

尾張旭市空家等対策計画

平成30年3月

尾張旭市

目 次

第1章 計画の目的と位置付け

- I 目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- II 位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

第2章 本市の空き家を取り巻く状況

- I 本市の空き家を取り巻く状況・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- II 本市の空き家の実態・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- III 国土交通省による空家実態調査の状況・・・・・・・・ 7
- IV 空き家対策を進めるうえでの課題・・・・・・・・・・・・ 8
- V 課題対応にあたっての必要事項・・・・・・・・・・・・ 9

第3章 空き家対策の基本的な方針

- I 空き家問題を考える際の留意点・・・・・・・・・・・・ 10
- II 空き家対策にあたっての視点・・・・・・・・・・・・・・ 10
- III 基本的な方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- IV 成果指標の設定及び計画の進行管理・・・・・・・・・・ 12

第4章 空き家対策にあたっての体制

- I 専門組織の整備・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
- II 庁内組織の整備・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14

第5章 具体的な空き家対策の取り組み

- I 空き家化の予防・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
- 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・・・・・・・・・・・・ 17
- IV 跡地利用の誘導・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19

第1章 計画の目的と位置付け

I 目的

平成25年の総務省の住宅・土地統計調査によると、本市の空き家率は11.2%であり、全国の平均値(13.5%)や、愛知県の平均値(12.3%)を下回っていますが、増加傾向にある状況です。平成5年から平成25年の空き家率の上昇は、国、県を上回っています。

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り、団塊世代の割合の高い本市においては、急激に空き家が増加することも考えられます。空き家に関する問題が顕在化する前に、あらかじめ対応策を講じておく必要があります。

このため本市では、平成25年度から関係各課が集まり、空き家対策に向けた調査検討を進め、空き家の実態調査や、問題のある空き家の所有者や管理者(以下、「所有者等」といいます。)に対する助言などを行っています。

さらに、平成27年度には、公益社団法人尾張旭市シルバー人材センターと「空き家等の適正な管理推進に関する協定」を締結することによって、空き家の定期的な見回りや除草などのサービスを開始し、管理不全化の防止に努めています。

こうした中、平成27年5月から「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「法」といいます。)」が全面施行されました。

これにより、適切な管理が行われていない空き家が、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼさないよう、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、併せて空き家の活用を促進することとなりました。



このため、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などといった視点で取り組みを進めることによって、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ていくため、「尾張旭市空家等対策計画(以下、「本計画」といいます。)」を策定します。

II 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」や「尾張旭市高齢者保健福祉計画」、さらには「尾張旭市障がい者計画・障がい福祉計画」や「尾張旭市次世代育成支援対策地域行動計画」など、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。

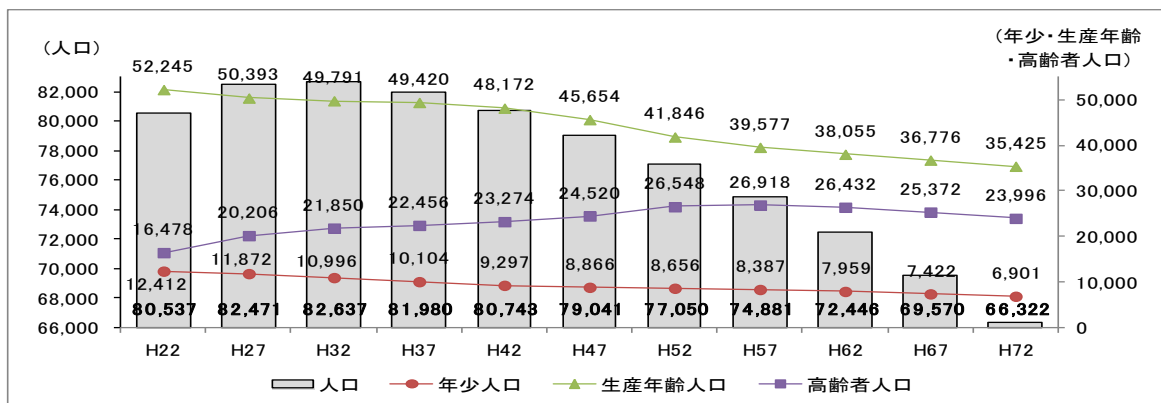
第2章 本市の空き家を取り巻く状況

I 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。相続等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。

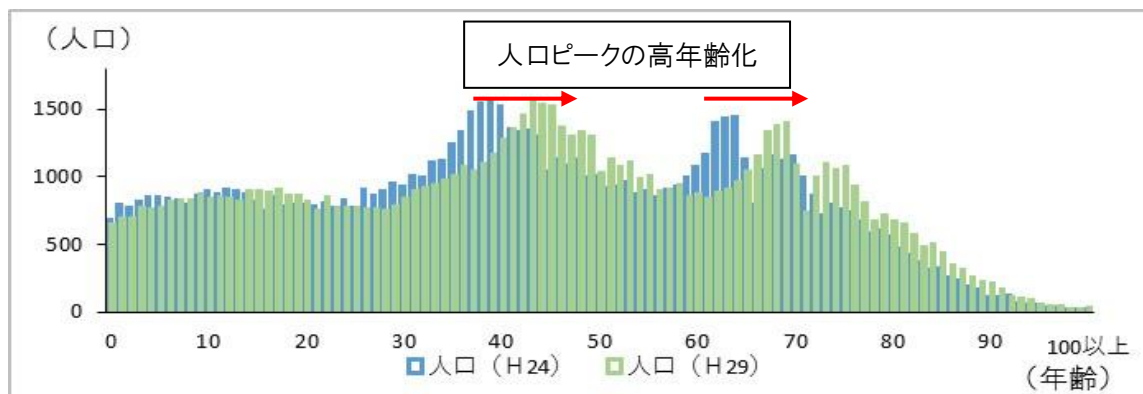
1 人口等の動向

(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。



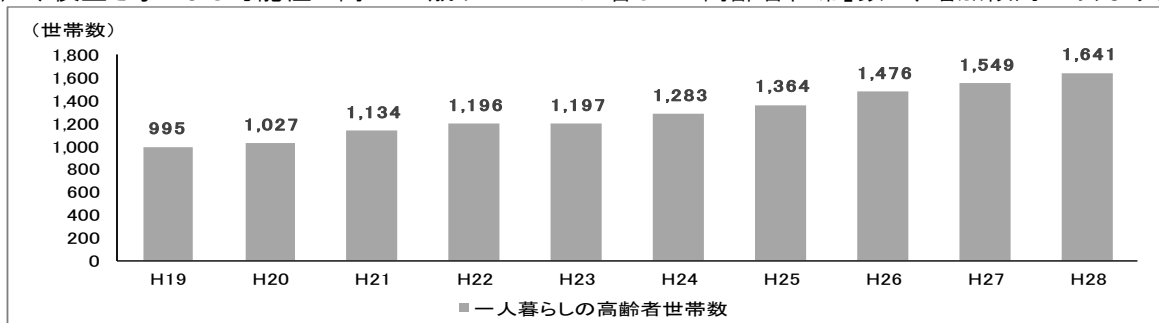
(資料：平成28年尾張旭市人口ビジョン)

(2) 平成24年3月と平成29年3月の本市の人口を比較すると、総人口は微増しているものの、年齢別で見ると65歳以上の人口は15.7%増加しているのに対し、65歳未満人口は2.5%減少しています。団塊世代が5年以内に70歳以上になることから、空き家が急激に増加する可能性があります。



(資料：市市民課)

(3) 今後空き家となる可能性の高い70歳以上の「一人暮らしの高齢者世帯」数は、増加傾向にあります。



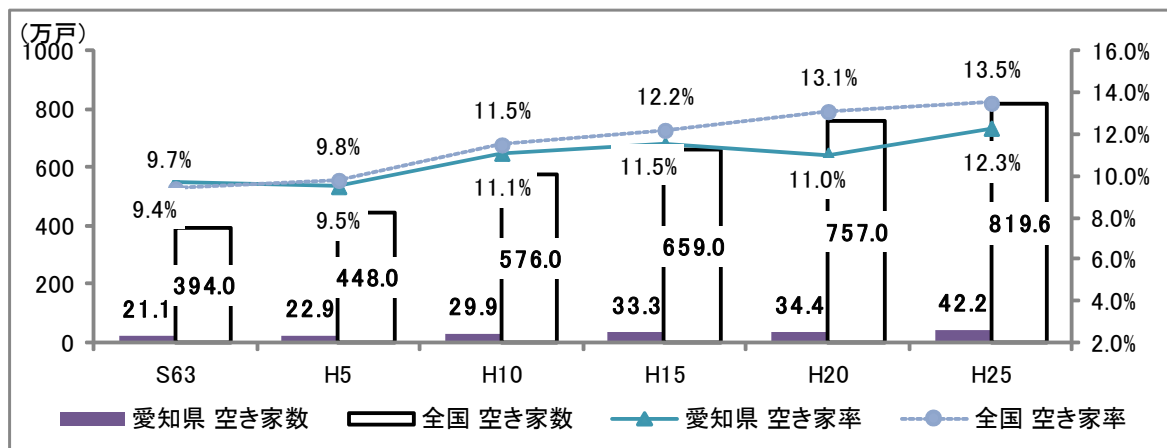
(資料：市長寿課)

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25年の全国の空き家数は、5年前と比べて63万戸増加した結果、空き家率（総住宅数に占める割合）は0.4ポイント上昇し、過去最高となっています。

また、平成25年の愛知県の空き家数も、5年前と比べて8万戸増加し、空き家率も1.3ポイント上昇した結果、初めて12%台となり、こちらも過去最高となっています。



（資料：総務省 住宅・土地統計調査※）

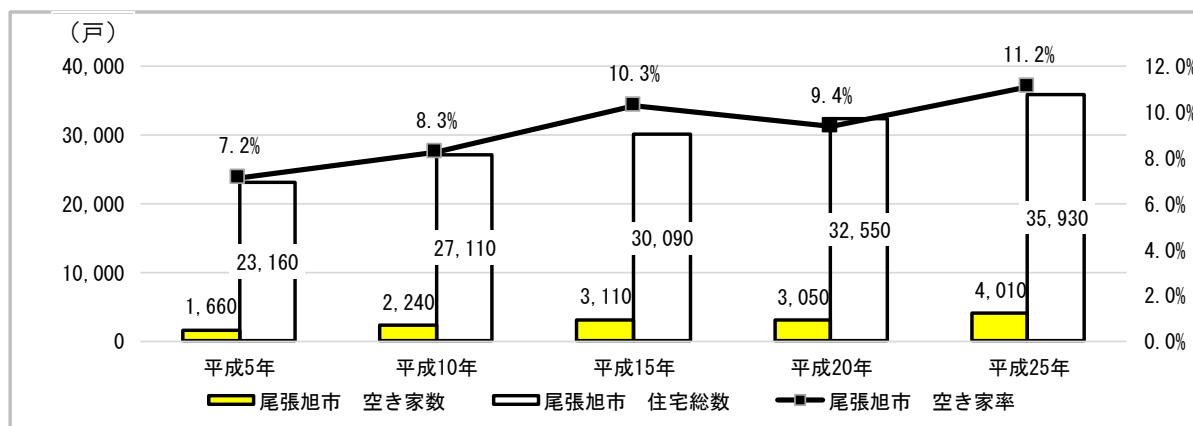
※ 住宅・土地統計調査

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。本市では、平成25年調査の際に、557調査区のうちの全体の約1／3にあたる176調査区を抽出して調査を実施。

(2) 本市の状況

平成25年の本市の空き家数は、5年前と比べて960戸増加し、20年間で2.4倍に増加しています。なお、空き家率も1.8ポイント上昇した結果、初めて11%台となり、過去最高となっています。

また、平成5年から平成25年までの本市の空き家率の上昇は4.0ポイントで、国3.7ポイント、県2.8ポイントを上回っています。



（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、「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などといった「安全確保に関する相談」も寄せられています。

	雑草・樹木	動物・虫	安全確保	ごみ	合計
平成25年度	22件	—	—	—	22件
平成26年度	16件	1件	4件	1件	22件
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

(資料:市環境課)

II 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28年1月に「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

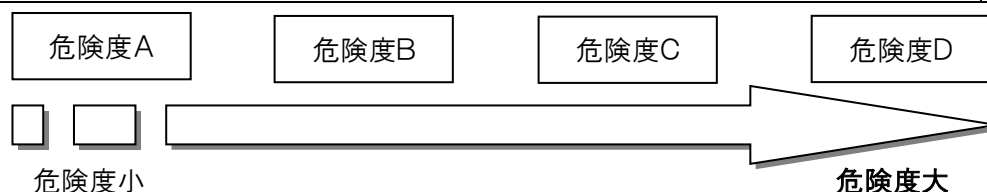
次に掲げる基準に基づき、平成28年1月5日から2月20日までの期間において現地確認をし、公道からの目視によって判断

- (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326件、内危険度C:5件、危険度D:2件)
- イ 一戸建の空き家が約60%(198件)と多く、次いで長屋状の住宅が約22%(71件)と多い。
- ウ 売り・貸しの表記のある空き家は約12%(40件)と少ない。
- エ 植物の繁茂などの課題のある空き家は約33%(107件)と多くみられる。

(2) 分布の特徴

空き家は、市東部及び北部に比較的多く、近年施行が完了した土地区画整理事業地区内ではほとんどみられない。

(3) 調査結果の分析

- ア 危険度が高いと思われる空き家はほとんどなく、一定の改修によって利活用可能な場合が多いと解される。
- イ 「売り物件」や「貸し物件」の表示がない空き家が多く、中古住宅があまり流通していないものと解される。
- ウ 長屋住宅や店舗併用住宅には古い外観の空き家が多く、一般の戸建住宅と比べ建替えや利活用などがあまり進んでいないものと解される。
- エ 雑草などが繁茂している空き家が全体の約3分の1を占めており、所有者等の管理意識が低いものと解される。
- 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がほとんどなく、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
旭前町	11
旭ヶ丘町	27
旭台	8
新居町	16
井田町	14
稲葉町	1
印場元町	4
上の山町	4
大字新居	0
大久手町	0
大塚町	9
柏井町	6
霞ヶ丘町	17
狩宿町	5
狩宿新町	0
北原山町	22
北山町	12
北本地ヶ原町	2
桜ヶ丘町	3
三郷町	13
渋川町	1
庄中町	3
庄南町	5
城前町	1
城山町	15
下井町	0

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

(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、傾きが全て問題がないもの)
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	A	B	C	D
	件数	248	71	5	2
	割合	76.1%	21.8%	1.5%	0.6%

Ⅲ 国土交通省による空家実態調査の状況

国土交通省では、空き家に関する基礎資料を得ることを目的として、平成26年度に「空家実態調査」を実施しました。

1 調査対象

平成25年の「住宅・土地統計調査」の調査対象住宅のうち、無作為に抽出した戸建て空き家等の所有者、管理者、土地所有者等

2 調査の方法

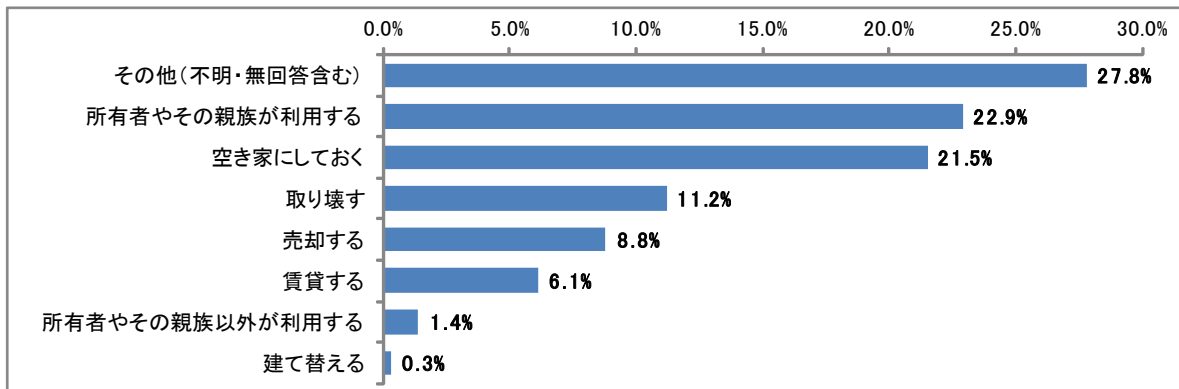
登記簿謄本により所有者等を特定したうえで、郵送により調査票を配布

・調査対象数:11,163 有効回答数:3,316 (回答率:29.7%)

3 主な調査結果

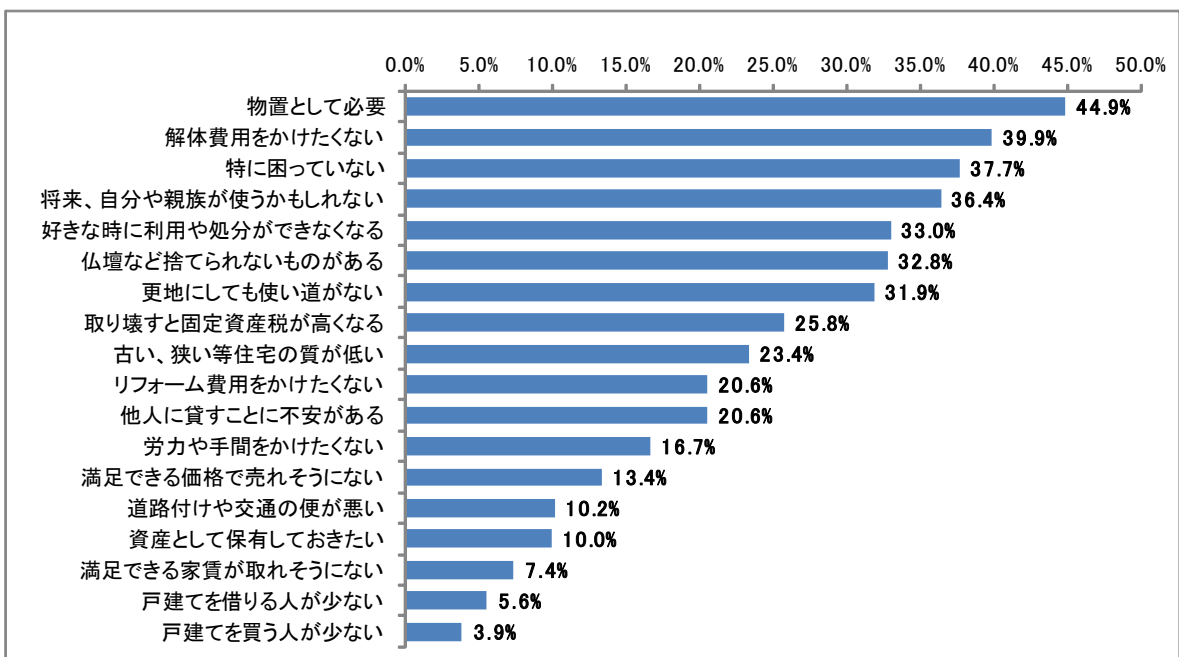
(1) 今後5年程度のうちの利用意向等

「取り壊す」や「売却する」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。



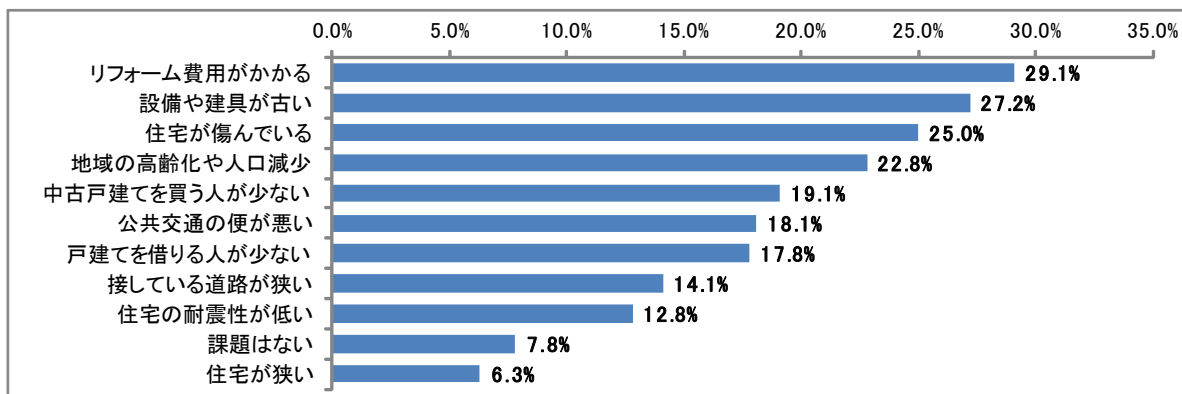
(2) 空き家にしておく理由

他目的での使用可能性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などが挙げられています。



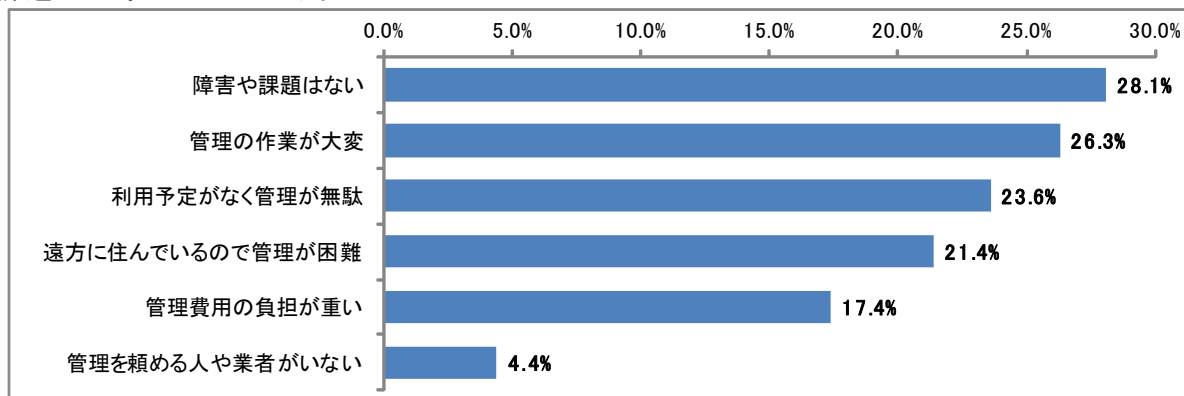
(3) 賃貸・売却するうえでの課題

「リフォーム費用がかかる」が最も高く、次いで建物や設備の老朽化、中古住宅の流通などが課題として挙げられています。



(4) 管理をするうえでの障害・課題

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



IV 空き家対策を進めるうえでの課題

空き家を取り巻く状況や、各種実態調査の結果等を踏まえると、空き家対策を進めるうえでの課題として、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、施設への入所などによって、所有者等が不在となる場合がある。
- ・相続人が居住しない。利用意向がない。
- ・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、容積率など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無くなり、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などについて、意識啓発していく必要があります。

● 権利関係や相続問題など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など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。

● 使える空き家を有効活用するための仕組みが必要

すぐにで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など、利用できる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。このため、これらを有効活用するための環境を整備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等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 空き家問題を考える際の留意点

国土交通省の資料では、「空き家問題を考える際の留意点」として、次の5つを掲げています。

- 1 ひと口に「空き家」といっても、多様なバリエーションがある
- 2 空き家による周辺への悪影響は多岐にわたる
- 3 空き家問題の態様は、地域により異なる
- 4 「空いていること」ではなく、「管理が不十分なこと」が問題
- 5 いったん空き家になると、打ち手が限られる

（資料：国土交通省中国地方整備局建政部）

さらに、空き家問題へ取り組むにあたっての留意事項として、次の5つを掲げています。

- 1 まずは実態把握を
- 2 庁内外の連携とワンストップ化が有効
- 3 地域政策と市場環境整備の両輪で臨む
- 4 地域特性に応じた対策
- 5 予防対策こそが本丸

（資料：国土交通省中国地方整備局建政部）

II 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など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

Ⅲ 基本的な方針

1 取り組みの方向性

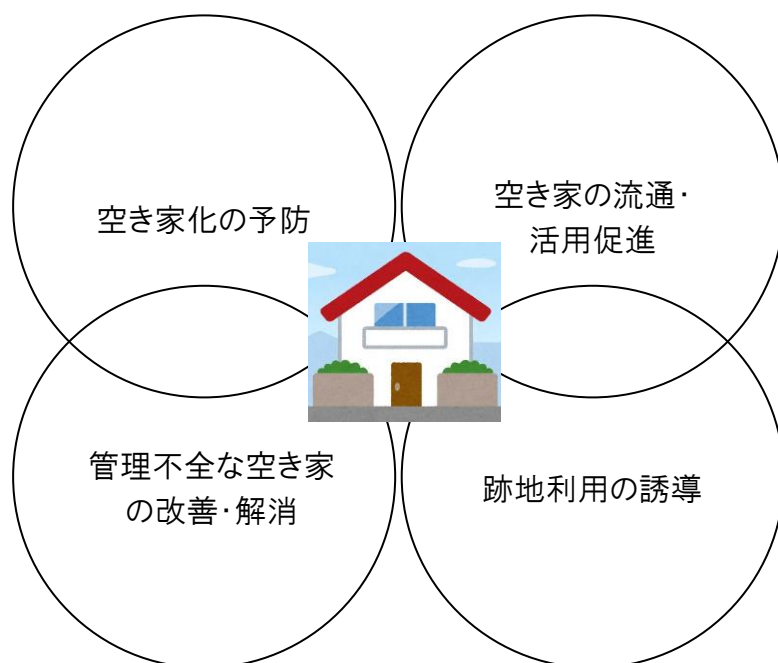
これまで本市では、交通や買い物などの利便性に優れた立地に加え、教育・自然環境などを含めた住環境の良さなどを背景として、土地区画整理事業や多様な民間開発が行われ、良好な住宅市場を形成し、「住宅都市」として発展してきました。

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、今後団塊世代が後期高齢者になることから、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、景観の悪化などの原因となる可能性があり、こうした悪影響は、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等に悪影響を及ぼし、地域のまちづくりを進めるうえ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の相談結果等を踏まえ、次の4つの取り組みを進めるものとし、「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等の理由により、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、改めて当該地区等を「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、市場での流通等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、平成35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年度から平成37年度までの8年間の計画期間とし、中間年度の平成33年度に見直しを行うものとします。

なお、社会情勢の変化や、法改正などが生じた場合には、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。

IV 成果指標の設定及び計画の進行管理

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、本計画に掲げる取り組みの成果を評価し、着実に対策を推進していきます。

また、中間年次(平成33年度)における目標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「Ⅰ－1－(1) 人口等の動向」や、「Ⅰ－1－(3) 一人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、一人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。

このため、空き家数の増加についても予想されますが、本計画の推進によって急激な増加を抑制していきます。

指標	基準値 (平成27年度)	中間目標値 (平成33年度)	計画目標値 (平成37年度)
「市の空き家台帳」に登録されている空き家数	326件	390件	430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「Ⅱ－5－(2) 危険度判定」によると、市内では、危険度の高い空き家がまだ少ない状況にあります。

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促していきます。

指標	基準値 (平成27年度)	中間目標値 (平成33年度)	計画目標値 (平成37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	7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「Ⅰ－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年々増加しており、今後の空き家数の動向によっては、さらに増加することが予想されます。

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、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)	中間目標値 (平成33年度)	計画目標値 (平成37年度)
周辺住民からの空き家等に関する相談件数	58件/年	70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」

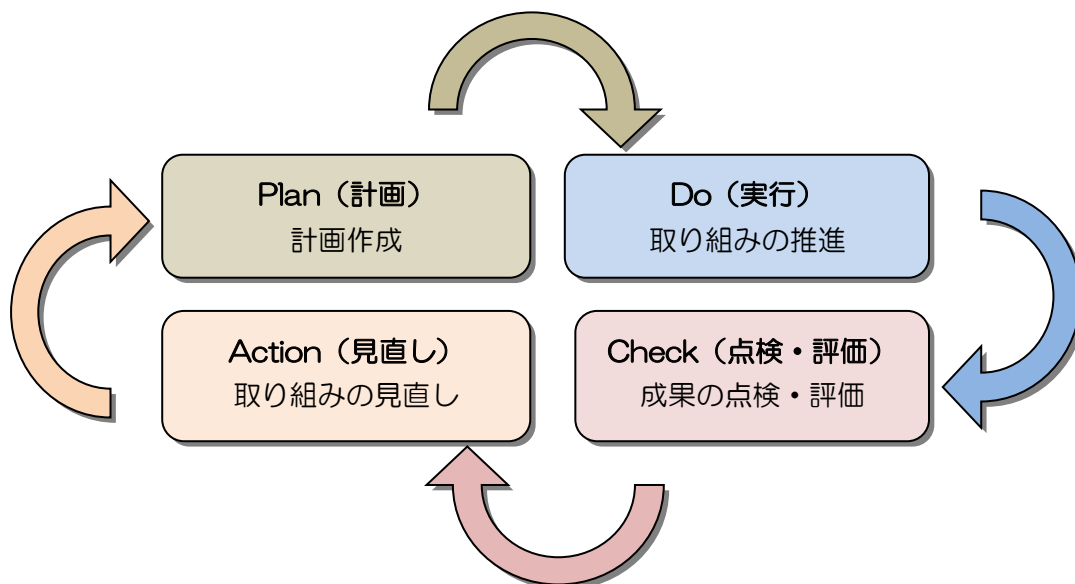
第2章の「Ⅲ－3—(4) 管理をするうえでの障害・課題」によると、「管理作業」や「管理費用」が空き家を管理するうえでの課題となっています。

このため、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)	中間目標値 (平成33年度)	計画目標値 (平成37年度)
所有者等からの空き家等に関する相談件数	— 件/年	10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、状況に応じて取り組み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には、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 ⇒ 不動産(空き家)の売買や賃貸に関すること
- ・弁護士会 ⇒ 相続・成年後見等権利関係の整理・紛争解決に関すること
- ・司法書士会 ⇒ 相続登記・成年後見に関すること
- ・建築士会 ⇒ 建物に関すること
- ・法務局 ⇒ 相続登記に関すること
- ・NPO法人 ⇒ 空き家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 対応組織の体系化

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つの取り組み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、道路管理など)からの情報を統括するための組織が必要となります。

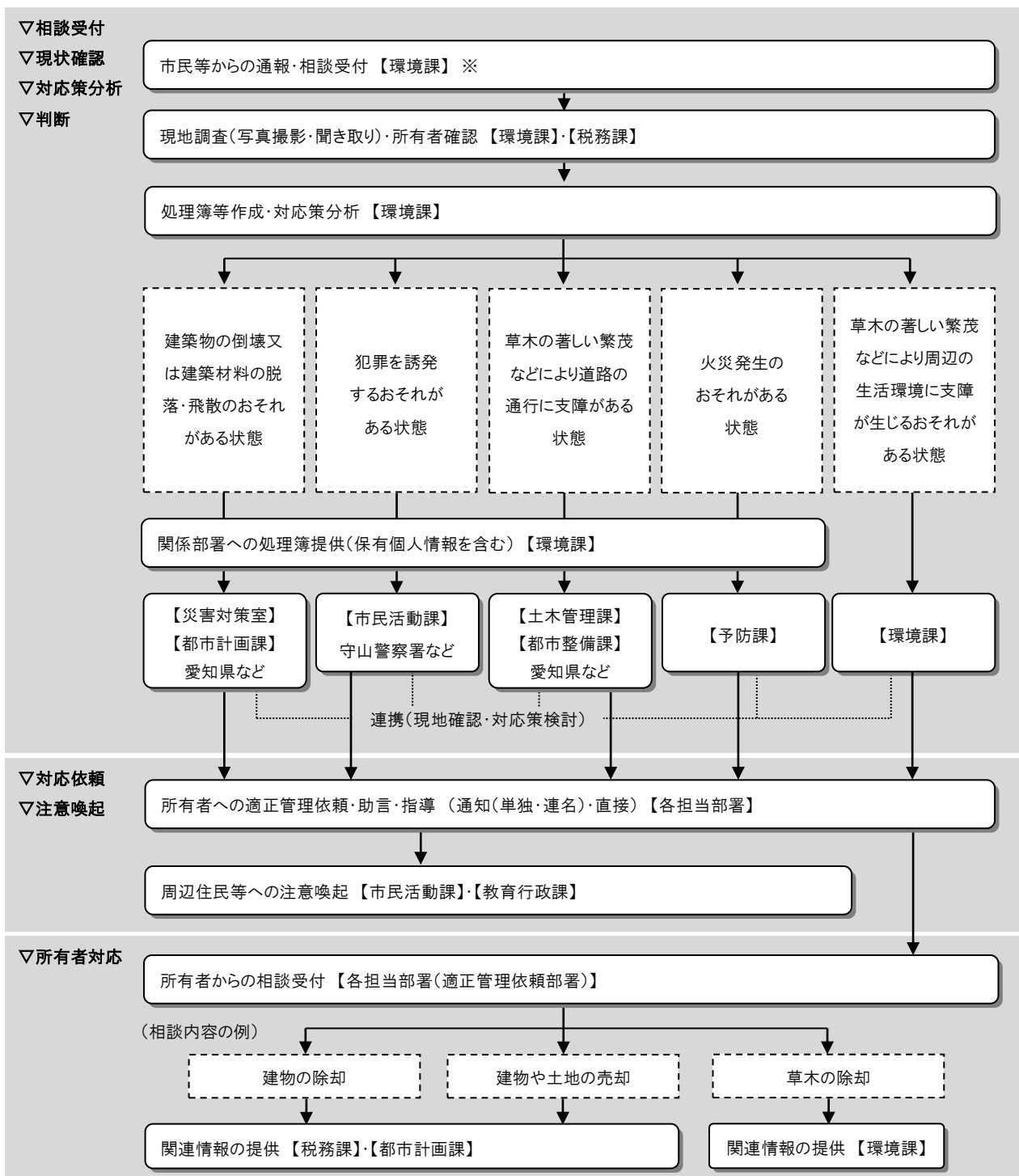
このため、空き家に関する相談窓口である市民生活部環境課を事務局とし、関係各課等で構成する「尾張旭市空き家等対策検討委員会」の運用によって、各種の取り組みを進めます。

● 尾張旭市空き家等対策検討委員会の構成

総合推進室、企画課、行政経営課、災害対策室、財産経営課、税務課、市民活動課、環境課、長寿課、都市計画課、教育行政課、予防課

2 管理不全な状態の空き家への対応

空き家に関する周辺住民等から寄せられる通報や相談については、原則、次のフロー図に基づき対応するものとします。



第5章 具体的な空き家対策の取り組み

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、以下の取り組みを推進します。

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、周辺に迷惑を及ぼさないように、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、法の概要等をまとめたパンフレットを配布することで、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発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 専門団体の相談窓口との連携

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」の機会も有効に活用し、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」を無料で実施しており、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」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。このため、こうした制度を適切に案内することで、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等を支援するため、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、必要に応じて成年後見センターとも調整するなど、成年後見制度の活用による住宅の適正管理を促します。

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、以下の取り組みを推進します。

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に専門団体の窓口を紹介することで、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」の整備を検討するほか、住宅のインスペクション※や住宅履歴情報など、国の施策等と連携した取り組みについても検討します。

※ 住宅のインスペクション：購入希望者が中古住宅の取引時点の物件の状態・品質を把握できるようにするため、第三者が客観的に行う住宅の検査・調査。

3 空き家の新たな利活用

地域住民の集まる集会施設や社会福祉施設などの公共的な活用へのマッチングを支援し、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、以下の取り組みを推進します。

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、専門団体の窓口を紹介することによって、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などのサービスを紹介し、積極的な利用を呼び掛けます。また、遠方に住んでいる等の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

「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、除却費用が確保できない所有者等

に対して、融資に関する相談窓口や、「空き家解体ローン」などの紹介を行い、管理不全な空き家の除却を促進します。

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、奨励金の交付などを実施しています。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っている場合においては、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「倒壊等のおそれがある場合」や、「地域活性化のため、除却後の跡地を長期間にわたって計画的に活用される場合」とするなど、公益性に十分配慮した除却費補助制度の整備について検討します。

7 特定空家等への対応

(1) 基本的方針

法で定める「特定空家等※」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にあると認められる空家等

(2) 特定空家等に関する措置

特定空家等に該当した場合には、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)」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、こうした手続きを進める際には、関係部署や専門団体等との確認・協議を経たうえで、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

道路や公園などの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、以下の取り組みを推進します。

1 専門団体の相談窓口との連携

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、専門団体の窓口を紹介することによって、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

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、地域活性化のためのコミュニティスペースや駐車場等として活用するよう助言を行います。

尾張旭市空家等対策計画

発 行 尾張旭市役所

編 集 市民生活部 環境課

〒488-8666 尾張旭市東大道町原田2600-1

TEL (0561) 53-2111 FAX (0561) 52-0831

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

発行日 平成30年3月