

尾張旭市空家等対策計画

【中間見直し版】

令和4年3月

尾張旭市

目 次

第1章 計画の目的と位置付け	
Ⅰ 中間見直しの背景と目的	1
Ⅱ 中間見直しの基本的な考え方	1
Ⅲ 位置付け	1
第2章 本市の空き家を取り巻く状況	
Ⅰ 国土交通省による空き家所有者実態調査の状況	2
Ⅱ 本市の空き家を取り巻く状況	3
Ⅲ 本市の空き家の実態	5
Ⅳ 空き家対策を進める上での課題	8
Ⅴ 課題対応にあたっての必要事項	8
第3章 空き家対策の基本的な方針	
Ⅰ 空き家対策にあたっての視点	9
Ⅱ 基本的な方針	9
Ⅲ 成果指標の設定及び計画の進行管理	11
第4章 空き家対策にあたっての体制	
Ⅰ 専門組織の整備	13
Ⅱ 庁内組織の整備	13
第5章 具体的な空き家対策の取組	
Ⅰ 空き家化の予防	15
Ⅱ 空き家の流通・活用促進	16
Ⅲ 管理不全な空き家の改善・解消	16
Ⅳ 跡地利用の誘導	18

第1章 計画の目的と位置付け

I 中間見直しの背景と目的

人口減少や少子高齢化の進行等により、全国的な空き家等の増加が懸念される背景を受け、空き家に対する施策を進めるため、平成27年5月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」といいます。）」が施行されました。

本市においても、空き家化の予防や活用・流通の促進、管理不全対策や跡地利用の誘導といった視点で、安全安心で良好な住環境を維持し、活力ある地域づくりを進めるため、平成30年3月に「尾張旭市空き家等対策計画（以下、「本計画」といいます。）」を策定しました。

こうした中、総務省が発表した平成30年住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は13.6%と、過去最高となりました。

また、本市の空き家率は9.5%であり、全国の平均値（13.6%）や、愛知県の平均値（11.3%）を下回っている状況にはあるものの、今後人口が減少傾向に転じ、団塊世代が後期高齢を迎えるにあたっては、さらなる空き家の増加が懸念されます。

今後も深刻化していくと予想される空き家問題に対応し、着実に空き家対策を推進していくため、中間年度にあたる令和3年度までの取組状況等を踏まえ、本計画の見直しを行います。



II 中間見直しの基本的な考え方

当初計画における取組内容については、最終年度まで引き続き実施していく必要があることから、空き家対策の基本的方針や具体的な空き家対策の取組は今後も継承をしながら、取組の進捗状況とその分析、目標の達成状況、計画策定後の社会情勢の変化を踏まえ、目標値や空き家等対策の取組の追加といった部分的な見直しを行います。

III 位置付け

本計画は、法第6条の規定に基づくものであり、尾張旭市第五次総合計画で掲げる将来の都市像、「みんなで支えあう 緑と元気あふれる 住みよいまち 尾張旭」の実現をめざし、市民・市民団体、事業者、行政が連携・協力し、総合的な観点から空き家対策を推進するため策定するものです。

また、都市計画や住宅、景観等の基本的な方針を示した「尾張旭市都市計画マスタープラン」や「尾張旭市都市景観基本計画」のほか、「尾張旭市環境基本計画」等の関連する計画との連携を図り、それぞれに掲げる目標の実現に資するものです。

※ 法では「空き家」と表記されていますが、本計画では、一般的な使用状況を踏まえ、法律から引用する場合を除き、「空き家」と表記しています。

第2章 本市の空き家を取り巻く状況

I 国土交通省による空き家所有者実態調査の状況

国土交通省では、近年、空き家問題が全国的に社会問題化していることに鑑み、国及び地方公共団体における空き家に関する基本的施策を推進する上での基礎資料を得ることを目的として、昭和55年からほぼ5年ごとに継続的に空き家所有者実態調査を実施しています。

1 調査対象

平成30年に総務省が実施した「住宅・土地統計調査」において「居住実態のない住宅(空き家)を所有している」と回答した世帯のうち、無作為に抽出した空き家の所有者

2 調査の方法

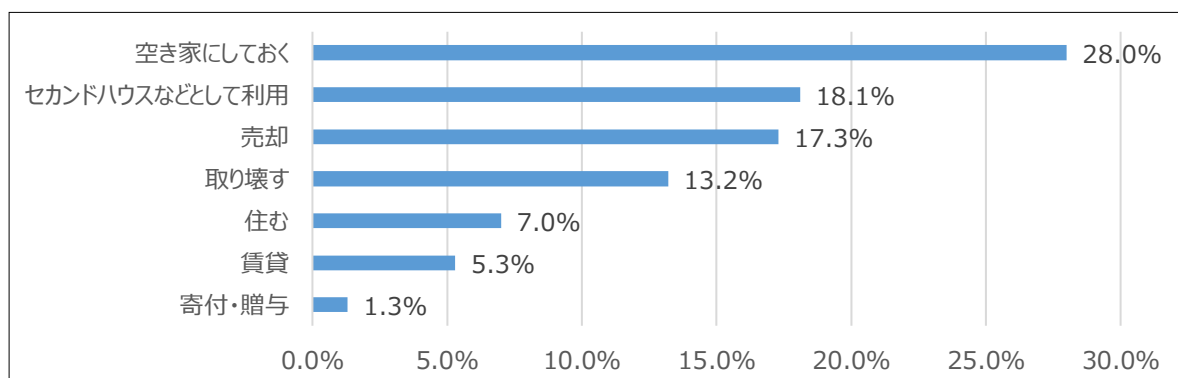
住宅・土地統計調査の結果から空き家所有世帯を特定した上で、郵送により調査票を配布

・調査対象数:12,151 有効回答数:5,791 (回答率:47.7%)

3 主な調査結果

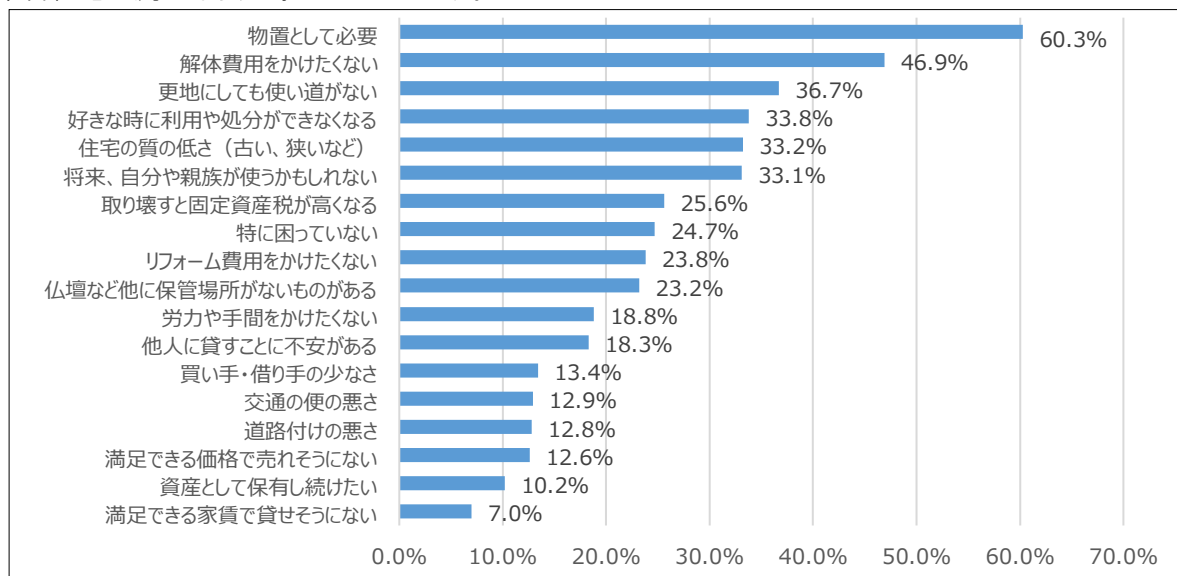
(1) 今後5年程度のうちの利用意向

「取り壊す」と比べて、「空き家にしておく」を選択する場合は2倍程度となっています。



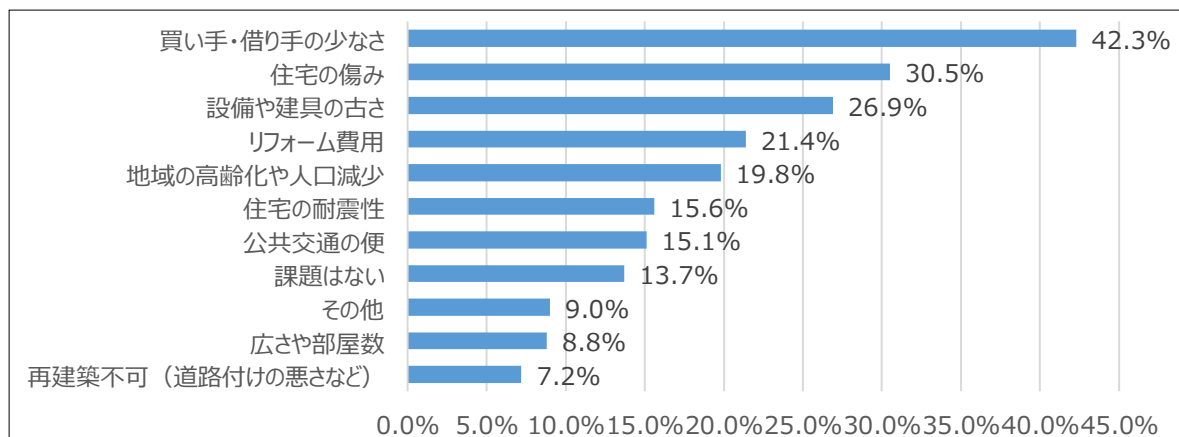
(2) 空き家にしておく理由

居住以外の目的での使用を理由とする場合のほか、解体・改修費用や固定資産税などの費用負担や、中古住宅の流通不安が挙げられています。



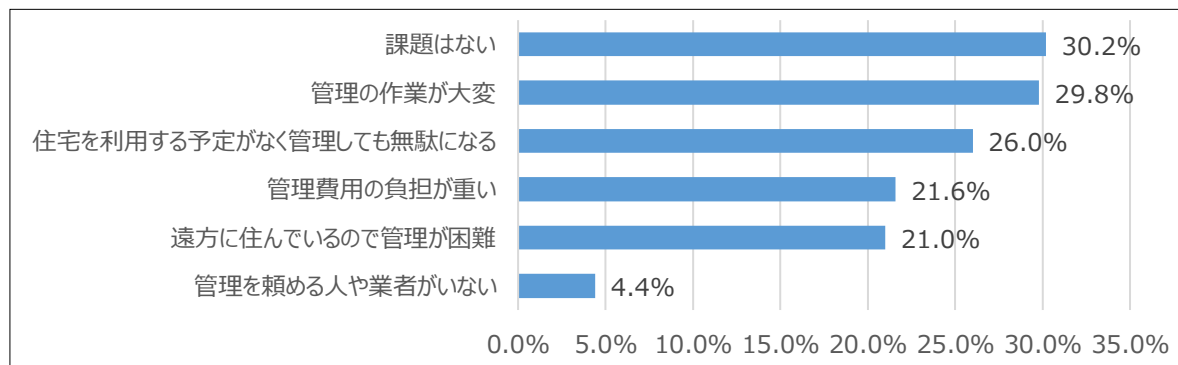
(3) 賃貸・売却する上での課題

「買い手・借り手の少なさ」が最も高く、次いで建物や設備の老朽化、リフォーム費用などが課題として挙げられています。



(4) 管理をする上での障害・課題

「課題はない」が最も高いものの、次いで管理の作業や、その経費にすることが管理の障害・課題として挙げられています。

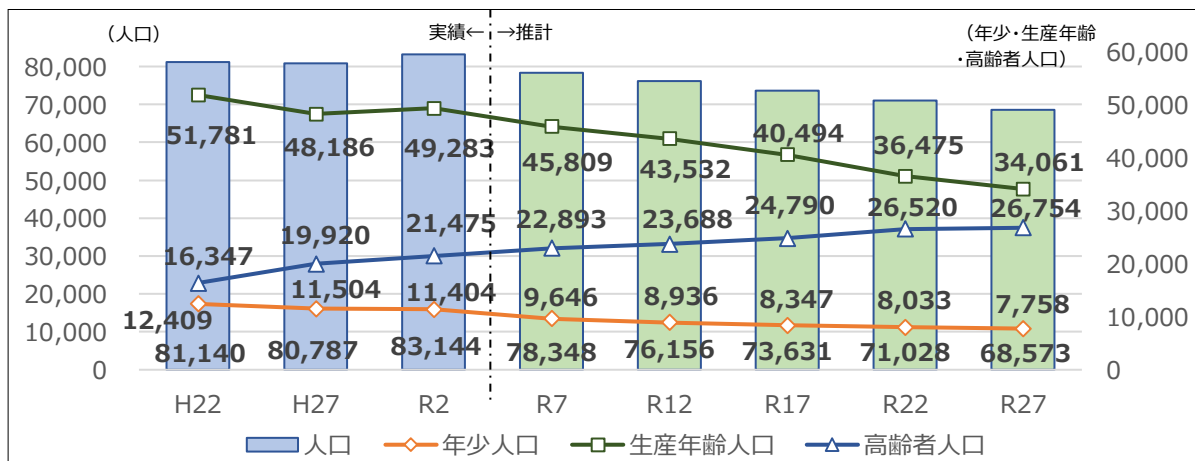


Ⅱ 本市の空き家を取り巻く状況

一般的に、人口の減少によって住宅供給量が過剰になると、空き家率は高くなるといわれています。相続をきっかけとして空き家となる場合が多いため、「高齢化率が高いと、空き家率も高い」といわれています。

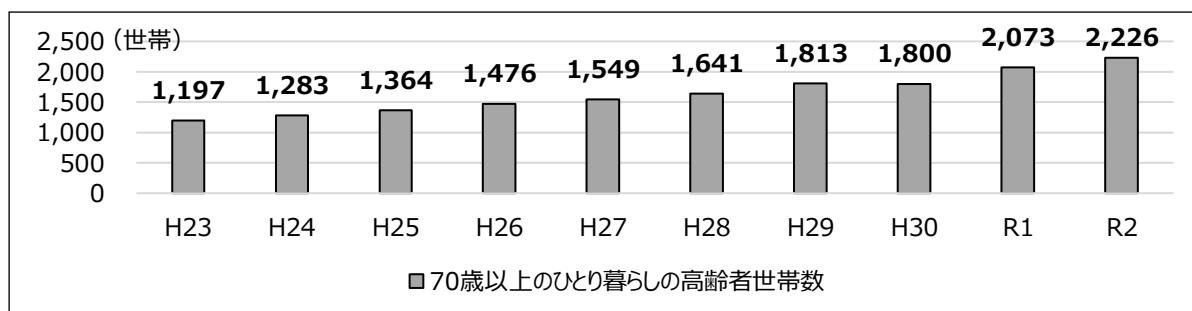
1 人口等の動向

(1) 本市の人口は、今後減少傾向に転じ、高齢化の進行が予測されています。



(資料: 国勢調査、日本の地域別将来推計人口(国立社会保障・人口問題研究所))

(2) 今後空き家となる可能性の高い「70歳以上のひとり暮らしの高齢者世帯数」は、増加傾向にあります。



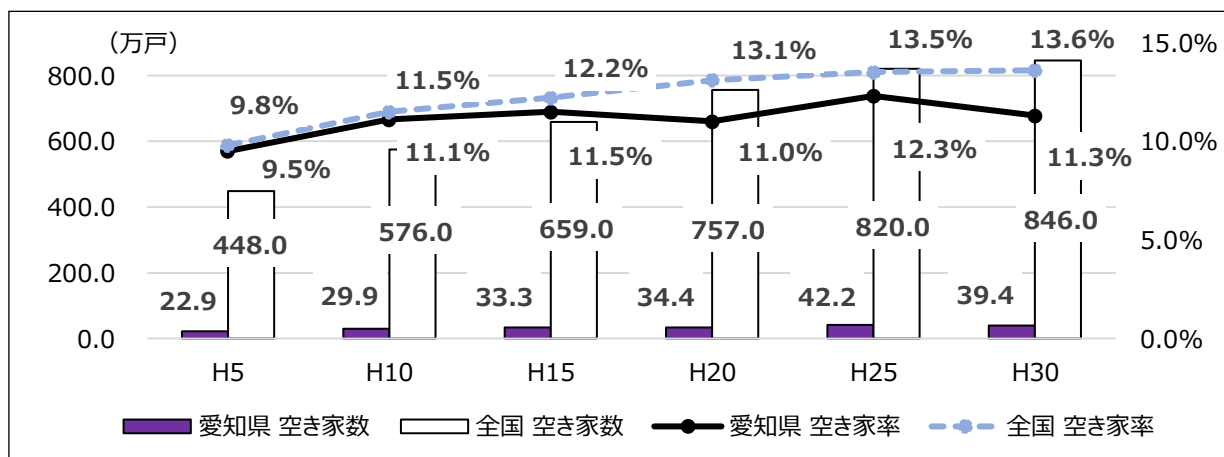
(資料:市長寿課 高齢者世帯等実態調査)

2 空き家数及び空き家率の動向

(1) 全国や愛知県の状況

平成30年の全国の空き家数は、平成25年と比べて26万戸増加した結果、空き家率(総住宅数に占める割合)は0.1ポイント上昇し、過去最高となっています。

一方、平成30年の愛知県の空き家数は、平成25年と比べて3万戸減少し、空き家率も1.0ポイント低下しています。



(資料:総務省 住宅・土地統計調査※)

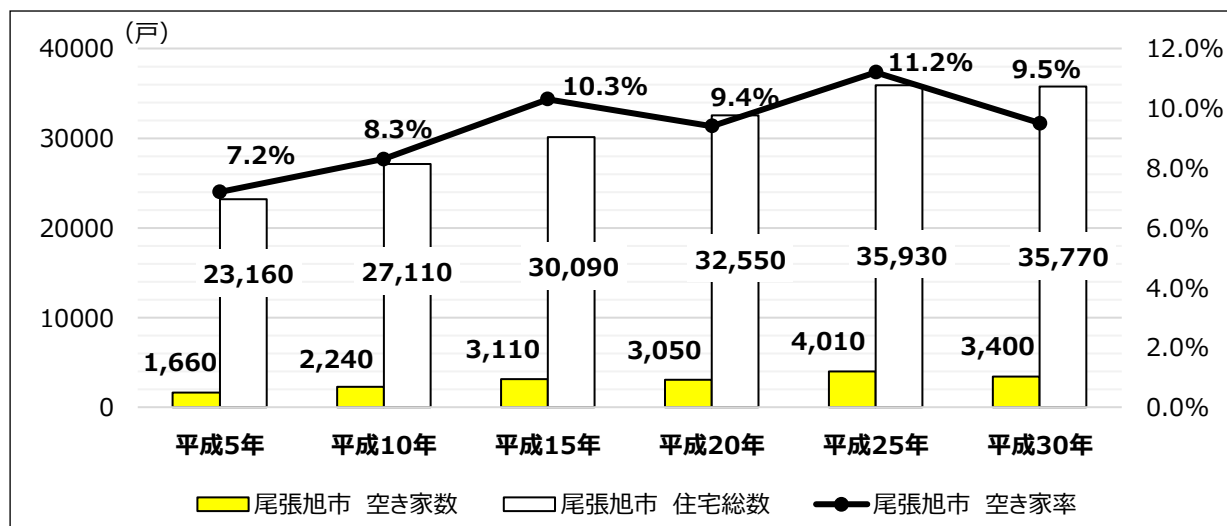
※ 住宅・土地統計調査

国の定めた基準により、国勢調査の調査区を基に抽出された調査区から、再度調査の住戸を抽出する方法によって5年ごとに実施。平成30年調査の際には、本市では、576調査区のうちの全体の約1/3にあたる187調査区を抽出して調査を実施。

(2) 本市の状況

平成30年の本市の空き家数は、5年前と比べて610戸減少したものの、平成5年からの25年間で2倍に増加しています。空き家率は、5年前と比べて1.7ポイント低下し、10年前とほぼ同水準となっています。

また、平成5年から平成30年までの本市の空き家率は、2.3ポイント上昇しており、国の状況(3.8ポイント)は下回っていますが、県の状況(1.8ポイント上昇)より上回っています。



(資料:総務省 住宅・土地統計調査)

3 空き家に関する周辺住民からの相談の状況

周辺住民から寄せられた空き家に関する相談内容としては、雑草・樹木等の「環境や衛生に関する相談」が最も多く、そのほか台風接近時の相談や、空き家への児童・生徒の侵入に関する相談といった「安全確保に関する相談」が寄せられています。

	雑草・樹木	動物・虫	安全確保	ごみ	合計
平成27年度	48件	3件	7件	—	58件
平成28年度	49件	10件	8件	3件	70件
平成29年度	46件	4件	11件	—	61件
平成30年度	27件	2件	17件	2件	48件
令和元年度	28件	2件	12件	1件	43件
令和2年度	27件	3件	5件	1件	36件

(資料:市環境課)

Ⅲ 本市の空き家の実態

本市では、今後の空き家対策の検討資料とするため、平成27年度及び令和2年度に「空き家実態調査」を実施しました。

1 調査対象

集合住宅や店舗(併用住宅を除く)を除く、市域の全住宅

※ 本調査の空き家は「戸建ての住宅」を対象としており、「集合住宅、店舗及び別荘等」も対象とする総務省の住宅・土地統計調査の空き家とは定義が異なるため、空き家数については同調査結果と乖離があります。

2 判断基準

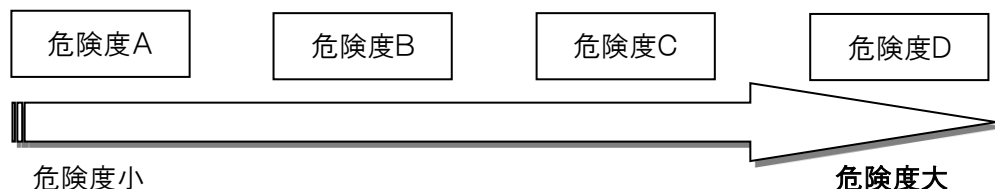
次に掲げる基準に基づき、現地確認をし、公道からの目視によって判断

- (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等が繁茂し、出入りしている様子がない。
- (4) 「売り物件」や「貸し物件」等の表示がある。
- (5) 電気メーターが動いていない等、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。

3 危険度判定

次に掲げる区分により危険度を判定

危険がない空き家等（屋根、外壁、傾きが全て問題ないもの）	危険度A
危険度「小」の空き家等（A、C、Dの評価以外のもの）	危険度B
危険度「中」の空き家等（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



4 調査結果(令和2年度調査)の概要

(1) 空き家の特徴

- ア 空き家の多くは、外見に異常が見られない。（空き家総数452件、うち危険度C:5件、危険度D:5件）
- イ 植物の繁茂等の課題のある空き家が多く見られる。

(2) 分布の特徴

市東部及び北部に比較的多く、既成市街地をはじめ、初期の土地区画整理事業地区内においても分布が見られる。

(3) 調査結果の分析

- ア 前回の平成27年度調査と比較すると、全体件数が増加し、危険度が高いと思われる空き家も微増となったものの、全体件数に対する割合（約2％）にそれほど変化はない。
- イ 近隣等から雑草・雑木の繁茂といった苦情が寄せられる空き家はあるものの、苦情件数は減少しており、おおむね適正な維持管理がされていると解される。
- ウ 空き家の所有者が市外に居住しているといった、相続等により所有する事例が増加していると解される。
- エ 前回の平成27年度調査時の空き家のうち、約半数が令和2年度調査時に空き家の状態が解消されており、一定数の空き家の除却や中古住宅として流通されていると解される。
- オ 近年施行が完了した土地区画整理事業地区内では空き家は少なく、都市基盤の整備状況も管理不全な空き家が発生する要因の一つであると解される。

5 調査結果

(1) 町別件数

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

町名	件数		増減
	H27	R2	
瀬戸川町	3	5	2
東栄町	18	19	1
東名西町	1	4	3
長坂町	4	5	1
西大道町	1	8	7
西の野町	1	4	3
西山町	8	7	△ 1
根の鼻町	1	3	2
白鳳町	1	1	0
晴丘町	2	8	6
東印場町	3	7	4
東大久手町	16	15	△ 1
東三郷町	2	4	2
東大道町	4	4	0
東本地ヶ原町	6	3	△ 3
東山町	6	8	2
平子ヶ丘町	1	1	0
平子町	16	24	8
南栄町	0	3	3
南新町	7	9	2
緑町	3	6	3
南原山町	11	21	10
南本地ヶ原町	2	0	△ 2
向町	5	10	5
吉岡町	5	7	2
計	326	452	126

(2) 危険度判定

ランク	判定基準
A	危険がない空き家等(屋根、外壁、傾きが全て問題ないもの)
B	危険度小の空き家等(A、C、Dの評価以外のもの)
C	危険度中の空き家等(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件数	H27割合	➡	R2件数	R2割合
	A	248	76.1%		331	73.2%
	B	71	21.8%		111	24.6%
	C	5	1.5%		5	1.1%
	D	2	0.6%		5	1.1%

Ⅳ 空き家対策を進める上での課題

空き家を取り巻く状況や、各種実態調査の結果を踏まえると、空き家対策を進める上での課題として、次のような事項が考えられます。

● 土地所有・相続上の課題

- ・所有者等の高齢化が進み、死亡や施設への入所によって、所有者等が不在となる場合がある。
- ・相続人が居住しない。空き家のまま所有する意向がある。
- ・相続人が多数あり、権利関係の整理が難しく、対応方法が不明である。
- ・所有者等や相続人が遠方に居住しているため、定期的な管理が難しい。

● 制度上の課題

- ・中古住宅として売買や賃貸等、他用途施設への活用に関するノウハウがない。
- ・構造や設備等の評価の制度が浸透していないため、中古住宅が流通しない。
- ・耐震基準の見直しに基づく耐震補強工事への投資が困難である。
- ・高築年の建築物の一部は、建築基準法における建ぺい率、容積率等の既存不適格建築物や無接道敷地となっている場合があるため、建替えが困難である。

● 税制・費用上の課題

- ・建物を解体すると住宅用地に対する固定資産税の軽減がなくなり、さらに、撤去後の土地利用や売却の見込みがない場合には、改修・解体をしたくても費用がかかるため、実行に移すのが困難である。

Ⅴ 課題対応にあたっての必要事項

● 所有者等(居住中を含む)の空き家に対する意識の啓発が必要

所有者等は、事前に自身の将来を見据えた上で、空き家対策の準備をしておく必要がありますが、あまり認識していない場合が多い状況にあります。このため、常日頃から将来的な空き家化の可能性や、そこで起こりうる問題点について意識啓発をするとともに、空き家化を未然に防ぐために早期の相談対応ができる体制を構築する必要があります。

● 空き家の管理や流通を阻害する要因を解消することが必要

権利関係や相続問題等が阻害要因となって、空き家を適切に管理できず、売買・賃貸しにくい状況が見受けられます。このため、空き家の円滑な管理に向けて、これらを解消する必要があります。

● 空き家を有効活用するための仕組みが必要

すぐにも住める状態にあるのに利用していない場合や、市場に乗せても需要がない場合のように、利用できずにもかかわらず有効に活用されていない空き家が見受けられます。また、空き家の改修の費用負担が空き家化を長期化させる理由の一つとなっています。このため、使用可能な空き家を有効活用するための環境整備や資金的な支援について検討する必要があります。

● 地域に不利益・悪影響を及ぼす管理不全な空き家の改善・解消が必要

防犯や衛生面で、地域に不利益や悪影響を及ぼすような管理不全な状態の空き家が見受けられます。このため、良好な住環境を維持することを目的として、これらを改善・解消していく必要があります。

また、こうした課題を解決する意思はあるものの、資力の面が障害となっている場合も想定されるため、所有者等に対する資金的な支援についても検討する必要があります。

第3章 空き家対策の基本的な方針

I 空き家対策にあたっての視点

空き家対策を進めるためには、本市における立地特性のほか、市民や事業者等の多様な主体が持つ力を踏まえることが重要となります。このため、次の3つの事項を「空き家対策の基本的な視点」として掲げ、取り組むこととします。

市民の安全・安心の確保

地域の活性化・まちの魅力向上

多様な主体との連携

II 基本的な方針

1 取組の方向性

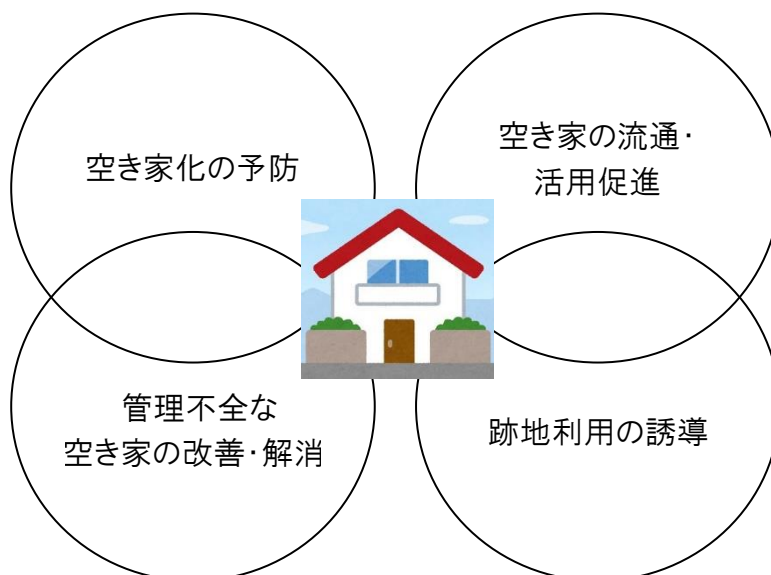
これまで本市では、交通や買い物などの利便性に優れた立地に加え、教育・自然環境などを含めた住環境の良さを背景として、土地区画整理事業や多様な民間開発が行われ、良好な住宅市場を形成し、「住宅都市」として発展してきました。

しかし、所有者等の高齢化や複雑な権利関係、問題意識の希薄さなどを背景として、活用されないままの空き家や管理不全な状態の空き家が、近年増加傾向にあることが考えられます。

また、大きな人口ボリュームを持つ団塊世代が後期高齢者となり、今後、空き家が急激に増加することも考えられます。

空き家は、空き巣や不法侵入、放火、災害時の倒壊、樹木・雑草の繁茂、害虫の繁殖、景観の悪化の原因となる可能性があり、まちなみ等の地域の魅力や良好な地域コミュニティの維持に悪影響を及ぼし、地域のまちづくりを進める上でも大きな問題となります。

このため、人口動態、空き家実態調査の結果及びこれまで空き家の周辺住民から市に寄せられた空き家に関する相談内容等を踏まえ、次の4つの取組を進めるものとし、「**住環境の保全と衛生面の悪化予防**」を主眼に置き、居住中の段階から除却後の段階まで、各段階の状況に応じた対策を講じていきます。



2 対象とする地区

本市は非常にコンパクトなまちであるため、空き家対策の対象とする地区は、市全域とします。

ただし、他の地区と比べ、著しく空き家率が高いといった理由により、重点的に空き家対策を推し進める必要性が生じた場合には、改めて当該地区を「重点地区」として定めることとします。

3 対象とする空き家の種類

空き家の中でも、共同住宅等の空き家については、「賃貸用の住宅」が多くを占めているため、市場での流通の対象になりやすいものと考えられます。

しかし、「一戸建の空き家」については、賃貸や売却を予定することなく、そのまま所有している場合が多くを占めています。このため、本計画では原則として法で規定する「空家等（建物1棟が空家となっているものを対象とし、共同住宅で、一部が空室となっているものは対象外）」を対象とし、その中でも「一戸建の空き家」を主な対象とします。

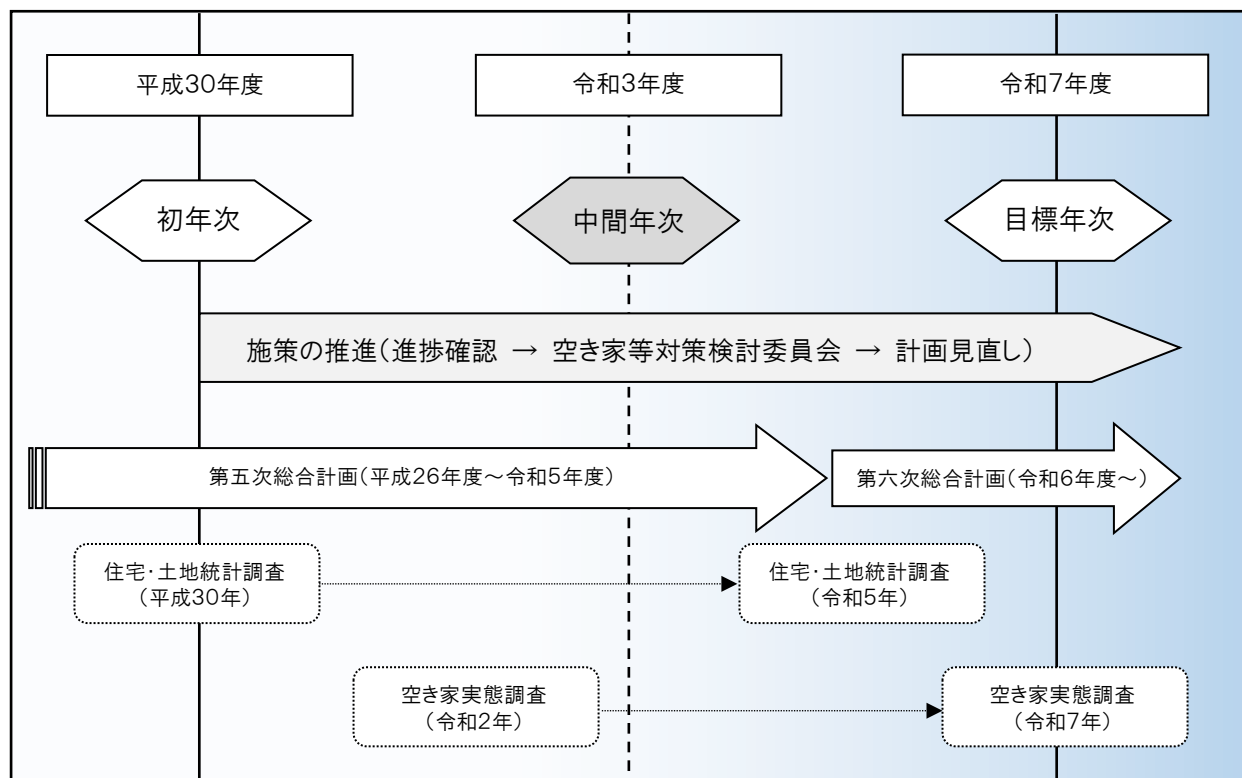
なお、共同住宅等の空き家については、今後の情勢を踏まえ、必要に応じて対策を検討するものとします。

4 計画期間

本計画の基礎資料となる総務省の「住宅・土地統計調査」は、5年ごとに実施され、実施年の2年後に集計結果が公表されています。

このため、本計画については、令和5年に実施される「住宅・土地統計調査」の結果を見据え、平成30年度から令和7年度までの8年間を計画期間とし、中間年度の令和3年度に中間見直しを行いました。

なお、社会情勢の変化や、法改正が生じた場合には、計画期間中であっても必要に応じて計画内容を見直すものとします。



1 成果指標の設定

本市の空き家率は、全国平均や愛知県平均を下回っていますが、「住宅・土地統計調査」における本市の空き家数は増加しています。現状のままでは、今後もさらに空き家数の増加が見込まれるため、以下のとおり成果指標を設定し、本計画に掲げる取組の成果を評価し、着実に対策を推進していきます。

また、中間年次(令和3年度)における中間基準値を設定することによって、適切な進行管理を実施します。

● 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－1－(1) 人口等の動向」や、「Ⅱ－1－(2) ひとり暮らしの高齢者世帯数」を踏まえると、今後本市の人口は減少し、ひとり暮らしの高齢者世帯数が増加していくことが予測されます。

市の空き家台帳に登録されている空き家数は増加していることから、本計画の推進によって現状の増加ペースを抑制することをめざし、計画目標値を、本計画策定当初の430件から510件に修正します。

指標	基準値 (平成27年度)	中間基準値 (令和2年度)	計画目標値 (令和7年度)
「市の空き家台帳」に登録されている空き家数	326件	452件	510件

※ 市の空き家台帳：平成28年1月実施の「空き家実態調査」の際に整備し、随時内容を加除している市内の空き家状況をまとめた帳簿

● 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「Ⅲ－5－(2) 危険度判定」によると、市内では、空き家の全体件数に占める危険度の高い空き家は少ない状況ではあるものの、平成27年度の基準値と比較して3件増加しています。

このため、現在よりも危険度の高い空き家数が増加しないように、本計画の推進によって空き家の適正管理をより一層促していきます。

指標	基準値 (平成27年度)	中間基準値 (令和2年度)	計画目標値 (令和7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	7件	10件	7件

※ 危険度が高い空き家：「市の空き家台帳」に登録されている空き家のうち、危険度判定がC判定(危険度中)の空き家と、D判定(危険度大)の空き家

● 指標3 「周辺住民からの空き家等に関する相談件数」

第2章の「Ⅱ－3 空き家に関する周辺住民からの相談の状況」によると、周辺住民からの空き家等に関する相談件数は減少傾向にありますが、今後の空き家数の動向によっては、増加に転じることも考えられます。

このため、本計画の推進によって所有者等の管理に対する意識向上を図り、引き続き相談件数の増加抑制へとつなげていきます。

指標	基準値 (平成27年度)	中間基準値 (令和2年度)	計画目標値 (令和7年度)
周辺住民からの空き家等に関する相談件数	58件/年	36件/年	70件/年

● 指標4 「所有者等からの空き家等に関する相談件数」

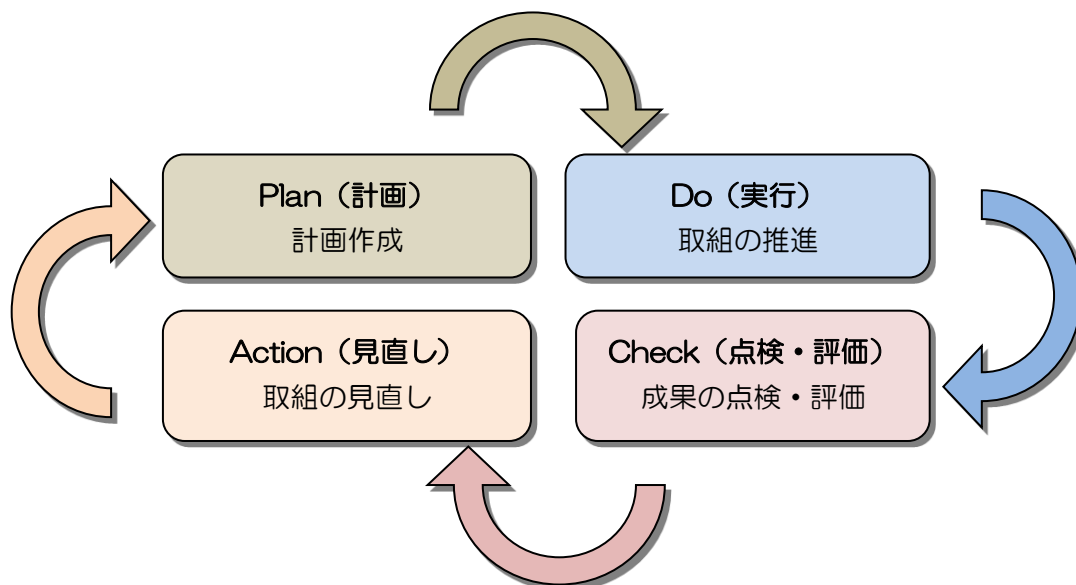
第2章の「Ⅰ－3－(4) 管理をする上での障害・課題」によると、「管理作業」や「管理費用」が空き家を管理する上での課題となっています。

このため、今後も所有者等からの相談を積極的に受け付けることによって、課題の解決や空き家の適正管理へとつなげていきます。

指標	基準値 (平成27年度)	中間基準値 (令和2年度)	計画目標値 (令和7年度)
所有者等からの空き家等に関する相談件数	— 件/年	20件/年	15件/年

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。



第4章 空き家対策にあたっての体制

I 専門組織の整備

1 専門的な組織の設置

空き家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等、必要に応じて法第7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」、「地域の活動拠点等への活用促進」、「管理不全の防止」や「空き家等の跡地の活用」を進めるためには、不動産、法務、建築等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)の取引等に関すること
- ・弁護士会、司法書士会、法務局等 ⇒ 相続や登記に関する相談や調査、財産の所有権移転手続等に関すること
- ・建築士会 ⇒ 建物に関すること
- ・NPO団体等 ⇒ 空き家等の活用に関すること
- ・社会福祉法人等 ⇒ 所有者等の高齢化等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 等

▽ 啓発資料の配布、空き家の利活用促進

II 庁内組織の整備

1 対応組織

様々な課題を抱える空き家問題に対応するためには、「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つの取組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、空き家対策は課題が多岐に渡るため、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。

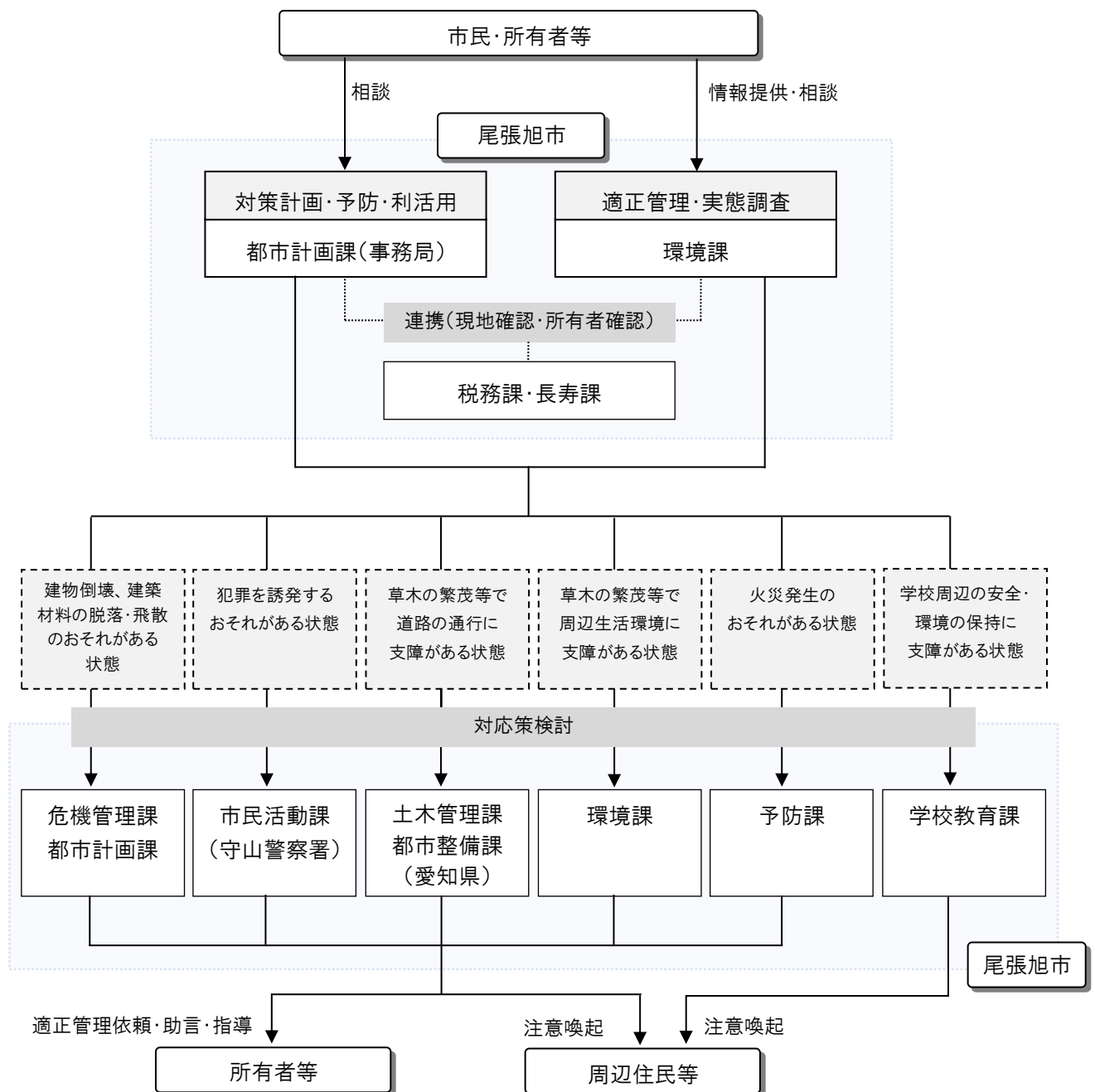
このため、空き家対策全般の推進を所管する都市整備部都市計画課を事務局とし、関係各課で構成する「尾張旭市空き家等対策検討委員会」の運用によって、各種の取組を進めます。

● 尾張旭市空き家等対策検討委員会の構成

企画課、総務課、危機管理課、財政課、税務課、暮らし政策課、市民活動課、環境課、長寿課、都市計画課、消防本部予防課、教育委員会学校教育課

2 空き家対策の実施体制

空き家等に関する対策を推進するため、関係部署と連携しながら、市民からの情報提供のほか、所有者等からの管理や活用に関する相談等、それぞれの内容に応じて的確に対応します。



※ 関係各課で受け付けた空き家の適正管理に関する情報提供や相談内容は、必要に応じて、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。

第5章 具体的な空き家対策の取組

I 空き家化の予防

空き家の増加を抑制するためには、現に存在する空き家について対策を講じるだけでなく、新たな空き家の発生を未然に防ぐことが重要となります。このため、以下の取組を推進します。

1 啓発ちらし・パンフレットの配布

所有者等となった場合には、周辺の生活環境に影響を及ぼさないよう、適正に管理していただく必要があります。このため、所有者等の責務や、空き家の相談窓口、各種制度等に関し、パンフレットを配布したり、広報誌や市ホームページに掲載したりするなど、適正管理に向けた情報提供や意識啓発を行います。

2 納税通知書を活用した全住宅所有者等への空き家適正管理のお願い

固定資産税の納税通知書を活用し、空き家の適正管理や、空き家化の未然防止のための啓發文書を送付することで、市内の全住宅所有者等に対し、注意喚起を行います。

3 空き家化予防に向けた相談体制の充実

空き家の除却や中古住宅としての流通等を推進するため、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。

また、現在定期的に開催している「法律相談」や「不動産相談」、「建築相談」の機会を有効に活用し、所有者等による「空き家の相続」や「権利関係の整理」、「土地・建物の売却や賃貸」、さらには「有効活用」に向けた動きを支援し、空き家化を未然に防ぎます。

4 民間木造住宅耐震改修費補助等の活用

本市では、「安全で安心なまちづくり」を推進するため、旧基準木造住宅の「民間木造住宅耐震診断」を無料で実施し、診断結果に応じて、「民間木造住宅耐震改修費補助」や、「民間木造住宅段階的耐震改修事業費補助」のほか、「戸建住宅除却費補助」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事業費補助」も実施しています。こうした制度の情報を適切に提供することで、将来的な空き家化の予防につなげます。

5 高齢者ひとり一人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等と連携し、早い段階で、相続対策や住宅の維持管理対策についての助言をします。また、必要に応じて高齢者支援に係る関係団体等と連携し、住宅の適正管理が継続して行われるよう促します。

6 空き家等の発生を抑制する取組等の情報提供の実施

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。

Ⅱ 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、地域の活性化やまちの魅力向上につなげるため、以下の取組を推進します。

1 専門団体の相談窓口との連携

「所有者等への啓発」、「中古住宅としての流通・活用促進」、「管理不全の防止」や「空き家等の跡地の活用」を柱とした総合的な空き家対策を推進するため、不動産、法務、建築、まちづくりNPO等の専門団体との連携・協力を進め、各団体の窓口を活用した相談体制の整備を進めます。

また、所有者等や中古住宅の取得希望者を専門団体の窓口につなげることで、中古住宅としての流通を支援し、市場流通の促進を図ります。

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、相互の情報を共有する「空き家バンク」を活用するとともに、その運用にあたっては、広報誌や市ホームページ、パンフレットにより、広く情報発信を行います。

3 空き家等の新たな利活用

地域の課題や需要に合わせて、他用途への転用や、除却後の跡地活用を行うための支援をはじめとする、空き家等を地域資源として新たに利活用できる制度を検討します。

また、その際に改修等を行う場合の助成制度の整備について検討します。

Ⅲ 管理不全な空き家の改善・解消

管理不全な空き家の防止・解消を促すためには、所有者等への啓発や注意喚起を進める必要があります。

また、周辺へ悪影響を及ぼす空き家に対しては、法を活用した実効性のある改善指導を行い、市民の安全・安心を確保することが必要となります。このため、以下の取組を推進します。

1 専門団体の相談窓口との連携

空き家の管理不全化の未然防止を図るため、前述の「Ⅱ－1 専門団体の相談窓口との連携」で掲げた相談体制を整備し、専門団体の窓口につなげることによって、土地・建物の売却・賃貸や有効活用に向けた所有者等の動きを支援します。

2 適正管理の注意喚起

樹木繁茂に関する注意喚起の文書を所有者等に送付したり、広報誌やホームページに関連記事を掲載したりするなど、管理不全な空き家の適正管理に向けて、きめ細やかな対応をします。

3 地域の人材(高齢者)を活かした適正管理の推進

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」に基づき、所有者等に同センターが実施する空き家の定期的な見回りや除草等のサービスを紹介し、積極的な利用を呼びかけます。また、遠方に住んでいるといった理由で管理が困難な所有者等に対して、ふるさと納税制度の返礼品として空き家の見回りサービスを提供します。

4 金融機関と連携した除却の促進

空き家の除却には、資金面が課題となる場合があることから、「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。

5 狭あい道路拡幅整備事業の活用

本市では、安全かつ良好な生活環境の実現のため、狭あい道路(市が管理する幅員4m未満の道路)の拡幅整備事業を実施しており、一定の条件に合致した場合には、分筆や所有権移転登記、奨励金の交付等を実施しています。こうした制度を積極的に紹介することで、除却や建替えを促進します。

6 除却費補助制度の検討

空き家の除却は、一義的に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、助成の対象を「倒壊等のおそれのある著しく危険な管理不全空き家」とするなど、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。

7 特定空き家等への対応

(1) 基本的方針

法で定める「特定空き家等※」に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められます。

このため、特定空き家等に該当するか否かの判断にかかわらず、所有者等に対し、改善に向けた助言を行うとともに、「尾張旭市良好で快適な生活環境を確保する条例」に基づく指導を行うなど、早期に解決が図られるように努めます。

※ 特定空き家等： 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き家等

(2) 特定空き家等に関する措置

特定空き家等に該当した場合には、法や国から示された「『特定空き家等に対する措置』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)」等に基づき、助言、指導、勧告、命令、代執行等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等との確認・協議を経た上で、慎重に対応するものとします。

また、特定空き家等の該当可否を判定する基準については、別に定めるものとします。

8 緊急対応措置の検討

建築物の倒壊等によって人的被害を及ぼす可能性の高い空き家については、行政による緊急対応措置が必要になる場合もあると考えられます。空き家等の適切な管理は、一義的にはその所有者等が行うべきものですが、所有者等が特定できない又は所有者等が直接管理できない相当な事情がある場合に、市が緊急的に又は所有者等に代わり、必要な措置を講じることができるよう制度を検討します。

IV 跡地利用の誘導

道路や公園をはじめとする基盤施設が不足する既成市街地等においては、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ことが必要となります。このため、以下の取組を推進します。

1 専門団体の相談窓口との連携

空き家の除却後の跡地利用を促進するため、前述の「Ⅱ－1 専門団体の相談窓口との連携」で掲げた相談体制を整備し、専門団体の窓口につなげることによって、跡地の活用に向けた所有者等の動きを支援します。

2 跡地利用の促進

空き家の除却後の跡地利用を促進するため、専門団体の窓口を紹介し、市場での流通へとつなげます。

なお、市場流通に不向きな跡地については、地域の活性化に資する活用が促進されるよう所有者等に情報提供を行います。

尾張旭市空家等対策計画【中間見直し版】

発 行 尾張旭市役所

編 集 都市整備部 都市計画課

〒488-8666 尾張旭市東大道町原田2600-1

TEL (0561) 53-2111 FAX (0561) 52-3339

E-mail tokei@city.owariasahi.lg.jp

発行日 令和4年3月