

あま市空家等対策計画（案）

平成 31（2019）年 3 月
あま市

目 次

第1章 計画の前提条件.....	1
1-1 計画策定の背景と目的.....	1
1-2 計画の位置づけ.....	2
1-3 計画期間.....	3
1-4 計画の対象.....	3
第2章 本市の空家等の現状.....	4
2-1 市の現状.....	4
2-2 空家等の実態調査.....	11
第3章 空家等対策に係る課題と基本的な考え方.....	22
3-1 課題.....	22
3-2 基本的な考え方.....	24
第4章 空家等対策に係る施策.....	25
4-1 空家等の発生抑制.....	25
4-2 空家等の適正管理.....	27
4-3 空家等の利活用の促進.....	28
4-4 管理不全な空家等の解消.....	30
第5章 空家等対策の推進体制.....	34
5-1 支援体制の整備.....	34
5-2 多様な主体との連携体制の構築.....	36
参考資料.....	38
1. 用語の解説.....	38
2. 各種施策に関する国や県の事業制度.....	43
3. 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	55
4. あま市空家等対策協議会条例.....	60
5. あま市空家等対策庁内調整会議要綱.....	61

第1章 計画の前提条件

1-1 計画策定の背景と目的

近年、全国的に人口減少や高齢化の進展、既存建物の老朽化等に伴い、空家等が年々増加しています。このような空家等の中には、長期にわたり、十分な管理が行われていない結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。今後も空家等の数が増加すれば、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されます。

こうした空家等の問題に対処すべく、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）」が公布され、その翌年の平成27年5月26日に完全施行されました。さらに、総務省及び国土交通省によって「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。）」や「“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）」が定められ、愛知県においても「空家等対策計画の作成に関するガイドライン」を定め、空家等対策計画の策定を推進しています。

あま市（以下、「本市」という。）においては、平成25年住宅・土地統計調査によれば空家における4分類のうち、維持管理面で問題を生じやすいその他の住宅数は1,490戸、その他空家率は4.1%となっており、全国（5.3%）、愛知県（3.9%）とほぼ同じ水準となっています。また、65歳以上の高齢者世帯主のうち約8割が“持ち家 一戸建”に居住しており、今後、相続などにより空家等が増加する可能性が考えられます。また、適切な維持管理が行われないまま長期間放置されることになれば、防犯、防災、衛生、景観などの観点から地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されています。

これらの背景により、空家問題に適切に対応していく必要があることから、本市の第1次あま市総合計画に定めるまちづくりの将来像や基本理念、基本目標を踏まえ、空家等の利活用促進や安全で安心して暮らすことのできる住環境の確保を図るため、空家等の問題に関して取り組む基本的な方向性や具体的な施策を示すものとして、「あま市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）」を策定することとしました。

本計画では、空家法の表記にならい「空き家」は、固有名詞を除き、「空家」と表記しています。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第4条及び第6条の規定に基づき、「基本指針」に即して定めることができる空家等対策の推進にかかる計画です。

また、上位計画である「第1次あま市総合計画」との整合や、関連計画である「あま市都市計画マスタープラン」、「あま市まち・ひと・しごと創生総合戦略」などと連携する計画として位置づけます。

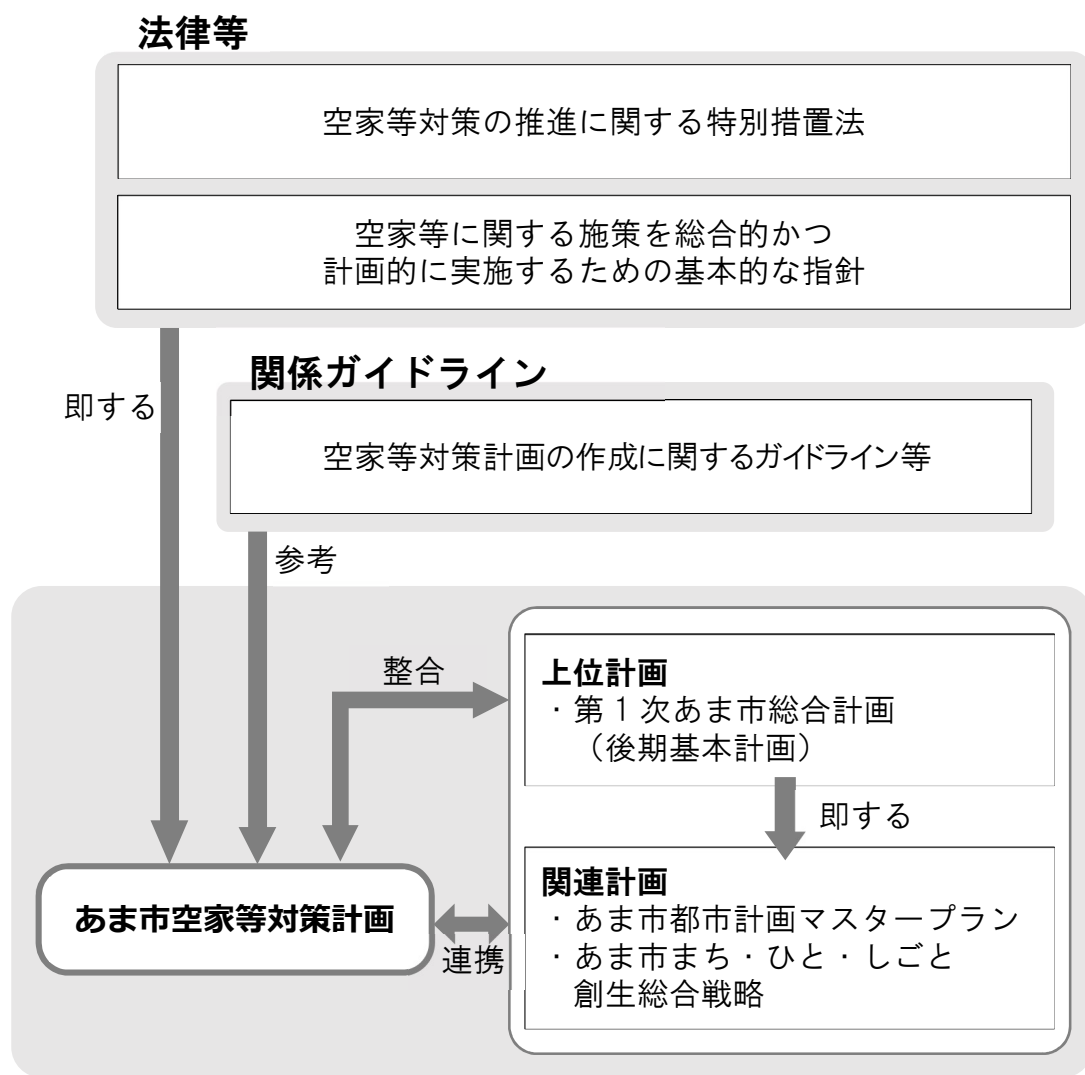


図. 本計画の位置づけ

1-3 計画期間

本計画の期間は平成 31（2019）年度から平成 35（2023）年度までの 5 年間とします。

なお、「第 1 次あま市総合計画」などの上位計画の改訂や、空家等の状況、社会経済情勢及び地域事情の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

計画		H24～H30	H31 (2019)	H32 (2020)	H33 (2021)	H34 (2022)	H35 (2023)
上位計画	第 1 次あま市総合計画 (後期基本計画)	平成 24 年度～平成 33 年度 (2021)					
関連計画	あま市都市計画 マスタープラン	平成 24 年度～平成 33 年度 (2021)					
	あま市まち・ひと・ しごと創生総合戦略	平成 27 年度～ 平成 31 年度 (2019)					
本計画	あま市空家等対策計画		平成 31 年度～平成 35 年度 (2019) (2023)				

1-4 計画の対象

(1) 対象とする地区

市全域で空家等が発生していることから、対象とする地区は「市全域」とします。（p13「図．空家可能性建物の分布状況」参照）

(2) 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、空家法第 2 条第 1 項で規定する「空家等」（空家法第 2 条第 2 項で規定される「特定空家等」も含む。）とします。

また、空家化を事前に予防する必要性もあることから、空家法で規定する「空家等」に該当しない建物や空家等となる見込みのある建物等も必要に応じて対象とします。

なお、建物の種類では、近隣に影響を及ぼしている空家等の多くが、一戸建て住宅における樹木の繁茂や家屋の一部破損によるものであるため、一戸建て住宅の空家等を主な対象とします。

第2章 本市の空家等の現状

空家等に関わる本市の現状及び平成29年度に行った空家等の実態調査の結果について整理し、本計画の策定にあたり基礎的な情報を把握します。

2-1 市の現状

(1) 市の位置・地勢及び将来都市像

本市は、愛知県の西部に位置し、ほぼ全域が海拔ゼロメートル地帯となっており、平成22年に旧美和町、旧七宝町、旧甚目寺町が合併し、誕生しました。市域は東西約7.9km、南北約7.8kmで、面積は27.49km²であり、5市（名古屋市、清須市、稲沢市、愛西市、津島市）2町（大治町、蟹江町）に接しています。

「第1次あま市総合計画（後期基本計画）」では、将来都市像を「人・歴史・自然が綾なすセーフティー共創都市“あま”」とし、市民一人ひとりがまちづくりの主体となり、歴史、文化、自然などの多様な地域資源を育み、誰もが安全で安心に暮らせるセーフティーな都市を全ての市民によってともに創り上げることを目指しています。

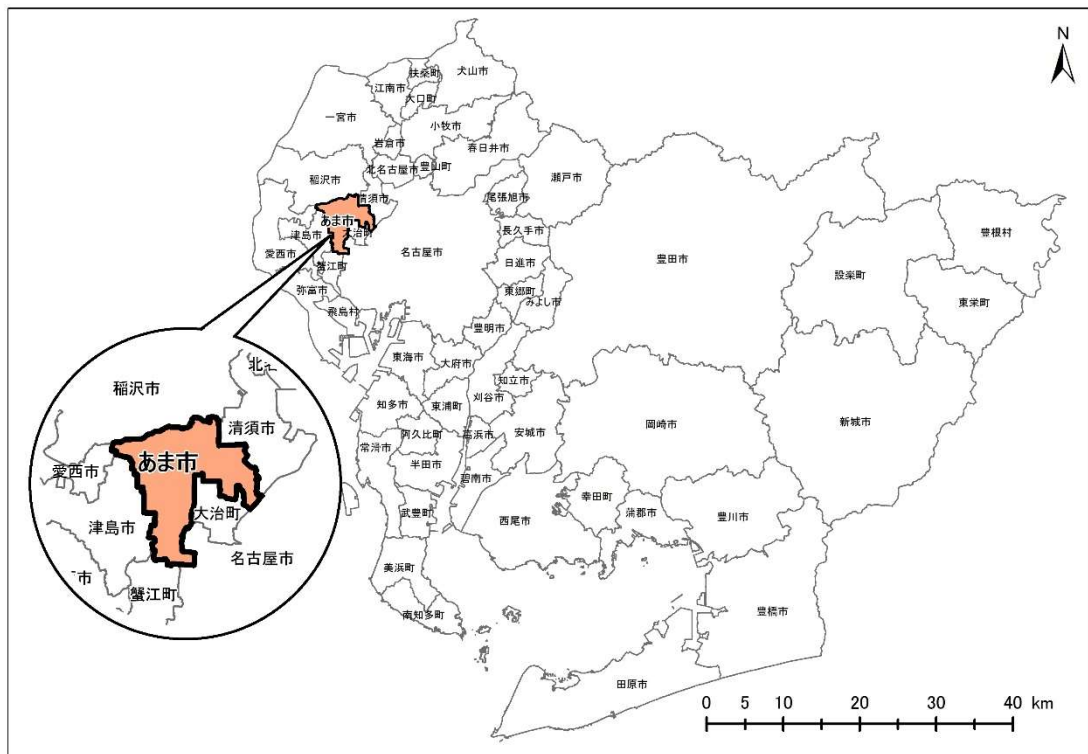


図. 本市の位置

出典：第1次あま市総合計画（後期基本計画）

(2) 土地利用、市街化状況

DID（人口集中地区）をみると、美和地区、七宝地区、甚目寺地区の市街化区域を中心に人口が集中しており、市街地が形成されています。

ここ10年で交通利便性の高い地域や面整備が完了した地域などでその面積が広がっています。

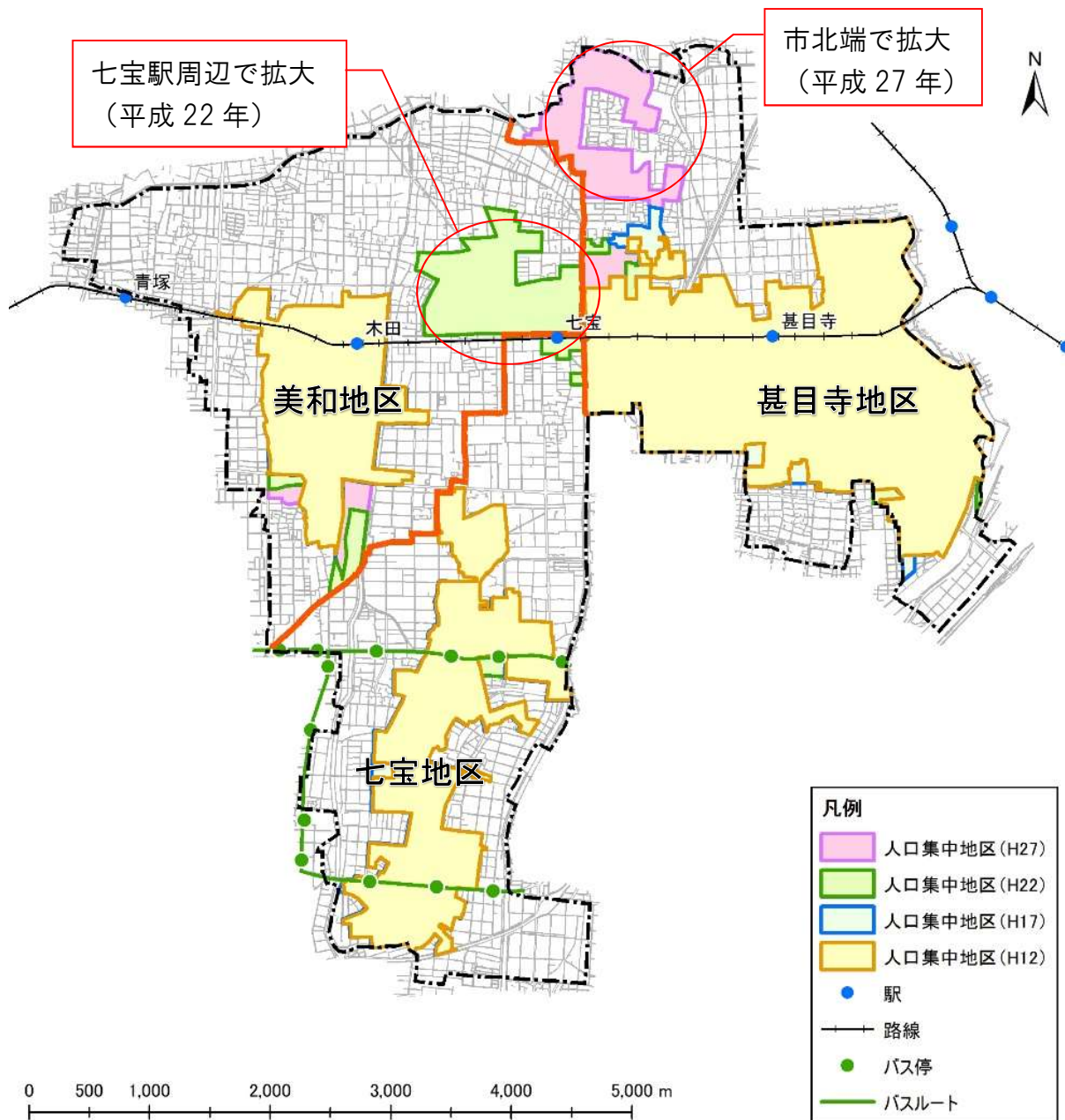


図. DID（人口集中地区）の変遷

出典：国土交通省国土数値情報より作成

(3) 人口の推移と将来推計

本市の人口は、平成 27 年に 86,898 人となっており、近年も増加傾向にありますが、将来推計では、全国的な人口減少傾向と同様に、徐々に減少することが予測されています。

また、本市の 65 歳以上の割合は平成 12 年から平成 27 年の間で約 13 ポイント増加しており、今後も高齢化の進展が予測されています。

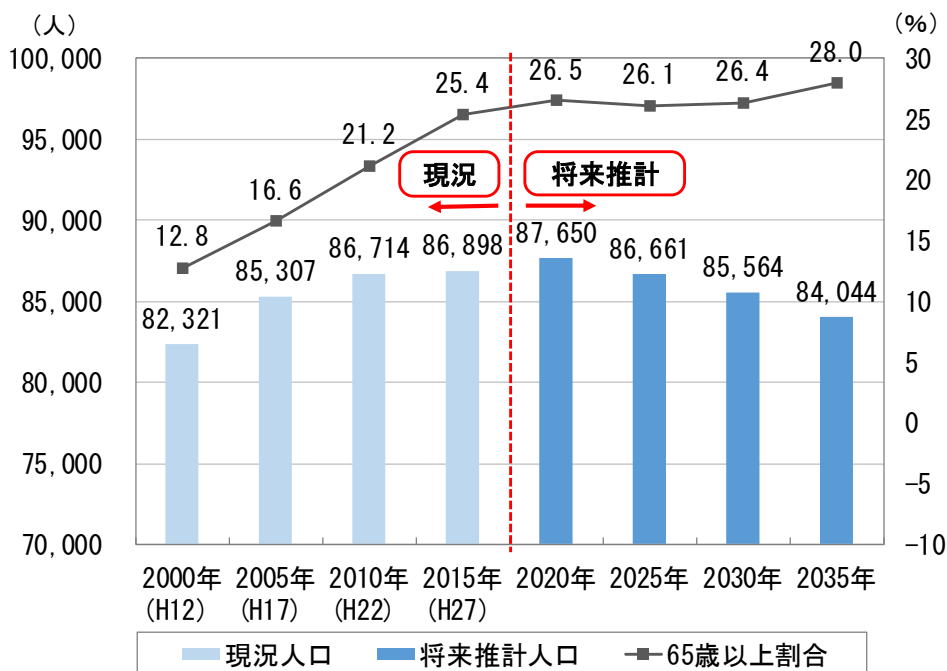


図. 人口と 65 歳以上割合の推移

出典：現況 (2000 年～2015 年)：国勢調査より作成

将来推計 (2020 年～2035 年)：あま市人口ビジョン (平成 28 年 2 月) の将来推計人口 (推計 2) より作成

以上、本市は、全国の傾向と同じく人口減少と高齢化の進展が予測されていますが、「あま市人口ビジョン」(平成 28 年 2 月)において、今後、土地区画整理事業や地区計画制度の活用、リニア中央新幹線の開業など、人口流入を大きく増加させる要因があることから、我が国における社会的・経済的な重要性が増している名古屋圏に集約される都市機能を担っていく都市として飛躍していけるよう、「第 1 次あま市総合計画」で定める平成 33 (2021) 年に 90,000 人を、引き続き目指す必要があるとしています。このような上位計画等の位置づけを踏まえ、空家等対策を推進し、良好な生活環境を維持、育み、目標を達成していく必要があります。

(4) 人口動態

本市の人口動態において、自然増加の幅は徐々に縮小しており、平成27年度では出生数が死亡数を若干、上回る程度の水準となっています。

一方、平成24年度より転入が転出を上回る社会増を維持しています。

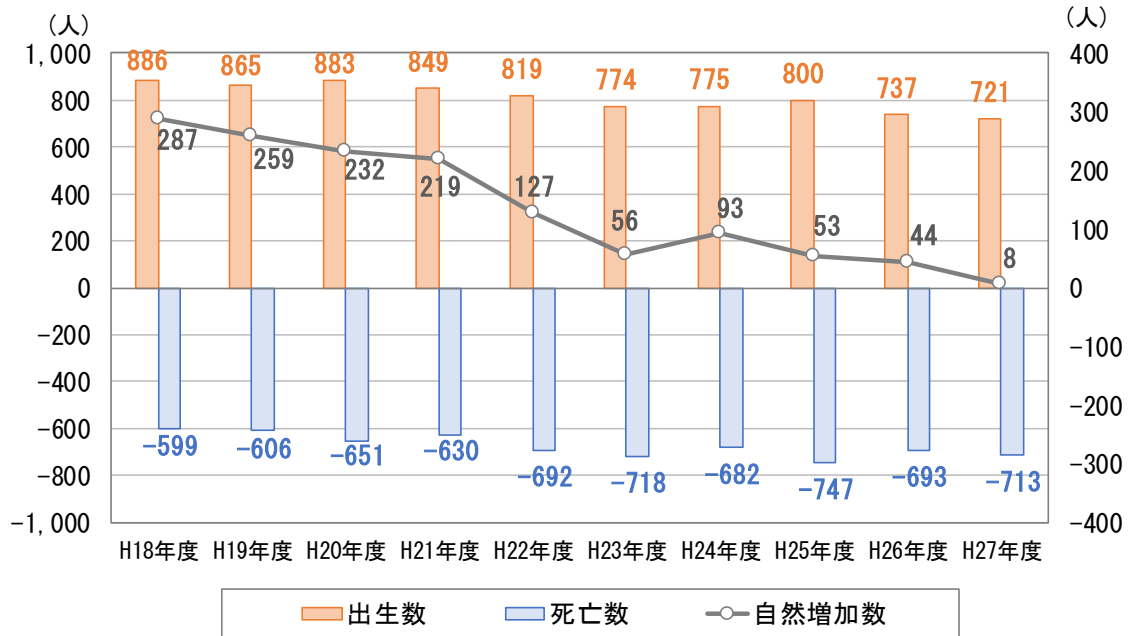


図. 自然動態

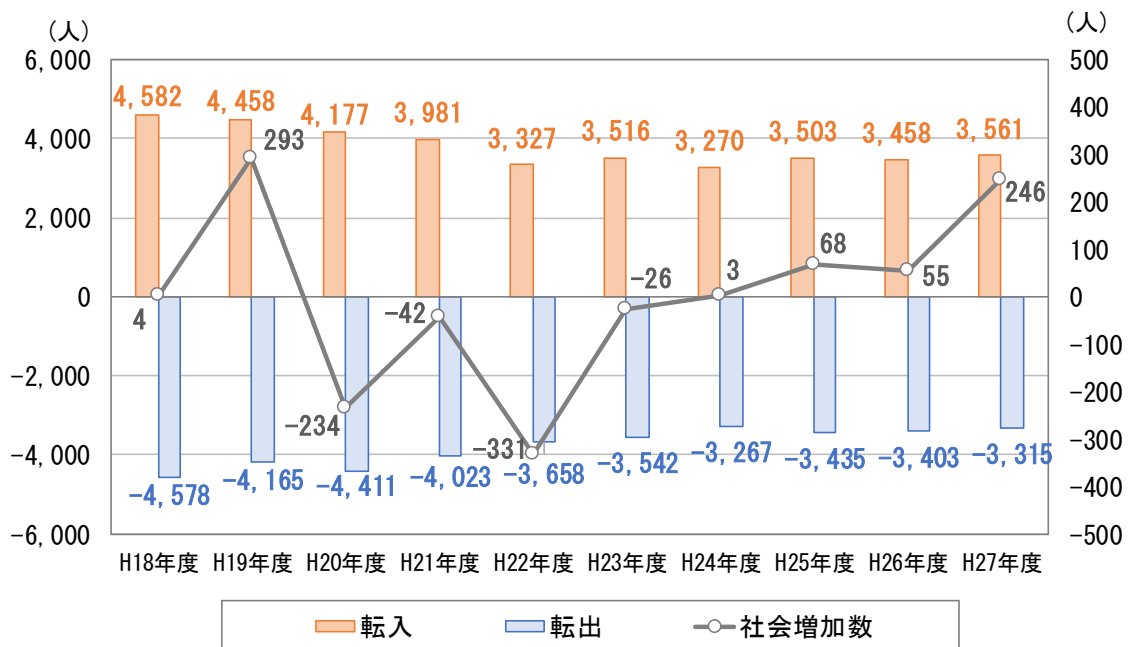


図. 社会動態

出典：あま市の統計2017より作成

（５） 高齢者世帯数及び世帯人員の推移

国勢調査による全世帯（世帯総数）における「高齢夫婦世帯及び単身高齢者世帯」の占める割合は、平成12年の約10%（2,616世帯）から平成27年の約23%（7,489世帯）と増加傾向となっています。

世帯人員は、平成12年の3.0人から平成27年の2.6人と減少傾向となっています。

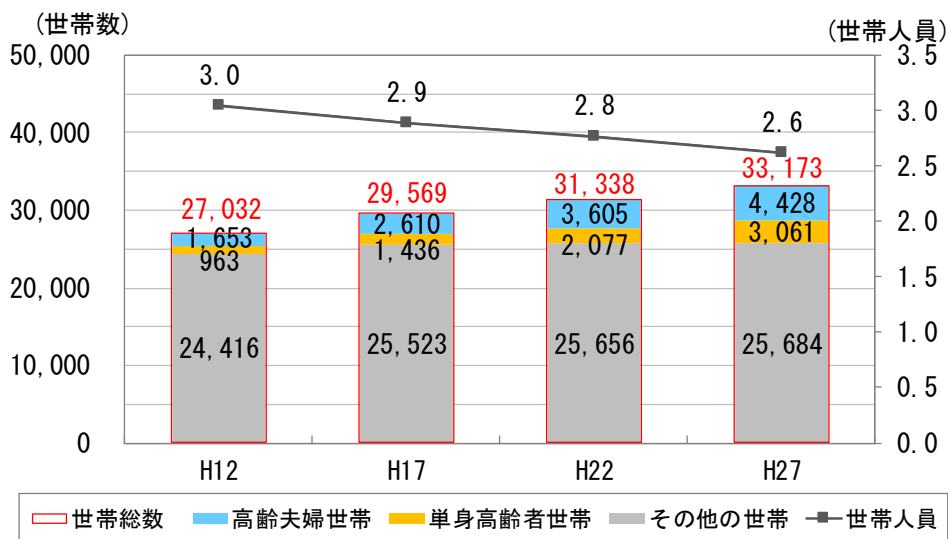


図. 高齢者世帯数・世帯人員の推移

出典：国勢調査（H12～H27）より作成

（６） 世帯総数と住宅総数の推移

住宅・土地統計調査（平成25年）による本市の世帯総数は32,150世帯、住宅総数は36,580戸となっており、住宅供給数が上回る状況が続いています。

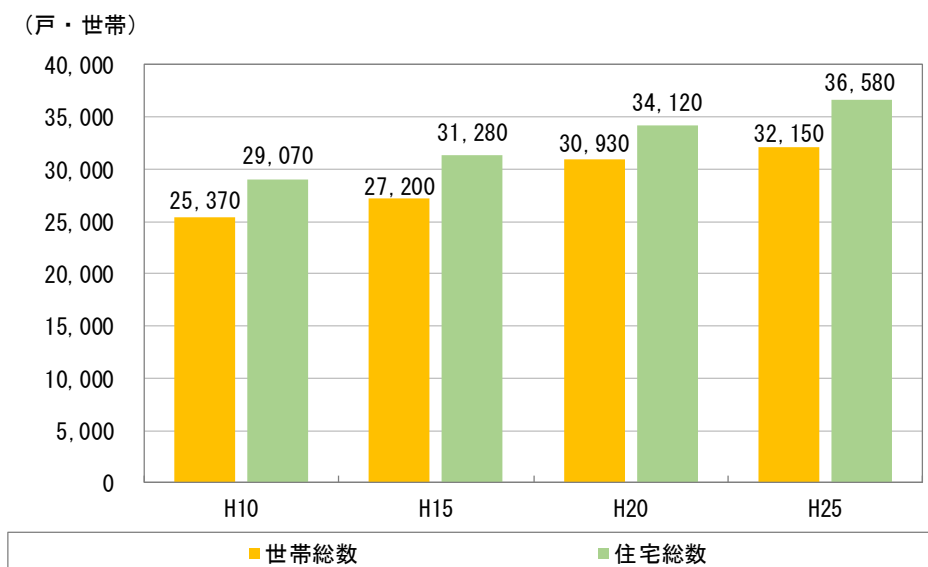


図. 世帯総数と住宅総数の推移

出典：住宅・土地統計調査（H10～H25）より作成

(7) 住宅の所有形態

住宅・土地統計調査によると、本市では、住宅の所有形態のうち「持ち家 一戸建」の割合が最も高く、平成25年で住宅全体の約64%（19,750戸÷30,890戸）となっています。

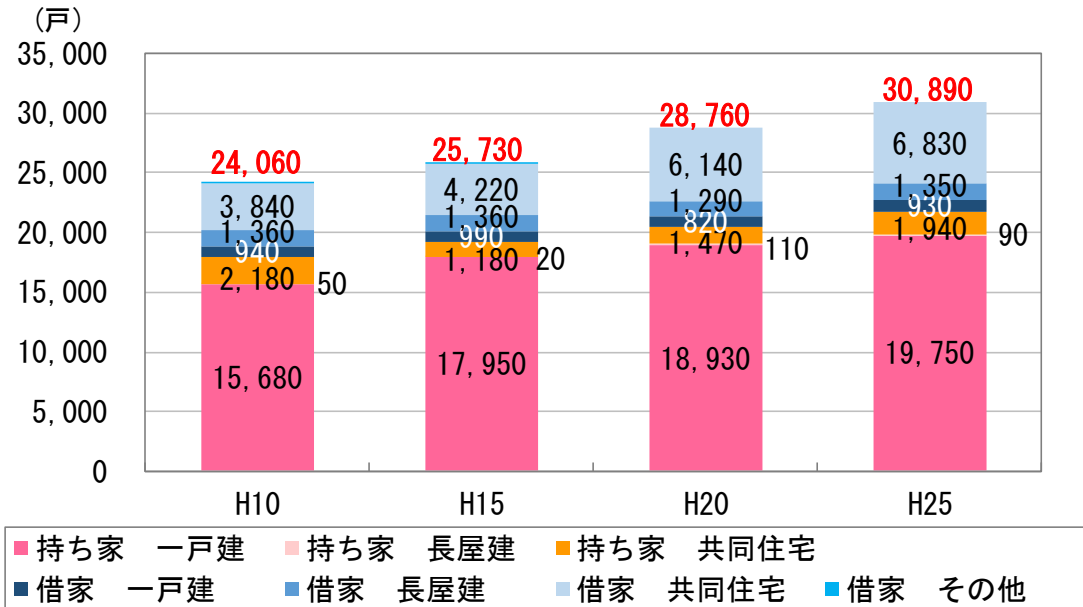


図. 住宅の所有形態数の推移

出典：住宅・土地統計調査 (H10～H25) より作成

また、平成25年の年齢別の住宅の所有形態をみると、世帯主65歳以上では、他の年代に対して、「持ち家 一戸建」の割合が約82%と高くなっています。

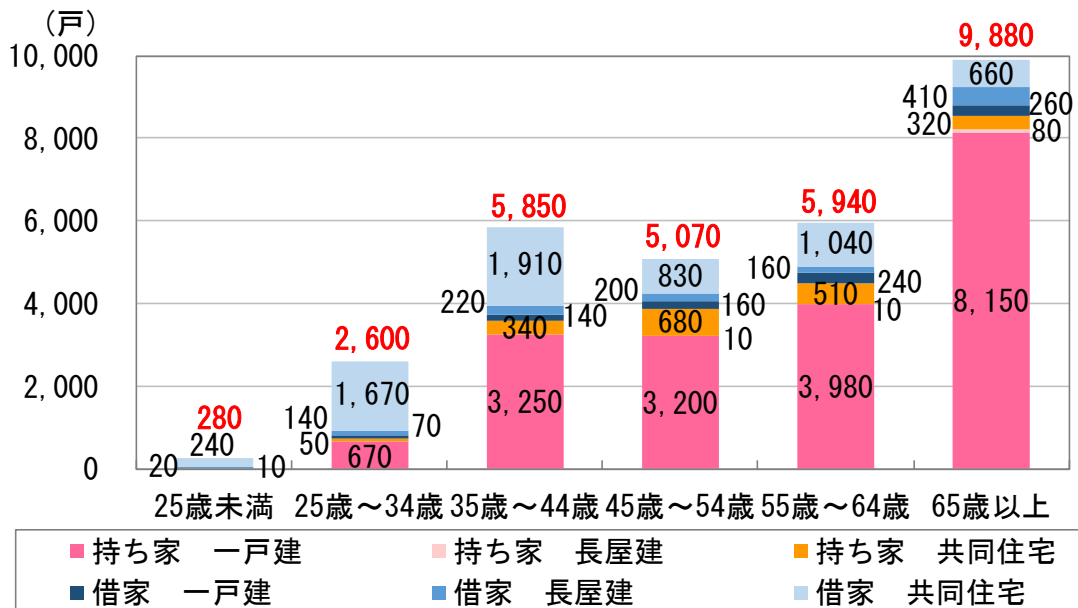


図. 世帯主の年齢別の住宅の所有形態 (平成25年)

出典：住宅・土地統計調査 (H25) より作成

(8) 住宅・土地統計調査による空家数と空家率

空家数の4分類のうち、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」は、定期的な使用や住宅市場の流通により利活用が行われますが、「その他の住宅」は、長期間において利用されずに、維持管理面で問題を生じやすいものと考えられます。この「その他の住宅」に着目すると、平成15年の1,100戸から平成25年の1,490戸と10年間で390戸増加しています。

また、住宅・土地統計調査（平成25年）による空家率、その他空家率は全国や県とほぼ同じ水準となっています。

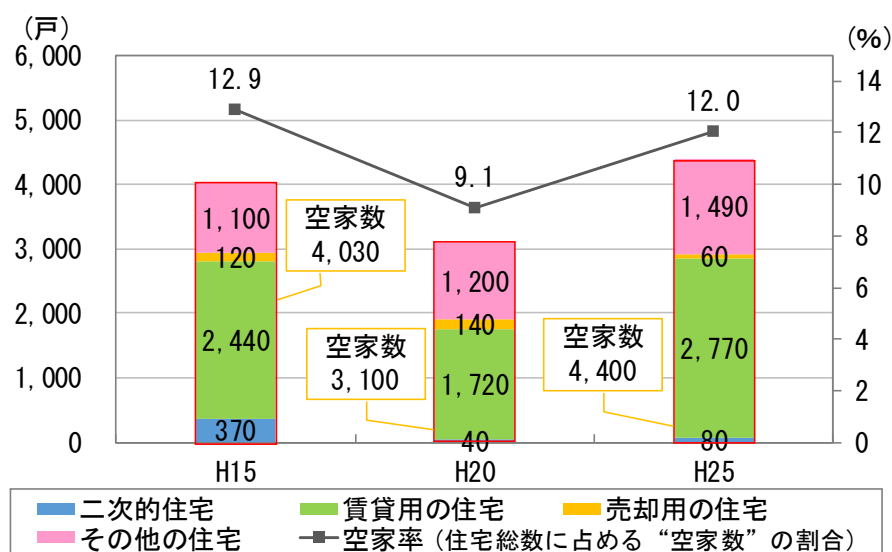


図. 空家数と空家率の推移

出典：住宅・土地統計調査（H15～H25）より作成

表. 総住宅数及び空家数・空家率（平成25年）

	総住宅数 (戸) : A	空家数 (戸) : B	二次的 住宅 (戸)	賃貸用 の住宅 (戸)	売却用 の住宅 (戸)	その他 の住宅 (戸) : C	空家率 (B/A)	その他 空家率 (C/A)
全国	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	13.5%	5.3%
愛知県	3,439,000	422,000	8,600	264,100	14,900	134,500	12.3%	3.9%
あま市	36,580	4,400	80	2,770	60	1,490	12.0%	4.1%

「二次的住宅」：週末や休暇時に利用する別荘や残業などで寝泊まりする人がいる住宅
「賃貸用の住宅」：新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
「売却用の住宅」：新築・中古を問わず売却のために空家になっている住宅
「その他の住宅」：空家のうち、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など
（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

出典：住宅・土地統計調査（H25）より作成

※住宅・土地統計調査（総務省統計局）

- ・住宅・土地統計調査は、全国の国勢調査の調査区内で約350万世帯を対象にした抽出調査であるため、その数値は推計値です。
- ・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、5年ごとに実施している統計調査です。
- ・統計表の数値は、1の位を四捨五入しているため、空家数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

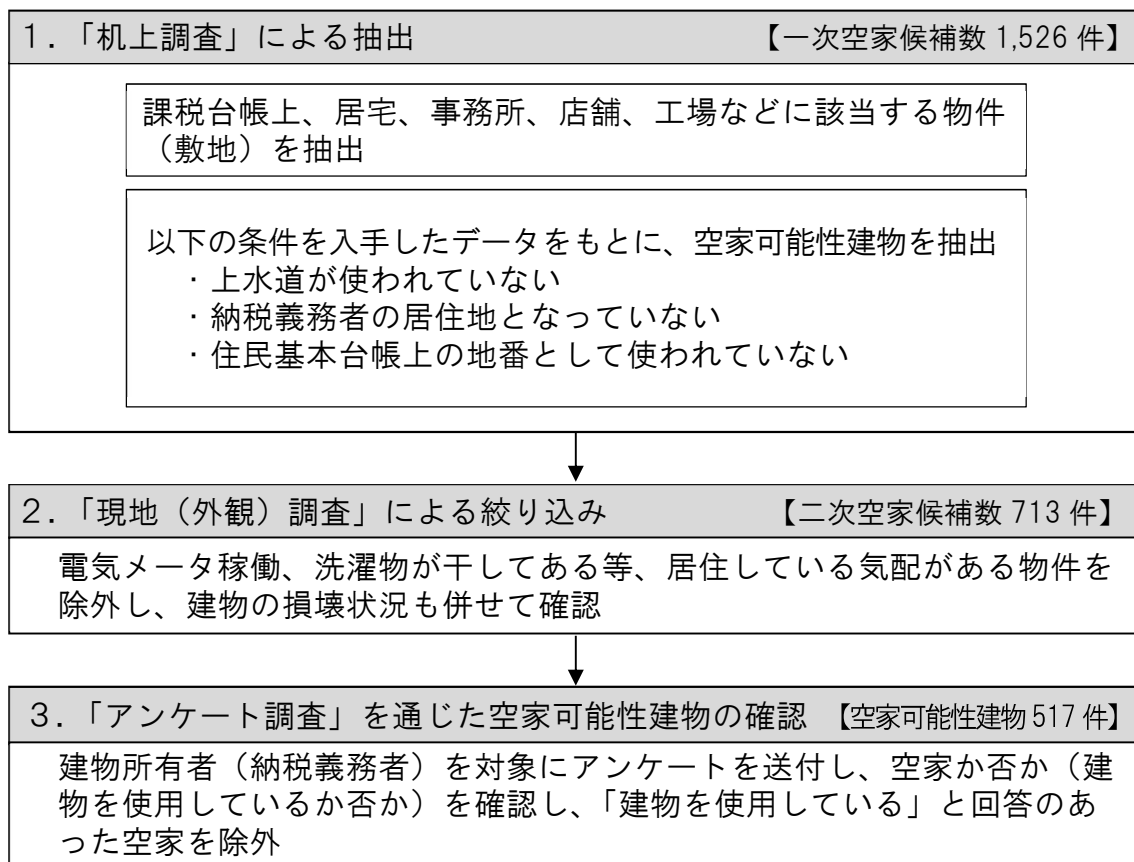
2-2 空家等の実態調査

市内における空家等の状況を把握するため、基本指針に沿って平成29年度に行った空家等の実態調査の結果を以下に示します。

(1) 空家可能性建物の抽出

以下に示す図のとおり3段階で空家の可能性のある建物（以下、「空家可能性建物」という。）の抽出を行い、517件を抽出しました。

この517件は建物所有者（納税義務者）を対象とした「アンケート調査」による「建物を使用しているか否か」の設問で無回答の7件を含んでいます。



※一次空家候補数、二次空家候補数及び空家可能性建物は、上記に示した条件により平成29年度に抽出したものである。よって、この調査以降、新たな空家の発生や、貸家により空家ではなくなるなど、これらの件数は、今後増減する数値です。

図. 空家可能性建物の抽出フロー
(平成29年度あま市空き家実態調査)



(2) 市内の空家可能性建物の特性

① 空家可能性建物の建築年の状況

空家可能性建物として抽出した 517 件のうち、旧耐震基準に該当する昭和 55 年以前のものが 8 割近くあります。また、建築時期から 20 年を経過する平成 11 年以前のものを含めると、約 9 割に達しているため、適切な維持管理とともに、耐震化や改修・建替えのしやすい環境づくりが必要と考えられます。（旧耐震基準は昭和 56 年 5 月までですが、便宜上、昭和 55 年までとして集計しています。）

表. 建築年別空家件数

年号	件数
昭和 40 年（1965 年）以前	125
昭和 41 年～昭和 55 年（1966 年～1980 年）	273
昭和 56 年～平成 11 年（1981 年～1999 年）	100
平成 12 年～（2000 年～）	12
不明	7
計	517

旧耐震基準
8 割近く

出典：平成 29 年度あま市空き家実態調査
（建築年は家屋課税台帳）より作成

② 空家可能性建物の前面道路幅員

前面道路の幅員が 4m 未満又は無接道と考えられる空家等は 154 件あり、全体の約 3 割が増築や改築の際に支障が出るおそれがあります。

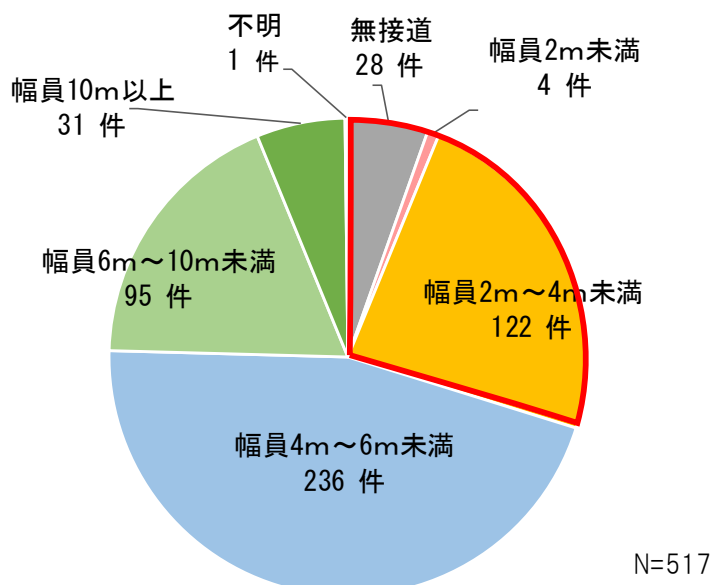


図. 空家可能性建物の前面道路幅員

出典：平成 29 年度あま市空き家実態調査
（道路台帳や現地簡易計測）より作成

③ 所有者の居住地

空家可能性建物の所有者の約4割が市外の居住者であり、うち約1割が愛知県外の居住者となっています。

所有者が市外に居住している場合には、十分な維持管理が行き届きにくい可能性があります。

表. 所有者の居住地区分

居住地区分		件数	割合
市内		306	59.2%
市外	県内	163	31.5%
	県外	48	9.3%
計		517	100.0%

出典：平成29年度あま市空き家実態調査より作成

④ 空家可能性建物の分布状況

空家可能性建物はほぼ市内全域に分布しており、鉄道駅やバス停の交通利便性の高い区域に多く分布しています。

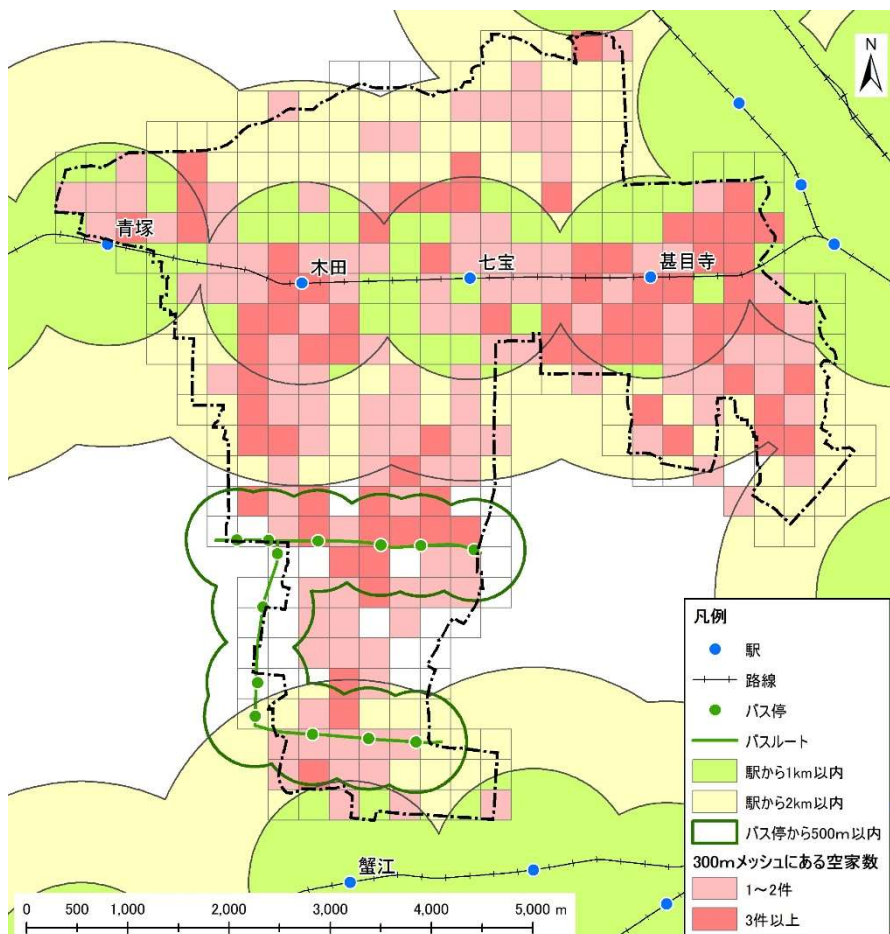


図. 空家可能性建物の分布状況

出典：平成29年度あま市空き家実態調査より作成

(3) 空家可能性建物の所有者に対するアンケート調査の結果

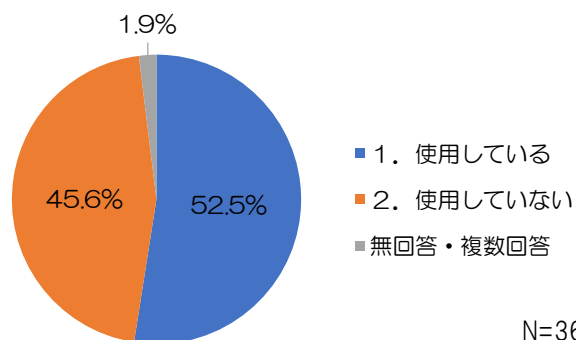
アンケート調査の結果概要は、次のとおりです。

実態調査年	平成29年度
調査対象	対象件数713件、発送数703通（複数所有者は1通とした。）
調査方法	郵送による配付・回収
回収状況	回収数 362通 （回収率51.5%）

① 建物の使用状況

空家可能性建物を「2. 使用していない」という回答が半数近く、また「1. 使用している」という回答も半数以上あり、机上調査や現地調査により絞り込んだ空家可能性建物でも使用している、という回答が多くみられます。

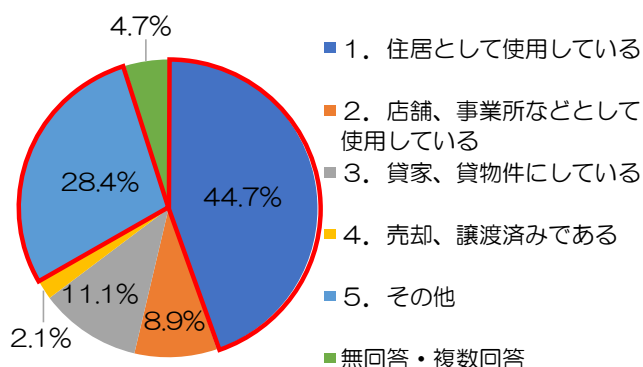
回 答	件数	割 合
1. 使用している	190	52.5%
2. 使用していない	165	45.6%
無回答・複数回答	7	1.9%
合計	362	100.0%



② 建物の使用形態

前項の質問で「使用している」という回答をした人の使用形態は「1. 住居として使用している」が約4割と最も多く、次に「5. その他」が約3割となっており、その内容は「物置や倉庫としての使用」が多くみられます。

回 答	件数	割 合
1. 住居として使用している	85	44.7%
2. 店舗、事務所などとして使用している	17	8.9%
3. 貸家、貸物件にしている	21	11.1%
4. 売却、譲渡済みである	4	2.1%
5. その他	54	28.4%
無回答・複数回答	9	4.7%
合計	190	100.0%

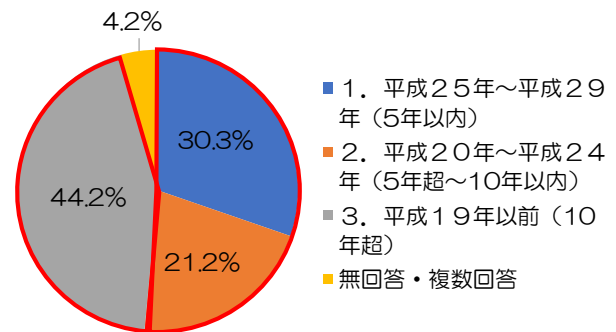


以下の項目は、①の設問で空家可能性建物を「使用していない」という回答をした所有者に対するアンケートの調査結果を示しています。

③ 建物を使用しなくなった時期

10年以内に空家となった建物は約5割存在しています。また、10年以上前から使用していない空家が約4割あり、長期間にわたり空家状態のまま使用されていない建物がみられます。

回 答	件数	割 合
1. 平成25年～平成29年 (5年以内)	50	30.3%
2. 平成20年～平成24年 (5年超～10年以内)	35	21.2%
3. 平成19年以前(10年超)	73	44.2%
無回答・複数回答	7	4.2%
合計	165	100.0%



N=165

④ 建物を使用しなくなった主な理由

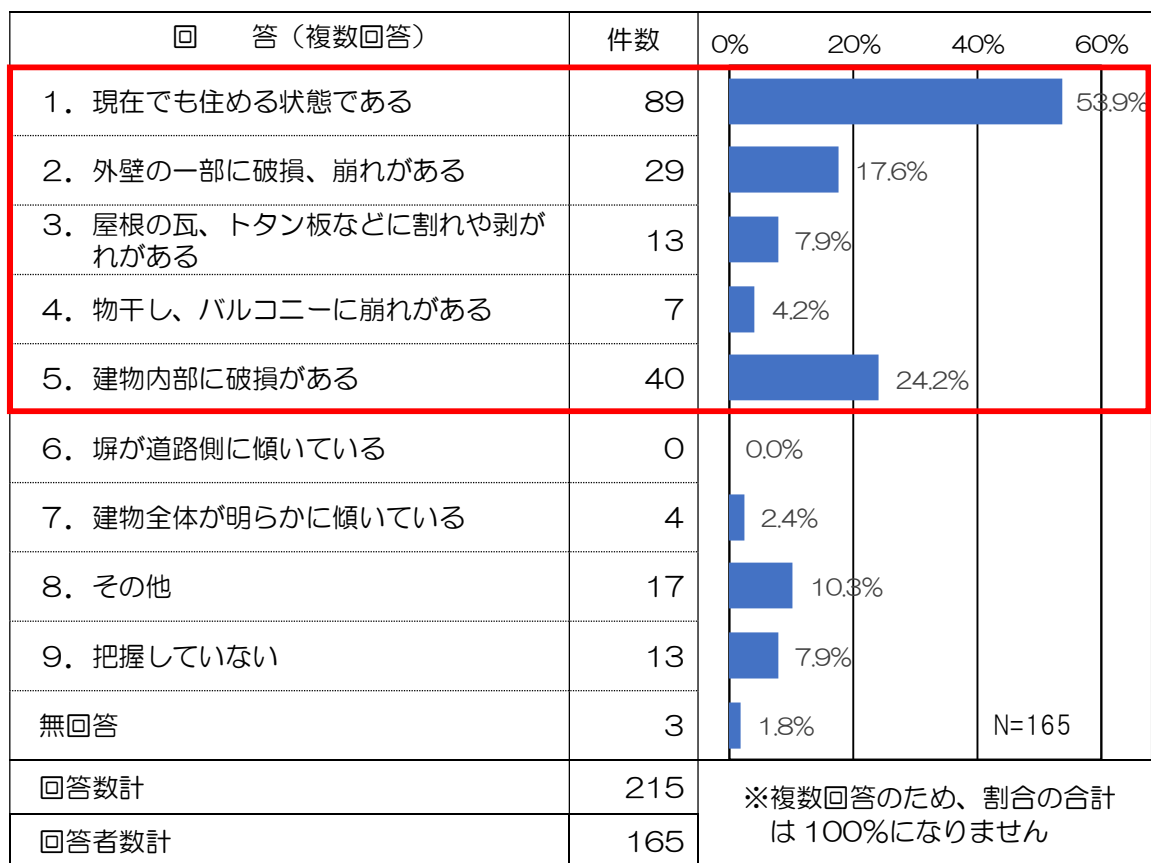
相続による取得や別の住居への転居が約7割を占めています。その他、使用しなくなった理由は様々な要因があります。

回 答(複数回答)	件数	0%	20%	40%	60%
1. 相続により取得したが、 入居していないため	45	27.3%			
2. 居住用に取得したが、 入居していないため	15	9.1%			
3. 売却用に取得したが、 購入者が見つからないため	5	3.0%			
4. 賃貸用に取得したが、 賃借人が見つからないため	9	5.5%			
5. 建替えが必要なため、 一時的に退去しているため	1	0.6%			
6. 増改築・修繕が必要なため、 一時的に退去しているため	2	1.2%			
7. 別の住居へ転居したため	63	38.2%			
8. 賃借人など、入居していた人が 退去したため	24	14.5%			
9. 相続人が決まらないため	2	1.2%			
10. その他	23	13.9%			
無回答	2	1.2%			
回答数計	191	※複数回答のため、割合の合計は 100%になりません			
回答者数計	165				

N=165

⑤ 建物及び敷地内の状態

「1. 現在でも住める状態」という回答が約5割となっています。一方、「2. 外壁の一部に破損、崩れがある」、「5. 建物内部に破損がある」など、建物等に何らかの支障があるという回答も高い割合を示しています。

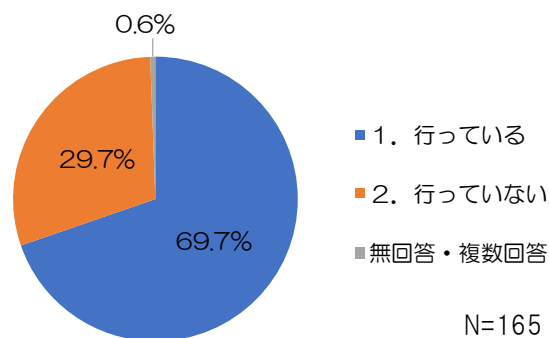


⑥ 維持管理について

a) 定期的な維持管理の有無

空家可能性建物のうち約7割は定期的な維持管理を行っていることがわかります。一方で、定期的な維持管理を行っていない約3割の中には十分な管理が行われていない管理不全な空家等が存在する可能性があります。

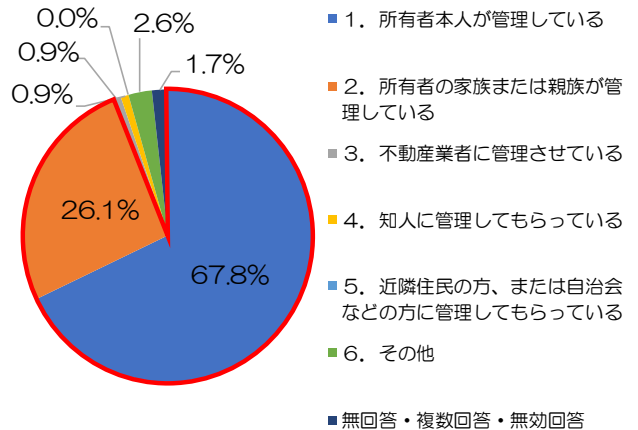
回 答	件数	割 合
1. 行っている	115	69.7%
2. 行っていない	49	29.7%
無回答・複数回答	1	0.6%
合計	165	100.0%



b) 主に誰が管理しているか

定期的な維持管理を行っているという回答のうち、主な維持管理者は「1. 所有者本人が管理している」が約7割と最も多くなっています。次いで「2. 所有者の家族または親族が管理している」が約3割となっており、所有者またはその家族や親族により大半の管理が行われていることがわかります。

回 答	件数	割 合
1. 所有者本人が管理している	78	67.8%
2. 所有者の家族または親族が管理している	30	26.1%
3. 不動産業者に管理させている	1	0.9%
4. 知人に管理してもらっている	1	0.9%
5. 近隣住民の方、または自治会などの方に管理してもらっている	0	0.0%
6. その他	3	2.6%
無回答・複数回答	2	1.7%
合計	115	100.0%



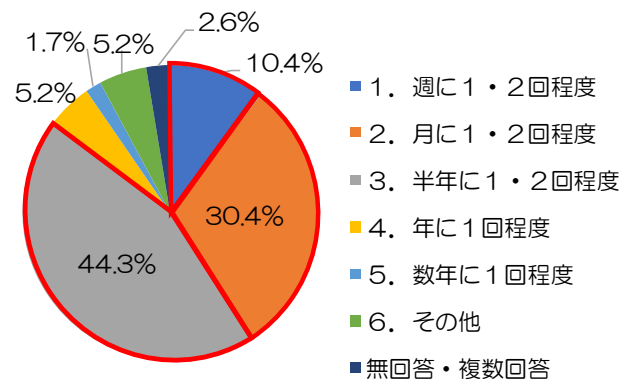
N=115

c) 維持管理の頻度

全体の8割以上が維持管理を半年に1・2回程度以上の頻度で行っています。

維持管理の頻度の回答のなかには、「3. 半年に1・2回程度」が約4割と多く、次いで「2. 月に1・2回程度」が約3割となっており、「1. 週に1・2回程度」は約1割となっています。

回 答	件数	割 合
1. 週に1・2回程度	12	10.4%
2. 月に1・2回程度	35	30.4%
3. 半年に1・2回程度	51	44.3%
4. 年に1回程度	6	5.2%
5. 数年に1回程度	2	1.7%
6. その他	6	5.2%
無回答・複数回答	3	2.6%
合計	115	100.0%

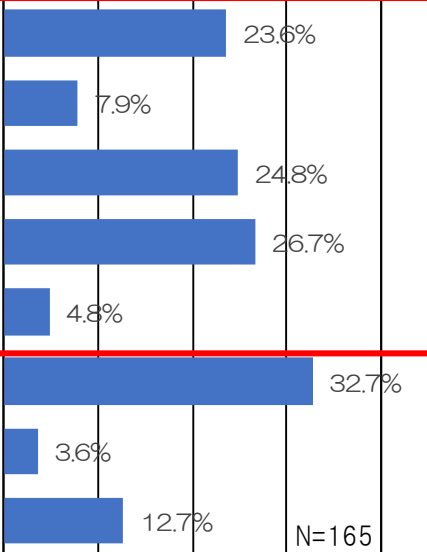


N=115

d) 維持管理について困っていること

「維持管理について何らかの支障があり、困っている（1.～5.）」という回答が多く、「6. 特に困っていない」という回答は少なくなっています。

維持管理について何らかの支障があり、困っているという回答のなかでは、「1. 手間がかかる」、「3. 身体的・年齢的な問題で維持・管理が困難」、「4. 住んでいる所から対象の建物まで距離が遠い」という回答が多く、所有者またはその家族や親族による維持・管理だけでは困難な状況が見受けられます。

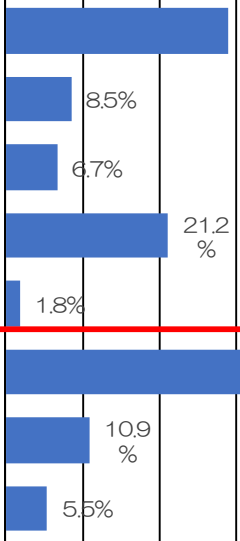
回 答（複数回答）	件数	0%	10%	20%	30%	40%
1. 維持・管理に手間がかかる	39					
2. 維持・管理費（委託費）が高い	13					
3. 身体的・年齢的な問題で維持・管理が困難である	41					
4. 住んでいる所から対象の建物まで距離が遠い	44					
5. 管理してもらう人を探すのが困難である	8					
6. 特に困っていない	54					
7. その他	6					
無回答	21					
回答数計	226	※複数回答のため、割合の合計は100%になりません				
回答者数計	165					



⑦ 建物について困っている点

「建物について何か困っていることがある（１．～５．）」という回答が多く、「６．特に困っている点はない」という回答は全体の約３割です。

困っていることがあるという回答のなかでは、「１．借り手や買い手がいない」が約３割、「４．取り壊したいが、費用が不足している」が約２割と多くなっています。

回 答（複数回答）	件数	0%	10%	20%	30%	40%
1. 借り手や買い手がいない	48					
2. 遠方に住んでおり、空き家の状態を把握できない	14					
3. 修繕などをして使用したいが、費用が不足している	11					
4. 取り壊したいが、費用が不足している	35					
5. 相続問題があり、手をつけられない	3					
6. 特に困っている点はない	52					
7. その他	18					
無回答	9					
回答数計	190					
回答者数計	165					

※複数回答のため、割合の合計は100%になりません

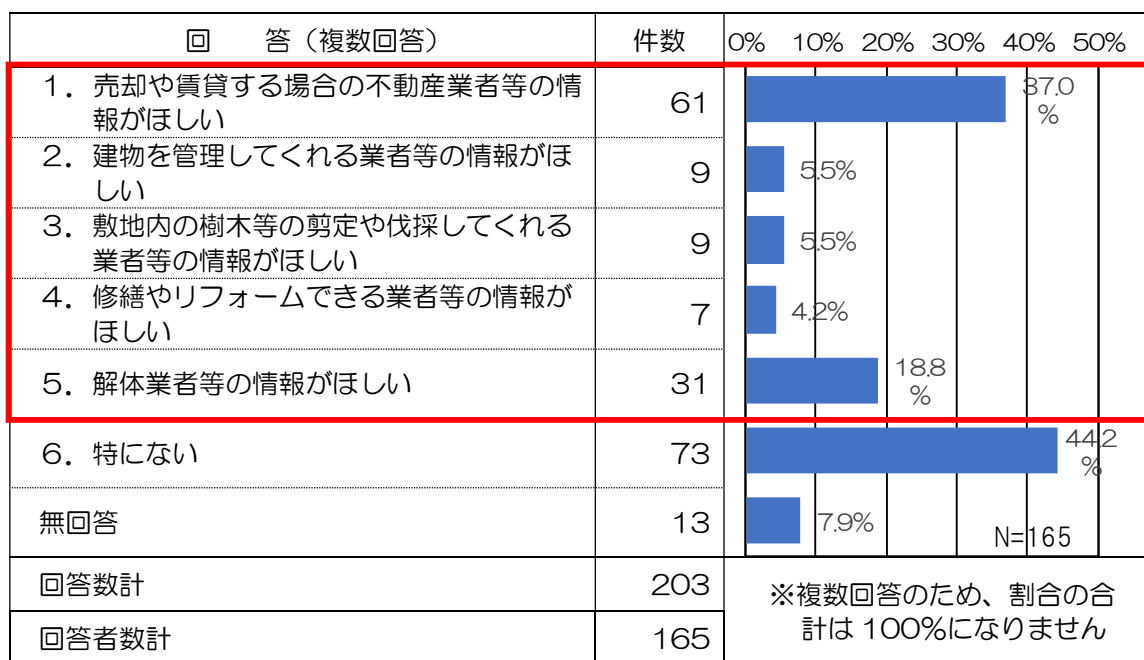


⑧ 建物に対して必要だと思う支援や要望について

建物に対する支援や要望について、「何らかの情報がほしい（１．～５．）」という回答が多くなっています。

この「何らかの情報がほしい」という回答のなかでは「１．売却や賃貸する場合の不動産業者等の情報がほしい」、「５．解体業者等の情報がほしい」という回答が多くなっています。

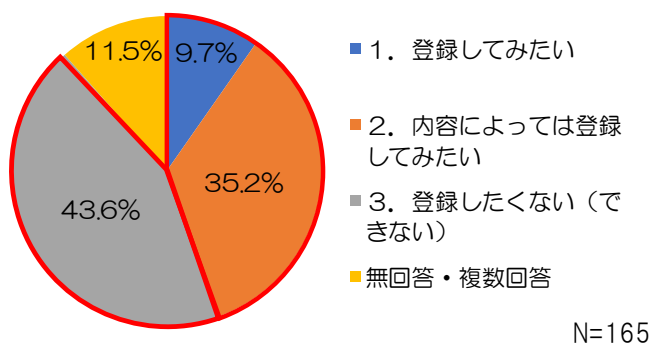
また、管理業者・修繕やリフォームできる業者等の情報についても、他回答より割合は低いですが、身近な要望として回答されています。



⑨ 空き家バンクへの登録について

「１．登録してみたい」、「２．内容によっては登録してみたい」という回答が合わせて約４割あり、空き家バンクへの登録に積極的であることがわかります。

一方、「３．登録したくない」という回答も約４割あり、空き家バンクを実施の際には情報管理を意識するなど、安心して登録できるシステムが必要と考えられます。



《参考》市民からの空家等に関する相談内容

相談内容は「草木の繁茂」、「建築物の破損等」に関するものが多くなっています。

表. 市民からの相談一覧（直近2年、本市資料より）

相談内容	平成28年（件）	平成29年（件）
草木の繁茂	32	32
建築物の破損等 （※詳細は下表を参照）	8	11
その他	2	3
合計	42	46

※建築物の破損等の主な内容（上記資料より、とりまとめ整理した内容）

平成28年	平成29年
・コンクリートブロックのぐらつき ・トタン、雨樋、玄関等の破損 ・火災発生後の放置 ・浄化槽からの騒音	・ブロック塀の劣化 ・アンテナ、トタン、外壁等の破損 ・粗大ゴミ等の散乱



第3章 空家等対策に係る課題と基本的な考え方

第2章の現状を踏まえ、本市の空家等問題に関する対策を総合的かつ計画的に実現していくための課題と基本的な考え方を以下に整理します。

3-1 課題

課題1 新たな空家等の発生

本市は、将来的な人口減少や高齢化の進展が予測されており、高齢者夫婦世帯や高齢者単身世帯が増加傾向にあります。そのため、住宅の需要は減少し、さらに、住居の住みかえや相続者の遠方居住を理由に空家等は今後も増加すると予想されます。まずは新たな空家等の発生を抑制する取り組みが必要です。

課題2 空家等に対する意識

アンケート調査によると、建物を使用しなくなった理由は相続や別の住居への転居が約7割を占めており、空家等となってから10年以上経過しているものが約4割存在していることから、住宅をどのように扱うか検討されないまま空家等になっている可能性があります。建物所有者が空家等に対して問題意識を持つとともに、市民一人ひとりが空家等について考える必要があります。

課題3 適切な管理状態の維持

アンケート調査によると、定期的な管理を行っていない空家等が約3割存在しています。空家等を周辺に悪影響を及ぼさないよう適切に管理する責任は所有者又は管理者（以下、「所有者等」という。）にあります。今後は所有者等の、身体的・年齢的な問題から適切な維持管理が一層困難になる可能性があると考えられます。そのため、管理の負担軽減につながるような支援が必要です。

課題4 住宅の耐震化又は修繕

実態調査の結果から、本市は旧耐震基準の空家等が約8割であり、アンケート調査によると、建物及び敷地内の状態について、約5割の方が建物に破損や剥がれ等があるという回答をしています。空家等になると特に劣化が進行しやすいため、そのまま活用することは難しくなります。そのため、空家等になる前や空家等を利活用する際には必要に応じて耐震化や修繕を行う必要があります。

課題5 空家等の利活用

実態調査で抽出された空家可能性建物の中には駅やバス停周辺の利便性の高い場所に立地しているものもあります。借り手や買い手が見つかりやすい好条件な空家等は、特に利活用を促す必要があります。

課題6 利活用が難しい空家等の跡地活用

アンケート調査によると建物を取り壊したい所有者が約2割あります。そのため、利活用が難しい空家等については除却を促し、跡地活用を進める必要があります。

課題7 管理不全な空家等

アンケート調査によると、建物及び敷地内の状態について、約5割の方が建物に破損や剥がれ等があるという回答をしています。また、市民からは近隣における草木の繁茂や建築物の破損等に関する相談も多く、管理不全な状態の空家等が市内に存在しています。このような空家等は防犯、防災、衛生、景観などの面で周辺に悪影響を及ぼす可能性があるため、状況に応じた適切な対応を行う必要があります。



3-2 基本的な考え方

空家等対策を効果的に行うため、建物が利用中の状態、空家化となった状態、さらに管理不全となり周辺に悪影響を及ぼす状態の各段階での進行状況に応じて、「空家等の発生抑制」、「空家等の適正管理」、「空家等の利活用の促進」、「管理不全な空家等の解消」の対策を推進していきます。

空家等は防犯、防災、衛生、景観などの面で周辺に影響を及ぼすおそれがあり、地域に大きく関わる問題でもあります。そのため、本市の空家等対策をより効果的に促進する考え方として、地域組織や専門家、関係団体等と連携を図る「多様な主体との連携」の観点を加えて取り組みを進めていきます。

なお、今後も空家等の増加が予想されるため、本市の空家等対策計画は、「空家等の発生抑制」に重点をおく考え方とします。

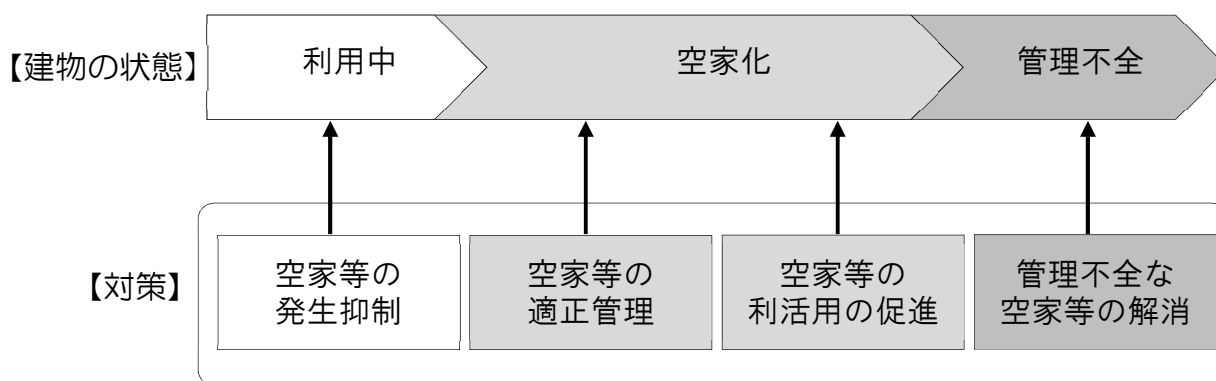


図. 建物の状態による対策イメージ

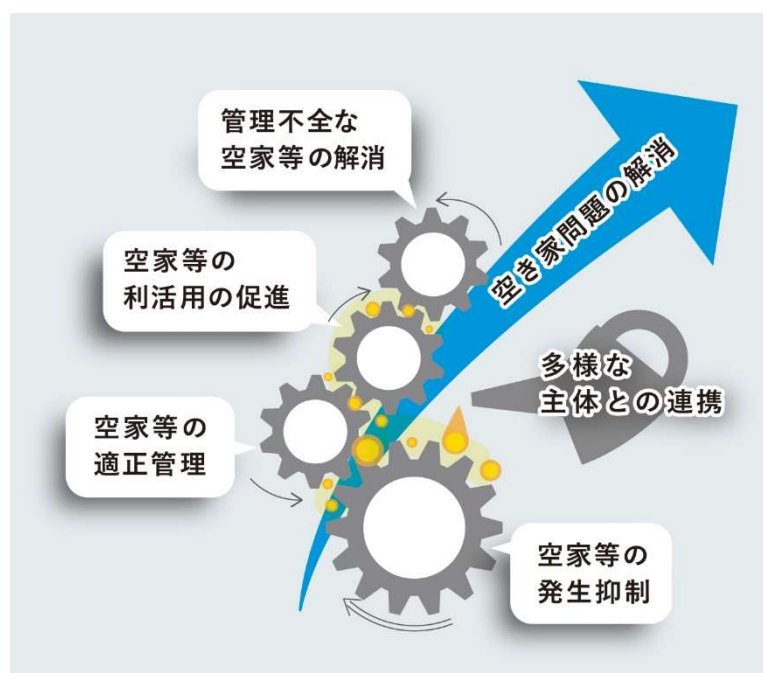


図. 対策の取り組みイメージ

第4章 空家等対策に係る施策

4-1 空家等の発生抑制

本市では今後の人口減少や高齢化の進展に伴い、空家等の増加が予想されます。新たな空家等の発生を抑制していく取り組みを検討し、実施していきます。

(1) 空家等に対する意識啓発等

市民に対して空家等が周辺に及ぼす影響を踏まえ、適切に管理することの重要性や相続等、住まいを適切に引き継いでいくための必要性等、発生を抑制していく考え方について理解を促します。また、利用中から空家化に向かう段階で相談できる庁内窓口の設置や、専門家の協力を得て相談体制を構築し、空家化の予防につなげます。

【具体的な取り組み】

① 市民への空家等に対する意識啓発

広報、あま市公式ウェブサイト、パンフレットの作成・配布等により広く空家等に対する意識の啓発を図ります。



図. 空家等に関するパンフレット（あま市）

② 建物所有者への意識啓発

市から建物所有者に発送する通知や案内に、空家等に関する啓発文書を同封する等の方法により、空家等に対する意識の啓発を図ります。

③ 相談体制の構築

市の相談総合窓口の設置や専門家による合同相談会等の開催など、相談体制を整備します。

(2) 空家等となる可能性が高い建物の早期把握

将来、建物を引き継ぐ人がいない高齢者世帯や生活の実態がない物置として使用している建物等は、今後空家等となる可能性が高いと考えられます。

このような状況を適切に把握し、備えていくため、福祉部局等も含めた庁内の情報共有や、地域からの情報提供などにより早期把握に努めます。

【具体的な取り組み】

① 庁内における情報共有

庁内調整会議を定期的開催し、空家等となる可能性が高い建物に関する関係各課の情報共有を図り対応を検討します。

② 地域組織と連携した情報収集等

区や自治会、コミュニティ協議会等の地域組織からの情報収集や、とりまとめた情報の活用方法等について検討します。

(3) 安心して長く使い続けられる住環境の保全・形成等

耐震性の低い建物や老朽化した建物といった、居住性能が不十分な建物等の存在が空家等を生み出す要因の一つだとも考えられます。よって、居住性能を維持、向上し、建物を次世代に引き継いでいくため、住宅の耐震化やリフォーム、耐震シェルターの設置などの住宅ストックの形成や、持ち家を担保とした老後資金の融資の仕組みの活用等により、安心して長く使い続けられる住環境の保全、形成等を図ります。

【具体的な取り組み】※①～③は「住宅・建築物安全ストック形成事業」より引用

① 木造住宅の無料耐震診断の推進

昭和56年5月31日以前に着工された木造住宅の無料耐震診断制度を積極的に推進します。

【木造住宅無料耐震診断（市）】

② 木造住宅の耐震化等補助の推進

木造住宅の無料耐震診断による総合評点が1.0未満となった住宅に対しての改修費や耐震シェルターの設置費に対して補助金を交付します。

【木造住宅耐震改修費補助制度（市）、耐震シェルター設置費補助制度（市）】

③ ブロック塀等撤去費補助の推進

ブロック塀等の撤去を行う場合に対して補助金を交付します。

【ブロック塀等撤去費補助制度（市）】

④ 中古住宅のリフォーム補助制度の周知

リフォーム工事に要する費用を補助する制度の周知を行います。

【長期優良住宅化リフォーム推進事業（国）】

⑤ リバースモーゲージ等の仕組みの周知

持ち家に住みながら老後資金の融資を受けられるリバースモーゲージ等の制度の周知を行います。

4-2 空家等の適正管理

空家等となった建物が周辺に悪影響を及ぼさないよう、所有者等の責務のもと適正管理を促します。

(1) 空家等の所在や所有者等の把握

所有者等に対し、空家等の適切な管理を促すことができるよう、空家等に関する情報把握に努めます。そのため、空家等の実態調査だけでなく近隣住民等からいただく情報も含めて、空家等の所在、所有者等、建物や敷地の状態、所有者等への対応などの情報を一元化し、記録します。

【具体的な取り組み】

① 空家等データベースの構築

空家等に関する情報を一元化し、関係各課で情報共有を図るため、データベースの構築を検討します。

② 空家等データベースの更新等

空家等データベースは随時、最新の情報となるよう更新していきます。また、必要に応じて、空家等の実態調査を実施します。

③ 所有者不明時の対応

所有者が不明の場合は、財産管理人制度を活用するなど適切な対応を検討します。また、所有者が死亡している場合、法定相続人について調査し、特定に努めます。

(2) 定期的な維持管理の促進及び管理サービス情報の提供等

所有者等自身による定期的な維持管理を促すとともに、自身による管理が困難な場合には、空家等管理サービス事業者と連携を図り、その事業者にかかる情報の提供等により、適正管理を促進します。

【具体的な取り組み】

① シルバー人材センターとの連携

市がシルバー人材センターと連携し、空家等の見回り、敷地内の除草・清掃や植木の手入れ等の管理サービスを提供できるような体制の整備を進めます。

② 各種専門事業者等の活用促進

不動産事業者や警備会社、不用品回収、遺品整理事業者等の空家等に関する役務を提供できる専門事業者と連携を図り、必要に応じた情報提供を行います。

③ ふるさと納税と連携した管理サービスの検討

空家等の所有者等に対して、ふるさと納税の返礼品の一つとして管理サービスを提供する等の取り組みについて検討します。

4-3 空家等の利活用の促進

空家等は、所有者等の財産であるだけでなく、定住促進や地域活性化につながる資源でもあります。それらも踏まえて、利活用の促進に取り組みます。また、建物としての活用だけでなく、必要に応じて跡地としての利活用の検討も進めます。

(1) 住宅としての利活用の促進

本市の空家等の中には、立地的に優位な建物も多く存在しますが、需要と供給のマッチングが取れていない状況が伺えます。

このため、利活用を促進するためには、空家等の所有者等に対して必要な情報を提供するとともに、各種団体等と連携し、空家等を中古住宅として流通させるための仕組みの構築や制度の周知を図っていきます。

【具体的な取り組み】

① 賃貸住宅供給のための改修費補助制度の普及啓発

高齢者、障がい者、子育て世帯等を対象に、低廉な家賃の賃貸住宅の供給を目的とした、空家等の改修工事に対して補助を行う制度の周知を図ります。

【住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業（国）】

② 税控除制度の普及啓発等

空家の相続人が改修や除却を行い、譲渡した場合に受けられる税の特例についての周知や相談・証明書の発行等を行います。

【空き家の譲渡所得の特別控除（国）】

③ 入居者がDIYを行う賃貸借制度の普及啓発

賃料を安くする代わりに入居者が住宅のDIY改修を行う賃貸契約物件の流通促進に係る制度の周知を図ります。

【DIY型賃貸借（国）】

④ 中古住宅の評価制度の普及啓発

第三者機関が既存住宅の性能評価を行い、中古住宅を安心して購入することができる制度の周知を図ります。

【住宅性能表示制度（国）】

⑤ 民間事業者が介入した定期借家契約の普及啓発

50歳以上が所有する住宅を借り上げて、定期借家契約として転貸する制度（契約期間は最長3年、継続の場合は再契約）の周知を図ります。

【マイホーム借り上げ制度（国）（一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI））】

⑥ 住宅要配慮者に対する住宅の普及啓発

「高齢者、障がいのある人、外国人、一人親、小さい子どもがいる親など、被災者、失業者、DV（配偶者等からの暴力）被害者等の世帯」の入居を拒まない住宅等の登録制度の周知を図ります。

【愛知県あんしん賃貸支援事業（県）】

⑦ 業界団体等の取り組みの普及啓発

中古住宅の流通促進が期待できる住宅診断（ホームインスペクション）制度やその他不動産に関わる業界団体等の空家等に関する取り組みを周知します。

⑧ 空き家バンク等の開設

貸し手と借り手のマッチングを図る仕組みとして空き家バンク等の開設を検討します。

（２） 住宅以外の用途としての利活用の促進

空家等は交流、防災、福祉、商業などの地域活性化につながる資源として活用することも考えられます。このため、これら地域貢献で有効活用する事業について、地域等と意見交換しながら国の補助制度等の活用など住宅以外の用途としての利活用にかかる制度の周知等の支援を行います。

【具体的な取り組み】

① 業界団体等の取り組みの普及啓発（再掲）

中古住宅の流通促進が期待できる住宅診断（ホームインスペクション）制度やその他不動産に関わる業界団体等の空家等に関する取り組みを周知します。

② 空き家バンク等の開設（再掲）

福祉施設やNPO団体の活動拠点などの住宅以外の利活用にも配慮した空き家バンク等の設置を検討します。

③ 交流施設の整備のための補助

地域のまちづくり・観光・ものづくり・福祉活動のために空家を利活用する場合に補助制度の活用を検討または支援します。

【空き家再生等推進事業【活用タイプ】（国）】

④ まちづくりスペースとしての跡地活用の検討

空家等の跡地について、ポケットパークのまちづくりや防災性向上の観点から、市の各種事業に合わせて活用できないか検討します。



除却前



除却後

図. ポケットパークとしての活用事例

出典：国土交通省

⑤ 創業支援等事業

創業を目指す方へ、ワンストップ窓口、創業セミナー、個別相談、空き店舗等不動産情報の提供等による支援を実施します。

4-4 管理不全な空家等の解消

管理不全な空家等は防犯、防災、衛生、景観などから周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。空家等の所有者等に対する適切な管理の働きかけや周辺への悪影響が著しい空家等には適切な対応、判断により、必要な措置を講じていきます。

(1) 管理不全な空家等の対応

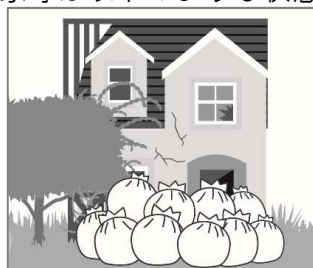
建物の一部破損、草木の繁茂などの管理不全な空家等の所在を把握し、所有者等の事情も勘案し適切な働きかけや対応を行います。

管理不全な空家等は以下のような状態を指します。



《安全性の低下》

建物の老朽化により建物が傾くなど、周辺に危険が及んでいる状態



《公衆衛生の悪化》

異臭の発生、ネズミやハエがいるなど、衛生的ではない状態



《景観の阻害》

外壁への落書き、割れた窓ガラスなど、景観を著しく損なう状態

【具体的な取り組み】

① 空家等の健全度の把握

市民からの情報提供や職員によるパトロール等の定期的な調査により、空家等の健全度を把握します。

② 所有者等への適切な管理の促進（空家法第12条）

情報提供、助言その他必要な支援により、所有者等による空家等の適切な管理を促進します。

③ 他法令等での措置等

管理不全な空家等の状況に応じて、他法令（建築基準法、道路法、農業振興地域の整備に関する法律、消防法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、空き地条例、火災予防条例等）による措置を庁内検討会議を構成する各課や関係機関と検討・協議します。

また、周辺住民の生命等に係わる危険な状態が切迫している空家に対して、最低限の措置（緊急安全措置）を講じられるような条例化を検討します。

④ 市内の空家に対する撤去費補助制度の検討

市内に立地する空家等のうち、倒壊や建築材などの飛散のおそれがある危険な住宅（不良住宅）の撤去費用を一部補助する制度を検討します。

⑤ 空家解体ローン普及啓発

空家等所有者の経済的な負担を軽減するために金融機関が設定した低金利の解体ローン制度の周知を図ります。

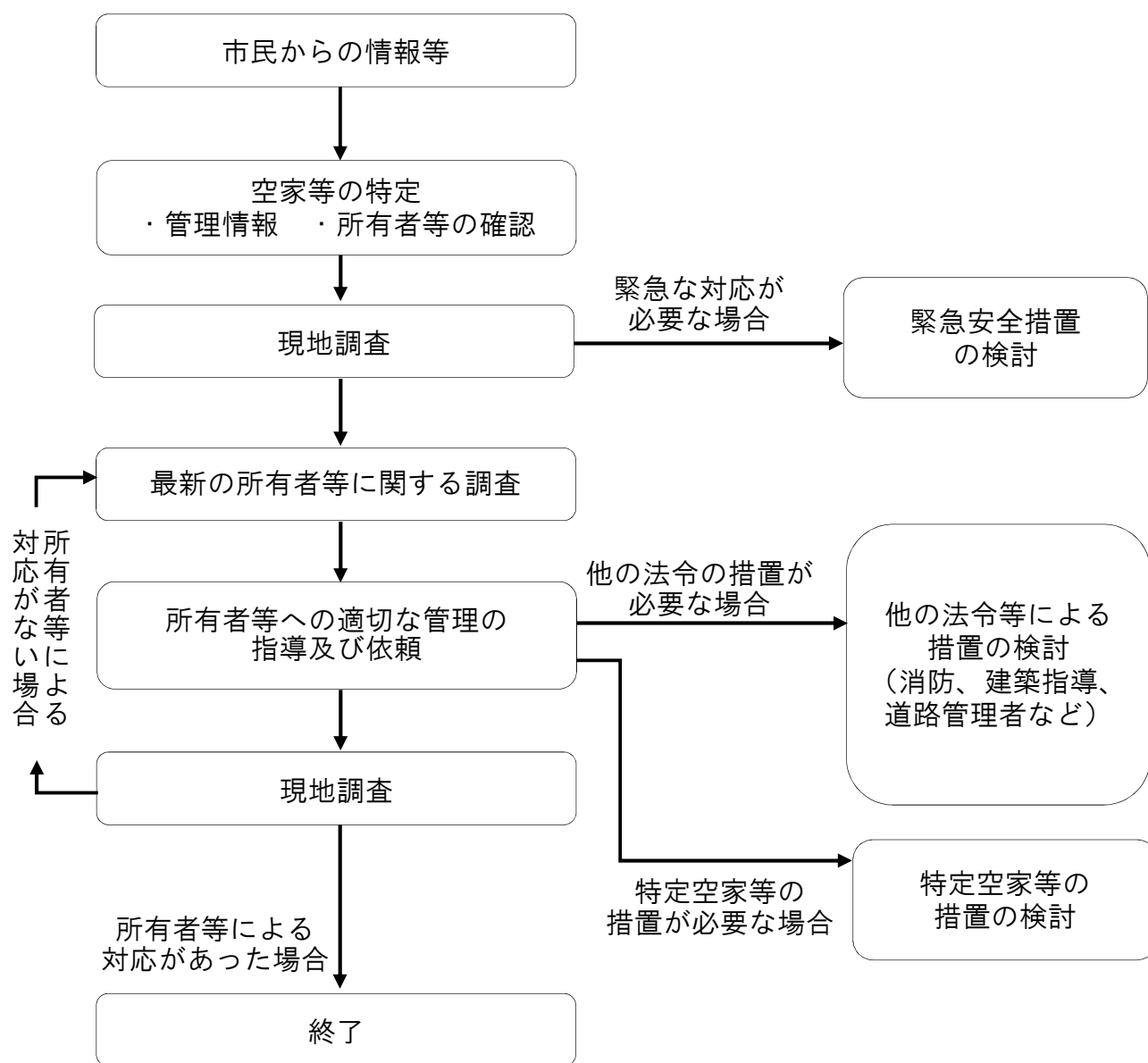


図. 管理不全な空家等に対する対応の流れ

(2) 特定空家等の措置（空家法第14条に基づく）

空家法に基づき特定空家等に該当するか否かの判断を行い、特定空家等と判断された場合は、助言・指導、勧告、命令、代執行と段階に応じた適切な措置を講ずるよう努めます。また、所有者等の所在が不明などの場合は、相続財産管理人制度等の活用を図り、必要に応じて略式代執行ができるよう努めます。

特定空家等は以下のような状態を指します。

■「特定空家等」の定義（法第2条第2項）

- ア 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
- イ 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
- ウ 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
- エ 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



図. 特定空家等のイメージ

出典：国土交通省

【具体的な取り組み】

① 特定空家等の判断、認定

あま市空家等対策協議会に意見を求めたうえで、市長が特定空家等を認定します。

なお、空家等が特定空家等に該当するかどうかの判定は、国土交通省に示されているガイドライン『「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』を参考に、当該空家等の立地環境などの特性や実情に応じ、悪影響の程度や切迫性を考慮して、個別に判断します。

② 相続財産管理人制度等の活用

特定空家等の所有者等が行方不明や相続人不在等の場合において、不在者財産管理人制度、相続財産管理人の選任の申し立て等、法的支援による対応を検討します。

③ 特定空家等の除却等に対する補助

跡地が地域活性化のために供される場合においての特定空家等の除却等に要する費用の一部を補助する制度の活用を検討します。

【空き家再生等推進事業【除去タイプ】（国）】

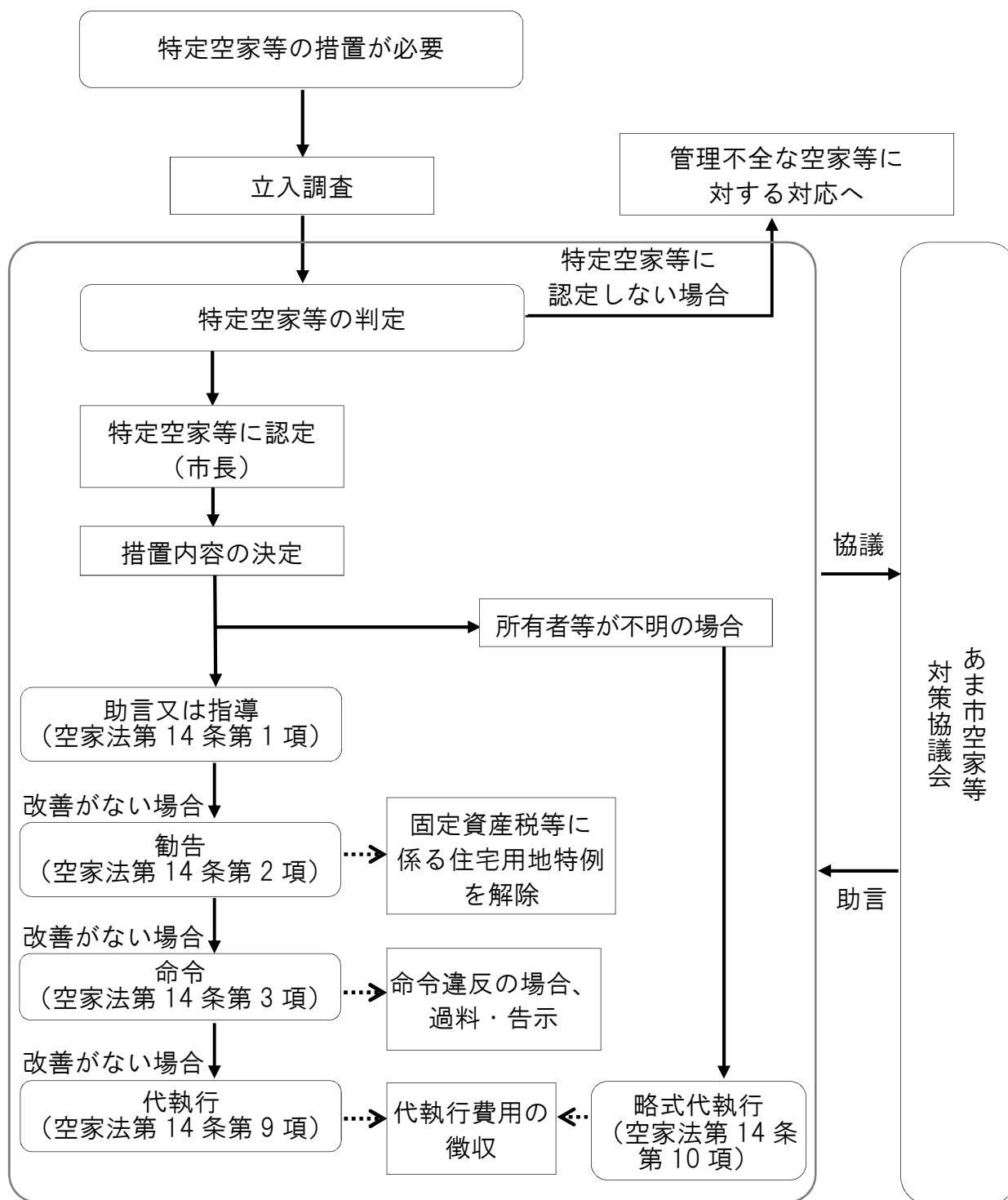


図. 特定空家等に対する措置の流れ

第5章 空家等対策の推進体制

第4章で示した「空家等の発生抑制」、「空家等の適正管理」、「空家等の利活用の促進」、「管理不全な空家等の解消」など、空家等対策に係る施策を総合的に推進するには、空家等の所有者等の責務や行政による対応だけでなく「多様な主体との連携」によって取り組みます。

5-1 支援体制の整備

空家等対策の問題は多岐にわたるため、各専門家団体との連携や行政内部の関係部署と連携しながら問題の解決に取り組む必要があります。そのための基幹的な支援体制を整備したうえで、多様な主体との連携を図り、実効性の高い取り組みを行います。

(1) あま市空家等対策協議会の設置

本計画の策定にあたり、空家法第7条第1項に基づき、平成30年3月に協議会条例を制定しています。協議会は、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ことを目的としています。

協議会の委員は、市長のほか、法律、不動産、建築、警察、消防などの専門家や有識者、地域住民の代表者です。委員の助言・協力のもと、地域の課題に応じた効果的な空家等対策計画を策定及び実施していきます。

あま市空家等対策協議会 委員構成（平成30年度現在）		
設置条例第3条区分		所 属 等
市長		市長
学識経験者	法務	司法書士
	不動産	宅地建物取引士
	測量及び表示登記	土地家屋調査士
	建築	建築士
必要と認める者 その他市長が	防犯	津島警察署 生活安全課長
	消防	海部東部消防組合 予防課長
	登記	名古屋法務局 津島支局
	商工	あま市商工会 会長
	福祉	あま市民生委員児童委員協議会 代表
	地域住民の代表	あま市議会建設産業委員長
		あま市まちづくり委員会 代表

(2) 関係部署の役割分担の明確化による行政内部の連携体制の整備

空家等が及ぼす問題は、防犯、防災、衛生、景観など多岐にわたり、あま市の庁内部署を横断した対応が必要となります。このため、庁内部署の役割分担の明確化のもと、庁内で連携して取り組むための「あま市空家等対策庁内調整会議（以下、「庁内調整会議」という。）」を設置しています。庁内調整会議には、必要に応じて福祉部局等その他関係各課も招集し、庁内における情報の共有や空家等問題の解決に向けた取り組みを進めます。

あま市空家等対策庁内調整会議 関係部署		
総務部安全安心課	総務部税務課	市民生活部環境衛生課
建設産業部都市計画課	建設産業部土木課	建設産業部産業振興課

(3) 空家等に関する相談窓口の設置

空家等に関する庁内での相談窓口を一本化し、総合窓口を設け、関係各課や専門家団体との連携にて対応します。

また、専門的な各種相談窓口は下記のとおりです。

〈総合窓口〉

○空家等全般の総合相談窓口

あま市役所都市計画課

電話 052-441-7112

〈専門的な各種相談窓口〉

○相続や権利関係に関すること

愛知県弁護士会（業務・広報係）

電話 052-203-0730

○相続登記に関すること

愛知県司法書士会

電話 052-683-6686

○建物の滅失登記、敷地調査・測量に関すること

愛知県土地家屋調査士会

電話 052-586-1200

○不動産売買・賃貸・解体等に関すること

愛知県宅地建物取引業協会

電話 052-522-2567

○不動産の利活用など権利義務等の書類作成に関すること

愛知県行政書士会

電話 052-931-4068

○ローンなど金融に関すること

一般社団法人 名古屋銀行協会

電話 052-218-6150

5-2 多様な主体との連携体制の構築

本計画を推進する上で、様々な施策を実施していくためには、5-1 で示した基幹的な支援体制を主体とし、「空家等の所有者等」、「市民・地域組織」、「専門家・関係団体」など下記イメージに示すように多様な主体が連携することにより、空家等対策を効率的・効果的に取り組んでいきます。

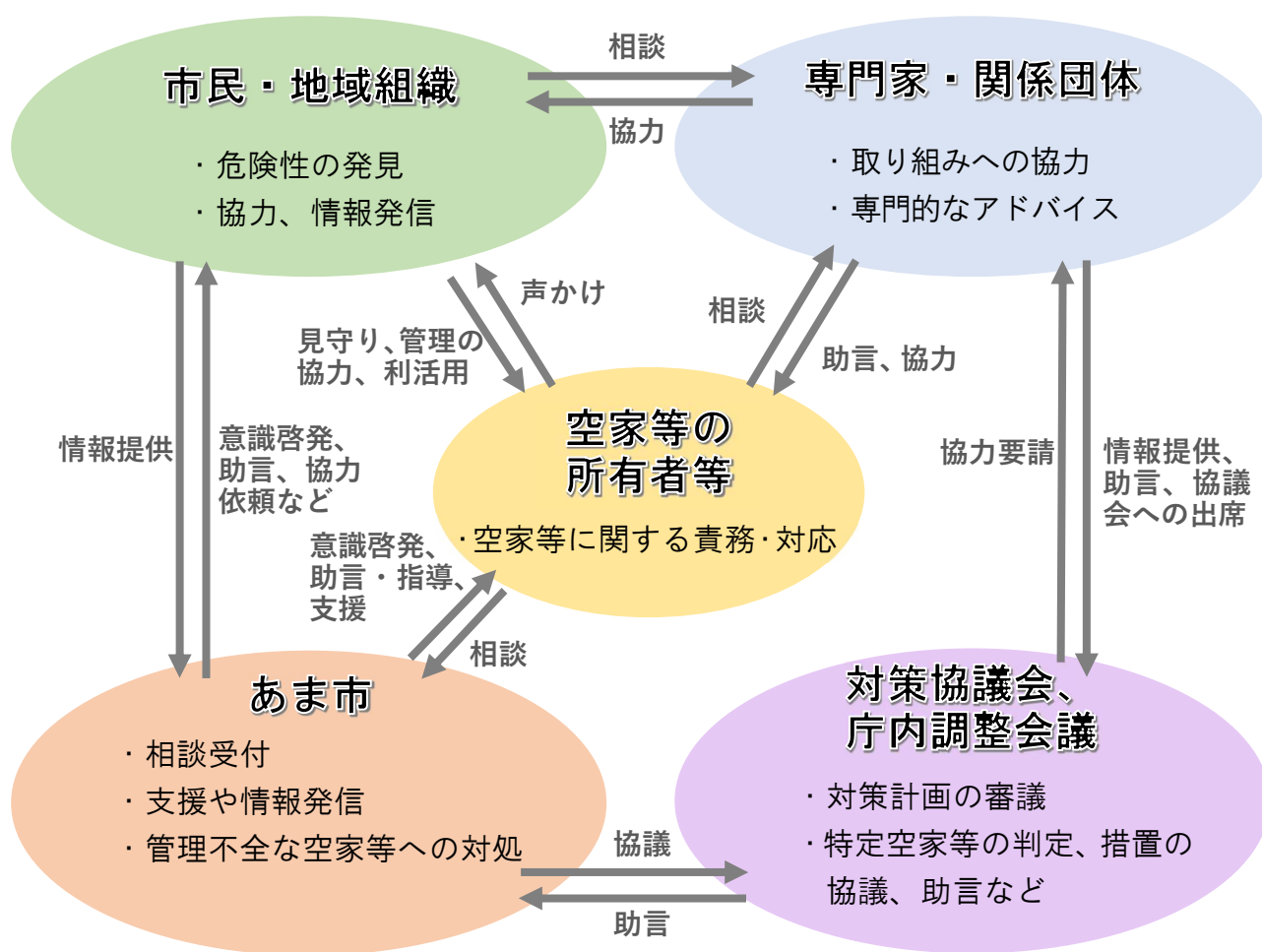


図. 空家等対策における多様な主体との連携イメージ

參考資料

参考資料

1. 用語の解説

(あいうえお順)

用語	意味	初掲載頁
あ行		
愛知県あんしん賃貸支援事業	「高齢者、障害者、外国人、一人親、小さい子どもがいる、被災者、失業者、DV（配偶者等からの暴力）被害者等の世帯」の入居を拒まない住宅登録や、その仲介業務を行う不動産店及び居住支援を行う団体の登録を行い、高齢者等及び賃貸人双方の不安を解消するための居住支援。	P.28
空家	人の住んでいない家のことで、防犯や防災、環境衛生上、周辺環境に悪影響を与えることが懸念されている。	P.1
空家等 (空家法第2条第1項)	建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。	P.1
空家解体ローン	空家の解体資金として利用するもので、担保や保証人は不要、手頃な融資利率が期待されているローン。	P.30
空き家再生等推進事業	空家や空き建築物を改修、活用して、地域の活性化や地域のコミュニティの維持・再生を図ることや、不良住宅、空家を除去して、防災性や防犯性を向上させる為の事業。	P.29
空家等の実態調査	戸建て住宅の空家等について利用状況、管理実態などを把握し、空家に関する基礎資料を得ることを目的とした調査。	P.4
空き家の譲渡所得の特別控除	空家の売却を促進させる目的で、空家の売却による譲渡所得3,000万円の特別控除を特例として認めており、平成28年4月1日から平成31(2019)年12月31日までの譲渡が対象。	P.28
空き家バンク	住民から空家の登録を募り、空家の利用を希望する人に物件情報を提供する制度。	P.20
あま市総合計画	総合計画は、地方自治体が策定する自治体全ての計画の基本となる、行政運営の総合的な指針となる計画。あま市では、平成24年3月に「第1次あま市総合計画」が策定され、平成29年3月に後期基本計画を策定している。	P.1

用語	意味	初掲載頁
一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）	住みかえの促進を目的に設立され、地方公共団体と連携して、空家の活用や情報提供を行っている。「マイホーム借り上げ制度」「かせるストック」などの取り組みがある。	P.28
か行		
ガイドライン	指針や基準となる目安などを示したもの。	P.1
家屋課税台帳	登記簿に登記されている家屋について、所有者の住所及び氏名又は名称並びにその家屋の基準年度の価格又は比準価格等を登録した帳簿。	P.12
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、1981（昭和56）年5月31日までの建築確認において適用されていた基準をいう。これに対して、その翌日以降に適用されている基準を「新耐震基準」という。	P.12
公衆衛生	組織された社会的努力を通じて、疾病を予防し、生命を延長し、身体的及び精神的健康と能率を向上させようとする科学であり技術。	P.1
国勢調査	日本に居住する全ての人を対象とした、国の最も基本的な統計調査。国内の人口や世帯の実態を明らかにするため、5年ごとに行われる。	P.6
固定資産税	土地、家屋、償却資産に課せられる地方税。	P.33
コミュニティ協議会	市民と市が協働して地域のまちづくりや、その他の諸課題に取り組み、市民自治の推進を図るため、小学校区または中学校区を基本とし、自治会・町内会を中心にさまざまな団体等で構成された組織。	P.26
さ行		
自然動態	出生及び死亡による人口の動き。	P.7
社会動態	転入・転出による人口の動き。	P.7
住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業	既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者※専用の住宅とする民間事業者等に対して、その実施に要する費用の一部を補助する制度。 ※住宅確保要配慮者とは、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯、そのほか住宅の確保に特に配慮を要する者をいう。	P.28

用語	意味	初掲載頁
住宅診断 (ホームインスペクション)	住宅に精通したホームインスペクター（住宅診断士）が、第三者的な立場から、また専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを見きわめ、アドバイスを行う専門業務のこと。	P.29
住宅性能表示制度	良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するためにつくられた制度。	P.28
住宅・土地統計調査	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調査。 全国の国勢調査の調査区内で約 350 万住戸・世帯を対象にした抽出調査であるため、その数値は推計値となる。	P.1
住宅用地特例	土地に対する固定資産税が課税される年の1月1日(賦課期日)において、住宅やアパートなど、人が居住するための家屋の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、特例措置があり、税金が軽減される制度。	P.33
将来都市像	将来の目指すべき都市像であり、その実現に向かって、市民と行政が目標を共有してまちづくりを進めるために定めるもの。	P.4
所有形態	住宅における所有形態は、一戸建、長屋建、共同住宅、その他に区分されている。	P.9
シルバー人材センター	高齢者が働くことを通じて生きがいを得るとともに、地域社会の活性化に貢献する組織。	P.27
人口ビジョン	各地方公共団体における人口の現状を分析し、人口に関する地域住民の認識を共有し、今後目指すべき将来の方向と人口の将来展望を提示するもの。	P.6
セーフティー	安全、安全性。	P.4
世帯人員	世帯を構成する各人（世帯員）を合わせた数。	P.8
創業支援等事業	あま市が策定した創業支援等事業計画に基づき、創業を目指す方への支援を行う事業。	P.29
相続財産管理人制度	財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度。 財産の所有者の所在が分からないときは不在者財産管理人、相続人の存否が明らかでないときは相続財産管理人が選任される。	P.32

用語	意味	初掲載頁
た行		
代執行	法律または行政処分によって命じられた行為を、義務者が履行しない場合、行政庁が自らこれを行い、または第三者に行わせ、その費用を義務者から徴収すること。	P.32
耐震シェルター設置費補助制度	本市が実施する『木造住宅無料耐震診断』を受けた住宅に耐震シェルター※を設置する場合に補助金を交付する制度。 ※耐震シェルターとは、住宅内の一部に木材や鉄骨で強固な箱型の空間（シェルター）を作り、安全を確保するもの。	P.26
長期優良住宅化リフォーム推進事業	既存住宅の性能向上や三世帯同居等の複数世帯の同居への対応に資する優良なリフォームを支援する事業で、国が事業の実施に要する費用の一部について支援することにより、既存住宅ストックの質の向上及び子育てしやすい環境整備を図ることを目的とする。	P.26
特定空家等（空家法第2条第2項）	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にあると認められる空家等をいう。	P.1
特別措置法	現行の法制度では対応できない事態が生じた場合に、期間や目的などを限って対応するために特別につくられる法律。	P.1
都市計画マスタープラン	都市計画法第18条の2「市町村の都市計画に関する基本的な方針」に基づき、都市の将来像を明確にし、その実現に向けて都市計画の方針を定めるもの。	P.2
は行		
不在者財産管理人	家庭裁判所の選任を受けて、行方不明になった人の財産を管理・保存する人。家庭裁判所の許可を得たうえで、遺産の分割や売却を行うこともできる。	P.32
ふるさと納税	地方自治体への寄付を通じて地域創生に参加できる制度。寄付金に応じて、所得税や住民税の還付・控除が受けられ、地域の特産品や名産品が「お礼品」として受けられる。	P.27
ブロック塀等撤去費補助制度	ブロック塀等の撤去を行う場合に、ブロック塀等撤去費の一部を予算の範囲内で補助金を交付する制度。	P.26

用語	意味	初掲載頁
ま行		
マイホーム借り上げ制度	一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が運営する制度で、マイホームを借り上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するもの。	P.28
まち・ひと・しごと創生総合戦略	人口ビジョンを踏まえて、今後の目標や施策の基本的方向、具体的な施策をまとめたもの。	P.2
木造住宅耐震改修費補助制度	本市が実施する『木造住宅無料耐震診断』の結果に基づき、一定基準以上に耐震性を向上する耐震改修に対し、補助金を交付する制度。	P.26
木造住宅無料耐震診断	市内の昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した木造住宅（プレハブ、ツーバイフォー工法は除く）で 2 階建て以下の住宅に対し、無料で市から専門家を派遣し耐震診断を受けられる制度。	P.26
ら行		
リバースモーゲージ	抵当権のない住宅を担保として銀行に差し出すことで、生活資金を借りて、死亡時に担保である不動産を売却して返済する借り入れ方法のこと。	P.26
数字・アルファベット		
DID （人口集中地区）	国勢調査において設定される統計上の地区のこと。人口密度の高い基本単位区（人口密度が 1 あたり 4,000 人以上）が互いに隣接して人口 5,000 人以上となる地区を指す。	P.5
DIY 型賃貸借	借主（入居者）の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約や賃貸物件。	P.28

2. 各種施策に関する国や県の事業制度

長期優良住宅化リフォーム推進事業（国）

<http://www.mlit.go.jp/common/001230999.pdf>

長期優良住宅化リフォーム推進事業

平成30年度予算額:42億円

良質な住宅ストックの形成や、若者による既存住宅の取得環境の改善、子育てしやすい環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ化、三世代同居など複数世帯の同居の実現等に資するリフォームに対する支援を行う。

事業概要

【対象事業】

- ① 若者による既存住宅取得時に行うリフォームに対する支援
インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴を作成するとともに、工事後に耐震性と劣化対策が確保されるもの（＝基本要件）＜若者による住宅取得をしやすいものとして、段階的な性能向上の取組を支援＞
- ② 持ち家等で行うリフォームに対する支援（①以外）
上記①の基本要件に加え、少なくとも日常的に使用する居室等の部分が、工事後に省エネルギー性、バリアフリー性等のいずれかの基準を満たすもの＜高齢化対応等として、主たる居室等の省エネルギー化等の性能向上の取組を支援＞

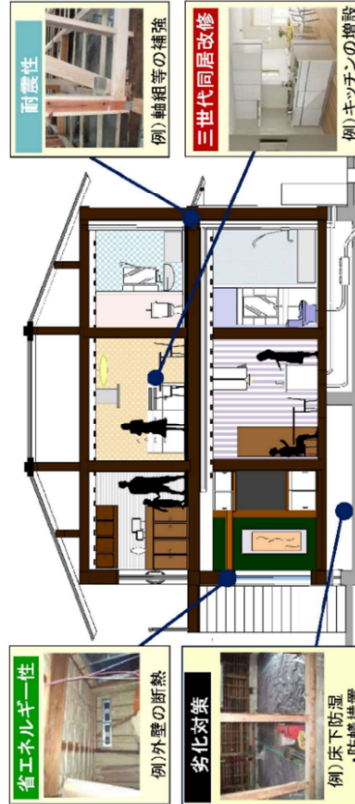
【補助率】 1/3

【限度額】 100万円/戸

○ 長期優良住宅（増改築）認定を取得する場合 200万円/戸
さらに省エネ性能を向上させる場合 250万円/戸

○ 三世代同居改修工事を併せて行う場合は、上記の限度額のほか、50万円/戸を上限として補助

○ インスペクションの実施 ○ 維持保全計画・履歴の作成 ○ 三世代同居改修
○ 性能向上リフォーム
・耐震性 ・劣化対策 ・省エネルギー性 ・維持管理・更新の容易性
・バリアフリー性 ・可変性



※ 三世代同居改修工事については、工事完了後に、キッチン・浴室・トイレ・玄関のうちのいずれか2以上が複数箇所あることが要件

効果

- 良質な既存住宅ストックの形成 ○ 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化 ○ 三世代同居の推進 ○ 若者の住宅取得への支援

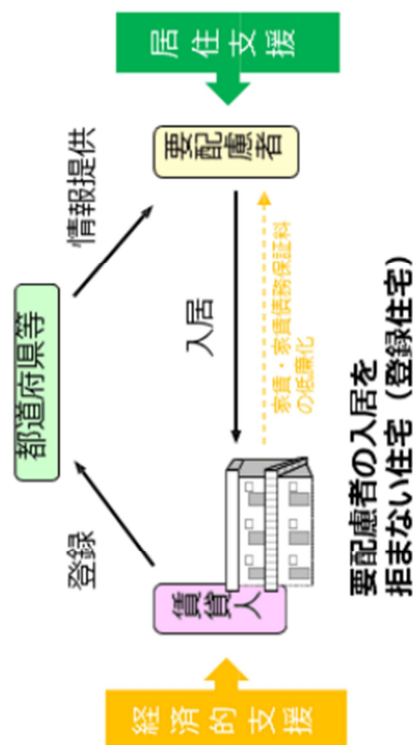
住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業（国）

<http://snj-sw.jp/system/>

○新たな住宅セーフティネット制度は、主に、①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的支援、③住宅確保要配慮者の居住支援、から成り立っています。

① 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度

- 都道府県・市区町村による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定
- 賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県・政令市・中核市に登録
- 都道府県等が登録住宅の情報開示・賃貸人の指導監督



【平成29年度予算額】

スマートウェルネス住宅等推進事業（320億円）の内数
「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」

② 登録住宅の改修や入居者への経済的支援

- 国と地方公共団体による改修費への補助（**一定期間、国の直接補助あり**）
- 住宅金融支援機構による改修費への融資等
- 国と地方公共団体による家賃・家賃債務保証料の低廉化への補助

③ 住宅確保要配慮者の居住支援

- 都道府県による居住支援法人の指定
- 居住支援法人や居住支援協議会による居住支援活動の充実
- 生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付の推進
- 適正に家賃債務保証を行う事業者の登録制度
- 居住支援活動に対する補助

空き家の譲渡所得の特別控除（国）

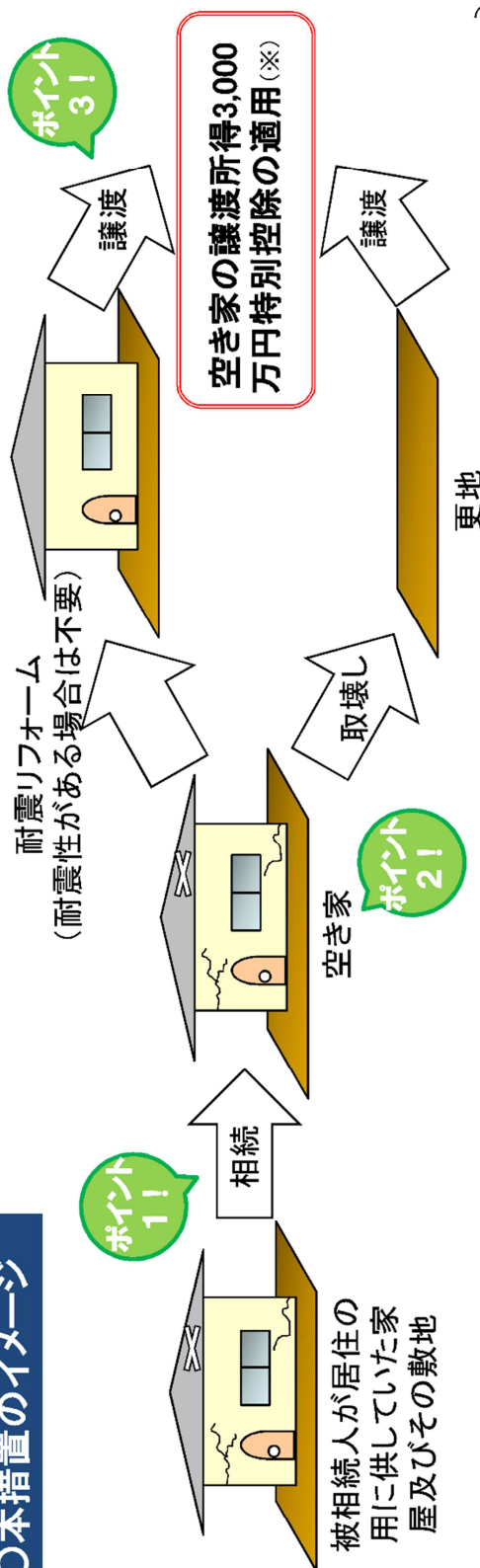
<http://www.mlit.go.jp/common/001127709.pdf>

空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）について

1. 制度の概要

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

○本措置のイメージ



(※) 本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費 (譲渡価額 × 5% (※)) - 譲渡費用 (除却費用等) - **特別控除3,000万円**

※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

< 前提条件 >

- ・昭和55年建築
- ・被相続人が20年間所有
- ・除却費200万円
- ・取得価額不明

○ 本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円

(500万円 - 500万円 × 5% - 200万円 - 3,000万円) × 20% = 0円

○ 本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

(500万円 - 500万円 × 5% - 200万円) × 20% = 55万円

DIY 型賃貸借（国）

<http://www.mlit.go.jp/common/001127694.pdf>



入居者がリフォームする、新しい賃貸住宅

DIY型賃貸借のすすめ

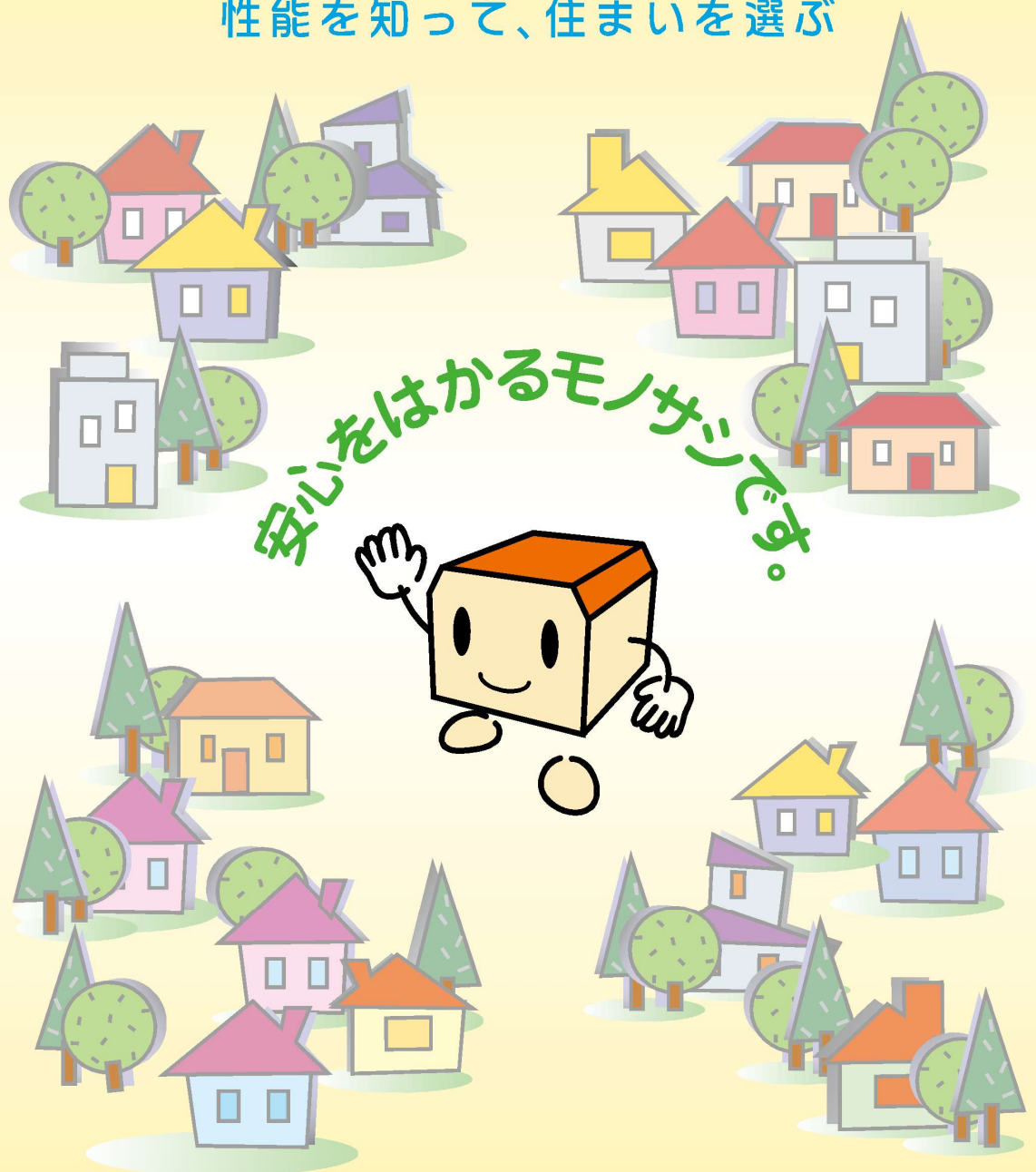


住宅性能表示制度（国）

<http://www.mlit.go.jp/common/000129267.pdf>

住宅性能表示制度

性能を知って、住まいを選ぶ



編集協力 国土交通省住宅局住宅生産課

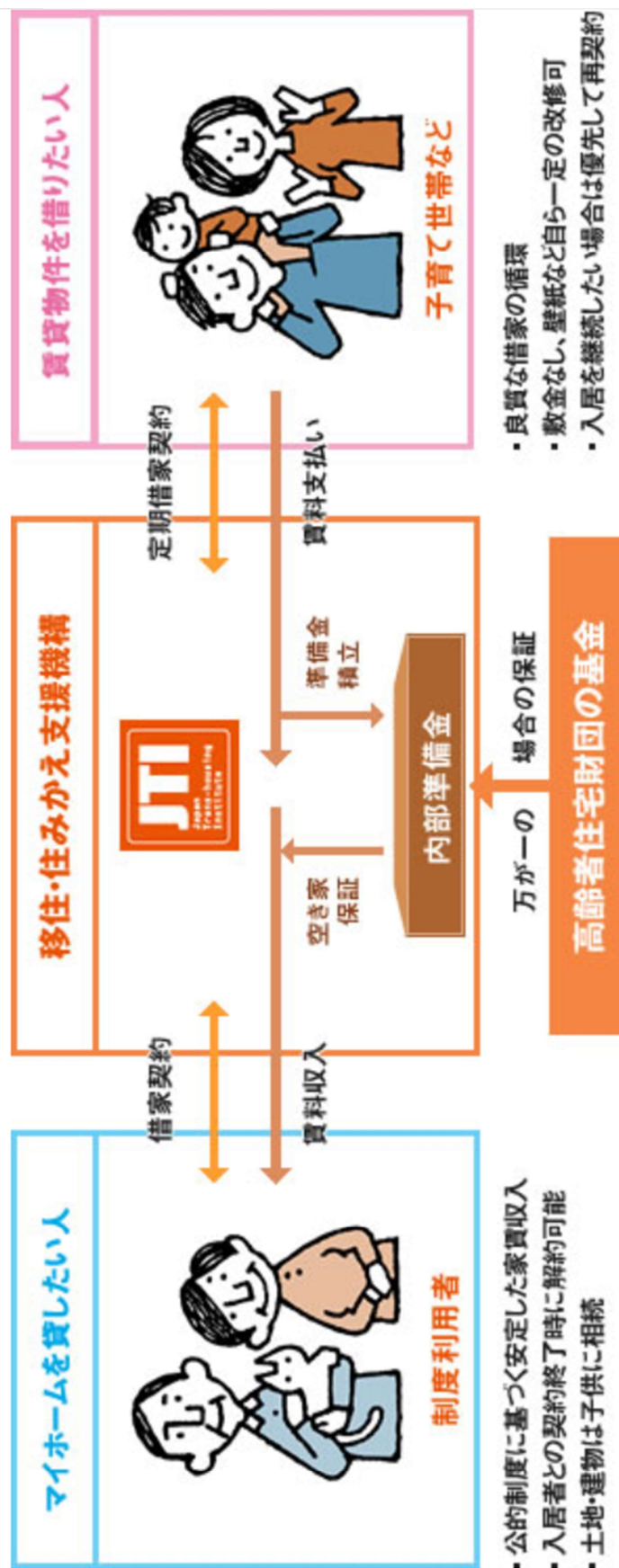
<http://www.mlit.go.jp/>

発行 一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

<http://www.hyoukakyokai.or.jp/>

マイホーム借り上げ制度（国）（一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI））
<https://www.jt-i.jp/lease/>

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）の「マイホーム借上げ制度」は、シニアの皆さま（50歳以上）のマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するものです。
 これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができます。

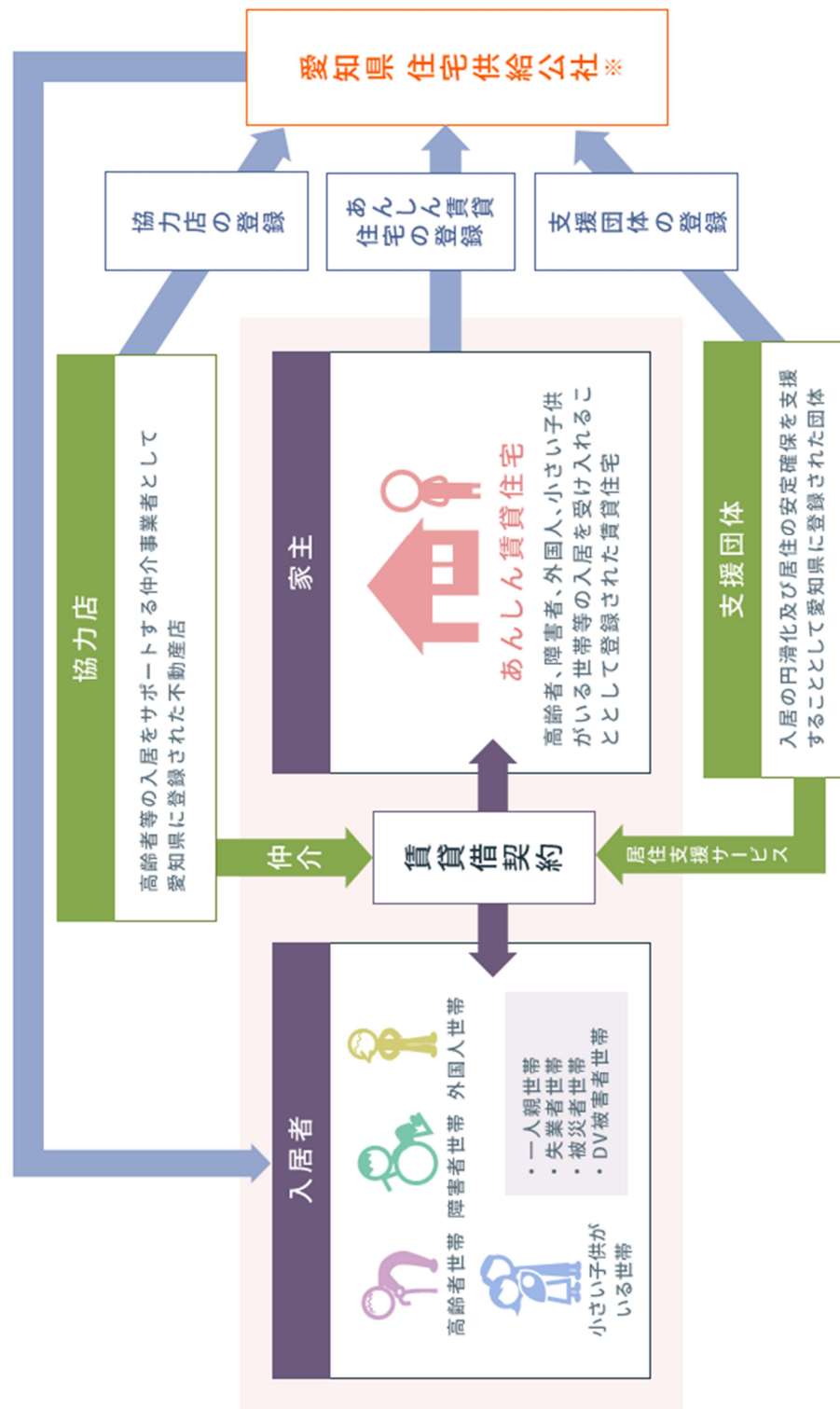


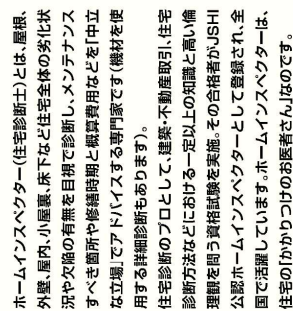
愛知県あんしん賃貸支援事業（県）
<https://www.aichi-kousha.or.jp/anshin/>

愛知県あんしん賃貸支援事業とは

賃貸人と入居希望者の双方の不安を解消するために、高齢者・障害のある人・外国人・小さい子どもがいる世帯等を受け入れることとして、愛知県（※）に登録された民間賃貸住宅（あんしん賃貸住宅）に関する情報提供や、様々な居住支援サービスの提供を促すことにより高齢者等の入居をサポートする事業です。

※愛知県住宅供給公社は、愛知県から登録等の業務を受託しています。





 NPO法人
日本ホームインスペクターズ協会
Japanese Society of Home Inspectors

JSHI公認ホームインスペクターは
住宅診断の専門家です。
人と住まいのよりよい関係づくりを
サポートします。

協会の目的に賛同する個人および法人で、協会の承認を受けたものの入会方法については協会公式サイト「入会のご案内」をご覧ください
<http://jshi.org/>

理事 監事
副理事 監事

※お問い合わせは東京の事務局へお願いします

■公式Webサイト <http://jsl.org/>
■代表メールアドレス info@jsl.org

ホームインスペクション（裏）

<https://www.jshi.org/>

住まいの状態をJSHI公認ホームインスペクターが診断します。ご相談ください。

利用したい時

どんなときに利用するの？

ホームインスペクションは主に中古住宅を売買するときに利用されています。

●家を買うとき ●自宅のチェック

ご利用のメリット

- ① 住まいを手として
● 住宅に問題がないか、専門家がチェックすることで、安心して購入・居住することが出来ます
- ② 買ってはいけない住宅かどうかを判断しやすくなります
- ③ 引っ越し、どこに、どのくらいの資金をかけてメンテナンスすればよいか、見通しを立てることが出来ます
- ④ 価値を毀する箇所などについて、売主側にも相談を持って知らせることが出来ます
- ⑤ 住宅の構造、設備など、本質的な性能がわかります
- ⑥ 住宅診断の報告書は「家の履歴書」として残ります
- ⑦ 売主、不動産仲介業者として
● 住宅の状態を明らかにして、買主に情報提供出来ます
- 建物の不具合について、売却後の買主とのトラブルを未然に防ぐことが出来ます

時間

住宅の規模や調査範囲により異なりますが、建物面積が100㎡（約30坪）の戸建て住宅では、診断に2～3時間ほどかかります。

料金

ホームインスペクターの所属する会社によって異なります。目標による1～2診断の場合、5～6万円前後が一般的です。検材を使用する詳細診断では10万円以上を要することもあります。

診断内容

「外観」「室内」「地下」「小室」「天井」「設備」など、協会が定めた診断項目が基本となります。

ホームインスペクターを探す

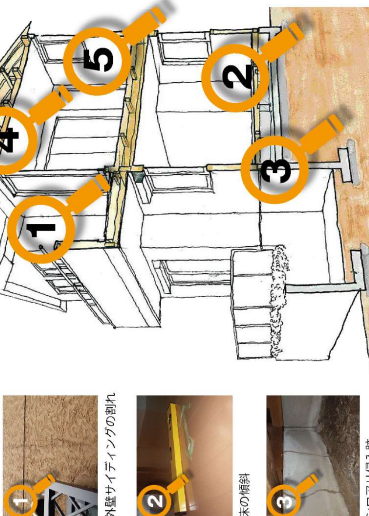
JSHI公式ウェブサイトをご覧ください。http://jshi.org/

ホームインスペクターを検索する機能を利用して、物件所在地の最寄り駅など、指定したマンションの近所などにより、JSHI公認ホームインスペクターの登録地を絞り込み、インスペクターの詳しい自己紹介なども掲載しています。

ご利用の流れ

- 1 お問い合わせ、お見積り
- 2 お申し込み
- 3 必要書類を送る
- 4 ホームインスペクション業務
- 5 報告書受領
- 6 料金のお支払い

※ 電話・メールなどで問い合わせ、診断内容や料金を確認します



ホームインスペクション（住宅診断）とは、住宅に精通したホームインスペクター（住宅診断士）が、第三者的な立場から専門家としての見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、メンテナンスすべき箇所や修繕時期と修繕費用などを見極め、アドバイスする専門業務です。住宅の購入前、あるいは売却前、前に建物のコンディションが把握できれば、安心して取引出来ます。居住中の自宅のチェック、不動産仲介業による事前チェックなどの利用ケースも増えています。

アメリカでは州によって異なりますが、取引全体の70%～90%の割合でホームインスペクションが行われ、すでに常識となっています。

日本ホームインスペクターズ協会は、住宅購入者が安心して住宅を購入できるよう、欠陥（瑕疵）の有無などを診断できる専門家を育成し、住宅流通の透明化・活性化を促すことを目的として、2008年に設立されました。公認ホームインスペクターの資格試験・研修や、消費者への公開、建物知識の普及活動を行っています。

ホームインスペクターになりたい！

ホームインスペクターはプロの住宅診断士です。日本でも近年、急速に需要が高まっている、いま注目の業務です。中立的な立場で建物のコンディションを客観的、適切なアドバイスを行うために、建築、不動産取引などの幅広い知識、マナーなどが求められます。

建築の知識	不動産取引の知識
倫理・マナー	コミュニケーション力
体力	PC力（報告書作成）

JSHI公認ホームインスペクター資格試験

NFO法人日本ホームインスペクターズ協会が、既存住宅（木造一戸建て、マンション区分所有建物）の流通にかかわる住宅の状態を診断するために必要な建築と不動産流通の知識や診断のための検査方法、報告書作成、ホームインスペクターとしての責務のあり方など実務に資するさまざまな一定の知識と見識があるかを問うものです。

JSHI公認ホームインスペクター資格試験の実施概要

- 試験日：実施都市、受験料
- 申し込み方法
- 試験形式：全50問 四択式 マークシート式
- 出題範囲：建築（法規、構造、設備、施工）/ 建築・建築（劣化診断、調査方法、衛生設備、設備）/ 不動産取引（流通、取引知識など）/ 倫理（マナー、コミュニケーション、情報、行動規範）など
- ※ 受験年度により、変更となる場合があります

「試験メールマガジン」配信中！ → <http://jshi.org/>

家を調べる。

JSHI公認ホームインスペクターは、住宅診断の専門家。住宅の購入前や、ご自宅の売却前にご利用ください。



ホームインスペクターは、あなたのお家の健康を診断する「かかりつけのお医者さん」です。

空き家バンク（例：LIFULL HOME 'S）

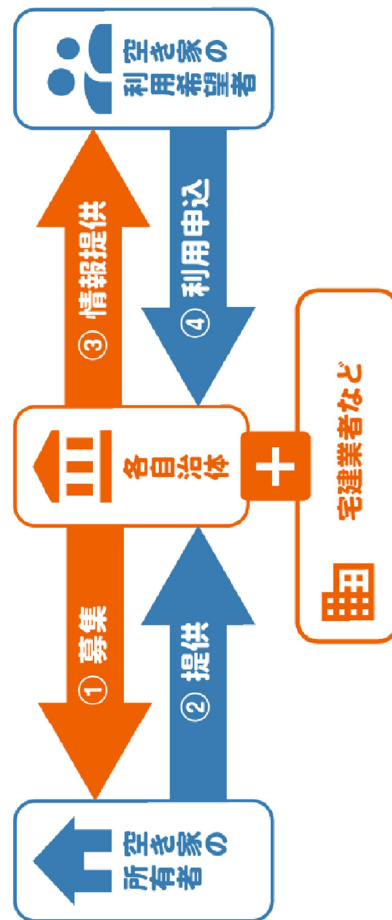
<https://www.homes.co.jp/akiyabank/>

空き家バンクとは

LIFULL HOME'S 空き家バンクは全国の自治体の「空き家バンク」から情報をご提供いただいています。

「空き家バンク」とは、地方自治体が、空き家の賃貸・売却を希望する所有者から提供された情報を集約し、空き家をこれから利用・活用したい方に紹介する制度です。

空き家バンク制度の仕組み



空き家バンク利用の流れ

移住、空き家を利用した飲食店開業、ゲストハウス運営、来年施行される法律に基づいた民泊施設など、空き家を利活用したい方は、ぜひLIFULL HOME'S 空き家バンクで、あなたにぴったりの家を探してください。

利用方法は、各自治体によって異なります。物件詳細に記載された「お問合せ先」に記載された自治体や団体に問合せ、必ず詳細をご確認ください

※不動産会社に仲介をしてもらう場合は、仲介手数料が発生します

空き家再生等推進事業【活用タイプ】(国)
http://www.mlit.go.jp/common/001091836.pdf

空き家再生等推進事業【活用事業タイプ】(社会資本整備総合交付金等の基幹事業)

社会資本整備総合交付金
及び防災・安全交付金の内数

居住環境の整備改善を図るため、空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。

対象地域

- 空家等対策計画※1に定められた空家等に関する対策の対象地区
- 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している一因となっている産炭等地域又は過疎地域
- 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な活用を推進すべき区域として地域住宅計画※2又は都市再生整備計画※3に定められた区域(居住誘導区域※4を定めた場合はその区域内に限る。)

対象施設

- 本事業を実施しようとする際に使用されておらず、かつ、今後も従来の用途に供される見込みのない空き家住宅又は空き建築物

※ 民間企業等又は個人に補助する場合は、地域コミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるものに限る

事業内容

- 空き家住宅及び空き建築物を、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用途に供するため、当該住宅等の取得(用地費を除く。)、移転、増築、改築等を行う

助成対象費用

- 空き家住宅・空き建築物の改修等に要する費用
空き家住宅等を滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用に供するため行う住宅等の取得(用地費を除く。)、移転、増築、改築等
- 空き家住宅・空き建築物の所有者の特定に要する費用
所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等
- 空家等対策計画の策定等に必要ない空き家住宅等の実態把握に要する費用

※5 要する費用に2/3を乗じた額と地方公共団体が交付する補助金の額のうちいずれか少ない額
※6 国費は、地方公共団体補助の1/2

※1 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画
※2 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画
※3 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画
※4 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域



【奈良県五條市】
町家を滞在体験施設として活用



【広島県庄原市】
長屋住宅を交流・展示施設として活用

事業主体	地方公共団体	民間(例)※5※6
負担割合 (☐ が 交付対象 限度額)	1/2	1/3
	国費	国費
	地方公共団体	地方公共団体
	1/2	民間
	1/3	1/3

空き家再生等推進事業【除却タイプ】(国)
<http://www.mlit.go.jp/common/001091836.pdf>

空き家再生等推進事業【除却事業タイプ】(社会資本整備総合交付金等の基幹事業)

社会資本整備総合交付金
 及び防災・安全交付金の内数

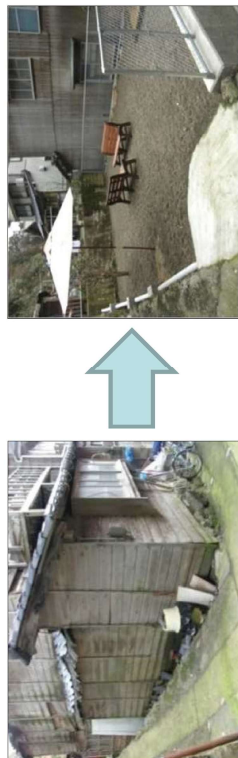
居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う。

対象地域

- 空家等対策計画※1に定められた空家等に関する対策の対象地区
- 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な除却を推進すべき区域として地域住宅計画※2又は都市再生整備計画※3に定められた区域
- 居住誘導区域※4を定めた場合はその区域外で空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している区域

対象施設

- 不良住宅
 - ・住宅地区改良法第2条第4項に規定するもの
 (空き家かどうかにかかわらず対象)
- 空き家住宅
 - ・跡地が地域活性化のために供されるもの
- 空き建築物
 - ・跡地が地域活性化のために供されるもの



【福井県越前町】 老朽化した空き家住宅を除却し、ポケットパークとして活用

※1 空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する空家等対策計画
 ※2 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法に規定する地域住宅計画
 ※3 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画
 ※4 都市再生特別措置法に規定する居住誘導区域

助成対象費用

- 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却等に要する費用
 (「除却工事費」+「除却により通常生ずる損失の補償費」)※5×8/10
- ※5 除却工事費については、除却工事費の1㎡当たりの額(一定の単価の上限あり)に、不良住宅又は空き家住宅の延べ面積を乗じて得た額を限度とする。
 (注) 空き家住宅及び空き建築物に係るものについては、空家等対策計画に基づいて行われる場合に限る。ただし、平成27年度から3年間の経過措置期間を設ける。
- 不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の所有者の特定に要する費用
 所有者の特定のための交通費、証明書発行閲覧費、通信費、委託費等
- 空家等対策計画の策定等に必要な空き家住宅等の実態把握に要する費用

事業主体	地方公共団体	民間(例)※6												
負担割合 (除却等に要する費用は 0 が 交付対象限度額)	<table><tr><td>国費</td><td>2/5</td></tr><tr><td>地方公共団体</td><td>2/5</td></tr><tr><td>地方公共団体</td><td>1/5</td></tr></table>	国費	2/5	地方公共団体	2/5	地方公共団体	1/5	<table><tr><td>国費</td><td>2/5</td></tr><tr><td>地方公共団体</td><td>2/5</td></tr><tr><td>民間</td><td>1/5</td></tr></table>	国費	2/5	地方公共団体	2/5	民間	1/5
国費	2/5													
地方公共団体	2/5													
地方公共団体	1/5													
国費	2/5													
地方公共団体	2/5													
民間	1/5													

※6 国費は、地方公共団体補助の1/2

3. 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成二十六年法律第二百二十七号

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

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

(定義)

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

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

(空家等の所有者等の責務)

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

(市町村の責務)

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

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

(空家等対策計画)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- （協議会）
- 第七条** 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。
- （都道府県による援助）
- 第八条** 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。
- （立入調査等）
- 第九条** 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。
- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。
- （空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつ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つて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

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

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の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の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

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

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

（過料）

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

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

附 則

（施行期日）

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

（検討）

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

4. あま市空家等対策協議会条例

○あま市空家等対策協議会条例

平成 30 年 3 月 26 日
条例第 1 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)第 7 条第 1 項の規定に基づき、あま市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(協議事項)

第 2 条 協議会は、次に掲げる事項を協議する。

- (1) 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) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (3) 空家等の調査及び特定空家等と認められる場所の立入調査の方針に関すること。
- (4) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (5) その他空家等の対策について協議会が必要と認めること。

(組織)

第 3 条 協議会は、委員 15 人以内をもって組織する。

2 委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) その他市長が必要と認める者

3 委員の任期は、2 年とする。ただし、委員が欠けた場合の補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、再任されることができる。

5 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。

(会長)

第 4 条 協議会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

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。

(会議)

第 5 条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集する。ただし、委員の委嘱後の最初の会議については、市長が招集する。

2 会議においては、会長が議長となる。

3 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

4 会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(関係者の出席等)

第 6 条 会長は、協議のために必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、その意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第 7 条 協議会の庶務は、建設産業部都市計画課において処理する。

(その他)

第 8 条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この条例は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

5. あま市空家等対策庁内調整会議要綱

あま市空家等対策庁内調整会議要綱

(設置)

第1条 あま市空家等対策協議会条例（平成30年あま市条例第1号）第2条に規定する協議事項に関する調査研究及び連絡調整を行うため、あま市空家等対策庁内調整会議（以下「庁内調整会議」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 庁内調整会議は、次に掲げる事項の協議等を行う。

- (1) 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) 空家等及び特定空家等の調査及び措置に関すること。
- (3) その他空家等の対策に関すること。

(組織)

第3条 庁内調整会議は、次に掲げる課の課長又は所属職員をもって組織する。

- (1) 総務部安全安心課
- (2) 総務部税務課
- (3) 市民生活部環境衛生課
- (4) 建設産業部都市計画課
- (5) 建設産業部土木課
- (6) 建設産業部産業振興課

2 庁内調整会議に議長を置き、建設産業部都市計画課長をもって充てる。

3 議長は、会務を総理する。

4 議長に事故があるときは、建設産業部都市計画課主幹又は課長補佐がその職務を代理する。

(会議)

第4条 庁内調整会議の会議は、必要に応じて議長が招集する。

2 議長は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、その意見を聴くことができる。

(庶務)

第5条 庁内調整会議の庶務は、建設産業部都市計画課において処理する。

(その他)

第6条 この要綱に定めるもののほか、庁内調整会議の運営に関し必要な事項は、議長が定める。

附 則

この訓令は、平成30年5月1日から施行する。

あま市空家等対策計画

平成 31（2019）年 3 月発行

発行：あま市

〒490-1292 愛知県あま市木田戌亥 18 番地 1

TEL 052-441-7112 FAX 052-441-8387

編集：あま市 建設産業部 都市計画課