

第1章 はじめに

1-1 計画策定の背景

近年、全国的に高齢化や少子化による人口減少が進む中、既存建物の老朽化などに伴い、居住その他の使用がなされていない空家が年々増加しています。このような空家等の中には、適切な管理が行われないことで、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐に渡る問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしかねないものもあります。今後、空家の数がさらに増加すれば、問題が一層深刻化することが懸念されます。

こうした状況を背景に、国では平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年法律第 127 号。以下、「空家法」という。）が公布され、翌年の平成 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。

空家法では、空家等の所有者または管理者が自らの責任により適切な管理責任があるとしながら、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場である市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置づけられています。

こうした状況を踏まえ、市民が安全、安心に暮らすことができる生活環境を確保するため、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため「弥富市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）を策定することとしました。

1-2 計画の位置付け

本計画は、空家法第 6 条に基づき、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、国が定めている「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。）」に即して定める計画です。

また、本計画は、「第 2 次弥富市総合計画」を最上位計画とし、「弥富市都市計画マスタープラン」や「弥富市まち・ひと・しごと創生総合戦略」などの関連計画と連携する計画として位置付けます。

第2章 計画の基本事項

2-1 計画の概要について

1) 対象区域

本市の空家等は市内全域で発生していることから、本計画の対象地区は「市内全域」とします。

2) 計画期間

本計画の計画期間は、2019年度から2028年度までの10年間とします。

ただし、上位・関連計画の改定や空家等の状況の変化及び社会状況の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを図るものとします。

計 画		2015～2018	2019～2028
上位計画	第2次弥富市総合計画		2019年度～2028年度
関連計画	弥富市都市計画 マスタープラン		2019年度～2028年度
	弥富市まち・ひと・ しごと創生総合戦略	2015年度 (H27)～2019	
本計画	弥富市空家等対策計画		2019年度～2028年度

3) 対象となる空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項で規定する「空家等」及び空家法第2条第2項で規定する「特定空家等」とします。

建物の種類では、近隣に影響を及ぼしている空家等の多くが一戸建て住宅における樹木の繁茂や家屋の一部破損によるものであるため、一户建て住宅の空家等を主な対象とします。

【空家法】

第2条第1項

○「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。

法第2条第2項

○「特定空家等」とは、

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 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
- ④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。

<空家等の定義の解説>

空家等は、建築物に加え附属する門や塀や看板等も対象となります。敷地も空屋等と一体となって利用されていることから含まれるとされています。

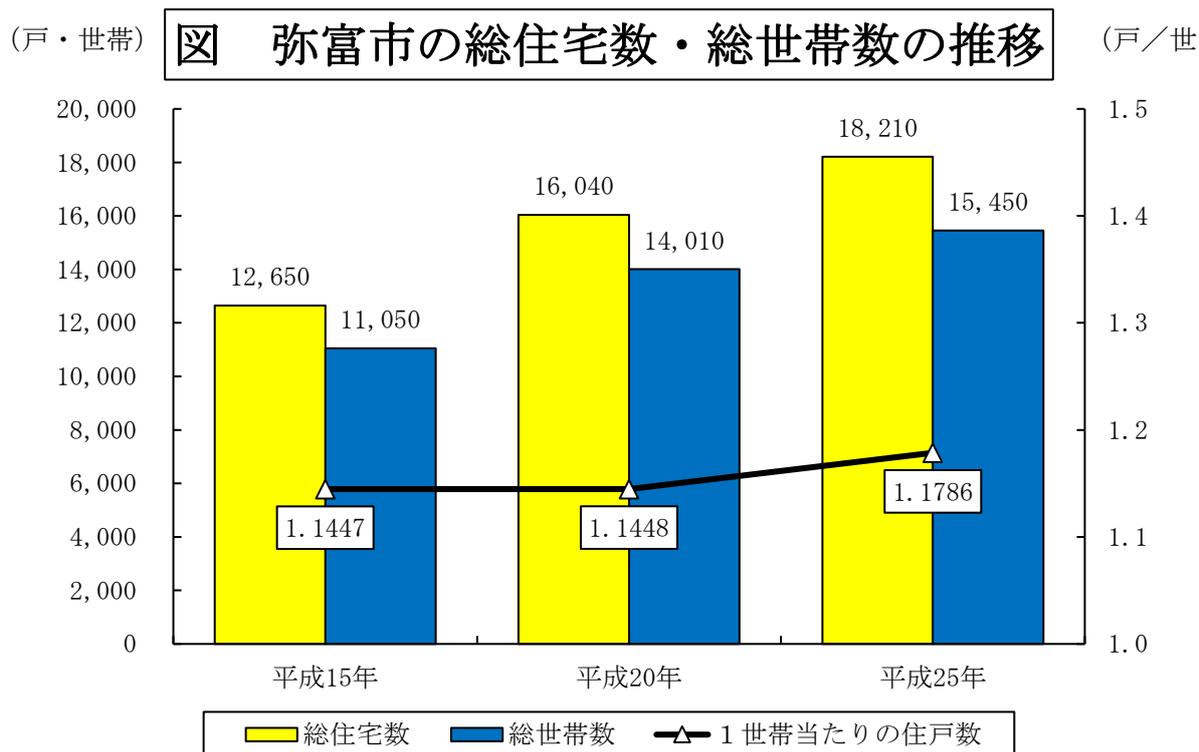
使用していないことが「常態」であるものとは、概ね年間を通して建築物等の使用実績がない状況を示しています。

「基本指針」－3（1）

2-2 空家等の実態

1) 総住宅数と総世帯数の推移

住宅・土地統計調査による平成25年時点の本市の総住宅数は18,210戸、総世帯数は15,450世帯となっており、1世帯当たりの住戸数は1.1786戸と住宅供給数が上回った状態が続いています。



(出典：各年住宅・土地統計調査)

※「住宅・土地統計調査」は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、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、総務省統計局が5年ごとに実施しているものです。

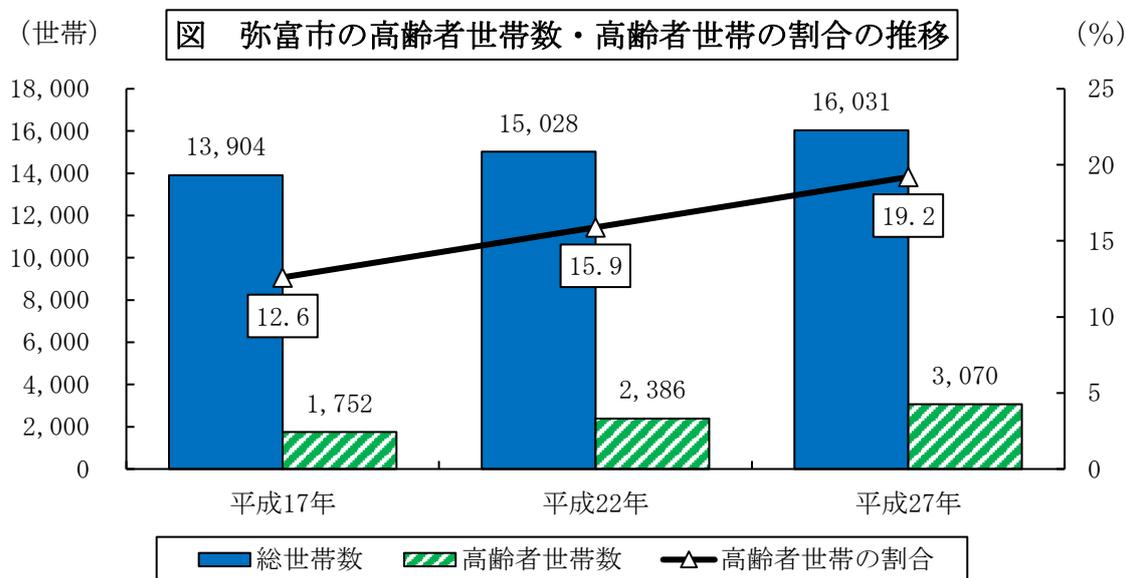
※「住宅・土地統計調査」は、村のデータはありません。平成15年の数値は旧弥富町のもので、旧十四山村の数値は入っておりません。

※住宅・土地統計調査における「住宅」および「空家」とは、建物の棟数ではなく、戸数を指します。

(例：1棟の共同住宅に部屋が12戸ある場合、住宅数は1ではなく12となります)

2) 高齢者世帯数と高齢者世帯の割合の推移

国勢調査による平成27年時点の本市の高齢者世帯数（65歳以上の単身者世帯及び夫婦世帯）は3,070世帯となっており、前回調査に比べて約29%増加しています。また、総世帯に占める割合も増加傾向にあります。

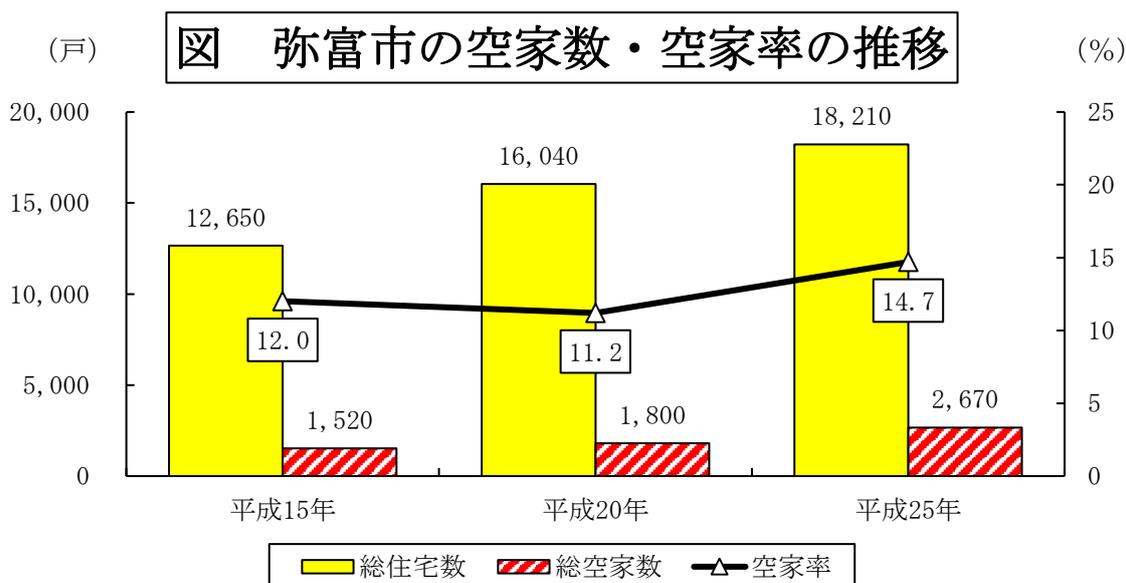


※平成17年数値は、旧十四山村を含みます。

（出典：各年国勢調査）

3) 空家数と空家率の推移

住宅・土地統計調査による平成25年時点の本市の空家数は2,670戸となっており、前回調査に比べて約48%増加しています。また、総住宅数に占める割合も増加傾向にあります。



（出典：各年住宅・土地統計調査）

4) 利用用途別の空家の内訳

住宅・土地統計調査による空家は4つに分類され、平成25年時点の本市における「空家」のうち、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」を除いた「その他の住宅」は770戸で、全体に占める割合は4.2%となっており、全国の平均の数値を若干下回っています。

	総住宅数 (戸) : A	空家数 (戸) : B	空家数				空家率 (B/ A)	その他 空家率 (C/ A)
			二次的 住宅 (戸)	賃貸用 の住宅 (戸)	売却用 の住宅 (戸)	その他 の住宅 (戸) : C		
全 国	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	13.5%	5.3%
弥 富 市	18,210	2,670	-	1,810	80	770	14.7%	4.2%

(出典：平成25年度住宅・土地統計調査)

「二次的住宅」：週末や休暇時に利用する別荘や残業などで寝泊まりする人がいる住宅

「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」：空家のうち、転勤・入院などのため居住世帯が長期に渡って不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む）

※統計表の数値は1の位を四捨五入しているため、空家数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

2-3 空家等対策の現状

住宅・土地統計調査における住宅数・空家数は推計であり、実際の数とは異なります。

また、棟数ではなく戸数によるため、世帯数に対する住宅の供給率を調べるのには適していますが、空家等の棟数を把握するのには不向きです。

そのため弥富市では、実状をより詳細に把握するために、平成28年度において空家等に関する各種実態調査を実施しました。

1) 空家数

市内における空家の棟数を把握するため、空家調査業務委託を実施しました。

下記の基準により調査した結果、該当する空家が315棟存在しました。

【空家の判断基準（業務委託仕様書より）】

- ・郵便受けにチラシやダイレクトメールが大量に詰まっている。
- ・窓ガラスが割れたまま、カーテンが無い、家具がない。
- ・門から玄関まで草が生えていて出入りしている様子がない。
- ・売り、貸し物件の表示がある。
- ・その他（電気メーターが動いていないなど）

尚、現地調査・現況確認で判断された空き家又は空き家と思われるものは、あくまでも外観目視による取得情報であり、調査員の判断に委ねるものとし、現状との不一致がある場合があります。

※調査は私有地には立ち入らず、公道から目視により行うこととする。

※集合住宅、ビルテナントについては調査対象外とする。

平行して市内における住宅の棟数を把握するため、法に基づいて税務課の課税情報を照会したところ、住宅等は14,106棟存在しました。

これらより、平成28年時点での住宅等における空家の棟数の割合は、14,106棟中の315棟として、約2.2%になります。

2) 特定空家数

特定空家等のおそれがある空家を把握するために、地元の区長・区長補助員の皆様に「居住がなく適切に管理されていない家屋の実態調査」を下記のとおり依頼しました。

その結果、地元から35棟の空家が報告されました。それに、実態調査以前から相談のあった5棟と合わせ、40棟を特定空家等のおそれのある空家の対象としました。

【調査対象家屋（区長・区長補助員依頼文より）】

- ①屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがあり、倒壊等著しく保安上危険となる空家
- ②その他生活環境上、著しく被害を及ぼしている空家（空家敷地内の立木の枝が道路等にはみ出し、通行を妨げている場合など）

※ 空家とは、概ね1年間を通じて使用実績がない家屋のことをいいます。（物置の用途等で使用しており、出入りの実績がある場合は該当しません。）

これら40棟に対し、弥富市特定空家等認定基準により調査、判定し、弥富市空家等対策協議会に諮り、平成30年12月、8棟を特定空家等と認定しました。

3) 空家等の分布

	空家	特定空家
市街化区域	170	5
市街化調整区域	145	3
合計	315	8

2-4 空家等対策の課題

弥富市における空家等の現状を踏まえ、空家等対策を推進するうえでの課題を以下のとおり抽出し整理しました。

1) 空家等の増加に関する課題

本市の総世帯数は平成25年度の住宅・土地統計調査以降も増加していますが、人口においては横ばいの状態となっています。また、全国的な長期高齢化社会が続く現状においては、高齢者夫婦世帯や高齢者単身世帯の割合は今後も増加傾向にあると予想されます。

このような状況において、住居の住みかえや相続者の遠方居住を理由とした空家等は年々増加することが推測されます。

空家等対策においては、現存する空家等へ注力するだけでなく、空家等の発生を抑制するための取り組みが必要となると考えられます。

2) 管理不全な空家等に関する課題

空家等の総数が増加すると、管理不全な空家等も比例して増加することが想定されます。

管理不全な空家等は、防災、防犯、衛生、景観、生活環境などの多様な形で周辺の地域へ悪影響を及ぼす恐れがあります。そのため、本市の関係部局内でこれら管理不全空家等の情報の収集や共有化に努め、連携を取って適切な対応を考えていく必要があります。

また、根本的な解決のためには所有者の協力が必要不可欠なので、問題意識を持ってもらえるよう頻繁な情報提供や働きかけなどが重要だと考えています。

なお、特に周囲への影響が大きい空家等については、弥富市特定空家認定基準に基づく現地調査を行い、弥富市空家等対策協議会において対応を検討します。必要に応じて空家法に基づく対応も実施していきます。

3) 空家等および除却した跡地に関する課題

空家等の増加を抑え、管理を徹底させたとして、次に問題となるのは残った空家等を今後どうしていくかです。特に市街化区域の土地が活用されないままでは地域の活力の低下を招き、移住定住促進の障害になると考えられます。

本市としては、空家等および空家等を除却した跡地が利活用に繋がらないケースは、物件に関する情報が不動産業者や土地買取希望者へ行き渡っていないことが原因でないかと考えています。また、市街化調整区域の物件であったり、土地が接道要件を満たしていないなど、利活用のハードル自体が高い物件が存在することも一因だと思われれます。

第3章 空家等対策の基本方針

3-1 空家等対策の基本的な考え方

安心・安全な住環境の形成に向け、空家等対策を効果的に行うため、段階に応じて次の4つの取り組みを基本に総合的な展開を実施するものとします。

- ①空家等の発生の抑制
- ②空家等の適切な管理の促進
- ③空家等及び除却した空家等に係る跡地の利活用の促進
- ④特定空家等に対する措置

3-2 空家等対策における役割

1) 所有者等の役割

所有者等においては、空家等の管理責任を自覚し、日頃から空家等の状態の把握に努め、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことのないように適切な管理をしていくことが必要です。

また、空家等に関して適切な相続、譲渡、賃貸、除却、地域での活用等の様々な選択肢から将来の処遇を考えておく必要があり、行政や周辺住民の方、民間事業者等と連携を図り、適正な管理や利活用を模索していくことが重要です。

2) 行政の役割

行政においては、所有者等に対して適切な管理や利活用の促進について働きかけるとともに、地域の住環境に悪影響を与えるおそれのある特定空家等に対しては、必要に応じて空家等対策協議会を開催し、特定空家等に認定して指導等をすすめていきます。

また、本計画を推進していくために、地域住民等から相談のあった案件についてはデータベース上で整理し、内部で情報の共有化を図り、切れ目のない対応を目指します。

3) 地域の役割

地域においては、適切な管理や利活用を行うためにも、所有者等や行政への情報提供が重要です。特に地域と所有者等が連絡を密に取ることができれば、所有者等は空家等の詳細な状況把握が可能となり、地域においても臨機応変な対処が可能となります。

そのためには近隣の方及び区長などから代表となる連絡先を決めるなど、地域の協力が不可欠です。

第4章 空家等対策の基本施策

4-1 空家等対策の基本的な取り組み

「第2章 2-4 空家等対策の課題」および「第3章 空家等対策の基本方針」を元に、以下の4つの取り組みを行います。

1) 空家等の発生の抑制

市民等に対して、ホームページや広報誌、パンフレット等により、空家等が放置されることで地域へ様々な悪影響を及ぼすおそれがあることや、それによる対応で多大な手間や費用が発生する可能性があることを周知させます。そうすることで、住宅の所有者等に対して将来的に空家等となる可能性や起こりうる問題を認識してもらい、自らの財産を次世代へ適切に引き継いでいただけるように啓発していきます。

また、各種団体と連携して、空家等になる前から、なった後までサポートできる体制を整えます。必要に応じて除却等の補助制度の活用も検討していきます。

2) 空家等の適切な管理の促進

管理不全な空家等への対応については、所有者等に適正に管理する義務があるので、速やかに所有者等を特定し、必要な処置を行うよう働きかけます。その際に空家等を放置することの将来的なリスクなどを具体的に伝えることで、適切な管理の必要性を理解してもらえるように努めていきます。また、各種団体と連携して定期的な管理や見回りまで対応できるプランを提示することで、対応が一時的なものとならないような仕組みを推進していきます。

空家等の所有者等を特定する手段としては、空家法第10条の施行のために必要な限度において固定資産税や住民票などの情報を利用し、法務局が持つ当該空家等の登記簿情報を取得します。これらに加えて、必要に応じて当該空家等の近隣住民等への聞き取り調査も行います。

なお、空家等が危険となることが切迫しており、かつ、当該空家等の所有者等が早急な対処をとることが困難である場合は、第三者等へ危険が及ぶことを防ぐため、本市は関係する法令等に基づき必要最小限の緊急応急措置も検討します。

3) 空家等および除却した空家等に係る跡地の利活用の促進

空家等の流通においては、宅建業協会との連携により、空き家を売りたい・貸したい所有者等と買いたい・借りたいという方を結びつける空き家バンク制度を構築することにより流通促進を図っていきます。

市街化調整区域の物件をはじめとした利活用が困難な空家等に関しては、空家等の除却を促すことで問題の解決を図ります。また、空家等の除却後に跡地が放置されることがないように、継続して土地活用の検討を促していきます。

これらに加えて、今後の空家等対策を推進するために、国等の補助制度を活用しながら、除却・改修等の補助制度や跡地の利活用にあたっては、地域交流や地域の活性化などの有効活用の検討も併せて行っていきます。

4) 特定空家等に対する措置

「特定空家等」とは、空家法第2条第2項においては以下の状態にあると認められる空家等を指します。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">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④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 |
|--|

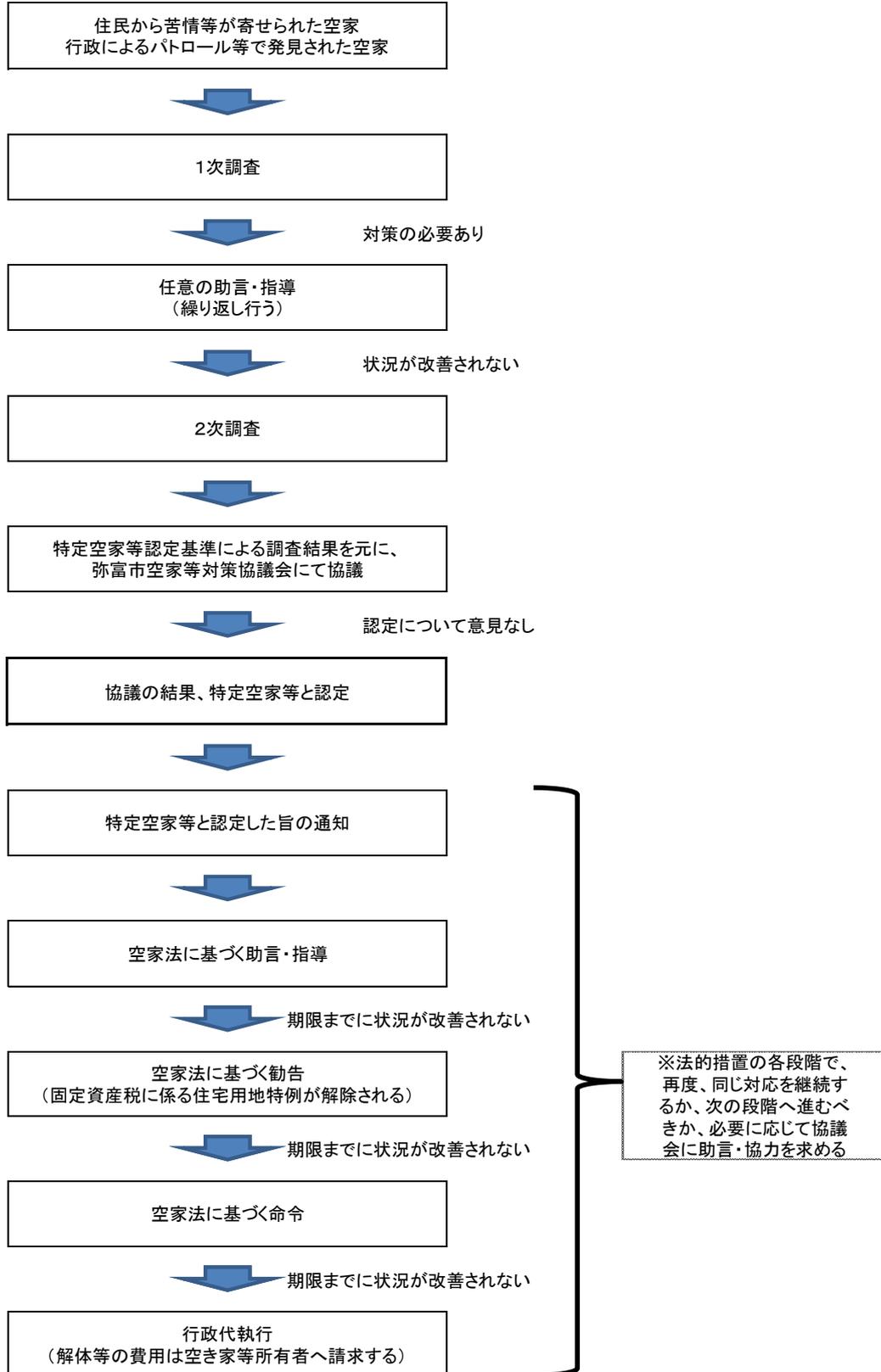
市民からの情報提供などがあった場合、現地調査を実施後、所有者を特定し、適正管理についての指導を行います。再三の指導にも関わらず改善が見られない場合に、特定空家等に該当するかを判断します。

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、国土交通省により示された「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に基づく「弥富市特定空家等認定基準」の内容を基本とします。

特定空家等に対する措置の流れは、次頁のとおりです。

なお、空家法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例の適用対象から除外されます。

図 特定空家等に対する措置の流れ



4-2 その他空家等に関する対策の実施に関して必要な事項

1) 空家等に関する相談への対応

建物が空家等となるきっかけの多くは、所有者等の死亡により相続がなされたときであると考えられます。そのため、空家等を相続した人が建物について利活用・流通等を検討する際に円滑に進めることができるよう、本市において相談を受け付けます。

相談に際しては相続登記や境界測量、改修工事といった専門的な対応が必要となることが想定されるため、各種団体とも連携して対応します。

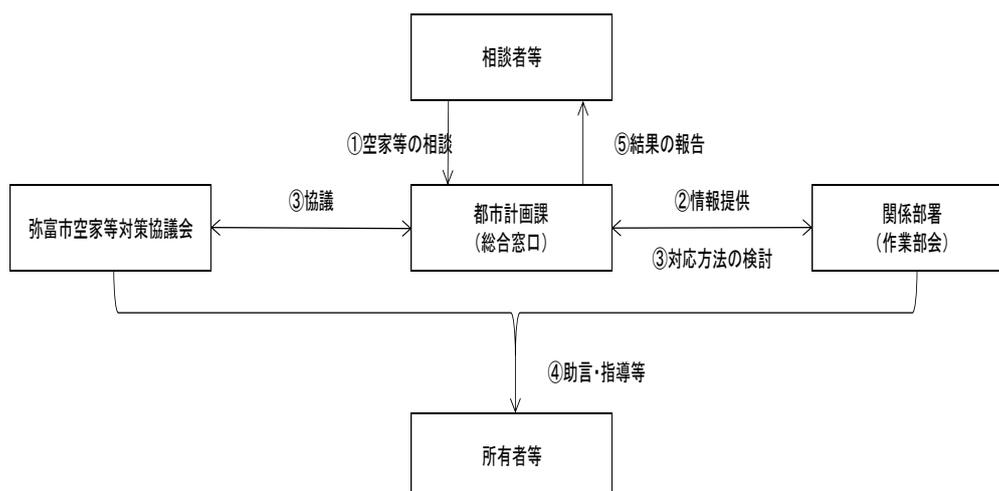
2) 空家等に関する対策の実施体制

空家等に関する対策に係る事務の主管部局は、開発部都市計画課とします。

空家等に係る相談は、防犯、防災、景観、衛生など多くの課題に波及することが想定されることから、個別の相談に際してはそれぞれ担当する部局との調整を図ります。また、各担当者を集めて対応を検討する場として、作業部会を設置します。

また、本市は本計画の作成および変更並びに実施に関する検討を行うため、市職員、市民、各専門家等を委員とした弥富市空家等対策協議会を組織しています。

図 相談者、窓口、関係部署、協議会、所有者等 間のイメージ



弥富市空家等対策協議会委員

協議会委員	事務局
弥富市長	開発部次長
愛知県司法書士会	都市計画課長
(公社) 愛知県不動産鑑定士協会	都市計画課職員
(公社) 愛知県建築士事務所協会	
愛知県土地家屋調査士会	
(公社) 愛知県宅地建物取引業協会	
弥富市区長会長	
開発部長	

庁内連携体制（作業部会）

弥富市空家等対策協議会設置要綱第7条の規定に基づき、弥富市空家等対策協議会の円滑な運営に寄与することを目的とし、弥富市空家等対策協議会作業部会を設置しています。

関係部署	役割
危機管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防災に関すること ・ 防犯に関すること
環境課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 草木に関すること ・ 衛生に関すること
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 税金に関すること
福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 福祉に関すること
都市計画課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等対策の総合窓口 ・ 本計画の推進管理

3) 計画の公表

本計画を策定又は変更したときは、空家法第6条第3項に基づき速やかに公表します。公表にあたっては、市のホームページ等を活用し、本計画の内容について地域住民や空家等の所有者等へ周知を図ります。

4) 他法令との連携

空家等対策にあたっては、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、空家法に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、関係する他法令との連携にも留意し、それぞれの法令の目的に沿って適切に管理されていない空家等に対して必要な措置を講じます。