

犬山市空家等対策計画（素案）

令和8年3月

犬山市

目 次

第1章 計画の趣旨	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画の期間	2
4. 計画の対象	2
第2章 空家等の現状・課題	5
1. 犬山市の概況	5
2. 空家等の現状	11
3. 空家等所有者の意向	20
4. 空家等対策の取組状況	29
5. 空家等に関する課題	35
第3章 空家等対策の基本的考え方	40
1. 基本理念	40
2. 基本方向	41
3. 空家等対策の実施体制	42
4. 目標指標	43
第4章 空家等の発生抑制及び適正管理にむけた取組み	45
1. 基本的考え方	45
2. 空家等の調査及び空家等に関するデータベースの整備	46
3. 市民への啓発	48
4. 市民からの空家等に関する相談への対応	49
5. 所有者等による空家等の適切な管理への支援	50
6. 地域との連携による空家等対策	51
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	52
1. 基本的考え方	52
2. 中古住宅としての流通促進	53
3. まちづくり資源としての有効活用	59
4. 空家等の除却及び跡地の利活用の促進	65
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	67
1. 特定空家等及び管理不全空家等の判断	67
2. 特定空家等に対する措置	68
3. 管理不全空家等に対する措置	69
4. 条例による緊急措置	69

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。令和5年住宅・土地統計調査によると、犬山市の空き家戸数は4,510戸で住宅総数の13.8%を占め、10年間で1.21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、空家等に関する相談（苦情）が令和3年度以降、毎年70～90件程度寄せられています。

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、多くの市町村で空家等に関する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・移住対策として空家等の売却・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。さらに、総合的に対策を強化することを目的に、空家等特措法の一部を改正する法律を令和5年6月に公布し、同年12月に施行しています。

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、周辺の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、本市では平成28年3月に「犬山市空家等対策計画」を策定し、各種施策を行ってきましたが、令和7年度に最終年度を迎えることから、その効果を検証するとともに、空家等特措法の改正等を踏まえ見直しを行います。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家等特措法第7条の規定に基づく計画です。

本市の上位計画である総合計画、総合戦略、都市計画マスタープラン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、「いいね！いぬやま総合戦略 2025-2030」（令和7年3月）においては、空家等を定住促進や地域活性化の資源と考えると、空家等の情報提供（空き家バンク）、空家等の利活用の促進などの取組を掲げています。

3. 計画の期間

令和17年度（2035年度）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家等を中心とします。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

<空家等の現状と課題>

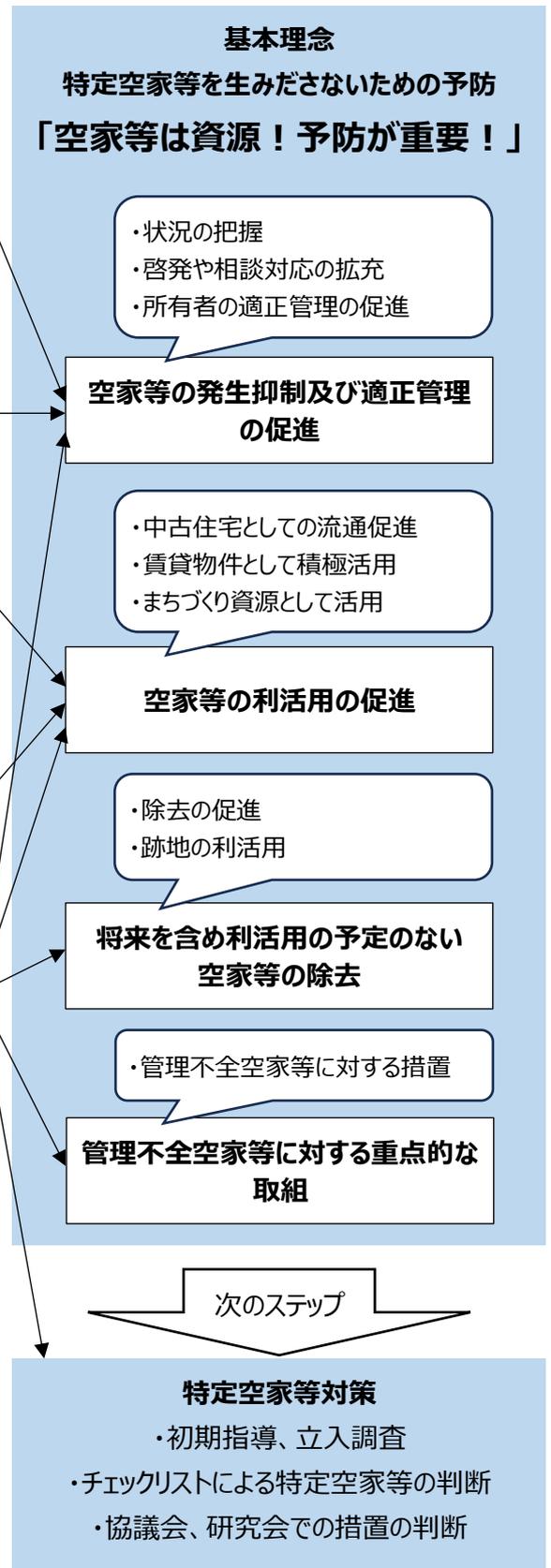
	現状	課題
○空家等の発生抑制	<ul style="list-style-type: none"> 空家戸数は4,510戸。「その他空き家」の割合が6.8%(県平均4.3%)と高い 空家等となった理由は相続53%、転居25% 65歳以上のみ世帯が増加 	<ul style="list-style-type: none"> 将来を見越した適切な対応が重要 特に、高齢者のみで居住する世帯に対する空家等対策の啓発や相続対応の充実が必要
○空家等の適正管理	<ul style="list-style-type: none"> 月1回以上維持管理を行っているものが約5割 専門業者へ管理を委託している割合は約3% 	<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改善が必要
○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)の郊外団地において空家等が集積 犬山城下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

<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"> 定期的に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	<ul style="list-style-type: none"> 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、空家等の購入費用やリフォーム費用等への補助を実施等

【方針】

第3章 空家等対策の基本的考え方



【基本的な取組】

章立て	基本的な取組	
第4章 空家等の発生抑制及び適正管理にむけた取組み		
2. 空家等の調査及び空家等に関するデータベースの整備	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の基礎データとして5年ごとに調査 ・空家等データベースの整備活用・更新 ・空家等予備群の把握 	p47 p48
3. 市民への啓発	<ul style="list-style-type: none"> ・広報、HP等による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 ・各種通知の送付機会を活用した空家等所有者や空家等予備群への情報提供 	p49
4. 市民からの空家等に関する相談への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・苦情相談を受けた建物の現地確認、所有者に対する初期指導の実施 ・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） 	p50 p51
5. 所有者等による空家等の適切な管理の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・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等の活用促進 	p51
6. 地域のまちづくりとの連携	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策の地域への協力要請の検討 ・地域の各種団体への空家等対策事例等の提示 	p52
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		
2. 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	<ul style="list-style-type: none"> ・リフォームの普及促進、中古住宅の課題解決策の検討 ・「犬山市あきや活用支援事業」の普及啓発 	p54～ p56
○空き家バンクの利用促進	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等所有者への周知啓発 ・地域や関係団体との連携 ・登録物件に対する支援 	p57～ p59
3. まちづくり資源としての有効活用		
○活用促進のための支援措置	<ul style="list-style-type: none"> ・地域のニーズに応じた空家等の有効活用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 	p60 p61
○空家等の活用が必要な地域における重点的な取組	<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、及び空家等活用促進指針の設定 	p62～ p65
4. 空家等の除却及び跡地の利活用の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	p66 p67
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		
	<ul style="list-style-type: none"> ・初期指導、立入調査の実施 ・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 ・条例による緊急措置 	p68～ p71

第2章 空家等の現状・課題

1. 犬山市の概況

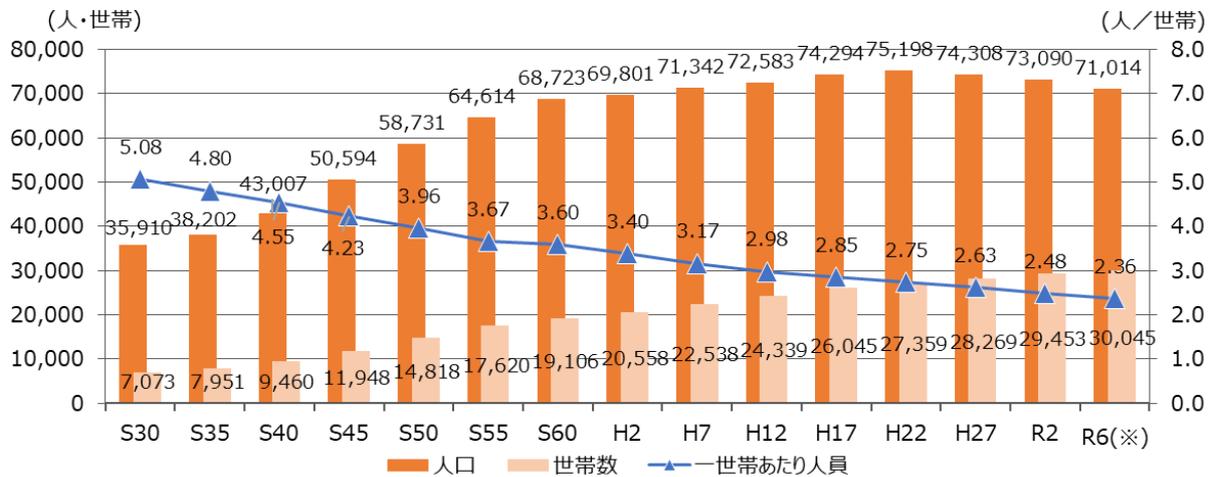
(1) 人口・世帯

ア. 人口・世帯数の推移

人口・世帯数は、令和6年（2024年）は人口71,014人、世帯数30,045世帯、一世帯当たり人員2.36人となっています。人口総数は増加を続けていましたが、平成22年をピークに減少に転じています。一方、世帯数は微増の状態が続いており、一世帯あたり人員は昭和30年の半分以下に減少しています。

また、少子高齢化の進行により高齢化率が年々増加し、令和6年（2024年）には29.9%となり、愛知県平均（25.8%）を上回っています。

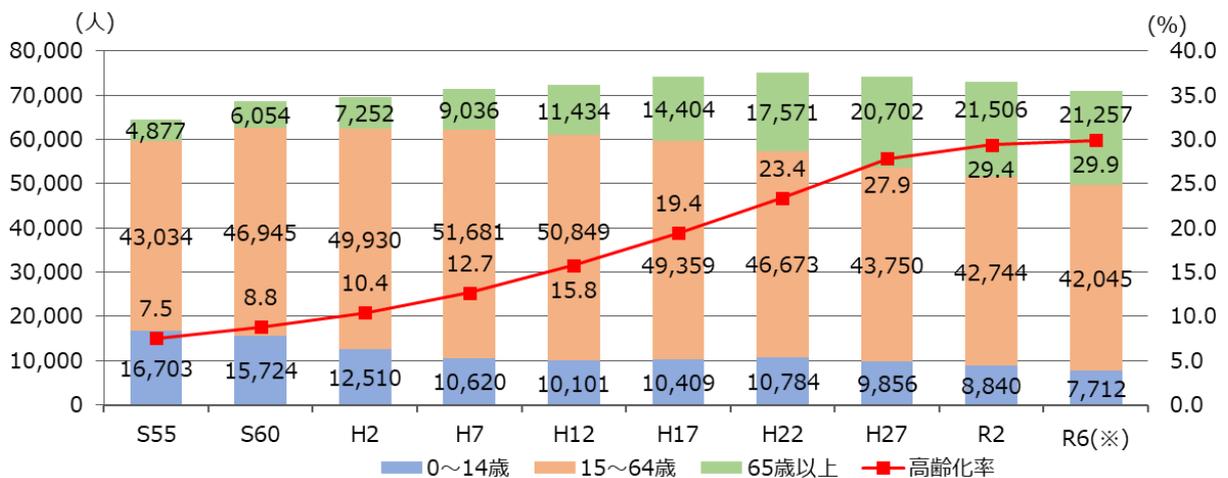
■人口・世帯数の推移



※R6年は推計値

資料：国勢調査(～R2年)、愛知県人口動態調査(R6年)

■年齢3区分別人口の推移



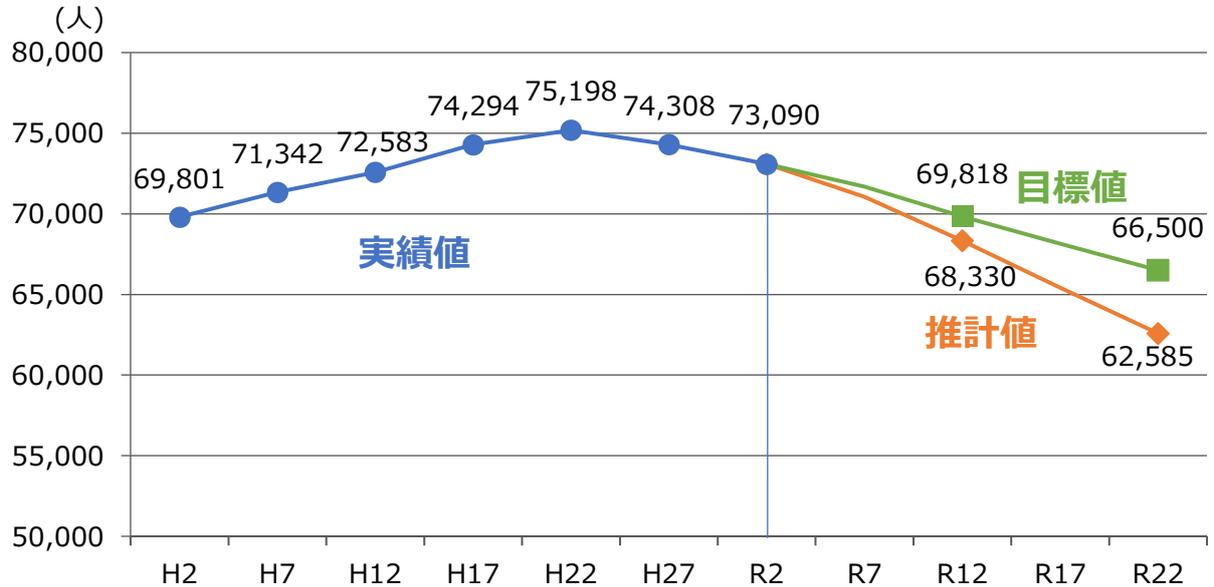
※R6年は推計値

資料：国勢調査(～R2年)、愛知県人口動態調査(R6年)

イ. 人口の将来予測

第6次犬山市総合計画の人口の目標では、犬山市の人口は令和2年（2020年）以降も減少が続き、令和22年（2040年）の基本推計値は62,585人になると予測されていますが、出生率の向上や社会移動率の改善によって人口減少を抑制することで、令和22年（2040年）における目標人口を66,500人としています。

■ 将来推計人口



資料：実績値は国勢調査、推計値・目標値は第6次犬山市総合計画

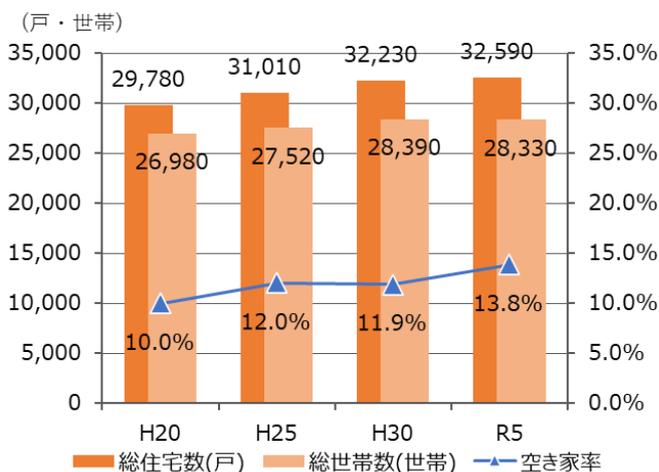
(2) 住宅

ア. 住宅数の推移及び住宅の構成

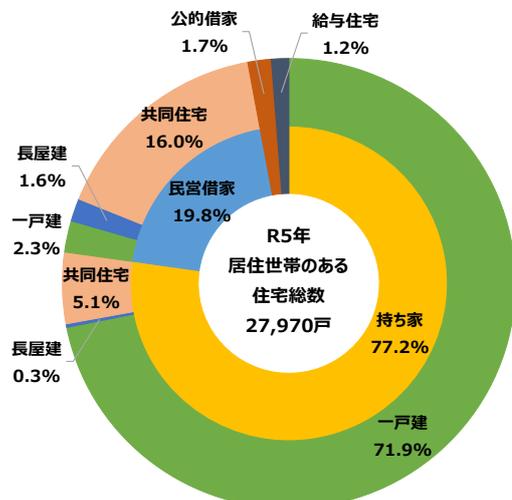
住宅数は、世帯数を上回る速度で増加しており、令和5年では総住宅数と世帯数の差は4,000を超えています。また、空き家の割合も年々増加しており、令和5年には13.8%となっています。

住宅の持ち家率は77.2%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1.7%に留まっています。

■ 住宅数・世帯数の推移



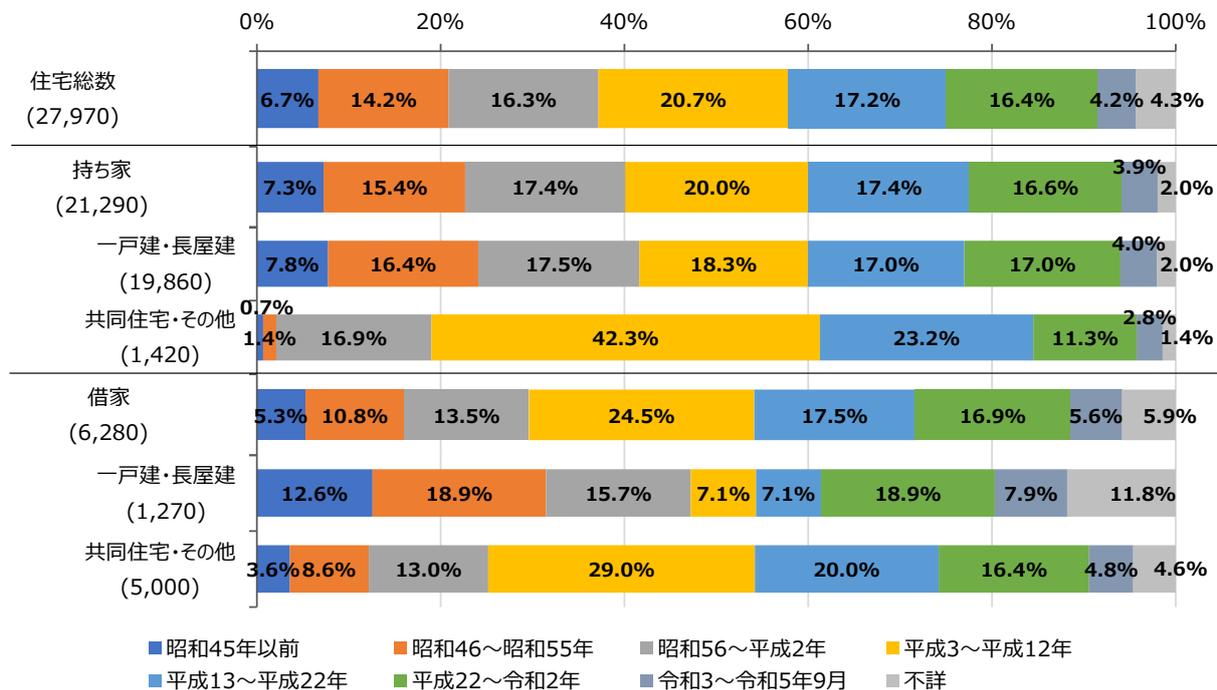
■ 住宅の構成（所有関係、建て方）



資料：住宅・土地統計調査

イ. 住宅の建築時期

住宅の建築時期は、昭和56年以降の建物が約75%を占めています。昭和55年以前の建物は、借家の一戸建・長屋建で割合が高くなっています。



資料：住宅・土地統計調査

■ 住宅の建築時期

	昭和45年以前	昭和46～55年	昭和56～平成2年	平成3～12年	平成13～22年	平成22～令和2年	令和3～5年9月	不詳	総数
住宅総数	1,880	3,960	4,560	5,780	4,810	4,600	1,180	1,200	27,970
持ち家	1,550	3,280	3,710	4,250	3,710	3,540	830	420	21,290
一戸建・長屋建	1,540	3,250	3,480	3,640	3,380	3,380	790	400	19,860
共同住宅・その他	10	20	240	600	330	160	40	20	1,420
借家	330	680	850	1,540	1,100	1,060	350	370	6,280
一戸建・長屋建	160	240	200	90	90	240	100	150	1,270
共同住宅・その他	180	430	650	1,450	1,000	820	240	230	5,000

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。

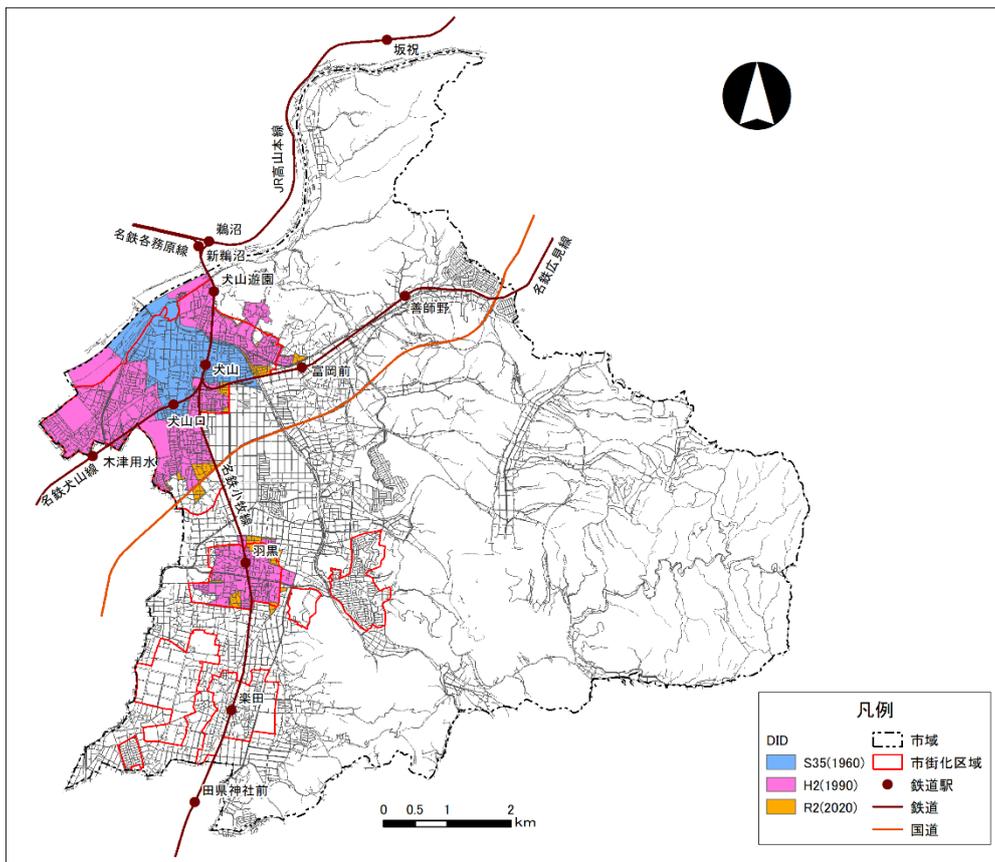
市街地は、昭和 30 年以降の工業誘致や昭和 45 年から平成 16 年にかけての公営・民営の宅地造成によって拡大し、人口集中地区の面積は昭和 35 年から令和 2 年の 60 年間で 3 倍以上に拡大しています。グロス人口密度の分布図をみると、高密度の市街地は、基本的に犬山駅及び犬山口駅の周辺及び県営住宅や宅地開発が行われた地区となっています。

■ 犬山市の風土



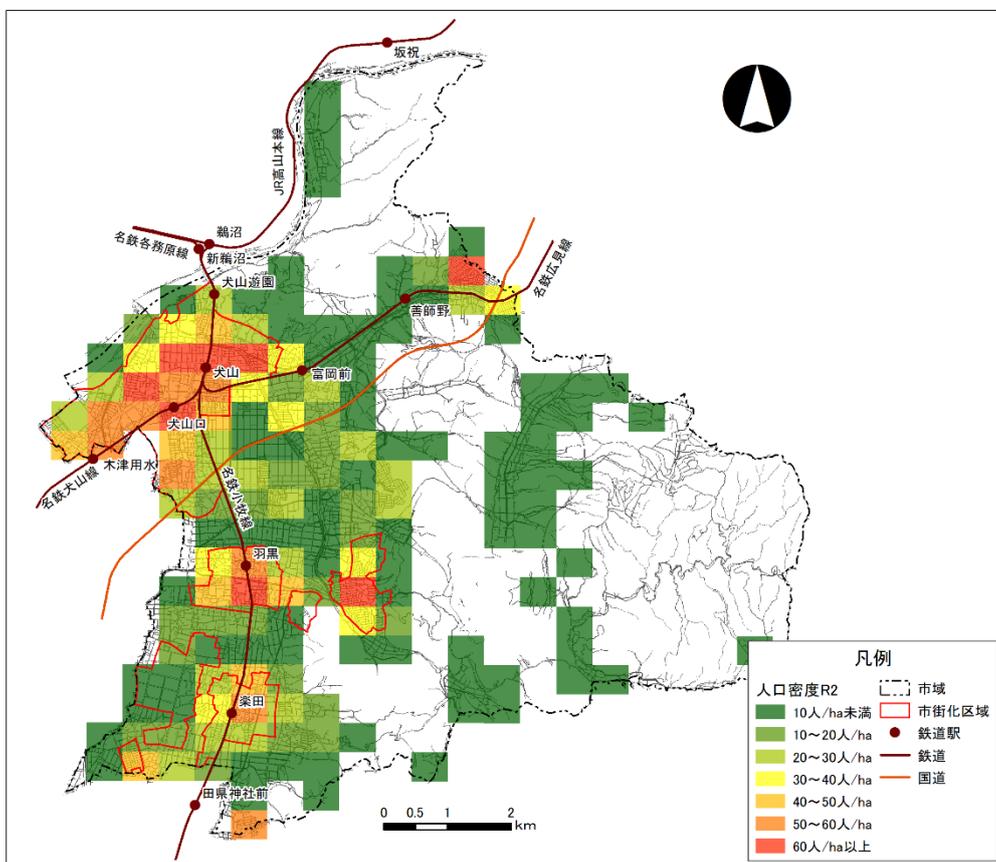
出典：「犬山市歴史的風致維持向上計画」

■人口集中地区 (DID) の変遷



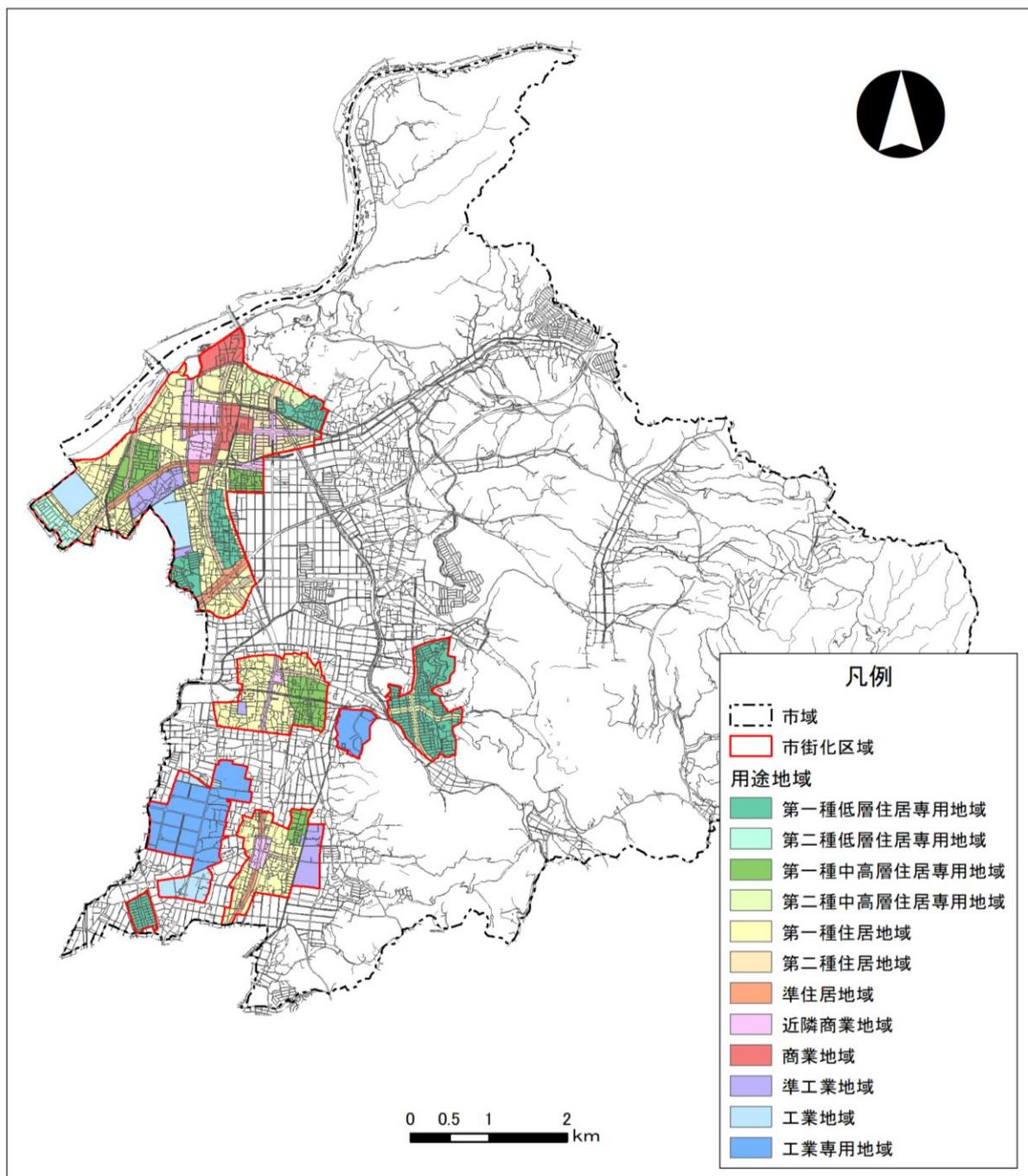
資料：国土数値情報

■人口密度分布図 (R2)



資料：国勢調査 (令和2年)

■用途地域図



2. 空家等の現状

(1) 令和5年住宅・土地統計調査からみた犬山市の空き家の特性

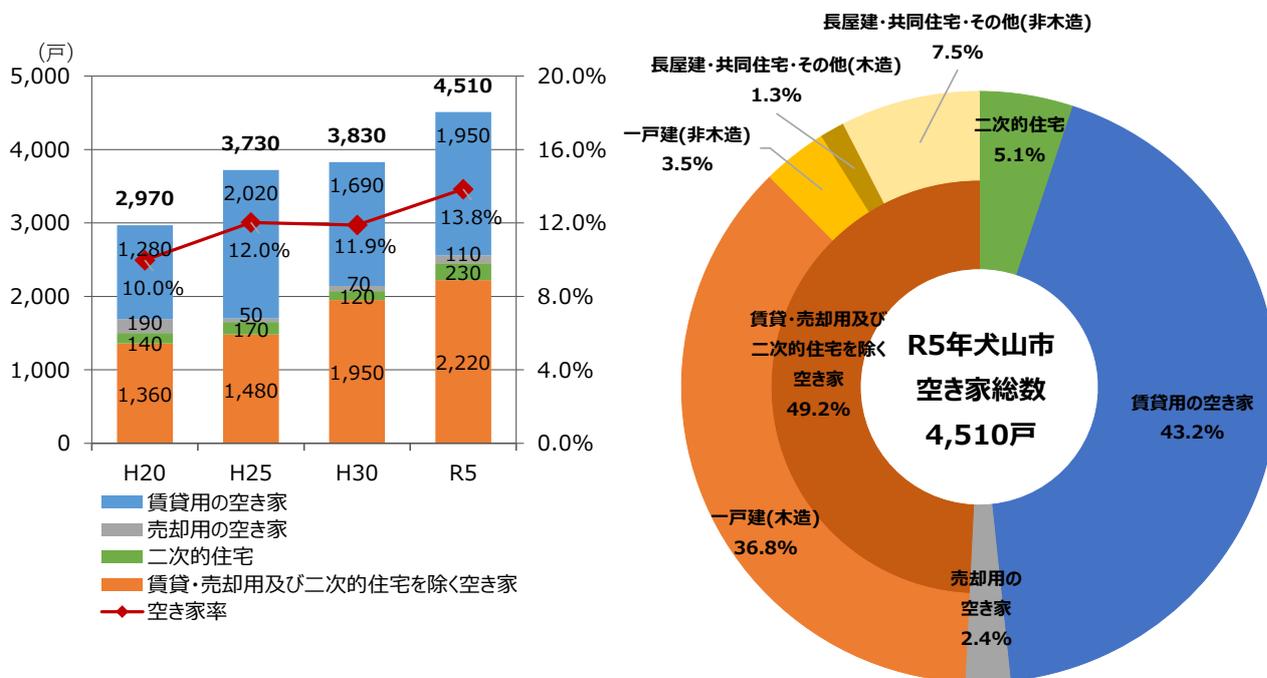
ア. 空き家戸数

犬山市の空き家は、近年増加傾向が続き、令和5年には4,510戸、空き家率13.8%となっています。

空き家のうち、半数近くを占める「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」（以下、「その他空き家」）は、適正な管理がなされていないものが多いと考えられ、全国的に問題となっています。「その他空き家」の内訳をみると、一戸建のものが多く、共同住宅等は少ない状況です。

■ 犬山市の空き家戸数の推移と内訳

	H20	H25	H30	R5	R5 空き家の内訳					
					一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
					総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空き家総数	2,970	3,730	3,830	4,510	2,100	1,930	170	2,410	330	2,080
賃貸用の空き家	1,280	2,020	1,690	1,950	20	20	-	1,930	250	1,680
売却用の空き家	190	50	70	110	80	80	-	40	30	10
二次的住宅	140	170	120	230	180	180	10	50	-	50
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	1,360	1,480	1,950	2,220	1,820	1,660	160	400	60	340
住宅総数	29,780	31,010	32,230	32,590						
空き家率	10.0%	12.0%	11.9%	13.8%						



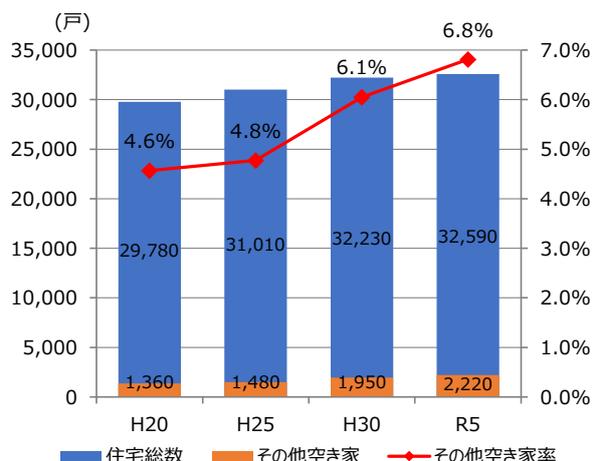
資料：住宅・土地統計調査

イ. 空き家率

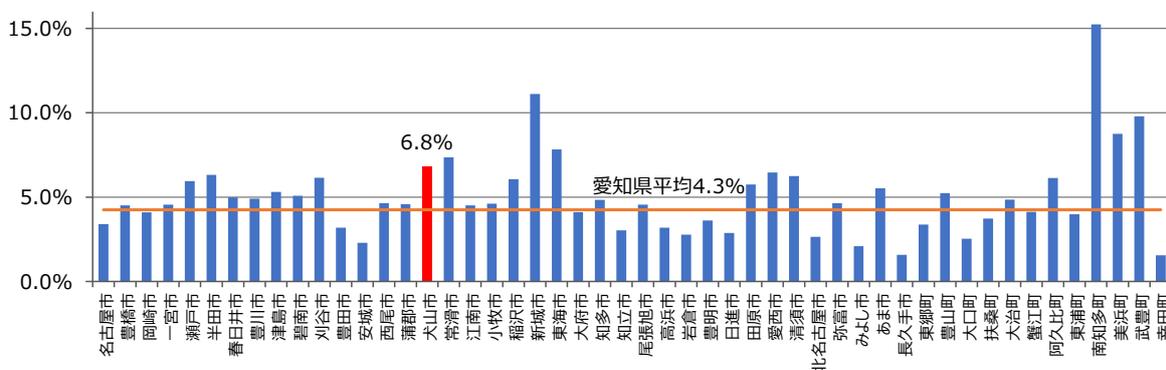
住宅総数に対する「その他空き家」の割合をみると、近年増加を続けており、令和5年には6.8%となっています。

また、愛知県内で「その他空き家」の割合を比較すると、犬山市は愛知県平均4.3%より高くなっています。

■「その他空き家」の推移



■「その他空き家」の割合



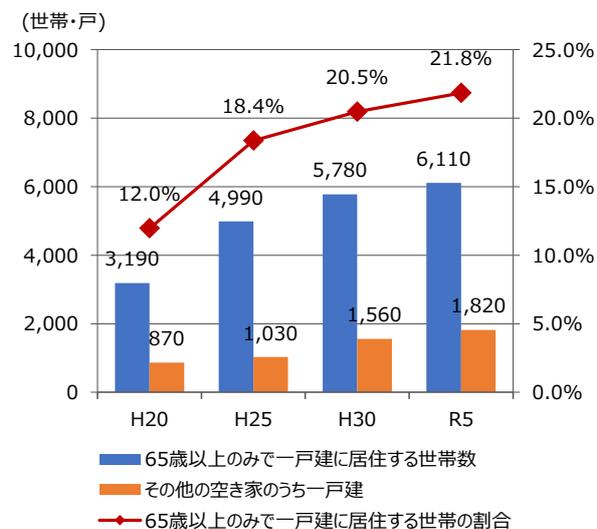
資料：住宅・土地統計調査（令和5年）

ウ. 空家等予備群

高齢者のみが居住する一戸建は、将来、居住者が亡くなった後に空家等になる可能性が高いと考えられます。

犬山市では、65歳以上の者のみで一戸建に居住する世帯が年々増加し、居住世帯のある住宅に対する割合が令和5年には約22%となっています。これらの住宅は、近い将来に空家等となる可能性が高く、今後空家等が急増する可能性があります。

■65歳以上の者のみで一戸建に居住する世帯の推移



資料：住宅・土地統計調査

居住世帯のある住宅に対する 65 歳以上の者のみで一戸建に居住する世帯の割合（下表：③/②）について愛知県内の類似都市※と比較すると、本市が約 22%であるのに対し、他都市は 20%未満と本市より低い割合にとどまっています。

また、65 歳以上の者のみで一戸建に居住する世帯の住宅すべてが将来空家等になると仮定し、その数とその他空き家（一戸建）を合計した値の住宅総数に対する割合（下表：(③+④)/①）を算出すると本市は約 24%となり、この値でも他都市と比較してもっとも高くなっています。

※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。

■ 65 歳以上の者のみで一戸建に居住する世帯（類似都市比較）

	住宅総数 ①	居住世帯のある住宅 ②	65 歳以上の者のみの世帯で一戸建に居住する世帯数③	③/②	空き家総数			④/①	(③+④)/①
					その他空き家				
						一戸建④			
犬山市	32,590	27,970	6,110	21.8%	4,510	2,220	1,820	5.6%	24.3%
津島市	27,460	23,880	4,610	19.3%	3,440	1,460	1,120	4.1%	20.9%
常滑市	29,770	24,530	4,850	19.8%	4,900	2,190	2,060	6.9%	23.2%
蒲郡市	35,330	30,630	5,950	19.4%	4,560	1,620	1,220	3.5%	20.3%
江南市	43,380	38,570	6,210	16.1%	4,570	1,960	1,540	3.6%	17.9%

資料：住宅・土地統計調査（令和 5 年）

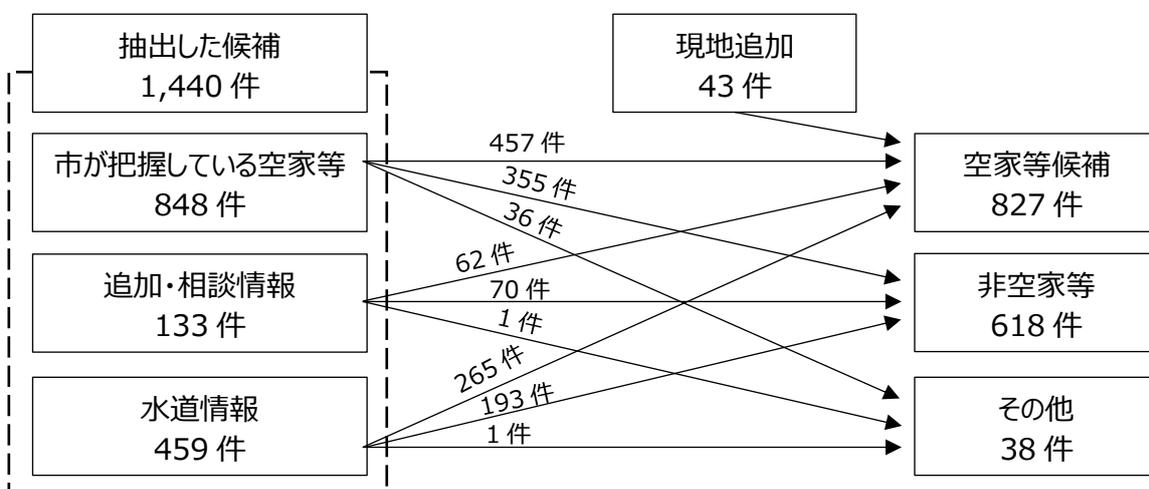
(2) 令和 6 年度に犬山市が実施した空家等実態調査

ア. 調査概要

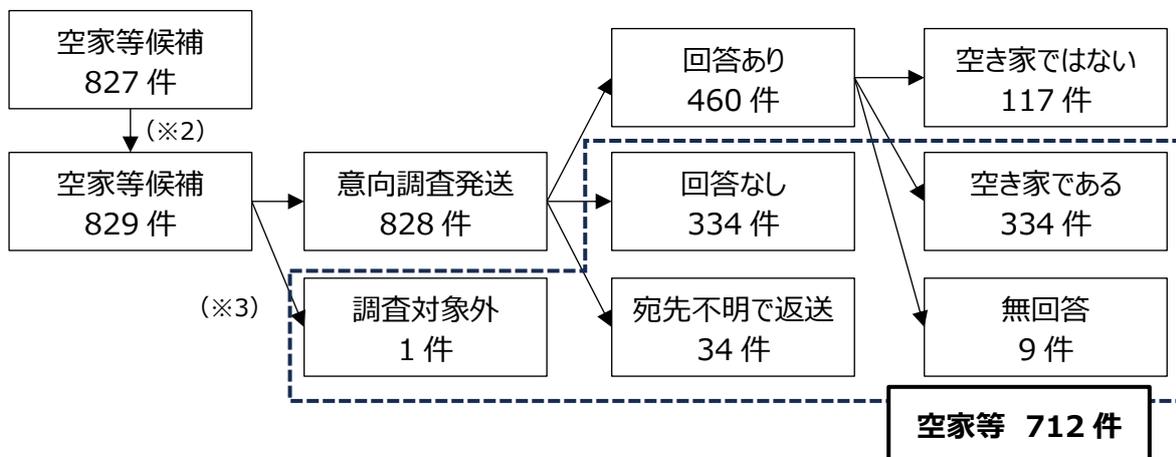
本市では、空家等の実態を把握するため、平成 27 年度より定期的に、市全域を対象とした空家等の現地調査と所有者への意向調査を実施しています。令和 2 年度に実施した前回の実態調査では、市が把握している空家等及び町会長への聞き取り調査により抽出した空家等の所有者へ意向調査を行い、回答がなかった建物について現地調査を実施しました。

これに対し、令和 6 年度の実態調査では、まず市が把握している空家等に加え、空家等相談情報、水道使用情報^{※1}により空家等の可能性のある建物を抽出し、それら全てについて現地調査を実施して空家等の候補を絞り込んだ上で、所有者への意向調査を行いました。

現地調査では、調査対象 1,440 件を対象に、建物の有無や利用状況を確認し、その結果 827 件を空家等候補と判定しました。なお、空家等候補と判定した建物については、管理状況等についても合わせて調査しました。



意向調査は、区分所有等が判明した建物があったことから延べ 829 件を対象に実施し、そのうち 117 件が「空き家ではない」と回答がありました。このため、それ以外の 712 件が今回の調査により本市が把握する空家等としています。



※1：水道使用情報は、平成 27 年度の調査では過去 1 期（2 カ月間）の情報で抽出していたものを、令和 6 年度調査では過去 1 年間とした

※2：所有者複数により現地調査対象 1 件を意向調査対象 3 件に分割

※3：空家等候補のうち 1 件は、所有者の意向により意向調査票を送付せず調査対象外（使用実態が無いことは把握しているため、空家等であると判断）

イ. 現地調査結果

令和 6 年度の実態調査により本市が把握する空き家等の 712 件について、現地調査の結果を整理しました。

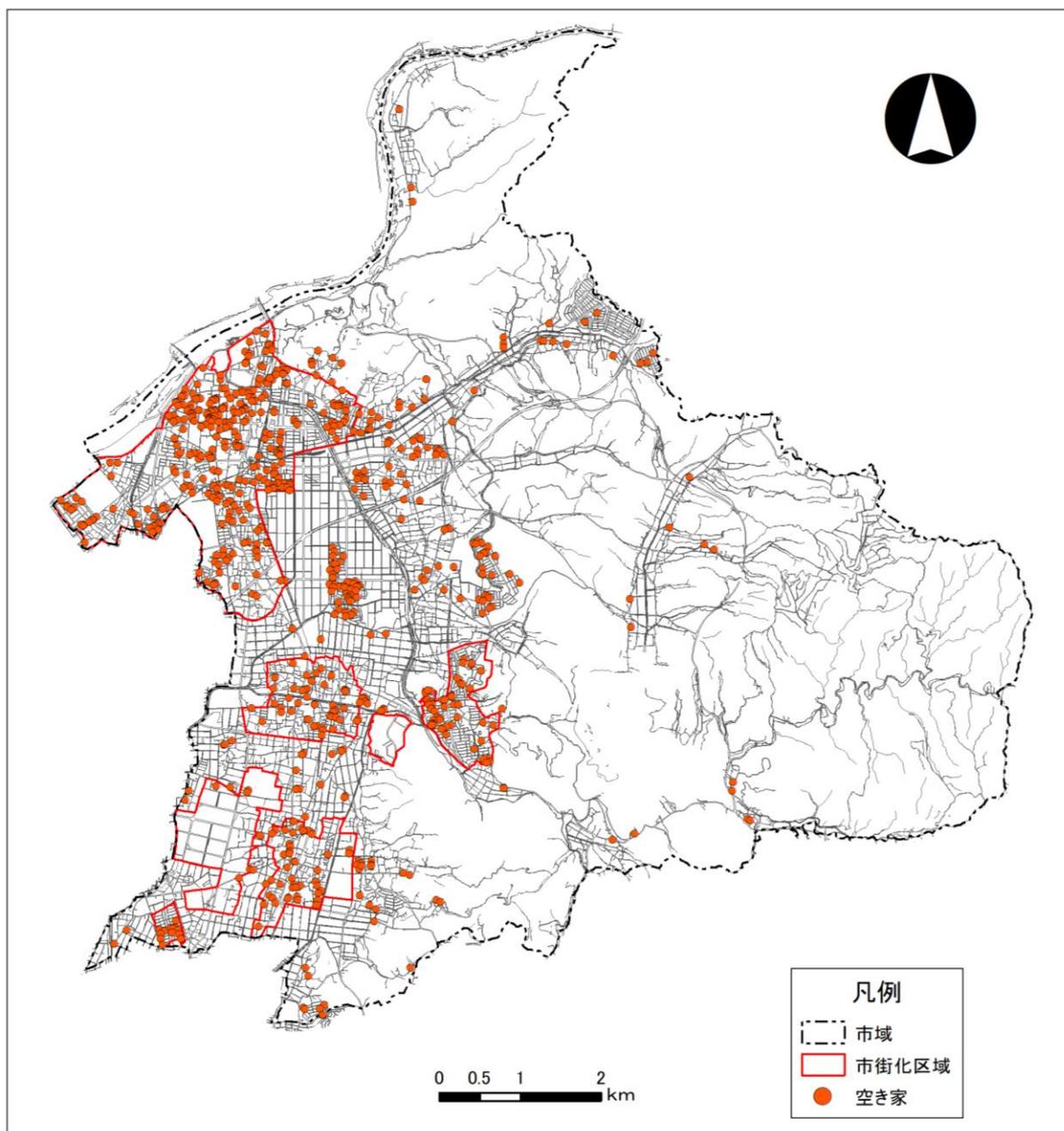


図 空き家分布（令和 6 年度実態調査）

1) 調査項目別評価

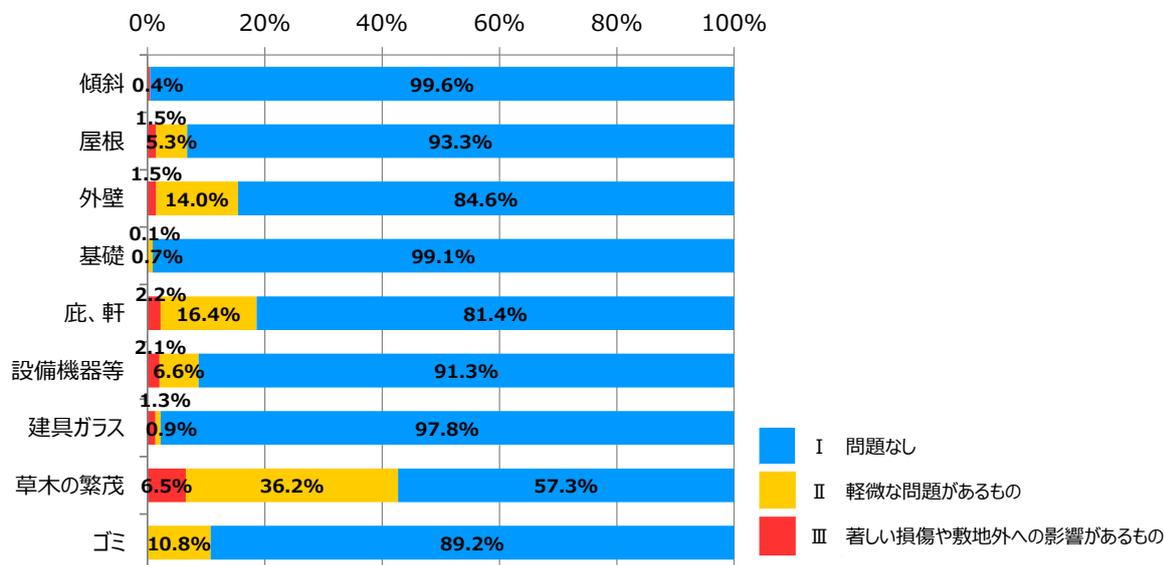
調査項目別に、以下の判定基準に従い評価を行いました。

■ 判定基準

指標	調査項目	判定		
		Ⅲ判定	Ⅱ判定	I判定
危険性	傾斜	有り		無し
	屋根	崩落、開口有り	一部損傷有り	損傷無し
	外壁	開口有り	一部損傷有り	損傷無し
	基礎	沈下、崩壊有り	一部損傷有り	損傷無し
	庇、軒	変形、垂下り	一部損傷有り	損傷無し
	設備機器等	落下等の危険	一部損傷有り	損傷無し
防犯性	建具ガラス	割れ有り	ヒビ有り	損傷無し
生活環境	草木の繁茂	隣地等に越境	放置、繁茂	管理されている
	ゴミ	有り (臭気有り)	有り (臭気無し)	無し

各調査項目の損傷状況では、特に草木の繁茂でⅢ又はⅡの問題のある状態が顕著で、草木が繁茂している状態は全体の約 43%となっています(不明：確認不能と判定されたものを除く割合)。続いて外壁や庇・軒でⅢ又はⅡの問題のある状態が目立っています。

■ 調査項目別管理状況(不明を除く)



2) 管理状況評価

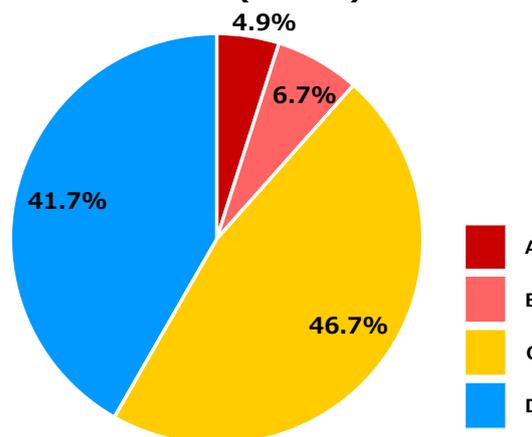
3) 空家等の管理状況について、調査項目別評価結果を基に、以下の判定基準に従いランク分けを行いました。

■ ランク

ランク	空家等の状況	判断基準
A	建物等に著しい損傷があり、危険性が高い	危険性指標でⅢ判定が1つ以上ある
B	防犯性問題がある著しい損傷がある、又は周辺生活環境に悪影響を及ぼしているが、危険性は低い	防犯性・生活環境指標でⅢ判定が1つ以上ある(危険性指標はⅡ判定以下)
C	建物に損傷がある、若しくは周辺生活環境に悪影響を及ぼす可能性がある	Ⅱ判定の調査項目が1つ以上ある
D	建物に損傷はなく、管理されている	全ての調査項目でⅠ判定
X	接近不可等で確認不能な調査項目がある	確認不能な調査項目が1つ以上ある

市全域の管理ランクでは、何らかの損傷や管理されていない状況である A～C ランクが 394 件あり、全体の約 58%を占めている状況です(X を除く割合)。

■ 管理ランク割合(X を除く)



令和 2 年度調査時に空き家と判定され今回調査においても空き家と判定された空家等(R02 空き家)と、今回調査において新規に空き家と判定された空家等の管理状況を比較すると、令和 2 年度調査時から空き家である空家等が管理状況の悪い傾向にあります。



4) 空家等の分布状況

令和6年度空家等実態調査結果を基に密度解析を行った結果、犬山城下町周辺の空家等密度が非常に高い状況です。

犬山城下町周辺は、重要な歴史的建築物が集中するとともに、長年にわたり保存継承されてきた「犬山祭」などの伝統文化が維持された地域であることから、「犬山市歴史的風致維持向上計画（第2期）」において重点区域（以下、歴まち重点区域）に設定し、歴史的風致の維持及び向上を図っていくとしています。

本計画においても、歴史的風致の維持・向上に向けて空家等の活用等が重要となることから、次ページで、歴まち重点区域の内外で比較し、区域内における空家等の特徴を整理しました。

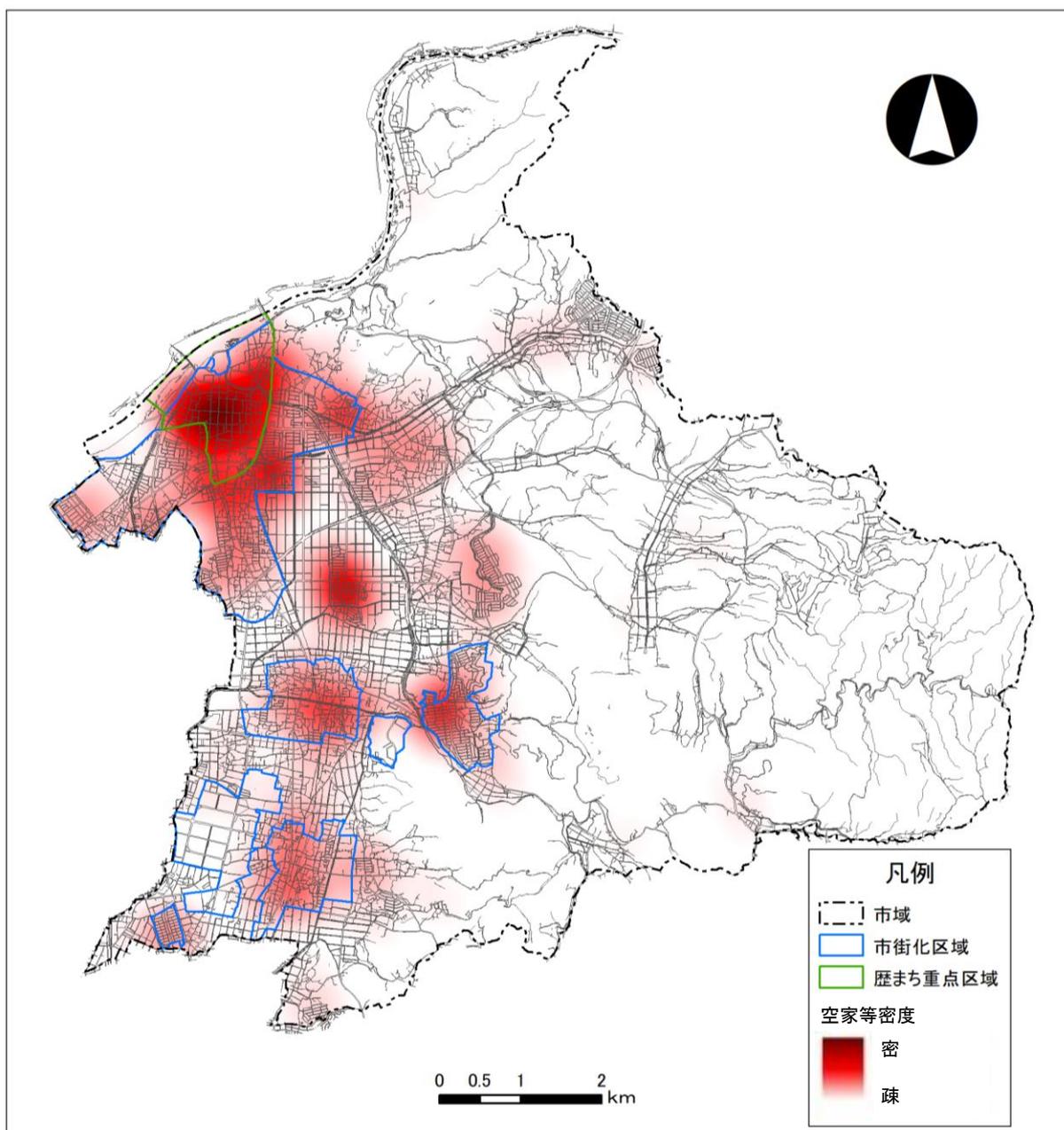
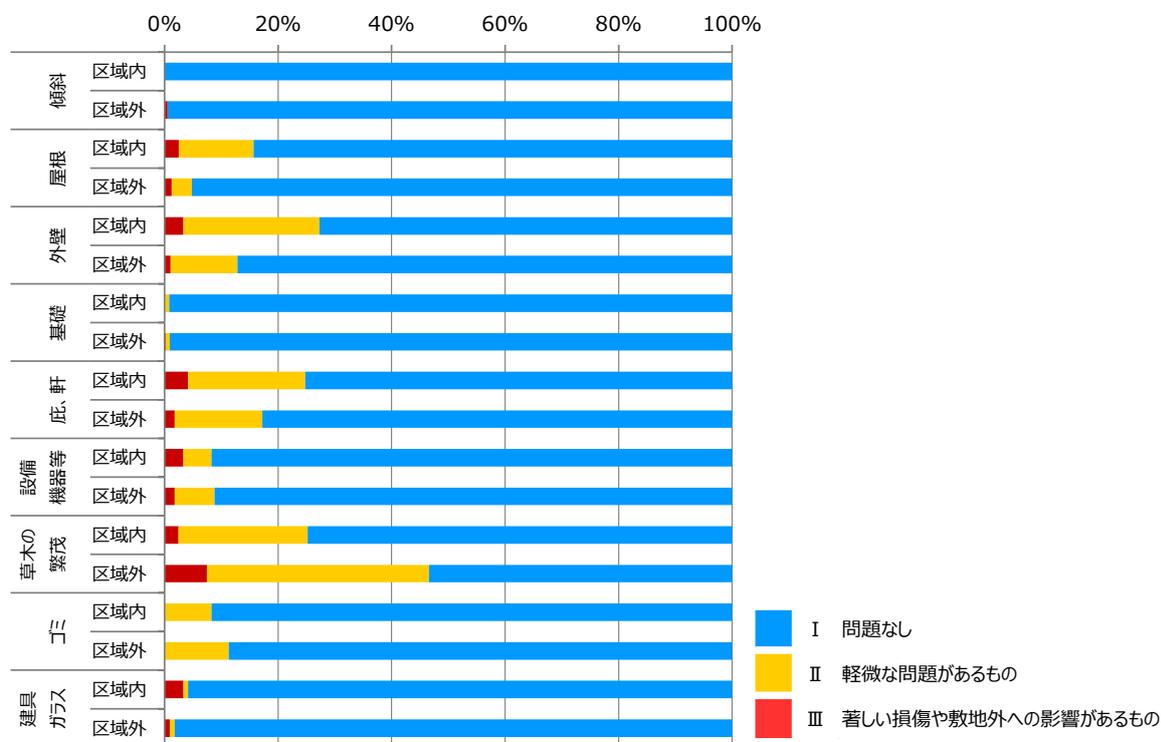


図 空家等密度

【歴まち重点区域の空き家の特徴】

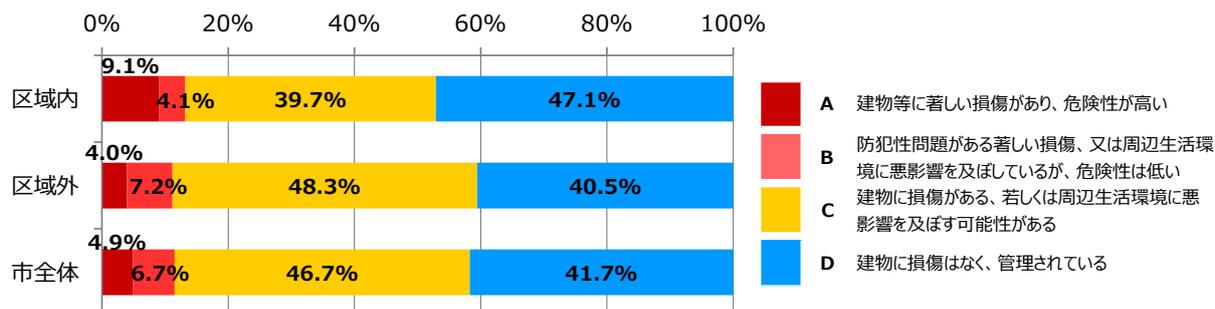
①調査項目別損傷状況

各調査項目の損傷状況を見ると、区域内では屋根、外壁、庇・軒等外構部の損傷度が高い建物の割合が高くなっています。



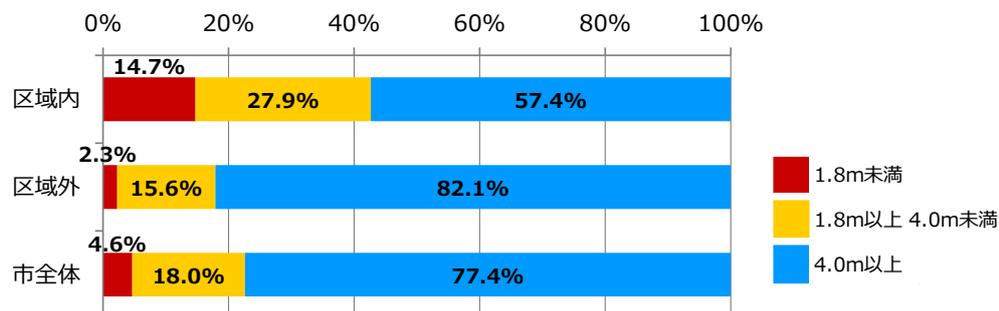
②管理状況評価ランク

管理ランクでは、A ランク（建物等に著しい損傷があり、危険性が高い）の割合は区域外より区域内の方が高くなっています。



③接道する道路幅員

空き家に接道する道路幅員は、区域内では 4.0m未滿の割合が非常に高くなっています。



3. 空家等所有者の意向

(1) 空家等所有者の意向調査

ア. 実施概要

調査目的	空き家の使用状況、管理状況、及び所有者の今後の意向を把握する
調査対象	現地調査の結果空き家と判定された建物の所有者、又は建物の所有者がいない場合は土地の所有者
調査期間	令和6年11月～令和6年12月（うち2週間）
調査方法	郵送調査
配布数	828件*
回収率	56%（回収数：460件）

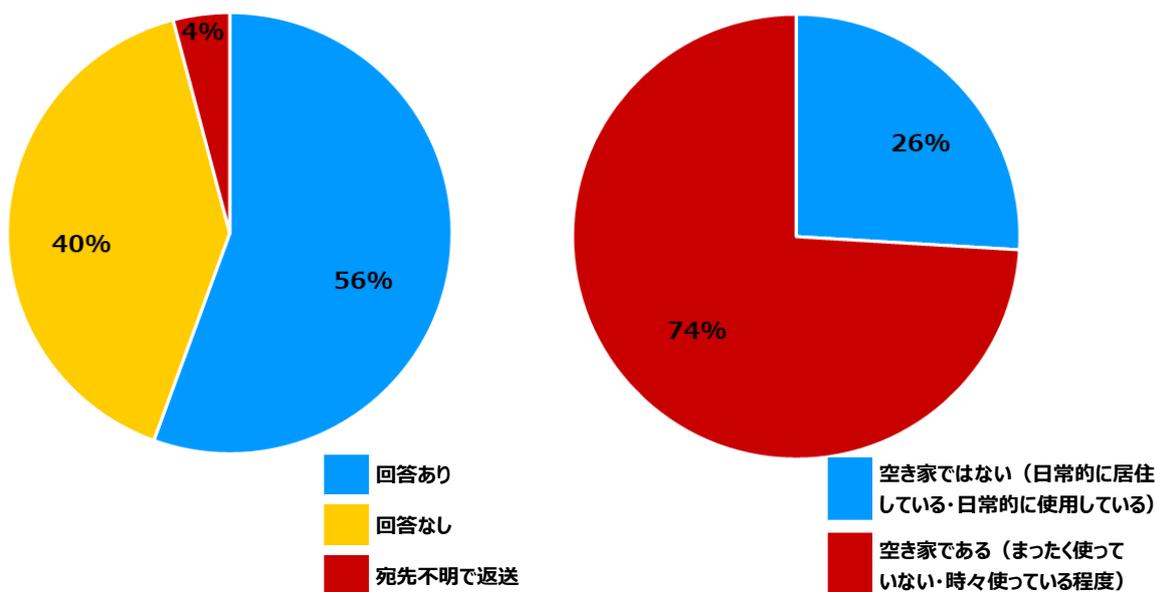
※所有者複数により現地調査対象1件を3件に分割（固定資産税家屋課税上、及び現地の様子から建物も3棟と考えられる）、現地調査対象1件を送付対象外（所有者の意向により対象外）により、現地調査時の空き家判定827件から意向調査発送を828件としました。

表 意向調査回答率

回答あり	回答なし	宛先不明で返送	総計
460	334	34	828

表 問：空き家かどうか

空き家ではない（日常的に居住している・日常的に使用している）	空き家である（まったく使っていない・時々使っている程度）	無回答	総計
117	334	9	460



イ. 調査結果

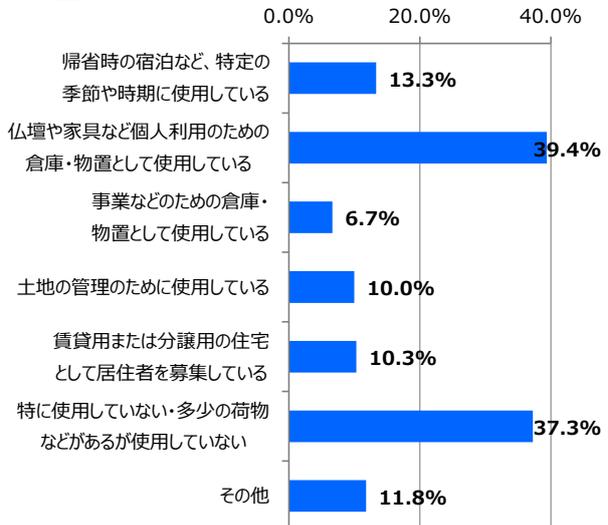
回答が得られた 460 件のうち、「空き家である」と回答のあった 334 件について、回答内容を設問ごとに整理しました。

1) 空き家の使用状況

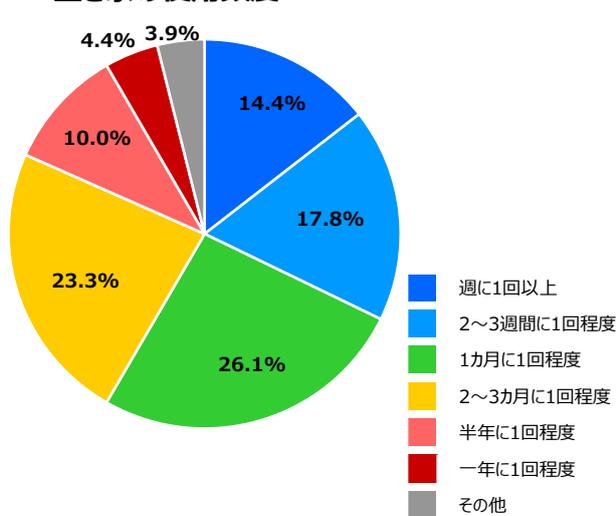
空き家の使用状況としては、「仏壇や家具など個人利用のための倉庫・物置として使用している」、及び「特に使用していない・多少の荷物などがあるが使用していない」状況の回答が多く見られます。

居住時期は、「10 年以内」まで居住用として使用していたとの回答が約 60%で、最近 10 年間で空き家が増えた状況がうかがえます。

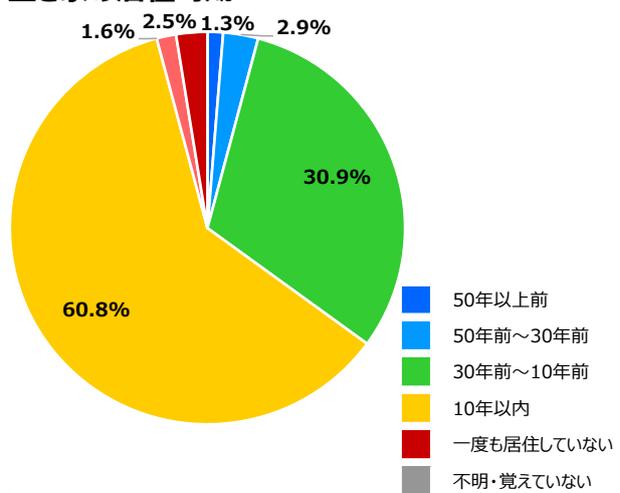
■ 空き家の使用状況（複数回答）



■ 空き家の使用頻度



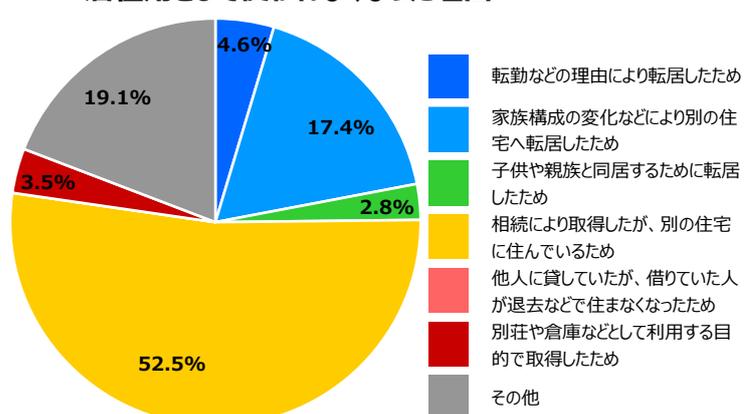
■ 空き家の居住時期



2) 居住用として使われなくなった理由

居住用として使われなくなった理由としては、「相続により取得したが別の住宅に住んでいる」という回答が多い状況です。

■ 居住用として使われなくなった理由

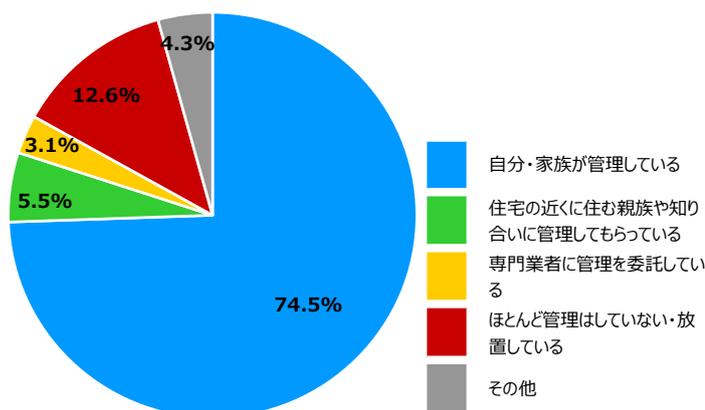


3) 管理状況

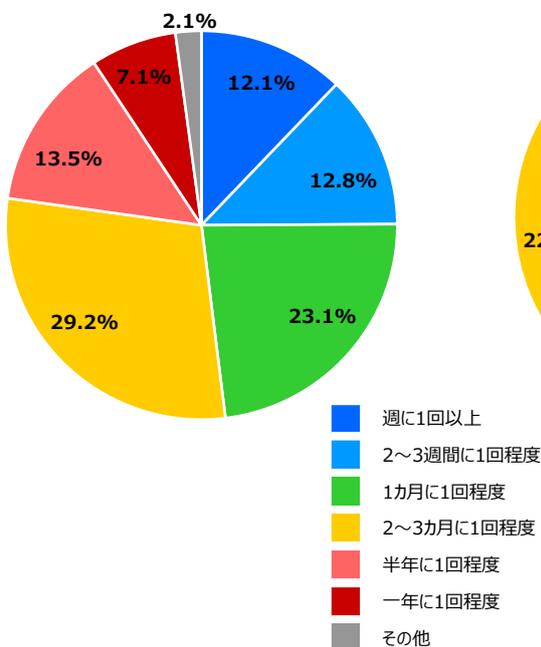
空き家の管理の主体は「自分・家族が管理している場合」が多く、管理の頻度は「1カ月に1度」、又は「2～3カ月に1度」の頻度が多い状況です。

また、管理の状態としては、「いつでも住める状態」や、「リフォーム・清掃をすることで住める状態」の建物である回答が多い状況です。

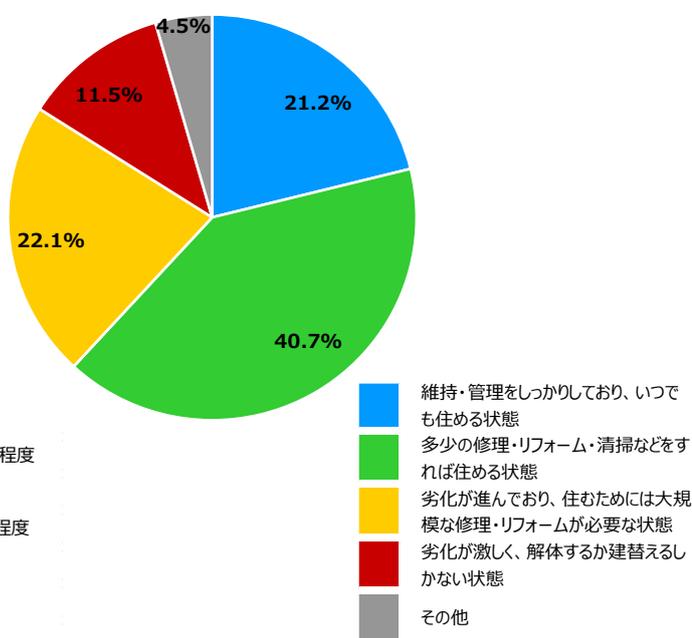
■ 管理方法



■ 管理頻度



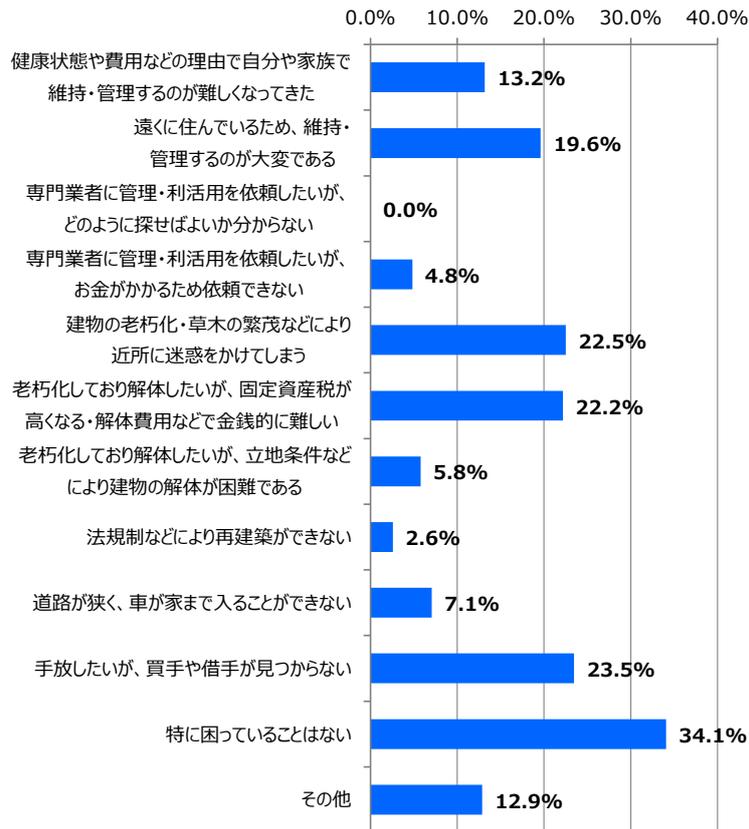
■ 管理状態



維持・管理においては、「特に困っていることはない」という回答が一番多いものの、健康状態・費用の面や遠くに住んでいるために維持・管理するのが難しくなっている状況や、建物の老朽化・草木の繁茂などにより近所に迷惑をかけてしまうという心配、解体に関わるお金の問題や買手・借手が見つからない等の回答が多い状況です。

管理の状態で、「大規模な修理・リフォームが必要な状態」及び「解体するか建替えるしかない状態」と回答した方では、建物の老朽化・草木の繁茂などにより近所に迷惑をかけてしまう、解体費用などで金銭的に難しいとの回答の割合が特に高くなっています。

■ 維持・管理で困っていること（複数回答）



■ 管理状態×維持・管理で困っていること

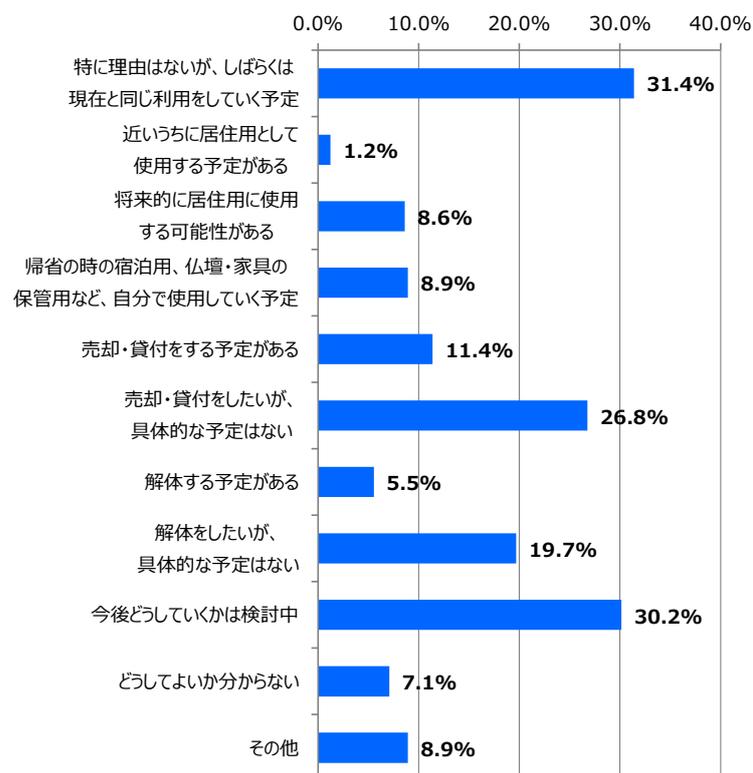
	健康状態や費用などの理由で自分や家族で維持・管理するのが難しくなってきた	遠くに住んでいるため、維持・管理するのが大変である	専門業者に管理・利活用を依頼したいが、どのように探せばよいか分からない	専門業者に管理・利活用を依頼したいが、お金がかかるため依頼できない	建物の老朽化・草木の繁茂などにより近所に迷惑をかけてしまう	老朽化しており解体したいが、固定資産税が高くなる・解体費用などで金銭的に難しい	老朽化しており解体したいが、立地条件などにより建物の解体が困難である	法規制などにより再建築ができない	道路が狭く、車が家まで入ることができない	手放したいが、買手や借手が見つからない	特に困っていることはない	その他
維持・管理をしっかりしており、いつでも住める状態	4.8%	11.3%	0.0%	6.5%	6.5%	3.2%	0.0%	1.6%	1.6%	12.9%	61.3%	19.4%
多少の修理・リフォーム・清掃などをすれば住める状態	17.4%	24.0%	0.0%	5.8%	21.5%	13.2%	4.1%	1.7%	4.1%	21.5%	39.7%	9.1%
劣化が進んでおり、住むためには大規模な修理・リフォームが必要な状態	16.7%	19.7%	0.0%	4.5%	30.3%	37.9%	9.1%	4.5%	10.6%	30.3%	19.7%	13.6%
劣化が激しく、解体するか建替えるしかない状態	11.8%	17.6%	0.0%	0.0%	38.2%	61.8%	17.6%	2.9%	17.6%	23.5%	0.0%	11.8%
その他	7.7%	23.1%	0.0%	0.0%	38.5%	15.4%	7.7%	7.7%	7.7%	30.8%	30.8%	15.4%

4) 今後の意向

今後の意向については、「特に理由はないが、しばらくは現在と同じ利用をしていく予定」、「今後どうしていくかは検討中」、「売却・貸付をしたいが具体的な予定はない」の回答が多い状況です。

管理の状態で、「大規模な修理・リフォームが必要」、「解体するか建替えるしかない」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、売却や解体の意向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、「現在と同じ利用をしていく」の比率が高くなっています。

■ 今後の意向（複数回答）



■ 管理状態×今後の意向

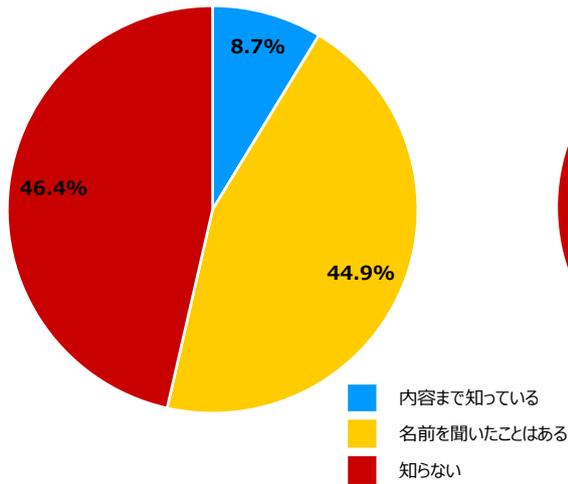
	特に理由はないが、しばらくは現在と同じ利用をしていく予定	近いうちに居住用として使用する予定がある	将来的に居住用に使用する可能性がある	帰省の時の宿泊用、仏壇・家具の保管用など、自分で使用していく予定	売却・貸付をする予定がある	売却・貸付をしたいが、具体的な予定はない	解体する予定がある	解体をしたいが、具体的な予定はない	今後どうしていくかは検討中	どうしてよいか分からない	その他
維持・管理をしっかりとしており、いつでも住める状態	58.5%	3.1%	20.0%	20.0%	6.2%	16.9%	1.5%	3.1%	21.5%	0.0%	9.2%
多少の修理・リフォーム・清掃などをすれば住める状態	33.9%	0.8%	8.7%	10.2%	9.4%	32.3%	3.1%	13.4%	37.0%	7.9%	4.7%
劣化が進んでおり、住むためには大規模な修理・リフォームが必要な状態	13.0%	0.0%	2.9%	4.3%	17.4%	34.8%	7.2%	33.3%	29.0%	10.1%	13.0%
劣化が激しく、解体するか建替えるしかない状態	11.4%	0.0%	0.0%	0.0%	22.9%	14.3%	17.1%	51.4%	17.1%	8.6%	0.0%
その他	35.7%	7.1%	14.3%	0.0%	0.0%	7.1%	0.0%	14.3%	28.6%	14.3%	28.6%

5) 空き家バンクについて

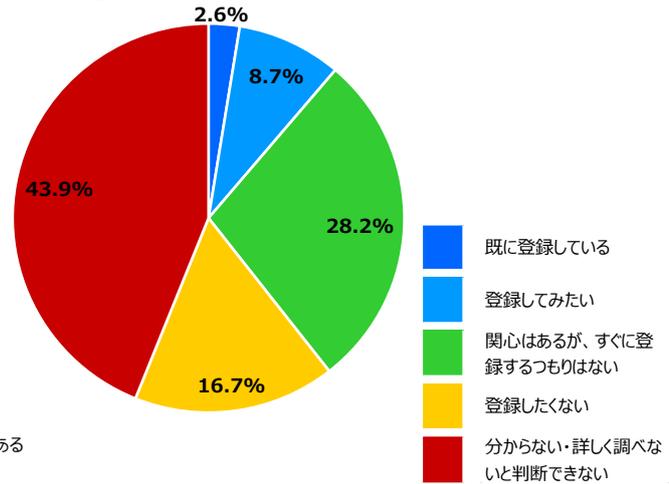
空き家バンクの認知度は、「内容まで知っている」状態は約 9%と少なく、認知度が低い状況で、今後空き家バンクに登録するかという質問に対しては、「分からない・詳しく調べないと判断できない」という回答が一番多い状況です。

管理の状態で、「いつでも住める状態」と回答した方では「関心はあるが、すぐに登録するつもりはない」との回答が最も多くなっていますが、それ以外では「分からない・詳しく調べないと判断できない」という回答が最も多くなっています。

■ 空き家バンクの認知度



■ 空き家バンクの今後の意向

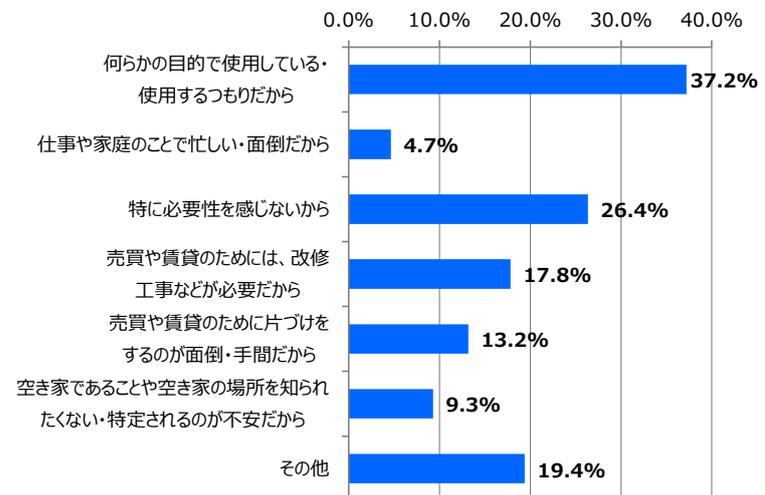


■ 管理状態×空き家バンクの今後の意向

管理状態	既に登録している	登録してみたい	関心はあるが、すぐに登録するつもりはない	登録したくない	分からない・詳しく調べないと判断できない
維持・管理をしっかりとっており、いつでも住める状態	0.0%	4.8%	43.5%	22.6%	29.0%
多少の修理・リフォーム・清掃などをすれば住める状態	4.0%	12.1%	27.4%	12.1%	44.4%
劣化が進んでおり、住むためには大規模な修理・リフォームが必要な状態	3.0%	7.5%	28.4%	20.9%	40.3%
劣化が激しく、解体するか建替えるしかない状態	0.0%	0.0%	6.5%	12.9%	80.6%
その他	7.7%	0.0%	15.4%	23.1%	53.8%

空き家バンクに登録しない理由としては、「何らかの目的で使用している・使用するつもりだから」や「特に必要性を感じないから」との回答が多くなっています。

■ 空き家バンクに登録しない理由（複数回答）



ウ. 歴まち重点区域の空家等所有者の意向

1) 対象

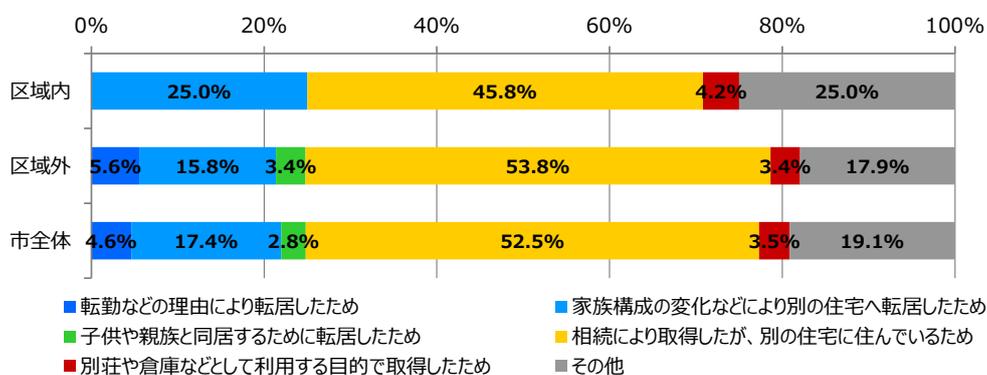
歴まち重点区域の空家等所有者の意向を把握するため、対象となる建物が歴まち重点区域にある回答（64件）とそれ以外を区分して整理しました。

	対象件数
市全体	334
区域内（歴まち重点区域）	64
区域外（上記地域以外）	270

2) 居住用として使われなくなった理由

居住用として使われなくなった理由は、区域内では区域外に比べ「家族構成の変化などにより別の住宅へ転居した」割合がやや高くなっています。

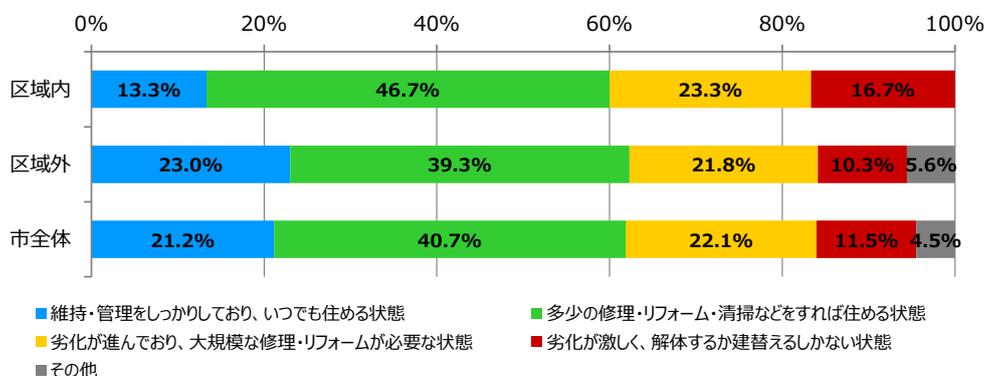
■ 区域別居住用として使われなくなった理由



3) 管理状況

管理状況は、区域内では区域外に比べ「劣化が激しく、解体するか建替えるしかない状態」の割合が高くなっています。

■ 区域別管理状態



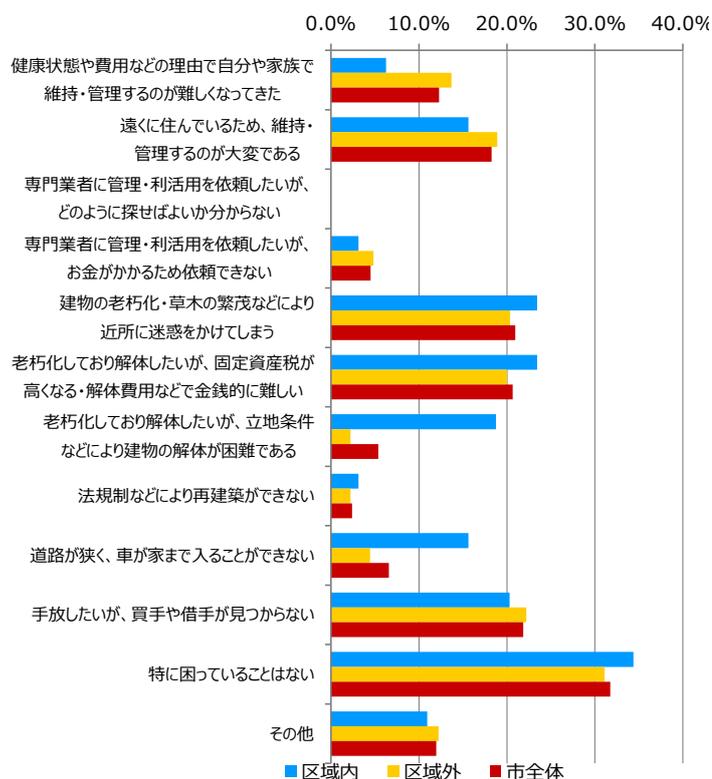
4) 維持・管理で困っていること

維持・管理で困っていることは、区域内では区域外に比べ「老朽化しており解体したいが、立地条件などにより建物の解体が困難である」、「道路が狭く、車が家まで入ることができない」の割合が非常に高くなっています。

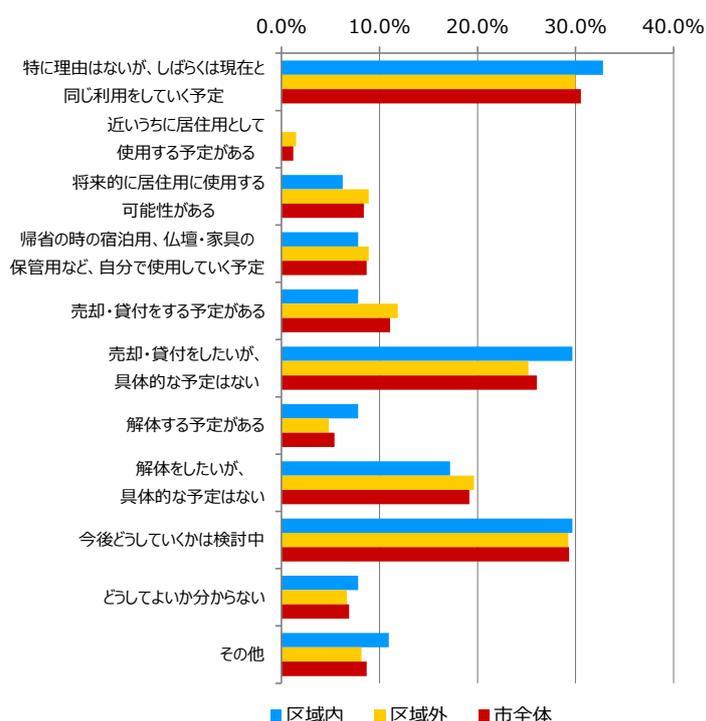
5) 今後の意向

今後の意向は、区域内では区域外に比べ「解体する予定がある」、「売却・貸付をしたいが、具体的な予定はない」の割合がやや高くなっています。

■ 区域別維持・管理で困っていること（複数回答）



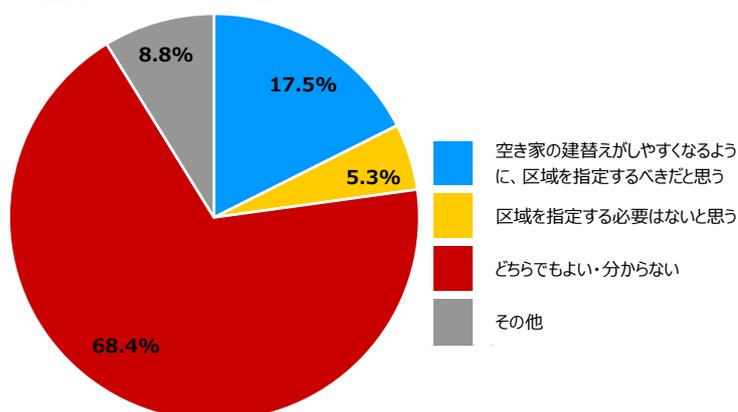
■ 区域別今後の意向（複数回答）



6) 空家等活用促進区域の指定について

空家等活用促進区域の指定については、「空き家の建替えがしやすくなるように、区域を指定するべきだと思う」の割合が「区域を指定する必要はないと思う」に比べ高くなっています。

■ 空家等活用促進区域の指定について

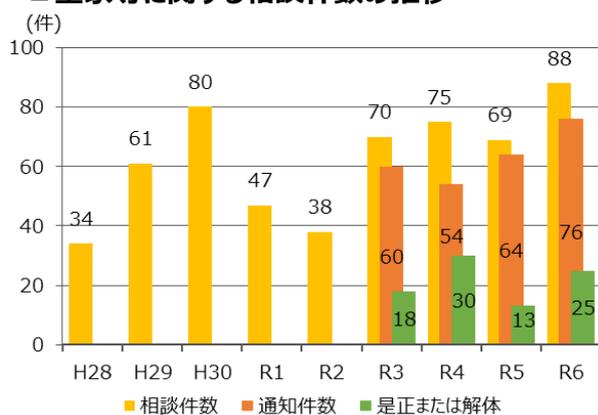


(2) 空家等に関する相談件数

空家等に関する相談件数は、平成 30 年度をピークにいったん減少しましたが、令和 3 年度に増加に転じ、それ以降年間 70～80 件程度の相談が寄せられています。寄せられた相談に対しては、現地での確認等を行い、必要に応じて所有者へ是正通知を行い、改善に努めています。

相談内容別にみると、各年度とも草木の繁茂・越境に関する相談が多くなっています。

■ 空家等に関する相談件数の推移



※通知件数、是正または解体件数は R3 から集計

■ 空家等に関する相談の内容別件数

	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
草木の繁茂・越境	22	28	34	42	44
倒壊・飛散等	7	19	11	20	23
害虫・害獣	0	10	15	11	16
ゴミ	3	5	4	2	7
防犯(侵入・放火)	0	1	1	4	11
火災の恐れ	0	3	1	1	3
所有者と連絡	0	3	4	3	9
その他	9	14	21	15	10

※1 件の相談で複数の内容が含まれる場合があるため、合計は相談件数計と一致しない

4. 空家等対策の取組状況

(1) 犬山市空家等対策計画の進捗状況

犬山市空家等対策計画で掲げた施策に関して、現在までの取組状況を庁内関係各課にヒアリング調査を行い、それを踏まえた空家等対策の課題、今後の方針について整理しました。

ア. 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

取組状況	課題・今後の方針
<ul style="list-style-type: none"> 令和 2 年度、令和 6 年度に実態調査を実施 実態調査の結果に基づき空家等台帳・位置図等を整備し、既存空家等の状況把握や傾向分析等に活用 	<ul style="list-style-type: none"> 以降も 5 年ごとに実態調査を実施
<ul style="list-style-type: none"> 空家等所有者への意向調査によりニーズを把握 	<ul style="list-style-type: none"> 空家等所有者の意向を計画改訂の内容に反映
<ul style="list-style-type: none"> 空家等に関するデータベースを構築し、関係部署の担当者が空家等の所在や情報を確認できるようなシステム化 	<ul style="list-style-type: none"> 令和 6 年度調査結果のシステム化は今後実施予定
<ul style="list-style-type: none"> 平成 29 年度に空家等予備群（高齢者単身世帯）を対象とした調査を実施 	<ul style="list-style-type: none"> その後の追跡調査やデータ更新等は行っており、継続的な取組みが検討課題

2) 市民への啓発

取組状況	課題・今後の方針
<ul style="list-style-type: none"> 周知パンフレットを作成し（平成 29 年度・平成 30 年度・令和 6 年度）、死亡届の手続き時に配布 市の空家等関連制度をまとめたチラシ等を空家等所有者への指導通知に同封および窓口に配架 各種補助制度等について市 HP および広報へ掲載 	<ul style="list-style-type: none"> 今年度以降も継続
<ul style="list-style-type: none"> 市内各地区での個別相談会（平成 30 年度 2 回・令和 2 年度 2 回・令和 5 年度 1 回）、県主催の相談会（令和 5 年度）を開催 空家等予備群の所有者を対象にしたセミナー（平成 29 年度）を実施 	<ul style="list-style-type: none"> 今年度以降も継続 令和 8 年度は空家等に関するテーマについてセミナー等の開催を予定 高齢者関連部局等と情報共有しているが、空家等に関する制度周知は未対応。国交省作成の住まいのエンディングノート等を活用した関係部署からの周知協力依頼等を検討中。

3) 市民からの空家等に関する相談への対応

取組状況	課題・今後の方針
<ul style="list-style-type: none"> 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 空家等問題対策研究会（平成 28 年度設置）において適宜関係部署と協議・調整・情報共有 相談を受けた場合には、現地確認、関係部署への意見照会、空家等の所有者への指導・助言の実施 	<ul style="list-style-type: none"> 指導に対して反応がない場合の対応が課題
<ul style="list-style-type: none"> 空家等問題に関して関連のある司法書士、弁護士、行政書士、宅建士等の関連団体と協定を締結し、広く相談を受けられる体制を整備 関係団体への相談を必要とする場合は、無料住宅相談の利用を案内することで対応 	<ul style="list-style-type: none"> 各団体が設けている相談窓口との連携については、手法等について検討が必要

4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進

取組状況	課題・今後の方針
<ul style="list-style-type: none"> ・苦情・相談を受けた空家等について、所有者へ適正管理についての指導を実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・市 HP や窓口配架チラシ以外の、苦情・相談の無い空家等を対象とした直接的な維持管理指導・助言の手法について検討が必要
<ul style="list-style-type: none"> ・ふるさと納税の返礼品による空家等管理サービスの提供（複数事業者） ・除草等の依頼案内（シルバー人材センターとの協定） ・空き家管理事業者登録制度（愛知宅建サポート(株)との協定）を実施・運用 	

5) 所有者等による空家等の適切な管理の促進

取組状況	課題・今後の方針
<ul style="list-style-type: none"> ・市内各地区での個別相談会（平成 30 年度 2 回・令和 2 年度 2 回・令和 5 年度 1 回）を実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・今年度以降も継続 ・令和 8 年度は空家等に関するテーマについてセミナー等の開催を予定 ・地域から所有者への直接的な働きかけの手法等について検討が必要
<ul style="list-style-type: none"> ・平成 29 年度に空家等予備群（高齢者単身世帯）を対象とした調査を実施し、所有者を対象にしたセミナーを開催 	<ul style="list-style-type: none"> ・その後の追跡調査やデータ更新等を行っておらず、継続的な取組みが検討課題

イ. 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民間による不動産流通の促進

取組状況	課題・今後の方針
<ul style="list-style-type: none"> 空家等の売買や賃貸等の課題・不安の解消のため、平成 28 年度に新たに宅建協会等と協定を締結し、無料住宅相談制度の相談内容を拡充 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅診断等の制度の普及については未着手 借主 DIY の活用手法等について、事例調査および検討中
<ul style="list-style-type: none"> 住宅リフォーム補助金（平成 30 年度～）、空き家利活用補助金（平成 29 年度～令和 6 年度）、あきや活用支援事業補助金（令和 7 年度～）によりリフォームに対する支援を実施 市 HP、広報等による制度の普及啓発、情報提供を実施 令和 3 年度に多子世帯への補助金額加算の拡充を実施 	<ul style="list-style-type: none"> 関連団体との連携による事業者の技術向上促進、瑕疵保険の普及については未着手。

②空き家バンクの創設

取組状況	課題・今後の方針
<ul style="list-style-type: none"> 空き家所有者への指導通知に空き家バンクを含む空き家関連制度についてまとめたチラシを同封 令和 7 年度の固定資産税納税通知書の案内に空き家バンクについて掲載 	
<ul style="list-style-type: none"> 各関係団体に所属する協議会委員へ、協議会での、空き家バンクに関する情報提供を実施 市内の各地区を対象にした個別相談会（平成 30 年度 2 回・令和 2 年度 2 回・令和 5 年度 1 回）を実施 	
<ul style="list-style-type: none"> 空き家バンク登録物件の購入に際して、引越し費用等の転居に係る経費に対して奨励金を交付する空き家利活用奨励金（平成 29 年度～令和 6 年度）による支援を実施 修理費については、空き家利活用補助金（平成 29 年度～令和 6 年度）、あきや活用支援事業補助金（令和 7 年度～）による支援を実施 	<ul style="list-style-type: none"> 相続や測量等の費用に対する補助制度は無し

2) まちづくり資源としての有効活用

取組状況	課題・今後の方針
<ul style="list-style-type: none"> 跡地が公共利用される空き家改修を対象とした空き家利活用補助金（平成 29 年度～令和 6 年度）による支援を実施 	<ul style="list-style-type: none"> 先進的な活用事例等の紹介は未実施 活用方法の提案の募集は未実施

3) 空家等の除却及び跡地の利活用の促進

取組状況	課題・今後の方針
<ul style="list-style-type: none"> 木造住宅無料耐震診断及び除却補助を空き家も対象として実施 跡地が公共利用される空き家改修を対象とした空き家利活用補助金（平成 29 年度～令和 6 年度）による支援を実施 危険な空き家を除却した場合の工事費補助（令和 2 年度～令和 7 年度）、除却跡地の固定資産税に関する住宅用地特例適用継続制度（令和 2 年度～終期末定）による支援を実施 	<ul style="list-style-type: none"> 除却跡地の維持管理に関する支援等は未着手

(2) 各種制度の実績と状況

空家等対策として実施した空き家・空き地バンク及び補助金制度の実績、並びに関係機関との連携状況について整理しました。

ア. 犬山市空き家・空き地バンク

■ 犬山市空き家・空き地バンク利用実績

	平成 28年 度	平成 29年 度	平成 30年 度	令和 元年度	令和 2年度	令和 3年度	令和 4年度	令和 5年度	令和 6年度	令和 7年度 (※1)	計
登録 件数	28	6	3	2	4	6	1	12	7	3	72
成約 件数	7	10	6	2	6	9	3	6	7	3	59

※1：R8.1.31 時点

※2：掲載したものの、所有者と連絡が取れなくなったため掲載を取り下げている物件が 1 件あり

イ. 補助金制度

■ 空き家利活用補助金の利用実績

	平成 29年度	平成 30年度	令和 元年度	令和 2年度	令和 3年度	令和 4年度	令和 5年度	令和 6年度
利用 件数	0	0	0	0	0	0	0	0

※令和 6 年度で終了

■ 犬山市あきや活用支援事業補助金の利用実績

	令和 7年度
利用 件数	1

※1：犬山市空き家バンクの利用促進及び空き家の流通促進を図るために、2 年以上空き家バンクに登録されている物件を購入する際、費用の一部を補助する制度

※2：令和 7 年度から実施

■ 犬山市危険空き家解体工事費補助金の利用実績

	令和 2年度	令和 3年度	令和 4年度	令和 5年度	令和 6年度	令和 7年度
利用 件数	0	0	0	0	0	0

※1：1 年以上空き家の状態が続いている「危険空き家」の解体工事費を補助する制度。（「危険空き家」とは、国が定める不良住宅と言われる建物に関するガイドラインで決められたもの）

※2：令和 2 年度から令和 7 年度までの 6 年間限定

ウ. 関係機関との連携

■ 関係機関との協定締結の状況

団体名	協定締結時期	協定の概要
(公社) 愛知県宅地建物取引業協会 北尾張支部	平成 28 年 8 月 23 日	・空き家バンクの運用
	(当初) 平成 28 年 7 月 1 日 (再締結) 令和 3 年 7 月 21 日	・住宅相談における相談員派遣
愛知宅建サポート(株)	令和 6 年 2 月 2 日	・空き家管理事業者登録制度の運用 ・ふるさと納税返礼品による空き家管理サービスの提供
愛知県弁護士会	(当初) 平成 28 年 6 月 27 日 (再締結) 令和 3 年 8 月 30 日	・住宅相談における相談員派遣
愛知県司法書士会	(当初) 平成 28 年 7 月 6 日 (再締結) 令和 3 年 7 月 29 日	・住宅相談における相談員派遣
愛知県行政書士会 尾北支部	(当初) 平成 28 年 7 月 1 日 (再締結) 令和 3 年 7 月 21 日	・住宅相談における相談員派遣
(公社) 不動産鑑定士協会	(当初) 平成 28 年 7 月 12 日 (再締結) 令和 3 年 7 月 30 日	・住宅相談における相談員派遣
愛知県土地家屋調査士会 一宮支部	(当初) 平成 28 年 6 月 24 日 (再締結) 令和 3 年 7 月 27 日	・住宅相談における相談員派遣
犬山市設計事務所協会	(当初) 平成 28 年 7 月 1 日 (再締結) 令和 3 年 7 月 26 日	・住宅相談における相談員派遣
NPO 法人犬山城下町を守る会 ※R6.7.31 解散	令和 3 年 7 月 15 日	・住宅相談における相談員派遣
(公社) 犬山市シルバー人材センター	平成 28 年 10 月 14 日	・空き家管理サービスの提供 ・ふるさと納税返礼品による空き家管理サービスの提供
株式会社クラッソーネ (解体費用シミュレーター)	協定の締結なし	・空き家解体費用シミュレーターの提供

■ 空き家管理事業者登録制度

愛知宅建サポート株式会社との協定に基づき実施する事業で、空き家管理事業者として登録された空き家マイスターに空き家の見回りや草木剪定などの管理サービス提供を依頼することが出来る制度です。

市でも本制度を活用しており、犬山市内の空き家について管理対応できる事業者が登録しています。



■ ふるさと犬山応援寄附金（ふるさと納税）

ふるさと納税の返礼品として、犬山市内の空家等について、見回りや草木剪定などの管理サービスを提供しています。

5. 空家等に関する課題

(1) 空家等の発生抑制

●相続や転居でそのままにされる空家等が多いことから、将来を見越した適切な対応が重要であり、特に高齢者のみで居住する世帯に対して空家等対策の啓発や相続対応の充実が必要

<現状>

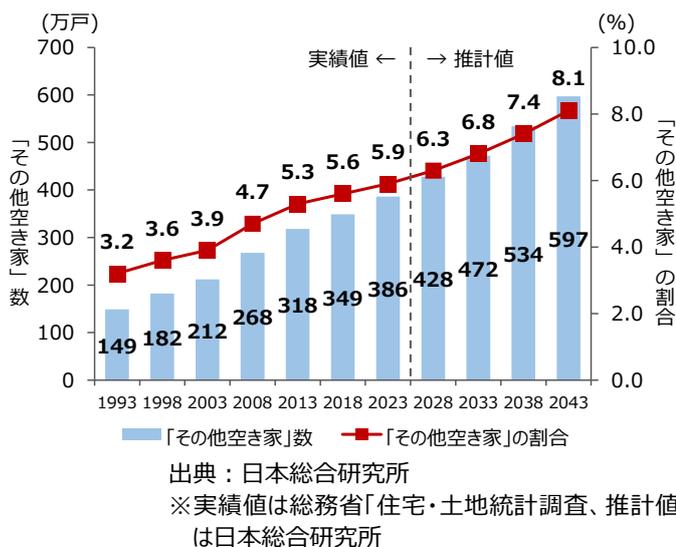
犬山市の空き家の戸数は 15 年間で約 5 割増加し 4,510 戸となっており、その内訳はその他の住宅の空き家の割合が 6.8%と愛知県平均（4.3%）よりも高い状況です。

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「その他空き家」が近年増加しています。(株)日本総合研究所による将来予測では、2043（令和 25）年には、「その他空き家」数は 597 万戸と現在の 386 万戸が 1.5 倍に増加し、「その他空き家」の割合は 8.1%に達すると予測しています。

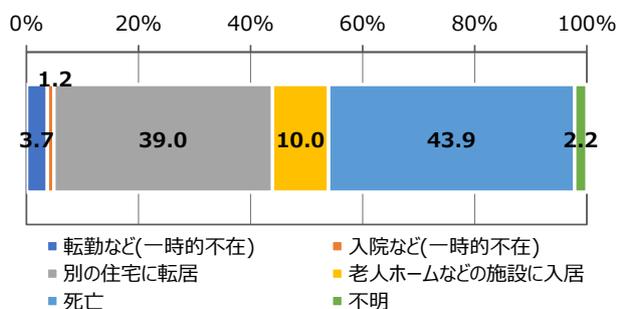
空家等所有者調査によると、空家等となった理由は、相続 53%、転居 25%でしたが、全国調査でも死亡(相続)44%、転居 39%という数値がでています。

また、犬山市では 65 歳以上の者のみで一戸建に居住する世帯が全世帯の 20%を超え、今後相続や転居で空家等となる可能性が高いと考えられます。

■「その他空き家」数および「その他空き家」の割合の実績と予測結果（全国値）



■人が住まなくなった理由（全国）



<課題>

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。そのため、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。

また、将来の空家等予備群と考えられる高齢者のみで居住する世帯に対しては、特にきめ細かな対応が望まれ、空家等対策の啓発や相続対応の充実が必要です。

(2) 空家等の適正管理

● 放置によって急速に老朽化が進行するため、定期的な適正管理が重要であり、空家等管理代行サービスの周知や制度の改善が必要

<現状>

空家等の維持管理を月 1 回以上行っている所有者は約 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、空家等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。さらに、相続放棄等により、所有者が存在しない空家等も増えてきています。

また、犬山市では、シルバー人材センターや民間企業と協定を締結し、空家等管理サービスの提供等を行っていますが、専門業者へ管理を委託している割合は 3%程度にとどまり、十分活用されていない状況にあります。

<課題>

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家等を巡回し、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が、利用が少ない状況にあることから、これらサービスの周知を図るとともに、高齢者や遠方の所有者が安心して利用できるよう制度の改善が必要です。

また、相続放棄等により所有者が存在しない空家等への対応方法の検討が必要です。

■ 空き家管理事業者登録制度を活用したサービス例

室内	建物内の状況確認・管理、通気・換気、通水・封水、雨漏り点検
室外	建物外の状況目視確認、建物周辺状況の管理、敷地内ゴミ確認、敷地内庭木確認、ポスト清掃
その他	報告書の作成・提出、管理看板の設置、写真撮影

出典：「空き家管理ポータルサイト」（愛知宅建サポート株式会社）の空き家管理パック A プラン（10,000 円（税別）/1 回）

参考：空家等が放置されるのは税制も要因の一つ

空家等の維持・管理で困っていることとして、「老朽化しており解体したいが土地の固定資産税が高くなる。解体費用などで金銭的に難しい」という回答が約 22%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金額に戻ることになり、そのことが空家等の利活用や解体を阻んでいると指摘されています。地価が高い地域でなければ、空家等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家等を所有し続け、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

● 空家等を不動産市場に流通させるため、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

<現状>

空家等の39%は「仏壇や家具など個人利用のための倉庫・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・貸付予定があるものは37%、空き家バンクへの登録意向（既に登録している、登録してみたい）があるものは11%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「売買や賃貸のためには、改修工事などが必要だから」の回答数が18%あり、また、住むために修理や修繕が必要な空家等が63%あるなど、修理・修繕が必要な状態が中古住宅として市場にでることを妨げています。

<課題>

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。

今後、空家等を不動産市場に流通させるためには、空き家バンクの利点やリフォーム等に対する支援制度の周知を図るとともに、所有者が安心して利用できるよう制度の改善が必要です。

参考：活発でない中古住宅市場の背景

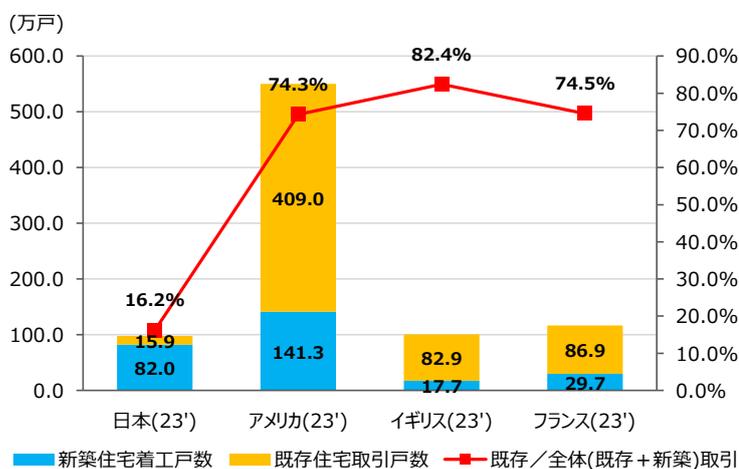
日本の新築着工戸数は2023（令和5）年時点で82万戸ですが、既存住宅流通量は16万戸弱で、全体に占める既存住宅取引の割合は16.2%にとどまっています。

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かに多く、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、価格を下げてで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



出典：令和6年度 住宅経済関連データ（国土交通省ホームページ）

(4) まちづくりにおける空家等の活用

● 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

<現状>

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。

犬山城下町の周辺では空家等密度が特に高く、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する恐れがあります。また、古くからの町並みで狭あい道路が多く残っていますが、狭あい道路の使い勝手が悪いことや工事車両の進入が困難であることが空家等の利活用や解体を阻害する要因となっています。

<課題>

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・にぎわいの創出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、地域の活性化にもつながります。

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。

そのため、地域の実情や特性を踏まえ、空家等を有効に活用するための具体的な活用方法の検討が必要です。

また、狭あい道路に面した空家等は、都市計画等の制度上、建替えが困難な場合が多いため、空家等の利活用や解体を促進するための規制の合理化等が必要です。

■ 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、手芸教室やワンディカフェ、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 ゲストハウス	無料で休憩できるまちの案内所。 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

- 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

<現状>

空家等は適正に管理しないで放置しておく、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、損害賠償が生じる可能性もあります。

犬山市では空家等に関する相談（苦情）が年間 70～90 件程度あり、その多くが草木の繁茂・越境に関する苦情です。令和 6 年度の空家等実態調査の管理状況判定から、犬山市の空き家は、危険性、防犯性に不具合がある項目はそれぞれ 1～2 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には約 4 割に達しています。また、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 6 割近くを占めています。

■ 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安全性の低下

建物の老朽化等により、建物が傾いたり、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る。特に台風等の際にはその危険性が高くなる。地震の際には、倒壊した家屋が道を塞ぎ、迅速な避難の妨げになる恐れもある。

②公衆衛生の悪化

建築物の設備の破損等や、ごみ等の放置、不法投棄により、臭気が発生したり、ネズミやハエ、蚊等が発生する等衛生上有害な状態となる可能性がある。

③景観の阻害

外壁等への落書き、割れた窓ガラス、看板等の破損、立木等の繁茂、ごみの放置等によりまちの景観を著しく損なう可能性がある。

④その他

立木の腐朽等により、近隣の道路や家屋に枝葉が散らばったり、道路にはみ出して歩行者の通行を妨げてしまう。また、住みついた動物により騒音や悪臭が発生する等の問題が生じる。施錠されていないことで、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されていることにより、地域住民が不安に感じる可能性がある。

（出典）空家等対策計画に関するガイドライン（愛知県）

<課題>

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。

著しい損傷があるなど危険性が高い空家等については、倒壊等による被害を事前に防止するため迅速に措置を行える仕組みづくりが必要です。

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。

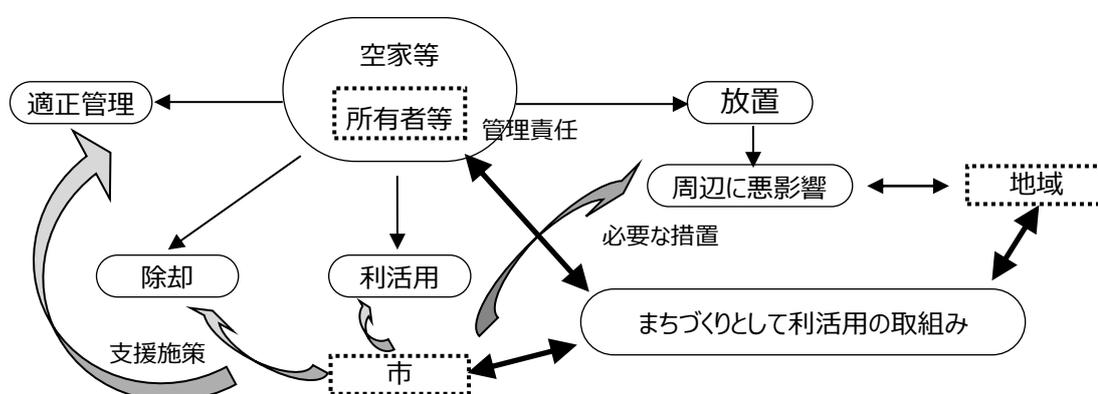
第3章 空家等対策の基本的考え方

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、自らの責任により的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）：所有者等による管理が不十分な空家等が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

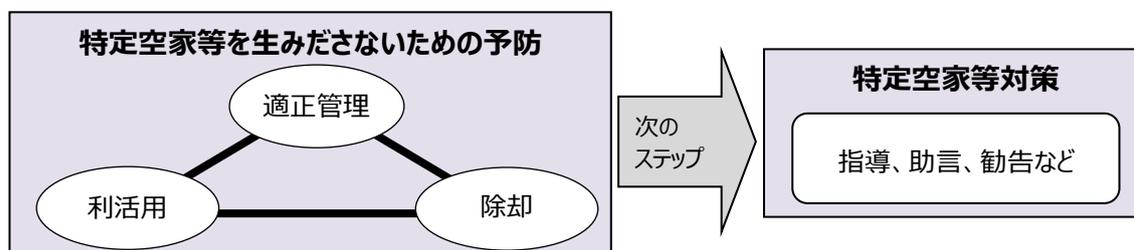
(1) 特定空家等を生みださないための予防

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4つに取組みます。

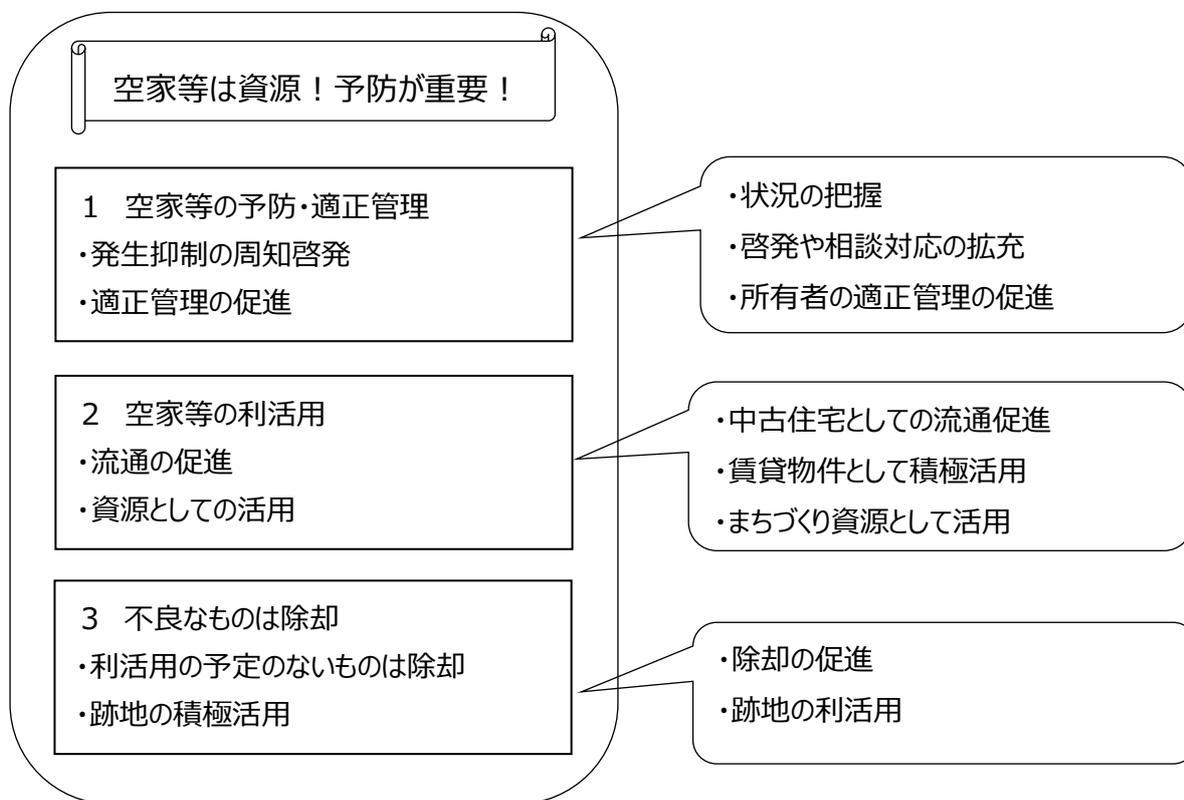
- ①空家等発生抑制とともに、空家等の適正管理を促進する。
- ②空家等の利活用を促進する。
- ③将来を含め利活用の予定がない空家等の除却を促進する。
- ④管理不全空家等に対して適正管理や除却などの促進を重点的に取組む。

(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

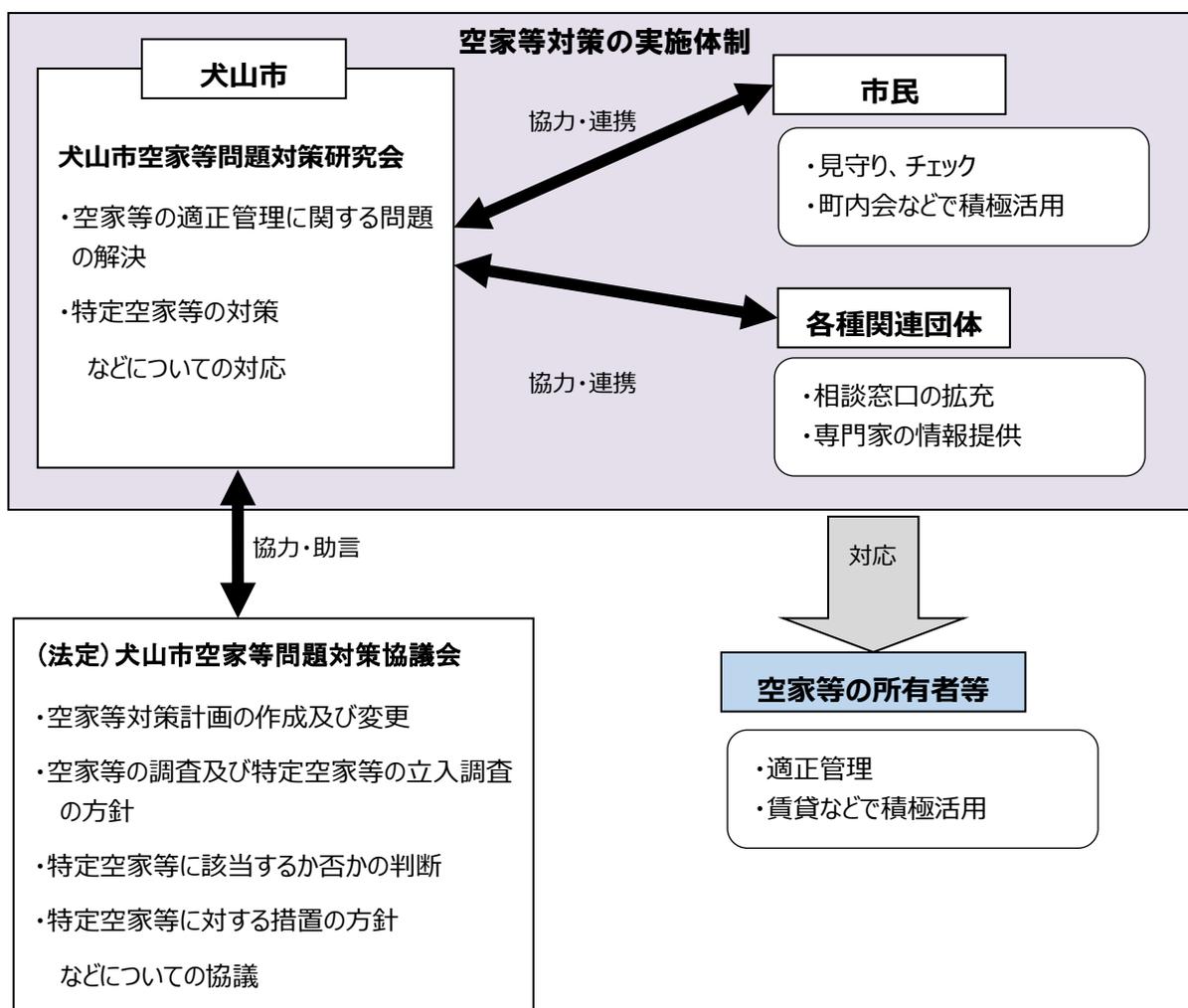
犬山市の空家等対策計画の作成及び変更、特定空家等の認定及び管理に関する方策などを協議することを目的として、平成 27 年 7 月に犬山市空家等問題対策協議会を設置しました。本協議会は空家等特措法第 8 条に基づく協議会で、学識経験のある者、市議会の議員、関係する市民団体などの者、関係行政機関の職員により構成しています。

協議会では、空家等対策計画の作成・変更に関する事項や特定空家等の判断・措置に関する事項等を協議しており、今後も年間 1～2 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対策研究会を設置しました。

空家等問題に関連する部局（都市計画課、土木管理課、防災交通課、予防課、環境課、総務課、市民課、税務課、収納課）を構成員としており、必要に応じて研究会を開催し、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。

指標には、施策や取組みの成果や実施量を示す「アウトプット」と、施策や取組みの実施により期待される効果を示す「アウトカム」があり、それぞれについて以下のように目標値を設定します。

(1) アウトプット指標

計画による施策や取組みの実施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 (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

計画の見直しの際に計画の内容を評価するにあたり、施策や取組みの実施による効果を評価する指標として以下の2つを設定します。

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

※「その他空き家」とは住宅・土地統計調査で賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家
目標値の設定根拠は次ページ参照

【その他空き家率の目標設定について】

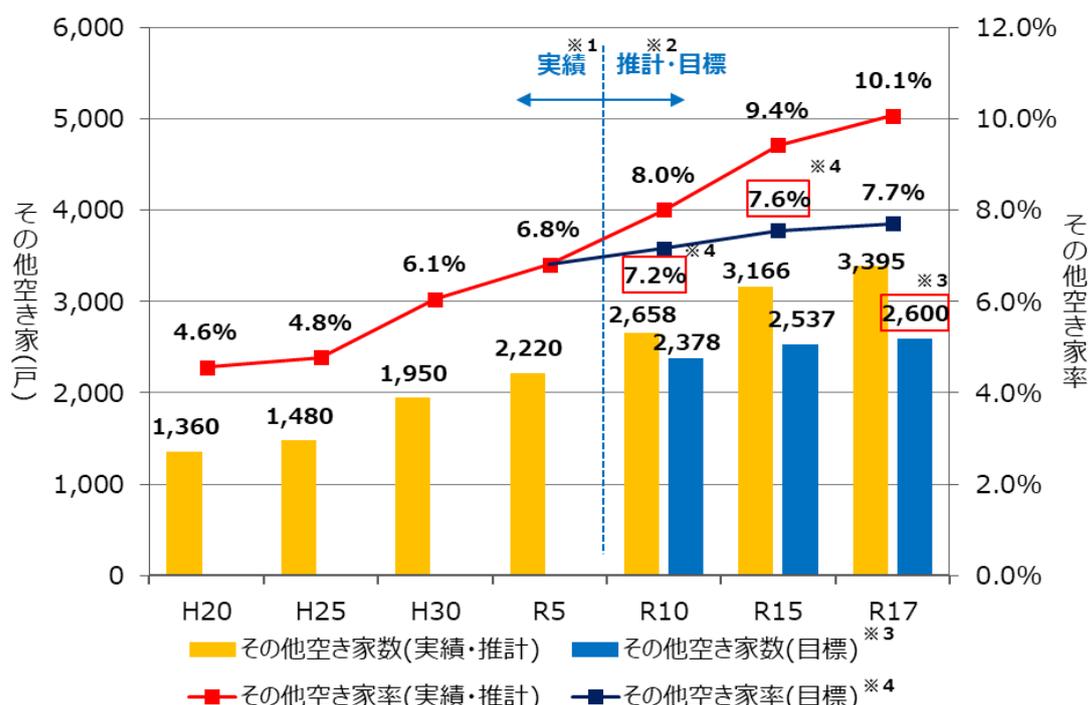
住生活基本計画（全国計画）の空き家に関する成果指標を参考に、本計画におけるその他空き家率を以下のように設定しました。

○国の成果指標

	平成 30 年	令和 12 年	平成 30～令和 12 年の増加割合
居住目的のない空き家数 （その他空き家数）	349 万戸	400 万戸程度	約 1.15 倍

出典：住生活基本計画（全国計画）（令和 3 年）における成果指標

○犬山市のその他空き家数・その他空き家率の推計と目標の設定



※1：その他空き家数の実績は住宅・土地統計調査による

※2：その他空き家数の推計は近似曲線による回帰分析により推計

※3：令和 17 年のその他空き家数の目標は、令和 5 年のその他空き家数に、国の成果指標の増加割合（1.15）を乗じた戸数（2,553 戸）を踏まえ、2,600 戸と設定

令和 10 年、15 年のその他空き家数の目標は、令和 5～17 年の増加数を各年に按分して算出

※4：その他空き家率の目標は、近似曲線による回帰分析により推計した住宅総数で、その他空き家数（目標）を除いて算出

アウトカムには、住宅・土地統計調査の調査年である令和 10、15 年のその他空き家率を設定

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. 基本的考え方

(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。

空家等対策計画を推進するため、空家等の実態調査、所有者意向調査を定期的実施するとともに、その結果をデータベースとして整備・更新します。また、空家等の発生予防のため、空家等予備群（高齢者のみで居住する世帯等）に関する調査を検討します。

●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。

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推進します。

(2) 市民への啓発

●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。

市民に対し、空家等発生時の対応や適正管理の重要性等に関する情報を提供することにより、空家等に対する市民意識の向上を図るとともに、空家等が発生した場合に適切な対応がとれるよう啓発に努めます。また、高齢者のみで居住する世帯等の空家等となる可能性が高い市民に対しては、登記変更や相続等の対応の重要性についての周知を検討します。

●空家等に関して所有者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。

空家等所有者に対し、空家等問題への対処や支援策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、自らの責任により的確に対応する必要があることを啓発します。

(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。

空家等問題への苦情に適切に対応するとともに、所有者に対する初期指導や、初期指導に対し改善が確認できなかった場合の対処に関する体制・手順等を整え、適切な対応に努めます。

●空家等所有者の相談に対し、関連団体や専門家との連携を図り的確な対応に努めます。

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、各種団体や専門家と連携し、相談対応の充実に努めます。

(4) 所有者等による空家等の適切な管理への支援

●所有者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。

空家等所有者に対し、定期的な維持管理を働きかけるとともに、管理が困難な所有者に対しては空家等管理サービスに関する情報提供等を行い、適切な維持管理を促進します。

(5) 地域との連携による空家等対策

●地域と連携した、空家等の把握や地域住民・空家等所有者への啓発等の対策を検討します。

地域における各種団体と協力・連携し、地域内の空家等の把握や空家等所有者への働きかけを行うための体制整備を検討します。

2. 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）

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。

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て実施します。

基本的な取組

- 5年ごとに状況調査を実施し、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

(2) 空家等所有者の意向の把握（空家等所有者意向調査）

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。

意向調査は、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電力会社等への情報提供の要請や、町内会の協力も得ながら特定することも検討します。

基本的な取組

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

(3) 空家等に関するデータベースの活用・更新

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の整備、犬山市統合型 GIS[※]への搭載を行い、空家等情報を表示できるようシステム化を図りました。

今後は、空家等実態調査及び空家等所有者調査で得られた情報を基に、継続的なデータベースの更新を行います。

また、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。

※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。

基本的な取組

- 関係部署が情報を共有するためにデータベースを更新
- データベースに蓄積された情報を空家等対策に活用

(4) 空家等予備群の把握

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（高齢者のみで居住する世帯など）の定期的な実態調査の実施、データベースの構築についても検討します。その際には、課税部署（家屋の所有者情報等の共有）、福祉部署（高齢者のみ世帯情報の共有）との連携に努めます。

基本的な取組

- 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

3. 市民への啓発

(1) 広報等による情報提供

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。

基本的な取組

- 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
- 空家等対策に関する情報提供やセミナー開催などによる啓発

(2) 空家等所有者に対する啓発

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ていくことが重要です。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ことがあります（民法第717条）。

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。情報提供の手段としては、空家等所有者調査や固定資産税の通知の送付機会などの活用を検討します。

基本的な取組

- 空家等対策に関する情報提供
- 所有者自身による定期的な維持管理の指導・助言

(3) 空家等予備群に対する啓発

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（高齢者のみで居住する世帯など）に対し、高齢者と関わりのある部署などで窓口、面談、文書送付などの際に啓発チラシの配付等を行い、空家等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。

また、元気なうちから住まいの将来のことを家族で話し合うきっかけづくりや、将来住まいを相続した家族が空家問題に困らないよう、「住まいのエンディングノート」の活用を促進します。

基本的な取組

- 啓発チラシの配布等、空家等となる可能性のある住宅に対する啓発
- 登記、相続等に関する助言等、空家等予備群への働きかけ
- 住まいのエンディングノートの活用促進

4. 市民からの空家等に関する相談への対応

(1) 空家等問題に対する苦情への対応（初期指導）

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ています。

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、現地確認を踏まえて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活用し、犬山市空家等対策の推進に関する事務処理要領に基づき初期指導を行います。

初期指導に対し改善が確認できなかった場合には、以下の手順により対応します。

①初期指導通知の再送

- 改善が確認できなかったことに加え、改善及び市への連絡を求める通知を送付する。
(管理不全空家等や特定空家等になる可能性やそのデメリットについても記載。)

②所有者への通知が不達の場合

- 該当物件をリスト化する。
- 特定空家等チェックリストにより判定を行い、特定空家等に該当し得る場合は庁内研究会、特定空家等専門部会、協議会に諮り必要と判断されたものは指定する。
- 周辺へ与える影響は大きいと判断された場合は、他の相続人等を調査し判明した送付先に初期指導通知を送付。
- 周辺へ与える影響が大きく緊急性が高いと判断された場合は、緊急代執行の対象として実施の判断を検討する。

③他の相続人等を調査した結果、所有者不存在の場合

- 周囲に及ぼす影響が大きい場合は略式代執行、緊急を要する場合は緊急代執行の対象として実施の判断を検討する。

基本的な取組

- 苦情相談を受けた建物の現地確認、所有者に対する初期指導の実施
- 初期指導に対し改善が確認できなかった場合の対応のフロー化

(2) 空家等所有者の相談への対応

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、相談者の相談内容的確に対応できるよう併せて検討します。

基本的な取組

- 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

5. 所有者等による空家等の適切な管理への支援

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

また、空家等特措法の一部改正により創設された「空家等管理活用支援法人」制度の活用について、本市の状況やニーズを把握した上で検討します。

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。

基本的な取組

- 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
- 「空家等管理活用支援法人」制度の検討

6. 地域との連携による空家等対策

地域のコミュニティ推進協議会や町内会等と連携し、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。また、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ためには、地域から直接空家等所有者に適正管理や利活用について働きかけることが効果的と考えられるため、地域への協力要請について検討します。

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（高齢者のみで居住する世帯など）を把握することが重要です。福祉施策やまちづくり施策などと連携した高齢者世帯への啓発が有効と考えられることから、関係部署や各種団体との協力や連携を検討します。

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。

また、地域の各種団体が主体となった空家等対策として、具体的に何をすればよいか事例等を示した空家等対策パンフレットの作成等を検討します。

基本的な取組

- 地域から空家等所有者への働きかけの協力要請
- 庁内関係部署との情報の共有化
- 地域の各種団体（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

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. 基本的考え方

(1) 中古住宅としての流通促進

●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。

●空き家バンクの活用を促進します。

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バンクを創設しました。行政が関わることによって安心感を与え、流通を促進するため、空き家バンクの活用を促進するための取組を進めます。

●定住促進、シティプロモーションとの連携を検討します。

空き家バンクを通じた定住の促進を図るため、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の拡充を検討します。

●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。

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。今後、改修等に係る補助事業の拡充についても検討を進めます。

(2) まちづくり資源としての有効活用

●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。犬山市でも、城下町の町家や里山集落の古民家などの特性を活かした活用を検討します。

【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

●「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。

犬山城下町の周辺地域において、経済的社会的活動を促進するため、「空家等活用促進区域」を定めるとともに、空家等活用促進指針を定め、空家等の活用に向けた重点的な取組を推進します。

(3) 空家等の除却及び跡地の利活用の促進

●除却の支援について検討します。

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支援を検討します。

●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. 中古住宅としての流通促進

(1) 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。

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、空家等所有者の売買や賃貸のために必要な改修工事費用に関する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。

基本的な取組

- 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

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。空家等活用による住まいの確保に対する関心を高めるため、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の紹介等を検討します。

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等の取組を検討します。

※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	・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	・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。

基本的な取組

- 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。

中古住宅の修繕は貸主が行うことが一般的ですが、借主 DIY と呼ばれる借主側が自らリフォームする制度は、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行い、当該箇所について退去時の原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	・現状のままの状態で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	・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。 ・退去時に原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。

空家等所有者に対し、空家等を有効活用するための手法として借主 DIY に関する情報提供を検討します。また、借主 DIY の契約時に問題が発生しないよう、情報提供の充実等について不動産関連団体への働きかけを検討します。

基本的な取組

- 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

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。

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等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です。そのため、建築や不動産関連団体と連携し、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ります。

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。

基本的な取組

- 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

②あきや活用支援事業の周知

犬山市では、空き家バンクに 2 年以上継続して登録されている空き家を購入し所有する者に対し、購入費用等を助成する「犬山市あきや活用支援事業」を実施しています。この制度では、加算条件としてリフォーム工事加算を設定しており、空家等の流通が促進するよう、この制度の普及啓発、情報提供を進めます。

基本的な取組

- 「犬山市あきや活用支援事業」の普及啓発、情報提供 など

イ. 空き家バンクの利用促進

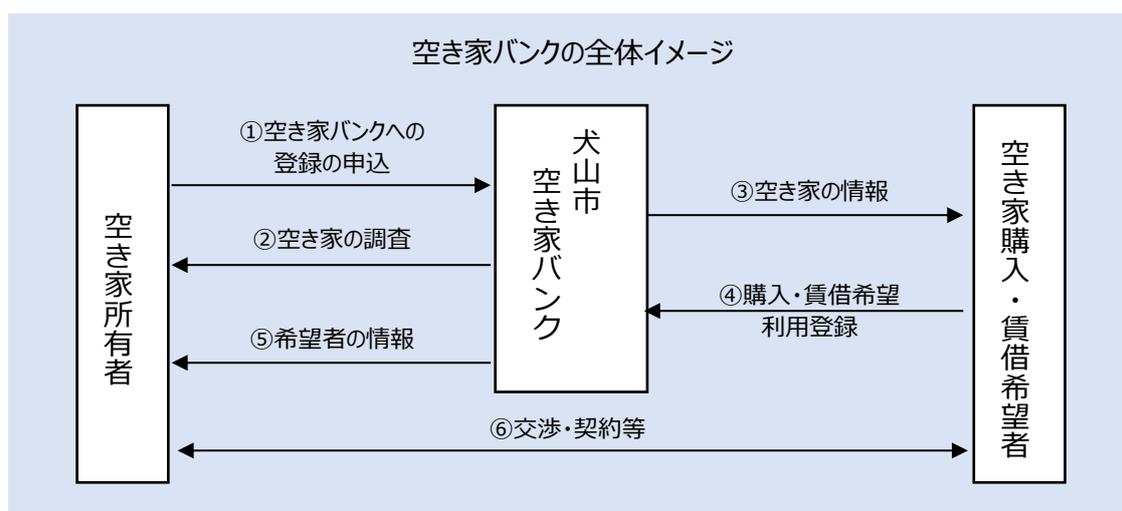
1) 空き家バンクとは

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、犬山市においては、平成 28 年度に「犬山市空き家バンク」を創設し、空家等の流通促進が図られています。

2) 「犬山市空き家バンク」のしくみ

「犬山市空き家バンク」は、以下の手順に従い、空き家所有者と購入・賃借希望者との売買・賃借を支援するシステムです。

利用手順	内容
①空き家バンクへの登録の申込	空き家バンクへの登録を希望する空き家所有者は、所定の登録申込書、登録帳票に必要事項を記入し、市へ提出。
②空き家の調査	市は、①の登録申込を受け、記載事項の確認調査を実施。 調査結果を確認し、適当であると認めた物件は空き家帳票に登録番号を付け、台帳に登録するとともに、登録申込者に登録完了を通知。
③空き家の情報	市は、登録物件について、情報の一部をホームページを活用して公開。
④購入・賃借希望利用登録	登録物件に係る詳細な情報の確認及び契約交渉等を希望する者は、所定の空き家バンク利用登録申込書に必要事項を記入し、市へ提出。 市から利用登録完了の通知を受けた後、希望する物件の交渉申込書を市へ提出。
⑤希望者の情報	市は、④の交渉申込を受け、その内容を審査した上、該当物件の登録者（空き家所有者）へ通知。
⑥交渉・契約等	空き家所有者と購入・賃借希望者の間で、交渉・契約を実施。 (交渉・契約に関しては、(公社)愛知県宅地建物取引業協会北尾張支部に加盟する事業者が仲介)



3) 空き家バンクの活用促進に向けた取組み

空き家バンクの活用を促進するため、以下の取組を進めます。

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や、空家等所有者への意向調査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。

基本的な取組

- 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空き家バンクの活性化

地域や不動産関連団体等と連携し、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を検討します。また、空き家購入・賃貸希望者と地域コミュニティとのミスマッチがおきないよう、交渉時に地域との面談を行うなど定住を促進するための取組を検討します。

基本的な取組

- 地域や関係団体と連携した所有者への働きかけ
- 購入・賃貸希望者に対する定住促進の働きかけ

③登録物件に対する支援

犬山市では、2年以上空き家バンクに登録されている物件の購入費用等を補助する「犬山市あきや活用支援事業」を行っています。空き家バンク利用者に対し本事業の周知に努めるとともに、利用状況等を踏まえた事業の改善を検討し、空き家バンクの利用促進及び空き家の流通促進を図ります。

基本的な取組

- 「犬山市あきや活用支援事業」の周知及び改善

■犬山市あきや活用支援事業（令和 7 年度）

項目	要件
申請者の条件	<ul style="list-style-type: none"> ・補助対象の空き家を購入し所有する者であること ・市税を滞納していないこと ・暴力団員またはその関係者ではないこと
建物の条件	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家バンクに 2 年以上継続して登録されていること ・以前にこの補助金の交付を受けていない空き家であること
申請の期限	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の購入前（売買契約前かつ所有権移転登記前） ・空き家を購入する年度の 1 月 31 日まで
補助金額	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家購入費用の 1/2 が上限 ・基本補助金額 100 万円 + 加算金額最大 80 万円（下記の加算条件に該当する場合のみ）
加算条件	<ul style="list-style-type: none"> (1) 若年世帯加算 20 万円 <ul style="list-style-type: none"> ・申請者又はその配偶者が 40 歳以下であること ・申請年度の 3 月第二金曜日までに購入した空き家に居住すること ・3 年以上居住し続けること (2) 居住誘導区域加算 20 万円 <ul style="list-style-type: none"> ・購入する空き家が居住誘導区域内であること ・申請年度の 3 月第二金曜日までに購入した空き家に居住すること ・3 年以上居住し続けること (3) 多子世帯加算 20 万円 <ul style="list-style-type: none"> ・申請者が 3 人以上かつ第 3 子以降の子が中学生以下の世帯であること ・申請年度の 3 月第二金曜日までに購入した空き家に居住すること ・3 年以上居住し続けること (4) リフォーム工事加算 20 万円 <ul style="list-style-type: none"> ・申請者が契約し、購入する空き家をリフォームする工事であること ・申請年度の 3 月第二金曜日までに工事が完了し、工事代金を支払うこと

④シティプロモーションとの連携

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るようにすることが重要です。犬山市では、移住者向けに「住むまちいぬやま」サイトを立ち上げ、犬山市の魅力発信や移住定住に向けた情報提供を行っており、その中で空き家バンクの紹介も行っています。今後も、シティプロモーションと連携した情報発信に努めます。

基本的な取組

●シティプロモーションと連携した情報発信の拡充

3. まちづくり資源としての有効活用

(1) 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を推進します。

ア. 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各地で様々な取り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に努めます。

本市でも、要件があてはまる空家等については、「犬山市創業支援補助金制度」や「犬山市集会所等建築費補助金制度」を活用することも可能です。

基本的な取組

- 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

■ 犬山市創業支援補助金制度（令和 7 年度）

概要	市内で創業を予定している方に、創業時に必要となる、店舗、事業所の内外装等の工事費、設備費、官公庁への申請費用、広報費の一部を補助する制度。	
補助の条件	創業支援	移住支援加算
補助対象	<ul style="list-style-type: none"> ・犬山市内に事業所を設置して事業を行うこと ・個人事業主の場合、交付申請日までに犬山市内に居住していること ・法人の場合、本店所在地を犬山市内にすること ・犬山市創業支援等事業計画に定める特定創業支援等事業を受けること ・犬山市が実施する中小企業診断士による無料経営相談を受け、創業計画書を作成すること ・3年以上継続して事業を行う予定であること ・創業に係る補助対象経費の合計額が100万円を超えること ・フランチャイズ契約又はこれに類する契約にもとづく事業ではないこと ・市税の滞納がないこと 	<ul style="list-style-type: none"> ・開業日または法人設立日までに犬山市外から犬山市内への転入が完了していること ・犬山市に転入する前の3年間、犬山市外に居住していること ・3年以上継続して犬山市内に居住する意志があること
補助額	補助率：2分の1以内 補助上限額：100万円	補助率：2分の1以内 補助上限額： 50万円（引っ越し費用） 60万円（家賃または不動産購入費）

■ 犬山市集会所等建築費補助金制度（令和 7 年度）

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	①集会所等は町内会等の所有で、1 棟の延面積が 40 m ² 以上 ②実施事業に係る経費が 50 万円以上 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。 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。		
補助金額	対象者（町内会や地縁団体等市民の自治組織）		
	事業の区分	補助金額	補助金額の上限
	新築または改築	実施事業に要する経費の 1/2	500 万円
	修理	実施事業に要する経費の 1/2	100 万円

イ. 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。犬山市では、城下町の町家や里山集落の古民家など歴史的資源が多く残ることから、これらを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活用できるよう、必要な費用の確保に関する制度などの情報を、空家等の活用を検討している地域や NPO 団体等に提供する仕組みづくりを検討します。

また、空家等の有効活用について所有者から相談を受けた場合には、犬山まちづくり(株)や宅建協会等への斡旋を行っており、今後も関係団体への情報提供や協力体制を構築する取組みを継続します。

基本的な取組

- 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空家等所有者の情報を提供

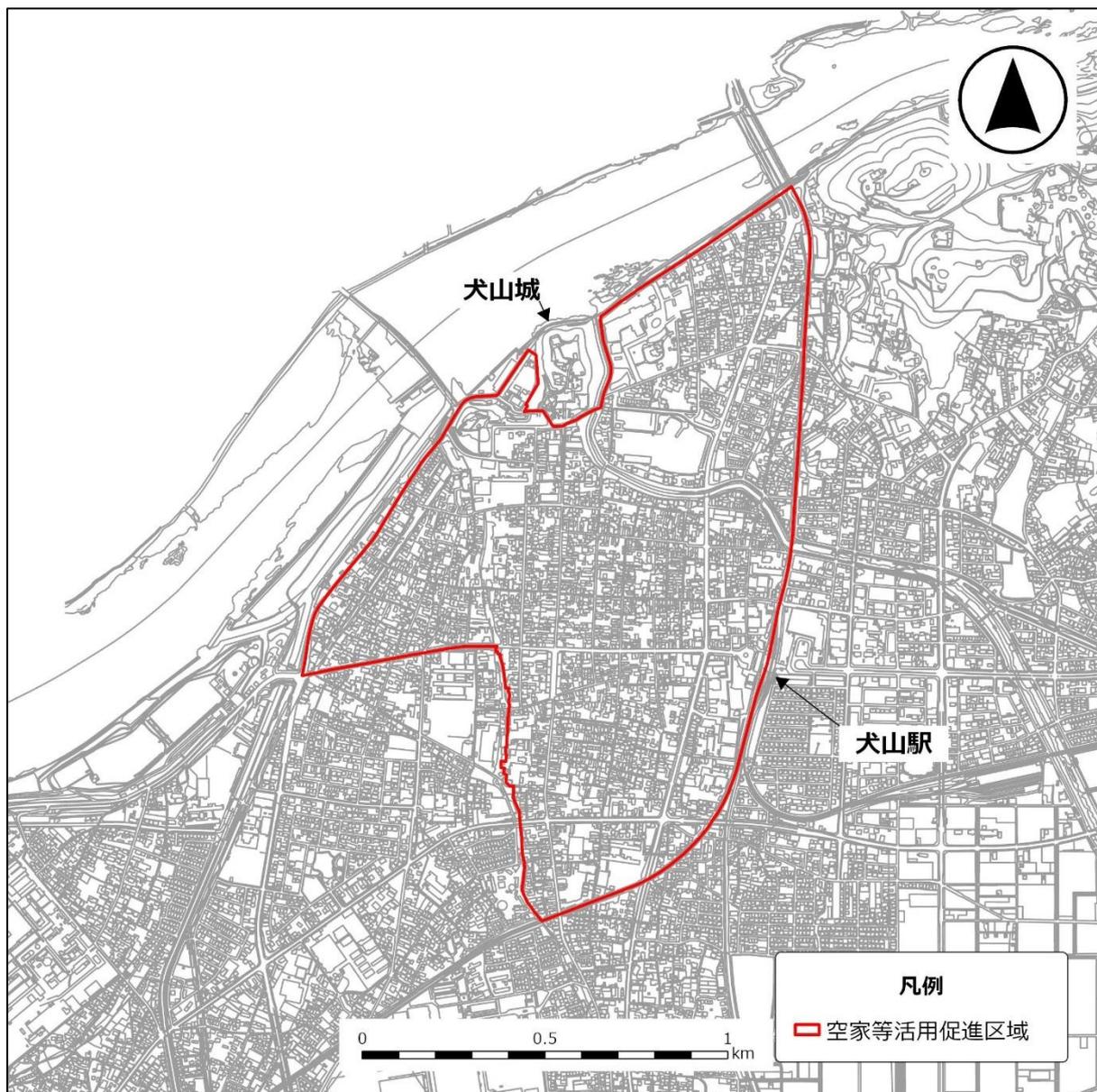
(2) 空家等の活用が必要な地域における重点的な取組

本市では、犬山城下町の周辺地域において、経済的社会的活動を促進するため、法第7条第3項に定める空家等活用促進区域を定めることとし、次のとおり、その区域及び同条第4項に規定する空家等活用促進指針を定めます。

ア. 空家等活用促進区域

空家等活用促進区域（以下「当該区域」という。）は、国宝犬山城天守の目下に広がる犬山城下町周辺の約142haとします。（下図参照）ただし、このうち、土砂災害特別警戒区域を除きます。

■ 空家等活用促進区域図



イ. 空家等活用促進指針

1) 空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

当該区域は、かつて犬山の中心商業地であったことから、中心となる駅前通り、本町通りに面している建築物は、店舗や店舗兼住宅という形態が多く、店舗以外には住宅が多く立ち並ぶ地域となっており、歴史的な町並みや犬山祭をはじめとする地域固有の伝統文化が一体となって良好な市街地環境を形成しています。犬山市歴史的風致維持向上計画においては景観形成の「重点区域」に設定されており、犬山市都市計画マスタープランにおいては「歴史文化ゾーン」として位置づけられ、歴史的風致の維持・向上を図ることとしています。また、犬山市観光戦略においては「城下町ゾーン」に設定され、「城下町のまちなみを体感することができ、宿泊・飲食・買物などの観光機能を楽しむことができるとともに、住民の暮らしと観光客との調和を図る」観光まちづくりを推進することとしています。

これらの取組が功を奏し年度毎の観光客数は増加傾向で、令和 6 年度は令和 2 年度と比較した宿泊者数が約 6.3 倍になっており、観光需要が大きく増加しています。一方で、本市の中でも当該区域は空き家が多く分布しており、かつ空き家の密度が非常に高く、歴史的な町並みに悪影響を及ぼしています。特に、管理不十分な空家等の割合が他の地域と比較して高く、地域課題となっています。この課題と観光需要の増加に対応するため、空家等を活用し、用途変更や建替えにより商業施設や宿泊施設等の立地を促進します。

こうした観光面での活性化に反して、地域の活力は低下の傾向があります。犬山市の人口は平成 22 年頃をピークに減少に転じており、重要無形民俗文化財である犬山祭に関わる人たちの減少等、当該区域の魅力を形成する重要な要素である文化や伝統の維持に課題が生じています。この課題への対応には、地域で生活を営む住民の存在が不可欠であるため、空家等の活用により、居住を併せて促進します。

また、当該区域の空家等は狭あい道路に接道している割合が他の地域と比較して高く、狭あい道路の使い勝手が悪いことや工事車両の進入が困難であることが空家等の利活用や解体を阻害する要因となっていると感じている住民の割合も高くなっています。狭あい道路は公道ではない私道も多く、敷地が接道しておらず建替えができない空家等も多く存在しています。こうしたことから、当該区域は空家等対策が困難な状況にあるため、敷地特例適用要件を定め、狭あい道路に面する空家等の建替え促進を図ります。

2) 活用することが必要な空家等の種類

当該区域は、犬山市歴史的風致維持向上計画の重点区域と重複しており、面的な保存・活用を図る必要があるため、当該区域内の全ての空家等を対象とします。

3) 誘導用途

誘導すべき用途として、以下の用途を設定します。

- 住宅（一戸建ての住宅、長屋又は建築基準法別表第 2（い）項第二号に掲げるもの）
- 店舗、飲食店等（建築基準法別表第 2（ろ）項第二号又は（は）項第五号に掲げる用途のもので、作業場の床面積の合計及び原動機の出力の合計に係る制限を含む）
- ホテル又は旅館

4) 敷地特例適用要件

別に定める「空家等対策の推進に関する特別措置法第7条第6項に規定する敷地特例適用要件に関する基準」とおりとします。

■ 基準の概要

基準	
拡幅合意等	当該道について、将来幅員 4m以上に拡幅すること及び将来にわたって通行することについての同意等が近隣でなされていること
建物構造	耐震基準への適合
	防火地域又は準防火地域においては、耐火建築物等又は準耐火建築物等
	拡幅後の道を建築基準法上の道路とみなして、同法第3章（前面道路幅員容積率規制、道路斜線制限等）の規定に適合させること
用途	以下のいずれかに該当するもの <ul style="list-style-type: none"> ・住宅（一戸建ての住宅、長屋又は建築基準法別表第2（い）項第二号に掲げるもの） ・店舗、飲食店等（建築基準法別表第2（ろ）項第二号又は（は）項第五号に掲げる用途のもので、作業場の床面積の合計及び原動機の出力の合計に係る制限を含む） ・ホテル又は旅館
規模	地階を除く階数が2以下
	店舗等及びホテル又は旅館の用途に供するものは延べ面積 200㎡以内のもの
道の構造	当該道の幅員が 1.8m以上 4m 未満であること
	住宅以外の用途に供する特例適用建築物の敷地にあつては、当該道と道路の関係が次に掲げる基準に適合するもの <ul style="list-style-type: none"> ・敷地に接する当該道の両端が道路に接すること ・当該道が接する道路のいずれかは幅員 4メートル以上の道路とし、かつ、その道路から敷地境界までの当該道の距離が 100メートル以下であること ・当該道の幅員（両端の道路の間）が 2.7メートル以上であること

5) 空家等及びその跡地の活用等を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

①空家等の把握及び所有者意向の調査

空家等を活用するには、空家等の実態把握とともに、土地・建物所有者の意向把握が必要であることから、市内全域の空家等の実態調査実施の際に、当該区域内の土地・建物所有者にアンケート調査を実施し、売却あるいは賃貸の希望に関し定期的な把握に努めます。

②空家等の斡旋方針

空家等の所有者に対し、犬山市空き家・空き地バンクへの登録を働きかけ、利活用希望者への情報提供を図ります。

③空家等を購入したものへの支援策

既存の補助金等支援制度を活用し、空家等を購入したものに購入費や改修費等の支援を実施します。

④その他空家等及びその跡地の活用の促進を図るための指針

犬山市は、各種団体と空家等に関する協定を締結しており、協定に基づき、空家等及びその跡地の適正な管理、活用の促進を図ります。

- 空家等の適正な管理の推進に関する協定
協定先：（公社）犬山市シルバー人材センター
愛知宅建サポート株式会社
- 犬山市空き家・空き地バンクの運用に関する協定
協定先：（公社）愛知県宅地建物取引業協会 北尾張支部

4. 空家等の除却及び跡地の利活用の促進

(1) 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、震災対策や地域の環境改善等の視点からの対策を検討します。

ア. 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えるよう、制度の拡充を検討します。

基本的な取組

● 耐震性の不足する住宅を除却する場合の支援の検討

イ. 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。利活用見込みのない空家等の除却を促進するため、除却跡地が広場として活用される場合の助成制度を検討します。

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。地元住民と維持管理に関する協定を結ぶなどの仕組みづくりを検討します。

基本的な取組

● 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

ウ. 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。

犬山市では、「危険空き家」として判定された建物について、取壊した後は最長 3 年度分の固定資産税及び都市計画税を減免することで税額を据え置く制度を令和 2 年度より実施し、空き家除去の推進に取り組んでいます。老朽化などで倒壊のおそれのある空き家の除却を促進するため、所有者に対し制度の周知を図るとともに、制度の利用状況等を踏まえ減免対象の見直し等を検討します。

基本的な取組

● 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

■ 除却跡地の固定資産税に関する住宅用地特例適用継続制度（令和 7 年度）

減免の要件	① 都市計画課が行う調査で「危険空き家」と判定されている家屋を年末までに取り壊している。 ② 土地の固定資産税について、住宅用地特例が適用されている宅地である。 ③ 取り壊し後の賦課期日（1月1日）現在も更地のままである。
減免の対象者	危険空き家が所在していた住宅用地特例が適用されている敷地の所有者で、かつ、次のいずれにも該当しない場合 ・市税を滞納している。 ・取り壊した危険空き家の敷地を、営利目的で使用している、又は別の用途で利用している。 ・その他市長が減免することを適当ではないと認める場合
減免の期間	危険空き家を取り壊したことで、住宅用地特例が非適用となる年度から最長 3 年
減免の額	住宅用地特例で減額されている税額相当分

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. 特定空家等及び管理不全空家等の判断

(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等に特定空家等、管理不全空家等の判断へ

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。

また、管理不全空家等とは、空家等特措法第 13 条第 1 項において、「適切な管理が行われていないことにより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の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や、実態調査等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、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。また、特定空家等には該当しないと判断した場合には、管理不全空家等に該当するかを判断します。

(2) 特定空家等及び管理不全空家等の判断基準

●チェックリストを用います。

「管理不全空家等及び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) 特定空家等及び管理不全空家等の判定

●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。

特定空家等及び管理不全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。

特定空家等及び管理不全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。

2. 特定空家等に対する措置

(1) 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。また、該当する空家等の管理状況等を迅速に把握するため、必要に応じて空家等所有者から報告を求める（報告徴収）こととします。

(2) 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）な場合には、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協議会、空家等対策問題研究会を開催し、協議します。

また、災害その他非常の場合において、特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認める場合は、緊急代執行を行います。

(3) 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。

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します。

3. 管理不全空家等に対する措置

(1) 空家等特措法に基づく対応

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、空家等問題対策協議会の助言・協力を得て、管理不全空家等に該当するかを判断します。

管理不全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、指導を行います。

再三の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。

(2) 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、特定空家等の場合と同様に、国は「勧告がされた管理不全空家等に係る敷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。

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します。

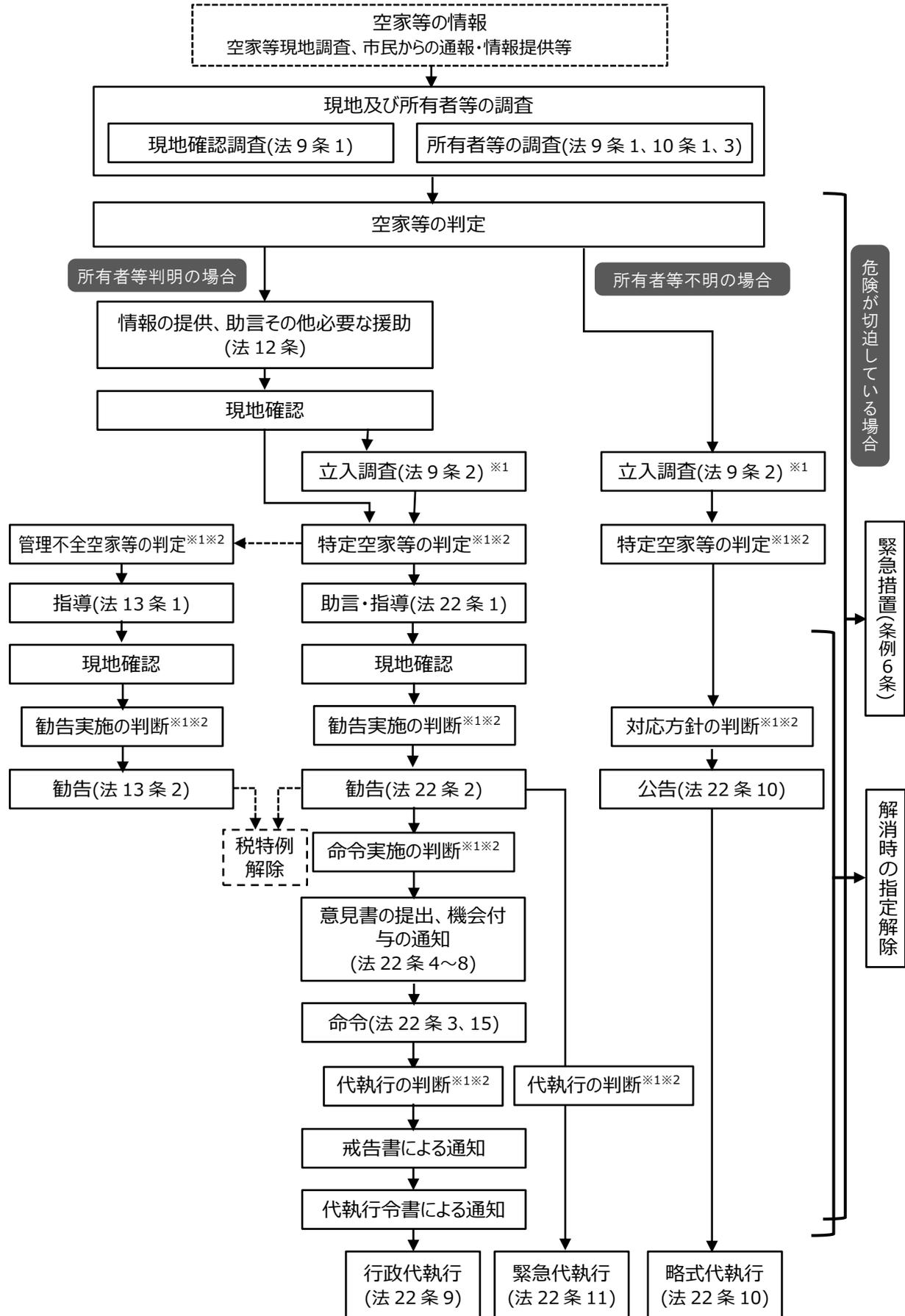
4. 条例による緊急措置

犬山市では、「犬山市空家等の適正な管理に関する条例」を制定し、老朽化等により人の生命、身体または財産に重大な損害を及ぼす危険が切迫していると認める空家等について、その危険を回避するため、必要な最小限度の措置（緊急措置）を講ずることができると定めています。

特定空家等及び管理不全空家等に対する措置を待ってで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することとします。

また、緊急措置に要した費用については、空家等の所有者等から徴収します。

特定空家等及び管理不全空家等に対する措置フロー



※1：犬山市空家等問題対策研究会が実施、検討
 ※2：犬山市空家等問題対策協議会が助言・協力

