

常滑市空家等対策計画

平成 30 年 3 月

常滑市

常滑市空家等対策計画

目次

| | | |
|-------|-------------------------------|----|
| 第1章 | 計画の基本的な考え方 | |
| 1 - 1 | 計画策定の背景 | 1 |
| 1 - 2 | 計画の位置付け | 2 |
| 1 - 3 | 計画期間 | 3 |
| 1 - 4 | 計画の対象とする地区 | 3 |
| 1 - 5 | 計画の対象とする空家等の種類 | 3 |
| 第2章 | 空家等の状況及び課題 | |
| 2 - 1 | 都市特性の整理 | 4 |
| 2 - 2 | 住宅・土地統計調査による空家の状況 | 6 |
| 2 - 3 | 水道閉栓情報により推定した空家等の状況 | 10 |
| 2 - 4 | 市が把握する危険な空家等の分布 | 13 |
| 2 - 5 | 市が把握する危険な空家等の所有者に対するアンケート調査 | 14 |
| 2 - 6 | 市が把握する危険な空家等の現地調査 | 20 |
| 2 - 7 | 課題の整理 | 26 |
| 第3章 | 空家等対策に関する事項 | |
| 3 - 1 | 空家等対策に関する基本的な方針 | 30 |
| 3 - 2 | 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 | 32 |
| 3 - 3 | 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項 | 33 |
| 3 - 4 | 特定空家等に関する措置に関する事項 | 36 |
| 3 - 5 | 住民等からの空家等に対する相談への対応に関する事項 | 41 |
| 3 - 6 | 空家等に関する対策の実施体制に関する事項 | 42 |
| 3 - 7 | その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 | 43 |
| | <資料> | 45 |
| | <常滑市空家等対策協議会の概要> | 53 |
| | <関係法令等> | 56 |

第1章 計画の基本的な考え方

1-1 計画策定の背景

総務省が実施する「住宅・土地統計調査」によると、居住その他の使用がなされていない空家等は一貫して増加しており、平成25年には全国で820万戸の空家等が存在しています。空家等の中には、適切に管理されず老朽化が進行しているものがあり、そのような空家等が周辺の居住環境に与える保安上、衛生上、景観上等への悪影響が社会問題として注目されるようになってきました。

空家等の発生は、人口減少、高齢化の進展、家族構成の変化、建築物の老朽化、住宅の需給バランス、地域産業構造の変化など多様な要因に拠るものですが、対策を施さないままでは今後も管理不全の空家等が増加し、問題が一層深刻化することが懸念されます。

このような状況を踏まえ、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、「空家等対策特措法」という。）が公布され、平成27年5月に完全施行となり、本格的な空家等対策の法的枠組みが構築されました。

空家等対策特措法では、空家等の適切な管理を所有者又は管理者（以下、「所有者等」という。）の責務とし、また、住民に最も身近な行政主体であり、空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村を空家等に関する対策の実施主体として位置付けています。

本市は、県下市町村の中で特に空家率が高い自治体の一つとなっており、空家等が地域にもたらす様々な問題が顕在化しつつあります。その問題に対応するため、これまでも、老朽化した空家等への対応を実施してきましたが、平成29年度に空家等対策特措法に基づく「常滑市空家等対策協議会」を立ち上げ、良好な居住環境の保全等の観点から、空家等への対策について協議を重ねてきました。

これらの経緯を踏まえ、市民が安全にかつ安心して暮らすことのできる環境を確保するとともに、空家等の活用を促進することにより、本市のまちの魅力を創造していくことを目的として、「常滑市空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定します。

空家等：空家等対策特措法第2条第1項

建築物（戸建住宅、集合住宅、店舗、工場等）又はこれに附属する工作物であっ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。

1-2 計画の位置付け

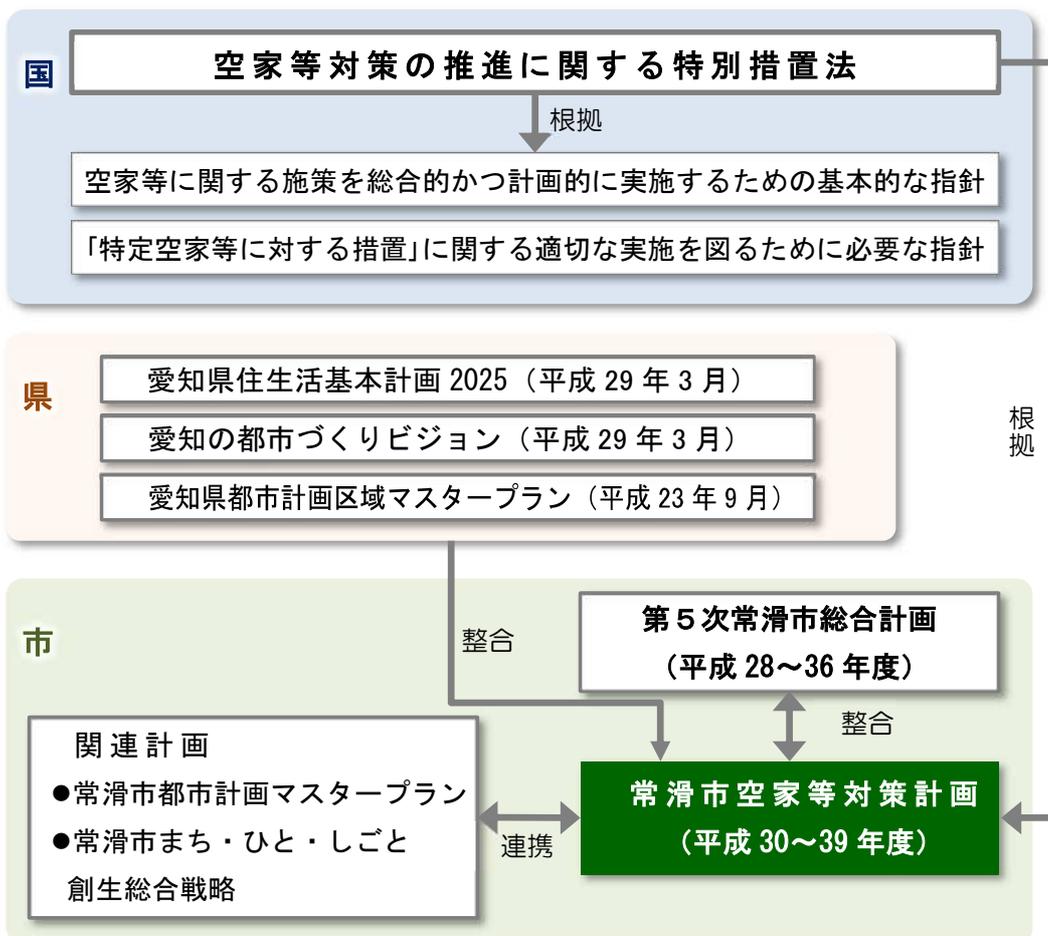
1 法的な位置付け

本計画は、空家等対策特措法第6条第1項に規定された「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しています。

2 上位計画等との関連

本計画の内容は、愛知県が策定した「愛知県住生活基本計画 2025」、「愛知の都市づくりビジョン」、「愛知県都市計画区域マスタープラン」の内容を踏まえたものとします。

また、本計画は、「第5次常滑市総合計画」を上位計画とし、「常滑市都市計画マスタープラン」、「常滑市まち・ひと・しごと創生総合戦略」と連携する計画として整合を図りながら位置付けていきます。



空家等対策計画の位置付け

1-3 計画期間

計画期間は、2018(平成 30)年度から 2027(平成 39)年度までの 10 年間とします。

ただし、上位・関連計画である「第 5 次常滑市総合計画」、「常滑市都市計画マスタープラン」及び「常滑市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の見直しや新たな法律等の制定等に対応し、必要に応じて計画の見直しを図ります。

**計画期間：2018(平成 30)年度から
2027(平成 39)年度まで**

1-4 計画の対象とする地区

本市の空家等の分布は行政域全体に及んでいることから、本計画の対象とする地区は市内全域とします。

計画の対象とする地区：市内全域

1-5 計画の対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、「空家等対策特措法」第 2 条第 1 項で規定する「空家等」とします。

ただし、新たな空家等の発生を抑制する対策も必要になることから、法で規定する「空家等」に該当しない「空家等となるおそれのある住宅」も含めることとします。

**計画の対象とする空家等の種類：
「空家等対策特措法」第 2 条第 1 項で規定する「空家等」
及び「空家等となるおそれのある住宅」**

第2章 空家等の状況及び課題

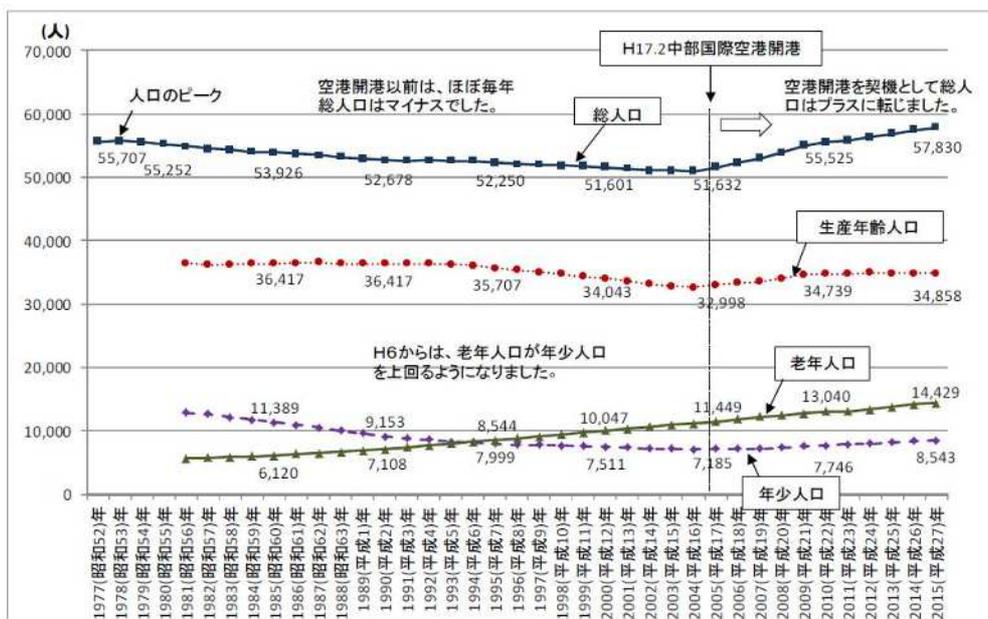
2-1 都市特性の整理

1 人口の推移

本市の総人口は、昭和 53 年の 55,707 人をピークに減少を続けてきましたが、平成 17 年 2 月の中部国際空港セントレアの開港を契機として増加に転じ、平成 27 年 3 月末日には 57,830 人となりました。

年少人口（0～14 歳）及び生産年齢人口（15～64 歳）は、空港開港までは減少が続きましたが、空港開港を契機として増加に転じ、以降、増加しています。

老年人口（65 歳以上）は一貫して増加しており、平成 6 年には、年少人口を上回りました。

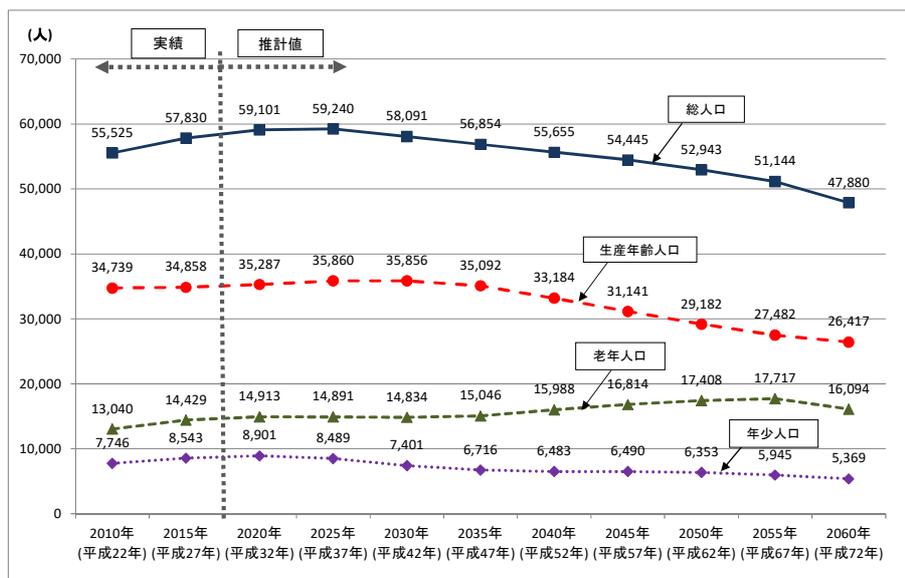


人口の推移

資料：住民基本台帳 各年 3 月末日現在

2 人口の将来推計

本市の人口は、中部国際空港セントレアの開港による空港関連従業員等の流入により増加し続けていますが、今後の施策実行効果や社会情勢の変化等は予測不可能であることから、本計画では、「常滑市まち・ひと・しごと創生総合戦略」における現状に即した“常滑市独自推計”を採用します。“常滑市独自推計”では、いずれは社会増が収束するとともに、高齢化の進行に伴う自然減、親となる世代の減少に伴う出生数減などにより、2025(平成 37)年に総人口 59,240 人でピークを迎えた後、減少局面に入るものと予測されています。

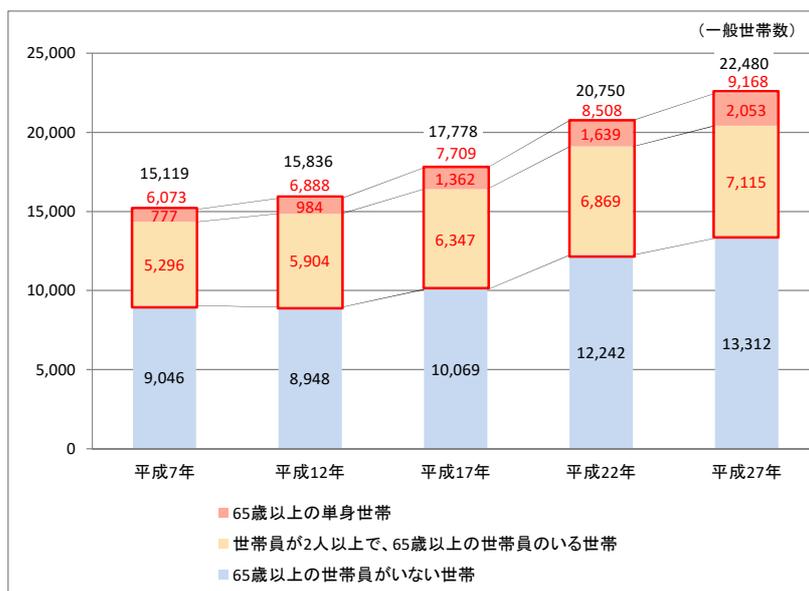


人口及び年齢構成3区分人口の将来推計

出典: 常滑市まち・ひと・しごと創生総合戦略“常滑市独自推計”

3 世帯構成の推移

国勢調査による平成7年から平成27年までの本市の世帯構成（一般世帯）の推移を図に示します。



本市の世帯構成(一般世帯)の推移

資料: 国勢調査 (平成7年～平成27年)

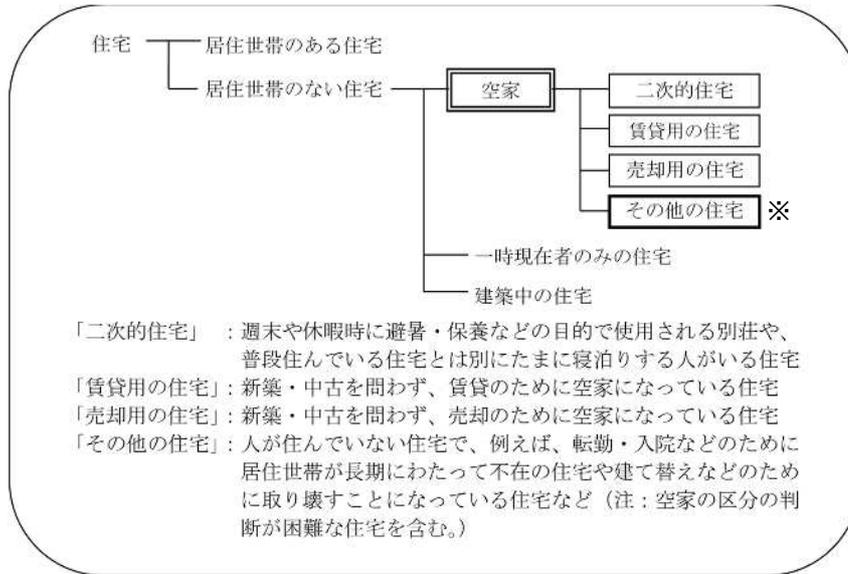
高齢者（65歳以上）を含む世帯数は、平成7年の6,073世帯から20年後の平成27年の9,168世帯へと20年間で約1.5倍に増えています。

一方、高齢者の単身世帯に注目すると、平成7年の777世帯から平成27年の2,053世帯へと20年間で約2.6倍に増えており、高齢化の進行に増して、高齢者の単身世帯化が進行していることが分かります。

2-2 住宅・土地統計調査による空家の状況

1 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査とは、住宅と世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、総務省が5年ごとに行う調査です。

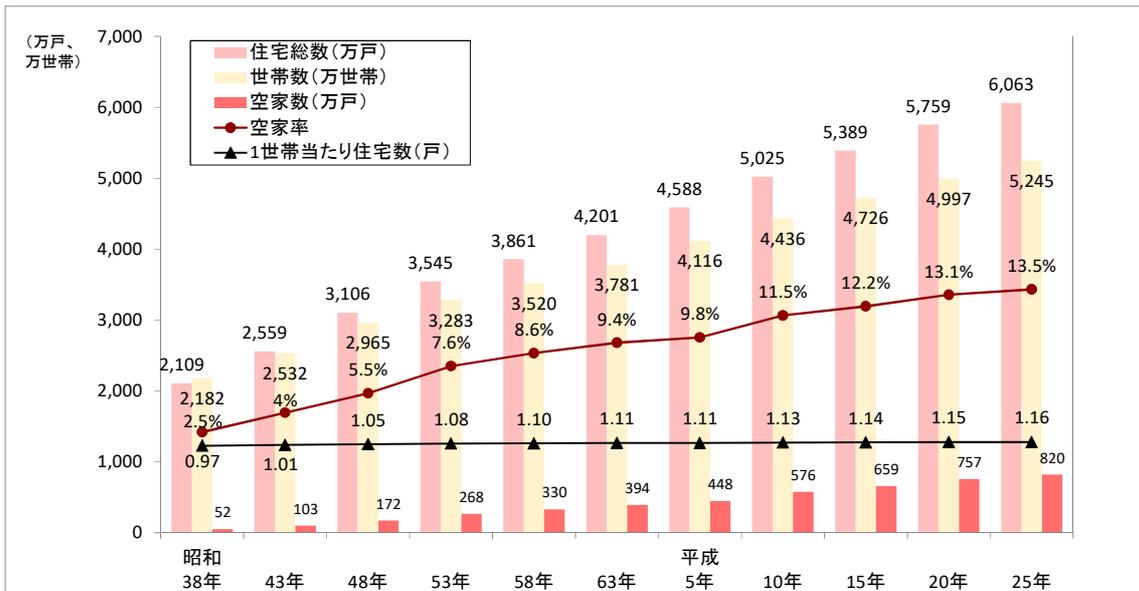


※ 「その他の住宅」は、賃貸・売却等の目的を持たないため、他の区分と比べ、空家等となった場合に管理不全になる可能性が高いと考えられます。

住宅・土地統計調査における空家の定義

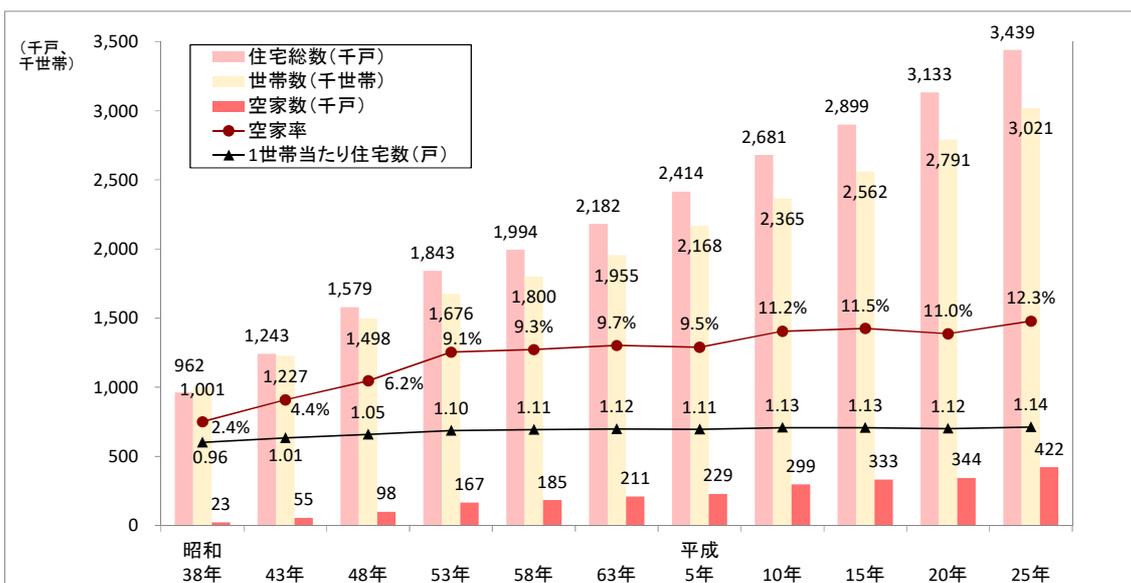
2 全国・愛知県の住宅と空家の状況

住宅・土地統計調査による全国及び愛知県の住宅数、空家数、世帯数、1世帯当たりの住宅数を図に示します。



全国の住宅数、空家数、世帯数、1世帯当たりの住宅数

資料：住宅・土地統計調査(昭和38年～平成25年)



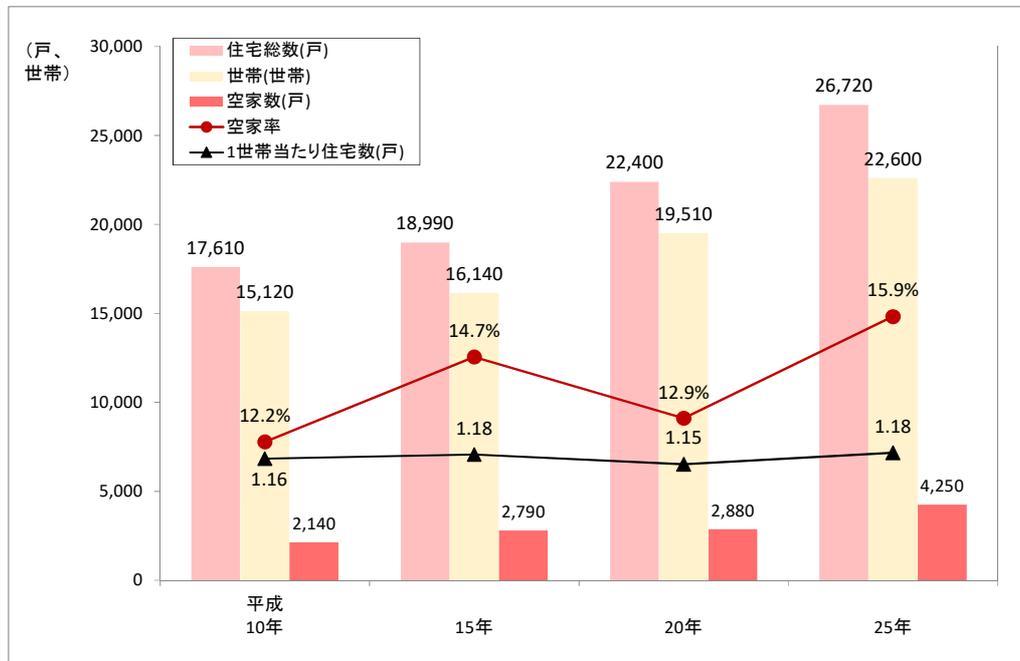
愛知県の住宅数、空家数、世帯数、1世帯当たりの住宅数

資料：住宅・土地統計調査(昭和38年～平成25年)

- 昭和38年の調査時は、全国でも愛知県でも、世帯数に対して住宅数が不足している状態でした。しかし、昭和43年には住宅総数が世帯総数を上回り、その後も世帯数の増加を上回るペースで住宅数が増加し、住宅余剰の傾向が続いています。昭和38年から平成25年までの50年間で、1世帯当たりの住宅数は、全国平均で0.97戸から1.16戸に、愛知県平均で0.96戸から1.14戸に上昇しています。
- これに伴って空家も増加しており、平成25年の空家数(すべての種類の住宅)は全国で820万戸、愛知県内で42万2千戸です。
- 空家率(すべての種類の住宅)は、昭和38年から平成25年までの50年間で、全国で2.5%から13.5%に、愛知県で2.4%から12.3%に大きく上昇しています。
- 需要以上に住宅が供給されることが、空家の増加の一つの要因であると考えられます。

3 本市の住宅と空家の状況

住宅・土地統計調査の結果による本市の住宅数、空家数、世帯数及び1世帯当たりの住宅数を図に示します。



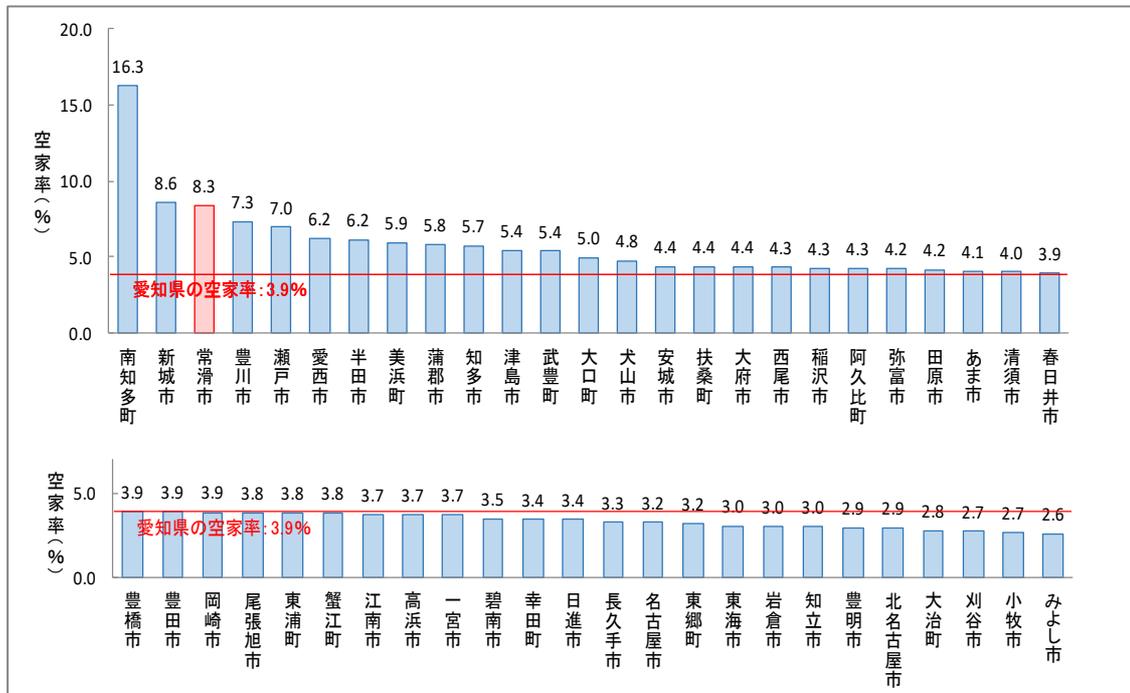
本市の住宅数、空家数、世帯数、1世帯当たりの住宅数

資料：住宅・土地統計調査(平成10年～25年)

- 平成25年の本市の総住宅数は26,720戸で、5年前と比較すると4,320戸増加し、増加率は愛知県平均の約2倍の19.3%です。
- 平成25年の空家数(すべての種類の住宅)は4,250戸で、空家率は15.9%と愛知県平均を3.6ポイント上回っています。
- 空家数は、平成15年(2,790戸)から平成20年(2,880戸)にかけては90戸(3.2%)の増加にとどまりましたが、平成20年から平成25年にかけては、1,370戸(47.6%)の大幅な増加を示しています。
- 空家率は平成15年から平成20年にかけて1.8ポイント減少したものの、平成20年から平成25年にかけて3ポイントの増加に転じています。
- 平成25年の1世帯当たり住宅数は1.18戸と、全国平均、愛知県平均を上回っています。

4 愛知県内市町村の「その他の住宅」の空家率

空家等となった場合に管理不全となる可能性が高い「その他の住宅」について、県内市町村の空家率（平成 25 年）を図に示します。



愛知県内市町村の「その他の住宅」の空家率

資料：住宅・土地統計調査(平成 25 年)

- 愛知県内市町村の「その他の住宅」の空家率の平均 3.9%に対し、本市は 8.3%で、高い方から 3 番目です。

2-3 水道閉栓情報により推定した空家等の状況

1 水道閉栓情報による空家等の位置の推定

本市では、これまで、空家等に関する全市的な実態調査を実施していないため、本市水道課が管理する水道閉栓情報（平成 29 年 6 月現在）を使用して、本市内の空家等の所在を推定しました。

(1) 水道閉栓情報による空家等の抽出方法

集合住宅及び市営住宅を除く建物の水道メーターのうち、給水が停止されているものは市内全域で 1,957 戸ありました。これを空家等であると仮定していくこととします。

(2) 推定空家の分布

図の緑色のポイントは、閉栓された水道閉栓状況から推定される空家等の位置です。

オレンジ色は、推定空家等の粗密を示したものです。

本市の空家等は、北部の大野町から南部の坂井まで、国道 155 号及び国道 247 号より西側の旧市街地に多いことが分かります。

特に、常滑地区の旧市街地に空家等が集中しています。

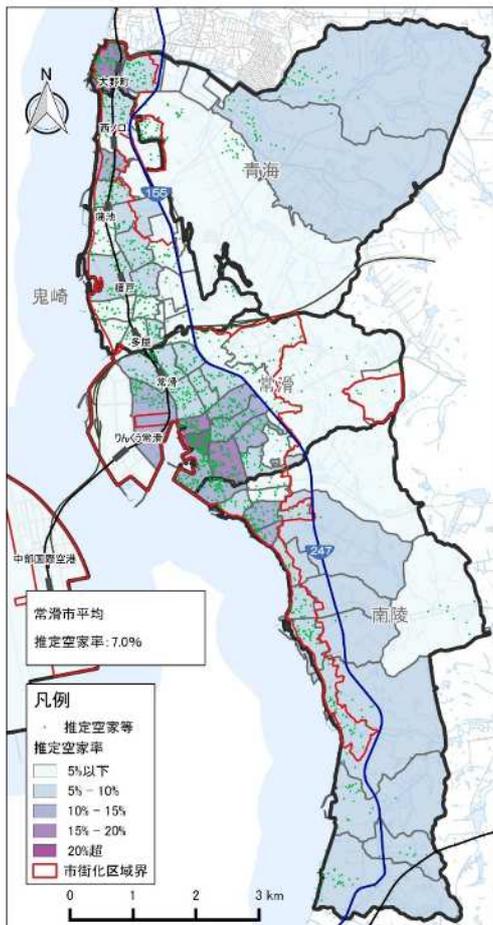


水道閉栓情報から推定した空家等の分布

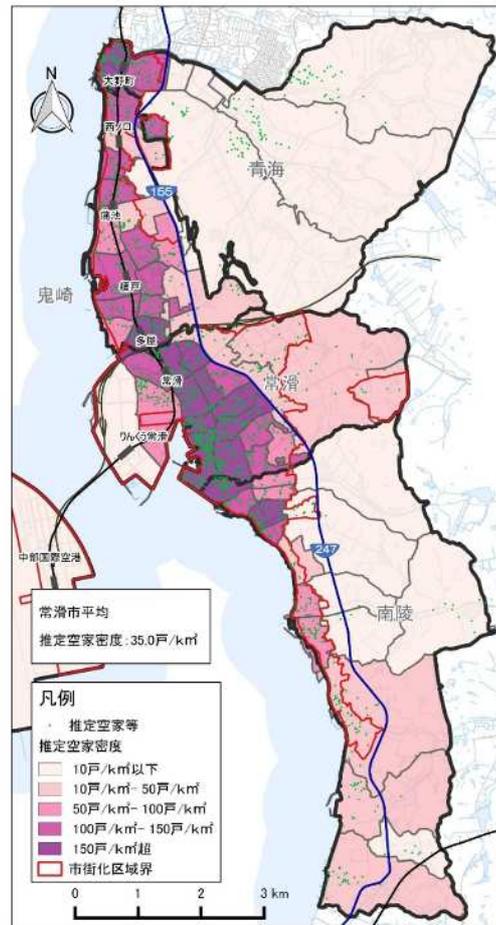
2 地区別空家率及び空家密度

左の図は、本市全体の推定空家率（住宅 100 戸当たりの空家等戸数に相当）を町目単位で示した図です。空家率の算出に使用した住宅数は、住民基本台帳（平成 29 年 3 月末日現在）の世帯数に、住宅・土地統計調査の 1 世帯当たり住宅戸数（平成 25 年：1.18）を乗じた数としています。

右の図は、推定空家密度（面積 1 平方キロメートル当たりの空家等戸数に相当）を町目単位で示した図です。



地区別推定空家率



地区別推定空家密度

[空家率]

- 本市全体の平均推定空家率は 7.0%です。
- 北部では大野町、小林町で 10%を超えています。
- 中央部では常滑西小学校区の旧市街地で、10%を超えています。本町及び山方町では 15%を超え、市場町では 20%を超えています。
- 東部においては、どの地域でも 10%以下の空家率です。

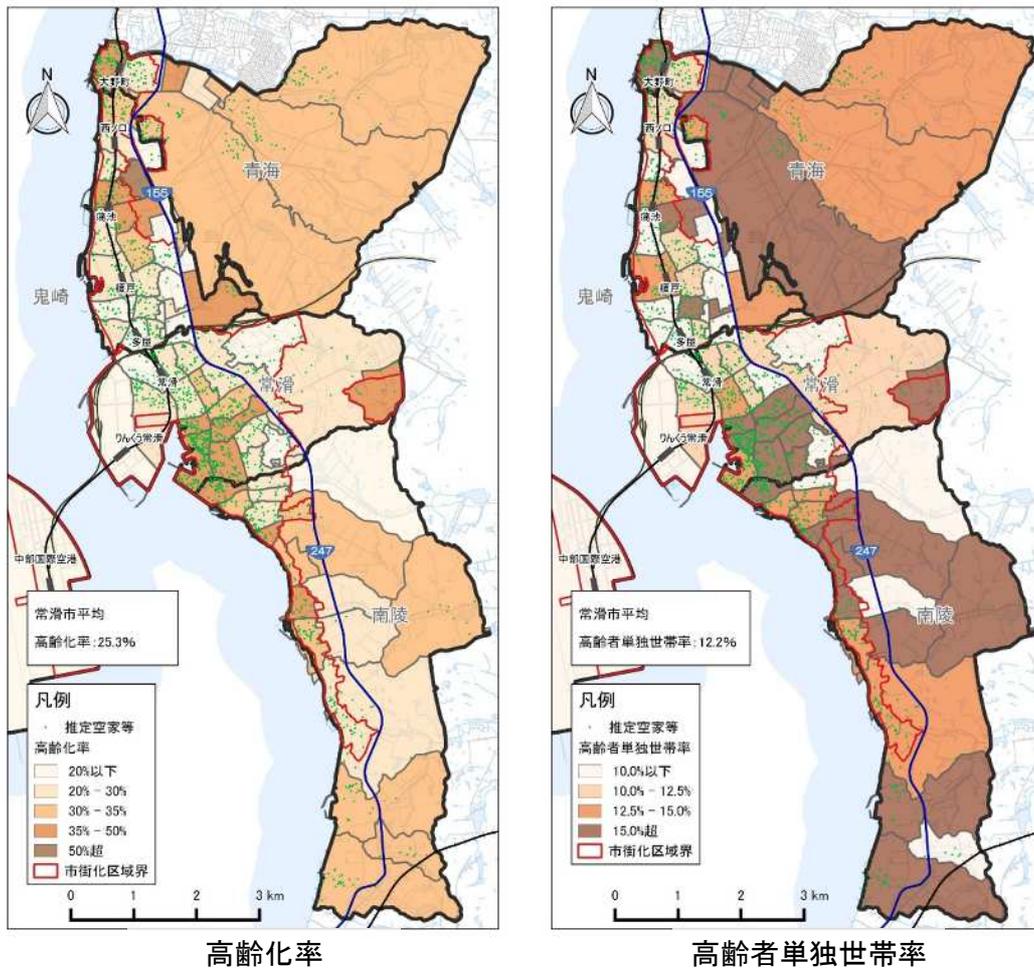
[空家密度]

- 本市全体の推定空家密度は 35.0 戸/km²です。
- 空家密度は、名鉄線沿いに北部の大野町から、常滑地区の本町、山方町を経て、阿野町付近まで 150 戸/km²を超えています。
- 大野町、本町、市場町の空家密度は 300 戸/km²を超えています。

3 高齢者の居住状況と空家等の分布状況

空家等の発生と関連性の高い高齢者の居住に関する指標を中心に地図表示しています。左の図は高齢化率、右の図は高齢者単独世帯率と空家等の分布の関係を示した図です。

人口及び世帯構成は、住民基本台帳(平成29年3月末日現在)を使用しています。



[高齢化率] ・ 高齢化率をみると、青海地区では全体（特に大野町）、鬼崎地区の多屋、若松町、常滑地区の本町、市場町、奥条、山方町、保示町及び大曾町、南陵地区では全体的に高く、特に熊野町、古場町、檜原が高いことが分かります。

[高齢者単独世帯率] ・ 高齢化率が高い地区の中で、高齢者単独世帯率が高い青海地区の大野町、金山、鬼崎地区の神明町、大和町、常滑地区の本町、瀬木町、奥条、山方町、奥栄町、白山町及び大曾町、南陵地区の海岸側全体で今後も空家等が増加するおそれがあります。

2-4 市が把握する危険な空家等の分布

1 市が把握する危険な空家等

本市では、平成 21 年以降、主に周辺に悪影響をもたらしていると住民や区長等から情報を寄せられた危険な空家等の情報を管理しています。

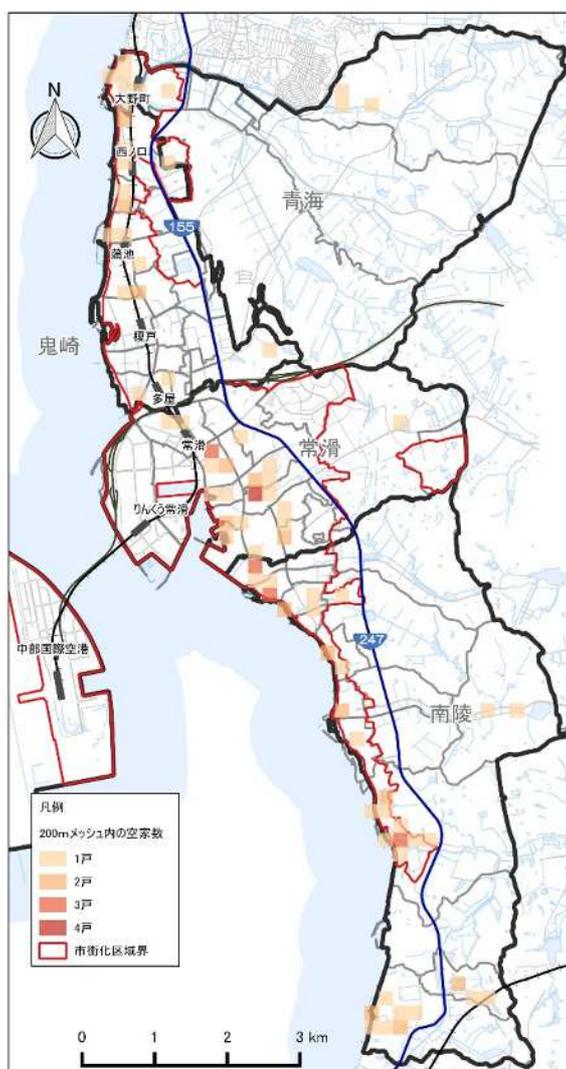
当該空家等に対しては、空家等対策特措法の施行前から職員が現地に赴いて実態を把握するとともに、周辺に悪影響を及ぼしているものについては、当該空家等の所有者等に対し、必要な改善の要請等を実施してきました。

これにより改善されたものを含め、本市が把握する空家等の分布を図に示します。

市が把握する空家等の内訳 (件)

| | |
|-----------|-----|
| 危険 | 65 |
| 注意 | 33 |
| 安全 | 5 |
| 除却 | 63 |
| 空家でない/対応未 | 13 |
| 空家でない/対応済 | 5 |
| 合計 | 184 |

- ※ 上記空家等のうち、「危険」65 件及び「注意」33 件 (合計 98 件) を「2-5 市が把握する空家等所有者に対するアンケート調査」の対象としています。



市が把握する危険な空家等の分布
(「危険」「注意」「安全」合計 103 件)

2-5 市が把握する危険な空家等の所有者に対するアンケート調査

1 意識調査の概要

(1) アンケート調査の目的

主に周辺に悪影響をもたらしていると住民や区長等から情報を寄せられた空家等の所有者に対し、空家等となった背景や現在の状況、今後の利用予定等に関する意向を調査し、本市の空家等対策に係る資料としました。

(資料編 P. 46 「空家に関するアンケート調査へのご協力のおかげ」)

(2) アンケート調査の対象とした空家等

住民や区長などから情報を得た空家等のうち、職員による事前調査で「危険判定」及び「注意判定」に該当する 98 件について、所有者の意識・意向を把握するため、郵送によるアンケート調査を実施しました。

(3) 所有者の調査

対象となる空家等の所有者及び住所は、当該建物の登記情報等により調査しました。

(4) 調査期間

意識調査は、平成 29 年 9 月 11 日から 9 月 25 日に実施しました。

(5) 調査対象空家数

| | | (件) |
|-----------|-----------|-----|
| アンケート調査対象 | アンケート調査対象 | 98 |
| | 所有者不明で未送付 | 9 |
| | アンケート送付 | 89 |
| | 住所不明で返送 | 4 |
| | 未回収 | 31 |
| | 回収 | 54 |
| | 有効回答 | 52 |
| | 無効回答 | 2 |

(回収率 : 60.7%)
有効回答率 : 58.4%)

(6) 意識調査項目

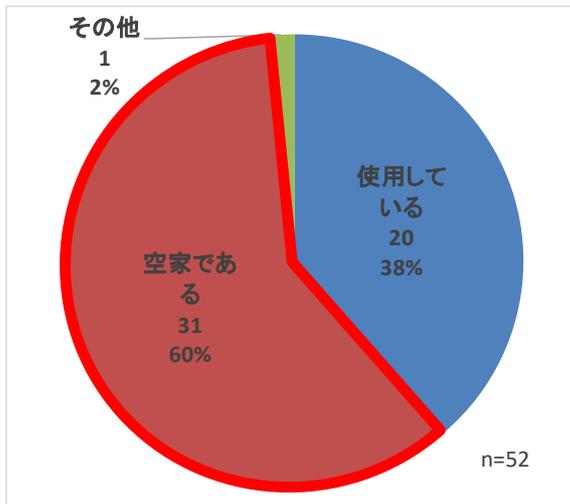
調査項目は、回答者、対象建物の状況、管理状況、今後の活用意向等、合計 16 の設問を設定しました。

(資料編 P. 47～50 「常滑市内の空家に関するアンケート調査」)

2 アンケート調査の結果

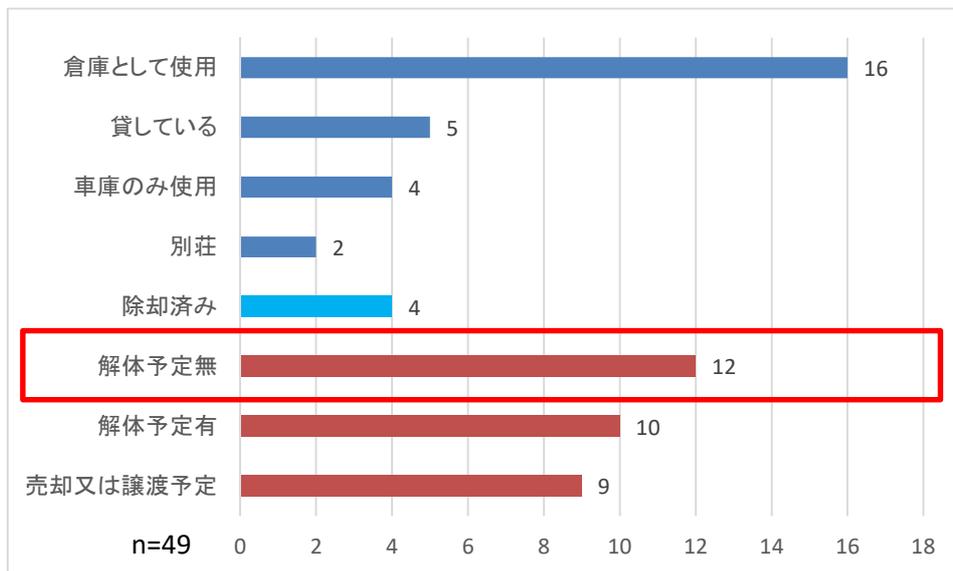
16 の設問のうち、主要な設問についての集計結果を示します。

(1) 問3 現在の建物の状態



- 現在の建物の状態は、「使用している」が 20 件(38%)、「空家である」が 31 件(60%)でした。
- ※ 「使用している」と「空家である」の両方に回答された 10 件については、問 4 以降の空家についての質問に解答があるため、「空家である」に分類しました。
- ※ 有効回答 52 件のうち 1 件は、「相続放棄した」とあり、建物の状態についての回答はありませんでした。

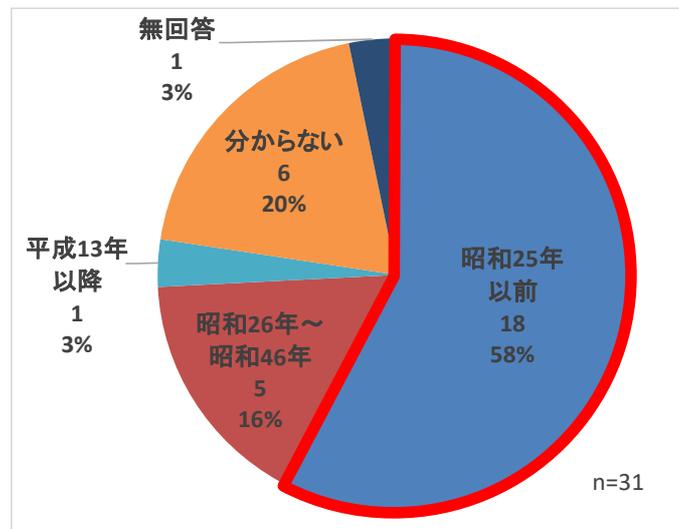
(2) 問3-1, 2 使用状況や解体予定



(複数回答可)

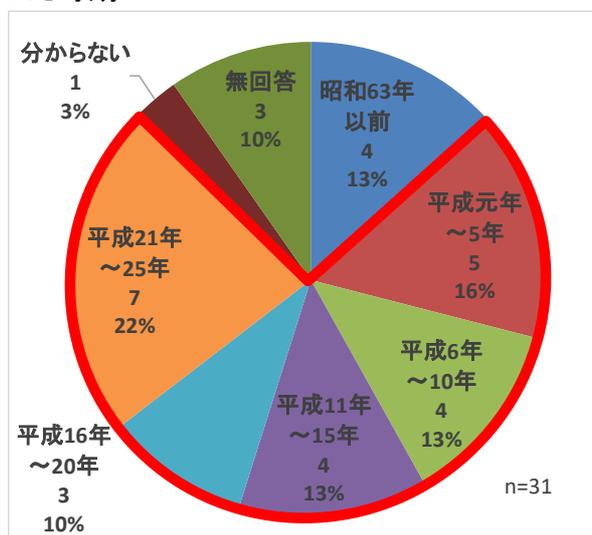
- 「空家である」と回答された 31 件のうち、「解体予定がない」と回答されたものが 12 件、「解体予定がある」若しくは「売却又は譲渡予定」と回答されたものが計 19 件でした。

(3) 問4 空家建物の建築時期



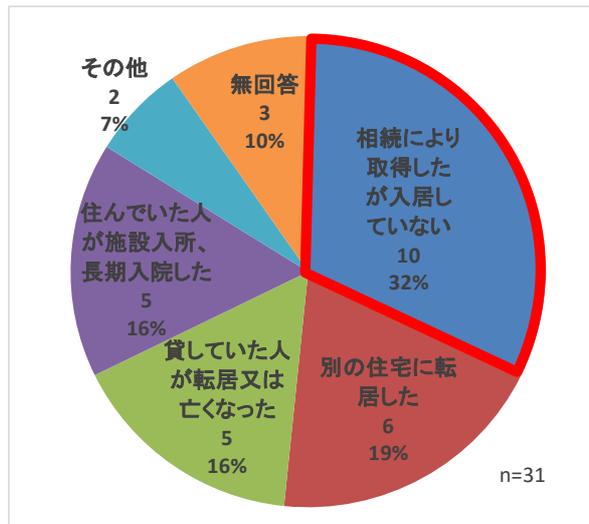
- 空家となった建物 31 件の建築時期は、計 23 件 (74%) が旧耐震基準である昭和 56 年以前、そのうち計 18 件 (58%) は現行の建築基準法が制定された昭和 25 年以前に建築されていました。
- 「分からない」、「無回答」は計 7 件 (23%) ありました。
- 平成 13 年以降に建築されたものは 1 件でした。

(4) 問5 空家になった時期



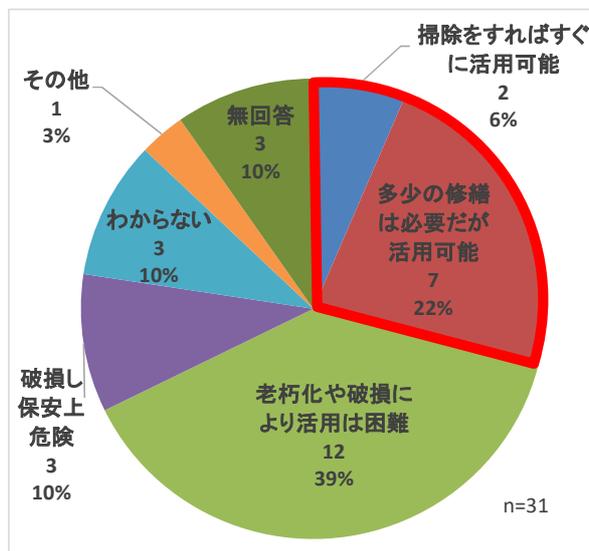
- 空家になった時期は、平成元年以降が計 23 件 (74%) と大部分を占めました。
- 昭和 63 年以前は 4 件 (13%)、「分からない」及び無回答は計 4 件 (13%) でした。

(5) 問7 空家となった理由



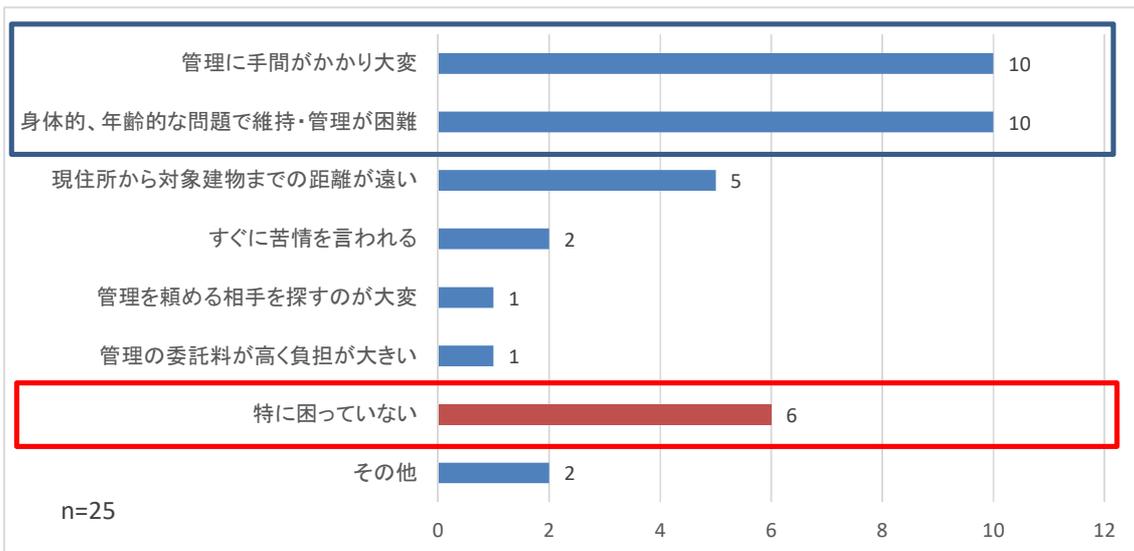
- 空家になった最も多い理由は、「相続等により取得したが入居していない」で、10件(32%)あります。
- その他の理由として、「別の住宅に転居した」6件(19%)、「貸していた人が転居又は亡くなった」5件(16%)、「住んでいた人が施設入所、長期入院した」5件(16%)の順となっています。

(6) 問8 空家の現状



- 「掃除をすればすぐに活用可能」、「多少の修繕は必要だが活用可能」との回答は計9件(28%)でした。
- 「老朽化や破損により活用は困難」、「破損し保安上危険」との回答は、計15件(49%)でした。

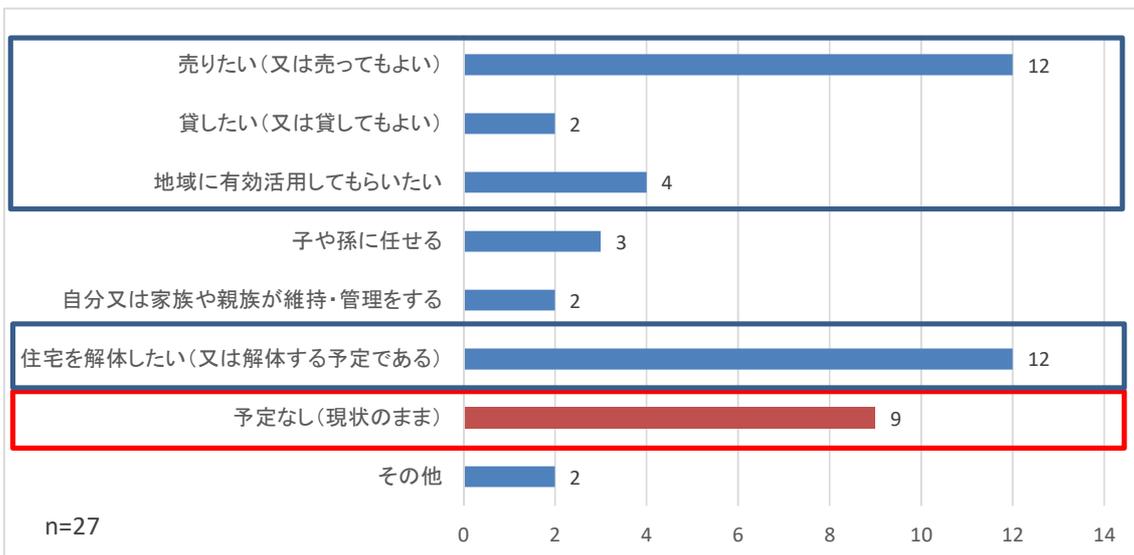
(7) 問11 空家建物の維持・管理について困っていること



(複数回答可)

- 空家建物の維持・管理で困っていることとして、最も多かった回答は、「管理に手間がかかり大変」、「身体的、年齢的な問題で維持・管理が困難」がともに10件でした。
- 一方、「特に困っていない」との回答も6件ありました。

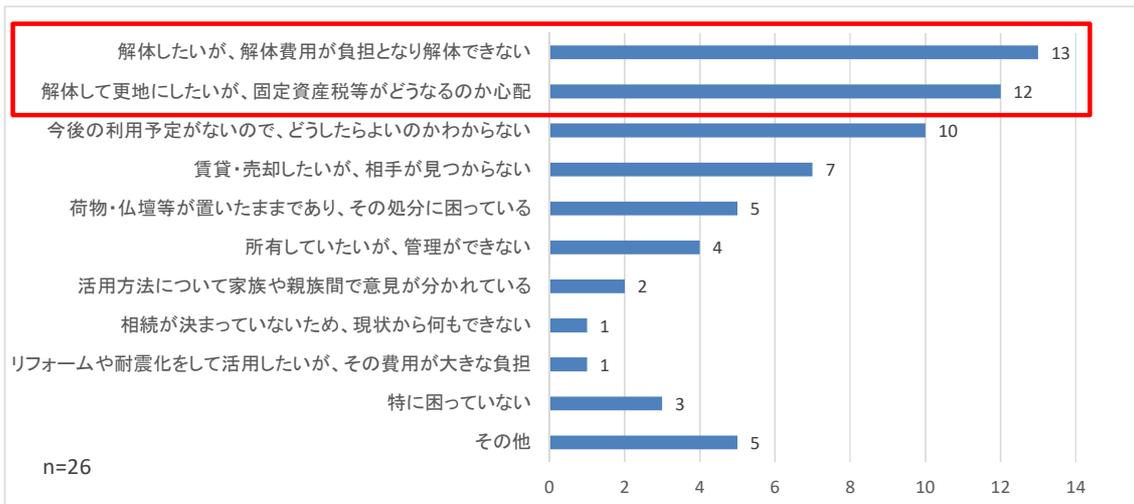
(8) 問13 空家建物の今後の活用予定



(複数回答可)

- 「売りたい」、「貸したい」、「地域に有効活用してもらいたい」と、今後の空家の有効活用を希望する回答は計18件でした。
- 「住宅を解体したい」との回答は12件でした。
- 「予定がない(現状のまま)」との回答は9件でした。

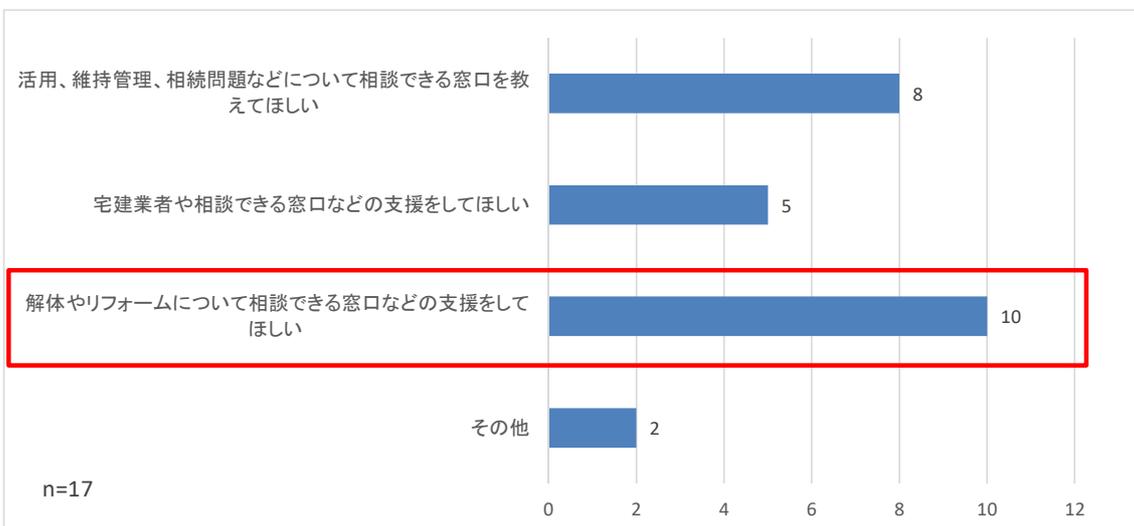
(9) 問14 空家建物の今後の活用について困っていること



(複数回答可)

- 「解体したいが、解体費用が負担となり解体できない」13件、「解体して更地にしたいが、固定資産税等がどうなるのか心配」12件と、解体したいと考えているが費用面の心配がある回答が多くありました。
- 「今後の活用予定がないので、どうしたらよいかわからない」との回答も10件ありました。

(10) 問16 今後の活用や管理に関する要望



(複数回答可)

- 今後の活用や管理に関しては、相談窓口の設置を求める声が多く、「解体やリフォームについて」が10件、「活用、維持管理、相続問題など」が8件、「宅建業者や相談できる窓口などの支援」が5件の順でした。

2-6 市が把握する危険な空家等の現地調査

1 現地調査の概要

(1) 現地調査の目的

主に周辺に悪影響をもたらしていると住民や区長などから情報を寄せられた空家等について、用途、構造、接道状況等の現状を確認するとともに、腐朽等による周辺への悪影響の程度を評価することにより、今後の空家等対策特措法に基づく「特定空家等」判定のための資料の一つとするものです。

(2) 現地調査の対象とした空家等

意識調査の結果、当該建物に「居住している」「貸している」と回答のあった建物を除く 89 件の空家等に対し、現地調査を実施しました。

(3) 調査方法

意識調査時に同封した「土地立入承諾について」により建物敷地内への承諾を得た空家等については、敷地内に立ち入り、外観目視調査を行いました。

承諾を得られなかった空家等については公道上から外観目視調査を実施しました。

(資料編 P. 51 「土地立入承諾について」)

(4) 調査項目、老朽化等の評価基準

「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)(平成 27 年 5 月国土交通省)に準拠し「空家調査票」を作成しました。

(資料編 P. 52 「空家調査票」)

(5) 調査期間

現地調査は、平成 29 年 11 月 1 日から 11 月 30 日に実施しました。

(6) 調査対象者数

調査対象建物：89 件

うち、敷地内立入調査：32 件、公道上からの調査：57 件

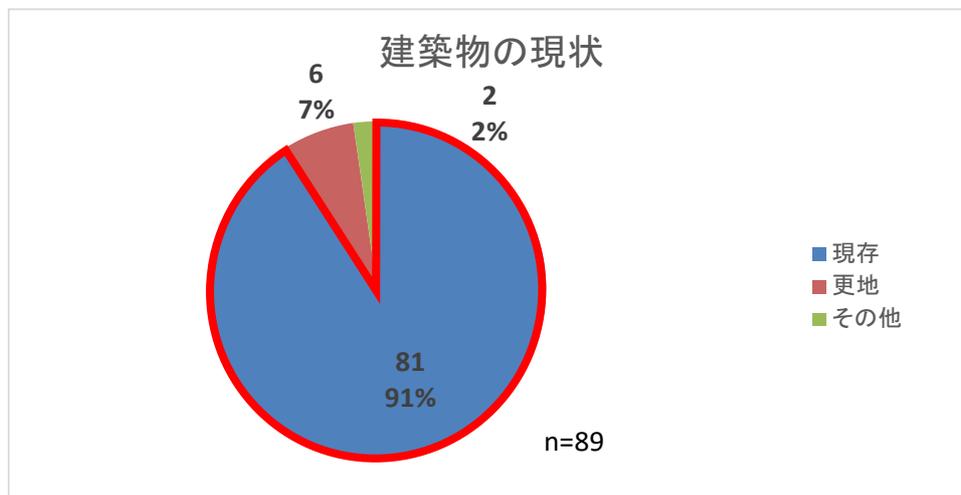
(7) 判定結果の評価方法

空家調査票(P. 52)の調査建物ごとの判定結果は、評定項目①～⑫の A, B, C, D の評定結果のうち、最も悪い評定をその建物の総合判定としました。(A 評定がひとつでもあれば、判定結果は A。)

2 現地調査の結果

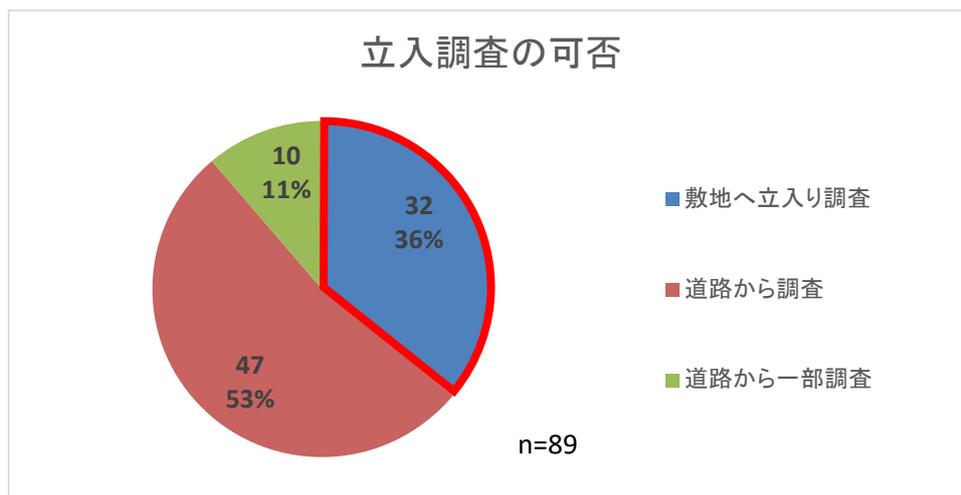
現地調査項目のうち、主要な項目についての集計結果を示します。

(1) 建築物の現状



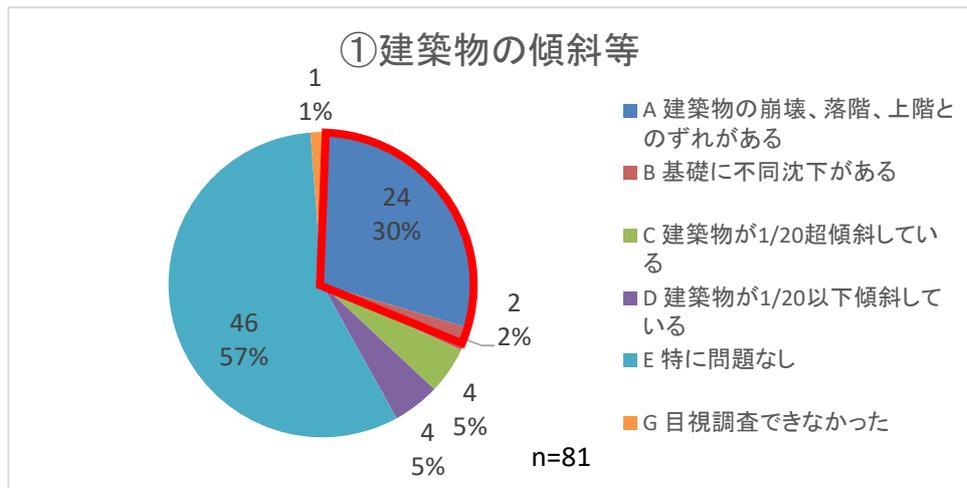
- 調査対象の 89 件のうち、81 件(91%)が建物として現存していました。
- 6 件(7%)は建物が除却され、更地となっていました。
- その他の 2 件(2%)のうち、1 件は建物が崩落し敷地内に残置され、1 件は敷地が月極駐車場として利用されていました。

(2) 立入調査の可否



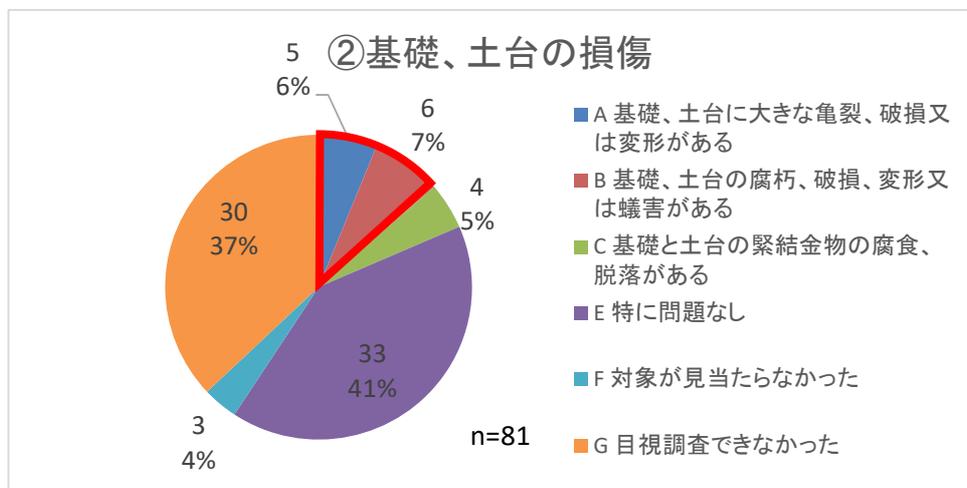
- 調査対象の 89 件のうち、32 件(36%)は敷地内への立入承諾が得られ、敷地内に立ち入り調査をしました。
- 残り 57 件(64%)は敷地内への立入承諾がなく、道路から調査しました。
- 道路から調査した 57 件のうち 10 件は、建物の一部が目視調査できませんでした。

(3) 建築物の傾斜等



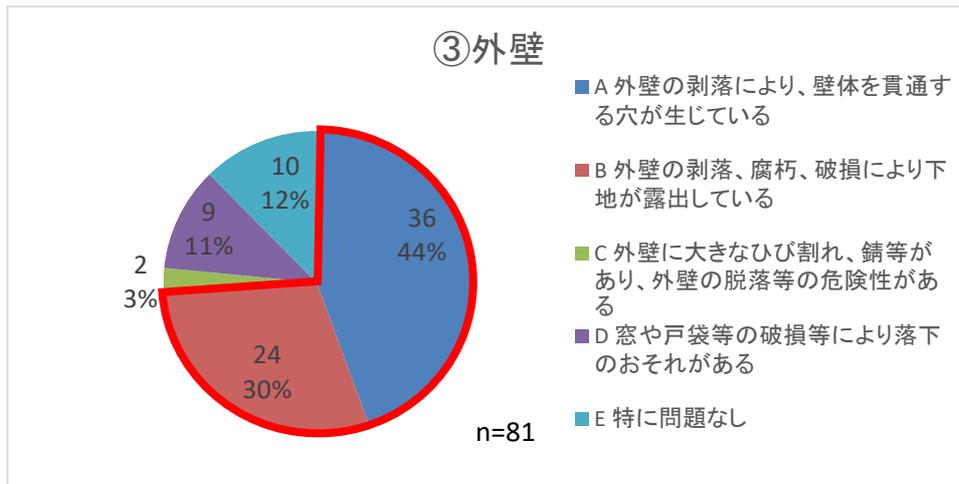
- 建築物が現存する 81 件のうち、倒壊のおそれがある (A, B 評定) は、計 26 件 (32%) でした。
- 46 件 (57%) は、建築物の傾斜等はありませんでした。

(4) 基礎、土台



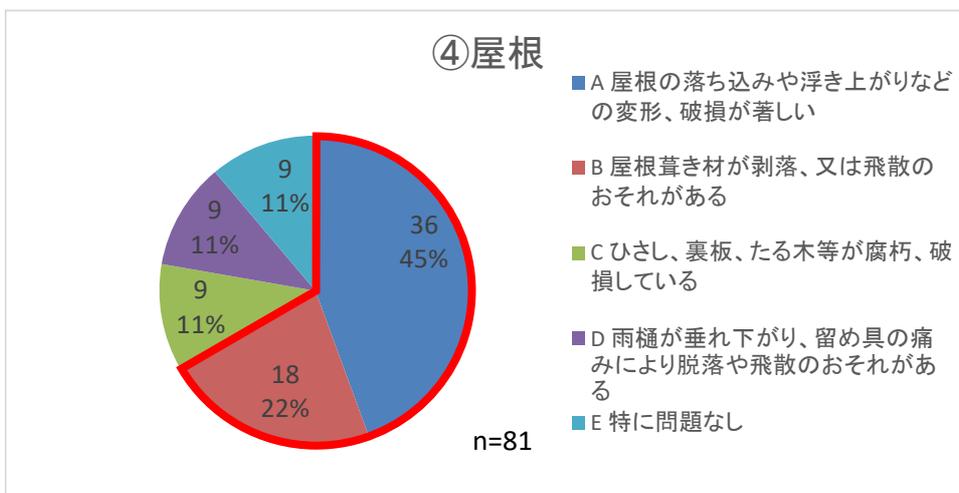
- 建築物が現存する 81 件のうち、基礎、土台の損傷が大きいもの (A, B 評定) は、計 11 件 (13%) でした。
- 33 件 (41%) は、基礎、土台の損傷はありませんでした。
- 30 件 (37%) は、基礎、土台の目視調査ができませんでした。

(5) 外壁



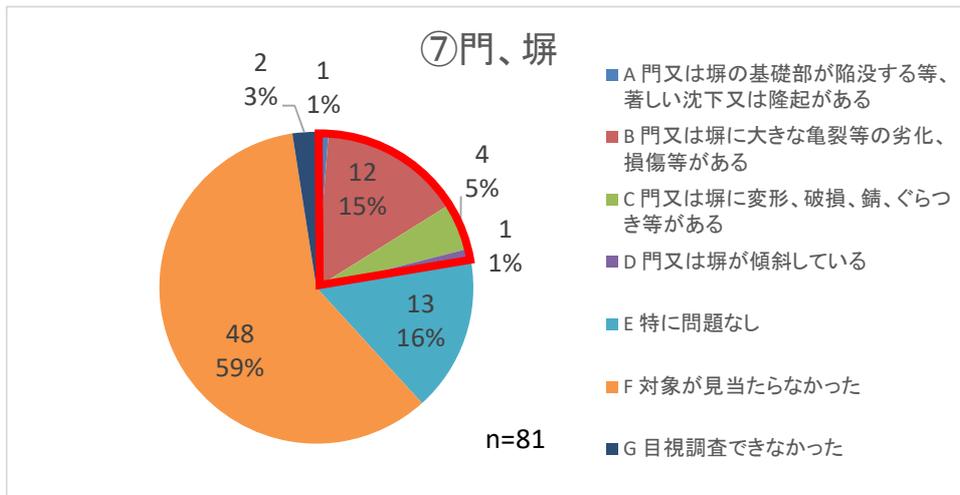
- 建築物が現存する 81 件のうち、外壁が剥落し、壁体を貫通する穴が生じているもの(A評定)は、36 件(44%)、外壁の剥落、腐朽等により下地が露出しているもの(B評定)は、24 件(30%)ありました。
- 計 71 件(88%)の外壁に何らかの問題がありました。

(6) 屋根



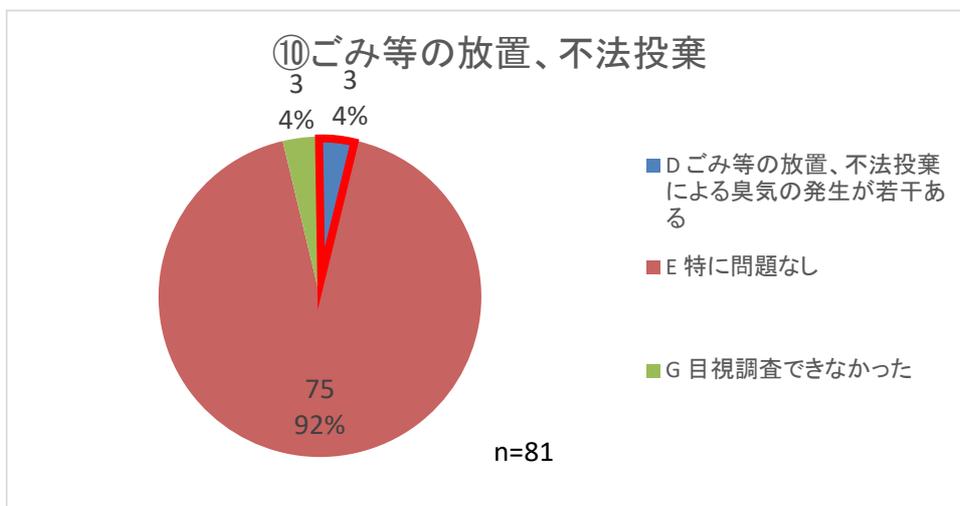
- 建築物が現存する 81 件のうち、屋根の落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損が著しいもの(A評定)は、36 件(45%)、屋根葺き材が剥落又は飛散のおそれがあるもの(B評定)は、18 件(22%)ありました。
- 計 72 件(89%)が屋根・雨樋等に何らかの問題がありました。

(7) 門、塀



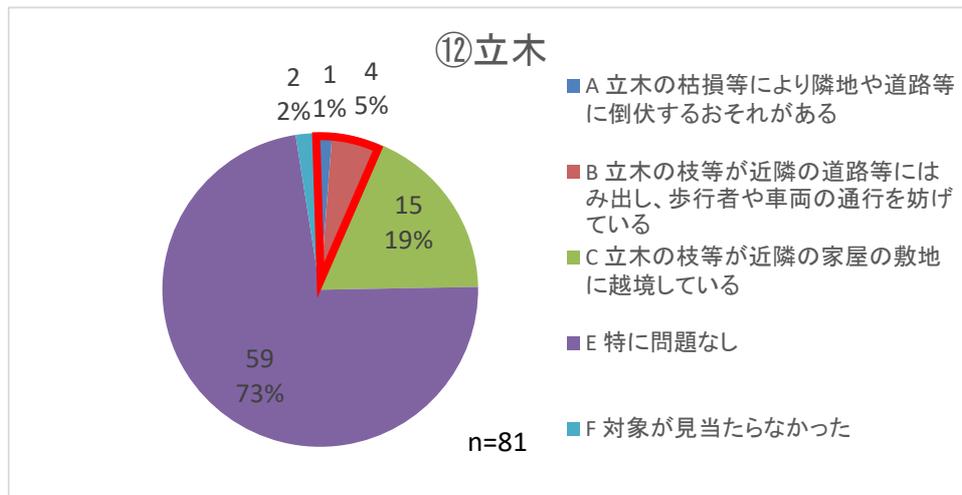
- 建築物が現存する 81 件のうち、門、塀の存在が確認できたものは 31 件でした。
- 門、塀が倒壊するおそれがあるもの(A, B, C, D 評定)は、計 18 件(21%)でした。

(8) ごみ等の放置、不法投棄



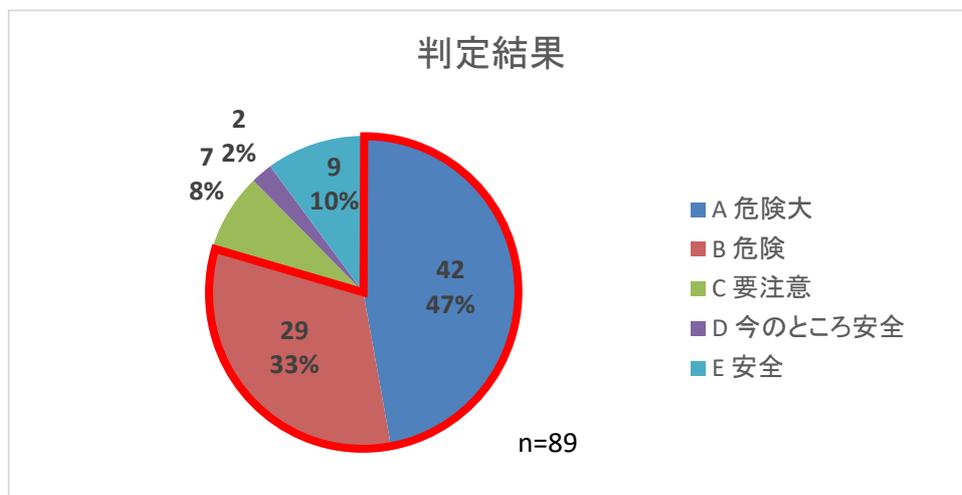
- 建築物が現存する 81 件のうち、衛生上有害となるおそれがあるごみ等の放置、不法投棄があった箇所は、3 件(4%)でした。いずれも臭気の発生が若干あるもの(D 評定)でした。

(9) 立木



- 建築物が現存する 81 件のうち、立木の倒伏のおそれがある又は道路通行の妨げとなっているもの(A, B 評定)は、計 5 件(6%)でした。
- 立木の枝等が近隣の家屋の敷地に越境しているもの(C 評定)は、15 件(19%)ありました。

(10) 判定結果



- 総合判定結果は、調査対象 89 件のうち、危険大(A 評価)が 42 件(47%)、危険(B 評定)が 29 件(33%)で、評定項目①～⑫のうちで、いずれかひとつ以上で危険な状態(A 評定又は B 評定)にあったものが、計 71 件(80%)となりました。
- 安全(E 評定)は、9 件(10%)にとどまっています。

2-7 課題の整理

1 一般的な空家等の発生要因

空家等の発生要因は、一般的に、建物所有者、地域コミュニティ、市場、法的制約等に起因する次のようなものがあります。

(1) 自宅の継承、後始末に関する問題意識・当事者意識の希薄化

- ・ 相続により遠隔地居住者が所有者となった場合、家や地域に愛着が薄く、自身が管理しなければならないという意識があまりない。
- ・ ひとり暮らし高齢者の施設入所等による、長期の不在への備えがない。

(2) 改修・除却・片付け費用の経費負担

- ・ 利活用や売却のために必要な改修、除却、片付け等の費用負担が大きい。

(3) 他人に貸すことへの抵抗

- ・ 利活用の選択肢として「自分の家を他人に貸す」という発想がない。
- ・ 手続きの煩雑さや、借り主の利用方法に不安がある。

(4) 活用や除却の保留、無関心

- ・ 将来の売却や自身での利用を見据え、現状維持のまま保留する。
- ・ 思い出や愛着から除却、売却等の意向がない。

(5) 相談者の不在、選択肢の不備

- ・ 情報がなく、近くに気軽に相談できる事業者や団体がいない。

(6) 需給バランスの不均衡

- ・ 個人住宅の賃貸や中古売買は、性能不安や需給間の希望価格の差などから市場が拡大しない。
- ・ 賃貸アパート・マンション物件の流通量が多く、個人住宅は賃貸物件として選択されにくい。

(7) 所有者への働きかけに対する障害

- ・ 所有者が不明の場合や遠隔地居住の場合が多く、空家等の実態把握すら困難である。
- ・ 住民の私有財産の利活用にまで行政が関与するのは難しい。

(8) 固定資産税の負担増

- ・ 空家等の除却により、固定資産税の住宅用地特例の適用がなくなり、税負担が増える。

2 管理不全の空家等が地域に与える悪影響

管理不全の空家等の存在は、近隣住民及び地域全体に様々なかたちで問題をもたらします。

管理不全の空家等がもたらす外部不経済（周囲への悪影響、第三者に与える損害や迷惑）には、次のようなものがあります。

(1) 防災性の低下(倒壊の危険性)

- 空家等が放置されて老朽化すると、全体が傾いたり屋根や外壁等の一部が剥離・飛散したりするなど、隣家や通行人等へ危害を及ぼします。特に台風や地震などの災害時には危険性が高まります。



(2) 衛生の悪化(ごみの散乱・悪臭)

- ごみの放置や不法投棄、害獣・害虫の発生等により、衛生上の問題が発生します。
- 浄化槽の破損・汚水の流出、動物の生息、悪臭、樹枝の越境などにより生活環境上の問題を引き起こします。



(3) 防犯性の低下(不審者・放火の可能性)

- 管理されていない空家等には人の目が届かず、不審者が住み着いたり、放火による不審火等の懸念が発生したりするなど、犯罪の温床となる可能性もあります。



(4) 景観の悪化

- 建物の老朽化、ごみの散乱、草木の放置などは、まちの景観破壊につながるおそれもあります。



(5) 地域のイメージ・活力の低下

- 空家等が一定の割合で増加すると、地域コミュニティが希薄化することがあり、特に商店街においては、いわゆる「シャッター通り」化し、まちの魅力が低下していくおそれがあります。

3 本市の課題

(1) 全国、県平均、隣接市との比較

下表は、本市の空家率（住宅・土地統計調査、平成 20 年及び平成 25 年）、高齢化率（国勢調査、平成 22 年及び平成 27 年）について、全国、愛知県、隣接市（半田市、知多市）と比較したものです。

| | 空家率 | | | | 高齢化率 | | | |
|-----|-----------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|
| | すべての種類の住宅 | | その他の住宅 | | 65 歳以上 | | 75 歳以上 | |
| | H20 年 | H25 年 | H20 年 | H25 年 | H22 年 | H27 年 | H22 年 | H27 年 |
| 全国 | 13.1 % | 13.5 % | 4.7 % | 5.3 % | 23.0 % | 26.6 % | 11.1 % | 12.8 % |
| 愛知県 | 11.0 % | 12.3 % | 3.7 % | 3.9 % | 20.3 % | 23.8 % | 8.9 % | 10.8 % |
| 常滑市 | 12.9 % | 15.9 % | 5.9 % | 8.3 % | 23.7 % | 25.5 % | 11.2 % | 12.5 % |
| 半田市 | 11.9 % | 14.5 % | 5.0 % | 6.2 % | 19.4 % | 23.0 % | 8.6 % | 10.5 % |
| 知多市 | 9.3 % | 12.5 % | 3.9 % | 5.7 % | 20.6 % | 25.5 % | 8.0 % | 10.6 % |

資料：空家率は住宅・土地統計調査、高齢化率は国勢調査

- 平成 25 年の「その他の住宅」の空家率は、愛知県平均の 2 倍以上、県内で空家率の高い順で 3 番目に位置し、平成 20 年から 25 年までの 5 年間で 2.4 ポイントの大幅な上昇を示しています。
- 高齢化の進行についてみると、特に 75 歳以上の後期高齢者の割合が愛知県平均及び隣接市（半田市、知多市）と比べて高くなっています。
- 空家等の発生が県内他市町村に比べても早い年代に始まり、かつ現在も継続中であることから、高齢化が隣接市に先んじていることが、高い空家率の要因の一つと推定されます。

(2) 本市の課題

本市では空家等をめぐる次のような課題が顕在化しつつあり、安全で快適な市民生活の確保や地域社会の発展のために、これらの動向に留意する必要があります。

ア 高齢化の進行に伴う課題

- 空家等の増加との関係性があるとされる「高齢者単独世帯」の分布をみると、本市においても、地域における高齢者の世帯状況と空家等の分布には、強い関係性がみられます。
- 人口に対する高齢者の割合は、県平均や隣接市に比べて高く、早い年代から始まっていることから、空家率が高く、管理不全の空家等の蓄積も進行しています。

イ 管理不全な空家等が引き起こす課題

- 空家密度の高い地域では、密集市街地での防災・防火（地震による倒壊、放火による火災延焼等）、衛生・景観（害虫発生や樹木の越境等）、防犯上の危険（不審者等の侵入等）が増加するおそれがあります。
- 空家率若しくは空家密度の高い地域では、管理不全の空家等の存在による周辺の不動産価値の低下等、周辺地域に及ぼす影響が拡大し、地域住民の生活不安の拡大、苦情発生のおそれがあります。
- 空家等が放置されることにより、地域全体のイメージが悪化して、居住人口の減少、地域活力の低下、過疎化・空洞化等が進行するおそれがあります。

ウ 空家等の所有者等の認識に関する課題

- 市内には、放置され、危険な状態となっている空家等も少なくないことから、所有する空家等に対する関心が低く、管理意識が不十分な空家所有者が存在すると思われます。
- 現時点で空家等による問題がそれほど顕在化していない地域や、特に新規に宅地開発された空家等の発生がほとんど見られない地域においても、将来的な空家等の発生抑制や所有者等による適切な管理の必要性を啓発する必要があります。

エ 空家等の活用に関する課題

- 本市は、古くからの焼き物のまちとして独自の文化を持っていますが、空家等を地域資源として有効活用することによる観光振興や地域活性化につなげる必要があります。
- 空家等を高齢者や住宅確保要支援者等のための賃貸住宅として活用したり、親との同居・近居、職住近接等による定住人口の増加のための受け皿として活用する仕組みを構築する必要があります。
- 所有する空家等を「売りたい」、「貸したい」、「地域に有効活用してもらいたい」と考える所有者に対する、空家等利活用のアイデアの提供や、流通・転用を促す仕組みを構築する必要があります。

第3章 空家等対策に関する事項

3-1 空家等対策に関する基本的な方針

1 空家等対策の基本的な方針

本市では、市域西部の旧市街地を中心として、管理不全の空家等が近隣に及ぼしている悪影響に関する苦情や相談が増えています。このため、まず、優先的に取り組むべき事項として、**A 管理不全の空家等を削減する取組**を実施します。

そして、周辺に大きな悪影響を及ぼすまでには至っていないものの、適切な管理が必要となっている空家等も多いことから、すでに空家等となった建物の所有者等に対して、**B 空家等の適正管理を促す取組、空家等の利活用を促進する取組**を実施します。

さらに、本市の東部丘陵地及び新規に宅地開発された空家等の発生がほとんど見られない地域等を含めて、今後の**C 空家等の発生を抑制する取組**を実施します。

(1) 対策の枠組み

A 管理不全の空家等を削減する取組

- ◇ 管理不全な空家等が地域住民の生活にもたらす様々な問題を解消するため、適切な除却に向けた所有者等の意識啓発とともに、法に基づいた措置の実施に向けた取組を検討します。

B 空家等の適正管理を促す・空家等の利活用を促進する取組

- ◇ 空家等の老朽化などに伴う保安・環境問題等の発生を予防するため、適切な管理に向けた所有者の意識啓発とともに、地域活性化施策や定住化促進施策と連携する取組を検討します。

C 空家等の発生を抑制する取組

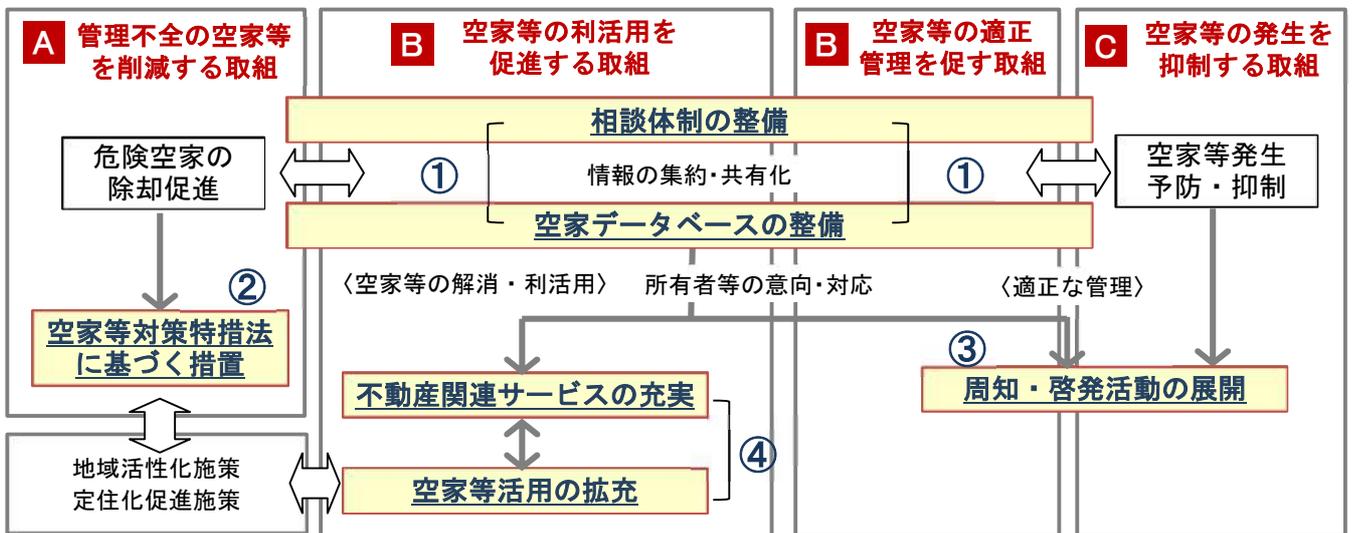
- ◇ 高齢化の進行、高齢者単独世帯の増加等により、今後空家等が増加していくことを念頭に、空家発生を予防していく取組を検討します。

(2) 空家等対策の推進に向けた基本的な取組

A 管理不全の空家等を削減する取組としては、まず、所有者等の管理責任の実行を促すため、**① 相談体制の整備と空家データベースの整備**に取り組んだ上、平成 29 年度に実施した現地調査結果を踏まえ、「常滑市特定空家等判定基準」に基づき特定空家等に指定した上で、**② 空家等対策特措法に基づく措置**に取り組みます。

B 空家等の適正管理を促す・空家等の利活用を促進する取組としては、空家等に対する**① 相談体制の整備と空家データベースの整備**を推進するとともに、所有者等の適正な管理意識を醸成・浸透させるための**③ 周知・啓発活動の展開**及び所有者等による空家等の解消と利活用の促進に向け、**④ 不動産関連サービスの充実と連携した空家等活用の拡充**を基本的な取組とします。

C 空家等の発生を抑制する取組としては、住宅の処遇に対する**① 相談体制の整備**、空家等となる前の段階における**③ 周知・啓発活動の展開**を基本的な取組とします。



対策の推進に向けた基本的な取組

3-2 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

本市では、高齢化の進行が隣接自治体に比べて先行し、高齢者単独世帯も増加していること等により、今後、空家等が増加していくことが予測されます。

このため、既に存在する空家等に関する対策と並行して、空家等のそもそもの発生を抑制する視点からの施策が必要です。

空家等対策特措法第3条において、「空家等の所有者等は、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。」とされているように、空家等の適切な管理は、第一義的に所有者等の責任において行われるべきものです。

1 空家等管理の重要性の啓発等

(1) 空家等となる前の段階での啓発

- ・ 現在自分が住む住宅について、相続や引継ぎ手について考え、空家等となる前の段階で、あらかじめ処遇を決めておく必要があることについて啓発します。
- ・ 相続は、誰もが経験する可能性があることから、空家等の所有者やその相続予定者だけでなく、すべての市民を対象として、空家等や家財の処分、売却・賃貸、後見人制度等を含めた様々な内容に対応する相談体制を充実させます。

(2) 所有者等自身による空家等管理の重要性の啓発

- ・ 空家等の管理の重要性や利活用等の相談窓口を案内するリーフレット等を作成・配布します。
- ・ 啓発リーフレットは本市のホームページに掲載するほか、固定資産税納税通知書と併せて送付するなど、市民の目に触れやすくして、空家等増加の抑制、管理不全な空家等の発生防止に努めます。

(3) 空家等に関するデータベースの整備

- ・ 平成29年度に実施した本市が把握する空家等に対するアンケート調査及び現地調査結果を基礎データとして、本市内に存在する空家等の所在、所有者等、建築物の状態、所有者等の意向、近隣・自治会等からの情報、行政からの指導等履歴等をデータベース化します。
- ・ これらの情報を庁内関係部署が共有できる仕組みを構築し、個別の空家等の実態に即した指導・助言等に活用します。

3-3 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

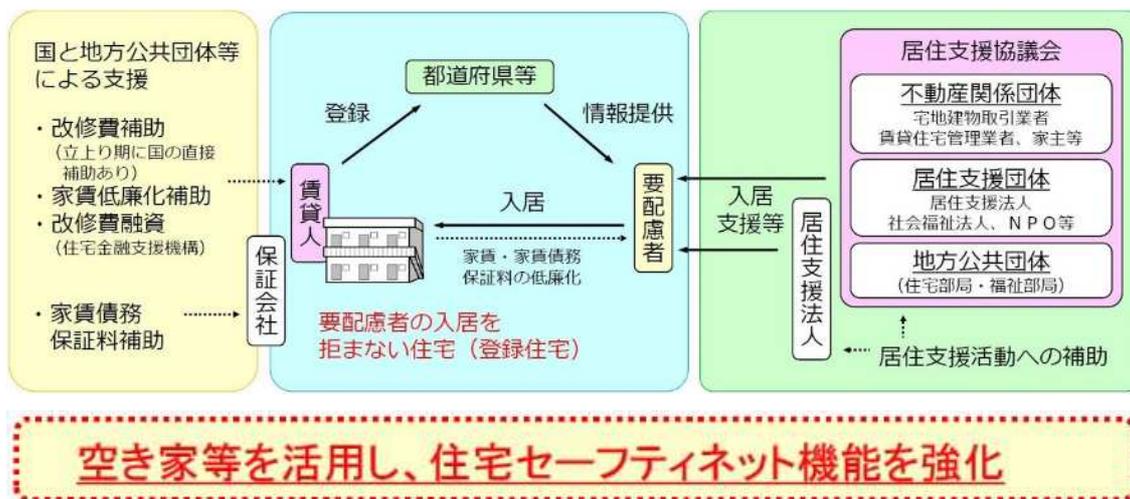
空家等や空家等を除却した跡地を、まちづくりや地域のコミュニティ活動を進める上での地域資源と捉え、地域との連携による活用や流通を支援します。

空家等の流通を促すために、インスペクション（専門家による建物現況調査）の普及啓発を進めるなど、関係団体とも連携します。

1 空家等の利活用、跡地利用の促進

(1) 地域資源としての空家等の転用促進

- ・ 利活用が可能な空家等については、市場での流通だけでなく、まちづくりの観点から、地域の特性を踏まえ、地域の政策課題の解決に資する施設としての転用を検討します。
- ・ 住宅としての適性を有する空家等については、「新たな住宅セーフティネット制度」（「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」に基づく住宅確保要配慮者に空家等を賃貸住宅として貸し出す制度）の本市への適用・展開について研究します。



「新たな住宅セーフティネット制度」のイメージ

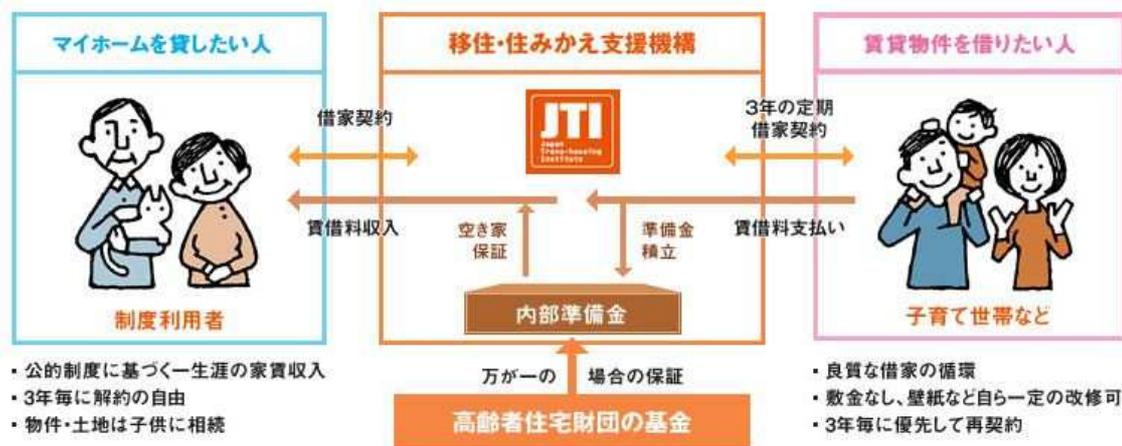
資料：国土交通省ホームページ

(2) 空家等の除却後の跡地利用

- ・ 市が所有する市営住宅等の空家や個人が所有する空家等の除却によって生じたスペースを、地域の防災性の向上や地域活性化に資するスペースとして活用することを検討します。

(3) 不動産関連サービスの充実

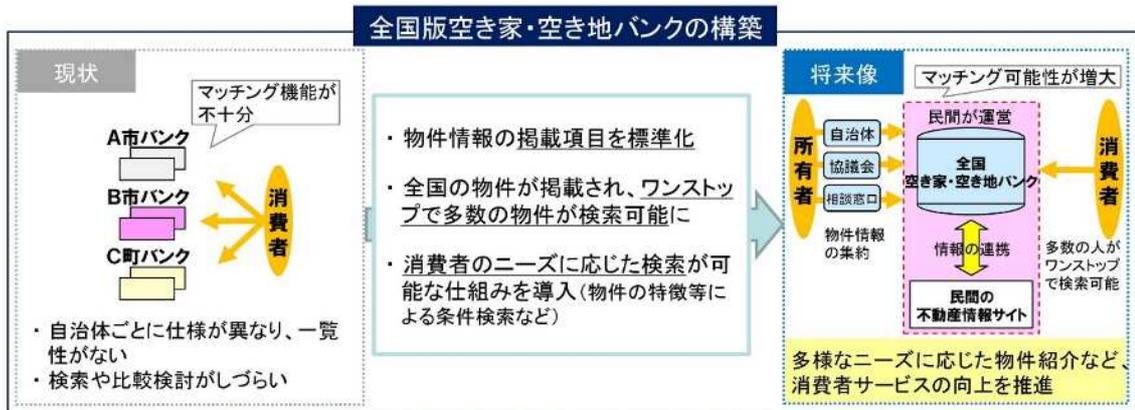
- ・ 中古住宅を安心して取引するため、中古住宅のインスペクションや住宅履歴情報の公開の普及を促進します。
- ・ リノベーション（改修による住宅性能や価値の向上）事例の紹介、木造住宅無料耐震診断、耐震化助成制度の普及啓発を推進します。
- ・ 空家等の活用をサポートするコーディネーターの育成支援、専門家派遣等を検討します。
- ・ 「マイホーム借上げ制度」の紹介等、家族構成やライフステージの変化に対応した住まい方の啓発を推進します。



マイホーム借上げ制度のイメージ

資料：（一社）移住・住みかえ支援機構ホームページ

- ・ 国土交通省が「全国版空き家・空き地バンクの構築運営に関するモデル事業」の一環として構築を進めている「全国版空き家・空き地バンク」への参画を検討します。



全国版空き家・空き地バンクのイメージ

資料：国土交通省ホームページ

- シティプロモーション「LOVE TOKO」の一環として、常滑やきもの散歩道エリアにおいて試験的にスタートした空家活用の取組について検証し、拡充を検討します。



「LOVE TOKO」ウェブサイト～空家活用プロジェクト

(4) 税制・財政等支援策の周知・啓発

- 空家等の発生を抑制するための特例措置として創設された、相続した空家等や除却後の土地の売却時における優遇税制制度「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」（平成28年度税制改正で創設）の周知を行います。
- 高齢者が自分の家に住みながら、自宅を担保に生活資金等を一括又は年金の形で借り、死亡した時点で自宅を処分して一括返済する「リバースモーゲージ」制度の動向を調査し、市民への情報提供を行います。
- 住民税非課税程度の低所得世帯を対象とする「不動産担保型生活資金貸付制度」（愛知県社会福祉協議会）や、高齢者が部分的バリアフリー工事又は耐震改修工事を含むリフォームを行う場合に要する費用を対象とする「高齢者向け返済特例制度」（住宅金融支援機構）等の周知を行います。

3-4 特定空家等に関する措置に関する事項

市民の生命、身体又は財産を保護するとともに生活環境の保全を図るために、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている「特定空家等」と認められる建築物に対し、必要な措置を講ずるものとします。

1 特定空家等

(1) 特定空家等の定義

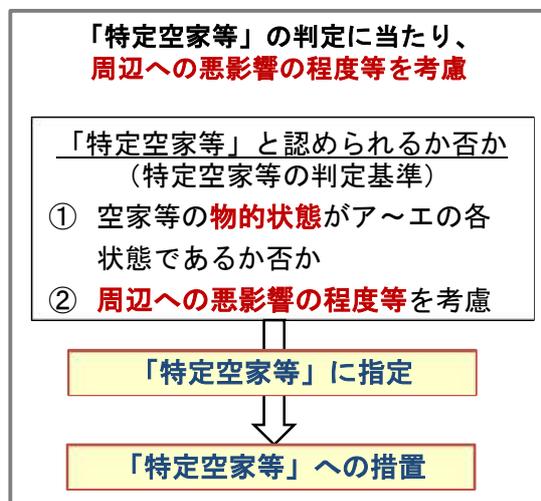
- 特定空家等とは、空家等のうち、以下の状態にあると本市が認めたものをいいます。

特定空家等（空家等対策特措法第2条第2項）

- ア. 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
- イ. 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
- ウ. 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
- エ. 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) 本市の判定基準の策定

- 空家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、国土交通省『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)」に定める内容に準拠して、「常滑市特定空家等判定基準」を策定します。
- 本市においては、適正に管理されていない空家等が存在している場合、特定空家等の判定の段階から、空家等の**物的状態**の評価に加えて**周辺への悪影響の程度等**を考慮し、特定空家等に指定していくこととします。



「特定空家等」への指定と措置の関係

2 特定空家等への指定及び措置

(1) 任意の行政指導

- 空家のうち、特定空家等に該当するおそれのあるものについては、速やかな改善が求められることから、早い段階で対処することが必要となります。
- このため、特定空家等に該当するか否かの判定に先立って、空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立竹木の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るため必要な措置をとるよう任意の行政指導を行います。

(2) 空家等対策特措法に基づく措置の実施

- 行政指導で改善が見込めないと認められない場合は、立入調査を実施し、「常滑市特定空家等判定基準」に基づき、常滑市空家等対策協議会に諮り、特定空家等に該当するか否かの判定を行います。
- 特定空家等に指定した場合は、具体的な措置内容を決定し、空家等対策特措法第 14 条に基づく助言・指導、勧告、命令、代執行等の措置を段階的に実施します。
- 立入調査を実施する際には、その 5 日前までに所有者等に通知します。
- なお、立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した場合は、20 万円以下の過料に処せられます。

(3) 措置内容の決定

- 特定空家等と判定された空家等の状況や立入調査の結果に基づいて、周辺的生活環境の保全を図るために必要な具体的な措置の内容を決定します。
- このとき、必要に応じて再度立入調査を実施する場合があります。

(4) 助言・指導(法第 14 条第 1 項)

- 特定空家等の状態を改善することを目的として、所有者等に対して助言・指導を行い、所有者等自らの意思による改善を促します。
- 助言又は指導により、その対象となった特定空家等の状態が改善された場合、その履歴を記録します。

(5) 勧告(法第 14 条第 2 項)

- 助言・指導をした場合において、なお当該空家等の状態が改善されないと認められる場合は、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を設けて、必要な措置の勧告を行います。
- 「相当の猶予期限」とは、勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、その周辺的生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間をいいます。
- 勧告を受けた特定空家等の敷地の用に供されている土地については、「固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例 (P. 40)」の対象から除外されます。

(6) 命令(法第 14 条第 3~8、11,12 項)

- 勧告を受けた特定空家等の所有者等が、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、特に必要がある場合には、相当の猶予期限を設けて、その勧告にかかる措置をとることの命令を行います。
- 命令を行うに当たっては、あらかじめ所有者等に通知するとともに、公開による意見聴取を行う機会を設けた上で実施します。
- 命令を行った場合は、第三者に不測の損害を与えることを防止する観点から、標識を設置するとともに、広報への掲載その他により、空家等対策特措法に基づく命令が出ている旨を公示します。
- なお、命令に違反した場合は、50 万円以下の過料に処せられます。

(7) 行政代執行(法第 14 条第 9 項)

- 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期限までに完了する見込みがないときは、本市が行政代執行法の定めに基づき、除却、修繕、立木等の伐採その他の周辺の生活環境の保全に必要な措置を代執行します。
- 代執行に要した費用は、市が所有者等から徴収を行います。

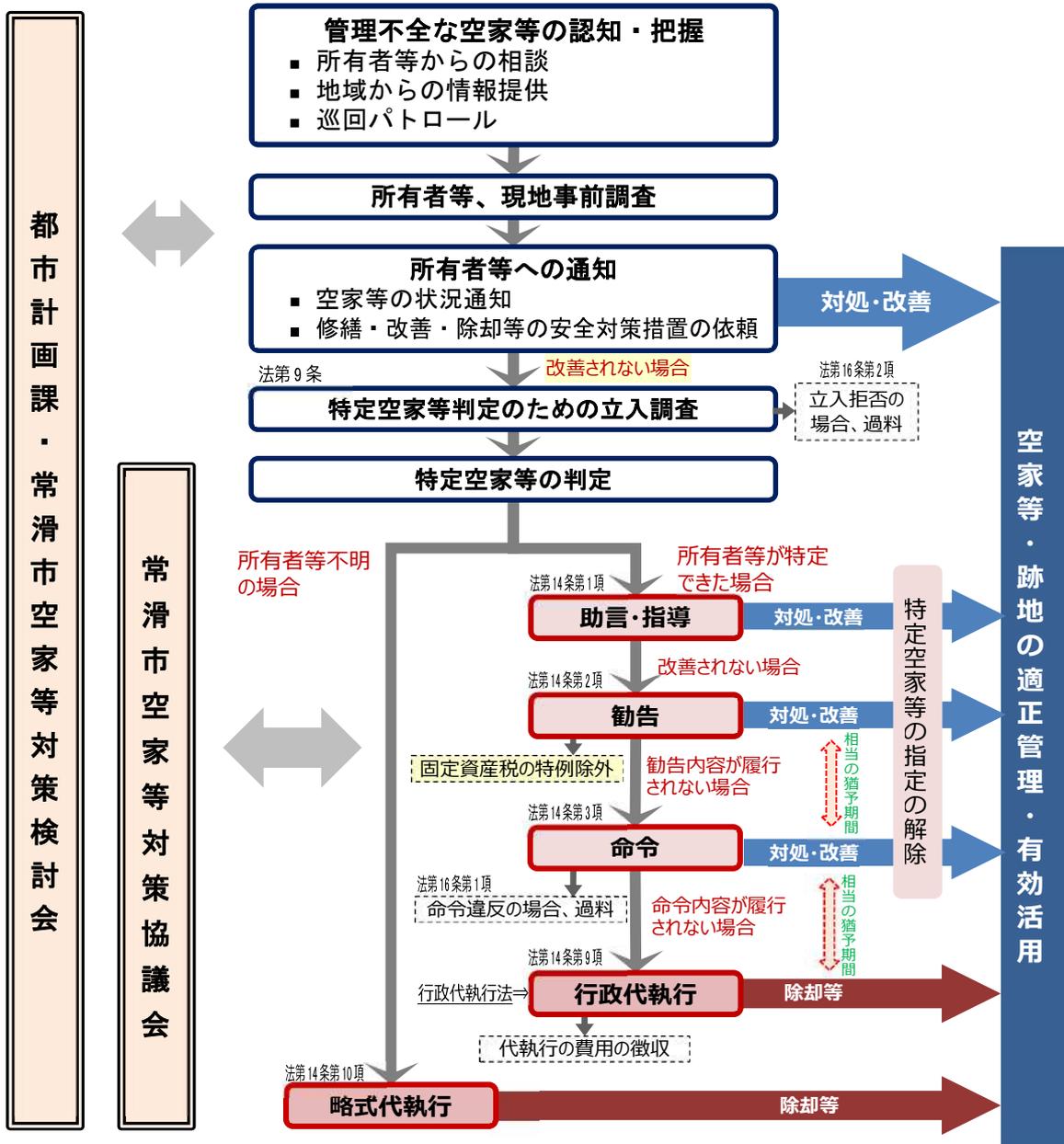
(8) 略式代執行(法第 14 条第 10 項)

- 所有者が判明しない特定空家等では、周囲に対して危険な状態となることが切迫している場合に、緊急対応措置として、特定空家等への認定の有無にかかわらず、必要最低限の措置が実施されます。緊急対応措置後も危険な状態が解消されない場合は、事前の公告を経て、略式代執行により本市が特定空家等の除却等を行います。

(9) 必要な措置が講じられたときの対応

- 特定空家等の所有者等が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したことが確認された場合は、当該建築物等は特定空家等ではなくなります。
- このため、勧告又は命令をしている場合には当該勧告又は命令を撤回するとともに、当該建築物が特定空家等でなくなったと認められた日付、講じられた措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに関係内部部局に情報提供します。
- 特に税務部局に対しては、勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の適用対象となることから、速やかにその旨を税務課に情報提供します。

特定空家等への指定及び措置の流れを図に示します。



特定空家等への指定及び措置の流れ

〔固定資産税の特例除外〕

平成 27 年度税制改正により、「勧告」の対象となった特定空家等の敷地については、「住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置」の対象から除外されることになりました。

〔固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置〕

住宅の敷地である住宅用地の税負担は、特に軽減することとされており、その面積によって小規模住宅用地と一般住宅用地の区分課税標準の特例措置が設けられています。

| 住宅用地の区分 | 住宅用地分の範囲 | 特例率 | |
|---------|--|-------|-------|
| | | 固定資産税 | 都市計画税 |
| 小規模住宅用地 | 面積が 200 m ² 以下の住宅用地(200 m ² を超える場合は1戸当たり 200 m ² までの部分) | 1/6 | 1/3 |
| 一般住宅用地 | 小規模住宅用地以外の住宅用地 | 1/3 | 2/3 |

- ・ アパート・マンション等の場合は、戸数×200 m²以下の部分が小規模住宅用地となります。
- ・ 併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なります。
- ・ 特例措置は、専用住宅用地の場合、家屋の床面積の 10 倍の面積まで、併用住宅用地の場合、家屋の面積の 10 倍に一定の率を乗じて得た面積までが適用範囲となります。

3 管理不全な空家等の把握と特定空家化の予防

- ・ 市民等から提供される空家等に関する情報に対応だけでなく、必要に応じて巡回パトロールを実施し、影響が少ない段階で管理不全な空家等を発見、特定空家化の予防を図ります。

3-5 住民等からの空家等に対する相談への対応に関する事項

1 ワンストップ窓口の設置

- 空家等に関する相談や問い合わせの内容は多岐にわたり、各専門部署の対応が必要になる事例が多いと考えられます。
- 行政サービスの向上及び効率的な行政運営の観点から、総合相談窓口を都市計画課に一本化します。
- ワンストップ窓口で受け付けた相談は、総合相談窓口を務める都市計画課において、相談内容から関係各部署の役割内容を踏まえて、部署間の連携を図り対応します。

庁内体制と役割

| 総合相談窓口 | 対応部署 | 役割内容 | |
|---|------------|---|-------------------------------|
| 都市計画課 (電話 0569-35-5111) (代表) | | ■総合相談窓口 ・建物調査、対策、耐震診断・改修 ・検討会、協議会運営 ・空家等対策計画の策定及び改定 | |
| | → | 税務課 | ・特措法に基づく所有者等情報の照会対応 ・固定資産税 |
| | → | 市民協働課 | ・地域安全、コミュニティ、区長会・町内会 |
| | → | 防災危機管理課 | ・防災 |
| | → | 高齢介護課 | ・高齢者、一人暮らし世帯対応 |
| | → | 経済振興課 | ・勤労者住宅支援 |
| | → | 観光戦略課 | ・観光振興 |
| | → | 生活環境課 | ・環境美化、保全、ごみ ・空き地管理 |
| | → | 土木課 | ・道路管理対策 ・占用許可等 |
| | → | 消防本部 予防課 | ・火災予防 ・危険物規制 |
| → | 企画課 | ・常滑市総合計画 ・常滑市まち・ひと・しごと創生総合戦略 | |

2 相談・問い合わせ内容の共有

- 関連部署が連携して対応する必要のあることから、相談内容等については空家データベースに記録して、関係者間で情報共有を図るとともに、相談窓口での受け付けから問題の解決までを一貫してフォローできる体制を構築します。

3-6 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等をもたらす問題は、分野横断的で多岐にわたるものであり、庁内関係部署、法定協議会、外部専門家団体が相互に密接に連携して対処する必要があることから、総合的かつ体系的な体制を整備します。

1 実施体制

(1) 空家等に関する対策の実施体制

- 市民等や所有者等からの総合相談窓口を都市計画課が担当し、内容に応じて庁内関係部署や専門家団体等と連携して対応を実施します。
- 国、県等の上位機関から新たな法制度等の情報を収集し、必要に応じて技術的な助言を得て、的確な空家等対策の実施に努めます。

(2) 常滑市空家等対策検討会

- 空家等をもたらす問題の解決に向けて、多岐にわたる政策課題に庁内横断的に取り組むため、庁内関係部署による「常滑市空家等対策検討会」を設置し、平成 29 年 8 月から空家等対策の実施に関する協議を行っています。
- 常滑市空家等対策検討会を構成する部署は、都市計画課、税務課、安全協働課、企画課、高齢介護課、商工観光課、生活環境課、土木課、消防本部予防課とします。

(3) 常滑市空家等対策協議会

- 空家等対策特措法第 7 条に基づく法定協議会として、平成 29 年 8 月から「常滑市空家等対策協議会」を設置し、空家等対策計画の策定及び実施に関する協議を実施しています。
- 常滑市空家等対策協議会の委員は、市長のほか、地域住民、学識経験者（法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する分野）、その他市長が必要と認める者で構成します。

(4) 専門家団体との連携、協定締結

- 総合的な空家等対策を推進することを目的として、建築、不動産、法務等の専門家団体との空家等対策に関する協定の締結を推進します。
- 協定を締結した専門家団体とは、協力して専門的な窓口開設や相談体制を整備するとともに、市民からの空家等に関する相談事例に関する意見・情報交換を定期的に行うなどの連携を強化することで、空家等の相続から管理、利活用に至るまで、空家等に関係する複合的な課題の解決を図ります。

3-7 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

本計画に基づく施策は、次の年度計画に基づいて実施します。

また、実施した施策効果・成果等を検証するとともに、常滑市空家等対策計画協議会に報告し、P D C Aサイクルに従って事業の効果確認及び計画の見直しを行います。

1 各施策の実施年度計画

本計画に基づく施策は、図の年度計画に基づいて実施します。

| 施 策 | 目 標 年 度 | | | | |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------|-----------------------|
| | 2017 年度 (平成 29 年度) | 2018 年度 (平成 30 年度) | 2019 年度 (平成 31 年度) | ・ ・ ・ | 2027 年度 (平成 39 年度) |
| 特定空家等に関する措置 | | | | | |
| 特定空家等の判定基準の策定 | ● | | | | |
| 特定空家等指定のための現地立入調査 | | | | | → |
| 特定空家等の指定 | | | | | → |
| 空家等の適正管理に関する啓発 | | | | | |
| 広報誌・市ホームページでの情報発信 | | | | | → |
| 啓発パンフレット作成 | | | | | → |
| 固定資産税納税通知書への文書同封 | | | | | → |
| 相談体制の整備・関係団体との連携 | | | | | |
| 相談受付窓口の一元化 | | | | | → |
| 国・県・専門家団体との連携体制構築 | | | | | → |
| 空家等の利活用 | | | | | |
| 空家等利活用の拡充 | | | | | → |
| 「全国版空き家バンク」への参画検討 | | | | | → |
| 補助金の導入検討 | | | | | |
| 空家等除却費用の補助の検討 | | | | | → |
| リフォーム費用の補助の検討 | | | | | → |
| 空家等対策計画 | | | | | |
| 空家等対策計画の策定・見直し | ● | | | | ● |

各施策の実施年度計画

2 事業の効果確認と計画の改訂等の方針

- 計画期間の中間年度及び計画年度終了時に、施策の効果・成果等を検証し、常滑市空家等対策協議会に報告・検討します。
- 図のPDCAサイクルに従って事業の効果を確認し、必要に応じ計画の見直しを行います。
- 社会的要因、生活意識等の変化並びに新たな法整備や補助事業の創設等の社会的情勢の変化等を総合的に勘案し、常滑市空家等対策協議会等に諮りながら、計画の基本事項に係る事項を含めて見直しを実施します。



PDCAサイクル

3 継続的な空家等実態調査の実施

- 空家等の実態については、市民からの情報収集やパトロールを通じて常に情報を更新します。
- 今後、関係各課と調整の上、必要に応じ、全市一斉の空家等実態調査を実施して空家等対策の実効性を確認し、新たな課題を把握していきます。

<資料>

- 空家に関するアンケート調査へのご協力のお願ひ……………46
- 常滑市内の空家に関するアンケート調査……………47
- 土地立入承諾について……………51
- 空家調査票……………52

空家に関するアンケート調査へのご協力をお願い

時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。日頃は、当市政に関しまして、格別なるご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

平成 27 年には、国において「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行となりました。

このような背景から、常滑市では、今年度「空家等対策計画」の策定を予定し、それに伴い、市内の空家と思われる建物所有者(もしくは関係ご親族様)の方を対象に、アンケート調査を実施いたします。

アンケートでは、空家となった背景や現在の状況、今後の利用予定等に関することをご回答いただけます。ご回答いただいた内容は、空家対策検討のための基礎資料とさせていただきます。

また、今回アンケートを送付させていただきました建物につきまして、アンケート調査後、外観目視調査を行います。その際、建物が建っている土地への立ち入りについて、承諾の可否、ご住所、ご氏名、日付をご記入・押印の上、アンケートと共に返送くださいますようお願いいたします。

お忙しいところ誠に恐縮ですが、調査の主旨をご理解のうえ、ご協力いただきますようお願い申し上げます。

なお、**同封調査票の冒頭部に記載した所在地の建物を使用している、又は除却されたにもかかわらず、本調査票が届いた場合には、ご容赦ください。**その際は、お手数ですが、問3で「1 使用している・除却済み」に印をつけ、ご返送ください。

また、調査対象の建物ごとに調査票を発送しているため、**町内に複数の建物を所有される方には、複数の調査票が届くことがあります。**その際は、お手数ですが、空家建物ごとにご回答をお願いいたします。

平成 29 年 9 月

常滑市長 片岡 憲彦

ご記入にあたっての注意事項

- (1) 「常滑市内の空家に関するアンケート調査」及び「土地立入承諾について」は**平成 29 年 9 月 25 日までに同封の返信用封筒に封入し、ポストへ投函してください。**
- (2) 設問は用紙の表と裏の両方にあります。ご記入が終わりましたら、もう一度回答もれがないかをご確認ください。
- (3) ご質問等ございましたら、お手数ですが下記までご連絡をお願いいたします。

<問い合わせ先>

常滑市役所 建設部 都市計画課
TEL:0569-47-6123(直通)

<委託業者>

業者名：
担当者名：

常滑市内の空家に関するアンケート調査

下記の所在地にある建物についてお伺いします。よろしくお願いいたします。

| | |
|----------|----------|
| 対象建物の所在地 | 〇〇町〇丁目〇〇 |
|----------|----------|

回答は特に指示がない場合は、あてはまる番号に○印をつけてください。あてはまる回答がない場合は、「その他 ()」を選び、カッコ内に具体的な内容をご記入ください。

回答者について

問1 本アンケートを回答される方について、お答え下さい。

- | | |
|----------|-----------|
| 1 所有者 | 2 所有者の家族 |
| 3 所有者の親族 | 4 その他 () |

問2 対象建物の所有者の登記は今回調査の宛先から変更されていませんか。

- | | |
|-----------|---------------------------|
| 1 変更していない | 2 変更した(変更後の所有者名: 住所:) |
| 3 登記手続き途中 | 4 その他 () |

対象建物について

問3 現在、対象建物はどのような状態ですか。また、使用状況や解体予定の有無など、詳細についてもお答え下さい。

- | | |
|--|---|
| 1 使用している・除却済み | 2 空き家である |
| (1 別荘 2 倉庫として使用 3 車庫のみ使用 4 貸している 5 除却済み) | (1 解体予定無 2 解体予定有 (予定時期:平成 年 月) 3 売却又は譲渡予定) |

※「1 使用している・除却済み」と回答された方は、この設問でアンケート終了です。ご協力ありがとうございました。

空家建物の状況について

問4 空家建物の建築時期はいつ頃ですか。

- | | |
|---------------|---------------|
| 1 昭和25年以前 | 2 昭和26年～昭和46年 |
| 3 昭和47年～昭和56年 | 4 昭和57年～平成12年 |
| 5 平成13年以降 | 6 わからない |

問5 空家になった時期はいつ頃ですか(年を記載)。

(昭和 ・ 平成 ・ 西暦) () 年

[アンケート調査用紙] (2/4)

問6 空家になる前はどのように利用していましたか（複数選択可）。

- 1 専用住宅 2 共同住宅 3 店舗 4 事務所
5 工場・作業所 6 倉庫 7 その他（ ）

問7 空家になっている理由は何ですか（〇は一つ）。

- 1 別の住宅に転居したため
2 居住用に取得したが入居していないため
3 相続により取得したが入居していないため
4 住んでいた人が施設入所、長期入院したため
5 転勤等で長期不在のため
6 貸していた人が転居又は亡くなったため
7 その他（ ）

空家建物の管理について

問8 空家建物の現状はどのようになっていますか。

- 1 掃除をすればすぐに活用可能である 2 多少の修繕は必要だが活用可能である
3 老朽化や破損により活用は困難である 4 破損し保安上危険である
5 わからない 6 その他（ ）

問9 空家建物の主な維持・管理はどなたが行っていますか。

- 1 自分若しくは家族 2 親族
3 知人 4 不動産業者などの民間業者
5 わからない 6 その他（ ）
7 誰も管理をしていない
- 問10～問11にお進
みください
- 問12にお進みくだ
さい

問9で1～6に、〇をつけられた方にお伺いします。

問10 空家建物の維持・管理はどのくらいの割合で行っていますか。

- 1 週に1～数回程度 2 月に1～数回程度 3 半年に1～数回程度
4 1年に1回程度 5 ほとんどしていない 6 わからない
7 その他（ ）

問11 空家建物の維持・管理について困っていることはありますか（複数選択可）。

- 1 管理に手間がかかり大変 2 身体的、年齢的な問題で維持・管理が困難
3 現住所から対象建物までの距離が遠い 4 管理を頼める相手を探すのが大変
5 管理の委託料が高く負担が大きい 6 すぐに苦情を言われる
7 特に困っていない 8 その他（ ）

[土地立入承諾について]

土地立入承諾について

平成 年 月 日

常 滑 市 長

(建物所有者)

住 所

氏 名

印

平成29年10月1日から11月30日までの間、常滑市委託の調査員が、特定空家候補の判定調査のため、下記の土地に立ち入ることを

- 1 承諾します。 2 承諾しません。

記

| | |
|-------------|----------|
| 建物の所在地 | 〇〇町〇丁目〇〇 |
| 建物の所有者 | |
| 所有者又は相続者の住所 | |

※建物所有者と土地所有者が異なる場合は、次の欄にご記入ください

| | |
|-------------|--|
| 土地の所有者 | |
| 所有者又は相続者の住所 | |

以上

[空家調査票]

空家調査票

| | | | | | |
|-----|-----|-------|-----------|-------|--|
| 所在地 | 常滑市 | 調査年月日 | 平成29年 月 日 | 整理番号 | |
| | | | | 調査員氏名 | |

建築物概要

| | | | | | | | |
|---|--------|---|---------|---|---------|------------|--|
| 1 | 現 状 | 1 現存 | 2 更地 | 3 建替済(予定) | | 遠景写真 番号 | |
| 2 | 建築物用途 | 1 専用住宅 | 2 共同住宅 | 3 併用住宅 | 4 店舗 | | |
| 3 | 構造形式 | 1 木造 | 2 鉄骨 | 3 鉄筋コンクリート | 4 その他 | | |
| 4 | 屋根葺き材質 | 1 瓦 | 2 スレート板 | 3 タタン | 4 セメント瓦 | | |
| 5 | 階 数 | 1 平屋 | 2 2階建て | 3 その他() | | | |
| 6 | 建築物規模 | 1階の寸法 約 | | m × m | | | |
| 7 | 接道状況 | 接続道路幅員 ~ m | | <input type="checkbox"/> 普通車は敷地へアクセスできる <input type="checkbox"/> アクセスできない | | | |
| 8 | 周辺状況 | <input type="checkbox"/> 物置あり <input type="checkbox"/> 車庫あり | | <input type="checkbox"/> 隣家が離れている <input type="checkbox"/> 住宅密集地 | | | |

外観調査

| | | | |
|---|---------|--|---|
| 1 | 初見判断 | <input type="checkbox"/> 一見して危険と判断できる <input type="checkbox"/> 管理が放棄され、保安上危険と予測される <input type="checkbox"/> 管理が放棄されているが、今のところ危険は予測されない | <input type="checkbox"/> 通常の安全管理がなされ、今のところ危険はない <input type="checkbox"/> その他 |
| 2 | 立入調査の可否 | <input type="checkbox"/> 土地立入承諾書あり <input type="checkbox"/> 敷地内へ立入り調査できた <input type="checkbox"/> 道路から調査できた | <input type="checkbox"/> 道路から一部調査できたのみ <input type="checkbox"/> 調査不可 |

特定空家候補判定調査 ※ 該当する□にレ点を記入、目視調査できなかった評定項目は／、対象が見当たらない評定項目は×、特に問題なければ○)

| 評定区分 | 評定項目 | 評 定 内 容 | | | | 遠景写真 番号 |
|------|-------------------|---|---|---|--|------------|
| | | A | B | C | D | |
| 1 | 建築物が倒壊等するおそれがある | <input type="checkbox"/> 建築物の崩壊、落階、上階とのずれがある <input type="checkbox"/> 基礎、土台に大きな亀裂、破損又は変形がある <input type="checkbox"/> 外壁の剥落により、壁体を通する穴が生じている <input type="checkbox"/> 屋根の落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損が著しい | <input type="checkbox"/> 基礎に不同沈下がある <input type="checkbox"/> 基礎、土台の腐朽、破損、変形又は蟻害がある <input type="checkbox"/> 外壁の剥落、腐朽、破損により下地が露出している <input type="checkbox"/> 屋根葺き材が剥落、又は飛散のおそれがある | <input type="checkbox"/> 建築物が1/20超傾斜している <input type="checkbox"/> 基礎と土台の緊結金物の腐食、脱落がある <input type="checkbox"/> 外壁に大きなひび割れ、鏽等があり、外壁の脱落等の危険性がある <input type="checkbox"/> ひさし、裏板、たる木等が腐朽、破損している | <input type="checkbox"/> 建築物が1/20以下傾斜している <input type="checkbox"/> 窓や戸袋等の破損等により落下のおそれがある <input type="checkbox"/> 雨樋が垂れ下がり、留め具の痛みにより脱落や飛散のおそれがある | |
| | 外構工作物が倒壊等するおそれがある | <input type="checkbox"/> 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損、転倒、脱落している <input type="checkbox"/> 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している <input type="checkbox"/> 門又は塀の基礎部が陥没する等、著しい沈下又は隆起がある <input type="checkbox"/> 擁壁が陥没、崩壊、著しく変形している | <input type="checkbox"/> 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食、破損している <input type="checkbox"/> 屋外階段、バルコニーが傾斜している <input type="checkbox"/> 門又は塀に大きな亀裂等の劣化、損傷等がある <input type="checkbox"/> 擁壁にひび割れ、破損がある | <input type="checkbox"/> アンテナ、配管等の建物付属物が転倒、破損などにより落下、飛散のおそれがある <input type="checkbox"/> 屋外階段、バルコニーに歩行上支障があるひび割れ、鏽、腐食等がある <input type="checkbox"/> 門又は塀に変形、破損、鏽、ぐらつき等がある | <input type="checkbox"/> 看板の仕上材料が剥落している <input type="checkbox"/> 屋外階段、バルコニーの手すりや格子にぐらつき、ゆるみがある | |
| | ⑨建築物又は設備等の破損等 | <input type="checkbox"/> 浄化槽、肥溜め等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある(評定ABCD) | <input type="checkbox"/> 放置された物品等が雨水、排水等により流出し、臭気の発生がある(評定ABCD) | | | |
| | ⑩ゴミ等の放置、不法投棄 | <input type="checkbox"/> ゴミ等の放置、不法投棄により、多数のネズミ、ハエ、蚊等が発生している(評定ABCD) | <input type="checkbox"/> ゴミ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある(評定ABCD) | | | |
| 3 | ⑪動物等 | <input type="checkbox"/> 動物等の鳴き声等の騒音が頻繁にある(評定ABCD) | <input type="checkbox"/> 住み着いた動物等の糞尿や汚物による臭気がある(評定ABCD) | <input type="checkbox"/> 敷地外への動物等の毛や羽毛などの飛散がある(評定ABCD) | <input type="checkbox"/> 大量のシロアリ等害虫が大量に発生し、近隣に飛来している(評定ABCD) | |
| | ⑫立木 | <input type="checkbox"/> 立木の枯損等により隣地や道路等に倒伏するおそれがある(評定ABCD) | <input type="checkbox"/> 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている(評定ABCD) | <input type="checkbox"/> 立木の枝等が近隣の家屋の敷地に越境している(評定ABCD) | | |

その他

| | | | | |
|------|-------|------|-------|-----------|
| 判定結果 | A 危険大 | B 危険 | C 要注意 | D 今のところ安全 |
|------|-------|------|-------|-----------|

＜常滑市空家等対策協議会の概要＞

◆常滑市空家等対策協議会条例

平成 29 年 3 月 28 日条例第 4 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、常滑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。

(1) 常滑市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。

(2) その他市長が必要と認める事項

(組織)

第 3 条 協議会は、市長及び委員 10 人以内で組織する。

2 委員は、次の各号に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

(1) 地域住民

(2) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者

(3) その他市長が必要と認める者

(任期)

第 4 条 委員の任期は、2 年とする。ただし、再任を妨げない。

2 委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第 5 条 協議会に会長を置き、市長をもって充てる。

2 協議会に副会長を置き、委員の中から会長が指名する。

3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第 6 条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集する。

2 会議は、会長及び委員の半数以上が出席しなければ、開くことができない。

3 会議の議事は、出席者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。

4 会長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者に対して出席を求め、説明若しくは意見を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(委任)

第 7 条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

この条例は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

◆協議会の開催状況

平成 29 年度における協議会の開催状況は以下のとおり。

| |
|---|
| 第 1 回 常滑市空家等対策協議会 |
| 日時：平成 29 年 8 月 30 日（水） 午後 2 時から |
| 場所：常滑市役所 4 階第 3 会議室 |
| 議題： (1) 空家等対策計画について (2) 空家等対策措置法の施行状況について (3) 平成 25 年住宅・土地統計調査による本市の空家等の状況について (4) 本市の空家の分布の状況について (5) 空家等対策計画の枠組みについて |
| 第 2 回 常滑市空家等対策協議会 |
| 日時：平成 29 年 9 月 27 日（金） 午後 2 時から |
| 場所：常滑市役所 4 階第 3 会議室 |
| 議題： (1) 空家等対策計画の骨子について (2) 空家所有者への意識調査結果について (3) 空家に関する本市の地域特性と課題について (4) 空家対策の方向性について |
| 第 3 回 常滑市空家等対策協議会 |
| 日時：平成 30 年 1 月 15 日（月） 午後 2 時から |
| 場所：常滑市役所 4 階第 3 会議室 |
| 議題： (1) 常滑市空家等対策計画(案)について (2) 空家等の現地調査結果の概要報告について (3) 常滑市特定空家等判定基準(案)について |

◆協議会委員

市長及び委員 9名 計 10名

| | 役職 | 所属組織・団体名 |
|---|----|---------------------|
| — | 会長 | 常滑市長 片岡 憲彦 |
| 1 | 委員 | 常滑警察署 生活安全課長 |
| 2 | 委員 | 公益社団法人 愛知県宅地建物取引業協会 |
| 3 | 委員 | 愛知県司法書士会 |
| 4 | 委員 | 公益社団法人 愛知県建築士事務所協会 |
| 5 | 委員 | 一般社団法人 愛知県社会福祉士会 |
| 6 | 委員 | 愛知県土地家屋調査士会 |
| 7 | 委員 | 名古屋法務局半田支局 |
| 8 | 委員 | 平成 29 年大野北区長 |
| 9 | 委員 | 平成 29 年大谷区長 |

<関係法令等>

- 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）
（全文）57
- 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成 27 年 4 月総務省・
国土交通省令第一号）
（全文）63
- 「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）（平成 27 年 5 月国土交通省）
（抜粋）64
- 固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関
する情報の内部利用等について（平成 27 年 2 月 26 日付け国住備第 943 号・
総行地第 25 号）71
- 地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）「第 349 条の 3 の 2 第 1 項」
（抜粋）73
- 空家法の施行に伴う改正地方税法の施行について（平成 27 年 5 月 26 日付
け総税固第 41 号）74

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)

第一条 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。第十条第二項を除き、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)

第二条 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っ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をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 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。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一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。

(基本指針)

第五条 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。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 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)

第六条 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。
 - 一 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
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 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
 - 五 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
 - 六 特定空家等に対する措置(第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十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
 - 七 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
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 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)

第七条 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 前二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)

第八条 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)

第九条 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、第十四条第一項から第三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、その五日前までに、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 第二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 第二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)

第十条 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。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 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。以下第十三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）

第十二条 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）

第十三条 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）

第十四条 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つた場合において、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五日以内に、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、第三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、第三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、期日の三日前までに、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 第六項に規定する者は、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、第三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（昭和二十三年法律第四十三号）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 第三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（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二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三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、第三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、第三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 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）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）

第十五条 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)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三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、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六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。

(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。

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則
(平成27年4月総務省・国土交通省令第一号)

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第百二十七号)第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村(特別区を含む。)の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日(平成二十七年五月二十六日)から施行する。

**「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)
(平成 27 年 5 月国土交通省)
「特定空家等」の判断の参考となる基準 (概要)**

〔別紙 1〕「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」であるかの基準

「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」であることを判断する際は、以下の 1. (1) 若しくは (2) 又は 2. に掲げる状態 (将来そのような状態になることが予見される場合を含む。) に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

| | |
|---|----------------------------|
| 部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。 | |
| 調査項目の例 | ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。 |
| <p>【参考となる考え方】</p> <p>下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合 (平屋以外の建築物で、2 階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。)</p> <p>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</p> | |

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

| |
|--|
| イ) 基礎及び土台 |
| 基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。 |

| | |
|--|--|
| 調査項目の例 | <ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。 |
| <p>【参考となる考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 ※「震災建築物の被災度区分判定基準及び復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 ※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） | |
| (ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 | |
| <p>構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。</p> | |
| 調査項目の例 | <ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。 |
| <p>【参考となる考え方】</p> <p>複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</p> | |
| (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 | |
| (イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒 | |
| <p>全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。</p> | |
| 調査項目の例 | <ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。 |
| <p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合</p> | |
| (ロ) 外壁 | |
| <p>全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p> | |

| | |
|--|---|
| 調査項目の例 | <ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。 |
| 【参考となる考え方】 | |
| 目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合 | |
| (ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等 | |
| 転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。 | |
| 調査項目の例 | <ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。 |
| 【参考となる考え方】 | |
| 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を確認できる場合 | |
| (ニ) 屋外階段又はバルコニー | |
| 全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。 | |
| 調査項目の例 | <ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。 |
| 【参考となる考え方】 | |
| 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合 | |
| (ホ) 門又は塀 | |
| 全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。 | |
| 調査項目の例 | <ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。 |
| 【参考となる考え方】 | |
| 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合 | |

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

| | |
|--|--|
| 擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。 | |
| 調査項目の例 | <ul style="list-style-type: none">・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。・ 水抜き穴の詰まりが生じている。・ ひび割れが発生している。 |
| 【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課） | |

〔別紙２〕「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」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

| | |
|------|--|
| 状態の例 | ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 |
| | ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 |
| | ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 |

（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

| | |
|------|---|
| 状態の例 | ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 |
| | ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 |

〔別紙3〕「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

| | |
|------|---|
| 状態の例 | ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。 |
| | ・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。 |
| | ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 |

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

| | |
|------|---|
| 状態の例 | ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 |
| | ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 |
| | ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。 |
| | ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 |
| | ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。 |

〔別紙4〕「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)、(2)又は(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

| | |
|------|---|
| 状態の例 | ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。 |
| | ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 |

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

| | |
|------|---|
| 状態の例 | ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 |
| | ・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 |
| | ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 |
| | ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 |
| | ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 |
| | ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 |

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

| | |
|------|---|
| 状態の例 | ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 |
| | ・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。 |
| | ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。 |

**固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の
所有者に関する情報の内部利用等について
(平成 27 年 2 月 26 日付け国住備第 943 号・総行地第 25 号)**

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。）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盛り込んだ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。）が平成 26 年 11 月 27 日に公布され、法第 10 条の規定に基づき、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）は、空家等の所有者等に関する情報について、内部で利用することができることとされたところです。法は平成 27 年 2 月 26 日から一部施行されることとなりますが、これを受け、今後、市町村の空家等に関する施策を担当している部局（以下「空家等施策担当部局」という。）が行う固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等の取扱いについては、その適切かつ円滑な実施に向け、下記事項に御配慮頂くとともに、貴管内市町村（特別区を含み、政令市を除く。）に対しても周知頂きますようお願いいたします。なお、このことについては総務省自治税務局とも協議済みであることを申し添えます。

記

1 内部で利用することが可能な情報について

市町村長は、法第 10 条第 1 項の規定に基づき、市町村の税務部局が地方税に関する調査等に関する事務に関して知り得た情報のうち、固定資産税の課税のために利用する目的で保有する情報であって法第 2 条第 1 項に規定する空家等（以下「空家等」という。）の所有者に関する氏名その他の法の施行のために必要な限度の情報（具体的には、空家等の所有者（納税義務者）又は必要な場合における納税管理人の氏名又は名称並びに住所及び電話番号といった事項に限られる。）のうち不動産登記簿情報等として一般に公開されていないもの（以下「固定資産税関係所有者情報」という。）について、地方税法第 22 条の守秘義務に抵触することなく、法の施行のために必要な限度において、空家等施策担当部局が法に基づく措置を講ずる目的のために、内部で利用することが可能である。なお、不動産登記簿情報等、一般に公開されている情報については、従前どおり、地方税法第 22 条の守秘義務に抵触することなく、利用することが可能である。

2 内部で利用するに当たっての手續

市町村の空家等施策担当部局が固定資産税関係所有者情報の提供を求める際には、書面により、空家等の敷地の地番その他当該空家等の所在地を確認できる情報を税務部局に提供した上で提供を求めるなど、照会の方法を事前に税務部局と調整の上、行うものとする。

3 把握した情報の活用

1により固定資産税関係所有者情報を空家等施策担当部局が利用することができるのは、法の施行のために必要な限度においてであり、例えば、空家等担当部局が空家等に係る固定資産税の納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人に対し、空家等の所有者を確認するために連絡をとる場面において固定資産税関係所有者情報を活用することは可能であるが、納税義務者本人又は必要な場合における納税管理人以外に固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、法の施行のために必要な限度においての利用とは解されない。なお、正当な理由なく固定資産税関係所有者情報を漏らす行為は、地方公務員法第34条の守秘義務に違反することにも留意が必要である。

4 都知事から特別区の区長への情報の提供

都知事は、特別区の区長から固定資産税関係所有者情報の提供を求められたときは、法第10条第2項の規定に基づき、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されているが、その際に提供が可能な情報、提供に当たっての手續及び把握した情報の活用については、上記1から3までに準ずる取扱いとなるものである。

地方税法
(昭和 25 年法律第 226 号) (抜粋)

(住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例)

第三百四十九条の三の二 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で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第十二項を除く。）の規定の適用を受けるもの及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十四条第二項の規定により所有者等（同法第三条に規定する所有者等をいう。）に対し勧告がされた同法第二条第二項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第一項、第三百五十二条の二第一項及び第三項並びに第三百八十四条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条及び前条第十二項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

2 住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの（以下この項において「小規模住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条、前条第十二項及び前項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の六分の一の額とする。

一 住宅用地でその面積が二百平方メートル以下であるもの 当該住宅用地

二 住宅用地でその面積が二百平方メートルを超えるもの 当該住宅用地の面積を当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数（以下この条及び第三百八十四条第一項において「住居の数」という。）で除して得た面積が二百平方メートル以下であるものにあつては当該住宅用地、当該除して得た面積が二百平方メートルを超えるものにあつては二百平方メートルに当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地

3 前項に規定する住居の数の認定その他同項の規定の適用に関し必要な事項は、総務省令で定める。

空家法の施行に伴う改正地方税法の施行について (平成 27 年 5 月 26 日付け総税固第 41 号)

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「空家法」という。）の施行に伴い、地方税法等の一部を改正する法律（平成 27 年法律第 2 号）第 1 条中地方税法第 349 条の 3 の 2 第 1 項の改正規定及び附則第 17 条第 3 項の規定が、平成 27 年 5 月 26 日から施行されます。

これに伴い、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2 第 1 項に規定する住宅用地のうち、賦課期日現在において、空家法第 14 条第 2 項の規定により所有者等に対し勧告がされた同法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例（以下「住宅用地特例」という。）の適用対象から除外されることとなりますので、適切に対応いただくとともに、下記事項にご留意いただきますようお願いいたします。

また、貴都道府県内の市区町村に対しても、この旨をご連絡いただきますようお願いいたします。

なお、本通知は地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4（技術的な助言）に基づくものです。

記

- 1 空家法に基づく勧告の対象となる「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。」（空家法第 2 条第 2 項）ものであり、勧告がされた特定空家等の敷地の用に供されている土地について住宅用地特例の適用対象から除外されるものであること。
- 2 賦課期日において、勧告に基づく必要な措置が講じられた場合等には、住宅用地特例が適用除外されないことから、空き家担当部局とも十分連携を図る必要がある。（別添『「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）』参照）
- 3 特定空家等として勧告された場合、当該特定空家等に係る家屋について、当該勧告の内容を踏まえ、「地方税法第三百四十九条の三の二の規定における住宅用地の認定について」（平成 9 年 4 月 1 日自治固第 13 号）中、「一住宅の認定」を参考に、その現況を十分確認すること。その際、当該家屋の用途や損耗状況等についても確認すること。

常滑市空家等対策計画

平成30年3月策定

令和5年3月改定

発行：常滑市

編集：常滑市 建設部 都市計画課

TEL: 0569-35-5111(代)/FAX: 0569-35-5642

E-mail: toshikei@city.tokoname.lg.jp