

1. 空家等対策計画の改訂方針

■ 空家に関する現状と課題

	現状	課題
○空き家の発生抑制	・空き家戸数は増加傾向が続き、4,510 戸。「その他空き家」の割合が6.8%(県平均 4.3%)と高く、過去 10 年間で約 2 ポイント上昇 ・空き家となった理由は相続 53%、転居 25% ・65 歳以上のみ世帯が年々増加。今後、相続や転居で空き家となる可能性が高い	・（現行計画策定時）将来を見越した適切な対応が重要 ・特に、65 歳以上のみで居住する世帯に対する空き家対策の啓発や相続対応の充実が必要
○空き家の適正管理	・月 1 回以上維持管理を行っているものが約 5 割 ・専門業者へ管理を委託している割合は約 3%	・（現行計画策定時）適正な維持管理がされないと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改善が必要 ・初期指導後の改善が見込まれない空き家や、相続放棄等により所有者が存在しない空き家への対応方法の検討が必要
○空き家の流通促進	・空き家の売却・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% ・空き家に住むためには 6 割以上は修理や修繕が必要	・（現行計画策定時）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 ・空き家バンクやリフォーム等に対する支援制度の周知、改善が必要
○まちづくりにおける空き家の活用	・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 ・犬山城下町周辺での空き家密度が特に高い	・（現行計画策定時）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 ・犬山城下町周辺では、空き家の利活用や解体を促進するための取組が必要
○地域に悪影響を及ぼす空家等の解消	・空き家に関する相談が年間 70～80 件程度 ・何らかの損傷や管理されていない状況にある空き家が全体の約 58%	・（現行計画策定時）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組むことが重要 ・著しい損傷があるなど危険性が高い空き家に対して、迅速に措置を行える仕組みづくりが必要

■ 現行計画に基づく市の取組み状況

	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	・定期的に空家等実態調査を実施し、空家等対策に活用 ・空き家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 等
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	・平成 28 年度に空き家バンクを創設 ・令和 7 年度からは「あきや活用支援事業補助金」により、空き家の購入費用やリフォーム費用等への補助を実施 等

■ 法改正への対応

改正項目	
1.活用拡大	①空家等活用促進区域の指定
	②空家等管理活用支援法人の指定
2.管理の確保	①管理不全空家等の措置
	②電力会社等に情報提供を要請
3.特定空家の除却等	①所有者等に対する報告徴収権
	②緊急代執行
	③市区町村長に財産管理人の選任請求権を付与

■ 施策等の見直し案

章立て	現行計画の施策事例	新規追加：拡充事項(案)
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	・65 歳以上のみで居住する世帯(空き家予備群)への対応(定期的な実態調査等)を拡充 ・ 「電力会社等に情報提供を要請」 を追記
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	・65 歳以上のみで居住する世帯(空き家予備群)への対応(住まいのエンディングノートの活用等)を拡充 ・空き家所有者への対応(実態調査結果を活用した通知方法等)を拡充
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）	・現状の相談体制に合わせて、記載を修正 ・状況に応じた初期指導の対応方針を整理して追記
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	・ 「空き家管理事業者登録制度」 、 「空家等管理活用支援法人」 等に関する記載を追記
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	・自治会による空き家対策の具体化に向けた内容に変更
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		
○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	・現在の支援制度に合わせた内容に修正(新たな支援制度の検討)
○空き家バンクの 利用促進	・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）	・現在の空き家バンク制度に合わせた内容に修正
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	・新たな支援制度の検討 ・ 「空家等活用促進区域」 の項目を追記（区域指定、活用方針を記載）
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	・現在の支援制度に合わせた内容に修正
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		
	・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）	・ 「管理不全空家等」 に対する措置を追記 ・ 「緊急代執行」 に関する記載を追記 ・条例による 「緊急措置」 に関する記載を追記 ・ 「報告徴収」 に関する記載を追記 ・ 「特定空家等に対する措置フロー」 を修正

1. 改訂スケジュール

■ 概ねの改訂スケジュール

R6 年度	R7 年度											
	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月
実態調査	空き家の現状、法改正に伴う対応等の整理						計画改訂案の作成					
							協議会			協議会		改訂
				愛知県 事前調整				愛知県協議				
											パブコメ	

1. 空き家の現状等を踏まえた改訂方針を整理し、第 1 回の本協議会で協議。
2. 協議会での意見等を反映し、県との法定協議手続きを令和 7 年末に実施。
3. 法定手続きを経て確定した内容について、第 2 回の本協議会で協議。
4. パブリックコメントを経て年度内に改訂し公表する。