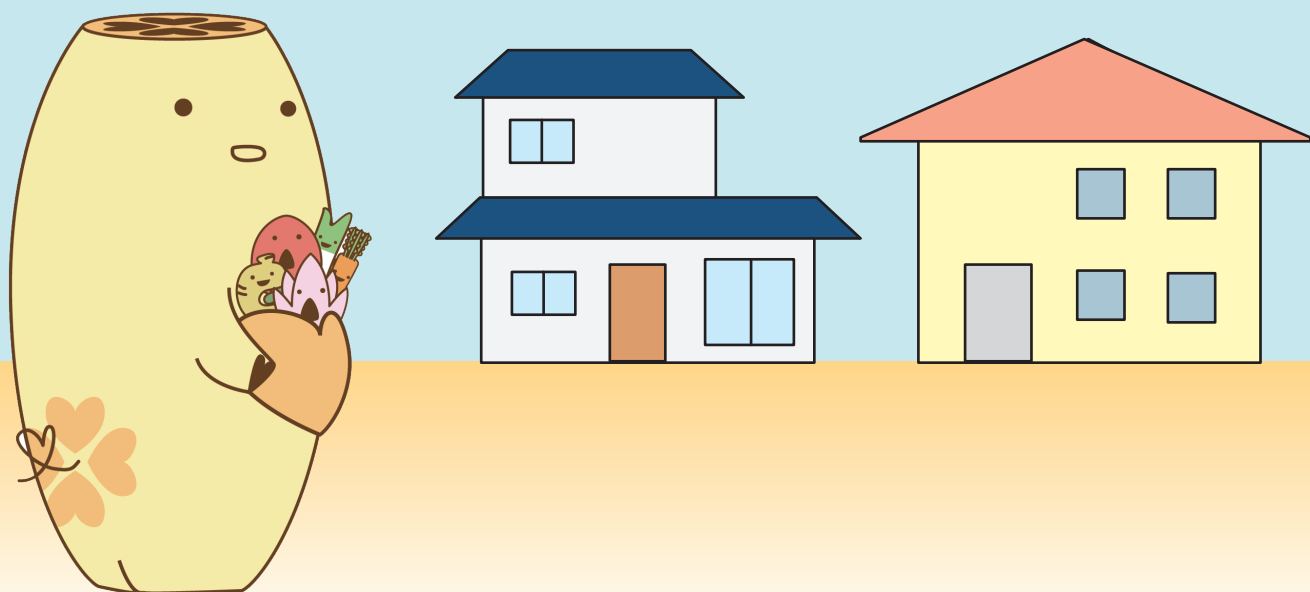


# 愛西市 空家等対策計画



平成31年（2019年）3月

## ～ はじめに～

近年、人口減少や少子高齢化などが進行する中で、全国的に空き家は増加傾向にあり、非常に大きな社会問題となっています。

また、人口推計等を見ても、空き家は今後ますます増えていくことが予想され、特に適正な管理が行われていない空き家は、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼすことが懸念されます。

このような状況下で、国においては、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、法の規定に基づき、市町村は空き家対策の責務を担うこととなりました。

本市におきましても、庁内関係部署で組織する「愛西市空家等対策庁内調整会議」や、法務・不動産・建築関係等の有識者で組織する「愛西市空家等対策協議会」での協議を経て、空き家対策を市として総合的かつ計画的に実施していくための基本的な考え方を示すものとして、このたび「愛西市空家等対策計画」を策定したところです。

今後はこの計画に従って、空き家に関する様々な施策に取り組んでまいりますので、空き家の所有者をはじめ、市民の皆様や関係団体の皆様におかれましてはより一層のご理解とご協力をよろしくお願いいたします。

最後に、本計画の策定にあたりまして、貴重なご意見をいただきました愛西市空家等対策協議会の委員の皆様をはじめ、アンケート調査等にご協力をいただきました皆様に対しまして、心からお礼を申し上げます。

平成31年3月

愛西市長 日永 貴章





## 目 次

第1章 計画の概要.....	1
(1) 計画策定の背景.....	1
(2) 計画の位置づけ.....	1
(3) 計画期間と計画の対象.....	2
第2章 現状分析と課題の整理.....	3
(1) 都市特性.....	3
(2) 社会状況の整理.....	8
(3) 空家等の実態把握.....	14
(4) 政策課題の整理.....	30
第3章 空家等対策の基本的な方針.....	32
第4章 空家等対策の展開.....	34
第5章 空家等対策の推進.....	38
(1) 実施体制.....	38
(2) その他の施策の推進に関する事項.....	41
資料編.....	42
1) 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）.....	42
2) 計画策定の経過.....	48
3) 愛西市空家等対策協議会条例（平成30年4月1日施行）.....	49
4) 愛西市空家等対策協議会運営要領（平成30年6月18日施行）.....	50
5) 愛西市空家等対策協議会の概要・委員名簿.....	51
6) 空家等の適正な管理の推進に関する協定（平成30年3月26日）.....	52
7) 用語集.....	54

### 【本計画書における「空家等」と「空き家」の表記について】

本計画書では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に規定される「空家等」と「特定空家等」を示す内容以外では、統一して「空き家」と表記します。

「空家等」と「特定空家等」の詳細については、P.2を参照ください。



## 第1章 計画の概要

### (1) 計画策定の背景

近年、人口減少や少子高齢化等を背景として、全国的に空家等が増加しています。

長期に渡り住む人がいなくなり、管理が適正に行われていない空家等は、建物の倒壊や火災発生のおそれ等によりまちの安全性を低下させ、公衆衛生、景観の悪化等、地域住民の生活環境に様々な悪影響を及ぼす要因となります。

このような状況下で、地域住民の生命・身体・財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、空家等の活用を促進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、空家特措法という。)が、平成27年5月26日に施行されました。

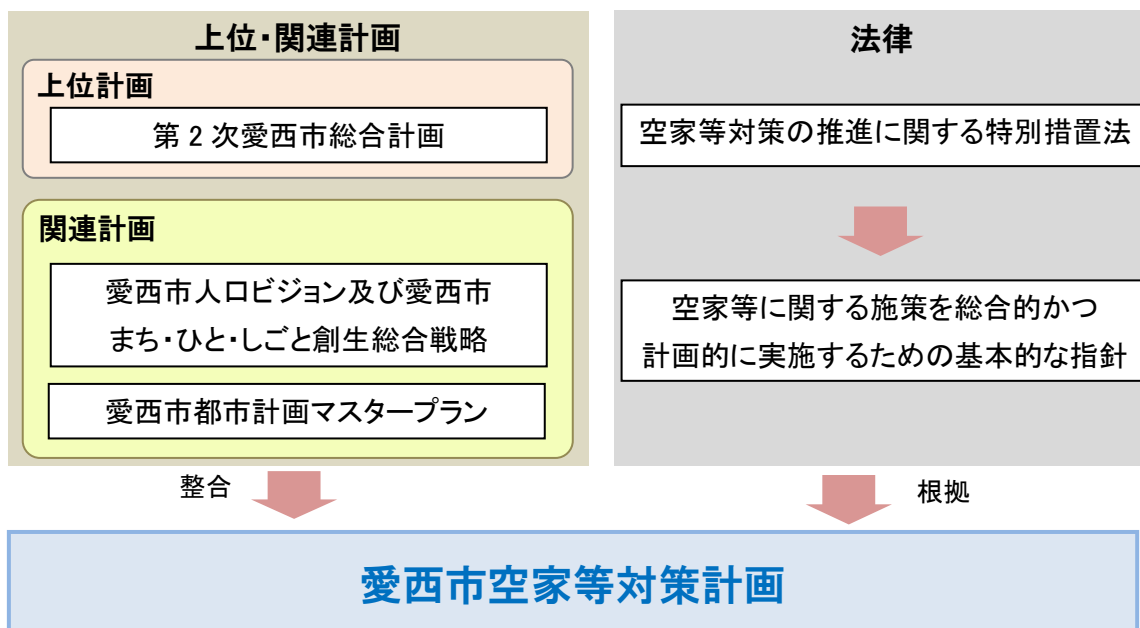
本市の人口は平成12年まで増加を続け、平成17年以降は減少に転じ、今後も減少が続くことが予想されています。一方で、現状でも住宅戸数は世帯数を上回っていることから、今後さらなる空家等の増加が予想されます。

本計画は、今後の空家等によって発生する問題を抑制し、地域住民の安全・安心な生活環境を保全するため、空家等の発生の抑制、適正な管理、利活用を促進する対策等を示したものです。

### (2) 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第6条に基づき、本市における空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な考え方を示すものとして策定したものです。

本計画は、市の最上位計画である「第2次愛西市総合計画」と関連計画にあたる「愛西市人口ビジョン及び愛西市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「愛西市都市計画マスタープラン」との整合のもと、空家等対策の推進に向けた計画として位置づけます。



(3) 計画期間と計画の対象

計画期間 : 平成31年度(2019年度)から平成37年度(2025年度)まで

対象地域 : 市内全域

計画の対象: 「空家特措法」に規定される空家等

なお、「空家特措法」における「空家等」、「特定空家等」の定義は以下の通りです。

【空家特措法の空家等、特定空家等の定義】

「空家等」

建築物<sup>※1</sup>又はこれに附属する工作物<sup>※2</sup>であって居住その他の使用がなされていない<sup>※3</sup>ことが常態<sup>※4</sup>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。  
(第2条第1項)

「特定空家等」

以下の状態にあると認められる空家等をいう。(第2条第2項)

- 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

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

※2: 「附属する工作物」とはネオン看板などの門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

※3: 「居住その他の使用がなされていない」とは人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいう。

※4: 「常態」とは概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことを基準とする。

～概ね年間を通して、使用されていない以下の建物が主な対象です～



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

## 第2章 現状分析と課題の整理

### (1) 都市特性

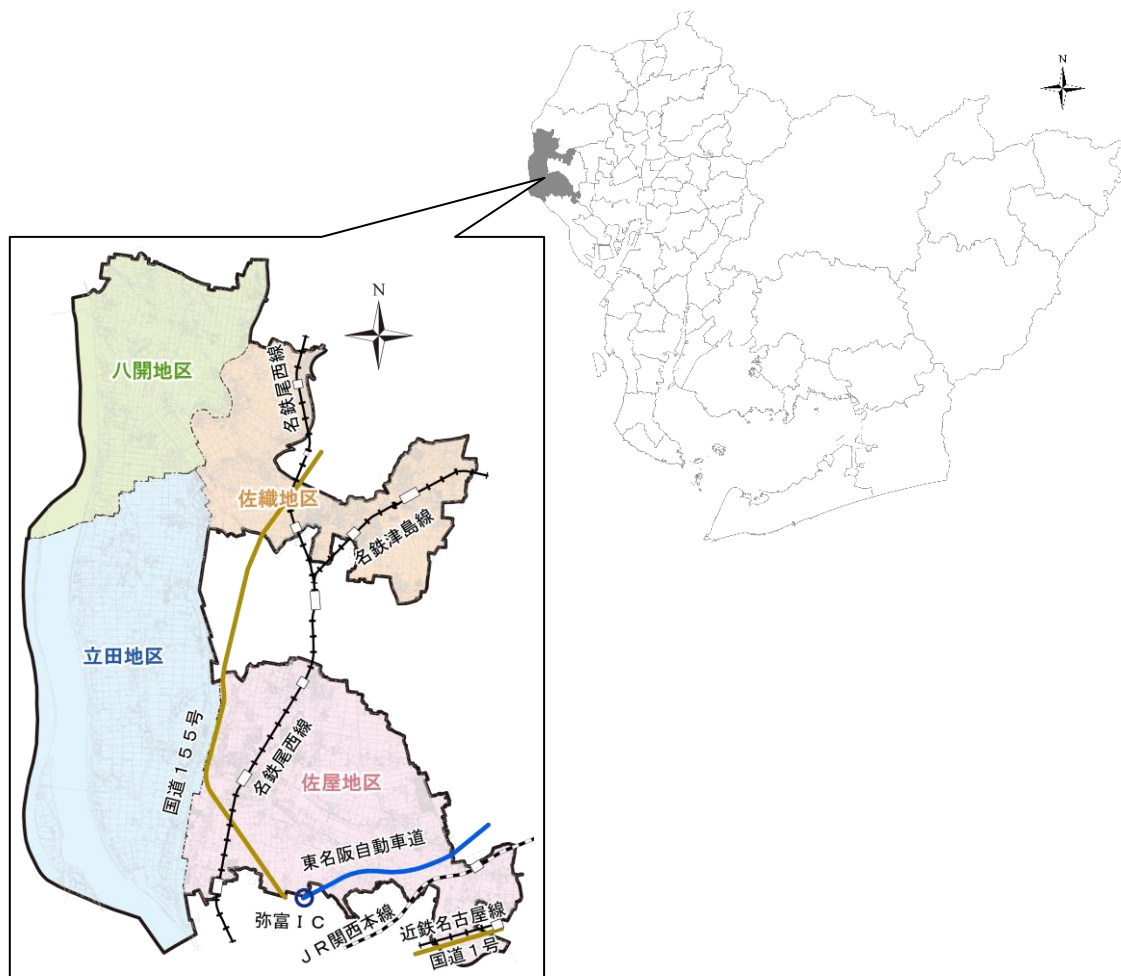
#### ① 市の概要

愛西市は、平成17年4月1日に佐屋町、立田村、八開村、佐織町の2町2村が合併したことにより誕生した市です。

名古屋市の西方約20km、愛知県の最西端で、岐阜県および三重県との境界部に位置しています。面積は約66.7km<sup>2</sup>、地勢は平坦で、木曾川の沖積層という肥沃な土壤に恵まれており、また濃尾平野の自然が多く広がっています。

市内のほぼ全域が海拔0m以下となっており、これまで水との深く長い戦いの中、様々な問題を克服しつつ発展してきました。

市内には、JR関西本線、名古屋鉄道の津島線および尾西線、近畿日本鉄道名古屋線といった鉄道網を有し、周辺都市との連携が図られています。また、道路交通網としては、国道1号・155号が貫いているほか高速自動車道の東名阪自動車道「弥富IC」が南部に隣接しています。





② 土地利用規制の状況

市の全域が都市計画区域に含まれています。

都市計画区域のうち市街化区域は、佐屋地区の日比野駅、佐屋駅、富吉駅の周辺と佐織地区の藤浪駅周辺と勝幡駅周辺、渕高駅周辺に指定されています。

佐屋駅周辺の市街化区域内の用途地域は、名古屋鉄道尾西線の西側では、近隣商業地域と準工業地域となっており、周囲は第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域となっているほか、名古屋鉄道尾西線の東側の市役所周辺では第二種住居地域となっています。また、富吉駅周辺は第一種住居地域、準工業地域、近隣商業地域に指定されています。

日比野駅周辺では、名古屋鉄道尾西線の西側は工業地域と準工業地域となっており、その周囲が第一種住居地域になっています。

勝幡駅の周辺は近隣商業地域、工業地域、第一種住居地域に指定されています。

渕高駅の周辺は、名古屋鉄道尾西線に沿って準工業地域に指定されています。さらに準工業地域の西側は第一種低層住居専用地域、東側は第一種住居地域に指定されています。

市街化調整区域は市域面積の95%以上を占めています。

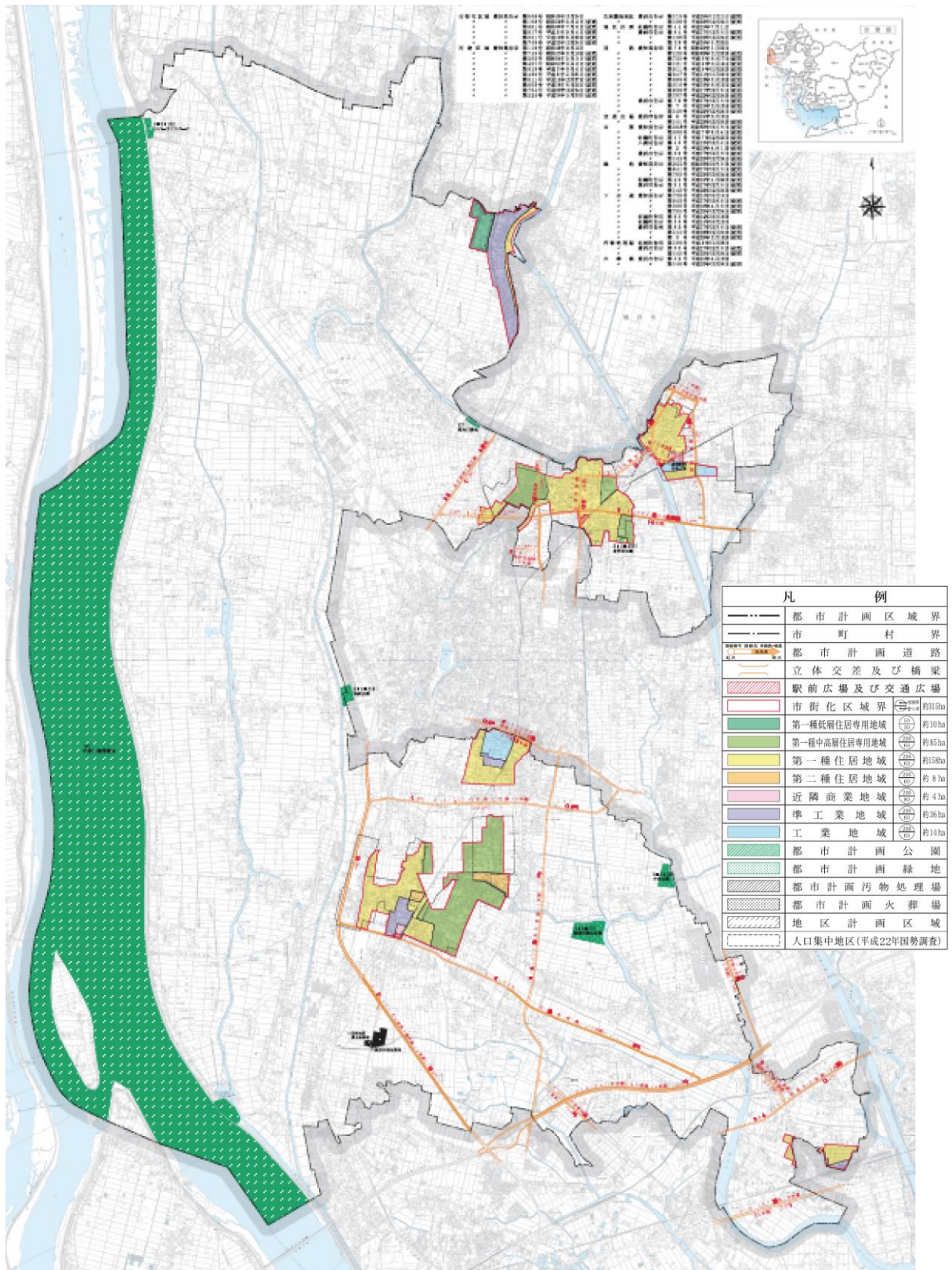
■ 都市計画区域、市街化区域面積

	都市計画区域									
	都市計画区域	市街化区域								市街化調整区域
		第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	近隣商業地域	準工業地域	工業地域		
面積 (ha)	6,663*	315	10.00	91.00	158.10	2.00	4.00	36.10	13.80	6,348
割合 (%)	100	4.73	0.15	1.37	2.37	0.03	0.06	0.54	0.21	95.27

※ 平成27年3月の国土地理院による面積計測で、6,670haに更新されている。

出典：愛西市都市計画マスタープラン

■ 都市計画図



出典：都市計画図

第1章  
計画の概要

第2章  
現状分析と課題の整理

第3章  
空家等対策の基本的な方針

第4章  
空家等対策の展開

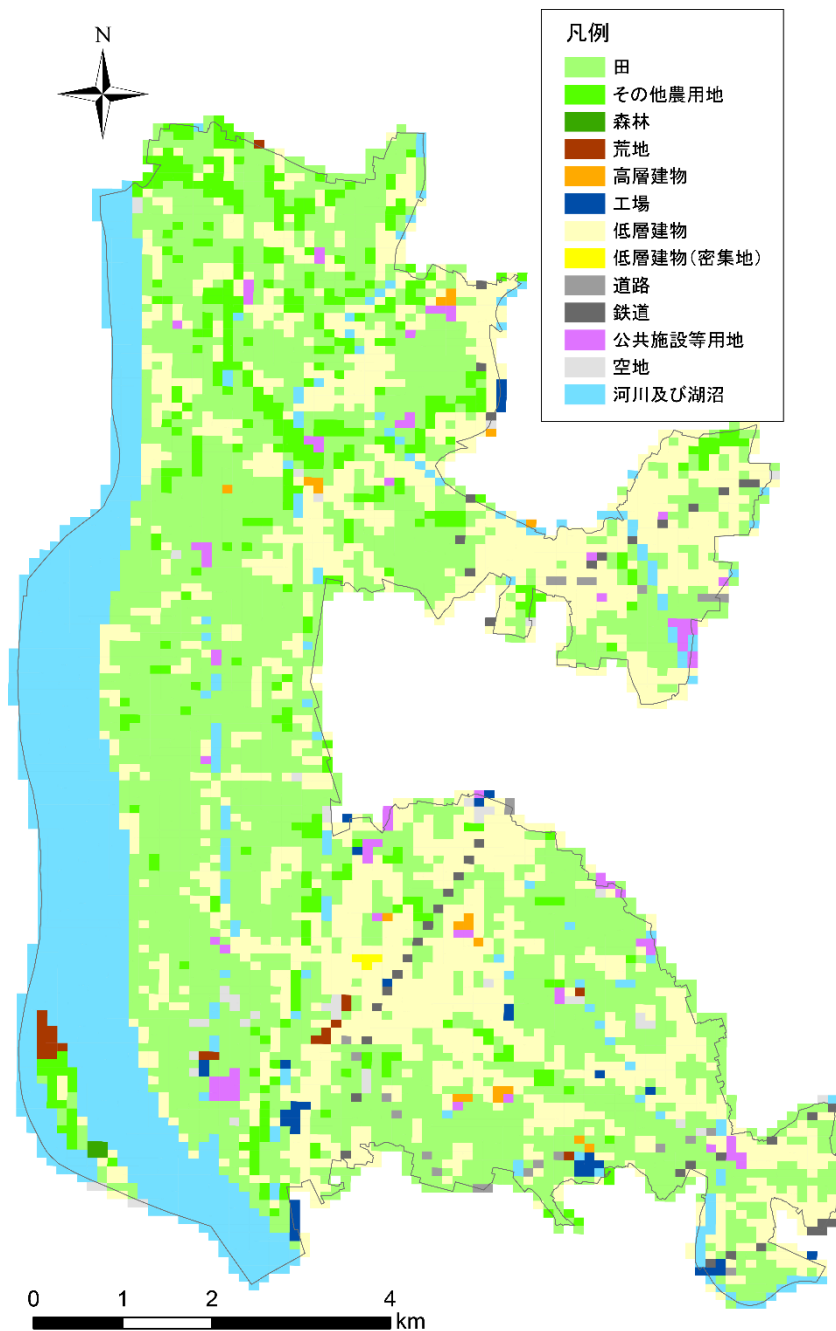
第5章  
空家等対策の推進

③ 土地利用の状況

立田地区、八開地区は広大な農地が広がっており、農地の周辺に低層建物が立地しています。

佐屋地区、佐織地区では駅周辺に低層建物や高層建物、公共施設が立地する市街地が形成されており、その周囲に農地が広がっています。

■ 土地利用状況図（100mメッシュ）



出典：土地利用細分メッシュデータ（国土数値情報）

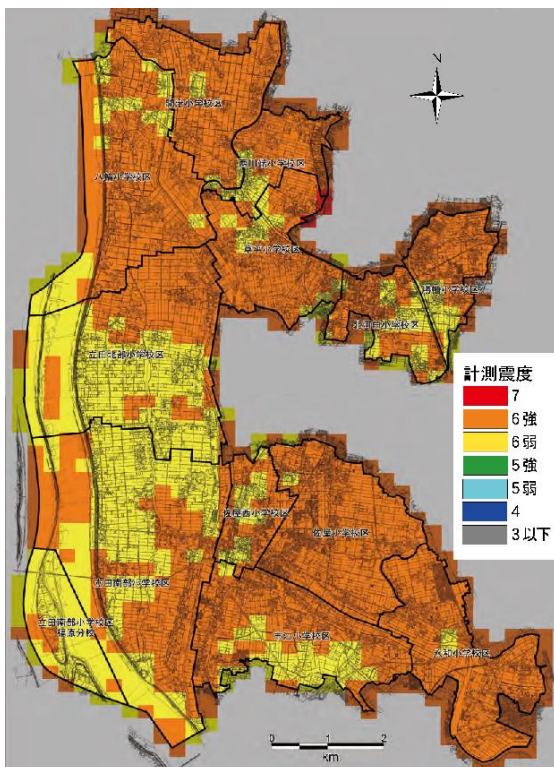
④ 震災被害の想定

愛西市では、南海トラフ巨大地震級の地震が発生した場合、震度6弱から6強の強い揺れに襲われることが予想されています。

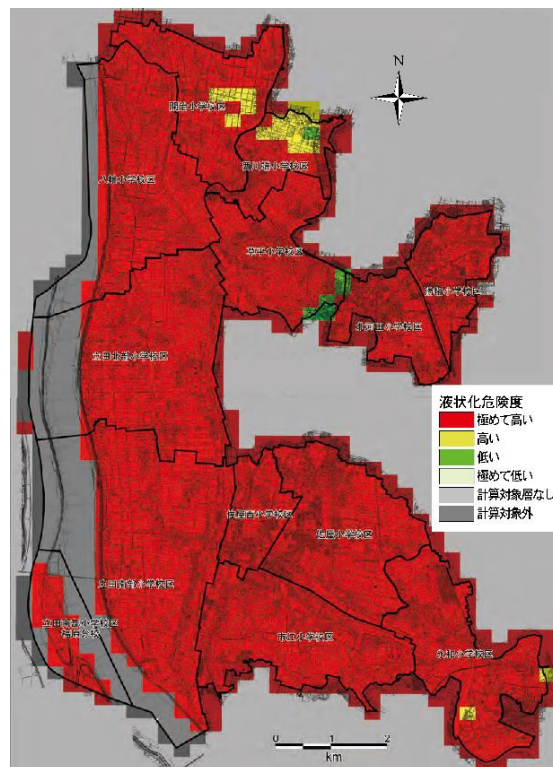
また、市のほぼ全域が、液状化危険度が極めて高いとされる地域となっています。

■ 南海トラフ巨大地震発生時の被害想定（理論上最大モデル※）

〔予想震度〕



〔液状化危険度〕



※ 理論上最大モデルとは、南海トラフ巨大地震で発生するおそれのある地震・津波のうちあらゆる可能性を考慮した最大クラスのモデル

出典：愛西市地震ハザードマップ（愛西市）

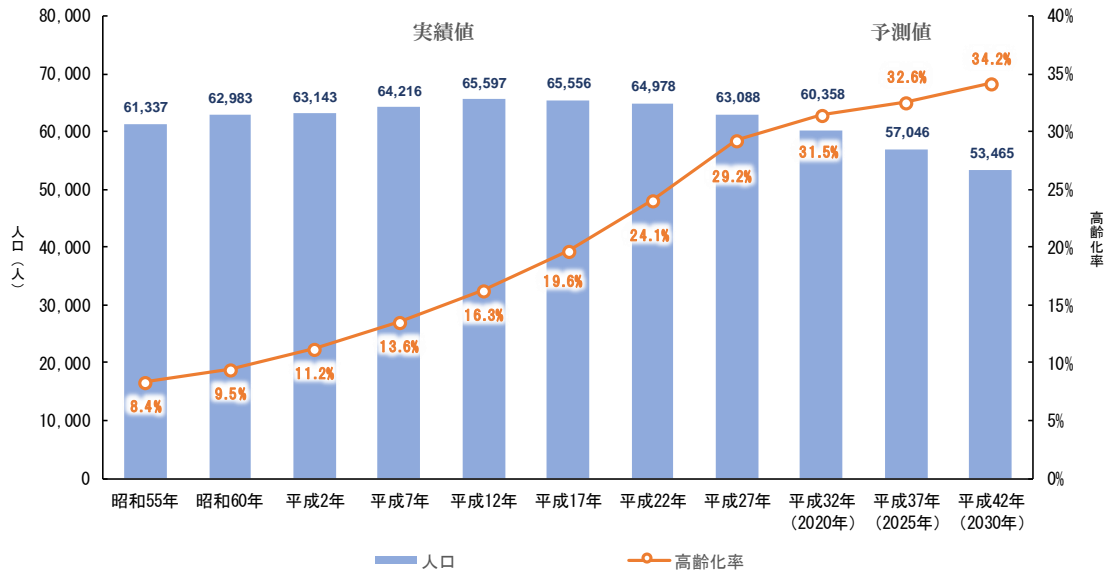
(2) 社会状況の整理

①人口の状況

1) 人口と高齢化率の推移と将来予測値

- 平成17年から人口が減少し、平成37年(2025年)に6万人を下回ると予測されます。
- 将来も高齢化は進展を続け、3人に1人が高齢者となると予測されます。

■ 本市の人口と高齢化率の推移と将来予測値

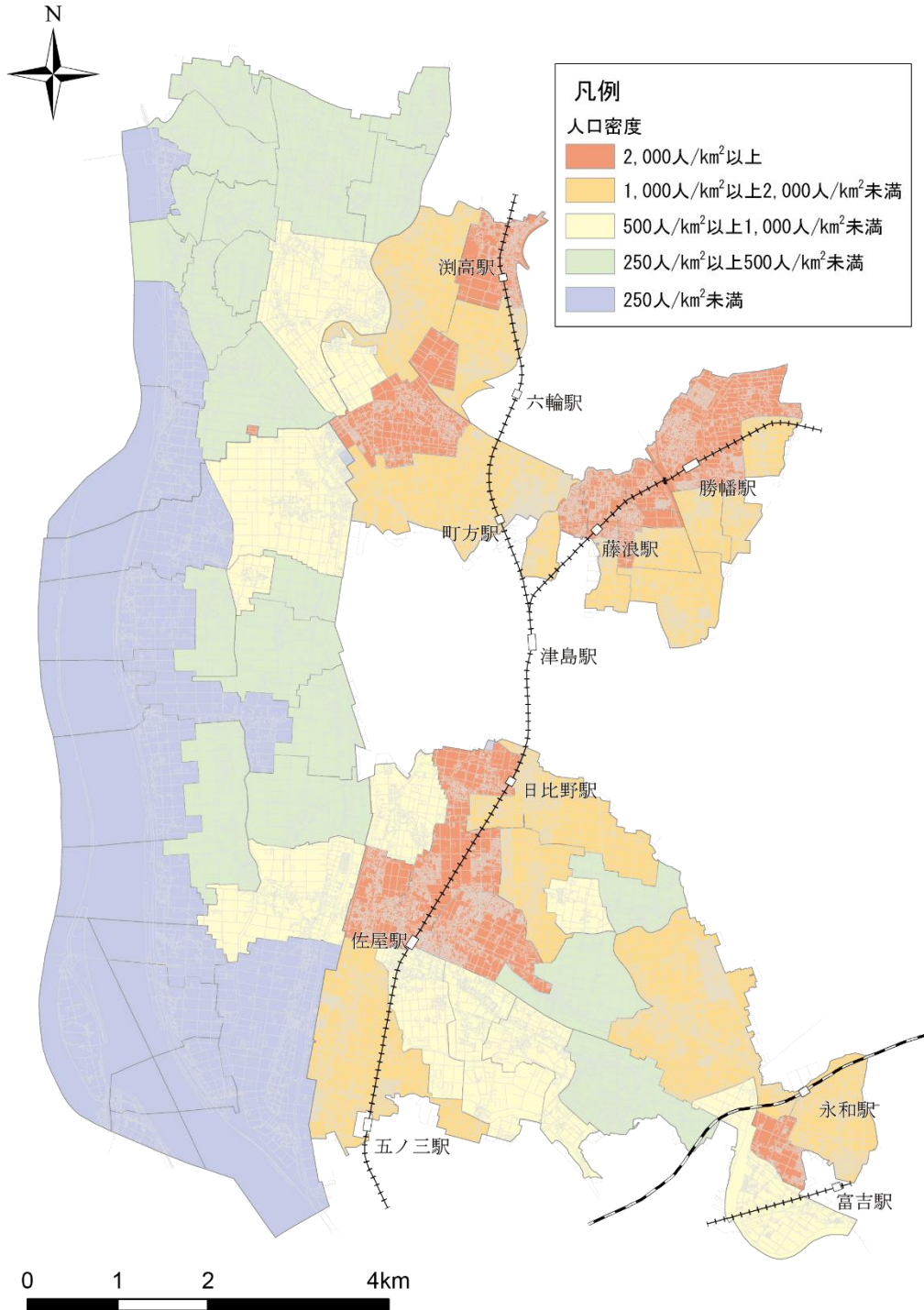


出典：国勢調査、日本の将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所、平成30年推計）

2) 地域別の人口密度

- 佐屋地区、佐織地区は立田地区、八開地区より人口密度が高い傾向にあります。
- 鉄道駅周辺に人口が集中しています。

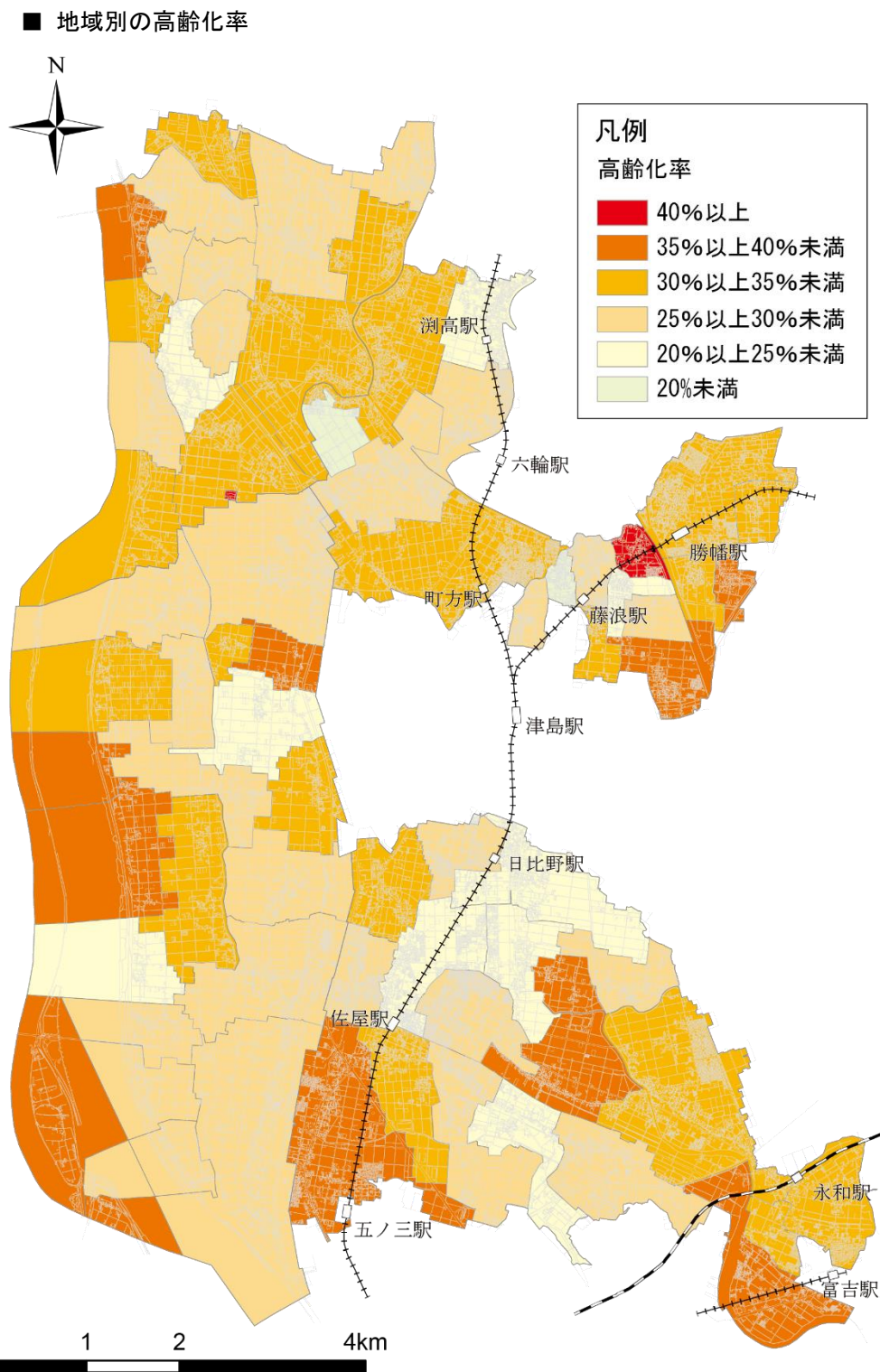
■ 地域別の人口密度



出典：平成27年国勢調査

3) 地域別の高齢化率

- 25%以上の高齢化率地域が大半を占めています。
- 日比野駅周辺は市の中でも高齢化率が低い地域です。



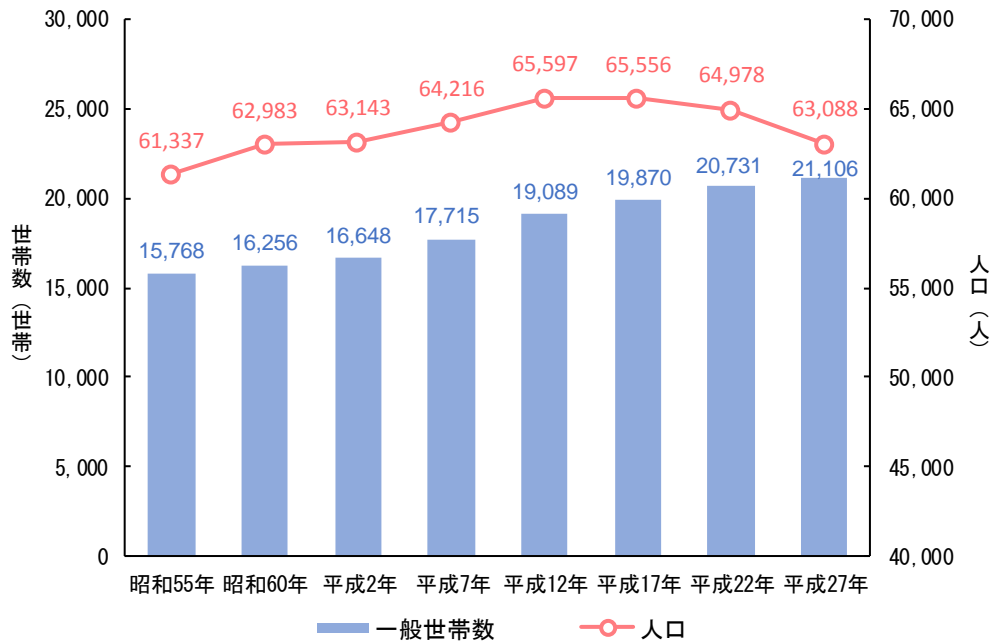
出典：平成 27 年国勢調査

③世帯と住宅の状況

1) 世帯数の推移

● 人口の減少が進んでいる一方で、世帯数は増加が続いています。

■ 本市の人口と世帯数の推移



出典：国勢調査



2) 住宅数と空き家数の推移

- 愛西市の空き家数は近隣市に比べて少なく、住宅総数に占める割合は他市よりも低くなっていますが、その他住宅（別荘等の二次的住宅、賃貸、売却用の住宅を除いた住宅）の占める割合が、他市よりも高くなっています。

■ 本市と近隣市の住宅数と空き家数の変化

		平成 20 年			平成 25 年			増減量		
		住宅総数			住宅総数			住宅総数		
			空き家	その他住宅		空き家	その他住宅		空き家	その他住宅
愛西市	住宅数(戸)	22,300	1,790	970	23,430	2,300	1,450	1,130	510	480
	割合	100%	8.0%	4.3%	100%	9.8%	6.2%	—	1.8 pt	1.9 pt
津島市	住宅数(戸)	25,720	2,620	880	26,640	3,020	1,450	920	400	570
	割合	100%	10.2%	3.4%	100%	11.3%	5.4%	—	1.1 pt	2.0 pt
稲沢市	住宅数(戸)	52,130	5,630	1,590	52,740	5,320	2,260	610	-310	670
	割合	100%	10.8%	3.1%	100%	10.1%	4.3%	—	-0.7 pt	1.2 pt
弥富市	住宅数(戸)	16,040	1,800	440	18,210	2,670	770	2,170	870	330
	割合	100%	11.2%	2.7%	100%	14.7%	4.2%	—	3.5 pt	1.5 pt
あま市	住宅数(戸)	34,120	3,090	1,200	36,580	4,400	1,490	2,460	1,310	290
	割合	100%	9.1%	3.5%	100%	12.0%	4.1%	—	2.9 pt	0.6 pt

※ 集合住宅の住戸を含む

あま市の平成 20 年の住宅数と空き家数は合併前の七宝町、美和町、甚目寺町の合計

出典：住宅・土地統計調査

3) 新規住宅着工状況の推移

- 最近5年間では新規の住宅は年間250棟～300棟程度建設されています。
- 平成21年度以降、本市では着工棟数が愛知県や全国と比べ減少傾向にありましたが、景気の回復に伴い平成28年度から増加に転じています。

■ 本市、愛知県、全国の住宅の着工棟数の推移

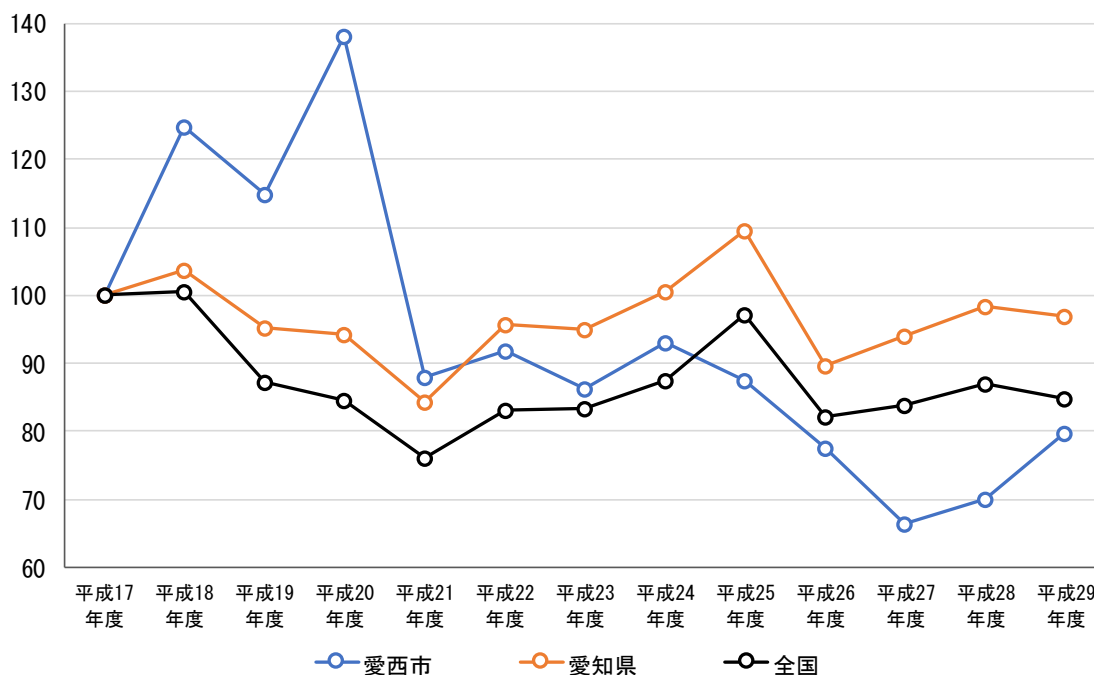
	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
愛西市	330	412	379	456	290	303	285
愛知県	37,891	39,302	36,124	35,750	31,952	36,236	36,012
全国	594,814	597,970	519,583	503,128	452,626	493,723	496,469

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
愛西市	307	289	256	219	231	263
愛知県	38,081	41,527	33,958	35,656	37,280	36,754
全国	521,033	577,706	488,038	498,922	516,948	505,149

出典：建築着工統計

■ 本市、愛知県、全国の住宅の新規着工棟数の変化（平成17年度基準）



※ 平成17年度の新規着工棟数を100とする。

出典：建築着工統計

(3) 空家等の実態把握

① 空家等に関する調査の概要

本市では、平成29年度に実施した「愛西市空家等実態調査」で、市が保有する情報等を元に市内の住宅を外観目視により調査し、空き家である可能性が高い建物を特定しました。

平成30年度には、「愛西市空家等実態調査」で特定された空き家である可能性が高い建物の所有者に対して、「空き家の実態に関するアンケート調査」を実施し、空き家の利用や管理の実態と今後の利活用の意向について把握しました。

空家等に関する調査

愛西市空家等実態調査 平成29年度

- 市が保有する情報及び市民から提供された情報を元に、市内の住宅等について外観目視より調査
- 空き家である可能性が高い建物を判定
- 建物の老朽度及び危険度を判定



空き家の実態に関するアンケート調査 平成30年度

- 空き家である可能性が高い建物の所有者に対してアンケート調査を実施（平成30年7月実施）
- 建物の利用や管理の状況、空き家となった経緯、管理における問題、今後の利活用の意向等を把握

①配布数	604
②未到着数	15
③有効回答数	294
④回収率[③/(①-②)]	49.9%

② 愛西市空家等実態調査の結果

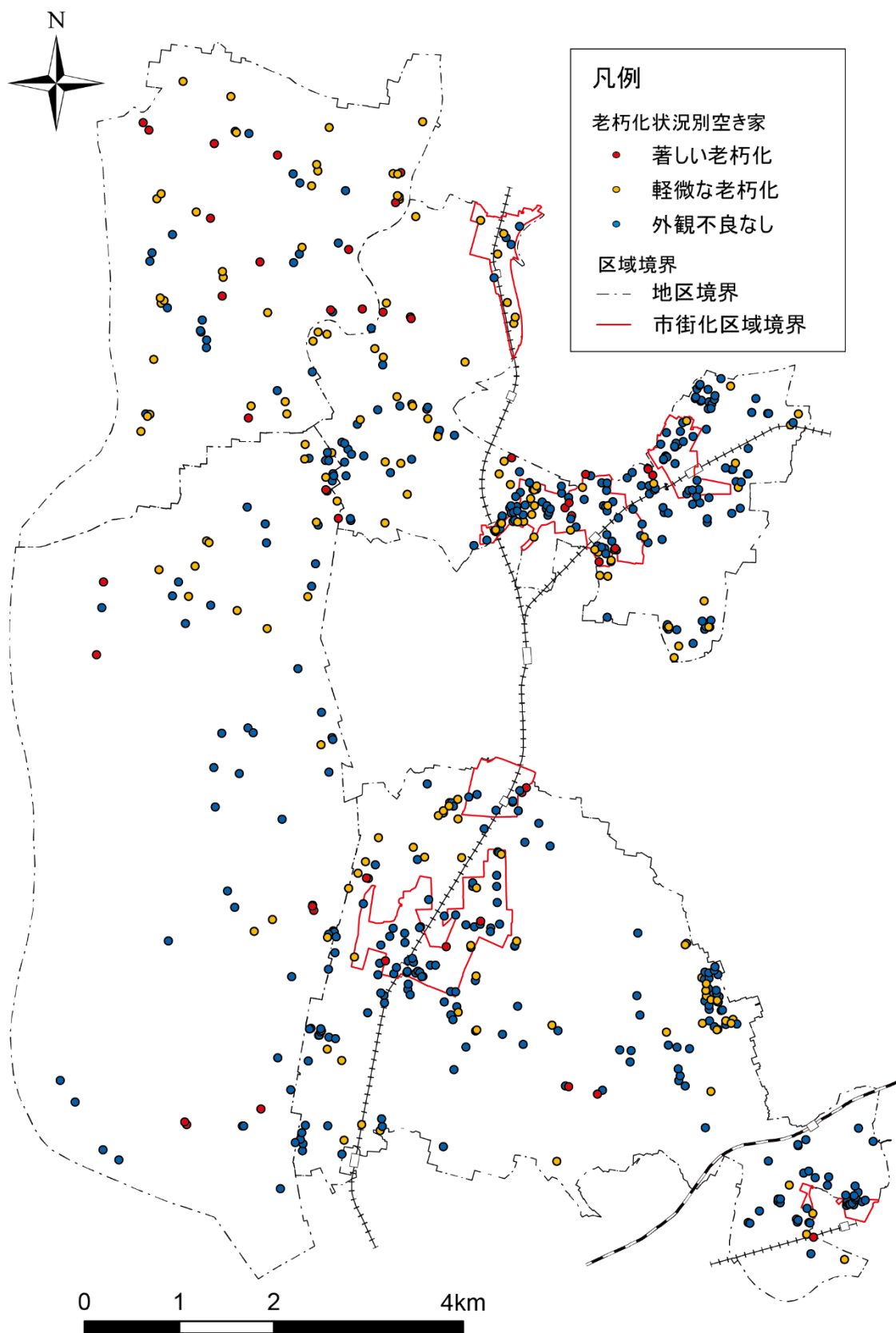
1) 地区別、老朽化状況別の空き家件数

- 愛西市空家等実態調査の結果、620件の建物が「空き家である」あるいは「空き家の可能性が高い」と判定されました。
- この620件を空き家として、地区別の件数を整理すると佐屋地区と佐織地区にそれぞれ200件以上の空き家が確認されました。
- 八開地区は空き家の件数は少ないものの、老朽化が確認された空き家の割合が高い地区です。

■ 地区別、老朽化状況別の空き家件数

	総数	外観不良なし	老朽化が確認された		
				軽微な老朽化	著しい老朽化
佐屋地区	241 100%	180 74.7%	61 25.3%	52 21.6%	9 3.7%
立田地区	77 100%	50 64.9%	27 35.1%	18 23.4%	9 11.7%
八開地区	65 100%	20 30.8%	45 69.2%	32 49.2%	13 20.0%
佐織地区	237 100%	159 67.1%	78 32.9%	67 28.3%	11 4.6%
市全体	620 100%	409 66.0%	211 34.0%	169 27.3%	42 6.7%

■ 空き家の分布



計画の概要  
第1章

現状分析と課題の整理  
第2章

空家等対策の基本的な方針  
第3章

空家等対策の展開  
第4章

空家等対策の推進  
第5章

## ③ 空き家の実態に関するアンケート調査の結果

アンケート調査の結果を元に空き家の状況と空き家所有者の空き家の利用や管理についての考えを整理しました。

## 1) 建物の所有状況と利用頻度

- アンケートの返信があった294名のうち、建物を所有していると回答した方は269名でした。
- 利用頻度が週1回程度以下と回答した方は238名でした。

## ◆ 建物の所有状況

- ▶ 「いつも住んでいる住宅以外に、愛西市内に建物をお持ちですか」という設問に対して、アンケートの回答者294名のうち、269名から“所有している”と回答がありました。

## ■ 建物の所有状況

	件数
所有している	269
心あたりがない、あるいは既に建物を売却した、取り壊した	25
アンケートの総回答数	294

## ◆ 建物の利用頻度

- ▶ アンケート調査結果から、建物の利用頻度別の件数は以下の通りとなりました。

## ■ 建物の利用頻度

利用の頻度	件数
週3回以上	17
週1回程度	22
月1～2回程度	49
年1～2回程度	36
ほとんど利用していない	131
週1回程度以下の合計	238
未記入	14
愛西市に建物を所有している人からの総回答数	269

利用頻度が週1回程度以下の建物を空き家と見なし、空き家の所有者238名の回答結果について次ページ以降で示します。

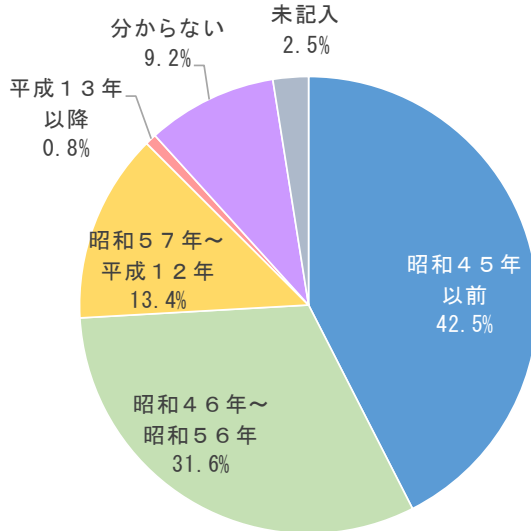
2) 空き家の建築時期と老朽化状況

- 約70%が昭和56年以前に建築された旧耐震基準の建物です。
- 約60%が利用にあたって、修繕が必要な状況にあります。

◆ 空き家の建築時期

➢ “昭和45年以前”が42.5%、“昭和46年～昭和56年”が31.6%を占めています。

■ 空き家の建築時期



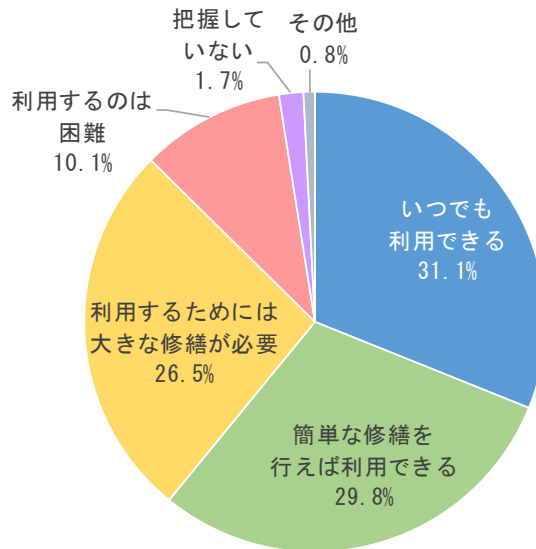
(空き家の所有者からの総回答数 238 件中)

	件数
昭和45年以前	101
昭和46年～昭和56年	75
昭和57年～平成12年	32
平成13年以降	2
分からない	22
未記入	6
空き家の所有者からの総回答数	238

◆ 空き家の老朽化状況

➢ “簡単な修繕を行えば利用できる”が29.8%、“利用するためには大きな修繕が必要”が26.5%、合計で56.3%が利用のために修繕が必要な状況にあります。

■ 空き家の老朽化状況



(空き家の所有者からの総回答数 238 件中)

	件数
いつでも利用できる	74
簡単な修繕を行えば利用できる	71
利用するためには大きな修繕が必要	63
利用するのは困難	24
把握していない	4
その他（自由回答）	2
空き家の所有者からの総回答数	238

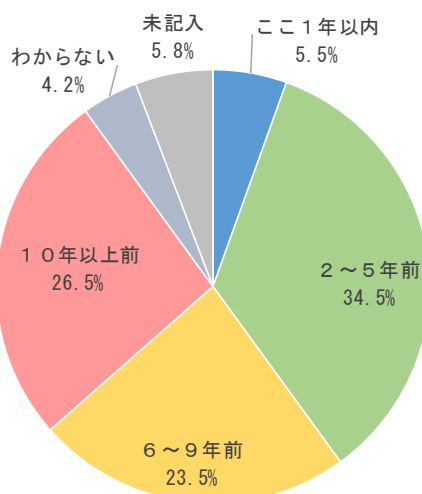
3) 空き家となるまでの経緯

- 最近5年間に空き家となったものが40%を占めています。
- 居住者・利用者の死亡や転居、居住者・利用者の入所・入院により空き家となったものが約80%を占めています。

◆ 空き家となった時期

- “ここ1年以内”が5.5%、“2～5年前”が34.5%と合わせて40.0%を占めています。
- “10年以上前”が26.5%を占めています。

■ 空き家となった時期



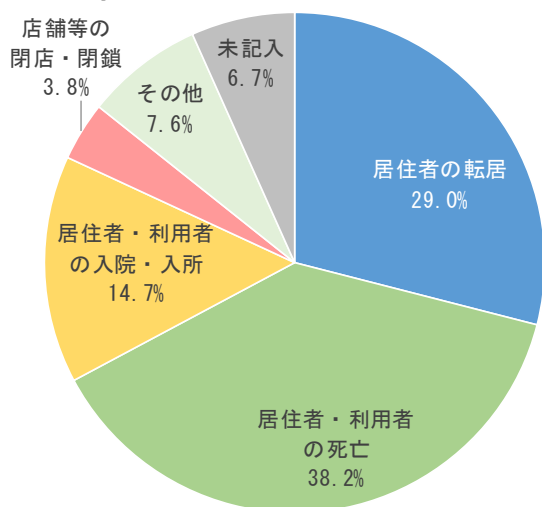
(空き家の所有者からの総回答数 238 件中)

	件数
ここ1年以内	13
2～5年前	82
6～9年前	56
10年以上前	63
わからない	10
未記入	14
空き家の所有者からの総回答数	238

◆ 空き家となった理由

- “居住者・利用者の死亡”が38.2%と最も高い割合を占めています。
- “居住者の転居”が29.0%、“居住者・利用者の入院・入所”が14.7%を占めています。

■ 空き家となった理由



(空き家の所有者からの総回答数 238 件中)

	件数
居住者の転居	69
居住者・利用者の死亡	91
居住者・利用者の入院・入所	35
店舗等の閉店・閉鎖	9
その他（自由回答）	18
未記入	16
空き家の所有者からの総回答数	238



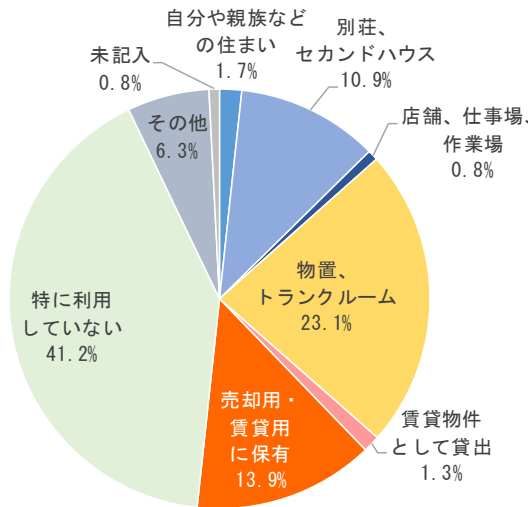
3) 空き家の利用状況

- 物置として利用している、売却用・賃貸用に保有している等、現在住宅等の用途に利用されていない空き家が約90%を占めています。
- 1年に1回も利用されていない空き家が約60%を占めています。

◆ 空き家の用途

- “特に利用していない”が41.2%と最も高い割合を占めています。
- “物置、トランクルーム”が23.1%と2番目に高い割合を占めています。

■ 空き家の用途



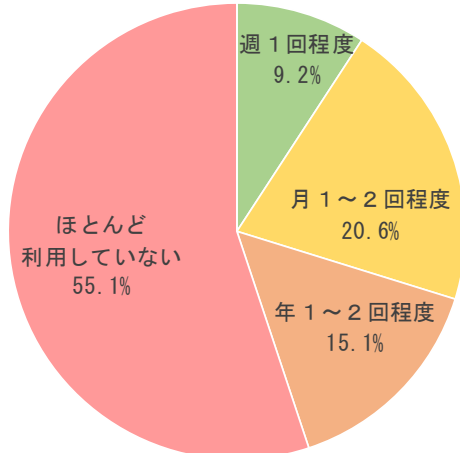
	件数
自分や親族などの住まい	4
別荘、セカンドハウス	26
店舗、仕事場、作業場	2
物置、トランクルーム	55
賃貸物件として貸出	3
売却用・賃貸用に保有	33
特に利用していない	98
その他（自由回答）	15
未記入	2
空き家の所有者からの総回答数	238

(空き家の所有者からの総回答数者 238 件中)

◆ 空き家の利用頻度

- “ほとんど利用していない”が55.1%を占めています。
- “月1～2回”程度が20.6%、“年1～2回程度”が15.1%を占めています。

■ 空き家の利用頻度



	件数
週1回程度	22
月1～2回程度	49
年1～2回程度	36
ほとんど利用していない	131
空き家の所有者からの総回答数	238

(空き家の所有者からの総回答数 238 件中)

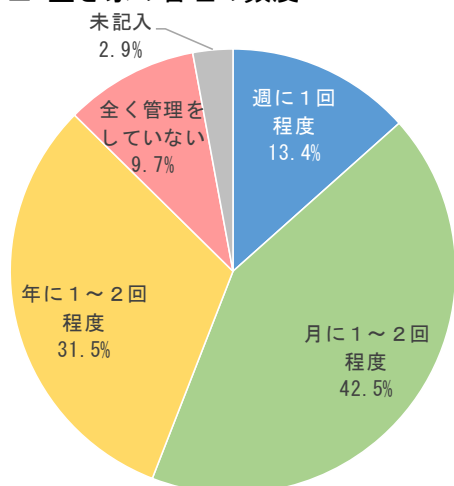
4) 空き家の管理状況

- 全く管理をしていない空き家が約10%を占めています。
- 本人・親族が管理している空き家がほとんどです。

◆ 空き家の管理の頻度

- “全く管理をしていない”が9.7%を占めています。
- “月に1～2回程度”が42.5%と最も高い割合を占めています。

■ 空き家の管理の頻度



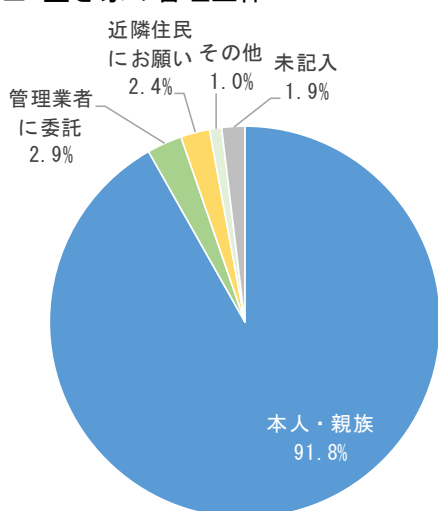
	件数
週に1回程度	32
月に1～2回程度	101
年に1～2回程度	75
全く管理をしていない	23
未記入	7
空き家の所有者からの総回答数	238

(空き家の所有者 238 件中)

◆ 空き家の管理主体

- “本人・親族”が91.8%を占めています。
- “管理業者に委託”しているものは2.9%です。

■ 空き家の管理主体



	件数
本人・親族	191
管理業者に委託	6
近隣住民にお願い	5
その他（自由回答）	2
未記入	4
年1回以上管理をしている 空き家の所有者からの総回答数	208

(年1回以上管理をしている空き家の所有者 208 件中)

※ 管理の頻度で“週に1回程度”、“月に1～2回程度”、“年に1～2回程度”のいずれかに回答した人208名が対象。

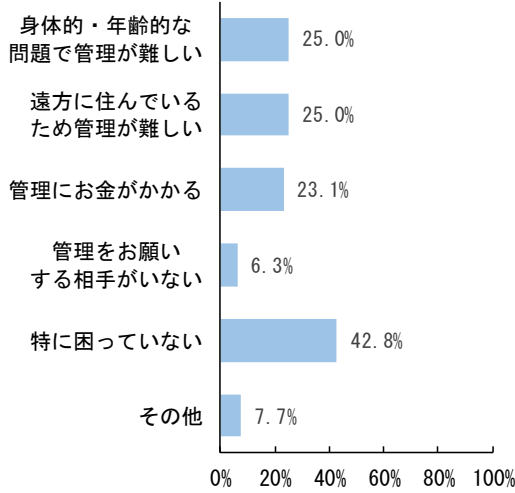
5) 空き家の管理における問題

- 年齢的な問題や遠方に住んでいることが管理の障害となっています。
- 所有者の約20%が管理の費用について負担を感じています

◆ 空き家の管理で困っていること

➢ “身体的・年齢的な問題で管理が難しい”、“遠方に住んでいるため管理が難しい”、“管理にお金がかかる”がそれぞれ20%以上回答されています。

■ 空き家の管理で困っていること（複数回答）



	件数
身体的・年齢的な問題で管理が難しい	52
遠方に住んでいるため管理が難しい	52
管理にお金がかかる	48
管理をお願いする相手がいない	13
特に困っていない	89
その他（自由回答）	16

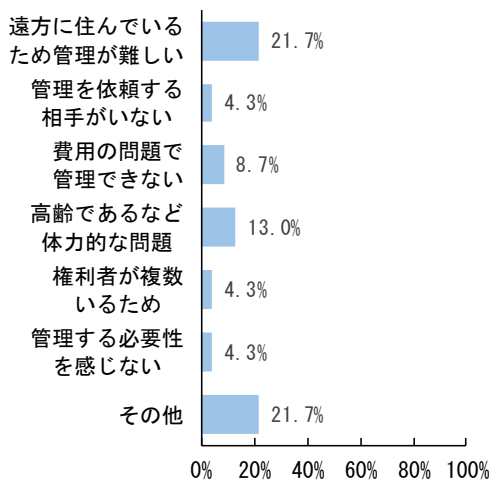
(年1回以上管理をしている空き家の所有者からの総回答数208件中)

※ 管理の頻度で“週に1回程度”、“月に1～2回程度”、“年に1～2回程度”のいずれかに回答した人208名が対象。

◆ 空き家の管理をしていない理由

➢ “遠方に住んでいるため管理が難しい”が21.7%、“高齢であるなど体力的な問題”が13.0%回答されています。

■ 空き家の管理をしていない理由（複数回答）



	件数
遠方に住んでいるため管理が難しい	5
管理を依頼する相手がいない	1
費用の問題で管理できない	2
高齢であるなど体力的な問題	3
権利者が複数いるため	1
管理する必要性を感じない	1
その他（自由回答）	5

(全く管理をしていない空き家の所有者からの総回答数23件中)

※ 管理の頻度で“全く管理をしていない”に回答した人23名が対象。

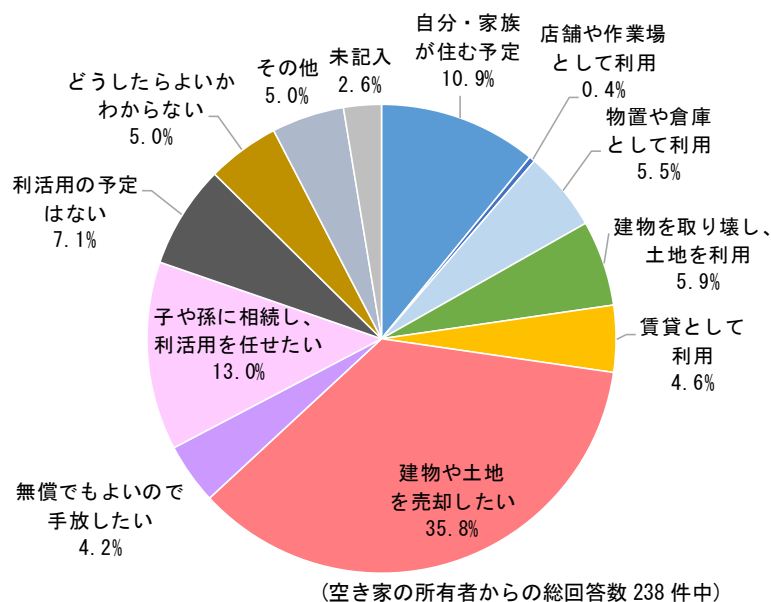
6) 空き家の今後の利活用に関する意向

- 所有者の約 40%が建物や土地の売却を希望しています。
- 所有者の約 30%が今後の空き家の利活用先を決めていません。
- 売却や賃貸を希望しても借り手・買い手が見つからないことが問題となっています。
- 家財道具の撤去が利活用にあたっての障害になっています。

◆ 空き家の今後の利活用の方向性

- “建物や土地を売却したい”が 35.8%と最も多く所有者から回答されています。
- “子や孫に相続し、利活用を任せたい”が 13.0%、“利活用の予定はない”が 7.1%、“どうしたらよいかわからない”が 5.0%と合計して、25.1%の所有者が空き家の利活用を決めていない状況にあります。

■ 空き家の今後の利活用の方向性

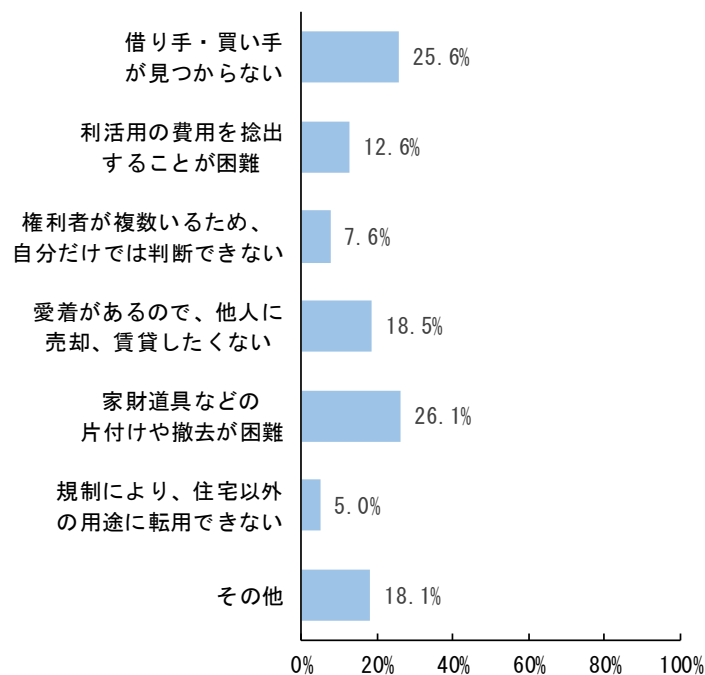


	件数
自分・家族が住む予定	26
店舗や作業場として利用	1
物置や倉庫として利用	13
建物を取り壊し、土地を利用	14
賃貸として利用	11
建物や土地を売却したい	85
無償でもよいので手放したい	10
子や孫に相続し、利活用を任せたい	31
利活用の予定はない	17
どうしたらよいかわからない	12
その他（自由回答）	12
未記入	6
空き家の所有者からの総回答数	238

◆ 空き家の利活用における問題

- “家財道具の片付けや撤去が困難”、“借り手・買い手が見つからない”が約26%の所有者から回答されています。

■ 空き家の利活用における問題（複数回答）



(空き家の所有者からの総回答数 238 件中)

	件数
借り手・買い手が見つからない	61
利活用の費用を捻出することが困難	30
権利者が複数いるため、自分だけでは判断できない	18
愛着があるので、他人に売却、賃貸したくない	44
家財道具などの片付けや撤去が困難	62
規制により、住宅以外の用途に転用できない	12
その他（自由回答）	43

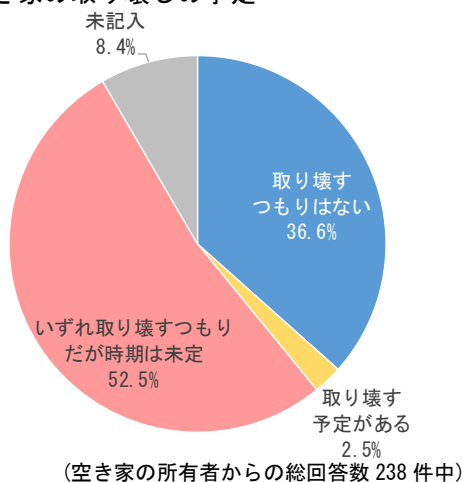
7) 空き家の除却に関する意向

- 所有者の約60%が将来的な空き家の取り壊しを考えています。
- 空き家を取り壊した後の固定資産税の増加や取り壊し費用の捻出、家財道具の撤去が障害となっています。

◆ 空き家の取り壊しの予定

- “いずれ取り壊すつもりだが時期は未定”が52.5%の所有者から回答されています。
- “取り壊すつもりはない”が36.6%の所有者から回答されています。

■ 空き家の取り壊しの予定

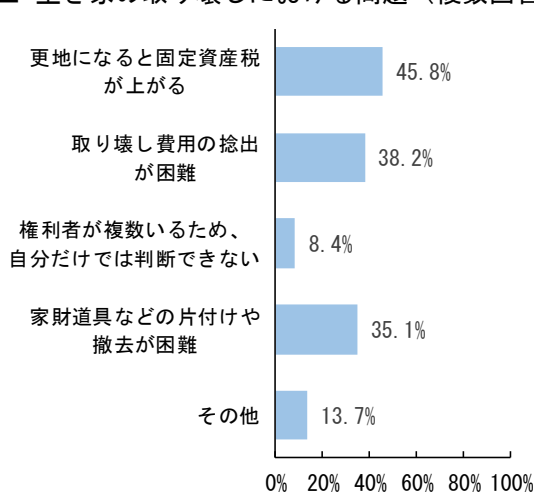


	件数
取り壊すつもりはない	87
取り壊す予定がある	6
いずれ取り壊すつもりだが時期は未定	125
未記入	20
空き家の所有者からの総回答数	238

◆ 空き家の取り壊しにおける問題

- “更地になると固定資産税が上がる”が45.8%と最も多く回答されています。
- “取り壊し費用の捻出が困難”が38.2%、“家財道具の片付けや撤去が困難”が35.1%の所有者から回答されています。

■ 空き家の取り壊しにおける問題（複数回答）



	件数
更地になると固定資産税が上がる	60
取り壊し費用の捻出が困難	50
権利者が複数いるため、自分だけでは判断できない	11
家財道具などの片付けや撤去が困難	46
その他（自由回答）	18

※ 空き家の取り壊しの予定で“取り壊す予定がある”、“いずれ取り壊すつもりだが時期は未定”のいずれかに回答した人131名が対象。

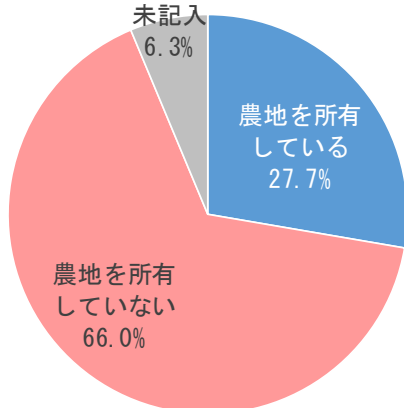
8) 農地の活用に関する意向

- 所有者の約30%が空き家の周辺に農地を所有しています。
- 農地を所有している空き家所有者の約40%が農地の売却を希望しています。

◆ 農地の所有状況

- 空き家の周辺に“農地を所有している”が27.7%を占めています。

■ 農地の所有状況



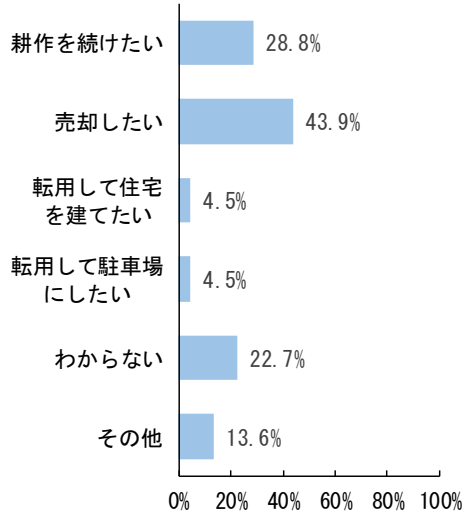
(空き家の所有者からの総回答数 238 件中)

	件数
農地を所有している	66
農地を所有していない	157
未記入	15
空き家の所有者からの総回答数	238

◆ 今後の農地の利活用の意向

- “売却したい”が43.9%の所有者から回答されています。
- “耕作を続けたい”が28.8%の所有者から回答されています。

■ 今後の農地の利活用の意向（複数回答）



	件数
耕作を続けたい	19
売却したい	29
転用して住宅を建てたい	3
転用して駐車場にしたい	3
わからない	15
その他（自由回答）	9

(農地を所有している空き家の所有者からの総回答数 66 件中)

※ 農地の所有状況で“農地を所有している”と回答した人 66 名が対象。

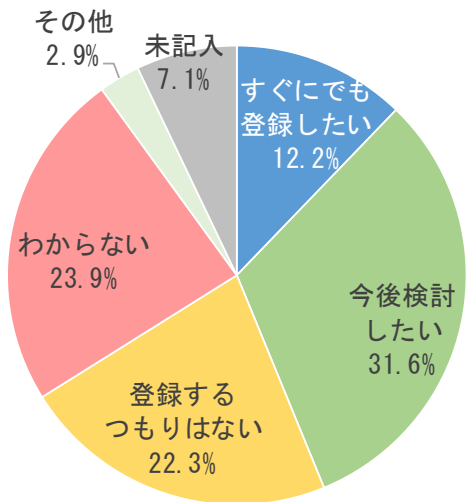
9) 空き家バンクへの意向

● 約40%の所有者から、空き家バンクの登録について肯定的な回答が得られました。

◆ 空き家バンクへの登録に対する意向

➢ “すぐにも登録したい”が12.2%、“今後検討したい”が31.6%の所有者から回答されています。

■ 空き家バンクへの登録意向



(空き家の所有者からの総回答数 238 件中)

	件数
すぐにでも登録したい	29
今後検討したい	75
登録するつもりはない	53
わからない	57
その他（その他）	7
未記入	17
空き家の所有者からの総回答数	238

※空き家バンクとは、主に自治体が運営する、空き家の売却や賃貸を希望する所有者とその利用希望者をマッチングさせる制度です。



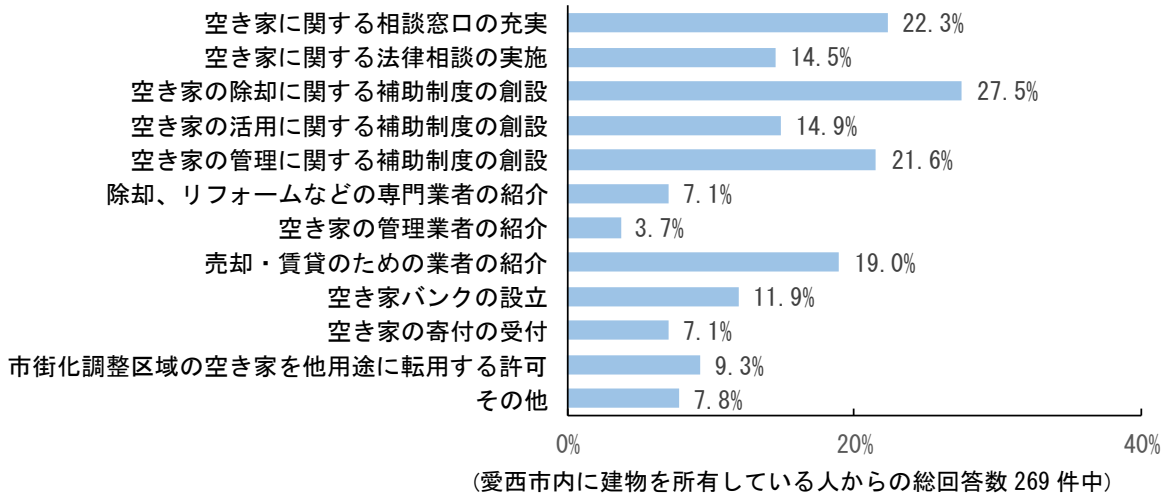
10) 空き家対策のニーズ

- 空き家の除却や管理に関する補助制度を求める意見が多くみられます。
- 補助制度以外では、相談窓口の充実や売却・賃貸のための業者の紹介を求める意見が多くみられます。

◆ 市の空き家対策に求めること

- “空き家の除却に関する補助制度の創設”が27.5%と最も多くの所有者から回答されています。
- “空き家に関する相談窓口の充実”が22.3%、“空き家の管理に関する補助制度の創設”が21.6%、“売却・賃貸のための業者の紹介”が19.0%、“空き家の活用に関する補助制度の創設”が14.9%の所有者から回答されています。
- その他では、“特になし”が最も多く、それ以外には“固定資産税の減額”や“処分業者の紹介”などが回答されています。

■ 市の空き家対策に求めること（複数回答）



	件数
空き家に関する相談窓口の充実	60
空き家に関する法律相談の実施	39
空き家の除却に関する補助制度の創設	74
空き家の活用に関する補助制度の創設	40
空き家の管理に関する補助制度の創設	58
除却、リフォームなどの専門業者の紹介	19
空き家の管理業者の紹介	10
売却・賃貸のための業者の紹介	51
空き家バンクの設立	32
空き家の寄付の受付	19
市街化調整区域の空き家を他用途に転用する許可	25
その他（自由回答）	21

※ 建物の所有状況で、愛西市内に建物を所有していると回答した人 269 名が対象。

■ 市の空き家対策に求めることのうち、その他で自由記入があったもの

(愛西市内の建物の所有者からのその他の総回答数 21 件中)

自由回答の内容	件数
特になし	12
分からない	2
固定資産税の減額	1
所有者が入院しているため、現時点では判断できない	1
処分業者の紹介	1
相続の問題への対応	1
家の前の道路を広げてほしい	1
治安への対応	1
市街化調整区域での建築に関する規制の緩和	1

#### (4) 政策課題の整理

空家等に関する調査の結果から得られた、本市における空家等の現状を踏まえ、空家等対策を推進するうえでの政策課題を整理します。

##### 課題1 空家等の発生予防

今後はさらなる高齢化の進展が予想されることから、居住者の転居や施設の入所等によって、空家等がさらに増加することが懸念されます。

今ある空家等に対処するだけでなく、空家等の発生を予防することが必要です。

##### 課題2 空家等の管理不全化の防止

所有者等の施設への入所や相続者が遠方に住んでいる等の理由で、空家等の管理が負担となっているケースが多くみられます。

管理の主体が所有者本人もしくは親族となる場合がほとんどであることから、高齢化の進展によって管理の負担が増えることで、管理不全の空家等がさらに増加することが懸念されます。

空家等による問題の発生を抑制するためには、所有者等へ適正な空家等の管理を啓発することだけでなく、管理の負担を減らすことが重要です。

##### 課題3 利活用や除却が進まない空家等への対応

空家等の中には、老朽化している等の理由により、居住すること、あるいは売却や賃貸等の利活用を行うことが難しく、利活用の方向性を決められないままになっているものがあります。

空家等の除却においては、取り壊し後の固定資産税の増加や取り壊し費用の負担が障害となっています。

加えて、家財道具を撤去することが利活用や除却を進める上での問題になっています。

空家等の利活用や除却を促進するために、空家等の所有者等の負担を軽減することが必要です。

#### 課題4 危険な空家等への対応

建物の倒壊や屋根等の部材の崩落、害虫や害獣の発生源となること等により、防災・衛生・防犯面で地域住民の安心・安全な生活を脅かす空家等の可能性が高い建物が確認されています。

加えて、空家等の7割近くが、旧耐震基準に基づく、震度5程度で倒壊しない想定で建築された建物です。南海トラフ巨大地震クラスの大規模地震が発生した場合、本市は全域にわたって、震度6弱から震度6強の揺れに襲われることが予想されているため、多くの空家等が倒壊する危険をはらんでいます。

現存する危険な空家等については、取り壊しや改修等で対処する必要があります。

#### 課題5 所有者不明の空家等への対応

空家等の中には、所有者等が特定できなかったことや所有者等からの応答がないことにより、所有者等並びに空家等の状態が不明の物件があります。これらの空家等は所有者等不明であることから、適正管理等に向けた助言や指導を行うことができない問題があります。

所有者等の特定を行わないままであると、助言・指導だけでなく、行政による建物の除却の代執行等の措置を行うことが難しくなるという問題があります。したがって、空家等の実態調査とともに、所有者等の特定を進める必要があります。

#### 課題6 地域の特性・所有者の意向に応じた空家等への対応

佐屋地区や佐織地区の駅周辺の市街地と立田地区や八開地区をはじめとした農村部のそれぞれに空家等が存在しています。

地域ごとに空家等の状態や問題、所有者等の抱える空家等に関する悩み、希望する利活用のあり方が異なると考えられることから、それぞれの空家等の問題や所有者等の意向に応じた対処ができるようにする必要があります。

## 第3章 空家等対策の基本的な方針

本市における安心・安全かつ良好な住環境を形成、維持するためには、空家等の発生予防、適正な管理、利活用、除却等の様々な面から対策に取り組む必要があります。

本市における空家等対策を推進するうえでの課題を踏まえて、以下の5つの方針のもと、国や県の補助制度を活用しながら、施策を実施するものとします。

### 方針1 空家等の問題発生を防ぐため、空家等の適正管理を促進します

対応する課題	1	2	3	4	5	6
--------	---	---	---	---	---	---

空家等は個人の資産であり、所有者等には責任を持って適正な管理を実施し、空家等による問題に対処する義務があるため、所有者等に対して管理に関する責任と適正な管理のあり方に関する意識啓発に努めます。

市民等に対して空家等になることを未然に防ぐための情報提供に努めます。

また、年齢等の問題で空家等の管理が負担となっている所有者等に対して、負担を減らし、空家等の管理が全く行われない状態になることを防止します。

### 方針2 継続的な空家等に関する情報の収集に努めます

対応する課題	1	2	3	4	5	6
--------	---	---	---	---	---	---

今後も空家等の発生が継続することが予想されることから、市内の住宅についての継続的な情報収集・更新に努めます。

また、所有者等不明の空家等については、空家等対策に関する取り組みが十分に機能しないため、所有者等の特定を継続して進め、空家等の問題発生防止につなげます。

### 方針3 所有者、地域、事業者等と連携して取り組みます

対応する課題	1	2	3	4	5	6
--------	---	---	---	---	---	---

空家等に関する問題は、第一に所有者等の責任で対処することが重要です。ただし、所有者等だけでは対処が難しい問題があると考えられます。

そのため、空家等対策の実施にあたっては、行政、所有者等、地域、事業者が連携して問題解決に向けた支援等に取り組めます。

**方針4** 地域の特性に応じた空家等の利活用を促進します

対応する課題 1 2 3 4 5 6

空家等の発生を予防するため、住宅の流通を促進するほか、利活用における問題解決のための支援等を行うことで、利活用の促進を図ります。

空家等の状態や所有者等の意向及び空家等が存在する地域によって、利活用の方向性は様々であることから、空家等及び跡地とそれらに付随する土地等の活用がより進むように、地域の特性に応じた利活用の支援を行います。

**方針5** 安全・安心な生活を脅かす危険な空家等に対処します

対応する課題 1 2 3 4 5 6

倒壊等により周囲の生活環境に危険を与える可能性が高い空家等については、建物の除却等に向けて、所有者等への働きかけと支援を行います。

また、空家等の中には旧耐震基準で建築されたものが多いことから、これらの建物が利活用を考える場合に、建物の安全性を向上できるようにします。

## 第4章 空家等対策の展開

前章で検討・整理を行った基本方針を踏まえ、本市における空家等対策の展開に向けた施策を示します。

### 施策1 空家等に関する意識啓発・情報提供・相談体制

対応する方針 1 2 3 4 5

空家等の予防や適正管理に対する意識啓発、空家等に関する支援事業等の情報提供、加えて、空家等の悩みを相談する場を設けるにあたっての関係団体との連携強化について検討します。

市民等からの相談については、相談窓口の一本化を図り、行政サービスの向上に努めます。

#### 【取り組みの内容】

- 市のウェブサイトや広報、パンフレット等を通して、空家等の問題や管理に対する所有者等の責任、空家等に関する支援策等の情報を市民等や空家等の所有者等に伝えることで、空家等の問題に対する意識啓発とともに、適正管理の促進、空家等の利活用・除却の促進を図ります。
- 空家等の発生前からの対応が重要であるため、発生抑制に関する意識啓発に取り組み、空家等の発生の予防に努めます。
- 空家等の所有者等や市民等からの空家等に関する悩みや問題の解消のために、空家等に関する相談・連絡ができる相談窓口の設置や相談会の開催を行うための庁内体制の整備や関係団体との連携強化について検討します。
- 市民等からの相談への対応については、市民協働課で一元的に受け付け、内容に応じて関係部署・関係団体等と連携しながら対応に努めます。

### 施策2 空家等に関する情報の収集・管理

対応する方針 1 2 3 4 5

市内の空家等に関する情報について、継続的な調査・情報収集とともにデータベースの更新を行うことで、効果的に空家等対策を推進します。

空家等に関する情報については、個人情報が多く含まれるため、取り扱いに十分留意した上で関係部署との連携・情報共有に努めます。

また、先進的な空家等対策の取り組み事例について情報を収集し、本市での適用について検討します。

#### 【取り組みの内容】

- 庁内に関係各課が入手した情報や市民等から提供された市内の空家等に関する情報について一元的に管理する部署を設置し、空家等に関する実態調査をもとに作成したデータベースの更新を継続的に実施します。
- 所有者等不明の空家等について、登記簿等の情報をもとにした所有者等の調査を行い、所有者等の特定に努めます。
- 所有者等不明の空家等への対処方法の一つである「相続財産管理人制度の活用」について情報を収集し、本市での活用について検討します。

### 施策3 空家等の適正管理の推進・問題発生防止

対応する方針	1	2	3	4	5
--------	---	---	---	---	---

空家等の管理不全化や空家等による問題の発生を防止するため、管理の負担軽減や除却費用の負担軽減に関する取り組みを実施、検討します。

#### 【取り組みの内容】

- 市のウェブサイトや広報を通じて、空家等の所有者等に対して、シルバー人材センターを紹介することで、年齢的・身体的な問題や遠方に住んでいる等の問題により、管理に負担を感じている空家等の所有者等を支援します。
- 管理にあたっては費用面の負担が大きいことから、管理業務の費用負担の軽減について検討します。
- 空家等の除却にあたっては、費用面の負担が大きいことから、除却費用の負担の軽減、取り壊し後の固定資産税の増加緩和について検討します。

### 施策4 中古住宅等の流通促進・利活用の支援

対応する方針	1	2	3	4	5
--------	---	---	---	---	---

空家等の発生を防ぎ、中古住宅等を流通させるために、住宅の流通に関する取り組みや不動産関連団体との連携について検討します。

空家等及び除却した空家等に係る跡地の利活用や売却のために必要となる支援について検討します。

#### 【取り組みの内容】

- 不動産の流通促進のため、不動産関連団体との連携について検討します。
- 空き家バンク等の中古住宅の流通を促進させる取り組みを検討します。
- 利活用や売却にあたって問題を抱えた空家等についての支援を検討します。
- 農村部での空家等の売却支援等、地域の特性に応じた取り組みを検討します。



## 施策5 危険な空家等への対処

対応する方針 1 2 3 4 5

空家等の適正管理に関する責任は、第一義的に所有者等にあるため、周囲に危険や悪影響を及ぼす空家等に対しては所有者等に改善依頼を行います。

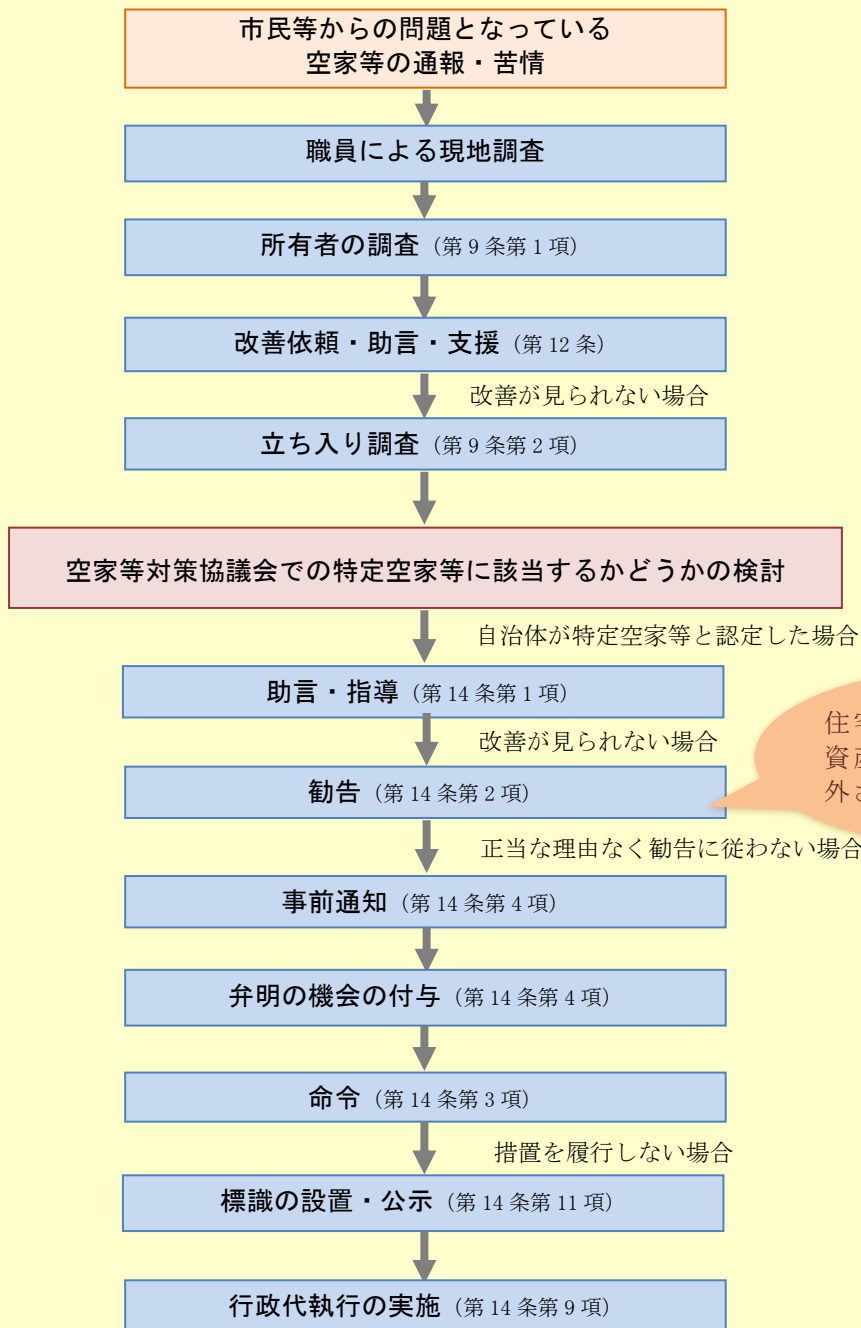
改善依頼後も、改善の見られない空家等について、除却の行政代執行等の措置を行うため、行政代執行に関する基準や方法について情報を収集・整理し、実施について検討します。

### 【取り組みの内容】

- 周囲に危険・悪影響を及ぼす空家等の所有者等に対して、連絡をとり建物の現状を伝え、適正な管理を依頼するとともに、空家等の処分や利活用等についての考えを聞き、建物の除却等についての助言等を行います。
- 周囲に危険や悪影響を及ぼす空家等について空家特措法に規定される「特定空家等」として認定するため、本市における「特定空家等」の判断基準を策定します。
- 周囲に危険・悪影響を及ぼす空家等について「特定空家等」の判断基準と愛西市空家等対策協議会での協議と検討のもと、「特定空家等」と認定します。
- 認定した「特定空家等」については、空家特措法に基づき、「助言・指導」、「勧告」、「命令」、「行政代執行（略式代執行）」等の措置を行います。

～空家等の除却の行政代執行について～

「空家特措法」に基づく行政代執行は一般的に以下の手順で進められます。



住宅用地特例による固定資産税の軽減措置から除外されます

※括弧内は空家特措法の条項

第1章 計画の概要

第2章 現状分析と課題の整理

第3章 空家等対策の基本的な方針

第4章 空家等対策の展開

第5章 空家等対策の推進

## 第5章 空家等対策の推進

### (1) 実施体制

空家等対策の計画的な推進に向けて、庁内における実施体制を整えるとともに、関係団体や民間事業者、地域等と連携し、空家等に関する相談体制や対策の実施体制を整備します。

#### ① 愛西市空家等対策協議会

「空家特措法」の第7条の規定により、「愛西市空家等対策協議会」を設置し、空家等対策計画の作成と変更並びに計画の実施に関することについて協議します。

#### ■ 愛西市空家等対策協議会の構成

分野	職名
行政	市長
法務	弁護士
	司法書士
不動産	宅地建物取引士
	土地家屋調査士
建築	建築士
学識経験者	大学教授・教員等
地域住民	総代会会長
その他	法務局職員

## ② 庁内における実施体制

空家等対策に関する庁内の横断的な組織である「愛西市空家等対策庁内調整会議」を通して、空家等に関する情報の共有化を推進するとともに、関係部署と連携して効果的な空家等対策の実施体制を整備します。

## ■ 愛西市空家等対策庁内調整会議の構成

担当部署		役割
市民協働部	市民協働課	空家等対策の調整に関すること
	防災安全課	防災・防犯に関すること
	環境課	生活環境に関すること
総務部	財政課	寄付採納に関すること 予算措置等財政に関すること
	税務課	空家等に関する固定資産税情報に関すること 空家等の譲渡所得の特別控除に関すること
企画政策部	経営企画課	移住・定住の促進に関すること
健康福祉部	高齢福祉課	高齢者世帯への空家等化予防の支援に関すること 空家等を活用したサロン活動に関すること
産業建設部	都市計画課	建築物に関すること 都市計画・景観に関すること
	産業振興課	農地に関すること
	土木課	道路に関すること
消防本部	予防課	火災予防に関すること

### ③ 愛西市シルバー人材センターとの連携

公益社団法人愛西市シルバー人材センターと「空家等の適正な管理の推進に関する協定」を締結し、管理業務を通じて、空家等の適正な管理を推進します。

#### ■空家等の適正な管理の推進に関する協定の概要

##### 【市の役割】

- ・ 管理についての相談を受けた、又は適正管理が必要な空家等の所有者等へのシルバー人材センターの紹介
- ・ 市のウェブサイトや広報等によるシルバー人材センターの空家等管理業務の周知

##### 【愛西市シルバー人材センターの役割】

- ・ 空家等の所有者と管理契約を取り交わし、空家等の適正管理を実施
- ・ 管理業務の内容は空家等の見回り、状況報告、所有者の要望を受けた一般管理

### ④ 関係団体との連携

空家等に関する多様な相談に対応するには多様な専門家等との連携が不可欠であるため、弁護士、司法書士、宅地建物取引士、土地家屋調査士、建築士等の関係団体や法務局のほか民間事業者、地域等とも連携し、空家等に関する相談体制や対策の実施体制を整備します。

## (2) その他の施策の推進に関する事項

### ① 計画の公表

本計画は、市のウェブサイトや広報等で公表し、空家等の所有者等に対して、適正な管理の重要性や空家等の所有者等の管理責任を示すとともに、空家等に関する取り組みの情報等を周知します。

### ② 計画の検証・評価と見直し

本計画の実効性を確保するために、毎年度、具体的施策の検証及び評価を行い、計画の改定に反映します。

なお、計画の改定にあたっては、愛西市空家等対策協議会や愛西市空家等対策庁内調整会議を開催し、施策の検証・評価、具体的な見直しを行います。

### ③ 法と市条例の関係

空家等対策に関して、空家特措法で対応できない事項について、条例制定による対策の検討を行います。

### ④ 他法令との連携

適正に管理されていない空家等に対しては、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等の他法令に基づき、それぞれの法令の目的に沿って必要な措置を講じます。

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

（目的）

第 1 条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村(特別区を含む。第 10 条第 2 項を除き、以下同じ。)による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第 2 条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

（空家等の所有者等の責務）

第 3 条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市町村の責務）

第 4 条 市町村は、第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第 5 条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(以下「基本指針」という。)を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第 1 項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置(第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。



(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。))を除く。以下第13条までにおいて同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に

対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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い特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の

定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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(過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第3項の規定による命令については、行政手続法(平成5年法律第88号)第3章(第12条及び14条を除く。)の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

(過料)

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日か

ら施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。  
(平成27年政令第50号で、本文に係る部分は、平成27年2月26日から、ただし書に係る部分は、平成27年5月26日から施行)

(検討)

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

## 2) 計画策定の経過

年月日	協議会等
平成30年5月24日	空家等対策庁内調整会議
平成30年6月18日	平成30年度第1回 愛西市空家等対策協議会 【議題】 (1) 愛西市空家等対策協議会について (2) 愛西市の空き家対策について (3) 今後のスケジュール等について (4) その他
平成30年8月29日	空家等対策庁内調整会議 作業部会
平成30年9月20日	空家等対策庁内調整会議
平成30年10月1日	平成30年度第2回 愛西市空家等対策協議会 【議題】 (1) アンケート調査結果について (2) 愛西市空家等対策計画(案)について (3) その他
平成30年11月7日	空家等対策庁内調整会議 作業部会
平成30年11月14日	空家等対策庁内調整会議
平成30年11月30日	平成30年度第3回 愛西市空家等対策協議会 【議題】 (1) 愛西市空家等対策計画(案)について (2) 今後の事業について (3) その他
平成31年1月7日 ～1月31日	パブリックコメント募集の実施
平成31年2月5日	空家等対策庁内調整会議 作業部会
平成31年2月14日	空家等対策庁内調整会議
平成31年2月22日	平成30年度第4回 愛西市空家等対策協議会 【議題】 (1) パブリックコメントの実施結果について (2) その他

### 3) 愛西市空家等対策協議会条例（平成30年4月1日施行）

平成30年3月26日

条例第4号

（設置）

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第7条第1項の規定に基づき、愛西市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

（所掌事務）

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 法第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) その他空家等に関し市長が必要と認めること。

（組織）

第3条 協議会は、会長及び委員9人以内で組織する。

（会長）

第4条 会長は、市長をもって充てる。

- 2 会長は、会務を総理する。
- 3 会長に事故があるときは、あらかじめその指名する委員が、その職務を代理する。

（委員）

第5条 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が任命する。

- (1) 地域住民
  - (2) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
  - (3) その他市長が必要と認める者
- 2 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
  - 3 委員は、再任されることができる。
  - 4 委員は、職務上知ることができた秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

附 則

この条例は、平成30年4月1日から施行する。

#### 4) 愛西市空家等対策協議会運営要領（平成30年6月18日施行）

（趣旨）

第1条 この要領は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第7条第1項の規定に基づき設置する愛西市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

（会議）

第2条 協議会の会議（以下、「会議」という。）は、会長が必要に応じて招集し、会長が議長となる。

2 会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

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

（会議の公開）

第3条 会議は公開とする。ただし、個人の秘密を保つため必要があると認めるとき、又は会議の公正が害されるおそれがあると認めるときその他公益上必要があると認めるときは、この限りでない。

（会議録の作成及び公表）

第4条 協議会は、会議の終了後、遅滞なく会議録を作成し、前条ただし書きに規定する場合を除き、これを公表する。

（庶務）

第5条 協議会の庶務は、市民協働部市民協働課において処理する。

（委任）

第6条 この要領に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会に諮り、会長が定める。

附 則

この要領は、平成30年6月18日から施行する。

## 5) 愛西市空家等対策協議会の概要・委員名簿

### 【協議会の概要】

#### (1) 所掌事務

ア 法第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。

イ その他空家等に関し市長が必要と認めること。

#### (2) 組織

ア 協議会は、会長及び委員9人以内で組織する。

イ 委員の任期は2年とし、再任されることができる。

ウ 会長は、市長をもって充てる。

### 【愛西市空家等対策協議会委員名簿】

職名	氏名	備考
愛西市長	日永 貴章	会長
弁護士	岡田 善行	
司法書士	堀田 泰司	
宅地建物取引士	伊藤 博男	
土地家屋調査士	牛田 倫雄	
建築士	伊藤 博雄	
豊橋技術科学大学 特任助教	穂苅 耕介	
愛西市総代会会長	石原 一孝	
名古屋法務局津島支局 統括登記官	北川 法香	

平成31年3月時点



## 6) 空家等の適正な管理の推進に関する協定（平成 30 年 3 月 26 日）

愛西市（以下「甲」という。）と、公益社団法人愛西市シルバー人材センター（以下「乙」という。）は、空家等が管理不全な状態になることの防止及び管理不全な状態を改善するため、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第 1 条 この協定は、甲及び乙が相互に連携・協力し、空家等が管理不全となることを未然に防止するとともに、管理不全となった空家等の状態を改善することにより、良好な居住環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

（定義）

第 2 条 この協定において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 市内に所在する建築物又はこれに付属する工作物であつて、居住その他の使用が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ものを含む。）をいう。
- (2) 管理不全な状態 著しく衛生上有害となる恐れのある状態、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、その他周辺的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をいう。
- (3) 所有者等 空家等を所有し、又は正当な権限に基づき管理するものをいう。

（甲が行う業務）

第 3 条 甲は、この協定の目的を達成するため、次の業務を行う。

- (1) 市内にある空家等の管理について相談を受けた所有者等及び適正管理が必要と思われる空家等の所有者等に対して、乙が行う空家等の管理業務の紹介
- (2) 広報、市ホームページその他の方法による乙が行う空家等の管理業務の周知

（乙が行う業務）

第 4 条 乙は、空家等の所有者等と契約し、次の業務を行う。

- (1) 空家等の見回り
- (2) 空家等の状況報告
- (3) その他所有者等の要望による空家等の一般管理

（有効期間）

第 5 条 本協定書の有効期限は、協定の締結の日から 1 年間とする。ただし、期間満了の 1 か月前までに、甲乙のいずれからも解除の申し出がないときは、満了の翌日から 1 年間継続することとし、以後も同様とする。

2 期間途中で協定を解除する場合は、解除の 1 か月前までに申し出を行うものとする。

（秘密の保持）

第 6 条 乙及び乙の会員は、第 4 条に規定する業務を通じて知り得た個人情報等を他に漏ら

してはならない。

(協議)

第7条 この協定に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、その都度甲及び乙が協議の上決定するものとする。

平成30年3月26日

## 7) 用語集

用語	解説
<b>あ行</b>	
愛西市シルバー人材センター	高年齢者等の雇用の安定等に関する法律によって法制化された組織で、労働意欲を持つ高齢者に対して、地域社会の臨時的、短期的な仕事についての情報を提供する組織。
愛西市人口ビジョン及び愛西市まち・ひと・しごと創生総合戦略	<p>「愛西市人口ビジョン」とは本市における人口の現状を分析するとともに、人口に関する市民の認識を共有しながら、今後めざすべき将来の方向と人口の将来展望を提示するもの。</p> <p>「愛西市まち・ひと・しごと創生総合戦略」とは、「愛西市人口ビジョン」で掲げる将来展望を踏まえ、本市のまち・ひと・しごと創生の実現に向けて実施すべき施策・事業を位置付けたもの。</p>
愛西市都市計画マスタープラン	都市計画法第 18 条の 2 に規定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」に位置づけられるもので、愛西市において、長期的な視点から都市の具体的な将来像を把握し、魅力的なまちづくりを進めるために、土地利用や、道路・公園などの都市施設をどのように整備していくのかを明らかにするもの。
空家等対策の推進に関する特別措置法（空家特措法）	適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。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法律。

用語	解説
<b>あ行</b>	
空き家バンク	自治体が空き家を紹介することで、空き家の売却や賃貸を希望する所有者とその利用希望者をマッチングさせる制度。
<b>か行</b>	
旧耐震基準	建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準で、昭和 56 年 5 月 31 日までの建築確認において適用された基準。
行政代執行	<p>国、自治体などの行政機関の命令に従わない人に対し、その本人に代わって行政機関側が強制的に空家等の撤去や排除をすること。</p> <p>行政代執行法では、他の手段では実現困難で、それを放置することが“著しく公益に反する”と認められる場合に代執行できると定められており、代執行する場合、あらかじめ期限を定め、文書で戒告する必要がある。</p>
建築基準法	建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする法律。
建築着工統計	建築基準法第 15 条第 1 項の規定により届出が義務づけられている建築物を対象として、着工状況について建築主別の建築物の数、床面積の合計、工事費予定額を調査したもの。
国勢調査	我が国に住んでいるすべての人と世帯を対象とし、国内の人口・世帯の実態を把握するために 5 年ごとに実施される調査。
国立社会保障・人口問題研究所	人口・世帯数の将来推計や社会保障費に関する統計資料の作成・調査研究などを行う厚生労働省の政策研究機関。

用語	解説
<b>さ行</b>	
災害救助法	災害に際して、国が地方公共団体、日本赤十字社その他の団体及び国民の協力の下に、応急的に、必要な救助を行い、被災者の保護と社会の秩序の保全を図ることを目的とする法律。
災害対策基本法	国土並びに国民の生命、身体及び財産を災害から保護するため、防災に関し、基本理念を定め、国、地方公共団体及びその他の公共機関を通じて必要な体制を確立し、責任の所在を明確にするとともに、防災計画の作成、災害予防、災害応急対策、災害復旧及び防災に関する財政金融措置その他必要な災害対策の基本を定めることにより、総合的かつ計画的な防災行政の整備及び推進を図り、もって社会の秩序の維持と公共の福祉の確保に資することを目的とする法律。
市街化区域	すでに市街地を形成している区域及び概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として、都市計画で定めた区域。
市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域として、都市計画で定めた区域。
住宅・土地統計調査	我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするために 5 年ごとに実施される調査。
消防法	火災を予防し、警戒し及び鎮圧し、国民の生命、身体及び財産を火災から保護するとともに、火災又は地震等の災害による被害を軽減するほか、災害等による傷病者の搬送を適切に行い、もって安寧秩序を保持し、社会公共の福祉の増進に資することを目的とする法律。
相続財産管理人制度	財産の相続人が不明な場合に、利害関係人等の申立てにより、家庭裁判所が選任した相続財産管理人が被相続人に代わって財産の保存や処分を行う制度。

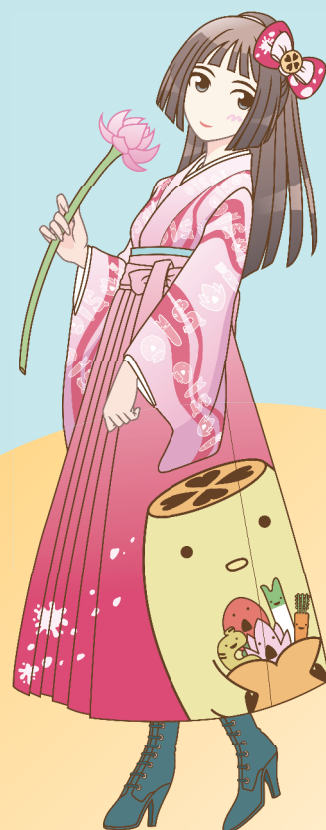
用語	解説
<b>た行</b>	
第2次愛西市総合計画	市におけるまちづくりの基本的な考え方を示し、総合的・計画的に行政運営を進めるための根幹となる最上位計画。
道路法	道路網の整備を図るため、道路に関して、路線の指定及び認定、管理、構造、保全、費用の負担区分等に関する事項を定め、もって交通の発達に寄与し、公共の福祉を増進することを目的とする法律。
<b>ら行</b>	
略式代執行	特定空家等に関し必要な措置を命じようとするときに所有者等を確知することができない場合であっても、公告等の手続きを経たうえで代執行を行うことができる制度。

発行：愛西市

編集：愛西市市民協働部市民協働課

〒496-8555 愛知県愛西市稲葉町米野 308 番地

TEL 0567-26-8111（代表）



©AKR Illust: 伊藤彰