



日進市空家等対策計画

平成 29 年 3 月

日 進 市

日進市空家等対策計画

目次

1 計画の概要・趣旨	1
1-1 背景と目的	1
1-2 計画の位置付け	2
2 空家の現状と課題	3
2-1 人口の動向	3
2-2 空家の状況と現状分析	7
2-3 今後の推計	15
2-4 課題の整理	16
3 空家対策に係る基本的な方針等	20
3-1 基本的な方針	20
3-2 対象地区	22
3-3 対象とする空家の種類	23
3-4 計画期間	24
3-5 空家等の調査に関する事項	25
3-6 所有者等による空家の適切な管理の促進に関する事項	32
3-7 空家及び除却した空家に係る跡地の活用の促進に関する事項	38
3-8 特定空家等に関する措置その他の特定空家等への対応に関する事項	44
3-9 市民等からの空家に関する相談への対応に関する事項	47
3-10 空家に関する対策の実施体制に関する事項	48
3-11 その他空家に関する対策の実施に関し必要な事項	51
4 施策一覧	52
4-1 施策一覧	52
5 成果指標及び計画の検証	54
5-1 目標値の設定	54
＜参考資料＞	57
用語の説明	57
日進市空家等対策協議会の概要	60
関係法令等	62

1 計画の概要・趣旨

1-1 背景と目的

本市は、名古屋市と豊田市に近接する恵まれた地理的条件から、緑豊かな新しい住宅都市として発展してきました。市街化区域は土地区画整理事業などにより、市街化調整区域は、市域の中央部に広がる一団の農地の中に点在する集落地や昭和 40～50 年代に開発された住宅団地により、住宅地が形成されています。そのため、市域全体では、住宅地と集落地がモザイク状に混在しながら一体的な生活圏が形成されており、「分散型」の都市構造となっています。

このような地理的条件や都市構造の中、本市の将来人口は、平成 28 年 3 月に策定した「日進市人口ビジョン・総合戦略」の推計によると、2035 年には 100,000 人を超え、2060 年には 110,764 人まで増加することが見込まれることから、今後も人口増加に見合った住宅供給が必要となる状況です。

一方、国に目を向けると、空家等対策については、少子高齢化などに伴い空家等が増加傾向にあることから、平成 26 年 11 月 27 日に「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、その後、平成 27 年 5 月 26 日に完全施行されたことで、法的に「空家等の所有者の責務」と「市町村の責務」などが位置付けられました。

本市は、総人口は増加するものの、「日進市人口ビジョン・総合戦略」では、64 歳以下人口の総人口に占める割合が減少し、65 歳以上の割合は上昇することが見込まれることから、将来的には全国的な傾向と同様、空家等の増加が懸念されます。

放置された空家等は、雑草の繁茂、住宅の倒壊などから衛生、防災面などで問題を生み、管理された空家等でも、住民減少による地域コミュニティ力の低下など、空家等の発生による負の側面が市民生活に深刻な影響を及ぼすことになります。

本市でも、近年、空家等による雑草の繁茂など、市民からの相談が増加していることから、平成 26 年度から総合的な相談窓口を設置しました。また、愛知県住宅供給公社が行った「市町村空き家相談体制支援事業」において、日東東山地区及び五色園地区がモデル団地となったことから、モデル団地の状況やお住まいの皆様の空家等に関する意識、将来動向を把握するためのアンケート調査などに協力しました。

さらに、平成 27 年度には、市内全域の状況を把握するため、空家等実態調査及び空家等所有者アンケート調査を行い、空家等の戸数や老朽度、所有者の意向や困りごとを把握するなど、今後の空家等対策を行っていく上での基礎調査を行いました。

平成 28 年度には、既存空家等のみならず、生活基盤である住宅の空家化予防の市民への普及啓発と、安全・安心な住環境を形成することを目的に、「日進市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）」を策定することとします。

1-2 計画の位置付け

1 法的な位置づけ

本計画は、空家等対策特措法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、同法第7条第1項に規定する空家等対策協議会に諮りながら、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項をまとめた計画です。

2 上位計画等との位置づけ

本計画は、「日進市総合計画」を上位計画とし、空家等対策が盛り込まれている「日進市人口ビジョン・総合戦略」、「にっしん幸せまちづくりプラン(第2次日進市地域福祉計画・第4次日進市地域福祉活動計画)」をはじめ、まちづくりや住宅に関する計画などを横断的に連携させ、空家等対策を総合的に実施することで安全・安心で魅力ある住環境を形成するまちづくりの推進が図られるように策定しています。

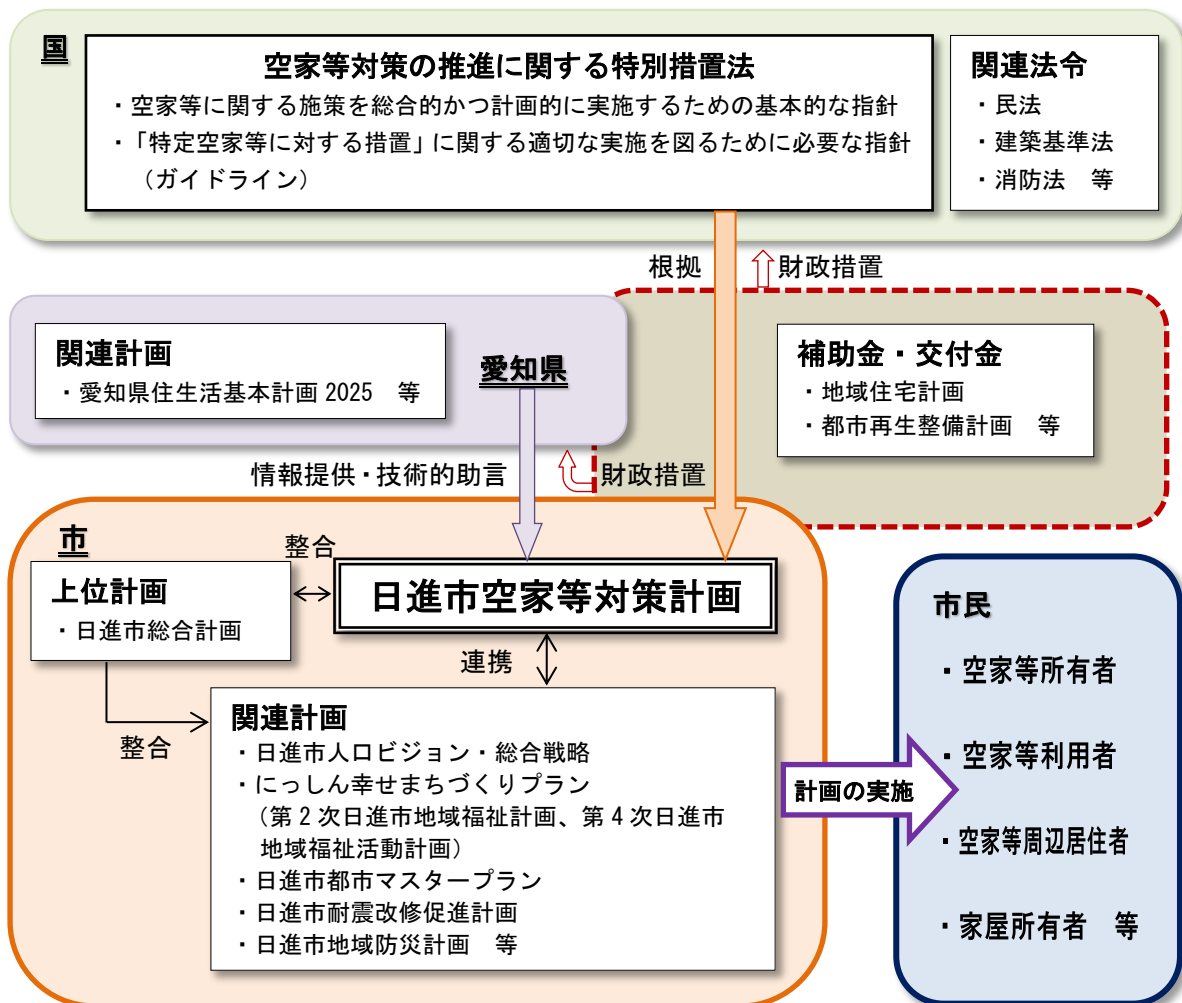


図 1-1 空家等対策計画の位置付け

2 空家の現状と課題

2-1 人口の動向

1 全国の人口の動向

全国の人口は平成 20 年を境に人口減少時代に突入し、国立社会保障・人口問題研究所によれば、平成 72 年には、平成 22 年に比べ約 4,035 万人減少し、総人口は約 8,670 万人になると推計されています。特に 15～64 歳の生産年齢人口は平成 22 年に比べ約 3,685 万人減少し、平成 72 年には約 4,410 万人になると推計されている一方、65 歳以上の老年人口は平成 22 年に比べ約 539 万人増加し、平成 72 年には約 3,460 万人となり、総人口に占める割合(高齢化率)は約 4 割に及ぶものと推計されています。

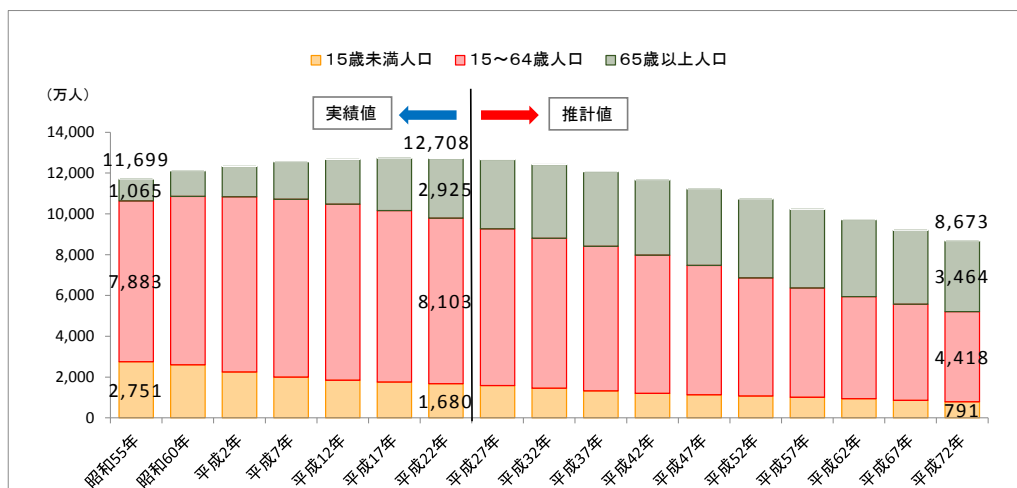


図 2-1 全国の人口の推移と将来推計

出典：日進市人口ビジョン・総合戦略

2 本市の人口の動向

本市の人口は現在も増加しており、日進市人口ビジョン・総合戦略で公表された推計値では、平成 72 年まで増加していくと推計されています。(図 2-2)

また、人口は増加するものの、65 歳以上人口の割合は、平成 27 年の 19.3%に対し、平成 72 年には 30.2%にまで増加すると推計されています。

さらに、後期高齢者である 75 歳以上の人口割合に注目すると、平成 27 年の 8.4%から、平成 72 年には 20.4%に増加すると推計されています。(図 2-3)

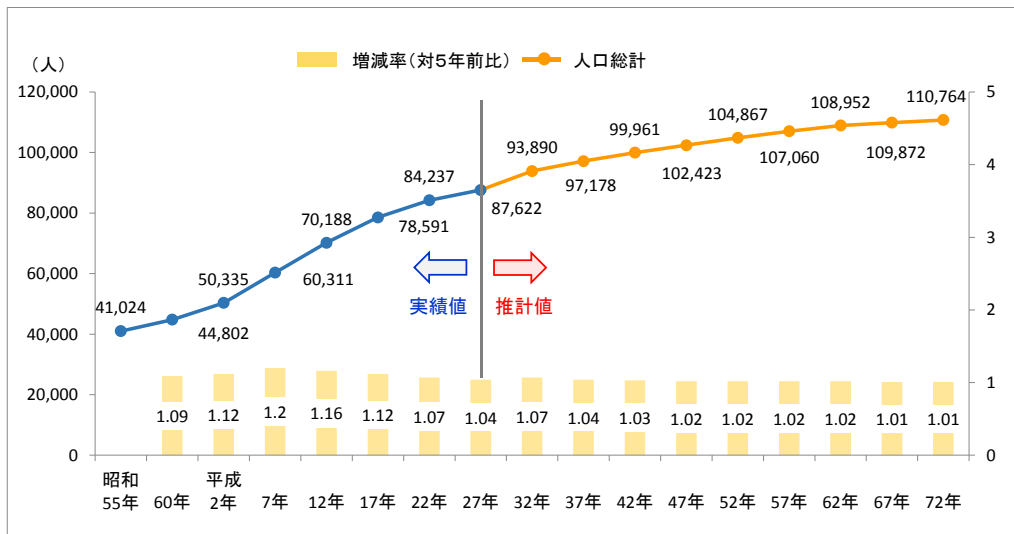


図 2-2 本市の人口の推移と将来推計

出典: 日進市人口ビジョン・総合戦略

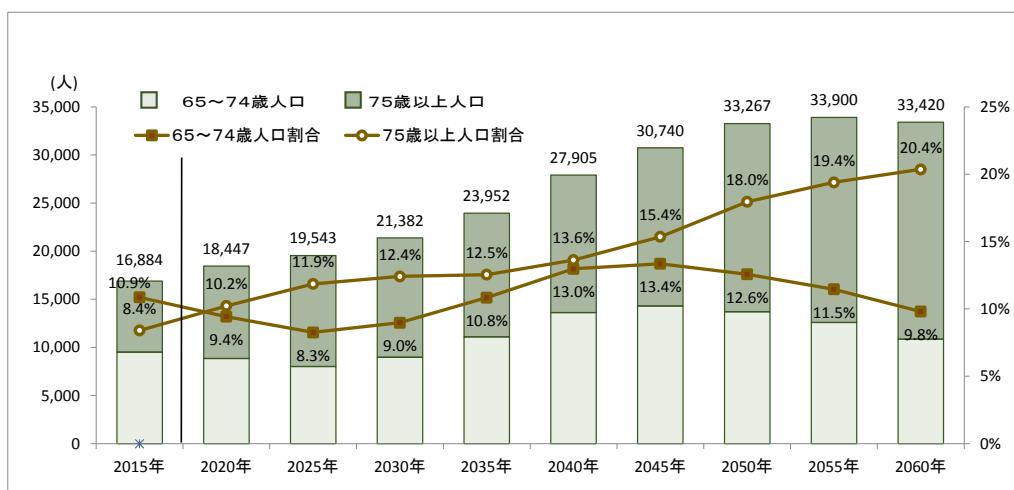


図 2-3 本市の65歳以上人口割合の推計

出典: 日進市人口ビジョン・総合戦略

3 本市における高齢化の進行状況

本市の75歳以上の人口は、昭和55年から平成27年の35年間で8.9倍に増加しました。また、平成72年には22,553人と平成27年の2.9倍になると推計されています。

さらに高齢者単独世帯数は、平成27年には昭和55年の22.4倍と大幅に増加しており、高齢者単独世帯の増加率が、75歳以上人口の増加率を大きく上回っています。

今後も75歳以上人口が増加すると推計されることに伴い高齢者単独世帯も大幅に増加するものと予測されることから、空家が大幅に増加することが懸念されます。

表 2-1 年齢区分別人口の推移及び推計値並びに世帯数の推移

	昭和55年 (国調人口)	35年間	平成27年 (国調人口)	45年間	平成72年 (推計値)
15歳未満人口	10,478人	1.4倍 →	14,347人	1.2倍 →	16,880人
15歳～64歳以下人口	27,979人	2.0倍 →	55,182人	1.1倍 →	60,464人
65歳～74歳以下人口	1,676人	5.7倍 →	9,518人	1.1倍 →	10,867人
75歳以上人口	863人	8.9倍 →	7,712人	2.9倍 →	22,553人
人口計※	41,024人	2.1倍 →	87,977人	1.3倍 →	110,764人
世帯数	12,660世帯	2.7倍 →	34,210世帯	※人口計には年齢不詳数含む	
うち高齢者単独世帯数	94世帯	22.4倍 →	2,110世帯		

「国勢調査(昭和55年、平成27年)」、「日進市人口ビジョン・総合戦略」より作成

4 地域人口の今後の増減パターン

図 2-4に示すように、全市的な人口は増加傾向であり、多くの地域で高齢化率(総人口のうち65歳以上人口が占める割合)が上昇するものと見込まれますが、その人口増減パターンは様々であり、特に市域の中央部に広がる一団の農地の中に点在する集落地や昭和 40～50 年代に開発された住宅団地では、人口が減少し、かつ高齢化率が上昇する傾向が見受けられるため、空家の増加の可能性が高くなるなど、空家の発生も地域差が生じるものと考えられます。

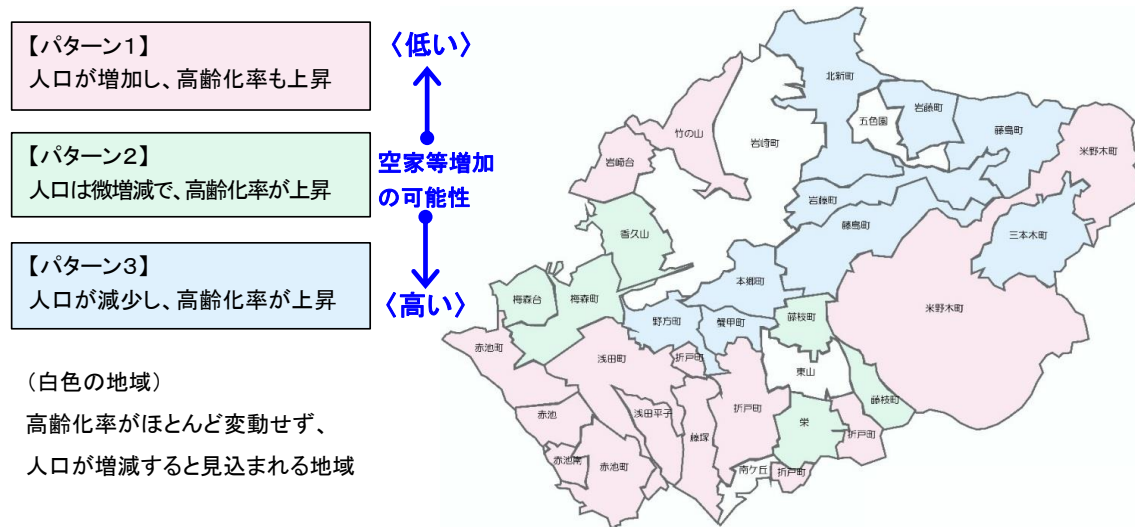


図 2-4 人口パターン変動図

「日進市人口ビジョン・総合戦略」より作成

2-2 空家の状況と現状分析

1 全国の住宅数と空家の動向

(1) 1世帯当たりの住宅数の動向

総務省が実施する住宅・土地統計調査によれば、全国では1世帯当たりの住宅数が昭和43年に1.01となり、住宅数が世帯数を初めて上回りました。その後、1世帯当たりの住宅数は、平成25年には1.16まで上昇しており、世帯数に対し、住宅が供給過多の状態が続いています。

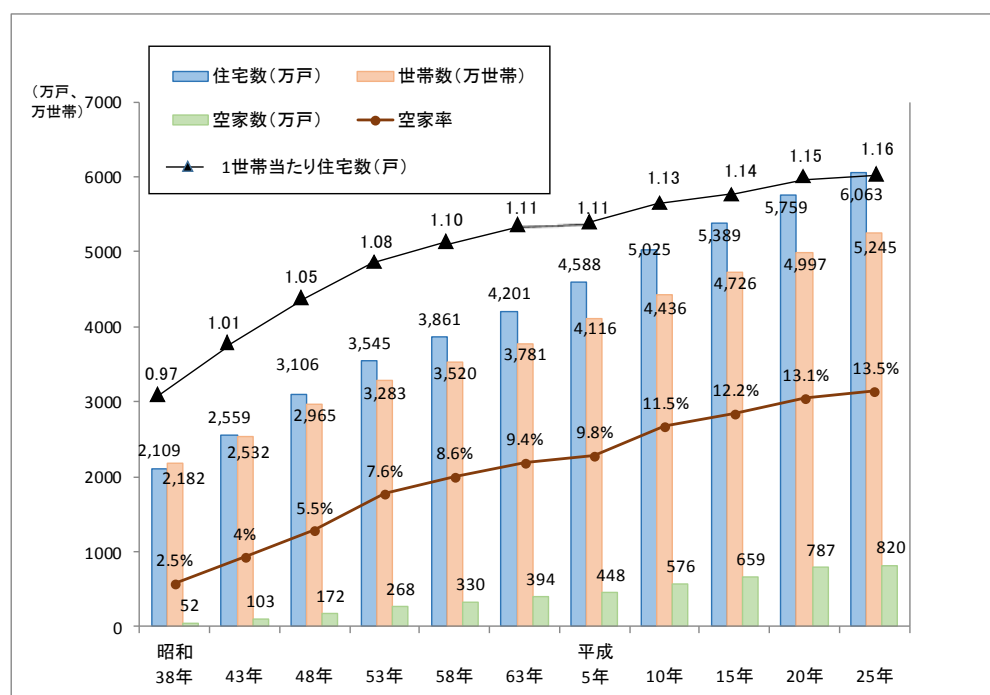


図 2-5 全国の住宅数、空家数、世帯数、1世帯当たりの住宅数

「住宅・土地統計調査(昭和38年～平成25年)」より作成

(2) 空家の動向

全国では昭和38年に住宅数2,109万戸、空家数52万戸、空家率2.5%でありましたが、平成25年には住宅数6,060万戸、空家数820万戸、空家率13.5%と上昇しました。

なお、1世帯当たりの住宅数の増加と空家数・空家率の増加についてはほぼ一致しています。

2 愛知県の住宅数と空家の動向

(1) 1世帯当たりの住宅数の動向

愛知県でも昭和 43 年に住宅数が世帯数を初めて上回り、平成 25 年には 1.14 まで上昇しており、世帯数に対し、住宅が供給過多の状態が続いています。

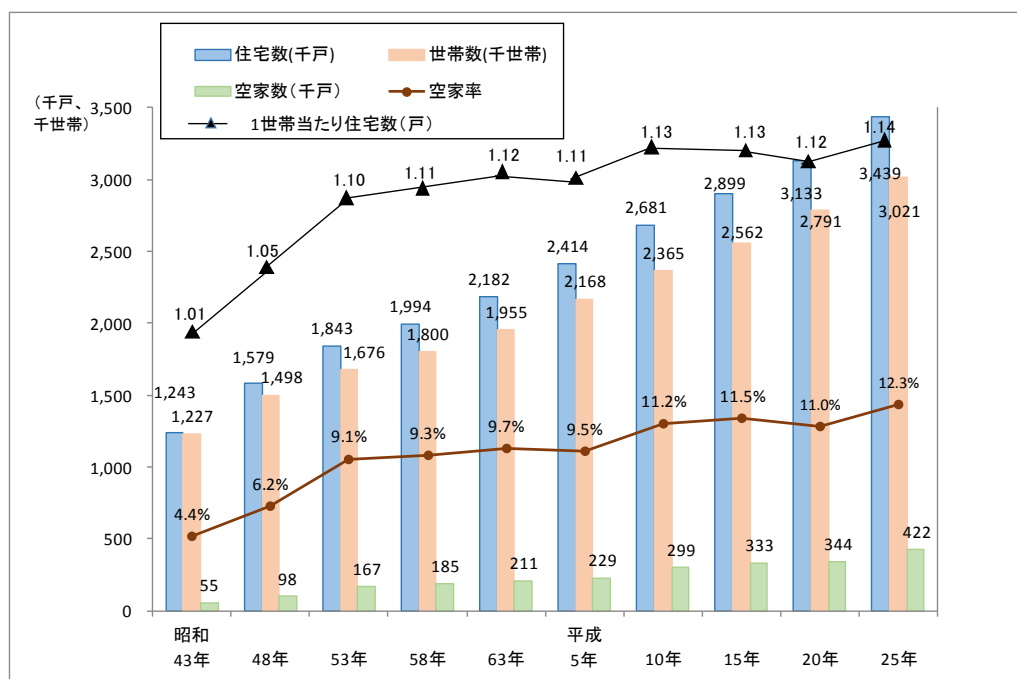


図 2-6 愛知県の住宅数、空家数、世帯数、1世帯当たりの住宅数

「住宅・土地統計調査(昭和 43 年～平成 25 年)」より作成

(2) 空家の動向

愛知県では昭和 43 年に住宅数 1,243 千戸、空家数 55 千戸、空家率 4.4%でありましたが、平成 25 年には住宅数 3,021 千戸、空家数 422 千戸、空家率 12.3%まで上昇しました。

なお、1 世帯当たりの住宅数の増減と空家数・空家率の増減については、ほぼ一致しています。

3 本市の住宅数と空家の動向

(1) 1世帯当たりの住宅数の動向

住宅・土地統計調査によれば、本市での1世帯当たりの住宅数は、平成20年まで1.10を上回ることはありませんでしたが、平成25年には1.15で、全国・愛知県と同程度の水準となり、世帯数に対し、住宅が供給過多になっています。

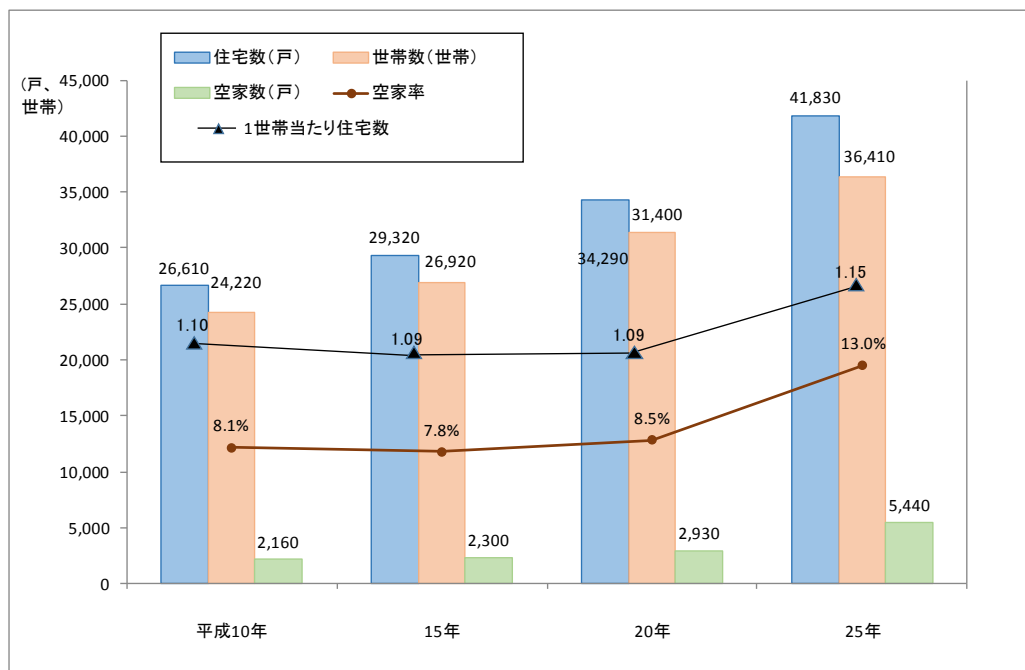


図 2-7 本市の住宅数、空家数、世帯数、1世帯当たりの住宅数

「住宅・土地統計調査(平成10～25年)」より作成

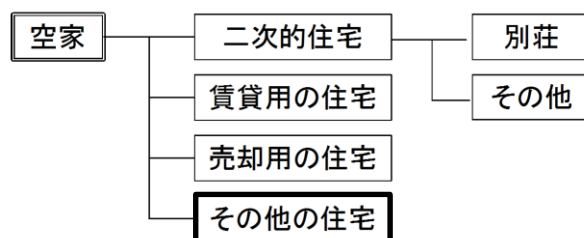
(2) 空家の動向

本市では平成10年に住宅数26,610戸、空家数2,160戸、空家率8.1%でしたが、平成25年には住宅数が41,830戸、空家数5,440戸、空家率13.0%まで上昇しました。

なお、1世帯当たりの住宅数の増減と空家数・空家率の増減については、ほぼ一致しています。

4 「その他の住宅」の状況等

住宅・土地統計調査では、空家に関する調査を次の種類に分け実施しています。



その中で、空家等対策特措法における空家等に該当する空家は「その他の住宅」です。

本市の「その他の住宅」の空家率は 3.4%で、愛知県の空家率 3.9%に比べて低く、また、愛知県内自治体の中では 37 番目と比較的下位にあります。

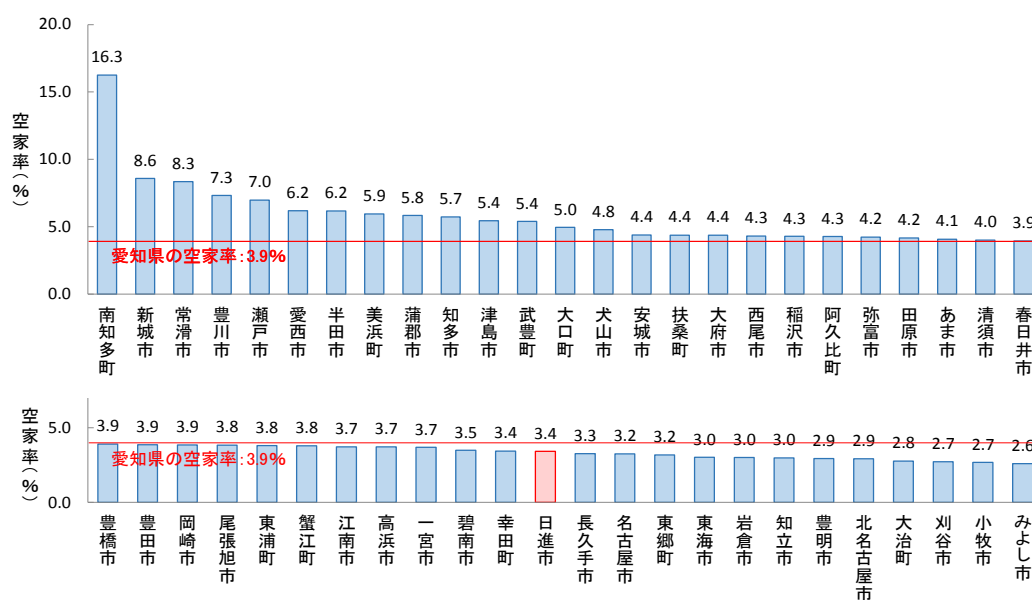


図 2-8 愛知県内自治体における「その他の住宅」の空家率

「住宅・土地統計調査(平成 25 年)」より作成

また、一戸建ての「その他の住宅」は平成 20 年には 780 戸でしたが、平成 25 年には 1,060 戸まで増加しています。

表 2-2 本市の空家数の推移

単位:戸

		総数	一戸建て			長屋建・共同住宅・その他		
			総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
平成 20 年 住宅数: 34,290 戸	空家数	2,930	970	890	80	1,960	220	1,750
	二次的住宅	140	40	30	10	100	10	90
	賃貸用の住宅	1,390	50	40	10	1,340	140	1,200
	売却用の住宅	190	100	90	10	90	-	90
	その他の住宅	1,200	780	730	50	420	60	360
平成 25 年 住宅数: 41,830 戸	空家数	5,440	1,220	1,140	70	4,220	220	4,000
	二次的住宅	60	20	20	-	30	-	30
	賃貸用の住宅	3,820	50	40	10	3,770	200	3,570
	売却用の住宅	130	80	80	-	50	-	50
	その他の住宅	1,430	1,060	1,000	60	370	20	350

「住宅・土地統計調査(平成 25 年)」より作成

5 本市の住宅数に占める一戸建ての持ち家状況

本市の一戸建ての持ち家の割合は 44.2%であり、全国(41.9%)・愛知県(41.8%)と比べて高くなっています。一戸建ての持ち家数が多いということは、少子高齢化が進むにつれ、将来的に空家となる一戸建ての住宅が多いということにつながると考えます。

なお、この様に将来空家になるおそれがある一戸建ての住宅を「一戸建ての住宅(空家予備軍)」と位置付けます。

表 2-3 住宅数に占める一戸建ての持ち家状況

集計単位	住宅数(戸)	一戸建ての持ち家数(戸)	一戸建ての持ち家の割合
全 国	60,628,600	25,401,100	41.9%
愛知県	3,439,000	1,438,100	41.8%
日進市	41,830	18,500	44.2%

「住宅・土地統計調査(平成 25 年)」より作成

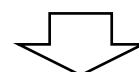
6 空家に関する問い合わせの動向

本市に寄せられた空家に関する問い合わせ件数は年々増加し、特に空家等対策特措法が施行された平成 27 年以降は急増しており、空家に関する市民の意識や関心が高まっていることが分かります。

なお、問い合わせの内容については空家の周辺住民からの相談が多くを占めています。

表 2-4 空家に係る問い合わせの件数

年 度	H23	H24	H25	H26	H27	H28
問い合わせ件数	9	12	27	29	44	61



うち、空家等対策特措法に基づき、
適正管理を文書でお願いした件数

年 度	H27	H28
文書発送件数	16	14

※ 簡易な問い合わせを除く。平成 28 年度は平成 29 年 2 月末時点の件数。

7 本市の空家の特性

空家等実態調査により空家と判定された住宅及び空家の可能性が高いとされた住宅は、合計で 491 戸ありました(「3-5 空家等の調査に関する事項」参照)。そして、それらの住宅を対象に行った所有者意向調査において建築年、空家となった理由等を集計し、本市の空家の特性を把握しました。

(1) 利活用に対する適性

対象住宅の建築時期についての設問に回答のあった 269 戸の約 33%に当たる 88 戸は耐震性があり、利活用への適性を有する空家であることが明らかとなりました(表 2-5の赤文字)。

なお、国土交通省住宅局「平成 26 年 空家実態調査集計結果」によれば、建築年が昭和 56 年以降の空家の割合は全国平均で 31.2%であり、本市もこれに近い値を示しています。

また、利活用への適性を有する空家 88 戸のうち、空家化後の経過年数が 2 年以下のものが 36%、5 年以下で 56%を占めることが分かりました(表 2-5の青文字)。

一般的に、住宅は、人が住んでいた方が劣化が少ないといわれています。長期間空家の状態が続くと、劣化が進み、利活用するためには劣化した箇所の修繕などが必要になってきますので、利活用に対する適性は低くなってきます。

表 2-5 空家の耐震性及び空家化後の経過年数

建 築 時 期			空家化後の経過年数				
			2 年 以下	2~5 年 以下	5~10 年 以下	10 年超	不明
平成 14 年以降	9 戸	88 戸 33%	5 戸	1 戸	1 戸	0 戸	2 戸
昭和 57 年~平成 13 年	61 戸		21 戸	15 戸	11 戸	10 戸	4 戸
昭和 56 年以前(耐震化済)	18 戸		6 戸	2 戸	4 戸	3 戸	3 戸
昭和 56 年以前(耐震性不明)	※171 戸	181 戸	32 戸	18 戸	16 戸	13 戸	9 戸
不 明	10 戸	67%	36%	20%	18%	15%	10%
計	269 戸	100%					

※昭和 47~56 年建築の非木造空家:8 戸を含む

「所有者意向調査」の間 2(建築時期)と問 3、問 5 との
クロス集計(複数項目の掛け合わせ)

(2) 空家化の経緯

空家になっている理由で最も多い回答は、「住んでいた人が死亡したため」であり、「相続などにより取得したが住む人がいない」と合わせて 84 件、次に多いのは、「他所へ住宅を新築・購入し転居したため」との回答が 57 件、次いで「住んでいた人が施設入所、入院したため」が 28 件となっています。これらの回答を合計すると 169 件で全体の 65%を占めます。

表 2-6 空家になっている理由及び空家化後の経過年数

空家になっている理由			空家化後の経過年数				
			2 年以下	2～5 年以下	5～10 年以下	10 年超	不 明
住んでいた人が死亡(相続取得を含む)	84 件	169 件 65%	18 戸	28 戸	21 戸	15 戸	2 戸
他所へ住宅を確保し転居	57 件		8 戸	11 戸	15 戸	23 戸	0 戸
居住者が施設入所・入院	28 件		9 戸	11 戸	5 戸	2 戸	1 戸
転勤などで長期不在	23 件	92 件 35%	11 戸	4 戸	5 戸	3 戸	0 戸
居住用に取得後入居せず	15 件		1 戸	0 戸	7 戸	5 戸	2 戸
賃借人が転居	12 件		4 戸	4 戸	1 戸	1 戸	2 戸
その他	42 件		12 戸	9 戸	7 戸	8 戸	6 戸

「所有者意向調査」の問 3 と問 4 とのクロス集計

2-3 今後の推計

本市の、平成 30 年及び 35 年の推計空家数は、住宅・土地統計調査の平成 20 年から平成 25 年の増加率がそのまま継続するものとして算出しています。

また、空家等実態調査による推計空家数は、平成 27 年度調査での実数を基に、直近調査の住宅・土地統計調査の予測値に比例した値となっています。

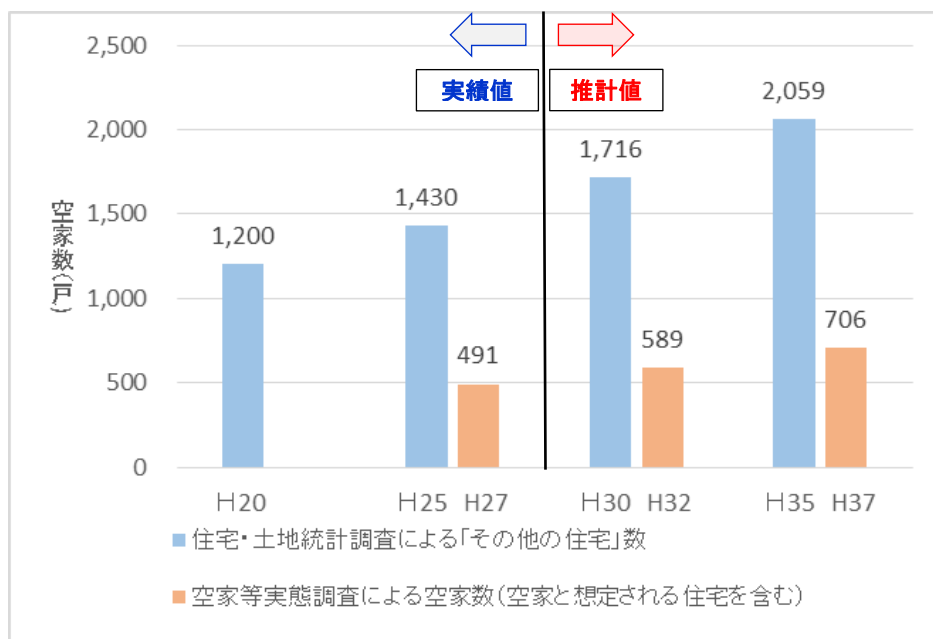


図 2-9 本市の空家数の今後の推計

2-4 課題の整理

これまでみてきた人口、空家に関する現状及び推計等から、本市における空家に関する課題及び解決に向けた対策の方向性について整理します。

1 空家に関する課題

(1) 高齢化の進行による課題

「2-1 人口の動向」でみられたように、本市では、今後も人口増加が続くものの、特に後期高齢者の人口割合が増加していくとみられており、これに伴い高齢者単独世帯が大幅に増加することも予測されることから、空家も大幅に増加することが予測されます。

(2) 人口の偏在化による課題

「2-1 人口の動向」では、人口増加や高齢化は市域全体で一様に進行するのではなく、今後の地域ごとの人口増減パターンに影響を受けるものであり、郊外団地の空洞化、高齢化の進行などにより、空家の増加についても地域差がでてくることも明らかとなりました。

そこで、この課題に対応するために、本市が推進する「ライフステージにおける転機に合わせた定住化支援」(日進市人口ビジョン・総合戦略)、「地域の福祉や防災と地域活動の拠点づくり」(にっしん幸せまちづくりプラン(第2次日進市地域福祉計画、第4次日進市地域福祉活動計画))、「人口の偏在化に伴う生活利便性の格差に配慮したまちづくり」(日進市都市マスタープラン)等、諸施策と関連づけた空家対策が必要となります。

(3) 住宅の供給過多による課題

「2-2 空家の状況と現状分析」でみられたように、本市では、近年特に世帯数に対し住宅が供給過多の状態となっていることが明らかとなり、また、一戸建ての持ち家の比率も高いことから、将来的に空家が大幅に増加することが見込まれます。

(4) 利活用への適性をもたない空家に関する課題

「2-2 空家の状況と現状分析」では、本市に存在する空家のうち、耐震性、所有者の意向から利活用への適性を有する空家は、全体の 3 割程度にとどまります。耐震性が低いために利活用の適性を持たない空家は、耐震化して利活用する、あるいは、空家を取り壊し、跡地を利活用する必要があります。

(5) 空家による周辺生活環境への影響

空家が周辺生活環境へ与える主な影響は、次のとおりです。

① 保安上の危険

空家が放置されて構造的に劣化することにより、本体の傾きや外壁等の剥離など、隣家や通行人等へ危害を及ぼします。

② 衛生・生活環境上の問題

ごみ等の放置や不法投棄、害虫の発生等により、衛生上の問題が発生します。また、浄化槽の破損・汚水の流出、悪臭、樹枝の越境等により生活環境上の問題を引き起します。

③ 景観上の問題

老朽化の進行、雑草等が繁茂した空家は、周囲の景観を害します。

④ 防犯上の問題

管理されていない空家に不審者が住み着いたり、不審火等の発生が懸念されるなど、犯罪の温床となる可能性があります。

(6) 空家の増加に伴う地域の活力低下とさらなる住環境悪化の懸念

空家が増加すると、地域活力が低下し、まちとしての魅力も低下していきます。これらが原因となり、地域の空洞化等のさらなる悪循環が起こり、住環境が悪化するおそれがあります。

(7) 所有者等の管理意識による課題

空家になることについては、住んでいた人が死亡、他所へ住宅を確保し移転するなど、様々な要因がありますが、所有者等が管理しないことで周辺生活環境に影響を与えることや、所有者に課せられた義務などについて、問題意識や危機管理意識の低い人がいます。

2 空家に関する対策の方向性

空家を取り巻く課題を解決するため、次のような方向性を持って取り組みます。

(1) 空家化の予防対策

現在は空家ではない住宅の所有者等に対して、空家の発生抑制を啓発します。

〈主な取組〉

- 空家を適切に管理することの重要性や、管理不全の空家が周辺生活環境にもたらす問題についての意識を広く共有していただくための啓発を行います。
- 空家の利活用、除却等に対する支援・優遇制度の活用により、空家の発生を抑制します。

(2) 特定空家化の予防対策

適切な管理が継続されて、特定空家化させないための取組(特定空家化の予防対策)を実施します。

① 空家の適正管理促進対策

継続して所有する意向を持つ所有者等に対して、適切な維持管理の必要性を啓発します。

〈主な取組〉

- 所有者等に対し、広報、パンフレット等で、周知・啓発活動を実施します。
- 専門家団体の支援などを受けることにより、市民等からの空家に関する相談体制を強化します。

② 空家の利活用促進対策

住宅としての継続利用や、改修又は補修による再利用及び住み替えなどを促進します。

〈主な取組〉

- 中古住宅の流通促進や地域活性化の活動拠点としての利用を推進します。
- 空家の跡地の利活用を促進します。

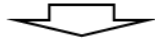
(3) 特定空家等に対する措置

特定空家等に対しては、法令に基づき、必要な措置を講じます。

これらの流れをわかりやすく示したものが図 2-10です。

空家化させないために…

高齢単身世帯の大幅な増加予測等に伴い、今後、空家化が増大していくことを念頭に、空家の発生を予防していく取り組みを検討



(1) 空家化の予防対策 (今後の空家増加に対する要因等に対応した取り組み)

◆ 現在は空家ではない住宅の所有者等に対して、将来空家とならないよう啓発

特定空家化させないために…

空家の老朽化等に伴う防犯・環境問題等の発生を予防するため、適切な管理に対する所有者等の意識啓発とともに、定住化・地域活性化策と連携する取り組みを検討



(2) 特定空家化の予防対策 (空家所有者等の管理責務の啓発と、空家を解消する取り組み)

空家の適正管理促進対策

◆ 空家の継続所有意向者等に対して、適切な維持管理を啓発

空家の利活用促進対策

◆ 定住化支援向けの中古住宅の流通促進、地域活性支援に向けた活動拠点としての利用等、空家(建物)の利活用を促進

◆ 適切な除却誘導を通じて、定住化促進への住宅用地の流通、地域活性化への公益的土地活用等、空家(跡地)の利活用を促進



(3) 特定空家等に対する措置 (適切な管理に向けた空家等対策特措法に基づく措置)

図 2-10 各取組の流れ

3 空家対策に係る基本的な方針等

3-1 基本的な方針

平成 27 年度実施の空家等実態調査においては、本市の空家は 491 戸、空家率は 2.9%であり、通勤の利便性等恵まれた居住環境等により低水準に抑えられているものの、今後は増加していく傾向にあると考えられます。

そのため、空家に関する現状、課題や要因を的確に把握し、総合的な対策を展開していくことで、総合計画の将来都市像「いつまでも暮らしやすい 緑の住環境都市」が目標とする、本市に住みたい、住んでよかった、いつまでも住み続けたいと思えるような真の豊かさと幸せ、安心が実感できるまちづくりの一助となるように取り組んでいきます。

このような背景のもとに、空家を増やさない「予防対策」、空家になった場合の「実施対策」として、本市の空家対策の方針を定めます。

1 推進体制の構築

今後の増加が見込まれる空家を増やさないためには、所有者等の意識啓発をはじめ、適正な管理のための支援など、総合的な対策を実施していくことが重要です。そのため、対策の推進に向けた関係部署、関係団体等との連携を強化していきます。

＜主な取組＞

- 市民、所有者等からの相談について総合窓口で対応していきます。
- 空家に関する様々な問題に対応できる専門家団体と連携し、支援を受けていきます。
- 「日進市空家等対策協議会」を軸とする実施体制を構築していきます。

なお、本市においては、利便性の高い交通環境、恵まれた居住環境等、良好な都市環境が空家の発生抑制に大きく寄与することから、地域資源を利活用した魅力豊かなまちづくりを、空家対策と連携して総合的に推進していきます。

また、空家の状況の変化を踏まえ、本計画の目的達成のため、本計画で対象とした空家に新たな対策の実施が必要となった場合は、あらかじめ日進市空家等対策協議会において協議したうえで対策を行い、次期改訂時にその内容を追加します。

2 予防対策

高齢者単身世帯の顕著な増加を念頭に、空家化の予防・抑制を推進します。

＜主な取組＞

- 責任ある家屋管理への意識啓発を行っていきます。
- 空家化の早期発見・早期対応を図るための相談窓口の充実、情報の集約化を行っていきます。
- 相続や資産活用等による不動産の円滑な継承にかかる周知を行っていきます。

3 実施対策

(1) 適切に管理されている空家への実施対策

初期の老朽化の空家については、今後管理不全による問題を発生させないために、空家の適切な管理や利活用等により空家の解消を推進します。

＜主な取組＞

- 所有者等への適切な管理の徹底に向けた意識啓発を行っていきます。
- 空家の利活用・流通促進に向けた総合的な相談体制を強化していきます。
- 空家の市場への流通促進制度、空家による定住支援制度等の創設と展開を行っていきます。

(2) 管理不全の空家への実施対策

適切な管理がなされていない空家は、周辺生活環境を悪化させる懸念が大きいことから、適正な管理がされていない空家の改善、又は特定空家等として空家等対策特措法に基づく指導を行っていきます。

＜主な取組＞

- 改善に向けた相談体制と支援制度等の周知を図ります。
- 特定空家等が周辺にあることによる不安の解消に努めます。

3-2 対象地区

本市では、市域全体として人口は増加していますが、鉄道駅周辺部の市街地と郊外地の住宅団地・集落地との間では人口の偏在化が生じております。そのため、地域の特性に応じつつ、地域間のバランスに配慮した、まちづくりが課題となっています。

また、「2-1-4 地域人口の今後の増減パターン」で、市域の中央部に広がる一団の農地の中に点在する集落地や昭和 40～50 年代に開発された住宅団地において空家が増加する可能性が高いと示されたように、空家の発生も地域差が生じるものと考えられます。

しかしながら、空家等実態調査の結果を通じて、本市の空家は、市域全体に広く分布することが明らかになったことから、現段階では、空家対策の対象地域については、一部地区に注目・限定するのではなく、市域全体を本計画対象地区とし、かつ重点対象地区とします。

ただし、今後の地域ごとの空家発生の動向の変化に応じ、地域特性に応じた対策を検討し、その対策が必要となった場合は、あらかじめ日進市空家等対策協議会において協議したうえで対策を行い、次期改訂時にその内容を追加します。

計画の対象地区（重点対象地区）：本市全域

※地域特性に応じた対策を検討

3-3 対象とする空家の種類

本計画の対象とする空家の種類については、住宅等の種類に応じて、周辺生活環境に及ぼす影響の度合いやその管理責任者の有無について、以下のように整理しました。

表 3-1 住宅等の種類と空家となったときの影響

住宅等の種類	空家となったときの管理責任者	周辺環境への影響の大きさ
一戸建ての住宅	建物・土地所有者	◎
店舗	建物・土地所有者、管理会社	○
共同住宅 (マンション・アパート等)	共同住宅オーナー 不動産業者等	△

一戸建ての住宅が空家となった場合は、日常的な管理者の不在が常態化し、周辺環境に悪影響を及ぼす可能性も高いと言えることから、本計画の対象とする空家の種類は、「一戸建ての住宅」とします。なお、空家化の予防の観点から「一戸建ての住宅(空家予備軍)」もふくめます。また、利活用の観点から、空家の除却後の跡地についても対策の対象に含めます。

なお、廃業した「店舗」、「共同住宅」においても、周辺に悪影響を及ぼす可能性があるものなどに対し、今後、調査を検討し、必要に応じて本計画を改訂して対策を行います。

計画の対象とする空家の種類：

一戸建ての住宅

一戸建ての住宅（空家予備軍）

3-4 計画期間

本計画は、「日進市総合計画」、「日進市人口ビジョン・総合戦略」、「日進市都市マスタープラン」、「にっしん幸せまちづくりプラン（第2次日進市地域福祉計画、第4次日進市地域福祉活動計画）」と関連するものであることから、本計画の計画期間は、これらの計画の計画期間と整合したものとします。

本計画と関連計画の計画期間の関係を図 3-1 に示します。

計画名称	計画期間	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	...	H42
日進市総合計画	平成23～32年度	第5次総合計画													
	平成33～42年度（予定）							第6次総合計画							
日進市人口ビジョン・総合戦略	平成27～31年度	現行計画													
日進市都市マスタープラン	平成23～32年度	現行計画													
	平成33～42年度（予定）							次期計画							
にっしん幸せまちづくりプラン 〔第2次日進市地域福祉計画〕 〔第4次日進市地域福祉活動計画〕	平成27～36年度	現行計画													
日進市空家等対策計画	平成29～37年度			計画期間											

図 3-1 本計画と関連計画の計画期間

平成 32 年度までを計画期間とする第 5 次日進市総合計画を受けて策定予定の、第 6 次日進市総合計画は、平成 33 年度から平成 42 年度までの 10 年間の計画となる予定です。また、次期日進市都市マスタープランも同様の計画期間となる予定です。

本計画の計画期間は、平成 29 年度から、第 6 次総合計画及び次期都市マスタープランの中間見直し予定年度に当たる平成 37 年度までとします。

計画の期間：平成 29 年度から平成 37 年度まで

3-5 空家等の調査に関する事項

本市では、平成 27 年度に市内の空家の所在地や状況、所有者の意向等を把握するため、空家等実態調査を実施しました。

1 調査概要

平成 27 年度に実施した空家等実態調査は、1 次調査の「現地調査」と、2 次調査の「意向調査」により実施しました。

- 「現地調査」…家屋の外観から空家と想定される物件を把握するための調査
- 「意向調査」…現地調査で空家と想定された物件の所有者に対するアンケート調査

2 調査の実施主体

「現地調査」及び「意向調査」ともに、市が民間事業者に調査を委託し実施しました。

3 調査の対象地区

「現地調査」は、本市全域を対象に調査を実施しました。「意向調査」は、「現地調査」にて空家と想定された住宅を調査対象としました。

4 調査期間

「現地調査」は、平成 27 年 10 月～11 月に実施しました。「意向調査」は、「現地調査」の結果をとりまとめた後、平成 28 年 1 月にアンケート調査票を発送し、2 月末までに回収したものについて集計を行いました。

5 調査対象となる空家等の種類

空家等実態調査では、一戸建ての住宅を調査対象としました。

6 調査方法及び内容

空家等実態調査の調査方法は図 3-2のフローに示したとおりです。

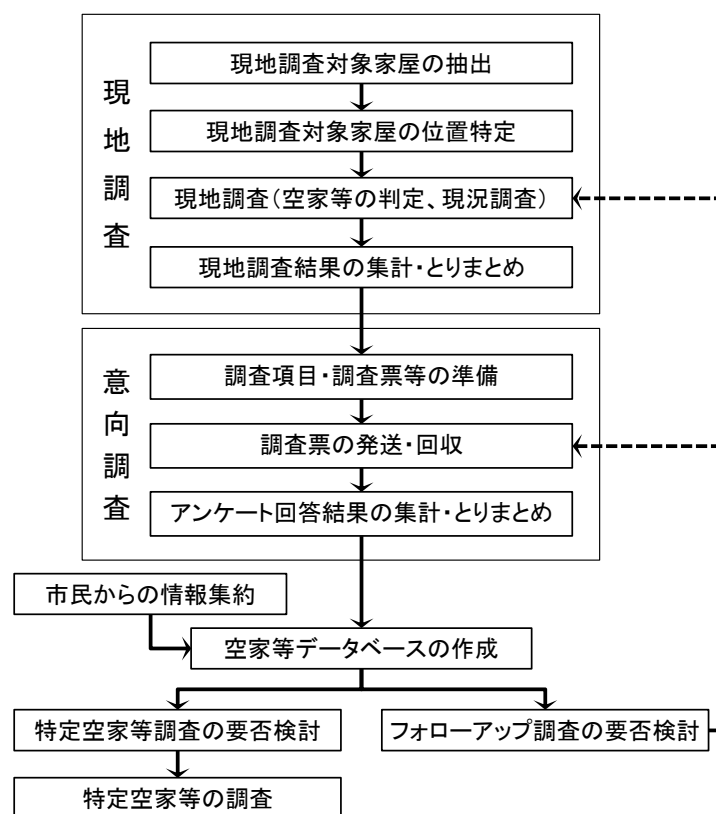


図 3-2 空家等実態調査のフロー

● 現地調査

地域からの情報などから空家候補となる一戸建ての住宅を抽出し、「現地調査」を行いました。現地では予め設定した判定基準に基づいて空家等か否かの判定を行ったうえ、表 3-2 に示した項目について目視で調査を行いました。

表 3-2 「現地調査」の項目

調査項目	内容
建物の構造、立地等	建物の用途、構造、階数、接面道路の幅員、駐車場の有無、門扉の有無、塀の有無
老朽度	建物、屋根、外壁、付属物(ベランダ、看板、塀、排水設備等)、擁壁の変形・破損等の状況
建物の状況	建物の外観、不特定者の進入の可否
敷地の状況	庭木、衛生環境の状況

● 意向調査

「現地調査」で空家と想定された住宅の所有者に対し、郵送により当該住宅の状態、管理状況、今後の利活用の意向等についてアンケート調査を行いました。設問の内容は表 3-3のとおりです。

表 3-3 「意向調査」のアンケート項目

アンケート項目	内容
対象住宅について	・状態はどうなっているか
対象住宅の状況について	・建築時期 ・空家等になっている理由 ・空家等になってからの年数 ・耐震対策状況
対象住宅の管理について	・主な管理者 ・維持・管理で行っていること ・維持・管理で困っていること ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」の認知状況 ・維持・管理の割合 ・維持・管理の年間費用 ・維持・管理していない理由
対象住宅の今後の利活用等について	・今後の活用についての考え ・今後の活用について困っていることや心配事 ・今後の活用や管理に関する要望 ・空家バンク制度の登録希望 ・空家バンク制度情報の連絡先
意見・希望について	・意見・希望等の自由記入欄

7 調査結果

(1) 空家等実態調査による空家の数

「現地調査」の対象物件 1,010 件のうち、空家の可能性が高いと判定された 587 件に対して「意向調査」を行い 380 件の回答を得ました。そして、その回答内容から空家と判定された 284 件に、「現地調査」では空家の可能性が高いと判定されたが、「意向調査」のアンケートが回収されなかった 207 件を想定空家として加えた、491 戸を本市の空家数としました。

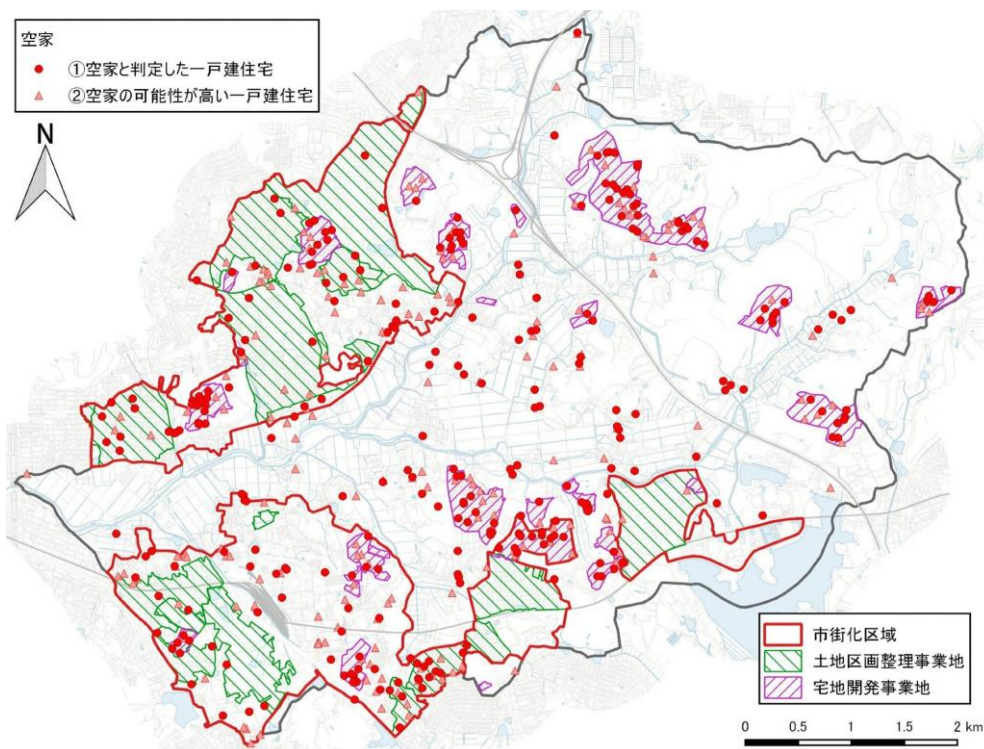
表 3-4 空家等実態調査による空家数

空家等実態調査の結果		戸数	合計
①	「現地調査」及び「意向調査」の結果にもとづき、空家と判定された一戸建て住宅	284 戸	491 戸
②	「現地調査」に基づき、空家の可能性が高いと判断された一戸建て住宅(アンケート回収されず)	207 戸	

「空家等実態調査(平成 27 年度)」より作成

(2) 空家の分布

空家(284 戸)及び想定空家(207 戸)の地理的分布を図 3-3に示しました。この図を見ると、空家は市内全体に分布していることが分かります。



「空家等実態調査(平成 27 年度)」より作成

図 3-3 日進市における空家の地理的分布

(3) 意向調査の結果

「意向調査」によって空家と判定された住宅(284 戸)に関する回答結果は以下のとおりです。

① 対象住宅の建築時期

建築基準法が改正され、新たな耐震基準が導入された昭和 56 年以前に建てられた空家が全体の約 70%を占めました。

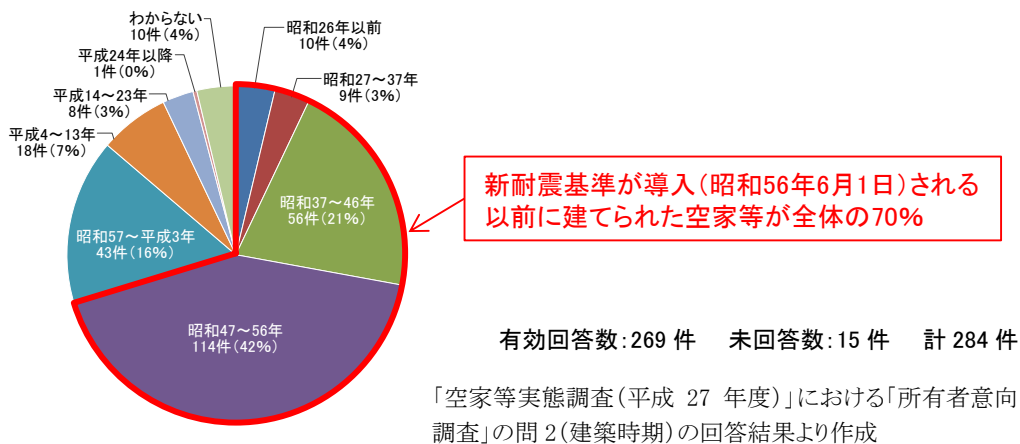


図 3-4 対象住宅の建築時期

② 空家になっている理由

意向調査において、空家となっている理由として最も多い順に、「住んでいた人が死亡したため」、「相続などにより取得したが住む人がいない」、「他所へ住宅を新築・購入し転居したため」、「住んでいた人が施設入所、入院したため」が、全体の約 65%を占めており、これらの空家等は、今後所有者が居住する可能性が、他の場合と比べて低いと考えられます。

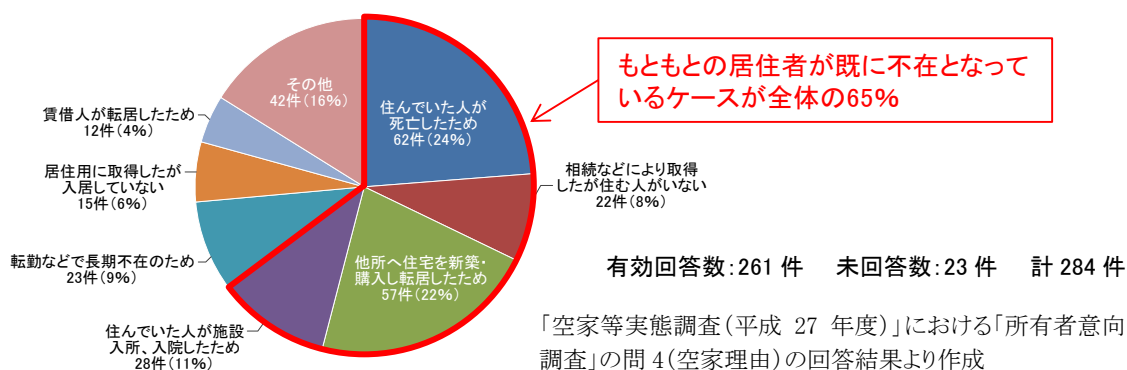


図 3-5 空家になっている理由

③ 維持・管理について困っていること

空家の維持・管理について困っている方は全体の約 54%で、「管理の手間が大変(24%)」、「現住所から対象住宅までの距離が遠い(23%)」の順になっています。

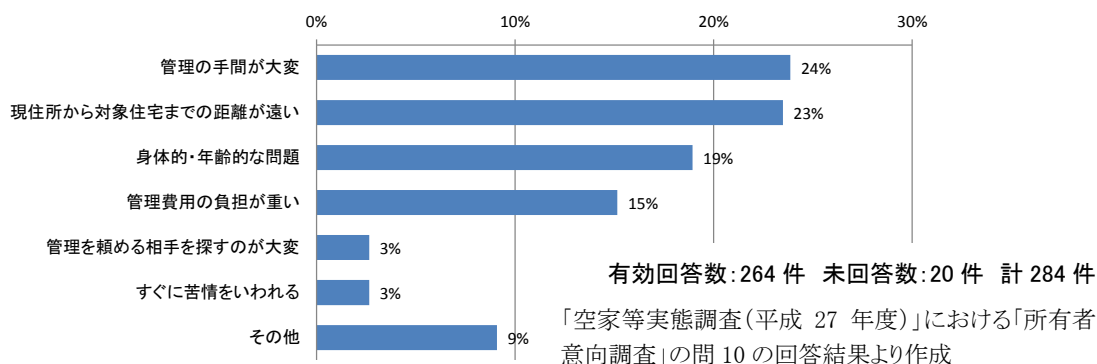


図 3-6 空家の維持・管理について困っていること

④ 空家の今後の活用

空家の今後の活用については、「今後も自分または家族が管理する(46%)」、「将来自分または家族が住む(31%)」の順になっています。

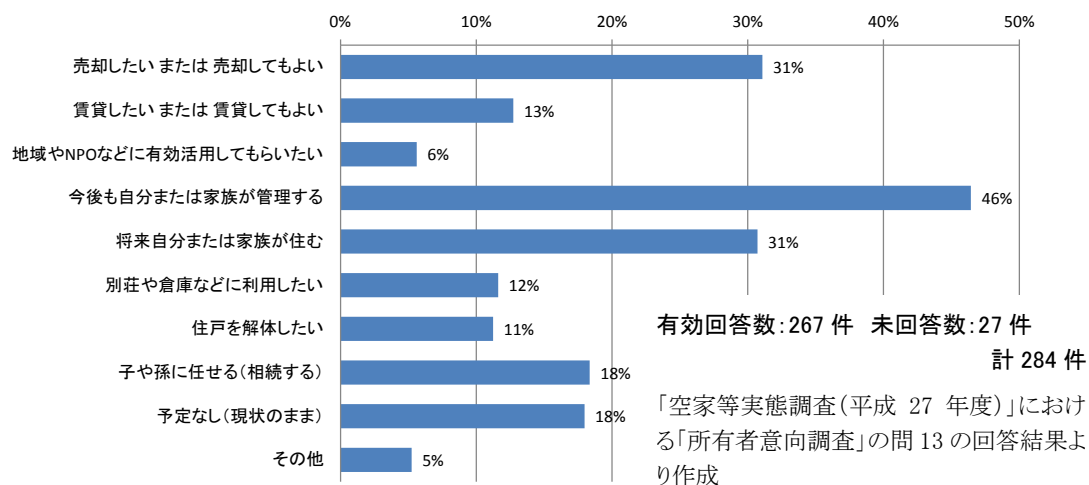


図 3-7 空家の今後の活用について

8 悪影響の内容及び程度

「現地調査」では、空家又は想定空家(491 戸)について、防災、防犯、衛生環境への影響の視点で、住宅の状況を目視で確認したところ、「軒の変形、外壁の破損等(56 件)」、「不特定者の侵入(14 件)」の順となり、建物の傾斜等、倒壊の危険への早期対応が必要な空家は確認されていませんが、1割を超える住宅が軒の変形等、空家に何らかの変形が見られ、今後、初期老朽化状況(屋根の破損等)が発生するものと見込まれます。

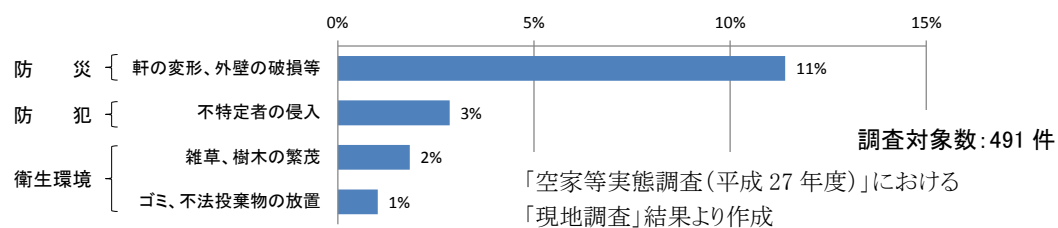


図 3-8 生活環境への影響がある住宅の状況

9 空家等調査結果の取り扱い

空家等実態調査によって得られた情報は、所在地・所有者等の情報、建物・敷地の情報など多岐にわたります。これらの情報は既にデータ化され、本市における空家の現状や特性を把握するために活用されています。

今後、この調査結果やその後の市民等からの空家情報などを加え、空家データベースとして情報を集約、一元管理することで、今後の対策等に活用していきます。

なお、空家データベースの運用にあたっては、個人情報の漏えいに注意し、慎重に取り扱うこととします。

10 フォローアップ調査

空家データベースは、今後変化していく状況に対して継続的に情報を把握する必要があります。情報の把握については、市民等からの通報等に加え、行政区等とも連携しながら進めていきます。

さらに、必要に応じて、市が実施する現地調査や、助言・指導等の内容や経過等の対策実施履歴についても集約し、調査結果のフォローアップに努めます。

なお、特定空家等に該当する空家等については、「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」での内容をふまえ、定期的に調査を実施します。

3-6 所有者等による空家の適切な管理の促進に関する事項

空家は、所有者等の私有財産であることから、所有者等自らが適切な管理に努める義務があり、その責務を所有者等に促していくことを基本として、空家対策を進めていきます。

1 所有者等の責任

居住中を含めた住宅は、所有者等自らが責務として、適切に管理されなければなりません。法律によって、以下のとおり所有者等の管理責任が規定されています。

〔民法〕

- 敷地内の建物・設備・庭木など人工物・自然物を問わず、その設置又は保存の瑕疵によって他人に与えた損害は、所有者等が賠償責任を負う。

〔建築基準法〕

- 建築物の所有者等は、建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

〔廃棄物処理法〕

- 土地・建物の占有者等は、占有・管理する土地・建物を清潔に保つように努めなければならない。また、他の者によって不適正に処理された廃棄物を発見したときは、速やかに通報するよう努めなければならない。

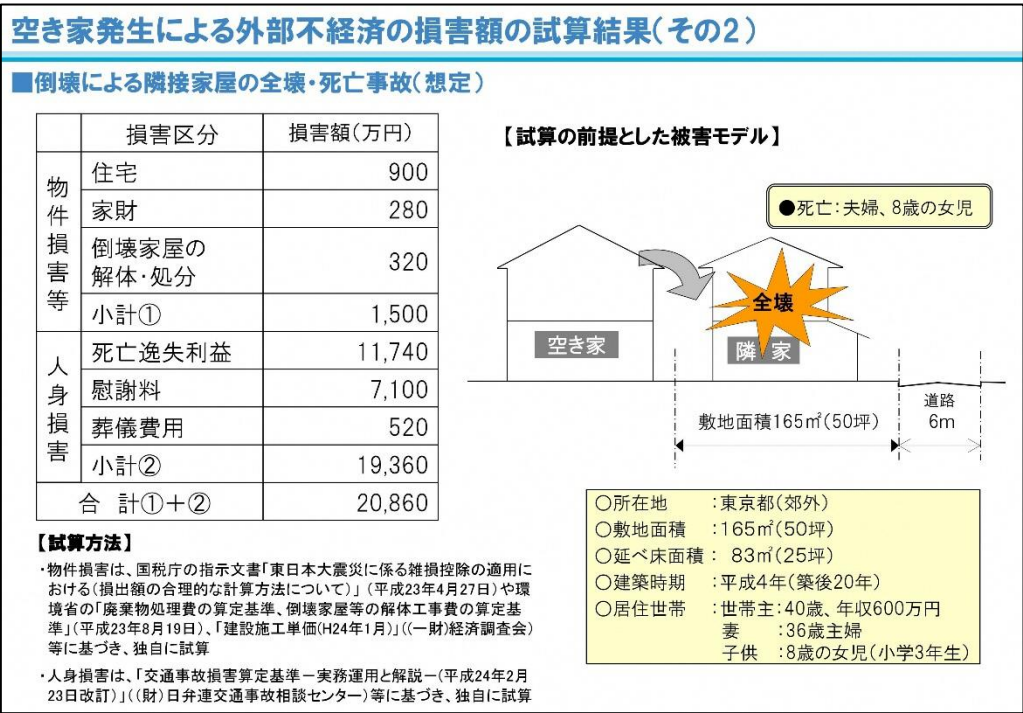
〔空家等対策特措法〕

- 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なければならない。

住宅に関する所有責任については、空家等対策特措法の成立以前に上記の各法律に規定されていますが、空家等対策特措法では所有者等による管理責任を明記しています。

適切な管理がなされていない空家により周辺生活環境に被害が及んだ場合は、空家の所有者等がその責任を負うことになります。空家の倒壊によって、隣接する住宅が全壊し、死亡事故につながってしまった場合には、死亡に伴う逸失利益や慰謝料等の人身損害に加えて、処分費用を含めた全壊家屋と家財等の物件損害等に対して、賠償責任を負うことになります。

(例)



【参考】(公財)日本住宅総合センター「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」より

以上のように、空家の管理は、所有者等に第一義的な責任があり、所有者等自らが適切に管理することが原則です。そのため、現在の住まいが円滑な相続や譲渡等により、新たな所有者等に引き継がれるなど、空家とならないよう管理の徹底や資産としての利活用を考え実施していく意識啓発が重要です。

2 適切な管理のための市の支援

本市における今後の空家の増加を抑制していくためには、所有者等自らが空家に対する問題意識や危機管理意識を持ち、空家とならないように事前の対策を講ずることが効果的であることから、所有者等に空家の適切な管理を促すための周知・啓発を積極的に行います。

また、経済的な事情や遠方に居住しているため、空家の状況を把握していないなどの理由により自らの管理責任を全うしていない場合もあるため、所有者等が空家の実態を認識し問題が深刻化する前に対応が可能になるよう、情報提供及び支援体制を充実していきます。

(1) 広報等による発生抑制に向けた周知

空家となる可能性のある住宅の所有者等に対して、空家に対する問題意識や危機管理意識の周知を図るため、適正管理や将来の住宅政策等に関する情報について、広報やパンフレット等を通じて啓発活動をするなど、空家の発生抑制に向けた所有者等の意識の涵養や理解増進のための取組を行います。

<周知の一例>

◆問題意識の醸成

現代では、高齢者が自分が亡くなった後のことを生前に考えておき、家族などの周囲の人に迷惑をかけないための準備をする、いわゆる「終活」が浸透してきています。

この「終活」の中には、自分の住む「わが家」について、自分が亡くなった後にどうしたいのかも含まれます。言わば、「わが家の終活」として、その家に住む人がいなくなる時点で考えられる、わが家の管理を予め決めておくことが必要です。

また、居住者の死亡や病気等による長期入院等は、いつ起こるのか予測困難です。突然の事態に備え、居住者が健康で家財の整理等ができる間に、「わが家の終活」について家族と共に考え、その時に対する備えをしておく必要があります。

(2) 相談窓口の開設による空家所有者等への啓発

<現状>

- 本市内の管理不全な空家等に関する相談・問い合わせや情報提供等に関しては、市役所建設経済部都市計画課都市行政係を窓口として受付を行っています。
- 愛知県全域を対象として、県、県住宅供給公社、県下約半数の市町村、地域の宅地建物取引業協会、建築士会及び弁護士等の専門家等が連携した相談窓口の整備が進められています。
- 本市においては、宅地建物取引業協会による中古住宅の売買、賃貸借に関する「不動産相談」、日進建築士グループによるリフォームや耐震改修等に関する「建築相談」があります。

本市の相談窓口については専門家団体等と連携、支援を受け、適正管理、利活用や解体などに係る様々な相談に対応できる体制づくりを進めていきます。

また、老人クラブなどに、本市の空家対策や住まいに関する相談先等の情報を提供し、所有者等と窓口をつなぐ仕組みを構築するなど、関係団体等と連携した相談体制を整備し、所有者等による適切な管理を支援していきます。

＜啓発の一例＞

◆管理不全な空家の解消に向けた助言・指導

空家が管理不全なまま放置される要因として、空家が周囲に及ぼす悪影響を所有者等が正確に認識していないことが挙げられます。

このため、空家の悪影響について、客観的な事実に基づき説明するとともに、所有者等への助言・指導を行います。また、空家等対策特措法に基づく勧告の対象となった空家等に係る土地については、固定資産税の住宅用地特例が除外となることから、除却を促すことを、所有者等に働きかけます。

(3) 空家データベース構築による情報の一元化

＜現状＞

- 空家対策を進めるにあたって、本市における空家の現状や特性を的確に把握する必要があるため、平成 27 年度に空家等実態調査を実施しました。
- 地域にある空家を利活用した「つどいの場」を展開し、地域の活性化やコミュニティの維持につながる活動の場づくりを進めています。

このような取組を発展させるために、空家等実態調査結果に市民等からの情報を加え、空家データベースとして情報を集約、一元管理していきます。今後の対策に関わる関係機関との連携強化に向け、必要に応じ、空家等対策特措法の範囲内で取組を展開していきます。

なお、定期的に実態調査を実施するとともに、周辺環境に悪影響を及ぼす可能性がある空家については、適宜現況を確認するなど情報の更新に努めます。

＜共有情報＞

◆データベースの内容

所在地・所有者等の情報、建物の情報、特定空家等の判定などの「基礎情報」を整理します。また、建物の倒壊の危険性や雑草・樹木の繁茂、不衛生等の問題確認を含む「現地調査結果」、今後必要な場合に実施する「立入調査結果」、助言・指導等の内容や経過等の「対策実施履歴」などの情報をデータ化します。

(4)国・県・民間団体の支援策

＜現状＞

- 国による税制上の支援策として、「空家に係る譲渡所得の特別控除の特例制度」により、相続時における建物や除却後の土地売却時の税制を優遇しています。
- 国の「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」により、住まいの確保に悩む高齢者や障害者、母子や父子世帯などの入居(賃貸契約)を条件に、賃貸住宅の所有者等の改修事業を支援しています。
- 国の「空き家再生等推進事業」において、空家の利活用、除却について補助金を交付しています。愛知県においても、平成29年度から同事業に対する補助制度を創設し、支援を行っていきます。
- 金融機関等による支援策として、不動産資産を活用して高齢者向けに金融支援する「リバースモーゲージ制度」等が商品化されています。
- 平成 29 年 2 月 3 日に「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措置法の一部を改正する法律案」が閣議決定され、第 193 回国会(常会)提出法律案となったことから、空家等を活用することで住宅セーフティネット機能を強化し、住宅確保要配慮者の住生活の安定の確保及び向上を実現する施策の推進が必要になってきます。

空家が発生し放置される要因として、所有者の死亡や転居、施設への入所等が多くみられることから、所有者等に対する支援・優遇制度の周知を行います。

＜制度の説明＞

◆空家に係る譲渡所得の特別控除の特例制度

平成 28 年度税制改正大綱で新しく創設された制度で、相続した空家等を売却した場合の所得税が軽減措置対象になりました。

相続時から3年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋の相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から 3,000 万円が特別控除されます(特例の適用対象となる相続発生日は平成 25 年 1 月 2 日以降)。

なお、この制度は、平成 28 年4月1日から平成 31 年 12 月 31 日までの間の譲渡に対して適用されるものです。

◆住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業

平成 27 年度に創設された制度で、高齢者、障害者、子育て世帯の居住の安定確保を

図るため、空家等を活用し一定の質が確保された低廉な家賃の賃貸住宅の供給を目的として、空家等の改修工事に対して補助する事業です。

◆空家再生等推進事業

空家の活用、除却について補助金を交付しています。居住環境の整備改善を図るため、空家住宅又は空き建築物の活用を行う「活用事業タイプ」と、不良住宅、空家住宅又は空き建築物の除却を行う「除却事業タイプ」があります。

◆リバースモーゲージ制度

高齢者が自分の家に住みながら、自宅を担保に生活資金等を一括又は年金の形で借り、死亡した時点で自宅を処分して元利合計、又は元金を一括返済する金融制度です。

住民税非課税程度の低所得世帯を対象とする「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）等の公的機関による制度の他、地域によっては民間金融機関による商品があります。

(5) 管理不全空家への行政指導

市民等による相談等から、適切な管理がなされておらず、地域に悪影響を与えている空家が確認された場合は、市において、所有者等の特定のための調査や立入調査実施により空家の詳細な実態を把握していきます。

なお、これらの調査において、所有者等の事情が把握できた場合は、その事情に応じた解決策を検討し、適正管理等に向けた支援を行います。また、所有者等が死亡もしくは不明な場合は、相続人などの空家を適正に管理すべき義務者を特定し、空家の適正管理を促していきます。

(6) その他

現状で居住その他の使用がなされている住宅については、空家等対策特措法による措置を講ずることはできません。

しかし、現に使用されている住宅が、老朽化が著しく保安上危険となるおそれがある場合、ごみの散乱や雑草の繁茂など周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている場合等には、当該建築物の所有者等に適切な管理を求めつつ、「日進市安全なまちづくり条例」、「日進市環境まちづくり基本条例」及びその他の法令に基づき、必要な措置を講ずるとともに、将来、空家とならないよう、所有者等に意識啓発などを行っていきます。

3-7 空家及び除却した空家に係る跡地の活用の促進に関する事項

空家及び除却した空家に係る跡地は、所有者等にとって財産であることはもちろんですが、地域にとっても活性化につながる貴重な資源です。

利活用が可能な空家及び跡地については、まずは、定住化を促進させるための中古住宅又は住宅用地として流通を促進します。また、地域の活性化のために地域コミュニティの拠点となる施設としての利活用や公益的な土地活用等、本市の政策課題の解決に役立つ、空家等の多様な利活用を進めます。

これらの空家及び跡地の利活用を促進するため、以下の取組を推進していきます。

1 利活用に対する普及啓発

所有者等が空家に対する問題意識や危機管理意識を持ち、空家の利活用を推進するため、以下のとおり周知・啓発を行います。

(1) 広報等による利活用に向けた周知

所有者等に対し、空家及び敷地の利活用や市場流通を促すため、日進市空家バンクや国・県等の支援策を広報やパンフレット等を通じて周知活動を行います。

(2) 相談窓口による所有者等への啓発

専門家団体等と協定を結び、所有者等の利活用についての相談に対応できるよう相談窓口を強化し、専門家団体等による専門的知見から、所有者等への意識啓発を図ります。

(3) 国・県の支援策の周知・活用

国・県等が実施する以下の支援及び優遇制度について所有者等に周知し、空家の利活用促進を図ります。

○ 空家に係る譲渡所得の特別控除の特例制度

相続時における建物や除却後の土地売却時の税制が優遇される制度

○ 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業

居宅の確保に悩む高齢者や障害者、母子や父子世帯などの居住を条件に、賃貸住宅の所有者等の改修事業を支援する事業

2 利活用可能な空家情報の発信

現在、本市では、空家の利活用を図るとともに、定住や地域活性化を促進するため、「空家バンク」制度を実施しています。この制度は、空家の売却や賃貸を希望する所有者等からの申し込みを受け、空家の情報を市のホームページに掲載し、本市への移住や定住を希望している方や住み替えを希望する方に、空家の情報提供や連絡調整などを行う事業です。今後、総合的な空家の利活用・流通に向け、宅地建物取引業協会と連携し、制度の周知及び運用体制の強化を図ります。



図 3-9 日進市空家バンクの手続きの流れ

＜制度の説明＞

◆日進市空家バンク

＜目的＞

空家の利活用的手段として、売却や賃貸を希望する空家情報を市のホームページで発信し、空家を借りたい、買いたいといった利用希望者に紹介することで、本市への定住促進や地域活性化につなげます。

＜本市の空家バンクの特徴＞

- 所有者等は、あらかじめ宅地建物取引業者と媒介契約を締結したうえで、空家バンクへの情報登録申請を行います。
- 空家の所在地情報は、町名に限り発信することで、場所が特定しにくく、悪戯などの防犯面に配慮した仕組みとしています。
- 物件確認や交渉などは、宅地建物取引業者を介して行うため、個人情報の漏洩や取引に関するトラブルなどの防止に配慮した仕組みとしています。

＜宅地建物取引業協会との連携＞

空家バンクを所有者及び利用希望者に安心して利用していただくために、専門的な知識や豊富な経験を持つ「愛知県宅地建物取引業協会東名支部」と空家対策に関する連携協定を締結しています。協力内容は以下のとおりです。

- 空家バンクを介して行う空家等の売買又は賃貸借に関すること
- 空家等の相談に関すること
- その他、空家等対策の円滑実施のために必要な事項

3 空家の購入者等に対する支援

前述の空家バンクを利用して購入した空家のリフォームに対する補助制度として、「日進市空家バンク定住促進リフォーム補助」を実施します。耐震性や老朽化に難がある空家を健全化させ、市場に流通させることに加え、定住化支援の一環として、市外からの転入による持ち家取得を支援します。

<制度の説明>

◆日進市空家バンク定住促進リフォーム補助

<目的>

空家バンクを利用して空家を購入し、本市に定住する者の住環境整備に係る経費の一部を補助することで、本市の空家の利活用を通じた定住の促進を図ります。

<補助対象者の主な要件>

- 空家バンクを利用し、空家を購入した者
- 空家の取得日から1年以内に事業者を利用し、リフォームを行う者
- 取得日前1年以上継続して日進市外に居住していた者又は市内に居住していたが、婚姻により一時的に日進市外に居住していた者
- 購入した空家に3年以上継続して居住する者

<補助金交付額>

予算の範囲内で、リフォームに要する費用の額(税抜)の1/2以内(上限30万円)

<補助対象となるリフォームの種類>

- 増築工事
- 台所、浴室、洗面所又は便所の修繕工事(これらに付随する設備工事を含む)
- オール電化住宅工事
- 屋根のふき替え工事、塗装工事又は防水工事
- 外壁の張替え工事又は塗装工事
- 部屋の間仕切りの変更工事
- 床材、内壁材又は天井材の張替え工事、塗装工事等の内装工事
- 床、壁、窓、天井又は屋根の断熱改良工事
- ふすま紙もしくは障子紙の張替え又は畳の取替え
- 雨どい等の取替え工事又は修理工事
- バリアフリー改修工事

4 空家の他用途への転用促進

空家を、地域の交流や福祉目的の公共施設として利活用することで、地域の活性化などにつながる場合も考えられます。地域住民や関係する団体等と連携し、空家の他用途への転用を検討します。

(1) 地域の活性化施設としての利活用

空家の所有者及び地域住民等の意向を踏まえ、空家を地域コミュニティの拠点となる施設に転用するなど、空家の多様な利活用を進めます。

現在本市では、地域内で互いの顔が見える関係をつくり、支え合いの地域づくり、健康づくりの場となる「つどいの場」の開設等を支援しています。その中で、既に空家を利用している「つどいの場」もありますが、地域活動の充実のためには、さらなる拠点の確保が必要であると考えます。

そのため、地域にある空家を利活用できるように必要な情報をデータベースに集約し、地域活動とマッチングしていきます。

空家を地域の活動拠点等として、取得、転用、増改築等を行う場合には、国の補助事業「空き家再生等推進事業(活用事業タイプ)」を有効に活用していきます。

<制度の説明>

◆空き家再生等推進事業(活用事業タイプ)

国による空き家再生等推進事業(活用事業タイプ)は、老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、空家の活用を行うために設けられた事業です。

この事業は、空き家等対策計画に基づいて、空家を居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する用途に供するため、当該空家の取得(用地費を除く)、移転、増築改築等に要する費用等が補助対象となります。

なお、民間企業又は個人に補助する場合には、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるものに限られます。

(2) 除却した空家の敷地の利活用

空家が特定空家等として指定された場合は、基本的にはこれを除却し、除却によって生じた敷地を所有者等の承諾を得たうえで、地域防災の向上や活性化に寄与するスペースとして利活用します。

空家に係る跡地の活用については、国の補助事業「空き家再生等推進事業(除却タイプ)」を有効に活用して行います。

<制度の説明>

◆空き家再生等推進事業(除却事業タイプ)

国による空き家再生等推進事業(除却事業タイプ)は、居住環境の整備改善を図るため、不良住宅及び空家等の除却を行うことを目的として設けられた事業です。

この事業は、空家等対策計画に基づいて除却が行われる場合に限り、除却費用及び除却を行う者に対し、除却工事等に要する費用等が補助対象となります。

なお、所有者等が自発的に除却を行う場合にも補助の対象となるため、対象地域の所有者等への周知を図ります。

3-8 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

1 特定空家等とは

特定空家等とは、空家等のうち、以下の状態にあると市が認めた空家等をいいます。

＜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

2 所有者への啓発

（1）特定空家等とならないためには

空家となった建物は、放置又は適切な維持管理をしない場合、老朽化が進行して地域の生活環境、保安、防犯等に悪影響を与えていきます。

空家所有者等に対しては、所有する空家が管理不全の特定空家等となり、地域に悪影響を与える可能性があることを認識させ、適正管理を促すとともに、空家の利活用や除却による跡地利用の推進についても啓発していく必要があります。

また、市民等から提供される空家に関する情報に対して現場確認等を行うだけでなく、必要に応じて巡回パトロールを実施して、地域への影響が少ない段階で管理不全の空家を発見し、特定空家等の発生を予防します。

（2）特定空家等となった場合の課題

特定空家等と認定された後、指導・助言・勧告等の段階を経て、なお改善が図られないと認められる場合、最終的な手段として強制力のある処分等（命令、公示、代執行）の措置を講ずることとなりますが、以下の課題があります。

＜特定空家等となった場合の課題＞

- ① 行政代執行及び略式代執行は、長期間の事務対応と税負担という公益性・公平性に関する問題がある
- ② 行政代執行及び略式代執行は、費用（解体費用等）を回収できない可能性が高い
- 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

3 特定空家等への対処

(1) 基本方針

空家のうち、特定空家等に該当するおそれのあるものについては、速やかな改善が求められることから、早い段階で助言又は指導を行うことが必要です。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、空家の所有者等に対し、除却、修繕、立竹木の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るため必要な措置をとるよう助言又は指導を行い、早期に解決が図られるように努めます。

(2) 特定空家等に関する判断

特定空家等と認定するための判断は一律のものではなく、当該空家の立地環境等の状況や、悪影響の切迫性に応じ個別に判断します。

特定空家等となった場合の課題等を考慮し、個別の事案に応じて、それ以外の手段がなく真にやむを得ない場合に限り対策を実施することを原則とします。

(3) 特定空家等の判断をするための体制・協議会の関与

特定空家等の認定の判断に当たっては、「日進市空家等対策協議会」及び、今後、設置を検討する「(仮称)日進市特定空家等認定委員会」の意見をふまえ、本市が認定します。

なお、空家が特定空家等に認定された場合には、空家等対策特措法に基づく措置を行うこととなりますが、慎重に対策を講ずる必要があるため、市の関係各課の職員で組織された「空家等対策ワーキンググループ」を活用し、関係部署が連携して対応していきます。

また、特定空家等の措置の状況については、日進市空家等対策協議会に報告するものとし、特定空家等の代執行等を行う場合は、あらかじめ(仮称)日進市特定空家等認定委員会及び日進市空家等対策協議会と協議するものとします。

(4) 特定空家等の判断基準

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」(参考資料を参照)に定める内容を基本とし、今後、本市の判断基準を検討していきます。

(5) 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 3-10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、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。

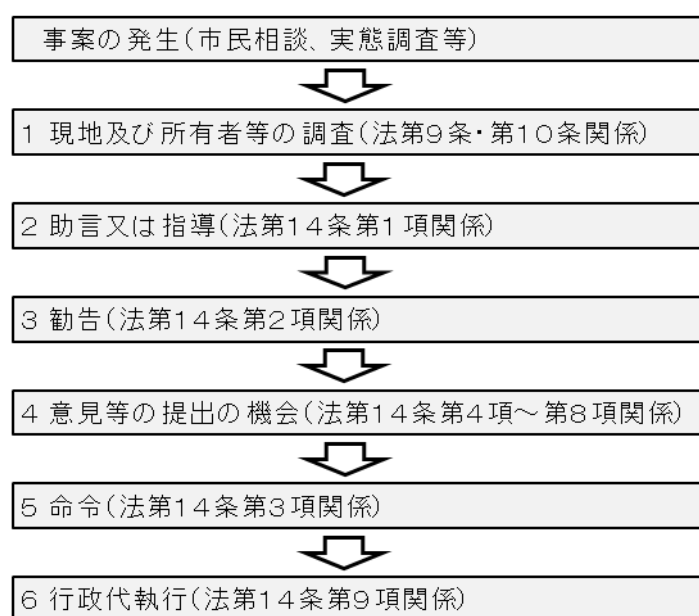


図 3-10 特定空家等に対する措置の流れ

(6) 緊急対応措置

空家が周囲に対して危険な状態となることが切迫し、かつ、当該空家の所有者等が判明しないときは、危険な状態となることを防止するため、本市は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講ずるものとします。

(7) 調査・パトロール

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。また、必要に応じて巡回パトロールを実施して、老朽化の進行等を確認し、必要な措置を講ずるものとします。

3-9 市民等からの空家に関する相談への対応に関する事項

1 市民等及び空家所有者・管理者からの相談

空家に関する相談事項は、市民等からの空家が周辺に及ぼしている悪影響（環境の悪化、不審者や放火の不安など）に対する苦情や、空家の所有者・管理者からの空家の管理や利活用に関する事など多岐にわたり、内容によっては専門知識が必要な場合があります。

また、市民等と所有者等にとっては空家に関する相談は重要かつ喫緊の問題であることから、迅速かつ適切に対応します。

2 総合窓口の庁内外関係部局及び専門家団体との連携

市役所都市計画課に設置した空家に関する総合窓口については、相談等の内容により、関係部署もしくは専門知識を持つ団体等と連携、又は支援を受け解決に当たることとします。

3-10 空家に関する対策の実施体制に関する事項

1 実施体制

空家対策の実施体制としては庁内の体制の他に警察、消防、関係団体及び行政区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) 空家に対する体制・役割

空家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、市民等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対応を実施します。

(2) 日進市空家等対策協議会

空家等対策特措法に基づき平成 28 年 7 月に日進市空家等対策協議会を設置しました。

【目的】

空家等対策特措法に基づき、日進市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に設置する。

【委員の構成及び任期】

委員の定員は 10 人以内とし、表 3-5 に掲げる委員の構成とします。また、委員の任期は 2 年とします。

表 3-5 日進市空家等対策協議会委員の構成

委員構成	委員定数
市長	—
地域住民(公募の市民、区長会代表者)	2 人以内
学識経験者(法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者)	5 人以内
その他市長が必要と認める者(関係行政機関の職員等)	2 人以内

(3) 専門家団体との協定

総合的な空家対策を推進することを目的とし、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を推進します。

協定を締結した専門家団体については、市民からの空家に関する相談事例に関する意見・情報交換を定期的に行うなど、連携を強化することで、空家等の相続から管理、利活用に至るまで、空家等の抱える複合的な課題の解決を図ります。

協定締結団体及び協定内容等を表 3-6 に示します。

表 3-6 空家等に関する専門家団体との協定

協定団体	協定の内容	備考
愛知県宅地建物取引業協会 東名支部	日進市空家バンクを介して行う空家の売買又は賃貸借に関すること等	平成 28 年 11 月協定締結
金融機関(5 行)	地方創生に係る包括連携協力に関すること	平成 28 年 11 月協定締結
愛知県司法書士会	特定空家等に関すること等	平成 29 年 3 月協定締結
日進建築士グループ、 その他	耐震診断・耐震改修、リフォームに関すること等	

(4) 庁内体制

空家に関する課題に全庁的に対応するため、空家等対策ワーキンググループを設置しています。

空家等対策ワーキンググループは、都市計画課が庶務を担当し、以下の2つの部会を設置し、情報共有や横断的な検討等を行います。

- ① 空家等適正管理検討部会
- ② 空家等利活用検討部会

表 3-7 空家等対策ワーキンググループの構成

構成課		空家等対策 ワーキンググループ	空家等適正 管理検討部会	空家等利活用 検討部会
総務部	税務課	○		
企画部	企画政策課	○	○	○
市民生活部	市民協働課	○		○
	生活安全課	○	○	
	環境課	○	○	
健康福祉部	健康課	○		○
	地域福祉課	○		○
こども福祉部	子育て支援課	○		○
建設経済部	土木管理課	○	○	
	建築課	○	○	
	都市計画課	○	○	○

(5) 実施体制の全体像

空家に関する総合窓口と庁内外の関係部署・団体等との連携について、図 3-11に示します。

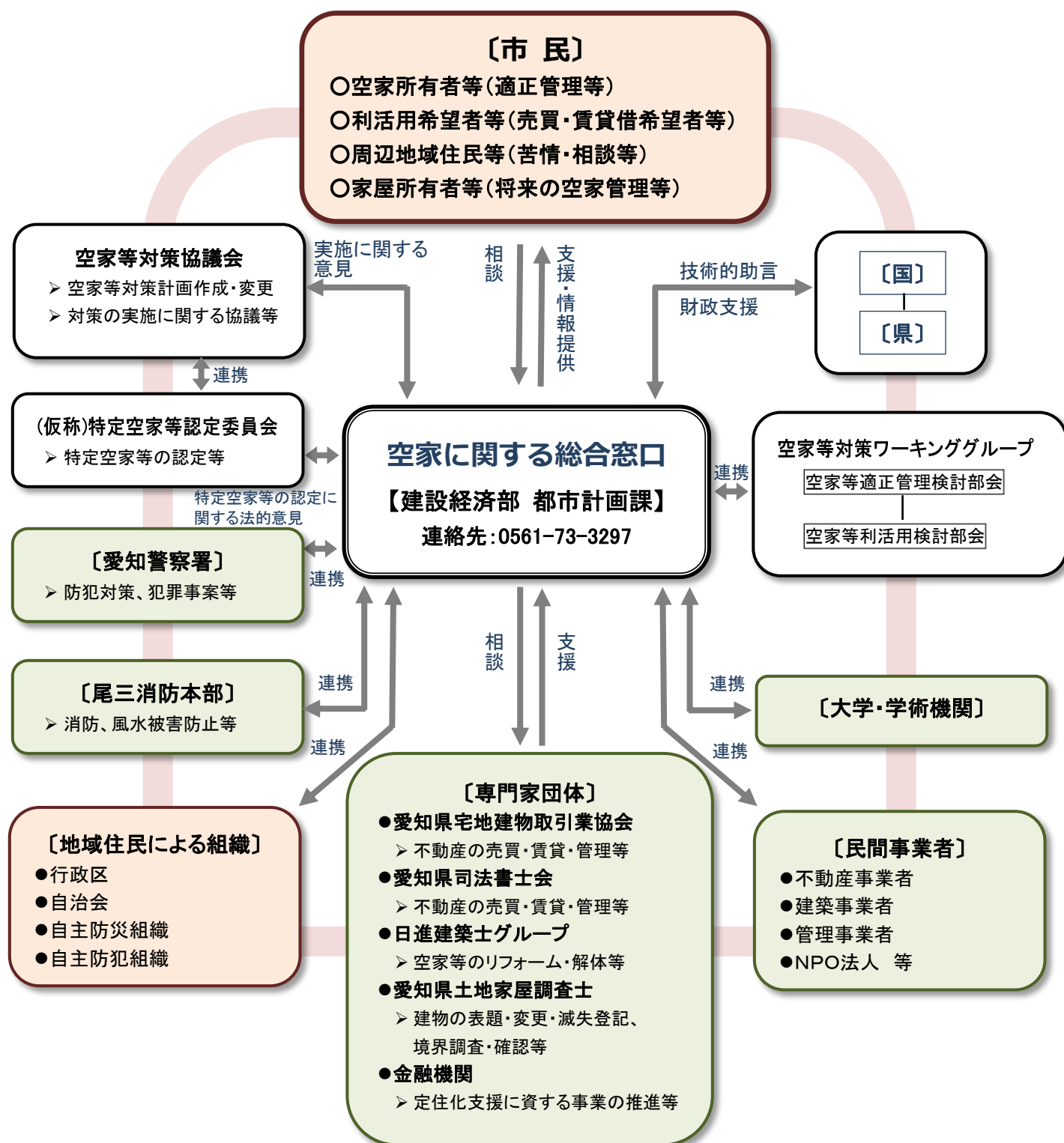


図 3-11 空家に関する総合窓口と庁内外の部署・団体等との連携

3-11 その他空家に関する対策の実施に関し必要な事項

1 本計画の改訂等の方針

本計画は、空家の発生の予防を第一の基本方針として策定していることから、継続的に空家の現状把握に努め、数値目標を用いた進行管理など、計画的な取組を推進します。

空家の発生は、様々な社会的要因、生活意識の変化に影響を受けることから、社会・経済情勢、国・県の施策、法律・条例等の動向等に注目し、施策の適正化を図ります。特に、国や県による財政支援策を積極的に活用し、市民の負担軽減に努めます。

また、他の市町村による取組にも注目し、成果を挙げている取組などについては、本市への適用について調査・研究をしていきます。

2 事業の効果確認と改善

施策の効果は、定期的に検証を行います。その結果を空家等対策ワーキンググループや日進市空家等対策協議会に報告・検討し、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行います。

また、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、計画の対象とする地区、計画の対象とする空家等の種類等、計画の基本事項に係る事項を含めて、見直しを進めます。

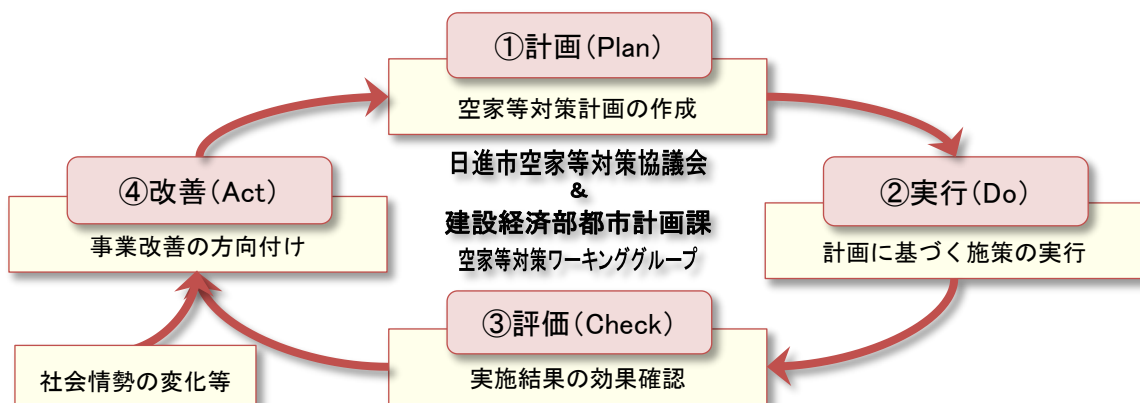


図 3-12 継続的な事業改善のためのPDCAサイクル

4 施策一覧

4-1 施策一覧

本計画に記載した内容を推進していく上で、現在で行っている施策及び今後行う施策を表4-1に整理しました。

表 4-1 本計画を推進するための施策一覧

活動・制度等	取組内容等	空家化 の予防 対策	適正管 理促進 対策	利活用 促進 対策	特定 空家等 に対す る取組
空家に関する 周知活動の展開	空家に対する問題意識の醸成、将来の住宅の管理、空家の利活用や市場流通、空家バンクや国・県等の支援策などの情報を提供 (広報、パンフレット等)	○	○	○	
窓口設置等による 相談体制の充実	空家への苦情や、空家所有者等からの相談に対応するため、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	○	○	○	○
空家データベース 構築による 情報の一元化 (空家等対策特措法の 範囲内で取組を展開)	空家データベースの構築により、空家情報を集約し一元管理し、必要に応じて関係機関と情報の共有化 (地域活動、定住化等、空家利活用に関心のある外部機関・団体との情報をマッチング等)		○	○	
	管理不全空家等の情報を一元管理し、対処機関(消防・警察等)との連携・協力による対策を実施(倒壊の危険性、雑草・樹木の繁茂、犯罪発生の懸念、不衛生等の問題箇所の把握とその解消)		○		○
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での優遇税制制度「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」	○		○	
	高齢者等居住の賃貸住宅への改修支援制度「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」等	○	○	○	
	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制度」等	○			
	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措置法の改正にあわせ、空家を活用した住宅確保要配慮者に対する住宅確保対策などを検討			○	
定住化支援に資する 事業の推進	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、本市と金融機関が地方創生に係る包括連携協力を推進	○	○	○	
空家バンク設置による 中古住宅の流通促進	定住や地域活性化に向けて空家を利活用するため、中古住宅市場に出す仕組み「日進市空家バンク」を宅地建物取引業協会等と連携して展開			○	

活動・制度等	取組内容等	空家化 の予防 対策	適正管 理促進 対策	利活用 促進 対策	特定 空家等 に対す る取組
定住促進に向けた 空家リフォームへの 助成	空家バンクを利用して購入した空家のリフォームに対する補助制度「日進市空家バンク定住促進リフォーム補助」を実施 (定住化支援、持ち家取得支援)			○	
空家のまちづくり 施設等への転用促進	空家を利用した「つどいの場」等の居場所づくりを展開			○	
	空家を地域コミュニティ拠点となる施設等への転用に向け「空き家再生等推進事業(活用事業タイプ)」等を活用			○	
	特定空家等の除却跡地を地域防災の向上や地域活性化への活用用地転用に向け「空き家再生等推進事業(除却事業タイプ)」等を活用			○	○
空家等対策特措法に 基づく特定空家等への 措置	著しく管理不全な空家等に対して、「日進市空家等対策協議会」及び「(仮称)特定空家等認定委員会」の意見を聞き、市が特定空家等に認定				○
	特定空家等に対し、「空家等対策ワーキンググループ」での協議を経た助言・指導・勧告に続き、強制力のある処分(命令・公示・代執行)を実施				○
	勧告の対象となった特定空家等については、「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				○
その他	他市町村の取組で成果を挙げている事例などについて、本市での展開を検討	○	○	○	○

5 成果指標及び計画の検証

5-1 目標値の設定

本計画に基づく施策については、空家の現状を把握した上で、数値目標を用いた進行管理など計画的な取組を推進します。

目標値には、「アウトプット」(どのくらいの施策・事業を行ったか事業実施に直接関連する指標)と「アウトカム」(どれだけの成果が上がったか成果に関する指標)とがあります。

アウトプットとアウトカムのそれぞれについて、以下のように目標値を設定し、その評価に対する検証は日進市空家等対策協議会で行います。

目標の達成については、計画の最終年度での達成を目指します。

1 アウトプット

① 空家バンク登録件数

空家等実態調査では、空家の今後の活用についての設問の有効回答 267 件のうち、延べ 95 件が「売却したい」もしくは「賃貸したい」と回答しています。また、対象住宅の建築時期についての設問の有効回答 269 件のうち約 33%の空家については利活用への適性を有するという結果でした。

これらを考慮して、本市における空家バンクへの登録目標数は、現時点で把握している売却・賃貸の意向がある 95 件の約 33%に当たる、32 件とします。

なお、『「空き家バンク」を活用した移住・交流促進事業 自治体調査報告書(平成 26 年 3 月(一社)移住・交流推進機構)』における調査によれば、全国 374 市町村で運用されている空家バンクの登録物件数は、平成 26 年 1 月時点で、売買向け及び賃貸借向けの合計で 20 件未満が約 80%、20 件以上 50 件未満は約 15%となっています。

空家バンクへの登録件数：32 件（平成 37 年度）

② 空家に関する相談窓口利用件数

「2-2 空家の状況と現状分析」でみたように、本市への空家に係る問い合わせ数は、年間約 50 件に及んでおり、その多くが苦情であります。

今後、空家対策を推進することで苦情相談を減らす一方、利活用を推進する施策の展開及び市民に広く周知する等の相談しやすい体制を整備することによって、空家バンク等の利活用に関する相談が増えることを目標とします。

以上のことから、相談件数の目標値を現状維持の年間 50 件とします。

相談窓口利用件数：50 件/年（平成 37 年度）

③ 空家バンクのウェブサイトへのアクセス数

本市の空家バンクの仕組みは施行されたばかりであり、空家バンクウェブサイトへのアクセス数の予測は困難です。

今後の空家バンクウェブサイトの正式稼働後、サイトへのアクセス数に応じて目標設定を検討します。

2 アウトカム

① 空家(その他の住宅)数の抑制

本計画の対象である「一戸建ての住宅」は、住宅・土地統計調査での「その他の住宅」に概ね相当します。

本市において、住宅・土地統計調査での「その他の住宅」数は、平成 25 年時点で 1,430 戸存在し、何も対策を実施しない場合、平成 35 年時点では 2,059 戸まで増加すると見込まれます。計画期間中に 250 戸以上の空家を流通、利活用、除却等を促進することで、平成 37 年において 1,800 戸に抑えることを目標とします※。(図 5-1)

※平成 28 年 3 月策定の国の「住生活基本計画」における成果指標として、「賃貸・売却用等以外の『その他の住宅』数を平成 25 年の 318 万戸から、平成 37 年には 400 万戸に抑える」とあることから、これを踏まえ、本市の指標を設定しています。

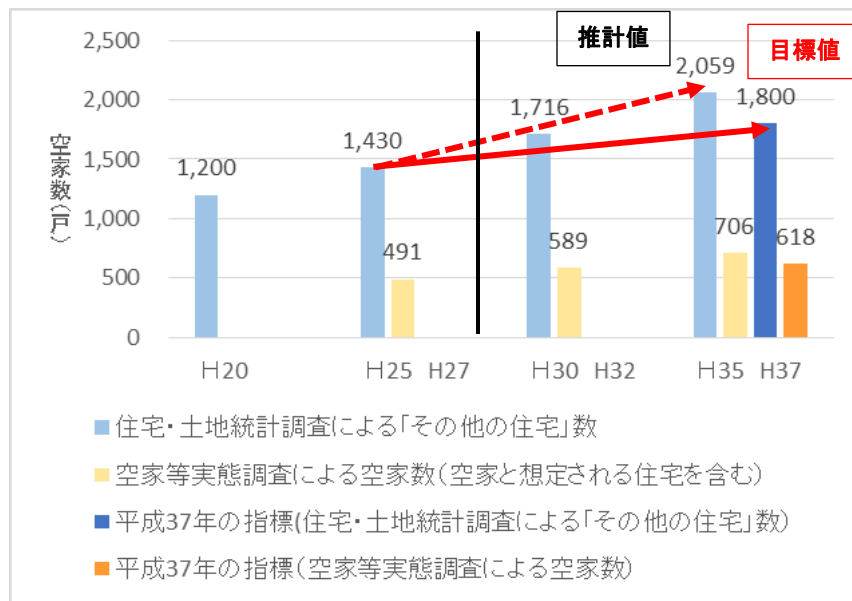


図 5-1 空家（その他の住宅）数の推計と指標

空家（その他の住宅）数：1,800 戸（平成 37 年度）

＜参考資料＞

○ 用語の説明	57
○ 日進市空家等対策協議会の概要	60
○ 関係法令等	62

用語の説明

◆空家等

空家等対策特措法第2条第1項に規定。

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。)。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

空家等対策特措法第2条第2項に規定。

空家等のうち、次の状態にあると認められる空家等をいう。

- 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

◆空家

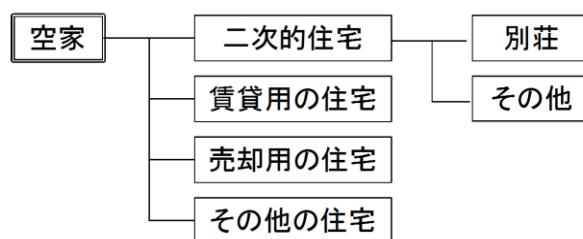
空家等、又は住宅・土地統計調査、各種法令などで「空き家」と定義された住宅などをいう。

◆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。

ただし、国勢調査のようなしっ皆調査(全数調査)でなく、抽出調査であること及び集合住宅の空家を1戸単位で集計していることから、自治体等が行う空家等現地調査の集計値と異なる場合があります。

◆住宅・土地統計調査における空家の定義



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及び、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などのその他の住宅

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)

◆空家に係る譲渡所得の特別控除の特例制度

平成 28 年度税制改正大綱で新しく創設された制度で、相続した空家を売却した場合の所得税が軽減措置対象になりました。

相続時から3年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から 3,000 万円が特別控除されます。(特例の適用対象となる相続発生日は平成 25 年 1 月 2 日以降です。)

なお、この制度は、平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日までの間の譲渡に対して適用されるものです。

◆住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業

平成 27 年度に創設された制度で、高齢者、障害者、子育て世帯の居住の安定確保を図るため、空家を活用し一定の質が確保された低廉な家賃の賃貸住宅の供給を目的として、空家等の改修工事に対して補助する事業です。

◆リバースモーゲージ制度

高齢者が自分の家に住みながら、自宅を担保に生活資金等を一括又は年金の形で借り、死亡した時点で自宅を処分して元利合計、又は元金を一括返済する金融制度です。

住民税非課税程度の低所得世帯を対象とする「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)等の公的機関による制度の他、地域によっては民間金融機関による商品があります。

◆日進市空家バンク

空家の利活用的手段として、売却や賃貸を希望する空家情報を市のホームページで発信し、利用希望者に紹介することで、本市への定住促進や地域活性化につなげることを目的とします。

本市の空家バンクの特徴は以下のとおりです。

- 所有者等は、あらかじめ宅地建物取引業者と媒介契約を締結した上で、空家バンクへの情報登録申請を行います。
- 空家の所在地情報は、町名に限り発信することで、場所が特定しにくく、悪戯などの防犯面に配慮した仕組みとしています。
- 物件確認や交渉などは、宅地建物取引業者を介して行うため、個人情報の漏洩や取引に関するトラブルなどの防止に配慮した仕組みとしています。

◆日進市空家バンク定住促進リフォーム補助

空家バンクを利用して空家等を購入し、本市に定住する者の住環境整備に係る経費の一部を補助することで、本市の空家等の利活用を通じた定住の促進を図ることを目的とします。

補助対象者の主な要件は以下のとおりです。

- 空家バンクを利用し、空家を購入した者
- 空家の取得日から1年以内に事業者を利用し、リフォームを行う者
- 取得日前1年以上継続して日進市以外に居住していた者又は市内に居住していたが、婚姻により一時的に日進市外に居住していた者
- 購入した空家に3年以上継続して居住する者

補助金交付額は以下のとおりです。

- 予算の範囲内で、リフォームに要する費用の額(税抜)の1/2以内(上限30万円)

日進市空家等対策協議会の概要

◆目的

空家等対策特措法に基づき、本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に設置します。

◆委員の任期及び構成

委員の任期は2年とします(平成28年7月1日から平成30年8月31日まで)。

委員の定員は10人以内とし、下表に掲げる委員構成とします。

委員構成	委員定数
市長	－
地域住民(公募の市民、区長会代表者)	2人以内
学識経験者(法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者)	5人以内
その他市長が必要と認める者(関係行政機関の職員等)	2人以内

◆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す。

第1回 日進市空家等対策協議会
日時:平成28年8月12日(金) 午前10時00分から
場所:日進市役所 本庁舎 4階 第3会議室
議題: (1) 日進市空家等対策協議会について (2) 会長の選出について (3) 日進市空家等対策計画の策定について
第2回 日進市空家等対策協議会
日時:平成28年11月7日(月) 午後1時30分から
場所:日進市役所 本庁舎 4階 第1会議室
議題: (1) 空家等対策の検討に当たっての現状と前提について (2) 空家等対策計画で定める方針と取り組みについて (3) 空家バンクの創設について

第3回 日進市空家等対策協議会
日時:平成 28 年 12 月 14 日(水) 午後 1 時 30 分から
場所:日進市役所 本庁舎 4 階 第 2 会議室
議題: (1) 日進市空家等対策計画(素案)について (2) 日進市空家バンクの概要について (3) 日進市空家バンク定住促進リフォーム補助の概要について
第4回 日進市空家等対策協議会
日時:平成 29 年 1 月 19 日(木) 午後 1 時 30 分から
場所:日進市役所 本庁舎 4 階 第 1 会議室
議題: (1) 日進市空家等対策計画(案)について
第5回 日進市空家等対策協議会
日時:平成 29 年 3 月 17 日(金)午後 3 時 00 分から
場所:日進市立図書館 2 階会議室
議題: (1) パブリックコメントの結果及び日進市空家等対策計画(案)の修正について (2) 日進市空家バンク仲介手数料等補助金(案)の概要について (3) 日進市空家バンク子育て世帯定住促進補助金(案)の概要について

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）	63
○ 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）	69
○ 「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）	70
○ 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）	77
○ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号） （抜粋）	79
○ 消防法（昭和 27 年法律第 186 号） （抜粋）	80
○ 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）	81
○ 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）	83
○ 民法（明治 29 年法律第 89 号） （抜粋）	84
○ 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）	85

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。

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つ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のために利用する目的で都が保有する情報であつて、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的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的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った場合において、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つた場合においては、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。以下に列举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。イ又はロに列举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。
【参考となる考え方】 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。) ※「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	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

1) 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	・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	・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	・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。	

に判断する。	
調査項目の例	・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	・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	・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	・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	・ 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。以下に列举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。以下に列举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。以下に列举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続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。

建築基準法
(昭和 25 年法律第 201 号) (抜粋)

(維持保全)

第八条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

2 (略)

消防法 (昭和 27 年法律第 186 号) (抜粋)

第三条 消防長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長。第六章及び第三十五条の三の二を除き、以下同じ。）、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

一 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具（物件に限る。）又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具（物件に限る。）の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備

二 残火、取灰又は火粉の始末

三 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理

四 放置され、又はみだりに存置された物件（前号の物件を除く。）の整理又は除去

2 消防長又は消防署長は、火災の予防に危険であると認める物件又は消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者又は占有者で権原を有するものを確知することができないため、これらの者に対し、前項の規定による必要な措置をとるべきことを命ずることができないときは、それらの者の負担において、当該消防職員（消防本部を置かない市町村においては、消防団員。第四項（第五条第二項及び第五条の三第五項において準用する場合を含む。）及び第五条の三第二項において同じ。）に、当該物件について前項第三号又は第四号に掲げる措置をとらせることができる。この場合において、物件を除去させたときは、消防長又は消防署長は、当該物件を保管しなければならない。

3 （略）

4 消防長又は消防署長は、第一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、又はその措置の履行について期限が付されている場合にあっては履行しても当該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、当該消防職員又は第三者にその措置をとらせることができる。

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)

(措置命令)

第十九条の四 一般廃棄物処理基準（特別管理一般廃棄物にあつては、特別管理一般廃棄物処理基準）に適合しない一般廃棄物の収集、運搬又は処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときは、市町村長（前条第三号に掲げる場合にあつては、環境大臣。第十九条の七において同じ。）は、必要な限度において、当該収集、運搬又は処分を行った者（第六条の二第一項の規定により当該収集、運搬又は処分を行った市町村を除くものとし、同条第六項若しくは第七項又は第七条第十四項の規定に違反する委託により当該収集、運搬又は処分が行われたときは、当該委託をした者を含む。次条第一項及び第十九条の七において「処分者等」という。）に対し、期限を定めて、その支障の除去又は発生の防止のために必要な措置（以下「支障の除去等の措置」という。）を講ずべきことを命ずることができる。

2 前項の規定による命令をするときは、環境省令で定める事項を記載した命令書を交付しなければならない。

(生活環境の保全上の支障の除去等の措置)

第十九条の七 第十九条の四第一項に規定する場合において、生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがあり、かつ、次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、市町村長は、自らその支障の除去等の措置の全部又は一部を講ずることができる。この場合において、第二号に該当すると認められるときは、相当の期限を定めて、当該支障の除去等の措置を講ずべき旨及びその期限までに当該支障の除去等の措置を講じないときは、自ら当該支障の除去等の措置を講じ、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

一 第十九条の四第一項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられた処分者等が、当該命令に係る期限までにその命令に係る措置を講じないとき、講じても十分でないとき、又は講ずる見込みがないとき。

二 第十九条の四第一項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命じようとする場合において、過失がなく当該支障の除去等の措置を命ずべき処分者等を確知することができないとき。

三 (略)

四 緊急に支障の除去等の措置を講ずる必要がある場合において、第十九条の四第一項又は第十九条の四の二第一項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ずるいとまがないとき。

- 2 市町村長は、前項（第三号に係る部分を除く。）の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じたときは、当該支障の除去等の措置に要した費用について、環境省令で定めるところにより、当該処分者等に負担させることができる。
- 3 市町村長は、第一項（第三号に係る部分に限る。）の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じたときは、当該支障の除去等の措置に要した費用について、環境省令で定めるところにより、当該認定業者に負担させることができる。
- 4 市町村長は、第一項（第四号に係る部分に限る。）の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じた場合において、第十九条の四の二第一項各号のいずれにも該当すると認められるときは、当該支障の除去等の措置に要した費用の全部又は一部について、環境省令で定めるところにより、当該認定業者に負担させることができる。この場合において、当該認定業者に負担させる費用の額は、当該一般廃棄物の性状、数量、収集、運搬又は処分の方法その他の事情からみて相当な範囲内のものでなければならない。
- 5 前三項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）第五条 及び第六条の規定を準用する。

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)

(延焼等危険建築物に対する除却の勧告)

第十三条 所管行政庁は、防災再開発促進地区の区域であつて都市計画法第八条第一項第五号の防火地域（以下単に「防火地域」という。）、同号の準防火地域（以下単に「準防火地域」という。）又は第三十二条第一項の防災街区整備地区計画の区域（同条第二項第一号に規定する特定建築物地区整備計画又は同項第二号に規定する防災街区整備地区整備計画が定められている区域のうち建築物の構造に関し準防火地域における建築物の構造に関する防火上の制限と同等以上の防火上の制限が定められており、かつ、建築基準法第六十八条の二第一項の規定に基づく条例でこの制限が定められているものに限る。）が定められているもの（第四項において「特定防火地域等」という。）の内にある老朽化した木造の建築物で次に掲げる条件に該当するもの（以下「延焼等危険建築物」という。）の所有者に対し、相当の期限を定めて、当該延焼等危険建築物を除却すべきことを勧告することができる。

- 一 当該建築物及びその周辺の建築物の構造及び敷地並びにこれらの建築物の密集している状況に照らし、大規模な地震が発生した場合において延焼防止上危険である建築物として国土交通省令で定める基準に該当するものであること。
- 二 国土交通省令で定める規模以上の地震が発生した場合において壁、柱等の主要な構造に著しい被害を受けるおそれがある建築物として、当該建築物の構造に関し国土交通省令で定める基準に該当するものであること。

民法
(明治 29 年法律第 89 号) (抜粋)

(竹木の枝の切除及び根の切取り)

第二百三十三条 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

(不法行為による損害賠償)

第七百九条 故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

(竹木の枝の切除及び根の切取り)

第七百十七条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

地方税法
(昭和 25 年法律第 226 号) (抜粋)

(住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例)

第三百四十九条の三の二 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第十二項を除く。）の規定の適用を受けるもの及び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）第十四条第二項の規定により所有者等（同法第三条に規定する所有者等をいう。）に対し勧告がされた同法第二条第二項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第一項、第三百五十二条の二第一項及び第三項並びに第三百八十四条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条及び前条第十二項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

2 住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの（以下この項において「小規模住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条、前条第十二項及び前項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の六分の一の額とする。

一 住宅用地でその面積が二百平方メートル以下であるもの 当該住宅用地

二 住宅用地でその面積が二百平方メートルを超えるもの 当該住宅用地の面積を当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数（以下この条及び第三百八十四条第一項において「住居の数」という。）で除して得た面積が二百平方メートル以下であるものにあつては当該住宅用地、当該除して得た面積が二百平方メートルを超えるものにあつては二百平方メートルに当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地

3 前項に規定する住居の数の認定その他同項の規定の適用に関し必要な事項は、総務省令で定める。

日進市空家等対策計画

平成29年3月策定

発行 日進市

編集 建設経済部都市計画課

住所 〒470-0192日進市蟹甲町池下268番地

HP <http://www.city.nisshin.lg.jp/>