

# 清須市空家等対策計画

(案)

平成31年○月

清 須 市



## はじめに

近年、全国的には人口減少や高齢化の進展等を背景に、適切な管理がなされていない空家等が増加し、周辺の住環境への悪影響がクローズアップされるようになりました。こうした「空家問題」は、過疎地域だけでなく都市部においても問題になりつつあります。

本市は、名古屋市に隣接しており、鉄道や高速道路などの交通アクセスにも恵まれていることから、住宅需要が高く、新築住宅着工戸数も市内で年500戸を超えるペースで推移しています。また、全国的には人口減少となっている中で、本市の人口はわずかながらも増加している状況です。一方で、雑草やごみ問題など、空家等に関する市民からの相談等も寄せられており、最近では、その件数も増加してまいりました。

将来的には、本市全体の人口も減少に転じ、空家問題が深刻化するおそれもあります。そうした事態を未然に防ぎ、「安全で安心して暮らせるまち」としての魅力をより一層高めるために、「清須市空家等対策計画」を策定いたしました。今後は、この計画に基づき、市民の皆様とともに、空家対策を進めてまいりますので、御理解と御協力をお願い申し上げます。

# 目次

<b>第1章 計画の策定にあたって</b> .....	1
1 背景と趣旨.....	1
2 計画の性格.....	2
3 対象.....	2
4 計画期間.....	2
<b>第2章 本市の現状と推計</b> .....	3
1 人口の推移と推計.....	3
2 住宅・土地統計調査の結果.....	4
3 本市の状況.....	6
<b>第3章 基本的な考え方</b> .....	9
1 計画の方向性.....	9
2 基本的視点.....	10
<b>第4章 具体的施策</b> .....	11
施策の体系.....	11
1 相談体制.....	11
2 放置空家対策.....	19
3 放置空家にしないための対策.....	22
<b>第5章 計画の推進体制</b> .....	23

# 第1章 計画の策定にあたって

## 1 背景と趣旨

---

近年、空家等に関する問題が表面化してまいりました。特に管理がなされていない空家、いわゆる放置空家については、周辺の住民に対し、安全や衛生、防犯、防火などあらゆる場面で悪影響を及ぼすおそれがあり、こうした空家等を少しでも減らしていくことが全国的な課題となっています。

本市では、近隣の住民の生活に悪影響を及ぼす空家等について、これまで、近隣の皆様からの相談や通報などがあった場合は、その情報をもとに所有者を把握し、是正するよう助言を行ってきました。しかし、空家等は個人の財産であることから、所有者の理解を得ることができない場合においては、行政が介入することが難しいケースもありました。

このような状況の中、地域住民の生命・身体・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、平成26年11月に「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。）」が公布されました。法の施行により、所有者を把握するために固定資産税の課税情報などを利用できるようになり、より迅速に所有者に対し、状況の通知や助言ができることとなりました。

また、法では、一定の要件を満たす、適切な管理がなされていない空家等を「特定空家等」とし、市が講じることができる措置についても規定がなされました。

このような状況を踏まえ、空家問題についての市の基本的な考え方を明確にし、放置空家への対応や放置空家を増やさないようにするための方策を体系化することにより、着実に施策を推進するためにこの計画を策定します。

## 2 計画の性格

---

- 1 この計画は、法第6条に規定する空家等対策計画として策定するものです。
- 2 この計画は、清須市第2次総合計画を上位計画とし、他の関連する計画と整合を図っています。

## 3 対象

---

この計画の対象地区及び対象とする家屋の種類は、次のとおりです。

(1) 対象地区                    市内全域

(2) 対象とする家屋        住宅（国又は地方公共団体が管理するものを除く。）

※原則は「戸建住宅」を対象とし、賃貸用の共同住宅、長屋については、全住戸が空室となっている場合を対象とする。

## 4 計画期間

---

この計画の期間は、平成31年度から平成35年度までの5年間とします。

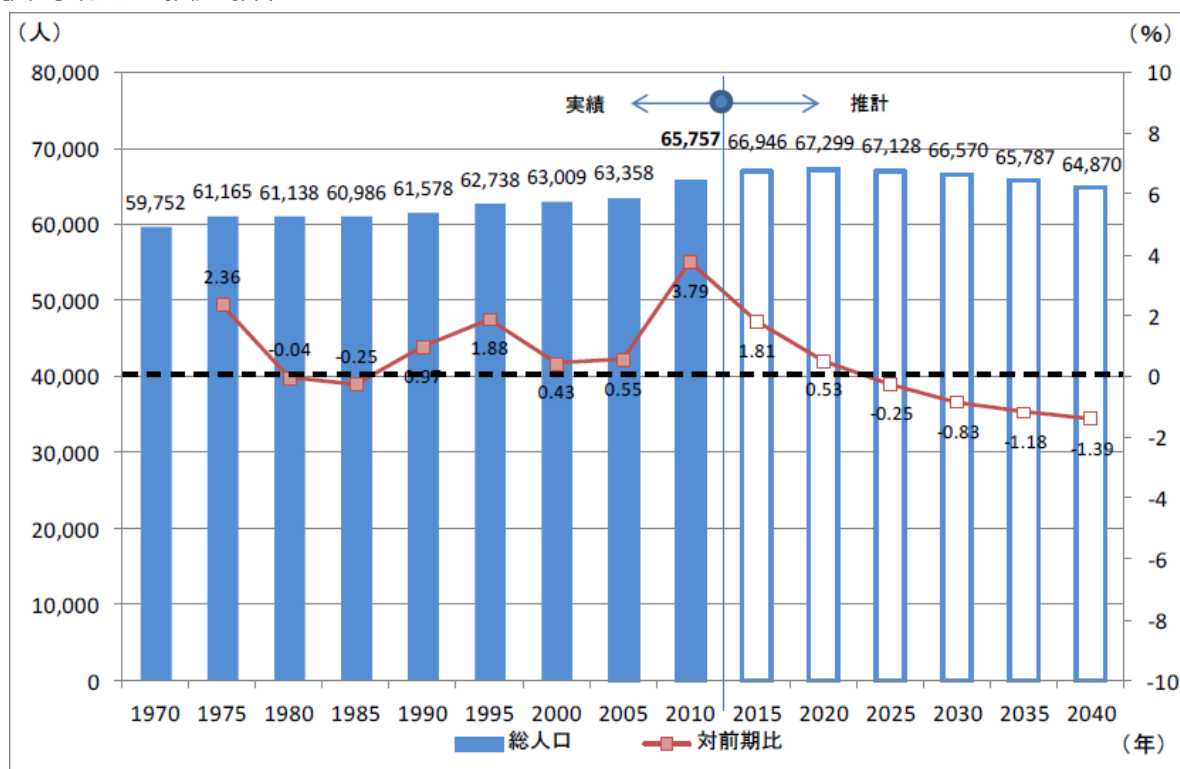
## 第2章 本市の現状と推計

### 1 人口の推移と推計

本市の人口は、2010年に65,757人に達しており、現在も増加傾向となっています。

しかし、今後の人口は「清須市人口ビジョン」（平成28年2月策定）によると、2020年をピークに減少に転じ、2040年には64,870人となる見込みとなっています（図1）。

【図1】総人口の推移と推計



出典：総務省「国勢調査」（1970-2010）、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（H25.3推計）

## 2 住宅・土地統計調査の結果

「住宅・土地統計調査」は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、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調査です。平成25年までの結果は、次のとおりとなっており、全国的に住宅総数、空家総数、その他の空家の数は増加しており、本市は、全国と比較して空家の割合は高い状況となっています（図2）。

〔データは、住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）による〕

### (1) 住宅総数

	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
全 国	50,246,000戸	53,890,900戸	57,586,000戸	60,628,600戸
愛知県	2,681,000戸	2,898,800戸	3,132,900戸	3,439,000戸
清須市	－	22,130戸	25,730戸	30,220戸

※平成15年及び平成20年は春日町を含んでいません。

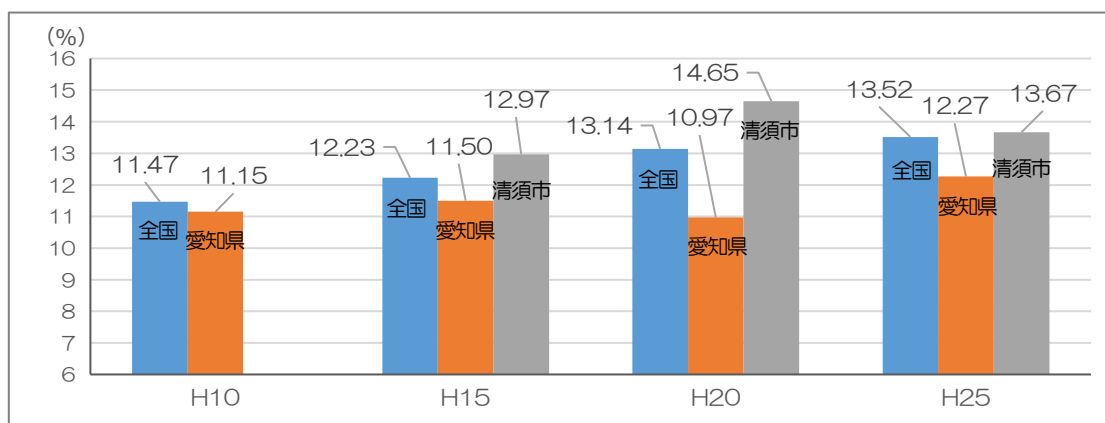
### (2) 空家総数（別荘、賃貸用住宅、売却用住宅を含むすべての空家の数）

	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
全 国	5,764,100戸 (11.47%)	6,593,300戸 (12.23%)	7,567,900戸 (13.14%)	8,195,600戸 (13.52%)
愛知県	298,900戸 (11.15%)	333,400戸 (11.50%)	343,600戸 (10.97%)	422,000戸 (12.27%)
清須市	－	2,870戸 (12.97%)	3,770戸 (14.65%)	4,130戸 (13.67%)

※（ ）内は住宅総数に占める割合

※平成15年及び平成20年は春日町を含んでいません。

【図2】空家総数の割合（空家総数／住宅総数）





(3) その他の空家数

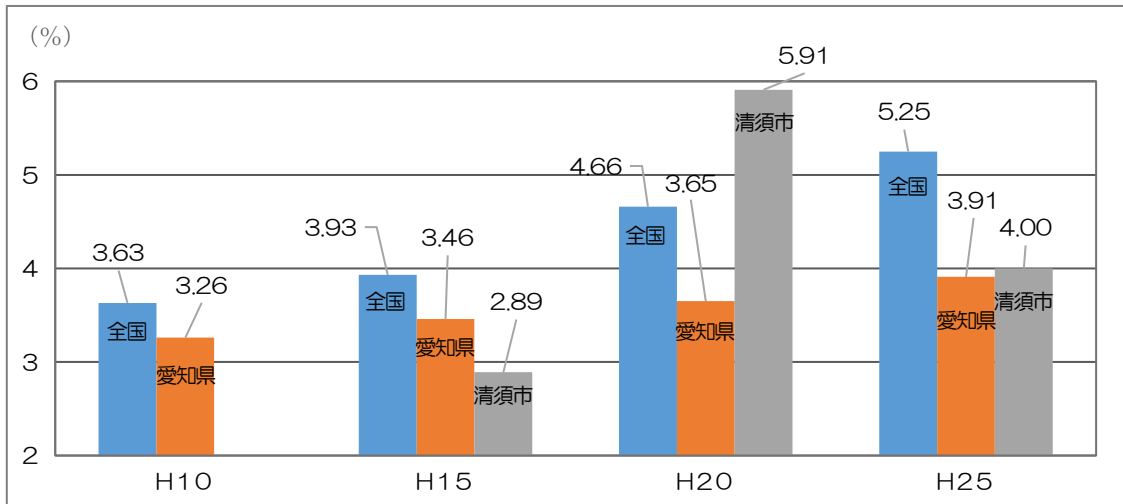
※その他の空家：別荘、賃貸用住宅、売却用住宅以外で人が住んでいない住宅（空家の判断が困難な住宅を含む。）

	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
全 国	1,824,900戸 (3.63%)	2,117,600戸 (3.93%)	2,681,100戸 (4.66%)	3,183,600戸 (5.25%)
愛知県	87,300戸 (3.26%)	100,400戸 (3.46%)	114,360戸 (3.65%)	134,500戸 (3.91%)
清須市	—	640戸 (2.89%)	1,520戸 (5.91%)	1,210戸 (4.00%)

※（ ）内は住宅総数に占める割合

※平成15年及び平成20年は春日町を含んでいません。

【図3】 その他の空家の割合（その他の空家／住宅総数）



### 3 本市の状況

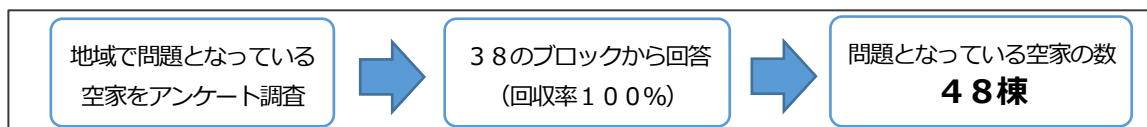
#### (1) 問題となっている空家の状況

平成26年度に各ブロック（町内会）に対し、危険空家の所在の有無について調査を実施したところ、近隣の住民に悪影響を及ぼしている空家として、48棟の報告がありました（図4）。

報告のあった48棟の空家については、建物の損壊の程度（保安・保全）、ごみ及び害虫の発生（生活環境）及び不特定者の侵入（防犯）等の項目について職員が現地調査を実施しました。

また、平成29年度には、現状問題となっている空家等や今後周囲に悪影響を及ぼす空家となりうる潜在的な空家を正確に調査するため、空家等実態調査を実施しました（図5）。

【図4】ブロックへの調査結果

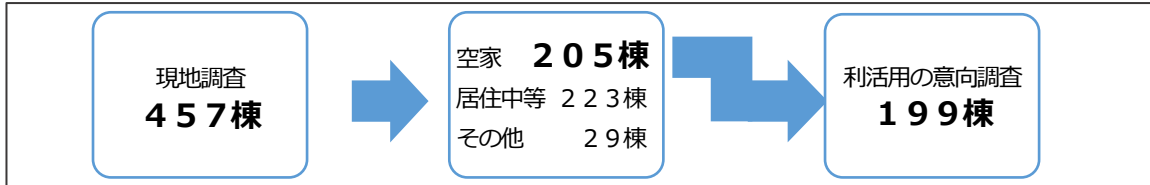


【図5】空家等実態調査における調査票

空家調査票		調査年月日	平成29年 月 日	整理番号		
所在地		津原市	区画番号	近景 遠景		
現状	総合状況	周辺状況				
<input type="checkbox"/> 存在 <input type="checkbox"/> 実態 <input type="checkbox"/> 遠景済(予定)	<input type="checkbox"/> 一戸建 <input type="checkbox"/> 一戸建以外( )	<input type="checkbox"/> 空家へアクセスする道がない <input type="checkbox"/> 隣家が隣接している <input type="checkbox"/> 雑草で覆われて見えない <input type="checkbox"/> 住宅専用地				
居住状況	調査項目	主な判断基準			判定	
	1 表札・名札	空き家の可能性高い ←	→	空き家でない		
	2 郵便受け	1. 名前の記載不可 2. 表札等見当たらない	3. 名前の記載可能	0. 正常 9. なし		
	3 電気メーター	1. ケーブルで封鎖されている 2. 取り外されている(配線のみ)	3. 古い郵便物が溜まっている	4. メーター位置を確認できない	0. 正常 9. なし	
	4 ガーデン	1. 取り外されている 2. 大きく破れている等	3. 判断できない	0. 正常 9. なし		
	5 雨戸	1. 雨戸がすべて閉じられている	2. 雨戸が一部閉じられている	3. 雨戸がすべて開いている	0. 正常 9. なし	
	6 生活サイン	1. 窓ガラスが破損、不特定者が容易に入ることができる	2. 外壁や屋根が破損している	3. 家庭用品、雑物等が見えない	4. 自転車等に泥こりが付いている	0. 正常 9. なし
	7 雑草・立木	1. 立木の根が隣地に懸架、近隣に害を及ぼしている	2. 雑草が鬱積している	3. 手入れされていない	0. 正常 9. なし	
	8 ごみの投棄	1. 不法投棄されている	2. ごみ等による臭気、害虫の発生	3. ごみが敷地内に散乱	0. 正常 9. なし	
	9 門の状況	1. フェーン等で固定されて開かない	2. 施錠されて開かない	3. 開いて出入りできる	0. 正常 9. なし	
10 看板	1. 看板動作表示看板あり	2. 看板動作表示看板あり		0. なし		
建物状況	項目	建物状況			正常	
	1 門・塀	1. 崩壊	2. 破行	3. 破損	4. ひび割れ	0. 正常 9. なし
	2 擁壁	1. 崩壊	2. 破行	3. 破損	4. ひび割れ	0. 正常 9. なし
	3 屋根の破損	1. 崩壊・破部	2. 破行	3. 破損	4. ひび割れ	0. 正常 9. なし
	4 外壁の破損	1. 崩壊・破部	2. 破行	3. 破損	4. ひび割れ	0. 正常 9. なし
	5 造物の腐食	1. 倒壊	2. 一部倒壊	3. 大きく腐食(D/L20)	4. 今も腐食(D/L20)	0. 正常 9. なし
	6 柱	1. 崩壊・破部	2. 破行	3. 破損	4. ひび割れ	0. 正常 9. なし
	7 窓ガラス	1. 崩壊・破部	2. 破行	3. 破損	4. ひび割れ	0. 正常 9. 確認不可
	8 雨戸	1. 崩壊・破部	2. 破行	3. 破損	4. ひび割れ	0. 正常 9. なし
9 その他 外観状況	1. 倒壊	2. 破行	3. 破損	4. ひび割れ	0. 正常 9. なし	
その他	1 衛生上有害	<input type="checkbox"/> 浄化槽の破損	<input type="checkbox"/> ゴミ等の放置			
	2 動物	<input type="checkbox"/> 動物等の糞尿による臭気	<input type="checkbox"/> 害虫、シロアリ等の発生			
	3 看板等工作物	1. 倒壊	2. 破行	3. 破損	4. ひび割れ	0. 正常 9. なし
『空家』の確認		所有者または管理業者への <input type="checkbox"/> 確認をした <input type="checkbox"/> 確認ができなかった(状況判断のみ) <input type="checkbox"/> その他( )				
判定結果		<input type="checkbox"/> 空家である <input type="checkbox"/> 空家ではない <input type="checkbox"/> その他( )				

この調査により、457棟を現地調査したところ、空家であることを確認できたのは205棟でした。このうち、199棟のそれぞれの所有者に対し、今後の利活用等の意向調査を実施しました（図6）。

【図6】 現地調査の結果



205棟の空家の状態の詳細は、次のようになっており、庭木の手入れや雑草の除去が行き届いていないものが多くなっています（図7）。

【図7】 問題のある空家の状態

	問題なし（戸）	問題あり（戸）	確認不可（戸）	問題ありの割合
雑草・立木	74	131	0	63.9
門・塀の破損	195	10	0	4.9
屋根の破損	174	31	0	15.1
外壁の破損	152	53	0	25.9
建物の傾き	194	11	0	5.4
樋	166	39	0	19.0
窓ガラス	142	30	33	14.6
雨戸	197	8	0	3.9
ごみ	194	11	0	5.4
蟻害	198	7	0	3.4

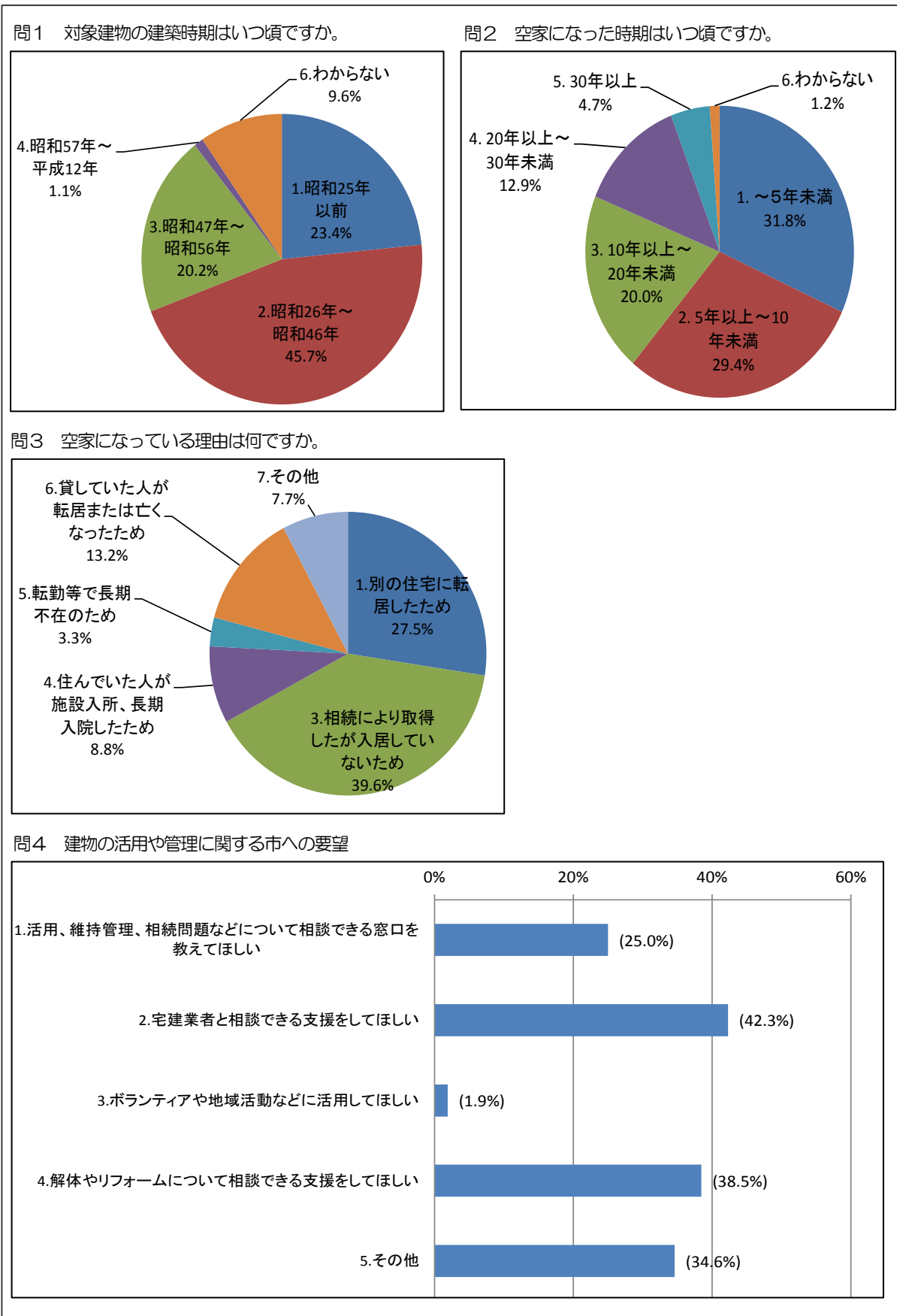
こうした空家の所有者に管理の状況と今後の意向をアンケート調査したところ、次のとおりとなりました（図8）。

建築基準法改正（昭和56年）前に建築された建物が多く、老朽化が進んでいる空家も見受けられます。

また、10年以上空家となっている建物は、約38パーセントあり、引越しや相続に伴い、空家となるケースが多く見受けられます。

また、市に対しても、相談窓口の設置や財政支援等を求めている方が多くいる状況です。

【図8】空家所有者アンケート調査の主な結果（回収数 109 件、回答率 54.8%）



## 第3章 基本的な考え方

### 1 計画の方向性

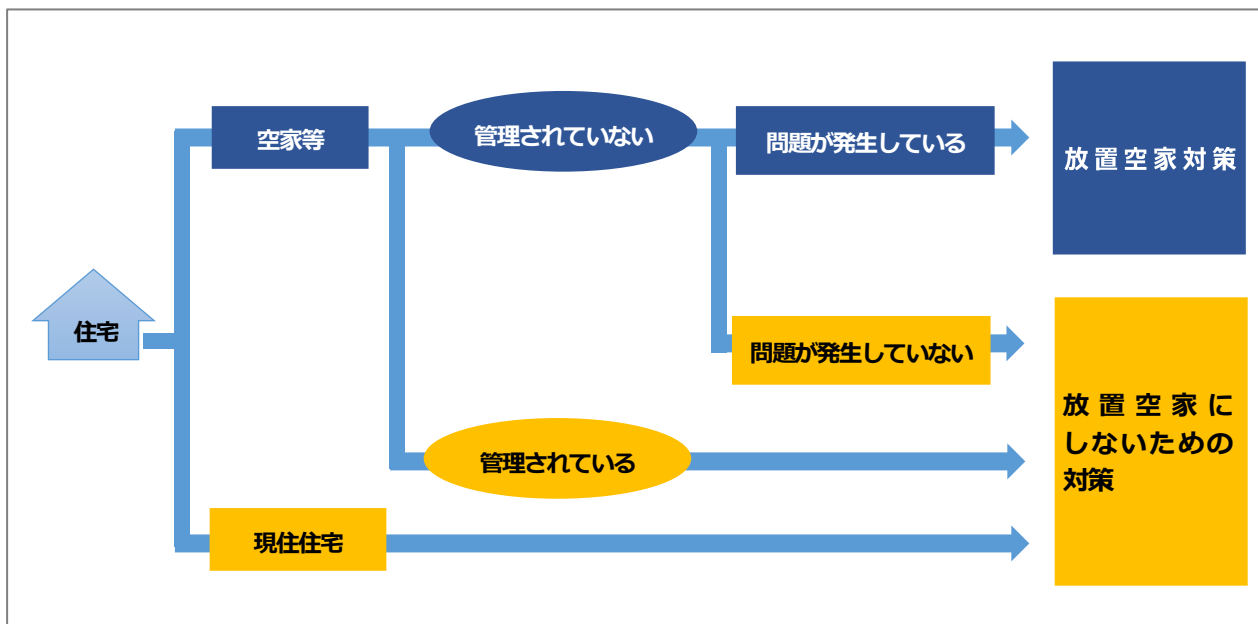
空家等は、個人の財産であるため、所有者が管理を行うことが原則です。しかし、草木がひどく茂っている物件や、屋根や外壁などが落下するおそれがある物件など、適切な管理がなされず地域で問題となっている、いわゆる放置空家も少なくありません。

こうした放置空家は、防災や衛生、景観などさまざまな面で近隣の住民に悪影響を及ぼすだけでなく、本市の安全で安心なまちづくりを阻害する一因にもなりうるため、所有者による適切な管理がなされるようにする必要があります。

また、現在、適切に管理されている空家等や現住住宅についても、今後、放置空家となる可能性があることから、将来の放置空家を増やさないようにすることも重要です。

そこで、現在発生している放置空家問題の解決を図り、将来にわたる空家問題の深刻化を防ぐために、「放置空家対策」と「放置空家にしないための対策」を計画の2本の柱として、取組を進めることとします（図9）。

【図9】方向性のイメージ



## 2 基本的視点

---

この計画は、次の4つの視点を基本とします。

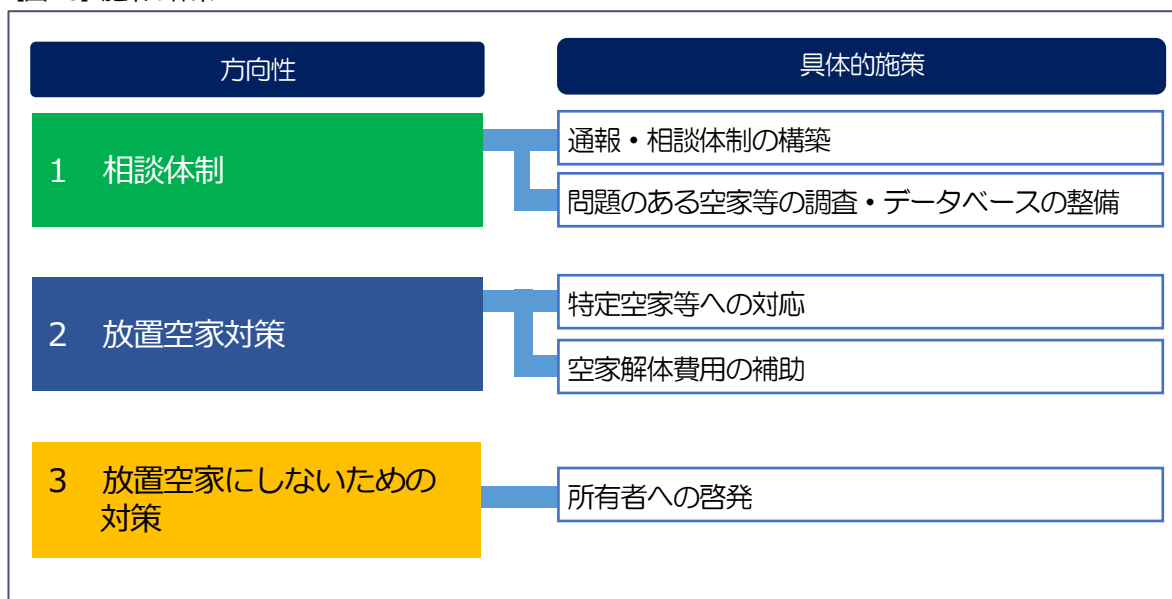
① 所有者による管理	空家等は、個人の財産であり、所有者がその責任のもとに適切に管理すべきものであることから、所有者による管理を徹底していきます。
② 住民生活の安心	市の空家対策は、住民が安全で安心に暮らせるまちをつくるという観点から行います。
③ 地域住民との協働	空家等の問題は、地域住民に密接に関わるものであることから、地域住民との協働により取組を推進します。
④ 関係機関との連携	空家等に関する相談や専門的なアドバイスなど、事業の実施にあたっては、民間事業者、関係機関などと連携を図り、取組を推進します。

## 第4章 具体的施策

### 施策の体系

基本的な考え方に基づく施策の体系は、次のとおりです（図10）。

【図10】 施策の体系



#### 1 相談体制

放置空家のもたらす問題や空家等に関する相談内容は多岐にわたるため、市においても1つの担当課では対応が困難な場合があり、市民にとっても市役所のどこの窓口で相談すればよいのかわからないことがあります。こうしたことから、市では市民が空家問題の相談先に迷わないようにする相談体制を整備します（図11）。

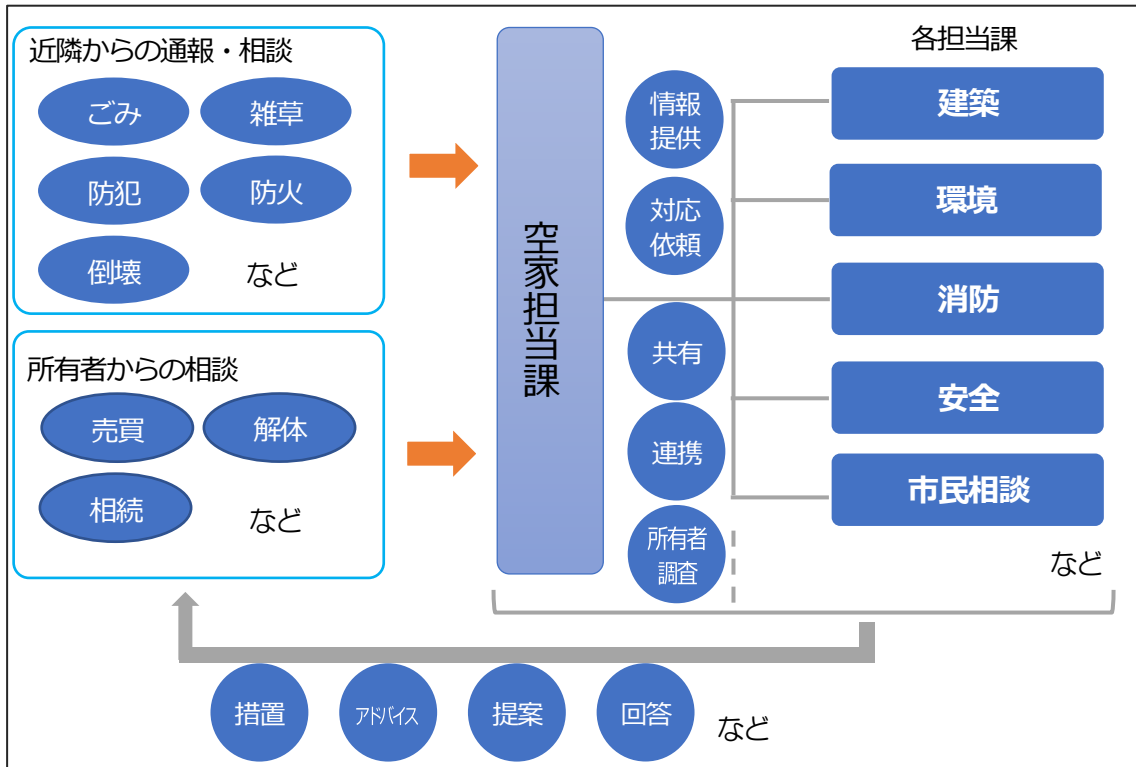
また、相談のあった空家等のうち、問題のある空家等については、データベース化し、関係する担当課の間で情報を共有するとともに、問題の解決に活用します。

##### 1-1 通報・相談体制の構築

本市では、市民からの空家等に関する通報や相談の窓口を一元化し、その内容に応じて、各担当課へ情報提供を行うとともに、各担当課の連携により対応することとします。

また、必要に応じて相談窓口や他の機関を紹介します。

【図 11】 施策の体系



## 1-2 庁内における実施体制

空家等対策に関連する庁内の連携により空家等対策を推進するための連絡調整を行うことを目的として、清須市空家等対策庁内調整会議を設置し、市内の空家等に関する情報の共有化を進めるとともに、定期的に対策協議などを実施します。

担当課	担当内容	役割
防災行政課	事務局、総合窓口（相談体制） 災害対策基本法、消防法等	総合窓口、庁内調整会議・空家等対策協議会の開催、地域防災計画、災害対応
生活環境課	総合窓口（相談体制・環境面）	環境生活に関する適正な管理促進、調査、助言等
産業課	農振法	農地等の適正管理、調査、助言等
都市計画課	建築基準法、都市計画法	建物に関する立ち入り調査等
税務課	地方税法	勧告に伴う課税の実施、課税台帳
健康推進課	動物愛護管理法	動物の適正な取り扱い、調査、助言等
企画政策課	市総合計画、市民協働	市民協働



### 1-3 清須市空家等対策協議会

本計画を検討する法定組織を継続し、空家等対策全般について専門的な立場から協議を実施するとともに、特定空家等の認定や意見書に対する内容の答申を行います。

組 織	役 職
行政	市長
法務関係	弁護士
学識経験者	大学教授
建築関係	建築士
不動産関係	土地家屋調査士
不動産関係	宅地建物取引士
警察	西枇杷島警察署 地域課長
消防	西春日井広域事務組合 消防本部 予防課長

### 1-4 問題のある空家の調査・データベースの整備

市で実施した空家等実態調査の結果を基に空家等に関する台帳を整備しました（図 12）。台帳には、問題となっている空家等の所在地、所有者、問題の発生状況、所有者との折衝記録等を適宜記載することとしています。

台帳は、通報があった場合の情報の確認や問題のある空家等の状況を確認するために活用します。なお、台帳には個人情報が含まれるため、閲覧することはできません。

【図12】台帳のイメージ

# 空家台帳

NO. 238

238

家屋の所在	
所有者住所	
所有者氏名	

現地調査結果判定	アンケート発送	アンケート返信	アンケート結果判定
空家	○	○	空家

(家屋情報)

家屋物件番号		種類	専用住宅(一般用)	用途	居宅
建築年月日	昭和43年	構成	木造	屋根	瓦葺
階層	課税 床面積	1階	78.83 (㎡)	登記	1階
1		1階以外	0 (㎡)	床面積	1階以外
					74.52 (㎡)
					0 (㎡)

(現地調査結果)

居住状況

調査項目	主な判断基準	判定
1 表札・名札	1. 名前の確認不可能 2. 表札等見当たらない 3. 名前の確認可能 0. 正常	0
2 郵便受け	1. テープ等で封鎖されている 2. 郵便受けが見当たらない 3. 古い郵便物が溜まっている 0. 正常	0
3 電気メーター	1. 取り外されている(配線のみ) 2. 停止している 3. 判断できない 4. メーター位置を確認できない 0. 正常	4
4 カーテン	1. 外されている 2. 大きく破れている等 3. 雨戸が閉まっけて確認できない 0. 正常	0
5 雨戸	1. 雨戸がすべて閉じられている 2. 雨戸が一部閉じられている 3. 雨戸がすべて開いている 0. 正常 9. なし	9
6 生活サイン	1. 窓ガラスが破損、不特定者が容易に侵入できる 2. 外壁や屋根が破損している 3. 家庭用品、鉢植え等が見えない 4. 自転車等にほこりが溜まっている 0. 正常	0
7 雑草・立木	1. 立木の枝が隣地に越境、近隣に落ちている 2. 雑草が繁茂している 3. 手入れされていない 0. 正常 9. なし	0
8 ごみの投棄	1. 不法投棄されている 2. ごみ等による異臭、害虫の発生 3. ごみが敷地内に散乱 0. 正常	0
9 門の状況	1. チェーン等で固定されて開かない 2. 施錠されて開かない 3. 開いて出入りできる 0. 正常 9. なし	9
10 看板	1. 売却物件表示看板あり 2. 賃貸物件表示看板あり 0. なし	0

建物状況

調査項目	建物状況	判定
1 門・塀	1. 崩壊 2. 腐朽 3. 破損 4. ひび割れ 0. 正常 9. なし	9
2 擁壁	1. 崩壊 2. 腐朽 3. 破損 4. ひび割れ 0. 正常 9. なし	9
3 屋根の破損	1. 崩壊・脱落 2. 腐朽 3. 破損 4. ひび割れ 0. 正常	0
4 外壁の破損	1. 崩壊・脱落 2. 腐朽 3. 破損 4. ひび割れ 0. 正常	0
5 建物の傾き	1. 倒壊 2. 一部倒壊 3. 大きく傾斜(>1/20) 4. やや傾斜(<1/20) 0. 正常	0
6 樋	1. 崩壊・脱落 2. 腐朽 3. 破損 4. ひび割れ 0. 正常	0
7 窓ガラス	1. 崩壊・脱落 2. 腐朽 3. 破損 4. ひび割れ 0. 正常 9. 確認不可	0
8 雨戸	1. 崩壊・脱落 2. 腐朽 3. 破損 4. ひび割れ 0. 正常 9. なし	9
9 その他 外観状況	1. 崩壊 2. 腐朽 3. 破損 4. ひび割れ 0. 正常	0

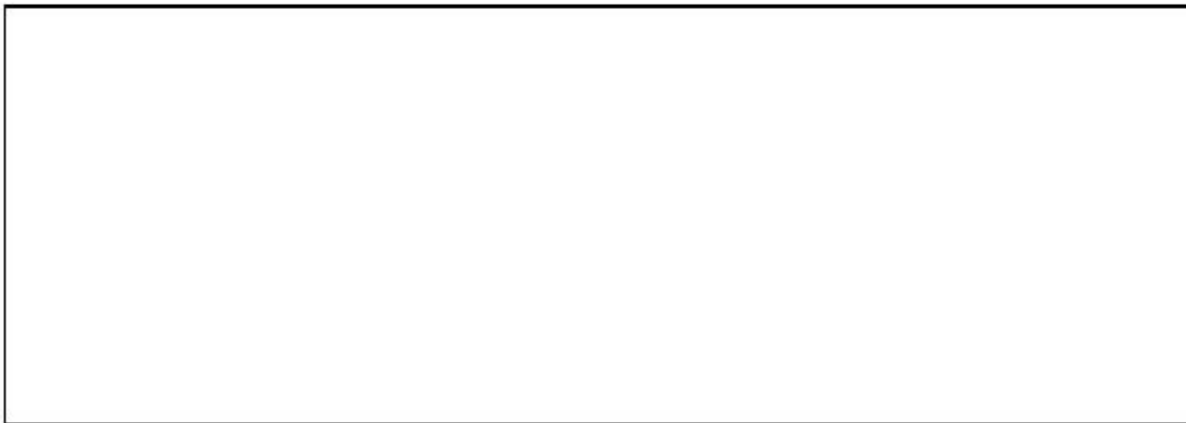
その他

調査項目	状況	判定	状況	判定
1 衛生上有害	浄化槽の破損が 1:ある 0:ない	0	ゴミ等の放置が 1:ある 0:ない	0
2 動物	糞尿による臭害が 1:ある 0:ない	0	害虫、シロアリ等の発生が 1:ある 0:ない	0
調査項目	状況			判定
3 看板等工作物	1. 崩壊 2. 腐朽 3. 破損 4. ひび割れ 0. 正常 9. なし			9

## (アンケート調査結果)

アンケート内容		回答
1	アンケートの回答者 1.所有者 2.所有者の家族 3.所有者の親族 4.その他 0.無回答・無効回答	1
2	現在の住居 1.持家(一戸建て) 2.持家(分譲マンション) 3.民営の賃貸住宅 4.公的賃貸住宅 5.その他 0.無回答・無効回答	1
3	対象建物の状態 (1.空家でない) a.自分または親族などが住んでいる b.貸している c.売却済みまたは譲渡済み d.解体済みまたは解体予定がある	a
	対象建物の状態 (2.空家である) a.時々利用している b.倉庫として使用している c.車庫のみ使用している d.使用していない 0.無回答・無効回答	
4	建築時期 1.昭和25年以前 2.昭和26年～昭和46年 3.昭和47年～昭和56年 4.昭和57年～平成12年 5.平成13年以降 6.わからない	2
5	耐震対策状況 1.既に耐震化済みまたは新耐震基準である 2.これから耐震化する予定である 3.これから耐震診断を行い、結果によっては耐震化をする予定である 4.耐震診断を行ったが耐震化する予定はない 5.耐震診断は行っていない 6.わからない 7.その他 0.無回答・無効回答	4
6	空家になった時期 1.～5年未満 2.5年以上～10年未満 3.10年以上～20年未満 4.20年以上～30年未満 5.30年以上 6.わからない 0.無回答・無効回答	H27
7	空家の理由 1.別の住宅に転居 2.居住用に取得したが入居していない 3.相続により取得したが入居していない 4.住んでいた人が施設入所、長期入院した 5.転勤等で長期不在 6.貸していた人が転居または亡くなった 7.その他 0.無回答・無効回答	1
8	対象建物の状況 1.掃除をすればすぐに活用可能である 2.多少の修繕は必要だが活用可能である 3.老朽化や破損により活用は困難である 4.わからない 5.その他 0.無回答・無効回答	2
9	対象建物の維持管理 1.自分もしくは家族 2.親族、3.知人 4.不動産業者などの民間業者 5.わからない 6.その他 7.誰も管理をしていない 0.無回答・無効回答	1
10	維持管理の頻度 1.週に1～数回程度 2.月に1～数回程度 3.半年に1～数回程度 4.1年に1回程度 5.ほとんどしていない 6.わからない 7.その他	3
11	維持管理の内容 1.住宅内の清掃 2.庭の手入れ、草刈、剪定 3.空気の入替え 4.破損箇所の修繕 5.仏壇などの管理 6.苦情対応 7.何も行っていない 8.その他	1・2・3・4
12	年間の維持管理費用 1.～10万円程度 2.10～100万円程度 3.100万～300万円程度 4.300万～500万円程度 5.500万円以上 6.わからない 7.その他	2
13	維持管理での困りごと 1.管理に手間がかかり大変 2.身体的、年齢的な問題で維持・管理が困難 3.現住所から対象建物までの距離が遠い 4.管理を頼める相手を探すのが大変 5.管理の委託料が高く負担が大きい 6.すぐに苦情を言われる 7.特に困っていない 8.その他 0.無回答・無効回答	3
14	維持管理をしない理由 1.管理する人がいない 2.管理に手間がかかり大変なため 3.現住所から対象建物までの距離が遠い 4.管理を頼める相手を探すのが大変 5.管理の委託料が高い 6.相続問題などの権利関係が解決していない 7.現状のままで問題がないため 8.その他	
15	今後の活用の方向 1.予定なし(現状のまま) 2.自分または家族や親族が維持・管理をする 3.売りたいまたは売ってもよい 4.貸したいまたは貸してもよい 5.地域に有効活用してもらいたい(例えば子育て世代に貸出しなど) 6.子や孫に任せる 7.住宅を解体したいまたは解体する予定である 8.その他 0.無回答・無効回答	1
16	今後の活用で困っていること 1.特に困っていない 2.今後の利用予定がないので、どうしたらよいかわからない 3.所有したいが、管理ができない 4.解体したいが、解体費用が負担となり解体できない 5.活用方法について家族や親族間で意見が分かれている 6.荷物・仏壇等が置いたままであり、その処分に困っている 7.リフォームや耐震化をして活用したいが、その費用が負担である 8.解体して更地にしたいが、固定資産税等がどうなるのか心配 9.賃貸・売却したいが、相手が見つからない 10.相続が決まっていないため、現状から何もできない 11.その他 0.無回答・無効回答	1
17	今後の活用や管理に関する要望 1.活用、維持管理、相続問題などについて相談できる窓口を教えてください 2.宅建業者と相談できる支援をしてほしい 3.ボランティアや地域活動などに活用してほしい 4.解体やリフォームについて相談できる支援をしてほしい 5.その他 0.無回答・無効回答	0

(アンケート調査結果:自由回答)



位置図(縮尺1/1,500)



写真1(近景)



写真2(遠景)



(所有者等との折衝記録)

日時	対応者	内容

## 2 放置空家対策

---

放置空家問題は、それぞれの事案に応じ、適切に対応する必要があります。

すべての事案について、法に基づく画一的な措置を行うのではなく、それぞれの事案の問題点を分析し、スムーズな解決を図ることができるよう、最も効果的な方法を選択することが重要です。所有者への働きかけはもとより、場合によっては近隣住民や町内会等の協力を得るほか、強制的な対応も想定されます。

市では、法に基づく措置を実施する体制を整備するとともに、所有者による放置空家の解体を促進するための施策を実施することとします。

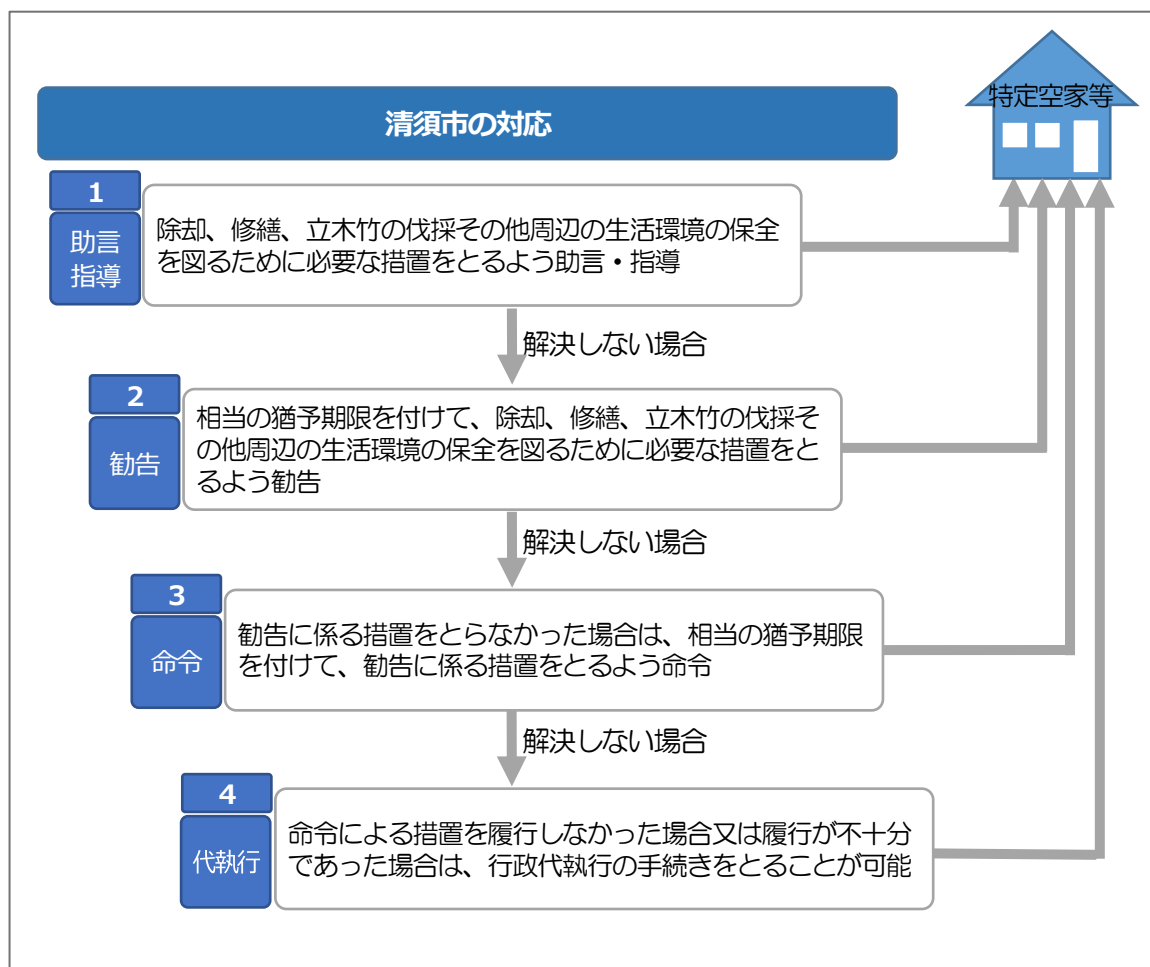
### 2-1 特定空家等への対応

#### (1) 制度の概要

法の施行により、市は、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、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ないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空家等(特定空家等)について、次のとおり対応することができるようになりました(図13)。

本市では、こうした特定空家等の所有者に対する助言・指導に特に重点を置き、所有者自らの責任において問題の解決を図ることを基本として対応します。

【図13】 法に基づく特定空家等に対する措置の流れ



## (2) 判断基準

法に規定する特定空家等の判断基準は、平成 28 年 11 月に策定しました。

## (3) マニュアルの作成

本市では、図13の「1 助言・指導」～「4 代執行」までの措置プロセスを適切かつ公平に行うために、客観的な判断基準及び事務の手順を記載したマニュアルを作成し、運用することとします。

## (4) 周知

法に基づく「1 助言・指導」～「4 代執行」の措置は、空家の所有者にとって心理的負担も大きく、時間を要する手続きです。こうした措置に至る前に所有者に空家を適切に管理するよう、必要な情報を提供します。



## 2-2 空家解体費用の補助

放置空家の問題を解決するには、所有者自らが適正な除却をすることが重要です。しかし、除却には多大な費用を要する場合もあることから、所有者が経済的負担を敬遠し、除却がなされないこともあります。

こうしたことから、空家所有者の経済的な負担を軽減するために、空家の解体に要する費用を市において補助ができるよう、補助制度について検討を行います。

### 3 放置空家にしないための対策

---

現在、適切に管理されている空家や現住住宅についても、所有者や居住者の事情により、今後、放置空家となる可能性があります。本市では、適正な空家管理の促進や、住宅の所有者への啓発など、放置空家を増やさないようにする施策を実施することとします。

#### 3-1 所有者への啓発

空家等は、所有者が適正に管理することで、問題の発生を防ぐことができます。また、空家になる前から、その備えを考えることが重要です。

本市では、市民に対し、死亡届の提出時など効果的なタイミングを計ってチラシ等を配付するとともに、市ホームページやパンフレットにおいても情報の提供を進め、住宅の管理について所有者の意識の向上を図ります。あわせて、将来、空家等となった場合の管理方法など、放置空家とならないようにあらかじめ対応するよう啓発していきます。

## 第5章 計画の推進体制

この計画の推進体制は、次のとおりとします。

### 1 所有者の協力

この計画は、個人財産である住宅を対象としていることから、その所有者の協力が不可欠です。この計画に基づく市の空家対策について、所有者への周知を進めます。

### 2 庁内連携

空家問題は、庁内の複数の担当課が関係する案件が少なくありません。各担当課が情報を共有し、連携して取り組むことで、早期の解決を目指します。

### 3 関係機関・事業者との連携

この計画に基づく事業は、関係機関や民間事業者と連携、協力を図り、効率的かつ効果的に実施します。

#### ① 警察との連携

警察の防犯パトロールによる空家等の情報提供と市の空家等の位置情報を共有することなどにより、防犯上の観点から相互に協力するものとします。

#### ② 消防との連携

台風や積雪等による空家等の倒壊や破損などによる応急措置の対応、建物付近の建築資材・枝木等の放置による火災の危険性の予防のため、防災、防火の観点から、空家等の位置情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

#### ③ ブロック（町内会）との連携

地元をよく知るブロック（町内会）の協力なしでは、空家等の問題は解決しません。市は、ブロック（町内会）から寄せられた空家等に関する貴重な情報をもとに、問題の早期解決に努めます。

また、空家等が、自然災害で一部が破損することで、腐朽が進行したり、危険な空家等となることも考えられます。このような空家等に関する情報をブロック（町内会）から提供を受け、迅速な対応を図るものとします。

#### ④ その他関係団体との連携

市は、空家等対策の推進のため、土地家屋調査士会、宅地建物取引業協会等各種関係団体と連携を図り、アドバイスや指導を受けながら空家等の様々な問題に取り組みます。

## 4 計画の進行管理

この計画に基づく各施策について、定期的にその効果を検証し、適宜見直しを行います。また、計画の最終年度には、市内の空家の状況を改めて調査し、その成果を検証します。