

◆ 特定空家等に対する措置の取組 ◆

- 各取組によっても状況が改善されず、管理不全のままの空家等は、空家特措法に基づく『特定空家等』として必要な措置を講じていきます。
- 『特定空家等』と認められた場合、市は法令に基づき、助言・指導、勧告、命令を行い、改善されない場合は行政代執行の措置を講じていきます。また、関係する専門家等で構成された空家等対策協議会での協議により、特定空家等に対する適正な措置を講じていきます。
- 『特定空家等』に対する措置は、空家特措法によるものだけでなく、その状況に応じて、適切な法制度による措置を実施します。

「特定空家等」とは、空家等のうち、所有者等による適切な管理が行われず、防災、衛生、景観等が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を示します。

◆ 計画の推進に向けて ◆

■所有者等の協力

本計画は、個人の財産を対象としており、所有者等の協力が不可欠であることから、所有者等に対して、本計画の空き家の対策について周知を進めます。

■市内の空き家対策の一元化

空き家対策は、空家対策係が総合的に統括して推進します。

■市内連携

「空家等対策調整会議」等で協議し、市内で連携して取り組み、早期解決を目指します。

■空家等対策協議会

専門家等による協議会で協議し、多方面の視点に立った対策を進めます。

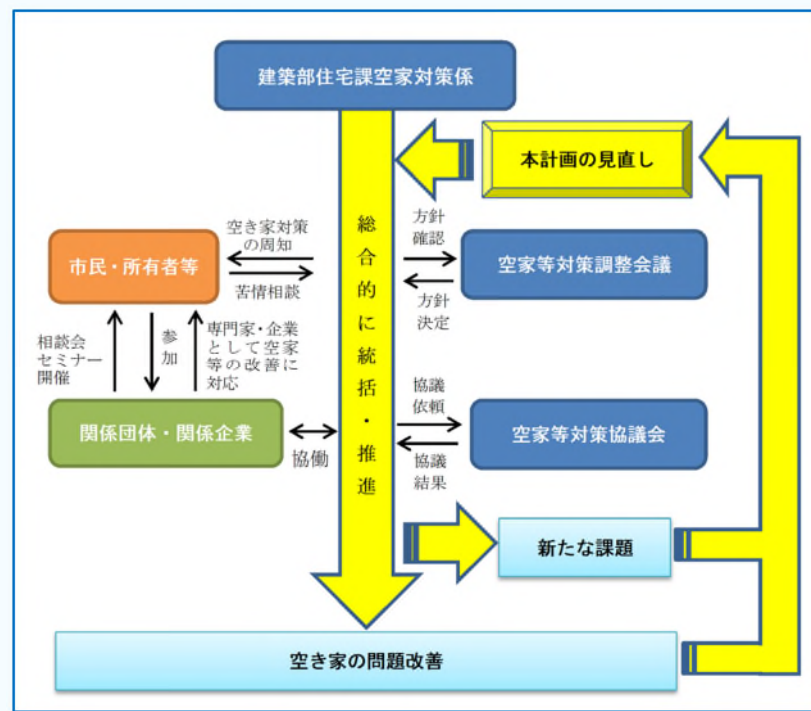
■関係団体、関係企業との連携、協働

空き家への取組は、関係団体、関係企業との連携、協働により効率的かつ効果的に実施していきます。

■計画の進行管理

本計画による取組を実施し、その内容を点検、評価し、それに基づき処置、改善を検討し、本計画の見直しを定期的に行うことで進行管理をしていきます。

■空家等対策の推進方針・体制



連絡先

岡崎市 都市政策部 住環境整備課 空家対策係  
 〒444-8601 岡崎市十王町二丁目9番地  
 電話：(0564) 23 - 6024  
 F A X：(0564) 23 - 7528  
 Eメール：jukankyo@city.okazaki.lg.jp



岡崎市

空家等対策計画 2017

【概要版】

(2021年3月一部改定)



◆ 計画策定の背景 ◆

近年、人口減少や、高齢化、少子化の進行による、核家族化や高齢者のみの世帯の増加、更には居住形態の多様化など、社会構造やニーズの変化に伴い空き家が増加傾向にあり、全国的に空き家の問題が顕在化しています。本市においてもこれは同様の傾向にあり、空き家に関する問合せや苦情が多くなってきている状況です。適切に管理が行われていない空き家の増加は、市民の安全で安心な生活環境を保全する上で重要な課題となっています。

また、魅力あるまちづくりの観点からも、管理不全の空き家の発生抑制や空き家の利活用などを含め、行政として空家等について総合的に対応していく必要性が高まっています。

このような背景のなか、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という。）が平成27年5月26日に完全施行され、これに伴い、本市の空き家対策をより計画的に進めるために、この「岡崎市空家等対策計画」を策定しました。

◆ 岡崎市の空き家の現状 ◆

■現地調査による空き家の状況

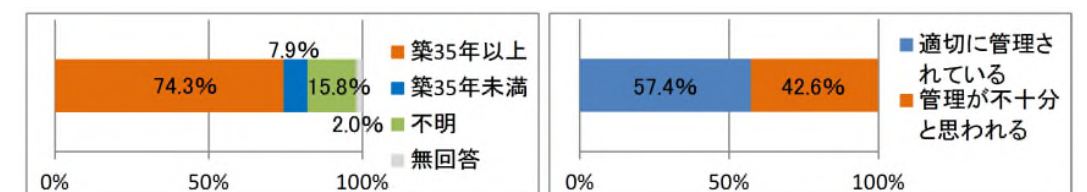
机上調査により抽出された2,393件の空き家の候補について、平成28年に現地調査を行いました。その結果、空き家又は空き家の可能性のある建物は1,339件でした。

区分	数量	空き家・空き家の可能性のある建物の状況	数量	割合
空き家・空き家の可能性のある建物	1,339	外観上、利用が可能と思われる空き家	94	7%
居住中の住宅、倉庫利用等	225	外観上、利用が可能と思われるが、ある程度の改修が必要な空き家（※）	906	68%
除却や新築など現地状況が変化	368	外観上、利用が困難と思われる空き家	339	25%
利用されている建物の同一敷地にある附属建物	82	計	1,339	100%
計	2,393			

※：耐震改修工事、軽微な改修等

■所有者等アンケート調査及び現地調査による空き家の状況

今後5年間程度のうちの、建物の利用について「特に予定はない」と回答した所有者等が26.6%いました。その建物のうち74.3%が築35年以上あり、また、現地調査結果で見ると、建物の管理が不十分と思われるものが42.6%となっています。





◆ 計画策定の目的 ◆

空家特措法では、空き家は個人財産であることから、空家等の所有者等が適切な管理について第一義的な責任を有するとしています。また、住民に最も身近な行政主体であり個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体であると位置付けられました。これに伴い本市では、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれのある適切に管理が行われていない空家等の除却及び活用の促進により減らすことにより、発生を抑制する対策を、総合的、有効的かつ計画的に実施することにより、良好な生活環境を維持するとともに、まちが抱える課題を解消し、誰にとっても暮らしやすいまちづくりを実現することを本計画の目的とします。

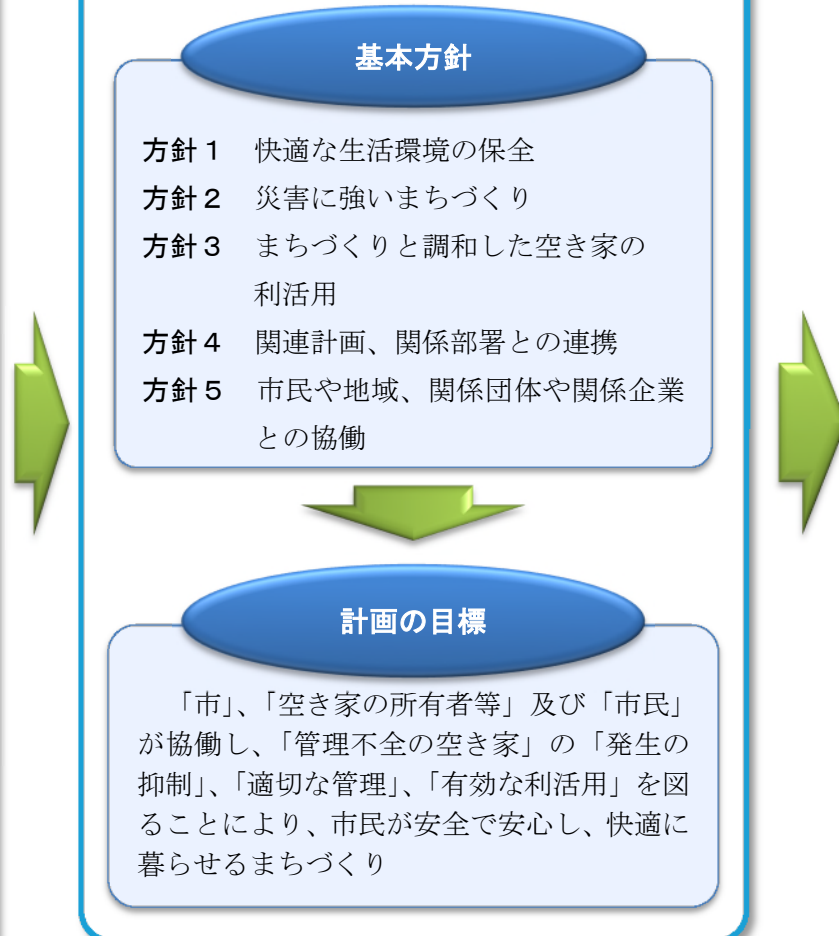
◆ 計画の概要 ◆

- 対象とする区域 市域全域
- 対象となる建物 空家特措法で規定する「空家等」及び市条例で規定する「法定外空家等」  
将来的に空家等となる可能性のある建物（管理不全な空家等の発生予防の観点から）
- 計画の期間と計画の見直し 平成29年度から令和4年度の6年間（令和3年3月に計画期間を2年間延長）

◆ 取り組むべき課題 ◆

- 目的なく承継される空き家の発生抑制  
住宅等の所有者が相続等で変更されたときに、目的なく承継されることで使用されない空き家となり、これが適切に管理されない空き家になる可能性があることから、このような空き家の発生を抑制することが重要です。
- 使用されない空き家の利用促進  
利用可能な空き家は地域の資源であることから、地域の活性化に資する建物として利用するための支援策等の整備を検討します。
- 適切に管理されない空き家の発生の抑制及び対応  
空き家が近隣住民の日常生活に悪影響を及ぼさないようにするため、適切に管理されない空き家の発生の抑制及び対応をする必要があります。
- 適切に管理されない又は有効利用されない跡地への対応  
跡地の所有者に対し、管理者としての意識を醸成し、適切な管理の実行を促すと同時に跡地の有効利用の促進に関する取組が求められます。
- 特定空家等の判断基準及び措置  
近隣住民の安全で快適な日常生活に支障をきたす空家等、又は著しく景観を損ねる空家等については、空家特措法に基づく特定空家等として対応する必要があります。
- 空き家対策の推進体制の整備  
空き家問題は多岐の分野に渡ることから、庁内組織体制をより一層充実する必要があります。また、市民や地域、関係団体や関係企業等との連携・協働を図る必要があります。

◆ 基本方針・目標 ◆



◆ 空き家への取組 ◆

使用中

目的なく承継される空き家の発生の予防・抑制への取組

- ◆目的なく承継される空き家\*のリスクや空き家利用等に必要な知識の周知啓発
  - ・目的なく承継される空き家の発生の予防・抑制に関する広報誌、ホームページ、冊子等による周知啓発、及び専門家・関係団体等との協働による啓発セミナー、相談会等の開催
- ◆適切な相続手続の必要性の周知啓発



空き家の活用への取組

- ◆空き家の流通・利用の促進
  - ・空き家の改修方法や魅力等の情報発信
- ◆地域の活性化に資する建物としての利用
- ◆空き家の利用促進につながる補助事業等の充実

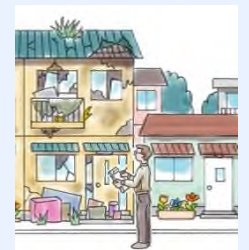
空き家の適切な管理への取組

- ◆適切な管理に対する意識の醸成
  - ・空き家の適切な管理に関する広報誌、ホームページ、冊子等による周知啓発、及び専門家・関係団体等との協働による啓発セミナー等の開催
- ◆適切な管理をすべき所有者等が明確でない空き家への対応
  - ・相続手続等に関する専門家・関係団体等との協働による相談会の開催
- ◆所有者等による適切な管理が出来ない空き家への対応
  - ・空き家の適切な管理等の相談窓口の設置
  - ・空き家管理代行企業、シルバー人材センター等の空き家管理代行を行うことのできる事業者との協働による協力体制の構築

空き家

空き家の管理不全の解消への取組

- ◆管理不全の空き家の所有者等に対する相談体制の整備
- ◆り災建物を含む不良住宅の空き家の除却に対する支援
  - ・り災建物を含む不良住宅の空き家の解体、除去を支援する制度の実施
- ◆管理不全の空き家に対する市の対応
  - ・管理不全の空き家の所有者等による適切な管理の促進
  - ・相続人等が確知できない空き家に対する財産管理制度の適用の可能性の検討



跡地の活用への取組

- ◆跡地の適切な管理を推進するための周知啓発
- ◆跡地の有効利用につながる市場流通の促進
- ◆跡地の地域活性化に資する利用の推進



跡地

\*「目的なく承継される空き家」とは、不動産が相続等で次の所有者に承継されるまでに、適切な情報が伝達されずに「空き家」となる可能性があるもの。