

安 城 市
空 家 等
対 策 計 画
(2024 ~ 2031)

2024 年 (令和 6 年) 3 月
安 城 市

目次

第1章 計画の基本事項	1
1 策定の背景.....	1
2 位置付け	2
3 計画期間	2
4 対象とする区域.....	2
5 対象とする空き家	2
第2章 安城市における空き家の現状と課題	3
1 安城市の概況.....	3
2 空き家実態調査.....	13
3 空き家所有者アンケート調査.....	20
4 空家等対策における課題.....	24
第3章 空家等対策計画	27
1 空家等対策に関する基本方針.....	27
2 空家等対策の取組	31
3 計画の推進に向けて	43
参考資料	47
1 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	47
2 地方税法（第349条の3の2）	59
3 空家等対策の取組実績（2018～2023）	60
4 空き家実態調査結果	64
5 空き家所有者アンケート調査結果	68
6 用語の解説.....	73

第 1 章 計画の基本事項

1 策定の背景

人口減少・高齢化に伴い空き家が増加すると共に、適切な管理が行われていない空き家が周辺に悪影響を与えるケースが増えています。住宅・土地統計調査によると、全国の空き家戸数は 1998 年の 576 万戸から 2018 年は 849 万戸と 20 年間で 1.47 倍に増加しています。

今後も、空き家は全国的に増え続けることが見込まれることから、対策の強化が急務となっています。このため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が 2023 年 6 月に改正され、周辺に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の更なる促進に加え、周辺に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保し、空き家対策を総合的に強化しています。

安城市においても空き家戸数は 1998 年の 4,010 戸から 2018 年の 5,350 戸へと 20 年間で 1.33 倍に増加しています。

空き家の増加は、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼすとともに、周辺地域の不動産価値を低下させることになるため、安城市が発展し続けるためには、空き家対策に取り組む必要性は高くなっています。

このような背景を踏まえ、本市では空き家に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「安城市空家等対策計画」（以下、「前計画」と記します）を、2018 年度に策定しました。

空き家実態調査の結果やこれまでの市の取り組み状況等を整理するとともに、法改正を踏まえ、空き家対策を一層推進するため、本計画を改定します。

■安城市における空家等対策の実施経緯

実施時期	実施内容
2013 年	町内会による空き家調査の実施
2014 年	空き家に関する問い合わせ窓口を建築課に一本化 市役所内に空家等の適正管理に関する連絡調整会議設置
2015 年 5 月	空家等対策の推進に関する特別措置法施行
2016 年 10 月	市内の空き家実態調査の実施
2016 年 11 月	空家等対策協議会設置
2017 年 4 月～	安城市空家等対策計画に係る調整 ・ 意見聴取（協議会） ・ パブリックコメント
2018 年 3 月	安城市空家等対策計画策定 ・ 計画期間は 2018 年 4 月～2024 年 3 月

2 位置付け

本計画は以下に基づきます。

- ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）第6条の規定
- ・ 第9次安城市総合計画（以下「総合計画」という）の「目指す都市像」実現に向けた計画

3 計画期間

2024年度から2031年度の8年間とします。

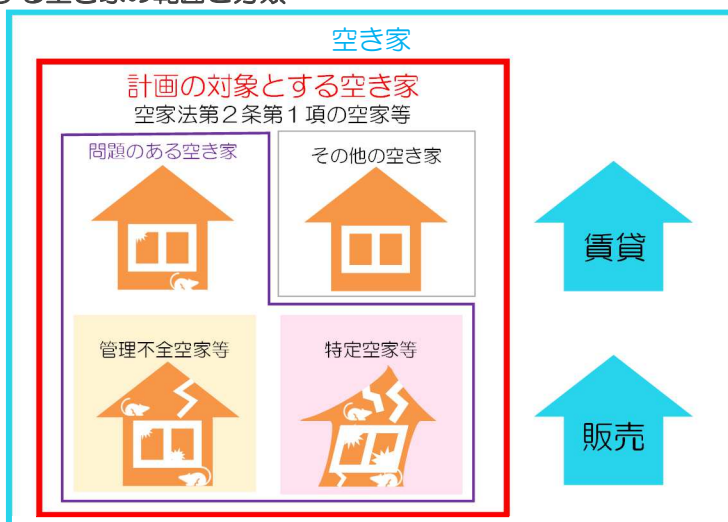
4 対象とする区域

市内全域を対象とします。

5 対象とする空き家

使用されていない一戸建ての住宅及び全戸空室の共同住宅等を対象とします。

■計画の対象とする空き家の範囲と分類



第2章 安城市における空き家の現状と課題

1 安城市の概況

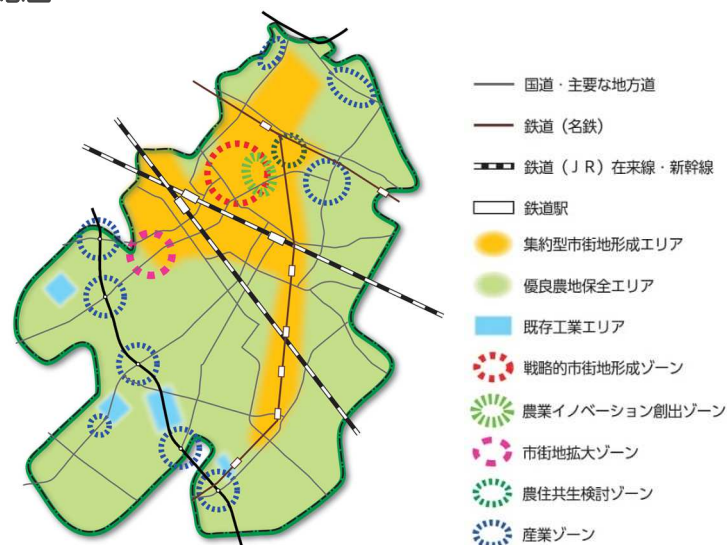
(1) 市街地形成

「日本デンマーク」と呼ばれる安城市は、明治用水の恵みを受けて農業先進地として発展してきました。明治時代以降工業化が進められてきたことから、市内に多く存在していた田畑は次第に減少を続け、現在では市の面積の40%ほどになっています。戦後に入り、中部経済圏の中核都市名古屋から30km圏内に位置することや、自動車産業の中心地である豊田市等の内陸工業都市及び衣浦臨海工業都市に隣接しているという恵まれた立地条件により、都市化・工業化やベッドタウン化が進みました。

市街地の形成は、国道1号やJR東海道本線、名鉄名古屋本線が通る地域を中心に始まり、鉄道各駅を中心にして広がりました。現在市街化区域は全市域の25%を占めています。土地区画整理事業による計画的な市街地整備を積極的に進めており、現在は施行中を含めて市街化区域の約50%が土地区画整理事業により整備されています。

総合計画において、リニア中央新幹線の開業や民間投資の状況等の社会情勢を見据えて、戦略的に土地利用を進めることにより、誰もが住みたくなる魅力的なまちづくりを進め、将来を担う若者や子育て世代の定住を促進しています。

■土地利用構想図



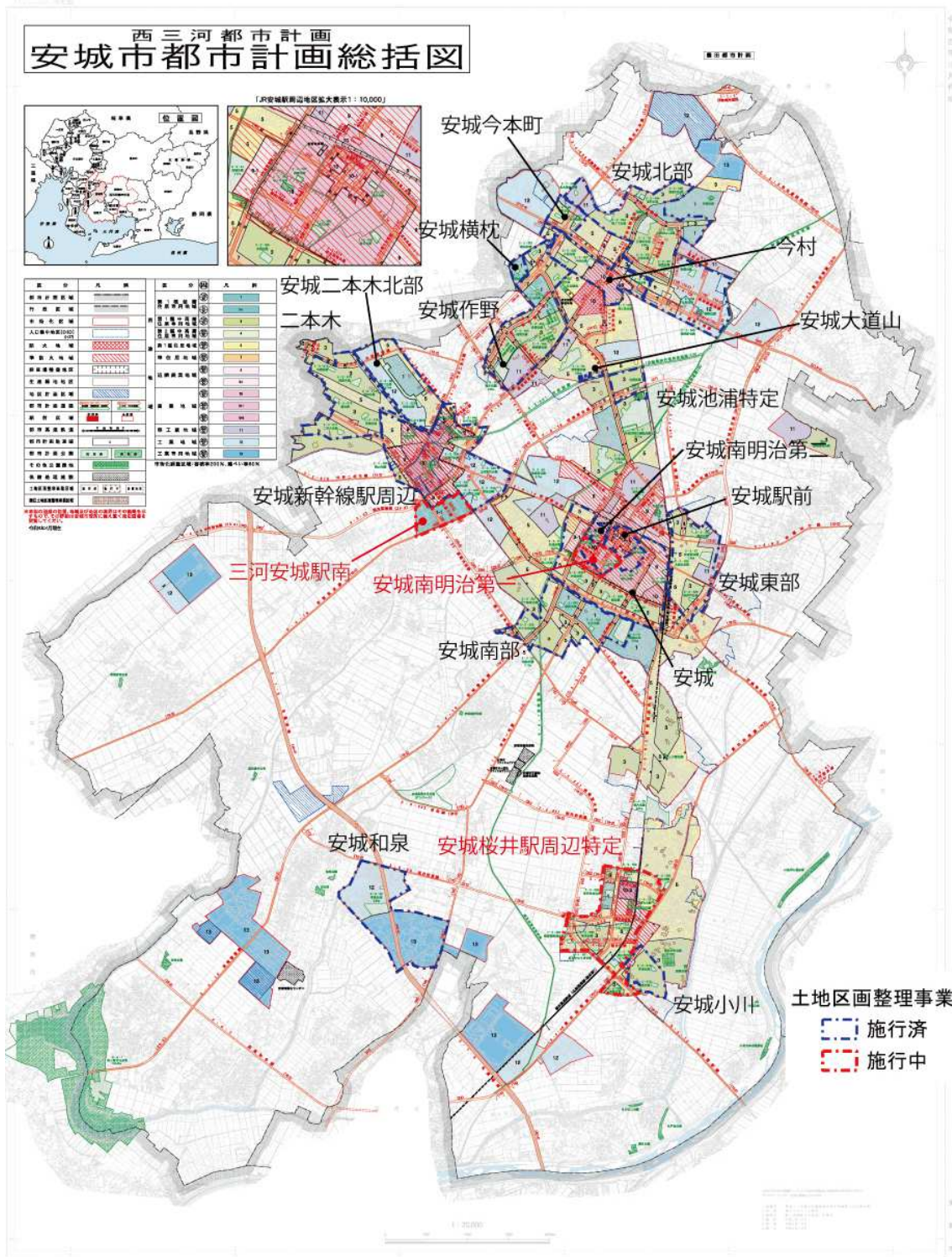
資料：安城市「第9次安城市総合計画（案）」

第2章 安城市における空き家の現状と課題

■土地区画整理事業実施状況

地区名	施行主体	地区面積 (ha)	事業年度	摘要
安城	市	99.28	昭和 29 年度～昭和 35 年度	施行済
今村	市	45.85	昭和 39 年度～昭和 44 年度	施行済
安城小川	組合	18.08	昭和 47 年度～昭和 51 年度	施行済
安城今本町	組合	11.8	昭和 48 年度～昭和 51 年度	施行済
二本木	市	71.26	昭和 44 年度～昭和 50 年度	施行済
安城二本木北部	市	51.75	昭和 51 年度～昭和 59 年度	施行済
安城駅前	市	11.60	昭和 45 年度～昭和 62 年度	施行済
安城南部	市	74.54	昭和 49 年度～平成 2 年度	施行済
安城東部	市	63.20	昭和 50 年度～平成 2 年度	施行済
安城和泉	市	85.81	昭和 53 年度～平成 2 年度	施行済
安城池浦特定	組合	14.78	昭和 60 年度～平成 7 年度	施行済
安城北部	市	154.61	昭和 61 年度～平成 25 年度	施行済
安城新幹線駅周辺	市	118.44	昭和 61 年度～平成 18 年度	施行済
安城作野	市	95.47	昭和 63 年度～平成 20 年度	施行済
安城横枕	市	6.31	平成 6 年度～平成 13 年度	施行済
安城大道山	組合	1.33	平成 10 年度～平成 15 年度	施行済
安城桜井駅周辺特定	市	93.81	平成 11 年度～令和 6 年度	施行中
安城南明治第一	市	16.7	平成 19 年度～令和 8 年度	施行中
安城南明治第二	市	3.3	平成 21 年度～令和 2 年度	施行済
三河安城駅南	組合	17.70	令和 4 年度～令和 13 年度	施行中

■土地区画整理事業実施状況図



※安城市都市計画総括図に加筆

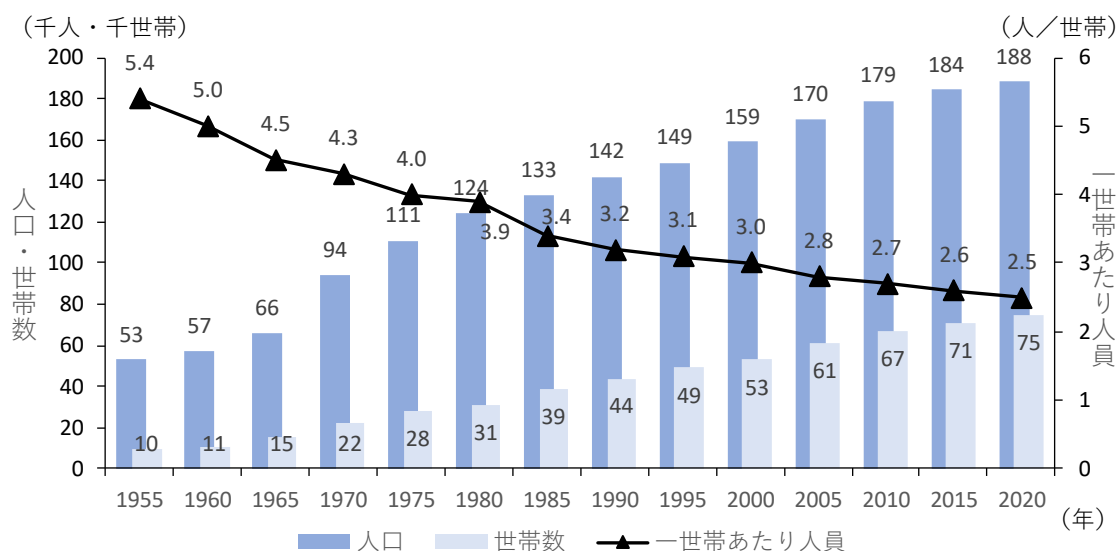
(2) 人口・世帯

ア 人口・世帯数の推移

国勢調査によると、本市の2020年の人口は187,990人、世帯数は75,253世帯、一世帯あたり人員は2.5人となっています。人口、世帯数ともに増加しているのに対し、一世帯あたり人員は年々減少しています。

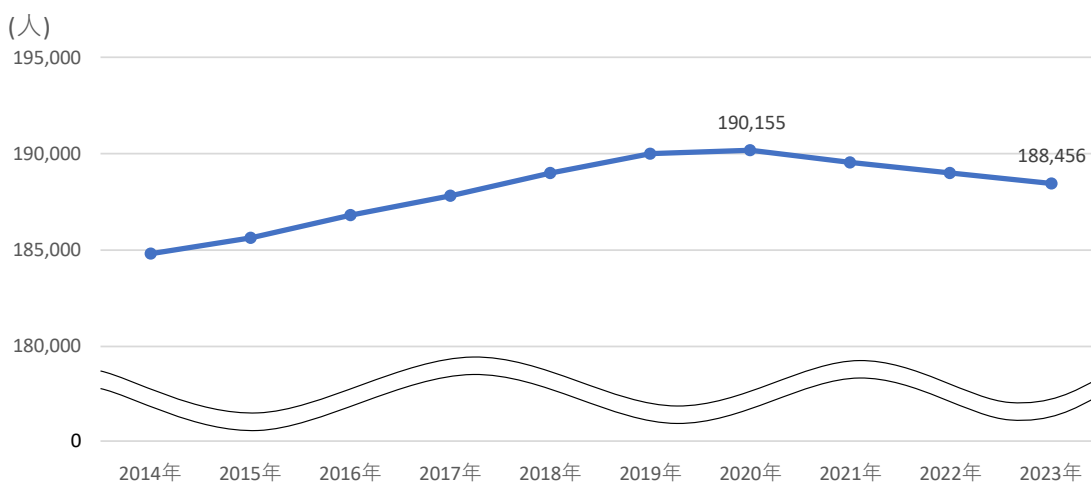
住民基本台帳による人口は、2020年の190,155人をピークに減少に転じました。

■安城市の人口・世帯数・一世帯あたり人員の推移



資料：総務省「国勢調査」

■安城市の住民基本台帳人口の推移



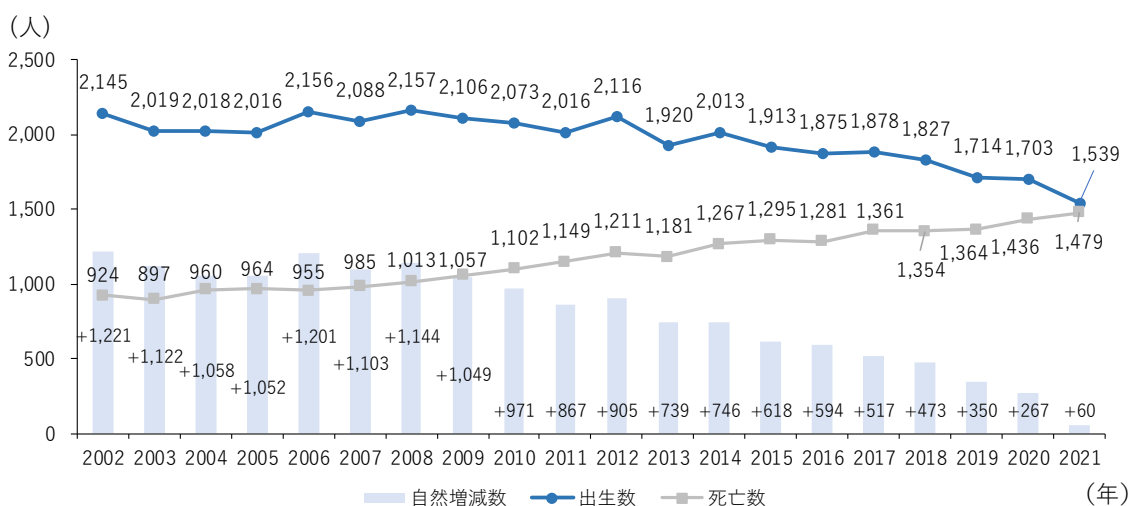
資料：「安城の統計」(各年10月1日時点)

イ 人口動態

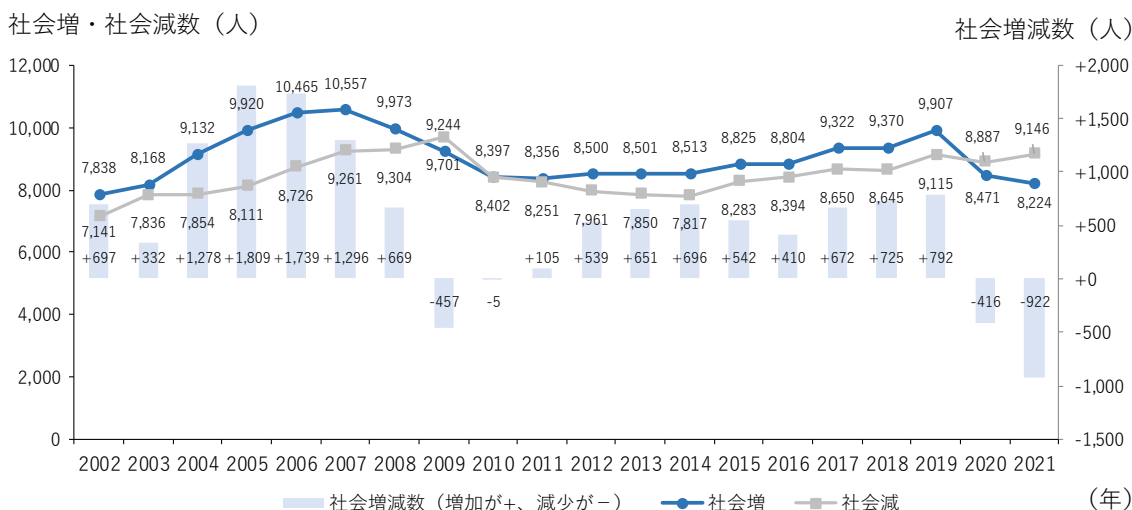
本市の出生数は2014年以降減少傾向となっている一方、死亡数は過去20年にわたって増加傾向にあります。2021年には、出生数と死亡数がほぼ同数となり自然増が最小になりました。

一方、社会増減は、2011年から2019年までは社会増が社会減を上回りましたが、2020年以降、新型コロナウイルス感染症の流行の影響もあり、社会増減数はマイナスに転じ、2021年では20年間で最大の減少値となっています。この傾向が今後も続く場合、空き家の増加につながる事が想定されます。

■安城市の自然増減の経年変化



■安城市の社会増減の経年変化



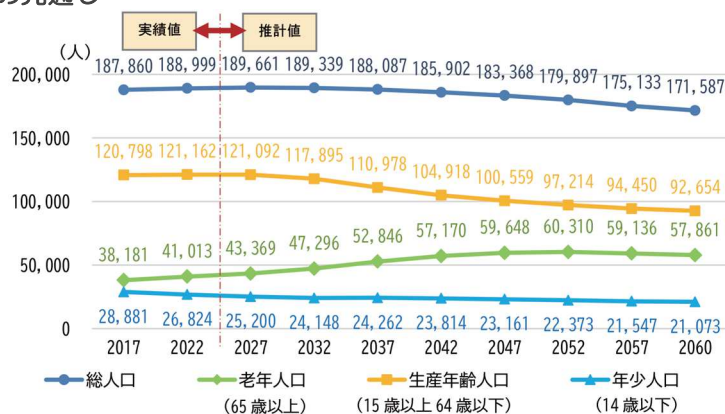
資料：愛知県「愛知県人口動向調査」（安城の統計）

ウ 人口の将来予測

総合計画の人口推計によると、今後いったん増加するものの、2027年をピークに減少する見込みです。年少人口および生産年齢人口は年々減少する一方、老年人口は増加し、少子高齢化が急速に進む見込みです。

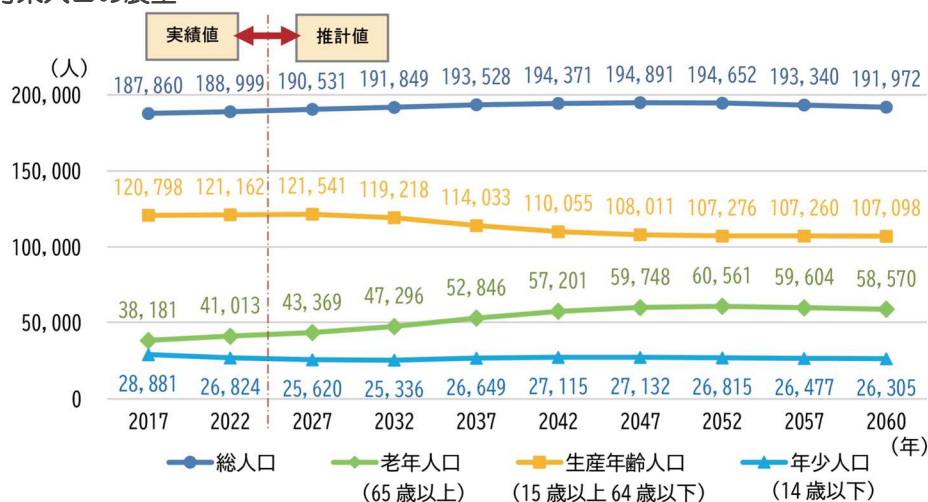
この見通しに対して、子育て世代と子ども、そして若い世代の転出に対して、新たな市街地形成に基づいた優良宅地の供給や積極的な子育て施策の推進、そして企業立地の推進など産業振興による豊かな地域経済や健全な雇用環境の創出により転出抑制と転入促進を図ることを通じて人口増加局面への転換を目指します。これにより、2047年までは人口の増加を展望します。

■将来人口の見通し



資料：安城市「第9次安城市総合計画（案）」

■将来人口の展望

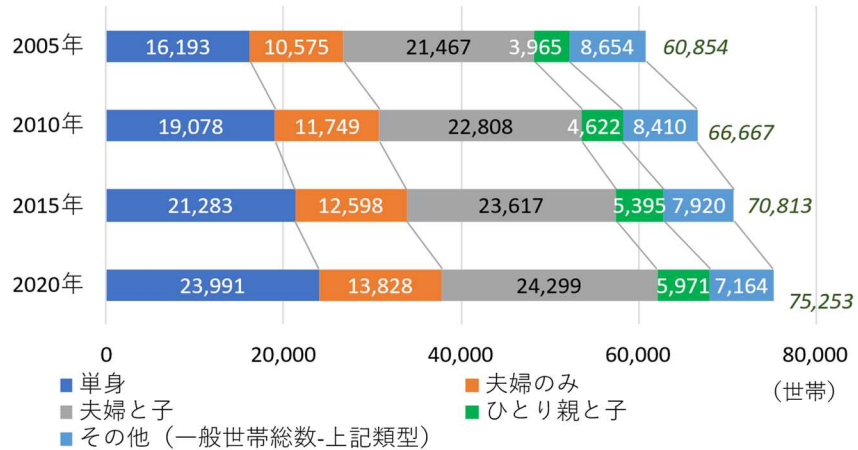


資料：安城市「第9次安城市総合計画（案）」

工 家族類型別世帯数の推移

世帯数は増加を続けており、とりわけ、単身世帯と夫婦のみの世帯が大きく増加しています。2015年から2020年の5年間では、増加した世帯数4,440世帯のうち約89%にあたる3,938世帯が単身世帯と夫婦のみの世帯となっています。

■安城市の家族類型別世帯数

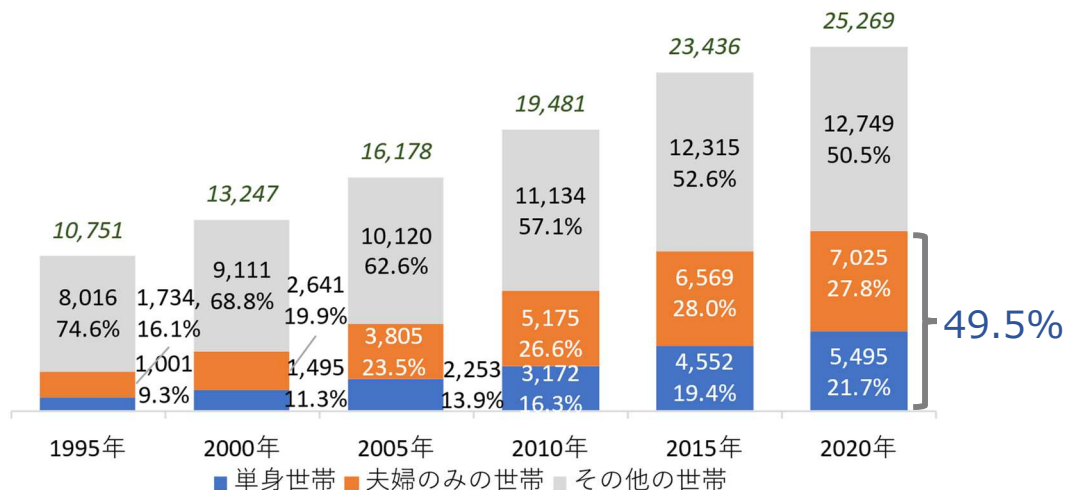


資料：総務省「国勢調査」

才 高齢世帯数の推移

65歳以上のいる世帯数は増加しており、2020では、25,269世帯のうち、49.5%が単身世帯と夫婦のみの世帯となっています。

■安城市の65歳以上の世帯員がいる世帯数の推移



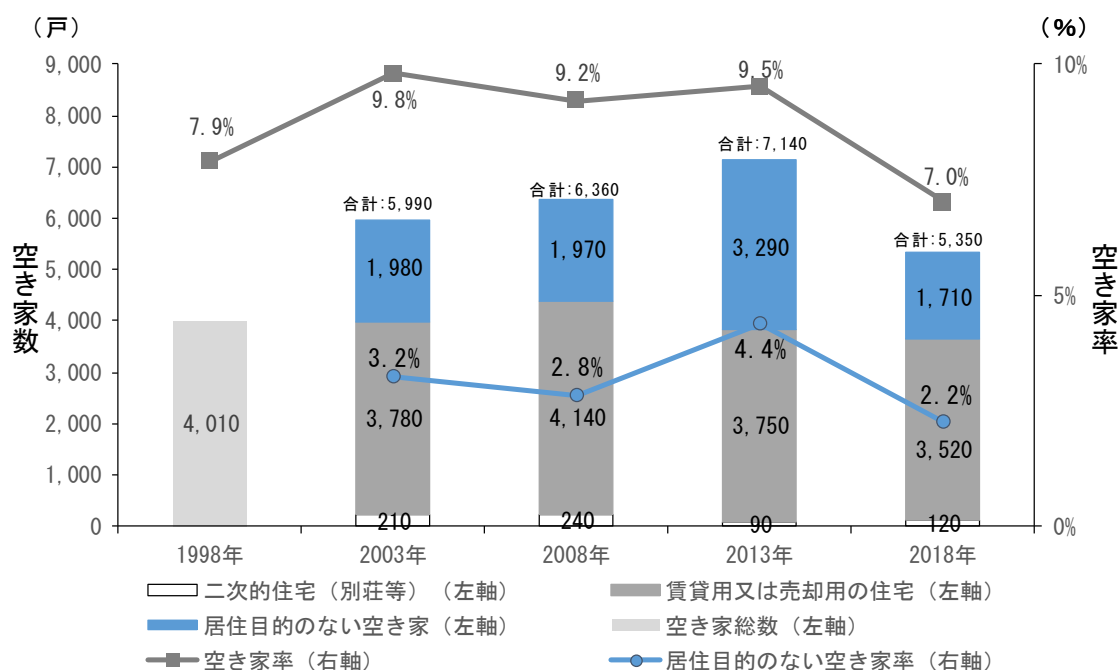
資料：総務省「国勢調査」

(3) 空き家数・空き家率の推移

住宅・土地統計調査における本市の空き家戸数は 2013 年の 7,130 戸から 2018 年の 5,350 戸と 5 年間で 25%減少しました。二次的住宅以外のすべての区分で減少しています。空家等対策計画において、対象となる「居住目的のない空き家」については、2013 年の 3,290 戸から 2018 年は 1,710 戸に減少し、2003 年以降最小となっています。

愛知県全体でも 5 年間で空き家数は 6.7%減少しています。一方、全国では 3.6%増加しています。

■空き家数の推移（安城市）



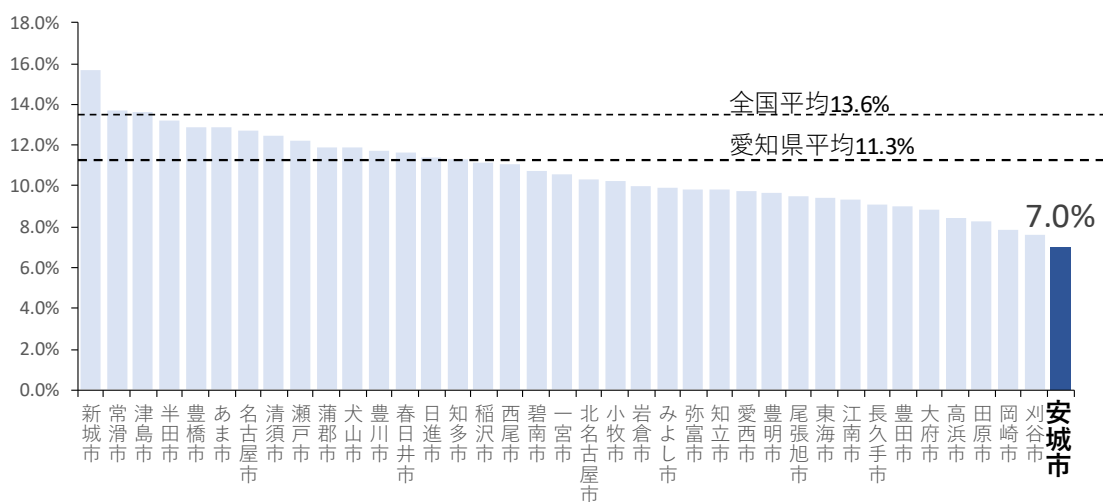
※1998年の調査では市町村ごとの空き家の区分が公表されていないため、空き家の総数のみ
資料：総務省「住宅・土地統計調査」

■住宅・土地統計調査における空き家とは
 空き家は、ふだん人が居住していない住宅のうち、一時現在者のみの住宅及び建築中の住宅を除くもので、以下に区分されています。
 二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）
 賃貸用又は売却用の住宅：新築、中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅（共同住宅の空き室を含む）
 居住目的のない空き家：住宅・土地統計調査における「その他の住宅」。上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等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等のために取り壊すことになっている住宅等

2018年における安城市の空き家率7.0%は、全国平均、愛知県平均よりともに低く、県内38市中最も低い値となっています。「居住目的のない空き家」に限った空き家率では、長久手市の1.7%に次いで低い2.2%となっています。

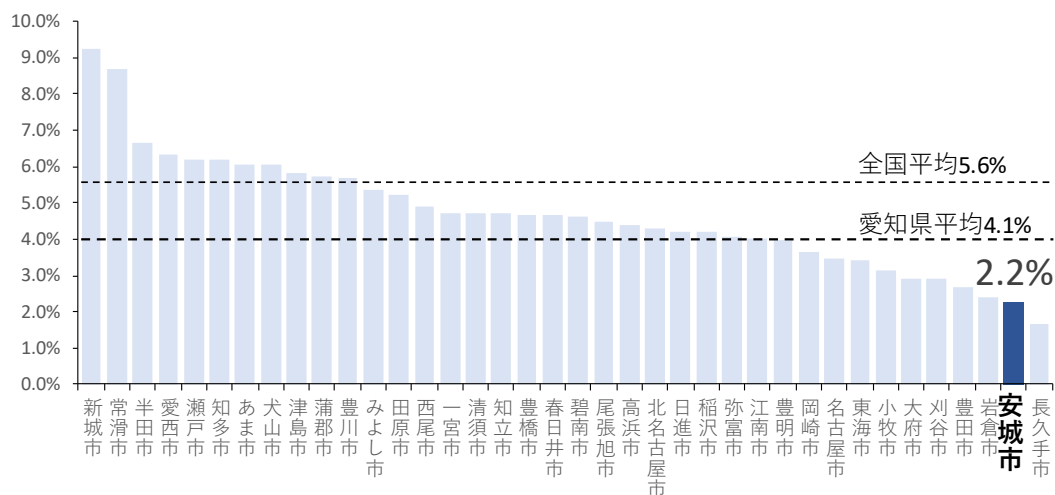
全国1,086の市区及び人口1万5千人以上の町村のうち、安城市の空き家率は19番目に低い値となっており、空き家率の低い自治体の上位1.8%に入っています。このことから、本市の空き家の流通が活発であることが推察されます。

■愛知県内各市の2018年度空き家率



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

■愛知県内各市の2018年度居住目的のない空き家率



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

(4) 空き家になる可能性がある住宅

住宅・土地統計調査によると 2018 年における市内 70,130 世帯のうち、1,710 世帯は 75 歳以上の単身です。これらの住宅は、将来、空き家になる可能性があり、今後、空き家が増加していくことが予想されます。

■世帯の型別、住宅の建て方別主世帯数（2018年）

	総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
総数	70,130	34,820	1,670	33,530	110
65歳未満の単身	12,160	1,210	540	10,410	-
30歳未満の単身	3,080	30	130	2,910	-
30～64歳の単身	9,080	1,170	400	7,500	-
65歳以上の単身	5,130	3,030	200	1,900	-
うち75歳以上の単身	2,760	1,710	130	910	-
夫婦のみ	11,760	6,170	170	5,420	10
うち高齢夫婦	5,170	3,910	60	1,200	-
夫婦と3歳未満の者	2,340	910	120	1,310	-
夫婦と3～5歳の者	2,230	810	40	1,380	-
夫婦と6～9歳の者	2,850	1,790	60	1,000	-
夫婦と10～17歳の者	5,630	3,450	20	2,140	20
夫婦と18～24歳の者	3,900	2,390	-	1,510	-
夫婦と25歳以上の者	8,750	7,220	90	1,430	10
夫婦と18歳未満及び65歳以上の者	710	710	-	-	-
その他	10,020	6,240	160	3,580	30
高齢夫婦のいる世帯	11,360	9,470	150	1,720	20
65歳以上の者のみの世帯	10,310	6,880	280	3,150	-

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

※「高齢夫婦」とは夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦を指します。

2 空き家実態調査

(1) 調査概要

2022年度に空き家の実態調査を行いました。

ア 調査対象

市内全域における1年以上居住者がいないと思われる戸建て住宅等

イ 調査期間

2022年4月23日から2023年2月28日まで

ウ 調査方法

(ア) 空き家候補の抽出

以下のA又はBに該当する住宅を空き家候補としました。

A：水道データによる住宅の抽出

水道データを用いて、以下の手順により抽出しました。

- (a) 小規模住宅用地の条件等より戸建て家屋が存在する画地を抽出しました。
- (b) (a)から市が把握済みの空き家を除外しました。
- (c) (b)から水道使用量が 1m^3 以下の画地を抽出しました。

B：町内会での判断に基づく抽出

町内会へ調査を依頼し、報告のあったものを空き家候補としました。

(イ) 現地調査

空き家候補の住宅について現地調査を行い、現地調査項目の危険性・生活環境・防犯性における点数に基づき、空き家の危険度判定を行いました。中でも、ランク2からランク5までの空き家を「問題のある空き家」として扱います。

(ウ) 所有者への調査

現地調査結果と、安城市で把握している現況空き家一覧リスト及び過去の意向調査結果を照合のうえ、一部の所有者を対象に空き家であるか否かに関する調査を行いました。

なお、この調査は、後述する「3 空き家所有者アンケート調査」に組み込んで実施しました。

第2章 安城市における空き家の現状と課題

■現地調査項目

項目		選択肢	項目	選択肢		
物件情報	用途	① 住宅 ② 店舗併用住宅 ③ 事務所併用住宅 ④ その他	表札等	表札	① あり ② なし	
	構造	① 木造 ② 非木造 ③ 不明		表札名称		
	建て方	① 一戸建て ② 長屋建て		ポスト	① 空 ② 塞がれている ③ 満杯 ④ 未設置（確認不能含む）	
	建物階数	① 1階 ② 2階 ③ 3階 ④ 4階以上		電気メーター	① 停止 ② わずかに稼働 ③ 発見できない/確認不能 ④ その他	
	接道状況	① 1.8m未満 ② 4m未満 ③ 4m以上 ④ 接道無し		売貸の看板	① あり ② なし	
危険性	倒壊の恐れ	建物の傾斜	衛生面	汚物	① なし（0点） ② 少量放置（1点） ③ 大量に放置（2点）	
		基礎・土台		臭気	① なし（0点） ② 敷地内のゴミ等の臭気が発生（1点）	
		柱		敷地内のゴミ	① なし（0点） ② 少量放置（1点） ③ 大量に放置（2点）	
		屋根		ネズミ・ハ工等	① なし（0点） ② 少し発生（1点） ③ 大量に発生（2点）	
		外壁		生活環境	落書き	① なし（0点） ② 少しある（1点） ③ 大量にある（2点）
		外壁と道路の距離			景観面	看板の破損
防犯性	その他	窓ガラス	現地空き家判定	立木等の繁茂		① 敷地内に収まっている（0点） ② 敷地外へ少し突出（1点） ③ 敷地外へ大きく突出（2点）
		建具の開放		雑草	① 手入れされている（0点） ② 一部で繁茂（1点） ③ 全体的、大量に繁茂（2点）	
		塀		① 空き家 ② 空き家でない		

(2) 調査結果

ア 空き家件数

空き家実態調査及び市が把握している現況空き家一覧リストに基づき、2022年度における本市の空き家件数は764件となり、2016年度の実態調査よりも121件（18.8%）増加しました。

2016年度に把握した問題のある空き家件数は、2022年度までに160件から78件まで減少しました（P.16参照）。しかし、6年の間に、ランクの変更や新たに発覚した空き家があったため、2022年度実態調査では133件まで増加しています。

■ランク別空き家件数

	ランク	空き家の状況	判断基準	空き家件数	
				2016年度	2022年度
問題のある空き家	5	危険性において倒壊の可能性が高く、敷地外への影響も大きい	危険性に3点の項目があり、敷地外への影響大	3	2 ^{※1}
	4	危険性において倒壊の可能性が高いが、敷地外への影響はほとんどない	危険性に3点の項目があり、敷地外への影響小（ランク5以外）	5	3
	3	危険性において著しい問題をする	危険性に2点の項目がある（ランク4,5以外）	26	17
	2	危険性の問題は一部に留まるものの、生活環境、防犯性に関して著しい問題を有する	指標のいずれかに2点の項目あり（ランク3～5以外）	126	111
	1	危険性、生活環境、防犯性に関する問題はいずれも一部に留まる	指標のいずれかに1点の項目あり（ランク2～5以外）	211	291
	0	問題無し	全指標において問題がない	272	340
合計				643	764

※1 2023年4月に1件解消

■実態調査における空き家の件数の変化

項目	2016年度 実態調査時点	2022年度 実態調査時点	増減
問題のある空き家	160	133 (78+55) ^{※2}	△27
その他の空き家	483	631	148
空き家数の合計	643	764	121

※2 78件まで解消したが、新たに55件発生

イ 問題のある空き家のランク別解消状況

2016年度時点に存在した問題のある空き家のうち、ランク2の空き家においては50%を下回っていますが、ランク3以上で50%を超えています。ランク3以上の空き家の解消率が高い点については、市からの助言や指導により解消につながったものと考えられます。なお、ランク5の解消された空き家については、2件とも市の行政代執行（参考資料p61）により解消しています。

■2016年度時点の問題のある空き家のランク別解消率

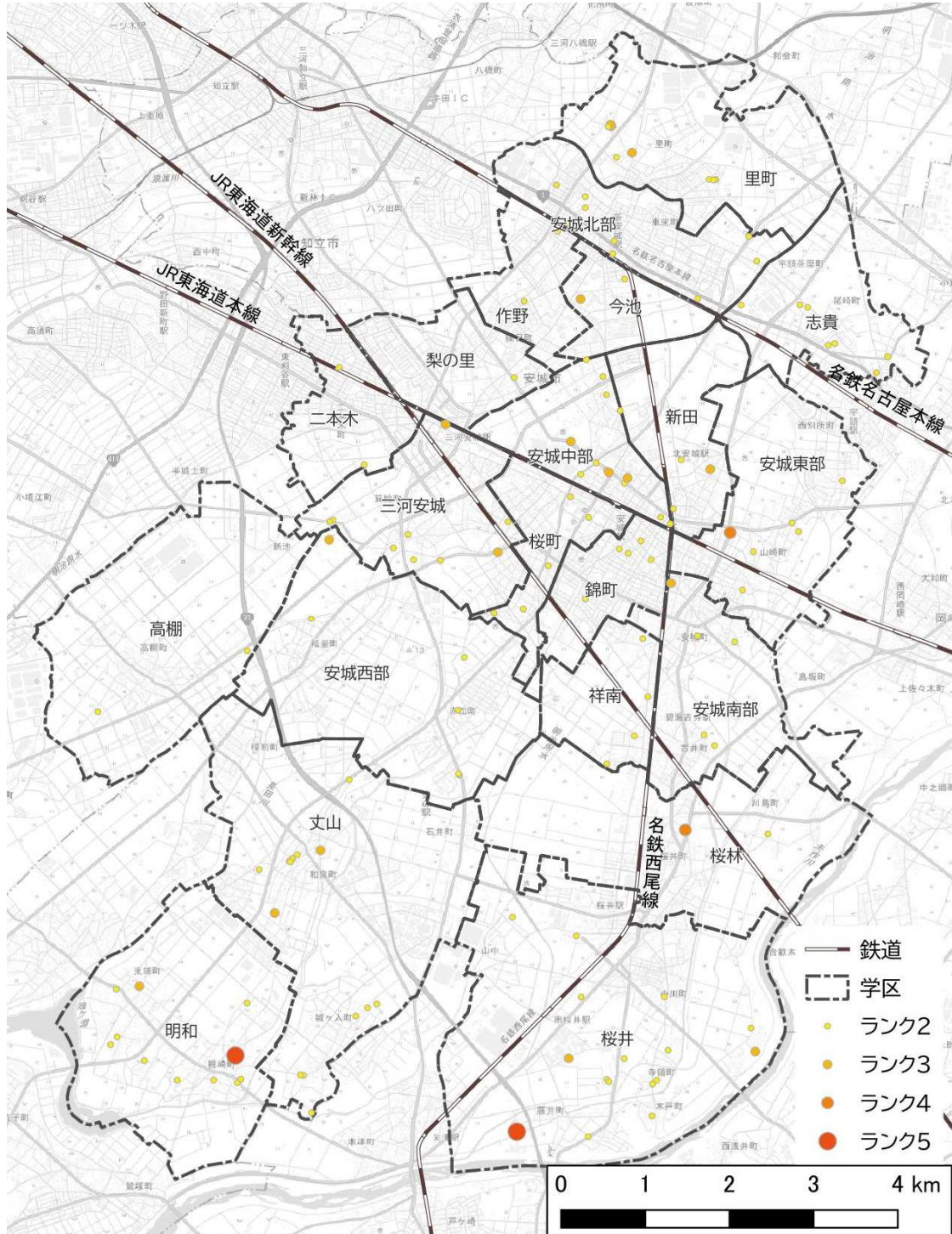
ランク	2016年度時点の問題のある空き家件数	解消されていない空き家件数	解消された空き家件数	解消率
ランク5	3	1	2	67%
ランク4	5	1	4	80%
ランク3	26	11	15	58%
ランク2	126	65	61	48%
合計	160	78	82	51%



ウ ランク別の問題のある空き家（ランク2～5）の分布

空き家は市内全域に広く分布しています。

■2022年度調査における問題のある空き家（ランク2～5）の分布

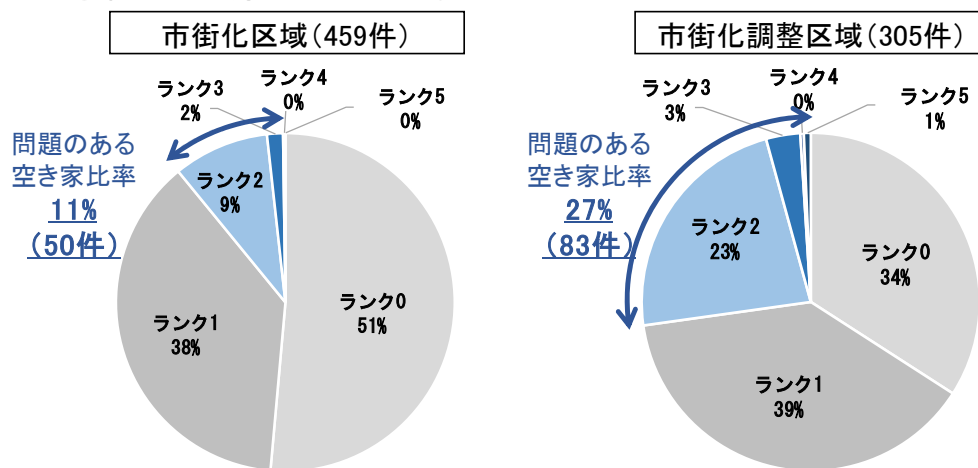


※桜井学区におけるランク5の空き家は 2023年4月に解消

Ⅱ 区域区別空き家件数と解消率

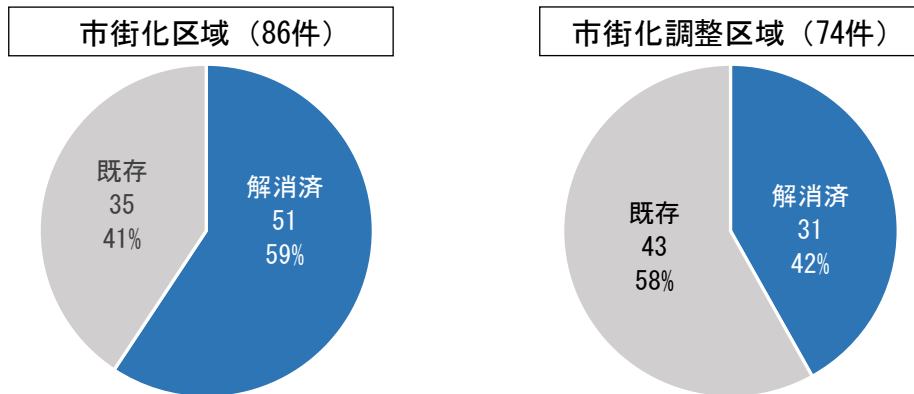
空き家件数を区域区別にみると、市街化区域の方が多くなっていますが、問題のある空き家件数は、市街化調整区域の方が多くなっています。

■空き家の区域区別・ランク別割合



2016年度時点で存在した問題のある空き家160件の解消を区域区別に見ると、市街化区域で51件/86件(59%)、市街化調整区域で31件/74件(42%)解消されています。解消数、解消率ともに市街化区域の方が多くなっています。

■2016年度時点の問題のある空き家の解消状況(2022年度末)

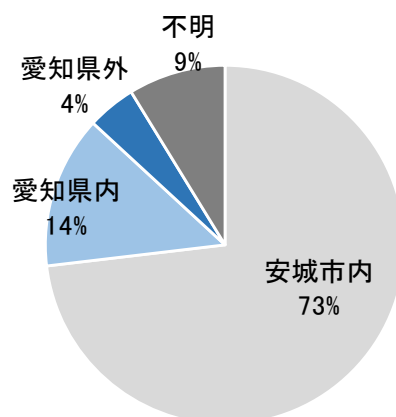


オ 所有者の居住地別に見た問題のある空き家の解消状況

2016年度時点で存在した問題のある空き家160件のうち、市内在住者が所有する空き家はおよそ4分の3となっています。

問題のある空き家の解消状況を所有者の居住地別に見たところ、安城市内、安城市外とも半数強の空き家が解消されており、所有者の居住地による解消率の差は見られません。

■2016年度時点の問題のある空き家の所有者の居住地



■2016年度時点の問題のある空き家の所有者の居住地別解消状況

所有者の居住地	2016年度時点の問題のある空き家件数	既存	解消済	解消率
安城市内	117	57	60	51%
安城市外	29	14	15	52%
	愛知県内	22	10	12
愛知県外	7	4	3	43%
不明	14	7	7	50%
合計	160	78	82	51%

※不明：当初所有者が確知できない状態だったもの（未登記、遺産分割協議中等）

3 空き家所有者アンケート調査

(1) 調査概要

ア 調査対象

2022 年度に実施した空き家の実態調査における現地調査結果と、市が把握している既存の空き家情報や過去に実施したアンケート調査結果等を照合し、対象者とする空き家の所有者を無作為抽出しました。

イ 調査時期

2023 年1月5日から 27 日まで

ウ 調査方法

回答者、対象建物の状況、管理状況、今後の活用意向等の 22 の設問を設定し、アンケートを行いました。

エ 回収状況

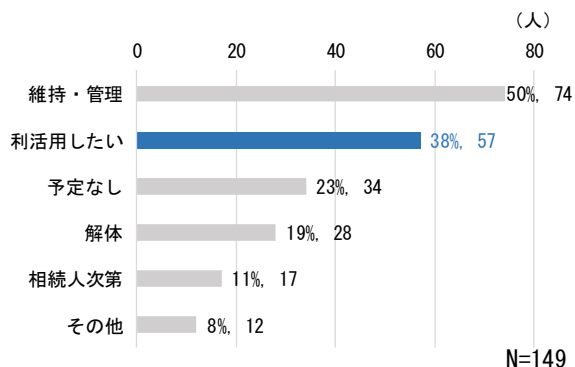
アンケートを 288 人に送付し、189 人から回収しました。

(2) 調査結果

ア 空き家の活用について

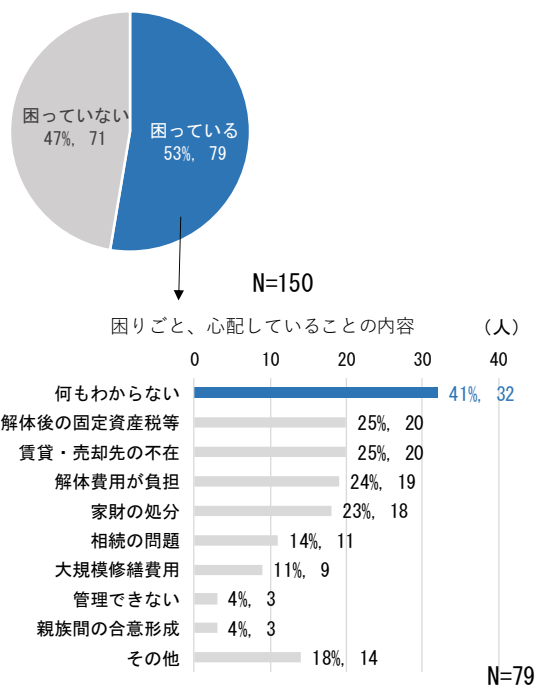
今後の活用方針について、維持・管理を継続すると回答した人が半数でした。また、売却、賃貸、地域活用といった、空き家の活用をしないと回答した所有者は38% (57/149) でした。

■今後の活用方針 (複数回答可)



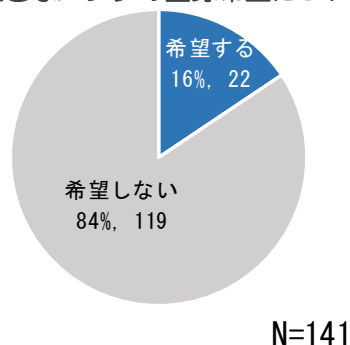
空き家の活用について、困りごとや心配ごとがある所有者は53% (79/150) に上りました。中でも、「何もわからない」と回答した所有者が多く、空き家の活用に関する情報提供が望まれています。

■空き家の活用に関する困りごと (複数回答可)



空き家バンクについては、設置した場合に登録を希望する所有者は16% (22/141) でした。

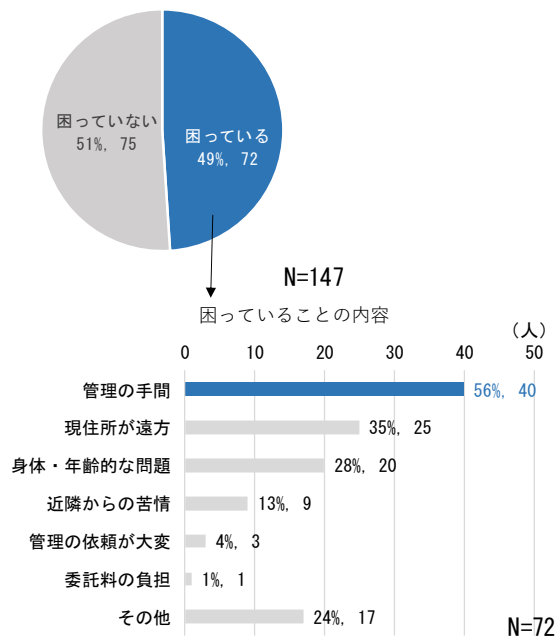
■空き家バンクの登録希望について



イ 空き家の適切な管理について

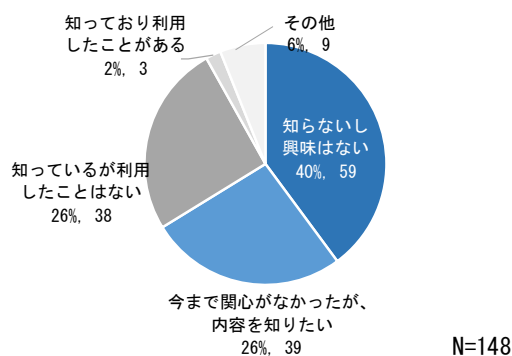
空き家の維持・管理について困りごとがある所有者は 49% (72/147) であり、そのうち、管理の手間がかかることに困っている所有者が最も多く、56% (40/72) となっています。

■空き家の維持・管理に関する困りごと（複数回答可）



安城市シルバー人材センターが提供している空き家の維持・管理作業を代行する「空き家管理代行サービス」について、知らない、関心がなかったと回答した所有者は 66% (98/148) となっています。

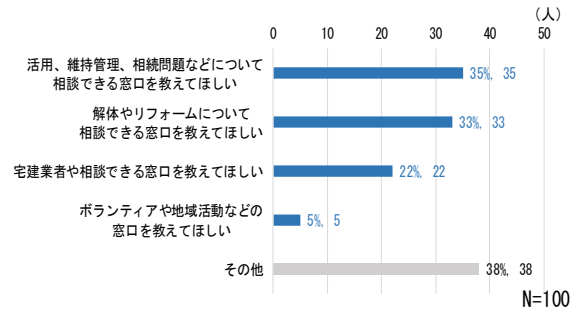
■シルバー人材センターによる空き家管理代行サービスについて



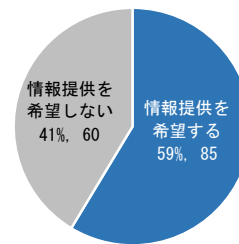
ウ 空き家の相談窓口について

維持・管理に関連する各種相談窓口や、空き家相談会や補助金等の情報提供を望む所有者がいることから、所有者の求める情報を適切に提供できる窓口を充実させる必要があります。

■空き家の維持・管理に関する情報提供について（複数回答可）



■空き家相談会や補助金等の情報提供について



4 空家等対策における課題

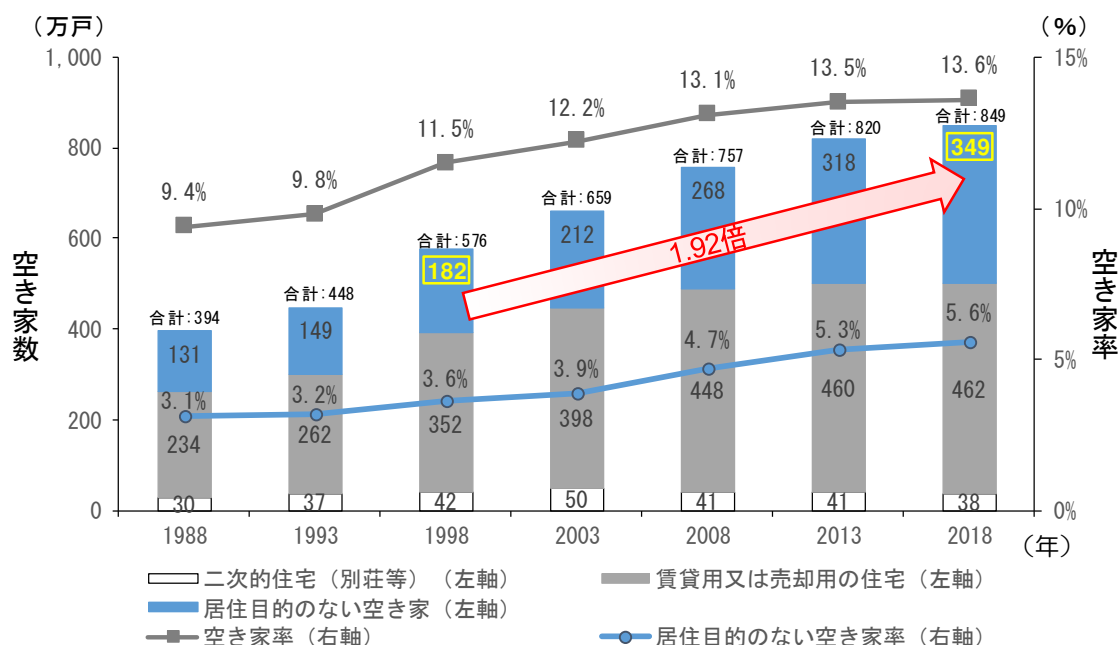
空き家の推移を全国値でみると、一貫して増え続けており、特に「居住目的のない」空き家では1998年の182万戸から2018年には349万戸と、20年間で1.92倍に増加しました。全国的な人口減少・高齢化から、居住目的のない空き家は今後も増え続けるものと考えられます。

安城市の総合計画においては、推計では2027年まで、展望では2047年まで人口増加が続くものと想定しており、全国値予測のような高い空き家率にはならないと考えられるものの、今後、人口・世帯数が減少に転じると、空き家数はさらに増加していくことが見込まれます。

「所有者アンケート調査結果」によると、(参考資料 p70) 空き家になった理由は、相続39%、施設入所や長期入院24%、転居20%となっており、相続や住み替え等によって空き家が発生した際にどう対応してよいのかわからず、資産としてとりあえずそのままにしているケースが多いことが想定されます。所有者等が将来を見越して適切に対応できるようにすることが重要です。

空き家実態調査、空き家所有者へのアンケート調査、空家等対策の取組結果より、今後の課題を整理しました。

■ 空き家数の推移 (全国値)



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

(1) 「問題のある空き家」の発生予防・抑制

ア 空き家となった家屋と状態の速やかな把握

空き家のうち、賃貸や売却用を除く空き家は、建物所有者の介護施設への入所や、相続等で発生します。全国的な課題である人口減少・高齢化から、今後も空き家の発生は避けられません。そのため、空き家となった家の状態を速やかに把握し、所有者等へ適切な管理を促すことが必要です。

イ 効果的な情報提供等による所有者の意識醸成

「問題のある空き家」は、空き巣や放火、不法占拠等犯罪の温床につながる可能性があることや、景観を損なうことで地域の生活環境が悪化し、ひいては地域の資産価値の低下に繋がる等、空き家が所在する地域に対して、地域に対して悪影響を及ぼします。したがって、空き家をそのまま放置することは周辺に迷惑がかかるということを所有者に理解してもらい、適切な管理もしくは活用を進めていただくことが必要です。

(2) 活用の促進

ア 各種情報提供の充実

空き家の活用や困りごとの解決に関する情報へのニーズは高く、情報提供や相談窓口の充実が求められています。

イ 活用を促す仕組みの構築

安城市は不動産の流通が活発であり、こうした市の特性を活かし空き家の解消を進めるには空き家の活用を促進する仕組みが有効であると考えます。

「所有者アンケート調査結果」(p21~p22) から、空き家を活用したい声は多いものの、空き家バンクを希望するニーズは高くないことから、別の形で、活用希望者と空き家所有者をつなぐ仕組みが必要です。

また、空き家の中には、立地や建築物の状態等の理由により活用が進まないものがあります。このような物件の活用について、先進事例の収集や調査研究を行い対策の検討が必要です。

(3) 「問題のある空き家」の解消

ア 各種情報提供の充実

空き家の管理が手間となっている所有者等が存在します。例えば、シルバー人材センターへの委託という管理手段があるにもかかわらず、その利用が少ない状況は、適切な情報提供が行き届いていないことを示しています。空き家の管理に関する情報へのニーズは高く、情報提供の充実が求められています。

イ 適切な管理を促す対策の実施

所有者等は空き家の管理を適切に行わなければなりません。しかし、空き家が適切に管理されずに腐朽したことにより、周辺に悪影響を及ぼす状況が見られます。このような「問題のある空き家」については、所有者等に対し適切な管理、除却を促すための啓発や指導等を行うことが必要です。

ウ 特定空家等の解消

特定空家等は、周辺に著しく悪影響を及ぼし、そのまま放置することが不適切であるため、除却等により特定空家等を解消していくことが必要です。そのためには、所有者等に対し指導、勧告等を行い、適切な対応を促すとともに、空家法に基づく措置を行うことが必要です。

(4) 相談体制の構築

ア 相談窓口の充実

「所有者アンケート調査結果」(p23) から、空き家に関する様々な分野の窓口が求められており、それぞれの専門家へ相談できる体制づくりが必要です。

第3章 空家等対策計画

1 空家等対策に関する基本方針

(1) 基本理念

建築物はまちを構成する重要な要素であり、空き家についてもその管理と活用が適切に行われる必要があります。

空き家の管理責任は所有者等（所有者又は管理者）にありますが、相続問題や経済的な事情等から、適切な管理が行われない空き家が、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている場合もあります。

所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、地域住民の生命、財産等を保護するとともに、生活環境の保全を図るため、市、地域及び関係団体が連携して空き家対策に取り組みます。

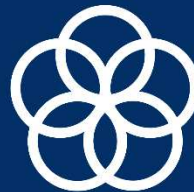
空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、適切な管理と活用を促進することで、安全安心な住み続けられるまちづくりを進めます。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

11 住み続けられる
まちづくりを



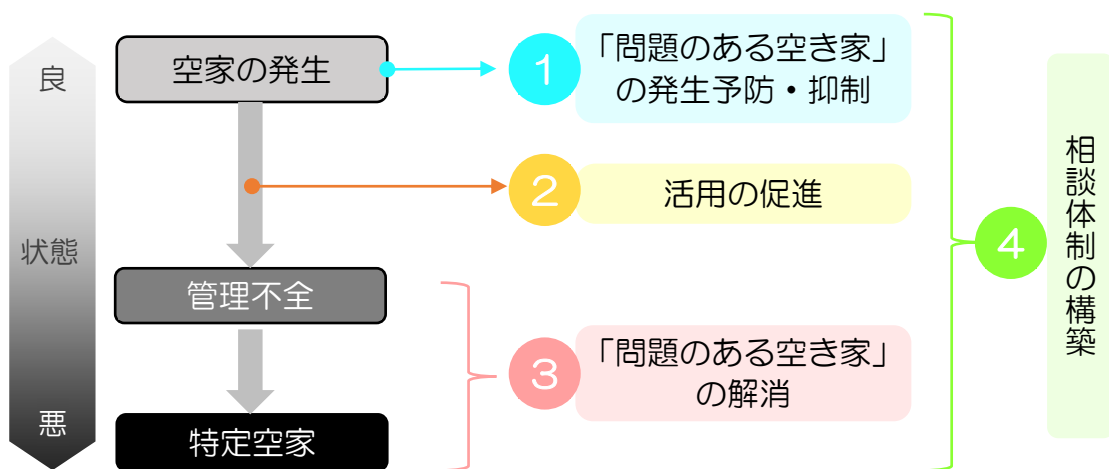
17 パートナーシップで
目標を達成しよう



(2) 空家等対策の基本施策

空家等対策として以下の4つの基本施策を実施します。各基本施策の方向性と取組を次のページに示します。

- 1 「問題のある空き家」の発生予防・抑制**
 空き家の発生や管理の状況を速やかに把握します。また、啓発・情報提供を積極的に実施し、「問題のある空き家」の発生予防・抑制を図ります。
- 2 活用の促進**
 活用したい団体・事業者とのマッチング制度により、空き家の流通・活用を促進し、空き家の減少を図ります。また、活用に関する情報提供・相談窓口の充実を図ります。
- 3 「問題のある空き家」の解消**
 適切な管理が行われていない「問題のある空き家」に対して各種施策の実施や法制度を適用することで適切な管理を促進し、周辺地域に悪影響を及ぼす問題のある空き家の解消を図ります。
- 4 相談体制の構築**
 各種団体の協力や連携により、空き家問題に関する所有者の相談・情報提供に適切に対応するとともに、上記3つの施策を推進します。



【各基本施策の方向性と取組】

1 「問題のある空き家」の発生予防・抑制

ア 空き家の実態把握	法定事項3
(ア) おくやみ窓口による空き家の届出	継続
(イ) 空き家実態調査	継続
(ウ) 空き家の現地調査	継続
(エ) 空き家データベースの整備	継続
イ 「問題のある空き家」にしないための啓発と情報提供	法定事項4
(ア) 市公式ウェブサイト等での啓発、専門家と連携した相談会等の実施	拡充
(イ) ふるさと納税返礼品としての空き家目視点検サービスのPR	継続
(ウ) 空き家の発生を抑制するための特例措置の周知 (譲渡所得の金額から 3,000 万円を上限に控除される制度)	継続

2 活用の促進

ア 空き家の流通、活用の促進	法定事項5
(ア) 利活用希望団体バンクによる空き家の流通促進	新規
(イ) リフォーム相談窓口、市内業者リスト等の整備	新規
(ウ) 活用事例の調査・情報発信	新規

3 「問題のある空き家」の解消

ア 問題のある空き家の解消促進	法定事項4
(ア) 適切な管理が行われていない空き家所有者への助言、指導	継続
(イ) 空き家除却費補助金	継続
(ウ) 除却の促進に向けた情報提供等の実施	継続
(エ) 空き家管理代行サービスの活用促進のための情報提供 (シルバー人材センターのサービスチラシ DM 送付等)	継続
(オ) セミナーや相談会の実施	継続

イ 管理不全空家等への対応	法定事項4
(ア)空家法に基づく管理不全空家等への勧告 (固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外)	新規
(イ)相手方不在の空き家について、財産管理人制度等の活用	拡充

ウ 特定空家等に対する措置	法定事項6
(ア)空家法に基づく対応（行政代執行による除却等）	継続

4 相談体制の構築	法定事項7
(ア)空き家問題の苦情への対応、空き家所有者等の相談への対応・体制の構築	継続
(イ)専門家相談窓口の拡充（弁護士、宅建士、建築士、不動産鑑定士等）	拡充

「法定事項」とは空家法第7条第2項で規定された事項を示します。

法定事項3：空家等の調査に関する事項

法定事項4：所有者等による空家等の適切な管理に関する事項

法定事項5：空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

法定事項6：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

法定事項7：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

各基本施策の取組における「新規」、「拡充」、「継続」の定義は以下の通りです。

新規：本計画に記載し新たに実施する取組

拡充：前計画に記載済または実施済の取組の規模、内容を広げるもの

継続：前計画に記載済または実施済の取組

2 空家等対策の取組

前のページで整理した基本施策に対応した取組の具体的な内容を以下に示します。

1 「問題のある空き家」の発生予防・抑制

ア 空き家の実態把握

(ア) おくやみ窓口による空き家の届出

継続

所有者がお亡くなりになったことにより、一戸建て住宅が空き家になった場合は、「おくやみ窓口」において、空き家の管理等に関する届出書の提出を案内しています。

■空き家の管理等に関する届出様式

空き家の管理等に関する届出書

年 月 日

安 城 市 長

(〒)

届出者 住所 _____
ふりがな
 氏名 _____
 電話 () _____

注意 太枠の中のみ記入してください。

空き家に関する事項	空き家所在地		
	空き家所有者	住所 <small>ふりがな</small> 氏名 _____	
	用途	住宅・店舗・その他 () _____	
	理由	相続・その他 () _____	
連絡先に関する事項	設定	1 届出者に同じ 2 以下のとおり (〒 -) _____ 住所 <small>ふりがな</small> 氏名 _____ 電話 () _____	
	変更	新	(〒 -) _____ 住所 <small>ふりがな</small> 氏名 _____ 電話 _____
		旧	(〒 -) _____ 住所 <small>ふりがな</small> 氏名 _____ 電話 _____
情報提供に関する事項	<input type="checkbox"/> 同意しない <input type="checkbox"/> 同意する (同意する場合、下記詳細についてご記入ください。)		
	情報提供先	<input type="checkbox"/> 近隣住民 (<input type="checkbox"/> 連絡先 <input type="checkbox"/> 所有者名 <input type="checkbox"/> 所有者住所 <input type="checkbox"/> その他) <input type="checkbox"/> 不動産業者 (<input type="checkbox"/> 連絡先 <input type="checkbox"/> 所有者名 <input type="checkbox"/> 所有者住所 <input type="checkbox"/> その他) <input type="checkbox"/> 購入希望者 (<input type="checkbox"/> 連絡先 <input type="checkbox"/> 所有者名 <input type="checkbox"/> 所有者住所 <input type="checkbox"/> その他) <input type="checkbox"/> Webサイト (<input type="checkbox"/> 連絡先 <input type="checkbox"/> 所有者名 <input type="checkbox"/> 所有者住所 <input type="checkbox"/> その他)	
	目的	近隣住民には、空家の管理や緊急時の連絡先として、それ以外には売買等の利活用のために情報を提供することとし、それ以外の内容には使用しません。	

(イ) 空き家実態調査

継続

市域における空き家の実態を把握し、空き家データベースを構築するため、実態調査を行います。

加えて、所有者の居住実態やニーズを把握し、施策に反映させるため、空き家所有者を対象としたアンケート調査を実施します。

これまでに2016年度と2022年度に実施しました。実施時期は計画の改定時期とします。

(ウ) 空き家の現地調査

継続

「問題のある空き家」(ランク2~5)については、そのまま放置されると老朽化が進行し危険性が増加する恐れがあることから、関係部署とともに毎年現地調査を実施し、状況の変化等を把握します。

(エ) 空き家データベースの整備

継続

空き家に関する情報を管理し、適切な対応ができるよう空き家のデータベースを整備します。(イ)で空き家データを整備し、(ウ)及び日常業務で得た空き家情報をもとに、空き家でなくなったものの削除や新たな空き家の追加等の更新作業を行います。

データベースの内容は以下のとおりです。データベースをもとに空き家情報カルテを作成し、管理を行います。

■データベースの内容

データ管理	管理番号/調査番号
所在	住居表記/地番表記
危険度判定	ランク/各指標の最高点/危険性/生活環境/防犯性
所有者等情報	所有者名等/住所
家屋情報	構造/建築年/床面積/地上階数
現地調査	物件情報/表札等/倒壊のおそれ/衛生面/景観面/その他
所有者調査	送付状況/回答状況/回答結果

■空き家情報カルテ(例)



イ 「問題のある空き家」にしないための啓発と情報提供

(ア) 市公式ウェブサイト等での啓発、専門家と連携した相談会等の実施 拡充

問題のある空き家を発生させないための適切な管理、空き家となった家屋の空き巣被害の危険性の周知等を市公式ウェブサイトや広報あんじょう、啓発チラシ等で行います。さらに、所有者へ確実に届けるために、DM や、納税通知書の送付と合わせた啓発を検討します。

また、リーフレットを作成し空き家に関する相談先等について情報提供を行います。

■納税通知書の裏面に記載する例

空き家の適正管理を！

管理が十分でない空き家については、法律に基づき、家屋の修繕や雑草の刈り取りなどを指導しています。

近隣住民や周辺環境に配慮した適正な管理をお願いします。

■啓発チラシの例

空き家を危険な状態等で放置すると ※大幅4倍!!

固定資産税等の額が大幅に上昇します!

平成27年5月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されました。
空き家を危険な状態等で放置し、同法に基づく勧告を受けたことにより当該空き家の敷地に係る住宅用地特例が解除された場合、固定資産税等の額が大幅に上昇します。

空き家の管理不全が原因となって

近隣住民等がケガをする恐れがあります!

損害賠償に発展すると…

試算の前提とした被害モデル
死亡：11歳の男児

劣化した瓦が落下し、通行人に当たり死亡した場合、5,000万円以上の損害額になるという試算が出ています。

損害区分	損害額 (万円)
死亡逸失利益	3,400
慰謝料	2,100
葬儀費用	130
合計	5,630



(出典：公益財団法人日本宅地建物センター「空き家発生による外部不慮の死傷と損害額の試算に関する調査」より)

資料：総務省「空き家対策に関する実態調査結果報告書」

■空き家に関する情報提供リーフレット

■ 空き家はどんな状態？「セルフチェック」をしてみましょう

Check
 屋根
 屋根材の異常（変形、ハガレ、破損）、アンテナの異常

Check
 軒裏
 軒天井の異常（シミ、ハガレ、浮き）

Check
 窓・ドア
 ガラス割れ、傾き、開閉の不具合

Check
 土台・基礎
 ヒビ、割れ、腐朽

Check
 家のまわり
 塀のヒビ・割れ・傾き、臭気、ごみ等の不法投棄、雑草・樹木の繁茂、多数の害虫の発生（ネズミ、ハチ、蚊など）

Check
 雨どい
 水漏れ、ハズレ、割れ、落下

Check
 バルコニー・ベランダ
 腐食、破損、傾斜、サビ

Check
 外壁
 腐朽、ハガレ、破損、浮き

Check
 家の中
 雨漏り、カビ、害虫の大量発生、給排水の不具合、臭気、床の傾き

Check

- が0個・・・引き続きしっかり管理していきましょう。
- が1個以上・・・問題のある空き家にならないように管理の徹底を心がけましょう。
- が5個以上・・・危険です！早急に対処しましょう！

■ 空き家はどんなふうに管理すればよい？

定期的な確認・メンテナンス

空き家は放置することで急速に老朽化が進み、建物の資産価値が落ちてしまいます。定期的な空き家の状態を確認しメンテナンスを行い、良いコンディションを保つようにしましょう。

- 建物の破損状況の確認
- 通風・換気・通水
- ポストの確認
- 草木の手入れ

管理代行サービス

自分一人で管理していくのが難しい場合や遠方に住んでいる場合は管理代行サービスなどを利用するのもよいでしょう。安城市は管理代行サービスを行っている事業者「安城市シルバー人材センター」と協定を結びました。空き家のメンテナンスに関するサービスを依頼することができます。

《サービス例》
 （全て有料となります）

- 目視点検（建物の破損状況の確認、写真の送付など）
- 草刈、剪定
- 建物の簡単な修繕

空き家の近くに住む知り合いの方などと連絡先を交換しておく、空き家に関して問題が起こった際もすぐに連絡が取れて安心です。

「安城市シルバー人材センター」

問合せ先 **0566-76-1415**

<http://webc.sjc.ne.jp/anjo>

安城市 空き家を所有する皆さまへ

2023.4現在

本市では、空き家に関する相談制度や、除却に伴う各種補助金を用意していますので、条件を確認のうえご活用ください。



区分	事業名	内容	対象者	お問い合わせ先	Webサイト
空き家に関する相談	不動産 空き家相談	宅地建物取引士に、空き家や不動産に関する相談ができます(毎月第4火曜日)。	市内の不動産及び空き家所有者等 ※事前予約制	建築課 0566-71-2241	
	税理士による 税務相談	相続、贈与、譲渡所得、所得税、固定資産税などの税金に関する相談ができます(毎月第1水曜日)。	市内在住者 ※事前予約制	市民税課 0566-71-2213	
	相続 登記 測量相談	司法書士や土地家屋調査士に、土地、建物等の登記や、土地の境界等に関する相談ができます(毎月第2水曜日)。	市内在住者 ※事前予約制	相談室 0566-71-2222	
	シルバー人材センターの 空き家管理	草刈、剪定、小規模修繕等の業務を行います(有料)。	空き家所有者等	シルバー人材センター 0566-76-1415	
空き家の撤去	ブロック塀撤去費補助金	道路等に面する高さが1m以上のコンクリートブロック塀等を撤去する場合、撤去費の補助が受けられます。	ブロック塀の所有者等	建築課 0566-71-2241	
	狭あい <small>きょうあい</small> 拡幅整備	後退が必要な狭あい道路を拡幅整備するため、寄付を条件に現地測量、分筆等の費用を市が負担します。また、後退用地内の工作物の撤去・移設費用についても、一部補償ができます。	後退用地の所有者等	維持管理課 0566-71-2237	
	空き家除却費補助金	1年以上使用されていない老朽化して危険な空き家を除却する場合、除却費の補助が受けられます。	空き家の所有者等	建築課 0566-71-2241	
空き家の税金	空き家の発生を抑制するための特例措置(3000万控除)	相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋又はその敷地を売って、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高3000万円まで控除できます。	相続等により当該家屋又は敷地を取得し売却した人	管轄の税務署 建築課 0566-71-2241 (※確認書に関する ことのみ)	

各種手続きには条件がありますので、Webサイトや窓口等で必ず詳細をご確認ください。
また、各種補助金を受ける際は事前に相談、申請等が必要になりますので、ご注意ください。

各種団体との連携による空き家相談会の開催等を実施して、空き家所有者等の管理責任について啓発するとともに、活用による空き家解消に関する情報を提供します。さらに、市の職員が地域の集まり等に出向き、空き家に関する啓発を行うことを検討します。

■専門家による空き家無料相談会の様子



(イ) ふるさと納税返礼品としての空き家目視点検サービスのPR

継続

2018年9月より、ふるさと納税の返礼品として安城市シルバー人材センターによる空き家目視点検サービスを利用できます。市外所有者に向けて空き家目視点検サービスの利用についてPRを行い、「問題のある空き家」の発生抑制を図ります。

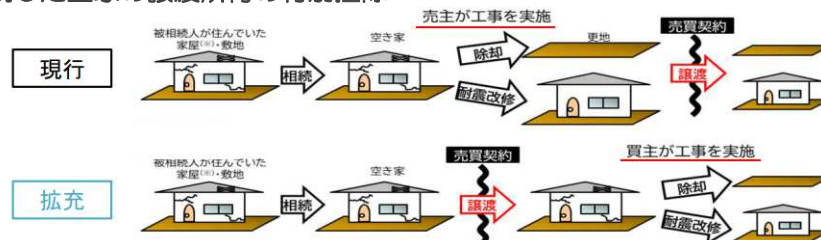
(ウ) 空き家の発生を抑制するための特例措置の周知

継続

空き家の発生を抑制するための特例措置として、被相続人が居住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。）または取壊し後の土地を譲渡した場合（2024年1月1日以降の譲渡については、売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象）には、当該家屋または土地の譲渡所得から最大3,000万円が特別に控除されます。特例措置の適用期間は2027年末までとなります。

この特例措置についてチラシ等を用いて周知を行います。

■相続した空家の譲渡所得の特別控除



資料：国土交通省

2 活用の促進

ア 空き家の流通、活用の促進

(ア) 利活用希望団体バンクによる空き家の流通促進

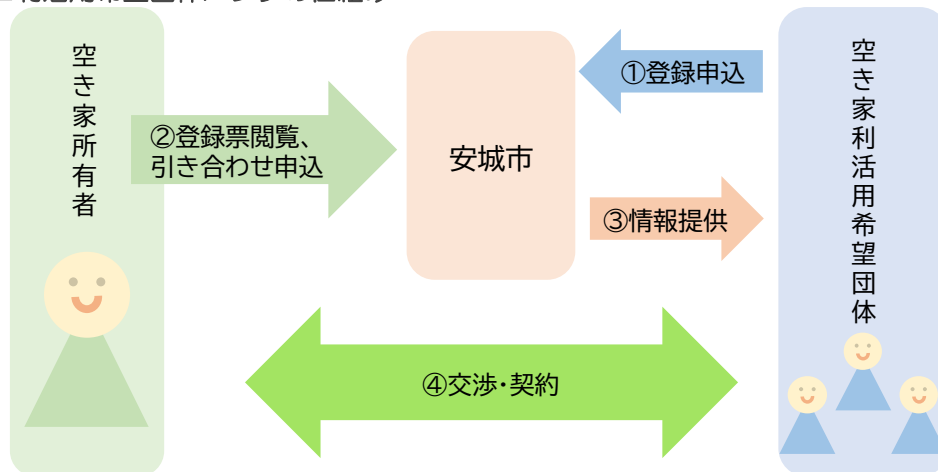
新規

空き家の流通を促進するために、利活用希望団体バンクの整備を検討します。利活用希望団体バンクとは、空き家所有者等と活動の拠点を探している団体の橋渡しとなる情報提供・マッチングの場として、空き家を利用したい団体を登録・公開し、空き家の所有者が利用してもらう団体を選ぶ仕組みです。

利活用希望団体バンクでは、所有者が空き家の活用に向けて検討を進められるよう、NPO 法人や社団法人等と連携したサポート体制についても検討します。

空き家を公開する空き家バンクについては、空き家の所有者からの登録ニーズが高まってきた場合には、その設置を検討します。

■利活用希望団体バンクの仕組み



(イ) リフォーム相談窓口、市内業者リスト等の整備

新規

空き家の市場性を高めるためのリフォーム・修繕等の相談窓口や市内の業者をまとめたリストを整備し、空き家の活用の促進を図ります。

(ウ) 活用事例の調査・情報発信

新規

空き家及びその跡地の活用に関して、国や他自治体の先進事例を収集する等、新規取組の調査研究に努め、安城市での適用について検討します。

3 「問題のある空き家」の解消

ア 問題のある空き家の解消促進

(ア) 適切な管理が行われていない空き家所有者への助言、指導

継続

市民から苦情・相談が寄せられた空き家について現地調査を行い、問題が確認された空き家所有者等に対して空き家の現状を伝える文書を送付し、適切な管理を依頼します。文書の送付では改善が見られない場合には、電話連絡や訪問面談により所有者の意向を把握し、情報の提供、助言その他必要な援助を行います。

(イ) 空き家除却費補助金

継続

地域の安全性の確保の視点から危険な空き家の解消を目的として、老朽化の激しい不良住宅について、除却費用の5分の4（一戸あたりの上限額は20万円）を補助しています。今後も必要に応じて充実を図り、不良住宅の速やかな除却を進めます。

(ウ) 除却の促進に向けた情報提供等の実施

継続

空き家所有者等が活用する予定のない空き家について、跡地の有効活用に関する情報提供等により空き家の除却を促進し、跡地の有効活用を促します。情報提供は、市公式ウェブサイトや広報あんじょうを活用します。

(エ) 空き家管理代行サービスの活用促進のための情報提供

継続

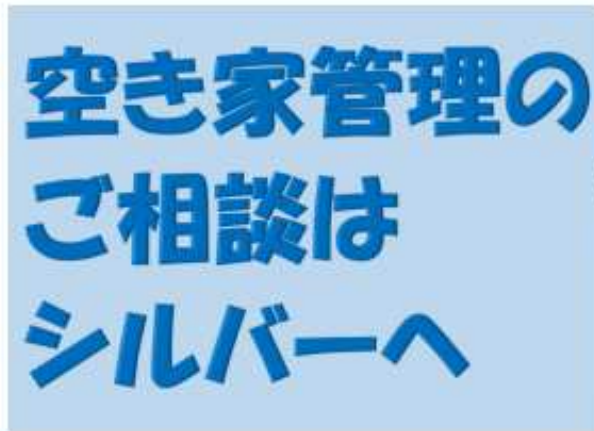
安城市シルバー人材センターによる空き家管理代行サービスの利用促進のため、チラシによる周知を行っています。同チラシは、ダイレクトメールで送付している他、「問題のある空き家」の所有者等に適切な管理を依頼する文書にも同封します。

(オ) セミナーや相談会の実施

継続

空き家の管理責任は所有者等にあり、空き家管理に対する意識を高めていくことが重要です。各種団体との連携による空き家相談会等を開催して、空き家所有者等の管理責任について啓発するとともに、活用に関する情報を提供します。

■空家管理代行サービスのチラシ




項目	作業の概要	料金(税込)
目視点検	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の屋根、壁、窓、雨どいの破損等の確認 ・植栽、草の繁茂状況等の確認 ・郵便物の確認 ・不法投棄等の確認 ・報告書、写真の送付 	2,500円/回
草刈	草刈機での草刈(急斜面を除く)	現地を確認後、お見積書を送付します
剪定	植木の剪定、伐採(高所作業を除く)	
小規模修繕	建物の簡単な修繕(高所作業を除く)	
不用品片付け	ゴミ回収と片付け	

※1 作業料金は、現場の規模や状況により異なります。

※2 作業内容により、繁忙期には作業時期が遅延する場合があります。

※3 その他のサービス：植木の水やり、お墓清掃

お気軽にお問合せください


安城市シルバー人材センター ☎0566-76-1415
 午前8時30分～午後5時15分(土日祝を除く)
 メール: anjio@sjc.ne.jp ホームページ: <http://webc.sjc.ne.jp/anjio>

(2023年4月1日現在)

イ 管理不全空家等への対応

(ア) 空家法に基づく管理不全空家等への勧告

新規

管理の改善が見られない空き家等に対して、「管理不全空家等」として、空家法に基づき「勧告」を行います。「勧告」を受けた敷地は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

(イ) 相手方不在の空き家について、財産管理人制度等の活用

拡充

所有者がいない（所在不明、相続放棄等）場合は、所有者に代わって空き家を管理する「財産管理人の選任」による解消を促進します。

ウ 特定空家等に対する措置

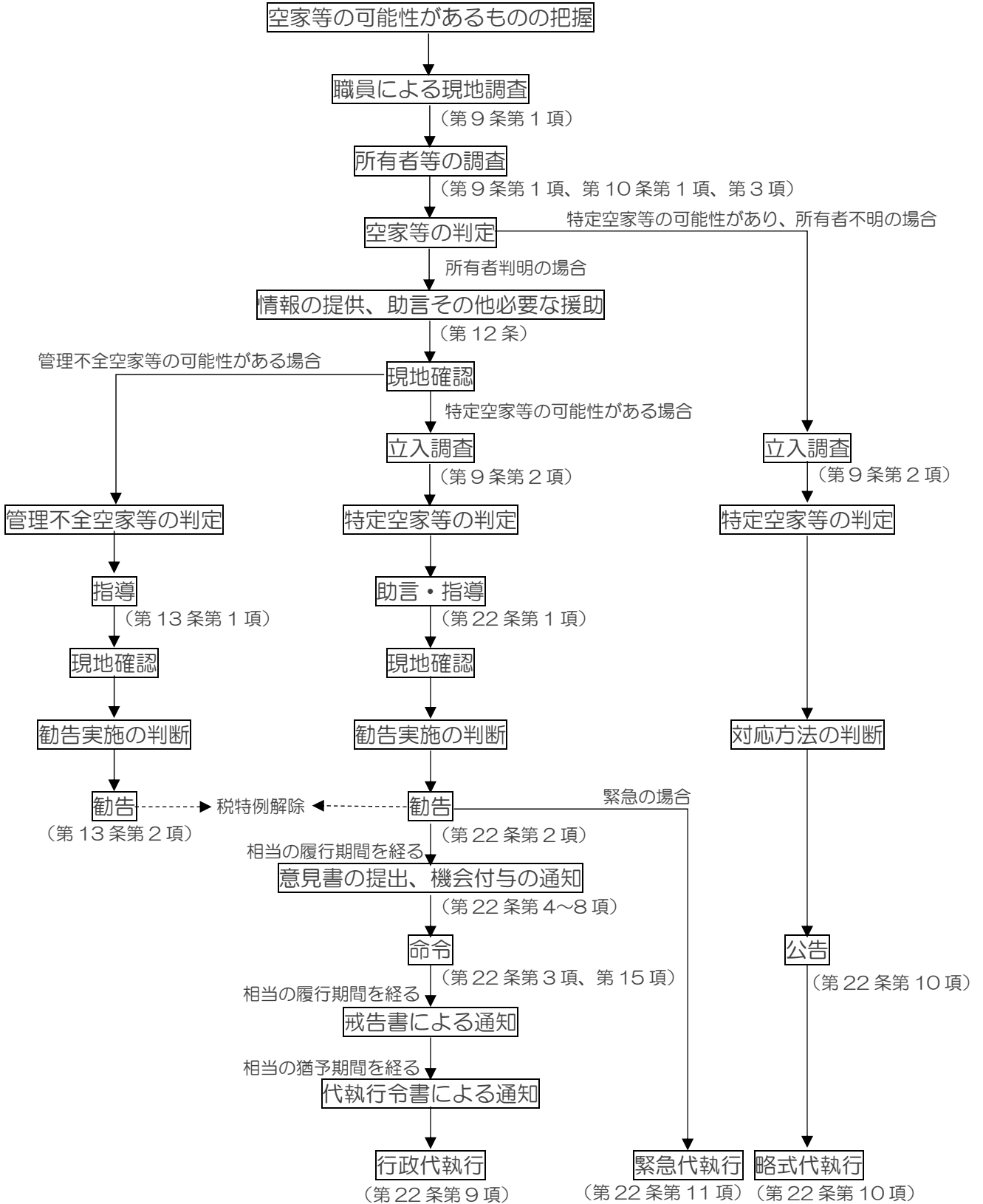
(ア) 空家法に基づく対応（行政代執行による除却等）

継続

特定空家等については、空家法に基づき、所有者に対し「助言・指導」「勧告」「命令」を行います。「勧告」を受けた敷地は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

「命令」に基づく措置が履行されない場合や、履行が十分ではない場合、あるいは期限までに完了する見込みがない場合は、行政代執行法に従い対処します。

■管理不全空家等及び特定空家等に対する措置フロー



4 相談体制の構築

(ア) 空き家問題の苦情への対応、空き家所有者等の相談への対応・体制の構築

継続

総合窓口として建築課を位置づけ、空き家の状況に応じ相談する窓口をわかりやすく市民に伝えます。苦情に対しては、現地調査を実施し、所有者に対し、問題解決に向けた援助を行い、建築課で情報共有、統計化を図ります。

相談窓口は、市公式ウェブサイト内の「空き家の相談窓口」のページでも案内しています。



安城市空き家の相談窓口
ウェブサイトのQRコード

■相談窓口一覧

相談内容	担当課	電話番号
【空き家相談総合窓口】 建築物に関すること 被相続人居住用家屋等確認書の発行 (譲渡所得 3,000 万円特別控除) 宅地建物取引士による不動産・空き家相談	建築課	0566-71-2241
草木の繁茂・害虫等に関すること	環境都市推進課	0566-71-2206
ごみの処分・分別の方法に関すること	ごみ資源循環課	0566-76-3053
防犯に関すること	市民安全課	0566-71-2219
道水路への草木の越境等に関すること	維持管理課	0566-71-2237
火災に関すること	衣浦東部広域連合 安城消防署	0566-75-0119
固定資産税に関すること	資産税課	0566-71-2215 (家屋) 0566-71-2256 (土地)
弁護士による法律相談 司法書士による法律相談 相続登記測量相談 (いずれも対象は、市内在住・在勤・在学の方)	市民安全課 (相談室)	0566-71-2222

(イ) 専門家相談窓口の拡充（弁護士、宅建士、建築士、不動産鑑定士等）

拡充

関係団体と必要に応じて協定を締結する等、連携体制を構築し相続、管理、活用、除却等に関する相談に対応するための相談窓口を拡充します。

3 計画の推進に向けて

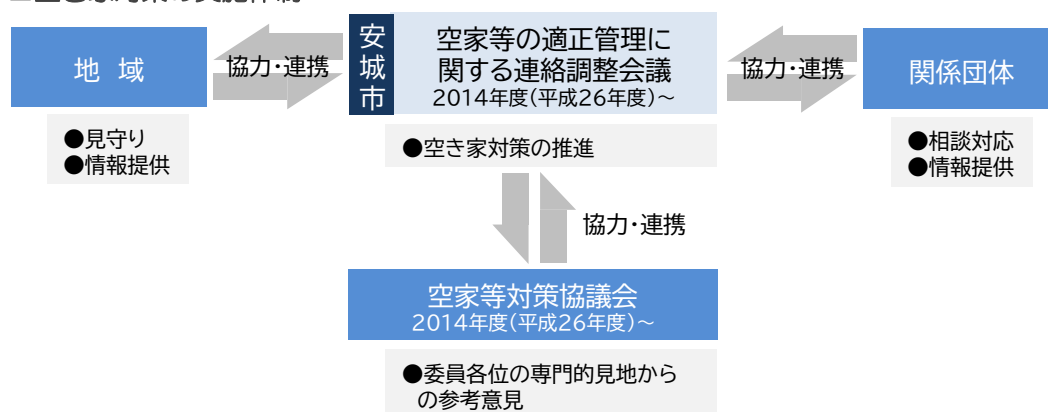
(1) 実施体制の構築

空き家対策を進めるため、庁内における実施体制を整えるとともに、協議会や地域、関係団体との協力・連携体制を構築していきます。

空き家もたらす問題は分野横断的で多岐にわたり、行政の各部署が密接に連携して対処する必要があることから、引き続き「空家等の適正管理に関する連絡調整会議」において対応を協議するとともに、全庁型地理情報システム(GIS)で空き家情報を関係部署で共有します。建築課を総合相談窓口として位置づけ、相談内容によって担当課を定めます。

また、空家法第8条に基づく「空家等対策協議会」において、対策計画の作成及び変更並びに実施について委員各位の専門的見地から意見を伺います。

■ 空き家対策の実施体制



■ 空家等の適正管理に関する連絡調整会議

組織
副市長
市民生活部長
建設部長
建築課
環境都市推進課
ごみ資源循環課
市民安全課
維持管理課
危機管理課
資産税課
行政課

■ 関係団体

団体名	関連分野
愛知県弁護士会	法律
愛知県司法書士会	相続・登記
愛知県土地家屋調査士会	登記
愛知県宅地建物取引業協会	不動産取引
愛知建築士会	建築
安城市シルバー人材センター	空き家管理代行
民生委員	福祉
町内会長連絡協議会	地域
NPO 法人、社団法人等	管理・活用

(2) 空き家対策における各主体の役割

基本理念を踏まえ、空き家対策における「空き家の所有者等」「市」「空家等対策協議会」「地域（住民、町内会、市民団体）」の果たすべき役割を整理します。

ア 空き家の所有者等（所有者又は管理者）

- 空き家を適切に管理する。
- 利用する予定のない空き家については中古住宅市場に出す等の活用を図る。もしくは空き家を除却する。

イ 市

- 適切な管理や活用を促す啓発、情報提供を行う。
- 空き家の活用や除却を支援する。
- 問題のある空き家の所有者等に対し、周辺に悪影響を及ぼさないよう適切な指導等を行う。

ウ 空家等対策協議会

- 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施について委員の専門的見地から意見を述べる。

■空家等対策協議会

役職	選任区分	所属又は役職等
会長	市長	安城市長
副会長	町内会	町内会長連絡協議会
委員	法務（2名）	弁護士／司法書士
委員	建築（2名）	学識経験者／一級建築士
委員	不動産（2名）	土地家屋調査士／宅地建物取引士
委員	福祉	民生委員・児童委員協議会
委員	公募市民	
委員	関係機関（2名）	安城警察署生活安全課長／ 安城消防署長
委員	市長が必要と認める者	

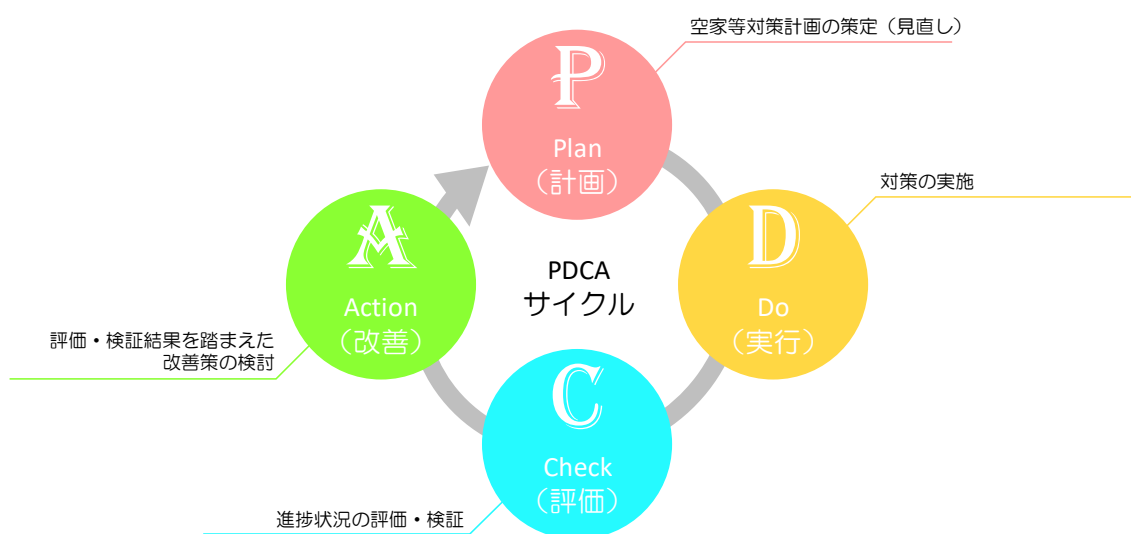
エ 地域（住民、町内会、市民団体等）

- 問題のある空き家解消に向けた協力。
- 空き家の調査協力。

(3) PDCAサイクルに基づく計画の継続的な見直し

計画の推進にあたっては、PDCA（計画・実施・評価・改善）サイクルに基づいて、取組状況の進捗管理や改善を行い、継続的に見直しながら進めます。

同サイクルにおける評価については、成果目標の達成状況や施策の実施状況をもとに行い、適宜改善策の検討や取組の一部見直しを行います。見直しの際には、実態調査、アンケートを実施します。



(4) 空き家対策の成果目標

2016年から2022年への空き家件数推移や今後の社会情勢を踏まえると、空き家件数は増え続けることが見込まれます。

本市では、市民の生活環境に悪影響を及ぼす「問題のある空き家」件数を減らすことが重要であると考えます。そのため、2022年度に把握した問題のある空き家133件を2031年度までに60件へ減らすことを目指します。

目標	現況	目標値 (2031)
2022年度に把握した問題のある空き家 [※] 件数	133件	60件

※空き家実態調査における危険度判定でランク 2~5

参考資料

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

目次

- 第一章 総則（第一条—第八条）
- 第二章 空家等の調査（第九条—第十一条）
- 第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条—第十四条）
- 第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条—第二十一条）
- 第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）
- 第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条—第二十八条）
- 第七章 雑則（第二十九条）
- 第八章 罰則（第三十条）

附則

第一章 総則

（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。第十四条第二項において同じ。）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。

（国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

- 3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（市町村の責務）

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

- 2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

（空家等の所有者等の責務）

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（基本指針）

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
 - 四 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）

第七条 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（第二十二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から第十一項までの規定に

- 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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 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。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

- 第八条 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。

第二章 空家等の調査

(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、第二十二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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(空家等の活用にに関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条

第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は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二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「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二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とある

のは、「第二十一条に規定する業務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二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 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った場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和三十二年法律第四十三号)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(以下この項及び次項において「命令対象者」という。)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、当該命令対象者の負担において、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(以下この項及び次項において「措置実施者」という。)にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、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。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。
- 16 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。
- 17 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

(空家等管理活用支援法人の指定)

- 第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法(平成十年法律第七号)第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)として指定することができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事

参考資料

務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（監督等）

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

（情報の提供等）

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

附 則 （令和五年六月一四日法律第五〇号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

（経過措置）

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

- 2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。
- 3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2 地方税法（第349条の3の2）

（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（第十一項を除く。）の規定の適用を受けるもの並びに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）第十三条第二項の規定により所有者等（同法第五条に規定する所有者等をいう。以下この項において同じ。）に対し勧告がされた同法第十三条第一項に規定する管理不全空家等及び同法第二十二条第二項の規定により所有者等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十一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、前条第十一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。

3 空家等対策の取組実績（2018～2023）

2018年3月策定の空家等対策計画に基づき、様々な取組を行いました。

（1）空き家の把握

2021年7月から、遺族の方が様々な窓口に出向くことなく一括で手続きが完了するおくやみ窓口（市民課）において、建物を所有している一人暮らしの方が亡くなられた場合には、『空き家の管理に関する届け出』をいただくことで、連絡先を把握するとともに、空き家の適正管理等をお願いしています。

おくやみ窓口において、2022年度までに空き家になる旨が届けられた件数は67件となっています。

■空き家になる旨の届け出件数

年度	2021	2022
件数	38	29

（2）空き家に関する情報提供

空き家の管理・活用方法、手続き、相談窓口等が掲載されたチラシ・リーフレットを所有者やおくやみ窓口での届け出者に配布することで、問題のある空き家の発生を予防するための情報提供を実施しています。

（3）被相続人居住用家屋等の確認書発行（空き家の発生を抑制するための特例措置の対応）

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3000万円が特別控除されます。

この特別控除は2023年12月31日までの特例措置となっていましたが、2023年度の税制改正により、2027年末まで延長される予定です。

この特例措置を受けるために必要な書類の一つに、被相続人居住用家屋等確認書があり、建築課で申請の受理及び確認書の発行を行っています。手数料は200円です。

(4) 空き家の活用に向けた相談会の実施

ア 宅地建物取引士による無料相談

2019年4月より、月1回、宅地建物取引士による空家等の不動産全般に関する無料相談を行っています。2022年度までの4年間で75件の相談に対応しました。

■宅地建物取引士による不動産相談の相談件数

年度	2019	2020	2021	2022
件数	19	11	22	23

イ 専門家による空き家無料相談会

2017年度より、年1回、司法書士、宅地建物取引士、土地家屋調査士、建築士による横断的な悩みに柔軟に対応できる空き家無料相談会を行っています。2022年度までの6年間に116件の相談に対応しました。

将来的な空き家の発生を予防するため、空き家所有者だけでなく、不動産を所有する高齢者にもダイレクトメールを送付する等により、空き家無料相談会の啓発も行っていきます。

■専門家による空き家無料相談会の相談件数

年度	2017	2018	2019	2020	2021	2022
件数	40	17	24	21	9	5

(5) 空き家の適切な管理の推進

ア 空き家管理代行サービスの紹介

公益社団法人安城市シルバー人材センターと連携し、2018年4月より空き家管理代行サービスを紹介しています。所有者は以下の作業について代行依頼が可能です。

空き家管理代行サービスに依頼可能な管理内容

- ・ 空き家の状態に関する目視点検（建物の破損状態、草木の繁茂状況等）
- ・ 草刈り
- ・ 植木の剪定・伐採
- ・ 建物の小規模な修繕 等

イ 財産管理人選任制度の活用

2021年の民法改正により、所有者が不明である土地・建物や適切に管理されていないために、他人の権利や法的利益が侵害されていたり、侵害されるおそれがあったりする土地・建物について、利害関係人は家庭裁判所への申し立てにより、その土地・建物の管理人を選任してもらうことができます。

安城市では2022年度にこの制度を1件適用しました。

(6) 危険な状態にある空き家に対する是正措置の推進

ア 行政代執行

著しく危険な状態にある空き家を特定空家等として認定し、空家法第 14 条第 9 項に基づき、行政代執行による除却をこれまでに 2 件行いました。

■除却が行われた錦町における空き家の様子



イ 空き家除却費補助金

老朽化の激しい不良住宅について、除却費用の 5 分の 4（一戸あたりの上限額は 20 万円）を補助しています。2018 年度から 2022 年度までの 5 年間で、13 件の不良住宅について補助金を交付し、所有者による除却が行われました。

なお、平均的な工事費は約 138 万円で、1m²あたりの除却費用は約 1.4 万円となっています。

■空き家除却補助金の実施件数

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023
件数	4	0	1	5	3	5*

ウ 定期的な是正依頼文書の発送

近隣住民からの通報や現地調査結果により、必要に応じて依頼者に是正を依頼する文書を発送しています。2018 年度から 2022 年度までの 5 年間で、169 件の是正依頼文書を発送しました。

なお、是正依頼文書にはシルバー人材センターによる空き家管理代行サービスのチラシを同封し、空き家の適正管理の促進を図っています。

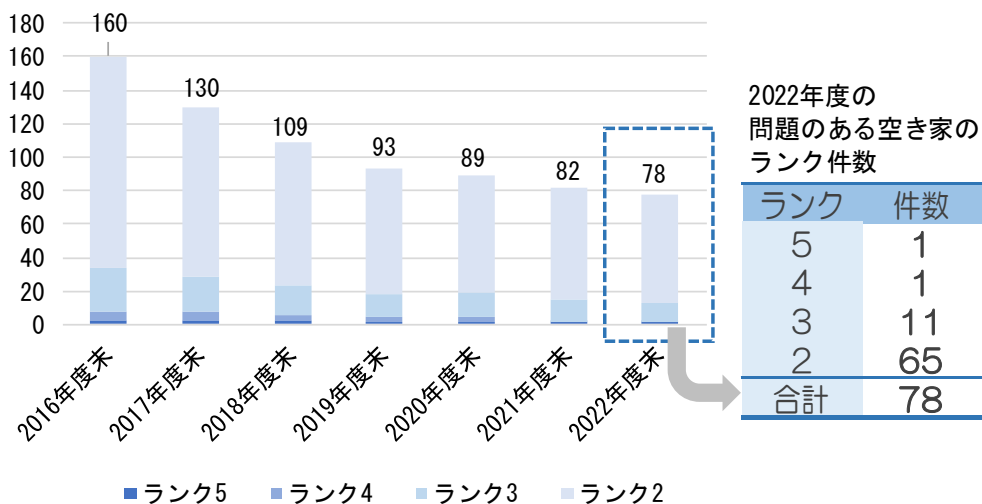
■是正依頼文書の発送件数

年度	2018	2019	2020	2021・ 2022
件数	71	47	35	16

工 問題のある空き家の推移

空家等対策計画に基づく各種取組による 2016 年度末時点の問題のある空き家 160 件が、2022 年度末に 78 件に減少するまでの年度ごとの推移は以下の通りです。

■2016 年度時点での問題のある空き家のその後の推移



4 空き家実態調査結果

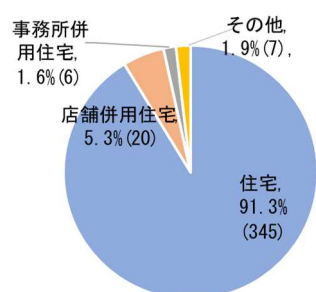
2022年度の空き家実態調査において現地調査を行った建物のうち、空き家と判断された378件における集計結果を示します。

(1) 建物の概要

空き家と判断された建物のうち、住宅専用の建物が91%を占めています。木造の建物、一戸建ての建物がほとんどであり、2階建ての建物が64%と半数以上を占めています。

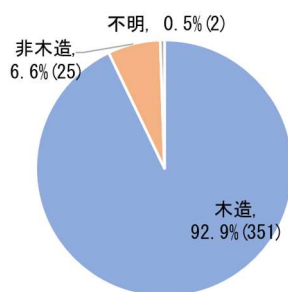
また、接道が無い、もしくは接道が1.8m未満であるため建て替えが難しい物件が全体の5%を占めています。

■用途



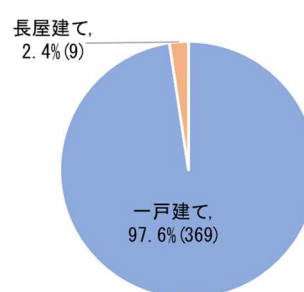
N=378

■構造



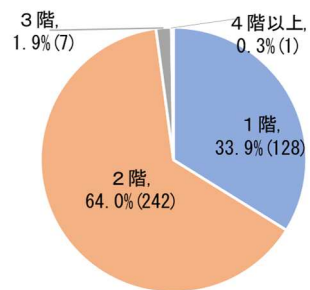
N=378

■建て方



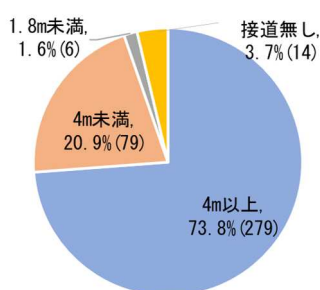
N=378

■階数



N=378

■接道状況



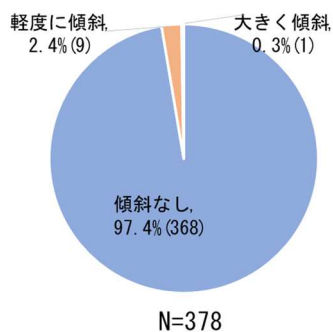
N=378

(2) 倒壊のおそれ

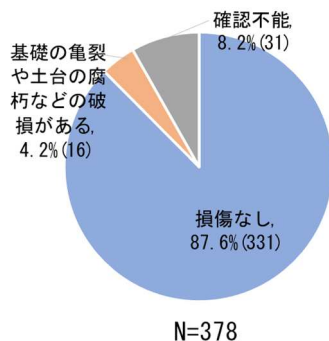
建物の傾斜が確認できる物件は3%にとどまりました。基礎・土台と柱に関しては、目視による確認が困難な場合もありますが、それぞれ4%、3%に破損が認められました。

一方で、屋根、外壁に損傷がある割合はそれぞれ12%、18%と建物の傾斜、基礎・土台の破損、柱の破損割合よりも高くなっています。

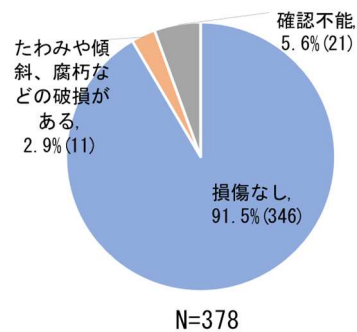
■建物の傾斜



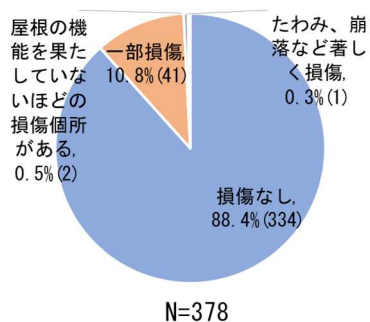
■基礎・土台



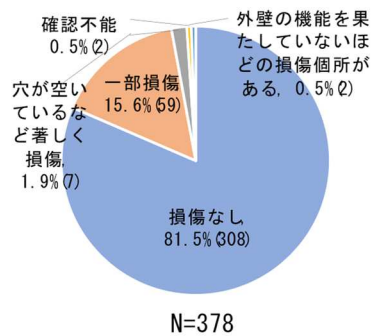
■柱



■屋根



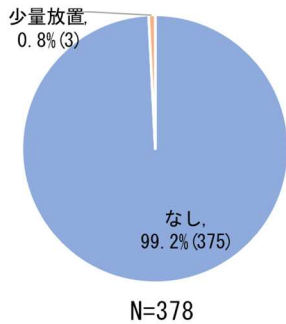
■外壁



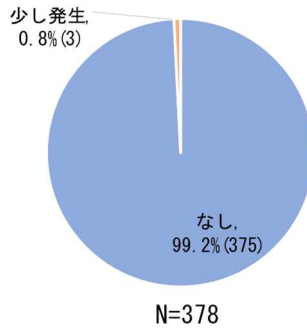
(3) 衛生面

敷地内のゴミが確認できた物件は 13%を占めていますが、汚物又はネズミ・ハ工等の問題が確認された物件は 1%にとどまっています。また、臭気に関しては実態調査の対象物件においては確認されませんでした。

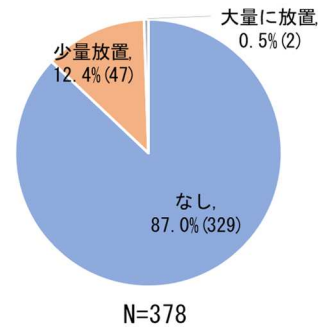
■汚物



■ネズミ・ハ工等



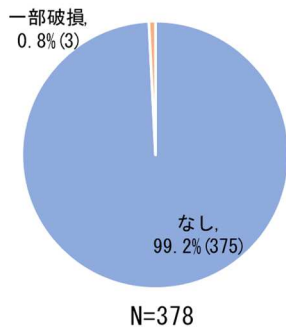
■敷地内のゴミ



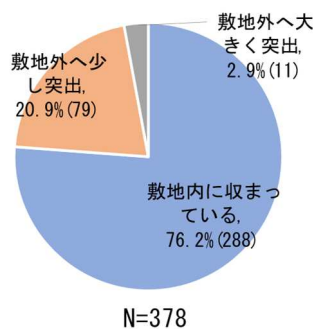
(4) 景観面

看板の破損のある物件は 1%と少なく、また、対象物件において落書きのある物件はありませんでした。一方で、立木や雑草の繁茂が認められる物件については、それぞれ 24%、50%と比較的高くなっています。

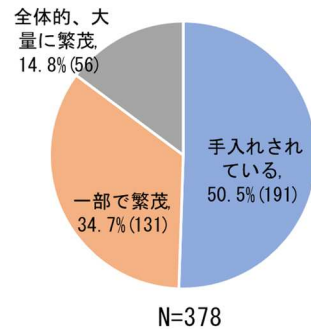
■看板の破損



■立木の繁茂



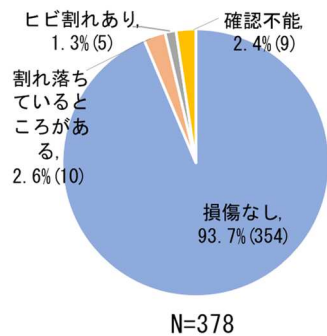
■雑草



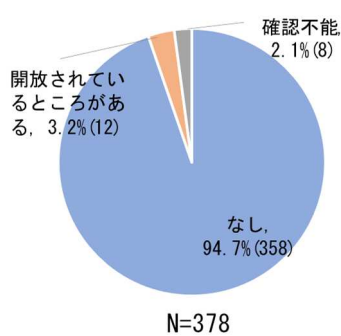
(5) その他

窓ガラスについては、4%の建物において破損が確認されました。建具の解放が確認された建物も3%あり、防犯面での影響が懸念されます。塀に関しては3%の物件で破損が確認されました。

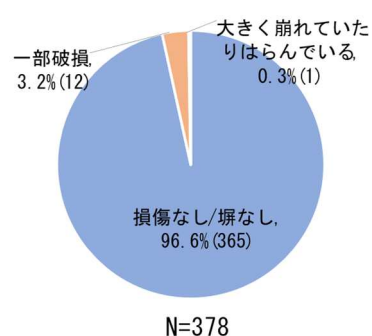
■窓ガラス



■建具の解放



■塀

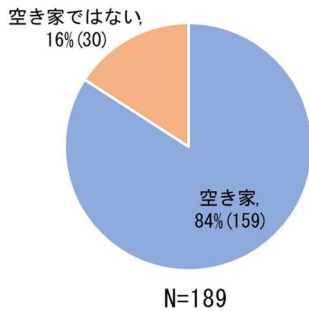


5 空き家所有者アンケート調査結果

(1) 空き家か否かについて

対象の建物について、空き家であると回答した人は84%でした。

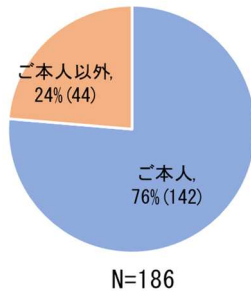
■空き家か否か



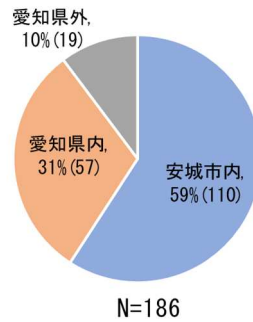
(2) 回答者について

回答者は76%がご本人で、安城市内にお住いの方が最も多く、59%でした。年齢は60歳代以上の方が67%占めており、今後、建物の維持・管理がさらに困難になると考えられます。また、住んでいる住宅は79%の方が一戸建ての持ち家でした。

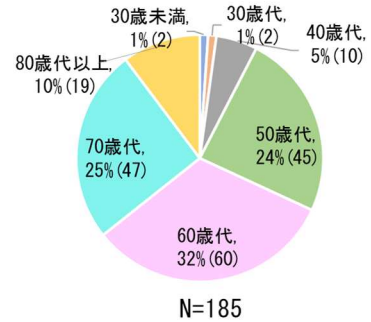
■回答者との関係



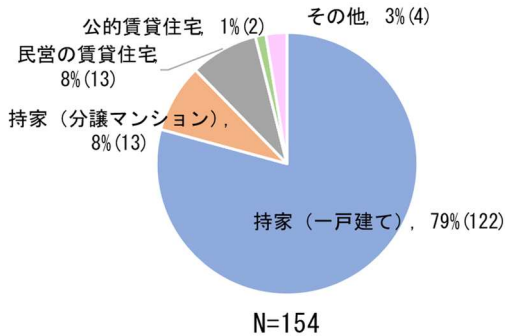
■回答者の居住地



■回答者の年齢



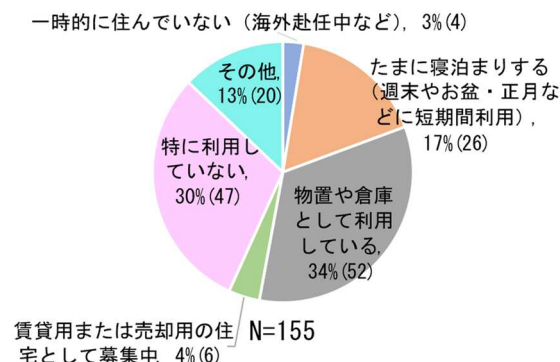
■住んでいる住宅の種類



(3) 建物の利用状況、建築時期、耐震対策状況について

建物の利用状況について、「物置や倉庫として利用している」、「特に利用していない」の割合が高く、併せて64%です。回答者が県外に居住している場合に「たまに寝泊りする」の回答が多くなり、市内に居住している場合は「物置や倉庫として利用している」、「特に利用していない」の回答が多くなる傾向がみられました。

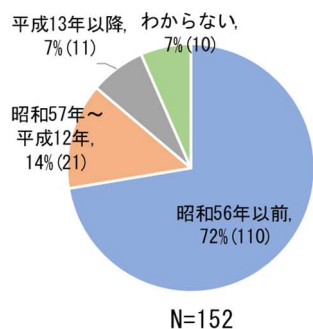
■建物の利用状況



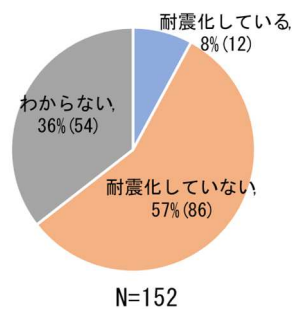
建物の建築時期については、現在の耐震基準に改正される前の昭和 56 年以前の建物が 72%を占めています。これらの建物は建築からの経過年数も長く、老朽化している可能性があります。

建物の耐震対策については、耐震化していない又は分からないという回答が合わせて 91%を占めており、十分な耐震性を有する建物は少ないと考えられます。また、建物の建築時期を「昭和 56 年以前」とした回答のうちで、「耐震化している」とした回答は 7 件(110 件中)と少ない状況にあります。

■建物の建築時期



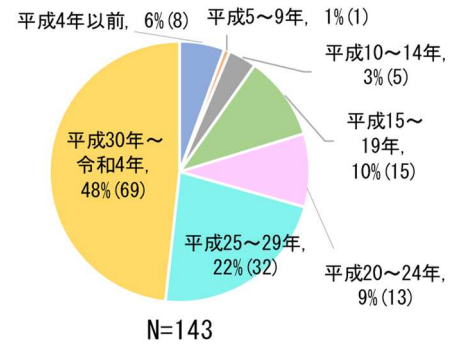
■耐震対策状況



(4) 空き家になった時期・理由について

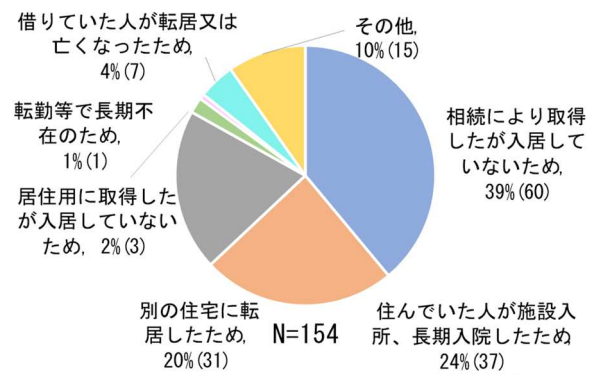
空き家になった時期について48%が「平成30年以降」と回答しており、比較的最近空き家になった建物が多くなっています。

■空き家になった時期



空き家になった理由は「相続により取得したが入居していないため」が39%と最も多く、今後一層高齢化が進行し高齢者の単身世帯増加が想定されることから、相続等を契機にした空き家の増加が懸念されます。

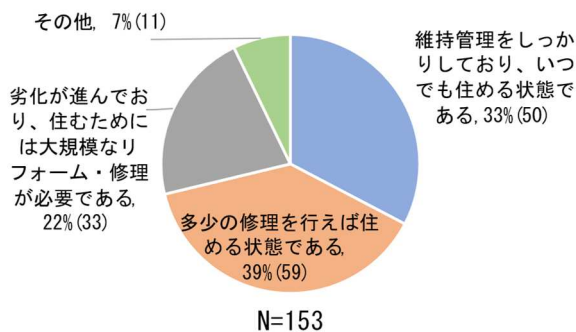
■空き家になった理由



(5) 建物の状態、維持・管理の頻度や費用について

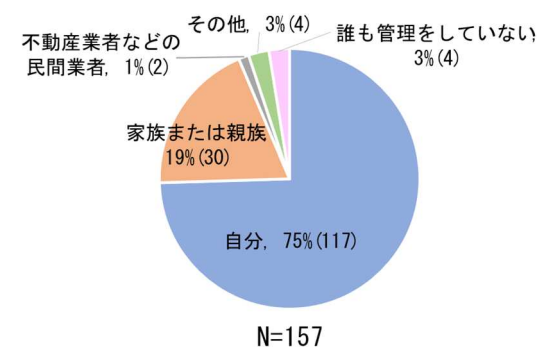
建物の状態について、多少の修繕や掃除を条件に活用可能な建物であるという回答が72%あり、所有者の意向次第で活用等の可能性が見込まれます。一方、老朽化や破損が原因で活用が困難な建物が22%あり、このような建物への対処が必要になります。

■建物の状態



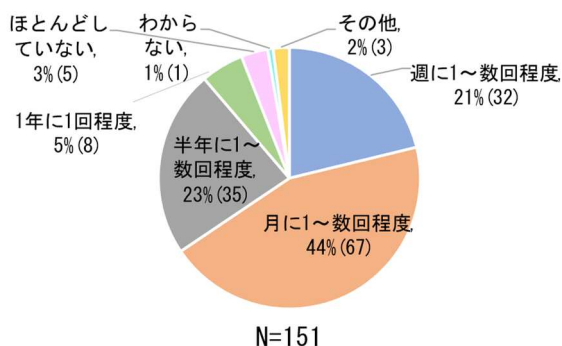
建物を維持・管理する人は所有者とその親族がほとんどであり、94%を占めています。

■維持・管理をする人



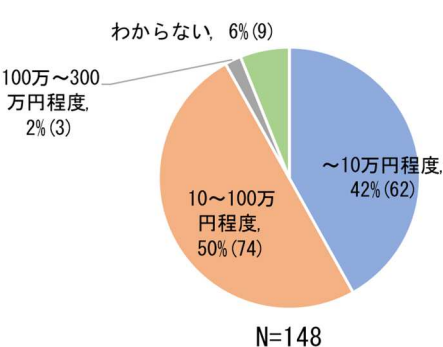
維持・管理されている空き家のうち、毎週又は毎月のような高い頻度で管理されているものは66%です。居住地別にみると、愛知県内と安城市内では「月に1~数回程度」の割合が最も多いが、愛知県外では、「半年に1~数回程度」が最も多く、居住地から離れている方が維持管理の頻度が少なくなる傾向がみられます。

■維持・管理の頻度



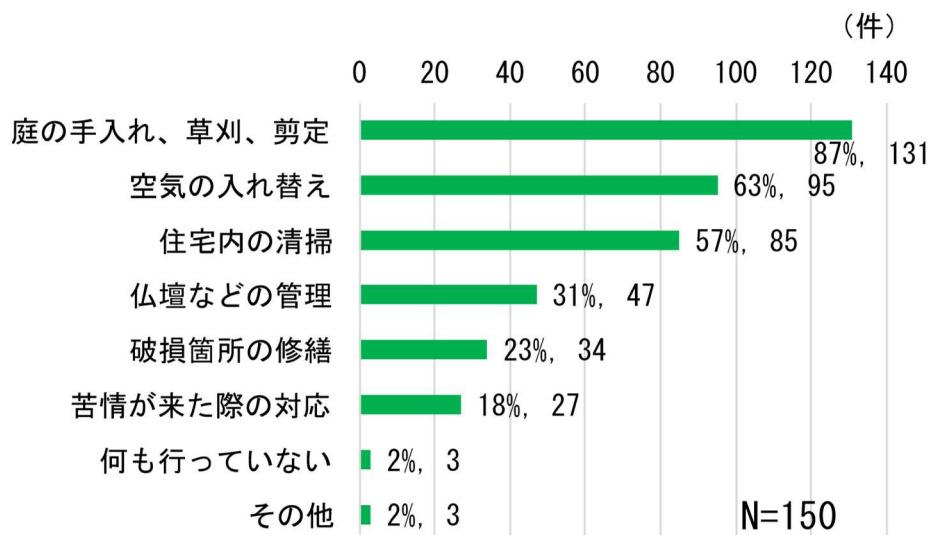
1年間の維持管理費用は、「10~100万円程度」という回答が最も多く、全体の50%を占めています。居住地別にみると、安城市内では「10万円未満」の割合が最も多いが、安城市外では「10~100万円程度」が最も多く、居住地が近いとコストが小さくなる傾向がみられます。

■1年間の維持・管理費用



維持・管理の内容については、「庭の手入れ、草刈、剪定」という回答が87%と最も多く、近隣への迷惑となりやすい草木の手入れに重点が置かれていると考えられます。次いで、空気の入替え、清掃、破損箇所の修繕等、住宅自体の維持管理を行っているという回答が多く続き、「何も行っていない」は2%と非常に少なくなっています。

■維持・管理の内容（複数回答可）



6 用語の解説

(1) 住宅・土地統計調査

我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするために、5年ごとに実施される調査のことをいいます。

空き家の戸数について、長屋や共同住宅は一部空室も対象とし数えていること、調査単位区内から調査対象となる住戸を無作為抽出して調査を行い推定値を出す標本調査であることから、安城市の行う空き家実態調査とは件数が異なります。

(2) 問題のある空き家

草木が繁茂し隣家や道路へ越境している、老朽化して倒壊の恐れが生じている等適切な管理が行われていない空き家をいいます。

(3) 特定空家等（空家法第2条第2項）

適切な管理が行われていない空き家のうち、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き家をいいます。

(4) 管理不全空家等（空家法第13条第1項）

適切な管理が行われていない空き家のうち、そのまま放置すれば(3)の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にある空き家をいいます。

(5) 空き家バンク

自治体が現地の空き家等の情報を、利活用希望者に紹介する制度をいいます。

安城市空家等対策計画

発行：安城市
愛知県安城市桜町18番23号

編集：安城市建設部 建築課

発行日：2024年3月

本計画は市公式ウェブサイトに掲載しており、ダウンロード可能です。

