

第3章 空家等対策計画

1 空家等対策に関する基本的な方針

(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適切な管理と有効活用が図ら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、自らの責任によりの確に対応する必要があります。しかし、空き家の所有者等が経済的な事情等から管理責任を全うしない場合も考えられます。

所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、市がまちの管理という視点で空き家問題を取り上げ、地域のまちづくりと連携して取り組みます。

また、地域の安心・安全の観点から、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空き家については必要の措置を講じます。

さらに、地域活性化の観点から、空き家を地域資源として位置づけ、良好なコミュニティ形成やまちの賑わい、福祉サービスの拡充などへの活用を進めます。

(2) 空き家対策における役割

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（所有者又は管理者）」「市」「空家等対策協議会（空家法第7条に基づく）」「地域（住民、地域団体、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）

- ・将来利用する予定のある空き家については適正に管理する。
- ・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などの利活用を図るもしくは空き家を除却し跡地の有効活用を図る。

イ. 市

- ・特定空家等の所有者等に対し、周辺に悪影響を及ぼさないよう適切な指導を行う。
- ・空き家の利活用や除却を支援する。

ウ. 空家等対策協議会

- ・空家等対策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する。

エ. 地域（住民、地域団体、市民団体など）

- ・空き家を地域資源としてとらえ、有効活用を図ることによって地域の活性化を図る。

2 空家等対策の基本施策

空家等対策に関する基本的な方針に基づき、基本施策として、2つの柱を定めます。

基本施策1：空き家の適正管理及び有効活用

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす特定空家等が発生しないようにするための施策として、以下の4つに取り組みます。

- ①空き家の発生予防
- ②空き家の適正管理
- ③空き家の流通・活用
- ④危険な空き家の除却

また、空き家のランク付けに伴い優先順位をつけることとし、ランクの高い建物から優先して対策を進めます。

基本施策2：特定空家等対策

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている特定空家等について必要な措置を講じます。



3 空家等の調査に関する事項

空家等対策計画を推進するため空き家の実態調査を実施するとともに、その結果をデータベースとして整備し、空き家対策に関わる関係部署が情報を共有化し適切な対応を行います。

(1) 空き家実態調査

【目 的】市域における空き家の実態の全体像の把握、データベース構築のための基礎データの収集

【実施方法】上水道データをもとに空き家の可能性のある家屋を抽出、現地調査により空き家候補を選定、空き家所有者アンケート調査で居住等の実態を把握する。

【実施時期】計画の改定時期ごと

市域における空き家の実態の全体像を把握するとともに、データベース構築のための基礎データとするため空き家の実態調査を実施します。空き家対策を進めるにあたっての基礎データとなるもので、本計画の策定にあたり、2016年度（平成28年度）に実施しています。次回は2023年度に実施し、7年間の空き家の流動化の状況について把握し、次期の計画策定に活かします。

2016年度（平成28年度）の調査では、一戸建及び長屋建の住宅（併用住宅を含む）を対象に、上水道データをもとに空き家の可能性のある家屋を抽出した上で現地調査により空き家候補を選定し、空き家所有者アンケート調査で居住等の実態を把握し、空き家を特定しています。現地調査では空き家の危険度判定を行い、空き家の状況を6つのランクに区分しています（12ページ、第2章2（3）空き家実態調査参照）。

なお、現地調査による空き家候補の選定は容易ではないことから、地域の実態をよく知っている町内会の協力を得るなど、調査方法を工夫する必要があります。

(2) 空き家所有者アンケート調査

【目 的】データベース構築に必要なデータの把握、所有者のニーズ把握（施策への反映）

【実施方法】（1）で選定した空き家候補を対象にアンケート調査を実施する。

【実施時期】計画の改定時期ごと

データベース構築に必要なデータを把握するとともに、所有者の居住実態やニーズを把握し、施策に反映させることから、（1）で選定した空き家候補を対象に空き家所有者アンケート調査を実施します。本計画の策定にあたり、（1）とあわせて2016年度（平成28年度）に実施しており、次回は2023年度に実施する予定です。

(3) 空き家現況調査

【目 的】問題のある空き家（ランク2～5）の現況の把握

【実施方法】問題のある空き家を対象に現地調査により現況を確認する。

【実施時期】毎年

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特定空家等に該当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。

(4) 空き家データベースの整備

【目 的】関連部署での情報共有による適切な対応

【整備方法】(1) (2) で基礎データを整備し、(3) 及び日常業務を通じてデータ更新する。

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。
(1) (2) で基礎データを整備し、(3) 及び日常業務での対応で得られ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などの更新作業を行います。

データベースの内容は下表のとおりです。この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/各指標の最高値/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）

空き家情報カルテ

管理番号 012-02

【基本情報】

建物所在地		調査番号	2671
地番		元リスト	1
所有者		所有者本書	80323
相代・納管人、共有代表者		相代納管CD	
		代表者CD	

【建物の状態評価】

ランク	各指標の最高値				調査日		
2	危険性	0	生活環境	2	防犯性	0	2016/10/24

【現地調査結果】

項目	選択肢	特記事項	項目	選択肢	特記事項
物件情報	用途	1	表札等	表札	1
	構造	1		表札名称	
	建て方	1		ポスト	3
	建物階数	1		電気メーター	3
倒壊のおそれ	建造状況	3	衛生面	先食の害	1
	建築物の傾斜	1		汚物	1
	基礎・土台			臭気	1
	柱	1		敷地内のゴミ	1
その他	屋根	1	景観面	ホズミハエ等	1
	外壁	1		落書き	1
	窓ガラス	1		看板の損傷	1
	建具の腐敗	1		立木等の腐敗	2
	塀	1		雑草	3

【アンケート】

アンケートの回答	○	問3	6	問4	2
----------	---	----	---	----	---

【凡例】

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	表札等	表札 1.あり、2.なし
	構造 1.木造、2.鉄骨造、3.不明		ポスト 1.空、2.置かれている、3.満杯、4.未設置
	建て方 1.一戸建て、2.長屋建て		電気メーター 1.停止、2.わずかに稼働、3.発見できない
	建物階数 1.1階、2.2階、3.3階		汚物の種類 1.なし、2.あり
倒壊のおそれ	建造状況 1.18m未満、2.4m未満、3.4m以上、4.不明	衛生面	汚物 1.なし、2.少量放置、3.大量に放置
	建築物の傾斜 1.傾斜なし、2.軽微に傾斜、3.大きく傾斜		臭気 1.なし、2.敷地内のゴミなどの臭気が発生
	基礎・土台 1.損傷なし、2.基礎の腐敗や土台の腐敗などの損傷がある		敷地内のゴミ 1.なし、2.少量放置、3.大量に放置
	柱 1.損傷なし、2.たわみや傾斜、腐敗などの損傷がある	景観面	ホズミハエ等 1.なし、2.少し発生、3.大量に発生
その他	屋根 1.損傷なし、2.一部損傷、3.たわみ、脱落など著しく損傷		落書き 1.なし、2.少しある、3.大量にある
	外壁 1.損傷なし、2.一部損傷、3.穴が空いているなど著しく損傷		看板の損傷 1.なし、2.一部破損、3.大きく破損
	窓ガラス 1.損傷なし、2.ドブ割れあり、3.割れ落ちているところがある		立木等の腐敗 1.敷地内に倒れている、2.敷地外へ少し突出、3.敷地外へ大きく突出
	建具の腐敗 1.なし、2.開放されているところがある		雑草 1.手入れされている、2.一部で繁殖、3.全体的に繁殖

空き家情報カルテ

管理番号 012-02

【現況写真】 撮影日(2016/10/24)

写真1

写真2

写真3

写真4

写真5

写真6

4 所有者等による空家等の適切な管理に関する事項

空き家の管理責任は所有者等にあり、自らの責任により的確に対応する必要があります。空き家の発生を抑制するとともに、空き家の適切な管理を行うため、各種団体の協力や連携により、市民や空き家所有者等に対する啓発を行うとともに、空き家の適切な管理を促進します。

(1) 空き家所有者等への啓発

ア. 広報等による啓発

【目的】 空き家の発生抑制、適正管理

【内容】 市広報・公式ウェブサイトでの紹介、リーフレットの作成・配付、空き家に関するセミナーの開催等を通じて、空き家発生時の適切な対応や適正管理の重要性を啓発する。

空き家の発生抑制のためには、空き家の所有者となった際に、とりあえずそのままにしておくというのではなく、将来を見越した適切な対応をしていくことが重要です。

市民を対象に空き家としないための適切な対応や空き家となった場合の適正管理の重要性について、市広報や公式ウェブサイトでの紹介、リーフレットの作成・配付、各種団体の協力による空き家に関するセミナーの開催等を通じて啓発を行います。

イ. 空き家所有者等に対する啓発

【目的】 空き家所有者等の空き家管理に対する意識向上

【内容】 空き家所有者の管理責任について啓発するとともに、空き家対策などに関する情報を提供する。

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。そのため、空き家所有者アンケート調査などの機会や各種団体との連携による空き家相談会の開催等を通じて、空き家所有者等の管理責任について啓発するとともに、空き家対策などに関する情報を提供します。

ウ. 空き家となる可能性のある住宅に対する啓発

【目的】 空き家の発生抑制

【内容】 高齢単身者などに対し、空き家となる可能性がある場合の早めの対応の重要性を啓発することを検討する。

空き家を生み出さないためには、空き家となる可能性のある住宅に対する啓発も重要です。高齢単身者などを対象に関連部署での面談や文書配付などの機会を活用した啓発チラシの配付等や、空き家となる可能性がある場合には、権利関係の確認や現状にあわせた登記の変更、相続などの引き継ぎ方を案内するなどの早めの対応の重要性を啓発することを検討します。

(2) 所有者等による空き家の適切な管理の促進

ア. 適切な管理が行われていない空き家への対応

【目的】 空き家所有者等の管理意識の向上、管理不適切な空き家の解消

【内容】 市民から苦情・相談がよせられた空き家所有者等に対し、適切な管理を依頼する。

市民から苦情・相談がよ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、適切なアドバイスを行います。

イ. 空き家管理事業者との連携

【目的】 自身による管理が困難な空き家所有者等への対応

【内容】 空き家管理代行サービスの活用を促進するため、シルバー人材センター等事業者情報の提供を検討する。

遠方に居住するなどの理由により自身による管理が困難な場合には、空き家管理代行サービスを利用してもらうことが有効であると考えられます。空き家管理代行サービスの活用を促進するため、安城市シルバー人材センターと空き家管理代行サービスに関する協定を結び、その情報を空き家所有者等に提供することを検討します。



市民啓発用リーフレット

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

空き家の発生を抑制するとともに空き家を地域資源として有効に活用するため、空き家の活用を促進します。また、利活用する予定のない空き家については除却を促進し、跡地の有効活用を促します。

(1) 空き家の流通促進

【目的】 空き家の発生抑制、転入による地域の活性化

【内容】 不動産事業者による空き家の流通促進を検討する。

空き家の発生を抑制するとともに、転入による地域の活性化を図るため、空き家が住宅として活用されるよう不動産業者による空き家の流通を促進します。

不動産の流通が活発でない地域では、行政が空き家バンクを設置し、移住希望者と空き家の売却・貸出希望者のマッチングを行っているところもありますが、安城市においては、民間事業者による空き家の流通が行われており、行政が中心となって空き家バンクに取り組む必要は低いと考えられます。ただし、日本では中古住宅の性能に対する不安から中古住宅が敬遠されたり、「一度貸し出すと返してもらうのが大変」といった不安や、不用品を片付けるのが大変であることなどから空き家が市場にでてこないという状況があります。このような不安や課題に対応するため、都市部においても様々な支援策を講じているところもみられます。

不動産業者に頼んでまで空き家を貸し出すことは考えていないという人でも、行政が空き家対策として取り組む場合については貸してもよいという人もいます。空き家所有者等が安心して空き家を貸し出すことができる仕組みとして空き家バンクを位置づけ、実施を検討します。

(2) まちづくりにおける空き家の活用

【目的】 空き家の発生抑制、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充

【内容】 地域住民やNPO団体、社会福祉法人などによる空き家の活用策を検討する。

空き家を地域活性化や地域交流、福祉サービスの拡充等に資する地域資源として位置づけ、活用の促進を検討します。

空き家の活用については全国で様々な取り組みが行われており、まちづくりに活かされている事例が多くあります。また、空き家所有者等の中にも空き家を地域貢献に活用してほしいと考えている人もいます。今後、地域団体や市民団体などから空き家を活用したまちづくりに取り組みたいというニーズがあった場合には空き家の活用策を検討します。

(3) 空き家の除却助成

【目的】 危険な空き家の解消（地域の安全性の確保）

【内容】 空き家を除却する場合の補助金制度を検討する。

利活用する予定のない空き家が除却されずにそのまま放置されている理由として、除却費用や除却後の固定資産税の負担増があげられます。そのため、空き家の除却費用に対する助成を望む所有者は多いですが、個人の財産形成への補助とならないよう施策目的を明確にした上で補助を行う必要があります。先進事例をみると、すべての空き家を対象に助成をしているのではなく、地域の状況にあわせて対象とする空き家を限定しています。

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、除却費の一部を補助する制度の早期導入を目指します。

(4) 除却した跡地の有効活用

【目的】 空き家の発生抑制、地域の活性化

【内容】 利活用する予定のない空き家の除却を促進し、跡地の有効活用を促す。

空き家所有者等が利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など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。



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

(1) 特定空家等の判定

ア. 基本的方針

特定空家等とは、空家法第2条第2項において、「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」と定義されています。なお、長屋建で一部住戸に居住者がいる場合は対象外とします。

特定空家等に該当する恐れがある空家等については、速やかな改善が求められることから、所有者等に対し、早期に情報の提供、助言その他必要な援助を行い、法律に定められた措置を行う前段階で、所有者による自主的な対応を求めています。

それにも関わらず改善が認められない場合、立入調査を実施し、特定空家等に該当するかを判定します。

イ. 特定空家等の判定基準

特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）に示されている基準を基に、空家等対策協議会委員各位の専門的見地からの意見を参考に、特定空家等の判定基準を別途定めます。空家等の物的状態が以下の①～④に該当するか否か、当該空家等がもたらす周辺への影響の程度について考慮し判定します。

- 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

ウ. 特定空家等の判定

判定基準に基づき、総合的かつ慎重に判定します。

(2) 特定空家等に対する措置

ア. 初期指導

特定空家等に該当する恐れがある空家等の所有者に対し、適正管理や建物の除却が行われるよう、情報の提供、助言その他必要な援助を行います。

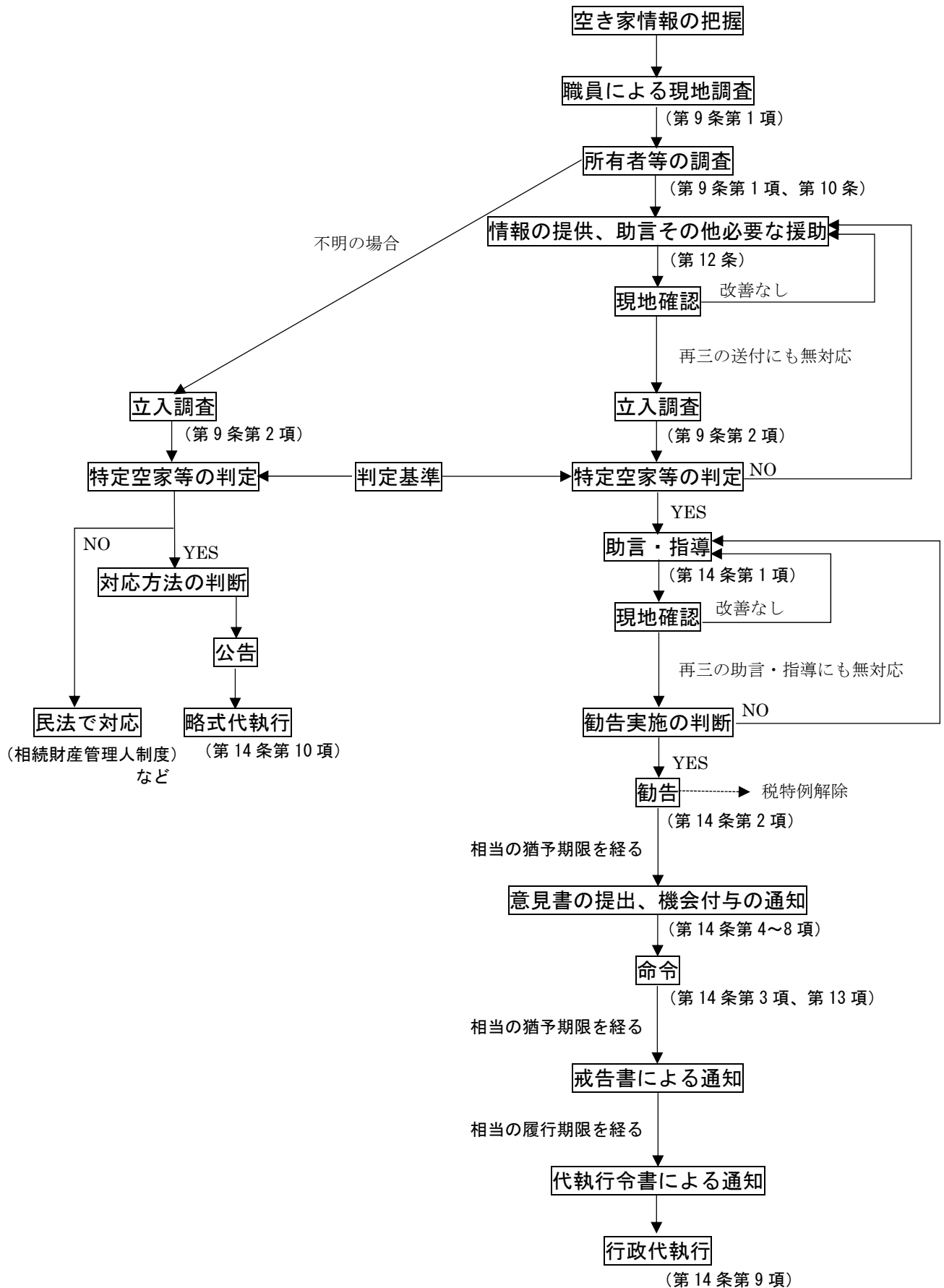
イ. 空家法に基づく対応

特定空家等と判定した空家等については、空家法に基づき、「助言・指導」「勧告」「命令」「行政代執行」を行います。

空家法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税と都市計画税の住宅用地の特例が解除されます。

所有者がいない（所在不明、相続放棄等）場合は、「財産管理人の選任」による適正な管理の促進や「略式代執行」により必要な措置を行います。

■特定空家等に対する措置フロー



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

各種団体の協力や連携により、空き家問題への苦情に適切に対応するとともに、所有者等の相談に対応し空き家の適正管理、有効活用を推進します。

(1) 空き家問題への苦情への対応

【目的】 空き家問題の解消

【内容】 相談窓口を明確化する。(公式ウェブサイト掲載)

苦情の内容や空き家の状況に応じて関係部署が対応（対応部署の明確化）する。

現地調査を実施し、所有者を特定、問題解決にむけた援助を行う。

空き家問題への苦情に的確に対応するとともに、市民に空き家対策の取組みをわかりやすく伝えるため、空き家問題に対する相談窓口を明確化します。公式ウェブサイトに空き家の相談窓口のページを作成し、苦情の内容や空き家の状況に応じて対応する部署を明確化するとともに、総合窓口として建築課を位置づけます。苦情に対しては、現地調査を実施し、所有者を特定し、問題解決にむけた援助を行い、建築課で情報共有、統計化を図ります。

■相談窓口の一覧

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)	建築課	0566-71-2241
草木の繁茂及び隣地への越境・害虫などに関すること	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	ごみゼロ推進課	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などに関すること	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	市民課(相談室)	0566-71-2222

(2) 空き家所有者等の相談への対応

【目的】 空き家の適正管理、有効活用の促進、特定空家等の発生予防

【内容】 相談窓口を明確化する。(公式ウェブサイト掲載)

相談窓口のメニューに「空き家の相談」を追加

関係団体と連携し相談会を開催する。

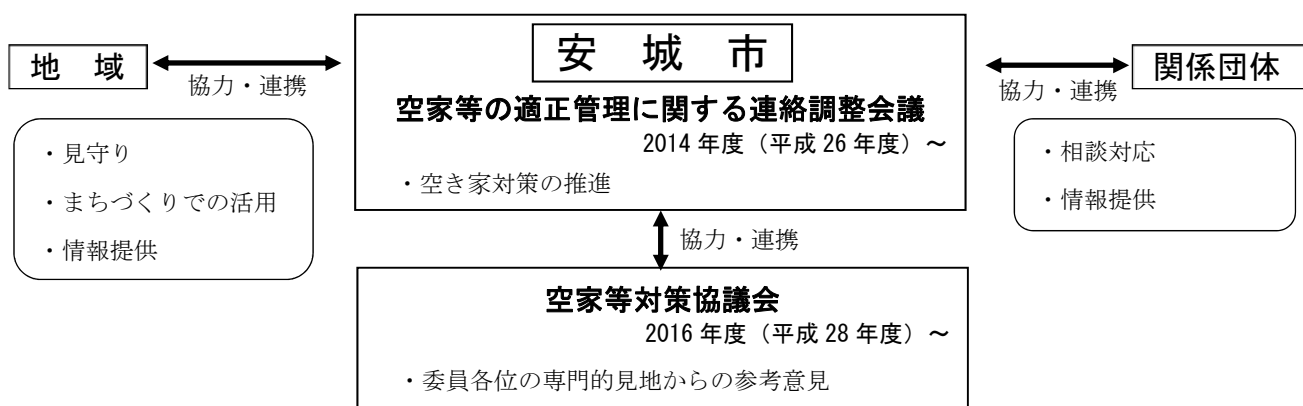
空き家所有者の相談に対応するため相談窓口を明確化するとともに、相談窓口のメニューに「空き家の相談」を追加し、周知しています。さらに、関係団体と連携し、流通・活用・管理・解体・相続等に関する相談に対応するための相談会を開催します。

8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空き家対策をすすめるため、市内における実施体制を構築するとともに、協議会や地域、関係団体との協力・連携体制を構築します。

空き家がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたり、行政の様々な部局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」において検討するとともに、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。相談内容によって担当課を定めるとともに、建築課を総合相談窓口として位置づけます。

また、空家法第7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いただき参考とします。



■ 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
ごみゼロ推進課
市民安全課
維持管理課
危機管理課
資産税課
行政課

■ 空家等対策協議会

団体名	関連分野
市長	安城市長
町内会	町内会長連絡協議会会長
法務（2名）	弁護士／司法書士
建築（2名）	大学教授／一級建築士
不動産（2名）	土地家屋調査士／宅地建物取引士
福祉	民生委員・児童委員協議会会長
公募市民	
関係機関	安城警察署生活安全課長
市長が必要と認める者	

■ 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

9 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

空家等対策計画を作成または変更した時は、空家法第6条第3項に基づき、市の公式ウェブサイトに掲載することなどにより、公表します。

また、空き家対策の基本施策を市民にわかりやすく伝えるとともに、達成状況確認のための指標を設定します。

(1) 成果指標

計画による取組みの成果を評価する指標として以下を設定します。

指 標	現 況	目 標
問題のある空き家件数※	160 件 【2016 年度（平成 28 年度）】	80 件 【2023 年度】

※空き家実態調査における危険度判定でランク 2～5

(2) 評価指標

計画の見直しの際に計画の内容を評価するにあたり、背景となる基礎的な指標として以下の 3 つを設定します。

指 標	現 況	次回調査年度
「住宅・土地統計調査」による空き家率	9.5% 【2013 年度（平成 25 年度）】	【2018 年度】
「住宅・土地統計調査」による一戸建の空き家の割合	1.8% 【2013 年度（平成 25 年度）】	同上
「空き家実態調査」による空き家件数	643 件 【2016 年度（平成 28 年度）】	【2023 年度実施予定】

