

犬山市空家等対策計画 <概要版>

■ 計画の趣旨

空家等が増加するとともに、適正な管理が行われていない空家等が周辺に悪影響を与えるケースが増え、空家等に関する苦情が増加しています。一方、人口減少が進む中で、定住・移住対策としての空家等の活用が注目されており、人口定住・移住や魅力的なまちづくりのための地域資源として空家等の活用を推進していくことが重要です。

このような状況を踏まえ、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、本計画を定めます。

計画の位置づけ	空家等特措法第7条の規定に基づく計画
計画の期間	令和17年度（2035年度）までの10年間
対象とする地区	市域全体
対象とする空家等	全ての空家等を対象（ただし、施策の優先順位などを考慮して一戸建・長屋建の住宅（店舗併用住宅を含む）を優先的に取組む）

■ 空家等対策の取組状況

	主な取組み
空家等の発生抑制及び適正管理にむけた取組み	<ul style="list-style-type: none"> 定期的な空家等実態調査を実施し、空家等対策に活用 空家等対策等の市民への啓発として、パンフレット等の配布や相談会を実施 空家等に関する苦情・相談の窓口を都市計画課に一本化し、関係部署と情報を共有
空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進の取組み	<ul style="list-style-type: none"> 空き家バンクにより空家等の活用を促進 令和7年度からは「あきや活用支援事業補助金」により、空家等の購入費用やリフォーム費用等への補助を実施

■ 空家等の現状・課題

	現状	課題
空家等の発生抑制	<ul style="list-style-type: none"> 住宅・土地統計調査による「その他空き家※」の割合が6.8%（県平均4.3%）と高い 空家等となった理由は相続53%、転居25% 65歳以上のみ世帯が増加 	<ul style="list-style-type: none"> 将来を見越した適切な対応が重要 特に、高齢者のみで居住する世帯に対する空家等対策の啓発や相続対応の充実が必要
空家等の適正管理	<ul style="list-style-type: none"> 管理頻度が月1回に満たないものが5割以上 専門業者へ管理を委託している割合は約3% 	<ul style="list-style-type: none"> 放置によって急速に老朽化が進行することから定期的な管理が重要 専門業者による空家等管理サービスの周知や制度の検証が必要
空家等の流通促進	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の売却・貸付意向があるものは37%、空き家バンクへ登録済み・登録意向があるものは11% 空家等に住むためには6割以上は修理や修繕が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 空家等を不動産市場に流通させるため、空き家バンクの活用やリフォーム等に対する支援制度の周知、検証が必要
まちづくりにおける空家等の活用	<ul style="list-style-type: none"> 既成市街地や線引き前後（昭和40年～50年頃）に造成された郊外団地において空家等が集積 犬山城西町の周辺での空家等密度が特に高い 	<ul style="list-style-type: none"> 空家等をまちづくりの資産として有効活用するため、具体的な活用方法の検討や規制の合理化等が必要
地域に悪影響を及ぼす空家等の解消	<ul style="list-style-type: none"> 空家等に関する相談が年間70～90件程度 何らかの損傷や管理されていない状況にある空家等が全体の約6割 	<ul style="list-style-type: none"> 特に危険性が高い空家等については迅速に措置を行える仕組みづくりが必要 空家等が集積している地域では、地域のまちづくりとして取組むことが重要

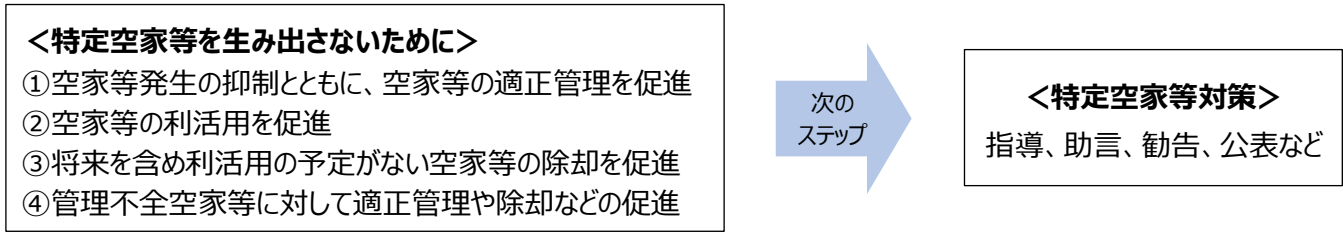
※「その他空き家」とは、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家

■ 空家等対策の基本的考え方

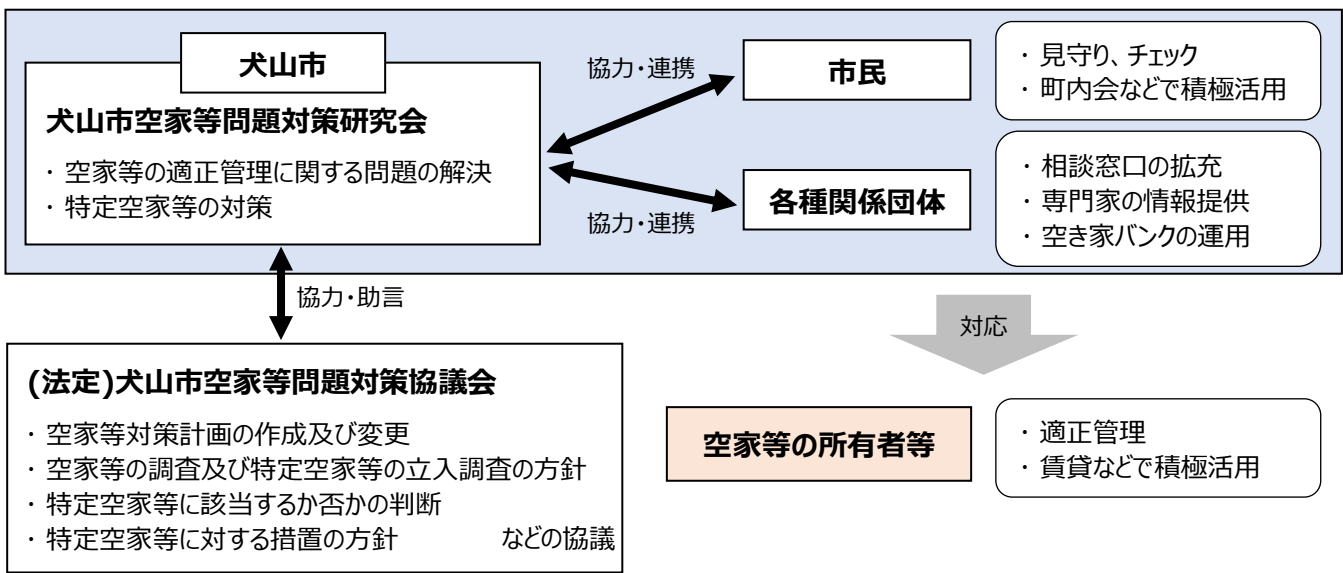
1. 基本理念

- ◆所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、市がまちの管理という視点で空家等問題を取り上げ、地域のまちづくりと連携して取り組みます。
- ◆さらに、空家等を個性ある町並みや良好なコミュニティを形成し、定住・移住を促進する「まちづくり資源」として捉え、その有効活用を図ります。

2. 基本方向



3. 実施体制



4. 目標指標

(1) アウトプット指標 – 施策や取り組みの成果や実施量 –

指標	現況 (R7)	目標 (R17)
特定空家等に指定後、5年以上問題が解消されていない件数	1件	0件
適正管理の指導により状況が改善した空家等の割合	48.4% (R3~R7.12)	60%
空き家バンク交渉等申込件数	15件/年	20件/年平均

(2) アウトカム指標 – 施策や取り組みの実施により期待される効果 –

指標	現況	中間目標	目標
その他空き家率（住宅・土地統計調査）	6.8% (R5)	7.2% (R10)	7.6% (R15)
空き家バンクによる成立件数	5.8件/年 (H28~R7)	-	10件/年平均

■ 空家等の発生抑制及び適正管理にむけた取組み

1. 空家等の調査及び空家等に関するデータベースの整備

基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ■ 空家等に関する定期的な調査を継続し、データベースの整備・更新を推進します。 ■ 空家等に関する情報の庁内共有を図り、空家等対策への活用に努めます。
基本的な取組	(1) 市域における空家等の概況を把握するための実態調査 <ul style="list-style-type: none"> ・ 5年ごとの状況調査の実施、データベース構築のための基礎データとしての活用など
	(2) 所有者等の意向の把握 <ul style="list-style-type: none"> ・ 所有者等のニーズの把握、空家等対策への反映など
	(3) 空家等に関するデータベースの活用・更新 <ul style="list-style-type: none"> ・ 関係部署との情報共有、データベースの空家等対策への活用など
	(4) 空家等予備群の把握 <ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等の実態や空家等予備群（高齢者のみで居住する世帯など）の把握など

2. 市民への啓発

基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ■ 空家等に関して市民への情報提供を図り、空家等に対する市民意識の向上に努めます。 ■ 空家等に関して所有者等への情報提供を図り、空家等の適正管理に対する意識の向上に努めます。
基本的な取組	(1) 広報等による情報提供 <ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等発生時の対応や適正管理の重要性についての情報提供、セミナー開催など
	(2) 所有者等に対する啓発 <ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等対策に関する情報提供、定期的な維持管理の指導・助言など
	(3) 空家等予備群に対する啓発 <ul style="list-style-type: none"> ・ 啓発チラシの配布、登記や相続等に関する助言、住まいのエンディングノートの活用促進など

3. 市民等からの空家等に関する相談への対応

基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ■ 空家等に関する苦情に対し、初期指導を行うための体制を整備し的確な対応に努めます。 ■ 所有者等の相談に対し、関係団体や専門家との連携を図り的確な対応に努めます。
基本的な取組	(1) 空家等問題に対する苦情への対応（初期指導） <ul style="list-style-type: none"> ・ 苦情相談を受けた建物の現地確認、所有者等に対する初期指導の実施など
	(2) 所有者等の相談への対応 <ul style="list-style-type: none"> ・ 市民相談の相談内容の拡充、関係団体の相談窓口との連携など

4. 所有者等による空家等の適切な管理への支援

基本的な考え方	■ 所有者等に対し適切な維持管理を行うための情報提供等を図り、適切な維持管理を促進します。
基本的な取組	・ 空家等管理サービスの紹介、「空家等管理活用支援法人」制度の検討など

5. 地域との連携による空家等対策

基本的な考え方	■ 地域と連携した、空家等の把握や地域住民・所有者等への啓発等の対策を検討します。
基本的な取組	・ 地域から所有者等への働きかけの協力要請、地域のコミュニティ推進協議会や町内会等への空家等対策事例等の提示など

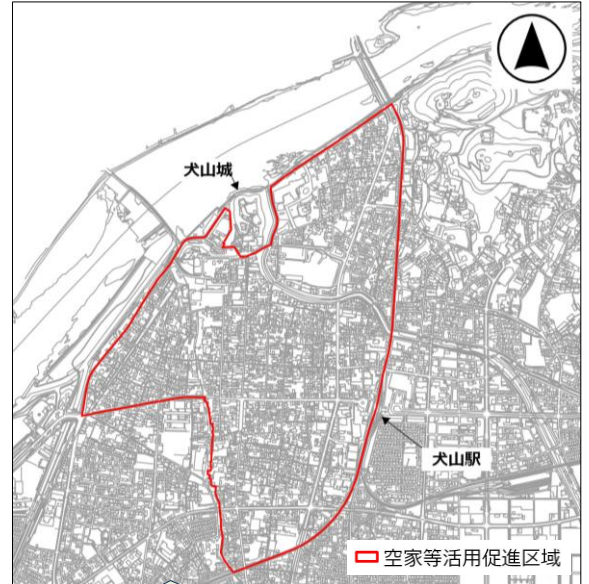
■ 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進の取組み

1. 中古住宅としての流通促進

基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ■ 空家等が抱えている課題を解決して、中古住宅の流通促進を図ることを検討します。 ■ 空き家バンクの活用を促進します。 ■ 定住促進、シティプロモーションとの連携を検討します。 ■ 改修によって居住可能な住宅も対象とした、支援策の拡充を検討します。
基本的な取組	(1) 民間による不動産流通の促進 <ol style="list-style-type: none"> 1) 中古住宅に対する不安や課題の解消 <ul style="list-style-type: none"> ・ 各種団体の無料相談窓口などとの連携、住宅診断実施の情報提供、借主 DIY の普及啓発など 2) リフォームの普及促進 <ul style="list-style-type: none"> ・ リフォーム事業者の技術向上の促進、「犬山市あきや活用支援事業」の普及啓発など
	(2) 空き家バンクの利用促進 <ul style="list-style-type: none"> ・ 各種文書通知時における情報提供、地域や関係団体と連携した所有者等への働きかけなど

2. まちづくり資源としての有効活用

基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地域交流や地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から有効な利活用を検討します。 ■ 「空家等活用促進区域」を設定し、重点的な取組を推進します。
基本的な取組	<p>(1)活用促進のための支援措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 具体的な活用目的にあった支援制度の紹介 ・ 先進的な活用事例等の紹介 ・ 空家等をまちづくり資源として捉えた空家等の新しい活用方法の提案を募集し、その提案を実現するために必要な費用の一部を助成 ・ 空家等をまちづくりに活用してほしいと考えている所有者等の情報を提供 <p>(2)空家等の活用が必要な地域における重点的な取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 犬山城下町の周辺地域における空家等活用促進区域、空家等活用促進指針の策定*



3. 空家等の除却及び跡地の利活用の促進

基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ■ 除却の支援について検討します。 ■ 跡地の有効活用を検討します。
基本的な取組	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震性の不足する住宅を除却する場合の支援の検討 ・ 除却跡地を無償提供し、広場等として活用し、その維持管理を地元が担う場合の支援の検討 ・ 空家等を取り壊した場合に、固定資産税の特例解除についての支援拡充を検討

※ 空家等活用促進区域では、敷地特例適用要件を定め、接道していない空家等の活用と建替えの促進を図ります。

誘導用途	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅 ・ 店舗、飲食店等 ・ ホテル又は旅館
------	--

■ 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

1. 特定空家等に対する措置

初期指導	<ul style="list-style-type: none"> ● 担当課による現地調査を実施後、所有者等を特定し、適正管理についての初期指導を実施
空家等特措法に基づく対応 (各段階において、空家等問題対策協議会の助言・協力を得て判断)	<ul style="list-style-type: none"> ● 特定空家等の判断：再三の初期指導にもかかわらず、改善がみられない場合や、実態調査により特に周辺に与える悪影響が大きいと判断した場合には、特定空家等に該当するかを判断 ● 助言・指導：特定空家等と判定された空家等の所有者等に対して、空家等特措法に基づき、助言・指導を実施 ● 勧告：再三の助言・指導にもかかわらず、改善がみられない場合には、勧告実施を判断 ● 命令：勧告を行っても改善がみられない場合は、履行期限を定めて必要な措置を講じるよう命令 ● 代執行：命令を行っても改善が見られない場合は行政代執行を実施
勧告した場合の措置	<ul style="list-style-type: none"> ● 勧告を実施する場合は、課税部局と連携し、住宅用地特例の適用対象から除外

2. 管理不全空家等に対する措置

初期指導	<ul style="list-style-type: none"> ● 担当課による現地調査を実施後、所有者等を特定し、適正管理についての初期指導を実施
空家等特措法に基づく対応 (各段階において、空家等問題対策協議会の助言・協力を得て判断)	<ul style="list-style-type: none"> ● 管理不全空家等の判断：特定空家等の判定の際に、特定空家等には該当しないと判断された場合には、管理不全空家等に該当するかを判断 ● 指導：管理不全空家等と判定された空家等の所有者等に対して、空家等特措法に基づき、指導を実施 ● 勧告：再三の助言・指導にもかかわらず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きい場合には、勧告実施を判断
勧告した場合の措置	<ul style="list-style-type: none"> ● 勧告を実施する場合は、課税部局と連携し、住宅用地特例の適用対象から除外

3. 条例による緊急措置

犬山市空家等の適正な管理に関する条例に基づく対応	<ul style="list-style-type: none"> ● 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置を待っている間は危険回避に間に合わない場合には、独自に緊急度、危険度を判定し、状況に応じて緊急措置を実施
--------------------------	--

【お問い合わせ先】 犬山市役所 都市整備部 都市計画課 建築指導担当（本庁舎 2 階）
 〒484-8501 愛知県犬山市大字犬山字東畑 36
 TEL : 0568-44-0331（ダイヤルイン） Email : 080100@city.inuyama.lg.jp