

豊山町空家等対策計画

【令和2年度～令和11年度】

令和2年3月

目 次

第1章 はじめに	1
1 計画策定の目的	1
2 計画の位置づけ.....	1
3 計画期間	1
第2章 空家等の本町の現状と課題	2
1 本町の人口・世帯数	2
2 住宅・土地統計調査の結果.....	4
3 空家等の実態整理（平成 29 年度実施の現地調査より）	6
4 所有者意向調査の結果.....	9
5 課題	19
第3章 方針・方向性	20
1 基本的な方針.....	20
2 空家等の調査に関する事項	21
3 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	21
4 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	21
5 特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処に関する事項	22
6 町民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項	23
7 空家対策の実施体制	23
8 その他	24
参考資料.....	25

第1章 はじめに

1 計画策定の目的

近年、全国的には人口減少や高齢化の進展等を背景に、適切に管理がなされていない空家が増加し、周辺の住環境への悪影響が社会問題となっています。こうした「空家問題」は、過疎地域だけでなく都市部においても問題になりつつあります。

この問題に対処すべく、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号。以下「空家特措法」という。)が平成 26 年 11 月 27 日に公布され、平成 27 年 2 月 26 日に一部施行、同年 5 月 26 日に全面施行されました。

本町は、名古屋市に隣接しており、全国的には人口減少となっている中で、本町の人口は少しずつ増加している状況です。また、今後もこの傾向はしばらく続くことが予想されています。

しかし、将来的には本町の人口も減少に転じ、空家問題が深刻化するおそれがあります。そうした事態を未然に防ぎ、町民が安全で安心して生活を営むことができる良質な住環境を維持・形成していくことが必要です。

こうした中で、本町における空家等対策の方針、方向性を明確化し、空家等対策を効果的・効率的に推進していくために、「豊山町空家等対策計画」を策定します。

2 計画の位置づけ

(1) 法的な位置づけ

本計画は、空家特措法第6条第1項に規定する計画であり、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、国の基本指針に則して策定する計画です。

(2) 上位計画との関連

本計画は、「第5次豊山町総合計画」を上位計画とし、整合性を図りながら、空家等対策を推進していきます。

3 計画期間

計画期間は、令和2年度から令和11年度までの10年間とします。

ただし、各種統計調査の結果や、空家特措法の見直し、社会情勢の変化などにより、本計画の見直しの必要性が高まった場合には、適宜見直しを行うこととします。

第2章 空家等の本町の現状と課題

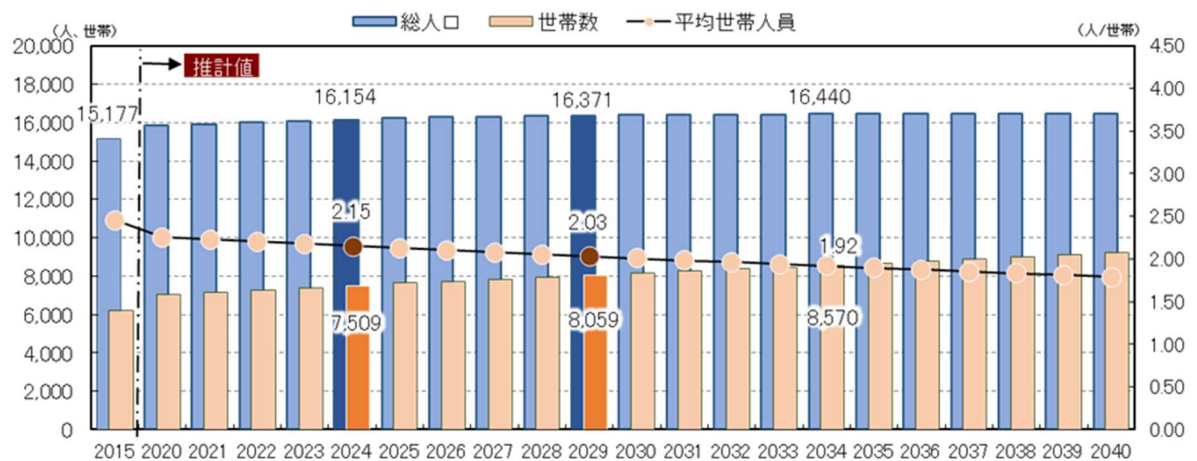
1 本町の人口・世帯数

(1) 人口・世帯数

本町の総人口は、平成 27(2015)年国勢調査では、15,177 人(6,181 世帯、平均世帯人員 2.45 人)となっています。

今後は令和 27(2045)年頃まで増加を続けるものと見込まれ、令和 11(2029)年に 16,371 人(8,059 世帯、平均世帯人員 2.03 人)となると想定しています。

図1 人口・世帯数の推計

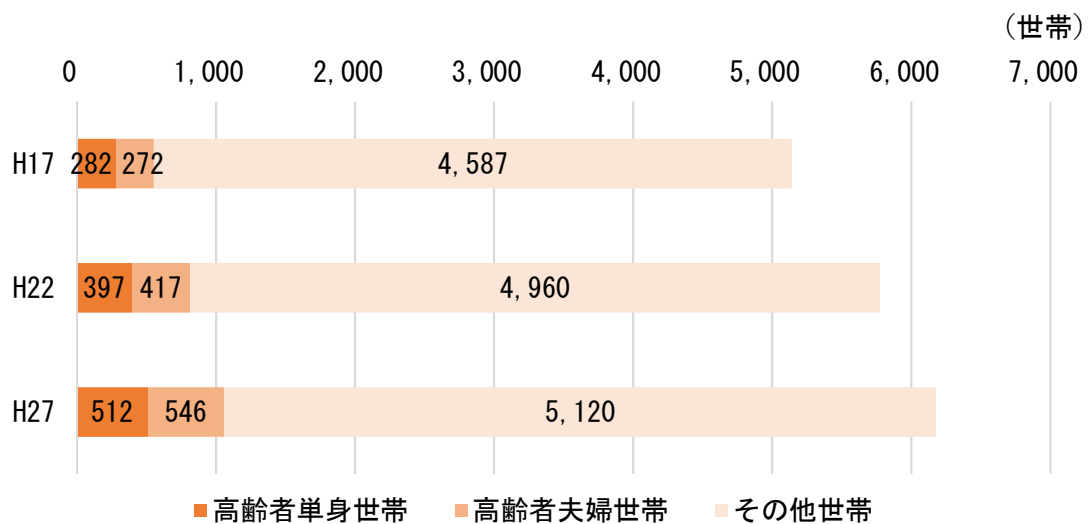


資料:「第5次豊山町総合計画」(令和2年)

(2) 高齢者のみの世帯数の推移

高齢者のみの世帯(高齢者のみ単身世帯、高齢者のみ夫婦世帯)も増加傾向にあります。平成 17 年から平成 27 年までの 10 年間で、高齢者のみの単身世帯は 282 世帯から 512 世帯に増加(約 1.8 倍)、高齢者のみの夫婦世帯は 272 世帯から 546 世帯に増加(約 2.0 倍)しており、これはその他の一般世帯数の増加(約 1.1 倍)よりも大きな値となっています。また、平成 27 年には高齢者のみの世帯が一般世帯数全体に占める割合は約 17.1%になっており、およそ6世帯に1世帯は高齢者のみの世帯となっています。

図2 高齢者のみの世帯数の推移



資料:総務省「国勢調査」※各年 10 月 1 日現在

2 住宅・土地統計調査の結果

「住宅・土地統計調査」は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。平成30年度の結果は、次のとおりとなっており、全国的に住宅総数、空き家総数、その他空き家の数は増加していますが、本町は、全国と比較して空き家の割合は低い状況となっています。

〔表、図のデータは、総務省「住宅・土地統計調査」（平成15年～平成30年）による〕

表1 住宅総数

	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
全国	53,890,900戸	57,586,000戸	60,628,600戸	62,407,400戸
愛知県	2,898,800戸	3,132,900戸	3,439,000戸	3,481,800戸
豊山町	—	—	—	8,060戸

表2 空き家総数(別荘、賃貸用住宅、売却用住宅を含むすべての空き家の数)

	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
全国	6,593,300戸 (12.23%)	7,567,900戸 (13.14%)	8,195,600戸 (13.52%)	8,488,600戸 (13.60%)
愛知県	333,400戸 (11.50%)	343,600戸 (10.97%)	422,000戸 (12.27%)	393,800戸 (11.31%)
豊山町	—	—	—	1,010戸 (12.53%)

※()内は住宅総数に占める割合

図3 空き家総数の割合(空き家総数／住宅総数)

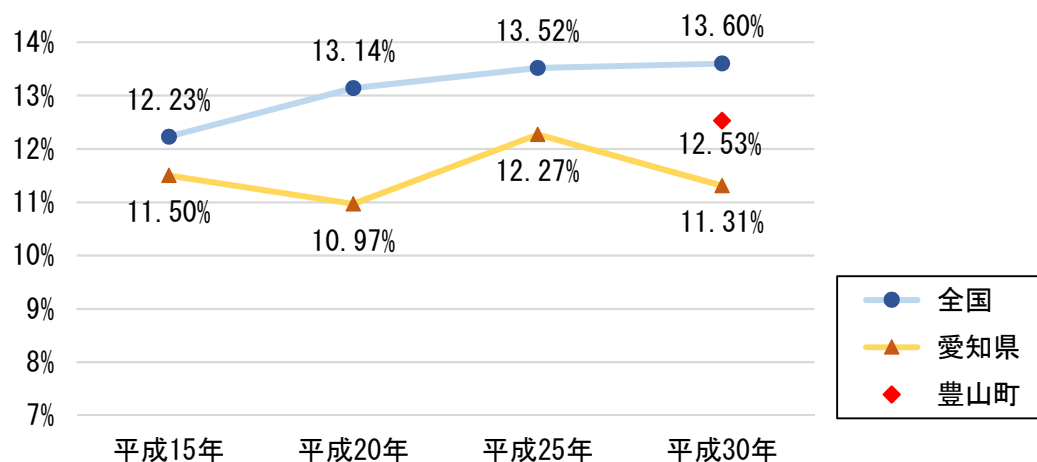
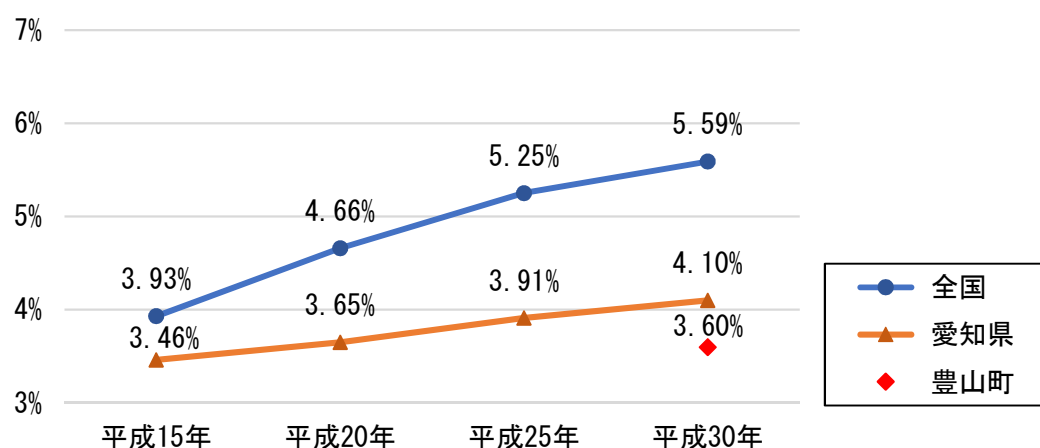


表3 その他の空き家数(別荘、賃貸用住宅、売却用住宅以外で人が住んでいない住宅
(空き家の判断が困難な住宅を含む))

	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
全国	2,117,600戸 (3.93%)	2,681,100戸 (4.66%)	3,183,600戸 (5.25%)	3,487,200戸 (5.59%)
愛知県	100,400戸 (3.46%)	114,360戸 (3.65%)	134,500戸 (3.91%)	142,600戸 (4.10%)
豊山町	—	—	—	290戸 (3.60%)

※()内は住宅総数に占める割合

図4 その他の空き家数の割合(その他の空き家数/住宅総数)



【参考】

住宅・土地統計調査における「空き家」は、以下のとおりとされています。

二次的住宅:

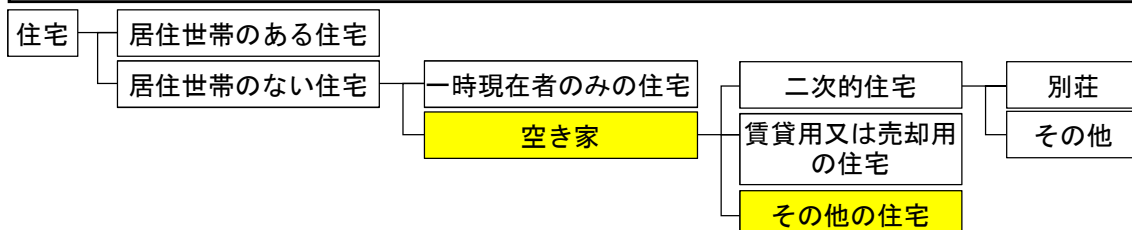
別荘や普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅

賃貸用又は売却用の住宅:

新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅:

上記以外の人が住んでいない住宅(例:転勤・入院などのため 居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など)



3 空家等の実態整理（平成 29 年度実施の現地調査より）

ア 空家等※現地調査の概要

豊山町全域を対象に上水道の閉栓状況から 277 戸の空家等の可能性がある建物を抽出し、これらの建物を対象として、平成 30 年3月に建物等の外観等の状況を確認する現地調査を実施しました。

※ 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）であり、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものでないもの。

イ 空家等の状況

現地調査で対象とした 277 戸の建物のうち 160 戸を空家等と判定しました。

空家等と判定した建物は、「住宅」の用途が最も多く 156 戸（97.5%）、また、構造は「木造」が 100 戸（62.5%）と最も多くなっています。

表4 現地調査に基づく空家等の判定結果

確認結果	戸数	割合
空家等	160	57.8%
空家等ではない	105	37.9%
不明	12	4.3%

表5 用途及び建物の形態別空家等数（総数 160 戸）

用途及び建物の形態		戸数	割合
住宅	戸建て	59	36.9%
	長屋	93	58.1%
	店舗併用	4	2.5%
その他	店舗	3	1.9%
	倉庫	1	0.6%

表6 構造別空家等数（総数 160 戸）

建物の構造	戸数	割合
木造	100	62.5%
非木造	41	25.6%
不明	19	11.9%

ウ 異常のある空家等

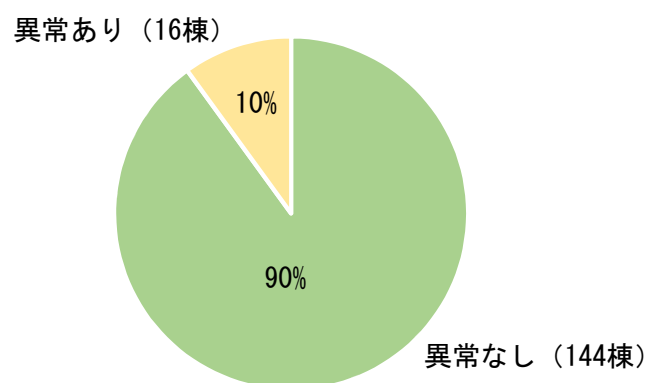
空家等と判定された 160 戸のうち、何らかの異常があった空家等は 10% (16 戸) でしたが、特定空家等に相当する空家等はありませんでした。

表7 空家等の異常箇所数と割合（総数 160 戸）

異常の状態		戸数※	割合
建物周り	建物の傾斜	0	0.0%
屋根周り	変形・破損・剥離	7	4.4%
外壁の状況	穴・剥落・浮き	9	5.6%
付属物の状況	ベランダ・塀・設備等の変形・破損	3	1.9%
外観の状況	汚物・落書き、立木等繁茂	0	0.0%
防犯の状況	門扉・窓の破損	6	3.8%
植生の状況	敷地外への繁茂など	1	0.6%
衛生の状況	ゴミ・害虫・不法投棄	3	1.9%
異常なし		144	90.0%

※複数異常の家屋あり。

図5 異常ありの空家等の割合



エ 地域別の空家等戸数

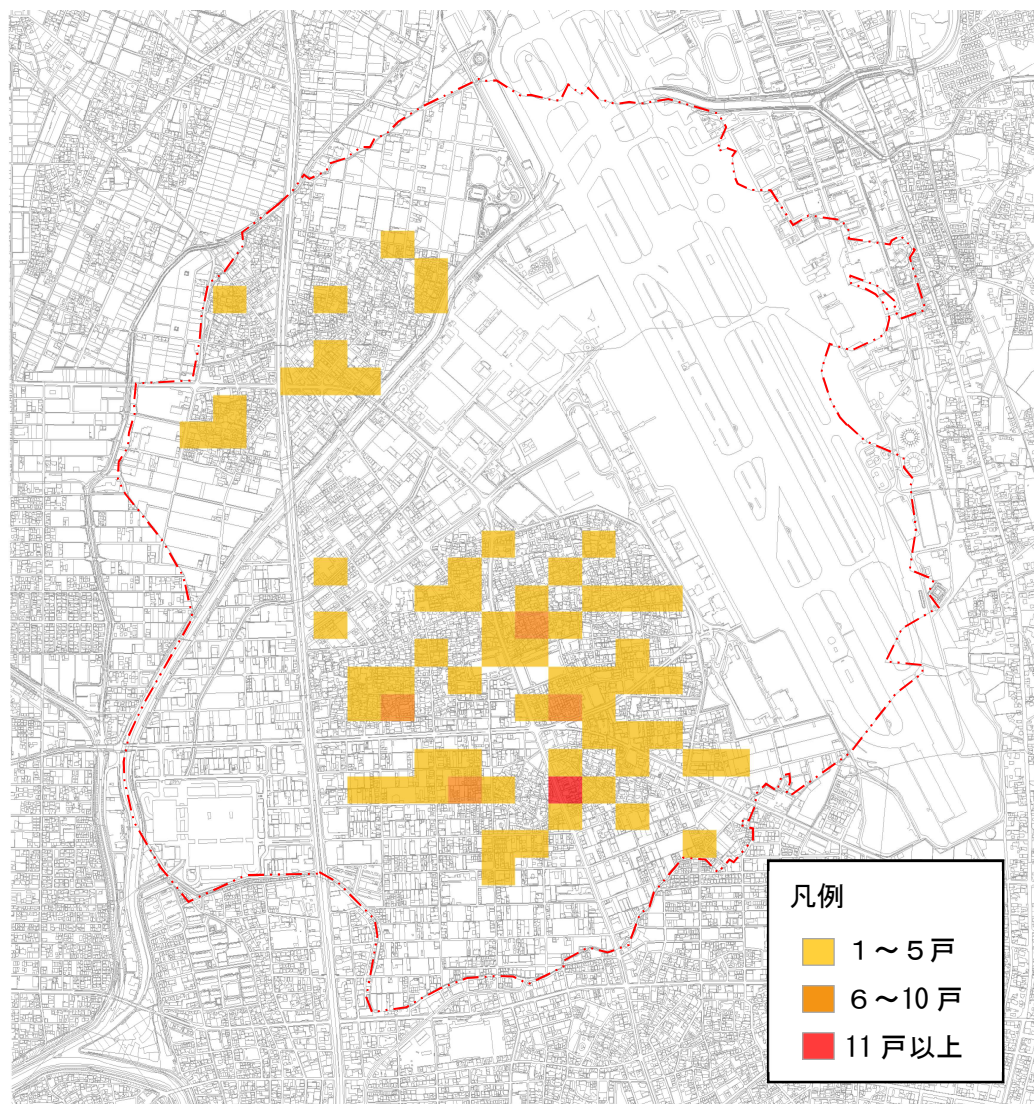
空家等の分布を地域別に整理すると、新栄小学校区及び志水小学校区は空家等数 18 戸及び 26 戸、豊山小学校区に 116 戸の空家等があります。

表8 地域別の空家数と割合（総数 160 戸）

地域	戸数	割合	人口(総人口に占める割合)※
新栄小学校区	18	11.3%	4,209人 (26.8%)
豊山小学校区	116	72.5%	6,215人 (39.5%)
志水小学校区	26	16.3%	5,302人 (33.7%)

※平成 30 年4月1日時点

図6 空家等の分布状況



4 所有者意向調査の結果

平成29年度に実施した空家等の現地調査結果に基づき、空家と思われる家屋が所在する土地または家屋の所有者に対して、令和元年8月に意向調査を行いました。

(1) 所有者意向調査アンケート

所有者意向調査アンケート(以下、「アンケート」と記す。)について、以下の表9に示す項目についてアンケート調査を行いました。

表9 アンケート調査項目

分類	アンケート項目
対象住宅について	○状態はどうなっているか
対象住宅の状況について	○建築時期 ○空家になってからの年数 ○空家になっている理由 ○耐震対策状況
対象住宅の管理について	○主な管理者 ○空家の現在の状態 ○維持・管理の割合 ○維持・管理について行っていること ○維持・管理についての年間維持費 ○維持・管理について困っていること ○維持・管理していない理由 ○「空家等対策の推進に関する特別措置法」の認知状況 ○事業者による空家の適正管理代行の認知状況
対象住宅の今後の活用等について	○今後の活用についての考え ○今後の活用について困っていることや心配事 ○今後の活用や管理に関する要望 ○豊山町空家バンクの登録希望について
意見・希望について	○意見・希望等の自由記入欄

※送付したアンケートは巻末の参考資料に掲載

(2) アンケート実施期間

令和元年8月5日 ～ 令和元年8月 31 日

(3) アンケート回収率

現地調査にて空家又は不明と判定された 165 戸※についてアンケートを送付し、返信されたものは 93 件、回収率は 56.4%でした。

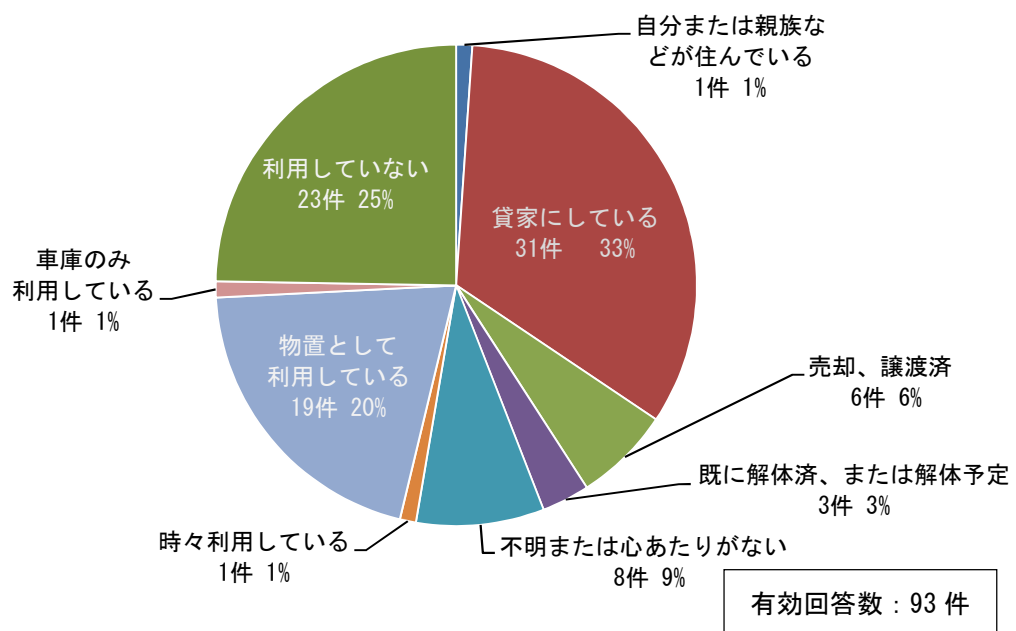
※ 現地調査で空家又は不明と判定された 172 戸から、アンケート時点で除却が確認された7戸を除いています。

(4) アンケート調査結果

アンケート調査結果について、各問の結果は以下のとおりです。

○対象住宅について

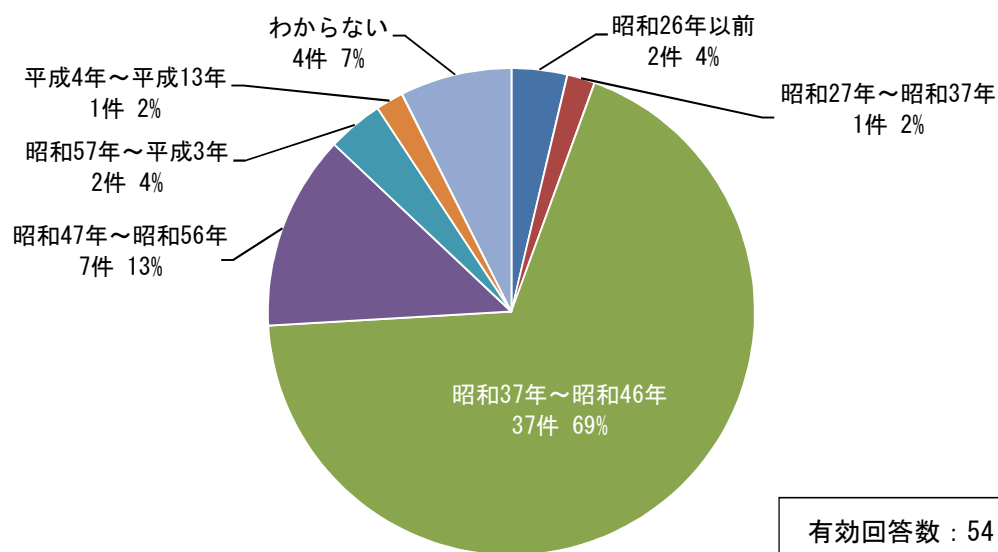
・問1 現在、対象家屋の状態はどうなっていますか。(1つ選択)



※グラフにおける比率はすべて%で表示していますが、小数点第1位を四捨五入して整数で示しているため、%の合計が 100%にならない場合があります。(以下同様)

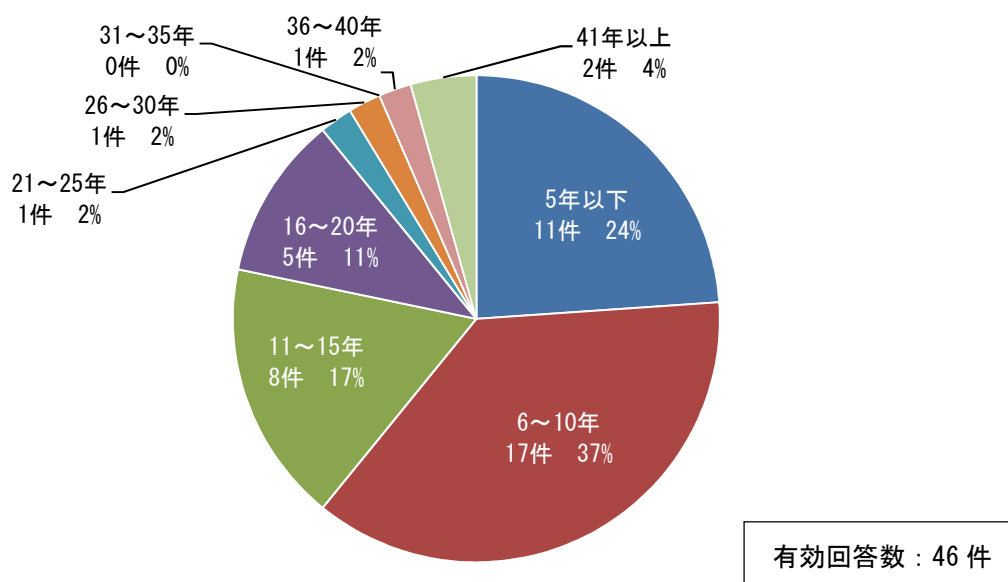
対象家屋の状態は、「貸家になっている」が 33%と最も多く、続いて「利用していない」が 25%、「物置として利用している」が 20%でした。

・問2 対象家屋の建築時期はいつ頃ですか。(1つ選択)



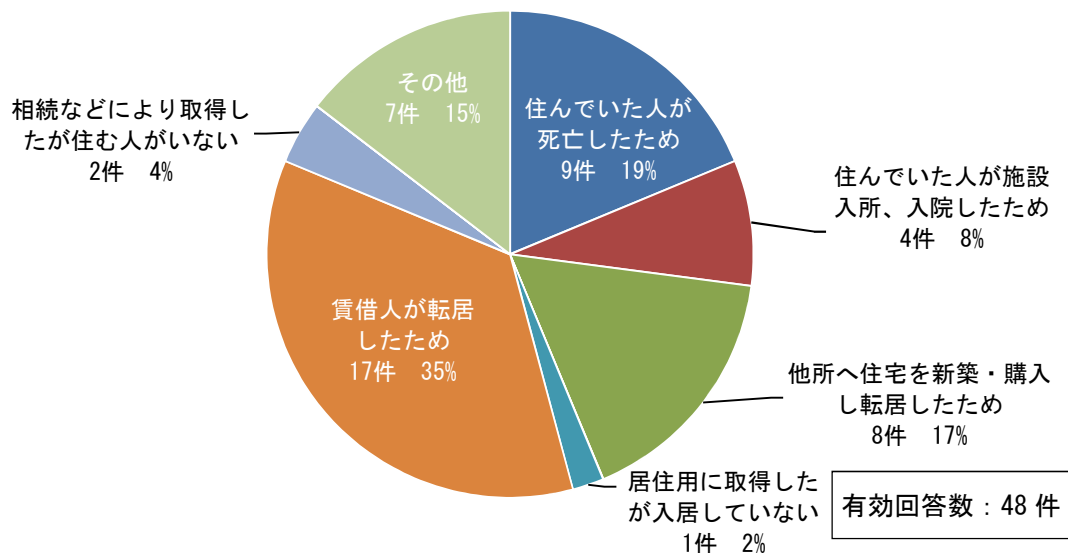
対象家屋の建築時期では、「昭和 37 年～昭和 46 年」が 69%と最も多い結果でした。新耐震基準が適用された昭和 56 年以前に建てられた物件は 47 戸 (87%) でした。

・問3 空家になってから何年経ちましたか。(数値を記入)



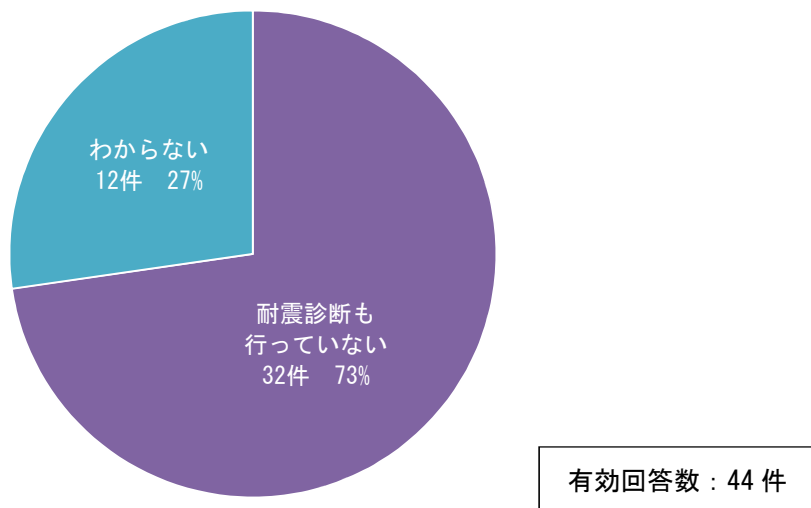
空家になってからの経過年数は、「5 年以下」が 24%、「6～10 年」が 37%となっており、有効回答数の 61%は空家になってから 10 年も経過していませんでした。

・問4 空家になっている理由は何ですか。(1つ選択)



空家になっている理由としては、「賃借人が転居したため」が 35%と最も多く、次いで「住んでいた人が死亡したため」が 19%でした。

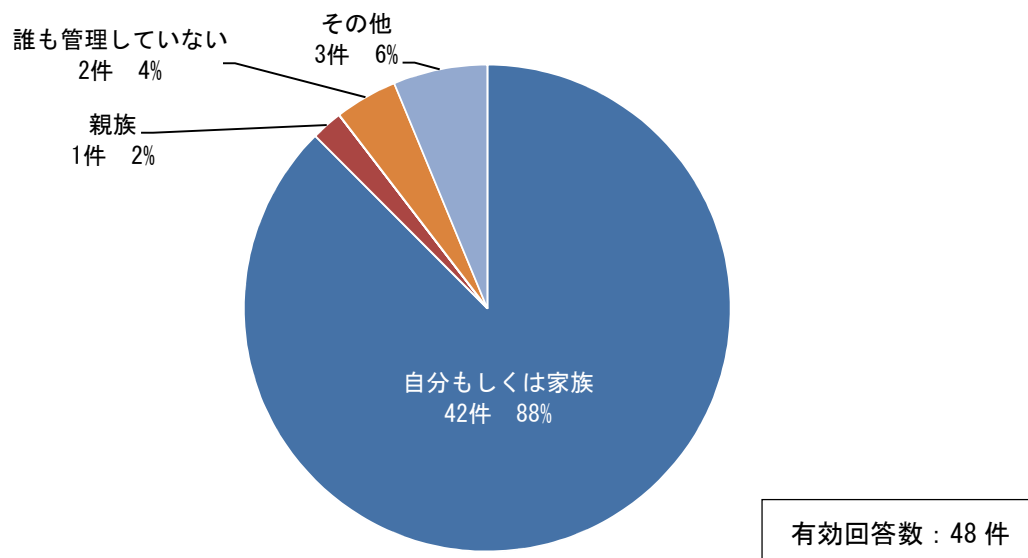
・問5 対象家屋の耐震対策状況はどうなっていますか。(1つ選択)



建築時期が昭和 56 年以前の物件を所有している所有者のうち、「既に耐震化済み」は 0%であり、「耐震診断も行っていない」が 73%、「わからない」が 27%でした。

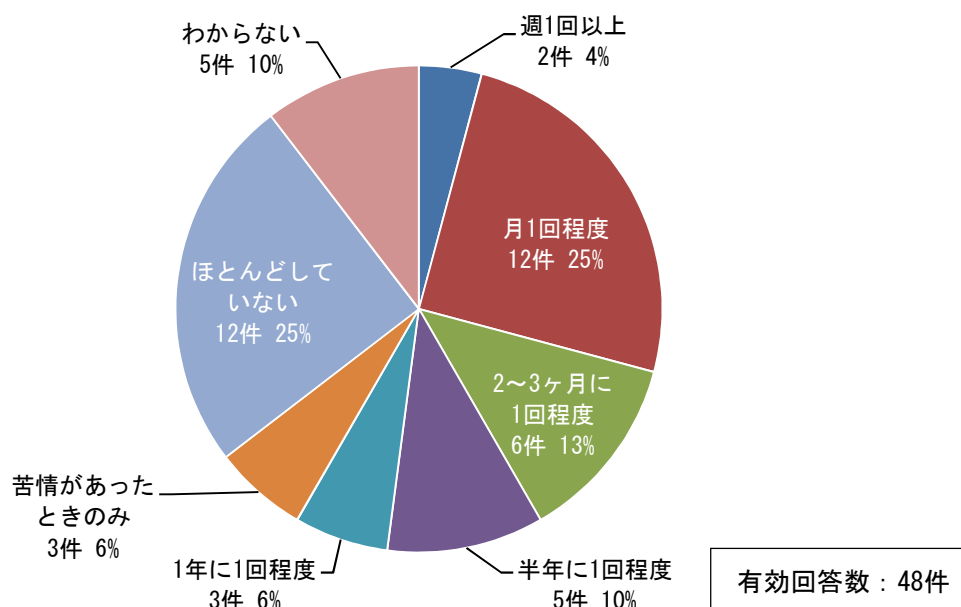
○対象住宅の状況について

・問6 現在、対象家屋の主な管理者はどなたですか。(1つ選択)



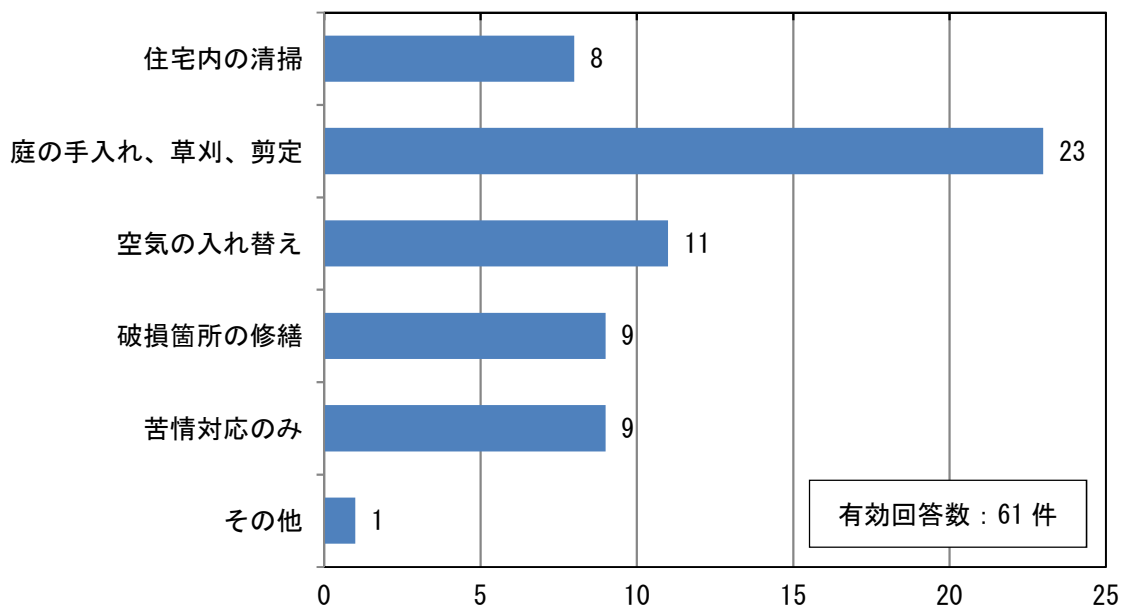
空家の管理者としては、「自分もしくは家族」が 88%と大半を占めており、「不動産業者」(0%)や「専門管理者」(0%)といった専門機関に委託している回答はありませんでした。

・問7 対象家屋の維持・管理はどのくらいの割合で行っていますか。(1つ選択)



「ほとんどしていない」が 25%、「わからない」が 10%となっており、何らかの形で維持・管理がなされている空家は 64%でした。維持・管理がされている物件のうち、割合としては「月1回程度」が最も多い結果でした。

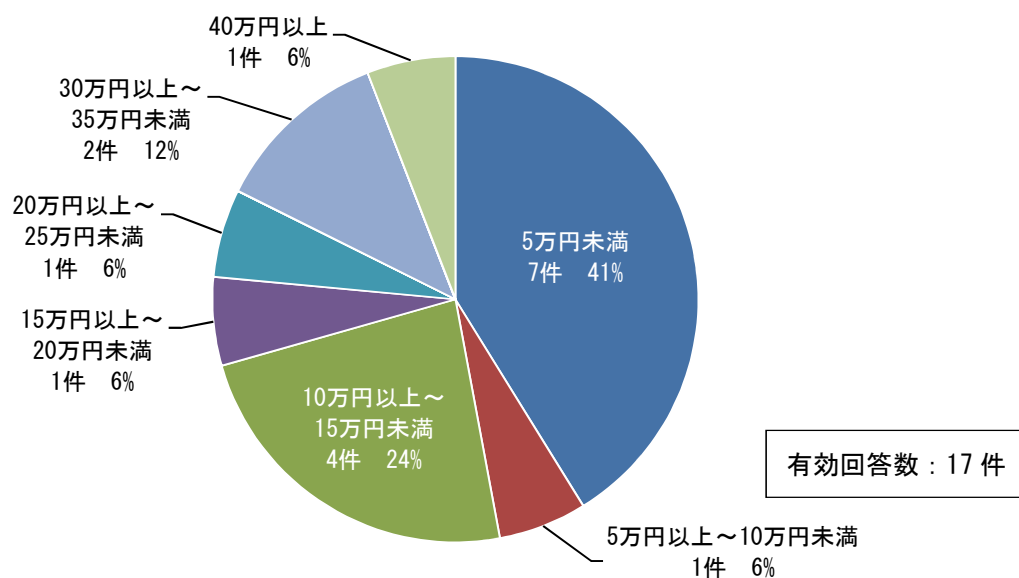
- ・問8 対象住宅の維持・管理について、どのようなことを行っていますか。
(複数選択可)



空家の維持・管理としては、「庭の手入れ、草刈り、剪定」が 23 件と最も多く、次いで「空気の入替え」が 11 件でした。

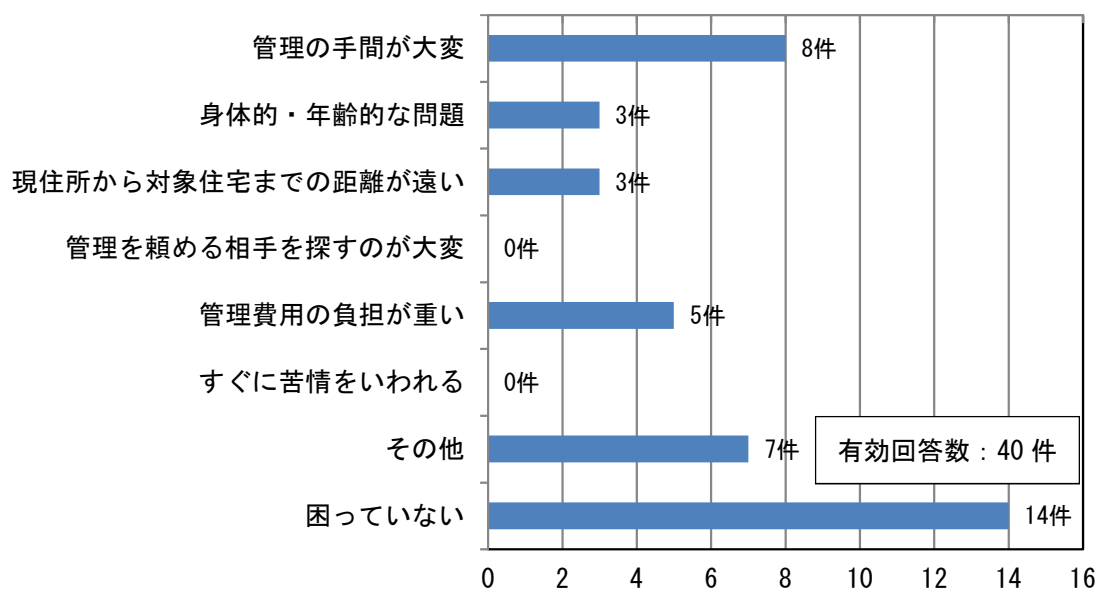
- ・問9 対象住宅の維持・管理についての年間維持費はどのくらいですか。
(自由記載)

※ 維持費には、管理委託費、固定資産税、火災保険、対象住宅までの交通費、管理者へのお礼などの維持・管理にかかる一切の費用の合計を記入してください。



空家の年間維持費としては、「5 万円未満」が 41%と最も多く、次いで「10 万円以上 15 万円未満」が 24%でした。

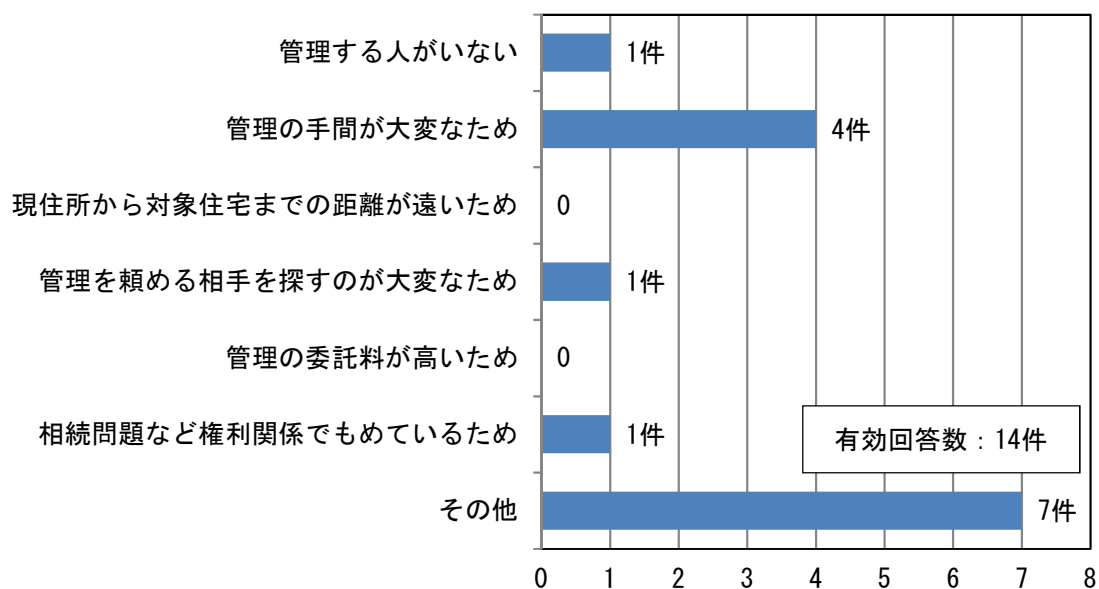
・問 10 対象家屋の維持・管理について困っていることは何ですか。(複数選択可)



維持・管理については、「困っていない」が最も多く14件でした。

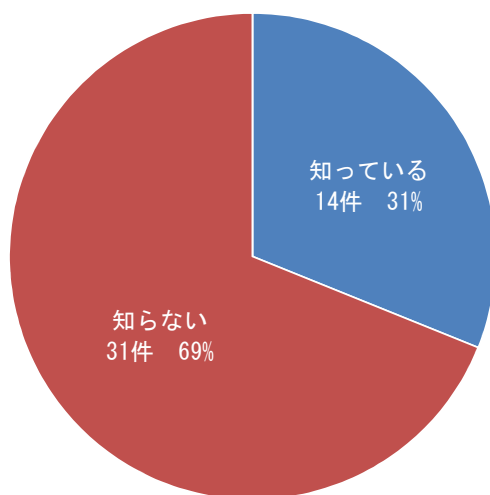
また、維持・管理について困っていることとしては、「管理の手間が大変」が8件、「管理費用の負担が重い」が5件と多くなっていました。

・問 11 対象家屋の維持・管理をしていない理由は何ですか。(複数選択可)



維持・管理をしていない理由としては、「その他」が7件と、個別の理由によるものが多く、その他「管理の手間が大変なため」という回答が4件ありました。

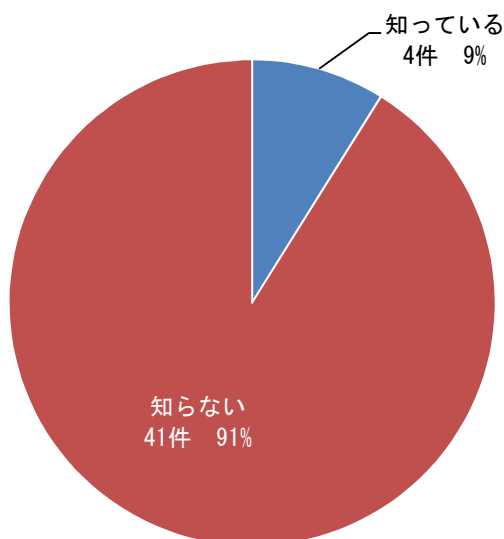
- ・問 12 「空家等対策の推進に関する特別措置法」に空家所有者等の管理責務が規定されていることを知っていますか。(どちらかを選択)



有効回答数 : 45 件

「知っている」が 31%、「知らない」が 69%となっており、回答者の約7割が、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に空家所有者の管理責務が規定されていることを知りませんでした。

- ・問 13 事業者が空家の適正管理を代行して行うサービスがあるのを知っていますか。(どちらかを選択)

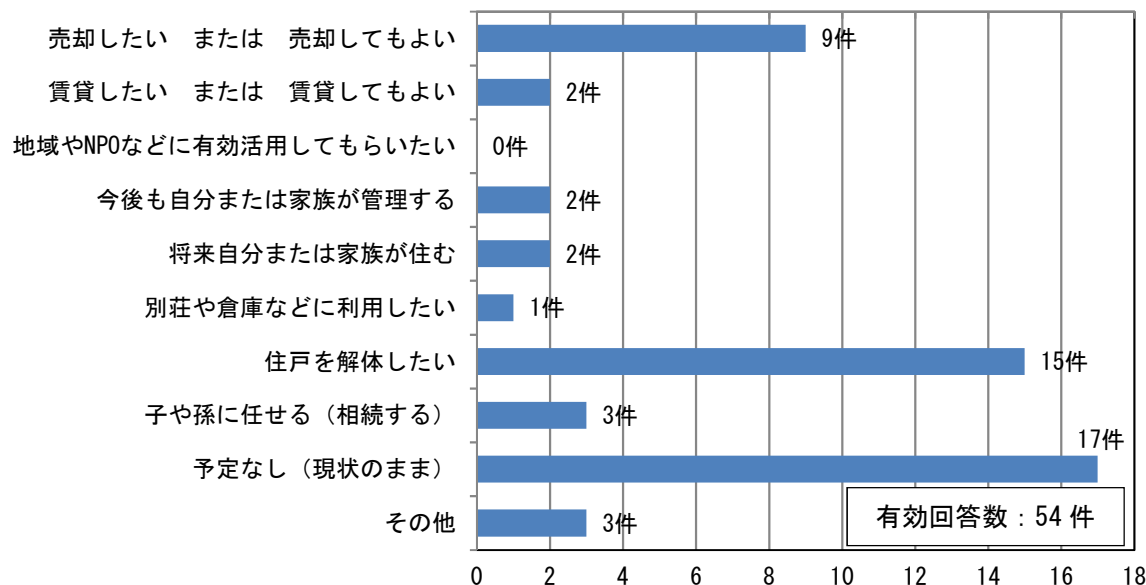


有効回答数 : 45 件

「知っている」が9%、「知らない」が 91%となっており、ほとんどの回答者が空家の適正管理を代行して行うサービス事業者を知りませんでした。

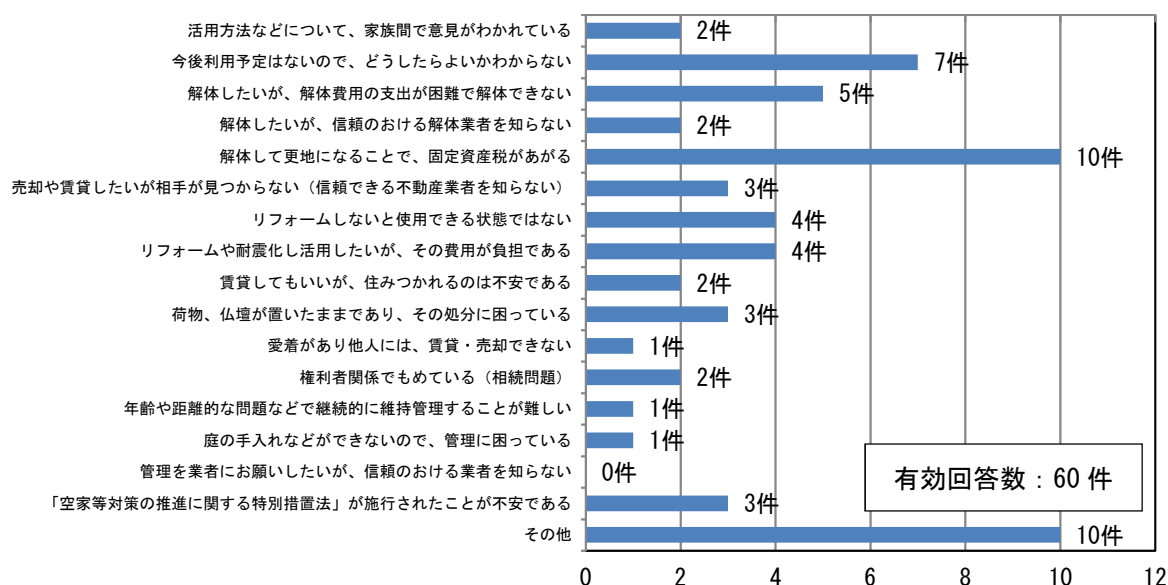
○対象住宅の今後の活用などについて

・問 14 対象住宅の今後の活用について、どのようにお考えですか。(複数選択可)



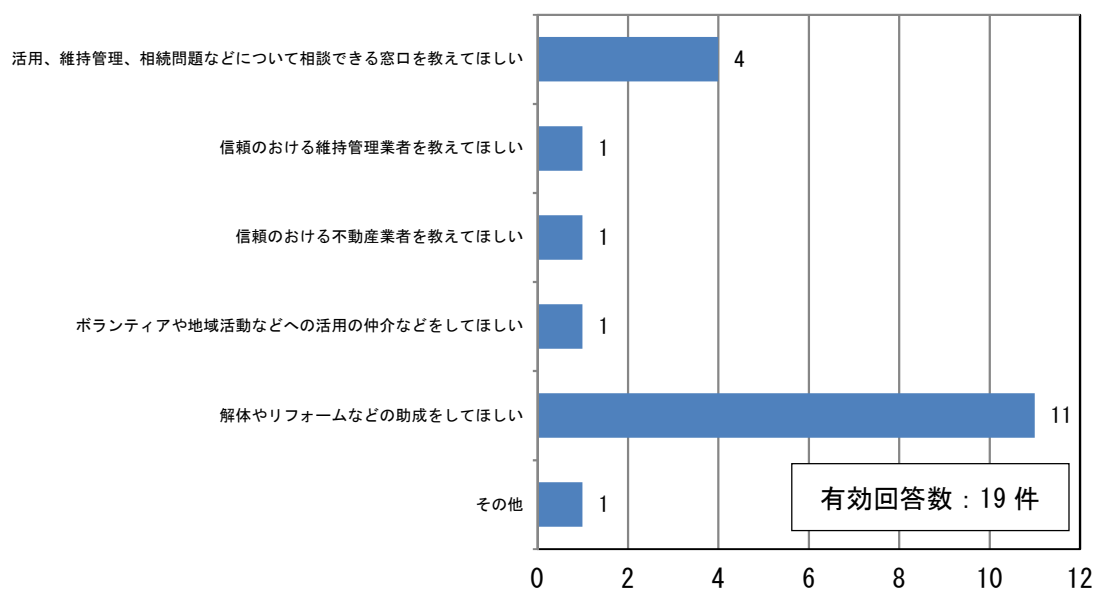
「予定なし(現状のまま)」が 17 件と最も多く、続いて「住戸を解体したい」が 15 件ありました。

・問 15 対象住宅の今後の活用などについて、困っていることや心配事がありますか。(複数選択可)



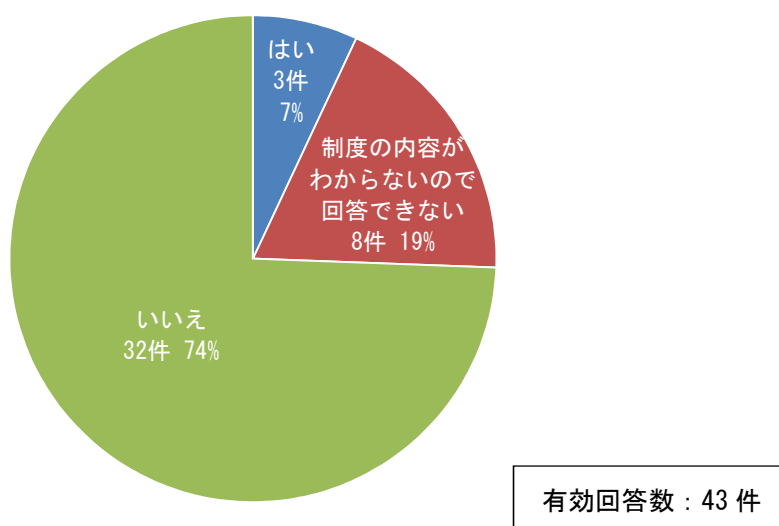
「解体して更地になることで、固定資産税があがる」(10 件)、「今後利用予定はないので、どうしたらよいかわからない」(7 件)などの心配事が多くありました。

・問 16 今後の活用や管理に関する要望があればお答えください。(複数選択可)



「解体やリフォームなどの助成をしてほしい」が 11 件と多く、その他「活用、維持管理、相続問題などについて相談できる窓口を教えてください」という回答が 4 件ありました。

・問 17 豊山町で「空家バンク」を設けた場合、登録を希望しますか。(いずれかを選択)



「いいえ」が 74%と、4人に3人が登録を希望しない状況でした。

5 課題

空家等であっても、適切に管理されている間は、問題とはなりません。管理がなされず何年間も放置されると、樹木の繁茂や、建物の老朽化など、様々な面で空家等が問題となってきます。住宅・土地統計調査や所有者意向調査などの結果から、空家等に関する課題としては、大きく3つに分けて考えられます。

(1) 予防

高齢者のみの世帯は今後増える見込みであり、所有者等に不測の事態が生じた際に、放置される危険性のある空家等は今後も増えていくことなども考えられます。日頃からの管理はもちろんのこと、所有者等自身で管理が行えなくなった時に、誰が管理をするかを事前に決めておくことが大切です。

また、所有者等自身で管理を行えない場合の相談窓口の整備等を行い、予防の観点についての広報・周知などにも取り組む必要があります。

(2) 適切な管理

空家等の適切な管理は所有者等の責務であり、管理が不適切な所有者等に対しては、適切な措置を講ずるよう、空家特措法に基づき助言・指導等を行います。中には空家等を所有していることを知らない所有者等もいるため、まずは現在の状態を連絡するなど、適切な管理の依頼をします。それでも対応されない場合は、適切な措置を講ずるよう、助言・指導等を行います。

関係団体などとも協力し、適切な管理の観点から、空家等の維持管理の相談窓口の整備等を図る必要があります。

(3) 利活用

所有者等が空家等の利活用をしたいが相談先が分からない、空家等を解体して更地にすることで税額が上がるためそのままにしているなど、流通や税制度による課題も出てきています。

相続などにより空家等を所有した場合に、売却・賃貸、リフォーム、当面の間更地にする、駐車場など家屋以外の活用など選択肢は多岐にわたり、特段の予定がなければ、いったんそのままにされている場合も見受けられます。

空家等をどうしたいかを特定の目的を持たなくとも、各種相談に対応できる窓口の整備等、関係団体などとも協力・連携し、利活用の促進を図る必要があります。

第3章 方針・方向性

1 基本的な方針

適切な管理が行われていない空家等は、様々な面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。空家特措法には、空家等の適切な管理は「所有者等の責務」と規定されており、町に対しては「所有者等による空家等の適切な管理の促進」や「空家等の活用の促進」など、空家等に関する対策の実施を求めています。

予防、適切管理、利活用といった様々な課題を解決するにあたり、まずは町が、所有者等に空家等の情報を確認した上で対応を進めていきますが、行政のみでは解決が困難な事案も出てくることが想定されます。

町が単独で全てを行うことには限界があるため、民間事業者、関係機関などと連携を図り、空家等対策を進めていきます。

(1) 対象地区

本計画で対象とする地区は、豊山町全域とします。

空家等現地調査結果によれば、8ページの図にもあるように、分布状況に偏りがありますが、空家等は各地区にあるということが分かります。

こうしたことから、特定の地域を定めることなく、豊山町全域で空家等対策を進めていくことが必要であると考えます。

(2) 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等は、空家特措法第2条第1項に規定される「空家等」(第2項で規定される「特定空家等」を含む。)とします。

○空家特措法における「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)」を言います(但し、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものでないこと)。

○空家特措法における「特定空家等」とは

次のいずれかの状態にあると認められる空家等を指します。

- ① 周辺に著しい保安上の危険を及ぼすおそれがある状態
- ② 周辺に著しく衛生上有害な影響を及ぼすおそれがある状態
- ③ 周辺の景観を著しく損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全に悪影響を及ぼしている状態

2 空家等の調査に関する事項

町民から寄せられた情報提供・相談などにより、適切な管理が行われていない空家等を把握した場合は、町が現地調査を行い、空家等の状態を確認します。また、所有者等に対し、空家特措法に基づく情報提供等を行うため、不動産登記情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産課税情報などを活用し、所有者等の調査を行います。

今後、おおむね5年ごとに平成 29 年度と同様の調査を実施し、町内の空家等の実態を定期的に把握します。

3 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

空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等の責任において行われるべきものです。

適切な管理が行われていない空家等は様々な面で、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。近隣住民や通行している第三者などが適切な管理をなされていない空家等を原因として被害にあった場合は、所有者等が民事上の賠償責任を問われる場合があります。

そこで、被害を未然に防ぐためにも、町として広報・周知、適切な管理に係る情報提供、関係団体と協力・連携し、所有者等向けの相談窓口の整備等を行います。

また、所有者等による空家等の解体を促進するための補助を検討します。

4 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

空家等の活用の促進をするため、国土交通省が進めている「全国版空き家・空き地バンク」に参加することで、全国に本町の空家情報を発信します。

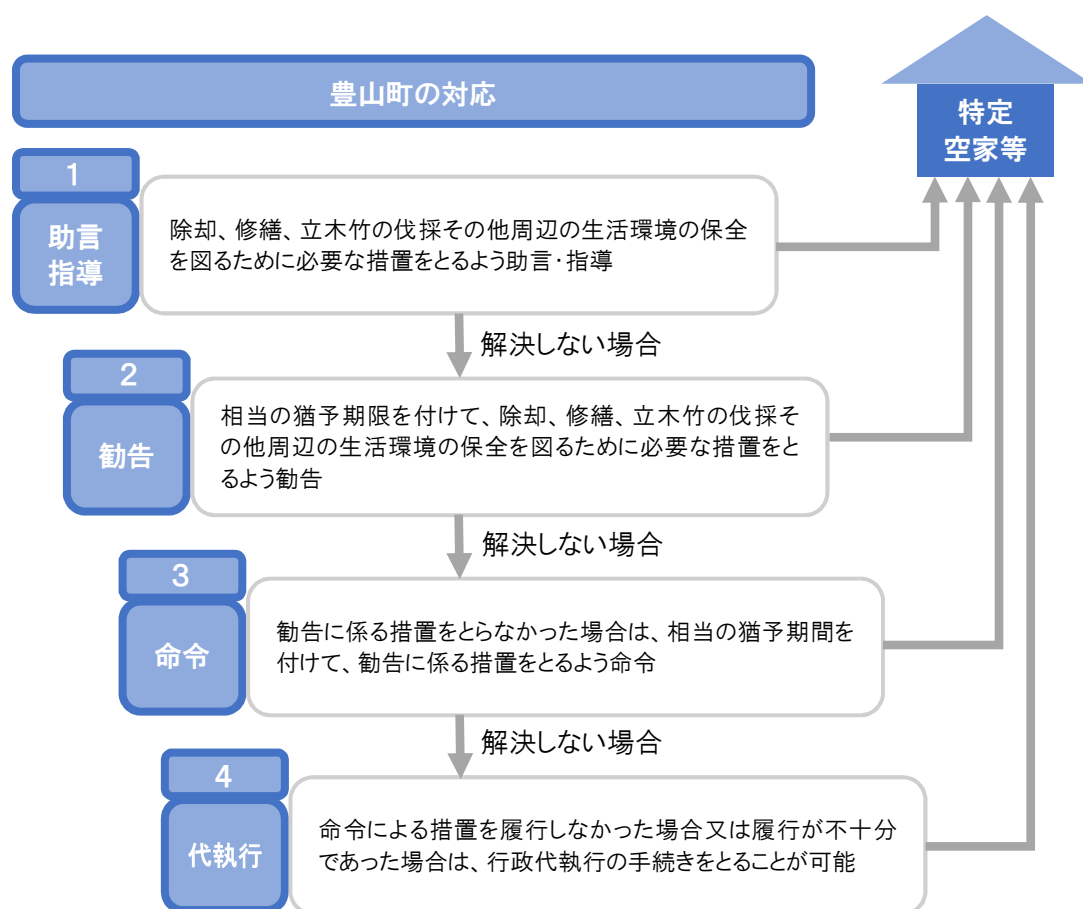
除却した空家等の跡地についても、所有者等に第一義的な責任があることを前提とした上で、適切に管理を行うように促します。所有者等に売却の意思がある場合などは、市場への流通促進を図るため、所有者等の同意を得て、不動産関係団体への情報提供などを行います。

5 特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処に関する事項

(1) 制度の概要

法の施行により、適正に管理されず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等については、特定空家等と認定し、次のとおり、空家等の除却等を含めて助言、指導、勧告等を行うことができるようになりました。

図7 法に基づく特定空家等に対する措置の流れ



本町では、特定空家等の所有者に対する助言・指導に特に重点を置き、所有者自らの責任において問題の解決を図ることを基本として対応します。

(2) 特定空家等の措置の決定

特定空家等の措置については、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)に示された、特定空家等の判断の参考となる基準と、弁護士、建築士等の外部専門家の意見を踏まえ、町の内部機関として設置する特定空家等認定委員会で決定します。

6 町民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

本町の空家等対策についての問合せ、相談窓口は、次のとおりとします。

○ 産業建設部産業・都市政策課(Tel0568-28-2463)

また、上記以外にも関係団体と協定を結び、各団体がそれぞれ相談窓口を設置した際には、町広報紙や町公式ウェブサイトに掲載し、周知します。

7 空家対策の実施体制

適切に管理されていない空家等は、保安上の危険、衛生上有害となるおそれがあるほか、様々な面で地域にとって大きな問題となっていくきます。

そのため、これらの空家等への対応については、関係部署や関係機関が協力・連携し、適切な管理がなされるよう取り組んでいきます。

(1) 空家等対策協議会の設置

「空家特措法」に基づき、「豊山町空家等対策協議会」を設置し、本計画の変更並びに実施に関する協議等を行います。

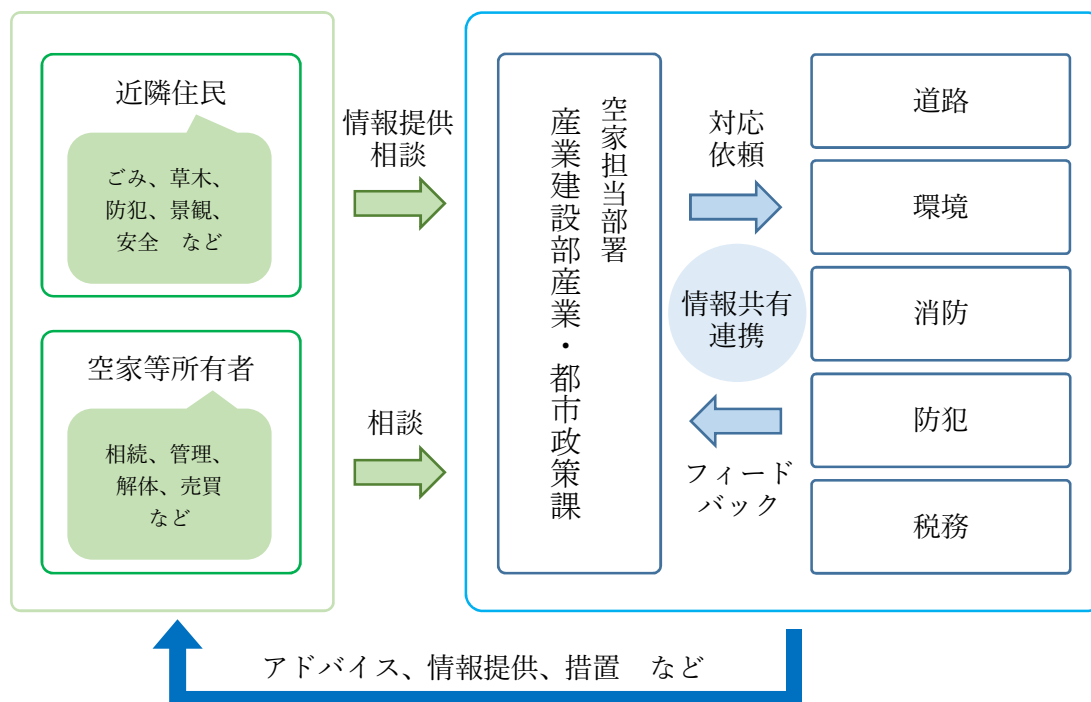
〔委員構成〕

豊山町長、学識経験のある者、町議会の議員、その他町長が必要と認める者

(2) 町の実施体制

町民からの空家等に関する情報提供、所有者等からの管理や活用に関する相談などの内容に応じて、関係部署や関係機関への情報提供を行うとともに、関係する部署の連携により対応することとします。

図8 町の実施体制



8 その他

空家問題は、それぞれの事案に応じ、適切に対応する必要があります。

すべての事案について、法に基づく画一的な措置を行うのではなく、それぞれの事案の問題点を分析し、スムーズな解決を図ることができるよう、最も効果的な方法を選択することが重要です。

所有者への働きかけはもとより、場合によっては近隣住民や自治会等の協力を得る対応も検討します。

また、この計画に基づく各施策については、定期的にその効果を検証し、適宜見直しを行います。

参考資料

■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)

(法律第二百二十七号)

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

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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つ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のために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。))を除く。以下第十三条までにおいて同じ。))に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定め

るところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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(過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章(第十二条及び第十四条を除く。)の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施

行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

■ 国の指針（ガイドライン）に示された「特定空家等の判断の参考となる基準」

〔別紙 1〕 「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の 1. (1) 若しくは (2) 又は 2. に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例	・ 基礎に不同沈下がある。 ・ 柱が傾斜している。
--------	--

【参考となる考え方】

下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2 階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）

※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会

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

【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	・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
--------	--

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

【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	・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
--------	---

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

【参考となる考え方】

目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合

(ニ) 屋外階段又はバルコニー

全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基

に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ)門又は塀	
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	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

〔別紙２〕 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」

であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
	・ 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

〔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） 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。

■豊山町空家と思われる家屋の意向に関するアンケート調査票（1ページ目）

豊山町空家と思われる家屋の意向に関するアンケート調査

空家と思われる家屋の所在地

豊山町豊場諏訪 24 （北東4）

■対象家屋について

あなた、または他の方などが所有、管理していると思われる家屋についてお答えください。

問1 現在、対象家屋の状態はどうなっていますか。（番号に○を1つ付けてください）

- | | |
|---|--|
| 1. 自分または親族などが住んでいる | } 1～5を選択された方は、
この設問でアンケートは終了
です。ご協力頂きありがとうございます。 |
| 2. 貸家になっている | |
| 3. 売却、譲渡済 | |
| 4. 既に解体済、または解体予定
（解体した時期 平成・令和 年 月頃） | |
| 5. 不明または心あたりがない | |
| 6. 時々利用している | } 6～9を選択された方は、
問2に進んでください。 |
| 7. 物置として利用している | |
| 8. 車庫のみ利用している | |
| 9. 利用していない | |

■対象家屋の状況について

問2 対象家屋の建築時期はいつ頃ですか。（番号に○を1つ付けてください）

- | | | |
|----------------|----------------|----------------|
| 1. 昭和26年以前 | 2. 昭和27年～昭和37年 | 3. 昭和37年～昭和46年 |
| 4. 昭和47年～昭和56年 | 5. 昭和57年～平成3年 | 6. 平成4年～平成13年 |
| 7. 平成14年～平成23年 | 8. 平成24年以降 | 9. わからない |

問3 空家になって何年経ちましたか。※大まかな年数で結構です。

年

問4 空家になっている理由は何ですか。（番号に○を1つ付けてください）

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| 1. 住んでいた人が死亡したため | 2. 住んでいた人が施設入所、入院したため |
| 3. 他所へ住宅を新築・購入し転居したため | 4. 転勤などで長期不在のため |
| 5. 居住用に取得したが入居していない | 6. 賃借人が転居したため |
| 7. 相続などにより取得したが住む人がいない | 8. 相続人が決まらないため |
| 9. その他（ ） | |

(2ページ目)

問5 対象家屋の耐震対策状況はどうなっていますか。(番号に○を1つ付けてください)
※問2で1～4と回答した方のみお答えください。

- | | |
|---|--|
| 1. 既に耐震化済み | |
| 2. これから耐震化する予定である ※具体的な時期をご記入ください。(頃) | |
| 3. 耐震診断を行ったが耐震化する予定がない | |
| 4. 耐震診断も行っていない | |
| 5. わからない | |

■対象家屋の管理について

問6 現在、対象家屋の主な管理者はどなたですか。(番号に○を1つ付けてください)

- | | |
|---------------------------------|--------------|
| 1. 自分もしくは家族 | 2. 親族 |
| 3. 知人 | 4. 不動産業者 |
| 5. 専門管理者 | 6. 誰も管理していない |
| 7. その他 () | |

問7 対象家屋の維持・管理はどのくらいの割合で行っていますか。(番号に○を1つ付けてください)

- | | | |
|-----------------------------|---------------|---------------------------|
| 1. 週1回以上 | 2. 月1回程度 | } 1～6を選択された方は、問8に進んでください。 |
| 3. 2～3ヶ月に1回程度 | 4. 半年に1回程度 | |
| 5. 1年に1回程度 | 6. 苦情があったときのみ | |
| 7. ほとんどしていない → 問11に進んでください。 | | |
| 8. わからない → 問11に進んでください。 | | |

問8 対象家屋の維持・管理について、どのようなことを行っていますか。(番号に○を付けてください(複数選択可))

- | | |
|---------------------------------|----------------|
| 1. 住宅内の清掃 | 2. 庭の手入れ、草刈、剪定 |
| 3. 空気の入替え | 4. 破損箇所の修繕 |
| 5. 仏壇などの管理 | 6. 苦情対応のみ |
| 7. その他 () | |

(3ページ目)

問9 対象家屋の維持・管理についての年間維持費はどのくらいですか。(自由記載)

※維持費には、管理委託費、固定資産税、火災保険などの維持・管理にかかる一切の費用の合計を記入してください。

年間の維持費は (約 円) 程度です。

問10 対象家屋の維持・管理について困っていることは何ですか。(番号に○を付けてください(複数選択可))

- | | |
|----------------------|--------------------|
| 1. 管理の手間が大変 | 2. 身体的・年齢的な問題 |
| 3. 現住所から対象住宅までの距離が遠い | 4. 管理を頼める相手を探すのが大変 |
| 5. 管理費用の負担が重い | 6. すぐに苦情をいわれる |
| 7. その他 () | |
| 8. 困っていない | |

問11 対象家屋を維持・管理をしていない理由は何ですか。(番号に○を付けてください(複数選択可)) ※問8で7または8と回答した方のみお答えください。

- | |
|------------------------|
| 1. 管理する人がいない |
| 2. 管理の手間が大変なため |
| 3. 現住所から対象住宅までの距離が遠いため |
| 4. 管理を頼める相手を探すのが大変なため |
| 5. 管理の委託料が高いため |
| 6. 相続問題など権利関係でもめているため |
| 7. その他 () |

問12 「空家等対策の推進に関する特別措置法」に空家所有者等の管理責務が規定されていることを知っていますか。(どちらかの番号に○を付けてください)

- | | |
|----------|---------|
| 1. 知っている | 2. 知らない |
|----------|---------|

【空家等対策の推進に関する特別措置法 一抜粋】

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。

問13 事業者が空家の適正管理を代行して行うサービスがあるのを知っていますか。(どちらかの番号に○を付けてください)

- | | |
|----------|---------|
| 1. 知っている | 2. 知らない |
|----------|---------|

■対象家屋の今後の活用などについて

問 14 対象家屋の今後の活用について、どのようにお考えですか。(番号に○を付けてください(複数選択可))

1. 売却したい または 売却してもよい
2. 賃貸したい または 賃貸してもよい
3. 地域やNPOなどに有効活用してもらいたい
4. 今後も自分または家族が管理する
5. 将来自分または家族が住む
6. 別荘や倉庫などに利用したい
7. 住戸を解体したい
(解体後の土地利用を記入してください:)
8. 子や孫に任せる(相続する)
9. 予定なし(現状のまま)
10. その他 ()

問 15 対象家屋の今後の活用などについて、困っていることや心配事がありますか。(あてはまる番号に○を付けてください(複数選択可))

1. 活用方法などについて、家族間で意見がわかれている
2. 今後利用予定はないので、どうしたらよいかわからない
3. 解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない
4. 解体したいが、信頼のおける解体業者を知らない
5. 解体して更地になることで固定資産税があがる
6. 売却や賃貸したいが相手がみつからない(信頼のおける不動産業者を知らない)
7. リフォームしないと使用できる状態ではない
8. リフォームや耐震化し活用したいが、その費用が負担である。
9. 賃貸してもいいが、住みつかれるのは不安である
10. 荷物、仏壇が置いたままであり、その処分に困っている
11. 愛着があり他人には、賃貸・売却できない
12. 権利者関係でもめている(相続問題)
13. 年齢や距離的な問題などで継続的に維持管理することが難しい
14. 庭の手入れなどができないので、管理に困っている
15. 管理を業者をお願いしたいが、信頼のおける業者を知らない
16. 「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されたことが不安である
17. その他 ()

問 16 今後の活用や管理に関する要望があればお答えください。(番号に○を付けてください
(複数選択可))

1. 活用、維持管理、相続問題などについて相談できる窓口を教えてください
2. 信頼のおける維持管理業者を教えてください
3. 信頼のおける不動産業者を教えてください
4. ボランティアや地域活動などへの活用の仲介などをしてほしい
5. 解体やリフォームなどの助成をしてほしい
6. その他 ()

問 17 豊山町で「空家バンク」を設けた場合、登録を希望しますか。(番号に○を1つ付けて
ください)

1. はい (もしくは検討したい) → 問 18 または問 19 に進んでください。
2. 制度の内容がわからないので回答できない → 問 18 または問 19 に進んでください。
3. いいえ → 問 19 に進んでください。

※ 空家バンク：空家の売買や賃貸を希望する所有者からの申込みにより登録した空家に関する
情報を、空家の利用を希望する第三者に対し町のホームページ等で提供する制度

問 18 空家バンクを設けた場合、制度の内容や登録希望の有無のお願いなどで連絡させていた
だきたいと考えております。差し支えなければ、その際の連絡先をご記入ください。

住	所	
氏	名	
電	話	番 号
メ	ー	ル ア ド レ ス

※収集した個人情報は、豊山町個人情報保護条例に基づき、適切に管理します。

(6ページ目)

■ご意見・ご希望など

問 19 その他、空家の所有・維持管理において、ご意見・ご希望などがありましたら、自由に記入してください。

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

このアンケート調査票は同封の返信用封筒に入れ、令和元年 8 月 31 日（土）までにお近くのポストに投函してください。

■お知らせ

問 12 でお伝えしましたとおり、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に空家所有者等の管理責務が規定されました。豊山町も今後、同法律に基づき、空家対策を展開していく予定です。

法律の詳細につきましては、国土交通省ホームページ「空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報」をご確認ください。

豊山町空家等対策計画

発 行／豊山町

愛知県西春日井郡豊山町大字豊場字新栄 260

TEL (0568) 28 - 0001 (代表)

FAX (0568) 29 - 3151

E-mail toshiseisaku@town.toyoyama.lg.jp

編 集／豊山町 産業建設部 産業・都市政策課

発行日／令和 2 年 3 月

