

3 モデル計画

<モデル1 A市 設定例>

- 人口約15万人の一般都市。
- かつて商業の中心であった中心市街地と、郊外部の住宅団地や農村地域（市街化調整区域）に空家等が多く分布。中心市街地の一部には密集した住宅市街地が存在。

A市空家等対策計画

第1章 はじめに

(1) 計画策定の背景

近年、人口減少や少子高齢化、核家族化などを背景に、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。適切な管理がされていない空家等については、防災、衛生、景観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すなど、社会問題の一つとなっています。

こうした空家等の問題に対処すべく、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、平成27年2月26日に一部施行、5月26日に全面施行されました。

法では、所有者等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、空家等対策の実施主体として位置づけています。

具体的な取組については、「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」（平成27年2月26日総務省・国土交通省告示第1号。以下「基本指針」という。）で、実施体制の整備、空家等の実態把握、空家等対策計画の作成、空家等及びその跡地の活用の促進、特定空家等に対する措置の促進など、空家等に関する施策の実現について基本的な事項が示されています。

この基本指針に即して、市町村が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、空家等対策計画を定めることができることとなりました。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、法第6条の規定に基づき、本市における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するため策定するものであり、法第4条に定められている、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という市町村の責務を果たすものです。

また、本計画は、「第6次A市総合計画」の部門別計画として、「A市まち・ひと・しごと創生総合戦略」や「A市都市計画マスタープラン」等の関連計画との整合のもと、空家等対策の推進に向けた具体的な取組を明らかにするものです。

(3) 計画期間

計画期間は、平成29年度から平成34年度までの5年間とします。

ただし、計画期間中であっても、社会経済情勢や地域事情等の変化、国・県の動向、市の上位計画等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

(4) 計画の対象とする空家等（定義）

本計画で対象とする空家等は、法第2条に規定する空家等及び特定空家等とします。

(5) 計画の対象とする地域（範囲）

本計画で対象とする地域は、市内全域とします。

なお、空家率が高い中心市街地、郊外部の住宅団地、農村地域の対策を優先的に進めるため重点地区とします。

第2章 空家等の現状把握

(1) 都市特性の整理

① 都市の位置づけ

A市は、名古屋市の北方約〇km、濃尾平野のほぼ中心に位置し、市域面積は〇km²となっています。昭和30年に愛知県下〇番目の市として産声をあげ、〇〇高速道路と〇〇自動車道の結節点として恵まれた広域的交通条件を生かし、内陸工業都市として発展をしてきました。古くから商業の中心として栄えた中心市街地には、市のシンボルである史跡〇〇をはじめとする多くの歴史的資産があり、郊外部には緑豊かな農村地域も広がり、豊かな自然と文化の薫るまちとなっています。また、郊外部の丘陵地には、昭和50年代より計画的な住宅地の整備が進められ、本市の発展に寄与してきました。

「第6次A市総合計画（基本構想）」では、将来都市像を『〇〇のまち』とし、本市の大切な財産である「人」と「緑」が、共にかがやき、誰もが安全・安心にいきいきと豊かな暮らしを実現できる市を、住民、企業、行政等が力を合わせて創造していくことを目指しています。

② 土地利用・都市基盤等の状況

<市街化状況>

本市では、市街化区域における人口集積が進み、市街化区域内の人口は、昭和〇年の〇千人から平成〇年には約1.8倍の〇千人に増加しています。一方、市街化調整区域の人口は減少しています。平成〇年における市街化区域全域の人口密度は〇人/ha、工業専用地域を除いても〇人/haです。

<土地利用>

市街化区域内の土地利用現況は、道路、公益施設等その他を除くと、割合の大きなものから住宅地約28%、工業地約22%であり、住居系と工業系の比重が大きくなっています。まちの中心である〇〇駅周辺は、幹線道路や既存商業地に接する第二種中高層住居専用地域で、商業系の土地利用が混在している地区となっています。

市街化調整区域には農村地域が広がり、古くからの集落が点在し農住が混在した地域となっています。

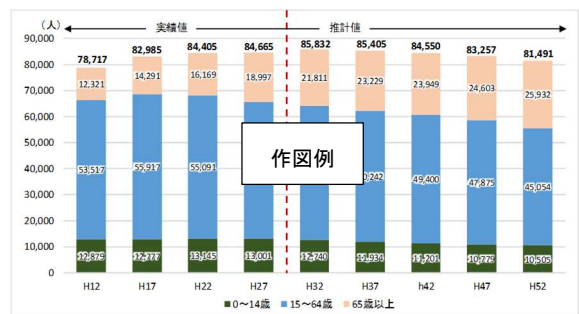
<地区区分>

本市は、9つの地区に分かれており、比較的農地が広く広がるA地区、B地区、計画的に整備された住宅地が広がるC地区、D地区、本市の中心市街地を含むE地区、F地区、南部のG地区、H地区、I地区に区分されています。

③ 人口・世帯等の状況

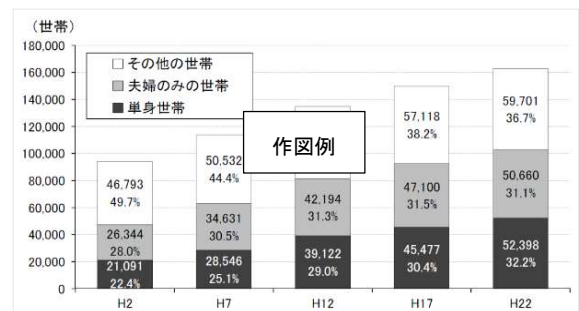
<総人口>

本市の人口は、昭和60年から平成27年まで増加を続けてきましたが、今後は減少に転じると推計されています。特に、昭和60年から平成12年にかけて大きく増加した生産年齢人口（15～64歳）は、平成17年から減少しています。一方で、老年人口（65歳以上）は昭和60年以降増加を続け、平成19年には年少人口（0～14歳）を上回っており、今後は平成27年の約〇万人をピークに、平成47年には約〇万人まで減少すると推計されています。



<世帯数>

世帯数は、昭和60年以降増加していますが、1世帯当たり人員（総人口÷世帯数）は減少傾向にあります。平成27年では平均〇人/世帯と、昭和60年の〇人と比較して1人/世帯減少しています。

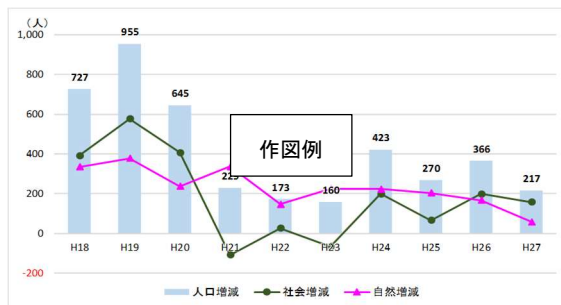


<高齢者世帯数>

高齢者のみの世帯（単身世帯、夫婦のみの世帯）は、平成17年から増加し、平成27年には平成17年（〇人）の約1.9倍〇人になっています。平成27年の高齢者のみの単身世帯又は夫婦世帯が一般世帯に占める割合は、それぞれ8.8%、10.2%となっています。

<人口動態>

自然増減は、昭和 60 年以降出生数が死亡数を上回る自然増の状態が続いていますが、出生数がピークの平成 12 年頃からその増加幅は縮小傾向にあります。また、社会増減は、昭和 60 年から平成 7 年までは転入が転出を上回る社会増が続いていましたが、平成 8 年以降は転入・転出がほぼ同数となり、近年は転出超過の社会減となる年が多い傾向にあります。



(2) 空家等の実態把握

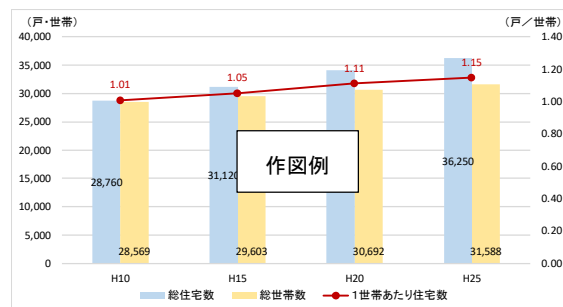
① 住宅総数と世帯数の動向

<住宅総数と内訳>

住宅総数は平成 25 年で〇戸と、平成 20 年から〇%増加しています。そのうち「居住世帯なし」住宅は、平成 20 年から平成 25 年までの間に〇%の増加し、「居住世帯あり」住宅に比べて早いスピードで増加しています。

<1世帯あたり住宅数>

総世帯数は平成 25 年で〇世帯で、平成 20 年から〇%増加しています。1世帯あたりの住宅数は、平成 25 年で〇となり、総世帯数よりも住宅数が多い状況が続いています。

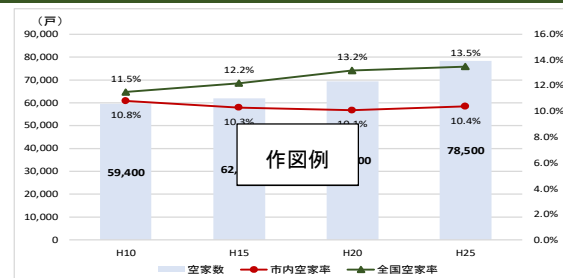


② 空き家数及び空き家率の動向

<空き家数と空き家率>

空き家数は平成 25 年で〇戸となり、平成 10 年以降増加傾向にあります。

空き家率は、平成 25 年で〇%と、平成 10 年以降はほぼ横ばいで推移しています。同年の全国の空き家率は 13.5%であり、全国平均よりもやや低い水準にあります。



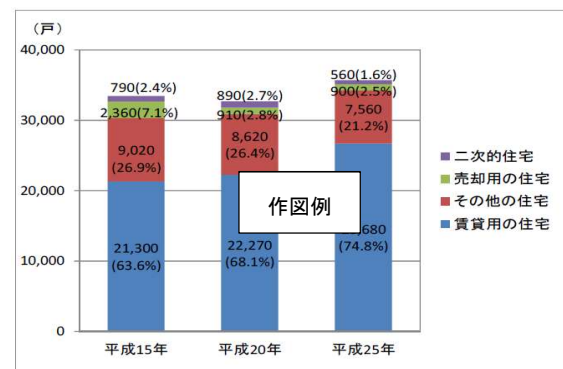
③ 空き家の動向

<空き家の種類>

空き家の種類について、全国及び愛知県平均、近隣〇市と比較すると、本市は「賃貸用の住宅」の割合が〇〇市や〇〇市と同程度で、全国及び愛知県平均よりも高くなっています。「その他の住宅」は、平成 25 年は〇戸で、近年減少傾向にありましたが、今後増加する恐れがあります。

<空き家の建て方>

空き家を建て方別にみると、「二次的住宅」及び「賃貸用の住宅」の多くは長屋建・共同住宅の割合が多くなっています。一方で、「売却用の住宅」と「その他の住宅」は一戸建の割合が多くなっています。



<空き家の腐朽・破損状況>

空き家の腐朽・破損状況を見ると、「腐朽・破損あり」となっているものは〇戸で全体の 22.5%を占めています。腐朽・破損状況の割合を全国及び愛知県平均、近隣〇市と比較すると、本市は「腐朽・破損あり」の割合が全国及び愛知県平均よりも低くなっています。

④ 空家等の数や割合・地域別分布状況

<空家等現地調査の概要>

市全域を対象に上水道の閉栓情報や住民からの情報提供をもとに机上調査を行い、〇戸の空家等の候補を抽出しました。この〇戸に対し、敷地外からの外観目視による現地調査を実施しました。

現地調査で対象とした〇戸のうち、「戸建住宅」は〇戸、「戸建住宅以外」は〇戸となっています。

調査対象の「戸建住宅」〇戸のうち、空家等と判定したのは〇戸となっています。判定した理由としては「電気メーターが動いていない、又は取り外れている」、「表札がない」、「庭に物が無い、又は植物が非常に繁茂している」等があげられます。

対象とする空家等〇戸のうち、問題がある空家等は〇戸でした。最も「問題あり」が多いのは「付属物の状況」で16.3%、その他には、「衛生の状況」(12.4%)、「屋根周り」(10.7%)でも「問題あり」が多くなっています。

<地域別の空家等の分布状況>

市内の9地区について、住宅戸数と空家等の戸数、空家率を整理しました。

北部のA地区、B地区では住宅密度は高くないにもかかわらず、空家率が高くなっています。中部のD地区やE地区では空家率は低いです、中心市街地を含むF地区では非常に高くなっています。南部のG地区、H地区、I地区では空家率は低く、特にH地区では、空家等が少ない状況があります。

問題がある空家等の分布状況を見ると、農村地域のB地区、郊外部の住宅団地を含むC地区、中心市街地であるF地区で空家率が高くなっています。

地区	面積 (k㎡)	住宅戸数	住宅密度 (戸/k㎡)	空家等の戸数	空家率 (%)	空家密度 (戸/k㎡)
北部	A	...	...	...	...	...
	B	...	...	...	...	...
	C	...	...	...	...	...
中部	D	...	...	...	...	...
	E	...	...	...	...	...
	F	...	...	...	...	...
南部	G	...	...	...	...	...
	H	...	...	...	...	...
	I	...	...	...	...	...
〇〇市全域						

作図例

(3) 空家等の所有者等の意向把握

①所有者等アンケートの概要

空家等現地調査の結果、空家等と判定した建築物の所有者等に対し、アンケート調査を実施しました。

送付数	〇票 ※複数の空家等を所有する場合は1件とした。
回収数	〇票
回収率	〇%
時期	平成〇年〇月〇日 〇日
調査項目	1. 建築年、耐震性、利用状況等 2. 空家等になった要因 3. 管理上の問題点 4. 今後の利活用の意向 5. 今後の利活用に必要な支援等

作図例

②集計結果

(省略 集計結果を整理)

第3章 空家等対策上の政策課題

(1) 共通課題

空家等の現状を踏まえ、空家等対策を推進していく上での共通課題を以下の6項目として整理します。

① 空家等の増加に関する課題

今後本市の人口が減少していく中、高齢者人口及び高齢者世帯は増加することが推計されており、空家等の増加が懸念されます。空家等の増加に伴い、適切に管理されない空家等の増加も予測され、空家等対策の重要性が一層高まると考えられます。

② 空家等の所有者等の意識に関する課題

空家等の所有者等の中には、空家等を適切に管理していない、利活用の意向がない等、空家等に関する問題意識がない方や、管理に関する知識や情報が不足している方が多くみられました。さらに適切に相続・登記されていない空家等である場合、所有者等への情報提供や指導等が難しく空家等対策を行うことが困難になります。

③ 老朽化した空家等に関する課題

老朽化した空家等は、家屋の倒壊や部材の飛散による危険性、不特定者の侵入による火災や犯罪の恐れ、草木の繁茂やゴミ等による衛生上の問題等、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼします。特に、危険度の高い空家等については、危険箇所の改修・除却を行い、周辺の安全を確保することが必要です。

空家等の所有者等への意向調査では、空家等の過半数が昭和56年以前に建築されたものであり、その多くが耐震対策が行われていないということが明らかになりました。このような空家等は、大地震発生時に危険な状況となると考えられ、早急な調査と対策が必要です。

④ 利活用可能な空家等に関する課題

状態が良好な空家等については、積極的に市場で流通され、利活用される必要があります。しかし、空家等の所有者等の、利活用したいが誰に相談したらよいかわからない、他人に売却・賃貸することに不安があるという意見も多いため、相談窓口の開設等によるサポートが求められます。

⑤ 空家等の跡地に関する課題

空家等の除却後の跡地についても、適切な管理が必要です。立地が良好な跡地は、市場で流通されたり、地域資源として利活用される方法もあります。

⑥ 空家等対策の連携体制などに関する課題

空家等対策で検討すべき事項は多岐にわたるため、庁内関係部局だけでなく、関係団体や民間事業者、地域等と連携しながら、総合的な空家等対策が必要です。

(2) 地域特性に応じた政策課題

共通課題に加え、問題のある空家等の割合の高い重点地区における地域特性と政策課題を踏まえた対策を考える必要があります。

① 中心市街地における空家等対策の課題

中心市街地は本市の顔であり、にぎわいと魅力のある地域づくりが求められるものの、人口流出と少子高齢化により、空家等や空き店舗が増加し、かつてのにぎわいが失われつつあります。本市の特徴である歴史的資産と交通利便性を生かし、空家等や空き店舗を活用することで、新たなにぎわいと魅力を創出していく必要があります。

また、中心市街地の一部の古くからの密集した住宅市街地では、防災性や住環境の改善が重要課題となっており、地域の防災まちづくりと一体となった空家等対策を考えていく必要があります。



② 郊外部の住宅団地における空家等対策の課題

昭和50年代以降、計画的に整備が進められてきた住宅団地においては、同時期に入居した世帯が多いため、住民の高齢化が急速に進み、今後、空家等が大量に発生し、適切な管理が行われない空家等が増加することが懸念されます。高齢者世帯等に対して、住宅の更新や相続・登記を促し、空家等の発生抑制を図るとともに、すでに空家等となっているものについて、流通を促進するほか、住環境の魅力向上につながるよう、利活用を推進することが必要です。



③ 農村地域における空家等対策の課題

農村地域は市街化調整区域にあるため、空家等の利活用においては都市計画法の許可が必要な場合があります。また、古くからの集落においては、一部接道要件を満たさない空家等があります。空家等を利活用して農村地域への定住促進を図るためには、相談窓口を開設したり、所有者等と移住希望者とのマッチングを図るしくみが必要です。



第4章 空家等対策の基本方針

空家等の発生を抑制し、安全・安心な住環境を保全するためには、適切な管理、利活用や除却の面から空家等対策に取り組む必要があります。本市では、重点地区の地域の特性や政策課題を踏まえ、3つの方針を重視した対策を講じます。

○方針1 中心市街地の空家等の利活用と防災性向上による地域のにぎわい・魅力の回復を図ります

中心市街地は本市の顔であるため、空家等や空き店舗を利活用し、地域の魅力を住民とともに再認識することで、新たなにぎわいと魅力を創出していけるような取組を進めます。

また、一部の古くからの密集した住宅市街地では、地域の防災まちづくりと一体となった空家等対策を検討します。

○方針2 郊外部の住宅団地の再生を図ります

郊外部の住宅団地では、空家等の流通を促進し、新たな住民を受入れるとともに、高齢者世帯に対しては、住宅の更新や相続・登記を促し空家等とならないよう啓発を図ります。また、住宅団地に不足する福祉施設や住民活動の拠点などとしての空家等の利活用を推進し、住環境の魅力を高めていく取組を進めます。

○方針3 農村地域のゆとりある住環境を生かした定住人口の確保を図ります

農村地域については、相談窓口や空き家バンクを創設し、空家等の管理や利活用を促進することで、自然にはぐくまれたゆとりある住環境を守り、定住人口の確保を図ります。特に、次代を担う子育て世帯、若者の移住・定住を促進する取組を進めます。

第5章 空家等対策の基本施策

本市における空家等対策の推進に向けた基本施策として、4つの柱を定めます。

○基本施策1 空家等の発生抑制と適切な管理

- ◆定期的に空家等の実態を把握します。
- ◆空家等の所有者等への情報提供や意識啓発、関係団体等と連携した取組を推進することで、適切な管理を促進します。
- ◆空家等の所有者等だけでなく住民全体に情報提供を行い適切な管理に関する意識向上や理解促進を図ります。

関連項目

(1) 空家等の調査に関する事項

(2) 所有者等による空家等の適切な管理に関する事項

○基本施策2 空家等の利活用促進

- ◆空家等の流通促進に向けた取組を検討します。
- ◆重点地区である中心市街地、郊外部の住宅団地、農村地域の特性と政策課題に応じた利活用を推進します。
- ◆地域と連携した空家等及び除却した空家等の跡地の利活用を推進します。

関連項目

(3) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の推進に関する事項

○基本施策3 特定空家等に対する措置

- ◆地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等の所有者等に対し情報提供を行います。
- ◆情報提供をしても改善が見られない空家等については、状態や周辺への悪影響の程度などを総合的に勘案し特定空家等と認定し、助言・指導、勧告、命令、代執行の措置を講じます。

関連項目

(4) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

○基本施策4 空家等対策の計画的推進

- ◆空家等対策を計画的に推進していくため、庁内における実施体制を整えるとともに、関係団体や民間事業者、地域等と連携し、空家等に関する相談体制や対策の実施体制を整備します。

関連項目

(5) 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

(6) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(7) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 空家等の調査に関する事項

① 空家等の所有者等の意向の把握とデータベースの整備

外観目視による現地調査で判定した空家等については、所有者等を特定した上で、空家等の管理状況や今後の利活用の意向等に関するアンケート調査を実施し、データベースとして整備しました。

② 空家等情報の更新

空家等の情報については、住民からの情報提供に加え、庁内関係部局で把握した情報のデータベースを更新していくことで、経常的な情報の把握に努めます。また、更新されたデータベースについては、庁内関係部局で共有し、施策の推進に役立てます。

③ 定期的な空家等の実態調査の実施

計画の見直し時期等に合わせて、平成〇年度と同様の調査を実施し、市内の空家等の実態を定期的に把握します。

(2) 所有者等による空家等の適切な管理に関する事項

① 空家等の管理の基本的な考え方

空家等の管理は、第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきものです。空家等の発生を防ぐためには、現在居住している住宅を適切に維持管理してだけでなく、生活の実態がなく物置等として使用している住宅や、将来住まなくなる予定のある住宅についても、空家等となる前の段階で対策を講ずる必要があります。

② 空家等の所有者等への情報提供

空家等の所有者等の適切な管理に対する意識を高めるため、「空家等の適切な管理は所有者又は管理者の義務である」こと及び適切な管理を怠り他人に損害を与えた場合の責任（民法第 717 条）及び判例等を広報等により情報提供します。

③ 関係団体や民間事業者、地域等と連携した取組

空家等の所有者等をサポートし適切な管理を促進するため、シルバー人材センター等との連携を図り、ふるさと納税を活用した空家等管理サービスの充実を図ります。

また、空家等の所有者等に対して、関係団体や地域の N P O 等の団体が実施している管理代行、清掃、売買、賃貸、リフォーム、解体、相続、登記に関するサービスの情報提供を行います。

重点地区については、地域の N P O 等の団体や自治会等と連携し、空家等の早期発見・早期対応を講じることができる体制や仕組みを研究します。

④ 空家等の所有者等だけでなくすべての住民への情報提供

適切な管理がされない空家等の発生を防ぐため、所有者等だけでなく、住民全体に対して、適切な管理の重要性や、管理されない空家等が周辺にもたらす諸問題及び本計画の内容について情報提供します。

特に、重点地区である中心市街地や郊外部の住宅団地、農村地域においては、住民説明会を開催し、空家等の適切な管理や市の空家等対策の取組について周知します。

また、建物の所有者等の死後、相続・登記がされずに所有者等が不明確となり、空家等として放置されることを防ぐため、相続発生時に速やかに登記の手続きをするよう、各種手続や通知時に情報提供します。

(3) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の推進に関する事項

①空家等の流通促進

空家等の利活用に関して、広く市ウェブサイトや市役所及び公共施設の窓口で情報提供したり、自治会等に対して情報提供を行います。

②既存住宅・リフォーム市場の活性化

住民が既存住宅を安心して取り引きできるよう、建物現況調査（インスペクション）や新しい賃貸借の仕組み等について情報提供を行います。また、住宅の断熱化やバリアフリー化、耐震化を伴うリフォーム工事に対する助成事業の活用を推進し、住宅ストックの質の向上に取り組みます。

③空家等・跡地の利活用促進

地域特性と政策課題に応じた利活用を推進します。また、地域と連携した空家等・跡地の利活用を推進します。

<中心市街地>

中心市街地では、空家等や空き店舗をレストランやカフェ、ギャラリー、訪問者や地域住民のためのコミュニティスペースなど、まちのにぎわいを創出する利活用に対しては、補助制度の創設などにより重点的に支援します。

密集した住宅市街地では、国の交付金を活用して、空家等の除却とあわせて狭あい道路の解消に努めます。空家等を除却した後の敷地は、調整池としての機能を持つポケットパークなど地域の防災に関する施設や、地域活性化のために供される施設としての利活用を促進し、住環境の向上を図ります。

<郊外部の住宅団地>

郊外部の住宅団地では、所有者の高齢化や子世帯の転出などが進み、今後も空家等の発生が見込まれることから、空家等の流通促進や、福祉施設や住民活動の拠点など他用途への転用について、地域と連携して対策を検討します。

<農村地域>

農村地域では、空家等を移住・定住の希望者への住宅としての利活用を促進するため、宅地建物取引業協会等と連携して、空き家バンクを創設し、広く情報を提供し、所有者等と利用希望者のマッチングを支援します。特に子育て世帯、若者の移住・定住を支援します。

④老朽化した空家等の除却促進

地域と連携し、老朽化した空家等の情報の把握に取り組みます。また、老朽化した空家等の所有者等に対して、空家等の危険性や支援制度、除却後の跡地の適切な管理に関する情報提供を行い、除却を促進します。

(4) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

①特定空家等の判断について

空家等のうち、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、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、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、又は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ものに対して、所有者等に情報提供を行います。情報提供をしても改善が見られない場合は、特定空家等と認定します。その際の判断は一律のものではなく、悪影響の程度や切迫性を考慮して、個別に判断します。

特定空家等については、「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）の別紙1から別紙4をもとに、法第9条第2項に基づく立入調査を行い、A市空家等対策推進協議会の意見を踏まえて、本市が認定します。

②法に基づき措置

特定空家等については、法に基づき、助言・指導、勧告、命令、代執行を行うことで、安全性の確保を図ります。

③特定空家等の所有者等の所在不明の場合の対応

特定空家等の所有者等が行方不明又は相続人がいないこと等により、必要な措置を取ることができない場合には、不在者・相続財産管理人選任の申立てなど法的手続による対応を検討します。

(5) 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

① 空家等に関する相談への対応

空家等の所有者等や住民からの相談については、効率的な行政運営や住民への行政サービス向上の観点から、窓口の一本化を図ります。また、関係団体等と連携して建築や不動産等の専門家による専門相談を実施します。

② 相談内容の共有・データベース化

相談内容については、庁内関係部局でデータベースを共有し、緊密かつ継続的に連携できるシステムの整備やルール化を図ります。

(6) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

① 庁内における実施体制

庁内では、必要に応じて庁内検討会議を開催し、対策の推進にあたります。また、空家等の所有者等からの管理や利活用に関する相談や住民からの情報提供に的確に対応できるよう、体制を整備します。

② 協議会の組織、関係団体・民間事業者等との連携体制

本計画の作成及び変更に関する協議のほか、本計画の実施に関する協議、検証及び評価を行うため、法第7条に基づく「A市空家等対策協議会」を設置します。協議会は、市長のほか、地域住民や、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築等に関する学識経験者等で構成します。また、空家等の情報の更新や見回り、地域資源としての利活用・管理等については、民間事業者や地域のNPO等の団体や自治会等との連携体制を整備します。

(7) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

① 計画の公表・各主体との共有

本計画は、市ウェブサイトや広報等で公表し、特に空家等の所有者等に対して適切な管理の重要性や管理責任、市の空家等対策の取組に関する情報等を周知します。

② 計画の検証・評価と見直し

本計画の実効性を確保するため、毎年度、具体的施策の検証及び評価を行い、計画の改定に反映します。
なお、計画の改定にあたっては、A市空家等対策協議会や庁内検討会議を開催し、施策の検証・評価、具体的な見直し案の立案を行います。

③ 法と市条例の関係

空家等の管理や利活用に関して、法で対応できない空家等について、条例制定による対策の検討を行います。

④ 他法令との連携

適切に管理されていない空家等に対しては、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等他法令とも連携し、それぞれの法令の目的に沿って必要な措置を講じます。

第6章 目標値の設定

平成○年度に策定した「A市まち・ひと・しごと創生総合戦略」において、基本目標「安全・安心なくらしづくり」での重要業績評価指標（KPI）を以下のように設定しています。

成果指標	現状	目標（平成○年度）	計
空き家バンクへの登録件数	-	○件	○件
空家等の件数	○件	○件	○件
空き家利活用啓発リーフレットの作成・配布	-	○部配布	○部配布

<モデル2 B市 設定例>

- 人口約40万人の大都市。
- 都市部の既成市街地を中心に空家等が分布している。共同住宅は住宅市場において比較的流通等がされており空家等対策上の課題は少なく、主に戸建て住宅の空家等対策が課題となっている。
- 既成市街地には歴史的町並み保全地域や密集住宅市街地も存在しており個別の対応が求められる。

B市空家等対策計画

第1章 計画の基本的な考え方

(1) 計画策定の背景

ア 空家等対策を取り巻く背景

近年、人口減少や少子高齢化の進展、住宅ストックの老朽化、産業構造の変化等に伴って、全国的に空家等が年々増加しています。中には適切に維持管理されずに防災、衛生、景観など様々な問題を引き起こしている空家等もあり、こうした空家等は地域住民に及ぼす影響も大きいことから、空家等の対策は重要な政策課題となっています。

こうした空家等の問題に対処すべく、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、平成27年2月26日に一部施行、5月26日に全面施行されました。また、「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。）」が示され、この基本指針に即して、市町村が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、空家等対策計画を定めることができることとなりました。

イ B市における空家等対策

大都市であるB市においても空家等の件数は増加しており、放置されている空家等が問題となっています。そのため、市では、空家等に関する専門的かつ客観的な視点から、行政としての望ましい対応のあり方を検討するため、平成25年度より「B市空家等対策検討委員会（以下「検討委員会」という。）」を設置し、学識経験者や関係団体、住民等と協議を重ねてきました。検討委員会での意見等を踏まえ、平成26年度には、空家等の適切な管理を促し、住民が安全で安心して暮らすことができる生活環境を保全するため、「B市空家等の適正管理に関する条例」を制定し、庁内における関係部局の連携を図りつつ、空家等の対策に取り組んでいます。

(2) 計画の位置づけ

ア 法的な位置づけ

本計画は、法第6条の規定に基づき、本市における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するため策定するものであり、法第4条に定められている、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とする市町村の責務を果たすものです。

イ 上位・関連計画との整合

本計画は、本市の上位計画である「第6次B市総合計画」の部門別計画として、「B市まち・ひと・しごと創生総合戦略」や「B市都市計画マスタープラン」、「B市住生活基本計画」等の関連計画との整合のもと、空家等対策の推進に向けた具体的な取組を明らかにするものです。

ウ 関係団体、民間事業者、地域等との連携

本計画は、行政だけでなく、不動産・法務・建築等の関係団体、民間事業者、地域のNPO等の団体、自治会、住民等、住まい・まちづくりを担う各主体が連携して取り組む総合的な空家等対策の方向性を提示するものです。

(3) 計画期間

計画期間は、平成29年度から平成38年度までの10年間とします。

ただし、計画期間中であっても、社会経済情勢や地域事情等の変化、国・県の動向、市の上位計画等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

(4) 計画の対象とする空家等

本計画では、法第2条第1項に規定する空家等のうち「戸建住宅の空家等」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に対象とします。なお、法第2条第2項に規定する特定空家等に対する措置については、全ての用途の建物を対象とします。

【空家等】（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。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。

【特定空家等】（法第2条第2項）

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と認められる空家等をいう。

(5) 計画の対象とする地域

本計画で対象とする地域は、実態調査結果を踏まえ、B市域のうち、内陸部の工業地域等を除く、主に戸建住宅が立地する市街地とします。

第2章 空家等対策計画

(1) 空家等対策に関する現状と課題

ア 空家等の現状把握

(ア) 都市特性の整理

a 都市の位置づけ

本市は、愛知県の東部に位置し、市域面積は〇㎢となっています。昭和〇年に市制を施行し、J R〇〇線や〇〇高速道路など恵まれた広域的交通条件を生かし、内陸工業都市として発展をしてきました。古くから商業の中心として栄えた市中心部には、県下でも有数の歴史的な建造物や町並みが残り、多くの観光客が訪れています。郊外部には緑豊かな里山や田園環境が広がっています。

「第6次B市総合計画」では、将来都市像を『〇〇のまち』とし、緑豊かなゆとりある環境の中で、誰もが安全・安心にいきいきと暮らせるまちを実現していくことを目指しています。

b 土地利用・都市基盤等の状況

<市街化状況>

本市では、市街化区域における人口集積が進み、昭和〇年の〇千人から平成〇年には約1.8倍の〇千人に増加しています。一方、市街化調整区域の人口は減少しています。平成〇年において市街化区域全域の人口密度は〇人/ha、工業専用地域を除いても〇人/haです。

<土地利用>

市街化区域内の土地利用現況は、道路、公益施設等その他を除くと、割合の大きなものから住宅地約28%、工業地約22%であり、住居系と工業系の比重が大きくなっています。まちの中心である〇〇駅周辺は、幹線道路や既存商業地に接する第二種中高層住居専用地域で、商業系の土地利用が混在している地区となっています。

市街化調整区域には農村地域が広がり、古くからの集落が点在し農住が混在した地域となっています。

c 人口・世帯等の状況

<総人口>

本市の人口は、昭和60年から平成27年まで増加を続けてきましたが、今後は減少に転じると推計されています。特に昭和60年から平成12年にかけて大きく増加していた生産年齢人口（15～64歳）は、平成17年から減少しています。一方で、老年人口（65歳以上）は昭和60年以降増加を続け、平成19年には年少人口（0～14歳）を上回っており、今後は平成27年の約〇万人をピークに、平成47年には約〇万人まで減少すると推計されています。

<世帯数>

世帯数は、昭和60年以降増加していますが、一方、1世帯当たり人員（総人口/世帯数）は減少傾向にあります。平成27年には平均〇人/世帯と、昭和60年の〇人/世帯と比較して1人/世帯減少しています。

<高齢者世帯数>

高齢者のみの世帯（単身世帯、夫婦のみの世帯）は、平成17年から増加し、平成27年には平成17年〇人の約1.9倍の〇人になっています。平成27年の高齢者のみの単身世帯又は夫婦のみの世帯が一般世帯に占める割合はそれぞれ8.8%、10.2%となっています。

<人口動態>

自然増減は、昭和60年以降出生数が死亡数を上回る自然増の状態が続いていますが、出生数がピークの平成12年頃からその増加幅は縮小傾向にあります。また、社会増減は、昭和60年から平成7年までは転入が転出を上回る社会増が続いていましたが、平成8年以降は転入・転出がほぼ同数となり、近年は転出超過の社会減となる年が多い傾向にあります。

(イ) 空家等の実態把握

a 住宅総数と世帯数の動向

<住宅総数と内訳>

住宅総数は平成25年で〇戸と、平成20年から〇%増加しています。そのうち「居住世帯なし」住宅は、平成20年から平成25年までの間に〇%の増加し、「居住世帯あり」住宅に比べて早いスピードで増加しています。

<1世帯あたり住宅数>

総世帯数は平成25年で〇世帯であり、平成20年から〇%増加しています。1世帯あたりの住宅数は、平成25年で〇となり、総世帯数よりも住宅数が多い状況が続いています。

b 空き家数及び空き家率の動向

<空き家数と空き家率>

空き家数は平成25年で〇戸となっており、平成10年以降増加傾向にあります。特に、「賃貸用の住宅」が過半数を占めており、平成20年から1,000戸以上増加しています。一方で、平成15年には〇戸だった「二次的住宅」は、平成20年に大きく減少し、平成25年では〇戸となっています。「その他空き家」は年々増加傾向にあります。

空き家率は、平成25年で〇%と、平成10年以降はほぼ横ばいで推移しています。同年の全国の空き家率は13.5%であり、全国平均よりもやや低い水準にあります。

図 人口の推移と将来推計

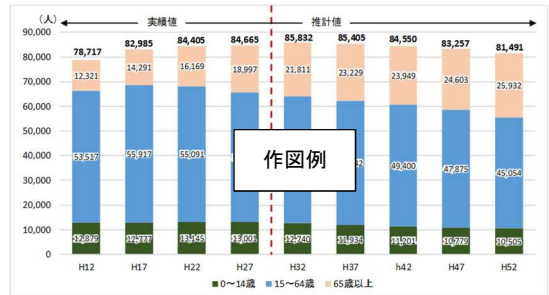


図 世帯数の推移

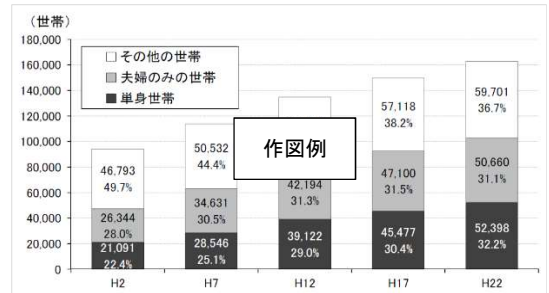


図 人口動態

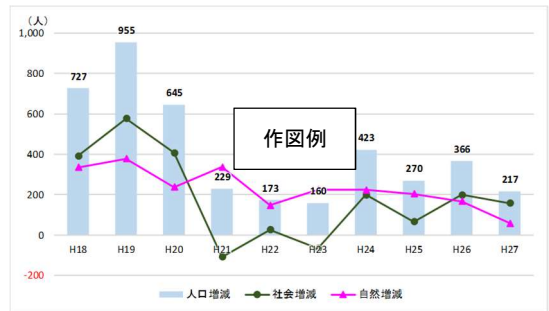


図 住宅数と世帯数の推移

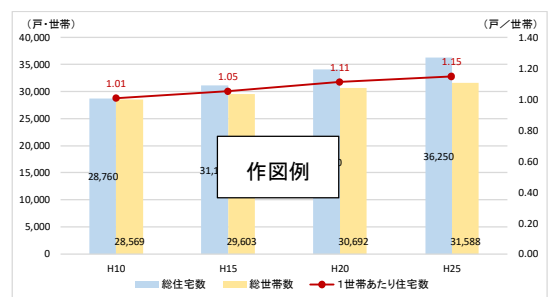
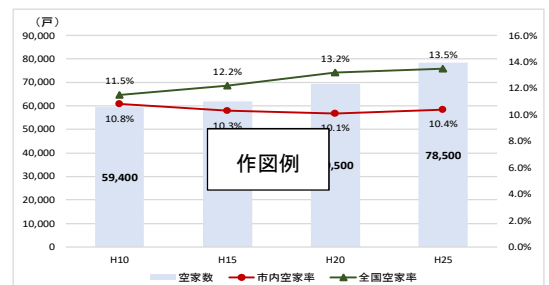


図 空き家数・空き家率の推移



c 空き家の動向

＜空き家の種類＞

空き家の種類について、全国及び愛知県平均、近隣〇市と比較すると、本市は「賃貸用の住宅」の割合が〇〇市や〇〇市と同程度で、全国及び愛知県平均よりも高くなっています。一方で、「売却用の住宅」の割合は〇市の中でも最も低くなっています。

＜空き家の建て方＞

本市の空き家を建て方別にみると、「二次的住宅」及び「賃貸用の住宅」の多くは長屋建・共同住宅・その他の割合が多くなっています。一方で、「売却用の住宅」と「その他の住宅」は一戸建の割合が多くなっています。

＜空き家の腐朽・破損状況＞

本市の空き家の腐朽・破損状況をみると、「腐朽・破損あり」となっているものは〇戸で全体の22.5%を占めています。腐朽・破損状況の割合を全国及び愛知県平均、近隣〇市と比較すると、本市は「腐朽・破損あり」の割合が全国及び愛知県平均よりも低くなっています。

＜空き家の立地条件＞

接道状況別の空き家率をみると、接道状況が悪いほど空き家率が高くなり、接道がない住宅では3割以上が空き家となっています。本市の幅員4m未満の道に接している空き家の割合を全国及び愛知県平均、近隣〇市と比較すると、全国とほぼ同水準となっており、愛知県平均をやや上回っています。

最寄りの交通機関までの距離別の空き家率をみると、距離が長くなるほど空き家率が高くなり、駅までの距離が1km以上の住宅では約3割が空き家となっています。

最寄りの医療機関までの距離別の空き家率をみると、距離が長くなるほど空き家率が高くなり、医療機関までの距離が500m以上の住宅では約2割が空き家となっています。

最寄りの公園までの距離別の空き家率をみると、距離が長くなるほど空き家率が高くなり、公園までの距離が500m以上の住宅では約2割が空き家となっています。

本市の立地条件による空き家の割合を全国及び愛知県平均、近隣〇市と比較すると、全国とほぼ同水準となっていますが、愛知県平均や近隣〇市よりも立地条件が悪い住宅の空き家率が高くなっています。

d 空家等の数や割合・地域別分布状況

＜空家等現地調査の概要＞

市全域を対象に上水道の開栓情報や住民からの情報提供をもとに机上調査を行い、〇戸の空家等の候補を抽出しました。この〇戸に対し、敷地外からの外観目視による現地調査を実施しました。

現地調査で対象とした〇戸のうち、「戸建住宅」は〇戸、「戸建住宅以外」は〇戸となっています。

調査対象の「戸建住宅」〇戸のうち、空家等と判定したのは〇戸となっています。判定した理由としては「電気メーターが動いていない、又は取り外れている」、「表札がない」、「庭に物が無い、又は植物が非常に繁茂している」等があげられます。

対象とする空家等〇戸のうち、問題がある空家等は〇戸でした。最も「問題あり」が多いのは「付属物の状況」で16.3%、その他には、「衛生の状況」(12.4%)、「屋根周り」(10.7%)でも「問題あり」が多くなっています。

＜地域別の空家等の分布状況＞

市内の15地区について、住宅戸数と空家等の戸数、空家率を整理しました。

空家率は、北部の市街化調整区域を含み住宅密度が低いA地区、B地区及び計画的に整備された住宅地が広がるC地区で高くなっています。東部のD地区やE地区、F地区の空家率は低くなっています。西部のG地区、H地区、I地区の空家率は低く、とりわけH地区では、空家等は100戸に1戸未満となっています。中部では、既成市街地の広がるJ地区やK地区の空家率は平均よりもやや高くなっており、本市の中心市街地を含むL地区で空家率は非常に高くなっています。大部分が既成市街地となっている南部のM地区、N地区、O地区の空家率も平均よりも高い水準となっています。

問題のある空家等の分布状況をみると、既成市街地の広がる中部、南部地域、特に、中心市街地であるL地区の空家率が高くなっています。また、地区全体では空家率は低いものの、災害危険区域に空家等があるD地区で問題のある空家等の空家率が高くなっています。

図 空家等現地調査概要

地区	面積 (km ²)	住宅戸数	住宅密度 (戸/km ²)	空家等の戸数	空家率 (%)	空家密度 (戸/km ²)	問題ありの空家等の戸数	問題ありの空家率
北部								
A								
B								
C								
東部								
D								
E								
F								
西部								
G								
H								
I								
中部								
J								
K								
L								
M								
南部								
N								
O								
全域								

(ウ) 空家等の所有者等の意向把握

(省略 調査結果を整理)

イ 空家等対策上の政策課題

空家等の現状を踏まえ、空家等対策を推進する上での政策課題を整理します。

課題1 適切に管理されない空家等を増やさないことが必要です

- ◆本市の人口はまだ微増しているものの、今後は人口減少に転じ、高齢化が一層進むと推計されています。また、高齢化の進行とともに高齢者世帯の増加も懸念されます。
- ◆高齢の所有者等の死亡又は施設への入居により住宅が空家等となったり、世帯規模に応じた住宅の広さ、耐震性やバリアフリー性の不足により、住み続けることが困難となり空家等となってしまう場合もあります。
- ◆住宅の所有者等の死後、複雑な権利関係により相続が行われないことで、空家等になってしまったり、所有者等の経済的、心理的な問題により、適切な管理が行われない場合もあります。
- ◆空家等の増加は、地域の魅力を低下させるため、空家等のさらなる増加を招きます。
- ◆空家等の発生を防ぐためには、空家等になる前段階から、住宅の所有者等に対して、将来的に空家等となる可能性やそこで起こりうる問題を認識してもらい、自らの財産を次世代へ適切に引き継ぐことを啓発する必要があります。
- ◆空家等については、地域住民がよく把握しているため、地域と連携した空家等対策が必要です。

課題2 空家等が周辺に悪影響を及ぼさないようにすることが必要です

- ◆適切に管理されない空家等は、家屋の倒壊や部材の飛散による危険性、不特定者の侵入による火災や犯罪の恐れ、草木の繁茂やゴミ等による衛生上の問題等、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼします。特に、危険度の高い空家等については、危険箇所の改修・除却を行い、安全を確保する必要があります。
- ◆空家等の所有者等への意向調査では、空家等の過半が昭和56年以前に建築されたものであり、その多くが耐震対策が行われていないということが明らかになりました。このような空家等は、大地震発生時に危険な状況となると考えられ、早急な調査と対策が必要です。
- ◆空家等の相談件数は年々増加傾向にあります。相談内容は、「草木の繁茂やゴミ等による衛生上の問題」に関するものが多いですが、内容は多様化しています。

課題3 空家等や除却した跡地を地域資源として捉え、地域と連携して利活用することが必要です

- ◆空家等の流通については、必要な情報を取得でき、安心して選択できる環境整備を行っていく必要があります。
- ◆地域の魅力の維持・向上を図るために、空家等や除却した跡地を地域資源として捉え、地域と連携して利活用することが必要です。
- ◆空家等の所有者等への意向調査では、今後の利活用について積極的な意見は少ない状況にあり、所有者等の空家等に対する愛着や他人が利用することへの不安等の心理的問題を取り除くための支援も必要です。
- ◆庁内関係部局や関係団体等と連携した総合的な空家等対策を講じる必要があります。

課題4 地域特性を踏まえた空家等対策の取組が必要です

◆本市では、既成市街地に空家等が多く分布しており、地域の魅力の維持・向上に資する取組が求められます。また、中心市街地の一部には歴史的町並み保全地域や密集住宅市街地、東部には災害危険区域が存在しており、地域特性を踏まえた対策を考える必要があります。

既成市街地

一般的な住宅地が広がる既成市街地においては、適切に管理されない空家等が増加することで、地域の魅力が低下し、さらなる空家等の増加が懸念されます。また、地域の駐車場やコミュニティ空間が不足していることから、空家等対策と合わせて、快適な住環境を創出する取組が求められます。



適切に管理されない空家等の増加による地域の魅力の低下を防ぐとともに、空家等対策と合わせて、快適な住環境を創出する取組が必要です。

歴史的な町並み保全地域

歴史的な建築物や町並みが残る地区においては、歴史的な資産を大切に保全するとともに、景観や風情を活かした魅力ある地域づくりを進めていくことが求められます。



歴史的な建築物や町並み等の資産を保全するとともに、景観や風情を活かした魅力ある地域づくりが必要です。

密集住宅市街地

住宅が密集した市街地では、敷地が道路に接していなかったり、敷地が狭いことにより、空家等の建替えや改修が困難な場合があるため、道路拡幅を伴う除却や共同建替の支援、除却後の跡地を避難スペース等として活用する等、防災まちづくりと一体となった対策が求められます。



地域の防災まちづくりと一体となった対策が必要です。

災害危険区域

災害危険区域の空家等は災害からの安全確保のため適切な対策が求められます。



災害からの安全確保のため適切な対策が必要です。

(2) 空家等対策の基本方針と施策の展開方向

ア 基本方針

本市では、空家等対策上の政策課題を踏まえ、適切な管理とともに、利活用や除却の面から空家等対策に取り組みます。特に、既成市街地の空家等対策を基本として、歴史的町並み保全地域や密集住宅市街地、災害危険区域等地域の特性を踏まえた対策を推進します。

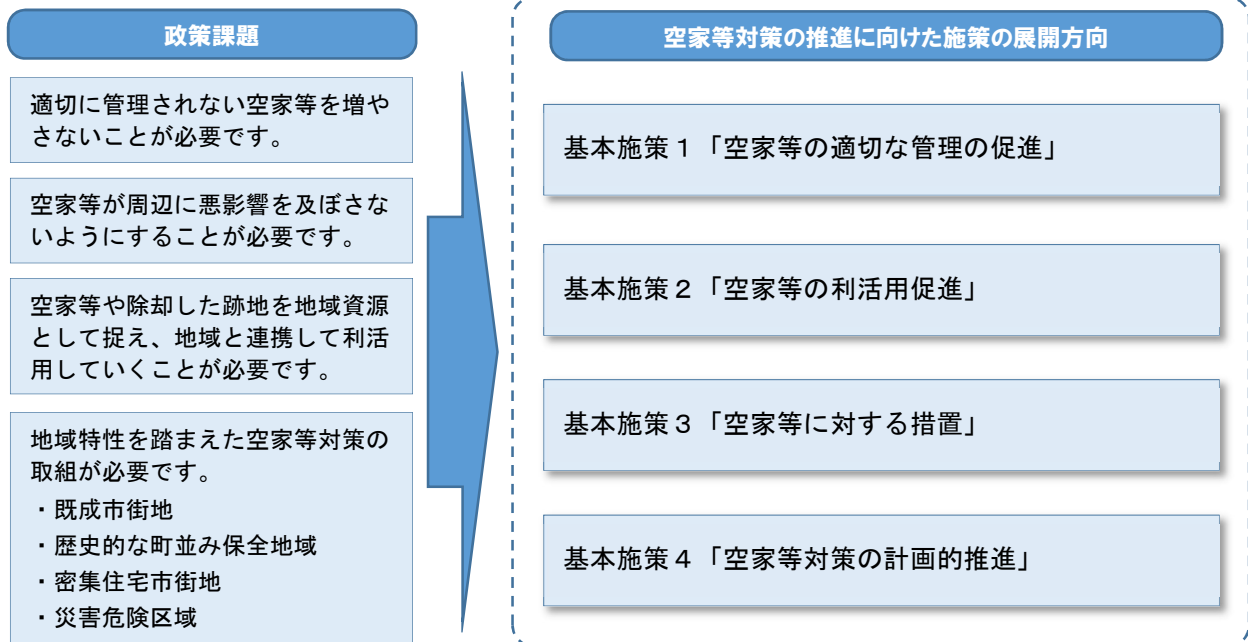
こうした総合的な空家等対策を通して、住民一人ひとりの、安全・安心で快適な住環境を実現するとともに、地域の特性を生かした魅力あるまちの実現を目指し、以下の3つの目指す姿を設定します。

空家等対策を通して目指すまちの姿

- ◆住民一人ひとりが安全・安心・快適な住環境で暮らせるまちを目指します。
- ◆景観や風情を活かした魅力あるまちを目指します。
- ◆空家等を地域資源として利活用し、地域として魅力あるまちを目指します。

イ 施策の展開方向

空家等対策上の政策課題を解決するために、本市における空家等対策の推進に向けた施策の展開方向を定めます。



(3) 空家等の調査に関する事項

ア 空家等の所有者等の意向の把握とデータベースの整備

外観目視による現地調査で判定した空家等については、所有者等を特定した上で、空家等の管理状況や今後の利活用の意向等に関するアンケート調査を実施し、データベースとして整備しました。

イ 空家等情報の更新

空家等の情報については、住民からの情報提供に加え、庁内関係部局で把握した情報のデータベースを更新していくことで、経常的な情報の把握に努めます。また、更新されたデータベースについては、庁内関係部局で共有し、施策の推進に役立てます。

計画の見直し時期等に合わせて、平成〇年度と同様の調査を実施し、市内の空家等の実態を定期的に把握します。

(4) 施策の展開方向

基本施策1「空家等の適切な管理の促進」

(所有者等による空家等の適切な管理に関する事項)

空家等の所有者等への情報提供や意識啓発、関係団体等と連携した取組を推進することで、適切な管理を促進します。また、空家等の所有者等に限らず、住民全体に情報提供を行い、適切な管理に関する意識向上や理解促進を図ります。

ア 空家等の所有者等への情報提供

空家等の所有者等の適切な管理に対する意識を高めるため、「空家等の適切な管理は所有者等の義務である」こと及び適切な管理を怠り他人に損害を与えた場合の責任（民法第 717 条）及び判例等を広報等により情報提供します。

【 具体的な取組 】

- ・空家等対策の取組（相談・管理・利活用・支援制度等）に関するリーフレットの作成・配布
- ・市ウェブサイト、広報紙による情報提供
- ・空家等対策に関する出前講座・セミナーの実施
- ・固定資産税納税義務者への空家等対策に関するチラシの送付 等

イ 関係団体や民間事業者、地域等と連携した取組

空家等の所有者等をサポートし適切な管理を促進するため、管理や家財の整理を行う民間事業者等を育成し、コミュニティビジネスの推進を図ります。

また、シルバー人材センターと連携し、ふるさと納税制度の活用による空家等管理サービスの充実を図ります。

さらに、空家等の所有者等に対して、関係団体や地域のNPO等の団体が実施している管理代行、清掃、売買、賃貸、リフォーム、解体、相続、登記に関するサービスの情報提供を行います。

【 具体的な取組 】

- ・空家等の管理や家財の整理を行う民間事業者の育成
- ・シルバー人材センターと連携したふるさと納税制度の活用
- ・関係団体や地域のNPO等の団体が実施しているサービスの情報提供 等

ウ 空家等の所有者等だけでなくすべての住民への情報提供

適切な管理がされない空家等の発生を防ぐため、所有者等だけでなく、住民全体に対して、適切な管理の重要性や、管理されない空家等が周辺にもたらす諸問題及び本計画の内容について情報提供します。

また、建物の所有者等の死後、相続・登記がされずに所有者等が不明確となり、空家等として放置されることを防ぐため、相続発生時に速やかに登記の手続きをするよう、各種手続や通知時に情報提供します。

【 具体的な取組 】

- ・空家等対策の取組（相談・管理・利活用・支援制度等）に関するリーフレットの作成・配布
- ・市ウェブサイト、広報紙による情報提供
- ・空家等に関する出前講座・セミナーの実施
- ・固定資産税納税義務者への空家等対策に関するチラシの送付
- ・高齢者世帯や福祉の関係団体等への空家等対策や相続対策・成年後見制度等に関する情報提供

基本施策2「空家等の利活用促進」

(空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の推進に関する事項)

空家等の流通を促進し、空家等や除却した跡地を地域資源として捉え、地域と連携して利活用することを推進します。また、地域特性と政策課題に応じた利活用を推進します。

ア 空家等の流通促進

空家等の流通を推進するため、所有者等と売買・賃貸希望者とをマッチングする「B市空き家バンク制度」を運用します。また、空家等の所有者等の同意を得て、民間事業者等へ空家等の情報を提供する仕組みについて検討します。

さらに、住民が既存住宅を安心して取引できるよう、建物現況調査（インスペクション）や新しい賃貸借の仕組み等について普及・啓発を行います。また、住宅の断熱化やバリアフリー化、耐震化に資するリフォーム工事への助成事業の活用を推進し、住宅ストックの質の向上に取り組みます。

【 具体的な取組 】

- ・ 空き家バンク制度の創設・運用
- ・ 空家等を活用した移住・定住促進事業の推進
- ・ 耐震改修費補助事業の推進
- ・ 住宅リフォーム、建物現況調査（インスペクション）、DIY型賃貸借等新しい賃貸借の仕組み、既存住宅売買瑕疵保険、マイホーム借上げ制度等の活用の推進

イ 空家等・跡地の利活用促進

空家等や除却後の跡地を地域のまちづくりやコミュニティ活動を進める上での資源と捉え、地域のNPO等の団体や自治会等と連携した利活用を推進します。また、地域特性と政策課題に応じた利活用を推進します。

地域と連携し、老朽化した空家等の情報の把握に取り組みます。また、老朽化した空家等の所有者等に対して、空家等の危険性や支援制度、除却後の跡地の適切な管理に関する情報提供を行い、除却を促進します。

【 具体的な取組 】

- ・ 地域への空家等・跡地の利活用事例の情報提供
- ・ 地域の交流・福祉・子育て支援施設等としての空家等の利活用の支援
- ・ 地域による老朽化した空家等の把握と所有者等に対する空家等対策に関する情報提供 等

<既成市街地>

既成市街地では、快適な住環境を創出するため、老朽化した空家等の除却し、所有者等の理解を得た上で、跡地を地域の駐車場やコミュニティ空間等として利活用する事業を推進します。

【 具体的な取組 】

- ・ 空家等の除却及び跡地の利活用に対する補助制度の創設、推進
- ・ 跡地の防災空地・ポケットパークとしての活用の推進 等

<歴史的な町並み保全地域>

歴史的な建築物や町並みが残る地区では、空家等となっている歴史的な建築物や町家等の資産を保全するとともに、景観や風情を活かした魅力ある地域づくりを推進します。

【 具体的な取組 】

- ・ 歴史的な建造物や町家等の改修に対する補助制度の創設、推進
- ・ 交流・福祉・子育て支援施設等としての空家等の利活用の支援 等

<防災上課題のある密集した住宅市街地>

住宅が密集した市街地では、道路拡幅を伴う除却や共同での建替え、除却後の跡地を避難スペース等として利活用する事業に対する支援を行います。

【 具体的な取組 】

- ・ 共同建替の誘導策の検討
- ・ 空家等の除却及び跡地の利活用に対する補助制度の創設、推進
- ・ 跡地の防災空地・ポケットパーク等としての利活用の推進 等

<災害危険区域など>

災害危険区域では、災害からの安全確保のため、愛知県建築基準条例の建築制限に応じた対応を行い、地域住民に対して地域の特性の情報提供を行います。

【 具体的な取組 】

- ・ 愛知県建築基準条例の建築制限に応じた対応
- ・ 地域住民に対する災害危険区域に関する情報提供 等

基本施策3「空家等に対する措置」

(特定空家等に対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影響を及ぼしている空家等については、所有者等に情報提供を行います。情報提供をしても改善が見られない場合は、空家等の状態やその周辺への悪影響の程度などを総合的に勘案し、特定空家等と認定して、状況に応じて助言・指導、勧告、命令、代執行の措置を講じます。

ア 特定空家等の判断について

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等については、国の「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）」を踏まえ、空家等をそのまま放置した場合の周辺への悪影響が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また、もたらされる危機等について切迫性が高いか否か等について、B市空家等対策協議会へ諮問し、その調査・審議結果を踏まえ、市長が特定空家と判断し、認定します。

なお、同協議会での調査・審議に必要な場合は、法第9条に基づく立入調査を実施します。

イ 法に基づく措置

特定空家については、法に基づき、助言・指導、勧告、命令、行政代執行を行うことで、安全性の確保を図ります。

<助言・指導>

特定空家等の所有者等に対して、除却、修繕、立木竹の伐採その他の周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導します。

<勧告・命令>

特定空家等の所有者等に対して助言及び指導をしても状態が改善されない場合は、必要な措置をとることを勧告し、勧告に係る措置を行わない場合は、その措置をとることを命令します。

<行政代執行>

特定空家等の所有者等に対して勧告に係る措置を命じても、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は、行政代執行法に基づき、市がその履行すべき措置を行います。

ウ 緊急安全措置

空家等が適切な管理が行われていないことにより、周辺に危険な状態が切迫し、緊急に危険を回避する必要がある場合は、「B市空家等の適正管理に関する条例」に基づき、所有者等に代わって市が必要最低限の措置を行います。

エ 特定空家等の所有者等の所在不明の場合の対応

特定空家等の所有者等が行方不明又は相続人がいないこと等により、必要な措置を取ることができない場合には、不在者・相続財産管理人選任の申立てなど法的手続による対応を検討します。

基本施策4「空家等対策の計画的推進」

(住民等からの空家等に関する相談への対応、空家等に関する対策の実施体制、その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項)

基本施策1から3に掲げる空家等対策を計画的に推進していくため、庁内における実施体制を整えるとともに、関係団体や民間事業者、地域等と連携し、空家等に関する相談体制や対策の実施体制を整備します。

ア 空家等に関する相談への対応

空家等の所有者等や住民からの相談については、効率的な行政運営や住民への行政サービス向上の視点から、窓口の一本化を図ります。また、関係団体等と連携して建築や不動産等の専門家による専門相談を実施します。

相談内容については、庁内関係部局でデータベースを共有し、緊密かつ継続的に連携できるシステムの整備やルール化を図ります。

イ 空家等に関する対策の実施体制

空家等対策を進める上で、庁内における実施体制とともに、関係団体、民間事業者等と連携体制を構築します。

(ア) 庁内における実施体制

庁内では、必要に応じて庁内検討会議を開催し、対策の推進にあたります。また、空家等の所有者等からの相談や住民からの情報提供に的確に対応できるよう、体制を整備します。

(イ) 協議会の組織、関係団体・民間事業者等との連携体制

本計画の作成及び変更に関する協議のほか、本計画の実施に関する協議、検証及び評価を行うため、法第7条に基づく「B市空家等対策協議会」を設置します。協議会は、市長のほか、地域住民や、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築等に関する学識経験者等で構成します。その他、空家等に係る関係団体や民間事業者等と連携し、各主体が空家等の対策に参画しやすい環境を整備します。また、空家等の情報の更新や見回り、地域資源としての利活用・管理については、民間事業者や地域のNPO等の団体や自治会等との連携体制を整備します。

ウ その他

(ア) 計画の公表・各主体との共有

本計画は、市ウェブサイトや広報等で公表し、特に空家等の所有者等に対して適切な管理の重要性や管理責任、市の空家等対策の取組に関する情報等を周知します。

(イ) 計画の検証・評価と見直し

本計画の実効性を確保するため、毎年度、具体的施策の検証及び評価を行い、計画の改定に反映します。

なお、計画内容の改定にあたっては、B市空家等対策協議会や庁内検討会議を開催し、施策の検証・評価、具体的な見直し案の立案を行います。

(ウ) 法と市条例の関係

「B市空家等の適正管理に関する条例」については、必要に応じて条例改正等も検討しながら、法で対応できない空家等対策について幅広く対応していきます。

(エ) 他法令との連携

適切に管理されていない空家等に対しては、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等他法令とも連携し、それぞれの法令の目的に沿って適切な措置を講じます。

<モデル3 C町 設定例>

- 人口約1万人の小規模都市。
- 町中心部は住宅市街地が形成され、大部分が農村・漁村地域となっている。町全域にわたって空家等が存在している。

C町空家等対策計画

第1章 空家等対策の基本的な方針

1. 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や高齢化に伴い、日本全国で使用されていない住宅・建築物が年々増加しています。適切な管理がなされずに放置された空家等は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすため、早急な対策が必要です。

国は、この空家等の問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）」を施行し、空家等の対策を総合的に推進していくこととしています。本町でも、人口減少と少子高齢化の進捗により、今後も空家等は増加する見込みです。

また、本町では、平成〇年度に策定された「第〇次C町総合計画」により、「みんなにっこり手をつなぐまち C町」を将来像に挙げており、誰もが生涯を通じて活躍できるまちづくりを進めています。平成〇年には、「C町協働のまちづくりプラン」（平成〇年度～）の重点事業の一貫として、空き店舗を活用した子育てサロン「〇〇っ子集いのいえ」が開設されました。現在は廃校となった校舎を再利用した「(仮称)〇〇六次産業開発センター構想」が進められています。また、本年〇月からは近隣の△市と□町の1市2町合同で「★地域移住定住協議会」を設立し、空家等対策の推進について協議を進めています。

■空家等が及ぼす生活環境への悪影響

防犯・防災	放火、不審者の侵入、地震や台風の自然災害時の倒壊 など
衛生	異臭、害獣・害虫の発生、不法投棄、化学物質による汚染 など
景観	統一感のある景観の損失など
交通	建材や植物のはみ出し、違法駐車など
コミュニティ	管理者不在によるトラブル など

■子育てサロン

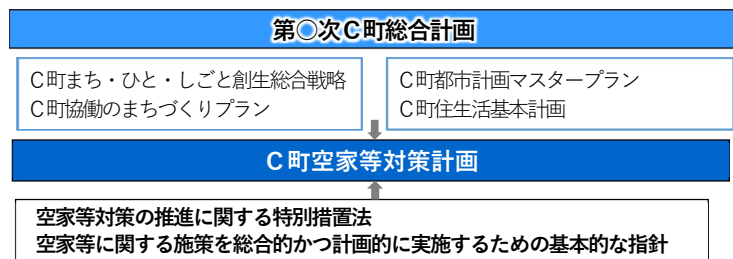
「〇〇っ子集いのいえ」



2. 計画の位置づけ

本計画は、法第6条の規定に基づき、国の基本指針に即し、空家等対策を効果的に推進するために策定するものです。なお、計画は「第〇次C町総合計画」、「C町まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「C町都市計画マスタープラン」等に定めている施策との整合性を図るものとします。

■空家等対策計画の位置づけ



3. 計画期間

計画期間は、平成29年度から平成38年度までの10年間とします。

ただし、計画期間中であっても、社会経済情勢や地域事情等の変化、国・県の動向、町の上位計画等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

4. 計画の対象とする空家等（定義）

本計画で対象とする空家等は、法第2条に規定する空家等及び特定空家等とします。

ただし、空家等の予防の観点から、空家等に該当しない住宅や空家等となる見込みのある住宅も対象とします。

5. 計画の対象とする地域（範囲）

本計画で対象とする地域は、町内全域とします。

第2章 空家等の現状と課題

1. C町の現状

ア 都市特性の整理

(ア) C町の概要

本町は、愛知県の南部、名古屋市から〇km圏に位置し、伊勢湾と三河湾に面する町で、町域面積は〇km²です。昭和〇年に町制を施行し、恵まれた自然条件を生かした農業や漁業のほか、自然資源を活かした観光産業、臨海地域の工業などを主力産業にして発展してきました。

町は、古くから町の中心として栄えた住宅市街地、周辺部の農村・漁村地域の集落と、臨海地域の工業地から構成されています。「C町協働のまちづくりプラン」では、これら3つの地域を「東地区」、「南地区」、「北地区」と3つの生活圏域に分け、地域特性を活かしたまちづくりを推進しています。

■「C町協働のまちづくりプラン」における生活圏域

圏域名	自治会数	自治会名
東地区	13	・・・
南地区	7	・・・
北地区	3	・・・

(イ) 土地利用・都市基盤等の状況

<市街化状況>

本町は全域が都市計画区域に指定されており、そのうち1割程度が市街化区域となっています。市街化区域の大半は住居系用途地域となっており、一部に商業系、工業系の用途地域が指定されています。市街化調整区域の大半は農業振興地域に指定されており、そのうち約半分が農用地区域となっています。

<土地利用>

市街化区域内の土地利用現況をみると、道路、公益施設等その他を除くと、最も大きな割合を占めているのは住宅地で約50%となっています。町の中心部や幹線道路の沿道等の一部が商業系の土地利用となっています。

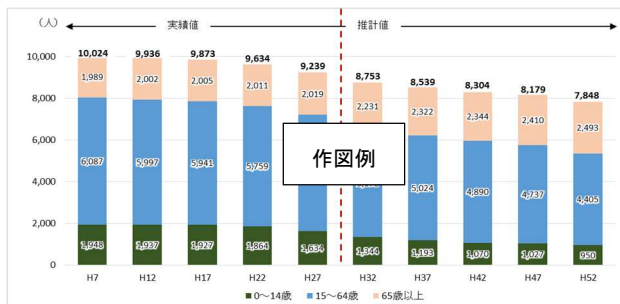
市街化調整区域には農村・漁村地域が広がり、農村地域は古くからの集落が点在し農住が混在した地域、漁村地域は狭あいな道路や敷地が密集した集落環境となっています。

(ウ) 人口・世帯等の状況

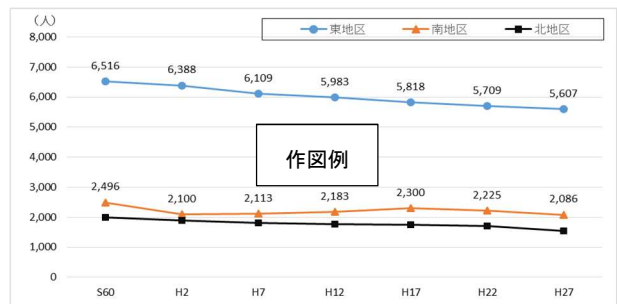
<総人口>

本町の人口は、昭和60年をピークに減少に転じています。昭和60年まで増加していた生産年齢人口（15～64歳）は、昭和55年から減少を始め、一方で、老年人口（65歳以上）は昭和55年以降増加を続け、平成7年には年少人口（0～14歳）を上回っています。今後の人口は、平成47年には約〇万人まで減少すると推計されています。生活圏域別にみると、3地区全てで人口減少が見られます。

■町全体の人口構成（H32以降推計）



■生活圏域別の人口推移



<世帯数>

世帯数は、昭和60年以降増加傾向にあります。一方で、1世帯当たり人員（総人口÷世帯数）は減少傾向にあり、平成27年では〇人/世帯と、昭和60年の〇人/世帯と比較して1人/世帯減少しています。

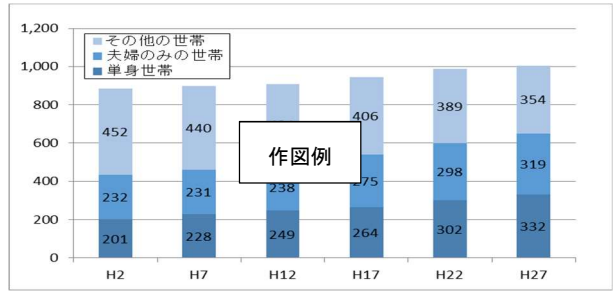
生活圏域別にみると、いずれの地域でも世帯数が増加しており、特に平成〇年に〇〇工場の社宅が建設された「北地区」では、平成〇年に急激に世帯数が増加しています。1世帯当たり人員は「南地区」と「北地区」では減少、「東地区」では減少と増加を繰り返しています。

<高齢者世帯数>

高齢者のみの世帯（単身世帯、夫婦のみの世帯）は、平成17年から増加し、平成27年には平成17年〇人の約1.9倍の〇人になっています。平成27年の高齢者のみの単身世帯又は夫婦のみの世帯が一般世帯に占める割合はそれぞれ8.8%、10.2%となっています。

生活圏域別にみると、「南地区」では急激に高齢者のみの世帯が増加しています。

■ 高齢者世帯数推移



<人口動態>

本町の自然増減の推移を見ると、平成7年以降、出生数が死亡数を下回る自然減の状態が続いています。また、社会増減については、平成7年以降は転入・転出がほぼ同数となり、近年は転出超過の社会減となる年が多い傾向にあります。

生活圏別にみると、平成7年以降、「東地区」では社会減が続き、「南地区」では、高齢化に伴い自然減が進み、社会減も続いています。「北地区」では工場進出に伴う社会増が多くなっています。

イ 空家等の実態把握

(ア) 空家等の数や割合・地域別分布状況

<空家等現地調査の概要>

本町全域を対象に上水道の閉栓情報や住民からの情報提供をもとに机上調査を行い、〇戸の空家等の候補を抽出しました。この〇戸に対し、敷地外からの外観目視による現地調査を実施しました。

現地調査で対象とした〇戸のうち、「戸建住宅」は〇戸、「戸建住宅以外」は〇戸となっています。

調査対象の「戸建住宅」〇戸のうち、空家等と判定したのは〇戸です。判定した理由としては「電気メーターが動いていない、又は取り外れている」、「表札がない」、「庭に物が無い、又は植物が非常に繁茂している」等があげられます。

対象とする空家等〇戸のうち、腐朽・破損がある空家等は〇戸でした。

<地域別の空家等の分布状況>

町内の3地域（中心部の住宅市街地、農村・漁村地域、工業地）について、住宅戸数と空家等の戸数、空家率を整理しました。

空家率は、「東地区」、「南地区」、「北地区」の空家率はほぼ同水準となっています。

腐朽・破損のある空家等の分布状況をみると、中心部の「東地区」、「南地区」、「北地区」のそれぞれに分布が点在しています。また、いずれの地域も、人口減少と少子高齢化の進行が顕著となっています。

■ 空家等現地調査概要

地区	面積 (km ²)	住宅戸数	住宅密度 (戸/km ²)	空家等の戸数	空家率 (%)	空家密度 (戸/km ²)	腐朽・破損有の空家等の戸数	腐朽・破損有の空家率
東部	A							
	B							
	C							
	D							
	E							
	F							
	G							
	H							
	I							
	J							
	K							
	L							
	M							
南部	N							
	O							
	P							
	Q							
	R							
北部	S							
	T							
	U							
W								
全域								

(イ) 空家等の所有者等の意向把握

(省略 調査結果を整理)

2. 空家等対策上の政策課題

ア 共通課題

空家等の現状を踏まえ、空家等対策上の共通課題を次のとおり整理します。

<課題1>空家等を増やさない！

本町では人口減少や少子高齢化が進行し、地域特性を問わず、若者の町外への流出が進み、空家等が増加しています。空家等の増加は、地域の魅力を低下させ、空家等のさらなる増加を招くため、発生抑制の取組が必要です。

<課題2>空家等の所有者等による管理の徹底！

適切な管理が行われている空家等は、直ちに問題にならず、その後の利活用にもつながります。そのため、空家等の所有者等に対して、適切な管理を促す取組が必要です。

<課題3>問題がある空家等への早急な対応！

管理が不十分で、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす空家等は、その状況を改善していく取組が必要です。

<課題4>空家等や除却後の跡地は地域の貴重な資源として利活用！




本町の中心部の住宅市街地や周辺部の農村・漁村地域には利活用可能な空家等が存在しているため、所有者等に対して相談窓口の開設等によるサポートを行い、地域特性を活かした利活用を推進することが必要です。

<課題5>地域が一丸となった空家等対策の推進体制づくり！

空家等対策で検討すべき事項は多岐にわたるため、庁内関係部局だけでなく、関係団体、民間事業者、地域等と連携した総合的な空家等対策が必要です。

イ 地域特性に応じた政策課題

空家等が存在している地域の特性に応じた政策課題を整理します。

地区名	課題	
東地区	<中心部の住宅市街地> 若者の流出による少子高齢化と定住人口の減少 特定空家等対策 空き店舗の増加抑制	
南地区	<農村・漁村地域> 若者の流出による少子高齢化と定住人口の減少 生活の利便性の向上 狭あいな道路や密集した集落の住環境整備	
北地区	<工業地> 若者の流出による少子高齢化と定住人口の減少 利便性の低い立地の空家等への対策 適切な空地の減少	

第3章 空家等対策の方向性

1. 空家等対策の基本方針

ア 移住・定住促進と良好な住環境の維持のため空家等の適切な管理を促進します！

本町では、将来も住み続けられる町として、移住・定住の促進や良好な住環境の維持が重要となっています。空家等の適切な管理に向けて、空家等の所有者等に限らず、住民全体へ情報提供や意識啓発を行います。

施策の方向性

- (ア) 空家等の所有者等への情報提供
- (イ) 関係団体や民間事業者、地域等と連携した取組
- (ウ) 空家等の所有者等だけでなくすべての住民への情報提供

イ 地域特性や政策課題に応じた空家等の利活用を推進します！

本町では、空家等の流通促進に向けた取組や、空家等が存在している地域の特性や政策課題に応じた利活用を推進します。

施策推進の方向性

- (ア) 空家等の流通促進
- (イ) 空家等・跡地の利活用促進

ウ 地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす空家等に関して適切な措置を行います！

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等については、所有者等に情報提供を行います。情報提供をしても改善が見られない場合は、特定空家等に認定し、状況に応じて指導・助言、勧告、命令、代執行の措置を講じます。

施策推進の方向性

- (ア) 特定空家等の判断及び法に基づく措置
- (イ) 緊急安全措置
- (ウ) 特定空家等の所有者等の所在不明の場合の対応

エ 空家等対策の計画的な推進に向けた町全体での連携を強化します！

空家等対策を計画的に推進していくため、庁内における実施体制を整えるとともに、関係団体や民間事業者、地域等と連携し、空家等に関する相談体制や対策の実施体制を整備します。

施策推進の方向性

- (ア) 空家等に関する相談への対応
- (イ) 庁内における実施体制
- (ウ) 協議会の組織、関係団体・民間事業者等との連携体制

2. 空家等の調査に関する事項

ア 空家等に関する所有者等の意向の把握とデータベースの整備

外観目視による現地調査では、所在地、住戸の種類、構造・階数、空家等の状態、腐朽・破損の有無について把握しました。空家等と判定したものについては、所有者等を特定した上で、空家等の管理状況や今後の利活用の意向等に関するアンケート調査を実施し、データベースとして整備しました。

イ 空家等情報の更新

空家等の情報については、住民からの情報提供に加え、庁内関係部局で把握した情報のデータベースを更新していくことで、経常的な情報の把握に努めます。また、更新されたデータベースについては、庁内関係部局で共有し、施策の推進に役立ちます。

ウ 定期的な空家等の実態調査の実施

計画の見直し時期等に合わせて、町内の空家等の実態を定期的に把握します。腐朽・破損ありの空家等については、必要に応じて、法第9条第2項に基づく立入調査を実施します。

また、1市2町の「★地域移住定住協議会」でも空家等調査に関する意見が出ており、広域での空家等の実態を把握することも検討します。

3. 施策推進の方向性

ア 移住・定住促進と良好な住環境の維持のため空家等の適切な管理を促進します！

本町では、将来も住み続けられる町として、移住・定住人口の確保や良好な住環境の維持が重要となっています。空家等の適切な管理に向けて、空家等の所有者等に限らず、住民全体への情報提供や意識啓発を行います。

(ア) 空家等の所有者等への情報提供

空家等の所有者等に対して、町ウェブサイトや広報等を活用するほか、法や空家等の適切な管理の重要性、所有者等の管理責任に関するパンフレット等を送付します。

(イ) 関係団体や民間事業者、地域等と連携した取組

空家等の所有者等をサポートし適切な管理を促進するため、シルバー人材センターと連携し、ふるさと納税制度の活用による空家等管理サービスの充実を図ります。

また、空家等の所有者等に対して、関係団体や地域のNPO等の団体が実施している管理代行、清掃、売買、賃貸、リフォーム、解体、相続、登記に関するサービスの情報提供を行います。

(ウ) 空家等の所有者だけでないすべての住民への情報提供

適切な管理がされない空家等の発生を防ぐため、所有者等だけでなく、住民全体に対して、適切な管理の重要性や、管理されない空家等が周辺にもたらす諸問題及び本計画の内容について情報提供します。特に、今後は高齢者世帯が増加するため、高齢者が多く参加するイベントで情報提供を行います。

イ 地域特性や政策課題に応じた空家等の利活用を推進します！

本町では、空家等の流通促進に向けた取組や、空家等が存在している地域の特性や政策課題に応じた利活用を推進します。

(ア) 空家等の流通促進

本町では、移住・定住の促進や空家等の利活用を図るため「空家情報バンク」を開設しています。今後も空家等の所有者等に「空家情報バンク」への登録を推進し、利活用希望者とのマッチングを支援します。合わせて、空家等の利活用に関して、広く町ウェブサイトや町役場及び公共施設の窓口で情報提供したり、自治会等に対して情報提供を行います。

また、住民が既存住宅を安心して取引できるよう、地域の建築士の関係団体等と連携して、建物現況調査（インスペクション）について情報提供を行います。住宅の断熱化やバリアフリー化、耐震化に資するリフォーム工事への助成事業の活用を推進し、住宅ストックの質の向上に取り組みます。

(イ) 空家等・跡地の利活用推進

空家等及び除却後の跡地については、地域特性や政策課題に応じた利活用を推進します。特に、南地区の住宅が密集し、狭い道路が多い地域においては、住宅の更新が難しく、緊急時の消防・救急活動にも支障をきたすおそれがあるため、老朽化した空家等の除却を促進し、跡地を駐車場やオープンスペース、ポケットパーク等として利活用すること推進します。

また、「C町協働のまちづくりプラン」の重点項目「地域の拠点づくり」に基づき、地域と連携した利活用を推進します。

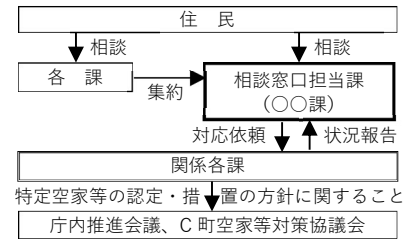
圏域名	利活用方法（例）
東地区	<中心部の住宅市街地> 多世代交流拠点、起業支援（店舗の開設）、二地域居住用住宅 等
南地区	<農村・漁村地域> 第6次産業開発拠点（〇〇小学校旧校舎含む）、三世帯居住支援住宅、〇〇高校サテライトスクール 等
北地区	<工業地> 若年層向け住宅、工場跡を利用した公共施設 等

ウ 地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす空家等に関して適切な措置を行います！

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等については、所有者等に情報提供を行います。情報提供をしても改善がみられない場合は、特定空家等に認定し、状況に応じて助言・指導、勧告、命令、代執行の措置を講じます。

(ア) 特定空家等の判断及び法に基づく措置

本町では、国のガイドラインを踏まえて、庁内推進会議及びC町空家等対策協議会の協議を経て策定した、「C町特定空家等の認定基準」に基づき、「特定空家等」と判断します。特定空家等については、個別に助言・指導、勧告、命令、代執行の措置を講じます。



(イ) 緊急安全措置

特定空家等については、自然災害の発生等、住民等の生命、身体または財産に危害を及ぼす危険がある場合に、町が必要最低限度の措置をとることができるよう、条例の制定を検討します。

(ウ) 特定空家等の所有者等の所在不明の場合の対応

特定空家等の所有者等が行方不明又は相続人がいないこと等により、必要な措置を取ることができない場合には、不在者・相続財産管理人選任の申立てなど法的手続による対応を検討します。

エ 空家等対策の計画的な推進に向けた町全体での連携を強化します！

空家等対策を計画的に推進していくため、庁内における実施体制を整えるとともに、関係団体や民間事業者、地域等と連携し、空家等に関する相談体制や対策の実施体制を整備します。

(ア) 空家等に関する相談への対応

本町では、空家等に関する相談窓口を町役場内の〇〇課に設置し、空家等の所有者等や住民からの相談を随時受け付けています。また、関係団体等と連携して建築や不動産等の専門家による専門相談を実施します。相談内容については、庁内関係部局でデータベースを共有し、空家等対策の検討、実施に活用します。

(イ) 庁内における実施体制

庁内では、必要に応じて庁内推進会議を開催し、対策の推進にあたります。また、空家等の所有者等からの相談や住民からの情報提供に的確に対応できるよう、体制を整備します。

(ウ) 協議会の組織、関係団体・民間事業者等との連携体制

本計画の作成及び変更に関する協議のほか、本計画の実施に関する協議、検証及び評価を行うため、法第7条に基づく「C町空家等対策協議会」を設置します。協議会は、町長のほか、地域住民や、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築などに関する学識経験者等で構成します。

また、空家等対策においては、庁内関係部局の連携に加えて、関係団体、民間事業者、地域のNPO等の団体、自治会、地域住民等が相互に連携を図ることとします。

4. 施策推進に向けて

その他施策の推進に向けて、以下の事項を整理します。

ア 計画の公表・各主体との共有

本計画は、町ウェブサイトや広報等で公表し、特に空家等の所有者等に対して適切な管理の重要性や管理責任、町の空家等対策の取組に関する情報等を周知します。

イ 計画の検証・評価と見直し

本計画の実効性を確保するため、毎年度、具体的施策の検証及び評価を行い、計画の改定に反映します。なお、計画の改定にあたっては、C町空家等対策協議会や庁内推進会議を開催し、施策の検証・評価、具体的な見直し案の立案を行います。

ウ 他法令との連携

適切に管理されていない空家等に対しては、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等他法令とも連携し、それぞれの法令の目的に沿って適切な措置を講じます。



空家等対策計画の作成に関するガイドライン

平成30年1月 愛知県建設部建築局住宅計画課

〒460-8501 名古屋市中区三の丸三丁目1番2号
tel 052-954-6567 fax 052-961-8145

