



# 岡崎市 空家等 対策計画

2023 ▶▶▶ 2032

2023年3月  
岡崎市

# 目次

## 第1章 計画の概要

1. 背景と目的	1
2. 位置付け	3
3. 対象となる区域	4
4. 対象となる空き家	5
5. 計画期間	6

## 第2章 空家等の現状と課題

1. 住宅・土地統計調査による空き家の状況	7
2. 本市の人口・世帯の状況	10
3. 本市の空家等の実態	11
4. 空家等対策における課題	30

## 第3章 基本的な方向性

1. 計画の目標	33
2. 基本方針	34
3. 実施体制	35
4. 空家等に関するデータベースの整備	36

## 第4章 具体的な取組

1. 空家等の発生抑制に関する取組	37
2. 空家等の活用促進に関する取組	40
3. 空家等の管理不全解消に関する取組	43
4. 跡地の活用促進に関する取組	49

## 第5章 計画の推進に向けて

1. 計画の見直し	50
2. 計画の評価と進行管理	50

巻末資料 ..... 51

空家等対策の推進に関する特別措置法

岡崎市空家等対策の推進に関する条例

岡崎市空家等対策協議会条例

岡崎市空家等対策協議会名簿

第7次岡崎市総合計画（抜粋）

岡崎市住生活基本計画（抜粋）

アンケート結果（令和3年実態調査）

空家等対策の主な取組実績（平成29年度から令和3年度まで）

# 第1章 計画の概要

## 1. 背景と目的

近年、人口減少や高齢化・少子化の進行による核家族化、高齢者のみの世帯の増加、さらには居住形態の多様化等、社会構造やニーズの変化に伴い、空き家が年々増加しています。空き家の中には、適切な管理が行われていないことにより、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等様々な問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあります。

空き家の問題が全国的に顕在化し、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進する必要性が高まってきたことから、平成27(2015)年5月に「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「空家法」という。)が完全施行されました。これを受けて本市では、庁内において岡崎市空家等対策調整会議を設置するとともに、空家法第7条第1項に基づき、市長の附属機関として岡崎市空家等対策協議会を設置し、地域住民、市議会の議員、学識経験者等と協議を重ねてきました。

空家法では、空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、第4条において、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として位置付けられています。空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、経済的な事情、相続の問題等により、空家等の所有者等が管理責任を全うしない場合等も考えられ、解決すべき課題が多いことから、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための取組の更なる充実を図ることが求められています。

このような背景を踏まえ、本市では、空家等対策を総合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目的とし、空家法第6条第1項に基づき、「岡崎市空家等対策計画」(以下「本計画」という。)を平成29(2017)年8月に策定しました。また、令和2(2020)年7月には、「岡崎市空家等対策の推進に関する条例」(令和2年岡崎市条例第24号。以下「空家条例」という。)を施行し、一部使用中の長屋及び共同住宅の空き住戸を取組の対象に加えました。

この度、令和5(2023)年3月をもって計画期間が満了することに伴い、これまでの市の取組を整理するとともに、社会ニーズの変化や空家等対策に関連する社会情勢の変化を踏まえ、総合的な空家等対策を一層推進するため、本計画を改定します。

## (1) 基本指針の改正

「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」（平成27年2月26日総務省・国土交通省告示第1号。以下「基本指針」という。）は、空家法第5条第1項に基づき、国が定めたものです。この基本指針は、空家法施行後の取組状況や地方公共団体からの要求等を踏まえ、空家等に関する対策を強力に推進するため、空家法第14条第14項に基づく「『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）」（以下「特定空家等ガイドライン」という。）とともに、令和3（2021）年6月に改正されました。

## (2) 「持続可能な開発目標（SDGs）」の実現に向けた取組

「持続可能な開発目標（SDGs）」とは、平成27（2015）年9月の国連サミットにおいて採択された「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現のため、令和12（2030）年を達成年限とし、17のゴールと169のターゲットから構成されている国際目標のことです。本市は、令和2（2020）年7月に内閣府から「SDGs未来都市」に選定されました。

本計画は、持続可能な開発目標（SDGs）の17のゴールのうち、「11.住み続けられるまちづくりを」の達成に向けた取組となります。



図1-1 SDGsの17のゴールと本計画のゴール

## 2. 位置付け

本計画は、空家法第6条第1項に基づき、基本指針に即して定めるものであり、「岡崎市総合計画」においては、分野別指針「暮らしを支える都市づくり」に位置付けられています。また、「岡崎市住生活基本計画」では、空き家対策が3つの基本目標のうち、「安全安心で持続可能な魅力ある住まい・居住環境の形成」、「多様で良質な住宅ストックの形成」の2つに挙げられています。

以上を踏まえ、本計画は、基本指針並びに上位計画となる「岡崎市総合計画」及び「岡崎市住生活基本計画」に整合するとともに、関連計画等との連携を図りながら推進するものとしします。

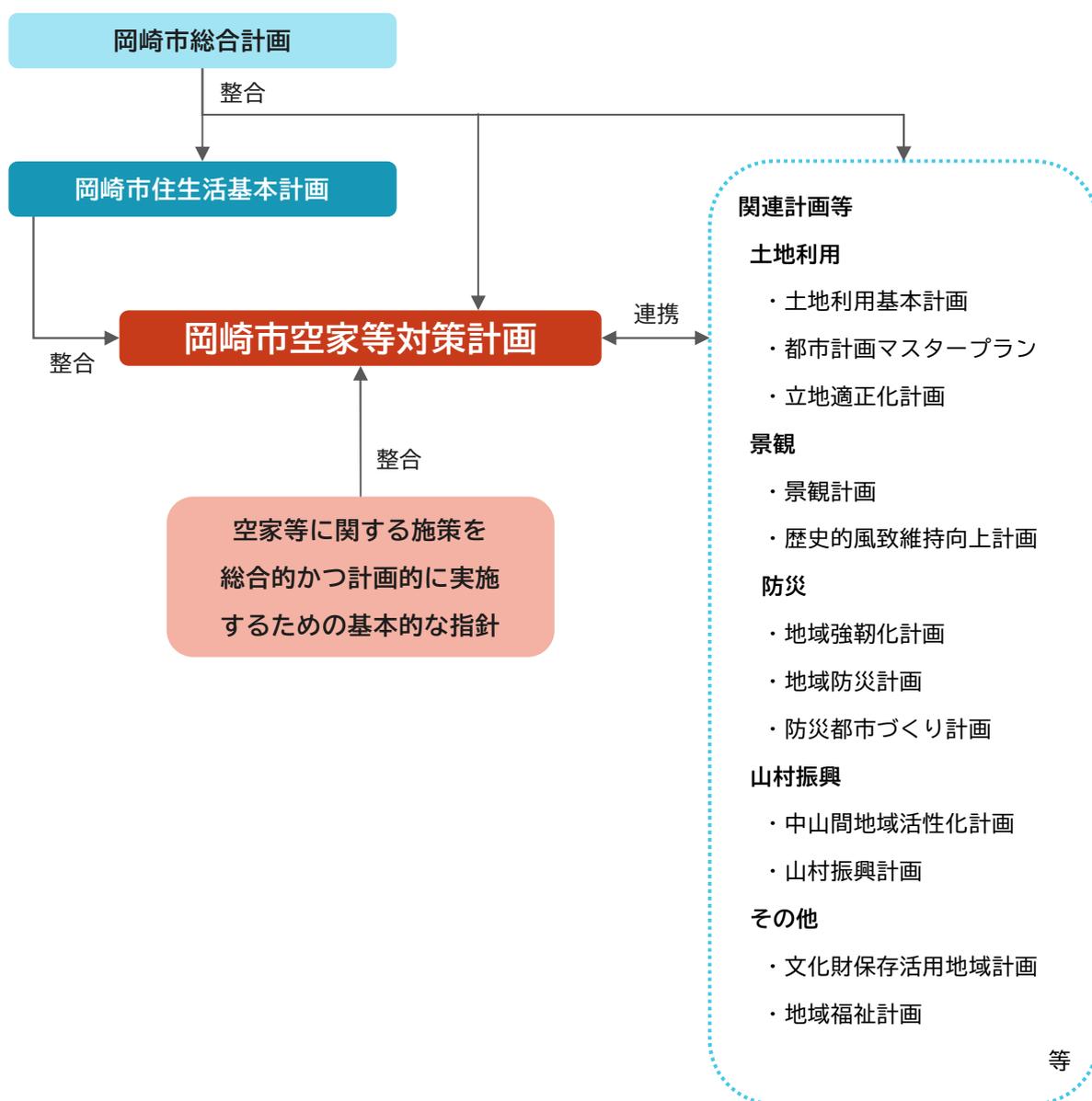


図1-2 関係計画等との関係

### 3. 対象となる区域

本計画の対象となる区域は、**市域全域**とします。

また、本市の都市計画における土地利用の区域が「都市計画区域内」と「都市計画区域外」に、都市計画区域内は「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分されていることから、それぞれの区域に即した空家等対策を推進します。

- ・市街化区域：市街化区域は、市街化の促進を図る区域と位置付けられていることから、健全な市街地形成を図るための空家等対策を推進する。
- ・市街化調整区域：市街化調整区域は、農住一体、田園と調和した良好な景観、健全な地域コミュニティの維持を図るための空家等対策を推進する。
- ・都市計画区域外：都市計画区域外は、自然環境の保全、地域の定住促進、健全な地域コミュニティの維持を図るための空家等対策を推進する。

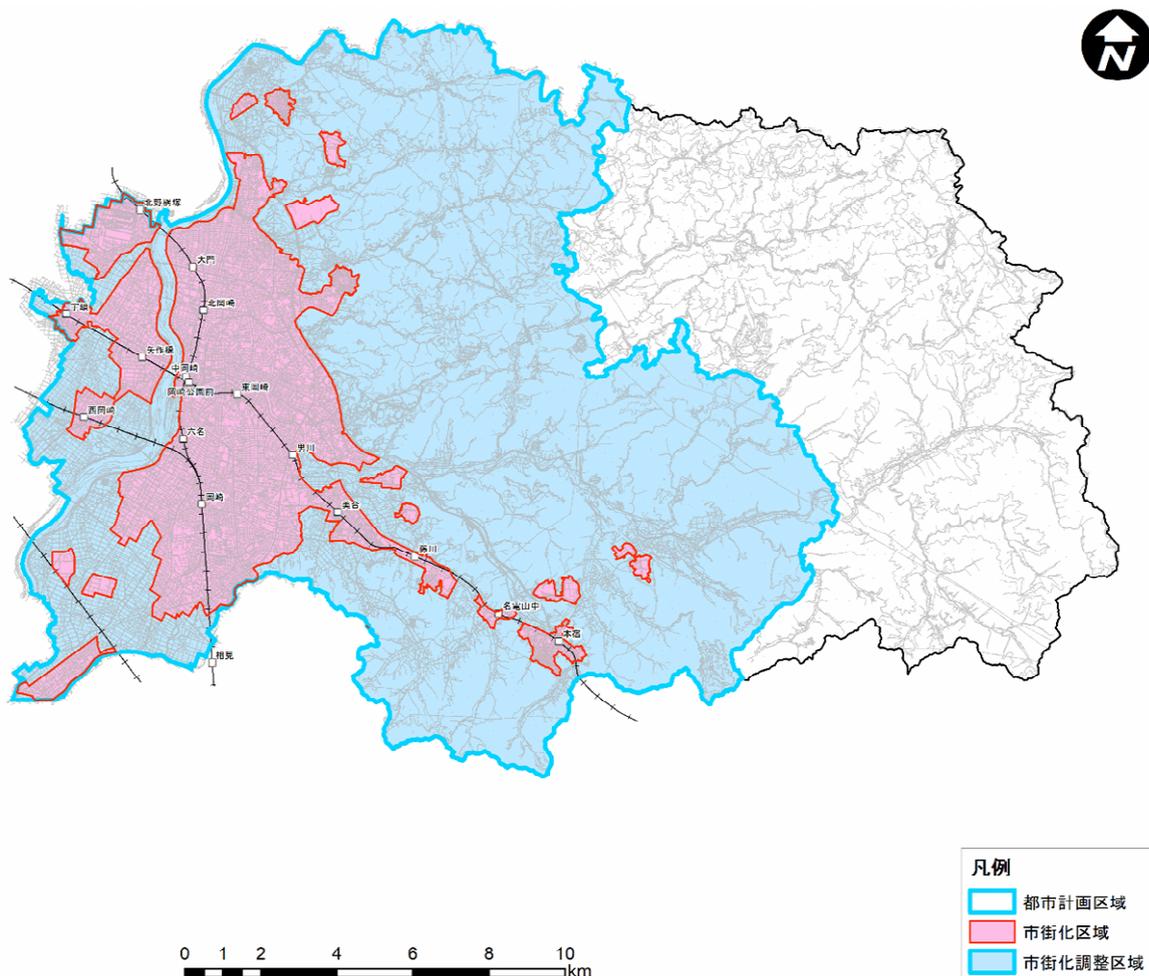


図1-3 計画対象区域

## 4. 対象となる空き家

本計画の対象となる空き家は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」（同条第2項に規定する「特定空家等」（以下「特定空家等」という。）を含む。）及び空家条例第2条第2号に規定する「法定外空家等」（以下「法定外空家等」という。）とします。

### (1) 「空家等」及び「空き家」の表記

本計画においては、対象となる空き家（空家法第2条第1項に規定する「空家等」及び「法定外空家等」）を「空家等」と表記します。ただし、空家法に関連する場合等は、「法定外空家等」を除き、空家法第2条第1項に規定する「空家等」のみを指すものとしします。

「空家等」に限らず、一般的な「空き家」をいう場合、名称に含まれる場合、他計画等から引用する場合等は、「空き家」と表記します。

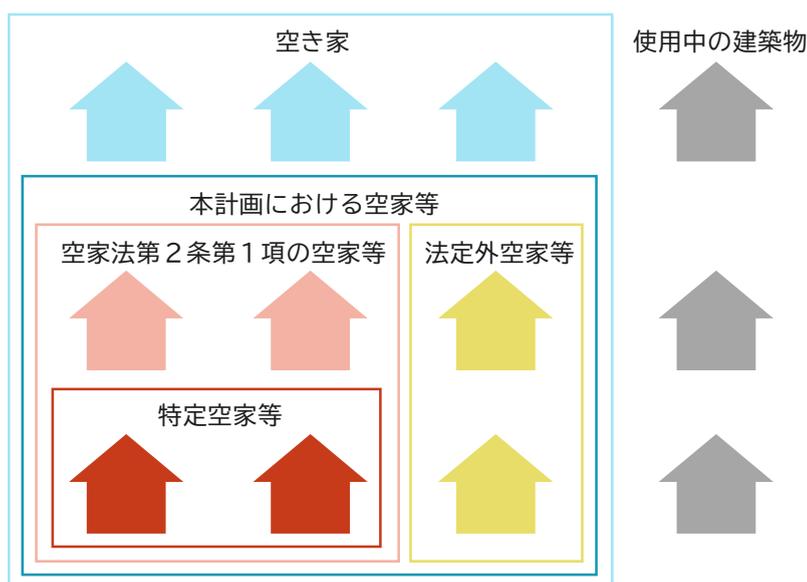


図 1-4 本計画における「空家等」や「空き家」などの関係

### (2) 空家法第2条第1項に規定する「空家等」

空家法第2条第1項に規定する「空家等」とは、敷地内にある全ての建築物（老朽化、火災等により著しく損壊し建築物でなくなったものを含む。）及びこれに附属する工作物が居住、営業等の特定の目的に使用されていない状態であり、その状態が一定期間（おおむね1年以上）継続しているもの（火災、使用者の死亡等により一定期間継続する見込みであるものを含む。）のことで、その敷地を含みます。

### (3) 法定外空家等

「法定外空家等」とは、長屋又は共同住宅の住戸（老朽化、火災等により著しく損壊し住戸でなくなったものを含む。）及びこれに附属する工作物が居住、営業等の特定の目的に使用されていない状態であり、その状態が一定期間（おおむね1年以上）継続しているもの（火災、使用者の死亡等により一定期間継続する見込みであるものを含む。）のことで、その敷地を含みます。

本市では、空家条例第2条第2号により、一部の住戸が使用されている長屋又は共同住宅の「空き住戸」を「法定外空家等」と規定し、取組の対象としています。

- 長屋又は共同住宅の全ての住戸が空き住戸となっている場合



- 長屋又は共同住宅の一部の住戸が空き住戸となっている場合



図 1-5 長屋又は共同住宅の場合

## 5. 計画期間

本計画の計画期間は、上位計画となる「岡崎市住生活基本計画」の計画期間が令和4（2022）年度から令和13（2031）年度までとなっていることから、**令和5（2023）年度から令和14（2032）年度までの10年間**とします。

なお、今後の社会経済情勢や国の動向などを踏まえ、おおむね5年後を目安に各事業の進捗等を評価し、必要に応じて本計画の見直しを行うこととします。

## 第2章 空家等の現状と課題

### 1. 住宅・土地統計調査による空き家の状況

住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、総務省が5年ごとに行う調査（抽出調査で、調査結果の数値は推計値）であり、「空き家」は図2-1のように分類されています。

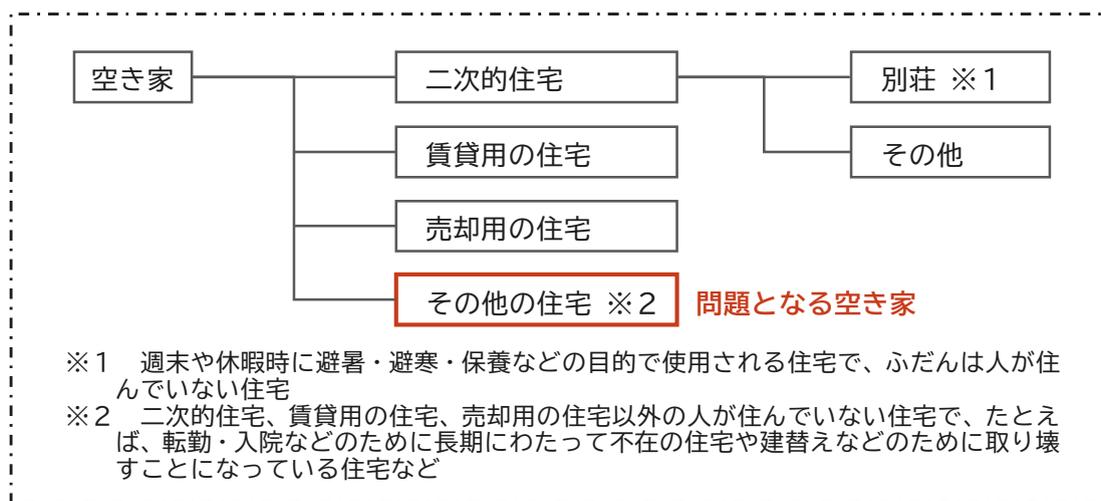


図2-1 住宅・土地統計調査における空き家の分類

全国においては、平成30年の調査によると、空き家の総数は849万戸（マンション等の住戸を含む。）と推計されていて、平成5年と比較すると約2倍となっています。空き家のうち、「二次的住宅」や「賃貸・売却用の住宅」を除いた「その他の住宅」は、349万戸となっており、平成20年から平成30年までの10年間では、「賃貸・売却用の住宅」の増加は約3%と緩やかであったのに対し、「その他の住宅」は約30%増加しています。

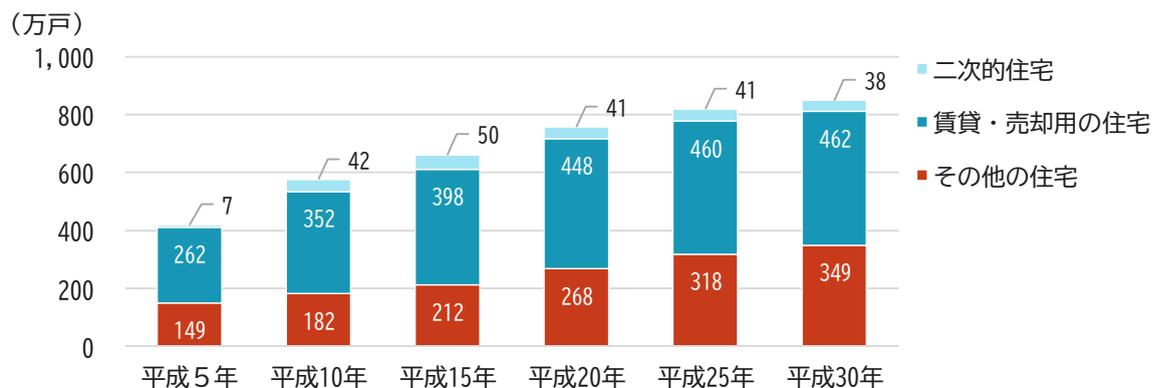


図2-2 全国の空き家の推移（資料：「住宅・土地統計調査」総務省）

本市においては、平成30年の調査によると、空き家の総数は12,690戸（マンション等の住戸を含む。）と推計されていて、そのうち、「二次的住宅」や「賃貸・売却用の住宅」を除いた「その他の住宅」は、5,880戸となっています。平成20年から平成30年までの10年間では、「賃貸・売却用の住宅」の増加は約1%と緩やかであったのに対し、「その他の住宅」は約30%増加しており、全国と同じ傾向が見られます。

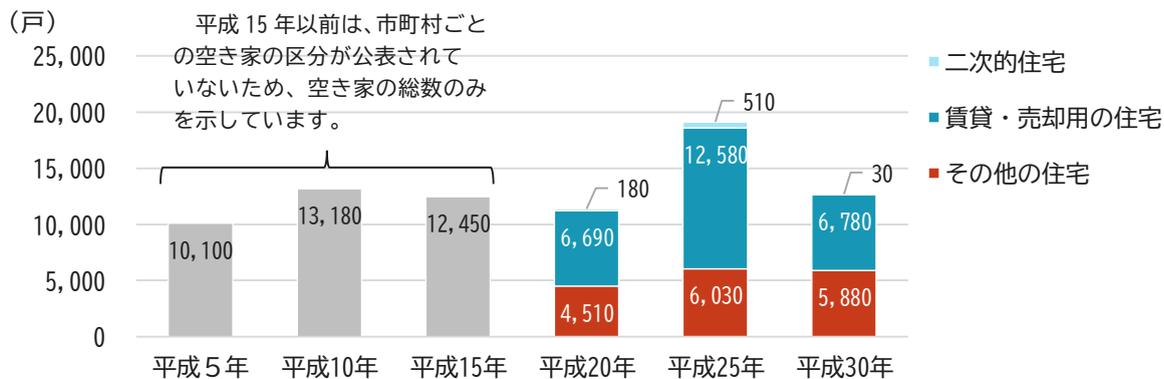


図 2-3 本市の空き家の推移 (資料:「住宅・土地統計調査」総務省)

全国の空き家率（住宅全体に占める空き家の割合）とその他の住宅率（住宅全体に占める「その他の住宅」の割合）は、ともに増加傾向であり、平成30年の調査では、それぞれ13.6%、5.6%と過去最高となっています。

一方、本市の空き家率とその他の住宅率は、ともに全国よりも低い水準で推移しています。

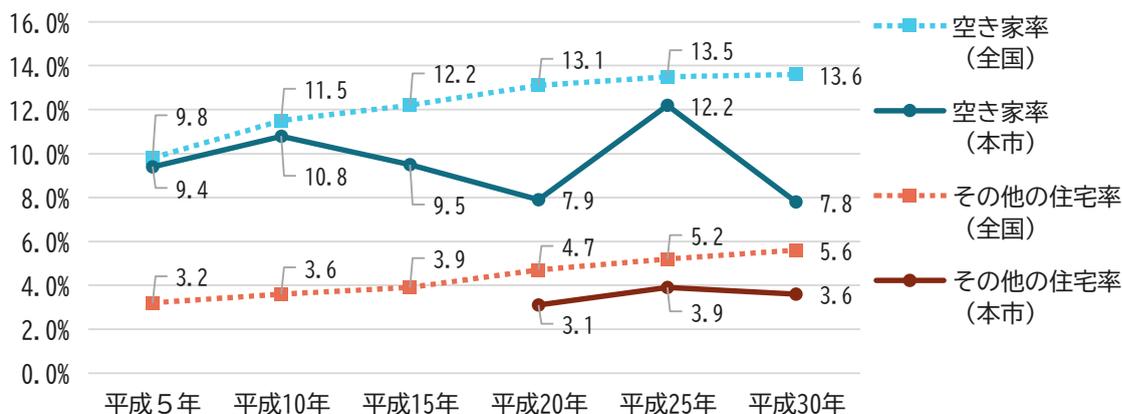


図 2-4 空き家率とその他の住宅率の推移 (資料:「住宅・土地統計調査」総務省)

平成 30 年におけるその他の住宅率を比較すると、愛知県は全国よりも低くなっています。

また、本市のその他の住宅率は、愛知県よりも低くなっていますが、愛知県内の「政令指定都市」・「中核市」の 5 市の中では、名古屋市に次いで 3 番目、西三河地域の 10 市町の中では、幸田町に次いで 5 番目に低く、どちらも中間に位置しています。

西三河地域と東三河地域を比較すると、西三河地域の 10 市町のうち半数が愛知県のその他の住宅率を下回っているのに対して、東三河地域の 5 市は全て愛知県を上回っており、西三河地域は東三河地域よりその他の住宅率が低い傾向にあるといえます。

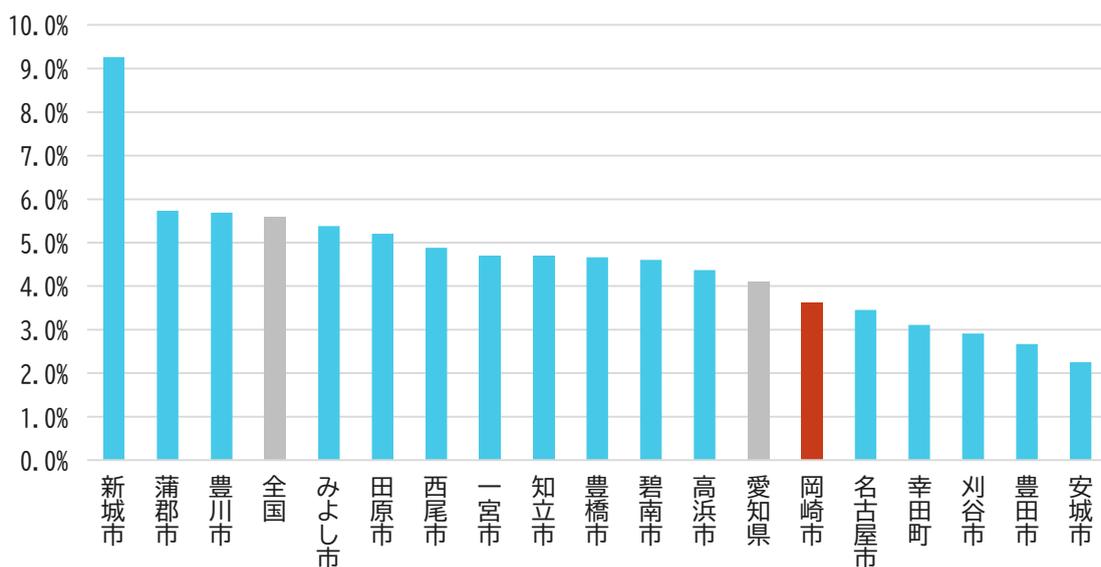


図 2-5 全国、愛知県、愛知県内の政令指定都市・中核市、西三河地域の市町、東三河地域の市のその他の住宅率（平成 30 年）

（資料：「住宅・土地統計調査」総務省）

## 2. 本市の人口・世帯の状況

本市の人口は令和 17（2035）年まで増加していく見通しであり、今後も当面は人口増加を前提としたまちづくりが求められます。

世帯数は今後も当面は増加していきますが、単独世帯が急増する見通しで、夫婦のみの世帯は、単独世帯ほどではないものの増加する見通しです。さらに、世帯主 65 歳以上の単独世帯・夫婦のみ世帯が急増していく見通しであり、これらの世帯が住む住宅が将来、空き家となる可能性があります。



図 2-6 人口、世帯数、世帯あたりの人員の推移と将来推計

(資料：次期総合計画策定支援業務人口推計報告書（平成 31（2019）年 3 月）)

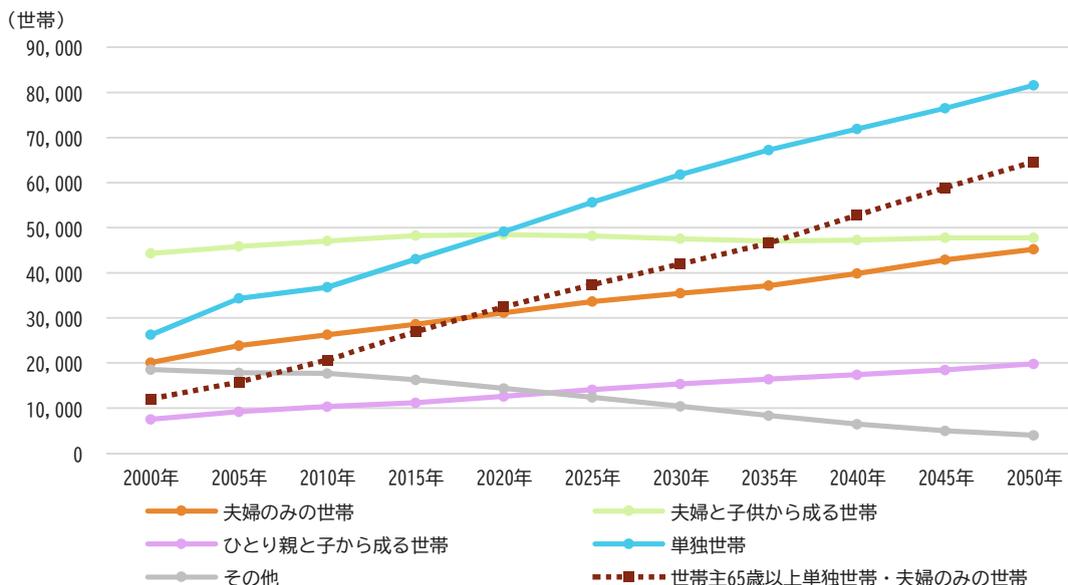


図 2-7 世帯類型別世帯数の推移と将来推計

(資料：次期総合計画策定支援業務人口推計報告書（平成 31（2019）年 3 月）)

### 3. 本市の空家等の実態

#### (1) 実態調査

本市における空家等の実態を把握するため、空家法第9条第1項又は空家条例第6条第1項に基づき、平成28年と令和3年に実態調査を行いました。実態調査では、机上調査で抽出された空家等候補（令和3年は3,286件。うち、平成28年の実態調査、通報・苦情等により既に把握していたものは1,453件）について現地調査を行い、空家等と判断したもの（令和3年は1,813件）を対象として、所有者等に対する意向調査を行いました。

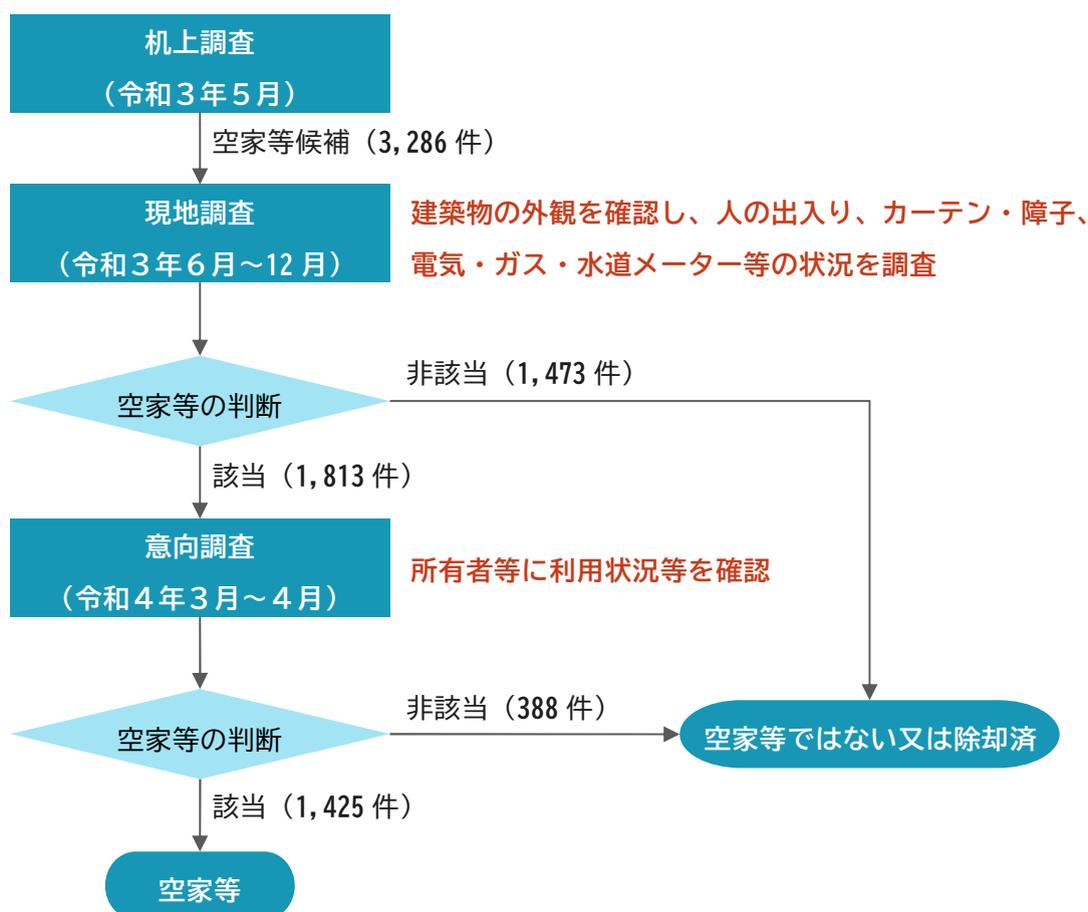


図 2-8 実態調査の流れ

実態調査の結果は表 2-1 のとおりです。基本的には、所有者等に対する意向調査の対象としたもののうち、回答のなかったもの（調査票を送付できなかったものを含む。）及び「建築物を利用していない」と回答のあったものを「空家等」と判断しています。

表2-1 実態調査結果（令和4年4月末日現在）

区分		平成28年（件）	令和3年（件）
空家等	空家法第2条第1項に規定する空家等	880	1,410
	法定外空家等	-	15
空家等ではない		1,121	1,345
除却済		392	516
合計		2,393	3,286

本計画策定時（平成28年）と比較すると、空家等は市域全域で増加しています。

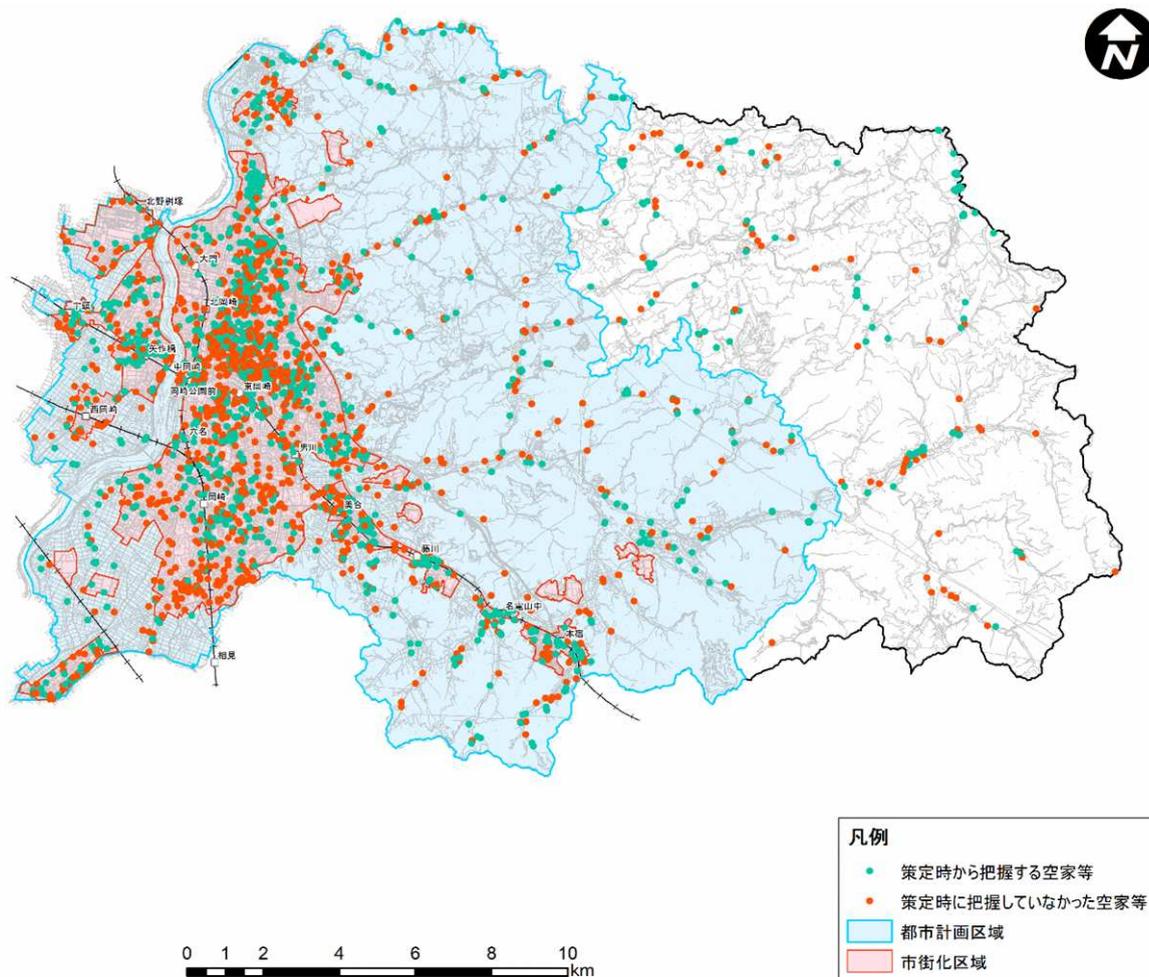


図2-9 空家等の分布

①管理不全レベル

「空家等」について、建築物、工作物、敷地の管理状況や立地状況から管理不全レベル（「危険度」、「迷惑度」、「影響度」）を判定しました。

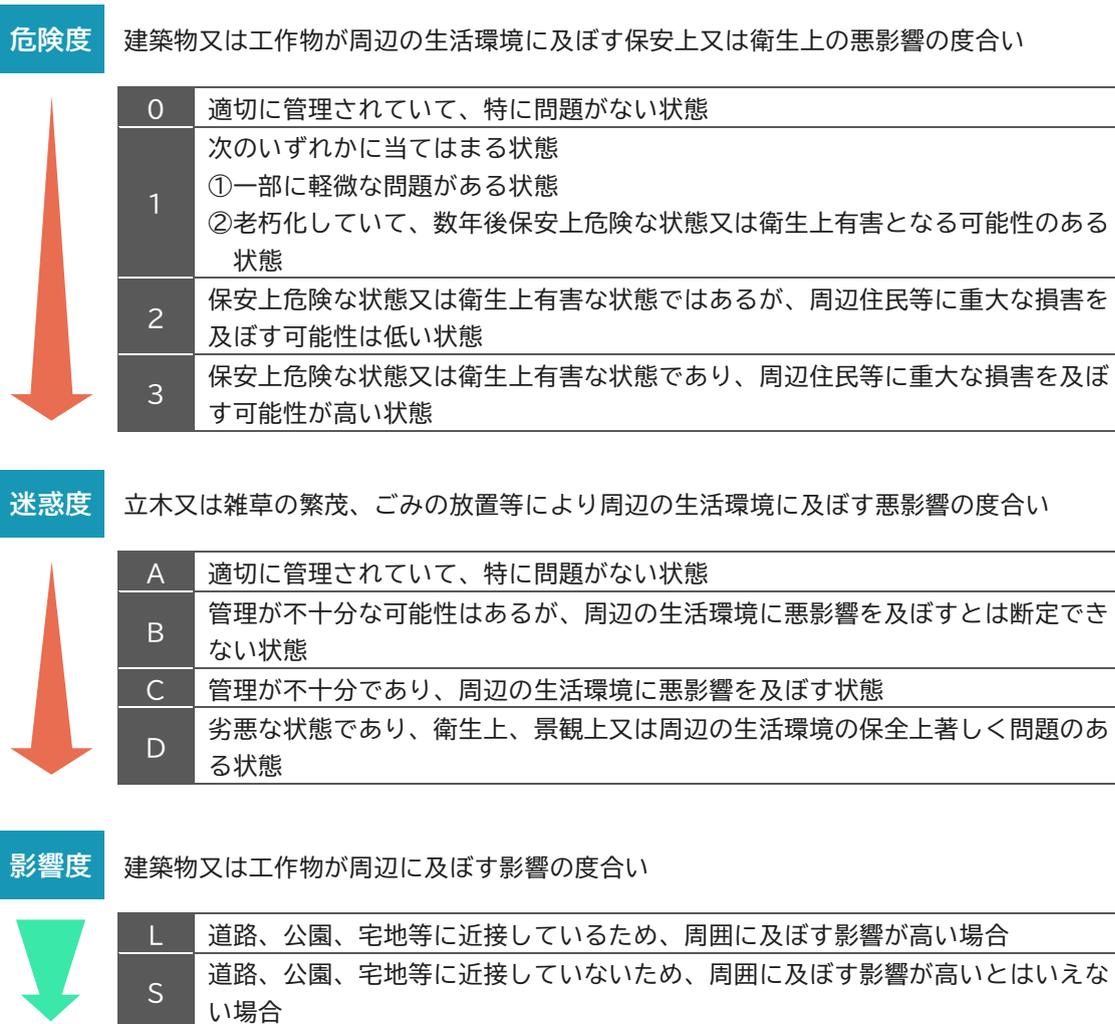


図 2-10 空家等の管理不全レベル

表 2-2 空家等の「危険度」、「迷惑度」、「影響度」（令和4年4月末日現在）

危険度	件数	割合	迷惑度	件数	割合	影響度	件数	割合
0	794	55.7%	A	636	44.6%	L	1,222	85.8%
1	400	28.1%	B	613	43.0%	S	203	14.2%
2	156	10.9%	C	165	11.6%	計	1,425	100.0%
3	75	5.3%	D	11	0.8%			
計	1,425	100.0%	計	1,425	100.0%			

「危険度」、「迷惑度」の関係を見ると、適切に管理されている「危険度0－迷惑度A」が456件と最も多く、適切に管理されている空家等が全体の32%を占めており、雑草の手入れが行き届いていない等、管理が不十分な可能性のある「危険度0－迷惑度B」が287件と次いで多くなっています。

また、建物に軽微な問題や老朽化が見られる「危険度1」のうち、雑草等が適切に管理されている「迷惑度A」、雑草の手入れが行き届いていない等、管理が不十分な可能性のある「迷惑度B」は合わせて343件であり、特に大きな問題のない空家等は、全体の76%を占めています。

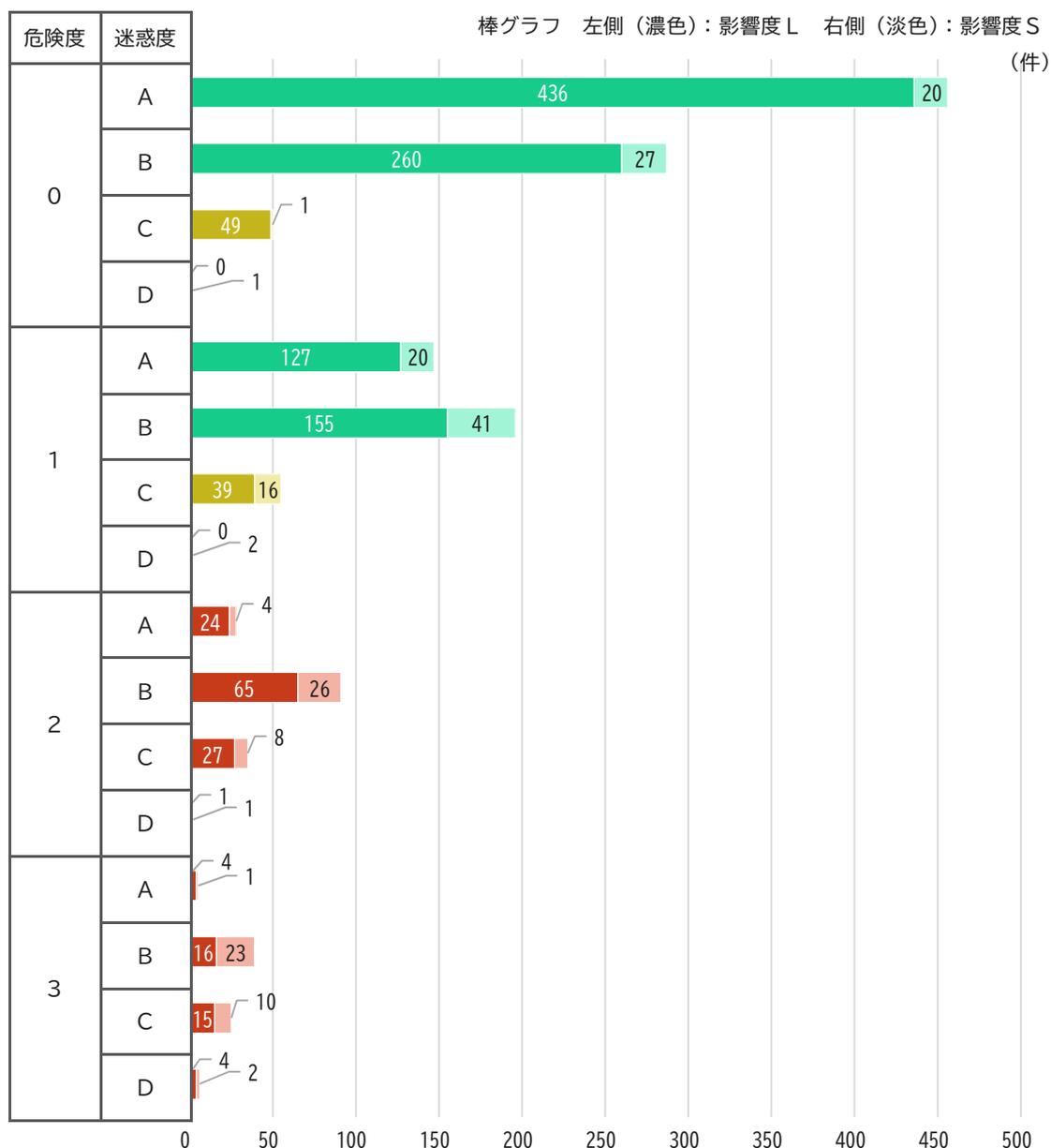


図2-11 空家等の「危険度」、「迷惑度」、「影響度」の関係

また、「適正管理を促進すべき空家等」となる「影響度L」のうち、「危険度2・3」又は「迷惑度C・D」のものは244件で、市街化区域に多く存在しています。

それらの中で、適切な管理が行われていないために、周辺の生活環境に著しく悪影響を及ぼす状態の「危険度3」又は「迷惑度D」の空家等は40件、将来周辺の生活環境に著しく保安上若しくは衛生上の悪影響を及ぼす状態となることが予見される「危険度2」の空家等（「迷惑度D」の空家等を除く。）は116件となっています。これら156件のうち、特定空家等に認定されている空家等は3件あり、他の153件は特定空家等候補となります。

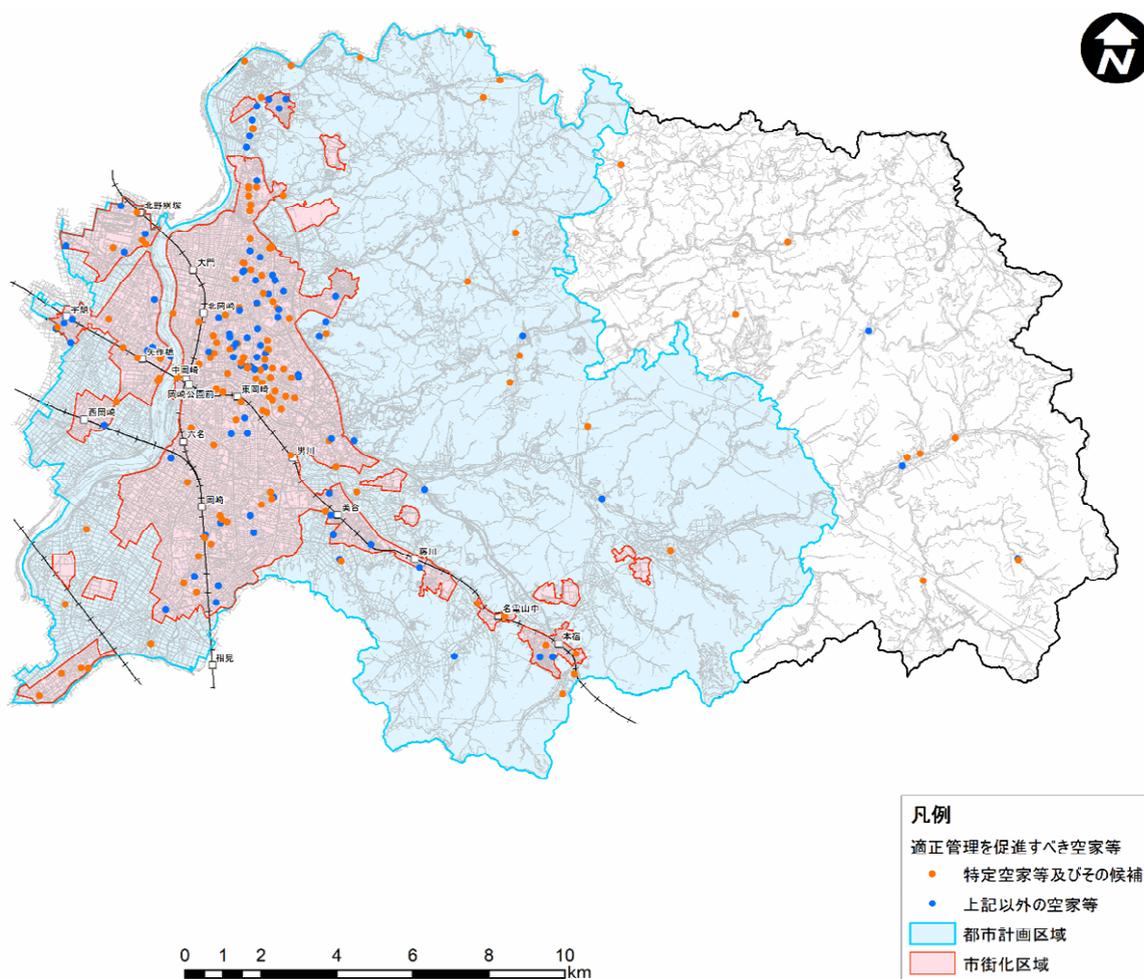


図 2-12 適正管理を促進すべき空家等

## ②都市計画区分ごとの推移

都市計画区分ごとに比較すると、市街化区域では 383 件、市街化調整区域では 137 件、都市計画区域外では 25 件と、本計画策定時（平成 28 年）からそれぞれ 61%、74%、36%の増加となっており、増加率は市街化調整区域が最も高く、都市計画区域外が最も低くなっています。

一方で、市街化区域では、本計画策定時から把握する空家等が 64%減少していることから、空家等の活用や取壊しがある程度進んでいると考えられます。これに対し、市街化調整区域では 42%、都市計画区域外では 30%と、市街化区域ほどの減少は見られず、空家等の活用や取壊しが進みにくいことが推測できます。

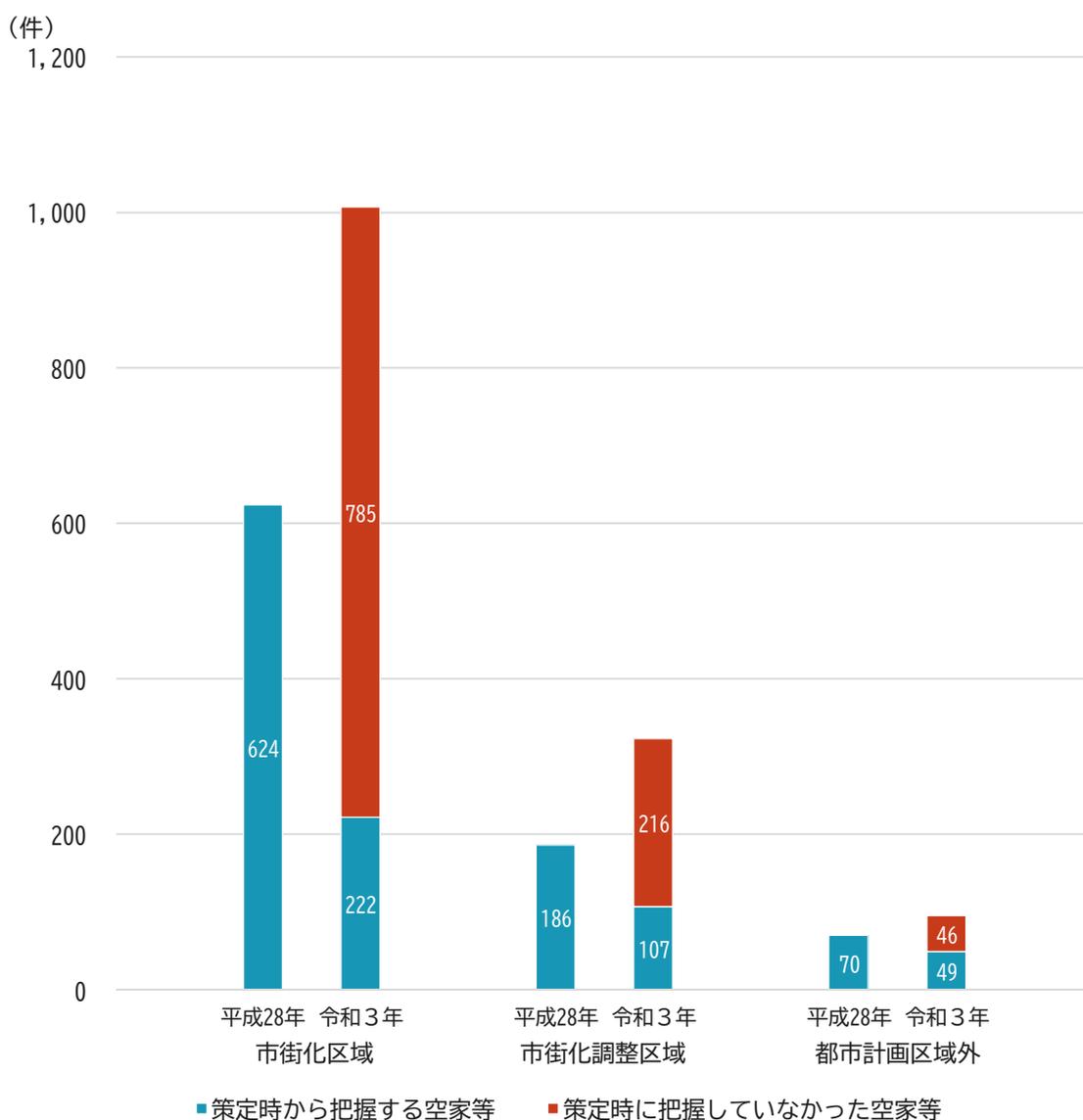


図 2-13 都市計画区分ごとの空家等の推移

## (2) 管理不全の空家等への対応

本市では、適切な管理が行われていない空家等について、市民等から苦情等を受けたときは、その都度、空家等の所有者等に対し、適切な管理を行うよう指導等を行っています。指導等による管理不全状態の改善効果は見られますが、新規の苦情等は後を絶ちません。

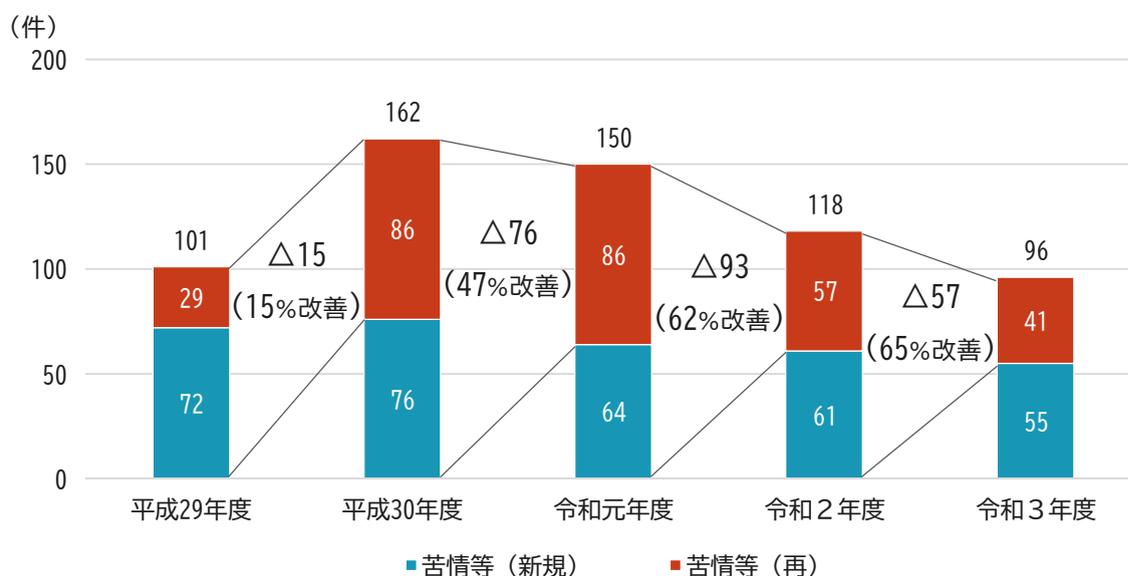


図 2-14 通報・苦情の推移

適切な管理が行われていない空家等の中には、表 2-3 に示すような対応が困難なものも存在します。

表 2-3 対応困難な空家等（令和 4 年 4 月末日現在）

対応困難な事由	内容	件数
相続人が不存在	法定相続人がいない又は相続人全員が放棄をしている。	11
所有者等の居場所が不明	所有者等の住所が空家等の所在となっている等で居場所が分からない。	3
複雑な相続関係（相続人多数等）	長年相続登記がなされていないために、法定相続人が多数となっていたり、一部の相続人が放棄していたりすることで複雑化している。	8
無接道等	建築基準法上の道路に接していない。	173
	道路幅員が狭く解体重機等が入れない。	39
土砂災害等のおそれ	土砂災害特別警戒区域内にあるため活用が困難である。	90

※ 相続人不存在かつ無接道等であるなど対応困難な事由が複数発生している空家等もあります。

### (3) アンケート結果

#### ①所有者等アンケート（意向調査）

現地調査により「空家等」と判断した建築物の所有者等を対象に、空家等に関する意向調査を行いました。対象となる1,813件のうち、固定資産課税台帳の納税義務者等の調査の結果、宛先が判明した1,742件について、所有者等に調査票を発送しました。

##### <調査概要>

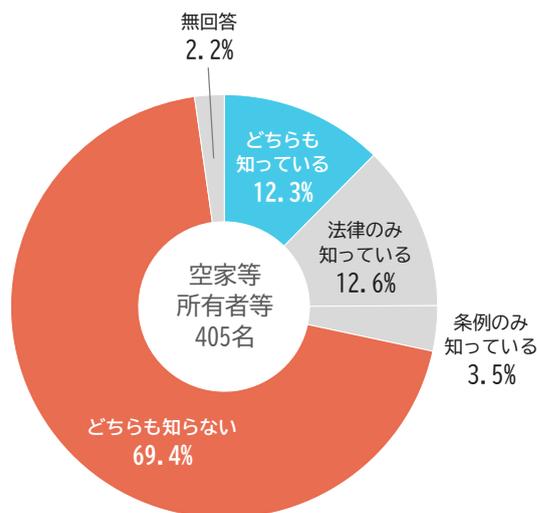
- ・調査方法：郵送
- ・調査期間：令和4年3月11日～令和4年4月28日
- ・郵送数：1,742通
- ・回収数：807通
- ・回収率：46.3%

##### <調査結果（抜粋）>

回答者全体の結果である場合は「建築物所有者等」、問4で「利用していない」と回答した人の結果である場合は「空家等所有者等」と記載しています。

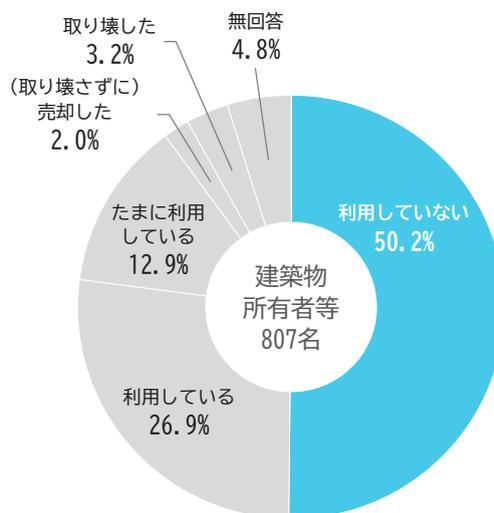
#### 空家法、空家条例の認知度 【問1】

空家法、空家条例について、「どちらも知っている」空家等所有者等は12.3%であったのに対し、「どちらも知らない」空家等所有者等は69.4%となっています。



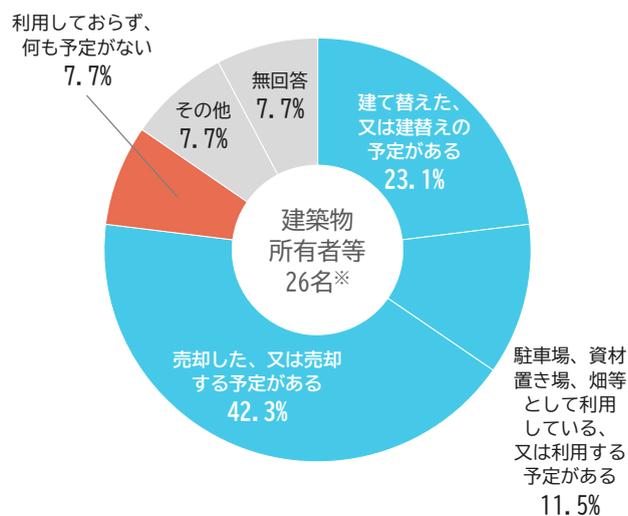
**建築物の利用状況 【問4】**

「利用していない」建築物（空家等）が50.2%となっています。



**建築物取壊し後の土地の利用状況 【問5】**

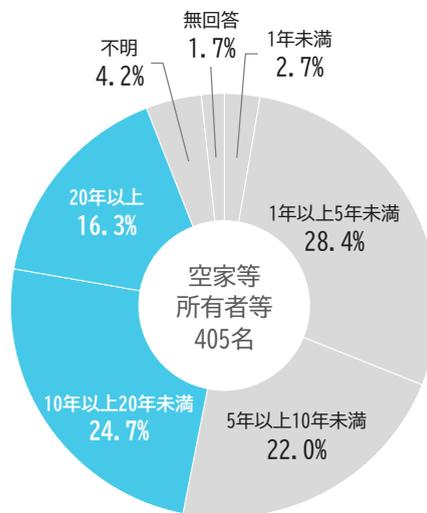
既に利用しているものや利用する予定があるものは76.9%となっており、「利用しておらず、何も予定がない」ものは7.7%となっています。



※ 問4で「取り壊した」と回答した人

**空家等となっている期間 【問8】**

空家等となっている期間が10年以上の建築物は41.0%あります。



■ 空家等になってからの期間と都市計画区分との関係を見ると、期間が長くなるほど「市街化調整区域」や「都市計画区域外」における空家等の割合が大きくなる傾向にあります。【問8】×【都市計画区分】

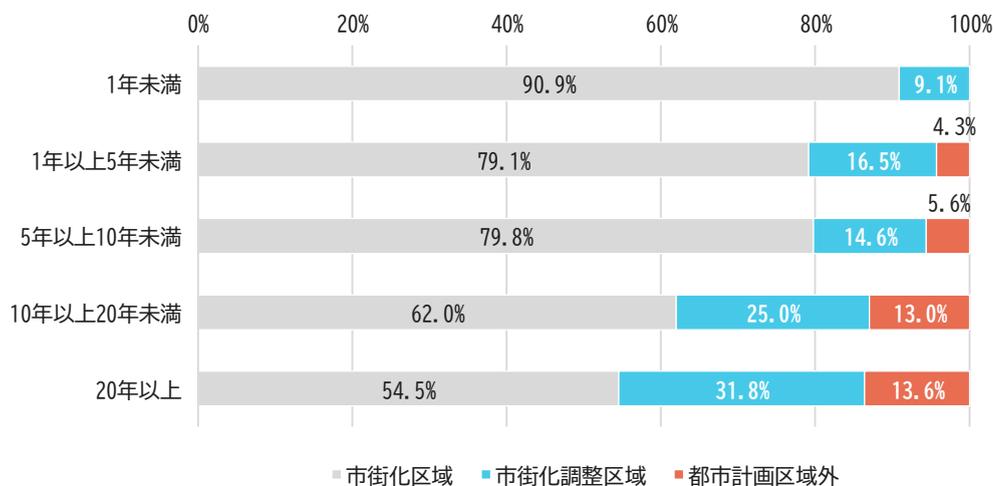
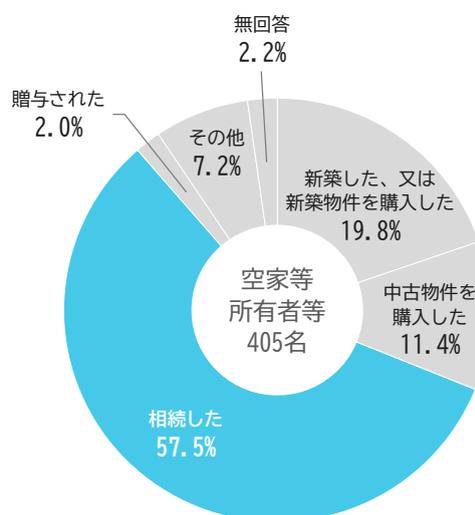


図 2-15 空家等の期間別の各都市計画区分の割合

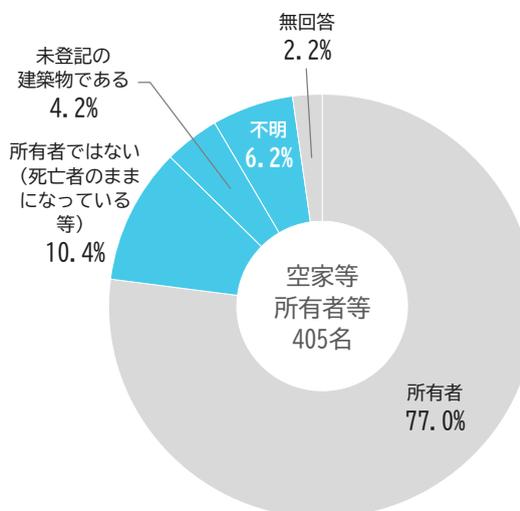
**建築物の取得方法 【問 11】**

「相続した」が57.5%と最も多くなっています。



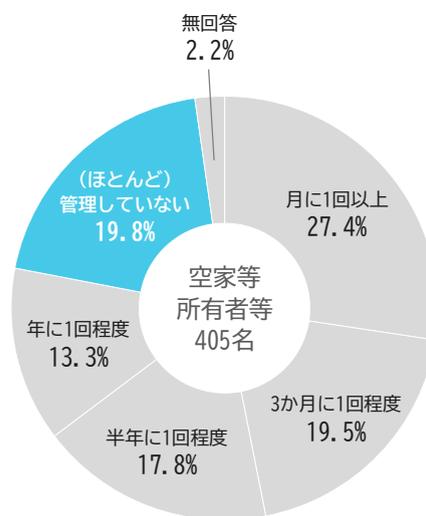
**建築物の登記名義人 【問 12】**

「所有者ではない（死亡者のままになっている等）」、「未登記の建築物である」、「不明」が合わせて20.8%となっています。



**空家等の管理の頻度 【問 15】**

「(ほとんど) 管理していない」が 19.8% となっています。



■ 管理の頻度と空家等の状態の関係をみると、「(ほとんど) 管理していない」空家等では、管理不全の空家等（「危険度 2・3」又は「迷惑度 C・D」）が 35.0% あり、「年に 1 回程度」管理している空家等の 2 倍近くとなっています。

**【問 15】 × 【管理不全レベル】**

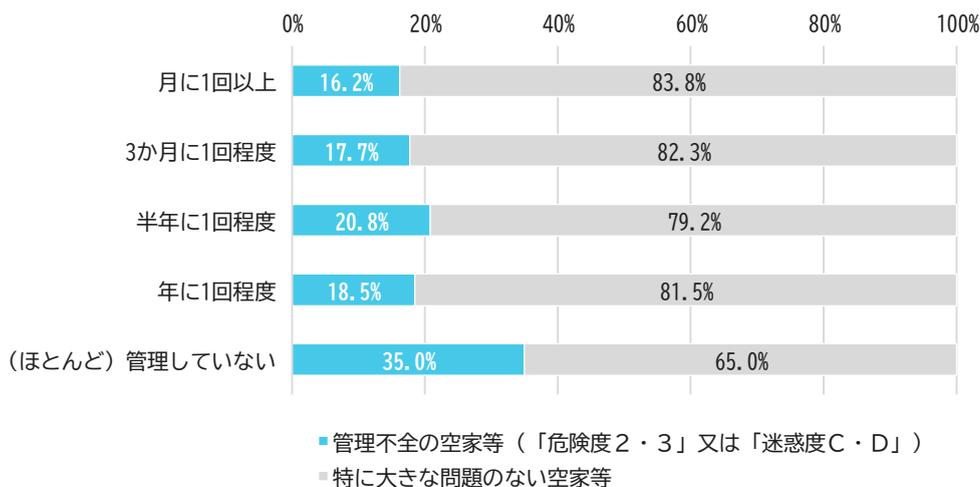
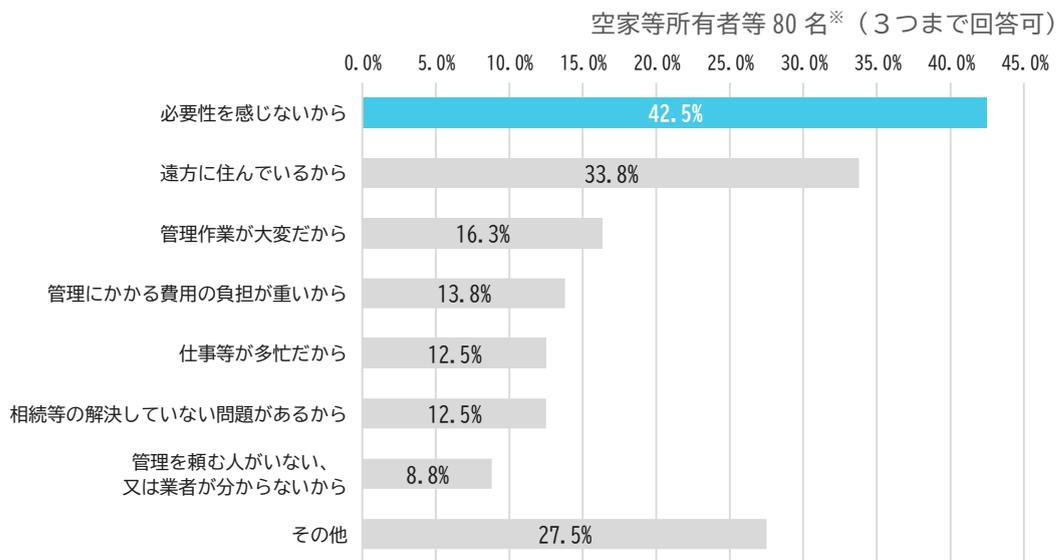


図 2-16 管理の頻度と空家等の状態の関係

**空家等を管理していない理由 【問 18】**

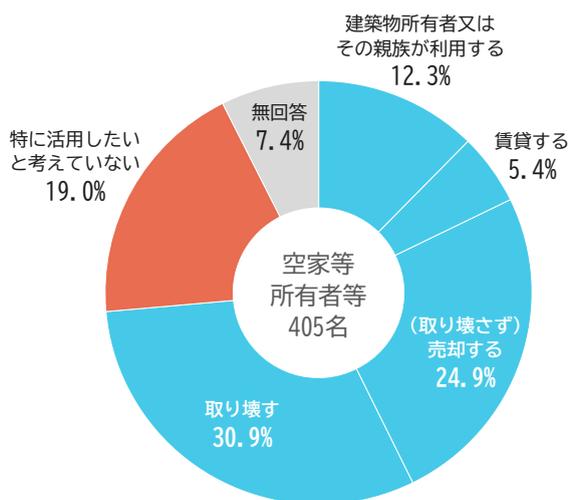
空家等を（ほとんど）管理していない人の管理をしていない理由は、「必要性を感じないから」が42.5%と最も多くなっています。



※ 問 15 で「（ほとんど）管理していない」と回答した人

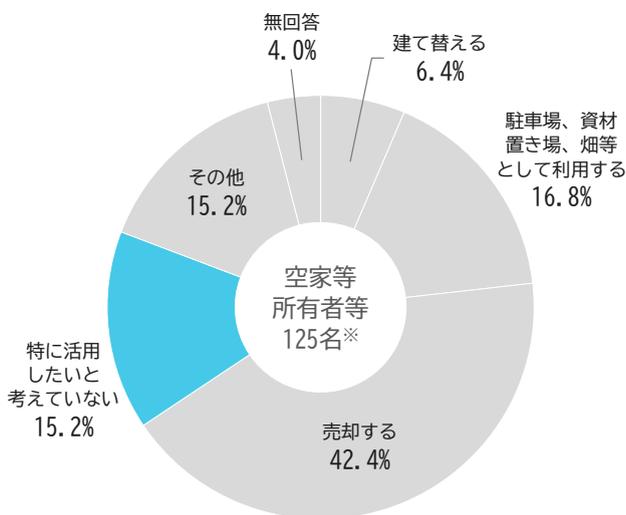
**建築物の今後の活用 【問 22】**

「特に活用したいと考えていない」所有者等が19.0%いる一方で、活用したい（取り壊したい）と考えている所有者等は73.5%となっています。



**建築物取壊し後の土地の活用 【問 23】**

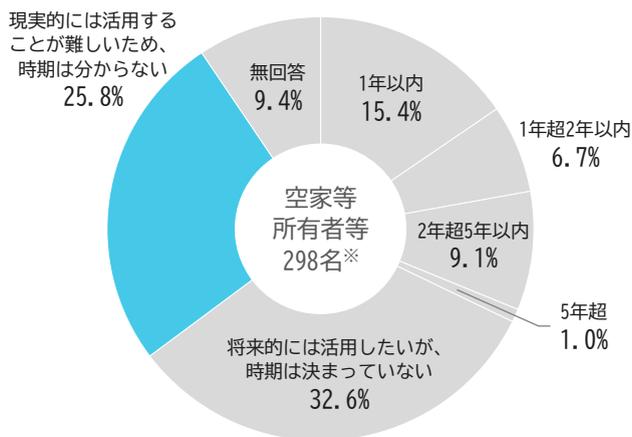
建築物取壊し後の土地を「特に活用したいと考えていない」人は、取り壊したいと考えている所有者等の15.2%であり、空家等所有者等(405名)の4.7%となっています。



※ 問22で「取り壊す」と回答した人

**建築物活用（取壊し）の予定時期 【問 24】**

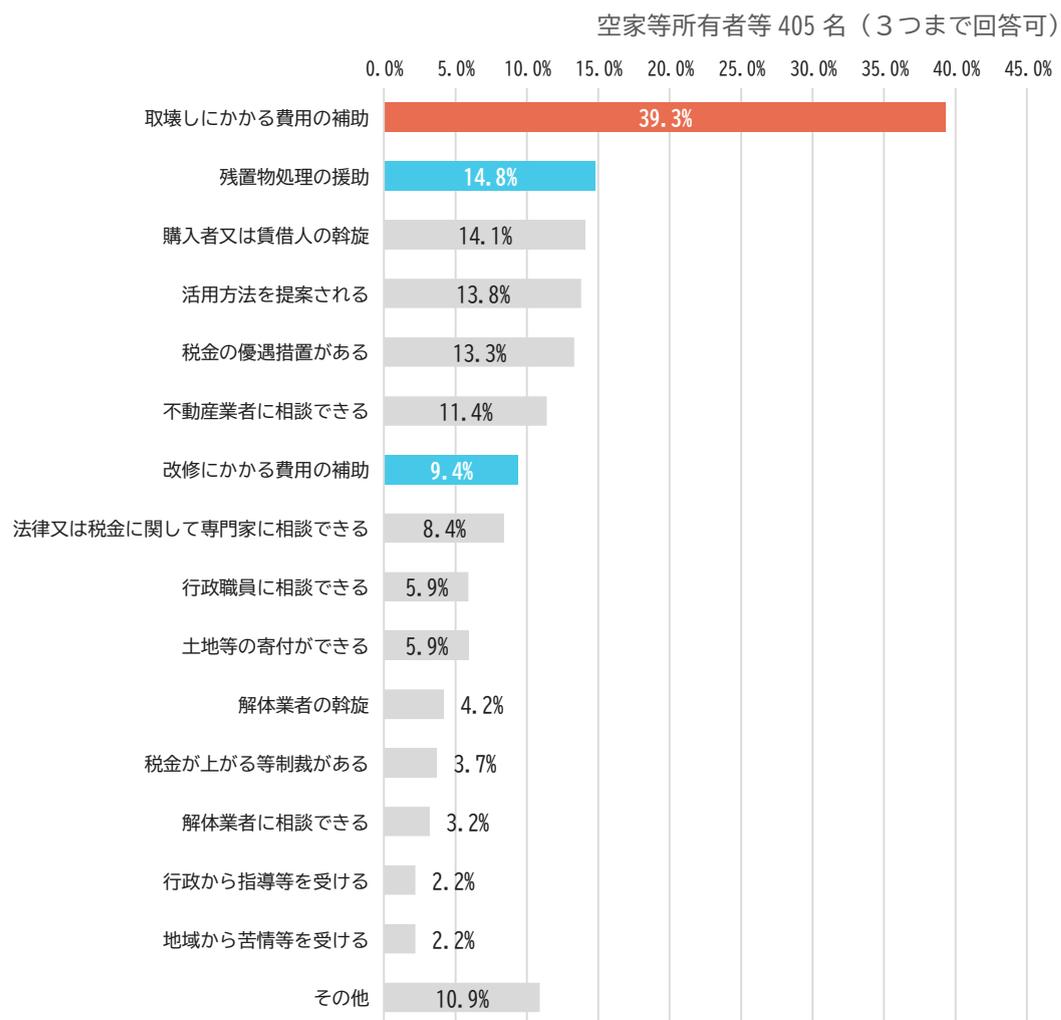
「現実的には活用することが難しいため、時期は分からない」が25.8%となっています。



※ 問22で「建築物所有者又はその親族が利用する」、「賃貸する」、「(取り壊さず)売却する」又は「取り壊す」と回答した人

## 建築物を活用する（取り壊す）きっかけとなること 【問26】

「取壊しにかかる費用の補助」が39.3%と最も多く、「残置物処分の援助」が14.8%と次いで多くなっており、「改修にかかる費用の補助」は9.4%となっています。



## ②町総代アンケート

町総代は日頃より町内の状況を把握し、行政と連携して地域づくりを推進しているため、町内の空家等に関するアンケートの協力を依頼しました。

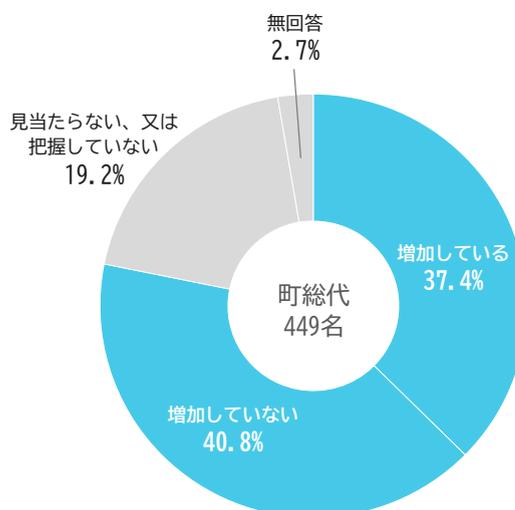
### <調査概要>

- ・調査方法：郵送
- ・調査期間：令和4年3月18日～令和4年4月28日
- ・郵送数：556通
- ・回収数：449通
- ・回収率：80.8%

### <調査結果（抜粋）>

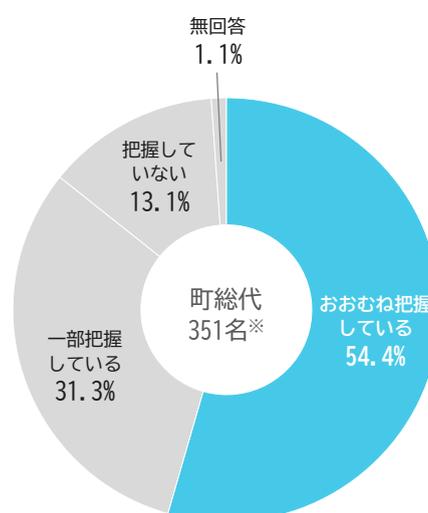
#### 町内の空家等の状況 【問1】

町内の空家等が「増加している」は37.4%、「増加していない」は40.8%となっています。



#### 空家等所有者等の連絡先の把握状況 【問2】

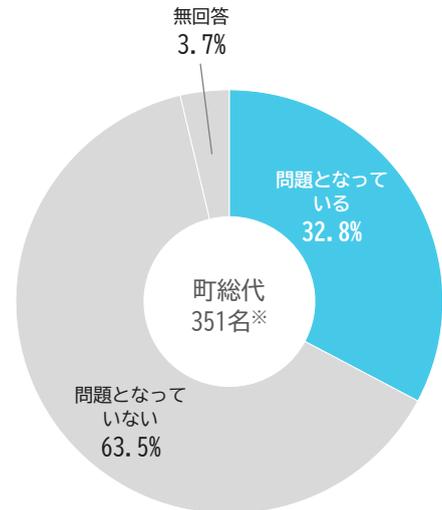
「おおむね把握している」が54.4%となっています。



※ 問1で「増加している」又は「増加していない」と回答した人

**町内の空家等の問題 【問3】**

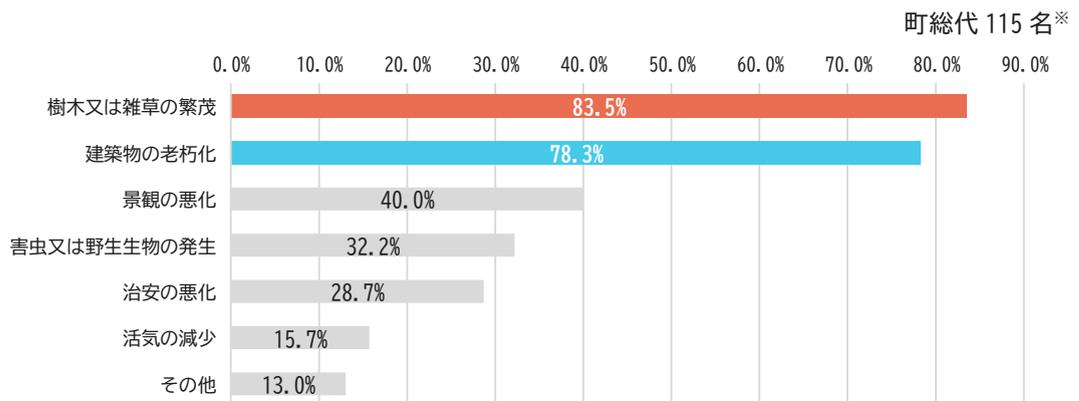
空家等が「問題となっている」地域は32.8%となっています。



※ 問1で「増加している」又は「増加していない」と回答した人

**空家等で問題となっていること 【問4】**

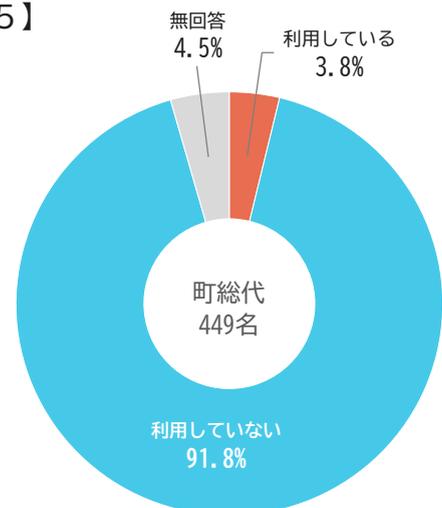
「樹木又は雑草の繁茂」が83.5%と最も多く、「建築物の老朽化」が78.3%と次いで多くなっています。



※ 問3で「問題となっている」と回答した人

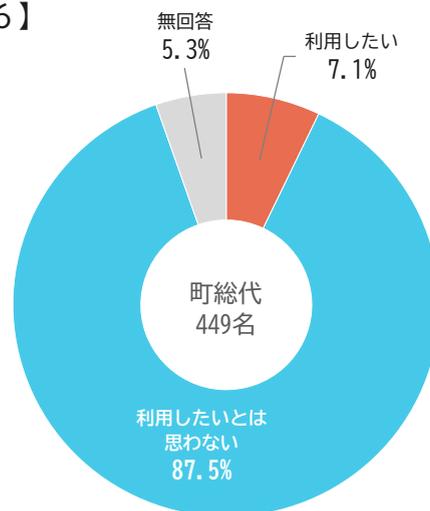
**町内会での空家等又は空き地の利用状況 【問5】**

「利用している」町内会が3.8%、「利用していない」町内会が91.8%となっています。



町内会での空家等又は空き地の利用希望 【問6】

「利用したい」が7.1%、「利用したいとは思わない」が87.5%となっています。



③事業者アンケート

インターネット検索等により、空家等対策に関連する事業を行っていると思われる事業者を抽出し、空家等対策に関連する事業についてのアンケートの協力を依頼しました。

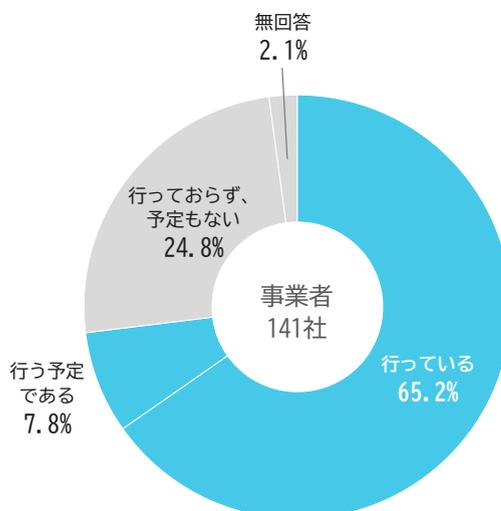
<調査の概要>

- ・調査方法：郵送（WEBによる回答可）
- ・調査期間：令和4年3月18日～令和4年4月28日
- ・回収数：141通

<調査結果（抜粋）>

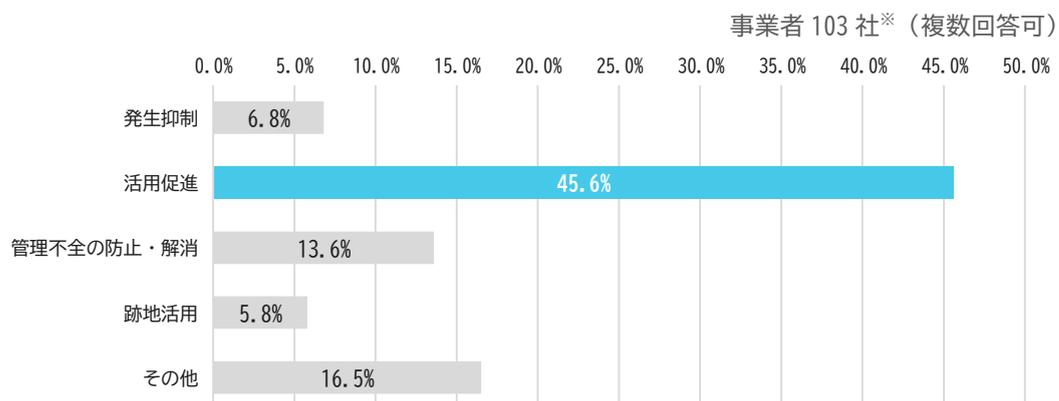
空家等対策関連事業の実施状況 【問2】

空家等対策に関連する事業を「行っている」が65.2%、「行う予定である」が7.8%となっています。



**空家等対策関連事業の分類と本市との連携希望 【問3】**

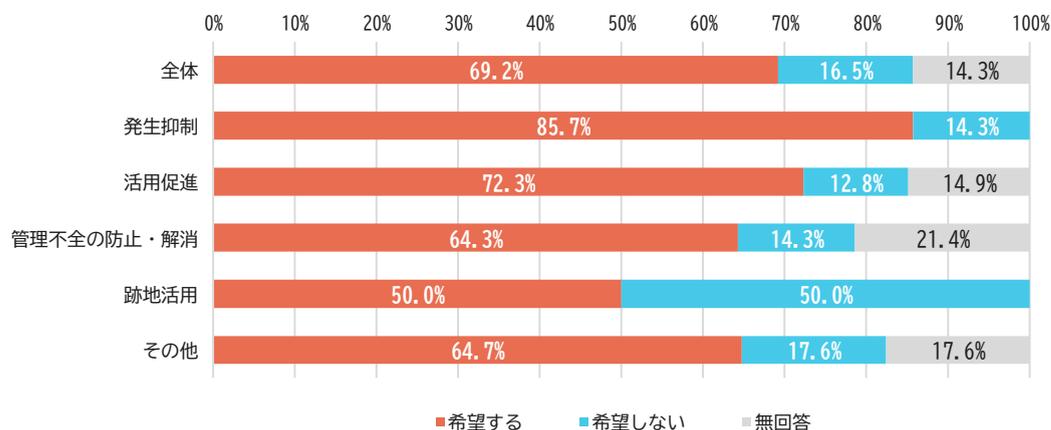
空家等対策関連事業の分類は、「活用促進」が45.6%と最も多くなっています。



※ 問2で「行っている」又は「行う予定である」と回答した事業者

また、空家等対策関連事業 91 事業のうち、本市との連携を希望するものは63 事業（69.2%）となっています。

空家等対策関連事業の分類ごとに見ると、本市との連携を希望するものは、「発生抑制」が85.7%と最も多くなっていますが、いずれの分類も本市との連携を希望するものが半数以上を占めています。



## 4. 空家等対策における課題

本市における令和3年の空家等の件数は、平成28年から約1.62倍に増加しています（表2-1）。人口・世帯数は、ともに当面増加していく（図2-6）ものの、世帯主65歳以上の単独世帯・夫婦のみ世帯が急増する見通しである（図2-7）ことから、今後も空家等は増加していくことが予想されます。

空家等が増加すると、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす空家等が増加するおそれがあります。現状では、適切に管理されず、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす空家等が全体の17%以上を占めていて、そのうち6割以上の空家等が深刻な影響を及ぼす状態（特定空家等又は特定空家等候補）となっています（図2-11）。また、空家等が問題となっている町内会は全体の4分の1以上を占める（町総問3）ことから、適切に管理されない空家等を減らすとともに、その発生を予防することが必要です。

空家等は4つの段階に分類できます。適切に管理されない空家等の発生を予防するには、まず、「空家等となる前の段階」で空家等となることを防ぎ、次に、「空家等となった段階」では、所有者等が放置する前に、使用されない状態を解消する必要があります。そして、「管理不全の空家等となった段階」では、管理不全の状態を解消し、適切に管理されない空家等を減らす必要があります。なお、空家等の中には、活用が困難であるため、使用されない状態等が解消されないものもあることから、「跡地となった段階」まで含めた対策を行うことで、活用が困難である空家等の解決が期待できます。

以上を踏まえ、本市の空家等対策においては、空家等の段階ごとに課題を設定し、課題に応じた取組を推進します。

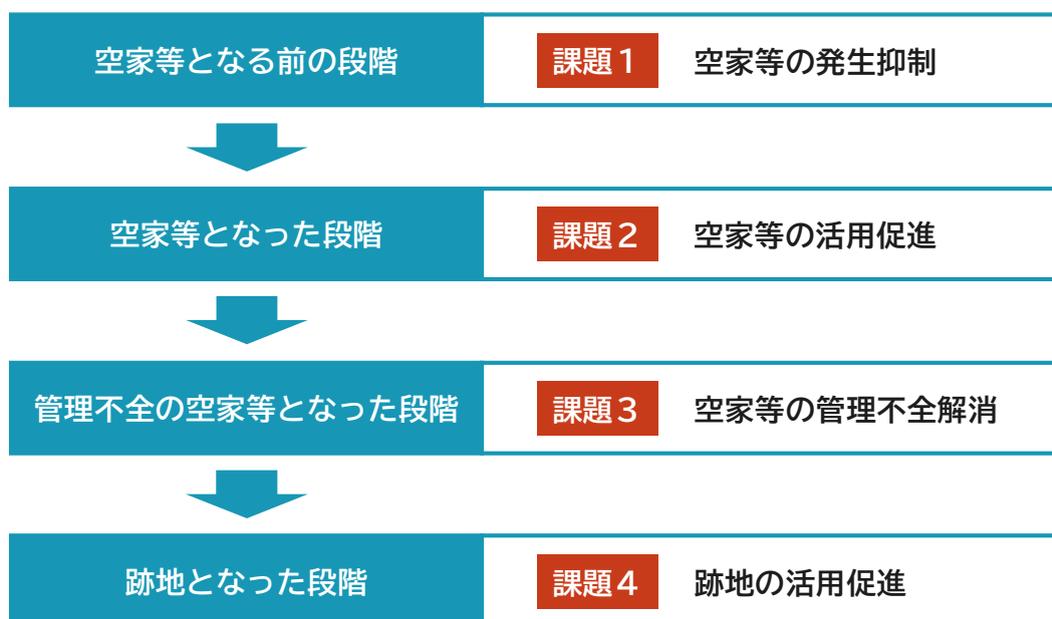


図2-17 空家等の段階と課題

## (1) 空家等の発生抑制

- ・ 空家等となることを予防するには、建築物の所有者が空家等となることへの問題意識を持ち、事前の対策を行うことが大切ですが、空家法、空家条例について、「どちらもしらない」空家等の所有者等が7割近く存在する（所問1）ことから、空家等の所有者等であっても、問題意識が低いことが現状です。そのため、空家等の問題を市民等に広く周知し、空家等となることへの問題意識の醸成を図る必要があります。
- ・ 相続により空家等を取得した所有者が6割近くを占める（所問11）一方で、建築物の登記名義人が「所有者ではない」、「未登記」、「不明」の空家等が合わせて2割以上あり（所問12）、相続手続が行われていない空家等は少なくないと考えられます。相続手続が行われなまま時間が経つと、相続人が増え、解決が困難な空家等となる可能性が高いことから、相続手続の方法や必要性について周知し、適切に相続手続を行うよう働きかける必要があります。

## (2) 空家等の活用促進

- ・ 現状では、10年以上空家等となっているものが4割以上を占めていて（所問8）、空家等（建築物取壊し後の土地を含む。）を「特に活用したいと考えていない」所有者等が2割以上いる（所問22、問23）ことから、所有者等の意欲が低く、活用が進まない空家等が少なからず存在すると考えられます。そこで、適切に管理されない空家等の発生を防ぐため、空家等の所有者等に対し、空家等問題を周知するとともに、空家等の活用に関する情報を提供し、早期の活用を図る必要があります。
- ・ 空家等を活用したい（取り壊したい）と考えている所有者等は7割以上います（所問22）が、そのうち、4分の1以上が現実的には活用することが難しいと感じています（所問24）。また、市街化調整区域及び都市計画区域外では、市街化区域ほど計画策定時の空家等が減少していない（図2-13）ことや、10年以上空家等となっているものでは、市街化調整区域及び都市計画区域外が占める割合が10年未満の2倍ほどとなる（図2-15）ことから、相続や立地などの問題により活用が困難な空家等に対して、活用や流通を支援することが特に重要となります。
- ・ 空家等の所有者等が活用のきっかけとなると考えていることは、「取壊しにかかる費用の補助」が4割程度と最も多く、次いで「残置物処理の援助」となっていて、1割程度の所有者等は、「改修にかかる費用の援助」がきっかけとなると考えています（所問26）。よって、空家等の活用を促進するには、金銭的な援助が有効的であると考えられるため、活用につながる補助事業が必要となります。

### (3) 空家等の管理不全解消

- ・ 現状では、空家等を「(ほとんど) 管理していない」所有者等が2割近くを占めていて(所問15)、そのうち4割以上の所有者等が管理の必要性を認識していません(所問18)。また、令和3年度に適切に管理されない空家等に関して、市民等から本市に寄せられた苦情では、再通報が平成30年度から5割以上減少したのに対して、新規通報は3割程度の減少にとどまっていることから、その認識が広がっていないことが推察できます。そこで、空家等の所有者等に対し、適切に管理されない空家等がもたらす問題を周知し、適切な管理の必要性を認識させる必要があります。
- ・ 空家等を「(ほとんど) 管理していない」所有者等の6割程度は、管理の必要性を認識しているにもかかわらず、遠方に住んでいることや金銭的な負担が重いことなど、何らかの理由で管理ができない状態である(所問18) ことから、空家等の所有者等に対し、管理不全の解消につながる支援を行うことが必要となります。

### (4) 跡地の活用促進

- ・ 建築物を取り壊した後の土地では、既に利用されているものや利用する予定があるものが7割以上を占めていて、利用していないものは1割に満たない(所問5) ことから、土地を利用する予定もなく建築物を取り壊すことはほとんどないと考えられます。よって、活用が困難である空家等は、取壊しが進まないため、使用されない状態だけでなく、管理不全の状態も解消されにくいといえます。適切に管理されない空家等を減らし、その発生を予防するには、活用が困難な跡地の活用や流通を支援することが必要となります。

# 第3章 基本的な方向性

## 1. 計画の目標

適切に管理されない空家等は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等様々な問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあり、快適な生活環境の保全や災害に強いまちづくりの妨げとなります。また、空家等の発生は、地域活性化の妨げとなるだけでなく、適切に管理されない空家等の増加につながるおそれがあります。そこで本計画では、誰にとっても暮らしやすいまちづくりの実現に向けて、**安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等様々な問題を生じさせ、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減らすことはもとより、その発生を予防し、空家等の増加を抑制する**ことを目標に掲げ、空家等対策を推進します。

また、本計画の上位計画となる「岡崎市住生活基本計画」では、居住目的のない空き家の増加を抑制し、令和13(2031)年時点で6,100戸以下とすることを目標としています。よって、本計画では、空家等の増加をこれと同程度の水準に抑制することを目指します。

	計画策定時点 (平成 28 年)	現状値 (令和 3 年)	目標値 (令和 13 年)
実態調査による空家等の件数	880	1,425	1,900 以下

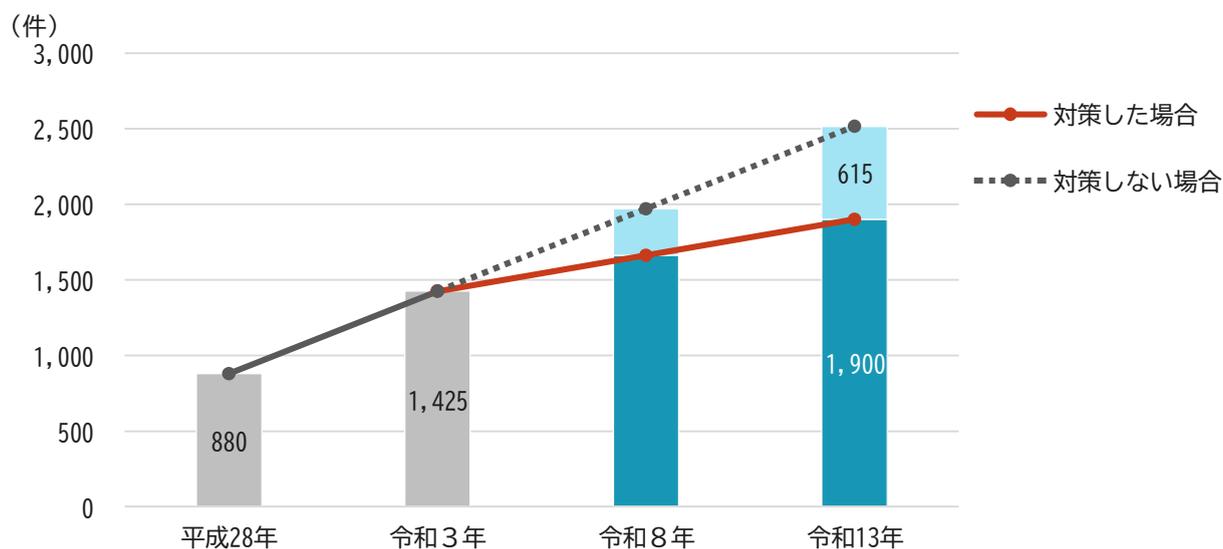


図3-1 空家等件数の推計と目標値

## 2. 基本方針

空家等は個人の財産であり、その管理は所有者等が適切に行う必要がありますが、経済的な事情、相続の問題等により、所有者等がその責任を全うしない場合もあります。市民の生活環境を保全するためには、所有者等の管理責任を前提としつつ、行政として、空家等対策を実施する必要があります。

空家等対策においては、既に空家等となったものを対象とした取組のみでは不十分です。第2章4に示す課題を達成するには、空家等となる前から取組を行う必要があります。さらに、空家等が抱える問題はそれぞれ異なり、場合によっては、様々な要因が絡み合って複雑化していることから、行政のみで対応するには限界があり、地域住民、関係企業・団体等との協働が不可欠となります。

また、空家等のもたらす問題が防災、衛生、景観等の多岐にわたることや、本計画に関連する様々な計画があることから、空家等対策には、市内の多くの部局が関係しています。

以上を踏まえ、快適な生活環境を保全し、災害に強いまちづくりを目指すとともに、地域活性化を図るため、市内での連携はもとより、市、空家等の所有者等、市民等が協働することによって、空家等対策を効果的かつ効率的に実施することを基本方針とします。

### 3. 実施体制

本市では、空家等対策の推進のため、庁内外と連携するほか、市長の附属機関である岡崎市空家等対策協議会を設置しています。

#### (1) 庁内連携

空家等がもたらす問題の早期の解決に向けて、庁内の関係部局が連携して取組を行う必要があります。本市では、都市政策部住環境整備課が中心となり、関係部局と連携する体制を構築しています。

#### ○岡崎市空家等対策調整会議

副市長、各部等の長で構成され、空家等対策計画及び特定空家等に対する措置について検討を行うことを目的とする会議です。また、空家等に関する調査及び措置の検討を行うため、必要に応じて、幹事会や作業部会を実施します。

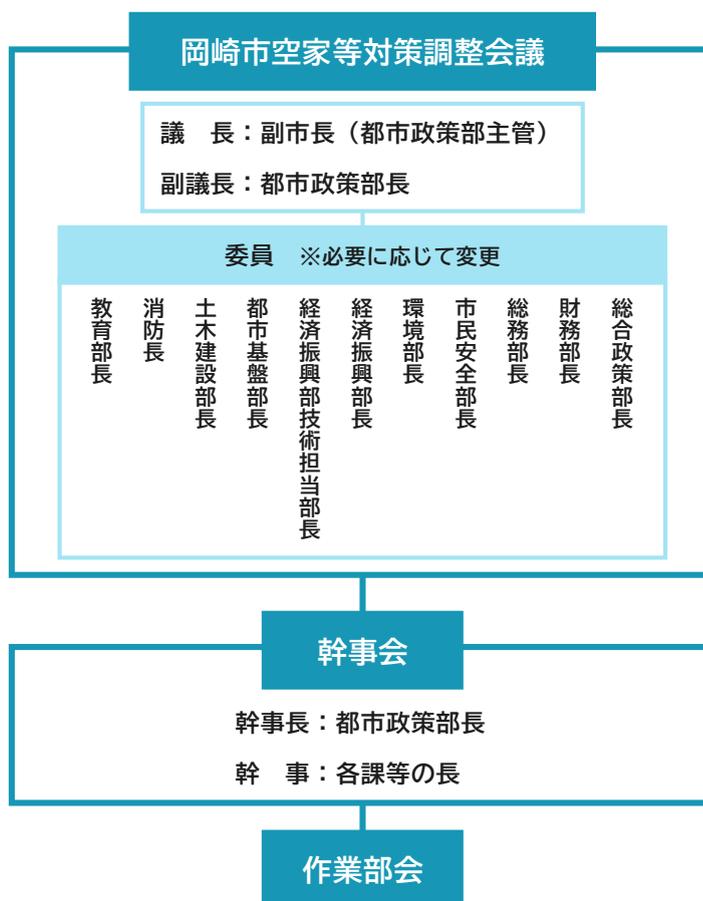


図 3-2 岡崎市空家等対策調整会議

## (2) 空家等対策協議会

空家法第7条第1項に基づき、市長、地域住民、市議会の議員、学識経験者、弁護士、司法書士、行政書士、宅地建物取引士、土地家屋調査士、建築士、法務局職員及び税理士から構成される協議会を設置し、外部からの意見や考え方を取り入れることにより、効率的かつ効果的な空家等対策の推進を図ります。

## (3) 協定締結団体等

空家等をもたらす問題は、多岐にわたる上、専門的な内容も多くあり、行政のみで解決することは困難であるため、専門家の協力が必要です。

そこで、本市では、専門団体や関係企業と連携して事業を行うほか、必要に応じて協定を締結します。

# 4. 空家等に関するデータベースの整備

空家等対策を推進するためには、空家等に関する情報の把握と整理が必要です。本市では、空家法第11条に基づくデータベースとして、平成29年度に「空家等台帳システム」を構築し、実態調査の結果のほか、過去の通報・苦情に関する履歴、その資料等を整理しました。

空家等台帳システムを活用し、市による定期巡回、市民等からの通報・苦情、所有者等に対する措置、所有者等からの相談等の情報を一元的に管理し、最新の情報となるよう随時更新します。また、関係部局間で情報を共有して、空家等対策において組織横断的な連携を図っていきます。

### 【空家等台帳システムの主な機能】

- ・ 空家等の検索、照会
- ・ 空家等情報の追加、更新、削除
- ・ 写真、資料等のデータの追加、削除
- ・ 空家等に関する通報・苦情、措置等の履歴の登録
- ・ 岡崎市統合型GISシステムとの連携による所在の表示
- ・ 帳票の印刷

なお、空家等の現況を把握するためには、定期的に空家等の実態調査を行う必要があります。実態調査は、基本的に本計画の改定に合わせて10年ごとに行うものとしませんが、今後の空家等の動向・推移等を勘案し、実施時期を検討します。

## 第4章 具体的な取組

第2章4に示した「空家等の発生抑制」、「空家等の活用促進」、「空家等の管理不全解消」、「跡地の活用促進」の4つの課題ごとに、それに応じた具体的な取組を記載します。

なお、平成29年の計画策定時から追加された取組は【新規】、強化された取組は【強化】と記載しています。

### 1. 空家等の発生抑制に関する取組

建築物は、使用されない状態が一定期間継続すると空家等となります。そして、空家等となった後、適切に管理されなければ、様々な問題が発生するおそれがあります。どんな建築物でも、いずれは使用されなくなるときが来るため、全ての建築物が空家等となる可能性を持っていますが、使用されなくなった後、速やかに次の使用が開始されれば、空家等となることを回避することができます。

建築物が使用されなくなった後、速やかに次の使用を開始するには、所有者が空家等となることへの問題意識を持ち、事前の対策を行うことが大切です。そこで、建築物の所有者に対し、空家等がもたらす問題を周知するとともに、建築物等の活用に関する情報を提供し、空家等となることへの問題意識の醸成を図ります。

また、所有者の死亡が原因の場合、相続が発生するため、相続登記の申請などの手続を速やかに行う必要があることから、建築物の所有者に対し、相続手続の方法や必要性について周知します。

さらに、既に建築物等の今後の活用について、問題を抱えている所有者については、個別に相談を受ける機会を設けます。

## (1) 啓発

### ①空家等対策専用ページの作成

市ホームページ内に『本市の空き家対策について』などのページを作成し、本市の空家等に関する取組を紹介します。

### ②啓発パンフレットの作成・配布

空家等の所有者等の責務や管理不全の空家等がもたらす問題、相談窓口などを掲載したパンフレット『ひとつとじゃない！空き家の問題』を作成し、担当部局の窓口等で配布します。

### ③啓発グッズの作成・配布 【新規】

幅広い世代が空家等の問題に関心を持つきっかけとなるようなグッズを作成し、配布します。

### ④啓発セミナー・相談会の開催 【強化】

関係団体等と連携し、建築物等の活用や相続などをテーマとした『空き家対策セミナー・相談会』を開催します。基本的には、市の施設を利用し、専門家によるセミナーと個別相談会を併せて行いますが、幅広い世代や遠方の所有者等に対しても働きかけるために、大型商業施設やオンラインでの開催も検討します。

### ⑤啓発動画の作成・配信 【新規】

幅広い世代が空家等問題に関心を持つきっかけとするため、『岡崎市空き家対策講座』を作成し、動画配信を行います。

### ⑥生涯学習市職員出前講座

空家等問題に関心のなかった人たちが関心を持つきっかけとなるよう、空家等の適切な管理などをテーマに市職員が市民団体の集会等で講座を行います。

### ⑦各種通知・案内の利用

市内在住の建築物等の所有者だけでなく、市外在住の所有者に対しても、空家等対策に関する取組を周知するため、固定資産税の納税通知書等への記載を依頼します。

また、空家等が発生する可能性の高いタイミングで、活用や相続に関する情報を周知するため、おくやみ手続の案内等への記載を検討します。

## (2) 相談対応

### ○協定締結団体と連携した相談窓口の設置

空家等の所有、管理等をする上での様々な問題について、専門的なアドバイスを受けられるように、法務、不動産、建築等に関する各種の団体と協定を結び、相談窓口を設置します。

## (3) 関連制度等

### ①被相続人居住用家屋等の譲渡に係る税の特例措置

所有者が死亡し、空き家となった家屋及びその敷地を相続した相続人が、耐震リフォーム又は取壊しをしてその家屋又は敷地を譲渡した場合、その譲渡に係る譲渡所得の金額から3,000万円までを特別控除される税金の制度が平成28年から実施されています（令和5年12月31日までの譲渡が対象（令和4年12月末日現在））。

この特例は国の制度で、適用を受けるためには、確定申告の際に市が発行する「被相続人居住用家屋等確認書」が必要となります。

市ホームページ、市政だより等により、この特例の周知を行い、空家等の発生予防を図ります。

### ②相続登記の義務化 【新規】

令和3年4月の不動産登記法の改正により、令和6年4月1日から相続登記が義務化されるため、相続が発生する前に啓発セミナー、生涯学習市職員出前講座等により、高齢者や高齢者を含む世帯に対し、円滑な相続に向けた準備の必要性や相続の手続に関する周知啓発を行います。

### ③民間事業者が提供する制度（発生抑制） 【新規】

民間事業者が提供する空家等の発生抑制に有効なリースバックやリバースモーゲージなどのサービスについて、情報を提供します。

### ④認知症対策としての制度

土地や建築物の所有者が認知症になることにより、自宅が空き家となることを未然に防ぐため、啓発セミナー、生涯学習市職員出前講座等の開催により、成年後見制度や民事信託制度の周知啓発を行います。

## 2. 空家等の活用促進に関する取組

空家等は、使用されない状態が継続されるほど、適切に管理されない空家等となるリスクが高まり、所有者等の負担が大きくなります。そこで、空家等の所有者等に対し、空家等がもたらす問題を周知するとともに、空家等の活用に関する情報を提供し、早期の活用を図ります。

また、空家等の中には、相続や立地などの問題から、活用が困難なものもあるため、空家等の所有者等から個別に相談を受ける機会を設けることにより、問題の解決を図るとともに、一般の不動産流通では取引が困難な空家等を流通させる制度の構築を目指します。

さらに、空家等の活用をより一層促進するため、活用につながる補助事業の充実を目指します。

### (1) 流通促進

#### ①空き家バンクの運営 【強化】

平成31年に開設した『岡崎市空き家バンク』を所有者等に周知し、登録の働きかけを行います。

また、現在の空き家バンクでは接道要件がない、レッドゾーンにある等の理由により再建築ができない物件の登録を行っていませんが、このような物件についても流通促進を図る必要があるため、登録対象の拡充を検討します。

#### ②活用が困難な物件の流通促進プラットフォームの構築 【新規】

空家等に関する問題は、建築物自体に関するものから権利関係に関するものまで複合的に解決する必要があることから、空家等の所有者等の相談に対応するため、ワンストップサービスを提供できる流通促進プラットフォームの構築を検討します。

## (2) 支援

### ①活用に関する補助 【新規】

空家等の活用を促進するために、『振興山村地域空き家改修事業費補助金』や『地域貢献型空き家利活用事業補助金』のほか、低廉な売買価格の空家等を処分するための家財道具片付けに対する援助を行う等、制度の充実を検討します。

### ②地域活性化のための活用 【強化】

空家等を子ども食堂、地域住民の交流・健康づくりの場、文化活動の拠点等、地域の活性化に資する建築物としての活用を促進するために、『地域貢献型空き家利活用マッチング事業』を行います。

### ③地域による活用

空家等の利用を希望する地域と連携し、地域住民の交流の場、防災用品の備蓄の場所等としての利用促進を図ります。

## (3) 啓発

### ○啓発セミナー・相談会の開催 【強化】 [再掲]

## (4) 相談対応

### ①協定締結団体と連携した相談体制の構築 【強化】

空家等の所有者等から情報提供の同意を得られた場合、その所有者等が抱える問題に応じた専門家を協定締結団体から相談員として派遣し、問題解決を図ります。なお、遠方の空家等の所有者等の相談に対応するため、オンラインでの対応を検討します。

### ②協定締結団体と連携した相談窓口の設置 [再掲]

## (5) 庁内連携

### ①歴史的価値のある空家等の活用 【新規】

歴史的建造物等の価値ある空家等については、建築物の保護や歴史的風致の維持向上のための活用を進めます。景観形成重点地区内の空家等は、周辺の景観との調和や統一感を保つため、関係部局と連携して活用に取り組みます。

### ②中山間地域における活用 【新規】

中山間地域の空家等は、地域コミュニティ維持のための地域資源と捉え、定住促進のために移住希望者が利用できるように、担当部局、移住相談窓口、移住アドバイザー等と情報共有や連携を図ります。

### ③市街化調整区域における活用 【新規】

市街化調整区域における空家等は、都市計画法の制限により、賃借や用途変更を伴う活用が困難であるため、定住促進や地域活性化のために要件の整備を検討します。

## (6) 関連制度等

### ①低未利用土地等の譲渡に係る税の特例措置 【新規】

空き地や空き家、耕作放棄地等の低未利用土地が低額で譲渡され、その土地の有効活用が図られた場合、その譲渡所得から最大100万円までを控除される税金の制度が令和2年から実施されています（令和4年12月31日までの譲渡が対象（令和4年現在））。

この特例は国の制度で、適用を受けるためには、確定申告の際に市が発行する「低未利用土地等確認書」が必要となります。

市ホームページ、市政だより等により、この特例の周知を行い、空家等の活用促進を図ります。

### ②空き家に付随した農地の取得要件の緩和 【新規】

中山間地域内にある空き家に付随する農地を取得する場合、取得面積の下限を緩和する制度が創設されています。市ホームページ、啓発セミナー等により、この制度の周知を行い、定住促進のための空家等の活用促進を図ります。

### 3. 空家等の管理不全解消に関する取組

空家等の所有者等には、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の様々な問題の発生を防ぐため、空家等を適切に管理する責任があります。そこで、空家等の所有者等に対し、適切に管理されない空家等がもたらす問題を周知し、適切な管理の必要性を認識させるとともに、管理不全の解消につながる支援を行うことで、自発的な管理の促進を図ります。

なお、市民等から苦情のあった空家等については、空家法又は空家条例に基づく対応を行うほか、必要に応じて、庁内部局と連携し、建築基準法、道路法、消防法等関連法令に基づく対応を行い、適切に管理されない空家等がもたらす問題の発生防止や解決を図ります。

#### (1) 空家法・空家条例に基づく対応

##### ①管理不全の空家等への対応

市民等から苦情等があった空家等は、実態を把握するため、空家法又は空家条例に基づく現地調査及び所有者等調査を行います。所有者等調査は、不動産登記のほか、固定資産課税台帳に記載された所有者等に関する情報、住民票の写し、戸籍謄本等、郵便転送情報、関係者への事情聴取等により行います。

現地調査後、空家等であるか否かの判断を行います。現地調査等のみで判断できない場合は、水道使用量等他部局が保有する情報を活用します。空家等と判断したものについては、管理不全レベル（危険度、迷惑度及び影響度）の判定を行い、管理不全レベルに応じた対応を行います。たとえば、屋根瓦が落下するおそれのある空家等（危険度3）や樹木が道路に越境している空家等（迷惑度C）の場合は、所有者等に対し、空家条例第9条に基づく指導を行います。この指導等に合わせて、管理不全の状態を解消するための措置を行う時期について回答を求めるとともに、今後の活用予定等を確認します。所有者等が管理不全の状態を解消するための措置を行わない等、状況が改善されない場合は、特定空家等に該当する可能性があるか否かを判断し、特定空家等に該当する可能性があるときは、空家法第14条に基づく特定空家等に対する措置を行うことを検討します。

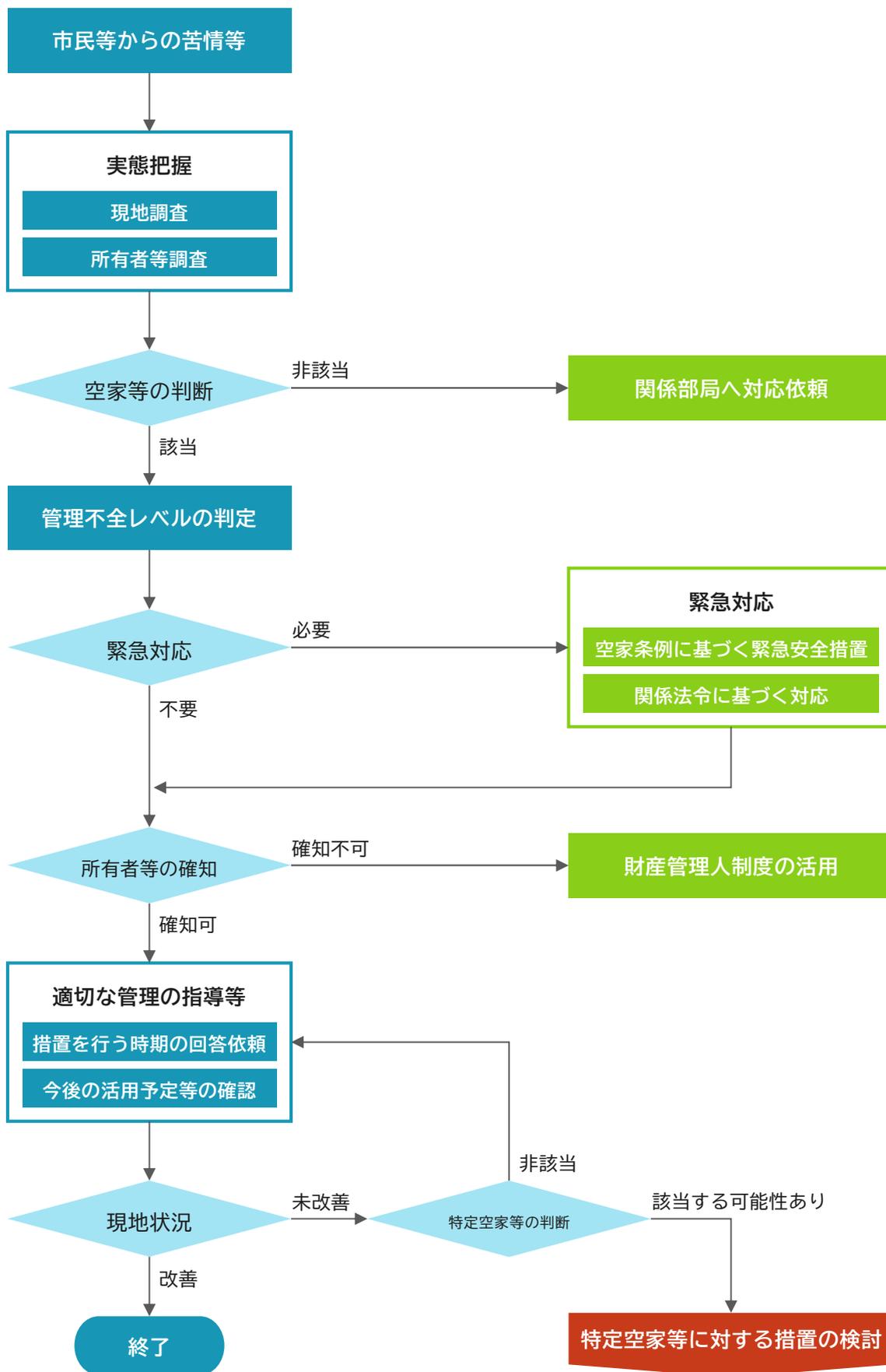


図 4-1 管理不全の空家等への対応の流れ

## ②特定空家等に対する措置【強化】

本市では、国が定める特定空家等ガイドラインに即して、特定空家等に該当するか否かを判断するための基準（特定空家等の判断基準）を定めます。空家法第2条第2項に規定する空家等が防火地域等にある場合、通行量の多い道路に接している場合等は、通常より周囲に対する悪影響が大きいと考えられるため、特定空家等の判断の際には、建築物の状況だけでなく、立地条件も十分に考慮します。なお、特定空家等ガイドラインは、令和3年6月に改正され、現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態の空家等のみならず、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等についても、特定空家等と判断できること、所有者等の特定に係る具体的な調査方法、外見上はいわゆる長屋等であっても、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、空家法の対象となること等が記載されました。

特定空家等に該当するか否かの判断が困難である場合は、空家等対策調整会議及び空家等対策協議会での協議を経て判断します。特定空家等に認定した場合は、空家法第14条第1項に基づき助言又は指導を行います。助言又は指導をしても改善しない場合は、必要に応じて、空家法第14条第2項に基づく勧告や同条第3項に基づく命令、同条第9項に基づく行政代執行を行います。なお、勧告を受けると固定資産税等の住宅用地の特例措置が解除される、行政代執行がなされるとそれに要した費用を徴収される等、勧告、命令及び行政代執行は、所有者等に及ぼす影響が大きいことから、それらの措置を行うときは、空家等対策調整会議及び空家等対策協議会で内容等を事前に協議し、適正に講じていきます。

特定空家等のうち、国外に居住する外国籍の者である等の理由により、空家等の所有者等の所在が特定できない場合や所有者が死亡していて相続人のあることが明らかでない場合は、空家法第14条第10項に基づく略式代執行を行うことを検討します。

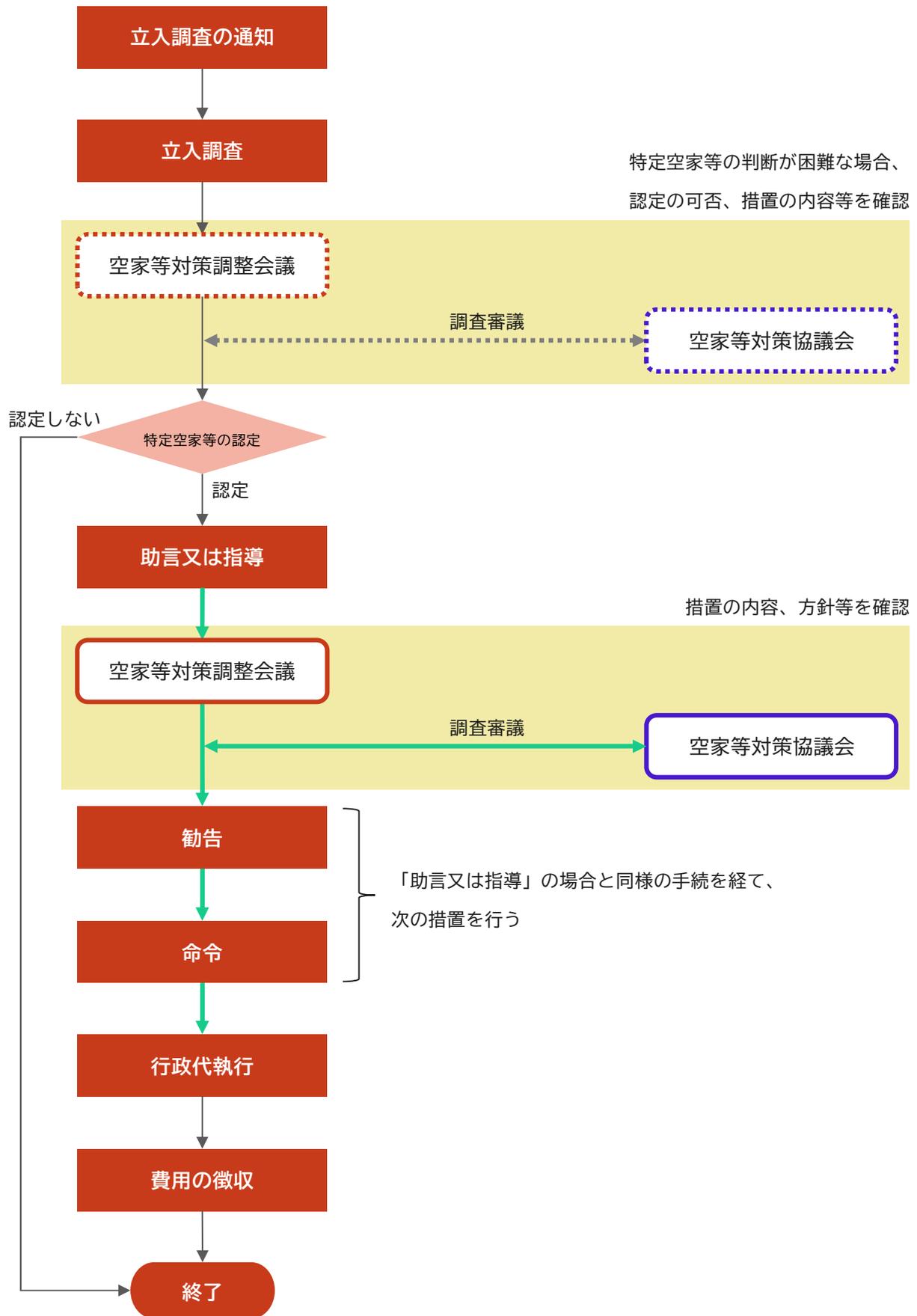


図 4-2 特定空家等に対する措置の流れ

### ③緊急安全措置・軽微な措置 【新規】

空家等が適切に管理されないことにより、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が切迫している場合において、緊急に対応が必要なときは、空家条例第10条第1項に基づく緊急安全措置を行います。

また、周辺の生活環境の保全を図る上で必要であると判断した場合は、空家等の開放されている扉や窓の閉鎖、支障物の移動等の軽微な措置を実施します。

### ④所有者等の特定

所有者等の特定に係る調査に関し、専門的な知識が必要となる場合には、司法書士や行政書士に調査を依頼します。

## (2) 支援

### ①建築物の除却に関する補助 【強化】

不良住宅（主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分でその構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なもの）に該当する空家等の問題解消のため、建築物の除却を支援する『危険空き家除却事業費補助金』制度を実施します。

また、居住誘導区域の良好な生活環境を維持するため、解体重機が入れず解体費用が高くなったり、前面道路の幅員が狭く敷地としての利用価値が極めて低かったりする等、管理不全状態であっても解体が進まない空家等については、補助制度の拡充を行います。

なお、不良住宅に該当しない場合であっても、地震、風水害、土砂災害等の各種災害により被害が生じたものや見込まれるもので、緊急的又は予防的な除却が必要な空家等については、補助の対象とすることを検討します。

### ②管理代行サービスの紹介

本市では、公益社団法人岡崎市シルバー人材センターと協定を締結し、樹木の剪定や除草等の日常的な管理について、協力体制を構築しています。

空家等の所有者等に対し、指導等を行う際は、シルバー人材センター等の作業申込書等を同封し、利用を促します。

### (3) 啓発

#### ①一斉通知 【新規】

空家等の所有者等の中には、適切な管理のタイミングや方法などが分からず放置している人がいます。このような所有者等に対応するため、「空家等台帳システム」を活用し、空家等の危険度・迷惑度に応じた定期的な啓発を行い、適切な管理が行われるよう意識付けを図ります。なお、市街化区域は、周囲に与える影響度が高いことから、重点的に取り組みます。

#### ②地域との連携 【新規】

管理不全の空家等が所在する地域の住民と協働し、所有者等に対し周囲へ悪影響が及ぶ可能性を説明して適切な管理を依頼することで、早期の改善に努めます。

### (4) 相談対応

#### ○協定締結団体と連携した相談体制の構築 【強化】 [再掲]

### (5) 庁内連携

#### ○関係法令に基づく対応

法定外空家等は、老朽化等により著しく周辺に悪影響を及ぼす場合であっても、空家法第14条に基づく特定空家等に対する措置を行うことができません。

そのような空家法に基づく措置を行うことができない空家等や緊急の対応が必要な空家等については、建築基準法、道路法、消防法等に基づき業務を行う庁内部局と連携し、状況に応じた適切な措置を実施します。

### (6) 関連制度等

#### ①民間事業者が提供する制度（適正管理） 【新規】

解体事業者の見積もりサービス、解体費低金利貸付等の金融商品等、空家等の管理不全状態の解消に有効な民間事業者が提供する制度について、情報を提供します。

#### ②財産管理人選任の申立て

法定相続人が存在しない空家等や相続人全員が相続放棄をした空家等は、将来にわたり適切な管理がなされないことから、民法の規定による財産管理人選任の申立てを行います。

## 4. 跡地の活用促進に関する取組

空家等の中には、立地の問題等により活用が困難であることから、長期にわたって使用されない状態が継続するものがあります。また、活用の目途が立たないものの、老朽化していることなどから建築物を除却した場合、跡地は使用されない状態が継続されることとなり、適切に管理されず、新たな問題が生じるおそれがあります。そこで、一般の不動産流通では取引が困難な空家等を流通させる制度の構築を目指します。

### (1) 流通促進

#### ①無接道等敷地の活用に関する補助 【新規】

立地の問題等により活用が困難な跡地は、隣接地との統合による一体利用が見込まれるため、隣接地所有者等が跡地を取得する際に必要な取得費や除却費の補助を検討します。

#### ②面的整備の促進 【新規】

単独での活用が困難な地域内の複数の空家等や空き地について、所有者等に提案して物件登録を働きかけたり、状況に応じて取得したりした上で、面的整備を実現するランドバンクの創設を検討します。

#### ③事業者提案制度 【新規】

民間事業者のノウハウを活用しながら地域全体の解決を図るため、空家等や空き地が複数存在する地域について、民間事業者から面的整備の提案を募集する仕組みを検討します。

#### ④不動産業界団体との連携 【新規】

立地の問題等により活用が困難な跡地は、隣地との統合による一体利用が見込まれるため、隣接地所有者等の取引を不動産業界団体と連携して行います。

### (2) 関連制度等

#### ○低未利用土地等の譲渡に係る税の特例措置 【新規】 [再掲]

# 第5章 計画の推進に向けて

## 1. 計画の見直し

本計画の計画期間は10年間ですが、今後の社会経済情勢や国の動向などを踏まえ、5年後を目安に見直しを行うほか、必要に応じて見直しを検討します。なお、計画の見直しを行う場合には、広く一般の意見を求めるためにパブリックコメントを実施します。

## 2. 計画の評価と進行管理

本計画の目標実現に向けて、各課題の達成指標及び達成水準を設定し、達成状況を評価します。また、PDCAサイクルの考え方にに基づき、取組の実施状況を毎年度把握し、随時内容の更新や充実を図ります。

表5 各課題の達成指標と達成水準

課題		達成指標	達成水準
1	空家等の発生抑制	空き家対策セミナー・相談会及び出前講座の参加人数	年間100人以上
2	空家等の活用促進	空き家バンクの申込件数	年間10件以上
3	空家等の管理不全解消	特定空家等及び特定空家等候補の件数	156件以下
4	跡地の活用促進	居住誘導区域における無接道等敷地の活用件数	累計20件以上

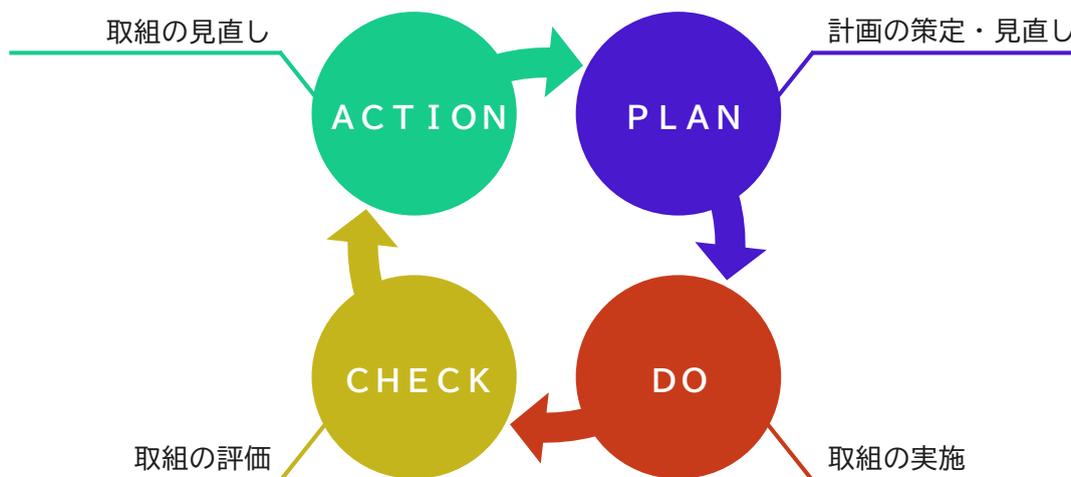


図5 計画の推進に向けたPDCAサイクル

# 巻末資料

空家等対策の推進に関する特別措置法	52
岡崎市空家等対策の推進に関する条例	58
岡崎市空家等対策協議会条例	61
岡崎市空家等対策協議会名簿	63
第7次岡崎市総合計画（抜粋）	64
岡崎市住生活基本計画（抜粋）	66
アンケート結果（令和3年実態調査）	67
空家等対策の主な取組実績（平成29年度から令和3年度まで）	96

## 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成 26 年 11 月 27 日

法律第 127 号

(目的)

第 1 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 10 条第 2 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 2 条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第 3 条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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 4 条 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。

(基本指針)

第 5 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 1 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6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14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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7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2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8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9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14条第1項から第3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5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2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2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10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11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13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12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13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14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5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3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3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3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6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3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23年法律第43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3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1項の助言若しくは指導又は第2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3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3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3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3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14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15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16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後5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。

## 岡崎市空家等対策の推進に関する条例

令和2年3月24日

条例第24号

(目的)

第1条 この条例は、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。）に定めるもののほか、空家等及び法定外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、市民の生命、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、もって安心して暮らせる地域社会の実現に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 法第2条第1項に規定する空家等をいう。
- (2) 法定外空家等 長屋及び共同住宅の住戸又はこれら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並びにその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、空家等及び国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
- (3) 市民等 市内に居住する者及び市内で事業活動を行う法人その他の団体をいう。

(空家等又は法定外空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等又は法定外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、空家等又は法定外空家等を適切に管理しなければならない。

(市の責務)

第4条 市は、空家等及び法定外空家等に関する対策の実施その他の空家等及び法定外空家等に関する必要な措置を適切に講ずるものとする。

(市民等の役割)

第5条 市民等は、適切に管理されない空家等及び法定外空家等が周辺の生活環境に及ぼす影響について理解を深めるとともに、適切に管理されない空家等及び法定外空家等の発生を抑制し、相互に協力して生活環境の保全に努めるものとする。

- 2 市民等は、適切に管理されない空家等又は法定外空家等があると認めるときは、市にその情報を提供することができる。

(立入調査等)

第6条 市長は、法定外空家等の所在及び当該法定外空家等の所有者等を把握するための調査その他法定外空家等に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができ

る。

- 2 市長は、第10条第1項又は第11条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、空家等又は法定外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 前項の規定により、空家等又は法定外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。
- 4 第2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。

(空家等又は法定外空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第7条 市長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等又は法定外空家等の所有者等に関するものについては、この条例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 市長は、この条例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、法定外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。

(所有者等による法定外空家等の適切な管理の促進)

第8条 市は、所有者等による法定外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。

(指導)

第9条 市長は、空家等又は法定外空家等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある状態であると認めるときは、当該空家等又は法定外空家等の所有者等に対し、その適切な管理のために必要な指導をすることができる。

(緊急安全措置)

第10条 市長は、空家等又は法定外空家等が適切に管理されないことにより、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が切迫している場合において、当該空家等又は法定外空家等の所有者等にこれを回避するための措置を行わせる時間的余裕がないと認めるときは、当該危険な状態を回避するために必要な最小限の措置を自ら行い、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。

- 2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置の内容を当該空家等又は法定外空家等の所有者等に通知しなければならない。ただし、当該所有者等又はその連絡先を確知することができない場合は、この限りでない。
- 3 市長は、第1項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該空家等又は法定外空家等の所有者等に請求することができる。

(軽微な措置)

第11条 市長は、空家等又は法定外空家等について、開放されている扉又は窓の閉鎖、支障物の移動その他の軽微な措置を講ずることにより、周辺的生活環境の保全を図る上で支障を除去し、又は軽減することができることを認めるときは、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行わせることができる。

(委任)

第12条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、令和2年7月1日から施行する。

## 岡崎市空家等対策協議会条例

平成 28 年 3 月 25 日

条例第 28 号

(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、岡崎市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(所掌事務)

第 2 条 協議会は、市長からの求めに応じ、次に掲げる事項について協議する。

- (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、市長が必要と認める事項

(組織)

第 3 条 協議会は、市長及び委員 20 人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 地域住民
- (2) 市議会の議員
- (3) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関して学識経験を有する者
- (4) 前 3 号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

(委員の任期)

第 4 条 委員の任期は、2 年とする。ただし、委員が欠けた場合の補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 前条第 2 項第 2 号に該当する者として委嘱された委員が、その職を失ったときは、委員を辞したものとみなす。

3 委員は、再任されることができる。

4 委員は、職務上知ることができた秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(会長及び副会長)

第 5 条 協議会に、会長及び副会長を置き、それぞれ委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(委任)

第6条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

## 岡崎市空家等対策協議会名簿

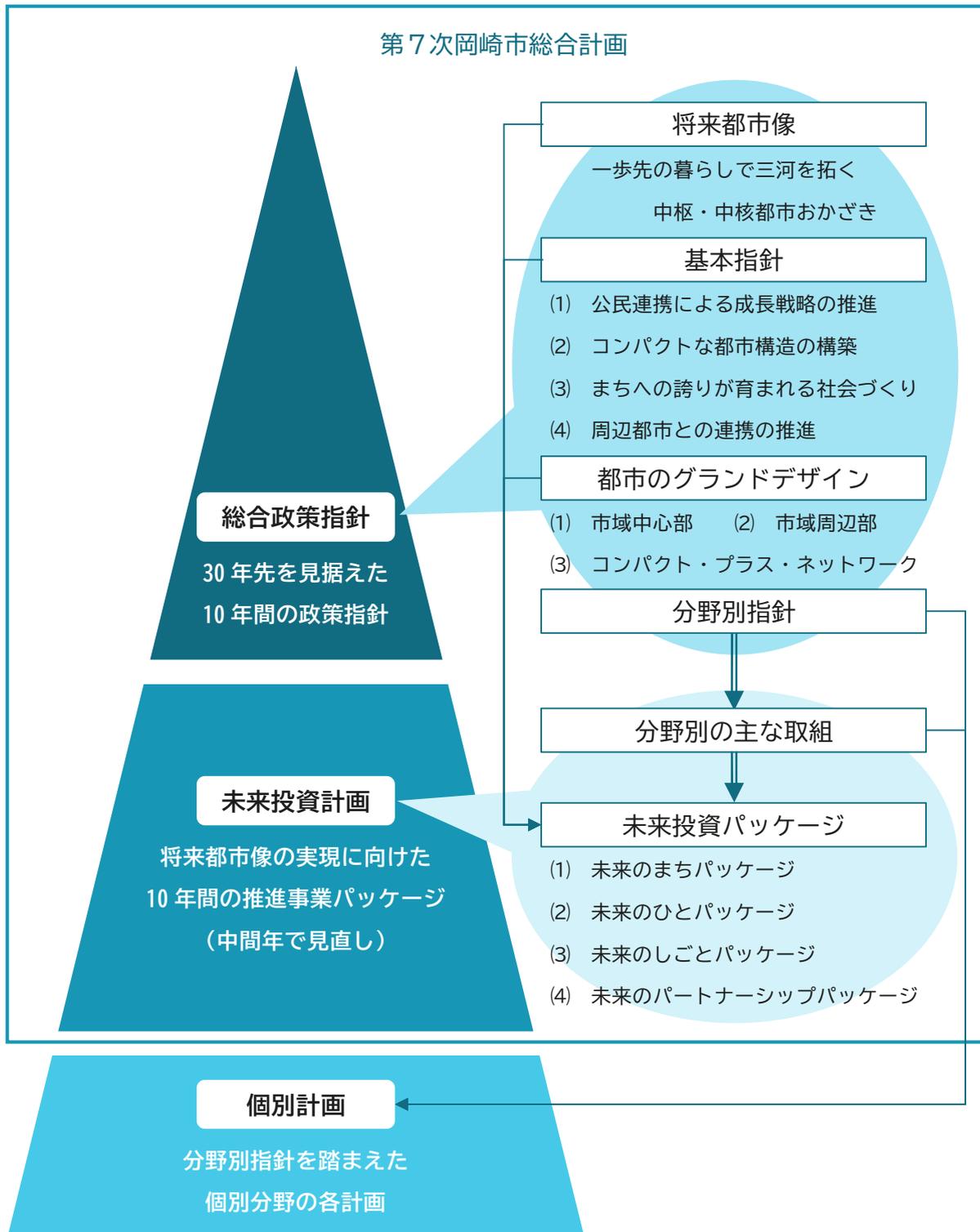
令和5年3月現在

役職	氏名	備考	性別
岡崎市長	なかね やすひろ 中根 康浩		男
委員	あらい ゆうじ 新井 勇治	愛知産業大学教授	男
委員	なかね ゆうすけ 中根 祐介	弁護士	男
委員	じじわ ただまさ 時々輪 忠正	総代会連絡協議会副会長	男
委員	すずき ひでき 鈴木 英樹	市議会の議員	男
委員	すぎうら ひろし 杉浦 洋史	司法書士	男
委員	すぎうら たつや 杉浦 達也	行政書士	男
委員	おおたか としゆき 大高 利之	宅地建物取引士	男
委員	まつだいら ひろみ 松平 裕実	土地家屋調査士	男
委員	むらかみ まさふみ 村上 雅郁	建築士	男
委員	きのした かずろう 木下 和郎	法務局支局長	男
委員	きのした さよの 木下 佐代乃	税理士	女

全委員数に対する女性委員の比率：8%

# 第7次岡崎市総合計画（抜粋）

令和3年3月策定



## 【都市のグランドデザイン】

### (1) 市域中心部

#### ○ 都市機能用地や居住地の確保と強靱化

- ・ エリア内の各特性を勘案した高度利用の促進
- ・ **空き家の活用**
- ・ 立地に応じた都市農地の活用
- ・ 狭あい道路の解消（密集市街地）

複合的に組み合わせて  
高度都市化を促進

#### ○ 居住の促進

## 【分野別指針】

### (1) **暮らしを支える都市づくり**

集約連携型都市の実現に向けて、「しごと」に引き寄せられて集まってきた「ひと」の住宅需要に対応しつつ、暮らしの質を高める都市基盤が充実していく「まち」を目指す。

- (2) 暮らしを守る強靱な都市づくり
- (3) 持続可能な循環型の都市づくり
- (4) 多様な主体が協働・活躍できる社会づくり
- (5) 健康で生きがいをもって活躍できる社会づくり
- (6) 女性や子どもがいいきと輝ける社会づくり
- (7) 誰もが学び活躍できる社会づくり
- (8) 商業と観光が成長産業となる地域経済づくり
- (9) ものづくりが柱でありつづける地域経済づくり
- (10) スマートでスリムな行政運営の確立

## 【分野別の主な取組】

### (1) 暮らしを支える都市づくり（都市インフラ）

#### ○ 個別計画

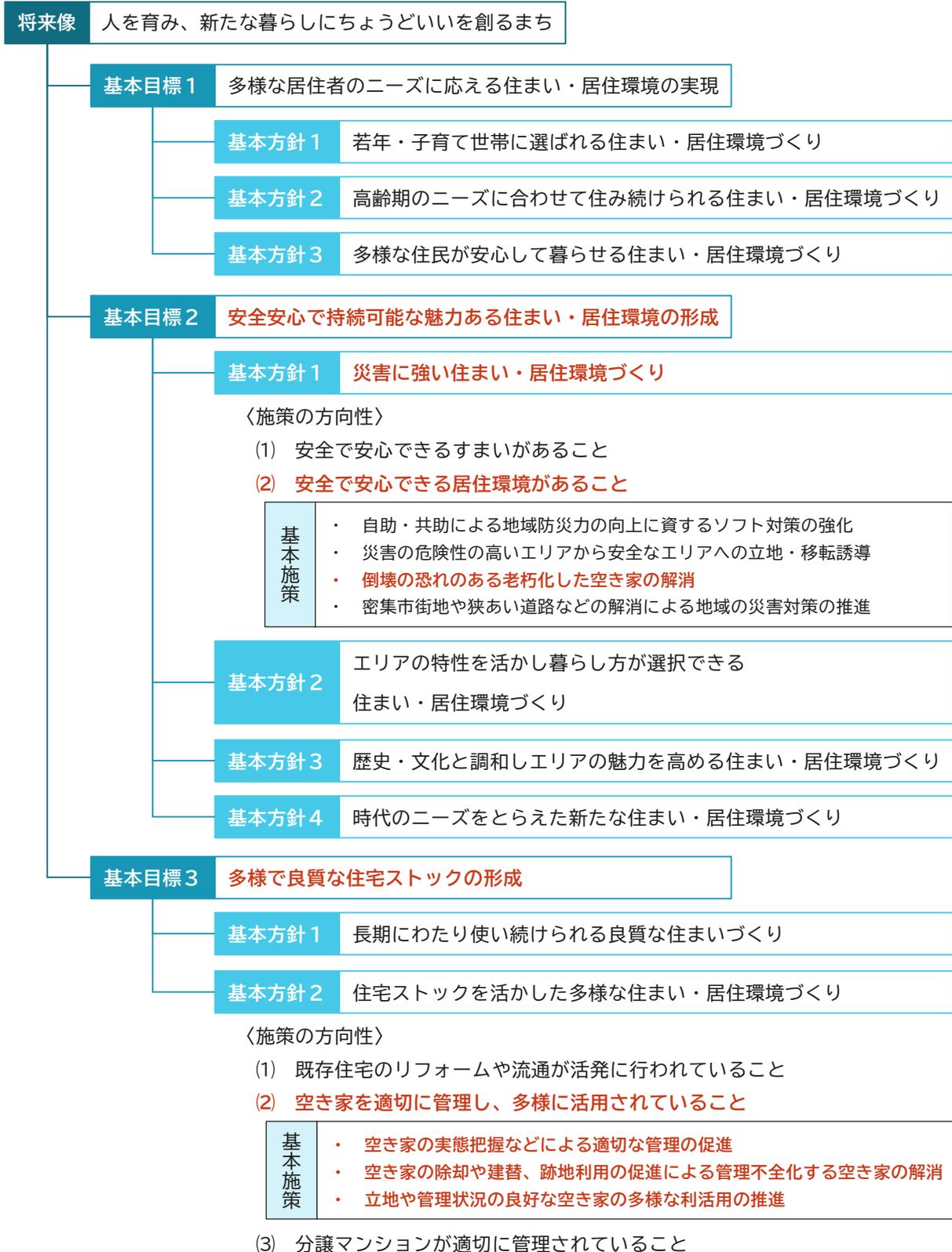
- ・ 都市計画マスタープラン
- ・ 景観計画
- ・ **住生活基本計画**
- ・ **空家等対策計画** 等

#### ○ 主な取組

- ・ 都市農地の有効活用や、**空き家活用**などを加速する。
- ・ 居住誘導区域内や都市基盤が脆弱な市街地等の強靱化を推進する。
- ・ 居心地がよく歩きたくなるまちなかの形成を推進する。 等

# 岡崎市住生活基本計画（抜粋）

令和4年3月策定



## アンケート結果（令和3年実態調査）

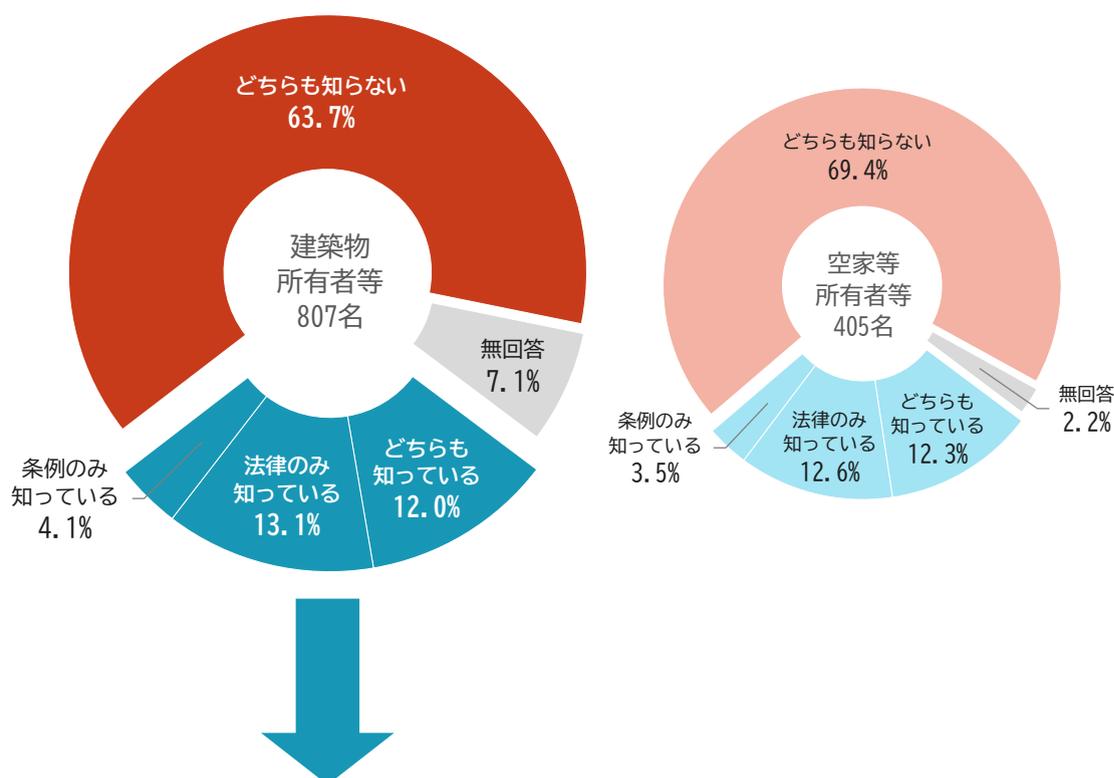
### （1）所有者等アンケート（意向調査）

回答者全体の結果である場合は「建築物所有者等」、問4で「利用していない」と回答した人の結果である場合は「空家等所有者等」と記載しています。

#### ①空家等に関する法律、条例、制度について

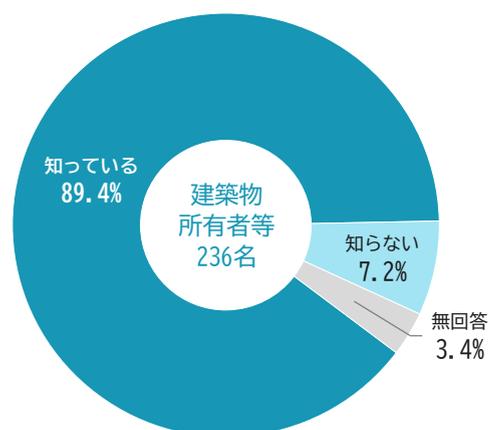
##### 問1

空家法や空家条例を知っていますか。



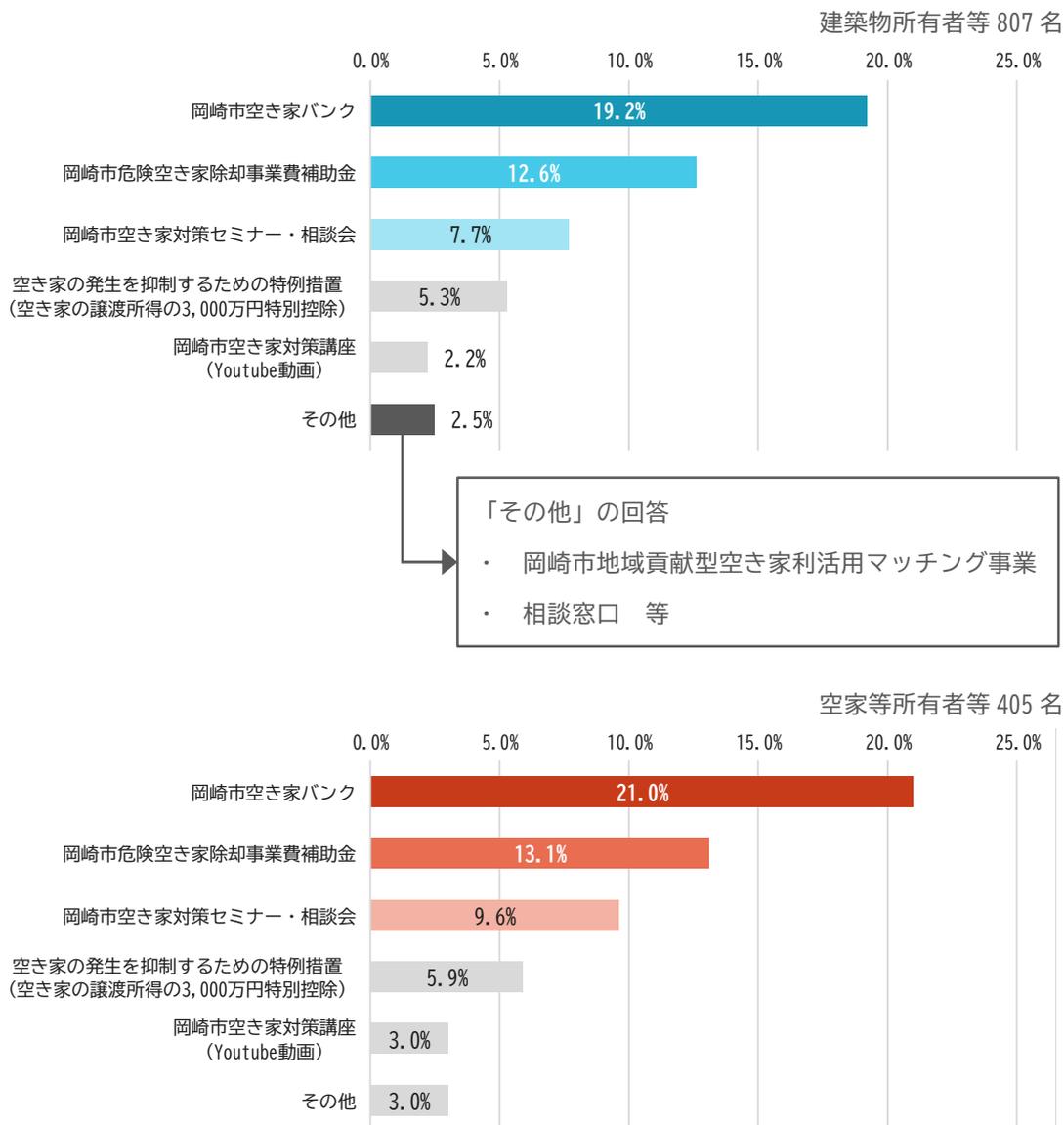
##### 問2（問1で「どちらも知っている」、「法律のみ知っている」又は「条例のみ知っている」と回答した人のみ回答）

空家法や空家条例において、空家等の管理は所有者等の（努力）義務であると明確にされていることを知っていますか。



### 問3

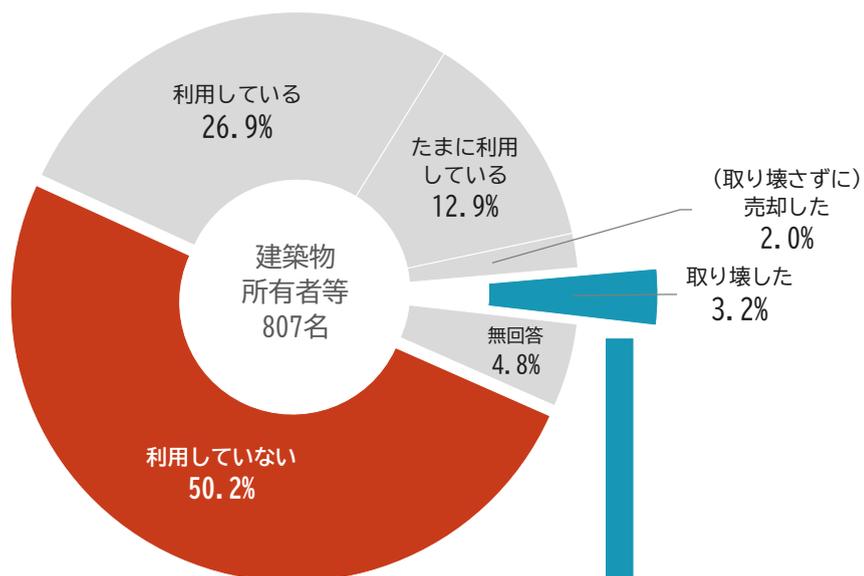
空家等に関する制度で知っているものを教えてください。[複数回答可]



②建築物の利用状況について

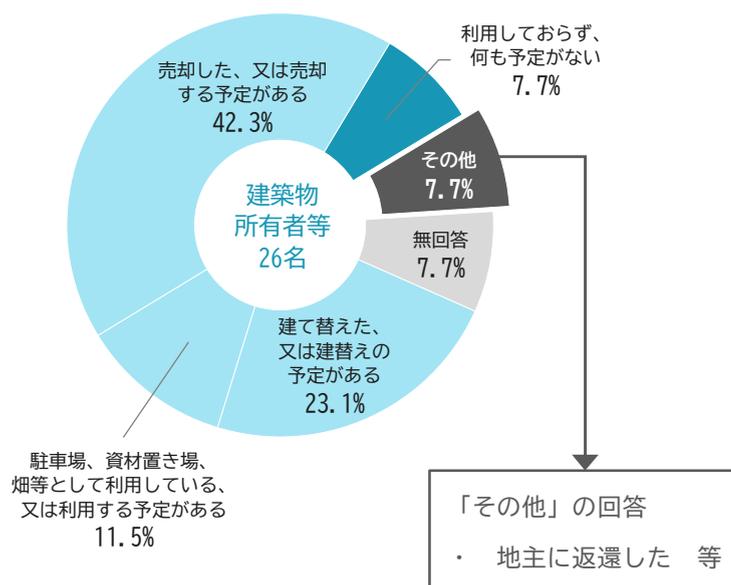
問4

建築物の利用状況を教えてください。



問5 (問4で「取り壊した」と回答した人のみ回答)

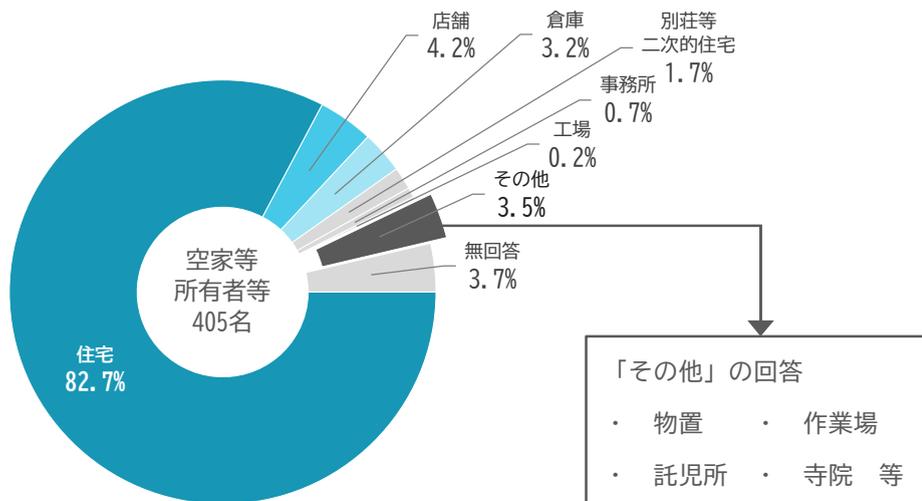
建築物取壊し後の土地の利用状況を教えてください。



◎ 以降は、問4で「利用していない」と回答した人（空家等所有者等）のみ回答

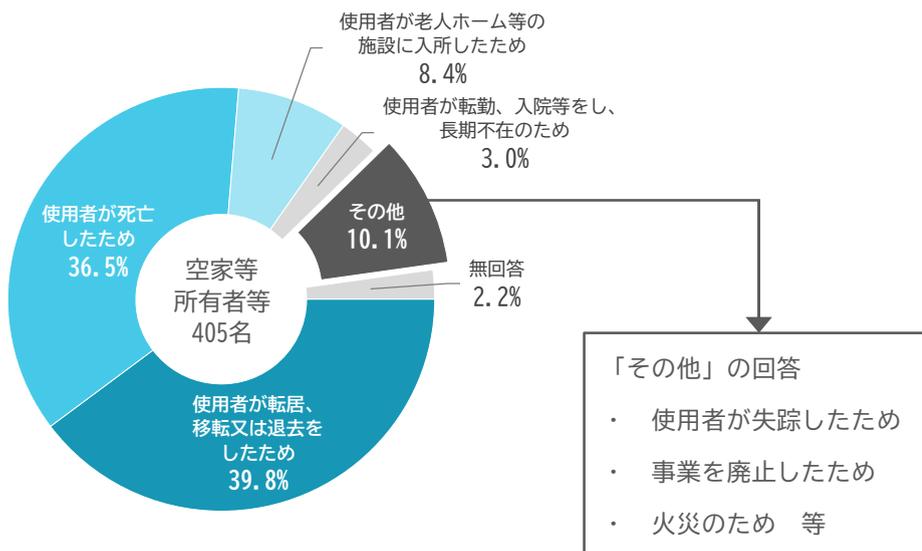
### 問6

空家等となる前の主な用途を教えてください。



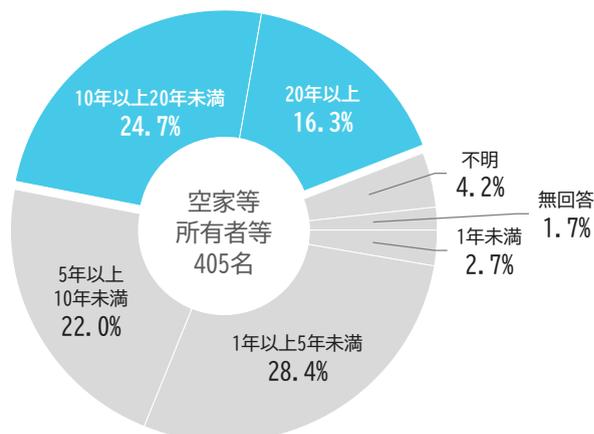
### 問7

空家等となった理由を教えてください。



### 問8

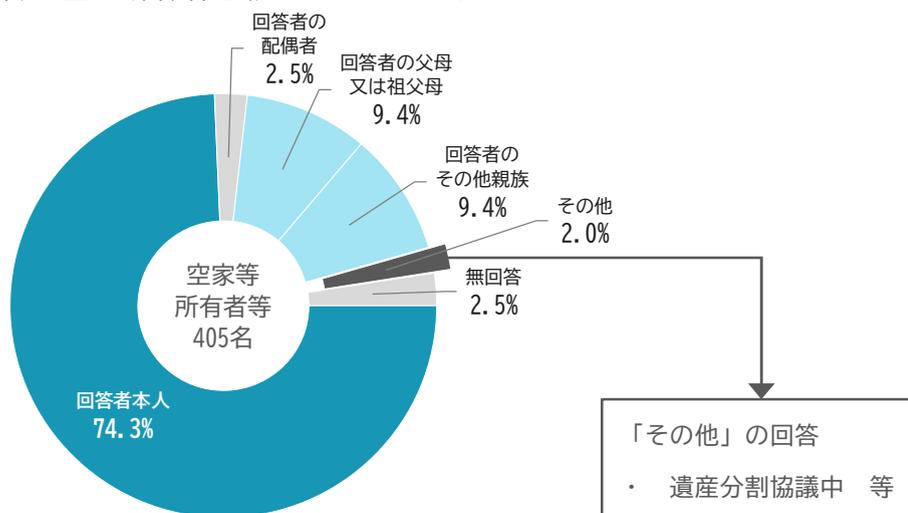
空家等となっている期間を教えてください。



### ③建築物の所有関係について

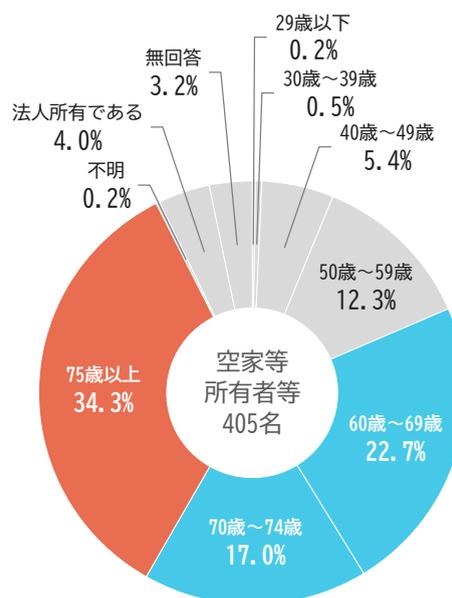
#### 問9

建築物の主な所有者を教えてください。



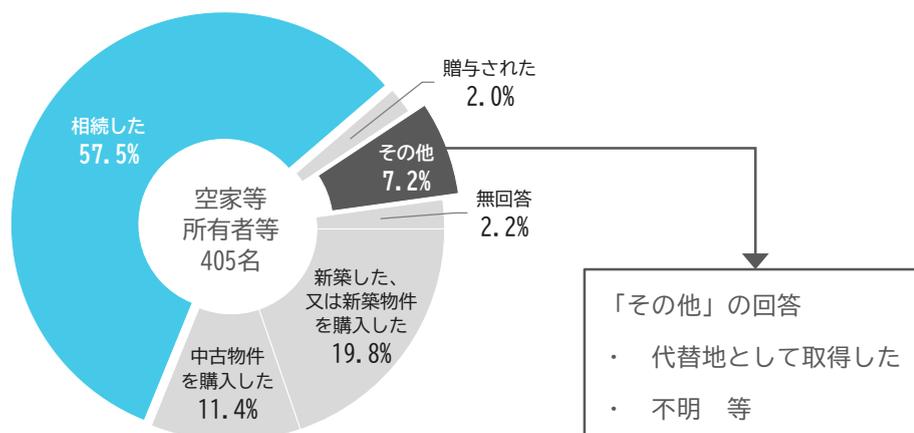
#### 問10

建築物の主な所有者の満年齢（令和4年4月1日現在）を教えてください。



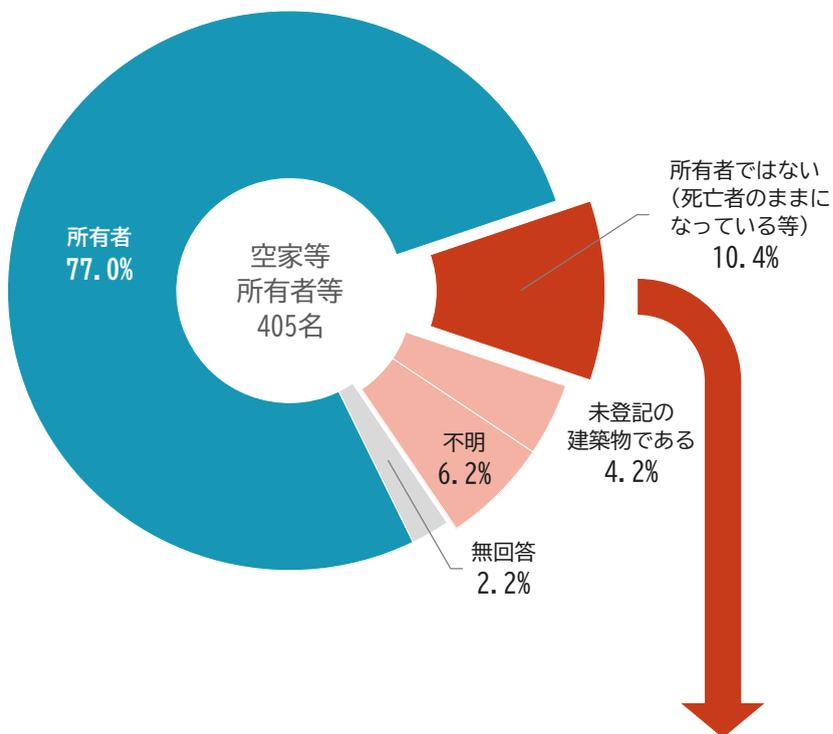
#### 問11

建築物はどのように取得しましたか。



### 問 12

建築物の登記名義人を教えてください。



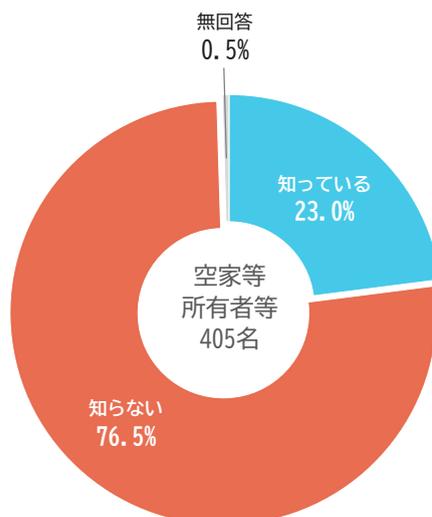
■ 「所有者ではない (死亡者のままになっている等)」と回答した人のみ回答

所有者ではない理由を教えてください。[自由記述]

- ・ 相続登記をしていないから
- ・ 相続人の判断能力欠如により、遺産分割協議等ができないから
- ・ 取り壊す予定だから 等

### 問 13

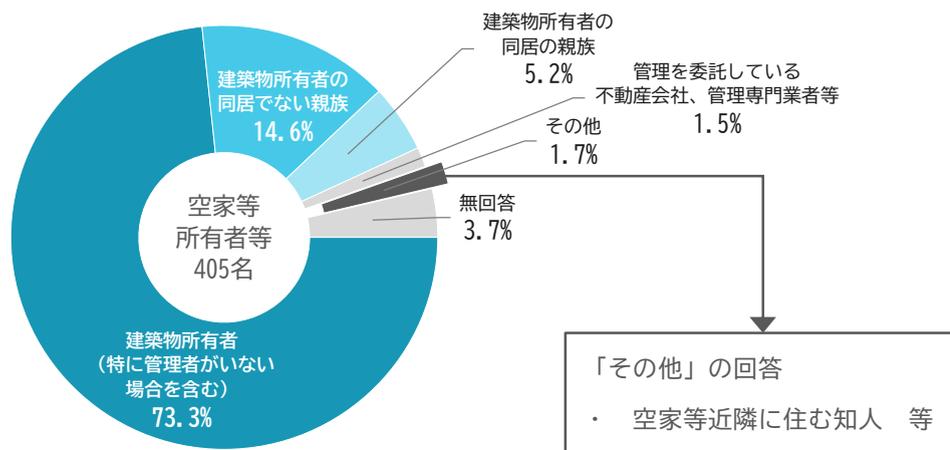
不動産登記法の改正により、令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されることを知っていますか。



④空家等の管理について

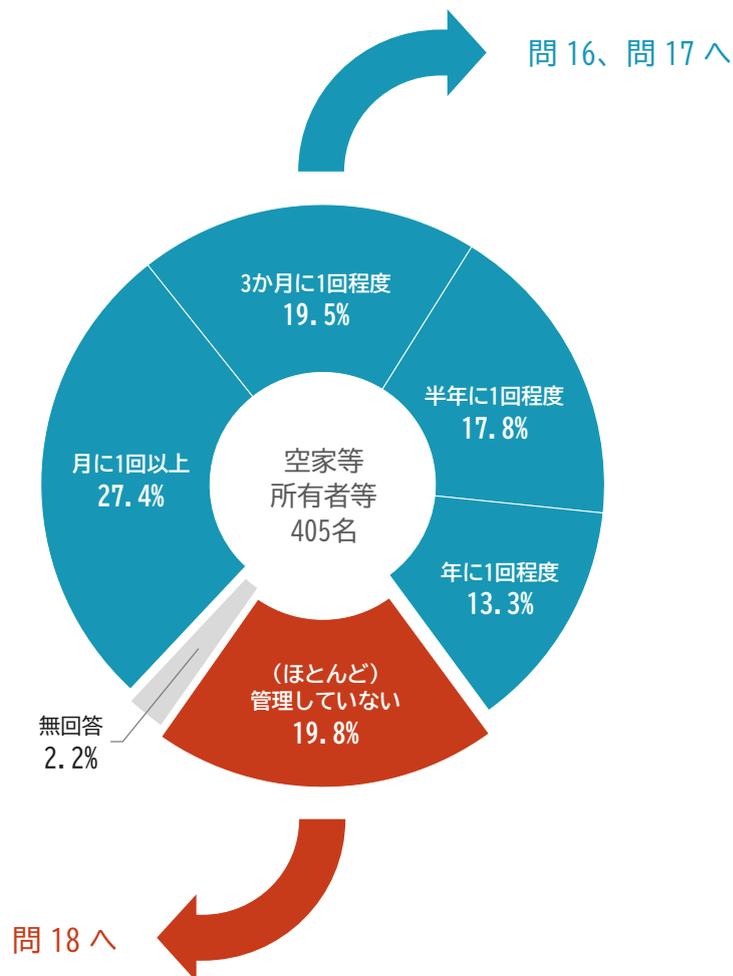
問 14

空家等の主な管理者を教えてください。



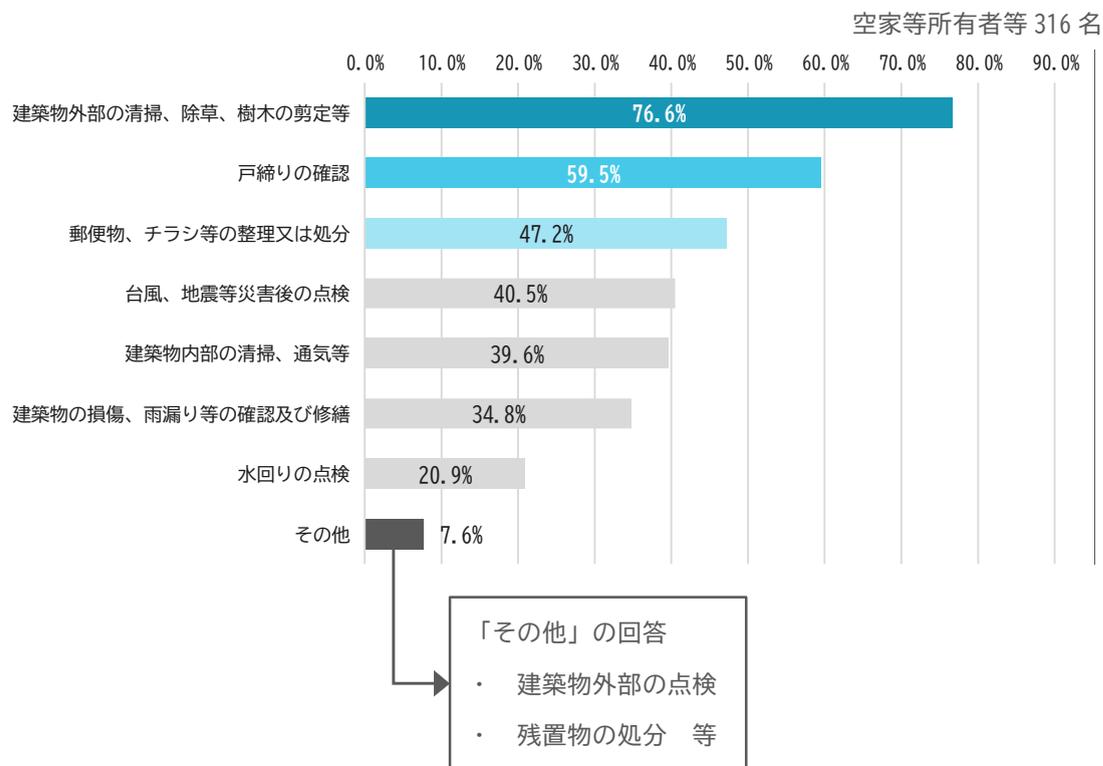
問 15

空家等の管理の頻度を教えてください。



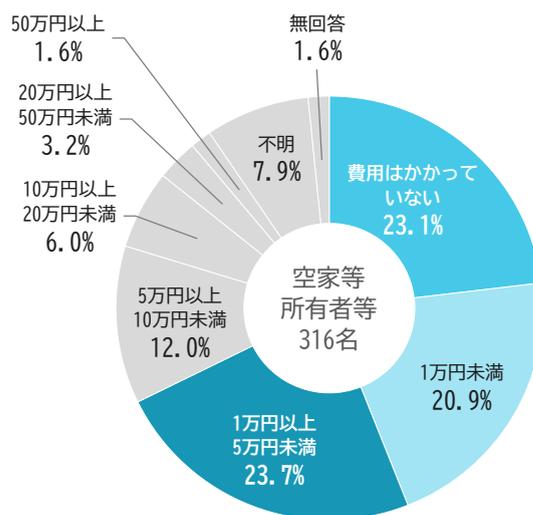
問 16 (問 15 で「月に1回以上」、「3か月に1回程度」、「半年に1回程度」又は「1年に1回程度」と回答した人のみ回答)

空家等について、どのような管理をしていますか。[複数回答可]



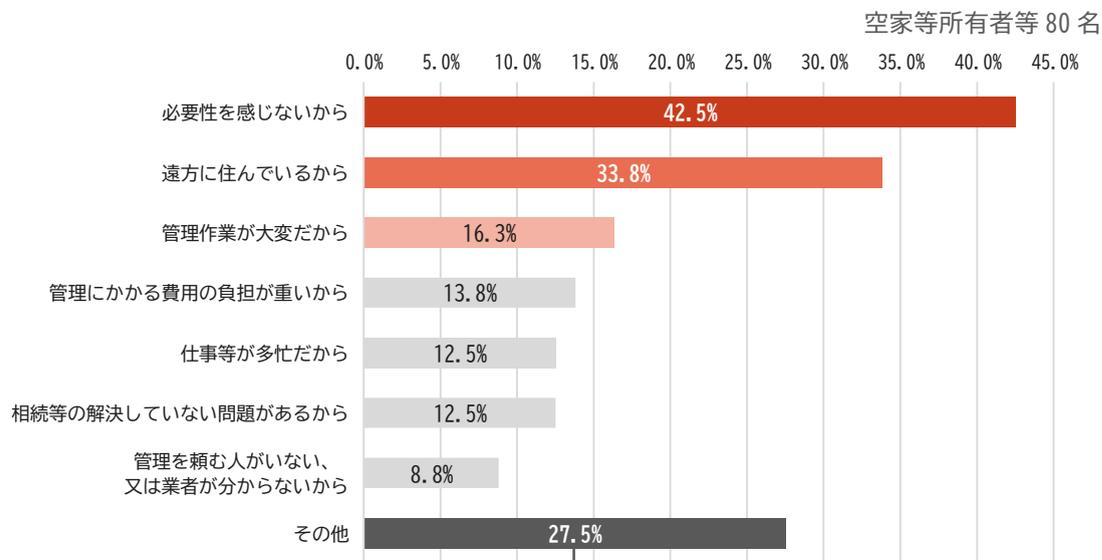
問 17 (問 15 で「月に1回以上」、「3か月に1回程度」、「半年に1回程度」又は「1年に1回程度」と回答した人のみ回答)

空家等の管理にかかる費用は年間でどのくらいですか (税金にかかる費用を除く。)



### 問 18 (問 15 で「(ほとんど) 管理していない」と回答した人のみ回答)

空家等を管理していない理由を教えてください。[3つまで回答可]

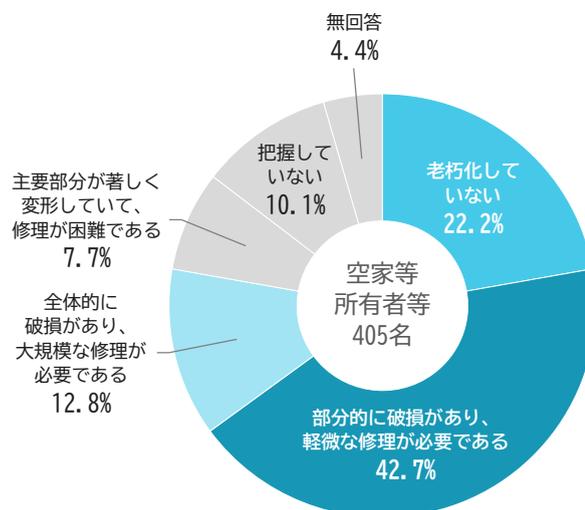


#### 「その他」の回答

- ・ 高齢のため
- ・ 健康上の理由
- ・ 山の中にあるから
- ・ 新型コロナウイルス感染症の流行のため 等

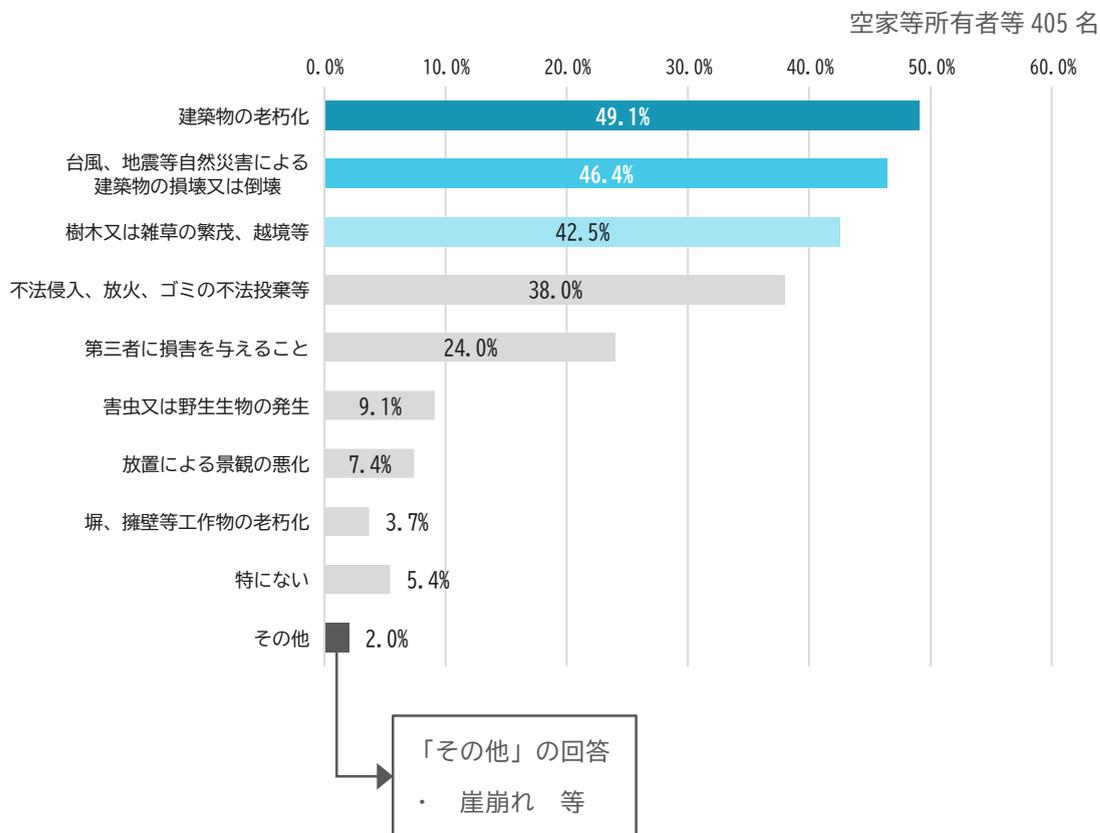
### 問 19

建築物は老朽化していますか。



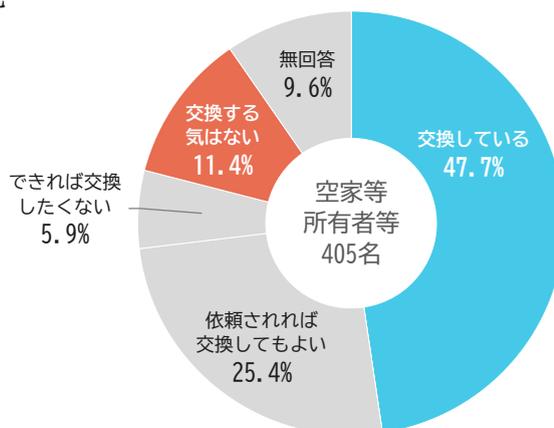
## 問 20

空家等を管理する上で心配していることを教えてください。[3つまで回答可]



## 問 21

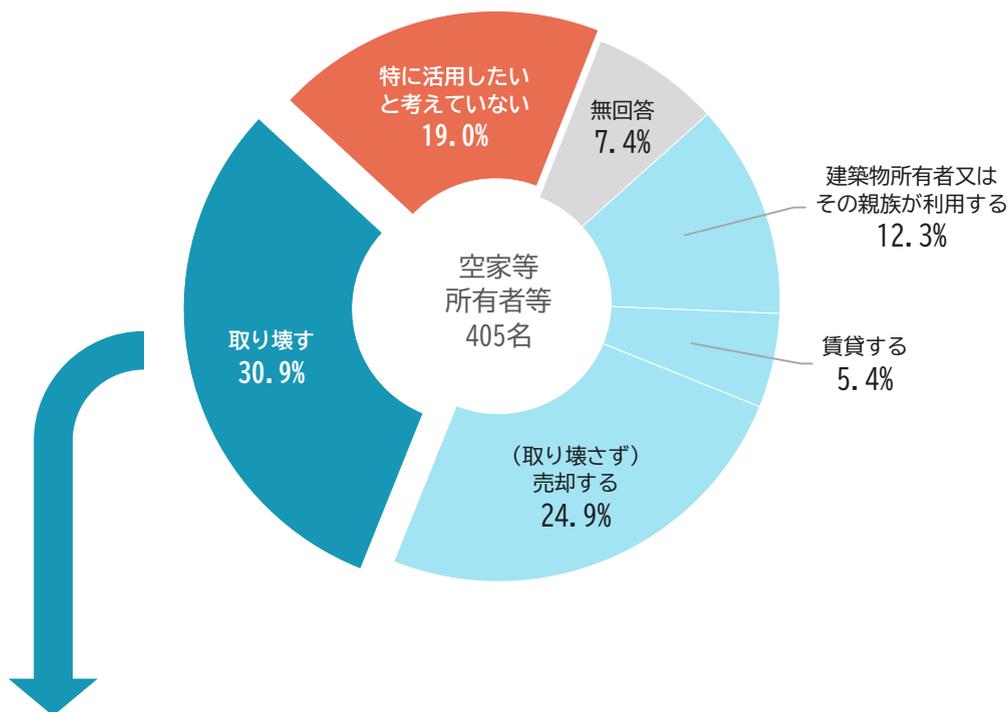
地域役員、隣地住民等と連絡先を交換していますか。



⑤空家等の今後の活用について

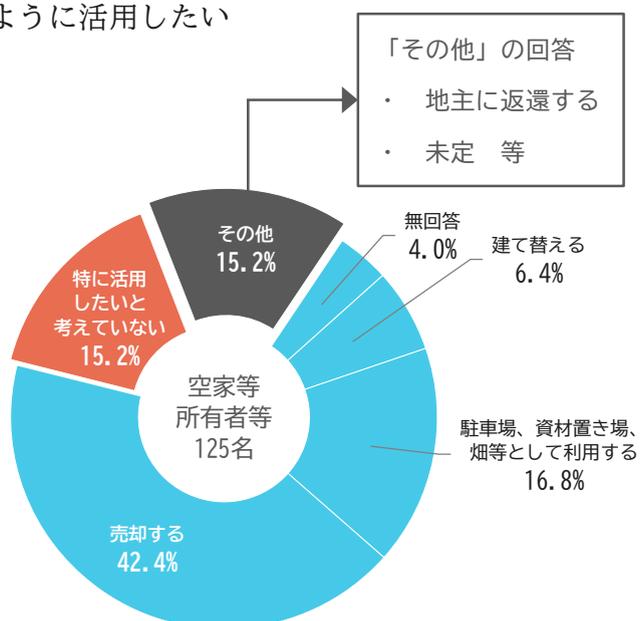
問 22

建築物を今後どのように活用したいと考えていますか。



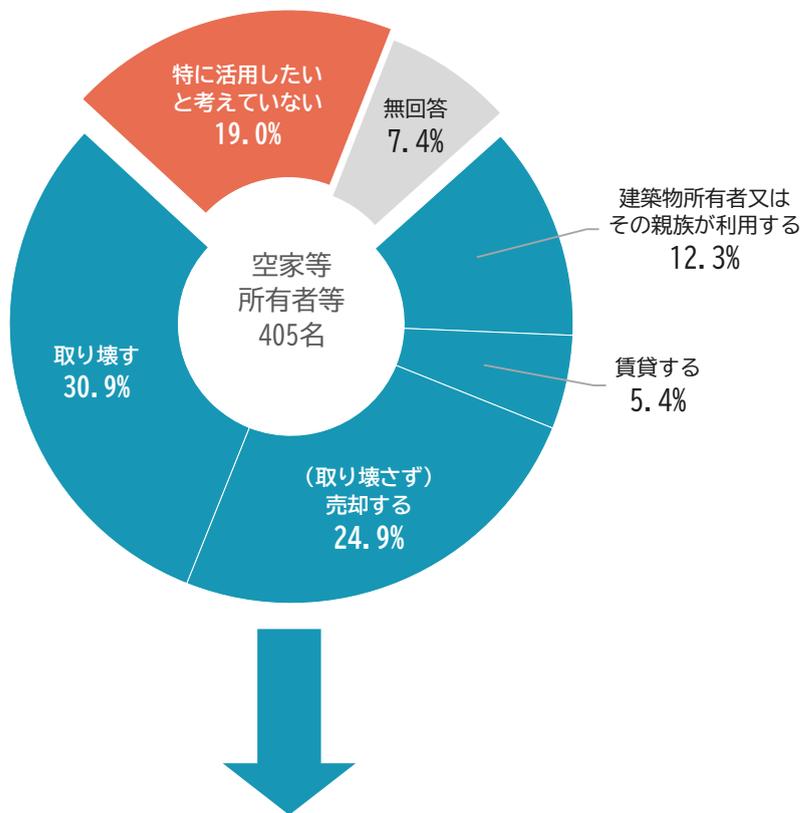
問 23 (問 22 で「取り壊す」と回答した人のみ回答)

建築物取壊し後の土地をどのように活用したいと考えていますか。



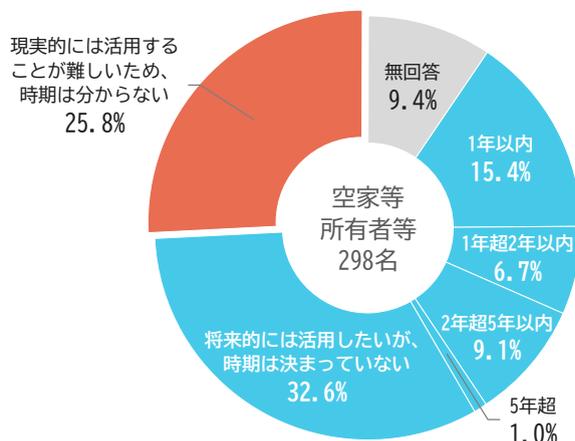
問 22 [再掲]

建築物を今後どのように活用したいと考えていますか。



問 24 (問 22 で「建築物所有者又はその親族が利用する」、「賃貸する」、「(取り壊さず)売却する」又は「取り壊す」と回答した人のみ回答)

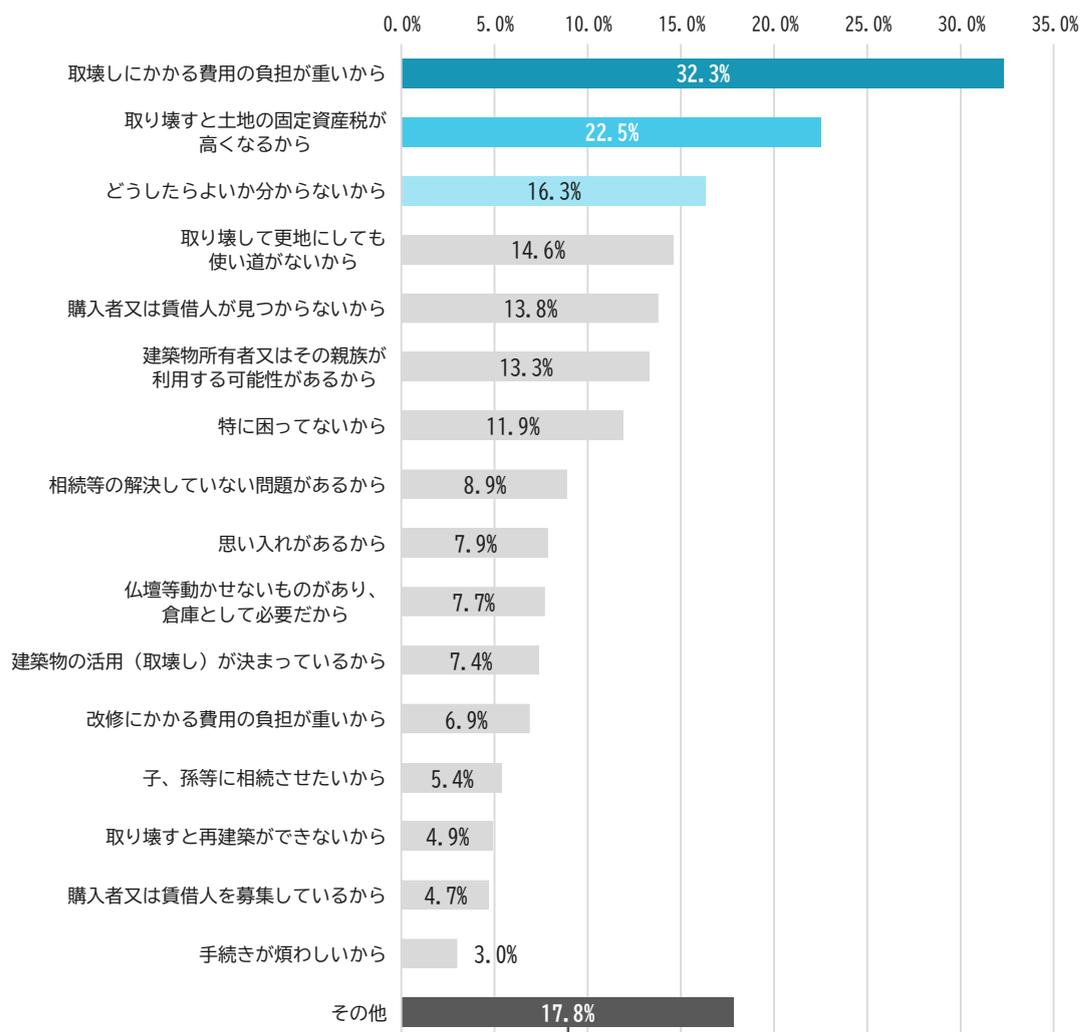
建築物をいつごろまでに活用する(取り壊す)予定ですか。



## 問 25

空家等のままにしている理由を教えてください。[3つまで回答可]

空家等所有者等 405 名

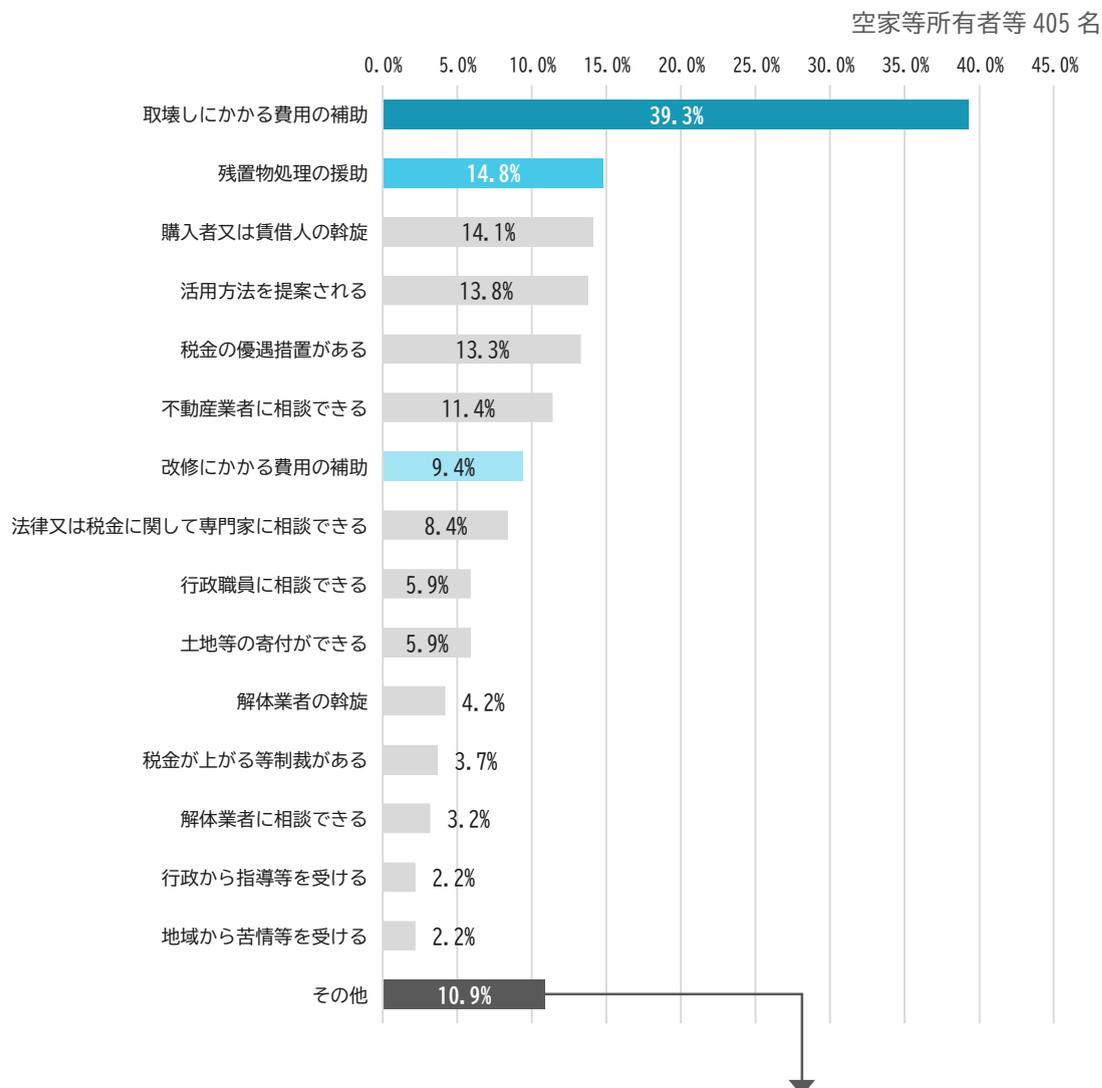


### 「その他」の回答

- ・ 相続手続中であるから
- ・ 区画整理が計画されているから
- ・ 共有名義のため
- ・ 所有者の判断能力欠如のため
- ・ 前所有者が取壊し等に反対していたから
- ・ 隣地の建築物と密接しているから
- ・ 賃借人が立退きに応じないから
- ・ 所有者が施設に入所しているから
- ・ 緊急性を感じないから
- ・ 新型コロナウイルス感染症の流行のため 等

## 問 26

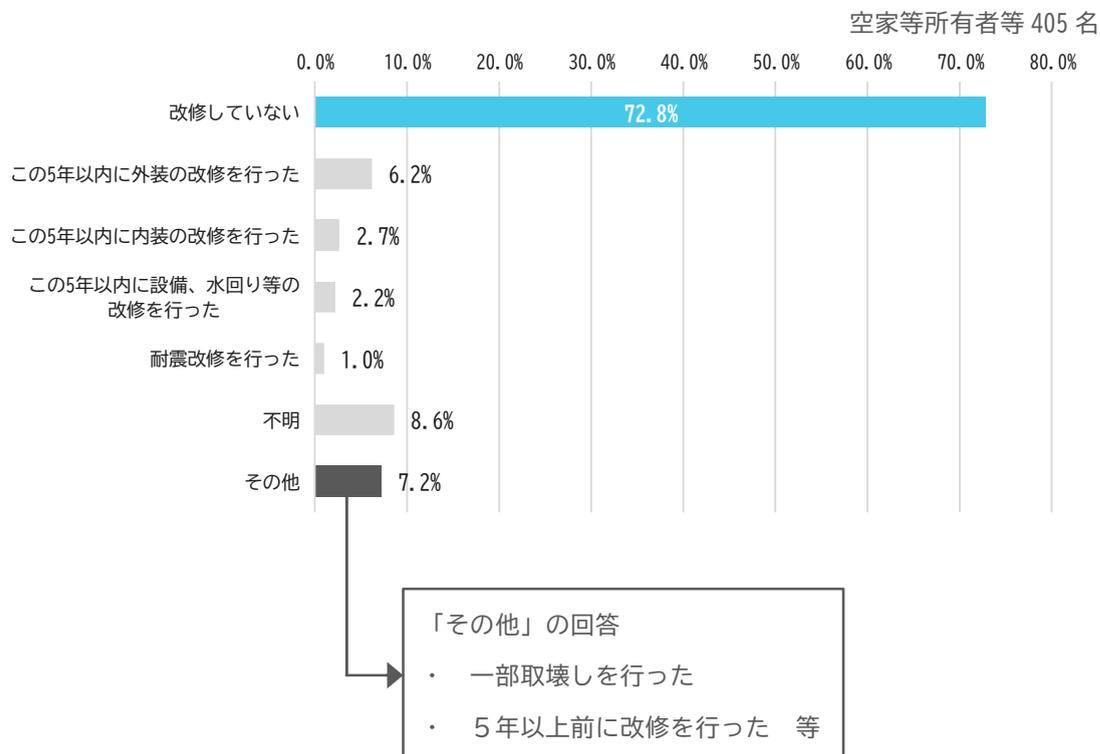
建築物を活用するきっかけとなることはありますか。[3つまで回答可]



- 「その他」の回答
- ・ 市に売却できる
  - ・ 敷地造成に係る補助
  - ・ 建築可能とする法令の整備
  - ・ 取り壊しに関する共有者の同意が不要となる
  - ・ 所有者の死亡
  - ・ 共有名義が単独名義となる
  - ・ 近隣住民の迷惑となる 等

## 問 27

建築物について改修を行っていますか。[複数回答可]



## 問 28

本市の空家等対策について、ご意見、ご要望がありましたら、ご自由にご記載ください。[自由記述]

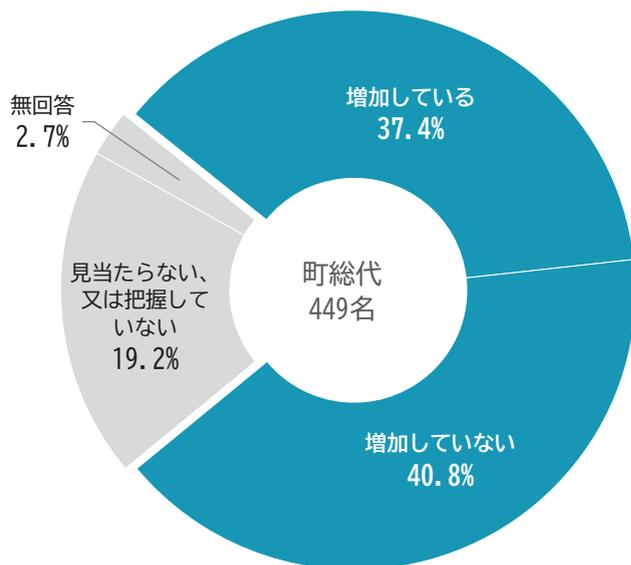
- ・ 市が取壊しをしてほしい。
- ・ 建築物取壊し後の土地の税金を上げないでほしい。
- ・ 空家等の判断は水道使用量により行うとよい。
- ・ 税金が高すぎる。
- ・ 市が購入希望者や賃借希望者を援助するとよいと思う。
- ・ 市が取壊し費用の3割程度を負担してほしい。
- ・ 活用に向けた手続等を代理で行ってほしい。
- ・ 市が購入して販売する制度があるとよい。
- ・ 建築物が危険でない場合でも取壊しを補助してほしい。
- ・ 区画整理等で強制的に取り壊してほしい。
- ・ そのままの状態に寄附したい。
- ・ 住宅以外でも取壊しを補助してほしい。
- ・ 市街化調整区域でも土地や建築物を自由に処分できるようにしてほしい。

- ・ 不動産業者の紹介や空家等の処分に係る税金の優遇措置が放置空家等の減少に有効だと思う。
- ・ 共有名義解消のための法律相談を受けたい。
- ・ 市で道路に面しているところの除草やごみ等の処分をしてほしい。
- ・ 樹木の伐採の補助をしてほしい。
- ・ 空家等に関する相談窓口があることをPRしてほしい。
- ・ 信頼できる不動産業者を紹介してほしい。
- ・ 固定資産税を分割して請求する等当事者意識のない相続人が無視できないようにしてほしい。
- ・ 区画整理を早く進めてほしい。
- ・ 市街化調整区域の指定を解除してほしい。
- ・ 接道がないため、市で車が通行可能な道路を造ってほしい。
- ・ 20、30代の金銭的に余裕がなく戸建て住宅を建てたい人や買いたい人に発信できれば空家等対策がよりよいものとなると思う。
- ・ 認知症対策をすることで空家等問題が発生しなくなると思う。
- ・ 空き家バンク制度を強力的に推進してほしい。
- ・ 私有地を通らないと空家等に入れない。私有地を公道に変更してほしい。
- ・ 空家等の税金を軽減してほしい。
- ・ 空家等情報を集約したサイト等が閲覧出来たらまちの活性化が進むと思う。
- ・ 空家等対策に関する制度の認知度が低いと思う。転出者や転居者など空家等になるタイミングで知っていれば空家等が減ると思う。
- ・ 市が買い取って競売や有効活用する制度があるとよいと思う。
- ・ 取壊しや売却の補助がもっと充実するとよいと思う。
- ・ 建替えができない土地であってもリフォームは可能であるため、そのようなところを利用してもよい、引き継いでもよいと思う人を探してほしい。
- ・ 立地条件の悪い空家等をどうしたらよいか相談できる窓口を教えてください。
- ・ 空家等の問題は個人によって異なり、一定の方式では難しいと思う。
- ・ 土地の寄附に応じてほしい。
- ・ 取壊しや改修の費用の負担を軽減する対策を十分に行えば空き家をなくせると思う。
- ・ 空家等の買取りや道路の拡幅などをしてほしい。
- ・ 粗大ごみ、樹木の処分等を行う処理業者の紹介をしてほしい。
- ・ 急傾斜地規制や土石流規制により著しく利用価値が低下している。処分のためこれらの規制の特例扱いをしてほしい。 等

## (2) 町総代へのアンケート

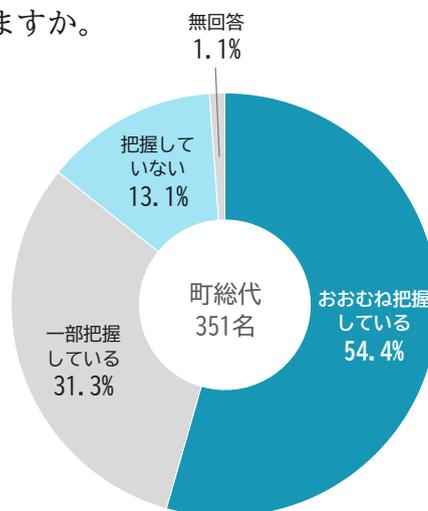
### 問1

町内の空家等は増加していますか。



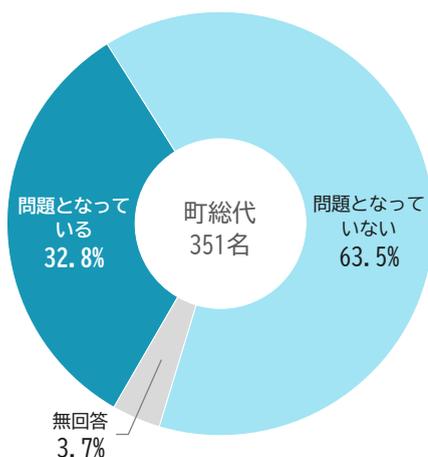
問2 (問1で「増加している」又は「増加していない」と回答した人のみ回答)

空家等所有者等の連絡先を把握していますか。

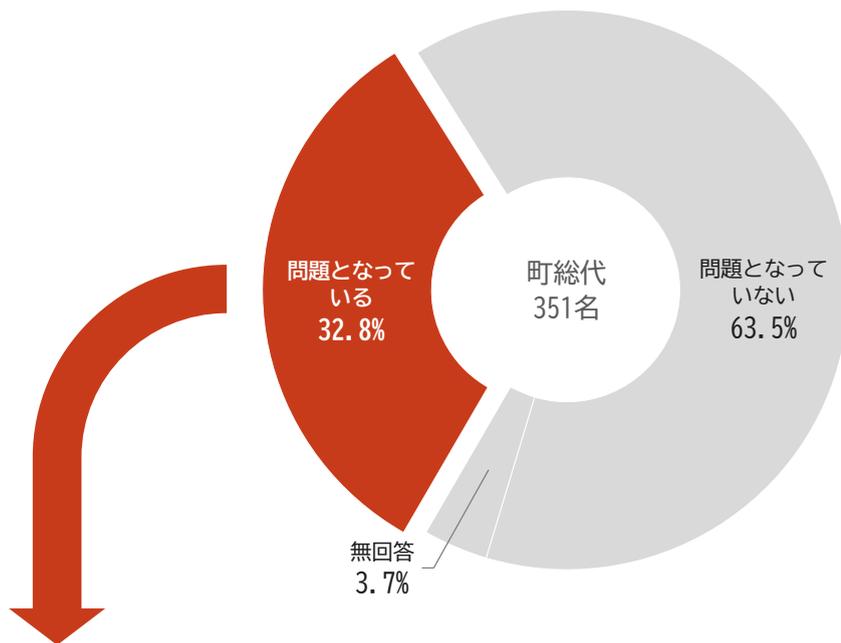


問3 (問1で「増加している」又は「増加していない」と回答した人のみ回答)

町内で空家等は問題となっていますか。

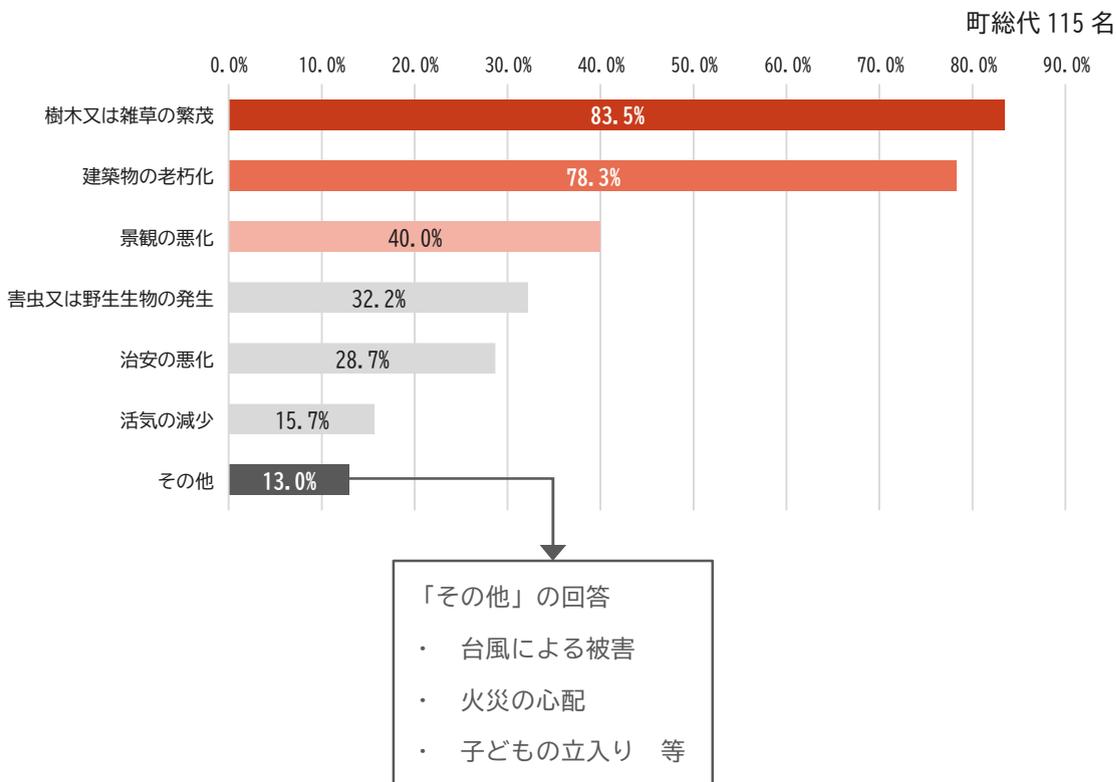


問3 (問1で「増加している」又は「増加していない」と回答した人のみ回答) [再掲]  
町内で空家等は問題となっていますか。



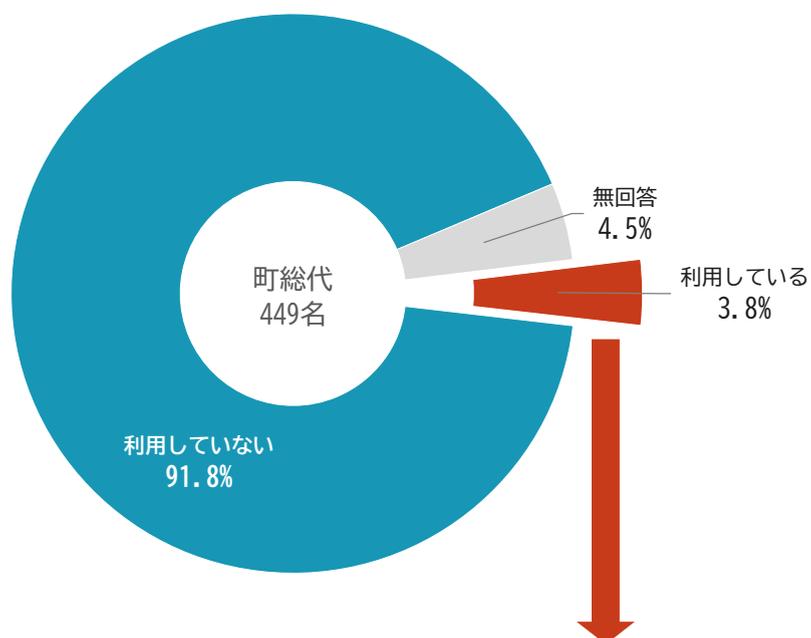
問4 (問3で「問題となっている」と回答した人のみ回答)

空家等で問題となっていることを教えてください。[複数回答可]



## 問5

町内会で空家等又は空き地を利用していますか。



### ■ 「利用している」と回答した人のみ回答

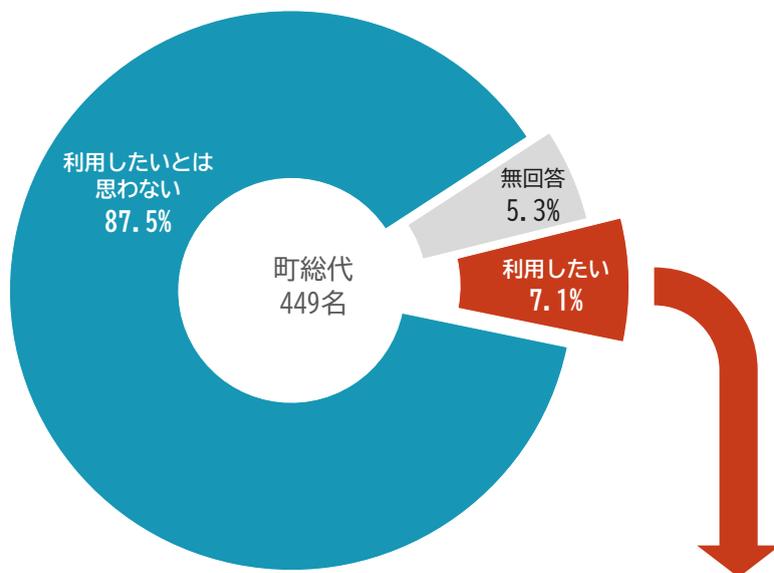
何をどのように利用しているか教えてください。

[自由記述]

- ・ 空家等：公民館、集会所 等
- ・ 空き地：防災倉庫、駐車場、ゴミ収集場所、資材置き場、花壇、畑 等

## 問6

町内会で空家等又は空き地を利用したいと思いませんか。



### ■ 「利用したい」と回答した人のみ回答

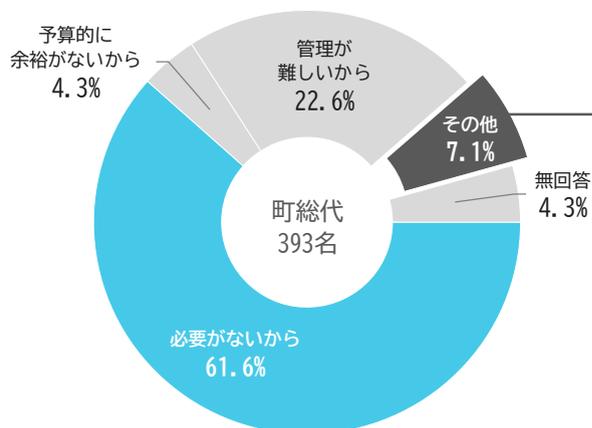
何をどのように利用したいか教えてください。

[自由記述]

- ・ 空家等：公民館、集会所、交流場所（農泊）、倉庫 等
- ・ 空き地：防災倉庫、駐車場、ゴミ収集場所、退避場所、掲示板、児童公園 等

### ■ 「利用したいとは思わない」と回答した人のみ回答

利用したいとは思わない理由を教えてください。

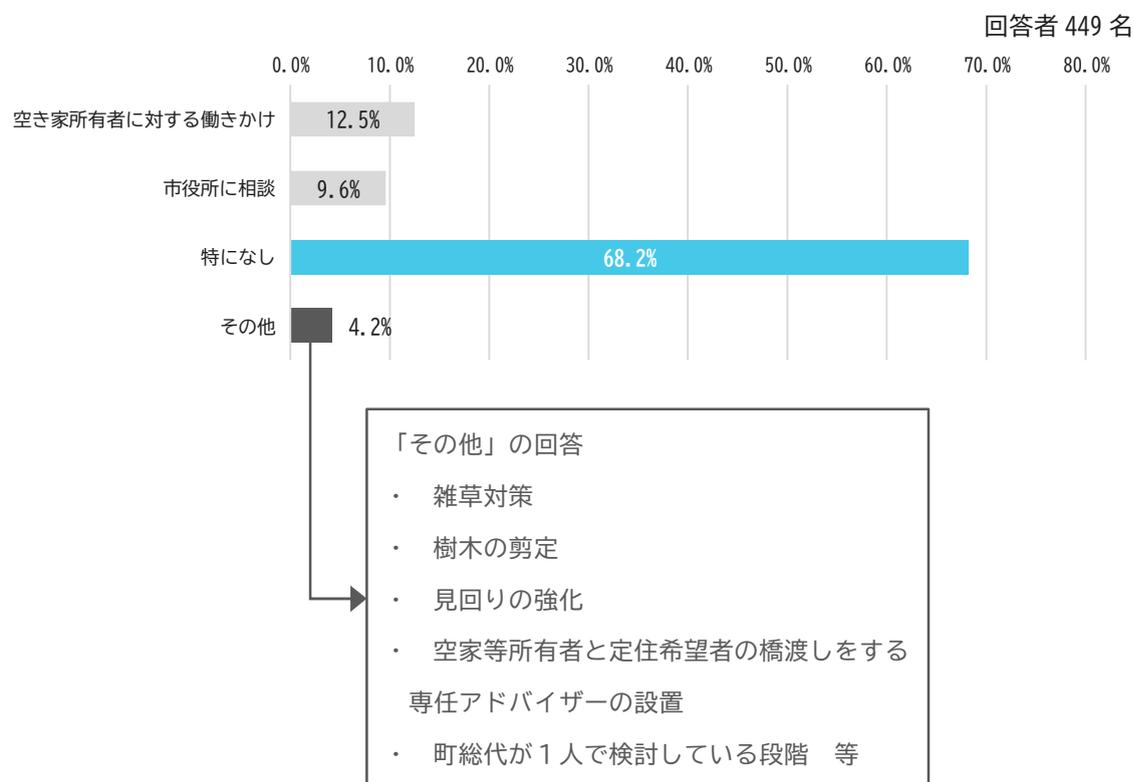


#### 「その他」の回答

- ・ 建築物の耐震性が不安だから
- ・ 立地条件が悪いから
- ・ 建築物内部が狭いから
- ・ 所有者の連絡先が分からないから
- ・ 個人所有のものは相続で突然利用できなくなるから
- ・ 何か問題が発生したら困るから 等

## 問7

町内会で空家等に関して取り組んでいることを教えてください。[複数回答可]



## 問8

空家等に関して、本市と協働して取り組みたいことを教えてください。[自由記述]

- ・ 相続人に対する今後の空家等の管理方針の確認、空家等対策への協力の依頼
- ・ 治安や衛生を確保するため、所有者等に建築物の解体又は空家等の管理の徹底をさせること。
- ・ 所有者等に対する啓発（町内で所有者等を把握することが困難となってきたため。）
- ・ 一人暮らしの高齢者の管理（現在は、民生委員や町総代に任せている。）
- ・ 建替え等の際、一時的に利用できる空家等を探すこと（個人的に探すのは困難であるため。）。
- ・ 所有者等に対する指導等（町内会が空家等の把握を行い、市が指導等を行う。）
- ・ 市が把握している空家等の管理状況の情報共有
- ・ 空家等の場所、状態、件数等を把握し、利用方法、管理方法等の相談
- ・ 空家等の所有者等の情報や取組状況の情報共有
- ・ 高齢者世帯の親族の連絡先リスト作成の協力（高齢者世帯のリストあり）
- ・ 空家等の管理
- ・ 市、町内会、空家等所有者等の意見交換の場を作ること。

## 問9

本市の空家等対策について、ご意見、ご要望がありましたら、ご自由にご記載ください。[自由記述]

- ・ 町総代に空家等所有者等の連絡先を教えてください。
- ・ 空家等の期間が長期化し、問題が発生した場合は相談窓口となってほしい。
- ・ 近い将来、高齢者世帯が増加することが見込まれるため、そういった世帯が家を維持しやすい補助等を検討してほしい。
- ・ 建築物の老朽化により近隣に様々な迷惑が掛かっている。危険なので取り壊してほしい。
- ・ 長期間の空家等に対しては解決に向けた積極的な働きかけを期待する。
- ・ 空家等を放置することで不審者の侵入等犯罪の温床となり、治安の悪化につながる。所有者等への指導をしてほしい。
- ・ 空き地が多様に利用できるようにしてほしい。
- ・ 町内会、老人クラブ、子ども会等の集会場として、空家等を積極的に利用することを促進する施策を実施してほしい。集会施設設置の補助金制度を空家等利用の賃借料としても利用できるようにしてほしい。
- ・ 定期的に町内会と市の担当者が現状の問題点を協議し、連絡の取れる空家等所有者等に対し要望等を行う。条例等を制定し、老朽化した建築物は市で処理できるようにした方がよい。
- ・ 町内会が空家等の管理を行った場合の補助をしてほしい。
- ・ 連絡の取れる所有者等に対しては、今後の対応について積極的に確認してほしい。特に固定資産税等を滞納している場合は、早めの対処を検討してほしい。
- ・ 住宅を取り壊すと固定資産税の特例が解除され、税金が上がることで空家等の増加の一因となっている。
- ・ 国の固定資産税の決め方に問題がある。古くても住宅が建っていれば固定資産税が安くなることは、空家等が放置される原因の1つだと思う。
- ・ 空家等所有者等に対し積極的にアプローチして、今後の使い道の提案等を行う。
- ・ 空家等となることが分かった段階で、所有者等は町内会又は市に伝えるべきだと思う。
- ・ 空家等所有者等に対して管理を命令できるような条例の整備等
- ・ 樹木、雑草等の苦情を空家等所有者等に対し市から伝えてもらっている。空家等の管理は、所有者等の良識に委ねるしかないため、非常に困難なことは理解しているが、条例等を整備し、もう一段上の管理基準等を制定してほしいと感じている。

- ・ 条例を制定し、空家等を管理できなければ強制的に売却する等の仕組みを作ってほしい。
- ・ 空家等の土地を利用して、共有ごみステーションとして利用できれば環境がよくなる。市内では、ごみは路上、歩道上に置かれていて、ごみ回収の負担が大きくなっている。
- ・ 町内会として空家等問題に取り組めることは限られている。条例や法律で何年以上の空家等は処分させる、する等という規定をしてほしい。
- ・ 町内から毎年要望を出しているにも関わらず、市からの回答は、毎年、所有者等に対して引き続き交渉しますという回答で、10年以上全く状況が進展していない空家等がある。
- ・ 空家等が発生した場合、所有者等の市への報告や届出の義務化(町内会として、空家等が発生した場合、組長から総代への連絡を組長会で要請している。)

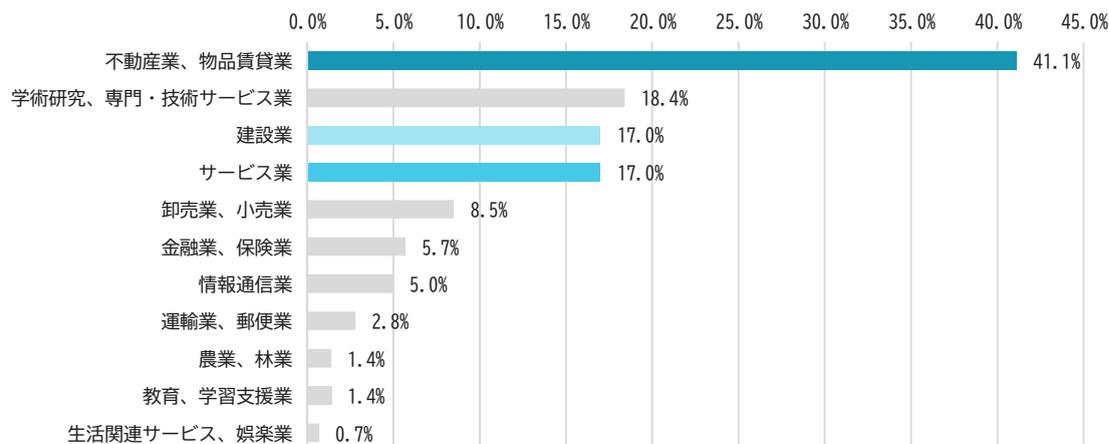
### (3) 事業者へのアンケート

#### 問1

貴社・貴団体について教えてください。

#### ■ 業種

事業者 141 社

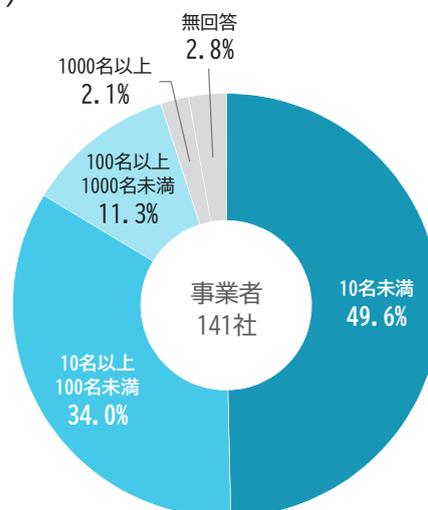


※ 日本標準産業分類（法務省）の大分類に分類しています。

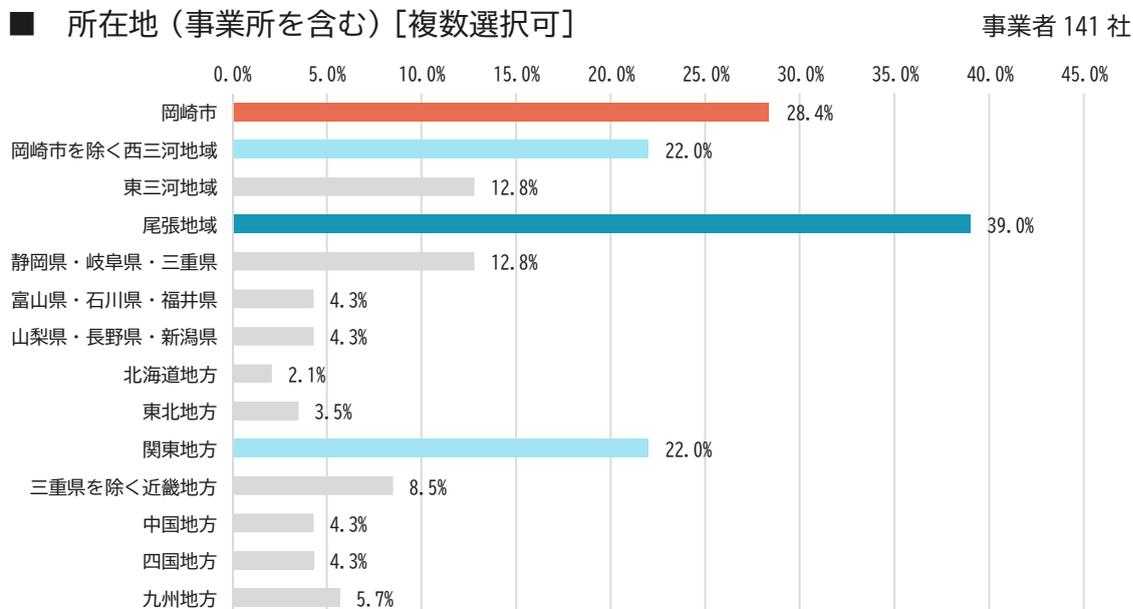
※ 各分類に該当する事業内容の例は次表に示すとおりです。

業種	事業内容の例
不動産業、物品賃貸業	建物売買業、土地売買業、不動産代理業・仲介業、不動産賃貸業、不動産管理業
学術研究、専門・技術サービス	司法書士事務所、行政書士事務所、税理士事務所、土地家屋調査士事務所、不動産鑑定業、広告業、建築設計業、建築コンサルタント業、インテリアデザイン事務所
建設業	建築工事業、建築リフォーム工事業、解体工事業、造園工事業
サービス業	ごみ収集運搬業、産業廃棄物収集運搬業、害虫駆除業、建築物清掃業、警備業
卸売業、小売業	中古品小売業、リサイクルショップ
金融業、保険業	銀行、中小企業等金融業
通信情報業	データベースサービス業、ソフトウェア業
運輸業、郵便業	貨物自動車運送業
農業、林業	植木業、造園業
教育、学習支援業	職員教育施設・支援業、学習塾
生活関連サービス、娯楽業	葬儀業

■ 従業員数（パート・アルバイトを含む）

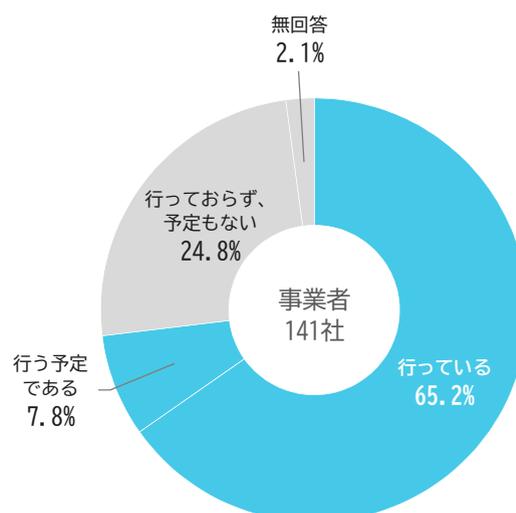


■ 所在地（事業所を含む）[複数選択可]



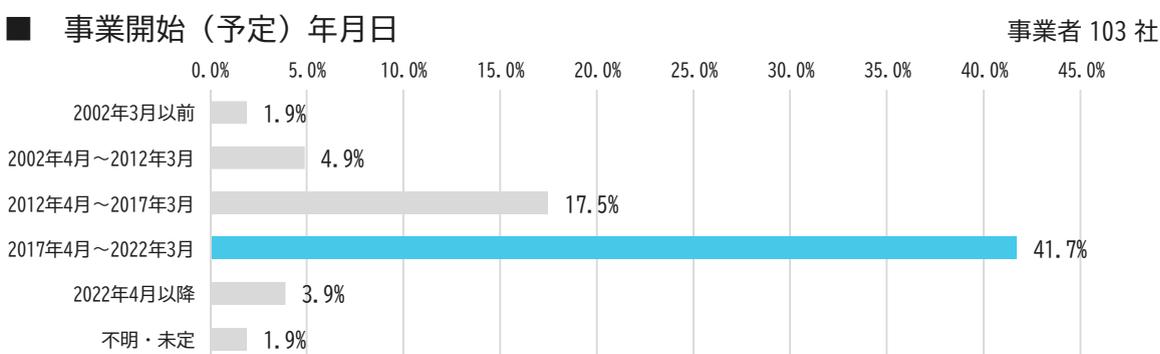
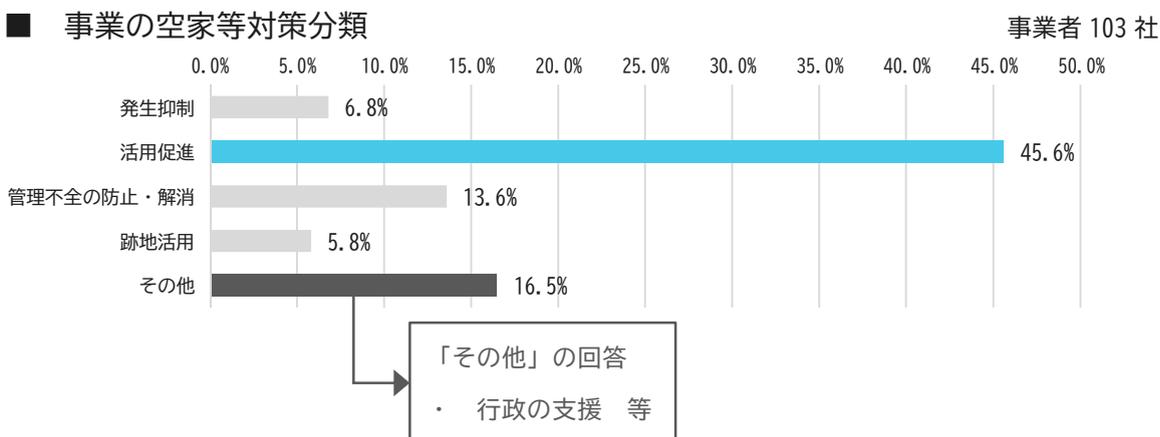
問2

空家等対策（発生抑制、活用促進、管理不全の防止・解消、跡地活用等）に関連する事業は行っていますか。



### 問3

空家等対策に関連する事業について教えてください。複数事業がある場合は、事業ごとに記載をお願いいたします。



■ 事業内容【自由記述】

○発生抑制

- ・ 行政の解体費用助成金情報を無料で案内するサービス
- ・ 安心・適正価格の解体業者を紹介し、解体工事終了までサポート
- ・ 空家等全般、解体工事、遺品整理、不用品処分、相続、贈与に関する相談
- ・ 空家等を生まないための情報・機会の提供 等

○活用促進

- ・ 最適な空き家関連企業とのマッチングサービス
- ・ 低廉な空き家を物件価格0円でマッチングさせるサービス
- ・ 行政と連携し、空き家バンクの登録物件を募集 等

○管理不全の防止・解消

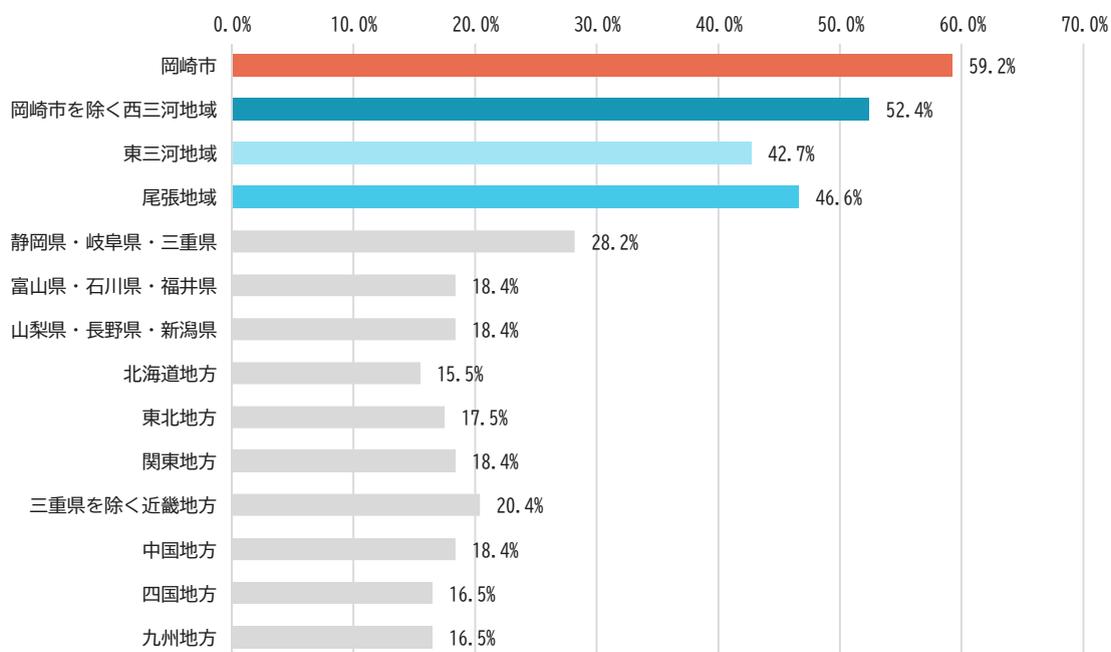
- ・ 留守宅管理サービス 等

○跡地活用

- ・ 空き家・空き土地を事業用にコンバージョンすることでの収益化 等

■ 対象地域 [複数選択可]

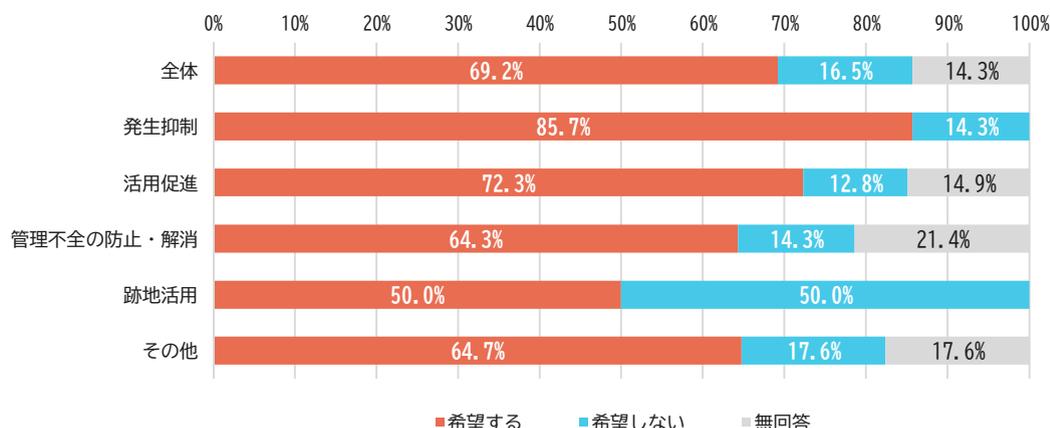
事業者 103 社



■ 行政との連携内容

- ・ 定期的な情報交換
- ・ 実践フィールドの選定、住民との調整
- ・ 空家等活用に関する相談窓口
- ・ 施設に入所する人の自宅の片付け
- ・ 中古家財の販売
- ・ 空き家マイスター登録
- ・ 孤独死物件の家財の撤去から建築物の解体までワンストップで対応
- ・ 残置物撤去のサービス
- ・ 広告掲載
- ・ 空家等・空き地の調査・データ提供
- ・ 全国でオンライン研修
- ・ 空家相談員の育成
- ・ リフォーム、原状復帰等
- ・ 講座開催
- ・ 空き家バンク 等

■ 本市との連携



問4

本市の空家等対策について、ご意見、ご要望がありましたら、ご自由にご記載ください。[自由記述]

- ・ 市の事業として解体を行うことがよいと思う。
- ・ 解体工事の補助対象の範囲をもう少し広げると空家等を放置する人が少なくなるのではないかと思う。
- ・ 市ホームページ上に空家等拡販の特設ページを作成したらよいと思う。
- ・ 商店街の活性化（空家等を利用した改装資金の相談等）と併せ、市と連携したい。
- ・ 所有者等の委任状があれば一般廃棄物の持ち込みができるようにしてほしい。
- ・ 市街化調整区域内の空家等への救済措置を講じることで、地域が活気づくと思われる。柔軟な対応をしてほしい。
- ・ 空家等対策のメリットを全面的に打ち出して、積極的に相談会を開催してほしい。
- ・ 危険空き家除却事業費補助金の件数（15件）と補助額（10万円）は他の自治体と比較して少ないように感じる。空家等所有者等の多くが抱えている悩みは、多額の解体費用がかかることなので、今後補助金の件数や補助額を増やすことにより空家等の発生抑制につながるのではないかと思う。
- ・ 空家等対策における根本的な問題は人口減少と少子高齢化である。若者や子育て世代の転出を抑制するとともに、移住者の転入を促進する施策を行うことが重要であると思う。
- ・ 相続等により空家等となってしまったものや接道等の要件を満たしておらず売買が難しい空家等に対しての補助があると活用の幅がもっと広がると思う。
- ・ 空家等対策の要はリフォームである。リフォームの補助を導入してほしい。

- ・ 登記簿に記載された所有者の住所が異なる場合には、納税義務者の連絡先を開示し積極的に流通をアプローチすべきだと思う。
- ・ 空家等を放置している所有者とには罰則を課し、空き家を探している人に情報を開示する等有効に活用できたらよいと思う。
- ・ 三河地域の情報を求めている人は名古屋市にも多くいる。市外にもっと情報が入ってくるようなシステムがあったらよいと思う。
- ・ 将来空家等となる可能性のある空家等予備軍の把握が急務である。基本的に空家等は既存不適格の建築物が多く、そのまま流通させるのは難しい。がけ条例のところは更地にしたところで売却できない。何かしらの救済措置を取らなければ相続放棄が増加し、安全や景観を害することになると思う。
- ・ 空家等や空き地について所有者等に対してアドバイスするチーム（建築、金融、法律等）を立ち上げて総合的な対策を進めることを期待する。
- ・ 不動産を処分したい人の紹介をしてほしい。
- ・ 空家等となっている理由ごとに分類し、問題のある又は問題が発生する可能性のある物件（要注意物件）を把握できるとよいと思う。 等

## 空家等対策の主な取組実績（平成29年度から令和3年度まで）

「空家等の発生抑制に関する取組」は【発生】、「空家等の活用促進に関する取組」は【活用】、「空家等の管理不全解消に関する取組」は【管理】、「跡地の活用促進に関する取組」は【跡地】と記載しています。

### (1) 啓発

#### ○空家等対策専用ページの作成 【発生】

平成29年8月に市ホームページ内に『本市の空き家対策について』などのページを作成し、以降随時更新しています。



図 市ホームページ『本市の空き家対策について』

#### ○啓発パンフレットの作成・配布 【発生】

平成29年8月作成。平成30年1月に内容を一新し、以降内容を適宜更新しながら継続利用しています。



図 啓発パンフレット『ひとごとじゃない！空き家の問題』

○啓発セミナー・相談会の開催 【発生】【活用】

平成 29 年度から市の施設を利用し、『空き家対策セミナー・相談会』を実施しています。

表 『空き家対策セミナー・相談会』の開催実績

年度	開催日	テーマ	講師	参加数※
平成 29 年度	11 月 4 日 (第 1 回)	今からでも考えてみませんか	司法書士 宅地建物取引士	33 人 12 組
	3 月 4 日 (第 2 回)	あなたの不動産は 大丈夫ですか？	行政書士 土地家屋調査士	44 人 11 組
平成 30 年度	8 月 18 日 (第 1 回)	弁護士に聞く！ 早めの空き家対策	弁護士	51 人 6 組
	11 月 25 日 (第 2 回)	今から考える 空き家の事前対策と活用法	宅地建物取引士	30 人 6 組
	3 月 17 日 (第 3 回)	やさしい相続のはなし	法務局 税理士	40 人 3 組
平成 31 年度	8 月 31 日 (第 1 回)	次世代に住まいをつなぐために 今すぐできる終活	司法書士	31 人 2 組
	11 月 23 日 (第 2 回)	知っておきたい土地のキホン 空き家と跡地の利活用	宅地建物取引士	37 人 10 組
令和 2 年度	10 月 4 日	空き家を使って社会へ貢献！ 新たな利活用を考える	社会福祉協議会 空き家活用の実践者	21 人 5 組
令和 3 年度	10 月 2 日	あの空き家どうするの？ リフォームと解体を考える	建築士 解体業関連の事業者	24 人 5 組

※ 上段はセミナーの参加人数、下段は個別相談会の参加組数を示します。



図 空き家対策セミナーの様子

○啓発動画の作成・配信 【発生】

令和3年度から『岡崎市空き家対策講座』を作成し、市公式 Youtube チャンネルで配信しています。

表 『岡崎市空き家対策講座』の配信実績

	配信日	テーマ	講師
1	令和3年4月27日	生前贈与、遺言等による 自宅の円滑な承継について 	行政書士・税理士
2	令和3年4月27日	自筆証書遺言書保管制度について 	法務局
3	令和3年4月27日	これからの人生を豊かなものにする ためのリバースモーゲージの提案 	住宅金融支援機構

## ○生涯学習市職員出前講座 【発生】

平成 29 年度から『空き家適正管理講座～迷惑空き家にならないために～』というテーマで出前講座を行っています。

表 出前講座の開催実績

年度	開催回数	延べ参加人数
平成 29 年度	1 回	12 人
平成 30 年度	17 回	445 人
平成 31 年度	3 回	158 人
令和 2 年度	1 回	30 人
令和 3 年度	1 回	12 人

※ 主に各町内会や老人クラブの会合における勉強会として申込みを受けています。

※ 平成 30 年度は、市内全ての町内会と老人クラブに案内を送付しています。



図 出前講座の様子

## ○各種通知・案内の利用 【発生】

令和 2 年度、令和 3 年度に固定資産税の納税通知書の封筒に「被相続人居住用家屋等の譲渡に係る特例措置」、『岡崎市空き家バンク』の案内を記載しました。

## ○一斉通知 【管理】

令和 2 年度から台風やスズメバチによる被害を周知し、所有者等による自主的な管理を促すための一斉通知を年に 1 回行っています。

○その他 【発生】

これまでに実施したその他の啓発は、次のとおりです。

表 その他の啓発実績

内容	実施年月
市広報誌 特集	平成 29 年 8 月 15 日号 令和 2 年 5 月 1 日号 令和 3 年 11 月 1 日号
FM おかざき（報道機関） 特集	平成 29 年 8 月 平成 31 年 1 月
ミクス（報道機関） 特集	平成 31 年 1 月
NTT タウンページ 啓発パンフレットの同梱	令和元年 7 月

**特集**  
**今、空き家について考えよう**

少子高齢化や世帯構成の変化により増加している空き家。即座に解体し、売却や賃貸へ転換したり、売却が出来るように増築していきませう。誰も住まぬ家としての存在がなくなる。家、家の未来について考えてみましょう。

**空き家の現状** (令和3年11月1日現在)  
 空き家数 763戸  
 新しく危険・劣悪な空き家数 55戸  
 令和2年度通報・啓発件数 116件

**住居確保給付金**  
 令和2年度 23・602.4  
 令和3年度 23・752.6

**空き家バンクに登録する**  
 利用されていない空き家を売買や賃貸につなげるサービスです。売却が難しいと思われる空き家も、まずは掲載してみませんか。詳しくは住居確保課へ。

**地域貢献に使ってもらう**  
 令和4年度から **地域貢献型空き家活用マッチング事業**を始めます！  
 空き家所有者と地域貢献団体に対し、双方の条件に合う空き家・団体を紹介します。

**対策**  
**所有者**  
 ・市内にある建物で、使用されていないもの  
 ・または用途が不明な状態のもの  
 ・登記名義または認定買収申請受領者が現在の所有者となっているもの  
**地域貢献団体**  
 ・地域活性化を促める活動をしている団体（NPO・市民団体）  
 ・教育、職業訓練活動など目的としない団体  
 ・社会的勢力との関わりがない団体

**メリット**  
**空き家所有者**  
 ・税金や維持費など、定期的な管理をしてもらえるため負担が軽くなる  
 ・賃料が得られるため、固定資産税や管理費用に充てることもできる  
 ・地域住民に安心してもらえる  
**地域貢献団体**  
 ・危険箇所を除去し危険が軽減される  
 ・一時的なテナントよりも長期（場合によっては数年）で借りられる  
**児童** 子ども食堂、子育てママの交流の場、高齢者の見守りサポート、コミュニティカフェなど

**対策** 01 **住まいを空き家にしない**  
 1 現在の登記を確認する  
 相続登記がされていない場合があります。登記が今の所有権になっているか確認し、現状と異なる場合は必要な登記手続きを済ませておきましょう。相続登記を済ませると、相続関係が明確化して買取り価格などについても交渉が可能になります。  
 2 相続について話し合っておく  
 預けた遺産が相続で話し合いよう。所有者が亡くなった場合に相続関係の整理、生前贈りなどの検討をしておきましょう。リバーズモーニングを有効にする方法もあります。  
 3 空き家対策講座を、形公式YouTubeで配信！

**対策** 02 **空き家を適切に管理する**  
 1 定期的に手入れをする  
 何らかの被害が発生してしまった場合は、周辺に被害を及ぼさないよう、定期的に除草・メンテナンスを行い、空き家になる前の状態を維持しましょう。  
 2 近隣のかたに連絡先を伝えておく  
 雨漏りなどが発生した場合、早めの対応ができるよう、周辺に近所のかたに連絡先を伝え、すぐに連絡をもらえるようにしておきましょう。  
 3 隣の家が空き家に... どうしたら？  
 原因、市が所有権の許可なく建物に手を触れたり、解体を切ったりすることはできません。所有者と連絡がとれる状態であれば、まずは連絡調整をお願いします。  
 危険な空き家を取り壊す費用を補助しています。詳しくは住居確保課へ。

図 市広報誌 特集（市政だより 令和3年11月1日号）

## (2) 相談対応

### ○協定締結団体と連携した相談窓口の設置 【発生】【活用】

次の各団体と協定を締結し、相談窓口を設置しています。

表 協定締結団体

団体名	協定締結日	連携内容
愛知県弁護士会	平成 30 年 2 月 19 日	法律上の問題・権利関係の整理
愛知県司法書士会	平成 29 年 8 月 24 日	相続手続・所有権移転登記
愛知県行政書士会岡崎支部	平成 29 年 8 月 24 日	相続等権利義務関係書類作成
公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会	平成 29 年 8 月 24 日	不動産の売買・賃貸
公益社団法人全日本不動産協会愛知県本部	令和 4 年 2 月 24 日	不動産の売買・賃貸
愛知県土地家屋調査士会	平成 29 年 8 月 24 日	土地の測量・境界の確定
公益社団法人愛知建築士会	平成 31 年 3 月 7 日	利活用、リフォーム、耐震、インスペクション
公益社団法人愛知県建築士事務所協会岡崎支部	平成 31 年 3 月 7 日	利活用、リフォーム、耐震、インスペクション
東海税理士会岡崎支部	平成 31 年 3 月 7 日	相続税・不動産に関する所得税
公益社団法人岡崎市シルバー人材センター	平成 29 年 8 月 24 日	空き家・空き地管理業務の斡旋
株式会社クラッソーネ	令和 4 年 3 月 14 日	空き家の解体

### ○協定締結団体と連携した相談体制の構築 【活用】【管理】

令和 3 年度から『岡崎市空き家管理・活用相談員派遣事業』を実施しています。

表 『岡崎市空き家管理・活用相談員派遣事業』の相談員派遣実績

年度	回数	相談員
令和 3 年度	3 回	弁護士、司法書士、宅地建物取引士（各 1 回）

### (3) 流通促進

#### ○空き家バンクの運営 【活用】

「公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会」との協働により、平成31年1月に『岡崎市空き家バンク』を開設しました。

表 『岡崎市空き家バンク』の登録申込み、登録及び取引の実績

年度	登録申込み件数	登録件数*	取引件数
平成30年度	8	2	1
平成31年度	11	4	2
令和2年度	8	3	1
令和3年度	7	5	3

※ 隣地所有者に対する売却の打診等により取引が成立し、ホームページへの掲載には至らなかった物件を含みます。



図 『岡崎市空き家バンク』のホームページ

## (4) 支援

### ○活用に関する補助 【活用】

平成 29 年度から『振興山村地域空き家改修事業費補助金』の制度を実施し、振興山村地域にある空き家を購入し、又は賃貸して転入する人に対して、改修費用の一部を補助しています。補助額の上限は 50 万円です。

表 『振興山村地域空き家改修事業費補助金』の交付実績

年度	交付件数	交付金額合計
平成 29 年度	1 件	378,000 円
平成 30 年度	1 件	500,000 円
平成 31 年度	0 件	0 円
令和 2 年度	1 件	500,000 円
令和 3 年度	2 件	1,000,000 円



図 『振興山村地域空き家改修費補助金』を利用した改修事例

### ○地域活性化のための活用 【活用】

令和 4 年 4 月から『地域貢献型空き家利活用マッチング事業』を実施するため、令和 3 年 10 月から令和 4 年 3 月までの期間で空き家及び地域貢献団体の事前登録申込みを受け付けました。事前登録申込み件数は、次のとおりです。

空き家	地域貢献団体
3 件	5 件

### ○建築物の除却に関する補助 【管理】

平成 29 年度から『危険空き家除却事業費補助金』の制度を実施し、危険な空家等の除却費用の一部を補助しています。補助額の上限は 10 万円で、令和 3 年度から無接道等の危険な空家等に対する補助額の上限を 120 万円に引き上げました。なお、令和 2 年度まで災害住宅及び特定空家等の補助額の上限は 20 万円でした。

表 『危険空き家除却事業費補助金』の交付実績

年度	交付件数※	交付金額合計
平成 29 年度	3 件	300,000 円
平成 30 年度	9 件	1,000,000 円
平成 31 年度	17 件	1,700,000 円
令和 2 年度	16 件	1,600,000 円
令和 3 年度	14 件（1 件）	2,035,000 円

※（ ）内は、無接道等の危険な空家等として補助金を交付したものの件数です。



図 『危険空き家除却事業費補助金』を利用した除却事例

### ○管理代行サービスの紹介 【管理】

令和 2 年度から所有者等への通知を行う際は、公益社団法人岡崎市シルバー人材センターの作業申込書を同封しています。

○その他 【活用】

これまでに実施したその他の支援は、次のとおりです。

表 その他の支援実績

内容	実施年度	件数
既存住宅状況調査（ホームインスペクション） に対する補助	平成31年度から 令和3年度まで	1件

(5) 空家法・空家条例に基づく対応

○特定空家等に対する措置 【管理】

これまでに実施した措置の件数は、次のとおりです。

表 特定空家等に対する措置の実績

年度	認定	措置の段階				現存
		助言又は指導	勧告	命令	行政代執行	
平成29年度	0件	0件	0件	0件	0件	0件
平成30年度	2件	2件（0件）	0件	0件	0件	2件
平成31年度	2件	4件（2件）	0件	0件	0件	2件
令和2年度	2件	2件（0件）	2件（0件）	0件	0件	4件
令和3年度	0件	2件（1件）	2件（0件）	0件	0件	3件

※（ ）内は、管理不全状態が改善され、特定空家等ではなくなったものの件数です。

○緊急安全措置・軽微な措置 【管理】

これまでに実施した措置は、次のとおりです。

表 緊急安全措置の実績

年度	件数	内容
令和2年度	2件	スズメバチの駆除、門扉の撤去（各1件）
令和3年度	4件	防護フェンスの設置、木塀の固定、ブロック塀の結索、ハチの駆除（各1件）

表 軽微な措置の実績

年度	件数	内容
令和2年度	2件	敷地への立入り防止柵の設置、建築物出入口の封鎖（各1件）
令和3年度	5件	カラーコーンの設置（4件）、雨戸の閉鎖（1件）

○所有者等の特定 【管理】

平成30年度から相続人調査を愛知県司法書士会及び愛知県行政書士会岡崎支部に依頼しています。

表 相続人調査の発注実績

年度	愛知県司法書士会	愛知県行政書士会岡崎支部
平成30年度	10件	6件
平成31年度	6件	4件
令和2年度	4件	4件
令和3年度	2件	1件

## (6) 関連制度等

### ○被相続人居住用家屋等の譲渡に係る特例措置 【発生】

これまでの被相続人居住用家屋等確認申請書の受付件数は、次のとおりです。

表 被相続人居住用家屋等確認申請書の受付実績

年度	申請家屋等の件数	申請者数
平成 28 年度	19 件	29 人
平成 29 年度	27 件	38 人
平成 30 年度	24 件	39 人
平成 31 年度	28 件	41 人
令和 2 年度	40 件	62 人
令和 3 年度	40 件	54 人

※ 一の家屋等に対し、複数の相続人が申請する場合があります。

### ○低未利用土地等の譲渡に係る特例措置 【活用】【跡地】

これまでの低未利用土地等確認申請書の受付件数は、次のとおりです。

表 低未利用土地等確認申請書の受付実績

年度	申請家屋等の件数	申請者数
令和 2 年度	6 件	7 人
令和 3 年度	5 件	7 人

※ 一の土地等に対し、複数の所有者が申請する場合があります。

### ○財産管理人選任の申立て 【管理】

これまでの財産管理人選任の申立て件数は、次のとおりです。

表 財産管理人選任の申立て実績

年度	件数	備考
平成 29 年度	1 件	関係部局との連携による。
平成 30 年度	0 件	
平成 31 年度	1 件	関係部局との連携による。
令和 2 年度	2 件	
令和 3 年度	2 件	



