

江南市 空家等対策計画 (案)

～「暮らしが花ひらく生活都市。江南市」へ向けて～

平成 30 年 月

江南市

目 次

| | |
|-------------------------------|----|
| 第1章 計画の概要 | 1 |
| 1-1 計画策定の背景 | 1 |
| 1-2 計画の目的 | 5 |
| 1-3 計画の位置づけ | 5 |
| 1-4 計画の対象とする地域 | 6 |
| 1-5 計画の対象とする空家等 | 7 |
| 1-6 計画期間 | 8 |
| 1-7 空家等の調査 | 9 |
| 第2章 空き家の現状と課題 | 11 |
| 2-1 空き家の状況 | 11 |
| (1) 全国的な空き家の状況 | 11 |
| (2) 江南市の空き家の状況 | 12 |
| 2-2 管理不全の空き家が地域に与える影響 | 34 |
| 2-3 空家等対策にて取り組むべき課題 | 35 |
| 第3章 空家等対策に関する基本的な方針 | 37 |
| 第4章 空家等対策に関する取組み | 40 |
| 4-1 取組みの基本方針 | 40 |
| 4-2 空き家への取組み | 42 |
| (1) 空き家の発生の予防・抑制への取組み | 42 |
| (2) 空き家の利活用への取組み | 44 |
| (3) 空き家の適切な管理への取組み | 47 |
| (4) 空き家の管理不全の解消への取組み | 48 |
| (5) 跡地の利活用への取組み | 50 |
| (6) 空き家に関する取組みの実施体制 | 51 |
| 4-3 特定空家等に対する措置の取組み | 54 |
| (1) 特定空家等に対する措置の基本方針 | 54 |
| (2) 特定空家等の判断基準 | 55 |
| (3) 特定空家等に対する措置のフロー | 56 |
| (4) 悪影響を及ぼす空家等に対する他の法制度等による措置 | 58 |
| 用語解説 | 62 |

<「空家等」及び「空き家」の表記について>

本計画において「空家等」及び「空き家」の表記は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の引用、及び法令に関連する場合は「空家等」とし、それ以外の一般的な場合は「空き家」とします。なお、定義については同じとします。

文中、※印を付したことばについては、巻末の用語解説で意味を説明しています。なお、同じページに、同じことばがある場合は、最初のことばのみに※印を付けています。

第 1 章 計画の概要

1-1 計画策定の背景

近年、人口減少や、高齢化、少子化の進行による、核家族化や高齢者のみの世帯の増加、更には居住形態の多様化など、社会構造やニーズの変化に伴い空き家が増加傾向にあり、全国的に空き家の問題が顕在化しています。江南市（以下、「本市」という。）においてもこれは同様の傾向にあり、空き家に関する問合せや苦情が多くなってきている状況です。適切に管理が行われていない空き家の増加は、市民の安全で安心な生活環境を保全する上で重要な課題となっています。

また、魅力あるまちづくりの観点からも、管理不全の空き家の発生抑制や空き家の利活用などを含め、行政として空家等について総合的に対応していく必要性が高まってきています。

このような背景のなか、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」（平成 26 年法律第 127 号。以下、「空家特措法」という。）^(注1)が公布され、その翌年の平成 27 年 5 月 26 日に完全施行されました。

本市においても、国勢調査^{*}による人口は平成 22 年の 99,730 人をピークに減少傾向を示し、今後もこの傾向は続くものと予想されています^(注2)。一方、総務省が実施している住宅・土地統計調査^{*}では、空き家数が増加し、空き家率も今後さらに上昇するものと思われます。

これらのことから本市では、平成 25 年 12 月に江南市空家等対策連絡会議^(注3)を設置し、組織横断的に空家等対策に関する情報の共有、方針の確認などにおいて連携ができる体制をつくりました。また、江南市空家等対策連絡会議の設置とともに、本市の空家等対策をより計画的に進めるため、平成 29 年 6 月に江南市空家等対策協議会^(注4)を設置し、市長、弁護士、司法書士、行政書士、宅地建物取引士、土地家屋調査士、建築士、法務局職員、市議会議員及び市民代表の方々と協議を重ねてきました。

これらの取組みを受け、この度、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「江南市空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を定めるものです。

(注1)

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）の概要

背景

公布日：平成26年11月27日

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）

参考：現在、空家は全国約820万戸（平成25年）、401の自治体が空家条例を制定（平成26年10月）

定義

- 「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条1項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 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にある空家等をいう。（2条2項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）・協議会を設置（7条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15条1項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

施行日：平成27年2月26日（※関連の規定は平成27年5月26日）

（出典：国土交通省ホームページ）

(注 2)

江南市人口ビジョン（平成 28 年 3 月）による将来人口推計

江南市人口ビジョンでは、「少子化への対応」、「人口流出の抑制」を条件に、人口の将来展望を設定しています。

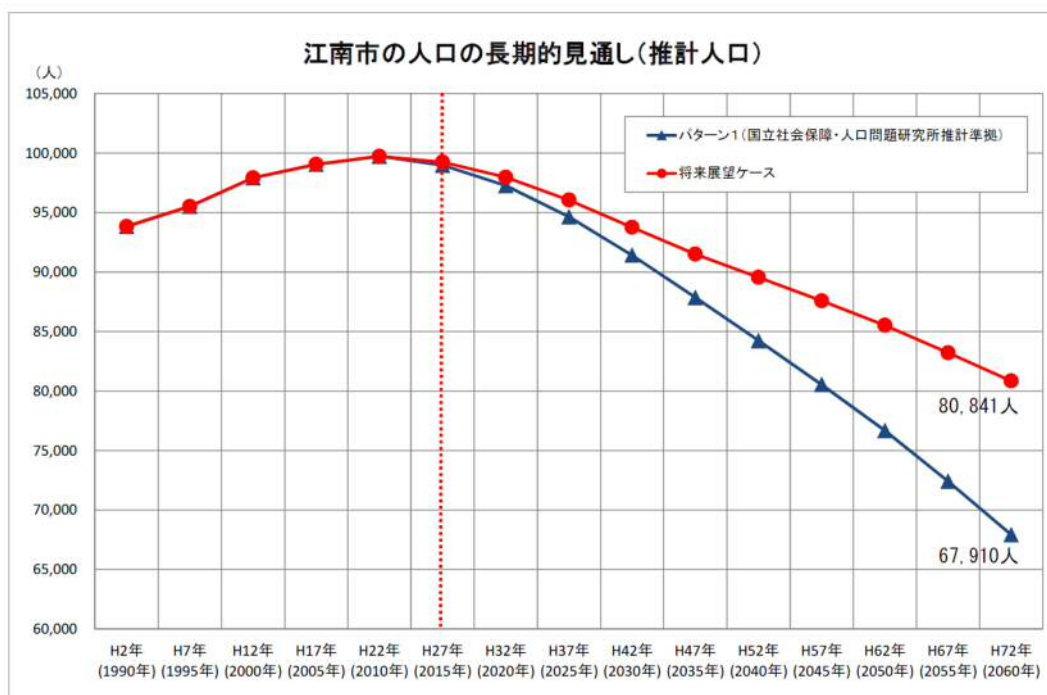
・少子化への対応

- ▶ 出生数を増やすため、国の長期ビジョンを勘案し、合計特殊出生率[※]を将来的に平成 42 年（2030 年）に「1.80」、平成 52 年（2040 年）に「2.07」に誘導する。

・人口流出の抑制

- ▶ 若年層を中心とした転出増傾向を是正するため、現状で純移動率[※]がマイナスの年齢階層の純移動率を下記のように誘導する。

- ①男性 35 歳～59 歳、女性 40 歳～59 歳については、平成 72 年（2060 年）までに純移動率を“0”に誘導する。
- ②男性 10～19 歳については、進学・就職などにより、ある程度の転出は余儀なくされることから、純移動率を平成 27 年（2015 年）の推計値の 1/2 に誘導する。
- ③確実に出生数を増やすために、女性 20～29 歳の純移動率を平成 72 年（2060 年）までに、平成 27 年（2015 年）の推計値の 1/2 に誘導する。



(注 3)

江南市空家等対策連絡会議

(設置)

空家等対策を総合的に推進するため、江南市空家等対策連絡会議（以下、「連絡会議」という。）を設置する。

(所掌事項)

連絡会議は、次に掲げる事務を行うものとする。

- (1) 空家等対策に関する諸施策の調整及び推進に関すること。
- (2) 空家等対策に関する情報の収集及び連絡に関すること。
- (3) その他空家等対策の総合的な推進に関すること。

(構成)

構成員：(1) 建築課長

- (2) 防災安全課 交通防犯グループリーダー
- (3) 環境課 環境対策グループリーダー
- (4) 建築課 建築指導グループリーダー
- (5) 地方創生推進課 地域協働グループリーダー
- (6) 総務課 法制・選挙グループリーダー
- (7) 税務課 家屋償却資産グループリーダー
- (8) 総務予防課 指導グループリーダー

座長・議長：建築課長

(注 4)

江南市空家等対策協議会

(設置)

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）第 7 条の規定に基づき、江南市空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）を置く。

(所掌事務)

協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (3) その他空家等対策の推進に関し必要な事項。

(組織)

○協議会は、会長及び 10 人以内の委員をもって組織する。

○会長は市長をもって充てる。

○委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 市議会の議員
- (2) 学識経験を有する者
- (3) 市民（在勤者、在学者を含む）

○協議会においては、会長が議長となる。

1-2 計画の目的

空家特措法においては、空家等の所有者又は管理者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体であると位置づけられました。これに伴い本市では、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれのある適切に管理が行われていない空家等への措置及び活用の促進により減らすことはもとより、発生を抑制する対策を、総合的かつ計画的に実施することにより、良好な生活環境を維持するとともに、まちが抱える課題を解消し、安心して住み続けられる暮らしやすいまちを実現することを本計画の目的とします。

1-3 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第6条の規定に基づき、本市の空家等の対策に関して、総合的かつ計画的に実施する上で、基本となる考え方と方向性を定めています。

また、本計画は、市の最上位計画である「第6次江南市総合計画※」に即すとともに、「江南市都市計画マスタープラン※」、「江南市耐震改修促進計画※（改訂版）」と整合を図っていくものとします。

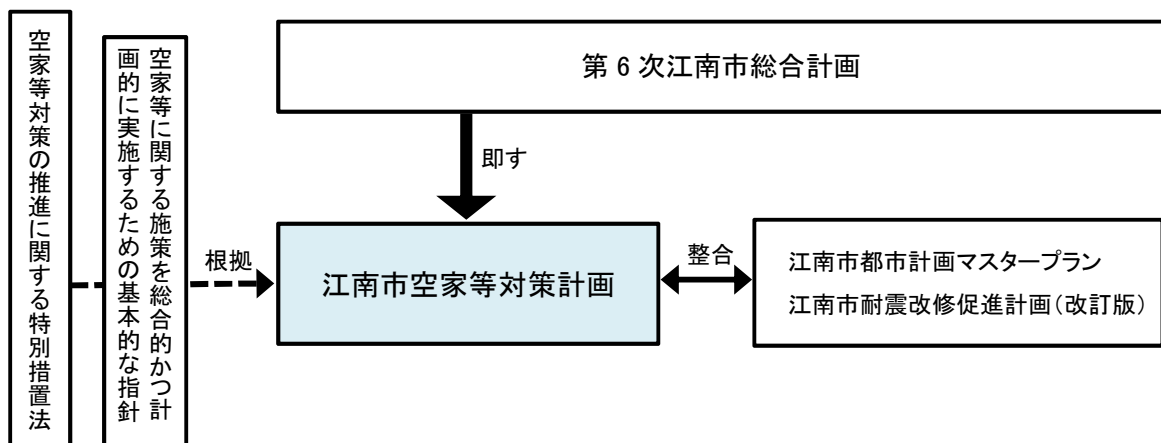


図. 計画の位置づけ

1-4 計画の対象とする地域

平成28年度に実施した「江南市空家等実態調査」の結果によると、空家等は市内全域に点在していることから、「市内全域」を本計画の対象地域とします。

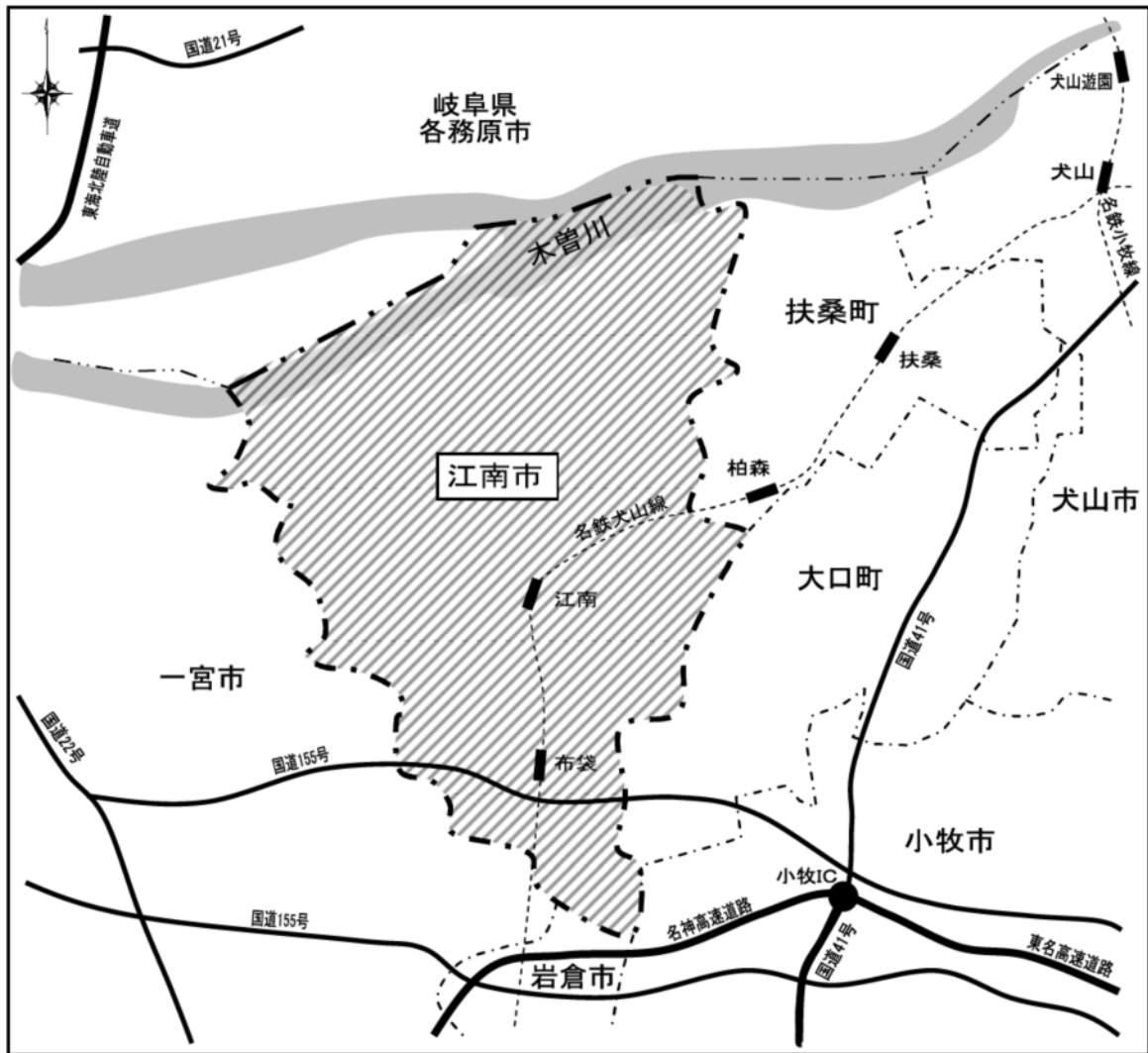


図. 計画対象地域

1-5 計画の対象とする空家等

本計画の対象となる空き家は、空家特措法で規定する「空家等」とします。共同住宅等は、当該建築物の全ての住戸が空き家となっている場合を「空家等」とします。また、「特定空家等」は、空家特措法の定義に基づき示された国のガイドラインに即して定めた判断基準によるものとします。

ただし、空家等の活用や適切な維持管理等の対策については、空き家となることの予防や対策も必要なことから、法で規定する「空家等」に該当しない住宅や空き家となる見込みの住宅等も必要に応じて対象に加えることとします。

《空家特措法》

(定義)

- 第2条 第1項 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。
- 第2項 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」に関する補足（国土交通省及び総務省の見解）》

- 「居住その他の使用がなされていないことが常態である。」
建築物等が長期にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは一つの基準となると考えられる。
- 「長屋」や「集合（共同）住宅」の場合
長屋や集合（共同）住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空き家となった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれ得ることとなる。

1-6 計画期間

本計画の期間は、上位計画として即すべき「第6次江南市総合計画※」の計画期間が平成30年度から平成39年度となっていること、また、空き家に対する取組みは長期にわたるものであることから、継続的に推進することを前提とした上で平成30年度から平成39年度までの10年間とします。

なお、空家特措法は、施行から5年が経過した後にこの法律の施行状況を勘案し、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としてされているため、空家特措法の改正や社会情勢の変化等により、必要に応じて本計画の見直しをします。

また、5年毎に実施されている住宅・土地統計調査※（次回は平成30年）のデータの推移を検証することとします。

計画期間：平成30年度～平成39年度 10年間

| | 平成30年度 | | | | | | | | | | 平成39年度 | 平成40年度～ |
|------------|--------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--------|---------|
| 第6次江南市総合計画 | → | | | | | | | | | | 次期計画 → | |
| 江南市空家等対策計画 | → | | | | | | | | | | 次期計画 → | |

図. 第6次江南市総合計画と江南市空家等対策計画の計画期間

1-7 空家等の調査

ア. 空家等の実態調査

本計画を策定し、空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料も活用しつつ、本市の空家等の所在やその状態などを把握することが重要であるため、空家特措法第9条の規定に基づき、市内全域を対象とした空家等の実態調査を平成28年6月から平成29年2月までにおいて実施し、空き家又は空き家である可能性があるものと判定されたものについて、所有者等の調査を行いました。

現地調査

▼対象区域：市内全域

▼実施期間：平成28年6月から平成29年2月

▼調査対象：空家特措法第2条第1項の空家等に該当すると想定されるもの

以下に掲げる建物については、調査対象外としています。

- ・居住者（又は管理者）がいる敷地内の建物
- ・マンション、アパート等の集合住宅
- ・貸家
- ・その他（空きテナント、倉庫、車庫、農業用倉庫、ビニールハウス等）

▼調査内容：空家等の戸数及びその位置

空家等の状況及び利活用判定

▼調査項目：・老朽度 ・敷地、付随する工作物 ・衛生状況 ・接道状況 等

《空家特措法》

（立入調査等）

第9条 第1項 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。

（空家等に関するデータベースの整備等）

第11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13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。

イ. 空家等に関するデータベースの整備

「平成 28 年度江南市空家等実態調査」の結果を基に、空き家の適正な管理、空き家対策の推進に活かすため、空家特措法第 11 条の規定に基づく「空家等台帳」を整備し、空家等に関するデータを整理しました。この「空家等台帳」を有効に機能させるため、空き家の位置情報や所有者等アンケート調査の結果、空き家に対する過去の通報、苦情に関する履歴資料等の情報を保持しています。

また、江南市統合型地理情報システム（GIS）に空家等台帳、空家等位置図、空家等カルテのデータを取り込み随時更新が行えるように整備しています。

この江南市統合型地理情報システム（GIS）を活用し、空き家の現状把握を行い、関係部局間で情報を共有し、全庁的で適切な空き家対策を図っていきます。

ウ. 空家等に関するデータベースの更新

空家等に関するデータベースの更新については、「空家等台帳」をベースとして、解体される空家等、新たに発生する空家等を整理します。

▼解体される空家等の把握

<方法>

- ・リサイクル法の届出や税務課の届出などで把握
- ・空家等台帳をベースに家屋番号のチェック（家屋番号との突合）

▼新たに発生する空家等の把握

<方法>

- ・自治会への協力を求めることを検討（自治会から市へ報告）
- ・近隣住民等からの通報

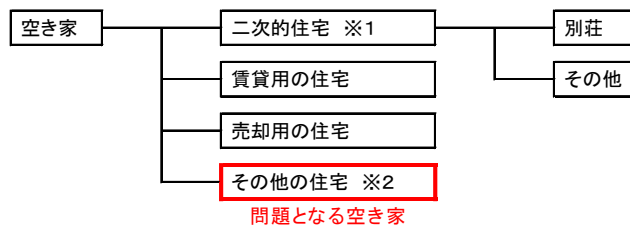
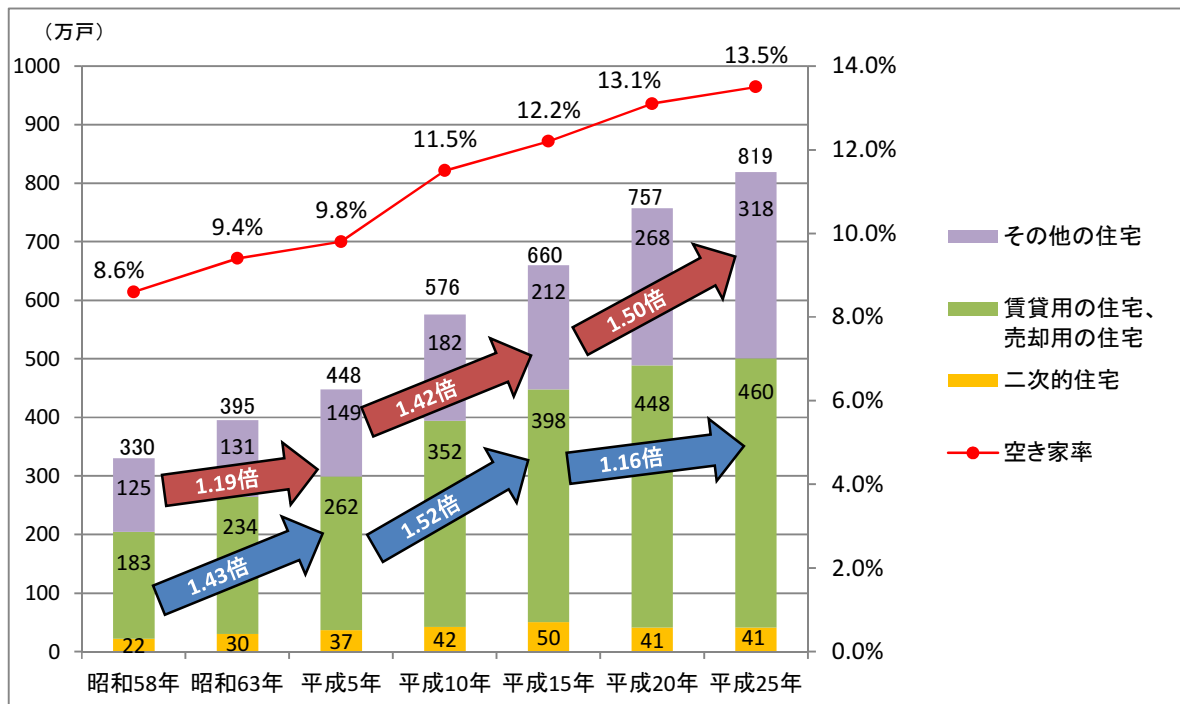
第2章 空き家の現状と課題

2-1 空き家の状況

(1) 全国的な空き家の状況

総務省統計局が行った平成25年住宅・土地統計調査^{*}によると、空き家は819万戸（マンション等の住戸を含む）存在し、平成20年と比較すると62万戸増加し、増加率は8.2%となっています。空き家率（総住戸数に占める空き家の割合）の推移は、昭和58年の8.6%から平成25年には13.5%と、右肩上がりに増加しているという状況です。

空き家の中でも、別荘等の二次的住宅や賃貸、売却用の住宅を除いた、特定の目的を持たない「その他の住宅」は318万戸存在し、空き家全体の38.8%となっています。ここで特に注目すべきは、直近の10年間で賃貸、売却用の住宅が1.16倍と増加率が比較的緩やかであることに対し、その他の住宅は1.50倍に増加していることです。



- ※1 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅
 ※2 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

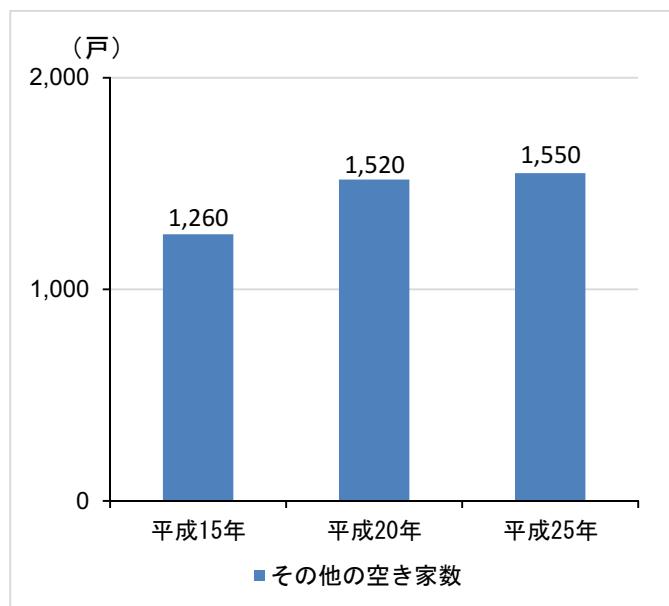
図. 全国の空き家の推移

(出典：住宅・土地統計調査)

(2) 江南市の空き家の状況

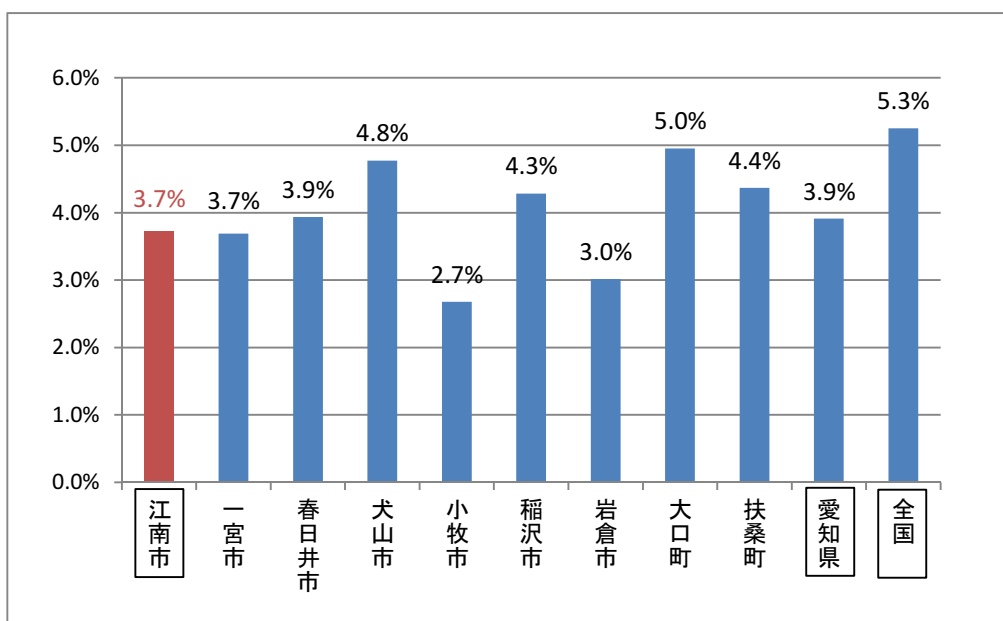
ア. 住宅・土地統計調査による空き家の状況

本市の空き家の状況を住宅・土地統計調査*でみると、「その他の住宅(問題となる空き家)」(以下、「その他の空き家」という。)は近年増加傾向にあり、平成25年で1,550戸となっています。「その他の空き家率」は平成25年で3.7%となっており、全国平均、愛知県平均より低い値を示しています。



(出典：住宅・土地統計調査)

図. その他の空き家数の推移



(出典：平成25年住宅・土地統計調査)

図. その他の空き家率(周辺都市・愛知県・全国との比較)(平成25年)

イ. 平成 28 年度江南市空家等実態調査の概要

江南市全域を対象として「水道開栓等情報」、「自治会情報」、「江南市情報」等をもとに机上調査を行い、その結果に基づいて現地調査の対象とする物件を絞り込み、外観の状況等を確認しました。この結果、空家等候補として 647 件を抽出しました。次に、空家等候補とした建物の所有者等に対して、アンケート調査を実施した結果、空家等の対象となった建物は 519 件となりました。

※本調査における調査対象建物は「主に住居として使用されている建物」としています。

以下に掲げる建物については、調査対象外としています。

- (1) 居住者（又は管理者）がいる敷地内の建物
- (2) マンション、アパート等の集合住宅
- (3) 貸家
- (4) その他（空きテナント、倉庫、車庫、農業用倉庫、ビニールハウス等）

①空き家の分布状況

空き家は、市中心部の古知野町、市街化調整区域^{*}の宮田町に多くみられますが、市全域に広く分布しています。また、市街化区域^{*}より市街化調整区域の方が多く分布しています。

表. 区域別空き家件数

| | 件数 | 割合 |
|--------------|-----|--------|
| 第一種低層住居専用地域 | 7 | - |
| 第一種中高層住居専用地域 | 53 | - |
| 第一種住居地域 | 96 | - |
| 第二種住居地域 | 2 | - |
| 準住居地域 | 4 | - |
| 近隣商業地域 | 19 | - |
| 商業地域 | 16 | - |
| 工業地域 | - | - |
| 市街化区域 | 197 | 38.0% |
| 市街化調整区域 | 322 | 62.0% |
| 総計 | 519 | 100.0% |

(件数は、江南市空家等実態調査の結果(平成 29 年 2 月 28 日)による)

表. 市街化調整区域内空き家件数内訳

| | 市街化調整区域 (件数) | 割合 |
|----------|--------------|--------|
| 昭和45年※以前 | 140 | 43.5% |
| 昭和46年以降 | 162 | 50.3% |
| 不明 | 20 | 6.2% |
| 計 | 322 | 100.0% |

(※ 昭和 45 年 11 月 24 日：市街化区域・市街化調整区域決定)

表. 町単位空き家分布一覧表

| 町名 | 件数 | 町名 | 件数 |
|-------|----|-------|-----|
| 古知野町 | 46 | 安良町 | 9 |
| 赤童子町 | 23 | 今市場町 | 6 |
| 北野町 | 4 | 力長町 | 14 |
| 尾崎町 | 4 | 木賀町 | 8 |
| 高屋町 | 22 | 木賀本郷町 | 6 |
| 野白町 | 10 | 木賀東町 | 6 |
| 飛高町 | 19 | 中奈良町 | 5 |
| 石枕町 | 1 | 五明町 | 6 |
| 山王町 | 2 | 曾本町 | 2 |
| 宮後町 | 25 | 小郷町 | 2 |
| 前野町 | 9 | 田代町 | 5 |
| 江森町 | 11 | 小折東町 | 6 |
| 山尻町 | 11 | 小折本町 | 4 |
| 勝佐町 | 4 | 布袋町 | 21 |
| 和田町 | 12 | 宮田町 | 31 |
| 般若町 | 8 | 宮田神明町 | 5 |
| 中般若町 | 1 | 後飛保町 | 14 |
| 東野町 | 20 | 河野町 | 6 |
| 島宮町 | 8 | 前飛保町 | 15 |
| 上奈良町 | 12 | 松竹町 | 6 |
| 大間町 | 5 | 草井町 | 20 |
| 小折町 | 4 | 小杣町 | 4 |
| 北山町 | 6 | 慈光堂町 | 2 |
| 天王町 | 2 | 小脇町 | 8 |
| 南山町 | 11 | 村久野町 | 17 |
| 布袋下山町 | 1 | 鹿子島町 | 4 |
| 大海道町 | 0 | 藤ヶ丘 | 0 |
| 寄木町 | 6 | 計 | 519 |

(件数は、江南市空家等実態調査の結果(平成29年2月28日)による)

②空き家の現況

空き家の現況は以下に示す通りです。

▼建物構造別現況

建物構造区分についてみると、「木造」が467件（90.0%）と最も多く、全体の9割を占めています。

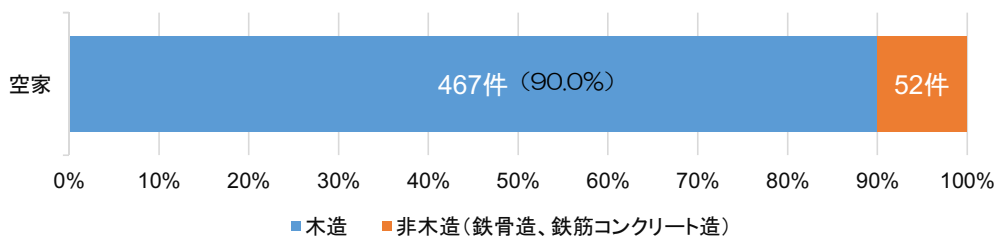


図. 建物構造別現況

▼建物階数別現況

建物階数区分についてみると、「2階」が287件（55.3%）と最も多く過半を占めていますが、「1階」も229件（44.1%）となっています。

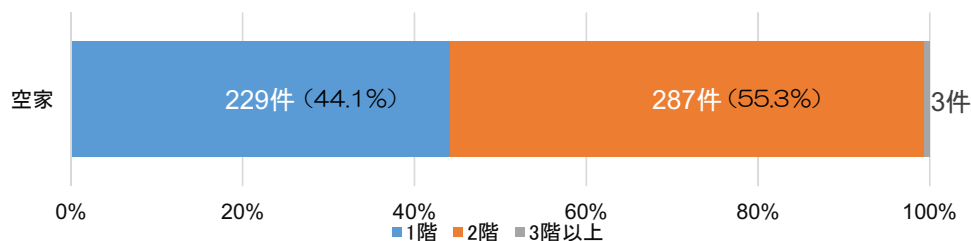


図. 建物階数別現況

▼建物建築年別現況

建物建築年についてみると、現行の耐震基準が適用される前となる「昭和56年以前」が403件（77.7%）となっており、旧耐震基準*の建物が全体の約8割を占めています。

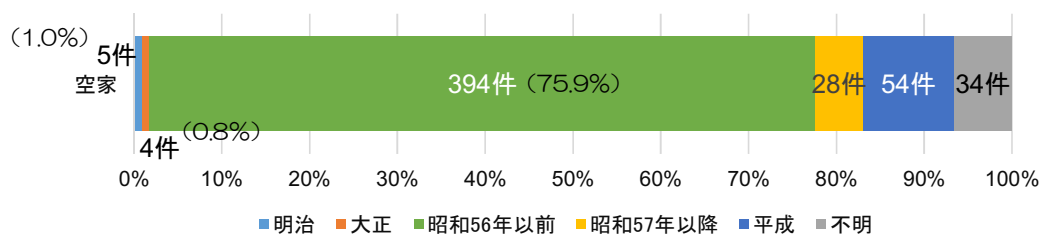


図. 建物建築年別現況

③利活用判定結果

現地調査の老朽度判定の結果から利活用判定を行いました。利活用可能な空家等は 381 件、小規模な修理で利活用可能な空家等は 106 件、計 487 件（全体の 93.8%）の空家等が利活用可能となっています。

表. 利活用判定

| 判定基準 | 空家 | 割合 |
|--------------|-----|--------|
| 利活用可能 | 381 | 73.4% |
| 小規模な修理で利活用可能 | 106 | 20.4% |
| 利活用不可 | 32 | 6.2% |
| 計 | 519 | 100.0% |

ウ. 空き家の所有者等の意向調査結果

ここでは、「平成 28 年度江南市空家等実態調査」において実施したアンケート調査結果を整理します。

①アンケート調査の概要

このアンケート調査は、現地調査の結果などから、空家等及び空家等である可能性のあるものの所有者等に対して行いました。

アンケート調査

- ▼調査方法：郵送配付、郵送回収
- ▼調査期間：平成 28 年 12 月 13 日から平成 29 年 1 月 13 日
- ▼送付件数(a)：638 件
- ▼回収件数(b)：353 件
- ▼回収率(b)/(a)：55.3%

②調査結果の概要

ここでは、課題と対応が導き出される設問に関して、調査結果の概要を記載します。

対象建築物について

▼空き家になってからの期間

建物が空き家になってからの時期については「10年以上」の長期にわたる建物が29.7%で最も多くなっています。長期間空き家状態となっている割合が多いことが伺えます。

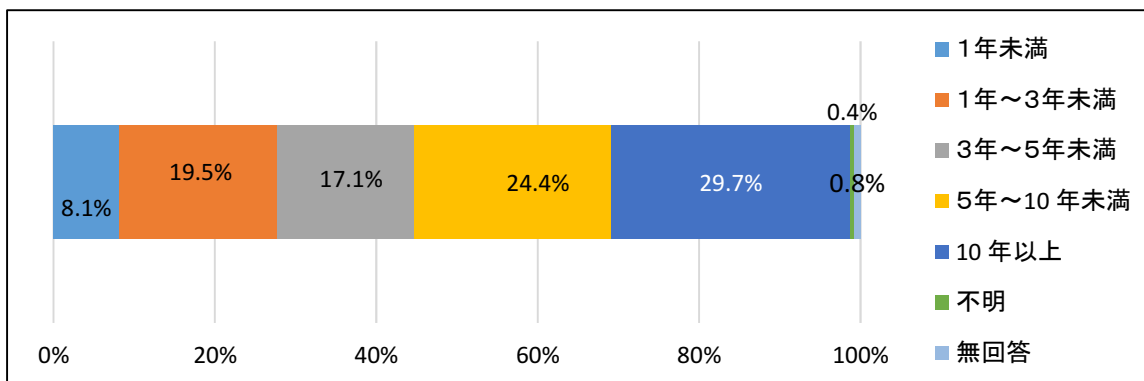


図. 空き家になってからの期間

▼空き家になった理由

建物が空き家になった理由については「相続等により取得したが利用していないため」が28.5%、「転居のため」が23.2%となっています。相続時に多くの空き家が発生していることが伺えます。

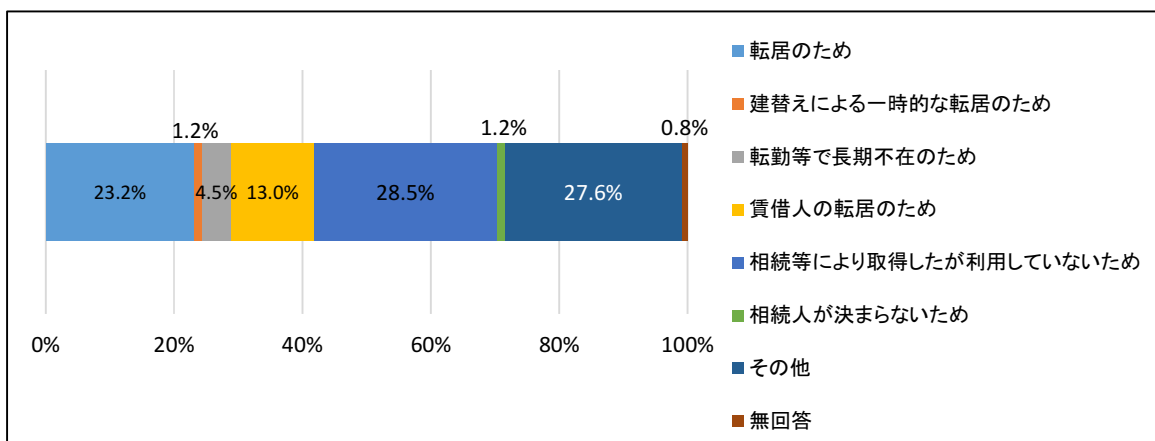


図. 空き家になった理由

▼管理の頻度

建物の管理の頻度については、「年に数回」が最も多く 28.5%、ついで、「月1回程度」が 22.8%となっています。「年1回程度」、「管理していない」を合わせると、35.8%が管理不十分であると思われます。

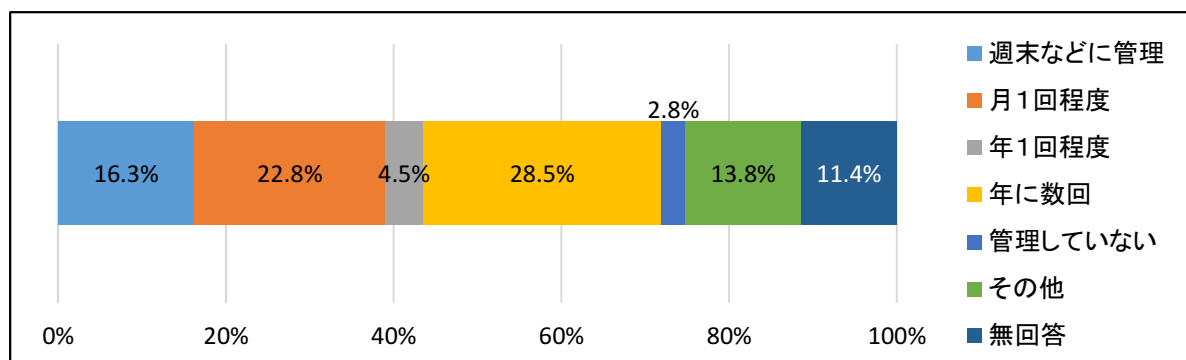


図. 管理の頻度

建物の所有者等について

▼建物の所有状況・取得方法

建物の所有状況に関しては「自分が単独で所有している」が 72.8%を占め、取得方法に関しては「相続した」が 52.5%で最も多くなっています。

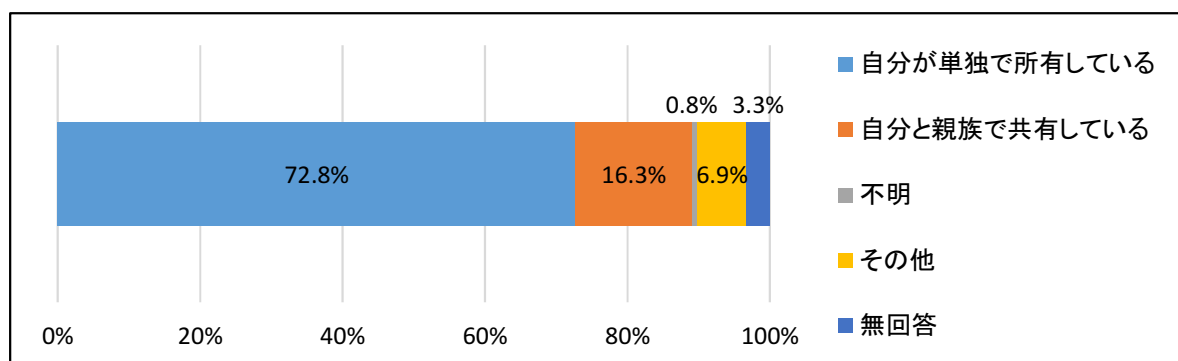


図. 建物の所有状況

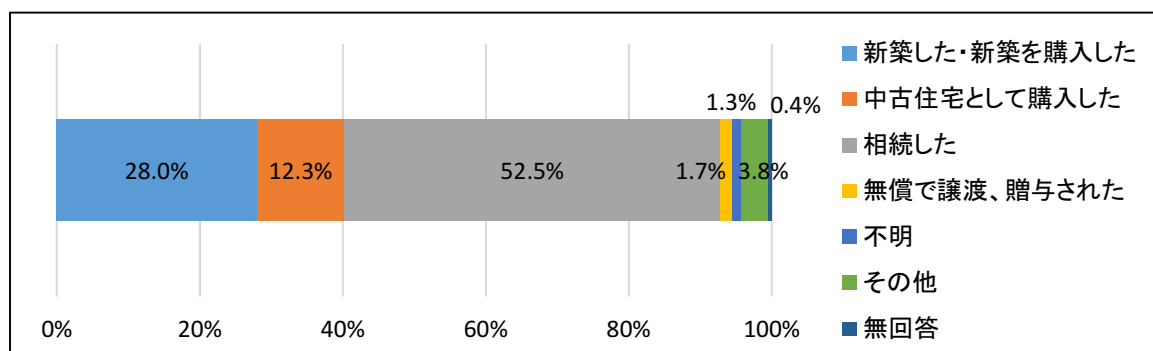


図. 建物の取得方法

▼所有者等の年齢・居住地

所有者等の年齢は、半数以上が65歳以上となっています。居住地は、市内居住者42.7%を含め約7割が愛知県内居住者ですが、県外居住者も17.1%を占めています。

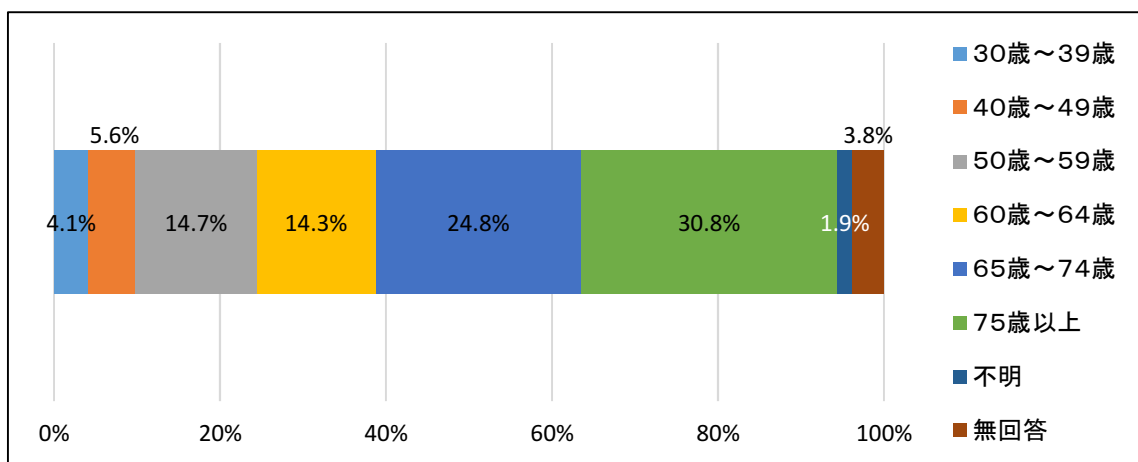


図. 所有者等の年齢

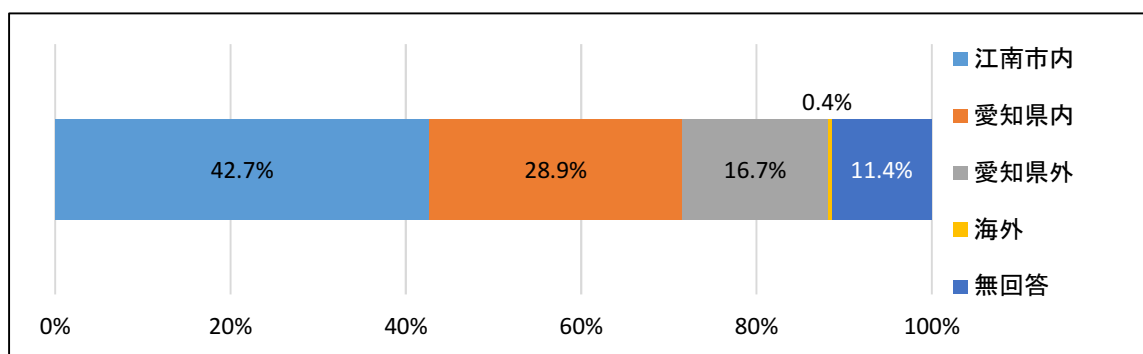


図. 所有者等の居住地

建物の管理について

▼主な管理者

建物の主な管理者は「所有者本人又は所有者と同居している親族」が58.5%となります。

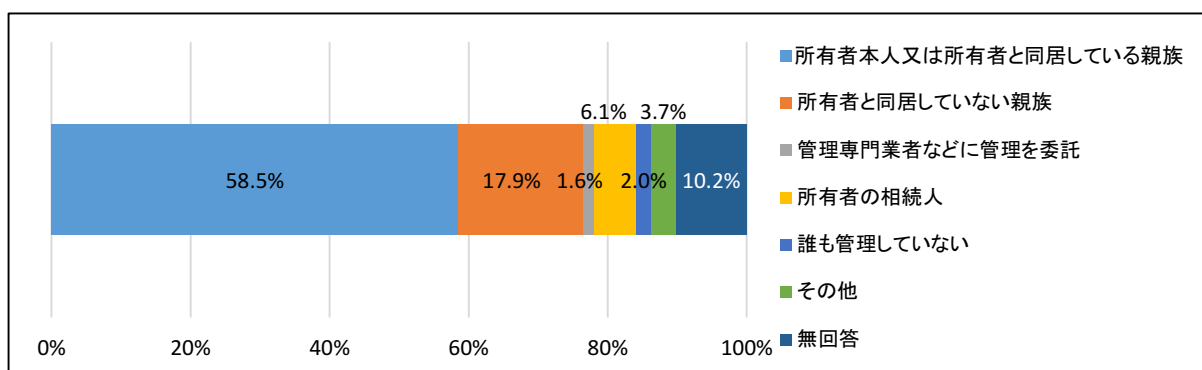


図. 主な管理者

▼管理の内容

建物の管理の内容は「建物外部の清掃、草取り、剪定など」が78.0%、「戸締りの確認」が77.2%などとなっています。

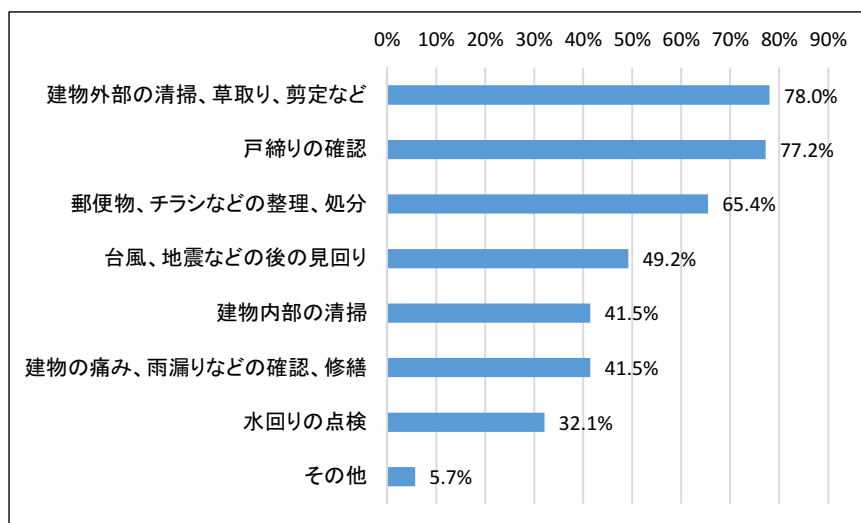


図. 管理の内容

▼管理する上で困っていること

建物を管理する上で困っていることに関しては「特にない」が43.5%で最も多く、ついで「管理作業がたいへんなこと」が19.1%、「この建物を活用する予定がなく、管理が無駄であること」が17.9%となっています。その他、「遠方に住んでいるため、管理困難なこと」が12.6%となっています。

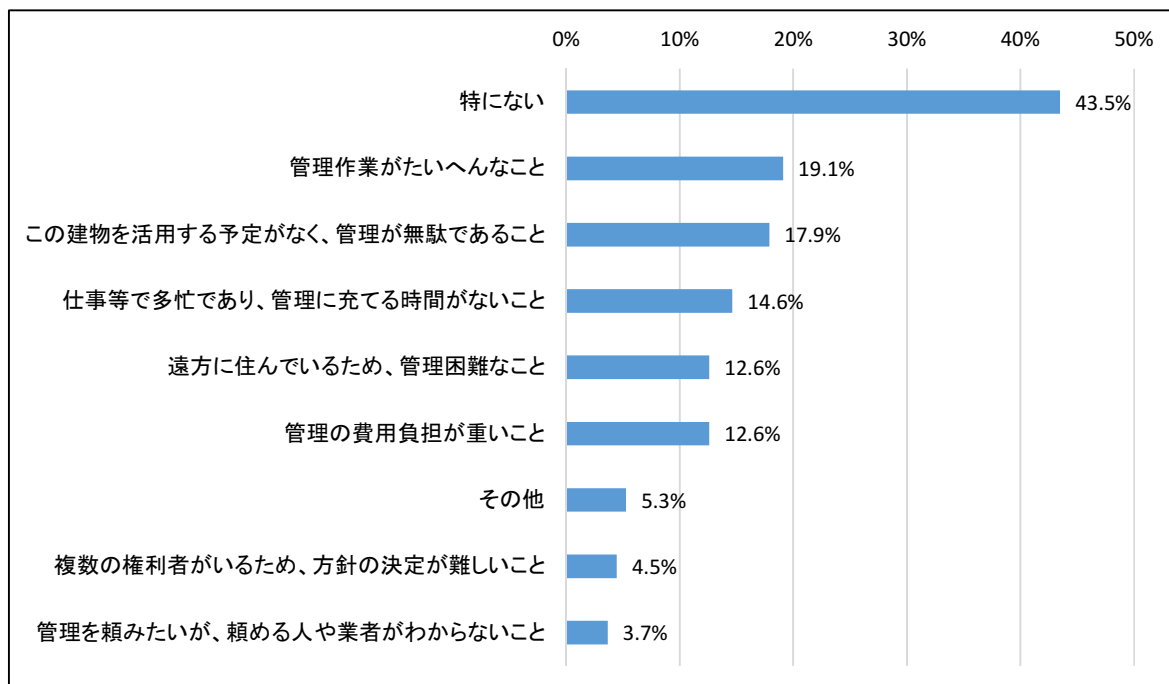


図. 管理する上で困っていること

▼管理する上での心配事

管理する上での心配事に関しては「不審者の侵入や放火」が48.4%、「樹木、雑草の繁茂」が46.3%、「建物の腐朽、破損の進行」が43.9%となっています。

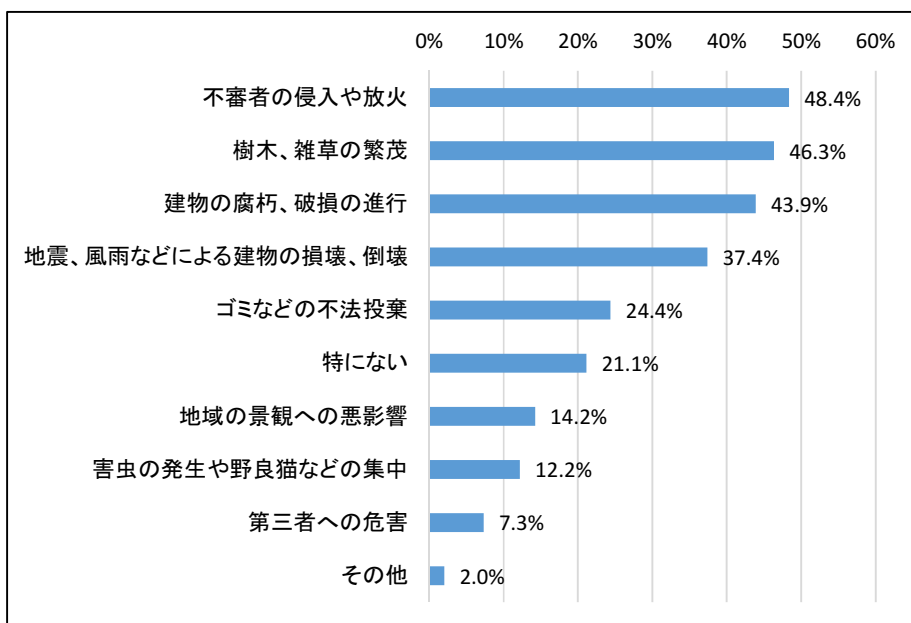


図. 管理する上での心配事

今後の空き家活用に関する取組みについて

▼空き家を「有効利用」するために必要なこと

空き家を「有効利用」するために必要なこととしては「空き家の取り壊しに対する支援」が44.3%、「相談窓口の開設」が26.4%、「空き家バンク*等によるあっせん」及び「不動産や解体業者のあっせん」がいずれも24.0%となっています。行政の対応が期待されていることが伺えます。

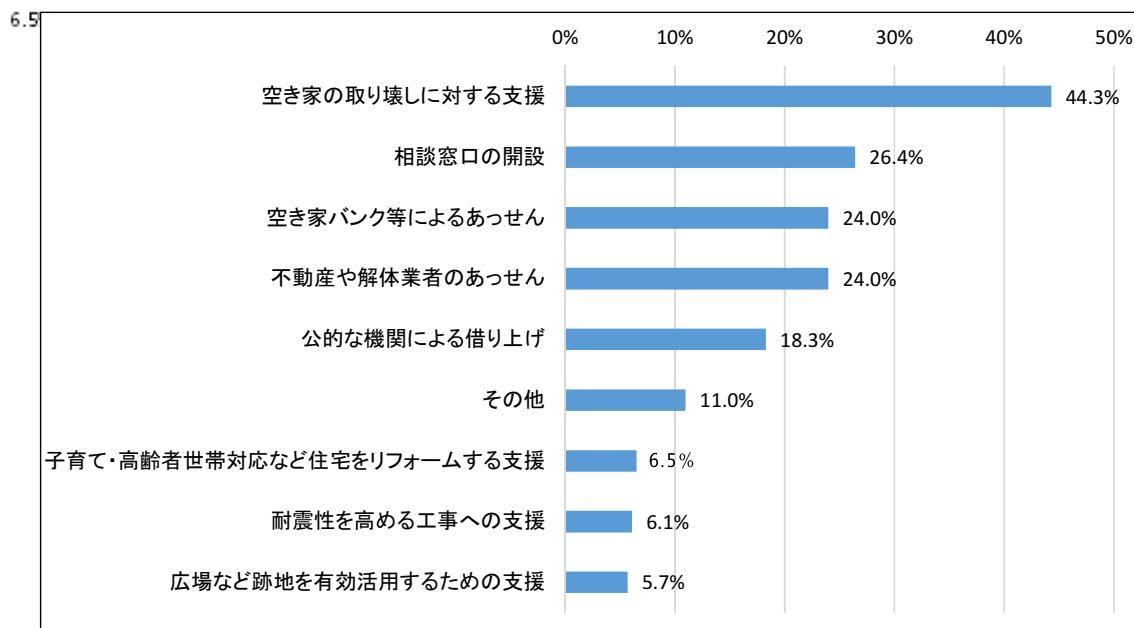


図. 空き家を「有効利用」するために必要なこと

▼建物の今後の利用予定

建物の今後の利用予定に関しては「予定はない、又は迷っている」が27.2%で最も多く、ついで「取り壊す、又は取り壊したいと思っている」が21.1%となっています。

一方、「この建物を活用する予定がある」は13.8%にとどまり、その利用方法は「自宅として利用」が6割弱となっています。

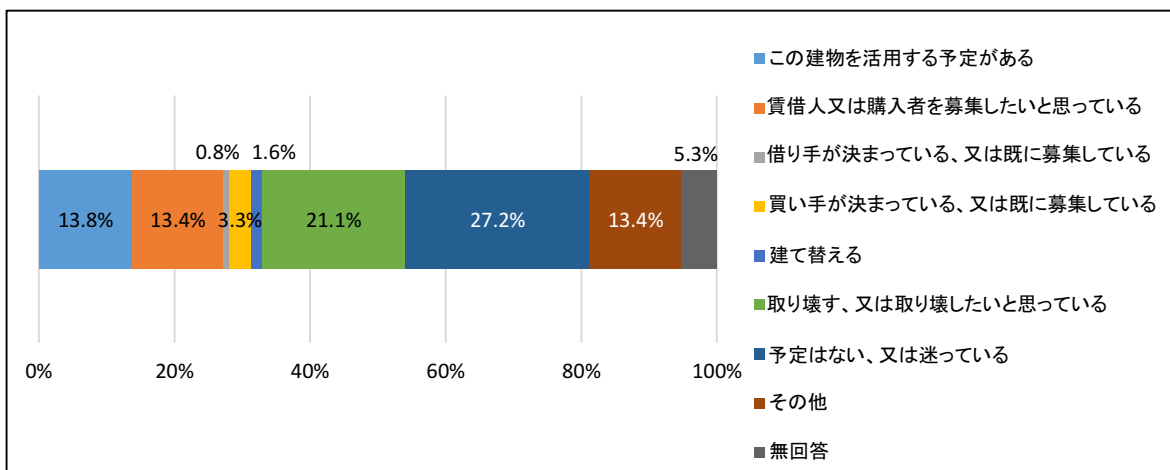


図. 建物の今後の利用予定

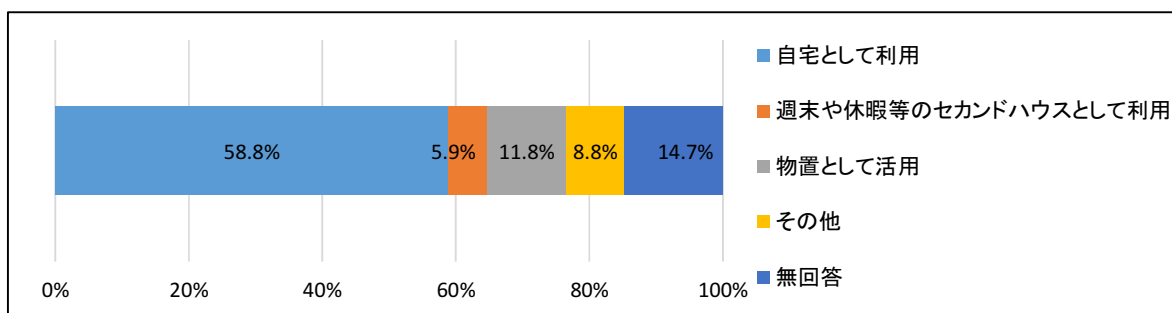


図. 利用する目的

▼賃貸、売却する上で不安なこと

「賃貸、売却」の意向を選択した所有者等の心配事に関しては「建物の老朽化」が44.2%、「建物が傷んでいる」が37.2%、「改修費用がかかる」が27.9%となっています。

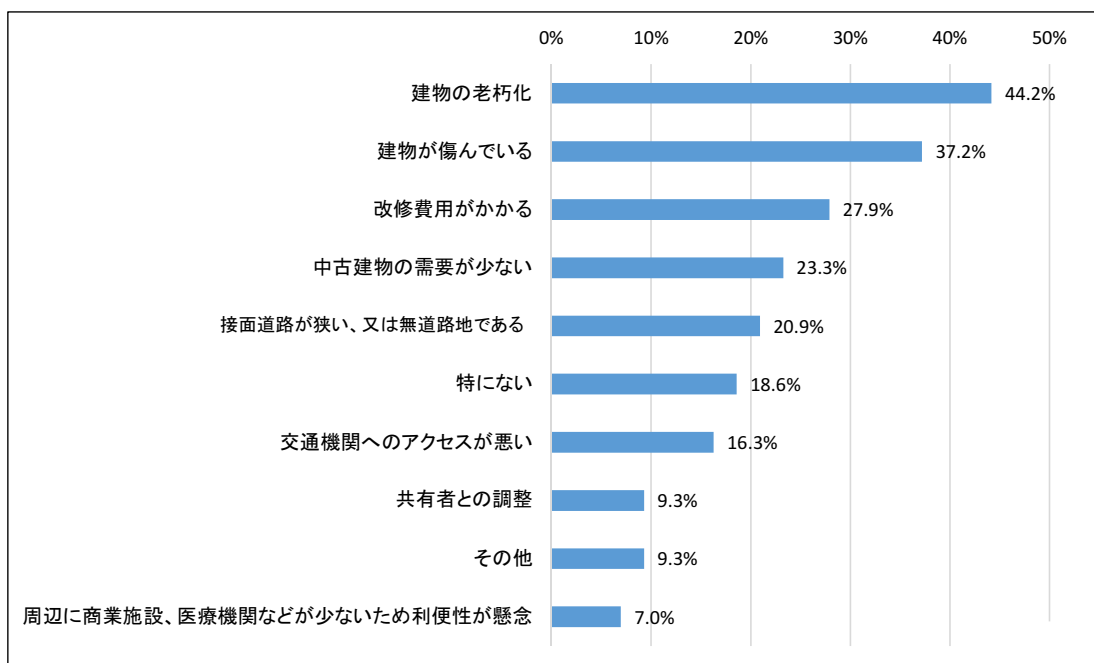


図. 賃貸、売却する上で不安なこと

▼取り壊した後の土地活用

「取り壊す、又は取り壊したいと思っている」を選択した所有者等の、取り壊し後の土地利用に関しては「更地として、賃貸（借地）又は売却」が51.9%と最も多く、ついで「更地のまま」が19.2%となっています。

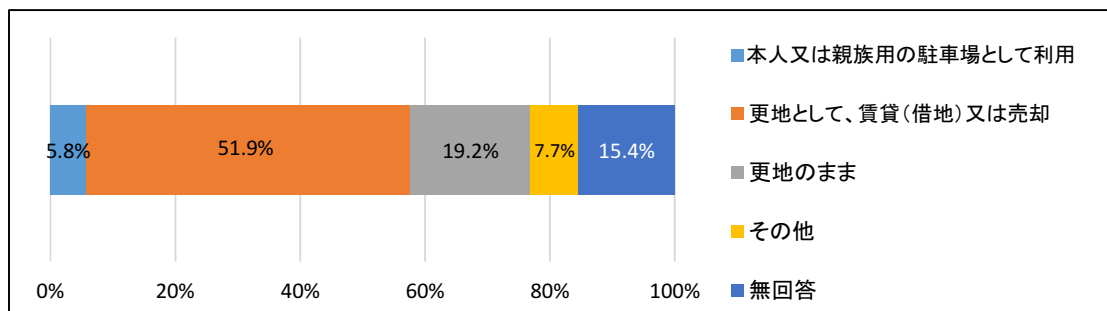


図. 取り壊した後の土地活用

▼建物の利用予定がない理由

「予定はない、又は迷っている」を選択した所有者等の理由に関しては「特に困っていないから」が28.9%で最も多くなっています。

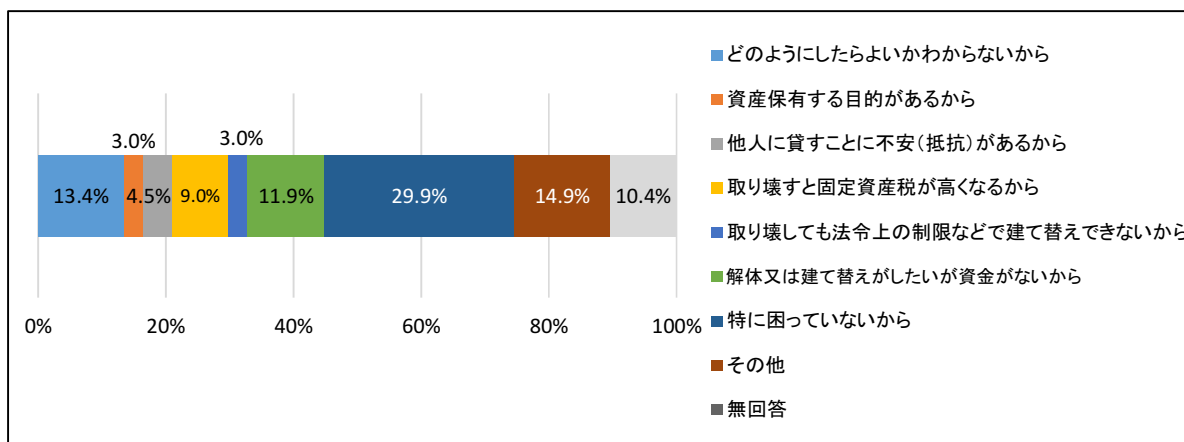


図. 建物の利用予定がない理由

▼空き家バンク制度*について

空き家バンクに関しては「登録したくない」が35.8%と最も多くなっていますが、「条件などを詳しく知りたい」、「登録したい」と回答された方が約3割いることから、一定のニーズがあることが伺えます。

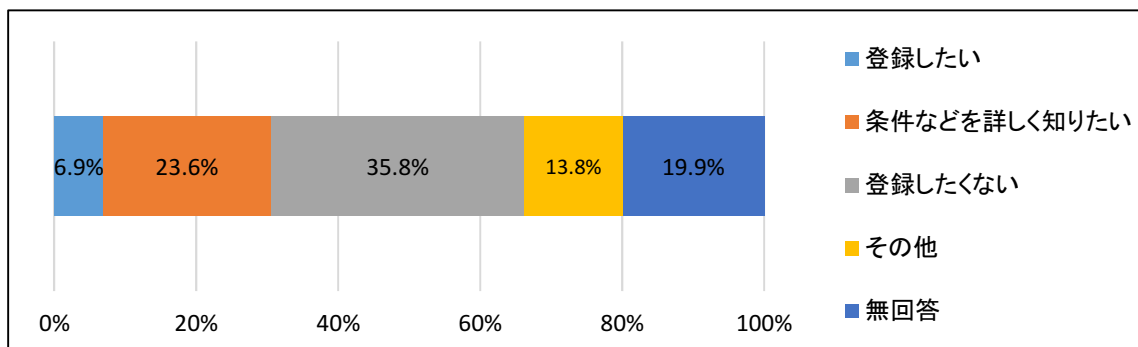


図. 空き家バンク制度について

③アンケート調査結果から導き出される現状

アンケート調査結果から導き出される現状をまとめると以下のようになります。

○空き家になってからの時期については「10年以上」の長期にわたる建物が29.7%で最も多くなっています。**長期間空き家状態となっている割合が多いことが伺えます。**

○建物が空き家になった理由については「相続等により取得したが利用していないため」が28.5%、「転居のため」が23.2%となっています。**相続時に多くの空き家が発生していることが伺えます。**

○建物の管理の頻度については、「年に数回」が最も多く28.5%、ついで、「月1回程度」が22.8%となっています。「年1回程度」、「年に数回」、「管理していない」を合わせると、35.8%が**管理不十分**であると思われます。

○所有者等の年齢は、**半数以上が65歳以上**となっています。居住地は、市内居住者42.7%を含め約7割が愛知県内居住者ですが、**県外居住者**も17.1%を占めています。

○建物を管理する上で困っていることに関しては「**特にない**」が43.5%で最も多く、ついで「**管理作業がたいへんなこと**」が19.1%、「この建物を活用する予定がなく、管理が無駄であること」が17.9%となっています。その他、「**遠方に住んでいるため、管理困難なこと**」が12.6%となっています。

○建物を管理する上での心配事に関しては「**不審者の侵入や放火**」が48.4%、「**樹木、雑草の繁茂**」が46.3%、「**建物の腐朽、破損の進行**」が43.9%となっています。

○空き家を「有効利用」するため必要なことに関しては「**空き家の取り壊しに対する支援**」が44.3%、「**相談窓口の開設**」が26.4%、「**空き家バンク[※]等によるあっせん**」及び「**不動産や解体業者のあっせん**」がいずれも24.0%となっています。行政の対応が期待されていることが伺えます。

○建物の今後の利用予定に関しては「**予定はない、又は迷っている**」が27.2%で最も多く、ついで「**取り壊す、又は取り壊したいと思っている**」が21.1%となっています。

○「賃貸、売却」の意向を選択した所有者等の心配事に関しては「**建物の老朽化**」が44.2%、「**建物が傷んでいる**」が37.2%、「**改修費用がかかる**」が27.9%となっています。

○「取り壊す、又は取り壊したいと思っている」を選択した所有者等の、取り壊し後の土地利用に関しては「**更地として、賃貸（借地）又は売却**」が51.9%と最も多く、ついで「**更地のまま**」が19.2%となっています。

○**空き家バンク**に関しては「登録したくない」が35.8%と最も多いが、「条件などを詳しく知りたい」、「登録したい」と回答された方が約3割いることから、**一定のニーズがある**ことが伺えます。

エ. 江南市の空き家の状況などから導き出される課題と対応

江南市の空き家の状況から、空き家対策の取組みにつながる課題と対応をまとめると次のようになります。

①空き家の発生予防

○「江南市人口ビジョン」によれば、江南市の人口は、今後減少していくことが見込まれています。また、住宅・土地統計調査※をみると空き家数及び空き家率とも、平成 20 年から平成 25 年の間で増加しています。

⇒今後とも空き家の増加が見込まれます。計画的、迅速な空き家対策が必要です。

○空き家は、相続時に多く発生していることが伺えます（約3割）。また、未登記の空き家もみられます。

適切に相続登記※されていない空き家に対しては、情報提供や所有者等への指導などの対応が困難になることが予想されます。

⇒相続時に多くの空き家が発生していることから、適切な相続の必要性や相続の方法、及び、空き家の発生の予防・抑制に関する周知・啓発が必要です。

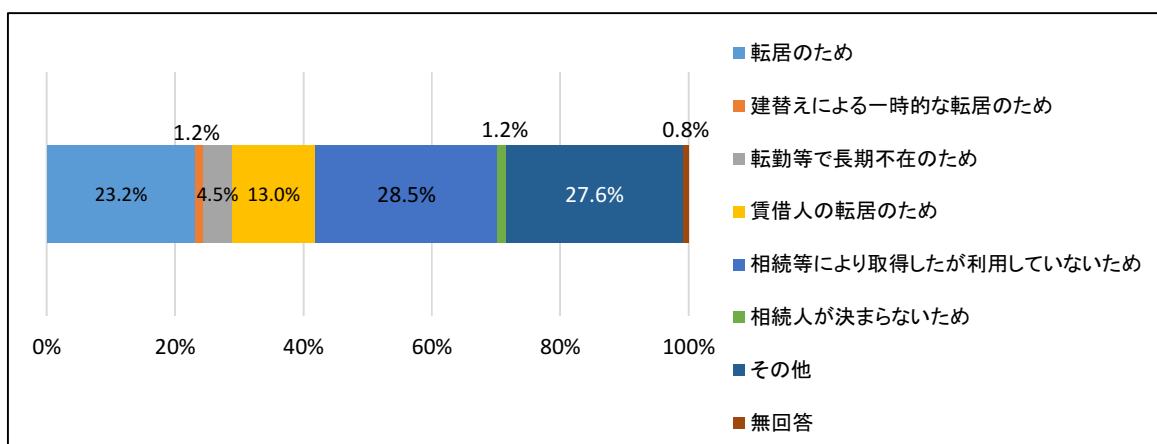


図. 空き家になった理由(再掲)

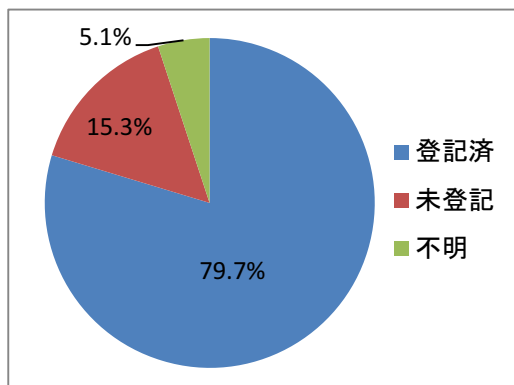


図. 登記の状況

○行政の空き家活用の取組みは、「相談窓口の開設」について行政の対応が期待されていることが伺えます。

⇒管理不全となる空き家の発生予防策として、空き家問題に関する相談窓口の利用、セミナー等への参加を積極的に促す必要があります。

②使用されない空き家の利活用促進

○建物の今後の利用予定に関しては、「予定はない、又は迷っている」所有者等が最も多くなっています（約3割）。

これら利用予定のない空き家のうち、約8割以上が昭和56年以前の旧耐震基準*の建物です。また、建物の管理が不十分と思われる空き家（建物の管理の頻度が「年1回程度」、「年に数回」、「管理していない」）が約4割あります。

⇒利用予定のない空き家の中には旧耐震基準の建物や建物の管理が不十分と思われる建物も多くあります。利活用促進や流通促進につながる建物の改修、空き家バンク制度*等の情報発信、セミナー・相談会の開催の必要があります。

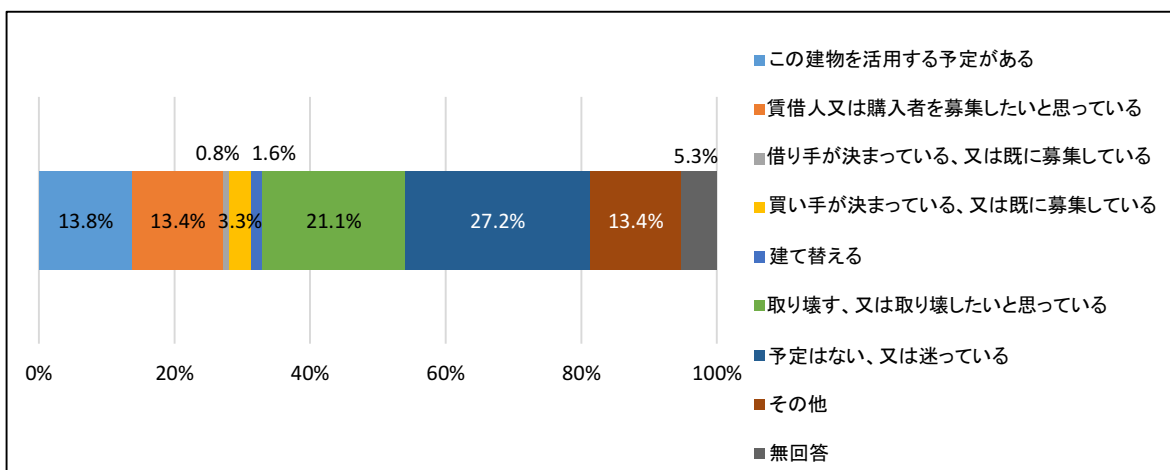


図. 建物の今後の利用予定(再掲)

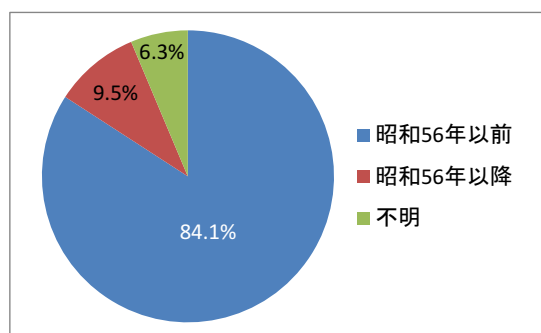
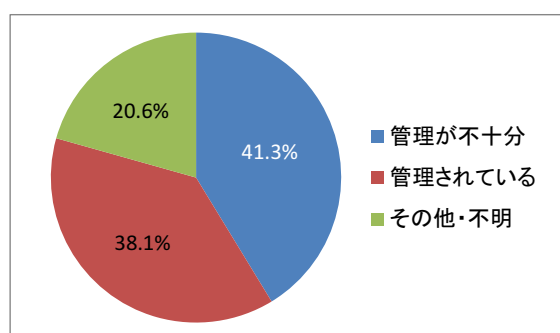


図. 利用予定のない空き家の建築時期



(管理が不十分：建物の管理の頻度が「年1回程度」、「年に数回」、「管理していない」)

図. 利用予定のない空き家の管理状況

○建物の今後の利用予定に関して、「市街化区域※」、「市街化調整区域※」別でみると、「市街化調整区域」において、「この建物を活用する予定がある」、「賃借人又は購入者を募集したいと思っている」等建物の利用を積極的に考えている所有者等が約 2 割います。

⇒「市街化調整区域」は、市街化を抑制する区域であり、「市街化区域」に比べて、空き家の利活用に関して、特に都市計画法の規制等が伴う場合が考えられます。都市計画法の許可等に関する施策と空き家の利活用に関する施策との連携が必要です。

(参考：P13 表、市街化調整区域内空き家件数内訳)

表. 区域別建物の今後の利用予定

| 項目 | 市街化区域 | | 市街化調整区域 | | 市全域 | |
|--------------------------|-------|--------|---------|--------|-----|--------|
| | 回答数 | 比率 | 回答数 | 比率 | 回答数 | 比率 |
| ① この建物を活用する予定がある | 9 | 10.3% | 24 | 16.3% | 33 | 14.1% |
| ② 賃借人または購入者を募集したいと思っている | 11 | 12.6% | 21 | 14.3% | 32 | 13.7% |
| ③ 借り手が決まっている、または既に募集している | 0 | 0.0% | 1 | 0.7% | 1 | 0.4% |
| ④ 買い手が決まっている、または既に募集している | 4 | 4.6% | 4 | 2.7% | 8 | 3.4% |
| ⑤ 建て替える | 0 | 0.0% | 3 | 2.0% | 3 | 1.3% |
| ⑥ 取り壊す、または取り壊したいと思っている | 25 | 28.7% | 25 | 17.0% | 50 | 21.4% |
| ⑦ 予定はない、または迷っている | 20 | 23.0% | 43 | 29.3% | 63 | 26.9% |
| ⑧ その他 | 11 | 12.6% | 20 | 13.6% | 31 | 13.2% |
| 無回答 | 7 | 8.0% | 6 | 4.1% | 13 | 5.6% |
| 総計 | 87 | 100.0% | 147 | 100.0% | 234 | 100.0% |

内合計 53 件 (全 234 件中 22.6%)

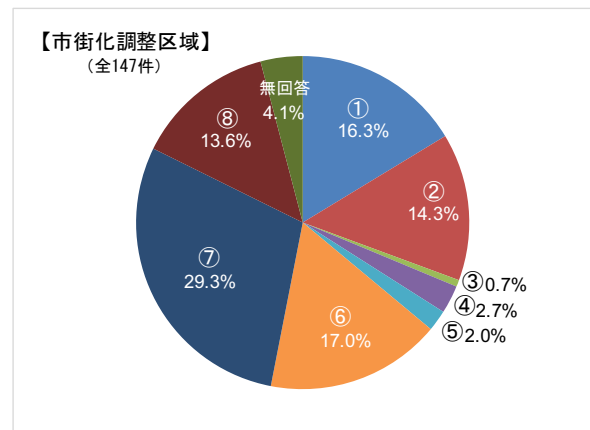
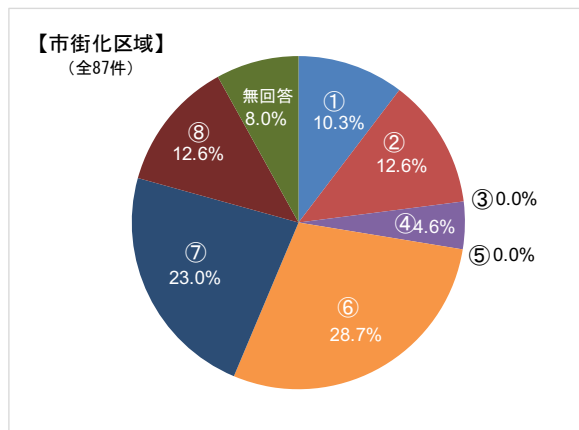


図. 区域別建物の今後の利用予定

○建物の今後の利用予定に関して、「取り壊す、又は取り壊したいと思っている」が約 2 割と なっています。また、行政の空き家活用の取組みについては、「解体に対する支援」が最も多 くなっています。

一方、「賃貸、売却」の意向を選択した所有者等の心配事に関しては「建物の老朽化」、「建物 の傷み」、「改修費用がかかる」との回答もあります。

⇒周辺環境に悪影響を及ぼす空き家の解体に対する支援の検討、また、改修に対する支援の検 討が必要です。

○空き家バンク制度^{*}については、「登録したい」「条件などを詳しく知りたい」と回答された 方が約 3 割いることから、一定のニーズがあることが伺えます。

⇒空き家の利活用として、空き家バンク制度の構築を検討していく必要があります。

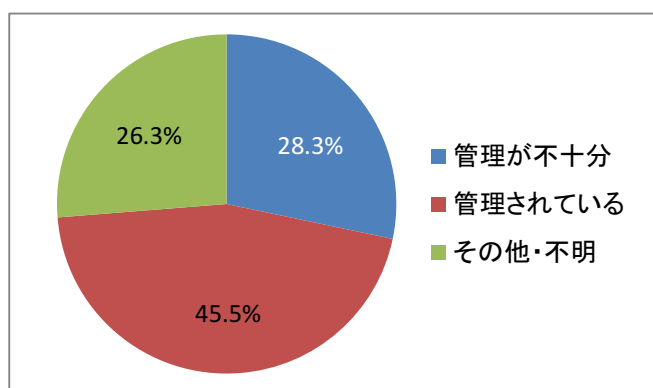
③適切に管理されない空き家の発生抑制及び対応（管理不全の空き家）

○空き家になってからの期間は「10 年以上」が最も多く、長期間空き家状態となっている建 物が多いことが伺えます。また、建物の管理の頻度については、「年 1 回程度」、「年に数回」、 「管理していない」を合わせると、35.8%となり、管理状態は十分とは言えません。

⇒長期間にわたって管理状態が十分とは言えない空き家も多く、空き家の適切な管理について、 周知・啓発が必要です。

○建物を管理する上で困っていることについて「特にない」と回答した所有者等のうち、管 理が不十分であると思われる空き家（建物の管理の頻度が「年 1 回程度」、「年に数回」、 「管理していない」）は約 3 割あります。所有者等の空き家の管理についての認識と空き家の状 況に乖離が見られます。

⇒空き家の適切な管理を推進するために、所有者等に対して管理者である意識の醸成を図り、 適切な管理の実行を促す必要があります。



（管理が不十分：建物の管理の頻度が「年 1 回程度」、「年に数回」、「管理していない」）

図. 管理する上で困っていることについて「特にない」との回答と管理の頻度

○所有者等の半数以上が 65 歳以上の高齢者の所有となっています。維持管理の意思があっても所有者等の高齢化により維持管理が困難になったり、相続人が遠方に居住していた場合、遠方から訪問することが困難であったりする場合も想定されます。（江南市外の居住者は 46.0%、県外の居住者は 17.1%）

また、建物を管理する上での困っていることは「遠方に住んでいるため、管理困難なこと」との意見もあります。

⇒所有者等自身による維持管理が困難な場合に、所有者等に代わって維持管理ができる仕組みを検討する必要があります。

④適切に管理されない又は有効利用されない跡地への対応

○建物の今後の利用予定に関して、「取り壊す、又は取り壊したいと思っている」を選択した所有者等の、取り壊し後の土地利用に関しては「更地として、賃貸（借地）又は売却」が約半数と最も多く、ついで「更地のまま」となっています。

⇒更地（空き家跡地）は地域活性化につながる資源となる可能性があることから、所有者等に対して、有効利用の促進、及び、適切な管理を促す必要があります。

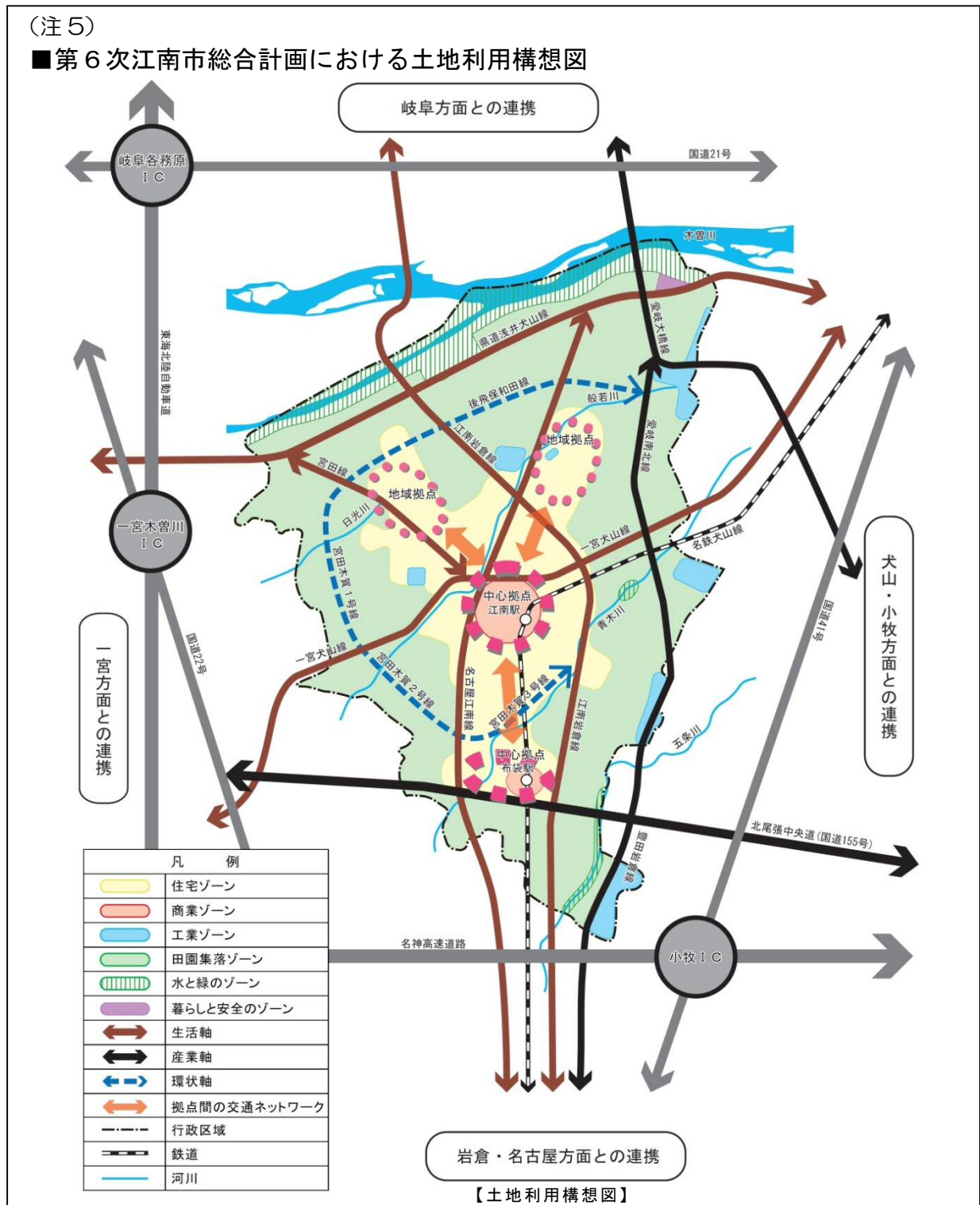
オ. 空き家に関する対策を行うことが有効と思われる地区の選定

「平成 28 年度江南市空き家等実態調査」の結果によれば、空き家は市街化区域*だけでなく、市街化調整区域*も含め、市内全域に広く分布しています。また、第6次江南市総合計画*における土地利用構想(注5)を実現していくためにも、適切な空き家対策が必要です。従って、市内全域において空き家に関する対策を進めていくこととします。

なお、空き家対策の内容に応じて、空き家の分布状況に対応した適切な空き家対策を行う地区の選定を検討することとします。(空き家の分布状況はP13~P16 参照)

(注5)

■第6次江南市総合計画における土地利用構想図



2-2 管理不全の空き家が地域に与える影響

適切に管理されない空き家（以下、「管理不全の空き家」という。）は、安全で安心できる快適な市民生活に悪影響を与える可能性があります。これらの空き家が地域に与える問題点として、以下のことが挙げられます。

▼生活環境に対する影響

- ・管理不全の空き家や立木、雑草等が、周囲の快適な生活環境を損ねるおそれがあります。
- ・立木の枝や雑草が道路等にはみ出すことにより、歩行者等の通行を妨げるおそれがあります。
- ・浄化槽等の放置による悪臭の発生や、ごみ等の放置や不法投棄、害虫の発生、動物の生息場所となるなど、周辺住民の快適な生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

▼安全・安心に対する影響

- ・老朽化により、屋根や外壁等の脱落、飛散等による危険性や倒壊のおそれがあります。
- ・不特定の者が容易に侵入できる状況にある場合は、非行や犯罪の温床となり、治安の悪化を招くおそれがあります。また、侵入者による火災発生の危険性があります。

▼まちづくりに対する影響

- ・空き家の問題は、建物のみに関するだけでなく、立地する地域の景観や環境、火災時の類焼、地震発生時の倒壊等による緊急輸送路の閉塞、また、コミュニティの維持が困難になる等まちづくりに大きな影響を及ぼします。

以上のように、空き家が地域に及ぼす影響があるとしても、空き家は個人の財産であり、その管理は所有者等が意識、認識を持ち、適切に行うべきことであることから、行政等がこの問題に取り組む、対策を行うには限界があります。また、空き家の所有者等が明確になる登記が義務化されていないだけでなく、所有者等の確知に対する法的な限界も存在します。

空き家に関する問題は、多くの関係機関に及び、また、関連する法令も多くあることから、空き家対策を推進する上では、それらに適応した推進体制の構築が必要です。

2-3 空家等対策にて取り組むべき課題

空家特措法の趣旨などを踏まえ、空家等対策にて取り組むべき課題を以下のように整理します。

①使用等の予定なく相続される空き家の発生予防

相続によって、使用や売却などをする予定のないまま住宅等を承継する場合がありますが、こうした物件が相当の期間使用されない状態が続くことで、管理不全の空き家になる可能性があります。

相続等に関しては、これに関する協議を事前に行うことを避ける風潮があり、遺産相続時になってから問題が発生する可能性があります。加えて、相続登記※が義務化されていないことから相続発生後に手続が行われず、時が経つにつれ相続人が増えるなど手続が複雑化し、管理者が不明確となる場合があります。

このため、相続する前の段階から、こうした物件の発生を未然に防ぐことが重要です。

現在建物を居住などに利用している所有者等は、その建物が空き家になることで発生する問題等の認識が希薄なことから、所有者等に対して、使用等の予定なく相続される空き家を発生させない意識を醸成することが必要となります。

また、相続手続が行われていない空き家は、使用、売却等に支障をきたし、適正な管理がされない状況が続く可能性があることから、相続手続の周知・啓発を図る必要があります。

②使用されない空き家の利活用促進

使用されない空き家となったものに対しては、空き家の利活用促進を図るため、空き家バンク※等の活用を検討し、空き家の市場流通に関する取組みが求められます。

また、使用されない空き家の増加を抑制するため、空き家の今後の利活用について、適切な利活用の方法等を周知していく取組みが必要です。

③管理不全の空き家の発生の抑制及び対応

空き家が近隣住民の日常生活に悪影響を及ぼさないようにするため、管理不全の空き家の発生を抑制する必要があります。

空き家等に瑕疵があることにより他人に損害を与えた場合、所有者等には損害を賠償する責任が発生することから、空き家の所有者等に対し、空き家を適切に管理するという意識の醸成を図ることが必要です。

また、所有者等が高齢である、施設で生活している、遠方に居住しているなどの理由により所有者等による適切な管理が困難な空き家や、所有者の死亡に伴う相続手続がされておらず、管理者が明確でないために管理不全となる空き家があり、これらの空き家に対する対応も必要です。

管理不全の空き家に対応するには、まず空き家の状況を把握するため、現地調査などによる管理状況の調査が必要です。また、管理不全の空き家の所有者等に対する相談体制などの支援体制も充実させる必要があります。

④適切に管理されない又は有効利用されない跡地への対応

空き家を除却した場合であっても、適切に管理されない又は有効利用されない跡地は、雑草の繁茂、樹木の越境などの新たな問題を発生させます。これらの問題が発生しないようにする対策が求められます。

跡地の所有者等に対し、管理者としての意識を醸成し、適切な管理の実行を促すと同時に、空き家と同様に跡地の有効利用の促進に関する取組みが求められます。

⑤空き家対策の推進体制の整備

空き家問題は、法務、都市計画、防犯、防火、環境等、関連する分野が多岐に渡ります。よって、空き家対策を推進する上では、庁内組織体制をより一層充実する必要があります。

また、市民や地域、関係団体や関係企業等との連携・協働を図る必要があります。

⑥特定空家等の判断基準及び措置

管理不全が解消されず、近隣住民の安全で快適な日常生活に支障をきたすおそれのある空家等、又は著しく景観を損ねるおそれのある空家等については、空家特措法に基づく特定空家等として対応する必要があります。

特定空家等であると考えられる空家等の状況は、立地条件や近隣住民の受忍限度が一律ではなく、統一的な判断は困難です。このことから、特定空家等であるか否かの判断には、市民が理解しやすい明確な基準を作成するとともに、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採等の必要な措置をとることを、助言又は指導、勧告、命令等をするため、有識者で構成された空家等対策協議会と連携して進めていく必要があります。

また、老朽化が激しいものの一部の住戸が使用されている長屋や共同住宅は、空家等の定義に該当しないため、空家特措法の対象外となり、空家特措法には即時に対応できる規定がありません。そのため、こうした建物に対しては、建築基準法、消防法、道路法などの他の法令等による対応が必要であり、それぞれの法令を所管する部署との連携が必要です。

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

空き家は個人の財産であり、その管理は所有者等が適切に行う必要があります。この原則の下、市民の生活環境を保全するため、行政として行うべき適切な措置を講じます。

空家等対策は、既に発生した空家等に対する規制や支援を行うのみではなく、管理不全の空き家の発生を未然に防ぐ対策や価値のある空き家の利活用に関する施策・事業が必要です。これらを実現するためには、空家等対策を総合的かつ計画的に推進していく必要があります。

本計画の目標は、「市」、「空き家の所有者等」、「関係団体」及び「地域住民」が協働し、「管理不全の空き家」の「発生の抑制」、「適切な管理」、「利活用の促進」を図ることにより、「安心して住み続けられる住環境の確保」を推進する。」とし、これを達成するための5つの基本方針を定めます。

●基本方針1 快適な生活環境の保全

管理不全の空き家は、周辺の日常生活に支障をきたすだけでなく、安全や景観に悪影響を及ぼし、地域の品位を損ねることにもなります。

空き家の適切な管理の啓発を行い、管理不全の空き家の発生を抑制し、快適な生活環境の保全を図ります。

●基本方針2 災害に強いまちづくり

管理不全の空き家は、地震や台風等の災害による倒壊等により、近隣に被害を及ぼすおそれがあります。

災害に強いまちづくりのため、耐震改修促進事業や長期優良住宅^{*}等の制度の促進を図ります。

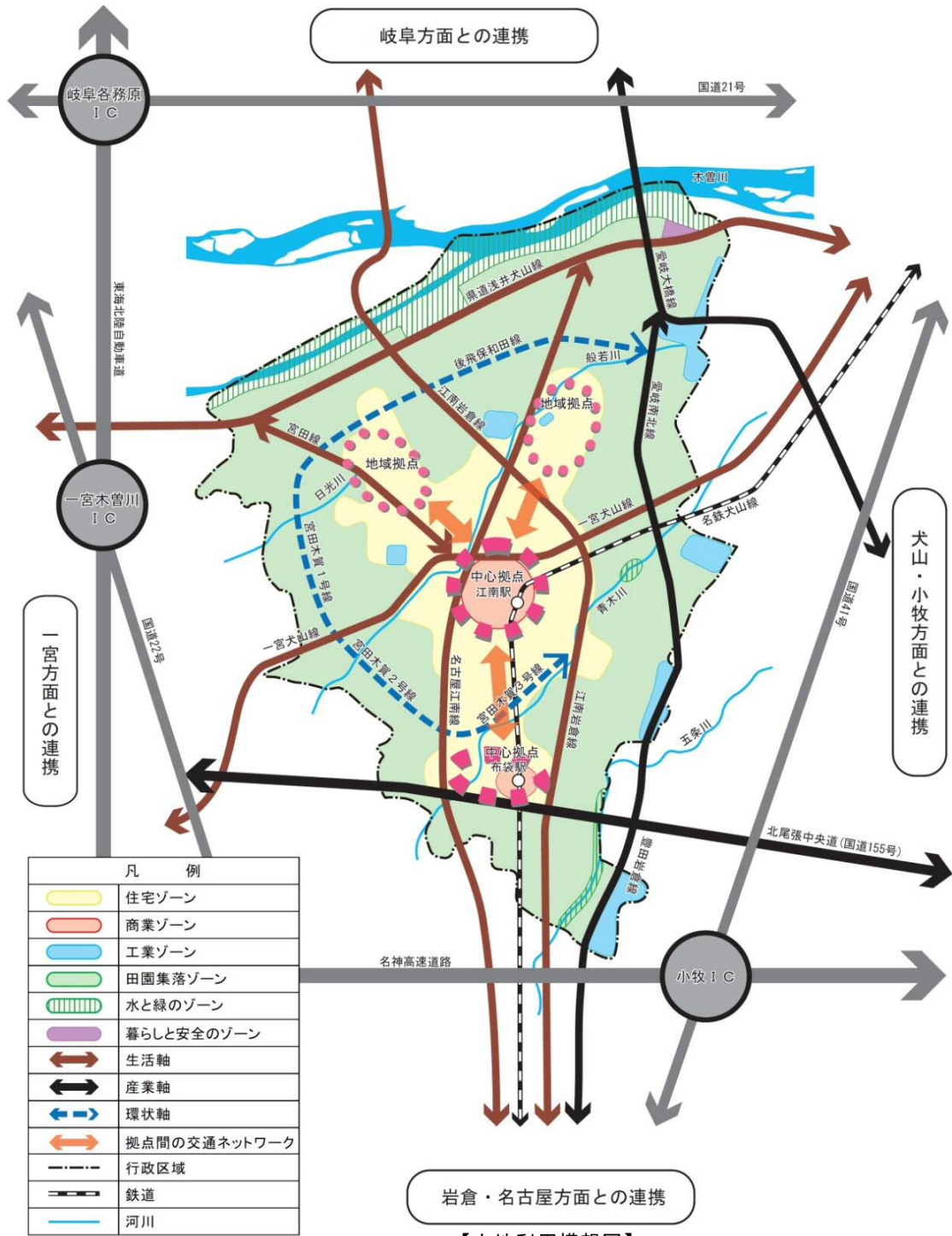
●基本方針3 土地利用構想^(注6)と調和した空き家の利活用

利活用が可能な空き家、利用する価値のある空き家は、地域の貴重な資源となる可能性があります。

空き家の利活用を促進することにより定住人口の確保、及び、既存コミュニティの維持を図ります。また、土地利用構想と整合を図り、中心市街地や拠点地区等では空き店舗や空き事務所を活用することによりにぎわいのある中心市街地や拠点地区等の形成を図ります。

(注6)

■第6次江南市総合計画※における土地利用構想図（再掲）



【土地利用構想図】

●基本方針4 関連計画・関係部署との連携

空き家に関わる問題、空き家の利活用は、庁内の多くの部局に関わりがあります。

このことから、「第6次江南市総合計画※」、「江南市都市計画マスタープラン※」、「江南市耐震改修促進計画※」などとの連携を図り、また、庁内の関係部署との連携を図ることにより、組織横断的な対応による取組みを推進します。

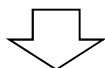
●基本方針5 地域住民・関係団体との協働

空き家が抱える問題は、市内全域の問題です。しかし個別の空き家毎にその問題は異なります。また、相続問題等、様々な問題が複雑に関係している場合もあります。したがって、行政のみで十全な対策を行うことには限界があります。

このことから、空き家の発生予防や利活用等への対応については、地域住民や関係団体等の幅広い関係者との協働による取組みを進めます。

《5つの基本方針と江南市空家等対策計画の目標》

- 基本方針1 快適な生活環境の保全
- 基本方針2 災害に強いまちづくり
- 基本方針3 土地利用構想と調和した空き家の利活用
- 基本方針4 関連計画・関係部署との連携
- 基本方針5 地域住民・関係団体との協働



■江南市空家等対策計画の目標

「市」、「空き家の所有者等」、「関係団体」及び「地域住民」が協働し、「管理不全の空き家」の「発生の抑制」、「適切な管理」、「利活用の促進」を図ることにより、「安心して住み続けられる住環境の確保」を推進する。

第4章 空家等対策に関する取組み

4-1 取組みの基本方針

空き家に関する取組みは、「使用されない空き家」とならないための予防・抑制策をはじめとして、空き家の活用・適切な管理を実現するための対策を行います。しかし、管理不全の空き家になった場合は、管理不全の解消に向けた取組みを行い、解消されない場合は、管理に関する相談の受付や状況によっては指導等の適正な措置を講じます。

建物・空き家に関するそれぞれの段階、状況に応じた対策を行います。

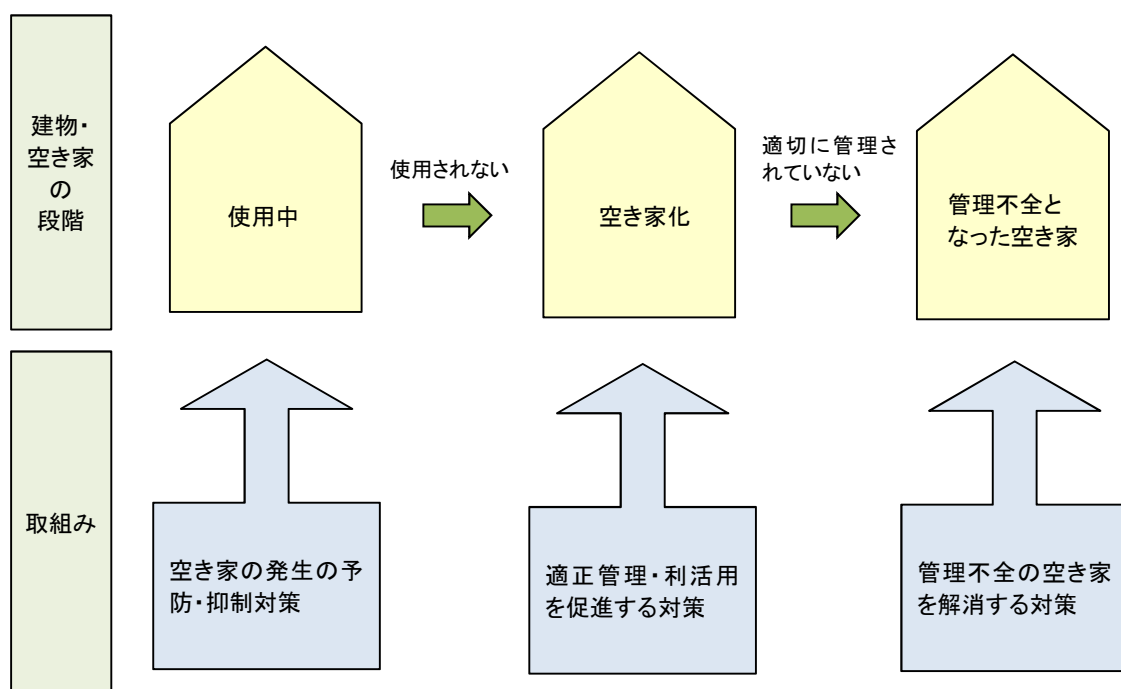


図. 空き家対策の取組みの基本方針

本計画の目標の達成のため、各課題に対して基本方針に従い、次の取組みを行います。

また、本計画に基づき、目標を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況の評価を行い、適宜、計画の見直しを行います。

■ 江南市空き家等対策計画の目標

「市」、「空き家の所有者等」、「関係団体」及び「地域住民」が協働し、「管理不全の空き家」の「発生の抑制」、「適切な管理」、「利活用の促進」を図ることにより、「安心して住み続けられる住環境の確保」を推進する。

<基本方針> P37～P39

| 1 快適な生活環境の保全 | 2 災害に強いまちづくり | 3 土地利用構想と調和した 空き家の利活用 | 4 関連計画・関係部署との連携 | 5 地域住民・関係団体との協働 |
|-----------------|-----------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| ○ | | | | ○ |

<課題> P35～P36

<空き家等対策に関する取組み>

| | | | | | | | |
|----------------------------|---|---|---|---|---|---|-----|
| ①使用等の予定なく相続される空き家の発生予防 | 4-2 (1) P42～P43 空き家の発生の予防・抑制への取組み | ○ | | | | | ○ |
| ②使用されない空き家の利活用促進 | 4-2 (2) P44～P46 空き家の利活用への取組み | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| ③管理不全の空き家の発生の抑制及び対応 | 4-2 (3) P47～P48 空き家の適切な管理への取組み | ○ | ○ | | | | ○ |
| | 4-2 (4) P48～P49 空き家の管理不全の解消への取組み | ○ | ○ | | | | ○ |
| ④適切に管理されない又は有効利用されない跡地への対応 | 4-2 (5) P50 跡地の利活用への取組み | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| ⑤空き家対策の推進体制の整備 | 4-2 (6) P51～P53 空き家に関する取組みの実施体制 | | | | | | ○ ○ |
| ⑥特定空き家等の判断基準及び措置 | 4-3 (1)～(4) P54～P60 特定空き家等に対する措置の取組み | ○ | ○ | | | | ○ |

4-2 空き家への取組み

(1) 空き家の発生の予防・抑制への取組み

全国的に空き家及び空き家率は年々増加し、本市においても増加傾向にあり、今後もその傾向は変わらないと予想されます。管理不全の空き家は、年数が経つにつれ近隣への悪影響を及ぼし、管理に要する費用も増大し、権利関係が複雑化して改修や解体が難しくなります。

これらを踏まえて、その存在が地域等の問題となりうる空き家の発生を予防・抑制するための取組みを進めていきます。

ア. 空き家のリスクや空き家利活用等に必要な知識の周知・啓発

空き家の発生を予防・抑制するには、現在使用している所有者等に対して、建物が使用されず空き家になることの問題点等の周知を行い、使用されない空き家を発生させない意識を醸成することが必要です。

その実現のためには、様々な機会や媒体を利用し、専門家・関係団体等と協働して、使用されない空き家を所有することによって生じるリスク及び責務、空き家の利活用又は解体などに必要な知識の周知・啓発を行います。

<主な取組み>

- ▼空き家の発生の予防・抑制に関する広報紙、ホームページによる周知・啓発を行う。
- ▼空き家の発生の予防・抑制に関する専門家・関係団体等との協働による啓発セミナー、相談会等の開催を検討する。
- ▼納税通知書等にPR文書の同封を検討する。(相続登記*PR、空き家対策紹介)
- ▼空き家対策に関するチラシ・パンフレット等の作成・配布を検討する。(協定による官民協働発行を検討する。)
- ▼自治会や福祉関係団体等と連携した情報提供を検討する。

イ. 適切な相続手続の必要性の周知・啓発

アンケート調査によると、空き家を相続により取得するケースが空き家の所有者等の約3割を占めています。土地、建物に関する相続発生後、適切な手続が行われずに、空き家のまま放置される場合があります。これらの手続が行われず年月が経った場合、相続人が増えてしまい手続等が複雑化することで、管理者が明確にならなくなったり、改修や解体処分が難しくなったりして、結果として空き家が放置される可能性があります。放置された空き家が第三者に損害を与え、ある日突然、損害賠償請求をされるといったリスクを負うことになります。

このような状況を発生させないため、相続が発生する前に高齢者や高齢者を含む世帯に対し、適切な手続の必要性や相続の手続に関し、周知・啓発を行います。

<主な取組み>

- ▼適切な相続に関する高齢者等が集まる機会を活用して周知・啓発を行う。
- ▼適切な相続に関する関係団体等との協働による啓発セミナー、相談会等の開催を検討する。
- ▼納税通知書等にPR文書の同封を検討する。(相続登記*PR、空き家等対策紹介)
- ▼空き家対策に関するチラシ・パンフレット等の作成・配布を検討する。(協定による官民協働発行を検討する。)
- ▼自治会や福祉関係団体等と連携した情報提供を検討する。

(2) 空き家の利活用への取組み

空き家対策は、その適切な管理への対策に留まらず、地域資源としての活用、すなわち地域の活性化を目的とした空き家の利活用への取組みも検討する必要があり、空き家の利活用への取組みを進めます。

ア. 空き家の流通・利活用の促進

空き家の流通・利活用の促進を図るため、空き家の有効活用に関する情報を市のホームページに掲載したり、市役所及び公共施設の窓口における情報提供や、自治会などに対する情報提供を行います。

また、シティプロモーションによる移住・定住促進情報の充実や空き家バンク制度*の構築などを検討し、空き家への入居を支援します。特に、本市の生活空間の豊かさを広く発信することにより、空き家が移住・定住の受け皿の一つとして活用されるように取組みます。

<主な取組み>

- ▼広報紙、ホームページ、冊子等による空き家の改修方法や魅力等の情報発信を行う。
- ▼専門家・関係団体等との協働による空き家の利活用セミナー・相談会等の開催を検討する。
- ▼シティプロモーションとの連携（空き家バンクとの連携など）を検討する。
 - ・江南市の魅力情報の発信・暮らし方の提案とあわせた空き家の情報提供を検討する。
 - ・ホームページでの空き家バンクとシティプロモーションの相互リンクなどの連携を検討する。
- ▼空き家バンク制度の構築を検討する。
 - ・空き家バンク制度を早期に立ち上げることを検討する。
 - ・不動産団体等と協定を結ぶことを検討する。

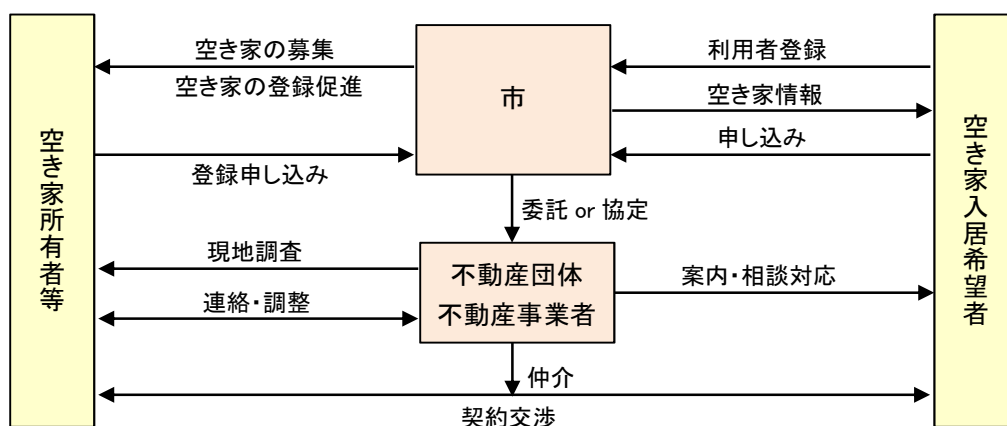


図. 「空き家バンク」の仕組み(例)

イ. 中古住宅の流通促進

中古住宅を安心して取引するため、新しい賃貸借の仕組み等について情報提供を進めることで、中古住宅の円滑な市場流通を促進します。

また、耐震化に資する改修工事への助成事業や長期優良住宅[※]など既存事業の周知・活用を推進し、市場流通に必要な住宅ストック[※]の質の向上に取組みます。

<主な取組み>

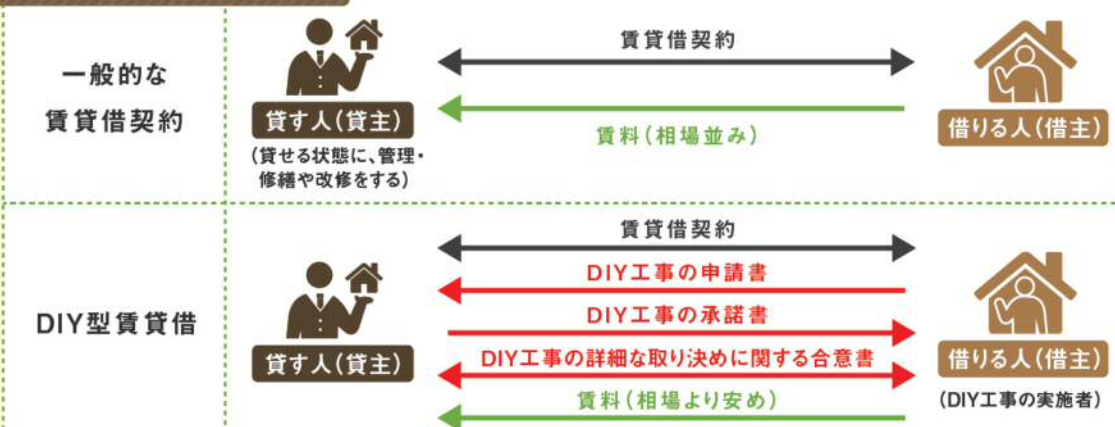
- ▼DIY型賃貸借^(注7)等の新しい賃貸借の仕組みについての情報提供を検討する。
 - ・空き家バンク[※]と組み合わせて検討する。
- ▼耐震診断・耐震改修の促進を図る。
- ▼長期優良住宅など既存事業の周知・活用を推進する。
- ▼住宅等の改修に関する情報提供・相談体制の充実を図る。
- ▼建物状況調査^(注8)に関する情報提供と活用を推進する。

(注7)

■「DIY (Do-It-Yourself) 型賃貸借」とは

個人住宅を良好な状態で賃貸するためには、貸主（家主）が必要となる改修や管理・修繕等を行うことが一般的です。しかしながら、貸主には改修費用を独自に負担することは難しいが現状のままであれば貸してもいいというニーズがある一方で、借主（入居者）には自分の好みの改修を行いたいというニーズも見られます。こうした現状を踏まえ、国土交通省では、工事費用の負担者が誰かに関わらず、借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約やその物件をDIY型賃貸借として定義し、その普及に努めています。

契約手続きと賃料の流れ



(出典：「DIY型賃貸借のすすめ」(国土交通省))

(注8)

■建物状況調査とは

建物状況調査とは、既存住宅の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の有無を目視、計測等により調査するものです。建物状況調査を行うことで、調査時点における住宅の状況を把握した上で、売買等の取引を行うことができ、取引後のトラブルの発生を抑制することができます。また、既存住宅購入後に建物状況調査の結果を参考にリフォームやメンテナンス等を行うことができます。

(「宅地建物取引業法」一部改正に伴う新たな制度：平成30年4月1日施行)

(出典：改正宅地建物取引業法に関するQ&A)

ウ. 空き家の発生予防や空き家の利活用促進につながる制度及び補助事業等の充実

空き家が利活用されるためには、利活用促進につながる制度及び補助事業等を充実させる手法も有効と考えられます。

社会資本整備総合交付金[※]等の基幹事業である空き家再生等推進事業[※]や、空き家対策総合支援事業[※]による補助事業を検討します。また、新たな住宅セーフティネット制度[※]や「江南市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」の活用を検討します。

また、耐震事業として行う、耐震性がないと診断された木造住宅の解体工事費に対する補助金制度を活用することにより、将来的な空き家の発生予防を図ります。

現在ある制度を今後も継続し活用するとともに、空き家の発生予防や利活用促進につながる新たな制度及び補助事業等を検討します。

<主な取組み>

- ▼空き家の発生予防や利活用促進につながる補助制度の継続及び新たな制度を検討する。
- ▼民間木造住宅解体工事費補助金[※]の制度を推進する。
- ▼新たな住宅セーフティネット制度の活用を検討する。
- ▼市街化調整区域[※]における、都市計画法の許可等に関する施策と空き家の利活用に関する施策との連携を図る。
- ▼「江南市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」の活用を検討する。

エ. 本市の関連計画と連携した空き家利活用の促進

それぞれの計画の目的達成に寄与する空き家の利活用を促進します。

本市が定める都市全体の計画や、地域の計画において空き家の利活用を掲げる計画を、関連計画と位置づけます。また、空き家に関するデータベースである「江南市統合型地理情報システム（GIS）」を活用して関連計画を所管する部署と情報の共有を行います。これにより空き家の位置や分布、また空き家の状況や所有者等の意向等を関連計画を所管する部署と共有することで、それぞれの関連計画の空き家に関する施策と連携した空き家の利活用の促進を図ります。

連携する計画として、「第6次江南市総合計画[※]」、「江南市都市計画マスタープラン[※]」、「江南市耐震改修促進計画[※]」があります。本計画は「第6次江南市総合計画」に即すとともに、「江南市都市計画マスタープラン」、「江南市耐震改修促進計画」と整合を図っていくものとします。

<主な取組み>

- ▼関連計画の目的達成に寄与する空き家利活用を促進する。
- ▼民間木造住宅解体工事費補助金の制度を推進する。
- ▼「江南市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」の活用を検討する。

(3) 空き家の適切な管理への取組み

管理不全となった空き家は、建物等の老朽化による周辺に対する危険性や防災、防犯、衛生及び景観等の様々な面において、快適な市民生活に悪影響を及ぼす可能性があります。空き家の適切な管理は、所有者等の責任において行われるべきものであり、空き家が原因で他人が怪我をするなど、第三者の生命や財産に危害を加えた場合、所有者等の責任として、損害賠償を問われる場合もあります。

このことから、空き家の適切な管理の促進を図る取組みを進めていきます。

ア. 適切な管理に対する意識の醸成

空き家の所有者等のアンケート調査によると、空き家の管理において特に困っていないと回答した所有者等のうち、管理が不十分であると思われる空き家が約3割あり、所有者等の空き家の管理についての認識と空き家の状況に乖離が見られます。空き家の適切な管理を推進するために、所有者等に対して管理者である意識の醸成を図り、適切な管理の実行を促す必要があります。

そのために、様々な機会や媒体を利用し、専門家・関係団体等と協働して、空き家の適切な管理の必要性に関する周知・啓発を行います。

<主な取組み>

- ▼空き家等の適切な管理に関する広報紙、ホームページ、冊子等による周知・啓発を行う。
- ▼空き等の適切な管理に関する専門家・関係団体等との協働による啓発セミナー等の開催を検討する。
- ▼納税通知書等にPR文書の同封を検討する。(相続登記*PR、空き家対策紹介)
- ▼空き家対策に関するチラシ・パンフレット等の作成・配布を検討する。(協定による官民協働発行を検討する。)
- ▼自治会や福祉関係団体等と連携した情報提供を検討する。

イ. 所有者等による適切な管理が出来ない空き家への対応

高齢や健康に問題がある、遠方に居住しているなど、管理すべき所有者等が適切に管理できない空き家があります。

このような空き家に対応するため、空き家の管理に関する相談窓口を設置し、周知します。また、空き家の管理代行を行うことができる事業者との協定を締結することを検討します。

さらに、ふるさと納税へのお礼として空き家管理のサービスを提供する制度の活用を推進します。

<主な取組み>

- ▼空き家の適切な管理等の相談窓口の設置及び周知を行う。
- ▼空き家管理代行を行うことができる事業者との協定による協力体制の構築を図る。
- ▼ふるさと納税へのお礼として空き家管理のサービスを提供する制度を推進する。

(4) 空き家の管理不全の解消への取組み

管理不全の空き家では、老朽化による倒壊や崩落、外装材等の飛散などの危険性に気付かれないことがあります。また、管理不全の空き家は、防災、防犯、衛生、景観などの周辺環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

こうした事態を避けるため、空き家の管理不全の解消への取組みを進めます。

ア. 管理不全の空き家の所有者等に対する相談体制の整備

管理不全となっている空き家の所有者等の中には、適切な管理の方法等が分からず放置している人もいます。

このような所有者等に対応するため、空き家の適切な管理に関する相談窓口を、関係団体等と連携して整備することを検討し、また、「空家等台帳」を活用し、定期的な啓発を行う等、適切な空き家対策を図っていきます。

<主な取組み>

- ▼関係団体等の連携による空き家の適切な管理に関する相談窓口を整備する。

イ. り災建物を含む不良住宅の空き家の除却に対する支援

災害等により著しく損壊した建築物や不良住宅（注9）に該当する空き家は、倒壊等により周辺環境に悪影響を及ぼすおそれがあるだけでなく、所有者等にとっては、賠償義務等のリスクとなります。空き家のアンケート調査によると、空き家の解体に対する支援策の要望も多くあります。これらの問題解消のため、建物の解体、除却を支援する補助金制度の実施を検討します。

<主な取組み>

▼り災建物を含む不良住宅の空き家の解体、除却を支援する補助金制度を検討する。

（注9）

不良住宅：「住宅地区改良法」に規定する住宅をいう。

《住宅地区改良法》

（定義）

第2条 第4項 この法律において「不良住宅」とは、主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分でその構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なものをいう。

(5) 跡地の利活用への取組み

管理不全の状態が続き、老朽化の激しい空き家は、新たな利用に適さず、速やかに撤去することが有効な対策の一つです。しかし、建物等を撤去するのみでは跡地が空き地となり、跡地が適切に管理されないことによる新たな問題が生じるおそれがあります。

そこで、建物撤去後の跡地を適切に管理し、又は跡地の適切な土地利用を促進するための取組みを検討します。

ア. 跡地の適切な管理を推進するための周知・啓発

跡地の適切な管理を推進するために、所有者等に対して管理者としての意識を醸成し、適切な管理を促す必要があります。

そこで、様々な機会や媒体を利用し、跡地の適切な管理の必要性に関する周知・啓発を行います。

<主な取組み>

▼跡地の適切な管理に関する広報紙、ホームページ等による周知・啓発を行う。

イ. 跡地の市場流通の促進

跡地は所有者等の財産であることはもちろんですが、地域の活性化につながる資源となる可能性があります。跡地の市場流通を促すことは、地域の活性化につながります。

そこで、租税特別措置法に基づく特例措置（空き家の発生を抑制するための特例措置）などの制度に関する周知・啓発を行います。

《空き家の発生を抑制するための特例措置》の概要

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。）又は取り壊した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3,000万円を特別控除する。（平成28年4月1日～平成31年12月31日までの時限措置）

ウ. 跡地の地域活性化に資する利活用の検討

跡地は所有者等の財産であるとともに、地域において活用できる資源となる可能性があります。

空き家や除却後の跡地を、まちづくりやコミュニティ活動を進めるうえでの地域の資源と捉え、地域等との連携による活用や流通を検討します。

<主な取組み>

▼公園緑地等の整備（所有者等からの土地の寄付により）

・ある程度の広さがあり、市の整備計画、地元のニーズ等が合致した場合に検討を行う。

(6) 空き家に関する取組みの実施体制

ア. 管理不全の空き家に対する市の対応

市民から苦情等の通報があった空き家は、より詳細な現況を把握するため「空家等台帳」を活用し、担当課による事前調査及び現地調査を行います。また、調査は必要に応じて関係部局と協力して行います。

現地調査の結果、管理不全の空き家であると判断された場合は、所有者等の特定を以下の方法で行います。

○固定資産課税台帳等による所有者等の情報把握

(空家特措法第10条の規定に基づく)

○不動産登記簿情報による登記名義人の確認

○住民票や戸籍謄本等による登記名義人や相続人の存否及び住所の確認

○地域の代表者、周辺住民等の聞き取り(必要に応じて) 等

所有者等が特定された管理不全の空き家には、空家特措法による特定空家等として対応措置を講ずることの是非及び対応期間等の検討を行います。

空家特措法の特定空家等として対応する管理不全の空き家は、「特定空家等に対する取組み」に基づく措置を適切に行います。

まず、文書により所有者等へ適切な管理の依頼を行います。依頼に対し、適切な管理が行われないなど状況が改善されない場合は、その次の対応を検討します。

また、放置することが危険を伴うなどの緊急な対応が必要な場合や、他の法制度等による措置がより効果的な場合は、消防、建築指導、道路管理者などと連携し、空家特措法以外による措置も検討します。

なお、所有者等を確知できない管理不全の空き家は、将来に渡り管理者に適切な管理の依頼が出来ないことから、経過観察を行い、民法の規定による財産管理人制度^{*}の適用の可能性や特定空家等の措置による略式代執行^{*}について検討します。

<主な取組み>

▼管理不全の空き家の所有者等による適切な管理の促進を図る。

▼相続人等が確知できない空き家に対する財産管理人制度の適用の可能性や特定空家等の措置による略式代執行^{*}についての検討を行う。

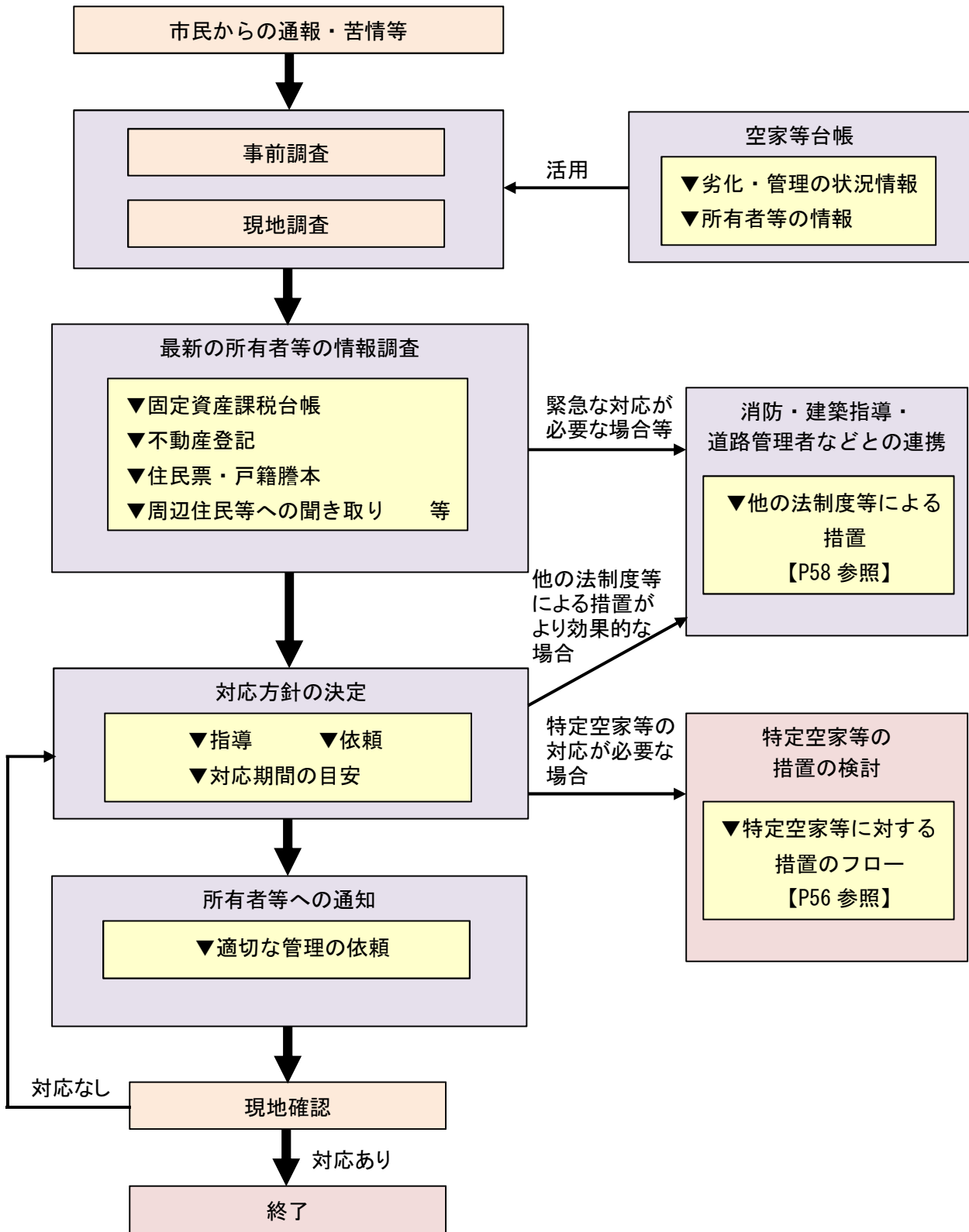


図. 管理不全の空き家に対する市の対応

イ. 庁内における実施体制

庁内における実施体制においては、「江南市空家等対策連絡会議」を設け、市内の空家等に関する情報の共有化を進めるとともに、定期的に連絡会議を実施します。

以下に示す関係 7 課の強み、ノウハウを活かして、空家等に関する対策を実施します。また、必要に応じて、都市計画部局、道路部局、福祉部局など 7 課以外とも連携し、全庁的に空家等に関する対策を実施します。

■江南市空家等対策連絡会議 関係 7 課

| 担当部署 | 担当内容 |
|---------|--|
| 建築課 | 総合窓口、特定空家等（倒壊等）への措置 |
| 防災安全課 | 特定空家等（侵入等）への措置 |
| 環境課 | 特定空家等（樹木等の環境衛生）への措置 |
| 総務予防課 | 特定空家等（不審火等）への措置 |
| 税務課 | 所有者等の調査、固定資産税 [※] 等の住宅用地特例 [※] の除外 |
| 地方創生推進課 | 自治会等への窓口、シティプロモーションとの連携 |
| 総務課 | 主に所有者等不明案件に対して、どこまでの調査が必要なのか、及び、特定空家等への措置が行政手続法等の他法令に抵触するおそれがあるか等の判断を担当課と協力して行う。 |

4-3 特定空家等に対する措置の取組み

(1) 特定空家等に対する措置の基本方針

各取組みによっても状況が改善されず、管理不全のままの空家等は、空家特措法に基づく特定空家等として必要な措置（注10）を講じていきます。

特定空家等とは、空家等のうち、所有者等による適切な管理が行われず、防災、衛生、景観等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等を示します。

特定空家等に認定された場合、市は法令に基づき、助言・指導、勧告、命令を行い、改善されない場合は行政代執行*の措置を検討していきます。

また、特定空家等に認定し勧告を行う場合は、所有者等に法的拘束力が発生し、税制の特例の適用がなくなるなど影響が大きいことから、特定空家等の判断基準を明確なものとするとともに、「江南市空家等対策協議会」での協議により、特定空家等に対する適正な措置を講じていきます。

特定空家等に対する措置は、空家特措法によるものだけでなく、その状況に応じて、適切な法制度等による措置を実施します。

(注10)

■ 特定空家等に対する措置（概要）

「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)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体的事案に対する措置の検討
 - (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
 - (2) 行政関与の要否の判断
 - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。
- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
- (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
 - (1) 立入調査
 - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
 - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
 - (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
 - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
 - (3) 特定空家等に関する権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
 - (4) 特定空家等の所有者等への勧告
 - (1) 勧告の実施
 - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
 - ・勧告は書面で行う。
 - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
 - (2) 関係部局への情報提供
 5. 特定空家等の所有者等への命令
 - (1) 所有者等への事前の通知
 - (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求
 - (3) 公開による意見の聴取
 - (4) 命令の実施
 - ・命令は書面で行う。
 - (5) 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る公示
 6. 特定空家等に係る代執行
 - (1) 実体的要件の明確化
 - (2) 手続的要件
 - (3) 非常の場合又は危険切迫の場合
 - (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示
 - (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (6) 費用の徴収
 7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合
 - (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
 - (2) 事前の公告
 - (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (4) 費用の徴収
 - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。
 8. 必要な措置が講じられた場合の対応
 - ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
 - (1) 特定空家等の所有者等への告知
 - (2) 措置の内容等の検討

(出典：国土交通省ホームページ)

(2) 特定空家等の判断基準

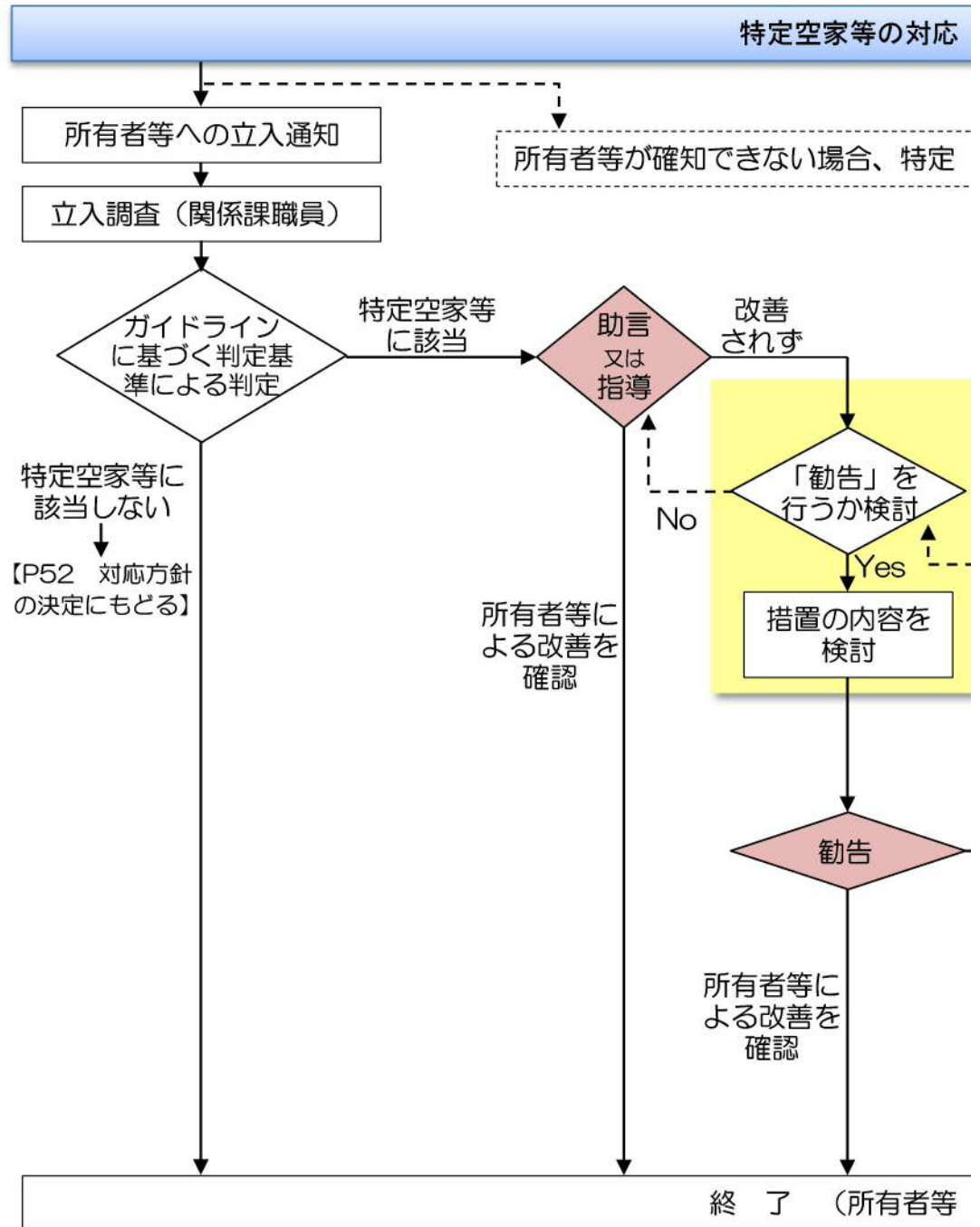
特定空家等は、空家特措法第2条第2項において次のように定義されています。

- ア. 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
- イ. 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
- ウ. 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
- エ. 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

本市では、現地での外観調査及び空家特措法第9条に基づく立入調査の際の特定空家等の判断基準として、国のガイドラインにある「特定空家等の判断の参考となる基準等」を原則とし、具体的に判断するための基準を別に定めます。なお、空家等の状況だけでなく、防火地域等である場合、通行量の多い道路に接している場合などは、通常より周囲に悪影響が大きいと考えられ、特定空家等と判断される可能性が高まると考えられます。よって、空家等の立地条件も十分に考慮する必要があります。

(3) 特定空家等に対する措置のフロー

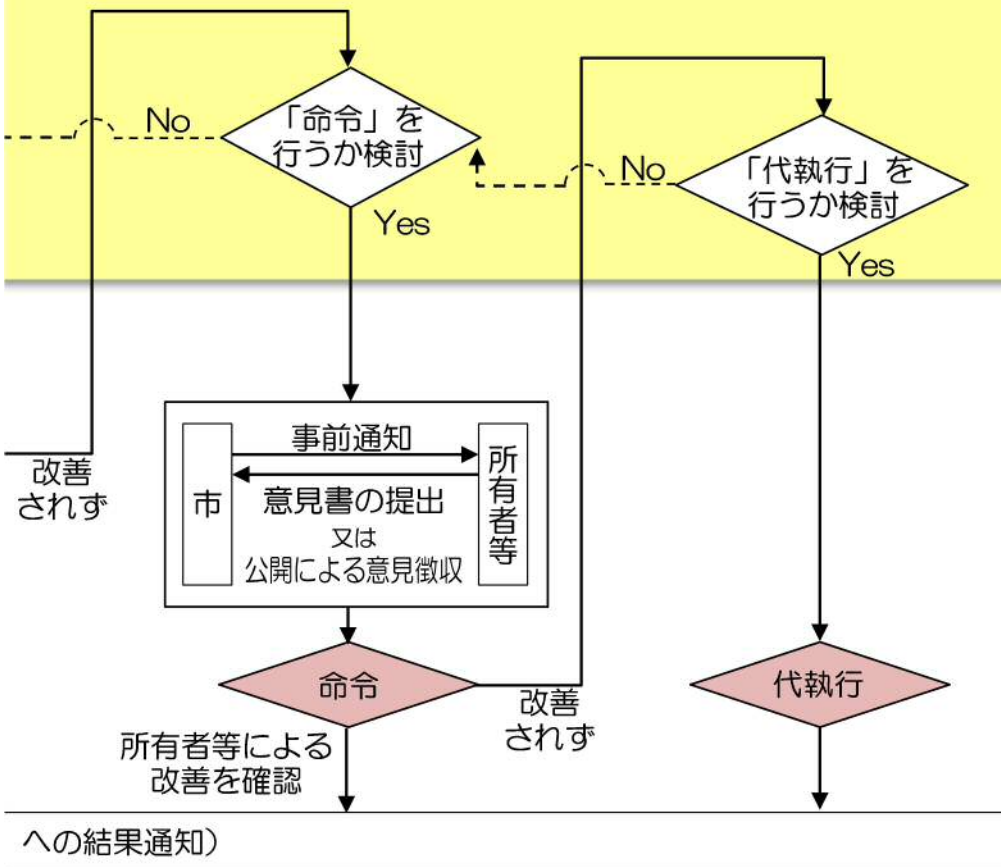
特定空家等に対する措置に係るフローを以下に示します。



が必要な場合

空家等の判定後に「略式代執行」又は「財産管理人制度」の検討

江南市空家等対策協議会（必要に応じて開催）



(4) 悪影響を及ぼす空家等に対する他の法制度等による措置

老朽化等が激しく対応が必要な建築物であっても、特定空家等の基準と合致しない場合もあります。例えば、一棟の共同住宅において空き住戸があるものの、住戸の一部が使用されている場合には、そもそも空家等に該当しないこととなります。また、老朽化等が相当激しく、空家特措法による措置を行う時間的余裕がなく、緊急な対応が必要な空き家もあります。

これらの状況から、空家特措法による措置が適切でない建築物や緊急な対応が必要な空家等については、その状況に応じた法の活用を検討し、又は選択し、適切な措置を実施します。

空家特措法以外で措置に関わる法制度等は、建築基準法、道路法、消防法などがあり、その概要、関係法文及び措置の流れは次のとおりです。

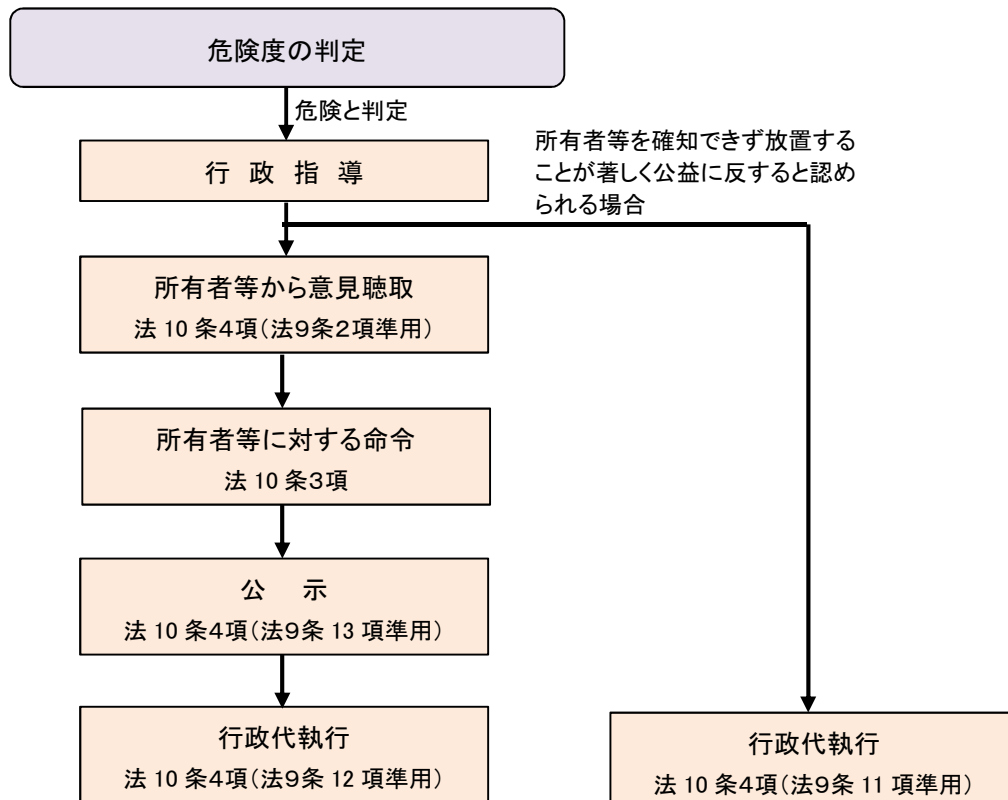
《関係法令に基づく空家等の措置》

(出典：「空家等対策に係る関連施策等」国土交通省・総務省)

■建築基準法による措置の概要 (建築基準法第10条)

- 特定行政庁は、特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある既存不適格建築物*等について、除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限等必要な措置を勧告でき、当該措置がとられなかった場合において、特に必要があると認めるときは命令できる。
- 特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却、移転、改築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等必要な措置を命令できる。
- 特定行政庁は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行*できる。また、過失がなくて所有者等を確認することができず、かつ、放置することが著しく公益に反すると認められる場合も、代執行できる。
- 特定行政庁の命令に違反した者に対し、1年以下の懲役又は100万円以下の罰金に処する。

(建築基準法による措置の流れ)



■道路法による措置の概要（道路法第43条、第71条第1項・第3項）

○禁止行為：

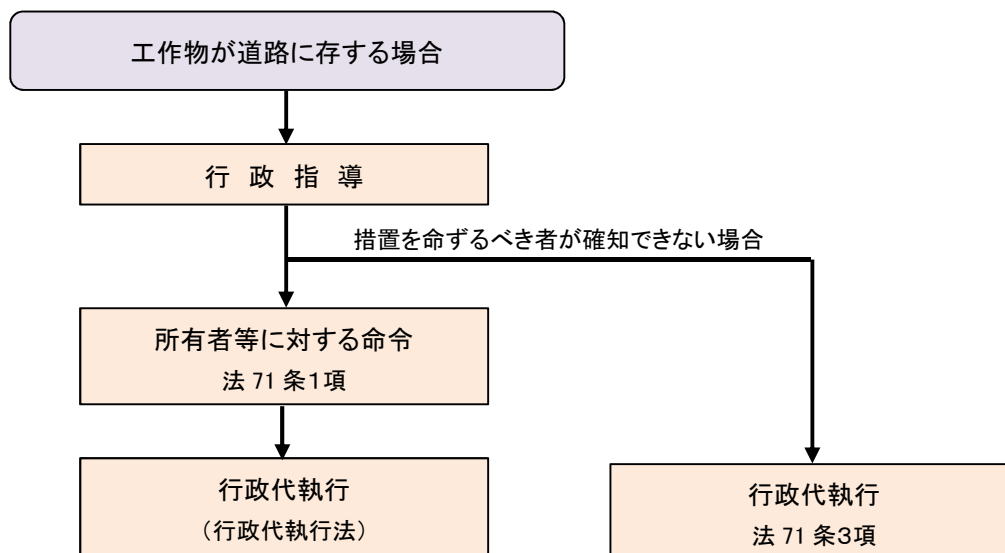
何人も道路に関し、みだりに道路を損傷し、又は汚損することをしてはならない。また、みだりに道路に土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれのある行為をしてはならない。

○道路管理者等の監督処分：

道路管理者は同法若しくは同法に基づく命令の規定又は規定に基づく処分に違反している者に対し必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失なく命ずべき者を確知することができないときは代執行^{*}できる。

⇒空家等の敷地内の立木や工作物等が道路施設内に越境し、交通に支障を及ぼしている場合等における適用が想定される。

（道路法による措置の流れ）



■消防法による措置の概要（消防法第3条、第5条、第5条の3）

火災予防や消防活動の障害除去の観点から、以下の権限を付与。

＜物件の除去等＞

○消防長、消防署長その他の消防吏員は、屋内外において火災の予防上危険と認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。

○消防長又は消防署長は上記の命令による措置が講じられないとき等は代執行*できる。

所有者等を確認することができない場合も消防長等により代執行と同等の措置が可能。

＜建築物の改修等＞

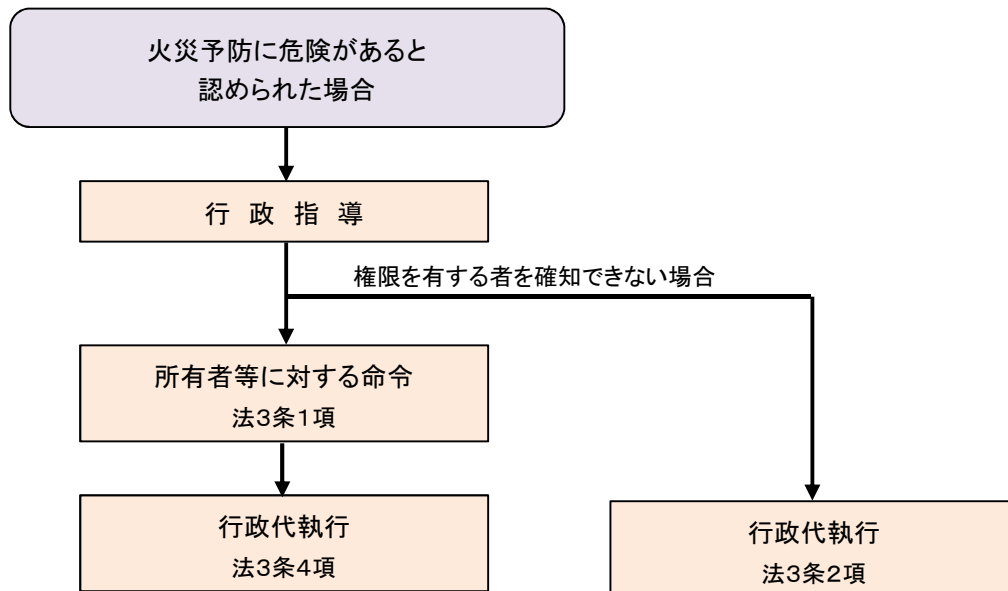
○消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。

○消防長又は消防署長は上記の命令による措置が講じられないとき等は代執行できる。

一般的に、市町村条例において、空き家に対する放火火災の防止を目的として、以下の措置を所有者等に義務付けている。

○空き家の所有者等は、当該空き家への侵入の防止、周辺の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じる。

（消防法による措置の流れ）



用語解説 (50音順)

| | |
|--|---|
| 空き家再生等推進事業 【P46】 | 空家等の利活用、除却等に対する国の支援施策の1つ。 居住環境の整備改善を図るため、空き家等の活用・除却等に係る経費を支援する。(社会資本整備総合交付金の基幹事業) |
| 空き家対策総合支援事業 【P46】 | 空家等の利活用、除却等に対する国の支援施策の1つ。 空家等対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行う。(社会資本整備総合交付金とは別枠で措置) |
| 空き家バンク(制度) 【P23,26,27,29,31,35,44,45】 | 空き家の賃貸・売却の希望者から申込みを受けた情報を空き家の利用希望者に紹介する制度。 |
| 新たな住宅セーフティネット制度 【P46】 | 今後増加が見込まれる高齢者世帯などの住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネット(社会的仕組み)の機能の強化や、空き家等の増加といった政策課題に対応するため、「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法律」の改正により創設された制度(平成29年10月25日施行)。民間賃貸住宅や空き家等を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の登録制度や登録された住宅の改修・入居への支援措置等を内容とする。 |
| 既存不適格建築物 【P59】 | 竣工時は適法に建てられていたが、法改正等によって、現在の法律に適合しなくなってしまった建築物のこと。既存建物をそのまま使用することはできるが、建替えや増改築の際には現在の法律に適合することが必要になる。 |
| 旧耐震基準 【P17,29】 | 耐震基準は、建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、旧耐震基準は昭和56年5月31日までの建築確認において適用されていた基準をいう。これに対して、その翌日以降に適用されている基準を「新耐震基準」という。 旧耐震基準の木造住宅は大規模地震の際に倒壊の可能性が高いとされている。 |
| 合計特殊出生率 【P3】 | 15歳から49歳までの女性の年齢別出生率を合計したもの。一人の女性が一生の間に出産する平均の子ども数とみなされる。 |
| 国勢調査 【P1】 | 国勢調査は、日本に住んでいるすべての人及び世帯を対象とする国の最も重要な統計調査で、国内の人口や世帯の実態を明らかにするため5年ごとに行われている。 |
| 固定資産税 【P53】 | 土地、家屋等を所有している者に課される市町村税。 |
| 財産管理人制度 【P51】 | 財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度。財産の所有者の所在が分からないときは不在者財産管理人、相続人の存否が明らかでないときは相続財産管理人が選任される。 |

| | | |
|----------------|--------------------|---|
| 市街化区域 | 【P13,30,33】 | 都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域をいう。 |
| 市街化調整区域 | 【P13,30,33,46】 | 都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域をいう。市街化調整区域内では、農林漁業用の建物や一定規模以上の計画的開発などを除き原則として開発行為は許可されない。 |
| 社会資本整備総合交付金 | 【P46】 | 国土交通省所管の地方公共団体向けの複数の補助金を原則一括し、事業主体である地方公共団体にとって自由度が高く、創意工夫が生かせる総合的な交付金として平成 22 年度に創設された。 |
| 住宅ストック | 【P45】 | 現在建築されている既存の住宅のこと。 |
| 住宅・土地統計調査 | 【P1,8,11,12,28】 | 住宅に関するもっとも基礎的な統計調査として、住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにするもので、5 年ごとに実施されている調査。 |
| 住宅用地特例 | 【P53】 | 住宅やアパート等の敷地として利用されている土地（住宅用地）について、固定資産税及び都市計画税が軽減される特例措置。 |
| 純移動率 | 【P3】 | ある地域の純移動数（転入－転出）が地域人口に占める割合のこと。 |
| 総合計画 | 【P5,8,33,38,39,46】 | 長期的な展望の下で自治体運営の基本理念やあるべき姿を定めた、行財政運営の総合的な指針となる計画。 |
| 相続登記 | 【P28,35,42,43,47】 | 相続の発生に伴って、土地建物の権利者（または権利の割合）が変わった場合に、その権利の変更を登記すること。 |
| 代執行 | 【P54,59,60,61】 | 法律または行政処分によって命じられた行為を、義務者が履行しない場合、行政庁が自らこれを行い、または第三者に行わせ、その費用を義務者から徴収すること。行政代執行。 |
| 耐震改修促進計画 | 【P5,39,46】 | 住宅及び建築物の耐震診断、耐震改修を促進するための計画。 |
| 長期優良住宅 | 【P37,45】 | 長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅のこと。長期優良住宅の認定を受けると税制面等の優遇を受けることができる。 |
| 都市計画マスタープラン | 【P5,39,46】 | 都市計画法第 18 条の 2 の規定による、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、都市の問題や課題を踏まえ、都市計画観点から目指すべき都市の将来像を明らかにし、これを実現するためのまちづくりの方針を定めるもの。 |
| 民間木造住宅解体工事費補助金 | 【P46】 | 旧基準木造住宅（昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された在来軸組構法及び伝統構法による木造住宅）で、市が実施している無料耐震診断等の結果で耐震性がないと診断された木造住宅を解体する方に対し、その解体工事費の一部を補助するもの。（平成 30 年度より実施） |
| 略式代執行 | 【P51】 | 所有者不明のまま代執行を行うこと。義務者が後で判明したときは、その時点でその者から任意で費用を徴収する。 |

