

第6章 具体的取組み

「発生抑制」、「住環境の保全」、「建替え促進」、「流通促進」、「利活用」、「転入定住」を取組みの柱とし、所有者等や空き家等の状況に応じて次のとおり具体的な取組みを進めていきます。

なお、具体的取組みは、すべての基本施策や課題に関連するものですが、特に関連性の強い基本施策と課題は次のとおりです。

表 22 具体的取組みの対応一覧

基本方針		発生 予防	適正 管理	解体・流通・利活用			解決する 課題				
				建替え 促進	流通 促進	利活用	転入 定住	1	2	3	
基本施策		発生 抑制	住環境 の保全	建替え 促進	流通 促進	利活用	転入 定住	1	2	3	
具 体 的 取 組 み	(1)相談体制 の充実	●	●					○			
	(2)周知啓発・ 未然防止	●	●					○			
	(3)適正管理 (市民対応)		●					○			
	(4)特定空家等 の対策		●						○		
	(5)空き家等 解体・建替えの促進			●	●				○		
	(6)空き家等 流通の促進				●	●	●			○	
	(7)転入移住 の促進			●	●		●	○			
	(8)地域活性化 の促進	●					●	●		○	
	(9)空き家等 の実態把握	●	●								○
	(10)共同住宅等 の対策		●		●						○

●：特に関連性が強い基本施策

○：特に関連性が強い課題

「第4章 空き家等対策の課題」中

- 1 人口・世帯の状況から見えてくる課題
- 2 住宅や空き家の状況、地域特性から見えてくる課題
- 3 実態調査から見えてくる課題

● 6つの取組みの柱を次のとおり記号化し、特に関連性が強い項目の横に掲載します。

- 発** . . . 発生抑制
- 住** . . . 住環境の保全
- 建** . . . 建替え促進
- 流** . . . 流通促進
- 利** . . . 利活用
- 転** . . . 転入定住

1 相談体制の充実 **発** **住**

所有者等が建物に対する将来の見通しや対策について具体的な考えを持たないと、そのまま自宅や空き家等が放置されてしまうこととなりますが、空き家等に関する問題が多岐に渡ることから、どのように対策すべきか分からない所有者等も多く、本市としてもさらなるバックアップするための体制を整備する必要があります。

現在、適切な維持管理、利活用、解体等の幅広い相談の対応を目的に、空き家等に関する総合相談窓口を2016年(平成28年)4月に設置し、空き家等全般の相談に応じているところですが、今後は、本市と空き家対策に関する連携協定を締結している民間団体等と連携し、空き家等無料相談会を開くなど相談体制を充実していきます。

■具体的な取組み例

(1)	相談窓口の確保	利活用を含めた幅広い相談に対応するため、空き家等に関する総合相談窓口を設置します。
(2)	専門家や関係機関と連携した相談体制	専門的な相談に対応するため、空き家等対策に関する連携協定を締結している民間団体等と連携した相談体制を構築します。
(3)	定期的な相談会の開催	法務、税務、建築、不動産等の専門家を相談員とした無料相談会を定期的実施します。

2 周知啓発・未然防止 **発** **住**

今後は、人口減少や高齢化等の進展に伴い、空き家等の発生が予測されており、発生を抑制するためには、居住中から将来の心構えや知識を持ってもらい、事前に準備することが重要となります。

そこで、空き家等の問題を認識してもらうことや本市の取組みや支援制度の周知啓発を図るため、ホームページや広報等の様々な媒体を通し、情報提供を行います。

また、空き家等セミナーや出前講座等を開催し、空き家等の発生の未然防止に繋がる情報を提供していきます。

さらに、65歳以上単身世帯が多い等の地域特性に応じた周知啓発手法による取組みを検討します。

■具体的な取組み例

(4)	ホームページ等を活用した情報提供	空き家等対策に関する支援制度等、空き家等の適切な管理方法や利活用について、ホームページや広報等を通じ、情報を提供していきます。
(5)	セミナーや出前講座の開催	広く空き家等の問題を認識してもらうため、空き家等の発生抑制や適正管理に繋がるセミナーを開催します。 今後、多くの空き家等の発生が予想される地域については、出前講座の実施等の必要な取組みを検討します。
(6)	高齢者世帯への情報提供と支援	民生委員との連携等により、高齢者単身世帯の悩み事の把握に努め、空き家等の問題解決に参考となる情報等を提供していきます。
(7)	庁内部署と連携した啓発（媒体活用）	空き家等に関する取組みを総合的かつ計画的に推進していくため、各関係部署と連携して空き家等対策の取組みの周知を図ります。
(8)	パンフレット等による啓発	空き家等に対する正しい知識や支援制度等をまとめたパンフレット等を作成し、所有者等に周知します。

3 適正管理（市民対応）

住

適切な維持管理が行われていない状態で空き家等を放置すると、建物の老朽化を招くほか、環境衛生や景観の悪化など、地域に様々な悪影響を及ぼすことになります。

そこで、管理不全であるなどの苦情相談が本市に寄せられた際は、迅速に現地調査を実施し、所有者等へ適切に管理するよう助言・指導を行います。

また、所有者等が遠方に住んでいる、施設に入所しているなどの理由により、空き家等の管理が困難になっている実態があることから、空き家等の見回りや管理を行うサービスについて支援するとともに、所有者等が適切な管理をする上で必要な情報を提供し、管理不全な空き家等の発生防止に努めます。

■具体的な取組み例

(9)	迅速な苦情対応	周辺的生活環境への悪影響を防止するため、管理不全の空き家等への苦情・相談に迅速に対応します。
(10)	所有者等への適正管理等の指導	管理不全により、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている所有者等について助言・指導を行います。
(11)	遠方居住者等への支援	空き家等の見回り事業や管理事業に対する補助を実施するなど、適正管理について支援します。

(12)	成年後見制度 ^{※1} の周知	所有者等が高齢者や認知症の場合、家族が空き家等の売却・賃貸・管理等を検討しても、空き家等の解体や売却が進まないケースも考えられます。そのような場合に対応できる成年後見制度の周知を図ります。
------	--------------------------	--

※1 成年後見制度：意思・判断能力が不十分な人の財産（資産）管理や身上監護について、その人を法的に支援する制度。支援する人については裁判所が任命し、任命を受けた人が「後見人」となり、適正な財産管理や処分、その他法律行為等を本人の代わりに行う。

4 特定空家等の対策

住

特定空家等については、空家法で「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」と定義されており、認定にあっては、この定義に基づき判定することになります。

本市では、国土交通省のガイドラインに基づき「特定空家等認定に係る判断基準」を作成し、専門家で構成する本市の附属機関である「空き家等対策協議会」で危険性等を協議し、本市がそれらの結果を踏まえ特定空家等の認定を行っています。

そこで、認定した特定空家等については、所有者等に対して必要な措置を講じるよう指導、勧告、命令等を行います。

また、これらの措置を講じてもおお、管理不全な状態が解消されず、他の手段を取ることが困難で、かつその状態を放置することが著しく公益に反すると認められた場合は、行政代執行法に基づき、行政代執行^{※2}を実施します。

さらに、特定空家等の所有者等（相続人含む）が不明・不存在の場合は、必要に応じ略式代執行^{※3}を検討するとともに、民法に規定される財産管理人制度^{※4}の活用により特定空家等の問題解決を図ります。

※2 行政代執行：命じられた行為を義務者がしないとき、行政庁が自らその行為、又は第三者が行い要した費用を義務者から強制徴収する行政上の強制執行の制度

※3 略式代執行：除却等を命ずる者が分からない場合、行政庁が自らその行為、又は第三者が行う行政上の強制執行の制度

※4 財産管理人制度：所有者や相続人の存在が明らかでないとき、家庭裁判所へ利害関係者が申し立てることにより、裁判所により選任された管理人が、所有者等に代わり、その財産を管理（除却や売却等）する制度

■具体的な取組み例

(13)	特定空家等認定による指導等	特定空家等の所有者等に、管理不全な状態の改善を図るための必要な措置をとるよう「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」等の行政措置を行い、早期の問題解決に努めます。
------	---------------	---

(14)	財産管理人制度等の活用	所有者の所在が不明な事案は、当該空き家等を管理する者がおらず空き家等が放置されるため、財産管理人制度を活用し、問題解決を図ります。
(15)	協議会の助言等に基づく対策の実施	弁護士、建築士、司法書士、宅地建物取引士、税理士等の専門家で構成される「空き家等対策協議会」の助言に基づき、特定空き家等に対する措置を行います。

5 空き家等解体・建替えの促進



空き家等の中には、老朽化が進み利活用することが困難な建物もあり、これらの建物は既に周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている可能性があります。

しかし、所有者等の経済的な問題から、空き家等の解体費用が捻出できない、対処方法が分からない場合など、所有者等の事情やそれを取り巻く環境から解体することができず、管理不全な状態のまま放置されている場合があります。

そこで、本市では2017年度（平成29年度）から老朽化した空き家等を解体する際の補助金を創設し、所有者等に早期の改善を促しており、今後も所有者等の解体を支援していきます。

また、解体後の跡地が空き地となったままで利活用されないと、空き地が適切に管理されないといった新たな問題が生じる恐れがあります。

そこで、空き家等解体後の跡地利用がより進むような取組みを調査・研究するとともに、国等の支援制度についても効果的に周知していきます。

■具体的な取組み例

(16)	解体促進に繋がる制度	空き家等の解体に対する補助制度等により、自主的な解体を後押しします。
(17)	解体後の跡地利用に繋がる制度	住宅の質及び住環境の向上を図るため、空き家等を建替えや跡地利用を支援します。
(18)	低未利用土地等の対策	低未利用土地等を譲渡した際の特例 ^{※5} など、未利用地の解消になるため制度の周知を図ります。

※5 低未利用土地等を譲渡した際の特例：個人が、譲渡価格が500万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地を期間内に譲渡した場合に、譲渡所得から100万円を特別控除する国の制度

6 空き家等流通の促進



空き家等の中には、十分に居住等が可能なものがありますが、条件が比較的整った空き家等であっても、所有者等の問題や物件を取り巻く環境から、市場に流通しないケースがあります。

これまでに実施した所有者等に対する意向調査結果によると、回答があった所有者等の6割が利活用の意向がありましたが、利活用の意向があっても、相続の問題や、買い手、借り手が見つからない等の問題を抱えている人もみえます。

第6章 具体的取組み

そこで、このような問題を解決するため、2019年（平成31年）3月に春日井商工会議所、公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会、一般社団法人住まい管理支援機構と「春日井市空き家等対策に関する連携協定」を締結し、空き家等の利活用や問題解決に最適な専門家を派遣する制度等の取組みを実施しており、今後も、協定団体等の関係機関と協力して空き家等の市場流通を促進していきます。

■具体的な取組み例

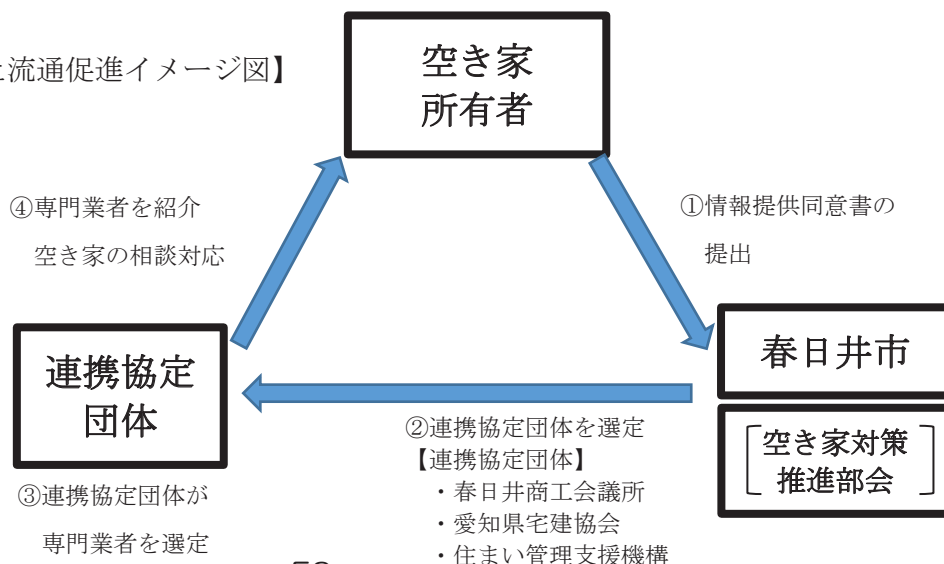
(19)	流通促進に繋がる制度	空き家等の流通を促進するため、空き家付き土地を購入し居住する人を支援します。 また、空き家等の譲渡所得 3,000 万円控除 ^{※6} など、流通促進に繋がる制度の周知を図ります。
(20)	協定団体と連携した流通促進（同意取得）	所有者等から連携協定団体への物件情報提供の同意取得を図り、空き家等の流通や問題解決を促進します。
(21)	物件の情報提供（インターネット）	空き家等の物件情報を広く市場に流通させるため、インターネットを活用した情報提供を検討します。
(22)	中古住宅の流通促進	中古住宅の流通を促進するため、建物状況調査（インスペクション） ^{※7} や安心R住宅 ^{※8} の制度の周知を図ります。
(23)	新規取組みの調査研究	国や先進自治体の事例の情報を収集するなど、新規取組みの調査研究に努めます。

※6 空き家等の譲渡所得 3,000 万円控除:相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた一定の家屋の相続人が、当該家屋又は取り壊し後の土地を期間内に譲渡した場合に、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する国の制度

※7 建物状況調査（インスペクション）：国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造体力上主要な部分及び雨水の侵入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査。売買前に建物の状態を把握できることにより、修繕箇所の有無やその費用の確認、建物の質を踏まえた購入の意思決定、価格の妥当性の判断等が容易となり、取引に安心感が生まれる。

※8 安心R住宅：国土交通省が定めた基準を満たした住宅。国が商標登録したロゴマークを広告に付けることにより、物件選びに役立つ情報を消費者へ分かりやすく提供する。

【協定団体と連携した流通促進イメージ図】



7 転入移住の促進 建 流 転

本市の転出入状況は、2016年から転出数が転入者数を上回っています。

また、将来空き家等が増える要因となる高齢者単身世帯も増加しています。

そこで、将来的な人口の減少やさらなる高齢者世帯の増加に備える観点から、利活用可能な空き家等について、転入移住や多世代居住の促進に寄与する取組みを検討します。

■具体的な取組み例

(24)	転入移住に繋がる制度	移住希望者等のニーズに応じた空き家等の活用制度について調査研究します。
(25)	多世代居住の誘導	空き家等へ多世代居住の誘導を図り、子育て世帯の転入促進や流出防止、高齢者世帯の親族による近居等を促進します。

8 地域活性化の促進 発 利 転

空き家等の管理不全により、防災や防犯機能の低下、景観の悪化、地域活力の低下が懸念されます。

一方、空き家等や本市の未利用施設を地域の活性化を目的とした施設に利活用することは、これらの問題を解決するだけでなく、地域コミュニティや地域活力のさらなる向上も期待できます。

そこで、地域との協働を図り、管理不全な空き家等の発生予防を目指すとともに、地域のコミュニティ施設や高齢者の交流の場等として空き家等を地域の活動拠点として活用する手法を検討するとともに、未利用施設となっている市施設についても、有効活用を図ります。

■具体的な取組み例

(26)	区町内会との連携	地域と協働し、空き家等の実態把握や未然防止に努めます。
(27)	空き家等活用による地域活動拠点の整備	空き家等を活用して、地域のコミュニティ拠点や高齢者の交流等の拠点として活用を促進します。
(28)	利活用に繋がる制度	空き家等の改修費や運営資金等に対する補助制度等を検討するなど、空き家等の利活用する団体等を支援します。
(29)	未利用施設の有効活用	公共施設の集約等により空いた建物やスペース等の有効活用を検討します。
(30)	地域特性に応じた取組み	地域の問題等の解決を促進するため、地域の実情等に応じた取組みを検討します。

9 空き家等の実態把握 発 住

空き家等に関する情報が体系的に整理され、容易に検索・抽出できることは、より効率的かつ効果的な空き家等対策に必要です。

そこで、空き家等の現状を最も把握している周辺住民や区町内会等から寄せられる情報や実態調査から把握した空き家等の情報をデータベース化します。

また、空き家等の所有者の意向は、今後の空き家等の取組みの検討に必要であることから、引き続き、空き家等所有者の意向調査を実施していきます。

■具体的な取組み例

(31)	データベース作成	迅速に空き家等の問題に対応できるよう、市内の空き家等の情報をデータベース化します。
(32)	空き家等予備軍(高齢者世帯)の把握	空き家等予備軍である高齢者単身世帯の把握に努め、未然防止に活用します。
(33)	民間機関や地域との連携による実態調査	空き家等の現状や流動状況を把握するために、民間機関や地域と連携し、定期的の実態調査を実施します。
(34)	空き家等所有者の意向調査による取組み検討	蓄積された空き家等の所有者に対して、今後の空き家等の意向について定期的に確認するとともに、意向に沿った新規取組みを検討します。

10 共同住宅等の対策 住 流

住宅・土地統計調査（2018年（平成30年））では、本市の空き家総数の約7割が共同住宅等となっており、2013年（平成25年）調査時に比べ、戸建て空き家は減少している一方、共同住宅等は増加しています。

持家の共同住宅等に住んでいる世帯主の年齢は、65歳以上が最も多くなっており、今後も共同住宅等の空き室増加が予測されます。

また、本市には2020年度（令和2年度）時点で分譲マンションが385棟（約12,000室）あり、その約22%が築40年以上経過しており、居住者の高齢化や空き室化が進むことにより、建物管理が不全化し、戸建て空き家の問題と同じく周辺環境に悪影響が発生する可能性があります。

分譲マンションについても、戸建て住宅と同様に管理責任は区分所有者であり、自己管理していくこととなりますが、区分所有者の多くは、マンションの管理に必要な法律・技術上の専門的知識や経験を必ずしも有していないことに加え、完成年次が古いマンションは、建物や設備の老朽化、管理組合の担い手不足、修繕や建替え等の合意形成の難しさ等の問題を抱えています。

さらに、マンションは戸建て住宅に比べ建築規模が大きいいため、その管理状況の不全化が周辺地域に与える影響も大きくなります。

そこで、分譲マンションの実態調査等による管理状況の把握に努め、管理組合や区分所有者にとってマンション管理に役立つセミナーの開催や相談支援体制を整備します。

■具体的な取組み例

(35)	空き室活用手法の検討	テレワークスペース、地域サロンへの転用等、空き室の有効な活用手法について調査研究します。
(36)	空き室の流通促進	分譲マンションの空き室の流通を促進するよう支援制度の創設を検討します。
(37)	マンション管理の適正化の推進及び知識の普及	管理不全マンションの発生を未然に防止するため、マンションの適正管理が行われなかったことにより発生する様々な課題等について、市広報やホームページ等を通じて情報提供します。 また、分譲マンションの適切な維持管理等に関するセミナーや相談会を開催します。
(38)	マンション管理の適正化に関する相談支援	将来的なマンション管理不全化の予防の観点から、マンション管理に関する管理組合等からの相談に対し、ワンストップで受け付ける体制を整備します。 また、相談内容に応じて、関係機関と連携し、専門的な相談窓口による対応ができる体制を整備します。
(39)	マンション管理状況の実態把握	アンケート調査等により、マンションの管理状況を把握します。
(40)	マンションにおける空き室発生の未然防止	具体的なマンションの適正管理の方法については、国のマンション管理適正化指針に留意して実施します。 マンション管理適正化法に基づく本市のマンション管理適正化指針 ^{※9} は、国の適正化指針と同様の内容とし、指針等に基づき管理組合等に助言・指導していきます。 また、適正管理を促進する支援制度の創設を調査研究します。

※9 本市のマンション管理適正化指針：マンション管理に求められる観点や水準を具体的に定めたもので、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）」により改正されるマンション管理適正化法第3条の2第1項の規定の施行日から適用する。