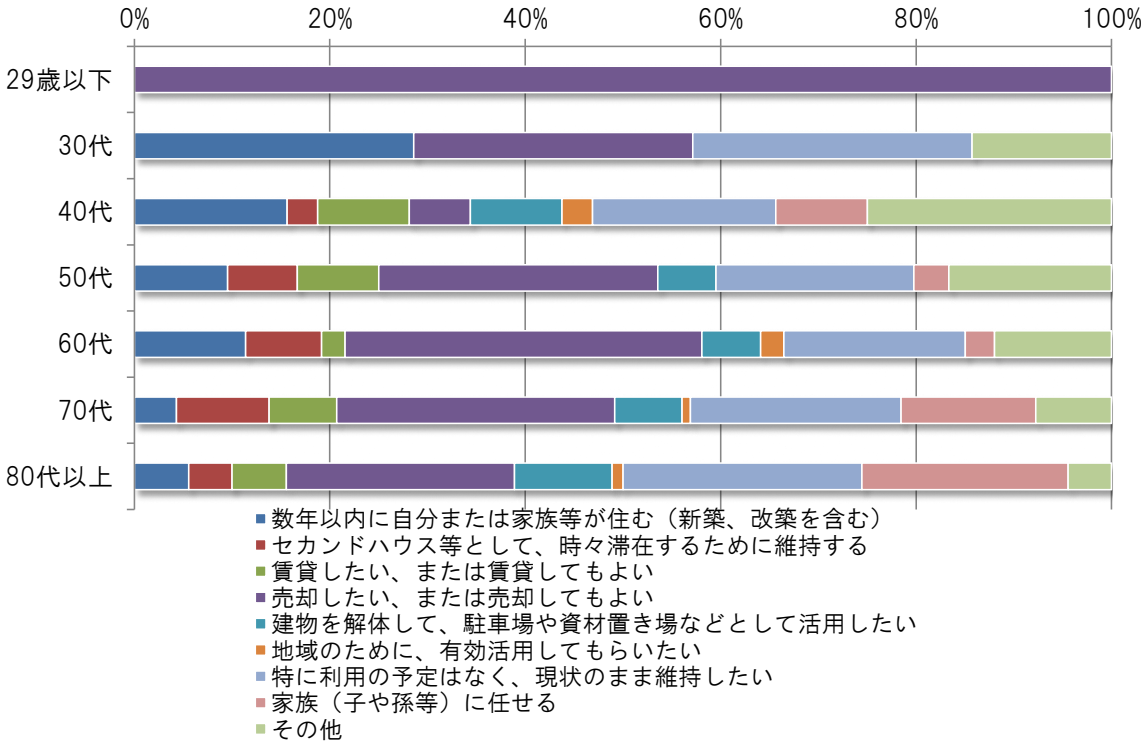
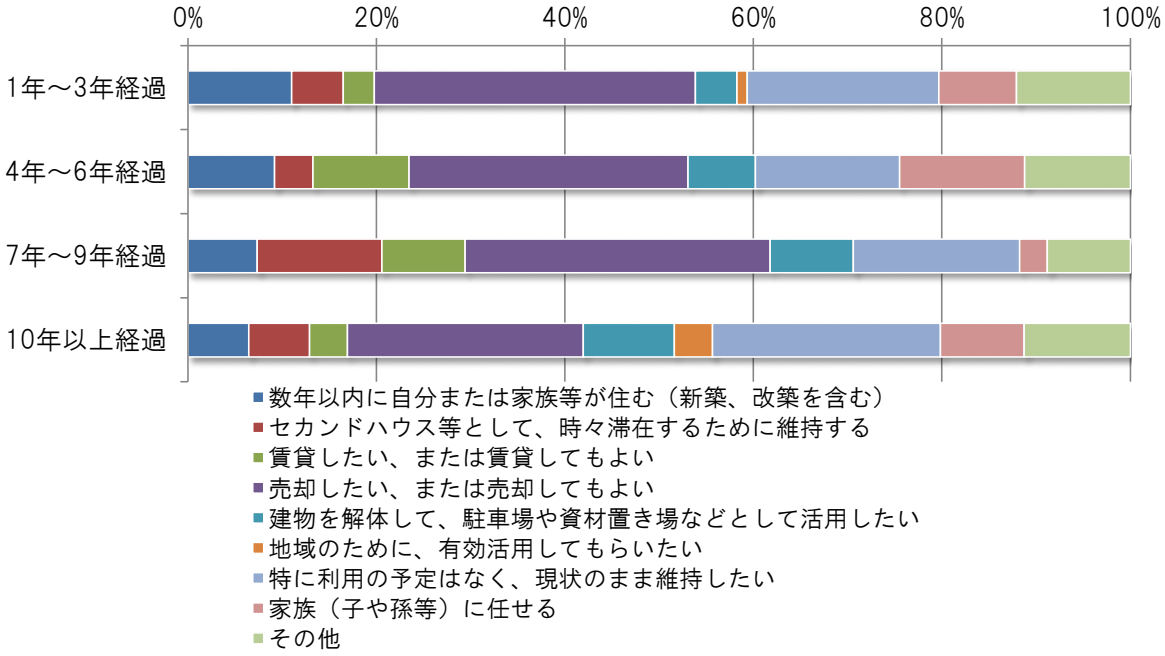
**【今後の活用意向　年齢別】**

29 歳以下では全ての所有者が「売却」の意向を示す反面、40 代は「売却」すると回答した割合が低くなっています。この 2 つの年齢層を除く年齢層では「売却」意向に対する割合はほぼ同程度になっています。また、新築や改築などで「自分または家族等で住む」という割合が年齢層が上がるにつれ、下がる傾向にあります。




**【今後の活用意向　空家等の経過年別】**

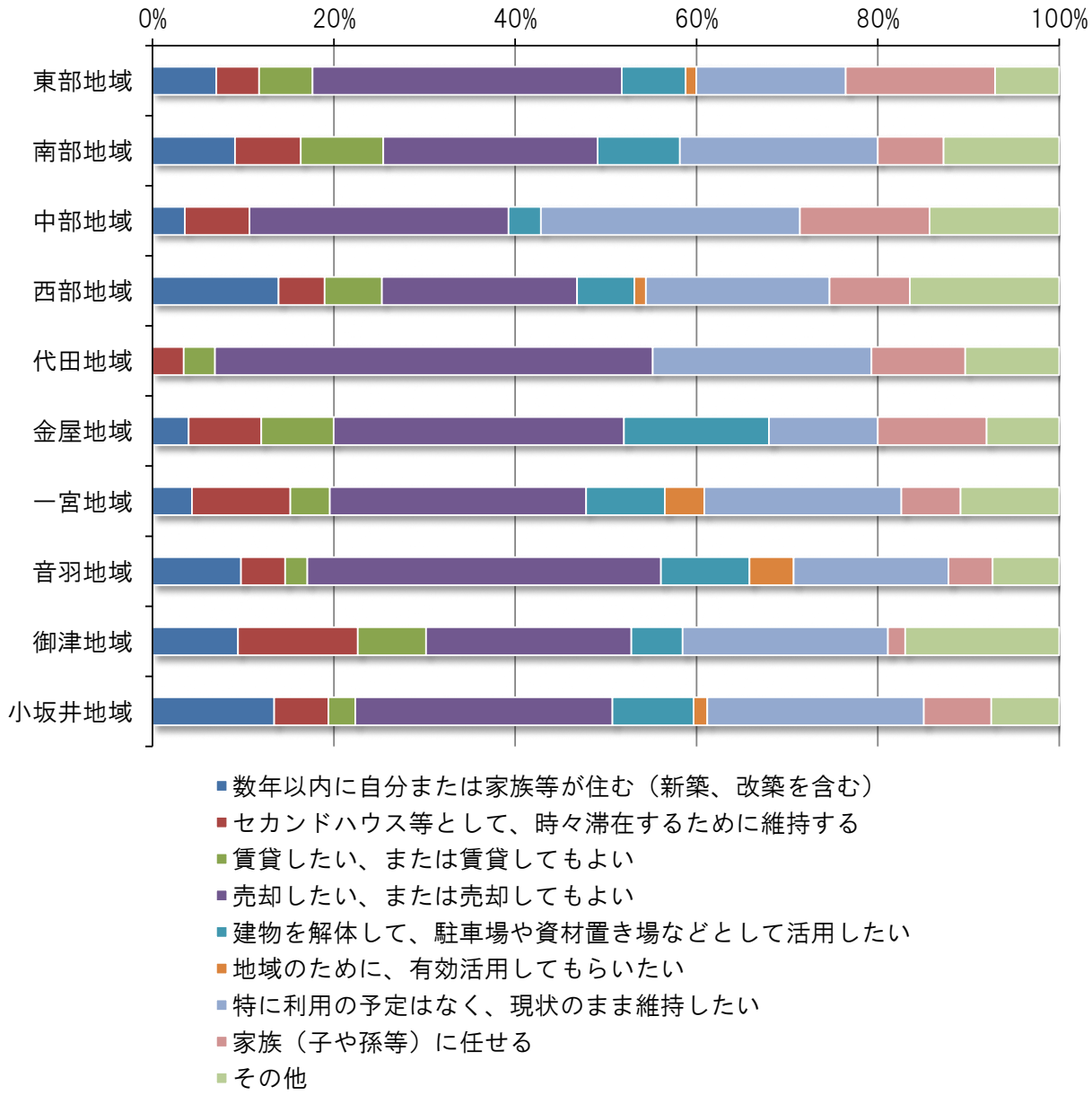
「地域のために、有効活用してもらいたい」と回答した割合は 10 年以上経過した空家等でその意向が高くなっています。「4 年～6 年経過」と「7 年～9 年経過」では、「時々滞在するために維持する」と「家族（子や孫）に任せる」と回答した割合が逆転しており、その他の項目については、各経過年ともに、ほぼ同じ傾向になっています。



**【今後の活用意向　地域別】**

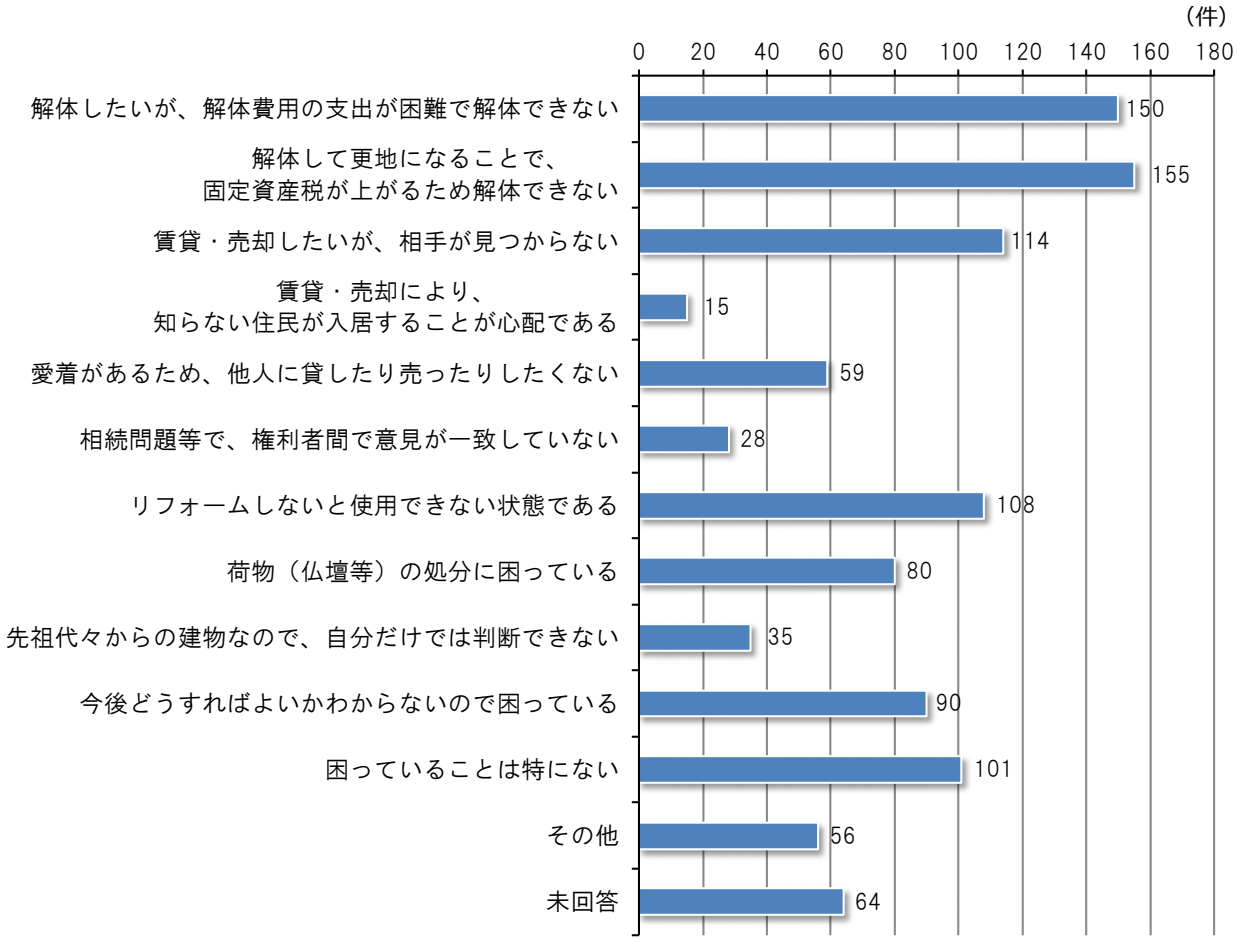
地域別の傾向として、御津地域、小坂井地域、西部地域では、自分もしくは家族等で使用する意向（「数年以内に自分または家族等が住む」と「セカンドハウス等として、時々滞在するために維持する」）の割合がほかの地域に比べ高くなっています。

一方、代田地域では、売却意向がほかの地域より高くなっており、一宮地域、音羽地域では、「地域のために、有効活用してもらいたい」という意向がほかの地域に比べ高くなっています。

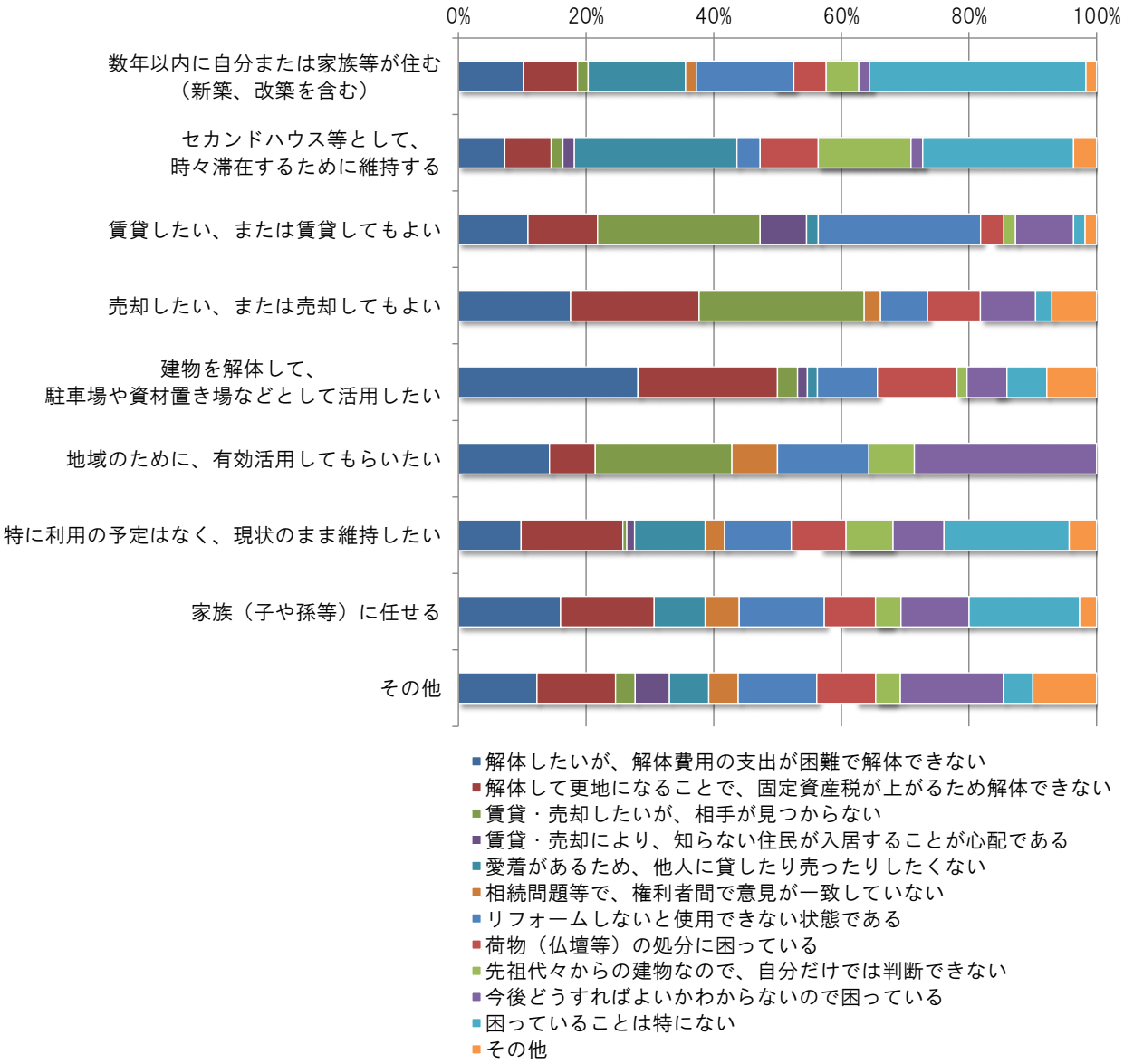


**【活用する上での問題点】※複数回答**

「解体して更地になることで、固定資産税が上がるため解体できない」と回答した方が 3 割弱と最も多く、いわゆる固定資産税の減免措置がなくなることを危惧する人が多くなっています。次いで「解体したいが、解体費用の支出が困難で解体できない」と回答した方が多く、今後の活用意向として「建物を解体して、駐車場や資材置場などとして活用したい」とした人で多くみられるが、金銭的な理由で解体に踏み切れない方が多くなっていることがうかがえます。



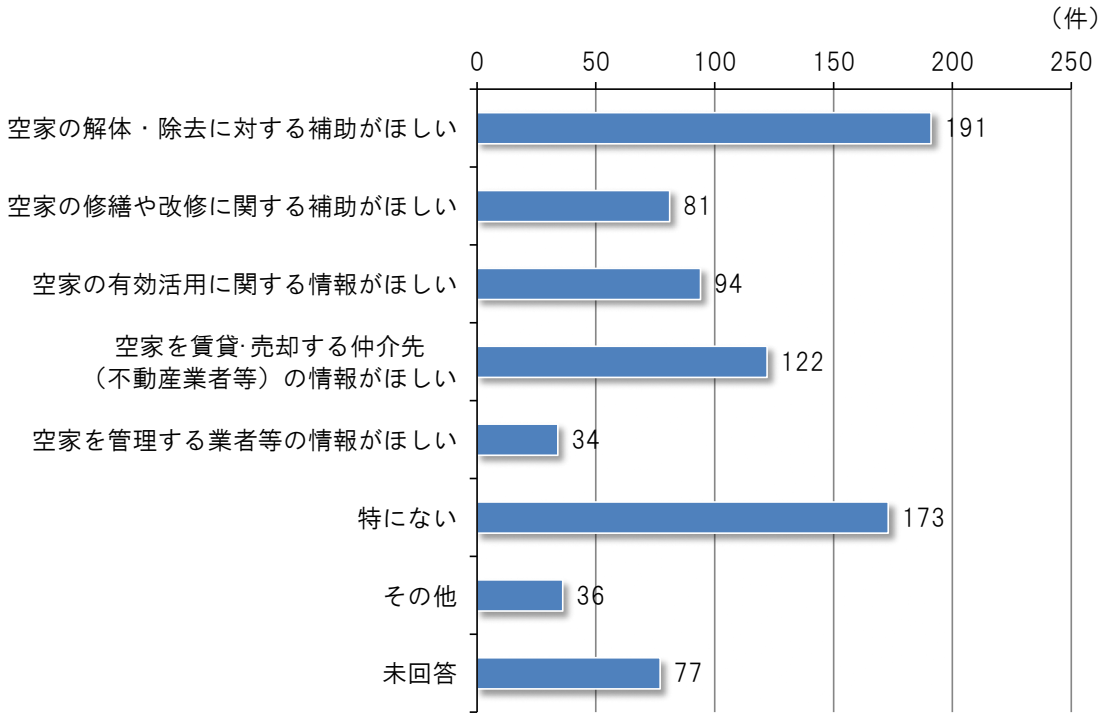
「賃貸したい、または賃貸してもよい」、「売却したい、または売却してもよい」と回答した方の中では、「賃貸・売却したいが相手が見つからない」という問題があるとした方が多くみられます。

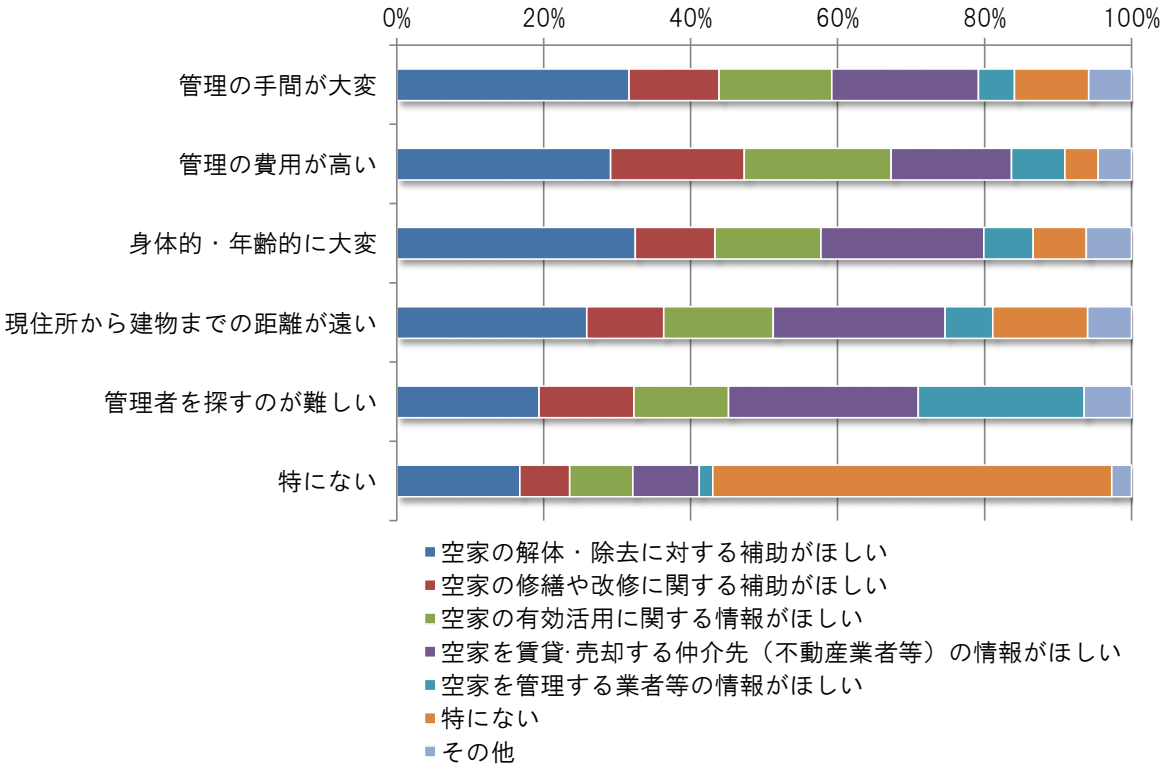


**【空家等対策に関する市への要望】**

活用する上での問題点として、金銭的な理由で解体などに踏み切れない方が多くなっていることに関連して、「空家の解体・除却に対する補助がほしい」と回答した方が最も多くなっています。

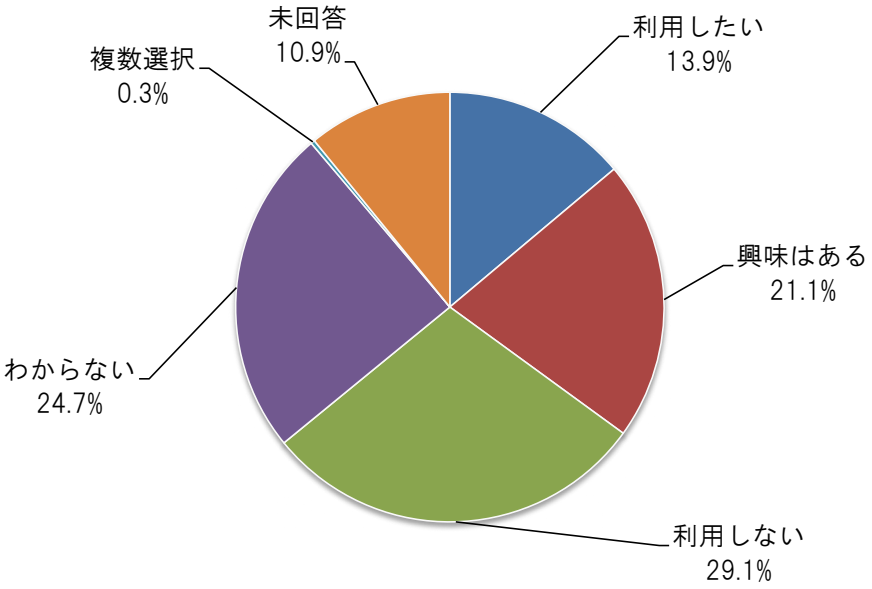
また、「賃貸・売却したいが相手が見つからない」と回答した方が多くなっていることに関連して、「賃貸・売却する仲介先の情報がほしい」という回答が多くなっています。



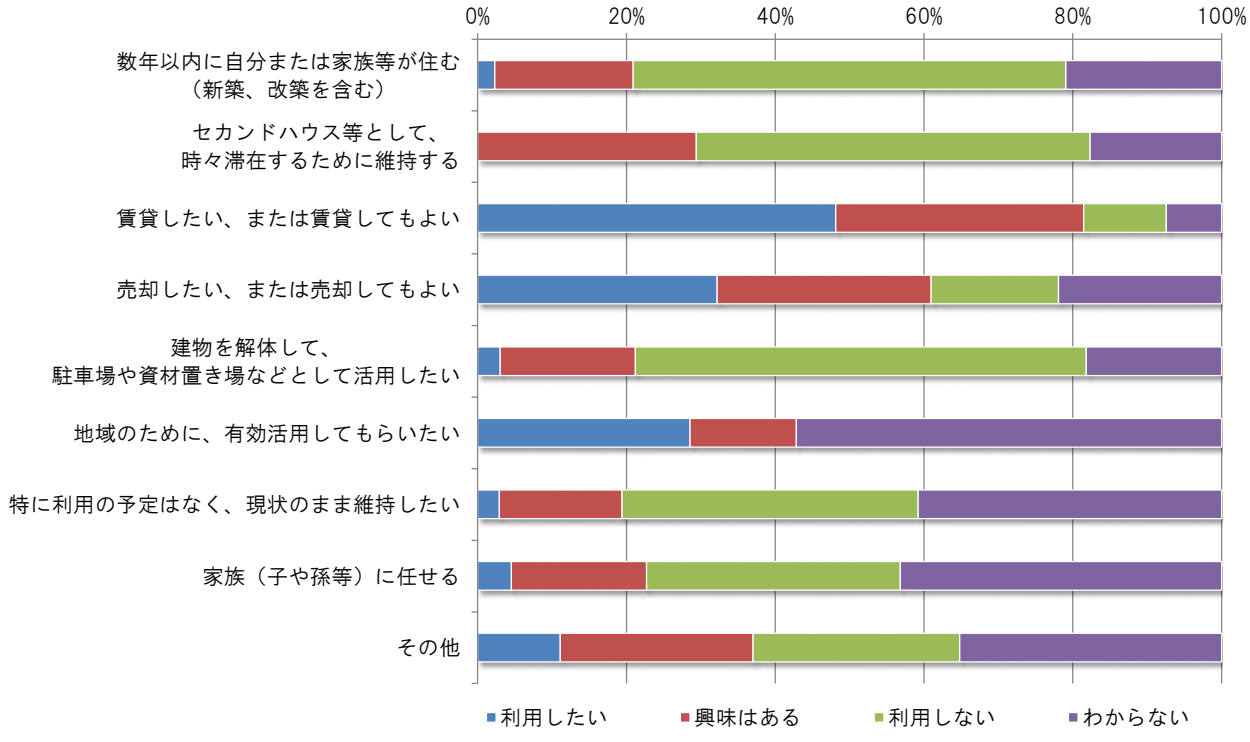



**【空家バンクの活用意向】**

「利用しない」と回答した方が 29.1%と最も多くなっていますが、「利用したい」、「興味はある」の 2 つを合わせると 35.0%となっており、「利用しない」の割合を若干上回っています。




「賃貸したい、または賃貸してもよい」、「売却したい、または売却してもよい」と回答した方の中では、「利用したい」、「興味はある」があると回答した方が特に多くなっています。



## ２－４ 空家等の発生要因と課題

### （１）空家等の発生要因

**●居住者の死亡によるもの、居住者の移動によるものがそれぞれ約3割と同程度となっています。**

居住者の死亡によるものと住んでいた方の住み替えや転居など居住者の移動に伴うものが、ともに 3 割程度でほぼ同程度となっています。

**●居住者の移動によるものでは、高齢者の移動に伴う要因の割合が高くなっています。**

居住者の移動に伴う要因として、60 代以上の高齢者では、「子供の世帯と一緒に住む」や「入院・施設への入所」の割合が高い傾向にあります。このことから、将来的に高齢者単身世帯や高齢者夫婦のみ世帯の持ち家が、今後空家等となる可能性が高いことがうかがえます。

**●若い年齢層では、親の死亡による相続や40代世帯での親の受入れなどの要因も考えられます。**

所有者の年齢別の傾向でみると、29 歳以下と 30 代で居住者の死亡による要因の割合が多いことから、親などの親族が死亡し相続で空家等を受け継いだことが想定されます。金屋地域では、アンケート回答者の年齢別で 29 歳以下及び 30 代がおらず、80 歳以上の割合が地域別で最も高くなっています。このような地域では、居住者の死亡による要因の割合が低い傾向にありますが、一方で、「住んでいた人の入院、施設入所等により空家となった」の割合がそのほかの地域に比べ高いことから、将来的に居住者の死亡による要因の割合が高くなっていくことが想定されます。

また、60 代以上と 40 代で「親や子の世帯と一緒に住むことになった」とする要因が多くなっており、60 代以上の親が年齢的身体的な理由などにより、40 代の子世帯に移動していることも想定されます。

## （２）空家等対策に係る課題

**課題①　空家等所有者に対して、空家等の適正管理に関する意識づけを行う必要があります。**

空家等の老朽化を防ぐためには適切な維持管理が必要ですが、適切な維持管理を持続するためには、維持管理をする上での問題を抱えやすい高齢の所有者や、遠方所有者への対応などを適切に行う必要があります。また、所有者等の中では解体して更地になることで、固定資産税が上がるため解体できないと考える方がおり、空家等を放置することにより空家等が老朽化して危険な状態になった場合には、固定資産税特例措置の解除もあり得ることを所有者等に周知して空家等の長期化を防ぐ必要もあります。

このように、空家等の所有者等に対し、空家等の管理責任が第一義にあることを啓発し、適正な維持管理、除却の促進を図れるように意識づけを行うことが必要になります。

**課題②　空家等の増加を抑制するため、市民全体に対する空家等対策に関する啓発が必要です。**

空家等の発生要因のうち、居住者の死亡に関して、親等の死亡で相続が発生する際、相続人になる予定の方が、親等の死亡後の建物の利活用方法や管理方法をあまり検討していなかった場合、相続後も適正に利活用や管理がされないまま空家等となる可能性があります。

また、空家等の発生要因のうち、居住者の移動に関するものも同様に、居住者がいなくなった後の建物の利活用方法や管理方法が検討されていない場合、空家等になる可能性があります。

上記のようなケースに限らず、今後、空家等になる可能性がある建物の空家化の予防や利活用・除却促進は、市民全体の空家等対策に関する意識の向上により実現すると考えられるため、市民全体へ向けた空家等に関する情報の提供や啓発を行う必要があります。

**課題③　空家等の立地特性にあわせた適正管理や利活用の方策を検討する必要があります。**

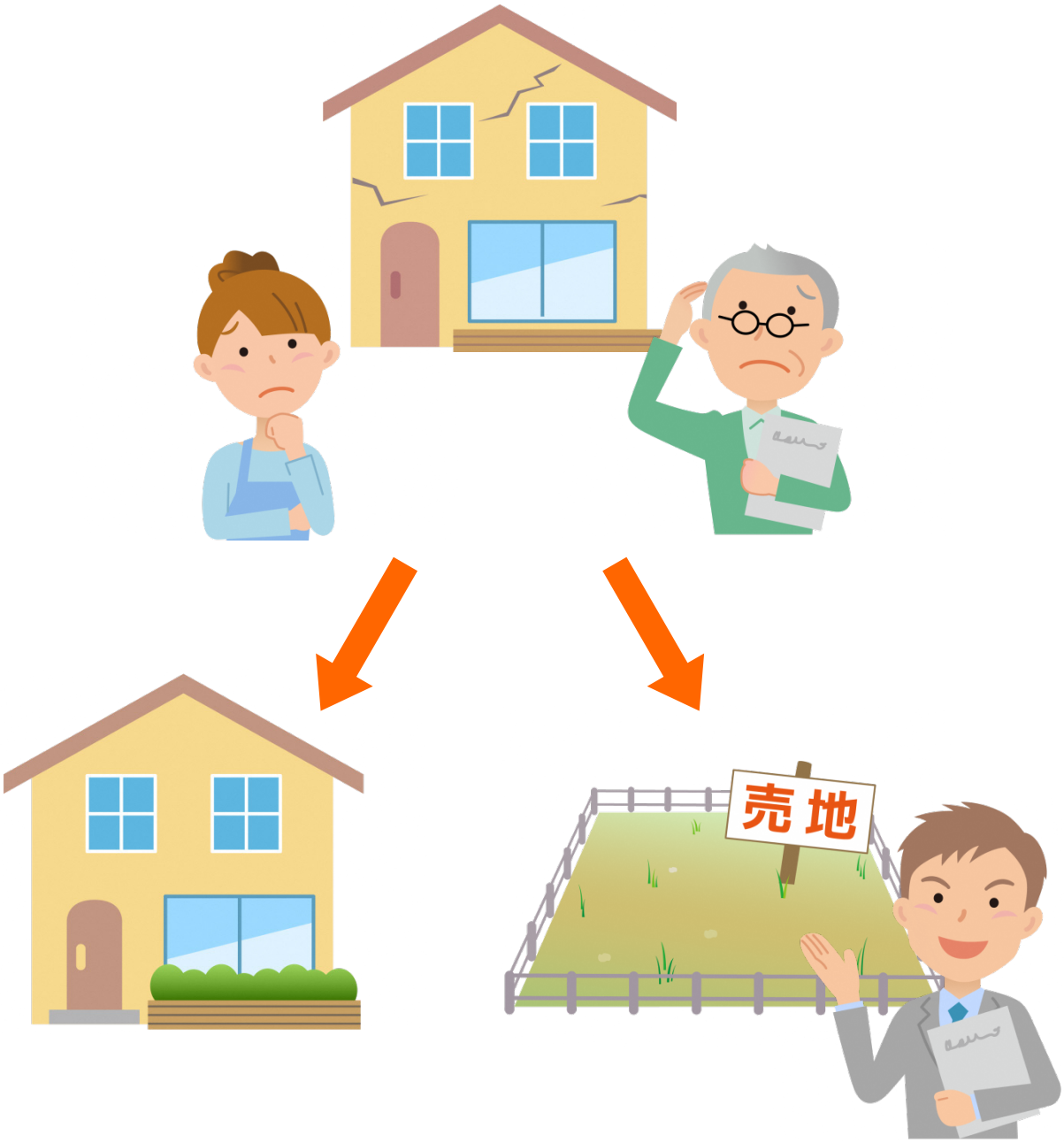
鉄道駅周辺などの住宅密集地で比較的多くの空家等がみられるため、地震や火災などの災害に備えた防災面での対策が必要になります。また、関連計画である「豊川市立地適正化計画」で定められている居住誘導区域内にある空家等については、移住・定住を促進させるための有効な住宅ストックとして、または、まちのにぎわいを創出するための資源としての活用が期待されます。

このように、空家等を適正に管理または利活用を促進するためには、空家等の立地特性にあわせた適正管理や利活用の方策を検討する必要があります。

**課題④　所有者等の負担軽減や利活用を促進するための制度設計を図る必要があります。**

空家等対策に関する支援の中で「解体や除却に対する補助」といった金銭的な支援のほかに、「賃貸・売却する仲介先の情報がほしい」という要望も多く、流通を促進する上で、所有者等の負担を軽減するとともに、不動産業者、物件管理業者などの民間事業者との連携の促進、支援を進める新たな制度設計を検討する必要があります。

また、流通を促進する上で市が主導する空家バンクが有効であると考えられますが、空家バンクの利用意向については、「利用したい」、「興味がある」と回答した方が 3 割程度であり、今後は、これらの利用意向を高めるために、具体的な空家バンク制度の運営を検討する場合には、魅力的な制度・運用、普及啓発の促進などについて、十分検討する必要があります。



# 第 3 章　空家等対策の基本的な考え方

## 3－1 基本理念

本計画では以下の 3 つの基本理念により、本市の空家等対策に取り組んでいきます。

＜基本理念＞

◆市民の安全・安心を確保するための実効性のある対応

◆地域の活性化に向けた流通・活用の促進

◆実現に向けた関係部局、地域住民、民間事業者、専門家団体など多様な主体との連携

## 3－2 取組方針

空家等対策に取り組む上で、「空家等の予防・適正管理」、「空家等の利活用」、「空家等の除却」の 3 つを柱として、状況に応じたきめ細かな取組を進めます。

### （1）空家等の予防・適正管理

空家化を未然に防ぐため予防に向けた啓発を行うとともに、管理不全な空家等への助言、指導等に取り組みます。

### （2）空家等の利活用

中古住宅としての流通促進、賃貸物件としての活用、まちづくり資源としての活用に取り組みます。

### （3）空家等の除却

再利用が不可能な危険家屋を除却し、跡地等の活用に取り組みます。

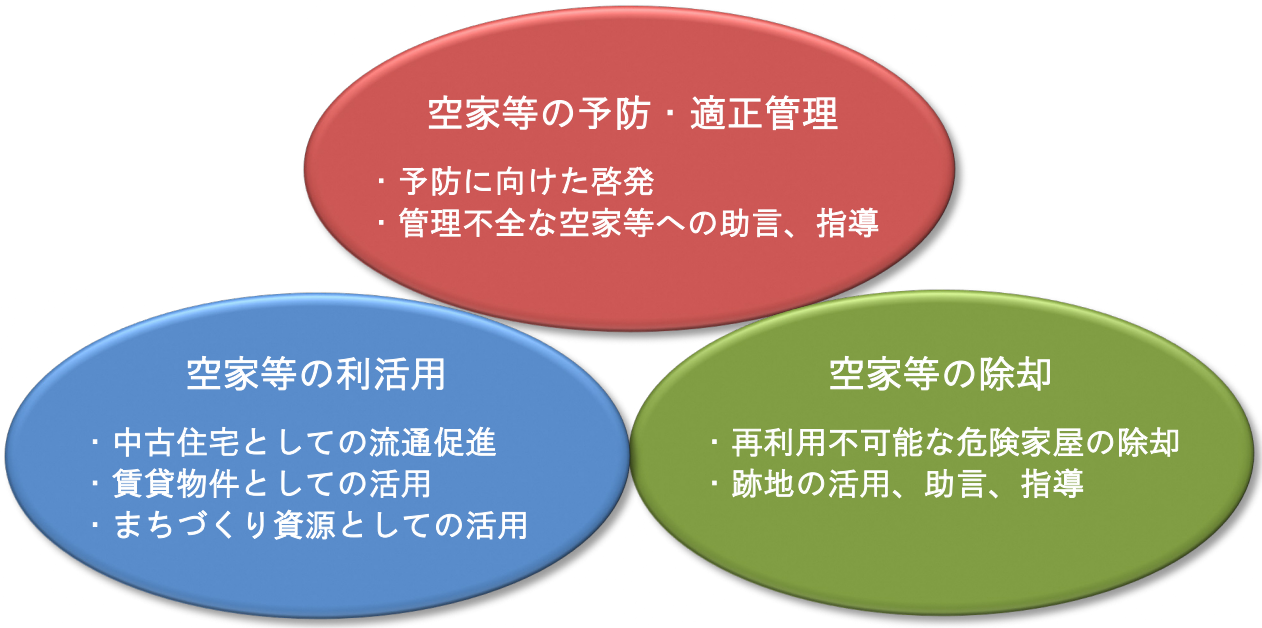



図 3-1 取組方針のイメージ

## ３－３ 目標指標

基本理念及び取組方針に基づいて計画を進めるうえで、進捗状況を把握するための目標指標を設定し、計画期間最終年度における目標値を定めます。

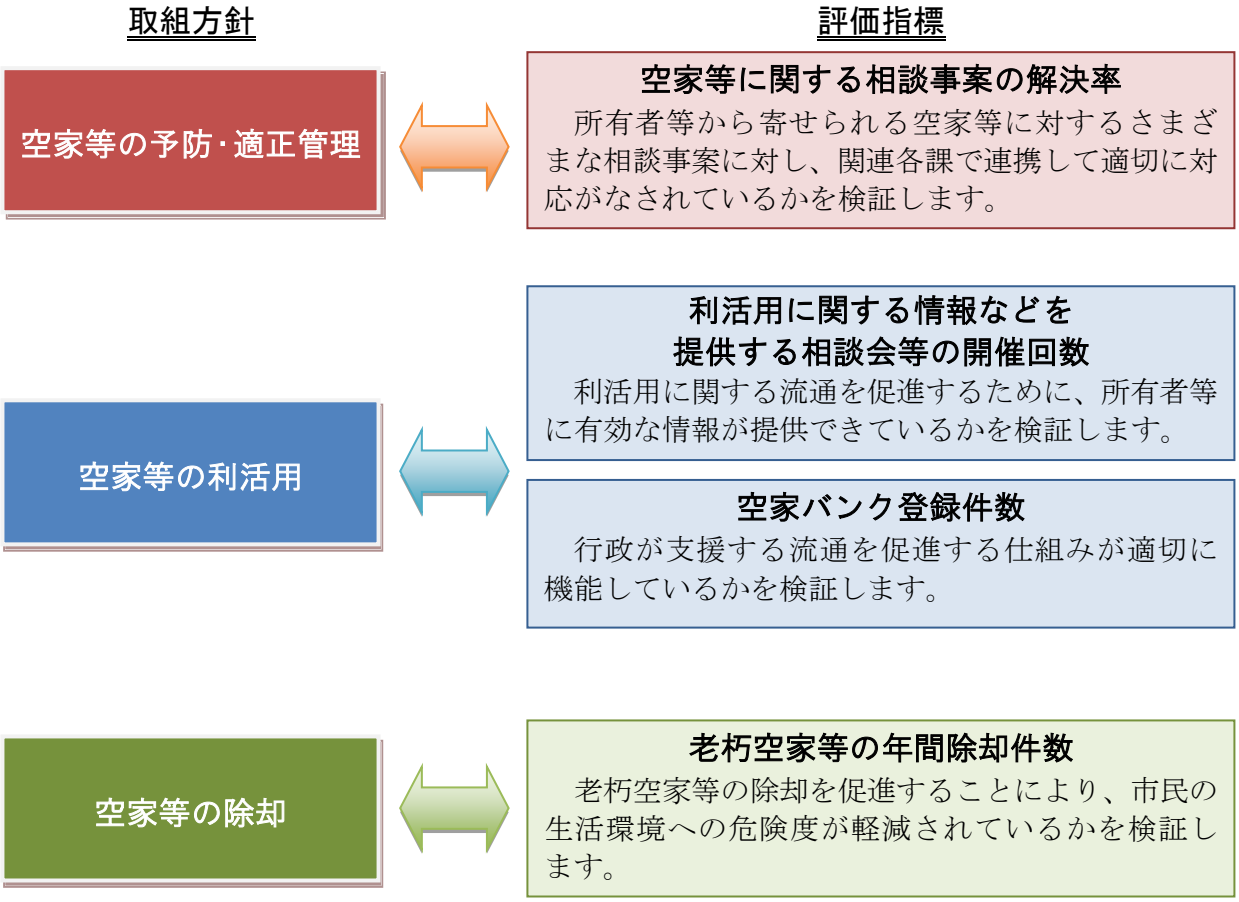



表 3-1 評価指標と目標値

| 取組方針 | 評価指標 | 目標値 |
|---|---|---|
| 空家等の予防･適正管理 | 空家等に関する相談事案の解決率 | 80%<br>（平成 34 年度末時点） |
| 空家等の利活用 | 利活用に関する情報などを提供する相談会等の開催回数 | 1 回/年 |
| | 空家バンク登録件数（累計登録件数） | 80 件<br>（平成 34 年度末時点） |
| 空家等の除却 | 老朽空家等の年間除却件数 | 20 件/年 |

## ３－４ 主体別の役割

空家等は私有財産であるため、第一義的には所有者の責任で管理されるものでありますが、さまざまな理由により適正に管理されない空家等が、地域住民の生活環境に影響を及ぼしているため、空家等の問題を地域社会の問題と捉え、空家等の所有者等、地域住民、市、事業者等が連携し、役割をもって空家等対策に取り組みます。

### （１）空家等所有者等

所有者や相続人等は、空家等を放置した状態にしないよう適切な管理、活用（検討）等に努めるとともに、相続等が発生した場合には、必要な手続きを速やかに行うよう努めます。

### （２）地域住民

地域住民は、空家等の所有者等とのコミュニケーションを心がけ、空家等問題の発生予防に努めるとともに、地域内の見回り等により、周辺住民の生活環境に影響を及ぼしている空家等を発見した場合には、市への速やかな情報提供に努めます。

### （３）市

市は、空家等の実態把握に努めるとともに、空家等対策計画の作成、具体的な施策の実施、空家法に関する必要な措置を適切に講じます。

### （４）事業者

事業者は、空家等の流通や活用につながる積極的な取組を行うとともに、所有者等や市などに対し、専門的な視点から助言や支援するように努めます。

### （５）専門家・ＮＰＯ

不動産、法務、建築、まちづくりＮＰＯ等の専門家団体は、所有者等や市などに対し、専門的な視点から相続、管理、活用に至るまで、空家等の抱える複合的な課題の解決への助言や支援するように努めます。

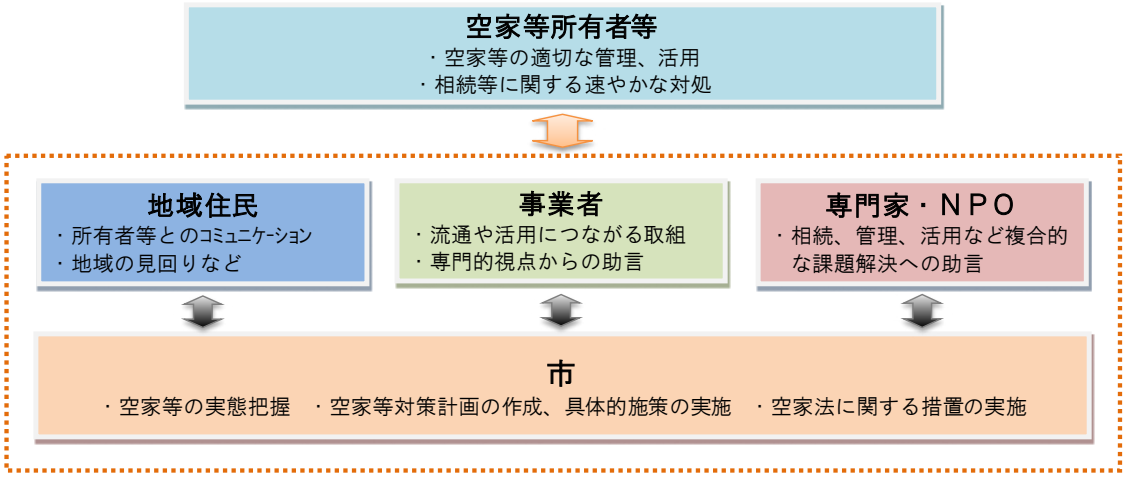



図 3-1 主体間の連携イメージ

# 第 ４ 章　具体的な施策

## ４－１ 空家等の予防・適正管理

### （１）啓発

#### ①空家等の適正管理に関する意識啓発

空家等発生時の的確な対応や空家等の適正管理の重要性について、各種団体の協力を得ながら、広報、ホームページ、リーフレットの配布、固定資産税納税通知書の活用を通じて情報提供を行います。

**【想定される手法】**

・広報、ホームページ、リーフレットによる啓発
・固定資産税納税通知書への啓発文の印刷または同封
・遠方所有者への対応
・空家等データベースの構築
・管理不全な空家の追跡調査の継続
・地域主体の取組への支援

#### ②空家等の所有者等への積極的な意識啓発

空家等の管理責任は所有者等にあるため、所有者等に対し空家等の管理に関する意識を高めることを目的に、空家等対策に係る情報提供やセミナー等により啓発を行います。

**【想定される手法】**

・施策の情報提供及び関係団体との連携による空家等を生み出さないためのセミナーイベントの開催

#### ③空家等予備軍に対する意識啓発

空家等を生み出さないため、空家等となる可能性のある住宅（ひとり暮らし高齢者など）に対し、窓口面談、文書送付などにより啓発を行います。

**【想定される手法】**

・高齢者に対しての啓発及び実態調査
・相続等の相談会の開催

#### ④防犯に関する啓発

空家等への不審者の侵入、また危険な空家等が子どものたまり場となることによる事故を未然に防ぐため、防犯啓発パトロールを継続して実施するとともに、各地域で活動する防犯ボランティア団体と空家等に関する情報を交換しながら、防犯に関する啓発を強化します。

**【想定される手法】**

・防犯啓発パトロールの継続実施、体制強化の検討
・各地域で活動する防犯ボランティア団体との情報交換

## （２）相談

### ①相談窓口一本化の PR

空家等に関する苦情に的確な対応を行うとともに、空家等対策の取組を分かりやすく伝えるために一本化された相談窓口を広く PR します。

**【想定される手法】**

・一本化された相談窓口の PR

### ②所管部署における初期指導

苦情の内容や空家等の状況に応じて対応部署を割り振り、所有者等に対して適正管理等の初期指導を行います。

**【想定される手法】**

・所有者等に対する所管部署からの初期指導

### ③専門家等との連携

空家等の所有に関する相談や賃貸・売却・管理・解体などに関する具体的な相談にも適切に対応するため、不動産や建築等の関連団体や専門家との連携を図ります。

**【想定される手法】**

・協議会委員選出団体をはじめとする各種関係団体、専門家と連携した相談体制の構築

## （３）管理不全な空家等に対する助言等

### ①定期的な維持管理の指導･助言

所有者自身による空家等の定期的な維持管理に向けた指導・助言を行います。

**【想定される手法】**

・所有者等の適正管理を促す啓発活動

・所有者等からの相談に対する適切な指導・助言

### ②空家等管理事業者との連携

シルバー人材センターなど空家等管理を行っている事業者との連携を図るとともに、事業者に対して空家等管理サービス充実の働きかけを行います。

**【想定される手法】**

・シルバー人材センターとの協定による連携

・民間の空家等管理事業者との連携のあり方（登録制など）の検討

## （４）特定空家等に対する措置

「特定空家等」とは、空家法第２条第２項において以下の状態にあると認められる「空家等」を指します。

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

### ①初期指導

・市民からの情報提供などにより、建築課またはその状況に応じて担当課による現地調査を実施し、所有者を特定し、適正管理についての初期指導を行います。

### ②特定空家等の判断

・初期指導による再三の指導にも関わらず改善が見られない場合に、特定空家等に該当するかを判断します。
・特定空家等の判定基準は、国が示すガイドライン（「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針）を参考にして、チェックリストで判断します。管理不全の建物の危険性については、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」（国土交通省住宅局住環境整備室）を参考に、職員により外観目視で評価します。評点が一定の点数以上の建物を特定空家等の候補とし、該当建物が周辺に与える影響等を勘案して総合的に判断します。
・特定空家等は法に基づく措置の対象となることから、空家等対策協議会の助言、指導を得て慎重に行います。

### ③特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置は、以下のとおりとなります。

| 措置 | | 適用条項 | 内容 |
|---|---|---|---|
| 助言・指導 | | 空家法 14 条 1 項 | ・特定空家等と判定された空家等の所有者に対して、法に基づき助言、指導を行います。 |
| 勧　告 | | 空家法 14 条 2 項 | ・再三の助言、指導にも関わらず改善が見られない場合には、勧告の検討を行い、空家等対策協議会の助言、協力を得て勧告実施を判断します。 |
| 命　令 | | 空家法 14 条<br>3 項から 8 項まで | ・勧告を行っても改善が見られない場合には、所有者に対し事前に意見を述べる機会を設けた上で履行期限を定めて必要な措置を講じるよう命令します。 |
| 代執行 | 行政代執行 | 空家法 14 条 9 項 | ・命令を行っても改善が見られない場合は、行政代執行を行います。 |
| | 略式代執行 | 空家法 14 条 10 項 | ・所有者不明で助言・指導、勧告、命令の措置が確知できなかった場合は、略式代執行を行います。 |

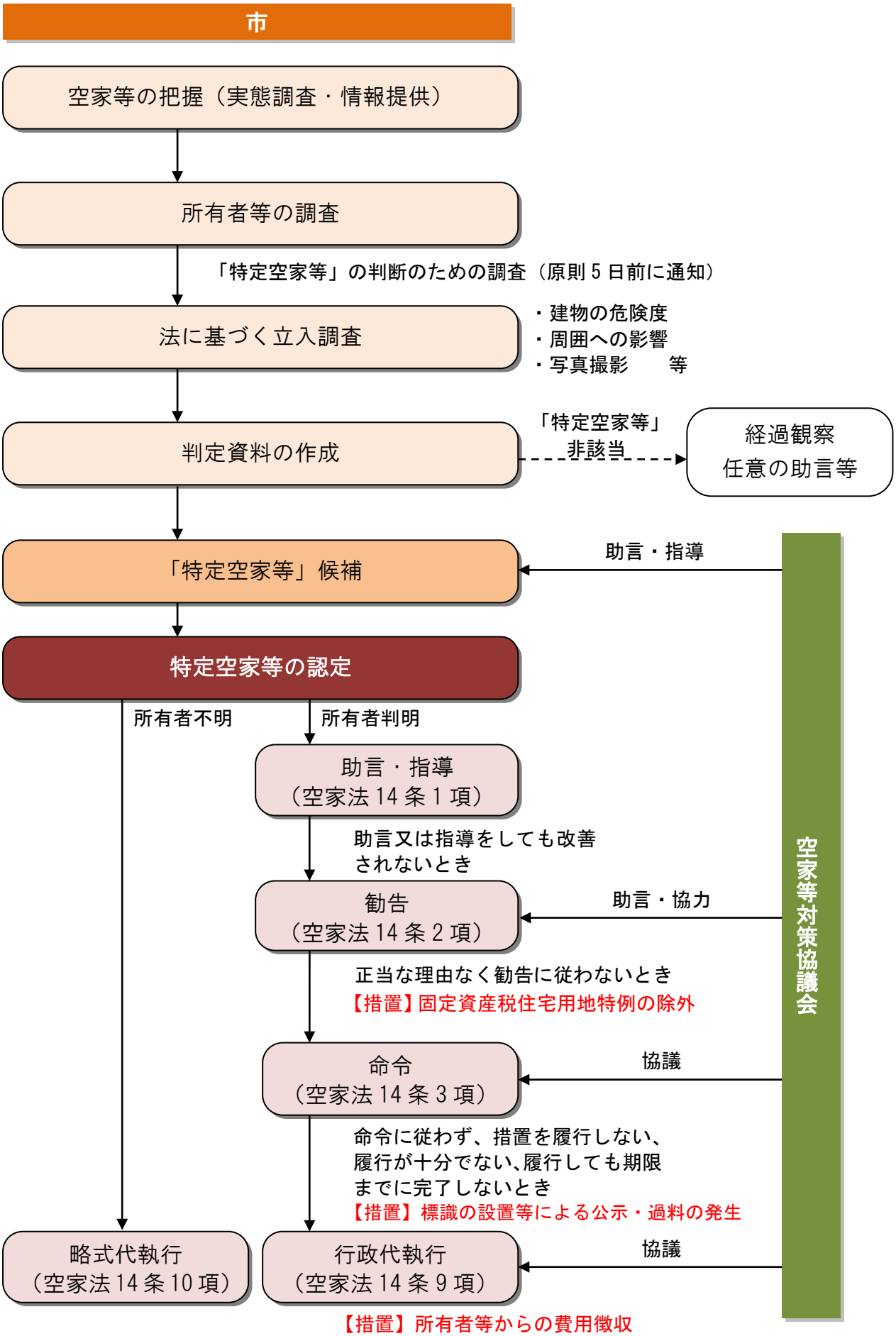



図 4-2 特定空家等の判定と措置の流れ

## ４－２ 空家等の利活用

### （１）中古住宅としての流通促進

#### ①中古住宅の流通促進

空家等が活用されるよう不動産事業者との連携により中古住宅の流通促進を図ります。

**【想定される手法】**

・民間事業者へ空家等の売買などを依頼することに不安のある所有者に対し、市場流通のひとつの手段として市が主導する空家バンクの開設（公益社団法人 愛知県宅地建物取引業協会東三河支部（以下、「宅建協会」という。）との協定の上での連携した事業の推進）

・立地適正化計画に定める都市機能誘導区域内に、中古住宅を購入する方に対しての補助制度の活用促進

・不動産事業者が空家等を買い取ってリフォームを行う場合の敷地の取得費用に対する補助などの事業者向け支援制度の検討

#### ②住宅ストックとしての空家等の活用

空家等を住宅ストックとして効果的に活用することにより、住居の確保と住生活の向上を図ります。

**【想定される手法】**

・空家等を活用した新たな住宅セーフティネット制度（高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の創設など）の周知、活用促進

・災害時において、空家等を被災者住宅や物資置場等として活用

#### ③シティセールスの充実

市の住環境の魅力や暮らしのサービス水準をアピールするシティセールスを行います。

**【想定される手法】**

・シティセールス所管部署が主体となって、市外の方の空家等の活用も視野に入れたPR の実施

・国、県の情報サイトの活用

#### ④専門家と連携した中古住宅の利活用方策の検討

建築や不動産関係団体の協力を得ながら、空家等活用によるリノベーション事例を紹介し、空家等の活用に対する関心を高めます。

**【想定される手法】**

・セミナー開催などで事例紹介をし、中古住宅の利活用についての関心を高めるための啓発活動

## ⑤関係団体と連携したリフォーム支援の検討

関係団体と連携し、リフォームに対する支援を検討します。

**【想定される手法】**

・リフォーム補助制度の構築などの個人所有者向けの支援制度の検討

**＜空家バンクの開設（案）＞**

空家等の有効活用による地域活性化等を図るため、豊川市空家バンク制度を創設し、宅建協会と連携しながら、市内の空家等情報の集約及び公開をすることで、空家等の利活用を促進します。

表 4-1 空家バンクの業務内容と市と宅建協会の役割分担

| 業務内容 | 市 | 宅建協会 |
|---|---|---|
| 空家バンクの管理、登録物件の公表 | ○ | |
| 登録申請物件の現地調査 | ○ | ○ |
| 空家等所有者からの物件登録 | ○ | |
| 利用希望者からの利用登録 | ○ | |
| 利用希望者からの相談や見学希望への対応 | | ○ |
| 交渉・契約手続き | | ○ |

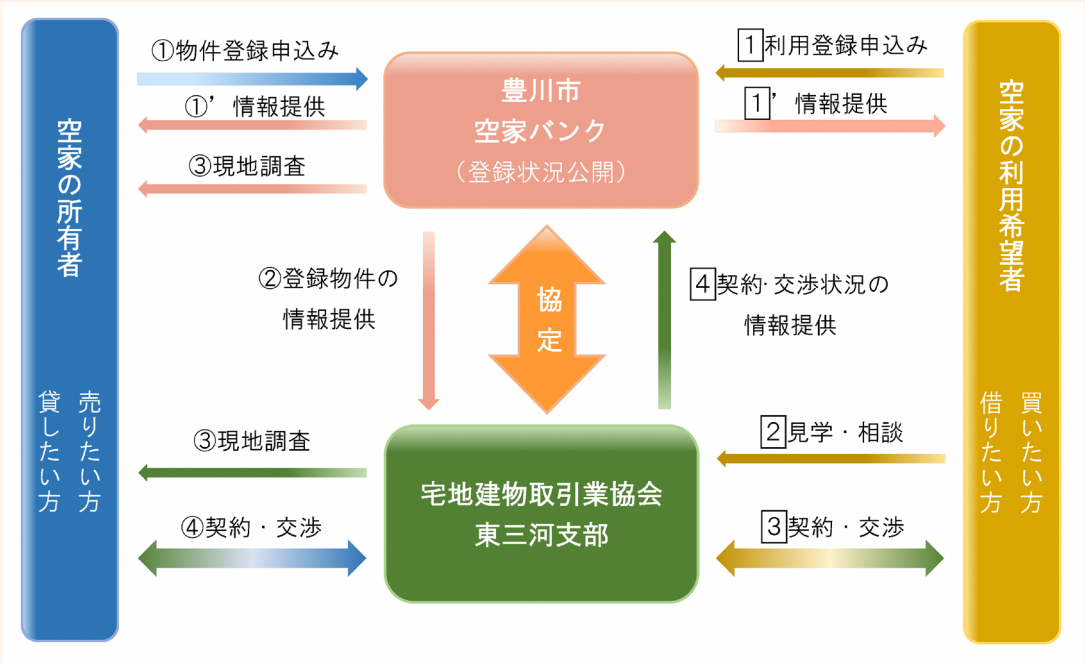



図 4-3 空家バンクの運用イメージ

## （２）まちづくり資源としての有効活用

### ①地域資源としての空家等の有効活用の促進

地域交流や地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から有効な利活用を図ります。

**【想定される手法】**

・空家等を資源として捉え、地域交流や福祉関係の所管部署や関係団体と協力した資源の有効活用への取組

・中心市街地に散見される空家等の遊休不動産を利活用する、リノベーション事業の活用促進

### ②活用事例などの情報提供

全国の様々な空家等の活用事例の情報提供を行います。

**【想定される手法】**

・全国の事例の情報を収集し、情報提供及び施策の展開

### ③活用方法の提案募集

空家等をまちづくり資源として捉えた新しい活用方法の提案を募集し、その提案を実現するために必要な費用の一部を助成します。

**【想定される手法】**

・提案型空き家利活用リフォーム助成事業（事例：大阪府豊中市）などの先進事例を参考にした制度構築の検討

・空家等を活用したシェアハウス（学生向け、高齢者向け、単身者向けなど幅広い層に対応）に関する支援の検討

**【事例紹介】平成 29 年度 提案型空き家利活用リフォーム助成事業（大阪府豊中市）**

豊中市では空き家の利活用の促進を図るため、公益性のある新しい活用方法の提案募集を行っています。人が居住しない、もしくは使用していない住宅（店舗等の用途を兼ねているものも可）などを対象に、「地域の活性化や賑わいづくりに」、「地域の人たちが集う」、「高齢者や子育て中の人が使える」、「子供たちの居場所」等、公益性・先駆性のある事業や取組みを実現するために必要な改修費用を助成しています。

（種別及び助成額）

| 種別 | 助成金額 |
|---|---|
| 一戸建て住宅・長屋住宅 | 上限 200 万円 |
| 共同住宅・寄宿舎 | 上限 500 万円<br>助成対象事業を実施するための改修：上限 200 万<br>上記と合わせて実施する共用部分の改修：上限 300 万 |

**【取組事例】豊川市中心市街地におけるまちなか再生検討事業**

豊川市の中心市街地に位置する豊川地区において、商店街組織の代表者やまちづくり関係者で構成されるまちづくり会議、また、まちづくり会議から選出されたメンバーで構成されるワーキンググループが主体となり、地区の課題を整理・分析し、地域が主体的にまちなかを再生させる事業を実施する環境を整えるとともに、若手人材の育成を図ることを目的とした「中心市街地におけるまちなか再生検討事業」を実施しています。

平成 28 年度に会議での話しあいや各種調査等の実施を踏まえ、中心市街地豊川地区におけるまちづくりの課題を抽出し、平成 29 年度から、抽出された課題整理を踏まえた 3 つのモデル事業として、リノベーションモデル事業、既存店舗内スペース貸しモデル事業、ポケットパークモデル事業を実施します。

空き家見学ツアー

講演会

資料：「豊川市中心市街地におけるまちなか再生検討事業 2016」豊川市開発ビル株式会社

**【取組事例】牛久保安心・安全なまちづくり協議会における空家等対策の検討**

JR 牛久保駅の西側に形成される牛久保地区では、平成 27 年 7 月に地区の住民で組織する「牛久保安心・安全なまちづくり協議会」を設立し、まち歩きやワークショップなどを通して、地震に対する牛久保地区のまちづくりの検討を重ねています。

その中で、空家等の対策については、「地震・火災に強い“建物”づくり」ということで、所有者個人の適切な管理等を促すとともに、空家等の状況把握や環境を保つためのルールづくりなど、空家等の発生抑制や利活用、除却・建替えの促進などの検討を地域と市が連携して行っていくとしています。また、「安全性を高める“空間”づくり」においては、除却後の跡地の活用など、空家等対策と連携したスペース（ポケットパークなど）の確保を市に働きかけるとしています。

協議会設立総会

まち歩きの様子

ワークショップの様子

資料：「牛久保安心・安全な防災まちづくり計画」牛久保安心・安全なまちづくり協議会

## ４－３ 空家等の除却

### （１）除却の促進

#### ①除却費用補助制度の構築

市民が安心して生活することができる環境を確保するため、倒壊や建築部材などが飛散する恐れのある危険な空家等の解体工事にかかる費用の一部助成を行います。

**【想定される手法】**

・除却費用補助についての制度構築

#### ②解体・除却に関する支援の検討

空家等解体ローン、支払利息の一部助成の検討を行います。また、解体除却を行った所有者等に対し、一定期間、固定資産税の減免措置を継続するなどの税の優遇措置を検討します。

**【想定される手法】**

・利子補給補助（事例：春日井市）などの先進事例を参考にした制度構築の検討

・固定資産税の減免に関する優遇措置の検討

#### ③緊急安全措置等に関する条例の制定の検討

空家等の老朽化等により、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と認められる場合は、その危険な状態を回避するために、必要な最小限度の措置を講ずることが考えられるため、空家法とは別に、緊急安全措置等に関する条例の制定の検討を行います。

**【想定される手法】**

・空家等が人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼさないため、緊急安全措置等を講ずるための条例の検討

### （２）跡地の積極的活用

#### ①跡地の活用に関する支援の検討

密集市街地等において、除却跡地が広場として活用される場合は、除却費用の一部助成の検討を行います。

**【想定される手法】**

・除却費用補助について、国の制度に照らし合わせた制度構築の検討

# 第 5 章　実施体制の整備・進捗状況の管理

## 5－1 豊川市空家等対策協議会

空家法第 7 条第 1 項の規定に基づき、空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関する協議を行うための空家等対策協議会について、市では「豊川市空家等対策協議会設置要綱」を平成 28 年 4 月 13 日から施行し、豊川市空家等対策協議会を設置しています。

### ①役割

空家等対策協議会では、空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関する協議のほか、市が特定空家等を判断する際に助言指導を行うとともに、勧告、命令、行政代執行等の措置を行う場合の助言・協力、協議を行います。

### ②任期

委員の任期は、2 年とし、再任を妨げません。ただし、委員に欠員が生じた場合の補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とします。

### ③委員構成

委員については、表 5-1 に掲げる者から市長が委嘱します。委員の総数は 15 人以内とします。

表 5-1 協議会委員構成（平成 28、29 年度）

| 役職等 | 適用条項 |
|---|---|
| 豊川市長 | |
| 大学准教授 | 要綱第 4 条第 2 項第 1 号<br>（法務、不動産、建築等に関する学識経験者） |
| 宅地建物取引業者 | |
| 司法書士 | |
| 土地家屋調査士 | |
| 豊川市議会議員 | 要綱第 4 条第 2 項第 2 号<br>（市議会の議員） |
| 市民公募 | 要綱第 4 条第 2 項第 3 号<br>（公募により決定する者） |
| 豊川市シルバー人材センター職員 | 要綱第 4 条第 2 項第 4 号<br>（その他市長が必要と認める者） |
| オブザーバー | |

## ５－２ 庁内体制

庁内組織である空家等対策庁内連絡会議は、本市における空家等対策を円滑に推進することを目的とし、庁内関係各課の連携により、情報及び問題を共有し連絡調整を図り、空家等の調査や所有者への助言、相談、啓発等を進めます。

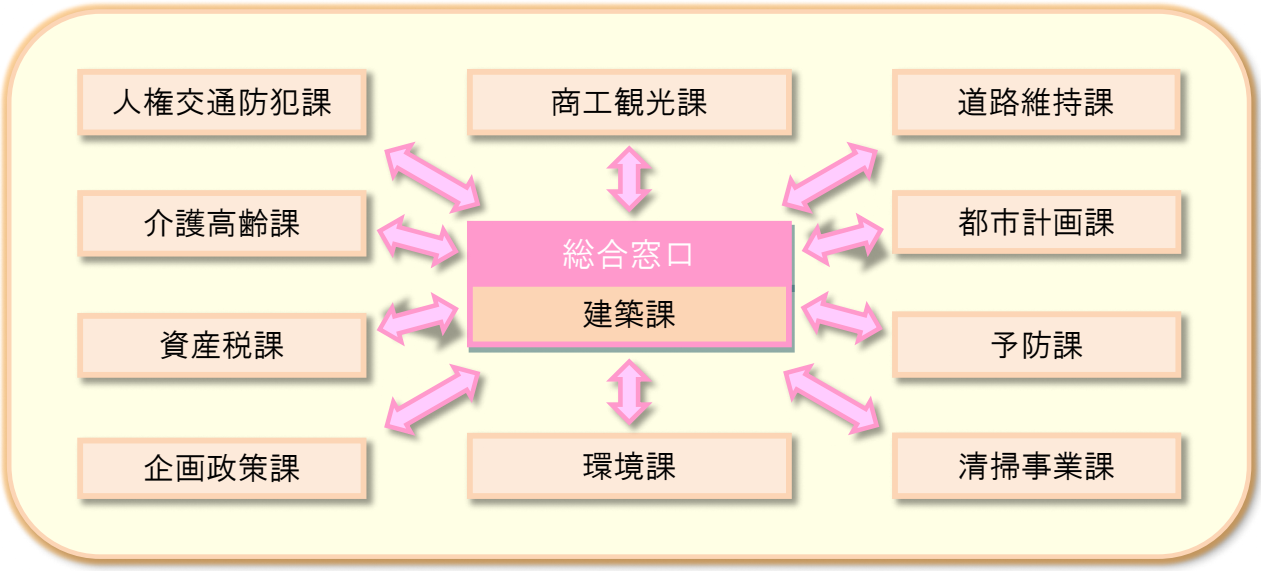



図 5-1 庁内体制図

表 5-2 各部署の役割

| 役割 | 主な担当部署 |
|---|---|
| ○空家等に関する総合相談窓口<br>○建築物に関すること（適正管理・リフォーム・特定空家等）<br>○空家等対策計画の進捗管理 | 建築課 |
| ○固定資産税に関すること | 資産税課 |
| ○空家等の防犯対策等に関すること | 人権交通防犯課 |
| ○空き店舗情報提供事業に関すること | 商工観光課 |
| ○空家等の雑草、立木などの繁茂に関すること（対象が隣地の場合）<br>○空家等の害虫、悪臭に関すること | 環境課 |
| ○空家等のゴミの不法投棄等に関すること | 清掃事業課 |
| ○空家等の防火対策に関すること | 予防課 |
| ○空家等の雑草、立木などの繁茂に関すること（対象が道路の場合） | 道路維持課 |

## ５－３ 多様な主体との連携

豊川市空家等対策協議会は、豊川市空家等対策計画の作成、変更、実施に関する事項について協議するとともに、専門家団体等の多様な主体と連携し、相続登記や相続問題の解決、除草、剪定、解体、売却等の相談や実施ができる体制の整備を進めます。

## ５－４ 進捗状況の管理と検証

より実行性・具体性のある計画となるよう、適切な PDCA サイクルにより柔軟な見直し等を実施し、効果的な空家等対策を講じます。

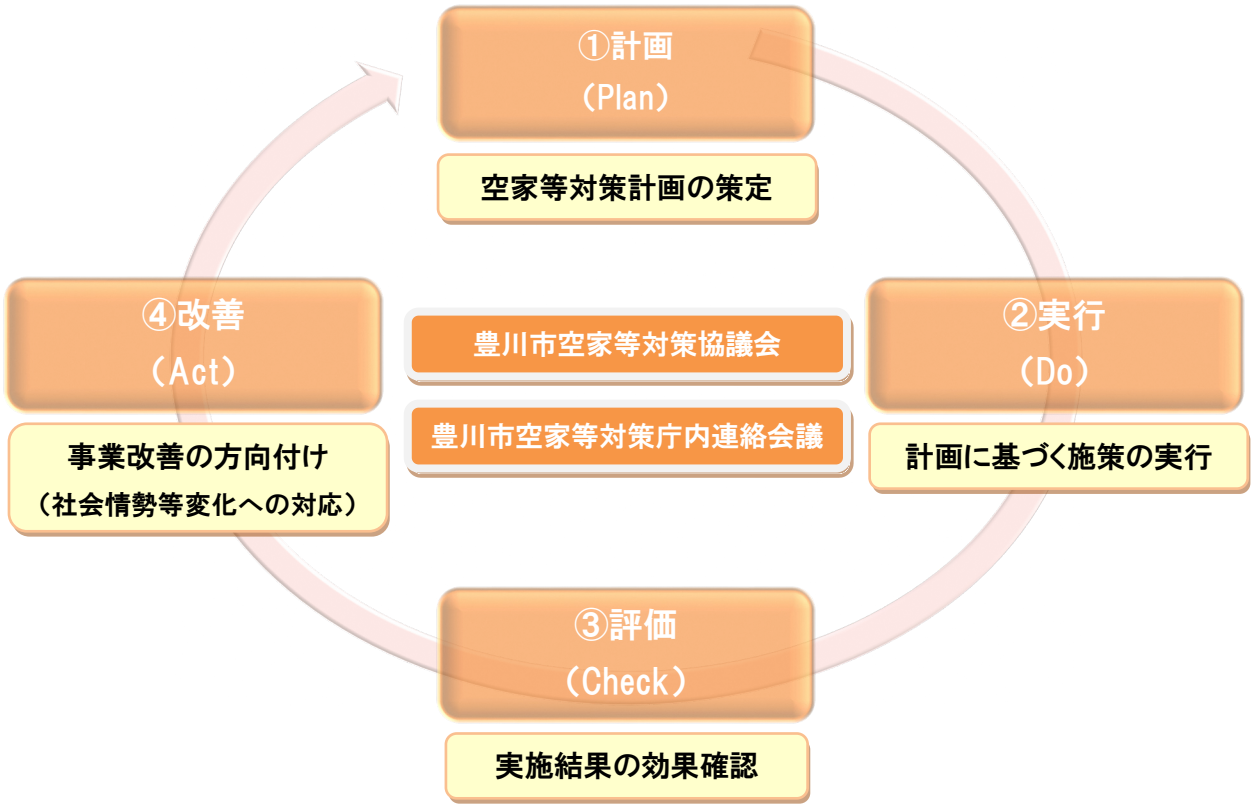



図 5-2 PDCA サイクル図

# 参 考 資 料

１．計画策定の経緯

２．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）

３．豊川市空家等対策協議会設置要綱（平成 28 年 4 月 13 日施行）

４．「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）における参考となる基準
※ガイドライン：国土交通省及び総務省作成（平成 27 年 5 月）
※基準：市作成

５．外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）
※国土交通省作成（平成 23 年 12 月）

６．用語の解説

# １．計画策定の経緯

【豊川市空家等対策協議会及びパブリックコメント】

| 日程 | | | 内容 |
|---|---|---|---|
| 平成28年度 | 第１回 | 平成 28 年 8 月 2 日（火） | ・委員委嘱<br>・豊川市空家等対策協議会について<br>・会長及び副会長の選任<br>・豊川市における空家の状況とこれまでの取組みについて |
| | 第２回 | 平成 28 年 11 月 18 日(金) | ・第１回協議会での主な意見について<br>・第１回協議会以降の経過について<br>・空家等実態調査の進捗状況について<br>・豊川市空家等対策計画骨子案について<br>・意見交換 |
| | 第３回 | 平成 29 年 2 月 3 日（金） | ・第２回協議会での主な意見について<br>・第２回協議会以降の経過について<br>・空家等実態調査について<br>・豊川市空家等対策計画施策（案）について<br>・特定空家等の措置（案）について<br>・意見交換 |
| 平成29年度 | 持ち回り開催 | 平成 29 年 6 月 13 日（火）<br>～<br>平成 29 年 6 月 15 日（木） | ・空家等所有者意向調査結果について<br>・今年度のスケジュールについて<br>⇒協議会委員個別説明、意見聴取 |
| | 第１回 | 平成 29 年 8 月 10 日（木） | ・平成 28 年度第３回協議会以降の経過について<br>・空家等対策計画（構成案）について<br>・特定空家等の取扱方針、空家バンク及び空家解体補助制度の案について<br>・意見交換 |
| | 第２回 | 平成 29 年 11 月 16 日(木) | ・空家等対策計画（案）について<br>・パブリックコメントについて |
| | パブリックコメント | 平成 30 年 1 月 4 日（木）<br>～<br>平成 30 年 2 月 2 日（金） | ・空家等対策計画（案）について |
| | 第３回 | 平成 30 年△月△日（△） | ・空家等対策計画の承認について<br>・パブリックコメント結果について<br>・今後の協議会のあり方について |

【豊川市空家等対策庁内連絡会議】

| 日程 | | | 内容 |
|---|---|---|---|
| 平成27年度 | 第1回 | 平成28年2月12日（金） | ・空家等対策庁内連絡会議について<br>・空家等に関する相談・苦情調査について<br>・今後のスケジュールについて |
| 平成28年度 | 第1回 | 平成28年7月22日（金） | ・空家等対策協議会の設置及び第1回議題について<br>・空家等に関する相談・苦情処理について |
| | 第2回 | 平成28年9月20日（火） | ・第1回豊川市空家等対策協議会における主な意見について<br>・豊川市空家等対策計画骨子（案）について<br>・各課からの提案及び意見について<br>・空家等実態調査の経過報告について<br>・空家等に関する苦情件数の報告について |
| | 第3回 | 平成29年1月17日（火） | ・第2回豊川市空家等対策協議会での主な意見について<br>・第2回協議会以降の経過について<br>・空家等実態調査について<br>・豊川市空家等対策計画について<br>・特定空家等の措置について<br>・今後の予定について |
| 平成29年度 | 第1回 | 平成29年7月14日（金） | ・豊川市空家等対策計画（構成案）について<br>・苦情・相談処理について<br>・今後の予定について |
| | 第2回 | 平成29年9月27日（水） | ・第1回協議会での主な意見について<br>・豊川市空家等対策計画（構成案）について |

## ２．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）

（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 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。

（市町村の責務）

第 4 条 市町村は、第 1 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。

(1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

(2) 次条第 1 項に規定する空家等対策計画に関する事項

(3) 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。

(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

(6) 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

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) 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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第 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。(平成27年政令第50号で、本文に係る部分は、平成27年2月26日から、ただし書に係る部分は、平成27年5月26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。

## ３．豊川市空家等対策協議会設置要綱（平成 28 年 4 月 13 日施行）

（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。以下「法」という。）第 7 条第 1 項の規定に基づき、豊川市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

（定義）

第 2 条　この要綱における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

（所掌事務）

第 3 条　協議会は、次に掲げる事務を所掌する。

(1)　空家等対策計画の策定及び変更に関する事務

(2)　空家等対策計画の実施に関する事務

(3)　その他空家等対策の推進に関し、協議会において必要と認める事務

（組織）

第 4 条　協議会は、委員及び市長（以下「委員等」という。）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する。

(1)　法務、不動産、建築等に関する学識経験者

(2)　市議会の議員

(3)　公募により決定する者

(4)　その他市長が必要と認める者

3　委員の総数は、15 人以内とする。

（任期）

第 5 条　委員の任期は、2 年とし、再任を妨げない。ただし、委員に欠員が生じた場合の補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（会長及び副会長）

第 6 条　協議会に会長及び副会長を置く。

2　会長は委員の互選により定め、副会長は委員のうちから会長が指名する。

3　会長は、会務を総理し、協議会を代表するとともに、協議会の会議（以下「会議」という。）の議長となる。

4　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。

（会議）

第 7 条　会議は、会長が招集する。

2　会議は、委員等の半数以上が出席しなければ開くことができない。

3　会議の議事は、出席した委員等の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4　市長がやむを得ない事情により会議に出席できないときは、市長があらかじめ指名する市の職員が市長に代わって会議に出席し、議事に参与し、及び議決に加わることができる。

（意見の聴取等）
第 8 条 協議会は、必要があると認めるときは、委員等以外の者を会議に出席させ、その説明又は意見を聴くことができる。
（委員への謝金の支払）
第 9 条 委員には、協議会への出席に対する謝金として、日額 8,600 円を支給する。
（庶務）
第 10 条 協議会の庶務は、建設部建築課において処理する。
（委任）
第 11 条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。
附 則
この要綱は、平成 28 年 4 月 13 日から施行する。

## 4.「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）における参考となる基準

**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**

1．建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（1）建築物が倒壊等するおそれがある。

イ 建築物の著しい傾斜

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

(ﾛ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

（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

(ﾛ) 外壁

(ﾊ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

(ﾆ) 屋外階段又はバルコニー

(ﾎ) 門又は塀

2．擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

**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**

（1）建築物又は設備等の破損等が原因によるもの

（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因によるもの

**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**

（1）適切な管理が行われていない結果、既存の景観のルールに著しく適合しない状態

（2）その他、周囲の景観と著しく不調和な状態

**④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態**

（1） 立木が原因によるもの

（2） 空家等に住みついた動物等が原因によるもの

（3） 建築物等の不適切な管理等が原因によるもの

**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**

（一定点数以上）　　（一定点数以下）→ 経過観察

↓

**②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態**

**③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態**

**④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態**

（事象の有無について調査し、周辺への影響度を勘案）

↓

**特定空家等候補として、庁内での意見徴収、協議会での助言・指導**

## ５．「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」

表２　「住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる項目）

| 評定区分 | | 評定項目 | 評　定　内　容 | | 評点 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 構造一般の程度 | ①基礎 | イ　構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの | 10 | |
| | | | ロ　構造耐力上主要な部分である基礎がないもの | 20 | |
| | | ②外壁 | 外壁の構造が粗悪なもの | 25 | |
| 2 | 構造の腐朽又は破損の程度 | ③基礎、土台、柱又ははり | イ　柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの | 25 | |
| | | | ロ　基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ケ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの | 50 | |
| | | | ハ　基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの | 100 | |
| | | ④外壁 | イ　外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの | 15 | |
| | | | ロ　外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの | 25 | |
| | | ⑤屋根 | イ　屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの | 15 | |
| | | | ロ　屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの | 25 | |
| | | | ハ　屋根が著しく変形したもの | 50 | |
| 3 | 防火上又は避難上の構造の程度 | ⑥外壁 | イ　延焼のおそれのある外壁があるもの | 10 | |
| | | | ロ　延焼のおそれのある外壁の壁面数が三以上あるもの | 20 | |
| | | ⑦屋根 | 屋根が可燃性材料でふかれているもの | 10 | |
| 4 | 排水設備 | ⑧雨水 | 雨樋がないもの | 10 | |
| 備考　一の評定項目につき該当評定内容が２又は３ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。 | | | | 合計　　点 | |

# ６．用語の解説

## あ行

### 空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）

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）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した法律です。

### 空家等を活用した新たな住宅セーフティネット制度

平成 29 年 4 月 26 日に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」が公布され、民間の空家等を活用して、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の創設、独立行政法人住宅金融支援機構による支援措置の追加など、住宅セーフティネット機能が強化されました。

### 空家バンク

自治体が定住促進などの目的で空家を紹介する制度で、空家バンクに登録する過程で各種助成金などの優遇措置の紹介や空家物件に関する情報を提供する制度です。

## か行

### 居住誘導区域

平成 26 年 8 月に施行された「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」に基づき定められる立地適正化計画において、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、医療、福祉、子育て支援、商業といった都市機能施設やコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域のことをいいます。

### 行政代執行

国や自治体などの行政機関の命令に従わない人に対し、その本人に代わって行政機関側が強制的に撤去や排除をすることをいいます。

行政代執行法では、他の手段では実現困難で、それを放置することが「著しく公益に反する」と認められる場合に代執行できると定められており、代執行する場合、あらかじめ期限を定め、文書で戒告しなければなりません。

### 国立社会保障・人口問題研究所（社人研）

人口・世帯数の将来推計や社会保障費に関する統計資料の作成・調査研究などを行う、厚生労働省の政策研究機関です。

### 固定資産税特例措置

固定資産税は、土地、家屋、償却資産（事業のために使用する物で、かつ土地や家屋以外で構築物、機械や器具、船舶や航空機、車両や運搬具、備品や工具などの資産）といった固定資産に対する税金で、その固定資産の評価に応じて納めていただく税金です。

住宅用地（居住用家屋の敷地として、その家屋を維持し、またはその効用を果たすために使用されている一画地）では、固定資産税に係る税負担を軽減することを目的に、その面積の広さによって小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて特例措置が適用されます。

小規模住宅用地（住戸数 1 戸に対して 200 平方メートル以下の住宅用地）では、課税標準額を価格の 1／6 とし、小規模住宅用地以外での一般住宅用地では、課税標準額を価格の 1／3 とする特例措置があります。

## さ行

### 市街化区域

すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として、都市計画で定めた区域のことをいいます。

### 市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域として都市計画で定めた区域のことをいいます。

### シェアハウス

一つの住宅を複数の人と共用し生活する居住形態、またはその賃貸住宅のことを指します。リビング、キッチン、バス・トイレは共有スペース、寝室は各人の占有スペースとすることが一般的です。

### シティセールス

多くの人に住んでもらい、訪れてもらうため、まちの魅力を地域の内外に情報発信し、「まちを売り込む」ための取組みのことを指します。豊川市では、「豊川市シティセールス戦略プラン 2016＞＞2025」を平成 28 年 3 月に策定しました。

### 住宅・土地統計調査

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ために、5 年ごとに実施される調査のことをいいます。

### シルバー人材センター

昭和 61 年の高年齢者雇用安定法によって法制化された組織で、労働意欲をもつ高年齢者に対して、地域社会の臨時的、短期的な仕事についての情報を提供する組織です。

### 総合計画

都市が目指す将来像を描くとともに、その実現のためのまちづくりの方向性や主な施策を定めた長期的なまちづくり計画で、市政運営の基本指針となり、全ての計画の最上位に位置づけられる計画です。豊川市では「第 6 次総合計画」を平成 28 年 3 月に策定しました。

## た行

### 耐震基準の見直し

昭和 53 年の宮城県沖地震を契機に昭和 56 年に建築基準法が改正され、建物を新築する際は「震度 5 強で損傷しない」に加え、「震度 6 強～7 でも倒壊しない」耐震性が義務化されました。昭和 56 年よりも前の基準を旧耐震基準、以降を新耐震基準と呼びます。さらに、平成 7 年の阪神大震災でも多くの木造建物に被害が出たことから、平成 12 年にも同法を改正、新基準をベースに柱を固定する金具の設置などの規定が強化されました。

### 宅地建物取引業協会（宅建協会）

愛知県では、公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会が組織されており、この協会は県下最大の宅建業者団体であり、宅地建物取引業務の適正な運営と公正な取引を確保し、会員の品位の保持および資質の向上に努め、宅建業の健全な発展を図ることを目的に設立されています。

### 地方人口ビジョン

地方人口ビジョンは、地方版総合戦略において、まち・ひと・しごと創生の実現にむけて効果的な施策を企画立案する上で重要な基礎と位置づけられています。各地方公共団体における人口の現状を分析し、人口に関して地域住民の方の認識を共有することにより、今後目指すべき将来の方向と人口の将来の展望を提示するものです。

### 都市機能誘導区域

立地適正化計画で定められる居住誘導区域内において設定されるものであり、医療、福祉、子育て支援、商業等の都市機能施設を都市の骨格構造上の拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域のことをいいます。

### 都市計画マスタープラン

今後の都市計画の指針として都市全体及び地区別の将来のあるべき姿をより具体的に明示し、地域における都市づくりの課題とこれらに対応した整備等の方針を明らかにした計画です。豊川市では、「豊川市都市計画マスタープラン」を平成 23 年 3 月に策定し、平成 29 年 3 月に改訂しました。

## は行

### PDCA サイクル

Plan（計画）、Do（実施）、Check（評価）、Action（改善）の 4 つの視点をプロセスの中に取り込むことで、プロセスを不断のサイクルとし、継続的な改善を推進するマネジメント手法のことをいいます。

### 非木造（住宅）

住宅の構造上の分類では使用する材料により大きく木造と非木造に区分されます。非木造のでは、鉄骨構造、鉄筋コンクリート構造、鉄骨鉄筋コンクリート構造およびコンクリートブロック構造などがあり、木構造が比較的小規模の建物に用いられることが多いのに対し、非木造である鉄骨構造では高層建築、鉄筋コンクリート構造では中規模の建物、鉄骨鉄筋コンクリート構造では大規模の建物の建造に用いられることが多くなっています。

## ら行

### 立地適正化計画

平成 26 年 8 月に都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が施行され、住宅及び都市機能施設の立地の適正化を図るために市町村が作成・公表する計画であり、都市全体の観点から、居住機能や商業・医療等の都市機能施設の立地、公共施設の充実等に関する包括的なマスタープランです。豊川市では、「豊川市立地適正化計画」を平成 29 年 2 月に策定し、3 月に公表しました。

### リノベーション

建築物の古い部分の補修や内外装の変更程度にとどまるリフォームに対し、増築・改築や建物の用途変更などにより、建物の性能を向上させたり価値を高めたりするための大規模な改造のことを指します。

### リフォーム

住宅用語では住宅の増改築、内部の改装のことを指します。間取りの変更や外回りの模様替えの意味としても広く使われるようになり、和風から洋風へ、畳からフローリングへといったことから、壁や床、天井の断熱性、遮音性を高める、台所や浴室の器具を替えるなども一種のリフォームといえます。