
あま市空家等対策計画

< 第 2 期 >

(素 案)

令和 6 (2024) 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.....	25
3-1 課題.....	25
3-2 第1期計画における検証.....	26
3-3 基本的な考え方.....	27
第4章 空家等対策に係る施策.....	28
4-1 空家等の発生抑制.....	28
4-2 空家等の適正管理.....	31
4-3 空家等の利活用の促進.....	32
4-4 適切な管理が行われていない空家等の解消.....	34
第5章 空家等対策の推進体制.....	39
5-1 支援体制の整備.....	39
5-2 多様な主体との連携体制の構築.....	42
参考資料.....	44
1. 用語の解説.....	44

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日に施行されました。さらに、総務省及び国土交通省により「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）」、愛知県により「空家等対策計画の作成に関するガイドライン」が定められました。

あま市（以下、「本市」という。）においては、平成30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2,400戸、その他の住宅の空家率は6.1%となっており、全国（5.6%）、愛知県（4.1%）と全国より0.5ポイント、愛知県では2ポイント上回っています。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。

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、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。）」を平成31年3月に策定しました。

そして、空家の「活用拡大」「管理の確保」等の対応を強化するため、令和5年6月14日に「空家法の一部を改正する法律」が公布、令和5年12月13日に施行され、今後も空家が増加していくと予想されることを踏まえ、総合的な空家等対策をより一層推進していくために「あま市空家等対策計画（第2期）」を策定します。

（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2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。

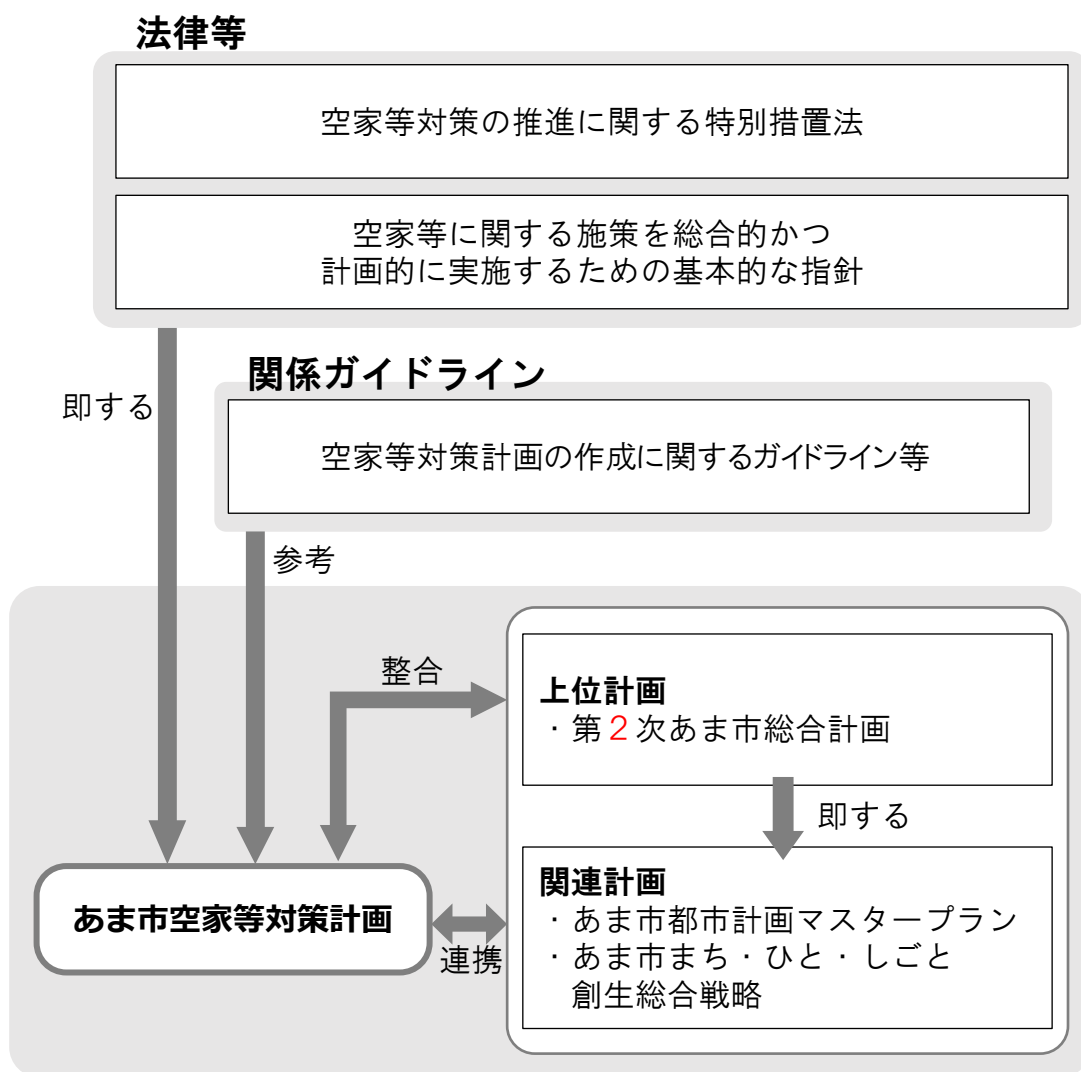


図. 本計画の位置づけ

1-3 計画期間

本計画の期間は令和6（2024）年度から令和15（2033）年度までの10年間とします。

なお、「第2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		R 3～R 5 (2021～2023)	R 6～R 8 (2024～2026)	R 9～R11 (2027～2029)	R12～R14 (2030～2032)	R15 (2033)	
上位計画	第2次あま市総合計画	令和4年度～令和13年度 (2022) ～ (2031)					
関連計画	あま市都市計画 マスタープラン	令和4年度～令和13年度 (2022) ～ (2031)					
	あま市まち・ひと・ しごと創生総合戦略	令和3年度～ 令和7年度 (2025)					
本計画	あま市空家等対策計画	平成31年度～ 令和5年度 (2019) ～ (2023)	令和6年度～令和15年度 (2024) ～ (2033)				

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令和5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2次あま市総合計画」では、将来都市像を「ともに想い ともに創る ずっと大好きなまち“あま”」とし、あま市に関わる全ての人々が、それぞれの多様性を認め合い（共想）、多様な主体が一緒になってまちづくり（共創）を進めていくことにより、あま市の更なる魅力・活力を引き出し、誰もが生涯にわたり活躍できるまちづくりを目指しています。

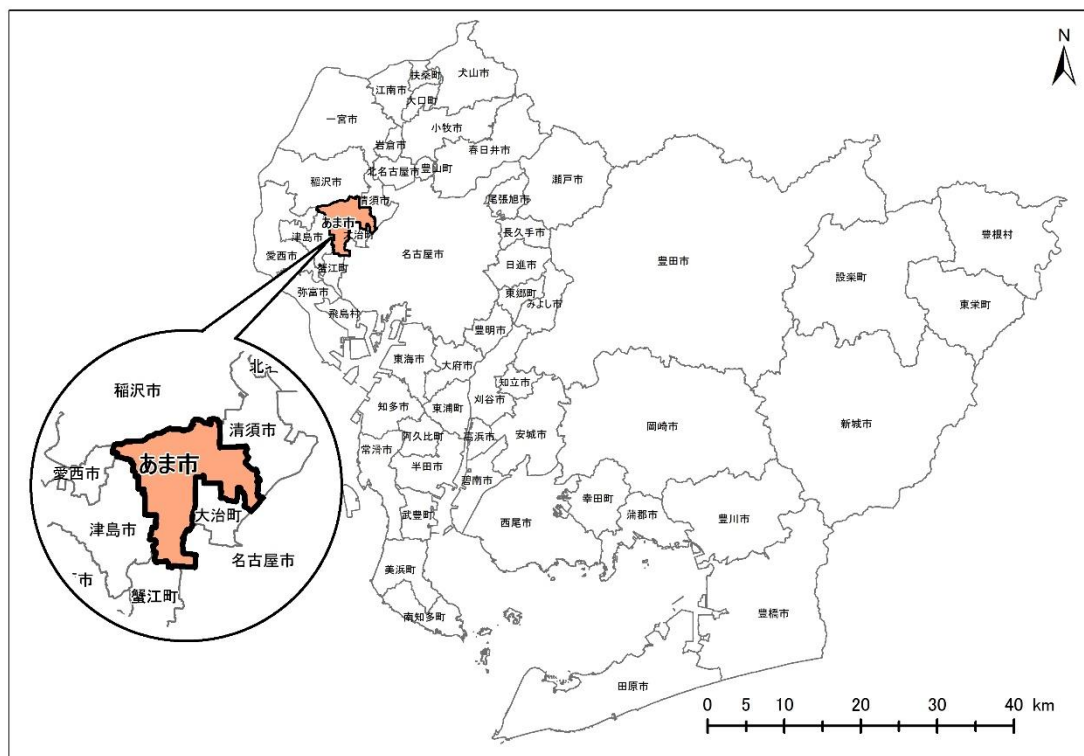


図. 本市の位置

出典：第2次あま市総合計画

(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。

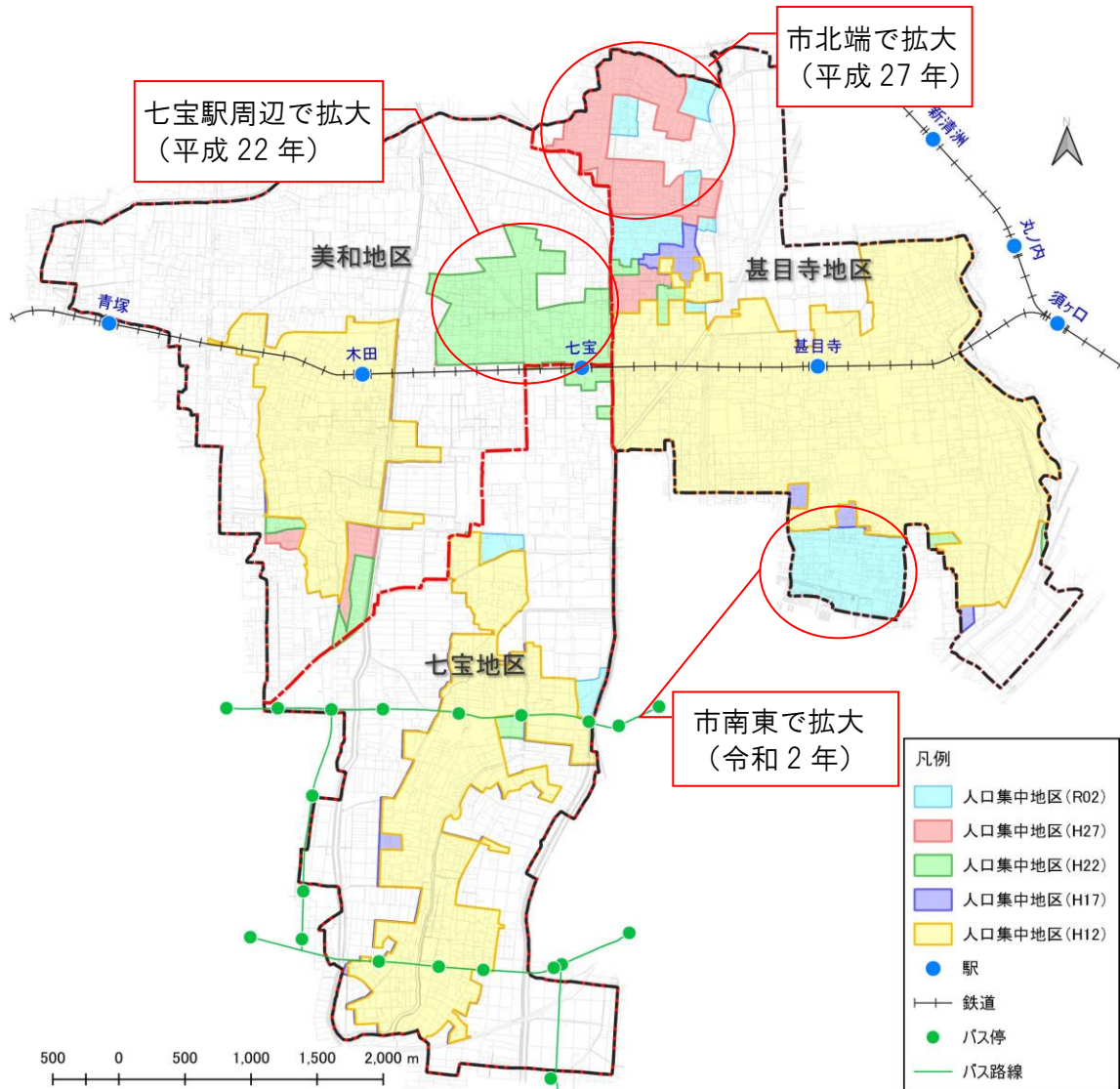


図. DID（人口集中地区）の変遷

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、令和2年に86,126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17年から令和2年の間で約10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。

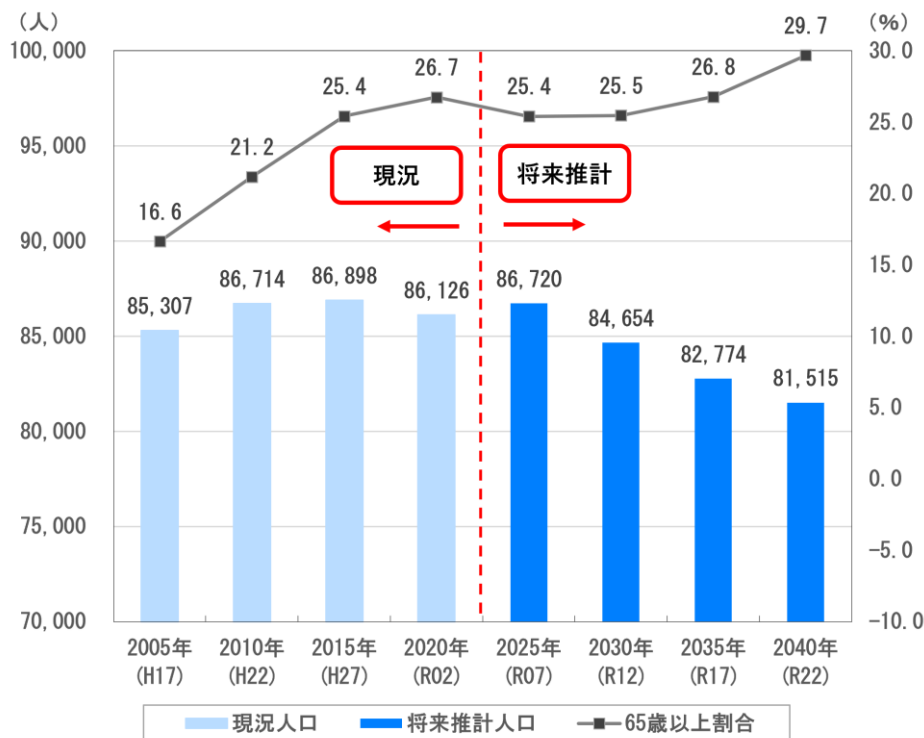


図. 人口と65歳以上割合の推移

出典：現況 (2005年～2020年)：国勢調査より作成

将来推計 (2025年～2040年)：あま市人口ビジョン (令和2年3月改訂) 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」(令和2年3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2次あま市総合計画」で定める令和13(2031)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28年度以降は死亡数が出生数を上回っています。

一方、社会動態は平成22年度に331人の減少となっていますが、平成24年度以降は概ね増加の傾向が続いています。

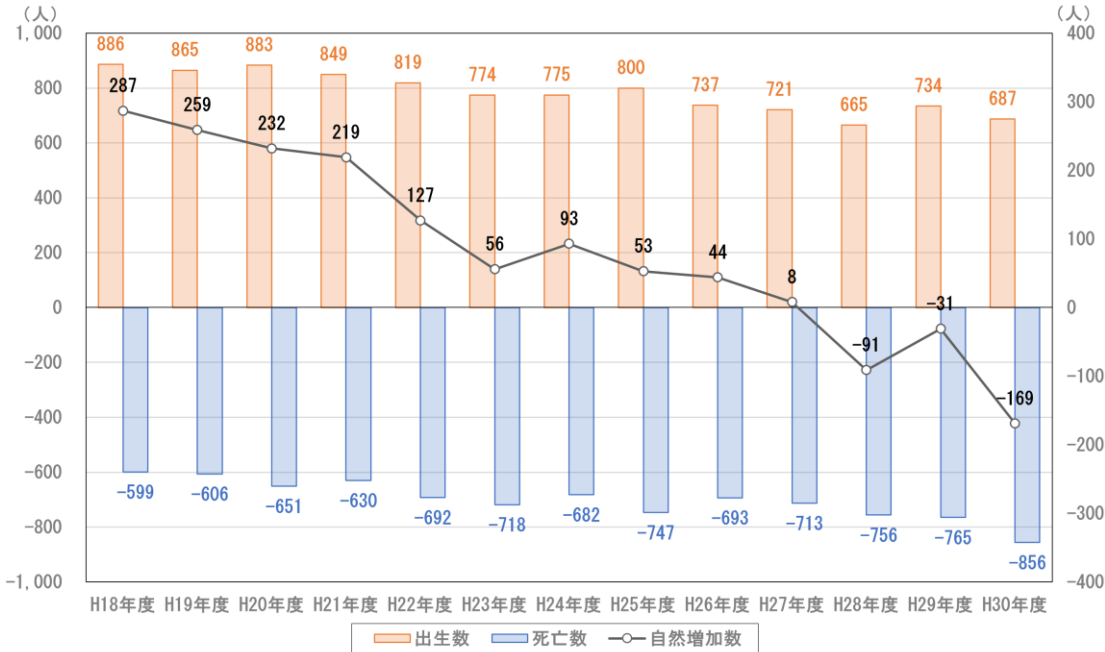


図. 自然動態

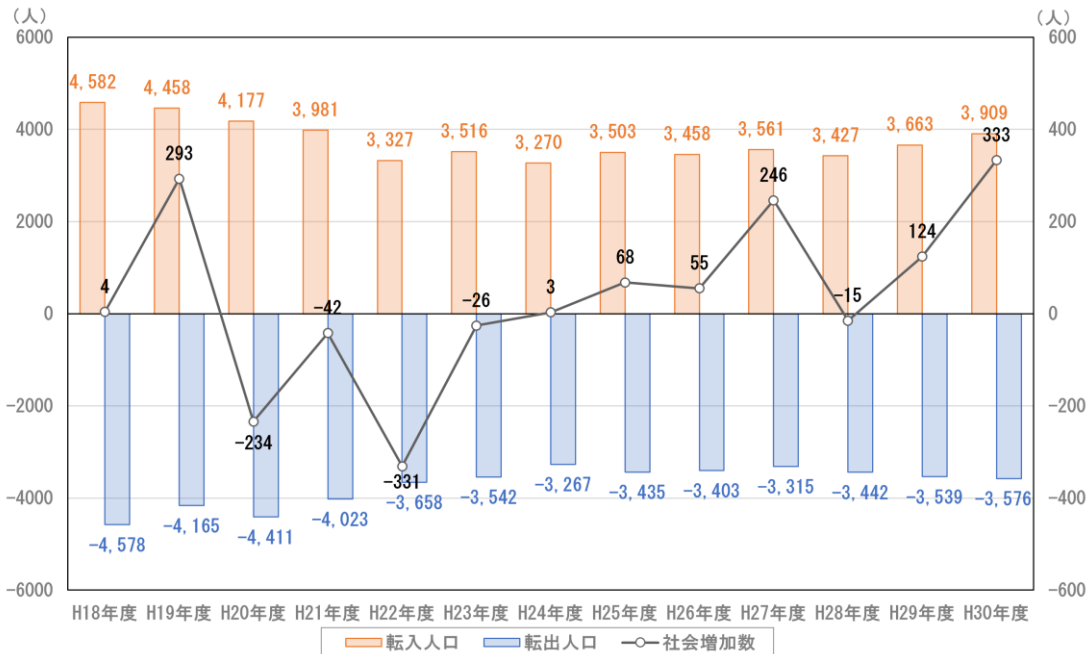


図. 社会動態

出典：あま市人口ビジョン（令和2年3月改訂版）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）から令和2年の約24%（8,048世帯）と増加傾向にあります。

世帯人員は、平成12年の3.0人から令和2年の2.5人と減少傾向となっています。

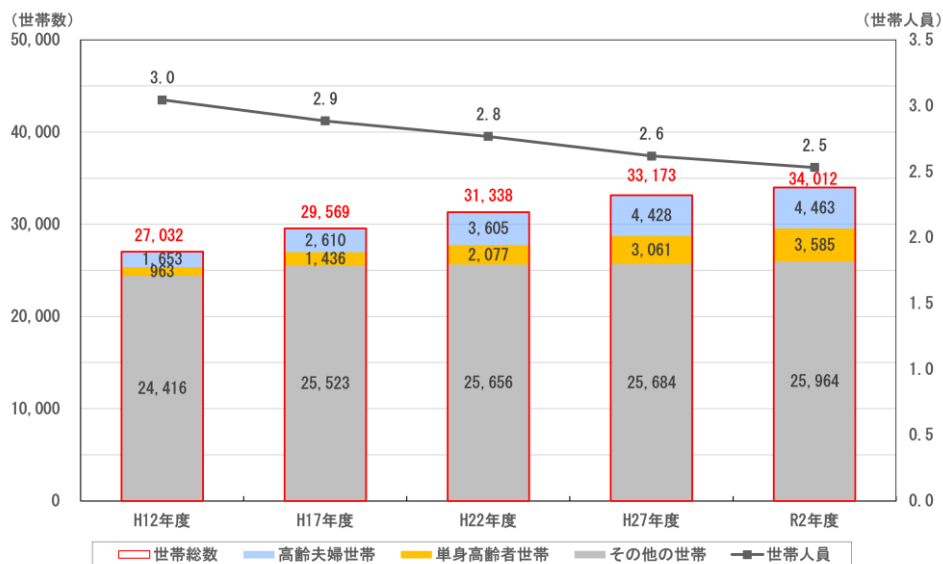


図. 高齢者世帯数・世帯人員の推移

出典：国勢調査（H12～R2）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30年）による本市の世帯総数は34,580世帯、住宅総数は39,620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。

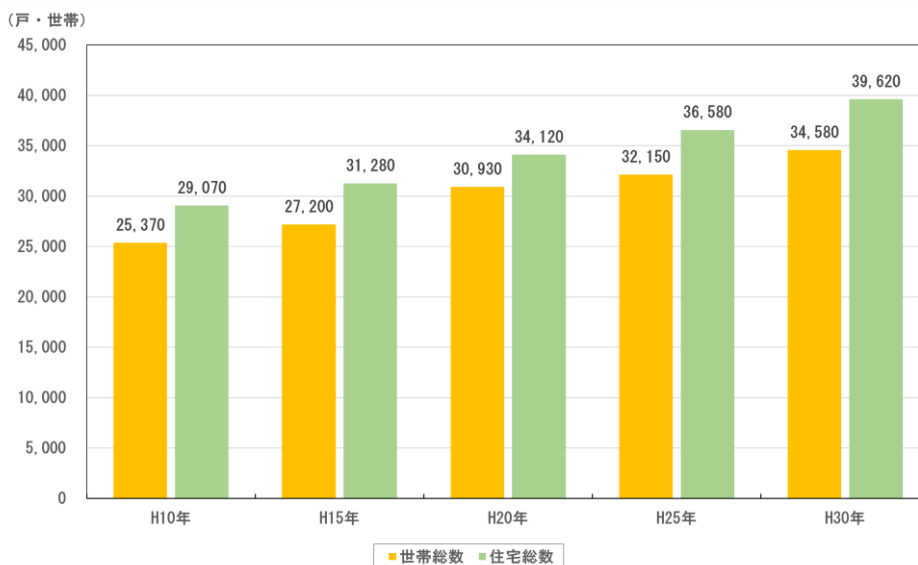


図. 世帯総数と住宅総数の推移

出典：住宅・土地統計調査（H10～H30）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30年で住宅全体の約63%（21,340戸÷33,680戸）となっています。

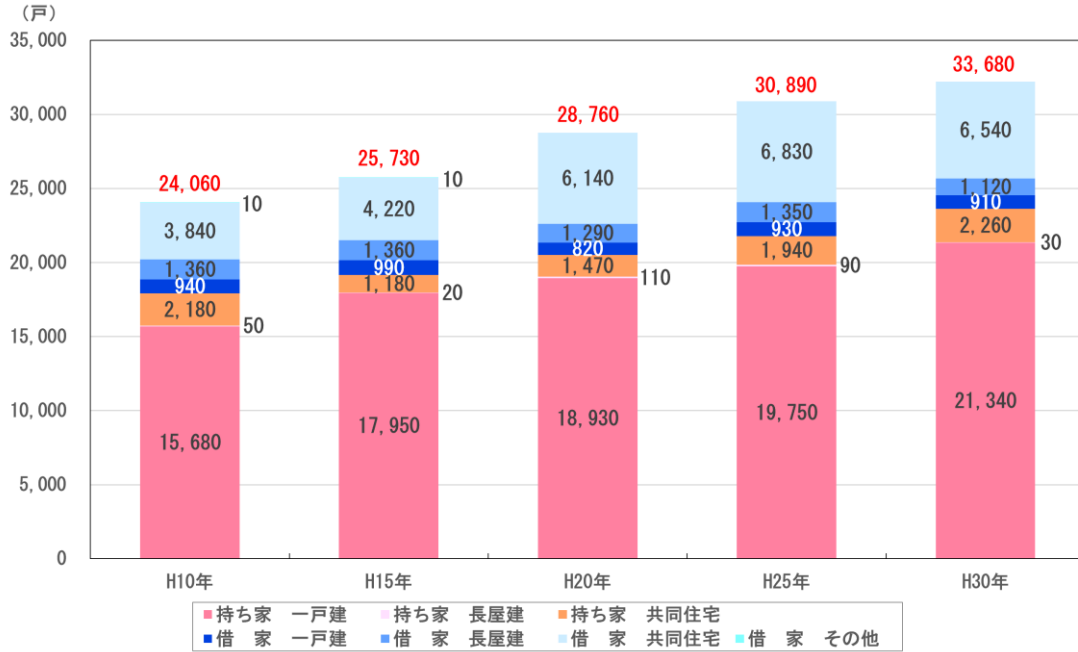


図. 住宅の所有形態数の推移

出典：住宅・土地統計調査（H10～H30）より作成

また、平成30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83%と高くなっています。

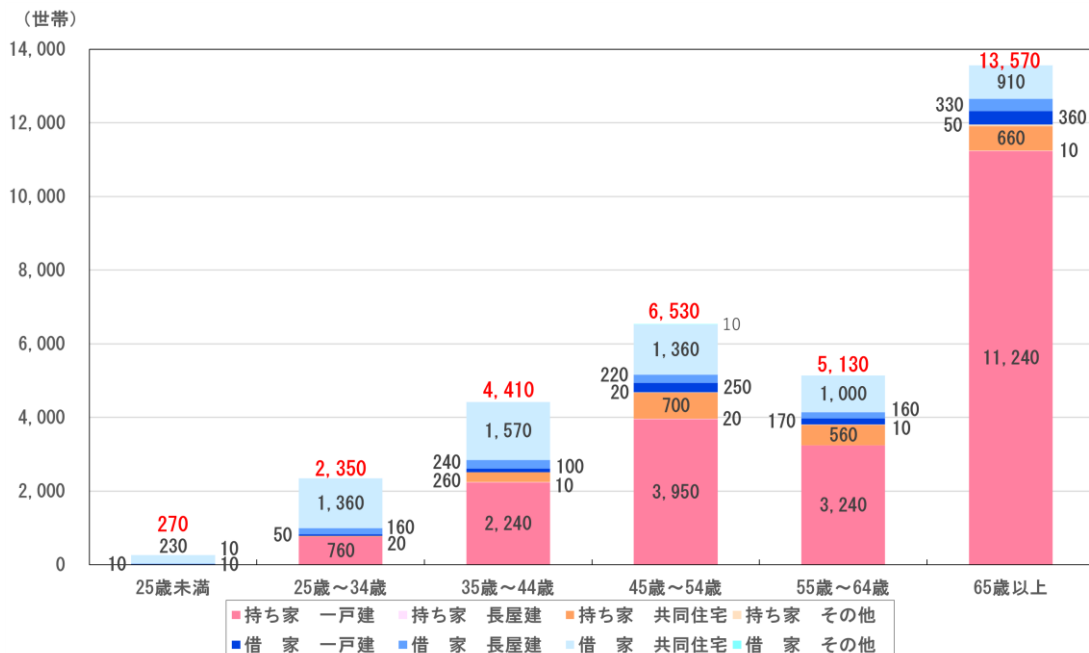


図. 世帯主の年齢別の住宅の所有形態（平成30年）

出典：住宅・土地統計調査（H30）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25年の1,490戸から平成30年の2,400戸と直近の5年間で910戸増加しています。

また、住宅・土地統計調査（平成30年）による空家率は全国と県とほぼ同じ水準、その他空家率は全国と県を少し上回っています。

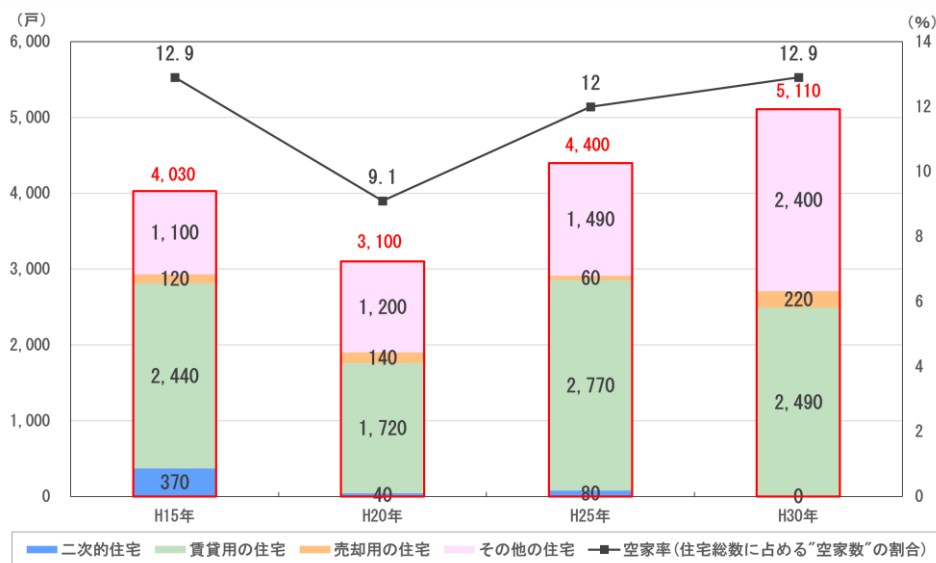


図. 空家数と空家率の推移

出典：住宅・土地統計調査（H15～H30）より作成

表. 総住宅数及び空家数・空家率（平成30年）

	総住宅数 (戸) : A	空家数 (戸) : B	空家数の分類				空家率 (B/A)	その他 空家率 (C/A)
			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		
全国	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	13.6%	5.6%
愛知県	3,481,800	393,800	7,200	230,900	13,100	142,600	11.3%	4.1%
あま市	39,620	5,110	0	2,490	220	2,400	12.9%	6.1%

「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（H30）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。

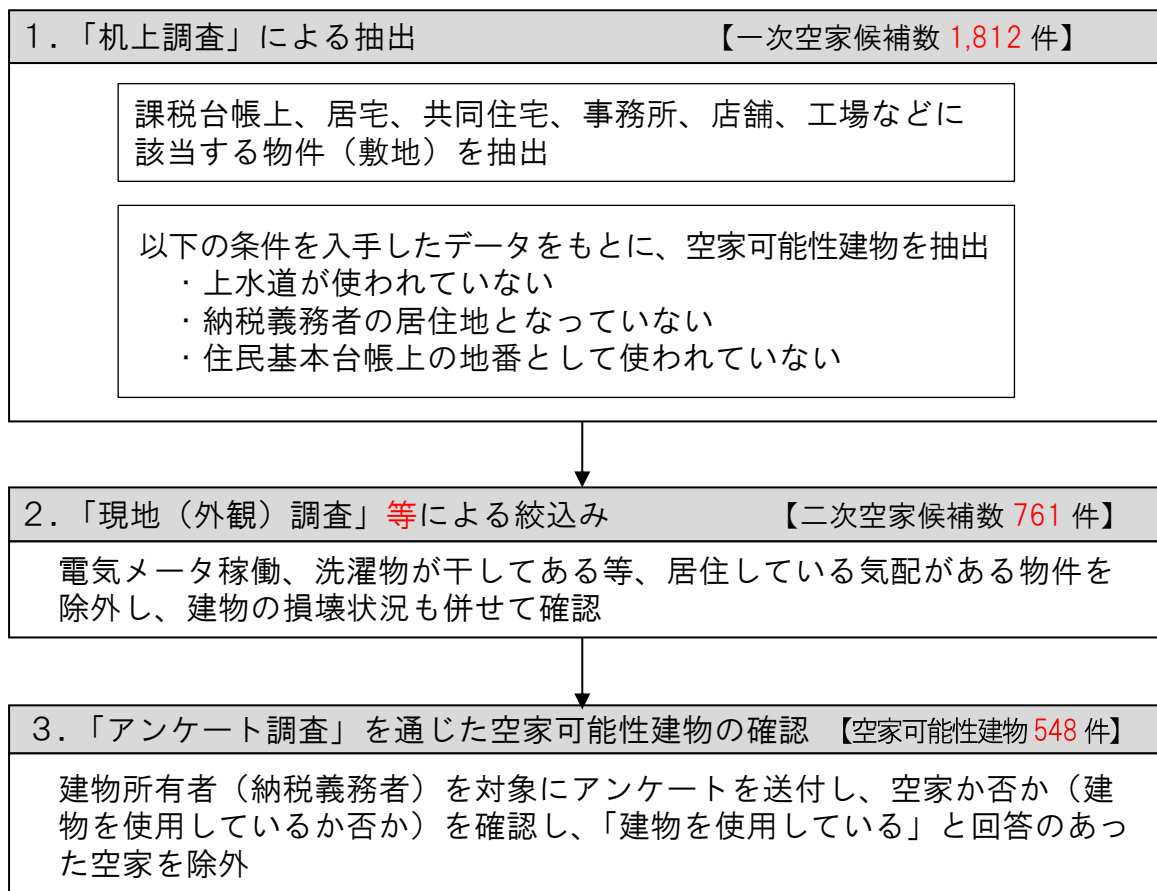
2-2 空家等の実態調査

市内における空家等の状況を把握するため、基本指針に沿って令和5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、548件を抽出しました。

この548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6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令和5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、今後も増減する数値です。

図. 空家可能性建物の抽出フロー
(令和5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

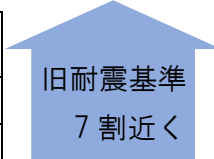
① 空家可能性建物の建築年の状況

空家可能性建物として抽出した 548 件のうち、旧耐震基準に該当する昭和 55 年以前のものが 7 割近くあります。また、建築時期から 25 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。）

前回調査から昭和 55 年以前の建物の割合が低くなり、平成 12 年以降の建物の割合が高くなっています。

表. 建築年別空家件数

年号	H29 件数	H29 割合	R5 件数	R5 割合
昭和 40 年（1965 年）以前	125	24.2%	121	22.1%
昭和 41 年～昭和 55 年（1966 年～1980 年）	273	52.8%	275	50.2%
昭和 56 年～平成 11 年（1981 年～1999 年）	100	19.3%	113	20.6%
平成 12 年～（2000 年～）	12	2.3%	36	6.6%
不明	7	1.4%	3	0.5%
合計	517	100.0%	548	100.0%



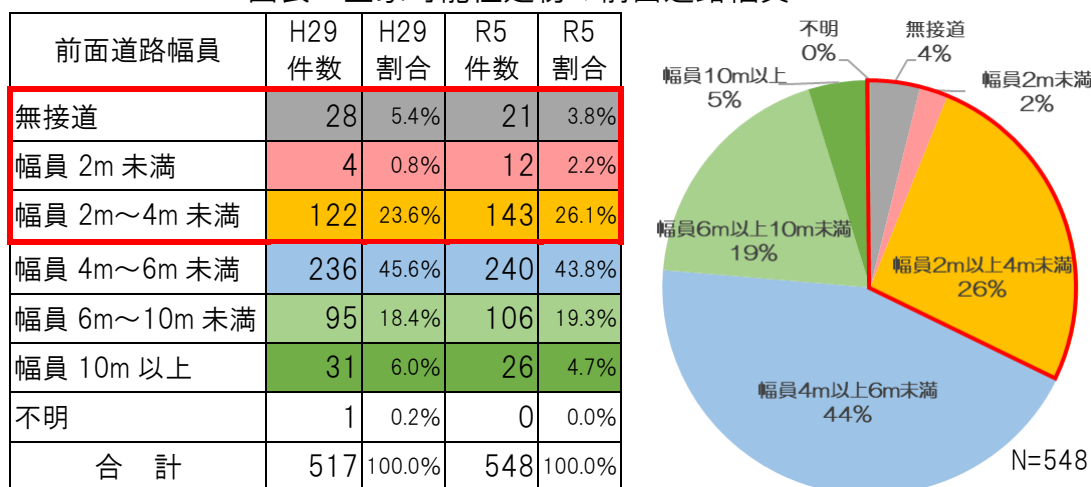
出典：平成 29 年度・令和 5 年度あま市空き家実態調査（建築年は家屋課税台帳）より作成

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 175 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。

前回調査から「幅員 2m～4m 未満」割合が高くなっています。

図表・空家可能性建物の前面道路幅員



出典：平成 29 年度・令和 5 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

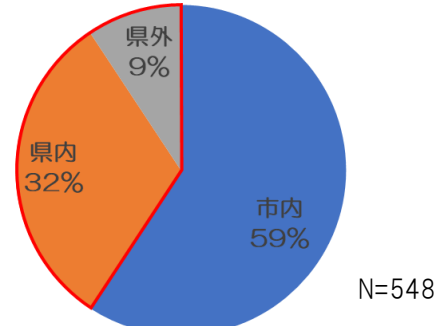
③ 所有者の居住地

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、愛知県外の居住者が約1割となっています。

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。

図表. 所有者の居住地区分

居住地区分	H29 件数	H29 割合	R5 件数	R5 割合	
市内	306	59.2%	339	61.9%	
市外	県内	163	31.5%	160	29.2%
	県外	48	9.3%	49	8.9%
計	517	100.0%	548	100.0%	



出典：平成29年度・令和5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及び市街化区域内に多く分布しています。

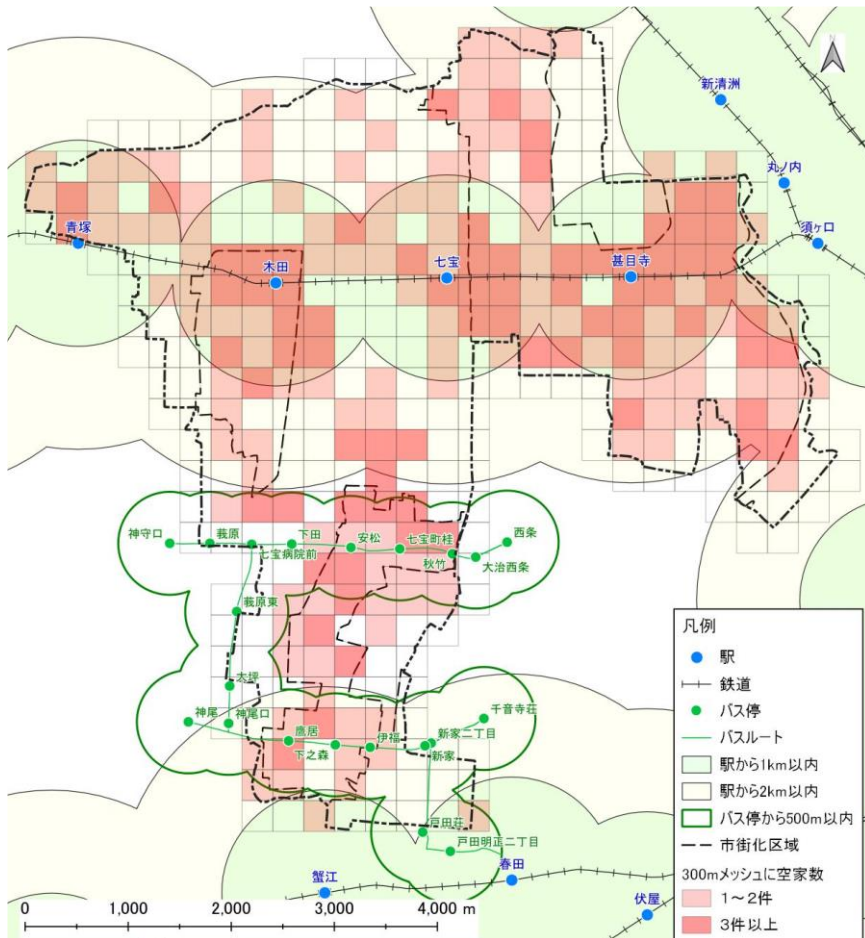


図. 空家可能性建物の分布状況

出典：令和5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

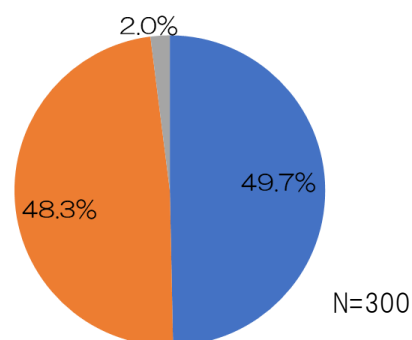
アンケート調査の結果概要は、次のとおりです。

実態調査年	令和5年度
調査対象	対象件数761件、発送数683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	回収件数300件、回収数295通（回収率43.2%）

① 建物の使用状況

空家可能性建物を「2. 使用していない」という回答と「1. 使用している」という回答が半数近くあり、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	H29 件数	H29 割合	R5 件数	R5 割合
1. 使用している	190	52.5%	149	49.7%
2. 使用していない	165	45.6%	145	48.3%
無回答・複数回答	7	1.9%	6	2.0%
合 計	362	100.0%	300	100.0%

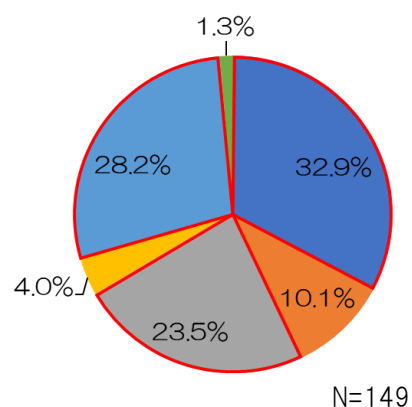


② 建物の使用形態

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3割強と最も多く、次に「5. その他」が約3割弱、「3. 貸家、貸物件にしている」が約2割強となっており、「5. その他」の内容は「物置や倉庫としての使用」が多くみられます。

また、前回調査から「3. 貸家、貸物件にしている」の割合が増加しています。

回 答	H29 件数	H29 割合	R5 件数	R5 割合
1. 住居として使用している	85	44.7%	49	32.9%
2. 店舗、事務所などとして使用している	17	8.9%	15	10.1%
3. 貸家、貸物件にしている	21	11.1%	35	23.5%
4. 売却、譲渡済みである	4	2.1%	6	4.0%
5. その他	54	28.4%	42	28.2%
無回答・複数回答	9	4.7%	2	1.3%
合 計	190	100.0%	149	100.0%



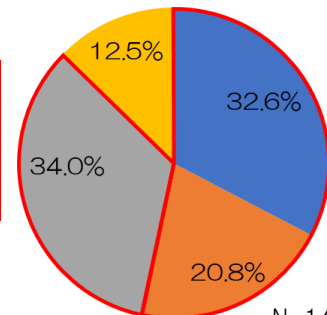
以下の項目は、①の設問で空家可能性建物を「使用していない」という回答をした所有者に対するアンケートの調査結果を示しています。

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3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。

また、前回調査から「10年超～」の割合が減少しています。

回 答	H29 件数	H29 割合	R5 件数	R5 割合
1. 5年以内	50	30.3%	47	32.6%
2. 5年～10年以内	35	21.2%	30	20.8%
3. 10年超～	73	44.2%	49	34.0%
無回答・複数回答	7	4.2%	18	12.5%
合 計	165	100.0%	144	100.0%



N=144

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。

また、前回調査から「1. 相続により取得したが、入居していないため」の割合が増加しています。

回 答 (複数回答)	H29 件数	R5 件数	0%	10%	20%	30%	40%	50%
1. 相続により取得したが、 入居していないため	45 (27.3%)	57 (39.6%)	39.6%					
2. 居住用に取得したが、 入居していないため	15 (9.1%)	5 (3.5%)	3.5%					
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 (2.8%)	2.8%					
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%)	3 (2.1%)	2.1%					
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%)	2 (1.4%)	1.4%					
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%)	3 (2.1%)	2.1%					
7. 別の住居へ転居したため	63 (38.2%)	45 (31.3%)	31.3%					
8. 賃借人など、入居していた人が 退去したため	24 (14.5%)	17 (11.8%)	11.8%					
9. 相続人が決まらないため	2 (1.2%)	4 (2.8%)	2.8%					
10. その他	23 (13.9%)	20 (13.9%)	13.9%					
無回答	2 (1.2%)	0 (0.0%)	0.0%					
回答数計	191	160	N=144					
回答者数計	165	144	※複数回答のため、割合の合計は100%になりません					

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6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。

また、建築時期が新しいほど現在でも住める状態になっている建物が多く、建築時期が古くなるほど建物に何らかの支障をかかえる傾向にあります。

回 答 (複数回答)	H29 件数	R5 件数	0%	20%	40%	60%	
1. 現在でも住める状態である	89 (53.9%)	92 (63.9%)					63.9%
2. 外壁の一部に破損、崩れがある	29 (17.6%)	24 (16.7%)					16.7%
3. 屋根の瓦、トタン板などに割れや剥がれがある	13 (7.9%)	17 (11.8%)					11.8%
4. 物干し、バルコニーに崩れがある	7 (4.2%)	7 (4.9%)					4.9%
5. 建物内部に破損がある	40 (24.2%)	26 (18.1%)					18.1%
6. 塀が道路側に傾いている	0 (0.0%)	0 (0.0%)					0.0%
7. 建物全体が明らかに傾いている	4 (2.4%)	2 (1.4%)					1.4%
8. その他	17 (10.3%)	11 (7.6%)					7.6%
9. 把握していない	13 (7.9%)	13 (9.0%)					9.0%
無回答	3 (1.8%)	0 (0.0%)					0.0%
回答数計	215	192					
回答者数計	165	144					

※複数回答のため、割合の合計は100%になりません

状態 (複数回答) 建築時期	現在でも 住める状 態である	外壁の一 部に破 損、崩れ がある	屋根の 瓦、トタ ン板など に割れや 剥がれが ある	物干し、 バルコニ ーに崩れ がある	建物内部 に破損が ある	建物全体 が明らか に傾いて いる	把握して いない	その他	回答者数
S40年以前 1965年	19 (21%)	6 (25%)	5 (29%)	2 (29%)	7 (27%)	1 (50%)	4 (36%)	2 (15%)	32 (22%)
S41~S55年 1966~1980年	35 (38%)	13 (54%)	10 (59%)	3 (43%)	11 (42%)	0 (0%)	2 (18%)	5 (39%)	58 (40%)
S56~H11年 1981~1999年	23 (25%)	3 (13%)	0 (0%)	1 (14%)	5 (19%)	0 (0%)	2 (18%)	3 (23%)	31 (22%)
H12年~ 2000年~	7 (8%)	1 (4%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0.0%)	7 (5%)
無回答・ 複数回答	8 (9%)	1 (4%)	2 (12%)	1 (14%)	3 (12%)	1 (50%)	3 (27%)	3 (23%)	16 (11%)
合 計	92 (100%)	24 (100%)	17 (100%)	7 (100%)	26 (100%)	2 (100%)	11 (100%)	13 (100%)	144 (100%)

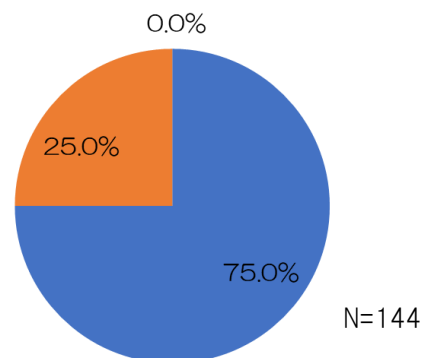
※設問の「塀が道路側に傾いている」と「無回答」の回答が無いため未掲載とした。

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 8 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 2 割の中には適切な管理が行われていない空家等が存在する可能性があります。

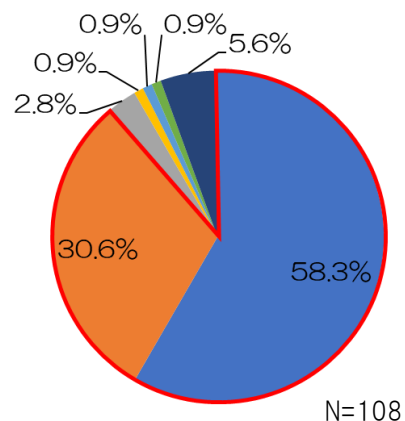
回 答	H29 件数	H29 割合	R5 件数	R5 割合
1. 行っている	115	69.7%	108	75.0%
2. 行っていない	49	29.7%	36	25.0%
無回答・複数回答	1	0.6%	0	0.0%
合 計	165	100.0%	144	100.0%



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 6 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	H29 件数	H29 割合	R5 件数	R5 割合
1. 所有者本人が管理している	78	67.8%	63	58.3%
2. 所有者の家族または親族が管理している	30	26.1%	33	30.6%
3. 不動産業者に管理させている	1	0.9%	3	2.8%
4. 知人に管理してもらっている	1	0.9%	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%	1	0.9%
6. その他	3	2.6%	1	0.9%
無回答・複数回答	2	1.7%	6	5.6%
合 計	115	100.0%	108	100.0%



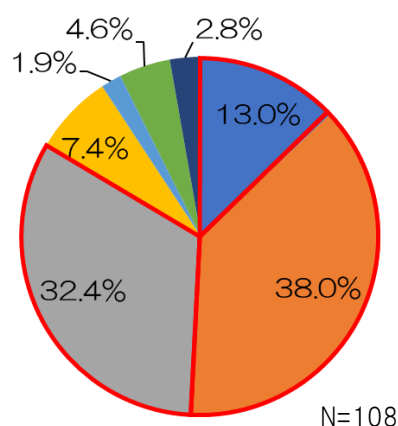
c) 維持管理の頻度

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、「2. 月に1・2回程度」が約4割と多く、次いで「3. 半年に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。

また、居住地が市内の方、県内の方ともに「月に1・2回程度」が多く、次に「半年に1・2回程度」となっており、県外の方は「半年に1・2回程度」が多く、次に「月に1・2回程度」となっていることから対象建物から居住地が近いほど維持管理の頻度が高く、遠方になるほど頻度が低くなっています。

回 答	H29 件数	H29 割合	R5 件数	R5 割合
1. 週に1・2回程度	12	10.4%	14	13.0%
2. 月に1・2回程度	35	30.4%	41	38.0%
3. 半年に1・2回程度	51	44.3%	35	32.4%
4. 年に1回程度	6	5.2%	8	7.4%
5. 数年に1回程度	2	1.7%	2	1.9%
6. その他	6	5.2%	5	4.6%
無回答・複数回答	3	2.6%	3	2.8%
合 計	115	100.0%	108	100.0%



維持管理の頻度 居住地	週に 1・2回 程度	月に 1・2回 程度	半年に 1・2回 程度	年に 1回 程度	数年に 1回 程度	その他	無回答・ 複数回答	合 計
市内	8 (15.1%)	21 (39.6%)	14 (26.4%)	4 (7.5%)	1 (1.9%)	2 (3.8%)	3 (5.7%)	53 (%)
県内	5 (12.5%)	16 (40.0%)	14 (35.0%)	3 (7.5%)	1 (2.5%)	1 (2.5%)	0 (0.0%)	40 (%)
県外	1 (6.7%)	4 (26.7%)	7 (46.7%)	1 (6.7%)	0 (0.0%)	2 (13.3%)	0 (0.0%)	15 (%)

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」という回答は全体の約4割です。

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。

また、前回調査から「3. 身体的・年齢的な問題で維持管理が困難である」と「4. 住んでいる所から対象の建物まで距離が遠い」の順位が逆転し、「3. 身体的・年齢的な問題で維持・管理が困難である」が高くなっています。

回 答 (複数回答)	H29 件数	R5 件数	0%	10%	20%	30%	40%
1. 維持・管理に手間がかかる	39 (23.6%)	42 (29.2%)	29.2%				
2. 維持・管理費(委託費)が高い	13 (7.9%)	14 (9.7%)	9.7%				
3. 身体的・年齢的な問題で維持・管理が困難である	41 (24.8%)	31 (21.5%)	21.5%				
4. 住んでいる所から対象の建物まで距離が遠い	44 (26.7%)	22 (15.3%)	15.3%				
5. 管理してもらおう人を探すのが困難である	8 (4.8%)	5 (3.5%)	3.5%				
6. 特に困っていない	54 (32.7%)	52 (36.1%)	36.1%				
7. その他	6 (3.6%)	14 (9.7%)	9.7%				
無回答	21 (12.7%)	6 (4.2%)	4.2%				
回答数計	226	186	N=144				
回答者数計	165	144	※複数回答のため、割合の合計は100%になりません				








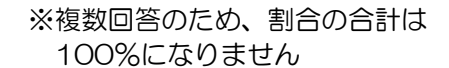


⑦ 建物について困っている点

「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4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」と「4. 取り壊したいが、費用が不足している」が約2割あります。

また、前回調査から「1. 借り手や買い手がいない」の割合が減少し、「6. 特に困っている点はない」の割合が増加しています。

回 答（複数回答）	H29 件数	R5 件数	0%	10%	20%	30%	40%	
1. 借り手や買い手がいない	48 (29.1%)	32 (22.2%)						
2. 遠方に住んでおり、空き家の状態を把握できない	14 (8.5%)	10 (6.9%)						
3. 修繕などをして使用したいが、費用が不足している	11 (6.7%)	5 (3.5%)						
4. 取り壊したいが、費用が不足している	35 (21.2%)	29 (20.1%)						
5. 相続問題があり、手をつけられない	3 (1.8%)	7 (4.9%)						
6. 特に困っている点はない	52 (31.5%)	56 (38.9%)						
7. その他	18 (10.9%)	15 (10.4%)						
無回答	9 (5.5%)	9 (6.3%)						N=144
回答数計	190	163	※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	144						



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.）」という回答が半数近くあります。

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、前回調査から「1. 売却や賃貸する場合の不動産業者等情報がほしい」の割合が減少し、「敷地内の樹木等の剪定や伐採してくれる業者等の情報がほしい」や「6. 特にない」の割合が増加しています。

回 答（複数回答）	H29 件数	R5 件数	0% 10% 20% 30% 40% 50%
1. 売却や賃貸する場合の不動産業者等の情報がほしい	61 (37.0%)	38 (26.4%)	26.4%
2. 建物を管理してくれる業者等の情報がほしい	9 (5.5%)	5 (3.5%)	3.5%
3. 敷地内の樹木等の剪定や伐採してくれる業者等の情報がほしい	9 (5.5%)	13 (9.0%)	9.0%
4. 修繕やリフォームできる業者等の情報がほしい	7 (4.2%)	5 (3.5%)	3.5%
5. 解体業者等の情報がほしい	31 (18.8%)	24 (16.7%)	16.7%
6. 特にない	73 (44.2%)	69 (47.9%)	47.9%
無回答	13 (7.9%)	13 (9.0%)	9.0%
回答数計	203	167	
回答者数計	165	144	

※複数回答のため、割合の合計は100%になりません

⑨ 空き家バンクへの登録について

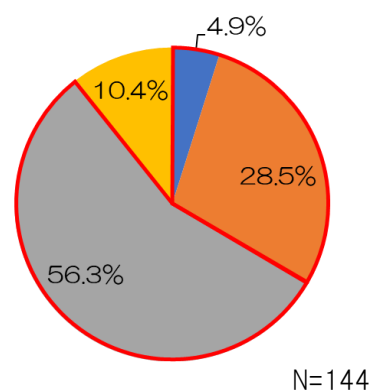
「1. 登録してみたい」、「2. 内容によっては登録してみたい」という回答が合わせて約3割あり、空き家バンクへの登録に関心があることがわかります。

一方、「3. 登録したくない」という回答も約6割あり、空き家バンクの制度を活性化させるにはその背景を把握する必要があります。

また、前回調査から「1. 登録してみたい」や「2. 内容によっては登録してみたい」の割合が減少し、「3. 登録したくない(できない)」の割合が増加しています。

さらに、「1. 登録してみたい」に回答した建物の建築時期は旧耐震基準に該当する昭和55年以前のものや不明なものとなっており、流通するには耐震改修などの対策が必要と考えられます。

設問	H29 件数	H29 割合	R5 件数	R5 割合
1. 登録してみたい	16	9.7%	7	4.9%
2. 内容によっては登録してみたい	58	35.2%	41	28.5%
3. 登録したくない(できない)	72	43.6%	81	56.3%
無回答・複数回答	19	11.5%	15	10.4%
合計	165	100.0%	144	100.0%



空き家バンク登録	建築時期				
	S40年以前 1965年	S41年～S55年 1966～1980年	S56年～H11年 1981～1999年	H12年～ 2000年～	無回答・ 複数回答
1. 登録してみたい	2	3	0	0	2
2. 内容によっては登録したい	7	17	11	2	4
3. 登録したくない(できない)	19	31	19	3	7
無回答	4	6	1	2	2

(4) アンケート調査の総括

アンケート調査の結果、空家可能性建物は548件あり、平成29年度調査の517件から31件増えています。

建物を「使用している」割合が減少し、「使用していない」が増加しています。「使用している」という回答した中で最も多かった「住居として使用している」が前回調査より約1割減少し、「貸家、貸物件にしている」が約2割増加しています。また、建物を使用しなくなってから10年を超えた建物や「借り手や買い手がない」、「売却や賃貸する場合の不動産業者等の情報がほしい」という回答の割合が減少し、「特にない（困っていない）」が増加していることから、空家が売買や賃貸等の不動産として流通していることによる結果とも考えられます。

建物の建築時期について、旧耐震基準に該当する昭和55年以前のものが前回調査時より約1割減少しているものの、今も約7割存在しており、適切な維持管理とともに、耐震化や改修・建替えのしやすい仕組みづくりを継続する必要があります。

建物の定期的な維持管理の頻度が増加し、現在でも住める状態である割合が前回調査より約1割増加しています。適切に管理することの重要性が認識され、施策に対する一定の効果が表れていると考えられます。

維持管理に関する回答では「維持管理に手間がかかる」が最も多く、次いで「身体的・年齢的な問題で維持・管理が困難」の割合が「住んでいる所から対象の建物まで距離が遠い」を上回りました。また、相続によって空家になった割合が増加しており、今後も高齢化の進展が予測されることから、維持管理の継続性に関して対策が必要です。

建物について困っている回答では「借り手や買い手がない」や「取壊したいが、費用が不足している」が多く、必要な支援や要望では、「売却や賃貸する場合の不動産業者等の情報」や「解体業者等の情報」、「敷地内の樹木等の剪定や伐採してくれる業者等の情報」の回答が多くあります。相続を理由として空家となるケースが約1割増加していることから、引続き所有者等に対する情報提供や支援を行っていく必要があります。

空き家バンクへの登録を検討している建物の多くは、旧耐震基準に該当する昭和55年以前に建てられたものであり、流通や活用を行う際には耐震対策が必要とされます。一方「登録したくない（できない）」が前回調査より約1割増加していることから、この制度を活性化させるには空き家バンクに対する認識や登録したくない理由などの背景を把握する必要があります。

《参考》市民からの空家等に関する相談内容

相談内容の大半は、「草木の繁茂」、「建築物の破損等」に関するものとなっています。

また、「その他」の中には「動物の棲み付き」や「敷地内のごみ」、「蜂の発生」等があります。

表. 市民からの相談一覧（直近5年、本市資料より）

相談内容	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
草木の繁茂	9件	26件	21件	15件	19件
建築物の破損等	26件	28件	11件	12件	7件
その他	2件	12件	7件	5件	5件
合計	37件	66件	39件	32件	31件

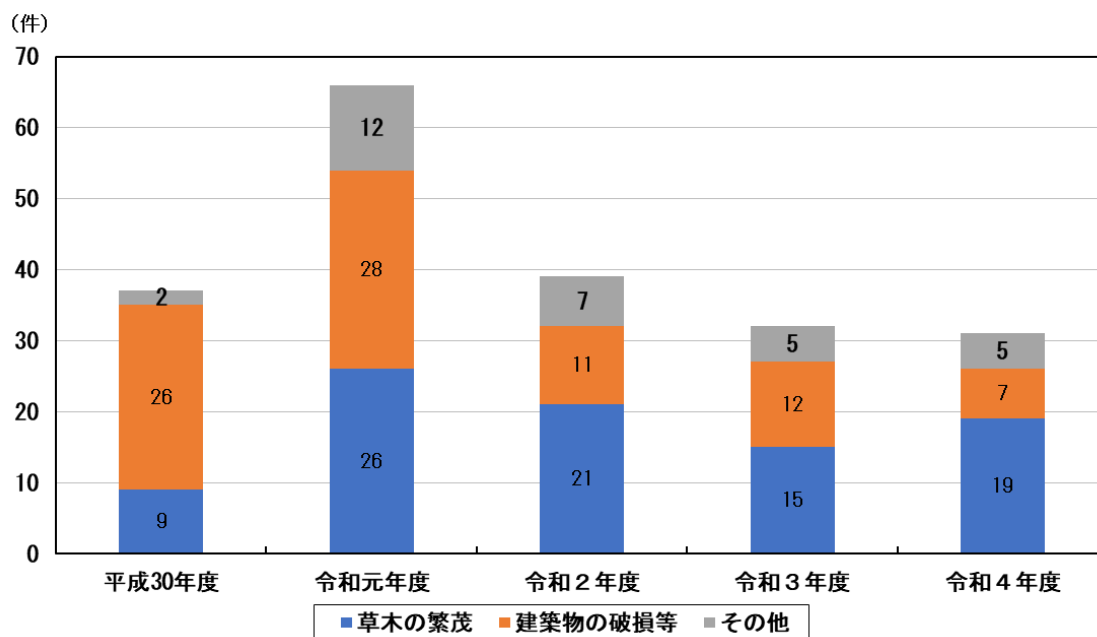
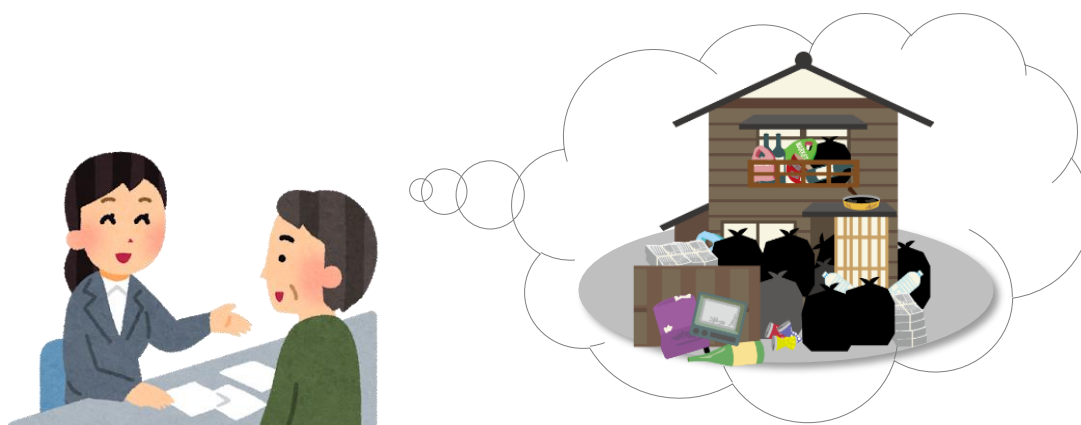


図. 市民からの相談内容別件数



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。

アンケート調査によると、**相続を理由に空家となる場合が前回調査から約1割増加しており、また、空家等となってから10年以上経過しているものが約3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。**

実態調査やアンケート調査の結果から、本市は旧耐震基準に該当する昭和55年以前の空家等が前回調査時より約1割減少しているものの、今も約7割存在しています。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、**適切な維持管理とともに、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2 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割存在しており、**その多くは、所有者や家族が管理していますが、身体的・年齢的な問題で維持・管理が困難との回答が多くありました。**空家等が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・年齢的な問題や遠方居住等の理由**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。

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、**適切な管理が行われていない状態の空家等が市内に存在しており、建物の管理や敷地内の樹木の伐採などを行う業者の情報を望む方も一定数あります。**

課題3 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。借り手や買い手が付き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。

アンケート調査によると、借り手や買い手がない、建物を取り壊したい所有者が約4割ありますが、「売却や賃貸する場合の不動産業者の情報」「解体業者の情報」を望む声が多く、利活用に対する情報などが不足していることが伺えます。そのため、利活用に関する情報の提供を拡充する必要があります。

また、空き家バンクに「登録したくない(できない)」が約6割となりました。空き家バンク制度が認知されていない可能性があります。

空き家バンクの趣旨等を理解し、所有者が自ら判断し登録できるように促していく必要があります。

課題4 法改正による新たな対応・取り組みの検討

法改正により、管理がされていない空家等に対する措置などが創設されるなど、空家等に対する所有者の責務が強化されており、空家等の状況に応じて適切に適用をしていく必要があります。

3-2 第1期計画の検証

第1期計画に基づく空家等の発生抑制に重点を置いた取り組みの効果等の検証としては、定期的な維持管理を行っている方の割合が増加したことや、46戸の市の補助制度を活用した空家等の除却が進み空家等の解消が着実に進行しており、空家化を未然に防ぐ重要性が認識されるなど、一定の成果が得られていると評価しております。そのため、本市の空家等対策計画〈第2期〉についても、第1期計画の基本的な考え方を踏襲します。



3-3 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」、「適切な管理が行われていない空家等の解消」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、今後も人口減少や高齢化による空家等の増加が予想されるため、本市の空家等対策計画では、「空家等の発生抑制」に重点を置く考え方とします。

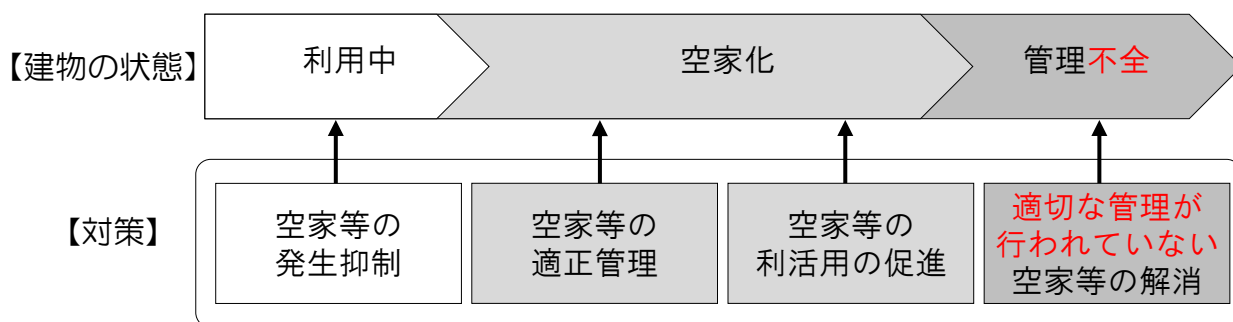


図. 建物の状態による対策イメージ

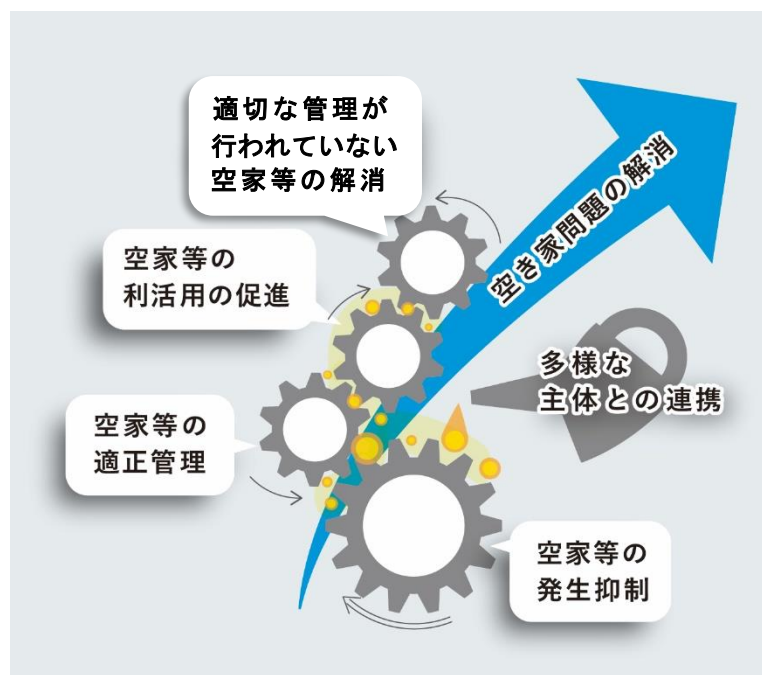


図. 対策の取り組みイメージ

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。

これまで行ってきた空家等の発生を抑制していく取り組みを継続し、さらに新たな取り組みを検討し、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市内窓口の設置や、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・配布等により実施してきた空家等に対する意識の啓発を継続して行います。

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行ってきた空家等に対する意識の啓発を行います。

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、今ある相談体制を維持し、必要に応じて強化を図ります。

<協定団体（令和4年度末現在）>

- ・公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会
- ・公益社団法人あま市シルバー人材センター
- ・公益社団法人愛知県建築士事務所協会
- ・公益社団法人全日本不動産協会愛知県本部
- ・愛知県司法書士会

④ 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・証明書の発行等を継続して行います。

また、相続人の方に対して、市役所での窓口の手続きの際に制度のお知らせ（チラシ等）など周知を図ります。

【空き家の譲渡所得の特別控除（国）】

⑤ 空き家バンク等の普及啓発

空き家バンク制度に対する認識や登録数が少ないといった課題の背景を把握しつつ、空家の所有者に対して更なる空き家バンクの周知に努めます。

（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市内での情報共有や、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 市内における情報共有および情報発信

市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継続的に行い、空家担当課以外の窓口からも市民に対し、空家の解消に関する情報の周知を図ります。

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 所有者情報の収集

空家等所有者情報については、空家等の情報拡充に有効であるため、電力会社や電信電話事業者等への情報提供の要請を検討します。

(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若しくは除却等、安心して長く使い続けられる住環境の保全、形成等を図るため、それらを周知します。

【具体的な取り組み】※②～④は「住宅・建築物安全ストック形成事業」より引用

① 空家に対する撤去費補助制度の推進

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の周知を図ります。

【空家解体促進補助制度（市）】

② 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）】

③ 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および除却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）、民間木造住宅除却工事費補助制度（市）】

④ 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）】

⑤ 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図ります。

【長期優良住宅化リフォーム推進事業（国）】

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**管理**します。

【具体的な取り組み】

① 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。

② 所有者不明時の対応

所有者が不明の場合は、**電力会社等からの情報提供**や財産管理人制度の活用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、**協定先の協力のもと**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を**維持**します。

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 管理支援法人制度の活用

NPO法人や社団法人等に対し、制度を広く周知します。なお、必要に応じて空家等管理支援法人に指定することを検討します。

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ります。

【具体的な取り組み】

① 税控除制度の普及啓発等（再掲）

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・証明書の発行等を継続して行います。

また、相続人の方に対して、市役所での窓口の手続きの際に制度のお知らせ（チラシ等）など周知を図ります。

【空き家の譲渡所得の特別控除（国）】

② 空き家バンク等の普及啓発（再掲）

空き家の所有者や居住希望者に対して、空家等を不動産として市場へ流通させる仕組みとして空き家バンク等への情報掲載を促がすなど、周知を図ります。

③ 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）】

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）】

(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および支援を行います。

【具体的な取り組み】

① 空き家バンク等の普及啓発（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周知を図ります。

② 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)】

③ 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

(3) 空家等活用促進区域の検討

空家等活用促進区域とは、空家の分布や活用の状況からみて空家の活用が必要と認める区域を市が指定するもので、主に中心市街地や地域再生の拠点など地域の拠点となる区域等において定めるものです。

あま市における当該区域については、まちづくりにおける防災性の確保（道路・避難場所等）等を検証する必要があるため、区域設定の要否について検討します。

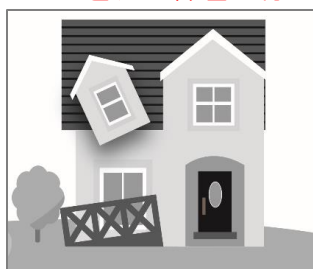
4-4 適切な管理が行われていない空家等の解消

適切な管理が行われていない空家等は防犯、防災、衛生、景観などから周辺的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) 適切な管理が行われていない空家等の対応

建物の一部破損、草木の繁茂などの放置される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。

適切な管理が行われていない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、空家等の健全度を継続して把握していきます。

② 所有者等への適切な管理の促進

空家等に関するパンフレットなどによる情報提供、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ていきます。

また、各種専門団体等による相談窓口への誘導など必要に応じて情報提供を行います。

③ 他法令等での措置等

適切な管理が行われていない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、空き家等の適切な管理に関する条例等）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。

- ④ 市内の空家に対する撤去費補助制度の周知（再掲）
 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の周知を図ります。
 【空家解体促進補助制度（市）】
- ⑤ 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。

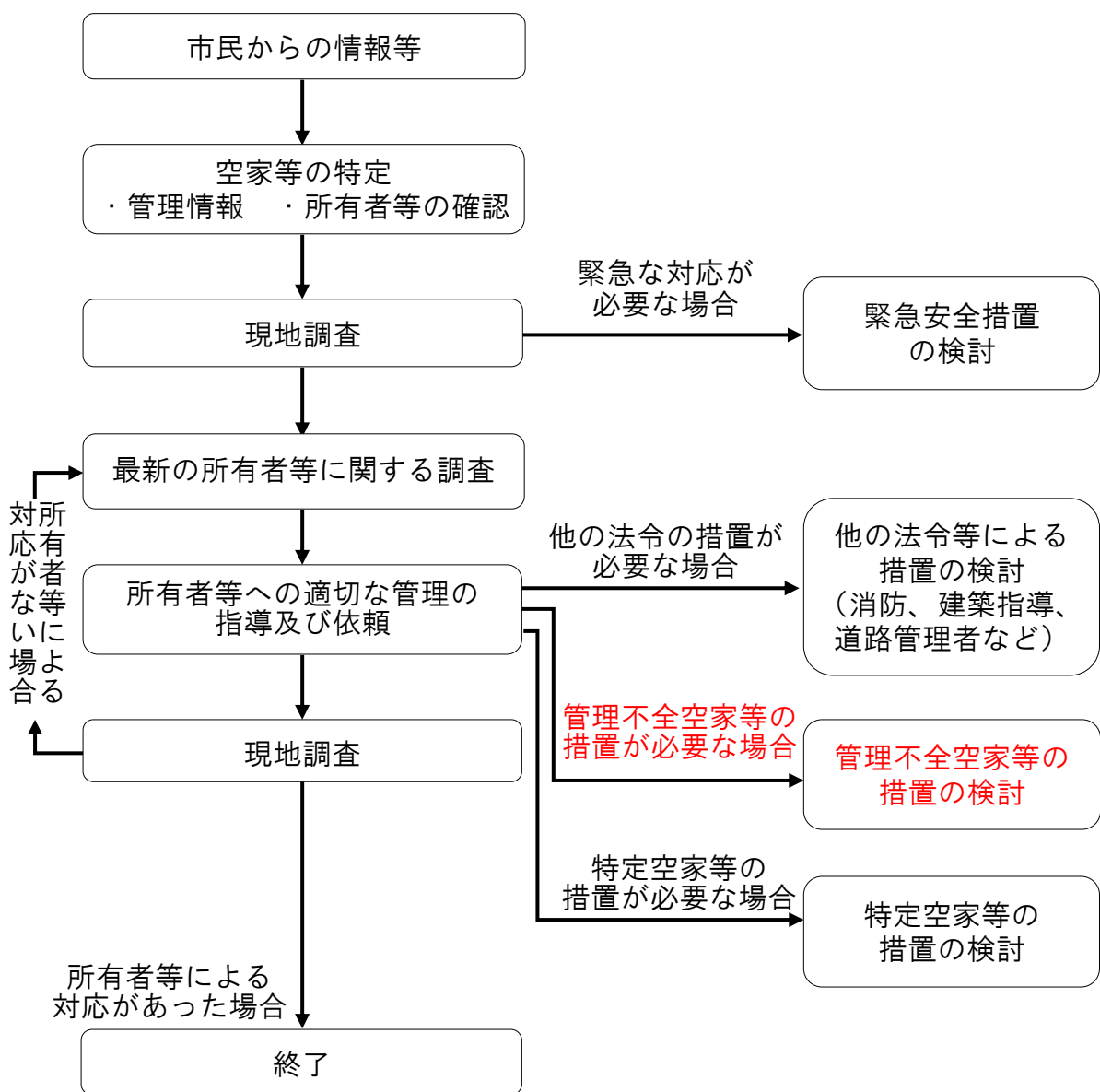


図. 適切な管理が行われていない空家等に対する流れ

(2) 管理不全空家等の措置（空家法第13条に基づく）

空家法に基づき管理不全空家等に該当するか否かの判断を行い、管理不全空家等と判断された場合は、指導、勧告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に努めます。

管理不全空家等とは、空家等が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おそれのある状態にあると認められる空家等をいいます。

なお、特定空家等とは、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（国参考基準別紙1）
- 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（国参考基準別紙2）
- 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（国参考基準別紙3）
- 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（国参考基準別紙4）



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 管理不全空家等の判断、認定

空家等が管理不全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「管理不全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」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、市長が認定します。

② 指導

管理不全空家等の所有者等に対し、管理指針に即した内容で指導を行います。

③ 勧告

指導を受けた管理不全空家等の状態が改善されず、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は、指導をした者に対し勧告を行います。なお、勧告がなされた場合は、固定資産税等の住宅用地に係る課税標準額の特例の対象から除外されます。

(3) 特定空家等の措置（空家法第22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。

【具体的な取り組み】**① 特定空家等の判断、認定**

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「**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**」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、あま市空家等対策協議会に意見を求めたうえで、個別に市長が認定します。

② 助言・指導

特定空家等の所有者に対し、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をとるよう助言や指導を行います。

③ 勧告

助言・指導を受けた特定空家等の状態が改善されない場合は、相当の猶予期限を付けて、必要な措置を勧告します。なお、勧告がなされた場合は固定資産税等の住宅用地に係る課税標準額の特例の対象から除外されます。

④ 命令

勧告を受けた者が正当な理由なくその勧告に係る措置を取らなかった場合において、その勧告に係る措置をとることを命令します。

⑤ 代執行

命令を受けた者がその命令に対する措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、または履行しても期限までに完了する見込みがないときは行政代執行を行います。

⑥ 略式代執行

特定空家等の所有者等が不明の場合は、相続財産管理人制度の等の活用を図り、必要に応じて略式代執行を行います。

⑦ 緊急代執行

災害その他非常の場合において、緊急に除却する必要がある特定空家等に関しては、緊急代執行を行います。

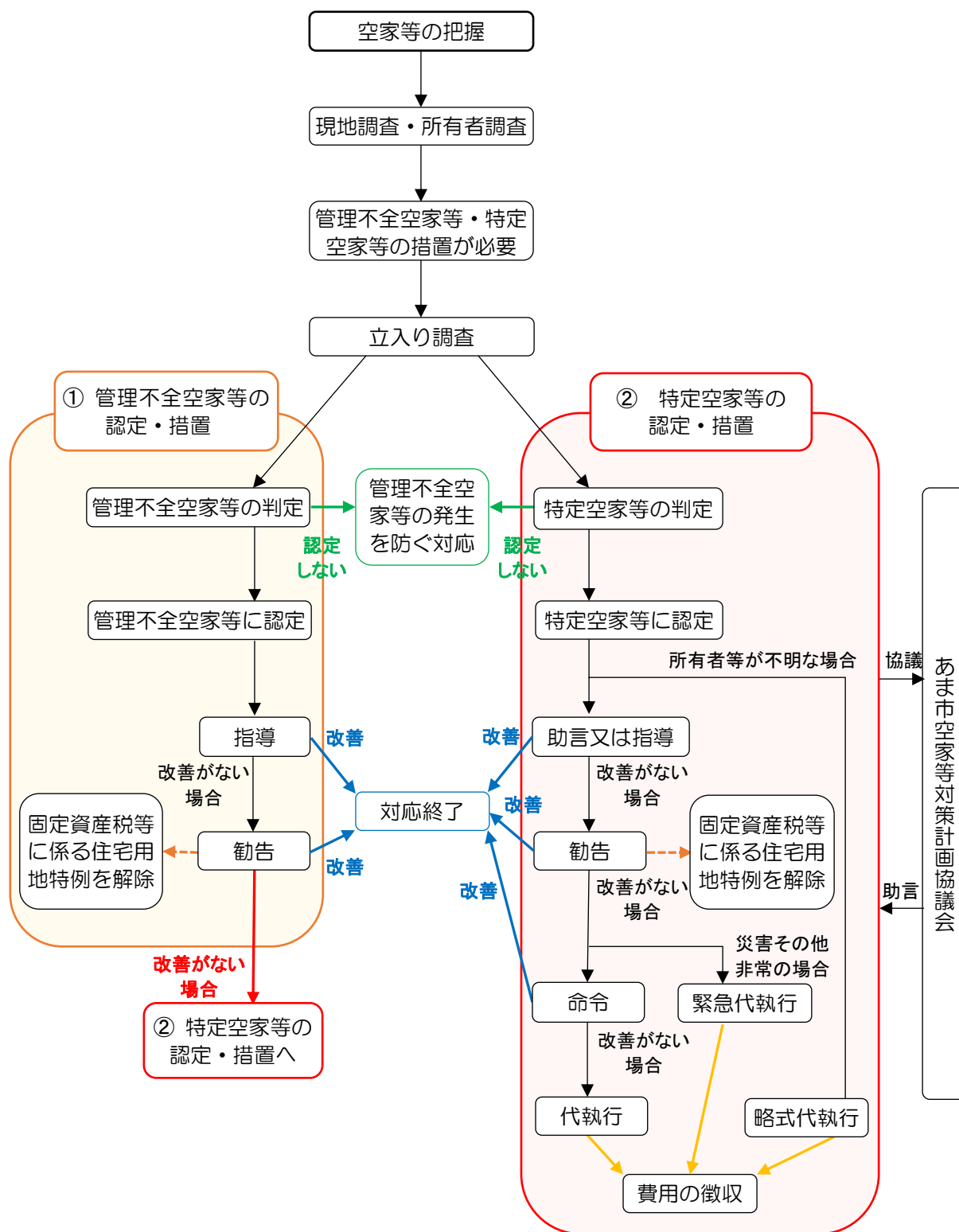


図. 管理不全空家等および特定空家等に対する措置の流れ

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」、「適切な管理が行われていない空家等の解消」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（令和5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		
市長公室危機管理課	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	建設産業部商工観光課

(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

全日本不動産協会愛知県本部

電話 052-241-0468

- 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

(4) 空家等管理活用支援法人の指定

NPO法人や社団法人等に対して制度を周知し、それら団体等からの申請に基づき空家等管理活用支援法人等（空家法第23条）に指定することを検討します。

【空家等管理活用支援法人の指定】

市町村長は、特定非営利活動法人(NPO)、一般社団法人、一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社等であって、適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人として指定することができる。

【空家等管理活用支援法人の業務】

当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

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。

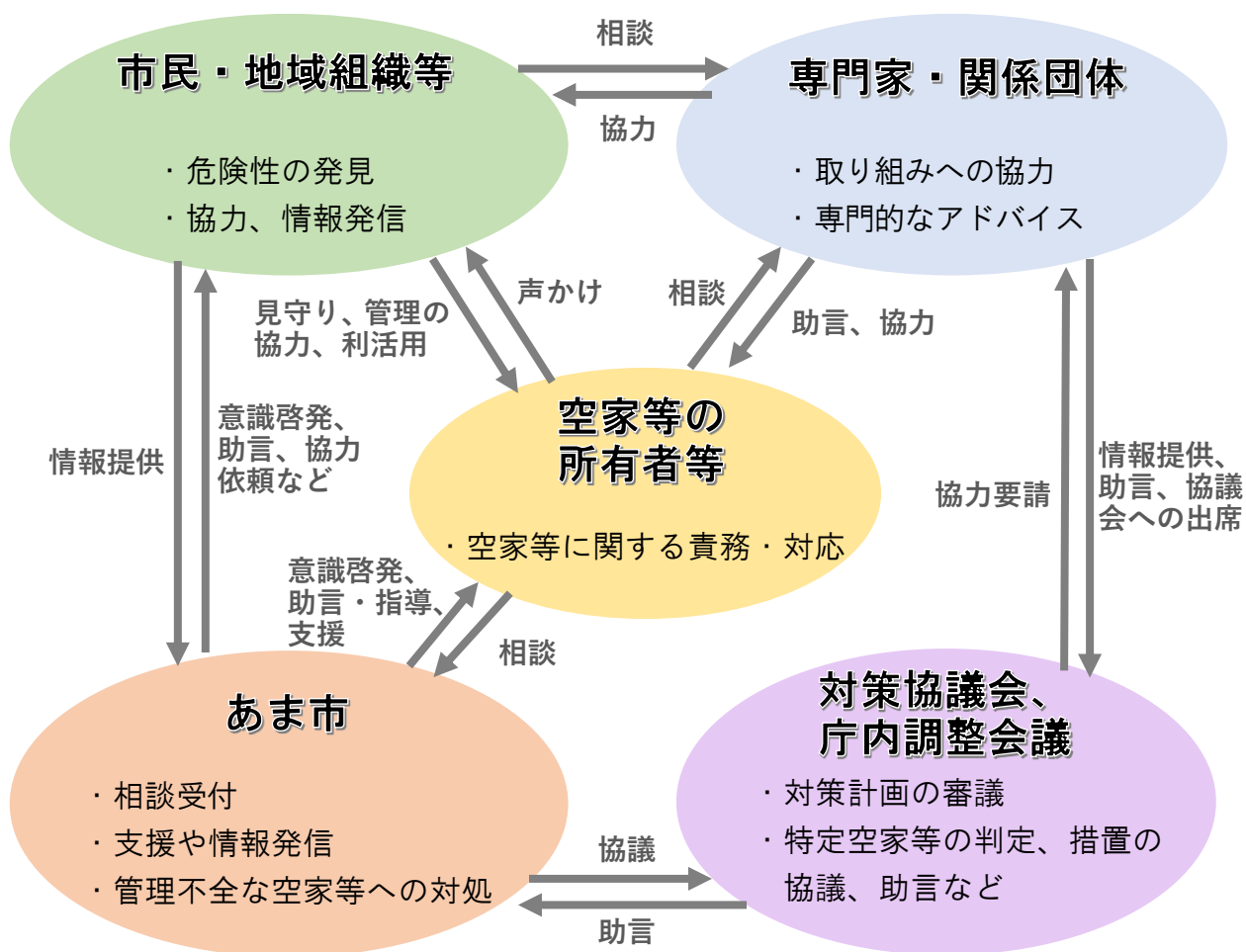


図. 空家等対策における多様な主体との連携イメージ

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.31
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.34
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.32
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、令和 6 年 1 月 1 日から令和 9 (2027) 年 12 月 31 日までの譲渡が対象。	P.31
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.22
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、令和 4 年 3 月に「第 2 次あま市総合計画」を策定している。	P.1

用語	意味	初掲載頁
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
管理不全空家等	空家等が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もの。	P.1
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
建築士事務所協会	建築士事務所の業務の適正な運営と健全な発展及び建築士事務所の開設者に設計などを委託する建築主の利益の保護を図り、公共の福祉の増進に寄与することを目的とした社団法人。	P.28
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.36
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.29
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
司法書士会	司法書士の使命及び職責に鑑み、その品位を保持し、司法書士業務の改善進歩を図るため、会員の私道及び連絡に関する事務を行うことを目的として設立された団体。	P.28
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.31

用語	意味	初掲載頁
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.37
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.28
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
世帯人員	世帯を構成する各人(世帯員)を合わせた数。	P.8
全日本不動産協会	宅地建物取引その他の不動産取引に関する調査研究、政策提言、指導助言その他これらに関する事業を行うことにより、適正かつ公正な不動産取引及び不動産流通の円滑化を推進し、不動産取引の確保及び宅地建物取引業の健全な発達に起用することを目的とした社団法人	P.28
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.34
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.36

用語	意味	初掲載頁
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.29
宅地建物取引業 協会	一般消費者の利益の擁護又は増進を図り地域社会の健全な発展を目的とする事業を行い、宅地建物取引の適正な運営を確保するとともに、健全な発達に紀代することを目的に設立された社団法人。	P.28
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り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.29
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.34
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.29
ま行		
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
民間木造住宅除却 工事費補助制度	地震により倒壊の恐れがある住宅を取り壊す方に対し、解体費用の一部を補助する制度	P.29

用語	意味	初掲載頁
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.29
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.29
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