

令和5(2023)年度 みよし市空家等対策協議会 次第

日時:令和5(2023)年8月31日(木)

午前10時00分から

場所:市役所3階 研修室

- 1 開会
- 2 委員委嘱
- 3 市長あいさつ
- 4 委員紹介 資料1
- 5 みよし市空家等対策協議会について 資料2
- 6 会長の選任について
- 7 副会長の選任について
- 8 報告事項
 - (1) みよし市空家等対策計画について 計画冊子
 - ・計画の概要
 - ・空家等の現状と課題
 - ・みよし市の空家等対策の方向性について
 - (2) みよし市での空家等対策の取組状況について 資料3
 - (3) 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正について 資料4
- 9 閉会

令和 5 (2023) 年度 みよし市空家等対策協議会 委員名簿

(敬称略)

区 分	氏 名	備 考
市長	お やま たすく 小 山 祐	代理出席 都市建設部長 久 の やす じ 野 恭 司
学識経験を 有する者	まつ やま あきら 松 山 明	中部大学工学部准教授
	た だ ひろ こ 冨 田 裕 子	弁護士
	みつ おか たか ゆき 光 岡 隆 之	司法書士
	ます おか よし みち 増 岡 好 道	宅地建物取引士
	とみ た つとむ 富 田 力	社会福祉士
	ほら だ なお き 原 田 直 樹	建築士
	なか しま しげる 中 嶋 茂	土地家屋調査士
市民	ふか だ きん や 深 田 欽 也	区長会代表 (福谷区長)
名古屋法務局 豊田支局長 (その他市長が必 要と認める者)	たけ だ よし ひさ 武 田 宜 久	代理出席 豊田支局総務登記官 あお き のり 青 木 典 子

事務局名簿

職 名	氏 名	備 考	
都市建設部次長	舟 橋 伸 幸		
都市計画課	課長	近 藤 健	
	副主幹	岡 本 祐 嗣	
	副主幹	原 田 賢 吾	
	主事	安 藤 太 優	

みよし市空家等対策協議会について

1. 趣旨

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）の施行に伴い、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するために、法第6条に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、法第7条に規定する空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

2. 関係法令等

空家等対策の推進に関する特別措置法
みよし市空家等対策協議会条例
みよし市空家等対策協議会運営要領

3. 協議事項

空家等対策計画の策定及び変更並びに計画の実施に関する事項
その他空家等対策の推進に関し、協議会において必要と認められる事項

※空家等対策計画に定める事項【法第6条2項】

- 1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - ・ 重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示等
- 2) 計画期間
 - ・ 既存の計画や調査の実施年との整合性の確保等
- 3) 空家等の調査に関する事項
 - ・ 対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載等
- 4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 5) 空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- 6) 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
- 7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・ 各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載等
- 9) その他の空家等に関する対策の実施に関した必要な事項
 - ・ 対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針等

みよし市空家等対策協議会条例

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第7条第1項の規定により、みよし市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について、協議するものとする。

- (1) 法第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 前号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

(組織)

第3条 協議会は、委員10人以内で組織する。

2 委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が任命する。

- (1) 市民
- (2) 学識経験を有する者
- (3) その他市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長1人を置く。

2 会長は、委員の互選によりこれを定める。

3 副会長は、委員のうちから会長が指名する。

4 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、会長がその議長となる。

2 会議は、委員の2分の1以上が出席しなければ、これを開くことができない。

3 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 会長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、空家等対策担当課において処理する。

(委任)

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、市長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、令和5年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際現に作成されているみよし市空家等対策計画は、協議会により協議したものとみなす。

(みよし市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償支給に関する条例の一部改正)

3 みよし市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償支給に関する条例（昭和31年三好村条例第11号）の一部を次のように改正する。

別表みどりと景観審議会委員の項の次に次の1項を加える。

空家等対策協議会委員	日額 7,000円 ただし、弁護士は日額20,000円
------------	--------------------------------

みよし市空家等対策協議会運営要領

(趣旨)

第1条 この要領は、みよし市空家等対策協議会条例（令和5年みよし市条例第6号。以下「条例」という。）第8条の規定に基づき、みよし市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(代理出席)

第2条 会長を除く委員がやむを得ない事由により会議に出席できないときは、その代理の者が議事に参与し、議決に加わることができる。

(会議の公開)

第3条 会議は、これを公開するものとする。ただし、会長が必要と認めるときは、公開しないことができる。

(守秘義務)

第4条 協議会の委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

附 則

(施行期日)

この要領は、令和5年4月1日から施行する。

みよし市での空家等対策の取組状況について

①空家の活用

1)みよし市空き家バンク(平成29(2017)年4月から運用)

市内に空家と土地をお持ちの方が譲渡又は賃借を希望する場合に、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。

<物件登録実績>

累計：2件 現在（令和5（2023）年8月1日）：0件

<取引成立実績>

累計：0件

2)みよし市空き家活用事業補助金(平成29(2017)年4月から運用)

空き家バンクに登録されている住宅を多世帯で住む（多世帯同居・市内近居）ために取得又は賃借する場合、その取得にかかる費用又はリフォームにかかる費用の一部を補助する制度です。

<補助実績>

累計：0件

②ふるさと納税の返礼品メニューとして空家の管理・見回りサービス

(平成31(2019)年2月から運用)

遠方などで空家の確認ができない方に代わって、シルバー人材センターや不動産業者が空家の管理及び見回りを行うサービスを提供しています。

<利用実績>

累計：0件

③相談窓口

空家全般に関する相談を、都市計画課で随時受け付けしています。

<相談実績> ○空家の苦情に関すること

令和元（2019）年度：3件（雑草・樹木等の繁茂3件）

令和2（2020）年度：6件（雑草・樹木等の繁茂5件、建物部材の破損1件）

令和3（2021）年度：6件（雑草・樹木等の繁茂2件、建物部材の破損3件、蜂の巣1件）

令和4（2022）年度：10件（雑草・樹木等の繁茂9件、建物部材の破損1件）

令和5（2023）年度（8月1日現在）：4件（雑草・樹木等の繁茂3件、蜂の巣1件）

④周知啓発

相続登記や住所等変更登記の義務化に関するチラシを行政区に回覧しました。

⑤みよし市空家等対策計画の策定(令和5(2023)年3月)

今後の空家等の発生抑制や、適切な維持管理対策、利活用の推進を目的としたみよし市空家等対策計画を策定しました。今後計画に定めた基本方針を基に空家等対策を実施します。

⑥関係団体とみよし市における空家等対策に関する協定を締結 (令和5(2023)年5月)

公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会と公益社団法人全日本不動産協会愛知県本部の各協会とみよし市における空家等対策に関する協定を締結しました。市と各協会が相互に連携することにより、空き家などの発生未然防止、管理の適正化、流通・活用などの空家等対策を推進します。

<対策内容>

- ・市民からの空き家に関する相談を各協会が対応
- ・空き家などの対策に関する啓発チラシなどの配布先をみよし市に提供・紹介

みよし市における空家等対策に関する協定締結 都市計画課 ☎32-8021 FAX34-4429

みよし市における空家等対策に関する協定締結式が市役所で行われ、5月23日には小山祐市長と公益社団法人全日本不動産協会愛知県本部の秋原幸二本部長が、25日には公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会の伊藤亘会長がそれぞれ協定書に署名をしました。これは市と各協会が相互に連携することにより、空き家などの発生^{おやまたすく}の未然防止、管理の適正化、流通・活用などの空家等対策を推進するもの。この協定により、市民からの空き家に関する相談を両協会に対応してもらえたり、空き家などの対策に関する啓発チラシなどの配布先を提供・紹介してもらえたりするようになります。

小山市長は「今回の締結を機に空き家などの対策を強化していければと思います。空き家に関する正しい知見と経験をご教示いただきながら、空き家の発生を予防するなど対策を充実させていきたいです」とあいさつ。萩原本部長は「どこに相談していいか困っている市民の皆さんにとって、みよし市と連携することで相談窓口が明確化され問題解決へとつながることを期待しています」と、伊藤会長は「みよし市を含め46自治体と協定を締結しています。他の自治体の事例なども参考にしながら、さらなる空き家などの対策を推進していきます」とそれぞれ話しました。



▲萩原幸二本部長(右)と小山市長



▲伊藤亘会長(右)と小山市長

公布：平成26年11月27日
 施行：平成27年2月26日
 (※特定空家等に対する措置の規定は5月26日)

1-1. 空き家対策を巡る現状 空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)

背景

- 平成25年時点での空き家は全国約820万戸と増加の一途であり、多くの自治体が空家条例を制定するなど、空き家対策が全国的に課題。
- 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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）

定義

- 「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
- 「特定空家等」とは、以下の空家等をいう。
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺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

施策の概要

空家等

- **基本指針・計画の策定等（5～8条）**
 - ・ 国は、空家等に関する施策の基本指針を策定
 - ・ 市町村は、国の基本指針に即し空家等対策計画を策定、協議会を設置
 - ・ 都道府県は、市町村に対して技術的な助言等必要な援助
- **空家等についての情報収集（9～11条）**
 - ・ 市町村長は、法律で規定する限度において、空家等への立入調査が可能
 - ・ 市町村長は、空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用が可能
 - ・ 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力
- **所有者等による空家等の適切な管理の促進（12条）**
 - ・ 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、必要な援助

○ 空家等及びその跡地の活用（13条）

- ・ 市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施

○ 財政上の措置及び税制上の措置等（15条）

- ・ 市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体は、対策実施に要する費用の補助、地方交付税制度の拡充等を行う
- ・ このほか、今後必要な税制上の措置等を行う

特定空家等

○ 特定空家等に対する措置（14条1～15項）（※）

- ・ 特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。
- ・ さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能

※附則「施行5年経過後に、施行状況を勘案して検討等を行う」を踏まえ、特定空家等の判断基準の明確化・空家等対策を支援する民間主体活用の明示化など、**基本指針や特定空家等ガイドラインの改定の運用改善を実施**（令和3年6月）

1-1. 空き家対策を巡る現状 今後の空き家対策のあり方について

(社会資本整備審議会 住宅地分科会
空き家対策小委員会とりまとめ(令和5年2月7日))

現状

- 居住目的のない空き家は、この20年で1.9倍に増加し、**今後も増加見込み** (1988年:182万戸⇒2018年:349万戸⇒2030年:470万戸(見込み))
- 活用意向がない又は意向はあっても活用に向けた活動に入っておらず「**そのままにされている空き家**」が相当数。日頃の管理も十分ではない。

基本的問題意識

- 管理不全の空き家は周辺への悪影響(負の外部性)をもたらすため、空き家は**個人の問題にとどまらず、地域の問題**
- 地方自治体のマンパワー不足等により、周囲に著しい悪影響を及ぼす**特定空家等**になってからの対応では限界
- **特定空家等となる前の段階での発生抑制、活用や適切な管理等を促進するこれまでの取組は不十分**

対策の充実・強化が
不可欠

基本的方向性

- **活用困難な空き家の除却等の取組を加速化・円滑化**
 - 「**空き家をなるべく早い段階で活用**する」との考え方を基本とし、**所有者**や**活用希望者**の**判断を迅速化**する取組を推進
 - **特定空家等の状態となる前の段階から有効活用や適切な管理を促進**し、**地域経済等の活性化**に繋げる
- ⇒ 法制度、予算、税制等の様々な政策ツールを活用し、官民が連携して総合的に取組を推進。自治体やNPO等の先行・優良事例を横展開

今後の空き家対策

①発生抑制

- **所有者や家族の「住宅を空き家にしない」との意識の醸成**
 - ・ 「終活」としての空き家対策の重要性・空き家リスク等の意識啓発・働きかけ
 - ・ 自治体やNPO等が専門家と連携し、セミナー・相談会等の実施
 - ・ 意識啓発の汎用ツールの作成・普及 等
- **所有者のニーズに応じ死後に空き家としない仕組みの普及**
 - ・ リバースモーゲージ等の活用の円滑化

②活用促進

- **相続人への意識啓発・働きかけや相続時の譲渡等の促進**
 - ・ 相続時に、自治体・NPO等が空き家リスクや相談先の周知、空き家バンク登録の働きかけ、相談対応
 - ・ 空家部局と戸籍部局等が連携して相続人を把握
 - ・ 相続空き家の早期譲渡を促すインセンティブ拡大等
- **空き家の流通・活用の促進**
 - ・ 所有者への空き家の管理負担やリスク、相談先の周知、空き家バンク登録の働きかけ、相談対応
 - ・ 全国版空き家バンクの普及、地域ニーズに応じた活用需要の掘り起こし・マッチング促進
 - ・ 一定のエリアでの重点的活用を促進する仕組み
 - ・ 空き家活用のモデル的取組への支援強化
 - ・ 省庁間、自治体の部局間の連携体制強化 等

③適切な管理・除却の促進

- **所有者の主体的な対応を後押しする取組**
 - ・ 所有者の管理の拠り所となる指針作成
 - ・ 自治体、NPO等、自治会から所有者へ適切な管理を働きかけ
 - ・ 活用困難な空き家の除却への支援
 - ・ 所有者の責務の強化 等
- **市区町村の積極的な対応を可能とする取組**
 - ・ 所有者把握の円滑化
 - ・ 特定空家となるおそれのある空き家の所有者に適切な管理を促す仕組み(住宅用地特例解除を含む)
 - ・ 活用困難な空き家の除却への支援強化
 - ・ 地域の実情に応じ、条例等で一定の空家除却後の固定資産税負担軽減が可能であることの横展開
 - ・ 財産管理制度の利用の円滑化
 - ・ 緊急時の代執行等特定空家への措置の円滑化等

④NPO等の民間主体やコミュニティの活動促進

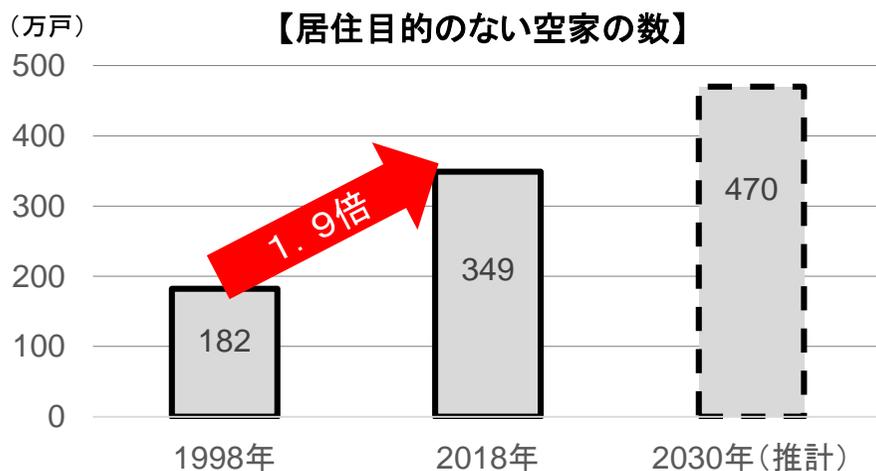
- **NPO等の民間主体の活動を促進する取組**(市区町村の取組を補完)
 - ・ NPO等が所有者に寄り添い、空き家の活用・管理に係る相談対応やマッチング等の活動をしやすい環境整備(NPO・社団法人等の公的位置づけ等)
- **地域コミュニティの取組の促進**
 - ・ 地域レベルで空き家を放置しないとの意識の醸成
 - ・ 自治会等から所有者への管理・活用の働きかけ 等

1-1. 空き家対策を巡る現状 空家法改正の背景・必要性について

改正法は令和5年6月14日公布
(公布の日から6か月以内に施行)

背景

- **居住目的のない空家**は、この20年で約**1.9倍**に増加。今後、**更に増加**する見込み。
- 現行法(平成26年制定)は、緊急性に鑑みて、周囲に著しい悪影響を及ぼす空家(**特定空家**)への**対応**を中心に制度的措置を定めている。
➔ **特定空家になってからの対応は限界**。



【出典】:住宅・土地統計調査(総務省)

居住目的のない空家:人が住んでいない住宅で、例えば、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て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

方向性

空家の「**活用拡大**」、「**管理の確保**」、**特定空家の除却等**」の**3本柱**で対応を強化

<状態>

【良】

空家の発生

活用

管理不全

悪化の防止
(管理の確保)

【悪】

特定空家

除却等

所有者責務の強化

(現行の「適切な管理の努力」に加え、)国・自治体の**施策**に**協力**する努力義務を追加 【改正法第5条】

2-1. 改正法の解説～活用拡大①～ 空家等活用促進区域(その1)

背景・必要性

- 中心市街地や地域再生拠点など、**地域の拠点となるエリアに空家が集積**すると、当該**地域の本来の機能を低下させるおそれ**。
- また、古い空家を活用する上で、**建築基準法等の規制がネック**になっているケースもある。
- ➔ 市区町村が**重点的に空家の活用を図るエリア**を定め、**規制の合理化等により空家の用途変更や建替え等**を促進する必要。

空家の一定の地域への集中状況 (N=969)



出典：R3年度「今後の空家等対策に関する取組の検討調査」結果

改正概要① (空家等活用促進区域の指定)

【改正法第7条第3項、第4項】

- 市区町村は、**中心市街地や地域再生拠点等の区域**のうち、空家の分布や活用の状況等からみて、空家の活用が必要と認める区域を、「**空家等活用促進区域**」として区域内の**空家の活用指針**とともに「空家等対策計画」に定め、**規制の合理化等の措置**を講じることができる。
- 区域内では、**活用指針に合った空家活用**を市区町村長から**所有者に要請**することが可能(要請時には、市区町村長は、必要に応じて当該空家の権利の処分に係るあっせん等を行うよう努める)。【改正法第16条第1項、第2項】

〔空家等活用促進区域として指定されることが想定される区域〕 【改正法第7条第3項第1号～第5号】

- ・ **中心市街地** (中心市街地の活性化に関する法律第2条)
例: 空家等を商店街の店舗として活用することにより、中心市街地がエリアとして有する商業機能・都市機能の向上を図る。
- ・ **地域再生拠点** (地域再生法第5条第4項第8号)
例: 空家等を移住者用交流施設として活用することにより、移住ニーズに対応し、生活サービスの維持・確保等を図る。
- ・ **地域住宅団地再生区域** (地域再生法第5条第4項第11号)
例: 空家等をスタートアップ企業によるオフィス使用や、ツト通販の配送拠点として活用することにより、地域コミュニティの維持を図る。
- ・ **歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域** (地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第2条第2項)
例: 空家等を周囲の景観と調和する形で観光施設として活用することにより、観光振興や、歴史的風致の維持を向上を図る。
- ・ 上記のほか、市区町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として**省令で定める区域**

2-1. 改正法の解説～活用拡大①～ 空家等活用促進区域(その2)

改正概要② (空家等活用促進区域内で市区町村が講じることのできる規制の合理化等)

○ 空家等活用促進区域内では、次のような規制の合理化等の措置を講じることができる。

接道規制の合理化<建築基準法関係>

【改正法第7条第5項、第6項、第9項、第17条第1項】

<現行>

建築物の敷地は、**幅員4m以上の道路**に2m以上接していないと**建替え、改築等が困難**※1。

※1 個別に特定行政庁(都道府県又は人口25万人以上の市等)の許可等を受けなければ建替え等が可能だが、許可等を受けられるかどうかの**予見可能性が低いこと**等が課題。

【接道義務を満たさない(幅員4m未満の道に接している)敷地のイメージ】



<改正後>

市区町村が活用指針に定めた「**敷地特例適用要件**」※2に適合する空家は、前面の道が**幅員4m未満でも、建替え、改築等が容易**に。

※2 市区町村が特定行政庁と協議して、安全性を確保する観点から、省令で定める基準を参酌して、活用指針に規定。

「燃えにくい構造の建築物とすること」、「一定規模以下の住宅など多数の避難者が発生するおそれが少ない建築物であること」等を検討中。

用途規制の合理化<建築基準法関係>

【改正法第7条第5項、第9項、第10項、第17条第2項】

<現行>

用途地域に応じて建築できる**建築物の種類に制限**※3。

※3 個別に特定行政庁の許可を受ければ、制限された用途以外の用途への変更が可能だが、許可を受けられるかどうかの**予見可能性が低いこと**が課題。

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域。小規模な店や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域。小中学校などのほか、150mまでの一定の店などが建てられる。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域。病院、大学、500mまでの一定の店などが建てられる。

<改正後>

市区町村が活用指針に定めた「**用途特例適用要件**」※4に**適合する用途への変更が容易**に。

※4 市区町村が特定行政庁と協議し、特定行政庁の同意を得て設定。



(例) 第一種低層住居専用地域で空家をカフェとして活用することが容易に。

市街化調整区域内の用途変更<都市計画法関係>

<現行>

【改正法第7条第8項、第18条第1項】

市街化調整区域内では、用途変更の際して**都道府県知事の許可**が必要。

<改正後>

空家活用のための用途変更の許可の際して**都道府県知事が配慮**※5。

※5 空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と協議。

改正概要③ (公社、UR、JHFによる支援)

○ 地方住宅供給公社、UR、JHFは、市区町村等からの委託に基づき、以下のような業務を行い、市区町村を支援することが可能。

地方住宅供給公社 (空家等活用促進区域内)

【改正法第19条】

公社では、住宅の管理等に関する豊富な経験・ノウハウを駆使し、空家の活用に向けた次のような業務を実施することが可能。

- ・空き家の買取分譲(除却又はリフォームしたうえで一般向けに譲渡)
- ・所有者と活用希望者のマッチングやコーディネート
- ・空き家をサブリースして子育て世帯等に供給

【公社による空家の買取分譲の例】 まちなか空き家再生事業(山形県公社)



UR(都市再生機構) (空家等活用促進区域内)

【改正法第20条】

URでは、まちづくりに関する構想・計画策定や事業化へ向けた合意形成に係る総合的な調整を行うコーディネート業務を実施することが可能。

まちづくりが進まない主な課題

- ・権利調整や合意形成が困難
- ・ノウハウ、マンパワーの不足

事業の推進

UR

- ①中立性・公平性
- ②豊富な事業経験
- ③技術力・企画力・総合調整力

URによるコーディネート

- まちづくりのシナリオづくり
- 事業スキーム検討、合意形成支援
- 民間事業者の誘導方策検討

JHF(住宅金融支援機構)

【改正法第21条】

JHFでは、金融機関等とのネットワークを活かし、空家等対策に資する情報(民間金融機関の商品(空家解体ローン、リフォーム融資等)や地方公共団体の補助制度)の提供を行うことが可能。



改正概要④ (財産管理制度)

財産管理人の選任申立て

【改正法第14条】

所有者に代わって空家等の管理・処分を行う「財産管理人」(相続財産清算人等)の選任を市区町村が裁判所に請求可能。(詳細は3. で説明)

背景・必要性

- 所有者が空家の活用や管理の方法、除却に係る情報を容易に入手し、相談できる環境が少ない。
- 多くの市区町村では、マンパワーや専門的知識が不足しており、所有者への働きかけ等が十分にできない。
- ➔ 空家の活用・管理に係る相談や所有者と活用希望者のマッチング等を行う主体が活動しやすい環境を整備する必要。

改正概要（空家等管理活用支援法人の指定）

【改正法第23条～第28条】

- 市区町村が、空家の活用や管理に積極的に取り組むNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定。

市区町村長

指定・監督

空家所有者に関する
情報の提供

※所有者の同意が必要

空家の財産管理人の
選任請求や、空家等
対策計画の策定等に
係る提案が可能

空家等管理活用支援法人

業務実施

＜支援法人が行う業務(例)＞

- ・所有者・活用希望者への情報の提供や相談
- ・所有者からの委託に基づく空家の活用や管理
- ・市区町村からの委託に基づく所有者の探索
- ・空家の活用又は管理に関する普及啓発等

空家の所有者・活用希望者

指定対象となり得る法人の取組例

●事例1：所有者の相談に応じ、空家の活用を行っている例

- ・空家の所有者と活用希望者をマッチングして、空家活用を推進。
- ・多様な分野の行政・民間主体と連携して、空家活用を含むまちづくりの協議会を開催。



築50年以上の空家をシェアハウスにした例

●事例2：所有者の相談に応じ、空家の管理等を行っている例

- ・自治体と協定を締結し、空家所有者・活用希望者の相談窓口を設置。
- ・所有者から委託を受けて空家の定期的な見回り等を実施。
- ・司法書士等の専門家や不動産事業者等と連携して所有者の相談に対応し、必要に応じて、不動産事業者等を紹介。



見回り時の目視点検の様子

背景・必要性

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「特定空家」になることを待つことなく、**特定空家になる前の段階**から、**管理の確保**を図ることが必要。

改正概要

特定空家化を未然に防止する管理

- ・国が空家の**管理指針を告示**。【改正法第6条第2項第3号】

＜管理指針で定めることが想定される管理の方法(例)＞

- ・所有者が定期的に、空家の換気、通水、庭木の伐採等を行う
- ・自ら管理できない場合は、空家等管理活用支援法人等に管理を委託するなどにより、空家を適切に管理する

- ・市区町村長は、放置すれば特定空家になるおそれのある「管理不全空家」に対し、**管理指針に即した措置を「指導」**。

- ・指導してもなお**状態が改善しない場合には「勧告」**が可能。

- ➔ 勧告を受けたときは、当該空家の敷地に係る**固定資産税等の住宅用地特例(※)を解除**。

※小規模住宅用地(200㎡以下の部分): 1/6に減額
一般住宅用地(200㎡を超える部分): 1/3に減額

【改正法第13条、【附則第5条(地方税法第349条の3の2)】

＜状態＞

良



悪

空家発生

そのままでは
特定空家化

周囲に悪影響

＜管理不全空家のイメージ＞



窓が割れた管理不全空家

管理不全空家…指導・勧告

特定空家…指導・勧告・
命令・代執行

所有者把握の円滑化

【改正法第10条第3項】

市区町村が**空家等に工作物を設置している者(電力会社等)に所有者情報の提供を求めることができる**旨を明確化

管理不全建物管理人の選任

【改正法第14条】

所有者に代わって建物管理を行う「**管理不全建物管理人**」の選任を市区町村が裁判所に請求可能(詳細は3. で説明)

背景・必要性

- 空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす「**特定空家**」等も増加する可能性がある。
- こうした中、市区町村が、**特定空家等への措置をより円滑にできるようにすることが必要**。

改正概要

状態の把握

<改正前>

- ・市区町村長には、特定空家の所有者から報告徴収を行う権限がないため、特定空家の管理状況等の把握が困難な場合がある。

【改正法第9条第2項】

<改正後>

- ・市区町村長に、**特定空家の所有者に対する報告徴収権を付与**し、特定空家への勧告・命令等をより円滑に行うことが可能となる。

代執行の円滑化

【緊急時の代執行制度の創設】

<現行>

【改正法第22条第11項】

- ・特定空家の除却等の代執行を行うためには、緊急時でも命令等を経る必要があり、迅速な対応が困難。

(崩落しかけた屋根)



<改正後>

- ・**緊急時**において除却等が必要な特定空家に対して**命令等※の手続を経ず代執行を可能**とし、**迅速な安全の確保が可能**となる。

〔通常の代執行〕

命令等

→ 相当の猶予

代執行

〔緊急代執行〕

命令等

代執行

〔緊急時には不要〕

〔※命令等〕…命令のほか、命令に付随する意見書の提出、公開の意見聴取等が不要になるが、命令前の指導・助言や勧告は必要。

【代執行費用の徴収の円滑化】

<現行>

【改正法第22条第12項】

- ・通常の代執行の場合には、行政代執行法の定めるところにより、所有者から、代執行費用の強制的な徴収が可能。
- ・他方、略式代執行(所有者不明時の代執行)の場合は、代執行後に所有者が判明した場合、裁判所の確定判決を得ないと費用徴収できない。

<改正後>

- ・**略式代執行時や緊急代執行時**においても、行政代執行法に定める**国税滞納処分の例**により、**強制的な費用徴収を可能**に。

(国税滞納処分の例)

納税の告知(国税通則法 § 36①)

督促(同法 § 37①)

財産の差押え(国税徴収法 § 47～)

差押財産の公売等により換価(同法 § 89～)

財産管理人による空家の管理・処分【管理不全空家、特定空家等】

【改正法第14条】

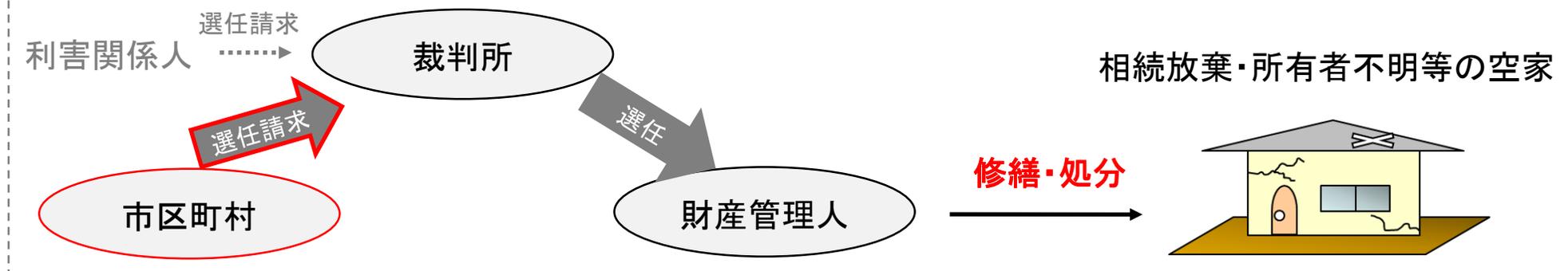
<現行>

・民法では、土地・建物等の所有者が不在・不明である場合等に、利害関係人の請求により裁判所が選任した「財産管理人」が管理や処分を行うことができる制度が定められている（財産管理制度）。

<改正後>

・「財産管理人」の選任請求権は、民法上は利害関係人に限定されているが、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村長も選任請求可能。

〔財産管理人選任の申立てイメージ〕



- 所有者が従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合
- 相続人のあることが明らかでない場合
- 所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合
- 所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はそのおそれがある場合

- ➔ 不在者財産管理制度（民法第25条）
【改正法第14条第1項】
- ➔ 相続財産清算制度（民法第952条）
【改正法第14条第1項】
- ➔ 所有者不明建物管理制度（民法第264条の8）
【改正法第14条第2項】
- ➔ 管理不全土地・建物管理制度（民法第264条の9、264条の14）
【改正法第14条第3項】

空き家の発生を抑制するための特例措置(3,000万円控除)の拡充・延長(所得税・個人住民税)

令和5年度
税制改正事項

空き家の発生の抑制を図るため、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、適用期間を4年間延長するとともに、買主が譲渡後に耐震改修工事又は除却工事を実施する場合も適用対象となるよう拡充する。

施策の背景

- 利用が予定されていない「**その他空き家**」(349万戸)は、令和12年には**約470万戸まで増加**の見込み。
- 空き家は、**相続を機に発生**するものが**過半以上**。
- 空き家を**早期に譲渡(有効活用)**するよう**相続人を後押し**する必要。

住生活基本計画(R3閣議決定)
【成果指標】
居住目的のない空き家数を400万戸程度に抑える(令和12年)

- ▶ 本税制は、空き家の早期有効活用に大きく寄与。
【実績】11,976件(令和3年度、確認書交付件数) → 相続が原因の「**その他空き家**(※)」の増加を3割削減 ※近年、約6万戸/年のペースで増加(うち相続原因が約3万戸/年)
- ▶ 他方、現行制度は、「**譲渡前**」に**売主**が**除却又は耐震改修の工事を実施**する必要があり、これが**空き家流通上、支障**となることも。

要望の結果

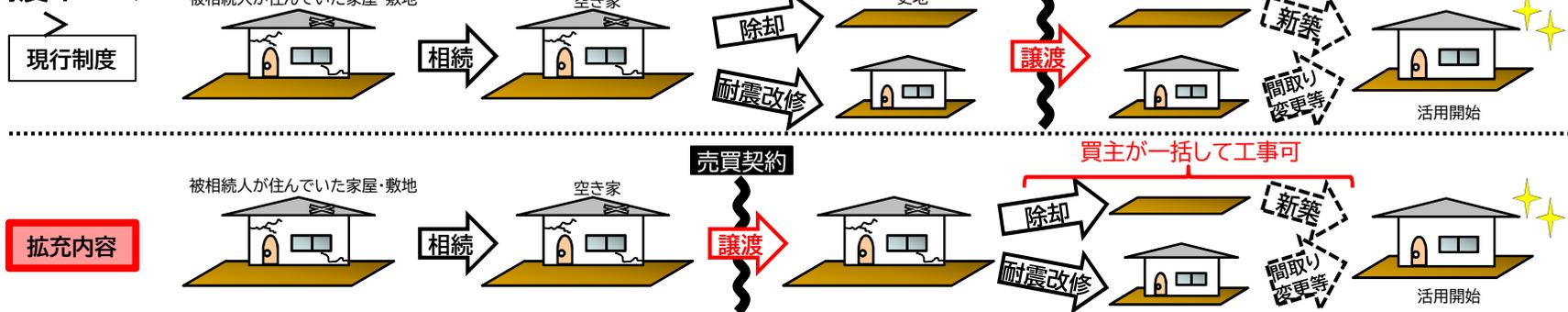
特例措置の内容

【所得税・個人住民税】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(※1)を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震改修をしたものに限り、その敷地を含む。)又は除却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。(令和5年12月31日までの譲渡が対象)
 ※1 昭和56年5月31日以前に建築され、相続の開始の直前(※2)において被相続人の居住の用に供されていたもの
 ※2 被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は、入所の直前

結果

- ・現行の措置を4年間(令和6年1月1日～令和9年12月31日)延長する。
- ・**売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象とする。**

<制度イメージ>



固定資産税等の住宅用地特例に係る空き家対策上の措置

固定資産税等の住宅用地特例

- **固定資産税等の住宅用地特例**は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が**住宅用地(※)**に該当する場合には、**固定資産税等が減額**される。

※ 総務省の通知(平成27年総務省固定資産税課長通知)では、以下の場合、特例の対象となる「住宅」には該当しないとされている。

- ・構造上住宅と認められない状況にある場合、
- ・使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は
- ・居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合

【固定資産税の住宅用地特例の概要】

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

空家対策上の措置

- 適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対応として、固定資産税等の住宅用地特例を解除。

<特定空家等(※1)に対する措置>

市区町村長から**勧告**を受けた**特定空家**の敷地について、**住宅用地特例の適用対象から除外**



▶ **住宅用地特例
適用対象除外**

特定空家等に対する措置実績

特定空家等に対する措置	勧告	命令	行政代執行
H27.5~R4.3の累計件数(市区町村数)	2,382件(376)	294件(153)	140件(103)

[(※1)特定空家等]…以下のいずれかの状態にあると認められる空家等

- 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

<管理不全空家等(※2)に対する措置(令和5年6月公布の改正法施行後)>

市区町村長から**勧告**を受けた**管理不全空家**の敷地についても、**住宅用地特例の適用対象から除外**



▶ **住宅用地特例
適用対象除外**

[(※2)管理不全空家等]…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空家等

指導対象: 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**

勧告対象: 指導しても改善されず、そのまま放置すれば**特定空家等に該当するおそれが大きい**

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。

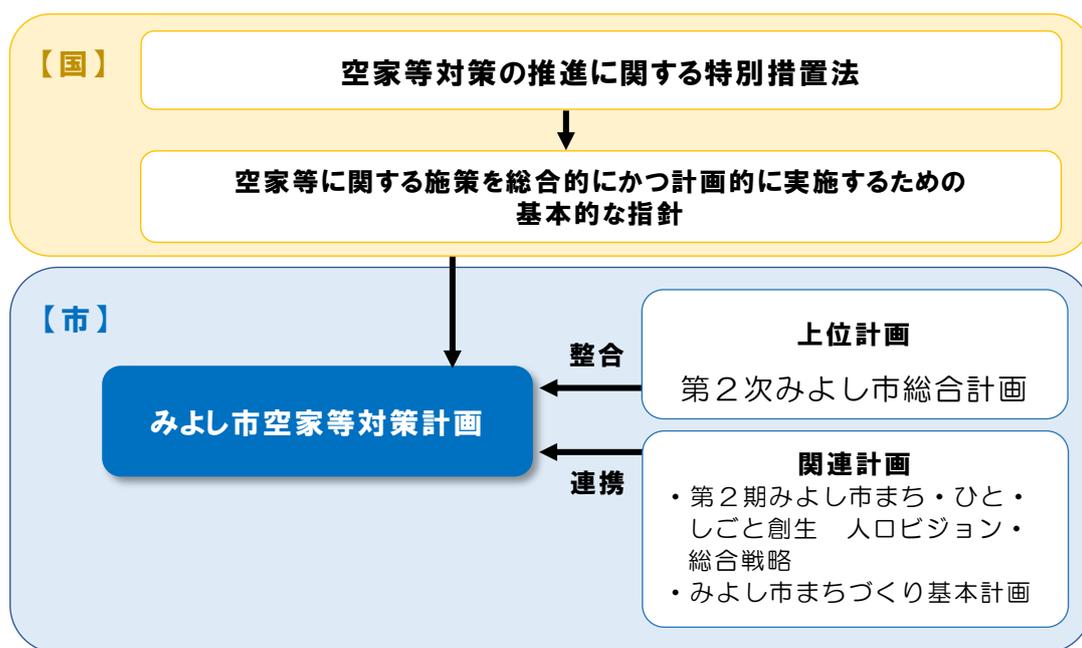


図 1 計画の位置付け

(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。

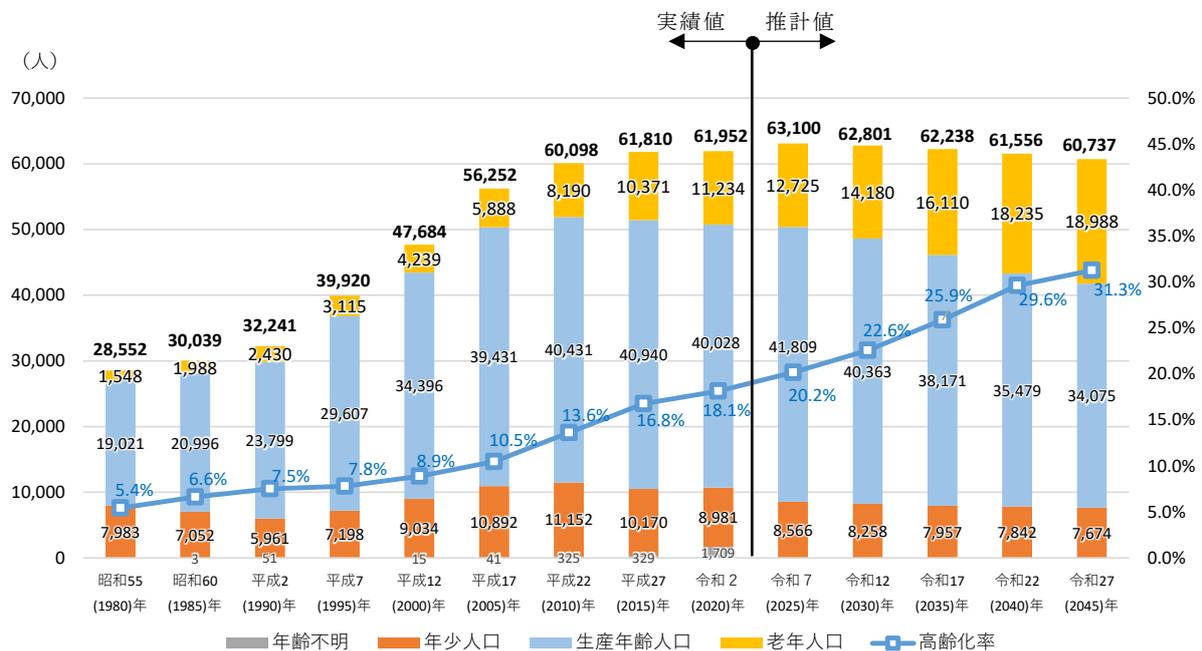
2. 空家等の現状と課題

(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。



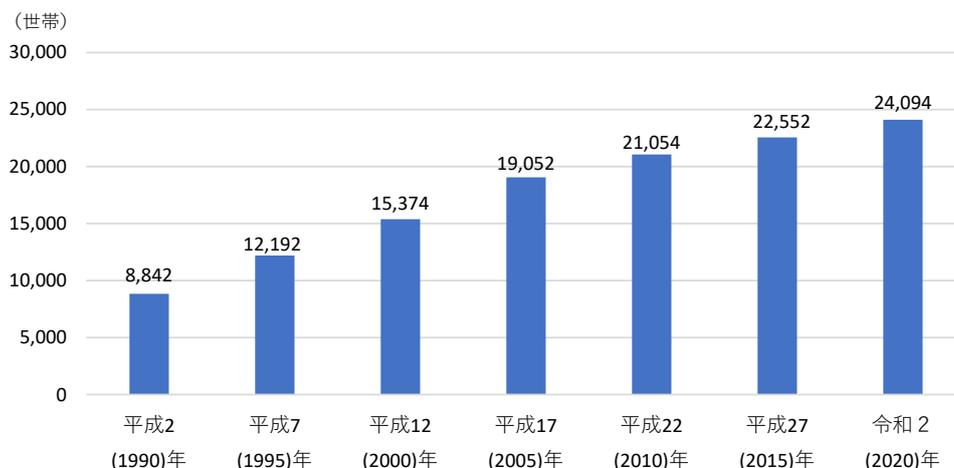
資料：令和2(2020)年まで国勢調査

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。

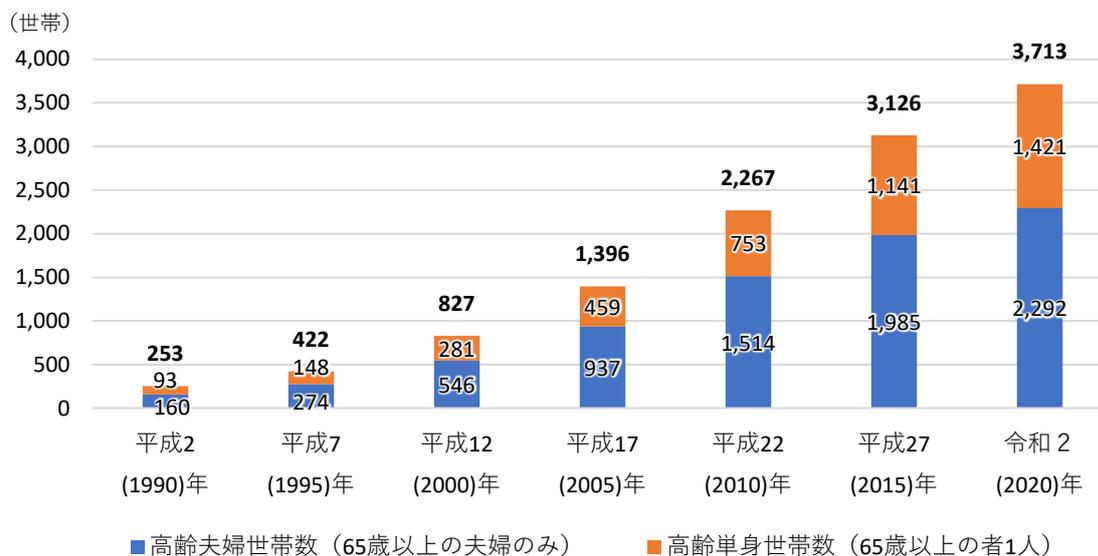


資料：国勢調査

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

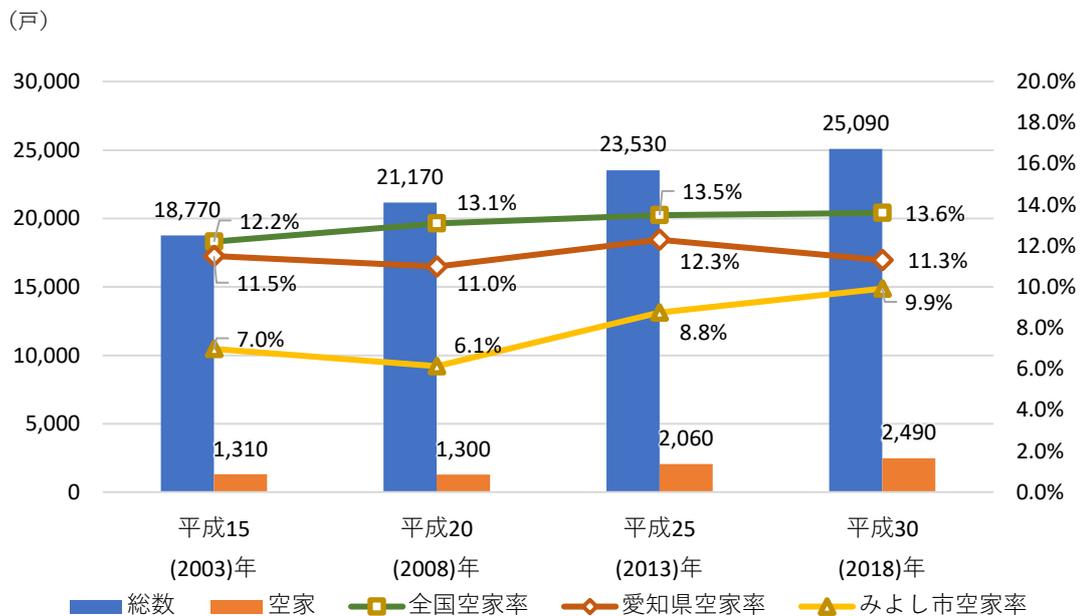
図 4 高齢者世帯数の推移

(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。

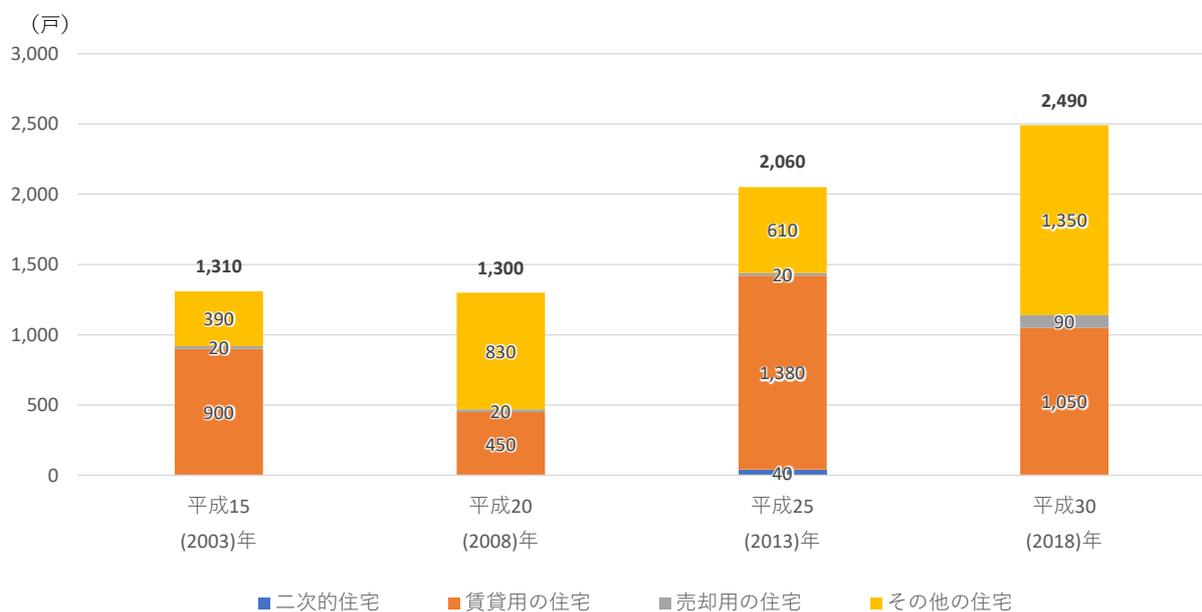
2) 空家の種類別状況

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)

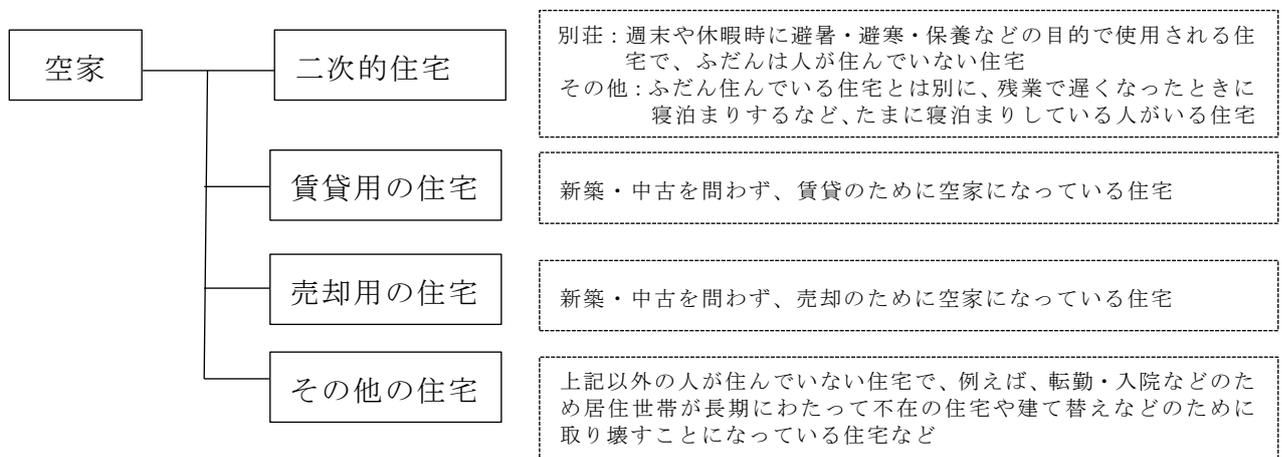


図 7 空家の種類

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。

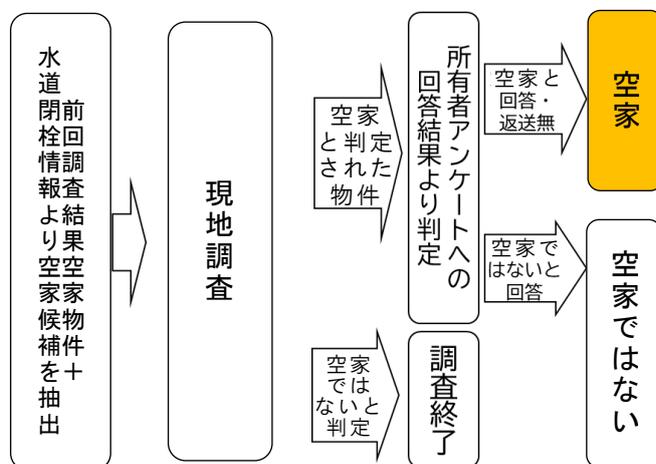


図 8 空家判定の流れ

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

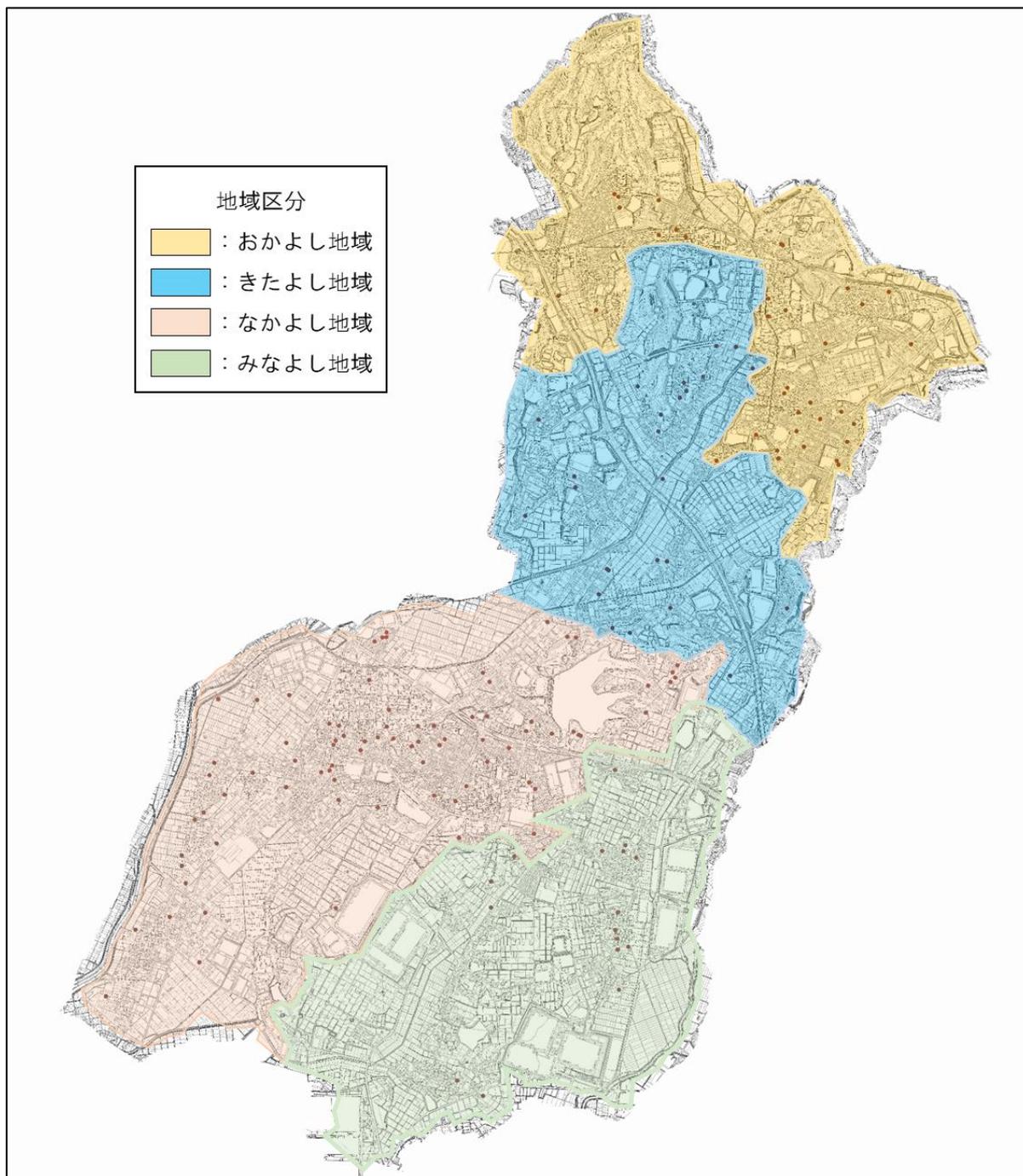


図 9 空家と判定された物件位置図

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)

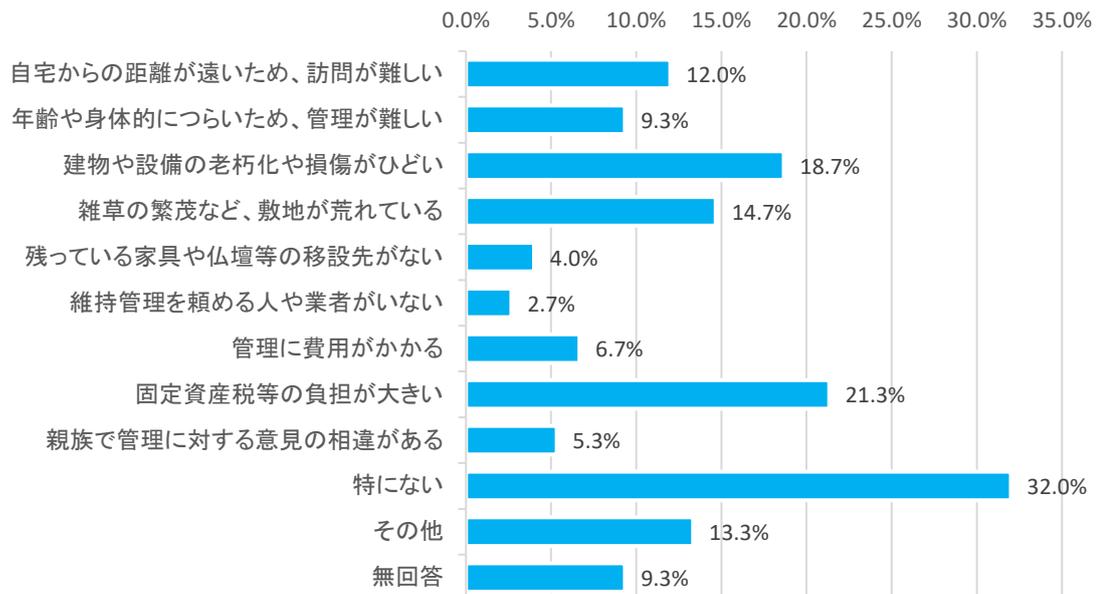
回収数：99票(回収率：54.4%)

※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。

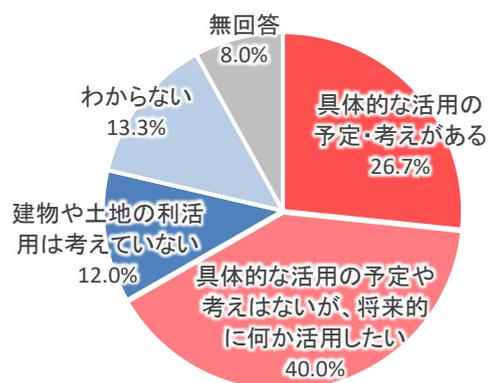


N=75

■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。

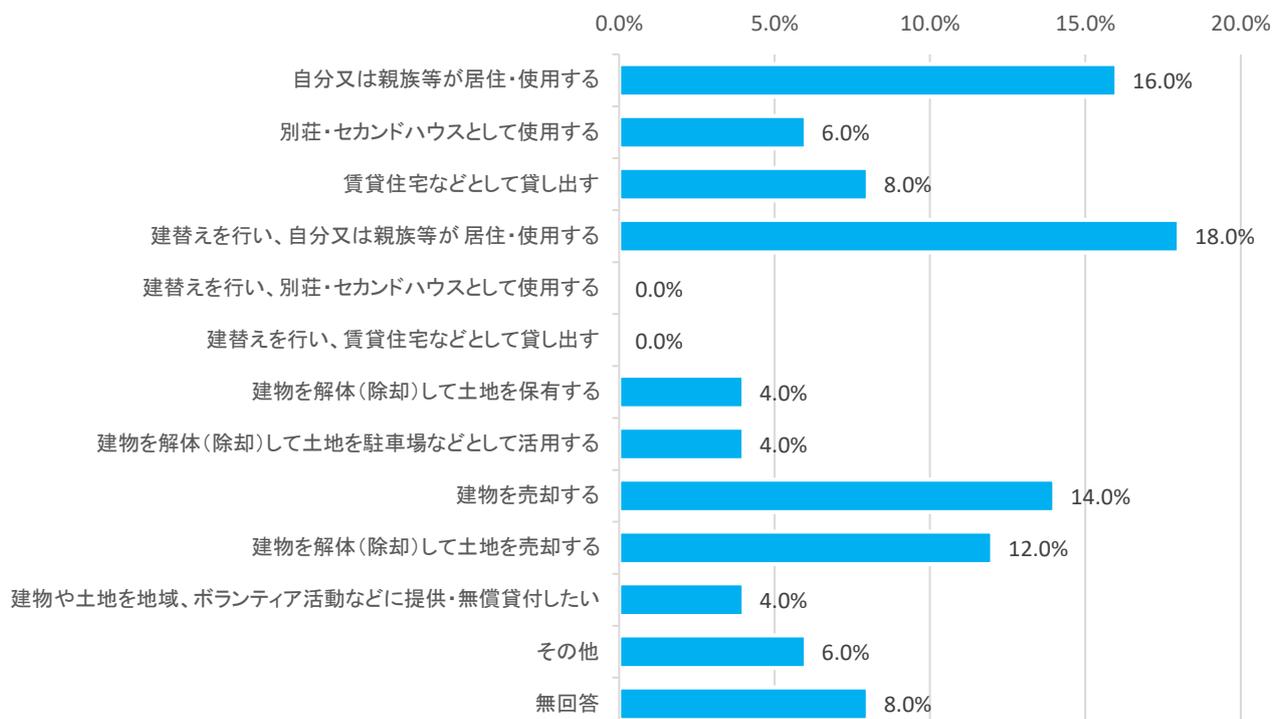
「建物や土地の利活用は考えていない」の回答率は12.0%と、低くなっています。



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。

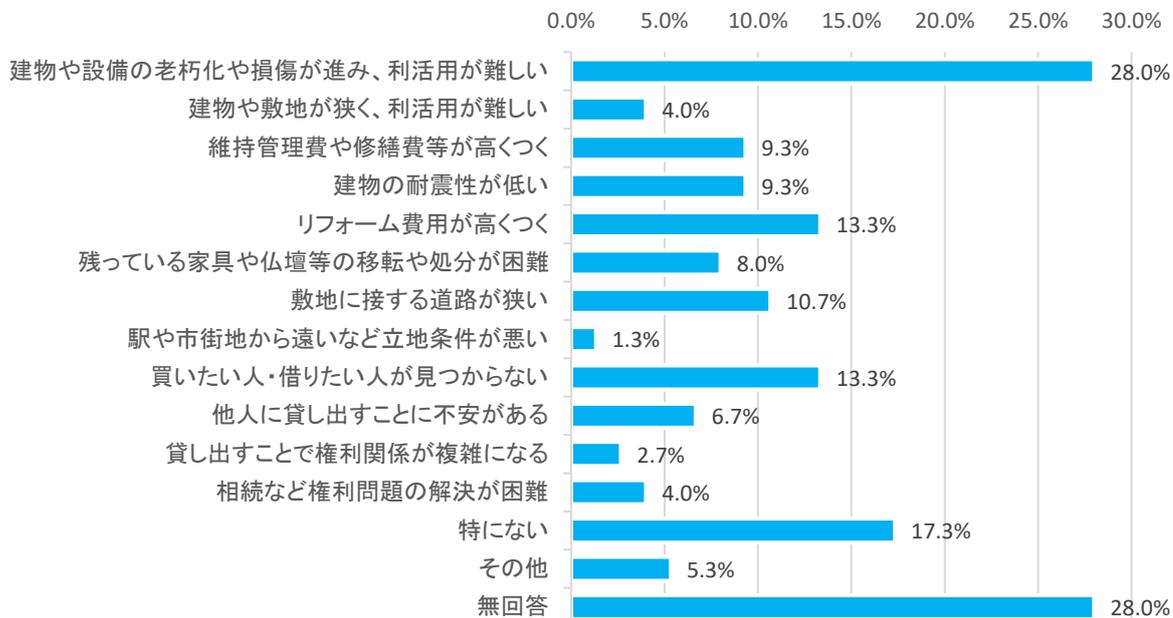


N=50

■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。

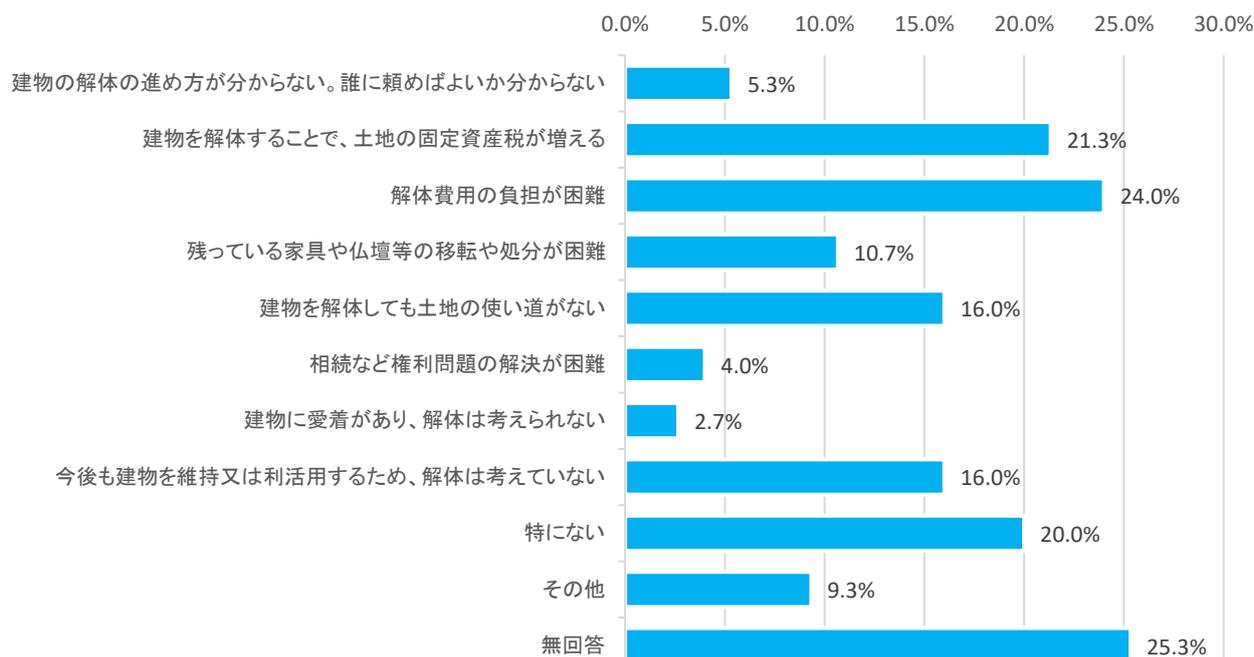


N=75

■土地の利用課題

※当てはまるもの3つまで回答

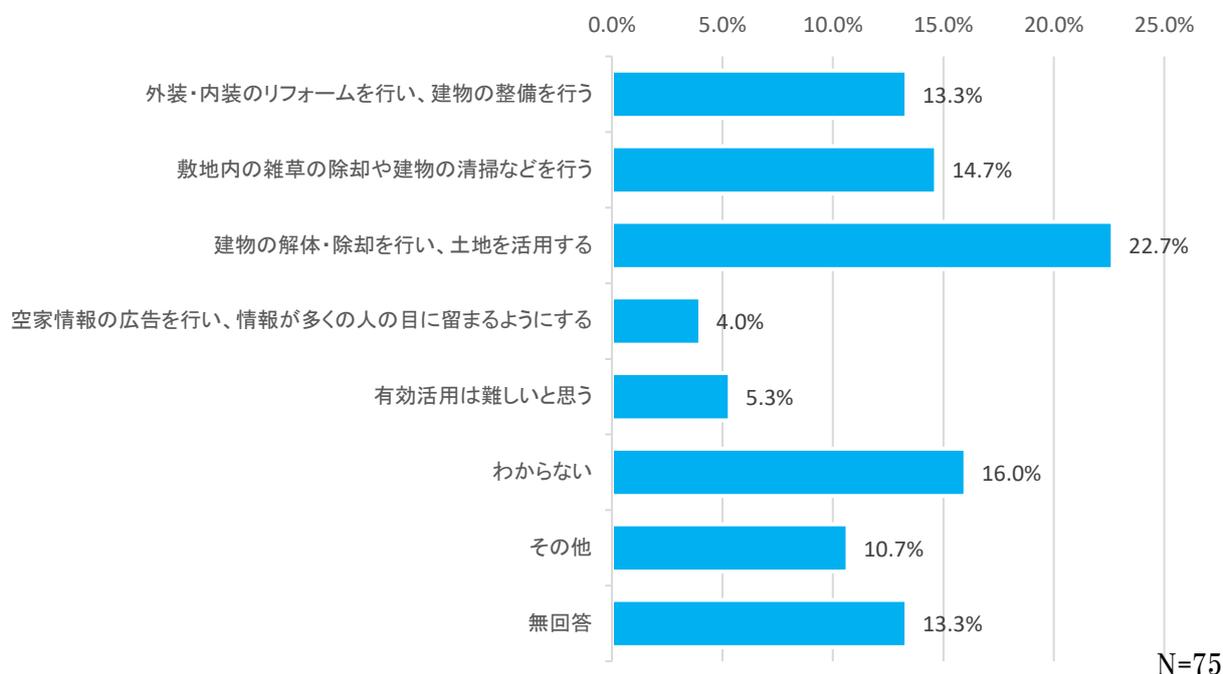
「土地を利用する際の課題」という設問に対し、最も多かったのは「解体費用の負担が困難」の24.0%となっており、次いで「建物を解体することで、土地の固定資産税が増える」の21.3%となっています。「建物に愛着があり、解体は考えられない」の回答は2%程度と少なくなっています。



N=75

■有効活用への取組み

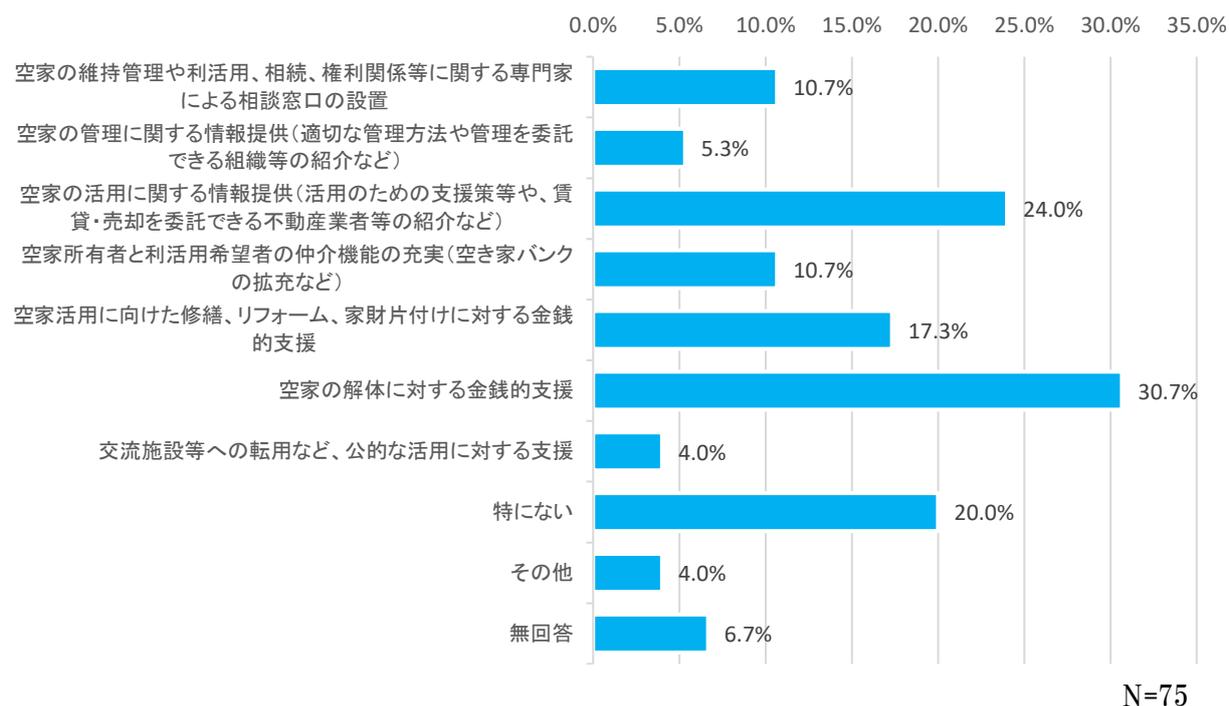
「有効活用のために必要と思う整備・取組み」という設問に対し、「建物の解体・除却を行い、土地を活用する」が22.7%と最も高く、次いで「わからない」の16.0%、「敷地内の雑草の除去や建物の清掃を行う」の14.7%となっています。



■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）

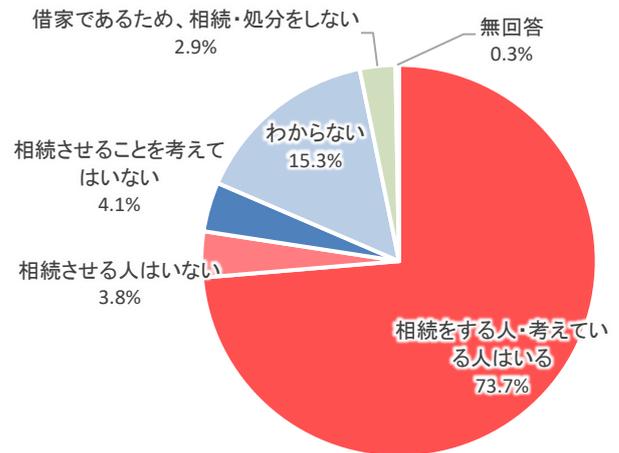
回収数：687 票（回収率：68.7%）

※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。

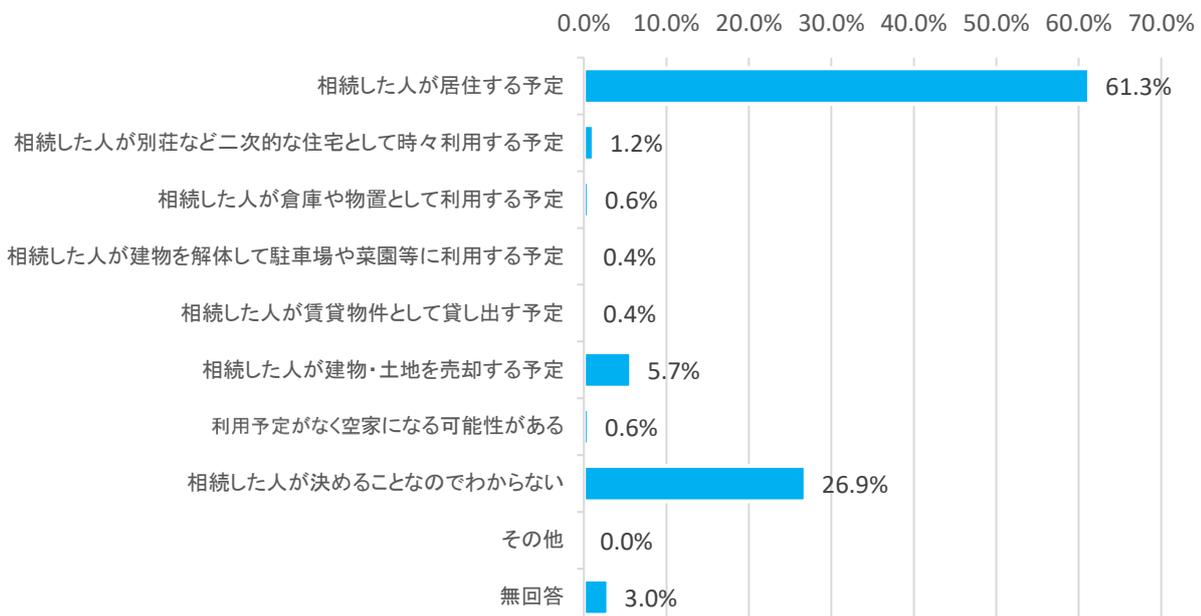
現在お住まいの物件に対しては、2 割以上の方が相続させる相手が決まっていない状態となっています。



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。

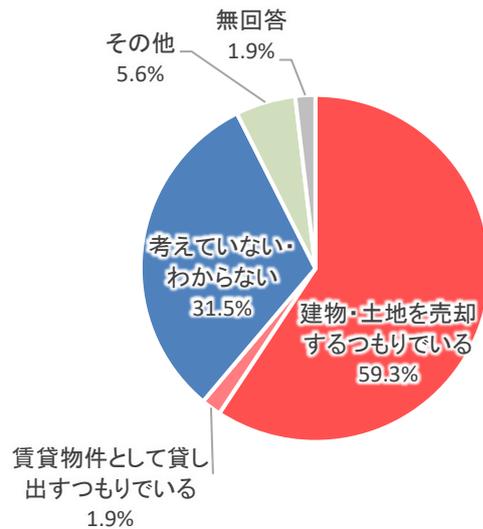


N=506

■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うする予定ですか」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。

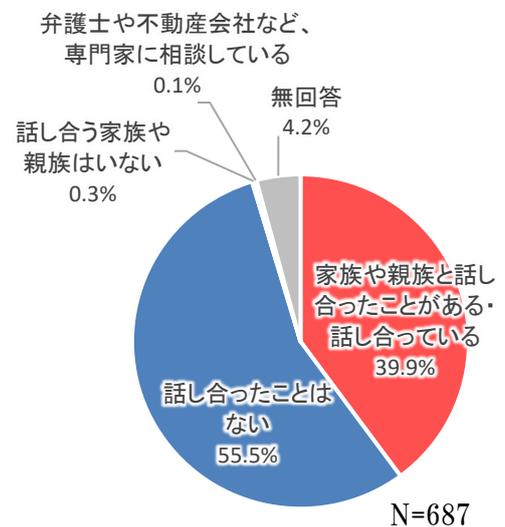
「賃貸物件として貸し出すつもりでいる」の回答は1.9%と少なくなっています。



N=54

■住宅について話し合ったことはあるか

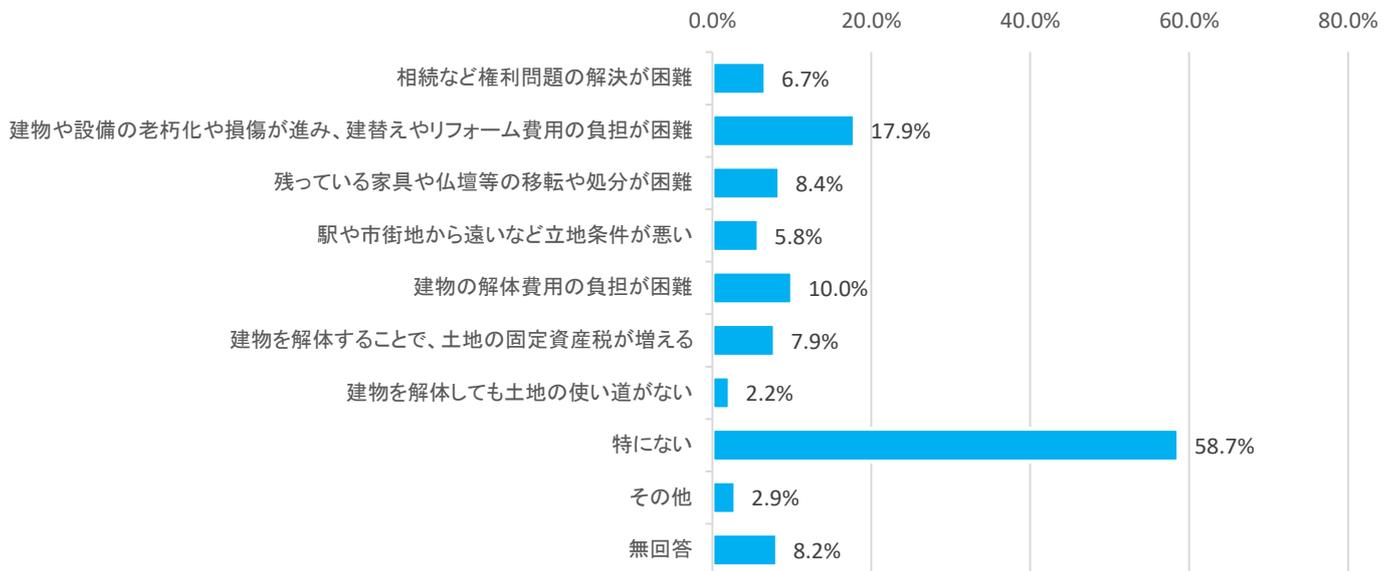
「家族や親族などで相続・処分について話し合ったことはありますか」という設問に対し、「話し合ったことはない」が55.5%となり、「家族や親族と話し合ったことがある・話し合っている」と回答した割合は39.9%となっています。



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

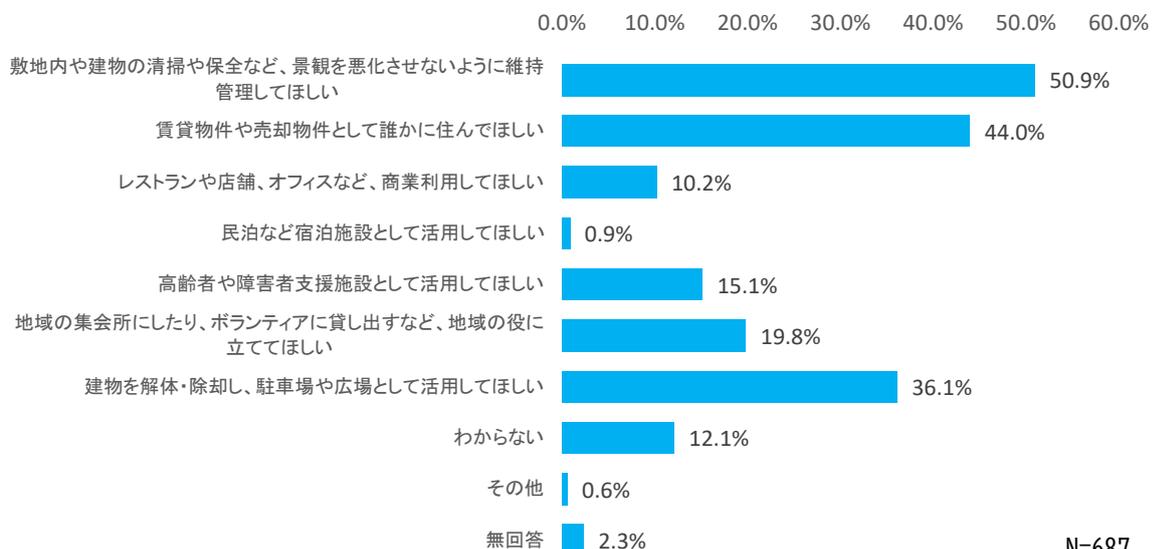
「住宅の相続・処分に関して不安・困っていることはありますか」という設問に対し、最も多かったのは「特にない」の58.7%となっています。具体的に困っている事柄のうち、回答で最も多かったのは、「建物や設備の老朽化や損傷が進み、建替えやリフォーム費用の負担が困難」の17.9%となり、他の回答は5%～10%の割合となっています。「建物を解体しても土地の使い道がない」の回答は2%程度と少なくなっています。



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。

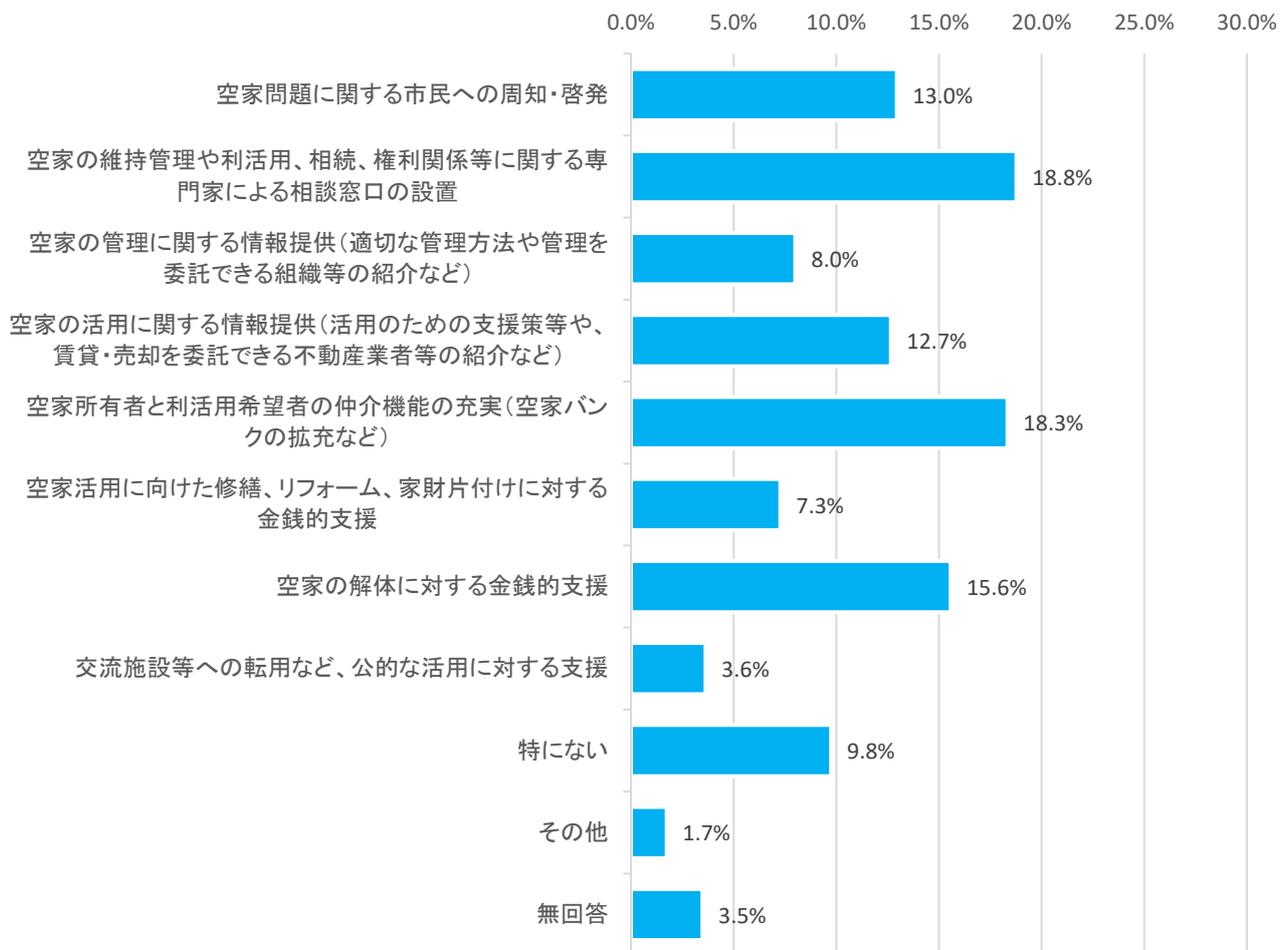


N=687

■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。

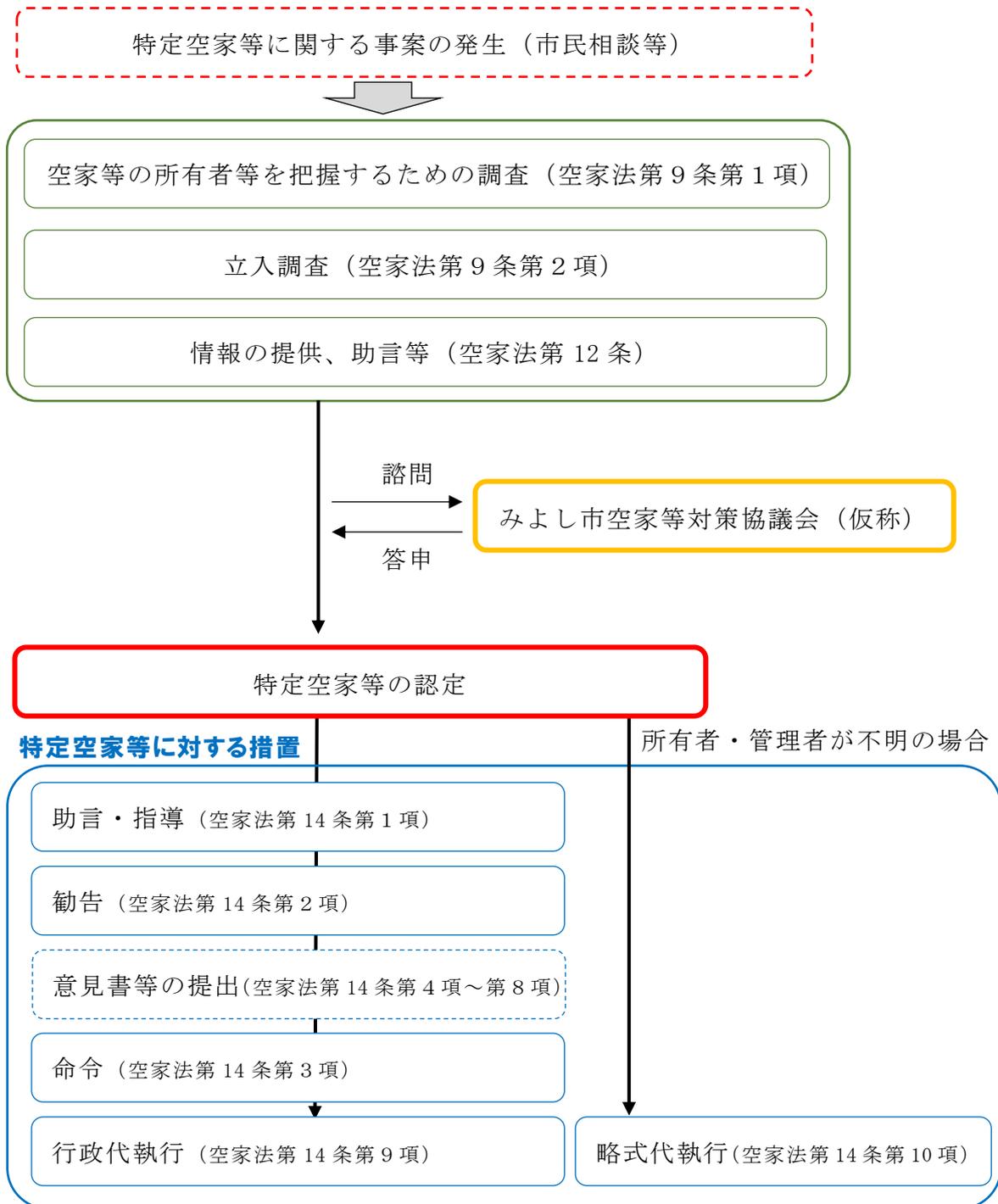


図 10 特定空家等に対する措置の流れ

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。

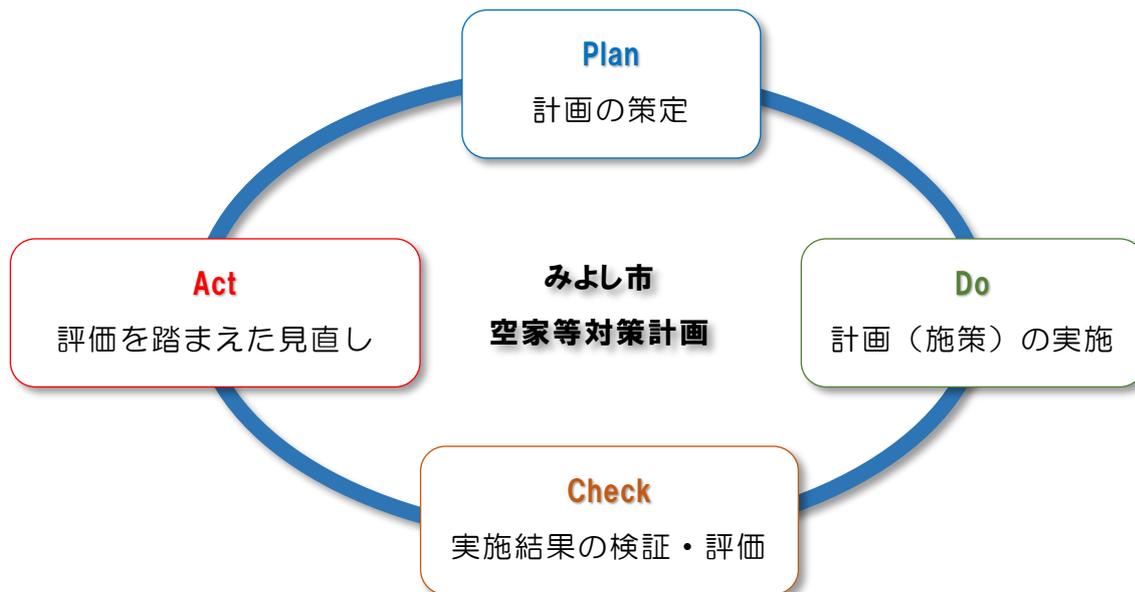


図 11 PDCA サイクル

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/>