

Kariya Vacant Housing Countermeasure Plan

刈谷市空家等対策計画

2019年度～2028年度



目次

第1章	はじめに	1
1	背景と目的	1
2	計画の位置づけ	2
3	計画期間	2
4	対象とする区域	2
5	対象とする空家等の種類	3
第2章	刈谷市の地域特性	4
1	刈谷市の概況	4
2	『ひと』の現状	6
3	『住まい』の現状	9
第3章	空家等の現状と課題	12
1	住宅・土地統計調査による『空き家』の現状	12
2	実態把握調査による『空家等』の現状	16
3	空家等の特性と課題	27
第4章	基本的な方針	29
1	基本的な方針	29
2	空家等対策の方向性	29
3	成果指標	30
第5章	基本的な施策	31
1	空家等の実態把握	32
2	空家等の発生抑制・適正管理	33
3	空家等の有効活用	34
4	特定空家等に対する措置	36
第6章	計画の推進に向けて	40
1	各主体の役割	40
2	市民等からの空家等に関する相談への対応	40
3	空家等に関する施策の実施体制	41
4	その他空家等に関する対策の実施	41
巻末資料		42
	空家等対策の推進に関する特別措置法	42
	刈谷市空家等対策協議会条例	47
	特定空家等の判断の参考となる基準	49
	特定空家等候補物件判断基準	54
	住宅の不良度の測定基準【外観目視により判定できる項目】	55
	住宅の不良度の測定基準	56
	空家等調査物件調書（様式）	57
	用語解説	58

第1章 はじめに

1 背景と目的

近年、全国的な人口減少、少子高齢化の進行、既存住宅の老朽化や社会的ニーズの変化などに伴い、空き家が年々増加してきており、2013（平成25）年に総務省が実施した住宅・土地統計調査によると、全国で約820万戸、空き家率は13.5%となっています。

これらの空き家の中には、適切な管理が行われていないものもあり、その結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

このような状況に鑑み、国は、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、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」を2014（平成26）年11月に公布し、2015（平成27）年2月に一部施行、同年5月に完全施行しています。

また、空家法に基づき国が作成した「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。）によると、「第一義的には空家等の所有者及び管理者（以下「所有者等」という。）が、自らの責任により適切な管理を的確に行うことを前提にしながらも、住民に最も身近な行政主体であり、空家等の状況を把握することが可能な立場にある各市町村が、空家等に関する対策を実施することが重要となる。」と示されています。

本市の人口は引き続き増加傾向にあり、空き家率も全国・愛知県平均より低い割合となっていますが、今後、本市におきましても、空家等が増加する可能性があることから、空家等の適切な管理及び活用の促進並びに空家等の発生を抑制する施策に取り組む必要があります。

このことから、市民の生活環境の保全を図り、あわせて空家等の適切な管理及び活用を促進するための基本的な方針を示す「刈谷市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定し、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施することで、良好な生活環境の保全を図り、住みやすさを感じる安心快適な住まい・まちづくりを目指します。



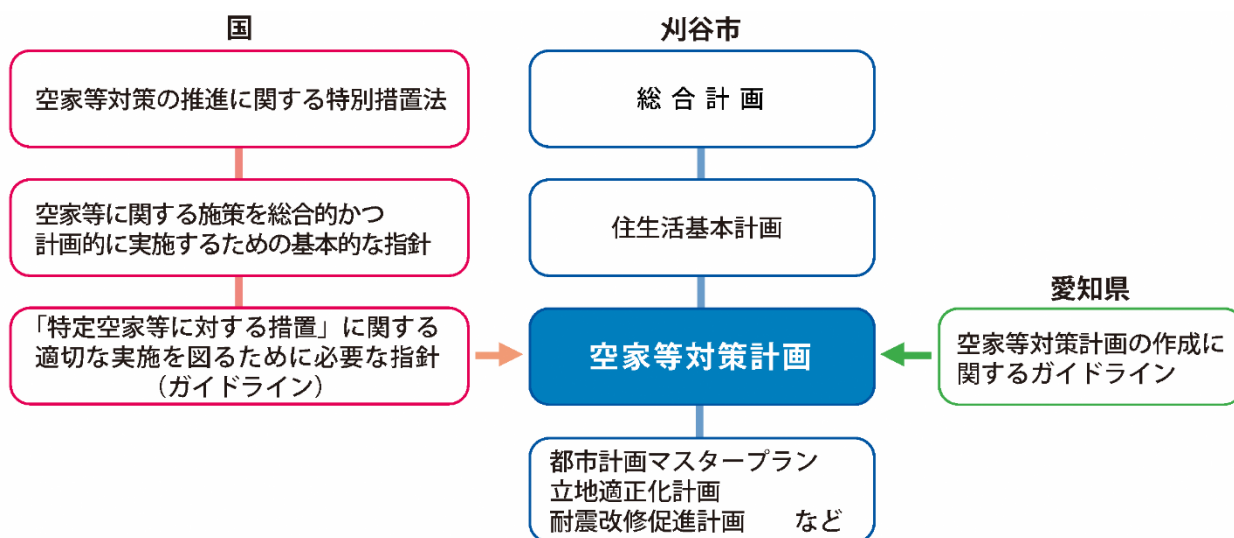
※「空家等」と「空き家」の表記について

本計画は、空家法の引用及び法令に関連する場合は「空家等」と表記し、それ以外の場合は「空き家」と表記します。

2 計画の位置づけ

本計画は、空家法、基本指針及び『「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（以下「ガイドライン」という。）』に即すとともに、愛知県の「空家等対策計画の作成に関するガイドライン」を参考にしています。

また、本市の「総合計画」、「住生活基本計画」を上位計画とし、「立地適正化計画」などの関連計画との連携・整合を図ります。



図表 1-1 計画の位置づけ

3 計画期間

計画期間は、2019年度から2028年度までの10年間とします。

なお、空家法の改正、今後の社会経済情勢の変化及び上位・関連計画との整合性などを踏まえ、必要に応じて、計画の見直しを行います。

4 対象とする区域

計画の対象とする区域は、市内全域とします。



5 対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家等の種類は、空家法で規定する「空家等」とします。

「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。【空家法第2条第1項】

【基本指針の見解】

- ・「建築物」とは、建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義であり、「これに附属する工作物」とは、建築物に附属する工作物が該当する。
- ・「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」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して（＝1年間）建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。
- ・「長屋や共同住宅」については、当該住宅内の全ての住戸が空き家（空き室）となった場合に、当該住宅は1件の「空家等」に含まれ得ることになる。

「特定空家等」とは

- 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」にあると認められる「空家等」をいう。【空家法第2条第2項】



第2章 刈谷市の地域特性

1 刈谷市の概況

(1) 位置

本市は、愛知県のほぼ中央に位置し、南北 13.2 km、東西 5.8 km、面積は 50.39km²を有しています。

地形は、木曾山脈が南西に延びて徐々に低くなり、本市北部は海拔 40m内外の丘陵地となり、碧海台地となって衣浦湾に至る西三河平野の西部、衣浦湾頭に位置しています。

また、名古屋市から 20km 圏内に位置し、J R 東海道本線や名鉄名古屋本線、三河線、伊勢湾岸道路や国道 1 号、23 号などの幹線道路によって名古屋市及び周辺都市と連絡しており、自動車関連産業をはじめ、多くの優良企業、事業所や工場が立地する交通アクセスに優れた名古屋都市圏の一翼を担う中核都市となっています。

市域全域が西三河都市計画区域で、そのうち約半分が市街化区域に指定されており、土地区画整理事業や市街地再開発事業などによる市街地整備が進み、住宅地や公園、上下水道といった都市生活の基本となる基盤整備が充実しています。

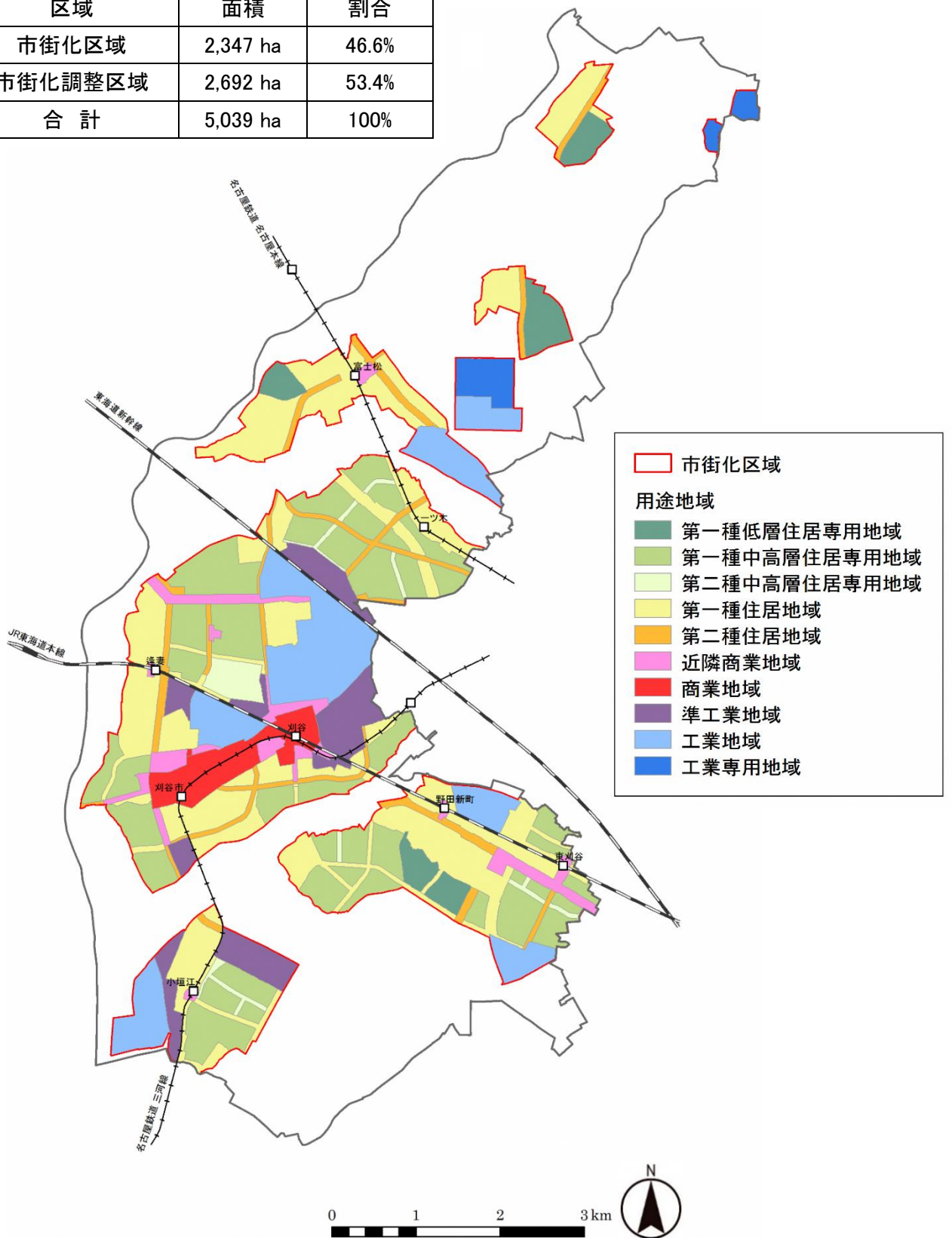
また、北部・南部地域は、農地や緑地などが広がる自然豊かな地域でもあります。



図表 2-1 刈谷市の位置

(2) 都市計画区域

区域	面積	割合
市街化区域	2,347 ha	46.6%
市街化調整区域	2,692 ha	53.4%
合計	5,039 ha	100%

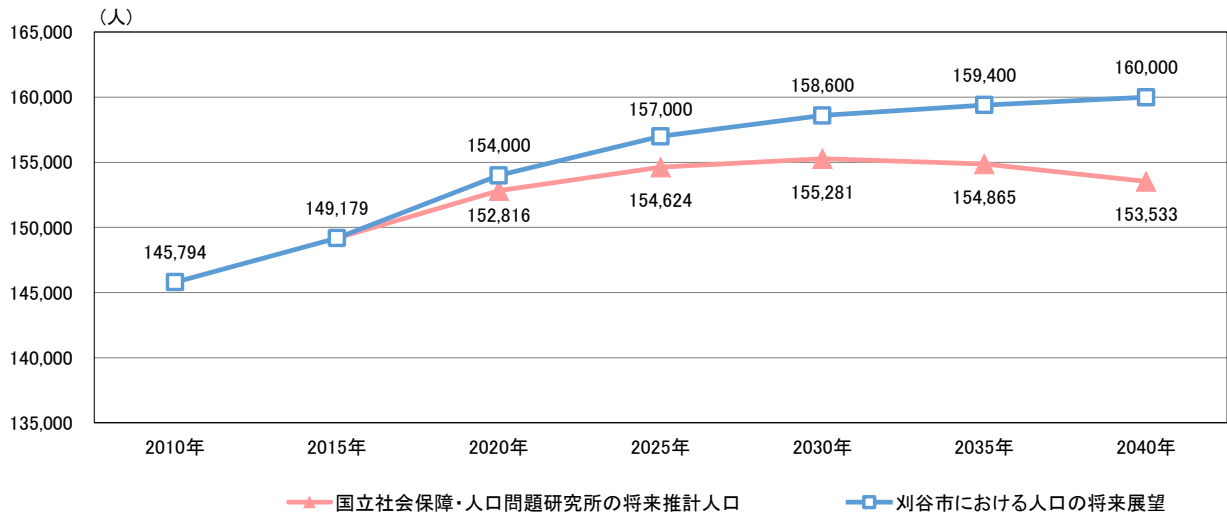


図表 2-2 刈谷市の都市計画図

2 『ひと』の現状

(1) 人口の将来展望

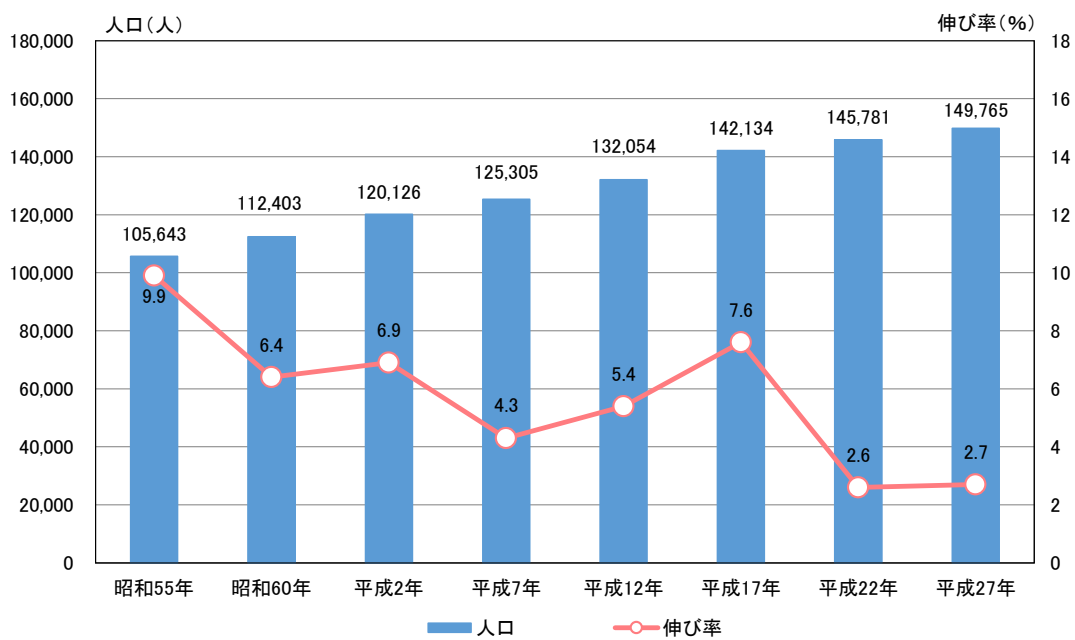
「刈谷市人口ビジョン」に示す2040年に総人口16万人の実現に向けて、各種施策を推進しています。



図表 2-3 人口の将来展望（平成30年地域別将来推計人口、刈谷市人口ビジョン）

(2) 人口

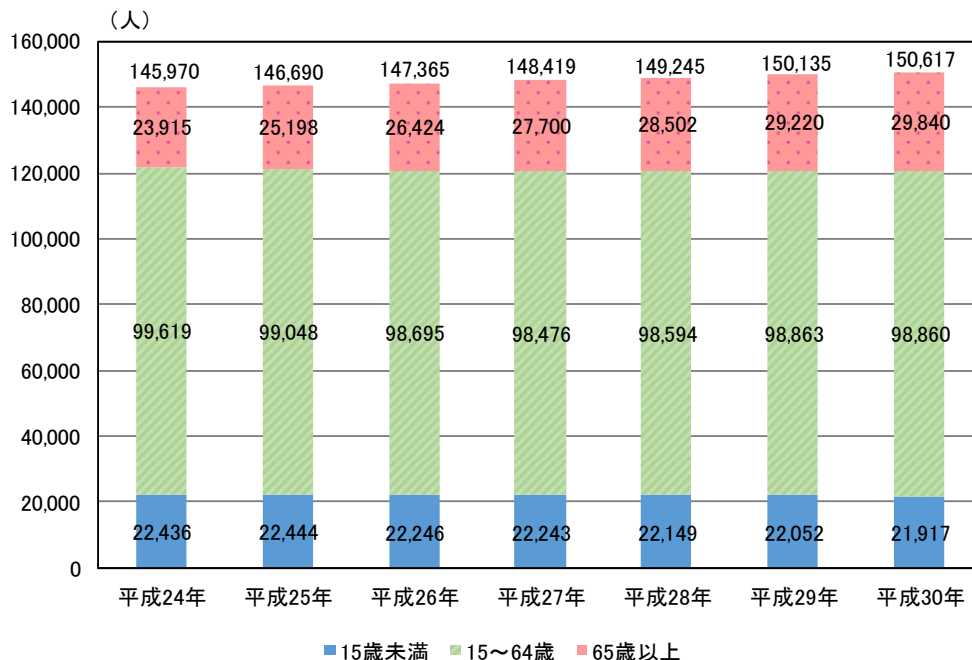
本市の人口は、2018（平成30）年10月1日現在（住民基本台帳）151,622人となっており、人口減少が始まっている自治体が多い中、引き続き増加傾向にあります。



図表 2-4 人口の推移（国勢調査）

(3) 年齢3区分別人口

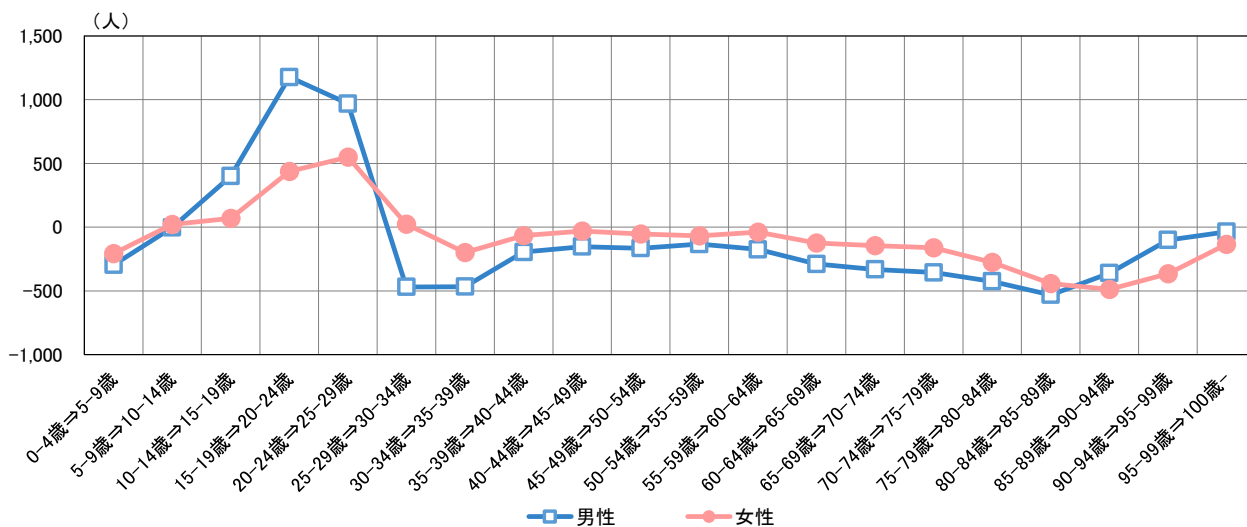
高齢者人口（65歳以上）は年々増加傾向、生産年齢人口（15～64歳）はほぼ横ばい、年少人口（15歳未満）は微減傾向となっており、少子高齢化が進行しています。



図表 2-5 年齢3区分別の人口の推移（住民基本台帳 各年4月1日）

(4) 人口動態

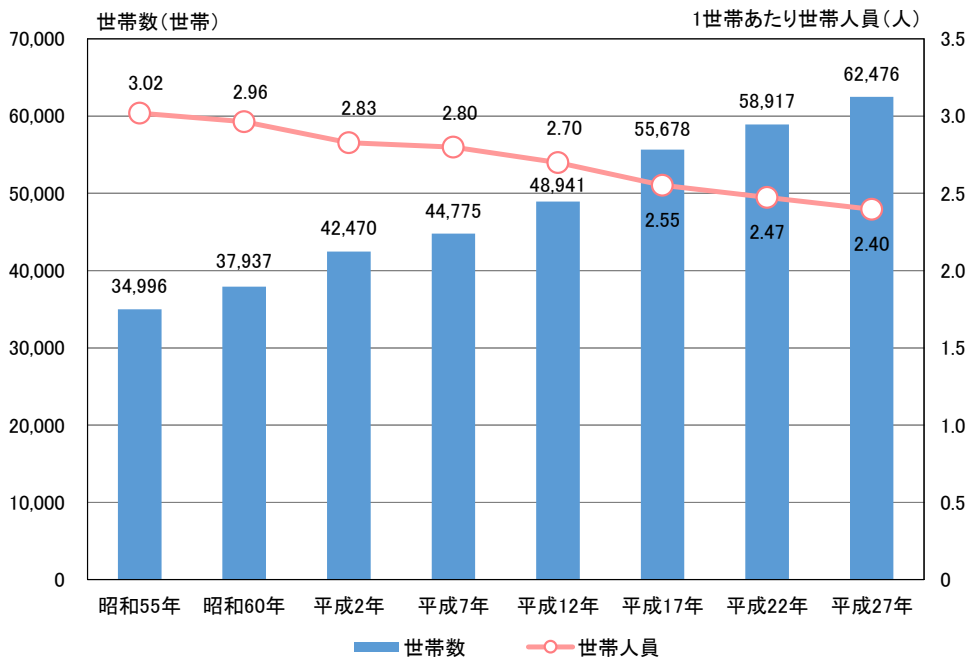
2013（平成25）年から2018（平成30）年までの5年間の5歳階級別人口の増減をみると、15～19歳⇒20～24歳、20～24歳⇒25～29歳の年齢層で大きく増加していますが、0～4歳⇒5～9歳、25～29歳⇒30～34歳、30～34歳⇒35～39歳の年齢層は減少しています。



図表 2-6 5歳階級別の人口動態の変化
（住民基本台帳 平成25年4月1日⇒平成30年4月1日）

(5) 世帯

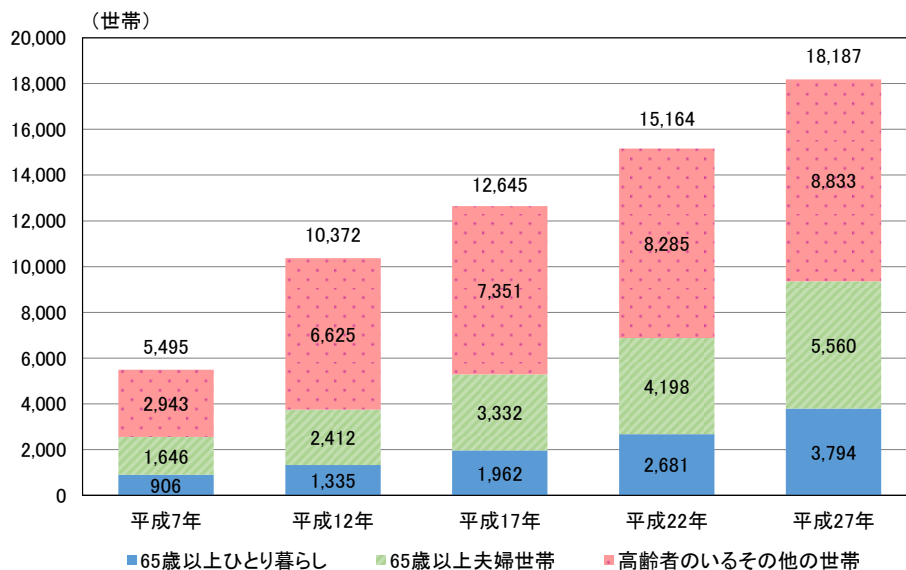
本市の世帯数は、2018（平成30）年10月1日現在（住民基本台帳）65,658世帯となっており、増加傾向にあります。一方、1世帯あたりの世帯人員は減少傾向にあり、2015（平成27）年は2.40人/世帯となっています。



図表 2-7 世帯数、世帯人員の推移（国勢調査）

(6) 高齢者世帯

65歳以上の高齢者のいる世帯は増加しており、2015（平成27）年と2005（平成17）年の10年間を比較すると、高齢者のいる世帯は約1.4倍になっており、そのうち65歳以上の夫婦世帯（夫婦のいずれか又は両方が65歳以上の夫婦のみの世帯）は約1.7倍、65歳以上のひとり暮らし世帯は約1.9倍に増加しています。



図表 2-8 高齢者のいる世帯数の推移（国勢調査）

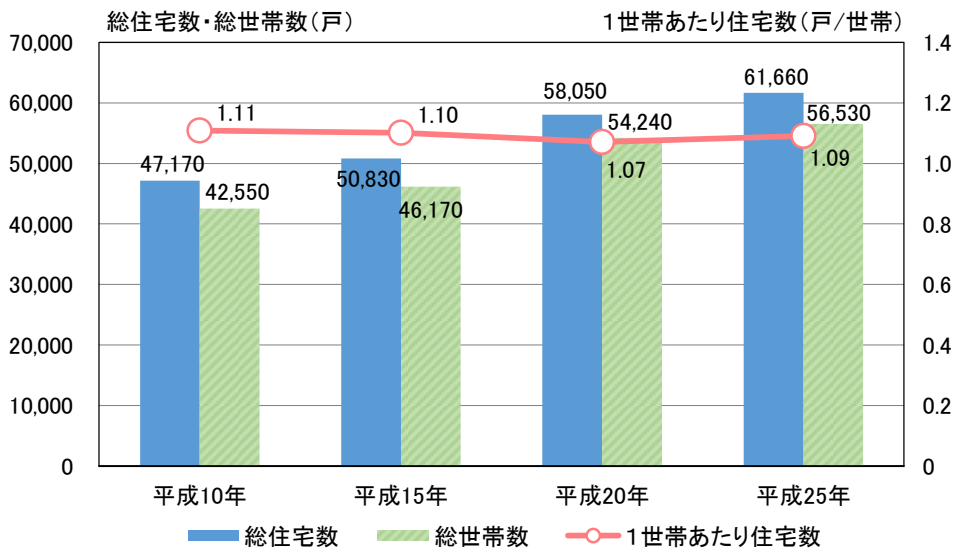
3 『住まい』の現状

(1) 総住宅数

本市における2013(平成25)年の総住宅数は61,660戸となっており、2008(平成20)年の58,050戸から3,610戸増えています。

総世帯数についても、2013(平成25)年は56,530世帯となっており、2008(平成20)年の54,240世帯から2,290世帯増えています。

また、1世帯あたりの住宅数は、概ね1.10戸/世帯で推移しています。

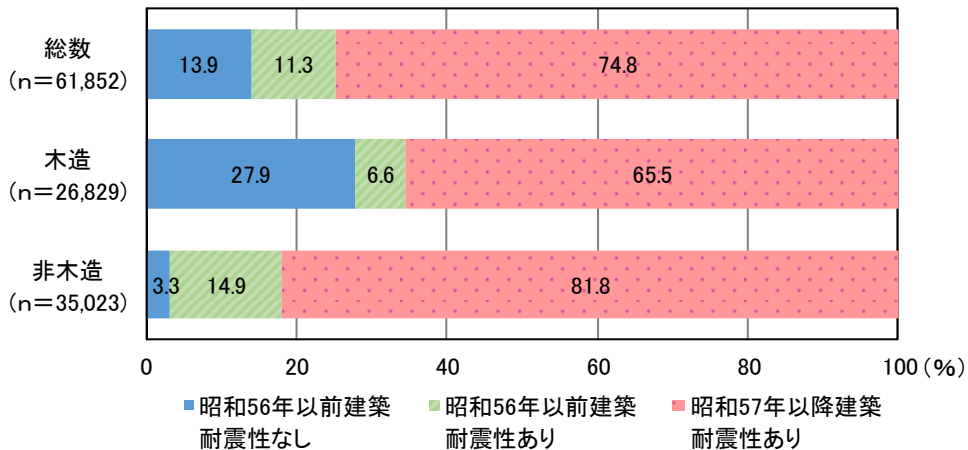


図表 2-9 総住宅数、総世帯数、1世帯あたり住宅数の推移 (住宅・土地統計調査)

(2) 住宅の耐震化

2013(平成25)年1月現在、本市の総住宅数に対する1981(昭和56)年以前に建築された住宅で耐震性を有していないと判断される住宅戸数の割合は13.9%となっています。

また、構造別では、木造住宅の総戸数のうち27.9%が耐震性を有していないと判断される住宅となっています。

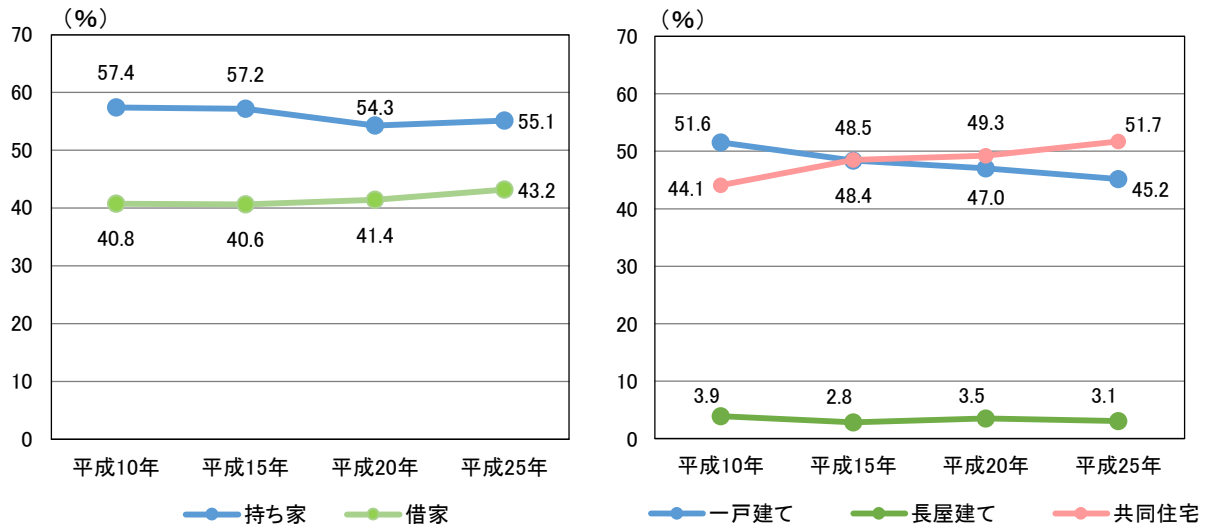


図表 2-10 住宅の耐震化の状況 (第2次刈谷市耐震改修促進計画)

(3) 住宅の所有関係、建て方

住宅の所有関係別の割合は、持ち家は55%前後、借家は40%前半で推移しています。

建て方別の割合は、一戸建てが減少、共同住宅が増加傾向で推移しており、2003（平成15）年はほぼ同じ割合でしたが、2013（平成25）年には共同住宅が51.7%と、一戸建ての45.2%を6.5ポイント上回っています。

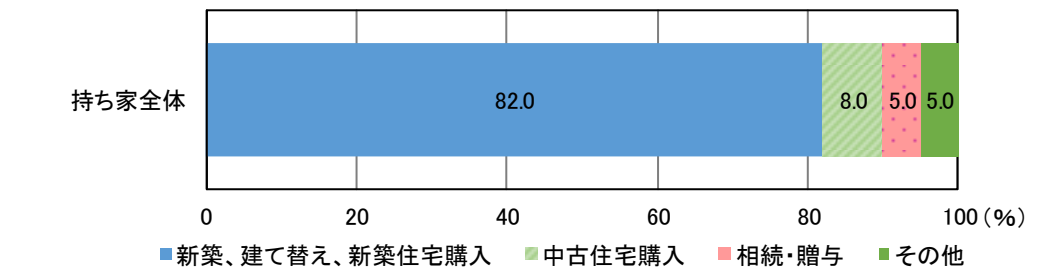


図表 2-11 住宅の所有関係別割合及び建て方別割合の推移 (住宅・土地統計調査)

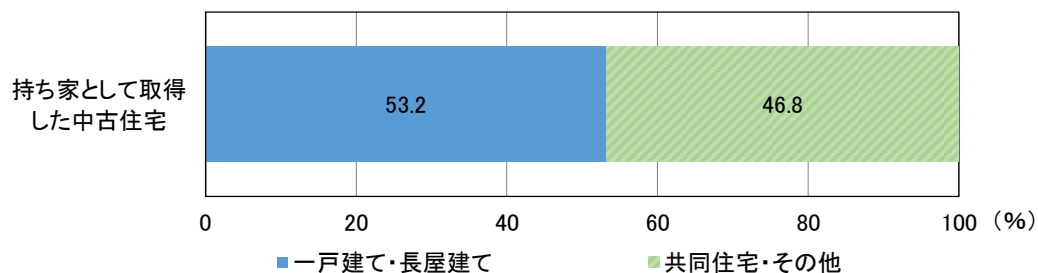
(4) 持ち家の取得経緯

持ち家における取得の経緯は、新築、建て替えなどによる取得が82.0%を占めており、中古住宅購入は8.0%となっています。

中古住宅購入の建て方は、主に一戸建てが53.2%、共同住宅が46.8%となっています。



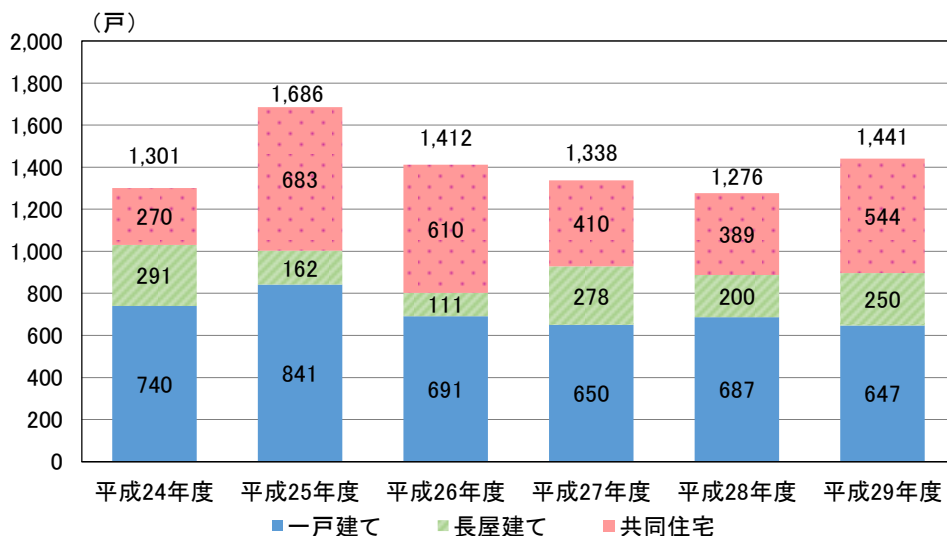
図表 2-12 持ち家における取得の経緯別の割合 (平成25年住宅・土地統計調査)



図表 2-13 中古住宅購入の建て方別割合 (平成25年住宅・土地統計調査)

(5) 住宅着工動向

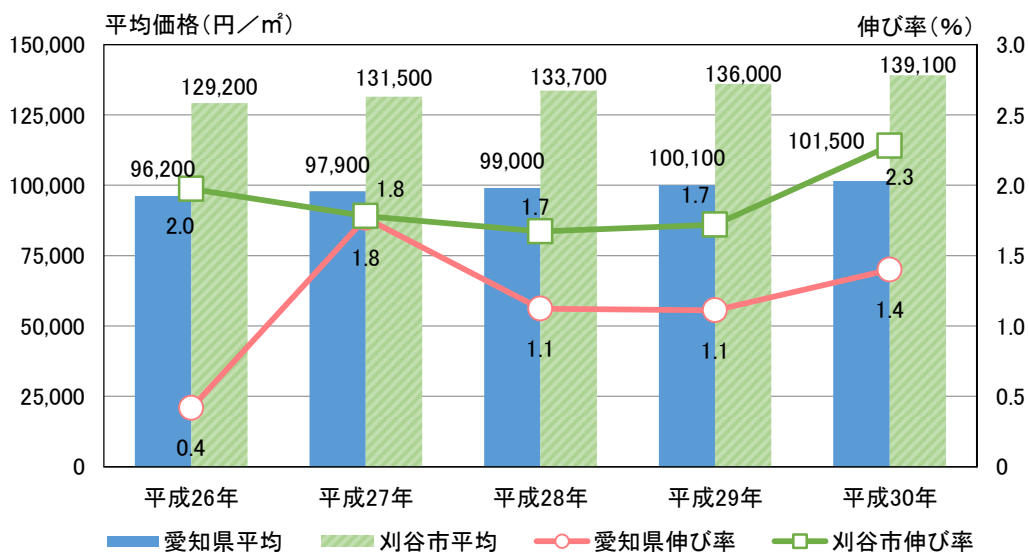
2017（平成29）年度の住宅着工戸数は、1,441戸となっており、消費税増税に伴い駆け込み需要があった2013（平成25）年度を除くと、概ね1,300～1,400戸前後で推移しています。建て方別では、一戸建ての着工戸数は、住宅着工戸数の半分程度を占めています。



図表 2-14 住宅着工戸数の推移（建て方別）（住宅着工統計）

(6) 住宅地価格

本市の住宅地価格の状況は、愛知県平均を上回り、年々上昇しています。また、住宅地の平均価格の伸び率は年2%前後で推移しています。



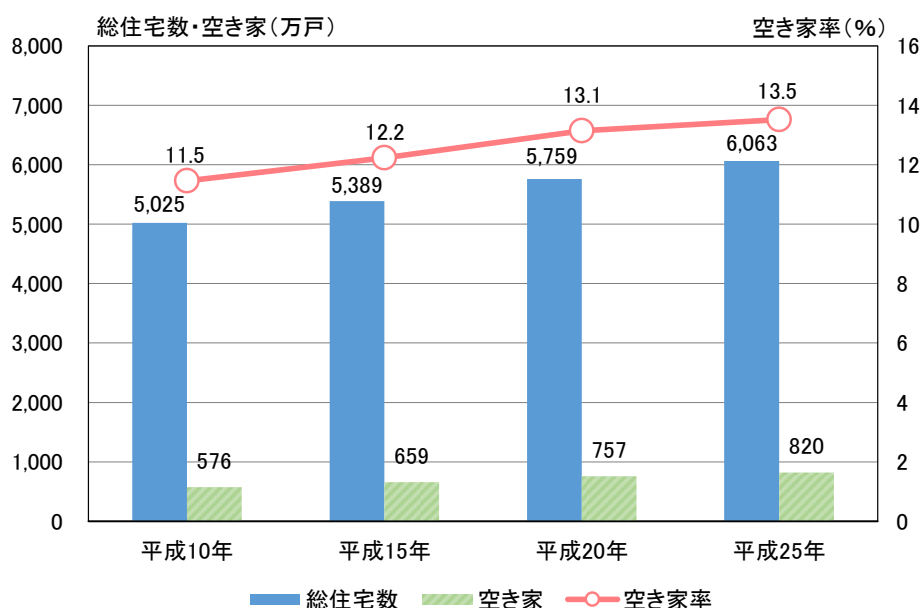
図表 2-15 住宅地の平均価格（愛知県地価調査）

第3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』の現状

(1) 全国の空き家

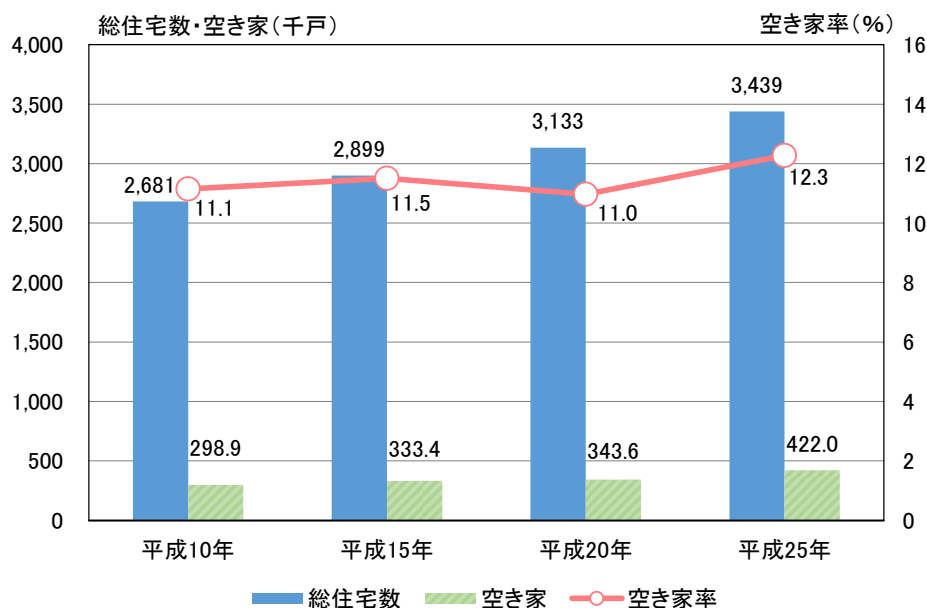
総務省の住宅・土地統計調査によると、2013（平成 25）年の総住宅数は約 6,063 万戸で、空き家数は約 820 万戸となっています。空き家数の増加とともに、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）も増加を続け、2013（平成 25）年には 13.5%まで上昇しています。



図表 3-1 全国の総住宅数、空き家数、空き家率の推移（住宅・土地統計調査）

(2) 愛知県の空き家

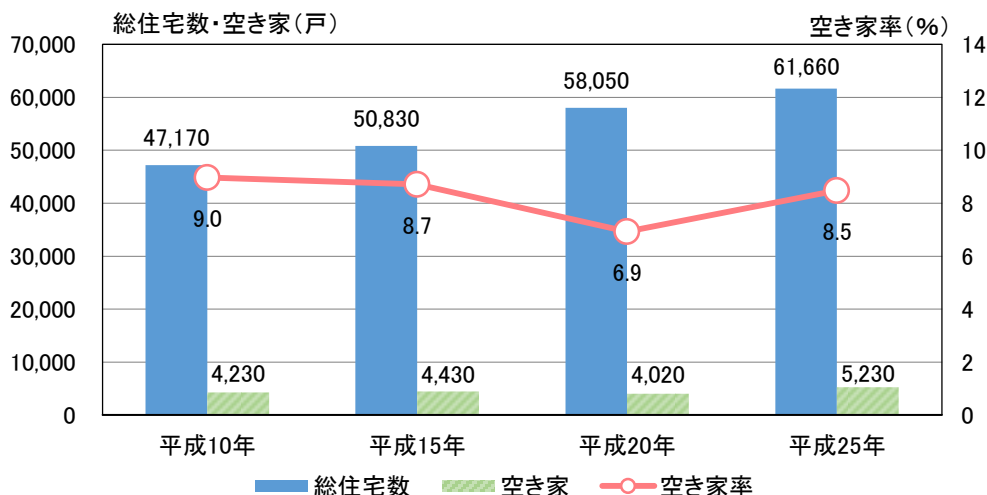
2013（平成 25）年の総住宅数は約 344 万戸で、空き家数は約 42 万戸となっています。空き家率は 12.3%と全国値よりも低い割合となっています。



図表 3-2 愛知県の総住宅数、空き家数、空き家率の推移（住宅・土地統計調査）

(3) 刈谷市の空き家

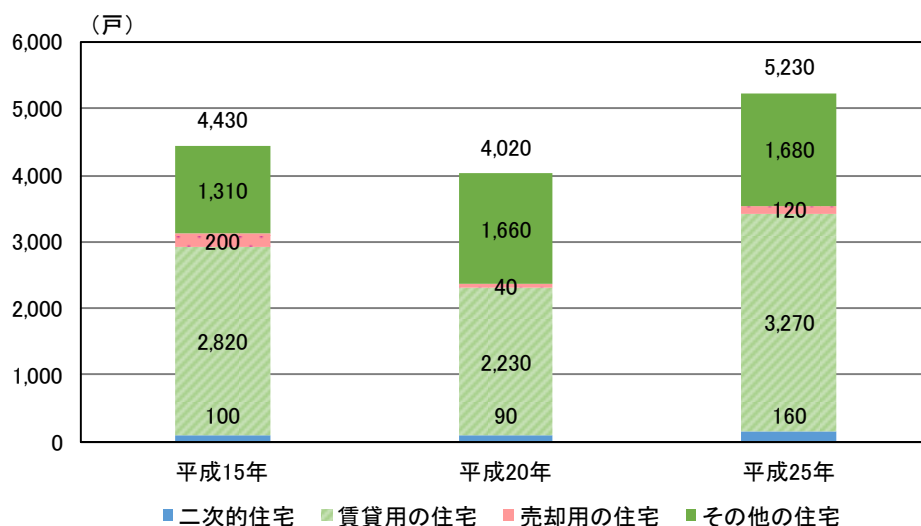
本市の総住宅数は2013(平成25)年では61,660戸で、空き家数は5,230戸、空き家率は8.5%と推計されています。全国の13.5%、愛知県の12.3%に比べると低い割合ですが、住宅の増加とともに空き家の増加が懸念されます。



図表 3-3 刈谷市の総住宅数、空き家数、空き家率の推移 (住宅・土地統計調査)

(4) 空き家の内訳

本市の空き家数は2013(平成25)年では5,230戸で、「賃貸用の住宅」が3,270戸と最も多く、次いで「その他の住宅」が1,680戸となっています。

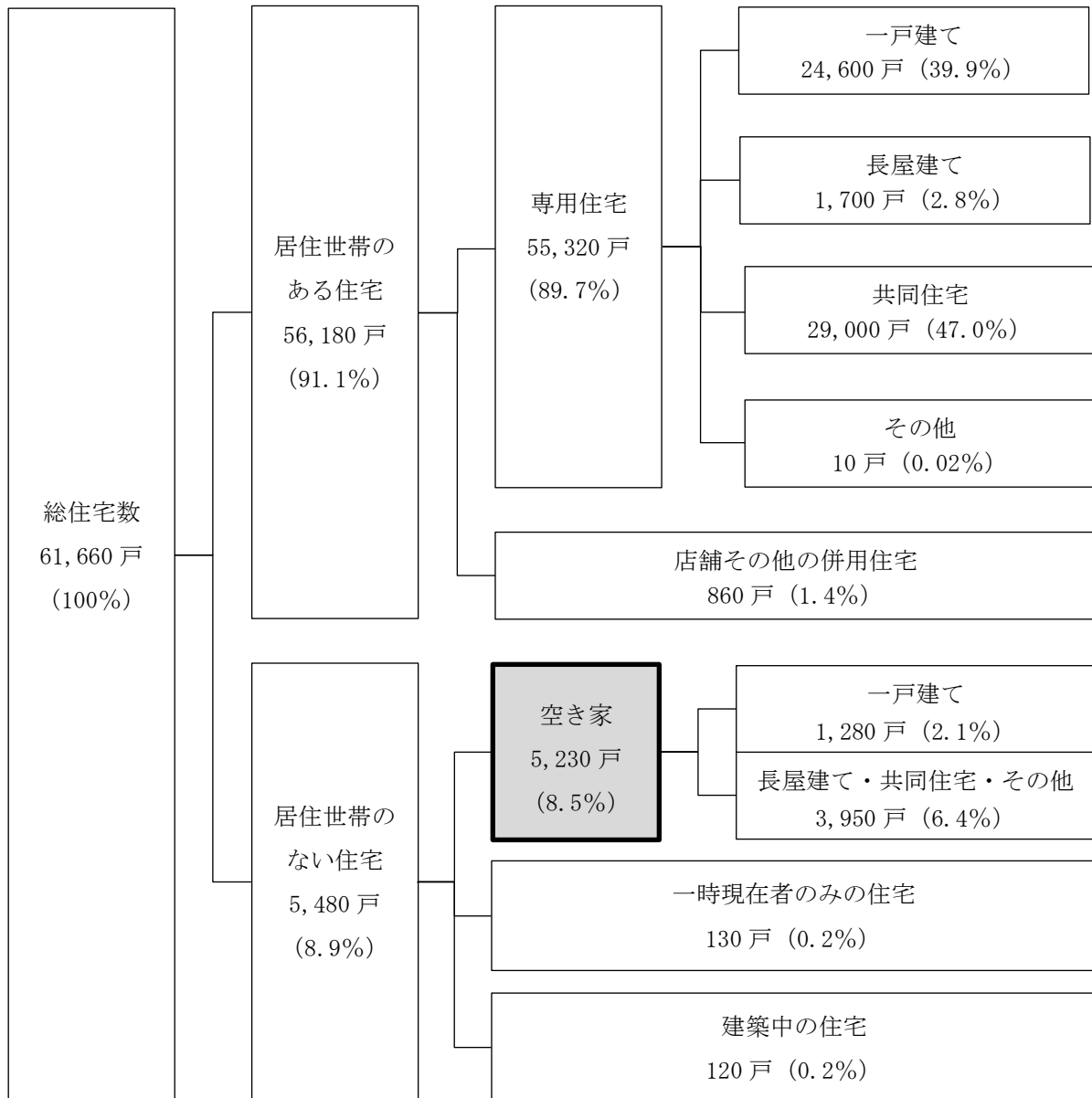


図表 3-4 刈谷市の空き家の内訳 (住宅・土地統計調査)

- ・二次的住宅：ふだんは人が住んでいない別荘やたまに寝泊まりしている人がいる住宅
- ・賃貸用の住宅：賃貸のために空き家になっている住宅
- ・売却用の住宅：売却のために空き家になっている住宅
- ・その他の住宅：転勤・入院などにより長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

(5) 住宅ストックの内訳

本市の2013（平成25）年の住宅ストックの内訳は、以下のとおりです。



※戸数の表記は、十の位までを有効数字とし、一の位を0としているため、合計が合わない箇所があります。

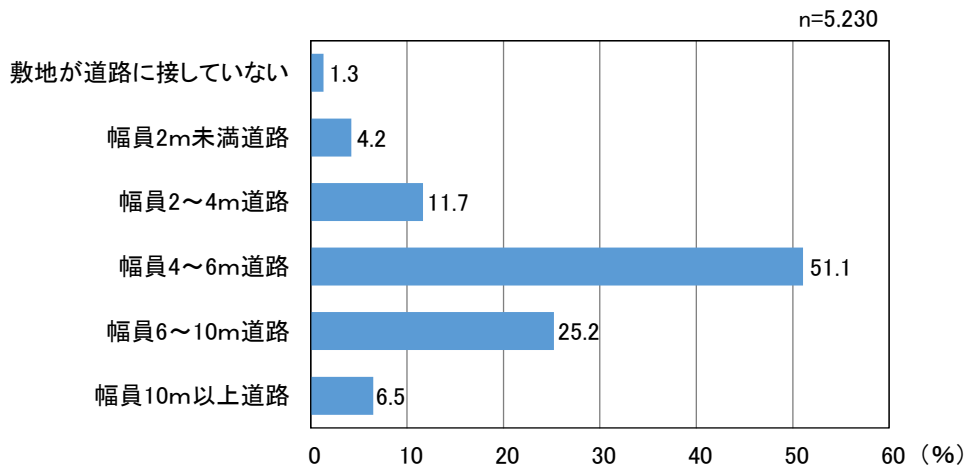
※「空き家」には、居住又は使用がなされていない期間が1年未満、時々居住している又は賃貸・売却用として管理されているなどの建築物等が含まれます。

なお、「長屋や共同住宅」については、1室の空き住戸が1戸の「空き家」となります。

図表 3-5 刈谷市の住宅ストックの内訳（平成25年住宅・土地統計調査）

(6) 空き家の接道状況

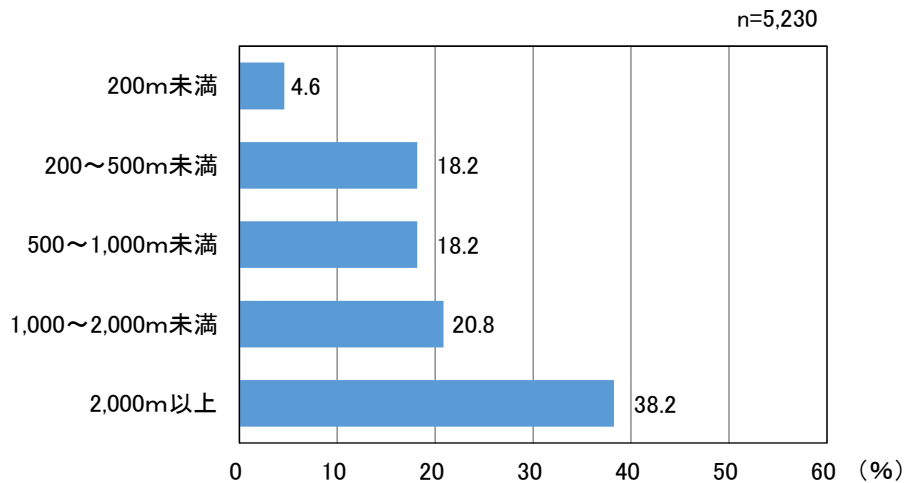
2013（平成25）年における空き家の接道状況は、「幅員4m以上の道路」に接している空き家の割合が約83%となっています。



図表 3-6 空き家の接道状況（平成25年住宅・土地統計調査）

(7) 空き家から最寄り駅までの距離

2013（平成25）年における空き家から最寄り駅までの距離については、最寄り駅からの距離が遠くなるほど空き家が多くなっています。



図表 3-7 空き家から最寄り駅までの距離（平成25年住宅・土地統計調査）

2 実態把握調査による『空家等』の現状

本市における空家等の実態を把握するため、2016（平成28）年度に「机上調査・外観調査」及び「所有者等意向調査」を実施しました。

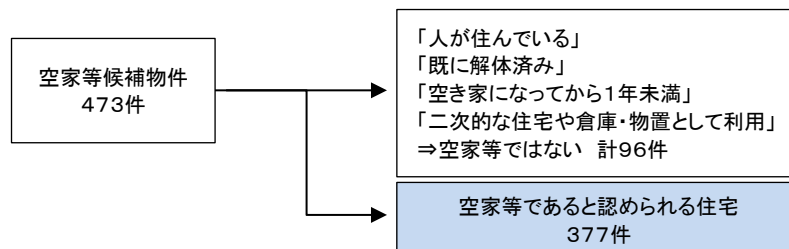
（1）机上調査・外観調査

「机上調査」として、水道使用者情報から水道閉栓データ、固定資産課税台帳から家屋データ、住民基本台帳から住民票データがない建築物など、これらの情報を突き合わせて、「空家等」と思われる物件（1年以上居住していないと思われる住宅）を抽出しました。

「外観調査」では、「ガイドライン」及び「地方公共団体における空家調査の手引き（平成24年国土交通省住宅局）」を参考に「特定空家等候補物件判断基準」を作成し、机上調査により抽出した「空家等」と思われる物件について、建築物等の状態などを把握する現地調査を実施し、「空家等候補物件」として473件を抽出しました。

（2）所有者等意向調査

外観調査の結果、空家等候補物件として抽出した473件の所有者等に対し、空家等の管理や活用に関する意向調査を実施し、その結果、「人が住んでいる」、「既に解体済み」、「空き家になってから1年未満」、「二次的な住宅や倉庫・物置として利用」と回答のあった96件を除き、「空家等」と認められる住宅は377件となりました。



図表 3-8 所有者等意向調査による空家等の状況

（3）空家等のレベル別状況

外観調査及び所有者等意向調査を踏まえ、377件の空家等の状態をレベル毎に区分しました。

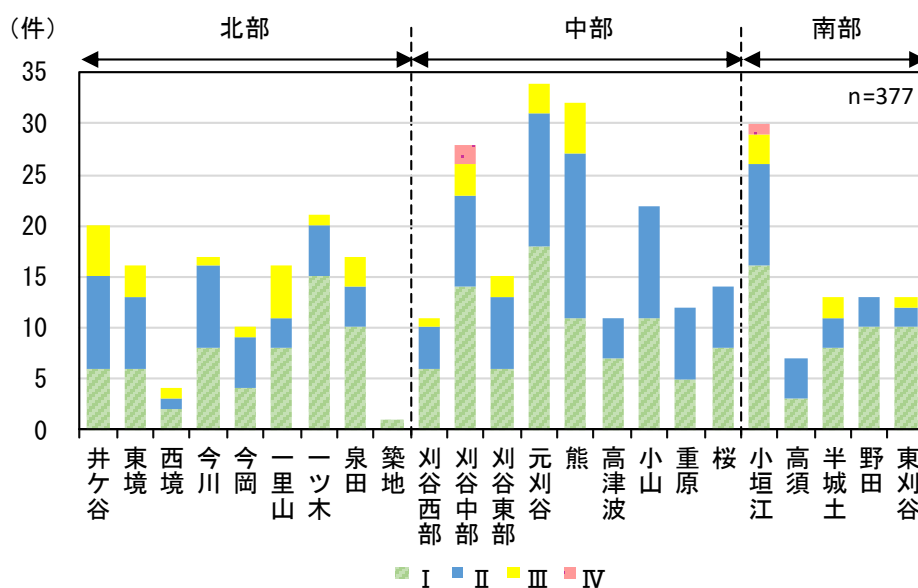
区分	内容	件数	割合
レベルⅠ	定期的な経過観察が必要ではないと思われる物件	193件	51.2%
レベルⅡ	定期的な経過観察が必要であり、状況に応じて、適切な管理を依頼する必要があると認められる物件	141件	37.4%
レベルⅢ	そのまま放置すれば「特定空家等候補物件」になるおそれがあり、適切な管理を依頼する必要があると認められる物件	40件	10.6%
レベルⅣ	周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある状態であり、「特定空家等候補物件」として認められる物件	3件	0.8%
合計		377件	100%

図表 3-9 空家等のレベル別状況（平成28年度空家等実態調査）

(4) 空家等の地区別状況

地域	地区	判断区分 (件)				
		レベルⅠ	レベルⅡ	レベルⅢ	レベルⅣ	計
北部	井ヶ谷	6	9	5	0	20
	東境	6	7	3	0	16
	西境	2	1	1	0	4
	今川	8	8	1	0	17
	今岡	4	5	1	0	10
	一里山	8	3	5	0	16
	一ツ木	15	5	1	0	21
	泉田	10	4	3	0	17
	築地	1	0	0	0	1
	小計	60	42	20	0	122
中部	刈谷西部	6	4	1	0	11
	刈谷中部	14	9	3	2	28
	刈谷東部	6	7	2	0	15
	元刈谷	18	13	3	0	34
	熊	11	16	5	0	32
	高津波	7	4	0	0	11
	小山	11	11	0	0	22
	重原	5	7	0	0	12
	桜	8	6	0	0	14
	小計	86	77	14	2	179
南部	小垣江	16	10	3	1	30
	高須	3	4	0	0	7
	半城土	8	3	2	0	13
	野田	10	3	0	0	13
	東刈谷	10	2	1	0	13
	小計	47	22	6	1	76
市内全域		193	141	40	3	377

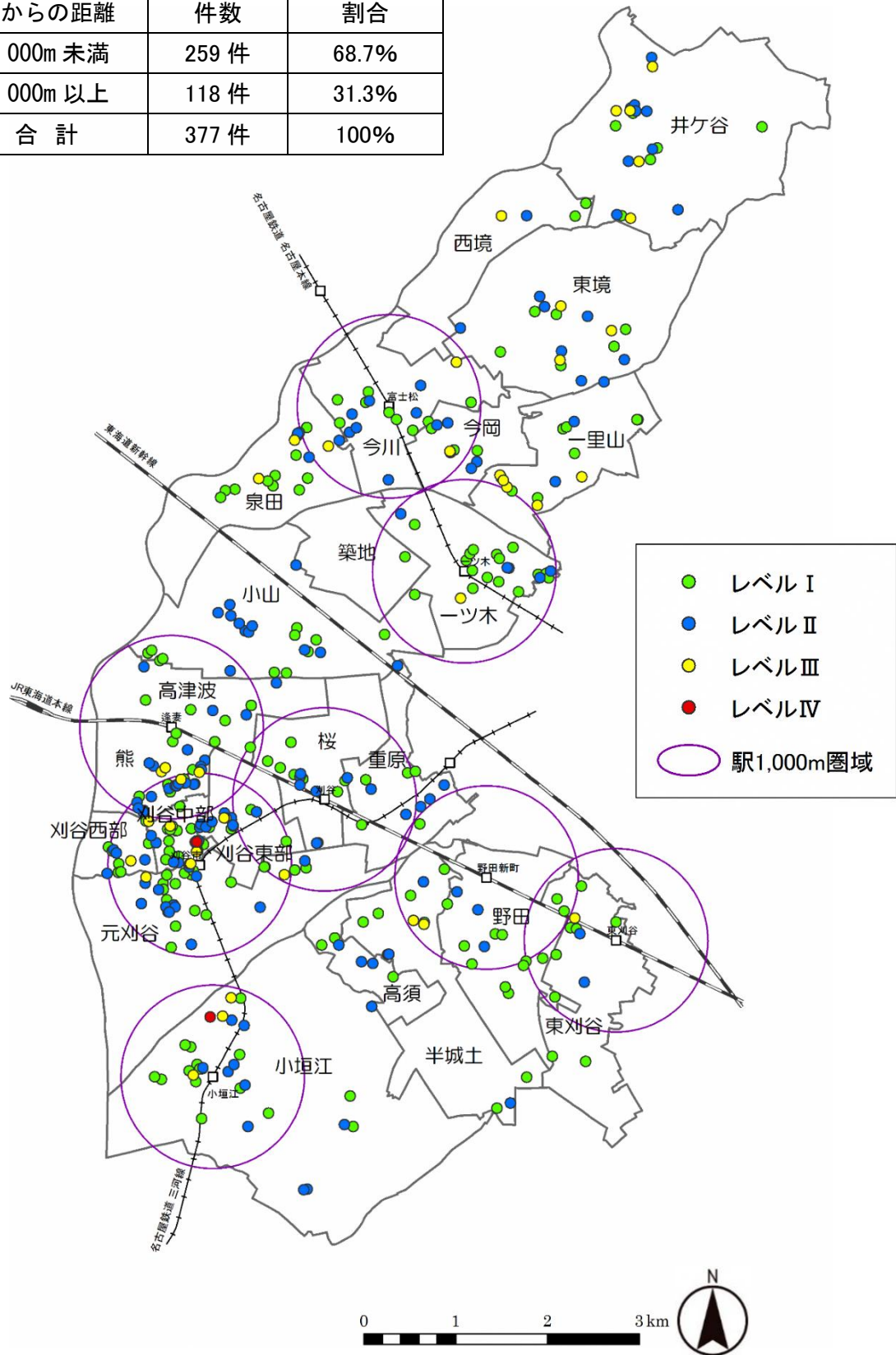
図表 3-10 空家等の地区別状況一覧表 (平成 28 年度空家等実態調査)



図表 3-11 空家等の地区別状況図 (平成 28 年度空家等実態調査)

(5) 空家等の分布状況

駅からの距離	件数	割合
1,000m 未満	259 件	68.7%
1,000m 以上	118 件	31.3%
合計	377 件	100%



図表 3-12 空家等分布図（平成 28 年度空家等実態調査）

(6) 所有者等意向調査の結果

空家等候補物件の所有者等に対し、空家等の所有関係、管理状況や利活用の意向などを把握することを目的として実施した所有者等意向調査の結果は以下のとおりです。

【調査概要】

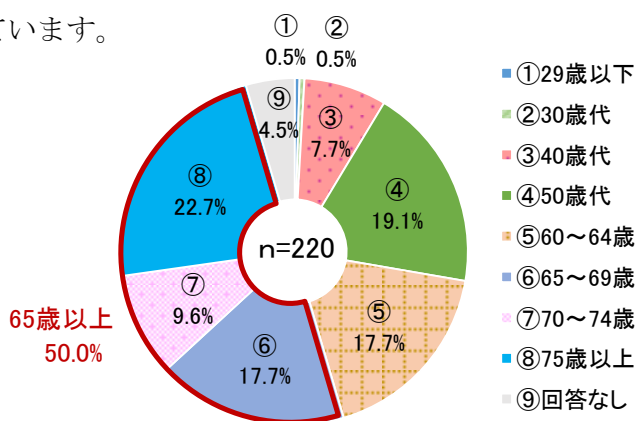
- ・対象者：空家等候補物件として抽出した所有者等
- ・配布数：400票（473人の対象者の内、宛先不明などの73人は除く）
- ・調査方法：郵送による配布・回収
- ・調査期間：平成29年2月3日（金）～2月24日（金）
- ・回収数：276票（回収率：69.0%）

※図表中のn=220については、回収数276票のうち、「譲渡済み」、「解体済み」、「住んでいる」との回答があった56票を除いた数値となります。

※図表の数値の合計が100%にならないものもあります。

◆回答者の年齢

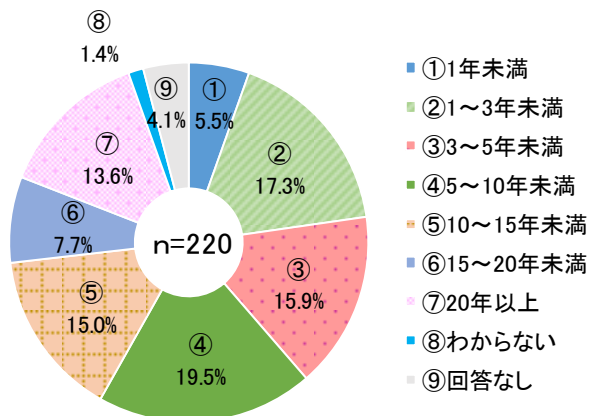
「75歳以上」が22.7%と最も多く、次いで「50歳代」が19.1%、「60～64歳」及び「65～69歳」が17.7%となっています。



図表 3-13 回答者の年齢

◆人が住まなくなつてからの期間

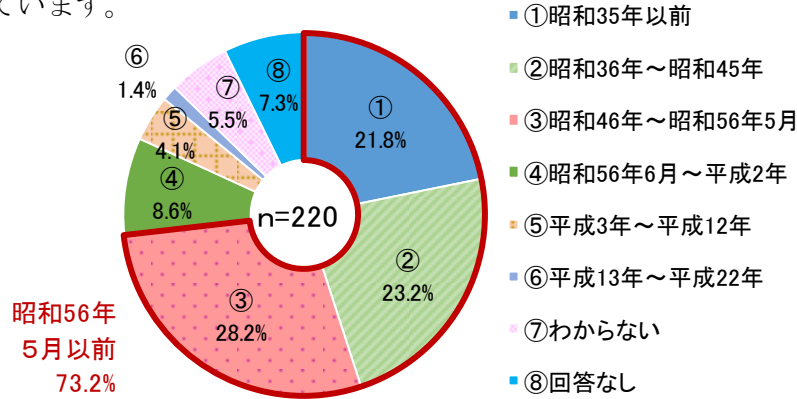
「5～10年未満」が19.5%と最も多く、次いで「1～3年未満」が17.3%、「3～5年未満」が15.9%となっています。



図表 3-14 人が住まなくなつてからの期間

◆建物の建築時期

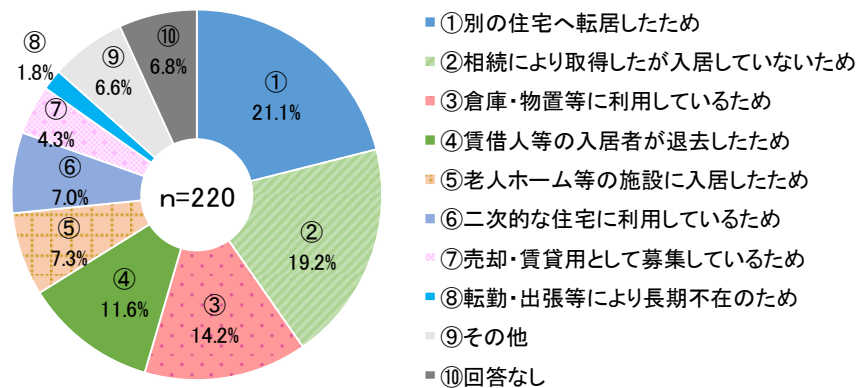
「昭和46年～昭和56年5月」が28.2%と最も多く、次いで「昭和36年～昭和45年」が23.2%、「昭和35年以前」が21.8%となっており、昭和56年5月以前に建築された建物の割合は73.2%となっています。



図表 3-15 建物の建築時期の内訳

◆空き家となっている主な理由

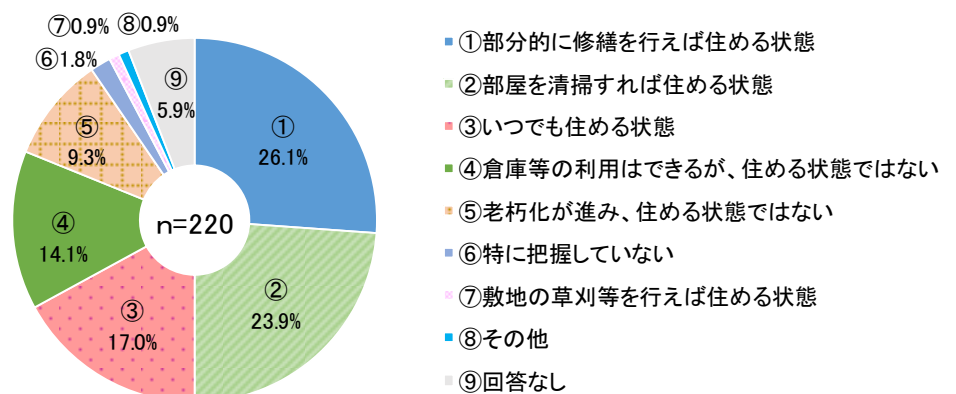
「別の住居へ転居したため」が21.1%と最も多く、次いで「相続により取得したが入居していないため」が19.2%、「倉庫・物置等に利用しているため」が14.2%となっています。



図表 3-16 空き家となっている主な理由

◆建物の現在の状態

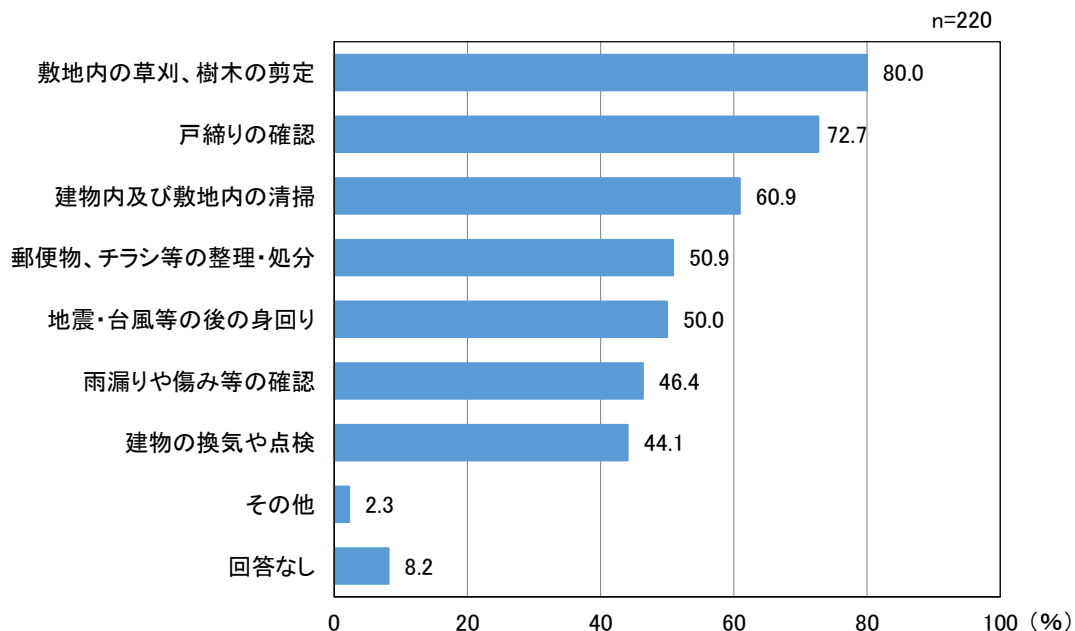
「部分的に修繕を行えば住める状態」が26.1%と最も多く、次いで「部屋を清掃すれば住める状態」が23.9%、「いつでも住める状態」が17.0%となっています。



図表 3-17 建物の現在の状態の内訳

◆建物の管理方法（複数回答）

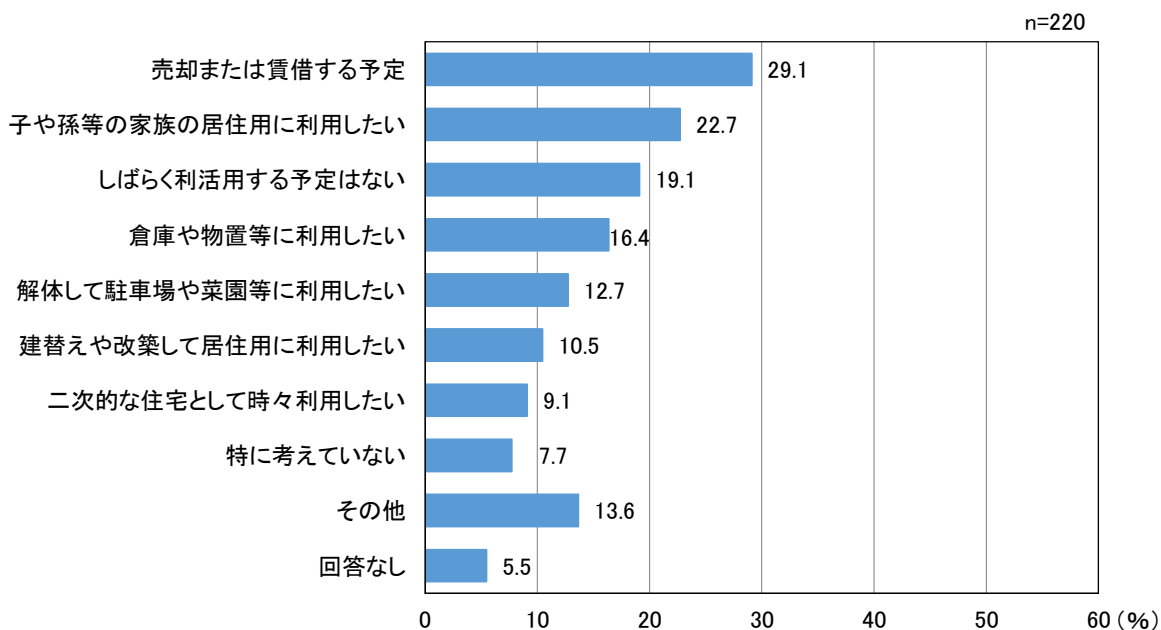
「敷地内の草刈、樹木の剪定」が80.0%と最も多く、次いで「戸締りの確認」が72.7%、「建物内及び敷地内の清掃」が60.9%となっています。



図表 3-18 建物の管理方法

◆建物の利活用意向（複数回答）

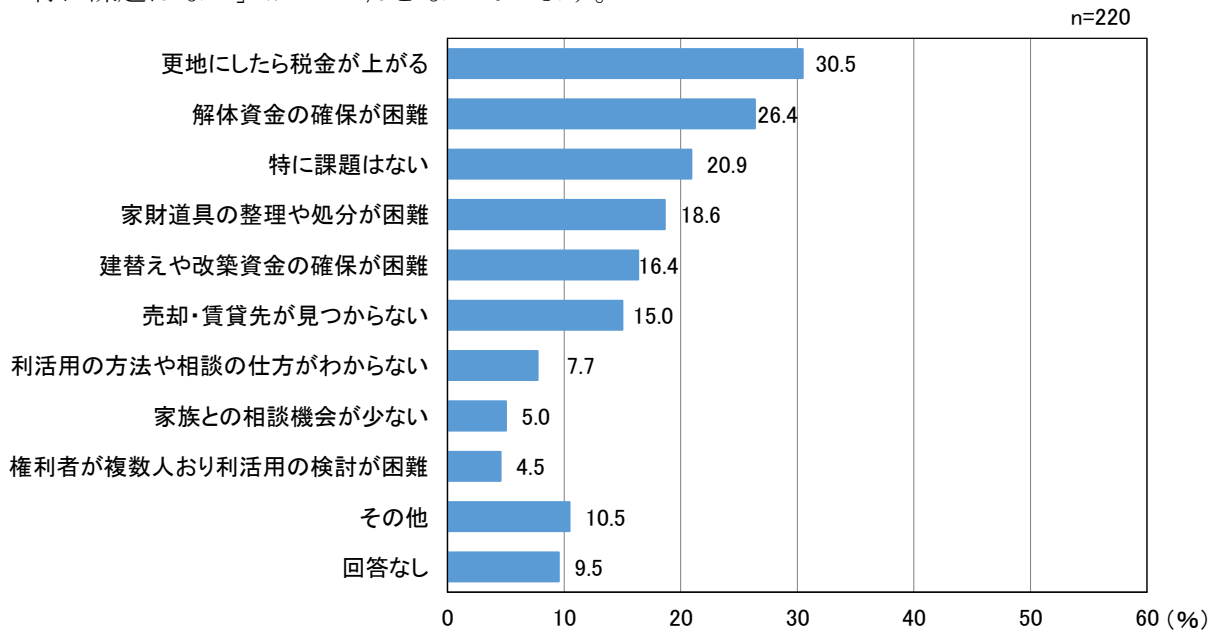
「売却または賃借する予定」が29.1%と最も多く、次いで「子や孫等の家族の居住用に利用したい」が22.7%、「しばらく利活用する予定はない」が19.1%となっています。



図表 3-19 建物の利活用意向

◆建物を利活用する上での課題（複数回答）

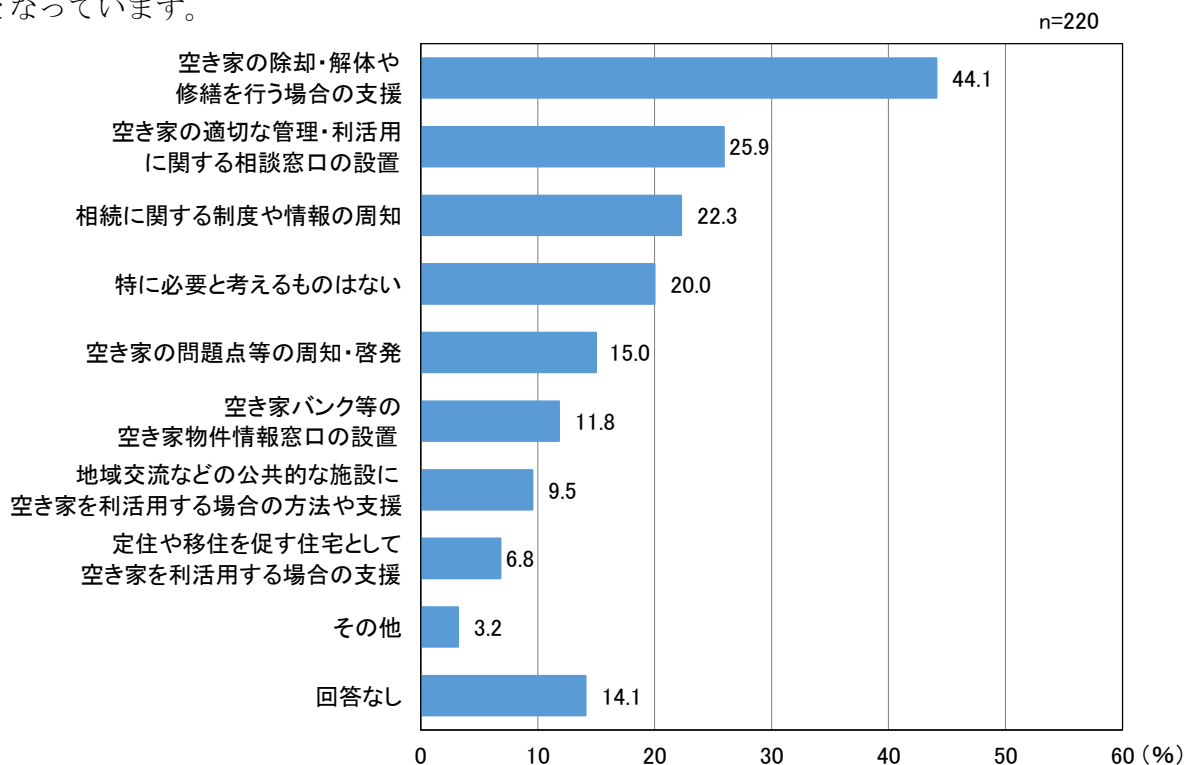
「更地にしたら税金が上がる」が30.5%と最も多く、次いで「解体資金の確保が困難」が26.4%、「特に課題はない」が20.9%となっています。



図表 3-20 建物を利活用する上での課題

◆空き家の発生抑制、適切な管理、利活用の促進を図るために必要なこと（複数回答）

「空き家の除却・解体や修繕を行う場合の支援」が44.1%と最も多く、次いで「空き家の適切な管理・利活用に関する相談窓口の設置」が25.9%、「相続に関する制度や情報の周知」が22.3%となっています。



図表 3-21 空き家の発生抑制、適切な管理、利活用の促進を図るために必要なこと

(7) 市民意向調査の結果

現在の住まいに関すること、周辺の空き家の状況や管理・活用の考えなど、空き家に関する市民の意向を把握するため、2017（平成 29）年度に実施した調査の結果は以下のとおりです。

【調査概要】

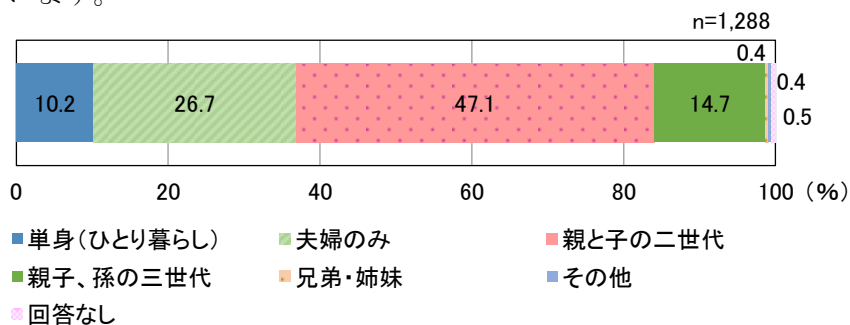
- ・調査地域：市内全域
- ・調査対象：50 歳以上でかつ一戸建ての住宅に居住している世帯主
- ・対象者数：2,000 世帯
- ・調査方法：郵送による配布・回収
- ・調査期間：平成 29 年 11 月 21 日（火）～12 月 15 日（金）
- ・回収数：1,288 票（回収率：64.4%）

※n = 1,220 と表示している図表については、回収数 1,288 票のうち、「一戸建ての持ち家」に居住しているとの回答があった数値となります。

※図表の数値の合計が 100%にならないものもあります。

◆世帯構成

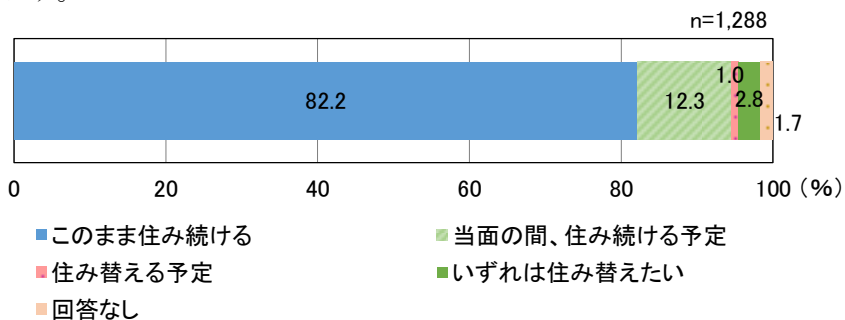
「親と子の二世帯」が 47.1%と最も多く、次いで「夫婦のみ」が 26.7%、「親子、孫の三世帯」が 14.7%となっています。



図表 3-22 世帯構成

◆現在の住宅での居留意向

「このまま住み続ける」が 82.2%と最も多く、次いで「当面の間、住み続ける予定」が 12.3%、「いずれは住み替えたい」が 2.8%となっており、今後も住み続ける予定（当面も含む）の方が 94.5%となっています。

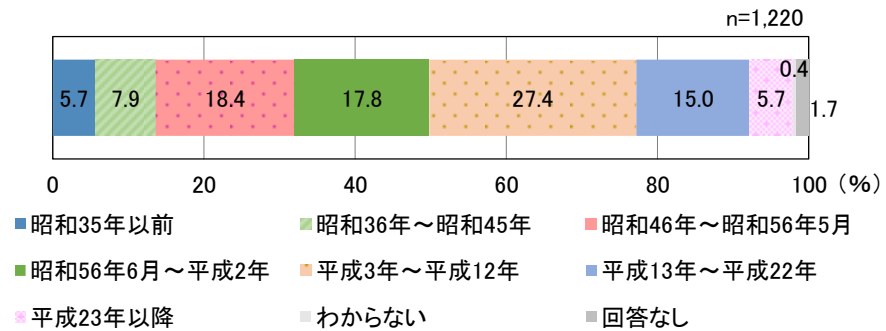


図表 3-23 現在の住宅での居留意向

◆住宅の建築時期

「平成3年～平成12年」が27.4%と最も多く、次いで「昭和46年～昭和56年5月」が18.4%、「昭和56年6月～平成2年」が17.8%となっています。

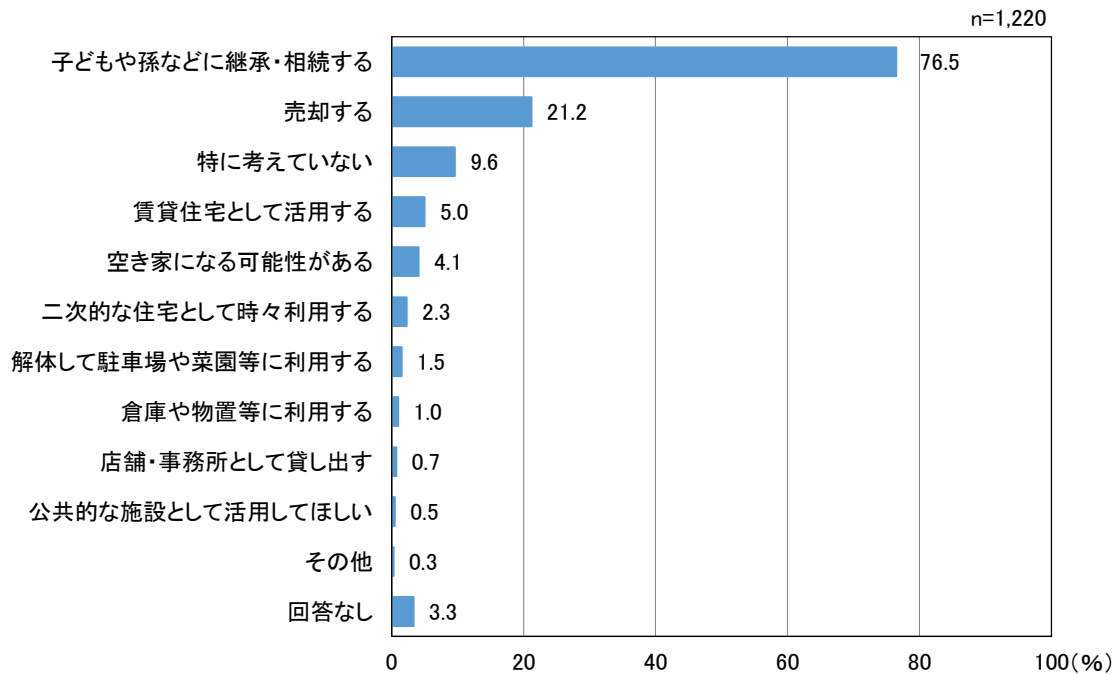
なお、昭和56年5月以前に建築された住宅は32.0%となっています。



図表 3-24 住宅の建築時期

◆現在の住宅に住まなくなった場合の活用方法（複数回答）

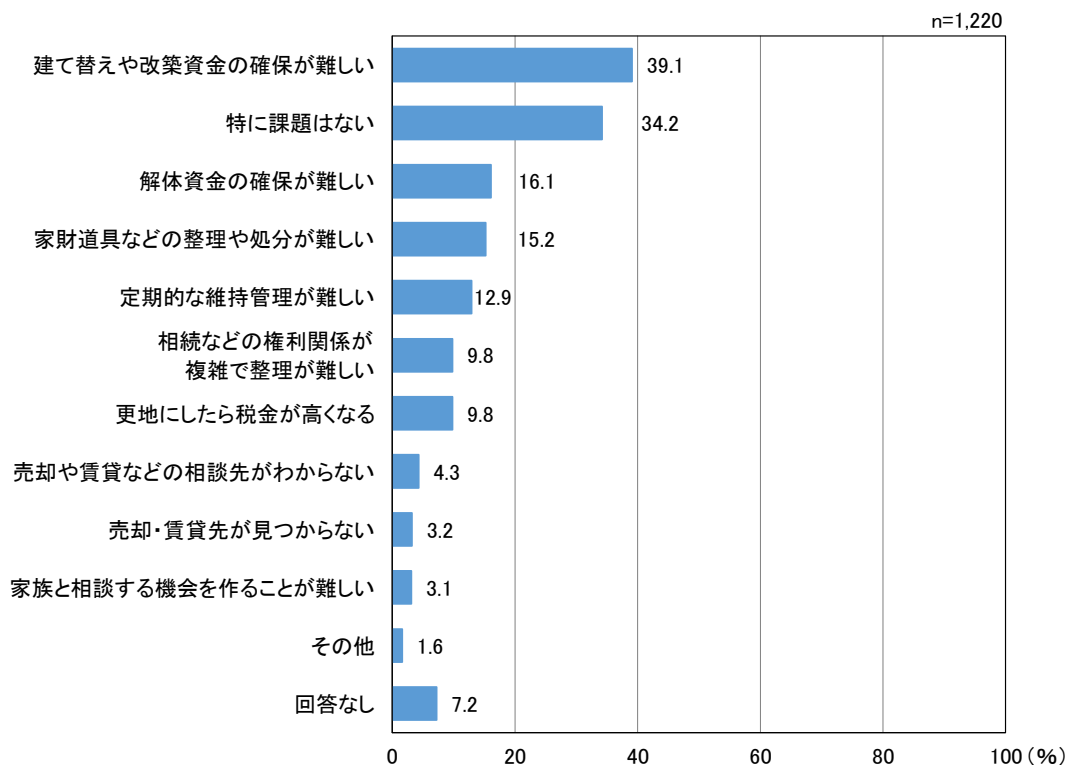
「子どもや孫などに継承・相続する」が76.5%と最も多く、次いで「売却する」が21.2%、「特に考えていない」が9.6%となっています。



図表 3-25 現在の住宅に住まなくなった場合の活用方法

◆住宅の活用方法の検討課題（複数回答）

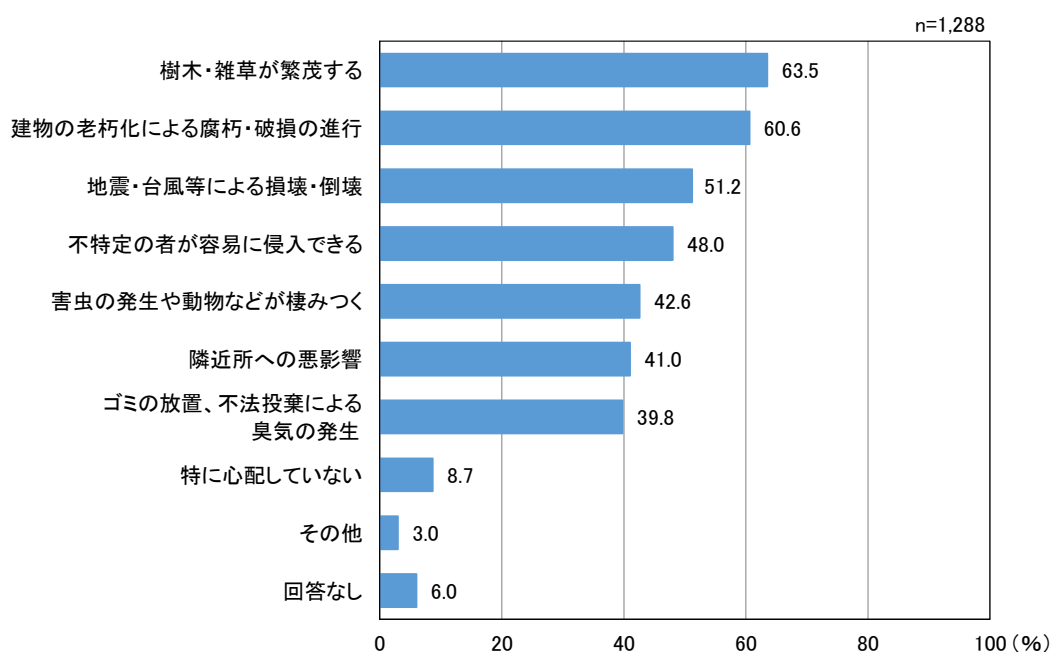
「建て替えや改築資金の確保」が39.1%と最も多く、次いで「特に課題はない」が34.2%、「解体資金の確保」が16.1%となっています。



図表 3-26 住宅の活用方法の検討課題

◆管理されていない空き家に対する不安や心配事（複数回答）

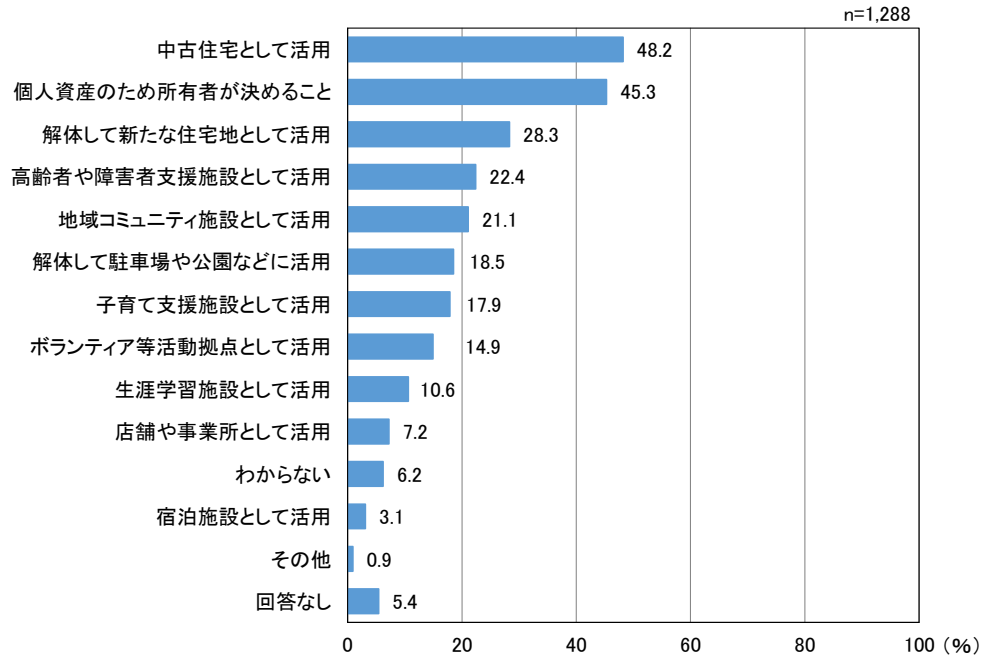
「樹木や雑草の繁茂」が63.5%と最も多く、次いで「建物の老朽化による腐朽・破損の進行」が60.6%、「地震・台風等による損壊・倒壊」が51.2%となっています。



図表 3-27 管理されていない空き家がある場合の不安や心配事

◆適切に管理されている空き家がある場合の活用方法（複数回答）

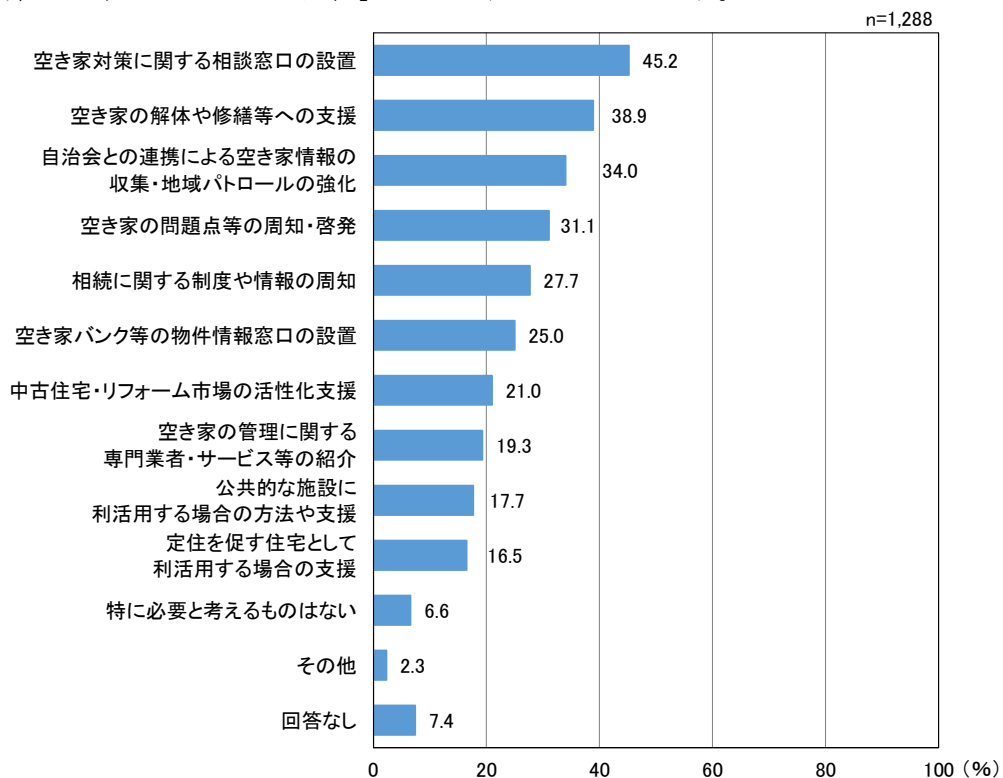
「中古住宅として活用」が48.2%と最も多く、次いで「個人資産のため所有者が決めること」が45.3%、「解体して新たな住宅地としての活用」が28.3%となっています。



図表 3-28 適切に管理されている空き家の活用方法

◆空き家の発生抑制、適切な管理、活用を促進する必要施策（複数回答）

「相談窓口の設置」が45.2%と最も多く、次いで「解体・修繕等への支援」が38.9%、「空き家情報の収集・地域パトロールの強化」が34.0%となっています。



図表 3-29 空き家の発生抑制、適切な管理、活用を促進する必要施策

3 空家等の特性と課題

(1) 空家等に関する特性

第2章「刈谷市の地域特性」及び本章の『空き家』及び『空家等』の現状を踏まえ、本市における空家等の取り巻く環境や特性などを以下のとおり整理します。

①『ひと』に関すること

【国勢調査、住民基本台帳】

- ・人口は増加傾向にあるものの、少子高齢化の進行が見られる。
- ・20代後半から30代の減少は、10歳未満の減少を考慮すると、住宅取得などに伴う子育て世帯の転出が一つの要因と考えられる。
- ・世帯数は増加傾向にあり、特に65歳以上の夫婦及びひとり暮らし世帯は年々増加している。

②『住まい』に関すること

【住宅・土地統計調査、愛知県地価調査】

- ・総住宅数は増加傾向にあるものの、新築志向が高く、中古住宅の流通の割合は低い。
- ・自動車関連産業をはじめ多くの企業が立地し、産業の活性化や交通アクセスに優れていることなどから、住宅地需要が高く、住宅地価格は年々上昇している。

③『空き家』・『空家等』に関すること

【住宅・土地統計調査】

- ・有効活用が比較的検討しやすい「幅員4m以上の道路」に接している空き家が8割を超える一方で、課題の解決が必要となる「幅員4m未満の狭あい道路」に接している空き家も存在している。

【実態把握調査】

- ・中古住宅として活用できる可能性が高い「駅から徒歩圏内となる1,000m未満」の利便性の高い空き家も存在している。
- ・空家等の所有者は高齢者の割合が高い。
- ・昭和56年5月以前に建築された建物が7割以上となっており、耐震性を有していないと考えられる建物が多く存在している。
- ・建物の利活用意向について「しばらく利活用する予定はない」という意見が約2割となっている。

【市民意向調査】

- ・管理されていない空き家に対して、「樹木や雑草の繁茂」、「建物の老朽化による腐朽・破損の進行」、「地震・台風等による破損・倒壊」などを心配されている。
- ・管理されている空き家に対しては、中古住宅としての活用が望まれている。
- ・空き家の発生抑制、適切な管理、活用を促進するために相談窓口の設置、解体・修繕の支援のほか、自治会との連携による空き家情報の収集・地域パトロールの強化などが望まれている。

(2) 空家等に関する課題

空家等に関する特性などを踏まえ、空家等対策の取組を推進するにあたり、重要な要素となる「実態把握」、「適正管理」、「有効活用」の3つの視点から、空家等に関する課題を以下のとおり整理します。

■ 実態把握



- ・ 定期的な実態把握調査の実施、自治会や関係団体等との連携を図り、空家等の情報収集を行うことが必要。
- ・ 空家等の所在や、その状態及び所有者等の意向の把握などを適切に行うことが必要。
- ・ 市民や自治会等から相談や問合せがあった空家等に対し、空家等の状態の把握、所有者等の特定及び適切な管理の依頼を迅速かつ的確に行うことが必要。

■ 適正管理



- ・ 空家等の管理は、所有者等の責任であることの周知が必要。
- ・ 所有者等に対し、建築物及び樹木など適切な維持管理の意識啓発が必要。
- ・ 所有者等に対し、危険度の高い空家等の除却や腐朽・破損箇所の改修を行うなど、周辺の安全確保や環境保全を図るよう促すことが必要。
- ・ 空家等がもたらす諸問題を幅広く周知し、空家等の発生を未然に防ぐ啓発活動が必要。

■ 有効活用

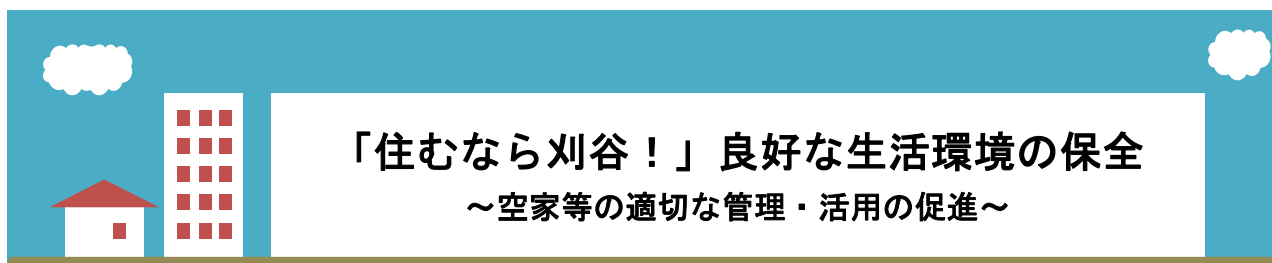


- ・ 子育て世帯などへ定住を促進するための受け皿として、空家等の有効活用を促す仕組みづくりが必要。
- ・ 空家等の活用意義や効果などの理解を深める意識啓発が必要。
- ・ 空家等の耐震化、接道状況などの問題に対する相談・情報提供などの支援が必要。
- ・ 空家等の除却や改修に対する意識啓発や支援体制の構築が必要。

第4章 基本的な方針

1 基本的な方針

第3章の空家等の現状と課題を踏まえ、本市の地域特性及び実情に応じた空家等対策を推進するため、本計画の基本的な方針は、『「住むなら刈谷！」良好な生活環境の保全～空家等の適切な管理・活用の促進～』とします。



2 空家等対策の方向性

基本的な方針の実現に向けて、空家等対策を推進するための3つの方向性を示します。

方向性1

空家等の的確な情報を把握します

関係団体等と連携を図りながら、空家等に関する情報の収集に努めるとともに、定期的に空家等の実態を把握するための調査を行うことにより、空家等の所在、所有者等の特定や空家等に対する意向を把握するなど、空家等の的確な情報の把握に取り組みます。

方向性2

空家等の適切な管理を促進します

市民や所有者等に対し、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題、それに対処することへの必要性・重要性を周知啓発し、空家等対策に関する意識の醸成を図るとともに、建物や樹木などの適切な管理を促すための情報提供や支援方策の検討などに取り組みます。

方向性3

空家等の有効な活用を促進します

関係団体等と連携を図りながら、空家等を住宅ストックとして有効に活用できるよう「空き家バンク制度」を創設するとともに、所有者等に対し、空家等の活用意義や効果の理解を深めることができるよう空家等の活用に関する情報提供や周知啓発を行います。

また、老朽化が進行している空家等の除却や改修を促すための情報提供や空家等を有効に活用するうえで課題となる相続登記や耐震化の促進などに関する情報提供、相談体制の構築や支援方策の検討などに取り組みます。

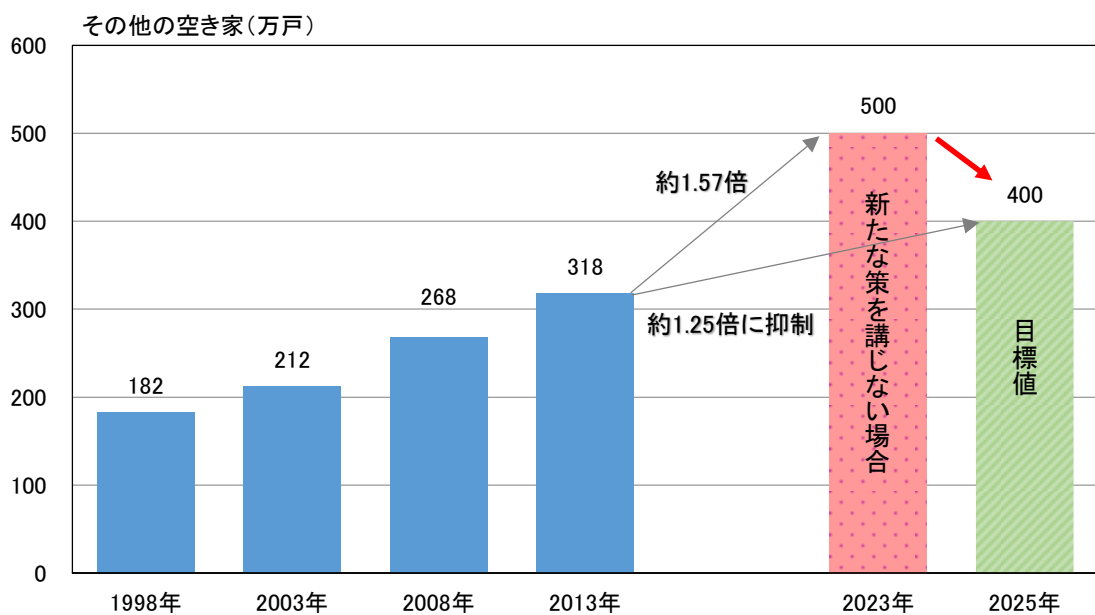
3 成果指標

基本的な方針及び空家等対策の方向性の達成度合を定量的に確認するため、住生活基本計画（全国計画）に示している空き家に関する成果指標を参考にして、本計画の目標値を以下のとおり設定します。

【全国】

・その他空き家数 318 万戸（2013 年）→ 400 万戸程度に抑制（2025 年）

※新たな施策を講じない場合、2023 年には 500 万戸程度になると推計されている。



図表 4-1 全国のその他の空き家の実績値、予測値、目標値（住生活基本計画〔全国計画〕）

【刈谷市】

推計値
 ・空き家率：8.5%（2013年）× 1.57 = 13.34% → 約13%
 ・空家等件数：377件（2016年）× 1.57 = 591.9件 → 約590件



目標値
 ・空き家率：8.5%（2013年）× 1.25 = 10.63% → 10%程度
 ・空家等件数：377件（2016年）× 1.25 = 471.3件 → 470件程度

空き家発生ストップ！住宅ストック活用！

項目	現状値	推計値	目標値(2028年)
空き家率	8.5%(2013年)	約13%(2023年)	10%程度に抑制
空家等件数	377件(2016年)	約590件(2026年)	470件程度に抑制

第5章 基本的な施策

本計画の基本的な方針の実現に向けて、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、空家等対策の3つの方向性を踏まえ、4つの基本的な施策を以下のとおり示します。

施策1

空家等の実態把握

- 1 定期的な空家等の実態調査の実施
- 2 空家等に関する情報の収集・更新



施策2

空家等の発生抑制・適正管理

- 1 市民・自治会等に対する意識啓発
- 2 所有者等に対する意識啓発



施策3

空家等の有効活用

- 1 住宅ストックとしての流通促進
- 2 地域活性化に資する施設としての活用促進



施策4

特定空家等に対する措置

- 1 特定空家等の判断
- 2 特定空家等に対する措置の実施



施策 1

空家等の実態把握

1 定期的な空家等の実態調査の実施

市内における空家等の所在や、その状態及び所有者等を特定する空家等の実態を把握する調査並びに所有者等に対し、空家等の管理状況や今後の活用方法の意向を確認する調査を定期的の実施します。

【基本的な取組】

○空家等実態把握調査の実施

- ・空家等の実態を把握する調査の方法として、水道使用者情報から水道閉栓データ、固定資産課税台帳から家屋データ、住民基本台帳から住民票データなどを活用し、建築物等の居住の有無を確認する「机上調査」を実施します。
- ・「机上調査」にて抽出した空家等と思われる物件について、建築物等の状態の現地確認、周辺住民への聞き取りなどを行う「外観調査」を実施します。
- ・「机上調査」、「外観調査」の結果を踏まえ、「空家等候補物件」とした建築物等の所有者等を特定するとともに、位置情報、建物情報、現地の写真、腐朽・破損状態などをまとめた「空家等調査物件調書」を作成します。

○所有者等意向調査の実施

- ・「空家等候補物件」とした建築物等の所有者等に対し、空家等となっている主な理由、管理頻度、管理方法や活用に関する意向などを把握する「所有者等意向調査」を実施します。この調査結果を踏まえ、「空家等」に該当するかどうかを総合的に判断します。

2 空家等に関する情報の収集・更新

市民・自治会等からの相談や問合せで把握した空き家情報や、実態調査で把握した空家等の情報は、巡視による経過観察を定期的に行うなど、的確な空家等の情報収集及びデータベースを整備し、適宜更新を行います。

【基本的な取組】

○自治会等との連携による空家等の情報把握

- ・地域の事情をよく知っている自治会等の協力を得ながら、空家等の的確な情報収集に努めます。
- ・公益社団法人刈谷市シルバー人材センターなどの活用を検討しながら、定期的に空家等の経過観察を行うなど、空家等の管理状況の把握に努めます。

○データベースの整備・更新

- ・「空家等調査物件調書」のデータを庁内向け地理情報システム（庁内GIS）へ登録するデータベース整備を行い、把握した空家等情報を適正に保存します。
- ・空家等実態調査で把握した情報、市民などから相談や問合せがあった空き家情報のデータを適宜追加及び更新します。
- ・今後、空家等になるおそれのある「居住その他の使用がなされていない期間が1年未満の住宅」などについても、把握した情報は適正に保存します。

施策2

空家等の発生抑制・適正管理

1 市民・自治会等に対する意識啓発

空家等の発生を未然に防ぐため、市民・自治会等に対して、管理不全の空家等が周辺にもたらす諸問題、適切な管理の必要性、相続未登記による空家等問題が長期化・深刻化する事象があることなどを周知し、意識の醸成を図ります。

【基本的な取組】

○広報による周知・啓発

- ・居住している住宅を良好な状態に保ち、長く住み続けるための方法や空家等の適切な管理の必要性などについて、わかりやすくまとめたパンフレットやチラシなどを作成するとともに、広報、ホームページなどを通じて周知・啓発に努めます。
- ・相続を契機に空き家が発生する可能性があることから、権利関係が複雑化する前からの対策や相続登記の必要性について周知・啓発に努めます。

○空家等の発生を防ぐための空き家相談会の開催

- ・空家等に関する理解を深めるため、空家等がもたらす諸問題、適切な管理方法、相続手続きの長期化による空家等の発生を防ぐ解決策などを学ぶセミナーや相談会を関係団体等（愛知県弁護士会、愛知県司法書士会など）との連携により開催します。

2 所有者等に対する意識啓発

空家等の管理は、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提です。所有者等が空家等を適切に管理するためには、空家等の状況を定期的に把握し、幅広い視点で対処することが必要となります。そのため、空家等問題が進行する前に、管理責任について周知し、適切な管理に関する意識の醸成を図ります。

【基本的な取組】**○所有者等に対する周知・啓発**

- ・市民などから相談や問合せがあった空き家に対して、現地の状況を確認のうえ、所有者等による適切な管理の実施を依頼します。
- ・空き家問題に関する情報、空き家の適切な管理に関する情報などの提供に努めます。

○空家等に関する相談会の開催

- ・空家等の管理責任をはじめ、空家等に起因する諸問題への理解、空家等対策に関する情報提供を行うためのセミナー、具体的な悩みや不安を解消するための相談会を関係団体等（愛知県弁護士会、愛知県司法書士会など）との連携により開催します。

○空家等の管理サポート体制づくりの検討

- ・公益社団法人刈谷市シルバー人材センターなどを活用することにより、空家等の適切な管理が実施できる管理サポート体制づくりを検討します。

施策 3**空家等の有効活用****1 住宅ストックとしての流通促進**

空家等は、住宅ストックとして貴重な地域資源であるため、有効に活用することにより空家等対策の推進、持続可能なまちづくりに寄与することができます。

本市においては、住宅取得に伴う子育て世帯の転出が顕在化していることから、子育て世帯などの住宅ニーズや所有者等の意向を把握し、住宅ストックとして活用可能な良質な空家等の流通を促進します。

また、耐震性の問題などで、住宅として活用が困難である空家等に対しては、除却を促進する方策を検討するとともに、除却後の跡地活用に関する意識啓発や情報提供を行います。

【基本的な取組】**○空き家バンク制度の創設**

- ・中古住宅としての空き家の活用及び定住の促進を図るため、関係団体等（愛知県宅地建物取引業協会など）と連携し、空家等所有者と子育て世帯や本市への定住希望者をマッチングさせる「空き家バンク制度」を創設します。

○空家等の有効活用に関する意識啓発

- ・空家等の改修方法、空家等の有効活用の事例を情報発信するなど、市民や所有者等の意識醸成に努めます。
- ・空家等の耐震化を促進し、若年世代や子育て世帯などに定住を促すため、中古住宅として空家等を活用する（リユース）など、住宅市場としての活性化に資する取組や支援に関する情報提供や普及啓発に努めます。
- ・空家等の有効活用や流通促進を図るため、専門家からアドバイスなどが受けられるセミナーや相談会を関係団体等との連携により開催します。

○空家等の除却や跡地活用に関する意識啓発

- ・空家等の除却に関する補助制度、税制上の特例措置に関する情報や跡地活用の事例などを広報、ホームページなどを通じて周知・啓発に努めます。
- ・除却した空家等の跡地も、市場への流通化を図ることは、良質な土地利用にとって重要であるため、関係団体等（愛知県宅地建物取引業協会など）と連携して情報提供に努めます。

○空家等の有効活用方策の検討

- ・空家等の活用に関する補助制度の創設や支援方策を検討します。
- ・空家等の活用にあたっては、建築基準法に基づく接道義務、都市計画法に基づく市街化調整区域内の建築制限の規制などがあるため、活用方策の調査・研究に努めます。

2 地域活性化に資する施設としての活用促進

空家等は、地域活性化に資する施設としても有効に活用できる貴重な地域資源となる可能性を持ち合わせています。

このことから、地域活性化に資する施設として空家等を活用できるよう市民、所有者、事業者等の意向を把握するとともに、関係団体等と連携しながら、空家等の有効活用に関する情報発信や方策の検討に取り組みます。

【基本的な取組】

○地域活性化方策の情報発信

- ・空家等を地域の交流サロン、チャレンジショップなどの地域活性化に資する施設として活用する（リノベーション）など、地域の課題解決につなげている全国の先進事例を調査・研究し、空家等の活用を促進するための情報発信に努めます。

○地域資源としての有効活用方策の検討

- ・定住を促す地域資源として空家等を有効に活用するため、住み替えを希望している方に一定期間貸し出す支援方策などを検討します。

施策4

特定空家等に対する措置

1 特定空家等の判断

(1) 特定空家等の判断基準

ガイドラインに示されている「特定空家等」の判断の参考となる基準は、以下のとおりです。

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

ア 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(ア) 建築物が倒壊等するおそれがある。

a 建築物の著しい傾斜

- ・基礎に不同沈下がある。
- ・柱が傾斜している。

等

b 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

- ・基礎が破損又は変形している。
- ・土台が腐朽又は破損している。

等

(イ) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

- ・屋根が変形している。
- ・屋根ふき材が剥落している。
- ・壁体を貫通する穴が生じている。
- ・看板、給湯設備等が転倒している。
- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。

等

イ 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。

等

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

ア 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

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

イ ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

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

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」

ア 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
- ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。等

- イ その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
 - ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。等

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」

- ア 立木が原因で、以下の状態にある。
 - ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。等
- イ 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
 - ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。等
- ウ 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
 - ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。等

(2) 特定空家等の認定

周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている適切な管理が行われていない空家等は、「特定空家等」に該当するか否かの総合的な判断が必要となります。

このため、ガイドラインなどを参考に作成した「特定空家等候補物件判断基準」及び「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）（平成23年国土交通省住宅局）」による「住宅の不良度の測定基準【外観目視により判定できる項目】」と照らし合わせ、「特定空家等候補物件」に該当するか否かを判断します。

「特定空家等候補物件」として判断した空家等に対して、必要に応じて、関係団体等（愛知県建築士事務所協会など）と連携を図りながら、住宅地区改良法施行規則別表第一「住宅の不良度の測定基準」などを活用し、空家法第9条第2項に基づく「立入調査」を行い、「刈谷市空家等対策協議会」の協議を経て、「特定空家等」であると認定します。

(3) 管理不全の空家等への対応

「特定空家等」に該当しないと判断した管理不全の「空家等」は、将来的に「特定空家等」になることを防ぐ必要があるため、所有者等に対して、再度、適切な管理の実施を依頼するなど、所有者等による自主的な対応を促します。

(4) 所有者等が不明な場合の対応

所有者等の行方を把握できない、相続人がいないことなどによる所有者等が不明の空家等及び特定空家等については、財産管理制度の活用を検討します。

2 特定空家等に対する措置の実施

空家法第14条の規定に基づき、特定空家等の所有者等に対し、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を実施するよう「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行又は略式代執行」と段階に応じて法的措置を講じます。

【措置の主な内容】

①助言又は指導（空家法第14条第1項）

- ・所有者等に対し、特定空家等の状態を改善するように、助言又は指導を行います。
- ・助言又は指導により特定空家等の状態が改善された場合には、その履歴を記録します。

②勧告（空家法第14条第2項）

- ・助言又は指導をした場合において、その状態が改善されないときは、所有者等に対して、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告します。
- ・勧告を受けた特定空家等は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

③命令（空家法第14条第3項から第8項まで及び第11項から第13項まで）

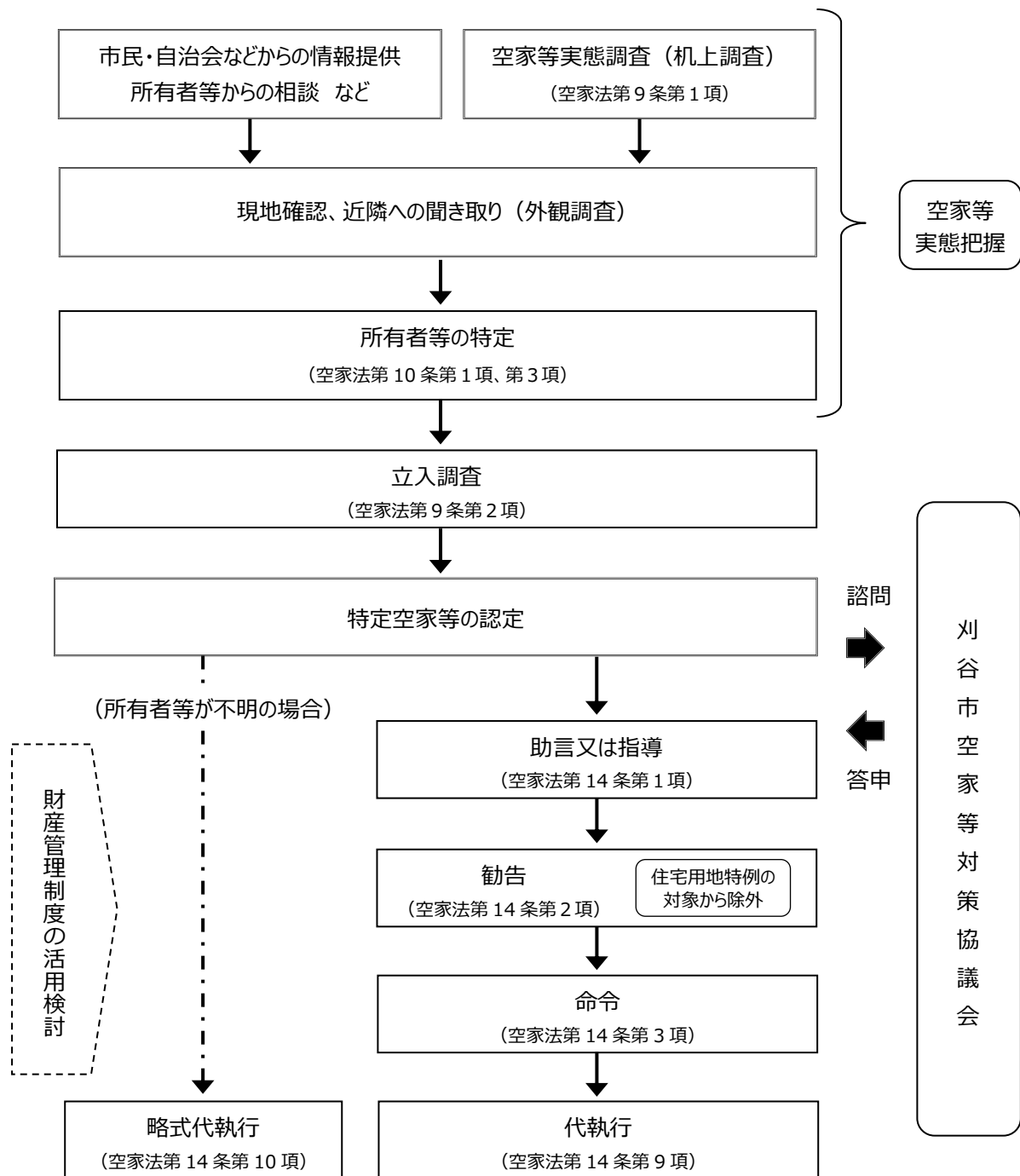
- ・勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合に、特に必要があると認めるときは、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを命じます。
- ・措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ命じようとする措置の内容及びその事由、意見書の提出先及び提出期限を記載した命令に係る事前の通知書を交付します。
- ・命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、標識を設置するとともに、市のホームページなどにおいて命令が出ている旨を公表します。

④代執行（空家法第14条第9項）

- ・措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分ではないとき、又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、本来「特定空家等」の所有者等が履行すべき措置を代執行することができます。
- ・代執行に要した一切の費用（作業員の賃金、資材費など）は、義務者から徴収することになります。

⑤略式代執行（空家法第14条第10項）

- ・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場合は、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ます。
- ・略式代執行を行うにあたっては、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、市長又はその措置を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ます。



図表 5-1 特定空家等に対する措置の基本的な手順



第6章 計画の推進に向けて

1 各主体の役割

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、所有者、市民・自治会、関係団体等がそれぞれの役割を理解し、相互に市と連携・協働しながら、各種施策を推進します。

①所有者等

空家法第3条において、「空家等の所有者等は、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」と定められています。

空家等は個人の資産であり、その管理は所有者等の裁量に委ねられていますが、管理不全によって周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことは問題であり、所有者等の責任において的確に対応しなければなりません。そのため、所有者等は、特定空家等になる前に、住宅として有効に活用する、老朽化した空家等の除却を行うなど、空家等の適切な管理の実施に努める必要があります。

②市民・自治会等

地域の良好な生活環境の維持を図り、空家等の発生や放置が起こらないよう住民間での良好な関係を築くため、地域コミュニティ内の連携を強化する必要があります。

また、空家等の管理や活用の促進にあたり、所有者等や市と連携していくことが求められます。

③関係団体等

空家等対策を推進するにあたり、管理だけではなく、市場への流通、改修・除却、相続等の法的な問題など、様々な問題解決、課題に取り組まなくてはいけないことから、専門的かつ幅広い分野での情報収集が必要となります。そのため、所有者等や市が行う空家等対策について、専門的な知識の提供や技術的な支援など積極的に協力することが求められます。

④市

空家法第4条において、「市町村は、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こと」と定められており、空家等対策に関する基本的な方針を示すほか、空家等の相談にあたり、各主体との総合的な窓口としての役割を担うとともに、まちづくりの観点から空家等対策の推進に取り組みます。

また、空家等の発生抑制や適切な管理の促進に向け、関係団体等と連携した情報提供、相談対応など、空家等対策に関する支援方策の検討を進めます。

2 市民等からの空家等に関する相談への対応

市民や所有者等からの空家等に関する相談や問合せなどについては、防災、衛生、景観など多岐にわたり、対応のあり方も様々であるため、空家等対策を総合的に統括する「まちづくり推進課」が担当窓口として受付します。

その後、関係部署と連携を図りながら、できる限り迅速かつ的確な対応に努めます。

また、空家等に関する問題を解決するためには、専門的な知見が必要となる場合があることから、関係団体等との連携により対応方法などの検討を行います。

3 空家等に関する施策の実施体制

空家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであるため、関係各課と密接に連携して情報の共有や対処方法の協議を行う場として、空家等対策に伴う庁内検討会議を開催するなど、空家等対策を推進する体制を構築します。

庁内検討会議は、まちづくり推進課のほか、空家等対策の推進に関連する部署（建築、道路、税務、福祉など）をもって構成します。

また、本計画の実施に関する事項などについて、協議を行う場として「刈谷市空家等対策協議会」を定期的で開催します。

協議会は、市長のほか、地域住民、法務・不動産・建築等に関する学識経験者その他市長が必要と認める者をもって構成します。

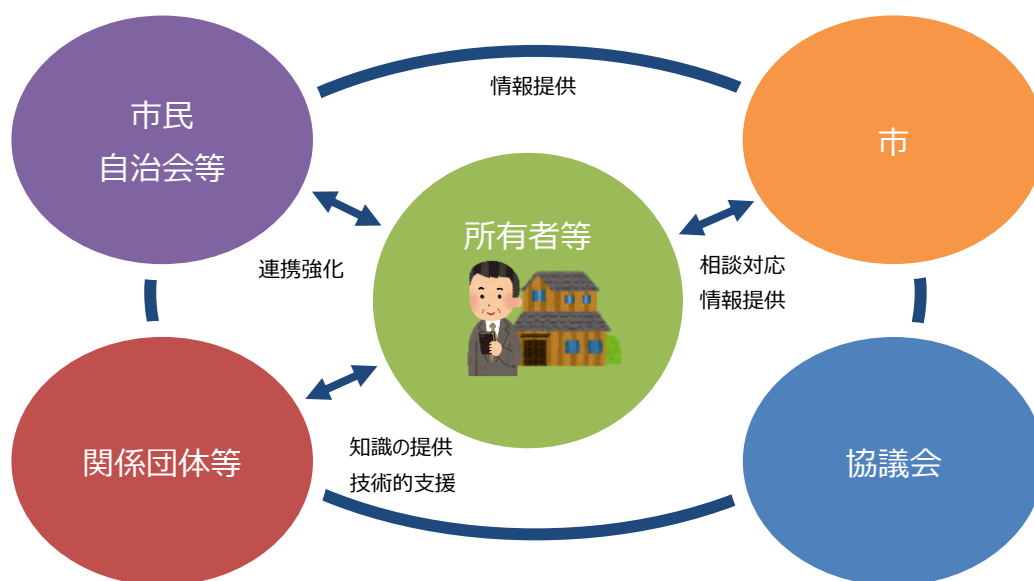
4 その他空家等に関する対策の実施

（1）効果の検証・評価と見直し

本計画の実効性を確認するため、成果指標の達成状況を把握するとともに、定期的に施策の検証や評価を行い、その結果を踏まえ計画の見直しを行います。計画の見直しにあたっては、「刈谷市空家等対策協議会」や庁内検討会議の意見を踏まえ、施策の検証、評価、立案などを行います。

（2）他法令との連携

空家等対策の実施にあたっては、空家法に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、関係する他法令との連携にも留意し、それぞれの法令の目的に沿って空家等に対する必要な措置を講じます。



図表 6-1 計画推進に向けた連携体制

○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)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

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

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

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

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

(過料)

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

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

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(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。

○刈谷市空家等対策協議会条例

(平成30年6月29日条例第21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。以下「法」という。)

第7条第1項の規定に基づき、刈谷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、次に掲げる事項について、協議するものとする。

(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事項

(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10人以内で組織する。

(委員)

第4条 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

(1) 学識経験を有する者

(2) 各種団体を代表する者

(3) その他市長が必要と認める者

2 委員の任期は、3年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、再任されることができる。

(会長)

第5条 協議会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理する。

3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集する。

2 会長は、会議の議長となり、議事を整理する。

3 会議は、委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。

4 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(意見の聴取等)

第7条 会長は、会議において必要があると認めるときは、委員以外の者に出席を求め、意見を聴き、又は説明を求めることができる。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、都市政策部まちづくり推進課において処理する。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成30年7月1日から施行する。
(刈谷市報酬額及び費用弁償額並びにその支給方法に関する条例の一部改正)
- 2 刈谷市報酬額及び費用弁償額並びにその支給方法に関する条例(昭和32年条例第1号)の一部を次のように改正する。
第2条第1項中第48号を第49号とし、第47号の次に次の1号を加える。
(48) 空家等対策協議会委員 日額 6,400円
第4条第2項ただし書中「第2条第1項第48号」を「第2条第1項第49号」に改める。
(刈谷市歴史博物館条例の一部改正)
- 3 刈谷市歴史博物館条例(平成30年条例第13号)の一部を次のように改正する。
附則第2項を次のように改める。
(刈谷市報酬額及び費用弁償額並びにその支給方法に関する条例の一部改正)
- 2 刈谷市報酬額及び費用弁償額並びにその支給方法に関する条例(昭和32年条例第1号)の一部を次のように改正する。
第2条第1項中第49号を第50号とし、第48号の次に次の1号を加える。
(49) 歴史博物館協議会委員 日額 6,400円
第4条第2項ただし書中「第2条第1項第49号」を「第2条第1項第50号」に改める。

○特定空家等の判断の参考となる基準（国土交通省）

〔別紙1〕 「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（1）建築物が倒壊等するおそれがある。

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

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）</p> <p>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</p>	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

（イ）基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。

<p>【参考となる考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> 基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） 土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 ※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） 	
<p>(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等</p>	
<p>構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
<p>調査項目の例</p>	<ul style="list-style-type: none"> 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 柱とはりにずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</p>	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

<p>(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒</p>	
<p>全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
<p>調査項目の例</p>	<ul style="list-style-type: none"> 屋根が変形している。 屋根ふき材が剥落している。 軒の裏板、たる木等が腐朽している。 軒がたれ下がっている。 雨樋がたれ下がっている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p>(ロ) 外壁</p>	
<p>全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
<p>調査項目の例</p>	<ul style="list-style-type: none"> 壁体を貫通する穴が生じている。 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	

(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 看板の仕上材料が剥落している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・ 看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合</p>	
(ニ) 屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・ 屋外階段、バルコニーが傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合</p>	
(ホ) 門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・ 門、塀が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合</p>	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・ 水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ ひび割れが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。</p> <p>※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）</p>	

〔別紙2〕 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

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

（1）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
------	--

（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
------	---

〔別紙3〕 「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であることを判断する際は、以下の（1）又は（2）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（1）適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。 ・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
------	---

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。
------	--

〔別紙4〕 「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であることを判断する際は、以下の(1)、(2)又は(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。 ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
------	--

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
------	---

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 ・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。 ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。
------	--

○特定空家等候補物件判断基準

調査項目		調査項目別の判断区分		A	B	C	D
建築物等	保安上（倒壊等）	基礎、土台、柱又ははり	沈下、損傷、傾斜、変形、腐朽、破損等なし	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、小修理を要する状態にある。	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、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等、大修理を要する状態にある。	大きな沈下、損傷、傾斜、変形、腐朽、破損等がみられ、倒壊等のおそれがあり、著しく保安上危険な状態にある。	
	保安上（脱落、飛散等）	屋根	変形、剥落、腐朽等なし	屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの等、小修理を要する状態にある。	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がったもの等、大修理を要する状態にある。	変形、剥落、腐朽等がみられ、脱落、飛散等のおそれがあり、著しく保安上危険な状態にある。	
		外壁	壁体の貫通、外壁仕上材の剥落、腐朽、損傷等なし	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しており、局部的な小修理を要する状態にある。	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地が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等、大修理を要する状態にある。	壁体の貫通、外壁仕上材の剥落、腐朽、損傷等がみられ、脱落、飛散等のおそれがあり、著しく保安上危険な状態にある。	
		工作物等（看板、給湯設備、屋上水槽、屋上階段、バルコニー等）	剥落、転倒、破損、腐食、傾斜等なし	剥落、転倒、破損、腐食、傾斜等はないが老朽化している。	剥落、転倒、破損、腐食、傾斜等がある。	剥落、転倒、破損、腐食、傾斜等がみられ、脱落、飛散等のおそれがあり、著しく保安上危険な状態にある。	
		門、塀、擁壁等	ひび割れ、破損、傾斜等なし	ひび割れ、破損、傾斜等はないが老朽化している。	ひび割れ、破損、傾斜等がある。	ひび割れ、破損、傾斜等がみられ、脱落、飛散等のおそれがあり、著しく保安上危険な状態にある。	
生活環境	衛生上	臭気等	臭気なし	敷地内で臭気が発生している、又は不定期に敷地外にまで発生している。	敷地外にまで臭気が発生している。	敷地外にまで多量の臭気が発生しており、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
		ごみ、不法投棄	ごみ、不法投棄等なし	敷地内の一部にごみや不法投棄物等が放置されている。	敷地内にごみや不法投棄物等が散乱している。	敷地内にごみや不法投棄物等が散乱し、山積みになっており、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
	景観上	周辺景観との不調和（落書き、窓ガラス、立木、ごみ等）	問題なし	建築物等の一部に汚物や落書き、割れた窓ガラス等が放置されている。	建築物等の汚物や落書き、割れた多数の窓ガラス、建築物を覆うほどの繁茂した立木等がある。	建築物等の汚物や落書き、割れた多数の窓ガラス、建築物を覆うほど繁茂した立木等により、周辺の景観と著しく不調和な状態であり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
		立木等	繁茂等なし	敷地内で立木、雑草等が繁茂している。	近隣の道路、家屋にまで立木等の繁茂が及んでいる。	近隣の道路、家屋にまで立木等の倒壊、大量の枝等の散乱が及んでおり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
	管理上	動物、害虫（ねずみ、はえ、蚊、のみ等）	動物、害虫の発生なし	敷地内で動物、害虫が発生している、又は不定期に敷地外にまで発生している。	敷地外にまで動物、害虫が発生している。	敷地外にまで動物、害虫が大量発生しており、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
		その他	開放なし	門扉がロープ等の簡易的なもので代用されている。	門扉がない、破損している等、敷地内に容易に侵入できる状態にある。	門扉、玄関、窓等の施錠等がなく、不特定の者が容易に侵入でき、放置することが不適切な状態にある。	



総合判断区分	レベルⅠ	レベルⅡ	レベルⅢ	レベルⅣ
		定期的な経過観察が必要ではないと思われる物件	定期的な経過観察が必要であり、状況に応じて、適切な管理を依頼する必要があると認められる物件	そのまま放置すれば「特定空家等候補物件」になるおそれがあり、適切な管理を依頼する必要があると認められる物件

○住宅の不良度の測定基準【外観目視により判定できる項目】

【参考】 評点シート例と記入例

所在地（住居表示）	調査日	調査員
刈谷市○○町△△△-□□	年 月 日	判定 太郎

評定区分	評定項目	評定内容	評点	最高評点	
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	50
			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	50
			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、土台又は柱の数ヶ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	100
			ロ 外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	
			ハ 外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	25
			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	50
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3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	30

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 120 点

○住宅の不良度の測定基準









※太字部分が外観目視の判定対象評価項目・内容

評価区分	評価項目	評価内容	評価点	最高評価点	
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 ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	10 20	50
		(2)柱	構造耐力上主要な部分である柱の最小径が7.5センチメートル未満のもの	20	
		(3)外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25	
		(4)床	主要な居室の床の高さが45センチメートル未満のもの又は主要な居室の床がないもの	10	
		(5)天井	主要な居室の天井の高さが2.1メートル未満のもの又は主要な居室の天井がないもの	10	
		(6)開口部	主要な居室に採光のために必要な開口部がないもの	10	
2	構造の腐朽又は破損の程度	(1)床	イ 根太落ちがあるもの ロ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	10 15	100
		(2)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、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
		(3)外壁又は界壁	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	
			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	
		(4)屋根	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	
			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	(1)外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	10 20	50
		(2)防火壁、界壁	イ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁小屋裏隔壁等が不備であるため防火上支障があるもの	10	
			ロ 防火上必要な防火壁、各戸の界壁小屋裏隔壁等が著しく不備であるため防火上危険があるもの	20	
		(3)屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
		(4)廊下、階段等	イ 廊下、階段等の避難に必要な施設が不備であるため避難上支障があるもの	10	
			ロ 廊下、階段等の避難に必要な施設が著しく不備であるため避難上危険があるもの	20	
4	電気設備	(1)主要な居室の電燈	主要な居室に電燈がないもの	20	30
		(2)共用部分の電燈	共同住宅の共用部分に電燈がないもの	10	
5	給水設備	(1)水栓の位置	水栓又は井戸が戸内がないもの	10	30
		(2)給水源	イ 井戸水を直接利用するもの	15	
			ロ 雨水等を直接利用するもの	30	
(3)水栓の使用方法	イ 水栓を共用するもの ロ 水栓を10戸以上で共用するもの	10 20			
6	排水設備	(1)汚水	イ 汚水の排水末端が吸込みますであるもの ロ 汚水の排水設備がないもの	10 20	30
		(2)雨水	雨樋がないもの	10	
7	台所	(1)台所の有無	台所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(2)台所の設備	イ 台所内に水栓がないもの又は流しに排水接続がないもの ロ 台所内に水栓がなく流しに排水接続がないもの	10 20	
			(3)台所の使用方法	イ 台所を共用するもの ロ 台所を10戸以上で共用するもの	
8	便所	(1)便所の有無	便所がないもの又は仮設のもの	30	30
		(2)便所の位置	便所が戸内がないもの	10	
		(3)便所の形式	イ 便槽が改良便槽であるもの ロ 便槽が改良便槽以外の汲取便槽であるもの	5 10	
			(4)便所の使用方法	イ 便所を共用するもの ロ 便所を10戸以上で共用するもの	

備考) 一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、当該評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。

○空家等調査物件調書（様式）

				地域名	地区名	抽出	水道	住基	地域	現地	管理番号													
【 基本情報 】				【 特定空家等候補地判断 】				【 建物写真 】																
所在地番*				判断区分																				
住所																								
構造**	用途**												地上階数**	基礎・土台・柱・はり	屋根									
建築年**	床面積(全体)**												床面積(1階)**	外壁	工作物									
敷地面積*	都市計画区域			用途地域	門・塙・擁壁	臭気																		
【 所有者情報 】				【 不良度判定 】									【 所有者等意向調査 】 時点											
建物	氏名			共有者情報	構造基礎								防火外壁											
時点	住所																							
土地	氏名			共有者情報												一般外壁				避難屋根				
時点	住所																							
【 納税者情報 】				【 空家等判定 】				調査番号																
建物	氏名			共有者情報	腐朽・土台・柱・はり				排水雨水			状況												
時点	住所																							
土地	氏名			共有者情報											破損外壁				評点			空家等番号		
時点	住所																							
【 外観調査項目 】 時点				【 位置図 】																				
空家等の特定																								
空家等類型				建て方			階数																	
駐車場				接道状況			最寄駅																	
バス停				周辺状況																				
対象物以外に敷地内にあるもの																								
管理会社																								
特記事項																								

				地域名	地区名	管理番号
【 状況写真 】						
<div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>全景</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>基礎・土台・柱・はり</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>外壁</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>工作物等</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>門・塙・擁壁等</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>ごみ・不法投棄</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>立木等</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>動物・害虫</p> </div> </div>						

○用語解説

あ行	
空き家バンク制度	空き家の賃貸・売却を希望する所有者から提供された情報を集約し、空き家をこれから利用・活用したい人に紹介する制度のこと。
一時現在者のみの住宅	昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が1人もいない住宅のこと。

か行	
刈谷市住生活基本計画	本市における住まいづくりに関する将来ビジョンを示し、基本方針「『住むなら刈谷！』住みやすさを感じる安心快適な住まい・まちづくり」の実現に向けての取組を推進する計画のこと。
刈谷市立地適正化計画	都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、まちづくりの方針を「選べるから、選ばれ続けるまちづくり」と定め、居住の誘導や、福祉・商業施設などの都市機能の誘導により、都市計画マスタープランに位置づけた機能集約型都市構造の実現に向けての取組を推進する計画のこと。
狭あい道路	緊急車両の通行や防災上支障となる幅員が狭い道路のこと。
共同住宅	1棟の中に2つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや2つ以上の住宅を重ねて建てたもののこと。（例：マンション・アパート）

さ行	
財産管理制度	財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度のこと。
市街化区域	都市計画区域内で、既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のこと。
市街化調整区域	都市計画区域内で、市街化を抑制する区域のこと。
住宅ストック	既に建築されている既存住宅のこと。
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するため、総務省統計局が5年ごとに実施し、その現状と推移を明らかにする調査のこと。
住宅用地特例	土地に対する固定資産税及び都市計画税が課税される年の1月1日（賦課期日）において、住宅やアパート等の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、税金が軽減される特例のこと。
接道義務	建築基準法第43条の規定により、建築物の敷地は原則として、幅員4m以上の道路と2m以上接しなければならないとする義務のこと。
相続登記	相続の発生に伴って、土地や建物の権利者（又は権利の割合）が変わった場合に、その権利の変更を登記すること。

た行	
耐震化	強い地震でも建造物が倒壊、損壊しないように補強すること。そのような構造に造りかえること。 「住宅の耐震化」とは、1981（昭和 56）年に改正された建築基準法の耐震基準を満たしている住宅のこと。
庁内向け地理情報システム（庁内GIS）	GISとは、Geographic Information System（地理情報システム）の略で、地理的位置や位置に関する情報を持ったデータ（空間データ）を総合的に管理・加工し、視覚的に表示し、高度な分析や迅速な判断を可能にするシステムのこと。

な行	
長屋建て	2つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口を持っているもののこと。



刈谷市空家等対策計画

発行 2019年3月

発行者 刈谷市 / 編集 都市政策部まちづくり推進課
〒448-8501 刈谷市東陽町1丁目1番地

TEL : 0566-62-1022 FAX : 0566-23-9331