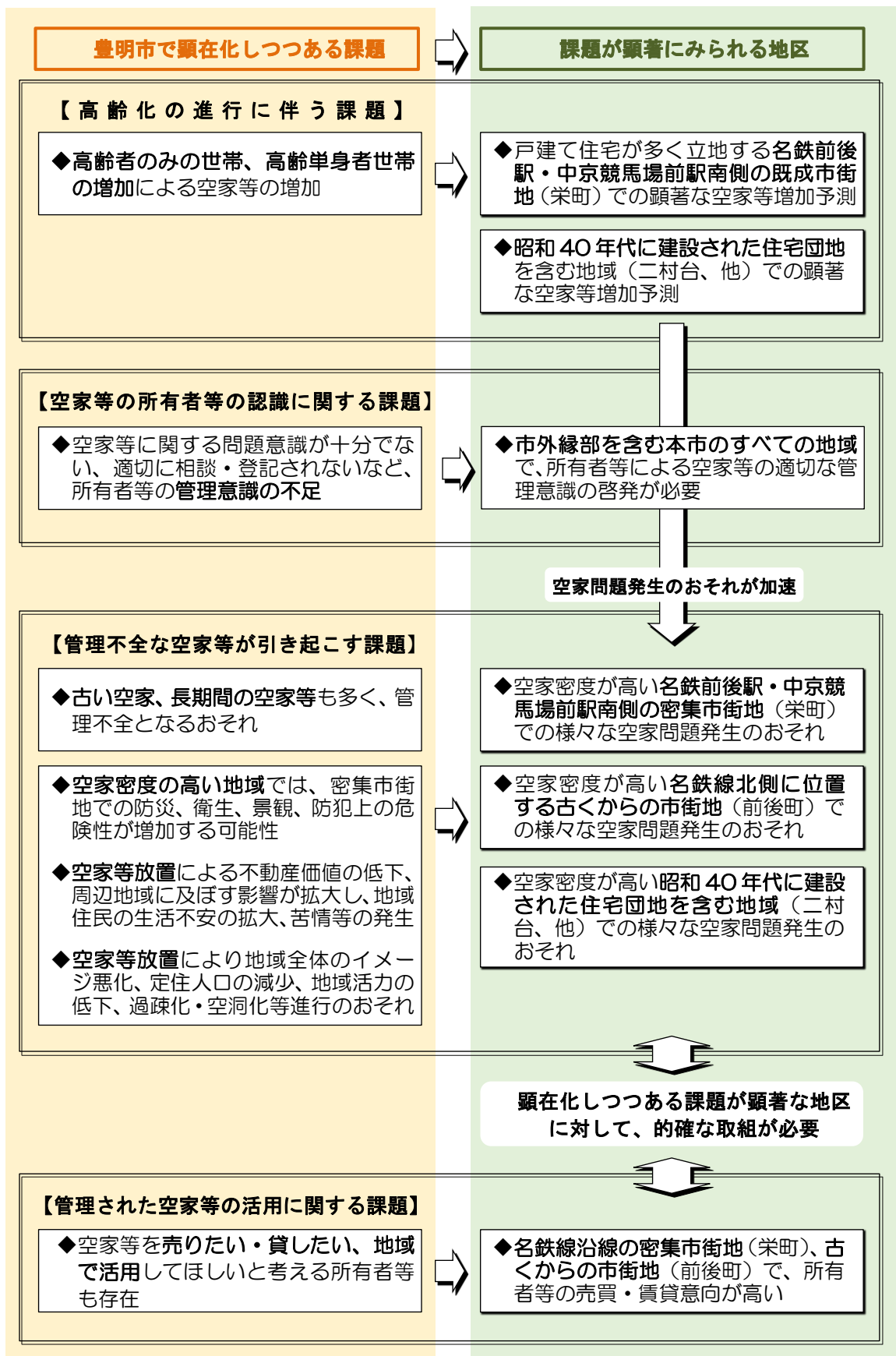


図 2-17 本市の共通的な課題と空家等の増加が見込まれる地区の政策課題

第3章 空家等対策計画

3-1 空家等対策に関する基本的な方針

本市における空家等の発生状況は、全体的には他都市に比べて緩やかな状況ですが、市街化の特性に応じて区分した地域ごとにみると、空家率・空家密度がともに高く、高齢化の進行も著しい地域があります。

空家等の増加の指標となる高齢化の進行状況は、本市は、現時点では全国・県平均と同水準であるものの、近年は隣接市区町より高い上昇率を示していることから、今後は空家等が増加していくことが想定されます。それに伴って、適切に管理されず、周辺的生活環境に悪影響をもたらす空家等が増加して行くことも予想されます。

このため、今の段階から、現在の住まいを空家等にしない、空家等となっても適切に管理し、必要に応じて利活用を促進することを中心に、本市に適した対策を講じていきます。

(1) 対策の枠組み

ア 空家等の発生を予防する取組

高齢者単独世帯の多い古くからの市街地を中心に、今後も空家等の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、空家等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を周知するなど、**空家等の発生を予防する取組**を展開します。

イ 空家等の適切な管理を促す取組

すでに空家等となった住宅については、所有者等に対し、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など、所有者等に**空家等の適切な管理を促す取組**を展開します。

ウ 空家等の利活用を促進させる取組

空家等の利活用を促進するために、空家等を資源として捉え、空家等の利活用を様々な側面からサポートし、耐震化及びリノベーションの促進とともに、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など、**空家等の利活用を促進させる取組**を展開します。

(2) 空家等の対策推進に向けた骨格的な取組

本市では、現在、周辺地域に目立った悪影響を及ぼしている空家等は少ないといえる状況です。

しかし、今後、空家等の発生が抑制されず、適切に管理されない空家等が増加すれば、地域の防災、衛生、防犯等の面に深刻な悪影響を与えていくことが懸念されます。

このため、すべての市民が現在の住まいを空家等にしない、また、空家等となっても適切に管理していき、必要に応じて利活用を促進することの重要性について、十分な意識を持つことが必要であり、図 3-1 に示す骨格的な取組を中心に対策を展開していきます。

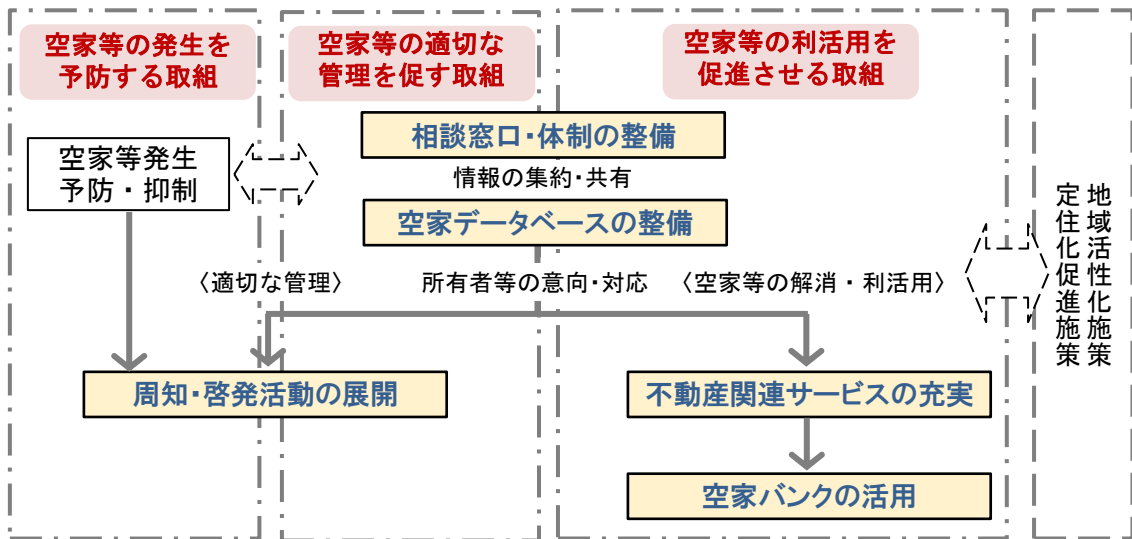


図 3-1 対策推進に向けた骨格的な取組

本市において、空家等の増加に向けた対策は、所有者等の適正な管理意識を醸成・浸透させるための周知・啓発活動の展開を基本的な取組とします。

また、空家等に関する情報の集約と共有化に向け、相談窓口・体制の整備と空家データベースの整備を推進するとともに、所有者等による空家等の解消と利活用の促進に向け、不動産関連サービスの充実と連携して空家バンクの活用に取り組んでいきます。

これらの骨格的な取組については、定住化促進施策や地域活性化施策と連携させながら、地域特性や課題に応じた目的を達成するため、全市的に対策を展開していくことを基本とし、総合的・効果的な対策推進に向けた実施体制づくりを進めます。

3-2 所有者等による空家等の適切な管理に関する事項

本市では、市外への転出人口が増加していることに加え、高齢者の単身世帯が増加していることにより、今後、空家等が増加していくことが予測されます。

このため、空家率が比較的低い今の段階から、既に存在する空家等に関する対策と並行して、空家等のそもそもの発生を抑制する視点からの施策が必要です。

空家等対策特措法第3条において、「空家等の所有者等は、周辺的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。」とされているように、空家等の適切な管理は、第一義的に所有者等の責任において行われるべきものです。

(1) 空家等となる前の段階での啓発

- 現在自分が住む住宅について、相続や引継ぎ手について考え、空家等となる前の段階で、予め処遇を決めておく必要があることについて啓発します。
- 相続は、誰もが経験する可能性があることから、空家等の所有者やその相続予定者だけでなく、すべての市民を対象として、空家等や家財の処分、売却・賃貸、後見人制度等を含めた様々な内容に対応する相談体制を充実させます。

(2) 所有者等自身による空家等管理の重要性の啓発

- 空家等の管理の重要性や利活用等の相談窓口を案内するリーフレット等を作成・配布します。
- 啓発リーフレットは市のホームページに掲載するなど、市民の目に触れやすくして、空家等増加の抑制、管理不全な空家等の発生防止に努めます。

(3) 空家等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等の所在、所有者等、建築物の状態、所有者等の意向、近隣・自治会等からの情報、行政からの指導等履歴等をデータベース化します。
- これらの情報を庁内関係部署が共有できるようシステム化し、空家等の実態に即した指導・助言等に活用します。
- 空家等発生予防の取組を適切に実施するため、高齢単身者等の「空家予備軍」のデータベース化を検討します。

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

空家等や空家等を除却した跡地を、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を支援します。

空家等の流通を促すために、インスペクション（専門家による建物現況調査）の普及や空家マイスター制度等の普及啓発を進めるなど、関係団体とも連携します。

(1) 空家等の利活用、跡地利用の促進

ア 地域資源としての空家等の転用促進

- 利活用が可能な空家等については、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します。
- 住宅としての適性を有する空家等については、「新たな住宅セーフティネット制度」（「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等を賃貸住宅として貸し出す制度）について研究します。

イ 空家等の除却後の跡地利用

- 空家等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、ポケットパークなど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の活用を検討します。

ウ 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や住宅履歴情報の公開の普及を促進します。
- 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を推進します。
- 空家等の活用をサポートするコーディネーターの育成支援、専門家派遣等を検討します。
- 「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を推進します（図 3-2）。
- 国土交通省が「全国版空き家・空き地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「全国版空き家・空き地バンク」に参加し、全国に本市の空家情報を発信していきます（図 3-3）。

エ 税制・財政等支援策の周知・啓発

- 空家等の発生を抑制するための特例措置として創設された、相続した空家や除却後の土地の売却時における優遇税制制度「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）の周知を行います。
- 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」等の動向を調査し、市民への情報提供を行います。
- 「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）の周知を行います。

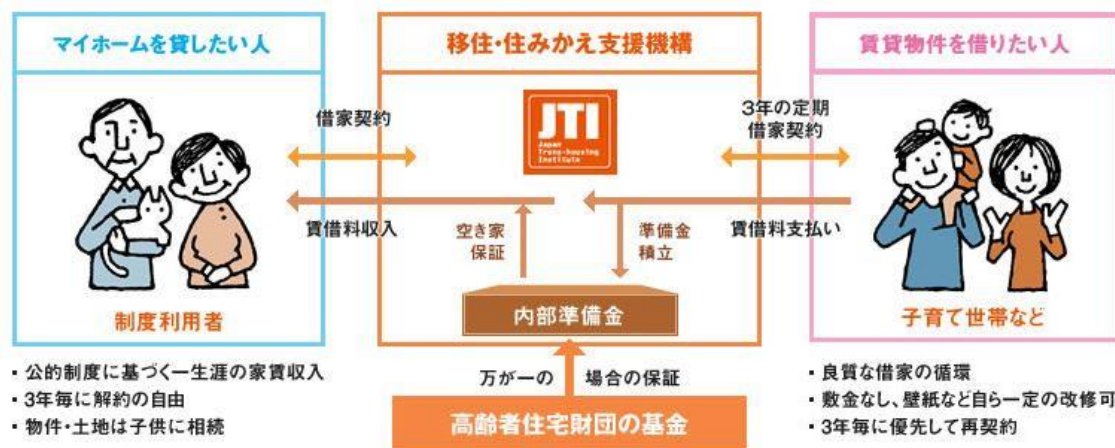


図 3-2 マイホーム借上げ制度のイメージ

資料：（一社）移住・住みかえ支援機構ホームページ

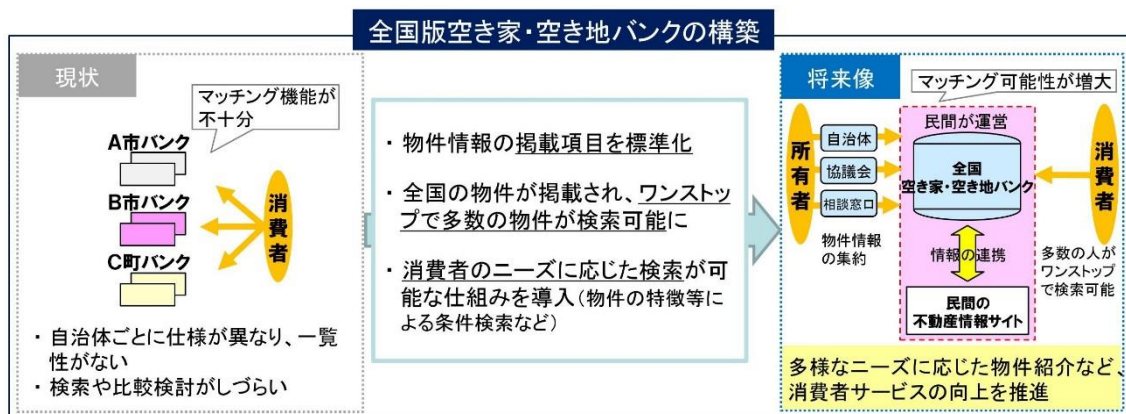


図 3-3 全国版空き家・空き地バンクのイメージ

資料：国土交通省ホームページ

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

市内の管理不全な空家等に関する問い合わせや、空家等の所有者等からの空家等の管理や利活用に関する問い合わせは、市役所経済建設部都市計画課を窓口として受付を行います。

(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にします（図 3-4）。

○ 庁内体制と役割

総合窓口受付	対応部署	役割内容
都市計画課		■総合受付窓口 <ul style="list-style-type: none"> 空家等対策協議会の運営 空家等対策計画の策定及び改定 耐震診断・改修
	→ 税務課	<ul style="list-style-type: none"> 空家等対策特措法に基づく所有者等情報の照会対応 固定資産税に係る対応
	→ 防災防犯対策室	<ul style="list-style-type: none"> 防災対応 防犯対策
	→ 市民協働課	<ul style="list-style-type: none"> 市民活動推進、支援 地域自治振興
	→ 高齢者福祉課	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者福祉、相談・支援
	→ 環境課	<ul style="list-style-type: none"> 環境美化、保全、ごみ 空き地管理
	→ 消防総務課	<ul style="list-style-type: none"> 火災予防、危険物規制

図 3-4 庁内体制と役割

(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があることから、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します。

3-5 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等対策の実施体制として、庁内の体制の他に、関係団体や機関、自治組織等と協力して適切な対応が実施できる体制を整えていきます。

(1) 実施体制

ア 空家等に対する体制・役割

- 空家等に対する相談や跡地の利活用等についての実施体制としては、市民・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対応を実施します。

イ 豊明市空家等対策協議会

- 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し、空家等対策計画書の策定及び実施に関する協議を行います。

ウ 専門家団体との連携、協定締結

- 総合的な空家等対策を推進することを目的として、不動産・法務・建築等の専門家団体との空家等対策に関する協定の締結を推進します。

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

市民の生命、身体又は財産を保護するとともに生活環境の保全を図るために、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている「特定空家等」と認められる建築物に対し、必要な措置を講ずるものとします。

(1) 特定空家等

ア 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をいいます。

特定空家等（空家等対策特措法第2条第2項）

- 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

イ 本市の判定基準の制定

- 空家等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(ガイドライン)」に定める内容を基本とし、今後、国のガイドラインに準拠して、本市の判定基準を検討します。

(2) 特定空家等への対処

ア 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、所有者等への指導等によって除却を促進します。
- 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します。
- ただし、以下の課題を十分に考慮します。
 - ① 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があること
 - ② 解体費用等を回収できない可能性があること
 - ③ 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があること

イ 特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等に対する措置の流れを図 3-5に示します。なお、勧告の対象となった特定空家等に係る土地については、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外されることとなります。

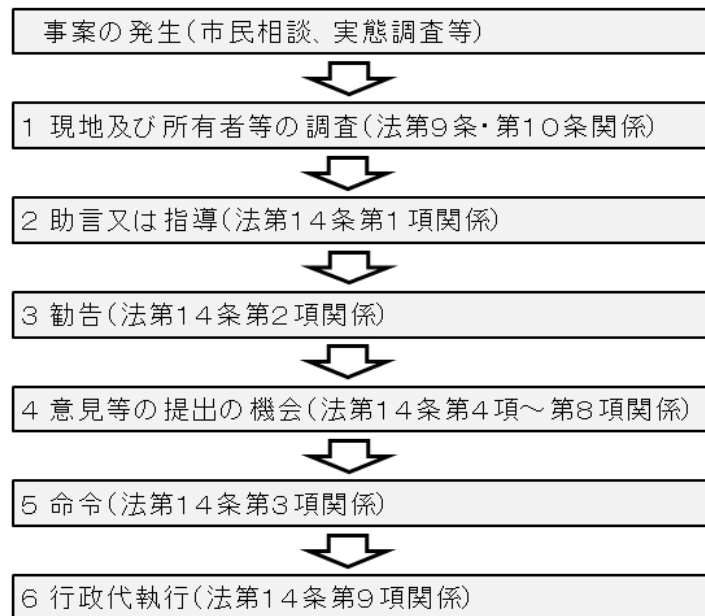


図 3-5 特定空家等に対する措置の流れ

ウ 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します。

(3) 特定空家等の実態把握

ア 調査・パトロール

- 市民等から提供される空家等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の空家等を発見して、特定空家等となることを予防していきます。
- 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します。

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

本計画に基づく施策は、実施年度計画に基づいて実施します。

また、計画期間中の各年度終了時に、PDCAサイクルにしたがって事業の効果確認及び計画の見直しを行います。

(1) 各取組事項の年次目標

本計画に基づく取組は、図 3-6の実施年度計画に基づいて実施します。

取組事項	実施年度		目標年度			
	28年度	29年度	30年度	31年度	・・・	39年度
空家等の適正管理に関する啓発						
広報誌・市ホームページでの情報発信			→			
啓発パンフレット作成			→			
相談体制の整備・関係団体との連携						
相談受付窓口の一元化			→			
専門家団体との連携体制構築			→			
空家等の利活用						
全国版空き家バンクへの参画			→			
補助金の導入						
空家除却費用の補助			→			
特定空家等						
特定空家等の判定基準の策定			●			
特定空家等指定及び措置				→		
空家等に関する調査、空家等対策計画						
空家等実態把握調査	●				● (H33)	
空家等対策計画の策定、見直し		●			● (H34)	●

H34：計画の中間見直し ↑
 H39：次期計画の策定 ↑

図 3-6 各取組事項の実施年度計画

(2) 事業の効果確認と計画の改訂等の方針

- 計画期間中の各年度終了時に、施策の効果・成果等を検証し、豊明市空家等対策協議会に報告・検討します。
- 図 3-7のPDCAサイクルにしたがって事業の効果を確認し、必要に応じ計画の見直しを行います。
- 社会的要因、生活意識等の変化並びに新たな法整備や補助事業の創設等の社会的情勢の変化を総合的に勘案し、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します。

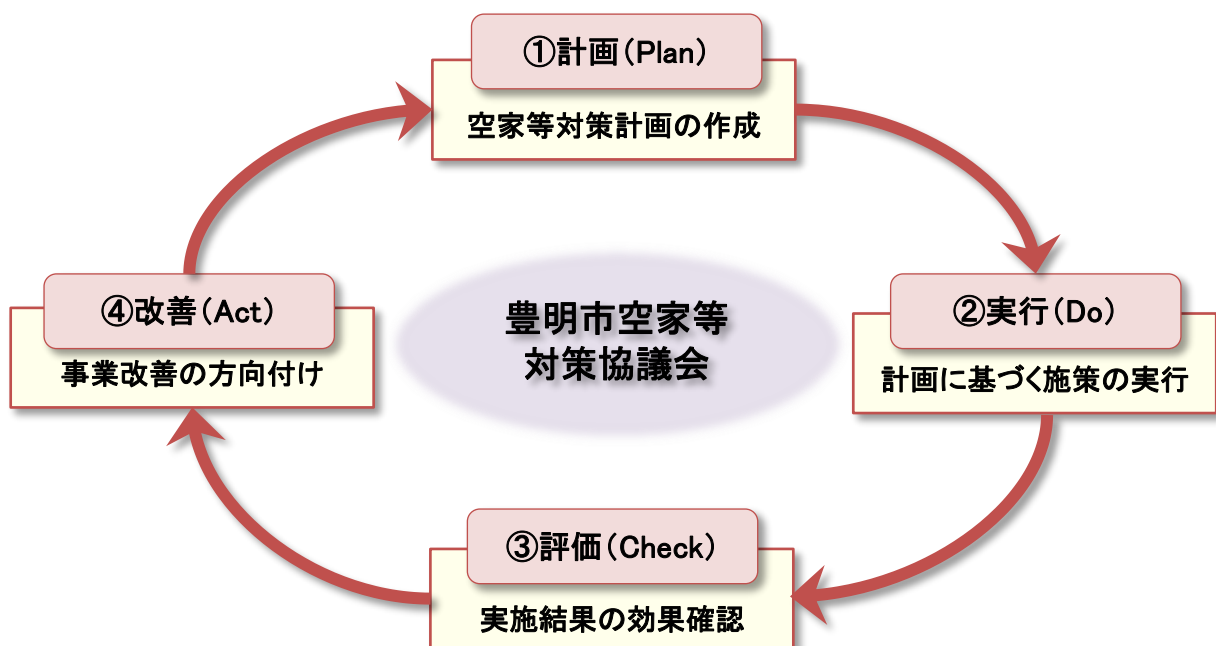


図 3-7 PDCAサイクル

<参考資料>

- 豊明市空家等対策協議会の概要……………36
- 関係法令等……………38

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である。

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である。

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) 空家等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・課題を受けた空家等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29年11月14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) 豊明市空家等対策計画（案）について
第4回 豊明市空家等対策協議会
日時：平成30年 月 日（ ） 午後 時 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）……………39
- 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）……………45
- 「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）……………46
- 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）……………53

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)

(目的)

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

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な

事項

- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置(第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

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

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であ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つた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に

関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

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

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)

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)第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村(特別区を含む。)の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日(平成二十七年五月二十六日)から施行する。

**「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)**

(平成 27 年 5 月国土交通省)

「特定空家等」の判断の参考となる基準 (概要)

〔別紙 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」であるかの基準

「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」であることを判断する際は、以下の 1. (1) 若しくは (2) 又は 2. に掲げる状態 (将来そのような状態になることが予見される場合を含む。) に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合 (平屋以外の建築物で、2 階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。)</p> <p>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</p>	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

イ) 基礎及び土台
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
--------	---

【参考となる考え方】

- ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合
 - ※「震災建築物の被災度区分判定基準及び復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）
- ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合
 - ※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）

(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
--------	--

【参考となる考え方】

複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒

全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
--------	--

【参考となる考え方】

目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合

(ロ) 外壁

全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基

に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
【参考となる考え方】 目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
【参考となる考え方】 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合	
(ニ) 屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ) 門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none">・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。・ 水抜き穴の詰まりが生じている。・ ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

〔別紙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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・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となっている。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔別紙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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)、(2)又は(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

**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)**

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。）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盛り込んだ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。）が平成 26 年 11 月 27 日に公布され、法第 10 条の規定に基づき、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）は、空家等の所有者等に関する情報について、内部で利用することができることとされたところです。法は平成 27 年 2 月 26 日から一部施行されることとなりますが、これを受け、今後、市町村の空家等に関する施策を担当している部局（以下「空家等施策担当部局」という。）が行う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の取扱いについては、その適切かつ円滑な実施に向け、下記事項に御配慮頂くとともに、貴管内市町村（特別区を含み、政令市を除く。）に対しても周知頂きますようお願いいたします。なお、このことについては総務省自治税務局とも協議済みであることを申し添えます。

記

1 内部で利用することが可能な情報について

市町村長は、法第 10 条第 1 項の規定に基づき、市町村の税務部局が地方税に関する調査等に関する事務に関して知り得た情報のうち、固定資産税の課税のために利用する目的で保有する情報であって法第 2 条第 1 項に規定する空家等（以下「空家等」という。）の所有者に関する氏名その他の法の施行のために必要な限度の情報（具体的には、空家等の所有者（納税義務者）又は必要な場合における納税管理人の氏名又は名称並びに住所及び電話番号といった事項に限られる。）のうち不動産登記簿情報等として一般に公開されていないもの（以下「固定資産税関係所有者情報」という。）について、地方税法第 22 条の守秘義務に抵触することなく、法の施行のために必要な限度において、空家等施策担当部局が法に基づく措置を講ずる目的のために、内部で利用することが可能である。なお、不動産登記簿情報等、一般に公開されている情報については、従前どおり、地方税法第 22 条の守秘義務に抵触することなく、利用することが可能である。

2 内部で利用するに当たっての手續

市町村の空家等施策担当部局が固定資産税関係所有者情報の提供を求める際には、書面により、空家等の敷地の地番その他当該空家等の所在地を確認できる情報を税務部局に提供した上で提供を求めるなど、照会の方法を事前に税務部局と調整の上、行うものとする。

3 把握した情報の活用

1により固定資産税関係所有者情報を空家等施策担当部局が利用することができるのは、法の施行のために必要な限度においてであり、例えば、空家等担当部局が空家等に係る固定資産税の納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人に対し、空家等の所有者を確認するために連絡をとる場面において固定資産税関係所有者情報を活用することは可能であるが、納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人以外に固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、法の施行のために必要な限度においての利用とは解されない。なお、正当な理由なく固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、地方公務員法第34条の守秘義務に違反することにも留意が必要である。

4 都知事から特別区の区長への情報の提供

都知事は、特別区の区長から固定資産税関係所有者情報の提供を求められたときは、法第10条第2項の規定に基づき、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されているが、その際に提供が可能な情報、提供に当たっての手續及び把握した情報の活用については、上記1から3までに準ずる取扱いとなるものである。

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