

犬山市空家等対策計画（案）

第1章	計画の趣旨
第2章	空家等の現状・課題
第3章	空家等対策の基本的考え方
第4章	空家等の発生抑制及び適正管理にむけた取組み
第5章	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
第6章	特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処
	参考資料

平成28年3月

犬山市

目 次

第1章 計画の趣旨	
1. 計画策定の背景と目的	3
2. 計画の位置づけ	4
3. 計画の期間	4
4. 計画の対象	4
第2章 空家等の現状・課題	
1. 犬山市の概況	
(1) 人口・世帯	7
(2) 住宅	8
(3) 市街地形成	9
2. 空家等の現状	
(1) 統計データからみた犬山市の空き家の特性	12
(2) 空家等実態調査	14
3. 空家等所有者の意向	
(1) 空家等所有者の意向調査	21
(2) 空家等に関する相談状況	28
4. 空家等に関する課題	
(1) 空家等の発生抑制	29
(2) 空家等の適正管理	30
(3) 空家等の流通促進	31
(4) まちづくりにおける空家等の活用	32
(5) 地域に悪影響を及ぼす空家等の解消	33
第3章 空家等対策の基本的考え方	
1. 基本理念	34
2. 基本方向	
(1) 特定空家等を生みださないための予防	35
(2) 特定空家等対策	35
3. 空家等対策の実施体制	
(1) 犬山市空家等問題対策協議会	36
(2) 犬山市空家等問題対策研究会	36
4. 目標指標	
(1) 成果指標	37
(2) 評価指標	37

第4章 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	
(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（空家等実態調査）	38
(2) 空家等所有者の意向の把握（空家等所有者調査）	38
(3) 空家等に関するデータベースの整備	39
(4) 空家等予備群の把握	39
2. 市民への啓発	
(1) 広報等による情報提供	40
(2) 空家等所有者に対する啓発	40
3. 市民からの空家等に関する相談への対応	
(1) 空家等問題への苦情への対応（初期指導）	41
(2) 空家等所有者の相談への対応	41
4. 所有者等による空家等の適切な管理の促進	42
5. 地域のまちづくりとの連携	42

第5章 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	
(1) 基本的考え方	43
(2) 流通促進のための支援措置	
ア. 民間による不動産流通の促進	43
イ. 空き家バンクの創設	46
2. まちづくり資源としての有効活用	
(1) 基本的考え方	50
(2) 活用促進のための支援措置	50
3. 空家等の除却及び跡地の利活用の促進	
(1) 基本的考え方	53
(2) 除却のための支援措置	53

第6章 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. 特定空家等の判断	
(1) 基本的考え方	55
(2) 特定空家等の判断基準	55
(3) 特定空家等の判定	55
2. 特定空家等に対する措置	56

参考資料

空き家の定義について	58
空家等対策の推進に関する特別措置法	59
「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)	63
犬山市空家等問題対策協議会設置要綱	70
犬山市空家等問題対策研究会設置要綱	71
空き家の有効活用等に関する情報：国の主な支援制度	72

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がされていない空家等が増加しています。平成25年住宅・土地統計調査によると、犬山市の空き家戸数は3,730戸で住宅総数の12.0%を占め、5年間で1.26倍に増えています。空家等の増加とともに、適切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。犬山市では平成26年度14件だった空家等に関する相談（苦情）が平成27年度は12月末までで46件と急増しています。

適切な管理が行われていない空家等の問題に対応するため、多くの市町村で「空き家条例」などが策定され、適切な管理を促すとともに、地域の活性化等の観点から空家等を地域資源として有効活用するなど地域の実情に応じた空家等に対する施策が実施されてきました。人口減少が進む中で、定住・移住対策として空き家の売却・貸し出し希望者と居住希望者をマッチングする「空き家バンク」に取り組む市町村も増加しています。しかしながら、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者の特定が困難な場合があるなど解決すべき課題が多くあり、このような状況に対応するため、議員立法によって「空家等対策推進に関する特別措置法」（以下、「空家等特措法」という）が全会一致で可決され、平成27年5月26日に全面施行されました。

空家等特措法においては、空家等の管理について、第一義的には空家等の所有者又は管理者が自らの責任によりの確な対応を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、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図るとともに、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが求められています。

少子高齢化の進展の中で、人口・世帯数の減少により空家等は今後も増加していくものと予想され、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す恐れがあります。特に歴史を活かしたまちづくりを重点的にすすめている犬山市においては、歴史的な町並みを形成する町家が空き家となり、適切な管理が行われずに放置されると町並み景観を損なうことになりかねません。また、空家等を活用することは人口定住・移住や魅力的なまちづくりにつながることから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。

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。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家等特措法第6条の規定に基づく計画です。

現在、見直しや作成を行っている上位計画（総合計画、総合戦略、都市計画マスタープラン、景観計画など）の方針の一つとして、本計画の方針を位置づけていきます。

特に、現在策定を進めている「犬山市版総合戦略」においては、空き家を定住促進・地域づくり・まちづくりの資源と考えて、空き家活用事業を始め定住サポート事業、里山・田園集落活性化事業などを位置付けて取組を検討しています。

3. 計画の期間

平成37年度（2025）までの10年間とします。

なお、住宅・土地統計調査の結果公表時期にあわせ、5年ごとに空家等状況の再調査を行うとともに、具体的な施策についての効果を鑑みながら見直しを行います。

4. 計画の対象

(1) 対象とする地区

市域全体とします。

(2) 対象とする空家等※の種類

※「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。（店舗・工場などの空家等も含む。）

本計画では全ての空家等を対象としますが、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）を優先的に取組みます。

今回の計画では、問題となりやすく、相談として多い一戸建及び長屋建の住宅の空き家を中心とします。なお、店舗・工場等の空家等については、実態調査や所有者の意向調査を行っていませんが、空家等の苦情や相談、初期指導などの対応は行います。

また、共同住宅の空家等は賃貸住宅が多いことや管理組合などの共有持分の管理が想定されることから今回は対象としませんが、今後の見直しにおいて段階的に調査等を行い、共同住宅の全住戸が空き室となっているものや分譲マンションの空き室についても計画の対象としていくことを検討します。

犬山市空家等対策計画【概要】

【現状・課題】

第2章 空家等の現状・課題

①空家等の発生抑制

- ・空き家戸数は15年で倍増し3,730戸。その他の住宅の空き家の割合が4.8%(県平均3.9%)と高い。
- ・空き家となった理由は相続25%、転居26%。
→将来を見越した適切な対応が重要。

②空家等の適正管理

- ・月1回以上維持管理を行っているものが5割。遠方居住などで所有者自身による管理が困難な状況
→適正な維持管理がされないことと老朽化が進行することから定期的な管理が重要。

③空家等の流通促進

- ・空き家の売却意向があるものは37%。空き家バンクへの登録意向があるものは10%。空き家に住むためには5割以上は修理や修繕が必要。
→空き家が市場に出されることにより新たな入居者の転入を図ることが地域活性化にとって重要

④まちづくりにおける空家等の活用

- ・既成市街地や線引き前後(昭和40年～50年頃)の郊外団地において空き家が集積。
→空き家活用により、住みよい地域づくりや良好なコミュニティ形成につなげていくことが重要。

⑤地域に悪影響を及ぼす空家等の解消

- ・空き家に関する苦情が急増。
- ・危険性、防犯性に不具合があるものは少ないが、生活環境に不具合があるものが8割弱。
→集積している地域では、まちのあり方の視点から地域のまちづくりとして取り組むことが重要。

【方針】

第3章 空家等対策の基本的考え方

基本理念

特定空家等を生みださないための予防
「空家等は資源！予防が重要！」

- ・状況の把握
- ・啓発や相談対応の拡充
- ・所有者の適正管理の促進

空家等の発生抑制及び適正管理の促進

- ・中古住宅としての流通促進
- ・賃貸物件として積極活用
- ・まちづくり資源として活用

空家等の利活用の促進

- ・除却の促進
- ・跡地の利活用

将来を含め利活用の予定のない空家等の除却

次のステップ

特定空家等対策

- ・初期指導の指導後、立入調査
- ・チェックリストによる調査
- ・協議会、研究会での総合的な判断

【施策事例(案)】

第4章 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

- ・空き家の基礎データとして5年ごとに調査
- ・関係部署による情報の共有化及び適切な対応

第4章 2. 市民への啓発

- ・広報、HP等による空家等発生時の的確な対応や適正管理の重要性情報提供
- ・アンケート調査や各種通知の機会の活用した空家等所有者への啓発
- ・セミナーや研修による専門的立場からの啓発

第4章 3. 市民からの空家等に関する相談への対応

- ・苦情に対する窓口の一本化。適正管理等の初期指導
- ・所有者等の相談への対応
(市民相談の拡充、関連団体・専門家との連携)

第4章 4. 所有者等による空家等の適切な管理の促進

- ・定期的な維持管理に対する助言・指導
- ・空家等管理サービス事業者の育成

第4章 5. 地域のまちづくりとの連携

- ・空家等の予備群(ひとり暮らし高齢者世帯など)の把握
- ・対象所有者への啓発

第5章 1. 中古住宅としての流通促進

- 民間による不動産流通の促進
 - ・流通促進のための支援措置の検討
 - ・リフォームの普及促進、中古住宅の課題解決策の検討
- 空き家バンクの創設
 - ・空き家を市場にだす仕組みの構築
 - ・登録促進に向けた取組
(所有者への周知・啓発、地域との連携、修理費補助などの支援)

第5章 2. まちづくり資源としての有効活用

- ・地域と連携した空家等対策に関する情報提供
- ・地域住民等による有効活用に対する情報提供や資金援助などの仕組みづくり

第5章 3. 空家等の除却及び跡地の利活用の促進

- ・震災対策の視点からの除却支援の検討
- ・地域の環境改善・まちづくりへの貢献の視点からの除却支援の検討
- ・除却推進の視点からの固定資産税等の支援の検討

第6章 特定空家等に対する措置その他の特例空家等への対処

- ・再三の指導にも改善が図られなかった空家等の立入調査
- ・客観的指標としてチェックリストの作成
- ・協議会、研究会での空家等特措法に基づき措置の判断
(助言・指導→勧告→命令→行政代執行)

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）

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【概要】

「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5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
 - (1) 空家等の現状
 - (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・ 所有者等に第一義的な管理責任
 - ・ 住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・ 空家等対策の体制整備
 - ・ 空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・ 空家等対策計画の作成・実施等
 - ・ 空家等対策計画に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・ 特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・ 必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
- 2 実施体制の整備
 - (1) 市町村内の関係部局による連携体制
 - (2) 協議会の組織
 - (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備
- 3 空家等の実態把握
 - (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
 - (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
 - (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・ 固定資産税情報の内部利用 等
 - 4 空家等に関するデータベースの整備等
 - 5 空家等対策計画の作成
 - 6 空家等及びその跡地の活用の促進
 - 7 特定空家等に対する措置の促進
 - ・ ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進
 - 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
 - (1) 財政上の措置
 - (2) 税制上の措置
 - ・ 市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
 - (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基本的な方針
 - ・ 重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
 - (2) 計画期間
 - ・ 既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・ 対象地区、期間、対象内容及び方法の記載 等
 - (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の活用の促進に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
 - (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
 - ・ 各部署の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・ 対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等
- 3 空家等対策計画の公表等

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

第2章 空家等の現状・課題

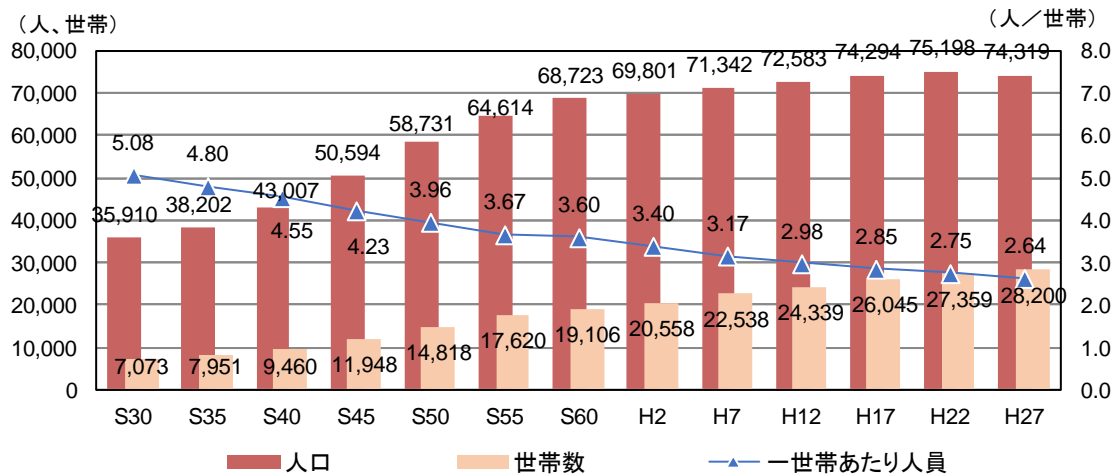
1. 犬山市の概況

(1) 人口・世帯

ア. 人口・世帯数の推移

国勢調査によると、平成27年（速報値）は人口74,319人、世帯数28,200世帯、一世帯当たり人員は2.64人となっています。人口総数は昭和30年代後半から昭和60年にかけて増加が続き、平成2年以降は微増してきましたが、平成22年から27年にかけて1.2%減少しています。人口は減少しましたが、世帯数は微増の状態が続いています。

■人口・世帯数の推移

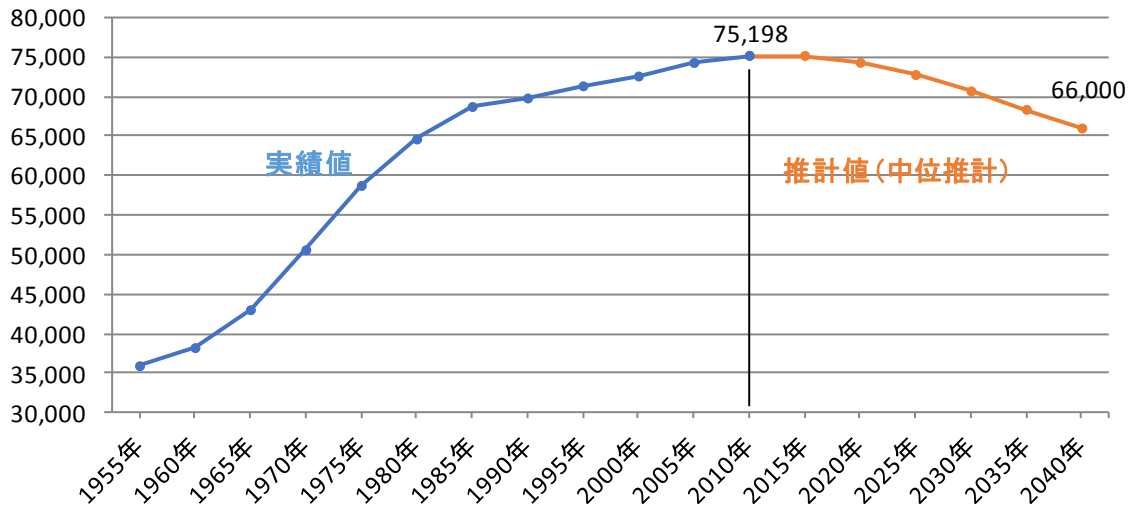


資料：国勢調査（H27は速報値）

イ. 人口の将来予測

国立社会保障・人口問題研究所による将来推計（平成25年3月推計）によると、犬山市の人口は2010年（平成22年）頃をピークに減少し、2040年（平成52年）には66,000人になると予測されています。

■将来推計人口



資料：日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）、実績値は国勢調査

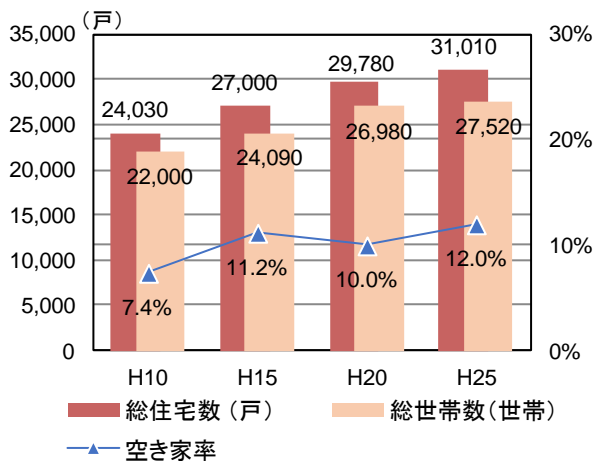
(2) 住宅

ア. 住宅数の推移及び住宅の構成

住宅数は世帯数を上回る速度で増加しており、H25年で総住宅数と世帯数の差は3.5千戸となっています。

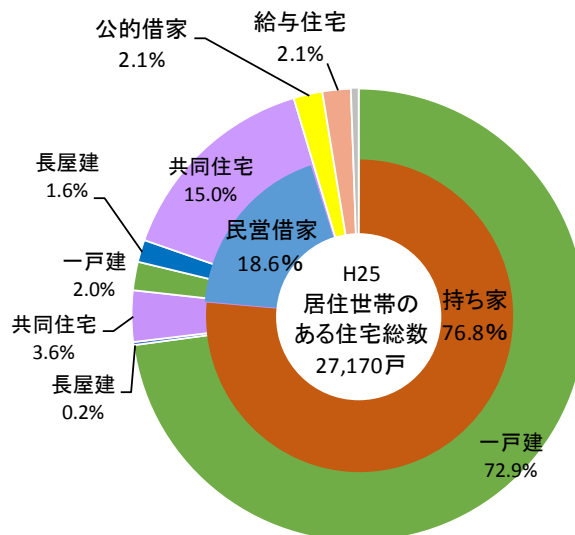
住宅の持ち家率は76.8%と高く、そのほとんどは一戸建です。一方、民営借家は共同住宅が多くなっています。公的借家の割合は2.1%に留まっています。

■住宅数・世帯数の推移



資料：住宅・土地統計調査

■住宅の構成（所有関係、建て方）

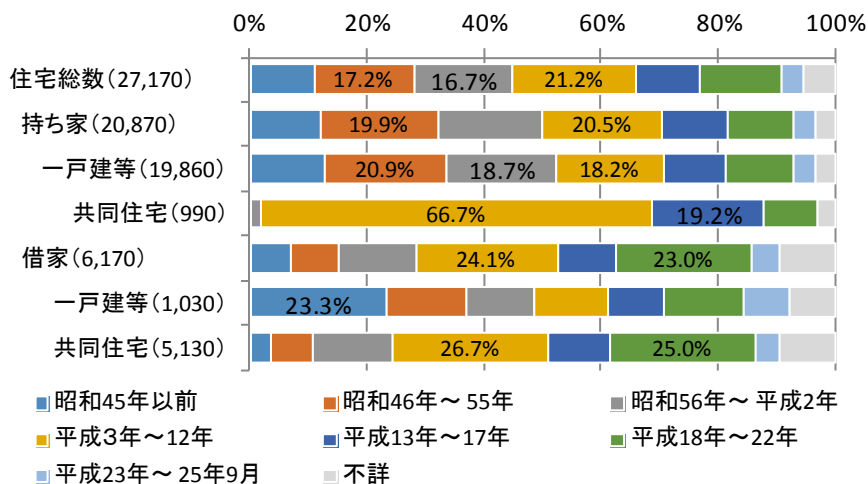


イ. 住宅の建築時期

住宅の建築時期は昭和56年以降のものが67%を占めています。持ち家の共同住宅は990戸ありますが、その67%は平成3～12年に建築されており、近年のものは少ない状況です。

■住宅の建築時期

	昭和45年以前	昭和46年～55年	昭和56年～平成2年	平成3年～12年	平成13年～17年	平成18年～22年	平成23年～25年9月	不詳	総数
住宅総数	2,970	4,660	4,550	5,770	2,970	3,750	1,070	1,430	27,170
持ち家	2,540	4,160	3,730	4,280	2,340	2,340	770	710	20,870
一戸建・長屋建	2,530	4,160	3,710	3,620	2,140	2,250	770	680	19,860
共同住宅	-	-	20	660	190	90	-	30	990
借家	430	500	820	1,490	620	1,420	300	590	6,170
一戸建・長屋建	240	140	120	130	100	140	80	80	1,030
共同住宅	190	360	700	1,370	530	1,280	220	480	5,130



資料：住宅・土地統計調査

(3) 市街地形成

犬山市は昭和 29 年 4 月 1 日に、犬山町と城東村、羽黒村、楽田村、池野村が合併し、市制を施行しています。西部の犬山地区、羽黒地区、楽田地区に市街化区域を有し、東部の城東地区、池野地区に自然公園区域を有しています。

縄文・弥生時代からの古い歴史を有し、戦国時代には織田氏の所領となり、天文 6 年 (1537 年)、犬山城が現在の地に築城されることにより形成された「総構え」とよばれる城下町を中心として、古代から近世・近代の歴史を伝える観光都市として発展しました。

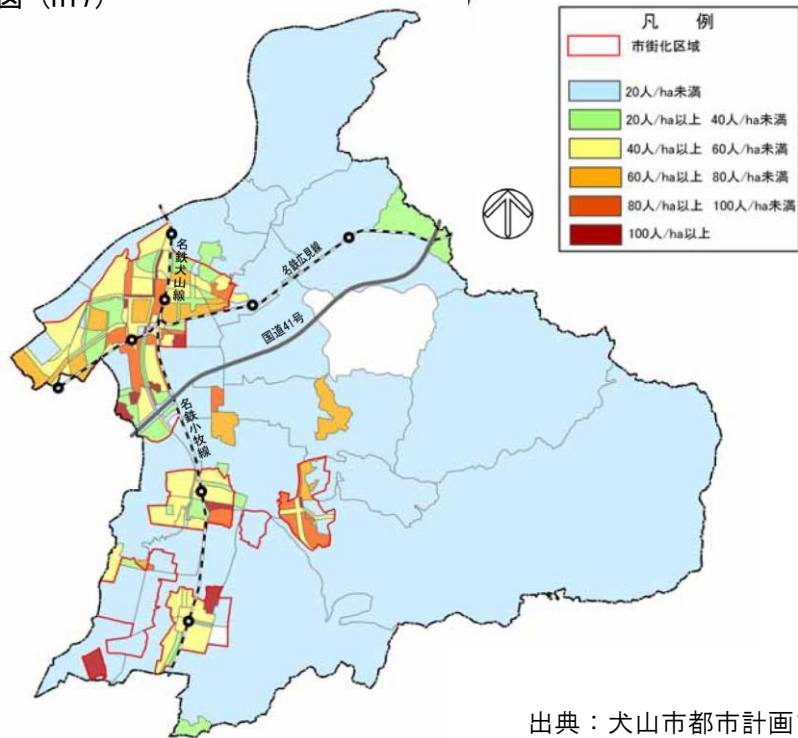
市街地は、昭和 30 年以降の工業誘致や昭和 45 年から平成 16 年にかけての公営・民営の宅地造成によって拡大し、人口は市制施行当時の 2 倍強となっています。グロス人口密度の分布図をみると、高密度の市街地は、基本的に犬山駅及び犬山口駅の周辺及び県営住宅や宅地開発が行われた地区となっています。

■犬山市の風土



出典：「犬山市歴史的風致維持向上計画」

■人口密度分布図 (H17)



出典：犬山市都市計画マスタープラン

■犬山市住宅開発一覽

種別	施行位置	名称	事業主体	面積 (㎡)	戸数 (戸)	完了年度	備考	
公営	大字羽黒字中深田	日の出団地	愛知県住宅供給公社	197,601	574	昭和45		
民間	大字犬山字相生	相生団地	名古屋菱重興産株	8,144	22	45		
	大字塔野地字東屋敷	城東団地	名鉄不動産株	30,300	105	45		
	大字塔野地字青木	青木団地	丸文不動産株	19,936	80	45		
	大字橋爪字一丁田	犬山さくらヶ丘団地	東海観光開発株	42,439	163	45		
	大字塔野地字深田	第二桜ヶ丘団地		40,344	160	46		
	大字犬山下時迫	大東グリーンハイツ	大東不動産株	25,448	100	45	第1次20,144㎡ 第2次5,304㎡	
	大字五郎丸字堤北	名犬ハイツ		36,350	134	45		
	大字橋爪字清水下	白帝団地	ナショナル不動産株	19,836	91	45	※	
	大字橋爪字万願寺	橋爪日生団地	日生不動産株	20,610	94	45	※	
	大字前原字天道新田	前原台		353,734	810	51	集合住宅用地を戸建て分譲に変更許可。26区画(完了公告S.55)	
	大字五郎丸字ニタ俣	犬山ニュータウン	中部永犬ハウス販売株	68,657	262	45		
	大字塔野地、大字前原	大畔団地	ニシキミ産業	8,454	21	45		
	大字羽黒新田字八幡前	八幡住宅	殖産住宅相互株	19,479	66	41	※	
	大字羽黒字外山	富士苑団地	日下部建設株	23,971	76	48		
	長者町	長者町団地	長者町団地協同組合	349,770	796	*	※	
	大字羽黒新田字小島	椿台団地	平野興産株	17,538	66	45		
	大字羽黒新田字椿北屋敷	南椿台団地		27,519	105	47		
	字西北野	薬田団地	東海放送会館	12,559	49	*	※	
	字薬師前	二ノ宮団地(東側)	《道路位置指定により造成につき概要不詳》					
	字惣作	二ノ宮団地(西側)	日下部建設株	14,266	51	45		
	字中唐曾	西薬田団地	東昭不動産株	131,848	531	46		
	字前田面	つつじが丘団地	名鉄不動産株	66,779	185	46		
	字樋池	晴美台団地	《共同施行》	7,681	18	-	許可取得するも未造成	
	大字羽黒字外山野	尾張富士グリーンハイツ	日新地所株	75,664	233	49	第1期9,604㎡ 第2期66,060㎡	
	大字上野字小市	犬山コープタウン	一宮生活協同組合	20,204	80	48		
	大字橋爪字石畑	第二名犬ハイツ	大東不動産株	13,490	59	49		
	字藪畔	藪畔団地	宮林不動産	15,246	62	49		
	大字橋爪字国正	国正住宅	株興人	15,349	65	49		
	大字五郎丸字猿屋東	地産団地	株地蔵名古屋支店	52,755	187	52		
	大字橋爪字上海	《橋爪日生団地東端》	殖産住宅相互株	7,981	27	52		
	大字羽黒字貴船浦	貴船住宅	トウメイハウス	11,546	55	52		
公営	天神町	しろひがし住宅	愛知県住宅供給公社	70,192	191	56	注：店舗付共同住宅として 5,521㎡の面積を含む。	
民間	大字犬山字南別祖	《京大研究所入口付近》	株濃尾開発	6,872	26	54		
	大字羽黒新田字米野前	薬田星和苑	星和地所株	15,083	53	56		
	大字上野字寺子	《上野住宅の北端》	株濃尾開発	5,260	19	56		
	大字木津字北之畑	本津白帝台	一光住宅株	13,781	58	57		
	大字羽黒字堂ヶ洞	犬山緑ヶ丘住宅	弘洋株	190,373	246	59		
	字元散前	犬山南ニュータウン	株シンコーホーム	16,005	78	59	60区画	
	大字木津字西ノ山	木津みどり住宅	ナカショー	5,623	25	59		
	大字羽黒字西向畑	ナビタウン犬山	株シンコーホーム	18,304	91	62	79区画 15区画を共同住宅に変更(66戸)	
	大字善師野字口小屋洞	善師野台	六合建設株	111,272	241	平成5	注：店舗用地部分1区画を含む	
	大字上野字大野		ニッセキハウス東大株	8,100	33	7	33.2㎡の小区画含む	
	字青塚前	薬田住宅	王子不動産株	10,757	44	7		
公営	字藪畔他	グリーンタウン薬田	愛知県住宅供給公社	15,195	60	8		
民間	字苗田他	桃山台	東洋不動産株	84,826	227	10		
	四季の丘	四季の丘	伊藤忠都市開発株 三交不動産株	267,679	600	15		
	もえぎが丘	もえぎが丘	名鉄不動産株	123,628	307	16		

資料：犬山市

2. 空家等の現状

(1) 統計データからみた犬山市の空き家の特性

ア. 空き家戸数

住宅・土地統計調査^{※1}によると、犬山市の空き家^{※2}戸数は平成10年1,780戸から平成25年3,730戸に急増。

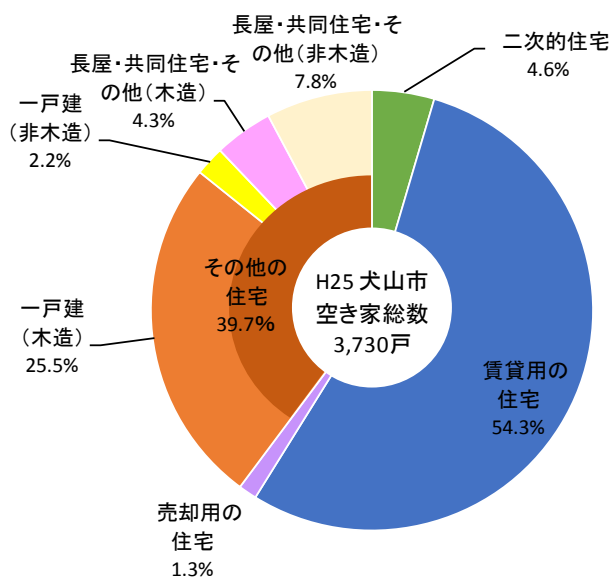
空き家の54%を占める「賃貸用の住宅」は入居者募集中で貸主による管理がされていると考えられますが、40%を占める「その他の住宅」については適正な管理がされていないものが多く、全国的にはこの「その他の住宅」の空き家が急増しており問題となっています。「その他の住宅」の空き家は一戸建のものが多く、共同住宅（マンション）の空き家は少ない状況です。

■犬山市の空き家戸数の推移

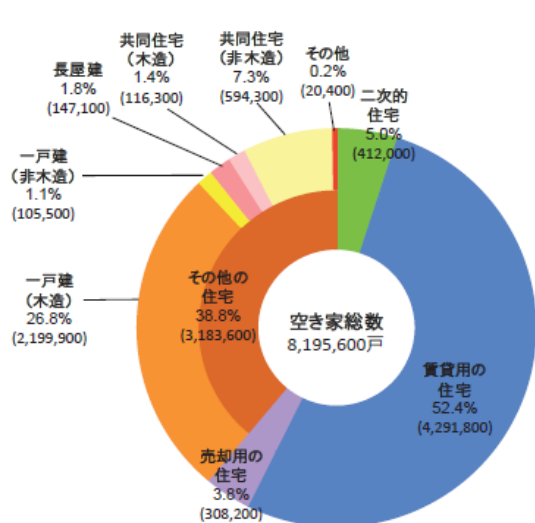
	H10	H15	H20	H25	H25空き家の内訳					
					一戸建			長屋建・共同住宅口その他		
					総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空き家総数	1,780	3,020	2,970	3,730	1,320	1,210	110	2,410	330	2,080
二次的住宅		70	140	170	120	110	10	50	10	50
賃貸用の住宅		1,580	1,280	2,020	140	120	20	1,880	160	1,720
売却用の住宅		60	190	50	30	20	10	20	-	20
その他の住宅		1,320	1,360	1,480	1,030	950	80	450	160	290
住宅総数	24,030	27,000	29,780	31,010						
空き家率	7.4%	11.2%	10.0%	12.0%						

資料：住宅・土地統計調査

■空き家の構成



参考：全国値（H25）



※1 住宅・土地統計調査とは

全国の住宅に関する状況を把握するため、統計法に基づく基幹統計調査（抽出調査）で、昭和23年から5年ごとに実施。最新は平成25年。結果は、災害対策やエネルギー政策など各種行政施策の資料となります。

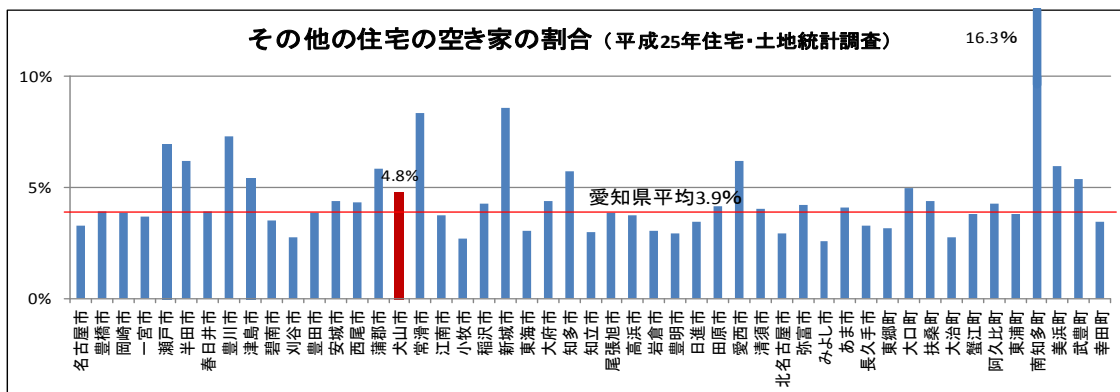
※2 空き家とは

ふだん人が居住していない住宅のうち、「一時現在者のみの住宅」と「建築中の住宅」を除いたもので、「二次的住宅（別荘等）」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」の4つに分類される。「その他の住宅」とは、例えば転勤・入院などのために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をいう。

イ. 空き家率

犬山市のその他の住宅の空き家の割合は 4.8%と県平均 3.9%より高い。

空き家問題を生み出す可能性のある「その他の住宅の空き家」の割合が高いことから空家等対策に取り組む必要性が高いといえます。



ウ. 空き家予備群

犬山市は、65歳以上の者のみの世帯で一戸建に居住する世帯が 18.3%と県内の類似規模の都市と比較して高い。

その数は現状の空き家のその他の住宅の一戸建の 4.8 倍にもあたります。居住者が亡くなった後は空き家になる可能性が高く、今後、空き家が急増する可能性があります。

■ 65歳以上の者のみの世帯で一戸建に居住する世帯 (類似都市※比較)

H25年	住宅総数 ①	空き家 総数②	その他の住宅		65歳以上の者のみの 世帯で一戸建に 居住する世帯数④	④/ (①-②)	④/③
			その他の住宅	一戸建③			
犬山市	31,010	3,730	1,480	1,030	4,990	18.3%	4.8
津島市	26,640	3,020	1,450	1,090	3,530	14.9%	3.2
常滑市	26,720	4,260	2,230	1,920	3,590	16.0%	1.9
蒲郡市	34,140	5,110	1,990	1,530	4,880	16.8%	3.2
江南市	41,610	3,810	1,550	1,310	5,490	14.5%	4.2

資料：住宅・土地統計調査

※類似都市として、都市規模（住宅総数）が同程度で古くから市街地が形成されていた愛知県内の都市をとりあげた。

(2) 空家等実態調査

ア. 調査概要

市全域を対象として平成 27 年 6 月～11 月に空家等実態調査を実施。

上水道利用を休止中または 2 か月間使用がなされていない住宅等（共同住宅を除く）を抽出し、現地調査により空家等を特定し、敷地外から建物の外観、敷地状況の調査（建物危険度判定）を行いました。

なお、居住がなされていない住宅であっても 2 ヶ月間のうちに維持管理のために通水などを行った住宅については対象から外れています。水道が使用されていることは一定の維持管理が行われていると考えられることから、今回の空家等実態調査は、維持管理に問題を有する可能性のある空家等を対象とした調査と位置づけています。

イ. 調査結果

●空家等件数は 776 件（3.4%）

上水道利用状況情報（総数 30,373 件）及び市への相談情報から 2,537 件を抽出し、航空写真等から空き地、駐車場、公園、集合住宅を除外し、1,612 件を現地調査対象としました。現地調査により 844 件を空家等と判断しましたが、所有者によるアンケート調査により「日常的に居住又は駐車場などとして利用している」という回答が 68 件あり、これを除いた 776 件を空家等件数としました。この数値は、直前の住宅・土地統計調査（H25）の総住宅数から共同住宅を除く 23,110 戸の 3.4%にあたります。

【住宅・土地統計調査と実態調査の比較】

		住宅・土地統計調査による空き家①	実態調査による空き家②	②/①
一戸建（木造）	二次的住宅	110	3	3%
	賃貸用の住宅	120	622	57%
	売却用の住宅	20		
	その他の住宅	950		
一戸建（非木造）	二次的住宅	10	0	0%
	賃貸用の住宅	20	53	48%
	売却用の住宅	10		
	その他の住宅	80		
長屋・共同・他（木造）	二次的住宅、売却用の住宅、その他の住宅	170	92	33%
長屋・その他（木造）	賃貸用の住宅	110		
長屋・共同・他（非木造）	二次的住宅、売却用の住宅、その他の住宅	360	6	1%
長屋・その他（非木造）	賃貸用の住宅	150		
小計		2,110	776	37%
共同住宅（木造）	賃貸用の住宅	40		
共同住宅（非木造）	賃貸用の住宅	1,570		
小計		1,610		
総計		3,730		

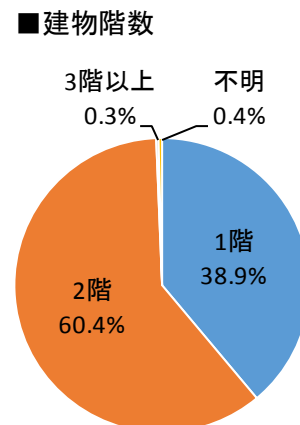
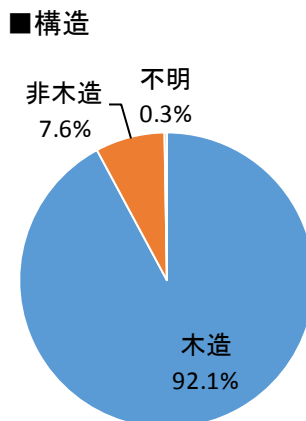
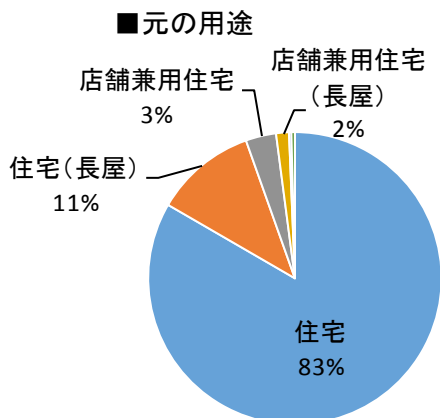
※構造不明の2戸は木造に含んだ

●空家等のほとんどは木造住宅で、2階建が6割

元の用途は、住宅がほとんどで、木造の一戸建住宅だったものが600件で全体の77%を占めます。木造の長屋建住宅も83件11%あります。建物階数は2階建が60%、平屋が39%です。

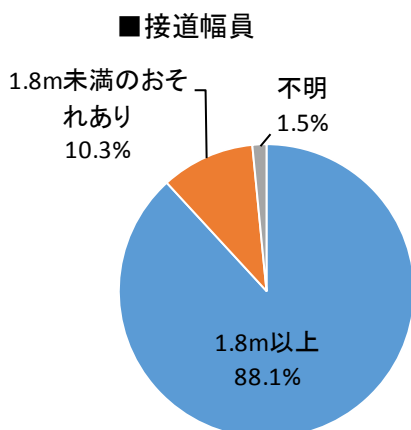
■元の用途別構造別空家等件数

	木造	非木造	不明	合計
住宅	600	45	2	647
住宅(長屋)	83	4	0	87
店舗兼用住宅	19	7	0	26
店舗兼用住宅(長屋)	9	2	0	11
事務所併用	1	1	0	2
別荘	3	0	0	3
合計	715	59	2	776



●接道条件を満たしていないおそれのあるものが1割

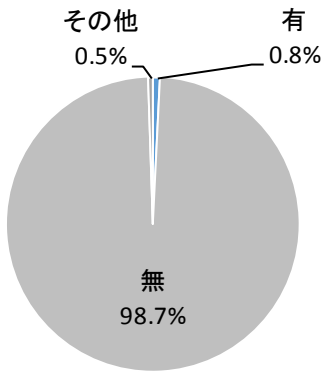
接道部分の一番広い部分が1.8m未満のおそれがあり、建て替えができない可能性があるものが10%を占めています。



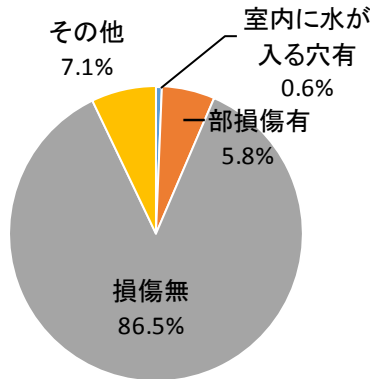
●危険性に不具合があるものは 86 件（全体の 11%）

建物の傾斜がみられるものは 6 件、屋根の損傷がみられるのは 50 件（うち室内に水が入る穴有は 5 件）、外壁の損傷がみられるのは 43 件（うち室内が見える穴有は 1 件）、設備等の損傷がみられるのは 20 件（うち落下の危険性有は 5 件）で、これらいずれかの不具合を有するものは 86 件ありました。これは空家等全体の 11.1%にあたります。

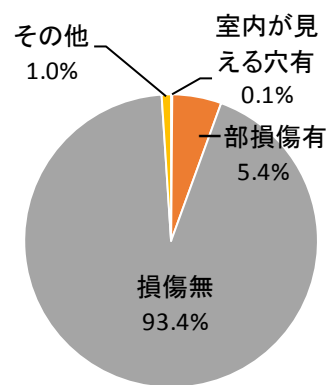
■建物の傾斜



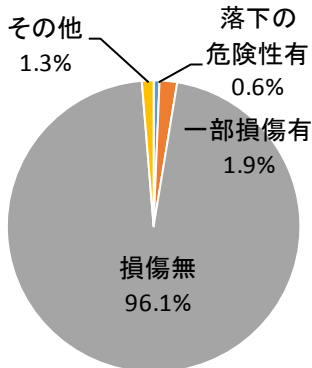
■屋根の損傷



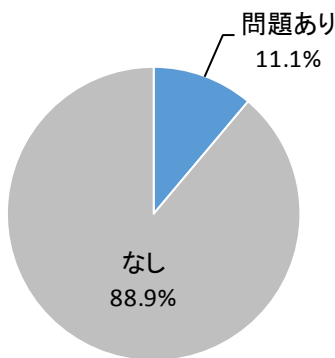
■外壁の損傷



■設備機器等の損傷



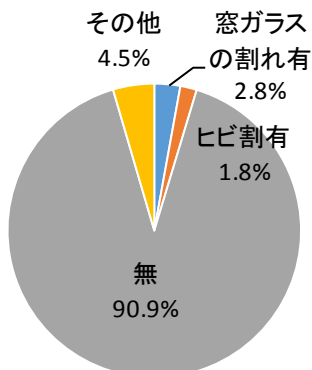
■危険性に不具合のある空家等



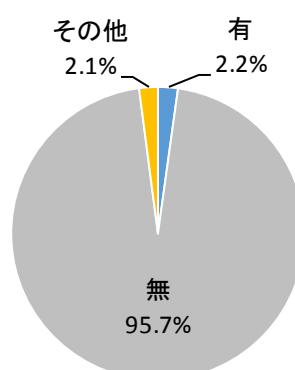
●防犯性に不具合のあるものは 71 件（全体の 9.1%）

窓ガラスの割れ有は 22 件、ひび割れ有は 14 件、建具が開放されているのは 17 件、クレセント錠が開いているのは 34 件（ただし、296 件は不明）で、これらいずれかの不具合を有するものは 71 件ありました。これは空家等全体の 9.1%にあたります。

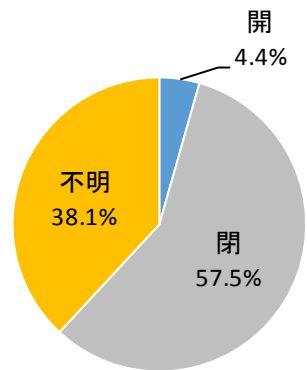
■窓ガラスの割れ



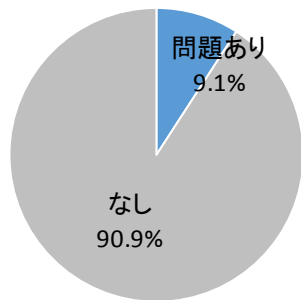
■建具の開放



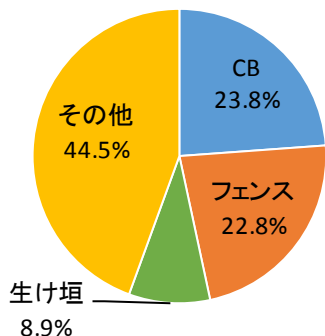
■クレセント錠の施錠状況



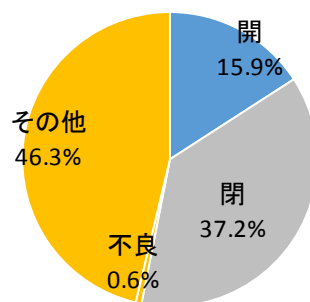
■防犯性に不具合のある空家等



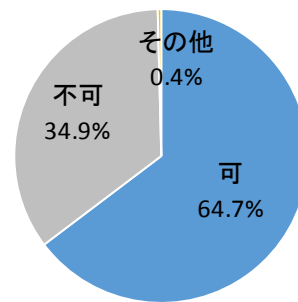
■塀や柵の種類



■外構出入口



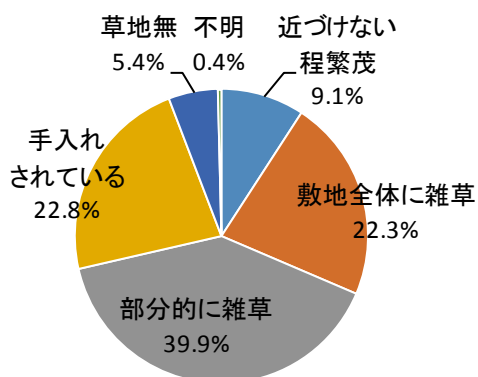
■敷地内への侵入



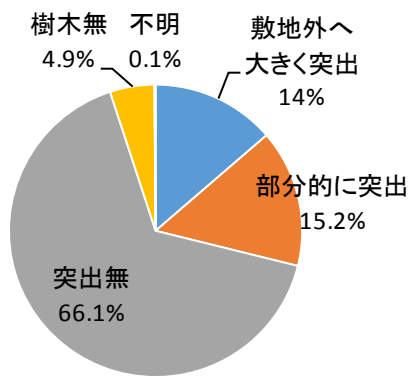
●生活環境に不具合があるのは 603 件（全体の 78%）

雑草が建物に近づけないほど繁茂が 71 件、敷地全体が雑草に覆われている 173 件、部分的に雑草に覆われている 310 件、合計 554 件（71.4%）が雑草の不具合を有しています。樹木が敷地外の大きく突出 106 件、部分的に突出 118 件、合計 224 件（28.9%）が立木の問題を有しています。ごみ建物に近づけないほど大量 3 件、山積み 29 件、少量有 321 件、合計 353 件（45.5%）がごみの不具合を有しています。悪臭有は 3 件とわずかでした。これらいずれかの不具合を有するものは 603 件ありました。これは空家等全体の 77.7%にあたります。

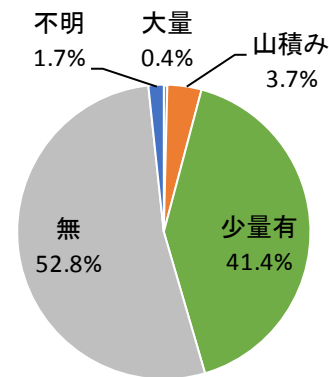
■雑草



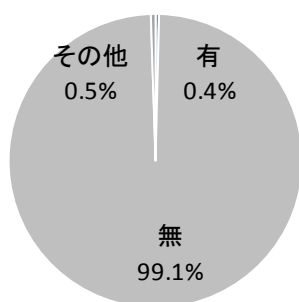
■樹木



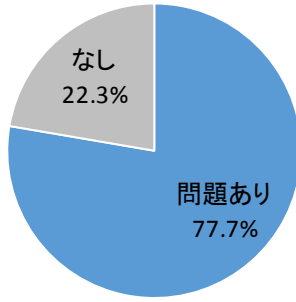
■ごみの放置



■悪臭



■生活環境に不具合のある空家等



**●建物危険度判定において何らかの不具合がある空家等は 625 件（全体の 81%）
しかし、その程度にはバラツキもある。**

ここで言う「不具合」は、所有者からの視点や隣人からの視点など見る人によって、その程度にバラツキがあり施策を検討していく中でもその程度を数値化していくことが必要と考えます。そこで、この計画では危険度、防犯性、生活環境の3つの視点から空家等の点数化を行うこととします。

現地調査では、危険性または防犯性に不具合があるものはそれぞれ1割程度と多くありませんが、草木の繁茂・ごみの放置等の不具合があり、管理が十分に行われていないというのが8割弱を占めています。危険性、防犯性、草木の繁茂・ごみの放置等のいずれかに不具合のある空家等は625件でした。これは空家等全体の80.5%にあたります。

【建物危険度判定結果による点数化】

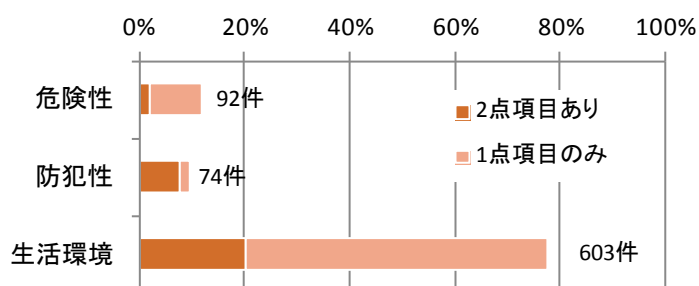
○方法

建物危険度判定（現地調査）の結果を以下のように点数化し、項目別に2点項目の有無を考慮し、集計するとともに、その合計点を算出しました。

危険性	建物 外観	傾斜の有無	有：2点
		屋根	室内に水が入る穴有：2点 一部損傷有：1点
		外壁	室内が見える穴有：2点 一部損傷有：1点
		設備機器等	落下の危険性有：2点 一部損傷有：1点
防犯性	① 建具	窓ガラスの割れ	有：2点 ヒビ割れ有：1点
		建具の開放	有：2点
		クレセント錠の施錠状況	開：2点
生活環境	①雑草	建物に近づけないほど繁茂：2点 敷地全体が雑草に覆われている：1点 部分的に雑草に覆われている：0.5点	
	②樹木	敷地外へ大きく突出：2点 敷地外に部分的に突出：1点	
	③ごみの放置	建物に近づけないほど大量または山積み：2点 少量有：1点	
	④悪臭	有：2点	

※防犯性の②門・塀・柵に関しては、種類や外構出入口、敷地内への侵入という点だけでは判断できないので点数化していない。

○項目別整理



○得点合計

0.5点	1点～	2点～	3点～	4点～	5点～	6点～	7点～	8点～	9点～	10点～	11点～
115	174	111	95	72	24	14	10	4	2	2	2

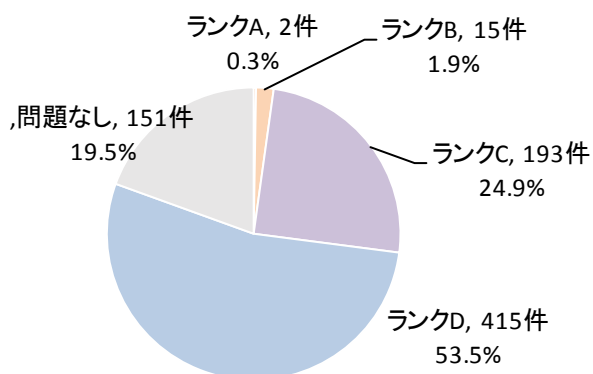
【ランクわけ】

○方法

危険性、防犯性、生活環境の状況について、上記の点数化で2点がつく項目の有無で2段階に区分し、以下よりランクわけを行いました。

○結果概要

ランク	空家等の状況	判断基準	戸数
A	危険性、防犯性、生活環境のいずれにおいても著しい問題を有する。	3指標とも2点の項目あり	2
B	危険性において著しい問題を有するものの防犯性、生活環境の問題は一部に留まる。	危険性に2点以上の項目あり（A以外）	15
C	危険性の問題は一部に留まるものの、防犯性、生活環境に関して著しい問題を有する。	いずれかに2点以上の項目あり（AB以外）	193
D	危険性、防犯性、生活環境に関する問題はいずれも一部に留まる。	ABC以外	415



○結果詳細

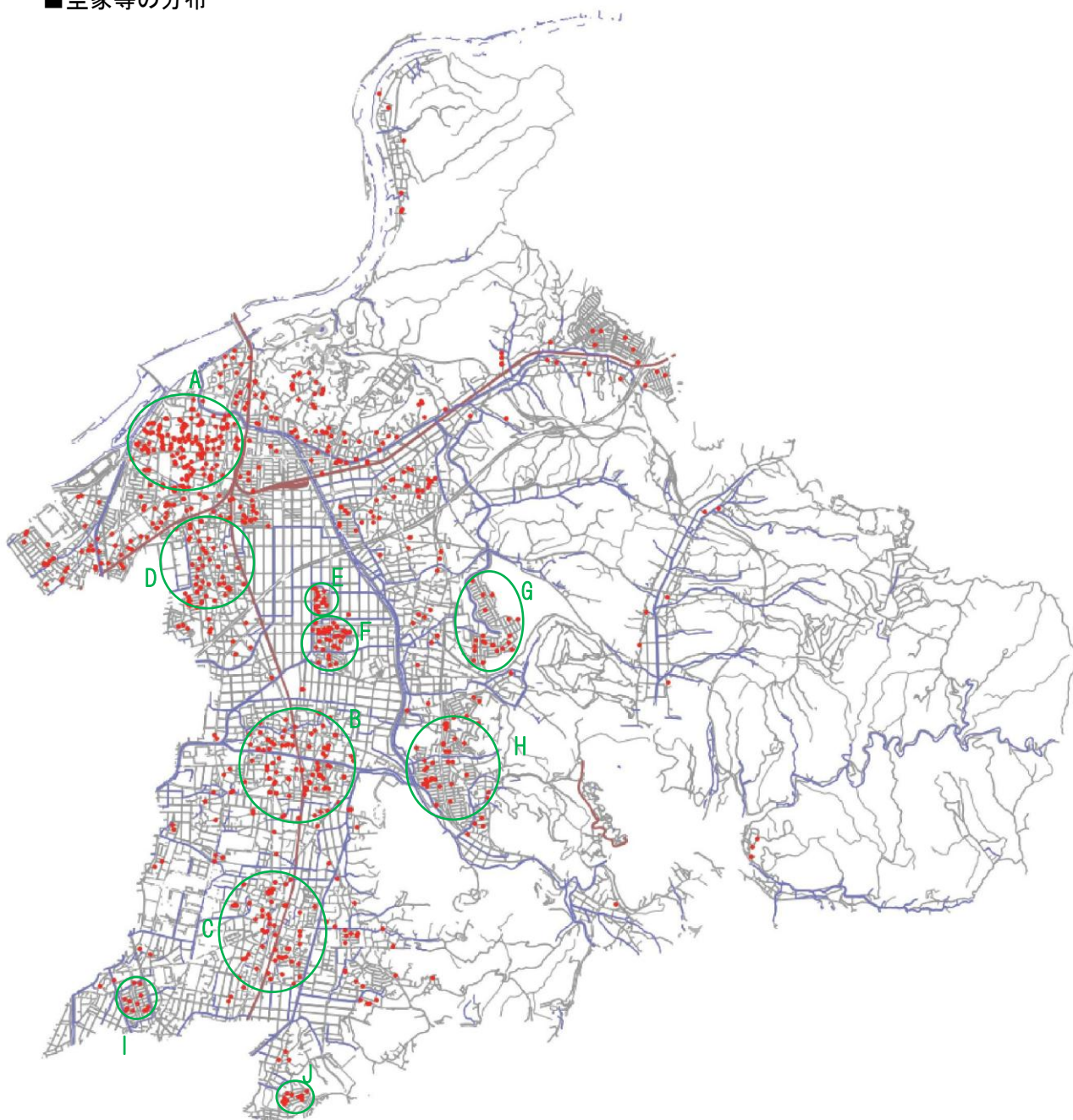
危険性	生活環境		2点の項目あり	1点のみ	なし	合計	
	防犯性						
2点の項目あり	2点の項目あり		2	2	0	4	17
	1点のみ		1	0	0	1	
	なし		5	5	2	12	
1点のみ	2点の項目あり		4	6	0	10	76
	1点のみ		2	0	0	2	
	なし		17	34	13	6	
なし	2点の項目あり		10	32	4	46	532
	1点のみ		2	6	3	11	
	なし		116	359	151	475	
合計			159	444	173	776	

●既成市街地や線引き前後の郊外団地において空家等の集積がみられる

空家等は市域全般に分布していますが、以下のような既成市街地や線引き前後（昭和 40～50 年頃）の郊外団地に一定の集積がみられる状況にあります。

既成市街地	犬山城下町〔西古券・東古券・南古券〕	123 件	A
	羽黒〔神明・古市場〕	16 件	B
	楽田〔郷西・西北野〕	27 件	C
郊外団地	橋爪〔名犬ハイツ・白帝団地・地産団地ほか〕	40 件	D
	犬山ニュータウン	17 件	E
	日の出団地	33 件	F
	前原台団地	21 件	G
	長者町〔長者町団地・緑ヶ丘団地ほか〕	38 件	H
	西楽田団地	11 件	I
	つつじが丘団地	11 件	J

■空家等の分布



3. 空家等所有者の意向

(1) 空家等所有者の意向調査

ア. 調査概要

空家等実態調査で空家等として特定した 844 件の建物所有者にアンケート調査票を送付したところ 204 件が宛先不明で所有者に届かず、調査対象件数は 640 件となりました。うち、414 件から回答が得られ、回収率は 65%となりました。

○調査票の発送（郵送）；平成 27 年 9 月 17 日

○回答締切（郵送）：平成 27 年 10 月 5 日

イ. 調査結果

●空き家所有者 337 件から回答

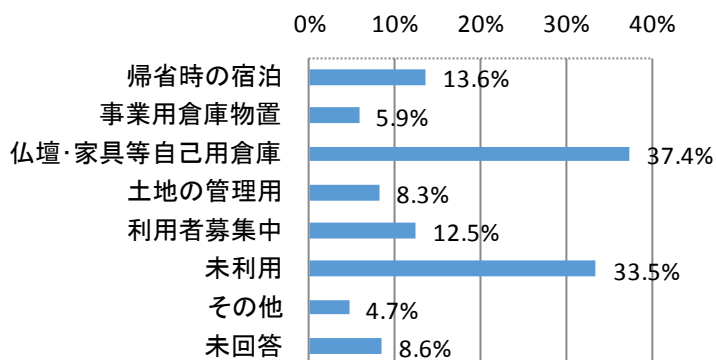
414 件の回答のうち、68 件から「日常的に居住又は駐車場などとして利用している」という回答があり、また売却済 6 件、とりこわし 1 件、親戚が居住 1 件、息子が居住 1 件という回答があり、これらを除く空き家所有者からの回答数は 337 件となりました。

●自己用倉庫としての利用が 37%、特に利用していないが 34%

「仏壇や家具などが置いてあり、自己用の倉庫・物置等として利用している」が 37.4%と最も多く、次いで「特に利用はしていない」が 33.5%です。

「賃貸用または分譲用の住宅として利用者を募集中」というものは 12.5%に留まっており、何らかの理由で利用者募集をしていないものの方が多い状況です。

■空き家の利用状況（複数回答、N=337）

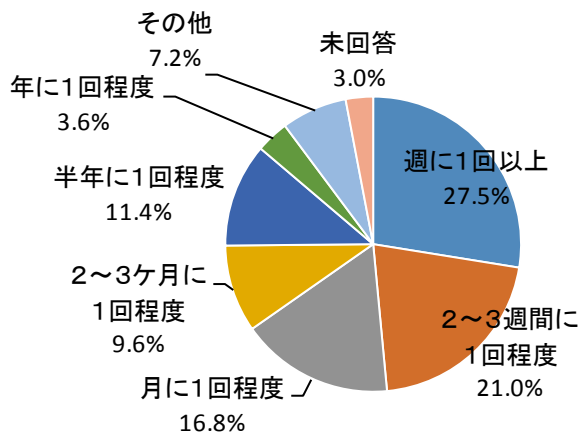


●利用頻度は週に 1 回以上は 28%にとどまる

帰省時の宿泊や事業用・自己用倉庫、土地の管理用として利用している場合の頻度については、週に 1 回以上は 27.5%に留まっており、半年や 1 年に 1 回程度しか利用しないというものも 15%あります。

利用している場合でも実態としてはほとんど利用していない場合もある状況です。

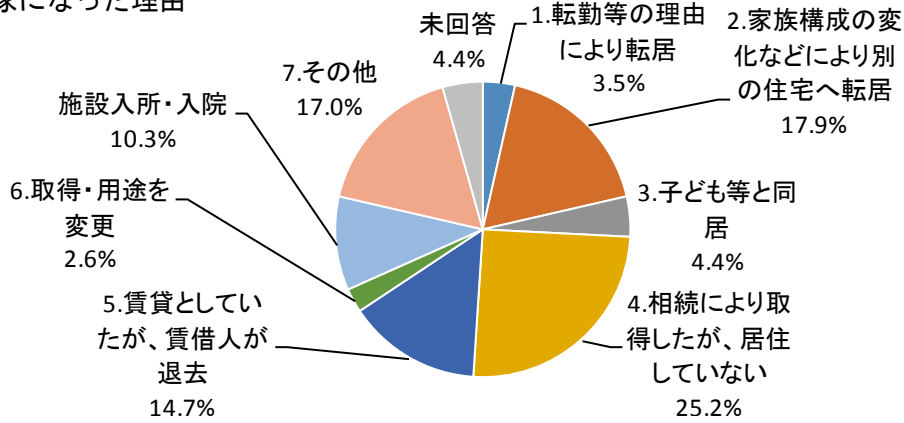
■利用の場合の利用頻度（N=167）



●空き家になった理由は相続が25%、転居が26%

空き家になった理由は、「相続により取得したが、居住していない」が25.2%と最も多く、次いで「家族構成の変化などにより別の住宅へ転居するため」が17.9%です。転勤やこどもの同居を理由とするものを含めると、転居を理由とするものは25.8%となります。空き家の発生要因として相続や転居が大きな要因になっていると考えられます。

■空き家になった理由

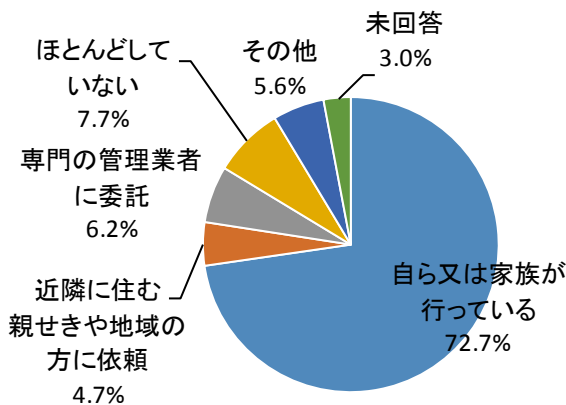


●自ら又は家族が維持・管理を行うというものが73%

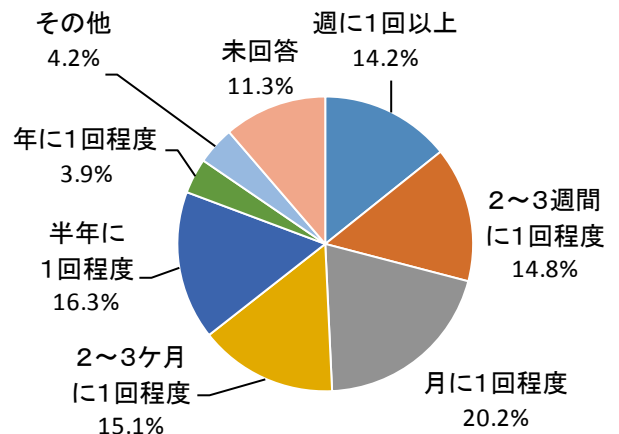
維持・管理は「自ら又は家族が行っている」が72.7%を占めています。「専門の管理業者に委託し行っている」は6.2%に留まっており、空き家管理サービスはまだ広がっていない状況です。

維持・管理の頻度は月に1回以上行っているが49.2%あります。「自ら又は家族が行っている」方では、「週に1回以上」が18.4%あり、頻繁に維持・管理がされています。

■維持・管理の方法



■維持・管理の頻度



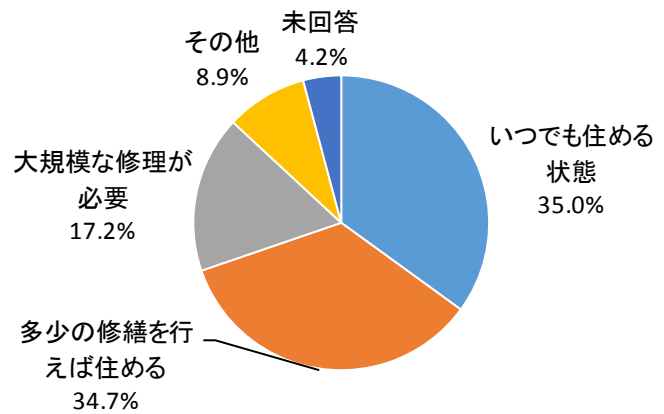
■維持・管理の方法×頻度

方法	頻度	週に1回以上	2～3週間に1回	月に1回	2～3ヶ月に1回	半年に1回程度	年に1回程度	その他	未回答	総計
自ら又は家族が行っている	45	46	55	45	42	3	6	3	245	
近隣に住む親せきや地域の方に依頼	3		6	2	2	1	1	1	16	
専門の管理業者に委託			3	2	9	4	2	1	21	
ほとんどしていない			2		1	3		20	26	
その他		3	2	1	1	2	5	5	19	
未回答		1		1				8	10	
総計	48	50	68	51	55	13	14	38	337	

●住むためには大規模改修が必要な空き家は17%

いつでも住める状態は35.0%、多少の修繕をすれば住める状態34.7%と7割程度は再び居住用の利用が期待できます。一方、住むためには大規模修繕が必要が17%あり、このような状態の住宅が放置されていると周囲に影響を及ぼすおそれがあります。

■住宅の維持・管理状況

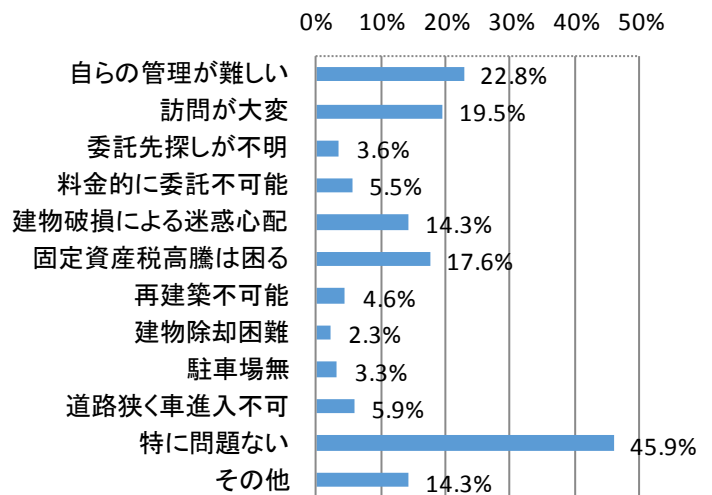


●半数以上が空き家の維持・管理に関して何らかの困ったことを抱えている

特に困っていることはないという回答は45.9%であり、半数以上が何らかの問題を抱えています。最も多いのは自ら又は家族で維持・管理するのが難しくなっている22.8%で、次いで居住地から離れているので訪問するのが大変19.5%です。

また、取り壊したいが土地の固定資産税が高くなるのが困る17.6%、建物が破損して近所に迷惑をかけないか心配14.3%と老朽化に伴う問題点も指摘されています。

■住宅の維持・管理状況 (複数回答、未回答除く N=307)



●大規模修繕が必要という方は何らかの困ったことを抱えている場合が多い

大規模修繕が必要と回答した方で特に困っていることはないは17%に留まり、土地の固定資産税が高くなるのが困る、建物が破損して近所に迷惑をかけないか心配というものの比率が高くなっています。

■住宅の維持・管理状況×困っていること

	1.自らの管理が難しい	2.訪問が大変	3.委託先探しが不明	4.料金的に委託不可能	5.建物破損による迷惑心配	6.固定資産税高騰は困る	7.再建築不可能	8.建物除却困難	9.駐車場無	10.道路狭く車進入不可	11.特に問題ない	12.その他	未回答	合計
1.いつでも住める状態	14	17	3	1	3	1	2	1	2	3	68	16	12	118
2.多少の修繕を行えば住める	24	23	4	9	6	13	5	3	5	5	51	13	8	117
3.大規模な修繕が必要	19	14	1	4	22	30	4	2	4	8	10	5	4	58
4.その他	9	6		2	8	8	2	1	1	1	10	8	1	30
未回答	4		3	1	5	2	1	3		1	2	2	5	14
合計	70	60	11	17	44	54	14	7	10	18	141	44	30	337

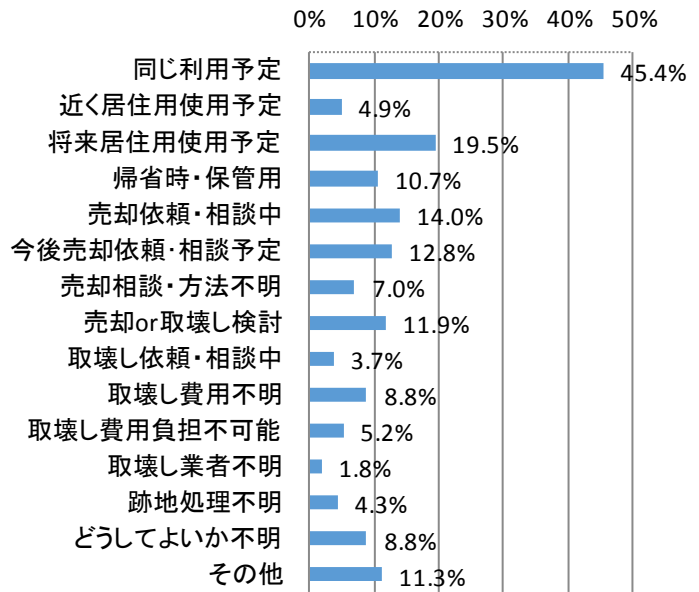
	1.自らの管理が難しい	2.訪問が大変	3.委託先探しが不明	4.料金的に委託不可能	5.建物破損による迷惑心配	6.固定資産税高騰は困る	7.再建築不可能	8.建物除却困難	9.駐車場無	10.道路狭く車進入不可	11.特に問題ない	12.その他	未回答	合計
1.いつでも住める状態	12%	14%	3%	1%	3%	1%	2%	1%	2%	3%	58%	14%	10%	100%
2.多少の修繕を行えば住める	21%	20%	3%	8%	5%	11%	4%	0%	3%	4%	44%	11%	7%	100%
3.大規模な修繕が必要	33%	24%	2%	7%	38%	52%	7%	3%	7%	14%	17%	9%	7%	100%
4.その他	30%	20%	0%	7%	27%	27%	7%	3%	3%	3%	33%	27%	3%	100%
未回答	29%	0%	21%	7%	36%	14%	7%	21%	0%	7%	14%	14%	36%	100%
合計	21%	18%	3%	5%	13%	16%	4%	2%	3%	5%	42%	13%	9%	100%

●今後の売却意向は37%、取壊し意向は22%

しばらくは現在と同じ利用をしていく予定が45.4%で最も多い状況ですが、売却意向がある方が37%、取り壊し意向がある方が22%となっており、売却や取り壊しも一定すすむことが期待できます。

ただし、売却については「どうしてよいか分からない」23件、取り壊しについては「どの程度費用がかかるかわからない」29件、「費用の負担ができない」17件、「解体する業者が分からない」6件、「跡地をどうすればよかわからない」14件と悩みを抱えている方も多く、このような相談に対応していくことが重要だと考えられます。

■今後の意向 (複数回答、未回答除く N=328)



●大規模修理が必要という方は取り壊しや売却を考えている場合が多い

大規模修理が必要と回答した方では「現在と同じ利用をしていく」という方の比率は低くなり、取り壊しや売却意向の比率が高くなっています。一方、いつでも住める状態と回答した方は、「現在同じ利用をしていく」や「将来的に居住用に使用する可能性がある」の比率が高くなっています。なお、維持・管理状況についてその他と回答した方では「どうしてよいかわからず困っている」という方が多くなっています。

■住宅の維持・管理状況×今後の意向

	1.同じ利用予定	2.近く居住用使用予定	3.将来居住用使用予定	4.帰省時・保管用	5.売却依頼・相談中	6.今後売却依頼・相談予定	7.売却相談・方法不明	8.売却or取壊し検討	9.取壊し依頼・相談中	10.取壊し費用不明	11.取壊し費用負担不可能	12.取壊し業者不明	13.跡地処理不明	14.どうしてよいか不明	15.その他	未回答	合計
1.いつでも住める状態	65	10	31	27	10	15	5	7		2	1			2	12	12	118
2.多少の修繕を行えば住める	60	2	18	7	18	14	7	12		7	3	2	5	3	12	8	117
3.大規模な修理が必要	13	2	6		11	6	5	10	8	15	8	4	6	11	5	4	58
4.その他	10	1	8		6	5	1	9	4	5	3			9	5	1	30
未回答	1	1	1	1	1	2	5	1			2		3	4	3	5	14
合計	149	16	64	35	46	42	23	39	12	29	17	6	14	29	37	30	337

	1.同じ利用予定	2.近く居住用使用予定	3.将来居住用使用予定	4.帰省時・保管用	5.売却依頼・相談中	6.今後売却依頼・相談予定	7.売却相談・方法不明	8.売却or取壊し検討	9.取壊し依頼・相談中	10.取壊し費用不明	11.取壊し費用負担不可能	12.取壊し業者不明	13.跡地処理不明	14.どうしてよいか不明	15.その他	未回答	合計
1.いつでも住める状態	55%	8%	26%	23%	8%	13%	4%	6%	0%	2%	1%	0%	0%	2%	10%	10%	100%
2.多少の修繕を行えば住める	51%	2%	15%	6%	15%	12%	6%	10%	0%	6%	3%	2%	4%	3%	10%	7%	100%
3.大規模な修理が必要	22%	3%	10%	0%	19%	10%	9%	17%	14%	26%	14%	7%	10%	19%	9%	7%	100%
4.その他	33%	3%	27%	0%	20%	17%	3%	30%	13%	17%	10%	0%	0%	30%	17%	3%	100%
未回答	7%	7%	7%	7%	7%	14%	36%	7%	0%	0%	14%	0%	21%	29%	21%	36%	100%
合計	44%	5%	19%	10%	14%	12%	7%	12%	4%	9%	5%	2%	4%	9%	11%	9%	100%

○空き家情報提供（空き家バンク）について

近年空き家を活用する手段として、市町村が空き家情報をホームページなどで公開して希望者の紹介を行う取組みが行われています。

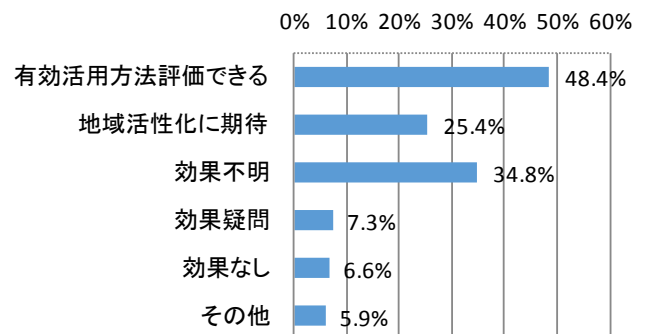
今回の調査では、アンケートの項目の中に犬山市が空き家情報の提供を行う制度（仮称：空き家バンク）を制定した場合、その制度に対する期待や意向などについて併せて調査しています。（施策の具体的な説明は46ページに記載してあります。）

●空き家バンクへの期待は56%

空き家バンクについて「評価できる」48.4%、「地域の活性化の手法で期待できる」25.4%となっており、このいずれかに○をつけた方は162件（56.4%）でした。

一方、効果があるか疑問7.3%、効果があるとは思えない6.6%となっており、両方で37件（12.9%）でした。期待する声の方がかなり多いといえます。

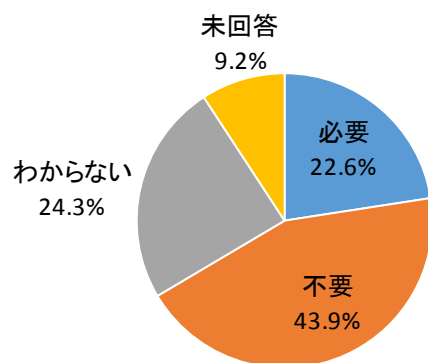
■空き家バンクの評価（複数回答、未回答除く N=287）



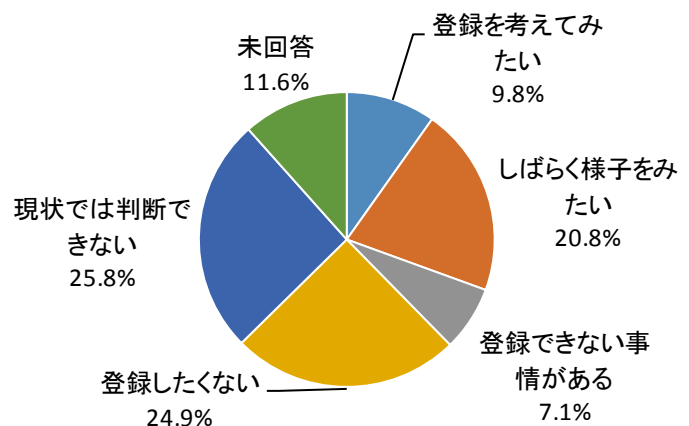
●登録意向があるものは33件（10%）

空き家バンクが創設された場合、案内が必要と回答された方は76件（22.6%）でした。また、登録を考えてみたいが1割で、3割強が「登録したくない」「登録できない」と回答し、5割弱が「しばらく様子を見たい」「現状では判断できない」と回答されています。

■空き家バンクの案内



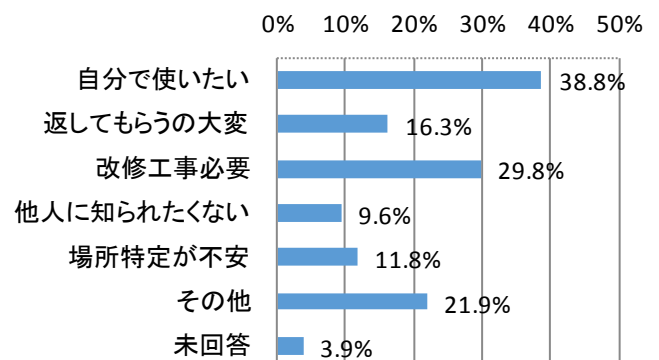
■空き家バンクへの登録意向



●登録しない理由は自分で使う39%、改修工事が必要30%

登録しない理由は、「自分で使いたいから」が38.8%、「改善工事が必要」が29.8%でした。その他としては、「売却予定」「取壊し予定」「不動産業者に依頼」などです。

■登録しない理由（複数回答、N=178）



●登録意向に住宅の維持・管理状況の差はない

住宅の維持・管理状況がいつでも住める状態でも大規模な修理が必要な状態でもいずれも10%程度の登録意向があります。登録できない事情がある、登録したくないという方の比率も住宅の維持・管理状況による大きな違いはみられず、空き家バンク登録意向に住宅の維持・管理状況は影響していないと考えられます。

■住宅の維持・管理状況×空き家バンクへの登録意向

	登録を 考えて みたい	しばらく 様子を みたい	登録で きない 事情が ある	登録し たくない	現状で は判断 できない	未回答	総計
いつでも住める状態	11	26	6	32	34	9	118
多少の修繕を行えば住める	13	31	6	26	30	11	117
大規模な修理が必要	6	8	5	13	20	6	58
その他	1	1	5	12	3	8	30
未回答	2	4	2	1		5	14
総計	33	70	24	84	87	39	337

	登録を 考えて みたい	しばらく 様子を みたい	登録で きない 事情が ある	登録し たくない	現状で は判断 できない	未回答	総計
いつでも住める状態	9%	22%	5%	27%	29%	8%	100%
多少の修繕を行えば住める	11%	26%	5%	22%	26%	9%	100%
大規模な修理が必要	10%	14%	9%	22%	34%	10%	100%
その他	3%	3%	17%	40%	10%	27%	100%
未回答	14%	29%	14%	7%	0%	36%	100%
総計	10%	21%	7%	25%	26%	12%	100%

●売却意向のある方に登録の検討者が多い

当然の結果ともいえますが、売却意向のある方の空き家バンクの登録意向は全体の2倍以上の22%となっています。しかし、逆にいうと売却意向のある方でも登録したくないという方が15%あります。

■売却意向×空き家バンクへの登録意向

	登録を 考えて みたい	しばらく 様子を みたい	登録で きない 事情が ある	登録し たくない	現状で は判断 できない	未回答	総計
総計	33	70	24	84	87	39	337
うち売却意向あり	27	26	11	18	28	13	123
うち取り壊し意向あり	10	11	8	14	18	10	71

	登録を 考えて みたい	しばらく 様子を みたい	登録で きない 事情が ある	登録し たくない	現状で は判断 できない	未回答	総計
総計	10%	21%	7%	25%	26%	12%	100%
うち売却意向あり	22%	21%	9%	15%	23%	11%	100%
うち取り壊し意向あり	14%	15%	11%	20%	25%	14%	100%

●不動産流通意向を新たに示した方が 20 件

空き家バンクの登録意向のある 33 件のうち、すでに利用者募集中という方が 13 件ありました。したがって 20 件が空き家バンク制度が創設されることにより、新たに不動産として流通される可能性があるといえます。

■住宅の維持・管理状況×住宅の利用状況（空き家バンク登録意向のある 33 件）

	帰省時の宿泊	事業用倉庫物置	仏壇・家具等自己用倉庫	土地の管理用	利用者募集中	未利用	その他	未回答	合計
いつでも住める状態	2		3	1	6			2	11
多少の修繕を行えば住める	1	1	5	1	5	4			13
大規模な修繕が必要				1	2	3		1	6
その他						1			1
未回答								2	2
総計	3	1	8	3	13	8	0	5	33

●登録意向があっても 58%は修繕や大規模修繕が必要

空き家バンクの登録意向のある 33 件の状況を見ると、いつでも住める状態であり、特に問題ないという方は 9 件に留まっています。多少の修繕を行えば住める 13 件、大規模な修繕が必要 6 件、合計 19 件（57.6%）は修繕や大規模修繕が必要な物件です。

■住宅の維持・管理状況×困っていること（空き家バンク登録意向のある 33 件）

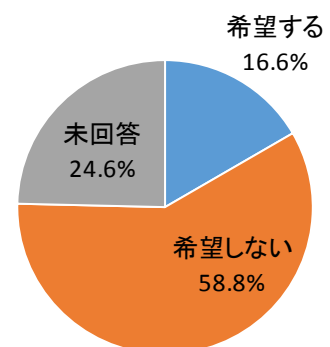
	自らの管理が難しい	訪問が大変	委託先探しが不明	料金的に委託不可能	建物破損による迷惑心配	固定資産税高騰は困る	再建築不可能	建物除却困難	駐車場無	道路狭く車進入不可	特に問題ない	その他	未回答	合計
いつでも住める状態	1	2				1	1	1	1	1	9			11
多少の修繕を行えば住める	3	4		3	1	4				1	5	1	1	13
大規模な修繕が必要	3	2			2	4	1			1	1			6
その他												1		1
未回答	2		2		2			2						2
総計	9	8	2	3	5	9	2	3	1	3	15	2	1	33

●事前の情報提供制度の活用意向は 17%

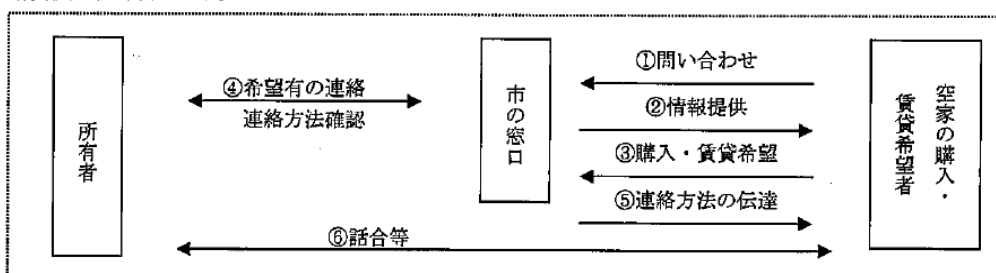
空き家バンクの創設に先立つ情報提供制度※について活用を希望するは 56 件（16.6%）ありました。

なお、空き家バンク登録意向のある 33 件のうち、情報提供制度の活用希望のあった方は 24 件でした。4 件は希望しない、5 件は未回答でした。

■情報提供制度の活用意向



※情報提供制度の流れ



(2) 空家等に関する相談状況

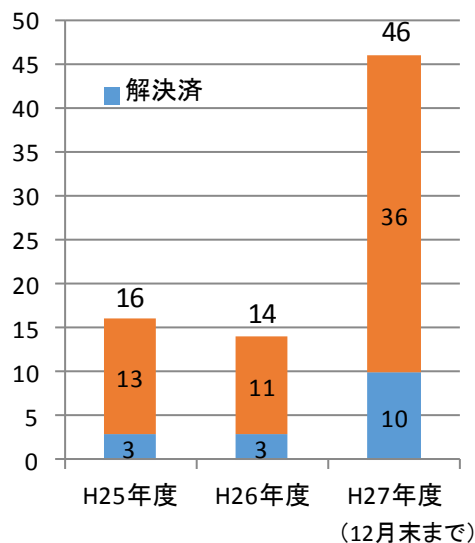
空家等に関する相談は、空家特措法の制定で急増。

平成 25 年度 16 件、平成 26 年度 14 件であったものが、平成 27 年度になって急増しており、12 月末までで 46 件となっています。

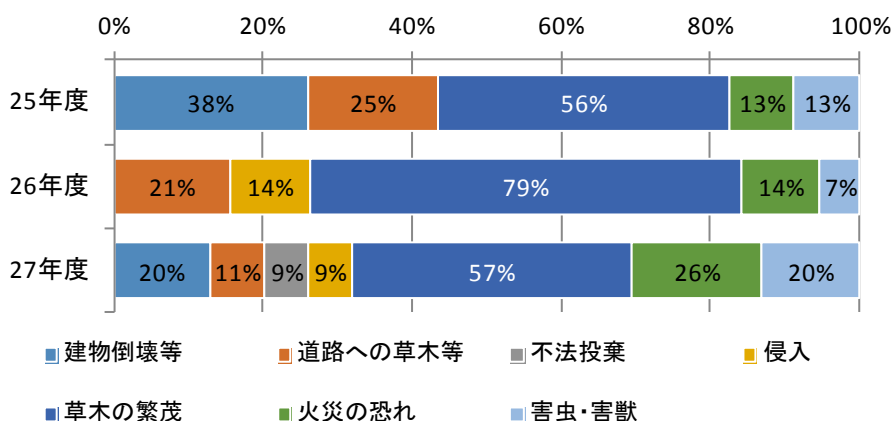
その内容は、周辺住民からの空家等における**雑草の繁茂に対する苦情**が多く、H27 年度の 45 件中 26 件（57.8%）を占めています。

空家等の所有者からの相談は少ないですが、未接道の土地の上の空き家についての相談が寄せられています。なお、空家等所有者に対するアンケート調査より、所有者は様々な問題を抱えており、相談したいというニーズを有していることがわかりました。相談したいというニーズは持っているが、市への相談という行動には結びついていないといえます。

■空家等に関する相談件数



■相談内容



■相談者

	地元住民	地元役員	議員	行政・警察	所有者	関係者	不明	合計
H25年度	7	4	4			1		16
H26年度	6	6	1		1			14
H27年度	24	14	4	3			1	46
合計	37	24	9	3	1	1	1	76

4. 空家等に関する課題

(1) 空家等の発生抑制

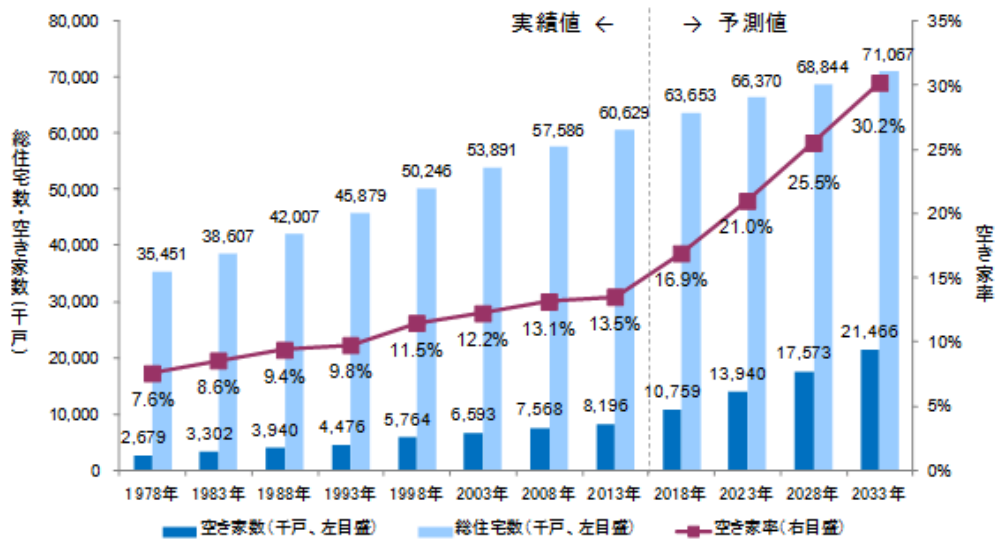
- 増え続ける空き家－犬山市では 15 年間で倍増
- 相続や転居でそのままにされる空き家－将来を見越した適切な対応の重要性

● 増え続ける空き家 －犬山市では 15 年間で倍増

犬山市の空き家の戸数は 15 年間で倍増し 3,730 戸となっており、その内訳はその他の住宅の空き家の割合が 4.8%と県平均（3.9%）よりも高い状況です。

空き家数の推移を全国値でみると、一貫して増え続けており、特に管理上の問題が懸念されるその他住宅の空き家が近年増加しています。(株)野村総合研究所（NRI）による将来予測では、住宅の除却・減築が進まない場合、2033 年（平成 45 年）には、空き家総数は 2,150 万戸と現在の 820 万戸が 2.6 倍に増加し、空き家率は 30.2%に達すると予測しています。

■ 総住宅数、空き家数および空き家率の実績と予測結果（全国値）



出所) 実績値は、総務省「平成25年住宅・土地統計調査」より。予測値はNRI。

出典：野村総合研究所

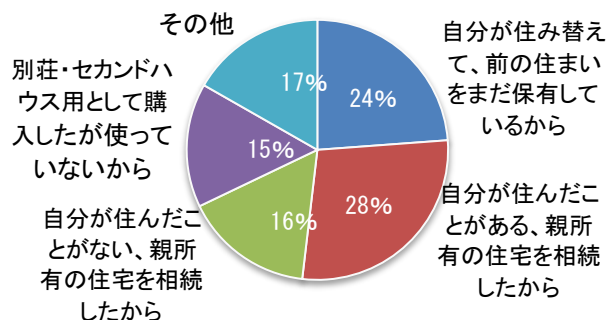
※新設住宅着工戸数については、平成 26 年度の 88 万に対し、平成 42 年度（2030 年度）までに新設住宅着工戸数が 53 万戸に減少すると見込んでいるが、「新設住宅着工戸数が減少しても、それを上回るスピードで世帯数の減少が見込まれる」と指摘している。

● 相続や転居でそのままにされる空き家－将来を見越した適切な対応の重要性

空家等所有者調査によると、空家等となった理由は、相続 25%、転居 26%でしたが、全国調査でも相続 44%、転居 24%という数値がでています。相続や転居という状況が生じた際にどう対応してよいかわからず、資産としてとりあえずそのままにしているケースが多いことが想定されます。

将来を見越した適切な対応が重要であり、空家等所有者をはじめ、空家等を生みださないようにするための市民への啓発が必要です。

■ 空き家となった理由



出典：(株)価値総合研究所/H25. 11. 22～25

インターネット WEB アンケート調査

※全国 15,153 人を対象にスクリーニング調査を実施。17.7%が空き家所有者。2,187 人を抽出し調査を実施。

(2) 空家等の適正管理

- 遠方居住や所有者の高齢化が空き家の維持管理を困難に
- 放置によって急速に老朽化が進行－適正管理の重要性

● 遠方居住や所有者の高齢化が空き家の維持管理を困難に

空家等の維持管理を月1回以上行っている所有者は5割に留まっています。維持・管理の意思があっても所有者の高齢化により、維持・管理の訪問が困難になったり、空き家の相続人が遠方に居住していた場合、遠方から訪問するのが困難なケースもみられます。

● 放置によって急速に老朽化が進行－適正管理の重要性

建物は使用しないと急速に老朽化が進行することから、将来、利用する予定のある空家等については定期的な適正管理が重要です。所有者自身による維持管理が困難な場合に、所有者に代わって定期的に空き家を巡回し、換気、通水、清掃等を行う管理代行サービスが提供されています。自身による管理が困難な場合には、このような空き家管理サービスを活用していくことが望まれます。

■ 空き家管理代行サービスの例

室内	①通風・換気
	②蛇口の通水確認
	③簡易な清掃（玄関まわりを含む）
	④雨漏り確認
室外	⑤外壁等のメンテナンス状態の確認
	⑥ポストの整理
	⑦庭木の確認
⑧台風、地震、豪雪等の緊急時の巡回	
⑨管理状況の報告（報告書、メール等）	

■ サービスの提供主体

不動産業、工務店、警備業などが兼業で実施するケースが多い。民間事業者が参入しない地域では、NPO法人等が実施する例もある。

■ 利用料の例（戸建住宅の場合）

- 民間事業者：8,000～12,000円/月・回
(3,000～5,000円/月・回のお試しコースを設けている例あり)
- NPO法人等：3,000～6,000円/月・回

出典：「空き家対策関係資料集～地域の実情に応じた空き家対策のためのヒント～Ver.1」
(平成25年3月、国土交通省)

参考：空家等が放置されるのは税制も要因の一つ

空き家の維持・管理や利活用に関して、「老朽化しており取り壊したいが土地の固定資産税が高くなるのが困る」という回答が54件(16.0%)ありました。

土地や建物を所有していると固定資産税、都市計画税がかかりますが、住宅用地については下表のように課税標準の特例措置が講じられています。

区 分		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅の敷地で住宅1戸につき200㎡までの部分	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	住宅の敷地で住宅1戸につき200㎡を超え、家屋の床面積の10倍までの部分	価格×1/3	価格×2/3

特例が適用されている場合、解体工事後はこの特例が受けられなくなるため、固定資産税及び都市計画税が通常のコストに戻ることになり、そのことが空き家の利活用や解体を阻んでいるという点が指摘されています。大都市のような地価が高い地域でなければ、空き家を所有し続けていても税金の負担があまり大きくないため、将来利活用する予定のない空き家を所有し続け、維持管理せずに放置していることが考えられます。

(3) 空家等の流通促進

- 倉庫として利用されている空き家、改修が必要な空き家
- 新たな入居者の転入による地域の活性化を

●倉庫として利用されている空き家、改修が必要な空き家

空家等の37%は「仏壇や家具などが置いてあり、自己用の倉庫・物置として利用している」という現状があり、空家等の売却意向があるものは37%、空き家バンクへの登録意向があるものは10%に留まっています。空き家バンクへの登録を希望しない理由として「1度貸し出すと、返してもらうことが大変だから」をあげる方が16.3%あり、所有者側にも中古住宅流通に対する不安があります。また、居住用として利用するためには5割以上は修理や修繕が必要な状況があり、そのことが中古住宅として市場にでることを妨げています。

●新たな入居者の転入による地域の活性化を

現状では空家等を不動産流通するためにはリフォームが必要などの課題はあります。しかし、所有者が利用する予定のない空家等を賃貸住宅や中古住宅等として市場に出すことにより、新たな入居者の転入を図り、地域の活性化にも繋がります。

参考：活発でない中古住宅市場の背景

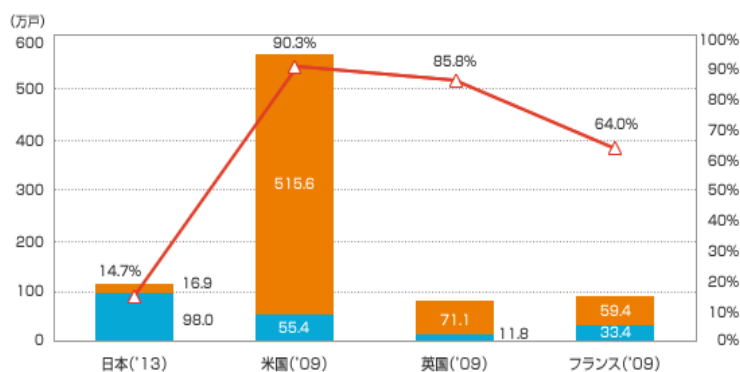
日本の新築着工戸数は2013年（平成25年）時点で98万戸ですが、既存住宅流通量は17万戸弱で、全体に占める既存住宅取引の割合は14.7%にとどまっています。

欧米では新築住宅着工戸数よりも既存住宅取引戸数の方がはるに多く、欧米と比較して、日本の中古住宅市場が極めて小さいことが指摘されています。

この要因としてあげられるのが日本人の新築志向です。中古住宅について耐震性をはじめとした性能に対する不安から、住宅を取得するのであれば新築をとという志向が働いています。中古住宅よりも新築住宅を優遇する金融政策などもそれを後押ししています。

不動産業者にとっては取引価格によって手数料が決まってくるため、家賃の低い賃貸物件は取り扱っても収益が期待できないことから取り扱わない業者もあります。売買であれば一定の手数料が期待できますが、立地条件等によっては需要がなく、価格を下げても取引が成立しないという場合もあります。

■国が公表している既存住宅流通シェアの国際比較



資料：日本 住宅・土地統計調査（平成25年）（総務省）、住宅着工統計（平成25年）（国土交通省）
米国 Statistical Abstract of the U.S. 2007
英国 コミュニティ・地方政府省ホームページ
（既存住宅流通戸数は、イングランド及びウェールズのみ）
フランス 運輸・設備・観光・海洋省ホームページ

(4) まちづくりにおける空家等の活用

- 既成市街地や線引き前後の郊外団地において空家等が集積
- 空家等を有効活用することでまちの資産に

●既成市街地や線引き前後の郊外団地において空家等が集積

既成市街地や線引き前後（昭和 40 年～50 年頃）の郊外団地において空家等が集積している状況があります。居住者がいなくなることは地域の活力低下につながるとともに、適正に管理されない空家等が増えて生活環境の悪化につながります。また、城下町地区の伝統的な町家において空家等が散見される状況にあり、放置され老朽化が進むと歴史的な町並み景観を阻害してしまう恐れがあります。

●空家等を有効活用することでまちの資産に

空家等が集積していることは地域にとって望ましい状況であるとはいえませんが、空家等を地域の福祉サービスの拠点や交流の場として活用することができれば、住みよい地域づくりや良好なコミュニティ形成にもつながります。空家等が多いということは活用できる資源が豊富にあると捉えることもできます。

空家等を負の遺産として捉えるのではなく、まちづくり資産として捉え、犬山市の地域的特性を活かしながら地域のまちづくりの中で空家等の活用をすすめていくことが重要です。

■空家等の活用方法（事例）

目的	活用方法	内容（事例）
地域の交流スペースとしての活用	つどいの場	子どもから高齢者まで、誰でもいつでも気軽にぶらっと集まって趣味を楽しんだり、談話したりできる場所。
	まちのサロン	地域の活動グループなどに場所を提供し、手芸教室やワンデイカフェ、イベントなどを開催。
	コミュニティレストラン	「おいしく食べて、楽しく働く、くつろぎの場」をコンセプトに、地域で安全で安心できる食事を提供しながら、市民が集まり、交流する場。
地域活性化のための活用	古民家カフェ	日本家屋のよさを活かし、くつろぎながら食事を楽しむことのできる場を提供。
	レンタルボックス店	手作りアクセサリーや布小物、木工作品などを販売する人たちにボックスを貸し出す。各店主は商品を並べ、店番も交代で行う。
	まちの駅	無料で休憩できるまちの案内所。
	ゲストハウス	アメニティサービスなどを省いた素泊まりの宿。安く宿泊できることから若者や外国人観光客の利用が多く、人気が高まっている。
福祉サービス拡充のための活用	デイサービスセンター	身体上または精神上的の障害があるために日常生活を営むのに支障がある高齢者等が、日中に通所（日帰り）利用し、入浴、食事の提供、機能訓練、介護方法の指導、生活等に関する相談および助言、養護、健康診査の便宜などを受けることができる施設。
	グループホーム	病気や障がいなどで生活に困難を抱えた人達が、専門スタッフ等の援助を受けながら、小人数で共同生活をする介護福祉施設。
	障がい者支援施設	障がい者へのヘルパー派遣、障がい児の日中一時支援など障害者の地域生活支援を行う施設。

(5) 地域に悪影響を及ぼす空家等の解消

- 空家等に関する苦情が急増－空家等の8割に生活環境上の不具合あり
- まちのあり方の視点－地域のまちづくりとしての取組みの重要性

●空き家等に関する苦情が急増－空家等の8割に生活環境上の不具合あり

空き家は適正に管理しないで放置しておくこと、老朽化が進行し、不動産価値の低下につながるばかりではなく、以下のような問題を引き起こし、周辺にも迷惑をかけることになり、損害賠償ということが生じる可能性もあります。

■放置された空家等が地域に及ぼす影響－防災・防犯・衛生・景観

①防災性の低下（倒壊の危険性）

建物の老朽化により、屋根瓦がずり落ちたり、外壁が剥がれて歩いている人に危害を与える可能性があります。特に台風などの際にはその危険性が高まります。地震によって倒壊し道を塞いでしまうことで迅速な避難の妨げになる恐れもあります。

②防犯性の低下（不審者・放火の危険性）

不審者が侵入し、そのまま寝泊りしたり、建物を壊したり、小さい子を連れ込んでいたずらするなどという事例も報告されています。また、空き家は放火犯が最も嫌う「人の目」があまり届かず、一方で燃えやすいもの（枯草、ごみなど）が散乱しているケースが多く標的になりやすく、犯罪を誘発する恐れもあります。

③衛生の悪化（ごみの散乱・悪臭）

草木が伸び放題になり、ごみが散乱することで、ごみなどの不法投棄を誘発したり、ネズミや猫などが棲みついてしまい、悪臭が発生したり、衛生管理上の問題を引き起こす恐れもあります。

④景観の悪化

建物の老朽化、ごみの散乱、草木の放置、不審者の侵入などはまちの景観破壊につながる恐れもあります。

（出典）あいち空き家管理・活用情報 空き家相談マニュアル

犬山市では平成27年度になって空家等に関する相談（苦情）が急増しており、その多くが雑草に関する苦情です。空家等実態調査の建物危険度判定から、犬山市の空き家等は、危険性、防犯性に不具合があるものはそれぞれ1割程度と多くはありませんが、生活環境に不具合があるものは8割弱に達していることが分かりました。

●まちのあり方の視点－地域のまちづくりとしての取組みの重要性

放置され、老朽化が進むことによって周辺に防災上や衛生上、景観上、防犯上などの悪影響を及ぼしている空家等についてはその解消を図る必要があります。

特に、空家等が集積している地域では、まちの管理の視点から地域のまちづくりとして取り組むことが重要です。

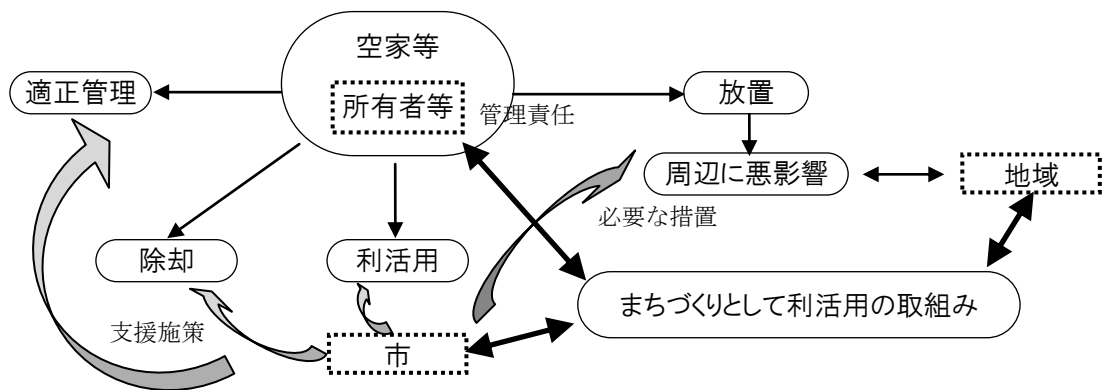
第3章 空家等対策の基本的考え方

1. 基本理念

空家等の管理責任は所有者等（所有者又は管理者）にあり、自らの責任によりの確に対応する必要があります。しかし、空家等の所有者等が経済的な事情等から管理責任を全うしない場合も考えられます。

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

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。



【空家等対策における役割】

所有者等：空家等が「まちづくり地域資源」であることを認識し、適正管理または有効活用を図る。

将来利用する予定のある空家等については適正に管理する。

利用する予定のない空家等については、利用が決まるまでは適正に管理し、中古住宅市場に出すなどの利活用を図るもしくは空家等を除却し跡地の有効活用を図る。

行政（市）：特定空家等により周辺に悪影響を及ぼさないよう所有者等に対し適切な指導を行うとともに、所有者等や地域による空家等の利活用や除却を支援する。

地域：空家等を「まちづくり資源」としてとらえ、有効活用を図ることによって地域の活性化を図る。

2. 基本方向

(1) 特定空家等を生みださないための予防

まず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす特定空家等が発生しないようにすることをめざします。そのため、以下の3つに取組みます。

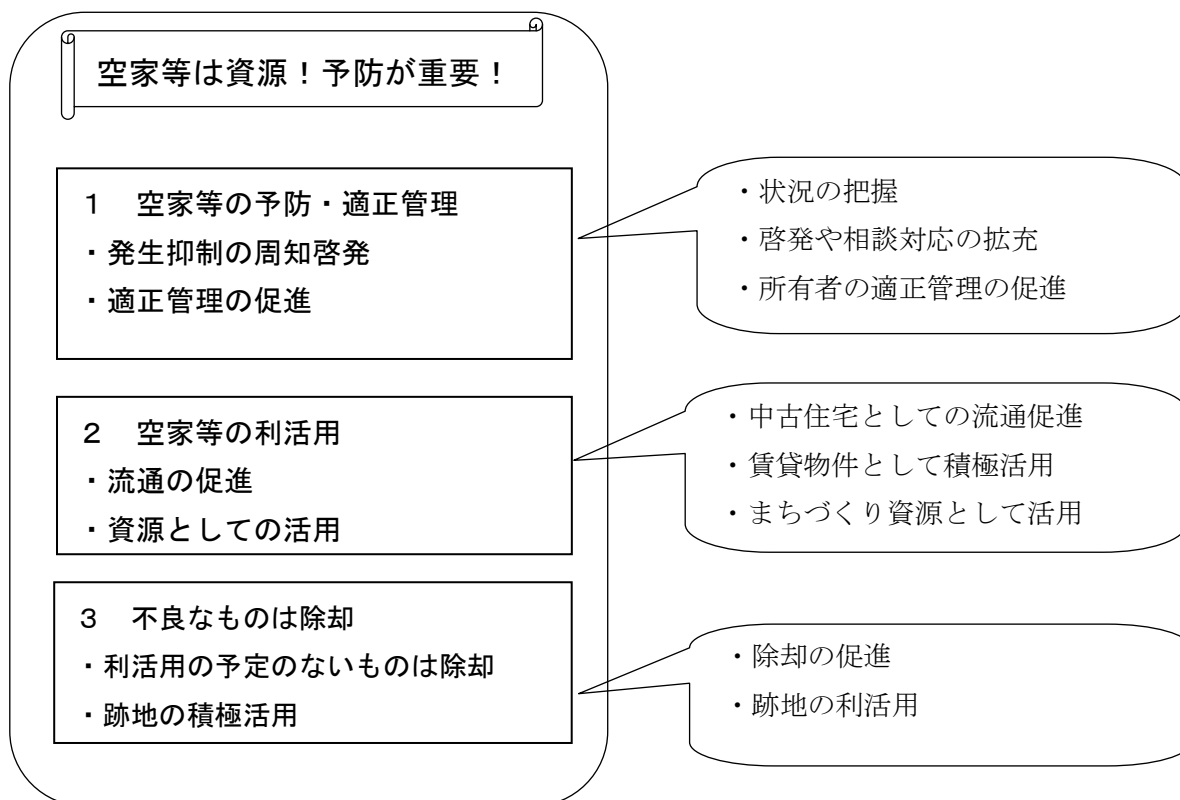
- ①空家等発生抑制とともに、空家等の適正管理を促進する。
- ②空家等の利活用を促進する。
- ③将来を含め利活用の予定がない空家等の除却を促進する。

(2) 特定空家等対策

次のステップとして、周辺の建築物や通行人等に著しい悪影響や危険性をもたらす特定空家等について必要な措置を講じます。



○基本方針のイメージ



3. 空家等対策の実施体制

空家等への対策は、市が単独で行うだけでは不十分であり、市民や関係団体との協力や連携をすることで、はじめて有効な対策が行えます。

(1) 犬山市空家等問題対策協議会

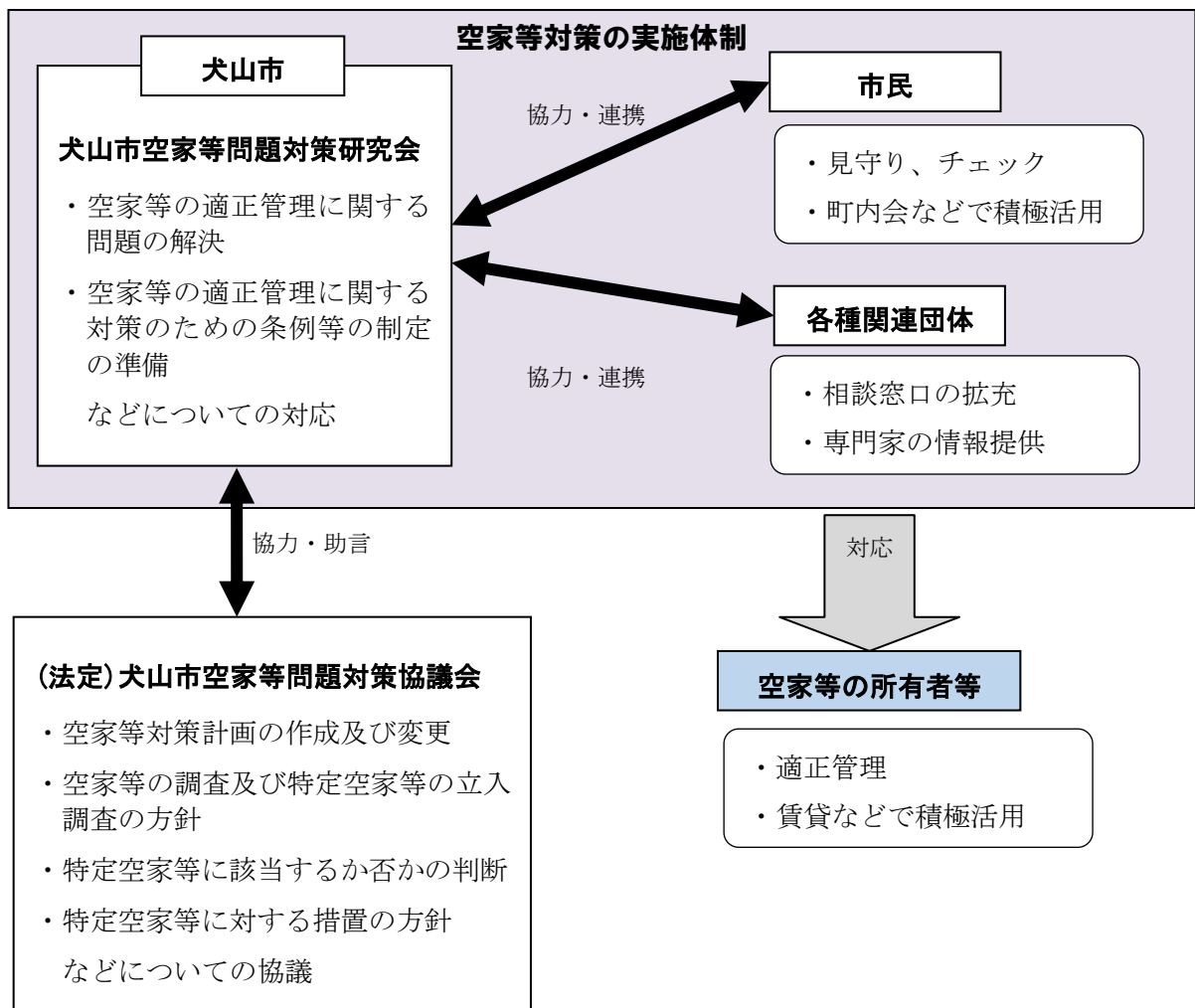
犬山市の空家等対策計画の作成及び変更、特定空家等の認定及び管理に関する方策などを協議することを目的として、平成 27 年 7 月に犬山市空家等問題対策協議会を設置しました。本協議会は空家等特措法第 7 条に基づく協議会で、学識経験のある者、市議会の議員、関係する市民団体などの者、関係行政機関の職員により構成しています。

平成 27 年度は 3 回の協議会を開催し、犬山市の空家等対策計画の作成について協議しました。今後、年間 1～3 回の協議会を開催し、必要な事項について協議していきます。

(2) 犬山市空家等問題対策研究会

空家等対策に関連する庁内部局の連携により空家等対策を推進するための連絡調整を行うことを目的として、平成 26 年 8 月に犬山市空家等問題研究会を設置しました。

空家等問題に関連する部局（都市計画建築課、道路維持課、公園緑地課、防災安全課、予防防災課、ごみ減量推進課、総務課、市民課、税務課、収納課）を構成員としており、年間 3～6 回の研究会を開催し、必要な事項について協議していきます。



4. 目標指標

基本方向を市民にわかりやすく伝えるとともに、達成状況確認のための指標を設定します。

(1) 成果指標

計画による取組みの成果を評価する指標として以下の3つを設定します。

指標	現況 (H27)	目標 (H37)
管理に不具合のある空家等※の件数	17 件	15 件
空家等の利活用の相談件数	0 件/年	40 件/年平均
空き家バンクによる成立件数	0 件/年	5 件/年平均

※P18の建物危険度判定（現地調査）に記載する表「○結果詳細」の危険性の欄「2点の項目あり」の合計の数。この17件の状況についての確認を行うとともに、市民からの情報による現地調査結果による件数を随時追加、削除した数。

(2) 評価指標

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

指標	現況	調査方法
空き家率	12.0%(H25)	住宅・土地統計調査 (H30,H35)
その他の住宅※の空き家の割合	4.8% (H25)	同上
空き家バンクホームページ問い合わせ件数	0 件	窓口によるチェック

※「その他の住宅」とは住宅・土地統計調査でふだん人が居住していない住宅のうち、「一時現在者のみの住宅」と「建築中の住宅」を除いたものを「空き家」とし、そこから別荘や、賃貸物件、売却予定物件などを除いた数。

第4章 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

空家等対策計画を推進するため空家等の実態調査、所有者調査を実施するとともに、その結果をデータベースとして整備します。空家等対策に関わる関係部署が情報を共有化し、空家等の発生抑制及び適正管理にむけた適切な対応を検討します。これらを行うには、各種団体の協力や連携が必要です。

(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（空家等実態調査）

施策事例

- 空家等の全体像を把握
- データベース構築のための基礎データとして活用
- 5年ごとに状況調査を実施

犬山市の空家等の実態の全体像を把握するとともに、空家等に関するデータベース構築のための基礎データとして活用することを目的として空家等の実態調査を実施します。

今回調査対象とした空家等は一戸建及び長屋建の住宅であります。

調査は平成27年6～11月に実施しています。実態調査は住宅・土地統計調査と同様に5年ごとの実施を基本とし、(3)で整備する空家等に関するデータベースに記載のある空家等の確認作業もあわせた実施を検討します。

データの見直しについては、地域の実態をよく知っている町内会の協力を得て実施した事例もあります。

(2) 空家等所有者の意向の把握（空家等所有者調査）

施策事例

- データベース構築に必要なデータを把握
- 空家等所有者のニーズを把握し、空家等対策に反映

空家等に関するデータベース構築に必要なデータを把握するとともに、空家等所有者のニーズ等を把握することにより空家等対策に反映することを目的として、空家等所有者の意向を把握します。

空家等実態調査で特定した空家等を対象に、固定資産税台帳に記載された情報等をもとに所有者を特定し、郵送方式によるアンケート調査を実施します。アンケート調査は空家等所有者に対して様々な情報提供や啓発の機会ともなることから有効に活用します。

調査は空家等実態調査とあわせ、5年ごとに実施を検討します。所有者の特定が困難な場合も想定されますが、そのような場合には町内会の協力も得ながら特定することも検討します。

(3) 空家等に関するデータベースの整備

施策事例

- 関係部署が情報を共有化できるようシステム化
- 空家等の実態に対応した適切な指導・助言

空家等対策に関わる関係部署が情報を共有化し、空家等の発生抑制及び適正管理にむけた適切な対応を行うことを目的として、空家等に関するデータベースを整備します。犬山市統合型 GIS*に載せ、空家等情報を表示できるようにします。

空家等実態調査によって作成された空家等リストに空家等所有者調査で得られた情報を追加します。

市民・地域や各種団体からの情報提供や空家等対策の取組みで得られた情報により、随時データの更新を行うことを検討します。

現在のデータベースの内容は以下のとおりですが、状況に応じて内容を検討していきます。

- ◆所在地（地図上に表記）
- ◆空家等の概要（用途・建て方、構造、階数、接道する道路）
- ◆建物危険度判定（危険性、防犯性、生活環境）
- ◆外観写真
- ◆所有者情報（氏名、住所）
- ◆所有者アンケート回答結果（利用状況・頻度、空家等の理由、維持管理の方法・頻度、維持・管理状況、困っていること、今後の活用意向、空き家バンク意向、情報提供制度活用意向及び情報提供の内容）
- ◆対応状況（初期指導の内容及びその履歴、特定空家等に対する措置内容及びその履歴）

※統合型 GIS とは

各課で整備している地図データを統合化し、共用空間データを作成することにより、データの一元管理化を図る仕組みです。

(4) 空家等予備群の把握

施策事例

- 将来空家等となる可能性のある住宅のデータベース構築の検討

空家等の発生予防のためには、空家等になる前の対応が重要となることから、将来空家等になる可能性のある住宅（ひとり暮らし高齢者など）のデータベースの構築についても検討します。地域のまちづくりと連携し、情報の共有化を図ることが想定されます。

2. 市民への啓発

市民や空家等所有者に空家等に関する情報を提供することにより、空家等の管理責任は所有者等にあり、自らの責任によりの確に対応する必要があることを啓発します。啓発には、各種団体の協力や連携が必要です。

(1) 広報等による情報提供

施策事例

●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

空家等の発生抑制のためには、市民が相続や転居によって空家等の所有者になった際に、とりあえずそのままにしておくのではなく、将来を見越した適切な対応をしていくことが重要です。

市民に対し、空家等発生時の的確な対応や空家等の適正管理の重要性について、各種団体の協力も得ながら、広報、ホームページ、セミナー等を通じて情報提供を行うことを検討します。

(2) 空家等所有者に対する啓発

施策事例

●空家等対策に関する情報提供やセミナー開催などによる啓発

●空家等となる可能性のある住宅に対する啓発

空家等の管理責任は所有者等にあり、空家等所有者の空家等管理に対する意識を高めることが重要です。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者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（民法 717 条）があります。

各種団体の協力を得ながら、空家等問題や空家等対策の施策（空き家バンク等）に関する情報提供やセミナー開催などにより啓発を行うことを検討します。例えば、空家等所有者調査や固定資産税の通知の送付機会などを有効に活用することが想定されます。

また、空家等を生みださないため、空家等となる可能性のある住宅（ひとり暮らし高齢者など）に対し、高齢者に関するなど関係する部署などで窓口、面談、文書送付などの際に啓発チラシの配付等を行い、空き家となる可能性がある場合には権利関係の確認や現状に合わせた登記の変更、相続などでの引き継ぎ方を相談しておくなどの早めの対応の重要性について周知することを検討します。

3. 市民からの空家等に関する相談への対応

空家等問題への苦情に適切に対応するとともに、所有者等の相談に対応し空家等の適正管理、有効活用を推進します。相談への適切な対応のため、各種団体の協力して相談窓口の拡充を行います。

(1) 空家等問題への苦情への対応（初期指導）

施策事例

- 窓口の一本化
- 所有者に対する適正管理等の初期指導の実施

空家等問題に対する苦情に的確に対応するとともに、市民に空家等対策の取組みをわかりやすく伝えるため、空家等問題への苦情に対応する窓口を一本化します。

苦情の内容や空家等の状況に応じて対応部署を割り振り、所有者に対し適正管理等の初期指導を実施します。そのための組織として空家等問題対策研究会を設置し、犬山市空家等対策の推進に関する特別措置法に係る事務処理要領に基づき初期指導を行います。

(2) 空家等所有者の相談への対応

施策事例

- 市民相談の相談内容の拡充（空家等相談への対応）
- 不動産や建築等の関係団体の相談窓口との連携

市民相談を拡充し、空家等を所有することになったがどうすればよいのかわからないといった相談をはじめ、賃貸・売却・管理・解体等に関する具体的相談にも対応する窓口の拡充を検討します。相談に適切に対応できるようにするため、不動産や建築等の関連団体や専門家との連携を図ります。

さらに、不動産や建築等の関係団体の相談窓口との連携を図ることによって、相談者の相談内容に的確に対応できるよう併せて検討します。

4. 所有者等による空家等の適切な管理の促進

施策事例

- 所有者自身による定期的な維持管理の指導・助言
- 自身による管理が困難な場合に空家等管理サービスを紹介

所有者自身による空家等の定期的な維持管理の指導・助言を行うことを検討します。また、所有者自身による管理が困難な場合には、空家等管理サービスの紹介を検討します。

遠方に居住する所有者等に空家等の現状を伝え維持管理を促している事例もあることから、シルバー人材センターなど空家等管理のできる事業者との連携を図るとともに、それら事業者等に対する空家等管理サービス充実の働きかけなどを検討します。

【空家等の維持管理として主な内容】

通気・換気、通水、清掃、草取り・剪定、郵便物等の整理
雨漏り等の確認、建物の点検

相続放棄された空家等についても、次の相続人が決定してこれを管理するまでは、管理責任は相続を放棄した者にあります。しかし、十分な対応がされず放置される場合が多いことが想定されます。

このような物件については、特にデータベース等を活用して状況を把握すると共に、特定空家等にならないよう注意を図りながら、協議会や研究会において調整を進めます。

5. 地域のまちづくりとの連携

施策事例

- 空家等の実態や空家等予備群（ひとり暮らし高齢者など）の把握
- 空家等所有者への働きかけ（所有者の意識を変える）
- 空家等予備群への働きかけ

地域のまちづくりと連携し、地域の課題解消や魅力づくりとして空家等の適正管理や有効活用の促進を検討します。空家等が適正な管理がされずに放置されることは地域に悪影響を及ぼすことから、空家等の実態や空家等予備群（ひとり暮らし高齢者など）を把握することが重要です。

地域から空家等所有者に適正管理や利活用について直接働きかけることは効果が高いと考えられます。空家等問題に対する意識が低く、空家等を放置していた所有者の意識を変えることが期待できます。

また、福祉施策やまちづくり施策などと連携したひとり暮らし高齢者世帯への啓発も有効であると考えられます。これらを行うには、各種団体の協力や連携が重要となります。

空家等対策に関わる地域の主体的な取組みを支援している事例もありますので、空家等が集積している地域については、特に地域との連携の検討を行います。

第5章 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

(1) 基本的考え方

●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。

空家等が住宅として活用されるよう不動産事業者による中古住宅の流通促進を検討します。住宅の希望者に対して、中古住宅に対する不安を解消するとともにリフォームの普及を図ることで、中古住宅の需要を高めている事例があります。

●安心して空家等を市場にだすしくみづくり（空き家バンク）を検討します。

空家等が多いにもかかわらずそれが市場にでてこないという状況の中で、空家等を市場にだすしくみとして空き家情報の提供（空き家バンク）を積極的に行います。行政が関わることによって安心感を与え、流通を促進することを検討します。空き家バンクを通じて、人口定住・移住をすすめることによって地域の活性化が図られます。

●定住促進、シティプロモーションとの連携を検討します。

さらに、空き家バンクを通じた定住の促進を図るため、犬山市の魅力情報の発信をあわせた取組みを検討します。単なる空き家の情報提供だけではなく、犬山市の住環境の魅力や暮らしのサービス水準をアピールするシティプロモーションの情報の一つとしての情報発信を検討します。

●改修によって居住可能な住宅も対象とし、空き家等の利用促進を検討します。

なお、対象となる空家等は現状のままでも居住可能なもののみならず、改修によって居住可能となるものまでを含みます。国が定める改修費や除却費の補助事業を活用することで、空家等の活用が図られます。

今後、これらの補助事業の活用についても検討を進めます。

(2) 流通促進のための支援措置

ア. 民間による不動産流通の促進

1) 中古住宅に対する不安や課題の解消

中古住宅に対する不安や課題を取り除くことや、中古住宅の魅力増進することにより、予算面や生活様式の価値観などの意識啓発を促すことが重要です。

施策事例

①専門家による相談窓口

- ・各種団体の無料相談窓口などとの連携、普及啓発 など

②「建てるより、買ってリフォーム」の促進

- ・リノベーション事例の紹介（情報提供、セミナー開催、表彰）
- ・住宅診断実施の情報提供、定着に向けた支援の検討
- ・中古住宅の建物評価、売買瑕疵保険などの制度について普及
- ・住宅性能表示制度の普及、住宅関連金融市場への働きかけ など

③賃貸住宅としての活用方法の拡充

- ・借主DIYの普及啓発（情報提供、セミナー開催）
- ・賃貸住宅の情報提供の充実 など

①専門家による相談窓口

住宅取得希望者の中古住宅の性能等に対する不安や空家等所有者の「1度貸し出すと返してもらるのが大変」といった不安を解消するため、各種団体の無料相談窓口などと連携し、中古住宅に対する不安や課題解消を図るため相談窓口の拡充を図ります。

②「建てるより、買ってリフォーム」の促進

近年、住宅リノベーションに対する関心が高まっています。建築や不動産関連団体の協力を得ながら空家等活用によるリノベーション事例を紹介することによって、さらに、空家等活用による住まいの確保に対する関心を高めることが重要です。

また、中古住宅に対する不安を解消するため、建築や不動産関連団体の協力を得ながら住宅診断実施についての情報提供や定着に向けた支援の検討、中古住宅の建物評価、売買瑕疵保険などの制度について普及、住宅性能表示制度の普及、住宅関連金融市場への働きかけを行うことが考えられます。

住宅診断（インスペクション）とは、中古住宅を販売や購入する前に建築士などの専門家が住宅の検査・診断を行い、劣化状況を調査することであり、販売者、購入者の双方にとって以下のメリットがあります。

販売者	<ul style="list-style-type: none">・住宅の現在の住宅を明らかにして買主に情報を提示することができる。・販売した後の、住宅の不具合について買主とのトラブルを未然に防ぐことができる。
購入者	<ul style="list-style-type: none">・専門家のチェックにより安心して購入・居住することができる。・欠陥住宅を購入してしまうリスクを避けることができる。・住宅の修繕箇所・改善点について、買主側にも根拠を持って伝えることができる。

③賃貸住宅としての活用方法の拡充

借家等を居住できるようにするためには修理や大規模改修が必要ですが、リフォームをして貸し出すようなリスクを負いたくないと考える所有者がいます。

借主 DIY と呼ばれる借主側が自らリフォームする制度は、中古住宅の修繕は貸主が行うことが一般的ですが、貸主が原則として修繕義務を負わない代わりに低廉な賃料とし、借主が自費で修繕や模様替え等をする形態で、当該箇所について退去時の現状回復義務を免除するというもので、貸主、借主の双方にとって以下のメリットがあります。

貸主	<ul style="list-style-type: none">・現状のままの状態ですぐに貸すことが可能となる。・借主が自費でDIY等を行うことから、長期間住んでくれる可能性がある。・退去時には、貸出時よりも設備等の価値が上がっている可能性がある。
借主	<ul style="list-style-type: none">・持ち家のように自分の好みにできる。・自費でDIYするから賃料を安くすることができる。・退去時に現状回復費用を取られない。

出典：「個人住宅の賃貸活用ガイドライン」（国土交通省住宅局住宅総合整備課、H26.3）

この制度を活用することにより、既存の建物の家賃とリフォーム・リノベーションに係る費用を合わせて借家人が負担することになるので、借用期間や自己資金の保有額などに見合った検討が行えることが想定されます。

2) リフォームの普及促進

リフォームを支援することにより、リフォームの普及啓発が図られます。そのためには、以下の取組みが重要です。

施策事例

①リフォームに対する支援

- ・リフォーム事業者の技術向上の促進、リフォーム瑕疵保険の普及

②UIJターン助成制度の拡充

- ・「ふるさと定住サポート事業」の制度拡充及び普及啓発、情報提供 など

①リフォームに対する支援

リフォームによる利活用は空家対策の中でも主となるものであり、市はもとより関係団体と連携した支援が必要と考えます。建築や不動産関連団体と連携することで、リフォーム事業者の技術向上の促進やリフォーム瑕疵保険の普及を図ることができます。

また、高齢者等に対するバリアフリー対策補助や住宅用地球温暖化対策設備導入補助などの既存の補助事業と併せてリフォームすることで費用の軽減を図ると共に、国の補助制度と連携した支援制度について検討を進めます。

②UIJターン助成制度の拡充

犬山市では、市内に親と同居もしくは近くでUターン定住する子世帯に対して、リフォーム・購入・新築等費用の一部を補助する「ふるさと定住サポート事業」を実施しています。この制度を活用した空家等活用がすすむよう制度の拡充について検討するとともに、この制度の普及啓発、情報提供をすすめます。

■ふるさと定住サポート事業の概要（平成27年度）

項目	同居支援タイプ	近居支援タイプ
対象者の条件	親世帯:市内に1年以上継続して住んでいること 子世帯:市外に1年以上継続して住んでいること なお子世帯は夫婦のどちらかが40歳以下	
同居・近居の条件	親世帯と子世帯が同一敷地（隣接地を含む。マンション等の場合は同一棟に限る。）内に居住	市内に居住
補助対象経費	リフォーム工事費 （市内事業者の施工に限る。）	住宅の購入費 または 住宅の新築・改築・増築の工事費
申請時期	工事の契約前	建物の登記前 （申請は売買等の契約前でも可能。ただし、7月1日以降の契約に限る。）
補助金額	1/2 上限 60 万円	上限 20 万円
補助件数	5 件	50 件

イ. 空き家バンクの創設

1) 空き家バンクとは

空き家バンクとは移住希望者と空き家の売却・貸し出し希望者をマッチングするもので、当初は、北海道や北陸、中国地方など過疎化が問題となっている地方での取組みが多く、中部地方での取組みは見られませんでした。近年愛知県でも豊田市（旧足助町など）、田原市、南知多町などで取組まれています。

国土交通省の調査(平成27年)によると、全国696の地方公共団体において、空家等を流動化させる取組(空き家バンク等)を実施しており、343の地方公共団体が準備中または実施予定となっています。

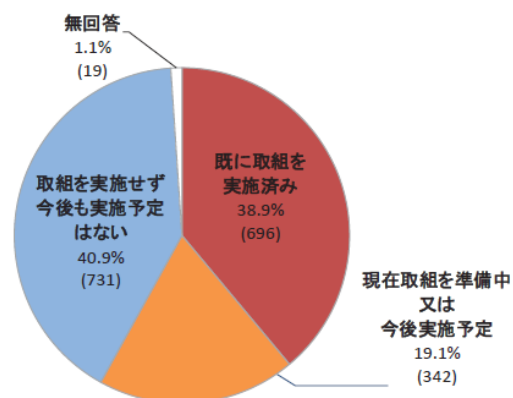
空き家バンク取組みのタイプを整理すると以下の2つをあげることができます。

- ①民間事業者によるビジネスが成立しない過疎地での不動産流通の推進
- ②民間事業者による仲介が行われていても空き家が市場にでてこない地域での不動産流通の推進

かつては移住・定住を目的としてタイプ①の取組みが行われており、民間事業者による仲介が行われている地域では、行政が不動産仲介に関わる必要はないと考えるところもありました。しかし、人口減少地域が広がる中で移住・定住を進める方策として空き家活用が注目されるようになりましたが、空き家がなかなか市場にでてこないことから、行政が関わることによって空き家を市場にだすしくみとしてタイプ②が取組まれるようになっていきます。

また、これらに加えて老朽化や不適切管理の空き家が問題となる中で、その事前防止策としての空き家の有効活用や周知啓発のアイテムという位置づけをしているところもあります。

■空家バンク等の実施の有無及び実施の予定の有無
(N=1788)



資料:国土交通省住宅局・総務省自治行政局
「地方公共団体における空家等対策に関する取組状況調査」(平成27年)より作成

2) 空き家バンクのしくみ

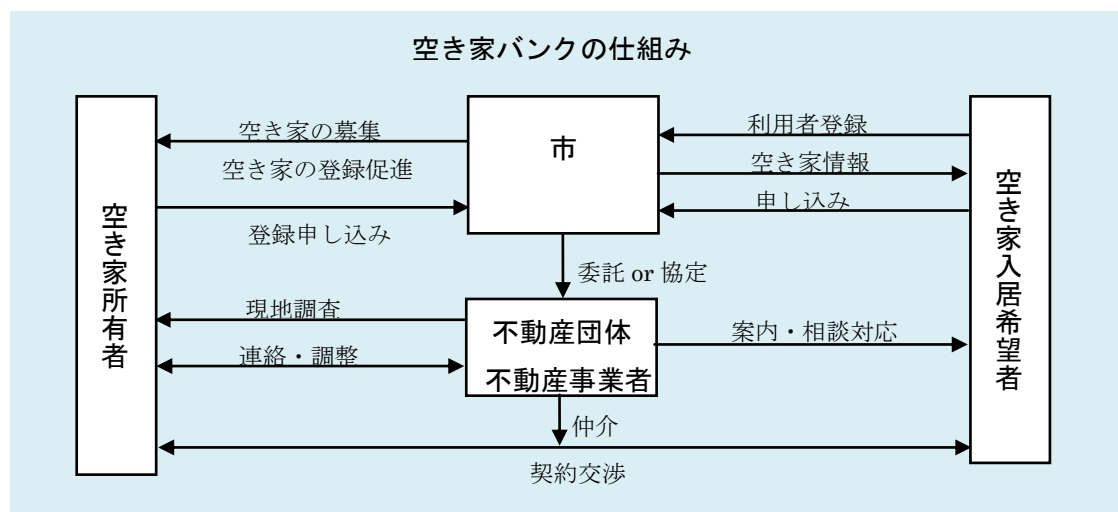
空き家バンクの実施にあたってはいずれの事例においてもホームページを活用し、情報発信を行っています。空き家の仲介は宅地建物取引業者が行う必要があり、その部分は行政が実施することはできません。

空き家の登録や情報提供をどのような形で行うかによって3つのタイプに分けることができます。行政単独タイプは空き家の登録や情報提供をすべて行政が実施するものです。不動産業者との連携タイプはその部分を不動産業者や不動産関連団体に委託したり、協定を結ぶことで対応するものです。NPO との連携タイプは、空き家活用に積極的に取り組む NPO にその部分を委託して対応しています。

■空き家バンクのタイプと事例

タイプ	事 例	概要
①行政単独	長岡市空き家バンク	H22.3.15 スタート。空き家等の賃貸又は売却を希望する所有者から情報提供を受け、空き家バンクに登録した物件をホームページ、パンフレット等を利用して利用希望者に紹介。
②不動産業者との連携	山梨市空き家バンク	H18.9 スタート。事業主体、窓口は市。山梨県宅地建物取引業協会と協定を結び、物件契約時に宅建協会が調整入ること、円滑な契約実施を可能にしている。また物件見学时に宅建協会が帯同し、専門的観点からのアドバイスを与えることで見学者の信頼を得ている。
	佐久市空き家バンク	H20.4 スタート。事業主体は市。直接型と仲介間接型があり、後者は宅建業協会と提携し、現地調査に不動産業者が同行。首都圏への良好なアクセス、充実した地域医療などの魅力を活かした積極的な移住促進施策により成約数全国1位。
③NPO との連携	尾道市空き家バンク	当初は行政単独で実施していたが、NPO と連携し NPO が窓口を担う。H20 年度空き家調査で権利者意向の判明した257 軒のうち、売却・賃貸の意向を持つ56 件の登録物件からスタート(H21 年10 月)。H26 年度までの5 年半で登録物件数120 件。相談実績3,675 件。

中古住宅の流通が一定行われており、市と不動産関連団体との連携が図られている犬山市においては、タイプ②の不動産業者との連携タイプがふさわしいと考えられます。その仕組みは以下のとおりです。



3) 空き家バンク実施上の課題

すでに全国各地の市町村で空き家バンクの取組みが進められていますが、それらの事例を登録数や成立数などから比較するといくつかの課題や特徴が見受けられます。

例えば、佐久市においては掲載件数、成約件数共に多い理由を調査すると、新幹線駅がありアクセスがよい、医療に力を入れているといったセールスポイントをPRしてる点や移住相談員の配置や臨時職員による定期的な空家調査など重点的な取り組みであることがあげられます。

より効果が上がるものとするためには、評価されている事例の特徴をみると、1つ目に登録物件の多さ、2つ目に市の魅力を紹介するシティプロモーション、3つ目に移住者に対する意識啓発、4つ目に住宅の安全性が重要であることがわかります。

参考：空き家バンクによる成約件数（実績の多い市の事例）

佐久市：H20～H27.2末 297年（年間40件程度）

山梨市：H18.9～H25.11 66件（年間9件程度）

長岡市：4年間で52件（2014.8.10 NHK総合テレビ「日曜討論」で紹介あり）

尾道市：H21.10～H27.3末 62件（年間11件程度）

①空き家の登録件数

空き家バンクの成果が十分に上がっていないところも多いようですが、その要因として大きいのが空き家登録件数の少なさです。近年、空きを活用した地方移住への関心が高まっており、空き家に住みたいという希望者登録は多いようですが、それにみあった空き家の登録がないのが現状です。空き家所有者に制度そのものが知られていないという点もあり、固定資産税の概要調書を送付する際に制度紹介のチラシを同封したところ登録が増えたという事例もあります。空き家をどうしたらよいかと悩んでいる所有者は多く、所有者が安心して貸すことができるしくみを構築し、その情報を的確に知らせていくことが重要です。また、不動産業者やNPOと連携し、物件を発掘し、登録を進めることが効果的です。

②シティプロモーション

ホームページにおいて空き家物件を紹介しているだけというところも見られますが、移住希望者を惹きつけるためには、物件情報を含めた住環境の魅力や暮らしのサービス水準などの情報を発信し、そのまちの暮らし方をイメージしてもらえようようにすることが重要です。

快適な住環境と自然の豊かさをあわせ持つ、多様な選択肢がある暮らしをアピールするなど犬山市の魅力や情報を効果的に発信することが必要だと考えられます。

③移住者に対する意識啓発

空き家バンク希望者の中には、「安い住宅」ということだけを期待し、移住後、地域とうまくいかずにトラブルを発生したり、田舎暮らしの憧れで移住したものの地域コミュニティになじめず転出してしまうなどのケースもあるようです。新たな移住者により地域の活性化を図るといふ空き家バンクのねらいに逆行してしまうこととなります。

空き家バンク利用登録にあたり、「地域の活性化に協力する方」「地域に愛着を持ちその地域のルールで暮らす方」などを積極的に誘致するため、移住希望者と地域の面談を行ったりしているところもあります。空き家活用が地域の活性化につながるようなしくみを構築していくことが重要です。

④住宅の耐震性

空き家は築年数が古いものが多く、耐震上の課題を抱えているものもあります。耐震性が確保された住宅のみを登録対象としていては登録できる物件が限られてしまいます。老朽化が著しい住宅については登録できないことにしておく必要がありますが、そうではない住宅については、耐震性が確保できていない、修繕が必要などの情報もあわせて提供し、借主によるリフォームを認めた上で賃貸するなどのしくみを構築する必要があります。

4) 空き家の登録促進に向けた取組み

制度はできても利用されないと意味がありません。空き家の登録促進として以下の対策が考えられます。

施策事例

①所有者への周知啓発

- ・各種文書通知時における情報提供
- ・アンケート調査による意向把握

②地域や関係団体との連携による課題解決のセットによる空き家情報の発信

- ・地域や関係団体と連携した所有者への働きかけ

③登録物件に対する支援（優遇措置）

- ・家財等の整理や分別費用に対する補助
- ・相続や測量等の費用に対する補助
- ・修理費に対する補助 などについて検討

①所有者への周知啓発

空家等の所有者に空家等の維持管理についての啓発とあわせて、空き家バンクのしくみを伝え、売却や貸し出しを考えてもらうよう働きかけることが重要です。市が発行する各種文書通知時に空き家バンクのチラシの同封や相談窓口の紹介をするなどを検討します。

②地域や関係団体との連携による課題解決のセットによる空き家情報の発信

地域や関係団体と連携し、空家等所有者に空き家バンクへの登録を働きかけることが重要です。荷物の整理ができないなど所有者の抱える課題解消を地域や関係団体との連携により解消することにより空き家バンクへの登録を促進している事例もあります。

③登録物件に対する支援（優遇措置）

空家等が中古住宅市場に出てくるのを妨げている要因を解消することが重要です。空家等所有者のアンケート調査で「仏壇や家具などが置いてあり、自己用の倉庫・物置として利用している」という回答が37%ありますが、これは従前のものがそのまま置いてあるというケースが考えられます。家財等の整理ができるなどにより、中古住宅として流通するなど、問題が解決できれば市場に出て行く可能性が生まれます。

2. まちづくり資源としての有効活用

(1) 基本的考え方

●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。

空家等を地域のまちづくり資源として位置づけ、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に利活用している事例があります。犬山市の地域的特性を踏まえ、城下町の町家、里山集落の古民家などの特性を活かした活用を図ることが効果的だと考えられます。

【活用例】 つどいの場、まちのサロン、コミュニティレストラン
古民家カフェ、レンタルボックス店、まちの駅、ゲストハウス
デイサービスセンター、グループホーム、障がい者支援施設
防災広場、花壇・菜園

(2) 活用促進のための支援措置

地域住民や NPO 団体等による空家等の活用を促進するため以下の対策に取り組むことが重要です。

施策事例

①空家等の有効活用策に関する情報提供

- ・ 支援事例：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

②空家等活用の取組みに対する情報提供や資金援助などの仕組みづくり

- ・ 支援事例：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
- ・ 支援事例：空家等をまちづくりに活用してほしいと考えている空家等所有者の情報を提供

①空家等の有効活用策に関する情報提供

空家等の活用については全国で様々な取組みが行われており、まちづくりに活かされている事例が多くあります。これら先進的な活用事例等についての紹介とともに、地域のニーズに応じた具体的な活用目的にあった支援制度についての紹介が重要です。

本市でも、要件があてはまる空家等については、「犬山市空き店舗活用事業費補助金制度」や「犬山市集会所等建設費補助制度」を活用することも可能です。

②空家等活用の取組みに対する情報提供や資金援助などのしくみづくり

地域や NPO 団体等による主体的な空家等活用を促進するため、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することが考えられます。その提案を実現するに向けて、必要な費用の確保に関する制度などの情報を空家等活用を検討している地域や NPO 団体等に提供するなどの仕組みづくりも重要です。

■犬山市空き店舗活用事業費補助金制度（平成 27 年度）

概要	<p>空き店舗等の有効利用を図り、商業者の育成とともに、活力とにぎわいのあるまちづくりを推進するために設けられた制度。</p> <p>なお、ここでいう「空き店舗等」とは、指定地域内で</p> <p>(1) 6ヶ月以上商業活動をしていない店舗</p> <p>(2) 6ヶ月以上居住等の用に供していない空き家 等をいう。</p> <p>補助の対象となる範囲は、道路に面した 1 階部分に限定。なお、賃借を目的に建てられた建物は対象とならない。(犬山商工会議所及び犬山まちづくり株)が犬山市空き店舗活用事業費補助金交付要綱第 1 条の目的のために賃借した指定地域内で、6ヶ月以上商業活動をしていない店舗又は6ヶ月以上居住等の用に供していない空き家は除く。)</p>												
対象事業	<p>①チャレンジマート事業 空き店舗等を借り上げた事業者等が、自ら営業をする施設として空き店舗等を活用し、営利活動を通してにぎわいを創出する事業</p> <p>②空き店舗活性化事業 空き店舗等を借り上げ市民活動団体(犬山市市民活動の支援に関する条例第 2 条に定める団体をいう。)が営利を目的としない活動を通して、地域の活性化のために、コミュニティ施設、休憩所等に供する施設として空き店舗等を活用する事業</p> <p>③芸術・文化・伝統産業支援事業 空き店舗等を借り上げた事業者等が、芸術、文化、伝統産業の振興に寄与する施設として空き店舗等を活用して、「独自性のある創作活動の公開及び作品の展示・販売」により、新たな文化創造を通して地域を活性化する事業</p>												
対象事業者	新規で事業を起業する者(既に店舗等を営業していない者)												
対象路線	犬山地域、羽黒地区、楽田地域の指定した路線												
補助金額	<p>対象者(個人・法人・市民団体等)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>事業名</th> <th>賃借料補助</th> <th>賃借料補助期間</th> <th>改装費</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>チャレンジマート事業</td> <td rowspan="3">賃借料の 1/2 以内 36 万円を 限度/年度</td> <td>1 年間</td> <td rowspan="3">改装費の 1/2 以内 50 万円を限度 (事業認定年度 1 回 のみ)</td> </tr> <tr> <td>空き店舗活性化事業</td> <td>3 年間まで継続可</td> </tr> <tr> <td>芸術・文化・伝統産業支援事業</td> <td>2 年間まで継続可</td> </tr> </tbody> </table>	事業名	賃借料補助	賃借料補助期間	改装費	チャレンジマート事業	賃借料の 1/2 以内 36 万円を 限度/年度	1 年間	改装費の 1/2 以内 50 万円を限度 (事業認定年度 1 回 のみ)	空き店舗活性化事業	3 年間まで継続可	芸術・文化・伝統産業支援事業	2 年間まで継続可
事業名	賃借料補助	賃借料補助期間	改装費										
チャレンジマート事業	賃借料の 1/2 以内 36 万円を 限度/年度	1 年間	改装費の 1/2 以内 50 万円を限度 (事業認定年度 1 回 のみ)										
空き店舗活性化事業		3 年間まで継続可											
芸術・文化・伝統産業支援事業		2 年間まで継続可											

■犬山市集会所等建設費補助制度

概要	市民の生涯学習活動の振興を図るため、町内会や地縁団体等市民の自治組織が管理運営する公民館及び各種集会所の新築、改築又は修理に要する経費に対して補助する制度。									
対象事業	<p>①集会所等は町内会等の所有で、1 棟の延面積が 40 m² 以上</p> <p>②実施事業に係る経費が 50 万円以上</p> <p>③敷地は、町内会等が所有し、又は借り受けた土地であること。ただし、借地である場合には、長期にわたり借用できることが確実なものであること。</p> <p>④当該年度内に実施事業が完了することが確実であること。</p>									
補助金額	<p>対象者(町内会や地縁団体等市民の自治組織)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>事業の区分</th> <th>補助金額</th> <th>補助金額の上限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>新築または改築</td> <td>事業に要する経費の 1/3</td> <td>500 万円</td> </tr> <tr> <td>修理</td> <td>事業に要する経費の 1/2</td> <td>100 万円</td> </tr> </tbody> </table>	事業の区分	補助金額	補助金額の上限	新築または改築	事業に要する経費の 1/3	500 万円	修理	事業に要する経費の 1/2	100 万円
事業の区分	補助金額	補助金額の上限								
新築または改築	事業に要する経費の 1/3	500 万円								
修理	事業に要する経費の 1/2	100 万円								

参考：空き家活用支援の取組み（京都市）

空き家の適正管理を主とする空き家条例が多い中で、空き家活用を積極的に位置づけ、取り組んでいる事例として「京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例」があります。

この条例では、基本理念として、4つの視点から空き家の活用の考え方が示されています。

○基本理念

- 一つ一つの建築物は、京都のまちを構成する重要な要素として、安心安全な生活環境や良好な景観等の公共的価値を実現するという役割を担っています。そのことに配慮して、建築物の利用や管理を行いましょう。
- 地域のまちづくり資源として、空き家を積極的に活かしまししょう。
- 既存建築物を大切に使うという観点から取組みまししょう。
- 地域コミュニティの活性化を図るという観点から取組みまししょう。

また、空き家の活用を支援するしくみとして、以下のものがあります。

○京都市空き家活用・流通支援等補助金

・空き家を活用するための改修工事に対する補助で2つのタイプがある。

	活用・流通促進タイプ	特定目的活用支援タイプ
概要	1年以上居住者がいない空き家を、賃貸用又は売却用として流通させる場合、改修工事や家財の撤去に係る費用の一部を補助	6箇月以上居住者のいない空き家を、まちづくり活動拠点等の目的（地域の居場所づくり、留学生の住まいなど）で活用する場合、改修工事や家財の撤去にかかる費用の一部を補助
対象者	・物件所有者 ・物件を賃貸又は購入し、居住又は利用する者	・物件所有者 ・物件を購入し、利用する者
助成金額	補助工事費用の1/2 ※上限額 30万円（京町家等の場合は60万円） ※家財等の撤去に係る費用は上限5万円	補助工事費用の2/3 ※上限額 60万円（京町家等の場合は90万円） ※家財等の撤去に係る費用は上限5万円

○「空き家活用×まちづくり」モデル・プロジェクト

- ・京都の強みである地域力を活かした空き家活用を促進するため、空き家をまちづくりの資源と捉えた空き家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。平成26年度より。
- ・助成金額は1プロジェクトあたり最大500万円（補助率4/5）
- ・平成26年度は6つの提案があり、公開審査により4つを選定。

○京都市地域連携型空き家流通促進事業

- ・空き家の発生の予防、活用及び適正な管理によって、地域が活性化することを旨とし、空き家（主に一戸建てや長屋建て）の所有者や入居希望者が安心して空き家を活用できる環境を整備することで、住宅市場における空き家の流通を促進するとともに、空き家の流通により地域の活性化を図ることを目的として、平成22年度から「地域連携型空き家流通促進事業」を実施。
- ・地域のまちづくり活動として、地域の魅力やすまい方のルールを取りまとめるとともに、空き家の掘り起こしを行い、不動産事業者等専門家の協力のもと、空き家所有者や地元のニーズに応える空き家の活用方法の提案、空き家所有者と入居希望者をつなぐ仕組みの構築に努める。
- ・取組団体を募集、これまで21地域・団体が事業を実施。H27年度は19団体を募集。

3. 空家等の除却及び跡地の利活用の促進

(1) 基本的考え方

●除却の推進を検討します。

空家等のうち、老朽化などで倒壊の恐れのあるものや利活用見込みのないものについては除却の推進を検討します。

●跡地の有効活用を検討します。

除却した跡地の有効活用を検討します。

(2) 除却のための支援措置

空家等の除却を支援する仕組みとして以下の視点からの対策が重要です。

施策事例

①震災対策の視点

- ・支援事例：耐震性の不足する住宅を除却する場合の支援

②地域の環境改善・まちづくりへの貢献の視点

- ・支援事例：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にの支援。

③空家等の除却の推進の視点

- ・支援事例：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。

①震災対策の視点

地震による被害を減らすためには建築物の耐震性を高めることが重要であり、新耐震以前の住宅については無料耐震診断を実施し、耐震性の劣る住宅を耐震改修する場合には改修費補助を実施しています。

空家等についても地震に伴う倒壊によって道路を塞いでしまうなど避難等に影響を及ぼす恐れがあります。住宅の無料耐震診断については、居住する住宅に限られていますが、これを空き家も対象とし、耐震診断の結果、耐震性の不足する住宅を除却する場合には、耐震改修の場合と同様の助成を行うことにより空家等の除却を促進することが考えられます。

②地域の環境改善・まちづくりへの貢献の視点

密集市街地の環境改善を図るために、空家等を除却し空き地を生み出すことは、空き地が延焼防止に役立ったり、一時避難場所や避難経路として活用できるなどの効果があります。除却跡地が広場として活用される場合に助成を行うことにより除却を促進することが考えられます。

この場合、除却跡地が継続的に広場として適正に管理され活用されることが重要です。維持管理を地元で担うことを協定を結ぶことによって担保していくことが考えられます。

③空家等の除却の推進の視点

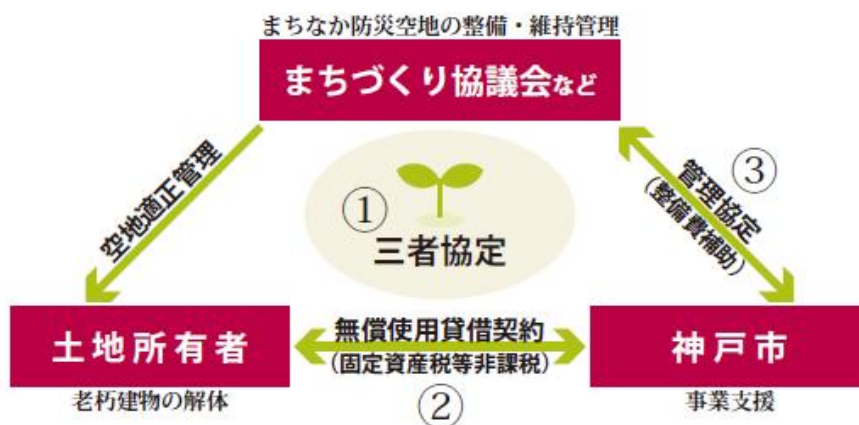
除却推進の課題である固定資産税の住宅特例の解除については、所有者についての大きな問題であるので、支援することにより除却の推進が図れると考えます。

継続的に広場として活用される場合など、固定資産税等の負担軽減に向けた支援制度について検討を進めます。

■参考事例

タイプ	事例	概要
除却費助成 (震災対策)	震災対策木造住宅除却補助制度(豊中市)	耐震診断の結果、耐震性の不足する建物を除却する場合に除却工事に要した費用と40万円(区分所有建築物である長屋については1戸あたり40万円)のうちいずれか少ない額を補助
除却費助成 (密集改善)	狭あい道路沿道老朽住宅除却促進制度(大阪市)	特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地内において、狭あい道路に面する敷地等において、昭和25年以前に建築された木造住宅を除却する場合に除却に要する費用の一部を補助 補助限度額は戸建住宅75万円、集合住宅150万円
除却費助成 (跡地活用)	防災空地活用型除却費補助(大阪市)	重点整備エリアにおいて、跡地を無償で提供いただき、災害時の避難等に役立つ防災空地として活用する場合に、除却費(昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅)及び舗装等の整備費に対して補助。除却費の補助率2/3、補助限度額は戸建住宅100万円、集合住宅200万円 防災空地は土地の固定資産税・都市計画税が非課税

■神戸市「まちなか防災空地整備事業」における三者協定のしくみ



- ▼ ① まちなか防災空地整備事業を実施することについて、
事業の
流れ 土地所有者、まちづくり協議会等、神戸市の三者で協定を締結します。
- ▲ ② 神戸市が土地を無償で借り受けます。〈土地使用貸借契約締結〉
⇒ 固定資産税等が非課税となります。
- ▲ ③ まちづくり協議会等にその土地を「まちなか防災空地」として
整備(神戸市の補助あり)及び維持管理していただきます。〈管理協定締結〉

第6章 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. 特定空家等の判断

(1) 基本的考え方

●初期指導による再三の指導に関わらず改善が見られない場合に特定空家等の判断へ

特定空家等とは、空家等特措法第2条第2項において、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等」と定義されています。

「第3章 空家等対策の基本的考え方」で掲げているように犬山市においては特定空家等を生みださないことを第一ステップとして取組みます。法律に定められた措置を行う前段階で、初期指導を実施し、まずは所有者に自主的な対応を粘り強く求めていきます。

再三の指導にもかかわらず改善がみられない場合に、立入調査を実施するかを判断し、その必要性が認められた場合に立入調査を実施し、特定空家等に該当するかを判断します。

(2) 特定空家等の判断基準

●チェックリストを用います。

「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）に示されている参考となる基準を参考として作成するチェックリストによるものとします。

空家等の物的状態が以下の①～④に該当するか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への影響の程度について考慮し、総合的に判断します。

- 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

(3) 特定空家等の判定

●空家等問題対策協議会の助言・協力を得て慎重に行います。

特定空家等は法律に基づく措置の対象となることから判定は慎重に行います。空家等の物的状態のみならず、その立地状況から、周辺の建築物や通行人に対して悪影響をもたらすおそれがあるか否か、悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案し、総合的に判断します。

特定空家等の判定において、空家等問題対策協議会は専門家などそれぞれの立場から意見を述べて、その内容を集約検討した上で行政が判断を行います。

今後は空家等の判定事例を積み重ねていくことにより、特定空家等の基準づくりができるよう準備を進めていきます。

2. 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置の流れは、次の図のとおりとします。

このフロー図は初期指導を含めて整理しています。

●初期指導

市民からの情報提供によりその状況に応じて担当課による現地調査を実施し、所有者を特定し、適正管理についての初期指導を行います。

●空家等特措法に基づく対応

所有者等に対し、適正管理が行われるよう粘り強く指導を行いますが、再三の初期指導にもかかわらず、改善がみられない場合には、立入調査の実施について判断し、立入調査を実施し、別紙チェックリストに基づき、特定空家等の可能性がある判断される空家等について、空家等問題対策協議会の助言・協力を得て、特定空家等に該当するかを判断します。

特定空家等と判定された空家等の所有者に対して、空家等特措法に基づき、助言・指導を行います。なお、所有者が不明（所有者がいない）場合には、空家等問題対策協議会の助言・協力を得ながら、研究会で個別に対応していくことが考えられます。対応策としては、財産管理人の選任により適正な管理を促していく方法や略式代執行により必要な措置を行うことが考えられます。

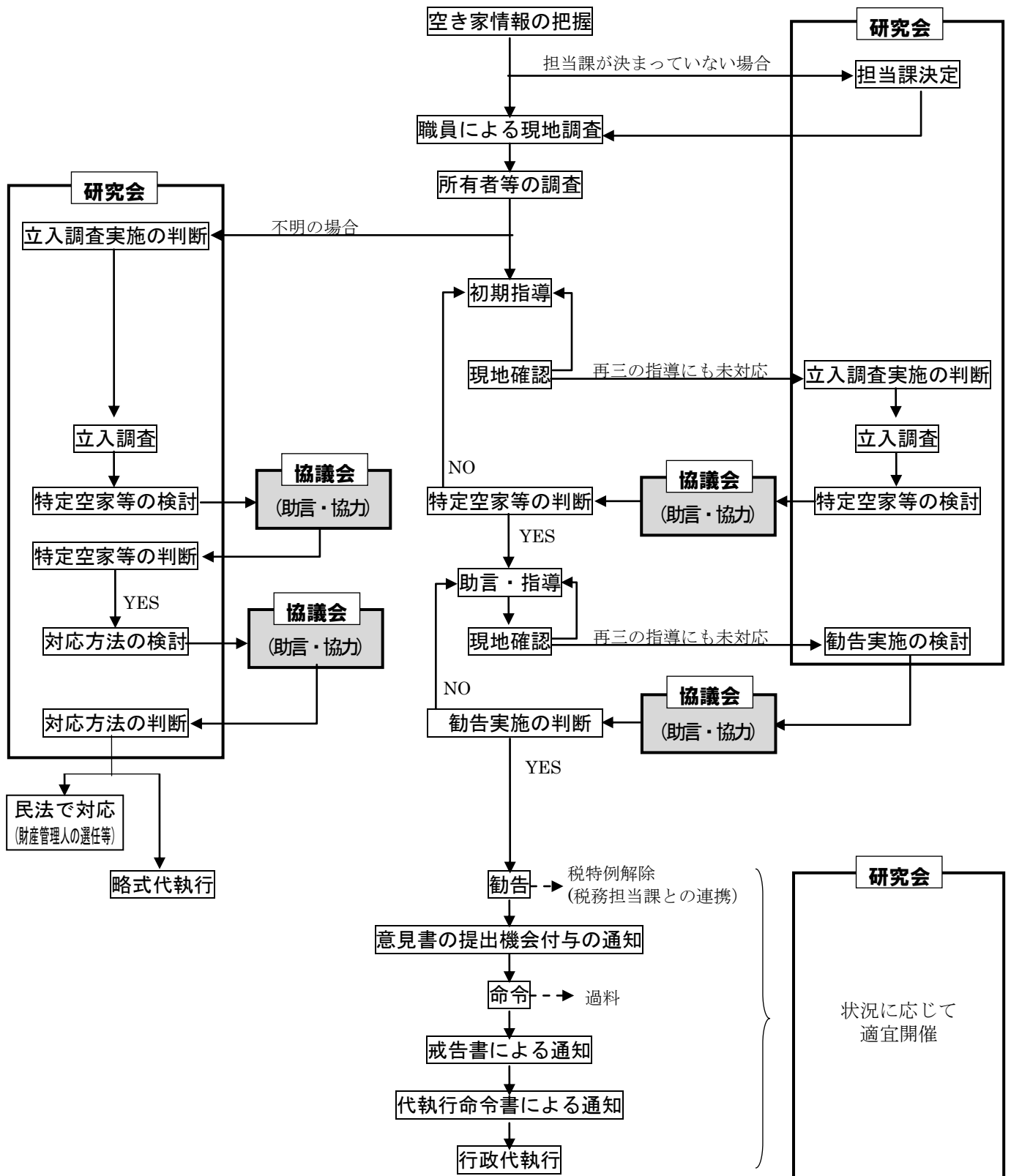
再三の助言・指導にもかかわらず、改善がみられない場合には、勧告の検討を行い、空家等問題対策協議会の助言・協力を得て勧告実施を判断します。

勧告を行っても改善がみられない場合は、所有者等に対し事前に意見を述べる機会を設けたうえで、履行期限を定めて必要な措置を講じるよう命令します。命令を行っても改善が見られない場合は行政代執行を行います。なお、命令、行政代執行の実施については状況に応じて適宜空家等対策問題研究会を開催し、協議します。

●勧告した場合の措置

空家等特措法の施行に合わせて除却を促進するための措置として、国は「勧告がされた特定空家等の敷地のように供する土地について住宅用地特例の適用対象から除外される」としています。

特定空家等に対する措置フロー

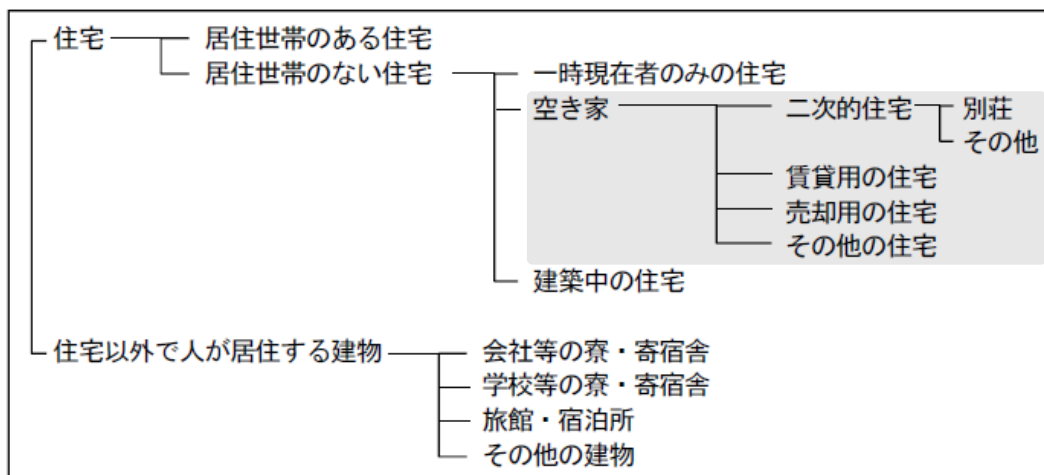


※研究会：犬山市空家等問題対策研究会
 ※協議会：犬山市空家等問題対策協議会

空き家の定義について

(1) 住宅・土地統計調査※による定義

※統計法に基づく基幹統計調査(抽出調査)で、昭和23年から5年ごとに実施。最新は平成25年。
以下の網掛け部分が「空き家」として定義されています。



住宅

一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいう。

ふだん人が居住していない住宅を「居住世帯のない住宅」として、次のとおり区分した。

一時現在者のみの住宅

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、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

空き家

二次的住宅

別荘……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、ふだんは人が住んでいない住宅

その他……ふだん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、賃貸のために空き家になっている住宅

売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空き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で、例えば、転勤・入院などのため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

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、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）。

なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、「空き家」とした。

また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせず人が居住している住宅とした。

(2) 空家等特措法による定義

第2条第1項において「空家等」が以下のように定義されています。住宅に限らず、店舗や工場等に使われていた建築物も含まれます。

「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。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関

する事項

- 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
 - 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

- 第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
 - 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

- 第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

- 第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。
- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
 - 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
 - 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
 - 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

- 第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であ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)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的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り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的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、

市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

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

（検討）

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

「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)

「特定空家等」の判断の参考となる基準(概要)(国土交通省ガイドライン別紙より)

<p>〔別紙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</p>	<p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。 イ 建築物の著しい傾斜 ・基礎に不同沈下がある・柱が傾斜している等 ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 ・基礎が破損又は変形している・土台が腐朽又は破損している等 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 ・屋根が変形している・屋根ふき材が剥落している ・壁体を貫通する穴が生じている・看板、給湯設備等が転倒している ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している等 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。 ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している等</p>
<p>〔別紙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</p>	<p>(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。 ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。 ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。</p>
<p>〔別紙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</p>	<p>(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。 ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。等 (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。 ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。等</p>
<p>〔別紙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</p>	<p>(1) 立木が原因で、以下の状態にある。 ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。等 (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。 ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。等 (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。 ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。等</p>

〔別紙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」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の1. (1) 若しくは(2) 又は2. に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合(平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。)</p> <p>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</p>	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。

<p>【参考となる考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 ※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）

(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
--------	--

<p>【参考となる考え方】</p> <p>複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</p>

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒

全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
--------	--

<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>

(ロ) 外壁

全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
--------	---

<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>

(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
--------	---

<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合</p>

(ニ) 屋外階段又はバルコニー

全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基

に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ)門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

〔別紙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」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

〔別紙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」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

（２）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔別紙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」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１） 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

（２） 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

（３） 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

犬山市空家等問題対策協議会設置要綱

(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条の規定に基づき、犬山市の空家等対策計画の作成及び変更、特定空家等の管理に関する対策などを協議することを目的として犬山南空家等問題対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 協議会の所掌事務は、次のとおりとする。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- (2) 空家等の調査及び特定空家等の立入調査の方針に関すること。
- (3) 特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (4) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (5) その他空家等に関する対策に関すること。

(組織)

第3条 協議会は、委員15人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者から市長が任命する。

- (1) 学識経験のある者
- (2) 市議会の議員
- (3) 関係する市民団体などの者
- (4) 関係行政機関の職員

3 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。

4 委員が欠けた場合における後任の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 協議会で特別な事項を調査審議する場合、市長が任命する臨時委員を招集することができる。

(会長)

第4条 協議会に会長を置く。

2 会長は、第3条第2項に掲げる委員のうちから、委員の互選により選出する。

3 会長は、会務を総理し、会議の議長となる。

4 会長に事故があるとき又は欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第5条 協議会は会長が招集する。

2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 空家等に関する対策において、専門的見地からの意見が必要な場合は協議会の開催に限らず、関係する委員を会長が招集し調査研究を行うことができる。

(庶務)

第6条 協議会の庶務は、犬山市都市整備部都市計画建築課において処理する。

(その他)

第7条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

附則

この要綱は、平成27年7月6日から施行する。

犬山市空家等問題対策研究会設置要綱

(設置)

第1条 犬山市の空き家等の適正管理に関する問題に対応することを目的として犬山市空き家等問題対策研究会（以下「研究会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 研究会の所掌事務は、次のとおりとする。

- (1) 空き家等の適正管理に関する問題の解決に関すること。
- (2) 空き家等の適正管理に関する対策のための条例等の制定の準備に関すること。
- (3) その他空き家等の適正管理に関する対策に関すること。

(組織)

第3条 研究会は、次に掲げる職員で構成する。（以下「構成員」という。）

- (1) 総合調整監
- (2) 都市整備部次長
- (3) 別表の所属の職員

2 研究会の会長は、総合調整監をもって充て、副会長は都市整備部次長をもって充てる。

(運営)

第4条 会長は、必要に応じて研究会を招集し、会議を主宰する。

- 2 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。
- 3 会長は、必要に応じて構成員以外の者の出席を求め、意見を聞くことができる。

(庶務)

第5条 研究会の庶務は、都市整備部都市計画建築課において処理する。

(その他)

第6条 この要綱に定めるもののほか、研究会の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

附則

この要綱は、平成26年8月1日から施行する。

別表

部 名	課 名
都市整備部	都市計画建築課
	道路維持課
生活環境部	防災安全課
	公園緑地課
	ごみ減量推進課
総務部	総務課
消防本部	予防防災課

空き家の有効活用等に関する情報：国の主な支援制度

(一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会「空家住宅情報」ホームページ

<http://www.sumikae-nichiikikyoju.net/akiya/>より)

■国土交通省関連

【空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策】

名 称	概 要	所 管
高齢者等の住み替え支援事業	高齢者等の所有する戸建て住宅等を広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化する制度により、子育て世帯等に広い住生活空間を提供するとともに、高齢者の高齢期の生活に適した住宅への住み替え等を促進。	住宅局 住宅総合整備課住環境整備室
個人住宅の賃貸流通を促進するためのガイドライン	個人住宅の賃貸流通や空き家管理は、賃貸用物件と比べて取引ルールがなく、市場の形成はまだ不十分な状態であるため、個人住宅の賃貸流通を促進するための指針（ガイドライン）を策定、また、その中の賃貸借ガイドラインで提案したDIY型賃貸借について、資金調達及び契約事項の観点から一般的な活用を促す考え方と取組み例を整理。	住宅局 住宅総合整備課賃貸住宅対策室
多世代交流型住宅ストック活用推進事業	地域における重要な資産である個人住宅が多世代にわたって持続的に居住・利用されるよう、既存住宅ストックの活用や流通・リフォーム等の円滑化を図り、空き家の発生を未然防止するとともに、地域活性化を支援する。	
住宅金融支援機構（JHF）による中高住宅取得・リフォームの支援	中古住宅・リフォーム市場の活性化や個人のライフステージに合わせた住み替え支援のため、住宅金融支援機構に係る制度の拡充により、各種住宅ローンの供給を支援する。	住宅局 総務課民間事業支援調整室
長期優良住宅化リフォーム推進事業	「長く使っていけるストックを壊さずにきちんと手入れして長く大切に使う社会」を構築するため、既存住宅の長寿命化に資するリフォームの先進的な取組みを支援し、既存住宅ストックの質の向上及び流通促進に向けた市場環境の醸成を図る。	住宅局 住宅生産課
住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業	空き家が現に発生し、また、発生が見込まれる住宅団地において、既存住宅の流通促進等を通じた空き家の解消、地域の活力維持・再生を図るため、地方公共団体等の公的主体、民間事業者等が行うモデル的な取組みを支援する。	
省エネ住宅に関するポイント制度	一定の省エネ性能を有する住宅の新築や、エコリフォームに対して、様々な商品等と交換できるポイントを発行する。	
優良建築物等整備事業（既存ストック型）	老朽マンション等の依存の建築ストックについて、耐震性、バリアフリー化等、現在の居住ニーズに合ったストックへの再生を支援。	住宅局 市街地建築課

【空家等の利活用、除却等に対する支援施策】

名 称	概 要	所 管
空き家等再生推進事業【除却事業タイプ】	老朽化の著しい住宅が存在する地区において、居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う。（社会新本整備総合交付金等の基幹事業）	住宅局 住宅総合整備課 住環境整備室
空き家等再生推進事業【活用事業タイプ】	居住環境の整備改善を図るため、空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。（社会新本整備総合交付金等の基幹事業）	住宅局 住宅総合整備課
空き家等管理基盤強化推進事業	空き家等の管理、売買、賃貸、解体について、所有者に対する相談体制の整備や関連するビジネスの育成・普及を支援	
地域優良賃貸住宅制度(空き家を活用した子育て世帯向け地域優良賃貸住宅の整備)	子育て世帯に対する居住面での支援を強化するため、地域優良賃貸住宅整備事業において、入居対象者を拡大するとともに、戸建空き家等を子育て仕様に改修した地域優良賃貸住宅の供給に係る取組みを支援する。	住宅局 住宅総合整備課
スマートウェルネス住宅等推進事業(サービス付き高齢者向け住宅整備事業)	「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のため、整備(空家等の改修を含む)に対して支援する。	住宅局 安心居住推進課
住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業	住宅に困窮している低所得者の高齢者、障害者、子育て世帯の居住の安定確保に向け、居住支援協議会等との連携や適切な管理の下で、空き家等を活用し一定の質が確保された賃貸住宅の供給を図るため、空家等のリフォームやコンバージョンに対して支援する。	住宅局 安心居住推進課
重層型住宅セーフティネット構築支援事業(居住支援協議会活動支援事業)	住宅セーフティネット法に規定する居住支援協議会が行う民間の空き家等への入居の円滑化に関する活動に対して支援を行う。	
住宅・建築物安全ストック形成事業【住宅・建築物アスベスト改修事業】	住宅・建築物のアスベスト対策を促進するため、住宅・建築物のアスベスト含有調査を呼びアスベスト除却等に対し支援を行う。	住宅局 市街地建築課
暮らし・にぎわい再生事業	衰退し利便性の低下した中心市街地において、公益施設（地域交流施設、医療施設、社会福祉施設、教育文化施設等）を含む建築物の整備等を支援することにより、にぎわいのあるまちなかとして再生する。（社会新本整備総合交付金等の基幹事業）	住宅局市街地建築課・都市局市街地整備課
住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)	一定の要件を満たす密集市街地において、老朽件建築物等の除却・活用に係る経費を支援。（社会新本整備総合交付金等の基幹事業）	住宅局 市街地建築課 市街地住宅整備室
街なみ環境整備事業	一定の要件を満たす住環境の改善を必要とする区域において、空き家等の除却・外観修景整備等に係る経費を支援。（社会新本整備総合交付金等の基幹事業）	住宅局 市街地建築課 市街地住宅整備室
都市防災総合推進事業	密集市街地や津波発生時に大規模な災害が想定される地域等防災上危険な市街地の総合的な防災性の向上を図るため、避難路、避難施設の整備や沿道建築物の不燃化、住民の防災活動等を支援。（防災・安全交付金の基幹事業）	都市局 都市安全課
集約促進景観・歴史的風致形成推進事業	都市における一定規模の人口を確保するために、景観・歴史資源となる建造物の修理・改修等や景観や歴史文化といった地域資源に着目した魅力ある地域づくりに資する取組みへの支援を行うことにより、地域内外からの人口交流による地域の賑わい等を創出し、居住人口の集約を促進させ、地域活性化を図る。	都市局 公園緑地・景観課 景観・歴史文化環境整備室

■その他の省庁

省 庁	名 称	概 要	所 管
総務省 関連	地方公共団体の空き家対策に対する財政措置	地方公共団体による空き家に関するデータベースの整備、空き家相談窓口の設置、空家等対策計画に基づき取組む空き家の活用・除却等の空き家対策について、特別交付税措置により支援。	自治行政局 地域振興室
	定住促進空き家活用事業(過疎地域集落再編整備事業)	過疎地域の空き家を活用し、地域における定住を促進するための。空き家の改修に必要な経費に対して補助を行う。	自治行政局 過疎対策室
文化庁 関連	重要文化財(建造物)の保存修理等	所有者及び管理団体が重要文化財(建造物)の保存修理・整備活用を実施する際に支援を行う。	文化財部 参事官(建造物担当)
	登録有形文化財(建造物)制度	所有者及び管理団体が登録有形文化財(建造物)の保存修理・整備活用を実施する際に支援を行う。	
	伝統的建造物群保存地区制度	市町村が実施する重要伝統的建造物群保存地区の保存や整備に関して支援を行う。	
	文化財建造物を活かした地域活性化事業	文化財建造物及び伝統的建造物群の公開活用を促進するため、保存活用計画の策定と便益設備整備や安全性確保対策等の取組を支援し、文化財建造物等を活用した地域活性化を促進する。	
厚生労働省 関係	低所得者高齢者等住まい・生活支援モデル事業	自立した生活を送ることが困難な低所得の高齢者等が住み慣れた地域で安心して暮らせるよう、社会福祉法人等が実施する空家等を活用した住まいの確保等の取組等に関する支援を行う。また、これら事業の継続的な実施のために必要な、地域連携・協働の持続的なネットワークとなる広域的プラットフォームの構築支援に対する支援を行う。	老健局 高齢者支援課
	共同生活援助	障害者につき、主として夜間において、共同生活を営むべき住居において相談、入浴、排せつ又は食事の介護その他の日常生活上の支援を行う。	社会・援護局 障害保健福祉部 障害福祉課地域生活支援推進室
農林水産省 関連	都市農村共生・対流総合対策交付金	観光・教育・福祉等と連携した都市と農山漁村の共生・対流等を推進し、農林水産業やそれを担う地域の振興を図る。	農村振興局 都市農村交流課
	農山漁村活性化プロジェクト支援交付金	農山漁村活性化法に基づき、市町村等が作成する定住や都市と農山漁村との交流促進のための活性化計画の実現に向けて、生活環境施設や地域間交流拠点施設等の施設整備を中心とした取組を支援。	農村振興局 整備部農村整備官
経済産業省 関連	中心市街地再生事業費補助金	民間事業者が実施する地域の中心市街地活性化に必要な改修・リノベーション等、雇用や地域の消費活性化に対して即効性が期待できる事業であって、中心市街地及び周辺地域も含めた経済活力を向上させる事業に絞って支援。	商務流通保安グループ 中心市街地活性化室
	地域商店街活性化法認定による土地譲渡所得の特別控除	「地域商店街活性化法」に定める計画に基づいて事業を行う商店街振興組合等に土地を譲渡した者に対して、譲渡所得の1,500万円特別控除の適用を認め、商店街活性化事業等に必要な土地の譲渡を促す。	中小企業庁 商業課
	地域商業自立促進事業	少子・高齢化や外国人への対応、創業支援など、社会構造変化の中で商店街が中長期的に発展していくための取組を支援	