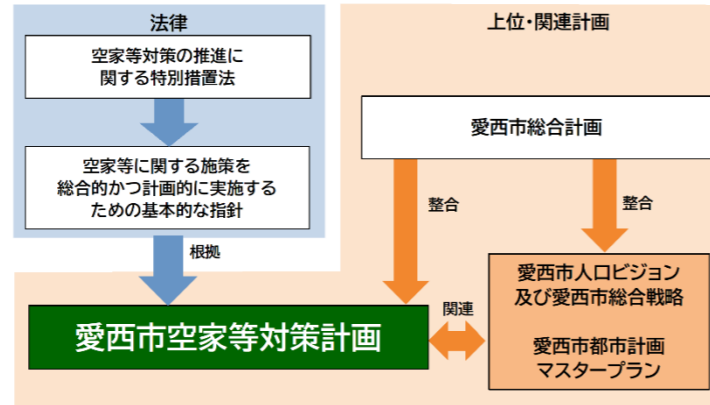


第1章 計画の概要

■計画策定の背景

近年、人口減少や少子高齢化、既存住宅の老朽化、社会的ニーズの変化等を背景として、全国的に空き家が年々増加し、空き家の更なる増加に備え、令和5年12月には「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。)の一部が改正されました。

本市においても、引き続き市民の生命・身体・財産を保護し、安全・安心な生活環境を保全するとともに、地域の活力を維持・向上させるため、改正された空家特措法や国の基本指針に即し、「愛西市空家等対策計画」の改定を行い、実効性ある空家等対策を推進していきます。



■計画の位置づけ

■空家特措法の改正ポイント

活用拡大	①空き家活用の重点的実施	「空家等活用促進区域」を創設し、用途変更や建替え等を促進
	②所有者不在の空き家の処分	所有者に代わって処分を行う財産管理人の選任を市区町村が裁判所に請求
	③自治体や所有者等へのサポート体制	空家等管理活用支援法人の創設
管理の確保	①特定空家化の未然防止	放置すれば特定空家となるおそれのある空き家(管理不全空家)に対し、市区町村が指導・勧告
	②管理不全建物管理制度の活用	所有者に代わって建物管理を行う「管理不全建物管理人」の選任を市区町村が裁判所に請求
	③所有者把握の円滑化	電力会社等にある所有者情報を市区町村が提供要請
特定空家の除却等	①代執行の円滑化	緊急代執行制度の創設及び代執行費用の徴収円滑化
	②相続放棄、所有者不明・不在の空き家への対応	市区町村が裁判所に「財産管理人」の選任を請求し、修繕や処分を実施
	③状態の把握	所有者への報告徴収権

「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」の概要 国土交通省

■計画の期間と対象

計画期間 : 令和8年度から令和15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

～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～



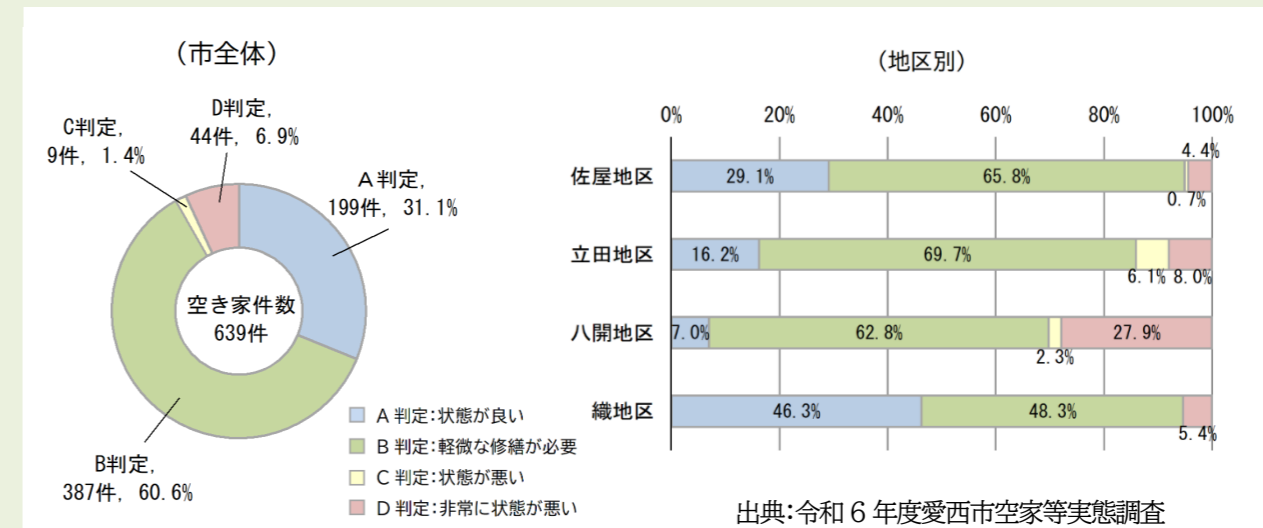
※ 長屋・共同住宅は1住戸でも居住されていれば、「空家等」には該当しません。

第2章 現状と課題

■空き家に関する実態調査の結果

令和6年度に実施した「愛西市空家等実態調査」では、使用実態がない可能性が高い **639件の建物を空き家と判定**し、総件数22,220件に対する**空き家率は2.9%**となりました。

地区別の空き家件数では、佐屋地区が292件、次いで佐織地区が205件となっています。



■空き家に関する実態調査の結果

■空き家の実態に関するアンケート調査の結果

所有者へのアンケート結果からは、空家等の実態や空家等対策のニーズについて、次のことが分かりました。

- 空き家になってから10年以上が経過した旧耐震基準で建てられた古い建物が多い。
- 所有者の8割以上が60歳代以上の高齢者で、空き家になった理由も居住者の転居、死亡、入院・入所が多い。
- 今後は、建物や土地を売却したいとした人が多く、建物自体を活用したいという意向も多い。
- 市が行う支援策として、空き家の除却や利活用などに関する補助制度を求める意見が多い。

出典: 令和7年度空き家の実態に関するアンケート調査

■空き家に関する政策課題

【空き家の発生予防に関する課題】

- 高齢単身世帯などを中心に所有者に対し、空き家化の予防や適正管理に関する啓発を行うとともに、空家等対策に関する情報の周知や相談体制などを強化する必要がある。

【空き家の適正管理に関する課題】

- 所有者への継続的な管理義務の啓発や管理支援サービスの普及のほか、危険な空き家に対し、法や条例に基づいた対応を強化する必要がある。

【空き家の利活用に関する課題】

- 利活用方法が分からない所有者への相談体制づくりや中古住宅の流通を促すための体制の構築、地域特性に応じた利活用方策の提案など、総合的なサポート体制を強化するほか、除却に向けた支援についても行う必要がある。

第3章 今後の方針と取り組み

本市では、空家等対策の展開に向け、以下に示す「空き家の発生抑制と適正管理の促進」、「危険な空き家の解消」、「空き家の利活用の促進」の3つを基本的方針に定め、具体的な施策を実施します。

■空家等対策の施策体系

基本的方針	取り組み	具体的な施策
方針1 空き家の発生抑制と 適正管理の促進	(1) 空き家の発生に関する未然防止策 の促進	①市ホームページやパンフレット等を通じた周知、啓発 ②固定資産税納税通知書への空き家対策に関するチラシ同封による周知、啓発 ③出前講座による高齢者世帯への啓発 ④おくやみ窓口における空き家を相続される方への啓発 ⑤地域との連携、情報提供
	(2) 空き家に関する情報の収集・管理	①定期的な空き家調査の実施、所有者の意向把握 ②空き家データベースの随時更新
	(3) 空き家に関する適正管理の促進	①所有者への適正管理の啓発 ②シルバー人材センター等の紹介
方針2 危険な空き家の解消	(1) 管理不全空家等及び特定空家等に対する法的措置の実施	①管理不全空家等及び特定空家等の認定 ②空家特措法による法的措置の実施
	(2) その他の危険な空き家への対処	①条例に基づく緊急安全措置の実施 ②危険な空き家の解消に向けた支援 ③所有者等が不明な空き家の解消
方針3 空き家の利活用の促進	(1) 空き家の流通の促進	①空き家バンクの活用 ②不動産関連団体等との連携
	(2) 空き家の利活用の促進	①移住や就農など地域特性に応じた利活用の促進 ②住宅施策と福祉施策の連携

令和5年12月に空家特措法の一部が改正され、除却の一層の促進や利活用の拡充、管理不全空家等に対する新たな措置等が可能となりました。

本市においては、空き家の発生を未然に防ぐため、所有者へ早期の対応と適正管理を促すとともに、危険な空き家については、空き家特措法に基づき、「管理不全空家等」及び「特定空家等」に認定し、助言・指導や勧告・命令、さらには行政代執行まで段階的な措置を実施します。

また、利用可能な空き家については、空き家バンクの活用や関連団体等との連携を強化し、流通や利活用の促進を図ります。

第4章 計画の推進

■実施体制

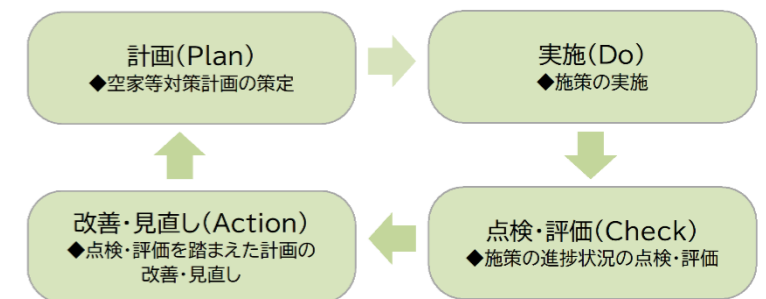
空家等対策の計画的な推進に向け、学識経験者、法務、不動産、建築等幅広い分野の委員からなる「愛西市空家等対策協議会」における専門的な観点からの多角的な協議や、市内における実施体制を整えるとともに、関係団体や民間事業者、地域等と連携し、空き家に関する相談体制や対策の実施体制を整備します。

■空家等対策に関する関係部局

関係部局		内容
総務部	財政課	寄付採納に関すること 予算措置等の財政に関すること
	税務課	空家等の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	人口減少対策・地方創生に関すること
	危機管理課	防災・防犯に関すること
市民協働部	環境課	生活環境に関すること
	市民協働課	総代、自治会等との連絡調整に関すること
保険福祉部	高齢福祉課	高齢者世帯への空き家化予防の周知・支援に関すること
産業建設部	産業振興課	空家等に付随する農地に関すること
	土木課	道路の安全確保に関すること
	都市計画課	空家等の情報管理、関係部局との協議、調整に関すること 空家等対策の施策検討に関すること
消防本部	予防課	枯れ草の火災予防に関すること

■計画の進行管理

計画の進行にあたっては、PDCA（計画、実施、点検・評価、改善・見直し）サイクルに基づいて、取組状況の進捗管理や改善を行い、継続的に見直しながらか進めます。



愛西市 産業建設部 都市計画課

〒496-8555 愛知県愛西市稲葉町米野 308 番地
電話 0567-55-7126(ダイヤルイン)