

第二次 尾張旭市空き家等対策計画

令和8（2026）年度～令和17（2035）年度

尾張旭市

目次

第1章 計画の概要	1
Ⅰ 背景と目的	1
Ⅱ 計画の位置付け	2
Ⅲ 計画期間	2
Ⅳ 対象地区	3
Ⅴ 対象とする空き家等の種類	3
第2章 空き家等の現状と課題	4
Ⅰ 尾張旭市の概況	4
Ⅱ 人口・世帯構造	5
Ⅲ 住宅ストック	9
Ⅳ 空き家の状況	12
Ⅴ 前計画の評価	17
Ⅵ 今後の課題	18
第3章 空き家等対策の基本方針	19
Ⅰ 基本理念	19
Ⅱ 基本的な取組方針	19
第4章 空き家等対策の具体的な施策	20
方針1 空き家化の予防	21
方針2 空き家の流通・活用促進	23
方針3 管理不全な空き家の改善・解消	24
方針4 跡地利用の誘導	26
第5章 計画の推進	27
Ⅰ 実施体制	27
Ⅱ 成果指標の設定及び計画の進行管理	29

第1章 計画の概要

I 背景と目的

近年、全国的に空き家等の増加が社会問題化しており、防災・防犯・衛生・景観など、地域住民の生活環境に様々な悪影響を及ぼすことが懸念されています。こうした状況を背景に、平成27（2015）年には「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が全面施行され、各自治体においても、空き家等の適切な管理や活用を含む対策の推進が求められてきました。

その後、空き家等を取り巻く社会情勢の変化を受け、令和5（2023）年には法が改正され、従来の「特定空家等」への対応に加え、管理不全の状態に至るおそれのある空き家を早期に把握し、予防的に対応するための仕組みが強化されました。これにより、空き家対策は、発生後の対応だけでなく、管理不全化を未然に防ぐ段階からの取組が、より一層重要となっています。

こうした法改正の趣旨を踏まえ、愛知県では市町村が地域の実情に応じた実効性のある空き家等対策を推進できるよう、「空家等対策計画に関するガイドライン（以下「ガイドライン」という。）」が見直されました。

本市では、平成30（2018）年に「尾張旭市空き家等対策計画」を策定し、空き家等の発生抑制や適切な管理の促進、活用の支援などに取り組んできました。また、多くの市民が住宅の建築・購入を契機に本市に居住しており、住宅地としての一定の需要があることも相まって、現時点では空き家は大幅な増加傾向にはありません。

一方で、人口減少や高齢化の進行、住宅の老朽化などにより、将来的には管理不全の状態に至るおそれのある空き家の増加が懸念されます。

良好な住環境を将来にわたり維持していくためには、法改正やガイドラインを踏まえ、引き続き空き家等対策を推進していくことが不可欠となります。

このため、本市の空き家等対策を総合的かつ計画的に進める指針として「第二次尾張旭市空き家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定します。

II 計画の位置付け

本計画は、法第7条の規定に基づくものであり、尾張旭市第六次総合計画で掲げるめざすまちの未来像「幸せつむぐ 笑顔あふれる 尾張旭」の実現をめざし、市民、各種団体、事業者、行政が連携・協力し、総合的な観点から空き家等対策を推進するために策定するものです。

また、都市計画や住宅政策の基本的な方針を示した上位計画「第三次尾張旭市都市計画マスタープラン」のほか、「尾張旭市立地適正化計画」等の関連する計画との連携を図りながら、空き家等の発生抑制・適切な管理・活用を通じ、安全安心で持続可能なまちづくりを推進するものです。



III 計画期間

本計画は、上位計画である第三次尾張旭市都市計画マスタープランとの整合を図り、計画期間を令和8(2026)年度から令和17(2035)年度までの10年間とします。

なお、中間年次においては、上位計画の見直しや本市を取り巻く社会情勢の変化を踏まえ、必要に応じて適切な内容の見直しを行います。

	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17
総合計画 (上位計画)	第六次 総合計画											
都市計画 マスタープラン (上位計画)			第三次 都市計画マスタープラン									
空き家等対策計画			本計画 (令和8(2026)年度～令和17(2035)年度)									

Ⅳ 対象地区

本計画の対象地区は、市全域とします。

ただし、今後、管理不全の空き家が集中し重点的に対策を行うべき地区や、重点的に空き家の活用を図るべき地区などが生じた場合は、「重点地区」の指定を検討することとします。

Ⅴ 対象とする空き家等の種類

本計画で対象とする空き家等は、法第2条第1項に規定される空家等（建物1棟が空き家となっているもの）のうち、一戸建ての空き家を対象とします。

第2章 空き家等の現状と課題

I 尾張旭市の概況

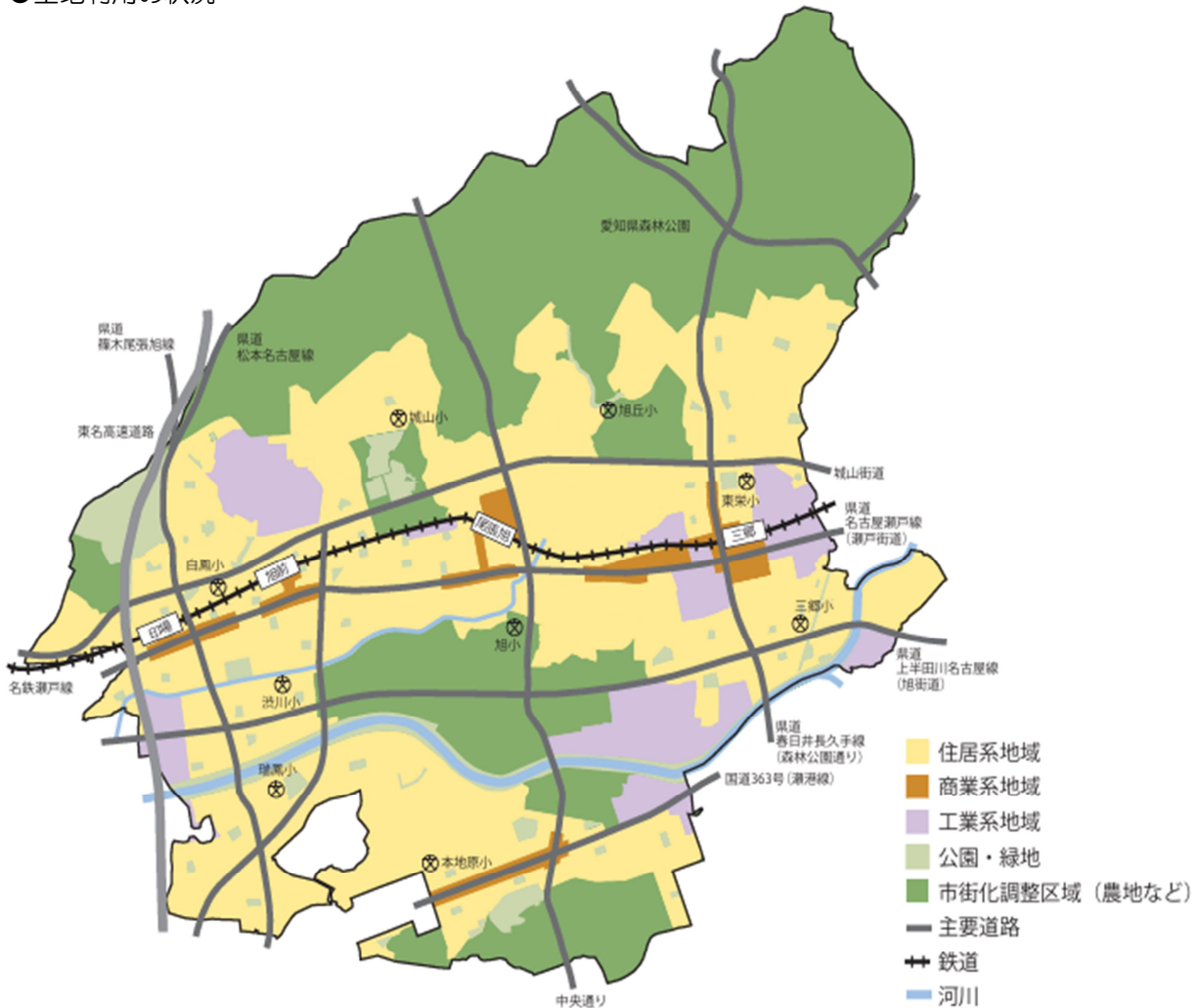
1 本市の地域特性

本市は、名古屋市に隣接する地理的に恵まれた条件のもと、名鉄瀬戸線による栄地区などへの通勤・通学や買い物などのアクセス利便性をいかし、住宅都市として発展してきました。

昭和45（1970）年の市制施行以降、土地区画整理事業などによって道路や公園などの都市基盤が計画的に整備され、良好な住環境が形成されました。

市域の多くは住居系地域として土地利用され、落ち着いた住宅地を挟むように森林公園などの公園や緑地、農地、ため池などの自然環境が残っており、都市と自然が調和した「緑豊かな住宅都市」が形成されています。

●土地利用の状況



資料：尾張旭市第六次総合計画

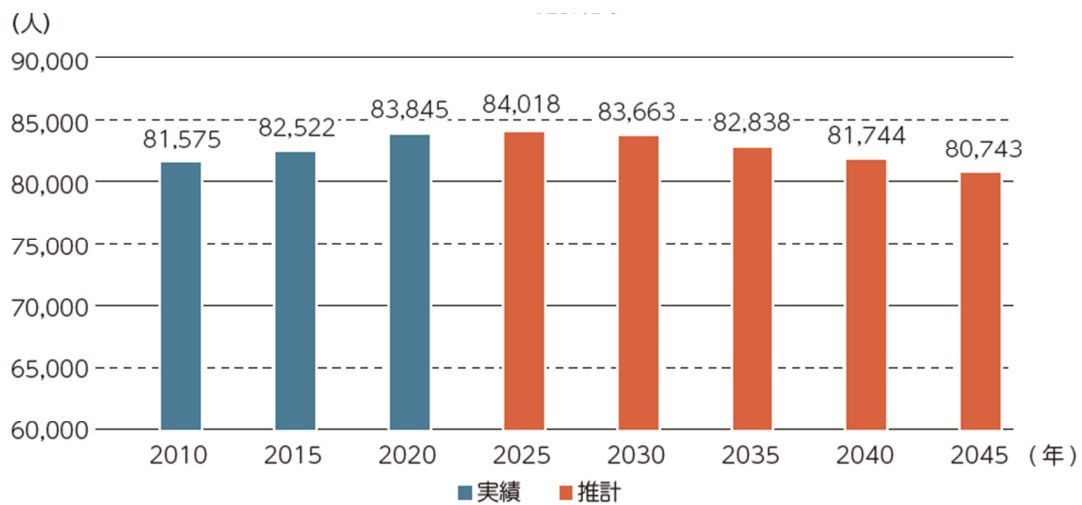
Ⅱ 人口・世帯構造

人口減少や高齢化の進行は、将来的な空き家の増加に影響を及ぼす可能性があります。このため、本市の人口・世帯構造の状況をまとめます。

1 人口推移

本市の人口は、令和2（2020）年から令和7（2025）年間の約84,000人がピークとなり、その後緩やかに減少することが見込まれ、令和17（2035）年では1,000人ほどの減少にとどまる見通しです。

●将来人口推計



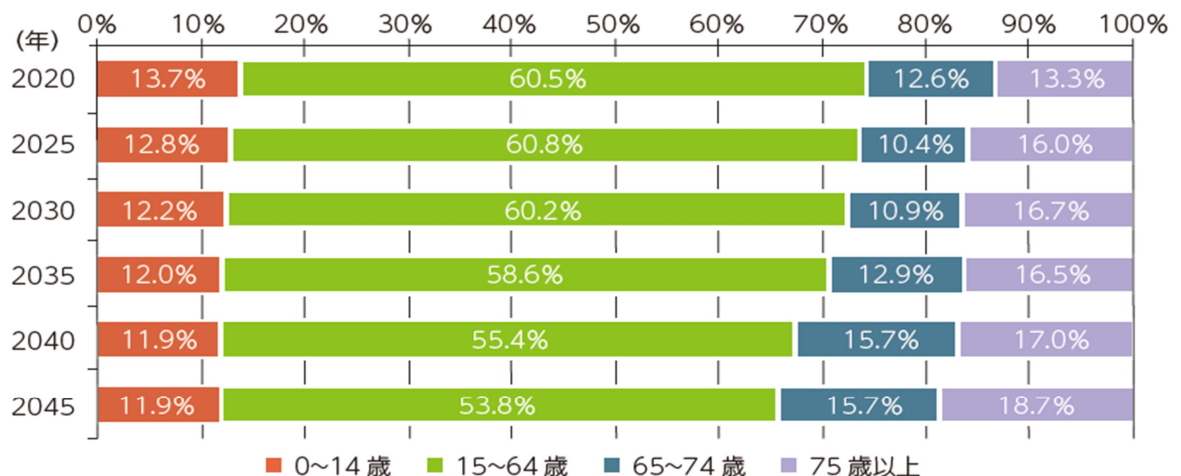
資料：尾張旭市第六次総合計画

2 高齢化の状況

(1) 高齢化の推移

年齢4区分による人口構成の見通しは、65歳以上人口の割合が緩やかに増加していますが、全国各地で生じている高齢化に伴う問題は比較的顕在化しないものと考えられます。

●年齢4区分による将来の人口構成の見通し

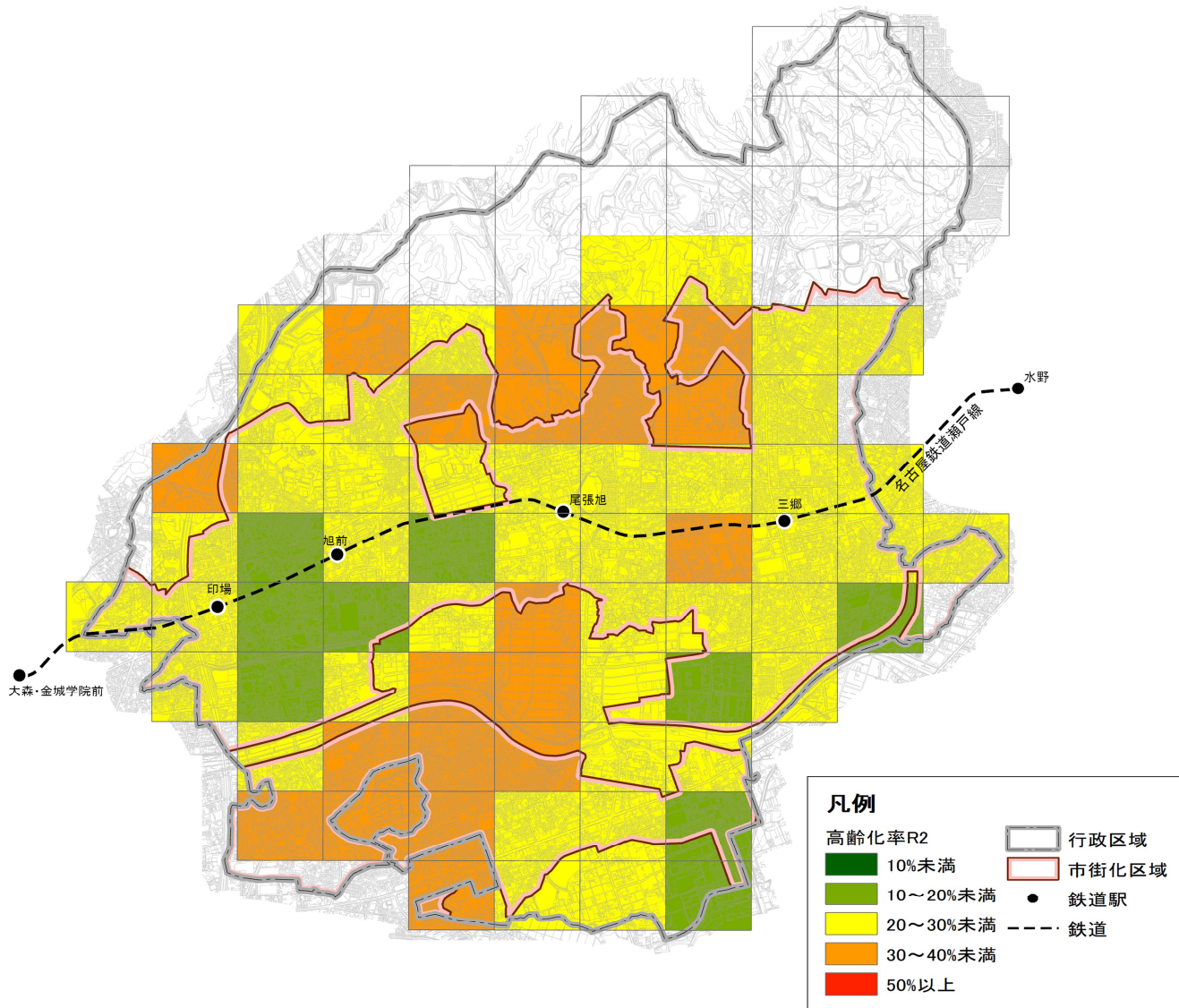


資料：尾張旭市第六次総合計画

(2) 地域の高齢化状況

各地域における高齢化率の現状は、市の北東部や南部の市街地で、高齢化率が30%を超える地域が確認されます。

●地域別高齢化率図（令和2（2020）年）



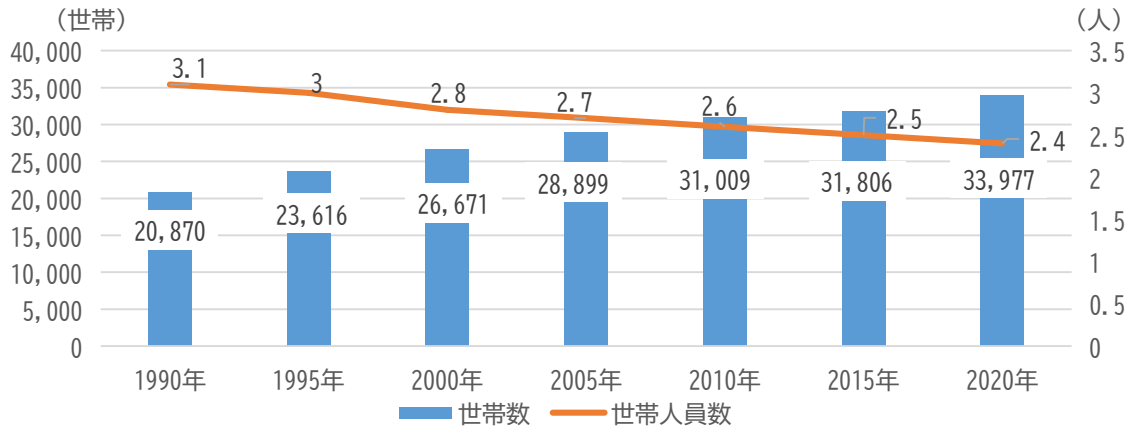
資料：市基礎的調査資料

3 世帯の状況

(1) 世帯数・世帯人員の推移

本市の世帯数は増加傾向にあり、令和2（2020）年では約34,000世帯となっています。一方、世帯人員数は減少傾向にあり、単身世帯の増加や核家族化の進行により、世帯が小規模化しています。

●世帯数及び世帯人員数の推移

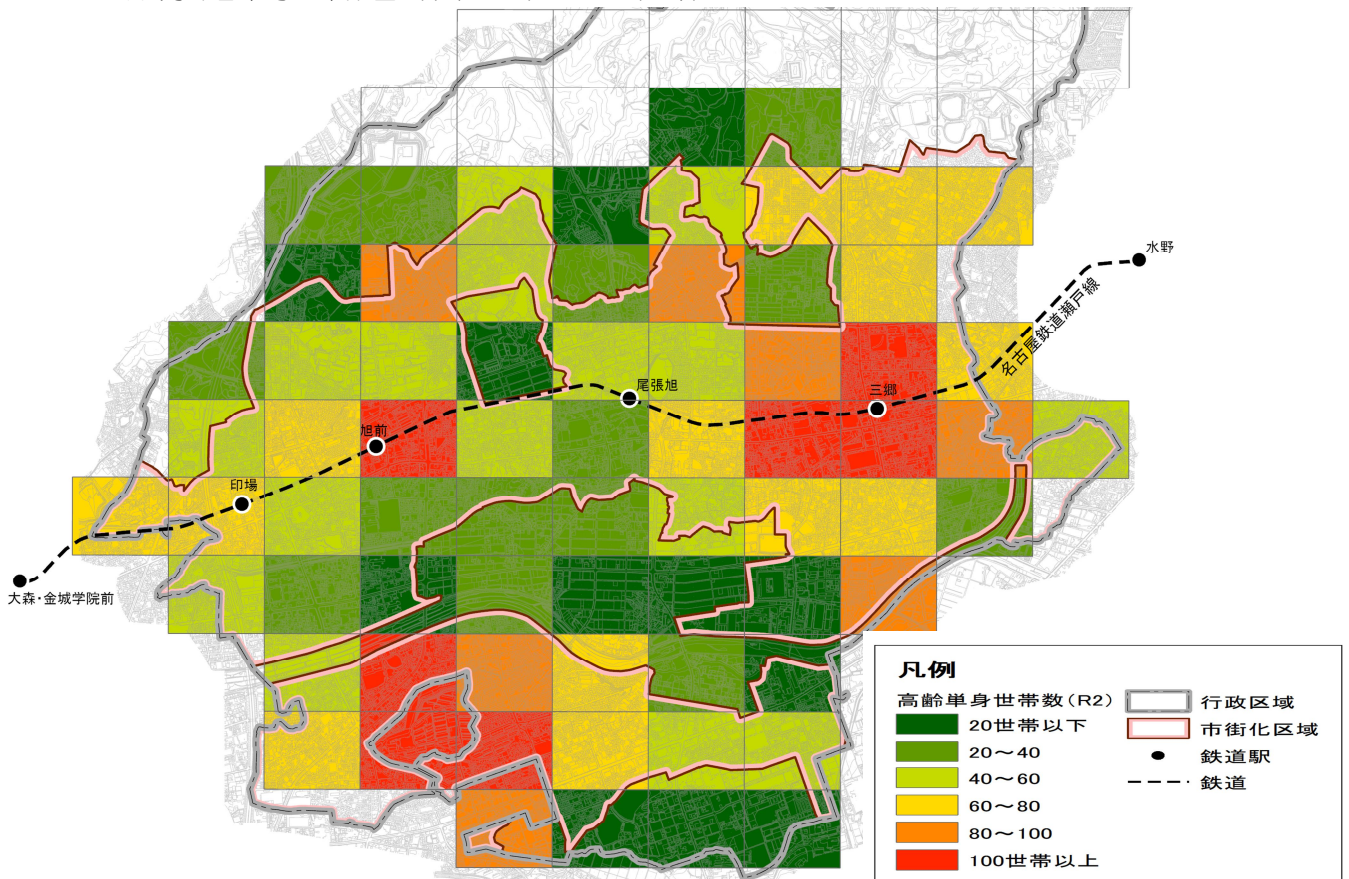


資料：総務省 国勢調査

(2) 地域の高齢者単身世帯の状況

本市の高齢者単身世帯は、市内全域に分布しており、500m四方で区分した際に、100世帯を超えている地域が確認できます。

●地域別高齢者単身世帯数図（令和2（2020）年）



4 人口・世帯構造の状況まとめ

- 本市の人口は緩やかに減少傾向にあり今後住宅需要が低下した場合には、空き家の流通・活用がされにくくなる可能性があります。
- 世帯の小規模化や高齢者の単身世帯の増加は、将来的な相続や施設入所などを契機として空き家が発生する要因となり得ます。
- 単身高齢者の死亡により生じた空き家は、相続人が遠方に居住しているなどの理由で適切な管理が行われない場合や、所有者や管理者（以下「所有者等」という。）が不在となった場合に、「管理不全空家等」へと移行するおそれがあります。

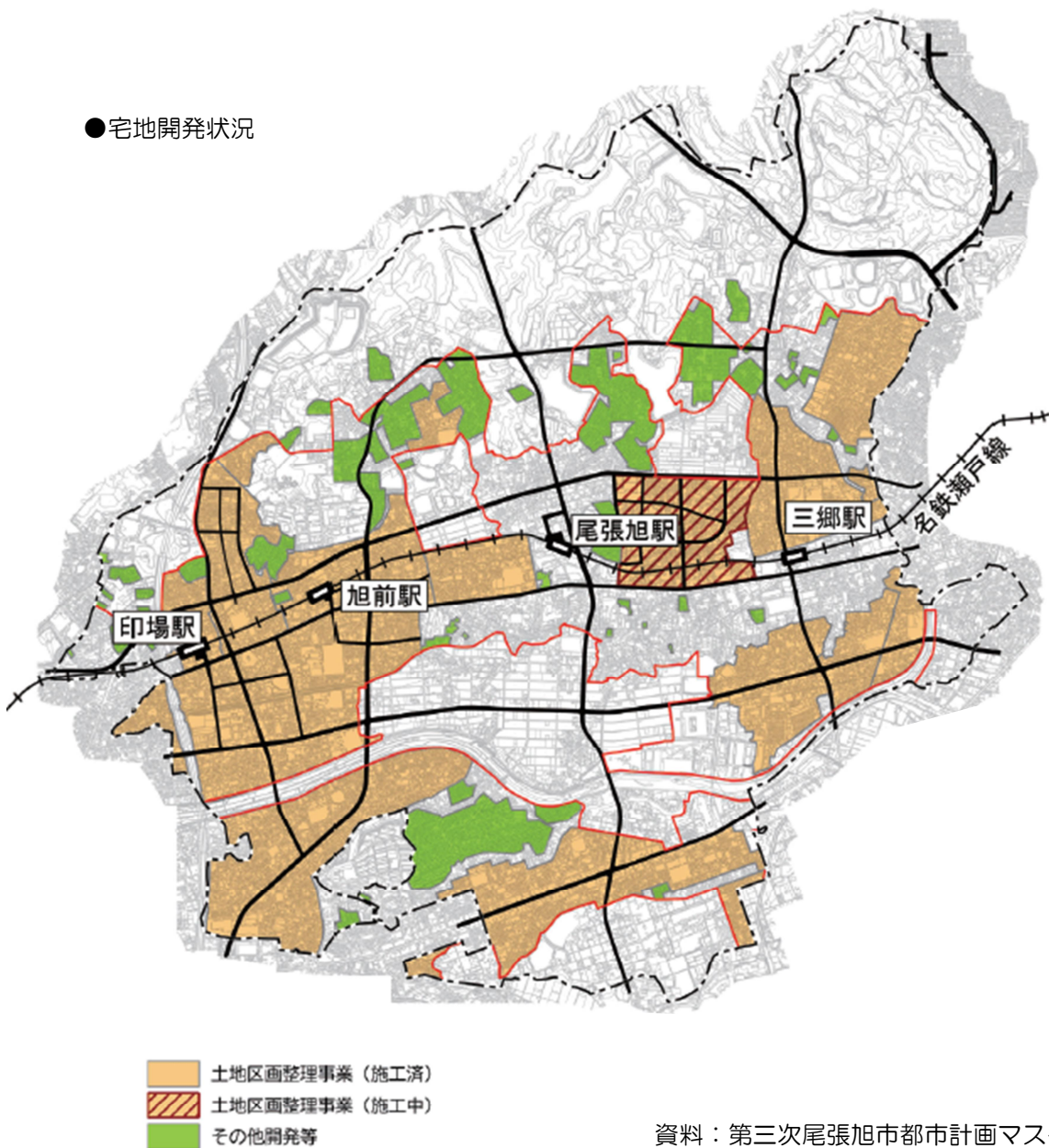
Ⅲ 住宅ストック

老朽化した住宅が空き家化すると管理不全を招きやすく、周辺の住環境に影響を及ぼすおそれがあります。このため、本市の住宅ストックの状況をまとめます。

1 宅地開発の状況

本市は、土地区画整理事業を中心にまちづくりと都市基盤整備が進められてきました。

土地区画整理事業が完成した地区や現在施行中の尾張旭北原山土地区画整理事業、民間開発事業の面積を合わせると、市街化区域面積1,178haのうち約70.6%が、計画的に整備された住宅地となっています。

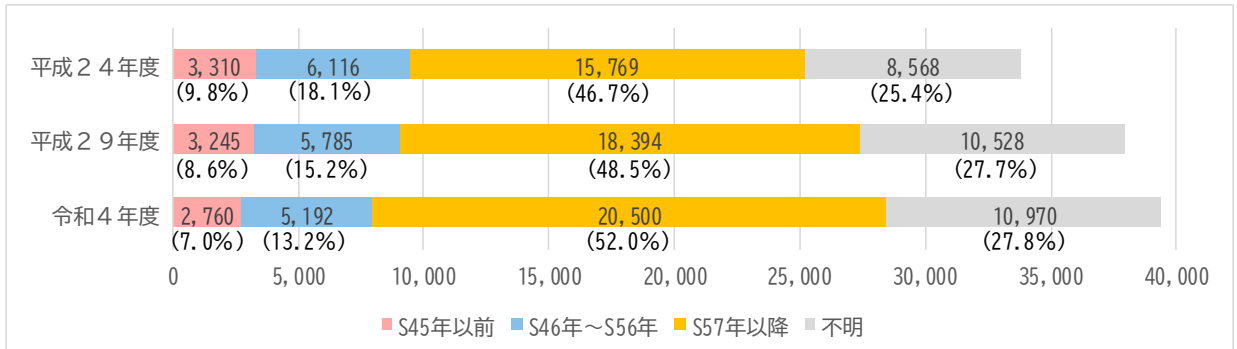


2 建築物の状況

(1) 建築時期

本市に立地している建築物を建築年数で分類すると、昭和56（1981）年以前に建てられた建築物は減少傾向にあり、昭和57（1982）年以降のものは増加傾向にあることから、建築物が更新されていることが分かります。

●建築年別建築物棟数比率

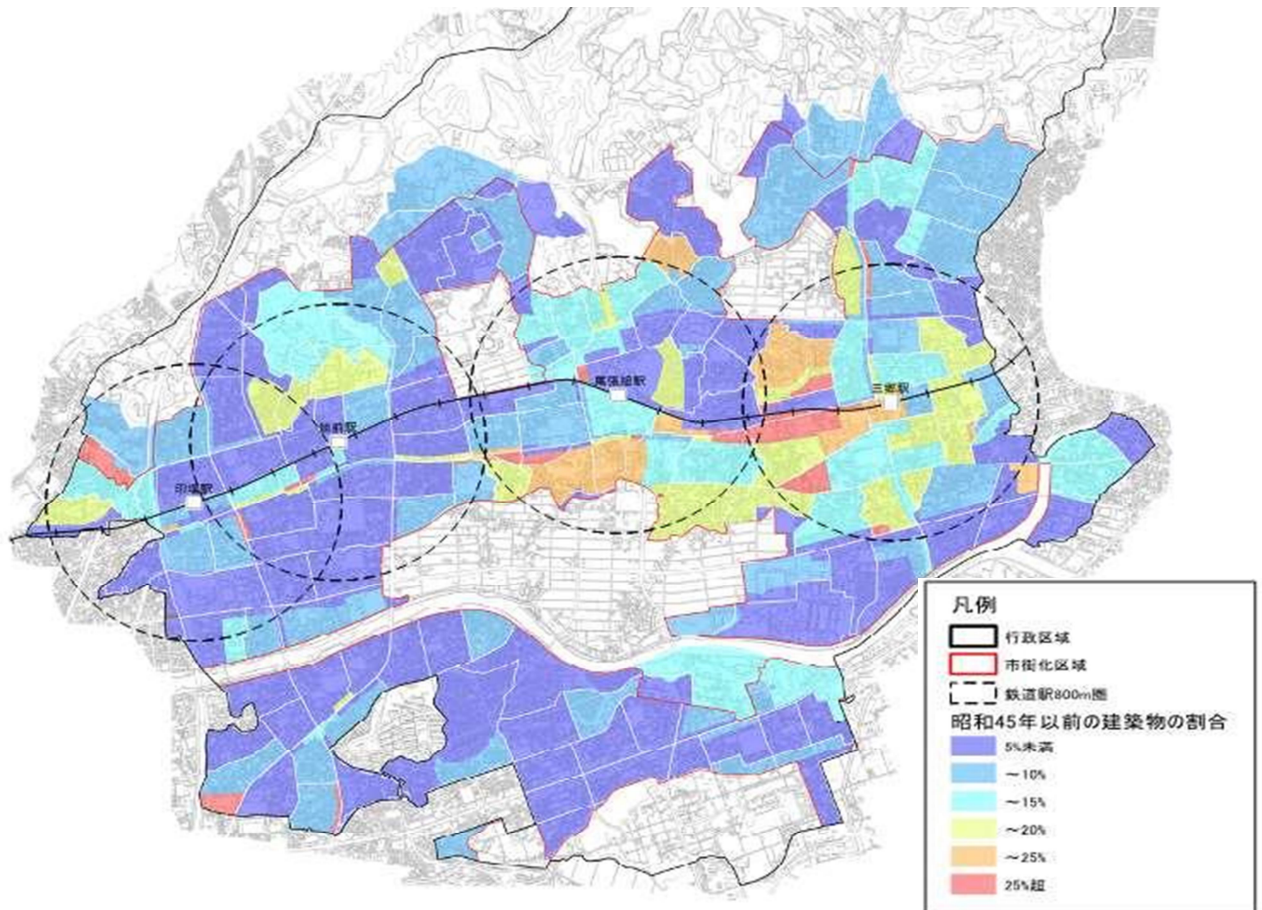


資料：市基礎的調査資料

(2) 建築年数が経過した建築物

昭和45（1970）年以前に建築された（築50年以上が経過した）建築物は、市の東部地域に多く立地していることが分かります。

●地域に占める昭和45年以前に建築された（築50年以上が経過した）建築物の状況



資料：市基礎的調査資料

3 住宅ストックの状況まとめ

- 本市は、土地区画整理事業により整備された地域を中心に住宅地が広がっています。こうした場所に立地する建築物は、一戸建て住宅が多くを占め、比較的新しい時期に建築されています。
- 建築から長期間が経過した住宅については、土地区画整理事業が行われていない市街地に多く立地している傾向にあります。こうした住宅が空き家化すると、老朽化が進行しやすく、周辺環境へ影響を及ぼす可能性があります。
- 建築から長期間が経過した空き家は、維持管理コストが必要となり、所有者等の負担が重くなることで放置されやすく、管理不全な状態に移行してしまう可能性があります。
- 建築から長期間が経過した空き家は、間取りや性能が現在の居住ニーズに合わず、改修コストが必要となり、流通・活用されにくくなる可能性があります。

IV 空き家の状況

1 空き家数等の推移

(1) 住宅・土地統計調査

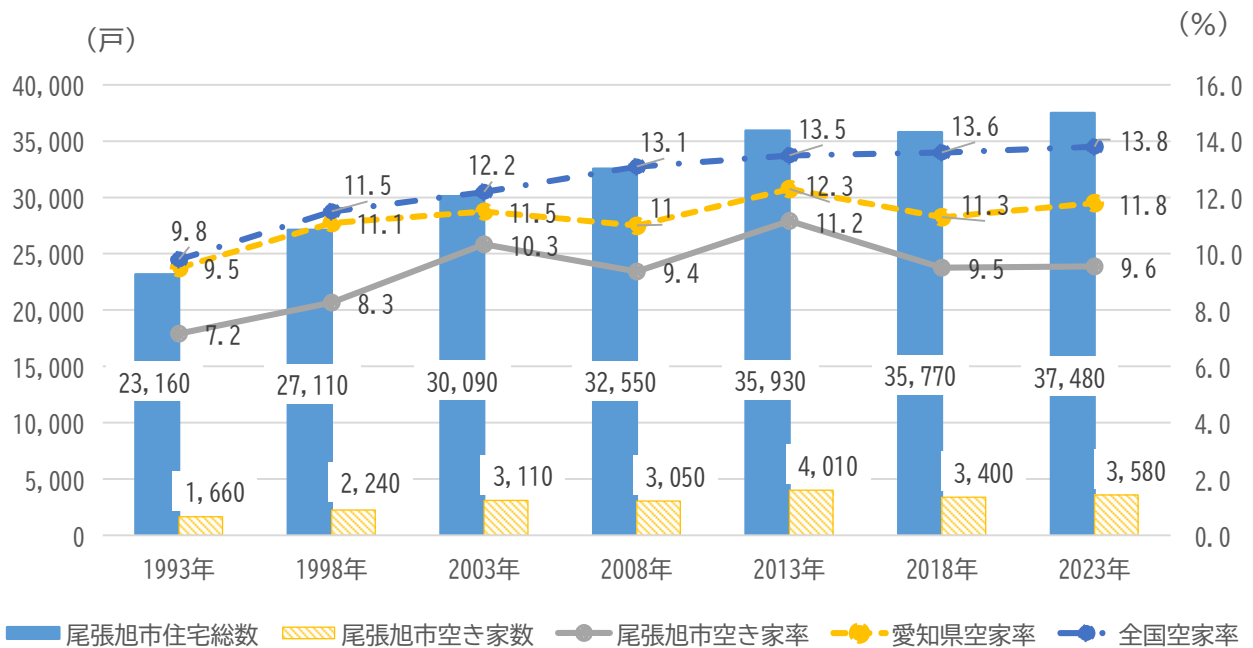
住宅・土地統計調査は、総務大臣が指定した調査区において、無作為に抽出された住戸及びこれらに居住している世帯を対象とした標本調査がされており、令和5（2023）年調査では、本市の約2,800世帯が調査対象になりました。

本調査による本市の空き家数は、平成5（1993）年以降増加傾向が続き、平成25（2013）年には4,010戸と過去最多を記録しました。

その後、平成30（2018）年には3,400戸、令和5（2023）年には3,580戸となっており、近年では大幅な増加はみられず、長期的には概ね横ばいに推移しているといえます。

また、本市の空き家率についても、全国平均や愛知県平均を下回っており、近隣自治体と比較しても低い水準にあることが分かります。

●空き家数と空き家率の推移



資料：総務省 住宅・土地統計調査

●周辺都市の空き家率

	2003年	2008年	2013年	2018年	2023年
尾張旭市	10.3%	9.4%	11.2%	9.5%	9.6%
瀬戸市	11.8%	11.7%	12.6%	12.2%	11.3%
春日井市	10.2%	9.3%	11.3%	11.6%	12.6%
長久手市	8.5%	6.2%	11.6%	9.1%	10.5%

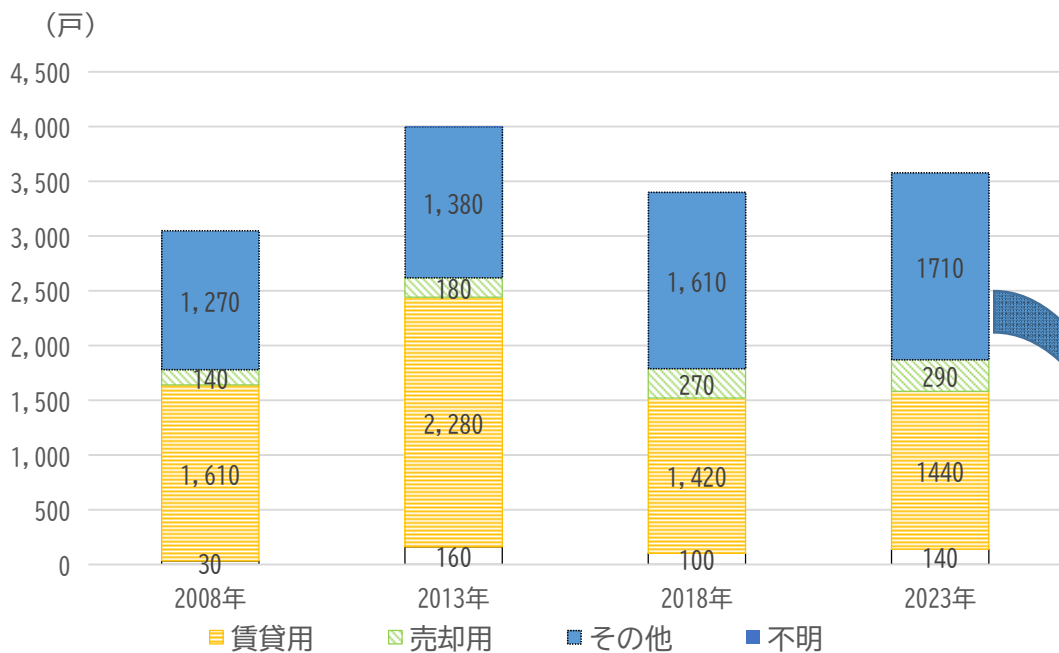
資料：総務省 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査における空き家は、「賃貸用」「売却用」「その他の住宅」などに分類されています。「賃貸用」「売却用」などの事業目的で所有されている空き家ではない、一般的な空き家は、「その他の住宅」に属しています。

本市は、空き家数に占める「その他の住宅」の割合が最も高く、さらに「その他の住宅」のうち、一戸建て（木造・非木造）住宅が7割近くを占めています。

このため、本市が空き家等対策を進めるに当たっては、一戸建ての空き家を対象とした対策を行うことが効果的であることが分かります。

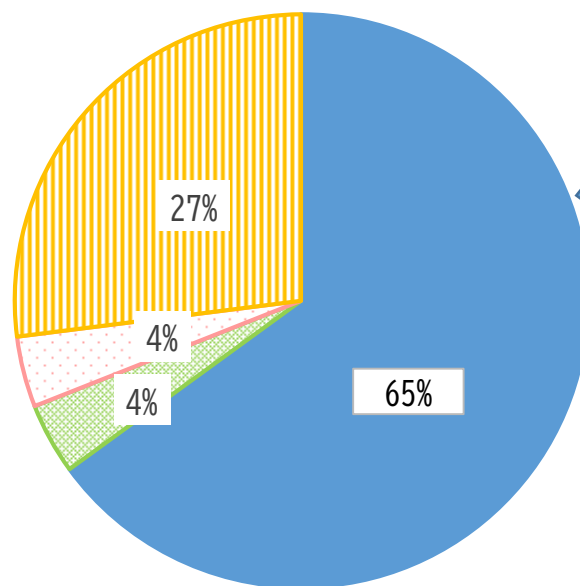
● 類型別の空き家数の推移



資料：総務省 住宅・土地統計調査

● 「その他の住宅」の空き家の構造別割合

- 一戸建て（木造）
- 一戸建て（非木造）
- 長屋建て・共同住宅・その他（木造）
- 長屋建て・共同住宅・その他（非木造）



資料：総務省 令和5（2023）年住宅・土地統計調査

(2) 空き家実態調査

空き家実態調査は、本市が実施主体となり、今後の空き家等対策の検討資料とするため、平成27（2015）年度、令和2（2020）年度及び令和6（2024）年度に実施しました。

本調査による本市の空き家数は、平成27（2015）年度には326戸であり、令和2（2020）年度には452戸と増加しましたが、令和6（2024）年度には455戸となり、横ばいに推移していることが分かります。

また、危険度の判定においても、危険度の大きな空き家の割合は減少傾向にあります。

地域別の空き家数の内訳では、空き家が増加している地域もあることから、こうした地域においては、今後の状況を注視し、必要に応じて対策を講じていく必要があります。

空き家実態調査の概要

▽ 調査対象

集合住宅や店舗（併用住宅）を除く、市域の全住宅

▽ 判断基準

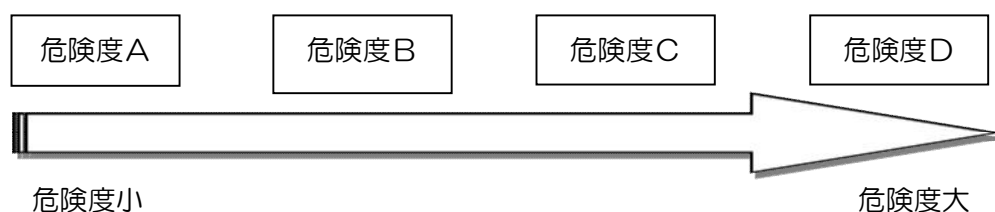
次に掲げる基準に基づき、現地確認をし、公道からの目視によって判断

- ①郵便受けにチラシやDMが大量に溜まっている。
- ②窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、又は家具がない状態にある。
- ③門から玄関までの間に雑草などが繁茂し、出入りしている様子がない。
- ④「売り物件」や「貸し物件」などの表示がある。
- ⑤電気メーターが動いていないなど上記以外の要素によって日常生活の実態が見受けられない。

▽ 危険度判定

次に掲げる区分により危険度を判定

危険がない空き家（屋根、外壁、傾きが全て問題ないもの）	危険度A
危険度「小」の空き家（A、C、Dの評価以外のもの）	危険度B
危険度「中」の空き家（①一部に傾きがあり、屋根・外壁に問題がないもの、 ②一部に傾きがあり、かつ屋根・外壁の面の一部又は面全体に破損があるもの）	危険度C
危険度「大」の空き家（①全体に傾きがあるもの、②傾きはないが屋根の大部分が陥没又は外壁の大部分の外装材が腐敗、あるいは剥離しているもの）	危険度D



【空き家総数及び町別の内訳】

町名	件数		
	H27	R2	R6
旭前町	11	3	2
旭ヶ丘町	27	24	26
旭台	8	6	13
新居町	16	30	29
井田町	14	23	22
稲葉町	1	3	1
印場元町	4	14	10
上の山町	4	8	7
大字新居	0	0	0
大久手町	0	2	5
大塚町	9	10	8
柏井町	6	2	5
霞ヶ丘町	17	27	24
狩宿町	5	3	4
狩宿新町	0	1	1
北原山町	22	20	17
北山町	12	23	25
北本地ヶ原町	2	2	2
桜ヶ丘町	3	5	6
三郷町	13	20	20
渋川町	1	4	5
庄中町	3	4	4
庄南町	5	11	11
城前町	1	6	5
城山町	15	15	22
下井町	0	0	0

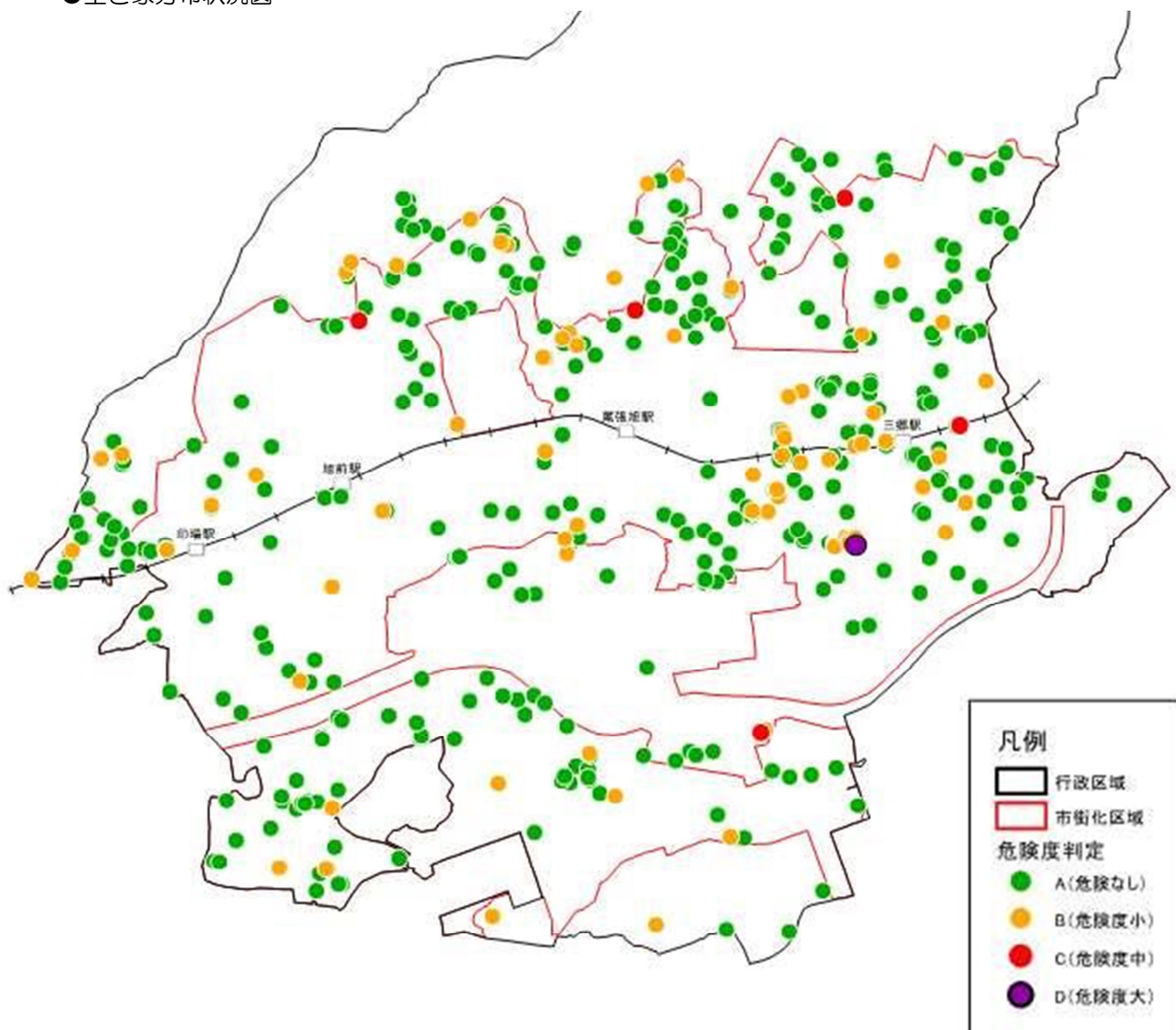
町名	件数		
	H27	R2	R6
瀬戸川町	3	5	5
東栄町	18	19	16
東名西町	1	4	3
長坂町	4	5	5
西大道町	1	8	9
西の野町	1	4	6
西山町	8	7	6
根の鼻町	1	3	3
白鳳町	1	1	2
晴丘町	2	8	7
東印場町	3	7	7
東大久手町	16	15	12
東三郷町	2	4	5
東大道町	4	4	3
東本地ヶ原町	6	3	5
東山町	6	8	8
平子ヶ丘町	1	1	1
平子町	16	24	26
南栄町	0	3	3
南新町	7	9	11
緑町	3	6	2
南原山町	11	21	22
南本地ヶ原町	2	0	0
向町	5	10	6
吉岡町	5	7	8
計	326	452	455

【危険度判定結果】

ランク	判定基準
A	危険がない空き家（屋根、外壁、傾きが全て問題ないもの）
B	危険度小の空き家（A、C、Dの評価以外のもの）
C	危険度中の空き家（①一部に傾きがあり、屋根・外壁に問題がないもの②一部に傾きがあり、かつ屋根・外壁の面の一部又は面全体に破損があるもの）
D	危険度大の空き家（①全体に傾きがあるもの ②傾きはないが屋根の大部分が陥没又は外壁の大部分の外装材が腐敗、あるいは剥離しているもの）

判定結果	種別	H27	H27	→	R2	R2	→	R6	R6
		件数	割合		件数	割合		件数	割合
	A	248	76.1%	→	331	73.2%	→	360	79.1%
	B	71	21.8%		111	24.6%		89	19.6%
	C	5	1.5%		5	1.1%		5	1.1%
	D	2	0.6%		5	1.1%		1	0.2%

●空き家分布状況図



資料：令和6（2024）年空き家実態調査

2 空き家の状況まとめ

- ・ 住宅・土地統計調査における空き家の類型では、本市の空き家の多くが一般的な戸建て住宅が空き家化したものであることが分かります。
- ・ 空き家実態調査では、空き家は市街化区域の内外を問わず市全域に点在しています。
- ・ 同調査を危険度別に見ると、危険度の大きな空き家の割合は減少傾向にあり、危険度のない空き家は増加しているため、空き家の多くは比較的良好な状態で維持されていると考えられます。
- ・ 令和2（2020）年度から令和6（2024）年度までの間、空き家総数のうち144件が解消され147件が新たに発生しています。これは、空き家と判定した建築物の多くが、その後解体され、更地又は新築に至っていることを示し、新たな住宅用地として流通や活用の需要があるものと考えられます。
- ・ 市街化調整区域では、住宅の建替えに制約があることから、市街化区域に比べて空き家化した後に長期間使用されない状態となる恐れがあります。

V 前計画の評価

1 成果指標に関する実績評価

前計画で設定した成果指標については、全て目標を達成しており、一定の成果があったと評価できます。

指標1「市の空き家台帳に登録されている空き家数」

実績値			目標値（令和7年度）
平成27年度	令和2年度	令和7年度	
326件	452件	455件	510件

指標2「市の空き家台帳に登録されている危険度が高い空き家数」

実績値			目標値（令和7年度）
平成27年度	令和2年度	令和7年度	
7件	10件	6件	7件

指標3「周辺住民からの空き家等に関する相談件数」

実績値			目標値（令和7年度）
平成27年度	令和2年度	令和7年度	
58件	36件	29件	70件

指標4「所有者等からの空き家等に関する相談件数」

実績値			目標値（令和7年度）
平成27年度	令和2年度	令和7年度	
一件	20件	27件	15件

2 取組事項に関する実績評価

本市は、前計画に基づき、所有者等への啓発、相談体制の整備、流通・活用の促進、管理不全な空き家への対応など、様々な取組を段階的に進めてきました。

特に、専門機関と連携して開催した空き家セミナーや相談会は、所有者等からの相談件数の増加につながり、空き家の適切な管理や活用に対する意識啓発に効果があったと考えられます。

前計画の基本方針	取組事項
空き家化の予防	<ul style="list-style-type: none"> ○納税通知書を活用した空き家適正管理のお願い ○専門団体との連携 ○既存相談窓口の活用 ○民間木造住宅耐震改修費補助等の活用 ○啓発チラシ・パンフレットの配布 ○空き家セミナー・個別相談会の実施
空き家の流通・活用促進	<ul style="list-style-type: none"> ○専門団体相談窓口の紹介 ○空き家バンクの活用・情報発信
管理不全な空き家の改善・解消	<ul style="list-style-type: none"> ○専門団体の相談窓口と連携 ○適正管理の注意喚起 ○地域の人材（高齢者）を活かした適正管理の推進 ○狭あい道路拡幅整備事業の活用
跡地利用の誘導	<ul style="list-style-type: none"> ○専門団体の相談窓口と連携

VI 今後の課題

住宅・土地統計調査や空き家実態調査の結果からは、本市の空き家は、現時点では安全や生活環境に重大な影響を及ぼすような緊迫した状況には至っていないことが分かります。また、前計画に基づき実施した取組についても、一定の成果を上げたものと考えられます。

一方で、高齢化の進行や高齢者単身世帯の増加、築年数の経過した住宅の存在を踏まえると、将来的な状況の変化を注視する必要があります。

こうした状況を踏まえ、本市における空き家対策に係る今後の課題を整理します。

1 土地所有・相続上の課題

- ・ 高齢化の進行や世帯の小規模化により単身高齢者が増加すると、相続・施設入所などをきっかけとした空き家の発生や、所有者不明の空き家が生じるおそれがあります。
- ・ 相続人が多数存在することで、権利関係の整理が難航し、相続手続きが進まないまま空き家の状態が長期化するケースや、相続後の管理や活用についての具体的な方針を持たずに相続した結果、適切な管理や活用が行われないケースが懸念されます。

2 管理不全の空き家に関する課題

- ・ 空き家が発生した後、適切な管理が行われない場合、老朽化の進行や植栽の繁茂、不法投棄などにより、周辺的生活環境や安全性、景観に影響が生じるおそれがあります。
- ・ 高齢化のさらなる進行により、住宅の維持管理が負担となるケース、管理や処分に関する意思決定が困難となる可能性があります。
- ・ 高齢者単身世帯の割合が比較的高く、かつ築50年以上の建築物の割合が高い地域では、将来的な空き家の発生や適切な管理の継続が懸念されます。
- ・ 空き家所有者等が、市外・県外に住む場合は、日常的な維持管理の負担が大きく、空き家が長期間使用されない状態が継続することで、防犯面や景観面への影響に加え、火災や倒壊などのリスクが生じるおそれがあります。

3 空き家の流通・活用促進に関する課題

- ・ 空き家の相続人が処分に関する知識や情報を十分に把握していない場合があり、解体費用や手続、売却方法などが不明確なことから、空き家の流通や活用が進みにくい状況が考えられます。
- ・ 本市の空き家の多くは一戸建て（木造）住宅であり、建築から一定の年数が経過しているものも含まれることから、活用にあたっては建築物の状態や立地条件に応じた対応が求められます。
- ・ 市街化区域においては、良好な住環境の維持や定住促進の観点から、既存住宅の円滑な流通や活用を図ることが望まれる一方、市街化調整区域においては、土地利用上の制約などを踏まえた対応が求められるなど、区域特性に応じた対応が必要となります。

第3章 空き家等対策の基本方針

I 基本理念

前章までの結果を踏まえ、本計画では、前計画における基本的な考え方を踏襲することで、空き家の増加を極力抑制するとともに、新たな住宅地としての更新を図り、居住地として選ばれる都市をめざします。

このため、上位計画である第三次尾張旭市都市計画マスタープランにおける住環境の目標「安全で心がやすらぎ、多様な暮らし方ができる住環境」の実現に向け、総合的かつ計画的に空き家等対策を推進します。

また、空き家を「所有者等だけの課題」として扱うのではなく、まちづくりの観点から「地域の抱える課題」と捉え、市・地域・市民・事業者がそれぞれの役割を担い、連携・協働して対策に取り組めます。

II 基本的な取組方針

第2章の空き家等の現状と課題及び本章の基本理念を踏まえ、以下の4つの取組方針に基づき空き家等対策を推進します。

方針1 空き家化の予防

高齢化や単身世帯の増加は、将来的な空き家化につながる可能性があることから、所有者等に対する啓発・情報提供を実施することで、空き家に関する問題意識を高め、空き家の発生予防に取り組めます。

方針2 空き家の流通・活用促進

利用可能な空き家を地域で活用可能な住宅資源と捉え、住宅ストックの循環を図る仕組みづくりを進めることで、流通や活用の促進を図ります。

方針3 管理不全な空き家の改善・解消

住宅の老朽化や所有者等の高齢化により、管理が行き届かなくなる住宅が発生する可能性があります。管理不全な空き家による安全性や景観への影響を未然に防ぐため、状況に応じた適切な対応を行い、周辺環境への悪影響の防止と改善を図ります。

方針4 跡地利用の誘導

空き家の除却後の跡地が放置されることのないよう、所有者等に対する適切な管理の啓発に努めるとともに、駐車場や緑地・防災空間などの多様な用途へ転換を図る仕組みづくりを進めます。

第4章 空き家等対策の具体的な施策

本計画では、空き家化の予防、空き家の流通・活用促進、管理不全な空き家の改善・解消、跡地利用の誘導を4つの基本方針として、次の施策を総合的に実施します。

方針	取組	施策
方針1 空き家化の予防	1 所有者等への意識啓発・制度周知	①空き家所有者等への啓発ちらし・パンフレットの配布 ②住宅所有者等への適切な管理の啓発 ③空き家等の発生を抑制する取組などの情報提供の実施
	2 専門家等との連携	①空き家化予防に向けた相談体制の充実 ②高齢者への支援に向けた専門家等との連携
	3 補助金等の活用	①木造住宅耐震改修費補助等の活用
方針2 空き家の流通・活用促進	1 空き家の流通の促進	①専門団体の相談窓口との連携 ②中古戸建住宅の流通促進 ③移住・定住促進施策との連携
	2 空き家の活用の促進	①空き家の新たな活用
方針3 管理不全な空き家の改善・解消	1 適切な管理の促進	①適切な管理に関する情報提供・注意喚起 ②管理が困難な所有者等への支援の紹介 ③除却・建替えを促す制度の活用 ④除却費補助制度の検討
	2 管理不全空家等への対応	①所有者等への助言・指導の実施 ②改善が見込まれない場合の是正措置の検討
	3 特定空家等への対応	①行政措置の実施
方針4 跡地利用の誘導	1 跡地利用に関する相談・情報提供	①跡地利用に関する相談体制の確保 ②跡地の特性に応じた情報提供
	2 跡地利用の誘導	①跡地の新たな活用

方針1 空き家化の予防

空き家の増加を抑制するためには、既にある空き家への対応に加え、相続や住替えなどを契機として住宅が空き家となることを未然に防ぐ取組が重要となります。

また、法第5条には、「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努める」ことが定められており、空き家化した後においても、所有者等は適切な管理を行う責任があります。

このため、意識啓発や情報提供を通じて、空き家化の予防や自主的な維持管理につながる取組を進めます。

1 所有者等への意識啓発・制度周知

① 空き家所有者等への啓発ちらし・パンフレットの配布

空き家所有者等の責務や空き家に関する相談窓口、各種制度などについて、パンフレットの配布、広報誌や市ホームページへの掲載などを通じて、情報提供や意識啓発を行います。

また、相続により空き家を取得した方に向けては、相続登記の義務化の周知や適切な管理を促すために、市が配布する「おくやみハンドブック」などを活用した情報提供の方法を検討します。

② 住宅所有者等への適切な管理の啓発

固定資産税の納税通知書を活用し、空き家の適切な管理や空き家化の未然防止に関する啓発文書を同封することで、市内の全住宅所有者等に対し、広く注意喚起を行います。

③ 空き家等の発生を抑制する取組などの情報提供の実施

空き家や低未利用地の発生の抑制や適切な利用・管理を促進するため、国が実施する税制特例措置（空き家の譲渡所得に関する特別控除や低未利用土地等の譲渡に係る特別控除）について、広報誌や市ホームページへの掲載により、広く情報を発信します。

2 専門家等との連携

① 空き家化予防に向けた相談体制の充実

住宅の空き家化を未然に防ぐため、不動産、法務、建築、まちづくりNPO等の専門団体や民間事業者と連携し、所有者等からの相談に対応します。

定期的を開催している「不動産相談」「法律相談」「建築相談」などの機会を活用し、相続や権利関係の整理、売却、賃貸、有効活用に関する検討を促すことで、住宅が空き家となる前の段階からの対応を支援します。

また、相続や住替えを契機として空き家化する場合に備え、個別相談会の案内やエンディングノートの活用などにより、所有者等の意思形成を支援します。

② 高齢者への支援に向けた専門家等との連携

今後も増加が見込まれる高齢者世帯や一人暮らしの高齢者を支援するため、法務や不動産の専門家や高齢者支援に係る関係団体等と連携し、早い段階から相続対策や住宅の維持管理に関する助言を行い、住宅の適切な管理が継続して行われるよう支援します。

特に、築年数の経過した住宅に単身で高齢者が居住している場合には、高齢者本人の状況に応じて、住宅の維持管理や将来の住まいの選択について相談できる機会の確保に努め、判断や管理が困難となる前の段階からの対応を促します。

また、高齢者の住替えや生活環境の見直しに際しては、サービス付き高齢者住宅などへの入居相談と併せて、空き家となる住宅の処分や活用を支援するなど、関係部署間で連携し、住まいの選択と空き家対策を一体的に支援する取組の推進に努めます。

3 補助金等の活用

① 木造住宅耐震改修費補助等の活用

本市では、旧基準木造住宅の「木造住宅耐震診断」を無料で実施しており、診断結果に応じて、「木造住宅耐震改修費補助」や「木造住宅段階的耐震改修事業費補助」のほか、「木造住宅除却費補助」を実施しています。

また、災害時に配慮を要する高齢者や障がい者が居住する住宅の倒壊から人命を守るため、「木造住宅耐震シェルター整備費補助」も実施しています。

これらの制度について、適切な情報提供を行うことで、住宅の安全性向上と将来的な空き家化の予防につなげます。

方針2 空き家の流通・活用促進

利用可能な空き家を「地域の資源」と捉え、市街化区域においては住宅としての流通・活用を促進するとともに、市街化調整区域においては立地条件や将来的な土地利用を踏まえた柔軟な活用を図ることで、空き家が滞留せず次の利用につながる状態をめざします。このため、以下の取組を推進します。

1 空き家の流通の促進

① 専門団体の相談窓口との連携

不動産、法務、建築、まちづくりNPOなどの専門団体との連携・協力を進め、それぞれの知見やネットワークを活用した相談・支援体制の整備を進めます。これにより、所有者等の売却や賃貸といった具体的な検討を後押しし、空き家が市場に滞留する期間の短縮を図ることで、次の利用につながるよう努めます。

② 中古戸建住宅の流通促進

中古戸建住宅の流通促進を図るため、所有者等と利用希望者が情報を共有する「空き家バンク」を活用します。また、その運用にあたっては、広報誌や市ホームページ、パンフレットなどを通じて制度の周知を行い、空き家の登録促進と利用希望者への情報提供を進めます。

③ 移住・定住促進施策との連携

本市に住むことを希望する方に対して空き家バンクなどを通じて空き家情報を提供することで、空き家の購入や賃貸といった流通を促進します。また、関係部署間で連携し、移住・定住支援に関する情報提供に努めます。

2 空き家の活用の促進

① 空き家の新たな活用

長期間利用されていない空き家や、立地条件の制約などにより住宅として流通が困難な空き家については、関係法令との整合や建物の状況などを踏まえ、地域の実情やニーズに応じて活用を図る仕組みを検討します。

方針3 管理不全な空き家の改善・解消

法第13条第1項では、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「管理不全空家等」が規定され、市町村長が所有者等に対して指導・勧告を行うことが可能となりました。

こうした背景を受け、本市においても空き家の管理不全化を防止するとともに所有者等に対して改善・解消を促し、特定空家等への移行を未然に防ぐため、以下の取組を推進します。

1 適切な管理の促進

① 適切な管理に関する情報提供・注意喚起

空き家の管理不全化を未然に防止するため、樹木の繁茂や建築物の老朽化などに関する注意喚起文書の送付、広報誌や市ホームページへの掲載などを通じて、所有者等に対し、適切な管理の必要性について周知を行います。

② 管理が困難な所有者等への支援の紹介

所有者等が高齢である場合や、遠方に居住している場合など、日常的な管理が困難なケースに対応するため、公益社団法人尾張旭市シルバー人材センターと締結した「空き家等の適正な管理推進に関する協定」に基づく、空き家の見回りや除草などの管理サービスを紹介し、適切な管理の継続を支援します。

また、ふるさと納税制度の返礼品として提供している空き家の見回りサービスについても、必要に応じて案内します。

③ 除却・建替えを促す制度の活用

老朽化が進行し、管理が困難となっている空き家については、狭あい道路（市が管理する幅員4m未満の道路）拡幅整備事業や、既存の住宅除却に関する制度などを積極的に紹介することで、除却や建替えによる改善を促します。あわせて、除却に係る資金面の課題に対応するため、「地方創生に係る包括連携協定」を締結している金融機関と連携し、融資に関する相談窓口や、「空き家解体ローン」の紹介といった、管理不全な空き家の除却を促進するための取組について検討します。

④ 除却費補助制度の検討

空き家の除却は、その所有者等が行うべきものですが、地域の生活環境の悪化につながる恐れがある場合においては、助成制度の整備によって対応する必要性も考えられます。このため、公益性に十分配慮した除却費用の補助制度の整備について検討します。

2 管理不全空家等への対応

① 所有者等への助言・指導の実施

管理が行われていない空き家については、現地確認や近隣住民からの情報提供などにより状況を把握し、屋根や外壁の損傷、雑草の繁茂、不法投棄など、衛生・防災・景観の観点から問題が認められる場合には、所有者等に対して適切な管理を促す助言・指導を行うなど、早期に解決が図られるように努めます。

特に、高齢者単身世帯が多く、築年数の経過した住宅が集積する地区では、管理の担い手が不在となることで管理不全が進行しやすいことから、早期の段階で管理状況を把握するとともに、所有者等に対し、相談窓口の案内や専門家による管理方法の助言、管理委託などの選択肢を含めた具体的な対応策を提示し、管理不全化の抑制に努めます。

② 改善が見込まれない場合の是正措置の検討

助言・指導によっても改善が行われない場合や、所有者等と連絡が取れず管理の意思が確認できない場合には、法に基づき、「管理不全空家等」として勧告を行うことを検討します。この勧告により、当該敷地が固定資産税等における住宅用地特例の適用対象から除外され、税負担が増加する可能性があることを所有者等に周知し、改善が図られるよう促します。

また、管理不全空家等の該当可否を判定する基準を必要に応じて作成します。

3 特定空家等への対応

① 行政措置の実施

倒壊などの危険性や衛生・防犯上の支障が大きい場合には、当該空き家を「特定空家等」と判断し、法や国から示された「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)」などに基づき、助言、指導、勧告、命令、代執行などといった措置を行うこととなります。

なお、こうした手続を進める際には、関係部署や専門団体との確認・協議を経た上で、慎重に対応するものとします。

また、特定空家等の該当可否を判定する基準を必要に応じて作成します。

方針4 跡地利用の誘導

空き家を除却した後の跡地の適切な活用を誘導し、地域の環境改善につなげていくため、以下の取組を推進します。

1 跡地利用に関する相談・情報提供

① 跡地利用に関する相談体制の確保

空き家の除却後の跡地利用を促進するため、不動産などの専門団体の知見を活用し、跡地の売却や賃貸、活用方法に関する相談体制の確保に努めます。

② 跡地の特性に応じた情報提供

除却後の跡地について、立地条件や規模、接道状況などを踏まえ、市場流通に適した土地については、専門団体の窓口などを通じて流通につなげます。一方で、市場流通に不向きな跡地については、地域の環境改善や活性化に資する活用が図られるよう、所有者等に対し、活用事例や制度に関する情報提供を行います。

2 跡地利用の誘導

① 跡地の新たな活用

空き家の除却後の跡地が所有者等により長期間放置されることのないよう、適切な管理の周知を図るとともに、地域の課題やニーズに応じて、コミュニティ農園や広場など、所有者等が比較的導入しやすく維持管理負担が少ない柔軟な土地活用策の情報提供に努めます。

第5章 計画の推進

I 実施体制

1 専門組織の整備

(1) 専門的な組織の設置

空き家等対策を総合的かつ計画的に推進していくためには、専門的な視点から多角的な議論を行う必要があります。このため、中間見直し時や計画期間終了時に空き家が著しく増加している場合など、必要に応じて法第8条の規定に基づく協議会を設置します。

(2) 専門団体との連携

「所有者等への啓発」、「中古住宅としての流通促進」、「管理不全化の防止」や「空き家の跡地の活用」を進めるためには、不動産、法務、建築などといった様々な分野の専門団体との連携・協力が必要となります。このため、こうした団体との連携を図り、相続から管理・活用・売買・除却に至るまで、空き家問題が抱える複合的な課題の解決に取り組みます。

● 専門団体との連携例

▽ 相談対応

- ・ 宅地建物取引業協会、不動産協会 ⇒ 空き家バンクや不動産（空き家）の取引などに関すること
- ・ 弁護士会、司法書士会、法務局など ⇒ 相続や登記に関する相談や調査、財産の所有権移転手続などに関すること
- ・ 建築士会 ⇒ 建築物に関すること
- ・ NPO団体など ⇒ 空き家等の活用に関すること
- ・ 社会福祉法人など ⇒ 所有者等の高齢化などに伴う生活支援に関すること

▽ 協議会への参加

弁護士、司法書士、宅地建物取引業者、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、法務局職員、社会福祉士の資格を有して地域の福祉に携わる者 など

▽ 啓発資料の配布、空き家等の活用促進

2 庁内組織の整備

(1) 施策推進体制

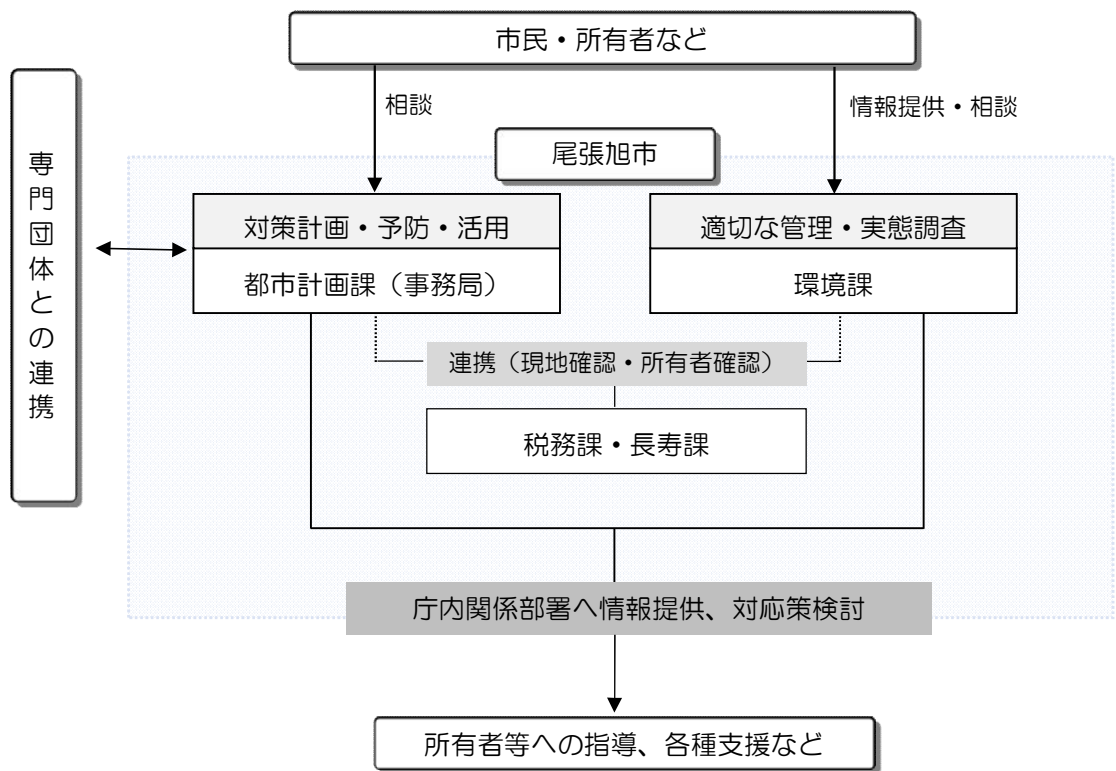
空き家等対策を推進するためには、「空き家化の予防」、「空き家の流通・活用促進」、「管理不全な空き家の改善・解消」、「跡地利用の誘導」の4つの方針を総合的に進める組織を体系化し、国や県、各種専門団体とも連携していく必要があります。

また、空き家等対策は課題が多岐にわたるため、庁内（防災、防犯、衛生、福祉、景観、住宅、法務、税務、公共施設管理、定住促進、道路管理）からの情報を統括するための組織が必要となります。

このため、空き家等対策全般の推進を所管する都市整備部都市計画課を事務局とし、関係各課で構成する「尾張旭市空き家等対策検討委員会」の運用によって、各種の取組を進めます。

(2) 市民などからの相談体制

市民などからの空き家等に関する相談は、適切に管理されていない建築物の損壊、草木の繁茂、防犯面に関することや、活用や売却など、多岐にわたります。このため、相談内容に応じて、適切な部署や専門団体と連携し、対応します。



※ 関係各課で受け付けた空き家等の適切な管理に関する情報提供や相談内容は、環境課が管理する空き家台帳に記録することによって情報を一元化します。

Ⅱ 成果指標の設定及び計画の進行管理

1 成果指標の設定

指標1「市の空き家台帳に登録されている空き家数」

第2章の「Ⅱ 人口・世帯構造」を踏まえると、今後本市の人口は減少し、一人暮らしの高齢者世帯が増加していくことが予測されます。本計画の推進により、今後も継続的に空き家の予防や流通・活用促進を図り、空き家の増加を抑制します。

指標	基準値（令和7年度）	計画目標値（令和17年度）
「市の空き家台帳」に登録されている空き家数	455件	460件

指標2「市の空き家台帳に登録されている危険度が高い空き家数」

第2章の「Ⅳ-1-(2) 空き家実態調査【危険度判定結果】」によると、市内では、危険度の高い空き家はまだまだ少ない状況にあります。本計画の推進により、所有者等への積極的な働きかけなどに取り組み、危険度が高い空き家の解消を図ります。

指標	基準値（令和7年度）	計画目標値（令和17年度）
「市の空き家台帳」に登録されている危険度が高い空き家数	6件	3件

※危険度が高い空き家：「市の空き家台帳」に登録されている危険度判定がC判定及びD判定の空き家

指標3「周辺住民からの空き家等に関する苦情相談件数」

第2章の「Ⅴ-1 指標3周辺住民からの空き家等に関する相談件数」では、相談件数が減少したものの、第2章の「Ⅳ-1-(2) 空き家実態調査」では、過去から空き家の状態が継続している箇所も確認できます。今後も相談件数が増加しないよう、所有者等の管理意識の向上を図ります。

指標	基準値（令和7年度）	計画目標値（令和17年度）
周辺住民からの空き家等に関する苦情相談件数	29件	30件

指標4「所有者等からの空き家等に関する相談件数」

第2章の「Ⅴ-1 指標4所有者等からの空き家等に関する相談件数」では、相談件数が増加しています。本計画の推進により、今後も空き家の管理や流通・活用などに係る所有者等からの相談を積極的に受け付けることで、空き家の適切な管理や解消を図ります。

指標	基準値（令和7年度）	計画目標値（令和17年度）
所有者等からの空き家等に関する相談件数	27件	40件

2 計画の進行管理

本計画を実効性のあるものとするため、PDCAサイクルを基本とした進行管理を行い、状況に応じて取組内容を見直すものとします。

なお、中間年次においては、上位計画の見直しや本市を取り巻く社会情勢の変化を踏まえ、必要に応じて適切な内容の見直しを行います。

