
知立市空家等対策計画

平成 30 年 3 月

知立市

<目 次>

第1章 計画の基本的な考え方	1
1-1 計画策定の背景	1
1-2 計画の位置づけ	1
1-3 計画期間	2
1-4 計画の対象とする空家等	3
1-5 計画の対象とする地域	3
第2章 空家等の状況	4
2-1 空家等の現状把握	4
(1) 都市特性の整理	4
(2) 空家等の実態整理	17
(3) 空家等所有者の意向把握	23
2-2 空家等対策上の課題	32
第3章 空家等対策に関する基本的な方針	37
第4章 空家等対策に関する取組み	40
4-1 空家等の調査に関する事項	40
4-2 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	42
4-3 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	44
4-4 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への 対処に関する事項	47
4-5 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	50
4-6 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	52
4-7 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	54
参考資料	57
1 空家等対策の推進に関する特別措置法	58
2 「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）	62
3 関係法令等に基づく空家等の措置	68
4 知立市空家等対策協議会の組織及び運営に関する要綱	70
5 知立市空家等対策協議会委員名簿	71
6 計画策定の経過	72

第1章 計画の基本的な考え方

1-1 計画策定の背景

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、住宅ニーズの変化等に伴い、適切な管理が行われていない空家が増加してきており、そうした空家は、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すことが懸念されます。

このような状況の中、地域住民の生命・身体・財産を保護するとともに、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、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が公布されました。法においては、第一義的には空家等の所有者又は管理者が空家等の適切な管理について責任を有すること、また、住民に最も身近な行政主体である市町村による地域の実情に応じた空家等対策の実施や適切な措置に関する事などが明確にされました。

本市の人口は、増加傾向にあるものの将来的には緩やかに減少していくことが見込まれ、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯は増加傾向にあります。将来的に空家の増加が懸念され、管理不全の空家の発生を抑制する対策など、計画的な空家等対策が必要です。

こうした背景から、平成28年度に「空家実態調査」を実施し、空家の把握に努めました。平成29年度においては、国が策定した「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」や「空家実態調査」の結果等を参考に、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「知立市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、法第6条の規定に基づき、本市における空家等に関する基本的な対策を本市の実情に合わせて、総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。従って、本市の空家等対策の基礎となるものです。

なお、計画の推進にあたっては、第6次知立市総合計画、知立市住生活基本計画、知立市都市計画マスタープラン等の上位・関連計画と整合を図るものとします。

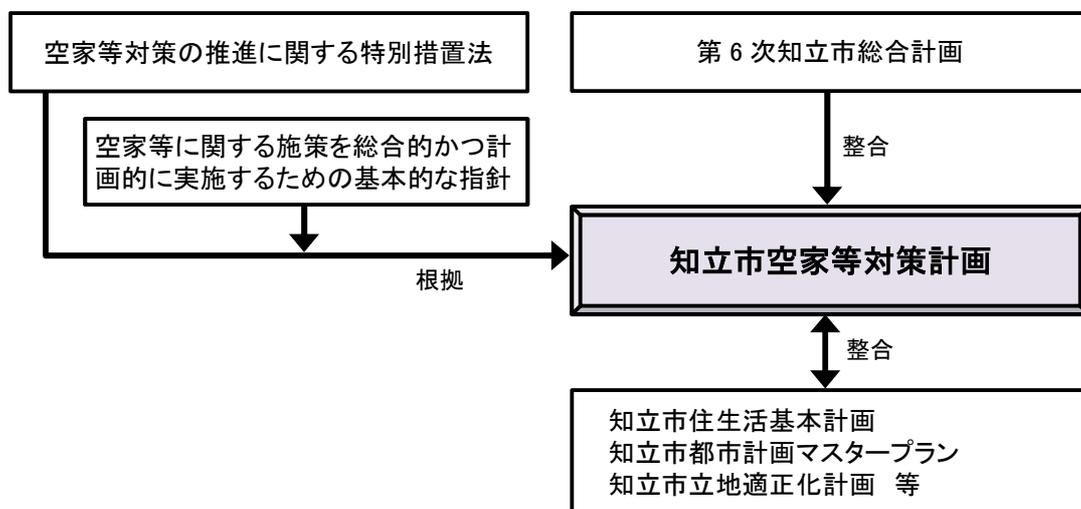


図1-1 計画の位置づけ

1-3 計画期間

本計画は、長期的な将来を展望しつつ総合的に空家等対策に取り組む観点から、計画期間を平成30年度～平成39年度までの10年間とします。

ただし、計画期間中であっても、社会経済情勢や地域事情等の変化、国・県の動向、市の上位・関連計画等を踏まえ、必要に応じ、適宜見直しを行います。

計画期間：平成30年度～平成39年度 10年間

表 1-1 上位・関連計画の計画期間

計 画	目標年次（期間）
第6次知立市総合計画	平成27～36年度
知立市住生活基本計画	平成23～32年
知立市都市計画マスタープラン	平成19～33年度
知立市立地適正化計画	平成29～49年

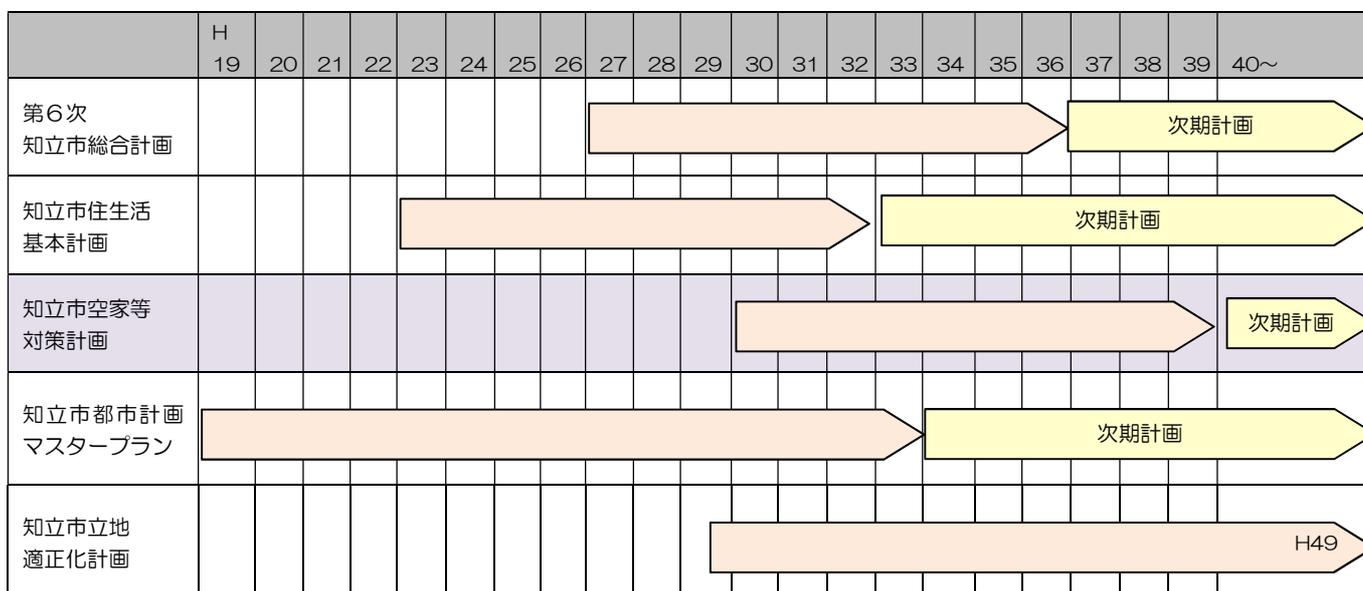


図 1-2 知立市空家等対策計画と上位・関連計画の計画期間

1-4 計画の対象とする空家等

本計画の対象となる空家は、法第2条第1項で規定する「空家等」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。

集合住宅等は、当該建築物のすべての住戸が空家になっている場合を「空家等」とします。

ただし、空家等の活用や適切な維持管理等の対策については、空家となる事の予防や対策も必要な事から、法で規定する「空家等」に該当しない住宅や空家となる見込みの住宅等も必要に応じ対象に加えることとします。

<空家等とは（法第2条第1項）>

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。

<特定空家等とは（法第2条第2項）>

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。

対象とする空家：法で規定する「空家等」

<空家（空き家）の表記について>

本計画では、法の表記にならい、基本的に「空家」と表記しています。

1-5 計画の対象とする地域

平成28年度に調査した「空家実態調査」の結果によると、空家は市内全域に分布していることから、本計画の対象地域は、「知立市全域」とします。

対象地区：知立市全域

第2章 空家等の状況

2-1 空家等の現状把握

(1) 都市特性の整理

ア. 都市の概況

①位置

本市は愛知県のほぼ中央部に位置しており、市域面積は 16.31 km²となっています。名古屋駅から約 20 分で結ばれているなど、名古屋鉄道、名古屋本線、三河線、主要な国県道が交差する交通の要衝となっています。

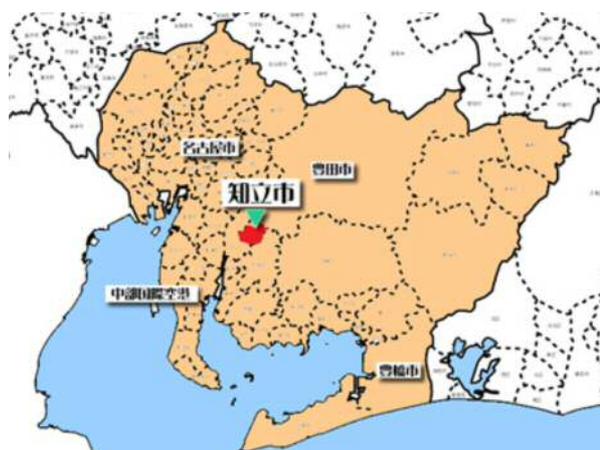


図 2-1 知立市の位置

②都市計画

市域の約 66%にあたる 1,080.8ha が市街化区域に指定されています。用途地域では、住居系用途地域が約 82%、商業系用途地域が約 5%、工業系用途地域が約 14%指定されています。

表 2-1 市街化区域及び用途地域指定状況

用途地域	面積 (ha)	割合
第1種低層住居専用地域	75	6.9%
第1種中高層住居専用地域	279	25.8%
第2種中高層住居専用地域	7	0.6%
第1種住居地域	493	45.6%
第2種住居地域	15	1.4%
準住居地域	13	1.2%
近隣商業地域	26	2.4%
商業地域	26	2.4%
準工業地域	58	5.4%
工業地域	89	8.2%
合計	1,081	100.0%

(出典：知立の統計)

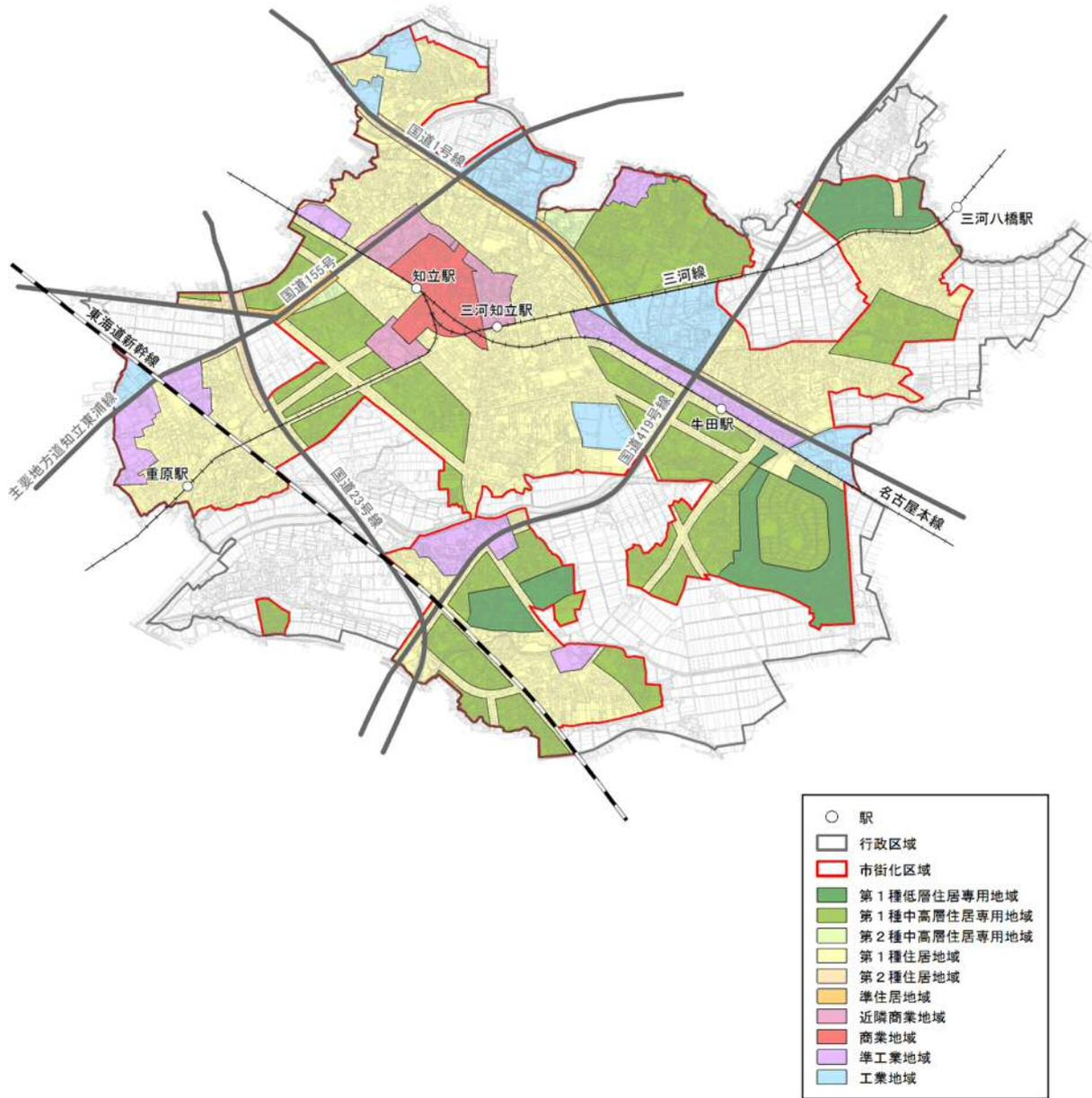


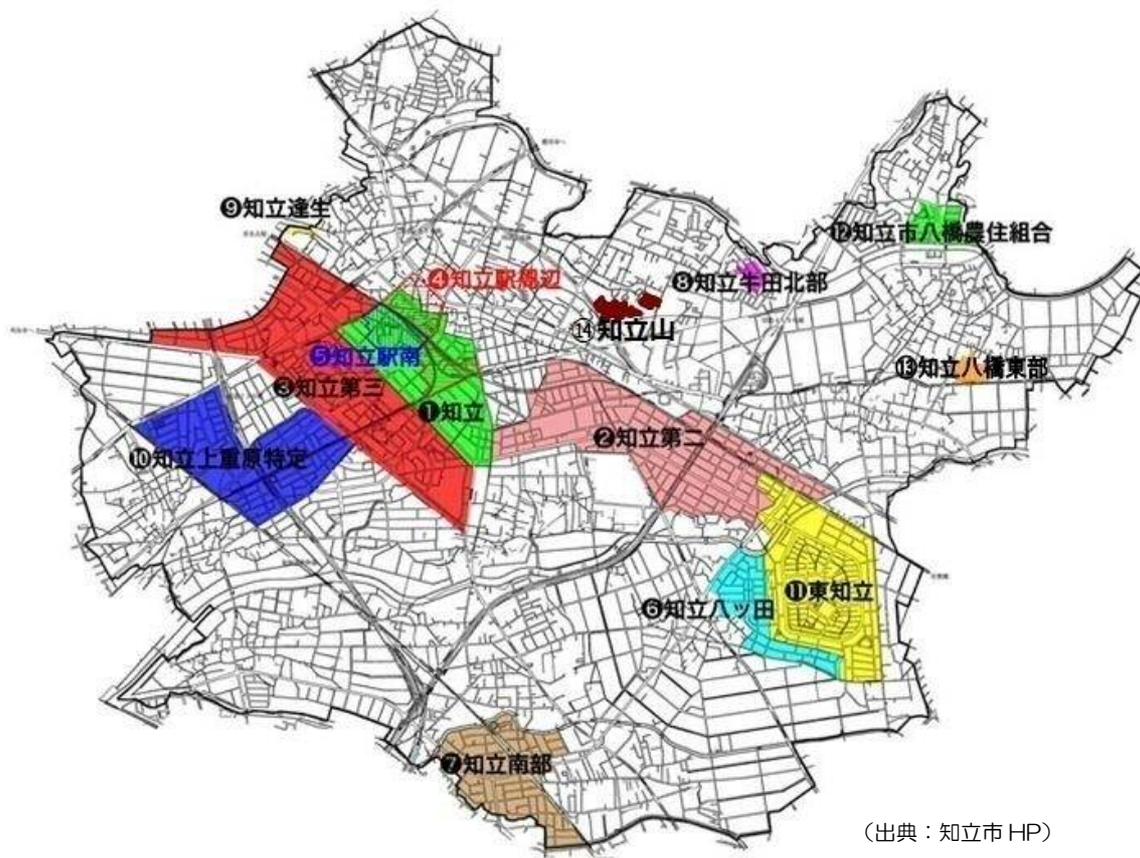
図 2-2 市街化区域及び用途地域指定状況

③都市基盤整備

市内では、14箇所の土地区画整理事業が計画、施行されています。

表 2-2 土地区画整理事業の施行状況

	地区名	施行者	事業年度	施行面積(ha)	整備状況
①	知立	市	昭和31年度～39年度	43.70	施行済
②	知立第二	市	昭和40年度～53年度	74.41	施行済
③	知立第三	市	昭和58年度～平成19年度	83.59	施行済
④	知立駅周辺	市	平成11年度～施行中	13.32	施行中
⑤	知立駅南	市	-	6.76	計画中
⑥	知立八ツ田	組合	昭和56年度～61年度	17.75	施行済
⑦	知立南部	組合	昭和56年度～平成元年度	31.48	施行済
⑧	知立牛田北部	組合	昭和59年度～62年度	1.94	施行済
⑨	知立逢生	組合	昭和59年度～62年度	0.54	施行済
⑩	知立上重原特定	組合	平成4年度～21年度	47.87	施行済
⑪	東知立(住都公団施行)	個人	昭和40年度～42年度	55.47	施行済
⑫	知立市八橋農住組合特定	個人	平成7年度～13年度	6.54	施行済
⑬	知立八橋東部	組合	平成20年度～25年度	3.11	施行済
⑭	知立山	組合	平成26年度～施行中	2.57	施行中



(出典：知立市 HP)

図 2-3 土地区画整理事業の施行状況

④上位・関連計画からの位置づけ

表 2-3 上位・関連計画

計 画	策定（発行）	目標年次（期間）
第6次知立市総合計画	平成27年	平成27～36年度
知立市住生活基本計画	平成23年	平成23～32年
知立市都市計画マスタープラン	平成19年	平成19～33年度
知立市立地適正化計画	平成29年	平成29～49年

「第6次知立市総合計画」、「知立市都市計画マスタープラン」によれば、本市の将来都市構造は下図のように示されています。知立駅周辺の中心市街地を中心に都市的機能整備ゾーン（都心地域）が位置づけられています。

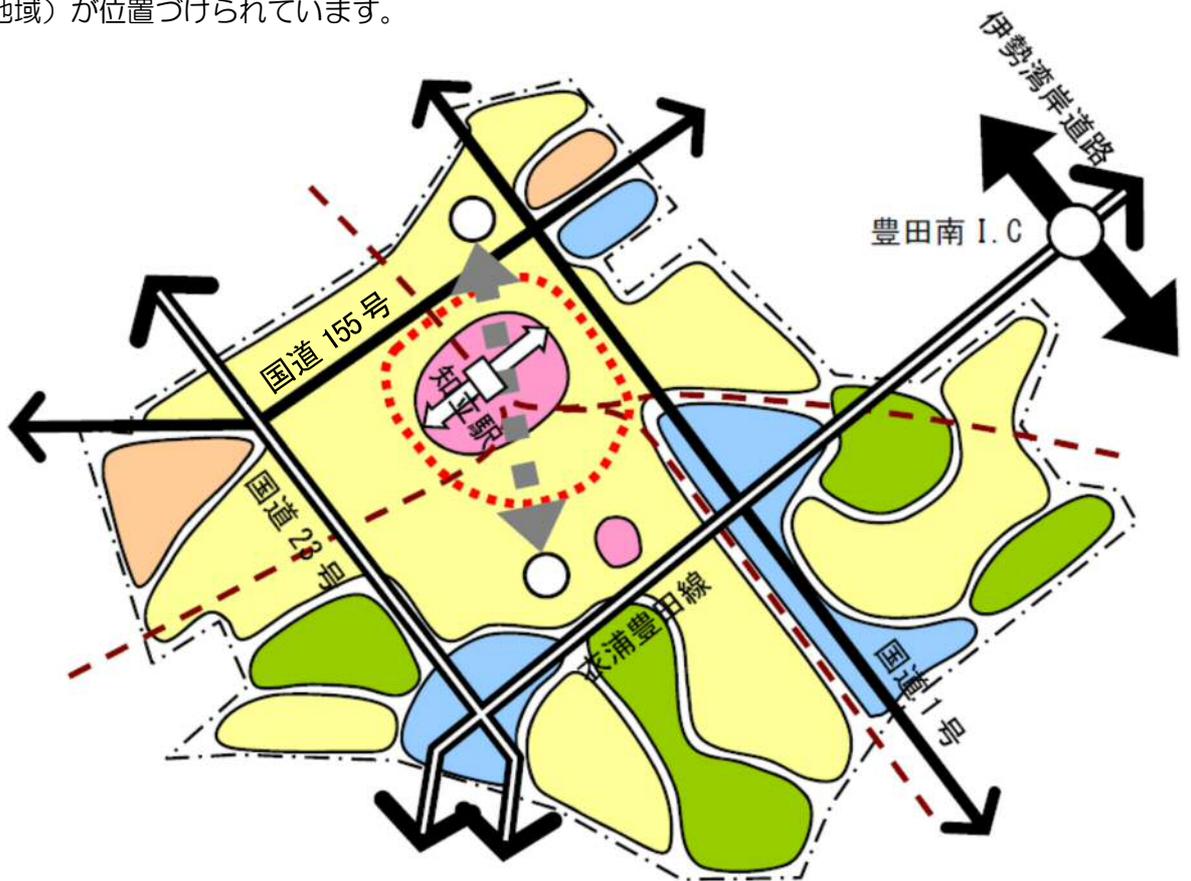


図 2-4 将来都市構造図

<参考>

（第6次知立市総合計画における空き家に関する記述）

- 市街地内の空き地・空き家は、防犯性の問題も大きいことから、適正な管理を地主や家主に促す方策等の対応を図ります。
- 空き家に関する情報収集を行い、所有者に向けた相談対応を行うとともに、住宅・不動産事業者と協力して、空き家の市場への流通による活用促進を図ります。

凡 例	
	交通軸（道路）
	交通軸（鉄道）
	住宅ゾーン
	都市的機能整備ゾーン （都心地域）
	商業ゾーン
	工業ゾーン
	産業ゾーン
	農業ゾーン

第2章 空家等の状況

「知立市住生活基本計画」では下記のように、地域類型、及び住施策の方向性が示されています。

類型	主な方向性
中心市街地	街なか居住の推進 中心市街地としての顔づくり
開発された住宅地（土地区画整理地区等）	良好な住環境の維持及び保全
一般住宅市街地	都市基盤の整備 災害に強い市街地の誘導
集落住宅地	ゆとりのある住環境の維持及び保全

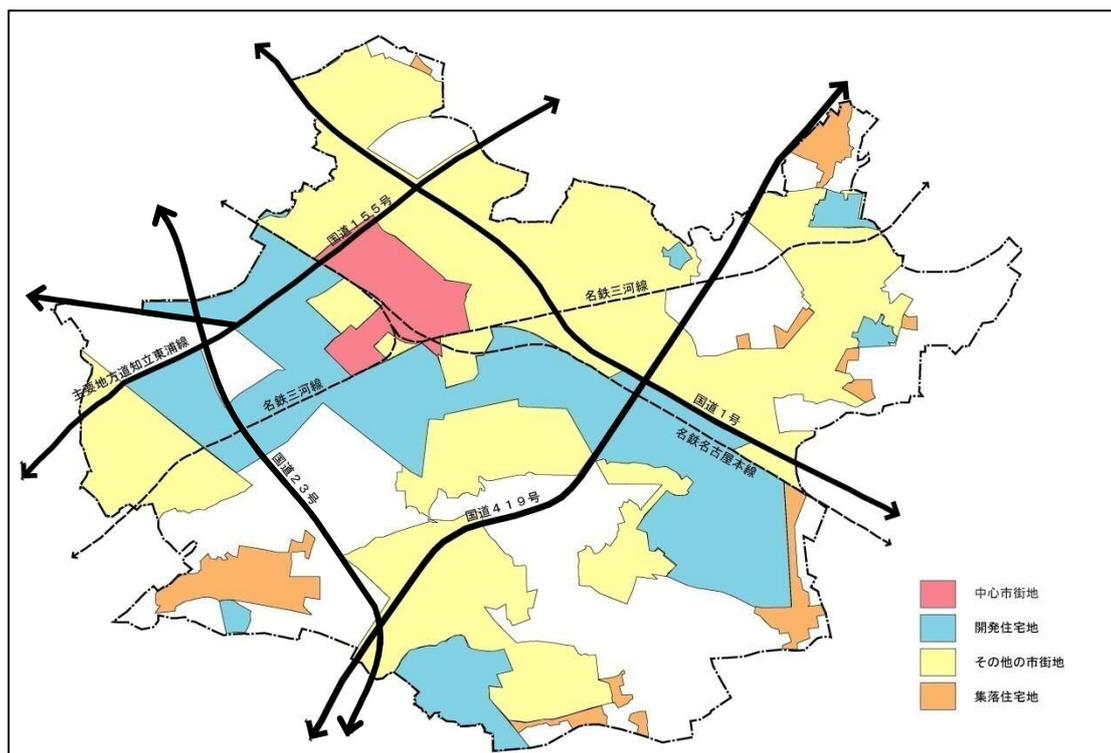


図 2-5 地域類型

「知立市立地適正化計画」では、本市の目指すべき都市構造、及び都市機能誘導区域・居住誘導区域が下図のように示されています。

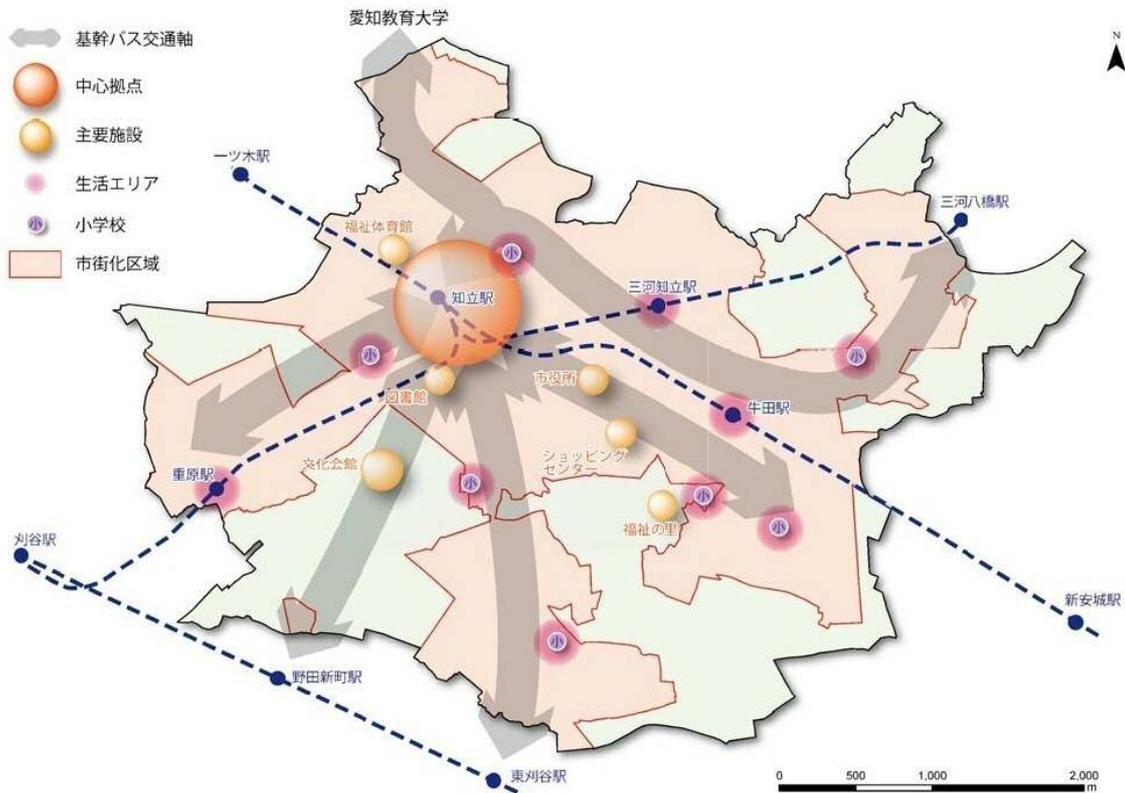


図 2-6 目指すべき都市構造のイメージ

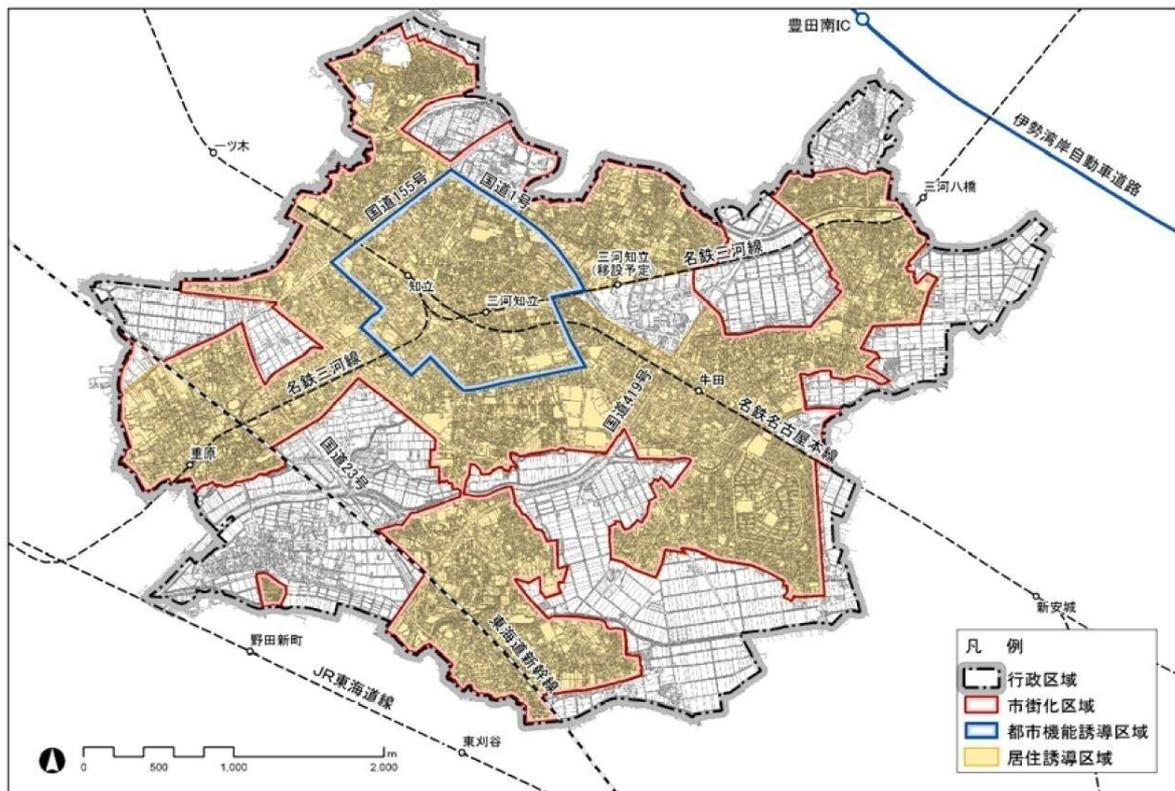


図 2-7 都市機能誘導区域・居住誘導区域

イ. 人口・世帯等の状況

①人口の推移

本市の人口は、一貫して増加傾向にあり、平成27年において70,501人となっています。昭和41年には日本住宅公団（現UR都市機構）知立団地の入居開始などもあり、昭和30～40年代にかけて人口が急増しました。その後、伸び率は低下傾向を示していますが、依然として人口は増加傾向を続けています。

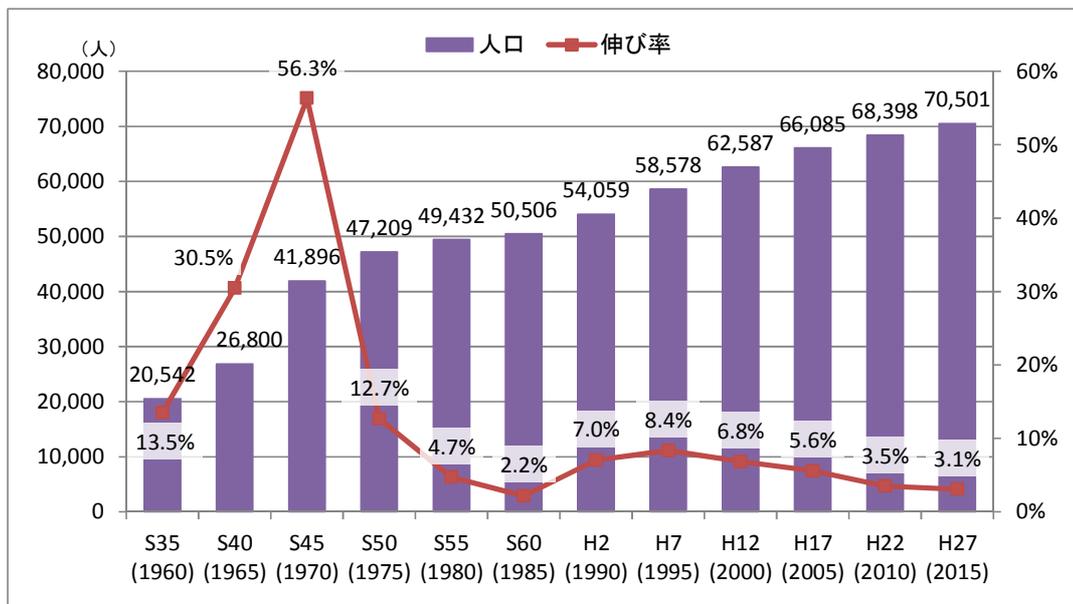
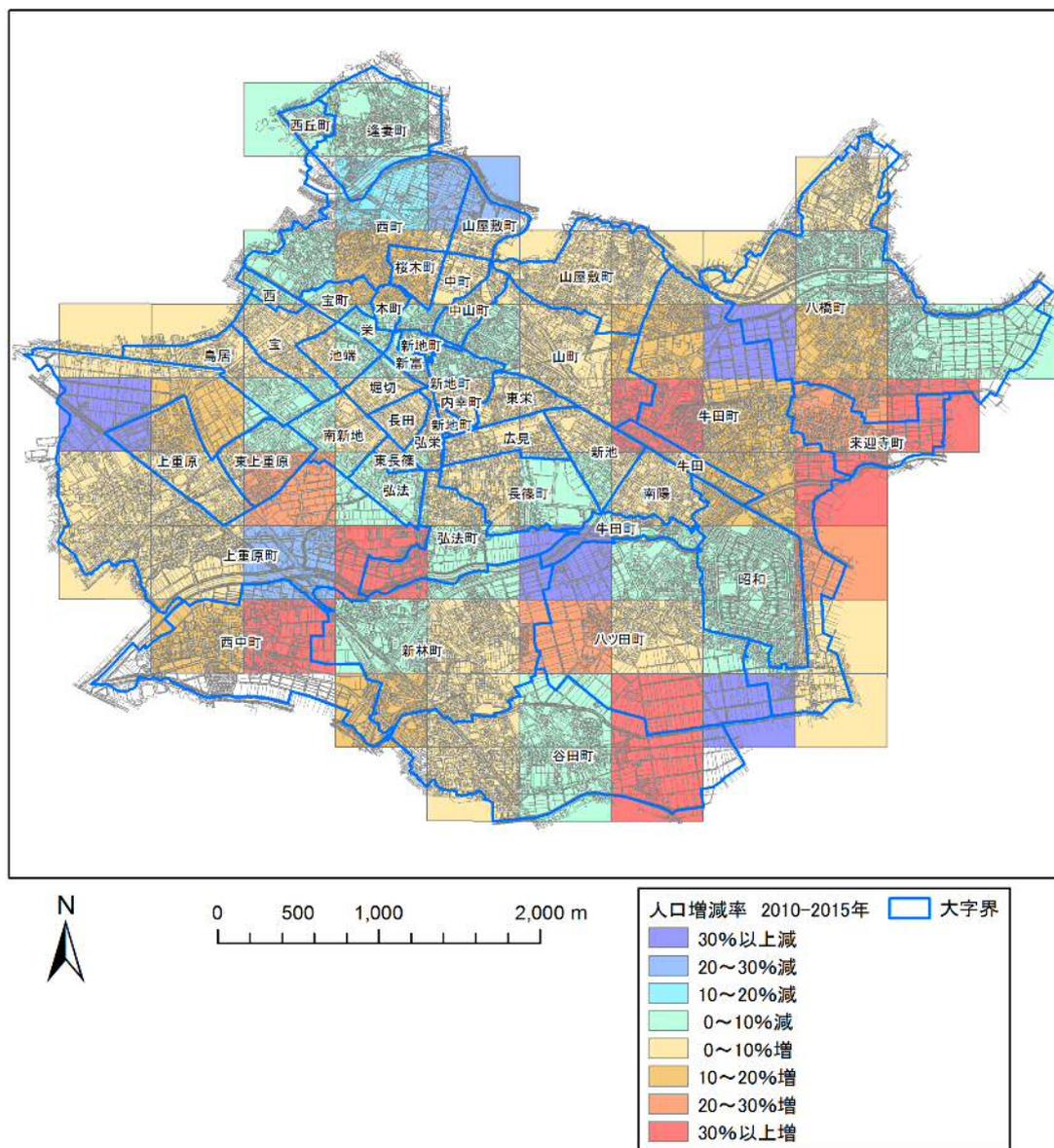


図 2-8 人口の推移

(出典：国勢調査)

メッシュ別に平成22年から平成27年の人口の推移をみると、中心市街地、昭和、逢妻町等において人口が減少しています。



(出典：国勢調査)

図 2-9 500m メッシュ別の人口増減率(H22~27年の人口増減)

②年齢3区分別人口の推移

本市の年齢3区分別人口の推移をみると、生産年齢人口（15～64歳）は昭和55年以降増加傾向にありましたが、平成27年時点で45,714人と若干減少しています。年少人口（0～14歳）は昭和55年～平成2年にかけて減少傾向にありましたが、近年は横ばい傾向にあります。

一方、本市の高齢化率は平成27年において全国平均の26.6%、県平均の23.8%を下回り19.4%となっていますが、平成22年には老年人口（65歳以上）が年少人口を上回るなど老年人口は増加傾向を示しており、少子高齢化が進展しています。

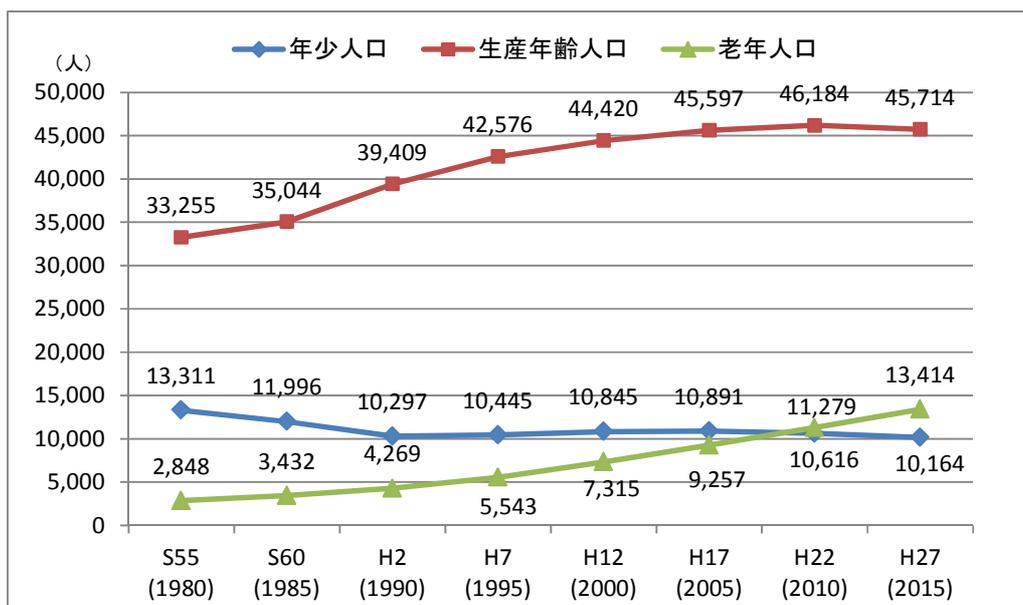


図 2-10 年齢3区分別人口の推移 (出典：国勢調査)

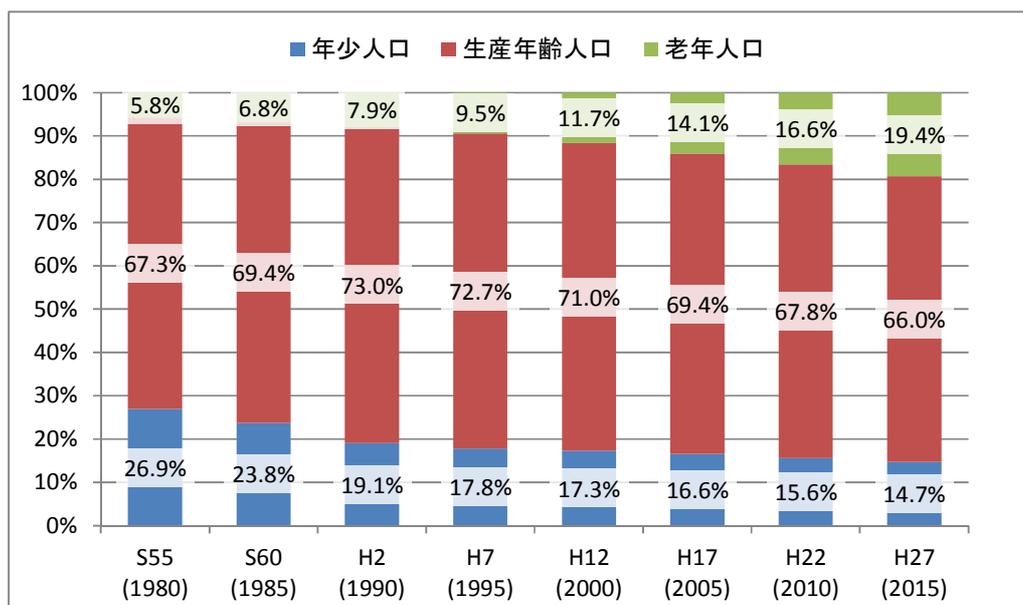
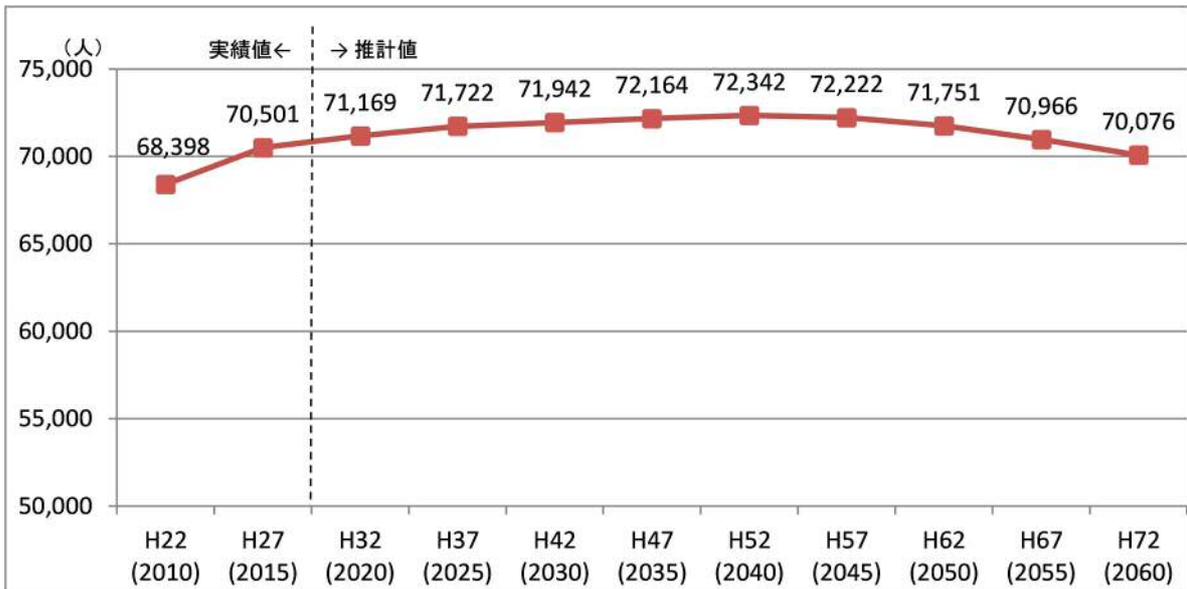


図 2-11 年齢3区分別人口割合の推移 (出典：国勢調査)

③将来人口の見通し

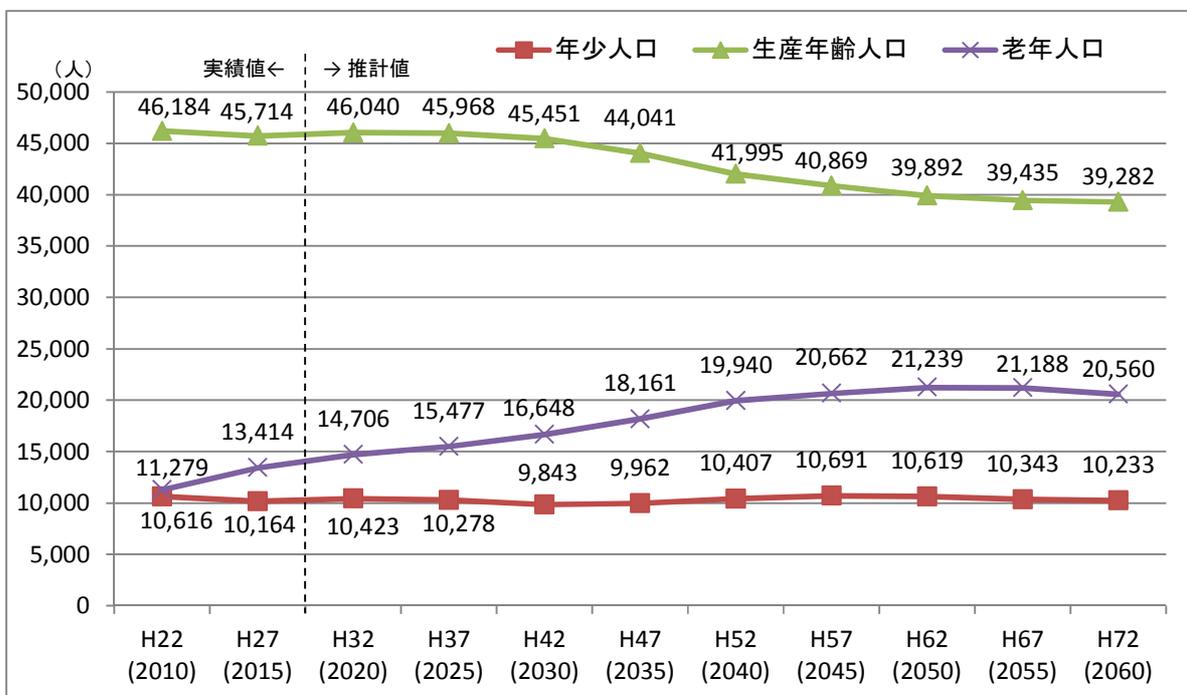
本市の将来人口は、「知立市人口ビジョン・まち・ひと・しごと創生総合戦略」によれば、出生率の上昇と移動率の向上により、平成72年に総人口7万人を目指していくこととしています。



(出典：平成27年までは国勢調査／平成32年以降は知立市人口ビジョン・まち・ひと・しごと創生総合戦略)

図 2-12 将来人口の推計

年齢3区分別人口は下図のように推計されています。老年人口（65歳以上）については平成62年にかけて増加傾向が続くものと推計されています。



(出典：平成27年までは国勢調査／平成32年以降は知立市人口ビジョン・まち・ひと・しごと創生総合戦略)

図 2-13 年齢3区分別人口の推計

④世帯の状況

1) 世帯数の推移

世帯数の推移をみると、世帯数も人口と同様な増加傾向となっていますが、世帯当たり人員は減少傾向にあります。平成27年の世帯当たり人員は2.41人となっています。

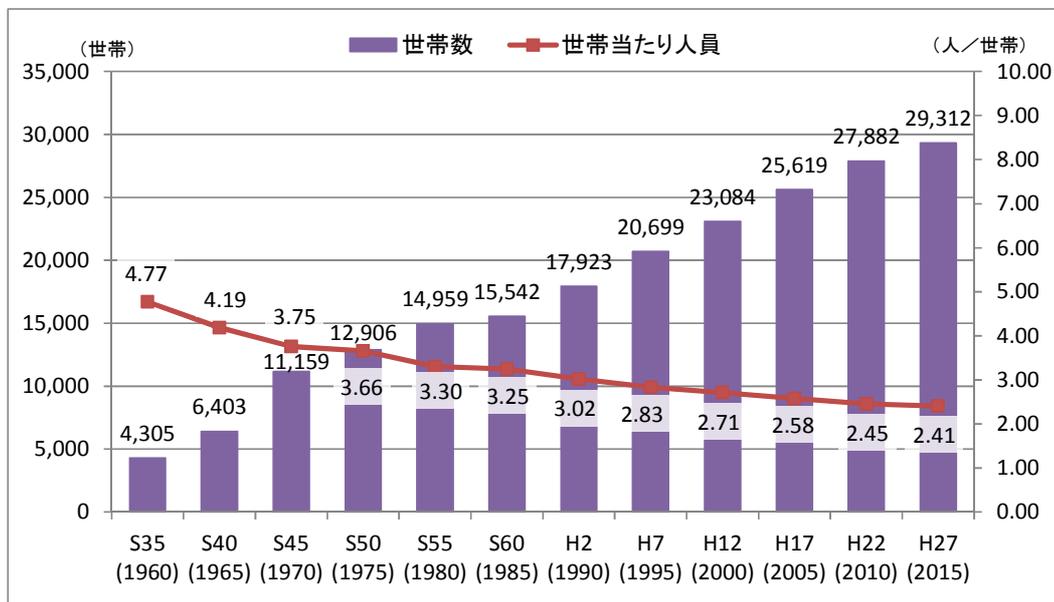
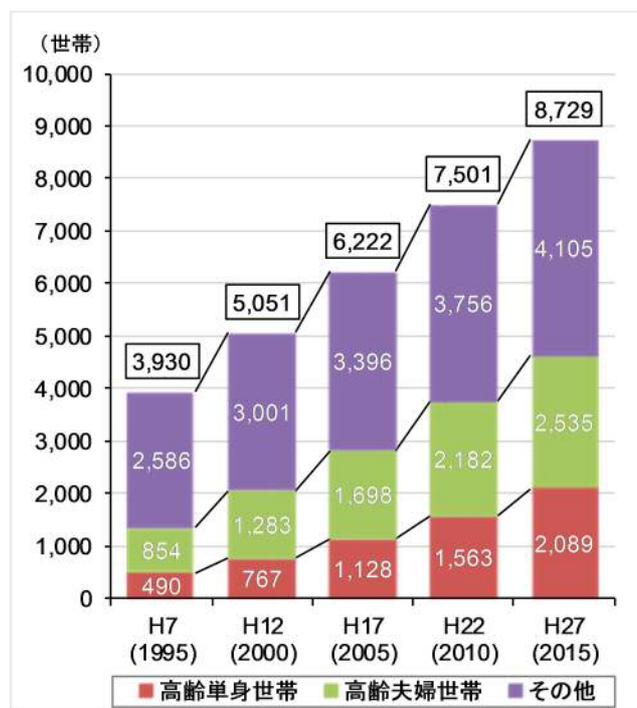


図 2-14 世帯数の推移

(出典：国勢調査)

2) 高齢者世帯の推移

高齢単身世帯、高齢夫婦世帯は増加傾向にあり、将来的な空家の増加が懸念されます。



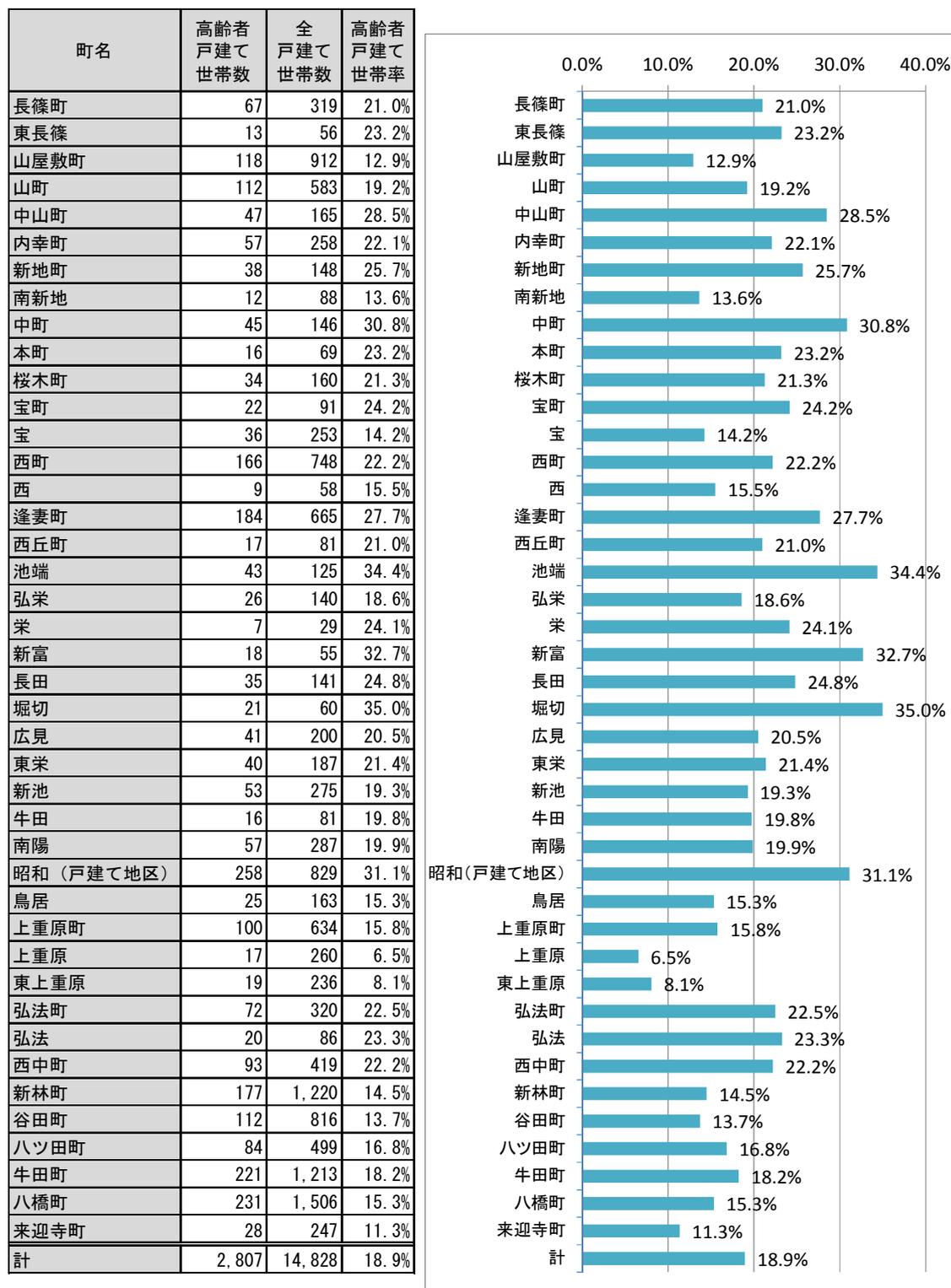
(出典：国勢調査)

図 2-15 高齢者世帯の推移

3) 高齢者世帯の町別分布状況

戸建て住宅に住む高齢者世帯率（町別）を以下に示します。特に堀切、池端、新富、昭和（戸建て地区）、中町に多く分布しています。

表 2-4 町別高齢者戸建て世帯率



（出典：住民基本台帳（平成29年6月1日））

(2) 空家等の実態整理

ア. 空家実態調査の概要（平成28年度空家実態調査より）

知立市全域を対象として「上水道開栓等データ」、「自治会情報」、「広報員情報」、「知立市情報」等をもとに机上調査を行い、613件の空家等候補を抽出しました。この613件に対し、外観の状況等を確認する現地調査を実施しました。この結果、空家候補として356件を抽出しました。次に、この356件の建物の所有者に対して、アンケート調査を実施した結果、空家対象となった建物は241件（空家88件、空家候補153件）となりました。

※本調査における調査対象建物は「主に住居として使用されている建物」としてしています。以下に掲げる建物については、調査対象外としています。

- (1) 居住者（または管理者）がいる敷地内の建物
- (2) マンション、アパート等の集合住宅で1室でも利用実績がある建物
- (3) その他（ビニールハウス等）

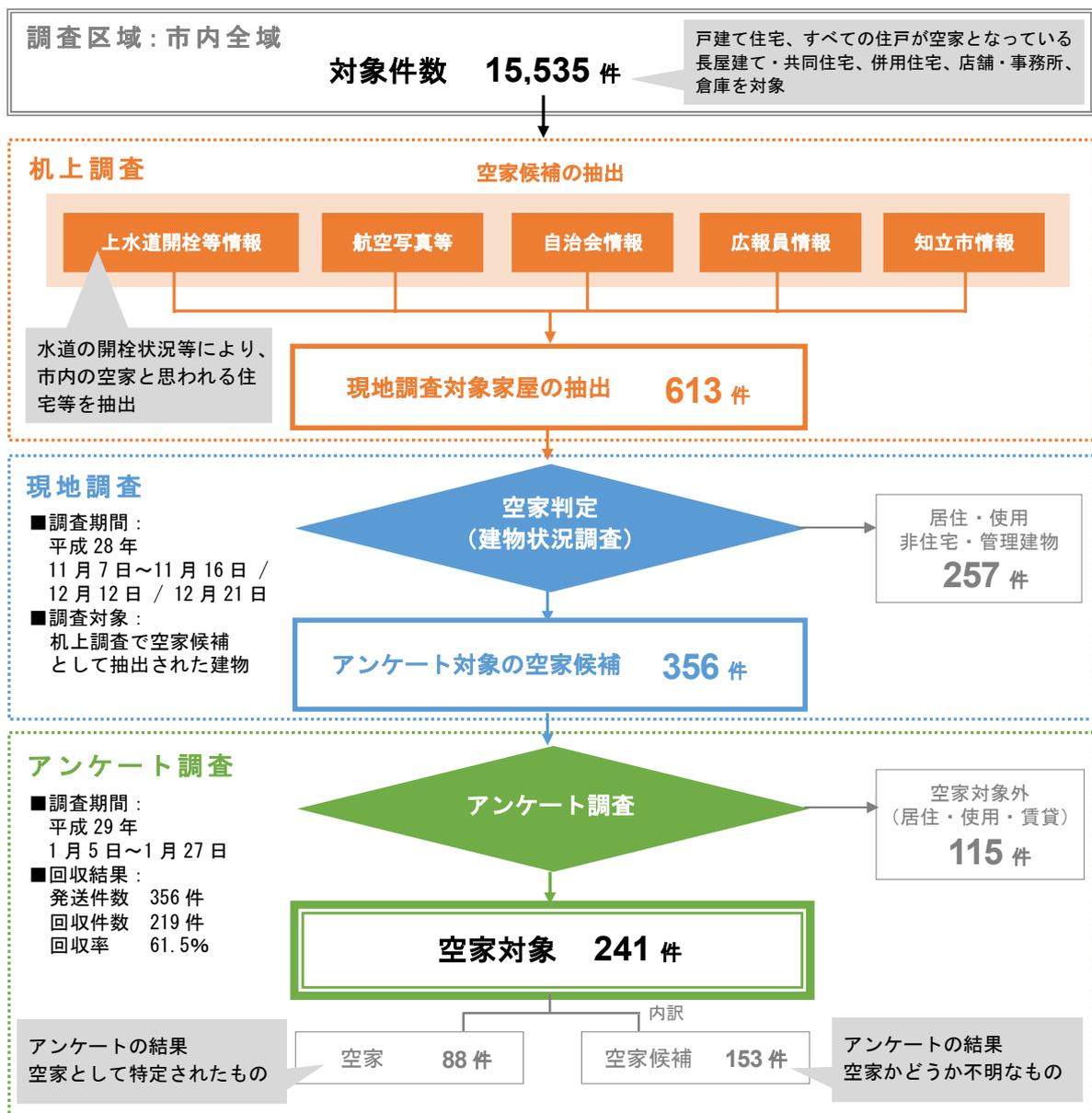


図 2-17 空家対象の抽出

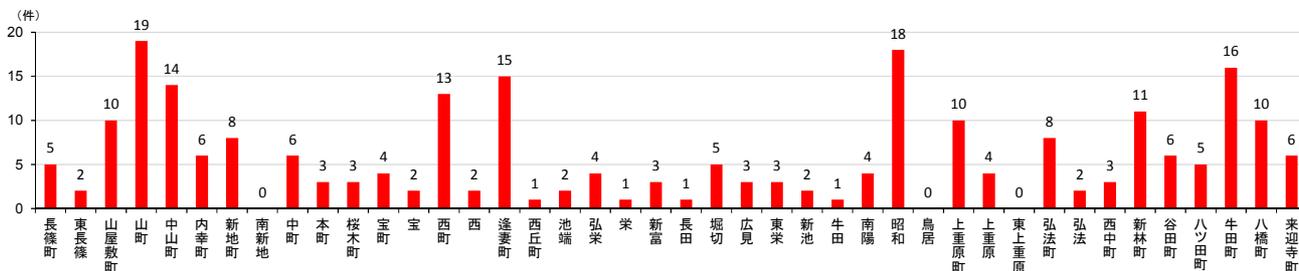
イ. 空家等の分布状況

今回の実態調査では、空家（空家対象）は、下記のエリアに比較的多く集積しています。

- ・ 中心市街地付近（本町、中町、中山町、栄、新地町、新富、堀切、宝町等）
- ・ 昭和（戸建て地区）
- ・ 逢妻町の一部

表 2-5 「町単位」空家分布一覧表

町名	空家 (a)	空家候補 (b)	空家対象 (a)+(b)	町名	空家 (a)	空家候補 (b)	空家対象 (a)+(b)
長篠町	1	4	5	長田	0	1	1
東長篠	1	1	2	堀切	3	2	5
山屋敷町	3	7	10	広見	3	0	3
山町	7	12	19	東栄	0	3	3
中山町	6	8	14	新池	1	1	2
内幸町	2	4	6	牛田	1	0	1
新地町	1	7	8	南陽	1	3	4
南新地	0	0	0	昭和	7	11	18
中町	3	3	6	鳥居	0	0	0
本町	2	1	3	上重原町	1	9	10
桜木町	2	1	3	上重原	0	4	4
宝町	3	1	4	東上重原	0	0	0
宝	1	1	2	弘法町	3	5	8
西町	3	10	13	弘法	2	0	2
西	1	1	2	西中町	1	2	3
逢妻町	7	8	15	新林町	4	7	11
西丘町	0	1	1	谷田町	3	3	6
池端	1	1	2	八ツ田町	1	4	5
弘栄	1	3	4	牛田町	6	10	16
栄	0	1	1	八橋町	4	6	10
新富	0	3	3	来迎寺町	2	4	6
				計	88	153	241



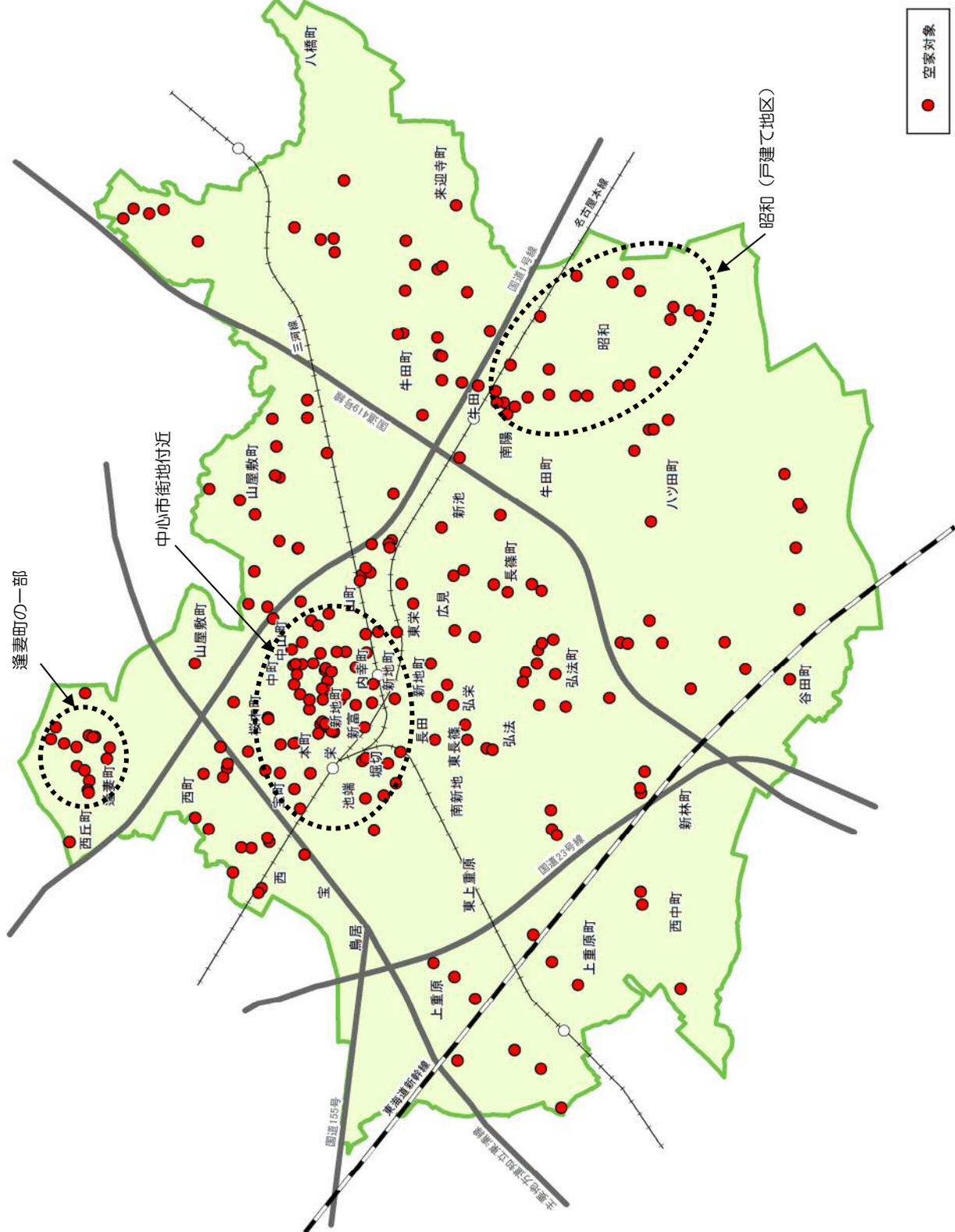


図 2-18 空家位置図(計241件)

また、市街化区域、市街化調整区域別にみると、大部分が市街化区域に分布していますが、一部、市街化調整区域の集落部分にも空家がみられます。

表 2-6 区域別空家件数

用途地域	面積(ha)	空家件数	割合
第1種低層住居専用地域	75	16	-
第1種中高層住居専用地域	279	37	-
第2種中高層住居専用地域	7	3	-
第1種住居地域	493	118	-
第2種住居地域	15	1	-
準住居地域	13	1	-
近隣商業地域	26	17	-
商業地域	26	19	-
準工業地域	58	11	-
工業地域	89	3	-
市街化区域	1,081	226	93.8%
市街化調整区域	550	15	6.2%
総計	1,631	241	100.0%

ウ. 空家等の現況

①空家率

空家率は市全体で1.6%となっています。町別にみると中山町、新地町、中町、堀切で高くなっています。

表 2-7 町別空家率

町名	空家対象	宅地数	空家率	町名	空家対象	宅地数	空家率
長篠町	5	317	1.6%	長田	1	152	0.7%
東長篠	2	62	3.2%	堀切	5	89	5.6%
山屋敷町	10	883	1.1%	広見	3	212	1.4%
山町	19	628	3.0%	東栄	3	207	1.4%
中山町	14	178	7.9%	新池	2	300	0.7%
内幸町	6	272	2.2%	牛田	1	117	0.9%
新地町	8	140	5.7%	南陽	4	321	1.2%
南新地	0	135	0.0%	昭和	18	781	2.3%
中町	6	148	4.1%	鳥居	0	220	0.0%
本町	3	79	3.8%	上重原町	10	700	1.4%
桜木町	3	212	1.4%	上重原	4	300	1.3%
宝町	4	114	3.5%	東上重原	0	267	0.0%
宝	2	296	0.7%	弘法町	8	323	2.5%
西町	13	739	1.8%	弘法	2	92	2.2%
西	2	70	2.9%	西中町	3	406	0.7%
逢妻町	15	650	2.3%	新林町	11	1,168	0.9%
西丘町	1	91	1.1%	谷田町	6	902	0.7%
池端	2	158	1.3%	八ツ田町	5	546	0.9%
弘栄	4	140	2.9%	牛田町	16	1,217	1.3%
栄	1	69	1.4%	八橋町	10	1,459	0.7%
新富	3	110	2.7%	来迎寺町	6	265	2.3%
				計	241	15,535	1.6%

※宅地数は、『土地課税台帳より現況地目が「宅地」の筆を抽出し、これを画地（敷地）単位で集計した値』としています。

②建物用途別現況（全 241 件）

建物用途区分に関しては、「戸建て住宅」が 189 件（78%）と最も多く、次いで「倉庫」が 28 件（21%）となっています。



図 2-20 建物用途別現況

③建物構造別現況（全 239 件 ※不明は除く）

建物構造区分に関しては、「木造」が 192 件（80%）と8割を占め、「非木造」が 47 件（20%）となっています。

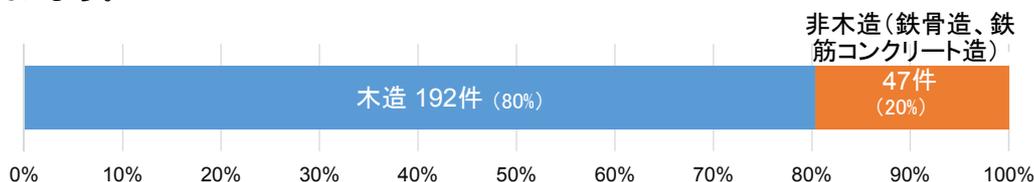


図 2-21 建物構造別現況

④建物階数別現況（全 240 件 ※不明は除く）

建物階数に関しては、「2階」が 133 件（55%）と過半以上を占めていますが、「1階」も 105 件（44%）となっています。

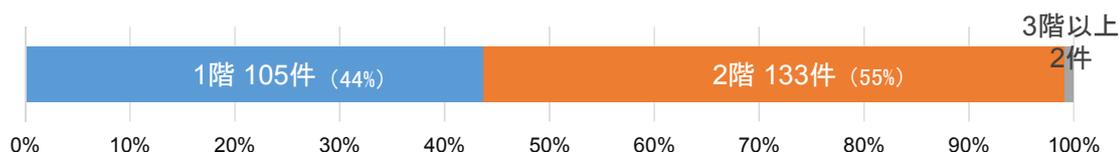


図 2-22 建物階数別現況

⑤建物建築年別現況（全 234 件 ※不明は除く）

建築年に関しては、「昭和 56 年以前」が 195 件（83%）と最も多く、旧耐震基準の建物が 8割を占めていることが分かります。



（※建築年は家屋課税台帳に基づいて集計）

図 2-23 建物建築年別現況

(3) 空家等所有者の意向把握

ア. アンケート調査の概要

ここでは、「平成28年度 空家実態調査」において実施したアンケート調査結果を整理します。

調査期間：平成29年1月5日～1月27日

アンケート調査対象件数 (a)	356 件
回収件数 (b)	219 件
回収率 (b)/(a)	61.5%

イ. 調査結果の概要（特に空家等対策上の課題に関係するものを抽出整理）

①対象建築物について

●空家になってからの期間

- ・建物が空家になってからの時期に関しては「10年以上」が最も多く35.2%、次いで「3年～5年未満」が21.6%、「5年～10年未満」が19.3%となっています。

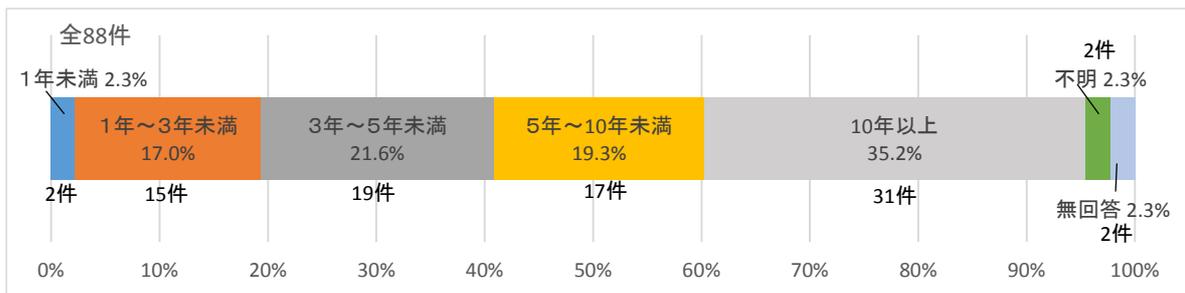


図 2-24 空家になってからの期間

●空家になった理由

- ・建物が空家になった理由に関しては、「転居のため」が最も多く23.9%、次いで「老人ホーム等の施設に入所したため」が18.2%、「相続等により取得したが利用していないため」が17.0%となっています。

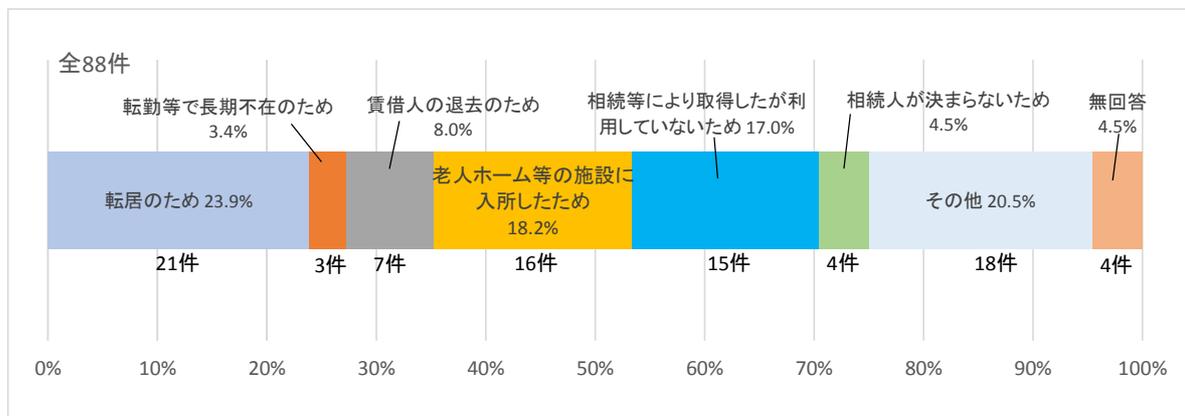
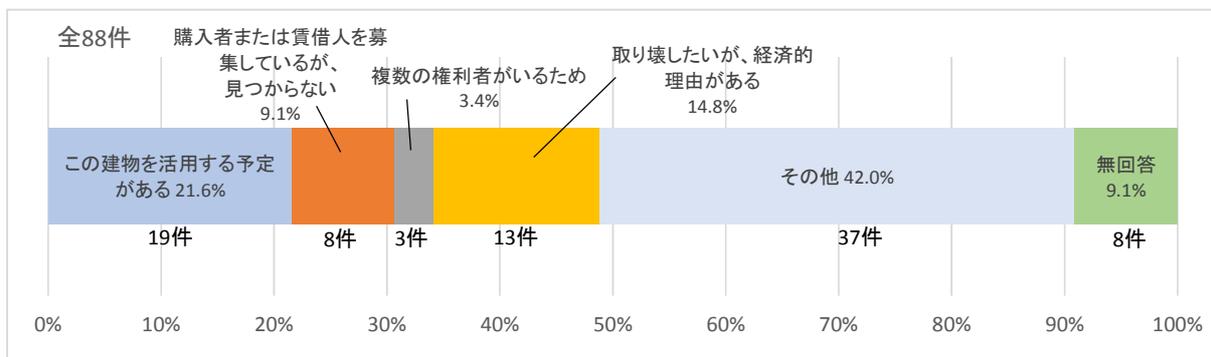


図 2-25 空家になった理由

●空家のままとされている主な理由

- ・建物が空家になったままの主な理由については、「この建物を活用する予定がある」が21.6%、「取り壊したいが、経済的理由がある」が14.8%となっています。



「その他」……「相続を完了していない・相続裁判中」、「老後に住む選択肢として残しておきたい」、「所有者が施設に入所・入院したため」、「所有者が認知症で判断できないため」など

図 2-26 空家のままとされている主な理由

②建物の所有者等について

●建物の取得方法

- ・建物の取得方法の理由に関しては、「相続した」が44.3%で最も多く、次いで「新築した・新築を購入した」が30.7%となっています。

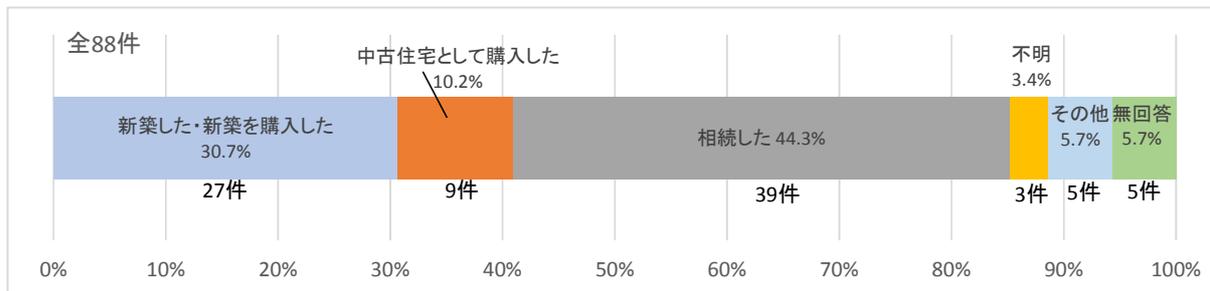


図 2-27 建物の取得方法

●登記の状況

- ・「相続した」を選択した方の登記状況に関しては、「登記済み」が82.1%で、「未登記」が12.8%となっています。

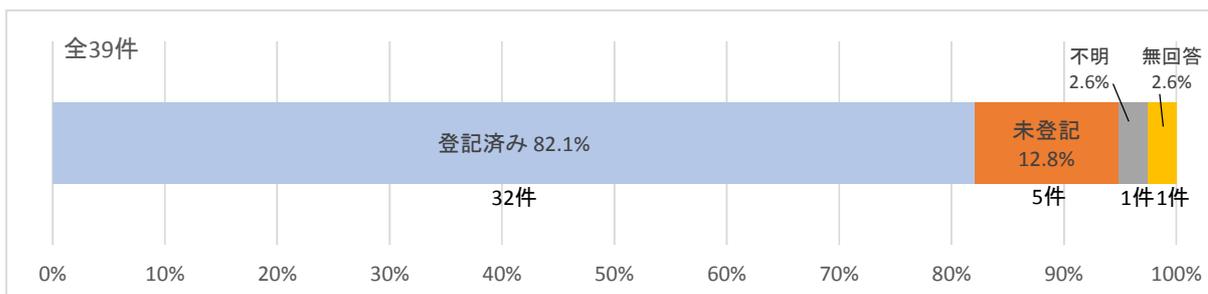


図 2-28 登記の状況

●所有者の年齢

- ・建物の所有者の年齢に関しては「75歳以上」が38.1%、「65歳～74歳」が17.5%と、所有者の55.6%が65歳以上となっています。

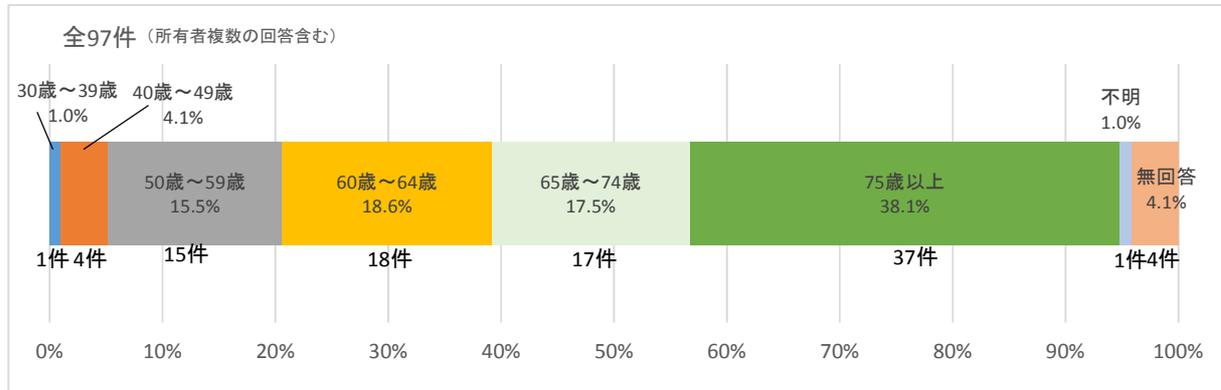


図 2-29 所有者の年齢

●所有者の居住地

- ・建物の所有者の居住地に関しては「知立市内」が45.5%、「知立市外」は50.0%となっています。知立市外は「愛知県内」が34.1%、「愛知県外」は15.9%となっています。

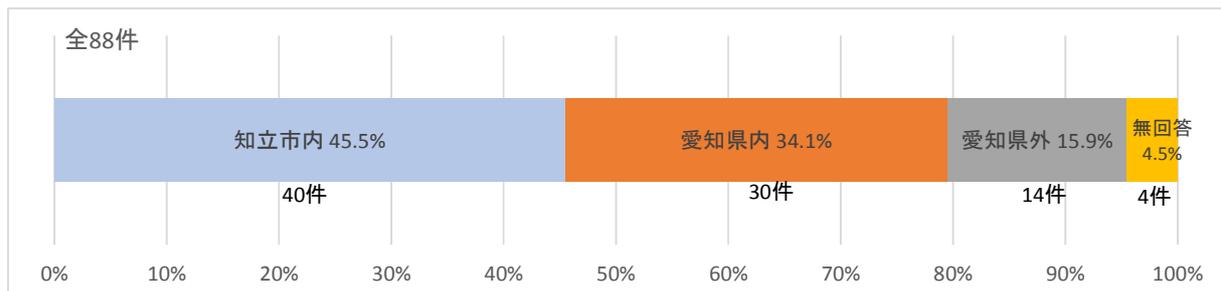


図 2-30 所有者の居住地

③建物の管理について

●主な管理者

- ・建物の主な管理者は「所有者本人または所有者と同居している親族」が63.6%、次いで「所有者と同居していない親族」が17.0%となっています。

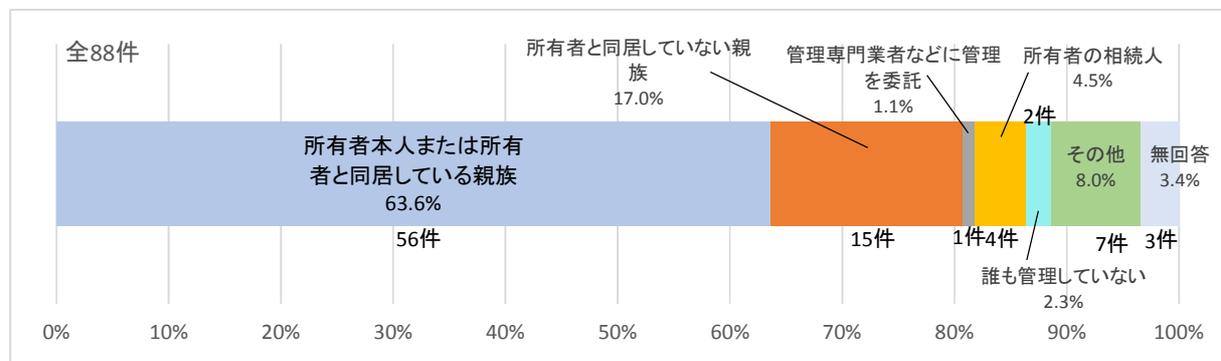


図 2-31 主な管理者

●管理の内容（複数回答）

- ・建物の管理の内容は「建物外部の清掃、草取り、剪定など」が 21.3%、「戸締りの確認」が 19.2%、「郵便物、チラシなどの整理、処分」が 16.8%となっています。

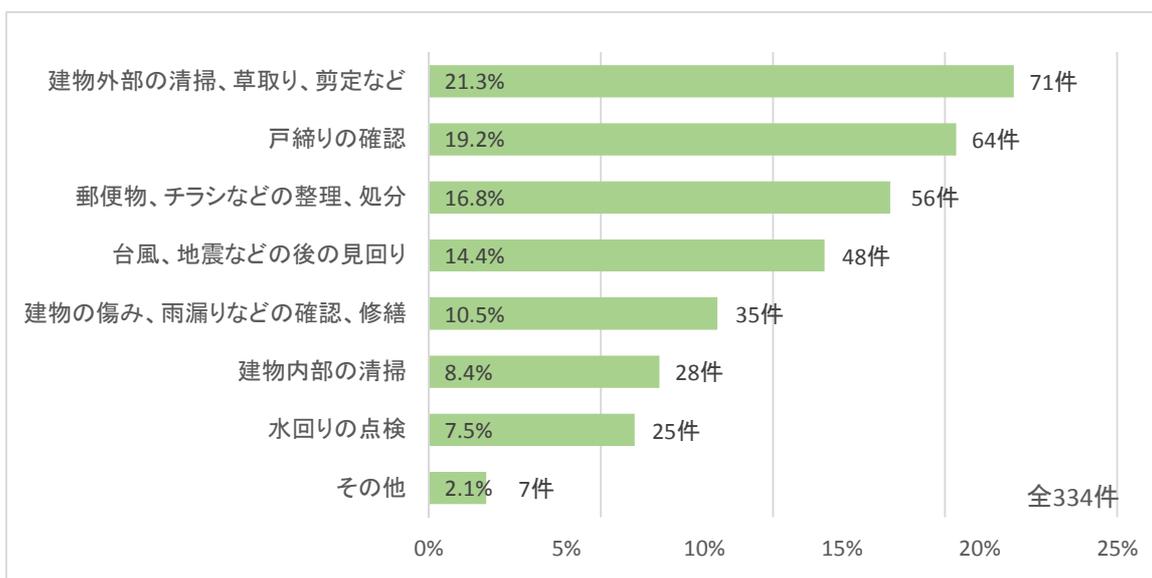


図 2-32 管理の内容

●管理する上で困っていること（複数回答）

- ・建物を管理することで困っていることに関しては「特にない」が 31.4%で最も多く、次いで「管理作業が大変なこと」が 14.4%、「仕事等で多忙であり、管理に充てる時間がないこと」が 12.7%となっています。

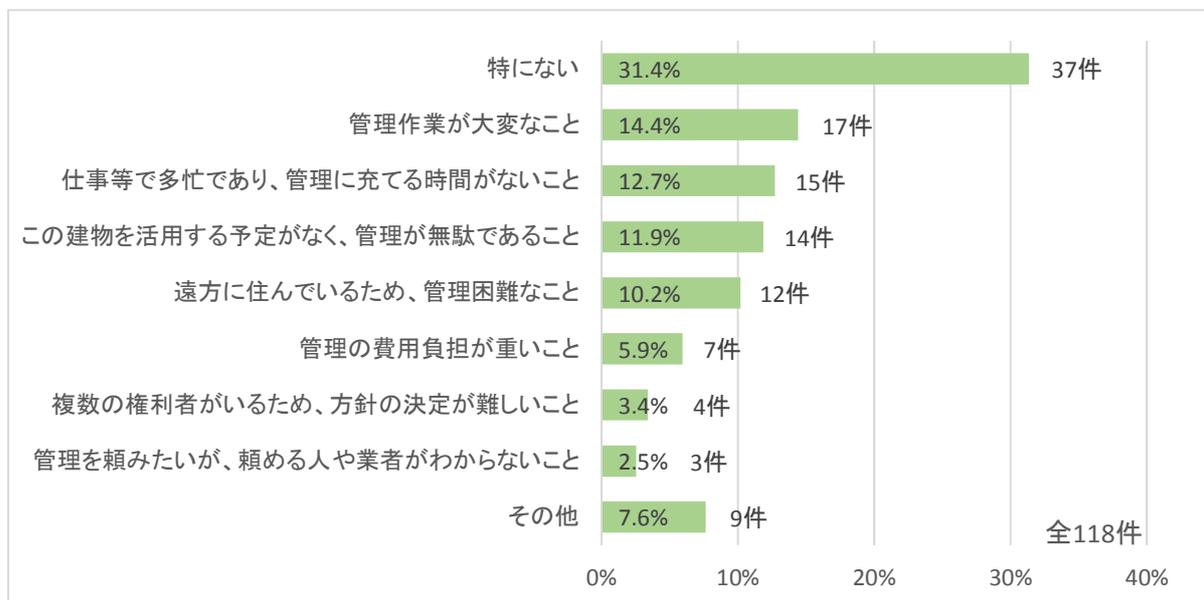


図 2-33 管理する上で困っていること

●専門業者への管理委託について

- ・専門業者への建物の管理委託については「委託するつもりはない」が70.5%となっています。一方、「既に委託している」は6.8%、「適切な業者があれば委託したい」は4.5%となっています。

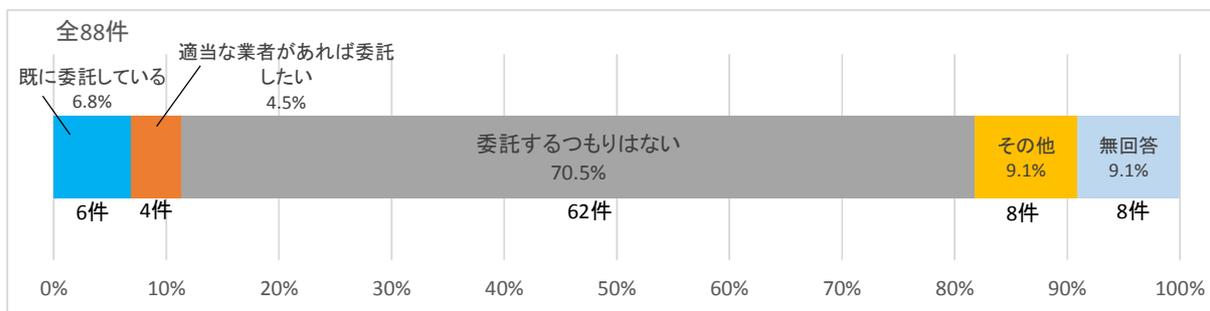


図 2-34 専門業者への管理委託について

●管理する上での心配事（複数回答）

- ・建物を管理する上での心配事に関しては「建物の腐朽、破損の進行」が19.1%、「不審者の侵入や放火」が17.9%、「樹木、雑草の繁茂」が17.0%となっています。

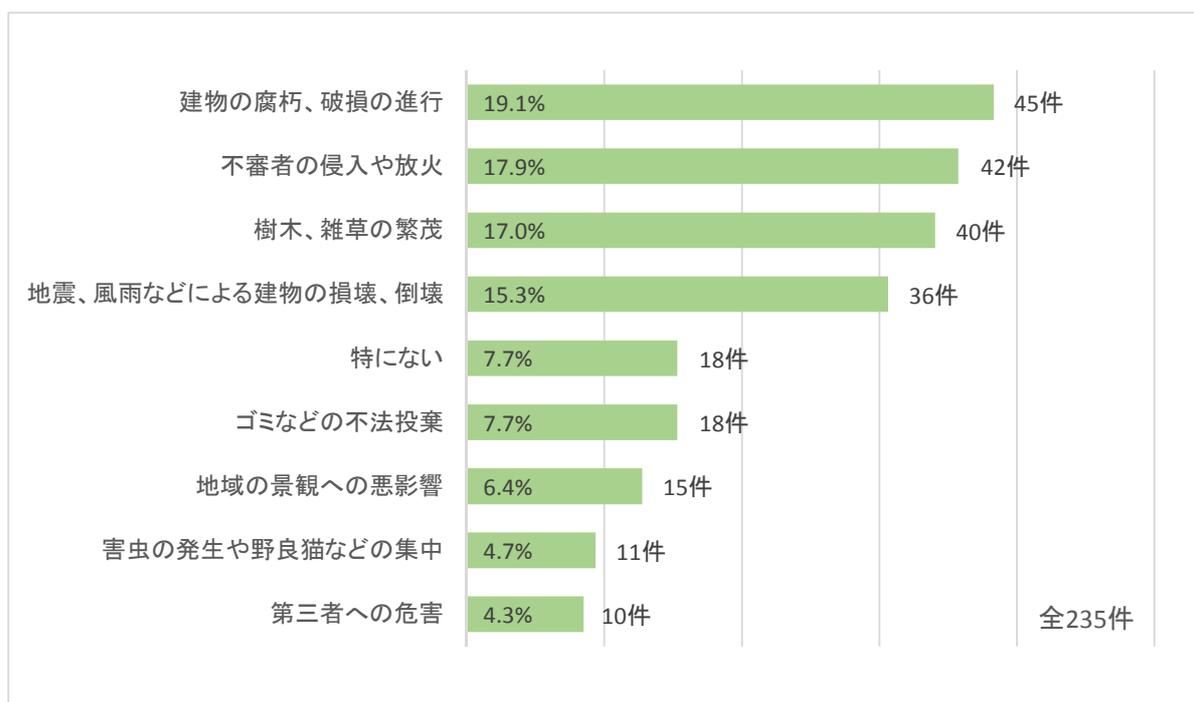


図 2-35 管理する上での心配事

④今後の空家に関する取組みについて

●空家を「有効利用」するために必要なこと（複数回答）

- 空家を「有効利用」するため必要なことに関しては「空家の取り壊しに対する支援」が28.2%、「相談窓口の開設」が16.2%、「不動産や解体業者のあっせん」が14.8%、「公的な機関による借り上げ」が11.3%となっています。

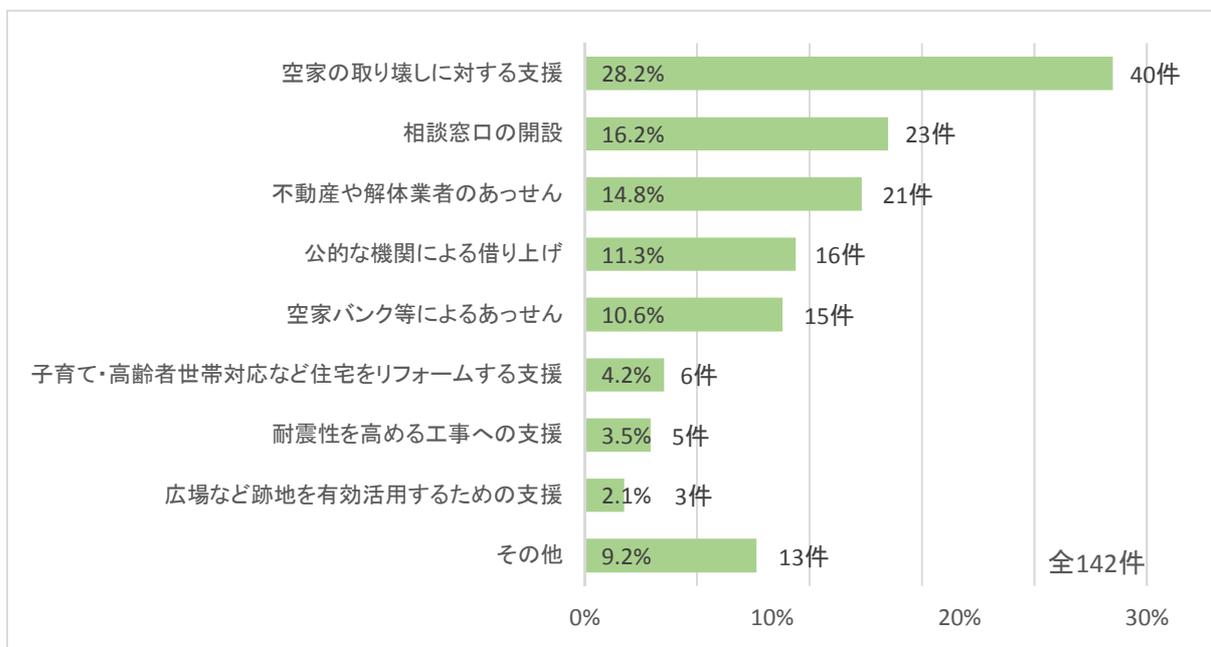


図 2-36 空家を「有効利用」するために必要なこと

●建物の今後の予定

- 建物の今後の利用予定に関しては「取り壊す、または取り壊したいと思っている」は29.5%で最も多く、次いで「利用する予定はない、または迷っている」が18.2%、「賃借人または購入者を募集したいと思っている」が5.7%となっています。一方、「この建物を利用する予定がある」は18.2%となっています。

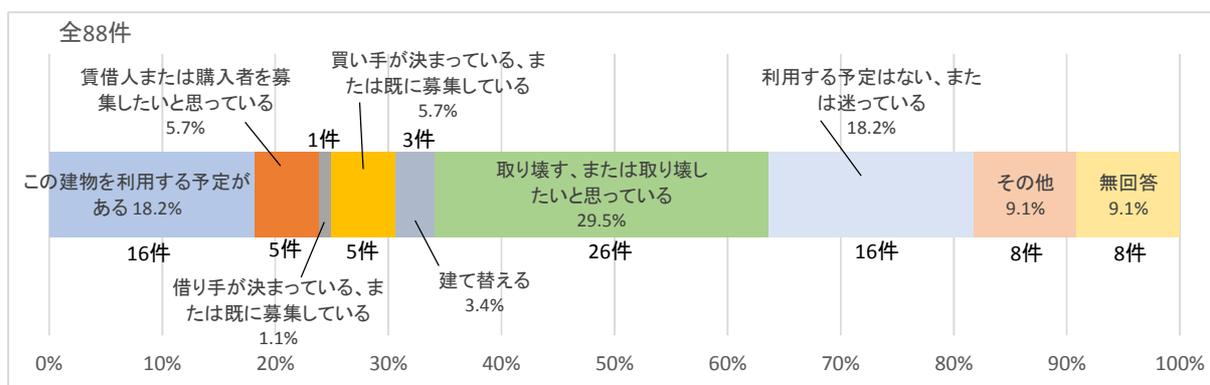


図 2-37 建物の今後の予定

●賃貸、売却する上で不安なこと（複数回答）

・「賃貸、売却」の意向を選択した所有者の心配事に関しては「建物の老朽化」が 25.0%、「接面道路が狭い、または無道路地である」が 16.7%、「建物が傷んでいる」が 12.5%となっています。

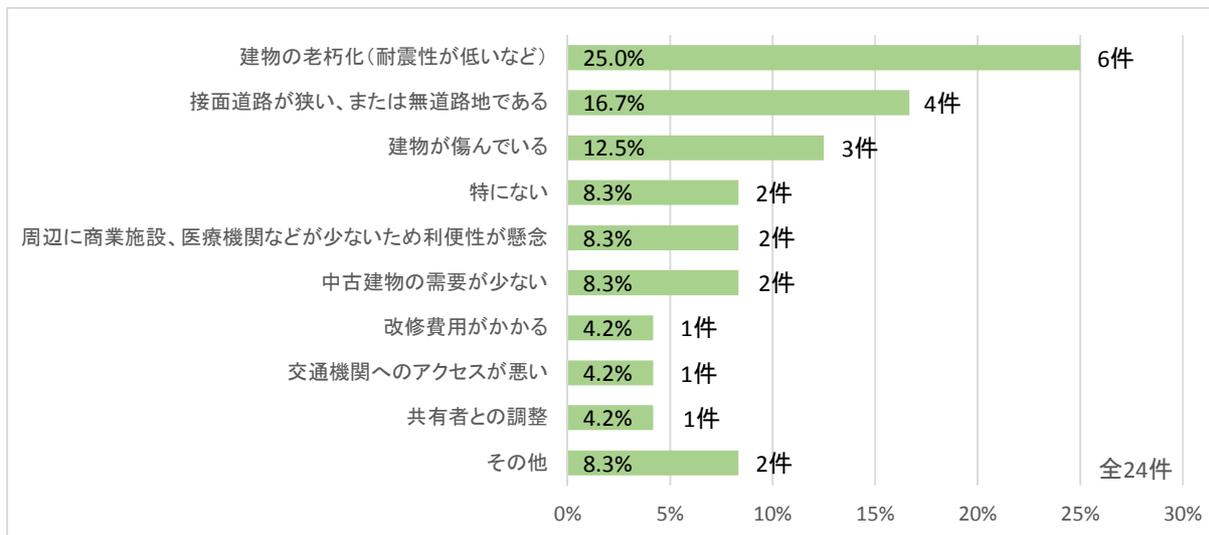


図 2-38 賃貸、売却する上で不安なこと

●取り壊した後の土地利用

・「取り壊す、または取り壊したいと思っている」を選択した所有者の、取り壊し後の土地利用に関しては「更地にして、賃貸（借地）または売却」が 38.5%と最も多く、次いで「更地のまま」が 19.2%となっています。

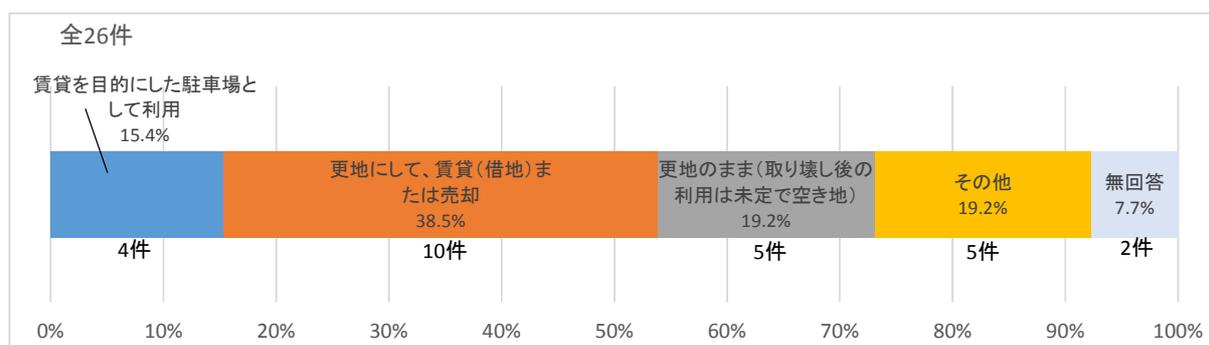


図 2-39 取り壊した後の土地利用

●建物の利用予定がない理由（複数回答）

・「利用する予定はない、または迷っている」を選択した所有者の理由に関しては「取り壊すと固定資産税が高くなるから」が最も多く 28.0%、「どのようにしたらよいかわからないから」が 20.0%となっています。

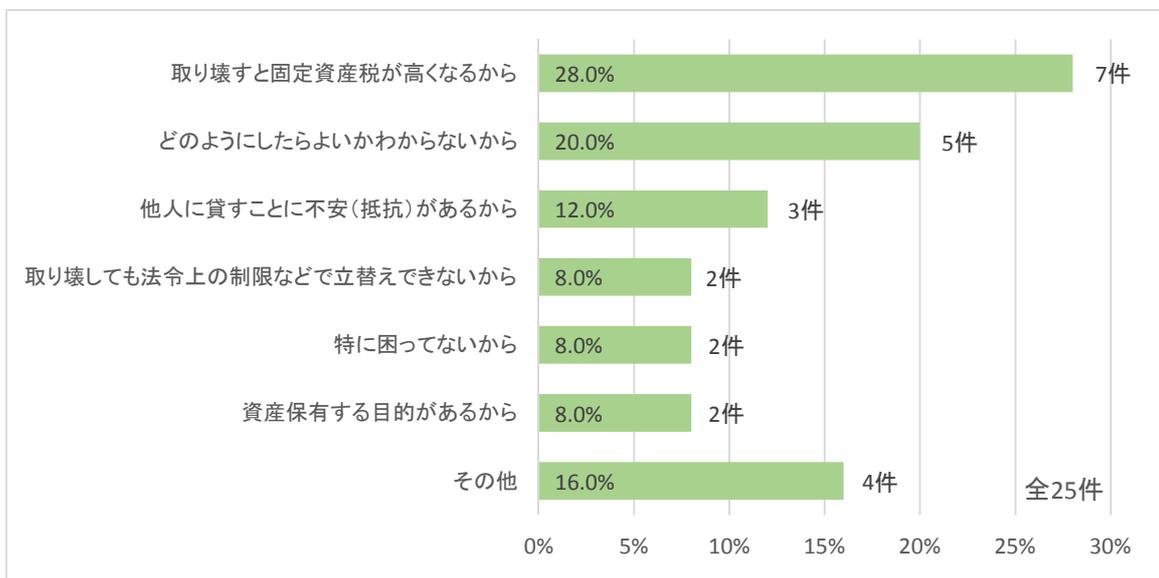


図 2-40 建物の利用予定がない理由

●空家バンク制度について

・空家バンク制度については「登録したくない」が 26.1%、「登録したい」が 11.4%となっています。一方、「わからない」が 37.5%と約 4 割近くあります。

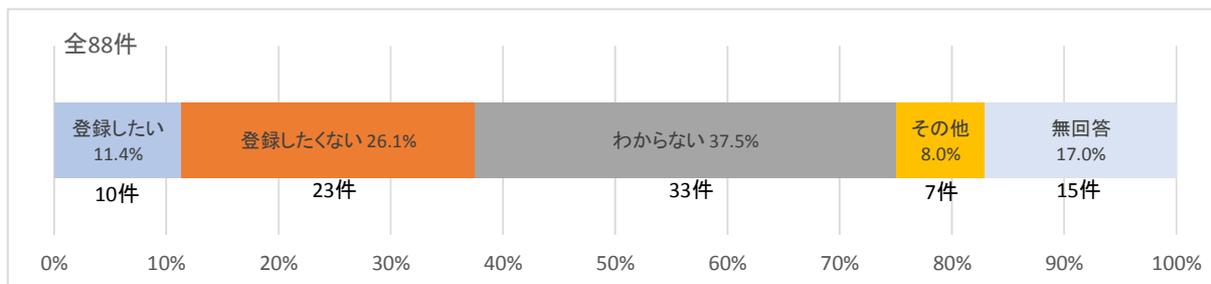


図 2-41 空家バンク制度について

●建物敷地の公共事業の代替地としての売却について

- ・公共事業の代替地としての売却については、「代替地として売却を検討してもよい」が28.4%となっています。

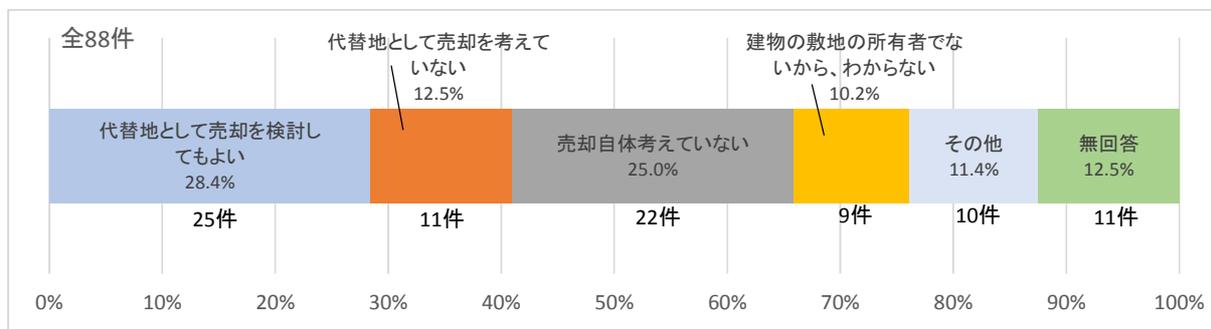


図 2-42 建物敷地の公共事業の代替地としての売却について

2-2 空家等対策上の課題

ここでは、2-1「空家等の現状把握」から、空家等対策上の課題を整理します。

ア. 都市特性の整理・空家等の実態整理からの課題

●将来都市構造を踏まえた空家等対策

- ・上位・関連計画で示される土地利用等実現のため、「第6次知立市総合計画」、「知立市都市計画マスタープラン」等示される将来都市構造や「知立市住生活基本計画」で示される地域類型ごとの住施策の方向性、及び「知立市立地適正化計画」で示される都市機能誘導区域・居住誘導区域を踏まえた空家等対策が必要です。

【P7 図 2-4 将来都市構造図、P8 図 2-5 地域類型、P9 図 2-6 目指すべき都市構造のイメージ、P9 図 2-7 都市機能誘導区域・居住誘導区域 参照】

●人口減少、高齢者世帯の増加、空家の増加への対応

- ・本市の人口は増加傾向にあるものの将来的には緩やかに減少していくことが見込まれています。また、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯は増加傾向にあります。将来的に空家の増加が懸念され、管理不全の空家の発生を抑制する対策など、計画的な空家等対策が必要です。

【P10 図 2-8 人口の推移、P13 図 2-12 将来人口の推計、P14 図 2-15 高齢者世帯の推移 参照】

●空家が集積している地区、戸建て住宅に住む高齢者世帯が多い地区への対応

- ・空家は、下記のエリアに比較的多く集積しています。空家率も高い町もあります。これらの地区では上位・関連計画に示される地域特性にあった空家等対策が必要です。

- ・中心市街地付近（本町、中町、中山町、栄、新地町、新富、堀切、宝町等）
- ・昭和（戸建て地区）
- ・逢妻町の一部

【P19 図 2-18 空家位置図、P21 表 2-7 町別空家率 参照】

- ・堀切、池端、新富、昭和（戸建て地区）、中町においては戸建て住宅に住む高齢者世帯が多く、これらの地区では、空家が増加する可能性が高い地区といえます。計画的、迅速な空家等対策が必要です。

【P16 図 2-16 町別高齢者戸建て世帯率 参照】

●旧耐震基準^(※)の空家への対応

- ・戸建て、木造、2階建ての空家が多く、また、旧耐震基準の空家が全体の約8割を占めており、利活用の促進につながる建物の改修等への対策が必要です。

【P22 図 2-20 建物用途別現況、P22 図 2-21 建物構造別現況、P22 図 2-22 建物階数別現況、P22 図 2-23 建物建築年別現況 参照】

※昭和56年以前の木造住宅は、旧耐震基準で建築されており、地震により倒壊する可能性が高いとされています。

また、都市特性の整理・空家等の実態整理から空家等が存在している地域の地域特性と課題を以下のように整理します。

■空家等が存在している地域の地域特性と課題

位置 【空家件数】	都市特性			地域特性区分
	都市の位置づけ	土地利用等	人口等	
本町・中町 中山町・栄 新地町・新富 堀切・宝町 【24件】	<ul style="list-style-type: none"> 都市的機能整備ゾーン 中心市街地 	<ul style="list-style-type: none"> 商業系用途地域 防火・準防火地域 	<ul style="list-style-type: none"> 将来人口減少 戸建て住宅に住む高齢者世帯が多い 	中心部等の複合的市街地（住商複合地）
昭和 (戸建て地区) 【18件】	<ul style="list-style-type: none"> 住宅ゾーン 開発住宅地 	<ul style="list-style-type: none"> 住居系用途地域 東知立土地区画整理事業区域 	<ul style="list-style-type: none"> 将来人口減少 戸建て住宅に住む高齢者世帯が多い 	計画的に整備された住宅団地
逢妻町 【15件】	<ul style="list-style-type: none"> 住宅ゾーン 開発住宅地 	<ul style="list-style-type: none"> 住居系用途地域 古い開発行為地区 	<ul style="list-style-type: none"> 将来人口減少 	既成市街地の一般住宅地
上記以外 【184件】	<ul style="list-style-type: none"> 住宅ゾーン 一般住宅地 	<ul style="list-style-type: none"> 主として住居系用途地域 	<ul style="list-style-type: none"> 将来人口減少 	

【計 241 件】

地域特性区分	地域特性に対応した課題
中心部等の複合的市街地（住商複合地）	<p>○まちの中心としてのにぎわいや魅力の低下への対応が必要です。</p> <ul style="list-style-type: none"> まちの中心としてのにぎわいや魅力の創出 空店舗等商店街の活性化に対する対策 <p>○防災上の課題への対応が必要です。</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路拡幅を伴う除却や共同による建替え支援など地域の防災まちづくりと一体となった対策 空家等の除却跡地を活用したオープンスペース確保など市街地の防災性向上等
計画的に整備された住宅団地	<p>○居住地としての質・魅力の低下への対応が必要です。</p> <ul style="list-style-type: none"> 同時期の空家等の大量発生、管理不全空家等による居住地としての魅力低下の防止 住民の年齢構成バランス改善、少子高齢化の急激な進行の抑制
既成市街地の一般住宅地	<p>○居住地としての質・魅力の低下への対応が必要です。</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理不全空家等による居住地としての魅力低下の防止 人口減少や少子高齢化の抑制に資する対策 まちなみ景観等の維持保全・阻害防止

イ. 空家等所有者の意向把握（アンケート調査）からの課題

①空家を取り巻く環境

●空家に対する問題意識（管理等）の浸透が必要

- 空家になってからの期間は「10年以上」が最も多く、また、建物の取得方法は「相続した」が約半数と最も多くなっています。相続時に建物を取得し、長期間空家状態となっている割合が多いことが伺えます。
- 空家になった理由は「転居のため」、「老人ホーム等の施設に入所したため」の回答も多々あります。
- 「相続した」と回答した方の中でも、「未登記」との回答も1割強あります。
- 今後、所有者等に対して適切な相続の必要性や空家の発生の抑制、適正な管理に関する周知、啓発が必要です。

【P23 図 2-24 空家になってからの期間、P23 図 2-25 空家になった理由、P24 図 2-27 建物の取得方法、P24 図 2-28 登記の状況 参照】

- 建物を管理する上で困っていることが、過半数の回答（認識）でみられる反面、業者への建物の管理委託については「委託するつもりはない」が約7割となっており、所有者が持つ認識と空家管理に対する考えに矛盾が見られることから、空家が持つ問題意識の浸透が必要と思われます。

【P26 図 2-33 管理する上で困っていること、P27 図 2-34 専門業者への管理委託について 参照】

●所有者が持つ管理面での課題解決が必要

- 空家の今後の予定については、「取り壊す、または取り壊したいと思っている」が最も多く、次いで「利用する予定はない、または迷っている」となっています。利用予定のない理由としては、「取り壊すと固定資産税が高くなるから」が最も多く、これは別の問の空家のままととなっている主な理由の中でも「取り壊したいが、経済的理由がある」との回答もあり、所有者の経済的な状況が、空家の取り壊しが困難である要因のひとつとなっています。

【P28 図 2-37 建物の今後の予定、P30 図 2-40 建物の利用予定がない理由、P24 図 2-26 空家のままととなっている主な理由 参照】

- その他にも、相続関係など私法に絡む課題や、「活用したほうが良いか、売ったほうが良いかわからない」とした回答もあり、様々な要因が混在しており、所有者が持つ管理面での課題を解決する対策が必要と思われます。

【P30 図 2-40 建物の利用予定がない理由 参照】

●高齢の空家所有者の増加への対応が必要

- 空家所有者の半数以上が65歳以上であり、高齢の所有者が多い状況です。また、建物の所有者の居住地は約半数が知立市外となっており、遠方に居住していた場合、管理に訪問することが困難な場合も想定され、管理作業が大変であることが考察できます。

- ・今後さらに空家所有者の高齢化が進む場合は、空家が増加するとともに管理不全の空家等の増加も懸念されます。

【P25 図 2-29 所有者の年齢、P25 図 2-30 所有者の居住地 参照】

②現存の空家を管理する上での心配事や生活環境等に対する影響

- 建物の腐朽、破損の進行

- 不審者の侵入や放火

- 樹木、雑草の繁茂

- 地震、風雨などによる建物の損壊、倒壊 等

- ・アンケート調査結果からは、建物を管理する上での心配事として「建物の腐朽、破損の進行」、「不審者の侵入や放火」、「樹木、雑草の繁茂」、「地震、風雨などによる建物の損壊、倒壊」が多くありました。これらは地域活性化や生活環境面において近隣住民への影響が大きく、防災面や防犯面につながる要素と考えられます。

【P27 図 2-35 管理する上での心配事 参照】

③空家の利活用に関する課題

- 利活用の予定がない。

- 固定資産税が高くなることを懸念し、取り壊しをしない。

- 他人に貸すことに不安（または抵抗）がある。

- 利活用がよいか、売却がよいかわからない。

- ・建物の今後の利用予定に関しては「利用する予定はない、または迷っている」との回答が約 2 割あり、建物の利用予定がない理由については、「取り壊すと固定資産税が高くなるから」、「どのようにしたらよいかわからないから」、「他人に貸すことに不安（抵抗）があるから」等の回答があります。一方、空家を「有効活用」するために必要なことは、「空家の取り壊しに対する支援」、「相談窓口の開設」、「不動産や解体業者のあっせん」、「公的な機関による借り上げ」、「空家バンク等によるあっせん」との意見があります。

- ・建物の今後の利用予定に関して、「取り壊す、または取り壊したいと思っている」を選択した所有者の、取り壊し後の土地利用に関しては「更地にして、賃貸（借地）または売却」が約 4 割と最も多く、次いで「更地のまま」となっています。また、「建物敷地を公共事業の代替地として売却してもよい」との意見もあります。更地（空家跡地）は地域活性化につながる資源となる可能性があり有効活用が望まれます。

- ・今後、空家・更地（空家跡地）の利活用に関する啓蒙、情報発信、相談窓口の充実等が必要と思われます。

【P28 図 2-37 建物の今後の予定、P30 図 2-40 建物の利用予定がない理由、P28 図 2-36 空家を「有効活用」するために必要なこと、P29 図 2-39 取り壊した後の土地利用、P31 図 2-42 建物敷地の公共事業の代替地としての売却について 参照】

ウ. 空家が地域に与える影響

適切に管理されない空家が地域に与える影響として、以下の項目が挙げられます。

1) 環境・衛生面に対する影響

- ・敷地内にゴミが放置・投棄され、異臭や害虫が発生する可能性
- ・敷地内での雑草繁茂や樹木の越境、落ち葉の散乱などの可能性

2) 防災面に対する影響

- ・老朽化した空家による倒壊事故の可能性
- ・台風等により屋根や外壁等の落下、飛散事故の可能性
- ・放火などによる空家での火災や延焼事故の可能性
- ・地震発生時に空家の倒壊により、避難路が塞がれる可能性
- ・雑草やゴミに起因する火災発生の可能性

3) 防犯面に対する影響

- ・空家への不法侵入や不法滞在等の可能性
- ・空家が存在することによる不安感などに関連する相談の可能性

4) 景観面に対する影響

- ・著しく破損、腐食等が生じている空家が周辺の良い景観を害する可能性

5) 地域活性化に対する影響

- ・放置された空家が増えると地域活性化に支障を来す可能性
(街の活力の低下)

6) その他

- ・固定資産税の滞納
- ・人口流出、過疎化

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

空家等対策上の課題を踏まえ、本市における空家等対策に向けた基本的な方針として、5つの柱を設定します。

- (1) 空家等の発生の抑制と適正管理の推進
- (2) 空家等の利活用の促進
- (3) 管理不全な空家等への対応
- (4) 多様な主体との連携の推進
- (5) 空家等の状態に応じた対策の実施

(1) 空家等の発生の抑制と適正管理の推進

本市は、将来的な人口減少、高齢化の進展に伴い、空家等の増加、適切に管理されない空家（管理不全の空家）の増加が予想されます。

また、相続時に建物を取得し長期間空家状態となっている空家や、転居や老人ホーム等の施設に入所したため空家になっているもの、高齢者が所有する空家も多くあります。空家の管理については問題意識が低い一面もあります。

今後は、空家等の所有者等が空家等対策の必要性を十分認識し適正に管理していくための取組みを実施します。また、空家になる前、相続する前の段階から空家等対策の必要性、適切な相続の必要性について認識し、空家等の発生を抑制するとともに、空家等が発生しても周辺環境に悪影響を及ぼさないように適正に管理するための取組みを実施します。

(2) 空家等の利活用の促進

本市においては、空家等の今後の利用予定が未定なものが多く、また、旧耐震基準の古い空家も多くみられます。一方、空家を取り壊した後の跡地についても利用予定が未定なものも多くみられます。

今後は、空家・跡地を資源として捉え、利活用・流通を促進し、地域の活力を保持・増進するための取組みを実施します。

特に、市中心部に集積する空家等については、中心市街地としての土地利用を実現する空家対策、計画的に整備された住宅団地に集積する空家については、良好な居住地としての質・魅力を維持できる空家対策を実施していきます。

(3) 管理不全な空家等への対応

長期にわたって管理が十分とは言えない老朽化した空家もあり、また、空家の取り壊しについても所有者の経済的な理由が取り壊しを困難にしている要因ともなっています。

適切な管理がされないまま放置された空家等は、防災、衛生、景観等周辺環境に悪影響を生じさせるため、それら管理不全な空家等に対する対応を実施します。

(4) 多様な主体との連携の推進

空家等対策は、税務、法律、建築、土木、都市計画、防犯、防災、環境等関連する分野が多岐にわたります。空家等対策を実施していくために、庁内組織体制を充実するとともに、行政だけでなく、住民、事業者、専門家・関係団体など多様な主体が連携し、空家等対策を総合的に推進する仕組みを構築します。

(5) 空家等の状態に応じた対策の実施

空家等に対する取組みは、空家の発生前（建物利用中）から除却に至る各状態・段階に応じた対策を実施します。

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

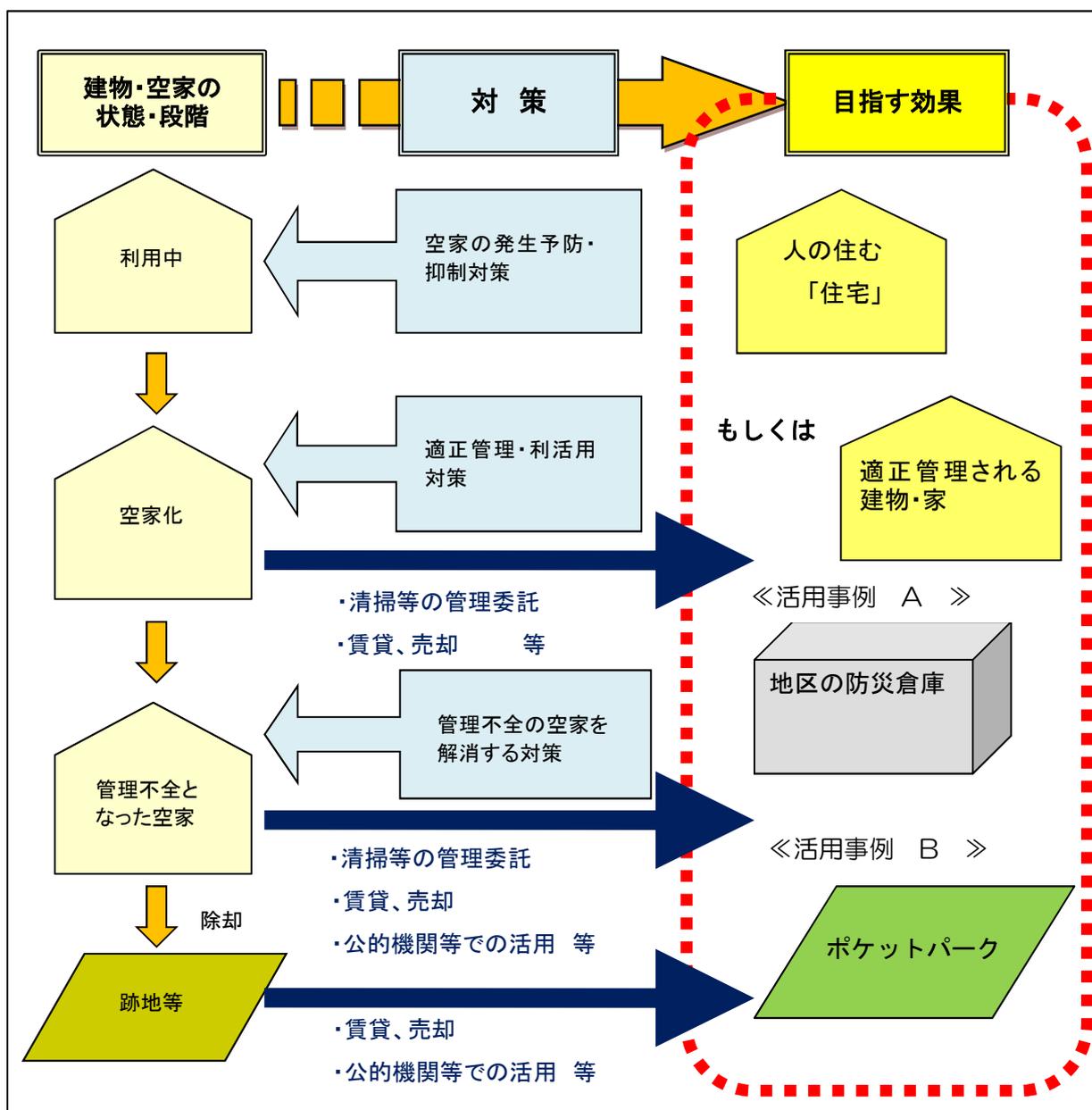
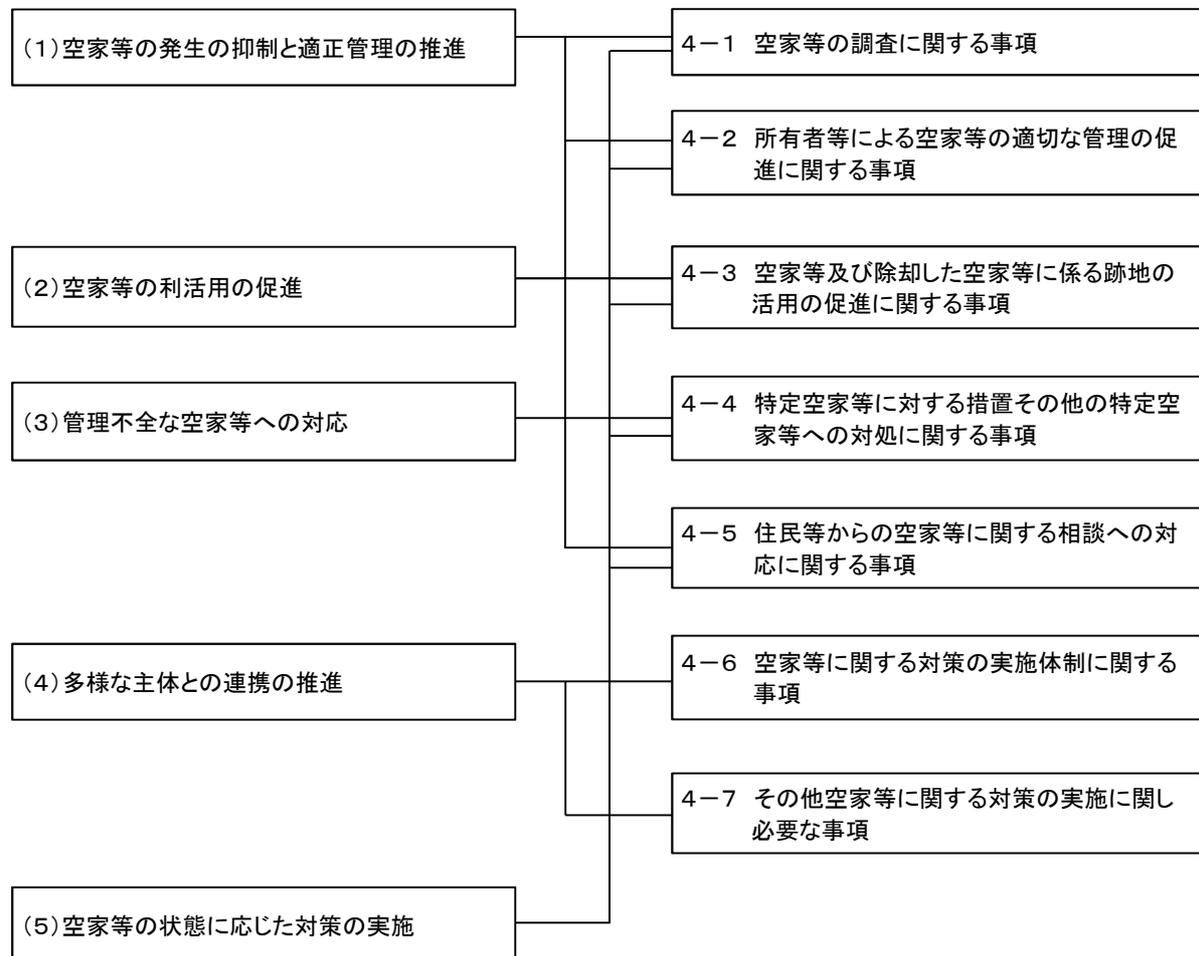


図 3-1 空家等の状態に応じた対策の実施

<第3章「空家等対策に関する基本的な方針」と第4章「空家等対策に関する取組み」の関係>

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

第4章 空家等対策に関する取組み



第4章 空家等対策に関する取組み

4-1 空家等の調査に関する事項

- (1) 空家等に関するデータベースの整備
- (2) 空家等に関するデータベースの更新

(1) 空家等に関するデータベースの整備

「平成28年度空家実態調査」の結果を基に、「空家台帳」、「空家データベース」、「空家カルテ」、「空家位置図」を整備しました。これらに苦情・相談のあった空家等の情報を加え、空家等に関するデータベースを保持しています。

このデータベースを活用し、平成29年度において、空家等に関する情報を高度にシステム情報化します。統合型GISを使用することで、これまで建築課が保管していたカルテに記載された事項について、担当する職員はシステム上で最新の情報を閲覧することができます。

今後は、空家に関する効率的な事業の実施が可能となるよう、この統合型GISを活用し、関係部局間で情報を共有し、全庁的で適切な空家対策を図っていきます。

■統合型GIS(※)の内容

- 空家台帳（空家実態調査結果）
 - ・課税台帳情報、現地調査結果、アンケート調査結果
- 空家データベース（GISデータベース）
 - ・空家位置情報、属性情報（管理者名、所在地、面積、建築年等）
- 空家カルテ
 - ・建物情報、土地情報、位置図
- 現地写真
- 苦情・相談空家
- 特定空家等情報

【空家等台帳システムの機能】

- ・空家等の検索、照会
- ・空家等情報の追加、更新、削除
- ・現況写真等の画像データ表示、追加、削除
- ・空家等に関する処理や手続等の履歴情報の保持
- ・統合型GISシステムとの連携による位置の表示
- ・帳票の印刷

※統合型GISとは、地方公共団体内でのLAN等のネットワーク環境のもとで、庁内で共用できる空間データ（道路、街区、建物、河川など）を一元的に整備・管理し、各部署において活用する庁内横断的なシステムのことです。

(2) 空家等に関するデータベースの更新

空家等に関するデータベースの更新については、統合型 GIS をベースに、随時、新たに発生する空家、解体された空家等の把握に努めます。

■施策例

- 新たに発生する空家等の把握
 - ・パトロールの実施
 - ・地元からの情報提供
 - ・水道の閉栓に関する情報提供
- 解体された空家等の把握
 - ・税務部局による現地調査等を利用した情報提供

4-2 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

- (1) 空家等の管理・発生抑制の基本的な考え方
- (2) 空家所有者等への啓発
- (3) 空家等の適正管理・発生抑制に向けた体制の整備

全国的に空家数は増加傾向にあり、本市においても増加傾向にあります。将来的に管理不全の空家等の増加が懸念されるなか、管理不全の空家等により地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼさないよう防止することを目的に、空家等所有者の意識の啓蒙や理解増進など、管理不全の空家等の発生未然防止及び解消を目指した管理の支援を実施していきます。

(1) 空家等の管理・発生抑制の基本的な考え方

空家等の適切な管理は、第一義的には当該空家の所有者等が自らの責任において行うことが原則です。

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住宅、すなわち「空家予備軍」というべき住宅についても、空家等となる前の段階で対策を講ずる必要があります。

「空家予備軍」に対しては、法的には行政などの所有者等以外の者が直接的にアプローチすることができません。このため、所有者等が自身で問題意識を持ち、事前対策を講ずる必要があります。

(2) 空家等所有者等への啓発

所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、所有者等に対する情報提供、相談受付などの必要な支援を行います。また、所有者等の意識を高めるため、「空家等の適切な管理は所有者等の義務である」ことを周知します。

空家になった場合、維持管理等の負担が生じることや、周辺に悪影響を及ぼした場合に損害賠償を求められる恐れがあること、また、地域にとっては、防災や衛生などの面で地域の住環境の悪化を招くおそれがあることなどを認識してもらい、空家等に関する問題意識を高めていきます。

特に、空家等を相続により取得することが多いことから、相続が発生する前に高齢者や高齢者を含む世帯に対し、空家等対策の必要性や適切な相続の手続きの必要性、手続きの方法等に関し、周知、啓発を図ります。

■施策例

- 空家等の管理・発生抑制について、市のホームページ・広報紙・パンフレット等の活用による情報提供、周知・啓発
- 市職員等による出前講座の開催及び出前講座を利用した情報提供、相談体制の構築
- 専門家、関係団体等の協働による相談窓口の開設、相談会・セミナー等の開催
- モデル地区による啓発等勉強会の開催
- 高齢者が集まる機会を利用した情報提供、周知・啓発
- 固定資産税納税通知書に適正管理文書を同封（相続登記PR、空家等対策紹介等）

(3) 空家等の適正管理・発生抑制に向けた体制の整備

空家等の適正管理及び発生抑制のために、庁内及び地域・専門家・関係団体等庁外組織との連携による体制を構築するとともに、空家等の管理代行、清掃、売買、賃貸、改修（リフォーム）、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、各種団体等が実施しているサービス等の情報提供を行います。

また、高齢である、遠方に居住しているなど、管理すべき所有者等が適切に管理できない空家等に対応するためにも管理に関する相談窓口を設置します。

■施策例

- 専門家、関係団体等の協働による相談窓口の開設
- 高齢者が集まる機会を利用した情報提供、周知・啓発
- 住宅等のリフォームに関する情報提供・相談体制の充実
- 耐震診断・耐震改修の促進
- シルバー人材センターなど空家等管理のできる事業者との連携
 - ・空家等の管理代行、清掃、除草、庭木の剪定等
- ふるさと納税へのお礼として空家等管理のサービス提供の検討

4-3 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

- (1) 空家等の流通・利活用の促進
- (2) 中古住宅の流通促進
- (3) 空家等の転用・利活用促進

空家等の中には地域交流や地域活性化の資源として利活用できるものもあります。健全な地域コミュニティの維持や地域の活性化、生活環境の向上などを図る観点から、空家等の有効活用を視野に入れた支援の検討を行います。

(1) 空家等の流通・利活用の促進

空家等の流通、利活用の促進を図るため、空家等の有効活用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ける情報提供や、自治会などに対する情報提供を行います。

また、空家等の利活用促進につながる制度や補助事業等の充実を図ります。

■施策例

- 空家等の利活用について、市のホームページ・広報紙・パンフレット等の活用による情報提供、周知・啓発
- 専門家、関係団体等の協働による相談窓口の開設、相談会・セミナー等の開催
- 空家等の利活用促進につながる制度や補助事業の充実
- 子育て、高齢者世帯対応など住宅をリフォームする支援策の検討
- 空家等に関する情報提供制度の構築
 - ・空家等の購入・賃貸希望者へ情報の提供等
 - ・不動産無料相談所の活用
- 空家バンク制度の研究
- 所有者等への税制支援策等の情報提供
 - ・租税特別措置法に基づく特例措置（空家に係る譲渡所得の特別控除の特例制度）などの制度の周知・啓発

(2) 中古住宅の流通促進

中古住宅を安心して取引するため、新しい賃貸借の仕組み等について情報提供を進めることで、中古住宅の円滑な市場流通を促進します。

また、耐震化、バリアフリー化に資する改修工事への助成事業など既存事業の周知・活用を推進し、市場流通に必要な住宅ストックの質の向上に取り組みます。

■施策例

- 中古住宅の流通促進、改修について、市のホームページ・広報紙・パンフレット等の活用による情報提供、周知・啓発
- 専門家、関係団体等の協働による相談窓口の開設
- 耐震診断・耐震改修の促進
- D I Y型賃貸借等の新しい賃貸借の仕組みについての情報提供

(3) 空家等の転用・利活用促進

空家等や除却後の跡地を、まちづくりやコミュニティ活動を進めるうえでの地域の資源と捉え、地域等との連携による活用や流通を支援、促進します。

また、第6次知立市総合計画、知立市住生活基本計画、知立市都市計画マスタープラン、知立市立地適正化計画等の上位・関連計画と整合を図る中で、地域の地域特性に対応した活用方策を検討します。

■施策例

- 空家等の転用、跡地の活用・管理について、市のホームページ・広報紙・パンフレット等の活用による情報提供、周知・啓発
- 専門家、関係団体等の協働による相談窓口の開設
- 空家等の利活用促進につながる制度や補助事業の情報提供・充実
 - ・空き家再生等推進事業 等
- 公的機関の借り上げ・買い取りの検討、寄付の受け入れ検討
 - ・ポケットパーク等の整備、地元管理の検討
 - ・地区の防災倉庫として活用
 - ・公共事業の代替地として活用
- 空家等を活用した住宅セーフティネット制度の推進
 - ・住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅への有効活用
- 地域特性に対応した利活用の検討、上位・関連計画と整合を図った利活用の検討
 - ・都市計画、福祉、産業、教育等との連携のもと地域の課題に応じた活用方策の検討

第4章 空家等対策に関する取組み

■地域特性に対応した転用・利活用促進に関する取組例

地域特性区分	地域特性や政策課題に対応した利活用
<p>中心部等の複合的市街地 (住商複合地)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▼商業振興・産業振興 <ul style="list-style-type: none"> ・店舗(カフェ、飲食店、ギャラリー等)、起業・創業者支援施設、事務所(サテライトオフィス、シェアオフィス)、倉庫、駐車場、チャレンジショップ、空き店舗・空き工場等を活用した起業誘致 等 ▼人口減少対策(移住定住促進) <ul style="list-style-type: none"> ・居住施設、ゲストハウス、二地域居住住宅、シェアハウス(高齢者向け、学生・若者向け等)、移住相談拠点、子育て世帯・高齢者世帯向け住宅、近居・同居支援対策 等 ▼地域交流・地域振興 <ul style="list-style-type: none"> ・公民館・集会所、交流サロン、多世代交流スペース、自治会事務所、コミュニティレストラン、地域活性化拠点 等 ▼観光・地域文化振興 <ul style="list-style-type: none"> ・観光情報案内所、交流・文化施設、生涯学習施設、休憩所、特産品・グッズ販売所、宿泊施設、体験宿泊所・滞在体験施設・創作活動支援施設 等 ▼災害・治水 <ul style="list-style-type: none"> ・防災倉庫、非常備蓄品・機材保管庫 等
<p>既成市街地の一般住宅地 計画的に整備された住宅団地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▼人口減少対策(移住定住促進) <ul style="list-style-type: none"> ・同上 ▼地域交流・地域振興 <ul style="list-style-type: none"> ・同上 ▼環境・ごみ処理 <ul style="list-style-type: none"> ・自治会ごみ集積所・ゴミステーション 等 ▼保育・子育て <ul style="list-style-type: none"> ・放課後デイサービス施設、家庭型保育・小規模保育施設、学童保育、子どもの遊び場、子育て支援拠点 等 ▼高齢者・障がい者支援 <ul style="list-style-type: none"> ・交流サロン、高齢者・障がい者の居場所づくりの場、障がい者就労施設、介護予防通所施設、グループホーム、放課後デイサービス施設 等 ▼災害・治水 <ul style="list-style-type: none"> ・同上 ▼健康づくり <ul style="list-style-type: none"> ・小規模トレーニングジム、グランドゴルフ場 等

4-4 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への 対処に関する事項

- (1) 老朽化した空家の除却促進
- (2) 特定空家等に対する措置
 - ア.法に基づく措置の実行
 - イ.特定空家等に対する措置のフロー
 - ウ.特定空家等の所有者等の所在不明の場合の対応

著しく老朽化した危険な空家等については、周辺へ与える危険の解消を最優先とし、所有者等に空家等の危険性や支援制度に関する情報提供によって除却、修繕、立木の伐採等を促進し、除却跡地についても適切な対策・管理を促します（助言・指導等）。

行政指導で改善が見込めない危険な空家等については、法に基づき特定空家等と指定し、命令・代執行により安全性の確保を図ります。

(1) 老朽化した空家の除却促進

地域と連携し、老朽化した危険な空家等の情報の把握に取り組みます。また、老朽化した空家等の所有者に対して空家等対策の意識啓発を図るとともに、除却の促進に向けて適切な対策を検討します。除却後の跡地についても、継続的な情報提供により管理意識の啓発を図ります。

■施策例

- 危険空家等の把握及び所有者への情報提供
- 空家等の解体工事費に対する補助制度の検討
- 解体業者の情報提供
- 公的機関の借り上げ・買い取り・寄付の受け入れ検討

(2) 特定空家等に対する措置

ア. 法に基づく措置の実行

適切な管理が行われていない空家等については、所有者等に対して改善に向けた任意の助言・指導等を行います。助言・指導を実施しても改善されず、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ついては、「特定空家等」と認定し、法に基づき、助言・指導、勧告、命令を行い、改善されない場合は代執行の措置を検討していきます。

なお、特定空家等に対する措置は、法によるものだけでなく、その状況に応じて、適切な法制度等（建築基準法、道路法、消防法等）による措置を検討します。

①特定空家等の概要

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

《特定空家等とは（法第2条第2項）》

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">(イ) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれの状態(ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態(ハ) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態(ニ) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態 |
|--|

②特定空家等の判断基準

「特定空家等」の判断基準については、国が示す「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」を参考に定めます。具体的な基準については、別途策定します。

「特定空家等」の認定については、「知立市空家等対策協議会」に諮りながら総合的に判断していきます。

イ. 特定空家等に対する措置のフロー

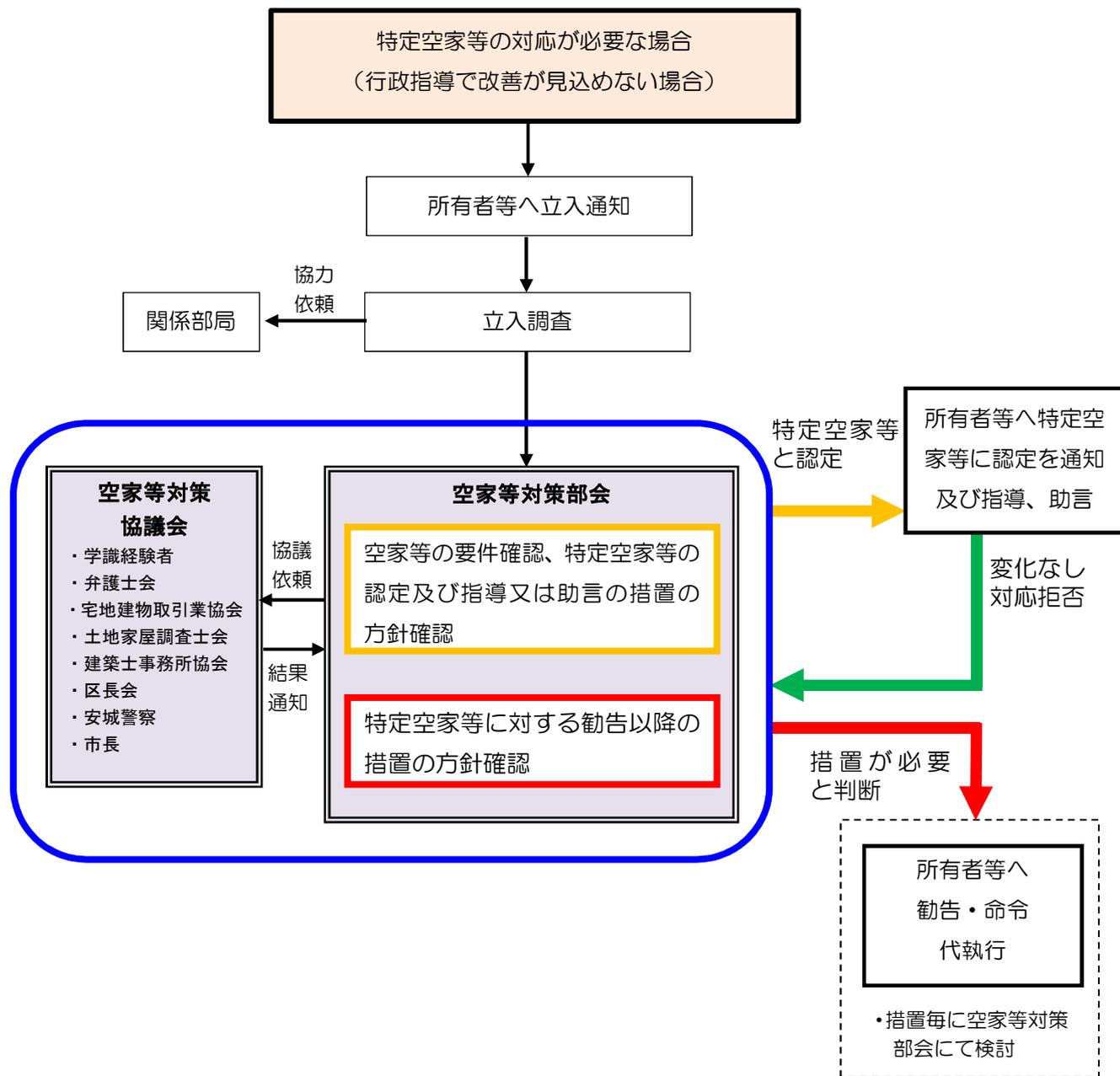


図 4-1 特定空家等に対する措置のフロー

ウ. 特定空家等の所有者等の所在不明の場合の対応

特定空家等の所有者又は管理者が把握できない場合（行方不明、相続人の不在等）、法が定める「略式代執行」又は「不在者財産管理人制度・相続財産管理人制度」の活用により対応を図ります。

4-5 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

- (1) 庁内の連携
- (2) 相談・問い合わせ内容の共有・データベース化

所有者等や地域住民からの相談に適切に対応し、地域とともに迅速に対応を推進するため、関係部局、外部団体と連携しながら空家等に関する相談体制を構築します。

(1) 庁内の連携

空家等所在地の周辺住民からの苦情や、所有者等本人からの相談は、防災、衛生、景観、税金等多岐に渡りますが、各部局が個別に対応するのではなく、部局間で連携しながら対応する必要があります。そこで、平成26年度より、本市においては建築課が総合窓口となり、横断的に問題の解消に取り組んでいます。現地調査の実施、所有者等への適切な管理を促す連絡、苦情者へのフィードバック等、関係部局すべてが連絡調整しながら対応しています。

また、空家等の所有者が抱える問題は多岐にわたるため、それぞれに対応する専門家等との連携が欠かせません。所有者等からの相談や、その解決に迅速に取り組むことができるよう、空家等に関連する団体や事業者等との連携・相談体制の構築等に取り組めます。

■施策例

●庁内相談窓口の設置

- ・空家等に関する問題の対応を複数の部署で行い、会議などで調整・協議を行っています。また、すべての情報が建築課に集約される体制を作っています。

担当部署	主な担当内容
建設部建築課	総合窓口（空家等の適正管理の指導等の総括に関すること。） 住宅及び設備の腐朽、破損、倒壊の危険等に関すること。
市民部環境課	樹木の繁茂等に関すること。 ごみや動物等の衛生に関すること。
危機管理局 安心安全課	不法侵入や火災の危険等に関すること。
建設部土木課	市道等の通行者への影響に関すること。
総務部税務課	固定資産税の賦課に関すること。
都市整備部 都市計画課	都市計画・都市景観に関すること。
企画部 企画政策課	土地利用の総合調整に関すること。諸施策の総合調整に関する こと。

●不動産無料相談所の開設

- ・本市では、毎月1度の「不動産無料相談所」の中で、空家相談を受け付けています。

<不動産無料相談所 知立市ホームページより>

不動産に関する疑問はお気軽にご相談を。

宅建協会とみなさんを一番身近につなぐのが、「不動産無料相談所」の存在です。ここでは複雑でわかりにくい不動産に関する相談に対し、永年不動産取引に精通した宅地建物取引士資格者で相談員研修を受講した専門家がわかりやすく対応してくれます。購入前の事前相談、例えば契約のこと、報酬額のこと、また業者との間に生じたトラブルの解決法、不動産に関わる問題ならどんなことでもお気軽に相談ください。

日時：毎月第2火曜日午後1時～4時（祝祭日は除く）

場所：市役所2階打合室南

●相談窓口体制の強化（外部団体等との協定等）

- ・各種業界団体との協定を結ぶことを前提として検討

連携体制の例
宅地建物取引業協会
土地家屋調査士会
建築士事務所協会
弁護士会
その他

（2）相談・問い合わせ内容の共有・データベース化

住民等から寄せられた空家等に関する相談・問い合わせの情報は、ひとつの相談（苦情）に対し、ひとつのカルテを作成し、時系列ですべて経過状況を把握することができます。カルテの保管は建築課がしています。

今後、統合型GISにデータベース化し、関係各課で所有者等の情報や対応経過等の記録を共有し、効率的な対応を進めていきます。

4-6 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

- (1) 市内等における実施体制
- (2) 協議会の組織、関係団体、事業者等との連携体制

(1) 市内等における実施体制

市内における実施体制においては、平成29年4月1日に「知立市空家等対策部会」を設置しました。管理不全の空家等に対する必要な措置を講じる場合、関係法令の適用を総合的に検討する必要があることから、内部部局間で広く情報共有を図り、連携を取りやすい体制整備をしました。また、平成29年11月1日に、市内の消防行政を管轄する衣浦東部広域連合消防局知立消防署が加入し、市の内部部局間と情報共有及び連携を図り、体制を一層強化しました。

<知立市空家等対策部会>

企画部企画政策課
総務部税務課
危機管理局安心安全課
市民部環境課
建設部土木課
建設部建築課
都市整備部都市計画課
衣浦東部広域連合消防局知立消防署

■協議事項

- (1) 空家等対策計画の基礎指標等の資料収集、分析並びに分析結果の検討及び協議に関すること。
- (2) 空家等対策計画の原案の策定に関すること。
- (3) 空家等対策計画の原案の総合調整に関すること。
- (4) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (5) 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
- (6) 特定空家等に対する措置の方針等に関すること。

(2) 協議会の組織、関係団体、事業者等との連携体制

平成29年4月1日に「知立市空家等対策協議会」を設置しました。

空家等に関する問題解決のためには、各方面の専門家の知見や地域の特性・課題に通じている地域住民の意見も必要となることから、庁外の専門家を含めて構成される「知立市空家等対策協議会」で協議し、「知立市空家等対策部会」と連携をとりながら空家等対策を進めます。

「知立市空家等対策協議会」では、空家等対策全般について協議するとともに、特定空家等の認定やその対応についても協議を行います。

<知立市空家等対策協議会>

1	学識経験者
2	弁護士会
3	宅地建物取引業協会
4	土地家屋調査士会
5	建築士事務所協会
6	区長会
7	安城警察
8	市長

■協議事項

- ・法第6条第1項の規定に基づく空家等対策計画に関し必要な事項を調査審議すること。
- ・上記のほか、空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を調査審議すること。

4-7 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- (1) 計画の公表・各主体との共有
- (2) 他法令との連携
- (3) 計画の検証・評価の考え方
- (4) 計画の見直し

(1) 計画の公表・各主体との共有

本計画については、市ホームページや広報紙などの活用により、空家等の所有者等に対して適切な管理に係る重要性や責任などについて周知・啓発を行うほか、空家等対策の取組みに関する情報などを発信します。

(2) 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、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に限らず、「建築基準法」や「道路法」など関係する諸法の目的に沿って必要な措置を講じます。

「特定空家等」に対する措置については、その他の法令、基準及び手法による解決方法を制限するものではないため、各担当課は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」以外の解決方法も検討します。

■空家等対策に係る関連施策等

- 建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置
- 道路法に基づく禁止行為等に対する措置
- 消防法に基づく火災の予防のための措置
- 知立市環境美化推進条例に基づく措置

(3) 計画の検証・評価の考え方

本計画の実効性を確保するため、毎年度、具体的施策の取組み状況について点検を行い、施策の有効性、効率性などの検証及び評価を行い、その結果を次年度の施策及び今後の計画の改定に反映させます。

(4) 計画の見直し

本計画は、計画期間を迎えるごとに、それまでの取組みに対する検証や評価を行い、次のステップとしての計画期間や具体的な対策について必要に応じて見直しを検討し、計画内容の改定を行います。なお、計画内容の改定にあたっては、「知立市空家等対策協議会」、「知立市空家等対策部会」を開催しながら、検証、具体的な見直し案の立案を行うことを基本とします。

空家等対策はPDCAサイクル《PLAN（計画）－DO（実行）－CHECK（評価）－ACTION（改善）》によって、継続的に取組んでいきます。

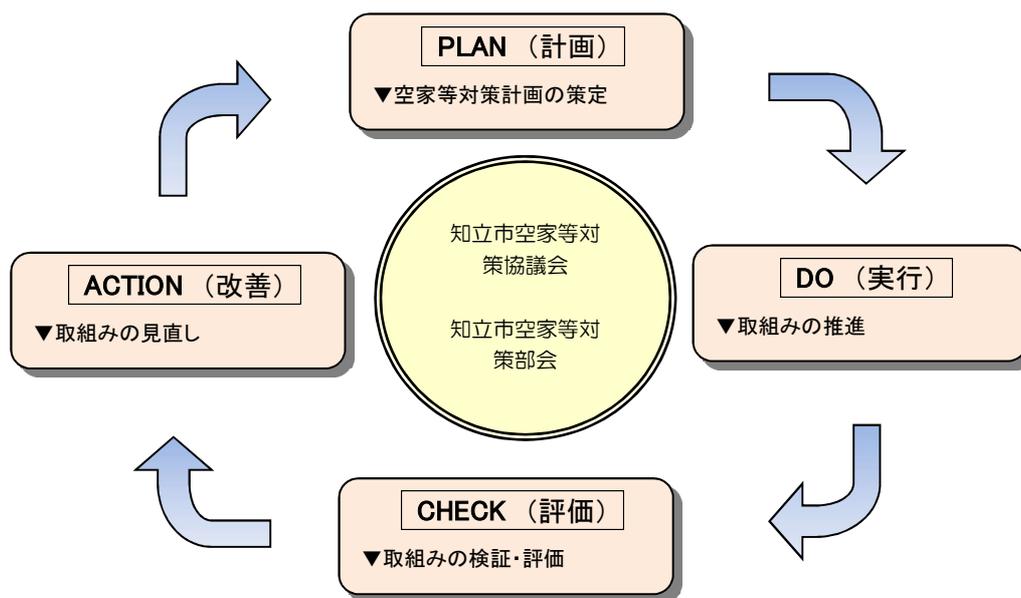


図 4-2 空家等対策の継続的な取組み

< 參考資料 >

<参考資料>

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第百二十七号)

(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。

<参考資料>

(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。

- 1 1 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。
- 1 2 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。
- 1 3 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。
- 1 4 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。
- 1 5 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。

<参考資料>

2. 「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）

■ 「特定空家等」の判断の参考となる基準（ガイドライン抜粋）

- | |
|--|
| (イ) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれの状態…〔別紙1〕 |
| (ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態…〔別紙2〕 |
| (ハ) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態…〔別紙3〕 |
| (ニ) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態…〔別紙4〕 |

以下、〔別紙1〕から〔別紙4〕までの表記は原文のままである。

〔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	・基礎が不同沈下している。 ・柱又は壁が傾斜している。
【参考となる考え方】 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。） ※「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	

□. 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 <small>※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」(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)</small> ・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 <small>※「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)</small> 	
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
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。	
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	
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。	
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	
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。	
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。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>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</p>	

<参考資料>

(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) 門又は塀等	
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。

<参考資料>

〔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」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」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	<ul style="list-style-type: none"> 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。
	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。
	<ul style="list-style-type: none"> 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。
	<ul style="list-style-type: none"> 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。
	<ul style="list-style-type: none"> 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。
	<ul style="list-style-type: none"> 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。
	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。
	<ul style="list-style-type: none"> 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。
	<ul style="list-style-type: none"> 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。

3. 関係法令等に基づく空家等の措置

①建築基準法による措置の概要（建築基準法第10条）

- 特定行政庁は、特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる恐れがある既存不適格建築物等について、除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限等必要な措置を勧告でき、当該措置がとられなかった場合において、特に必要があると認めるときは命令できる。
 - 特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却、移転、改築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等必要な措置を命令できる。
 - 特定行政庁は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行できる。また、過失がなく所有者等を確認することができず、かつ、放置することが著しく公益に反すると認められる場合も、代執行できる。
 - 特定行政庁の命令に違反した者に対し、1年以下の懲役又は100万円以下の罰金に処する。
- （出典：「空家等対策に係る関連施策等」国土交通省・総務省）

②道路法による措置の概要（道路法第43条、第71条第1項・第3項）

- 禁止行為：
何人も道路に関し、みだりに道路を損傷し、又は汚損することをしてはならない。また、みだりに道路に土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれのある行為をしてはならない。
 - 道路管理者等の監督処分：
道路管理者は同法若しくは同法に基づく命令の規定又は規定に基づく処分に違反している者に対し必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失なく命ずべき者を確認することができないときは代執行できる。
- ⇒空家等の敷地内の立木や工作物等が道路施設内に越境し、交通に支障を及ぼしている場合等における適用が想定される。
- （出典：「空家等対策に係る関連施策等」国土交通省・総務省）

③消防法による措置の概要（消防法第3条、第5条、第5条の3、第9条）

火災予防や消防活動の障害除去の観点から、以下の権限を付与。

<物件の除去等>

- 消防長、消防署長その他の消防吏員は、屋内外において火災の予防上危険と認められる場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。
- 消防長又は消防署長は上記の命令による措置が講じられないとき等は代執行できる。所有者等を確認することができない場合も消防長等により代執行と同等の措置が可能。

<建築物の改修等>

- 消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認められる場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。
- 消防長又は消防署長は上記の命令による措置が講じられないとき等は代執行できる。

一般的に、市町村条例において、空き家に対する放火火災の防止を目的として、以下の措置を所有者等に義務付けている。

- 空き家の所有者等は、当該空き家への侵入の防止、周辺の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じる。

（出典：「空家等対策に係る関連施策等」国土交通省・総務省）

④知立市環境美化推進条例の概要

○目的

市民、事業者、市民活動団体及び市が一体となってポイ捨てによる空き缶等の散乱及び飼い犬等のふん害を防止することにより、ごみの散乱のないきれいなまちづくりを推進し、快適な生活環境の保全を図り、清潔で美しいまちにすることを目的とします。

○遵守事項、禁止事項

- 1 ポイ捨ての禁止
- 2 回収容器の設置、管理
- 3 犬、猫などのふんの放置、投棄禁止
- 4 犬、猫の管理
- 5 土地の管理

- 土地の所有者や管理者は廃棄物や雑草などを放置することにより周辺の環境を損なわないようにしなければなりません。放置することにより更なる不法投棄を誘発し、良好な生活環境を阻害する恐れがあります。

<参考資料>

4. 知立市空家等対策協議会の組織及び運営に関する要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、知立市附属機関の設置に関する条例（平成26年知立市条例第1号）第5条の規定に基づき、知立市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の組織及び運営について必要な事項を定めるものとする。

(代理人の出席)

第2条 市長は、代理人による協議会への出席を認めることができる。

(部会)

第3条 次に掲げる事項を処理するため、協議会に知立市空家等対策部会（以下「部会」という。）を置く。

- (1) 空家等対策計画の基礎指標等の資料収集、分析並びに分析結果の検討及び協議に関すること。
- (2) 空家等対策計画の原案の策定に関すること。
- (3) 空家等対策計画の原案の総合調整に関すること。
- (4) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (5) 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
- (6) 特定空家等に対する措置の方針等に関すること。

2 部会員は、別表のとおりとする。

3 部会に部会長及び副部会長を置く。

4 部会長は、建設部長をもって充て、副部会長は部会員のなかから部会長が指名する。

5 部会は、部会長が必要に応じて随時開催する。

(関係者の出席)

第4条 協議会長、部会長は、必要があると認めるときは、協議会、部会に関係者の出席を求め、説明又は意見を聞くことができる。

(委任)

第5条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、協議会長が定める。

附 則

この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成29年11月1日から施行する。

別表（第3条関係）

建設部長

企画部企画政策課長

総務部税務課長

危機管理局安心安全課長

市民部環境課長

建設部土木課長

建設部建築課長

都市整備部都市計画課長

衣浦東部広域連合消防局知立消防署副署長

5. 知立市空家等対策協議会委員名簿

委員	役職等	氏名
1	名城大学 都市情報学部 都市情報学科 教授	海道 清信
2	愛知県弁護士会 弁護士	秋田 光治
3	愛知県宅地建物取引業協会 碧海支部	加藤 友亀
4	愛知県土地家屋調査士会 岡崎支部	川地 英明
5	愛知県建築士事務所協会 西三河支部	石濱 守
6	知立市区長会代表	神谷 信彥
7	愛知県安城警察署 生活安全課長	吉川 透
8	知立市長	林 郁夫

6. 計画策定の経過

開催日	会議	内容
平成 29 年 7 月 12 日	第 1 回 知立市空家等対策部会	第 1 回知立市空家等対策協議会の審議事項について
平成 29 年 7 月 24 日	第 1 回 知立市空家等対策協議会	(1) 会長及び副会長の選任について (2) 知立市における空家等対策のこれまでの取組みについて (3) 知立市の空家の状況について ア 空家実態調査の結果 イ 苦情・相談空家 ウ アンケート調査結果からみる空家等対策上の課題について (4) 知立市空家等対策計画（取組み方針）について
平成 29 年 8 月 30 日	第 2 回 知立市空家等対策部会	○第 1 回知立市空家等対策協議会における主な意見と対応について ○知立市空家等対策計画（素案）について
平成 29 年 9 月 13 日	第 3 回 知立市空家等対策部会	知立市空家等対策計画（素案）における空家等対策に関する取組みについて
平成 29 年 10 月 16 日	第 2 回 知立市空家等対策協議会	(1) 前回議事録の確認について (2) 知立市空家等対策計画（素案）について
平成 29 年 10 月 26 日	第 4 回 知立市空家等対策部会	(1) 部会員の追加について 今後の空家等対策に係る運用方針の確認について (2) 第 2 回知立市空家等対策協議会における主な意見と対応について (3) 知立市空家等対策計画（原案）について
平成 29 年 11 月 6 日	第 3 回 知立市空家等対策協議会	(1) 前回議事録の確認について (2) 知立市空家等対策計画（原案）について
平成 30 年 2 月 5 日	第 5 回 知立市空家等対策部会	(1) 第 3 回知立市空家等対策協議会における主な意見と対応について (2) 知立市空家等対策計画（案）のパブリックコメントの結果について (3) 知立市空家等対策計画（最終案）について (4) 知立市特定空家等判断基準（案）について (5) 知立市危険空家解体促進費補助金交付要綱（案）について (6) 公益社団法人知立市シルバー人材センターとの協定について
平成 30 年 2 月 13 日	第 4 回 知立市空家等対策協議会	(1) 前回議事録の確認について (2) 知立市空家等対策計画（案）のパブリックコメントの結果について (3) 知立市空家等対策計画（最終案）について (4) 知立市特定空家等判断基準（案）について (5) 知立市危険空家解体促進費補助金交付要綱（案）について (6) 公益社団法人知立市シルバー人材センターとの協定について

知立市空家等対策計画

発行年月 平成30年3月
発行 知立市
編集 〒472-8666 愛知県知立市広見三丁目1番地
建設部建築課
電話 0566-83-1111 (代表)
0566-95-0128 (直通)
FAX 0566-83-1141
E-mail kentiku@city.chiryu.lg.jp