

幸田町

空家等対策計画



平成 30 年 3 月  
幸 田 町



# 目 次

---

## 第1章 計画の背景と目的

- 1. 計画の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2. 計画の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

## 第2章 空家の現状分析及び課題検討

- 1. 本町の概況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 2. 空家の現況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
- 3. 空家に関する課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23

## 第3章 空家対策・適切管理の方針及び空家対策の取組体制と取組みの検討

- 1. 計画の基本的事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24
- 2. 基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25
- 3. 基本方針に基づく具体的な対策・・・・・・・・・・・・ 27
  - (1) 空家等の発生予防・抑制に関する対策・・・・・・・・ 27
  - (2) 空家等の適切な管理に関する対策・・・・・・・・ 27
  - (3) 空家等の利活用に関する対策・・・・・・・・ 30
  - (4) 特定空家等への対応に関する対策・・・・・・・・ 35
  - (5) 空家等対策の推進に関する対策・・・・・・・・ 43
- 4. 計画の効果検証及び進行管理・・・・・・・・・・・・ 49

## 資料編

- 1. 上位計画の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 51
- 2. 空家の現況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 52
- 3. 空家の所有者意向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 58
- 4. 特定空家等の判断の参考となる基準（国のガイドライン）・・・・ 66
- 5. 空家等の現地調査票及び現地調査マニュアル・・・・・・・・ 72
- 6. 幸田町空家等対策協議会設置要綱・・・・・・・・・・・・ 75

※本計画では、法律の表記にならない「空き家」は、固有名詞を除き、「空家」で表記しています。



# 第1章 計画の背景と目的

## 1. 計画の背景

### (1) 空家対策に関する国の動き

日本の総人口に占める65歳以上の高齢者の割合は、平成19年に21%を超えて「超高齢社会」となり、平成28年10月には27%まで高まっています。こうした高齢化の進展や人口減少、既存の住宅・建物の老朽化、単身や二世帯の増加など社会的状況・ニーズの変化等に伴い、「空家等」が全国的に増加しています。

空家等の増加に伴い、適切な管理が行われず安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害など様々な問題を引き起こしている空家等が増加し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしています。

このような状況から国は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、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）」（P2参照）を公布しました。

また、総務省及び国土交通省は、平成27年2月26日付けで法第5条に基づく「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」（P3参照）を定めました。

法の施行により、空家等の所有者を把握するために固定資産税の課税情報などを利用できるようになり、より迅速に所有者に対し空家を適切に管理するよう指導ができることとなりました。

### (2) 法に基づく市町村の役割

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、まずは空家等の所有者等が自らの責任により適切に対応することが前提となります。

しかしながら、この所有者等が管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられるため、法に基づき、空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定と所有者等への助言又は指導・勧告・命令等を行うことができるように市町村長に権限が与えられました。

こうしたことから、法第4条において空家に対する市町村の責務として「市町村は第6条第1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。」と規定され、市町村にはそれぞれの地域特性に合った対策計画の策定が求められています。

## 2. 計画の目的

この対策計画は、法の目的を効率的かつ効果的に達成するため、既存住宅ストックとしても重要な役割を果たす空家等に対する対策を実施することにより、空家等の利活用を進め、地域の生活環境を維持改善していくことを目的とします。

本町では、平成28年度において空家等の実態把握調査を行い、空家の管理、利活用、撤去の視点における方針整理と庁内役割分担・連携の検討を行っており、これらを踏まえ空家等対策計画を策定することとします。

# 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）の概要

## 背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）  
参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

## 定義

- 「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 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
  - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
  - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
  - ④ その他周辺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空家等をいう。（2 条 2 項）

### 空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

### 特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

## 施策の概要

### 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

### 空家等についての情報収集

- 市町村長は、
  - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
  - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

### 空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

### 特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

### 財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15 条 1 項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

## 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】

「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

### 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

#### 1 本基本指針の背景

##### (1) 空家等の現状

##### (2) 空家等対策の基本的な考え方

###### ① 基本的な考え方

- ・所有者等に第一義的な管理責任
- ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等

###### ② 市町村の役割

- ・空家等対策の体制整備
- ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等

###### ③ 都道府県の役割

- ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等

###### ④ 国の役割

- ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
- ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

#### 2 実施体制の整備

##### (1) 市町村内の関係部局による連携体制

##### (2) 協議会の組織

##### (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

#### 3 空家等の実態把握

##### (1) 市町村内の空家等の所在等の把握

##### (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握

##### (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

- ・固定資産税情報の内部利用 等

#### 4 空家等に関するデータベースの整備等

#### 5 空家等対策計画の作成

#### 6 空家等及びその跡地の活用の促進

#### 7 特定空家等に対する措置の促進

##### ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

#### 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

##### (1) 財政上の措置

##### (2) 税制上の措置

- ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
- ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

### 二 空家等対策計画に関する事項

#### 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

#### 2 空家等対策計画に定める事項

##### (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類

- ・ 其他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- ・ 重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等

##### (2) 計画期間

- ・ 既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等

##### (3) 空家等の調査に関する事項

- ・ 対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等

##### (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

##### (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

##### (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

##### (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

##### (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

- ・ 各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等

##### (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- ・ 対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

#### 3 空家等対策計画の公表等

### 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

#### 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

#### 2 空家等に対する他法令による諸規制等

#### 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

# 第2章 空家の現状分析及び課題検討

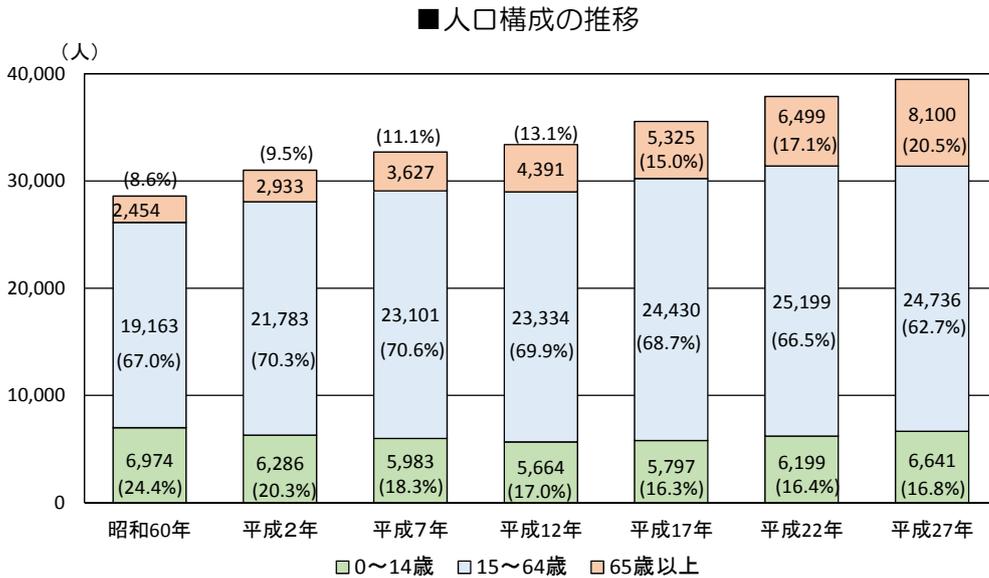
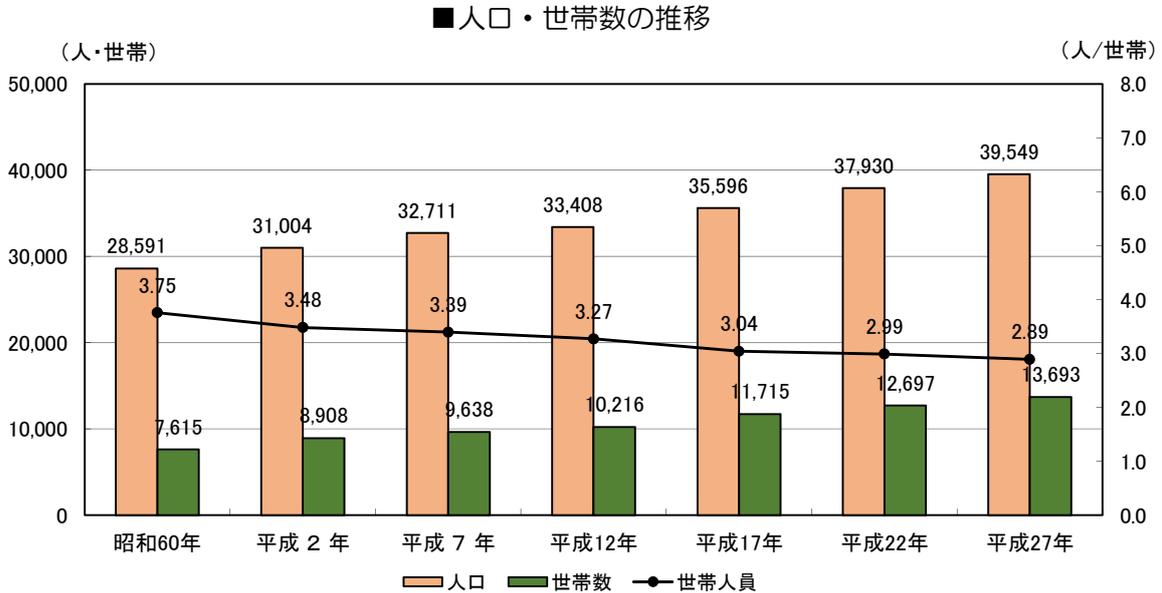
## 1. 本町の概況

### (1) 人口・世帯の状況

国勢調査による平成27年10月1日現在の人口は39,549人、世帯数は13,693世帯となっており、増加傾向にあります。

一方、世帯当たりの人員は平成27年現在2.89人/世帯であり、減少傾向にあります。

人口構成は、年少人口割合（0～14歳）が横ばい、生産年齢人口割合（15～64歳）が減少する一方で、老年人口割合（65歳以上）は大きく増加しており、高齢化が進んでいます。平成27年の老年人口割合は20.5%に達し、「超高齢社会」の基準である21%まで目前の状況となっています。



注：割合は、年齢不詳分を除き、合計が100%になるように端数を調整

資料：国勢調査

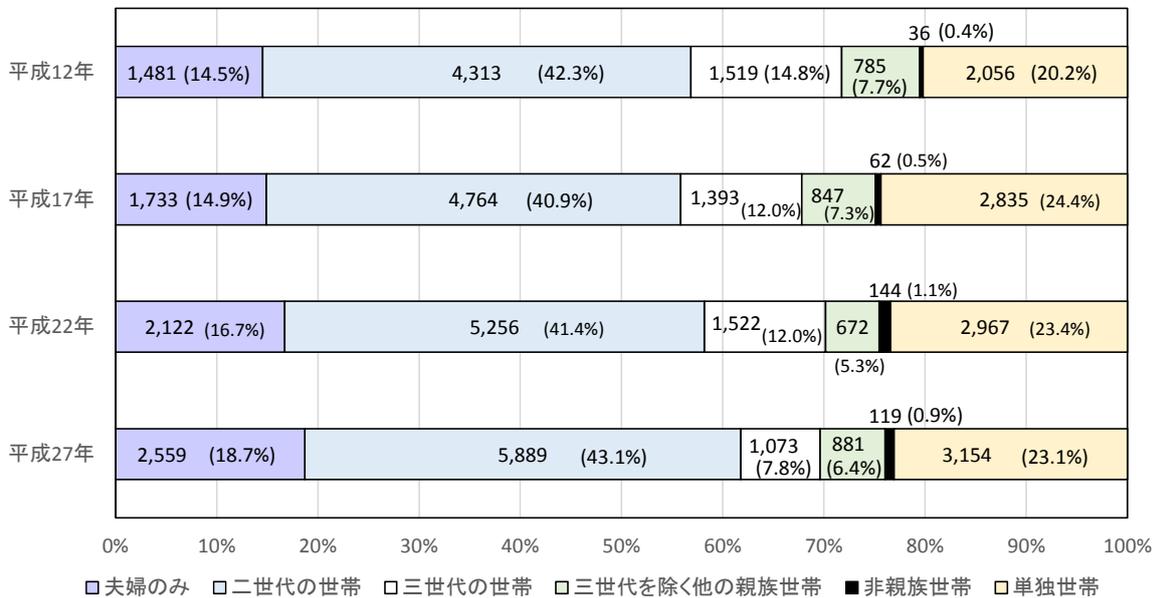
## (2) 家族類型の状況

国勢調査による一般世帯（社会施設入所者などの施設等の世帯を除く）の平成 27 年 10 月 1 日現在の家族類型別世帯数割合は、夫婦のみの世帯 2,559 世帯（18.7%）、二世代の世帯が 5,889 世帯（43.1%）、三世代の世帯が 1,073 世帯（7.8%）、三世代を除く他の親族世帯が 881 世帯（6.4%）、非親族世帯が 119 世帯（0.9%）、単独世帯※が 3,154 世帯（23.1%）となっています。平成 12 年と比べると、夫婦のみの世帯、二世代の世帯、単独世帯が増加しています。

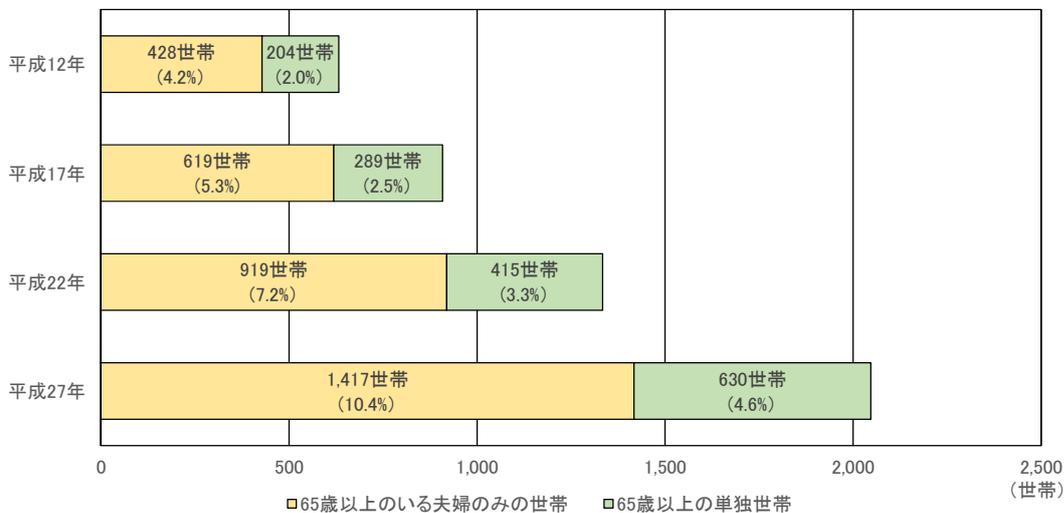
また、平成 27 年の高齢夫婦世帯数（65 歳以上のいる夫婦のみの世帯）は 1,417 世帯、高齢単独世帯数（65 歳以上の単独世帯）は 630 世帯となっており、これらを合わせた 2,047 世帯が一般世帯総数の 15.0%（平成 12 年 6.2%）を占めています。

※「単独世帯」は、一人暮らしの世帯（単身世帯）のこと。

■一般世帯に占める家族類型別世帯数の割合



■65歳以上のいる夫婦のみの世帯、65歳以上の単独世帯の推移



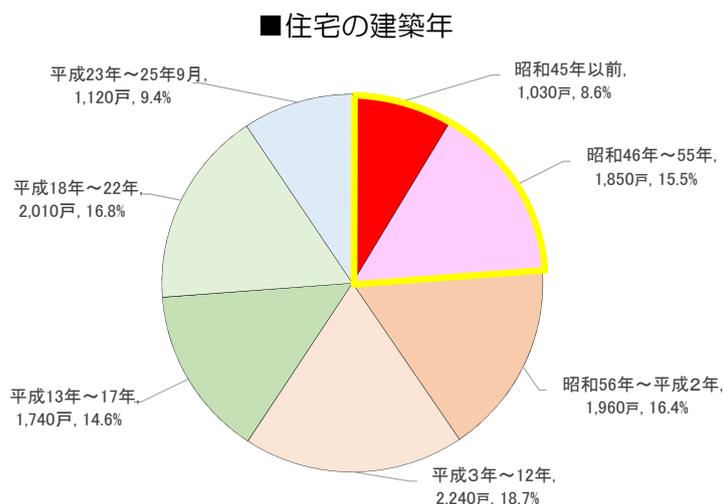
注：図中の％は一般世帯総数に占める割合

資料：国勢調査

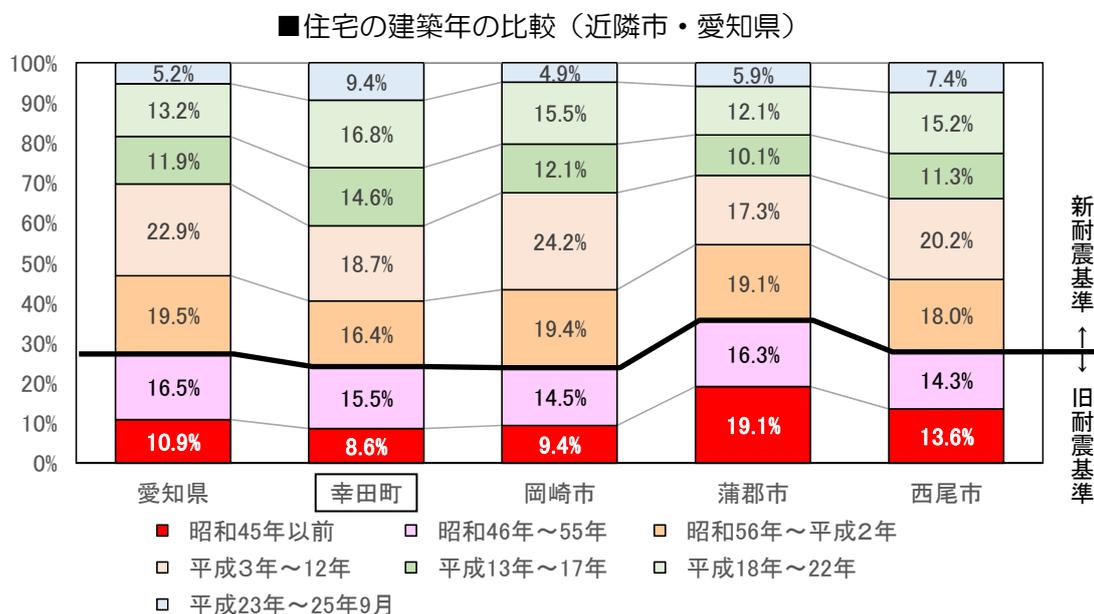
### (3) 住宅の状況

#### ① 住宅の建築年

平成 25 年の住宅・土地統計調査から建築年を見ると、昭和 55 年以前に建築された住宅の割合が約 24%で岡崎市とほぼ同率であり、愛知県及び蒲郡市・西尾市よりは低い割合となっています。



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

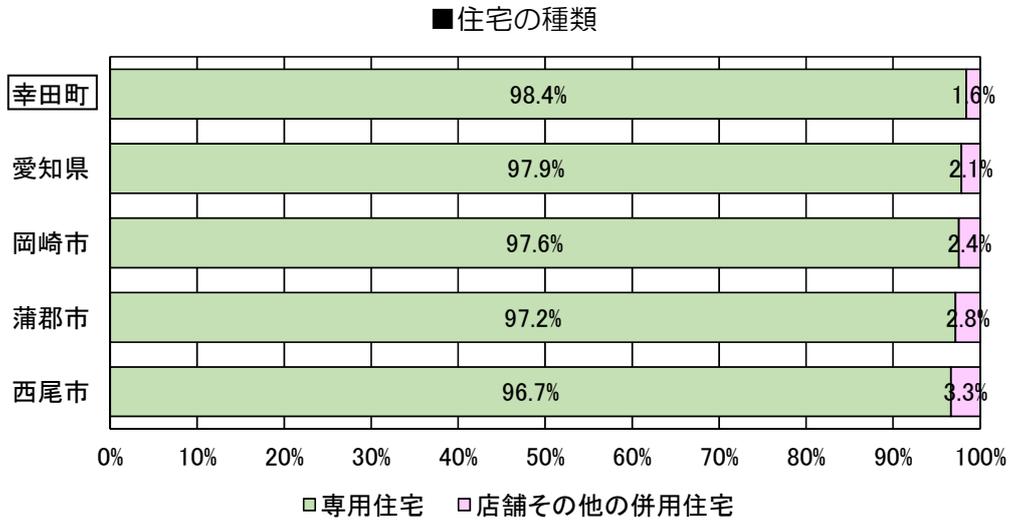


区分	愛知県		幸田町		岡崎市		蒲郡市		西尾市	
	住宅戸数	割合 (%)	住宅戸数	割合 (%)	住宅戸数	割合 (%)	住宅戸数	割合 (%)	住宅戸数	割合 (%)
昭和45年以前	301,100	10.9%	1,030	8.6%	11,980	9.4%	5,040	19.1%	6,870	13.6%
昭和46年～55年	456,500	16.5%	1,850	15.5%	18,390	14.5%	4,290	16.3%	7,230	14.3%
昭和56年～平成2年	539,900	19.5%	1,960	16.4%	24,610	19.4%	5,040	19.1%	9,140	18.0%
平成3年～12年	634,400	22.9%	2,240	18.7%	30,720	24.2%	4,560	17.3%	10,220	20.2%
平成13年～17年	329,300	11.9%	1,740	14.6%	15,390	12.1%	2,670	10.1%	5,730	11.3%
平成18年～22年	367,000	13.2%	2,010	16.8%	19,640	15.5%	3,190	12.1%	7,710	15.2%
平成23年～25年9月	145,300	5.2%	1,120	9.4%	6,220	4.9%	1,560	5.9%	3,750	7.4%
合計	2,773,500	100.0%	11,950	100.0%	126,950	100.0%	26,350	100.0%	50,650	100.0%

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

## ② 住宅の種類

住宅総数に占める専用住宅の割合は 98.4%で、愛知県、近隣市よりも高い割合となっています。



■住宅の種類

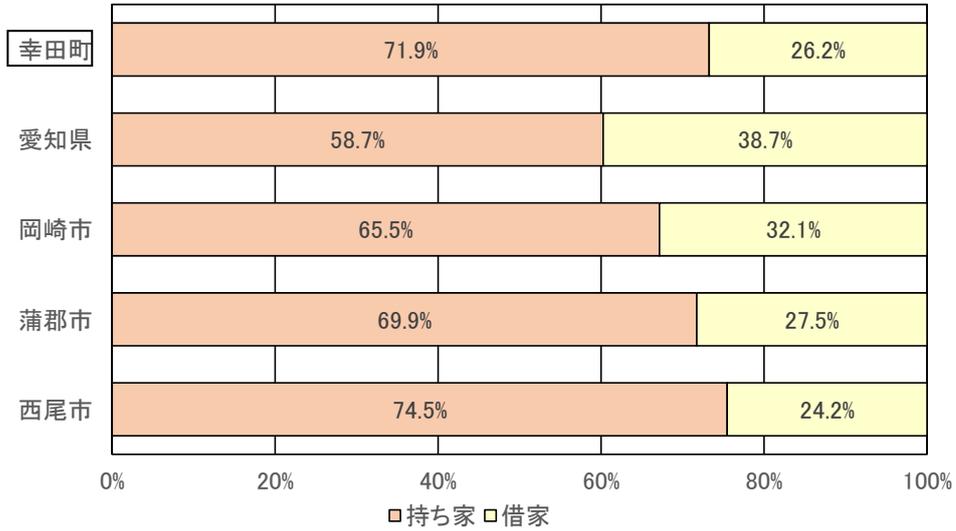
区 分	住宅総数 (戸)	専用住宅		店舗その他の併用住宅	
		戸数 (戸)	割合 (%)	戸数 (戸)	割合 (%)
幸田町	13,340	13,130	98.4%	210	1.6%
愛知県	2,996,700	2,932,600	97.9%	64,100	2.1%
岡崎市	135,870	132,580	97.6%	3,290	2.4%
蒲郡市	28,910	28,090	97.2%	820	2.8%
西尾市	52,420	50,670	96.7%	1,750	3.3%

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

### ③ 住宅の所有関係

本町の住宅の持ち家率は71.9%で、愛知県及び隣接の岡崎市、蒲郡市と比較して高い状況となっていますが、西尾市よりは低い状況にあります。

■ 持ち家と借家の比率



■ 持ち家と借家の比較

区 分	人口(人) (平成27年)	総世帯数 (平成27年)	住宅総数				
			戸数 (戸)	持ち家		借家	
				戸数(戸)	割合(%)	戸数(戸)	割合(%)
幸田町	39,549	13,693	13,340	9,590	71.9%	3,500	26.2%
愛知県	7,483,128	3,063,833	2,996,700	1,758,500	58.7%	1,160,400	38.7%
岡崎市	381,051	147,418	135,870	89,050	65.5%	43,570	32.1%
蒲郡市	81,100	29,950	28,910	20,210	69.9%	7,960	27.5%
西尾市	167,990	58,951	52,420	39,060	74.5%	12,680	24.2%

注：持ち家、借家の合計は不詳を含むため総数にならない。また、持ち家、借家の割合は総数に対する割合を算出しており、合計は100%にならない。

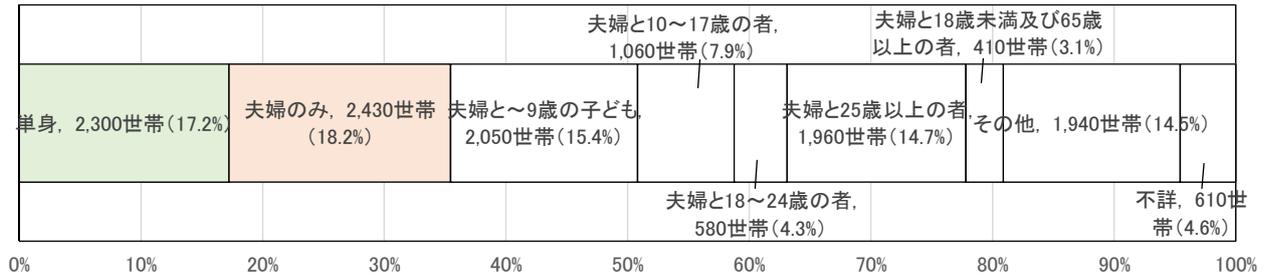
資料：人口・世帯数は平成27年国勢調査、住宅戸数は平成25年住宅・土地統計調査

#### ④ 住宅に居住する主世帯の割合

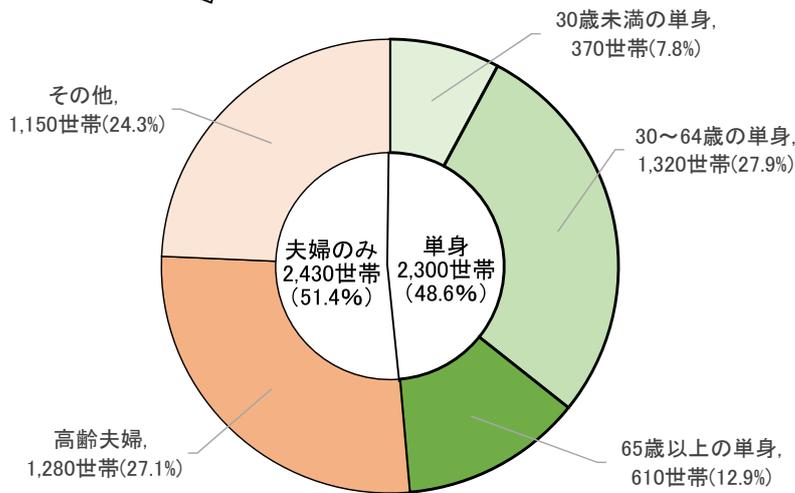
住宅に居住する 13,340 世帯のうち、単身世帯が 2,300 世帯で 17.2%、そのうち 65 歳以上の高齢者単身世帯が 610 世帯となっています。

また、夫婦のみの世帯が 2,430 世帯 18.2%となっており、そのうち、高齢夫婦が 1,280 世帯となっています。

■住宅に居住する主世帯の種類（世帯数、割合）



■単身世帯及び夫婦のみ世帯における年齢等による区分



注：住宅・土地統計調査において、「主世帯」とは1住宅に居住する主な世帯（家の持ち主や借主の世帯など）であり、「高齢夫婦」とは夫60歳以上、妻60歳以上の夫婦とされている。

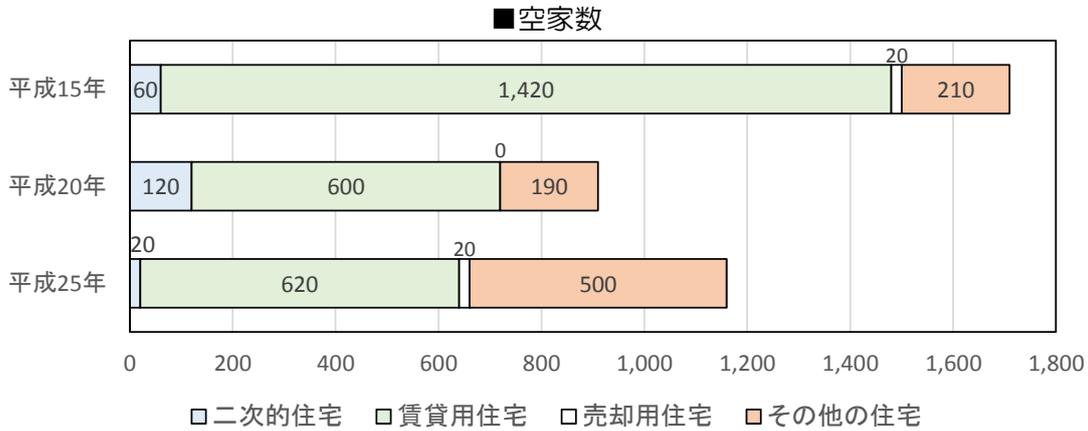
資料：平成25年住宅・土地統計調査

#### (4) 住宅・土地統計調査による空家の状況

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、住宅総数は 14,560 戸であり、このうち空家は 1,160 戸となっています。空家数は、平成 15 年調査から 20 年にかけて 800 戸減少し、空家率は 12.5%から 6.6%に減少しましたが、平成 20 年から平成 25 年にかけて 250 戸増加し、空家率も 6.6%から 8.0%に増加しています。

この統計調査では、「空き家」の定義に、新築の賃貸用住宅や売却用住宅で未入居の物件を含んでいる（P11 参照）ことから、平成 15 年から 20 年にかけての減少は、このような物件への入居が進んだことが理由の一つとして考えられます。一方、平成 20 年から平成 25 年にかけては「その他の住宅（世帯が長期にわたって不在の住宅、建て替えのために取り壊すこととなっている住宅等）」が増加しており、この中に問題となる空家等が潜在していると考えられます。

なお、空家率は愛知県及び隣接の岡崎市、蒲郡市、西尾市よりも低くなっており、その他の住宅の割合も低くなっています。



区 分	住宅総数										
	空家			二次的住宅		賃貸用住宅		売却用住宅		その他の住宅	
	戸数 (戸)	戸数 (戸)	割合 (%)								
平成15年	13,710	1,710	12.5%	60	0.4%	1,420	10.4%	20	0.1%	210	1.5%
平成20年	13,740	910	6.6%	120	0.9%	600	4.4%	0	0.0%	190	1.4%
平成25年	14,560	1,160	8.0%	20	0.1%	620	4.3%	20	0.1%	500	3.4%

注：「二次的住宅」とは別荘や普段住んでいる住宅とは別に、たまに宿泊まりしている人がいる住宅

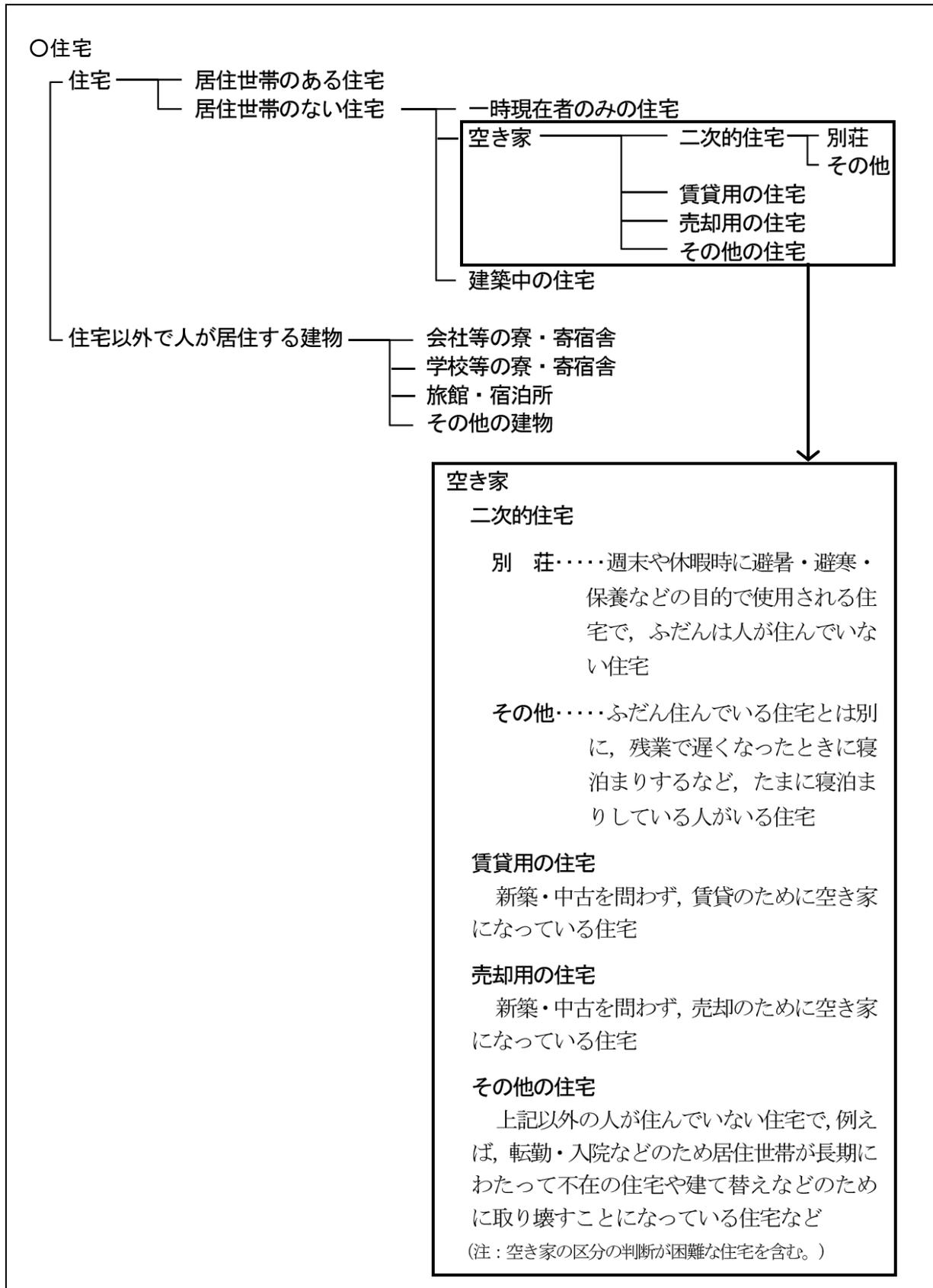
資料：住宅・土地統計調査

#### ■ 空家数と空家率の比較

区 分	人口(人) (平成27年)	総世帯数 (平成27年)	住宅総数				
			空家			その他の住宅	
			戸数 (戸)	戸数 (戸)	割合 (%)	戸数 (戸)	割合 (%)
幸田町	39,549	13,693	14,560	1,160	8.0%	500	3.4%
愛知県	7,483,128	3,063,833	3,439,000	422,000	12.3%	134,500	3.9%
岡崎市	381,051	147,418	156,390	19,110	12.2%	6,030	3.9%
蒲郡市	81,100	29,950	34,140	5,110	15.0%	1,990	5.8%
西尾市	167,990	58,951	61,100	8,390	13.7%	2,630	4.3%

資料：国勢調査、住宅・土地統計調査

■住宅・土地統計調査における空家の定義



資料：住宅・土地統計調査

## 2. 空家の現況

### (1) 空家等実態調査の実施状況

空家等の実態を把握するため、平成 28 年度に本町全域を対象とする調査を実施し、空家等の抽出調査、絞り込み調査、調査票及び現地調査用マニュアルの作成を行い、現地確認調査を実施しました。以下に、調査フロー及び調査結果を示します。

#### ■ 空家等実態把握調査フロー

第1段階	<b>空家等の抽出調査</b>
対象空家	水道閉栓情報、及び関係部署空家情報（消防署・自治会報告 など）
調査方法	水道閉栓情報については、6ヶ月以上使用されていなかったものを対象とする。
第2段階	<b>空家の絞り込み調査</b>
対象空家	水道閉栓情報及び関係部署空家情報等をもとに、①実態調査の対象建物と②現地確認調査が不要なものを検討し、③現地確認調査対象建物（①－②）に絞り込む。
調査方法	航空写真等から現地確認調査が不要となるもの（重複、集合住宅、非建ぺい地等）を判別し、現地確認調査対象建物を絞り込む。
第3段階	<b>調査票及び現地調査用マニュアル作成</b>
	「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に記載されている項目のうち、敷地や建物内への立ち入りが必要な項目を除いた項目を参考に作成
第4段階	<b>現地確認調査</b>
調査方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外観目視による判別調査・写真撮影（敷地内や建物内には入らない）</li> <li>・ 身分証明証を携帯するとともに、腕章等を着用して行う。</li> </ul>
現地確認調査結果	現地確認調査の結果、以下の建物等は空家候補から除外する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 居住している住宅・店舗併用住宅</li> <li>・ 新築または改築建物で居住している</li> <li>・ 更地になっている</li> <li>・ 建物が解体済みで畑等になっている</li> </ul>
第5段階	<b>意向調査</b>
対象者	現地確認調査において、空家または空家と思われる建物
調査方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ アンケート調査票の郵送</li> <li>・ 「意向調査依頼文」、「空家に関する取組状況の周知（広報）」、「空家意向調査票」、「返信用封筒」の資料を同封して発送する。</li> </ul>

下記は現地確認調査結果をまとめた表であり、1,485 件の対象建物のうち、226 件の空家意向調査の対象建物が抽出されました。

■現地確認調査結果のまとめ

項目	水道閉栓情報	関係部署空家情報等	現地調査	合計
①実態調査の対象建物	1,345 件	140 件	—	1,485 件
②現地確認調査が不要なもの	773 件	0 件	—	773 件
③＝①－②	572 件	140 件	—	712 件
④現地調査で空家の可能性があると判断したもの	—	—	18 件	18 件
⑤現地確認調査対象建物（③＋④）	572 件	140 件	18 件	730 件
⑥空家でない建物	441 件	59 件	4 件	504 件
⑦空家意向調査対象建物（空家または空家と思われる建物）（⑤－⑥）	131 件	81 件	14 件	226 件

※現地確認調査の結果、以下の建物等を空家候補から除外しました。



居住している住宅

新築・改築住宅

更地

農地転用

下記は空家実態調査結果の全体を整理した表であり、空家意向調査では、「空家」48 件、「空家ではない」79 件、回答が得られなかった「不明」99 件という内訳でした。

■空家実態調査結果

	水道閉栓情報	関係部署空家情報	追加	合計	
①実態調査の対象建物	1,345 件	140 件	—	1,485 件	
②現地確認調査	572 件	140 件	18 件	712 件	
③空家意向調査	131 件	81 件	14 件	226 件	
結果	空家	27 件	20 件	1 件	48 件
	空家ではない	44 件	31 件	4 件	79 件
	不明	60 件	30 件	9 件	99 件

※不明の合計 99 件には、宛先不明等による未配達 20 件を含む

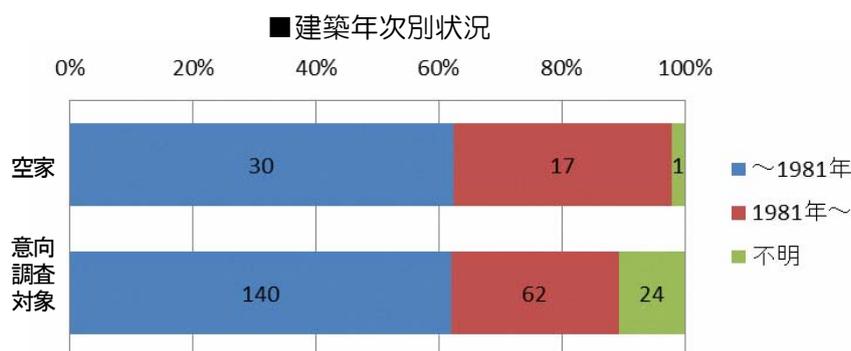
## (2) 実態調査結果のまとめ

### ① 資料調査及び現地確認調査結果のまとめ

#### I. 基本特性

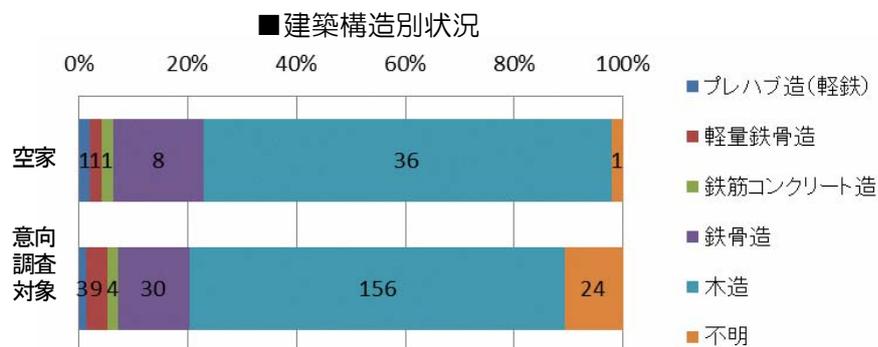
##### ○建物の建築年について

⇒旧耐震基準（1981年・昭和56年）以前の建物が6割強と最も多く占め、倒壊危険度が「高い」と判定された建物のほとんどは旧耐震基準のものです。



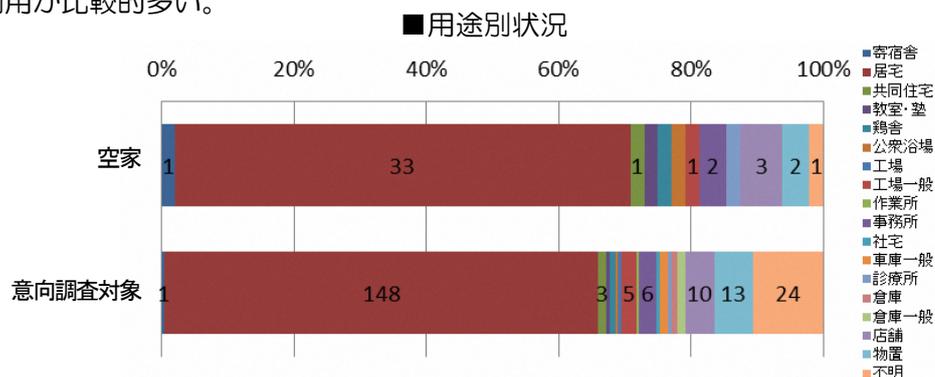
##### ○建物の構造について

⇒建物構造は木造が最も多く、70%前後を占め、次いで鉄骨造が15%前後です。



##### ○建物の用途について

⇒居宅が最も多く、65%以上を占め、その他の用途は少ないものの、事務所、店舗、物置の利用が比較的多い。

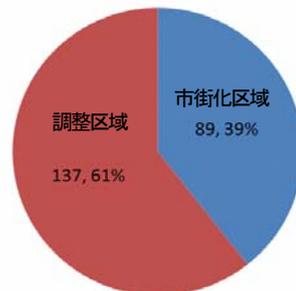


## Ⅱ. 意向調査対象空家 226 件の立地状況

○意向調査対象の立地状況について

⇒市街化区域が 89 件で 39%、調整区域が 137 件で 61%を占めています。

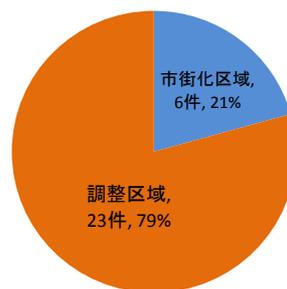
■意向調査対象空家の立地状況



○倒壊危険度「高い」建物の立地状況について

⇒倒壊危険度が「高い」と判定された建物は、市街化区域が 6 件、調整区域が 23 件です。

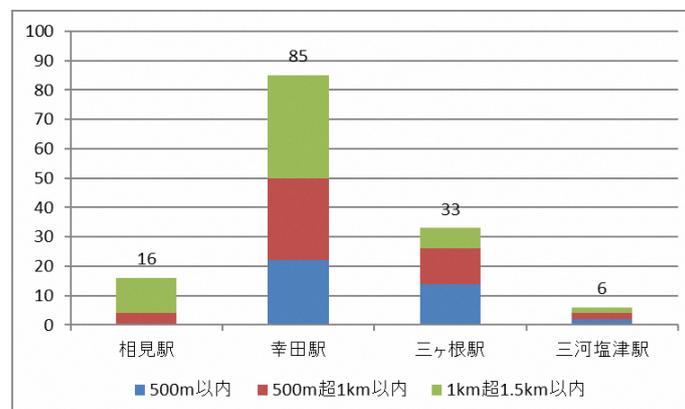
■倒壊危険度「高い」建物の立地状況



○意向調査対象空家の駅からの距離別状況について

⇒徒歩圏である 1.5km 圏内の立地件数は、幸田駅が 85 件で最も多く、次いで三ヶ根駅が 33 件、相見駅が 16 件、三河塩津駅が 6 件です。

■意向調査対象空家の駅からの距離別状況

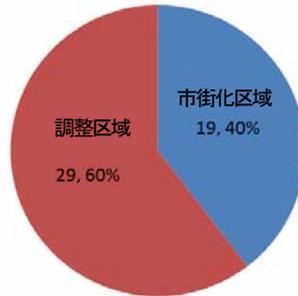


### Ⅲ. 空家 48 件の立地状況について

○空家の立地状況について

市街化区域が 19 件で 40%、調整区域が 29 件で 60%を占めています。

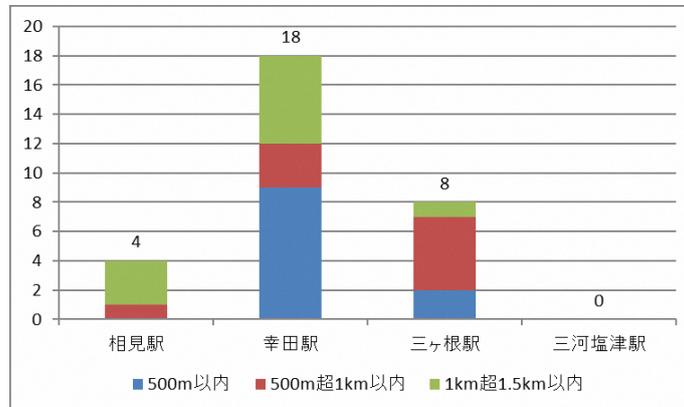
■空家の立地状況



○空家の駅からの距離別状況について

⇒徒歩圏である 1.5km 圏内の立地件数は、幸田駅が 18 件で最も多く、次いで三ヶ根駅が 8 件、相見駅が 4 件、三河塩津駅がなしとなっています。

■空家の駅からの距離別状況



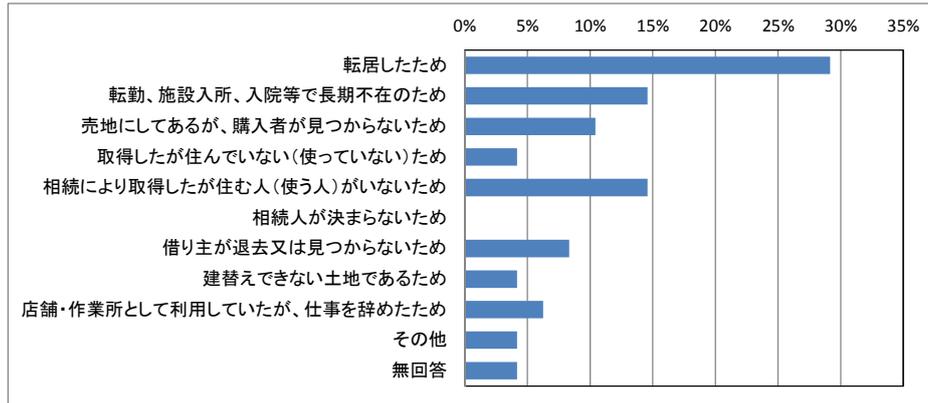
## ② 空家の所有者意向調査結果のまとめ

### I. 空家の現状について

○建物を利用しなくなった理由について

⇒転居、長期不在、相続したが使う人がいない、の合計で約6割を占めています。

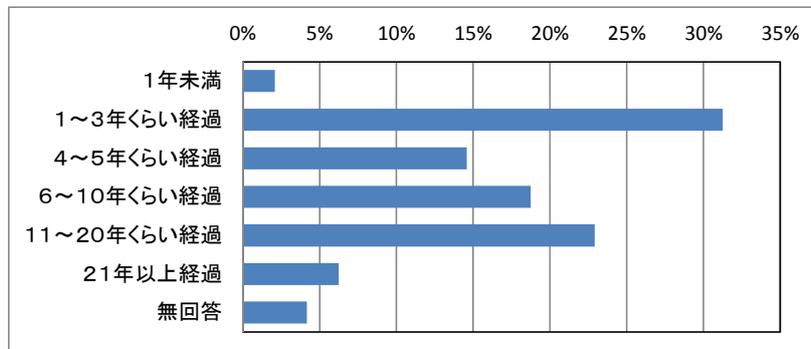
■建物を利用しなくなった理由



○建物を利用しなくなってからの経過年数について

⇒10年未満が約7割、10年以上が約3割を占めています。

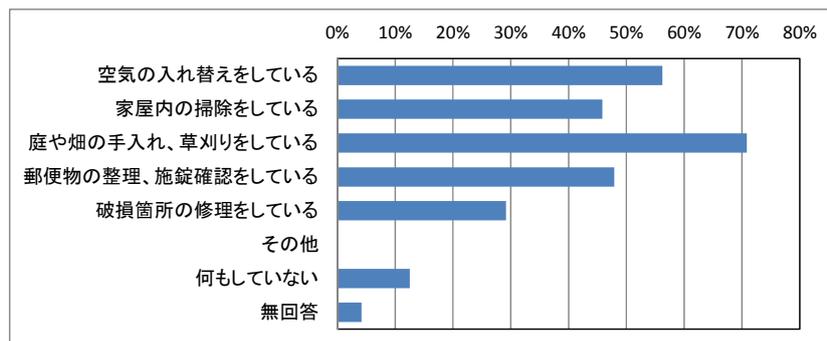
■建物を利用しなくなってからの経過年数



○建物の維持管理について

⇒庭の手入れ及び空気の入れ替えは半数以上が実施しています。

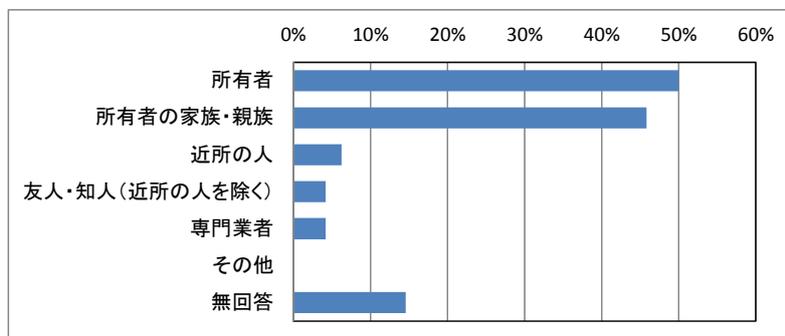
■建物の維持管理状況



○維持管理の主体について

⇒所有者及び所有者の家族・親族が9割以上を占めています。

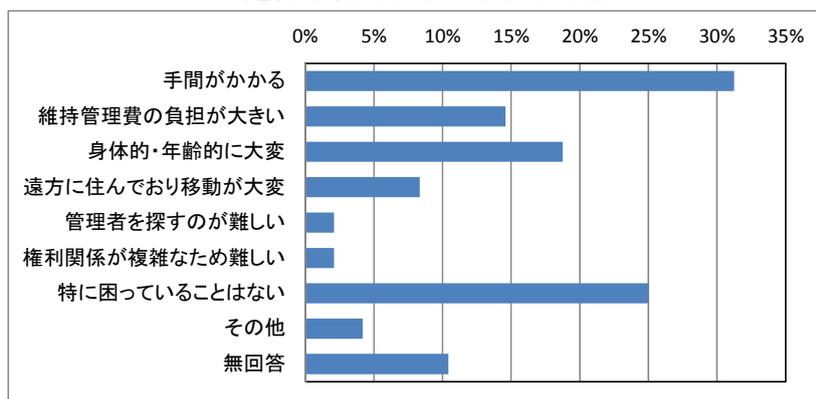
■維持管理している主体



○維持管理で困っていることについて

⇒手間がかかるが3割強、特に困っていないが3割弱を占めています。

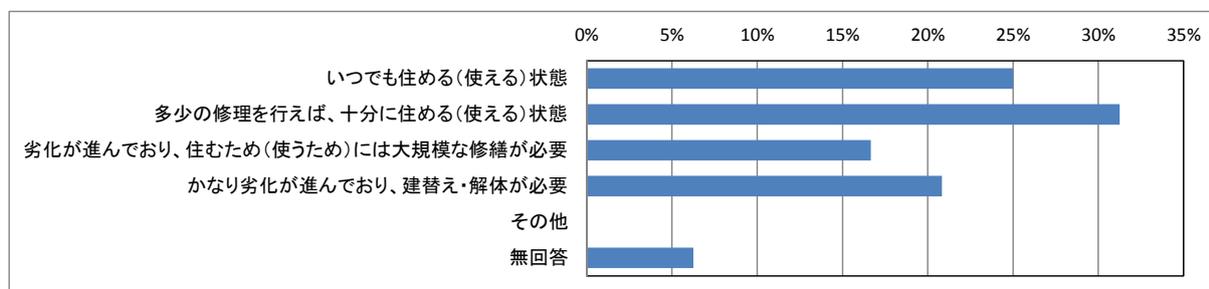
■建物を利用しなくなった理由



○建物の状況について

⇒約6割がそのまま住め、約4割が大規模修繕・建替えが必要と回答しています。

■建物の状況

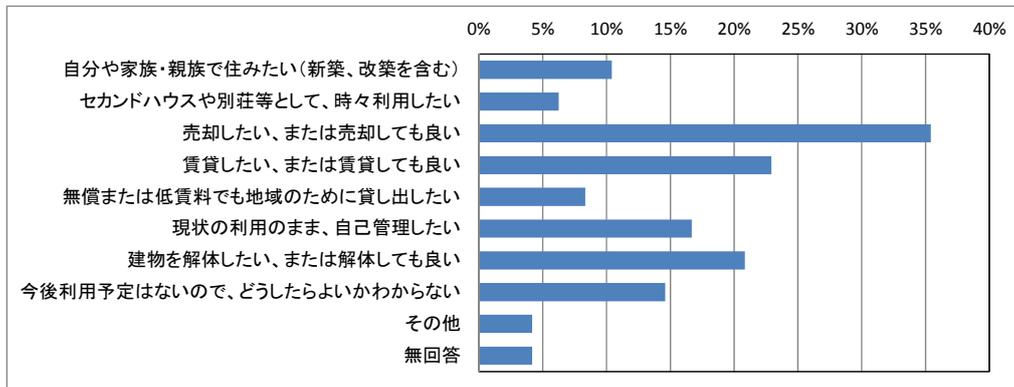


## II. 空家の活用等に向けて

### ○建物の今後の利活用について

⇒売却したい 35%、賃貸したい 23%、解体したい 21%、現状のまま自己管理したい 17%、わからない 15%となっています。

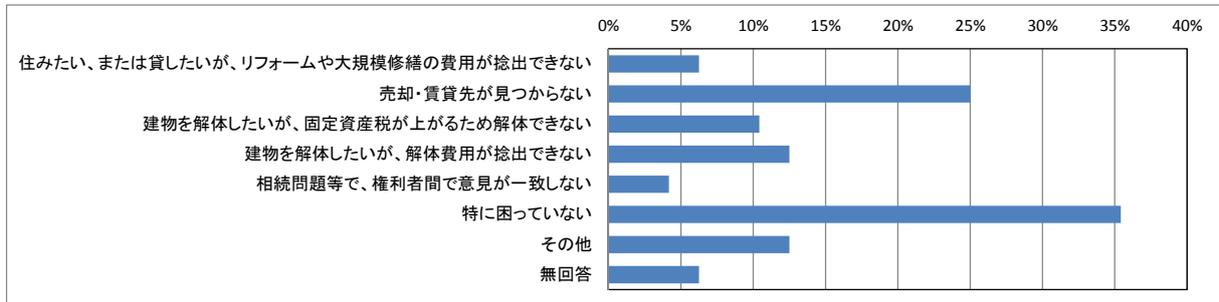
■建物の今後の利活用



### ○利活用で困っていることについて

⇒特に困っていない 35%、売却・賃貸先が見つからない 25%、解体費用が捻出できない 13%、解体後の固定資産税が上がるのを懸念が 10%となっています。

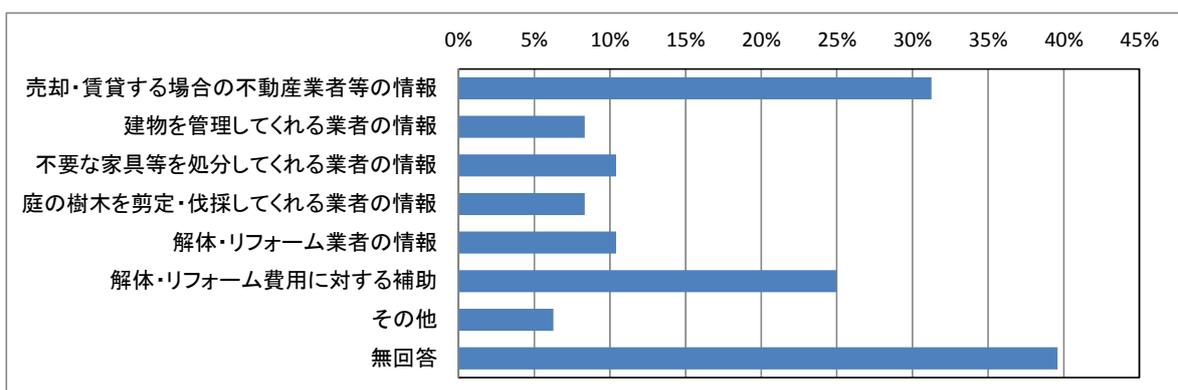
■利活用で困っていること



### ○行政への希望について

⇒無回答 40%、不動産業者の情報(売却・賃貸) 31%、解体・リフォーム費用補助 25%となっています。

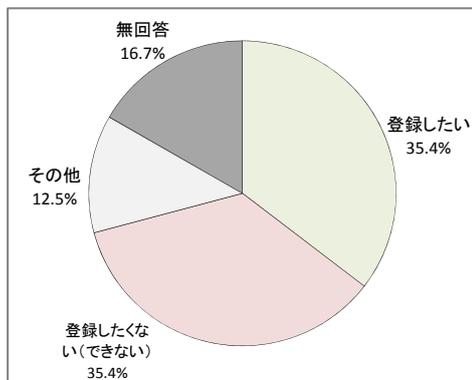
■行政への希望



○空家バンク制度の登録について

⇒登録したい、登録したくない（できない）が同数で35%を占めています。

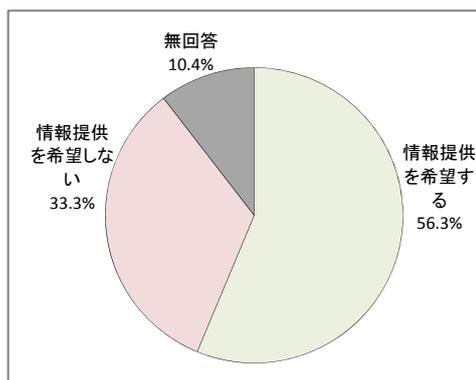
■空家バンク制度の登録



○空家利活用のための情報提供について

⇒希望するが56%、しないが33%を占めています。

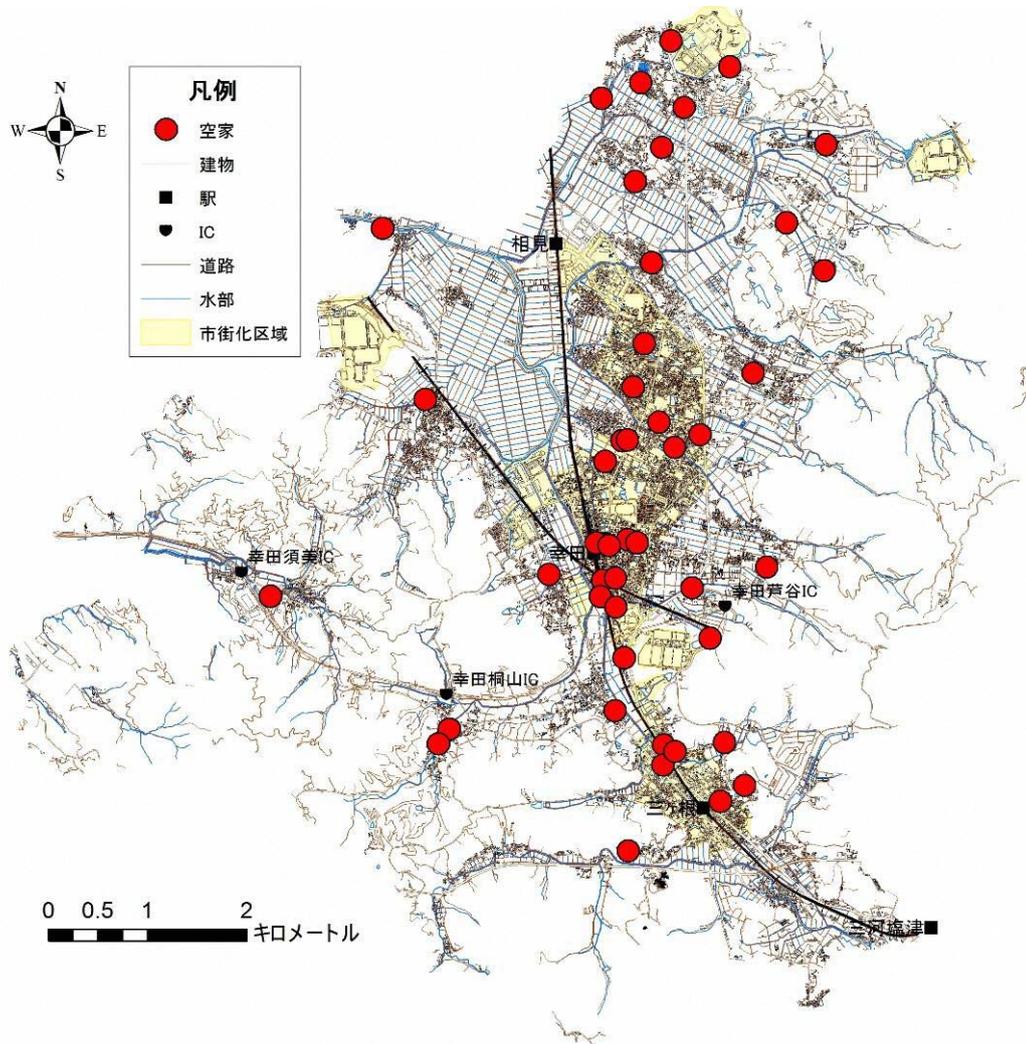
■空家利活用のための情報提供



### ③ 空家 48 件の分布と所有者意向

空家 48 件は、町内に比較的分散して分布しています。空家の所有者は、建物の売却や賃貸を希望する人が多い一方、空家バンクの制度については、「登録したくない（できない）」と回答した人が約 35%となっていることから、空家バンク制度への理解や普及啓発に向けた取組みが必要です。

■空家 48 件の分布状況

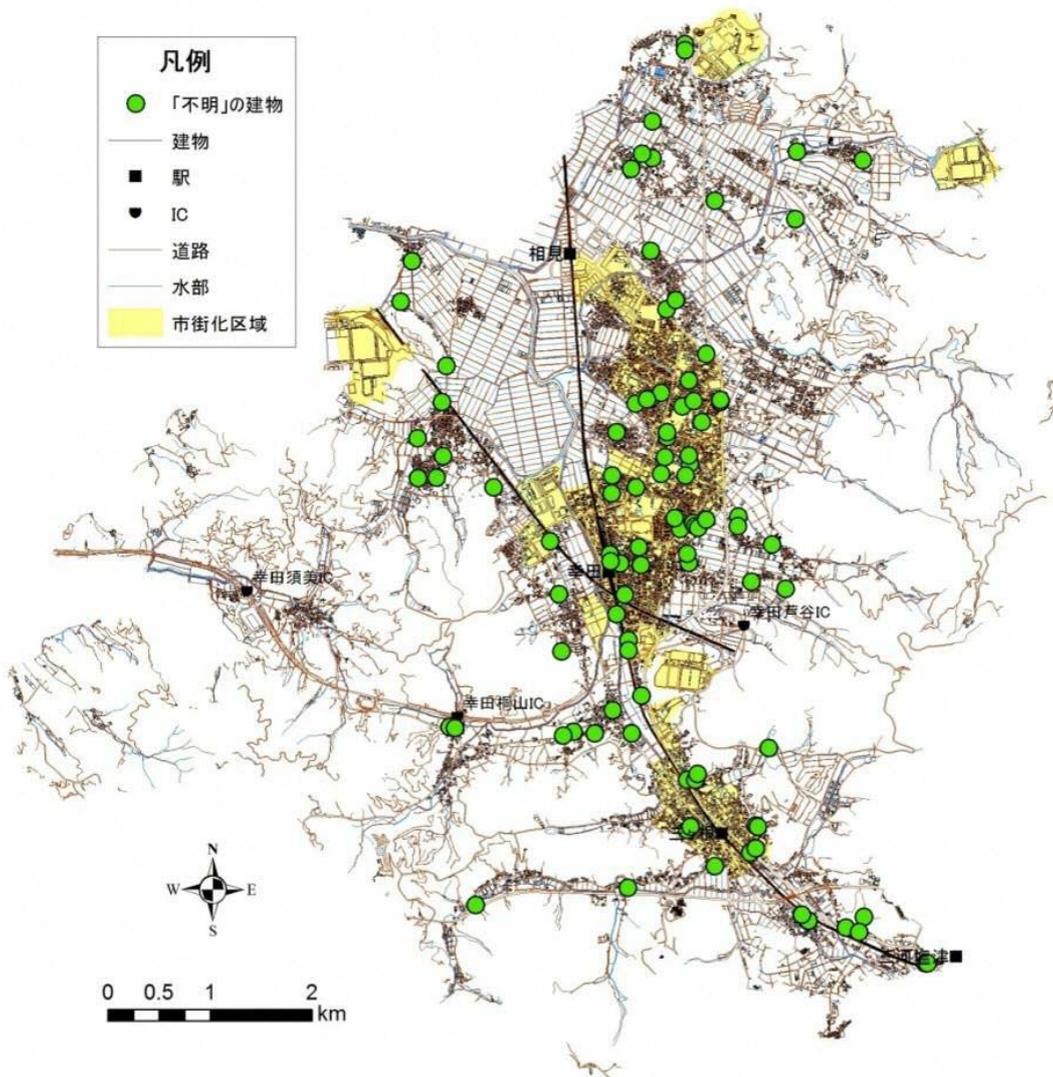


#### ④ 空家意向調査において「不明」であった建物

空家意向調査で回答がなく「不明」であった 99 件は、空家の可能性があり、「空家」と同様、町全域に分布しています。

このうち、市街化調整区域では崩壊危険度の「高い」建物が多い一方、市街化区域では大規模な修理をしなくても使用できそうな建物が比較的多く見られたことから、このような状況に応じた対策を検討する必要があります。

■空家意向調査で「不明」であった建物 99 件の分布状況



### 3. 空家に関する課題

空家等の実態調査結果等より、本町における空家に関する課題を整理します。

#### (1) 空家等の発生予防・抑制に対する課題

平成 25 年の住宅・土地統計調査における本町の空家率は 8.0%であり、全国 13.5%及び愛知県 12.3%を大きく下回っていますが、高齢化の進展により高齢夫婦世帯及び高齢単独世帯が年々増加していることから、今後、空家の発生が増加することは確実と予想されます。

このため、高齢夫婦世帯及び高齢単独世帯等を対象に空家とならないよう事前の準備を促すために相続手続きや税制措置（空家住宅の譲渡所得特別控除等）等の周知啓蒙を図る必要があります。

#### (2) 空家等の適切な管理に関する課題

空家意向調査において、建物の維持管理は、庭の手入れ及び空気の入れ替えなどを、主に所有者及び所有者の家族・親族が実施していますが、手間がかかることが指摘されています。また、建物の状況としてはそのまま住めるものもあると思われませんが、大規模修繕・建替えが必要なものも見られることから、所有者等に対する空家等の適切な管理に向けた相談体制や支援制度の充実、周知を図る必要があります。

#### (3) 空家等の利活用に関する課題

空家意向調査において、空家の今後の利活用としては「売却したい、賃貸したい、解体したい」など、空家を処分したい旨の意向が強く見られます。一方で、空家バンク制度への理解がまだ十分でないため空家バンクの登録を希望しない人も見られることから、既存ストックの有効活用に向け、空家バンク制度理解に向けた情報提供等を十分に行う必要があります。

本町の空家は、市街化区域及び市街化調整区域の広範に立地していることから、個々の立地特性に応じた空家等活用促進策や地域での空家等の活用支援などを図る必要があります。

また、空家を所有し困っていることとして、解体費用が捻出できない、解体後の固定資産税が上がるのを懸念しているなどが挙げられており、行政への希望としては、解体・リフォーム費用の補助、解体・除去に向けた情報提供などとなっていることから、跡地等の活用を含め、これらに対応した支援制度の充実や情報提供を図る必要があります。

#### (4) 特定空家等の対応に関する課題

特定空家等は、「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」であり、これら特定空家等としての判断基準や指導等の具体的な手続きについて定める必要があります。

#### (5) 空家等対策の推進に関する課題

空家等の対策は多岐にわたるため、庁内の組織体制の充実や専門家や地域住民等との連携による推進体制を構築する必要があります。また、空家等の所有者等に関する情報管理と適切な情報発信を行うため、空家実態調査結果や相談窓口対応結果等について、随時データベースの更新を行う必要があります。

# 第3章 空家対策・適切管理の方針及び空家対策の取組体制と取組みの検討

## 1. 計画の基本的事項

### (1) 対象とする地域

実態調査で特定された空家及び空家の可能性がある建物は、本町全域に分布していることから、本計画は本町全域を対象とします。

### (2) 対象とする空家等の種類に関する検討

本計画で対象とする空家等は、法第2条1項に規定する「空家等」で、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。）だけでなく、空家の可能性がある建物や一部空き店舗を含む建物についても、計画の対象とします。

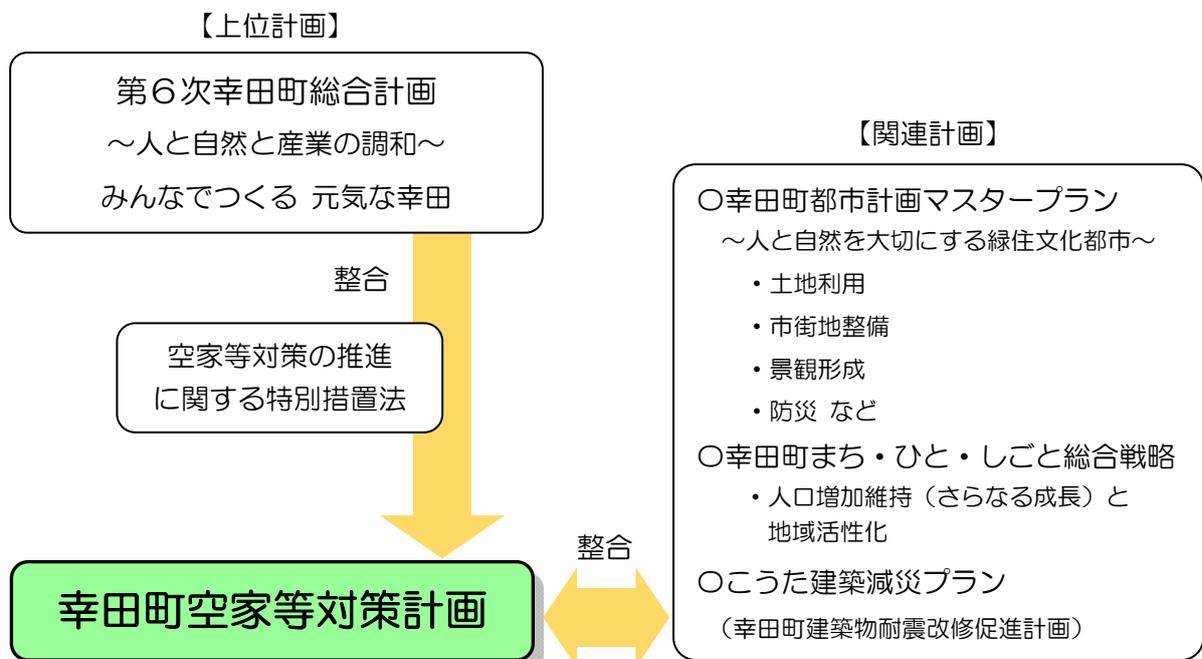
### (3) 計画期間

計画期間は、平成30年度から平成34年度までの5年間とします。

### (4) 計画の位置づけ

本計画は、法第6条第1項に基づき策定するもので、第6次幸田町総合計画や関連計画との整合を図ります。

#### ■本計画の位置づけ



## 2. 基本方針

### (1) 目指すべき姿（目標）

■目指すべき姿（目標）：

**市街地と集落地の良好な生活環境の維持向上**  
～空家等の適切な管理と利活用の推進～

第6次幸田町総合計画（平成28年3月策定）では、住み続けたいと思われるまちづくりを進めることにより、若い世代の流入を中心として人口が増加すると考え、2025年度（平成37年度）の目標人口を42,000人、将来の目標人口を50,000人としています。

幸田町都市計画マスタープラン（平成22年3月策定）においては将来の目標人口の実現に向け、「環境と共生したコンパクトな市街地形成」をまちづくりの理念に掲げ、3駅プラス1の都市拠点を中心とした都市構造の構築と、「市街地の居住環境の改善」及び「集落地の生活環境の改善」等により快適な居住環境の形成を図るものとしています。

今後も人口が増加し、他都市と比べ空家等が少ない本町においても、高齢化の進展等により、空家等の増加が予想されます。

空家等が放置されると、災害時に倒壊などの危険性があるとともに、不審者の侵入や放火など犯罪の誘発による治安の悪化、ゴミの投棄などによる環境悪化、コミュニティの活力低下といった悪影響を与えます。

空家等が及ぼす生活環境への主な悪影響

防犯・防災

衛生

景観

コミュニティ



そして空家等が特定空家等に指定されると、所有者にかかる税負担も大きくなることから、適切な管理により特定空家等の発生を予防するとともに、将来の人口増加の受け皿となる住宅地等として、空家等を積極的に活用することで環境と共生したコンパクトな市街地形成に寄与し、市街地の居住環境及び集落地の生活環境の維持向上を目指すものとします。

## (2) 基本方針

「目指すべき姿」の実現に向けて、空家等に関する5つの視点（①予防、②管理、③利活用、④特定空家等への対応、⑤対策の推進）から、以下のように基本方針を設定します。

### ■基本方針

空家等に関する視点	基本方針の内容
①予防	<p>●<b>空家等の発生予防・抑制</b></p> <p>空家等の管理は、基本的には所有者等の責任において行われるべきものであり、所有者等に空家等の適切な管理を促すため、所有者意識の醸成や空家等に関する理解の増進を図ります。こうした所有者等や空家等を持つ可能性がある人への普及啓発を通じて、空家等の発生を予防・抑制します。</p>
②管理	<p>●<b>空家等の適切な管理</b></p> <p>管理が不適切なまま放置された空家等は、建物の老朽化により資産価値の低下を引き起こすとともに、防犯・防災、衛生、景観等の面において周辺環境に悪影響を及ぼすことを周知し、管理に関する所有者等の意識を高めるとともに、管理や修繕に要する費用の助成や相談体制の構築による支援を行います。</p>
③利活用	<p>●<b>きめ細かな利活用方策の提示</b></p> <p>空家等を地域資源として捉え、有効に活用するため、利活用施策や助成制度等について町内外に情報を発信することで、移住者や定住者にとって住みやすい活気あるまちづくりを推進します。</p> <p>空家等の利活用施策については、空家等の立地位置（市街化区域や市街化調整区域等）、用途（住宅、店舗等）及び老朽化の状況等を加味した検討を行うとともに、利活用の促進に向けた取組体制を整備します。</p>
④特定空家等への対応	<p>●<b>特定空家等の判断と対応</b></p> <p>特定空家等の判断については、国が示すガイドラインに準拠することで適切に行うとともに、本町の特性や空家等の立地特性を踏まえたものとするため、幸田町空家等対策協議会に諮りながら判定を行うものとしします。</p> <p>そして、十分な協議を経て特定空家等に判定された建物については、必要な措置を講ずるための具体的な手続きを定めます。</p>
⑤対策の推進	<p>●<b>適切な情報整理と情報共有及び連携体制に基づく対策の推進</b></p> <p>空家等の対策については、上記に挙げた①予防、②管理、③利活用、④特定空家等への対応といった様々な視点からの取組みに対応するため、庁内外における相談体制の充実を図ります。</p> <p>現時点では空家になっていなくても、時間の経過とともに空家になるケースが高齢化に伴い増えていくことから、継続的な空家等実態調査を行うとともに、空家等に関する情報のデータベースの作成・更新を行い、空家等の対策に活用します。</p>

### 3. 基本方針に基づく具体的な対策

#### (1) 空家等の発生予防・抑制に関する対策

##### ① 空家等に関する相談会やセミナーの開催

高齢者等を対象とした相続や税制等に関する相談会やセミナーを開催します。空家等は、所有者自身が様々なデメリット（税負担の増大や相続に伴うトラブル等）を受けることになるため、専門家等を招いて空家となる状況を未然に防ぐことの重要性を周知するとともに、関係する各方面からの予防対策を紹介し、理解を深めてもらいます。



##### ② 町ホームページやチラシ・パンフレット等による広報

空家等に関する安全性や景観・環境に与える問題のほか、空家等の相談会開催情報、住宅改修等の支援情報、適切な修繕・建替え方法等などの情報を住民に提供するため、町のホームページやチラシ・パンフレット（P28～P29 参照）等を活用します。

##### ③ 区長会等を通じた周知や普及啓発

区長会等による情報提供により、空家等発生予防の周知徹底や啓発を行います。



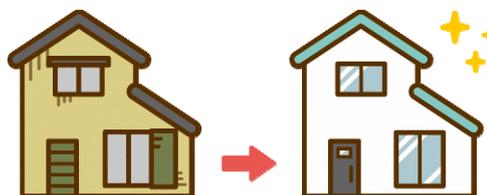
#### (2) 空家等の適切な管理に関する対策

##### ① 日常的な点検及び補修に関する普及啓発

空家等の大規模修繕や建替えは所有者の経済的負担が大きく、容易にできることではないため、一時的な空家等の維持管理を目的とした日常点検や補修に関する普及啓発を推進します。

##### ② 修繕や建替えに関する相談体制や住宅改修支援の充実

今後、大規模修繕や建替えを検討するケースが増えてくると予想されるため、費用対効果の高い現実的な方法など改修や建替えに関する相談体制を整備するとともに、住宅改修を支援するための各種制度を検討します。



##### ③ 空家等に関する情報発信等

毎月開催される区長会の定例会等において、適切な空家等の管理を啓発するチラシ等による情報発信に取り組めます。

## もう他人事ではありません、「空家の問題」！

このパンフレットをきっかけに、空家について考えてみましょう。

【空家等総合相談窓口】 幸田町都市計画課 計画整備 G

### 法施行の背景と目的

平成 27 年 5 月に全面施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」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から、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しようとするものです。

### 【空家等が周囲に与える悪影響】

風景・景観の悪化、防災や防犯機能の低下、ゴミなどの不法投棄や火災発生誘発、悪臭の発生、蚊・ハエ・ねずみ・野良猫等の繁殖、建物の倒壊、雑草繁茂、大量の落ち葉、樹枝の越境、ホームレスの住みつき等

### 空家等とは

- 空家等は、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をいいます。
- 空家等のうち、以下のような状態のものを「特定空家等」といいます。

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われないうちに著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態



### 空家を持つ可能性はあなたにも...

### 空家を持つと、こんなデメリットがあります！



#### ●空家を持つ可能性が高まっています

高齢化が進み、身近な親族が病院や介護施設に入ると、持ち家が空家となる可能性が出てきます。また、実家を相続した人が既に別の住まいを持っている場合、相続した住宅が空家になることもあります。利便性の良い場所へ住み替えることで、今までの住まいが空家になることもあります。

空家は、地域の景観や防災・防犯、環境上の問題につながるだけでなく、所有者自身も以下のようなデメリットを受けるおそれがあります。

#### ●空家を持つことで受けるデメリットの例

##### 一般的な空家では...

- ①劣化が早く進み、長く放置すると、**莫大な修繕費**がかかる。
- ②管理の手間や税金などの維持コストが継続的にかかる。
- ③住宅用の火災保険に加入するのが難しい。

##### 特定空家等になると...

- ①住宅用地特例措置の対象外となり、**固定資産税が最大で6倍、都市計画税が3倍**になる。
- ②改善命令に反すると、最大 50 万円の罰金が科せられる。
- ③行政代執行（行政が対策を行う）が行われると、解体や修繕にかかる費用を徴収される。
- ④倒壊し、近隣の建物などに被害を及ぼした場合、損害賠償などで管理責任を問われる。

## 空家等に対する町の取組方針



- 空家となる状況を未然に防ぐとともに、空家となった建物は適切に管理し、利活用に努めます（空き店舗の活用を含む。現在、空家バンクの構築・運用を検討中）。
- 老朽化の著しい建物は、適切に解体・撤去し（下記「除却工事費の補助金」等の活用）、跡地の有効活用について、関係者や地域での検討を促します。
- 空家に関する各種相談は、都市計画課に総合窓口を設置し、ワンストップで対応します。
- 専門家等を招いてセミナーや説明会等を開催し、正しい知識の普及啓発に努めます。
- 平成30年3月には「空家等対策計画」を策定し、これに基づく対策を進めていきます。

現在、幸田町の取り組みとして、以下のような制度がありますので、ご活用ください。

### 木造住宅の無料耐震診断

- 幸田町が木造住宅の無料耐震診断を行います。
- 対象：木造住宅（戸建て専用・併用住宅、長屋、共同住宅を含む）で次の要件を満たすもの
  - ①昭和56年5月31日以前（旧耐震基準）に着工されたもの
  - ②混構造は対象外（鉄骨、RCが混在しているもの）
  - ③在来軸組構法及び伝統構法が対象（ツーバイフォー、木質パネル工は対象外）
  - ④2階建て以下で、現に居住しているもの。（空家は対象外）
- 費用：無料（年約20棟）

### 耐震改修工事費の補助金

- 無料耐震診断を受けられた木造住宅の耐震改修工事に補助金を交付します。
- 次の基準に適合される場合には、補助金が受けられます。

昭和56年5月31日以前に着工した木造の在来軸組構法（伝統構法）の建物で、幸田町の無料耐震診断を行い、その判定値が1.0未満と判定されたものを、判定値1.0以上とする耐震補強上有効な耐震改修工事を実施するもの。

※耐震補強上有効な耐震改修工事とは、階別方向別上部構造評点の判定値に0.3を加算した数値以上とする工事。
- 補助金額：最大120万円

### 除却工事費の補助金

- 無料耐震診断を受けられた木造住宅の除却工事に補助金を交付します。
- 次の基準に適合する場合には、補助金が受けられます。

昭和56年5月31日以前に着工した木造の在来軸組構法（伝統構法）の建物で、幸田町の無料耐震診断を行い、その判定値が0.4以下と判定された住宅を、除却する工事を実施するもの。
- 補助金額：次に掲げる補助金額の合計額で30万円を限度とします。

①旧基準木造住宅を除却する場合	20万円
②空家を除却する場合	10万円
③新たに住宅を建設するため除却する場合	10万円

●問い合わせ先 幸田町建設部都市計画課 計画整備グループ  
〒444-0192 愛知県額田郡幸田町大字菱池字元林1番地1  
TEL 0564-62-1111（内線221）

### (3) 空家等の利活用に関する対策

#### ① 空家等及び跡地の活用方策

空家等及び跡地の活用については、空家等に関する情報発信や関連団体との連携など、具体的な方針や手段について検討します。

#### ■空家等及び跡地の活用方策における主な方針

ア 把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供する。

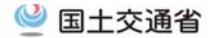
イ 空き家バンク等の空家等情報提供サービスにおいて、宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携を強化する。

ウ 市場での流通が難しい空家等や跡地については、地域住民のニーズを踏まえた、活用方策を検討する。

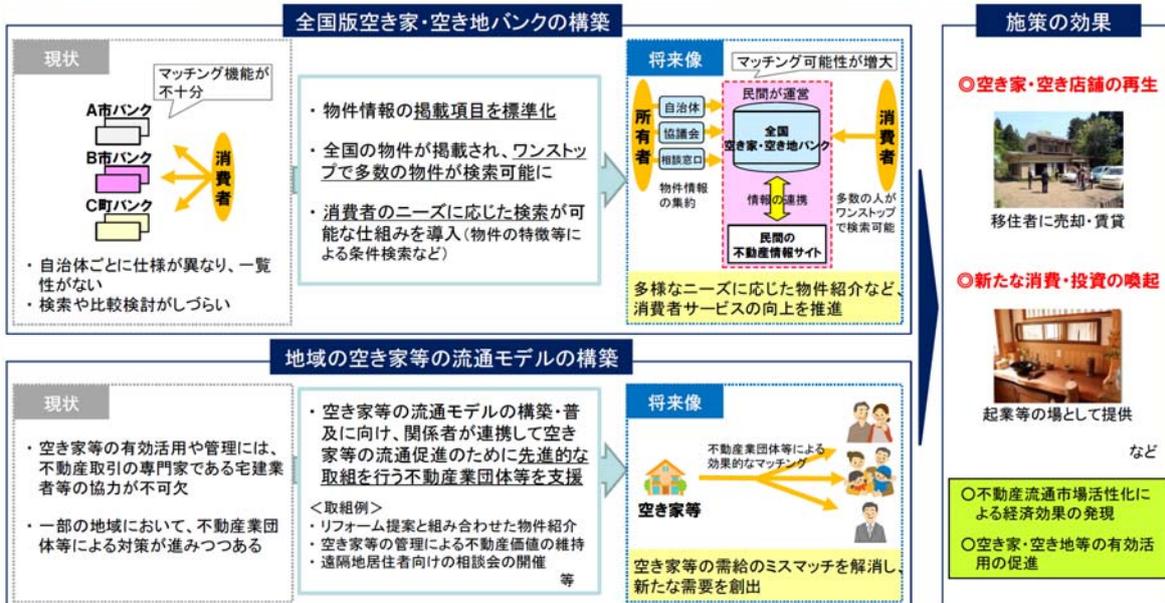
#### ② 空家等の流通促進

空家・空地等の流動性を高め、有効活用を推進するため、「全国版空き家・空き地バンク」の構築が国により進められており、本町も全国版空き家バンクへの参画を予定しています。

### 空き家・空き地等の流通の活性化の推進



- ・需給のミスマッチの解消や新たな需要の創出等により、**空き家・空き地等の流動性を高め、有効活用を推進**。
- ・具体的には、全国の空き家・空き地等の検索が可能な**全国版空き家・空き地バンクの構築**、空き家・空き地等の流通促進のために**先進的な取組を行う団体等への支援**を行う。

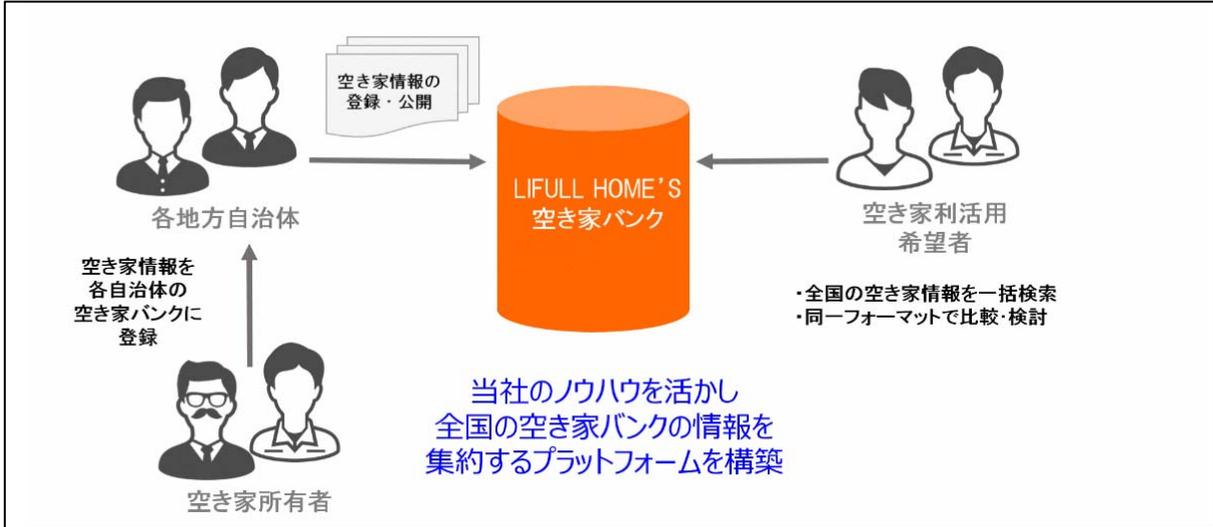


全国版空き家・空き地バンクの導入効果を踏まえ、町独自のバンク制度の取組みも検討します。

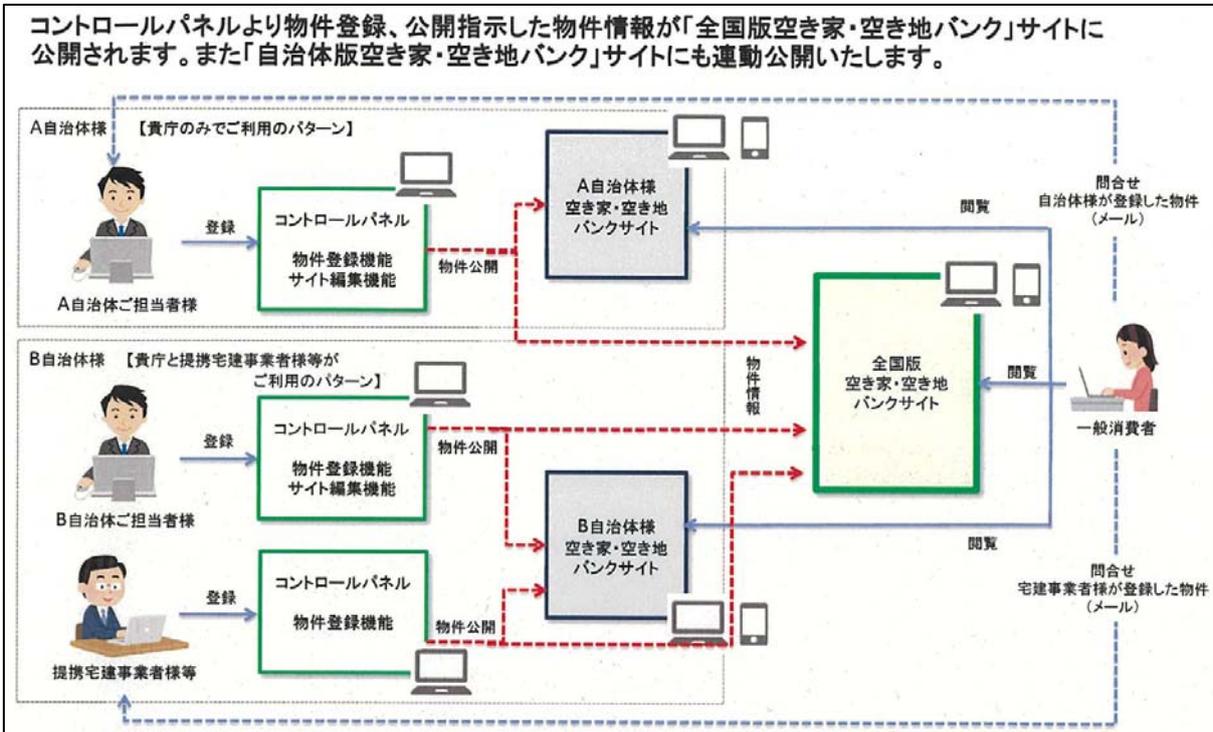
## ○ 全国版空き家・空き地バンクの構築イメージ

国土交通省は、「全国版空き家・空き地バンクの構築運営に関するモデル事業」の事業者として「LIFULL HOME'S 空き家バンク」及び「アットホーム株式会社」において、各地方自治体が保有する空き家・空き地の情報と、全国の消費者や多様なニーズとをマッチングするための「空き家・空き地バンク」の構築を開始しています。

### ■LIFULL HOME'S 空き家バンクの構築イメージ



### ■アットホーム株式会社の物件登録・公開イメージ



### ③ 空き地・空き店舗の利活用の促進

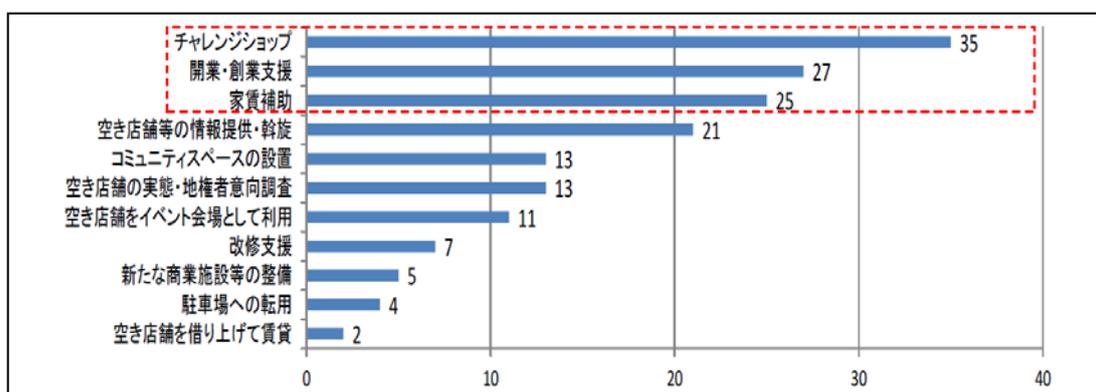
これまでも空き地・空き店舗の利活用促進は、市街化区域の駅周辺などで進められてきましたが、今後は防犯・防災やまちの賑わい再生といった「開業・創業支援」や「建物等の解体・改修費用への支援」等を「空家等の対策」としての観点からも進めていきます。

全国的な空き店舗等の利活用事例としては、「チャレンジショップ」「開業・創業支援」「家賃補助」「空き店舗等の情報提供・斡旋」「コミュニティスペースの設置」「空き店舗をイベント広場として活用」などがあり、商工会と連携したまちづくり会社が、事業を運営しているところもあります（右写真：大分市の「まちなか出店サポートセンター」）。



まちなか出店サポートセンター

■ 各地商工会議所が実施している空き地・空き店舗対策の取組み



出典：日本商工会議所「中心市街地における空き地・空き店舗の利活用促進に関する実態調査結果」（平成27年6月・n=116）

本町では、空き店舗の利活用を促進する中で、まちの活気を取り戻し、安心安全なまちづくりを推進するため、関連する補助金（「幸田町産業活性化支援事業補助金」下表参照）等の活用や、国による空き店舗の利活用に関する補助事業（経済産業省中小企業庁の地域商業自立促進事業補助金等）の活用を広めるとともに、まちづくり等と関係した組織との連携を積極的に進めます。さらに、人口増加の元気な町を象徴する商店街の賑わいを取り戻すために、空き店舗の所有者に対する意識向上や関連する各種取組の実施に努めていきます。

■ 幸田町産業活性化支援事業補助金交付金要綱（一部抜粋）

補助区分	補助対象経費等	補助率等
2 商工観光業活性化プロジェクト支援事業	(5) 空き店舗等活用事業 空き店舗等に入店するために要する改装費（内装工事費、外装工事費、設備工事費）、備品購入費（汎用性が高く、使用目的が事業のためであることが特定できないものは対象外）その他町長が適当と認める経費	(1) 幸田町が単独で補助するときは、事業費の2分の1以内。ただし、限度額は、50万円とする。 (2) 国、県等の補助があるときは、当該補助の補助額を控除した事業費の2分の1以内。ただし、限度額は、50万円とする。

資料：幸田町

#### ④ 地域特性等に対応した空家等及び除却した跡地の利活用の促進

空家等の中には、地域交流や地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在します。例えば、地域の集会所、井戸端交流サロン、介護関連施設、子育て支援施設などが考えられます。

また、今後増加が予想される高齢者や低額所得者などの「住宅確保要配慮者」の住まい確保のため、空家等を賃貸住宅として活用する「住宅セーフティネット」(下図参照)の構築に向けた取り組みを検討します。

空家等及び除却した跡地については、市街地及び集落地に合った対応策やUJIターナー向けの対策など、地域特性等に配慮した利活用施策を検討する必要があることから、空家等の実態調査における意向調査結果等を踏まえて検討し、きめ細かな対応に努めます。

また、特定空家等問題のある空家等に対しては、不動産業者による情報提供(売却・賃貸)や、解体・リフォーム費用の補助、解体・除去に向けた情報提供などにより、解体撤去等の促進を図ります。

#### ■「住宅セーフティネット」に関する資料

### ●住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律(平成29年4月26日公布 公布後6ヶ月以内施行)

#### 背景・必要性

- **住宅確保要配慮者**<sup>※</sup>の状況
  - ※ 高齢者、子育て世帯、低額所得者、障害者、被災者など住宅の確保に特に配慮を要する者
  - 高齢単身者が今後10年で100万人増加(うち民間賃貸入居者22万人)
  - 若年層の収入はピーク時から1割減(30歳代給与:<H9> 474万円 ⇒ <H27> 416万円(▲12%))
  - 若年夫婦が理想の子ども数を持たない理由「家が狭いから」(16%)
  - 一人親世帯の収入は夫婦世帯の43%(H26:一人親世帯296万 ⇒ 夫婦世帯688万円)
  - 家賃滞納、孤独死、子どもの事故・騒音等への不安から入居拒否
- **住宅ストックの状況**
  - 総人口が減少する中で公営住宅の大幅増は見込めない
  - 民間の空き家・空き室は増加傾向



➡ **空き家等を活用し、住宅セーフティネット機能を強化**

#### 改正法の概要

- 国の基本方針[既存]に加え、地域の住宅事情に応じ、地方公共団体が登録住宅等に関する供給促進計画を策定

#### 登録制度の創設

- **空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録**

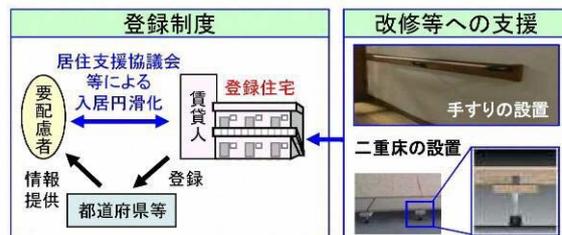
- 構造・設備、床面積等の登録基準への適合

〔耐震性能、一定の居住面積等  
 ※ 地域の实情に応じて、供給促進計画で基準の強化緩和  
 ※ 共同居住型住宅の面積等の基準も策定〕

- **都道府県等は登録住宅の情報開示を行うとともに要配慮者の入居に関し賃貸人を指導監督**

- **登録住宅の改修・入居への支援**

- 登録住宅の改修費を住宅金融支援機構(JHF)の融資対象に追加



資料：国土交通省住宅局

## ⑤ 建物評価（インスペクション）等に関する普及啓発

既存住宅の市場が十分でないことが、空家等の利活用において課題となっていることから、既存住宅の品質について現況把握する建物評価（インスペクション）や、購入物件の瑕疵保証を目的とした既存住宅瑕疵担保保険、住宅の性能等の判断の目安となる住宅性能表示や住宅履歴情報制度等の既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた取組や支援等に関する普及啓発、情報提供等に努めます。

### ■「既存住宅インスペクション・ガイドライン」での検査項目

戸建住宅において共通的に検査対象とすることが考えられる項目

検査の観点	対象部位等		検査対象とする劣化事象等	検査方法
① 構造耐力上の安全性に問題がある可能性が高いもの	小屋組、柱・梁、床、土台・床組等の構造耐力上主要な部分		<ul style="list-style-type: none"> <li>構造方式に応じ、木造にあっては蟻害・腐朽が、鉄骨造にあっては腐食が、鉄筋コンクリート造にあっては基礎において検査対象とする劣化事象等が生じている状態</li> <li>著しい欠損や接合不良等が生じている状態</li> </ul>	目視、触診 打診、計測
		床、壁、柱	<ul style="list-style-type: none"> <li>6/1,000以上の傾斜が生じている状態（鉄筋コンクリート造その他これに類する構造を除く）</li> </ul>	計測
	基礎	<ul style="list-style-type: none"> <li>コンクリートに幅0.5mm以上のひび割れ又は深さ20mm以上の欠損が生じている状態</li> <li>鉄筋コンクリート造で鉄筋が腐食している可能性が高い状態（錆汁の発生）や腐食する可能性が高い状態（鉄筋の露出）</li> </ul>	目視、計測	
② 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの	外部	屋根、外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根葺き材や外壁材に雨漏りが生じる可能性が高い欠損やずれが生じている状態</li> <li>シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態</li> </ul>	目視
		屋外に面したサッシ等	<ul style="list-style-type: none"> <li>建具や建具まわりに雨漏りが生じる可能性が高い隙間や破損が生じている状態</li> <li>シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態</li> </ul>	目視
	内部	小屋組、天井、内壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>雨漏り又は水漏れが生じている状態（雨漏り・漏水跡を確認）</li> </ul>	目視
③ 設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの	給排水	給水管、給湯管	<ul style="list-style-type: none"> <li>給水管の発錆による赤水が生じている状態</li> <li>水漏れが生じている状態</li> </ul>	目視、触診 （通水）
		排水管	<ul style="list-style-type: none"> <li>排水管が詰まっている状態（排水の滞留を確認）</li> <li>水漏れが生じている状態</li> </ul>	目視、触診 （通水）
	換気	換気ダクト	<ul style="list-style-type: none"> <li>換気ダクトが脱落し、又は接続不良により、換気不良となっている状態</li> </ul>	目視

資料：国土交通省、平成25年

## ⑥ 空家等及び除却した跡地の利活用の促進のための体制の整備

空家等の利活用に係る用途変更においては、建築基準法、都市計画法、景観法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守する必要があります。

また、空家等の利活用を促進するため、庁内関係部局や関係団体等との連携体制を整備するほか、利活用施策については、空家等対策計画の実施に関する課題であることから、その検討を行う場として協議会を積極的に活用します。

## (4) 特定空家等への対応に関する対策

### ① 特定空家等の判断基準について

#### ア 参考とする基準書

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）」を基に定めます。

なお、判定に際しては、幸田町空家等対策協議会に諮りながら、対象物件の個別状況を踏まえつつ、総合的に判断していきます。

「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)【概要】	
市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。	
<b>第1章 空家等に対する対応</b> 1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」 2. 具体的事案に対する措置の検討 (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等 ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置 (2) 行政関与の要否の判断 (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係 3. 所有者等の特定	<b>第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項</b> ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。 <b>(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準</b> ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。 <b>(2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か</b> <b>(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性</b>
<b>第3章 特定空家等に対する措置</b> 1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握 2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備 (1) 立入調査 ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を使用してまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。 (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供 ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 (3) 特定空家等に関する権利者との調整 ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導 (1) 特定空家等の所有者等への告知 (2) 措置の内容等の検討 4. 特定空家等の所有者等への勧告 (1) 勧告の実施 ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・勧告は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 (2) 関係部局への情報提供 5. 特定空家等の所有者等への命令 (1) 所有者等への事前の通知 (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求 (3) 公開による意見の聴取 (4) 命令の実施 ・命令は書面で行う。 (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示 6. 特定空家等に係る代執行 (1) 実体的要件の明確化 (2) 手続的要件 (3) 非常の場合又は危険切迫の場合 (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示 (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い (6) 費用の徴収 7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合 (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合 ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 (2) 事前の公告 (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い (4) 費用の徴収 ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 8. 必要な措置が講じられた場合の対応 ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。	

### ガイドライン [別紙1]～[別紙4]の概要

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

<b>【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</b> 1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。 イ 建築物の著しい傾斜 ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している 等 ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 ・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している 等 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・壁体を貫通する穴が生じている ・看板、給湯設備等が転倒している ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。 ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等	<b>【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</b> (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。 ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。 ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
<b>【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</b> (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。 ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 等 (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。 ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等	<b>【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</b> (1) 立木が原因で、以下の状態にある。 ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 等 (2) 空家等にすみついた動物等が原因で、以下の状態にある。 ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 等 (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。 ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 等

## イ 特定空家等の判断基準

特定空家等は、法第2条第2項において、以下のように定義されています。

### ■ 特定空家等の定義

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

町では、現地での外観調査及び法第9条に基づく立入調査の際の特定空家等の判断基準として、『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」にある「特定空家等の判断の参考となる基準等」を原則としていきます（P38～P41 に一部抜粋を掲載、資料編に全文を掲載）。

また、特定空家等を具体的に判断するための調査票（資料編に様式を掲載）を作成し、現地調査を実施します。この調査結果を基本的な情報としつつ、特定空家等の判定を行います。

この調査票は、上述のガイドラインに記載されている項目のうち、敷地や建物内への立ち入りが必要な項目を除いた項目を参考に作成しており、「建物等の基本情報」「空家判定情報」「老朽・危険度判定票」から構成されています。この中で、「老朽・危険度判定票」は、「建築物の傾斜」「基礎の状況」「外壁の状況」「屋根の状況」についてA～Eの5段階評価をしており（P37参照）、これらの結果を特定空家等の判定に活用します。

■特定空家等を判断するための調査票

空き家等現地調査票	
調査番号	調査日時 年 月 日
所在地	登記名義
調査項目	現地状況等
建築物等の基本情報	居住 <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/>居住 ・ <input type="checkbox"/>非居住 ・ <input type="checkbox"/>不明</li> <li>居住が明らかである状況</li> <li>※ 居住であれば以降の調査不要</li> </ul>
	建築物 用途 <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/>専用住宅 ・ <input type="checkbox"/>併用住宅 ・ <input type="checkbox"/>共同住宅 ・ <input type="checkbox"/>その他( )</li> <li>補足用途情報</li> </ul>
	構造 <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/>木造 ・ <input type="checkbox"/>鉄骨造 ・ <input type="checkbox"/>鉄筋コンクリート造 ・ <input type="checkbox"/>ブロック造</li> <li><input type="checkbox"/>その他( ) ・ <input type="checkbox"/>不明</li> </ul>
	階数 <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/>平家建 ・ <input type="checkbox"/>2階建 ・ <input type="checkbox"/>3階建 ・ <input type="checkbox"/>[ ]階建</li> </ul>
	敷地 用途 <ul style="list-style-type: none"> <li>( )画 (※接道面積) <input type="checkbox"/>1.8m未満 ・ <input type="checkbox"/>1.8m以上4.0m未満 ・ <input type="checkbox"/>4.0m以上</li> </ul>
駐車場 <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/>車庫あり ・ <input type="checkbox"/>車庫なし</li> </ul>	
判定項目	現地状況等
表札 <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/>あり(表札名: ) ・ <input type="checkbox"/>なし</li> </ul>	
施錠 <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/>あり ・ <input type="checkbox"/>なし ・ <input type="checkbox"/>不明</li> </ul>	
郵便受け <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/>ふさがれている ・ <input type="checkbox"/>郵便物が溜まっている ・ <input type="checkbox"/>郵便物は溜まっていない</li> <li><input type="checkbox"/>なし ・ <input type="checkbox"/>不明</li> </ul>	
電気メーター <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/>通電あり ・ <input type="checkbox"/>通電なし ・ <input type="checkbox"/>不明</li> </ul>	
ガスメーター <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/>開栓 ・ <input type="checkbox"/>閉栓 ・ <input type="checkbox"/>不明</li> </ul>	
浄化槽 <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/>フロアー作動 ・ <input type="checkbox"/>フロアー非作動 ・ <input type="checkbox"/>なし ・ <input type="checkbox"/>不明</li> </ul>	
雨戸 <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/>締め切り ・ <input type="checkbox"/>一部締め切り ・ <input type="checkbox"/>締め切りなし ・ <input type="checkbox"/>なし</li> </ul>	
敷地侵入防止 <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/>措置あり ・ <input type="checkbox"/>措置なし</li> </ul>	
積載等 <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/>菜屑(手入れなし) ・ <input type="checkbox"/>剪定や除草あり ・ <input type="checkbox"/>なし</li> </ul>	
空き家の状況 <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/>空き家 ・ <input type="checkbox"/>空き家の可能性あり ・ <input type="checkbox"/>空き家ではない ・ <input type="checkbox"/>不明</li> </ul>	
空き家の区分 <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/>居宅 ・ <input type="checkbox"/>貸家 ・ <input type="checkbox"/>売却物件 ・ <input type="checkbox"/>別荘 ・ <input type="checkbox"/>不明</li> </ul>	
その他 <ul style="list-style-type: none"> <li>記録等                             <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/>記録等のお知らせ ・ <input type="checkbox"/>不動産販売等の看板</li> <li><input type="checkbox"/>その他( ) ・ <input type="checkbox"/>なし ・ <input type="checkbox"/>不明</li> </ul> </li> <li>特記事項</li> </ul>	
<input type="checkbox"/> 写真撮影 / <input type="checkbox"/> 撮影方向: <input type="checkbox"/> 正面 ・ <input type="checkbox"/> 右面 ・ <input type="checkbox"/> 左面 ・ <input type="checkbox"/> 背面 ・ <input type="checkbox"/> 拡大・縮小等 ( )枚	
空き家判定	<input type="checkbox"/> 空き家 ・ <input type="checkbox"/> 空き家以外 <small>該当する項目の口欄にチェックを入れる。</small>

老朽・危険度判定票													
(ア) 建築物の傾斜(全体)													
A 明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある	<input type="checkbox"/>												
B 全体的にたわみが見られる	<input type="checkbox"/>												
C 一部にたわみが見られる	<input type="checkbox"/>												
D 傾斜は認められない	<input type="checkbox"/>												
E 不明	<input type="checkbox"/>												
(イ) 基礎の状況													
A 基礎・土台の腐敗、破損、変形が著しい(多大)	<input type="checkbox"/>												
不同沈下がある	<input type="checkbox"/>												
B 木造:基礎・土台の腐敗、破損、変形が目立つ(多い)	<input type="checkbox"/>												
基礎のひび割れが目立つ(多い)	<input type="checkbox"/>												
C 基礎のひび割れが一部発生している	<input type="checkbox"/>												
D 異常は認められない	<input type="checkbox"/>												
E 不明	<input type="checkbox"/>												
(ウ) 外壁の状況													
A 木造:仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により著しく下地が露出又は貫通した箇所が多	<input type="checkbox"/>												
仕上げ材料のひび割れが著しい・崩落している	<input type="checkbox"/>												
B 木造:仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により下地の一部が露出している	<input type="checkbox"/>												
仕上げ材料の錆びやひび割れが多く発生している	<input type="checkbox"/>												
C 仕上げ材料にひび割れが一部発生しているが、危険性は認められない	<input type="checkbox"/>												
D 多少の汚れはあるが、異常は認められない	<input type="checkbox"/>												
E 不明	<input type="checkbox"/>												
(エ) 屋根の状況													
A 屋根が広範に著しく変形している又は穴が開いている	<input type="checkbox"/>												
B 屋根葺き材料に著しい剥落がある又は軒にたわみが見られる	<input type="checkbox"/>												
C 屋根葺き材料の一部に剥落又は外れた箇所がある	<input type="checkbox"/>												
D 空き家の状況	<input type="checkbox"/>												
E 不明	<input type="checkbox"/>												
(オ) 特筆すべき事項													
集計	<table border="1"> <thead> <tr> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> <th>D</th> <th>E</th> <th>倒壊等の危険性</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td><input type="checkbox"/>高い ・ <input type="checkbox"/>低い ・ <input type="checkbox"/>なし ・ <input type="checkbox"/>不明</td> </tr> </tbody> </table>	A	B	C	D	E	倒壊等の危険性						<input type="checkbox"/> 高い ・ <input type="checkbox"/> 低い ・ <input type="checkbox"/> なし ・ <input type="checkbox"/> 不明
A	B	C	D	E	倒壊等の危険性								
					<input type="checkbox"/> 高い ・ <input type="checkbox"/> 低い ・ <input type="checkbox"/> なし ・ <input type="checkbox"/> 不明								
<small>該当する項目の口欄にチェックを入れる。</small>													

■特定空家等の判断の参考となる基準等

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

原則として、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。

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 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。

ロ 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。

(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。

（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。

(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。

(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。

(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。

(ホ) 門又は塀

- ・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。

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。

【参考写真】

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

1. (1) イ 建築物の著しい傾斜の例



柱の変形が著しく、崩壊の危険がある

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等の例



柱、はりの破損や変形が著しく、崩壊の危険性が高い

(2) (イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒の例



軒の裏板、たる木等が腐朽し、軒が垂れ下がっている

(ロ) 外壁の脱落の例



外壁の仕上材の一部がはがれ、下地が露出している

資料：「外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」平成23年12月、国土交通省住宅局

■「不同沈下」とは...

特定空家等の中には、建築年が古く、長年放棄されていたり、地盤条件などが原因となり、「不同沈下」を起こしているものがあります。「不同沈下」とは、建物が不揃いに沈下を起こすことで、家が斜めに傾くような状態のことです。

「不同沈下」が起こると、建物の構造を支える部材が平行四辺形や台形にゆがみ、荷重が一カ所に集中することがあります。また、窓から雨が吹き込んだり、ドアやサッシの鍵が掛けられないことなどにより、部材の腐食が進み、耐震性能も低下することになります。



**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**

原則として、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。

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下のような状態にあるもの

例：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。

（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下のような状態にあるもの

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。

**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**

原則として、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。

（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もの

例：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もの

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。

**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**

原則として、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。

（１）立木が原因で、以下のような状態にあるもの

例：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。

（２）空家等に住みついた動物等が原因で、以下のような状態にあるもの

例：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。

（３）建築物等の不適切な管理等が原因で、以下のような状態にあるもの

例：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。

※『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」における判断基準の一部抜粋（全文は資料編に掲載）

【参考写真】

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

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている例



ごみの集積した空家



ごみによる臭気がある空家(苦情あり)

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

(2) 周囲の景観と著しく不調和な状態の例



周囲の景観を損なっている空家

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

(2) 動物等が棲みついている例



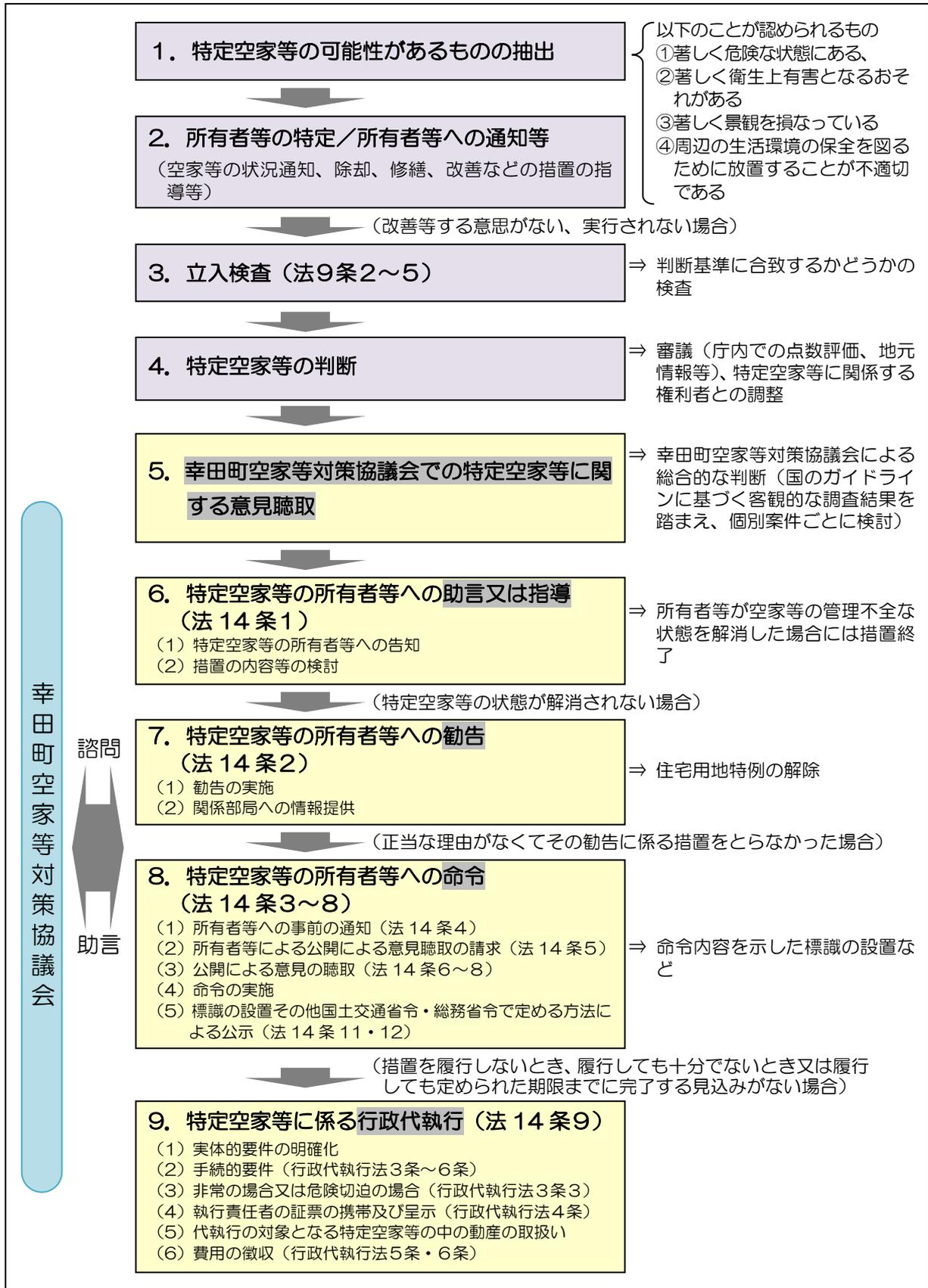
動物等が棲みついている空家

資料：「地方公共団体の空き家対策の取組事例」平成 29 年 12 月、国土交通省住宅局

## ② 特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手続き等に関する検討

特定空家等に対して行政執行を行うまでの手続きを以下のように定めます。

### ■ 特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手続き等



## (5) 空家等対策の推進に関する対策

### ① 空家等の相談への対応

本町では、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民の苦情など、各種の相談に幅広く対応するため、都市計画課に窓口を設置し、ワンストップで対応を図ります。

また、空家等の発生予防や適切管理、利活用等を促進するため、事業者・専門家と連携した空家等相談会やセミナーを定期的を開催します。開催にあたっては、区長会等の情報による空家等の所有者や高齢単身世帯等を対象とすることで、空家等の発生抑制や空家に関する諸問題の早期解決につなげます。

なお、空家等の具体的な売買・貸借や利活用について、専門知識等が必要と考えられる場合には、適切な専門家等への橋渡しに努めます。

### ② 空家等に関する対策の推進体制

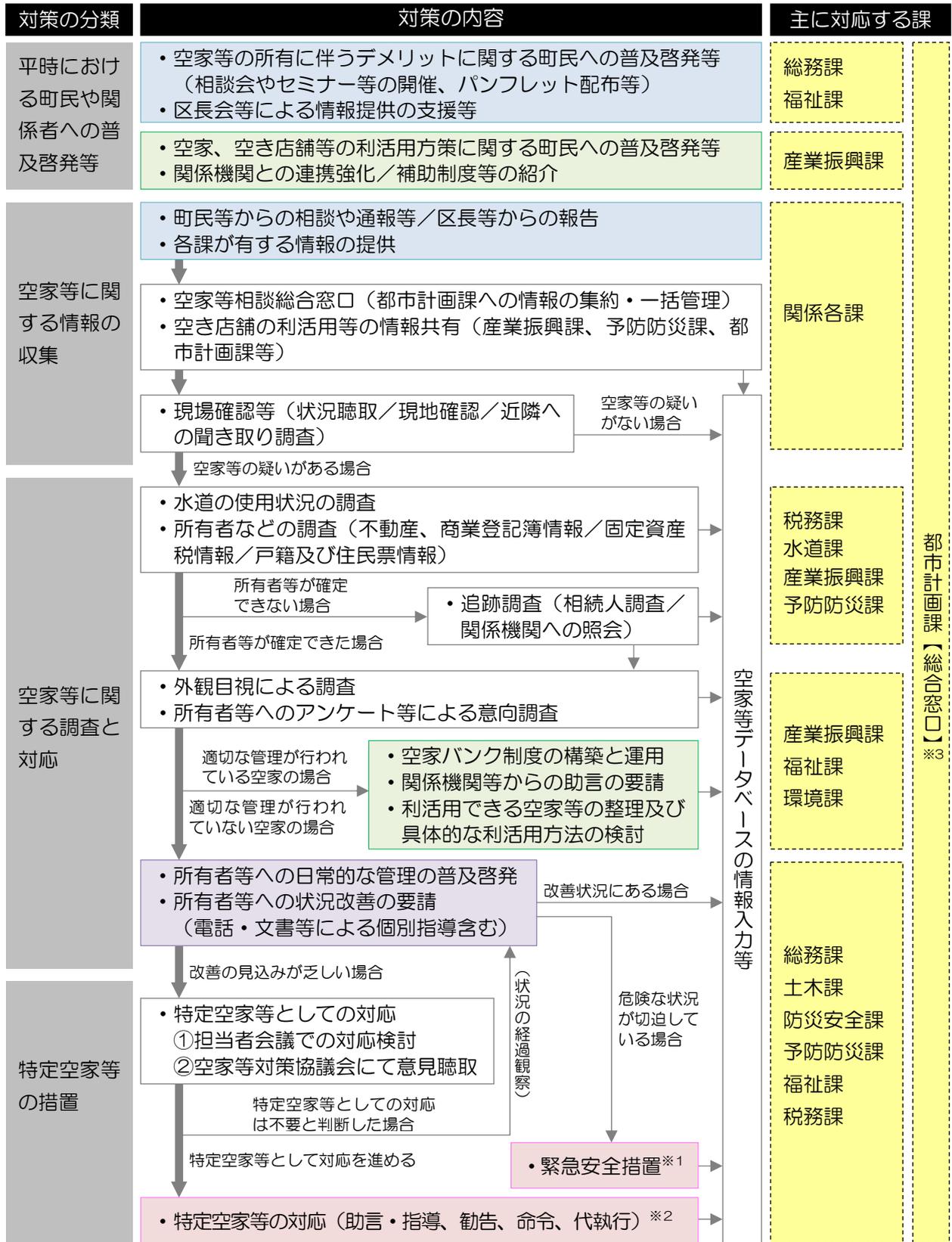
#### ア 庁内での推進体制

空家等の対策に係る事項は多岐にわたるため、各課の役割分担を下記のように定め、都市計画課を総合窓口として、空家等の予防保全・利活用・特定空家等対応の各局面において迅速な対応ができるよう体制を整備します。

#### ■空家等対策推進体制を構成する課

課名	空家等対策に関する事項
総務課	・行政区等地域情報集約に関する事
税務課	・調査依頼に基づく所有者情報の提供に関する事 ・住宅用地特例の解除に関する事
防災安全課	・防災・防犯に関する事
福祉課	・高齢世帯（高齢単身・夫婦のみ世帯等）や低所得者等の住宅確保要配慮者の住まいに関する事（住宅セーフティネット）
環境課	・草刈り、ゴミ処理、害虫駆除等の指導に関する事
産業振興課	・店舗等の利活用に関する事
水道課	・水道使用者情報に関する事
土木課	・道路管理に関する事
予防防災課	・火災予防に関する事
都市計画課 【総合窓口】	・空家等対策計画に関する事 ・空家等対策協議会及び担当者会議の運営に関する事 ・法的な措置・管理指導・情報の集約及び利活用など全般に関する事

## ■空家等対策の主な内容と対応課



※1：空家等が適切に管理されていないことにより、人の生命、身体又は財産に危険な状態が切迫しているとき（例：台風などの災害時）、危険な状態を回避するために行う必要最小限度の措置

※2：特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手続き等（P42）を参照

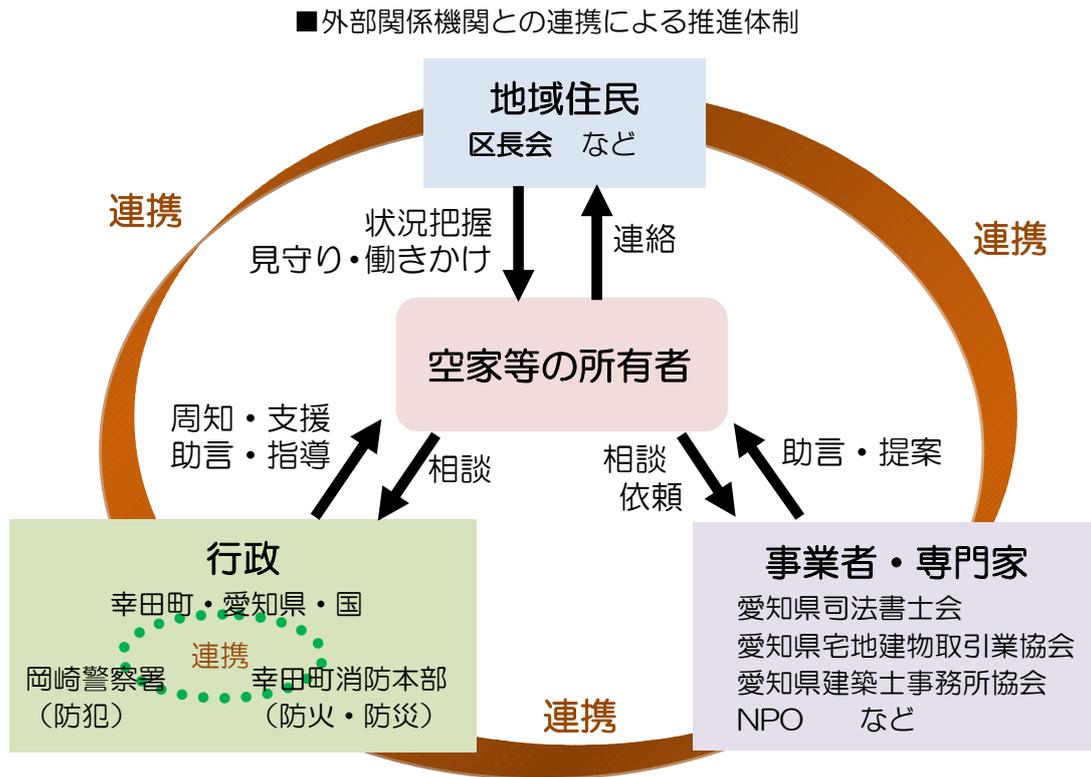
※3：都市計画課は、空家等対策に関する総合窓口としての役割を果たすとともに、関係課との連携・調整等を行う。



イ 外部関係機関との連携による推進体制

空家等の問題は、地域社会全体に関わる問題でもあることから、空家等対策を総合的に進めるため、庁内組織での連携のみならず、下図に示すように地域住民（区長会等）や行政（岡崎警察署等）、事業者・専門家とも連携した取組みを推進していきます。

特に本町では、地域に密着した区長制度が浸透していることから、これを有効活用した空家等に関する情報発信に努めることとします。



■主な連携主体の役割の例

●地域住民

- ・区長会：空家の見回りや空家等情報について、地域コミュニティを活用した調査の実施

●事業者・専門家

- ・弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士：相続に関する相談、財産の所有権移転手続きなどの相談に関する事
- ・宅地建物取引士：建物の売買、貸借等の相談に関する事
- ・不動産関係の事業者：所有者等の空家等有効活用相談・空家情報バンクの充実に関する事
- ・建設関係の事業者：空家等の解体や改修の相談などに関する事
- ・建築士：老朽家屋の構造、建替えの必要性等の相談に関する事
- ・NPO法人、公益法人（幸田町シルバー人材センター等）：空家等の管理・点検を担う作業実施への支援

●行政

- ・国・県：空家等対策計画策定に係るガイドライン等の提供、経済産業省中小企業庁等による補助事業等の紹介
- ・警察、消防（岡崎警察署、幸田町消防本部）：犯罪や放火など危険回避に関する措置

## ウ 協議会の役割

協議会は法第 7 条に規定されており、本町においても幸田町空家対策協議会を設置しています（資料編「幸田町空家等対策協議会設置要綱」参照）。幸田町空家等対策協議会の委員は、町長、弁護士、宅地建物取引士、司法書士、土地家屋調査士、建築士、区長会長、商工会長などから構成され、協議会では特定空家等の判断や運用の措置、空家等の利活用等について検討します。

### ③ 空家等に関する情報のデータベース化等

空家等のデータベースを作成し、維持管理と定期的な更新を行います。データベースは、空家となる可能性がある建物を含め、関係者で必要な情報が随時共有できるよう構築します。

データベースの整備の結果として、所有者自らが対策を講ずるよう各種の取組を誘導します。

なお、空家等の所有者が死亡されている場合には、法定相続人について調査をし、所有者等の特定に努めます。これまで把握できなかった未登記家屋の所有者、現所有者、納税管理人、送付先等については、法第 10 条に基づき固定資産税課税情報を必要な限度において利用し、所有者が不明の場合には、財産管理人制度を活用するなど適切な対応を検討します。

また、地域住民と連携した取組を行うため、毎年交代する区長とのデータの引き継ぎや管理を適切に行います。

### ④ 空家等実態調査の実施

空家等の状況は、社会情勢や高齢化の進展等とともに変化することから、その実態調査を継続的に行います。

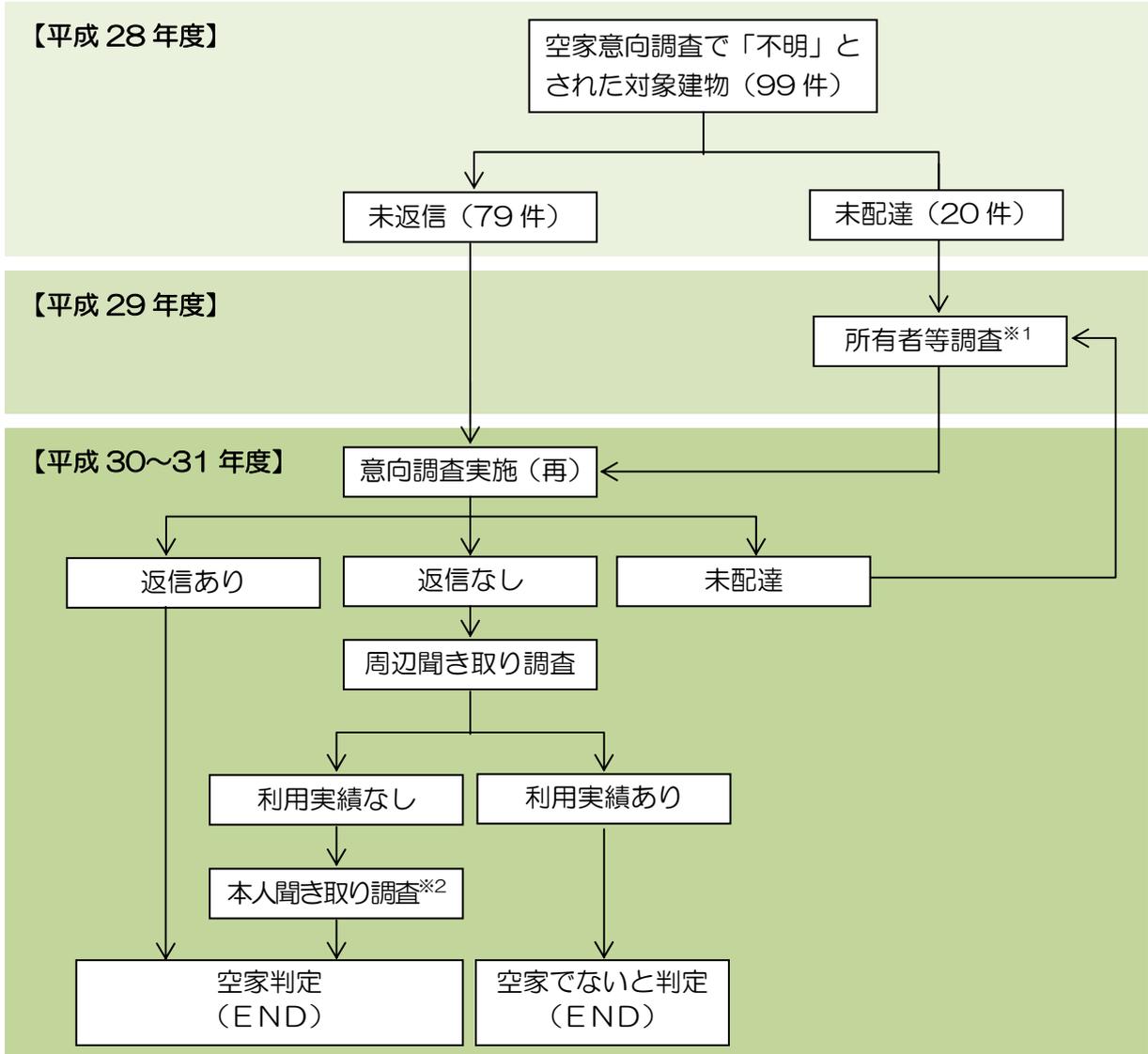
平成 28 年度に実施した空家意向調査において、「不明」とされた対象建物（99 件）については、追跡調査を実施し、空家判定を行います。

なお、平成 28 年度に実施した町全体の網羅的な実態調査は、今後の空家等の発生状況や所有者等の意向把握状況等を踏まえ、必要に応じて実施することとします。

ア 平成 28 年度の空家意向調査で「不明」とされた対象建物の追跡調査

空家意向調査では、空家と特定された建物だけでなく、空家意向調査で「不明」とされた建物も空家の可能性があることから、下に示す対応により継続的な調査を行っていきます。

■空家意向調査で「不明」とされた対象建物の追跡調査フロー



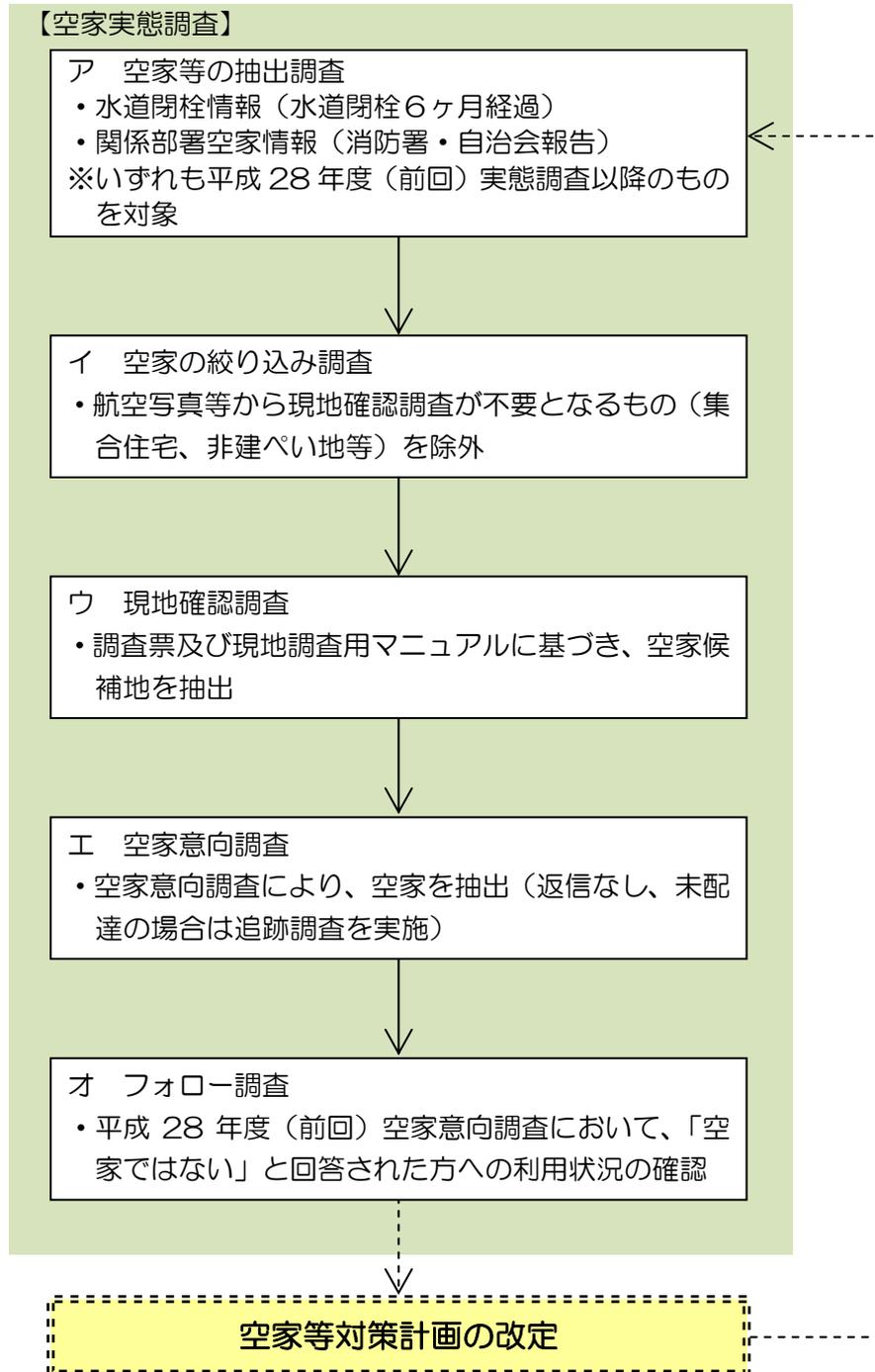
※1 所有者等調査：不動産登記簿、固定資産税課税情報、住民基本台帳等から、所有者・管理者の連絡先（住所、電話番号等）を確認する。

※2 本人聞き取り調査：周辺聞き取り調査において、利用実績なしと確認された建物所有者等に対して、電話または訪問による聞き取り調査を行う。

イ 町全体の空家実態調査

本計画の改定時期や空家等の発生状況、所有者等の意向把握状況等を踏まえ、必要に応じて実態調査を実施します。

■空家実態調査フロー



## 4. 計画の効果検証及び進行管理

### (1) 計画の効果検証

本計画の基本方針において、目指すべき姿として掲げた「市街地と集落地の良好な生活環境の維持向上～空家等の適切な管理と利活用の推進～」の実現に向けた取組状況を検証するため、以下に示す評価指標を設定し、進捗状況の把握と評価を行います。

■評価項目と目標値

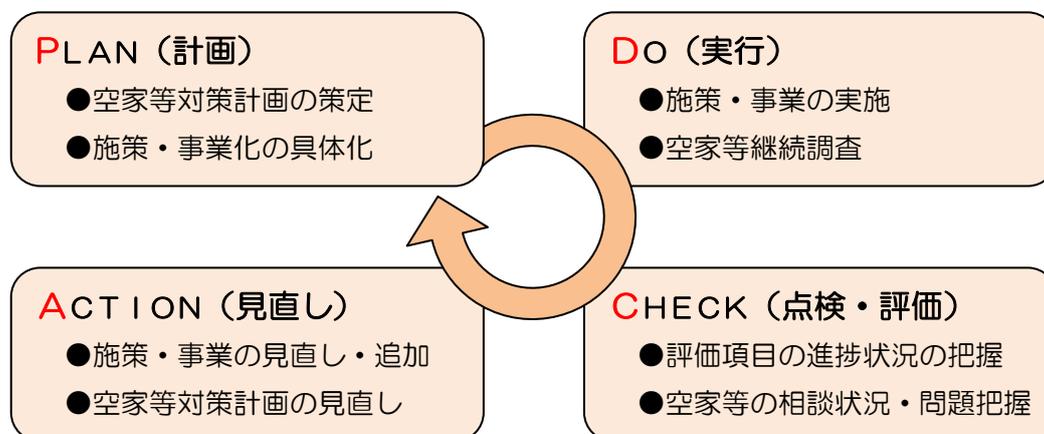
評価項目	目標値	備考
空家の適切な管理等に向けた広報	5回／計画期間 (1回／年)	・平成27年12月1日 広報掲載
空家の適切な管理等に関するHP掲載	3回／計画期間	
空家の適切な管理等の普及啓発パンフレット等の発行	2回／計画期間	
専門家による空家対策セミナー・相談会等の開催	5回／計画期間 (1回／年)	

### (2) 計画の進行管理

計画の進行管理は、マネジメントシステムの考え方に基づき、PDCAサイクルを用いて評価を行います。

評価は、幸田町空家等対策推進担当者会議（庁内会議）において、先に定めた評価項目の目標値の達成状況を把握するとともに、空家等に対する相談状況・問題・課題を確認し、施策の見直しや追加、各部署の対応について検討を行い、幸田町空家等対策協議会にて協議し、対応方針を定めます。

■PDCAサイクルにおける計画の進行管理



幸田町空家等対策計画については、これらの結果及び住宅・土地統計調査や空家実態調査結果、上位関連計画の状況等を踏まえ、5年毎に見直しを行います。

■空家等対策計画の見直しスケジュール

	H28年度 (2016)	H29年度 (2017)	H30年度 (2018)	H31年度 (2019)	H32年度 (2020)	H33年度 (2021)	H34年度 (2022)	H35年度 (2023)
住宅・土地統計調査(国)			調査実施	結果公表				調査実施
幸田町空家等対策計画	検討	計画策定	計画期間：H30～34年度（H34年度：見直し）					改訂実施
空家実態調査	第1回実態調査	所有者等調査	継続調査	継続調査	継続調査	第2回実態調査	継続調査	継続調査
上位関連計画	幸田町総合計画	計画期間：H28～37年度						
	幸田町総合戦略	計画期間：H27～31年度						
	幸田町都市マス	目標年次：H42年度（中間目標年次：H32）						
	幸田町耐震改修促進計画	計画期間：H25～32年度						

# 資料編

---

## 1. 上位計画の概要

### (1) 第6次幸田町総合計画（2016～2025年）

- 基本理念：「人と自然と産業の調和」
- 将来像：「みんなで作る元気な幸田」
- 将来人口規模：2025年度の目標 42,000人、将来目標 50,000人
- 基本目標
  - ①安全・安心「いのちと暮らしをまもるぞ」
  - ②環境「自然豊かに美しく」
  - ③産業振興「幸田から全国へ 世界へ」
  - ④健康・福祉「お年寄りまでみんなが元気」
  - ⑤教育・文化「きたえよう！こころとからだ」
  - ⑥協働・参画「みんなのちからで続くまち」

### (2) 幸田町都市計画マスタープラン（2010～2030年）

○将来都市像「人と自然を大切に作る緑住文化都市」

○基本方針

- ①まちにふさわしい都市構造の確立
- ②快適に暮らせる居住環境の形成（「市街地の居住環境の改善」「集落地の生活環境の改善」等）
- ③都市の発展を支える産業機能の育成
- ④水と緑を活かした良好な都市環境の形成
- ⑤町民すべてに安全・安心なまちづくり

○土地利用の基本的な考え方（以下、本計画に関する事項のみを掲載）

- ・駅を中心としたコンパクトな市街地形成
- ・人口増加に対応する計画的な都市基盤の整備
- ・駅周辺の商業・交通機能の強化
- ・農地や森林・緑地の保全

○その他の都市施設（福祉施設等）の基本的な考え方

- ・利用者ニーズに対応した施設整備

○市街地整備・開発の基本的な考え方

- ・人口増加に対応する計画的な都市基盤の整備
- ・無秩序な開発の防止

○都市環境形成の基本的な考え方

- ・無秩序な開発の防止

○都市防災の方針

- ・耐震化の促進など地震への対応

## 2. 空家の現況

### (1) 実態調査の実施状況

#### ■各段階での調査結果の概要及びフロー

第1段階	空家等の抽出調査			
対象区域	幸田町全域			
対象空家	項目	概要	件数	備考
	水道閉栓情報	水道閉栓 6ヶ月経過	958件	平成28年8月24日入手
		使用水量3回連続ゼロ	387件	//
		計	1,345件	
	関係部署 空家情報	消防署・自治会報告	140件	平成28年10月3日入手
合計		1,485件		
調査期間	平成28年8月～平成28年10月			
調査方法	水道閉栓情報については、6ヶ月以上使用されていなかったものを対象とした。			



第2段階	空家の絞り込み調査			
対象区域	幸田町全域			
対象空家	項目	水道閉栓情報	関係部署 空家情報等	合計
	①実態調査の対象建物	1,345件	140件	1,485件
	②現地確認調査が不要なもの	773件	0件	773件
	③現地確認調査対象建物(①-②)	572件	140件	712件
調査期間	平成28年度			
調査方法	航空写真等から現地確認調査が不要となるもの(重複、集合住宅、非建ぺい地等)を判別した結果773件となった。1,485件から773件を除いた712件を現地確認調査対象建物とした。			



第3段階	調査票及び現地調査用マニュアル作成
「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)に記載されている項目のうち、敷地や建物内への立ち入りが必要な項目を除いた項目を参考に作成	



第4段階	現地確認調査	
対象区域	幸田町全域	
調査期間	平成 28 年 10 月 17 日（月）～平成 28 年 11 月 17 日（木）	
対象空家	712 件	
調査方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外観目視による判別調査・写真撮影（敷地内や建物内には入らない）</li> <li>・2～3 人／班を 2 編成で実施</li> <li>・身分証明証を携帯するとともに、腕章等を着用して行った。</li> </ul>  	
現地確認調査建物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現地確認調査にて、空家の可能性がある建物が 18 件発見されたことから、これを追加した 730 件を現地確認調査建物とした。</li> </ul>	
現地確認調査結果	<p>現地確認調査の結果、以下の建物等を空家候補から除外した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住している住宅・店舗併用住宅</li> <li>・新築または改築建物で居住している</li> <li>・更地になっている</li> <li>・建物が解体済みで畑等になっている</li> </ul> <p>■空家以外と判定した例</p>  <p style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>居住している住宅</span> <span>新築・改築住宅</span> <span>更地</span> <span>農地転用</span> </p> <p>以上の結果、空家意向調査対象建物は 226 件となった。</p>	

■現地確認調査結果のまとめ

項目	水道閉栓情報	関係部署 空家情報等	現地調査	合計
①実態調査の対象建物	1,345 件	140 件	—	1,485 件
②現地確認調査が不要なもの	773 件	0 件	—	773 件
③＝①－②	572 件	140 件	—	712 件
④現地調査で空家の可能性がある と判断したもの	—	—	18 件	18 件
⑤現地確認調査対象建物（③＋④）	572 件	140 件	18 件	730 件
⑥空家でない建物	441 件	59 件	4 件	504 件
⑦空家意向調査対象建物（空家または 空家と思われる建物）（⑤－⑥）	131 件	81 件	14 件	226 件



第5段階	意向調査
調査期間	平成 28 年 12 月 15 日（木）～平成 28 年 12 月 26 日（月）
対象者	現地確認調査において、空家または空家と思われる建物 226 件・219 名
調査方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>アンケート調査票の郵送</li> <li>発送は、「意向調査依頼文」、「空家に関する取組状況の周知（広報）」、「空家意向調査票」、「返信用封筒」の資料を同封した。</li> </ul>
意向調査結果	<ul style="list-style-type: none"> <li>最終的な発送者数 199 名のうち、返信数は 124 名（回収率：62.3%）</li> <li>空家意向調査 226 件の内訳は、空家（建物を利用していない）が 48 件、空家ではない（建物を利用している）が 79 件あり、不明（返送なし）が 99 件であった。空家の 48 件については、今後の利活用等に向けた検討が必要となる。</li> <li>空家ではない 79 件は、現時点では空家ではないものの、今後、空家になる可能性があることから、動向を注視する必要がある。</li> <li>不明の 99 件は、機を見て再度意向調査を行うなど、継続調査が必要である。なお、99 件のうち 20 件は所有者、管理者ともに宛名不明で未配達になったことから、税務課等との調整のもと、連絡先の特定を行う必要がある。</li> </ul>

平成 28 年度に実施した空家等の実態調査の対象建物 1,485 件から現地確認調査を経て、空家意向調査の対象が 226 件抽出されました。空家意向調査 226 件の内訳は、空家（建物を利用していない）が 48 件、空家ではない（建物を利用している）が 79 件、不明（返送なし）が 99 件ありました。

#### ■空家実態調査結果

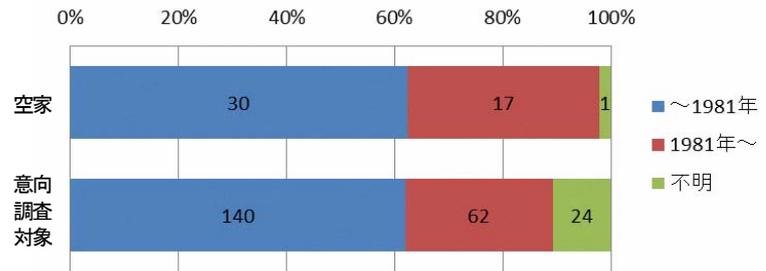
	水道閉栓 情報	関係部署 空家情報	追加	合計	
①実態調査の対象建物	1,345 件	140 件	—	1,485 件	
②現地確認調査	572 件	140 件	18 件	712 件	
③空家意向調査	131 件	81 件	14 件	226 件	
結果	空家	27 件	20 件	1 件	48 件
	空家ではない	44 件	31 件	4 件	79 件
	不明	60 件	30 件	9 件	99 件

※不明の合計 99 件に未配達 20 件を含む

## (2) 基本特性

### ① 建築年次別状況

空家及び意向調査対象ともに、旧耐震基準（1981年・昭和56年）以前の建物が6割強と最も多く占めており、倒壊危険度が「高い」と判定された建物のほとんどは旧耐震基準となっています。



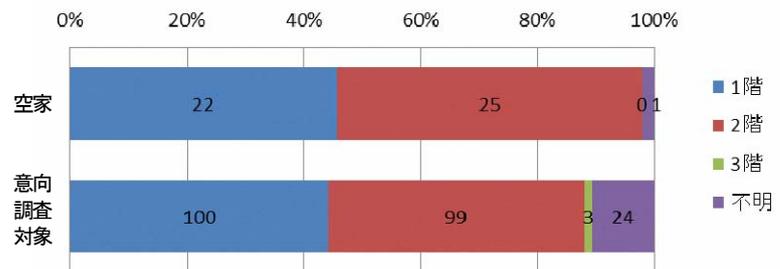
### ② 構造別状況

空家及び意向調査対象ともに、木造が最も多く、70%前後を占めており、次いで鉄骨造が15%前後となっています。倒壊危険度が「高い」と判定された建物のほとんどは木造となっています。



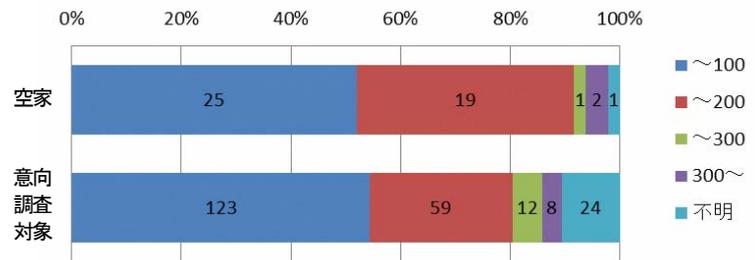
### ③ 階数別状況

空家及び意向調査対象ともに、ほぼ2階までとなっており、倒壊危険度が「高い」と判定された建物も2階までとなっています。



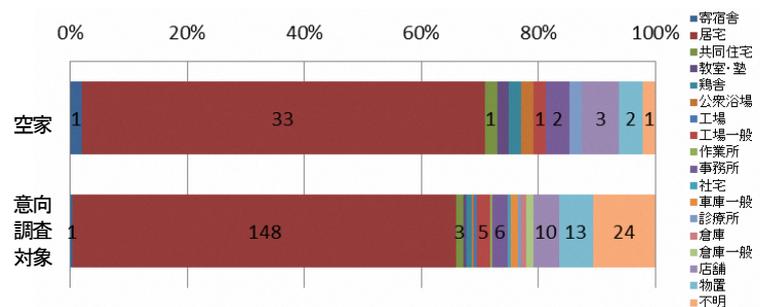
### ④ 登記床面積別状況

空家及び意向調査対象ともに、200㎡までが80%以上を占めており、倒壊危険度が「高い」と判定された建物もそうになっています。



### ⑤ 用途別状況

空家及び意向調査対象ともに、居宅が最も多く、65%以上を占めています。その他の用途は少ないものの、事務所、店舗、物置の利用が比較的多くなっています。倒壊危険度が「高い」と判定された建物も、居宅が多くなっています。

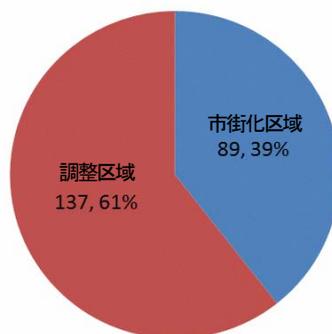


### (3) 意向調査対象空家 226 件の立地状況

#### ① 区域区分別

区域区分別では、市街化区域が 89 件で 39%、調整区域が 137 件で 61%となっています。

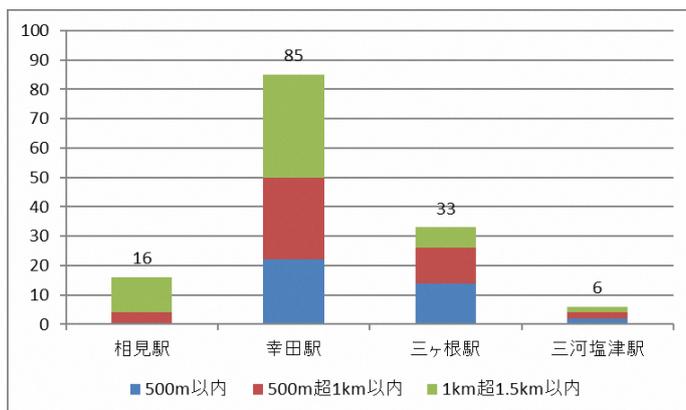
倒壊危険度が「高い」と判定された建物は、荻が多く 4 件、次いで幸田が 3 件となっています。また、市街化区域が 6 件に対し、調整区域が 23 件となっています。



#### ② 駅からの距離別状況

徒歩圏である 1.5km 圏内の立地件数は、幸田駅が 85 件で最も多く、次いで三ヶ根駅が 33 件、相見駅が 16 件、三河塩津駅が 6 件となっています。

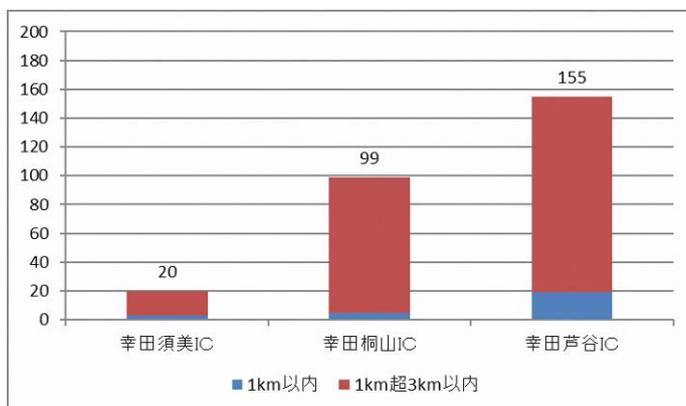
距離別では、相見駅及び幸田駅が、距離が遠くなるほど件数が増えるのに対し、三ヶ根駅は、距離が近くなるほど件数が多くなっています。



#### ③ インターチェンジからの距離別状況

インターチェンジから 3km 圏内の立地件数は、幸田芦谷 IC が 155 件で最も多く、次いで幸田桐山 IC が 99 件、幸田須美 IC が 20 件となっています。

1km 圏内の立地件数は、幸田芦谷 IC が 19 件で最も多く、次いで幸田桐山 IC が 5 件、幸田須美 IC が 3 件となっています。



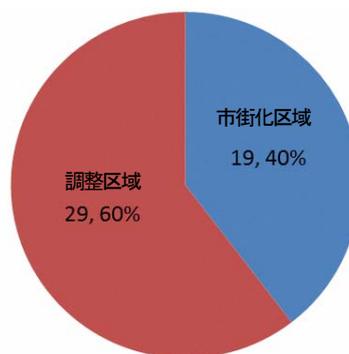
#### (4) 空家 48 件の立地状況

##### ① 行政区界・区域区分別

行政区では、芦谷が最も多く 9 件、次いで坂崎が 7 件、岩堀、里がそれぞれ 6 件の順になっています。

区域区分別では、市街化区域が 19 件で 40%、調整区域が 29 件で 60%となっています。

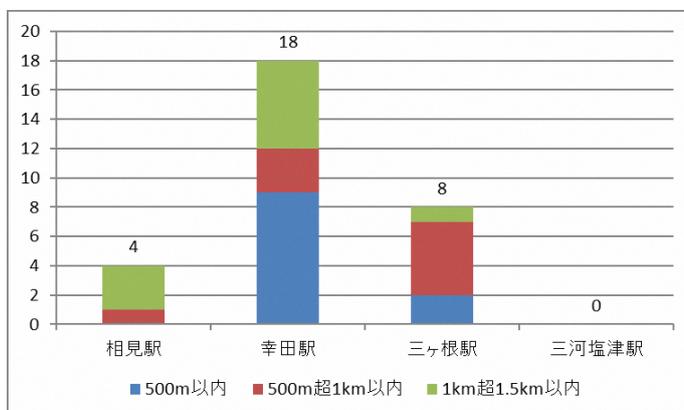
倒壊危険度が「高い」と判定された建物は、芦谷が 2 件、その他は 1 件またはなしとなっています。また、市街化区域が 2 件、調整区域が 3 件となっています。



##### ② 駅からの距離別状況

徒歩圏である 1.5km 圏内の立地件数は、幸田駅が 18 件で最も多く、次いで三ヶ根駅が 8 件、相見駅が 4 件、三河塩津駅がなしとなっています。

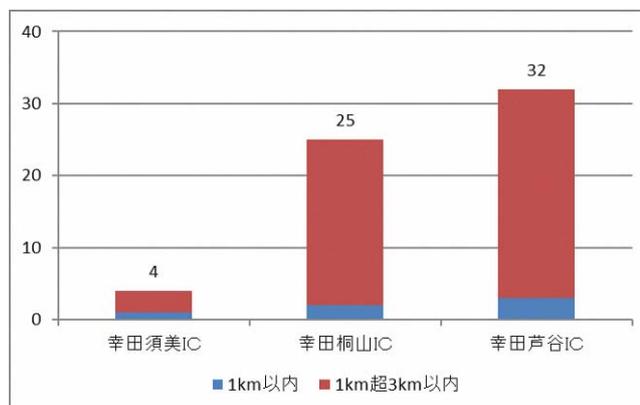
距離別では、幸田駅において、500m 以内圏域の件数が 9 件と多くなっています。



##### ③ インターチェンジからの距離別状況

インターチェンジから 3km 圏内の立地件数は、幸田芦谷 IC が 32 件で最も多く、次いで幸田桐山 IC が 25 件、幸田須美 IC が 4 件となっています。

1km 圏内の立地件数は、幸田芦谷 IC が 3 件で最も多く、次いで幸田桐山 IC が 2 件、幸田須美 IC が 1 件となっています。



### 3. 空家の所有者意向

現地確認調査において、空家または空家と思われる建物 226 件・219 名を対象に、郵送にて空家意向調査を行いました。（問 1～3 は割愛）

#### ■意向調査の発送・回収状況

##### ○発送

- ・平成 28 年 12 月 15 日（木）に建物所有者 219 名に発送。  
（返信期限：平成 28 年 12 月 26 日（月））
- ・宛名不明により 25 名未配達となったため、管理者が明らかな 7 名について、平成 29 年 1 月 12 日（木）に再度発送。うち、2 名が未配達となったため、最終的な未配達は 20 名となりました。  
（再配達の返信期限：平成 29 年 1 月 25 日（水））
- ・従って、最終的な発送者数は以下のようになりました。
- ・発送者数：199 名（+未配達 20 名=219 名）

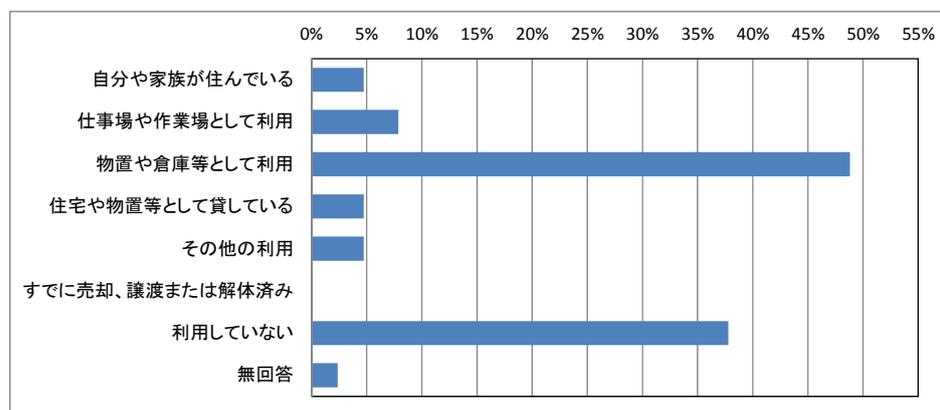
##### ○返信数

- ・返信数：124 名（127 件（3 名の方が 2 件所有））
- ・回収率：62.3%

#### 問4 建物の現在の利用状況について

「物置や倉庫等として利用」が 48.8%、次いで「利用していない」が 37.8%、「仕事場や作業場として利用」が 7.9%などとなっています。

「その他の利用」6 人の内訳は、「仏壇がある」が 2 人、「農業機械駐車場」、「短期借家（過去に 1 年程）」、「宿泊」、「未記入」がそれぞれ 1 人となっています。



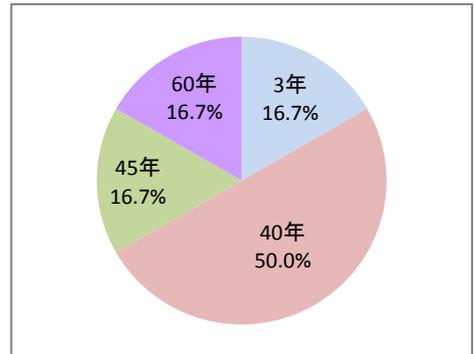
現在の利用状況	実数(人)	比率(%)
自分や家族が住んでいる	6	4.7
仕事場や作業場として利用	10	7.9
物置や倉庫等として利用	62	48.8
住宅や物置等として貸している	6	4.7
その他の利用	6	4.7
すでに売却、譲渡または解体済み	0	0.0
利用していない	48	37.8
無回答	3	2.4
回答者数	127	100.0

【利用頻度について】

1. 自分や家族が住んでいる

「40年以上」が5人で83.3%、「3年」が1人で16.7%を占めています。

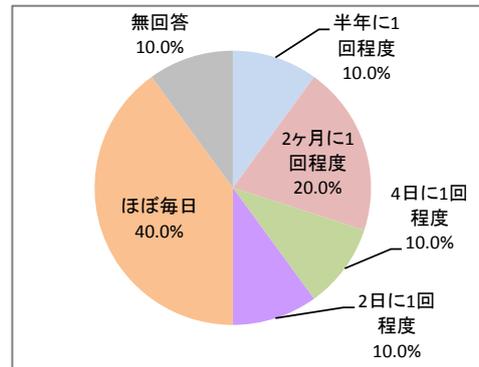
居住年数(年)	実数(人)	比率(%)
3年	1	16.7
40年	3	50.0
45年	1	16.7
60年	1	16.7
計	6	100.0



2. 仕事場や作業場として利用

「ほぼ毎日」から「4日に1回程度」までが6人で60.0%、「2か月に1回程度」から「半年に1回程度」が3人で30.0%を占めています。

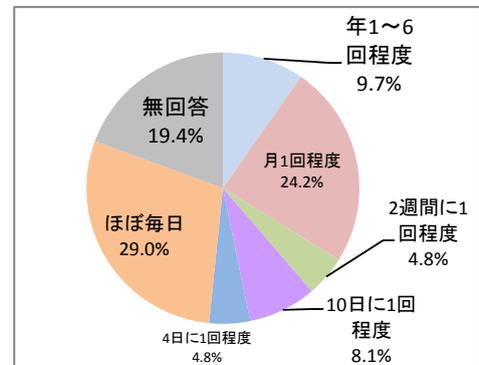
頻度(回/年)	実数(人)	比率(%)
半年に1回程度	1	10.0%
2ヶ月に1回程度	2	20.0%
4日に1回程度	1	10.0%
2日に1回程度	1	10.0%
ほぼ毎日	4	40.0%
無回答	1	10.0%
計	10	100.0%



3. 物置や倉庫等として利用

「ほぼ毎日」が29.0%、「4日に1回程度」から「2週間に1回程度」が17.7%、「月1回程度」から「年1~6回程度」が33.9%を占めています。

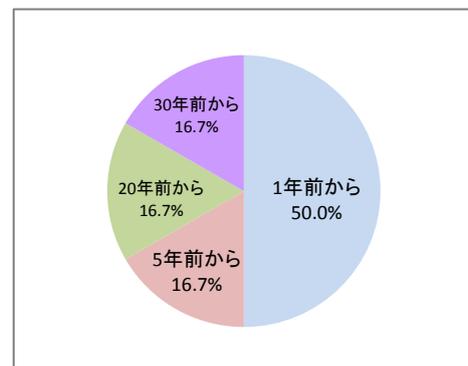
頻度(回/年)	実数(人)	比率(%)
年1~6回程度	6	9.7%
月1回程度	15	24.2%
2週間に1回程度	3	4.8%
10日に1回程度	5	8.1%
4日に1回程度	3	4.8%
ほぼ毎日	18	29.0%
無回答	12	19.4%
計	62	100.0%



4. 住宅や物置等として貸している

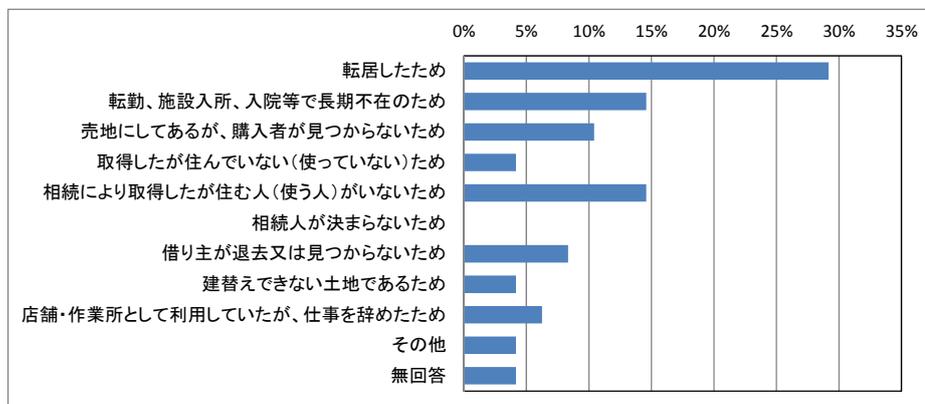
「5年前から」「20年前から」「30年前から」がそれぞれ1人、「1年前から」が3人で50.0%を占めています。

およそ何年前から	実数(人)	比率(%)
1年前から	3	50.0%
5年前から	1	16.7%
20年前から	1	16.7%
30年前から	1	16.7%
計	6	100.0%



問5 建物を利用しなくなった最も大きな理由は何ですか。

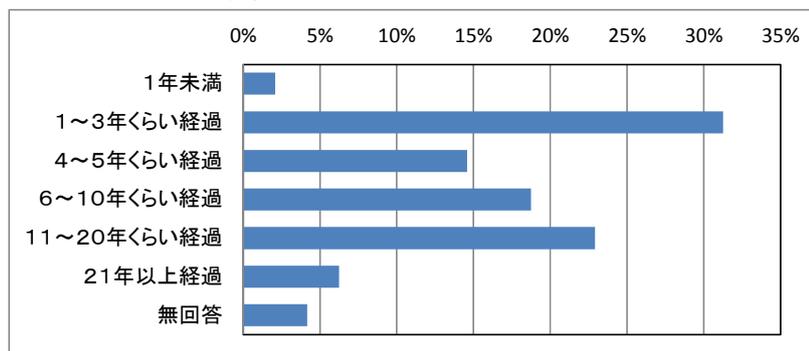
「転居したため」が29.2%、次いで「転勤、施設入所、入院等で長期不在のため」及び「相続により取得したが住む人（使う人）がいないため」が14.6%、「売地にしてあるが、購入者が見つからないため」が10.4%などとなっています。「その他」の理由は、親が亡くなったため、合併したため（寺）となっていました。



建物を利用しなくなった最も大きな理由	実数(人)	比率(%)
転居したため	14	29.2
転勤、施設入所、入院等で長期不在のため	7	14.6
売地にしてあるが、購入者が見つからないため	5	10.4
取得したが住んでいない(使っていない)ため	2	4.2
相続により取得したが住む人(使う人)がいないため	7	14.6
相続人が決まらないため	0	0.0
借り主が退去又は見つからないため	4	8.3
建替えできない土地であるため	2	4.2
店舗・作業所として利用していたが、仕事を辞めたため	3	6.3
その他	2	4.2
無回答	2	4.2
回答者数	48	100.0

問6 建物を利用しなくなってから、何年経過しましたか。

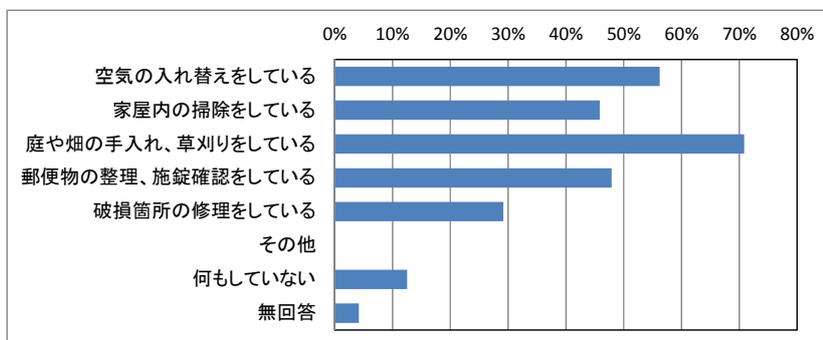
「1～3年くらい経過」が31.3%、次いで「11～20年くらい経過」が22.9%、「6～10年くらい経過」が18.8%などとなっています。



利用していない年数	実数(人)	比率(%)
1年未満	1	2.1
1～3年くらい経過	15	31.3
4～5年くらい経過	7	14.6
6～10年くらい経過	9	18.8
11～20年くらい経過	11	22.9
21年以上経過	3	6.3
無回答	2	4.2
回答者数	48	100.0

問7 建物の維持管理や頻度（回数）（複数選択可）

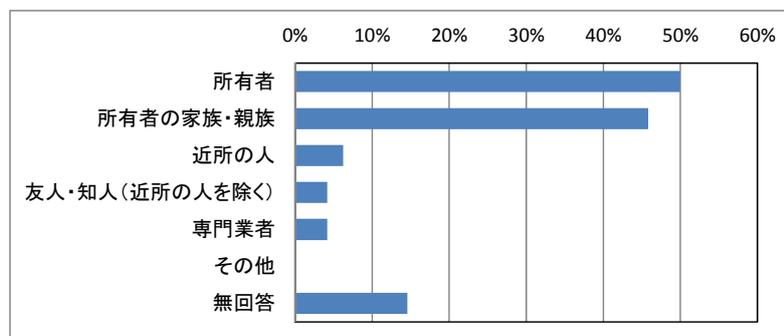
「庭や畑の手入れ、草刈りをしている」が70.8%、次いで「空気の入れ替えをしている」が56.3%、「郵便物の整理、施錠確認をしている」が47.9%、「家屋内の掃除をしている」が45.8%などとなっています。



維持管理の内容とその頻度	実数(人)	比率 (%)
空気の入れ替えをしている	27	56.3
家屋内の掃除をしている	22	45.8
庭や畑の手入れ、草刈りをしている	34	70.8
郵便物の整理、施錠確認をしている	23	47.9
破損箇所の修理をしている	14	29.2
その他	0	0.0
何もしていない	6	12.5
無回答	2	4.2
回答者数	48	100.0

問8 上記の維持管理は、どなたが主に行っていますか。（複数選択可）

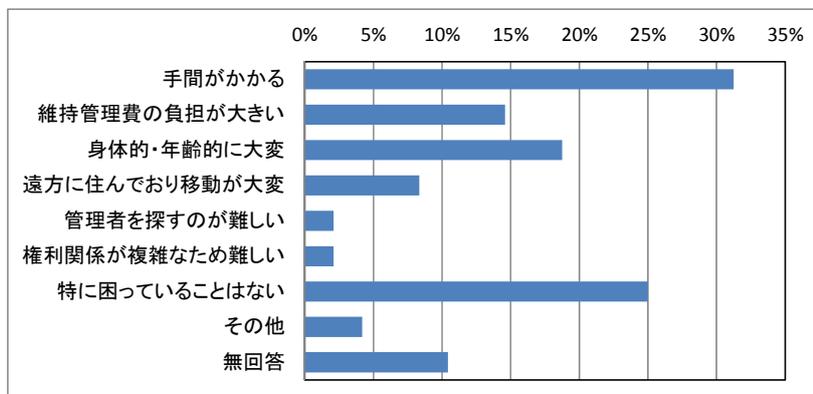
「所有者」が50.0%、次いで「所有者の家族・親族」が45.8%となっており、これらが大半を占めています。



主な維持管理者	実数(人)	比率 (%)
所有者	24	50.0
所有者の家族・親族	22	45.8
近所の人	3	6.3
友人・知人(近所の人を除く)	2	4.2
専門業者	2	4.2
その他	0	0.0
無回答	7	14.6
回答者数	48	100.0

問9 維持管理で困っていることは何ですか。(複数選択可)

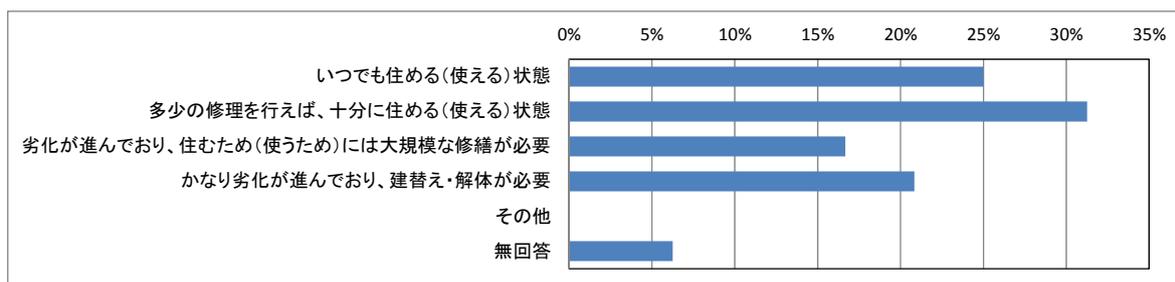
「手間がかかる」が31.3%、次いで「特に困っていることはない」が25.0%、「身体的・年齢的に大変」が18.8%、「維持管理費の負担が大きい」が14.6%などとなっています。



維持管理で困っていること	実数(人)	比率(%)
手間がかかる	15	31.3
維持管理費の負担が大きい	7	14.6
身体的・年齢的に大変	9	18.8
遠方に住んでおり移動が大変	4	8.3
管理者を探すのが難しい	1	2.1
権利関係が複雑なため難しい	1	2.1
特に困っていることはない	12	25.0
その他	2	4.2
無回答	5	10.4
回答者数	48	100.0

問10 建物の状態について、お答えください。

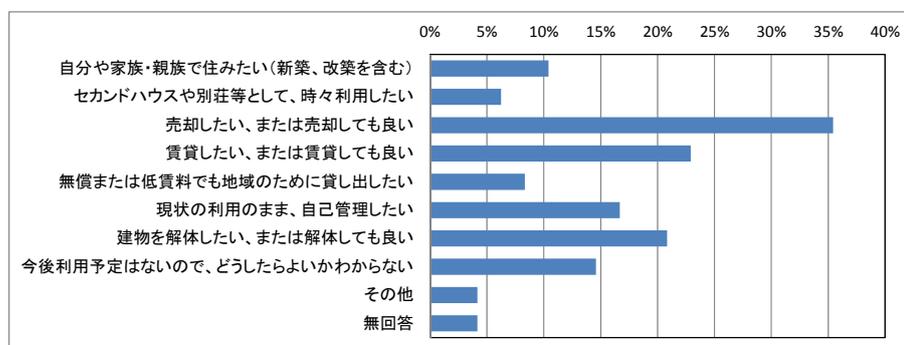
「多少の修理を行えば、十分に住める(使える)状態」が31.3%、次いで「いつでも住める(使える)状態」が25.0%、「かなり劣化が進んでおり、建替え・解体が必要」が20.8%、「劣化が進んでおり、住むため(使うため)には大規模な修繕が必要」が16.7%となっています。



建物の状況	実数(人)	比率(%)
いつでも住める(使える)状態	12	25.0
多少の修理を行えば、十分に住める(使える)状態	15	31.3
劣化が進んでおり、住むため(使うため)には大規模な修繕が必要	8	16.7
かなり劣化が進んでおり、建替え・解体が必要	10	20.8
その他	0	0.0
無回答	3	6.3
回答者数	48	100.0

問 11 建物の今後の利活用について、お答えください。(複数選択可)

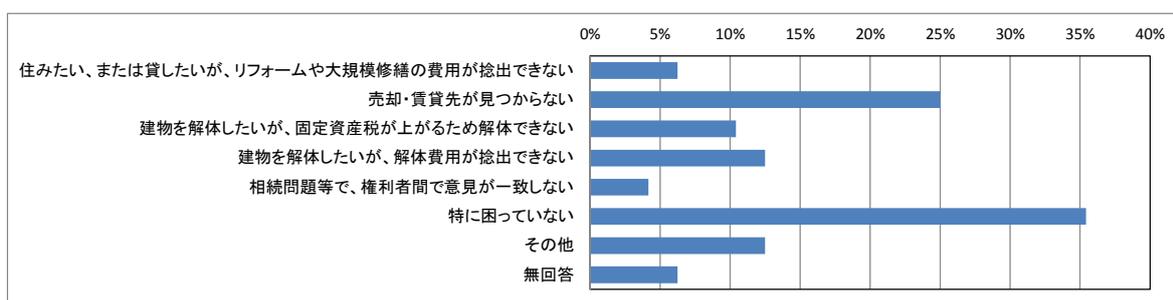
「売却したい、または売却しても良い」が 35.4%、次いで「賃貸したい、または賃貸しても良い」が 22.9%、「建物を解体したい、または解体しても良い」が 20.8%、「現状の利用のまま、自己管理したい」が 16.7%などとなっています。



建物の今後の利活用について	実数(人)	比率(%)
自分や家族・親族で住みたい(新築、改築を含む)	5	10.4
セカンドハウスや別荘等として、時々利用したい	3	6.3
売却したい、または売却しても良い	17	35.4
賃貸したい、または賃貸しても良い	11	22.9
無償または低賃料でも地域のために貸し出したい	4	8.3
現状の利用のまま、自己管理したい	8	16.7
建物を解体したい、または解体しても良い	10	20.8
今後利用予定はないので、どうしたらよいかわからない	7	14.6
その他	2	4.2
無回答	2	4.2
回答者数	48	100.0

問 12 利活用で困っていることについて、お答えください。(複数選択可)

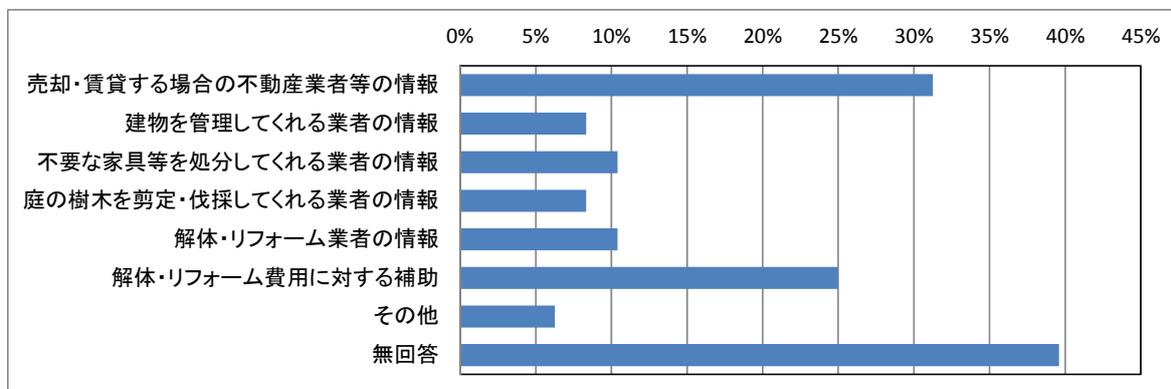
「特に困っていない」が 35.4%、次いで「売却・賃貸先が見つからない」25.0%、「建物を解体したいが、解体費用が捻出できない」、「その他」が 12.5%などとなっています。その他には、道路幅員が狭くて建てられない、市街化調整区域のため解体後建てられないなどとなっています。



利活用で困っていること	実数(人)	比率(%)
住みたい、または貸したいが、リフォームや大規模修繕の費用が捻出できない	3	6.3
売却・賃貸先が見つからない	12	25.0
建物を解体したいが、固定資産税が上がるため解体できない	5	10.4
建物を解体したいが、解体費用が捻出できない	6	12.5
相続問題等で、権利者間で意見が一致しない	2	4.2
特に困っていない	17	35.4
その他	6	12.5
無回答	3	6.3
回答者数	48	100.0

問 13 空家の活用や管理に関する行政への要望等について。(複数選択可)

「無回答」が39.6%、次いで「売却・賃貸する場合の不動産業者等の情報」が31.3%、次いで「解体・リフォーム費用に対する補助」が25.0%となっています。「その他」には、道路整備の要望や本人が認知症で何もできないためなどの意見がありました。

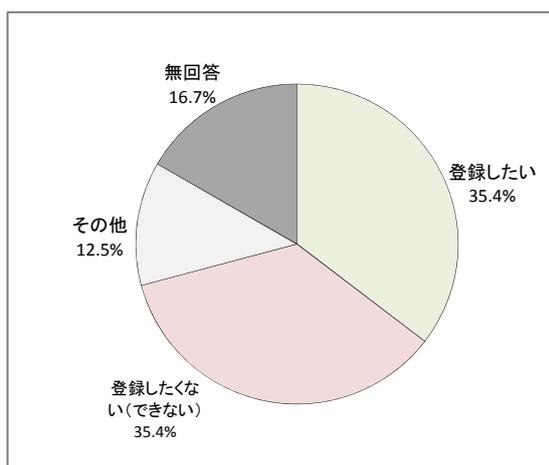


行政への要望等	実数(人)	比率(%)
売却・賃貸する場合の不動産業者等の情報	15	31.3
建物を管理してくれる業者の情報	4	8.3
不要な家具等を処分してくれる業者の情報	5	10.4
庭の樹木を剪定・伐採してくれる業者の情報	4	8.3
解体・リフォーム業者の情報	5	10.4
解体・リフォーム費用に対する補助	12	25.0
その他	3	6.3
無回答	19	39.6
回答者数	48	100.0

問 14 空家バンク制度(空家の賃貸・売却を希望する人から登録を受けた情報を、空家の利用を希望する人に紹介する制度)を始めたら登録されますか。

「登録したい」「登録したくない(できない)」が同数で、それぞれ35.4%となっています。「その他」は、「不動産業者に売却を依頼済み」、「長男に任せてある」、「解体を予定している」、「本人が認知症なので売却・賃貸ができない」などとなっています。

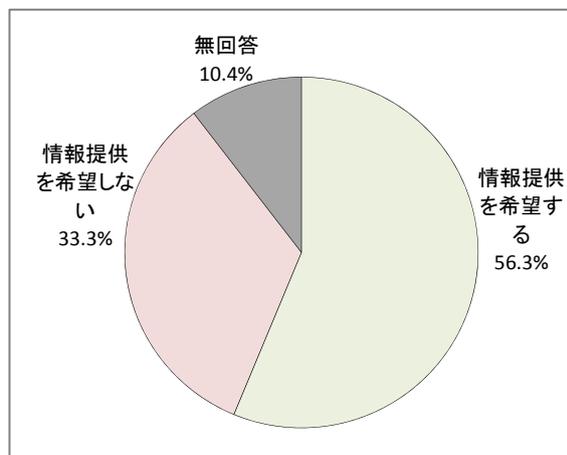
空家バンク制度への登録	実数(人)	比率(%)
登録したい	17	35.4
登録したくない(できない)	17	35.4
その他	6	12.5
無回答	8	16.7
計	48	100.0



問 15 今後、空家等の有効利活用を図るための情報提供（パンフレット等の送付）をさせていただく場合があります。情報提供の希望の有無について。

「情報提供を希望する」が56.3%、「情報提供を希望しない」が33.3%となっています。

情報提供	実数(人)	比率(%)
情報提供を希望する	27	56.3
情報提供を希望しない	16	33.3
無回答	5	10.4
計	48	100.0



## 4. 特定空家等の判断の参考となる基準（国のガイドライン）

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」における「別紙1」～「別紙4」

〔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。以下に列举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。イ又はロに列举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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎に不同沈下がある。</li> <li>・柱が傾斜している。</li> </ul>
--------	--

【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

ロ 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"> <li>・基礎が破損又は変形している。</li> <li>・土台が腐朽又は破損している。</li> <li>・基礎と土台にずれが発生している。</li> </ul>
--------	---

**【参考となる考え方】**

- ・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  
 ※「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）
- ・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  
 ※「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）

**(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"> <li>・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。</li> <li>・柱とはりにずれが発生している。</li> </ul> |
|--------|--|

**【参考となる考え方】**

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

(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"> <li>・屋根が変形している。</li> <li>・屋根ふき材が剥落している。</li> <li>・軒の裏板、たる木等が腐朽している。</li> <li>・軒がたれ下がっている。</li> <li>・雨樋がたれ下がっている。</li> </ul> |
|--------|--|

**【参考となる考え方】**

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

**(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"> <li>・壁体を貫通する穴が生じている。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> |
|--------|---|

**【参考となる考え方】**

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

**(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"> <li>・看板の仕上材料が剥落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</li> </ul> |
|--------|---|

**【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"> <li>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</li> <li>・屋外階段、バルコニーが傾斜している。</li> </ul>
【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	
<b>(ホ)門又は塀</b>	
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"> <li>・門、塀にひび割れ、破損が生じている。</li> <li>・門、塀が傾斜している。</li> </ul>
【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"> <li>・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li> <li>・水抜き穴の詰まりが生じている。</li> <li>・ひび割れが発生している。</li> </ul>
【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。

〔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	・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。
	・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	・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。
	・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。
	・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。
	・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。
	・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。
	・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	・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。
	・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。
	・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。

## 5. 空き家等の現地調査票及び現地調査マニュアル

### ■調査票（1/2）

空き家等現地調査票				
調査番号		調査日時	H 年 月 日( : )	
所在地		登記名義		
調査項目		現地状況等		
建物等の 基本情報	居住	<input type="checkbox"/> 居住 ・ <input type="checkbox"/> 非居住 ・ <input type="checkbox"/> 不明		
		居住が明らかである状況		
		※ 居住であれば以降の調査不要		
	建築物	用途	<input type="checkbox"/> 専用住宅 ・ <input type="checkbox"/> 併用住宅 ・ <input type="checkbox"/> 共同住宅 ・ <input type="checkbox"/> その他〔 〕	
		構造	<input type="checkbox"/> 木造 ・ <input type="checkbox"/> 鉄骨造 ・ <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 ・ <input type="checkbox"/> ブロック造 <input type="checkbox"/> その他〔 〕 ・ <input type="checkbox"/> 不明	
	敷地	階数	<input type="checkbox"/> 平家建 ・ <input type="checkbox"/> 2階建 ・ <input type="checkbox"/> 3階建 ・ <input type="checkbox"/> 〔 〕階建	
		接道	〔 〕面（※接道面数） <input type="checkbox"/> 1.8m未満 ・ <input type="checkbox"/> 1.8m以上4.0m未満 ・ <input type="checkbox"/> 4.0m以上	
駐車場		<input type="checkbox"/> 車庫あり ・ <input type="checkbox"/> 車庫なし		
判定項目		現地状況等		
空き家判定 情報	表札	<input type="checkbox"/> あり〔表札名： 〕 ・ <input type="checkbox"/> なし		
	施錠	<input type="checkbox"/> あり ・ <input type="checkbox"/> なし ・ <input type="checkbox"/> 不明		
	郵便受け	<input type="checkbox"/> ふさがれている ・ <input type="checkbox"/> 郵便物が溜まっている ・ <input type="checkbox"/> 郵便物は溜まっていない <input type="checkbox"/> なし ・ <input type="checkbox"/> 不明		
	電気メーター	<input type="checkbox"/> 通電あり ・ <input type="checkbox"/> 通電なし ・ <input type="checkbox"/> 不明		
	ガスメーター	<input type="checkbox"/> 開栓 ・ <input type="checkbox"/> 閉栓 ・ <input type="checkbox"/> 不明		
	浄化槽	<input type="checkbox"/> フローア作動 ・ <input type="checkbox"/> フローア非作動 ・ <input type="checkbox"/> なし ・ <input type="checkbox"/> 不明		
	雨戸	<input type="checkbox"/> 締め切り ・ <input type="checkbox"/> 一部締め切り ・ <input type="checkbox"/> 締め切りなし ・ <input type="checkbox"/> なし		
	敷地侵入防止	<input type="checkbox"/> 措置あり ・ <input type="checkbox"/> 措置なし		
	植栽等	<input type="checkbox"/> 繁茂(手入れなし) ・ <input type="checkbox"/> 剪定や除草あり ・ <input type="checkbox"/> なし		
	空き家の状況	<input type="checkbox"/> 空き家 ・ <input type="checkbox"/> 空き家の可能性あり ・ <input type="checkbox"/> 空き家ではない ・ <input type="checkbox"/> 不明		
	空き家の区分	<input type="checkbox"/> 居宅 ・ <input type="checkbox"/> 貸家 ・ <input type="checkbox"/> 売却物件 ・ <input type="checkbox"/> 別荘 ・ <input type="checkbox"/> 不明		
	その他	貼紙等	<input type="checkbox"/> 転居等のお知らせ ・ <input type="checkbox"/> 不動産販売等の看板 <input type="checkbox"/> その他〔 〕 ・ <input type="checkbox"/> なし ・ <input type="checkbox"/> 不明	
特記事項				
<input type="checkbox"/> 写真撮影 / 撮影方向 : <input type="checkbox"/> 正面 ・ <input type="checkbox"/> 右面 ・ <input type="checkbox"/> 左面 ・ <input type="checkbox"/> 背面 ・ <input type="checkbox"/> 拡大、接写等 〔 〕枚				
空 家 判 定		<input type="checkbox"/> 空 家 ・ <input type="checkbox"/> 空 家 以 外		
該当する項目の□欄にチェックを入れる。				

■調査票（2/2）

老朽・危険度判定票

（ア）建築物の傾斜(全体)	
A	明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある <input type="checkbox"/>
B	全体的にたわみが見られる <input type="checkbox"/>
C	一部にたわみが見られる <input type="checkbox"/>
D	傾斜は認められない <input type="checkbox"/>
E	不明 <input type="checkbox"/>
（イ）基礎の状況	
A	基礎・土台の腐敗、破損、変形が著しい(多大) <input type="checkbox"/>
	不同沈下がある <input type="checkbox"/>
B	木造:基礎・土台の腐敗、破損、変形が目立つ(多い) <input type="checkbox"/>
	基礎のひび割れが目立つ(多い) <input type="checkbox"/>
C	基礎のひび割れが一部発生している <input type="checkbox"/>
D	異常は認められない <input type="checkbox"/>
E	不明 <input type="checkbox"/>
（ウ）外壁の状況	
A	木造:仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により著しく下地が露出又は貫通した箇所が多 仕上げ材料のひび割れが著しい・崩落している <input type="checkbox"/>
B	木造:仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により下地の一部が露出している 仕上げ材料の錆びやひび割れが多く発生している <input type="checkbox"/>
C	仕上げ材料にひび割れが一部発生しているが、危険性は認められない <input type="checkbox"/>
D	多少の汚れはあるが、異常は認められない <input type="checkbox"/>
E	不明 <input type="checkbox"/>
（エ）屋根の状況	
A	屋根が広範に著しく変形している又は穴が開いている <input type="checkbox"/>
B	屋根葺き材料に著しい剥落がある又は軒にたわみが見られる <input type="checkbox"/>
C	屋根葺き材料の一部に剥落又は外れた箇所がある <input type="checkbox"/>
D	空き家の状況 <input type="checkbox"/>
E	不明 <input type="checkbox"/>
（オ）特筆すべき事項	

集計	A	B	C	D	E	倒壊等の危険性

該当する項目の□欄にチェックを入れる。

幸田町空家等実態調査委託業務

§ 空き家現地調査マニュアル

1. はじめに

現地で調査に従事するものは、本業務の「特記仕様書」を熟読の上、安全に正確かつ迅速に作業ができるよう準備を行う。

なお、調査は対象敷地や建物内への立ち入りを実施しないで公道からの外観目視にて実施する。

2. 現地調査にあたって準備するもの

現地調査の実施にあたり、以下のものを準備する。

身分証明書、調査員の腕章、現地調査用マップ、現地調査票、デジタルカメラ、その他必要なもの。

3. 調査項目

調査項目は、別紙「現地調査票」に記載された項目の調査及び判定を行う。

4. 写真撮影の留意点

建物等の外観の撮影は、敷地の全容が把握できるよう可能な限り4面（正面、側面、背面）を撮影するものとし（撮影が困難な場合は可能な面の撮影）、さらに破損箇所等を必要に応じて拡大撮影する。

5. その他

調査中に新たな空き家を発見した場合は、追加で調査を実施する。

調査は、日の入りから日没までを目安に実施する。また、調査作業により交通の妨げとならないよう細心の注意を払って行う。

## 6. 幸田町空家等対策協議会設置要綱

### 幸田町空家等対策協議会設置要綱

#### (設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。次条第1号において「法」という。)第7条第1項の規定に基づき、幸田町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

#### (所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項を協議する。

- (1) 法第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 前号に掲げるもののほか、町長が必要と認めること。

#### (組織)

第3条 協議会は、町長及び委員10人以内をもって組織する。

#### (委員)

第4条 委員は、地域住民、法務、不動産、建築等に関する学識経験者その他の町長が必要と認める者のうちから、町長が委嘱する。

- 2 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 委員は、再任されることができる。
- 4 委員は、その職務上知ることができた秘密を漏らしたり、他の目的に使用してはならない。その職を退いた後も同様とする。

#### (会長)

第5条 協議会に会長を置き、委員の互選により選任する。

- 2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 3 会長に事故があるときは、あらかじめその指名する委員が、その職務を代理する。

#### (会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

- 2 協議会は、過半数の委員の出席がなければ、会議を開くことができない。
- 3 協議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させて意見を述べさせ、又は説明をさせることができる。

#### (庶務)

第7条 協議会の庶務は、建設部都市計画課において処理する。

#### (雑則)

第8条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

#### 附 則

この要綱は、平成29年10月18日から施行する。

平成 29 年度 幸田町空家等対策協議会委員名簿

役職	氏名	区分	組織・団体
町長	大須賀 一誠	幸田町長	
委員	安藤 達也	弁護士	愛知県弁護士会
委員	大高 利之	宅地建物取引士	愛知県宅建協会
委員	竹谷 晴彦	司法書士	愛知県司法書士会
委員	那須 榮	土地家屋調査士	土地家屋調査士会
委員	村上 雅郁	建築士	建築士事務所協会
委員	鈴木 富雄	区長会長	幸田町区長会
委員	大嶽 治郎	商工会長	幸田町商工会



幸田町空家等対策計画 平成30年3月発行

幸田町 建設部 都市計画課【総合窓口】

〒444-0192

愛知県額田郡幸田町大字菱池字元林1番地1

電話 (0564) 62-1111 (内線221)