

稲沢市空家等対策計画

2018（平成30）年3月

稲 沢 市

はじめに



本市の空家等問題は、年々深刻化しており、防災・衛生・景観等といった観点から、危険家屋の対応が大きな行政課題となってきました。

以前の成長社会においては、不動産は個人の所有する最も大きな資産のひとつでした。しかし、成熟社会といわれる昨今、人口は急激な減少をたどる一方で、空家等は増加しており、不動産に対する需要と供給のバランスが崩れ、資産としての価値が薄れてきました。これにより、空家等を大切な資産として活用するといった視点も薄れ、適正な管理がなされない状態となった空家等が増加しています。

しかし、本来、所有者等は第一義的に所有物を適正に管理すべき責任を負っています。その適正な管理がなされないことで、防災・衛生・景観等のさまざまな面で周辺環境を悪化させ、地域で問題化される状況となってきました。

そのため、国は「空家等対策の推進に関する特別措置法」を制定し、市町村が空家等の対策に取り組むための法的根拠を整備しました。また、「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」を示し、市町村は必要に応じて計画を策定し、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を市民に対して示しつつ、空家等の活用策についても併せて検討することが望ましいとしています。

この度、本市において策定することとなりました「稲沢市空家等対策計画」は、「空家等の発生抑制」、「空家等の適正管理」、「空家等及び跡地の利活用」を取組方針の中心としました。空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な考え方を示すものであり、今後はこの計画に従って、空家等に関する様々な施策を展開していきます。つきましては、今回の計画を足がかりに、今後、空家等対策に関わる施策に積極的に取り組み、本市がより魅力的で、愛着の持てるまちとしていきたいと存じますので、所有者はもちろん、地域の皆様におきましても、より一層のご協力を賜りますようお願い申し上げます。

最後に、この計画の策定に当たりまして、多くのご意見をいただきました市民の皆様、ご多忙のところ熱心にご協議をいただきました空家等対策協議会委員の皆様を始め、ご協力くださいました皆様へ厚くお礼申し上げます。

稲沢市長 加藤 錠司郎

目次

はじめに

第1章	計画の概要	1
1-1	計画の背景と目的	1
1-2	計画の位置づけ	1
1-3	計画の対象	2
(1)	計画期間	2
(2)	計画の対象地区	2
(3)	計画の対象とする空家等の種類	3
第2章	空家等の現状	4
2-1	空家等を取り巻く本市の現状	4
(1)	都市特性の整理	4
(2)	「住宅・土地統計調査」における空家等に関する推計値について	7
(3)	空家等実態調査	12
(4)	所有者意向調査	18
2-2	問題点・課題	28
①	空家等の発生抑制に関する課題	28
②	空家等の適正管理に関する課題	28
③	空家等及び跡地の利活用に関する課題	28
第3章	空家等対策の基本的な考え方	29
3-1	基本目標	29
3-2	取組方針	29
3-3	主体別の考え方	30
(1)	所有者等の役割	30
(2)	地域の役割	30
(3)	事業者等の役割	30

(4) 空家等対策協議会の役割	30
(5) 市の役割	30
第4章 空家等対策の基本的施策	32
4-1 空家等の発生抑制に関する取組	33
4-2 空家等の適正管理に関する取組	34
4-3 空家等及び跡地の利活用に関する取組	36
4-4 特定空家等に対する措置及びその他の対処	37
(1) 特定空家等の概要	37
(2) 特定空家等の判断基準	37
(3) 特定空家等に対する措置	37
(4) 稲沢市空家等の適切な管理に関する条例における緊急安全措置	38
4-5 空家等対策の取組体制	40
(1) 庁内の体制	40
(2) 市民等からの相談への対応	40
4-6 計画の進行管理	41

参考資料

1. 計画策定の経緯
2. 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）
3. 稲沢市空家等対策協議会条例（平成29年4月1日施行）
4. 稲沢市空家等の適切な管理に関する条例（平成29年4月1日施行）
5. 空家等の判定調査の取扱い
6. 用語の解説

※「空き家」、「空家等」の表記について

本計画書では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に定義されている「空家等」、「特定空家等」を指す内容以外の部分では、統一して「空き家」と表記します。

※元号（平成）と西暦の併記について

計画期間内に新たな元号に改元される予定ですが、計画書内ではよりわかりやすい表現とするために、現在の元号（平成）と西暦を併記します。

第1章 計画の概要

1-1 計画の背景と目的

近年、全国的に人口減少が進む中で、人口の高齢化や既存の住宅・建築物の老朽化などに伴い、空家等が年々増加しています。また、長期にわたり住む人がいなくなった空家等が十分に手入れされないまま放置された結果、防災・衛生・景観等の面で周辺的生活環境に悪影響を及ぼし、大きな社会問題にもなっています。こうした空家等に対する施策を進めるため、国において平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家特措法」という。）」が公布され、平成27年5月に施行されました。

本市においては、国が行った「平成25年住宅・土地統計調査」（総務省）の結果をみると、国や県の空き家率を下回る水準にありますが、今後の人口減少や高齢化の進展によって、空き家が増加していくことが予想されます。そのような状況の中、市では平成27年度から市民の方からの空き家と思われる建物の情報を基に、空家等データベースの構築（更新）を進めています。平成29年度には、これらの情報から空き家と思われる建物の所有者等の方へアンケート調査を実施し、市内の空家等の状況把握や管理の実態、今後の活用意向などの把握に努めました。

今後、上記の作業を踏まえ、市民が安全、安心に暮らすことができる生活環境を確保するとともに、活力あるまちづくりを推進し、空家等の発生抑制、適正管理、また利活用に繋がるよう「稲沢市空家等対策計画」を策定しました。

1-2 計画の位置づけ

本計画書は、空家特措法第4条及び第6条の規定に基づき、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、国が定めている「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。）」に即して定める計画です。

また、本計画書は、「第6次稲沢市総合計画」を上位計画とし、「稲沢市都市計画マスタープラン」や「稲沢市まち・ひと・しごと創生総合戦略」などの関連計画と連携する計画として位置づけます。

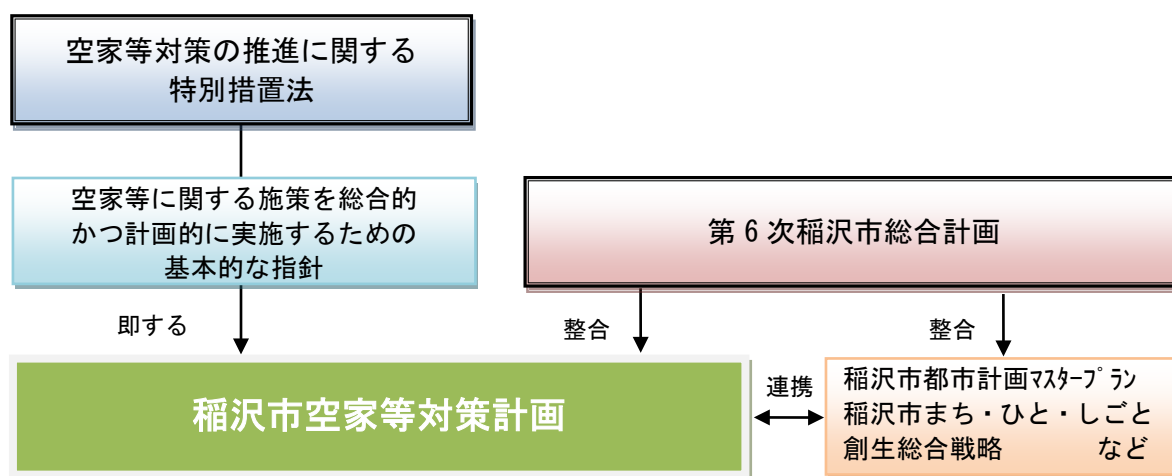


図 1-1 計画の位置づけ

1-3 計画の対象

(1) 計画期間

本計画書の対象期間は、2018（平成30）年度からの10年間（2018（平成30）年度～2027（平成39）年度）とします。

ただし、社会状況の変化や国の各種施策に合わせ、必要に応じて計画の内容を見直します。

(2) 計画の対象地区

本計画書の対象地区は、市内全域とします。

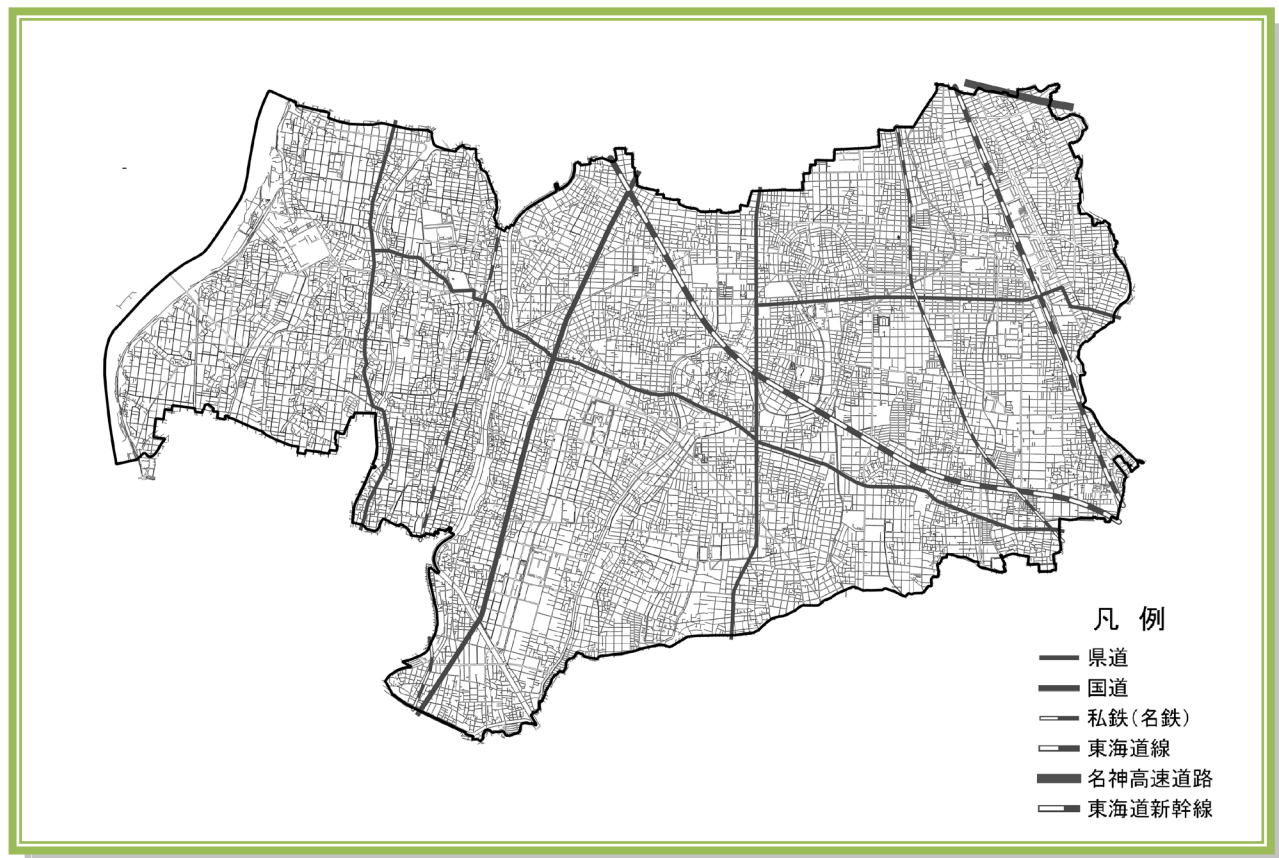


図 1-2 計画の対象地区

(3) 計画の対象とする空家等の種類

本計画書は、空家特措法第2条第1項に定義されている「空家等」を対象とします。空家特措法第2条第1項において、「空家等」は、以下のように定義されています。

【「空家等」の定義】

建築物^{※1}又はこれに附属する工作物^{※2}であって居住その他の使用がなされていない^{※3}ことが常態^{※4}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。



※1：「建築物」とは…

ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む）、これに附属する門又は塀等をいいます。

【建築基準法第2条第1号（抜粋）】

第二条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 建築物 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

※2：「附属する工作物」とは…

ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当します。

※3：「居住その他の使用がなされていない」とは…

人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいいます。

※4：「常態」とは…

おおむね年間を通して建築物等の使用実績がないことが基準となります。

空家特措法では、一般的な住宅（一戸建、長屋建、共同住宅）のほか、店舗、事務所、倉庫、工場等、すべての建築物が対象となります。また、長屋建、共同住宅については、1住戸でも居住されていれば「空家等」には該当しません。当該建築物のすべての住戸が空き家になった場合、法の対象になります。



なお、本計画書では、空家等対策などの各種施策については、まずは市民の日常生活に密接に関わる戸建の空き家を中心に取り組むこととします。

今後、市民の方から寄せられた情報などを踏まえて、店舗や事務所などの空家等対策を追加検討し、計画を見直します。

第 2 章 空家等の現状

2-1 空家等を取り巻く本市の現状

(1) 都市特性の整理

①都市の位置づけ

a. 本市の位置

本市は愛知県の西端に位置し、一宮市、清須市、あま市、愛西市と隣接しており、総面積が79.3km²、東西に約14.6km、南北に約9.2kmの市域となっています。

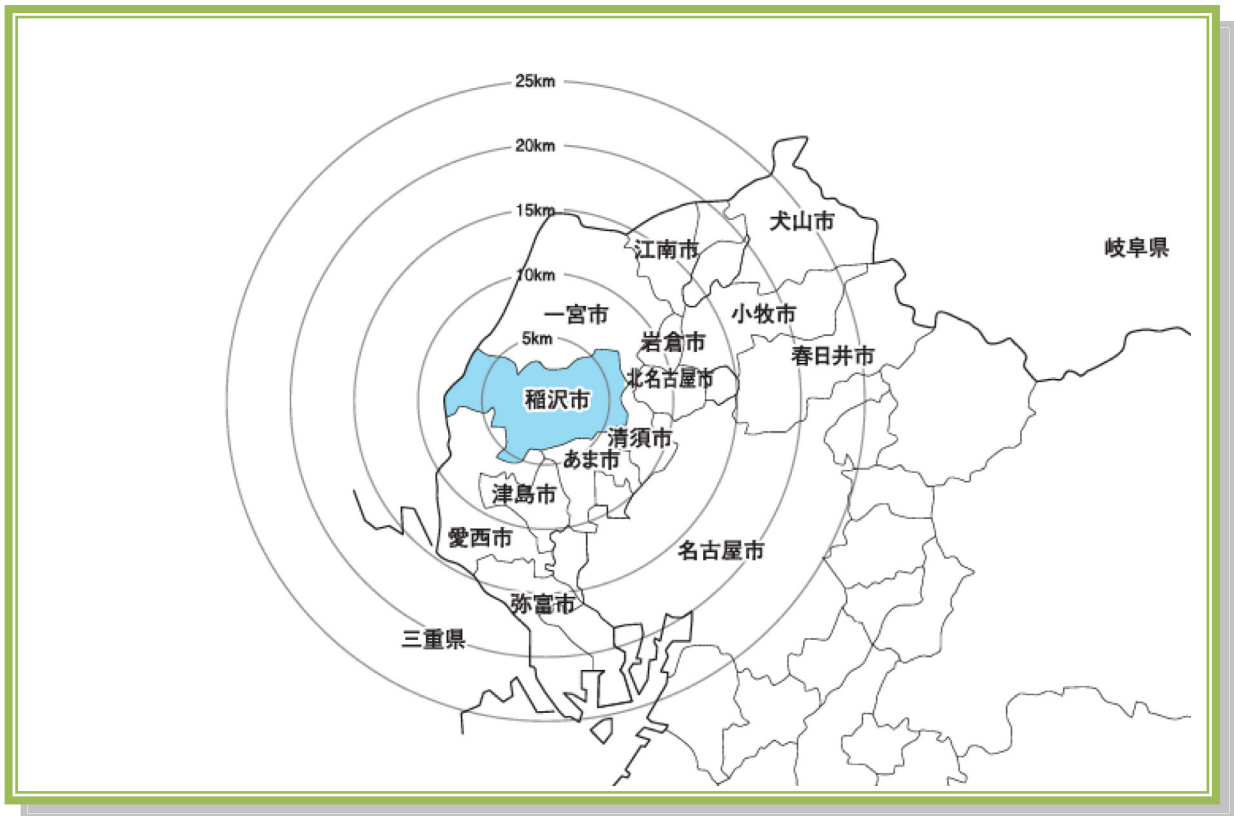


図 2-1 位置図

◆市域の変遷

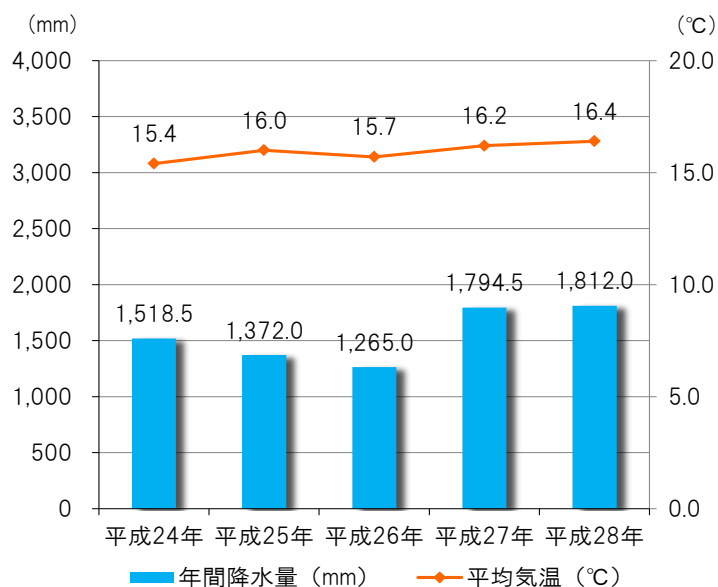
昭和30年4月、稲沢町、明治村、千代田村、大里村が合併し、稲沢町となり、昭和33年11月1日愛知県下22番目の都市として市制施行しました。平成17年4月1日稲沢市、祖父江町、平和町との合併により現在に至ります。

b. 地形地勢

本市の地形としては、市南部の海拔0mから北側に向かって高くなり、最高が海拔7mとほぼ平坦な地形となっています。

c. 気象条件

本市の気象は、温暖な気候であり、年平均気温は約15.9℃、年間平均降水量は約1,550mmとなっており、良好な気象条件にあります。



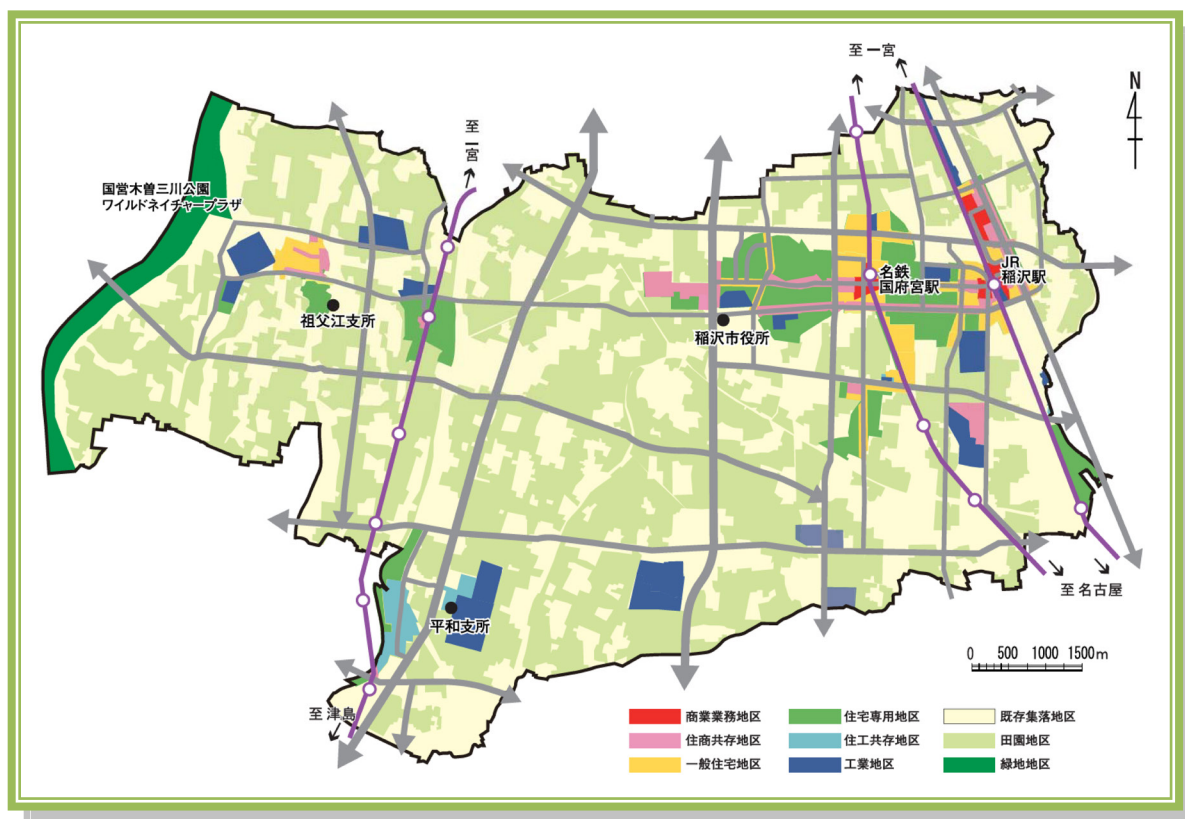
資料：稲沢の統計 2017

図 2-2 気温及び降水量の推移

②土地利用・都市基盤等の状況

本市の面積の約45%は農地となっています。名古屋市近郊に位置しつつも、肥沃な土壤に恵まれ、優良な農地が多いことが本市の特徴となっています。

また、本市の市街化区域の割合は約11%と、県内の市の平均である約36%と比べて、非常に少ない割合となっています。また、市全体でみると、市街化調整区域に多くの集落が点在する土地利用となっています。



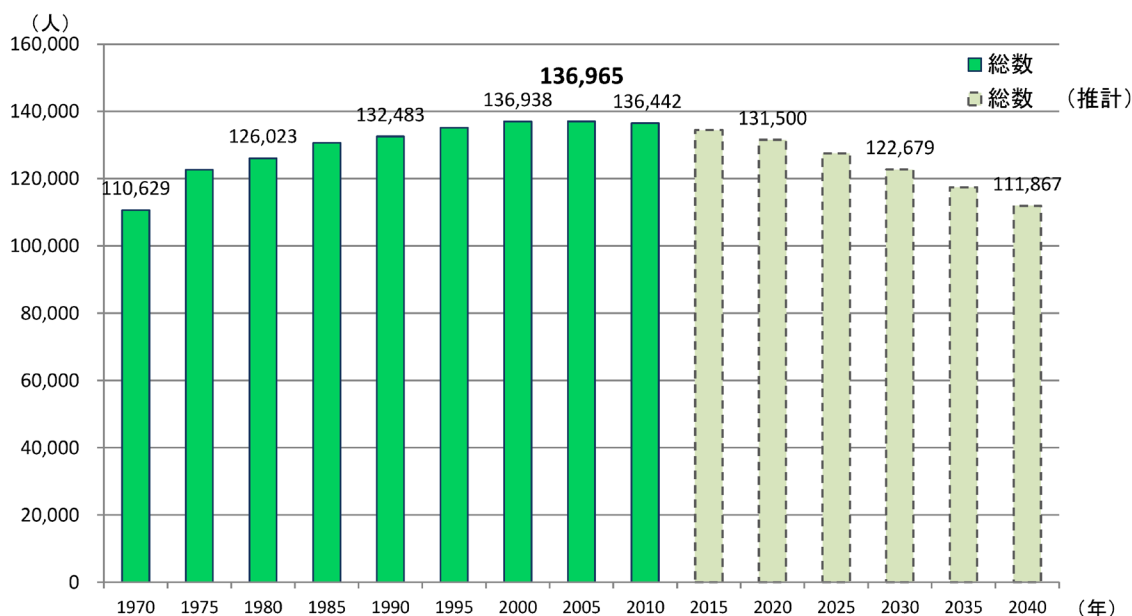
出典：稲沢市都市計画マスタープラン

図 2-3 土地利用構想図

③人口・世帯等の状況

国勢調査による2015(平成27)年10月1日現在の本市の人口は136,867人で、世帯数は49,986世帯となっています。

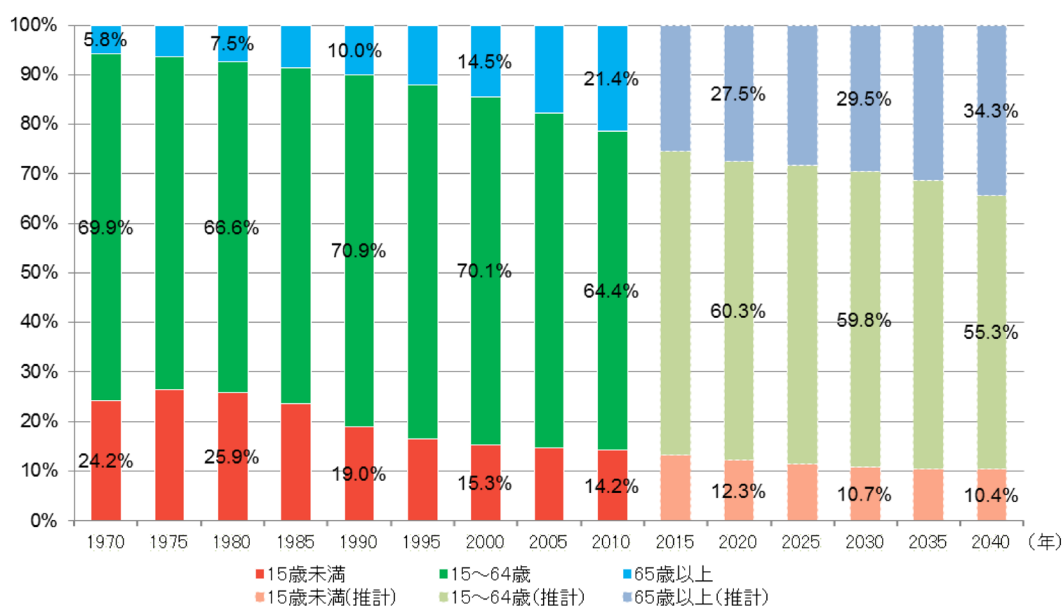
また、本市における人口の推移は、「稲沢市人口ビジョン」によると2010(平成22)年にはじめて減少に転じており、今後人口は減少を続け、2040(平成52)年には1970(昭和45)年の水準になると推計されています。



出典：稲沢市人口ビジョン(2016年3月)
 ※H27の人口は推計当時の数値であるため、実績値とは異なる

図2-4 稲沢市の総人口の推移及び将来推計人口

年齢3区分別の人口推移としては、今後も年少人口の減少、老年人口の増加が進み、2040(平成52)年には市全体の35%が65歳以上になると推計されています。



出典：稲沢市人口ビジョン(2016年3月)
 図2-5 稲沢市の年齢3区分人口割合の推移

(2) 「住宅・土地統計調査」における空家等に関する推計値について

ここでは、総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」における「空き家」と本計画書で対象とする「空家等」との違いについて説明するとともに、「住宅・土地統計調査」の調査結果から分かる本市の実態を説明します。

「住宅・土地統計調査」の「空き家」と本計画書で対象とする「空家等」との違い

「住宅・土地統計調査」では、居住世帯のない住宅を下の表2-1のように分類しており、この「空き家」には「二次的住宅（別荘、その他）」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、そして「その他の住宅」が含まれています。

本計画書で対象とする「空家等」（空家特措法第2条第1項で定義される「空家等」）は、居住そのほかの使用がなされていない「空き家」を対象とするため、「その他の住宅」のうち、物置や倉庫、作業場などを除く、現に意図をもって使用していない建築物が対象になります。

表 2-1 「住宅・土地統計調査」における居住世帯のない住宅の分類

居住世帯のない住宅の分類		住宅の種類	住宅の種類
一時現在者のみ住宅			昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住しているものが一人もいない住宅
空 家 家	二次的住宅	別荘	週末や休暇に避暑・避寒・保養などの目的で使用されている住宅で、普段は人が住んでいない住宅
		その他	普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
	売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
	その他の住宅		上記以外の人が住んでいない住宅
建築中の住宅			住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締りができるまでにはなっていないもの

資料：平成25年度住宅・土地統計調査 用語の解説<住宅>（総務省）

上記「その他の住宅」のうち、物置や倉庫、作業場などを除く、現に意図をもって使用していない建築物が本計画書で対象とする「空家等」と推測*できます。

*「住宅・土地統計調査」は抽出調査からの推計値です。

「住宅・土地統計調査」における「空き家（その他の住宅）」について

「平成 25 年住宅・土地統計調査」によると、市内の住宅総数のうち約 1 割が「空き家」と推計されており、さらに、その約半数が「その他の住宅」と推計されています。



空き家「二次的、賃貸用、売却用の住宅」



空き家「その他の住宅」



本計画書で対象とする「空家等」について

空家等実態調査（12 ページ参照）及び所有者意向調査（20 ページ参照）などにより、本計画で対象とする「空家等」の実態の把握を進めました。



市民の日常生活に密接に関わる戸建の空き家を中心とします。

※店舗、事務所、倉庫、工場等、すべての建築物が空家特措法の対象となります。

※長屋建、共同住宅は、1 住戸でも居住されていれば「空家等」には該当しません。



「住宅・土地統計調査」の結果は推計値であるとともに、長屋建、共同住宅も推計の対象としているため、空家等実態調査及び所有者意向調査の調査対象数と異なります。

①空き家数及び空き家率の動向

「住宅・土地統計調査」による空き家の動向をみると、国では空き家数が右肩上がり増加しており、平成25年の結果では空き家率が13.5%となっています。また、愛知県においても空き家数は右肩上がり増加しており、平成25年の結果では空き家率が12.3%となっています。

本市においては、国、県の空き家率より低い水準となっており、平成17年の旧祖父江町、旧平和町の合併編入後、平成20年の結果では、平成15年の調査時から空き家率が1%ほど上昇しましたが、平成25年の結果では10.1%となっています。

表 2-2 空き家数と空き家率の推移

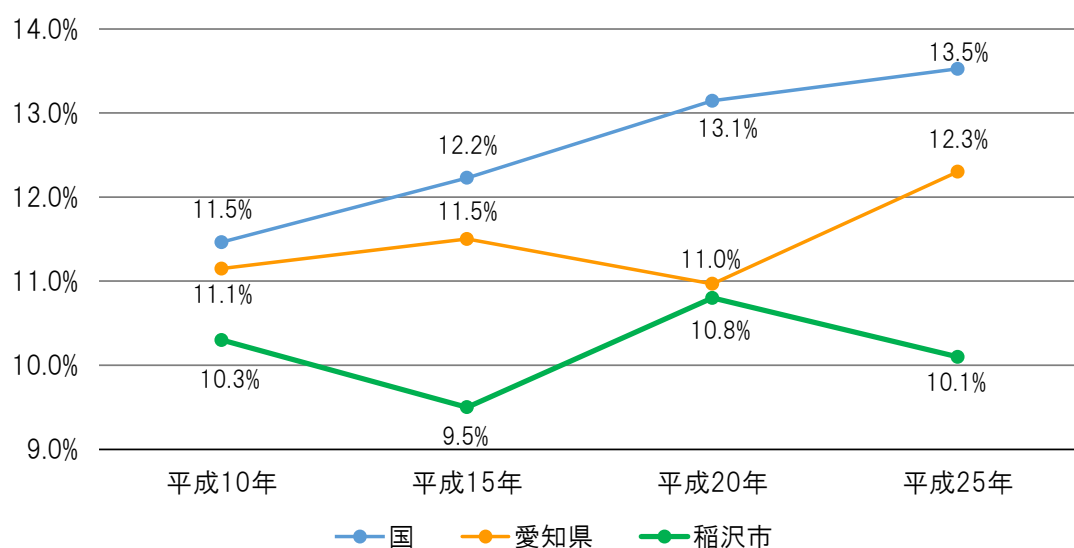
		平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
国	総住宅数 (戸)	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600
	空き家数 (戸)	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600
	空き家率 (%)	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%
愛知県	総住宅数 (戸)	2,681,000	2,898,800	3,132,900	3,439,000
	空き家数 (戸)	298,900	333,400	343,600	422,000
	空き家率 (%)	11.1%	11.5%	11.0%	12.3%
稲沢市	総住宅数 (戸)	41,920	43,870	52,130	52,740
	空き家数 (戸)	4,300	4,150	5,630	5,320
	空き家率 (%)	10.3%	9.5%	10.8%	10.1%

資料：「平成10年～平成25年住宅・土地統計調査」（総務省）

※平成10年、平成15年は旧稲沢市域と旧祖父江町域の合計で、旧平和町域はデータがありません。

※平成17年4月1日：祖父江町、平和町編入。

※「住宅・土地統計調査」は抽出調査からの推計値であるため、実数ではありません。



資料：「平成10年～平成25年住宅・土地統計調査」（総務省）

図 2-6 空き家率の推移 (国、愛知県、稲沢市)

②空き家の種類別状況

「平成 25 年住宅・土地統計調査」における空き家の種類別状況では、別荘などの「二次的住宅」が 50 戸、「賃貸用の住宅」が 2,810 戸、「売却用の住宅」が 200 戸、「その他の住宅」が 2,260 戸となっており、「その他の住宅」が全体に占める割合の 42.5%となっています。

表 2-3 空き家の種類別状況

		住宅総数					
		空き家 (空き家率)	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	
平成10年	戸数(戸)						41,920
	割合(%)	—	10.3%	—	—	—	—
平成15年	戸数(戸)	43,870	4,150	100	2,680	60	1,310
	割合(%)	—	9.5%	2.4%	64.6%	1.4%	31.6%
平成20年	戸数(戸)	52,130	5,630	200	3,640	200	1,590
	割合(%)	—	10.8%	3.6%	64.7%	3.6%	28.1%
平成25年	戸数(戸)	52,740	5,320	50	2,810	200	2,260
	割合(%)	—	10.1%	0.9%	52.8%	3.8%	42.5%

資料：「平成 10 年～平成 25 年住宅・土地統計調査」（総務省）

※平成 10 年、平成 15 年は旧稲沢市域と旧祖父江町域の合計で、旧平和町域はデータがありません。

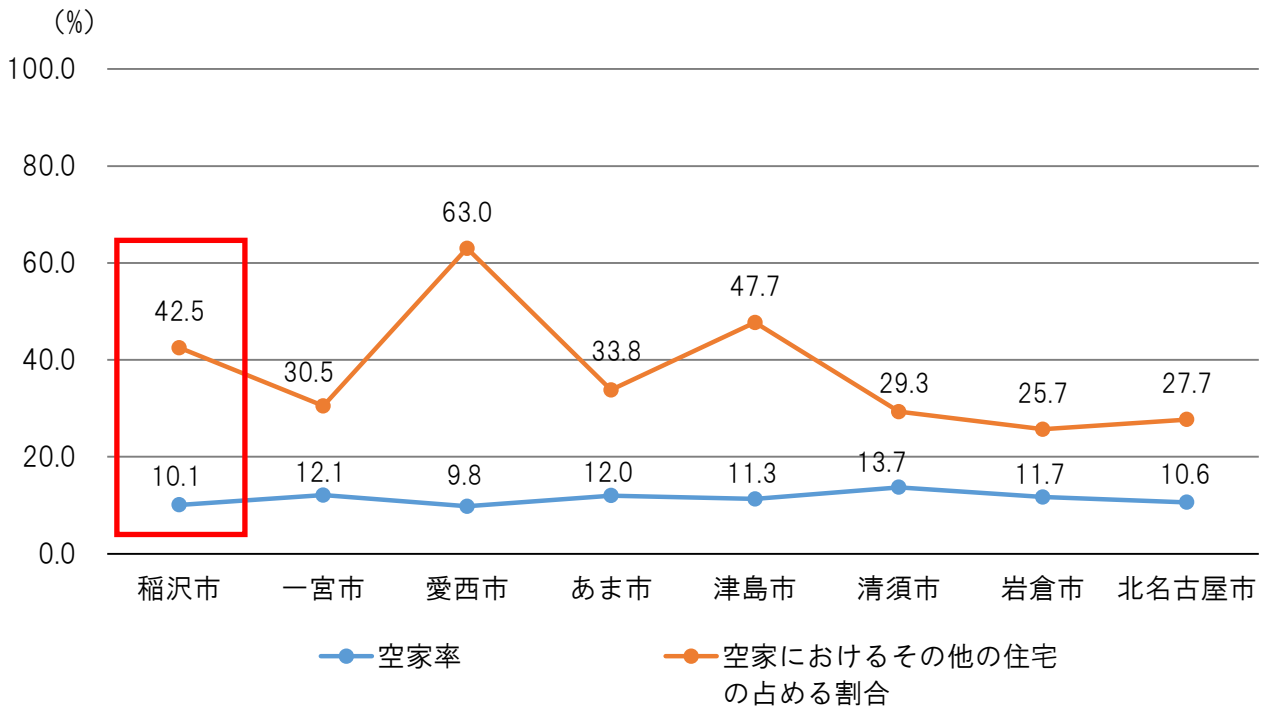
◆近隣の市との比較

「その他の住宅」について、近隣の市と比較をすると、名古屋市近郊の市や一宮市で空き家率が低くなる傾向にあります。本市では、愛西市、津島市に次いで空き家率が高くなっています。

表 2-4 空き家の種類別状況（近隣の市との比較）

平成25年		住宅総数					
		空き家 (空き家率)	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	
稲沢市	戸数(戸)	52,740	5,320	50	2,810	200	2,260
	割合(%)	—	10.1%	0.9%	52.8%	3.8%	42.5%
一宮市	戸数(戸)	157,440	19,030	780	11,780	660	5,810
	割合(%)	—	12.1%	4.1%	61.9%	3.5%	30.5%
愛西市	戸数(戸)	23,430	2,300	20	770	60	1,450
	割合(%)	—	9.8%	0.9%	33.5%	2.6%	63.0%
あま市	戸数(戸)	36,580	4,400	80	2,770	60	1,490
	割合(%)	—	12.0%	1.8%	63.0%	1.4%	33.8%
津島市	戸数(戸)	26,640	3,020	120	1,390	70	1,450
	割合(%)	—	11.3%	4.0%	46.0%	2.3%	47.7%
清須市	戸数(戸)	30,220	4,130	0	2,790	130	1,210
	割合(%)	—	13.7%	0.0%	67.6%	3.1%	29.3%
岩倉市	戸数(戸)	21,570	2,530	100	1,650	130	650
	割合(%)	—	11.7%	4.0%	65.2%	5.1%	25.7%
北名古屋市	戸数(戸)	35,830	3,800	100	2,470	180	1,050
	割合(%)	—	10.6%	2.6%	65.0%	4.7%	27.7%

資料：「平成 25 年住宅・土地統計調査」（総務省）



資料：「平成 25 年住宅・土地統計調査」（総務省）

図 2-7 空き家の種類別状況（近隣の市との比較）

③空き家の接道状況

「平成 25 年住宅・土地統計調査」による空き家の接道状況をみると、接道する道路の幅員が「4～6m」のものが 2,230 戸（41.9%）と最も多く、接道条件が 4m 未満（接道なしを除く。）の空き家が 1,420 戸（26.7%）となっており、敷地に道路が接していない空き家は 120 戸（2.2%）となっています。

表 2-5 空き家の接道状況

		空き家 総数	敷地が道路に接している（道路幅員）					敷地が 道路に 接して いない
			幅員2m 未満	2～4m	4～6m	6～10m	10m以上	
平成25年	戸数（戸）	5,320	190	1,230	2,230	1,360	190	120
	割合（%）	100.0%	3.6%	23.1%	41.9%	25.6%	3.6%	2.2%

資料：「平成 25 年住宅・土地統計調査」（総務省）

(3) 空家等実態調査

空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、市区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要になります。

基本指針において、建築物等の使用実態の有無については、空家特措法第9条第1項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、建築物等の適切な管理が行われているか否かなどから客観的に判断することが望ましいとされています。

①調査の概要

本市では、基本指針に沿って、現在どの程度の空家等が存在し、どういう状態にあるかなどの実態を把握するため、平成27年度より毎年、以下の流れで空家等実態調査を実施しています。

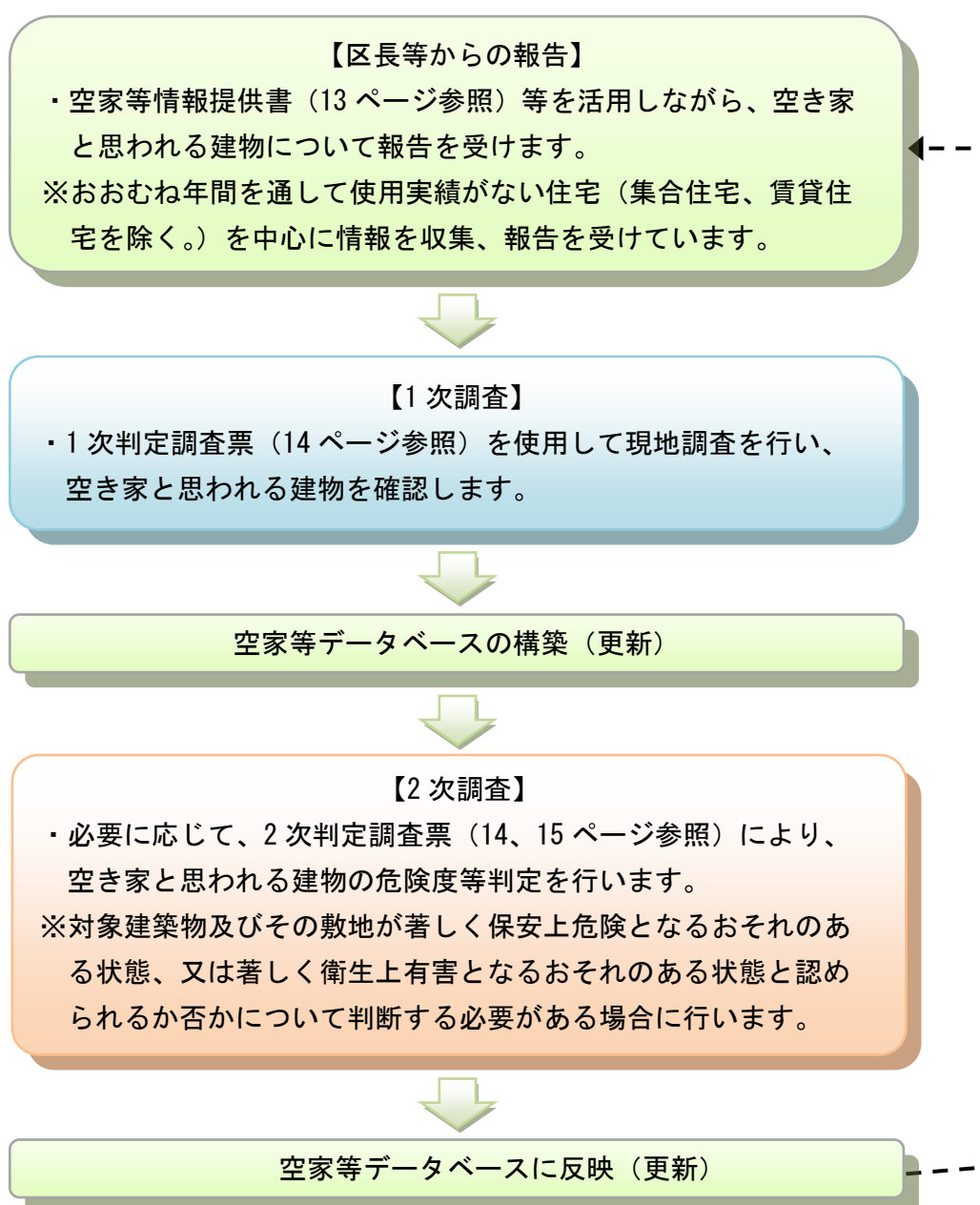


図 2-8 空家等実態調査フロー図

表 2-6 空家等データベースの管理項目

項目	管理項目
建築物所有者情報	・ 氏名 ・ 住所
建築物の概要	・ 建築年 ・ 用途、構造、階数、面積等 ・ 建設リサイクル法届出
危険度等判定	・ 保安上危険（屋根・外壁・塀の破損、建物の傾き） ・ 衛生上有害（石綿・浄化槽・排水） ・ 第三者への危害（の可能性）

空家等情報提供書

平成 年 月 日

稲沢市長 様

行政区 _____ 区 _____

区長氏名 _____

電話番号 _____

新たな空家等の情報はありません。

下記のとおり、空家等の情報を提供します。

所在地	稲沢市 (不明の場合は、目標物をご記入ください。×番地〇〇さん宅の東隣りなど。)
空家の状況 該当する項目全てに ☑をつけてください	<input type="checkbox"/> 草木、ごみ等により景観・環境上問題がある <input type="checkbox"/> 倒壊等の危険がある <input type="checkbox"/> その他気になる点 (_____)
備考	(例：蔵が倒壊の危険あり。△年前に小火発生。など)
略図	<input type="checkbox"/> 別添地図のとおり (地図を添付していただける場合は☑をつけて下さい)

N
▲

図 2-9 空家等情報提供書（様式）

1次調査の判定調査票

調査日 (年 月 日)
 整理番号 (() -)
 調査者 ()

調査内容			
建築物	屋根 (破損・変形)	有	無
	外壁 (破損・変形)	有	無
	建物の傾斜	有	無
	門・扉・看板等の破損	有	無
樹木・雑草の繁茂		有	無
判定		二次調査を検討 建築物で1以上ある場合	調査終了

図 2-10 1次調査の判定調査票 (様式)

2次調査の判定調査票

調査日 (年 月 日)
 整理番号 (() -)
 調査者 ()

1 建築物が著しく保安上危険であるか否かの判定

(1) 建築物が倒壊等するおそれの判定

調査内容		Aランク	Bランク	Cランク
著しい傾斜	基礎等の不同沈下	無し又は軽微	著しい床、屋根の 落ち込み、浮き上 がり	小屋組の破壊、床 全体の沈下
	柱等の傾斜	1/60以下	1/60~1/20	1/20以上
構造耐力上主 要な部分の損 傷等	基礎の破損	ほとんど無し	部分的	著しい (破壊あり)
	土台の腐朽 (蟻害)	ほとんど無し	部分的	顕著
	基礎と土台のずれ	ほとんど無し	部分的	顕著
	柱・梁・筋交い等の破 損、腐朽 (蟻害)	ほとんど無し	部分的	顕著
	柱と梁のずれ	ほとんど無し	部分的	顕著
判定		A 全部 Aランク	B 1以上ある場合	C 1以上ある場合

(2) 建築物の屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれの判定

調査内容		Aランク	Bランク	Cランク
屋根ふき材、ひ さし又は軒	屋根の変形	無し又は軽微	屋根の落ち込み 浮き上がり	小屋組の破壊 屋根全体の沈下
	屋根ふき材の剥落	ほとんど無し	著しいずれ	全面的にずれ 破壊
	軒、垂木の腐朽	ほとんど無し	部分的	顕著
	軒、雨樋の垂下り	ほとんど無し	部分的	顕著
外 壁	壁体の損傷	ほとんど無し	下地の露出	壁体を貫通
	仕上材の剥落等	ほとんど無し	部分的	顕著
	タイル等の浮き	ほとんど無し	部分的	顕著

図 2-11 2次調査の判定調査票 (様式) (1 ページ目)

看板、給湯設備等	剥落、転倒、破損、脱落、腐食	ほとんど無し	部分的	顕著
屋外階段、バルコニー	腐食、破損、脱落	ほとんど無し	部分的	顕著
	傾斜	傾斜なし	わずかな傾斜	明瞭な傾斜
門又は塀	ひび割れ、破損	ほとんど無し	部分的	顕著
	傾斜	傾斜なし	わずかな傾斜	明瞭な傾斜
判定	A 全部 A ランク	B 1 以上ある場合	C 1 以上ある場合	

2 建築物が著しく衛生上有害であるか否かの判定

調査内容	A ランク	B ランク	C ランク
吹付け石綿の暴露	無し	低い	高い
浄化槽等の放置、破損等	無し	低い	高い
排水等の流出	無し	低い	高い
判定	A 全部 A ランク	B 1 以上ある場合	C 1 以上ある場合

3 建築物が倒壊等した場合、通行人等に被害が及ぶ可能性が高いか否かの判定

調査内容	A ランク	B ランク	C ランク
道路、各隣地境界線からの離隔	十分	不十分	無し
その他()	無し	低い	高い
判定	A 全部 A ランク	B 1 以上ある場合	C 1 以上ある場合

4 総合判定

調査内容	A ランク	B ランク	C ランク
1 著しく保安上危険	1	3	5
2 著しく衛生上有害	1	3	5
3 通行人等に被害が及ぶ可能性	0	2	5
判定 (1+2+3)	A 5未満	B 5~10 未満	C 10 以上

図 2-12 2 次調査の判定調査票 (様式) (2 ページ目)

②調査の結果

現地調査（1次調査）の結果、本市における空き家と思われる建物が存する土地の分布状況は下図のとおりです。

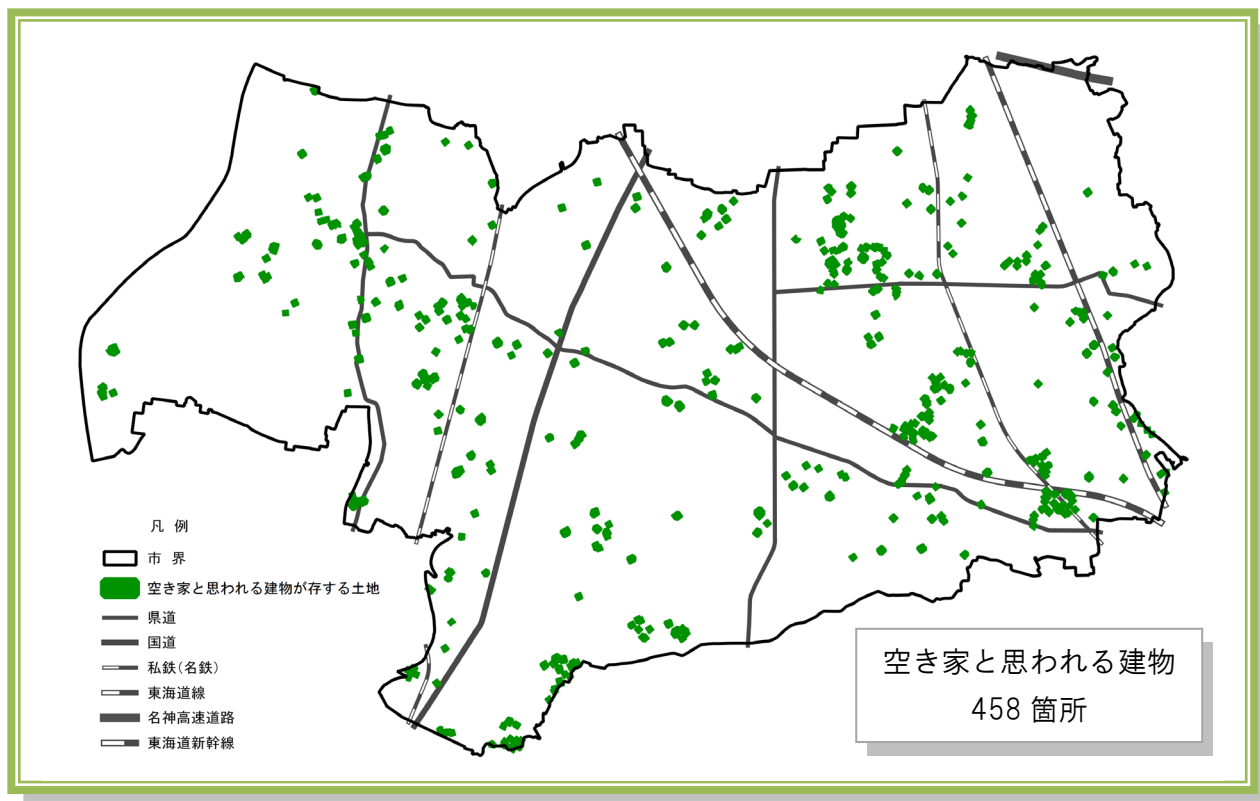


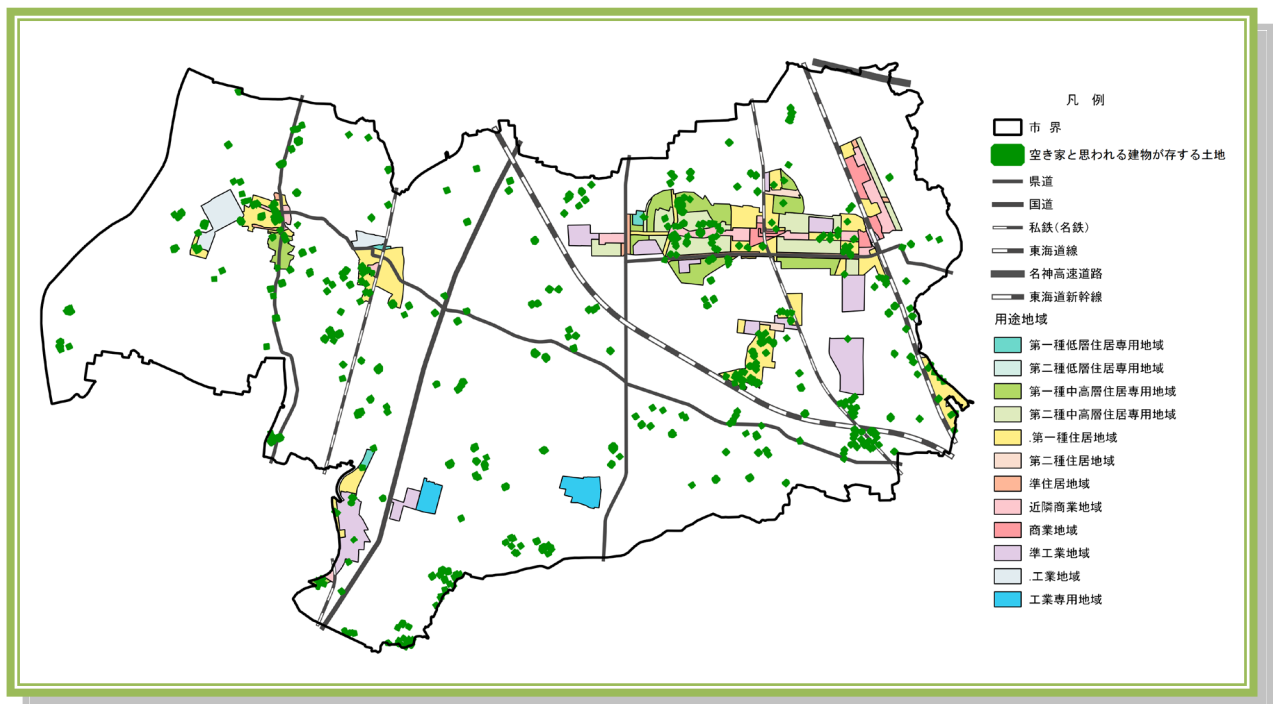
図 2-13 空き家と思われる建物が存する土地の分布状況



上の図から、市内のある一定の区域に大多数が集中するのではなく、市内全域に広く分布していることが分かります。

また、交通の利便性が高い鉄道や主要道路の沿線（交差点）、住宅団地として開発のあった区域など、市内の中でも比較的住宅数が多いところでは、少数ではありますが、一部局所的に集中が見られます。

次に、空き家と思われる建物が存する土地と用途地域との重ねを下図に示します。



資料：稲沢市都市計画マスタープラン

図 2-14 空き家と思われる建物が存する土地の分布状況（用途地域との重ね）



上の図から、市内全域に分布している中で、市街化区域内に全体の約 3 分の 1、残り約 3 分の 2 が市街化調整区域内に分布していることが分かります。

用途地域内では、住宅数が多い第一種住居地域内に比較的多く分布しています。

(4) 所有者意向調査

空家等の所在等を把握した後、当該空家等の所有者等を特定するとともに、必要に応じて当該所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて、併せて把握することが重要になります。

基本指針においては、これらの情報を把握するためには、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用して所有者等を確知し、当該所有者等に対して空家特措法第9条第1項に基づき聞き取り調査等を行うことが重要とされています。

以上のことから、本市では、平成28年度までの空家等実態調査の結果に基づき、平成29年度にアンケート調査を実施しました。

①調査の概要

空家等実態調査において、空き家と思われる建物の所有者に対し、対象建物の現状や維持管理における問題、今後の利用意向などを把握するために、アンケートによる意向調査を実施しました。対象者、期間、調査方法は下表に示すとおりです。

発送件数412件に対し、返信件数が211件となり、回収率は51.2%となりました。

表 2-7 調査概要

対象者	空家等実態調査において、空き家と思われる建物458箇所のうち、建設リサイクル法の届出が確認された建物や不動産事業者の管理物件と思われる建物などを除く412箇所の所有者
期間	平成29年6月27日～平成29年7月14日
調査方法	郵送による配布・回収

表 2-8 アンケート調査票の発送・返信件数、回収率

発送件数	412件
返信件数	211件
回収率	51.2% (211件/412件)

所有者の居住地別に回収率をみると、稲沢市内の回収率が 50.0%、愛知県内（稲沢市外）の回収率が 48.3%となっており、愛知県内全体で約半数の回収率となりました。

一方、愛知県外の回収率は 62.3%となっており、所有者の居住地別で発送件数に差はあるものの、愛知県外の回収率が若干高い結果となりました。

表 2-9 所有者の居住地別アンケート調査票の発送・返信件数、回収率

分析区	発送件数	返信あり	返信なし	回収率
稲沢市内	200 件	100 件	100 件	50.0%
愛知県内（稲沢市外）	151 件	73 件	78 件	48.3%
愛知県外	61 件	38 件	23 件	62.3%
合計	412 件	211 件	201 件	51.2%

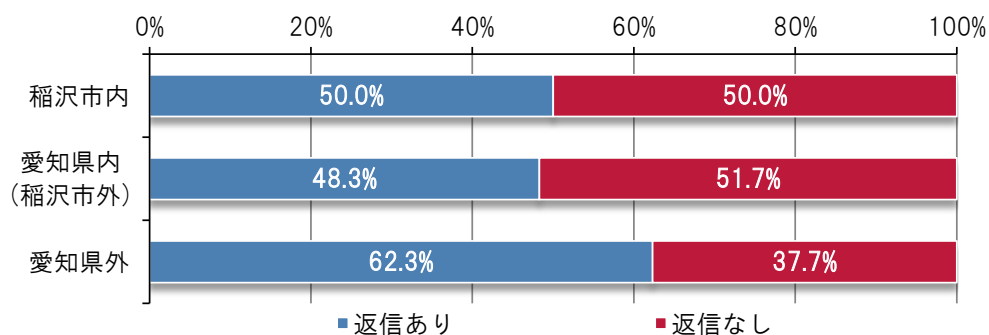


図 2-15 アンケート回収率（所有者の居住地別）

②調査結果

◆「空き家である（と思う）」と回答された建物のうち約半数が現に意図をもって使用されていません

アンケート調査対象の建物が「空き家である（と思う）」と回答した方に限ってみると、建物の主な利用状況について「利用していない」と回答する方が約半数で最も多くなっています。

この現に意図をもって使用されていない「空き家である（と思う）」建物は、空家特措法で定義されている「空家等」（3 ページ参照）に該当する（と思われる）建物となります。

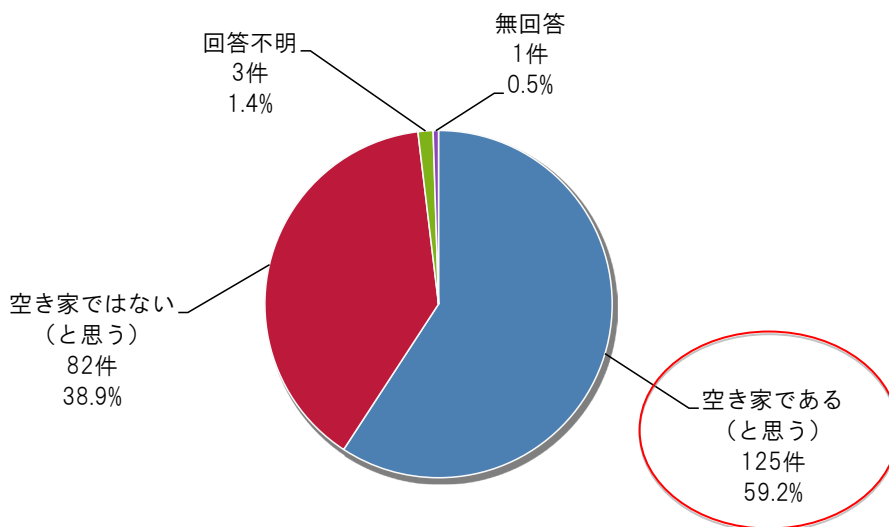


図 2-16 対象建物に対する意識 (N=211)

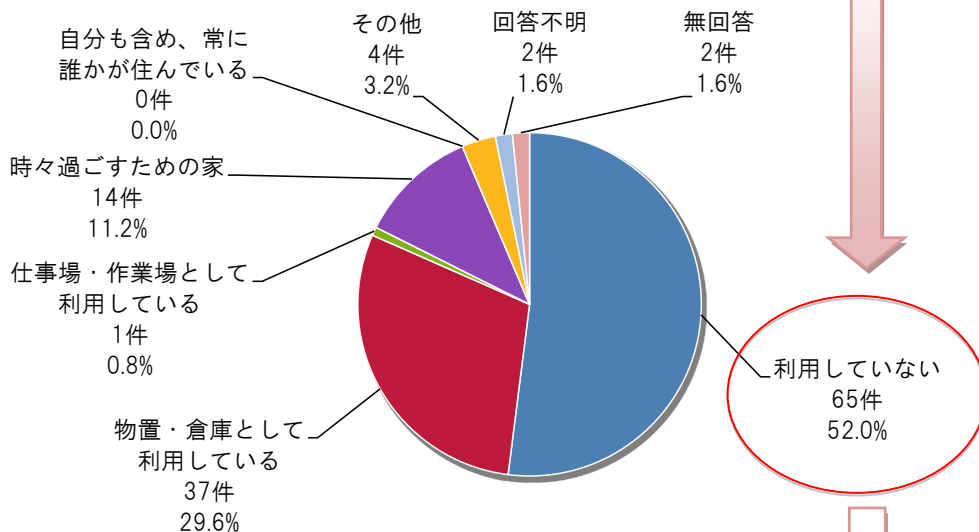


図 2-17 対象建物の主な利用状況 (N=125)

※「空き家である（と思う）」と回答した方

空家特措法第 2 条第 1 項に該当する（と思われる）建物が約半数

◆「空き家である（と思う）」建物は、昭和 56 年以前に建てられた築年数が古い建物が多く、約 4 分の 3 を占めています

「空き家である（と思う）」と回答した方に限って建物の築年時期をみると、「昭和 45 年以前」が 59 件（47.2%）と最も多く、次いで「昭和 46 年～昭和 56 年」が 33 件（26.4%）となっており、合わせてみると、昭和 56 年以前に建てられた建物が約 4 分の 3 を占めています。

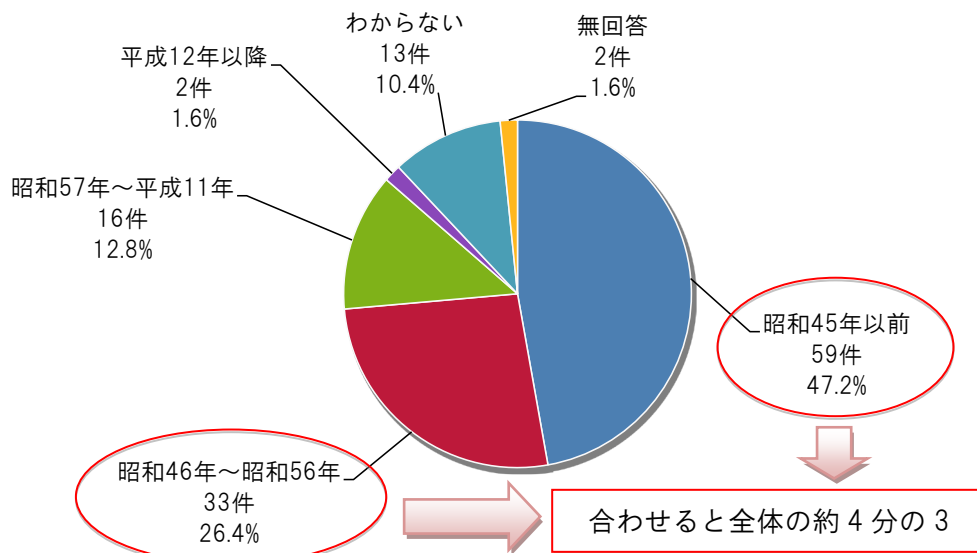


図 2-18 対象建物の築年時期 (N=125)

※「空き家である（と思う）」と回答した方

◆「空き家である（と思う）」状態になって 10 年未満の建物が約 3 分の 2 を占めています

「空き家である（と思う）」と回答した方に限って、「空き家である（と思う）」状態になった時期をうかがったところ、「2～5 年前」が 44 件（35.2%）と最も高く、次いで「6～9 年前」が 34 件（27.2%）となっており、「概ね 1 年前」の回答を合わせてみると、「空き家である（と思う）」状態になってから 10 年未満の建物が約 3 分の 2 を占めています。

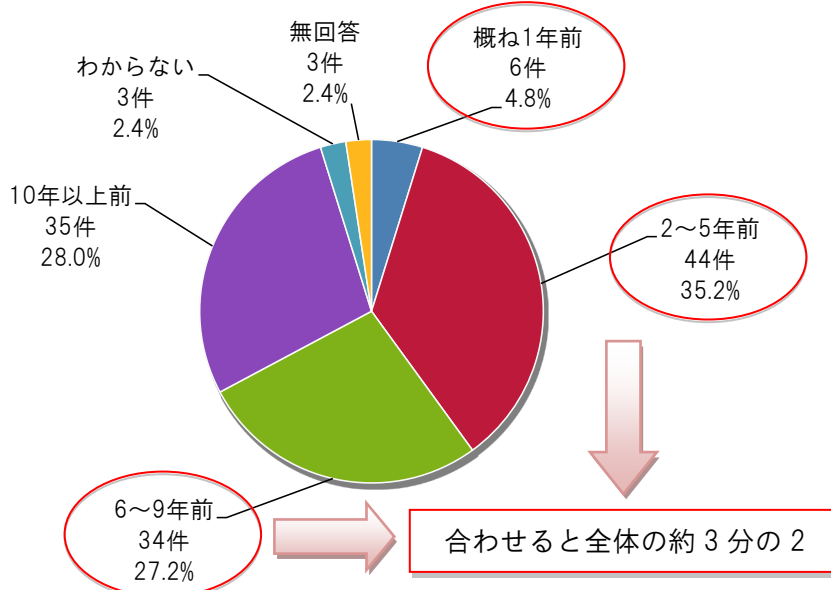


図 2-19 対象建物が空き家（と思われる状態）になった時期 (N=125)

◆空き家になった理由は、「住んでいた人が死亡したため」が約半数を占めています

「空き家である（と思う）」と回答した方に限って、空き家（と思われる状態）になった理由をうかがったところ、「住んでいた人が死亡したため」が61件（48.8%）で全体の約半数となり、「自分もしくは住んでいた人が転居したため」の44件（35.2%）より約1.4倍多い結果となりました。

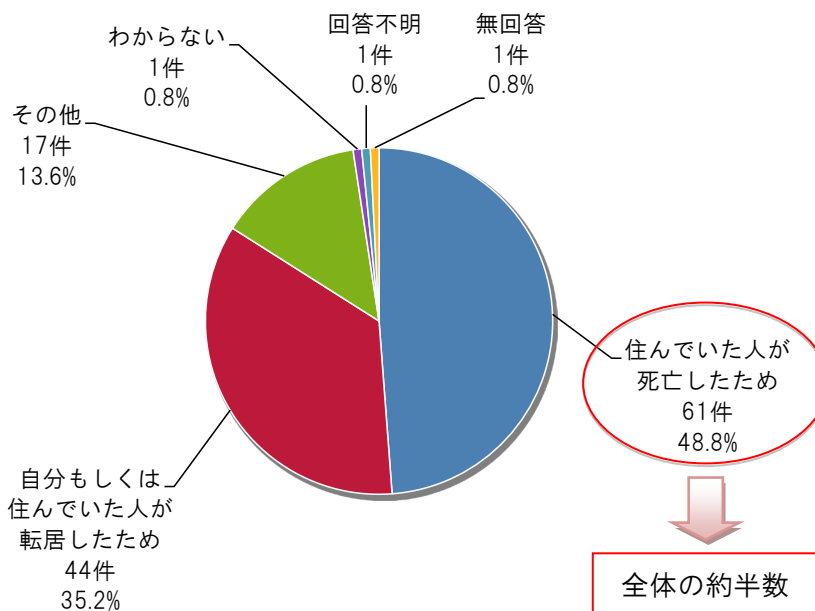


図 2-20 対象建物が空き家（と思われる状態）になった理由（N=125）

◆空き家を所有する上で困っていることは、「近所の人に迷惑をかけていないか不安」、「管理の手間が大変」が全体の5割弱で多くなっています

「空き家である（と思う）」と回答した方に限って、空き家を所有する上で困っていること（複数回答可）をうかがったところ、「近所の人に迷惑をかけていないか不安」が61件（48.8%）で最も多く、次いで「管理の手間が大変」が58件（46.4%）となりました。

また、「手離したいが買い手が見つからない」と「管理の方法や相続、売却などについて、どこに相談したらいいかわからない」は同数24件（19.2%）で3番目に多い結果となりました。

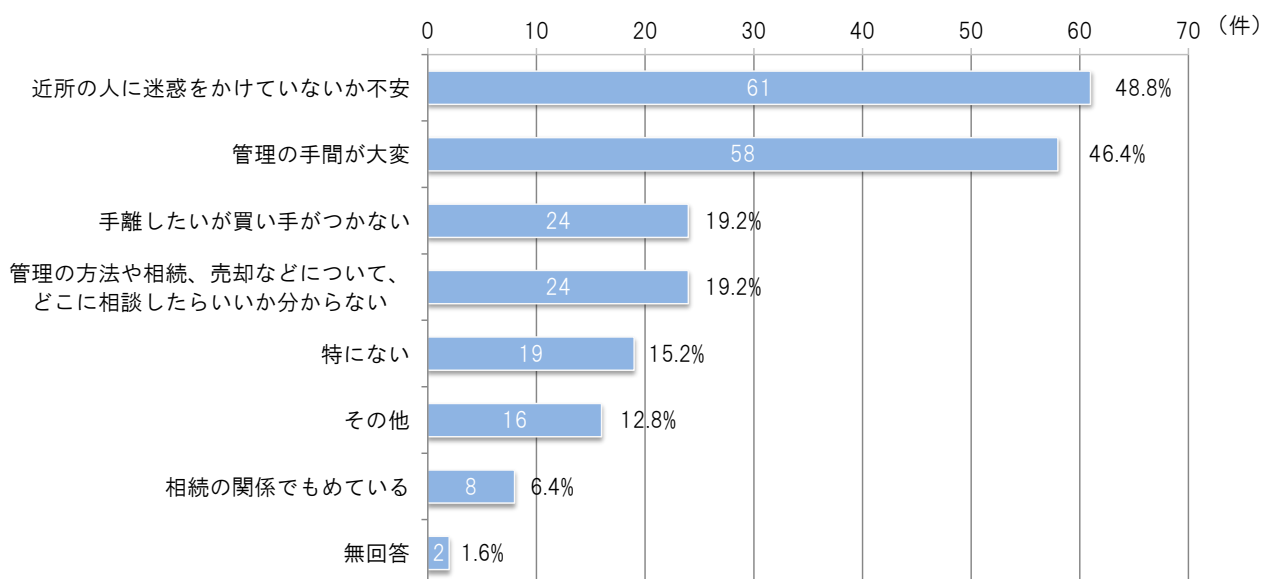


図 2-21 空き家を所有する上で困っていること（N=125 ※複数回答可）

◆「空き家である（と思う）」と回答した方が対象建物の管理を行う頻度は「年に数回程度実施」が約半数で最も多いですが、4割程度の方が「月に数回程度実施」しています

「空き家である（と思う）」と回答した方に限って、対象建物の管理の頻度をうかがったところ、「年に数回程度実施」が57件（45.6%）で最も多く、次いで「月に数回程度実施」が50件（40.0%）となっています。

このことから、「空き家である（と思う）」と回答した方のうち、85%以上の方が年に1回以上の頻度で何かしらの管理を実施していることが分かります。

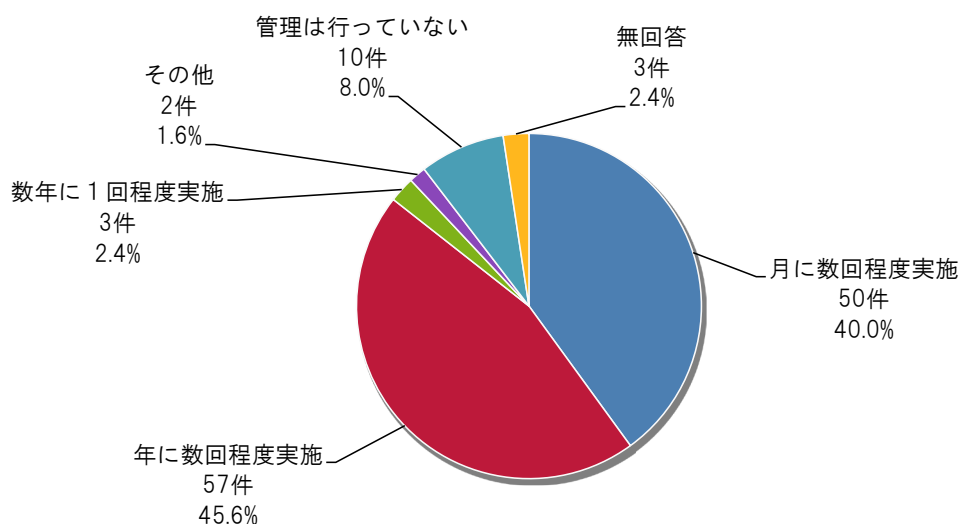


図 2-22 対象建物の管理の頻度 (N=125)

◆空き家所在地と空き家所有者の居住地との距離が離れるにつれ、対象建物の管理の頻度が下がる傾向にあります

「空き家である（と思う）」と回答した方の居住地と対象建物の管理の頻度の関係を見ると、稲沢市内在住の方で「管理を行っていない」と回答する方がいないのに対し、愛知県内（稲沢市外）と愛知県外では「管理をおこなっていない」と回答する方がみられます。

また、「月に数回程度実施」と回答した方に限ってみると、所有者の居住地が愛知県内（稲沢市内を含む。）では40%以上が「月に数回程度実施」しているのに対し、愛知県外では15%以下となり、その差が顕著にみられます。

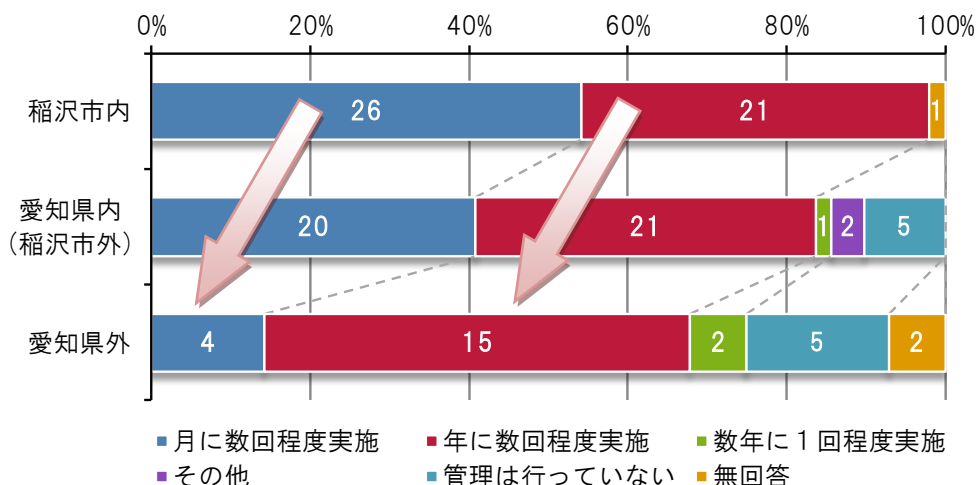


図 2-23 対象建物の管理の頻度（所有者の居住地別） (N=125)

◆空き家を管理する上で困っていることは、「現住所から対象住宅までの距離が遠い」が約 3 分の 1 で最も多いです

空き家の管理を行っている方に限って、空き家を管理する上で困っていること（複数回答可）をうかがったところ、「現住所から対象住宅までの距離が遠い」が 39 件（34.8%）で最も多く、次いで「身体的・年齢的な問題で管理するのがきつい」が 32 件（28.6%）となりました。

一方、3 割弱の方が空き家を管理する上で困っていることは「特にない」と回答しています。

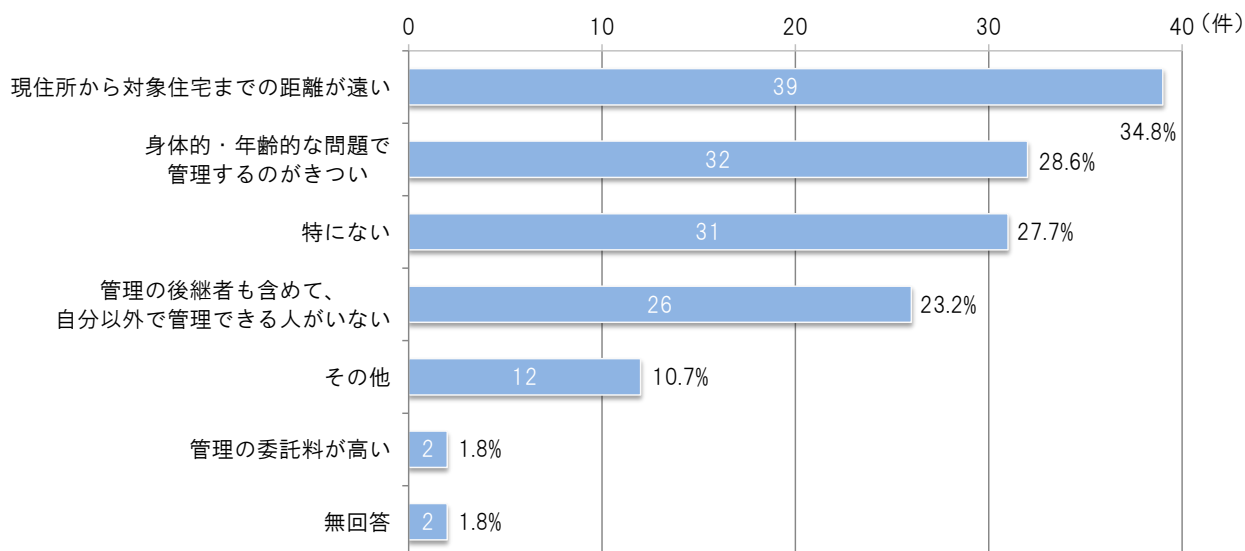


図 2-24 空き家を管理する上で困っていること (N=112 ※複数回答可)

◆空き家の管理を行っていない理由は、「遠方に住んでおり、管理ができないため」が約 8 割で最も多いです

上とは別に、空き家の管理を行っていない方に限って、空き家の管理を行っていない理由（複数回答可）をうかがったところ、「遠方に住んでおり、管理ができないため」が 8 件（80.0%）で最も多く、次いで「費用の問題で管理ができないため」が 4 件（40.0%）となりました。

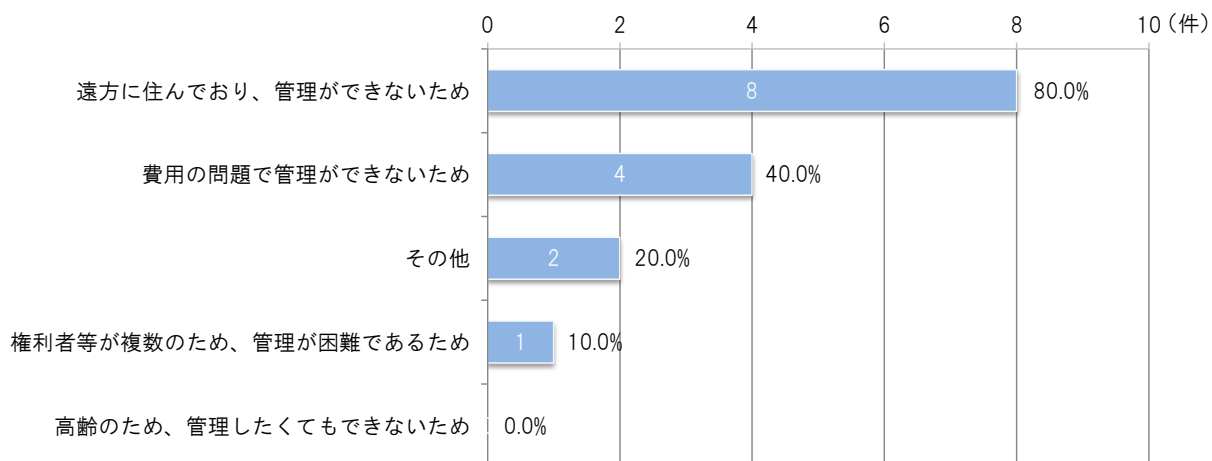


図 2-25 空き家の管理を行っていない理由 (N=10 ※複数回答可)

◆今後の活用意向としては、「売却したい」が約3割で最も多いですが、一方で「予定なし（現状のまま）」と回答する方が2割弱います

「空き家である（と思う）」と回答した方に限って、今後の活用意向をうかがったところ、「売却したい」が36件（28.8%）で最も多く、「無償でもよいので手離したい」の4件（3.2%）を合わせると、約3分の1の方が空き家を第三者に手離したいと考えていることが分かります。一方、約2割の方が今後の活用について「予定なし（現状のまま）」と回答しています。

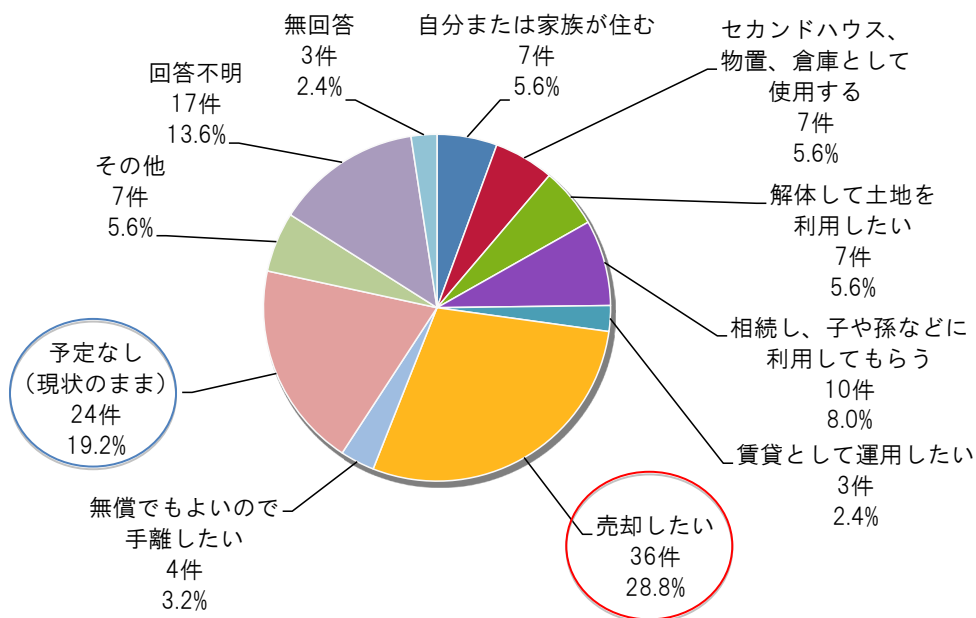


図 2-26 対象建物の今後の活用（予定）について（N=125）

◆今後の利活用について困っていることは、「荷物が置いたままであり、その処分に困っている」が全体の約3分の1となり、最も多いです

上の図に関連して、今後の利活用について困っていること（複数回答可）をうかがったところ、「荷物が置いたままであり、その処分に困っている」が43件（34.4%）で最も多く、次いで「リフォームをしないと使用できる状態ではない」35件（28.0%）となりました。

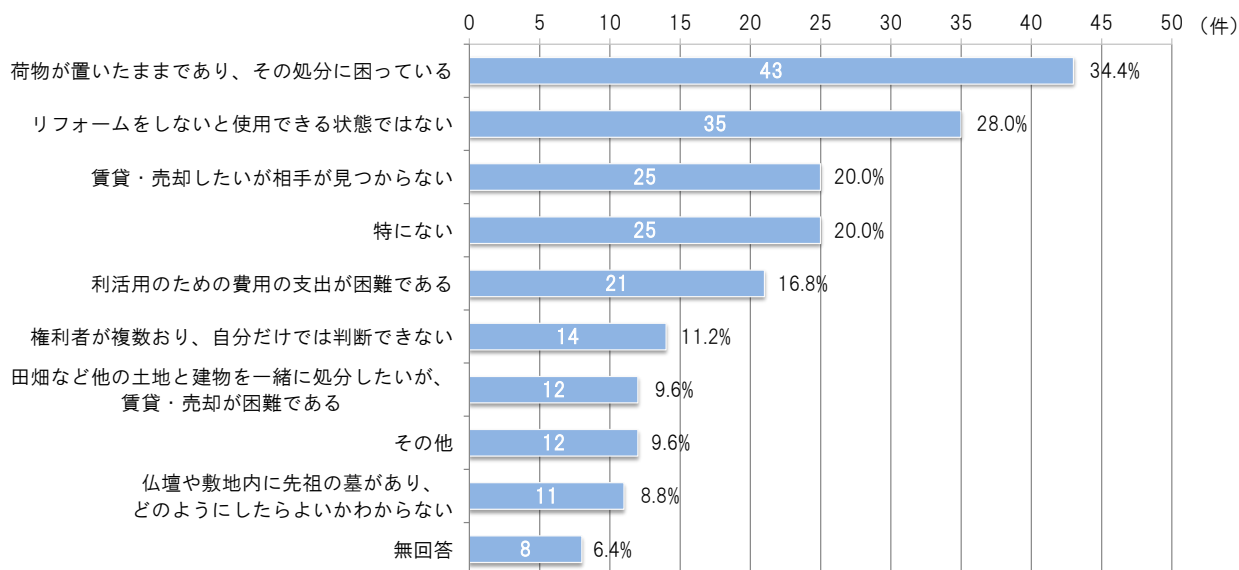


図 2-27 今後の利活用について困っていること（N=125 ※複数回答可）

◆除却に関する意向では、除却の意向がある方と除却の意向がない方それぞれ約 4 割となっています

「空き家である（と思う）」と回答した方に限って、今後の除却に関する意向をうかがったところ、「除却するつもりはない」が 56 件（44.8%）で最も多いですが、一方で「除却を考えたい」の 43 件（34.4%）と「除却の予定あり」の 4 件（3.2%）を合わせると、除却の意向がある方が 47 件（37.6%）となり、除却の意向がある方と除却の意向がない方でそれぞれ約 4 割となっています。

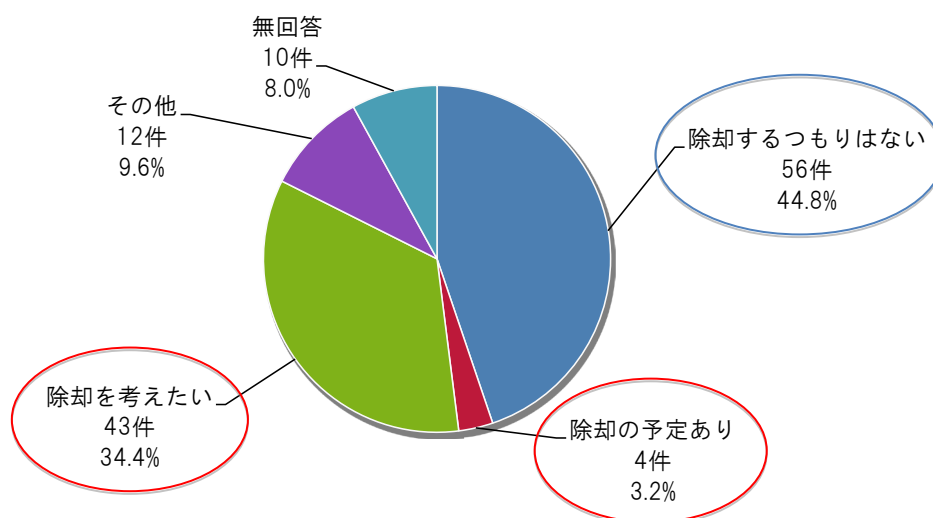


図 2-28 除却に関する意向 (N=125)

◆除却をする上で困っていることは、除却費用などの金銭的なこと、今後の売却や利活用に関する将来的なこと、また荷物の処分についてなど、多岐にわたっています

「除却の予定あり」、「除却を考えたい」と回答した方が、除却をする上で困っていることは、「解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」と「解体して更地になると固定資産税が上がる」が同数 22 件（46.8%）で最も多いですが、そのほか「いずれ売却や利活用をしたいと思っている」、「荷物が置いたままであり、その処分に困っている」も 4 割を超えています。

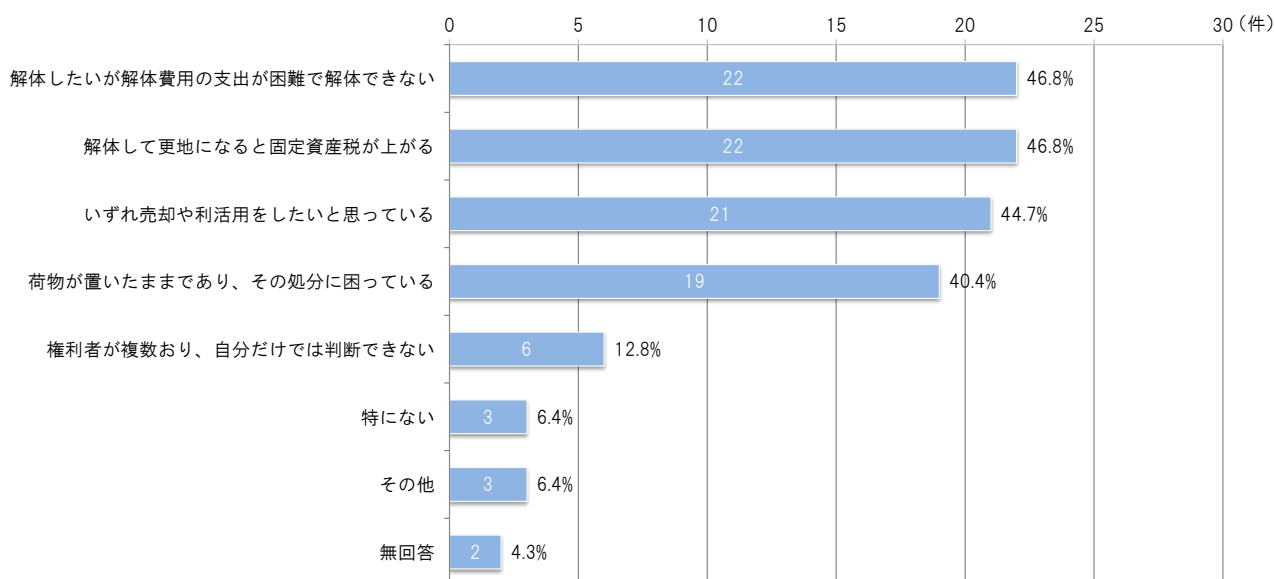


図 2-29 除却をする上で困っていること (N=47 ※複数回答可)

※「除却の予定あり」、「除却を考えたい」と回答した方

◆「空き家ではない（と思う）」と回答した方のうち約 6 割の方が、将来、仮に対象建物が空き家になった場合に困りそうなことについて、「特に不安はない」と回答しています

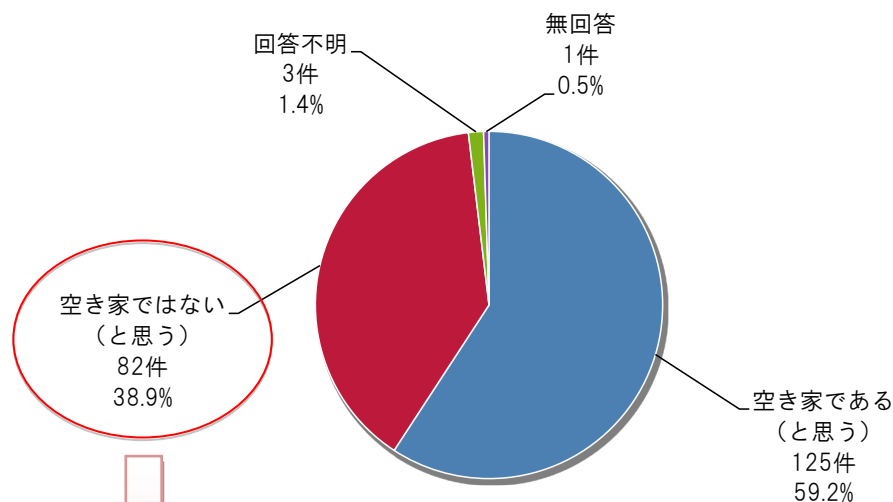


図 2-30 対象建物に対する意識 (N=211) ※再掲

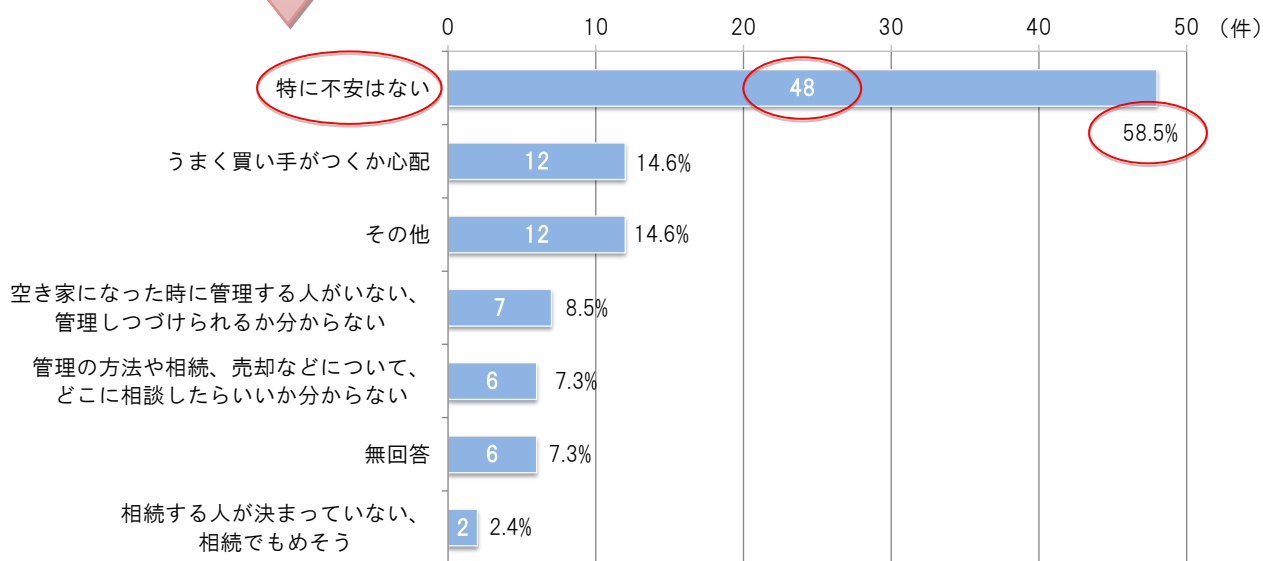


図 2-31 仮に空き家になった場合に困りそうなこと (N=82)

※「空き家ではない（と思う）」と回答した方

2-2 問題点・課題

①空家等の発生抑制に関する課題

- ▶ 「平成 25 年住宅・土地統計調査」による本市の空き家率は 10.1%で、国（13.5%）や県（12.3%）の水準を下回る値でした。しかしながら、所有者意向調査の結果では、空家等の主な発生要因として、「居住者の死亡」が最も多かったことから、今後、人口の高齢化が進展し、本市でも空家等が増加することが予想されます。
- ▶ 空家等が発生する要因は、「居住者の死亡」をはじめとして多種多様であることから、空家等の発生を抑制するため、空家等対策に関する情報の周知を徹底すること、また所有者等が空家等に関する相談をしたい場合に、スムーズに対応出来るように、空家等対策に関する相談体制などを強化する必要があります。

②空家等の適正管理に関する課題

- ▶ 所有者意向調査でのアンケート回収率は半数を超えており、近年本市で実施したアンケート調査と比べても比較的高いことから、空家等への関心が高いことがうかがえます。一方で、今回のアンケート調査では、半数近い方からの返信を得られていないため、空家等に関する相談体制の強化や情報提供が必要と考えられます。
- ▶ 空家等の適正管理は、第一義的に所有者等に管理責任があることから、空家等の利活用や除却に関する意識が低い所有者等やこれから空家等の所有者等になる可能性がある方に対して、空家等対策への関心を高めていただくための意識啓発を行う必要があります。
- ▶ 空家等の中には、相続登記がされないまま関係権利者が多数にわたり、問題が深刻化するまで放置しているものも見受けられます。所有者等が特定しづらいままでは、空家等対策に関わる取組や支援を円滑に行えないため、所有者等は、相続等が発生した場合、速やかに所有権移転登記手続等を行い、権利関係を明確にしておくことが必要です。
- ▶ 空家等の所有者には、居住地と空家等との距離が遠い方も多くいます。所有者意向調査の結果では、対象建物と居住地の距離が離れるにつれて、管理の頻度が低下する傾向にあることが分かりました。管理の頻度が低下し、老朽化等が進行すると、第 3 者へ危害を与える可能性もあるため、遠方所有者も意識的に適正管理を行えるよう、管理意識向上のための啓発や支援体制を構築する必要があります。

③空家等及び跡地の利活用に関する課題

- ▶ 所有者意向調査では、現に意図をもって使用されていない空き家（と思われる建物）が一定の割合を占め、また、今後の活用意向について、売却意向が高いことなどから、中古住宅や解体後の土地の流通を促進するために事業者等との連携の構築が必要と考えられます。
- ▶ 本市では、昭和 56 年以前の旧耐震基準で建てられた建物が多く存在しており、今後、利活用を促進する上では耐震補強などの促進が必要です。
- ▶ 所有者意向調査によると、「空き家である（と思う）」建物を所有する 3 分の 1 以上の所有者等が建物を除却する、または除却したい意向を示していますが、解体費用が捻出できないなどの理由により除却が進められないとする回答が多くなっています。今後、空家等の除却を促進する上では、費用面での所有者等の負担を軽減する支援策を検討する必要があります。

第3章 空家等対策の基本的な考え方

3-1 基本目標

空き家をよく・かん・り ~ずっと暮らし続けるまち 稲沢~

発生 **抑** 制 適正 **管** 理 **利** 活用

※取組方針の3つの柱である「発生抑制」、「適正管理」、「利活用」の頭文字をとったもので、空家等の適正管理は第一義的に所有者等に管理責任があることを前面に、「空き家をよく管理」してもらうように基本目標として設定します。

3-2 取組方針

空家等対策では、「空家等の発生抑制」、「空家等の適正管理」、「空家等及び跡地の利活用」の3つを柱として、取組を進めます。

①空家等の発生抑制

空家等の発生を未然に防ぐため、空家等の発生抑制に向けた啓発を行います。

②空家等の適正管理

管理不全な空家等への適正管理に向けた情報提供を行います。

③空家等及び跡地の利活用

空家等及び跡地の利活用を促進するため、支援策の検討を行います。

特に、空家等の対策を行う際には、空家等は老朽化することで周辺への悪影響や危険性が高くなるため、空家等の実態把握を行い、その状況に基づいて、空家等の発生前から除却（解体）に至る各段階に応じた対策を実施することが重要です。したがって、空家等の現況を調査し、その結果に基づき、空家等の実態・段階に応じた対策を実施します。

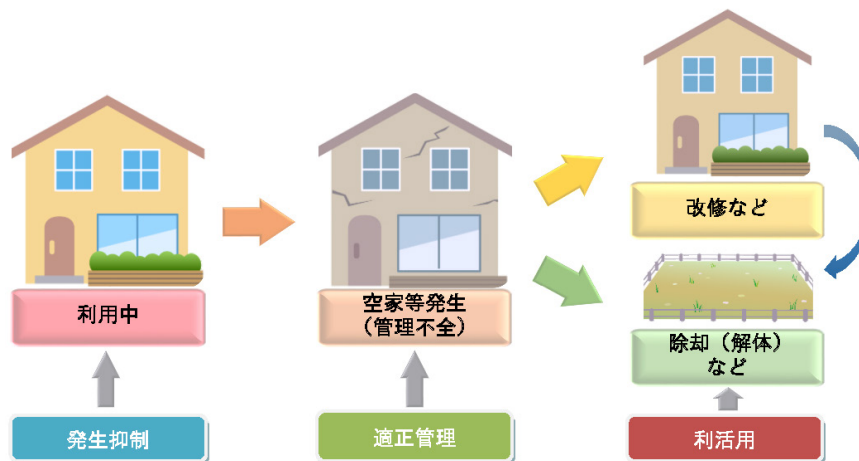


図 3-1 空家等の実態・段階に応じた対策のイメージ

3-3 主体別の考え方

(1) 所有者等の役割

建物等の所有者等は、その建物等を適正に管理せずに空き家・空き地として放置することのないように、日頃から適正な管理に努める義務があります。また、新たに空家等の所有者等となった場合は、空家等の周辺に住んでいる地域の方や事業者等との連携により、必要な情報を取得・提供しながら、管理状況について連絡・調整等を行うとともに、適正な管理や積極的な利活用を図るよう努めるものとします。

(2) 地域の役割

空家等の対策にあたっては、各地域で空家等の状況把握に努め、空家等の適正管理や利活用に向けた検討を行うなど、地域の良好な環境を維持するため、地域に住んでいる方々がお互いに協力し合い、必要に応じて、市や事業者等と連携して取り組むよう努めるものとします。

(3) 事業者等の役割

民間事業者は、空家等の管理のほか、住宅や土地の流通、住宅を保全するための補修や除却（解体）後の跡地の活用など幅広い役割を担っています。また、法務、不動産、建築などの専門家団体は、空家等の管理や利活用に係る各種手続などの実務を円滑に行う役割を担っています。

土地や建物の利活用を促進させるため、所有者等や市と積極的に協力しながら、空家等の発生を抑制する取組を行うよう努めるものとします。

(4) 空家等対策協議会の役割

稲沢市空家等対策協議会では、空家等対策計画の作成及び変更並びに計画の実施に関する事項について協議を行うものとします。

また、空家等が特定空家等に該当するか否かの判断及び特定空家等に対する措置の方針に関する事項について協議を行うものとします。

(5) 市の役割

市は行政機関として、個々の空家等だけでなく、市域全体の住環境を保全する大きな役割を担っています。そのため、地域の住環境に悪影響を与えるおそれのある特定空家等や管理不全に陥っている空家等の所有者等に対し、管理状況の改善を促すなどの取組を行います。

また、他自治体で取り組まれている先進事例など空家等対策に係る情報の発信のほか、地域住民から提供される空家等の情報や様々な相談への対応のために、今後も総合的な窓口としての役割を担うとともに、事業者等と連携しながら、まちづくりの観点から空家等対策の実施に努めます。

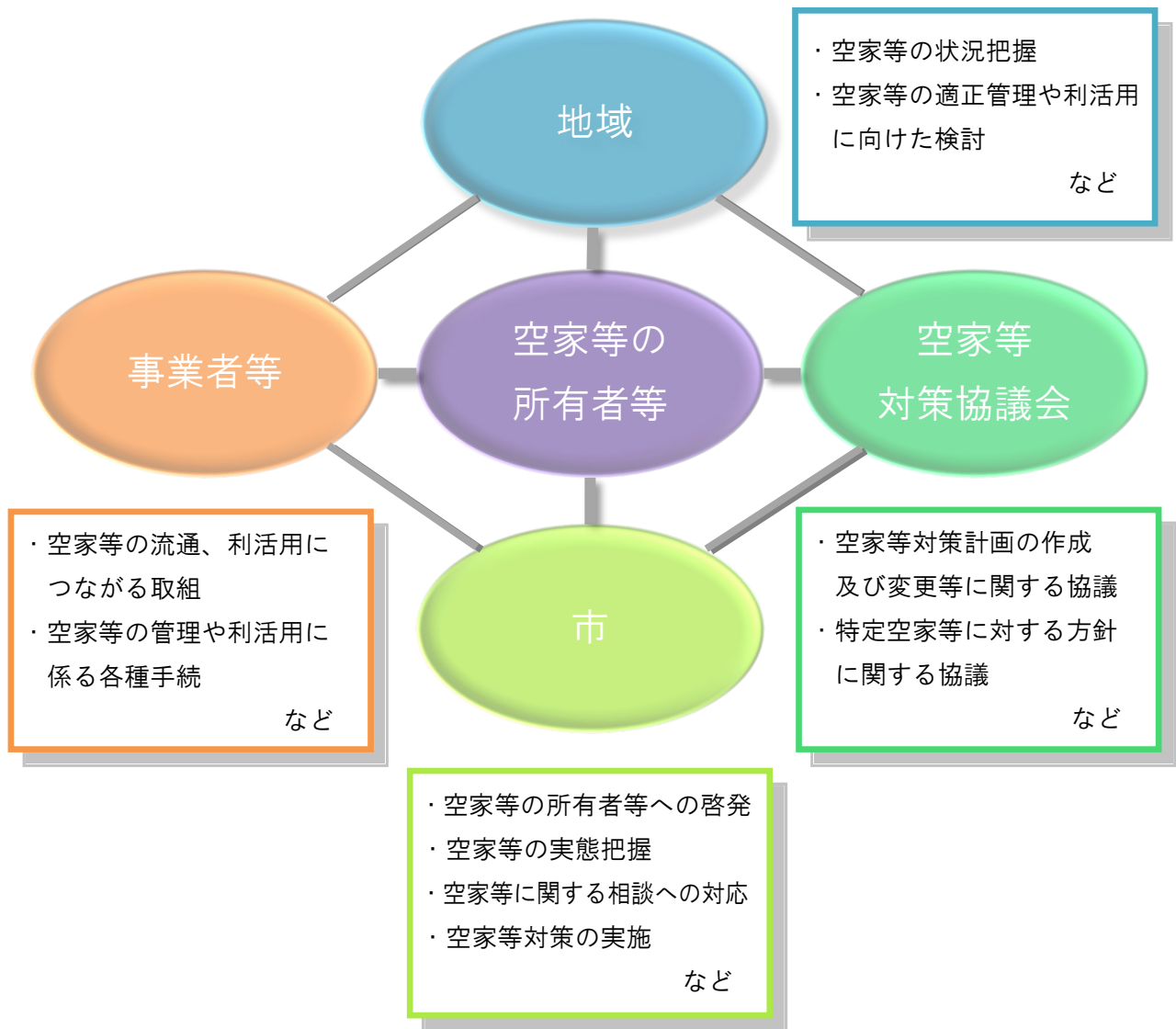


図 3-2 主体間の連携イメージ

第4章 空家等対策の基本的施策

本市では、第3章の取組方針で掲げた「空家等の発生抑制」、「空家等の適正管理」、「空家等及び跡地の利活用」を軸に、基本的施策として以下の各施策について取り組みます。

空家等の発生抑制に関する取組

- ・施策1-1 定期的な空家等実態調査の実施
- ・施策1-2 空家等情報のデータベースの活用
- ・施策1-3 空家等に関する相談体制の強化
- ・施策1-4 市民、地域に向けた空家等対策意識の啓発

33 ページ

空家等の適正管理に関する取組

- ・施策2-1 空家等管理に関する情報の発信
- ・施策2-2 空家等の所有者等への適切な情報提供
- ・施策2-3 管理条例に基づき、緊急安全措置を実施
- ・施策2-4 空家等管理事業者との連携強化

34、35 ページ

空家等及び跡地の利活用に関する取組

- ・施策3-1 除却（解体）の促進に向けた支援制度の充実
- ・施策3-2 既存の住宅耐震改修費等補助制度の強化
- ・施策3-3 不動産事業者等との連携
- ・施策3-4 活用事例の情報提供
- ・施策3-5 地域との連携

36 ページ

特定空家等に対する措置及びその他の対処

37-39 ページ

空家等対策の取組体制

- ・施策4-1 庁内連携
- ・施策4-2 専門家団体等と連携した相談体制の充実

40 ページ

4-1 空家等の発生抑制に関する取組

施策 1-1 定期的な空家等実態調査の実施

本市における空き家率の推移は近年、横ばい傾向で推移していますが、高齢化の進展や家族構成の変化に伴い、今後は増加することが想定されます。また、建物の老朽化の進行や除却(解体)、相続等による所有者の変更など、空家等を取り巻く環境は日々変化しています。

これらの変化に対応し、適切な対策を講じるために、今後も定期的に各地域の区長などと連携して空家等実態調査を行い、各地域の空家等の実態把握に努めます。

施策 1-2 空家等情報のデータベースの活用

空家等の所有者等へ適正な管理に向けて情報提供を行う上で、空家等に関する市民からの相談や対応状況など、空家等に関する様々な情報を蓄積し、関連各課が情報を共有することが効果的です。

そのため、空家等の情報については、随時データベースを更新し、最新の状態で維持を図るとともに、空家等の位置情報など庁内における情報の共有化を図りながら、空家等対策のスムーズな対応へとつなげます。

施策 1-3 空家等に関する相談体制の強化

所有者等から寄せられる空家等に関する相談は多様化しているため、今後所有者等が相談しやすく、また様々な相談事案に対して関連各課が連携し、適切に対応するための空家等に関する相談体制の強化を図ります。

施策 1-4 市民、地域に向けた空家等対策意識の啓発

空家等の発生抑制のためには、空家等になる前からの対応が重要であり、広く市民に空家等対策の必要性、重要性を周知する必要があります。

そのため、相続や空家等の管理、活用など空家等対策に関する様々な情報を市広報やホームページなどを通じて、広く市民に発信することにより、空家等対策の意識向上に向けた市民への啓発に努めます。

4-2 空家等の適正管理に関する取組

施策 2-1 空家等管理に関する情報の発信

空家等の管理責任は、第一義的には空家等の所有者等にありますが、相続人などの権利者を含め、空家等の適切な管理及び利活用の必要性を認識してもらうことが重要です。

そのため、市広報やホームページなどにより、空家等に関する管理の方法や相続に関する手続の方法、支援制度などの情報提供に努めます。

施策 2-2 空家等の所有者等への適切な情報提供

所有者意向調査において、空家等の今後の利活用の意向として、売却のほか、現状のままで何もしないという回答も多くなっています。何も利活用されず、経過年数が経った空家等については、管理の頻度が下がり、倒壊や屋根、外壁等の脱落、飛散等のおそれなどの危険性のほか、防災、衛生、景観面での悪影響など多くの問題が発生する可能性があります。

管理不全の空家等については、所有者等に対し、当該空家等の状況を報告するとともに、状況の改善や除却（解体）に向けた情報提供に努めます。

施策 2-3 管理条例に基づき、緊急安全措置を実施

空家等の老朽化等により、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が切迫していると認められ、所有者等の特定に時間を要する場合等は、その危険な状態を回避するため、管理条例に基づき、必要最小限の措置を講じます。

施策 2-4 空家等管理事業者との連携強化

所有者意向調査において、空家等を主に管理している主体として、所有者本人もしくは親族などで管理している場合がほとんどとなっていますが、高齢化や遠方への転居などにより管理の頻度が下がる懸念があります。

そのため、市外在住の方へ、稲沢市ふるさと応援寄付制度による「家屋見回りサービス」の更なる活用促進に向け、シルバー人材センターとの連携強化を検討します。

○大きな事故が起きてしまわないように適正な管理が必要です。

(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)

建物が倒壊したり、物が落下するなどして近隣の建物や通行人などに被害を及ぼした場合、その建物の所有者は損害賠償などで管理責任を問われることがあります。

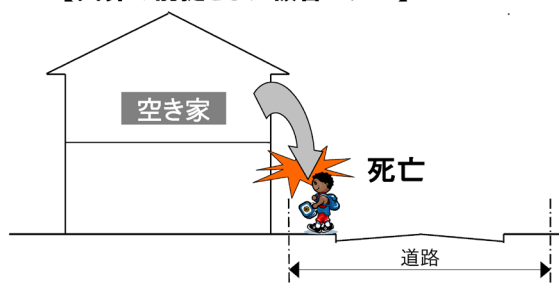
【民法第717条(抜粋)】

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

■外壁材等の落下による死亡事故(想定)

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

【試算の前提とした被害モデル】



●死亡:11歳の男児(小学校6年生)

試算:公益財団法人 日本住宅総合センター

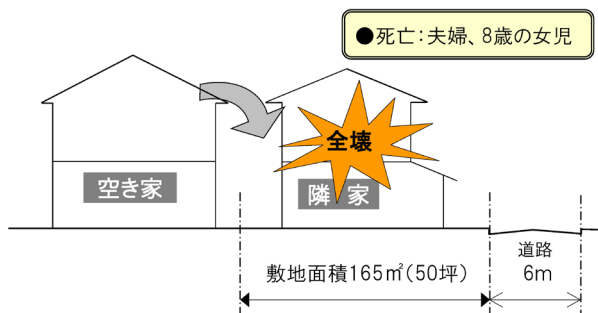
【試算方法】

・「交通事故損害算定基準—実務運用と解説—(平成24年2月23日改訂)」「(財)日弁連交通事故相談センター」等に基づく

■倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)

損害区分		損害額(万円)
物件損害等	住宅	900
	家財	280
	倒壊家屋の解体・処分	320
	小計①	1,500
人身損害	死亡逸失利益	11,740
	慰謝料	7,100
	葬儀費用	520
	小計②	19,360
合計①+②		20,860

【試算の前提とした被害モデル】



●死亡:夫婦、8歳の女兒

○所在地 :東京都(郊外)
 ○敷地面積 :165㎡(50坪)
 ○延べ床面積 :83㎡(25坪)
 ○建築時期 :平成4年(築後20年)
 ○居住世帯 :世帯主:40歳、年収600万円
 妻 :36歳主婦
 子供 :8歳の女兒(小学3年生)

試算:公益財団法人 日本住宅総合センター

【試算方法】

・物件損害は、国税庁の指示文書「東日本大震災に係る雑損控除の適用における(損出額の合理的な計算方法について)」「(平成23年4月27日)や環境省の「廃棄物処理費の算定基準、倒壊家屋等の解体工事費の算定基準」(平成23年8月19日)、「建設施工単価(H24年1月)」「(一財)経済調査会」等に基づき、独自に試算

・人身損害は、「交通事故損害算定基準—実務運用と解説—(平成24年2月23日改訂)」「(財)日弁連交通事故相談センター」等に基づき、独自に試算

出典:「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」

(公益財団法人 日本住宅総合センター)

4-3 空家等及び跡地の利活用に関する取組

施策 3-1 除却（解体）の促進に向けた支援制度の充実

所有者意向調査では、除却（解体）費用などの金銭面で不安を持つ方がいることが分かりました。このことから、除却（解体）補助等支援制度を検討します。

施策 3-2 既存の住宅耐震改修費等補助制度の強化

本市では、今後発生が予想される大きな地震による被害を最小限に抑えるため、旧耐震基準で建てられた住宅を対象に耐震改修等に関する補助制度を設けています。既存の住宅ストックを耐震改修することで、流通促進に寄与すると考えられることから、空き家を利活用または売却したい方へ耐震改修等補助制度に関する情報を周知するとともに、制度の強化を検討します。

施策 3-3 不動産事業者等との連携

空家等の不動産の流通促進のために、不動産事業者等との連携構築を検討します。また、国や県の動向を考慮しながら空き家バンクの設置を検討します。

施策 3-4 活用事例の情報提供

国や県でまとめられた「利活用事例集」などを情報提供しながら、空家等及び跡地の所有者等に対して、空家等及び跡地の利活用について普及啓発に努めます。

施策 3-5 地域との連携

空家等及び跡地の利活用にあたっては、地域交流や地域の活性化などの観点から地域資源として捉え、空家等及び跡地の有効活用へ向けて、地域の方々と連携した取組を検討します。

4-4 特定空家等に対する措置及びその他の対処

(1) 特定空家等の概要

「特定空家等」とは、空家特措法第2条第2項において以下の状態にあると認められる空家等を指します。

- 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

(2) 特定空家等の判断基準

「特定空家等」の判断基準については、国が示す「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）を基に、「空家等の判定調査の取扱い」（巻末参考資料5）を定めており、空家等の状況を調査する1次調査と、対象建築物及びその敷地が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と認められるか否かについて判断する必要がある場合に2次調査をそれぞれ調査票を用いて実施します。

また、空家等が特定空家等に該当するか否かの判断及び特定空家等に対する措置の方針に関する事項については、2次調査内容や空家特措法に基づく対応状況を稲沢市空家等対策協議会で協議をいただきながら総合的に判断します。

(3) 特定空家等に対する措置

空家等の適正管理は、第一義的に所有者等に責任があり、所有者等は、空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないように空家等の適切な管理に努めなければなりません。

空家等が適切に管理されず、(1)に示す状態にあると認められる場合、空家特措法に基づき、当該特定空家等に対して、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「標識の設置及び公示」、「代執行」、「略式代執行」の措置を行います。

「助言又は指導」（空家特措法第14条第1項）

当該特定空家等に関して、除却（解体）、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よう助言又は指導をします。これにより、所有者等の自らの意思による改善を促します。

「勧告」（空家特措法第14条第2項）

再三の助言又は指導に関わらず、状況が改善されないと認められるときは、当該所有者等に対して、相当の猶予期限を付した上で、必要な措置をとることを勧告します。

※勧告を受けた特定空家等については、固定資産税等に係る住宅用地特例が解除されます。

「命令」(空家特措法第 14 条第 3 項)

勧告を行っても、正当な理由がなく改善がみられない場合には、猶予期限を付した上で、必要な措置を行うよう命令します。

「標識の設置及び公示」(空家特措法第 14 条第 11 項)

命令した場合、第三者への損害を未然に防止するため、現地に標識を設置し、その命令内容を公示します。

「代執行」(空家特措法第 14 条第 9 項)

命令を行っても改善がみられない場合は、当該特定空家等が生命、身体、財産などへ与える影響、危険度、緊急性などを総合的に判断した上で、必要に応じて、所有者等が行うべき改善を代執行します。

「略式代執行」(空家特措法第 14 条第 10 項)

所有者等が不明の場合は、必要に応じて、略式代執行を行います。

(4) 稲沢市空家等の適切な管理に関する条例における緊急安全措置

本市では、空家特措法に定めるもののほか、空家等の適切な管理に関し必要な事項を独自に定めることにより、生活環境の保全及び安全で安心な暮らしの実現を目指します。

この条例の特徴として、市長は、空家等の老朽化等により、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が切迫していると認めるときは、所有者等の特定に時間を要する場合等に限り、その危険な状態を回避するため、必要な最小限度の措置を講ずることができます。

また、市長はこの措置を講じたときは、当該措置に要した費用を所有者等から徴収することができます。

空家特措法との関係は次頁に示します。さらに、巻末参考資料 4 に条例の内容を記載しています。

空家特措法と条例のフロー図（特定空家等に該当する場合）

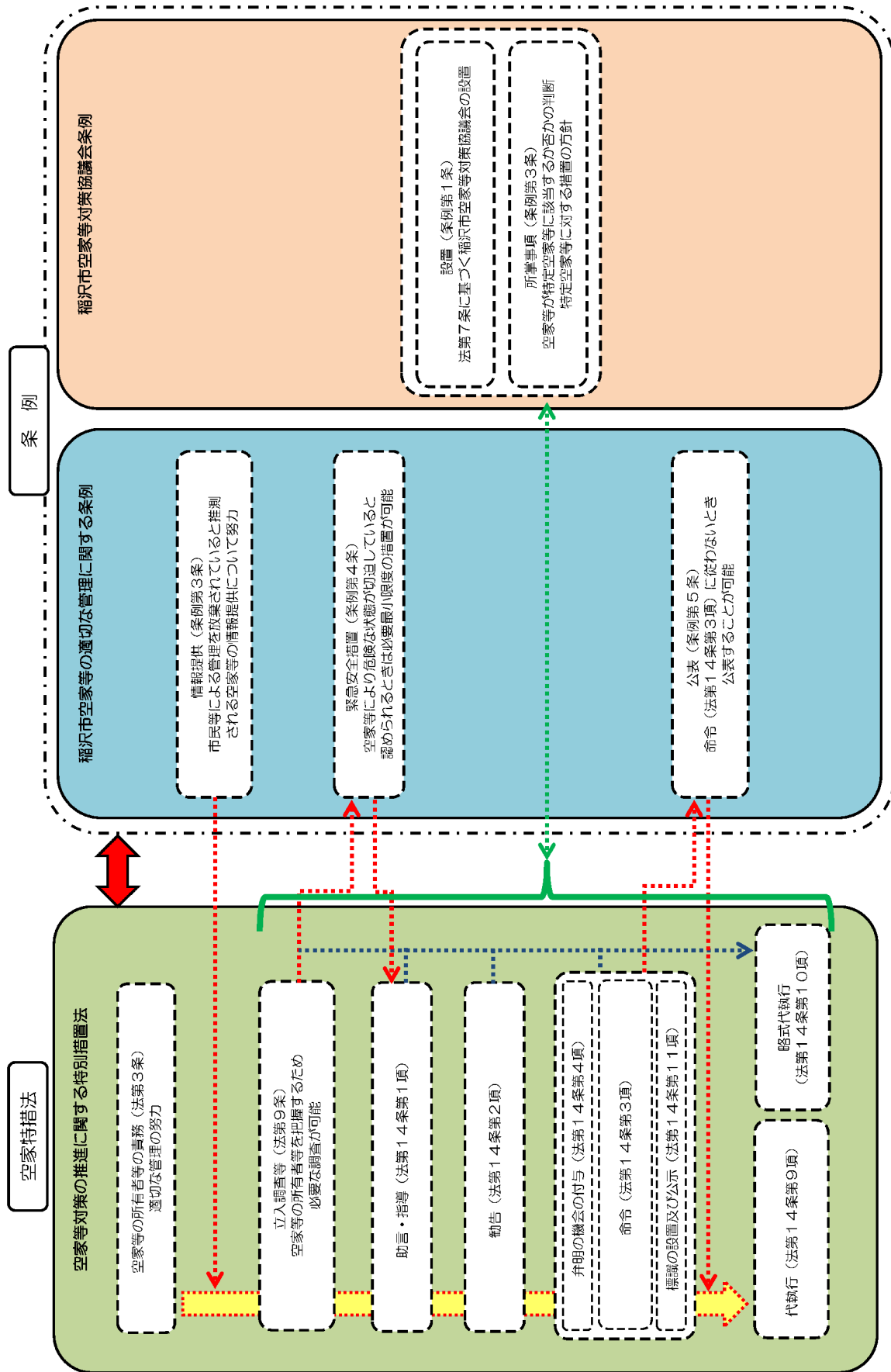


図 4-1 空家特措法と条例のフロー図（特定空家等に該当する場合）

4-5 空家等対策の取組体制

(1) 庁内の体制

施策 4-1 庁内連携

本市における空家等の相談については、次の図に示すとおり、関連各課で情報を共有し、連携しながら問題解決に向けて取り組みます。

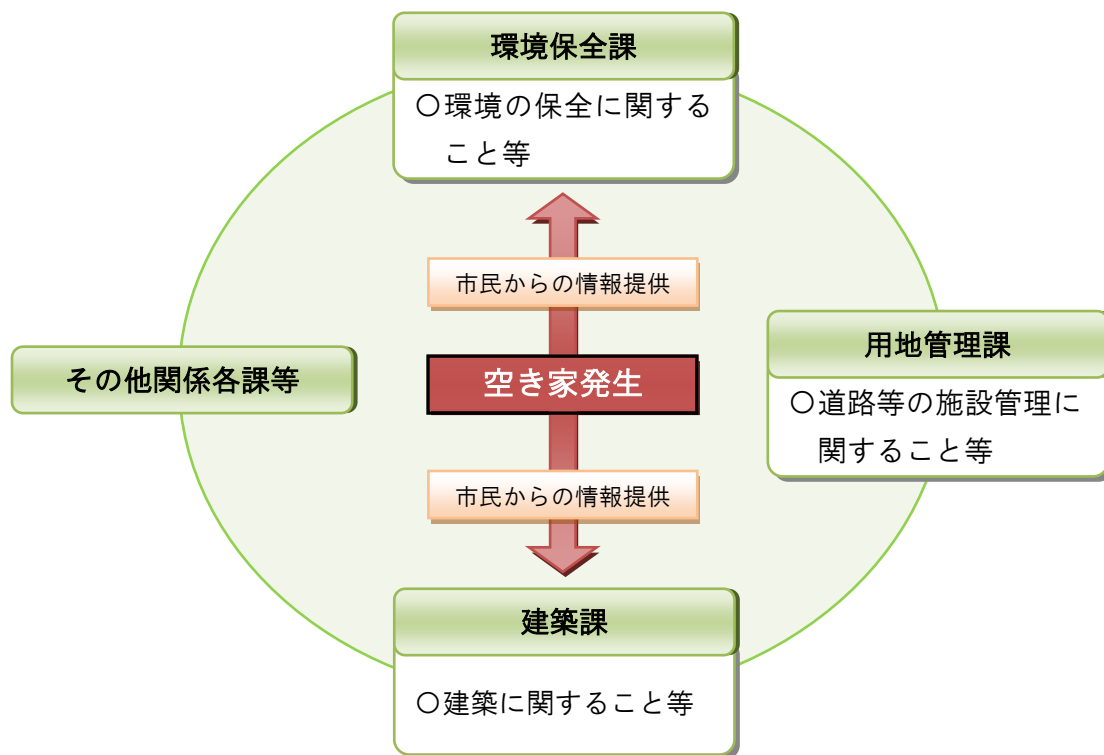


図 4-2 庁内体制図

(2) 市民等からの相談への対応

施策 4-2 専門家団体等と連携した相談体制の充実

窓口寄せられた相談について、問題が専門的などの理由により、市単独で対応ができないものは、空家等対策協議会、各種専門家団体等との連携（各団体と空家等対策に向けた協定を締結するなど）を図り、空家等に関する相談体制、対応の充実を検討します。



4-6 計画の進行管理

PDCA サイクルにより、実行性・具体性のある計画となるよう、適切かつ柔軟に見直しを実施し、効果的な空家等対策を講じます。

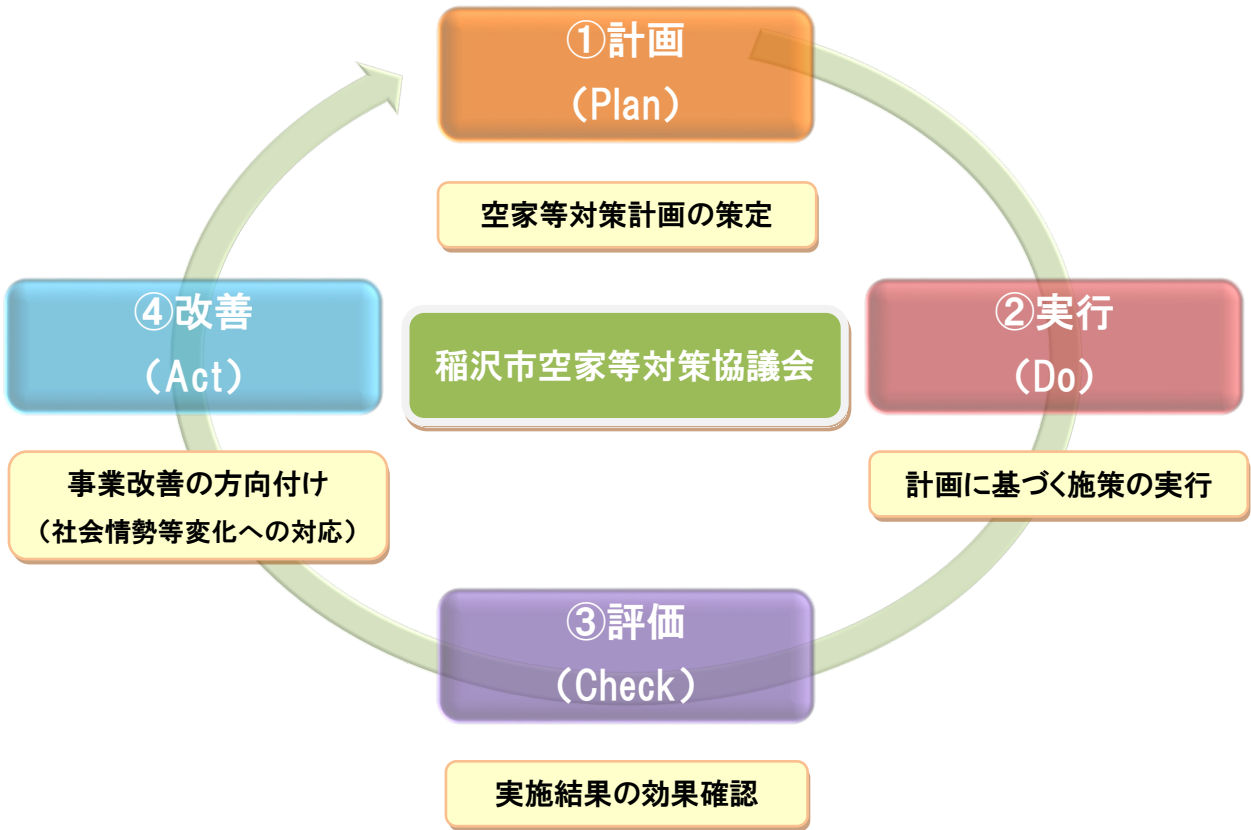


図 4-3 PDCA サイクル図

参 考 資 料

1. 計画策定の経緯
2. 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）
3. 稲沢市空家等対策協議会条例（平成 29 年 4 月 1 日施行）
4. 稲沢市空家等の適切な管理に関する条例（平成 29 年 4 月 1 日施行）
5. 空家等の判定調査の取扱い
6. 用語の解説

1. 計画策定の経緯

【稲沢市空家等対策協議会及びパブリックコメント】

日程		内容	
平成 29 年 度	第1回	平成29年10月10日(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・委員委嘱 ・会長及び職務代理者の選任 ・稲沢市空家等対策協議会について ・空家等対策計画（構成案）について
	第2回	平成29年11月28日(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・第1回協議会での主な意見等と方針について ・空家等対策計画（案）について ・パブリックコメントについて
	パブリック コメント	平成29年12月22日(金) ～ 平成30年1月22日(月)	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策計画（案）について
	第3回	平成30年2月9日(金)	<ul style="list-style-type: none"> ・パブリックコメント募集における意見と方針について ・空家等対策計画（最終案）について ・今後の予定について

2. 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）

（目的）

第 1 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 10 条第 2 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 2 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 3 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 4 条 市町村は、第 6 条第 1 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 5 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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第 1 項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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 6 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。

- (1) 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
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 特定空家等に対する措置(第 14 条第 1 項の規定による助言若しくは指導、同条第 2 項の規定による勧告、同条第 3 項の規定による命令又は同条第 9 項若しくは第 10 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
- (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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) 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 7 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 2 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 8 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 9 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 14 条第 1 項から第 3 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 5 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 2 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 2 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 10 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 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。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第 12 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 13 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 14 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 5 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 3 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 3 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 3 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 6 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 3 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 23 年法律第 43 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 3 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 1 項の助言若しくは指導又は第 2 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 3 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 3 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3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3項の規定による命令については、行政手続法(平成5年法律第88号)第3章(第12条及び14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15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16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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。

(平成27年政令第50号で、本文に係る部分は、平成27年2月26日から、ただし書に係る部分は、平成27年5月26日から施行)

(検 討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

空家等対策の推進に関する特別措置法（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う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）

3. 稲沢市空家等対策協議会条例（平成 29 年 4 月 1 日施行）

平成 29 年 3 月 31 日

条例第 16 号

（設置）

第 1 条 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 条第 1 項の規定に基づき、稲沢市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

（定義）

第 2 条 この条例における用語の意義は、空家等対策の推進に関する特別措置法において使用する用語の例による。

（所掌事項）

第 3 条 協議会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに計画の実施に関する事項
- (2) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断及び特定空家等に対する措置の方針に関する事項
- (3) その他空家等に関して市長が必要と認める事項

（組織）

第 4 条 協議会は、委員 10 人以内をもって組織する。

2 委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱又は任命する。

- (1) 稲沢市議会議員
- (2) 学識経験を有する者
- (3) その他市長が必要と認める者

（委員）

第 5 条 委員の任期は 2 年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

（会長）

第 6 条 協議会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、委員のうちから会長があらかじめ指名した者がその職務を代理する。

（会議）

第 7 条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が必要に応じて招集し、議長となる。

2 会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 議長は、特に必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

（庶務）

第 8 条 協議会の庶務は、建設部建築課において処理する。

(その他)

第 9 条 この条例に定めるもののほか、協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮
つて定める。

付 則

(施行期日)

1 この条例は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

(任期の特例)

2 この条例の施行後、最初に委嘱又は任命された委員の任期は、第 5 条の規定にかかわらず、その委
嘱又は任命の日から平成 31 年 3 月 31 日までとする。

(会議の招集の特例)

3 この条例の施行後最初の会議は、第 7 条第 1 項の規定にかかわらず、市長が招集する。

4. 稲沢市空家等の適切な管理に関する条例（平成 29 年 4 月 1 日施行）

平成 29 年 3 月 31 日

条例第 15 号

（目的）

第 1 条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、生活環境の保全及び安全で安心な暮らしの実現に寄与することを目的とする。

（定義）

第 2 条 この条例における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

（情報提供）

第 3 条 市民等（市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。）は、管理を放棄されていると推測される空家等を発見したときは、市長にその情報を提供するよう努めるものとする。

（緊急安全措置）

第 4 条 市長は、空家等の老朽化等により、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が切迫していると認めるときは、所有者等の特定に時間を要する場合等に限り、その危険な状態を回避するため、必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を所有者等から徴収することができる。

（公表）

第 5 条 市長は、法第 14 条第 3 項の規定による命令を受けた所有者等が、正当な理由なく命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- （1）当該命令に従わない所有者等の氏名及び住所（法人にあつては、名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）
- （2）当該命令の対象となつた特定空家等の所在地
- （3）当該命令の内容
- （4）その他市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ当該公表の対象となる所有者等に対し、意見を述べる機会を与えるものとする。

（関係機関との連携）

第 6 条 市長は、第 1 条の目的を達成するため必要があると認めるときは、稲沢警察署その他の関係機関に必要な協力を求めることができる。

（委任）

第 7 条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

この条例は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

5. 空家等の判定調査の取扱い

平成 28 年 4 月 13 日

稲沢市建築課

(適用範囲)

第 1 条 この取扱いは、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第 9 条第 1 項の規定に基づく調査、又は法第 2 条第 2 項の規定により、対象建築物及びその敷地が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と認められるか否かについての調査を行う場合に適用する。

(定義)

第 2 条 この取扱いにおいて、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 1 次調査 法第 9 条第 1 項の規定に基づき、空家等の状況を調査することをいう。
- (2) 2 次調査 法第 2 条第 2 項の規定により、対象建築物及びその敷地が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と認められるか否かについて判断する必要がある場合に行う調査をいう。

(調査票)

第 3 条 調査は、1 次調査を行う場合については別紙 1 により、2 次調査を行う場合は別紙 2 により行うこととする。

(調査体制)

第 4 条 2 次調査は 2 名以上で行うこととする。

(判定)

第 5 条 2 次調査の判定は、当該調査項目ごとに、最も危険側の判定がされたものにより行うこととする。

(準用)

第 6 条 2 次調査は、法第 9 条第 2 項の規定に基づき立入調査を行う場合、及び建築基準法第 10 条第 3 項の規定により調査を行う必要がある場合に準用する。

1 次調査の判定調査票

調査日 (年 月 日)
 整理番号 (() -)
 調査者 ()

調査内容			
建築物	屋根（破損・変形）	有	無
	外壁（破損・変形）	有	無
	建物の傾斜	有	無
	門・塀・看板等の破損	有	無
樹木・雑草の繁茂		有	無
判定		二次調査を検討 建築物で 1 以上ある場合	調査終了

2 次調査の判定調査票

調査日 (年 月 日)

整理番号 (() -)

調査者 ()

1 建築物が著しく保安上危険であるか否かの判定

(1) 建築物が倒壊等するおそれの判定

調査内容		A ランク	B ランク	C ランク
著しい傾斜	基礎等の不同沈下	無し又は軽微	著しい床、屋根の落ち込み、浮き上がり	小屋組の破壊、床全体の沈下
	柱等の傾斜	1/60 以下	1/60~1/20	1/20 以上
構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎の破損	ほとんど無し	部分的	著しい(破壊あり)
	土台の腐朽(蟻害)	ほとんど無し	部分的	顕著
	基礎と土台のずれ	ほとんど無し	部分的	顕著
	柱・梁・筋交い等の破損、腐朽(蟻害)	ほとんど無し	部分的	顕著
	柱と梁のずれ	ほとんど無し	部分的	顕著
判定		A 全部 A ランク	B 1 以上ある場合	C 1 以上ある場合

(2) 建築物の屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれの判定

調査内容		A ランク	B ランク	C ランク
屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根の変形	無し又は軽微	屋根の落ち込み 浮き上がり	小屋組の破壊 屋根全体の沈下
	屋根ふき材の剥落	ほとんど無し	著しいずれ	全面的にずれ 破損
	軒、垂木の腐朽	ほとんど無し	部分的	顕著
	軒、雨樋の垂下り	ほとんど無し	部分的	顕著
外 壁	壁体の損傷	ほとんど無し	下地の露出	壁体を貫通
	仕上げ材の剥落等	ほとんど無し	部分的	顕著
	タイル等の浮き	ほとんど無し	部分的	顕著
看板、給湯設備等	剥落、転倒、破損、脱落、腐食	ほとんど無し	部分的	顕著
屋外階段、バルコニー	腐食、破損、脱落	ほとんど無し	部分的	顕著
	傾斜	傾斜なし	わずかな傾斜	明瞭な傾斜
門又は塀	ひび割れ、破損	ほとんど無し	部分的	顕著
	傾斜	傾斜なし	わずかな傾斜	明瞭な傾斜
判定		A 全部 A ランク	B 1 以上ある場合	C 1 以上ある場合

2 建築物が著しく衛生上有害であるか否かの判定

調査内容	A ランク	B ランク	C ランク
吹付け石綿の暴露	無し	低い	高い
浄化槽等の放置、破損等	無し	低い	高い
排水等の流出	無し	低い	高い
判定	A 全部 A ランク	B 1 以上ある場合	C 1 以上ある場合

3 建築物が倒壊等した場合、通行人等に被害が及ぶ可能性が高いか否かの判定

調査内容	A ランク	B ランク	C ランク
道路、各隣地境界線からの離隔	十分	不十分	無し
その他（ ）	無し	低い	高い
判定	A 全部 A ランク	B 1 以上ある場合	C 1 以上ある場合

4 総合判定

調査内容	A ランク	B ランク	C ランク
1 著しく保安上危険	1	3	5
2 著しく衛生上有害	1	3	5
3 通行人等に被害が及ぶ可能性	0	2	5
判定 (1+2+3)	A 5 未満	B 5~10 未満	C 10 以上

6. 用語の解説

あ行

空家等対策の推進に関する特別措置法（空家特措法）

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、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した法律です。

空き家バンク

自治体が定住促進などの目的で空き家を紹介する制度で、空き家バンクに登録する過程で各種助成金などの優遇措置の紹介や空き家物件に関する情報を提供する制度です。

稲沢市人口ビジョン

「まち・ひと・しごと創生法」に基づき、人口減少・少子高齢化に的確に対応し、将来にわたって住みやすい環境の確保と地域の活力の維持を図るため、人口の現状と将来の展望を示したものです。稲沢市では、「稲沢市人口ビジョン」を平成 28 年 3 月に策定しました。

稲沢市都市計画マスタープラン

今後の都市計画の指針として都市全体及び地区別の将来のあるべき姿をより具体的に明示し、地域における都市づくりの課題とこれらに対応した整備等の方針を明らかにした計画です。稲沢市では、「稲沢市都市計画マスタープラン」を平成 22 年 4 月に策定しました。

か行

行政代執行

国や自治体などの行政機関の命令に従わない人に対し、その本人に代わって行政機関側が強制的に空家等の撤去や排除をすることをいいます。

行政代執行法では、他の手段では実現困難で、それを放置することが「著しく公益に反する」と認められる場合に代執行できると定められており、代執行する場合、あらかじめ期限を定め、文書で戒告しなければなりません。

国立社会保障・人口問題研究所（社人研）

人口・世帯数の将来推計や社会保障費に関する統計資料の作成・調査研究などを行う、厚生労働省の政策研究機関です。

さ行

市街化区域

すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として、都市計画で定めた区域をいいます。

市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域として都市計画で定めた区域をいいます。

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です。

住宅用地特例（固定資産税等）

住宅用地（居住用家屋の敷地として、その家屋を維持し、またはその効用を果たすために使用されている一面地）では、固定資産税等に係る税負担を軽減することを目的に、その面積の広さによって小規模住宅用地（住戸数1戸に対して200平方メートル以下の住宅用地）と一般住宅用地に分けて特例措置が適用されます。

固定資産税の課税においては、小規模住宅用地では、課税標準額の価格の1/6とし、小規模住宅用地以外での一般住宅用地では、課税標準額の価格の1/3とする特例措置があります。

都市計画税の課税においては、小規模住宅用地では、課税標準額の価格の1/3とし、小規模住宅用地以外での一般住宅用地では、課税標準額の価格の2/3とする特例措置があります。

シルバー人材センター

1986（昭和61）年の高年齢者雇用安定法によって法制化された組織で、労働意欲をもつ高年齢者に対して、地域社会の臨時的、短期的な仕事についての情報を提供する組織です。

公益社団法人 稲沢市シルバー人材センター

〒492-8219

稲沢市稲葉3丁目11番8号

TEL. 0587-21-9130

FAX. 0587-21-3214

（祖父江支所）

〒495-0031

稲沢市祖父江町上牧下川田417

TEL. 0587-97-8306

FAX. 0587-98-1550

た行

耐震基準の見直し

1978（昭和53）年の宮城県沖地震を契機に1981（昭和56）年に建築基準法が改正され、建物を新築する際は「震度5強で損傷しない」に加え、「震度6強～7でも倒壊しない」耐震性が義務化されました。1981（昭和56）年よりも前の基準を旧耐震基準、以降を新耐震基準と呼びます。さらに、1995（平成7）年の阪神大震災でも多くの木造建物に被害が出たことから、2000（平成12）年にも同法を改正、新基準を基に、柱を固定する金具の設置などの規定が強化されました。

宅地建物取引業協会（宅建協会）

愛知県では、公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会が組織されており、この協会は県下最大の宅建業者団体であり、宅地建物取引業務の適正な運営と公正な取引を確保し、会員の品位の保持および資質の向上に努め、宅建業の健全な発展を図ることを目的に設立されています。

は行

PDCA サイクル

Plan（計画）、Do（実行）、Check（評価）、Act（改善）の4つの視点を過程の中に取り込むことで、実施過程を不断のサイクルとし、継続的な改善を推進するマネジメントの手法のことをいいます。

ら行

リフォーム

住宅用語では住宅の増改築、内部の改装のことを指します。間取りの変更や外回りの模様替えの意味としても広く使われるようになってきました。

和風から洋風へ、畳からフローリングへ、壁や床、天井の断熱性、遮音性の向上、台所や浴室の器具を替えるなども一種のリフォームといえます。

稲 沢 市 空 家 等 対 策 計 画

2018（平成 30）年 3 月

発行

稲沢市建設部建築課

〒492-8269 愛知県稲沢市稲府町 1 番地

TEL : 0587-32-1418(ダイヤルイン) FAX : 0587-32-1207

E-mail : kenchiku@city.inazawa.aichi.jp