



一宮市空家等対策計画

平成 29 年 3 月

令和 4 年 3 月一部改定

一 宮 市

目 次

1	計画の主旨	1
1.1	計画の背景と目的	1
1.2	計画の位置づけ	2
1.3	計画の期間	3
1.4	計画の対象	3
1.5	計画書の構成	5
2	一宮市の空家等の現状	6
2.1	人口・世帯	6
2.2	統計データから見た一宮市の空家等の特性	8
2.3	空家等実態調査	10
3	アンケート調査結果	12
3.1	アンケート調査の概要	12
3.2	アンケート調査の主な結果	12
4	空家等の課題	15
4.1	空家化の予防	15
4.2	健全な空家等の有効活用	15
4.3	地域に悪影響を及ぼす空家等の解消	15
5	空家等に関する対策	16
5.1	基本目標	16
5.2	空家等対策の基本方針	17
5.3	空家等に関する対策における各主体の役割	19
6	空家等対策の実施について	28
6.1	空家等対策の実施体制	28
6.2	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	30
7	関係法令	31
7.1	空家等対策の推進に関する特別措置法	31
7.2	一宮市空家等対策協議会条例	37

1 計画の主旨

1.1 計画の背景と目的

近年、既存の住宅・建築物の老朽化、人口減少や高齢・核家族化などの社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、空家等の増加が社会問題となっています。

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して、平成 26 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、「特措法」といいます。）が公布され、空家化の予防・発生の抑制、空家等・跡地等の利活用の促進、行政・地域・専門家団体等が連携・協働して空家等対策を総合的に推進するため、「一宮市空家等対策計画」（以下、「本計画」といいます。）を平成 29 年 3 月に策定し、空家等対策に取り組んできました。

本計画については、令和 3 年度で計画期間が終了となりますが、国において特措法の改正を検討していることから、国の動向を見極めながら 今後、見直しを行うため、期間の延長を行います。また、本市の人口や平成 30 年住宅・土地統計調査の結果等について可能な範囲修正するとともに空家等対策の実施状況を踏まえ一部改定を行います。

【空家（空き家）の表記について】

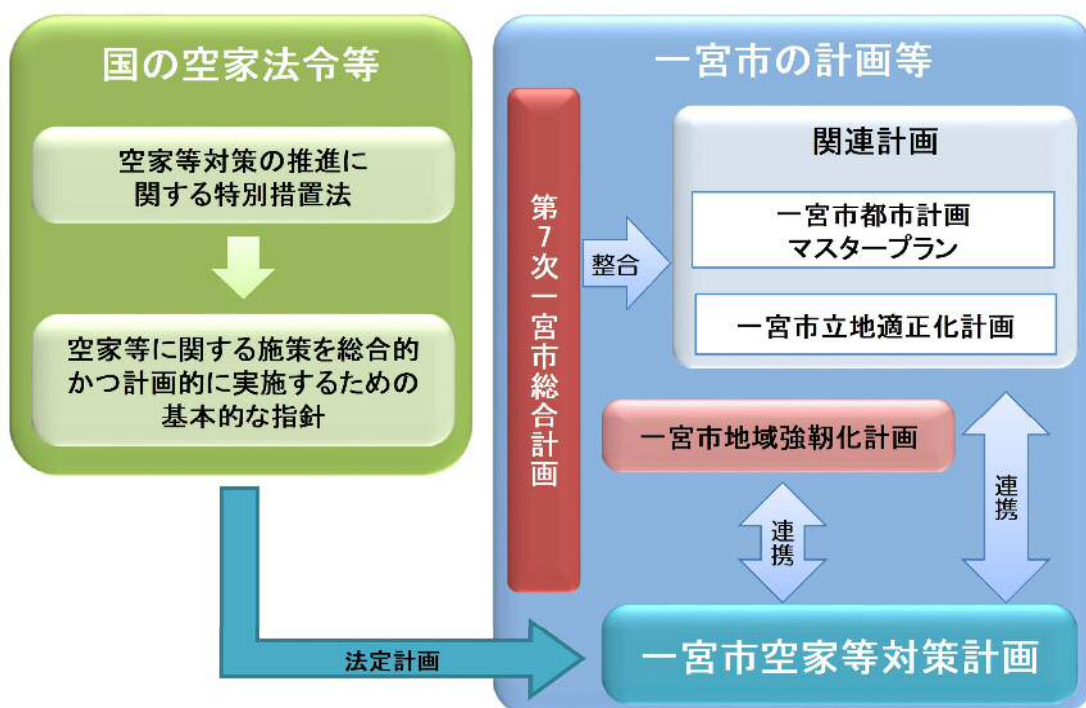
特措法において「空家等」と表記されており、本計画においては、特措法を踏まえ使用する文言は、「空き家」ではなく「空家」と表記します。

1 計画の主旨

1.2 計画の位置づけ

本計画は、特措法第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、国の基本的な指針に即した計画となります。

また、本計画は、「第7次一宮市総合計画」、「一宮市地域強靱化計画」を上位計画、「一宮市都市計画マスタープラン」、「一宮市立地適正化計画」等の関連計画と整合を図り改定します。



■法令と各計画の位置づけ

本計画におけるSDGs（持続可能な開発目標）について

SDGs（エスディージーズ）とは、Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）の略称です。平成27年9月の国連サミットで採択された、「誰一人取り残さない」持続可能でよりよい社会の実現を目指す世界共通の目標であり、2030年までに達成すべき17のゴールと169のターゲットから構成されています。

「SDGs日本モデル」宣言とは、地方自治体が国や企業、団体、学校・研究機関、住民などと連携して、地方からSDGsを推進し、地域の課題解決と地方創成を目指していくという考え・決意を示すもので、本市は令和3年1月に、「SDGs日本モデル」宣言に賛同しています。

本計画は、17のゴールのうち、「11.住み続けられるまちづくりを」の達成に向け、空家等対策に取り組みます。

1.3 計画の期間

本計画は、平成29年度から令和3年度までの5年間でしたが、国において特措法の改正を検討していることから、国の動向を見極めながら令和8年度までの延長とします。

なお、期間中に社会情勢の変化や、法改正などが生じた場合は、必要に応じて計画の見直しを実施します。

1.4 計画の対象

1.4.1 対象とする地区

本計画は、一宮市全域を対象とします。



■計画対象区域

1 計画の主旨

1.4.2 対象とする空家等の種類

本計画の対象となる空家等は、特措法第2条第1項の「空家等」（特措法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）を対象とします。

ただし、空家等の利活用や適切な維持・管理などの対策は、空家化の予防対策という側面もあるため、特措法で規定する「空家等」に該当しない住宅や空家等となる見込みのある住宅なども対象とします。

■空家等（特措法第2条第1項）

建築物^{※1}又はこれに附属する工作物^{※2}であって居住その他の使用がなされていない^{※3}ことが常態^{※4}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。

■特定空家等（特措法第2条第2項）

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。

※1：「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1項第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む）、これに附属する門又は塀等をいう。

※2：「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

※3：「居住その他の使用がなされていない」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいう。

※4：「常態」とは、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準となる。

1.5 計画書の構成

本計画では、特措法第6条の規定により、基本方針に即したうえで、以下に掲げる事項を定めます。

■ 特措法 第6条

- 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。
 - (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
 - (2) 計画期間
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - (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) 空家等及び除却した空家等に係る跡地活用の促進に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置（第14条の助言～代執行をいう）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
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

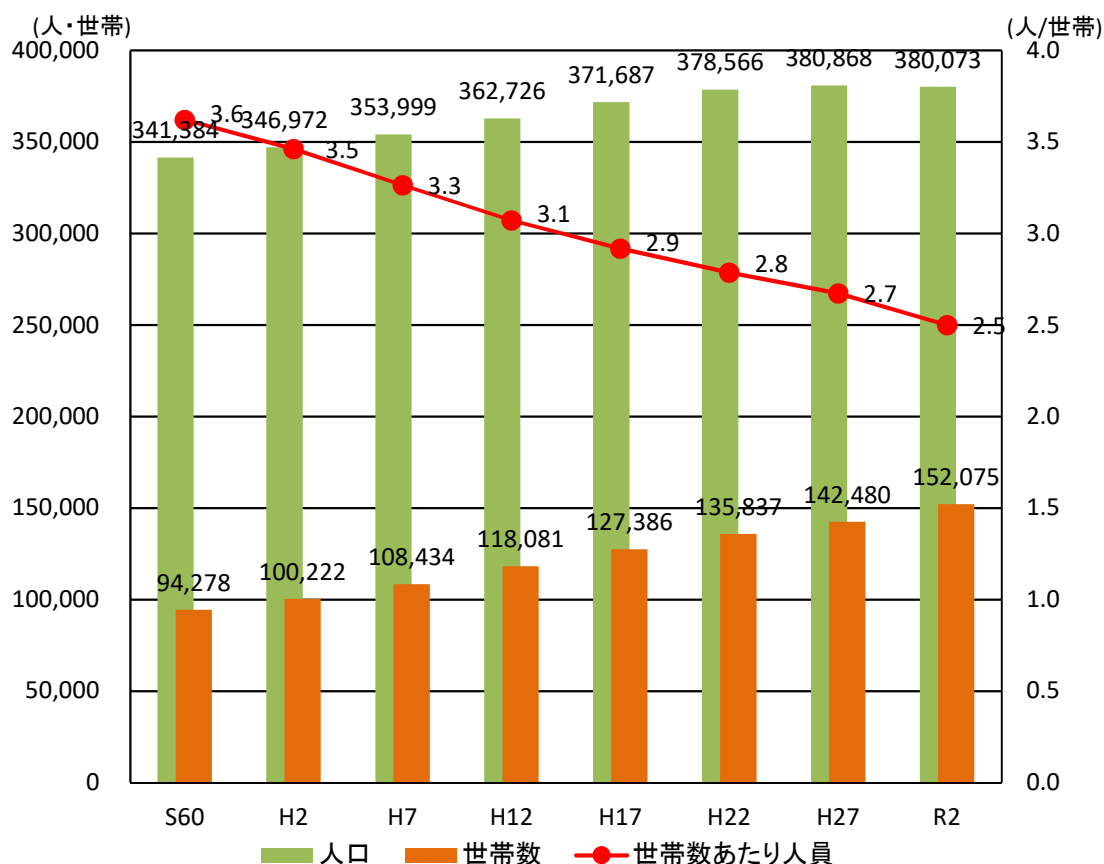
2 一宮市の空家等の現状

2.1 人口・世帯

2.1.1 人口・世帯数の推移

国勢調査結果によると、令和2年における人口は380,073人、世帯数は152,075世帯となっています。本市の人口は、昭和60年以降一貫して増加を続けていましたが、平成27年以降は人口減に転じました。

一方、世帯数については増加を続けています。世帯数の増加数は、昭和60年以降、全ての年において人口増加数を上回っており、特に直近の5年間では、人口が減少し、世帯増加数は9,595世帯となり、市内の1世帯あたり人員は年々減少し、令和2年における1世帯あたり人員は2.5人となっています。これは、30年前の昭和60年と比較して1世帯あたりほぼ1人が減少したという計算になります。

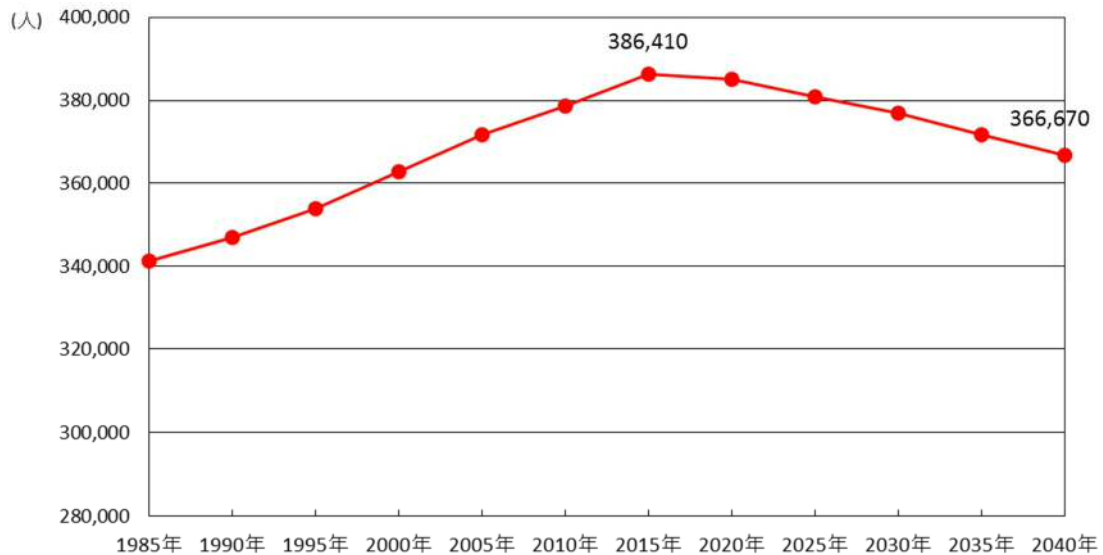


資料：国勢調査

■一宮市の人口推移

2.1.2 人口の将来予測

「一宮市まち・ひと・しごと創生総合戦略」によると、本市の人口は2015（平成27）年に386,410人でピークに達した後、減少傾向に入り、2040年には366,670人になると推計されています。



資料：一宮市まち・ひと・しごと創生総合戦略、日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）、実績値は国勢調査報告

※2015年の人口は「一宮市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の推計値を用いているため、国勢調査報告の実績値とは異なる

■将来推計人口

2.2 統計データから見た一宮市の空家等の特性

2.2.1 空家数の推移と内訳

住宅・土地統計調査によると、平成25年から平成30年の5年間で、本市の空家全体の数は19,030棟から16,920棟へと、2,110棟（11.1%）減少しました。住宅全体では、この期間に157,440棟から159,840棟へと2,400棟（1.5%）増加しているが、総住宅数に占める空家の割合（空家率）は10.6%と平成25年から1.5ポイント低下している。

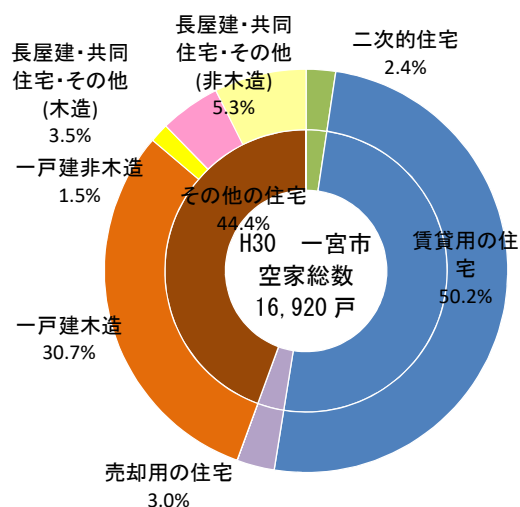
空家のうち、「二次的住宅^{※1}」や「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」については、別荘としての利用や、現状で入居者を募集するなどしており、適切な管理が行われている物件が多いものと考えられますが、「その他の住宅^{※2}」については必ずしも適切な管理が行き届いていない物件が多くなっています。

空家のうち「その他の住宅」の占める割合や増加率が特に高いというわけではありませんが、空家全体が増加する中で「その他の住宅」の数も着実に増加しており、空家の適切な管理についての対策が求められます。

■一宮市の空家数の推移

	H10	H15	H20	H25	H30	H30空家の内訳					
						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
空家総数	11,750	12,290	14,940	19,030	16,920	6,410	6,150	260	10,520	3,570	6,950
二次的住宅	-	260	290	780	400	170	170	-	230	130	100
賃貸用の住宅	-	7,650	8,640	11,780	8,490	440	440	-	8,050	2,610	5,430
売却用の住宅	-	490	1,490	660	510	340	340	-	170	-	170
その他の住宅	-	3,890	4,530	5,810	7,520	5,450	5,190	260	2,070	820	1,250
住宅総数	123,790	134,800	144,830	157,440	159,840						
空家率	9.5%	9.1%	10.3%	12.1%	10.6%						
空家(その他の住宅)率	-	2.9%	3.1%	3.7%	4.7%						

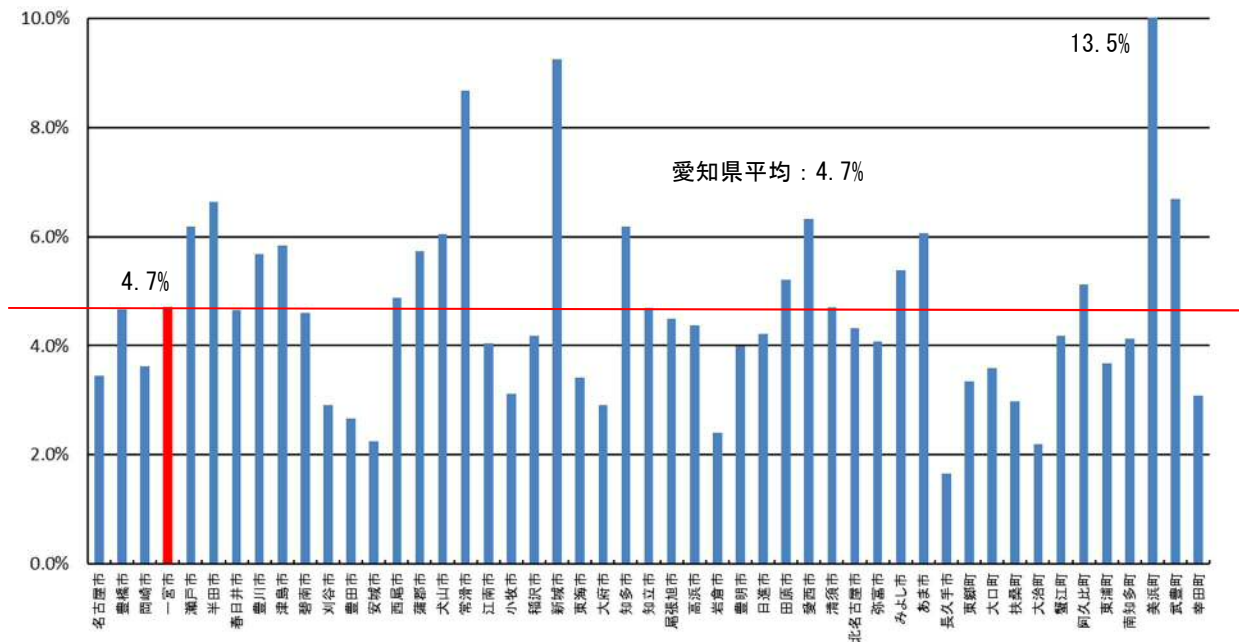
資料：住宅・土地統計調査



※ 住宅・土地統計調査は、表章単位未満の値で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない場合があります。

※1：二次的住宅
別荘等のふだんは人が住んでいない住宅や、たまに寝泊りしている人がいる住宅等
※2：その他の住宅
転勤・入院等で長期にわたって不在の住宅等（区分の判断が困難なものを含む）

■空家の構成



資料：H30 住宅・土地統計調査

■ 県内各市町における「空家（その他の住宅）」の住宅総数に占める割合

2.2.2 空家予備軍

近い将来に空家となる可能性の高い、65歳以上のみの世帯で、かつ一戸建てに居住している世帯の割合は15.0%であり、平成25年の13.7%より1.3ポイント増加しており、また県内の類似都市と比較して高い値であり、本市は、現状においては他都市と比較して空家問題が深刻化しているとは言えない部分がありますが、今後急速に空家問題が先鋭化する可能性があります。

■ 65歳以上の者のみの世帯で一戸建てに居住する世帯（類似都市比較）

H25年	住宅総数 ①	空家 総数②	その他の 住宅		65歳以上の者の みの世帯で一戸 建てに居住する世 帯数④	④/(①-②)	④/③
			一戸建③				
一宮市	157,440	19,030	5,810	4,140	18,950	13.7%	4.6
岡崎市	156,390	19,110	6,030	3,850	14,450	10.5%	3.8
豊橋市	165,660	22,000	6,460	4,160	18,340	12.8%	4.4
H30年	住宅総数 ①	空家 総数②	その他の 住宅		65歳以上の者の みの世帯で一戸 建てに居住する世 帯数④	④/(①-②)	④/③
			一戸建③				
一宮市	159,840	16,920	7,520	5,450	21,460	15.0%	3.9
岡崎市	162,170	12,690	5,880	4,170	21,710	14.5%	5.2
豊橋市	166,630	21,510	7,770	5,730	19,440	13.4%	3.4

資料：H25、30 住宅・土地統計調査

2.3 空家等実態調査

2.3.1 調査の概要

空家等実態調査の目的は、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、空家等の活用を促進するため、市内の空家について実態調査を行い、今後の空家等対策の充実を図るための基礎資料を得ることです。

本調査は、水道使用者情報より1年以上使用されていないものを空家候補として現地調査を行い、居住の有無を確認し、居住が無いもの（空家）については、老朽危険度等の調査を実施しました。

空家等の判定については、下記の項目に基づき外観目視により総合的に判断を行いました。

■空家等の判定項目

項目		主眼点
建築物	出入口	施錠・扉の状況、侵入防止の措置、表札がないなど
	窓・外壁・屋根	破損、雨戸、侵入防止の措置、カーテンがないなど
	郵便受け	放置郵便物、塞ぎなど
	電気メーター	通電の有無（メーターから線が抜けているか）
	ガスメーター	通ガスの有無
敷地	雑草の繁茂	敷地の管理状況
	車庫・駐車場	自動車・自転車の放置、ガレージの状況
その他	空家の看板	移転のお知らせ、不動産業者等の看板・貼り紙
	その他	特記すべき事項

2.3.2 調査結果

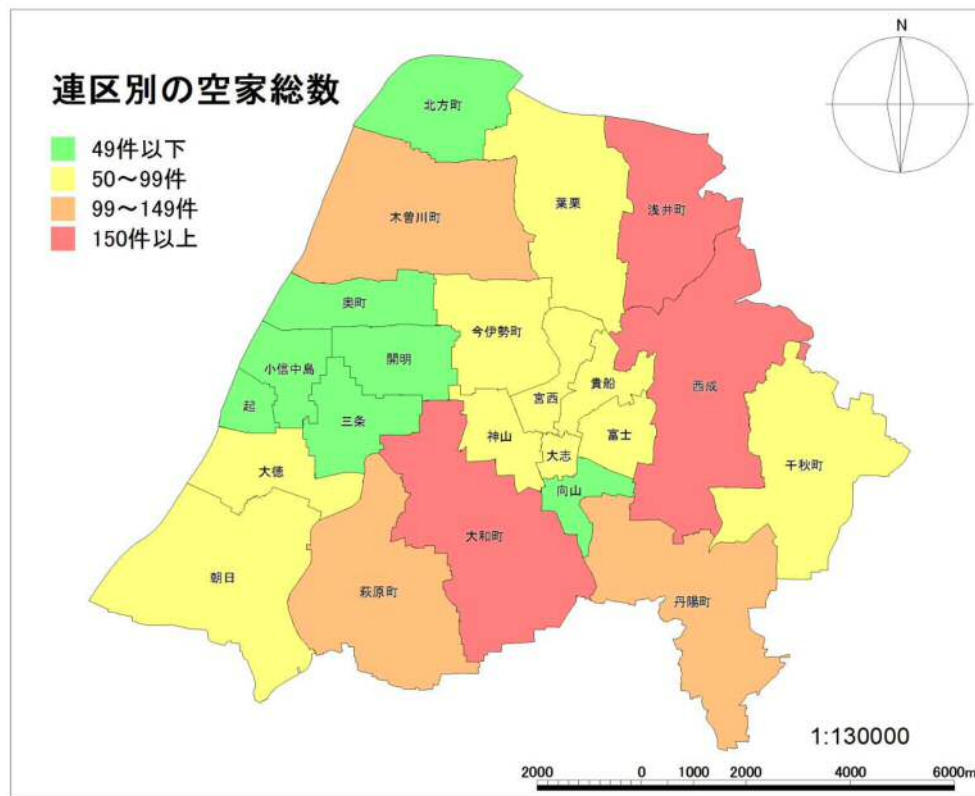
空家等実態調査の結果、空家の総数は1,776件となりました。

また、連区別にみると、西成連区が185件で最も多く、次いで浅井町連区が174件、大和町連区が150件、丹陽町連区が142件となっています。

■連区別の空家総数の分布状況

連区名	空家総数	連区名	空家総数
宮西	54	今伊勢町	64
貴船	62	奥町	46
神山	64	萩原町	102
大志	56	千秋町	86
向山	46	起	15
富士	63	小信中島	28
葉栗	81	三条	46
西成	185	大徳	54
丹陽町	142	朝日	58
浅井町	174	開明	19
北方町	47	木曾川町	134
大和町	150	合計	1,776

※浅井町連区は、浅井町地域づくり協議会が実施した調査をもとに現地調査を行った結果を含む。



■連区別の空家総数

3 アンケート調査結果

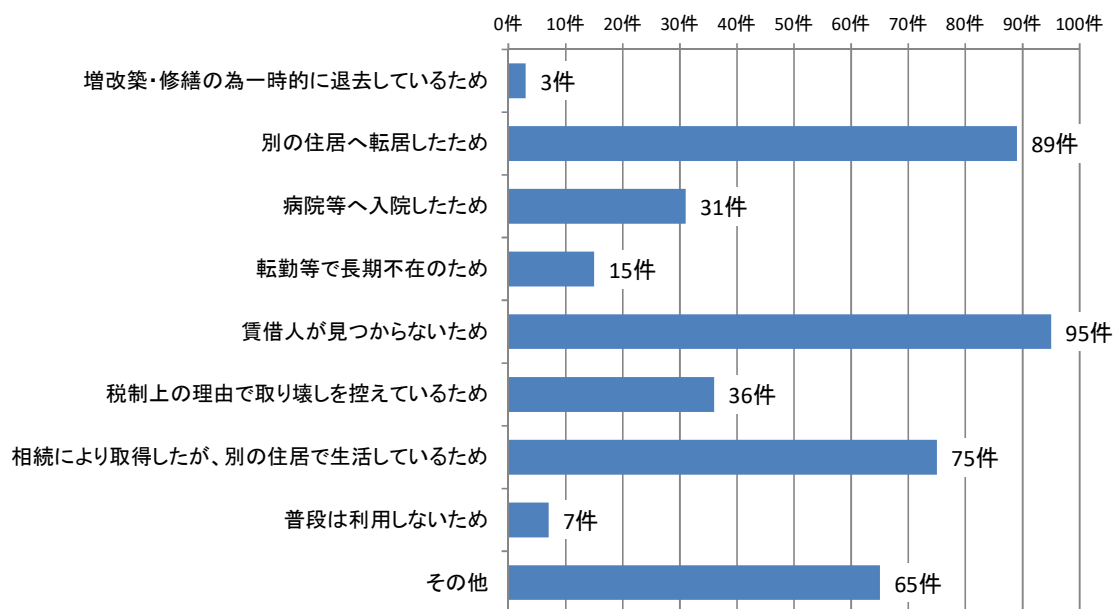
3.1 アンケート調査の概要

適切な管理が必要な空家と思われる 1,776 件（所有者 1,495 人）に対して、今後の管理の意向や必要とする支援等についてのアンケート調査を実施し、757 件の回答を得て、空家であると回答した 328 件について集計を行いました。（平成 28 年 6 月実施）

3.2 アンケート調査の主な結果

3.2.1 空家を利用しなくなった原因について

空家を利用しなくなった原因は、「賃借人が見つからないため」が 95 件と最も多く、次いで「別の住居へ転居したため」が 89 件、「相続により取得したが、別の住居で生活しているため」が 75 件となっています。

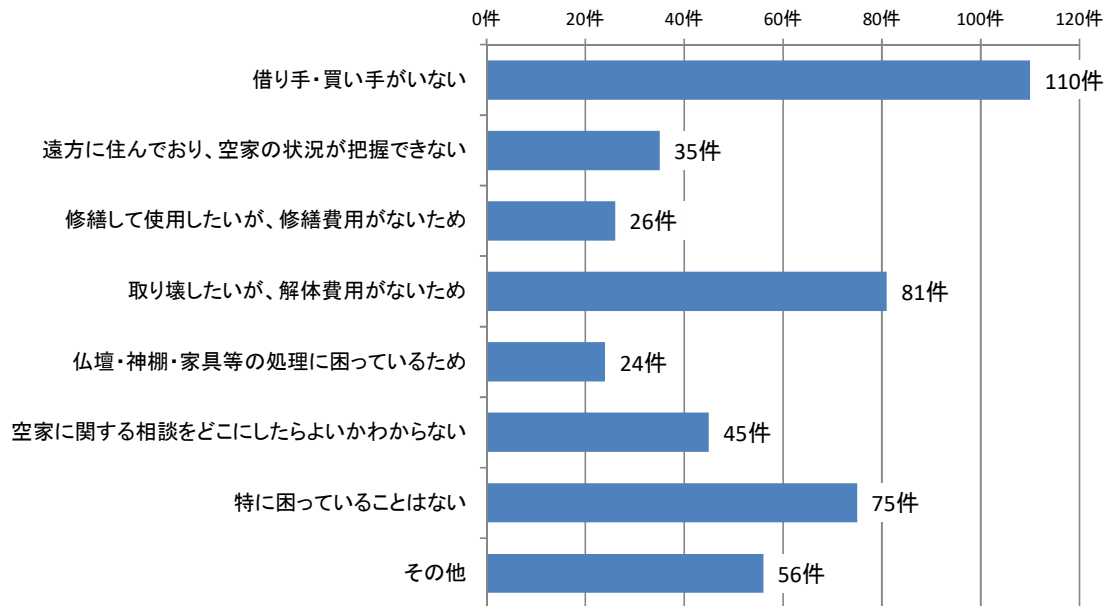


■空家を利用しなくなった原因（複数回答可）

3.2.2 困っていることについて

空家で困っていることは、「借り手・買い手がいない」が110件と最も多く、次いで「取り壊したいが、解体費用がないため」が81件、「特に困っていることはない」が75件となっています。

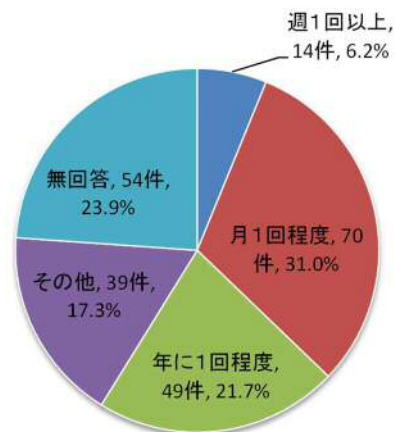
また、「空家に関する相談をどこにしたらよいかわからない」は45件となっています。



■空家で困っていること（複数回答可）

3.2.3 空家の維持管理について

空家の維持管理の頻度は、「月に1回程度」が70件（31.0%）と最も多く、次いで「無回答」が54件（23.9%）、「年に1回程度」が49件（21.7%）となっています。



■維持管理の頻度

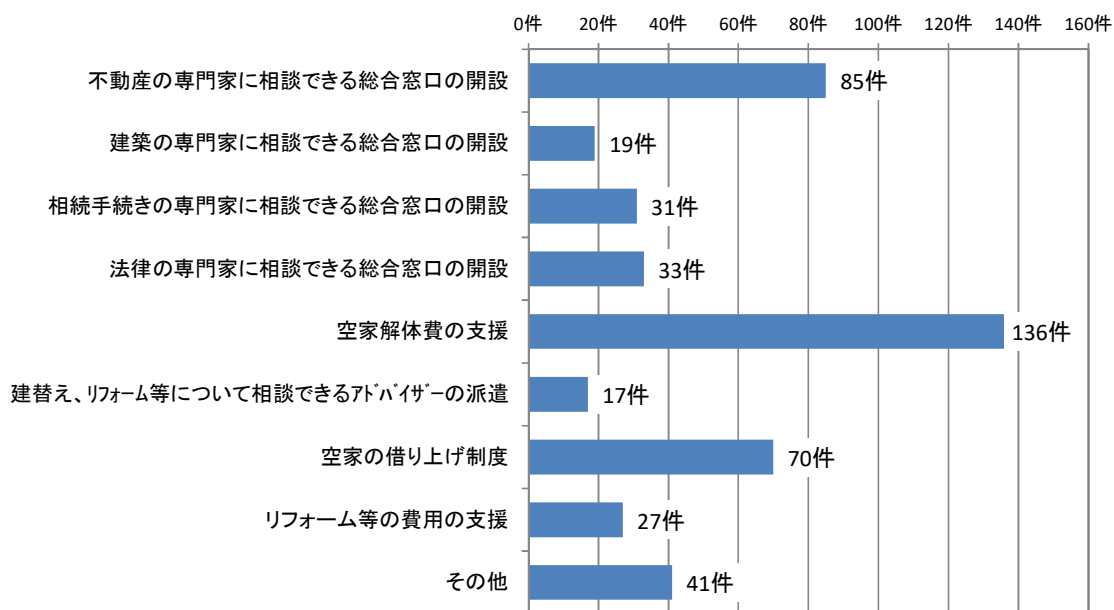
3 アンケート調査結果

3.2.4 市に期待する支援策、対策について

市に期待する支援策、対策は、「空家解体費の支援」が136件と最も多く、次いで「不動産の専門家に相談できる総合窓口の開設」が85件、「空家の借り上げ制度」が70件となっています。

各種相談窓口の開設を併せると168件となり、「空家解体費の支援」よりも多くなります。

また、解体費やリフォーム費の支援といった経済的な支援は163件となっています。



■市に期待する支援策、対策（複数回答可）

4 空家等の課題

4.1 空家化の予防

建物の老朽化や相続等の様々な問題によって、住宅等の住み替えが行われず、住宅の更新が適切に行われないことにより、空家が発生しています。空家化する前、あるいは空家化した後に適切な管理が行われない場合、まちの景観を損ね、防災や防犯、衛生面で周囲に悪影響を及ぼします。

今後、人口減少や高齢化が深刻化する中、住宅所有者の高齢化に伴い、空家が大量に発生する恐れがあり、空家化の予防や、適切な管理に向けた検討を行う必要があります。

4.2 健全な空家等の有効活用

耐震性に問題が無く、健全な状態の空家等については、放置し老朽化を待つのではなく、居住促進に向けて積極的に活用を図るための仕組みを検討し、まちの活性化を行う必要があります。

中心市街地では、かつてのにぎわいが失われ、空き店舗が多数見られることから、商業や産業の活性化に向けた有効活用を行う必要があります。

また、繊維産業で発展してきた本市には、のこぎり屋根の工場が市内各地に見られ、本市の特徴的な景観となっていますが、現在は事業者の高齢化や後継者不足によって操業をやめているところも多く、対策が必要となっています。

4.3 地域に悪影響を及ぼす空家等の解消

適切な管理が行われないまま空家等が放置されることにより、倒壊や、物が飛散したり、住みついた害獣により、周囲の住民に対して様々な悪影響を及ぼします。これらの問題がある空家等については、所有者に対して早急に除却を促すなどの措置が必要です。

また、耐震性の低い老朽化した空家等については、解体や建替えを促進する必要があります。

5 空家等に関する対策

5.1 基本目標

空家を「つむぎ」暮らしたくなるまち いちのみや

本市は、繊維産業の発展と共に成長をしながら、産業や生活の基盤となる、木曾川の豊かな自然や、名古屋から10分の交通の利便性を活かし、都市としての発展を続けてきました。

今後、人口減少や高齢化を迎えるなかで、市民が安心して暮らせるまち、市外の子育て世代や若者から、子育てしたくなるまち、暮らしたくなるまちとして選ばれる必要があります。

繊維産業の発展の象徴である「のこぎり屋根の工場」や空家、中心市街地の空き店舗など、まちの資源を有効活用し、人と人のつながりを大切にしながら、にぎわいのある魅力あふれるまちを目指します。

- ・ 空家を **つ**くらない！
- ・ 空家を **む**だにしない！
- ・ 空家を **き**ちんとかんり！

5.2 空家等対策の基本方針

本市では、空家等に関する対策についての基本方針として、以下の3点を挙げ、取組を進めます。

I 空家等の適切な管理を促進します！

適切に管理されていない空家等は、防災や防犯、または衛生や景観等の面で住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性があります。地域住民の生命や身体及び財産、ひいては健全な都市環境を保護するため、空家等の発生を抑制することを基本とし、仮に空家となった建物については適切な維持管理が行われるよう誘導することとします。

また、所有者等に対する相談窓口の体制を整備するとともに、空家等の所有者等に向けた情報提供や意識啓発を行うことで、適切に管理されていない空家等の解消及び発生の未然防止を目指します。

II 空家等の利活用を促進します！

利活用が可能な空家等については、安心・安全で持続可能なまちづくりを進める上での地域資産と位置づけ、空家等の所有者等に対する啓発や各専門家団体等の相談窓口などの情報提供により市場流通化を促進し、空家の利活用を図ります。

III 空家等に関して適切な措置を行います！

適切な管理が行われていないと判断された空家については所有者等に適切な維持管理の実施を働きかけ、倒壊の恐れや衛生上の問題がある特定空家等については、特措法に基づき必要な措置を講ずるものとしします。

■一宮市の空家等対策の考え方

■基本目標

空家を「つむぎ」暮らしたくなるまち
いちのみや

■空家等の課題

・空家を $\text{\textcircled{C}}$ くらない！

空家化の予防

・空家を $\text{\textcircled{W}}$ だにしない！

健全な空家等の
有効活用

・空家を $\text{\textcircled{S}}$ ちんとかんり！

地域に悪影響を及ぼす
空家等の解消

■基本方針

全ての住宅等

空家等の適切な管理を
促進します！

利用可能な空家等、空家除却後の敷

空家等の利活用を
促進します！

利用不可能な空家等

空家等に関して
適切な措置を行います！

5.3 空家等に関する対策における各主体の役割

空家等の総合的な対策を推進するためには、所有者等の実施する対策に、他の各主体が協力して取り組むことが不可欠です。このため、市、地域、専門家団体等はそれぞれの役割を十分に理解し、相互に連携、協力して空家等に関する取組を行うことが必要です。

5.3.1 所有者等の役割

特措法第3条の「空家等の所有者等の責務」において、空家等の所有者又は管理者は、「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ものとする。」とされており、所有する空家等について責任を持って適切に管理することが求められています。

それとともに、所有者等は、地域に対して空家の管理状況等の情報提供等を行うことや、空家の積極的な利活用、もしくは老朽化した空家の除却など、空家状態の解消に向けた行動をとることが必要です。

5.3.2 市の役割

特措法第4条の「市町村の責務」において、市町村は、空家等対策計画を作成し、これに基づく空家等に関する対策を実施すること、また、空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めることが求められています。

このように、空家等の対策に対する基本的な方向性を提示するほか、地域住民から提供される空家等の情報や、様々な相談にあたっては、総合的な窓口としての役割を担うとともに、まちづくりの観点から空家等の対策実施に取り組みます。また、所有者等が適切に空家等の対策が実施できるよう、管理や利活用に関する情報や、空家流通の円滑化に向けた情報を提供するなど空家対策の推進に関する様々な支援を行います。

5.3.3 地域の役割

地域の良好な生活環境を維持するとともに地域コミュニティ内の連携を強化するなど、空家等の発生や放置がおこらないよう、地域住民間で良好な関係を築くことが必要です。また、市に対して地域内の空家等の情報を提供することや、空家等の利活用にあたって、市や所有者等と連携して協力することが求められています。

5.3.4 専門家団体等の役割

空家等の対策を実施するにあたっては、管理だけではなく市場への流通や法規制、地域環境やコミュニティまで様々な課題を伴うことから、専門的かつ幅広い分野での情報収集が必要となります。このため専門家団体等はその専門的な知識や技術をもって、市や所有者等が行う空家等の対策に対し、情報提供や技術的な支援を行うなど、対策の実施に対し積極的に協力することが求められます。



■主体ごとの役割

5.4 空家等対策の方針

本市では、空家数の増加と、今後の人口減少社会において住宅需要の減衰が予想されることを受け、空家問題の解決に向けての取組を強化します。今後は、以下の項目について空家等の対策及び利活用の促進を目指します。

I 空家等の適切な管理を促進します！

対策①：市民への情報提供

広報紙やウェブサイト、町内回覧等により、空家等の所有者に向けた適切な維持管理に関する情報提供を行います。

対策②：納税通知書を活用した所有者等への空家等の適正管理の啓発

所有する空家等が特定空家等に認定されると固定資産税の特例対象からの除外や、不健全な住宅等の存在がまち全体の価値を減少させる場合があります。資産としての住宅やまちの価値が低下しないために、空家等の適正管理を誘導するリーフレットを納税通知書に同封するなど、意識啓発を図ります。

対策③：専門家団体等との連携

空家等に関する法律や、不動産等の専門家団体との連携・協力を行い、所有者等のそれぞれの相談に努めます。

専門家団体等が主催する相談会と連携して、空家等に関する適正管理について啓発活動を実施します。

対策④：木造住宅耐震改修費補助事業等の活用

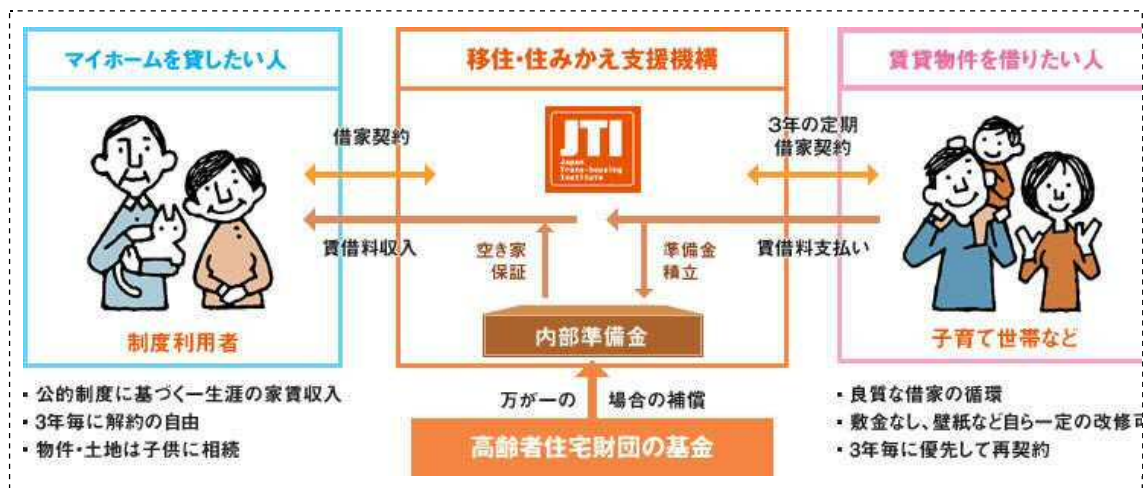
空家等の多くは耐震性の低い木造住宅であることから、本市では、木造の住宅の耐震診断を実施したり、耐震改修工事費用の一部を市が補助する「一宮市民間木造住宅耐震改修費補助事業制度」を設けています。この制度を活用することによって、将来的な空家化の予防に繋がります。

5 空家等に関する対策

対策⑤：長期優良住宅の普及促進、マイホーム借上げ制度の活用

良質な住宅は、空家等となってしまった場合でも、品質が保持されていることで市場への流通をスムーズに行うことができることから、空家化の予防・発生の抑制につながるため、所有者等に対して長期優良住宅の普及促進を行います。

また、住宅の適切な維持管理の促進、一般社団法人移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」の活用等の促進を図ります。



資料：一般社団法人移住・住みかえ支援機構ウェブサイトより

■マイホーム借上げ制度のイメージ

対策⑥：空家予備軍など将来を見越した対応への検討

今後も増加する高齢者世帯や単身高齢者等に対して、法務や不動産等の専門家等と連携し、生前相続対策や相続登記の促進、成年後見制度の活用等に関する相談体制を充実させることを検討します。

対策⑦：財産管理人制度の活用

空家の所有者が明らかでないときは、相続財産管理人などが財産管理を行う「財産管理人制度」等の活用を図ります。

Ⅱ 空家等の利活用を促進します！

対策①：空家所有者と利活用希望者で情報を共有する仕組みの活用

愛知県宅地建物取引業協会が開設する空家を賃貸あるいは売却したい所有者と、空家を借用あるいは購入したい希望者に対して、相互の情報を共有する仕組み（空家バンク）について、ウェブサイト等にて情報提供を行います。

対策②：子育て世帯や新婚世帯等の居住促進に向けた既存住宅の活用

本市への子育て世帯や新婚世帯等の居住促進に向けて、専門家団体等と連携しながら、空家バンク等の情報提供を実施し、既存住宅の活用を推進します。

対策③：一宮駅周辺の空き店舗や、のこぎり屋根の工場等の活用

一宮駅周辺や本町商店街などの中心市街地においては、空き店舗が多数見られ、また、市内のあちらこちらには繊維産業の衰退により、今は使われていない「のこぎり屋根の工場」等が多数見られます。

中心市街地においては、公共交通の利便性などを活かした空き店舗の有効活用や、のこぎり屋根の工場等の活用等について専門家団体等と連携しながら検討します。

対策④：既存住宅の流通促進に向け、国等の取組との連携の検討

インスペクション（建物状況調査）制度や住宅履歴情報など、既存住宅の流通促進に向けた国の動きと連携した取組を検討します。

対策⑤：除却した空家等に係る跡地の活用の促進

除却した空家等の跡地については、売却等の意思がある場合には、市場への流通促進を図るため、所有者等と相談の上、専門家団体等などと連携を図ります。

Ⅲ 空家等に関して適切な措置を行います！

対策①：適正管理の注意喚起

空家等の所有者の適正管理の責務や、周辺に悪影響を及ぼさないように注意喚起を行うため、意識啓発と情報提供を行います。

対策②：老朽空家の解体補助事業の活用

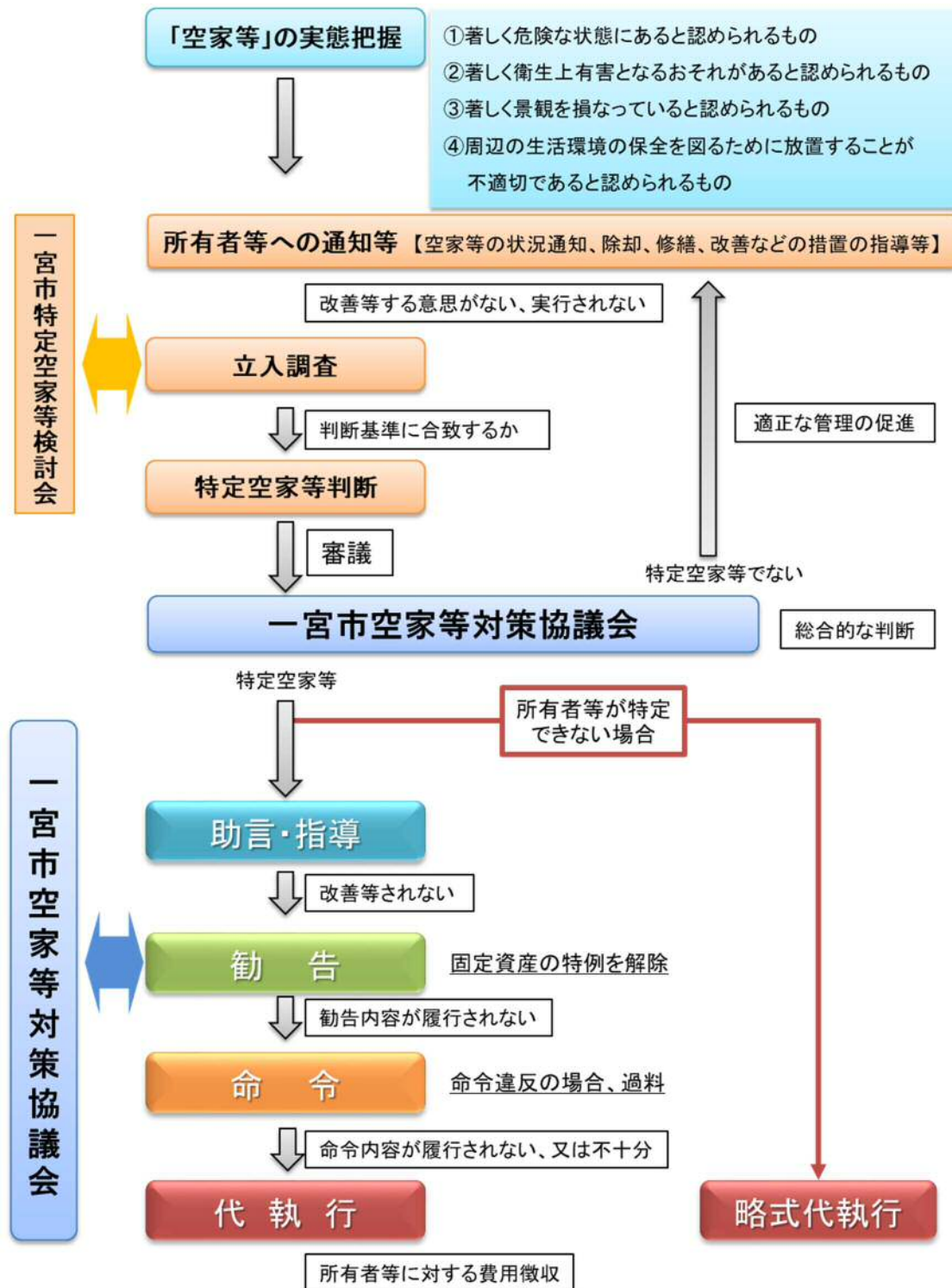
本市では、「老朽空家解体工事費補助事業」を設けており、この制度を活用することにより、管理不全の空家等の解消に努めます。

さらに、解体費用の融資を希望される所有者等に向けて、金融機関が行っている空家等の解体等に対する融資制度等についての情報提供を行います。

対策③：特措法に基づく改善指導の実施

適切な管理が行われていない空家等については、その実態を把握し所有者等を調査のうえ改善に向けた指導を行います。

特定空家等と判断された空家等については、周辺への悪影響の程度や切迫性を考慮し、必要に応じて特措法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を実施し、特定空家等の解消に努めます。



■特定空家等に対する措置の流れ

【一宮市空家等対策協議会】

本市においては、特措法第7条第1項の規定に基づき「一宮市空家等対策協議会（以下「協議会」といいます。）」を設置しています。

この協議会では、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ことのほか、空家等が特定空家等に該当するか否かの判断や特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行います。

【特措法に基づく措置の手順】

特定空家等に対する措置は、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」、及び、過失がなく必要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のいわゆる「略式代執行」に大別されます。

「助言又は指導」及び「勧告」は土地・建物所有者等全員に対して、「命令」は正当な理由がなく「勧告」に係る措置をとらない所有者等に対して行い、所有者等の自らの意思による改善を促します。

指示する措置の内容は、個人の私有財産である空家等の解体を前提とするものではなく、地域住民等の生命、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るという目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとします。

「勧告」以降の措置については、市の関係各課により設置する特定空家等検討会などで措置の内容、是非などを検討します。なお、毎年1月1日時点で「勧告」を受けている特定空家等については、次年度の固定資産税及び都市計画税に係る住宅用地特例を解除します。

「命令」した場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、現地に標識を設置するとともに、命令内容を公示します。

「命令」された人が改善を履行できないとき、履行が不十分なとき、又は定めた期限までに履行完了の見込みがないときは、周辺に対する生命や身体の危険度の切迫性などを総合的に判断したうえで、必要に応じて、「命令」された人が履行すべき改善を「代執行」します。また、「命令」する相手が判明しない場合は「略式代執行」を行います。

なお、「命令」を行う対象は、原則として、地域住民や第三者の生命、身体又は財産に危険を及ぼす可能性があるもので、かつ、その状況が切迫している場合とし、これ以外は市長が必要と認める場合とします。

対策④：特定空家等基準の策定

空家等の所有者又は管理者への指導を行います。生命、身体、財産、生活環境への影響等、特に危険性が高く、特定空家等として認められる空家等については、法の権限を適切に行使することで、市民の安全・安心を確保します。

■特定空家等の判断基準について

特定空家等の判断については、関係各課から構成される特定空家等検討会にて行います。また、判断結果については、協議会にて審議を行います。

特定空家等の判断基準の考え方については、国のガイドラインに示された基準を参考に、空家等の状態及び周辺への影響等を踏まえ、地域住民の生命、身体、財産、生活環境等に著しく影響を及ぼす恐れがあると総合的に判断されるものを、特定空家等とします。具体的な判断基準については、別途策定します。

対策⑤：緊急対応措置の検討

建築物の倒壊等により、周辺住民等への人的被害を及ぼす可能性の高い空家等については、行政による緊急的に危険を回避するための対応を検討します。

6 空家等対策の実施について

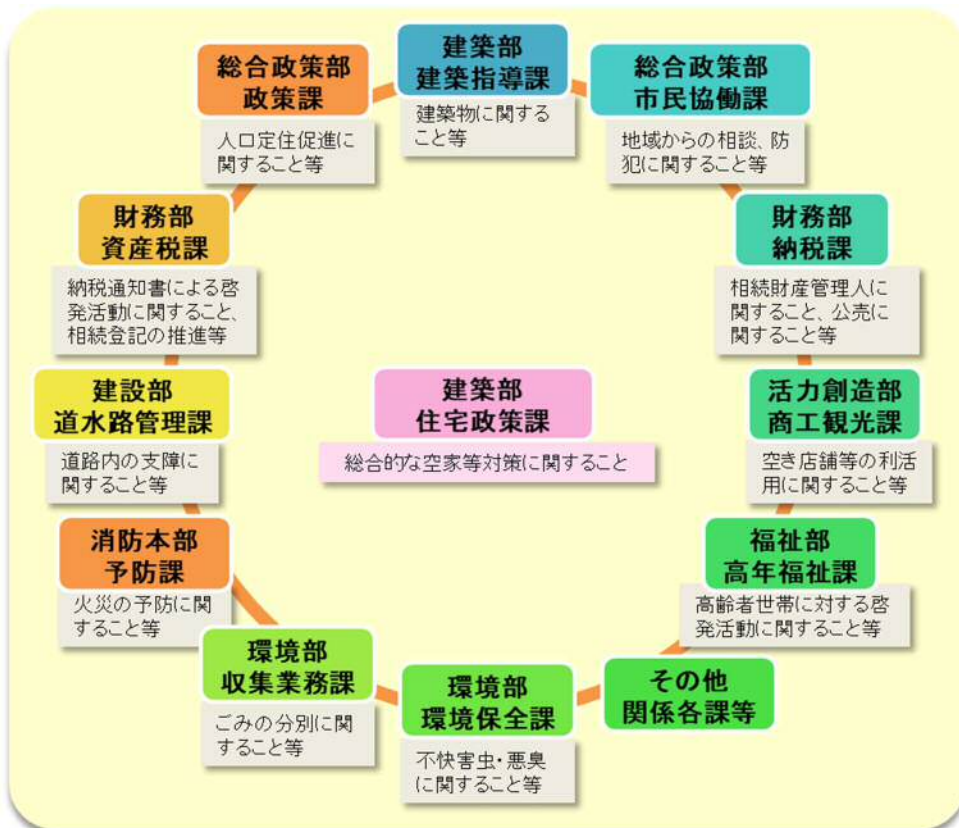
6.1 空家等対策の実施体制

6.1.1 庁内推進体制

空家等についての対策は、防災、防犯、衛生、景観等への対策としての側面があることから、庁内の関係各課がそれぞれの役割に基づいて連携し、総合的に施策を推進していくことが重要です。

そのため、本市においても、「一宮市空家等庁内連絡会議」を設置し連携を強化しています。

また、空家の情報を庁内の地理情報システム（GIS）に搭載し、今後の空家関連の施策等を検討していくための基礎的情報として、庁内の関係各課で積極的に活用し、今後の庁内における空家情報の共有とデータ更新を図ります。



■ 庁内推進体制

6.1.2 住民等からの相談への対応

空家に関する様々なご意見、ご質問に対応するため、空家対策に関する相談体制を整備し、市や専門家団体等による相談窓口の開設等について検討します。

また、空家等の所有者等の意識向上を図り、空家の利活用希望者に向けた情報提供などについて、市広報やウェブサイトにて広く周知します。

6.1.3 空家等対策の取り組み状況

これまでの空家等対策の取り組み状況は、下記のとおりです。

●空家等の発生予防

被相続人居住用家屋等確認書の証明書交付実績

(単位:件)

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3
件数	12	21	22	28	32	21

令和3年12月31日現在

●空家等の利活用及び措置

実態調査後の空家の状況

(単位:件)

空家総数	1,776
特定空家等	10
除却済	612
居住・使用中	156
空家等	998

令和3年12月31日現在

老朽空家解体工事費補助事業実績

(単位:件)

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3
交付数	制度無し		10	15	15	14

令和3年12月31日現在

6.2 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

6.2.1 他法令による空家等対策

空家等対策にあたっては、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、特措法に限らず、建築基準法や消防法など関係する諸法の目的に沿って必要な措置を講じます。

6.2.2 国・県との空家等対策についての連携

空家等に関する対策の実施にあたっては、国・県との連携を図り、高齢社会及び将来的な人口減少社会における、持続可能な空家等の利活用と、発生抑制、適正管理を目指し、研究と施策の検討を行います。

また、空家の発生を抑制するための特例措置である「空家の譲渡所得の3,000万円特別控除」についても情報提供していきます。

6.2.3 PDCAサイクルによる空家等対策の適切な見直し

空家等対策については、「予防・発生の抑制」、「適正管理の推進」、「利活用の促進」等を総合的に推進していく必要がありますが、空家等の数や状況は、社会情勢や人口動態、高齢化、住宅供給などの要因により大きく変動することが考えられます。

そこで、常により効果的な方策を検討し、対策を進めていくことが重要であり、その結果の検証を踏まえ、対策に向けた取組を検討・実施していきます。なお、社会情勢の変化や法改正に合わせ、必要に応じて計画内容の見直しを行うものとします。



7 関係法令

7.1 空家等対策の推進に関する特別措置法

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)

(目 的)

第 1 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 10 条第 2 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 2 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つ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 3 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 4 条 市町村は、第 6 条第 1 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。

7 関係法令

(基本指針)

第5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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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6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。

- (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
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (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
- (6) 特定空家等に対する措置(第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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
- (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
- (9) 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7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2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8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9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14条第1項から第3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5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2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2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10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。

7 関係法令

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11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13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、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13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14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の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に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の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5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3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3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3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6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3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23年法律第43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3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1項の助言若しくは指導又は第2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3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3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3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3項の規定による命令については、行政手続法(平成5年法律第88号)第3章(第12条及び第14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15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16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

7 関係法令

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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。
(平成27年政令第50号で、本文に係る部分は、平成27年2月26日から、ただし書に係る部分は、平成27年5月26日から施行)

(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。

7.2 一宮市空家等対策協議会条例

一宮市空家等対策協議会条例

条例第 38 号

(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 項の規定に基づき、一宮市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(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。

- 2 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。
- 3 その他市長が必要と認める事項

(組 織)

第 3 条 協議会は、会長及び委員 10 人以内をもって組織する。

- 2 会長は、市長をもって充てる。
- 3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
- 4 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。
 - (1) 地域住民
 - (2) 市議会の議員
 - (3) 法務、不動産、建築、福祉等に関する学識経験者
 - (4) その他市長が必要と認めた者
- 5 協議会に副会長を置き、委員の中から会長が指名する。
- 6 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。

(委員の任期)

第 4 条 委員の任期は、2 年とする。ただし、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。
- 3 委員は、任期が満了した場合には、後任の委員が任命されるまでその職務を行う。

(会 議)

第 5 条 協議会は、会長が招集する。

- 2 協議会は、委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 3 協議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(意見の聴取等)

第 6 条 協議会は、必要があると認める場合は、関係者の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

7 関係法令

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、まちづくり部において処理する。

(委任)

第8条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営について必要な事項は、市長が定める。

付 則

(施行期日)

1 この条例は、平成28年10月1日から施行する。

(一宮市報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

(略)