

蒲郡市空家等対策計画 (案)

蒲 郡 市

令和元年7月
令和7年●月(改訂)

— 目 次 —

第1部 空家等対策計画

第1章 計画の概要	1
1 計画改訂の背景と目的	1
2 位置付け	3
3 対象地区	4
4 対象とする空家等の種類	5
5 計画期間	5
6 本計画で使用するデータ	5
第2章 現状と課題	6
1 本市の空家等の現状	6
2 空家所有者等の状況(アンケート調査)	18
3 目標指標の検証	22
4 空家等が抱える課題	25
第3章 空家等対策の基本方針	26
1 基本方針	26
2 目標指標	27
第4章 今後の取り組み	28
1 所有者等による空家等の適切な管理	31
2 空家等の調査	32
3 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置や対処	33
4 空家等及び除却した跡地の活用の推進	36
5 住民からの空家等についての相談	38
6 空家等に関する対策の実施体制	38
7 その他空家等に関する対策の実施	40
第5章 計画の推進・目標指標	41
1 推進体制	41
2 進捗状況の管理と検証	43

第2部 空家所有者等へのアンケート

- 1 空家所有者等へのアンケート様式……………44
- 2 空家所有者等へのアンケート結果……………49

第3部 資料編

- 1 蒲郡市空家等適正管理条例……………64
- 2 蒲郡市空家等適正管理条例等施行規則……………67
- 3 蒲郡市空家等対策協議会運営要綱……………70
- 4 空家危険度判定調査票……………71
- 5 用語集……………72

※本計画では「空家」「空き家」の表記について、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の表記に倣い、「空家」と表記します。ただし、本書内で引用している参考文献等で「空き家」と表記しているものについては、そのまま「空き家」と表記しています。

第1部 空家等対策計画

第1章 計画の概要

1 計画改訂の背景と目的

近年、人口減少などの社会構造の変化、既存住宅等の老朽化や社会的ニーズの変化などに伴い全国的に空家等が年々増加しています(6 ページ参照)。

空家が適切に管理されない結果として、建物等の安全性の低下、公衆衛生の悪化等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。今後空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題は一層深刻化することが懸念されています。

こうした状況の中、平成27年2月26日に「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。)」が施行され、あわせて「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」が国から示されました。

これら空家等を取り巻く状況や国の指針等に即しながら、「市民の生活環境の保全」と「地域活力の維持・向上」を図るため、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に推進することを目的とし、本市においても平成28年度に実施した「空家等実態調査(以下「実態調査」という。)」の結果を踏まえた「蒲郡市空家等対策計画」を策定し、空家等対策を、総合的かつ計画的に推進してきました。

また、今後も空家等の増加が見込まれることから、空家等の除却の更なる促進や、有効活用、適正管理を総合的に強化するため、令和5年12月13日に空家特措法の一部を改正する法律が施行されました。

本市においても、空家特措法へ対応するとともに、空家等を取り巻く状況の変化に合わせた対策をより一層推進するために「蒲郡市空家等対策計画」を改訂します。

■表1-1 空家特措法の改正ポイント

目的	新制度	概要
① 管理強化	管理不全空家等	・特定空家等化する恐れのある物件への指導・勧告 ・固定資産税の住宅用地特例の解除
② 活用促進	空家等活用促進区域	・前面道路の幅員規制や用途規制の緩和による建替え等の促進
③ 適切な管理・活用	空家等管理活用支援法人	・NPO 法人などを指定 ・管理活用方法などの情報提供や相談対応
	財産管理人制度	・市区町村長からの選任請求 ・所有者不在や相続放棄された管理・空家等の処分
④ 特定空家等の除却	緊急代執行	・緊急時に所有者の確認なしで代執行が可能 ・市区町村への所有者への報告徴収権の付与
⑤ 所有者の責務強化	—	・国、自治体の施策に協力する努力義務

第1章 計画の概要

<SDGsとの関連>

本市では、「第五次蒲郡市総合計画」のまちづくり基本計画において、基本施策ごとに施策に関連するSDGsの目標を示しています。

まちづくり基本計画の分野別計画では、「住宅環境」の中で「空家対策の推進」を掲げており、「住宅環境」に関連するSDGsの目標として、「11_住み続けられるまちづくりを」と「12_つくる責任、つかう責任」の2つの目標が関連づけられています。

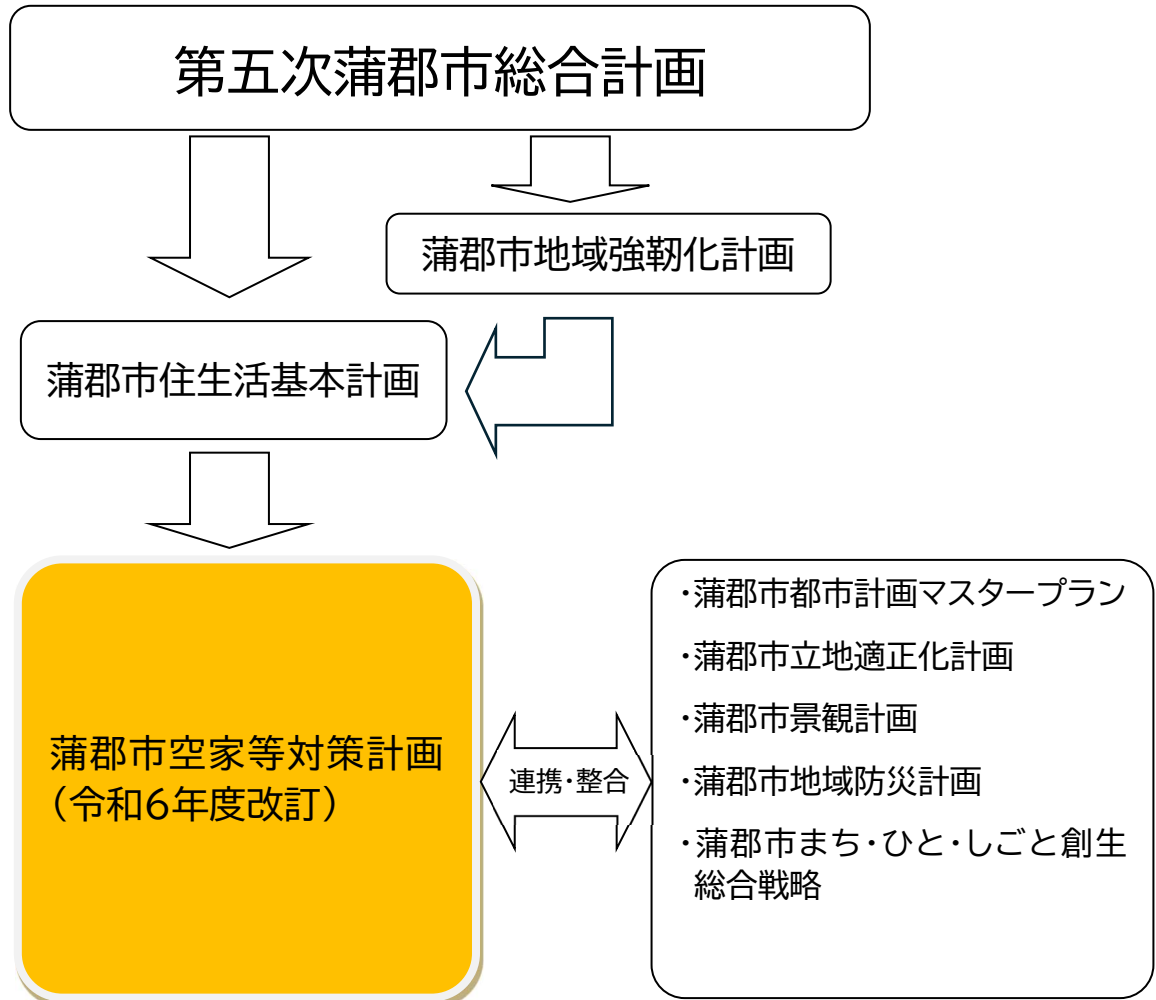


■図1-1 SDGsにおける17の目標(ゴール)】

※「SDGs(Sustainable Development Goals の略称:和訳・持続可能な開発目標)」とは、地球上の誰一人として取り残さず、持続可能な世界を実現するための目標として、平成27年(2015年)9月の国連サミットで採択された国際目標で、平成28年(2016年)から令和12年(2030年)までを目標期間とし、17のゴール・169のターゲットから構成されています。

2 位置付け

本計画は、空家特措法 第7条第1項に基づき策定するもので、第五次蒲郡市総合計画やその他の関連計画との整合を図ります。



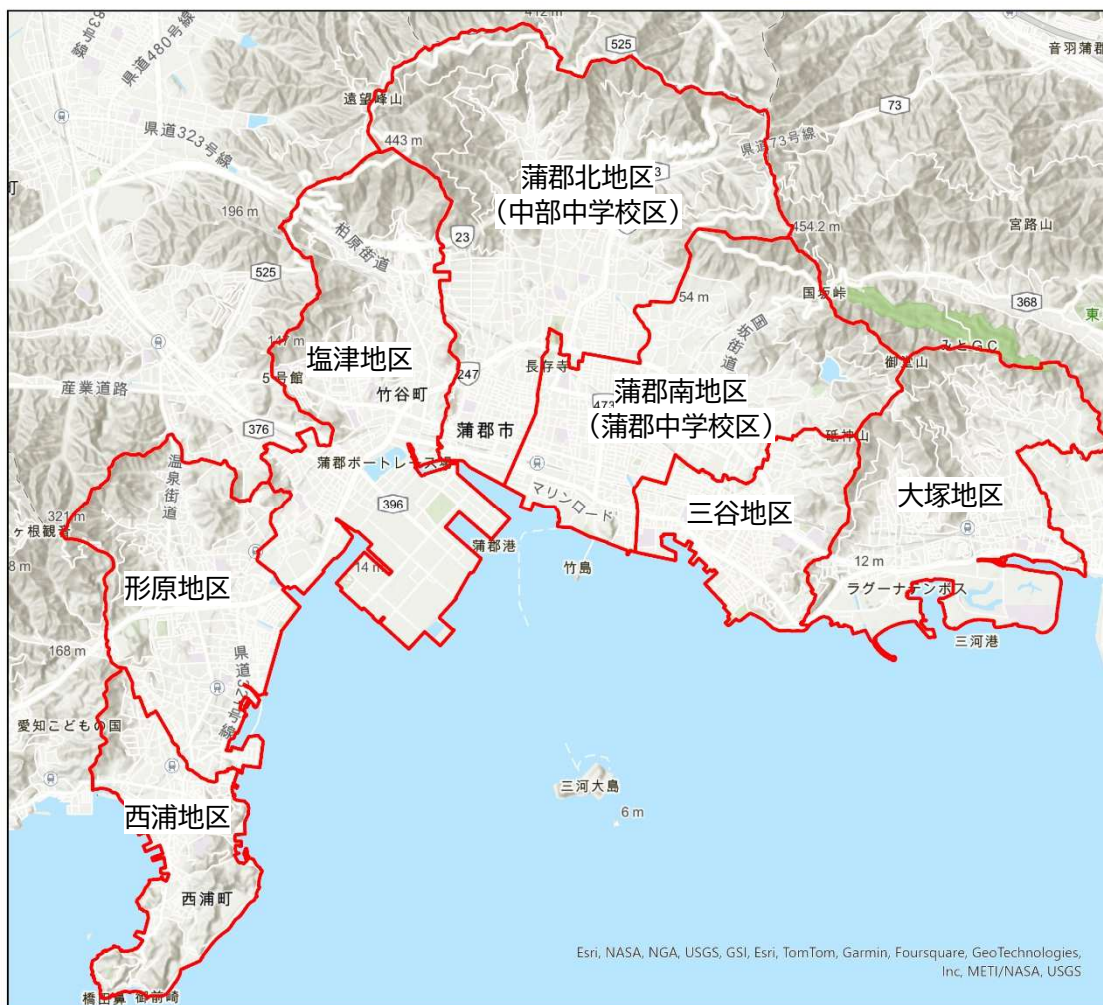
■図1-2 計画の位置づけ

関連計画の「蒲郡市立地適正化計画」において、空家等対策は立地適正化計画区域における住宅施策として位置づけられています。移住定住化促進施策と併せて空家等対策に取り組むことで、立地適正化計画で示す居住誘導区域の人口密度を確保し、持続可能なまちづくりが実現できるよう、連携・整合を図りつつ進めていきます。

3 対象地区

本市の空家等の分布は全市にわたることから、本計画における空家等対策の対象地区は市内全域とします。

なお、空家等の現状分析等については、中学校区を基本とした7地区に分けて、分析を行います。



■図1-3 対象地区

4 対象とする空家等の種類

本計画では、空家特措法第2条第1項で定義されている「空家等」を対象としますが、空家等のうち住宅が最も多くの割合を占めていることから、戸建住宅（店舗等併用住宅を含む）を中心に整理・記載します。

5 計画期間

計画期間は、5年ごとの住宅・土地統計調査のタイミングや上位計画である蒲郡市住生活基本計画の計画期間とあわせるため、期間を2年延長し、令和元年度から令和12年度までの12年間とします。

6 本計画で使用するデータ

本計画では、定期的に空家等に関する情報の把握を行っている「住宅・土地統計調査」の令和5年データを用いることで空家等の推移の把握や他自治体との比較を行っています。

【「住宅・土地統計調査」の結果と本計画書における空家数、空家率の相違について】
「住宅・土地統計調査」(総務省)は、抽出調査からの推計値であるとともに、長屋建、共同住宅等についても推計の対象に含まれているため、市の実態調査で把握した空家数及び空家率とは異なります。

■表1-2 住宅・土地統計調査における空家の分類

種類	内容	
二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん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で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など	

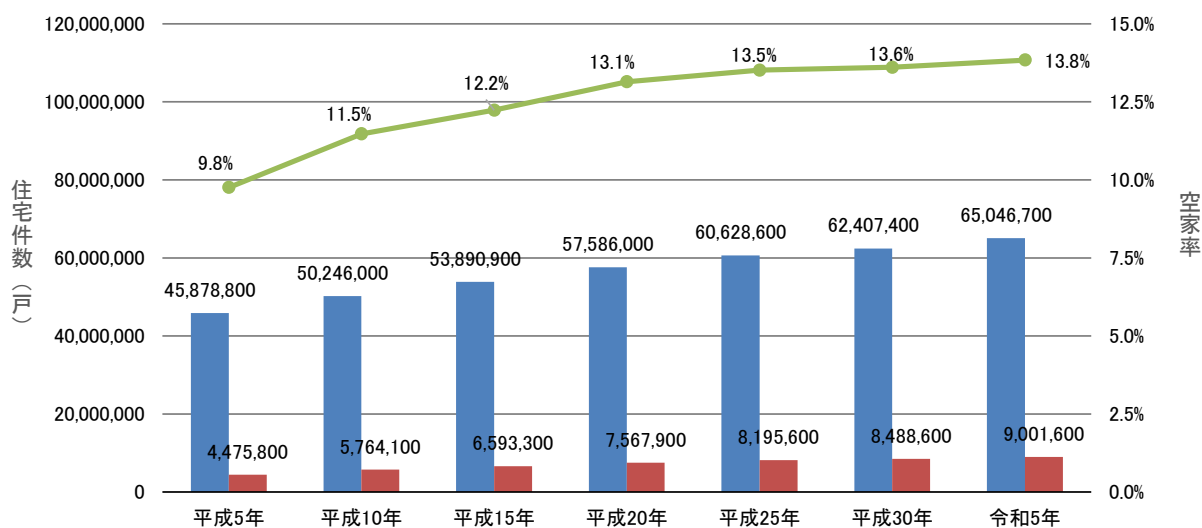
第2章 現状と課題

1 本市の空家等の現状

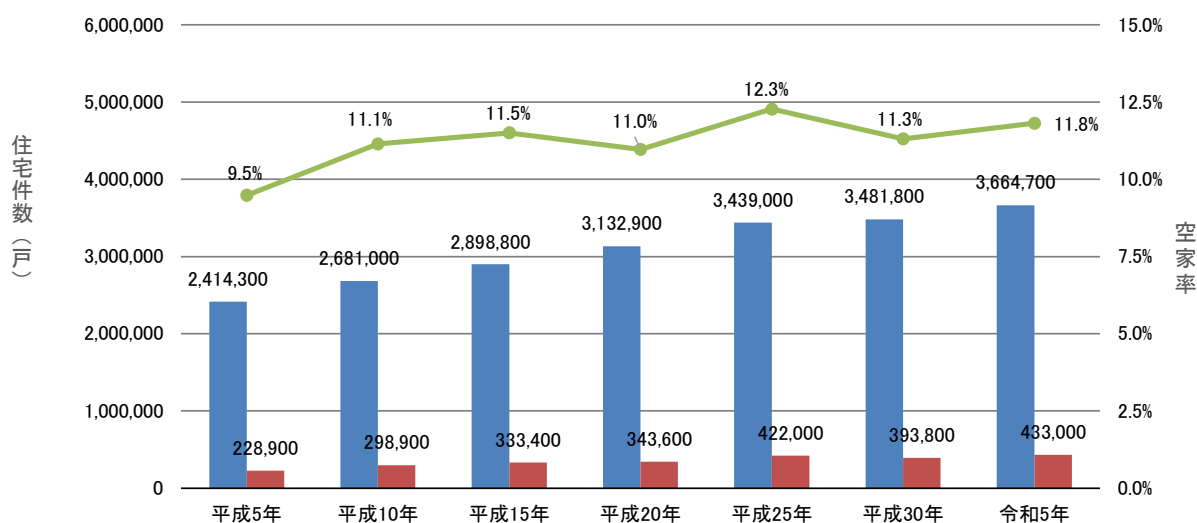
(1)本市の総住宅数、空家数及び空家率の推移(住宅・土地統計調査)

住宅・土地統計調査によると、令和5年の本市の総住宅数35,330戸のうち、空家数は4,560戸と推計されています。総住宅数に対する空家数の割合(空家率)は12.9%であり、全国平均の13.8%を下回っています。

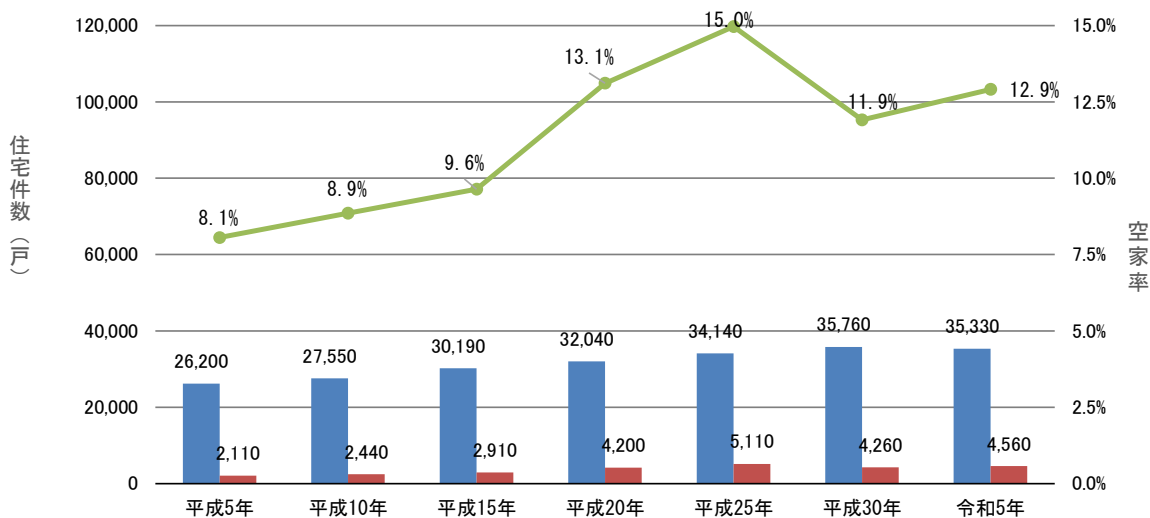
また、全国的に空家数及び空家率が上昇し続けており、愛知県においても、平成25年から平成30年にかけて、空家数、空家率ともに減少傾向であったものが、平成30年から令和5年にかけては上昇傾向に転じています。



■図2-1 空家の推移(国)



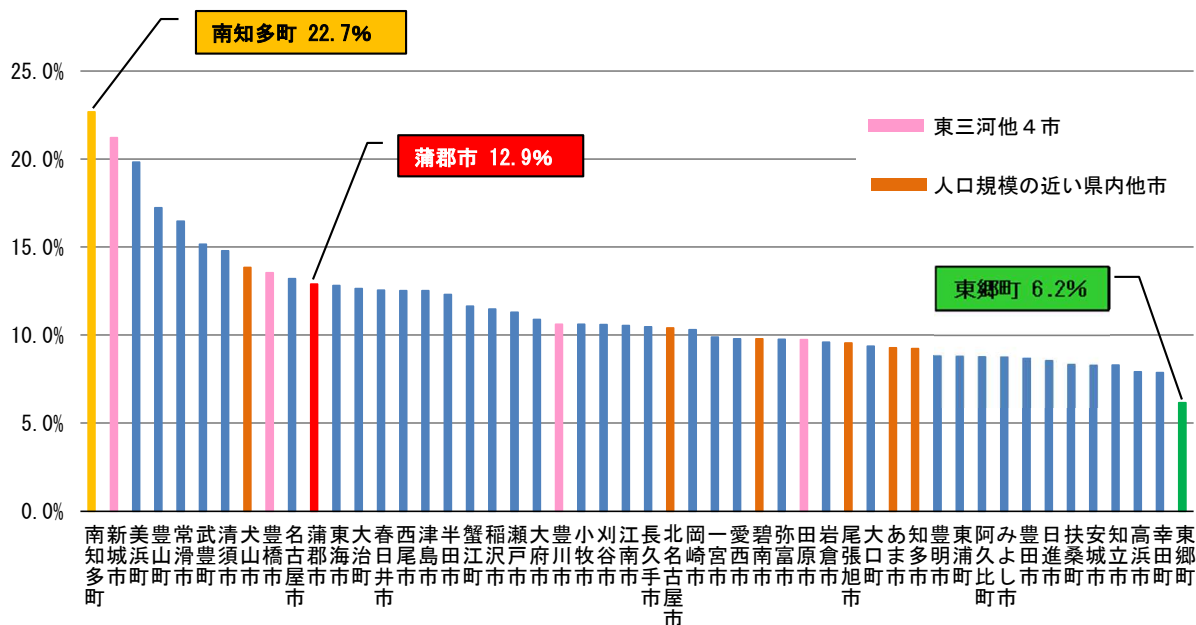
■図2-2 空家の推移(県)



■図2-3 空家の推移(蒲郡市)

<参考:愛知県内市町の空家率(住宅・土地統計調査)>

令和5年の本市の空家率は12.9%であり、県内50市町のうち、上から11番目となっています。

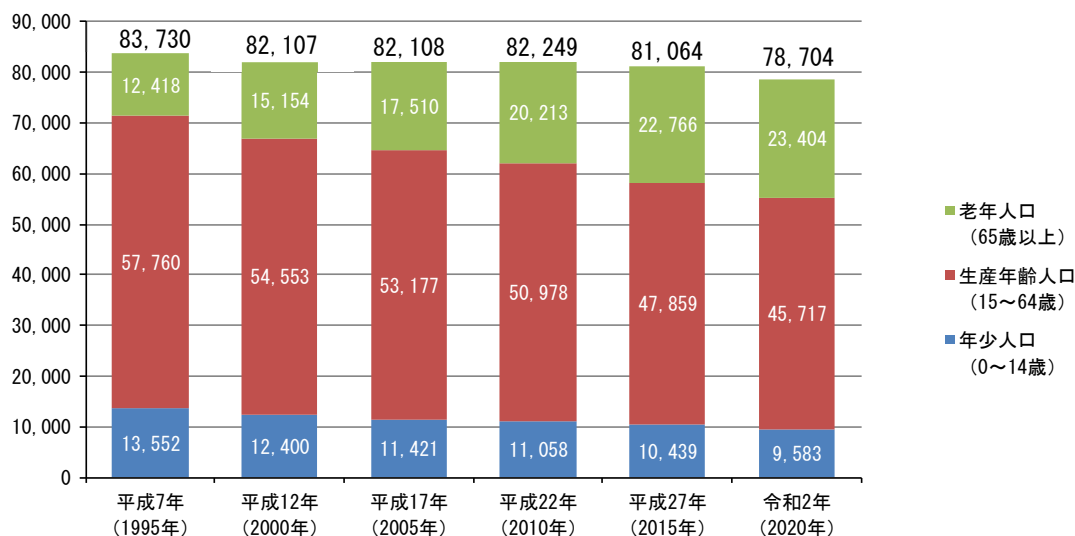


■図2-4 愛知県内市町の空家率

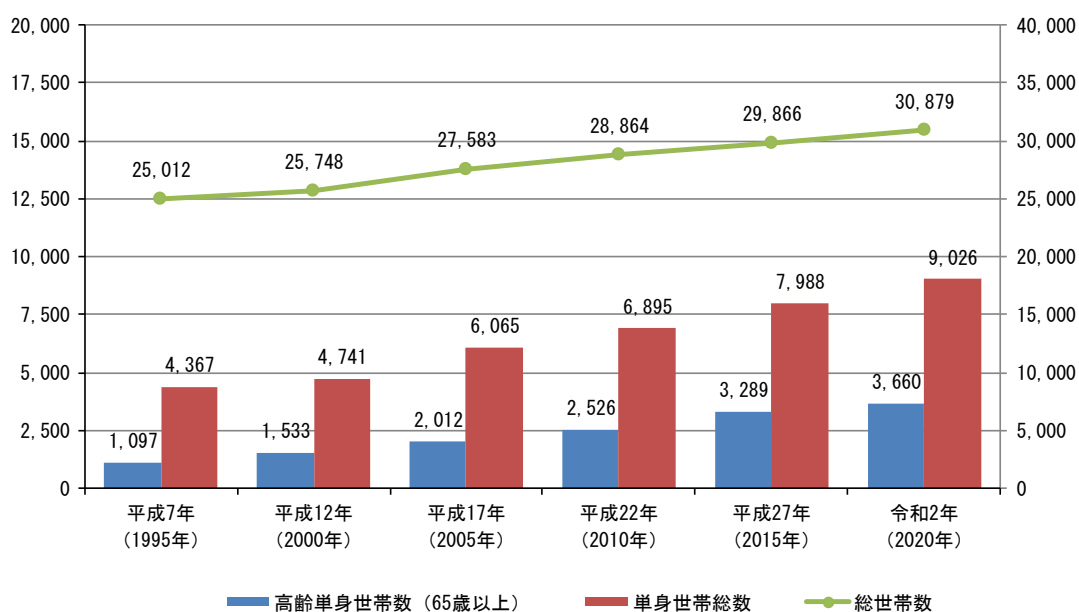
(2)本市の人口及び世帯状況の推移(国勢調査)

出生数の減少や若者の転出超過等により、人口は減少し続けています。一方で、世帯数は右肩上がりの傾向にあり核家族化の進行がうかがえます。

また、単身世帯数の数も増加しており、それに合わせて、65歳以上の高齢単身世帯数も増加しております。



■図2-5 人口の推移(蒲郡市)



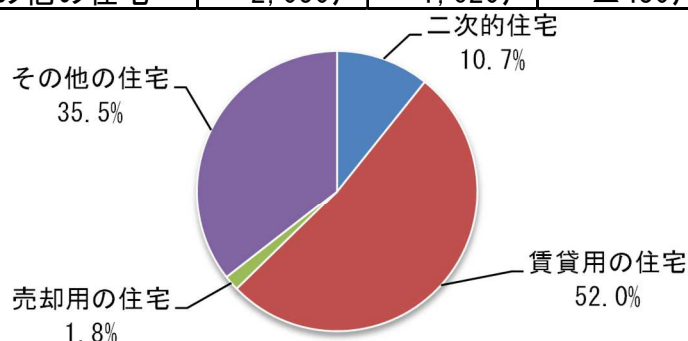
■図2-6 世帯数・単身世帯数の推移(蒲郡市)

(3) 本市の空家の内訳(住宅・土地統計調査)

(1)のグラフで示した令和5年の空家総数4,560戸のうち、「二次的住宅」「売却用の住宅」「賃貸用の住宅」といった居住用として一時的に空家となっているものを除いた、「その他の住宅」の空家は1,620戸となっており、5年前に比べ、430戸減少しています。

■表2-1 空家の内訳

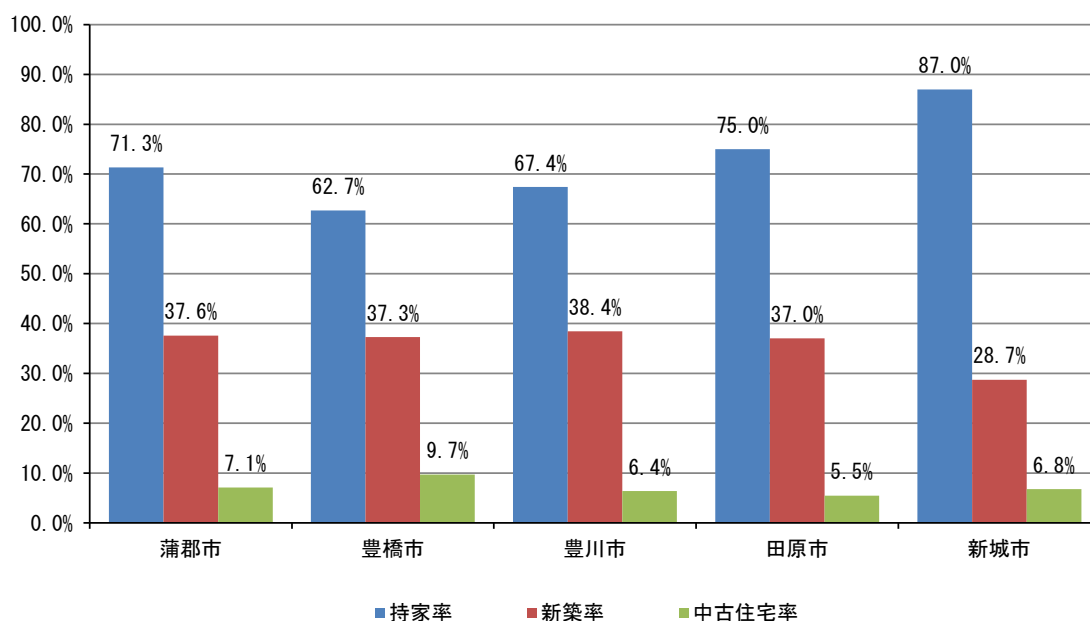
利用状況	空家戸数 平成30年	空家戸数 令和5年	増減
二次的住宅	30戸	490戸	460戸
賃貸用の住宅	2,140戸	2,370戸	230戸
売却用の住宅	40戸	80戸	40戸
その他の住宅	2,050戸	1,620戸	△430戸



■図2-7 空家の内訳

(4) 本市の住宅新築率と中古住宅率の比較(住宅・土地統計調査)

令和5年の東三河5市で比較した場合、住宅取得の際、新築率は本市が37.6%で豊川市に次いで2番目に高く、中古住宅を取得する率は2番目の7.1%となっています。

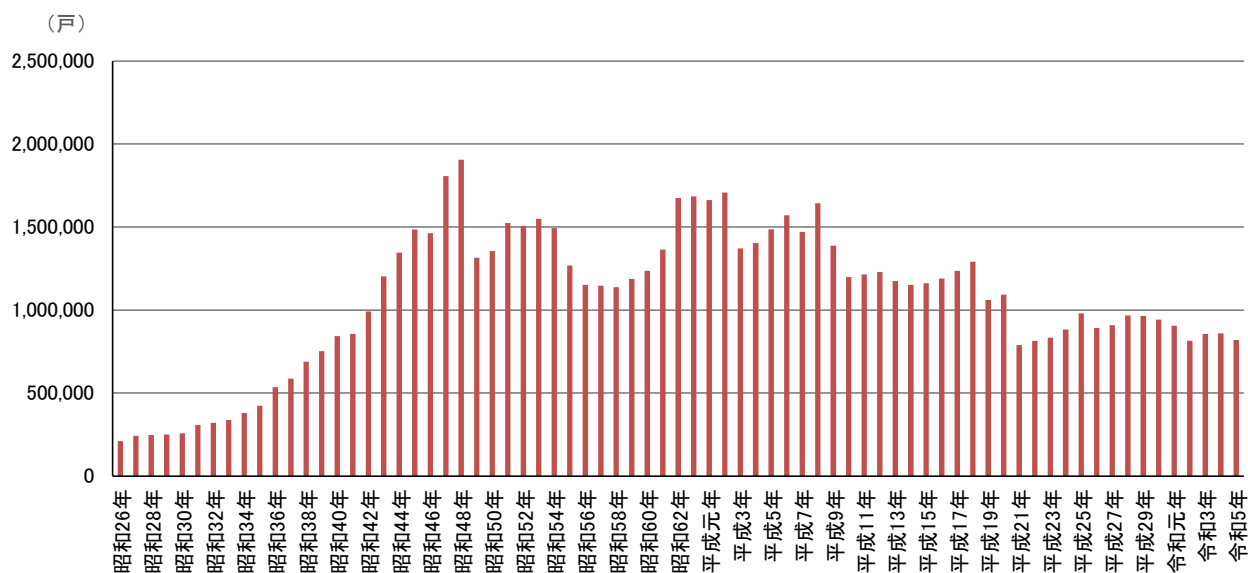


■図2-8 東三河5市における新築率と中古住宅率

第2章 現状と課題

<参考:全国的な新築需要の動向(住宅着工統計)>

全国的な新築住宅の着工数は、年々減少傾向にあります。近年では建設費の高騰や住宅ローンの金利の上昇など、購買層の資金的余力も低下し、さらに新築需要は減少することも予想されています。



■ 図2-9 全国の新築着工数の推移

(5) 空家等実態調査(令和5年度実施)

① 目的と概要

平成28年度の実態調査後、市民からの情報提供等をもとに新たに把握した空家等を加筆するとともに、除却された空家等、利活用された空家等を空家所有者等からの情報をもとに削除しながら空家データベースの加除を行ってきました。

しかし、年数の経過とともに、市民からの情報提供等だけでは把握できない空家等が増えてきたと認識していたため、空家等の正確な実態把握とデータベースの情報更新を目的として令和5年度に実態調査を実施しました。

令和5年度の実態調査では、空家データベースに整理された空家等や新たに発見した空家等について、職員の外観目視による現地調査や所有者等の意向調査等により精査を行い、空家数を確定しました。

調査方法及び調査結果は以下のとおりとなっています。

■調査方法

【突合調査】:市と調査会社の双方が把握している空家情報を突合し、調査対象件数を確認しました。

【税務調査】:税務課から情報提供を受け、アパート空室や除却済の建物を除外し、空家所有者を確認しました。

【現地調査】:職員が、現地にて対象物件を公道からの外観目視により調査項目を確認しました。

【意向調査】:空家所有者と思われる方に対し、空家等の使用実態と今後の意向についてアンケート調査を行いました。

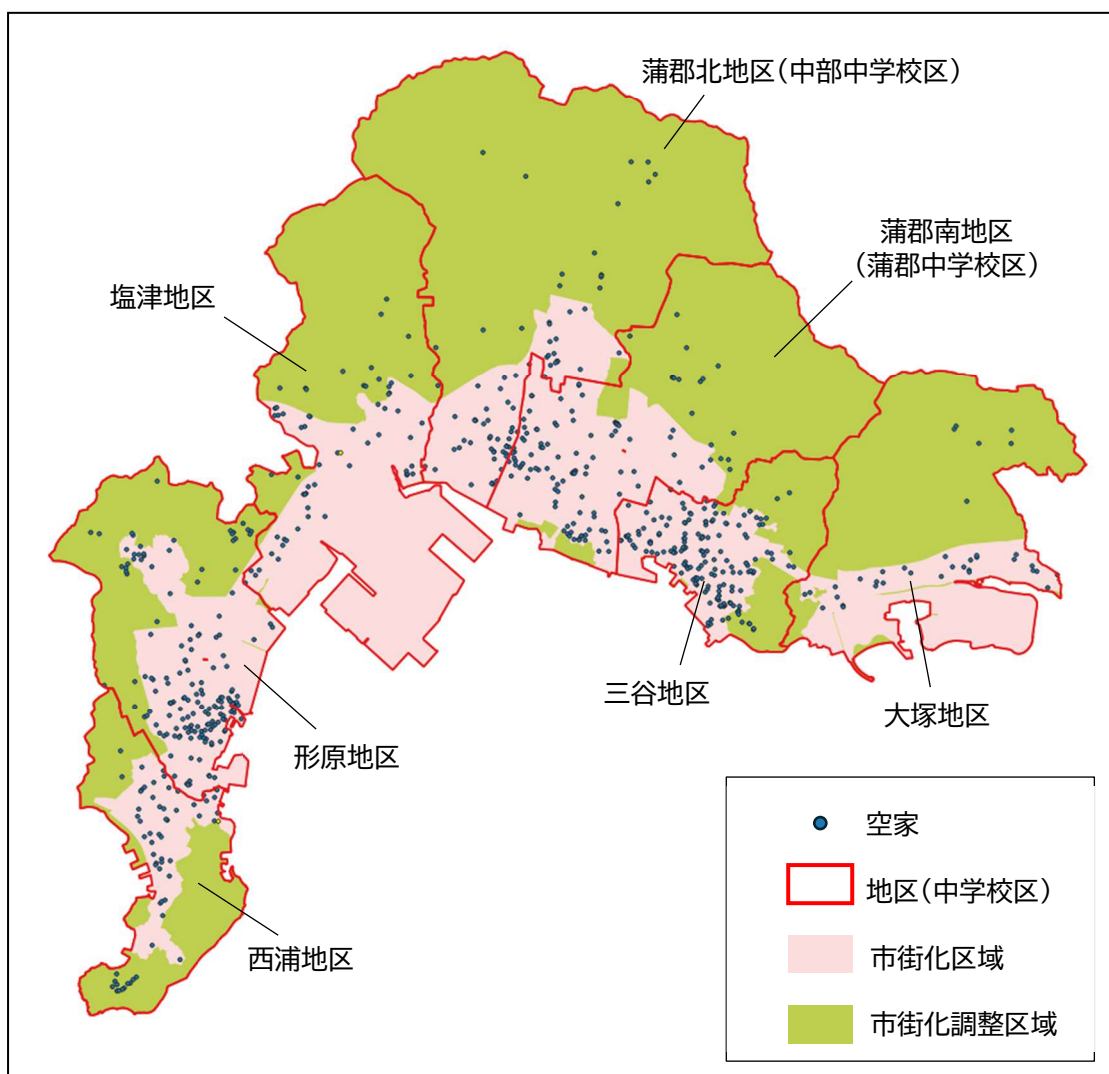
② 結果

実態調査において、突合調査で確定した調査対象件数から、税務調査、現地調査、意向調査により空家等ではないと判断した対象外件数を除いた件数として、市内に602件の空家等があることを把握しました。その後、新たに2件の空家等が確認され、令和6年4月現在、604件の空家等を把握しています。

(6)市内の空家等の分布

実態調査の結果を反映した、本市における空家等の分布は下図のとおりです。実態調査で把握した空家等を点で示しています。

空家等は市域全体に分布していますが、建築物が集中する市街化区域に多くなっています。特に住宅が密集する地域では隣地の影響を受けやすいことから、管理が不適切な空家等の生活環境に及ぼす問題が、表面化しやすい状況となっています。



■図2-10 空家分布図(市街化区域、市街化調整区域)

604件の空家等のうち、地区別の内訳は以下のとおりです。

空家の総数は、「形原地区」が150件と最も多く、次いで、「三谷地区」の139件、「蒲郡南地区」の106件となっています。

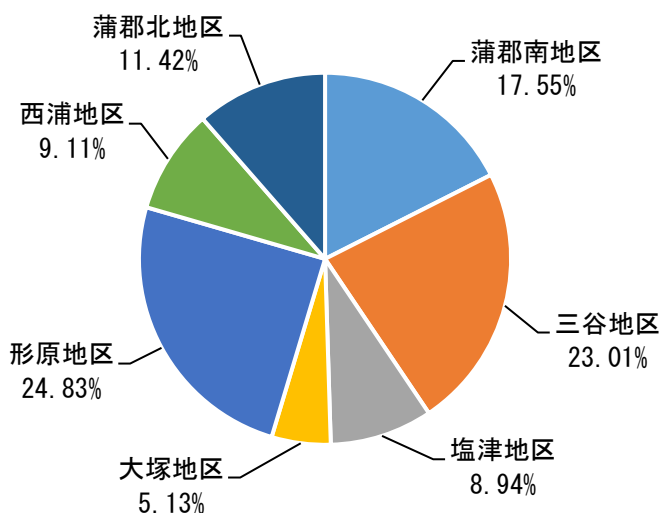
危険度※の高いC判定の件数が多いのは「三谷地区」、「蒲郡南地区」となっており、割合が高いのは「西浦地区」、「蒲郡北地区」となっています。

※危険度は、倒壊危険性だけでなく、草木の繁茂等の「管理が不適切な空家等」としての意味も含まれます。

■表2-2 地域別危険度判定別空家件数

単位:件

地区別 (中学校区)	蒲郡南地区	三谷地区	塩津地区	大塚地区	形原地区	西浦地区	蒲郡北地区	合計
危険度判定								
A	35	49	24	9	62	12	15	206
B	38	50	14	15	57	17	20	211
C	33	40	13	7	28	22	24	167
不明	0	0	3	0	3	4	10	20
合計	106	139	54	31	150	55	69	604



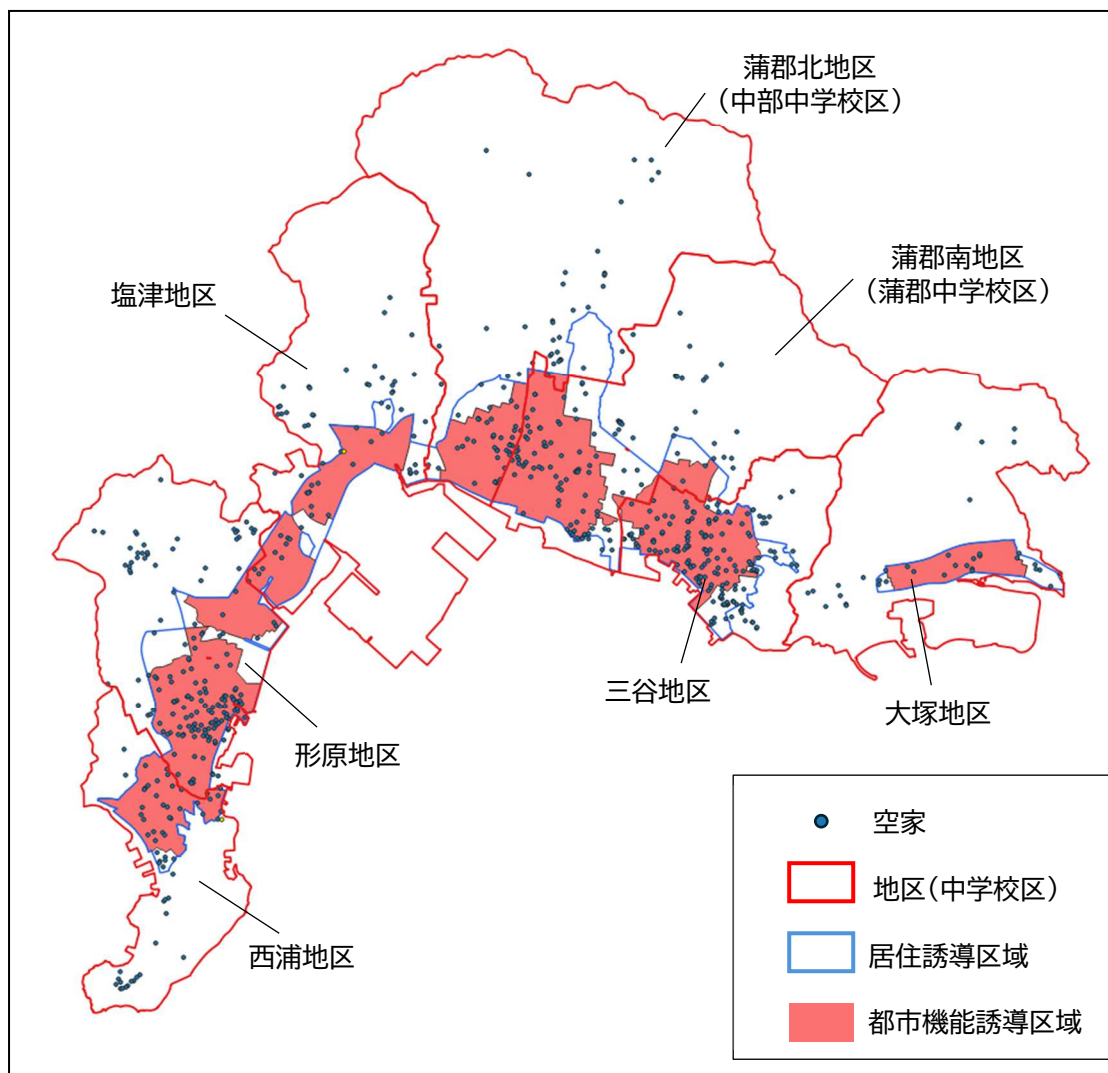
■図2-11 地域別空家の割合

■危険度区分

- A・危険度「無」: 倒壊の危険もなく、付近住民・家屋等へ危害がおよぶようなことはない。
- B・危険度「影響小」: 建物及びその付属物に損傷等が認められるが、付近住民・家屋等へ危害がおよぶことは考えにくい。
- C・危険度「影響大」: 建物及びその付属物に多大な損傷等が認められ、付近住民・家屋等へ危害がおよぶ可能性が高い。

第2章 現状と課題

「蒲郡市立地適正化計画」で設定されている「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」における空家の分布状況は以下のとおりです。



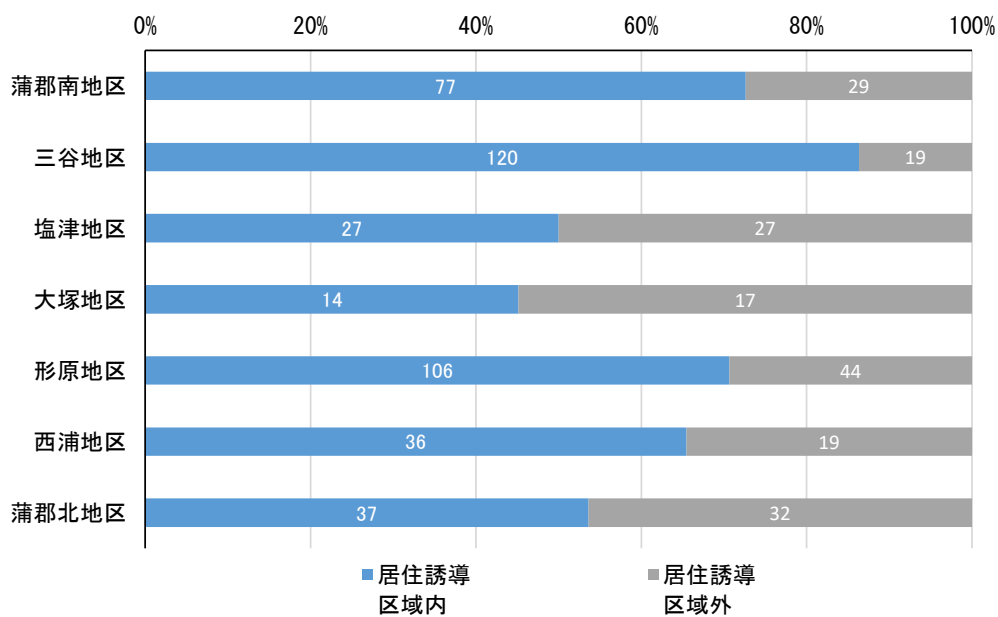
■図2-12 空家分布図(居住誘導区域、都市機能誘導区域)

「居住誘導区域」内に空家等の数が多いのは、「三谷地区」、「形原地区」で、そのうち、「都市機能誘導区域」に空家等が多く分布しているのは、「形原地区」となっています。

■表2-3 地域別居住誘導区域及び都市機能誘導区域別空家件数

単位:件

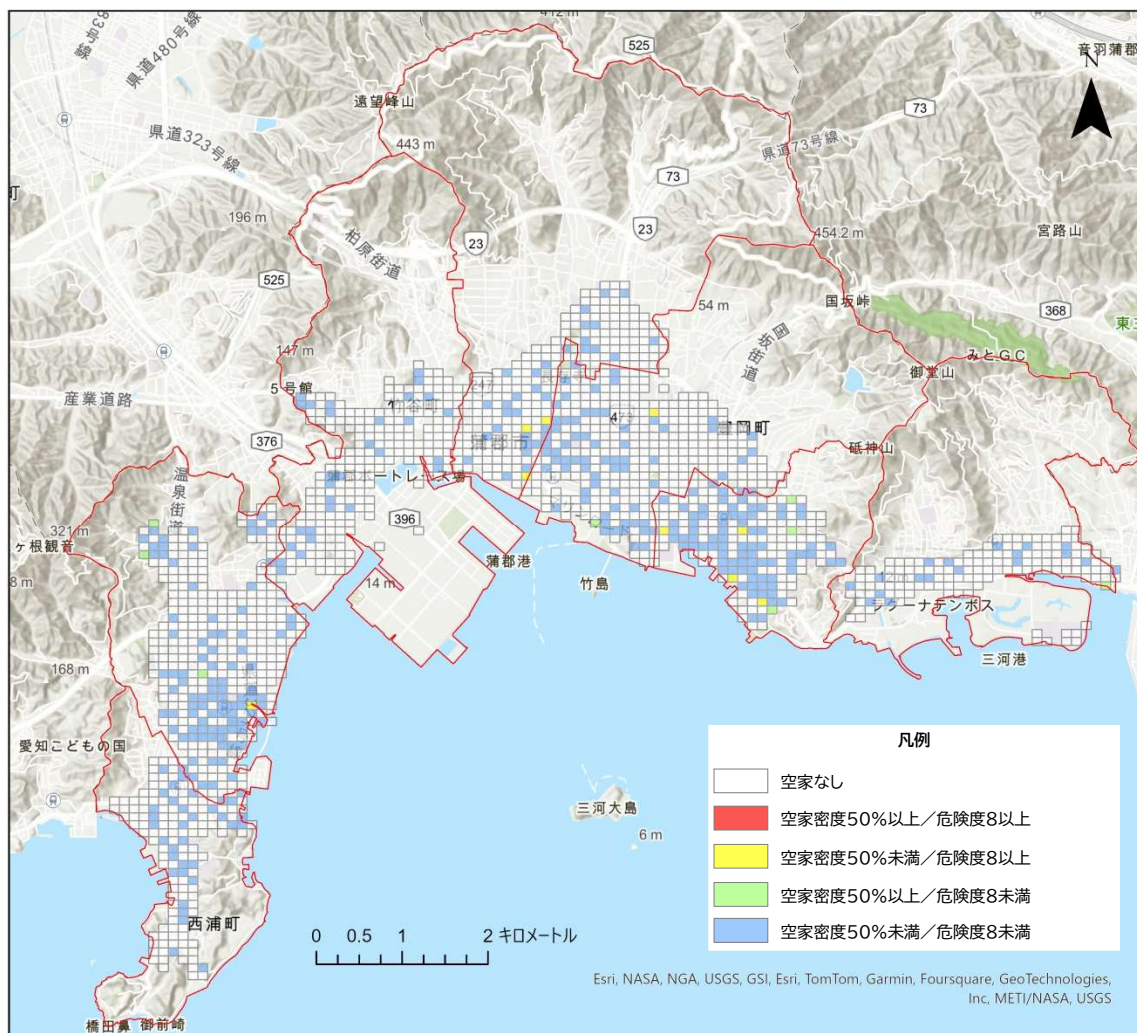
地区別（中学校区）	居住誘導区域内	うち 都市機能誘導区域内	居住誘導区域外
蒲郡南地区	77	63	29
三谷地区	120	83	19
塩津地区	27	21	27
大塚地区	14	8	17
形原地区	106	100	44
西浦地区	36	29	19
蒲郡北地区	37	31	32
合計	417	335	187



■図2-13 空家分布図(居住誘導区域内外の割合)

第2章 現状と課題

空家の危険度及び空家の密集度については、今後、空家対策の取り組みを検討する上で相関関係があるとされています(次ページのコラム参照)。本市を100mのメッシュで区分した場合、本市における空家の危険度と密集度の相関関係は下図のとおりとなります。



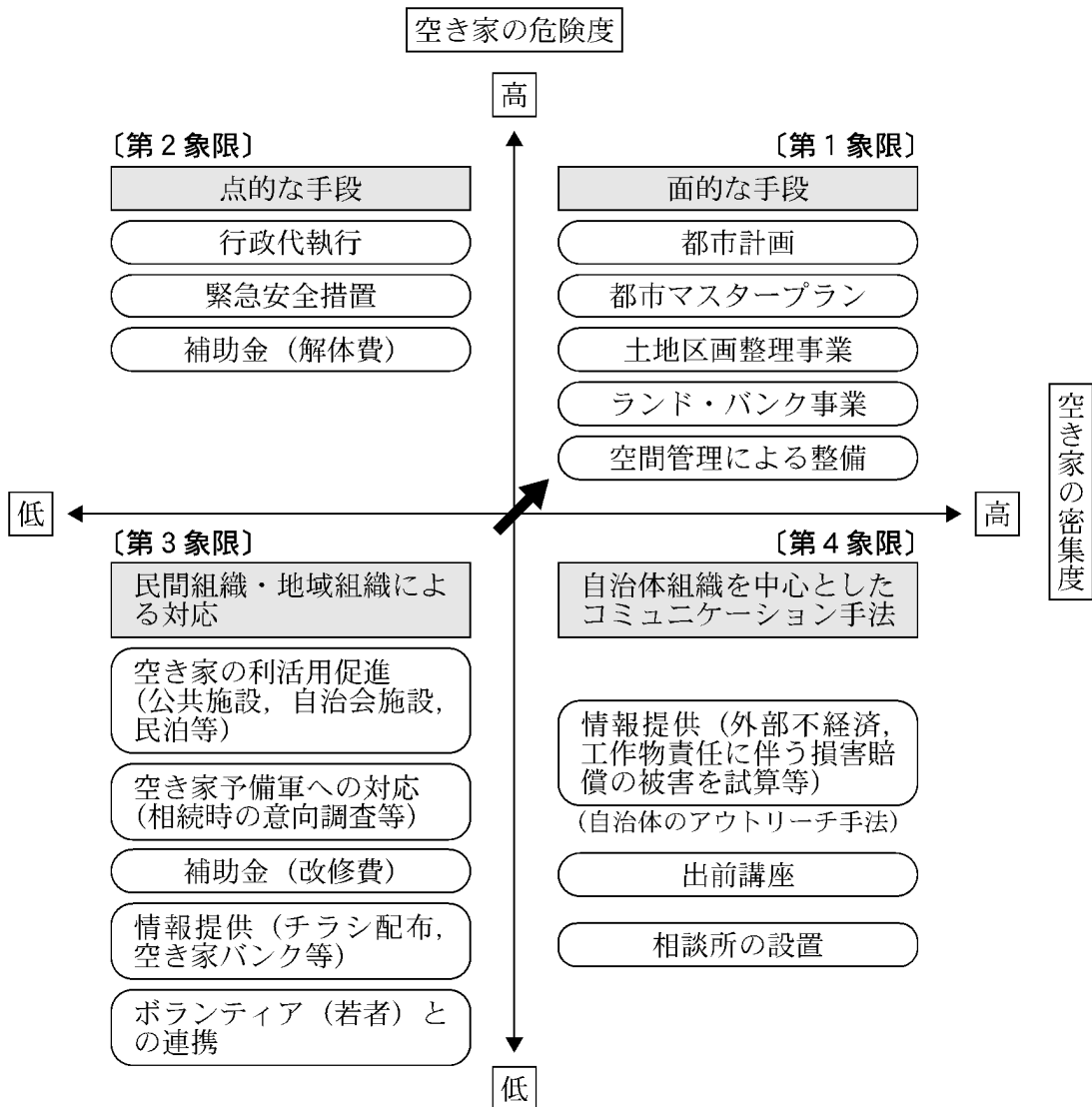
■図2-14 空家の危険度と密集度の相関メッシュ図

相関メッシュ図の見方

- ・蒲郡市域を100mメッシュに分割し、その中に含まれる住宅と空家から、空家の危険度と密集度を示したものです。住宅は都市計画基礎調査(市街化区域内を対象)のデータを用いています。
- ・空家密度50%とは、メッシュ毎の空家率の中央値50を指します(最小0%、最大100%)。
- ・危険度8とは、メッシュ毎の危険度ポイントの合計の中央値8を指します(最小0、最大16)。
危険度のポイント:A 判定1点、B 判定2点、C 判定3点
- ※危険度ポイントは、13ページに記載してある危険度区分に応じてポイントをつけているもので、A判定については、現在危険性がある空家ではありませんが、将来的に危険になる可能性が否定できないため、ポイントをつけています。
- ※「空家密度50%以上/危険度8以上」のメッシュはありませんでした。

【コラム】

「空き家問題の背景と対策：未利用不動産の有効活用」(高崎経済大学地域科学研究所・空き家問題研究プロジェクトチーム)によると、空き家の危険性の「高い」「低い」による分析軸を縦軸、空き家の密集度の「高い」「低い」の分析軸を横軸として設定した場合、自治体の空き家対策として、以下のような政策手段が効果的であるとされています。



出典：岩崎忠「自治体の空き家対策の検証と今後の課題」『自治総研(vol.459)』
地方自治総合研究所，2017年1月，75ページを加筆修正。

2 空家所有者等の状況(アンケート調査)

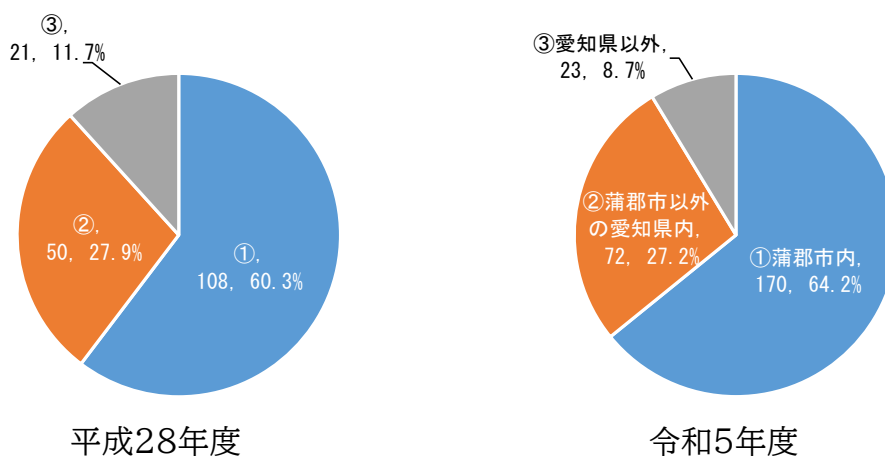
令和5年度に実施した「実態調査」では、現地調査により利用されていないことが常態であると疑われる戸建住宅を外観から把握し、これらの空家所有者等に対してアンケート調査を実施しました。

送付数576件に対して、371件の返信・回答がありました。

(1)あなたの現在のお住まいはどこですか？

「蒲郡市内」と「蒲郡市以外の愛知県内」とした人を合わせると9割程度を占め、比較的空家に近いところに所有者が居住していることがうかがえます。

この傾向は前回調査と割合の変化はほぼありません。

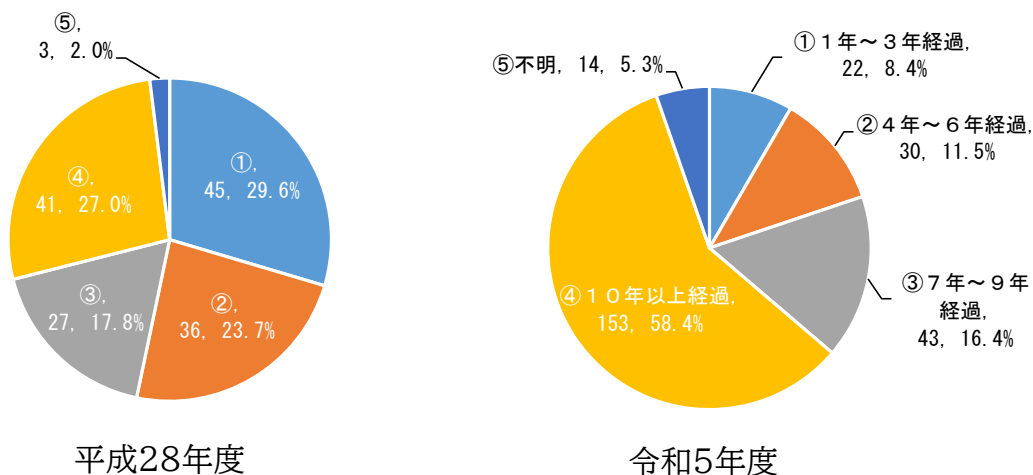


■図2-15 空家所有者等の居住地

(2)建物に住まなくなって何年経過しましたか？

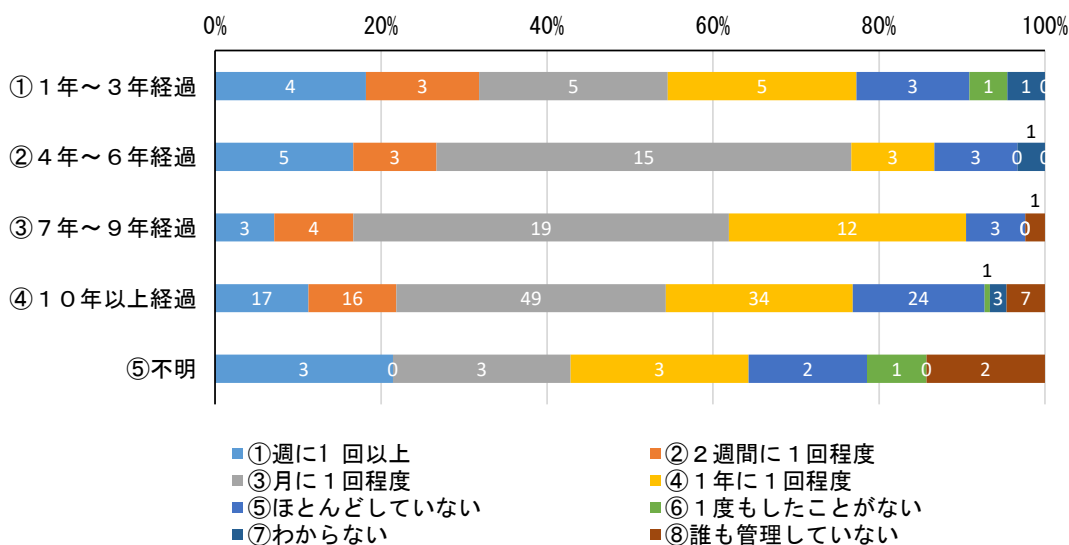
「10年以上経過」とした人が半数以上を占めています。

前回調査と比較して、その割合が増えていることから、年々、空家等になってからの経過時間が長い建物が多くなってきていることがうかがえます。



■図2-16 建物に住まなくなった経過年数

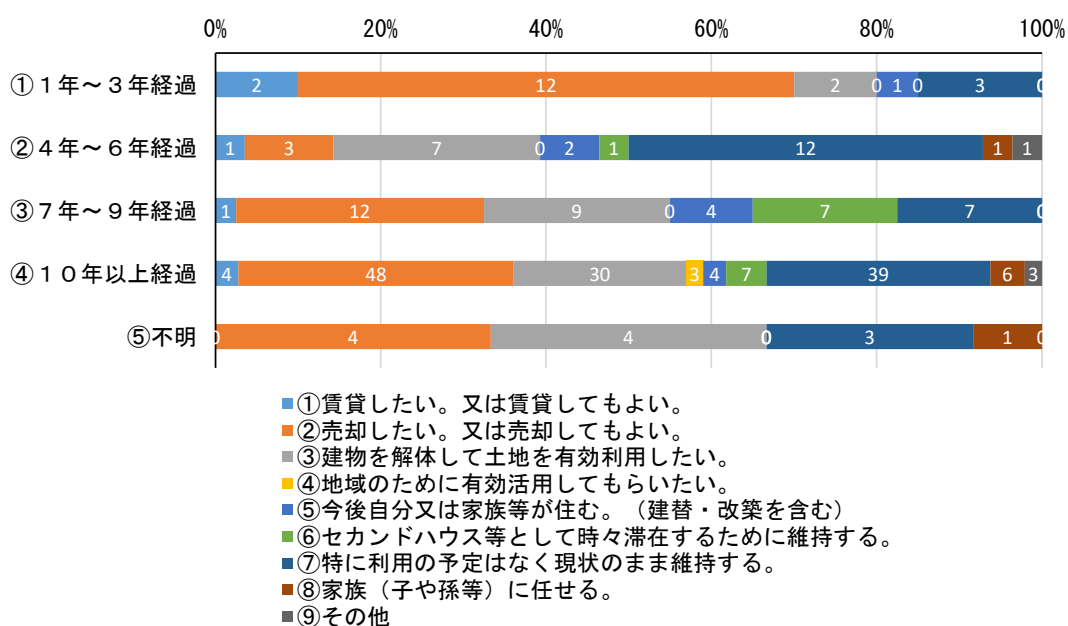
空家等になってからの経過年数別で管理の頻度を見てみると、10年以内の建物については、年数が経つにつれ管理の頻度が低下していることが分かります。一方で、「10年以上経過」した古い空家では、直近の「7年～9年経過」に比べ、管理の頻度が若干高くなる傾向となっています。



■図2-17 管理の頻度(経過年数別)

「1年～3年経過」と空家等になってからの年数が短いものについては、「売却したい。又は売却してもよい」とする割合が高く、建物の状態が比較的良いと思われる時期に売却したいという傾向が強くなっています。

一方で、「4年～6年経過」以降から、建物を活用するのではなく、「建物を解体して土地を有効利用したい」という意向も増える傾向にあります。

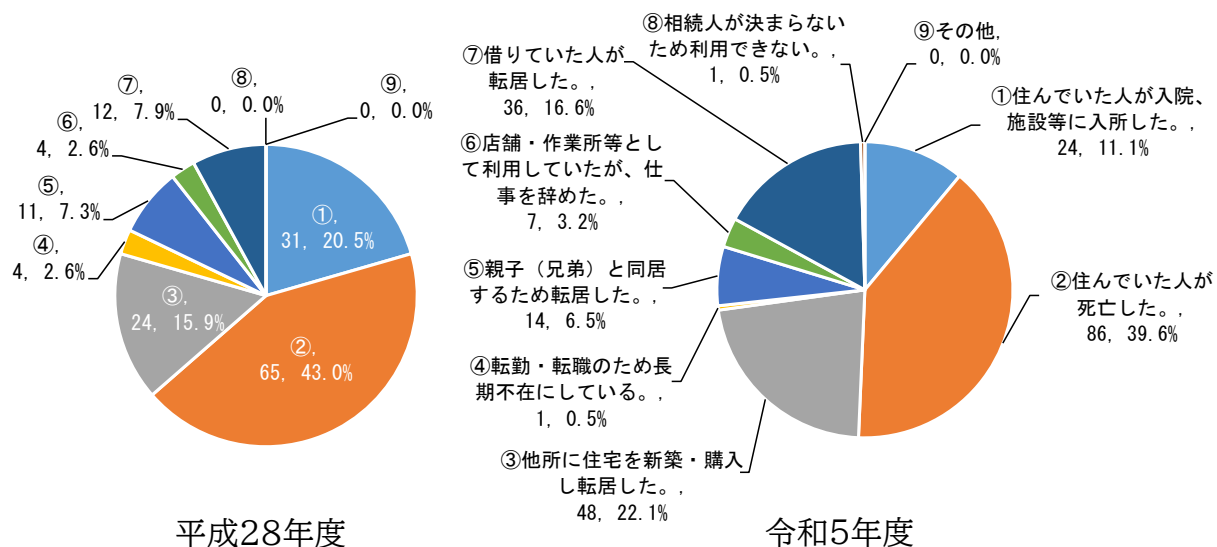


■図2-18 空家等の今後の意向(経過年数別)

(3)建物に住まなくなった理由で、もっとも大きな理由は何ですか？

「住んでいた人が死亡した」とした人が最も多く、次いで、「他所に住宅を新築・購入し転居」となっています。

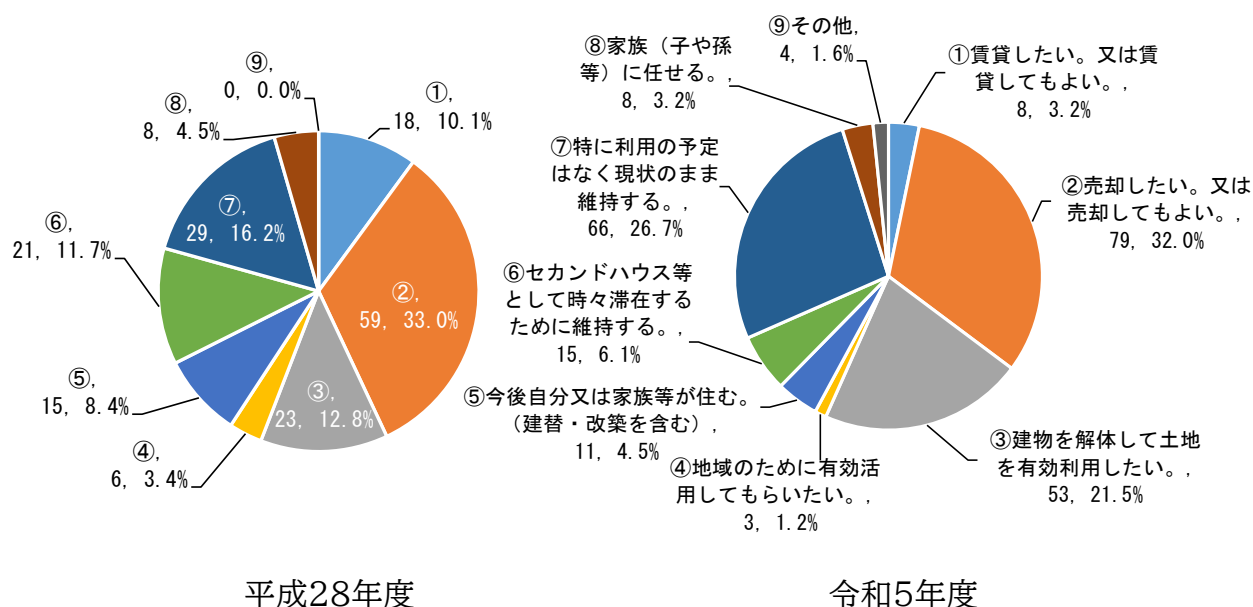
「住んでいた人が死亡した」とした人が前回調査と比較すると減少していますが、所有者の高齢化に起因するものが半数を占め、依然として多くなっています。



■図2-19 建物に住まなくなった経過年数

(4)建物の今後について、どのようにお考えですか？

「売却したい。又は売却してもよい」とした人が最も多くなっていますが、前回調査に比べ、「特に利用の予定はなく現状のまま維持する」とした人の割合も増えており、空家等になってからの経過年数が増えるに従い、利活用の意向が減少する傾向にあることがうかがえます。



■図2-20 建物の今後について

また、半数程度の所有者等が市に対して、有効活用の参考となる情報や不動産業者等の情報提供を求めています。その一方で、「解体したいが、解体費の支出が困難」や「解体して更地になると、固定資産税が高くなる」といった、除却に関する費用負担が課題であるとする回答も多くなっています。(61、62ページ【第2部アンケート】参照)

3 目標指標の検証

今回の改訂以前に本計画で設定された目標指標について、計画策定後の令和元年度から令和5年度の間で空家等対策に関する様々な取組を行った結果、計画の中間年次である令和6年3月時点での実績は下記のとおりとなっています。

■表2-4 目標指標の実績

目標指標	定義	中間年次の目標値	実績	目標年(令和11年3月)における目標値
目標指標1 空家等の発生予防・抑制	空家等の利活用等に関する情報などを提供する相談会等の実施	相談会を1回/年 実施	1回/年以上の相談会を実施。	—
目標指標2 空家等の利活用の促進	空家バンクを利用して売買・賃貸等により利活用された空家の戸数	累積25戸	累積43戸	累積50戸
目標指標3 危険な空家等の減少	危険な空家等としてデータベースに登録された戸数	65戸	63戸※	40戸

※目標指標3については、令和5年度の実態調査に伴い、「危険な空家等」の定義を変更しているため、令和4年度までの推移となっています。

【検証結果】

目標指標1:空家等の発生予防・抑制

令和2年度からは、年間で2回、空家相談会を実施しています。また、相談会に合わせ、空家対策等に係るセミナーなども開催しており、目標を達成しています。

■表2-5 空家相談会の実施回数

単位:回

年度	R1	R2	R3	R4	R5	計
開催回数	1	2	2	2	2	9

目標指標2:空家等の利活用の促進

平成28年度から令和5年度の8年間で成約件数は累積で43戸となっており、近年では1年間で10戸近い成約実績となっています。また、物件登録も年々増加しており、計画改訂以前の目標年(令和11年3月)における目標(累積50戸)達成が見込める状況となっています。

■表2-6 空家バンク成約戸数

単位:戸

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	計
物件登録	3	7	0	6	7	11	13	30	77
成約	1	0	3	3	7	7	9	13	43
利用登録	9	5	5	22	18	22	18	9	108

※令和4年度から「空家・空き店舗バンク」に名称を変更しています。

第2章 現状と課題

目標指標3:危険な空家等の減少

平成28年度の調査時に105件あった危険な空家等については、除却が進むなど、年々その数を減らしており、計画改訂以前の目標年(令和11年3月)における目標(40戸)達成が見込める状況となっています。

■表2-7 危険な空家等の件数

H28調査	危険な空家等
	105件

- ・各地区の総代に調査を依頼
- ・地域ごとに危険な空家等と通常の空家等に分けて報告してもらう

↓

- ・危険な空家等を下記に基づき危険度に応じてD～Aランク分け
- 単位:件

	Dランク	Cランク	Bランク	Aランク	合計
H29調査	20	28	32	19	99
H31.3.31	13	28	31	17	89
R2.3.31	9	28	28	14	79
R3.3.31	7	26	26	13	72
R4.3.31	6	26	24	11	67
R5.3.31	4	25	24	10	63

※危険な空家等について、次の区分に基づいてランク付けしています。

区分	危険性	説明
A	ほぼ無	倒壊の危険性は低く、付近住民・家屋等へ危害がおよぶような可能性は低い。
B	低	建物およびその付属物に損傷が認められるが、付近住民・家屋等へ危害がおよぶことは考えにくい。
C	中	建物およびその付属物に多大な損傷が認められるが、付近住民・家屋等へ危害がおよぶことは考えにくい。
D	高	建物およびその付属物に多大な損傷が認められるが、付近住民・家屋等へ危害がおよぶ可能性がある。

4 空家等が抱える課題

本市の空家等の実態を踏まえ、空家等対策を推進していくうえでの課題について、空家等の「予防・適正管理」、「利活用」の2つの視点から、以下のとおり整理します。

(1)空家等の予防・適正管理に関する課題

- 所有者等アンケートの回収率は6割程度となっていることを考えると、所有者等への意識づけを今後も継続して行う必要があります。
- 空家等の発生要因が高齢者に起因(所有者の死亡、施設等への入所など)することが高いことを鑑み、単身高齢世帯などへの空家等の予防や適正管理に関する啓発が必要です。
- 所有者等アンケートにおいて、遠方に居住する所有者ほど、管理の頻度が低下する傾向にあり、これらに対応したサービスなどが求められています。
- 空家等になってからの経過時間が長いものは、維持管理の頻度が低下する傾向があり、周辺環境へ悪影響を及ぼす管理が不適切な空家等となるため、解消に向けた対応を行う必要があります。

(2)空家等の利活用に関する課題

- 空家等になってからの経過期間が短いほど、所有者の利活用意欲が高いため、新たに発生した空家等を早期に把握し、利活用につながる情報を早期に所有者へ周知する必要があります。
- 「売却したい、又は売却してもよい」という活用意向がある一方で、どうしたらいいのかわからない方も多く、安心して利活用の相談ができる窓口を増やしていくことが求められています。
- 経済的に空家解体費の支出が困難であることから、空家解体に踏み切れない方が多いため、空家解体から土地活用までを総合的にフォローできる仕組みづくりが求められています。

第3章 空家等対策の基本方針

1 基本方針

空家等対策上の政策課題を解決していくために、本市における空家等対策の推進に向けた基本方針として、3つの柱を定めます。

【基本方針1】空家等の発生抑制と適切な管理

- 高齢世帯や空家所有者等への情報提供や意識啓発により、空家等発生の未然防止及び管理が不適切な空家等の解消を目指します。
- 空家等が周辺環境にもたらす問題や空家等対策の取組などについて情報発信を行い、所有者をはじめ市民全体の意識の向上や理解の促進を図ります。
- 地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対して、空家等の状態やその周辺への悪影響の程度などを総合的に勘案し所有者等に対し情報提供を行います。情報提供後も改善が見込まれない場合は、必要に応じて空家特措法に基づく措置を段階的に講じます。

取り組み方針

- ・所有者等による空家等の適切な管理
- ・空家等の調査
- ・管理不全空家等及び特定空家等に対する措置や対処

【基本方針2】空家等の利活用促進

- 中古住宅の流通促進に向けた取組を行います。
- 空家等所有者へ利活用に関する情報提供を行います。

取り組み方針

- ・空家等及び除却した跡地の活用の推進

【基本方針3】空家等対策の計画的推進

- 空家等対策を計画的に推進していくため、市内における空家等対策の推進体制を整えるとともに関係団体や民間事業者、地域等と連携し、空家等対策に関する体制を整備します。

取り組み方針

- ・住民からの空家等についての相談
- ・空家等に関する対策の実施体制
- ・その他空家等に関する対策の実施

2 目標指標

空家等実態調査で把握している空家等は604件ですが、これらの空家等は今後も増加傾向にあると推測されます。本改訂における目標指標の検証結果等を踏まえるとともに、本計画における空家等対策の基本方針に基づき、取り組みを進める上での新たな目標指標を以下のとおり設定します。

目標指標1:空家等の発生予防・抑制

◎空家等の利活用等に関する情報などを提供する相談会等を実施する。

目標値
相談会を 1回/年 実施

◎空家等実態調査における危険度判定が「C」と判定された空家等の件数

現状値(令和6年4月現在)	目標値
167件	90件

※危険度判定「C」とは、13 ページに記載している危険度区分「C」に該当する空家等です。

目標指標2:空家等の利活用の促進

◎空家・空き店舗バンクを利用して売買・賃貸等の利活用された空家等の件数

現状値(令和6年4月現在)	目標値
累積 43 件	累積60件 (令和7年4月～)

◎空家利活用補助金を利用した件数

目標値
累積 30 件

第4章 今後の取り組み

本計画における空家等対策の目的を実現するため、3つの基本方針に基づき、下表に示す空家等対策に取り組みます。

■課題・基本方針・取り組み方針・今後の取り組みの体系

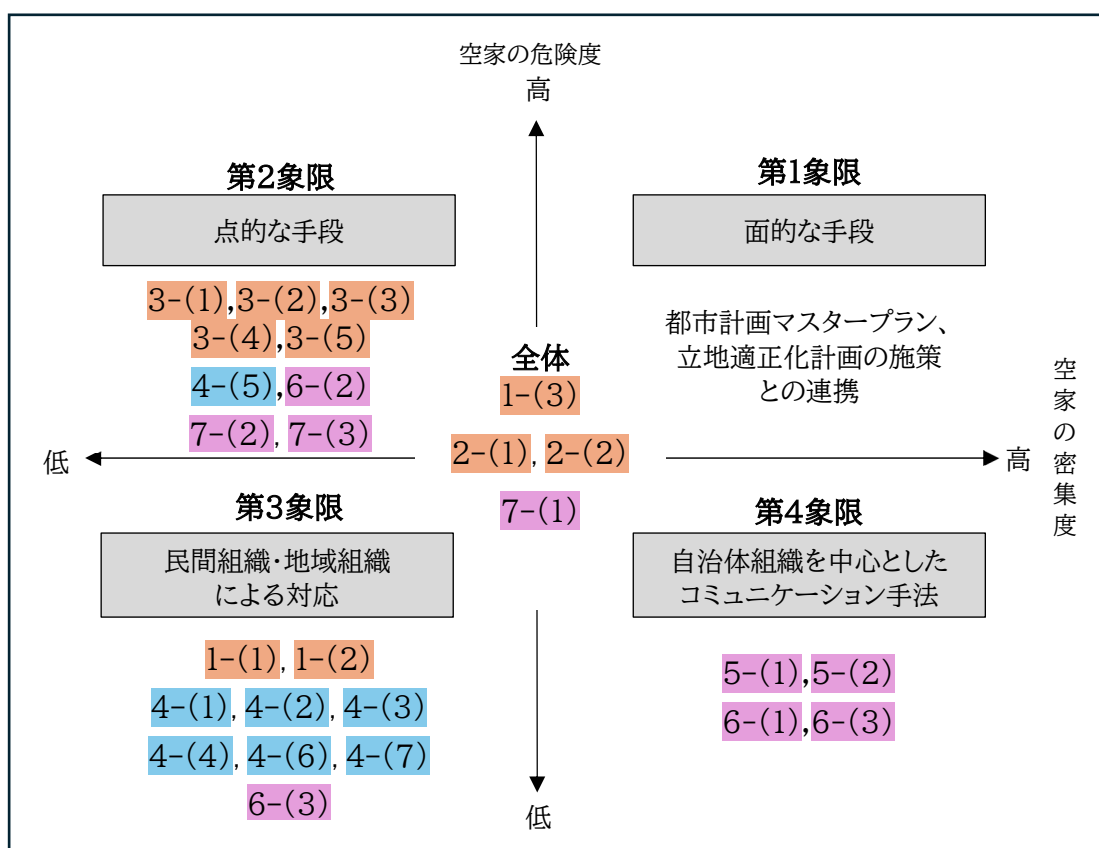
課題	基本方針
<ul style="list-style-type: none">●空家所有者等へ適正管理の必要性について継続した意識づけ●高齢世帯への啓発●適正管理に対応したサービスの提供●管理が不適切な空家等への対応●利活用に関する情報の早期周知●利活用の相談ができる窓口の増加●空家解体から土地活用まで総合的にフォローできる仕組みづくり	<p>基本方針1 空家等の発生抑制と適切な管理</p>
	<p>基本方針2 空家等の利活用促進</p>
	<p>基本方針3 空家等対策の計画的推進</p>

取り組み方針	今後の取り組み
1 所有者等による空家等の適切な管理	<ul style="list-style-type: none"> (1)空家所有者等・高齢世帯への啓発 (2)空家等の適正管理・発生抑制に向けた体制の整備 (3)全ての市民への啓発
2 空家等の調査	<ul style="list-style-type: none"> (1)空家等に関するデータベースの整備・更新と所有者意向の把握 (2)新規空家等の調査
3 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置や対処	<ul style="list-style-type: none"> (1)管理不全空家等の判断について (2)特定空家等の判断について (3)空家特措法に基づく措置の実行 (4)特定空家等の応急措置について (5)所有者等の所在不明の場合の対応
4 空家等及び除却した跡地の活用の推進	<ul style="list-style-type: none"> (1)空家等の流通促進 (2)空家等の利活用促進事業の周知 (3)移住定住促進のための空家等の活用 (4)空家所有者等への活用事例の情報提供 (5)空家等の除却による跡地利活用 (6)空家等管理活用支援法人 (7)空家等活用促進区域
5 住民からの空家等についての相談	<ul style="list-style-type: none"> (1)空家等についての相談への対応 (2)定期的な空家セミナー・相談会の実施
6 空家等に関する対策の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> (1)庁内における実施体制 (2)空家等対策協議会の実施・運営 (3)民間事業者等との連携体制
7 その他空家等に関する対策の実施	<ul style="list-style-type: none"> (1)計画の公表・周知 (2)空家特措法と市条例の関係 (3)他法令との連携

第4章 今後の取り組み

本市の空家対策における今後の取り組み(前ページの取り組み番号)を空家の危険度及び密集度の相関関係(17 ページのコラム参照)で区分すると以下のとおりとなります。

第1象限(危険度が高く、密集度の高い地域)については、ひとつひとつの空家について個別に対応を図るのではなく、土地区画整理事業などの面的な整備による一元的な解決方法が効果的であるとされているため、蒲郡市都市計画マスタープランや蒲郡市立地適正化計画といった関連する他計画の施策と連携しながら対策を進めていきます。



※政策手段の例については、17 ページのコラムを参照

■図4-1 本市における取り組みの相関区分

1 所有者等による空家等の適切な管理

管理が不適切な空家等の発生の未然防止及び解消を目指した適切な管理を促進します。

(1)空家所有者等・高齢世帯への啓発

空家等の管理は、第一義的には所有者の責任において行われるべきものです。空家等の発生を防ぐためには、現在居住している住宅を適切に維持管理してだけでなく、生活の実態がなく物置等として使用している住宅や、将来住まなくなる予定のある住宅についても、空家等となる前の段階で対策を講ずる必要があります。

空家等の適切な管理に対する意識を高めるため、空家等情報冊子を作成・配布し、「空家等の適切な管理は所有者又は管理者の責務である」ことを空家所有者等や高齢世帯に周知します。

(2)空家等の適正管理・発生抑制に向けた体制の整備

空家等の発生抑制に向けて、「住まいのエンディングノート」を周知・活用します。また、空家等の適切な管理に向けて、空家等の管理代行、売買、賃貸、修繕、解体、相続、登記などに関する所有者等からの相談に対して、関係団体等が実施しているサービスの情報提供を行います。

(3)全ての市民への啓発

空家等を適切に管理することの重要性や、管理が不適切な空家等が周辺にもたらす諸問題について空家等の所有者だけでなく、広く市民に対して周知します。周知においては、広報誌での啓発に加え、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を作成し、関係各課や市内公共施設にて配布します。

2 空家等の調査

(1)空家等に関するデータベースの整備・更新と所有者意向の把握

本市では平成28年度の空家等実態調査の結果をもとに、空家等に関するデータベースを整備し、住民からの通報や相談に加え、関係各課で把握した空家等に関する情報などにより、データベースを随時更新してきました。

その後、令和5年度に再度、本市全体を対象に空家等実態調査を実施し、空家等の所有者等を再精査したうえで、空家等の管理状況や今後の活用意向等を把握するためのアンケート調査を実施し、これらの調査結果をもとに空家等に関するデータベースの整備・更新を図りました。

今後も市職員による巡回調査や地域への聞き取り調査などを行い、データベースの適宜更新を図ります。

(2)新規空家等の調査

空家等の早期発見が適正管理や利活用促進につながることから、市民や関係各課からの情報提供をもとに定期的に新規空家等の把握・危険度調査を実施します。

3 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置や対処

管理が不適切な空家等については、所有者等に対し、空家等の危険性や適切な管理に関する情報提供を行います。情報提供で改善が見込めない管理が不適切な空家等については、空家特措法に基づき「管理不全空家等」「特定空家等」と認定し、必要に応じて指導、勧告等の法的措置をとることにより安全性の確保を図ります。

(1)管理不全空家等の判断について

「管理不全空家等」とは、空家特措法第13条第1項において、適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば「特定空家等」になるおそれのある空家等を指します。「管理不全空家等」の認定については、所有者等による管理の状況のみならず、当該空家等の状態や周辺的生活環境への影響の程度等を踏まえ、空家等対策協議会において判断します。

(2)特定空家等の判断について

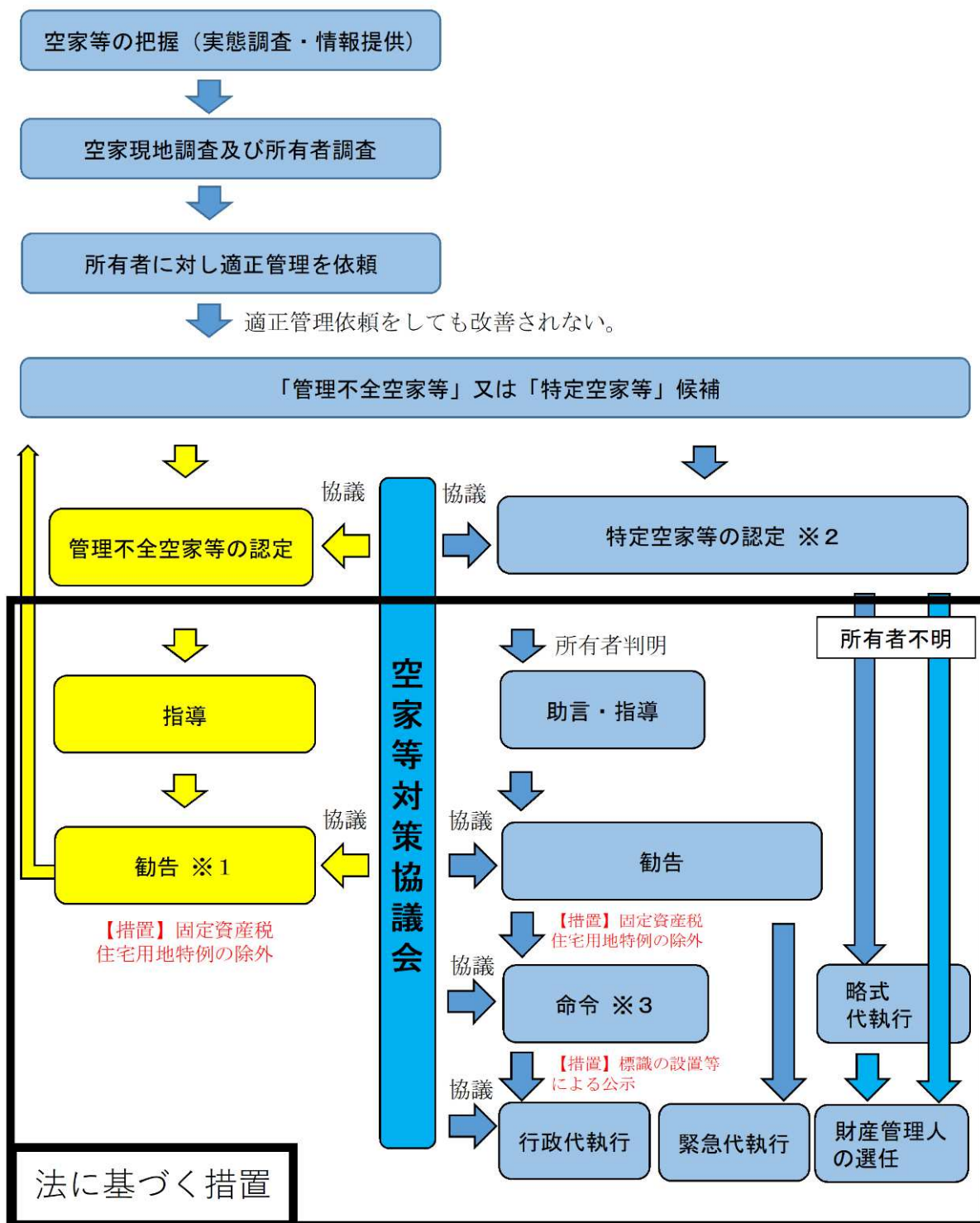
「特定空家等」とは空家等のうち、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」、「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」、「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」、又は「その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」にあると認められるものを指します。「特定空家等」の認定については、周辺環境への悪影響の程度や切迫性を考慮し、空家等対策協議会において判断します。

(3)空家特措法に基づく措置の実行

空家特措法の改正により、特定空家等に対する措置である指導・助言、勧告、命令、代執行に加え、新たに管理不全空家等に対する措置である指導、勧告が行えるようになりました。勧告された管理不全空家等や特定空家等は、住居利用が難しいと判断されるため、敷地に係る固定資産税の住宅用地特例が解除されることとなります。

管理不全空家等、特定空家等に認定された場合は、空家所有者等に助言・指導等を行いながら状況の改善に向けて取り組みます。そのうえで、状況の改善が見られない場合には、空家等対策協議会において協議を行い、勧告・命令等の措置を実行します。

第4章 今後の取り組み



※1：勧告を受けても管理不全空家等の状態が改善されず、状態が悪化した場合「特定空家等」候補になる。

※2：特定空家等の状況が、「人の生命、身体または財産に危険な状態が切迫している」と認められる場合は、緊急安全措置を実施する。

※3：命令に違反した場合、過料が発生する。

■図4-2 管理不全空家等・特定空家等の認定及び措置実施のフロー

(4)特定空家等の応急措置について

特定空家等において、人の生命若しくは身体又は財産に危険な状態が切迫していると認められるときは、「蒲郡市空家等適正管理条例」に基づき、所有者等の同意を得て、危険な状態を回避するために必要な最低限度の措置(緊急安全措置)を行います。

なお、緊急安全措置を行う場合において、当該空家等の所有者等が確認できず、所有者等の同意を得るいとまがないなど、緊急性が高い場合には、所有者等の同意を得ないで、緊急安全措置を実施します。

(5)所有者等の所在不明の場合の対応

所有者・管理者が行方不明であること、相続人がいないこと等で、必要な措置を取ることができない場合には、財産管理人制度を活用するなど法的手続による対応を検討します。

4 空家等及び除却した跡地の活用の推進

空家等の中古住宅の流通促進を図るとともに、流通が難しい空家等及び空家解体後の土地活用を総合的にフォローできる仕組みを検討します。

また、補助制度や補助額については、必要に応じて新設、制度変更、増額等の検討を行います。

(1)空家等の流通促進

空家・空き店舗バンクに関する情報を市のホームページに掲載したり、市役所及び公共施設の窓口において情報提供を行います。また空家物件の掘り起こしのため、不動産業者と連携を図ります。

(2)空家等の利活用促進事業の周知

中古住宅の流通に向けて、耐震化工事、空家等のリノベーション工事のほか、家財処分に対する助成事業など既存事業の周知を行い、空家等の早期活用を促します。

(3)移住定住促進のための空家等の活用

地域活性化に向けた移住定住促進のため、空家等を『移住・定住を促進するための住宅』として活用を促します。

(4)空家所有者等への活用事例の情報提供

空家等を活用した子育て世帯向け住宅、レストラン等の飲食店や宿泊施設、居住支援施策について先行事例を研究し、空家所有者等へ空家等の有効活用事例として情報提供を行います。

(5)空家等の除却による跡地利活用

旧耐震基準の老朽化した空家等や倒壊の危険性のある空家等に対し、空家解体補助制度を実施します。また、民間事業者等と連携を図り、解体後の跡地活用方法を含めた提案を行う仕組みを検討します。

(6)空家等管理活用支援法人

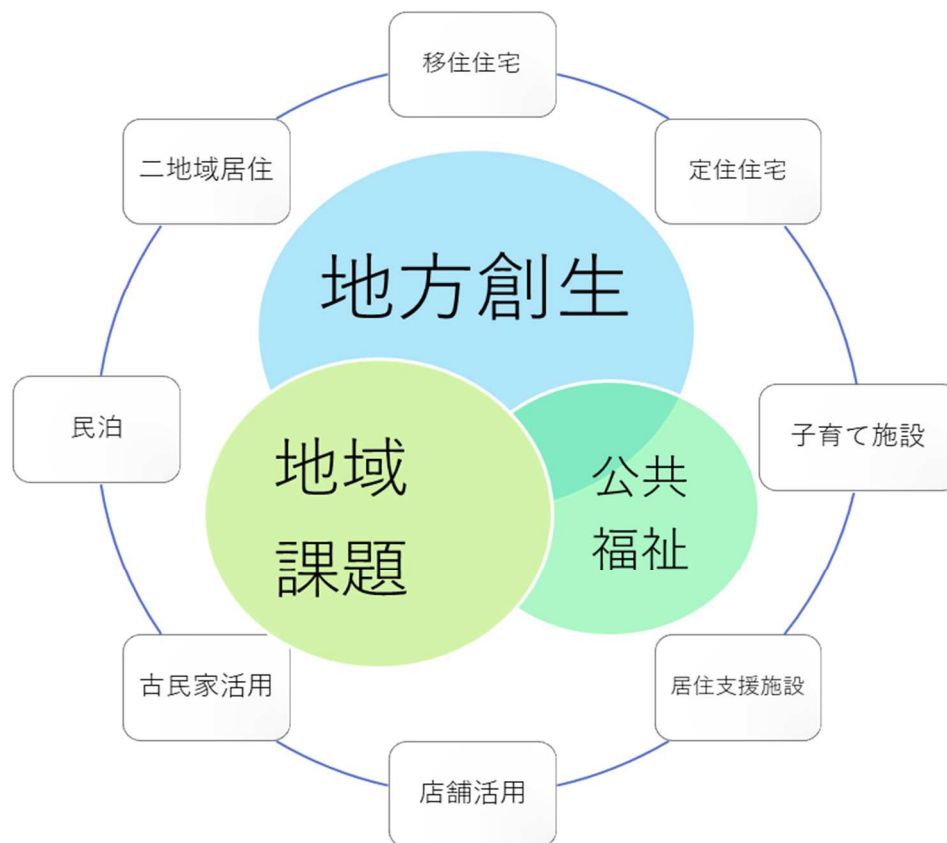
空家等管理活用支援法人は、空家等の管理や活用に取り組む NPO や社団法人などの団体に対し、市町村が指定する制度で、所有者や活用希望者に対する普及啓発・情報発信や、相談対応、委託に基づく空家等管理などを担う機関となります。

空家等管理活用支援法人の指定については、今後、空家等の管理、利活用に関する所有者や事業者等のニーズを把握しながら、検討を行います。

(7)空家等活用促進区域

空家等活用促進区域では、建物用途の変更や接道規制の緩和などの敷地特例適用要件の設定ができるようになります。そのため、今後、蒲郡市都市計画マスタープランや蒲郡市立地適正化計画との整合を図りながら、本市の空家等の立地状況を踏まえ、中心市街地の活性化や移住定住促進、観光振興などの面から、「空家等活用促進区域」の設定の必要性について検討を行います。

※空家等の利活用方法としては、以下のものが他自治体の事例としてあげられています。



■図4-3 空家活用イメージ

5 住民からの空家等についての相談

所有者等や住民からの相談に適切に対応するため、庁内関係部局や関係団体等と連携し、相談体制を整えます。

(1)空家等についての相談への対応

住民等からの相談については、効率的な行政運営や市民への行政サービス向上の視点から相談窓口を担当課に一本化します。また相談内容に応じて庁内の関係各課や不動産等の専門関係団体と連携し対応します。

(2)空家セミナー・相談会の実施

定期的に空家セミナーや相談会を開催して、空家等の適正管理・利活用に関する情報を提供します。

また、他課が実施する高齢者向けセミナーで空家等に関する情報を提供することによって、空家等の発生抑制や早期利活用を促します。

6 空家等に関する対策の実施体制

空家等対策を推進するため、庁内関係部局、関係団体、民間事業者等との連携を目指します。また、空家等の情報の更新や予防的な取組等については、地域との連携した空家等対策が求められます。

(1)庁内における実施体制

庁内においては、関係各課と情報共有を図り、必要に応じて空家等対策に関わる庁内検討会議を開催するなど、柔軟に対応します。また、市民からの空家等に関する情報提供、所有者等からの管理や活用に関する相談についての窓口を一元化して、市民にとってわかりやすい体制を整えます。

(2)空家等対策協議会の実施・運営

空家特措法第8条に基づき設置された「蒲郡市空家等対策協議会(以下、協議会という。)」において、本計画の作成及び変更に関する協議のほか、本計画の実施に関する協議を行います。

協議会は、市長のほか、法務、不動産、建築業、学識経験者や自治会関係者等で構成します。

(3) 民間事業者等との連携体制

蒲郡市総代連合会や愛知県司法書士会、愛知県宅地建物取引業協会などの関係団体や民間事業者と連携し、情報共有などを図ります。

また、空家等の利活用につながる官民連携事業など、官民の知恵、ノウハウ、資金等を統合し、より効率的に空家等対策に取り組めるような体制づくりを進めます。

7 その他空家等に関する対策の実施

前述の事項以外に、空家等対策計画に必要な事項として、以下の事項を整理します。

(1) 計画の公表・周知

本計画については、市のホームページ等で公表し、空家等の所有者等に対して適切な管理の重要性や管理責任、市の空家等対策の取組に関する情報などを周知します。

(2) 空家特措法と市条例の関係

空家特措法では対応が難しい緊急時の措置を要する事態にあつては、即時に必要な最低限度の対応を可能とするため、条例に定めのある緊急安全措置を補完的に実施することが考えられます。

(3) 他法令との連携

適切に管理されていない空家等に対しては、空家特措法に限らず、民法、建築基準法等、関係する他法令とも連携し、それぞれの法令の目的に沿って対応策を検討します。

第5章 計画の推進

1 推進体制

本計画による空家等対策の推進については、空家特措法に基づき設置した蒲郡市空家等対策協議会の意見を踏まえ、施策の方針等を決定します。

空家等対策に関する施策の実施にあたっては、関係する部局間で連携できる体制や蒲郡市空家等対策協議会を構成する関係団体等との情報共有など、関係者が連携し取り組む仕組みづくりを行います。

(1) 蒲郡市空家等対策協議会

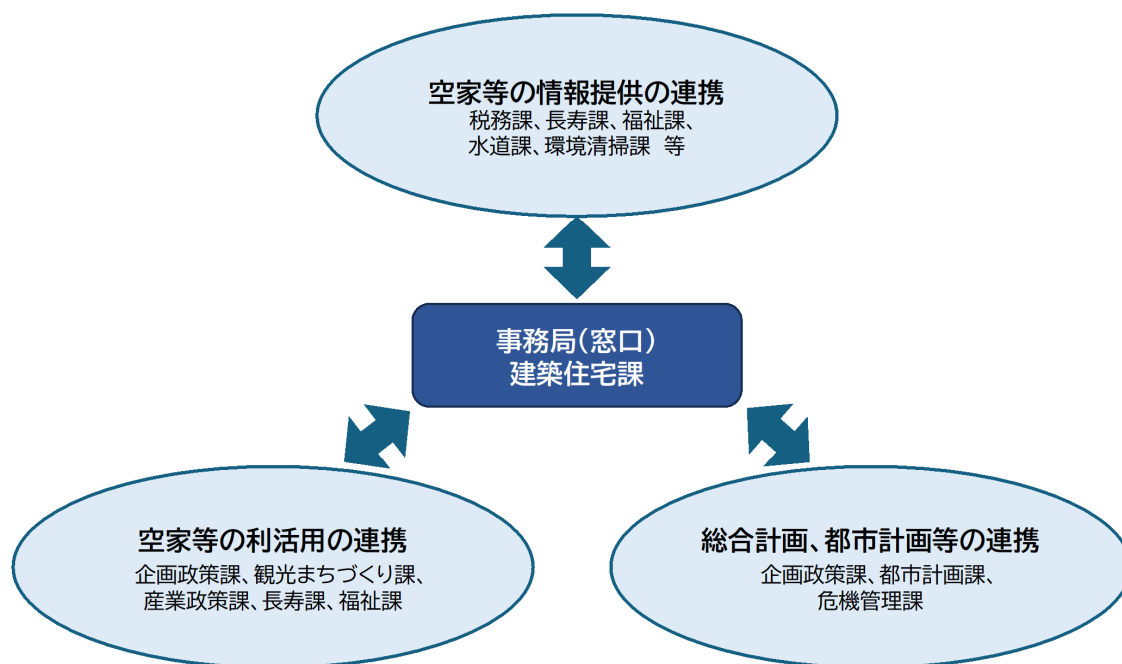
本市では、空家特措法第8条第1項の規定に基づき、空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関する協議を行うため、平成30年7月17日(令和6年3月21日改正)に「蒲郡市空家等対策協議会運営要綱」を施行し、蒲郡市空家等対策協議会を設置しています。

■表5-1 協議会委員構成(令和5年度)

役職	所属
会長	学識経験者(大学教授)
副会長	弁護士
委員	司法書士
委員	宅地建物取引業者
委員	土地家屋調査士
委員	建築士
委員	蒲郡市総代連合会

(2) 庁内連携体制

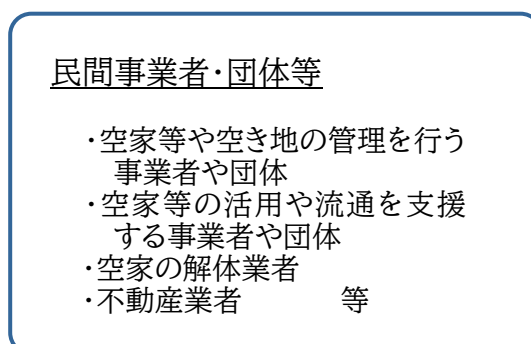
庁内体制は、本市における空家等対策を円滑に推進することを目的とし、建築住宅課を事務局(窓口)として、庁内関係各課の連携により、情報及び問題を共有し連絡調整を図り、空家等の調査や所有者への助言、相談、啓発等を進めます。



■図5-1 庁内体制

(3) 民間事業者・団体等

専門家団体等の多様な主体と連携し、相続登記や相続問題の解決、除草、剪定、解体、売却等の相談や実施ができる体制の整備を進めます。



2 進捗状況の管理と検証

本計画は、5年ごとに実施される住宅・土地統計調査の結果と、本計画による取組の進捗状況等を踏まえたフォローアップにより、中間年次(令和6年度実施)及び最終年次(令和12年度予定)に取組成果の検証を行います。

なお、計画期間中であっても、社会経済情勢や地域事情などの変化、国・県の動向、市の上位計画などを踏まえ、計画期間の延長や施策内容の変更など、必要に応じて見直しを行うこととします。

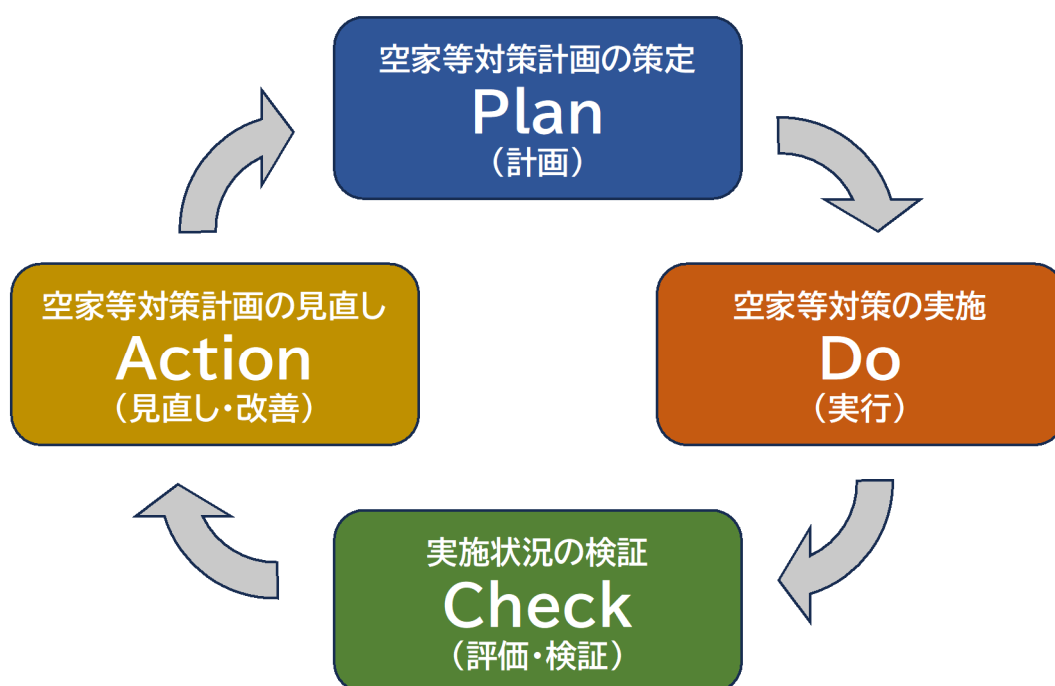


図5-2 PDCA サイクル

第2部 空家所有者等へのアンケート

第2部 空家所有者等へのアンケート

1 空家所有者等へのアンケート様式

令和5年10月

蒲郡市の空家に関するアンケート調査ご協力のお願い

蒲郡市役所建設部建築住宅課

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、蒲郡市の行政にご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

現在、少子・高齢化の進行等により全国的に空家が増加傾向にあります。このような中、本市においても空家が増加傾向にあり、空家に関する支援を検討する上で、適切な現状把握を行う必要があると考えております。

そこで今年度、空家所有者・管理者の皆様のお声を聞かせていただきたく、アンケートを実施いたします。

つきましては、ご多用のところ、大変恐縮ではございますが、本アンケートにご協力いただきますようよろしくお願い申し上げます。

なお、ご記入いただいた情報は適切に管理し、目的外に使用することはありません。

○調査にあたって

- (1) 同封の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、所有していないにもかかわらず誤って本調査票が届いた場合は、ご容赦ください。その際は、お手数ですが、【問1】②③または【問2】①～③のいずれかに印をつけ、ご返送ください。
- (2) 調査対象の建物ごとに調査票を発送しているため、市内に複数の空家を所有されている方には、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。
- (3) 本調査で空家とご回答された方または未回答の方には、今後、市から空家セミナーや相談会開催のお知らせ等のご案内をさせていただく場合がございます。ご了承ください。
- (4) 回答方法につきましては、令和5年11月10日(金)までに①、②のいずれかの方法でご回答ください。

- ①下のQRコードを読み取り、ネットから回答を送信してください。(※推奨)
※回答の際、下記管理番号の入力が必要です。



管理番号【 2 】

- ②郵送でのご提出

※同封の返信用封筒をご使用ください。

- (5) 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。

【本件問合せ】

蒲郡市建設部建築住宅課

電話：0533-66-1132

蒲郡市の空家に関するアンケート調査票

建物所在地：

上記所在地の建物についてお答え下さい。

1 建物所有・使用状況について

【問1】上記所在地の建物はあなた又は親族など関係者の方が所有される建物ですか？

- ①自分又は親族など関係者の建物である。 ⇒ 【問2】へ
- ②心当たりがない。 ⇒ この間で終わりです。
- ③すでに売却、譲渡、賃貸又は解体済みである。 ⇒ この間で終わりです。
ありがとうございました。

【問2】建物の現在の利用実態はどのようになっていますか？

- ①自分や家族又は親族が住んでいる。
 - ②借家として貸している。
 - ③仕事場、作業場として利用している。
- } ⇒ この間で終わりです。
ありがとうございました。
- ④季節限定、正月やお盆のみなど、時々利用している。
 - ⑤物置・倉庫として利用している。
 - ⑥利用していない。
 - ⑦その他 ()
- } ⇒ 【問3】へ

【問3】所有者の方の年齢を教えてください。

- ①29歳以下 ②30代 ③40代 ④50代 ⑤60代
- ⑥70代 ⑦80代以上

【問4】所有者の方の現在のお住まいはどこですか？

- ①蒲郡市内 ②蒲郡市以外の愛知県内 ③愛知県以外(都道府県名：)

【問5】アンケートにお答えの方からみた建物所有者の続柄を教えてください。

- ①本人 ②配偶者 ③父母 ④子供 ⑤孫 ⑥兄弟姉妹
- ⑦その他 ()

【問6】建物に住まなくなって何年経過しましたか？

- ①1年～3年経過 ②4年～6年経過 ③7年～9年経過
- ④10年以上経過 ⑤不明

3 建物の利活用について

【問12】建物の今後について、どのようにお考えですか？

- ①賃貸したい。又は賃貸してもよい。
- ②売却したい。又は売却してもよい。
- ③建物を解体して土地を有効利用したい。
- ④地域のために有効活用してもらいたい。
- ⑤今後自分又は家族等が住む。(建替・改築を含む)
- ⑥セカンドハウス等として時々滞在するために維持する。
- ⑦特に利用の予定はなく現状のまま維持する。
- ⑧家族(子や孫等)に任せる。
- ⑨その他()

【問13】上記の建物の今後の活用について、困っていることはありますか？
(複数選択可)

- ①解体したいが、解体費の支出が困難。
- ②解体して更地になると、固定資産税が高くなる。
- ③賃貸・売却したいが、相手が見つからない。
- ④賃貸により、知らない住人が住むのは不安である。
- ⑤愛着があるため、人に貸したり売ったりしたくない。
- ⑥相続等で意見が一致しない。
- ⑦リフォームしないと使用できない状態にある。
- ⑧荷物(仏壇等)の処分に困っている。
- ⑨先祖代々からの建物なので、自分だけで判断できない。
- ⑩どうすればよいかわからない。
- ⑪困っていることは特にない。
- ⑫その他()

【問14】空家の活用や管理について市への要望はありますか？
(複数選択可)

- ①空家の相談窓口を教えて欲しい。
 - ②有効活用に参考になる情報が欲しい。
 - ③賃貸・売却する仲介元(不動産業者等)の情報が欲しい。
 - ④管理してくれる業者の情報が欲しい。
 - ⑤相続など法律の専門家を教えて欲しい。
 - ⑥特にない。 ⇒【問17】へ
 - ⑦その他()
- } ⇒【問15】へ

【問15】蒲郡市では、空家に関するお悩みをお聞きし、市の支援制度の紹介や専門家(司法書士、不動産業者等)の紹介を行っています。

市の支援制度等にご興味はありますか？

※「①興味がある。」とご回答いただいた方には、後日市の職員から連絡いたします。

- ①興味がある。 ⇒【問16】へ
- ②興味がない。 ⇒【問17】へ

市の支援制度の例
 ・売却賃貸したい方向け ⇒ 空家・空き店舗バンク
 ・解体したい方向け ⇒ 空家解体費補助金

第2部 空家所有者等へのアンケート

【問16】市の職員からの連絡を希望される方は、ご連絡先を教えてください。

- ①本調査票の送付先と同じ。
⇒電話での連絡をご希望の方は、下記の電話番号欄の記入をお願いします。
- ②別の連絡先を希望する。
⇒別の連絡先を希望される場合は、下記へ記入してください。

ふりがな	
お名前	
現在のご住所	〒
電話番号	

【問17】空家について思っていることがありましたらご記入ください。

--

【問18】差し障りがなければご連絡をお教えください。

※この建物の管理に関して、市よりご連絡させていただく場合がございます。

ふりがな	
お名前	
現在のご住所	〒
電話番号	

ご協力ありがとうございました。質問は以上です。

回答につきましては、11月10日（金）までに郵送またはネットからご回答いただきますようお願いいたします。

2 空家所有者等へのアンケート結果

【問1】所有・管理の確認 N1=371

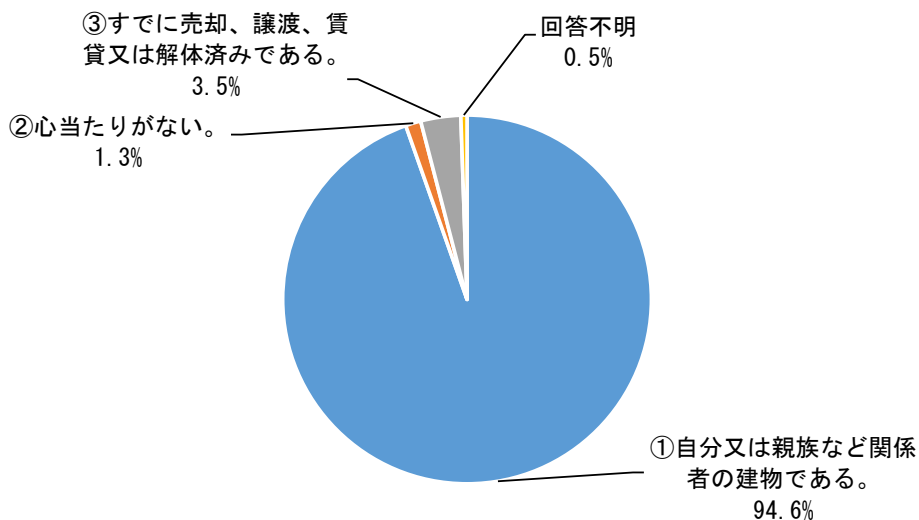
上記所在地の建物はあなた又は親族など関係者の方が所有される建物ですか？

「自分又は親族など関係者の建物である」とした人が94.6%と最も多く、次いで「すでに売却、譲渡、賃貸又は解体済みである」が3.5%となっています。

建物の所有が回答者本人または親族であるとした人が9割以上を占めています。

■表1 所有・管理の確認

	回答数	割合
①自分又は親族など関係者の建物である。	351	94.6%
②心当たりがない。	5	1.3%
③すでに売却、譲渡、賃貸又は解体済みである。	13	3.5%
回答不明	2	0.5%
合計	371	100%



■図1 所有・管理の確認

第2部 空家所有者等へのアンケート

※問1で「①」と回答した人のみ

(問2)建物の現在の利用実態 N2=351

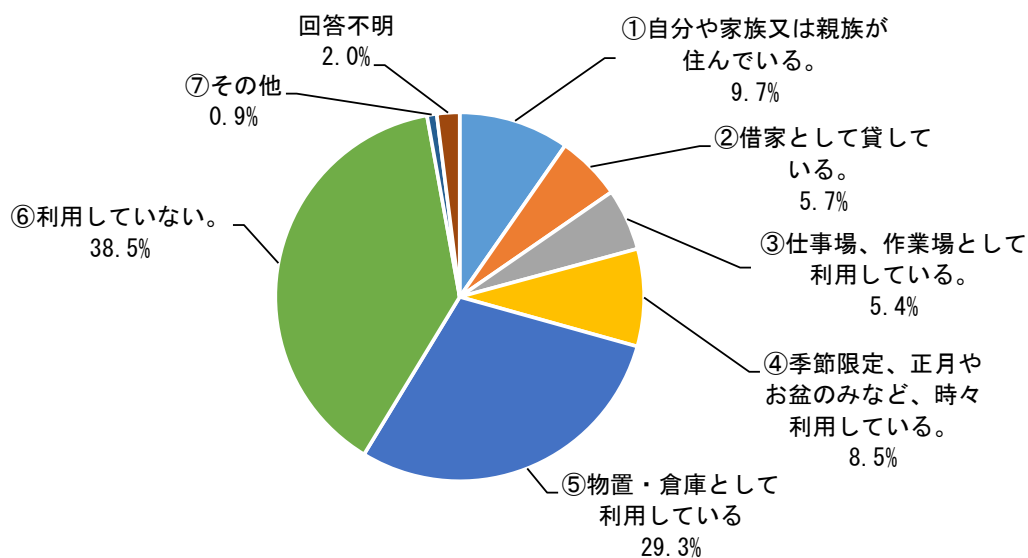
建物の現在の利用実態はどのようになっていますか？

「利用していない」とした人が38.5%と最も多く、次いで、「物置・倉庫として利用している」が29.3%となっています。

上記のほか、「季節限定、正月やお盆のみなど、時々利用している」、「その他」とした人を合わせると8割近い(271件、77.2%)建物で、日常的に人が居住していない建物となっています。

■表2 建物の現在の利用実態

	回答数	割合
①自分や家族又は親族が住んでいる。	34	9.7%
②借家として貸している。	20	5.7%
③仕事場、作業場として利用している。	19	5.4%
④季節限定、正月やお盆のみなど、時々利用している。	30	8.5%
⑤物置・倉庫として利用している	103	29.3%
⑥利用していない。	135	38.5%
⑦その他	3	0.9%
回答不明	7	2.0%
合計	351	100%



■図2 建物の現在の利用実態

※問2で「④」～「⑦」と回答した人のみ

【問3】所有者の年齢 N3=271

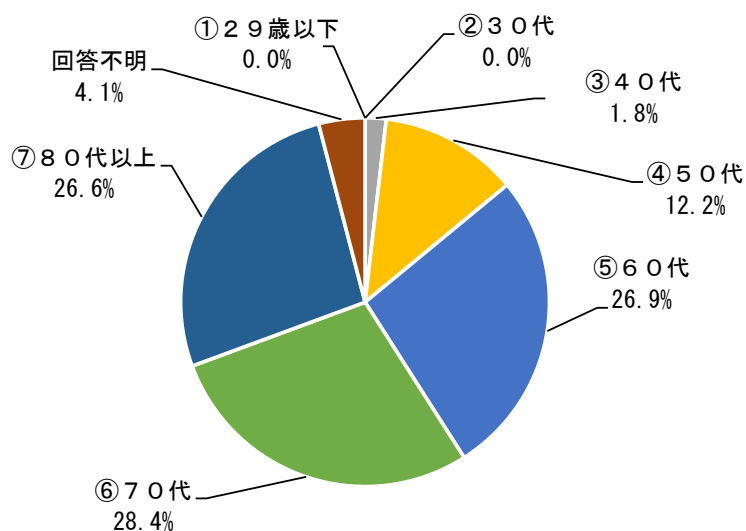
所有者の方の年齢を教えてください。

「70代」とした人が28.4%と最も多く、次いで「60代」が26.9%、「80代以上」が26.6%とほぼ同程度の割合となっています。

この3世代を合わせると、60代以上で8割程度(222件、81.9%)を占め、所有者の高齢化がうかがえます。

■表3 所有者の年齢

	回答数	割合
①29歳以下	0	0.0%
②30代	0	0.0%
③40代	5	1.8%
④50代	33	12.2%
⑤60代	73	26.9%
⑥70代	77	28.4%
⑦80代以上	72	26.6%
回答不明	11	4.1%
合計	271	100%



■図3 所有者の年齢

【問4】所有者の居住地 N3=271

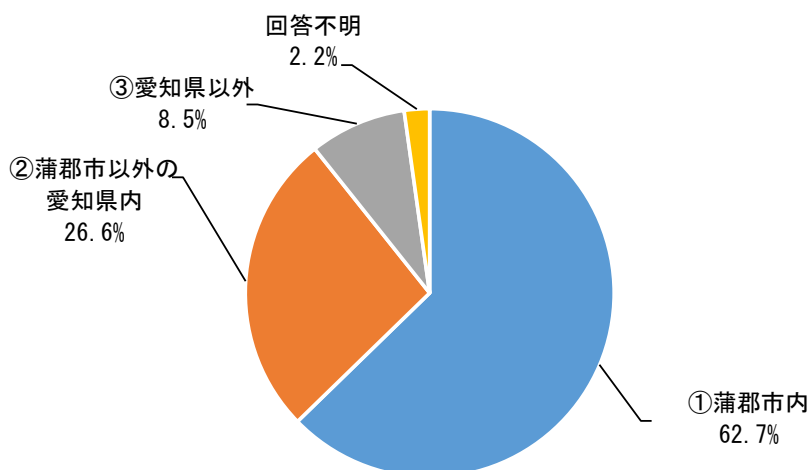
所有者の方の現在のお住まいはどこですか？

「蒲郡市内」とした人が62.7%と最も多く、次いで「蒲郡市以外の愛知県内」が26.6%となっています。

「蒲郡市内」と「蒲郡市以外の愛知県内」とした人を合わせると9割程度(242件、89.3%)を占め、比較的空家に近いところに所有者が居住していることがうかがえます。

■表4 所有者の居住地

	回答数	割合
①蒲郡市内	170	62.7%
②蒲郡市以外の愛知県内	72	26.6%
③愛知県以外	23	8.5%
回答不明	6	2.2%
合計	271	100%



■図4 所有者の居住地

【問5】アンケート回答者と所有者の続柄 N3=271

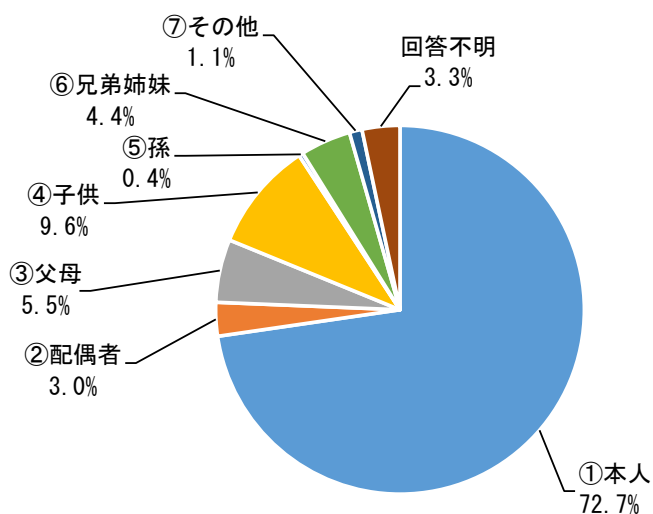
アンケートにお答えの方からみた建物所有者の続柄を教えてください。

「本人」とした人が72.7%と最も多く、次いで、「子供」の9.6%となっています。

上記に「父母」、「配偶者」を含め、所有者本人からみて一親等以内の近い親族で所有している状況が多くなっていることがうかがえます。

■表5 アンケート回答者と所有者の続柄

	回答数	割合
①本人	197	72.7%
②配偶者	8	3.0%
③父母	15	5.5%
④子供	26	9.6%
⑤孫	1	0.4%
⑥兄弟姉妹	12	4.4%
⑦その他	3	1.1%
回答不明	9	3.3%
合計	271	100%



■図5 アンケート回答者と所有者の続柄

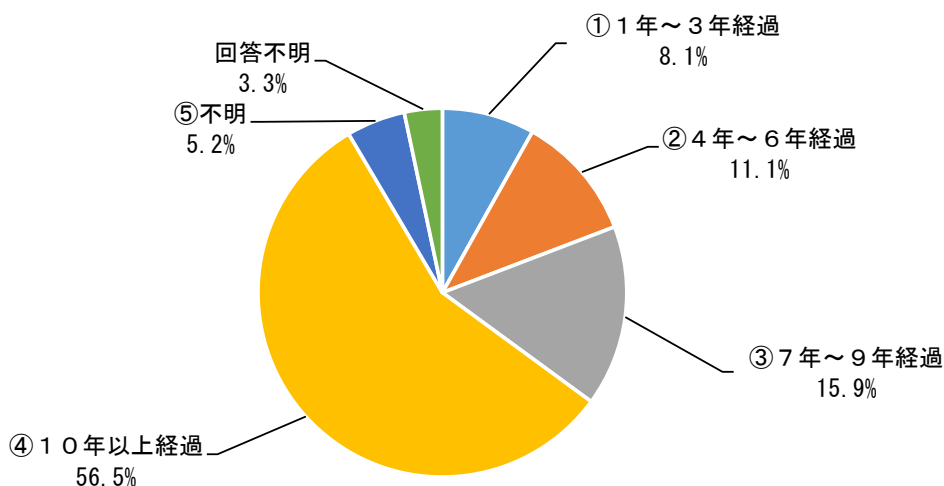
【問6】空家としての経過年数 N3=271

建物に住まなくなって何年経過しましたか？

「10年以上経過」とした人が56.5%と最も多く、次いで、「7年～9年」が15.9%となっており、空家になってから比較的長い時間が経過した建物が多くなっています。

■表6 空家としての経過年数

	回答数	割合
①1年～3年経過	22	8.1%
②4年～6年経過	30	11.1%
③7年～9年経過	43	15.9%
④10年以上経過	153	56.5%
⑤不明	14	5.2%
回答不明	9	3.3%
合計	271	100%



■図6 空家としての経過年数

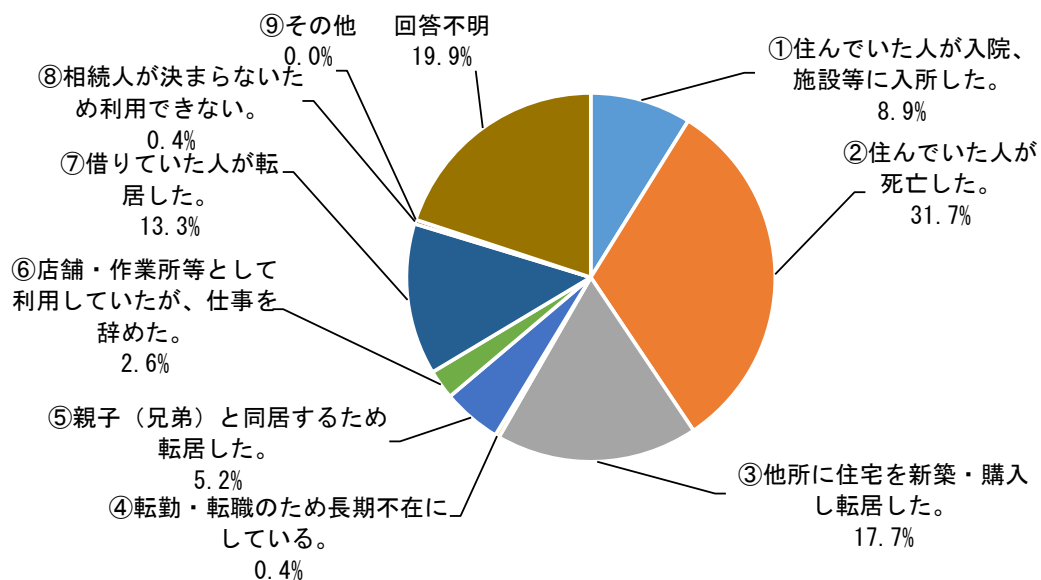
【問7】空家になった理由 N3=271

建物に住まなくなった理由のうち、もっとも大きな理由は何ですか？

「住んでいた人が死亡した」とした人が31.7%と最も多く、次いで、「他所に住宅を新築・購入し転居」が17.7%となっています。「住んでいた人が死亡した」と「住んでいた人が入院、施設等に入所した」を合わせると、所有者の高齢化に起因すると思われる理由が4割程度(110件、40.6%)となっています。

■表7 空家になった理由

	回答数	割合
①住んでいた人が入院、施設等に入所した。	24	8.9%
②住んでいた人が死亡した。	86	31.7%
③他所に住宅を新築・購入し転居した。	48	17.7%
④転勤・転職のため長期不在にしている。	1	0.4%
⑤親子(兄弟)と同居するため転居した。	14	5.2%
⑥店舗・作業所等として利用していたが、仕事を辞めた。	7	2.6%
⑦借りていた人が転居した。	36	13.3%
⑧相続人が決まらないため利用できない。	1	0.4%
⑨その他	0	0.0%
回答不明	54	19.9%
合計	271	100.1%



■図7 空家になった理由

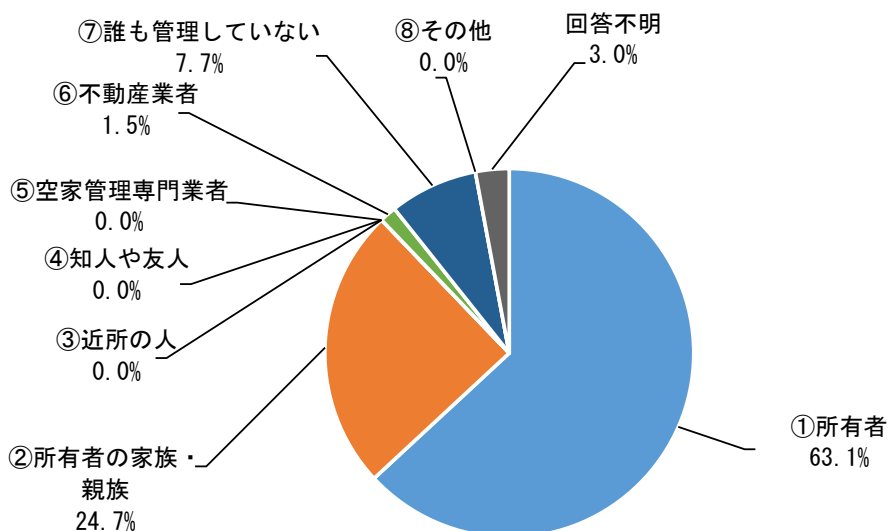
【問8】空家管理の主な従事者 N3=271

建物の維持管理は、主にどなたが行っていますか？

「所有者」とした人が63.1%と最も多く、次いで「所有者の家族・親族」が24.7%で、合わせて9割程度(238件、87.8%)を占め、所有者を含めた近しい親族で維持管理していることがうかがえます。

■表8 空家管理の主な従事者

	回答数	割合
①所有者	171	63.1%
②所有者の家族・親族	67	24.7%
③近所の人	0	0.0%
④知人や友人	0	0.0%
⑤空家管理専門業者	0	0.0%
⑥不動産業者	4	1.5%
⑦誰も管理していない	21	7.7%
⑧その他	0	0.0%
回答不明	8	3.0%
合計	271	100.0%



■図8_空家管理の主な従事者

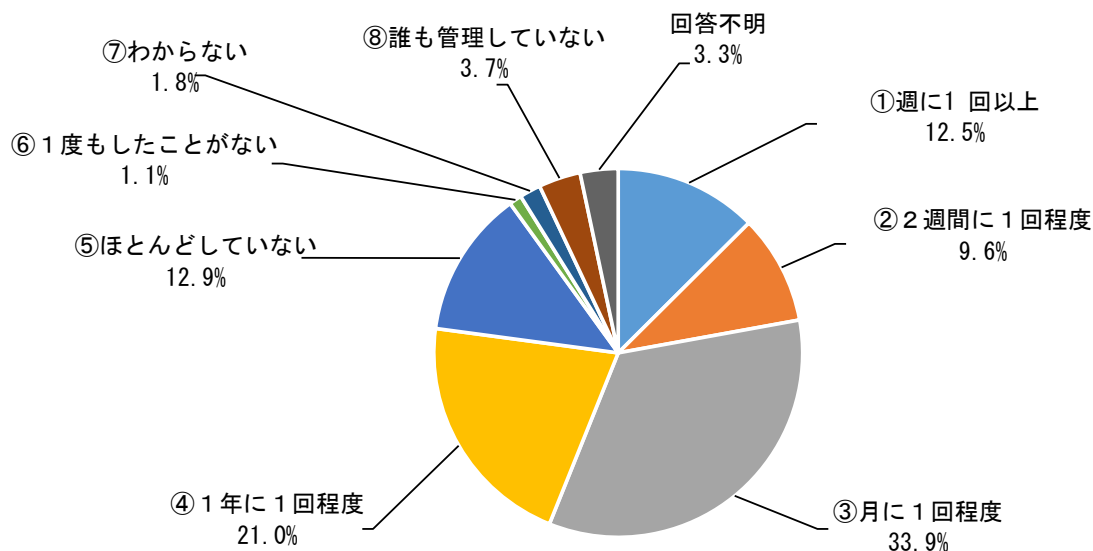
【問9】管理の頻度 N3=271

建物の維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか？

維持管理を行っている頻度では、「月に1回程度」とした人が33.9%で最も多く、次いで「1年に1回程度」が21.0%となっています。一方で、「ほとんどしていない」、「誰も管理していない」の2つを合わせて、維持管理されていない建物も1割強(45件、16.6%)存在しています。

■表9 管理の頻度

	回答数	割合
①週に1回以上	34	12.5%
②2週間に1回程度	26	9.6%
③月に1回程度	92	33.9%
④1年に1回程度	57	21.0%
⑤ほとんどしていない	35	12.9%
⑥1度もしたことがない	3	1.1%
⑦わからない	5	1.8%
⑧誰も管理していない	10	3.7%
回答不明	9	3.3%
合計	271	99.8%



■図9 管理の頻度

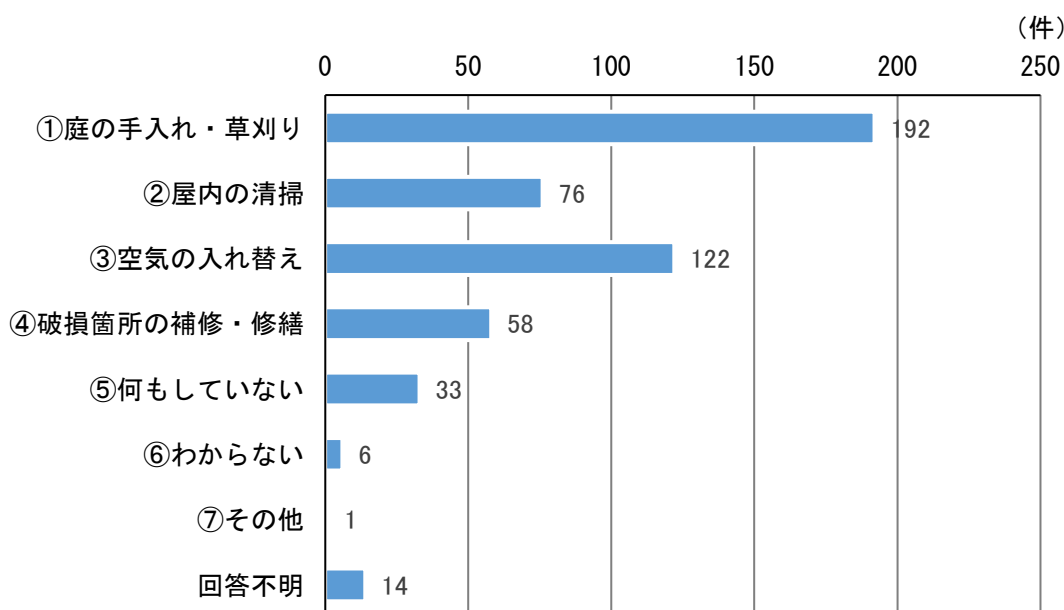
【問10】管理の内容(複数回答) N3=271

建物の維持管理について、どのようなことを行っていますか？

「庭の手入れ・草刈り」とした人が192件で最も多く、全体の7割程度の人が建物周りの管理を行っていることがうかがえます。次いで「空気の入替え」が全体の半数程度となっており、「破損箇所の補修・修繕」といった建物本体の維持管理は2割程度にとどまっています。

■表10 管理の内容(複数回答)

	回答数	割合
①庭の手入れ・草刈り	192	70.8%
②屋内の清掃	76	28.0%
③空気の入替え	122	45.0%
④破損箇所の補修・修繕	58	21.4%
⑤何もしていない	33	12.2%
⑥わからない	6	2.2%
⑦その他	1	0.4%
回答不明	14	5.2%



■図10 管理の内容(複数回答)

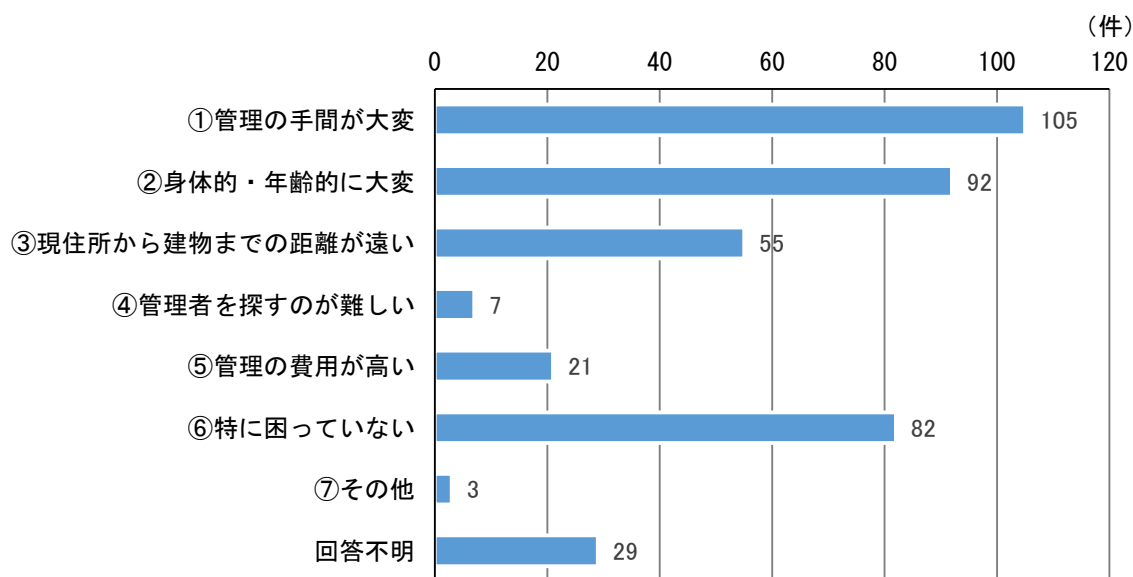
【問11】維持管理を行う上での課題(複数回答) N3=271

建物の維持管理を行う上で、困っていることは何ですか？

「管理の手間が大変」とした人が全体の38.7%と最も多く、次いで、「身体的・年齢的に大変」が33.9%となっています。一方で「特に困っていない」とした人も全体の30.3%となっています。

■表11 維持管理を行う上での課題(複数回答)

	回答数	割合
①管理の手間が大変	105	38.7%
②身体的・年齢的に大変	92	33.9%
③現住所から建物までの距離が遠い	55	20.3%
④管理者を探すのが難しい	7	2.6%
⑤管理の費用が高い	21	7.7%
⑥特に困っていない	82	30.3%
⑦その他	3	1.1%
回答不明	29	10.7%



■図11 維持管理を行う上での課題(複数回答)

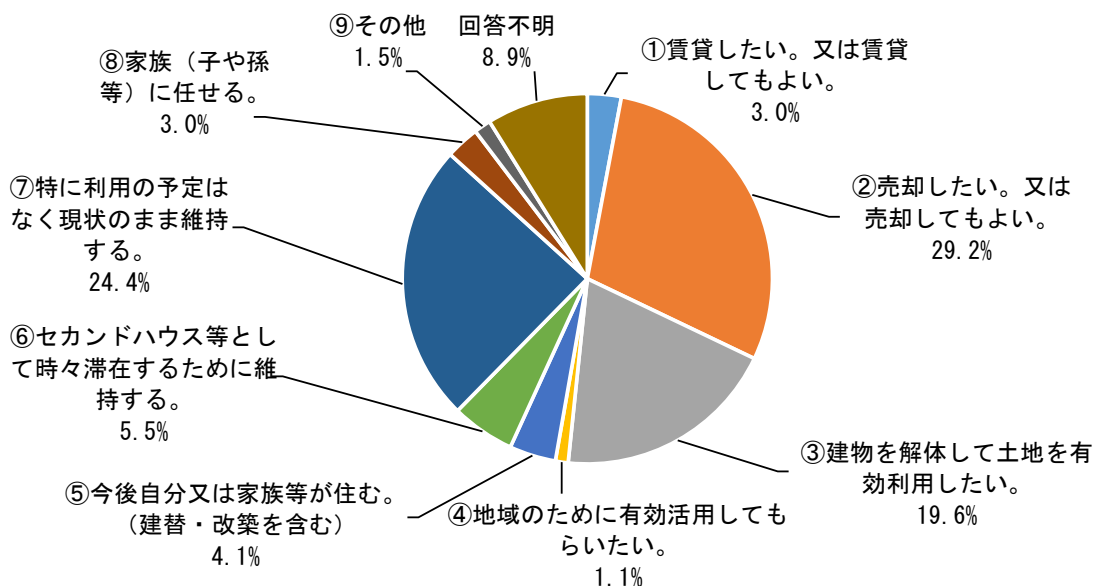
【問12】空家の今後の意向 N3=271

建物の今後について、どのようにお考えですか？

「売却したい。又は売却してもよい」とした人が29.2%で最も多く、次いで「特に利用の予定はなく現状のまま維持する」が24.4%、「建物を解体して土地を有効利用したい」が19.6%となっており、建物及び跡地の有効活用を考えている人の割合が多くなっています。

■表12 空家の今後の意向

	回答数	割合
①賃貸したい。又は賃貸してもよい。	8	3.0%
②売却したい。又は売却してもよい。	79	29.2%
③建物を解体して土地を有効利用したい。	53	19.6%
④地域のために有効活用してもらいたい。	3	1.1%
⑤今後自分又は家族等が住む。(建替・改築を含む)	11	4.1%
⑥セカンドハウス等として時々滞在するために維持する。	15	5.5%
⑦特に利用の予定はなく現状のまま維持する。	66	24.4%
⑧家族(子や孫等)に任せる。	8	3.0%
⑨その他	4	1.5%
回答不明	24	8.9%
合計	271	100.3%



■図12 空家の今後の意向

【問13】活用する上での課題(複数回答) N3=271

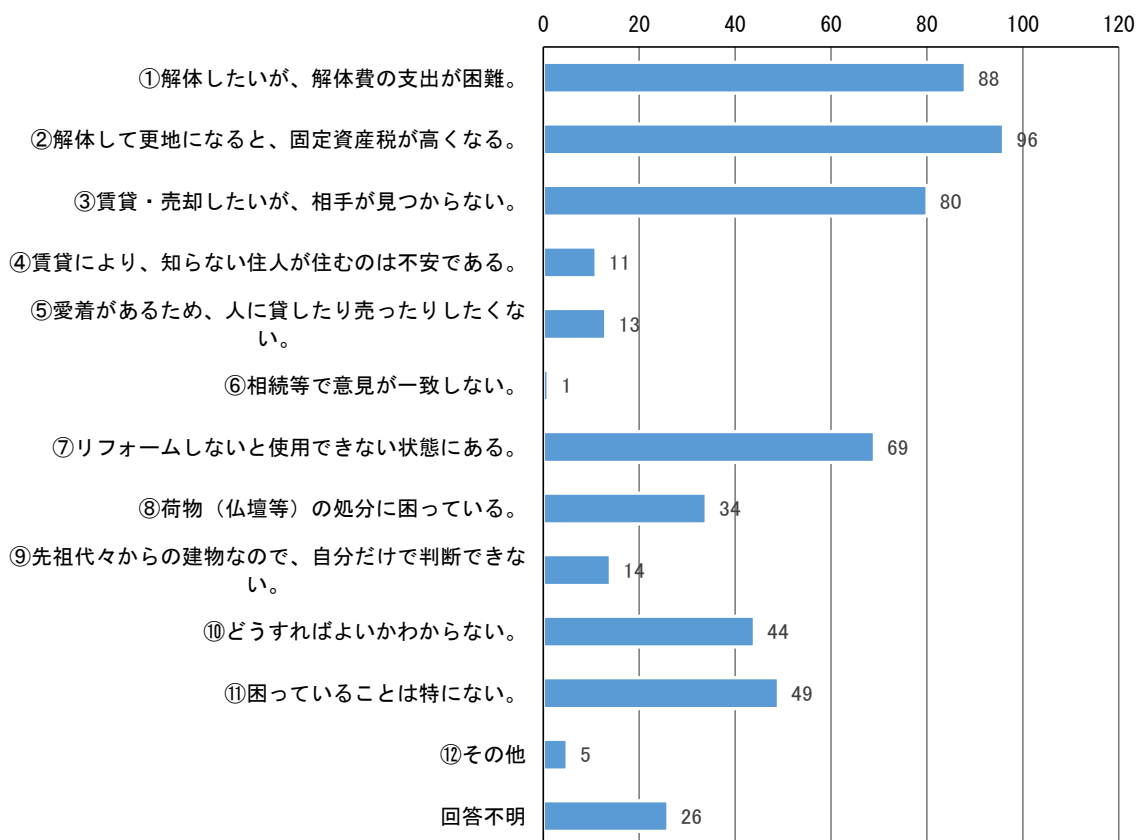
上記の建物の今後の活用について、困っていることはありますか？

「解体して更地になると、固定資産税が高くなる」とする人が35.4%で最も多く、次いで、「解体したいが、解体費の支出が困難」が32.5%といったように、費用面での課題をあげている人が多くなっています。また「賃貸・売却したいが、相手が見つからない」といった活用面での課題をあげている人も多くいます。

■表13 活用する上での課題(複数回答)

	回答数	割合
①解体したいが、解体費の支出が困難。	88	32.5%
②解体して更地になると、固定資産税が高くなる。	96	35.4%
③賃貸・売却したいが、相手が見つからない。	80	29.5%
④賃貸により、知らない住人が住むのは不安である。	11	4.1%
⑤愛着があるため、人に貸したり売ったりしたくない。	13	4.8%
⑥相続等で意見が一致しない。	1	0.4%
⑦リフォームしないと使用できない状態にある。	69	25.5%
⑧荷物(仏壇等)の処分に困っている。	34	12.5%
⑨先祖代々からの建物なので、自分だけで判断できない。	14	5.2%
⑩どうすればよいかわからない。	44	16.2%
⑪困っていることは特にない。	49	18.1%
⑫その他	5	1.8%
回答不明	26	9.6%

(件)



■図13 活用する上での課題(複数回答)

【問14】空家の活用管理についての市への要望(複数回答)

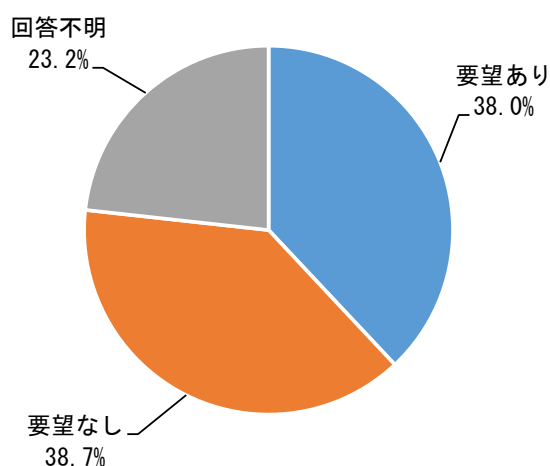
N3=271

空家の活用や管理について市への要望はありますか？

「特になし」とする人が38.7%で最も多くなっています。一方で何らかの要望のある人も38.0%と同程度おり、要望の中では、「有効活用に参考になる情報が欲しい」が24.0%でも最も多く、次いで「賃貸・売却する仲介元(不動産業者等)の情報が欲しい」が19.9%となっています。

■表14 市への要望の有無

	要望あり	要望なし	回答不明	計
市への要望の有無	103	105	63	271
割合	38.0%	38.7%	23.2%	100%



■図14 市への要望の有無

※問14で「①」～「⑤」と回答した人のみ

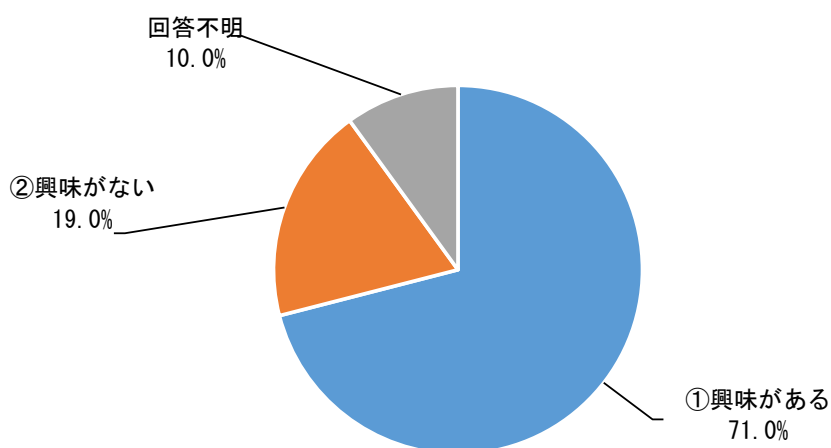
【問15】市の支援制度への興味 N4=100

蒲郡市では、空家に関するお悩みをお聞きし、市の支援制度の紹介や専門家(司法書士、不動産業者等)の紹介を行っています。市の支援制度等にご興味はありますか？

「興味がある」とした人が71.0%となっています。(表15-1、図15-1)

■表15 市の支援制度への興味

	回答数	割合
①興味がある	71	71.0%
②興味がない	19	19.0%
回答不明	10	10.0%
合計	100	100.0%



■図15 市の支援制度への興味

第3部 資料編

1 蒲都市空家等適正管理条例

平成25年6月24日
条例第17号

(目的)

第1条 この条例は、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。)に定めるもののほか、空家等の適正な管理に関し、市、市民等及び所有者等の責務を明らかにするとともに、必要な事項を定めることにより、倒壊や火災等の事故、犯罪等を未然に防止し、もって良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(平30条例3・令6条例9・一部改正)

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 市内に所在する法第2条第1項に規定する空家等をいう。
- (2) 特定空家等 市内に所在する法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。
- (3) 管理不全空家等 市内に所在する法第13条第1項に規定する管理不全空家等をいう。
- (4) 市民等 市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。
- (5) 所有者等 法第5条に規定する所有者等をいう。
- (6) 空家等対策計画 法第7条第1項に規定する空家等対策計画をいう。

(平30条例3・令6条例9・一部改正)

(市の責務)

第3条 市は、市民等及び所有者等に対して、空家等の適正な管理に関する知識の普及及び意識の向上について、必要な措置を講ずるものとする。

2 市は、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施策を実施するものとする。

(平30条例3・一部改正)

(市民等の責務)

第4条 市民等は、市内に特定空家等が増えることにより、倒壊や火災等の事故、犯罪等又は環境上多くの社会的問題が生じ、市内の活気が失われることを認識し、空家等の適正な管理に努めなければならない。

(平30条例3・一部改正)

(所有者等の責務)

第5条 所有者等は、空家等が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とともに、市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(平30条例3・令6条例9・一部改正)

(情報提供)

第6条 市民等は、特定空家等又は管理不全空家等を発見したときは、市にその情報を提供するよう努めるものとする。

(平30条例3・令6条例9・一部改正)

(協議会の設置等)

第7条 法第8条第1項の規定に基づく協議会として、蒲郡市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

2 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) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- (2) 特定空家等及び管理不全空家等の認定に関する事項
- (3) 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置に関する事項
- (4) 次条第3項の規定により実施する緊急安全措置に関する事項
- (5) その他空家等に関する対策に関し、市長が必要と認める事項

3 協議会は、市長及び委員10人以内で組織する。

4 委員は、地域住民、学識経験者その他市長が必要と認める者のうちから市長が委嘱する。

5 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

6 委員は、再任されることができる。

7 協議会の委員は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

8 前各項に定めるもののほか、協議会の組織に関し必要な事項は、規則で定める。

(平30条例3・全改、令6条例9・旧第8条繰上・一部改正)

(緊急安全措置)

第8条 市長は、特定空家等により、人の生命若しくは身体又は財産に危険な状態が切迫していると認められるときは、所有者等の同意を得て、危険な状態を回避するために必要な最低限度の措置(以下「緊急安全措置」という。)をとることができる。この場合において、市長は、緊急安全措置に要した費用を当該所有者等に請求することができる。

2 市長は、緊急安全措置を実施するときは、当該所有者等に対し、次に掲げる事項を通知しなければならない。

第3部 資料編

- (1) 緊急安全措置の実施概要
 - (2) 緊急安全措置の概算費用
 - (3) 緊急安全措置に係る当該所有者等の費用負担
 - (4) その他市長が必要と認める事項
- 3 市長は、緊急安全措置を実施する場合において、当該空家等の所有者等を確知できないとき、所有者等の同意を得るいとまがないときその他やむを得ない事由により当該空家等の所有者等の同意を得られないときは、第1項の規定にかかわらず、所有者等の同意を得ないで、緊急安全措置を実施することができる。
- 4 前項の場合において、市長は、あらかじめ、協議会において協議するものとし、第2項の規定による通知は、同項各号に掲げる事項を告示することをもってこれに代えるものとする。

(平30条例3・旧第9条繰下・一部改正、令6条例9・旧第10条繰上)

(関係機関への協力要請)

第9条 市長は、必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察署その他の関係機関に協力を要請することができる。

(平30条例3・旧第14条繰下、令6条例9・旧第15条繰上)

(委任)

第10条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(平30条例3・旧第15条繰下、令6条例9・旧第16条繰上)

附 則

この条例は、平成25年10月1日から施行する。

附 則(平成30年条例第3号)

この条例は、平成30年4月1日から施行する。

附 則(令和6年条例第9号)

この条例は、公布の日から施行する。

2 蒲郡市空家等適正管理条例等施行規則

平成25年9月25日

規則第40号

[注]平成30年3月から改正経過を注記した。

(趣旨)

第1条 この規則は、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。)及び蒲郡市空家等適正管理条例(平成25年蒲郡市条例第17号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(平30規則11・一部改正)

(定義)

第2条 この規則において使用する用語の定義は、法及び条例において使用する用語の例による。

(令6規則8・追加)

(情報提供)

第3条 条例第6条の規定による情報提供は、空家等情報提供書(第1号様式)を市長に提出する方法によるほか、口頭その他適宜の方法により行うことができるものとする。

2 市長は、前項の情報提供を受けたときは、当該情報を記録し、整理するものとする。

(平30規則11・一部改正、令6規則8・旧第2条繰下・一部改正)

(協議会の会長及び副会長)

第4条 条例第7条に規定する蒲郡市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)に会長及び副会長を置く。

2 会長は、委員の互選によって定め、副会長は、会長が指名する。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

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

(平30規則11・追加、令6規則8・旧第3条繰下・一部改正)

(立入調査等)

第5条 法第9条第2項の規定による報告の徴収は、空家等に係る事項に関する報告徴収書(第2号様式)により行うものとし、当該報告は、空家等に係る事項に関する報告書(第3号様式)によるものとする。

2 法第9条第3項の規定による立入調査に係る事前通知は、立入調査実施通知書(第4号様式)により行うものとし、同条第4項に規定する身分を示す証明書は、立入調査員証(第5号様式)とする。

第3部 資料編

(平30規則11・旧第3条繰下・一部改正、令6規則8・旧第4条繰下・一部改正)

(管理不全空家等に対する指導)

第6条 法第13条第1項の規定による指導は、管理不全空家等指導書(第6号様式)により行うものとする。

(令6規則8・追加)

(管理不全空家等に対する勧告)

第7条 法第13条第2項の規定による勧告は、管理不全空家等勧告書(第7号様式)により行うものとする。

(令6規則8・追加)

(特定空家等に対する緊急安全措置)

第8条 条例第8条の規定により所有者等の同意を得られたときは、特定空家等緊急安全措置実施同意書(第8号様式)の提出を受けるとし、緊急安全措置を実施するときは、当該所有者等に対し、特定空家等緊急安全措置実施通知書(第9号様式)により通知するものとする。

(平30規則11・旧第4条繰下・一部改正、令6規則8・旧第5条繰下・一部改正)

(特定空家等に対する助言又は指導)

第9条 法第22条第1項の規定による助言は、原則として口頭により行い、同項に規定する指導は、特定空家等指導書(第10号様式)により行うものとする。

(平30規則11・旧第5条繰下・一部改正、令6規則8・旧第6条繰下・一部改正)

(特定空家等に対する勧告)

第10条 法第22条第2項の規定による勧告は、特定空家等勧告書(第11号様式)により行うものとする。

(平30規則11・旧第6条繰下・一部改正、令6規則8・旧第7条繰下・一部改正)

(特定空家等に対する命令等)

第11条 法第22条第3項の規定による命令は、特定空家等命令書(第12号様式)により行うものとする。

2 法第22条第4項の規定による事前通知は、命令に係る事前の通知書(第13号様式)により行うものとする。

3 法第22条第4項の規定による意見書の提出は、命令に係る事前の通知に対する意見書(第14号様式)により行うものとする。

4 法第22条第5項の規定による公開による意見の聴取の請求は、公開による意見聴取請求書(第15号様式)により行うものとする。

5 法第22条第7項の規定による通知は、公開による意見聴取通知書(第16号様式)により行うものとする。

(平30規則11・旧第7条繰下・一部改正、令6規則8・旧第8条繰下・一部改正)

(特定空家等に対する代執行)

第12条 法第22条第9項及び第11項の規定による行政代執行(以下単に「行政代執

行」という。)を行う場合における行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項の規定による戒告は、戒告書(第17号様式)により行うものとする。

2 行政代執行を行う場合における行政代執行法第3条第2項の規定による通知は、代執行令書(第18号様式)により行うものとする。

3 行政代執行を行う場合における行政代執行法第4条に規定する証票は、行政代執行責任者証(第19号様式)とする。

(平30規則11・旧第8条繰下・一部改正、令6規則8・旧第9条繰下・一部改正)

(その他)

第13条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

(平30規則11・旧第9条繰下、令6規則8・旧第10条繰下)

附 則

この規則は、平成25年10月1日から施行する。

附 則(平成28年規則第10号)

この規則は、平成28年4月1日から施行する。

附 則(平成30年規則第11号)

(施行期日)

1 この規則は、平成30年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際、改正前の蒲郡市空家等適正管理条例施行規則の規定による諸様式の内紙で、現に残存するものは、所要の修正を加え、なお使用することができる。

附 則(令和6年規則第8号)

この規則は、公布の日から施行する。

3 蒲郡市空家等対策協議会運営要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、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)第8条第3項の規定に基づき、蒲郡市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)の運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

(会議)

第2条 協議会の会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。

2 協議会は、市長及び委員(以下「委員等」という。)の半数以上の出席がなければ会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、委員等の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(関係者の出席)

第3条 協議会は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、その意見を聴くことができる。

(会議の公開)

第4条 協議会の会議は、原則として公開とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、会議の一部又は全部を非公開とすることができる。

(1) 蒲郡市情報公開条例(平成10年蒲郡市条例第1号)第6条第1項各号に規定する公開しないことができる情報に係る事項を会議の議題等とする場合

(2) その他協議会が必要と認める場合

(庶務)

第5条 協議会の庶務は、建設部建築住宅課において処理する。

(その他)

第6条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成30年7月17日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年7月16日から施行する。

附 則

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和6年3月21日から施行する。

4 空家危険度判定調査票

空家危険度判定表

調査日 令和 年 月 日

○審査対象の建物及びその付属物等について、AからCで判定を行う。

※原則 敷地の外から調査すること。

1 建物・外構の状況（ア）

区分	A	B	C
建物	傾斜なし	わずかな傾斜	明瞭な傾斜
外壁	ほとんど問題ない	ひび割れ	大きな亀裂、はく離
屋根	ほとんど問題ない	著しいずれ	全面的にずれ、破損
窓・雨戸	ほとんど問題ない	歪み、ひび割れ	落下の危険有り
樋	ほとんど問題ない	外れている	破損
基礎	無被害	部分的に破損	著しく破損
門	無・問題ない	部分的に破	著しく破損
塀	無・問題ない	部分的に破損	著しく破損
車庫	無・問題ない	部分的に破損	著しく破損
倉庫	無・問題ない	部分的に破損	著しく破損
樹木、草	無・問題ない	繁茂しているが越境無	繁茂している越境有
その他（ ）			

2 建築材料の落下、飛散の可能性（イ）

区分	A	B	C
建築材料の落下、飛散	無・問題ない	有：周辺の影響なし	有：周辺の影響あり

3 生活環境上の状況（ウ）、（エ）、（オ）

区分	A	B	C
火災（草木の繁茂等）	無・問題ない	周辺の延焼の可能性が低い	周辺の延焼の可能性が高い
交通（草木の繁茂等）	無・問題ない	交通の妨げとなる可能性が低い	交通の妨げとなる可能性が高い
犯罪（草木の繁茂等）	無・問題ない	防犯上危険となる可能性が低い	防犯上危険となる可能性が高い

4 衛生上の状況（カ）、（キ）、（ク）

区分	A	B	C
ゴミ	無・問題ない	不法投棄になる可能性がある	不法投棄されている
動物（野犬・猫等）	無・問題ない	棲み処になる可能性がある	棲み処になっている
害虫・悪臭	無・問題ない	発生する可能性がある	発生している

5 周辺への影響（ケ）

区分	A	B	C
住宅・店舗等	付近に建物無し	周辺に建物有り	隣接した建物有り

5 用語集

	用語	解説
あ行	空家・空き店舗バンク制度	空家等や空き店舗の賃貸・売却を希望する所有者から提供された情報を集約し、空家等をこれから利用・活用したいと考えている人に紹介する制度。
	空家等活用促進区域	中心市街地などの区域のうち、建築基準法の規制の緩和などにより、重点的に空家等の活用を図ることのできる特定区域。
	空家等管理活用支援法人	空家等の管理や活用を行う民間法人が、公的な立場から活動しやすい環境を整備し、空家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たしていくことを目的とした制度。
	空家等対策の推進に関する特別措置法	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定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とした法律。
	SDGs(エスディーゼーズ)	「Sustainable Development Goals」の略称で「持続可能な開発目標」と訳す。 地球上の誰一人として取り残さず、持続可能な世界を実現するための目標として、平成27年(2015年)9月の国連サミットで採択された国際目標で、平成28年(2016年)から令和12年(2030年)までを目標期間とし、17のゴール・169のターゲットから構成されている。
か行	管理不全空家等	適切な管理がなされておらず、そのまま放置した場合、特定空家等になる恐れのある空家等。
	固定資産税の住宅用地特例	住宅用地に対する固定資産税の課税標準を減額する特例。 住宅用地であれば課税標準を3分の1に減額するほか、特に200平方メートル以下の部分(小規模住宅用地)に対する課税標準は6分の1に減額される。
	居住誘導区域	立地適正化計画において設定される区域で、人口減少の中にあっても、一定の人口密度を確保することで生活サービスやコミュニティが維持されるよう、市街化区域内で居住を誘導する区域。

	用語	解説
	緊急安全措置	老朽化が進み、壁の倒壊等が予想される空家等において、台風の接近などにより実際に被害が想定されるような切迫した事態の際に、所有者等の改善を待たずに、自治体の判断で対処すること。
	緊急代執行	緊急安全措置と同様に、災害などの非常かつ緊急時において、命令などの一部の手続きを経ずに自治体が所有者に代わって必要な措置(代執行)を行うこと。
さ行	財産管理人制度	不在者財産管理人制度や相続財産清算人制度の総称。 不在者財産管理人制度は、所有者が不在者である場合に、不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の権限外行為許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、不動産の売却等を行うことができる制度。 相続財産清算人制度は、相続人のあることが明らかでないとき、相続財産を管理・清算して、なお財産が残ればこれを国庫に引き継ぐなどの職務を行う制度。
	市街化区域	都市計画区域(一体の都市として総合的に整備・開発・保全する必要のある区域)のうち、市街化を図るべき区域。市街化区域には用途地域が定められている。
	市街化調整区域	都市計画区域(一体の都市として総合的に整備・開発・保全する必要のある区域)のうち、市街化を抑制すべき区域。
	住生活基本計画	「住生活基本法」(平成18年法律第61号)に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画。
	住宅・土地統計調査	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調査。調査は5年ごとに行う。
	接道規制	建築基準法第42条で定義される道路(原則として幅員4メートル以上のものをいう)に、間口2メートル以上で接していなければ建物を建築してはいけないという規制。
た行	建物用途	建物を建築する際に、建物の使用目的に合わせて、居住用、商業用、工場用などと申請するもの。
	特定空家等	空家等のうち、「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」、「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」、「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」、又は「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ものを指す。

第3部 資料編

	用語	解説
	都市計画マスタープラン	長期的な視点に立った都市の将来像を明らかにし、その実現に向けての大きな道筋を明確にするため、人口・人や物の動き・土地利用の動向・公共施設の整備などの将来見通しを踏まえ、都市計画区域ごとに都市計画の基本的な方向性を広域的見地から定めるもの。
	都市機能誘導区域	立地適正化計画において設定される区域で、誘導したい都市機能を明示して、医療・福祉・子育て支援・商業などの生活サービス施設の誘導を図る区域。
	土地区画整理事業	一定の区域内で、土地所有者から少しずつ提供してもらった土地を公共施設用地や事業資金用の売却地などにするすることで、宅地の地形・形状の改善とあわせて公共施設の整備を一体的に行う事業。
な行	二地域居住	主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点(ホテル等も含む。)をもうける暮らし方のこと。
や行	用途地域	都市内における住居・商業・工業といった土地利用上の区分設定のために定める、建築物の用途・密度・形態等に関する制限のこと。
ら行	立地適正化計画	平成26年8月に都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が施行され、住宅及び都市機能施設の立地の適正化を図るために市町村が作成・公表する計画であり、都市全体の観点から、居住機能や商業・医療等の都市機能施設の立地、公共施設の充実等に関する包括的なマスタープラン。