

豊橋市空家等対策計画

豊 橋 市

平成 29 年 3 月

はじめに

近年、我が国では、人口減少社会の進行や社会構造の変化などにより、全国的に空家が増加しています。このうち、適正に管理されていない空家は、周辺的生活環境へ悪影響を及ぼすことから、その対策として、平成 27 年 5 月、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されました。

農業、工業、商業のバランスのとれた都市として発展してきた本市においても、長引く出生数の低迷と急速な高齢化の進行により、平成 27 年度国勢調査における本市の人口は前回調査から減少に転じており、空家も年々増加しています。地域経済の縮小を防止し、まちの元気を維持するために、人口減少に対するさまざまな取組みが必要ですが、なかでも地域活力の低下を招くおそれがある空家への対策は重要な課題の一つとなっています。

本市において市民の皆さまから苦情や相談が寄せられる空家を見ると、相続等により所有者や管理者が不明となった空家が多く、これらを適正に管理・維持することが難しいケースが多く見受けられます。長期間放置された空家をはじめとするさまざまな空家について、周辺住民が個人でこれに対処することは困難を伴うことから、行政・市民・地域が連携し、解決方法を考えながら力を合わせて取り組むことが必要です。

このような理念に基づき空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、平成 27 年度に行った空家実態調査を踏まえ、空家等対策の基本となる「空家等対策計画」を策定しました。今後はこの計画に従って、空家等に関するさまざまな施策を効果的かつ効率的に推進してまいります。

なお、この「空家等対策計画」の策定にあたり、ご提言をいただきました「豊橋市空家等対策協議会」の皆さまをはじめ、ご意見、ご協力をいただきました皆さま方に心より感謝を申し上げます。

豊橋市長 佐原 光 一

第Ⅰ部 空家等対策計画

第1章 計画策定の背景

1-1	計画策定の経緯	2
1-2	本市の空家等の現状	3
1-3	空家所有者等の状況	7
1-4	空家等が抱える問題	9

第2章 計画の考え方

2-1	「空家等対策計画」の位置づけ	10
2-2	計画の目的	11
2-3	対象地区	11
2-4	計画期間	11

第3章 空家等対策の基本方針

3-1	基本方針	12
3-2	施策の展開	13
3-3	目標指標	14
3-4	計画の推進	16

第Ⅱ部 空家等対策アクションプラン

基本方針①	空家等の適切な管理の促進	20
-------	--------------	----

基本方針②	空家等の利活用の促進	26
-------	------------	----

基本方針③	空家等の発生予防・抑制	28
-------	-------------	----

巻末資料

31

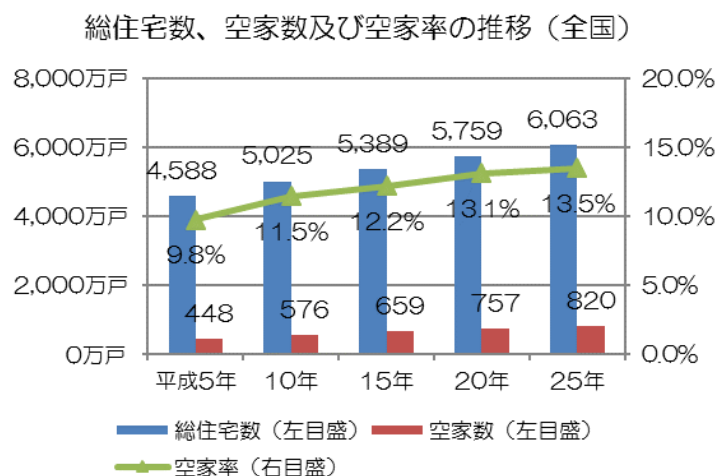
第 I 部 空家等対策計画

第1章 計画策定の背景

1-1. 計画策定の経緯

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空家が年々増加しています。

平成25年に総務省が実施した「住宅・土地統計調査」によると、全国の総住宅数は6,063万戸、総世帯数は5,245万世帯となっています。一方で空家の数は820万戸、過去20年間で2倍近くにまで増加しており、住宅ストックが量的には充足していることがわかります。



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です。

調査は5年ごとに実施され、調査の結果は住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用されています。

このような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※1」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※2」が国から示されました。

これらの空家等を取り巻く状況や国の指針等に即し、本市において実施した「平成27年度豊橋市空家実態調査（以下「実態調査」という。）※3」の結果を踏まえた空家等対策を、総合的かつ計画的に推進するために「豊橋市空家等対策計画」を策定するものとします。

※1 空家等対策の推進に関する特別措置法：巻末資料1

※2 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【概要】：巻末資料2

※3 平成27年度豊橋市空家実態調査：巻末資料3

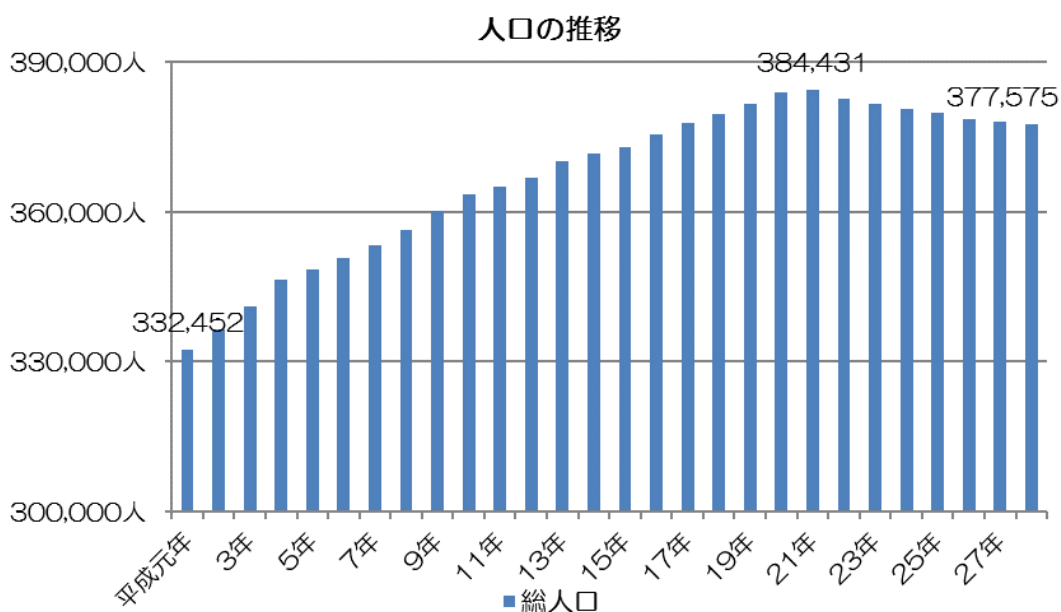
1-2. 本市の空家等の現状

(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）

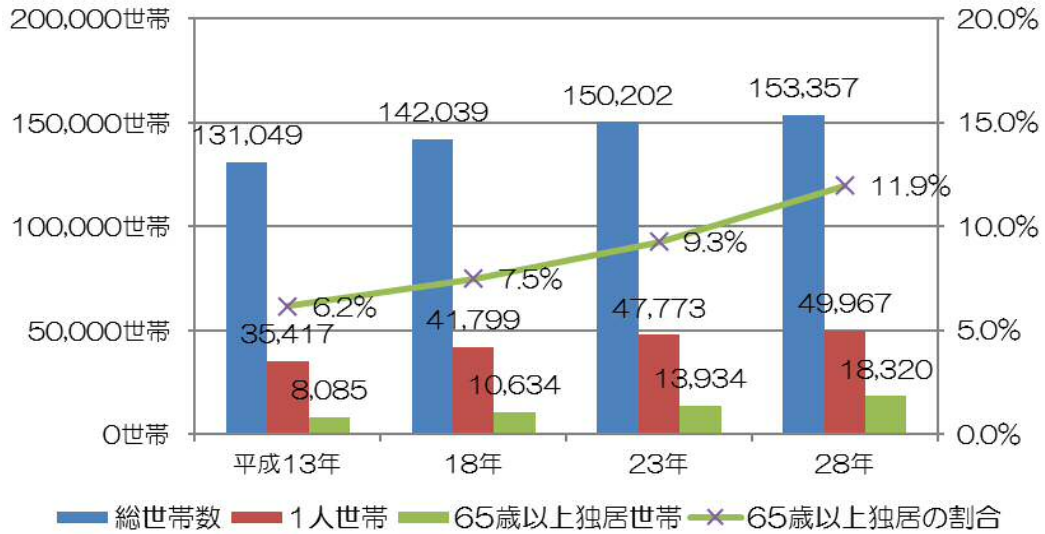


住宅・土地統計調査によると、平成25年の本市の総住宅数165,660戸に対して空家数は22,000戸と推計されています。総住宅数に対する空家数の割合（空家率）は13.3%であり、全国と同程度の状況となっています。また、空家数及び空家率が上昇し続けている点でも全国的な傾向に類似しています。

(2) 本市の人口及び世帯状況の推移（住民基本台帳）



世帯状況の推移

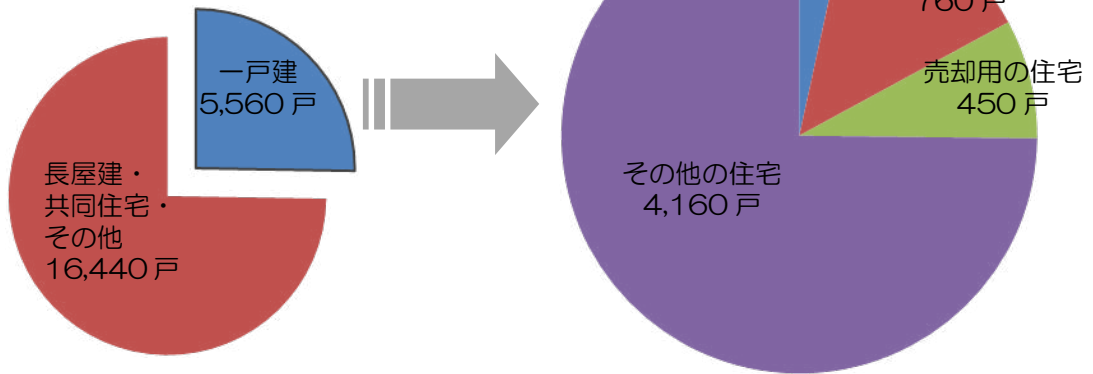


出生数の減少や若者の転出超過等により、本市においても平成 21 年から人口減少が始まっています。一方で、世帯数は増加傾向にあり、平成 28 年の 1 世帯あたりの人数は平均で 2.46 人となり核家族化の進行がうかがえます。

こうした社会構造が進展するなか、総世帯数に対する住宅総数の超過傾向は加速しており、さらに 65 歳以上の独居世帯も増加し続けているなど、今後も空家の増加傾向が加速することが予測されます。

(3) 本市の空家の内訳 (平成 25 年住宅・土地統計調査)

※ 住宅・土地統計調査における空家数は住戸の数であるため、長屋建・共同住宅等の場合には建物全体が未利用となっているとは限りません。このため、この項においては一戸建の空家を対象として記載することとします。



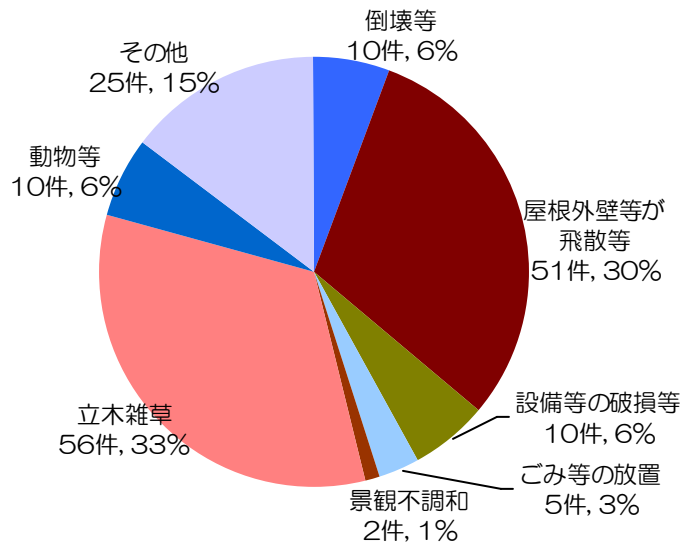
一戸建住宅の空家のうち、利用目的のない空家の数は 4,160 戸 (推計値)

本市における一戸建住宅の空家数は 5,560 戸と推計されており、その内「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く、利用目的のない「その他の住宅」の空家は 4,160 戸となっています。

(4) 管理が不適切な空家等の数（現地調査）

周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている等の理由で、近隣の住民等から本市に相談や通報があったもののほか、平成 27 年度に実施した「実態調査」における現地調査によって、建物等の腐朽や破損、立木等の著しい繁茂が外観から確認されたものなど、建物やその敷地等の適切な管理がなされていないものであると判断され、平成 28 年 12 月末現在で未だ改善されていない空家等が 169 件あります。

管理が不適切な空家等が周辺的生活環境に及ぼす影響



周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空家の数は 169 件

(平成 28 年 12 月末現在)

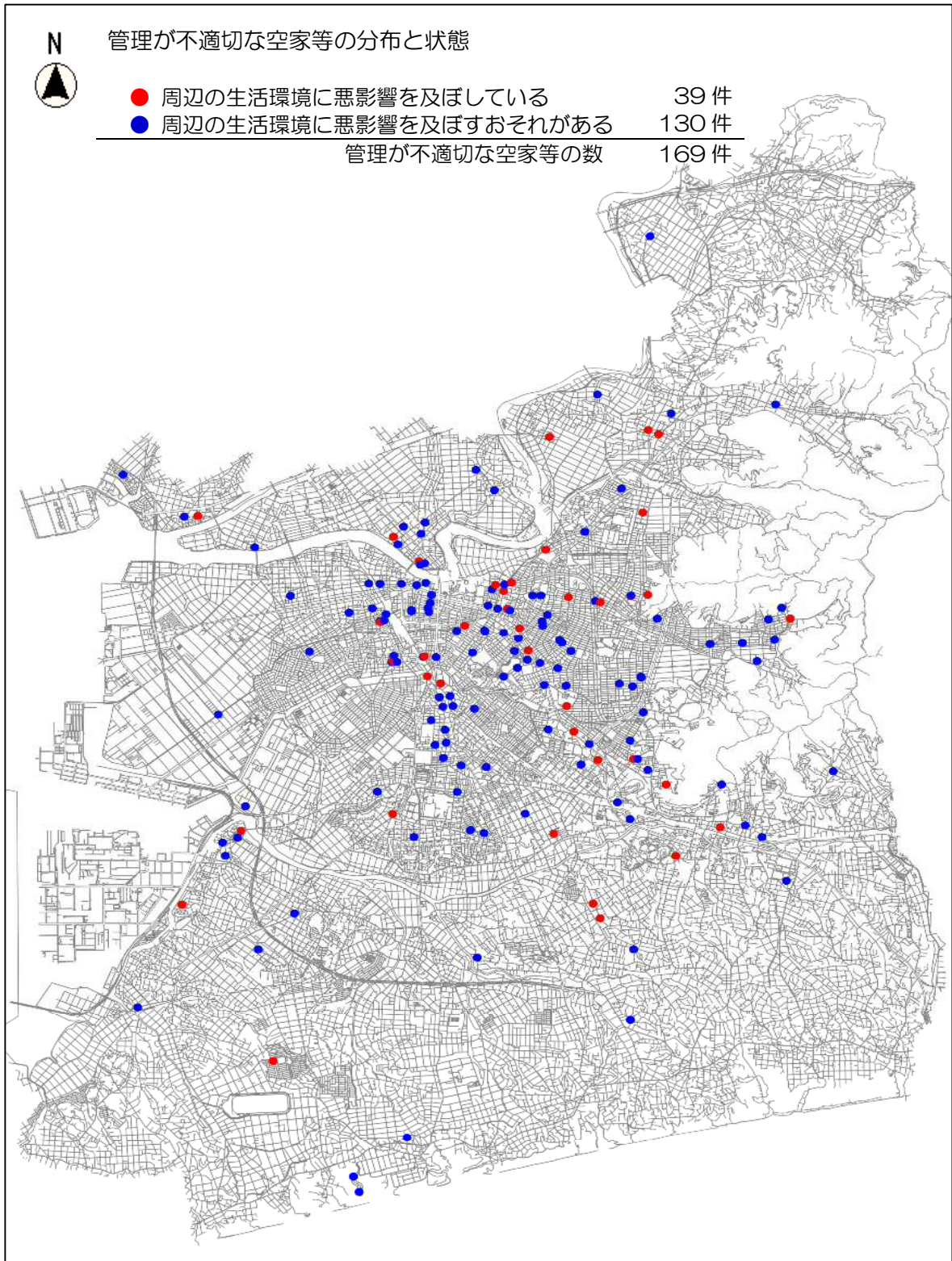
これら管理が不適切な空家等について、外観から判断される周辺的生活環境への影響をみると、「立木雑草」「屋根外壁等が飛散等」が多くを占めています。ネコやハト等が住み着く「動物等」は動物が留まっている状況を捉えにくいため、また「景観不調和」はその度合いが説明しにくいため件数が少ない傾向があります。

こうした空家等のうち、現に周辺的生活環境に悪影響を及ぼしており、問題が固定化しているものが 39 件あります。

(5) 管理が不適切な空家等の分布

本市における管理が不適切な空家等の分布は下図のとおりです。

市域全体に分布していますが、建築物が集積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、早期に表面化しやすい状況となっています。

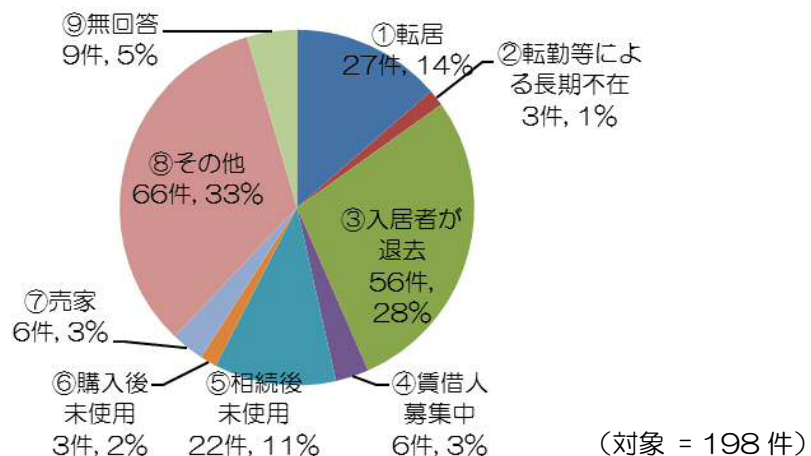


1-3. 空家所有者等の状況（アンケート調査）

平成27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。

※調査の内容等は、巻末資料3「平成27年度豊橋市空家実態調査」参照

(1) 空家になった理由



空家になった理由をみると「⑧その他」が最多の33%であり、これらの自由記入欄をみると「貸家への入居がない」などが多くなっています。また、「③入居者が退去」「④賃借人募集中」も31%を占めていることから、賃貸用住宅として活用したいが入居者がいない状況が多い結果となっています。

一方、「⑤相続後未使用」については22件、11%となっており、これらについて空家になった時期をみると、

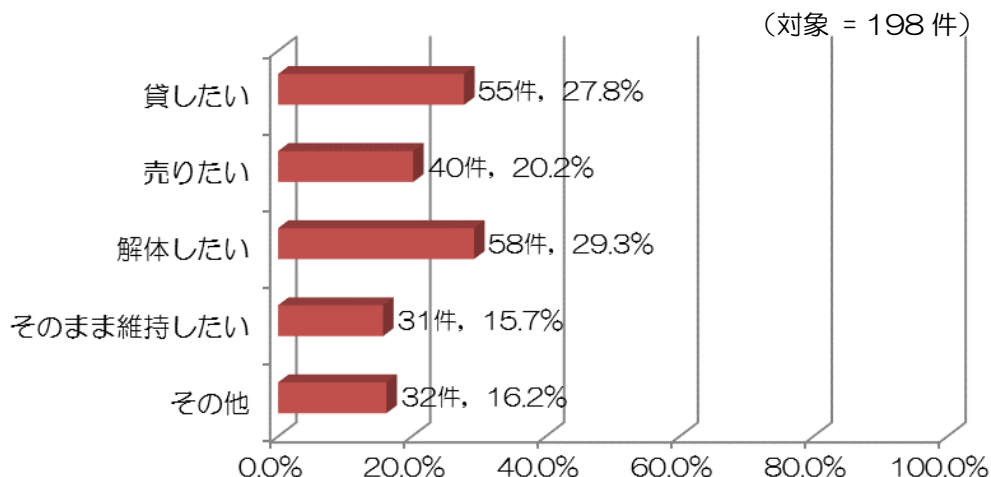
「～平成20年」	8件	36%	⇔	(198件全体の内訳：30%)
「平成21年～平成27年」	8件	36%	⇔	(198件全体の内訳：49%)
「不明」	6件	28%	⇔	(198件全体の内訳：21%)

となっているなど、相続により取得した住宅はその後利用されず、長期間にわたり空家になってしまう傾向がみられます。

(2) 空家の利活用の意向

空家所有者等に今後の活用方法を聞いたところ、「解体したい」が最も多く 29.3% となっています。また「貸したい」が 27.8%、「売りたい」が 20.2%あり、資産として活用したい意向も多くなっています。

一方で「そのまま維持したい」との意向も 15.7%ありました。「そのまま維持したい」所有者等の自由意見の中には、「先祖への敬意を払わなければならない」など代々受け継いできた財産を処分しづらい事情もみられました。



(3) 空家等対策に関する所有者等ニーズ

空家の所有者等が建物等を放置せず適切に管理するために、どのような対策が必要と考えるかを聞きました。

有効回答数 514 件に対し、解体費用に係る補助金と答えたものが最多の 192 件であったほか、その他の補助制度の充実や固定資産税に係る住宅用地特例の拡大のニーズなど、空家等の管理に係る所有者等の費用負担に対するの支援を望む回答が多く見られました。

(対象 = 514 件 複数回答有)

ニーズ		回答数	割合
市からの補助金	リフォーム費用	95	18.5%
	解体費用	192	37.4%
	廃棄物処理や草刈り等の空き家管理費用	107	20.8%
公共施設としての利用		41	8.0%
市による空き家賃貸や売買の支援		69	13.4%
専門業者の紹介	解体業者やリフォーム	45	8.8%
	廃棄物処理や草刈り等の空き家管理	32	6.2%
空家を除却しても一定期間固定資産税の減額を継続する等の空家除却促進制度		169	32.9%
その他		38	7.4%

※「その他」の内容は、「自動車の出入りできる道路が必要」「除去後、駐車場等に活用するための改修補助金」「農地に戻せるようにする」など

1-4. 空家等が抱える問題

(1) 周辺の生活環境にもたらす問題

使用されなくなった建物やその敷地等が、適切に管理されず空家等として放置されてしまうと、周辺の生活環境に様々な悪影響をもたらします。

日常的に使用されなくなった建物は、屋根や外壁、窓ガラスや雨どいの破損などに対し必要な修繕等の管理がおろそかとなるため、雨漏りなどによる腐食や劣化の進行も早く、外装材等の飛散や脱落、将来的には建物の倒壊につながる危険性もあります。庭木や雑草の繁茂は隣家に迷惑を及ぼすだけでなく、道路内への越境により通行障害を引き起こします。

また、人の目が行き届かない空家等には不審者が入り込みやすく、放火やごみの不法投棄等の犯罪を誘発することもあり、地域の治安を悪化させるおそれがあります。さらには、衛生面での支障、危険動物等のすみかや害虫の発生源となるなど、周辺住民の生活を脅かす要因となります。

(2) 地域コミュニティにもたらす問題

高齢者をはじめとする単身世帯が増加するなか、地域における空家の増加は住民同士のつながりの希薄化や世帯の孤立化につながり、地域コミュニティの活力低下を招きます。

こうした地域では、新たに定住しようとする住民が減少し、商店や医療・福祉サービスなどの生活機能も衰退してしまうなど、地域の活性化が図られないことから、将来的には生活に必要な都市機能の確保や地域コミュニティの維持が困難となるおそれもあります。

(3) 空家等の適切な管理にかかる負担

相続等で取得した住宅について、立地条件や間取りなど現在の生活スタイルや求められる居住ニーズに見合った状態であれば、受け継いで住みたい、あるいは適正な価格で売却や賃貸することが可能となります。

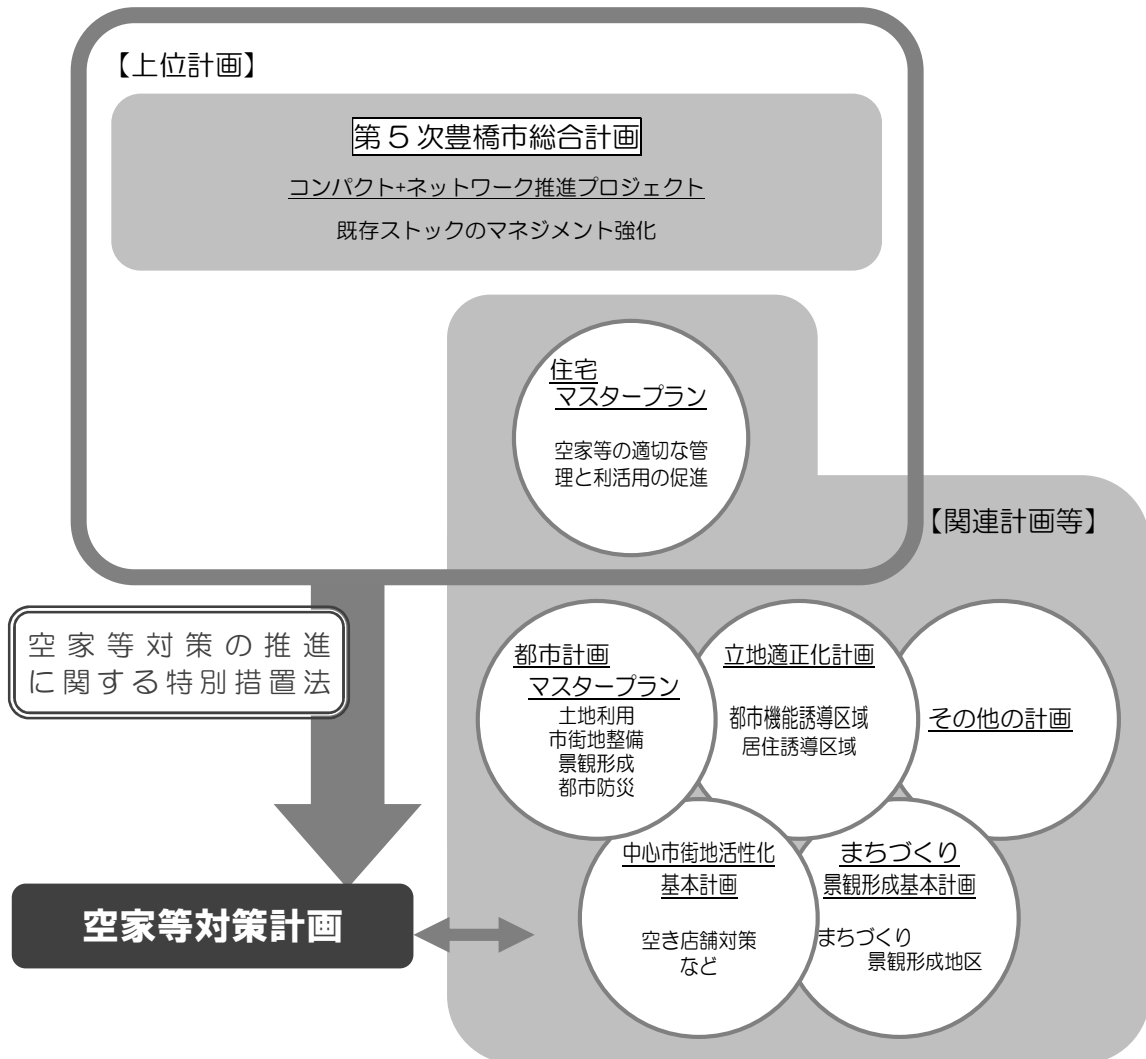
しかし、老朽化した中古住宅を価値のある資産として運用することは難しく、こうして空家等となった住宅を、所有者等個人が長期にわたり適切に管理を行うためには、相当な労力や経済的な負担を伴うこととなります。また、住宅を取り壊して更地にすると固定資産税が高額になるといった税法上の問題から、空家としてそのまま置いておくということもあります。

このように利活用できず処分しづらい住宅が、いずれ放置され劣化の進行により資産価値も下がるという悪循環が生じているのが現状であると考えられます。

第2章 計画の考え方

2-1. 「空家等対策計画」の位置づけ

本計画は、「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「特措法」という。）」第 6 条第 1 項に基づき策定するもので、第 5 次豊橋市総合計画やその他の関連計画との整合を図ります。



2-2. 計画の目的

「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ます。

2-3. 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。

2-4. 計画期間

計画期間は、平成29年4月から平成39年3月までの10年間とします。

第3章 空家等対策の基本方針

3-1. 基本方針

空家等の適切な管理の促進と、管理が不適切な空家等の発生を抑制することで、防災・防犯、生活衛生、景観など、地域住民の生活環境の保全を図るとともに、住宅施策をはじめとした様々な施策との連携により、空家等の有効活用を促進することで、地域活力の維持・向上を図ります。

このため、次の3つの取り組みを基本方針とします。

基本方針① 空家等の適切な管理の促進

快適で利便性の高いまちづくりのために、市民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある空家等に対して、法的な対応も含めた適切な対策を講じます。

基本方針② 空家等の利活用の促進

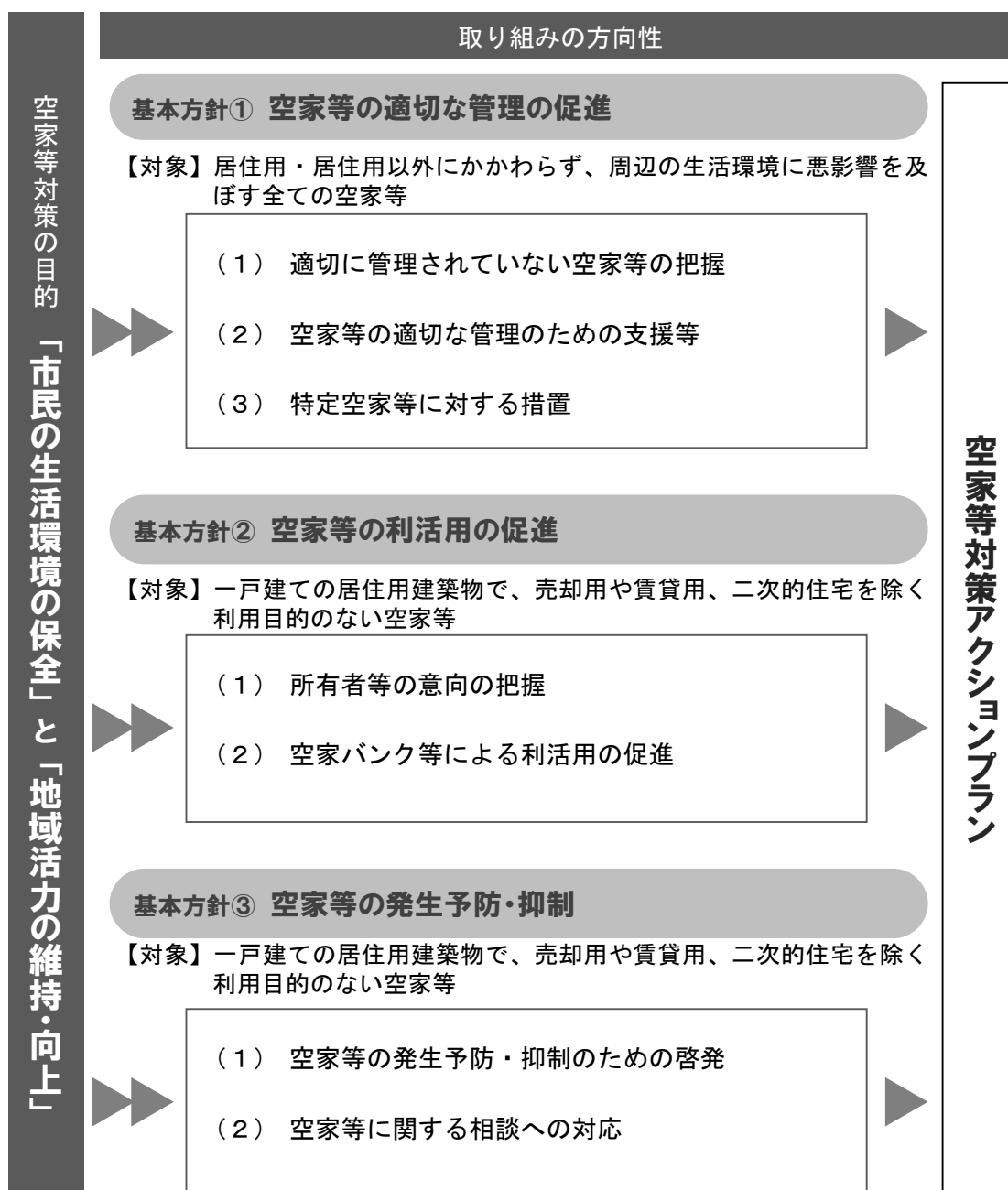
良好で活力あるまちづくりのために、遊休資産となっている空家等を放置せず、地域資源としての有効活用を促進します。

基本方針③ 空家等の発生予防・抑制

空家等の発生を予防し増加を抑制するため、市民への啓発と相談への対応に努めるとともに、事業者等との連携のもと相談窓口などにより適切な対応を図ります。

3-2. 施策の展開

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空家等対策に取り組みます。また、空家等対策の取り組みは次の方向性により具体的な施策等として「空家等対策アクションプラン」に取りまとめ、計画的かつ効果的な展開を図ります。



3-3. 目標指標

平成 25 年の住宅・土地統計調査では、一戸建住宅の空家のうち利用されていない空家は 4,160 戸と推計されており、また平成 27 年度に実施した「実態調査」等で管理が不適切であると判断される空家等は、平成 28 年 12 月末現在で 169 件となっています。

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が、本計画における「空家等の適切な管理の促進」、「空家等の利活用の促進」及び「空家等の発生抑制・予防」に係る対策を計画的に推進するため、基本方針に基づく取り組みの目標指標を次のとおり設定し効果を測定します。

【目標指標①】空家等データベースに登録された空家等のうち、管理が不適切なものの件数



【目標指標②】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件数



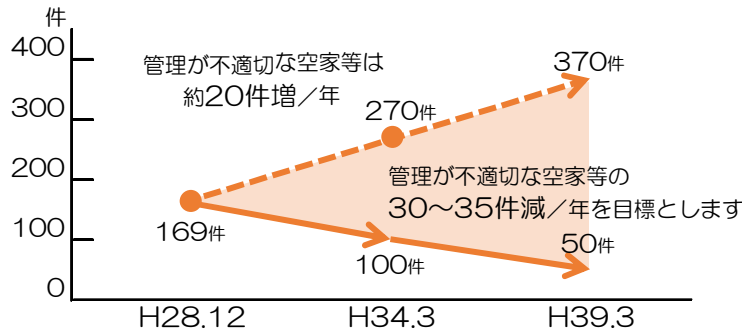
【目標指標③】住宅・土地統計調査における一戸建空家のうち「その他の住宅」の戸数



基本方針① 空家等の適切な管理の促進にかかる目標指標の設定

空家等の適切な管理の促進にかかる取り組みにより、管理が不適切な空家等の減少を図ります。

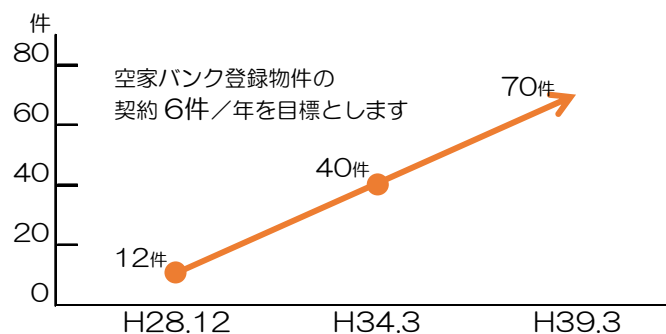
【目標指標①】空家等データベースに登録された空家等のうち、管理が不適切なものの件数



基本方針② 空家等の利活用の促進にかかる目標指標の設定

空家等の利活用の促進にかかる取り組みにより、空家バンクを利用して売買・賃貸等により利活用される空家の増加を図ります。

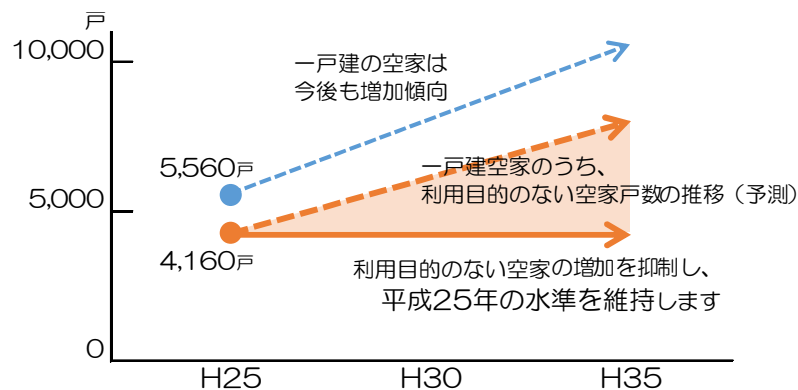
【目標指標②】空家バンクを利用して売買・賃貸等により利活用された空家の件数



基本方針③ 空家等の発生予防・抑制にかかる目標指標の設定

空家等の発生予防・抑制にかかる取り組みにより、利用目的のない空家等の増加の抑制を図ります。

【目標指標③】住宅・土地統計調査における一戸建空家のうち「その他の住宅」の戸数



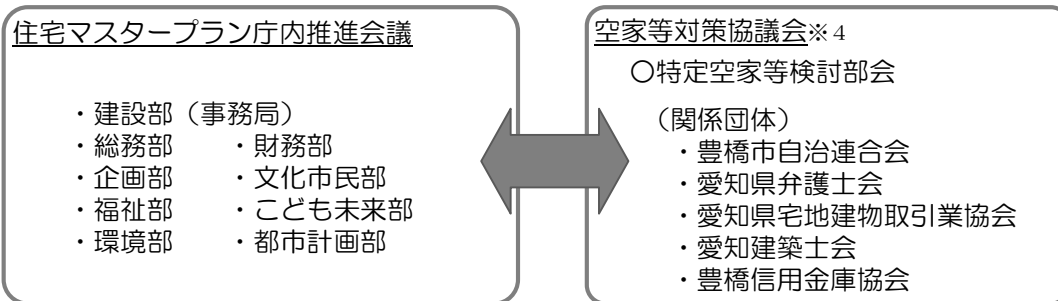
3-4. 計画の推進

(1) 推進体制

本計画による対策の推進については、特措法に基づき設置する「空家等対策協議会」の意見を踏まえ、「住宅マスタープラン庁内推進会議」において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、庁内ワーキンググループを設置し、関係する部局間で連携できる体制や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。

■ 空家等対策計画の推進体制



「空家対策庁内ワーキンググループ」

建築物安全推進室・建築指導課・住宅課・防災危機管理課・行政課・資産税課・安全生活課・生活衛生課・廃棄物対策課・土木管理課・都市計画課・消防本部予防課

「空家利活用庁内ワーキンググループ」

住宅課・建築物安全推進室・建築指導課・地方創生推進室・市民協働推進課・多文化共生・国際課・こども未来政策課・こども家庭課・長寿介護課・障害福祉課・産業政策課・商工業振興課・観光振興課・農業企画課・都市計画課・まちなか活性課・消防本部予防課

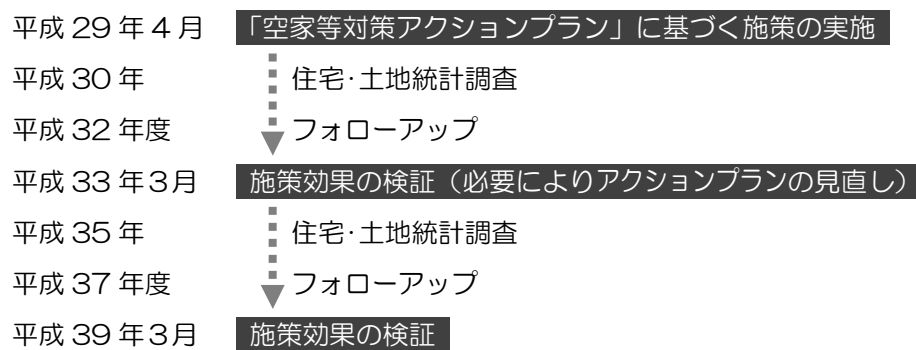
関係団体・民間事業者との協働

豊橋市自治連合会・愛知県弁護士会・愛知県宅地建物取引業協会・愛知建築士会・豊橋信用金庫協会 等

※4 豊橋市空家等対策協議会：巻末資料4

(2) 取り組み効果の検証

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、本計画による施策の進捗状況等を踏まえたフォローアップにより、中間年次及び最終年次に取り組み効果の検証を行います。



第II部 空家等対策アクションプラン

基本方針① 空家等の適切な管理の促進

「市民の生活環境の保全」の実現のため、適切に管理されていない空家等を減少する以下の施策を講じます。

(1) 適切に管理されていない空家等の把握

適切に管理されていない空家等を把握するために以下の調査を実施し、その記録を空家等データベースとして整備します。

① 空家等現況調査

周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等として、近隣住民等からの相談・通報等があったものについては速やかに現地調査を行い、外観調査や周辺での聞き取りにより生活環境に悪影響を及ぼしている状態を把握します。

また、所有者等により適切に管理されていない空家等として確知したものについては、豊橋市シルバー人材センターとの連携により、定期的に現況調査を行い状況を継続的に監視します。

② 空家所有者等調査

空家等の所有者は、建物等の登記に基づく固定資産税の課税情報により確認することを基本とします。また、相続が生じている場合等で所有者を確認できない場合については、戸籍や住民登録等を調査し相続権利者等の関係者を調査します。

③ 空家等データベースの整備

周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等の記録は、建物概要や所有者等の情報を、庁内型 GIS を活用した位置情報とともに空家等データベースとして整備します。

空家等データベースは、現況調査により把握した管理の状態や指導状況等の経過を常に最新のものとして更新し、庁内での空家等情報の共有化を図ります。

■ 適切に管理されていない空家等の把握にかかる施策の展開

過去の相談等または空家等実態調査により把握した管理が不適切な空家等の記録

① 空家等現況調査 【継続】

- ◆管理が不適切な空家等の現況把握
 - ・周辺に悪影響を及ぼす空家等に関する相談・通報等に基づき調査を実施
- ◆管理が不適切な空家等の監視
 - ・豊橋市シルバー人材センターとの連携による定期的な現地調査

② 空家所有者等調査 【継続・拡充】

- ◆固定資産税課税情報（空家等の登記情報）による所有者等の確認
 - ・税部局との連携
- ◆戸籍・住民登録情報等調査による相続権利者等関係者の確認

③ 空家等データベースの整備 【H27 年度整備・情報の拡充】

- ◆基本情報
 - ・空家等の位置情報、所有者等情報、建物等概要、管理の状況など
- ◆管理が不適切な空家等の情報
 - ・周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている物的状態
 - ・相談・通報等の記録、助言・指導等の経過

◆庁内での情報の共有化

道路管理・環境保全・廃棄物対策・火災予防・市民生活等に関する行政指導等に活用

(2) 空家等の適切な管理のための支援等

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なければなりません。

しかし、所有者等の高齢化により管理が困難である、相続等の問題により空家等を管理すべき者が明確でない、さらには相続人が存在しないなどの事情により、空家等が適切に管理されないまま放置されている事例も見られます。このような空家等が周辺的生活環境へもたらす影響は様々なものとなっています。

こうしたことから、空家等の適切な管理を促進するためには、それぞれの事情や不適切な状況に応じたきめ細やかな支援等の対策が必要となります。

① 空家等の適切な管理のための支援

空家等の適正管理に関する協定を市と締結した豊橋市シルバー人材センターとの協働により、所有者等による空家等の適切な管理を支援します。

② 管理が不適切な空家等の所有者等に対する助言

管理が不適切で周辺環境に悪影響を及ぼすおそれのある空家等を確認した場合には、所有者等に対しその状況を伝え適切な管理のために必要なノウハウ等を助言します。見回りや、除草、樹木の剪定などの日常的な空家等管理業務を受注できるシルバー人材センター等を紹介し、所有者等により適切な処置を行うよう促します。

③ 保安上危険な状態にある空家等の解体等の促進

老朽化や破損等が著しく、建物の倒壊、外装材等の脱落や飛散など保安上危険となる恐れがある状態となっている空家等の所有者等には、建物等の除却や必要となる補修等を促します。

④ 緊急安全措置又は代行措置

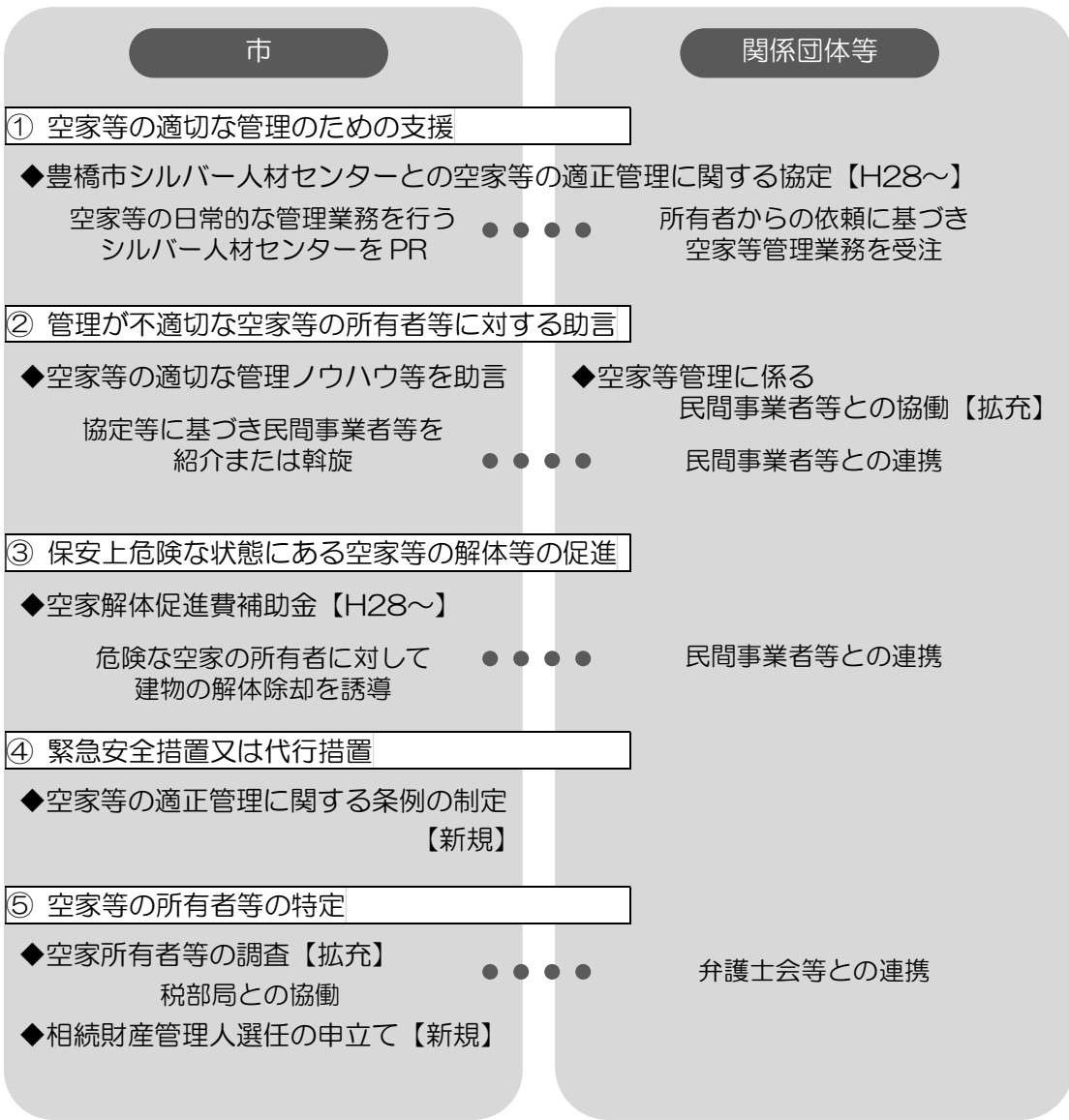
適切な管理が行われておらず、周辺に対する悪影響が切迫した状態となっている場合には、公共の安全を確保するために緊急の措置が必要となります。

空家等の適切な管理は所有者等により行われるべきものですが、所有者等が特定できない又は所有者等が直接管理することができない相当の事情がある場合等において、市が緊急的に又は所有者等に代わり必要な措置を講じるために条例の制定を検討します。

⑤ 空家等の所有者等の特定

適切な管理が行われず放置されている空家等で、所有者または相続権利者を確認するための調査をつくしても管理すべき所有者等が存在しない場合は、相続財産管理人制度の適用などの法的措置を検討します。

■ 空家等の適切な管理のための支援等にかかる施策の展開



(3) 特定空家等に対する措置

周辺の生活環境に悪影響を与える空家等の所有者等に対して、市が再三に渡って助言又は指導を行っても状態が改善されない場合には、「特定空家等」として認定し特措法に基づく勧告等の措置を行います。

① 特定空家等の判断

周辺に悪影響を与えている空家等が、特措法に規定される「特定空家等」に該当するか否かについては、別途定める「特定空家等の判断基準」により判断します。

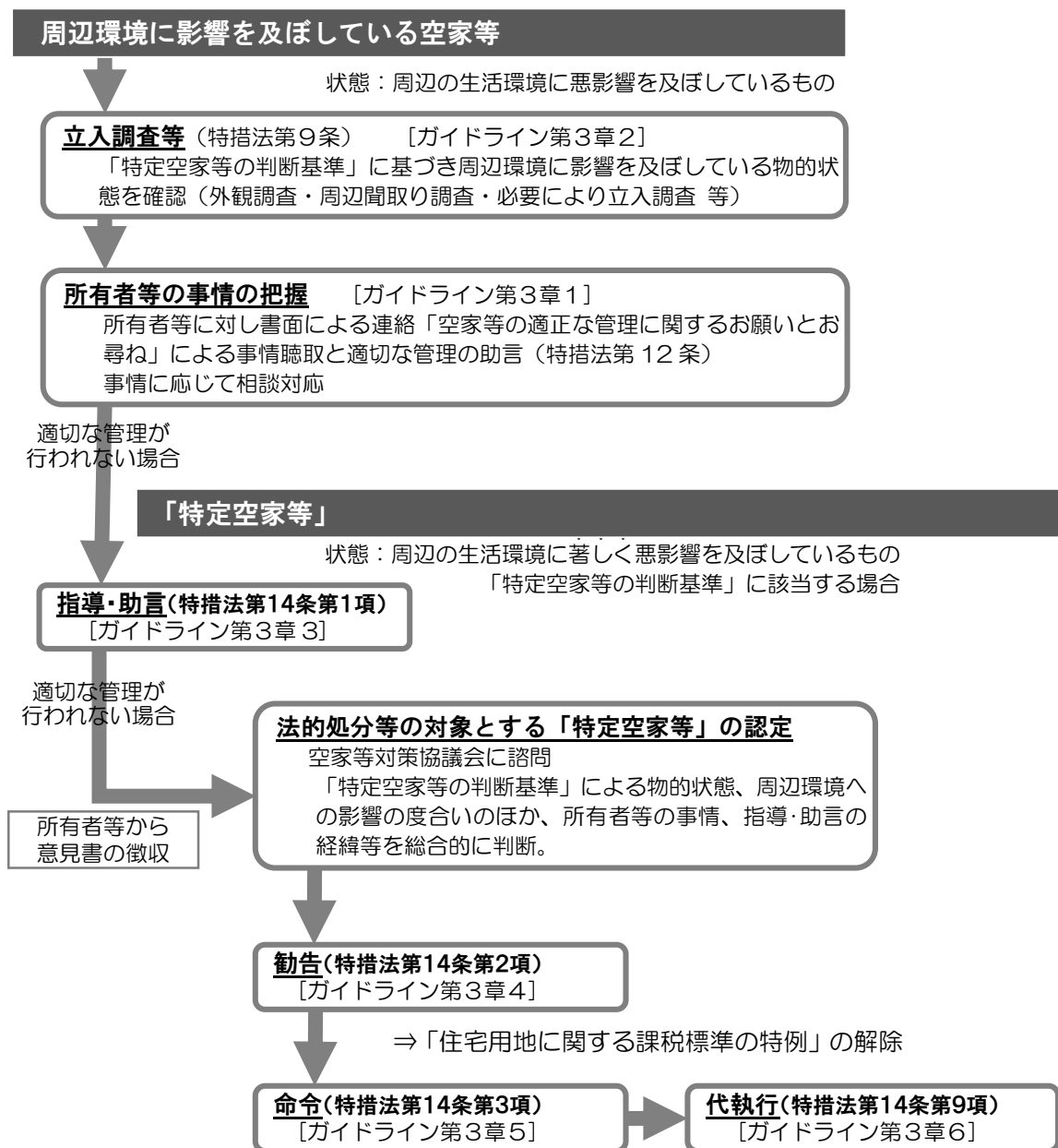
■ 「特定空家等」の状態（特措法第2条第2項）

- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・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
- ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

② 特定空家等の認定及び措置の流れ

特定空家等として認定されると、所有者等はその後の措置により住宅用地にかかる固定資産税の特例が解除されるほか、命令、代執行などの不利益な処分等を受けるおそれがあります。このため、特定空家等の認定に際しては、「特定空家等の判断基準」に基づく状況、所有者等の事情、指導の経過、近隣住民等からの聞き取り結果等を総合的に判断し空家等対策協議会に諮問した上で認定します。

■ 特定空家等に対する措置のフロー



※5 「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）【概要】
：巻末資料5

基本方針② 空家等の利活用の促進

「地域活力の維持・向上」の実現のため、空家等の利活用の促進を図る以下の施策を講じます。

(1) 所有者等の意向等の把握

空家等の利活用に関する所有者等及び利用者双方の意向等を把握するために、市民意識等の調査を実施します。

(2) 空家バンク等による利活用の促進

空家バンクの利用拡大を図り住宅市場での中古住宅の流通を促すとともに、空家等を地域資源としてとらえ住宅以外の新たな利活用方策を掘り起こします。

また、立地適正化計画による誘導区域内の空家等利活用におけるインセンティブの付与を検討します。

① 空家バンクによる住宅市場での流通促進

平成 27 年 5 月に開設した空家バンクへの登録を増やし、空家等の住宅市場での流通を促します。

② 空家等の利活用を促す環境整備

空家等となっている住宅は、現在の生活様式や快適性、安全性において、新たな居住者ニーズに合わないものも数多くあります。こうした中古住宅の付加価値を高め、売主、買主等が安心して取引しできる環境を整えます。

③ 民間事業者等との連携による利活用の促進

不動産業団体や建築業団体、金融機関など中古住宅市場を支える関係事業者等と連携により、空家等利活用にかかる取り組みの協働の仕組みを構築します。

④ 住宅以外の新たな利活用方策の開拓

住宅以外の地域資源として空家等の新たな利活用方策を掘り起こすため、庁内での情報共有により、まちの居場所や地域集会所など他の関連施策等における施設ニーズと活用可能な空家等とのマッチングを図ります。

⑤ 空家除却後の跡地活用

除却した空家の跡地について、都市計画や立地適正化計画等との整合を図り、地域資源としての有効活用方策を検討します。

■ 空家バンク等による利活用の促進にかかる施策の展開

市

関係団体等

① 空家バンクによる住宅市場での流通促進

◆空家バンクの運営【H27～・継続】

- ・空家等取引に係る支援

- ・宅建業協会との協定に基づく空家バンクの媒介

◆空家バンクの利用促進【拡充】

- ・空家バンク制度のPR
- ・ホームページの掲載情報等の充実
- ・空家所有者等に対する利活用の啓発
- ・登録物件の掘起し

- ・民間事業者等との連携

② 空家等の利活用を促す環境整備

◆中古住宅を安心して取り引きできる環境の整備

- ・空家利活用改修費補助金【H27～・継続】
- ・建物状況調査等の促進【新規・継続】
- ・民間事業者等との連携

③ 民間事業者等との連携による利活用の促進

◆空家等利活用の促進に係る関係団体等との協働の仕組みづくり【拡充】

- ・金融機関による支援

④ 住宅以外の新たな利活用方策の開拓

※6

◆関係部局との連携体制の構築【新規】

◆施設ニーズと利活用可能な空家等とのマッチングの仕組みづくり【新規】

- ・関連施策における施設ニーズの掘起し
- ・公的利活用の空家等所有者の意向調査

⑤ 空家除却後の跡地活用

◆関係部局等との連携による跡地の有効活用方策の検討

※6 本市における空家等利活用の事例：巻末資料6

基本方針③ 空家等の発生予防・抑制

「市民の生活環境の保全」、「地域活力の維持・向上」のため、空家等の発生予防・抑制を図る以下の施策を講じます。

(1) 空家等の発生予防・抑制のための啓発

利用目的がなく放置された空家等が、周辺地域にもたらす諸問題を解決するために、空家等の適切な管理の重要性及び空家等の利活用により良好で活力あるまちづくりが可能なことを啓発し、空家等の所有者等のみならず広く市民意識の涵養を行います。

① 空家等対策についての市民意識の涵養

空家等対策の必要性、重要性を広く市民に周知するため、空家等対策計画について市のホームページ等で公表するとともに、市広報などを通して理解の増進を図ります。

また、自治会や民生委員、高齢者福祉にかかる事業所など、地域や空家所有者等のより身近な環境で空家等を見守る仕組みづくりを行います。

② 関係部局、事業者等との協働による啓発

空家等の発生が相続に起因することが多いことから、他の部局との協働により高齢者等を対象とした講座の実施や、不動産、建築関係団体等との共催によるセミナーなどを実施します。また、空家等の発生を予防・抑制する効果的な啓発活動を行う機会の開拓を行います。

■ 空家等の発生予防・抑制のための啓発にかかる施策の展開

① 空家等対策についての市民意識の涵養

◆空家等対策計画の広報【新規】

- ・市ホームページでの公表
- ・広報とよはし等による周知
- ・空家等対策計画【概要版】パンフレットの配布
- ・ケーブルテレビ・FM とよはし等のメディアを通じた発信

◆より身近な環境で空家等を見守る仕組みづくり【新規】

② 関係部局、事業者等との協働による啓発

◆空家等対策に関するセミナー等の開催【新規】

- ・出前講座「空家等対策のすすめ」の実施
- ・福祉部局等が実施する高齢者向けセミナー等のカリキュラム
- ・不動産・建築等の関係団体との共催による市民向け講座等の実施

◆空家等対策の効果的な啓発機会の開拓【新規】

(2) 空家等に関する相談への対応

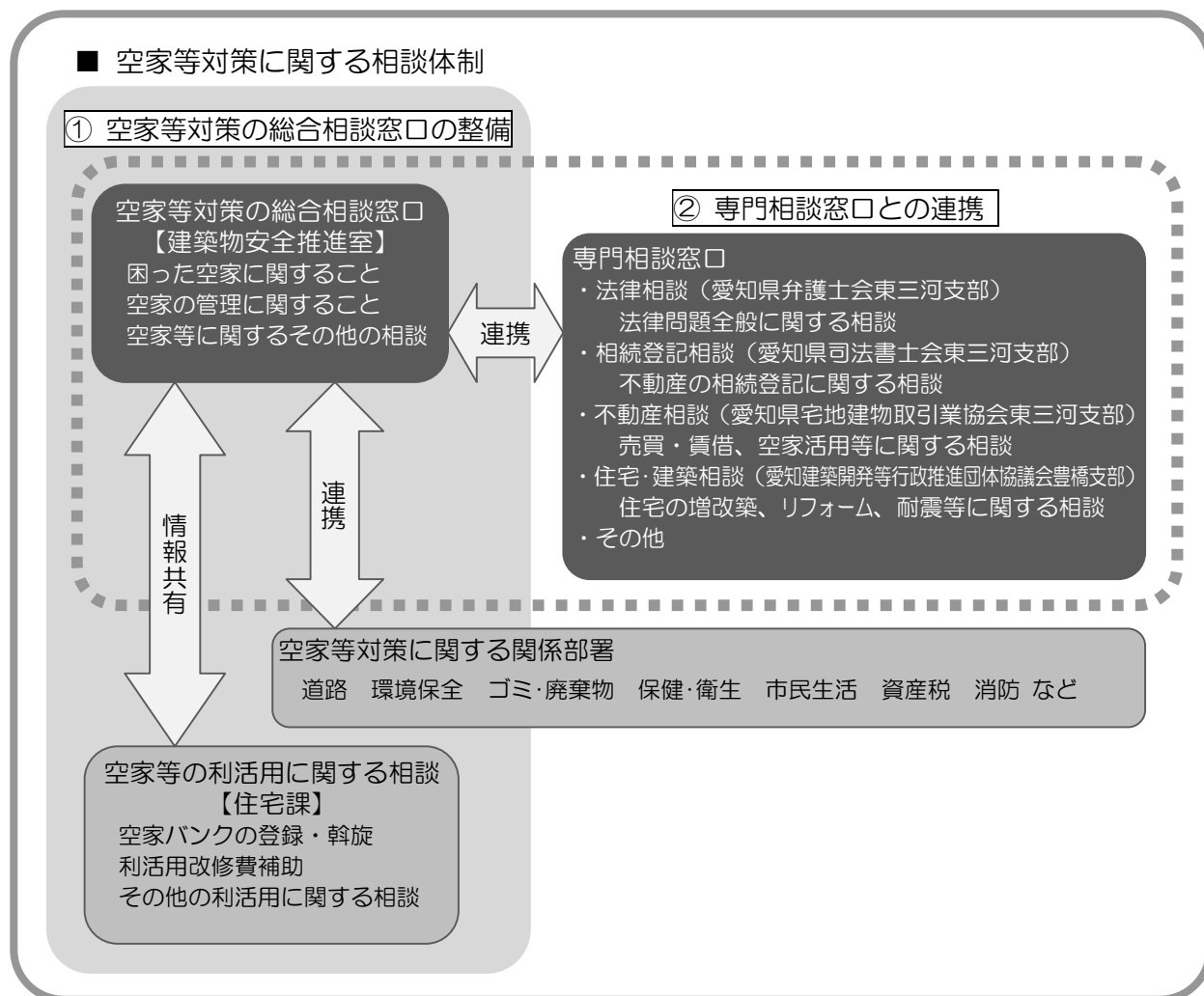
管理が不適切な空家等については、周辺の生活環境に影響を及ぼす様々な側面からの苦情や相談が寄せられます。また、空家等の所有者等からは維持管理のノウハウや相続に関する相談、個人資産としての活用、建物の除却等についての相談や要望があります。こうした多様な相談等に対応できる体制の充実を図ります。

① 空家等対策の総合相談窓口の整備

空家等に関する様々な相談等を総括し、市民生活や環境保全、道路管理、住宅建築などといった空家等対策に関係する部局や事業者等が連携して対応するための総合相談窓口を設置します。

② 専門相談窓口との連携

遺産相続や不動産登記、資産として有効活用したいなど、多様な個別の課題に対して適切に対応するため、相続、法務、不動産、税制、住宅建築などの専門家による相談窓口との連携を図り、必要な情報、ノウハウを提供します。



巻 末 資 料

- 1. 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）
..... 3 2

- 2. 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
（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号）【概要】
..... 3 7

- 3. 平成27年度豊橋市空家実態調査
..... 3 8

- 4. 豊橋市空家等対策協議会
..... 4 4

- 5. 「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）【概要】
..... 4 6

- 6. 本市における空家等利活用と関連事業等とのマッチング事例
..... 4 8

1. 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つて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

（空家等の所有者等の責務）

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市町村の責務）

第四条 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的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的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第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。

空家等に関する施策を総合的に実施するための基本的な指針【概要】

「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5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
 - (1) 空家等の現状
 - (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
- 2 実施体制の整備
 - (1) 市町村内の関係部局による連携体制
 - (2) 協議会の組織
 - (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備
- 3 空家等の実態把握
 - (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
 - (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
 - (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等
 - 4 空家等に関するデータベースの整備等
 - 5 空家等対策計画の作成
 - 6 空家等及びその跡地の活用の促進
 - 7 特定空家等に対する措置の促進
 - ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進
 - 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
 - (1) 財政上の措置
 - (2) 税制上の措置
 - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
 - (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
 - (2) 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
 - (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
 - (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等
- 3 空家等対策計画の公表等

三 その他空家等に関する施策を総合的に実施するために必要な事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

3. 平成 27 年度豊橋市空家実態調査

1. 調査の背景と目的

近年、我が国では、人口減少や居住形態の多様化などにより、全国的に空家が増加している。このうち、適正に管理されていない空家による周辺的生活環境への影響が社会問題となり、その対策として、平成 27 年 5 月、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行された。

本市においても例外ではなく、適正に管理されていない空家に関する周辺住民等からの苦情や相談が増加している。

そこで、本市の実情に応じた空家施策を講じるため、市内空家に関する基礎的な情報や空家所有者等の意向を調査する目的で空家実態調査を実施した。

2. 調査の内容

(1) 調査の対象（戸建住宅）

対応の緊急性を有するのは“適正に管理されていない空家”であること、及び状態の良好な空家を抽出することは困難であることから、次の 1,403 件を対象とした。

① 外観調査による空家 1,227 件

- ・ 門から玄関まで雑草が繁茂しており人が出入りしている様子がない
- ・ 郵便受けに大量に郵便物がたまっている

等に該当し、外観から空家と判断される共同住宅以外の建築物

（平成 27 年度豊橋市空家物件抽出調査による）

② 過去の相談案件 176 件

過去に本市に寄せられた相談や苦情に係る空家

※なお、調査の結果、①と②の重複分は 46 件

(2) 調査の方法

① 現地調査

調査対象の建築物を現地にて確認、及び、写真撮影により記録

② 所有者等調査

市の保有する税情報等を活用し、空家所有者等を調査

③ アンケート調査

空家に関する基礎的な情報や空家所有者等の意向についてアンケート調査

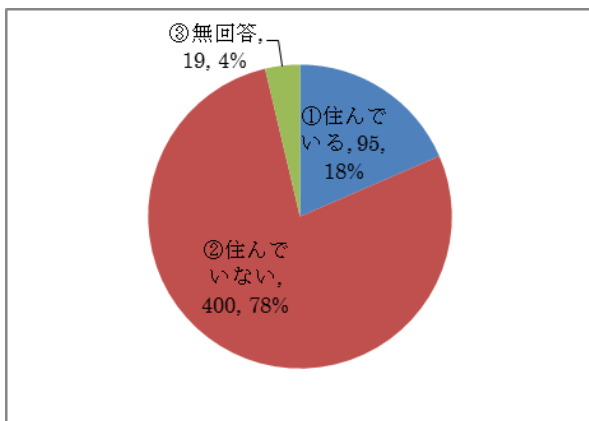
3. 調査結果

アンケート調査発送数 899 件 回答数 520 件

（うち、白紙等を除いた有効回答数は 514 件）

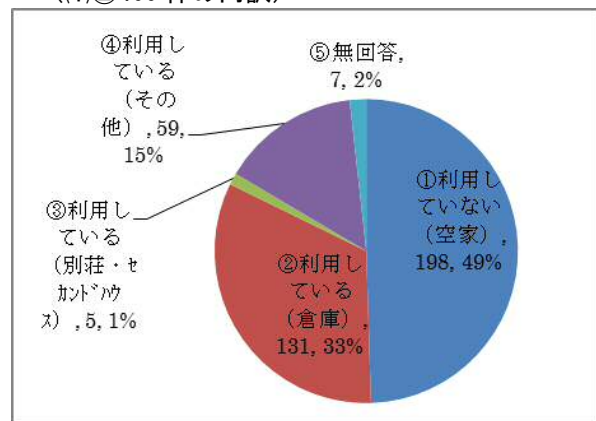
（回収率 58.1%）

(1) 建物には人が住んでいますか
(有効回答数 514 件の内訳)



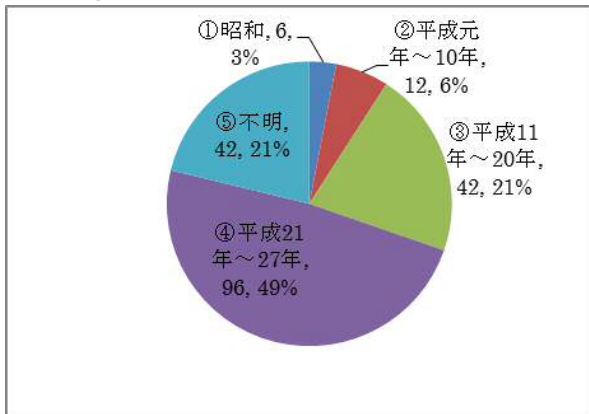
* 「③無回答」は、「建物と関係ない」(所有者等調査が不成功) など

(2) 人が住んでいないのであれば、どのように利用されていますか
(1)②400 件の内訳)

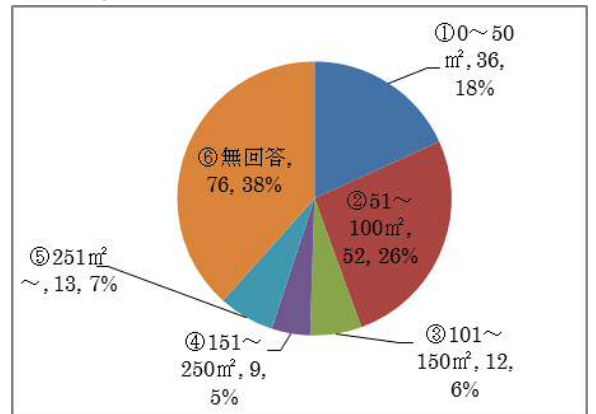


* 「④利用している(その他)」は、「物置としている」など

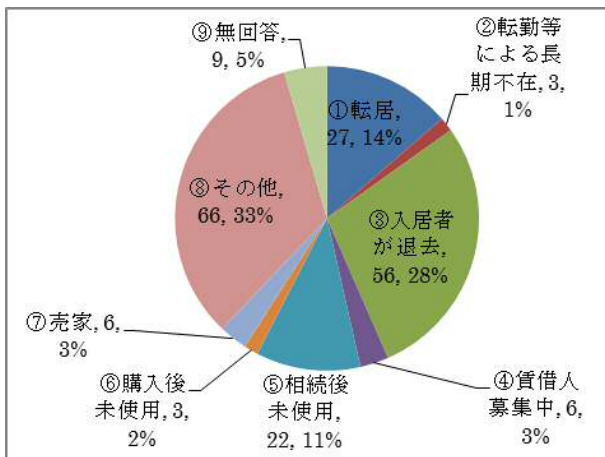
(3) 空家になった時期はいつですか
(2)①198 件の内訳)



(4) 空家の延べ床面積はどれくらいですか
(2)①198 件の内訳)

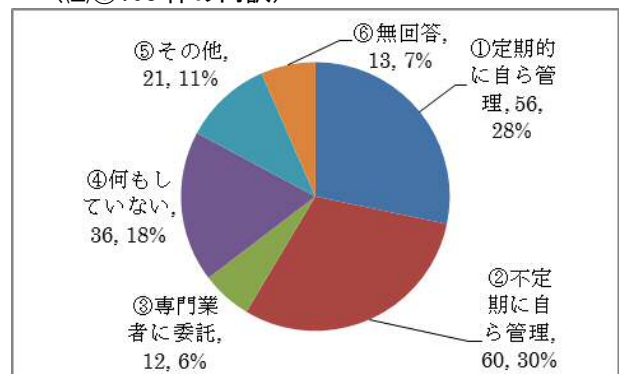


(5) 空家になった理由は何ですか
(2)①198 件の内訳)



* 「⑧その他」は、「貸家への入居がない」というような内容が多かった。

(6) 空き家の維持管理はどのようにされていますか
(2)①198 件の内訳)



* 「⑤その他」も、「適正に管理している」というような内容が多かった。

(7) 今後、空家をどのようにしたいとお考えですか（複数回答可）

（対象：(2)①198件）

自ら居住したい		6	2.3%
貸したい	空家バンクに登録したい	23	9.0%
	不動産業者にまかせたい	40	15.6%
	公的機関になら貸してもよい	21	8.2%
売りたい	空き家バンクに登録したい	10	3.9%
	不動産業者にまかせたい	35	13.7%
解体したい		58	22.7%
そのまま維持したい		31	12.1%
その他		32	12.5%
		256	100.0%

- * 「その他」の内容は、
「検討中」
「相続話し合い中のためわからない」
「状況の把握ができていない」 など

(8) 空家が周辺住民の迷惑とならないために市が何らかの支援を行うとすれば、どのようなものが必要だと思いますか（複数回答可）

（対象：全回答 514 件）

市からの補助金	リフォーム費用	95	12.0%
	解体費用	192	24.4%
	廃棄物処理や草刈り等の空き家管理費用	107	13.6%
公共施設としての利用		41	5.2%
市による空き家賃貸や売買の支援		69	8.8%
専門業者の紹介	解体業者やリフォーム	45	5.7%
	廃棄物処理や草刈り等の空き家管理	32	4.1%
空家を除却しても一定期間固定資産税の減額を継続する等の空家除却促進制度		169	21.4%
その他		38	4.8%
		788	100.0%

- * 「その他」の内容は、
「自動車の出入りできる道路が必要です」
「除去後、駐車場等に活用する為の改修補助金」
「農地に戻すなど出来るようにする」 など

(9) 空き家の適正管理や利活用に関するご意見がございましたら、ご自由にお書きください

(対象：全回答 514 件)

(抜粋)

(自由意見の要約)

倉庫として利用している。近隣には迷惑をかけないように気を付けている。
空家に対しては思い入れがある。居住予定がなくても税金を払い、大切にしている。
解体をしたいが、隣家と棟続きなので叶わない。
所有者である母が老人福祉施設に入っている。居住予定がなくても維持をしている。
市による公共利用など、有効利用策を考えるべき。
建替えをしたいが、建築基準法に関する道路要件が満たされず新築ができないため、解体もできない。
解体をしたいが、解体費用やアスベストの処理費用が高額なため、解体できない。
空家を解体した場合は、宅地であることによる固定資産税額の減額が適用されなくなるが、これを見直すことで、駐車場利用などを促すべき。
住宅が老朽化し、もはや住宅といえないものがあるだけで、固定資産税が減額されている。不当な減額を中止すれば、税金対策のため残されている空家が減る。
老朽化した空家を改修したいが、費用が高額なため改修できない。
市が寄付を受け付けて、有効利用してほしい。
相続のことや空家の管理方法等について相談できるところがほしい。
空家があると美観を損ねるし、不安を感じるので、空家対策に力を入れてほしい。

4. 総括

(1) 空家の態様

(ア) 活用可能な空家

今回の調査によると、本市空家の性質としては、全体として賃貸用住宅が多いとの傾向が見られた。

(イ) 適正に管理されていない空家

ただし、アンケート自体の返信がない建築物が 377 件（返信済みは 522 件）あり、これらの中には、空家に関し連絡をとることができる管理者がいない、又は、空家所有者等に適正管理を行う意思がない等の空家が相当数あることが予想される。

(ウ) 解決が困難な空家

また、回答があった空家の中では、相続などにより問題が固定化し、所有者等のみでは解決が難しい個人住宅も見られる。

これに関連して、(9)自由意見を見ると、補助金等の経済面の施策のみならず、行政による相談対応を要望する声がある。そもそも、建築指導課（建築物安全推進室）に相談窓口が開設されていることを知らない様子も見受けられるので、今後、市への相談が可能であることを啓発していく。

(2) 空家の流動性の高さ

今回、事前の現地調査において、除却済み、建替え済み等、明らかに空家でないものを除くことにより、アンケート調査送付数を調査対象の 1,403 件から 899 件に絞った。1,403 件のうち、外観調査による空家候補 1,227 件が平成 26 年度以降のデータであるため、わずか 1 年ほどで多くの空家が除却や建替えに至っていることになる。

(3) 今後について

今回の調査結果をもとに、空家対策を効果的に推し進めるため、空家等対策計画を策定する。

4. 豊橋市空家等対策協議会

○豊橋市空家等対策協議会条例（平成28年3月29日条例第27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、豊橋市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

（所掌事項）

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） 法第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- （2） 法第2条第2項に規定する特定空家等の認定及び法第14条に規定する特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- （3） その他市長が必要と認める事項

（組織）

第3条 協議会は、会長及び委員10人以内をもって組織する。

2 会長は、市長をもって充てる。

3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

4 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- （1） 地域住民
- （2） 法務、不動産、建築、福祉等に関する学識経験者
- （3） その他市長が必要と認めた者

5 協議会に副会長を置き、委員の中から会長が指名する。

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

（任期）

第4条 委員の任期は、2年とし、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。

（会議）

第5条 協議会は、会長が招集する。

2 協議会は、委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

（意見の聴取等）

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

（部会）

第7条 協議会は、必要に応じて、部会を置くことができる。

2 協議会は、前項の規定により部会を置いた場合においては、あらかじめ協議会の定めるところにより、当該部会の議決をもって協議会の議決とすることができる。

（庶務）

第8条 協議会の庶務は、建設部において処理する。

（委任）

第9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

(施行期日)

1 この条例は、平成28年4月1日から施行する。

(豊橋市特別職の職員で非常勤のものものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 豊橋市特別職の職員で非常勤のものものの報酬及び費用弁償に関する条例(昭和31年豊橋市条例第34号)の一部を次のように改正する。

改正後		改正前	
別表第1(第1条関係) 報酬		別表第1(第1条関係) 報酬	
区分	報酬額	区分	報酬額
(略)		(略)	
(略) 農業農村活性化等 対策協議会委員 空家等対策協議会 委員	日額 9,000 円	(略) 農業農村活性化等 対策協議会委員	日額 9,000 円
(略)		(略)	
(略)		(略)	

「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)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体的事案に対する措置の検討
 - (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対する措置
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
 - (2) 行政関与の要否の判断
 - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。
- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
 - (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
 - (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
 - (1) 立入調査
 - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
 - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
 - (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
 - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
 - (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
 - (1) 特定空家等の所有者等への告知
 - (2) 措置の内容等の検討
 4. 特定空家等の所有者等への勧告
 - (1) 勧告の実施
 - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
 - ・勧告は書面で行う。
 - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
 - (2) 関係部局への情報提供
 5. 特定空家等の所有者等への命令
 - (1) 所有者等への事前の通知
 - (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求
 - (3) 公開による意見の聴取
 - (4) 命令の実施
 - ・命令は書面で行う。
 - (5) 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る公示
 - (3) 非常の場合又は危険切迫の場合

ガイドライン [別紙1]～[別紙4]の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

[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

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。
イ 建築物の著しい傾斜
・基礎に不同沈下がある
・柱が傾斜している
ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
・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
等
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
・屋根が変形している
・屋根ふき材が剥落している
・壁体を貫通する穴が生じている
・看板、給湯設備等が転倒している
等
・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
等
・擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
・擁壁表面に水がしみ出し、流出している
等

[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

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
・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てい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な状態である。
・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。
・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
等

[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

- (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。
・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。
・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影響を及ぼしている。
・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影響を及ぼしている。

[別紙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

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
・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。
・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。
・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が原因で、以下の状態にある。
・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。
等

6. 本市における空家等利活用と関連事業等とのマッチング事例

空家利活用事例1 高齢者の活動拠点づくり

空家を活用したまちの居場所づくり「前芝カフェ やっちゃん」



「地域のために空家を活用してほしい」といった所有者の意向と、「地域の行事がなくなって寂しい」「近所におしゃべりできる場が欲しい」といった地域の高齢者のニーズとのマッチングにより、空家を地域コミュニティの場として活用している事例。開設には本市の「市民協働推進補助金（つつじ補助金）」を活用。

運営主体：前芝カフェ運営委員会

運営費：7万円（平成28年度）



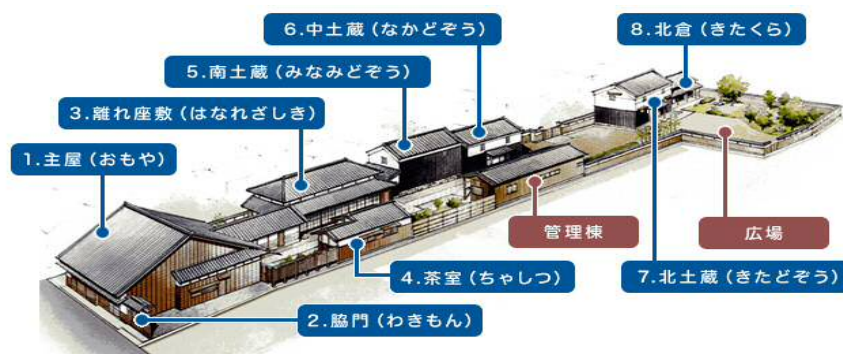
空家利活用事例2 地域の歴史・文化の発信

空家となった伝統的建造物の再生「商家 駒屋」

市が空家となっていた歴史的建造物の寄付を受け、文化財としての復元工事を実施し、二川宿の歴史と文化の継承発展の場、地域の交流や活動の場として活用している事例。

事業主体：豊橋市

改修事業費：23,415万円（平成24～26年度）



- 平成14年度 土地購入及び建物寄付により市の所有となる
- 平成15年度 現存家屋8棟を市有形文化財に指定
- 平成24年度～26年度 国の「空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）」の採択を受け、文化財建造物8棟の改修復元工事を実施
- 平成27年度～ NPO法人二川宿により「商家 駒屋」の運営管理

空家利活用事例3
まちなみ形成と地域コミュニティの活性化

「学生シェアハウス」と「地域のコミュニティスペース」

としての空家リノベーション

本市の空家バンクに登録された空家を大学生のシェアハウスとして活用するにあたり、学生自らがDIYで旧東海道二川宿沿道のまち並みに配慮した外観整備を行うほか、建物の一部を開放し周辺住民との交流スペースなどとしてリノベーションを行った事例。

改修工事については本市の「大学連携創生事業費補助金」を活用。

事業主体：二川空き家改修学生委員会

改修事業費：100万円



現況外観



整備後外観イメージ

～二川宿沿道のまち並み～

