

碧南市
空家等対策計画

平成30年6月

碧南市

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 都市特性の整理	4
2-2 住宅・土地統計調査による空家等の動向	15
2-3 空家等所有者の意向把握	18
2-4 空家の分布状況	26
2-5 空家の現況調査	28
第3章 空家等対策上の課題	30
第4章 空家等対策に関する基本的な方針	34
第5章 空家等対策に関する取組み	36
5-1 空家等の調査に関する事項	36
5-2 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	37
5-3 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	38
5-4 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	44
5-5 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	46
5-6 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	48
5-7 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	51
参考資料	
1 空家等対策の推進に関する特別措置法	56
2 碧南市空家等対策計画策定委員会 委員名簿	60

第1章 計画の基本的な考え方

1-1 計画策定の背景

近年、少子高齢化や既存の住宅・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等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、あわせて空家等の利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、平成27年5月26日に施行されました。

また、法に基づく空家等対策の基本的な考え方として、「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」（以下、「指針」という。）が国から示されました。

碧南市（以下、「本市」という。）においては、平成26年度都市計画基礎調査や平成27年度に実施した所有者意向調査等により、空家等の状況を把握しました。

これらの経緯を踏まえるとともに、国から示された「指針」に基づき、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「碧南市空家等対策計画」（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、本市における空家等に関する基本的な対策について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。

なお、計画の推進にあたっては、第5次碧南市総合計画、碧南市まち・ひと・しごと創生総合戦略、碧南市人口ビジョン、碧南市都市計画マスタープラン、碧南市住生活基本計画等の上位・関連計画と整合を図るものとします。

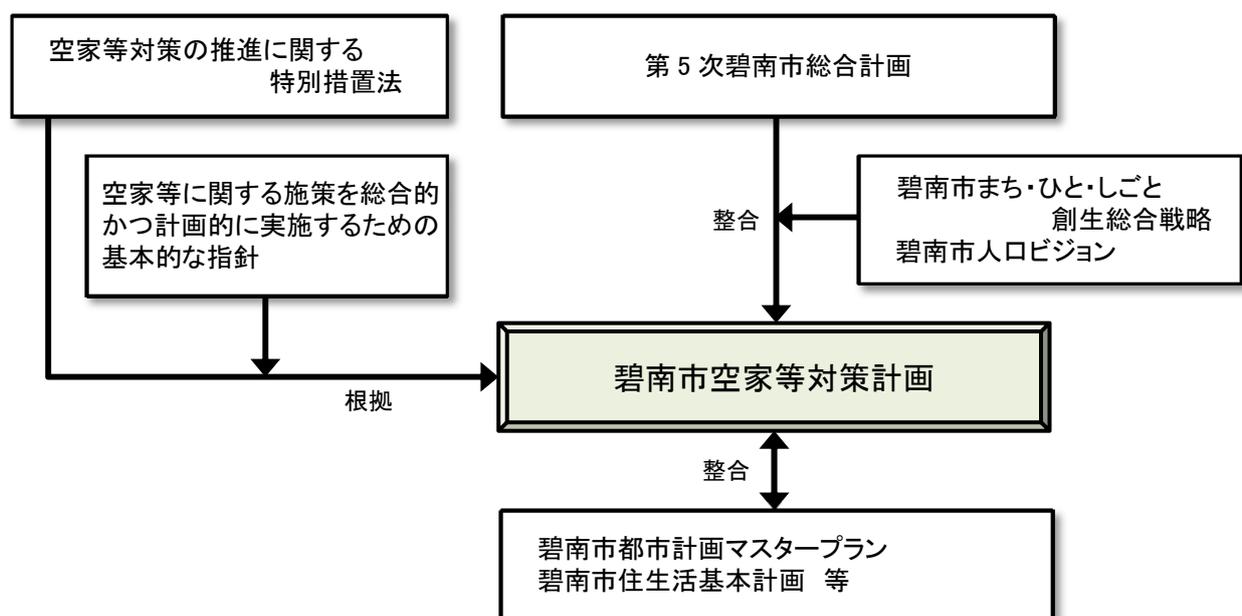


図 1-1 計画の位置づけ

1-3 計画期間

本計画は、本市の空家等対策の取組に向けた中長期的な観点から、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、社会経済情勢や地域事情等の変化、国・県の動向、上位・関連計画等を踏まえ、おおむね 5 年後に見直しを行うこととします。

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 5 次碧南市総合計画【改定予定】	平成 22～32 年度
碧南市都市計画マスタープラン【改定予定】	平成 22～32 年度
碧南市住生活基本計画【改定予定】	平成 23～32 年度

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。

本市は“住宅の空家が多い”ことから住宅の空家対策を主として進めます。

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。

また、空家等の活用や適切な維持管理等の対策については、空家となることの予防や対策も必要なことから、法で規定する「空家等」に該当しない住宅や将来空家となる見込みにあるものも必要に応じ対象に加えることとします。

なお、空き店舗等においても、周辺に悪影響を及ぼす可能性があるものなどに対し、今後調査を検討し必要に応じて本計画を改訂して対策を行います。

<空家特措法>

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。

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。

対象とする空家：法で規定する「空家等」
及び、将来空家となる見込みにあるもの

1-5 計画の対象とする地域

本計画の対象地域は、市内全域とします。

対象地区：碧南市全域

第2章 空家等の状況

2-1 都市特性の整理

(1) 都市の位置づけ

①位置・地勢等

本市は、愛知県のほぼ中央、中部圏の中心都市である名古屋市から40km圏内に位置しています。

本市の基幹的公共交通機関は豊田市・知立市等とを結ぶ名鉄三河線ですが、平成16年(2004年)に碧南駅以南の廃線により、現在、市内には北新川、新川町、碧南中央、碧南の4駅が位置しています。また、市内にはコミュニティバスである「くるくるバス」及び鉄道廃止代替バス路線として吉良吉田まで「ふれんどバス」が運行されています。

通勤先をみると、安城市への流出が最も多く、次いで西尾市、高浜市、刈谷市の順となっています。交通手段は自動車利用が多くなっています。

また、本市の持ち家率は、周辺都市、愛知県平均と比較すると高い状況となっています。



図 2-1 碧南市の位置

表 2-1 通勤先 (単位:人)

	碧南市内	知立市	刈谷市	安城市	高浜市	西尾市	名古屋市	半田市
通勤先	21,239	284	2,178	3,649	2,461	3,350	1,153	741

(出典:平成27年国勢調査)

表 2-2 持ち家率

	碧南市	知立市	刈谷市	安城市	高浜市	愛知県
持ち家率	64.3%	51.6%	53.2%	60.9%	57.8%	58.9%

(出典:平成27年国勢調査)

②歴史的条件

本市は、戦後の混乱期がまだ続く昭和23年(1948年)4月5日に、碧海郡大浜町、新川町、棚尾町、旭村の合併により誕生し、市制を施行しました。当時の人口は41,803人、8,435世帯、面積20.95km²でした。

その後、昭和30年(1955年)に西端地区(碧海郡明治村大字西端)を編入合併し、市域が拡大しました。昭和32年(1957年)に衣浦港が重要港湾の指定を受けてからは、臨海工業地域の造成を進め、日本の高度経済成長に合わせて、めざましい発展を続けながら、今日に至っています。

また、昭和38年より土地の有効利用、住宅環境の整備を図るため、土地区画整理事業に着手し、順次整備範囲を拡大しながら、良好な住宅用地の供給に努めてきました。

(2) 土地利用の状況

①都市計画（用途地域）

市域の約 59%にあたる 2,117ha が市街化区域に指定されています。市街化区域内は用途地域が指定され、臨海部一帯に広く工業専用地域が分布しています。それ以外では、第 1 種住居地域が最も多く市街化区域全体の 23.6%を占め、次いで準工業地域が 18.4%となっています。

平成 25 年 3 月 1 5 日告示

区 分	面積 (ha)	百分比 (%)	建ぺい率	容積率	高さ制限 (m)
総 数	2,117	100.0	-	-	-
第 1 種低層住居専用地域	75	3.5	6/10	10/10	10
第 2 種低層住居専用地域	-	-	-	-	-
第 1 種中高層住居専用地域	256	12.1	6/10	15/10,20/10	-
第 2 種中高層住居専用地域	29	1.4	6/10	20/10	-
第 1 種住居地域	499	23.6	6/10	20/10	-
第 2 種住居地域	19	0.9	6/10	20/10	-
準住居地域	33	1.6	6/10	20/10	-
近隣商業地域	111	5.2	8/10	20/10,30/10	-
商業地域	18	0.9	8/10	40/10	-
準工業地域	390	18.4	6/10	20/10	-
工業地域	25	1.2	6/10	20/10	-
工業専用地域	662	31.3	6/10	20/10	-

資料：都市計画課

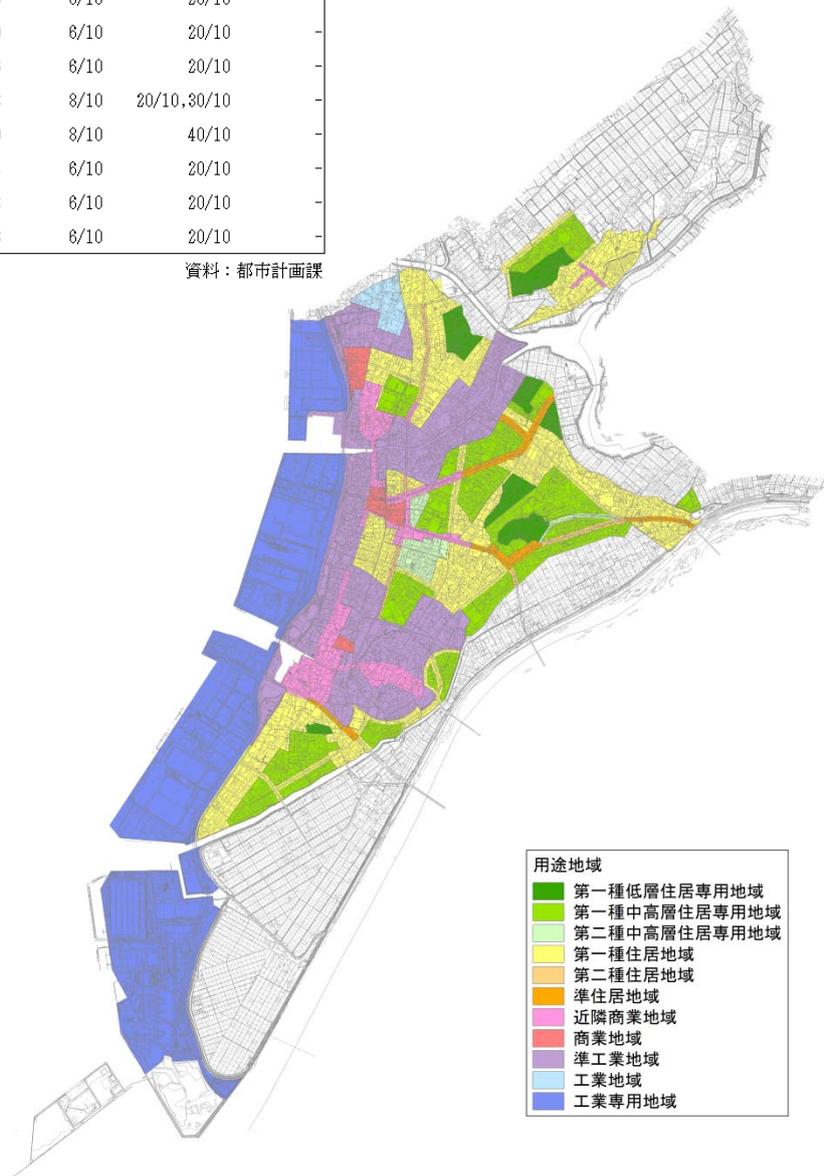
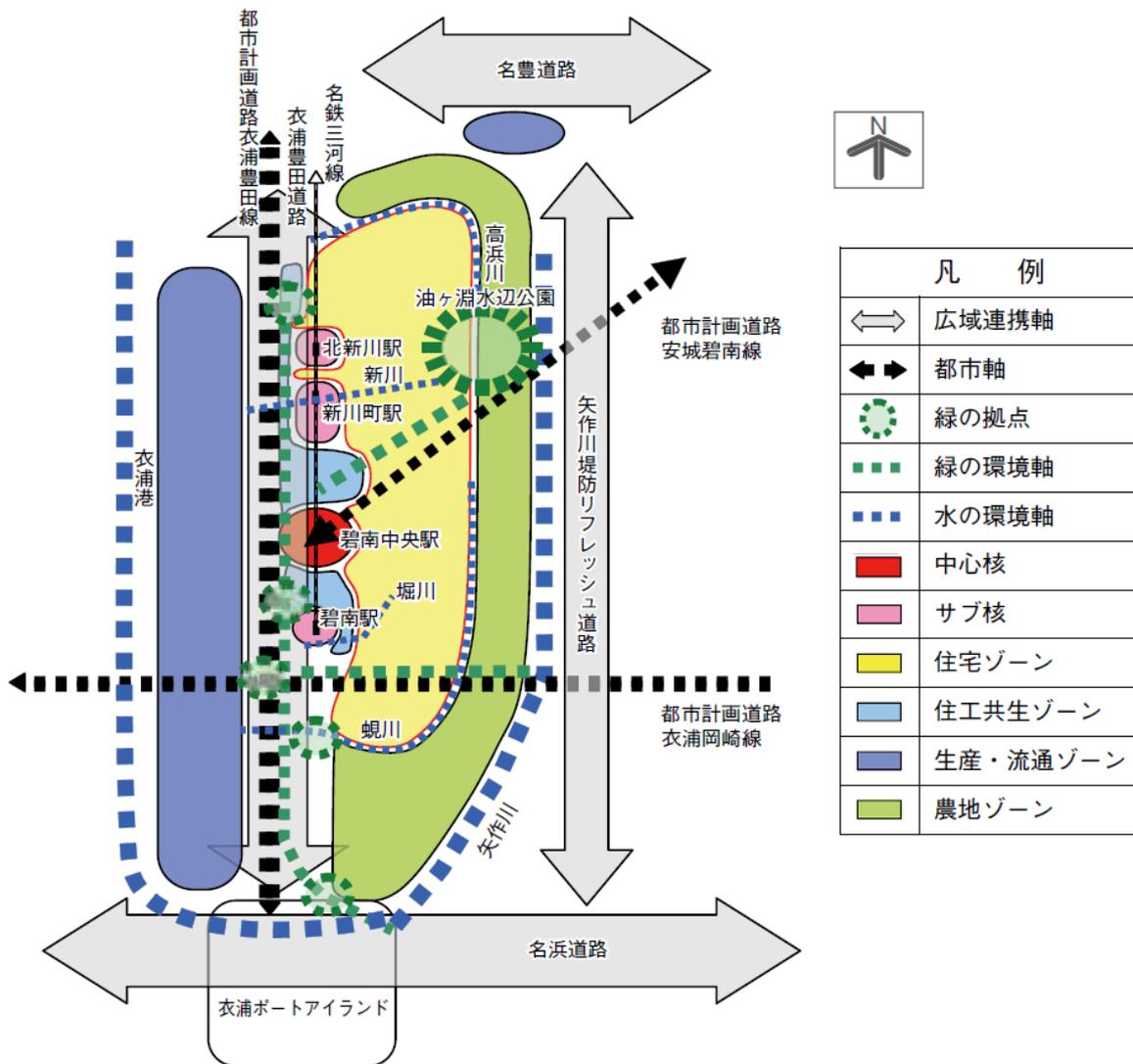


図 2-2 用途地域指定状況

②上位・関連計画からの位置づけ

「第5次碧南市総合計画」では、本市の将来都市構造として下図のように、碧南中央駅周辺を中心核、他の3つの駅周辺をサブ核に、さらにその周辺を住宅ゾーンまたは住工共生ゾーンと位置づけています。



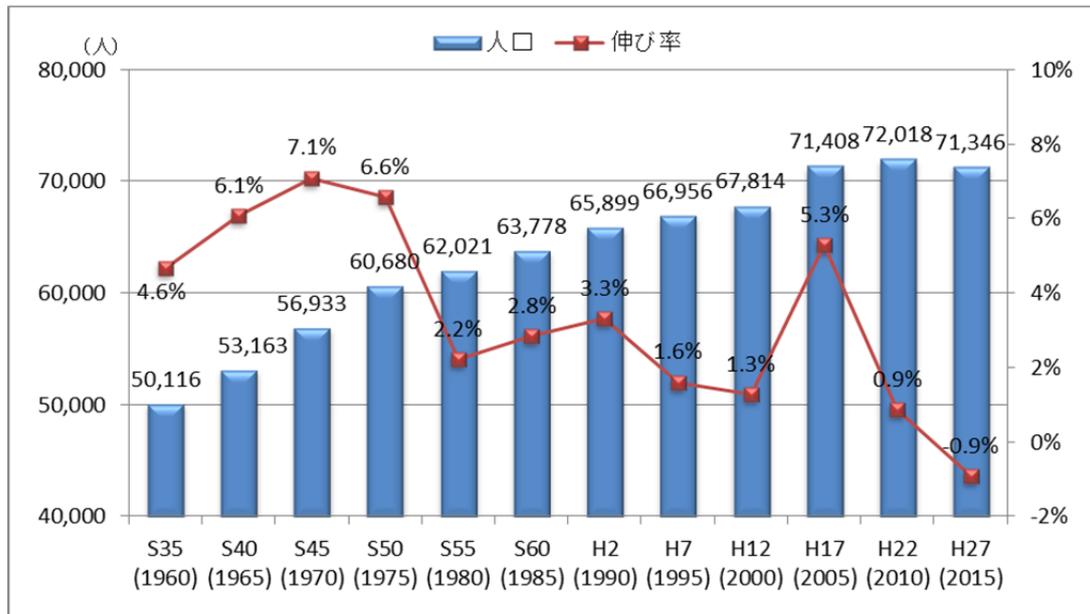
(出典：第5次碧南市総合計画)

図 2-3 将来都市構造図

(3) 人口・世帯

①人口の推移

平成 27 年（2015 年）における本市の人口（国勢調査）は 71,346 人となっています。平成 22 年（2010 年）まで年々増加傾向にありましたが、平成 27 年（2015 年）には減少に転じました。



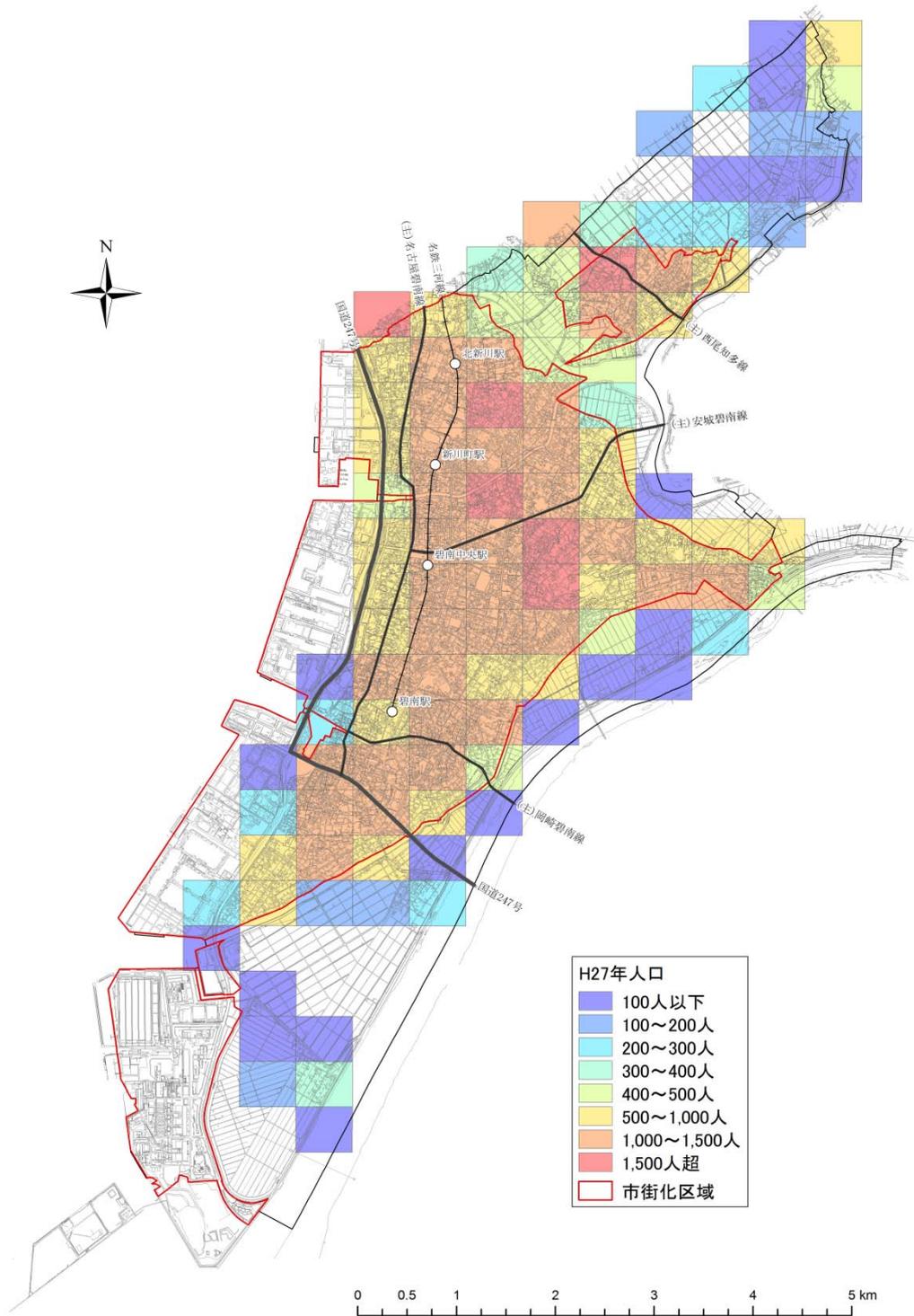
(出典：国勢調査)

図 2-4 人口の推移

②地区別人口

(地区別人口規模)

平成 27 年 (2015 年) 国勢調査より 500mメッシュ単位での人口規模をみると、市街地の広範囲にわたり 1,000 人を超える地区が分布し、一部に 1,500 人を超える地区もみられます。

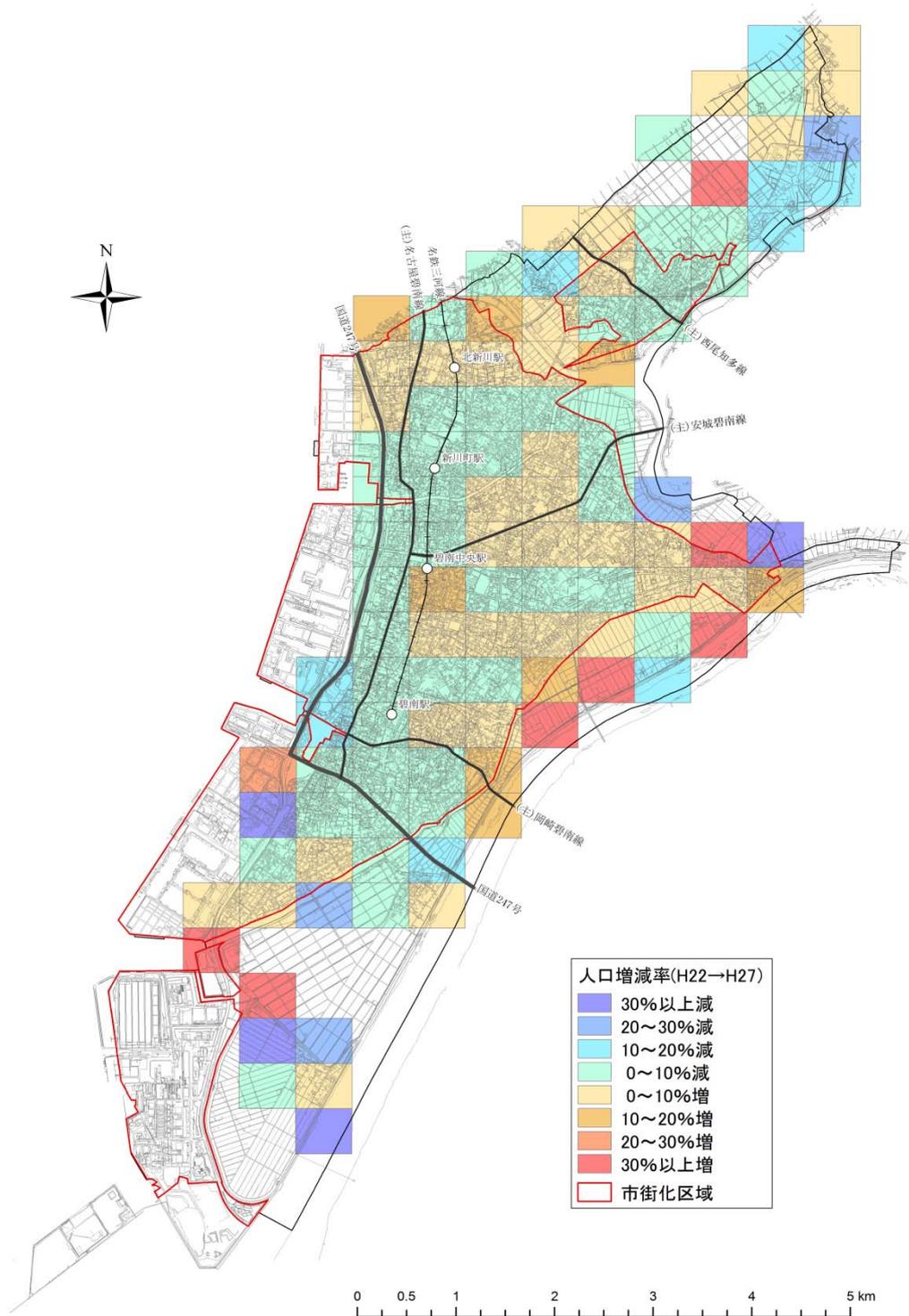


(出典：平成 27 年国勢調査)

図 2-5 地区別人口規模

(地区別人口増減)

平成 22 年 (2010 年) から平成 27 年 (2015 年) にかけての地区別人口増減をみると、市中心部で人口の減少する地区が多くなっている一方、北部や東部などで増加がみられます。



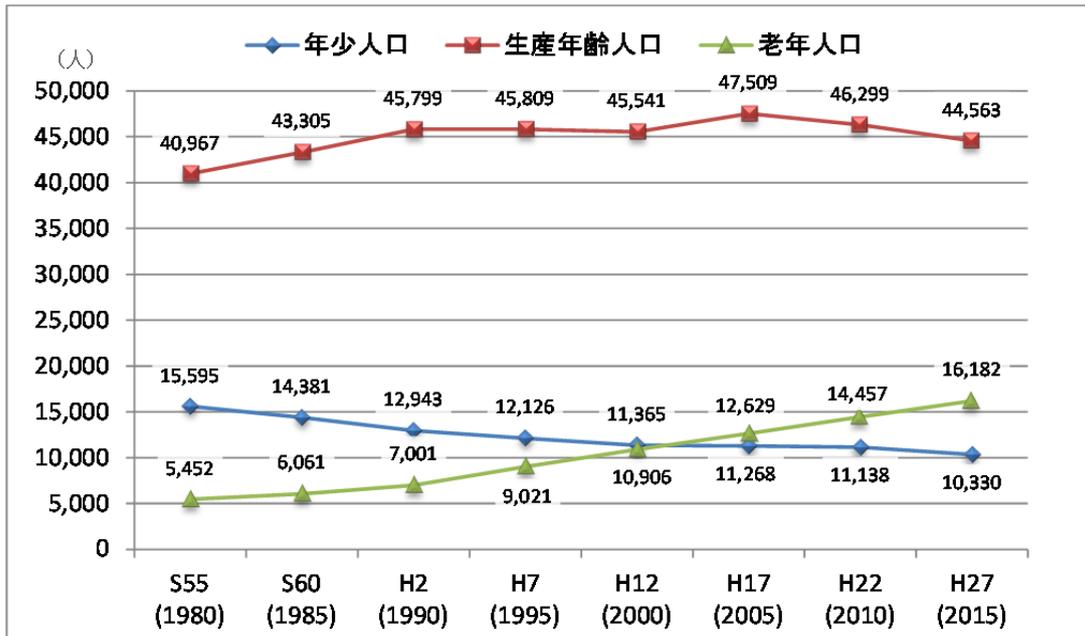
(出典：平成 22・27 年国勢調査)

図 2-6 地区別人口増減

③年齢3区分別人口の推移

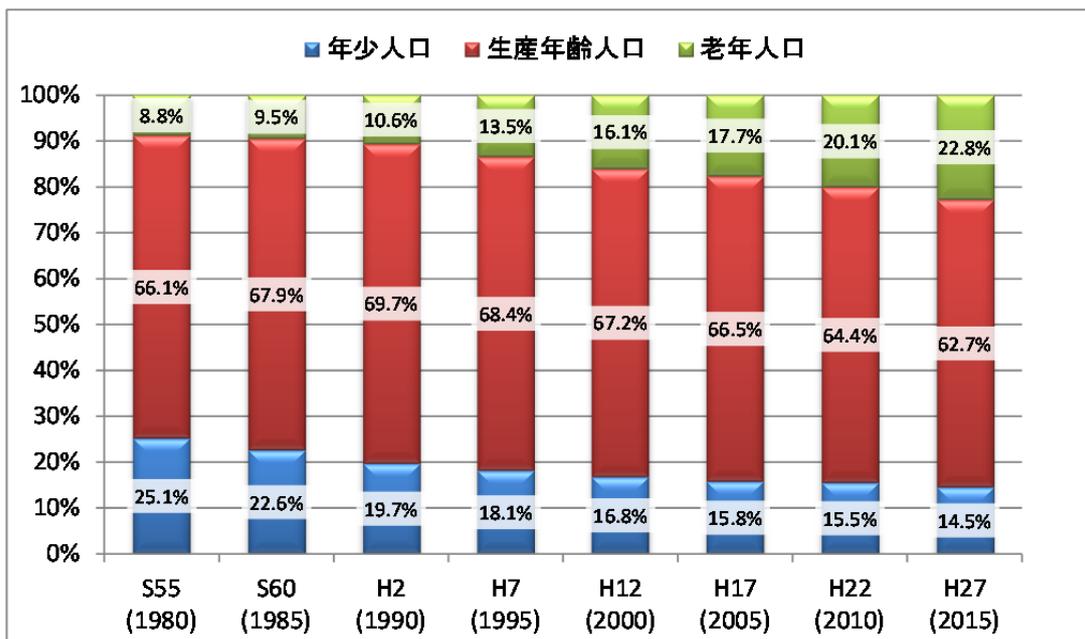
年齢3区分別人口の推移をみると、生産年齢人口（15～64歳）は平成17年（2005年）をピークに減少に転じています。年少人口（0～14歳）は一貫して減少傾向にあります。一方、老年人口（65歳以上）は一貫して増加傾向となっています。平成17年（2005年）には老年人口が年少人口を上回りました。

平成27年（2015年）の高齢化率は22.8%となっており、県平均の23.8%を下回っている状況です。



(出典：国勢調査)

図 2-7 年齢3区分別人口の推移

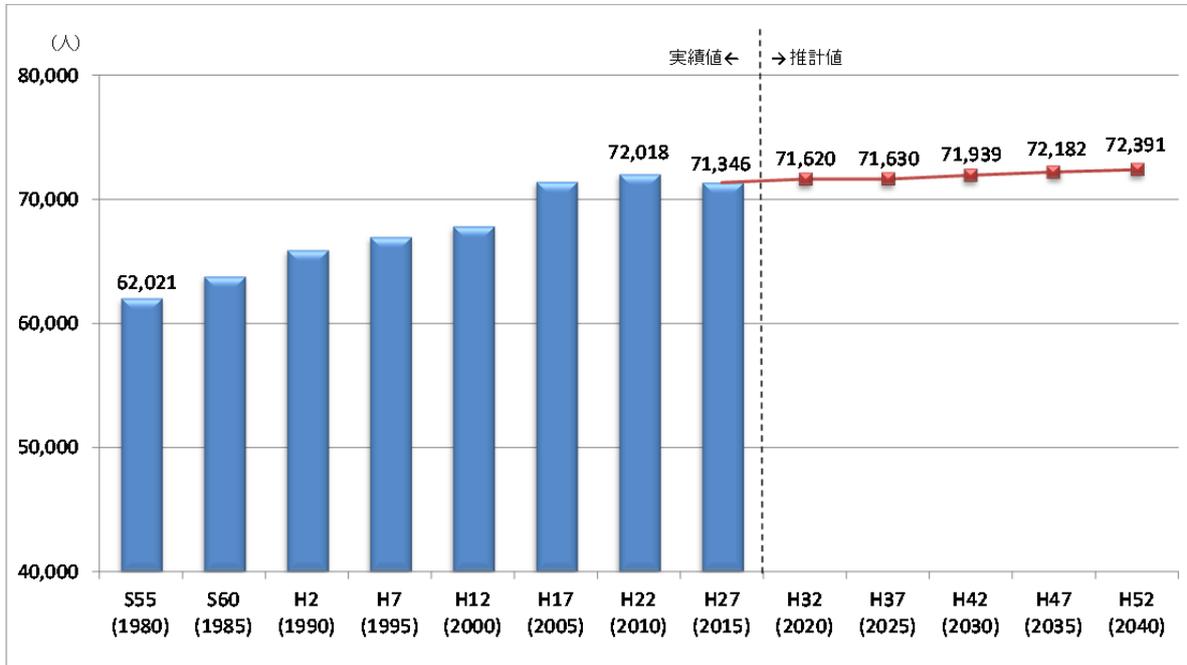


(出典：国勢調査)

図 2-8 年齢3区分別人口割合の推移

④将来推計人口

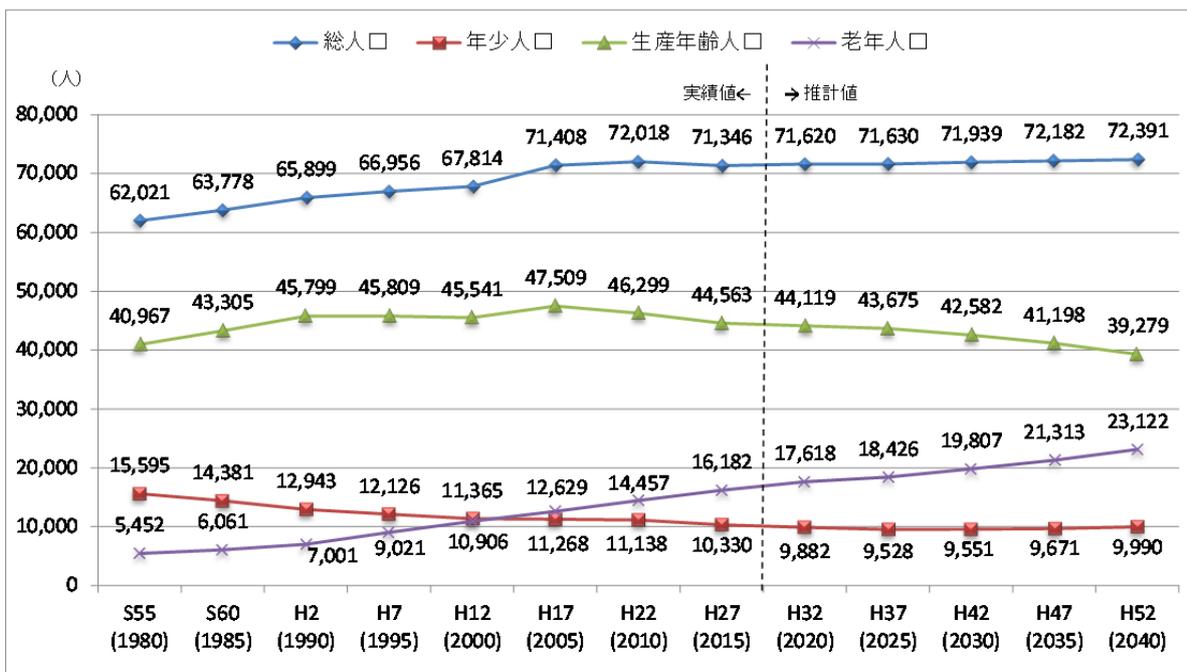
本市においては、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を掲げ「碧南市人口ビジョン」において人口の将来目標が下図のように示されています。長期的には平成 72 年（2060 年）の人口として、70,000 人を維持することを目標としています。



(出典：平成 27 年までは国勢調査／平成 32 年以降は碧南市人口ビジョン)

図 2-9 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。今後さらに少子高齢化の進行が懸念されます。

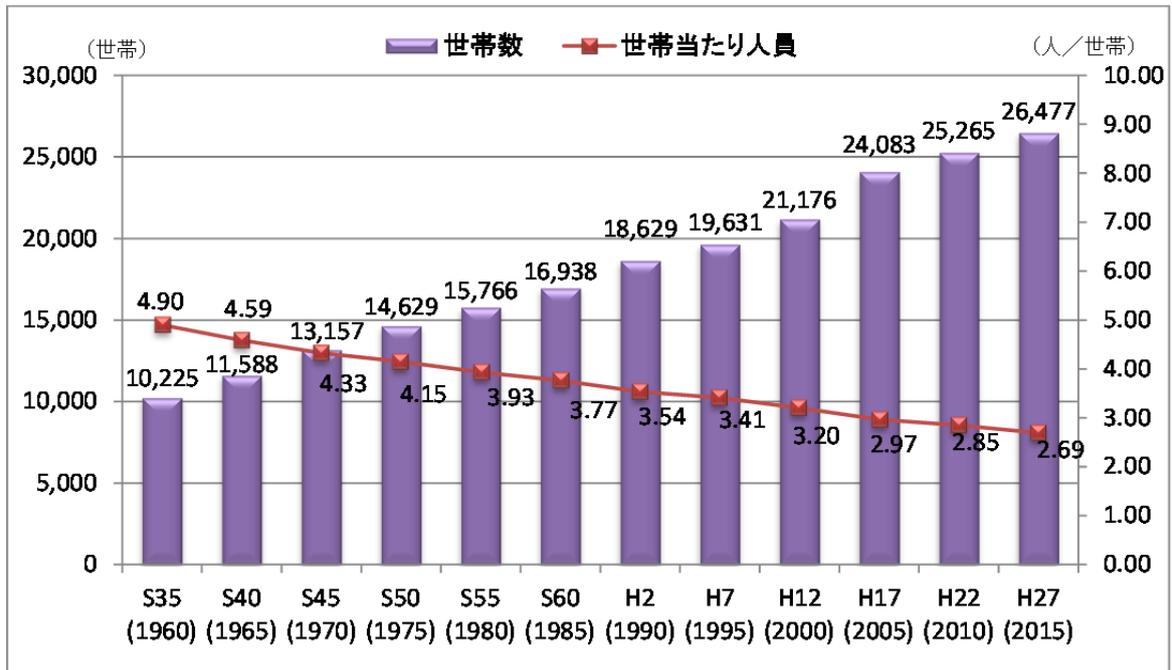


(出典：平成 27 年までは国勢調査／平成 32 年以降は碧南市人口ビジョン)

図 2-10 年齢 3 区分別人口の推計

⑤世帯数の推移

世帯数は増加傾向にあり、世帯当たり人員は減少傾向にあります。

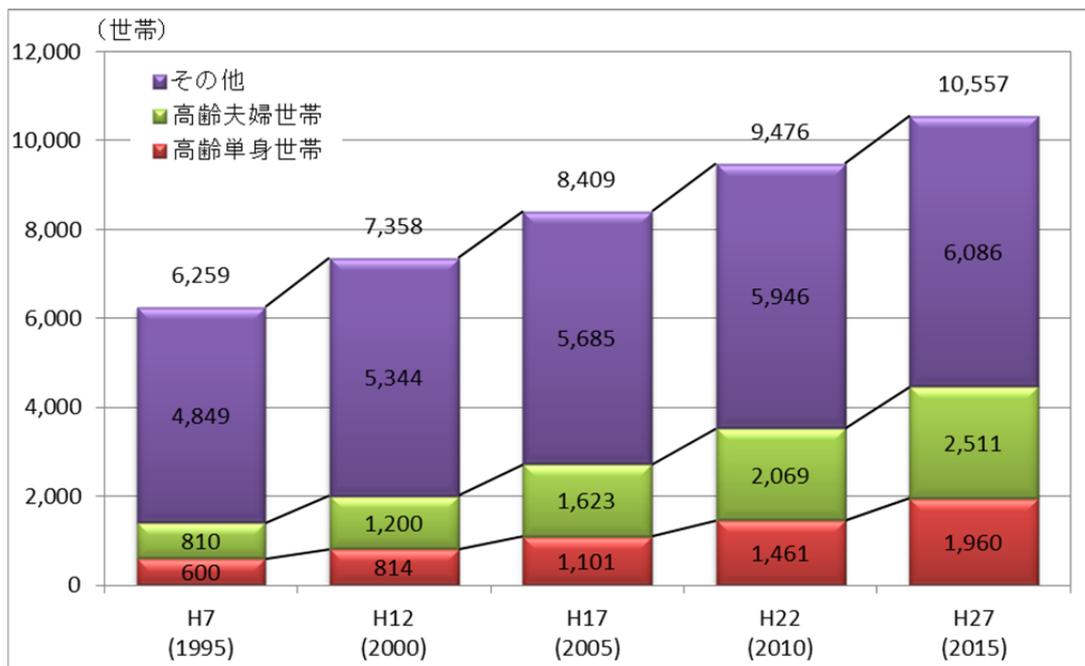


(出典：国勢調査)

図 2-11 世帯数の推移

⑥高齢世帯の推移

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)

※「高年齢単身世帯」は、65歳以上の者一人のみの一般世帯
 「高年齢夫婦世帯」は、夫が65歳以上、妻が60歳以上の夫婦1組のみの一般世帯

図 2-12 65歳以上の親族のいる一般世帯数の推移

⑦高齡世帯の町別集計

戸建て住宅に住む高齢者のみの世帯率（町別）を以下に示します。19町において30%以上の高い値を示しています。特に旧市街地に目立ちます。

表 2-3 町別戸建て住宅に住む高齢者のみの世帯率

町名	高齢者のみの 戸建て世帯数	全 戸建て世帯数	高齢者 戸建て世帯率	町名	高齢者のみの 戸建て世帯数	全 戸建て世帯数	高齢者 戸建て世帯率
旭町	31	161	19.3%	西浜町	65	234	27.8%
伊勢町	22	108	20.4%	石橋町	67	245	27.3%
井口町	8	27	29.6%	千福町	88	261	33.7%
稲荷町	0	0	-	川口町	20	119	16.8%
羽根町	57	181	31.5%	川端町	8	61	13.1%
雨池町	9	107	8.4%	浅間町	73	227	32.2%
栄町	38	128	29.7%	前浜町	31	178	17.4%
塩浜町	34	159	21.4%	善明町	38	180	21.1%
奥沢町	3	9	33.3%	相生町	79	281	28.1%
屋敷町	1	7	14.3%	大久手町	3	15	20.0%
音羽町	49	140	35.0%	大坪町	1	10	10.0%
下洲町	2	10	20.0%	大堤町	2	14	14.3%
河方町	0	3	0.0%	大浜上町	47	193	24.4%
霞浦町	39	186	21.0%	沢渡町	40	177	22.6%
丸山町	22	91	24.2%	棚尾本町	32	130	24.6%
雁道町	0	4	0.0%	池下町	14	180	7.8%
亀穴町	0	0	-	築山町	45	134	33.6%
久登町	35	158	22.2%	竹原町	1	9	11.1%
宮後町	31	109	28.4%	中後町	50	207	24.2%
宮町	62	299	20.7%	中江町	1	13	7.7%
玉津浦町	0	0	-	中山町	64	247	25.9%
錦町	47	162	29.0%	中松町	47	144	32.6%
金山町	55	277	19.9%	中町	34	104	32.7%
栗山町	27	119	22.7%	中田町	0	0	-
権現町	23	195	11.8%	潮見町	1	3	33.3%
権田町	4	71	5.6%	長田町	7	39	17.9%
見合町	0	0	-	鳥追町	5	17	29.4%
源氏神明町	36	121	29.8%	鶴見町	64	221	29.0%
源氏町	47	158	29.7%	天王町	87	321	27.1%
古川町	0	0	-	天神町	40	189	21.2%
湖西町	40	126	31.7%	田尻町	29	114	25.4%
向陽町	36	151	23.8%	島池町	0	0	-
幸町	75	305	24.6%	東浦町	39	242	16.1%
広見町	0	0	-	東山町	77	324	23.8%
江口町	0	0	-	桃山町	2	4	50.0%
港南町	0	0	-	踏分町	18	64	28.1%
港本町	0	4	0.0%	道場山町	68	285	23.9%
荒居町	18	76	23.7%	縄手町	4	27	14.8%
荒子町	43	212	20.3%	二本木町	36	135	26.7%
鴻島町	35	185	18.9%	日進町	43	203	21.2%
坂口町	74	261	28.4%	入船町	27	245	11.0%
作塚町	46	154	29.9%	白砂町	9	72	12.5%
笹山町	54	314	17.2%	白沢町	15	69	21.7%
札木町	70	257	27.2%	半崎町	45	176	25.6%
三角町	0	1	0.0%	尾城町	40	227	17.6%
三間町	0	1	0.0%	浜寺町	16	60	26.7%
三宅町	17	153	11.1%	浜町	0	0	-
三度山町	53	203	26.1%	浜田町	40	143	28.0%
山下町	5	20	25.0%	浜屋町	32	140	22.9%
山神町	91	327	27.8%	伏見町	35	137	25.5%
志貴崎町	32	240	13.3%	福清水町	46	207	22.2%
志貴町	44	182	24.2%	平山町	2	52	3.8%
汐田町	40	181	22.1%	平七町	39	185	21.1%
若宮町	48	219	21.9%	平和町	2	8	25.0%
若松町	22	138	15.9%	宝町	0	0	-
若水町	0	0	-	北浦町	0	0	-
洲先町	8	34	23.5%	北町	3	8	37.5%
舟江町	1	10	10.0%	堀方町	31	236	13.1%
住吉町	31	138	22.5%	本郷町	39	124	31.5%
春日町	43	136	31.6%	未広町	37	127	29.1%
小屋下町	0	0	-	岬町	15	160	9.4%
松原町	0	0	-	明石町	0	0	-
松江町	49	190	25.8%	野銭町	1	1	100.0%
松本町	23	99	23.2%	野田町	32	121	26.4%
照光町	7	75	9.3%	弥生町	35	125	28.0%
上町	64	369	17.3%	矢縄町	3	4	75.0%
城山町	53	213	24.9%	油淵町	18	84	21.4%
植出町	37	197	18.8%	用久町	3	8	37.5%
新川町	55	192	28.6%	立山町	10	40	25.0%
新道町	14	135	10.4%	流作町	7	26	26.9%
神田町	24	90	26.7%	緑町	57	228	25.0%
神有町	70	318	22.0%	釜田町	61	184	33.2%
須磨町	0	0	-	六軒町	34	141	24.1%
吹上町	42	134	31.3%	鷺塚町	72	259	27.8%
清水町	0	14	0.0%	鷺林町	56	205	27.3%
西山町	68	340	20.0%	蔭生町	0	0	-
計		4,346		計		18,737	23.2%

※ は30%以上の町

(出典：住民基本台帳（平成29年6月30日現在）)

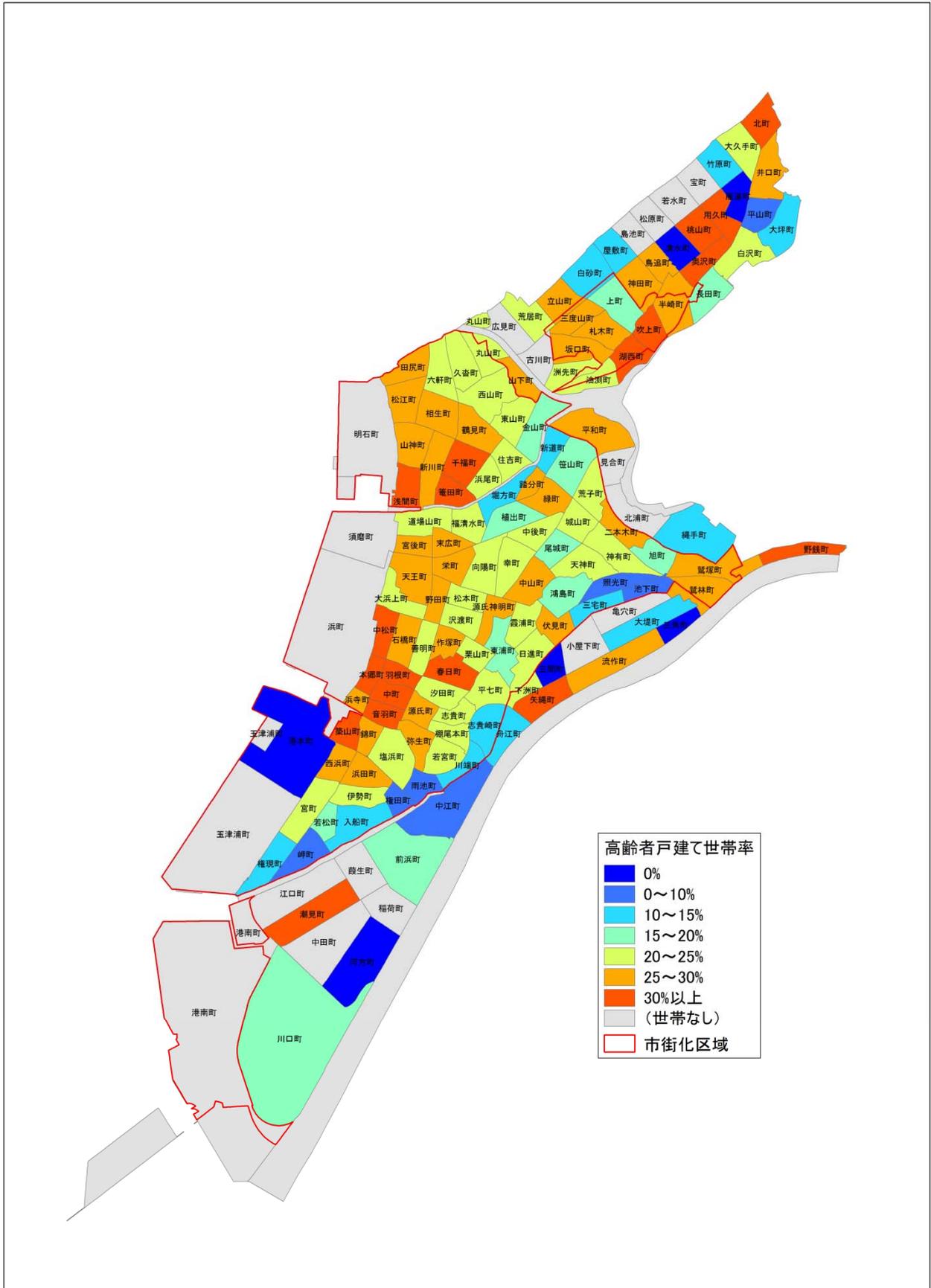


図 2-13 町別戸建て住宅に住む高齢者のみの世帯率

2-2 住宅・土地統計調査による空家等の動向

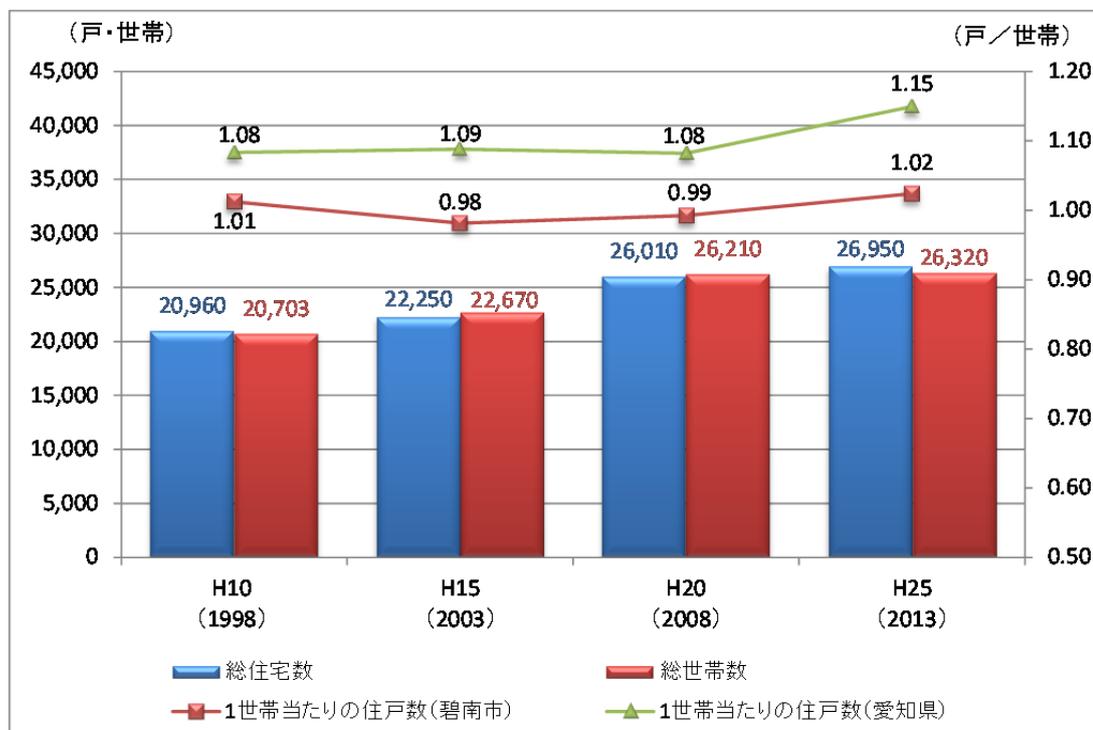
ここでは、住宅・土地統計調査の結果から、本市の空家等の傾向について整理します。
 なお、住宅・土地統計調査の概要は次のとおりです。

<住宅・土地統計調査について>

- 住宅・土地統計調査は標本調査であり、抽出した調査区から得られた調査結果を、全数に推定して集計されています。その数値はあくまで推計値です。
- 住宅・土地統計調査は、共同住宅の「空き室」も空家として扱っているのに対し、空家特措法による定義では、共同住宅で1棟全てが空き室となった場合のみ空家として扱います。
- 住宅・土地統計調査の空家は調査員が外観等から判断することにより調査しています。(アンケート等行っていません)
- 本来住宅・土地統計調査は空家を目的とした調査ではありません。

(1) 総住宅数と総世帯数

総住宅数と総世帯数は、ともに年々増加傾向にあります。平成25年(2013年)においては総住宅数26,950戸に対して総世帯数は26,320世帯となっており、1世帯当たりの住宅数は1を超え1.02となっています。世帯数に対して住宅数が上回っている状況です。なお、愛知県平均の1世帯当たりの住宅数は1.15であり、碧南市は愛知県平均より低い値となっています。

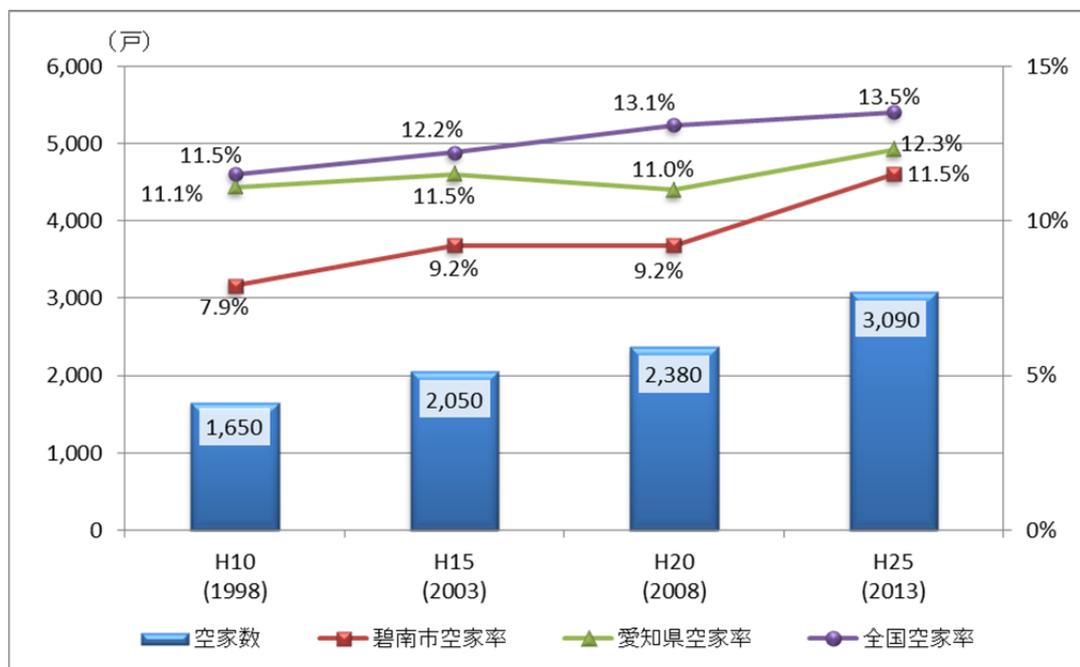


(出典：住宅・土地統計調査)

図 2-14 住宅総数と世帯数の推移

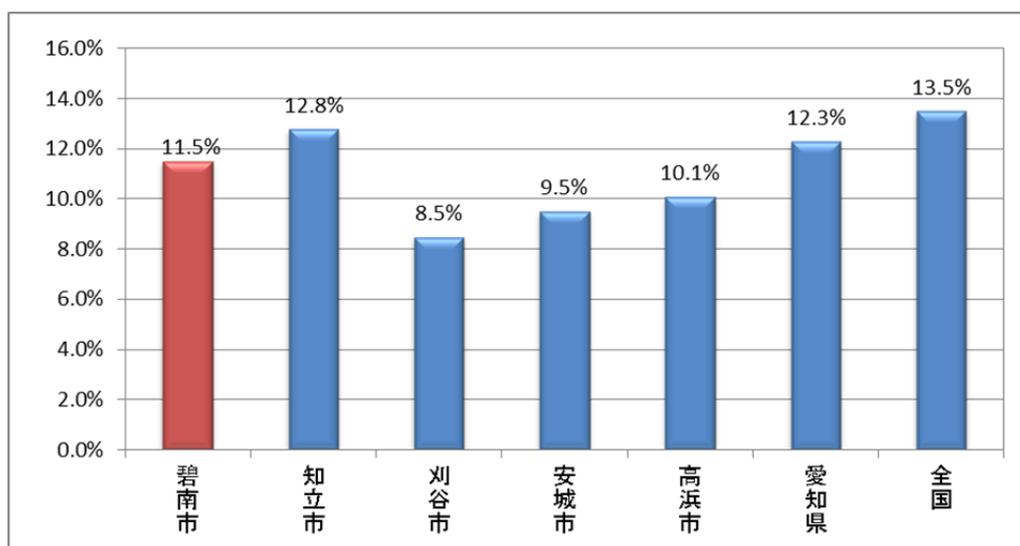
(2) 空家数及び空家率

碧南市の空家数は増加傾向にあり、空家率も上昇しています。平成 25 年（2013 年）の空家数は 3,090 戸、空家率 11.5%となっています。空家率は全国平均、愛知県平均より低い状況となっています。周辺市町との比較では、比較的高い値を示しています。



(出典：住宅・土地統計調査)

図 2-15 空家数及び空家率

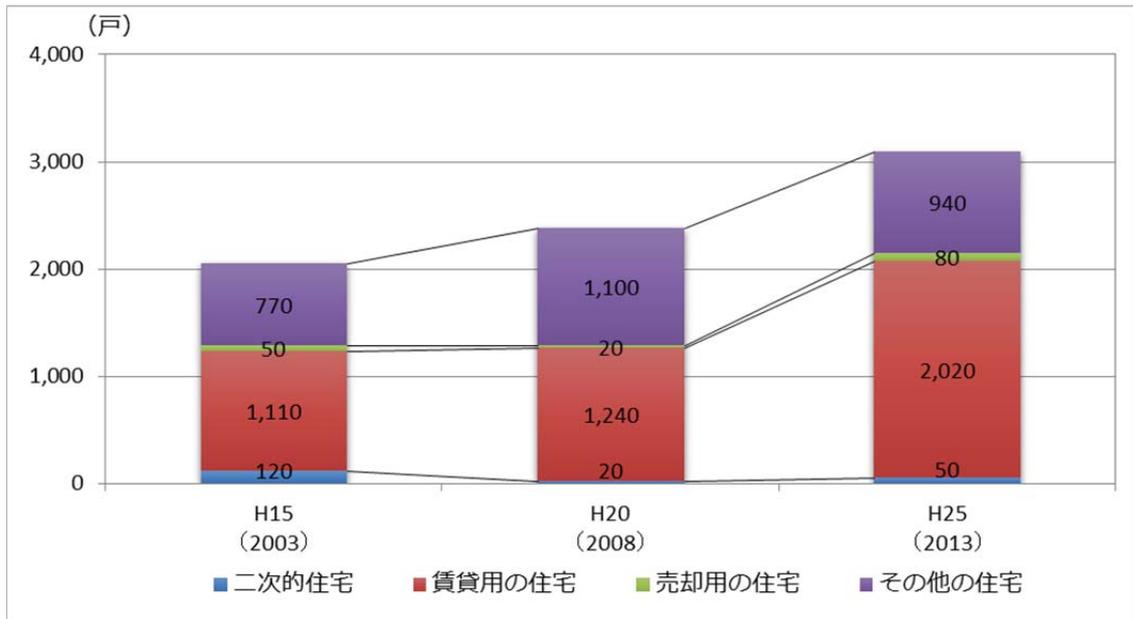


(出典：平成 25 年住宅・土地統計調査)

図 2-16 周辺都市・愛知県との空家率の比較

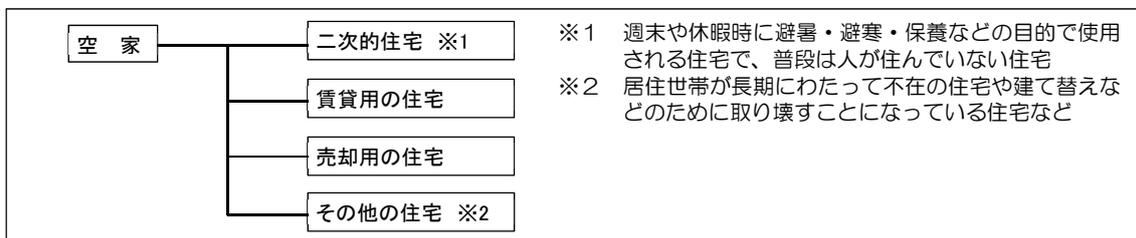
(3) 空家の種類と種類別動向

空家の内訳として、平成 25 年（2013 年）では「賃貸用の住宅」が 2,020 戸で最も多く、空家全体（3,090 戸）の 65%を占めています。「その他の住宅」は 940 戸で、平成 20 年（2008 年）の 1,100 戸よりも少なくなっています。



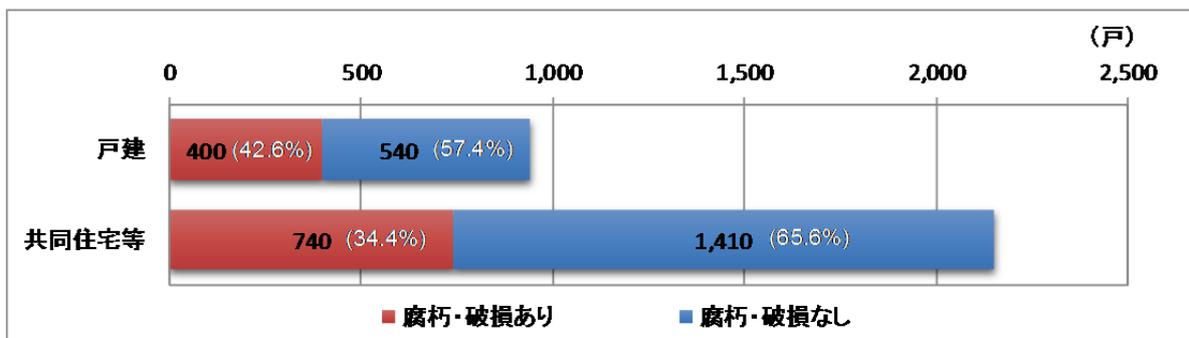
(出典：住宅・土地統計調査)

図 2-17 空家の種類と種類別動向



(4) 空家の腐朽・破損の有無

空家のうち腐朽・破損のあるものは、戸建てで 4 割を超えています。



(注) 共同住宅等：「長屋建」「共同住宅」「その他（工場や事務所などの一部が住宅等）」の合計

(出典：平成 25 年住宅・土地統計調査)

図 2-18 空家の腐朽・破損の有無

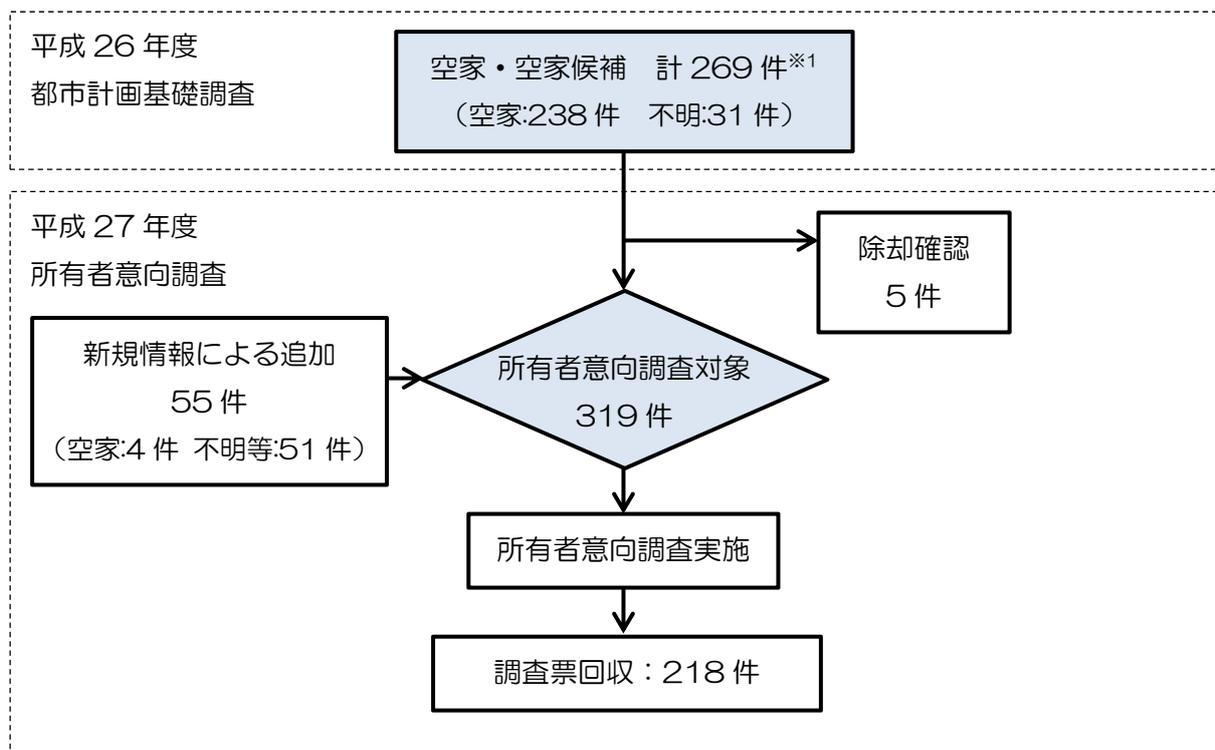
2-3 空家等所有者の意向把握

ここでは、平成 27 年度に実施した空家等状況調査（アンケート調査）の結果を整理します。

○調査の概要

- ・調査方法：郵送による配付・回収
- ・調査対象：平成 26 年度都市計画基礎調査の結果およびその後の新規情報により空家候補として抽出した建物（319 件）の所有者等
- ・調査期間：平成 27 年 11 月～12 月
- ・回収率：68.3%（回収数 218 件／配付数 319 件）

■所有者意向調査実施フロー



※1：平成 26 年度都市計画基礎調査「空き家 GIS データベース」による。

①建物の使用状況

【問：この建物はどのように使用していますか。】

「その他（居住、一時帰省先以外）の目的で使用している」が39.4%で最も多く、「使用していない（保守点検維持管理以外で訪れない）」が37.6%となっています。

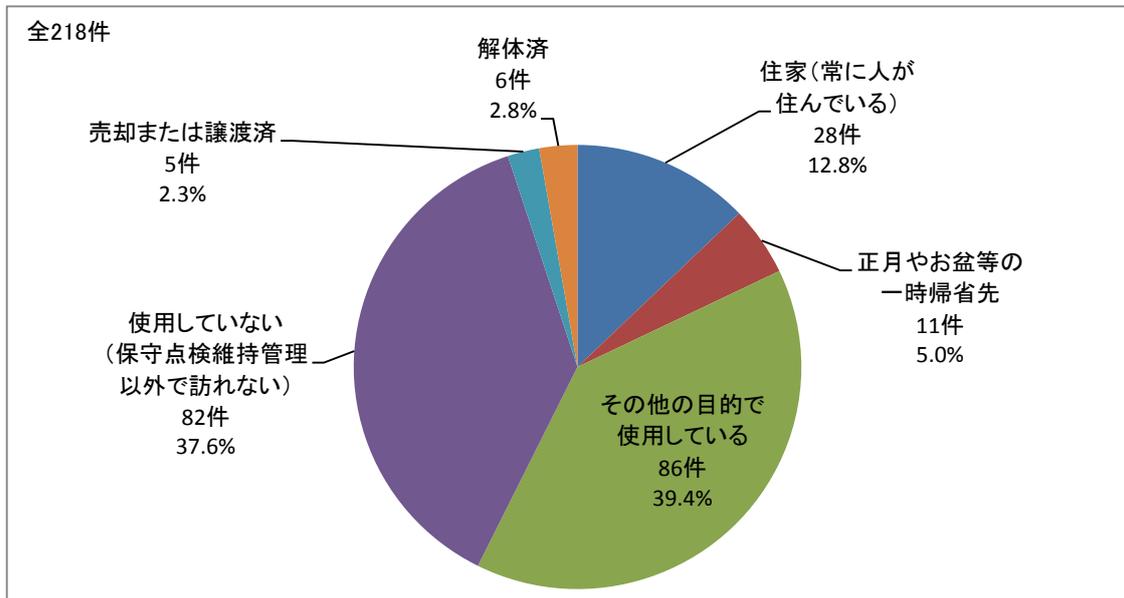


図 2-19 建物の使用状況

※以下の設問は、「正月やお盆等の一時帰省先」「その他の目的で使用している」「使用していない」を合わせた 179 件（回収数全体の 82.1%）に対して尋ねています。

②建物に住まなくなった時期

【問：この建物に住まなくなったのはいつ頃からですか。】

建物に住まなくなった時期としては、平成 22～27 年が 25.3%と最も多く、次いで平成 17～21 年が 16.9%となっており、空家等の発生が近年徐々に多くなっていることがうかがえます。また、空家になってから 10 年以上（平成 16 年以前から空家）は 44.9%となっています。

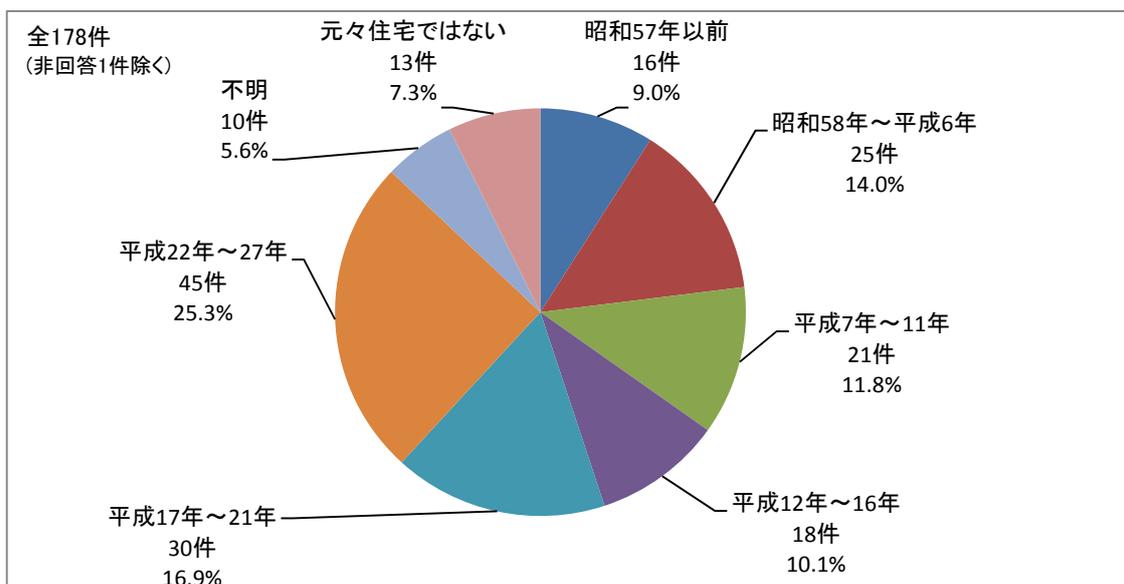


図 2-20 建物に住まなくなった時期

③建物に住まなくなった理由

【問：この建物に住まなくなった理由は何ですか。（複数回答可）】

建物に住まなくなった理由としては、「住んでいた人が施設入所、長期入院、死亡等で住人がいなくなった」が32.8%と最も多くなっています。また、「建て替えできない土地のため、住み替えた」、「接する道路の広さや駐車場の確保に困ったから住み替えた」のように防災上、生活環境上問題があり住み替えた人も12.5%あります。その他住み替えたためとの回答は合わせて26.0%となっています。

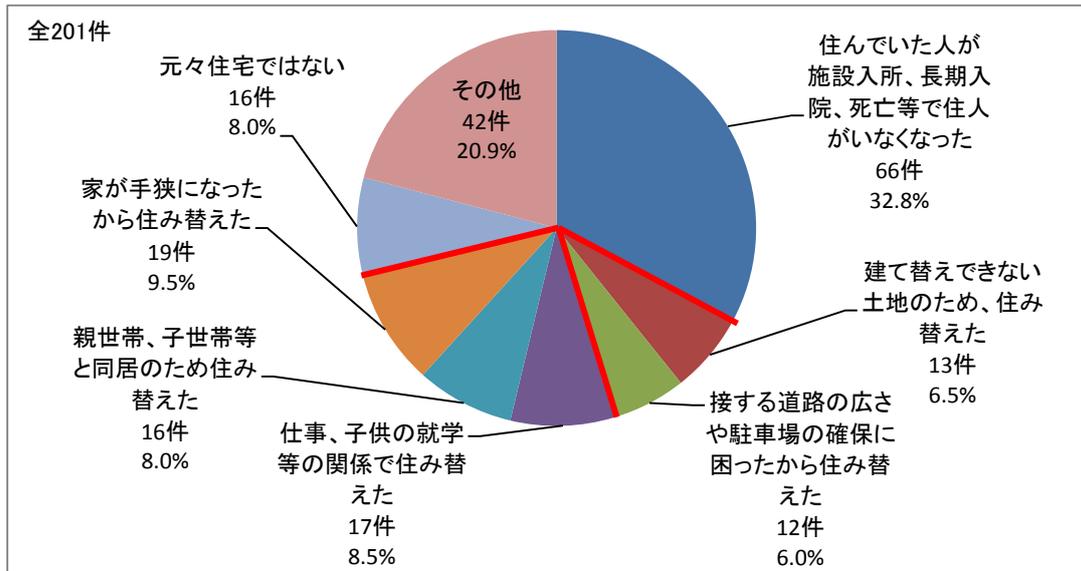


図 2-21 建物に住まなくなった理由

④今後居住する予定

【問：今後、あなた（若しくは関係者の方）が居住する予定はありますか。】

回答者自身（または関係者）が今後居住する予定があるか尋ねたところ、ほぼ半数（48.6%）が「わからない」と回答しており、「はい（居住の予定あり）」の回答は13.4%にとどまっています。

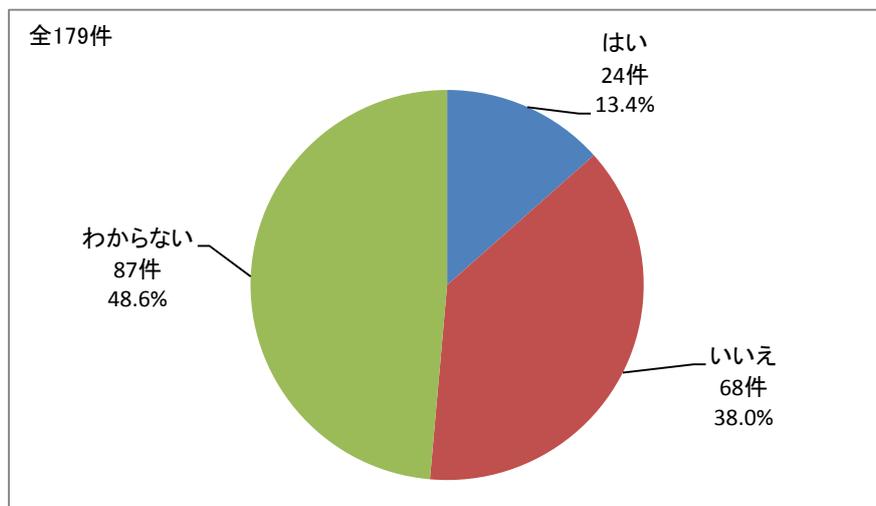


図 2-22 今後居住する予定

⑤ 今後居住する予定がない場合の対応予定

【問：今後、居住する予定がない場合、この建物はどのようにする予定ですか。】

前問で「いいえ」または「わからない」と回答した方に、建物をどのようにする予定か尋ねたところ、「未定」が41.9%で最も多くなっています。また、「第三者に売却、若しくは貸し家として貸し出したい」との回答が19.4%あります。

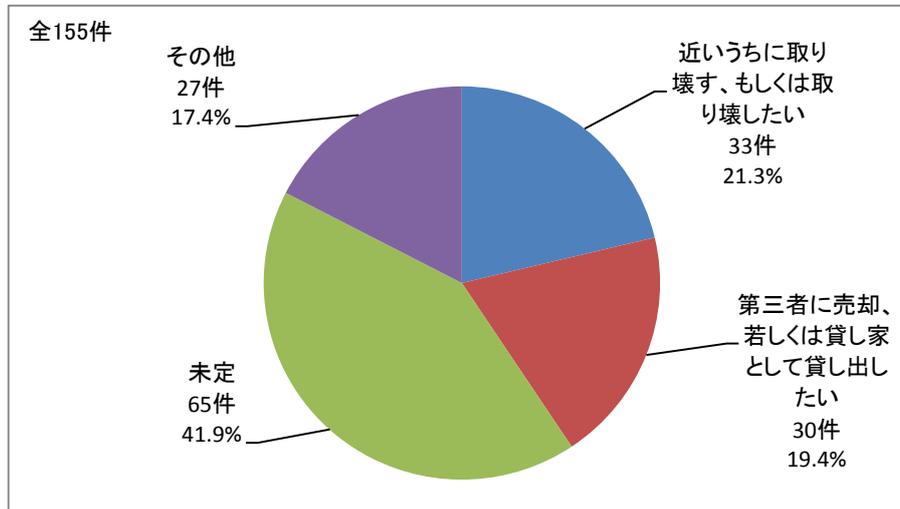


図 2-23 今後居住する予定がない場合の対応予定

⑥ 転売・貸付けの相手先

【問：転売先、貸付けの希望がある場合、相手先は決まっていますか。】

前問で「第三者に売却、若しくは貸し家として貸し出したい」と回答した方に、売却・貸し出しの相手先が決まっているか尋ねたところ、「いいえ」が86.2%と大半が決まっていない状況です。

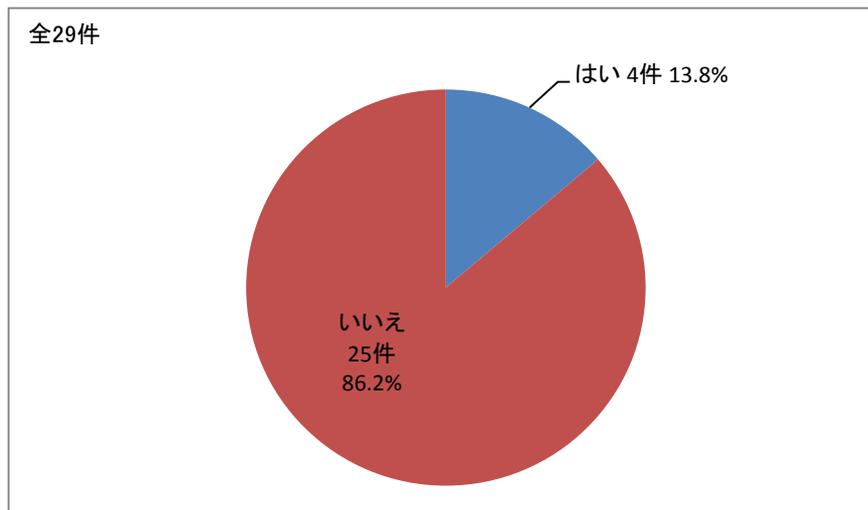


図 2-24 転売・貸付けの相手先

⑦建物の管理の頻度

【問：この建物は、どれくらいの頻度で通風、補修、除草、剪定、郵便物の整理等の管理を行っていますか。】

建物の管理（通風、補修、除草、剪定、郵便物の整理等）の頻度としては、「月に1回以上」が47.6%（週に1回以上含む）と半数近くを占めています。一方、「半年に1回」、「年に1回位」が合わせて44.0%あり、これらは十分な管理がなされていない可能性があります。

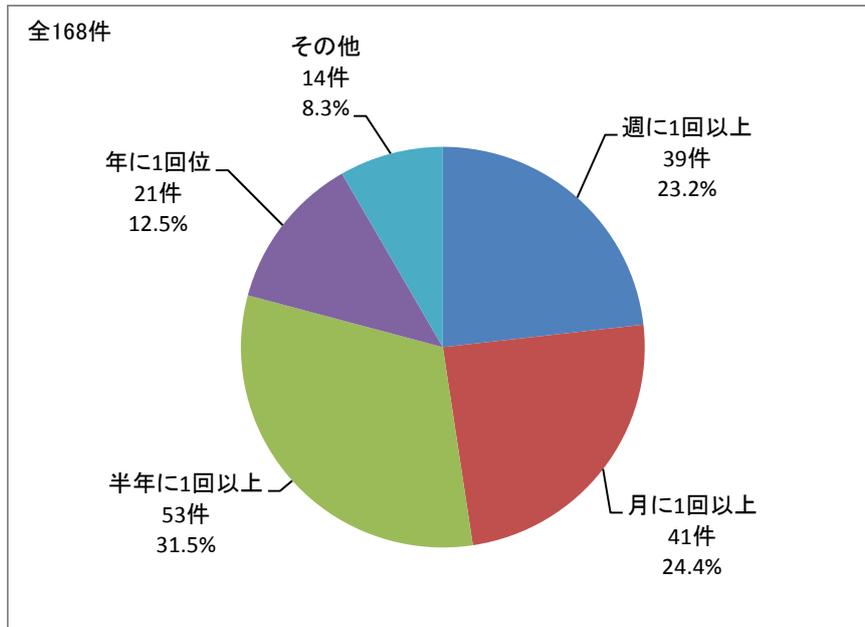


図 2-25 建物の管理の頻度

⑧建物の管理者

【問：管理はどなたがされていますか。（複数回答可）】

建物の管理者は、回答者自身が75.8%と大半を占め、不動産業者への委託はほとんどされていません。

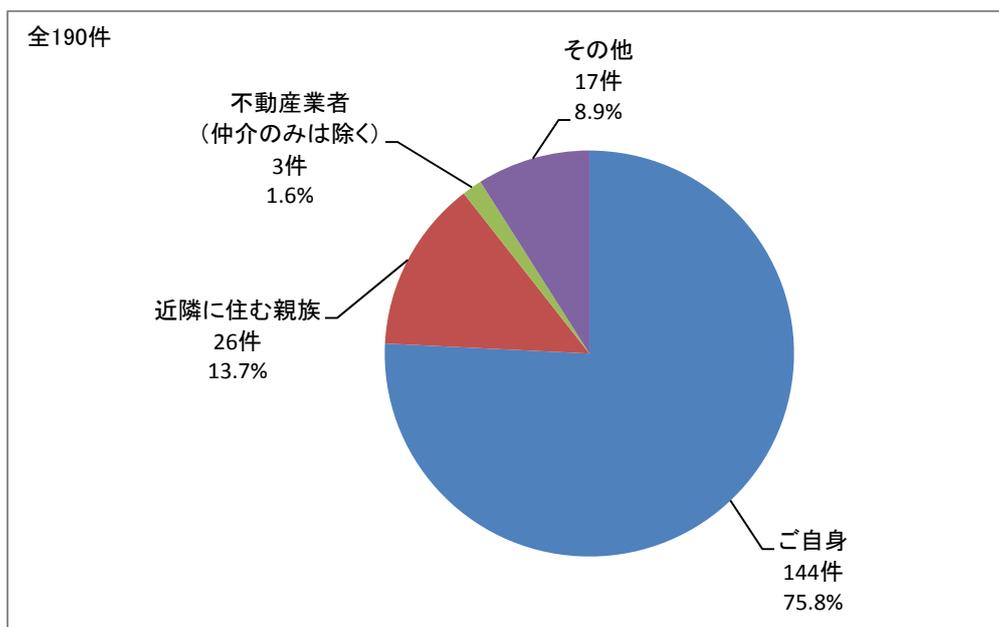


図 2-26 建物の管理者

⑨緊急時の連絡先

【問：火災等緊急時の連絡先はどなたに伝えてありますか。（複数回答可）】

火災等の緊急時の連絡先を伝えてある方としては、「隣家の方」が最も多く、次いで「近隣に住む親族」となっていますが、「なし」との回答も6.4%あります。

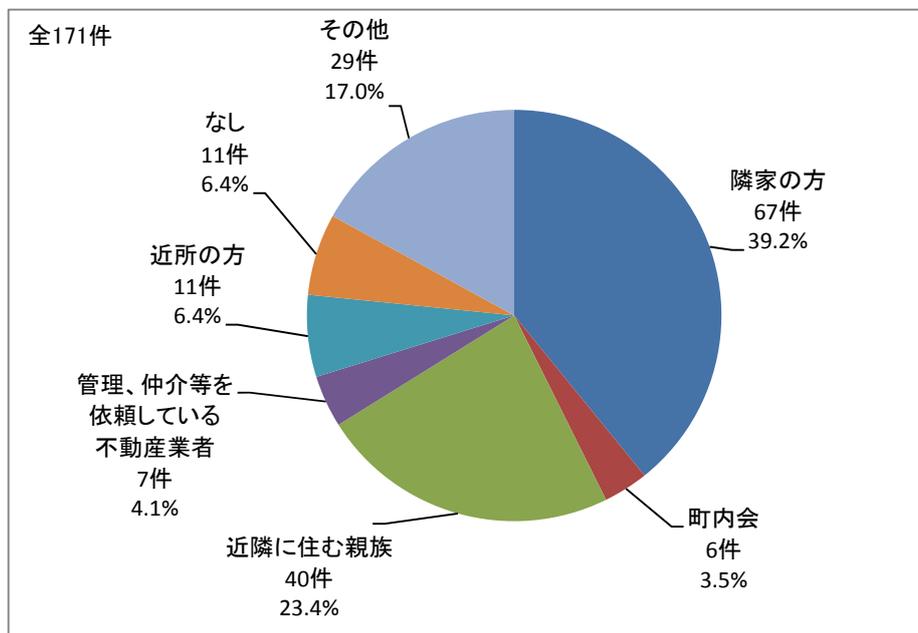


図 2-27 緊急時の連絡先

⑩維持・管理の内容

【問：維持・管理について、どのようなことを行っていますか。（複数回答可）】

維持・管理の内容としては、「除草、剪定等の庭の手入れ」が最も多くなっていますが、「郵便物の整理、施錠確認」、「破損箇所の修繕」、「屋内の清掃」も相当数行われています。

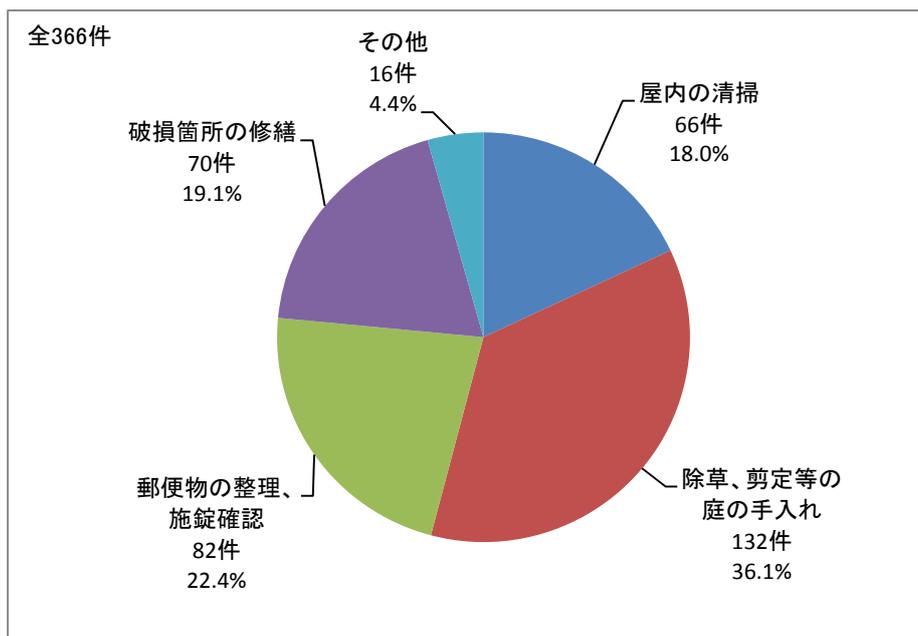


図 2-28 維持・管理の内容

⑪管理についての困りごと

【問：管理についてお困りのことは何かありますか。（複数回答可）】

管理についての困りごととしては「特にない」が半数近くを占めていますが、それ以外では「管理の手間が大変」、「身体的・年齢的に大変」などが多くなっています。

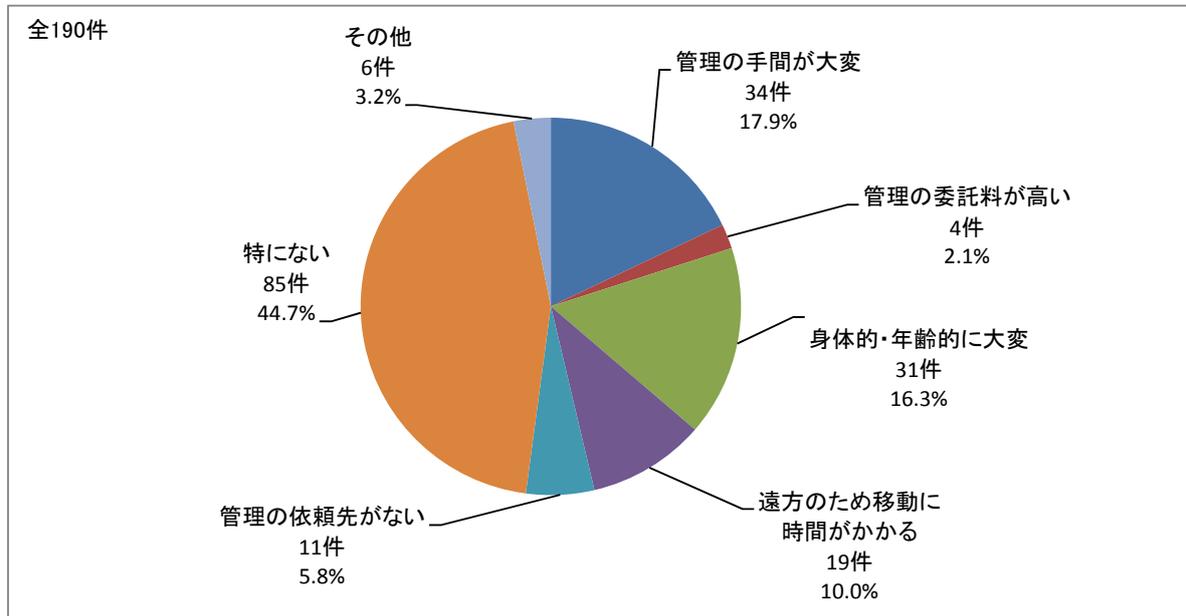


図 2-29 管理についての困りごと

⑫業者に依頼したい作業

【問：業者へ依頼したいとお考えの作業はありますか。（複数回答可）】

業者に依頼したい作業としては、「特にない」が7割近くに上っていますが、それ以外では「除草、剪定、ごみ拾い等の庭の手入れ」や「破損箇所の小修繕」といった、体力や技術の必要な作業が比較的多くなっています。

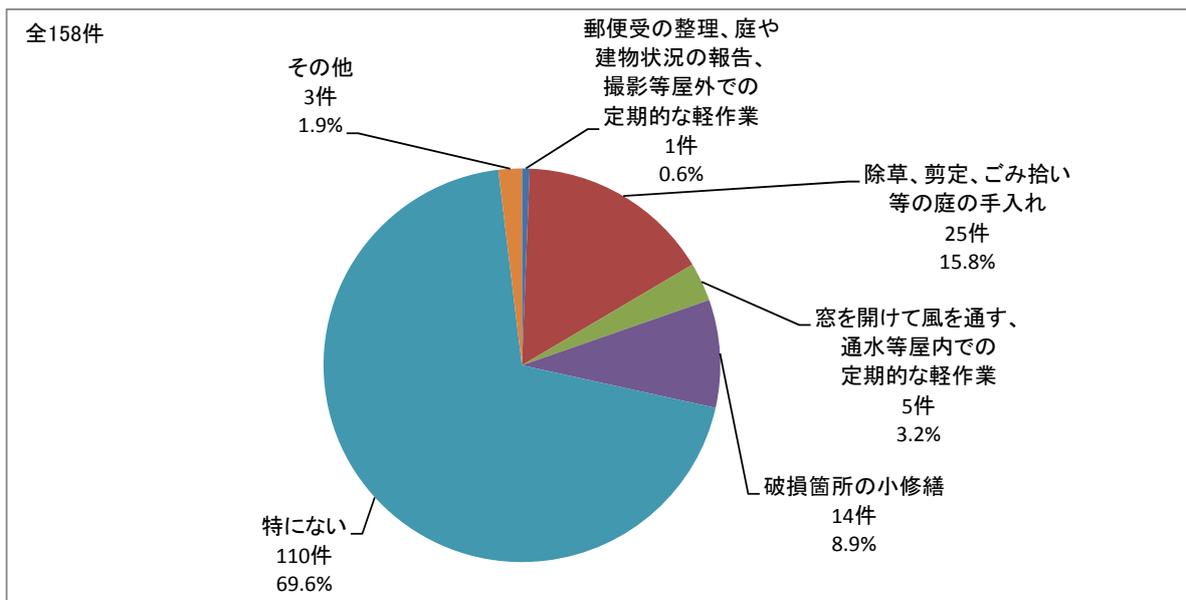


図 2-30 業者に依頼したい作業

⑬管理に関する近所からの苦情

【問：近所の方から管理についての苦情はありますか。（複数回答可）】

管理に関する近所からの苦情について「特にない」が全体のおよそ4分の3を占めていますが、苦情の内容としては「雑草、雑木や剪定していない庭木」、「屋根材や窓、壁の破損による周辺への被害」が多くなっています。また、「建物本体が傾くなどし、倒壊の恐れがある」との苦情を受けた例もあります。

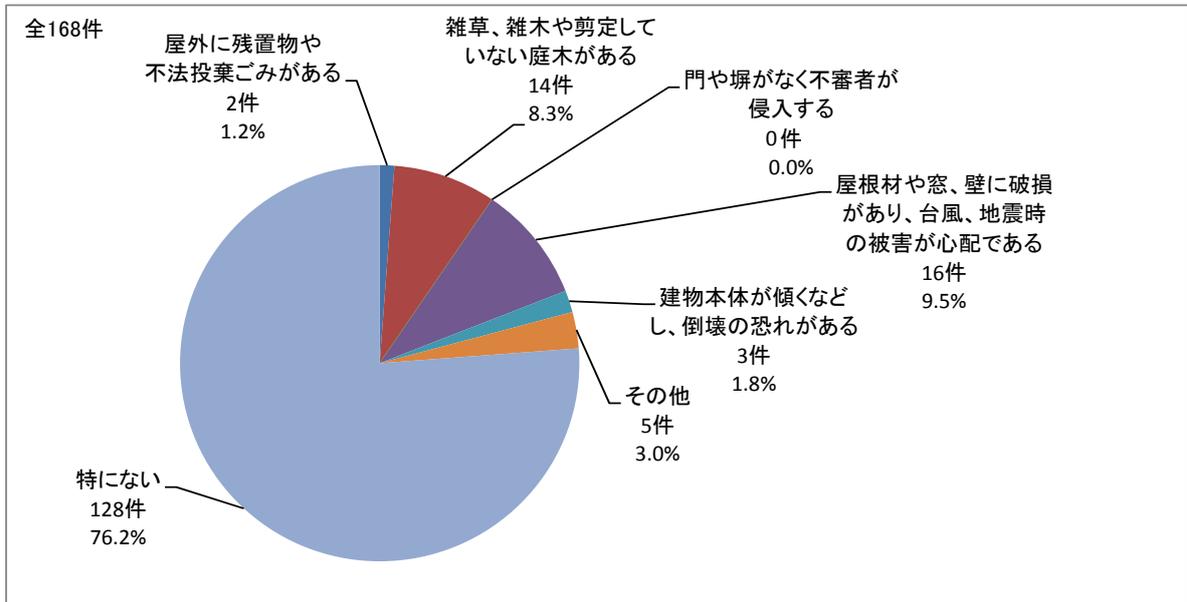


図 2-31 管理に関する近所からの苦情

⑭空家特措法について

【問：この法律により適切に管理されていない空家の所有者への勧告で、住宅用地の特例による土地の固定資産税軽減が適用除外となることはご存知ですか。】

空家特措法について、「何らかの措置があることは知っているが、詳しく知らない」が38.7%と最も多く、「空家に関する法律ができたことは知っているが、内容は知らない」、「法律について全く知らなかった」を合わせ、空家の管理等をする方でも大半が空家特措法のことを十分に理解していない状況です。

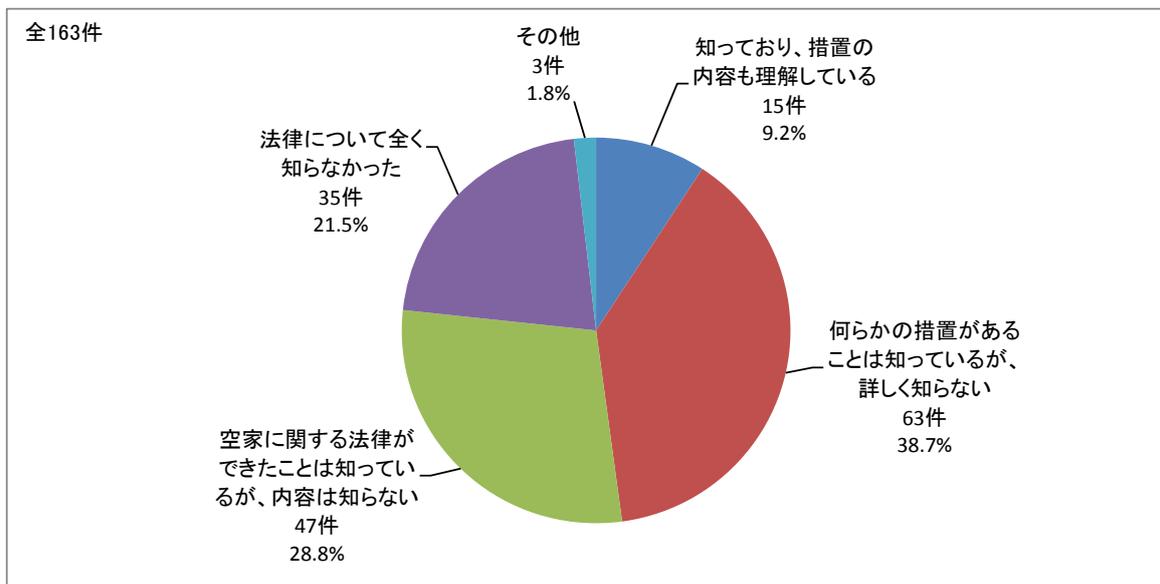
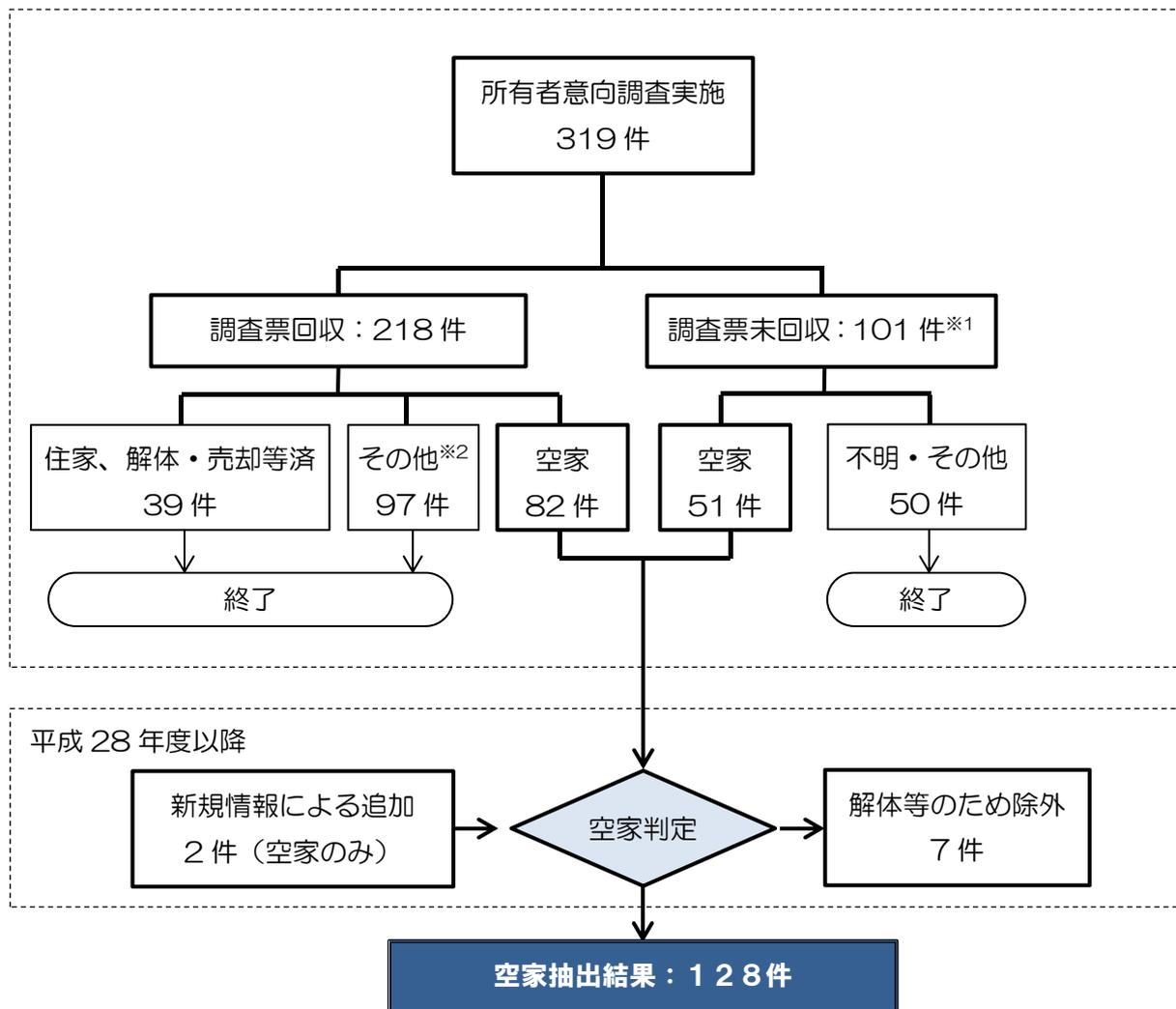


図 2-32 空家特措法について

2-4 空家の分布状況

ここでは、下図に示すフローに従って抽出した空家の分布状況を示します。

■空家抽出フロー



※1：調査票を配付したが戻ってこなかったもの。

※2：P19①建物の使用状況の設問で「正月やお盆等の一時帰省先」または「その他の目的で使用している」の回答数。なお、ここでは、空家を抽出するため、「正月やお盆等の一時帰省先」（二年間を通じて使用実績がある状態のもの）、「その他の目的で使用している」（＝倉庫等として使用しているもの）は当面「空家等」に該当しないことから空家判定の過程から除外した。

本市における空家特措法に該当する空家等の分布状況は下図のとおりです。

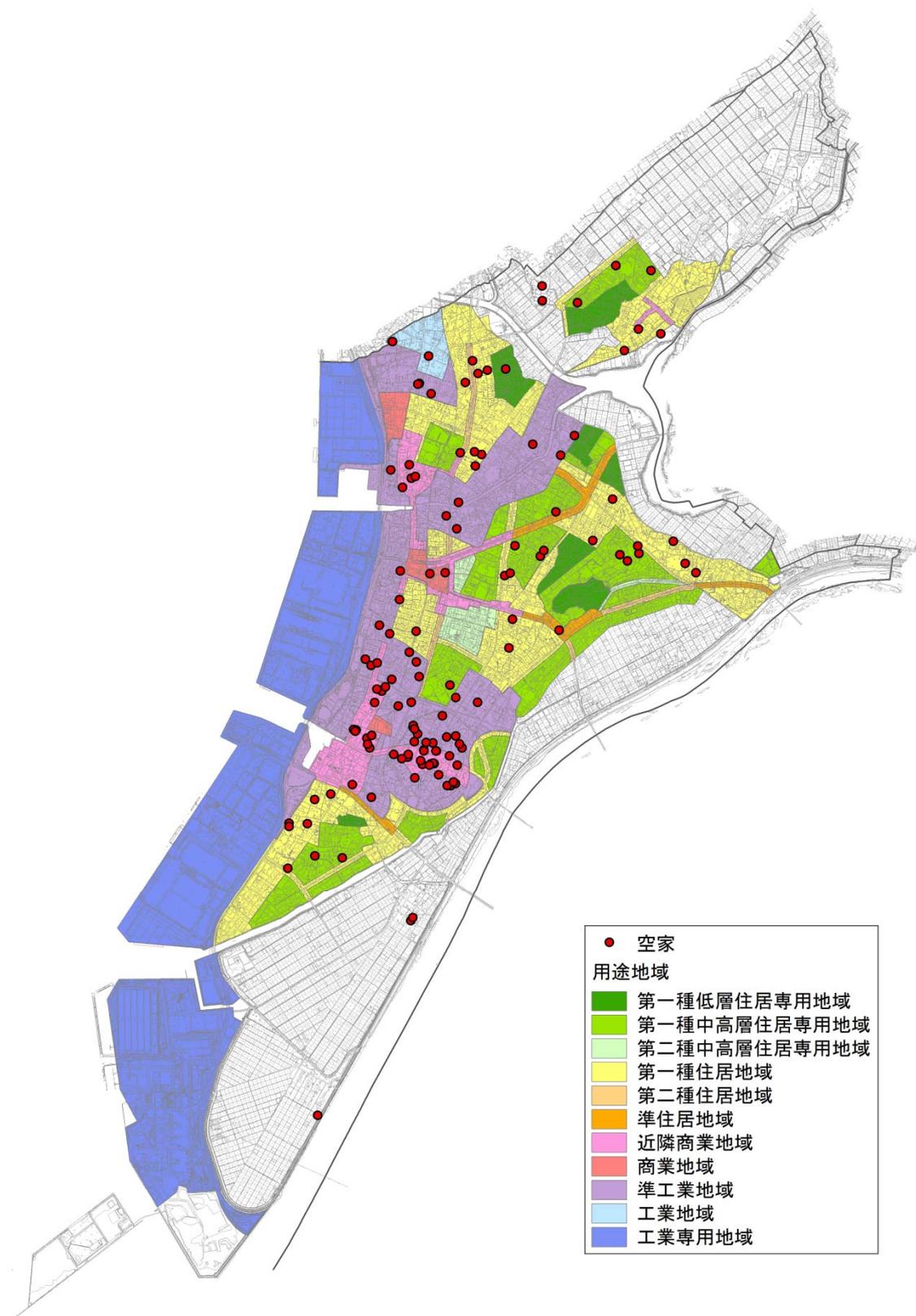


図 2-33 空家の分布状況

2-5 空家の現況調査

- ・調査方法：家屋課税台帳
- ・調査対象：空家抽出フローより抽出された128件のうち家屋課税台帳より建物に関する属性情報がわかるもの120件

①建物用途別現況（全120件）

建物用途別現況は、居宅が101件（84.2%）と最も多くなっています。

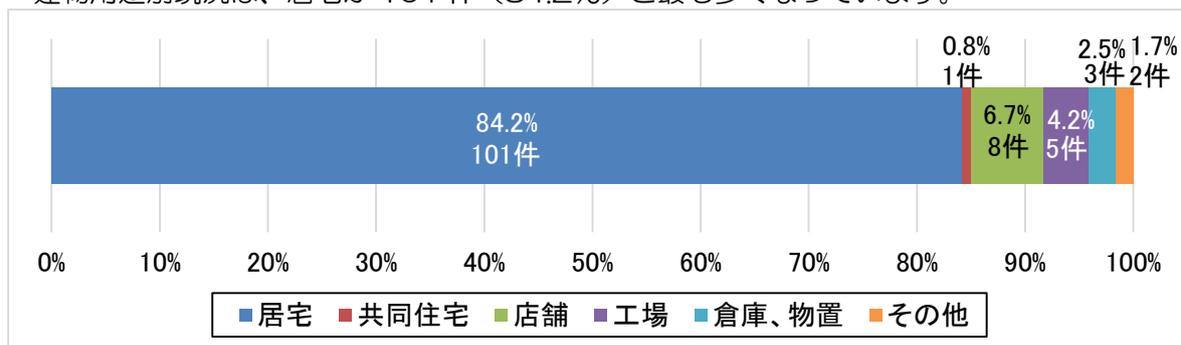


図 2-34 建物用途別現況

②建物構造別現況（全120件）

建物構造区分は、「木造」が110件（91.7%）と約9割を占めています。「非木造」は8件（6.7%）となっています。

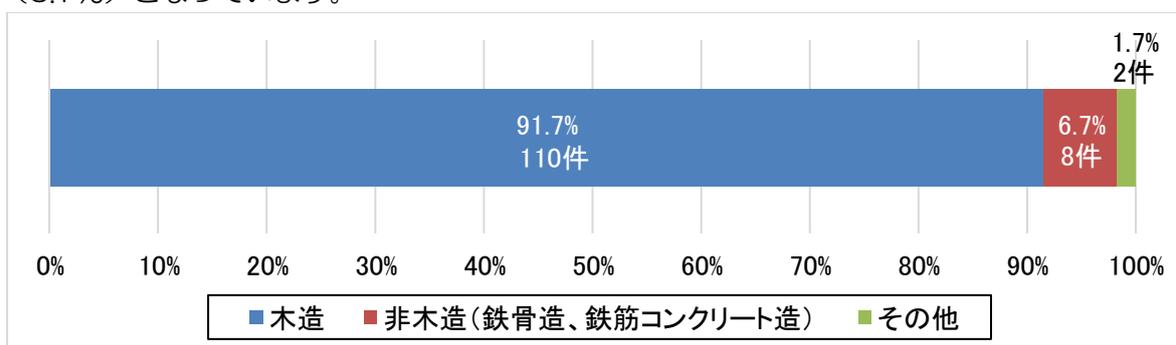


図 2-35 建物構造別現況

③建物階数別現況（全120件）

建物階数は、「1階」が71件（59.2%）と約6割を占めています。「2階」は47件（39.2%）となっています。

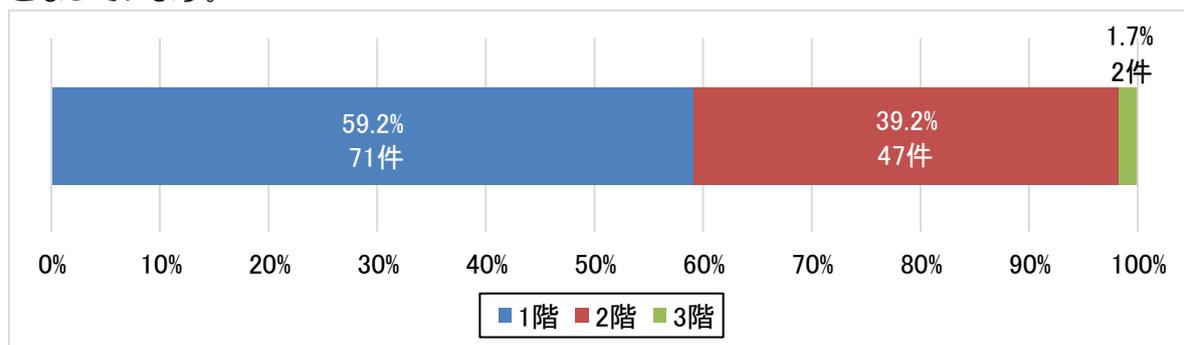


図 2-36 建物階数別現況

④建物建築年別現況（全 120 件）

建物建築年は、「昭和 56 年以前」が 98 件（81.7%）と最も多く、旧耐震基準の建物が約 8 割を占めています。

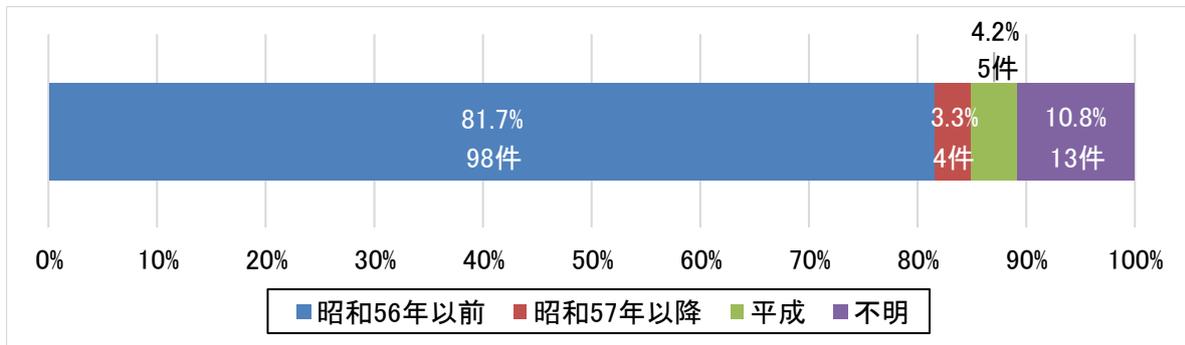


図 2-37 建物建築年別現況

第3章 空家等対策上の課題

本市の人口は年々増加傾向にありましたが、平成27年（2015年）には減少に転じました。碧南市においては、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を掲げ「碧南市人口ビジョン」において平成72年（2060年）の人口を70,000人とし維持することとしています。一方で、世帯数は年々増加しており、高齢世帯の増加により、将来的に空家が増加することが懸念されます。住宅・土地統計調査によれば本市の空家数は増加傾向を示しています。空家の現況調査によれば空家は昭和56年以前建築（旧耐震基準）の建物が多く、老朽化の進行も懸念されます。

また、本市の空家の特徴として“建築時期が古いものが多い”、“空家になってからの期間が長い”ことが挙げられます。“住宅の空家が多い”ことも挙げられます。

一方、アンケート調査結果をみると、空家の管理に対する問題意識が低いと考えられるとともに、将来的に空家の利用予定も未定の所有者等が多く存在します。

以上を踏まえ、碧南市の空家等の課題を以下のように整理します。

（1）空家等の発生に関する課題

▼国勢調査をみると、特に市中心部付近は比較的大きな人口減少を示しています。一方、住宅・土地統計調査をみると、世帯数に対して住宅数が上回っている状況がみられます。また、空家数は増加傾向にあり、空家率は上昇しています。アンケート調査では空家等の発生が近年徐々に多くなっていることがうかがえます。

（参照）P9 図 2-6 地区別人口増減、P16 図 2-15 空家数及び空家率、P19 図 2-20 建物に住まなくなった時期

●今後とも空家等の増加が見込まれ、計画的、迅速な空家等対策が必要です。

▼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。特に、旧市街地を中心に“戸建て住宅に住む高齢者のみの世帯率”が高い値を示している町もあります。これらの町では特に空家の増加が懸念されます。

また、アンケート調査では、建物に住まなくなった理由としては、「住んでいた人が施設入所、長期入院、死亡等で住人がいなくなった」との回答が最も多くなっています。

（参照）P12 図 2-12 65歳以上の親族のいる一般世帯数の推移、P14 図 2-13 町別戸建て住宅に住む高齢者のみの世帯率、P20 図 2-21 建物に住まなくなった理由

●将来住まなくなる想定 of 住宅についても空家等となる前の段階から対策を講ずる必要があります。

(2) 空家等の管理に関する課題

▼アンケート調査では、空家になってから10年以上（平成16年以前から空家）が4割以上を占めており、長期間空家状態になっている割合が多いことがうかがえます。一方、建物の管理の頻度は「半年に1回」、「年に1回位」が合わせて4割以上あり、管理が十分とは言えません。また、管理についての困りごとは「特にない」が半数近く占めています。

(参照) P19 図 2-20 建物に住まなくなった時期、P22 図 2-25 建物の管理の頻度、
P24 図 2-29 管理についての困りごと

●空家の管理に対する問題意識が低いと考えられ、空家等の適正な管理に対する意識啓発が必要です。

▼アンケート調査では、管理についての困りごとにおいて、「管理の手間が大変」、「身体的・年齢的に大変」、「遠方のため移動に時間がかかる」との意見もあり、今後、高齢化の進行等とともに管理不全の空家等の増加が懸念されます。また、管理を業者に依頼したい作業としては「除草、剪定、ごみ拾い等の庭の手入れ」や「破損箇所の小修繕」といった、体力や技術の必要な作業が比較的多くなっています。

(参照) P24 図 2-29 管理についての困りごと、P24 図 2-30 業者に依頼したい作業

●所有者等自身による管理等が困難な場合に所有者等に代わって管理ができる取組みの検討が必要です。

▼アンケート調査では、空家の管理等をする方でも大半が空家特措法を十分理解していない状況です。

(参照) P25 図 2-32 空家特措法について

●今後、空家特措法をはじめ、空家等対策に関する情報提供と所有者等に対する意識啓発が必要です。

(3) 空家等の利活用に関する課題

▼アンケート調査では、今後居住予定がない場合の空家の活用は「未定」が約4割を占めています。また、「取り壊す、もしくは取り壊したい」は約2割、「第三者に売却もしくは貸家として貸し出したい」が約2割を占めています。

(参照) P21 図 2-23 今後居住する予定がない場合の対応予定

●今後、空家・更地（空家跡地）の利活用に関する施策の検討、利活用へ向けた情報発信、啓蒙、相談窓口の充実等が必要です。また、解体に対する支援の検討も必要です。

▼アンケート調査では、「建て替えできない土地のため、住み替えた」、「接する道路の広さや駐車場の確保に困ったから住み替えた」のように防災上、生活環境上問題があり住み替えた人もあります。

(参照) P20 図 2-21 建物に住まなくなった理由

●空家・更地（空家跡地）においては、道路の整備等地域のまちづくりと一体に検討していく必要があります。

▼「第5次碧南市総合計画」では、本市の将来都市構造として碧南中央駅周辺を中心核、他の3つの駅周辺をサブ核に、さらにその周辺を住宅ゾーンまたは住工共生ゾーンと位置づけています。一方、旧市街地を中心に戸建て住宅に住む高齢者のみの世帯率が高い値を示している町では特に将来的に空家の増加が懸念されます。

(参照) P6 図 2-3 将来都市構造図、
P14 図 2-13 町別戸建て住宅に住む高齢者のみの世帯率

●空家・更地（空家跡地）の利活用にあたっては、将来都市構造と整合を図るとともに、地域性を考慮し、地域の活性化に資する利活用が望まれます。

(4) 老朽化した空家等に関する課題

▼住宅は適正に管理しないで放置しておく、老朽化が進行し、不動産価値の低下につながるばかりではなく、以下のような問題を引き起こし、周辺にも迷惑をかけることになり、損害賠償ということが生じる可能性もあります。

1. 防災性の低下（倒壊の危険性）
建物の老朽化により、屋根瓦がずり落ちたり、外壁が剥がれて歩いている人に危害を与える可能性があります。特に台風などの際にはその危険性が高まります。地震によって倒壊し道を塞いでしまうことで迅速な避難の妨げになる恐れもあります。
2. 防犯性の低下（不審者・放火の危険性）
不審者が侵入し、そのまま寝泊りしたり、建物を壊したり、小さい子を連れ込んでいたずらする可能性もあります。また、空き家は放火犯が最も嫌う「人の目」があまり届かず、一方で燃えやすいもの（枯草、ゴミなど）が散乱しているケースが多く標的になりやすく、犯罪を誘発する恐れもあります。
3. 衛生の悪化（ゴミの散乱・悪臭）
草木が伸び放題になり、ゴミが散乱することで、ゴミなどの不法投棄を誘発したり、ネズミや猫などが棲みついてしまい、悪臭が発生したり、衛生管理上の問題を引き起こす恐れもあります。
4. 景観の悪化
建物の老朽化、ゴミの散乱、草木の放置、不審者の侵入などはまちの景観破壊につながる恐れもあります。
(出典：愛知県ホームページ)

アンケート調査では、管理に関する近所からの苦情は、「雑草、雑木や剪定していない庭木」、「屋根材や窓、壁の破損による周辺への被害」が多くなっています。

(参照) P25 図 2-31 管理に関する近所からの苦情

●地域の生活環境に深刻な影響を及ぼさないよう、管理不全の空家等とならない取組みが必要です。また、管理不全の空家に対しては空家特措法に基づき適切な対応が必要です。

▼空家の現況調査をみると、木造が約 9 割を占め、また、旧耐震基準の建物が全体の約 8 割を占めています。また、住宅・土地統計調査をみると、空家のうち腐朽・破損のあるものは戸建で 4 割を超えています。

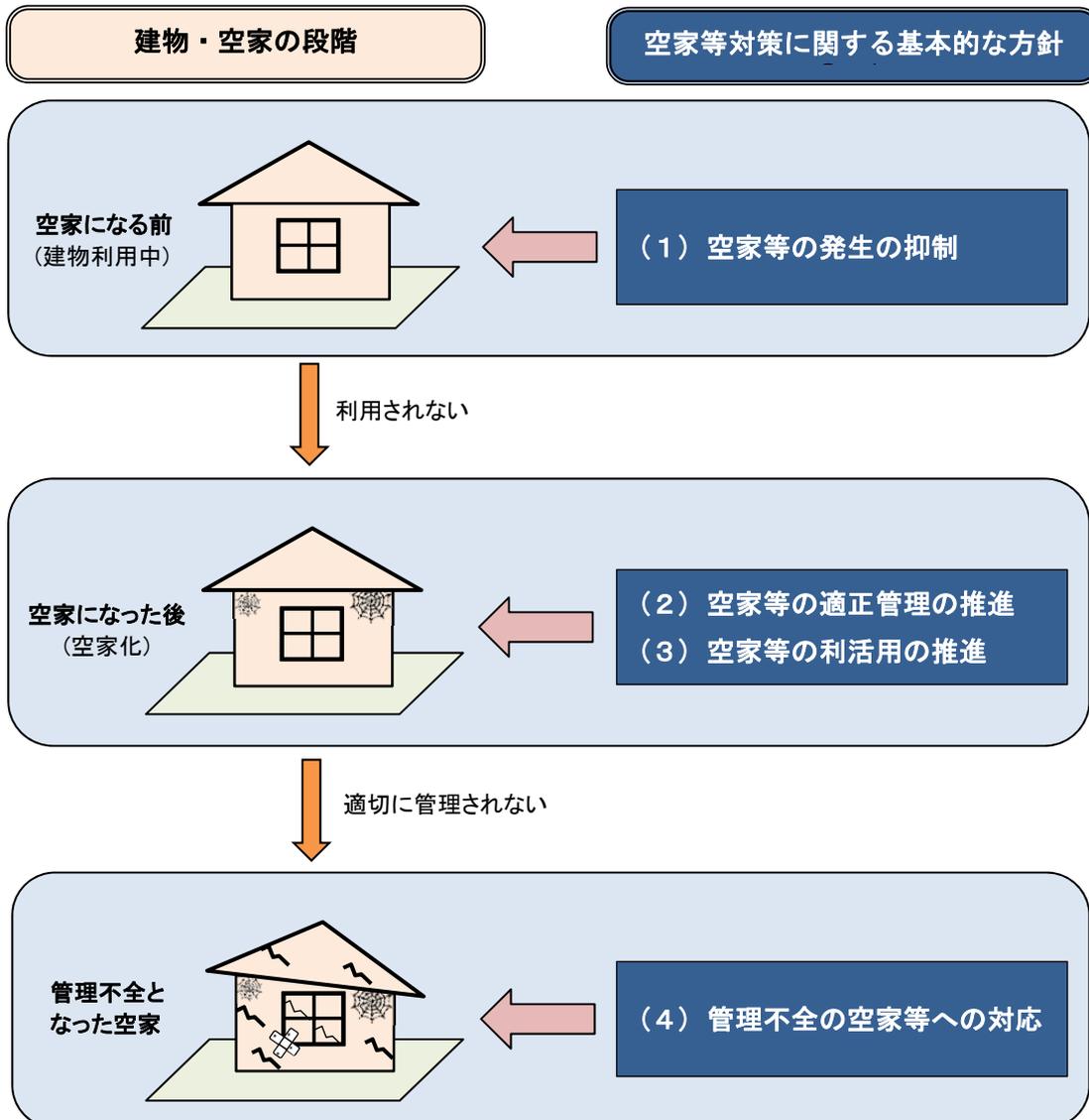
(参照) P17 図 2-18 空家の腐朽・破損の有無、P29 図 2-37 建物建築年別現況

●災害時に危険な状況となる空家が多く存在することが推測されます。管理不全の空家等とならないように、適正な管理の推進、空家の利活用促進や流通促進につながる建物の改修、相談会の開催等が必要です。また、周辺環境に悪影響を及ぼす空家に対しては解体に対する支援の検討が必要です。

第4章 空家等対策に関する基本的な方針

第3章「空家等対策上の課題」を踏まえるとともに、以下に示すように「空家になる前（建物利用中）」、「空家になった後（空家化）」、「管理不全となった空家」の3つの段階に応じて空家等対策に関する基本的な方針を定めます（(1)～(4)）。また、空家等対策を円滑に推進するための体制を定めます（(5)）。

■建物・空家の段階に応じた取組み



■推進体制

(5) 空家等対策の推進体制の確立

(1) 空家等の発生の抑制

少子高齢化の進行に伴い、空家の増加が予想されるなか、使用する予定がなく、管理不全の空家になる可能性の高い空家等を発生させない取組みを推進します。

⇒P37 第5章5-2 「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」参照
P44 第5章5-4 「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」参照

(2) 空家等の適正管理の推進

空家等になった建物が周辺の住環境に悪影響を与えないように、空家所有者等に対する意識啓発と適切な維持管理を促します。

⇒P37 第5章5-2 「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」参照
P44 第5章5-4 「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」参照

(3) 空家等の利活用の推進

“建築時期が古く、空家になってからの期間が長い”空家をはじめとして、空家等の利活用や流通を推進し、使用されていない住宅を改修し、賃貸や売却することにより空家等を減らしていくとともに、空家等を地域資源として捉え有効活用を図っていきます。また、老朽化し周辺環境に悪影響を及ぼしている空家等については除却を支援し、その跡地の有効活用を図ります。

⇒P38 第5章5-3 「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」参照

(4) 管理不全の空家等への対応

管理不全の空家等に対しては、所有者等に適正管理するよう助言・指導を行います。また、周辺への悪影響が著しい場合は、早急な解消を目的に必要な措置を実施します。

⇒P48 第5章5-6 「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」参照

(5) 空家等対策の推進体制の確立

空家等がもたらす問題は、建築、防災、衛生、景観等多岐にわたるため、部署を横断した体制を構築し、連携して空家等対策に取り組めます。

また、行政だけでなく、地域住民や専門家団体、民間業者等と連携し、協働して空家等対策に取り組む仕組みを構築します。

⇒P46 第5章5-5 「空家等に関する対策の実施体制に関する事項」参照

第5章 空家等対策に関する取組み

5-1 空家等の調査に関する事項

空家等の所在地、所有者、建物の状態、管理状況、周辺への影響の有無、所有者との連絡記録等の情報を整理し、常に市内の空家等の状況を把握できる取組みを推進します。

(1) 空家等に関するデータベースの現状

「平成26年度 都市計画基礎調査 空家調査」にて作成したデータを基に、平成27年度に実施した「碧南市空家等状況調査」及びその後の通報、苦情処理、相談情報などを加えた資料を空家の基礎データとして整備しています。

《空家データベースの内容》

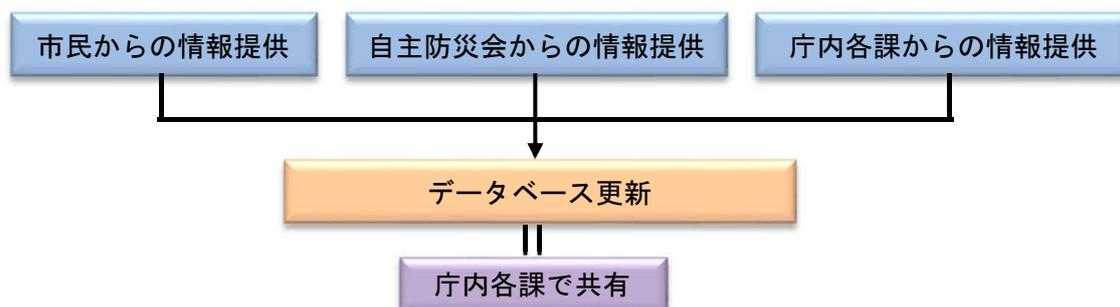
- ▼空家情報（所在地、空家判定 等）
- ▼課税台帳情報（登記氏名、建築年月、種類、階数、構造、建築面積、延床面積 等）
- ▼基礎調査情報（建物用途、建築面積、延床面積、階数、建築年次 等）
- ▼住宅地図情報
- ▼現地調査情報（建物状況、管理状況、庭状況 等）
- ▼閉塞建物情報（接道状況 等）

(2) 空家等情報の更新

空家等情報の更新については、市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を収集し、データベースを更新することで、経常的に空家等情報を把握します。更新されたデータベースについては、庁内関係各課で共有していきます。なお、全体的なデータベースの更新・整理は必要に応じて実施します。

《取組み例》

- ▼市民からの情報提供
- ▼自主防災会からの情報提供
- ▼庁内各課からの情報提供



5-2 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

第4章 空家等対策に関する基本的な方針：（1）空家等の発生の抑制（2）空家等の適正管理の推進 関連

少子高齢化の進行に伴い、本市でも空家等の増加、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。そのため、新たな空家等の発生、管理不全の空家の発生を予防する取組みを推進します。

（1）空家所有者等への意識啓発

空家等の適切な管理は、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。

アンケート調査では空家の管理については問題意識が低い傾向があり、また、空家特措法についても十分理解していない状況があります。

今後は空家の所有者等が適切な管理を行えるように、適切な情報提供により所有者等の空家管理に対する意識を高めていく取組みを推進します。

《取組み例》

- ▼空家等対策について、市のホームページ・広報紙・チラシ・パンフレット等の活用による情報提供、周知・啓発
- ▼固定資産税納税通知書に行政文書を同封（適正管理PR、相続登記PR等）
- ▼専門家や民間事業者と連携した相談窓口の開設等相談体制の整備

（2）空家等の発生抑制・適正管理に向けた支援・取組み

新たな空家等の発生、管理不全の空家の発生を抑制するため、空家所有者等だけでなく全市民への情報発信や相談体制の整備により、居住段階から将来管理不全の空家等にならないよう周知を図るなど、空家等対策への市民意識の向上を図ります。特に戸建て住宅に住む高齢者のみの世帯率が高い地域においては、迅速な対応が必要です。

また、住宅の安全性や質を高め、安心して住み続けられる住宅を維持するとともに、相続や売買等が容易に行えるよう、住宅ストックの適正な維持管理や質の向上を支援します。旧耐震基準の住宅については適切に耐震改修が進められるよう支援します。

一方、所有者等が高齢である、遠方に居住しているなど、所有者等が適切に管理できない場合に維持管理を代行するサービスを提供する事業者等の情報を提供します。

《取組み例》

- ▼空家等の発生抑制・適正管理について、市のホームページ・広報紙・チラシ・パンフレット等の活用による情報提供、周知・啓発
- ▼情報提供・相談体制の充実
 - ・既設住宅の改善に関すること
 - ・再利活用に関すること
 - ・支援に関すること
 - ・成年後見制度
 - ・家族信託
 - ・相続対策
 - ・空家管理方法
- ▼不動産事業者、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
- ▼耐震診断・耐震改修の促進（民間住宅耐震改修等補助制度等）
- ▼対策・支援制度の検討
 - ・住宅ストック循環支援事業
 - ・長期優良住宅化リフォーム推進事業の三世帯同居改修
 - ・安心R住宅（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）
 - ・高齢者住み替え支援事業

5-3 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

第4章 空家等対策に関する基本的な方針：(3) 空家等の利活用の推進 関連

本市の空家の特徴は“建築時期が古く、空家になってからの期間が長い”空家が多いことが挙げられます。また、アンケート調査では空家の今後の利用予定が「未定」なものが多くあります(約4割)。「第三者に売却もしくは貸し出したい」(約2割)、「取り壊したい」(約2割)の意見もみられます。

これらを踏まえた適切な空家等の利活用、除却及び跡地の利活用に対する取組みを推進します。

(1) 空家等の流通・利活用促進に向けた情報発信

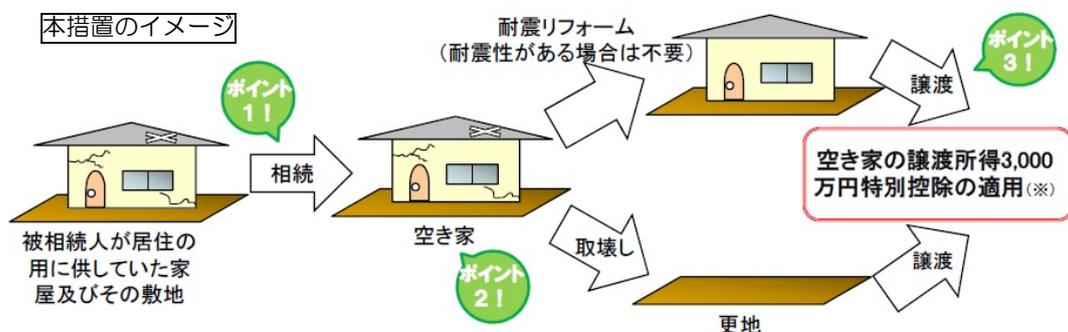
空家・跡地等の利活用、流通の促進を図るため、空家・跡地等の有効活用に関する情報、市場流通に必要な住宅ストックの質の向上に関する情報、中古住宅の円滑な流通促進に関する情報等を広く発信するとともに相談体制を充実していきます。

《取組み例》

- ▼空家等の利活用・流通等について、市のホームページ・広報紙・チラシ・パンフレット等の活用による情報提供、周知・啓発
- ▼専門家や民間事業者と連携した相談窓口の開設、出前講座等相談体制の充実
- ▼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(空き家の発生を抑制するための特例措置)(※1)などの制度の周知・啓発
- ▼利活用のための耐震診断・耐震改修の促進(民間住宅耐震改修等補助制度等)
- ▼住宅等のリフォーム、バリアフリー化に関する情報提供・相談体制の充実
- ▼中古住宅を安心して取引するための中古住宅の建物状況調査に関する情報提供(※2)
- ▼DIY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)
- ▼空家バンク制度の情報提供(※4)

(※1) 空き家の発生を抑制するための特例措置について

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。



(※) 本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費 (譲渡価額 × 5% (注)) - 譲渡費用 (除却費用等) - 特別控除 3,000 万円
 (注) 取得費が不明の場合、譲渡価額の 5% で計算

(出典：国土交通省ホームページ「空き家の発生を抑制するための特例措置」)

(※2) 建物状況調査に関する情報提供とは

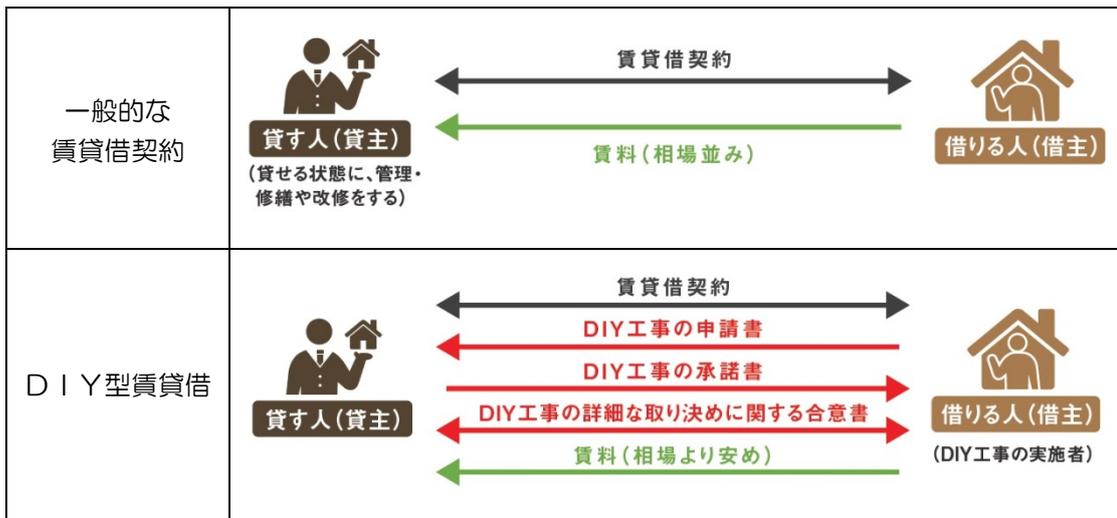
不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査（インスペクション）の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備。

【建物状況調査（インスペクション）】：建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

（出典：国土交通省ホームページ「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」（平成28年6月3日公布）概要）」

(※3) D I Y型賃貸借とは

個人住宅を良好な状態で賃貸するためには、貸主（家主）が必要となる改修や管理・修繕等を行うことが一般的です。しかしながら、貸主には改修費用を独自に負担することは難しいが現状のままであれば貸してもいいというニーズがある一方で、借主（入居者）には自分の好みの改修を行いたいというニーズも見られます。こうした現状を踏まえ、国土交通省では、工事費用の負担者が誰かに関わらず、借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約やその物件をD I Y型賃貸借として定義し、その普及に努めています。



（出典：国土交通省ホームページ「D I Y型賃貸借」のすすめ）」

(※4) 空家バンクとは

「空家バンク」とは、地方自治体が、空家の賃貸・売却を希望する所有者から提供された情報を集約し、空家をこれから利用・活用したい方に紹介する制度です。



（出典：国土交通省「全国版空き家・空き地バンク」・(株) L I F U L L ホームページ）」

(2) 空家等の転用・跡地の有効活用

空家・跡地等をまちづくりやコミュニティの維持など地域活性化の資源として捉え、地域や各種団体等との連携による活用や流通を支援します。

また、利活用が困難な空家等に対しては、周辺へ与える悪影響を防ぎ地域の環境改善を図るため、空家等の除却を支援・促進します。

空家等の転用・跡地の有効活用においては、上位・関連計画や各種まちづくり計画と整合を図る中で、地域にふさわしい利活用を検討します。

《取組み例》

- ▼空家等の利活用促進につながる制度の活用・検討
 - ・空き家再生等推進事業
- ▼空家バンク制度の構築
- ▼空家等の改修・除却への支援
- ▼空家等を交流・活動拠点として利活用する各種団体と連携

《参考》地域特性・地域の課題に応じた利活用の例

＜商業振興・産業振興＞

- ・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

＜観光・地域文化振興＞

- ・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

＜地域交流・地域振興＞

- ・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

＜環境・ごみ処理＞

- ・自治会ごみ集積所・ゴミステーション 等

＜人口減少対策(移住定住促進)＞

- ・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

＜災害・治水＞

- ・防災倉庫、非常備蓄品・機材保管庫 等

＜高齢者・障害者支援＞

- ・交流サロン、高齢者・障害者の居場所づくりの場、障害者作業所、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

＜健康づくり＞

- ・健康器具のある広場 等

《空家の活用・除却の例》

空家の活用

▼空家を地域活性化のため、地域交流施設に活用



改修前



改修後

▼三軒続きの長屋住宅を交流・展示・観光施設として活用



改修前



改修後

▼町家を滞在体験型観光施設として活用



▼町屋を改造した店舗



(出典：国土交通省ホームページ)

空家の除却

▼居住環境の整備改善のため、空家を除却し、防災空地として整備



除却前



除却後

▼老朽化した空家住宅を除却し、ポケットパークとして活用



除却前



除却後

(出典：国土交通省ホームページ)

《参考》空家等の利活用、除却等に対する支援施策

■空き家再生等推進事業

(所管：国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室)

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却または、空き家住宅又は空き建築物の活用等に対し支援を行うもの。(社会資本整備総合交付金等の基幹事業)

○補助対象市区町村

- 空家対策特別措置法に基づく「空家等対策計画」を策定している
- 空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、計画的な活用・除却を推進すべき区域として地域住宅計画等に定められた区域 など

○補助対象事業

- 空き家の活用
(例：空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用)
- 空き家の除却
(例：ポケットパークとして利用するための空き家の解体)
- 空き家の実態把握
(例：空き家数の調査)

○事業主体・補助率

	活用	除却
地方公共団体	1 / 2	2 / 5
民間事業者等 (地方公共団体補助の1 / 2以内)	1 / 3	2 / 5

＜事業活用イメージ＞

市区町村による活用・除却等の事業を支援

空家の活用



- 空き家を地域活性化のため、観光交流施設に活用

空家の除却



- 居住環境の整備改善のため、空き家を除却し、ポケットパークとして利用

5-4 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

第4章 空家等対策に関する基本的な方針：（1）空家等の発生抑制（2）空家等の適正管理の推進 関連

空家等に関する地域住民や空家所有者等からの相談、問い合わせ、通報などに的確に対応する庁内体制を構築します。

（1）相談窓口の明確化と庁内の連携

住民等からの相談への対応については、関係各課の主な担当内容を踏まえ複数課で行うとともに、碧南市空家等対策会議において協議していきます。

相談・問い合わせ内容等については、データベース化していくとともに、各課で適切に情報共有を図ることにより、総合的、計画的な空家等対策の検討、実践に取組みます。

《関係各課の主な担当内容》

担当部署	主な担当内容（役割）
建築課	空家に関するもの。空家等対策会議事務局。
地域協働課	防犯。地区との連携及び情報収集。
防災課	防災に関するもの。
税務課	税金に関するもの。課税情報収集。
環境課	環境衛生面に関するもの。（ゴミ、草木、動物など）
土木課	道路に関するもの。
都市計画課	都市計画・景観に関するもの。
碧南消防署	防火に関するもの。（燃えやすいもの、枯れ草など）

（2）関係団体・専門家との連携

空家等の所有者が抱える問題は多岐にわたるため、それぞれの問題に対応する関係団体、専門家等との連携・相談体制を構築します。

《取組み例》

▼危険な空家等の情報の把握

▼関係団体・専門家との連携体制の構築

連携体制の例	
建築士会	宅地建物取引業協会
土地家屋調査士会	法務局
司法書士会	シルバー人材センター
その他	

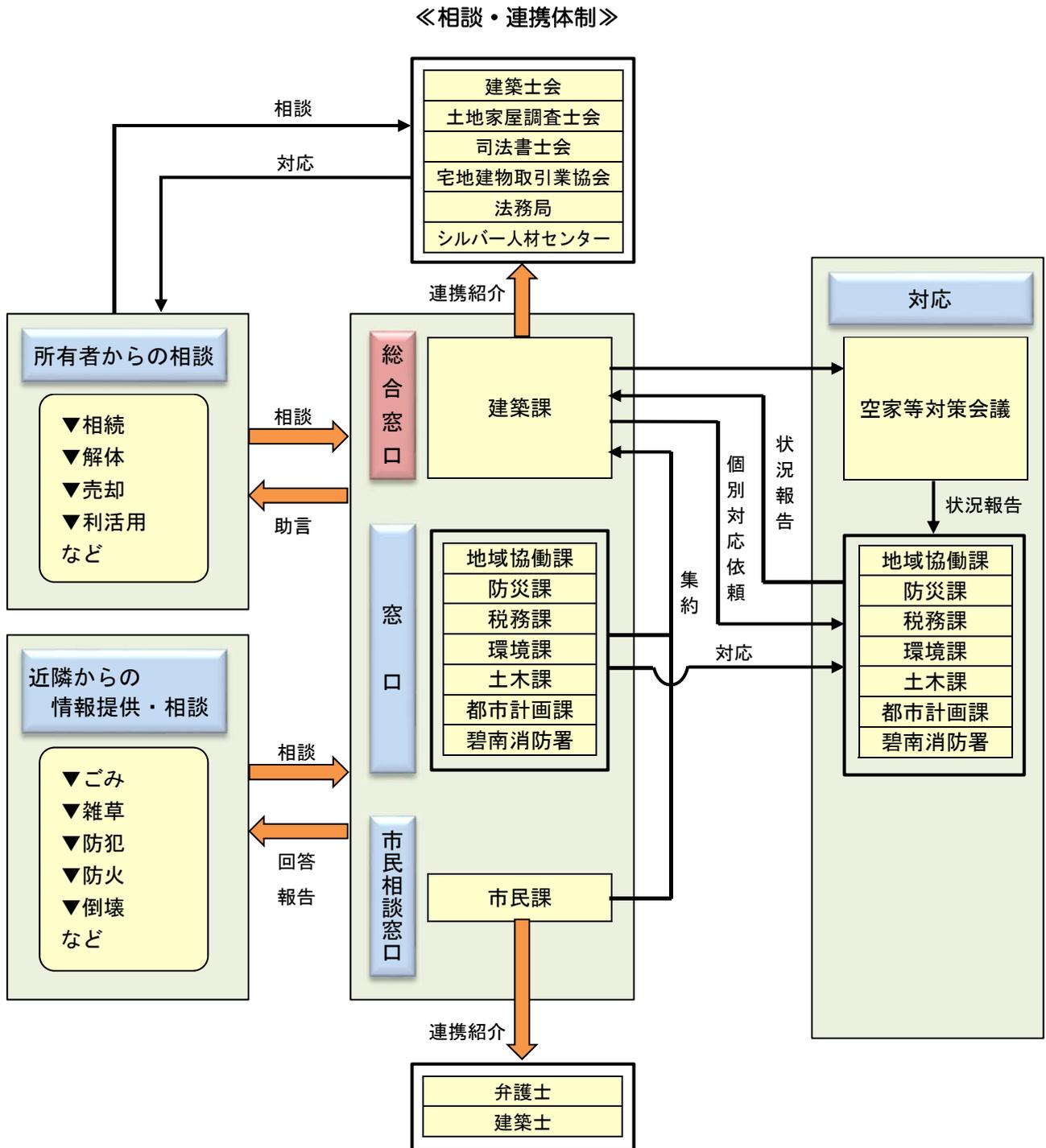
▼空家情報、建設、リフォーム情報、融資情報等の住生活の情報について地元の民間事業者団体と連携

(3) 相談・連携体制の明確化（まとめ）

(1) 相談窓口の明確化と庁内の連携、(2) 関係団体・専門家との連携を踏まえ、本市における空家等に関する相談・連携体制を下図に整理します。

本市においては、総合窓口として建築課を位置づけるとともに、相談内容に応じて関係各課と連携し対応することとします。

また、必要に応じて関係団体・専門家を紹介します。



5-5 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

第4章 空家等対策に関する基本的な方針：(5) 空家等対策の推進体制の確立 関連

空家等をもたらす問題は、建築、防災、衛生、景観等多岐にわたるため、部署を横断した体制の構築が必要です。

(1) 市の実施体制

本市においては、空家等の適正な管理及び活用促進を図るとともに、空家等対策に関する施策について、総合的かつ効果的に推進するため、平成27年8月17日に空家等対策会議を設置しました。会員は地域協働課、防災課、税務課、環境課、土木課、都市計画課、建築課です。

また、会議に専門的事項を調査及び検討し、会議の審議の予備調整を行うため、碧南市空家等対策担当者会議を設置しました。関係課の強み、ノウハウを活かして、空家等対策を推進していきます。

《碧南市空家等対策会議・担当者会議の構成》

碧南市空家等対策会議	碧南市空家等対策担当者会議
会長 建設部長	—
地域協働課長	地域協働課
防災課長	防災課
税務課長	税務課
環境課長	環境課
土木課長	土木課
都市計画課長	都市計画課
建築課長	建築課

(2) 空家等対策計画の策定、実施のための組織、関係団体との連携体制

空家等対策は、行政だけでなく、地域住民や専門家団体、民間事業者等各主体が連携し、協働する体制の構築が必要です。

本市においては、空家等対策の推進に関する特別措置法第6条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協議を行うため、平成29年7月1日に碧南市空家等対策計画策定委員会を設置しております。

委員会の委員は副市長のほか、市の職員、法務・不動産・建築・福祉・文化等の有識者及び市民の代表です。委員の助言・協力のもとに空家等対策計画を策定します。

《碧南市空家等対策計画策定委員会 構成委員》

	組織・団体等	分野
1	碧南市	副市長
2	愛知県司法書士会 西三河支部	司法書士
3	愛知県土地家屋調査士会 岡崎支部	土地家屋調査士
4	愛知建築士会 碧南支部	建築士
5	名古屋法務局 刈谷支局	法務局職員
6	愛知県碧南警察署	警察署職員
7	衣浦東部広域連合 碧南消防署	消防署職員
8	碧南市民生委員児童委員協議会	民生委員
9	碧南市民生委員児童委員協議会	民生委員
10	碧南市建設部	職員
11	碧南市市民協働部	職員

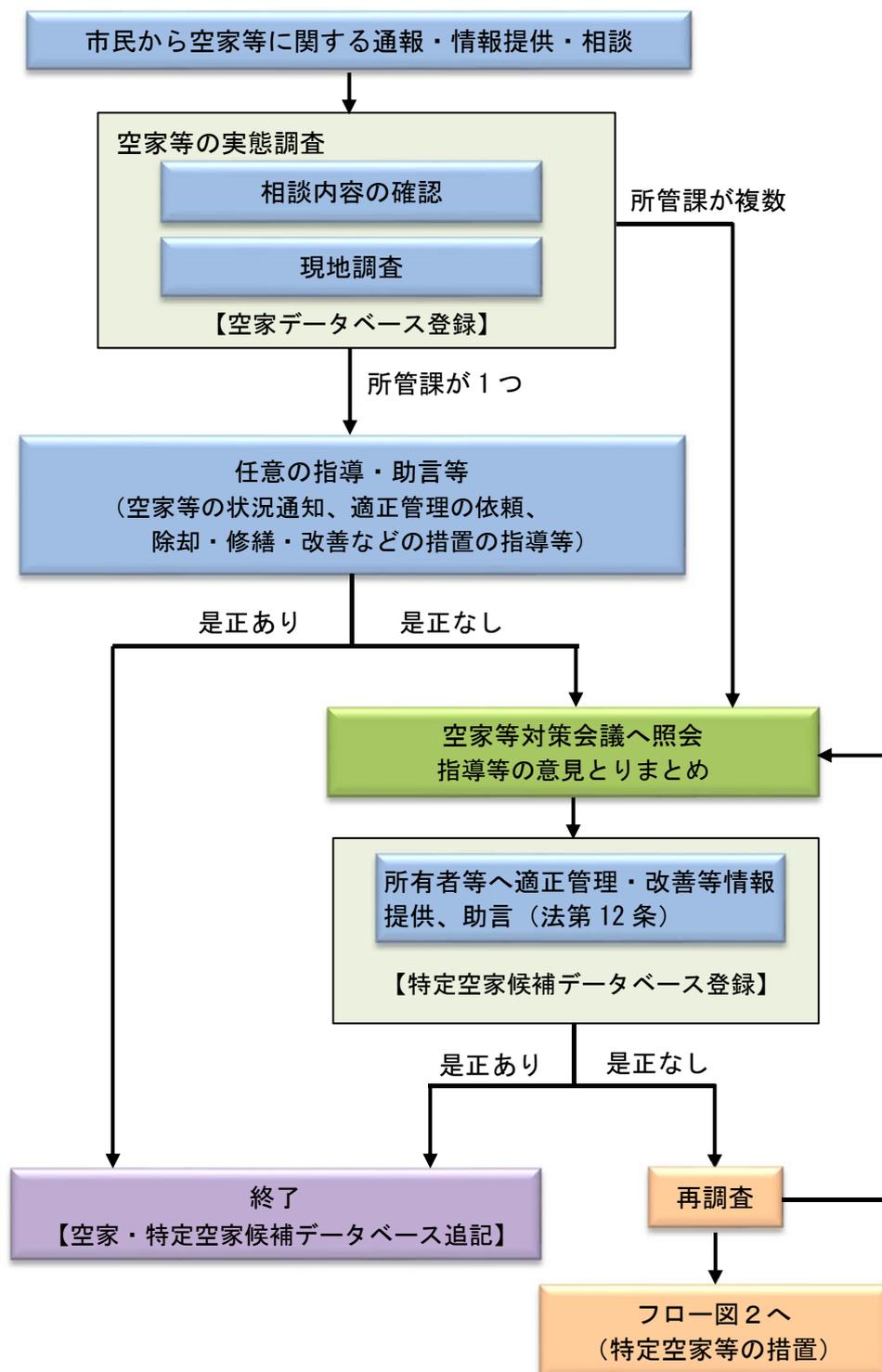
5-6 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

第4章 空家等対策に関する基本的な方針：(4) 管理不全の空家等への対応 関連

(1) 管理不全の空家に対する対応

適切な管理が行われていない空家（管理不全の空家）については、その実態を把握し、所有者等を調査のうえ是正に向けた助言・指導等を行います。

《空家等対策 フロー図 1》



(2) 特定空家等に対する措置

周辺へ著しい悪影響を及ぼしている空家等の所有者等に対して、市が再三にわたって助言・指導を実施しても改善されない場合は、立入調査を実施し、国のガイドラインに基づく「特定空家等判定チェックリスト」により特定空家等に該当するかどうかの判定を行います。

特定空家等の判定は市で行い、その判定が妥当かどうか「特定空家等認定委員会（仮称）」に諮るものとします。

特定空家等と認定した場合は、助言・指導、勧告、命令、代執行と段階に応じて適正な措置を取ります。

また、特定空家等の所有者又は管理者が行方不明、相続人の不在等把握できない場合は、法が定める「略式代執行」または「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。

《特定空家等の概要》

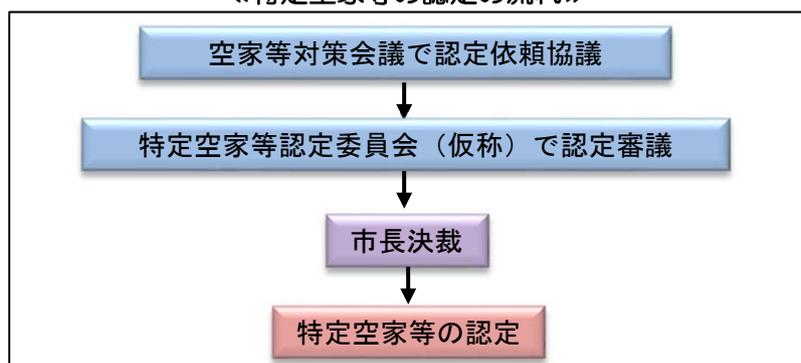
「特定空家等」とは、空家特措法の第2条第2項に示される以下の状態にあると認められる空家等を指します。

- 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

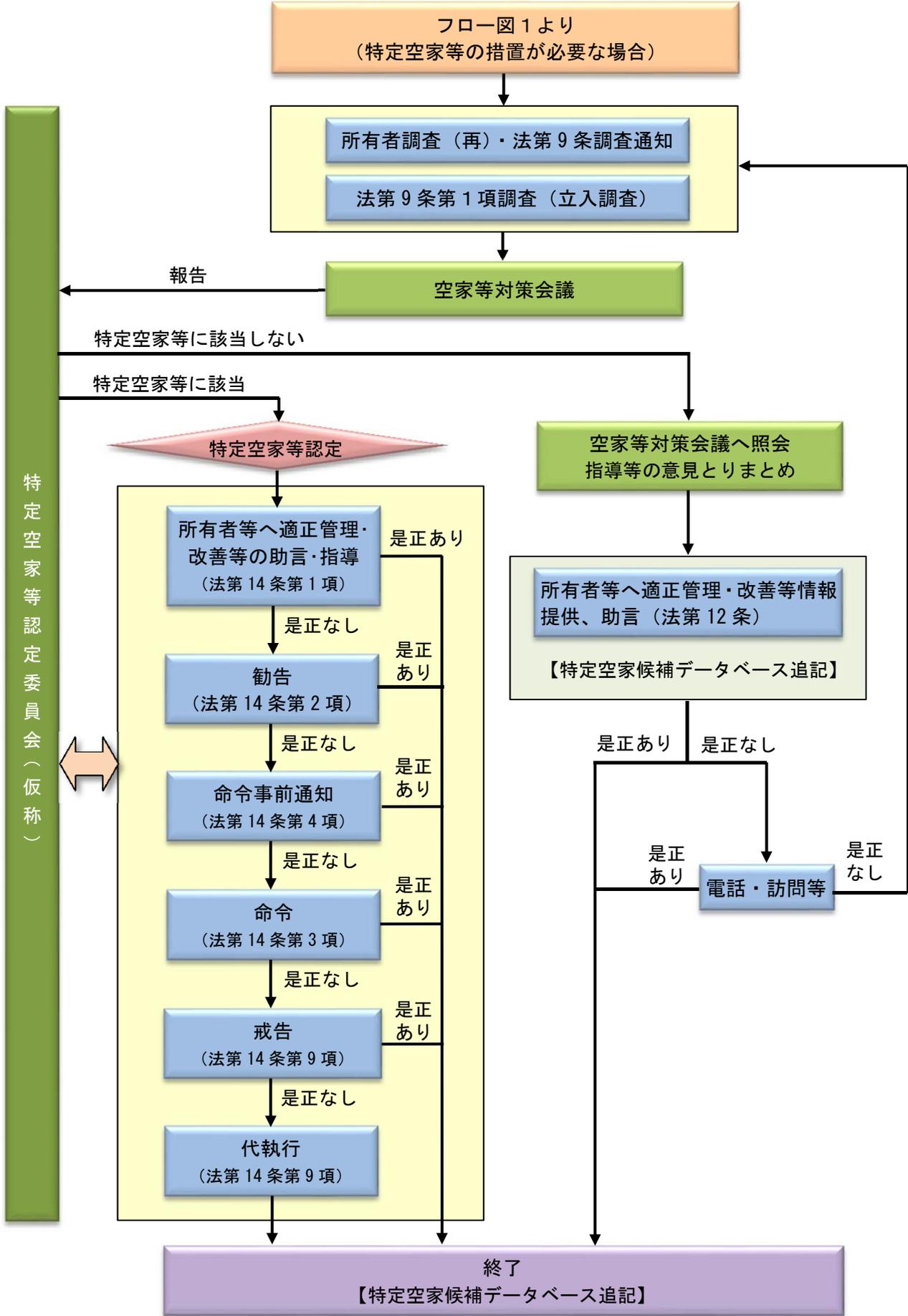
《特定空家等認定委員会（仮称）の構成》

委員長	副市長
委員	総務部長
	市民協働部長
	経済環境部長
	建設部長
	碧南消防署長
アドバイザー	弁護士
	建築士
事務局	建築課

《特定空家等の認定の流れ》



《空家等対策 フロー図 2》



5-7 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 計画の評価

本計画に基づく空家等対策に関する取組みを計画的に推進するため、以下に示す数値目標を設定します。

《数値目標》

	指 標	現 状	目 標 値	
			H34(中間年)	H39
1	空家率	11.5% (H25)	11.5%	11.5%
2	空家等の除却(解体)件数	—	25件	50件
3	管理不全な空家等が改善もしくは撤去に至った件数	—	5件	8件
4	空家バンクの登録件数	—	10件	20件

(参考) 数値目標設定の考え方

1. 空家率
 - ・「住宅・土地統計調査」で示される空家率(P16 図 2-15 空家数及び空家率 参照)を参考に目標値を設定する。
2. 空家等の除却(解体)件数
 - ・年間5件の解体を目標とし、目標値を設定する。
3. 管理不全な空家等が改善もしくは撤去に至った件数
 - ・空家データベースによると、管理不全な空家等は8件ある。これを参考に設定する。
4. 空家バンクの登録件数
 - ・“「空き家バンク」を活用した移住・交流促進事業 自治体調査報告書(平成26年3月(一社)移住・交流推進機構)”によれば、全国374市町村で運用されている空家バンクの登録件数は、平成26年1月時点で、20件未満が全体の約80%、20件以上50件未満は約14%となっている。
 - ・愛知県内の空家バンク設置済の市における登録件数は下記のとおり(H29.10.25現在)。
豊田市17件、豊橋市10件、瀬戸市12件、蒲郡市3件、犬山市23件、新城市15件、田原市10件

(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に措置を講じます。

特別措置法による「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、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 等

《空家の管理責任に関する法律一覧》

名称	条文（抜粋）
空家等対策の推進に関する特別措置法	（空家等の所有者等の責務） 第3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。
民法	（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任） 第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。
建築基準法	（維持保全） 第8条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。 （保安上危険な建築物等に対する措置） 第10条 特定行政庁は、第6条第1項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。
道路法	（道路に関する禁止行為） 第43条 何人も道路に関し、左に掲げる行為をしてはならない。 一 みだりに道路を損傷し、又は汚損すること。 二 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虞のある行為をすること。
消防法	第3条 消防長、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。 一 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具（物件に限る。）又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具（物件に限る。）の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備 二 残火、取灰又は火粉の始末 三 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理 四 放置され、又はみだりに存置された物件の整理又は除去
衣浦東部広域連合火災予防条例	（空地及び空家の管理） 第33条 空地の所有者、管理者又は占有者は、当該空地の枯草等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なければならない。 2 空家の所有者又は管理者は、当該空家への侵入の防止、周囲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なければならない。
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	（措置命令） 第19条の4 一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の収集、運搬又は処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときは、市町村長は、必要な限度において、当該収集、運搬又は処分を行った者に対し、期限を定めて、その支障の除去又は発生の防止のために必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

参 考 资 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。

(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で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。

2. 碧南市空家等対策計画策定委員会 委員名簿

No.	組織・団体等	氏名
1	碧南市	松井 高善
2	愛知県司法書士会 西三河支部	正木 浩司
3	愛知県土地家屋調査士会 岡崎支部	神谷 豊
4	愛知建築士会 碧南支部	小野 博之
5	名古屋法務局 刈谷支局	松村 三郎
6	愛知県碧南警察署	内田 好洋
7	衣浦東部広域連合 碧南消防署	榊原 立次
8	碧南市民生委員児童委員協議会	河原 厚司
9	碧南市民生委員児童委員協議会	三田 恒夫
10	碧南市建設部	中村 正典
11	碧南市市民協働部	遠山 隆夫

