

みよし市空家等対策計画

令和5（2023）年3月

みよし市

目 次

1. 計画の概要	1
(1) 背景と目的	1
(2) 計画の位置付け	1
(3) 計画期間	2
(4) 対象地区	2
(5) 対象とする空家等の種類	2
2. 空家等の現状と課題	3
(1) 人口・世帯の状況	3
(2) 空家等の状況	5
(3) 空家等対策上の課題	18
3. 空家等対策の方針及び取組み事項	19
(1) 空家等対策に関する基本的な方針	19
(2) 所有者・管理者による空家等の適切な管理の促進に関する事項	23
(3) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項	24
(4) 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	25
(5) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	25
4. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項	26
5. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	28
参考資料	29
1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	30
2. みよし市空家等対策計画策定委員会 委員名簿	35

※この計画では、法律の表記にならない、固有名詞を除き「空き家」を「空家」と表記します。

1. 計画の概要

(1) 背景と目的

近年、全国的に人口減少や既存住宅・建築物の老朽化に伴い、空家等が増加しています。また、これらの空家等の中には適切に管理されていないものもあり、防災、衛生、景観等において、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。

こうした状況のなか、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、あわせて空家等の活用を促進するため、平成 26 (2014) 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、平成 27 (2015) 年 5 月 26 日に完全施行されました。また、空家法に基づき、「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「指針」という。)が国から示されました。

本市においては、人口の増加傾向が続くなか、空家率は全国・愛知県平均と比較して低く抑えられているものの、今後は人口減少に転じることが予測されており、空家等の増加が見込まれます。

こうしたことから、本市の空家等について、これまでに実施した空家に関する調査等の結果を踏まえ、今後の空家等の発生抑制や、適切な維持管理対策及び利活用を推進することを目的として、「みよし市空家等対策計画」(以下「本計画」という。)を策定します。

(2) 計画の位置付け

本計画は、空家法第 6 条第 1 項に規定する「空家等対策計画」であり、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の計画として、空家法及び指針に即して策定します。

また、上位計画である「第 2 次みよし市総合計画」、関連計画である「第 2 期みよし市まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン・総合戦略」、「みよし市まちづくり基本計画」などと整合、連携を図るものとします。

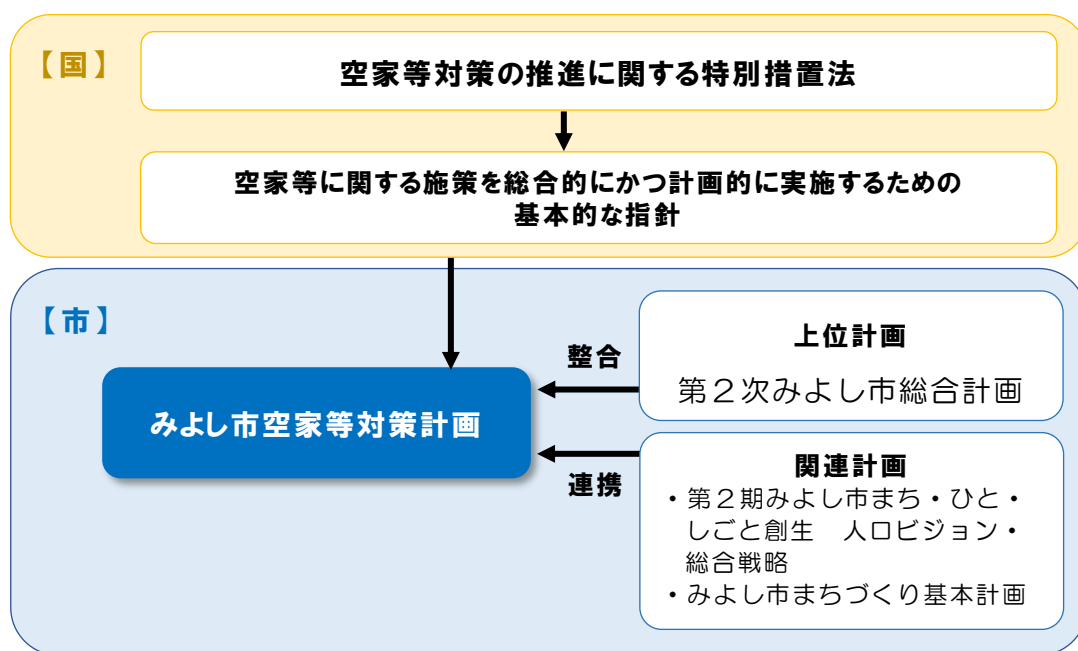


図 1 計画の位置付け

(3)計画期間

本計画の計画期間は、令和5(2023)年度から令和14(2032)年度までの10年間とします。なお、社会情勢や本市の空家等の状況の変化、上位・関連計画との整合性等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを図ります。

計画期間:令和5(2023)年度から令和14(2032)年度まで

(4)対象地区

本市の空家等は市内全体に及んでいることから、本計画の対象地区はみよし市全域とします。

対象地区:みよし市全域

(5)対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、空家法第2条第1項に規定される「空家等」(第2項に規定される「特定空家等」を含む。)とします。また、空家等の発生を抑制する取組では、将来空家等となる可能性のあるものも必要に応じて対象に加えるものとします。

**対象とする空家等:空家法第2条第1項に規定される「空家等」
(第2項に規定される「特定空家等」を含む。)**

空家等対策の推進に関する特別措置法(抜粋)

(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。

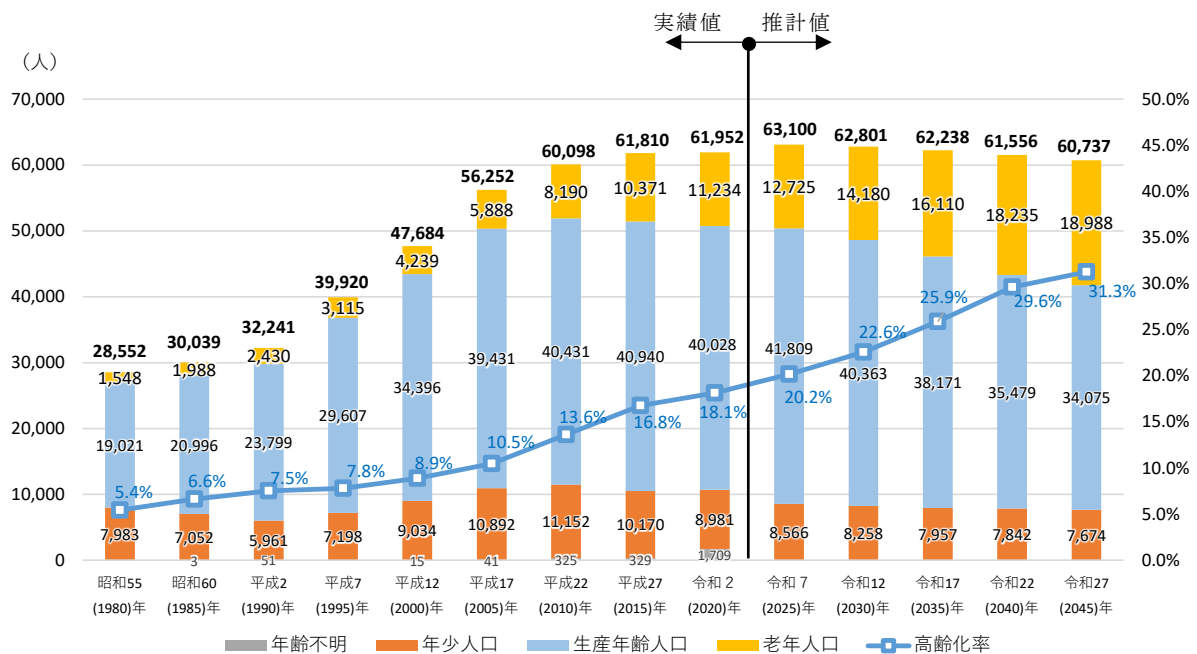
2. 空家等の現状と課題

(1)人口・世帯の状況

①人口推移

国勢調査によると、本市の人口は増加傾向が続いており、令和2(2020)年では61,952人となっています。一方、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、令和7(2025)年にピークを迎え、人口減少に転じると予測されており、令和27(2045)年に60,737人になると推計されています。

なお、65歳以上の老年人口は令和7(2025)年以降も増加が続き、令和2(2020)年では18.1%であった高齢化率が、令和27(2045)年には31.3%になると推計されており、超高齢社会へと移行することが予測されています。



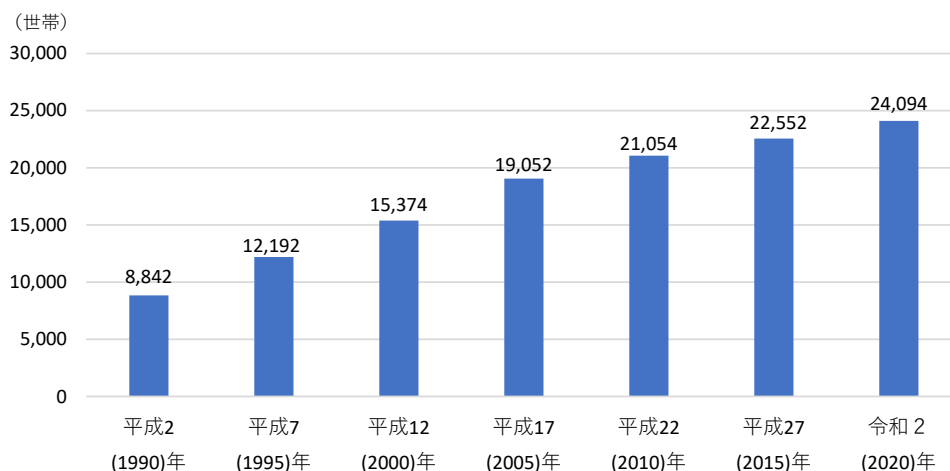
資料：令和2(2020)年まで国勢調査

令和7(2025)年以降は国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)』

図 2 3 区分別人口推移

②世帯数の推移

世帯数は、平成2（1990）年以降増加傾向が続いており、令和2（2020）年では24,094世帯となっています。

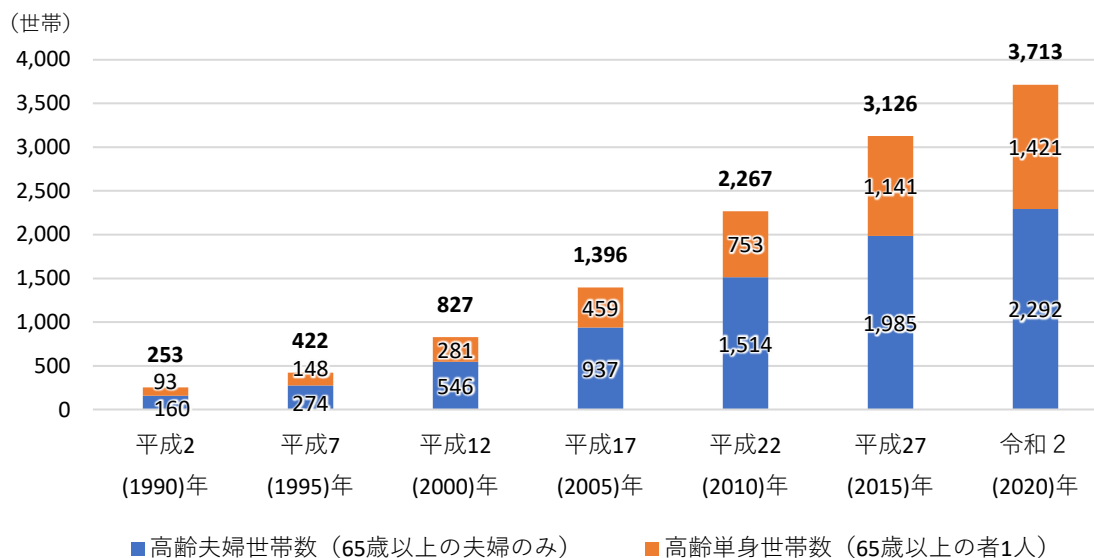


資料：国勢調査

図 3 世帯数の推移

③高齢者世帯数の推移

高齢者のみの世帯（高齢夫婦世帯、高齢単身世帯）数は、令和2（2020）年では平成2（1990）年の約15倍の3,713世帯と、世帯数全体よりも急な割合で増加しています。これら高齢者のみの世帯が住む住宅は、将来的に空家となる可能性が高いと考えられます。



資料：国勢調査

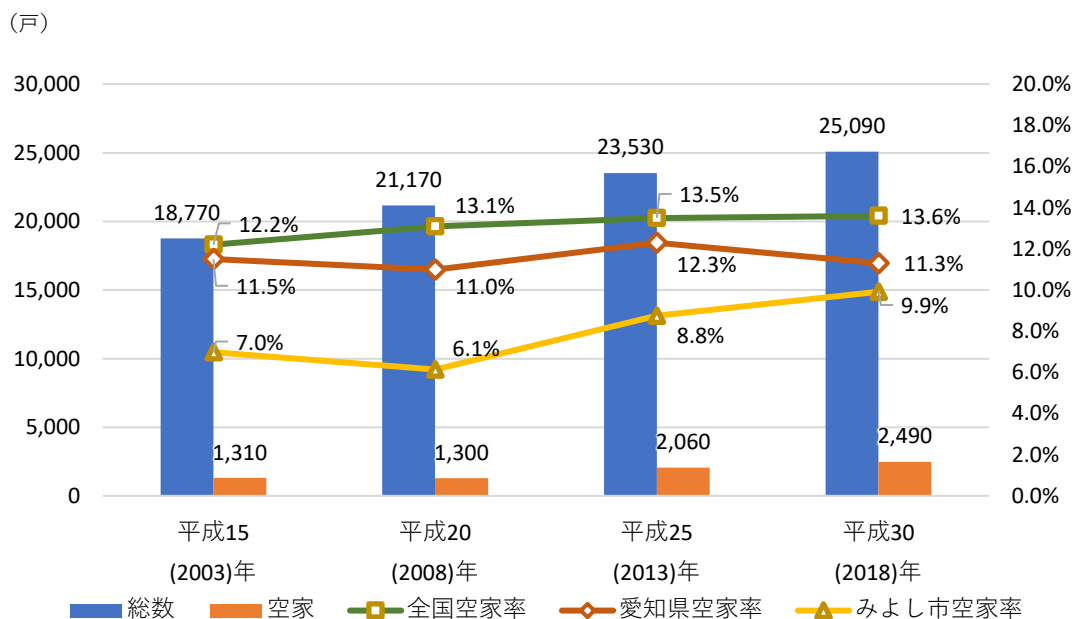
図 4 高齢者世帯数の推移

(2) 空家等の状況

① 統計データからみた空家等の状況

1) 空家数・空家率の推移

住宅・土地統計調査*によると、本市における住宅の空家数は、平成 25（2013）年以降増加が顕著になっています。また、全国及び愛知県と比較すると低いものの、空家率についても平成 20（2008）年の 6.1%から平成 30（2018）年の 9.9%に増加しています。



資料：住宅・土地統計調査

図 5 住宅総数・空家数・空家率の推移

※「住宅・土地統計調査」は、総務省統計局が5年ごとに実施する、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調査です。その調査方法は標本調査であるため、数値は推計値です。また、一戸建て以外の「長屋建・共同住宅・その他」については「空き室」を「空家」として扱っています。

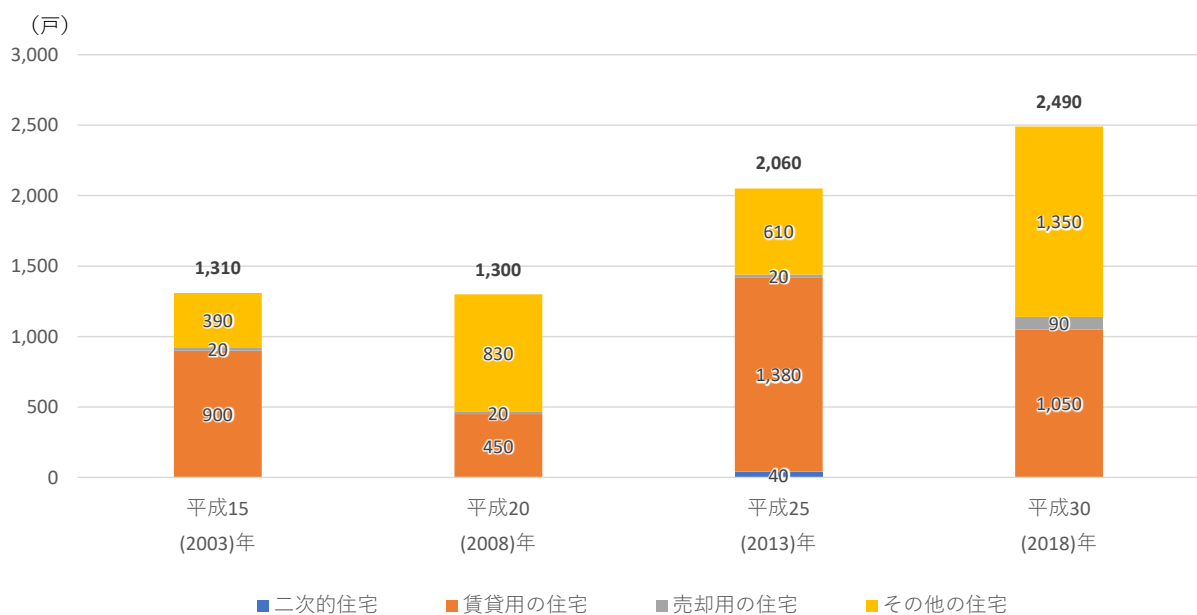
2) 空家の種類別状況

住宅・土地統計調査で区分される住宅の空家の種類別状況をみると、「その他の住宅」が平成 15(2003)年より平成 30(2018)年にかけて増加傾向にあり、平成 30(2018)年では 1,350 戸と平成 25(2013)年の2倍以上になっています。

平成 25(2013)年及び平成 30(2018)年の空家の種類別状況を建て方と構造で細分化すると、「その他の住宅」のうち長屋建・共同住宅・その他で非木造の空家が 330 戸から 1,100 戸と大幅に増加しています。

この原因は不明ですが、他の建て方、構造の空家はほとんど増加していないことから、使用されていない社宅などが標本抽出され、「長屋建・共同住宅・その他」は空室を 1 戸の空家として扱う方法も影響し、大幅に増加した可能性があります。

なお、空家数全体は増加したものの、「腐朽・破損あり」とされた空家数は増加していません。



資料：住宅・土地統計調査

図 6 空家の種類別推移

注) 住宅・土地統計調査では、10 の位を端数処理しているため、合計が合わない場合あり (以下同様)

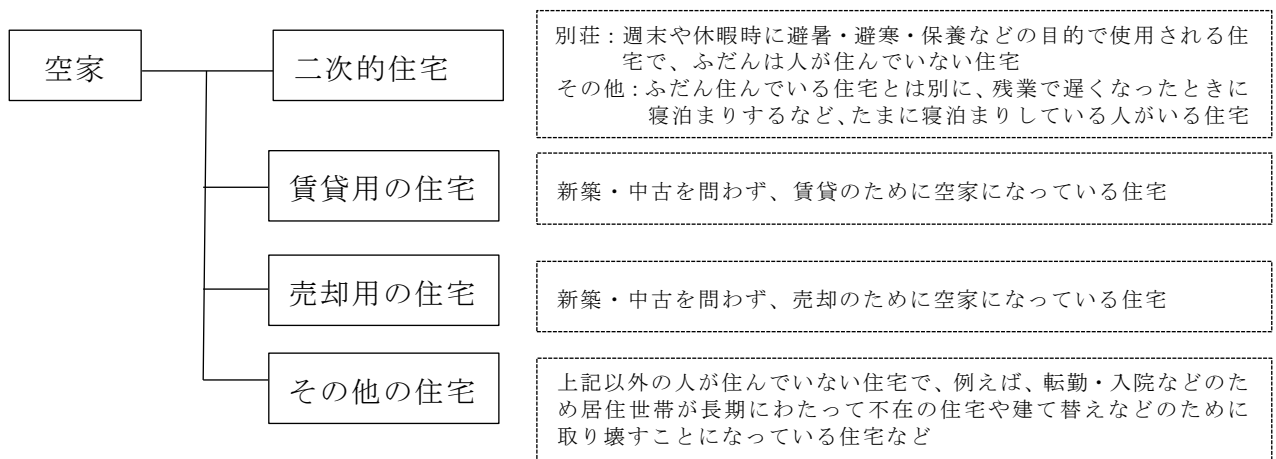


図 7 空家の種類

表 1 平成 25 (2013) 年 空家の種類別状況

単位：戸

	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他			
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造	
総数	総数	2,060	310	270	40	1,750	170	1,580
	二次的住宅	40	10	10	-	30	-	30
	賃貸用の住宅	1,380	40	30	10	1,340	130	1,210
	売却用の住宅	20	20	20	-	-	-	-
	その他の住宅	610	240	210	30	380	50	330
腐朽・破損あり	総数	260	50	50	-	210	50	160
	二次的住宅	-	-	-	-	-	-	-
	賃貸用の住宅	130	-	-	-	130	20	100
	売却用の住宅	-	-	-	-	-	-	-
	その他の住宅	140	50	50	-	80	30	60
腐朽・破損なし	総数	1,800	260	220	40	1,540	120	1,420
	二次的住宅	40	10	10	-	30	-	30
	賃貸用の住宅	1,250	40	30	10	1,210	100	1,110
	売却用の住宅	20	20	20	-	-	-	-
	その他の住宅	480	190	150	30	290	20	270

資料：住宅・土地統計調査

表 2 平成 30 (2018) 年 空家の種類別状況

単位：戸

	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他			
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造	
総数	総数	2,490	310	280	30	2,180	300	1,880
	二次的住宅	-	-	-	-	-	-	-
	賃貸用の住宅	1,050	-	-	-	1,050	290	760
	売却用の住宅	90	60	60	-	30	-	30
	その他の住宅	1,350	250	220	30	1,110	10	1,100
腐朽・破損あり	総数	240	70	60	10	170	120	50
	二次的住宅	-	-	-	-	-	-	-
	賃貸用の住宅	170	-	-	-	170	120	50
	売却用の住宅	-	-	-	-	-	-	-
	その他の住宅	70	70	60	10	-	-	-
腐朽・破損なし	総数	2,250	240	220	20	2,010	180	1,830
	二次的住宅	-	-	-	-	-	-	-
	賃貸用の住宅	870	-	-	-	870	170	700
	売却用の住宅	90	60	60	-	30	-	30
	その他の住宅	1,280	180	160	20	1,110	10	1,100

資料：住宅・土地統計調査

②独自調査からみた空家等の状況

1) 空家実態調査(令和2(2020)年度)

事前調査として、平成 27(2015)年度に実施した現地調査結果及び水道閉栓情報を参考に空家候補物件を抽出し、外観目視による現地調査を行いました。現地調査で空家と判定された物件の所有者・管理者に対しアンケートを送付し、空家ではないと回答があったものを除いて空家と判定しました。

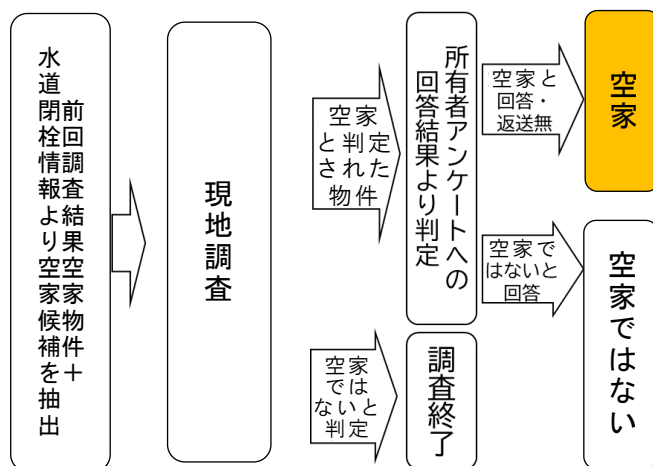


図 8 空家判定の流れ

空家候補物件に対する実態調査の結果は以下のようになります。調査物件全 453 件中、186 件が空家と判定され、建物が敷地内の奥に位置し、状態の確認できなかった 1 件については「空家判定不明」としています。

平成 27(2015)年度に実施した現地調査で空家と判定された物件数は 258 件ありましたが、その後に入居や建て替えがあったり、共同住宅の集計方法を棟ごとにまとめ、1 部屋でも入居が見られた場合は空家ではないと判定したことなどから、本調査における空家と判定された物件数は、平成 27(2015)年度調査から 72 件減少しました。

地域ごとの空家と判定された物件の件数は、なかよし地域が最も多くなっていますが、特に集中している区域はなく、市内全域に分布しています。

表 3 判定状況

項目	該当物件数	内訳
調査物件数	453件	追跡調査:226件
		新規調査:227件
空家と判定された物件数	186件	追跡調査: 81件
		新規調査:105件
空家ではないと判定された物件数	266件	追跡調査:144件
		新規調査:122件
空家がどうかの判定が不明とされた物件数	1件	追跡調査: 1件
		新規調査: 0件

建物の用途別件数	住宅	店舗	店舗兼住宅	工場	その他
空家と判定された物件	159件	10件	8件	2件	7件

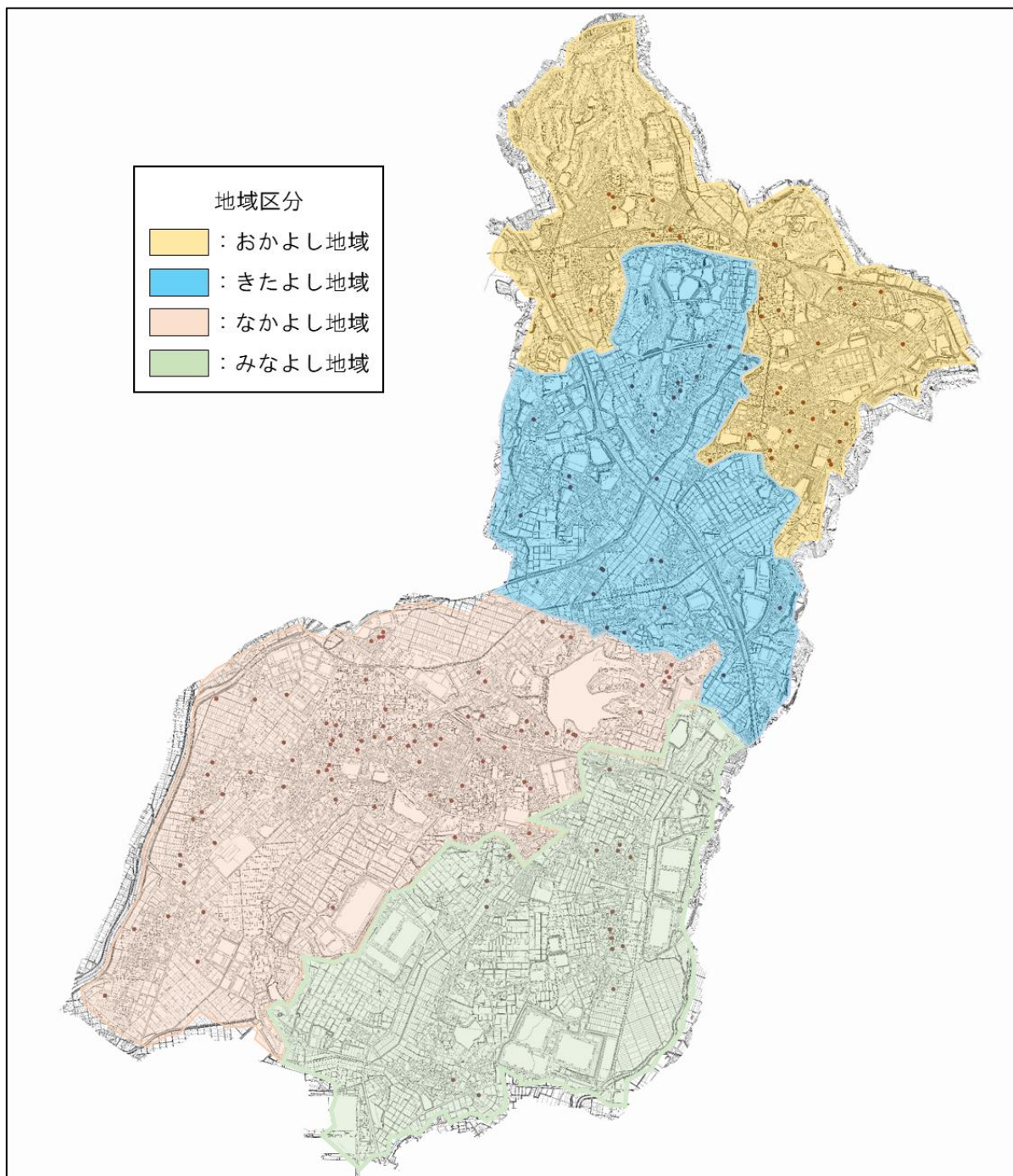


図 9 空家と判定された物件位置図

表 4 地域別判定状況

	総件数	おかよし地域	きたよし地域	なかよし地域	みなよし地域
調査物件	453件	87件	78件	230件	58件
空家と判定された物件	186件	40件	35件	92件	19件

2) アンケート調査(令和2(2020)年度)

ア 所有者アンケート

【調査概要】

調査対象：空家候補現地調査で空家と判定された物件の所有者・管理者

対象者数：182人

調査方法：郵送による配布回収

調査期間：令和2(2020)年12月8日(火)～令和3(2021)年1月8日(金)

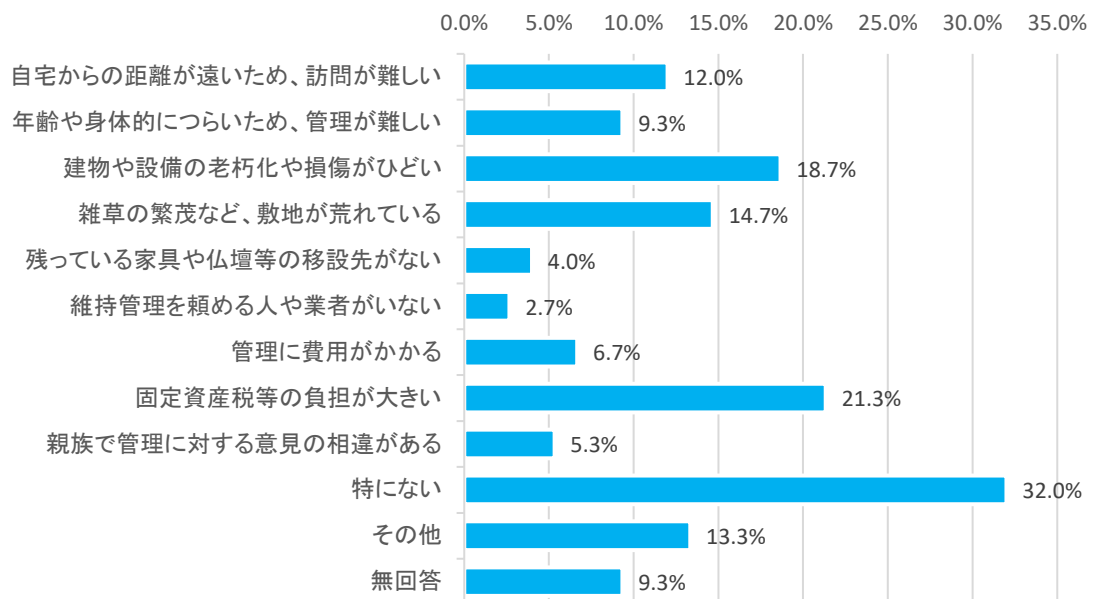
回収数：99票(回収率：54.4%)

※所有者・管理者の居住が海外の方や特定できなかった物件は除く

図の数値の合計が100%にならないものもあります。

■空家の所有・管理で困っていること ※当てはまるもの3つまで回答

「空家の所有・管理で困っていること」という設問に対し、「特にない」が32.0%と最も多く、次いで「固定資産税等の負担が大きい」の21.3%、「建物や設備の老朽化や損傷がひどい」の18.7%となっています。

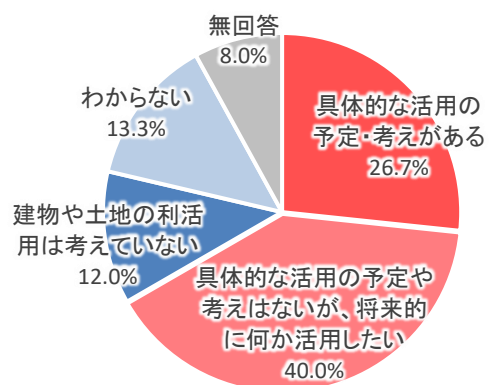


N=75

■建物・土地の活用

「今後この建物・土地を活用したいと思うか」という設問に対し、「具体的な活用の予定や考えはないが、将来的に何か活用したい」が40.0%と最も多く、次いで「具体的な活用の予定・考えがある」の26.7%と、空家の利活用に対する意向がある回答は7割近くと高くなっています。

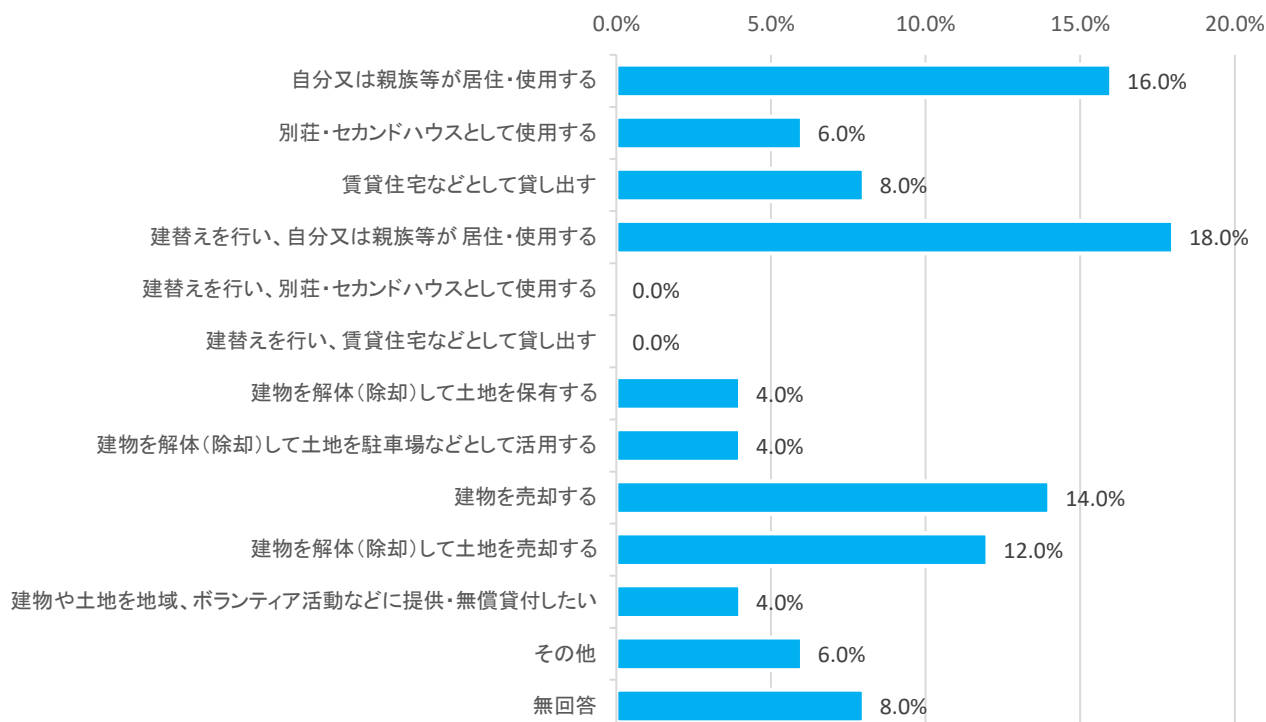
「建物や土地の利活用は考えていない」の回答率は12.0%と、低くなっています。



N=75

■活用方策

「どのように活用したいか」という設問に対し、「建替えを行い、自分又は親族等が居住・使用する」が18.0%と最も多く、次いで「自分又は親族等が居住・使用する」の16.0%、「建物を売却する」の14.0%、「建物を解体(除却)して土地を売却する」の12.0%となっています。

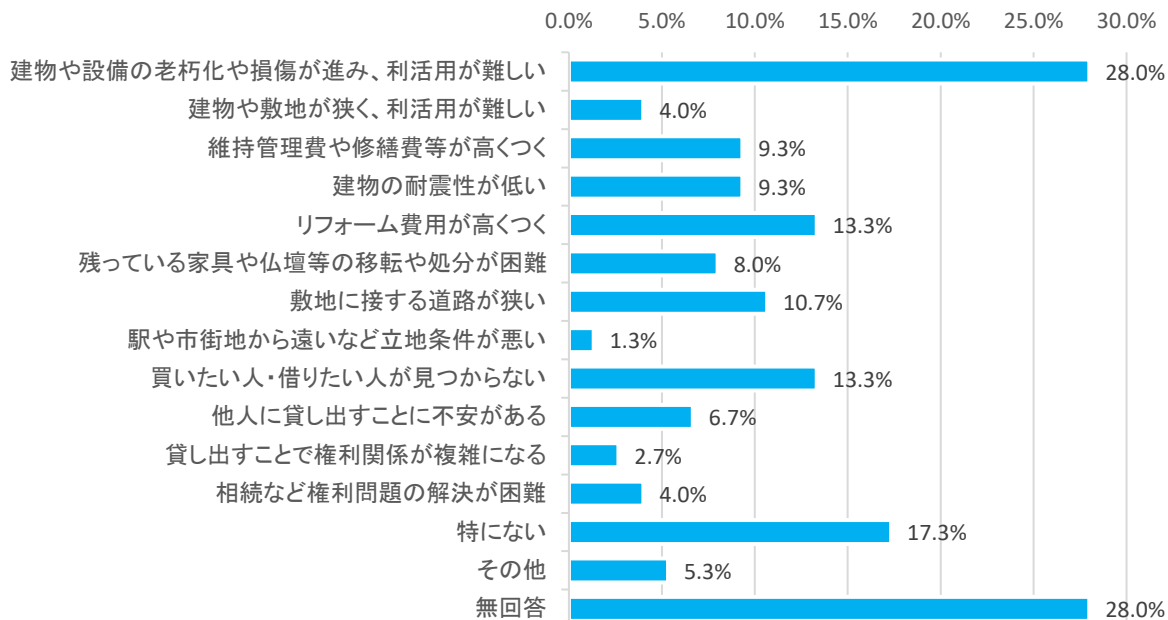


N=50

■建物の活用課題

※当てはまるもの3つまで回答

「建物を活用する際の課題」という設問に対し、最も多かったのは「建物や設備の老朽化や損傷が進み、利活用が難しい」の28.0%、次いで「特にない」の17.3%、「リフォーム費用が高つく」と「買いたい人・借りたい人が見つからない」の13.3%となっています。

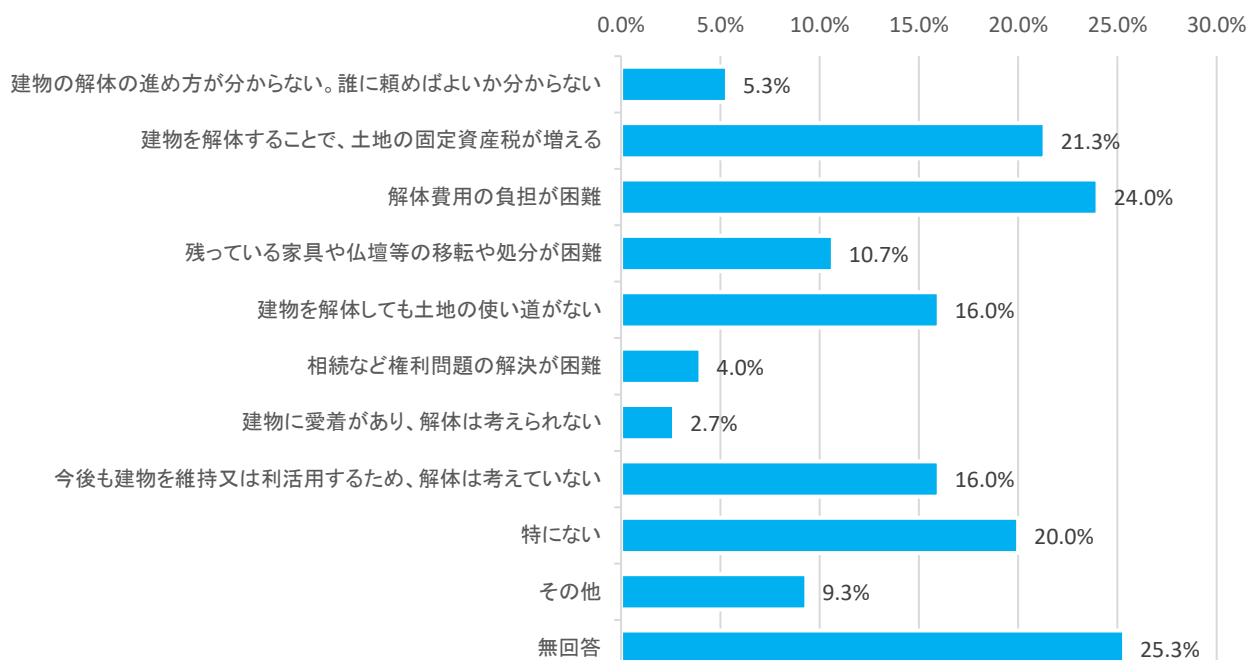


N=75

■土地の利用課題

※当てはまるもの3つまで回答

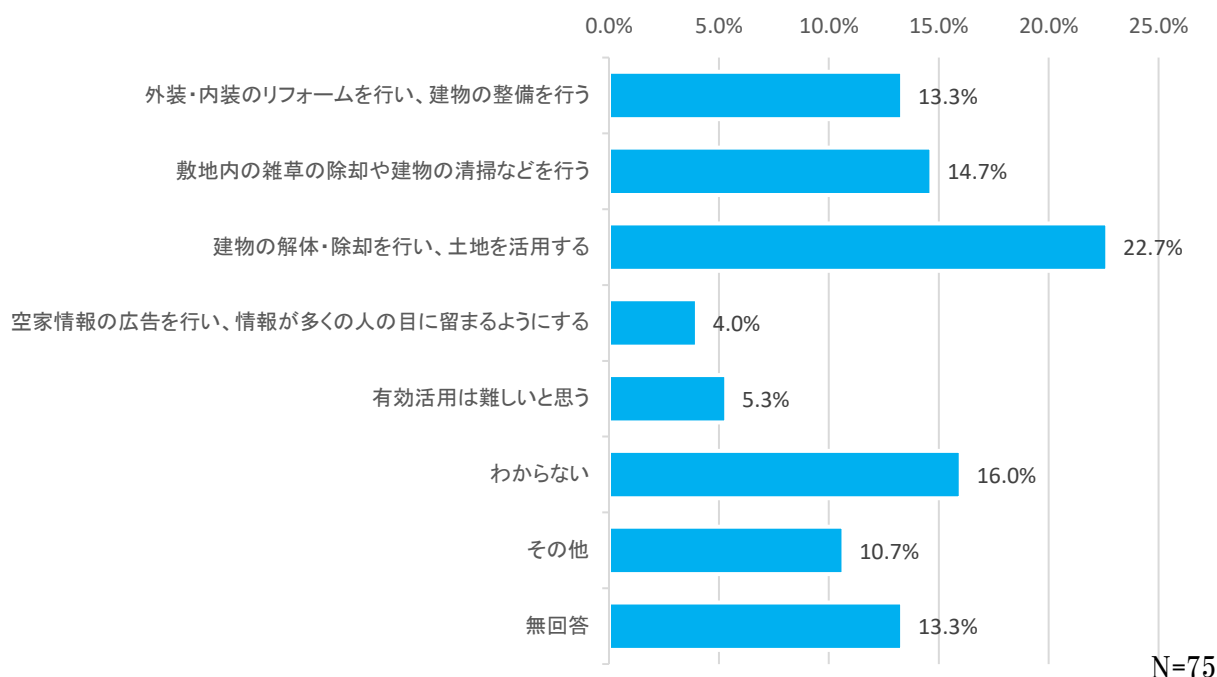
「土地を利用する際の課題」という設問に対し、最も多かったのは「解体費用の負担が困難」の24.0%となっており、次いで「建物を解体することで、土地の固定資産税が増える」の21.3%となっています。「建物に愛着があり、解体は考えられない」の回答は2%程度と少なくなっています。



N=75

■有効活用への取組み

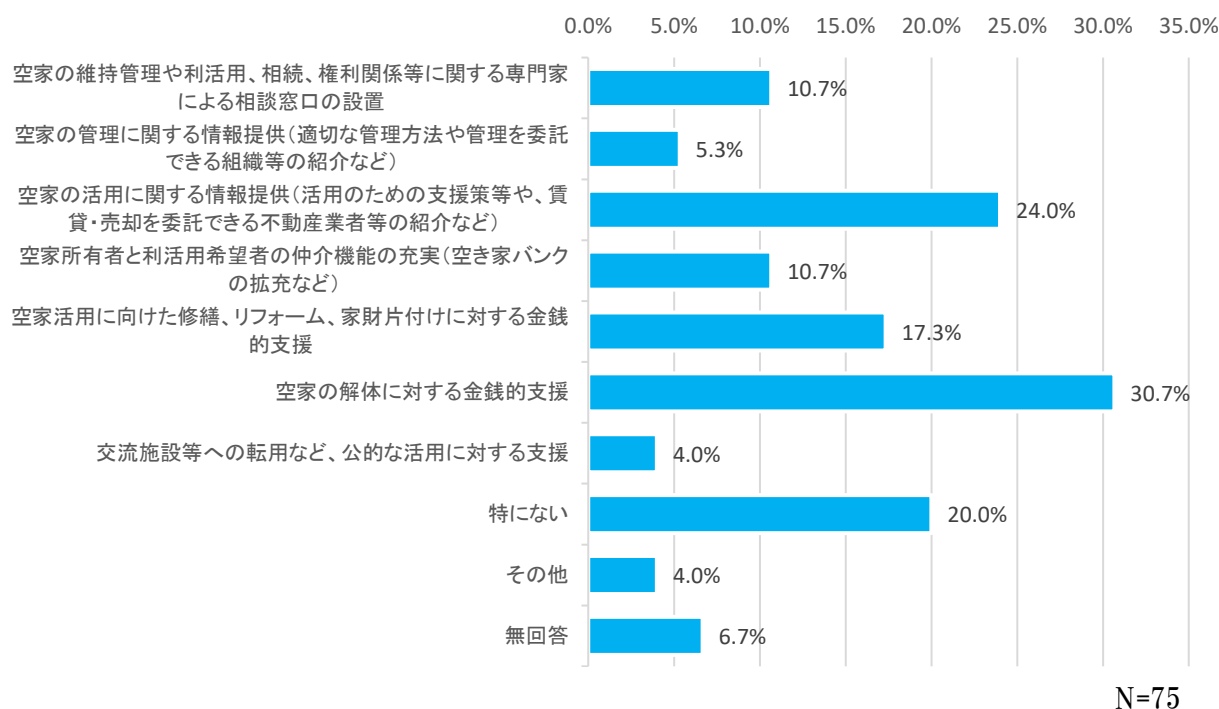
「有効活用のために必要と思う整備・取組み」という設問に対し、「建物の解体・除却を行い、土地を活用する」が22.7%と最も高く、次いで「わからない」の16.0%、「敷地内の雑草の除去や建物の清掃を行う」の14.7%となっています。



■行政からの対策・支援

※当てはまるもの2つまで回答

「行政からの対策・支援としてほしいもの」という設問に対し、「空家の解体に対する金銭的支援」が30.7%と最も多く、次いで「空家の活用に関する情報提供（活用のための支援策等や、賃貸・売却を委託できる不動産業者等の紹介など）」の24.0%、「特にない」の20.0%となっています。



イ 市民アンケート

【調査概要】

調査対象：市内の一戸建て住宅に居住する 50 歳以上の世帯主

対象者数：1,000 世帯

調査方法：郵送による配布回収

調査期間：令和 2（2020）年 12 月 8 日（火）～令和 3（2021）年 1 月 8 日（金）

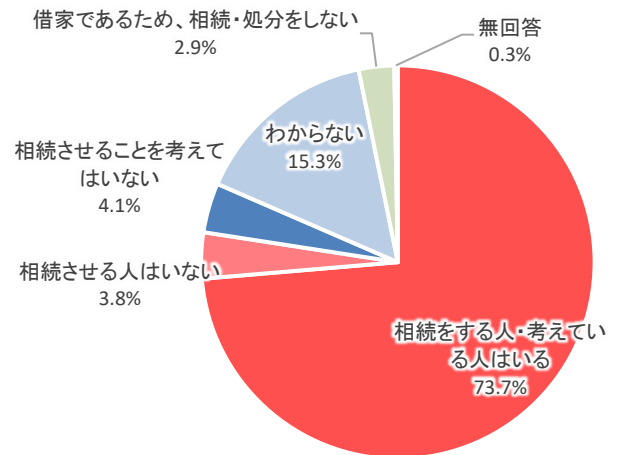
回収数：687 票（回収率：68.7%）

※図の数値の合計が 100%にならないものもあります。

■相続人

「お住まいの住宅について、相続を考えている人や、相続することになりそうな人はいますか」という設問に対し、最も多かったのは「相続をする人・考えている人はいる」の 73.7% となり、次いで「わからない」の 15.3%、「相続させることを考えてはいない」の 4.1% となっています。

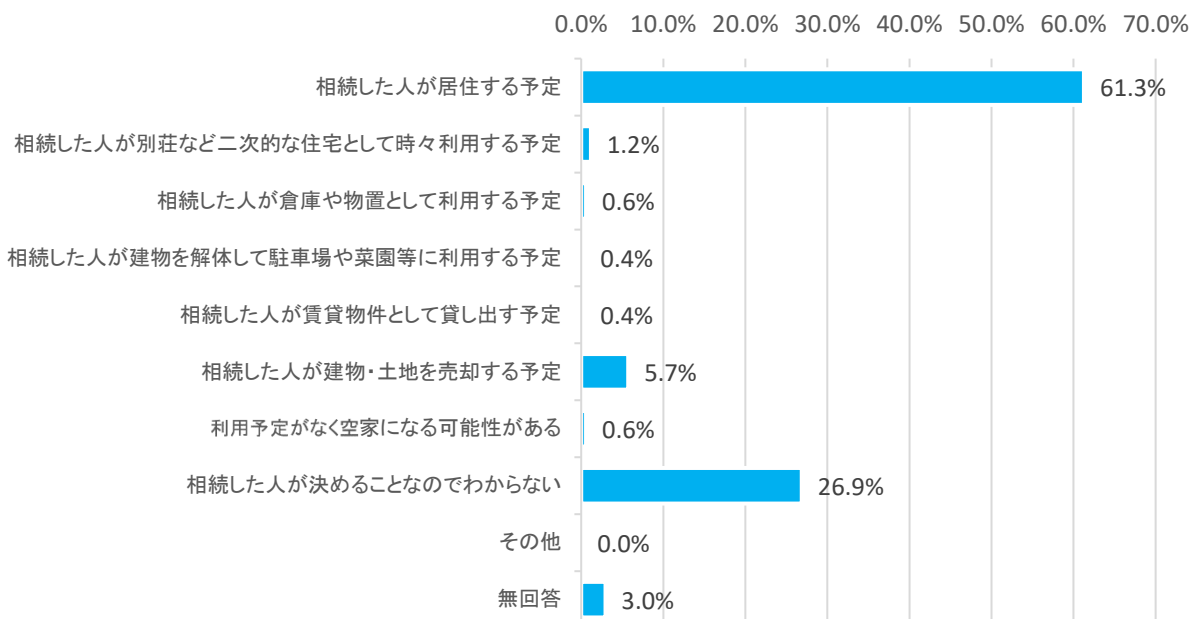
現在お住まいの物件に対しては、2 割以上の方が相続させる相手が決まっていない状態となっています。



N=687

■相続後の予定

「相続された後どのように利用される予定ですか」という設問に対し、最も多かったのは「相続した人が居住する予定」の 61.3% となり、他の項目に比べ、回答率が非常に高くなっています。次いで「相続した人が決めることなのでわからない」の 26.9%、「相続した人が建物・土地を売却する予定」の 5.7% となり、他の回答は 1% 程度となっています。

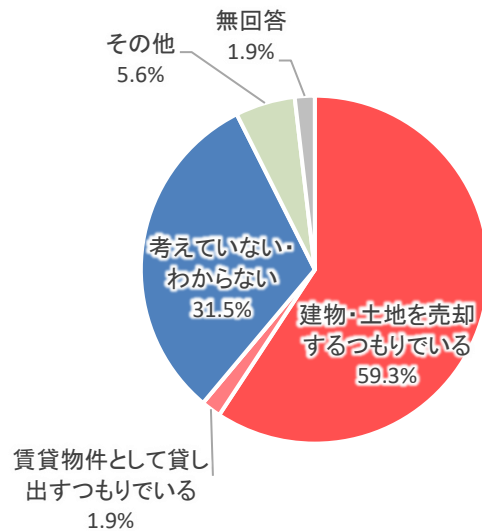


N=506

■相続しない住宅をどうするか

「相続させる人はいない」「相続させることを考えていない」と回答された方に「将来的にお住まいの住宅はどのような予定ですか」とお聞きしたところ、最も多かったのは「建物・土地を売却するつもりでいる」の59.3%と、半数以上となり、次いで「考えていない・わからない」の31.5%となっています。

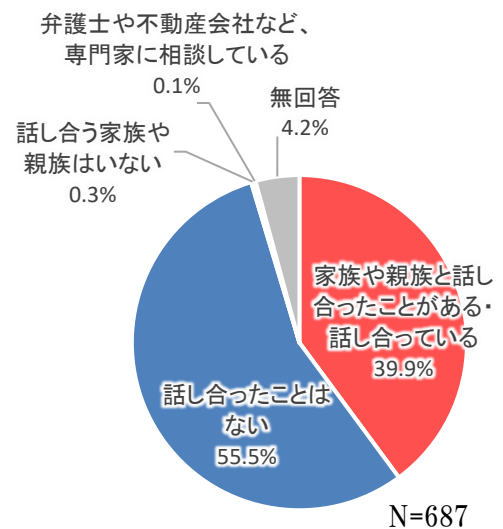
「賃貸物件として貸し出すつもりでいる」の回答は1.9%と少なくなっています。



N=54

■住宅について話し合ったことはあるか

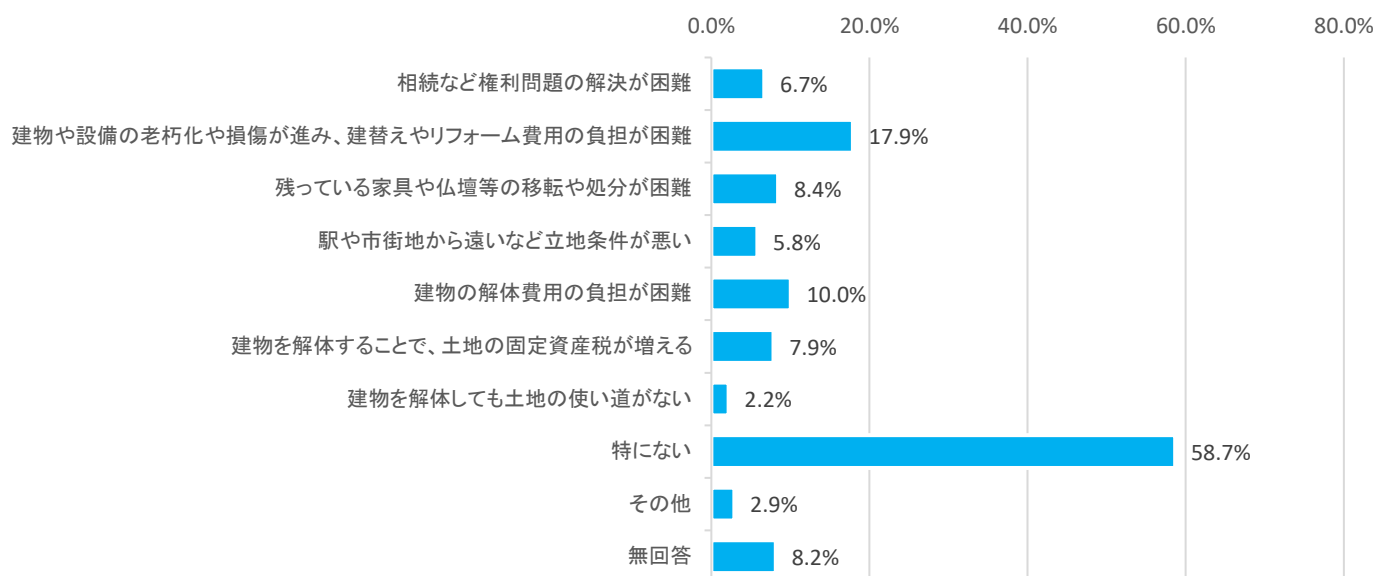
「家族や親族などで相続・処分について話し合ったことはありますか」という設問に対し、「話し合ったことはない」が55.5%となり、「家族や親族と話し合ったことがある・話し合っている」と回答した割合は39.9%となっています。



N=687

■住宅の相続・処分で困っていること ※当てはまるもの3つまで回答

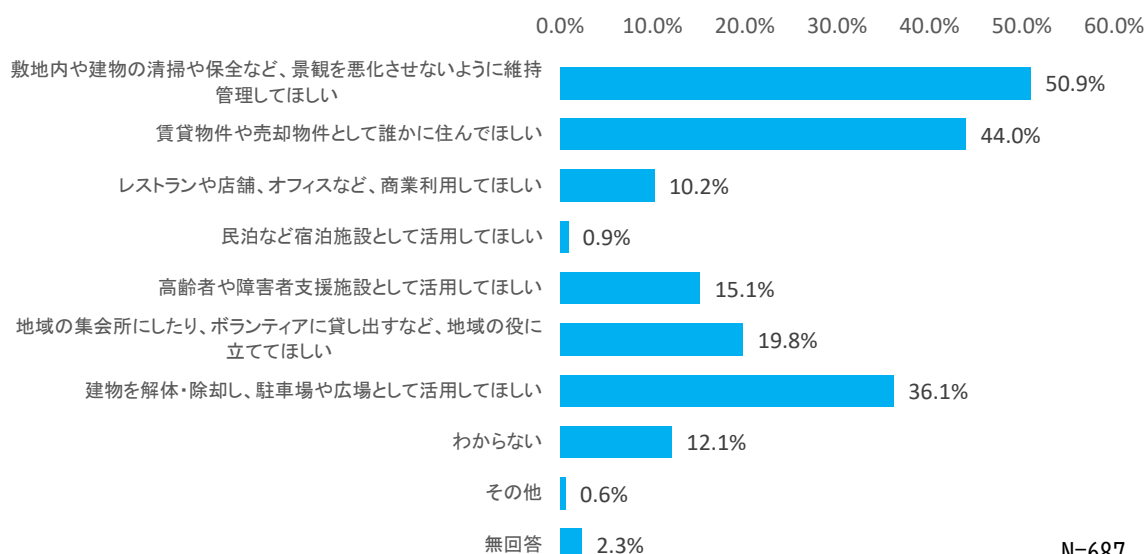
「住宅の相続・処分に関して不安・困っていることはありますか」という設問に対し、最も多かったのは「特にない」の58.7%となっています。具体的に困っている事柄のうち、回答で最も多かったのは、「建物や設備の老朽化や損傷が進み、建替えやリフォーム費用の負担が困難」の17.9%となり、他の回答は5%～10%の割合となっています。「建物を解体しても土地の使い道がない」の回答は2%程度と少なくなっています。



N=687

■近所の空家の望ましい活用方法 ※当てはまるもの3つまで回答

「近所の空家が管理・活用されるとしたら、どのような管理・活用をしてほしいと思いますか」という設問に対し、最も多かったのは「敷地内や建物の清掃や保全など、景観を悪化させないように維持管理してほしい」の50.9%となり、次いで「賃貸物件や売却物件として誰かに住んでほしい」の44.0%、「建物を解体・除却し、駐車場や広場として活用してほしい」の36.1%となっています。「民泊など宿泊施設として活用してほしい」の回答は1%以下と、特に少なくなっています。

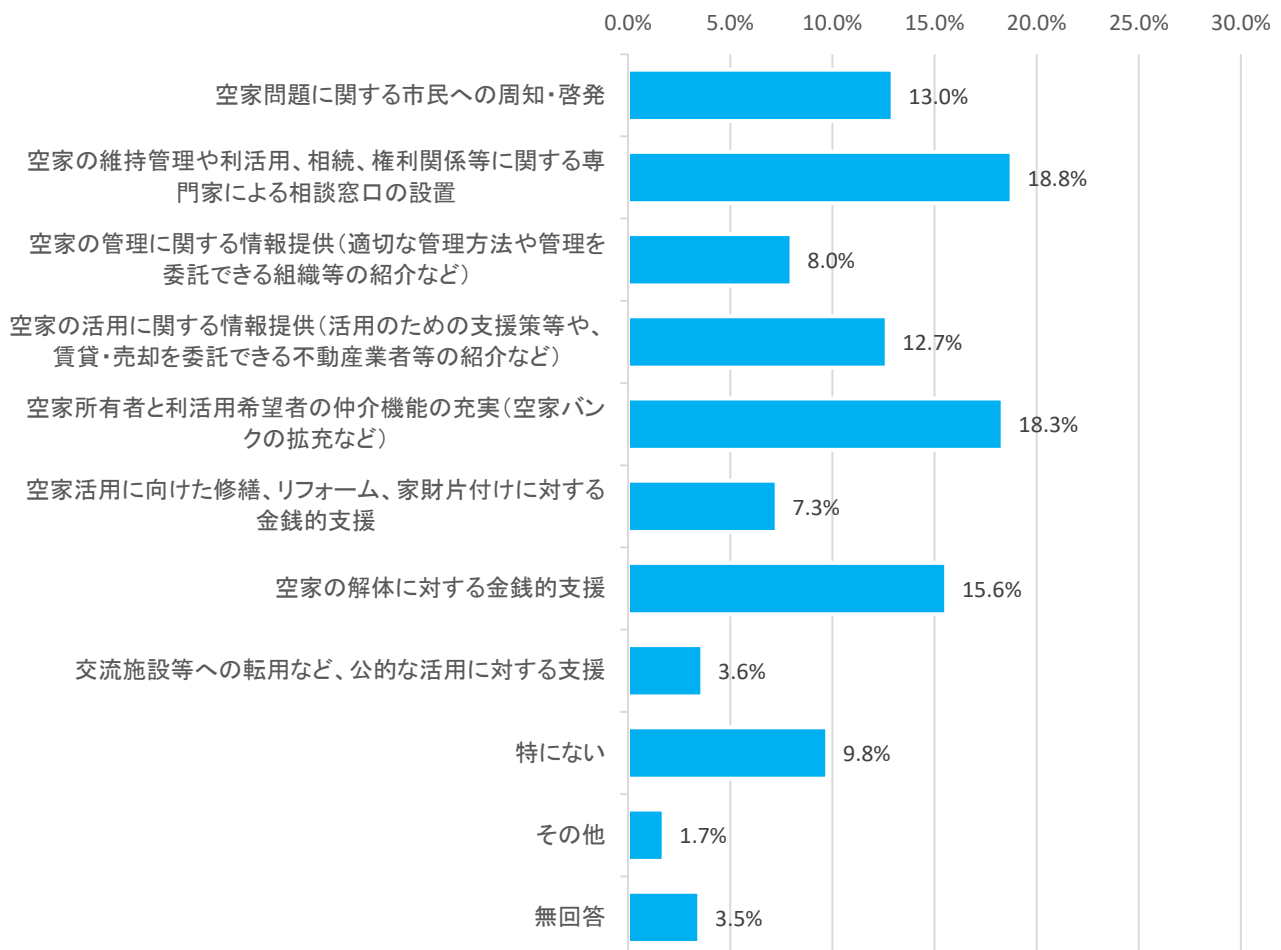


N=687

■市の今後の取り組み

「空家問題を解決するためには市の今後の取り組みとしてどのようなことが必要だと思いますか」という設問に対し、「専門家による相談窓口の設置」と「空家所有者と利活用希望者の仲介機能の充実」の2項目が、18%以上と高くなっています。

「交流施設等への転用など、公的な活用に対する支援」の回答は3%程度と少なくなっていますが、他の項目においては、7%～15%と並んでおり、様々な視点からの空家対策が求められていると考えられます。



N=687

(3)空家等対策上の課題

①空家等の発生に関する課題

高齢者のみの世帯の増加が今後も予想されるなか、市民アンケートによると、住まいを相続する相手を想定しており、相続後の利用方法についても考えている方は、全体の半数程度で、相続によって空家が発生した際にどのように対応するのか想定されていない方が多いことから、実際に相続があった際に、そのまま空家となってしまうことが懸念されます。

相続後の空家等の発生を防ぐためには、相続開始前から、相続後の利活用等について準備しておくことが重要です。

こうしたことから、主に高齢者のみの世帯及びその親族が、相続や将来住宅をどのように使っていくのかということについて、話し合うきっかけとなる情報提供や相談窓口の充実を図っていく必要があります。また、住宅の所有者にとって相続は将来誰もが経験する可能性があることから、市民全体に空家等について関心を高めてもらうよう意識啓発を図る必要があります。

②空家等の管理に関する課題

空家等は、適正に管理されずに放置されると、老朽化が進行することによって、不動産価値の低下を招くだけでなく、周辺環境に悪影響を及ぼす可能性があります。

これまでは、周辺に著しい悪影響を及ぼしている特定空家等に該当する空家等は市内に確認されていませんが、今後の空家等の増加により、こうした空家等の発生も懸念されます。

こうしたことから、今後は、所有者・管理者に対し空家等の管理責任について意識啓発していく必要があります。また、所有者アンケートでは、管理で困っていることとして自宅からの距離や年齢によって管理が難しいという意見もあげられており、所有者・管理者に代わって定期的に空家を管理するサービスの活用などを促進していく必要があります。

③空家等の利活用に関する課題

所有者アンケートによると、空家等を将来的に活用したいとする方が40%いるものの、建物活用にあたっての課題として、借りたい人等が見つからない、リフォーム費用が高いなどの意見があげられています。また、土地利用の課題として、固定資産税負担の増加や土地の使い道がないという意見が多くみられます。さらに、行政からの対策・支援としては、空家解体に対する金銭的支援や活用に関する情報提供を求める意見が多くみられます。

こうしたことから、関係団体などとも協力・連携し、空家等の利活用に関する各種相談に対応できる窓口の整備等、流通の促進を図る必要があります。

3. 空家等対策の方針及び取組み事項

(1) 空家等対策に関する基本的な方針

空家等対策上の課題を解決するため、空家等対策の推進に向けた基本方針として以下の3つの方針を定め、具体的な取組みを実施していきます。

方針1 空家等にしない

空家等は、適切に管理されないことにより、周辺的生活環境に多くの問題を生じさせるおそれがあります。現在利用されている物件が、今後空家等とならないよう、発生を抑制するための対策を行います。

取組1 空家等の発生抑制

① 市民への意識啓発

市民全体、とりわけ将来的に空家等となる可能性の高い高齢者のみの世帯に対し、空家等が引き起こす問題の周知・啓発を行います。

【主な取組内容】

- ・ ホームページ、広報みよし、チラシ等を通じた周知・啓発
- ・ 行政区等を通じた周知・啓発
- ・ ケアマネジャー等の福祉関係者を通じた周知・啓発の検討

② 発生抑制に係る制度の周知・啓発

租税特別措置法に基づく特例措置（空家の発生を抑制するための特例措置）や、不動産登記法の改正による相続登記・住所変更登記の義務化など、空家等の発生抑制に係る制度の周知・啓発を行います。

【主な取組内容】

- ・ 相続空家の譲渡所得の3,000万円特別控除についての周知
- ・ 相続登記や住所等変更登記の義務化についての周知・啓発

③ 相談窓口の充実

相続や将来住宅をどのように使っていくのかということについて、関係団体などとも協力・連携し、相談窓口を充実させます。

【主な取組内容】

- ・ 相続等に関する相談窓口の設置

方針2 空家等になっても適切に管理されるようにする

適切に管理されずに放置された空家等は、周辺環境に防災、衛生、景観上の悪影響を及ぼすおそれがあります。市民の不安を払拭し、安心安全な暮らしを確保するためにも、管理不全な空家等について、適切な管理や除却を促すための対策を行います。

取組1 適正管理の促進

①所有者・管理者による適切な管理の促進

空家等の管理は、所有者・管理者の責任において行うことが原則であることから、本市のホームページや広報みよしなどを通じて空家等対策・適正管理について周知・啓発を行うとともに、所有者・管理者が空家等に関する悩みを相談できる窓口を設置します。

【主な取組内容】

- ・ ホームページ・広報みよしを通じた空家等対策・適正管理の周知・啓発
- ・ 固定資産税納税通知書に空家等対策に関する文書を同封

②空家等の見回り・維持管理サービスの促進

自ら維持管理することが困難である空家等の所有者・管理者に対して、ふるさと納税を活用した空家等の見回りサービスや民間事業者による維持管理サービスに関する情報を提供し、利用を促進します。

【主な取組内容】

- ・ ふるさと納税を活用した空家等の見回りサービス
- ・ 空家等の維持管理を委託できる民間事業者の情報提供

取組2 管理不全な空家等の所有者・管理者への助言・指導

①所有者・管理者への助言・指導

市民等から通報があった管理不全な空家等の所有者・管理者に対し、文書送付等により空家等を適切に管理するよう助言・指導します。

【主な取組内容】

- ・ 管理不全な空家等の状況確認及び所有者・管理者に対する助言・指導

②特定空家等に対する措置

特定空家等と認められる著しく保安上危険となるおそれのある状態等にある空家等については、危険等の切迫性、周辺への影響等を勘察し、所有者・管理者に対し特定空家等の状態を改善するよう行政指導及び行政処分を行います。

【主な取組内容】

- ・ 特定空家等に認定した空家等の所有者・管理者に対する空家法に基づく措置の実施

方針3 空家等の利活用を促進する

空家等は、所有者・管理者が放置することなどにより管理不全な状態になる前に、市場に流通させるなど、適切な管理や活用を促していく必要があります。活用可能な状態にあるものの具体的な利用の見込みがない空家等については、利活用・流通を促すための対策を行います。

取組1 空家等の流通・利活用促進

①空家等の流通支援

市場での流通が困難な空家等について、空家バンク制度の運用により空家等の所有者と利活用の意向のある方をつなぐほか、空家バンクを利用して空家等を利活用する場合の補助制度について検討します。また、不動産業界団体などの関係団体と連携し、空家等の利活用に関する相談対応を実施します。

【主な取組内容】

- 空家バンク制度の運用
- 空家等の利活用に関する補助制度の検討
- 関係団体と連携した相談対応

取組2 空家等の跡地の流通・利活用促進

①空家等の跡地の流通支援

老朽度合や建築制限などの理由により空家等の利活用が難しい場合は、不動産業界団体などの関係団体と連携し、空家等の解体及び解体された跡地の利活用に関する相談対応を実施します。また、空家等の除却に関する補助制度について検討します。

【主な取組内容】

- 関係団体と連携した相談対応
- 空家等の除却に関する補助制度の検討

表 5 取組のまとめ

方針	取組み方向	取組内容	施策
方針1 空家等にしない	取組1 空家等の発生抑制	①市民への意識啓発	<ul style="list-style-type: none"> ・ホームページ、広報みよし、チラシ等を通じた周知・啓発 ・行政区等を通じた周知・啓発 ・ケアマネジャー等の福祉関係者を通じた周知・啓発の検討
		②発生抑制に係る制度の周知・啓発	<ul style="list-style-type: none"> ・相続空家の譲渡所得の3,000万円特別控除についての周知 ・相続登記や住所等変更登記の義務化についての周知・啓発
		③相談窓口の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・相続等に関する相談窓口の設置
方針2 空家等になっても適切に管理されるようにする	取組1 適正管理の促進	①所有者・管理者による適切な管理の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・ホームページ・広報みよしを通じた空家等対策・適正管理の周知・啓発 ・固定資産税納税通知書に空家等対策に関する文書を同封
		②空家等の見回り・維持管理サービスの促進	<ul style="list-style-type: none"> ・ふるさと納税を活用した空家等の見回りサービス ・空家等の維持管理を委託できる民間事業者の情報提供
	取組2 管理不全な空家等の所有者・管理者への助言・指導	①所有者・管理者への助言・指導	<ul style="list-style-type: none"> ・管理不全な空家等の状況確認及び所有者・管理者に対する助言・指導
		②特定空家等に対する措置	<ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等に認定した空家等の所有者・管理者に対する空家法に基づく措置の実施
方針3 空家等の利活用を促進する	取組1 空家等の流通・利活用促進	①空家等の流通支援	<ul style="list-style-type: none"> ・空家バンク制度の運用 ・空家等の利活用に関する補助制度の検討 ・関係団体と連携した相談対応
	取組2 空家等の跡地の流通・利活用促進	①空家等の跡地の流通支援	<ul style="list-style-type: none"> ・関係団体と連携した相談対応 ・空家等の除却に関する補助制度の検討

(2)所有者・管理者による空家等の適切な管理の促進に関する事項

本市では、高齢者のみの世帯が増加しており、今後、空家等、ひいては管理不全の空家等が増加していくことが予測されます。そのため、既に存在する空家等に関する対策と並行して、空家等の発生を抑制する施策が必要です。また、空家等の適切な管理は、空家等の所有者・管理者が自らの責任において行うことが原則であるため、所有者・管理者に対する啓発などの取組を進めます。

①空家等になる前段階での啓発

現在、自らが住んでいる住宅について、空家等となる前の段階で、予め相続や引継ぎ手について考え、相続予定者等を決めておく必要があることについて啓発します。相続は、空家等の所有者やその相続予定者だけでなく、誰もが経験する可能性があることから、すべての市民を対象として、空家等や家財の処分、売却・賃貸、後見人制度等を含めた様々な内容に対応する相談体制を充実させます。

②空家等所有者・管理者への啓発

空家等の管理の重要性や利活用等の相談窓口を案内するチラシ等を作成・配布します。啓発チラシは本市のホームページや広報みよしに掲載するなど、市民の目に触れやすくして、空家等増加の抑制、管理不全な空家等の発生防止に努めます。チラシについては、市民に分かりやすい内容とするとともに、動画等の誰にでも伝わりやすい周知方法についても検討します。

③空家等情報の更新

令和2（2020）年度に実施した空家実態調査を基礎データとして、市民からの通報その他の情報により把握した空家等の発生、除却に関する情報を収集し、空家等情報を更新していきます。

④管理不全の空家等に対する助言・指導

市民等による相談等から、適切な管理がされず、地域に悪影響を与えている空家等が確認された場合は、所有者・管理者の特定のための調査や必要に応じて立入調査を実施し、空家等の詳細な実態を把握したうえで、所有者・管理者に適切に管理するよう助言・指導します。

なお、これらの調査過程において、所有者・管理者の事情が把握できた場合は、その事情に応じた解決策を検討し、適正管理等に向けた支援を行います。また、所有者・管理者が死亡もしくは不明な場合は、相続人などの空家等を適正に管理すべき義務者を特定し、空家等の適正管理を促していきます。

(3)空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

空家等や空家等を除却した跡地の流通を促すため、関係団体と連携して支援します。

①空家等及び空家等を除却した跡地の活用促進(利活用方策の周知、支援策の周知)

本市や国等の支援策をホームページや広報みよし、チラシ等を通じて周知します。また、関係団体等と協定を結び、所有者・管理者からの利活用についての相談に対応できるよう相談窓口を強化します。

②空家等情報の発信

本市では、「みよし市空き家バンク」を実施しています。この制度は、市内に空家と土地をお持ちの方が譲渡又は賃貸を希望する場合に、本市に定住するために空家を購入又は賃借を希望する人にその登録された情報を提供することができる制度です。今後、総合的な空家等の利活用・流通に向け、不動産業界団体と連携し、制度の周知及び運用体制の強化を図ります。

③空家等活用に関する補助制度の検討

本市では、「みよし市空き家バンク」に登録された空家の取得に係る費用やリフォーム費用の一部を補助する「空き家活用事業補助金」を実施しています。この制度には、親世帯と子世帯が同居又は市内で近居する場合などの要件があり、また、「空き家バンク」の登録も少ないことから、今後、制度を利用しやすい内容へ変更することについて検討します。また、空家等の除却を支援する補助制度についても検討していきます。

(4)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

①相談窓口の明確化と庁内の連携

管理が不適切な空家等についての問合せ及び空家等対策全般については、都市計画課で相談対応します。なお、問合せ内容により、関係各課の窓口の紹介を行っていきます。

②関係団体・専門家団体との連携

空家等に関する問題は、建築や不動産、法律など専門的な内容も多くあり、行政のみでの対応が難しいことから、関係団体・専門家団体との協力が必要です。そのため、それらの団体と協定を締結し、事業等を連携して行うことで、空家等対策を推進していきます。

(5)空家等に関する対策の実施体制に関する事項

①空家等に対する体制・役割(庁内体制等)

空家等に関する課題は多岐にわたることから、庁内の関係各課が連携する必要があります。空家等対策を推進する都市計画課が中心となり、税務・防災・防犯・市民協働・福祉・環境等の関係各課と連携する体制を整えます。

②みよし市空家等対策協議会(仮称)

空家等対策を総合的・計画的に推進するための会議として、有識者等で構成される「みよし市空家等対策協議会(仮称)」を設置します。なお、必要に応じて、空家等対策の連絡調整、協議等の個別の事項について詳細な調査審議を行うワーキンググループを設置します。

4. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

特定空家等とは、空家等のうち、以下の1～4の状態にある空家等をいいます。

＜特定空家等＞（空家法第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ていないことにより著しく景観を損なっている状態
- 4 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

① 特定空家等への対処

1) 基本方針

管理不全な空家等は、防災、衛生、景観など様々な面において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。このような状況にならないよう、空家等の所有者・管理者に対して実効性のある改善指導を行います。

特定空家等に認定された空家等の状態が行政指導で改善されない場合、危険等の切迫性、周囲への影響等を勘案し、空家法に基づき段階的に措置を実行します。

なお、特定空家等の認定にあたっては、空家法第2条第2項の状態にあるかどうかに加え、周辺に及ぼす悪影響の程度を考慮します。また、認定にあたっては今後組織する空家等対策協議会において学識経験者等の意見を踏まえるものとします。

2) 特定空家等に対する措置の流れ

空家法第2条第2項に規定される「特定空家等」に対する措置の流れは下図のようになっています。調査を踏まえ、助言・指導、勧告、命令、行政代執行を行っていきます。

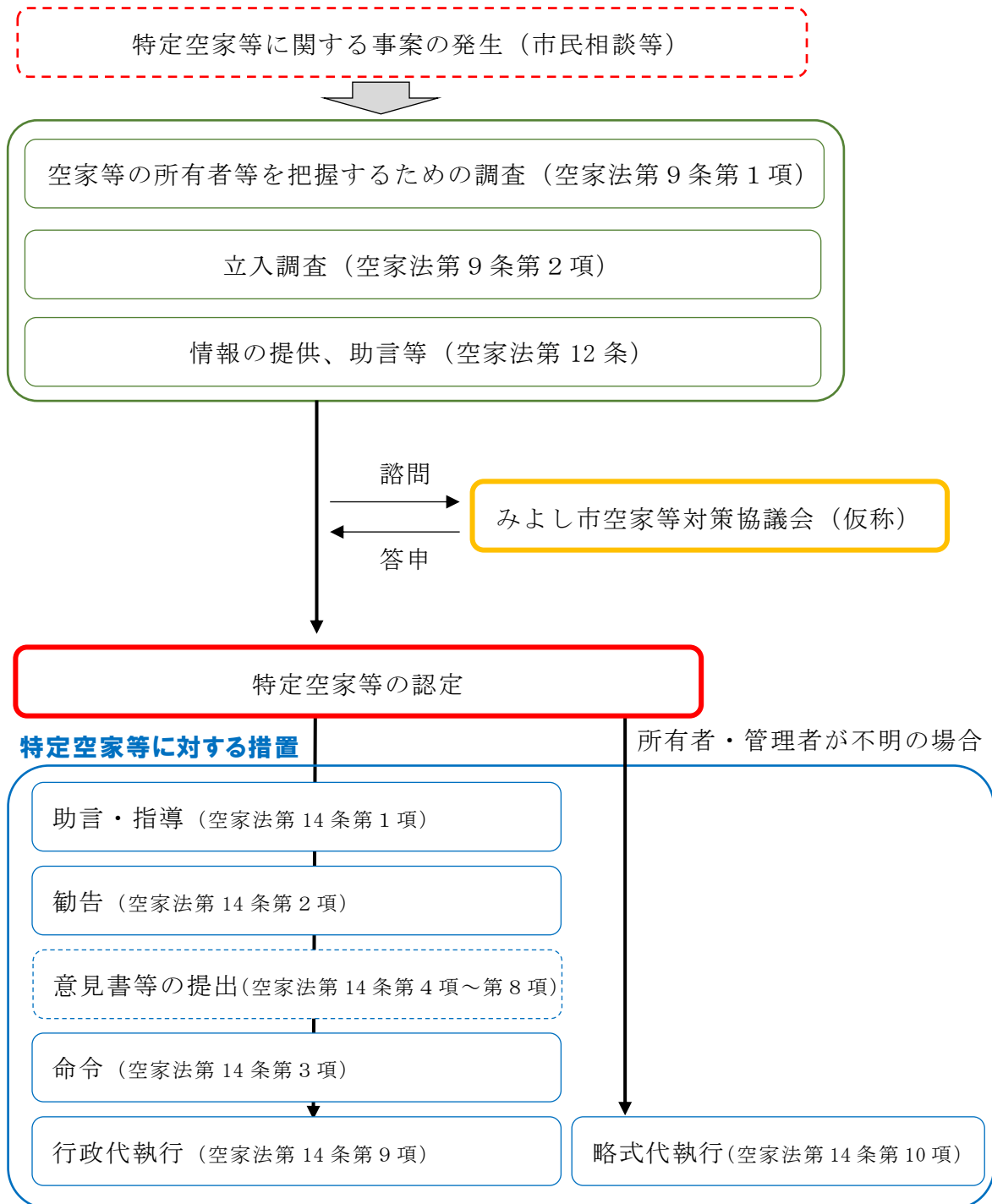


図 10 特定空家等に対する措置の流れ

3) 調査・パトロール

特定空家等については、適宜調査及びパトロールを実施し、助言・指導、勧告、命令等の措置に対する履行状況を確認します。

5. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

①PDCA サイクル(計画の進行管理)

本計画の見直しにあたっては、次の空家等対策につなげるため、計画期間を迎えるごとに、下図のPDCAサイクルにしたがって施策の効果・成果等を検証・評価し、次の計画期間における対策に反映させます。

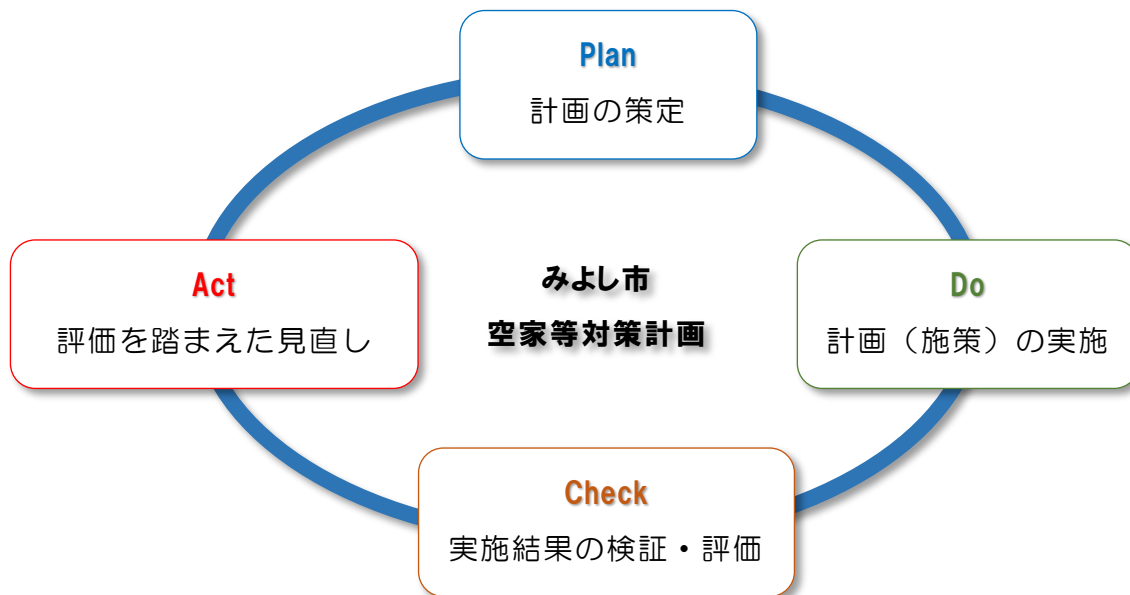


図 11 PDCA サイクル

②国・県の支援制度の活用

本市の空家等対策に、国・県の空家等の除却や活用に関する補助制度などの支援制度を積極的に活用していきます。

参 考 资 料

1. 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)

(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。

(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、周辺的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で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、過失がなくて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（過失がなくて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。

2. みよし市空家等対策計画策定委員会 委員名簿

(敬称略)

区 分	氏 名	備 考
学識経験者	松 山 明	中部大学工学部准教授
	上 山 仁 恵	名古屋学院大学経済学部教授
有識者	中 村 博太郎	弁護士 愛知県弁護士会
	多 田 裕 子	弁護士 愛知県弁護士会
	光 岡 隆 之	司法書士 愛知県司法書士会
	増 岡 好 道	宅地建物取引士 公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会豊田支部
	萩 原 幸 二	宅地建物取引士 公益社団法人全日本不動産協会愛知県本部
	富 田 力	社会福祉士 一般社団法人愛知県社会福祉士会
区長会代表	谷 田 修	三好丘旭区長

みよし市空家等対策計画

令和5（2023）年3月

発行 みよし市

編集 都市建設部 都市計画課 〒470-0295 愛知県みよし市三好町小坂50番地

TEL 0561-32-2111（代表）

FAX 0561-34-4429

URL <http://www.city.aichi-miyoshi.lg.jp/>