

新 城 市 空 家 等 对 策 計 画

平成 29 年 3 月

新 城 市

はじめに

急激な社会情勢の変化により人口減少・超高齢化社会をむかえ、空家が増加し、空家にかかわる問題も全国的に急増し深刻化の一途をたどっています。以前の成長・拡大社会時代においては、不動産は個人の所有する最も大きな資産のひとつでした。しかし、成熟社会といわれる現代となり、人口は急激な減少をたどっている一方で空家は急激に増加しており、不動産に対する需要と供給のバランスが崩れ、資産としての価値が薄れてきてしまいました。これにより、空家を大切な資産として管理する、活用するといった視点も薄れ、適正な管理がなされない状態となった空家が急増しています。

しかし、本来、所有者は所有物を適正に管理すべき責任を負っています。その適正な管理がなされないことで、防災・防犯・衛生・景観等のさまざまな面で周辺環境を悪化させ、地域で問題化される状況となってきました。

そこで、本市においては、平成25年度に各地域協議会に地域毎の空家の現状と問題点、望まれる解決方法を諮問しました。その答申では、各地域協議会で抱えている空家の割合や状況、問題点には違いがあるものの、望まれることは適正な管理であるということで一致をみました。

空家一般が問題なのではなく、適正に管理がされない空家が問題なのだと言えます。

この度本市において策定することとなりました「新城市空家等対策計画」は、放置されることにより生じる空家問題への対策を柱として、適正な管理と利活用の2点を中心とした計画としました。この計画を今後の取組の基本的な考え方や方針とし、適正な管理等が進捗されるための施策を展開して参ります。つきましては、所有者はもちろん、地域の皆様におきましてもより一層のご協力を賜りますようお願い申し上げます。

最後に、この計画の策定にあたりまして、貴重なご意見をいただきました新城市空家等対策協議会委員の皆様をはじめ、ご協力をいただきましたすべての皆様に心から感謝申し上げます。

■ 新城市長 穂積亮次 ■

目 次

| | | |
|------------|--------------------------------|-----------|
| 序 章 | 計画の概要 | 1 |
| 序-1 | 計画の背景・目的 | 1 |
| 序-2 | 計画の位置づけ | 1 |
| 序-3 | 計画の対象 | 2 |
| | | |
| 第1章 | 空家等の現状 | 4 |
| 1-1 | 空家等に関わる社会的動向 | 4 |
| 1-2 | 本市における空家等の状況 | 6 |
| 1-3 | 空家等対策の取組みの現状 | 30 |
| 1-4 | 問題点・課題 | 32 |
| | | |
| 第2章 | 空家等対策の基本的な考え方 | 33 |
| 2-1 | 空家等対策の基本的な考え方 | 33 |
| 2-2 | 主体別の考え方 | 34 |
| | | |
| 第3章 | 空家等対策の基本的施策 | 36 |
| 3-1 | 空家等の適切な管理の促進 | 36 |
| 3-2 | 空家等及び跡地の活用促進 | 40 |
| 3-3 | 特定空家等に対する措置及びその他の対処 | 42 |
| 3-4 | 空家等対策の取組み体制 | 45 |
| 3-5 | 計画の進行管理 | 47 |

序 章

計画の概要

序章 計画の概要

序一 計画の背景・目的

近年、全国的に、長期にわたり住む人がいなくなった空家が増加し、十分に手入れされないまま放置された結果、防災・衛生・景観等の面で周辺的生活環境に悪影響を及ぼし、大きな社会問題となっています。こうした空家に対する施策を進めるため、国においては、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、空家特措法という。）」が公布され、平成27年5月に完全施行されました。

本市では、国の空家特措法の施行に先立ち、平成25年度に市内10地域自治区の地域協議会に、地域での空家の現況や問題点、望まれる解決方法などについての諮問を行い答申を受けるとともに、平成27年3月に市内の空家の実態を把握することを目的とした空家実態調査（調査対象・空家と思われる建物数：1,069棟）を実施してきました。その結果、本市においても、全国的な傾向と同様に空家が増加傾向にあり、適正に管理されていない空家による問題もみえてきました。

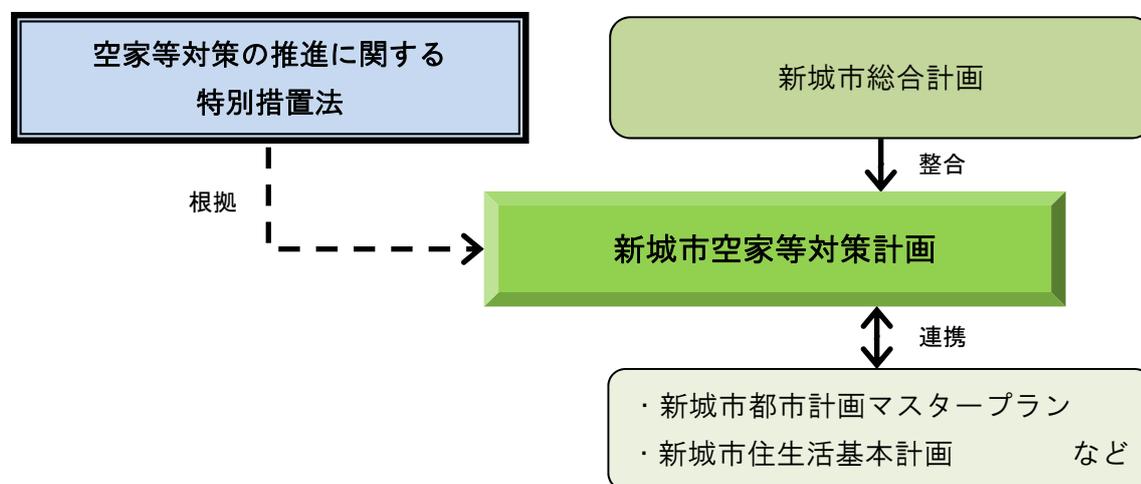
さらに、市内の65歳以上の高齢者単身世帯は1,413世帯、高齢者の夫婦のみ世帯が1,937世帯（平成27年住宅・土地統計調査）となっており、将来空家となる可能性の高い建物が市内に多く存在していることもうかがえます。

このような背景を踏まえ、空家の一義的責任は所有者にあるものの、行政としても看過できない問題であるとの認識から、空家の適正管理と利活用を軸とし、かつ空家の発生抑制のための取り組みを、所有者はもちろん、地域のみなさんと連携しながら総合的かつ計画的に取り組むため「新城市空家等対策計画」を策定します。

序二 計画の位置付け

本計画は、空家特措法第4条及び第6条の規定に基づき、国の基本指針に即して、本市の空家等に関する対策を総合的に推進するために定めるものです。

本計画は、新城市総合計画を上位計画とし、新城市都市計画マスタープランや新城市住生活基本計画などと連携する計画として位置づけます。



■図_計画の位置付け

序－3 計画の対象

(1) 計画の期間

本計画の期間は、平成 29 年度から概ね 5 年間とします。

ただし、社会・経済情勢の変化や国・県の動向、市の上位計画・関連計画等を踏まえ必要に応じて見直しを行います。

(2) 計画の対象地域

本計画の対象エリアは市内全域とします。

なお、空家等の現状分析などについては、10の地域自治区を考慮した分析を行います。



■ 図_計画の対象地域

(3) 計画の対象となる「空家等」の定義

空家特措法第2条第1項の「空家等」を対象とします。なお、利活用や対策などの各種施策については、市民の日常生活に密接に関わる、戸建て専用住宅（一戸建て及び長屋建て）を中心に取り組んでいきます。

【空家等の定義】

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。

※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:「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持って用いていないことをいう。

※4:「常態」とは、年間を通して建築物等使用実績がないことが基準となる。

◆居住その他の使用がなされていない住宅とは

| 居住世帯のない住宅の分類 | | 住宅の種類 | 住宅の種類 |
|--------------|--------|----------------------------|---|
| 一時現在者のみ住宅 | | | 昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住しているものが一人もいない住宅 |
| 空家 | 二次住宅 | 別荘 | 週末や休暇に避暑・避寒・保養などの目的で使用されている住宅で、普段は人が住んでいない住宅 |
| | | その他 | 普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅 |
| | 賃貸用の住宅 | 新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅 | |
| | 売却用の住宅 | 新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅 | |
| | その他の住宅 | 上記以外の人住んでいない住宅 | |
| 建築中の住宅 | | | 住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締りができるまでにはなっていないもの |

※マンション・アパート等の共同住宅は1室でも使用されていれば「空家等」に該当しません。

資料：平成25年住宅・土地統計調査 用語の解説<住宅>

(http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/pdf/giy14_1.pdf)

第 1 章

空家等の現状

第1章 空家等の現状

1-1 空家等に関わる社会的動向

(1) 国及び県の現状

総務省が5年おきに実施している住宅・土地統計調査による空家の動向をみると、国では毎年、空家率が増加しており、愛知県においては平成20年に一度減少していますが、平成25年には増加に転じています。

本市においては、平成17年の市町村合併以前の旧新城市だけをみた場合には国及び県の水準を下回っていましたが、合併後の平成20年には大きく跳ね上がり、国とほぼ同じ水準に達しています。

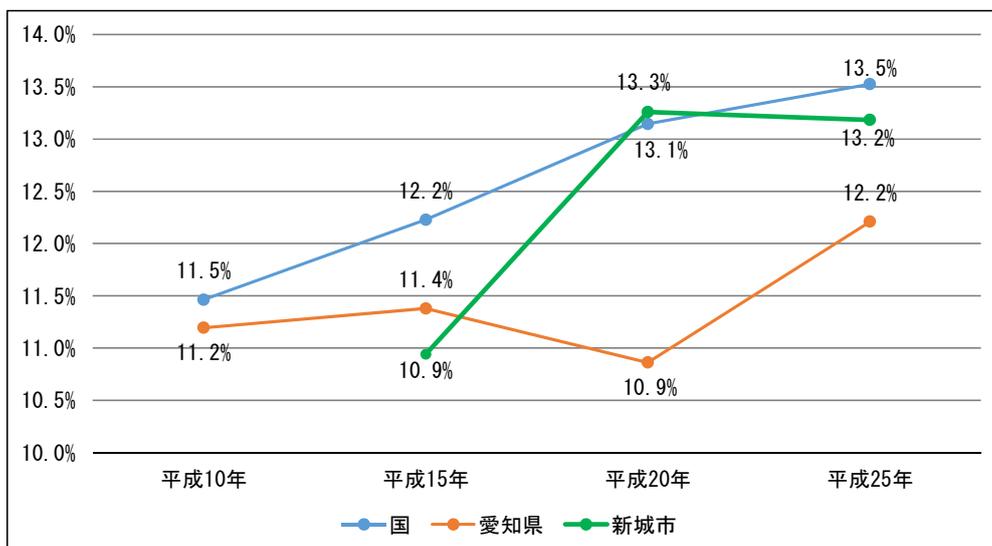
■表 空家数と空家率の推移

| | | 平成10年 | 平成15年 | 平成20年 | 平成25年 |
|-----|--------------|-------|--------|--------|--------|
| 国 | 総住宅数 (万戸) | 5,025 | 5,389 | 5,759 | 6,063 |
| | 空家数 (万戸) | 576 | 659 | 757 | 820 |
| | 空家率 (%) | 11.5% | 12.2% | 13.1% | 13.5% |
| 愛知県 | 総住宅数 (万戸) | 268 | 290 | 313 | 344 |
| | 空家数 (万戸) | 30 | 33 | 34 | 42 |
| | 空家率 (%) | 11.2% | 11.4% | 10.9% | 12.2% |
| 新城市 | 総住宅数 (戸) | — | 11,790 | 18,630 | 18,660 |
| | 空家数 (戸) | — | 1,290 | 2,470 | 2,460 |
| | 空家率 (%) | — | 10.9% | 13.3% | 13.2% |

資料：住宅・土地統計調査

※平成15年は旧新城市のみ。旧作手町、旧鳳来町のデータなし。

※住宅・土地統計調査の結果は、抽出調査からの推計値であるため、実数ではない。



■図 空家率の推移

(2) 空家等の対策や利活用に関わる近年の動き

① 国の動き

国では空家特措法の公布のほかに、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」の中で、基本目標の1つとして、「時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する」を掲げています。この基本目標に基づく施策として、「人口減少を踏まえた既存ストックのマネジメント強化」があり、この中で空家対策の推進を行っていくこととしています。

現在、以下の取組み内容に基づき、全国版「空家バンク」の創設や、低所得者に向けた空家活用として家賃の一部補助などの検討が行われています。

■表__「まち・ひと・しごと創生総合戦略」における空家等の対策に関する取組み

| | 2015年度まで | 2015年度～ |
|-------|--|---|
| 取組み内容 | <ul style="list-style-type: none">○空家特措法の施行に併せて、「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」及び「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」を策定。○空家に関するデータベースの整備、空家相談窓口の設置、空家の活用・除却等の地方公共団体が行う空家対策について、地方財政措置を創設。 | <ul style="list-style-type: none">○「住生活基本計画（全国計画）」（2015年度策定）の内容を踏まえ、中古住宅流通を促進する取組を推進。○地方公共団体が取組み、空き家の活用・除却についての支援。 |

② 愛知県の動き

愛知県では、県のホームページ（あいち空き家管理・活用情報）において、県内の市町村が行っている空家等に関する相談・支援制度の情報が公開されています。

また、愛知県では現在、「特定空家等に対する措置」などに対応すべく、特定空家等の認定の判断基準などの検討が進められています。

参考：あいち空き家管理・活用情報ホームページ

(<http://www.pref.aichi.jp/jutakukeikaku/akiya-kanri/>)

③ 本市の動き

本市では、平成 25 年度に各地域協議会に対し、空家に関する現状や問題点、望まれる解決方法について諮問し、答申を受けました。その後、平成 26 年度に空家と思われる建物を対象とした「空家実態調査」を市職員で行うとともに、平成 27 年度から「新城市空き家情報登録制度（新城市空き家バンク）」の運用を開始しています。

1-2 本市における空家等の状況

(1) 空家数、空家率の状況

本市における空家率及び空家の内訳の推移をみると、日常的に人が住んでおらず、利活用の頻度も低い「その他の住宅」が占める割合が、平成17年の合併前と合併後では大きく変化し、数が増加しています。

合併前後の平成15年（旧新城市のみのデータ）と平成20年の空家の種類別の割合をみると、「賃貸用の住宅」については、48.8%から26.3%（22.5ポイント減少）に減っており、「その他の住宅」は42.6%から63.6%（21.0ポイント増加）に増えていることから、新城地域と鳳来地域、作手地域では空家の形態が異なっていることがうかがえます。新城地域では「賃貸用の住宅」といった利活用がされている空家が多くなっており、鳳来地域、作手地域では、「その他の住宅」といった利活用があまりされていない空家が多くなっていると考えられます。

■表__空家率の推移及び空家の内訳

| | | 住宅総数 | | | | | |
|-------|-------|-------------|-------|--------|--------|--------|-------|
| | | 空家 (空家率) | 二次的住宅 | 賃貸用の住宅 | 売却用の住宅 | その他の住宅 | |
| 平成15年 | 戸数(戸) | 11,790 | 1,290 | 90 | 630 | 20 | 550 |
| | 割合(%) | — | 10.9% | 7.0% | 48.8% | 1.6% | 42.6% |
| 平成20年 | 戸数(戸) | 18,630 | 2,470 | 220 | 650 | 30 | 1,570 |
| | 割合(%) | — | 13.3% | 8.9% | 26.3% | 1.2% | 63.6% |
| 平成25年 | 戸数(戸) | 18,660 | 2,460 | 210 | 610 | 40 | 1,600 |
| | 割合(%) | — | 13.2% | 8.5% | 24.8% | 1.6% | 65.1% |

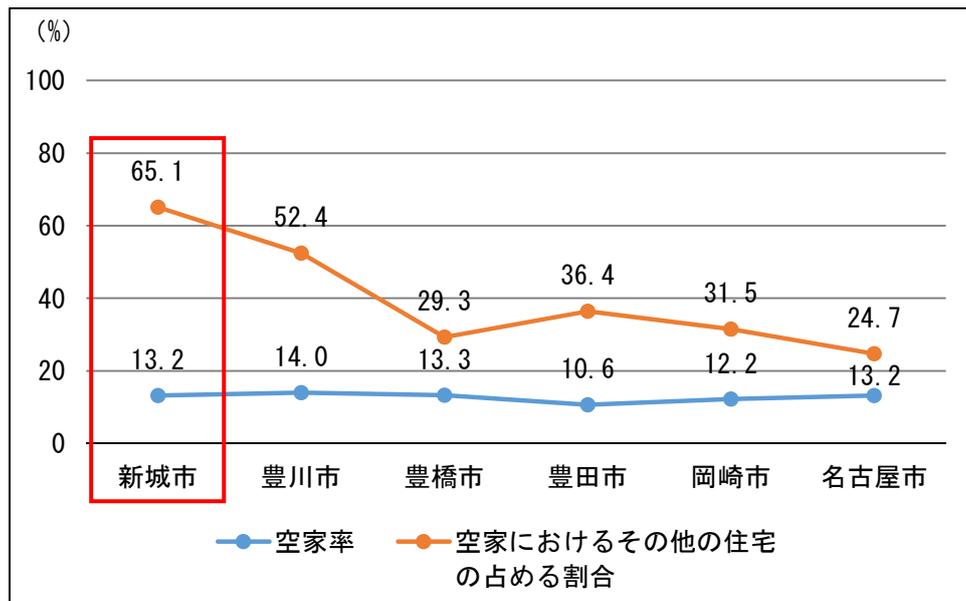
資料：住宅・土地統計調査

※平成15年は旧新城市のみ。旧作手町、旧鳳来町のデータなし。

■表 空家率及び空家の内訳（他都市との比較）

| 平成25年 | | 住宅総数 | | | | | |
|-------|-------|-------------|---------|--------|---------|--------|--------|
| | | 空家 (空家率) | 二次的住宅 | 賃貸用の住宅 | 売却用の住宅 | その他の住宅 | |
| 新城市 | 戸数(戸) | 18,660 | 2,460 | 210 | 610 | 40 | 1,600 |
| | 割合(%) | — | 13.2% | 8.5% | 24.8% | 1.6% | 65.1% |
| 豊川市 | 戸数(戸) | 73,420 | 10,250 | 50 | 4,550 | 280 | 5,370 |
| | 割合(%) | — | 14.0% | 0.5% | 44.4% | 2.7% | 52.4% |
| 豊橋市 | 戸数(戸) | 165,660 | 22,000 | 330 | 14,710 | 500 | 6,460 |
| | 割合(%) | — | 13.3% | 1.5% | 66.9% | 2.3% | 29.3% |
| 豊田市 | 戸数(戸) | 169,720 | 18,010 | 240 | 10,890 | 330 | 6,550 |
| | 割合(%) | — | 10.6% | 1.3% | 60.5% | 1.8% | 36.4% |
| 岡崎市 | 戸数(戸) | 156,390 | 19,120 | 510 | 12,160 | 420 | 6,030 |
| | 割合(%) | — | 12.2% | 2.7% | 63.6% | 2.2% | 31.5% |
| 名古屋市 | 戸数(戸) | 1,274,480 | 167,730 | 2,500 | 115,750 | 8,080 | 41,400 |
| | 割合(%) | — | 13.2% | 1.5% | 69.0% | 4.8% | 24.7% |

資料:平成25年 住宅・土地統計調査



■図 空家率とその他の住宅の割合の比較

(2) 空家等実態調査

市では平成 26 年度に課税情報や区長ヒアリングなどから、空家と思われる建物（以下、想定空家という。）1,069 件を対象に空家等の実態調査を行い、建物の現状や老朽度・危険度判定、周辺への影響などを総合的に評価しました。

今後、利活用が可能な A 判定・400 件、B 判定・490 件、このまま放置しておくとならぬ危険を招く恐れのある C 判定・146 件、D 判定・33 件という結果となりました。

■表__総合評価

| | |
|---|--|
| A | 建物に目立った腐朽破損はないが空家の状態となっており今後の利活用が見込まれるもの |
| B | 外壁や屋根、窓等に腐朽破損が認められるが、一部修繕すれば利活用が見込まれるもの |
| C | 建物の傾き、外壁、屋根等の腐朽破損が著しく、倒壊の恐れが認められるもの |
| D | 上記「C」でかつ倒壊した場合隣接建物に影響がある又は前面道路の通行等に影響があるもの |

■表__調査結果

| | A | B | C | D | 計 |
|-------|-------|-------|-------|------|--------|
| 総数(戸) | 400 | 490 | 146 | 33 | 1069 |
| 割合(%) | 37.4% | 45.8% | 13.7% | 3.1% | 100.0% |

②調査結果

(想定空家の分布状況)

地域自治区ごとに、想定空家の利活用の可能性や危険度を示す総合評価別想定空家数をみると、想定空家の総数が最も多いのは202件の作手地区で、想定空家率（平成22年国勢調査における一戸建て及び長屋建ての総数に対する想定空家の率）も18.3%と最も高くなっています。次いで鳳来北西部地区の148件（想定空家率12.6%）、鳳来東部地区の132件（9.3%）となっており、全体的な傾向としては、作手地域及び鳳来地域に多くみられる結果となっています。

新城地域については、新城地区や千郷地区、東郷地区で想定空家の総数は多くなっていますが、想定空家率は別の地区に比べ、全体の住宅数が多いこともあり、ともに想定空家率は低くなっています。

今後、利活用可能なA、B判定の想定空家率についても、全体的な想定空家率の高い作手地区（15.9%）や鳳来南部地区（12.1%）が高くなっていますが、これらの地区では危険と思われるC、D判定の想定空家率も作手地区で2.5%、鳳来南部地区で4.9%と相対的に高くなっています。

■表__地域自治区別、総合評価別想定空家数

| 地域自治区名 | A | B | C | D | 合計 |
|--------|-----|-----|-----|----|------|
| 新城 | 25 | 66 | 7 | 6 | 104 |
| 千郷 | 36 | 54 | 11 | 5 | 106 |
| 東郷 | 58 | 41 | 6 | 4 | 109 |
| 舟着 | 19 | 10 | 15 | 0 | 44 |
| 八名 | 30 | 13 | 4 | 2 | 49 |
| 鳳来中部 | 21 | 39 | 17 | 4 | 81 |
| 鳳来南部 | 42 | 25 | 26 | 1 | 94 |
| 鳳来東部 | 62 | 45 | 23 | 2 | 132 |
| 鳳来北西部 | 33 | 96 | 13 | 6 | 148 |
| 作手 | 74 | 101 | 24 | 3 | 202 |
| 合計 | 400 | 490 | 146 | 33 | 1069 |

■表__地域自治区別想定空家率

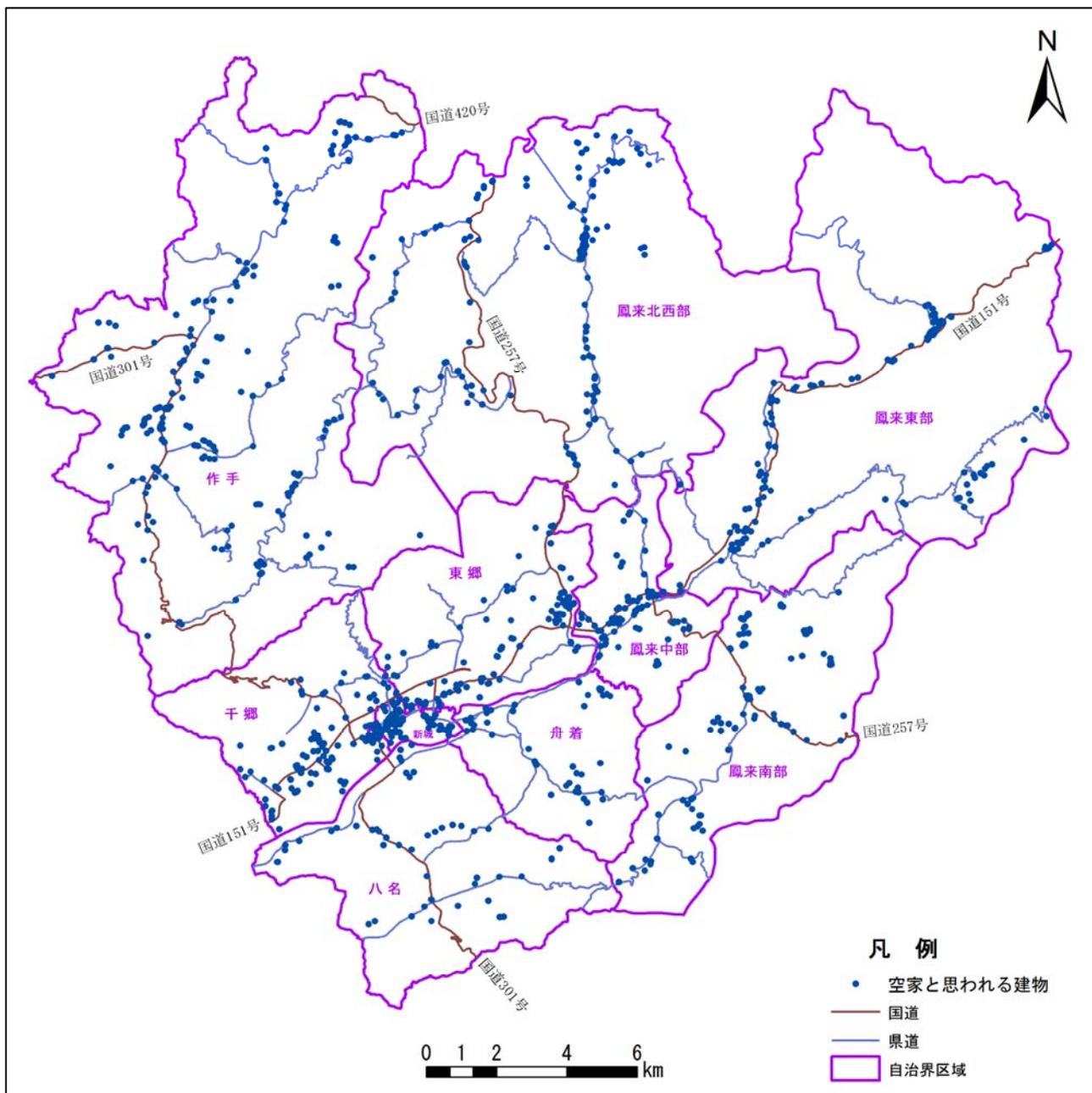
| 地域自治区名 | 一戸建て (a) | 長屋建て (b) | 想定空家数 (c) | 想定空家率 | 利活用可能 想定空家 A,B判定 | 利用可能 想定空家率 | 危険な 想定空家 C,D判定 | 危険な 想定空家率 |
|--------|-------------|-------------|--------------|-------|------------------------|---------------|----------------------|--------------|
| 新城 | 1780 | 64 | 104 | 5.3% | 91 | 4.7% | 13 | 0.7% |
| 千郷 | 2876 | 54 | 106 | 3.5% | 90 | 3.0% | 16 | 0.5% |
| 東郷 | 2345 | 26 | 109 | 4.4% | 99 | 4.0% | 10 | 0.4% |
| 舟着 | 477 | 1 | 44 | 8.4% | 29 | 5.6% | 15 | 2.9% |
| 八名 | 1430 | 18 | 49 | 3.3% | 43 | 2.9% | 6 | 0.4% |
| 鳳来中部 | 930 | 0 | 81 | 8.0% | 60 | 5.9% | 21 | 2.1% |
| 鳳来南部 | 461 | 0 | 94 | 16.9% | 67 | 12.1% | 27 | 4.9% |
| 鳳来東部 | 1281 | 4 | 132 | 9.3% | 107 | 7.6% | 25 | 1.8% |
| 鳳来北西部 | 1025 | 1 | 148 | 12.6% | 129 | 11.0% | 19 | 1.6% |
| 作手 | 893 | 6 | 202 | 18.3% | 175 | 15.9% | 27 | 2.5% |
| 合計 | 13498 | 174 | 1069 | 7.3% | 890 | 6.0% | 179 | 1.2% |

※「一戸建て」「長屋建て」：平成22年 国勢調査

※想定空家数は平成26年度空家実態調査より

※想定空家率=c/(a+b+c)

また、新城地域と鳳来地域を結ぶ国道 151 号や作手地域を南北に通る国道 301 号、主要地方道 岡崎設楽線、鳳来北西部地区を南北に通る主要地方道長篠東栄線といった道路の沿線に比較的多く分布しています。



■ 図 想定空家分布図

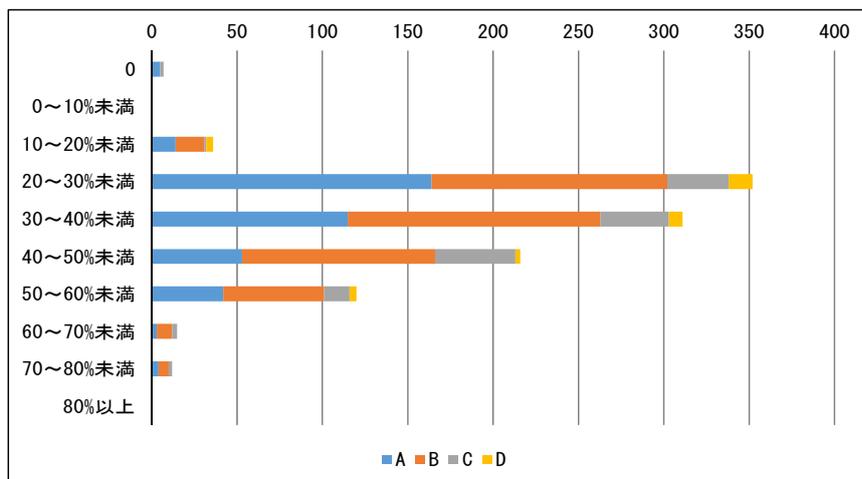
(高齢化の傾向と想定空家分布の相関)

平成22年の国勢調査の小地域区分における65歳以上の高齢者の人口比率と想定空家の分布状況をみると、想定空家の総数については、65歳以上の人口比率が20～30%未満の地域が最も多く、比率が多くなるにつれ、数は減る傾向にあり、高齢化が進むと想定空家が増えるということは一概に言えない状況となっています。

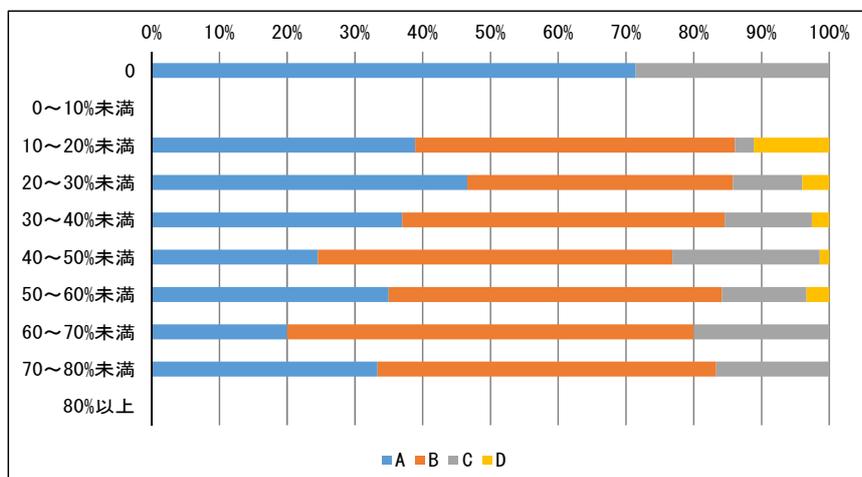
ただし、想定空家の利活用の可能性や危険度を示す総合評価別では、危険と思われるC、D判定の割合が65歳以上の人口比率が40～50%未満の地域が最も多く、全体的には高齢化率が高い地域の方が大きくなる傾向にあります。

■表_65歳以上人口比率に対する総合評価別想定空家数

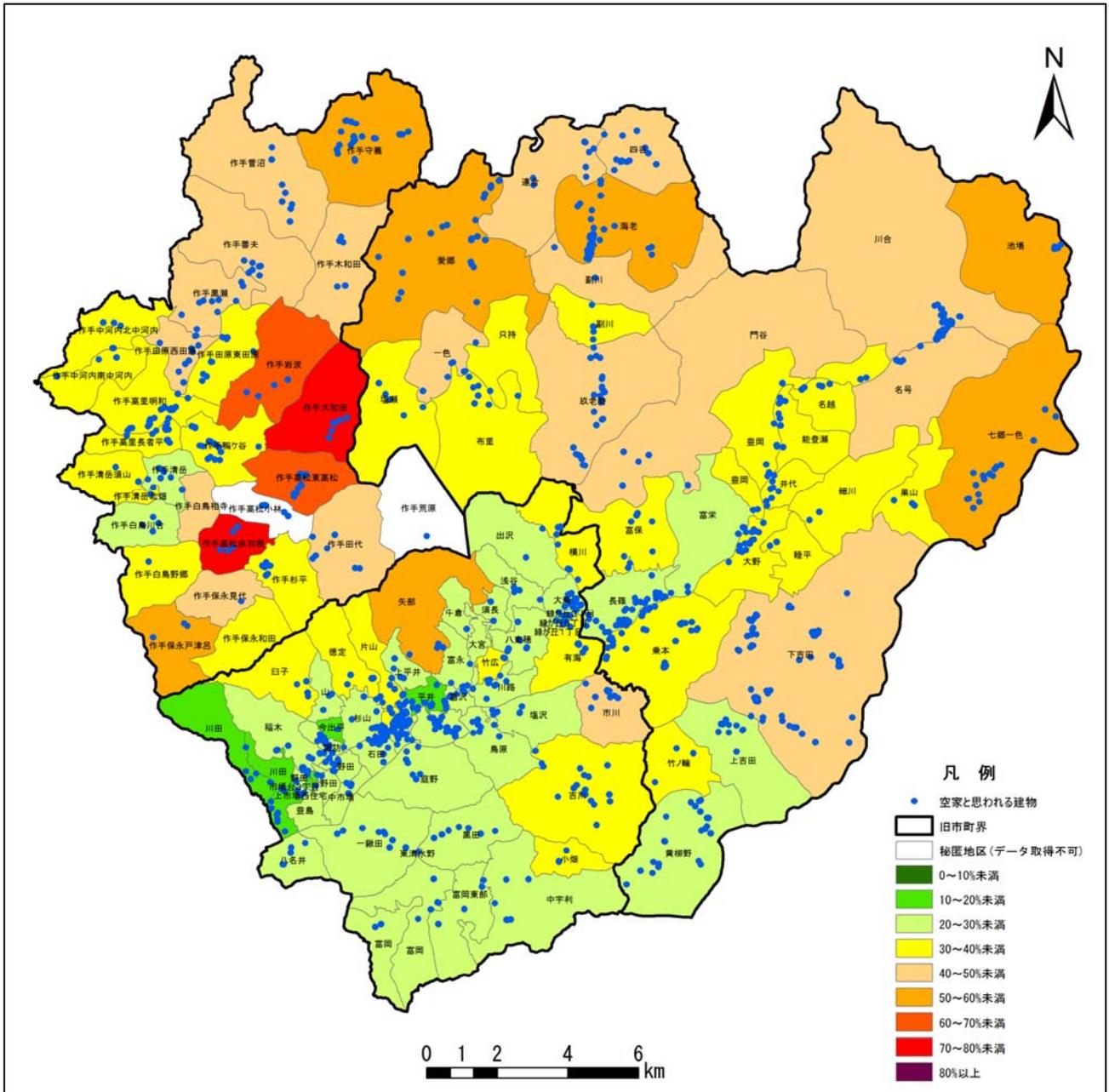
| 65歳以上人口比率 | A | B | C | D | 合計 |
|-----------|-----|-----|-----|----|------|
| 0 | 5 | 0 | 2 | 0 | 7 |
| 0～10%未満 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 10～20%未満 | 14 | 17 | 1 | 4 | 36 |
| 20～30%未満 | 164 | 138 | 36 | 14 | 352 |
| 30～40%未満 | 115 | 148 | 40 | 8 | 311 |
| 40～50%未満 | 53 | 113 | 47 | 3 | 216 |
| 50～60%未満 | 42 | 59 | 15 | 4 | 120 |
| 60～70%未満 | 3 | 9 | 3 | 0 | 15 |
| 70～80%未満 | 4 | 6 | 2 | 0 | 12 |
| 80%以上 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 合計 | 400 | 490 | 146 | 33 | 1069 |



■図_65歳以上人口比率に対する総合評価別想定空家数



■図_総空家数に対する総合評価別想定空家数の割合



■ 図_想定空家分布図 (65歳以上人口比率)

(高齢者単身世帯、高齢者の夫婦のみ世帯の推移)

平成27年の国勢調査において、住居の種類が「持ち家」の65歳以上の高齢者単身世帯は1,413世帯で、夫婦ともに65歳以上の高齢者の夫婦のみ世帯は1,937世帯となっており、合計世帯数で平成17年からは1.5倍程度増加しています。

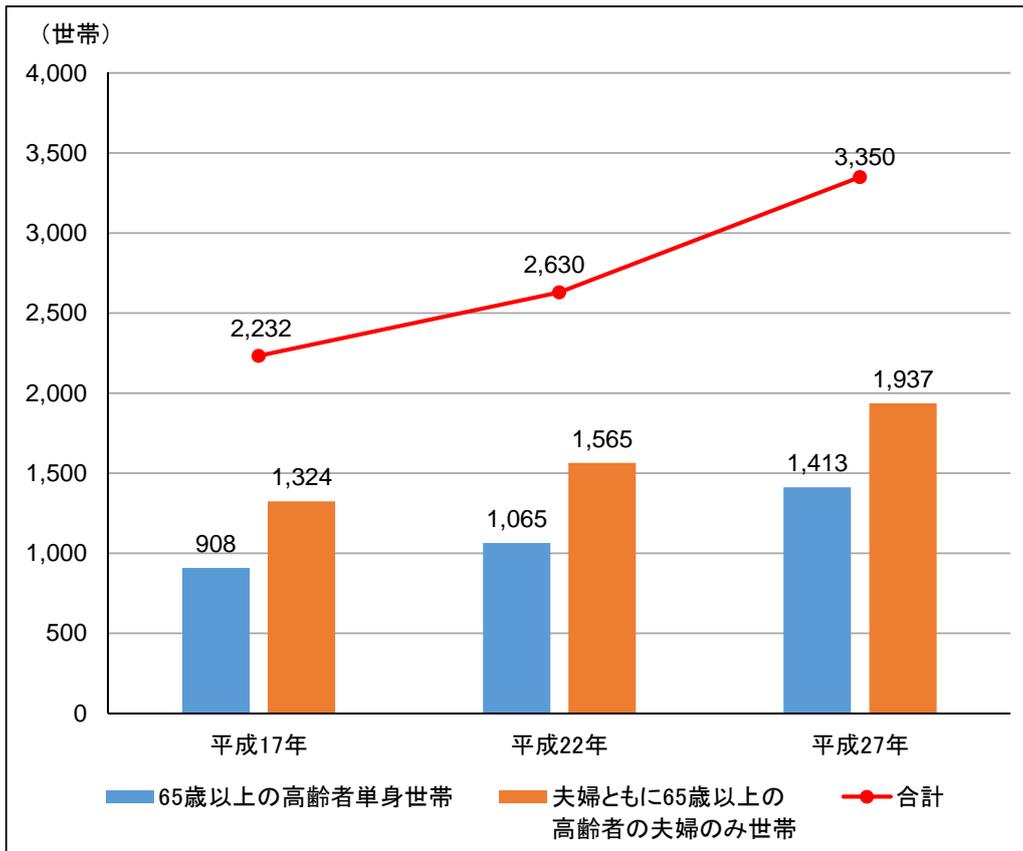
空家の発生要因として、居住者の死亡や居住者の移動に伴う空家化も多くみられることもあり、これら高齢者のみ世帯の建物は、将来、空家になる可能性が高いと考えられます。

■表__高齢者世帯（65歳以上単身及び夫婦のみ世帯：持ち家）の推移

単位：世帯

| | 平成17年 | 平成22年 | 平成27年 |
|---------------------------|-------|-------|-------|
| 65歳以上の高齢者単身世帯 | 908 | 1,065 | 1,413 |
| 夫婦ともに65歳以上の 高齢者の夫婦のみ世帯 | 1,324 | 1,565 | 1,937 |
| 合計 | 2,232 | 2,630 | 3,350 |

資料：国勢調査



■図__高齢者世帯（65歳以上単身及び夫婦のみ世帯：持ち家）の推移

(3) 所有者意向調査

平成 26 年度の空家等実態調査に基づき、空家と思われる建物の所有者を対象とし、その建物等の状況や将来の活用に関する意向調査（アンケート調査）を行いました。

①アンケート調査の概要

アンケート対象者は、平成 26 年度に行った空家等実態調査（調査件数 1,069 件）の対象建物の所有者のうち、平成 27 年度に行った空き家バンクアンケートにおいて返信のあった建物及び固定資産税の課税情報等による検索で所有者の発送先が特定できなかった建物、解体除去の確認ができた建物などを除く建物の所有者（943 件）を対象としました。

■表_発送数及び回収率

| | |
|-----------|------------------------|
| 発送件数 | 943 件 |
| 返信件数 | 582 件 |
| 宛名不明により不達 | 40 件 |
| 有効回収率 | 61.7% (582 件／943 件) |

■表_平成 27 年度空き家バンクアンケートの概要（参考）

| | |
|------|------------------------|
| 発送件数 | 204 件 |
| 返信件数 | 107 件 |
| 回収率 | 52.5% (107 件／204 件) |

また、返信件数のうち、以下のものについては、空家の所有者としての意向が反映できない建物として、アンケート集計の対象からは除外しました。

■表_アンケート集計除外対象

| 内容 | 件数（件） |
|-----------------------|-------|
| 所有権なし（譲渡済、売却済、相続放棄など） | 14 |
| 心あたりがない | 4 |
| 計 | 18 |

※アンケート集計対象件数 = 582 - 18 = 564 件

このうち、1 件の調査票で同所在地において同所有者が所有する複数の建物を調査対象としたアンケート票が 10 件（建物数 19 棟）あるため、有効サンプル数はそれらを加味しました。

※アンケート集計有効サンプル = 564 - 10 + 19 = 573 件

所有者の居住地域別の回収率をみると、豊川市、豊橋市などの「隣接市町村を除く愛知県内」が 58.3%、静岡県、長野県などの「隣接県を除く愛知県外」が 58.7%と若干低くなっていますが、全ての地域が概ね 6 割程度の回収率となり、所有者の居住地域別での差異はみられませんでした。

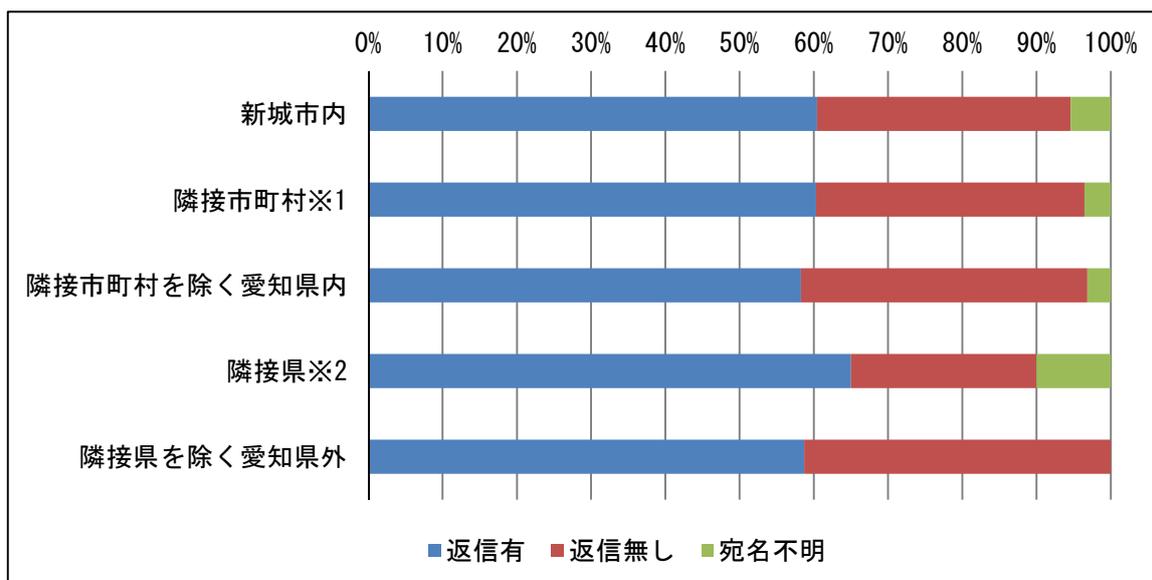
■表_所有者居住地域別の回収率

| 所有者居住地域 | 返信有 | 返信無し | 宛名不明 | 合計 | 回収率 |
|--------------|-----|------|------|-----|-------|
| 新城市内 | 278 | 157 | 25 | 460 | 60.4% |
| 隣接市町村※1 | 152 | 91 | 9 | 252 | 60.3% |
| 隣接市町村を除く愛知県内 | 74 | 49 | 4 | 127 | 58.3% |
| 隣接県※2 | 13 | 5 | 2 | 20 | 65.0% |
| 隣接県を除く愛知県外 | 27 | 19 | 0 | 46 | 58.7% |
| 不明※3 | 38 | 0 | 0 | 38 | — |
| 合計 | 582 | 321 | 40 | 943 | 61.7% |

※1: 豊川市、豊橋市、豊田市、岡崎市、設楽町、東栄町、豊根村、浜松市

※2: 静岡県、三重県、岐阜県、長野県

※3: 譲渡済や売却済などにより所有者の所在地が不明なもの

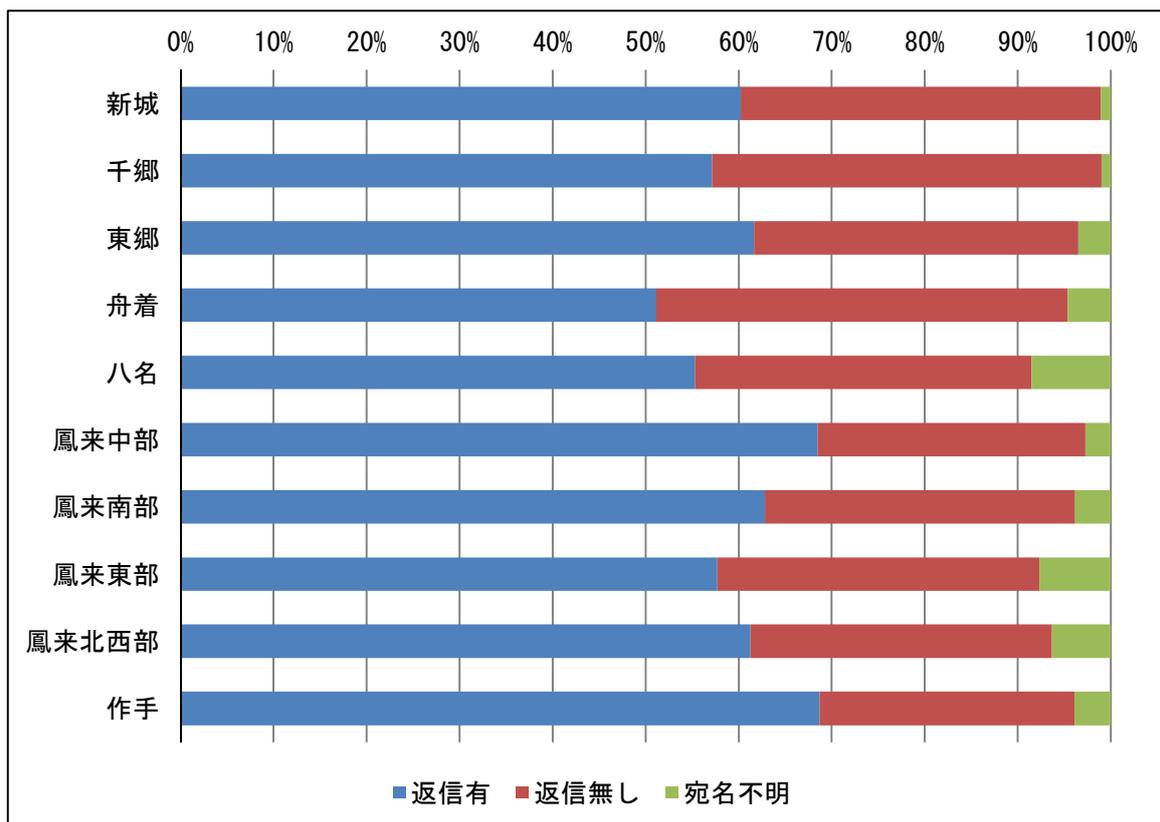


■図_所有者居住地域別の回収率

次に地域自治区別の回収率をみると、発送数が少ない舟着地区で 51.2%、八名地区で 55.3%と割合が低く、新城地域が全体的に低くなっています。

■表_地域自治区別の回収率

| 地域自治区 | 返信有 | 返信無し | 宛名不明 | 合計 | 回収率 |
|-------|-----|------|------|-----|-------|
| 新城 | 56 | 36 | 1 | 93 | 60.2% |
| 千郷 | 56 | 41 | 1 | 98 | 57.1% |
| 東郷 | 53 | 30 | 3 | 86 | 61.6% |
| 舟着 | 22 | 19 | 2 | 43 | 51.2% |
| 八名 | 26 | 17 | 4 | 47 | 55.3% |
| 鳳来中部 | 50 | 21 | 2 | 73 | 68.5% |
| 鳳来南部 | 49 | 26 | 3 | 78 | 62.8% |
| 鳳来東部 | 60 | 36 | 8 | 104 | 57.7% |
| 鳳来北西部 | 87 | 46 | 9 | 142 | 61.3% |
| 作手 | 123 | 49 | 7 | 179 | 68.7% |
| 合計 | 582 | 321 | 40 | 943 | 61.7% |



■図_地域自治区別の回収率

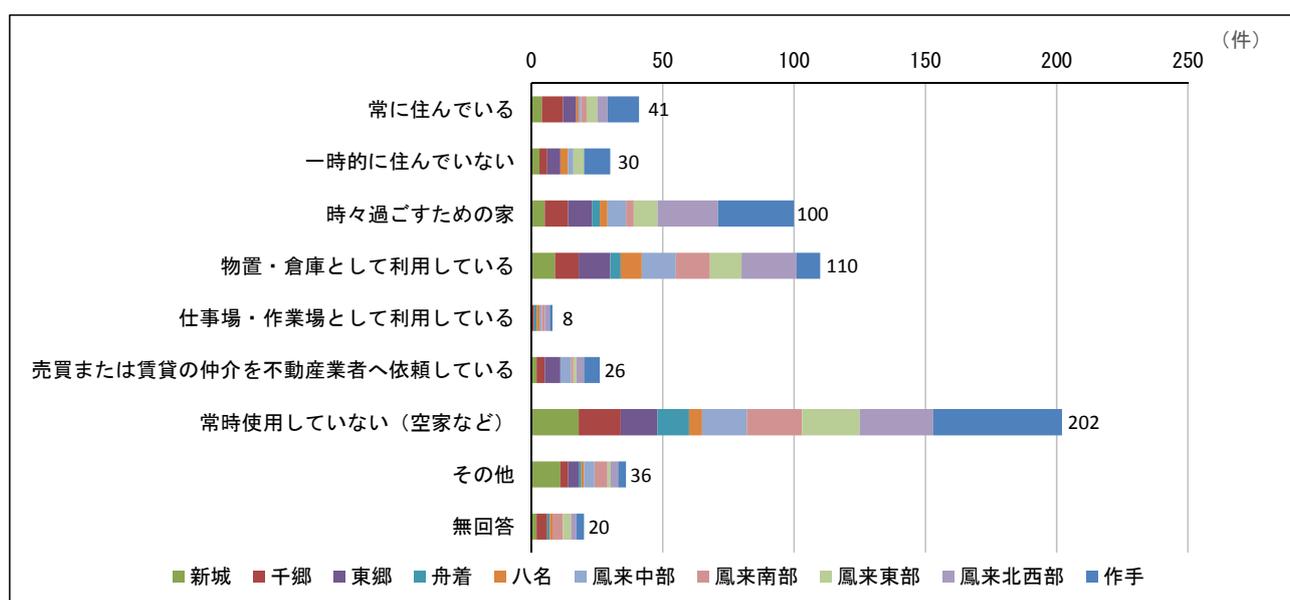
②調査結果

(建物の現在の状況)

「常時使用していない（空家など）」が 202 件で全体の約 35%を占めています。次いで、「物置・倉庫として利用している」が 110 件（19.2%）、「時々過ごすための家」が 100 件（17.5%）となっており、「仕事場・作業場として利用している」を含めて、空家をなんらかで利活用している割合は約 40%となっています。

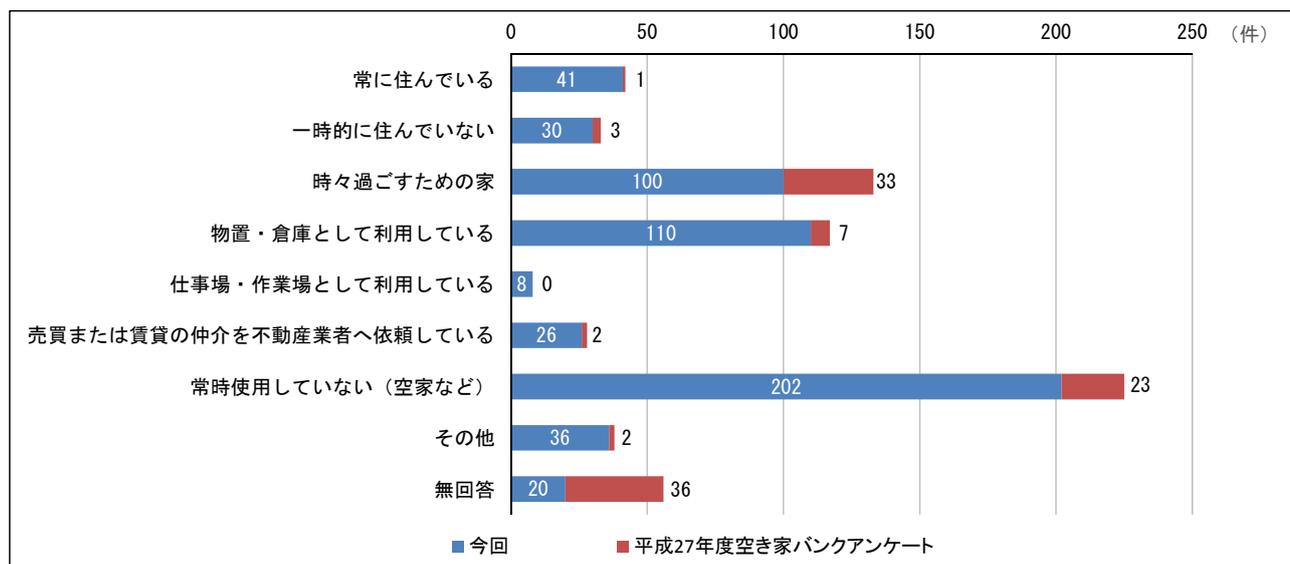
また、「常に住んでいる」いわゆる空家ではない建物も 41 件（7.2%）ありました。

地域自治区別で見ると、「常時使用していない（空家など）」とした割合が最も高かったのは、舟着地区で 5 割強、次いで作手地区で 4 割強となっています。一方、八名地区では 2 割強と少なく、舟着地区を除く、新城地域では「常時使用していない（空家など）」とする割合は低い傾向となっています。



■ 図__建物の現在の状況（地域自治区別）

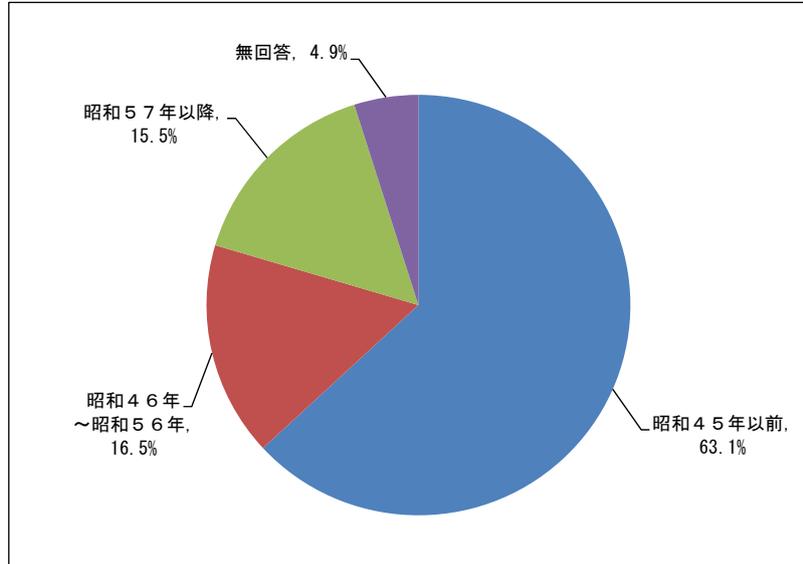
<参考>平成 27 年度実施の空き家バンクアンケートの結果を加算



■ 図__建物の現在の状況（平成 27 年度空き家バンクアンケート結果加算）

(建物の築年時期)

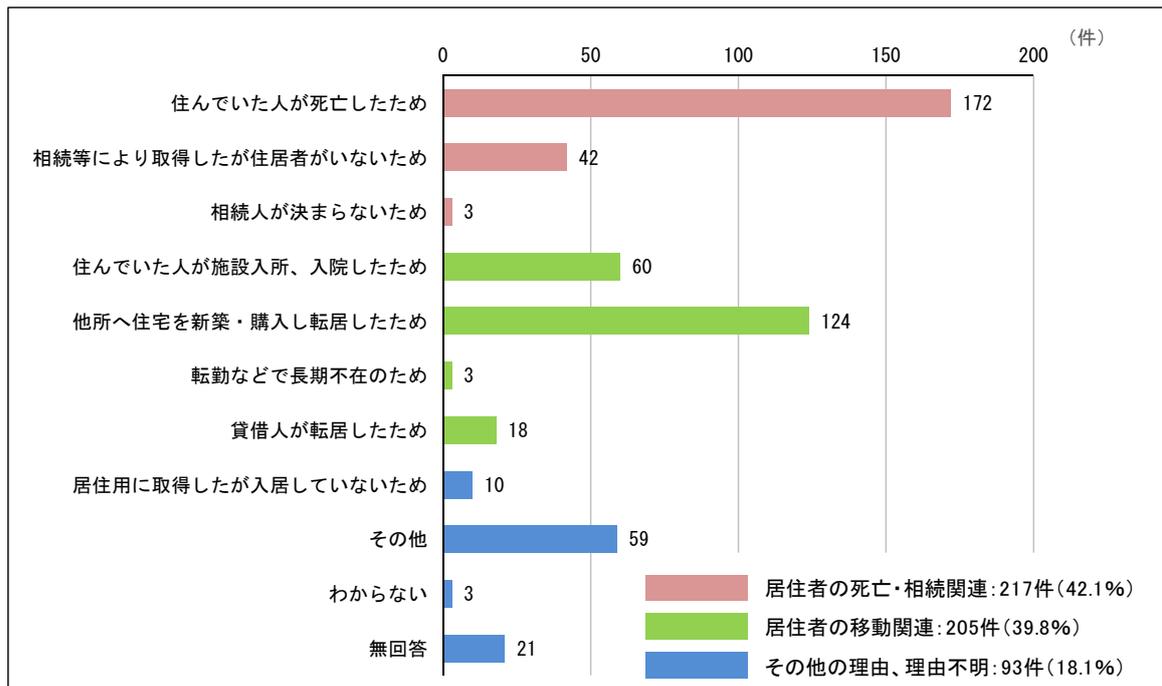
建物の築年時期をみると、「昭和45年以前」が63.1%と、いわゆる線引き（市街化区域及び市街化調整区域の区分）以前の建物が6割強あり、「昭和46年～昭和56年」の16.5%を加えると、約8割が旧耐震基準（昭和56年見直し）で建てられた建物となっています。



■ 図__建物の築年時期

(今の使用状況になった理由)

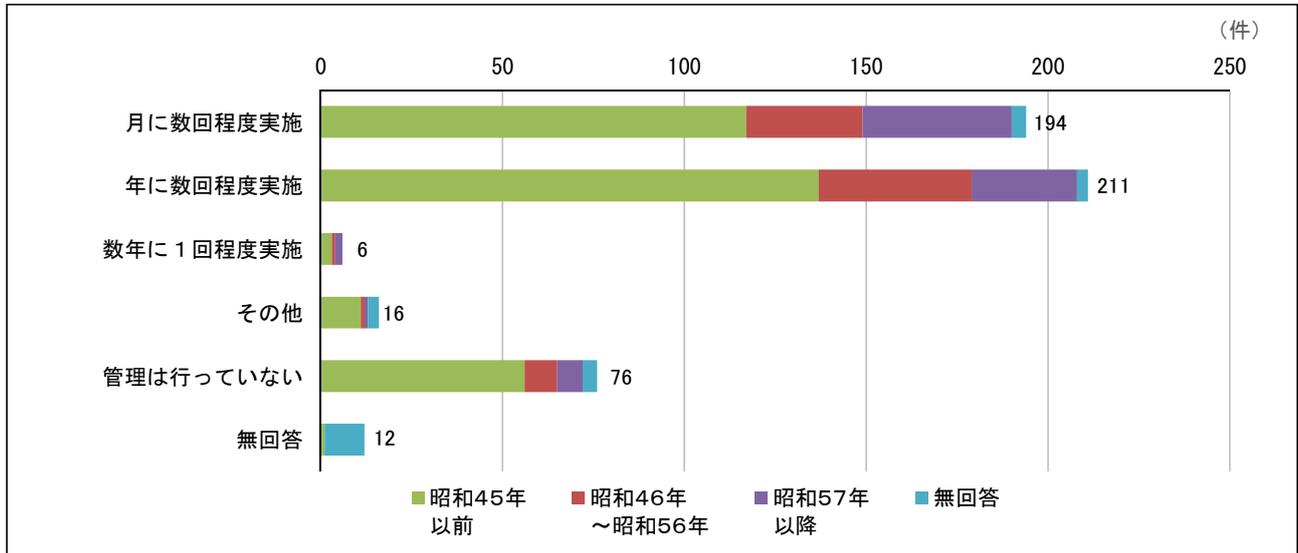
「住んでいた人が死亡したため」が172件（33.4%）で最も多く、「相続等により取得したが居住者がいないため」、「相続人が決まらない」を加えると、居住者の死亡・相続関連で4割強を占めています。次いで、「他所へ住宅を新築・購入したため」が124件（24.1%）となっており、「住んでいた人が施設入所、入院したため」、「転勤など長期不在のため」、「貸借人が転居したため」を加えると、居住者の移動関連も約4割となっています。



■ 図__今の使用状況になった理由

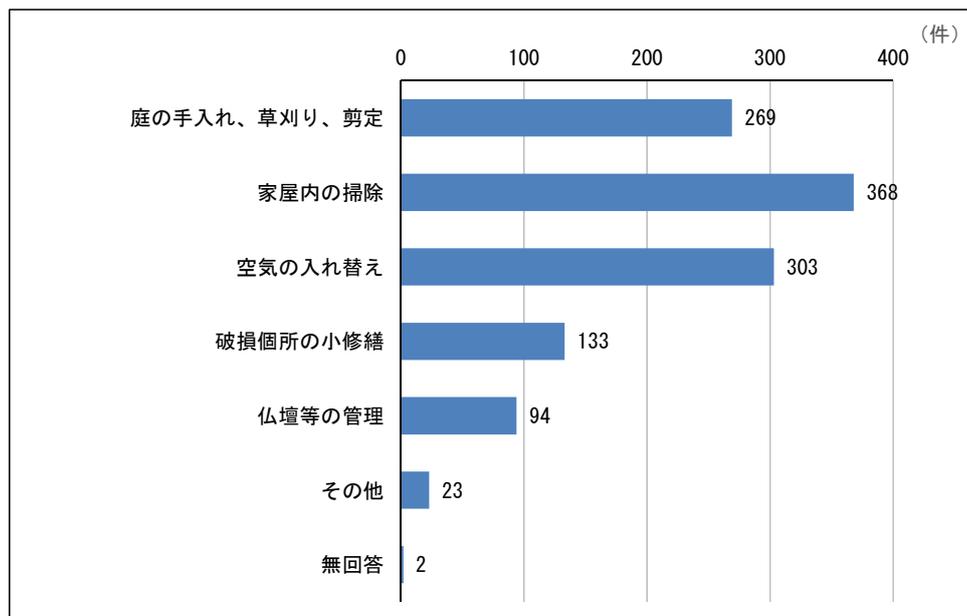
(管理の頻度、方法、内容)

管理の頻度としては、「年に数回程度」が 211 件 (41.0%) で最も多く、次いで「月に数回程度」が 194 件 (37.7%) となっています。「管理は行っていない」については、76 件 (14.8%) と約 1 割程度にとどまっていますが、「昭和 45 年以前」に建てられた建物で、管理が行われていない割合が高く、建物が古くなるほど、その傾向が強くなっています。また、管理の方法では、管理をしている人の約 9 割が「本人もしくは親族が管理している」となっています。



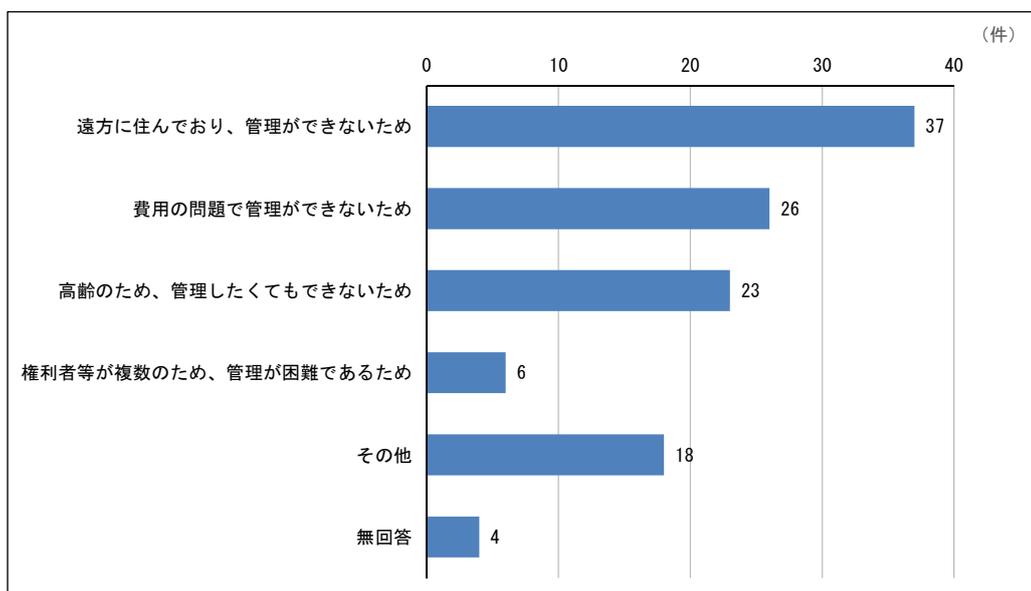
■ 図__ 管理の頻度 (建物の築年時期別)

管理の内容については、「家屋内の掃除」が 368 件 (86.2%) で最も多く、次いで、「空気の入替え」が 303 件 (71.0%)、「庭の手入れ、草刈、剪定」が 269 件 (63.0%) となっており、同時に複数の管理内容を行っている人が多くなっています。



■ 図__ 管理の内容 (複数回答)

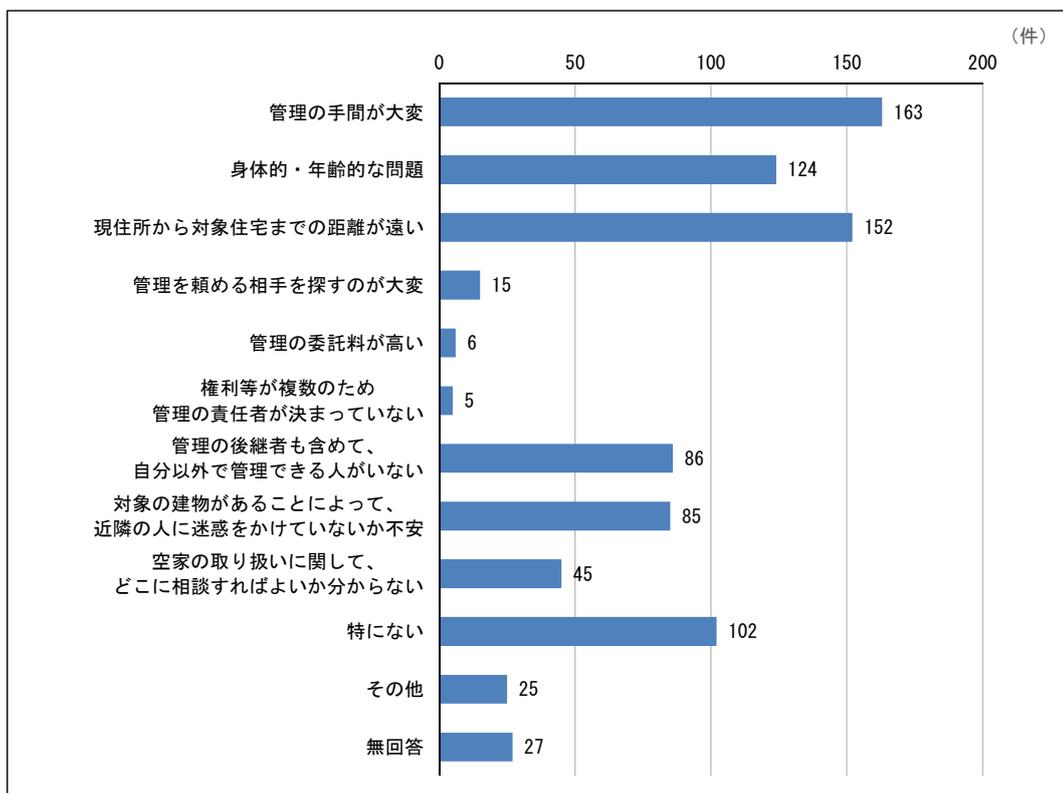
管理を行っていない理由としては、「遠方に住んでおり、管理ができないため」が37件(48.7%)で最も多く、次いで、「費用の問題で管理ができないため」が26件(34.2%)、「高齢のため、管理したくてもできないため」が23件(30.3%)となっており、費用面、所有者の高齢化なども問題となっています。



■ 図__管理を行っていない理由（複数回答）

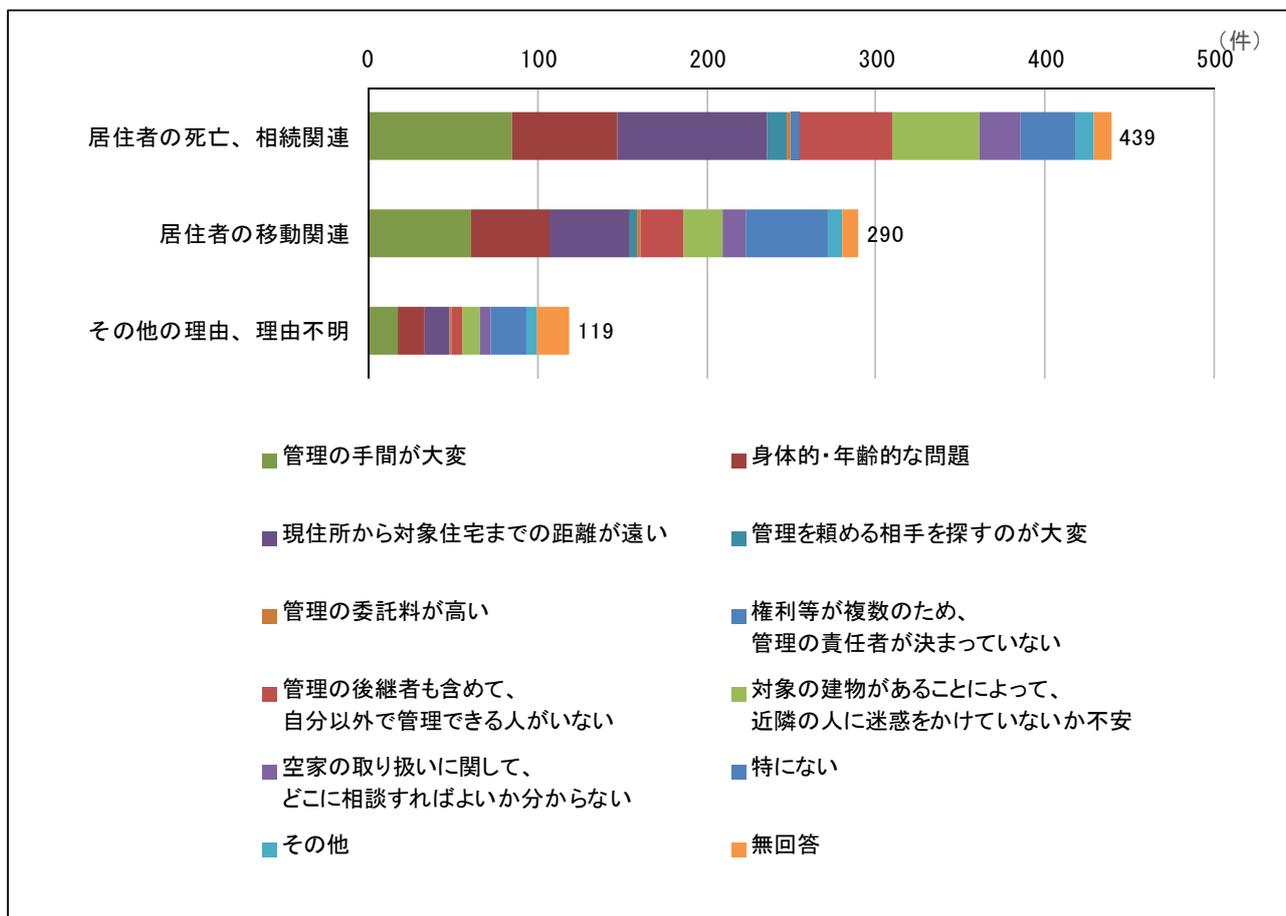
（管理上の問題）

「管理の手間が大変」が163件(38.5%)で最も多く、次いで「現住所から対象住宅までの距離が遠い」が152件(35.9%)、「身体的・年齢的な問題」が124件(29.3%)となっています。



■ 図__管理上の問題（複数回答）

また、今の使用状況になった理由を「居住者の死亡、相続関連」、「居住者の移動関連」、「その他の理由、理由不明」の3つに区分（以下、空家発生要因別という。）した場合の管理上の問題は、「居住者の死亡、相続関連」では「現住所から対象住宅までの距離が遠い」ことが問題となっており、「居住者の移動関連」では「管理の手間が大変」という問題が最も多くなっています。

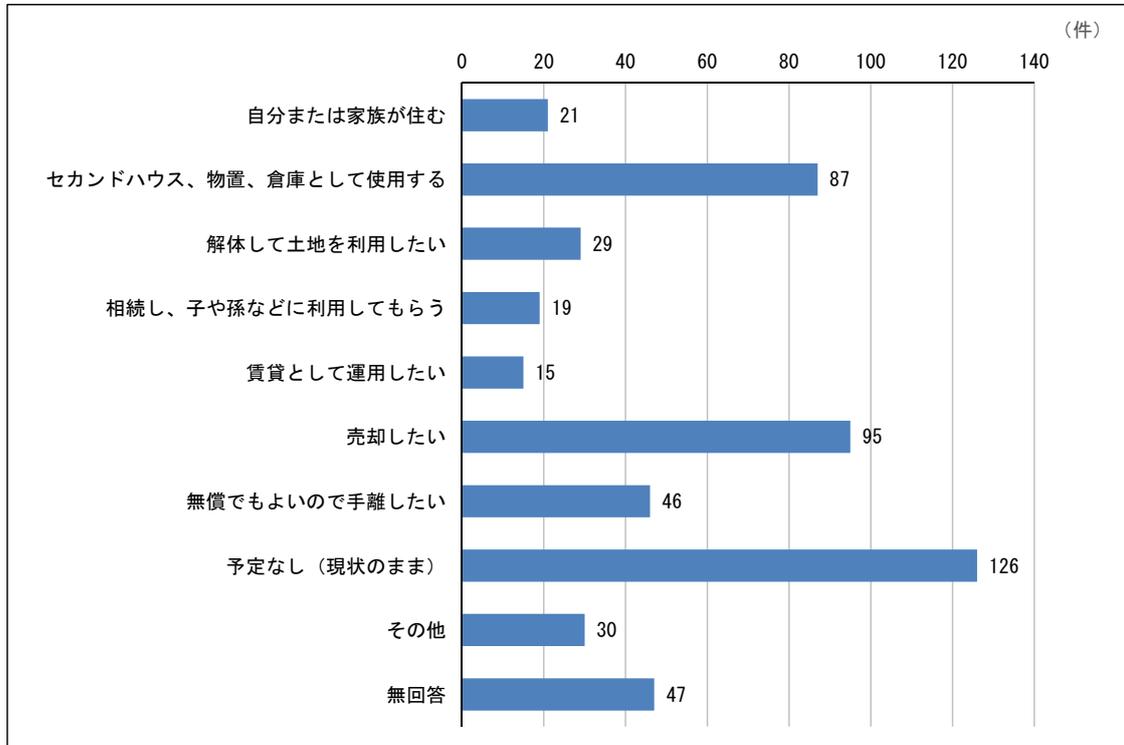


■ 図 空家発生要因別の管理上の問題

(今後の活用予定)

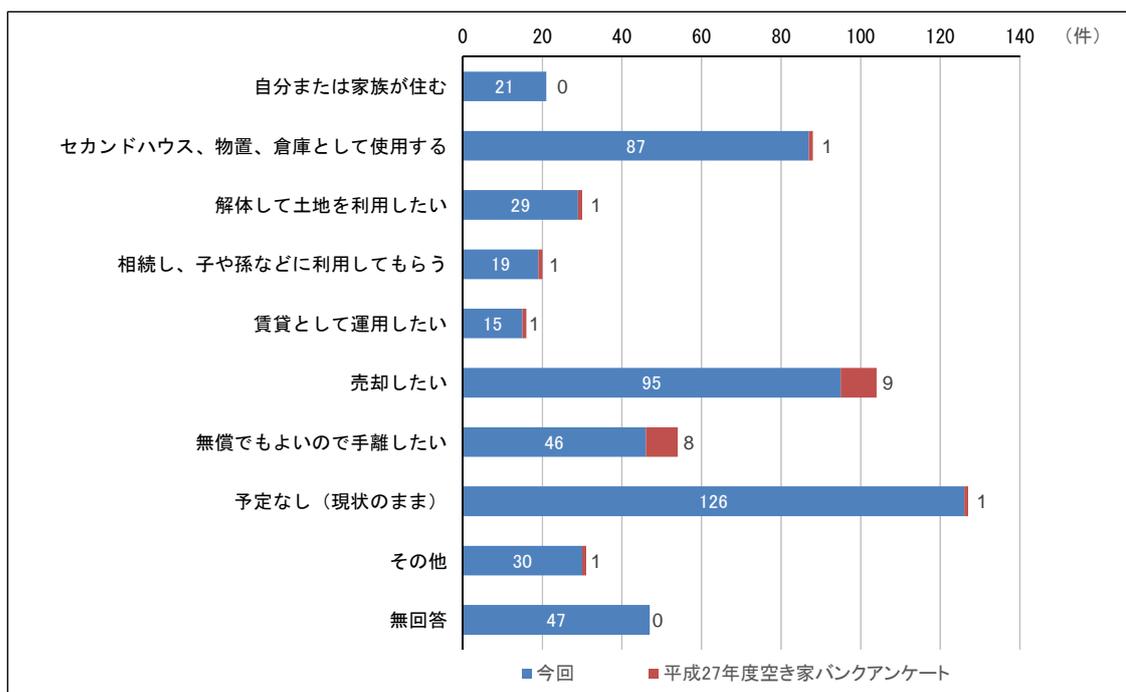
今後の活用予定としては、「予定なし（現状のまま）」が126件（24.5%）で最も多く、次いで、「売却したい」が95件（18.4%）となっており、現状では空家の利活用に関する意識は低い状況となっています。

また、「無償でもよいので手離したい」という回答が全体の1割程度となる46件（8.9%）ありました。



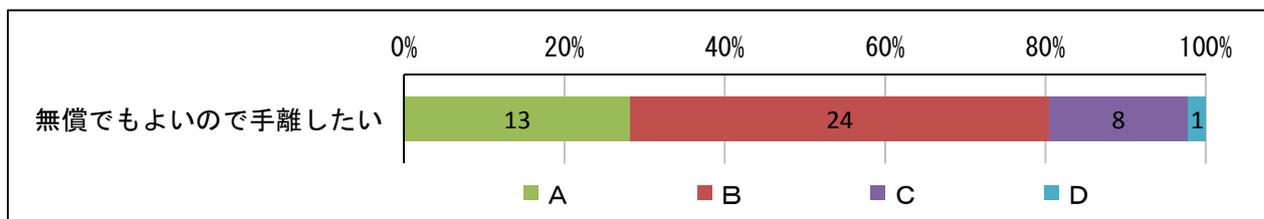
■ 図_今後の活用予定

<参考>平成27年度実施の空き家バンクアンケートの結果を加算

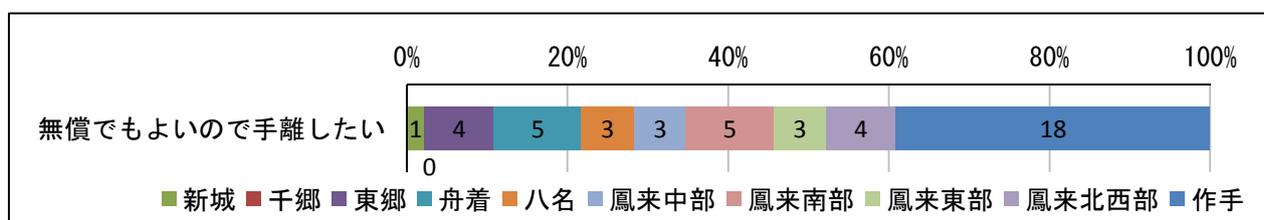


■ 図_今後の活用予定（平成27年度空き家バンクアンケート結果加算）

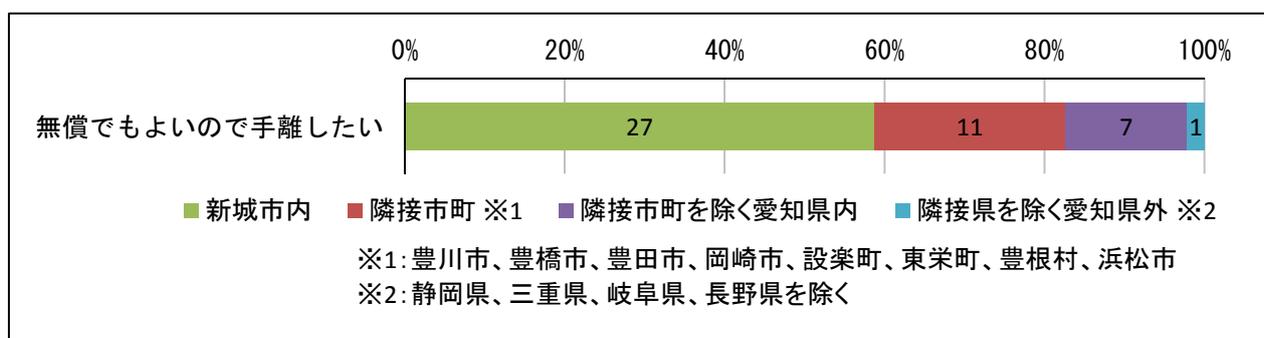
「無償でもよいので手離したい」とした 46 件の傾向についてみると、総合判定別では B が最も多く、地域自治区別では作手地区が 18 件（39.1%）と最も多くなっています。また、所有者の居住地別では市内に居住している人が 27 件（58.7%）と 6 割程度を占めており、解体除却の意向については、「除却を考えたい」が最も多くなっています。



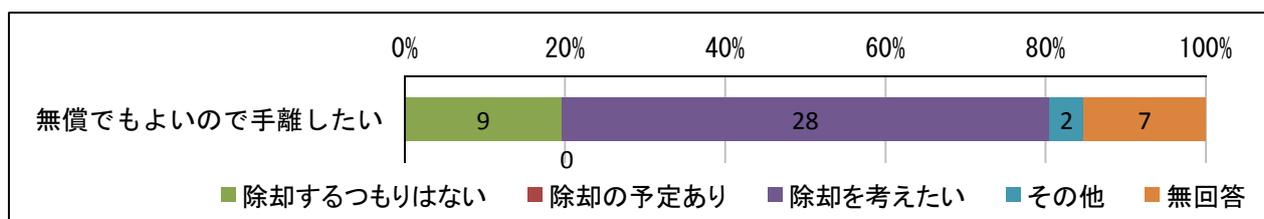
■図__「無償でもよいので手離したい」（総合判定別の傾向）



■図__「無償でもよいので手離したい」（地域自治区別の傾向）

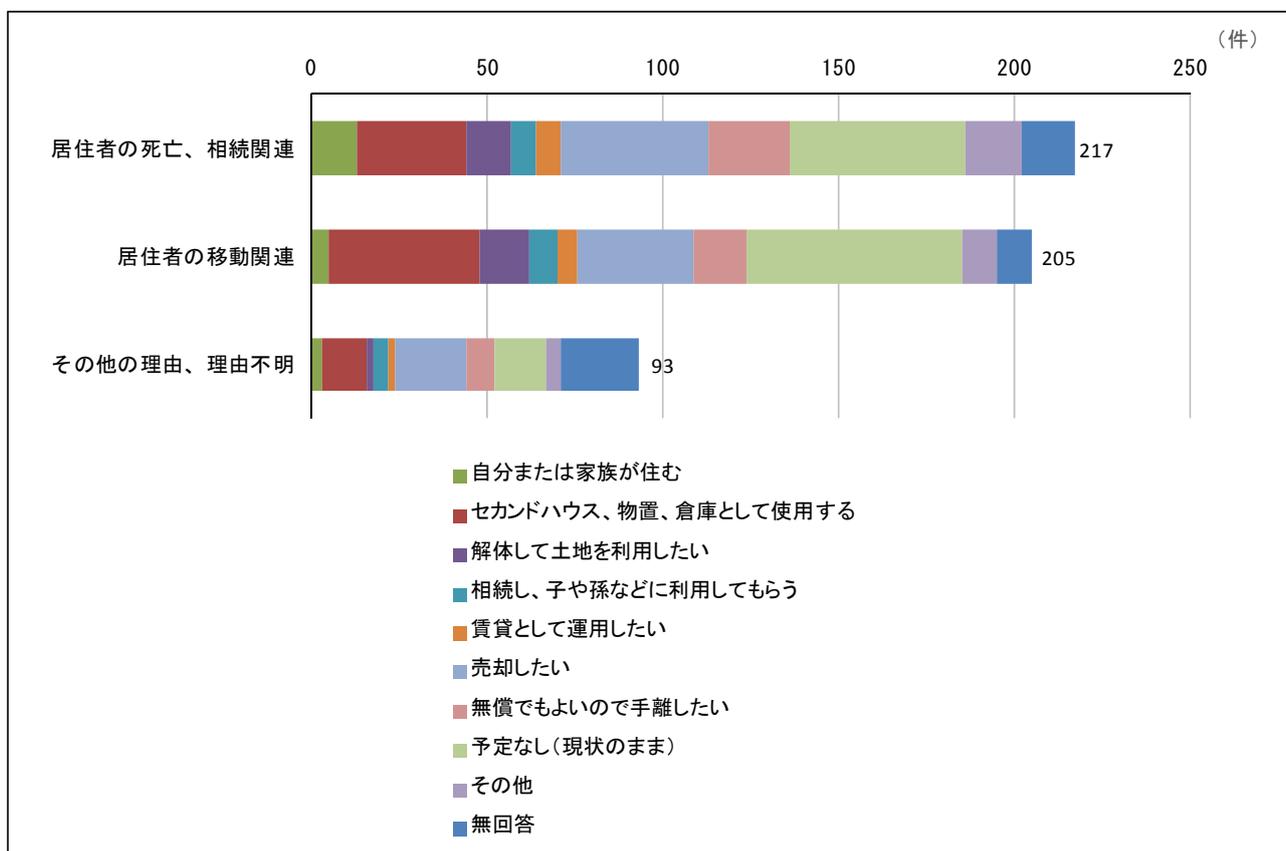


■図__「無償でもよいので手離したい」（所有者の居住地別の傾向）



■図__「無償でもよいので手離したい」（解体除却の意向別の傾向）

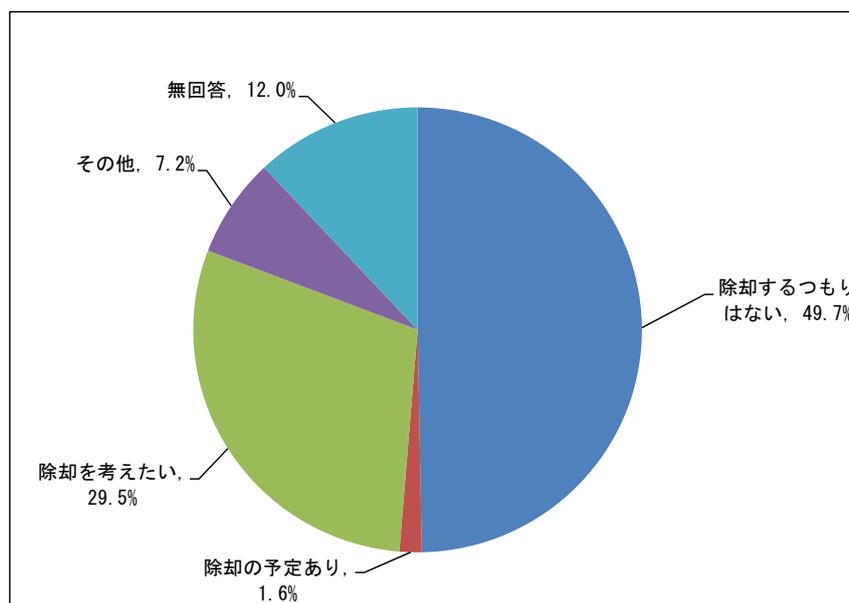
また、今後の活用予定について、空家発生要因別の傾向をみると、「居住者の死亡、相続関連」、「居住者の移動関連」ともに「予定なし（現状のまま）」がそれぞれ 50 件（23.0%）、61 件（29.8%）と最も高い割合となっています。次いで、「居住者の死亡、相続関連」では「売却したい」が 42 件（19.4%）となっており、「居住者の移動関連」では、「セカンドハウス、物置、倉庫として使用する」が 43 件（21.0%）となっています。



■ 図 空家発生要因区分別の今後の活用予定

(解体除却の予定)

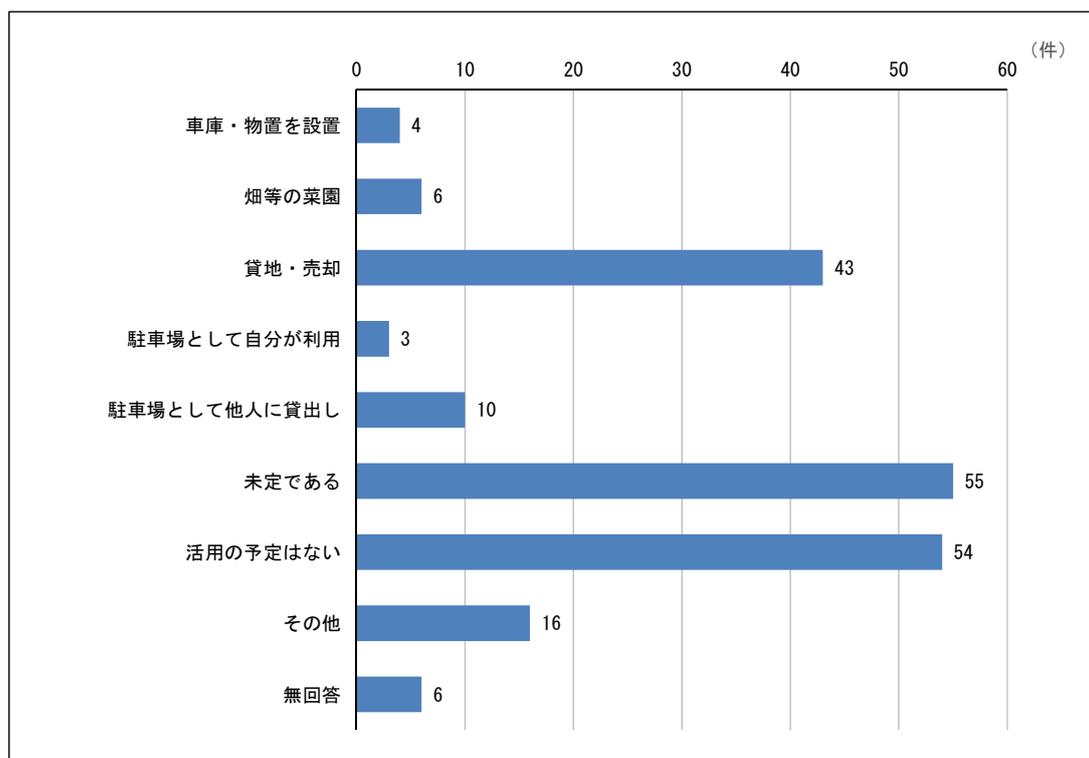
「除却するつもりはない」が 49.7%で最も多くなっていますが、「除却を考えたい」29.5%についても、「除却の予定あり」1.6%を合わせると3割程度あります。



■ 図_解体除却の予定

(解体後の土地の活用)

「未定である」が 55 件 (27.9%) で最も多く、次いで、「活用の予定はない」が 54 件 (27.4%) となっており、合わせると5割強が解体後の土地の利活用が決まっていない状況です。

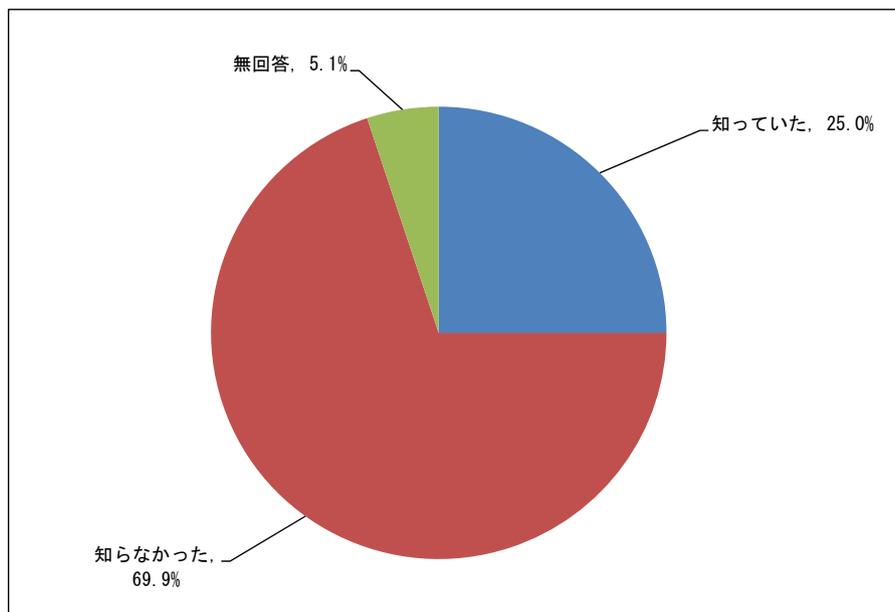


■ 図_解体後の土地の活用

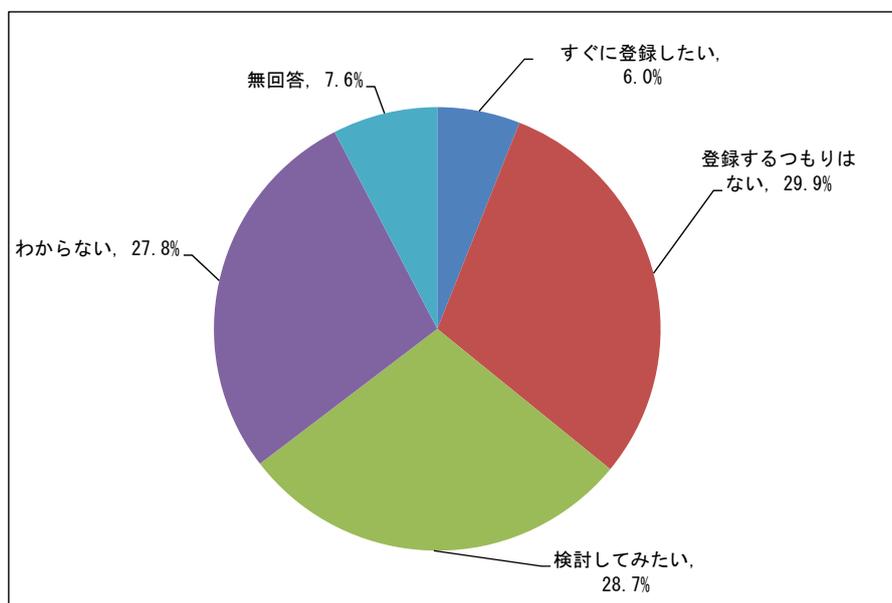
(空き家バンクの認知度、登録意向)

空き家バンクの認知度については、約7割の人が「知らなかった」と回答しており、空き家バンクの認知度は低くなっています。

また、今後、空き家バンクに登録するか意向を聞いたところ、「登録するつもりはない」が154件(29.9%)で最も多くなっていますが、「検討してみたい」が148件(28.7%)となっており、「すぐ登録したい」の31件(6.0%)を合わせると、約3割の人が関心を持っています。

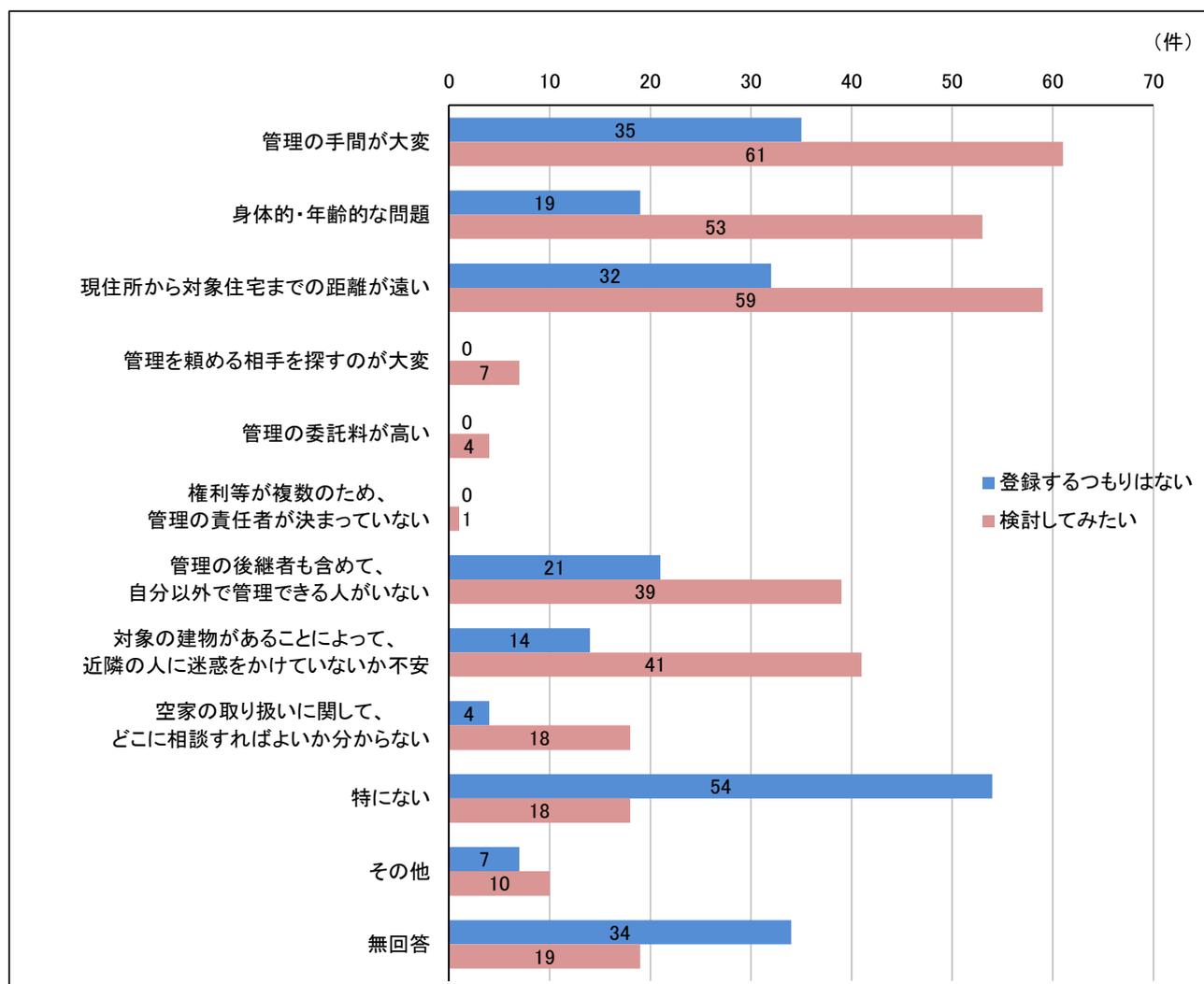


■ 図__空き家バンクの認知度



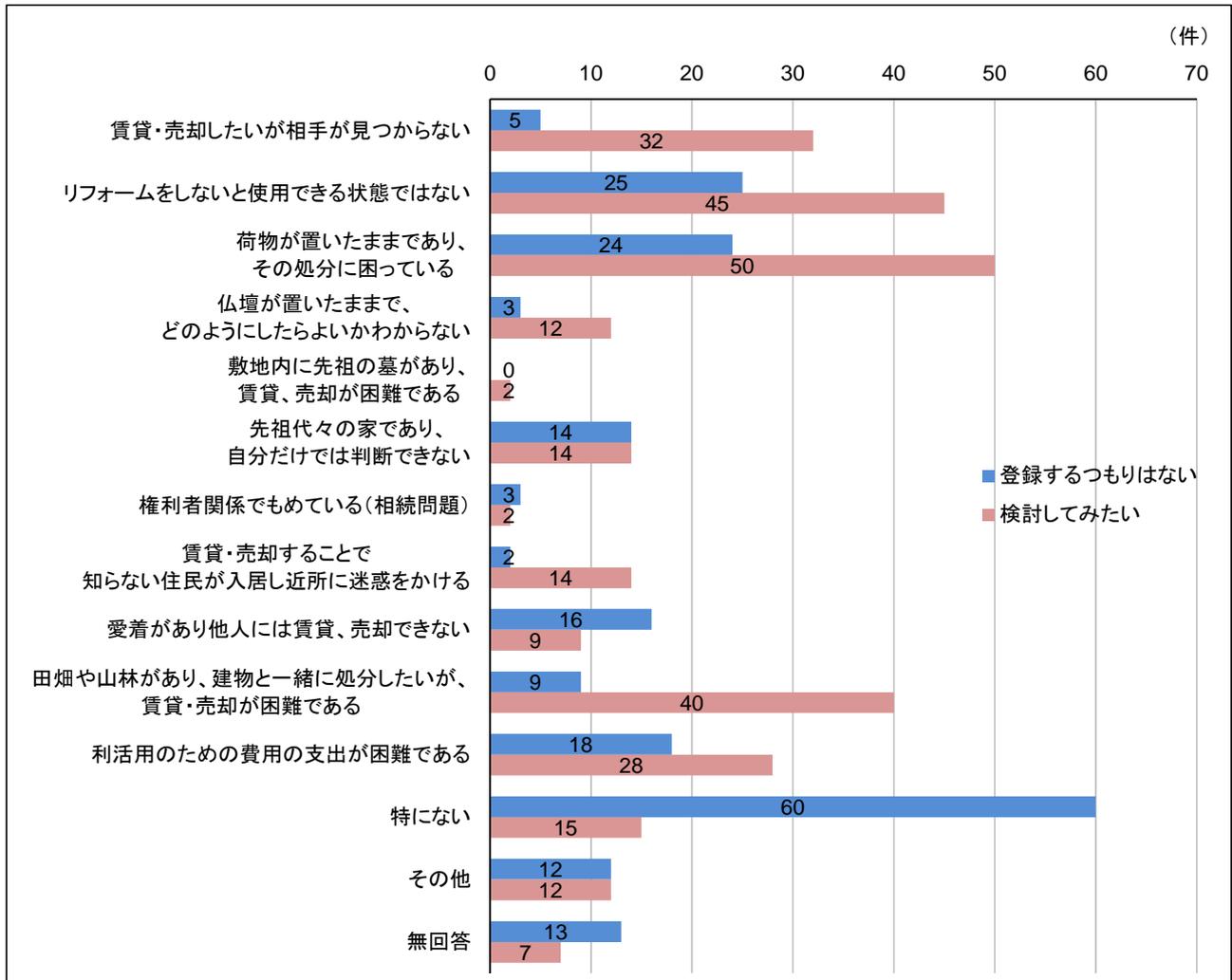
■ 図__空き家バンクの登録意向

空き家バンクの登録意向と建物の管理上の問題についての関連性をみてみると、「登録するつもりがない」とした人では問題は「特にない」が54件（24.5%）と最も多く、「検討してみたい」とした人では、「管理の手間が大変」が61件（18.5%）、「現住所から対象住宅までの距離が遠い」が59件（17.9%）と多くなっています。



■ 図__空き家バンクの登録意向と建物の管理上の問題との関連性

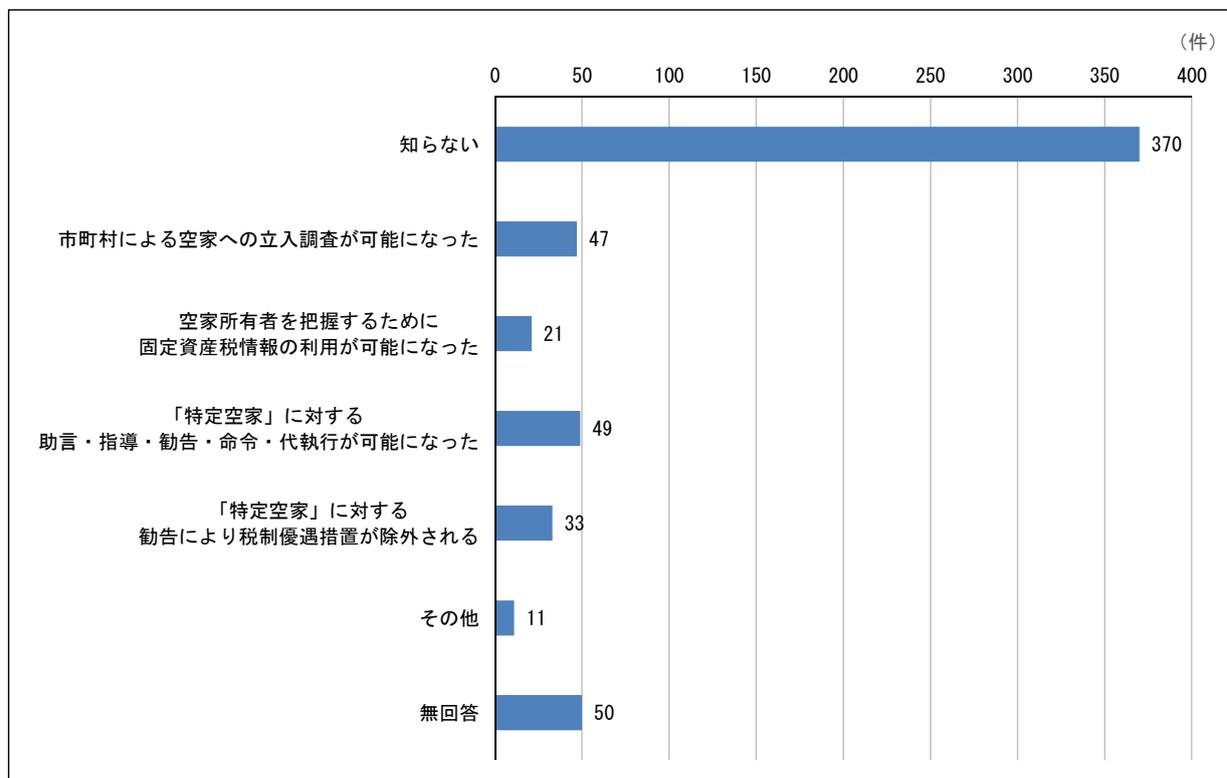
一方、空き家バンクの登録意向と利活用する上での問題についての関連性をみると、「登録するつもりがない」とした人では問題は「特にない」が60件(29.4%)と最も多く、「検討してみたい」とした人では、「荷物が置いたままであり、その処分に困っている」が50件(17.7%)で最も多くなっています。



■ 図 空き家バンクの登録意向と利活用する上での問題との関連性

(空家特措法の認知度)

空家特措法については、「知らない」が 370 件（71.8%）と空き家バンクとともに認知度は低くなっています。



■ 図 空家特措法の認知度

1-3 空家等対策の取組みの現状

(1) 支援制度

①新城市空き家情報登録制度（新城市空き家バンク）

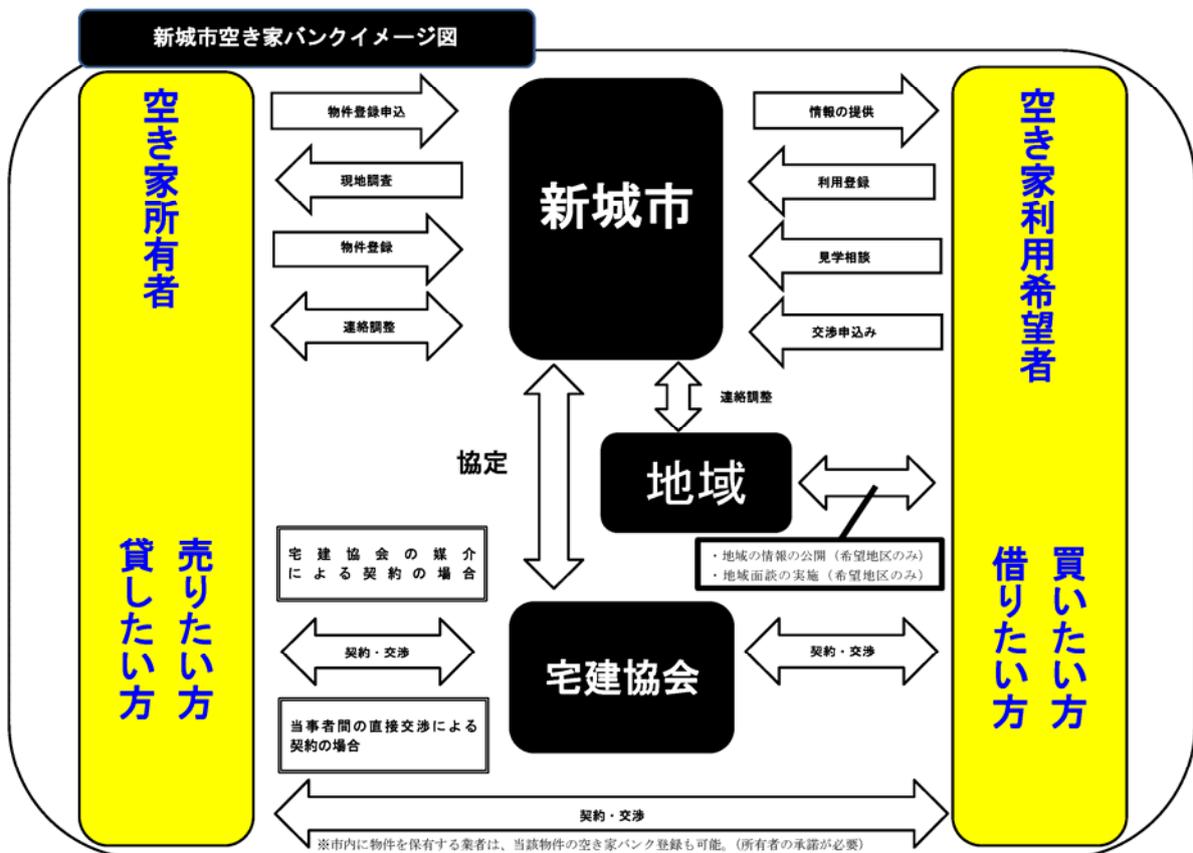
本市では空家の有効活用を通して、移住・定住の促進による地域の活性化を図るため、「新城市空き家情報登録制度（新城市空き家バンク）」を平成27年度から運用しています。

参考：新城市ホームページ 新城市空き家情報登録制度（新城市空き家バンク）
 (http://www.city.shinshiro.lg.jp/index.cfm/6,38451,169,html)

■表_制度の運用実績

平成28年10月現在

| | |
|---------|-----|
| 登録物件総数 | 14件 |
| 利用登録者総数 | 23名 |
| 成約件数 | 5件 |



資料：新城市ホームページ 新城市空き家バンク運用イメージ
 (http://www.city.shinshiro.lg.jp/index.cfm/6,38451,c,html/38451/20150330-135431.pdf)

■図_空家バンクの運用イメージ

②新城市空き家改修事業補助金交付制度

本制度は、「新城市空き家情報登録制度（空き家バンク）」に登録された空家の有効活用による本市への定住促進及び地域の活性化を図るため、当該空家の所有者又は入居者が行う当該空家に居住するために必要な改修、修繕、補修等に要する経費に対し、補助金を交付する制度です。

■表__制度の概要

| | |
|------|--|
| 補助要件 | 空き家バンクを通じて売買又は賃貸借した場合の改装費補助金。 上限 30 万円。 |
|------|--|

資料：新城市ホームページ 新城市空き家改修事業補助金交付要綱

(<http://www.city.shinshiro.lg.jp/index.cfm/6,38451,c,html/38451/20160526-163446.pdf>)

(2) 空家等に関する相談

空家等に関する相談は、老朽化等による瓦や塀の崩落、建物の傾斜などの危険性や、空家敷地内の草木の管理不足による隣地・道路への影響などの生活面からの相談を受付けていますが、空家より空地に関する相談が多く、空地については、現状では空家法の対象外になっているため、「しんしろ安全・安心で快適なまちづくり条例」により、対応しています。

■表__空家等に関する相談件数

| | |
|----------|-----|
| 平成 26 年度 | 3 件 |
| 平成 27 年度 | 6 件 |
| 平成 28 年度 | 5 件 |

出典：市資料

【ミニコラム：相続放棄することで、空家の管理義務は無くなるの？】

民法第 938 条は、相続人による相続放棄を定めています。相続を放棄することで相続財産の管理義務は消滅するため、空家の相続人が相続を放棄した場合、空家は無管理状態に陥ることにもなりかねません。

そこで民法は、こうした事態を避けるための規定も設けています。民法第 940 条は、相続放棄により相続財産が無管理状態になると、他の相続人や相続債権者、受遺者等に不利益を与えてしまうおそれがあるため、相続を放棄した者に対して、放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、その財産の管理を継続しなければならないと定めています。

つまり、空家を相続放棄したとしても、次に当該空家の相続人となった者が空家を管理できるようになるまでは、引き続き管理を続けなければならないのです。もしこの義務を怠り、老朽化した空家の屋根が飛散する等して周囲の住民等に被害を及ぼした場合、法的な責任を追及されるおそれがあります（損害賠償請求など）。

「相続放棄をすれば、空家の管理義務は一切負う必要はない」と誤解されている場合も多いようですが、正確な理解が必要です。

1-4 問題点・課題

これまでの現状分析を踏まえ、今後の空家等の利活用や適正管理に向けた問題点や課題は以下の通りです。

①所有者における空家特措法の認知度向上のための啓蒙が必要

所有者意向調査の結果から、空家特措法の認知度の低さが確認できました。法制度の認知度の低さが適正に管理されない空家が増加する要因のひとつと考えられます。

そのため、所有者の法制度の認知度向上を図りながら、特定空家等に対する措置や固定資産税特例措置などの適正な税制運用も含めた方策の検討が必要になります。

②所有者の自身の財産としての適正管理の意識づけが必要

所有者意向調査のうち、空家管理状況や今後の利活用の点に、空家所有者の管理責任意識の低さが確認できました。空家の管理は空家所有者に責任があり、この責任にもとづく適正な管理がなされない状況が長期化してしまうと様々な問題を招く恐れがあります。

そのため、所有者に空家を自己の財産として自己の責任のもと管理しなければならないことを再認識してもらい、所有者責任が果たされるための方策の検討が必要になります。

③効果的な相談対応体制の構築が必要

所有者意向調査の結果では、空家に対する処理手続きの方法や補助金制度などの仕組みがよく分からないなどの意見も多くみられます。

そのため、効果的な情報発信や相談窓口の一本化など、適切な相談対応体制を構築し、所有者が自ら、空家等に対する適正管理や利活用を行い、特定空家等にならないための適切な対応を進められるよう支援を図る必要があります。

④地域性を配慮した適正管理・利活用のための方策が必要

新城地域では賃貸用など現在でも活用している空家が多く、作手地域、鳳来地域では、日常的に利用していない空家が多いなど、地域によって空家の特性が異なります。

そのため、地域特性を考慮した利活用対策や適正管理に向けた方策の検討が必要になります。

⑤所有者の高齢化に対応した方策が必要

所有者意向調査の結果から、空家等の発生要因として、居住者の死亡や移動が大きく関連しており、空家の管理についても、高齢化による身体的な問題が管理不全を招く要因のひとつであることが確認できました。また、図面による分析では高齢者が多い地域では、危険度の高い建物が多く見うけられました。

そのため、将来の空家化が懸念される高齢者のみ世帯の把握や所有者の高齢化による管理不全に対応した方策の検討が必要になります。

第 2 章

空家等対策の基本的な考え方

第2章 空家等対策の基本的な考え方

2-1 空家等対策の基本的な考え方

以下に空家等対策の基本的な考え方を示します。

①所有者による適切な管理の徹底

空家特措法第3条に規定されるように、空家等の管理責任は所有者等にあり、空家等の適切な管理は、その所有者等が自らの責任により行うことが必要となります。

そのため、所有者等による管理を徹底し、新たな空家等の発生や管理不全空家等に陥ることの予防を図るための取り組みを進めます。

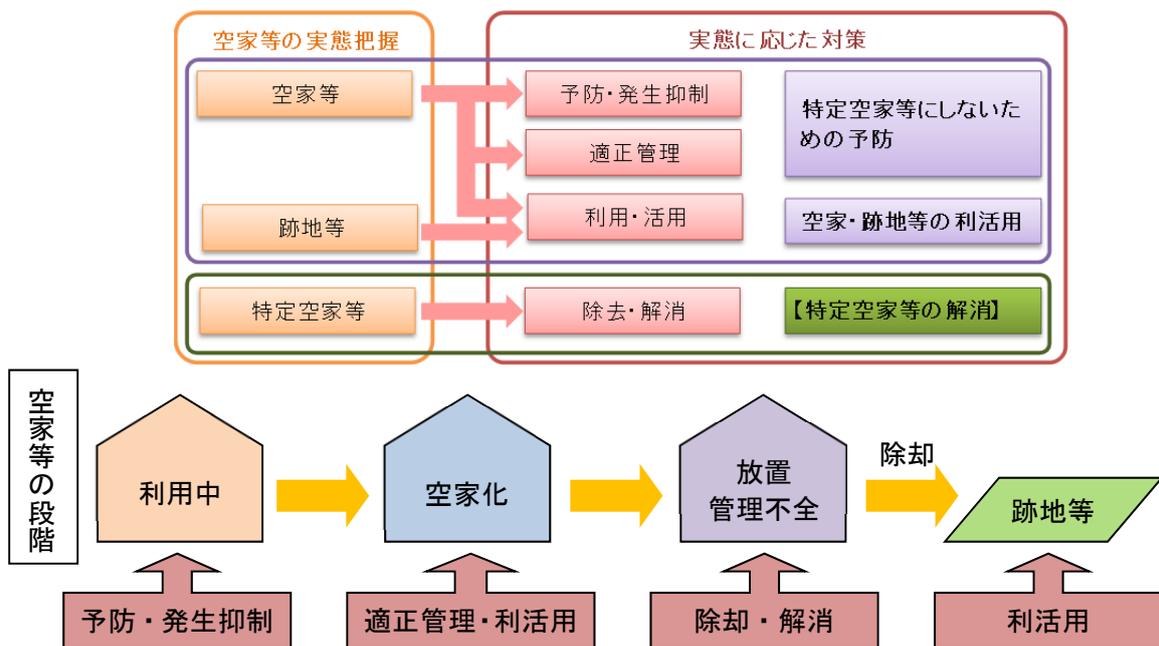
②主体ごとの役割分担と連携の強化

空家等の管理責任は第一義に所有者等が担うことを基本としますが、空家等の発生については、高齢化問題や地域力の低下による人口流出などもひとつの要因になっているとともに、管理不全の空家の存在は、景観の悪化や治安の低下など、地域にも影響を及ぼします。

そのため、空家等の対策は、所有者等のみでなく、市や各地域自治区などが相互に連携して、それぞれの責務や役割を果たすことにより、所有者等に対して意識の向上や適切な管理、利活用を促すとともに、地域の活性化や高齢者対策など、地域一丸となって、空家化の予防や発生抑制を図るための取り組みを進めます。

③空家等の実態、段階に応じた対策の実施

空家等は老朽化することで周辺への悪影響や危険性が高くなるため、空家等発生前から除却に至る各段階に応じた対策を実施します。



■図_実態・段階に応じた対策のイメージ

2-2 主体別の考え方

(1) 所有者等の役割

建物等の所有者等は、その建物等を空家化させないために日頃から適正な管理に努める義務があります。また、新たに空家等の所有者等となった場合は、地域との連携により必要な情報提供や管理状況に関する連絡等を行うとともに、適正な管理や積極的な利活用を図ることが必要です。

(2) 地域の役割

本市では、地域ごとに異なる困りごとへの対応や将来への取り組みができるよう、市民と市が一緒になって考え、活動する地域自治区制度を設置しています。

空家等の対策にあたっては、各地域ごとで空家等の状況や高齢者世帯の把握、適正管理や利活用に関する対策の検討など、良好な地域環境の維持に向け、市や事業者等と協力して主体的に取り組む必要があります。

(3) 市の役割

市は行政機関として、個々の空家等だけでなく、市域全体の住環境を保全する大きな役割を担っています。そのため、地域の住環境に悪影響を与える恐れのある特定空家や管理不全に陥っている空家等の所有者等に対し、状況の改善を促すなど、地域の住環境保全に取り組みます。

また、他自治体で取組まれている先進事例など空家等の対策に関わる情報発信のほか、地域住民から提供される空家等の情報や様々な相談への対応にあたっては、今後も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における取り組みを実施します。

(4) 民間事業者等の役割

民間事業者は、空家等の管理のほか、住宅や土地の流通、住宅を保全するための補修や除却後の跡地の活用など、幅広い役割を担っています。

特に空家や跡地等の利活用においては、円滑な市場流通化の促進のための協力を行うとともに、居住希望者に対して情報提供を図ることが必要です。

(5) 専門家団体の役割

法務、不動産、建築などの専門家団体は、空家等の管理や利活用に係る各種手続きなどの実務を円滑に行う役割を担っています。

また、空家等所有者や市、地域にとっての良きアドバイザーとして、ともに地域の空家等対策に取り組んでいく必要があります。

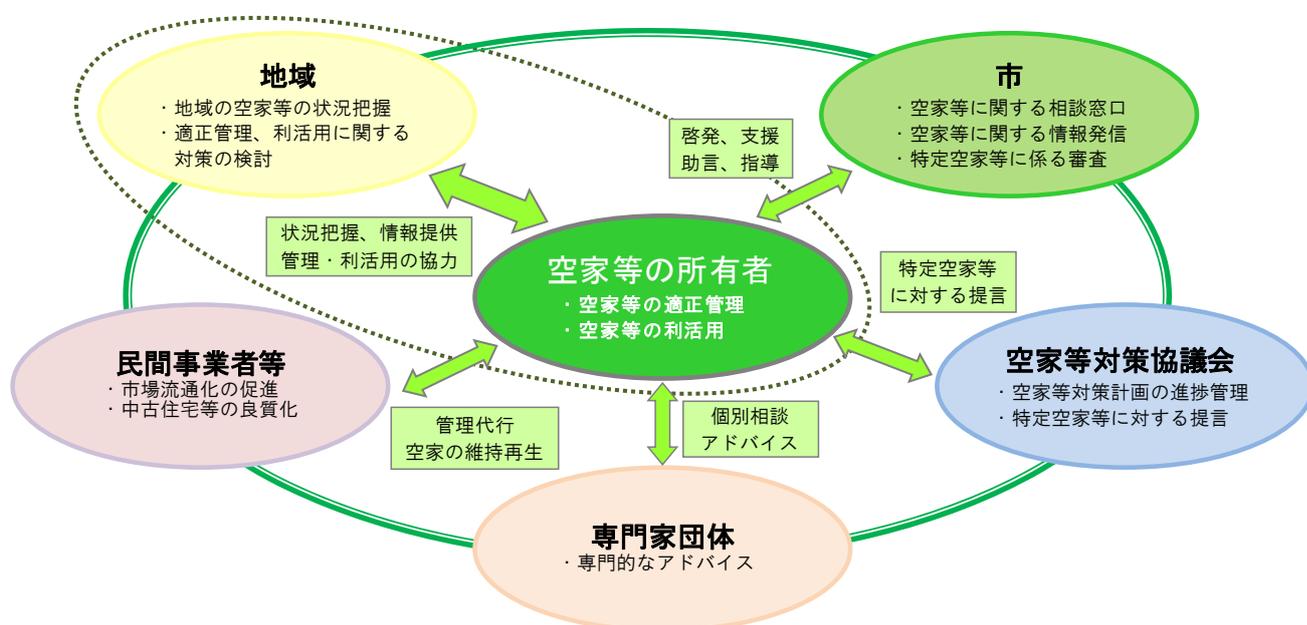
(6) 空家等対策協議会の役割

新都市空家等対策協議会では、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ものとします。

特に、市が特定空家の認定や立入調査、助言または指導、勧告、命令等の措置を行う場合は、協議会として提言をおこないます。

(7) 主体間の連携

各主体はそれぞれの役割を的確に果たすとともに、主体間で相互に連携することにより、空家化の予防や抑制、空家の適正管理や解消に向け、効果が発揮されます。



■ 図__主体間の連携イメージ

第 3 章

空家等対策の基本的施策

第3章 空家等対策の基本的施策

3-1 空家等の適切な管理の促進

(1) 空家等対策を進めるための基盤構築

空家等対策を円滑に進めるための基盤として、各地域と連携しながら、定期的に空家等の実態を把握するとともに、空家等のデータベース化を図るなど、所有者等に対しての相談窓口の一元化によるスムーズな情報発信や空家等の情報管理を行います。

| 具体的な取り組み | 課題への対応 (32 ページ) |
|---------------|--------------------|
| ①空家等の定期的な実態把握 | 課題③、④ |
| ②空家等のデータベース化 | 課題③ |
| ③空家等相談窓口の一元化 | 課題③ |

①空家等の定期的な実態把握

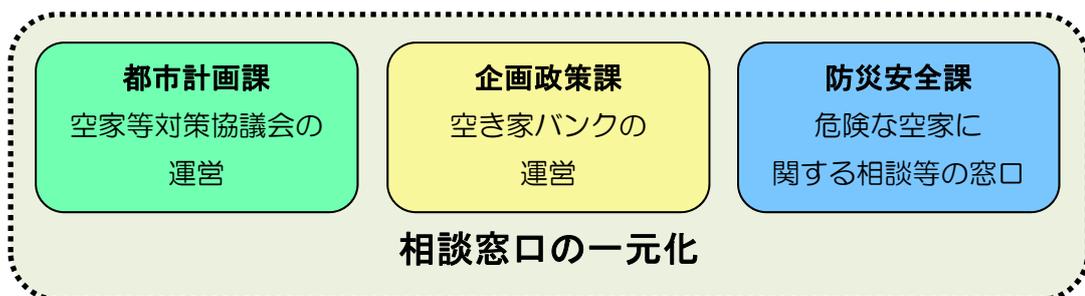
高齢化の進展や人口流出により、空家等は年々増加する傾向にあります。また、危険空家の倒壊など、空家等を取り巻く環境は日々変化しています。これらの変化に対応し、適切な対策を講じるために、各地域と連携しながら、定期的に各地域の空家等の実態把握に取り組みます。

②空家等のデータベース化

実態把握で得られた空家等の情報については、データベース化を図ることにより、庁内における情報の共有化や空家等対策のスムーズな対応へとつなげます。

③空家等相談窓口の一元化

空家等に関する苦情や問い合わせ、空き家バンクの運営などは、現在、都市計画課、企画政策課、防災安全課でそれぞれ行っていますが、所有者等や一般市民等に対し、スムーズに対応する必要があることと、寄せられた情報を庁内で共有するために、相談窓口を一元化したワンストップ窓口設置に向けた検討を行います。



(2) 空家等の適切な管理を促すための方策

空家等を適切に管理していくためには、管理の主体である所有者等の空家等管理に関する意識の向上を促す必要があります。また、空家等を適切に管理し、品質を確保することで、中古住宅市場への流通を図ることができる場合があることから、管理サービスの情報提供や専門家による相談体制の検討など、多面的な管理支援を行います。

| 具体的な取り組み | 課題への対応 (32 ページ) |
|---------------------|--------------------|
| ①所有者等への意識啓発 | 課題② |
| ②空家等に関する情報発信 | 課題③ |
| ③専門家団体等との連携促進 | 課題③ |
| ④住宅用地特例の適正な運用 | 課題① |
| ⑤低利用建物に対する助言・指導の条例化 | 課題① |

①所有者等への意識啓発

空家等の予防及び発生抑制に対しては、建物の所有者等だけでなく、空家等の相続人等も含め、空家等に関わる全ての人に、空家等の適切な管理及び活用の必要性を認識することが重要です。そのため、市広報やホームページ等により、空家等の管理に向けた意識づけとなる情報提供を行うとともに、空家等が適正に管理されるよう地域と連携を図りながら意識啓発を行います。

②空家等に関する情報発信

所有者意識調査の自由意見で、「処理等手続きの方法」や「補助金等の空家関連の情報」を要望する意見が多く寄せられたことなどから、所有者等において空家等の管理手法に関する情報が不足していること、また、管理の必要性を感じていないことが原因で空家等の管理が適切に行われなかったことがあることが把握されました。そのため、生活環境・景観の悪化や安全性の低下など空家等を放置することにより発生する様々な問題について情報発信を行い、管理意識の向上を促します。

③専門家団体等との連携促進

空家等の管理や活用に関するあらゆる問題に対し、所有者等が相談できる一元化した窓口を設け、必要に応じて法務、不動産、建築などの専門家等の協力を得られるよう、専門家団体等との連携促進を進めていきます。

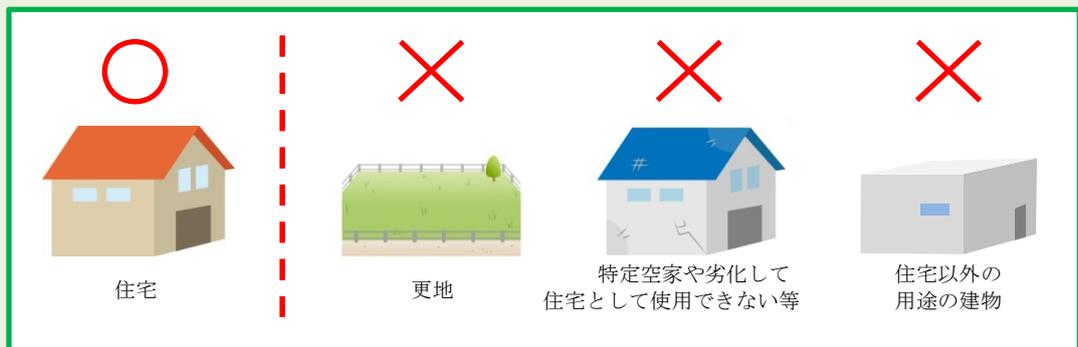
④住宅用地特例の適正な運用

空家等が減らないひとつの要因として、固定資産税の住宅用地特例があげられます。所有者意向調査においても、建物を除却することにより税金が高くなると思っている人も多くみられます。

固定資産税の住宅用地特例では、「専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋の敷地の用に供されている土地」について、固定資産税が減免される特例措置が定められていますが、この住宅用地特例を適正に運用するため、居住の用に供さない管理不全の空家等に対し、住宅用地特例が解除される可能性があることを所有者等に啓発していきます。

【ミニコラム：建物があれば税金は安いままなの？】

地方税法 349 条の 3 の 2 は、税の住宅用地特例を定めています。土地に住宅を設けることにより土地の課税標準額が 1/6 に減額されます。ただし、“住宅用地”特例であるため対象は「専ら人の居住の用に供する家屋」に限られます。例えば、空家を倉庫として活用している場合や空家が劣化し住宅として使用できない場合等はこれにあてはまらないため減額対象から外れる可能性があります。なお、空家特措法により特定空家として勧告を受けた場合には同条の規定により確実にこの対象から外れることになります。



「建物があれば税金は安く済むから空家もそのままにしておく」と考えている人が多いようですが、実際にはそうではなく空家は減額対象ではなくなる可能性があるということを知ることが必要です。

⑤低利用建物に対する助言・指導の条例化

空家等の管理責任は所有者等にありますが、周辺環境に悪影響を及ぼしている生活実態の乏しい低利用建物については、現行の空家特措法では所有者等に対し、助言や指導を行うことができません。

このように、周辺に悪影響を及ぼしている低利用建物の所有者等に対し、状況の改善を促すための助言や指導を行うための条例化を進めます。

(3) 管理不全対策

空家等の管理不全は、地域の住環境に悪影響を及ぼす可能性があります。そのため、地域と連携しながら、所有者等への意識啓発や注意喚起を行います。管理不全な空家等に対しては、除却も含めた適切な助言・指導を行い、管理不全の空家等の防止・解消を図ります。

| 具体的な取り組み | 課題への対応 (32 ページ) |
|--------------------|--------------------|
| ①高齢者世帯や遠方所有者への意識啓発 | 課題②、⑤ |
| ②除却に向けた助言・指導 | 課題② |

①高齢者世帯や遠方所有者への意識啓発

所有者意識調査から、所有者の高齢化や所有者の居住地と空家等との距離が遠いことが管理をする上での問題としてあげられています。

特にこれら、管理不全に陥りやすい高齢者世帯や遠方の所有者に対し、地域と連携を図りながら、市広報やホームページによる情報提供を行うとともに、固定資産税の納税通知書などの市からの送付物に空家等の管理に関する啓蒙パンフレットを同封するなど、意識啓発を行います。

②除却に向けた助言・指導

適切な管理が行われず老朽化が進んだ管理不全の空家等については、倒壊や屋根、外壁等の脱落、飛散等の恐れなどの危険性のほか、防災、衛生、景観面での悪影響など多くの問題が発生する可能性があります。

これら、管理不全の空家等については、所有者等の特定を行うとともに、当該空家等の状況を報告し、状況の改善に向けた助言や指導を行います。

3-2 空家等及び跡地の活用促進

(1) 空家等の利用・活用

空家等を有効な地域資源と捉え、継続利用が可能な状態にすることで、住み替えや移住促進、快適に住み続けられる生活環境の確保に資する取り組みを行います。そのために既存の空き家バンク制度の促進を図るとともに、企業との連携や市内で起業を希望する人への支援策としての空家等の利活用、地域と連携した地域独自の利活用策を促進します。

| 具体的な取り組み | 課題への対応 (32 ページ) |
|-------------------|--------------------|
| ①空き家バンク制度の促進 | 課題③ |
| ②企業等との連携、起業家支援の促進 | 課題④ |
| ③空家等の無償譲渡システムの構築 | 課題⑤ |
| ④地域別利活用の促進 | 課題④ |

①空き家バンク制度の促進

市広報やホームページ等を通じて、空家等の所有者等や利用希望者へ空家等情報や利活用方法・事例等を紹介することにより、空き家バンク制度や空家等に対する情報周知を図ります。

②企業等との連携、起業家支援の促進

空家等を活用した社員寮やテレワーク向けのサテライトオフィス、空家管理ビジネス、また市内で起業を考えている人向けのインキュベーションオフィスなど、市内外企業との連携や新たな企業誘致につながるような活用策を地域と連携しながら検討します。

③空家等の無償譲渡システムの構築

所有者意向調査において、空家等の今後の活用予定の中で「無償でもよいので手離したい」という回答が1割程度ありました。手離したい理由として、所有者の高齢化からくる「身体的・年齢的な問題」といった管理上の問題や、「解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」といった金銭的な理由が多くあげられました。

このように、所有者等の高齢化などが原因で管理不全に陥る可能性のある空家等で利活用が可能な建物について、法務、不動産、建築などの専門家団体と連携しながら、無償譲渡システムの構築に向けた検討を行います。

④地域別利活用の促進

作手地区の交付金制度や舟着地区でのイベント事業など、空家等を地域の資源として活用する取り組みが各地域自治区ではじめられています。

このように、本市の特徴である地域自治区制度を活用して、地域独自の空家等の利活用を促進するための支援策を検討します。

【取り組み事例①】 作手地域自治区空き家情報登録促進事業交付金（作手地区）

この制度は、作手地域自治区の予算を活用した交付金制度で、人口減少が著しい作手地区における空家等を地域資源として捉え、地域づくり意識を醸成し、健全な地域コミュニティの保持及び移住促進を図るため平成28年4月からはじまった制度です。

交付対象は、区内の空家等の活用について、調査・検討・所有者等との交渉等の活動を行った区とし、その活動を行った空家等が市の空き家バンクに登録された際に、区に対して交付金（登録1件につき20,000円）を交付するものです。

【取り組み事例②】 空家を活用した街コン「舟コン」（舟着地区）

「舟コン」とは、舟着地域自治区の予算を活用した「街コン（街ぐるみで行われる合同イベント）」で、少子高齢化や若者の流出による舟着地区の人口減少にストップをかけるための出会いを創出するイベント事業です。

カップルが成立した場合には、同地区内の空家をリフォームし、新居として提供するアイデアなども盛り込まれています。



(2) 跡地の利用・活用

管理不全な空家等については、所有者等に適正管理を求める一方で、空家等そのものの除却を促す場合もあります。除却後の跡地も有効な資源であると考えられることから、跡地の適切な活用を促進し、地域の環境改善や土地利用価値の向上に取り組めます。

| 具体的な取り組み | 課題への対応 (32 ページ) |
|-----------------------|--------------------|
| ①市場への流通及び利活用に向けた助言・指導 | 課題②、③ |

①市場への流通及び利活用に向けた助言・指導

新たな宅地としての市場価値を持つ跡地については、不動産業者や地域の企業・団体との情報共有や連携体制により、市場への流通を促進しますが、宅地に不向きな跡地については、周辺施設の利用に必要な駐車場やコミュニティースペースとして利用できる広場等への活用などについて助言・指導を行います。

3-3 特定空家等に対する措置及びその他の対処

(1) 特定空家等の概要

「特定空家等」とは、空家特措法の第2条第2項に示される以下の状態にあると認められる空家等を指します。

【特定空家等とは（空家特措法第2条第2項）】

- (イ) 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状態
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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

(2) 特定空家等の判断基準

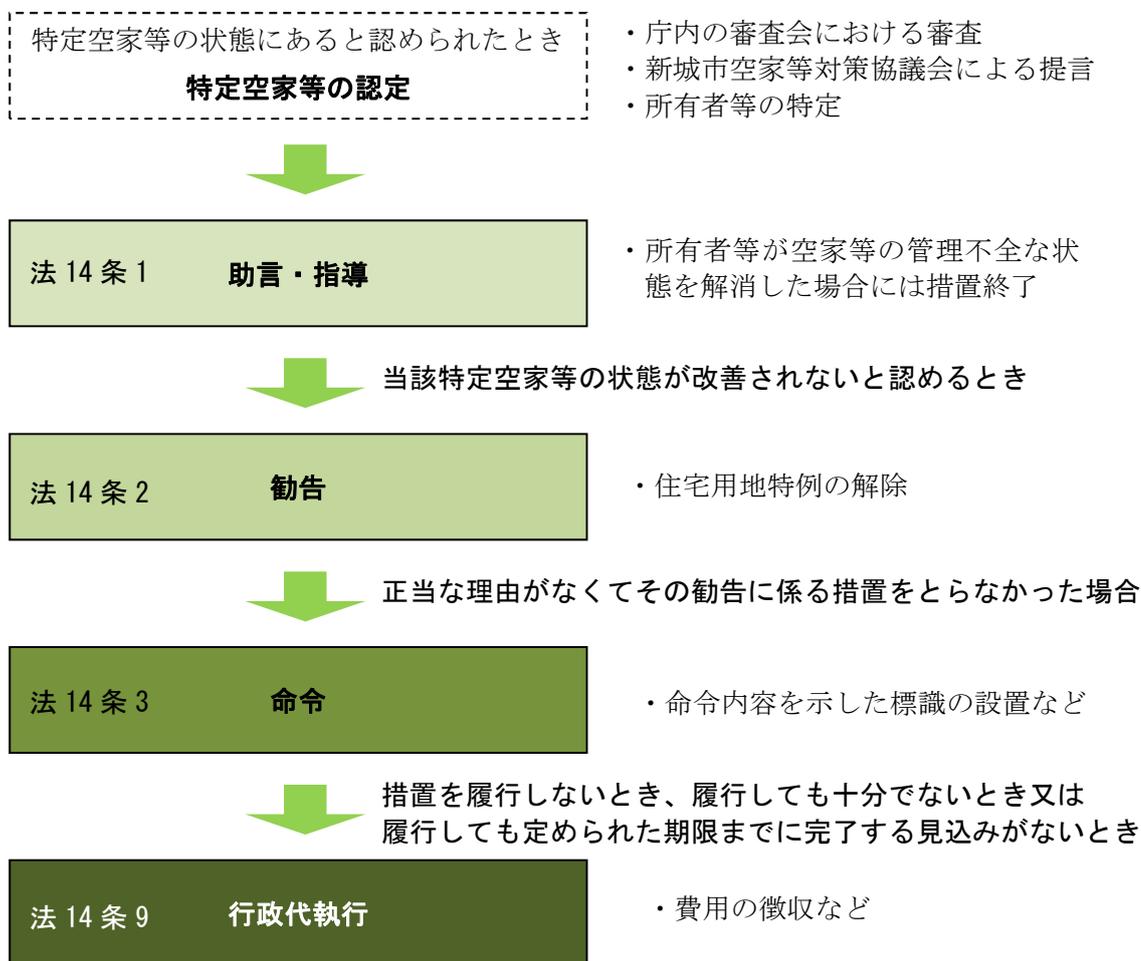
「特定空家等」の判断基準については、国が示す「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」を基に独自の判断基準を定めます。なお、判定に際しては、新城市空家等対策協議会に諮りながら、総合的に判断していきます。

なお、本市では、上記表(イ)に関連する建物については、建物の措置に対する公平性や税の平等という観点から、建物が立地する環境(例えば、仮に建物が倒壊した場合に道路や隣地等に影響を及ぼすか否か)に関わらず、建物自体が倒壊する危険性があるものについては全て「特定空家等」の判断対象として取り扱うこととします。



(3) 特定空家等に対する措置

管理不全となった空家等について、特定空家等の認定から行政代執行までの流れを以下に示します。



※法：空家特措法

■ 図 特定空家等に対する措置の流れ

(4) 特定空家等の解消に向けた対応

特定空家等の解消に向け、以下の具体的な取り組みを行っていきます。

| 具体的な取り組み | 課題への対応 (32 ページ) |
|------------------|--------------------|
| ①所有者等への助言・指導及び勧告 | 課題① |
| ②所有者等不明空家等への対応 | 課題① |
| ③住宅用地特例の解除に関する啓発 | 課題① |

①所有者等への助言・指導及び勧告

特定空家等の所有者等に対する助言・指導・勧告を行う場合には、該当する空家等が倒壊する危険性があることや、周辺環境への影響などを示すとともに、当該特定空家等に関し、除去、修繕、立木竹の伐採その他周辺生活環境の保全に必要な措置をとるよう助言・指導を行います。また、当該特定空家等の状態が改善されない場合には、相当の猶予期限を設けて、必要な措置をとるよう勧告を行います。

②所有者等不明空家等への対応

該当する特定空家等の所有者が不明な場合には、新城市空家等対策協議会の助言・協力のもと、「不在者財産管理人制度」や「相続財産管理人制度」等を活用しながら、適切な対応を検討します。

③住宅用地特例の解除に関する啓発

空家等が減らないひとつの要因として、固定資産税の住宅用地特例があげられます。所有者意向調査においても、建物を除却することにより税金が高くなると思っている人も多く、特定空家等の措置により、住宅用地特例が解除される可能性があることを所有者等に啓発していきます。

3-4 空家等対策の取組み体制

(1) 庁内の体制

空家等に関する所有者等からの相談を円滑に対応するため、窓口の一元化や関連各課における情報の共有を図るなど、庁内各部局の連携を強化するとともに、新都市空家等対策協議会による計画の進行管理など、適切な庁内体制を整備します。

| 具体的な取組み | 課題への対応 (32 ページ) |
|------------------|--------------------|
| ①空家等相談窓口の一元化（再掲） | 課題③ |
| ②関連各課における情報の共有 | 課題③ |
| ③空家等対策協議会による進行管理 | 課題① |

①空家等相談窓口の一元化（再掲）

⇒「3-1 空家等の適切な管理の促進」、「(1)空家等対策を進めるための基盤構築」参照。

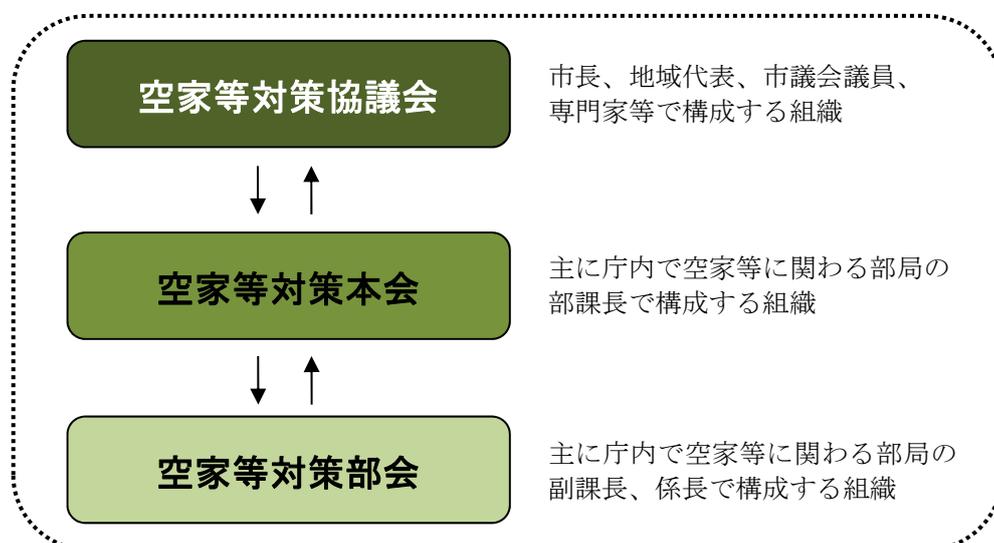
②関連各課における情報の共有

相談窓口に寄せられた情報や実態調査等で得られた空家等の情報については、関連各課で情報の共有を図り、適切な空家等の管理を促進します。

③空家対策協議会による進行管理

空家特措法第7条1項の規定に基づき、市長、地域代表、市議会議員や法務、不動産、建築、福祉、文化等の専門家からなる新都市空家等対策協議会を設置し、本計画の変更に関する事項および特定空家等の判定や措置の方針等の実施に関する事項を協議していきます。

また、庁内職員で構成する空家等対策本会や空家等対策部会においては、分野横断的に連携して進めていきます。



■図_庁内体制図

(2) 住民等からの相談への対応

空家等に関わる相談や苦情など、多岐にわたる住民等からの相談内容については、ワンストップ窓口となる相談窓口の一元化を図り、円滑で有効的な対応を図っていきます。

| 具体的な取り組み | 課題への対応 (32 ページ) |
|------------------|--------------------|
| ①空家等相談窓口の一元化（再掲） | 課題③ |
| ②空家等相談会の開催 | 課題③ |

①空家等相談窓口の一元化（再掲）

⇒「3-1 空家等の適切な管理の促進」、「(1)空家等対策を進めるための基盤構築」参照。

②空家等相談会の開催

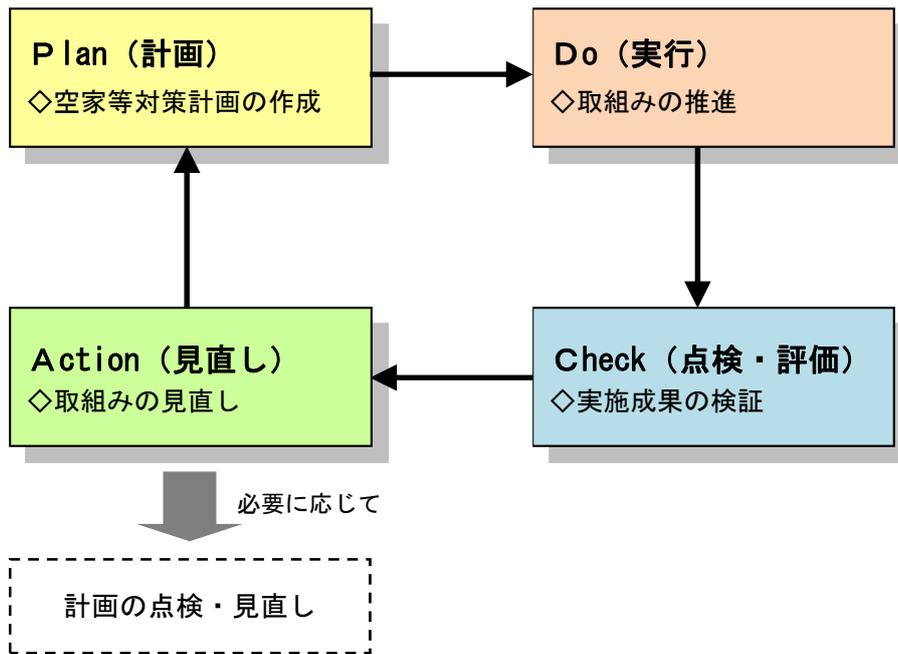
各地域や専門家団体と連携した出張相談会など、定期的な空家等相談会の開催を検討します。



3-5 計画の進行管理

空家等対策計画を実効性のあるものにしていくためには、計画で定められた取組みを着実に実行に移し、その進捗状況については点検・評価により、継続的な改善を図っていくための仕組みが必要です。

この進行管理の仕組みとしては、以下のPDCAサイクルを基本として、空家等対策の着実な進行管理を行います。



■図_計画の進行管理イメージ

新 城 市 空 家 等 对 策 計 画

平成 29 年 3 月

発行

新城市建設部都市計画課

〒441-1392 新城市字東入船6番地1

TEL : 0536-23-7640 FAX : 0536-23-7047

E-mail : toshi@city.shinshiro.lg.jp