

## 参 考 資 料

### 参考資料

空家等対策の推進に関する特別措置法	36
住宅・土地統計調査による県内都市比較	41
空き家実態調査結果	43
空き家所有者アンケート調査結果	47

## 空家等対策の推進に関する特別措置法

(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。）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ぬ。

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の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の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、過失がなくて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(過失がなくて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)

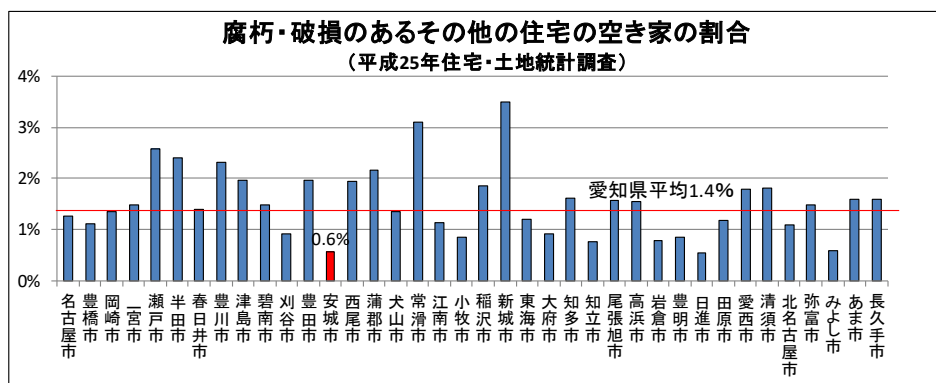
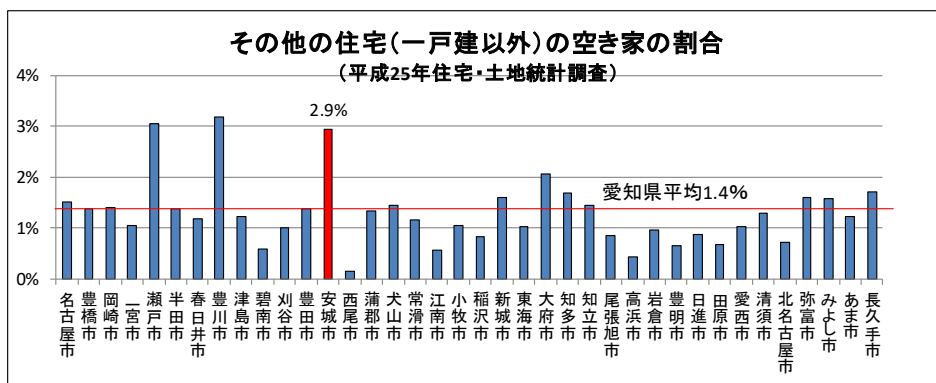
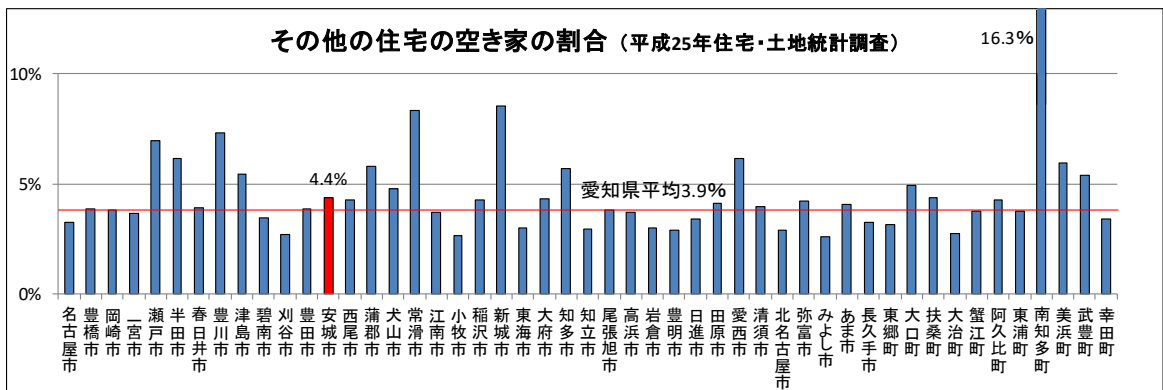
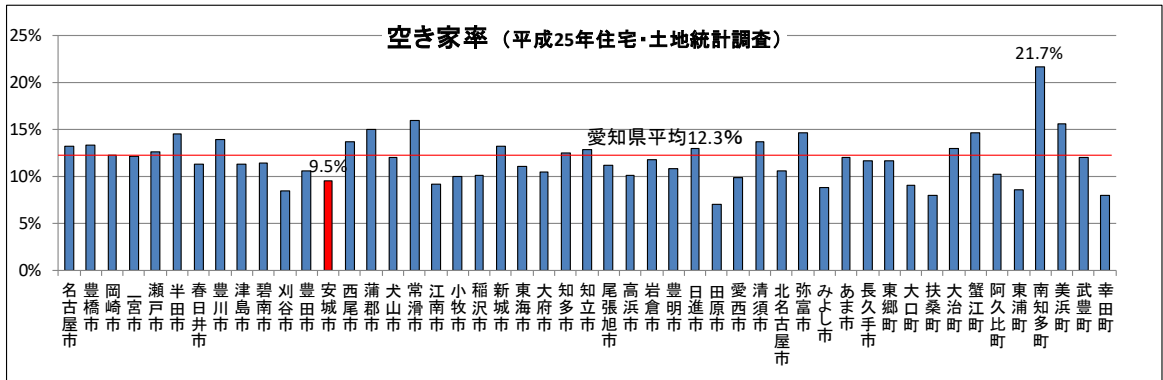
1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(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。

## 住宅・土地統計調査による県内都市比較

安城市の空き家率は9.5%と愛知県平均12.3%を下回っている状況にありますが、空き家の中でも問題となる可能性の高いその他の住宅の空き家の割合は4.4%と愛知県平均3.9%より高くなっています。その他の住宅の一戸建以外の割合は2.9%と高く、腐朽・破損のあるその他の住宅の割合は0.6%と低くなっています。



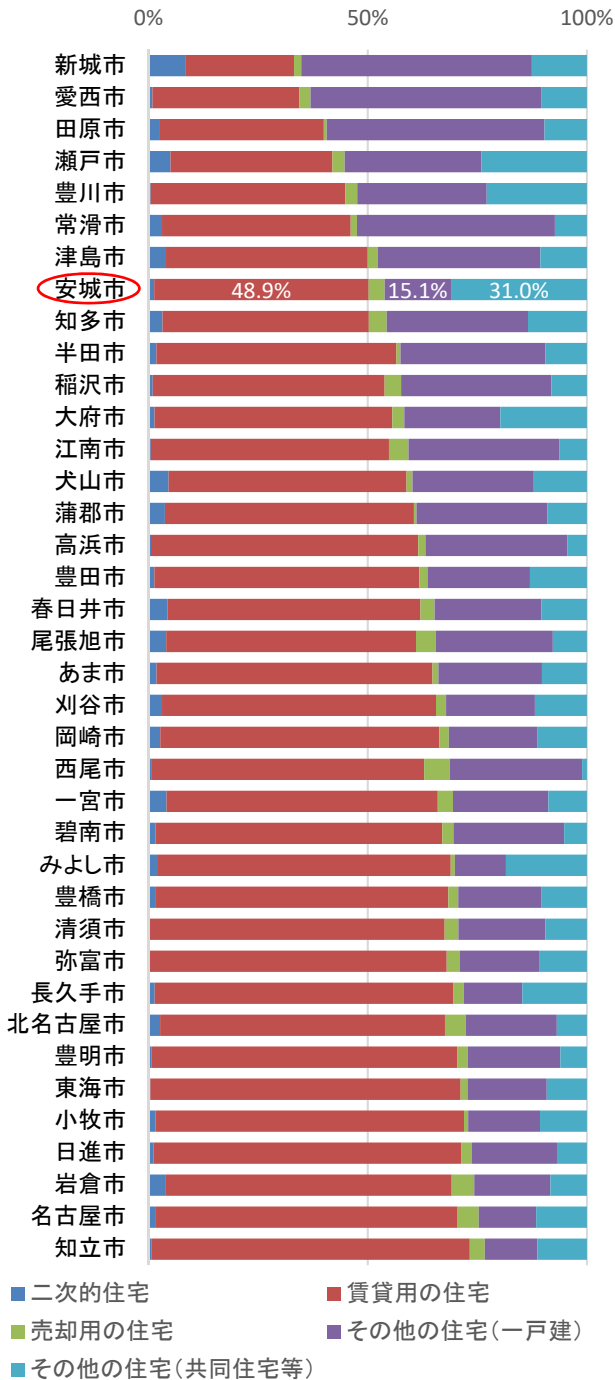
空き家の種別についてみると、安城市は県内で8番目にその他の住宅の占める割合が高くなっていますが、その中で共同住宅等の占める割合が高くなっています。

その他の住宅の腐朽・破損状況に着目してみると、安城市は腐朽・破損のあるものの割合が県内で最も低くなっています。

安城市は、その他の住宅の空き家は多いものの、共同住宅の割合が高く、腐朽・破損のあるものは少ないのが特徴であるといえます。

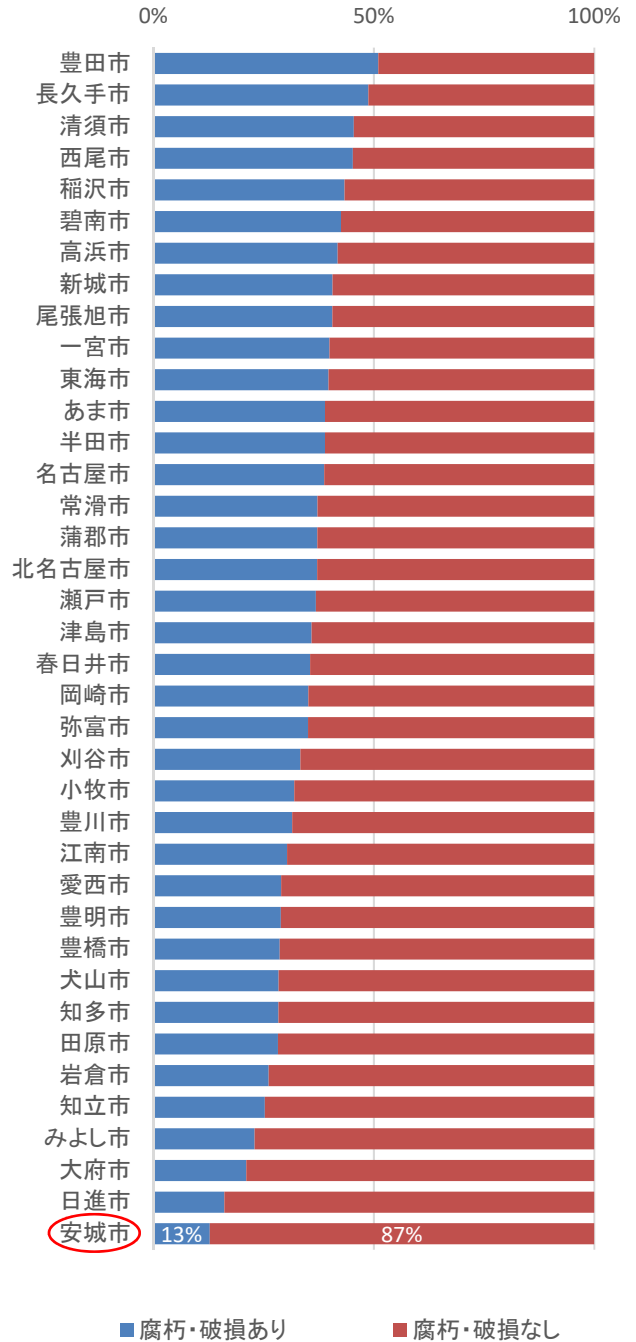
### 空き家の種別(H25)

—その他の住宅の割合の高いもの順—



### その他の住宅の空き家の腐朽・破損状況(H25)

—腐朽・破損ありの割合の高いもの順—





## 空き家実態調査結果

### (1) 物件の概要

今回の調査で空き家と判定した建物の90.7% (583件) が住宅専用のものであり、そのうちの木造で一戸建の建物が466件で79.9%と大半を占めています。

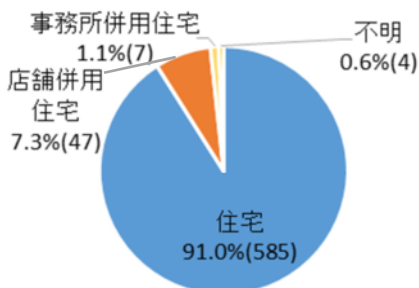
階数は2階建が1番多く58.5% (376件) となっています。また、1981年(昭和56年)以前に建てられた建物が72.0% (463件) を占めています。

用途別構造別件数

	木造	非木造	不明	合計
住宅	466	64	16	546
住宅(長屋)	33	4	0	37
店舗併用住宅	23	10	2	35
店舗併用住宅(長屋)	4	1	2	7
事務所併用住宅	0	6	1	7
不明	2	5	4	11
合計	528	90	25	643

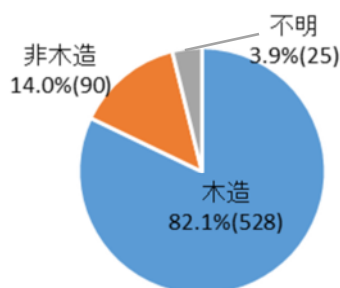
資料: 空き家実態調査

【用途】



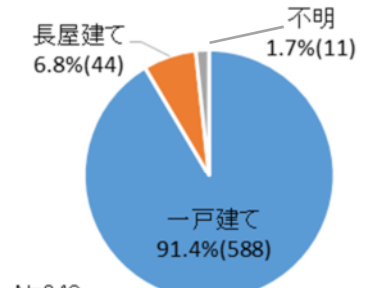
N=643

【構造】



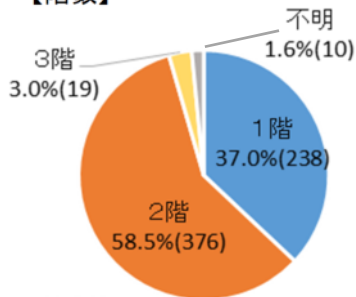
N=643

【建て方】



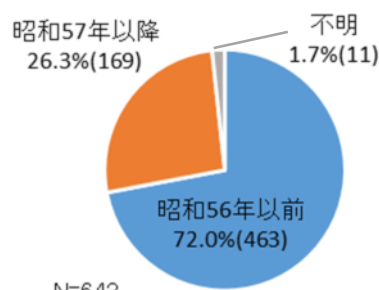
N=643

【階数】



N=643

【建築年】

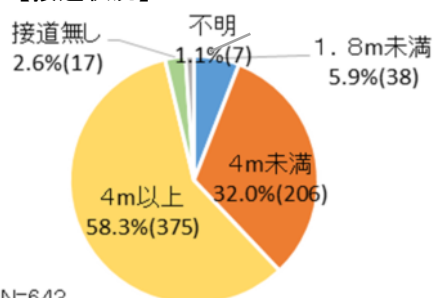


N=643

### (2) 接道状況

接道していなかったり、敷地に接する道路が1.8m未満であることから、建て替えが難しい建物が全体の8.5% (55件) を占めています。

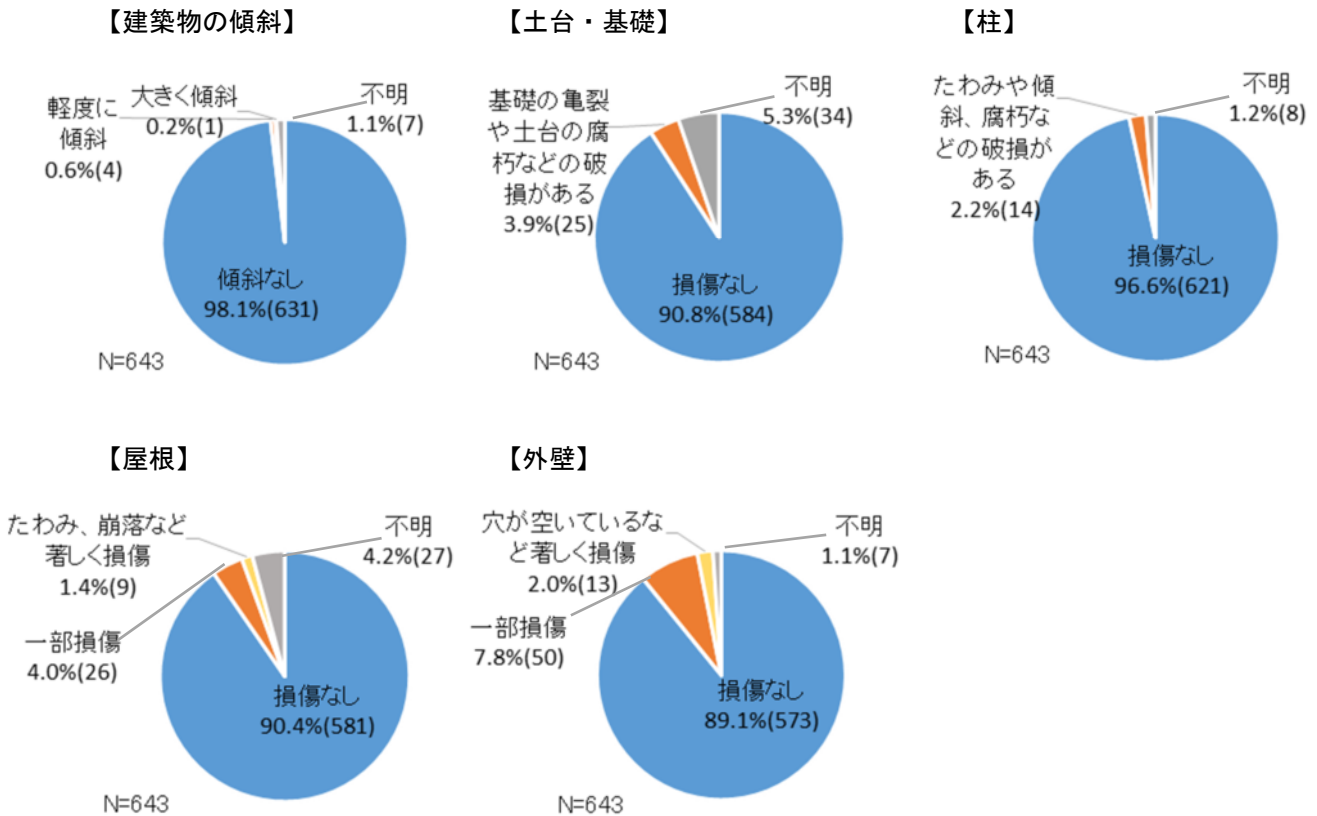
【接道状況】



N=643

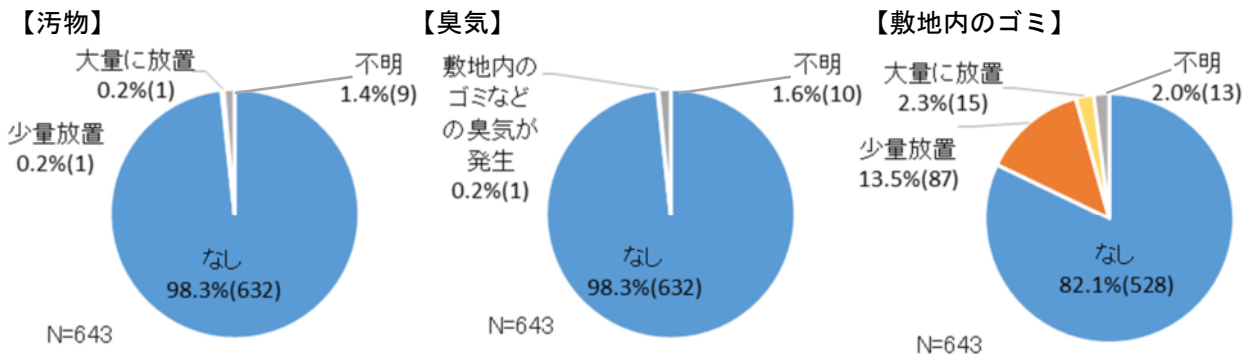
### (3) 倒壊のおそれ

建物の傾斜が確認できるものはわずか 0.8% (5 件)にとどまる一方で、外壁については損傷しているものが 9.8% (63 件)、屋根については 5.4% (35 件)、土台・基礎については 3.9% (25 件) となり、比較的割合が高くなっています。また、その中でも状態が著しく悪いものが、建物の傾斜では 0.2% (1 件)、屋根では 1.4% (9 件)、外壁では 2.0% (13 件) あることが確認できました。柱については、他の項目に比べて外観目視調査で破損状況を確認することが難しいことが考えられるが、損傷があるものが 2.2% (14 件) あることが確認できました。

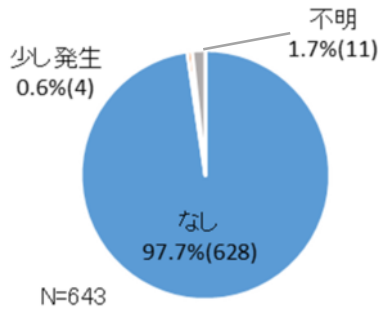


### (4) 衛生面

敷地内のゴミが確認できたものが全体の 15.8% (102 件) を占めたものの、その他項目についてはいずれも 1%未満にとどまり、割合は少なくなっています。



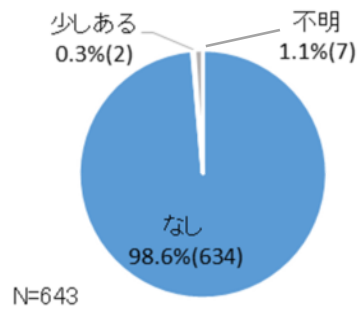
【ネズミ・ハエ等】



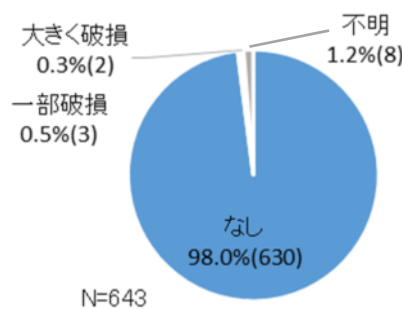
(5) 景観面

雑草や立木等が手入れされていないものの割合は高く、それぞれ 44.2% (284 件)、25.7% (165 件) を占める結果となりました。一方で、落書きや看板の破損が確認できるものはいずれも 1% 未満にとどまっています。

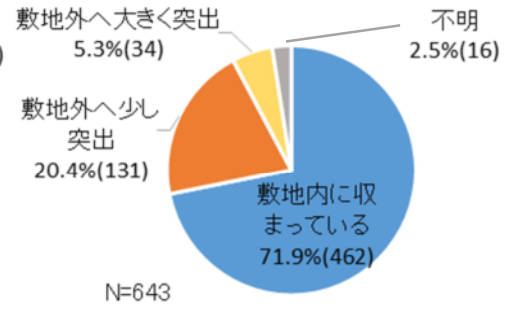
【落書き】



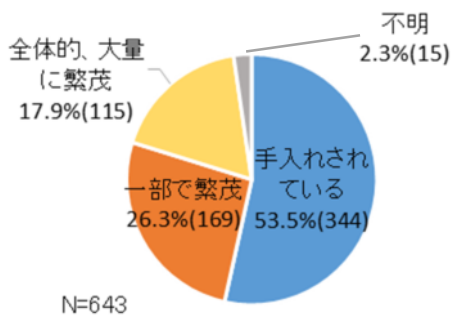
【看板の破損】



【立木等の繁茂】



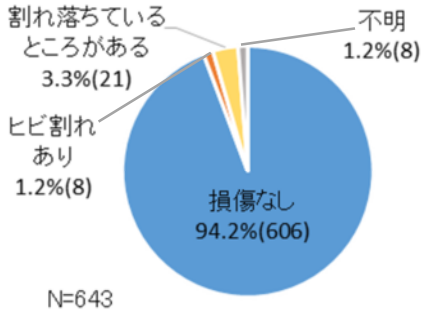
【雑草】



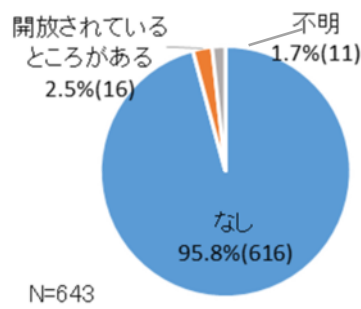
(6) その他

窓ガラスについては、4.5% (29 件) の建物について破損が確認できましたが、特に状態の悪い「割れ落ちているところがある」が3.3% (21 件) あり、建具が「開放されているところがある」2.5% (16 件) の物件とともに、特に防犯面で懸念が生じています。塀については、4.7% (30 件) が損傷しているという結果となりました。

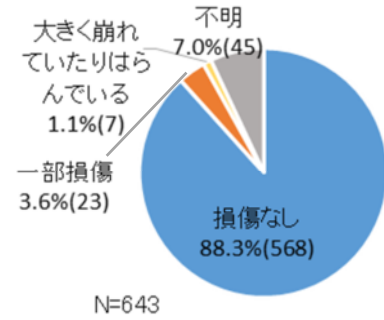
【窓ガラス】



【建具の開放】



【塀】

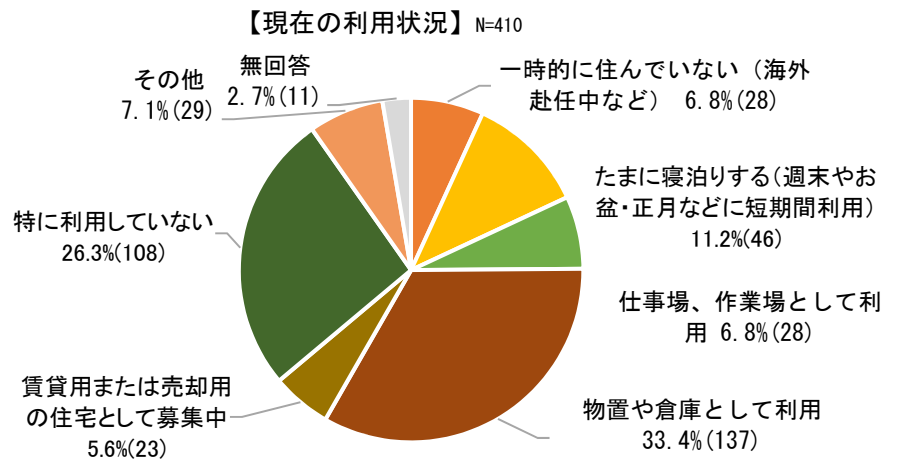


## 空き家所有者アンケート調査結果

### (1) 対象住宅について

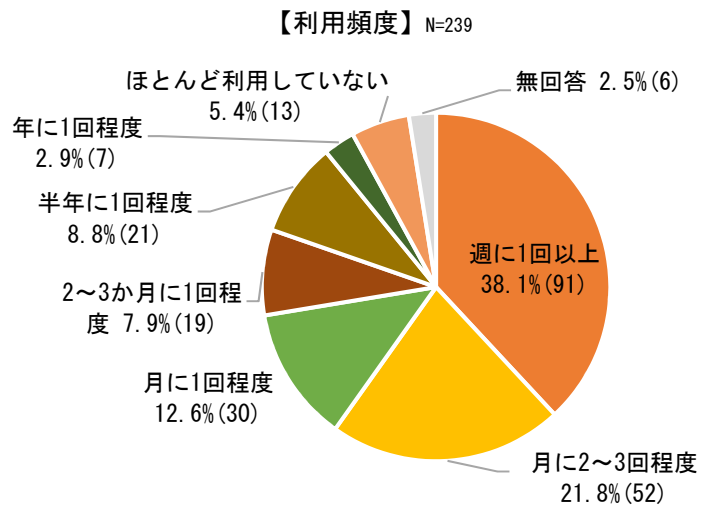
#### ○現在の利用状況

「物置や倉庫として利用」が33.4%と最も多いが、「特に利用していない」が26.3%を占めています。



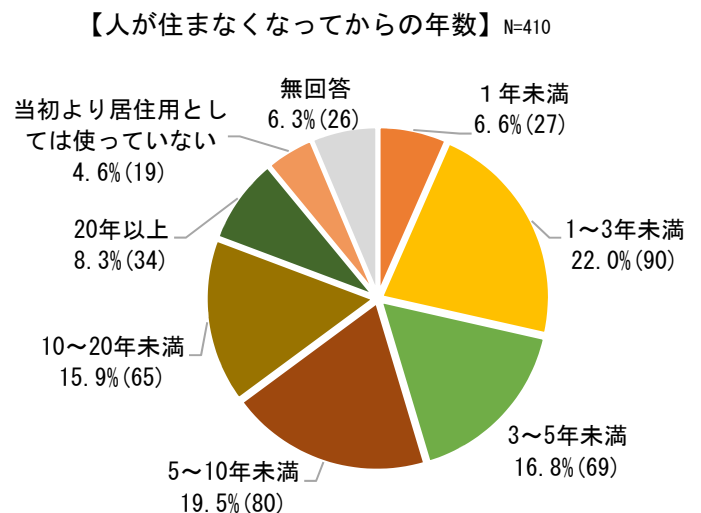
#### ○利用頻度

「一時的に住んでいない」「たまに寝泊りする」「仕事場、作業場として利用」「物置や倉庫として利用」する場合の利用頻度は、「週に1回以上」が38.1%と最も多く、1か月に1回以上利用しているものが72.4%を占めています。しかし、物置等として利用していると回答しながら、「ほとんど利用していない」というものが5.4%あります。



#### ○人が住まなくなってからの年数

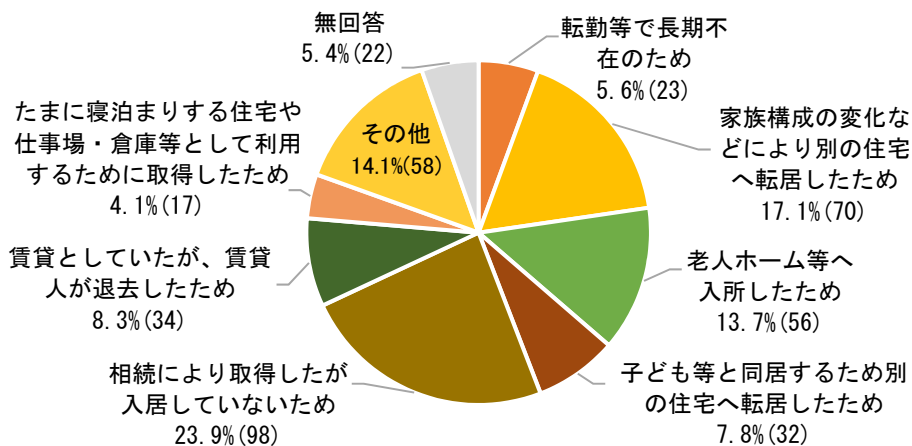
「1~3年未満」が22.0%と最も多いですが、人が住まなくなってからの期間は多様です。「20年以上」というものも8.3%あります。



○居住用として使っていない理由

「相続により取得したが入居していないため」が23.9%と最も多く、次いで「家族構成の変化などにより別の住宅へ転居したため」が17.1%です。「老人ホーム等へ入所したため」というものも13.7%あります。

【居住用として使っていない理由】 N=410

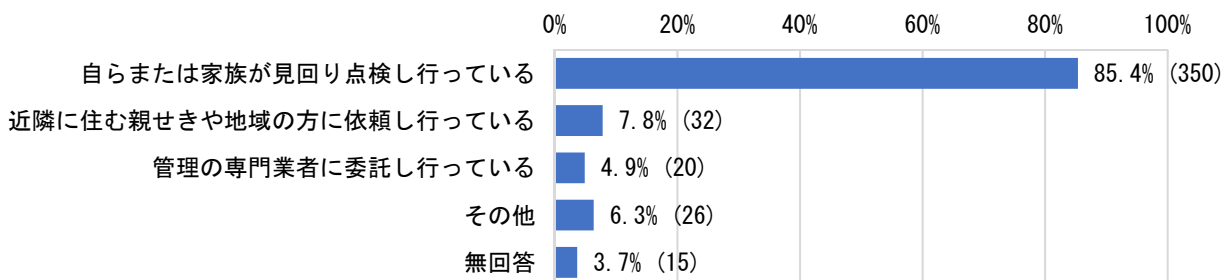


(2) 対象住宅の維持管理について

○維持管理の方法

「自らまたは家族が見回り点検し行っている」というものが85.4%を占めています。「管理の専門業者に委託し行っている」というものは4.9%にすぎません。

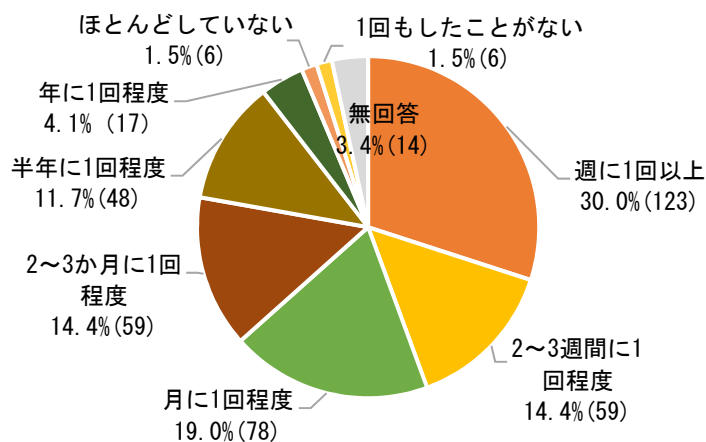
【維持管理の方法】 N=410



○維持管理の頻度

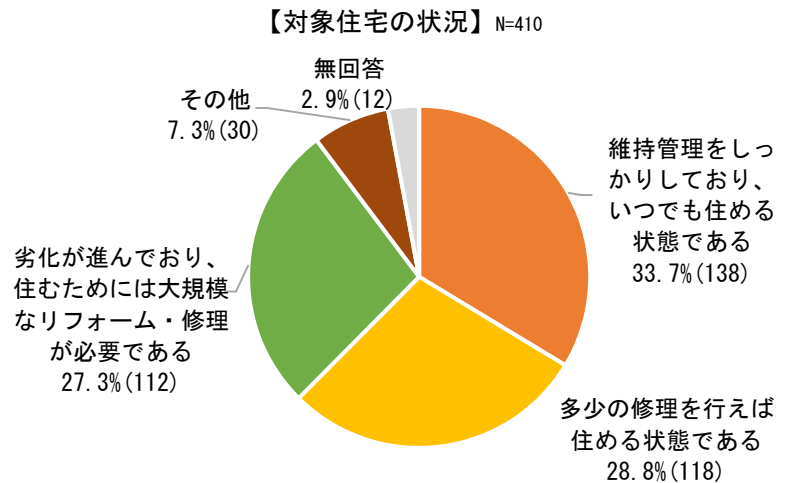
「週に1回以上」が30.0%と最も多く、月に1回程度以上実施しているものが63.4%を占めています。適切な管理が行われているものが多いといえますが、「1回もしたことがない」が6件、「ほとんどしていない」が6件あり、今後問題が発生する可能性があります。

【維持管理の頻度】 N=410



### ○対象住宅の状況

「維持管理をしっかりしており、いつでも住める状態である」が33.7%と最も多く、活用が期待されますが、一方で「劣化が進んでおり、住むためには大規模なリフォーム・修理が必要である」が27.3%あり、活用には課題を抱えているといえます。

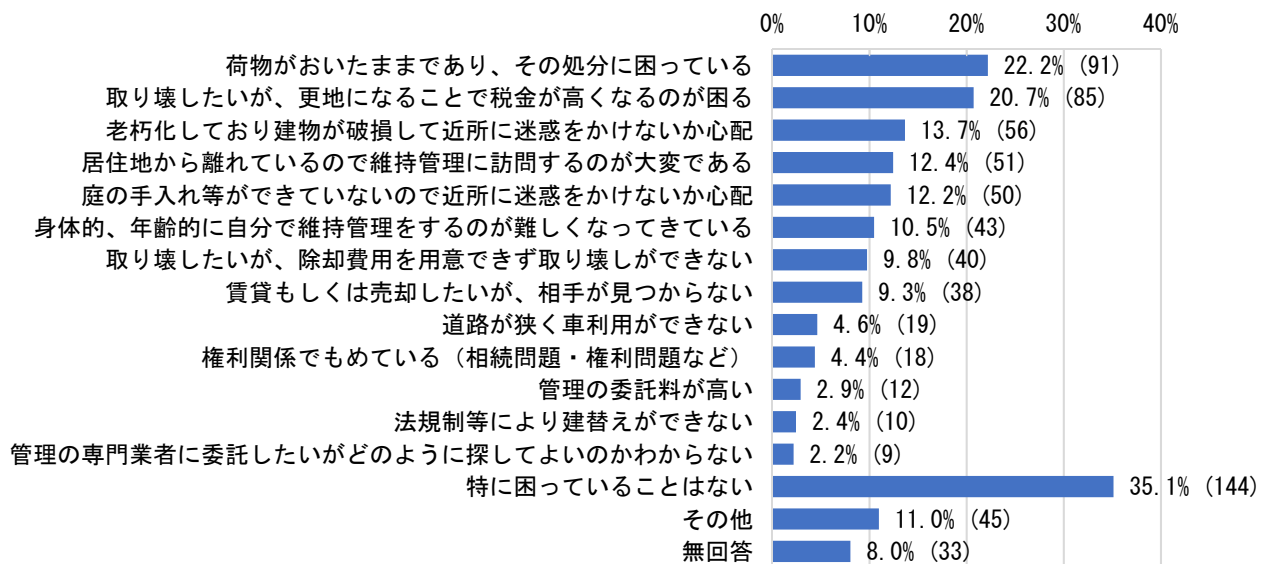


### ○維持管理に関して困っていること

「特に困っていることはない」という回答は35.1%であり、無回答を除く56.8%が何らかの問題点を抱えているといえます。

その内容としては「荷物がおいたままであり、その処分に困っている」22.2%、「取り壊したいが、更地になることで税金が高くなるのが困る」20.7%の2つが多く、次いで、「老朽化しており建物が破損して近所に迷惑をかけないか心配」13.7%、「居住地から離れているので維持管理に訪問するのが大変である」12.4%、「庭の手入れ等ができていないので近所に迷惑をかけないか心配」12.2%です。

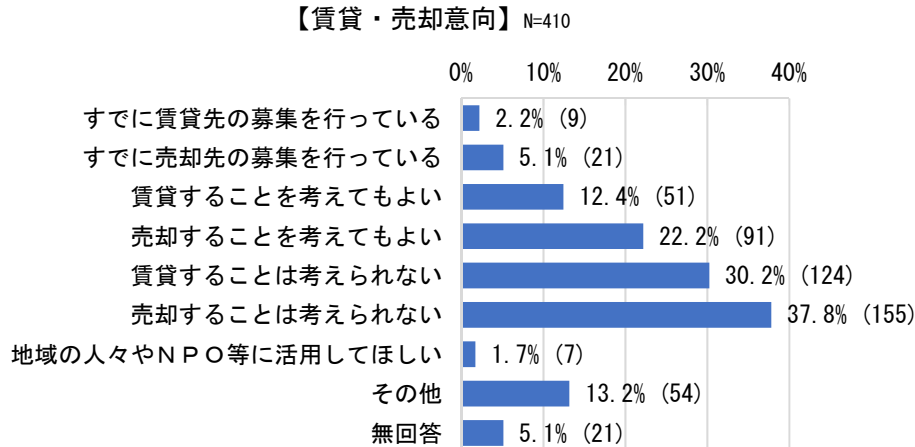
【維持管理に関して困っていること】 N=410



### (3) 今後の活用について

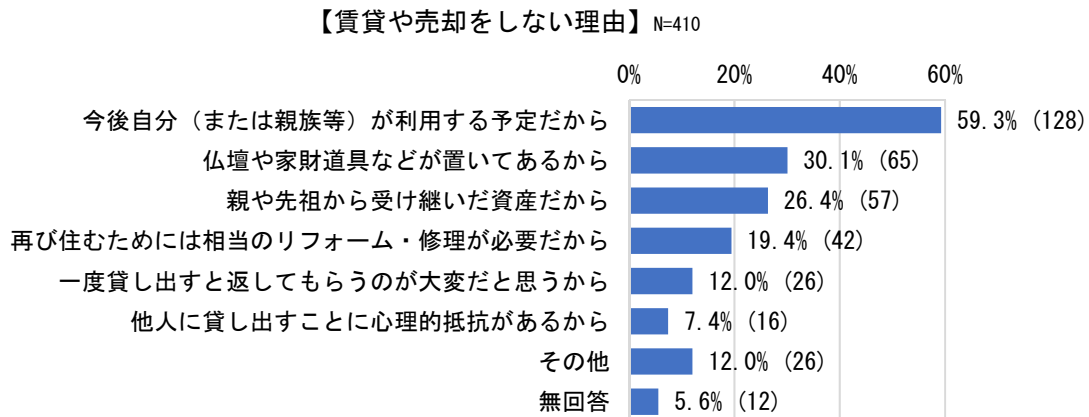
#### ○賃貸・売却意向

「売却することは考えられない」が37.8%、「賃貸することは考えられない」が30.2%あります。売却意向の方が低いですが、実際に処分を考えているものは、賃貸よりも売却の方が多く、「すでに売却先の募集を行っている」5.1%、「売却することを考えてもよい」22.2%となっています。



#### ○賃貸や売却をしない理由

「今後自分（または親族等）が利用する予定だから」が59.3%と最も多いです。この場合は、将来の利用が見込まれることから問題は少ないと考えられますが、これ以外の理由のものについては空き家状態がそのまま継続する可能性があります。





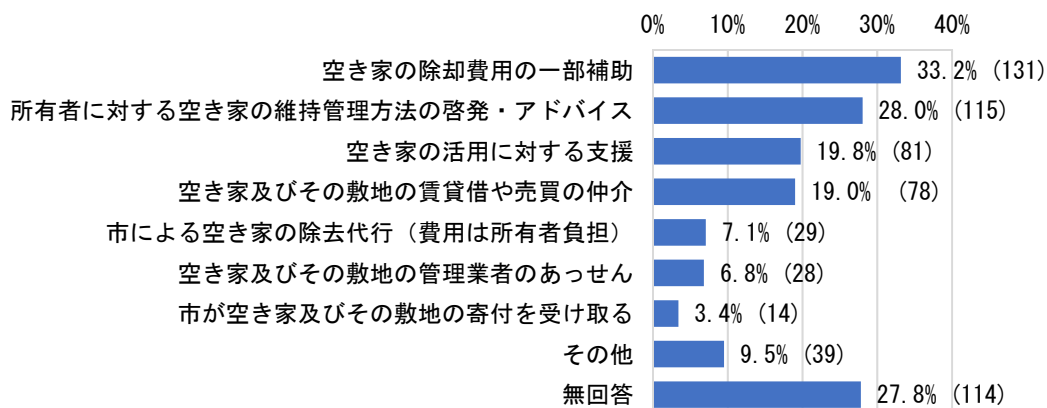
#### (4) 空き家に対する市の対応について

##### ○市の空き家対策として必要だと思うもの

「空き家の除却費用の一部補助」が33.2%と最も多く、次いで「所有者に対する空き家の維持管理方法の啓発・アドバイス」28.0%です。

管理業者のあっせんや市による除却代行、寄付の受け取りを望むものは少ない状況です。

【市の空き家対策として必要だと思うもの】 N=410



##### ○自由意見

空き家について困っている点として、売却や解体、相続に関する事項があげられています。

所有者は様々な課題を抱えており、このような課題に対する相談に対応できるような体制を整えることが重要であると考えられます。

##### 空き家について困っている点に関する記述：29件

- 【例】
- ・売却を考えているが、仏壇の処理に困っている。
  - ・売却したいが、遠方に住んでいるので処理しづらい。
  - ・接道していない土地である。売却したいが、よい方法があれば指導してほしい。
  - ・更地にすると除却費と増税のW負担となるので手つかずのまま。
  - ・壊したいが建物名義人が分からないので勝手に壊せない。
  - ・相続問題が長引き、家屋の維持管理費用がかかって困っている。
  - ・姉妹で相続しそれぞれ持ち家があるので売るのが一番いいかと思うが、法要を行うのはこの家だし、荷物の片付けも大変だし・・・と気持ちのみ動いている。

##### 空き家対策に関する市への要望：14件

- 【例】
- ・安城市での空き家活用はまだまだ需要があるが、どうしたらよいかわからない人が多い。空き家の情報開示があればと思う。
  - ・売却した時の税負担の軽減があると良い。
  - ・空き家を税金のためだけにそのままにしている現状を市が支援（アドバイス）すれば空き家問題の一つの解決に近づくのでは。