

(案)



第2次 田原市空家等対策計画

2026 年(令和 8 年)3月



田原市

目 次

第1章 計画の基本的な考え方	2
（1）計画策定の背景及び目的	2
（2）計画の位置付け	3
（3）計画期間	3
（4）計画の対象とする空き家等	4
（5）計画の対象とする地域	5
第2章 田原市の状況	6
（1）地域特性	6
（2）人口・世帯等の状況	8
（3）空き家の状況	12
（4）空き家等対策の主な取組状況	30
第3章 空き家等対策上の課題	37
（1）意識啓発・情報発信に関する課題	37
（2）利活用可能な空き家等の流通促進に関する課題	41
（3）老朽化している空き家の解体促進に関する課題	42
（4）空き家が立地する区域・地域別での対応に関する課題	44
（5）周辺に悪影響を及ぼす空き家等の問題解消に関する課題	45
（6）複雑化・深刻化する空き家問題に対応する体制づくりに関する課題	46
第4章 基本理念及び基本的な方針等	47
（1）基本理念	47
（2）基本的な方針	47
（3）目標指標	48
第5章 空き家等対策の基本施策	50
基本施策1 所有者等への意識啓発・情報発信の強化	50
基本施策2 利活用可能な空き家等の流通促進	56
基本施策3 老朽化している空き家の解体促進	59
基本施策4 空き家が立地する区域・地域等の特性に応じた対策	60
基本施策5 周辺に悪影響を及ぼす空き家等の問題解消	62
基本施策6 複雑化・深刻化する空き家問題に対応する体制づくり	67
計画の推進	69
（1）計画の推進体制	69
（2）計画の進捗管理	71
参考資料	72



第1章 計画の基本的な考え方

(1) 計画策定の背景及び目的

近年、人口減少や核家族化、社会的ニーズの変化等に伴って、居住その他の使用がなされていない空き家が全国的に増加しています。そうした空き家の中には、適切な管理が行われず、安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすものがあり、社会問題の一つとなっています。

国では、こうした空き家等の問題に対処すべく、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家特措法」という。）を平成26年11月27日に公布し、平成27年5月26日に全面施行しました。

空家特措法の施行を契機に、本市においても利活用可能な空き家等の流通や老朽化した空き家の解体を促進するため、平成29年度に市内の空き家調査を行い、平成30年12月には、空き家等に対する本市の基本的な方針や施策等をまとめた「田原市空家等対策計画」を策定するとともに、「田原市空家等の適正管理に関する条例（平成30年田原市条例第29号）」を制定し、空き家等対策を総合的かつ計画的に推進してきました。

しかしながら、空家特措法が施行された後も全国で空き家が増え続けたことから、国は、除却等の一層の促進に加え、周辺に悪影響を及ぼす前の段階からの有効活用や適切な管理を総合的に強化することなどを目的に、令和5年6月14日に空家特措法の一部を改正する法律を公布し、同年12月13日に施行しました。

本市においても、2回目となる空き家実態把握調査を令和6年度に実施したところ、平成29年度の調査結果と比べて市内の空き家数が大幅に増加していることが明らかとなりました。

本市がこれまでに取り組んできた空き家等対策による一定の実施効果が認められるものの、空き家の増加を抑制する状況まで至っておらず、本市の実情に合わせた見直しが必要となっていること、また、空家特措法の一部改正によって新たに規定された内容等への対応が必要となっていることから、本市の空き家等対策を一層推進すべく「第2次田原市空家等対策計画」を策定するものです。

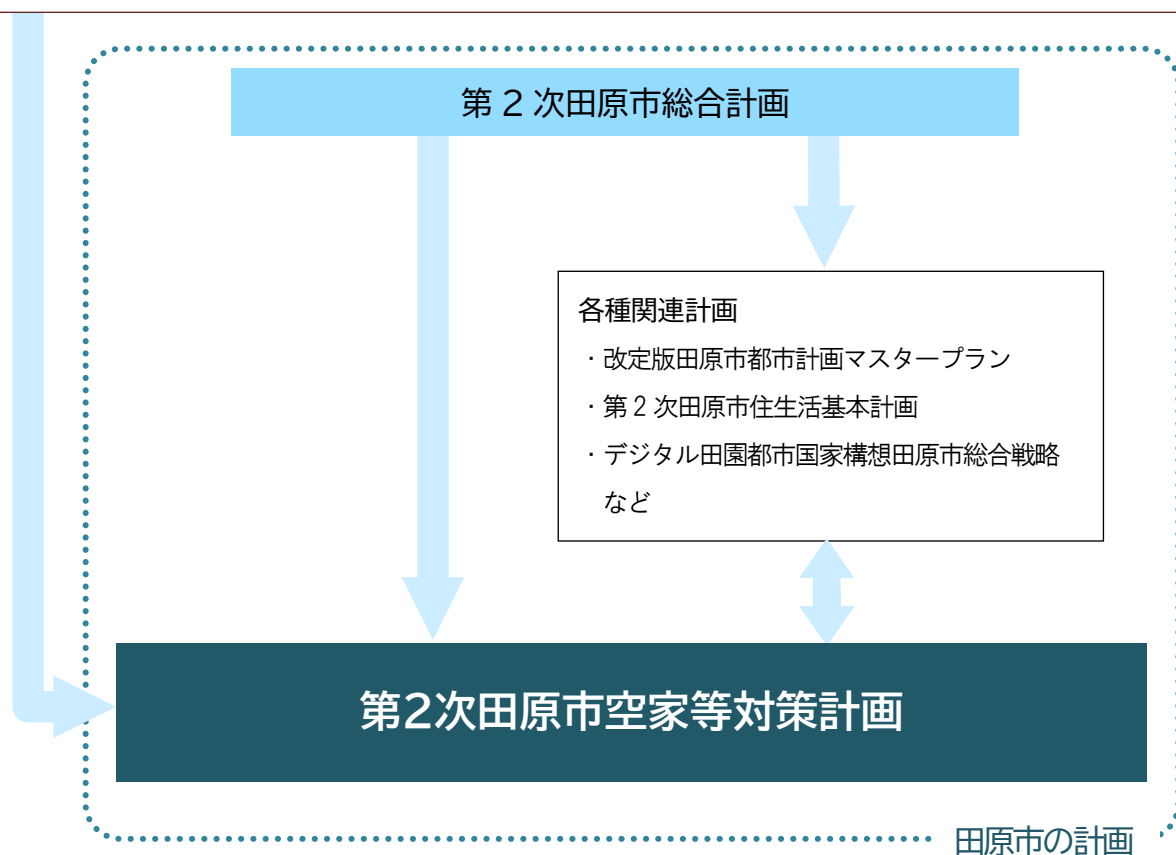
(2) 計画の位置付け

本計画は、第2次田原市総合計画や改定版田原市都市計画マスタープランなどの関連計画のほか、国が示す指針等との整合をとりつつ、空家特措法第7条の規定に基づき、本市における空き家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するため策定するものであり、空き家等対策の推進に向けた具体的な取組を明らかにするものです。

■第2次田原市空家等対策計画の位置付け

国の法律・指針など

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法
- ・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
- ・管理不全空家等及び特定空家等に関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）



(3) 計画期間

本計画の計画期間は、第2次田原市住生活基本計画の計画期間に合わせ、2026年度から2035年度までの10年間とします。

ただし、計画期間中であっても、社会・経済情勢や地域事情等の変化、国・県の動向、市の上位計画等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

(4) 計画の対象とする空き家等

計画の対象とする空き家等は、空家特措法第2条に規定する「空家等」及び「特定空家等」、並びに同法第13条に規定する「管理不全空家等」とします。

空家等、特定空家等及び管理不全空家等は、空家特措法では次のように定義されています。

空家等(空家特措法第2条第1項)

「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。

- ※ 「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、建築物など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建築物などの使用実績がないことをいう。
- ※ 共同住宅の一室に居住者がいるなど、建築物などの一部でも使用されている場合は、「空家等」に該当せず、空家特措法の適用の対象外となる。

特定空家等(空家特措法第2条第2項)

「特定空家等」とは、次のいずれかの状態にあると認められる空家等をいう。

- 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

管理不全空家等(空家特措法第13条第1項)

「管理不全空家等」とは、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態と認められる空家等をいう。

- ※ 管理不全空家等及び特定空家等に該当するか否かについては、国が示す「管理不全空家等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(ガイドライン)」等を参考に策定した、「田原市管理不全空家等及び特定空家判断基準」に基づき判断します。

(5) 計画の対象とする地域

対象地域は、市内全域とします。





第2章 田原市の状況

(1) 地域特性

① 田原市の概要

1) 位置・沿革

本市は、愛知県南端の渥美半島にあり、東側は中核市である豊橋市に接しています。昭和33年以降、渥美郡田原町、赤羽根町及び渥美町の3町の時代が50年近く続いていましたが、合併特例法の改正を背景としたいわゆる平成の大合併により、平成15年8月20日、田原町が赤羽根町を編入合併するとともに市制施行し、田原市となりました。さらに平成17年10月1日、渥美町の編入合併により現在の田原市が誕生しました。

2) 自然環境

本市は、北は三河湾、南は太平洋、西は伊勢湾に面し、三方を海に囲まれています。市域の87.3%が三河湾国定公園及び渥美半島県立自然公園で、市そのものが自然公園といえるほど、海岸や干潟、森林、貴重な動植物など豊かな自然環境を有しています。また、黒潮の影響により温暖な気候となっています。

3) 産業

農業は、花や鉢花の施設花き、キャベツやブロッコリーを始めとする露地野菜、トマトやメロンを始めとする施設野菜、畜産などバラエティ豊かな産地を形成しており、令和5年の農業産出額は約891億円で、市町村別で全国2位となっています。漁業においても平成30年の漁獲量は約9,688トンで、県下3位となっています。また、工業では臨海地域を中心に多くの企業が操業しており、令和5年の製造品出荷額等は約2兆1,136億円で、全国でも有数の規模を誇ります。

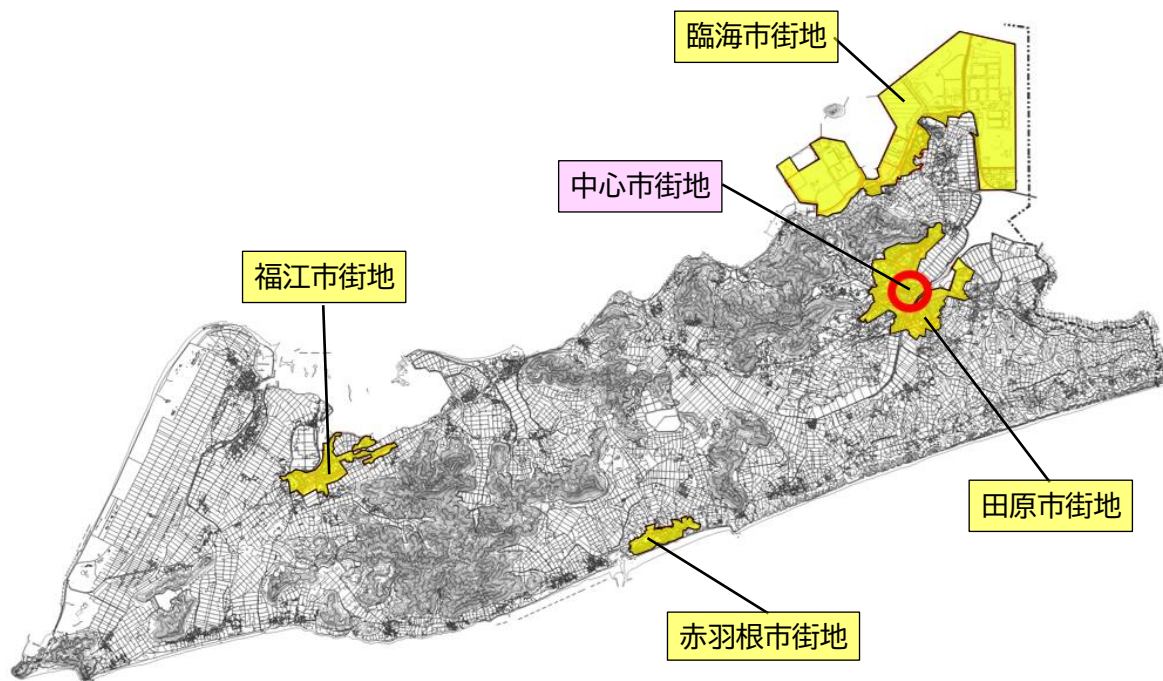
② 地理的特性

本市は、三方を海に囲まれている地理的特性のため、沿岸部を中心として南海トラフ地震による津波等の被害や高潮による浸水が想定されており、国が指定する南海トラフ地震防災対策推進地域指定市町村となっています。

③ 土地利用・都市基盤等の状況

本市は全域が県の定める東三河都市計画区域に指定され、市街化区域は約 1,770ha、市街化調整区域は約 17,341ha となっています。市街化区域は、合併により本市が誕生した歴史的経緯から田原、赤羽根、渥美の 3 地域と、臨海工業地域とに形成されています。

市街化区域内の土地利用の割合は、住宅系が 31.0%、商業系が 2.7%、工業系が 66.3% となっており、工業系の土地利用割合が高くなっています。一方、市街化調整区域の土地利用の約 8 割は自然的土地利用となっています。



Side Note 区域区分と市街化区域・市街化調整区域

区域区分とは・・・

- ・無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るため、都市計画区域内を市街化区域と市街化調整区域に区分することをいいます。(通称「線引き」)
- ・田原市では、昭和 45 年 11 月 24 日から区域区分を行っています。

市街化区域とは・・・

- ・市街地として積極的に開発・整備する区域で、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です。

市街化調整区域とは・・・

- ・市街化を抑制する区域のことで、原則として、開発行為は抑制され、都市施設（道路、公園、上下水道など都市において必要となる公共的な施設）の整備も原則として行われません。
- ・農林水産業施設や公的な施設等一定の条件を満たせば、建築することができます。
- ・新たに建築物を建てたり、増築したりすることは原則としてできない区域です。規模の大小に関わらず、開発行為を行おうとする者は原則として、開発許可が必要となります。

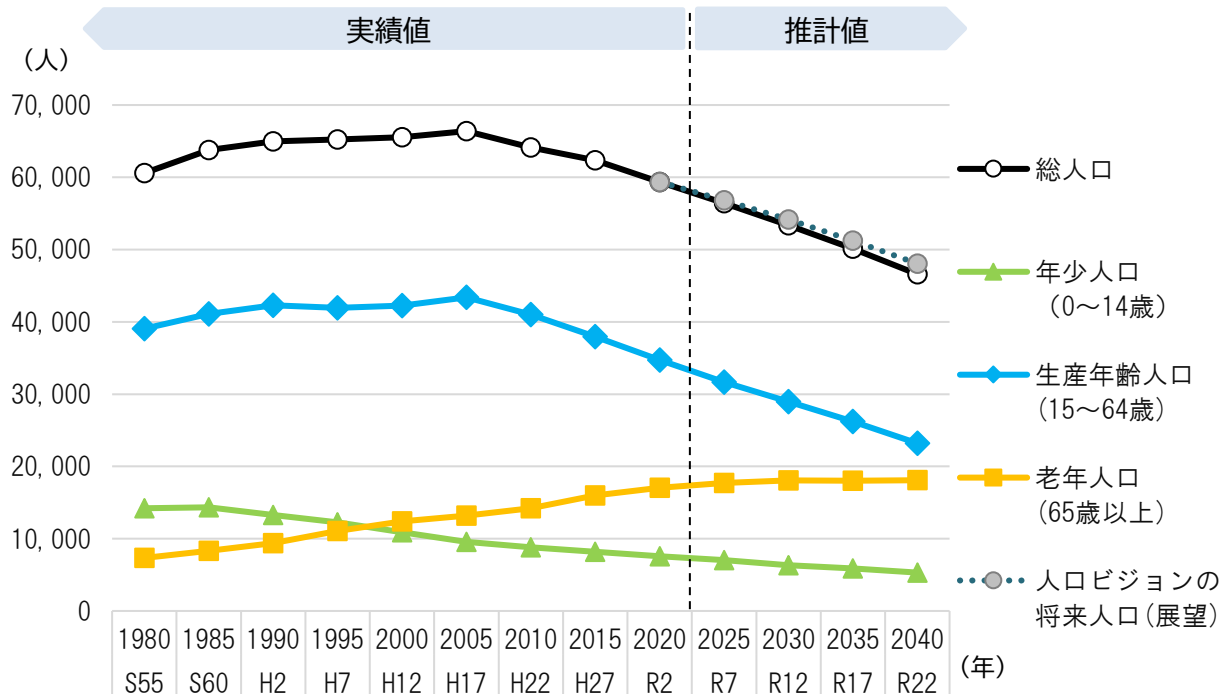
(2) 人口・世帯等の状況

① 人口の推移・将来推計

国勢調査によると、本市の人口は、平成 17 年までは増加傾向にありましたが、その後減少に転じ、令和 2 年の人口総数は 59,360 人となっています。また、平成 12 年以降は老年人口が年少人口を上回り、令和 2 年には高齢化率が 28.1%となっています。

今後も人口減少と少子高齢化は進むと予想されており、2040 年には総人口が 46,590 人まで減少すると予想されていますが、改訂版田原市人口ビジョンでは 48,000 人程度に留めることを目標としています。

図 人口推移と将来推計



資料：実績値は総務省「国勢調査」、推計値は「改訂版田原市人口ビジョン」

表 人口推移と将来推計

(単位：人)

	1980 S55	1985 S60	1990 H2	1995 H7	2000 H12	2005 H17	2010 H22	2015 H27	2020 R2	2025 R7	2030 R12	2035 R17	2040 R22
総人口	60,581	63,769	64,978	65,243	65,534	66,390	64,119	62,364	59,360	56,417	53,376	50,116	46,590
年少人口	14,200	14,340	13,264	12,261	10,893	9,550	8,788	8,164	7,422	7,047	6,335	5,872	5,306
生産年齢人口	39,045	41,107	42,299	41,927	42,235	43,386	41,005	37,946	33,453	31,665	28,979	26,213	23,198
老年人口	7,336	8,322	9,397	11,055	12,402	13,210	14,224	15,960	16,698	17,705	18,062	18,031	18,086
人口ビジョン	—	—	—	—	—	—	—	—	59,360	56,812	54,142	51,237	48,060

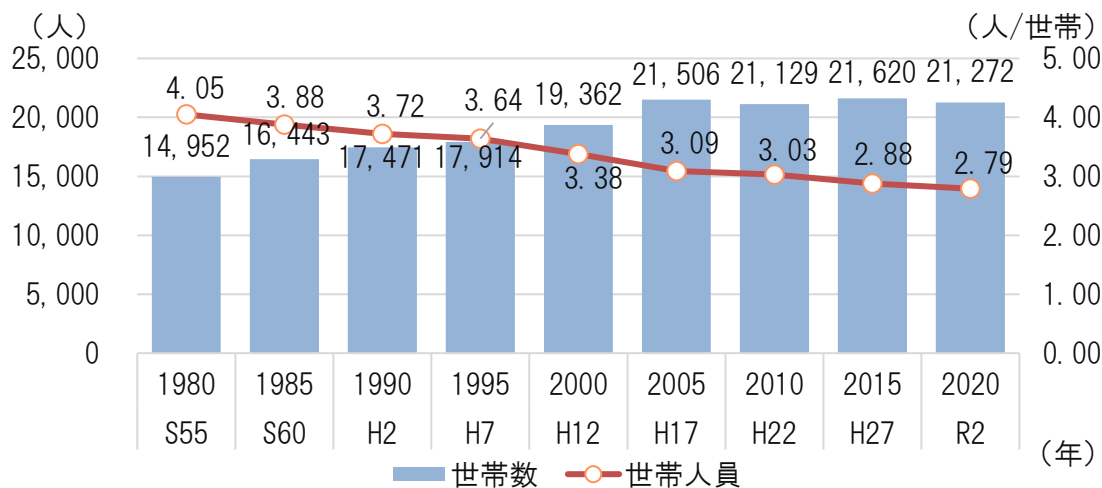
資料：実績値は総務省「国勢調査」（合計には年齢不詳人口含む）、推計値は「改訂版田原市人口ビジョン」

② 一般世帯数の推移

世帯数は、少子高齢化の進展や核家族化、未婚化・晩婚化、離婚等の増加による単身世帯の増加に伴って増加傾向でしたが、平成17年以降はほぼ横ばいで推移しています。

世帯人員は年々減少しており、平成27年以降は3人以下となっています。

図 世帯推移

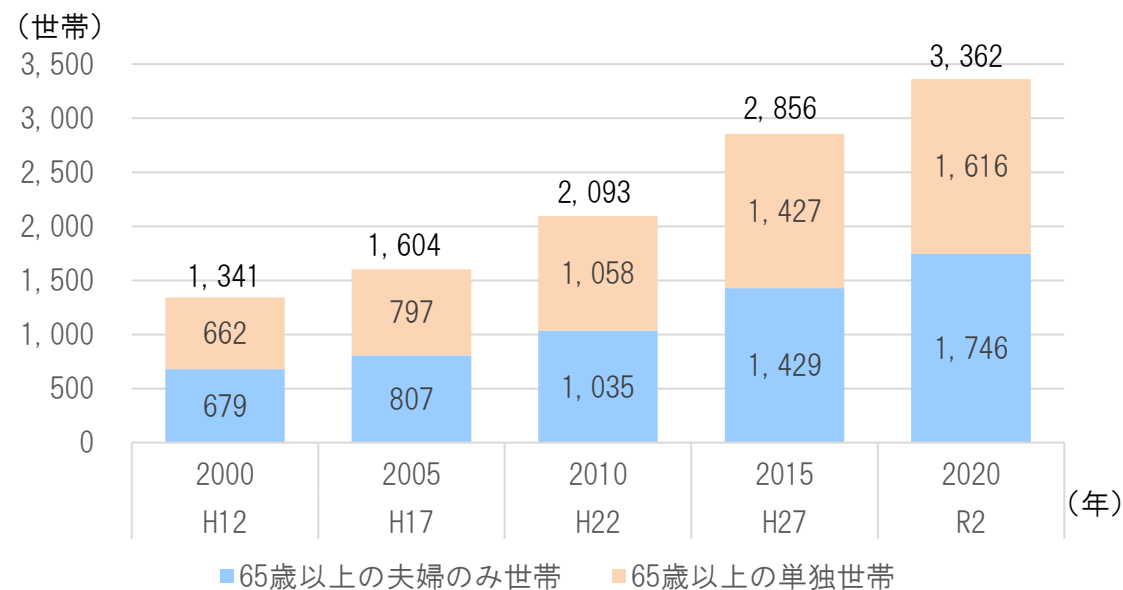


資料：総務省「国勢調査」

③ 高齢者(65歳以上)のみ世帯数の推移

65歳以上の単身世帯及び65歳以上の夫婦のみ世帯(以下、「高齢者のみ世帯」という。)は増加傾向にあり、令和2年には3,362世帯となっています。

図 高齢者のみ世帯数推移



資料：総務省「国勢調査」

④ 地域コミュニティ別の状況

1) 人口・世帯の状況

国勢調査から、市内の地域別の人口をみると、田原中部や童浦、神戸で 5,000 人以上となっていますが、亀山や伊良湖、和地など半島先端部では 1,000 人規模となっています。平成 27 年から令和 2 年にかけての人口をみると、田原東部と田原南部では増加しているものの、その他の地域では減少しています。

世帯人員の状況では、平成 27 年から令和 2 年にかけて、田原中部や童浦、泉で増加しているものの、その他の地域では減少しています。一方、世帯数は多くの地域で増加していますが、童浦と田原中部で大きく減少しており、市全体では減少に転じています。

図 地域別人口・世帯・世帯人員推移

(単位：人、世帯、人/世帯)

		H22 2010	H27 2015	R2 2020
田原市	人口	64,119	62,364	59,360
	世帯数	21,129	21,620	21,272
	世帯人員	3.03	2.88	2.79
	六連	人口	1,776	1,723
		世帯数	393	420
		世帯人員	4.52	3.93
	神戸	人口	6,551	6,305
		世帯数	2,225	2,351
		世帯人員	2.94	2.63
	大草	人口	1,306	1,221
		世帯数	360	352
		世帯人員	3.63	3.31
	田原東部	人口	3,847	3,819
		世帯数	1,175	1,207
		世帯人員	3.27	3.16
田原南部	人口	1,370	1,664	1,686
	世帯数	366	476	502
	世帯人員	3.74	3.50	3.36
童浦	人口	7,191	7,479	7,065
	世帯数	3,231	3,392	3,107
	世帯人員	2.23	2.20	2.27
田原中部	人口	10,080	10,166	9,813
	世帯数	4,104	4,355	4,042
	世帯人員	2.46	2.33	2.43
衣笠	人口	2,471	2,471	2,448
	世帯数	956	990	1,078
	世帯人員	2.58	2.50	2.27
野田	人口	3,329	3,080	2,832
	世帯数	874	886	902
	世帯人員	3.81	3.48	3.14

		H22 2010	H27 2015	R2 2020
高松	人口	1,596	1,458	1,415
	世帯数	404	403	438
	世帯人員	3.95	3.62	3.23
赤羽根	人口	2,412	2,246	2,123
	世帯数	680	669	678
	世帯人員	3.55	3.36	3.13
若戸	人口	1,790	1,702	1,553
	世帯数	462	473	471
	世帯人員	3.87	3.60	3.30
和地	人口	1,274	1,194	1,088
	世帯数	321	320	337
	世帯人員	3.97	3.73	3.23
堀切	人口	1,984	1,852	1,572
	世帯数	544	535	477
	世帯人員	3.65	3.46	3.30
伊良湖	人口	888	812	732
	世帯数	276	289	289
	世帯人員	3.22	2.81	2.53
亀山	人口	1,198	1,092	1,023
	世帯数	315	307	301
	世帯人員	3.80	3.56	3.40
中山	人口	4,690	4,366	4,038
	世帯数	1,272	1,208	1,226
	世帯人員	3.69	3.61	3.29
福江	人口	4,174	3,976	3,659
	世帯数	1,311	1,283	1,290
	世帯人員	3.18	3.10	2.84
清田	人口	2,358	2,197	2,111
	世帯数	732	711	704
	世帯人員	3.22	3.09	3.00
泉	人口	3,834	3,541	3,253
	世帯数	1,128	1,118	1,007
	世帯人員	3.40	3.17	3.23

資料：総務省「国勢調査」

※ 国勢調査における調査区域の区分と、市の地域区分とが合致しないため、本表の各地域と各地域コミュニティの人口・世帯数とは一致しない場合があります。

2) 高齢者のみ世帯の状況

国勢調査から、市内の地域別の高齢者のみ世帯の状況をみると、平成27年から令和2年にかけて、赤羽根及び堀切を除く全ての地域で高齢者のみ世帯の増加が続いています。

各地域の高齢者のみ世帯の割合を見ると、大草、清田、堀切、田原東部、福江、衣笠及び若戸で高くなっています。

また、割合の増加率を見ると、平成27年から令和2年にかけて、大草と亀山で5%以上増加しています。

表 地域別 世帯数に占める高齢者のみ世帯

		H22 2010	H27 2015	R2 2020
田原市	高齢者のみ世帯	2,093	2,856	3,362
	世帯数	21,129	21,620	21,272
	割合	9.9%	13.2%	15.8%
六連	高齢者のみ世帯	32	44	47
	世帯数	393	403	420
	割合	8.1%	10.9%	11.2%
神戸	高齢者のみ世帯	208	283	386
	世帯数	2,225	2,243	2,351
	割合	9.3%	12.6%	16.4%
大草	高齢者のみ世帯	26	45	77
	世帯数	360	352	366
	割合	7.2%	12.8%	21.0%
田原東部	高齢者のみ世帯	121	183	260
	世帯数	1,175	1,207	1,314
	割合	10.3%	15.2%	19.8%
田原南部	高齢者のみ世帯	34	54	62
	世帯数	366	476	502
	割合	9.3%	11.3%	12.4%
童浦	高齢者のみ世帯	93	160	178
	世帯数	3,231	3,392	3,107
	割合	2.9%	4.7%	5.7%
田原中部	高齢者のみ世帯	482	657	711
	世帯数	4,104	4,355	4,042
	割合	12.3%	16.3%	17.6%
衣笠	高齢者のみ世帯	118	161	205
	世帯数	956	990	1,078
	割合	12.3%	16.3%	19.0%
野田	高齢者のみ世帯	81	117	153
	世帯数	874	886	902
	割合	9.3%	13.2%	17.0%

(単位：世帯、%)

		H22 2010	H27 2015	R2 2020
高松	高齢者のみ世帯	45	56	76
	世帯数	404	403	438
	割合	11.1%	13.9%	17.4%
赤羽根	高齢者のみ世帯	69	98	98
	世帯数	680	669	678
	割合	10.1%	14.6%	14.5%
若戸	高齢者のみ世帯	62	84	86
	世帯数	462	473	471
	割合	13.4%	17.8%	18.3%
和地	高齢者のみ世帯	30	37	43
	世帯数	321	320	337
	割合	9.3%	11.6%	12.8%
堀切	高齢者のみ世帯	61	96	96
	世帯数	544	535	477
	割合	11.2%	17.9%	20.1%
伊良湖	高齢者のみ世帯	32	42	49
	世帯数	276	289	289
	割合	11.6%	14.5%	17.0%
亀山	高齢者のみ世帯	31	38	54
	世帯数	315	307	301
	割合	9.8%	12.4%	17.9%
中山	高齢者のみ世帯	139	194	206
	世帯数	1,272	1,208	1,226
	割合	10.9%	16.1%	16.8%
福江	高齢者のみ世帯	184	218	256
	世帯数	1,311	1,283	1,290
	割合	14.0%	17.0%	19.8%
清田	高齢者のみ世帯	120	140	148
	世帯数	732	711	704
	割合	16.4%	19.7%	21.0%
泉	高齢者のみ世帯	125	149	171
	世帯数	1,128	1,118	1,007
	割合	11.1%	13.3%	17.0%

資料：総務省「国勢調査」

※ 国勢調査における調査区域の区分と、市の地域区分とが合致しないため、本表の各地域と各地域コミュニティの人口・世帯数とは一致しない場合があります。

(3) 空き家の状況

① 住宅土地統計調査による空き家の状況

1) 住宅総数と内訳

住宅・土地統計調査によると、令和5年時点での本市の住宅総数は、22,790戸となっており、うち、居住世帯のない住宅が2,370戸となっています。

平成30年と比較すると、住宅総数は2,230戸、居住世帯のない住宅は620戸増加しています。

表 住宅総数と内訳

(単位：戸)

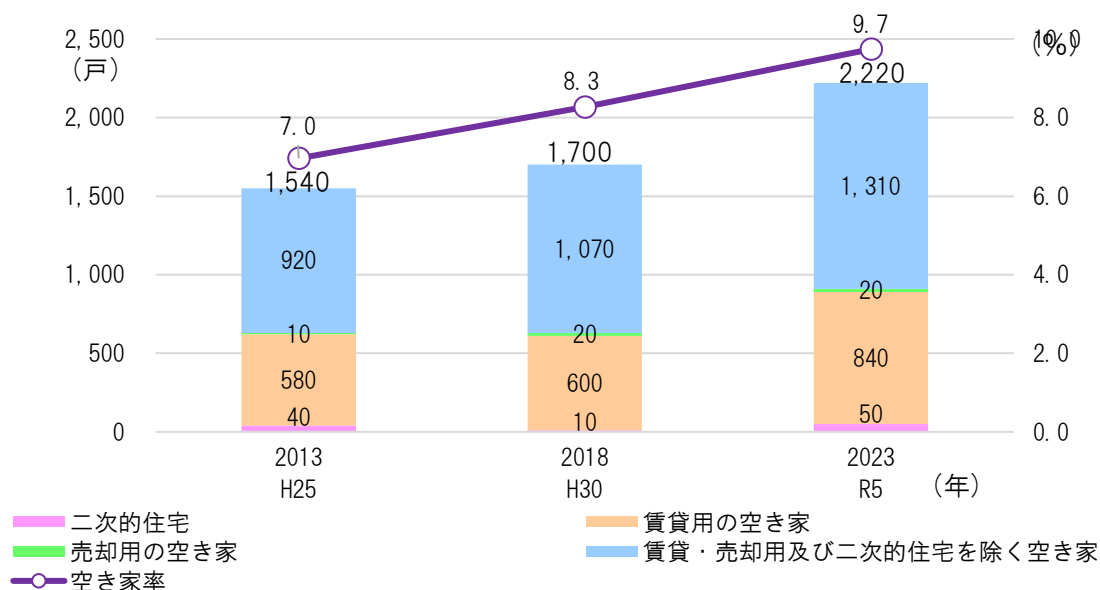
	住宅 総数	居住世帯あり			居住世帯なし				住宅以外 で人が居 住する建 物数
		総数	同居世帯 なし	同居世帯 あり	総数	一時現在 者のみ	空き家	建築中	
H25 2013	22,120	20,570	20,560	10	1,550	10	1,540	-	50
H30 2018	20,560	18,810	18,810	-	1,750	20	1,700	30	40
R5 2023	22,790	20,420	20,320	100	2,370	140	2,220	10	60

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

2) 空き家数及び空き家率の動向

住宅・土地統計調査によると、令和5年時点での本市の空き家数は2,220戸となっており、住宅総数に占める割合は9.7%となっています。平成25年及び平成30年と比較すると空き家数、空き家率とも増加しています。空き家の種類別にみると、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が約6割を占めています。

図 空き家数及び空き家率の推移



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

3) 東三河地域の他市との比較からみる住宅の状況

東三河地域の他市と比較すると、本市の空き家率が9.7%と最も低くなっています。

空き家の種類別にみると、本市においては、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が約6割を占めていますが、豊橋市や蒲郡市では、「賃貸用の住宅」が5割強を占めています。

表 東三河地域の他市の住宅総数と内訳(令和5年) (単位:戸、%)

	住宅 総数	居住世帯あり			居住世帯なし				住宅以外で 人が居住す る建物数
		総数	同居世帯な し	同居世帯 あり	総数	一時現在者 のみ	空き家	建築中	
全国 126百万人	65,046,700 100.0%	55,665,000 85.6%	55,327,600 85.1%	337,400 0.5%	9,381,700 14.4%	285,500 0.4%	9,001,600 13.8%	94,700 0.1%	82,800 -
愛知県 7,542千人	3,664,700 100.0%	3,211,300 87.6%	3,192,900 87.1%	18,400 0.5%	453,500 12.4%	13,300 0.4%	433,000 11.8%	7,200 0.2%	4,000 -
田原市 59,360人	22,790 100.0%	20,420 89.6%	20,320 89.2%	100 0.4%	2,370 10.4%	140 0.6%	2,220 9.7%	10 0.0%	60 -
豊橋市 371,920人	175,580 100.0%	151,170 86.1%	150,350 85.6%	820 0.5%	24,410 13.9%	280 0.2%	23,760 13.5%	370 0.2%	230 -
豊川市 184,661人	81,660 100.0%	72,750 89.1%	72,250 88.5%	500 0.6%	8,910 10.9%	150 0.2%	8,670 10.6%	80 0.1%	130 -
蒲郡市 79,538人	35,330 100.0%	30,630 86.7%	30,490 86.3%	140 0.4%	4,700 13.3%	20 0.1%	4,560 12.9%	130 0.4%	90 -
新城市 44,355人	20,600 100.0%	16,140 78.3%	16,080 78.1%	60 0.3%	4,470 21.7%	-	4,370 21.2%	90 0.4%	10 -

資料：総務省「住宅・土地統計調査」、人口は「国勢調査（令和2年）」

表 東三河地域の他市の空き家総数と内訳(令和5年) (単位:戸、%)

	空き家総数	賃貸・売却用及び二 次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家	売却用の空き家	二次的住宅
全国	9,001,600 100.0%	3,856,000 42.8%	4,435,800 49.3%	326,200 3.6%	383,500 4.3%
愛知県	433,000 100.0%	156,000 36.0%	251,800 58.2%	18,300 4.2%	6,800 1.6%
田原市	2,220 100.0%	1,310 59.0%	840 37.8%	20 0.9%	50 2.3%
豊橋市	23,760 100.0%	7,920 33.3%	15,110 63.6%	670 2.8%	50 0.2%
豊川市	8,670 100.0%	4,010 46.3%	4,220 48.7%	300 3.5%	140 1.6%
蒲郡市	4,560 100.0%	1,620 35.5%	2,370 52.0%	80 1.8%	490 10.7%
新城市	4,370 100.0%	2,290 52.4%	1,680 38.4%	60 1.4%	340 7.8%

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

Side Note 空き家の区分

住宅・土地統計調査では、空き家を以下の5つに区分し、整理しています。

区 分	内 容
賃貸・売却用及び二 次的住宅を除く空き家	賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が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(注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。)
賃貸用の空き家	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の空き家	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
二次的住宅	別荘 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他 ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

② 空き家実態調査

1) 調査目的

市内の空き家数は、平成 29 年度に実施した空き家調査結果の 491 件を基に、その後に解体されたものや苦情等により新たに認知した空き家の加除を行うことで、現在数を把握してきました。しかしながら、実際には前回調査以降に新たに空き家となったものや、管理不全により危険度が高まっている空き家が相当数あるものと思われ、その実態が正確に把握できていない状況となっていました。また、総務省の「住宅・土地統計調査」は全ての建築物を調査しておらず、抽出調査により空き家数を算出していること、さらには、本計画の対象とすべき空き家以外も含まれていることから、空き家の実数把握には不向きなものとなっています。そのため、本計画の策定に際して実際の空き家数を把握するため、平成 29 年度に続き、2 回目となる空き家実態把握調査を令和 6 年度に実施しました。

また、空き家の所有関係や管理状況、今後の取扱い等に係る意向を確認するため、空き家の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）に対してアンケート調査を実施しました。

2) 調査結果概要

今回の調査は、自治会に御協力いただきながら空き家候補を抽出し、抽出した候補について現地調査を行うとともに、空き家の所有者等を対象に意向調査を実施しました。意向調査において、当該建物を利用しているとの回答があったものを除外し、最終的に市内で空き家と想定された数は、平成 29 年度の調査結果から 145 件増加して 636 件となりました。

表 小学校区別・管理状況別空き家数(括弧内は市街化区域内の件数で内数) (単位：戸)

		合計		良好		軽微な問題あり		管理不適切		状況確認不能	
田原市	R6	636	(168)	157	(87)	291	(64)	132	(16)	56	(1)
	H29	491	(139)	134	(57)	208	(60)	142	(22)	7	(0)
六連	R6	14	(0)	3	(0)	7	(0)	3	(0)	1	(0)
	H29	10	(0)	2	(0)	2	(0)	6	(0)	0	(0)
神戸	R6	32	(16)	9	(7)	14	(7)	4	(2)	5	(0)
	H29	22	(13)	5	(4)	13	(9)	4	(0)	0	(0)
大草	R6	14	(0)	2	(0)	8	(0)	1	(0)	3	(0)
	H29	9	(0)	2	(0)	2	(0)	5	(0)	0	(0)
田原東部	R6	19	(0)	1	(0)	9	(0)	6	(0)	3	(0)
	H29	29	(4)	7	(1)	16	(3)	6	(0)	0	(0)
田原南部	R6	5	(0)	1	(0)	3	(0)	1	(0)	0	(0)
	H29	4	(0)	2	(0)	1	(0)	0	(0)	1	(0)
童浦	R6	39	(11)	18	(9)	16	(2)	2	(0)	3	(0)
	H29	24	(8)	11	(4)	11	(3)	2	(1)	0	(0)
田原中部	R6	72	(72)	43	(43)	24	(24)	5	(5)	0	(0)
	H29	50	(50)	29	(29)	17	(17)	4	(4)	0	(0)
衣笠	R6	35	(10)	13	(7)	15	(3)	5	(0)	2	(0)
	H29	27	(12)	9	(6)	15	(5)	3	(1)	0	(0)
野田	R6	39	(0)	4	(0)	17	(0)	13	(0)	5	(0)
	H29	29	(0)	7	(0)	14	(0)	8	(0)	0	(0)
高松	R6	17	(0)	1	(0)	12	(0)	3	(0)	1	(0)
	H29	9	(0)	0	(0)	6	(0)	3	(0)	0	(0)
赤羽根	R6	24	(17)	3	(1)	15	(10)	5	(5)	1	(1)
	H29	23	(19)	1	(1)	13	(11)	9	(7)	0	(0)
若戸	R6	23	(0)	9	(0)	13	(0)	1	(0)	0	(0)
	H29	7	(0)	1	(0)	2	(0)	4	(0)	0	(0)
伊良湖岬	R6	76	(0)	8	(0)	34	(0)	26	(0)	8	(0)
	H29	79	(0)	14	(0)	21	(0)	42	(0)	2	(0)
亀山	R6	20	(0)	5	(0)	8	(0)	2	(0)	5	(0)
	H29	12	(0)	2	(0)	6	(0)	4	(0)	0	(0)
中山	R6	82	(0)	11	(0)	37	(0)	30	(0)	4	(0)
	H29	69	(0)	16	(0)	38	(0)	14	(0)	1	(0)
福江	R6	52	(25)	8	(5)	29	(16)	11	(4)	4	(0)
	H29	29	(17)	8	(4)	12	(8)	9	(5)	0	(0)
清田	R6	21	(17)	16	(15)	2	(2)	1	(0)	2	(0)
	H29	20	(16)	9	(8)	6	(4)	4	(4)	1	(0)
泉	R6	52	(0)	2	(0)	28	(0)	13	(0)	9	(0)
	H29	39	(0)	9	(0)	13	(0)	15	(0)	2	(0)

※管理状況の区分は、敷地外からの目視による現地調査での「危険度」、「衛生」、「接道」、「敷地、付随工
作物」の各項目の結果による。

良好 : 全ての項目に問題がない場合

軽微な問題あり : いずれかの項目で、軽微な問題が見られた場合

管理不適切 : 著しい損傷や敷地外への影響などが1項目でも該当した場合

状況確認不能 : 確認不能な項目が1項目以上ある場合

資料：田原市「令和6年度空き家実態把握調査」、「平成29年度空き家調査」

また、市外化調整区域内にある空き家の状況をみると、市全体で468件のうち、市街化区域と市街化調整区域とに区分した昭和45年以前に建てられた空き家は226件となっています。これらの住宅は、市街化調整区域内であっても売買、賃貸などの利活用が比較的容易と考えられます。

表 小学校区別・管理状況別市街化調整区域内の空き家数
(括弧内は昭和 45 年以前の建築件数で内数)

(単位：戸)

		合計		良好		軽微な問題あり		管理不適切		状況確認不能	
田原市	R6	468	(226)	70	(20)	227	(113)	116	(62)	55	(31)
	H29	352	(198)	77	(33)	148	(85)	120	(77)	7	(3)
六連	R6	14	(8)	3	(2)	7	(4)	3	(2)	1	(0)
	H29	10	(5)	2	(1)	2	(0)	6	(4)	0	(0)
神戸	R6	16	(10)	2	(1)	7	(2)	2	(2)	5	(5)
	H29	9	(5)	1	(0)	4	(2)	4	(3)	0	(0)
大草	R6	14	(4)	2	(0)	8	(2)	1	(0)	3	(2)
	H29	9	(4)	2	(0)	2	(0)	5	(4)	0	(0)
田原東部	R6	19	(7)	1	(0)	9	(4)	6	(3)	3	(0)
	H29	25	(9)	6	(1)	13	(3)	6	(5)	0	(0)
田原南部	R6	5	(3)	1	(0)	3	(2)	1	(1)	0	(0)
	H29	4	(2)	2	(1)	1	(0)	0	(0)	1	(1)
童浦	R6	28	(16)	9	(5)	14	(8)	2	(1)	3	(2)
	H29	16	(13)	7	(6)	8	(7)	1	(0)	0	(0)
田原中部	R6	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)
	H29	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)
衣笠	R6	25	(12)	6	(2)	12	(7)	5	(3)	2	(0)
	H29	15	(9)	3	(2)	10	(6)	2	(1)	0	(0)
野田	R6	39	(24)	4	(0)	17	(13)	13	(8)	5	(3)
	H29	29	(22)	7	(5)	14	(9)	8	(8)	0	(0)
高松	R6	17	(11)	1	(0)	12	(8)	3	(3)	1	(0)
	H29	9	(6)	0	(0)	6	(4)	3	(2)	0	(0)
赤羽根	R6	7	(2)	2	(0)	5	(2)	0	(0)	0	(0)
	H29	4	(4)	0	(0)	2	(2)	2	(2)	0	(0)
若戸	R6	23	(10)	9	(3)	13	(6)	1	(1)	0	(0)
	H29	7	(4)	1	(0)	2	(2)	4	(2)	0	(0)
伊良湖岬	R6	76	(27)	8	(0)	34	(12)	26	(12)	8	(3)
	H29	79	(40)	14	(4)	21	(11)	42	(25)	2	(0)
亀山	R6	20	(8)	5	(0)	8	(3)	2	(1)	5	(4)
	H29	12	(6)	2	(0)	6	(3)	4	(3)	0	(0)
中山	R6	82	(49)	11	(5)	37	(24)	30	(16)	4	(4)
	H29	69	(45)	16	(9)	38	(27)	14	(9)	1	(0)
福江	R6	27	(12)	3	(1)	13	(4)	7	(5)	4	(2)
	H29	12	(5)	4	(0)	4	(2)	4	(3)	0	(0)
清田	R6	4	(1)	1	(0)	0	(0)	1	(0)	2	(1)
	H29	4	(3)	1	(1)	2	(1)	0	(0)	1	(1)
泉	R6	52	(22)	2	(1)	28	(12)	13	(4)	9	(5)
	H29	39	(16)	9	(3)	13	(6)	15	(6)	2	(1)

※管理状況の区分は、敷地外からの目視による現地調査での「危険度」、「衛生」、「接道」、「敷地、付随作物」の各項目の結果による。

良好 : 全ての項目に問題がない場合

軽微な問題あり : いずれかの項目で、軽微な問題が見られた場合

管理不適切 : 著しい損傷や敷地外への影響などが 1 項目でも該当した場合

状況確認不能 : 確認不能な項目が 1 項目以上ある場合

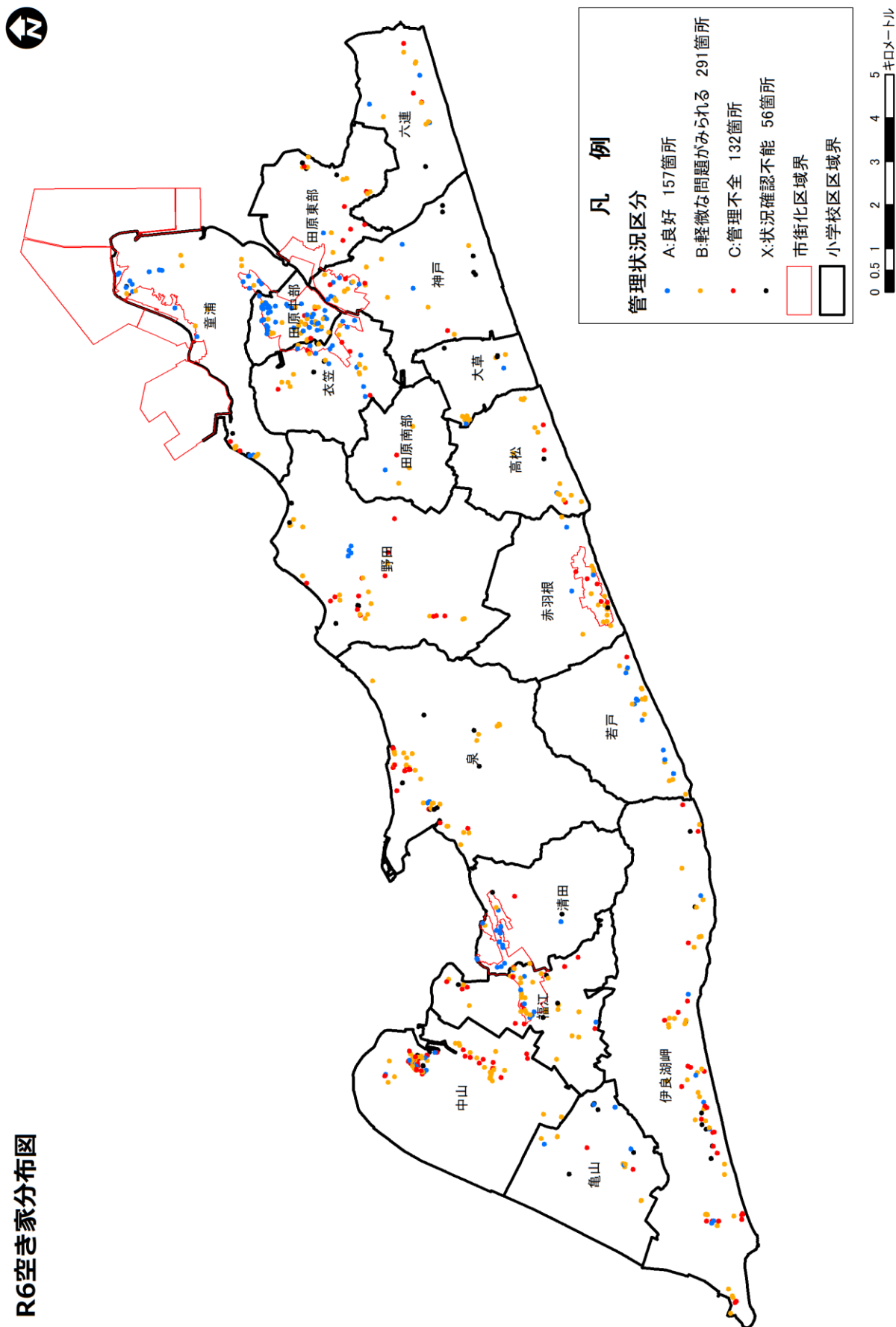
資料：田原市「令和 6 年度空き家実態把握調査」、「平成 29 年度空き家調査」

Side Note 昭和 45 年 11 月 24 日の線引き前・後に建てられた市街化調整区域内の空き家

○線引き前に建てられた空き家は、線引き前の用途と同一の用途で利活用する場合、都市計画法上の許可は不要となります。

○線引き後に建てられた空き家を利活用する場合は、原則として都市計画法上の許可が必要となります。

R6空き家分布図



③ 空き家所有者等の意向(所有者意向調査)

1) 調査概要

調査目的

本調査は、平成 29 年度に実施した空き家調査結果後の経年変化による状況の再調査として、所有者等の意向等の傾向把握や効果的な対策等の検討に活用する基礎資料の作成を目的に実施しました。

配付回収状況

- ・ 調査方法：郵送配付、郵送回収（一部、回答者からの聞き取りあり）
- ・ 調査時期：令和 6 年 12 月 20 日（発送）～令和 7 年 1 月 6 日（到着）
※この集計は、到着期日以降 2 月 17 日までに回答があったものを含む
- ・ 郵 送 数：668 人（内、宛先不明による不達：24 人）
- ・ 回 収 数：330 人
- ・ 回 収 率：49.9%（回収数／郵送数）

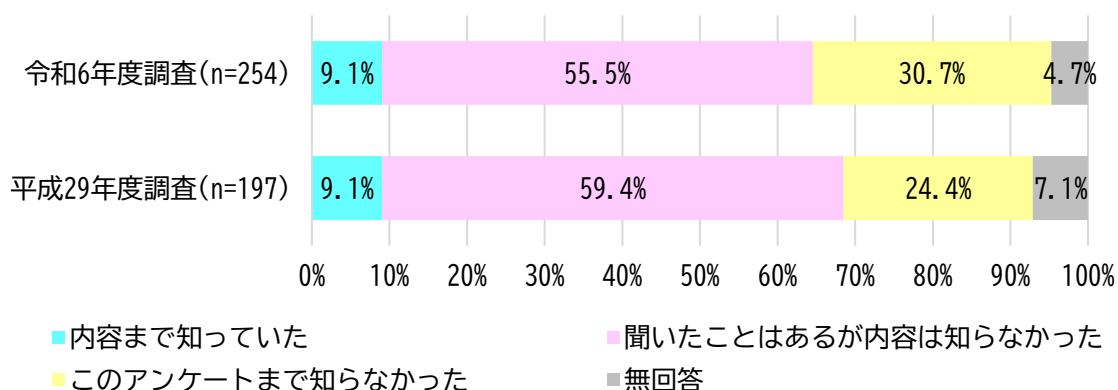
2) 調査結果(一部抜粋)

1. 対象の建物の利用状況などについて

問1 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の認識について

空家特措法について、「聞いたことはあるが内容は知らなかった」が 55.5%と最も多く、次いで「このアンケートまで知らなかった」が 30.7%、「内容まで知っていた」が 9.1%の順になっています。

平成 29 年度調査と比べて、「このアンケートまで知らなかった」が 6.3 ポイント増加しています。

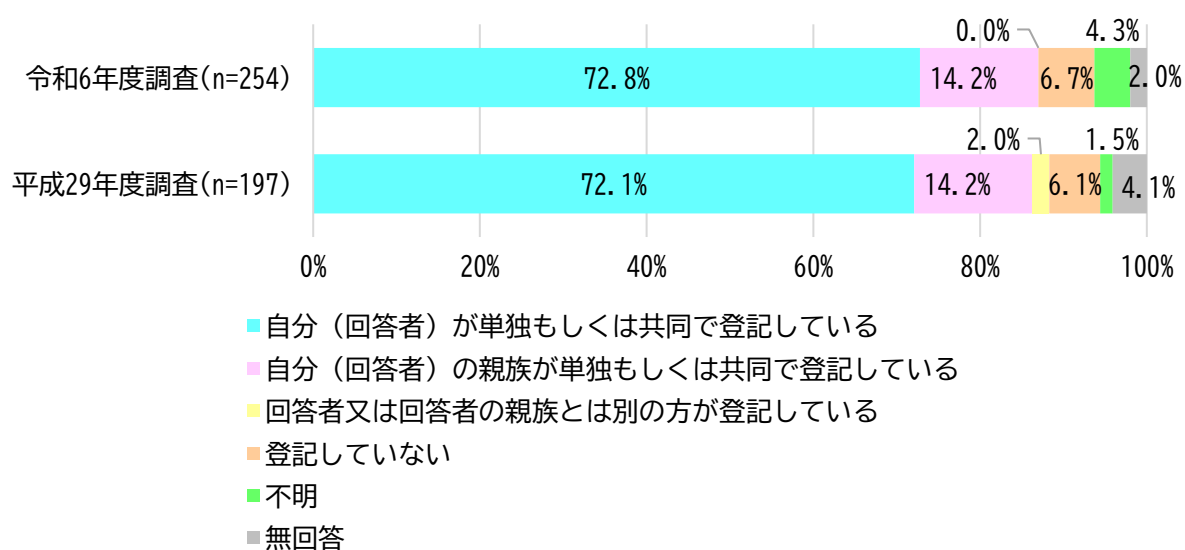


2. 建物の所有者などについて

問2 建物の所有(登記)について

建物の所有(登記)の状況は、「自分(回答者)が単独もしくは共同で登記している」が 72.8%と最も多く、次いで「自分(回答者)の親族が単独もしくは共同で登記している」が 14.2%となっています。

平成 29 年度調査と比べて、傾向に大きな差異は認められません。

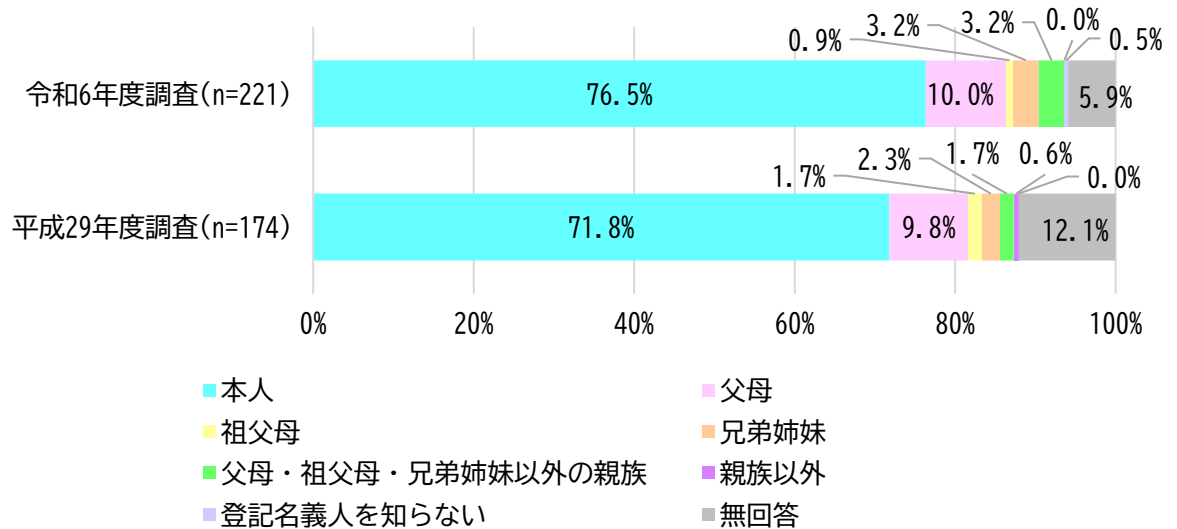


問3 建物の納税義務者からみた登記名義人の続柄について

(問2の回答で「登記していない」、「不明」及び「無回答」除く)

建物の納税義務者からみた登記名義人の続柄は、「本人」が76.5%と最も多く、次いで「父母」が10.0%となっています。

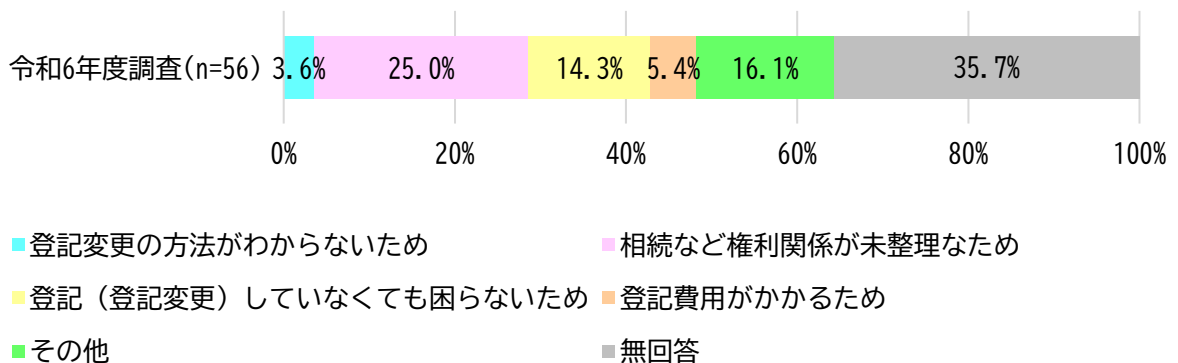
平成29年度調査と比べ、「本人」が4.7ポイント増加しています。



問4 建物登記をしていない理由、又は登記名義人と納税義務者が異なる理由について

(問2の回答で「登記していない」・問3の回答で「本人」以外と回答した人のみ)

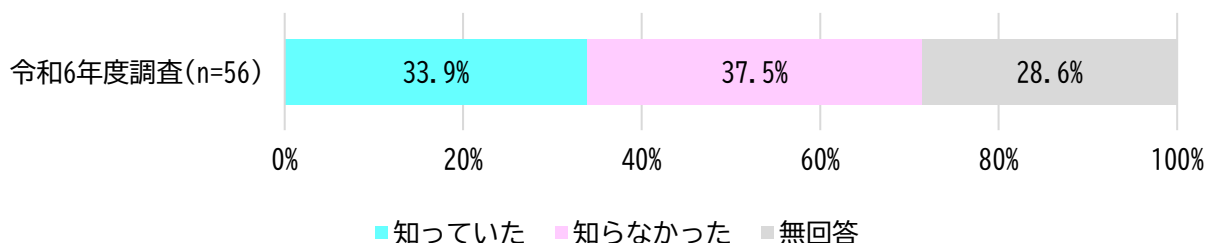
回答者のうち、建物登記をしていない理由又は建物の登録名義人と納税義務者が異なる理由は、「相続など権利関係が未整理なため」が25.0%と最も多く、次いで「その他」が16.1%、「登記（登記変更）していなくても困らないため」が14.3%となっています。



問5 令和6年4月から「相続登記が義務化」されていることの認識について

(問2の回答で「登記していない」・問3の回答で「本人」以外と回答した人のみ)

令和6年4月から「相続登記が義務化」されていることを「知らなかった」が37.5%、「知っていた」が33.9%となっています。

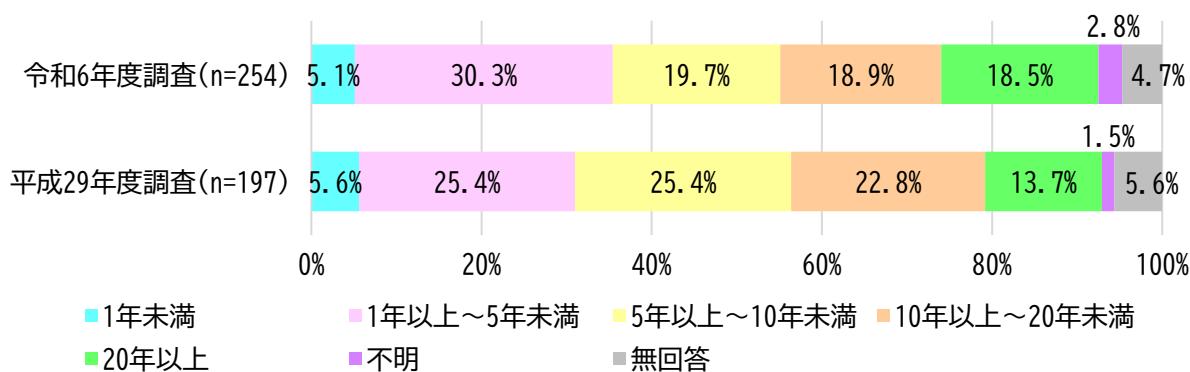


3. 建物の状況について

問6 空き家になってからの期間について

建物が空き家になってからの期間は、「1年以上～5年未満」が30.3%と最も多く、次いで「5年以上～10年未満」が19.7%、「10年以上～20年未満」が18.9%、「20年以上」が18.5%、「1年未満」が5.1%の順になっています。

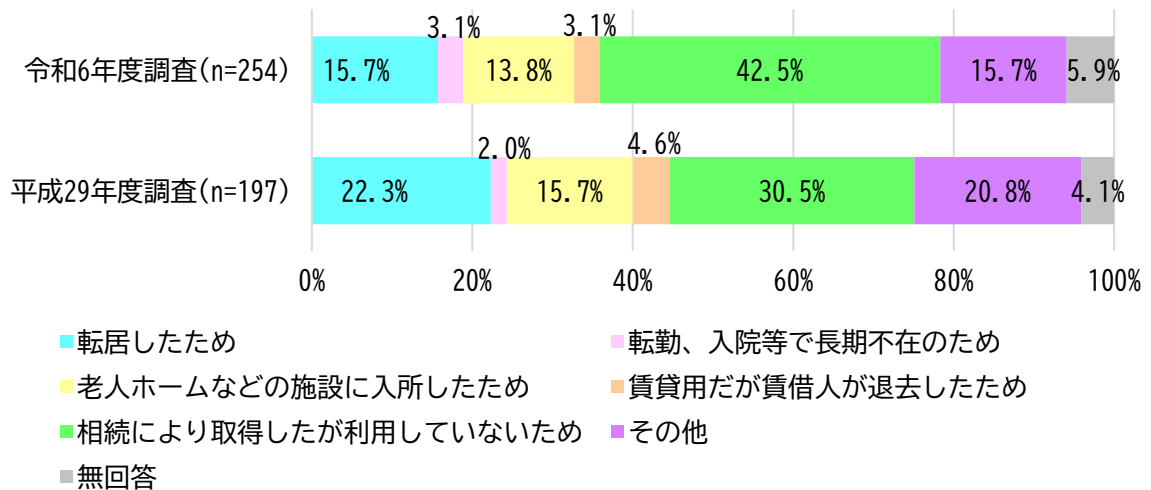
平成29年度調査と比べ、「1年以上～5年未満」及び「20年以上」がそれぞれ約5ポイント増加しています。



問7 建物が空き家になった理由について

建物が空き家になった理由は、「相続により取得したが利用していないため」が42.5%と最も多く、次いで「転居したため」と「その他」が同数で15.7%、「老人ホームなどの施設に入所したため」が13.8%の順になっています。なお、「その他」の回答のうち、親等の居住者の死亡によるものが26.3%となっています。

平成29年度調査と比べ、「相続により取得したが利用していないため」が12.0ポイント増加しています。



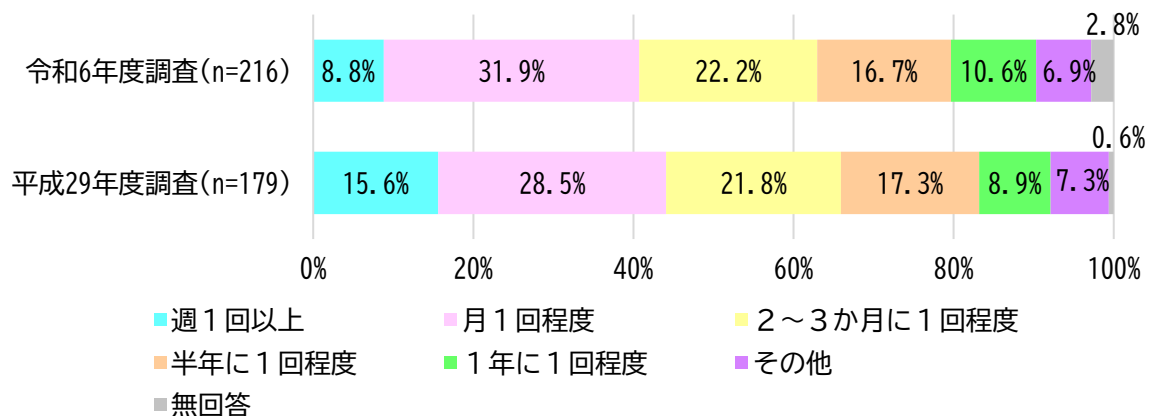
4. 建物の管理について

問8 建物の管理の頻度について

(建物の管理をする人の設問において、「誰も管理していない」と回答した人を除く)

建物の管理の頻度は、「月1回程度」が31.9%と最も多く、次いで「2～3か月に1回程度」が22.2%となっています。

平成29年度調査と比べ、「週1回以上」が6.8ポイント減少しています。

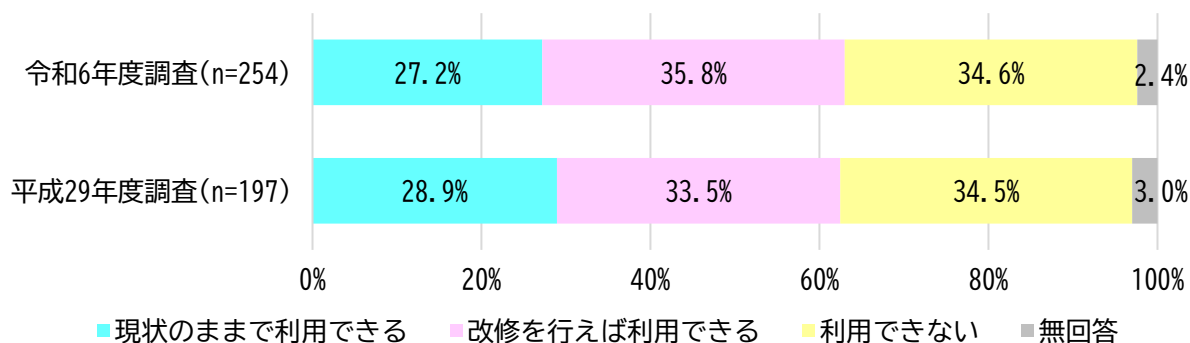


5. 建物の今後の利用などについて

問9 建物を利用する上での建物の状況について

建物を利用する上での建物の状況は、「改修を行えば利用できる」が 35.8%と最も多く、次いで「利用できない」が 34.6%、「現状のままで利用できる」が 27.2%の順になっています。

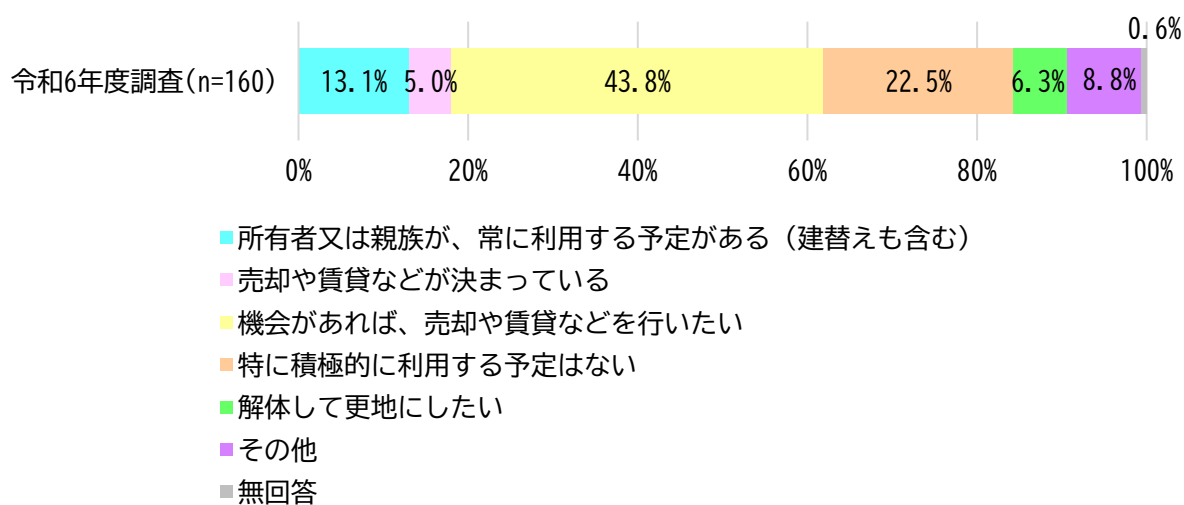
平成 29 年度調査と比べて、傾向に大きな差異は認められません。



問10 今後3年間程度のうちの建物の利用意向について

(問9の回答で「現状のままで利用できる」及び「改修を行えば利用できる」のみ)

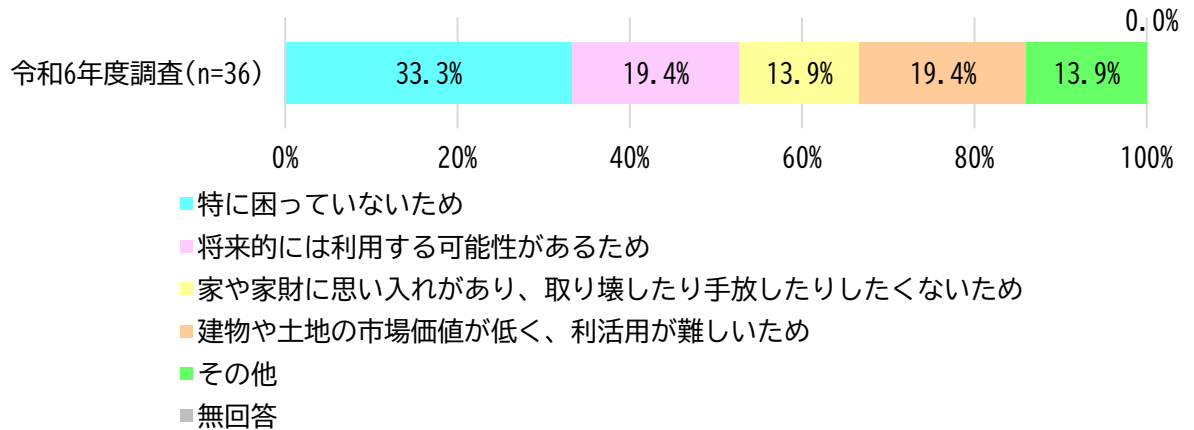
今後3年間程度のうちの建物の利用意向は、「機会があれば、売却や賃貸などを行いたい」が 43.8%と最も多く、次いで「特に積極的に利用する予定はない」が 22.5%となっています。



問 11 建物を積極的に利用する予定がない理由について

(問 10 の回答で「特に積極的に利用する予定はない」のみ)

利用が可能な建物で、特に積極的に利用する予定がない理由は、「特に困っていないため」が 33.3%と最も多く、次いで「将来的には利用する可能性があるため」と、「建物や土地の市場価値が低く、利活用が難しいため」がどちらも 19.4%、「家や家財に思い入れがあり、取り壊したり手放したりしたくないため」と、「その他」がどちらも 13.9%の順になっています

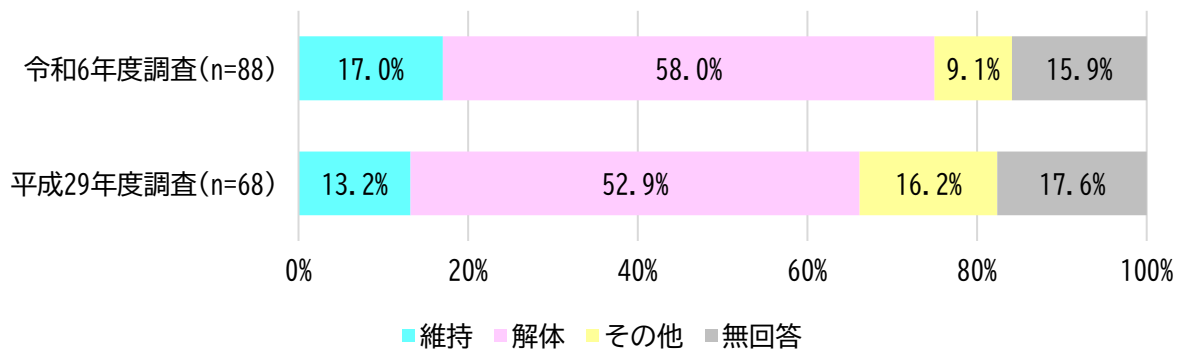


問 12 利用できない建物をどのように考えているかについて

(問 9 の回答で「利用できない」のみ)

該当建物が利用できない状態である回答者の今後の建物の処遇への考えは、「解体」が 58.0%、「維持」が 17.0%となっています。

平成 29 年度調査と比べると、「解体」が 5.1 ポイント増加しています。

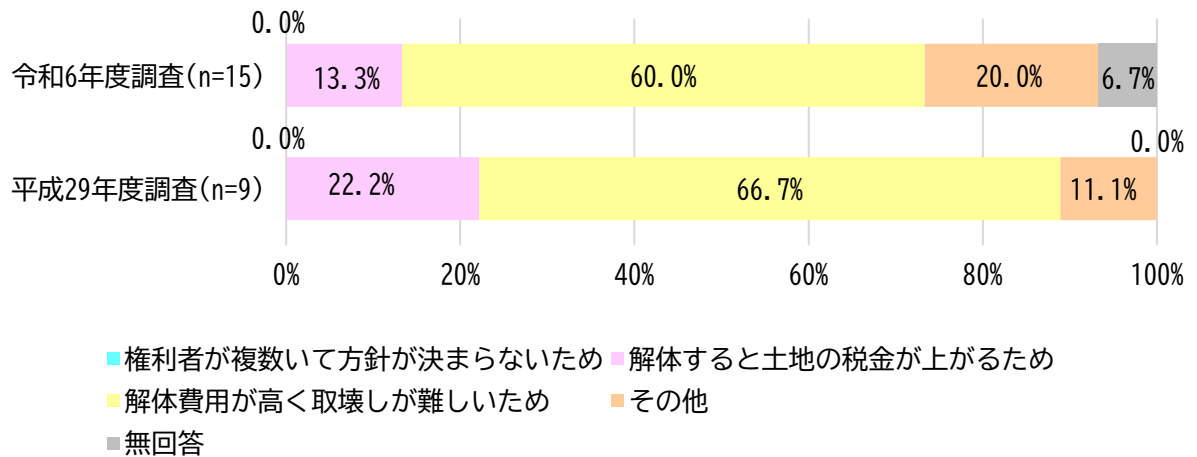


問 13 利用できない建物を維持する理由について

(問 12 の回答で「維持」のみ)

利用できない建物を維持する理由は、「解体費用が高く取壊しが難しいため」が 60.0% と最も多くなっています。

平成 29 年度調査と比べると、「解体すると土地の税金が上がるため」が 8.9 ポイント、「解体費用が高く取壊しが難しいため」が 6.7 ポイント減少しています。

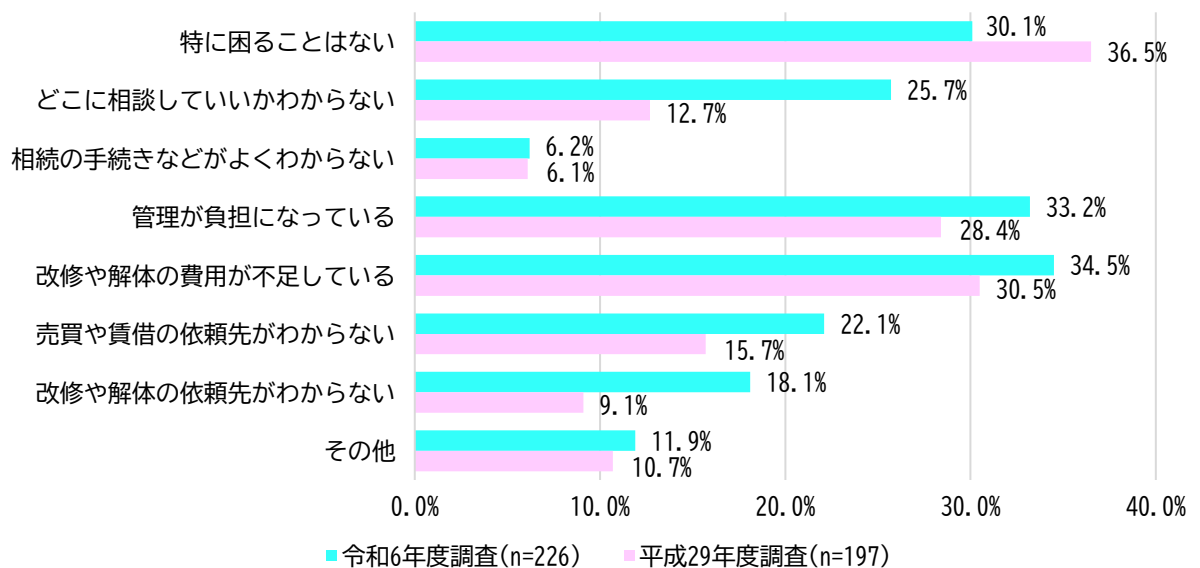


6. 建物の支援などについて

問 14 建物についての困りごとについて (複数回答・いくつでも可)

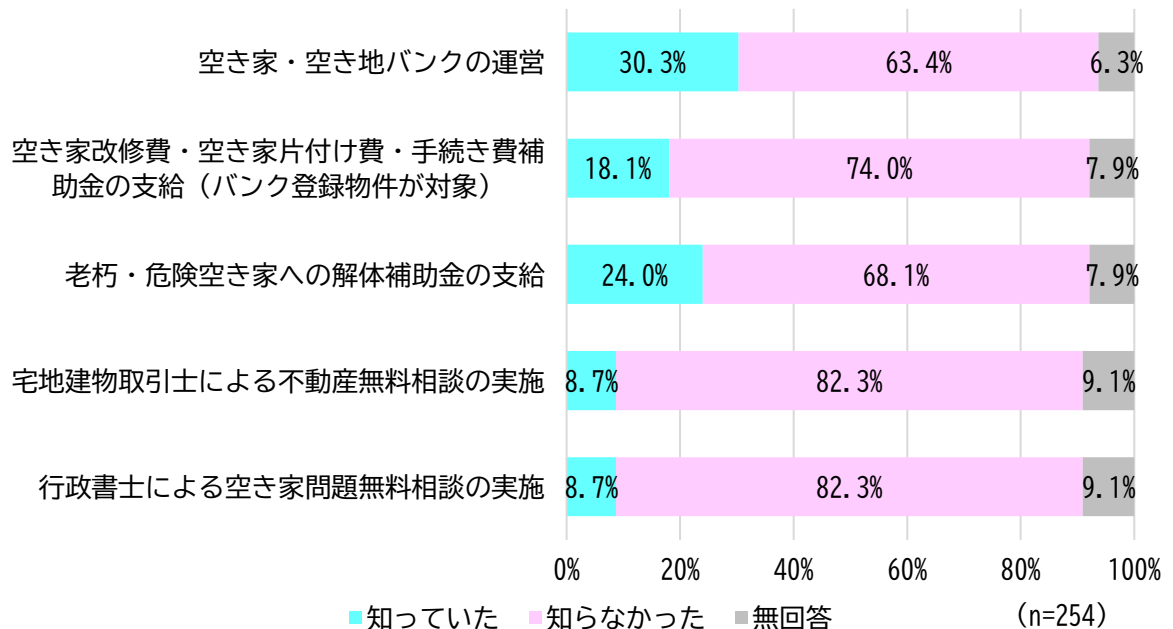
回答者の建物についての困りごとは、「改修や解体の費用が不足している」が 34.5% と最も多く、次いで多いのは、「管理が負担になっている」が 33.2%、「特に困ることはない」が 30.1%の順になっています。

平成 29 年度調査と比べると、「どこに相談していいかわからない」が 13.0 ポイント、「改修や解体の依頼先がわからない」が 9.0 ポイント増加しています。



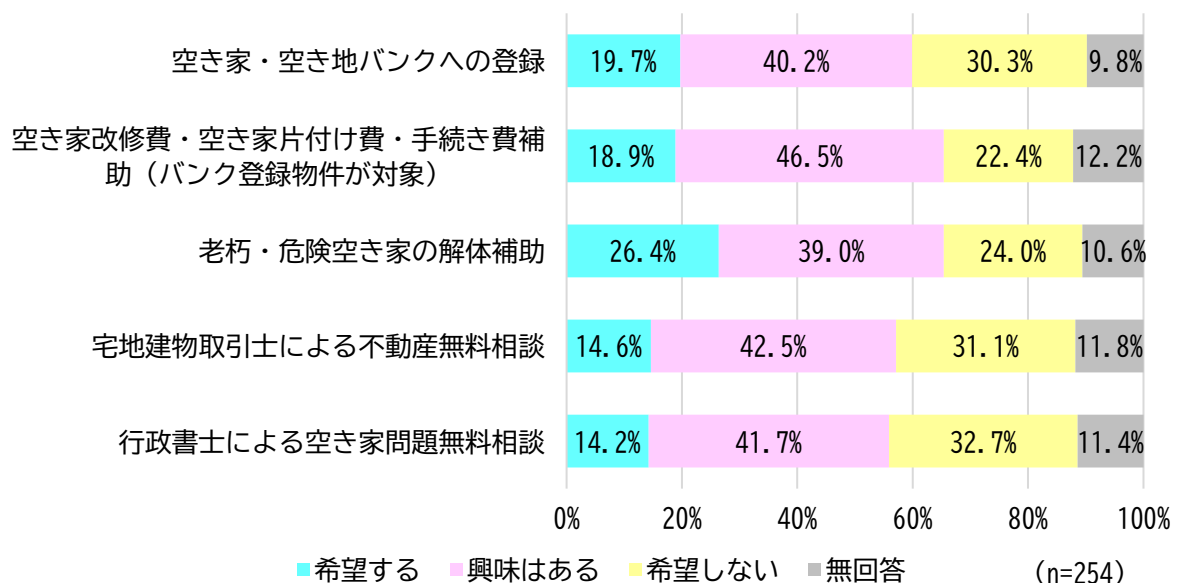
問 15 田原市が行っている空き家所有者への支援・補助制度の認知度について

建物所有者への支援・補助制度の認知度は、「空き家・空き地バンクの運営」が30.3%と最も多く、次いで「老朽・危険空き家への解体補助金の支給」が24.0%となっています。



問 16 空き家所有者に対する支援・補助制度の利活用希望について

建物所有者への支援・補助制度の利活用希望は、「老朽・危険空き家への解体補助」が26.4%と最も多く、次いで「空き家・空き地バンクの登録」が19.7%、「空き家改修費・空き家片付け費・手続き費補助（バンク登録物件が対象）」が18.9%の順になっています。



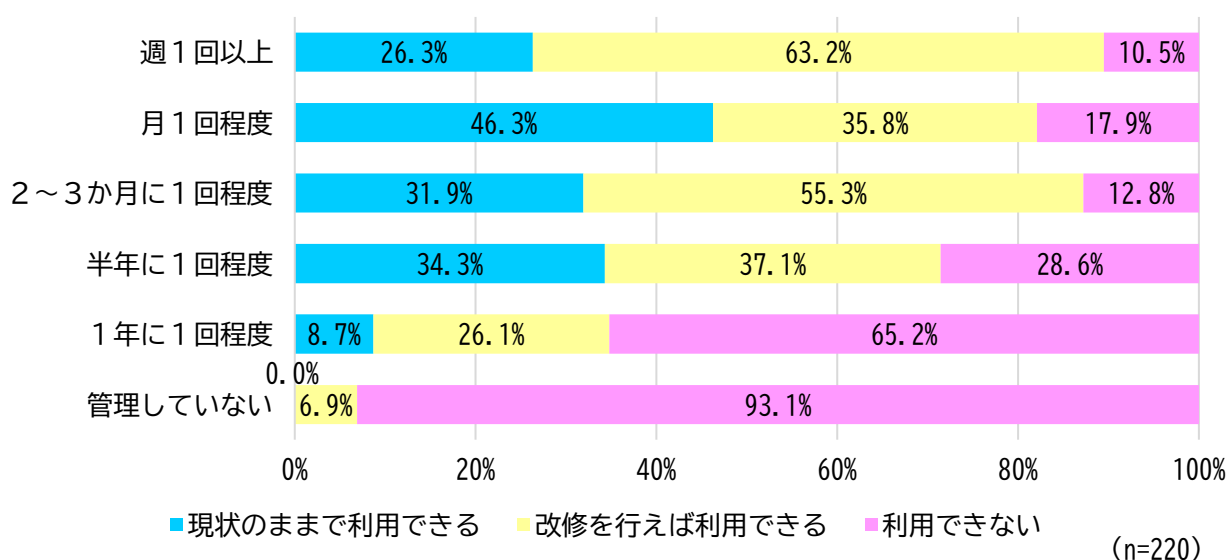
3) 分析

各設問の集計結果のうち、「管理の頻度」と「建物の状況」に着目して、他の設問や市街化区域・市街化調整区域の区域別でのクロス集計による分析を行い、それぞれの傾向を把握しました。

※本集計は、傾向を見るため「その他」「無回答」は除外しています。

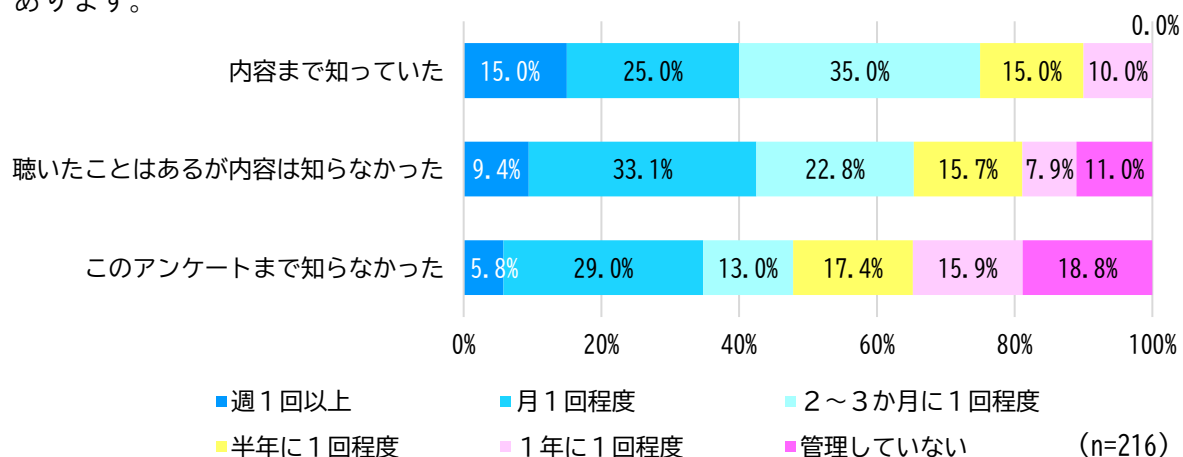
ア 建物の管理の頻度と建物の状況

建物の状況を、建物の管理の頻度別で比較すると、管理の頻度が高い場合（週1回以上、月1回程度、2～3か月に1回程度）は、8割以上の建物が改修を行えば利用できる状況です。一方、管理の頻度が低い場合（「1年に1回程度」、「管理していない」）は、6割以上の建物が利用できない状況となっています。



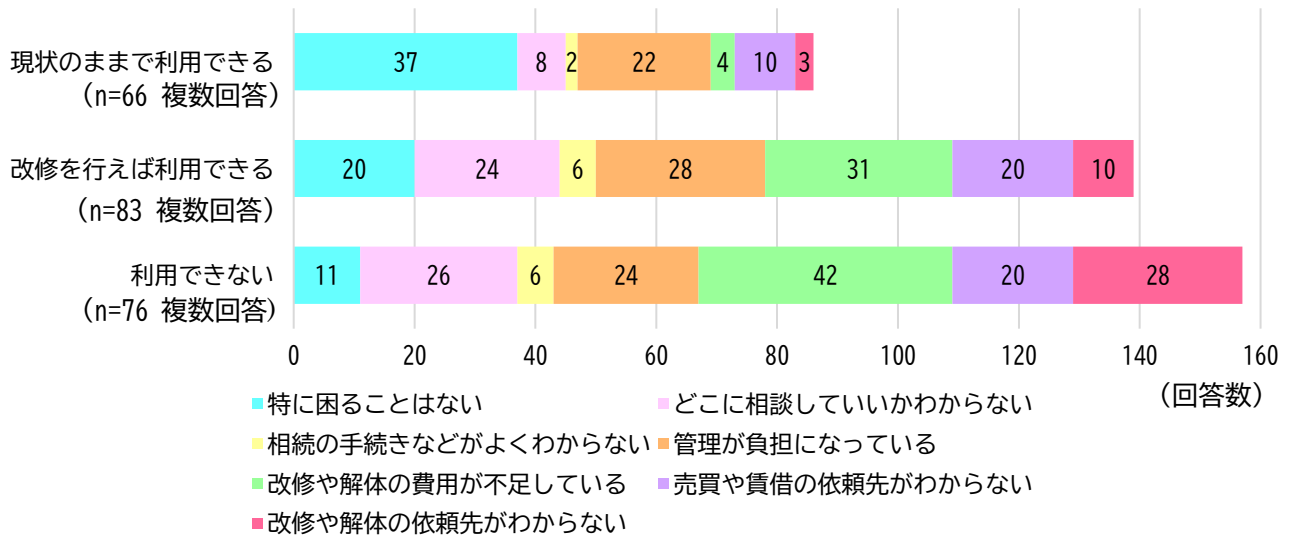
イ 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の認識と建物の管理の頻度

空家特措法の認知度を建物の管理の頻度別で比較すると、空家特措法の認知度が低い回答者ほど、建物の管理頻度が低い（「1年に1回程度」、「管理をしていない」）傾向にあります。



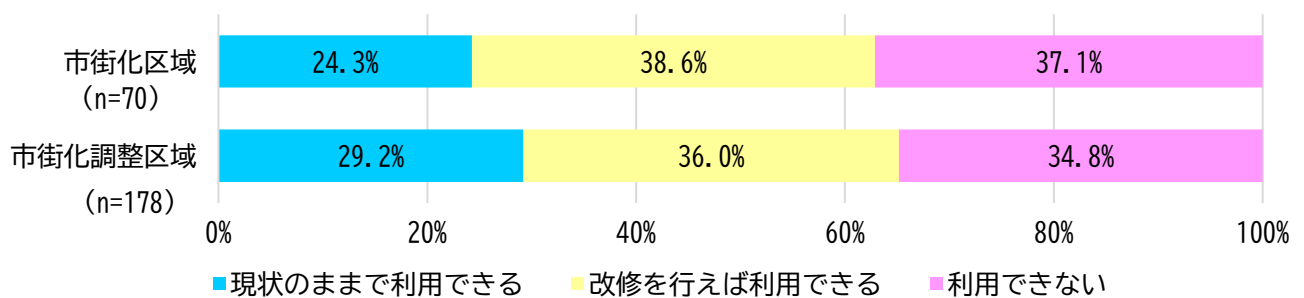
ウ 建物の状況と建物についての困りごと

建物についての困りごとを、建物の状況別で比較すると、現状のままで利用できる建物では、「特に困ることはない」との回答が最も多いが、それ以外の建物では、「改修や解体の費用が不足している」との回答が最も多く、その他に相談先や売買・賃貸の依頼先、改修・解体の依頼先がわからないとの回答が多くなる傾向にあります。



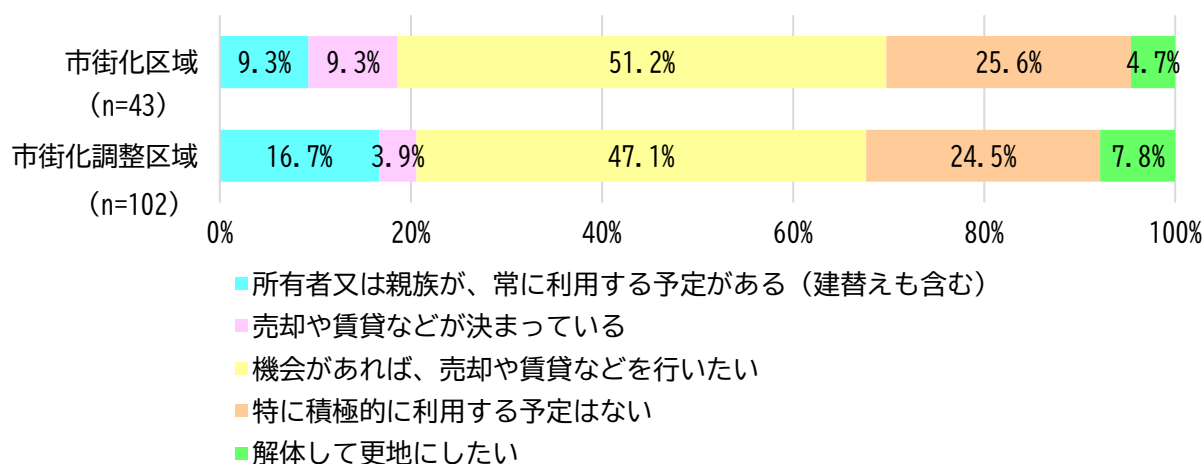
エ 市街化区域・市街化調整区域の区域別での建物の状況

建物の状況を、市街化区域・市街化調整区域の区域別で比較すると、市街化区域の建物は市街化調整区域の建物に比べて「現状のままで利用できる」の割合が 4.9 ポイント低くなっています。



オ 市街化区域・市街化調整区域の区域別での今後3年間程度のうちの建物利用意向

今後3年間程度の建物の利用意向を、市街化区域・市街化調整区域の区域別で比較すると、市街化調整区域の建物は、市街化区域の建物に比べて「所有者又は親族が、常に利用する予定がある（建替えも含む）」の割合が7.4ポイント高く、反対に「売却や賃貸などが決まっている」の割合が、5.4ポイント低くなっています。



(4) 空き家等対策の主な取組状況

田原市空き家等対策計画を策定した平成30年12月以降に、計画に基づき実施した空き家等対策の主な取組状況は、次のとおりです。

① 空き家等の発生抑制

空き家等の発生抑制に向けては、広報紙において空き家等対策にかかる特集記事等を掲載したほか、空き家に関する各種支援制度などを紹介するリーフレットや空き家ガイドブック等を作成し、公共施設や相談窓口等で配布することによって意識啓発を図っています。また、民生委員やケアマネジャー、行政相談委員等を対象に市政ほーもん講座「空き家について考えてみませんか？」を開催しており、高齢者等への相談対応を行う中で、空き家の発生抑制や各種支援制度等を周知してもらっています。

「空き家予備群」といわれる65歳以上の単独世帯を対象とした所有者意向調査は、これまでに実施していません。リバースモーゲージ的制度の周知としては、本市と連携協定を締結している独立行政法人住宅金融支援機構及びその提携金融機関が提供している60歳以上の方向けの住宅ローン「リ・バース60」を、相談者からの相談内容等に応じて紹介することとしています。

相続登記の周知については、土地・建物の所有者等に対して毎年度5月頃に発送している固定資産税の納税通知書に、「法務局からのお知らせ」として相続登記の手续の必要性を周知する案内チラシを同封しているほか、令和6年4月1日から開始された相続登記の義務化や、相続登記を行わないことのリスク等を空き家ガイドブックにて紹介しており、早期の相続登記を促しています。

安心して住み続けられる住まいの形成については、震災に強いまちづくりの促進を目的に実施している「木造住宅等耐震改修促進事業補助金」や、高齢者及び障害者の福祉の向上を目的に実施している「人にやさしい住宅リフォーム補助金」などが市ホームページ・広報紙等を通じて周知されており、質の高い住宅ストック形成による空き家の発生抑制につながっています。

② 所有者等による適正な管理

空き家所有者等による適正な管理に向けては、固定資産税の納税通知書への空き家活用補助及び解体補助の案内チラシ同封や、毎年度当初の広報紙への各種支援制度の掲載など、空き家の取扱いにかかる所有者の意識・関心が高まるタイミングを捉えて各種制度等の周知を行っています。また、空き家に関する相談窓口や空家特措法に基づく措置等の流れ、相続登記の必要性、空き家に関する各種支援制度などを紹介する空き家ガイドブックを作成し、公共施設や相談窓口等で配布しています。

また、本計画の改定にあわせて実施した空き家所有者等に対するアンケート調査の発送時に、空き家に関する各種支援制度などを紹介するリーフレットを同封することで、所有者等の意識啓発を図っています。

「市政ほーもん講座」を活用した意識啓発としては、依頼のあった地域等に出向いて

本市の空き家等対策の説明を行っており、当該講座の開催を通じて空き家に関する意識の啓発、各種支援制度の周知を図るとともに、地域との連携による空き家等の適正管理の促進に努めています。

所有者等の所在が不明の場合には、空家特措法に基づき、課税情報や戸籍情報等取得して空き家等の適正管理を行う義務者等を特定し、適正管理を行うよう情報提供や助言等を行っていますが、義務者等によっては反応がなく適正な管理が行われぬものや、長年にわたる相続の未整理、相続放棄等によって義務者等が特定できないものもあります。

地域・団体等と連携した管理の促進に向けては、平成 31 年に締結した公益社団法人田原市シルバー人材センターとの連携協定に基づき、所有者等からの庭木の剪定や草刈りを始めとした空き家等にかかる維持・管理の相談等に対して、田原市シルバー人材センターを紹介することで、空き家所有者等による継続的な適正管理につなげています。

納税通知書に同封している案内チラシ(令和 7 年度版)

空き家の活用・解体を促進するため補助金が出ます!

空き家改修補助

【内 容】定住のための空き家改修に対する補助
 【対 象】空き家バンク登録物件
 【補助率】1/2 【上限額】60万円

家財の片付け・登記等の手続き補助

【内 容】空き家の家財等の片付け、売買にかかる手続き(登記等)費用の補助
 【対 象】空き家バンク登録物件
 【補助率】各1/2 【上限額】各10万円

空き家解体補助

【内 容】1年以上使用されていない空き家を解体し、敷地を更地にする工事への補助
 【対 象】危険な空き家、昭和56年5月31日以前(旧耐震基準)着工の空き家
 【補助率】1/2 【上限額】50万円(危険な空き家)または20万円(旧耐震基準)

お問い合わせ 田原市役所 建築課 ☎0531-23-3684 詳しくは市HP▶

使っていない土地はありませんか? 土地提供・宅地開発すると奨励金ももらえます!

奨励金の概要

①土地提供者(宅地建物取引業者を除く)
 ・土地売買価格の5%(上限200万円)
 ②宅地建物取引業者
 ・宅地開発事業に伴う道路、上・下水道の整備費(上限1,000万円)
 ※ただし、開発工事の元請けが市内業者に限る

奨励金の対象要件

- ・田原市立地適正化計画の居住誘導区域内(市街化区域内)
- ・事業区域が1,000㎡以上の土地
- ・戸建て住宅用地を3区画以上分譲
- ・1区画あたりの敷地面積が160㎡以上など

お問い合わせ 田原市役所 街づくり推進課 ☎0531-23-3535 詳しくは市HP▶

法務局からのお知らせ

土地や建物の所有者がお亡くなりになった場合は、法務局において相続登記の手続きが必要です。正当な理由がないのに相続登記をしない場合、10万円以下の過料が科される可能性があります。詳しくは名古屋法務局のホームページをご覧ください。

名古屋法務局豊橋支局 登記部門 ☎0532-54-9278 (※首書案内に付いた「2」を選択し、続いて「1」を選択してください。)

お問い合わせ 田原市役所 税務課 ☎0531-23-3510

③ 空き家等の利活用

空き家等の利活用促進に向け、本市では平成 21 年から空き家・空き地の物件情報の登録・公開を行う「田原市空き家・空き地バンク」の制度と、空き家バンク登録物件を対象とした「空き家改修費補助事業(補助率 1/2、上限 60 万円)」を行っています。なお、令和 2 年度からは、空き家に残存する家財道具等や仏壇の処分を支援する「空き家片付け費補助事業(補助率 1/2、上限 10 万円)」と、空き家や空き地の売買等に伴って発生する登記費用等を支援する「空き家等手続費補助事業(補助率 1/2、上限 10 万円)」を行っています。

空き家所有者等が抱える悩み・心配事等に対しては、公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会東三河支部と「不動産相談」について、また、愛知県行政書士会東三支部と「空き家問題相談」についての協定をそれぞれ締結し、定期的に無料相談会を開催してもらっています。

表 空き家・空き地バンクの登録・成約実績

(単位：件)

		H21-H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	合計
登録 件数	空き家	40	10	6	12	12	2	10	92
	空き地	10	3	2	2	2	2	0	21
	合 計	50	13	8	14	14	4	10	113
成約 件数	空き家	23	6	6	10	8	8	4	65
	空き地	6	0	1	2	1	0	1	11
	合 計	29	6	7	12	9	8	5	76

表 空き家等活用促進事業補助金の交付実績

(単位：件)

	H21-H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	合計
空き家改修費 補助事業	7	3	1	3	3	3	0	20
空き家片付け費 補助事業	—	—	1	5	1	1	3	11
空き家等手続費 補助事業	—	—	5	11	7	2	3	28
合 計	7	3	7	19	11	6	6	59

表 無料相談事業の相談者数

(単位：件)

	R1	R2	R3	R4	R5	R6	合計
不動産相談 ((公社)愛知県宅地建物取引業 協会東三河支部)	23	9	3	1	3	10	49
空き家問題相談 (愛知県行政書士会東三支部)	4	2	2	9	2	2	21
合 計	27	11	5	10	5	12	70

空き家等の除却と除却後の跡地の利活用促進に向けては、老朽化が進んだ危険な空き家を対象として、その解体費用を助成する「危険空き家解体補助（補助率 1/2、上限 50 万円）」を令和元年度から開始し、さらに、危険空き家ではないものの一定以上の問題が認められる空き家を対象とした「老朽空き家解体補助（補助率 1/2、上限 20 万円）」の交付を令和 2 年度から行っています。なお、本解体補助は、空き家がある敷地内全てを更地にすることを要件とすることで、空き家等除却後の跡地の利活用や流通の促進等につなげています。

表 空き家解体促進事業補助金の交付実績

(単位：件)

	R1	R2	R3	R4	R5	R6	合計
危険空き家解体補助	20	24	19	12	12	10	97
老朽空き家解体補助	—	9	8	8	9	6	40
合 計	20	33	27	20	21	16	137

④ 特定空家等に対する措置

特定空家等の判断基準について、本市では、平成 27 年 5 月に国が策定した「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）」に基づき、平成 31 年 3 月に「田原市特定空家等認定基準」を作成しました。その後、空家特措法の改正に伴い、令和 5 年 12 月に国がガイドラインを改正し「管理不全空家等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（ガイドライン）」としたことから、本市においてもこれに対応するべく「田原市管理不全空家等及び特定空家等判断基準」を作成しています。なお、空家特措法に基づく措置について、本市では、令和 7 年 9 月に 5 件の管理不全空家等の認定を行い、空家特措法に基づく措置を進めています。一方、これまでに特定空家等に認定した物件はなく、特定空家等に対する措置を行った事例はありません。

危険な空き家等への対応については、「田原市空家等の適正管理に関する条例」において、危険な状況を回避するために必要最低限な措置を講ずることができる「緊急安全措置」を規定しており、これまでに 2 件の空き家に対して措置を行っています。

表 緊急安全措置の実施状況

実施時期	実施場所	措置の内容
令和 3 年	小中山町	部材、瓦の一部撤去及び養生
令和 5 年	小塩津町	居宅の倒壊により道路敷地内に溢れ出た瓦礫の押戻し及び押戻し作業の妨げとなった樹木の伐採並びに敷地境界部への土嚢設置

緊急安全措置実施前後の状況

(小中山町)



(小塩津町)



所有者等が所在不明の場合の対応について、これまでは民法の規定により利害関係人にのみ財産管理人の選任請求が認められていましたが、空家特措法の改正により、民法の特例として市区町村長による財産管理人の選任請求が行えることとなりました。なお、本市では、これまでに市長による財産管理人の選任請求を行った事例はありません。

⑤ 空き家等対策の推進体制の確立

1) 推進体制の充実

空き家所有者等又は空き家の周辺住民等からの相談に対しては、市役所内の建築課住宅政策係に空き家の総合的な相談窓口を設けて対応しています。なお、専門性の高い相談内容に対しては、連携協定を締結している公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会東三河支部及び愛知県行政書士会東三支部が定期的開催している無料相談会等を相談者に紹介することで、幅広い相談に対応できる体制を構築しています。

庁内における実施体制としては、空き家等の状況に応じて関係各課と連携して対応を行うこととしており、日頃から関係各課との情報共有や取り得る方策等の意見交換を行うことで迅速かつ効果的な対応が行える体制としています。

関係団体・事業者等との連携体制については、まず、空家特措法に基づく法定協議会として、市長のほか、法務、不動産、建築、福祉等に関する学識経験者、地域住民で組織する「田原市空き家等対策協議会」を年2回程度開催し、空き家等対策の取組状況や実施方針、特定空き家等の認定にかかる協議等を行っています。また、地域における空き家等の実情に詳しい地域コミュニティ団体との連携や、空き家等対策にかかる連携協定を締結している各種団体・企業等と連携し、空き家問題の解決促進を図っています。

表 空き家等対策に関する協定の締結状況

団体等名称	締結日	主な連携内容
(公社)愛知県宅地建物取引業協会東三河支部	H30.11.1	・不動産に係る契約やトラブルに関する無料相談の実施
愛知県行政書士会	H31.3.27	・空き家等所有者からの相談に対する行政書士の紹介 ・市が行う空き家等の適正管理や発生予防のための啓発活動への協力 ・市が抱える具体的な事例についての助言
愛知県司法書士会	H31.3.27	・空き家等所有者からの相談に対する司法書士の紹介 ・市が行う空き家等の適正管理や発生予防のための啓発活動への協力 ・市が抱える具体的な事例についての助言
愛知県土地家屋調査士会東三支部	H31.3.27	・空き家等所有者からの相談に対する不動産相談、土地家屋調査士の紹介 ・市が空き家等の土地形状等の特定が困難な場合に土地家屋調査士の紹介 ・市が行う空き家等の適正管理や発生予防のための啓発活動への協力 ・市が抱える具体的な事例についての助言
愛知県弁護士会	H31.3.27	・空き家等所有者からの相談に対する法律相談、弁護士の紹介 ・市が空き家等の所有者等の特定が困難な場合に相続人の調査、相続財産管理人の専任等に関する弁護士の紹介 ・市が行う空き家等の適正管理や発生予防のための啓発活動への協力 ・市が抱える具体的な事例についての助言
(公社)田原市シルバー人材センター	H31.3.27	・空き家等の所有者等との契約の上、除草、庭木の剪定・伐採・刈り込み等の管理業務の実施
(公社)愛知県宅地建物取引業協会東三河支部	R2.4.1	・空き家・空き地バンクに登録する物件の調査協力 ・空き家・空き地バンク登録物件の交渉協力、媒介契約
豊川信用金庫	R2.8.17	・空き家の活用や除却に関して、所有者等からの金融に関する相談対応 ・「空き家対策応援ローン」融資利率の金利優遇（市経由で申込みがあった場合）
(独)住宅金融支援機構	R2.9.1	・空き家バンクに登録された住宅を取得して改修する場合、改修費用に対する住宅ローンの融資金利の引き下げ
愛知県行政書士会東三支部	R2.10.1	・空き家問題にかかる土地利用や相続に関する無料相談の実施
豊橋信用金庫	R2.12.14	・空き家等の所有者・管理者からの空き家対策の相談対応 ・「空き家対策ローン」融資利率の金利優遇（市から紹介があった場合）
蒲郡信用金庫	R2.12.14	・空き家等の所有者・管理者からの空き家対策の相談対応 ・「空き家活用ローン」融資利率の金利優遇（市の空き家解体促進事業補助金又は空き家バンク制度を利用した場合）

2) 計画の推進

計画の公表・各主体との共有については、市ホームページに本計画の全編及び概要版を掲載して計画の周知を図っているほか、広報紙に空き家等対策に関する特集記事の掲載を行うなど、空き家所有者等に対して空き家等対策に関する情報発信を行っています。

計画の進行管理としては、本計画に基づく空き家等対策の取組状況等を定期的に田原市空き家等対策協議会へ報告して、協議会からいただいた意見等を適宜反映することでPDCA サイクルを回し、本計画の着実な推進に努めています。

3) 空き家等の調査に関する事項

空き家等に関するデータベースの整備については、平成 29 年度に実施した空き家調査の結果を基として、GIS（地理情報システム）上に空き家の位置・管理状況区分等を登録し、確認できるようにしているほか、Excel（表計算ソフト）形式で空き家等情報をまとめている「空き家台帳」を整備しています。

空き家等情報の更新については、上述の空き家台帳をベースとして、その後に市民等からの苦情・相談等によって新たに認知した空き家や、空き家バンク・空き家解体促進事業補助金等を活用して流通・解体された空き家の加除を行うことで、データベースの更新・管理を行っています。なお、市民等から苦情・相談があった空き家等については、物件ごとにフォルダを作成し、対応状況の進捗管理を行っています。

定期的な空き家等調査の実施については、計画の見直しに合わせて令和 6 年度に空き家の実態把握調査及び所有者意向調査を実施し、市内にある空き家等の状況把握を行っています。



第3章 空き家等対策上の課題

第2章「田原市の状況」でまとめた田原市の地域特性・人口等の状況や空き家実態調査・所有者意向調査の結果、空き家等対策の主な取組状況等から明らかとなった本市における空き家等対策上の課題を、以下のとおり6つに整理します。

(1) 意識啓発・情報発信に関する課題

① 空き家予備群等に対する空き家の発生抑制に向けた意識啓発が必要

- ・ 平成29年から令和6年度までの間に市内の空き家が29.5%増加しており、空き家の増加に歯止めがかからない状況となっています。[p.14 実態把握調査]
- ・ 「空き家予備群」といわれる65歳以上の単独世帯が増加し続けており、今後更に多くの空き家が発生する見込みとなっています。(平成22年から令和2年までの間に65歳以上の単独世帯が52.7%増加) [p.9 国勢調査]
- ・ 全国や愛知県、東三河各市と比較した場合、本市の空き家率は最も低い状況ですが、それら空き家のうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の比率は本市が最も高く、59.0%に上っています。[p.13 住宅・土地統計調査]
- ・ 令和6年度に実施した所有者意向調査では、前回調査と比較して「相続により取得したが利用していないため」に空き家となっていると答える人が増加しており、高齢者のみ世帯の増加傾向を勘案すると今後も居住目的のない空き家がさらに増加する見込みとなっています。[p.22 所有者意向調査]
- ・ 広報紙等を活用して、空家特措法の内容や所有者の適正管理責務、空き家等を放置するリスクなどの周知を行っていますが、所有者意向調査によると、空き家所有者等における空家特措法の認知度は高まっていない状況となっています。(空家特措法について「内容まで知っていた」と回答した空き家所有者等の割合は、平成29年・令和6年ともに9.1%) [p.19 所有者意向調査]

⇒ 高齢者のみ世帯の増加傾向等から勘案すると、今後も市内の空き家数は増加していくと考えられます。空き家予備群等の住居が、居住目的のない空き家とならないようにするためには、将来を見据えた検討をあらかじめ実施してもらうことが肝要です。そのため、広報紙での発信内容の見直しやその他の情報発信媒体の活用検討、また、高齢者のみ世帯への直接的な情報発信による意識啓発が必要です。

② 相続登記義務化の機を捉えた相続登記の周知が必要

- ・ 所有者意向調査によると、建物の「登記をしていない」又は「不明」との回答が合わせて11.0%となっていますが、本市の固定資産税情報によると、空き家のうち38.5%が未登記となっており、空き家の所有者等が建物登記の状況を把握できていないことが明らかとなっています。[p.19 所有者意向調査]
- ・ 所有者意向調査によると、「納税義務者と空き家の建物の登記名義人が異なる」と回答した人が17.3%あり、多くの空き家で相続登記が行われていない状況となっています。[p.20 所有者意向調査]

- ・所有者意向調査によると、未登記の理由又は建物の登記名義人と納税義務者が異なる理由として、「相続など権利関係が未整理なため」との回答が 25.0%と多く、相続の未整理が、相続登記が行われない主な要因となっています。[p.20 所有者意向調査]
- ・所有者意向調査によると、未登記又は建物の登記名義人と納税義務者が異なる空き家所有者等のうち、令和 6 年 4 月から相続登記が義務化されたことを「知っていた」と回答した人が 33.9%であり、「知らなかった」と回答した 37.5%よりも低く、相続登記の義務化が認識されていない状況となっています。[p.21 所有者意向調査]
- ・核家族化が進み、親族間の関係が希薄化している中、第 1 順位の相続人の相続放棄などによって自身に相続権が発生した事実を知らず、税務調査でその事実を認知する事例が増えています。そのため、不動産の所在や現状が把握できておらず、どうしたらよいか市に相談される案件が多くなっています。[庁内検討部会]
- ・不動産の相続登記が行われておらず登記所有者情報が古い物件や、固定資産税の免税点未満の物件など、現所有者を把握できないものがあります。[庁内検討部会]
- ・不動産の相続登記が行われておらず、所有者やその所在が把握できないことで、災害時の復旧が進まないといった問題が全国で生じています。また、本市においても、相続登記が行われていないことで空き家の所有者等が特定できず、適正管理の通知等が行えない空き家等への対応に苦慮する状況となっています。

[p.30 主な取組状況 ②所有者等による適正な管理]

⇒ 空き家等対策を効率的に推進していくためには、登記情報に基づく所有者の特定を迅速に行えることが重要ですが、市内の空き家のうち、未登記又は相続登記が行われていないものが半数近くに上ると推測され、また、多くの空き家所有者等が相続の状況や建物登記の状況を正確に把握できていない状況となっています。

相続登記が義務化された令和 6 年 4 月 1 日以後に相続したもののみならず、それ以前に相続した不動産についても、令和 9 年 3 月末までに相続登記を行うことが義務化されていることから、この機を捉えて相続登記を促していく必要があります。

Side Note 市内の空き家(636 件)における建物登記の状況

	登記済みの空き家	未登記の空き家	合 計
市街化区域内	124 件	44 件	168 件
市街化調整区域内	268 件	200 件	468 件
合 計	392 件	244 件	636 件

資料：実態把握調査、固定資産税情報

※ 登記済みの空き家のうち、相続などの権利関係が未整理なことによって、適正に「相続登記」が行われていない物件が相当数あると推察されます。

Side Note 相続の優先順位

遺言によって相続方法が指定されている場合を除き、財産の相続は民法に規定されている「法定相続」が原則的な相続方法となり、この方法に従って相続人や相続の順位、相続の割合が決まります。

法定相続人は、それぞれ法定順位が定められており、高い順位の相続人が存在する場合、下位の相続人は相続権を持ちません。

相続の順位	法定相続人の範囲（被相続人から見た続柄）
常に相続人となる	配偶者
第1順位	子ども（被相続人の子どもが既に死亡している場合は孫が代襲相続人となり、孫も死亡している場合はひ孫が代襲相続人となる。）
第2順位	父母（父母が既に死亡している場合で祖父母が存命の場合は、祖父母が法定相続人となる。）
第3順位	兄弟姉妹（兄弟姉妹が既に死亡している場合は、その子ども（甥・姪）が代襲相続人となる。ただし、第3順位の代襲相続は一代のみとなる。）

Side Note 固定資産税の免税点

固定資産税の免税点とは、市内における同一名義人が所有する土地・家屋・償却資産それぞれの課税標準額の合計が、一定の額に満たない場合に固定資産税が課されなくなる金額のことです。

土地：30万円未満

家屋：20万円未満

償却資産：150万円未満

③ 空き家所有者等による適正管理に向けた意識啓発が必要

- 所有者意向調査によると、建物の管理の頻度別での建物の状況について、半年に1回程度以上の管理を行っている空き家では、71.4%が「現状のままで利用できる」又は「改修を行えば利用できる」と回答していますが、管理頻度が1年に1回程度以下の空き家では、「利用できない」との回答が65.2%となっています。[p.27 所有者意向調査]
- 所有者意向調査によると、空き家の管理頻度を前回調査と比較した場合、半年に1回程度以上の管理を行っている割合が3.4%減少しています。[p.22 所有者意向調査]
- 所有者意向調査によると、空家特措法の認知度を前回調査と比較した場合、「内容まで知っていた」又は「聞いたことはあるが内容は知らなかった」と回答した割合が3.9%減少しています。[p.19 所有者意向調査]
- 所有者意向調査によると、建物の管理頻度別での空家特措法の認知度について、空家特措法の「内容まで知っていた」と回答した所有者のうち「管理していない」人の割合は0%でしたが、「聞いたことはあるが内容は知らなかった」所有者のうち「管理していない」人の割合は11.0%、「このアンケートまで知らなかった」所有者のうち「管理していない」人の割合は18.8%に上っており、空家特措法を認知していない人ほど、空き家を管理していない人が多い傾向となっています。[p.27 所有者意向調査]
- 所有者意向調査によると、建物の状況別での建物についての困りごとは、「現状のままで利用できる」空き家では「特に困ることはない」との回答が最も多い状況ですが、「改修を行えば利用できる」、「利用できない」と、空き家の状態が悪化するにつれて「特に困ることはない」の回答数が減少し、挙げられる困りごとの回答数が増加しています。[p.28 所有者意向調査]

- ・ 市民等から市に対して、空き家の老朽化や草木の繁茂、動物の棲みつき、害虫の発生など、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空き家等に関する苦情が寄せられています。

[庁内検討部会]

⇒ これまで、広報紙等を活用しながら空き家等の適正管理を促進するための意識啓発を行ってきましたが、空家特措法の認知度は上がっておらず、建物の管理頻度も高まっていない状況となっています。

そのため、情報発信媒体の見直しや拡充、また、所有する空き家等についてより危機感を持ってもらえるような内容の発信強化など、これまでとは異なる情報の発信による意識啓発が必要です。

④ 空き家所有者等に対する支援制度等の周知が必要

- ・ 所有者意向調査によると、空き家所有者等への支援・補助制度の認知度について、認知度が最も高い「空き家・空き地バンクの運営」でも 30.3%にとどまっており、支援・補助制度が認知されていない状況となっています。[p.26 所有者意向調査]
- ・ 固定資産税の納税通知に同封している支援制度の案内チラシ発送後は、当該チラシを持って市役所相談窓口に来られる空き家所有者等が少なからずおり、一定程度の周知効果が見受けられます。[p.30 主な取組状況 ②所有者等による適正な管理]
- ・ 所有者意向調査によると、建物が利用できない空き家所有者等における「建物についての困りごと」の状況では、「改修や解体の費用が不足している」との回答に続いて、「改修や解体の依頼先がわからない」、「どこに相談していいかわからない」との回答が多くあり、相談先に悩む空き家所有者等が多いことが明らかとなっています。
[p.28 所有者意向調査]
- ・ 所有者意向調査によると、空き家所有者等に対する支援・補助制度の利活用希望では、「老朽・危険空き家の解体補助」を始めとする各支援制度について「希望する」又は「興味はある」との回答が 55.9%から 65.4%と、いずれも高い割合となっています。
[p.26 所有者意向調査]

⇒ 空き家所有者等に対する支援制度等の認知度は高まっていない状況ですが、固定資産税の納税通知に同封している支援制度の案内チラシなどのように、空き家に関する悩みを抱える所有者等への直接的な周知は、一定の効果が見受けられます。
そのため、空き家所有者等の当事者意識・危機意識を高める意識啓発との組み合わせや、相談先の周知を行うなど、より実施効果の高い意識啓発・周知方法の検討・実施が必要です。

(2) 利活用可能な空き家等の流通促進に関する課題**① 空き家バンク制度の利用拡大と事務効率化が必要**

- ・ 令和元年度から令和6年度までの間における空き家バンク登録件数は52件、また、成約件数は42件であり、一定の実施効果が上がっているものの、市内の空き家数やその増加の状況等を勘案すると、登録件数を増やしていく余地が十分あると考えられます。[p.31 主な取組状況 ③空き家等の利活用]
- ・ 所有者意向調査によると、「現状のままで利用できる」又は「改修を行えば利用できる」と回答した空き家所有者等のうち、43.8%が「機会があれば、売却や賃貸などを行いたい」と回答しており、空き家バンクへの登録の潜在ニーズが高いと考えられます。[p.23 所有者意向調査]
- ・ 所有者意向調査によると、「空き家改修費・空き家片付け費・手数料補助（バンク登録物件が対象）」の利用希望について、「希望する」が18.9%、「興味はある」が46.5%となっており、本補助制度が空き家バンク登録の動機付けにつながるものと考えられます。[p.26 所有者意向調査]
- ・ 農業技能実習生の居住場所として、空き家を購入又は賃借したい農家が一定数いるが、条件に合う空き家が見つからないという声が寄せられています。[庁内検討部会]
- ・ 都市計画法により開発行為が抑制されている市街化調整区域内の空き家は、用途変更が容易ではなく、住宅の建て替えや賃貸、売却等に制限があります。[庁内検討部会]
- ・ 空き家等の流通促進に向け、空き家バンクへの登録物件数を増やしていく必要があります。一方で、物件の登録に当たっては担当職員の多大な事務負担（登記簿等取得、現地確認、愛知県開発審査基準17号の要件等確認、間取り図作成、宅地建物取引業者及び空き家所有者等との諸調整等）が生じている実態があります。

⇒ 空き家の数や、空き家等の売却又は賃貸を希望する所有者の割合等を勘案すると、空き家バンクの登録数・成約数を増やしていく余地は十分あると考えられ、空き家バンク登録に向けた働きかけの強化が必要です。

一方で、空き家バンクへの登録物件数の増加を見据え、空き家バンク制度の運用に当たっての事務効率化を進める必要があります。

(3) 老朽化している空き家の解体促進に関する課題**① 効果的な空き家の解体支援が必要**

- ・ 市内の空き家数が平成 29 年度の 491 件から令和 6 年度の 636 件と、145 件増加している中、「管理不適切」な空き家は 142 件から 132 件に減少しており、空き家解体促進事業補助金の交付によって計 137 件（危険空き家 97 件、老朽空き家 40 件）の空き家解体を支援してきた効果が表れています。

[p.15 実態把握調査、p.31 主な取組状況 ③空き家等の利活用]

- ・ 空き家が解体されて空き地となった敷地において、草木が繁茂しているとの苦情が市民等から市に寄せられています。[庁内検討部会]
- ・ 災害時の避難路沿いにある空き家等が倒壊した場合、避難路を塞いでしまうことで、住民が避難できなくなるおそれがあります。[庁内検討部会]
- ・ 所有者意向調査によると、空き家所有者等に対する支援・補助制度の利活用希望では、「老朽・危険空き家の解体補助」について「希望する」との回答が 26.4%、「興味はある」との回答が 39.0%あり、高い割合となっています。[p.26 所有者意向調査]
- ・ 所有者意向調査によると、「利用できない建物をどのように考えているか」との問いに対して、「解体」との回答が 58.0%、「維持」が 17.0%となっています。また、「維持」すると回答した人における「利用できない建物を維持する理由」としては、「解体費用が高く取壊しが難しいため」との回答が 60.0%あり、解体を考えている空き家所有者等が多いものの、高額な解体費用が大きな負担となり、解体が進まない状況が明らかとなっています。[p.24,25 所有者意向調査]
- ・ 所有者意向調査によると、建物が利用できない空き家所有者等における「建物についての困りごと」の状況では、「改修や解体の費用が不足している」に続いて、「改修や解体の依頼先がわからない」、「どこに相談していいかわからない」との回答数が多くっており、解体の費用と相談先に関する困りごとを抱えている所有者が多い状況となっています。[p.28 所有者意向調査]
- ・ 空き家解体促進事業補助金を交付した空き家の解体費用等の状況をみると、解体に要した費用の平均は増加傾向にあります。また、空き家の解体費用は、建物の延床面積や構造、空き家内の残置物の量、敷地内の樹木の状況、立地状況等によって費用に大きな差があり、所有者の負担額に差が生じています。

⇒ 令和元年度から開始した空き家解体促進事業補助金の交付によって、管理不適切な空き家の数は減少しているものの、空き家の解体に要する費用が高額であることなどが障害となり、利用できない空き家が解体されないまま残されている状況です。空き家等が周辺に悪影響を及ぼす状況となる前に、所有者等による解体が適切に行われるよう、解体に係る相談先情報の得やすさや、更なる解体促進につながる補助制度のあり方等を検討する必要があります。

Side Note 本市における年度別の空き家解体費用の状況

年度	件数	平均解体費用	当該年度中における解体費用の幅
R1	20 件	149.8 万円	61.4 万円 ～ 343.2 万円
R2	33 件	198.7 万円	55.0 万円 ～ 621.5 万円
R3	27 件	215.5 万円	58.1 万円 ～ 486.0 万円
R4	20 件	183.4 万円	81.4 万円 ～ 532.4 万円
R5	21 件	218.9 万円	104.5 万円 ～ 430.0 万円
R6	16 件	263.9 万円	119.5 万円 ～ 522.5 万円

資料:空き家解体促進事業補助金交付実績

(4) 空き家が立地する区域・地域別での対応に関する課題**① 空き家が立地する区域・地域の特性に応じた情報発信・対応方策が必要**

- ・ 平成 29 年度と令和 6 年度の空き家数を比較すると、市街化区域の空き家増加率が 20.9%であるのに対して、市街化調整区域の増加率が 33.0%と高い状況となっています。[p.15 実態把握調査]
- ・ 小学校区別で平成 29 年度と令和 6 年度の空き家数を比較すると、「田原東部」及び「伊良湖岬」を除く全ての小学校区で空き家が増加しており、特に「若戸」、「高松」、「福江」、「亀山」、「童浦」及び「大草」の小学校区では 50%以上増加しています。
[p.15 実態把握調査]
- ・ 所有者意向調査によると、「今後 3 年間程度のうちの建物の利用意向」において、市街化区域で 51.2%、市街化調整区域で 47.1%の所有者が「機会があれば売却や賃貸などを行いたい」と回答しています。[p.29 所有者意向調査]
- ・ 都市計画法により開発行為が抑制されている市街化調整区域内の空き家は、用途の変更が容易ではなく、住宅の貸出や売却等に制限がかかっています。[庁内検討部会]
- ・ 災害時における人的・物的支援の命綱である緊急輸送道路沿線にある空き家が倒壊した場合、支援のための通行に支障を来し、地域や集落の孤立を招くおそれがあります。
[庁内検討部会]
- ・ 利活用の需要が見込めない土地・建物の相続を放棄する相続人が多くなっています。
(市外に生活の拠点を移し、戻る見込みのない場合など、必要としていない土地・家屋の固定資産税の納税義務を負いたくないと考える相続人が増えています。)
[庁内検討部会]
- ・ 「田原市地域防災計画」で指定される避難場所の周辺や避難路・緊急輸送道路の沿線、「改定版田原市都市計画マスタープラン」で定める地域別構想、「田原市立地適正化計画」で設定される居住誘導区域、及び「第 2 次田原市景観基本計画」で設定される景観重点地区など、特定の場所や区域等を対象として市が取組等を進めるもののうち、空き家等対策に関連する内容については各取組と整合を図る必要があります。

⇒ 市内の空き家の状況は、市街化区域・市街化調整区域の区域や小学校区の別など、それぞれの区域・地域で異なる特性や法令の規定等要因により、空き家の発生や流通、分布状況が大きく異なる状況となっています。
そのため、各区域や地域、場所等の特性等に応じた情報の発信や対応方策が必要です。

(5) 周辺に悪影響を及ぼす空き家等の問題解消に関する課題**① 周辺に悪影響を及ぼす空き家等の早急な問題解決が必要**

- ・ 市民等から、空き家の老朽化や草木の繁茂、動物の棲みつき、害虫の発生など、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空き家等への苦情が寄せられています。〔市内検討部会〕
- ・ 近隣住民等から苦情のあった空き家等について、所有者等に対する適正管理の依頼を行っても対応がなされないものがあり、周辺に悪影響を及ぼしながら放置されている空き家等が増加しています。
- ・ 利活用の需要が見込めない土地・建物の相続を放棄する相続人が多くなっています。（市外に生活の拠点を移し、戻る見込みのない場合など、必要としていない土地・家屋の固定資産税の納税義務を負いたくないと考える相続人が増えています。）
〔市内検討部会〕
- ・ 周辺に悪影響を及ぼすおそれのある空き家等について、法定相続人がいない場合や相続人全員が相続放棄している場合など、相続人不存在の空き家等があり、今後これら空き家等の老朽化が進むことで、危険性がさらに高まることが危惧されています。
- ・ 相続人不存在の空き家等において、草木の敷地外へのはみ出しや空き家の老朽化、倒壊等によって道路通行が危険な箇所が増えており、地域コミュニティ団体から心配の声が上がっています。〔市内検討部会〕
- ・ 倒壊のおそれのある空き家や立木が放置され、道路の通行に危険が及ぶと予測される場合、危険が取り除かれるまでの間、道路管理者は通行禁止措置を採る必要があり、場所によっては市民生活に多大な支障を来す可能性があります。〔市内検討部会〕
- ・ 本市においては、平成 30 年から田原市空家等対策協議会を開催し、老朽化が進んでいる空き家等が空家特措法に規定する「特定空家等」に該当する状態であるか否かの協議を、また令和 5 年 12 月の空家特措法改正に伴って令和 7 年度からは「特定空家等」又は「管理不全空家等」に該当するか否かの協議を行ってきており、これまでに 5 件の管理不全空家等認定を行っています。
〔p.33 主な取組状況 ④特定空家等に対する措置〕
- ・ 危険な状態が切迫している空き家等に対しては、田原市空家等の適正管理に関する条例に規定する「緊急安全措置」を行うことができ、これまでに 2 件の実施事例があります。〔p.33 主な取組状況 ④特定空家等に対する措置〕

⇒ 所有者等による適正管理が行われない空き家等や、相続人不存在の空き家等は時間の経過とともに建物の劣化や草木の繁茂等が進み、周辺に深刻な悪影響を及ぼすことが想定されます。

そのため、空家特措法の改正内容を踏まえつつ、空き家等の危険度や切迫度、立地状況等による影響の度合い、また、所有者や相続人の有無等の状況に応じた対応方策の検討が必要です。

(6) 複雑化・深刻化する空き家問題に対応する体制づくりに関する課題**① 空き家問題に適切に対応できる人員・組織体制が必要**

- ・ 現在、本市における空き家等対策の専任担当職員は1名のみとなっていますが、空き家・空き地バンク制度の運営や空き家等活用促進事業補助金・空き家解体促進事業補助金交付事務、相談窓口対応、相続人調査、国・県補助金関連事務など、多岐にわたる業務を行う必要があり、職員の事務負担が大きくなっています。
- ・ 空き家の相続人調査には、膨大な手間と時間を要する案件が少なからずありますが、豊富な経験や専門知識を有しておらず、人員も十分ではない現状の職員体制では、迅速かつ十分な対応が行えていない状況となっています。

⇒ 空き家の増加に伴って空き家等対策に係る事務は今後も増え続けることが想定され、対応の遅れや事務の滞りによる空き家問題の悪化が危惧されます。

そのため、空家特措法の改正内容を踏まえつつ、特に緊急で対処すべき空き家等に対しては、迅速かつ十分な対応が行える体制の構築が必要です。

② 定期的な空き家の実態把握と管理しやすいデータベースの整備が必要

- ・ 空き家データベースについて、空き家実態把握調査により把握した空き家の位置・管理状況区分等の情報は GIS（地理情報システム）上に登録して管理していますが、調査後に新たに空き家となった物件や、解体された物件等の情報の加除がシステム上で行えていない状況となっています。
また、空き家台帳については、Excel（表計算ソフト）による管理・更新を行い、苦情のあった空き家等情報は、個別のフォルダ・ファイルを作成して管理していますが、それぞれの情報がリンクしておらず、効率的な管理が行えていない状況となっています。[p.36 主な取組状況 ⑤空き家等対策の推進体制の確立 3) 空き家等の調査に関する事項]
- ・ 計画の見直しに合わせて空き家の調査を実施していますが、調査実施後、時間の経過とともに実態とのかい離が生じ、市内の空き家の実態が把握できない状況となっています。[p.36 主な取組状況 ⑤空き家等対策の推進体制の確立 3) 空き家等の調査に関する事項]

⇒ 市内の空き家等に対し、実効性のある対策を行っていくためには、空き家の実態を適切に把握するとともに、その情報を効率的に管理していく必要があります。

そのため、より現状に即した空き家の実態を把握できる手法を検討するとともに、現有の空き家関連データの効率的な管理・運用方法の検討が必要です。



第4章 基本理念及び基本的な方針等

(1) 基本理念

第3章「空き家等対策上の課題」及び第2次田原市総合計画に定める将来都市像「うるおいと活力あふれるガーデンシティ～みんなが幸せを実現できるまち～」を踏まえ、本市における空き家等対策の基本理念を次のとおり設定します。

総合的な空き家等対策の推進による市民の生活環境の保全と安心・安全な暮らしの確保

(2) 基本的な方針

本計画では、次に示す3つの基本的な方針により、基本理念の実現に向けた空き家等対策の推進を図ります。

1 空き家所有者等による適切な管理の原則

空き家等は個人の財産です。空家特措法第5条においても、空き家等の管理責務が所有者等にあることが明確に規定されており、空き家等に問題が生じた場合には、所有者等が解決を図ることが原則となります。そのため、市は空き家所有者等が果たすべき管理責務の意識の普及・向上と、所有者等が行う空き家等管理の支援を実施していきます。

2 空き家等の状態に応じた対策の推進

空き家等への対策は、その状態や所在に応じて必要となる手段や内容が異なります。そのため、空き家となる前の段階から、利活用可能な段階、管理不全な段階など、それぞれの空き家等の状態に応じた支援を実施していきます。

3 地域住民・地域コミュニティ団体、関係機関・団体等との連携・協働

市内にある空き家の発生状況や悪影響を及ぼしている状況をいち早く把握できるのは地域住民や地域コミュニティ団体であり、地域住民等が把握した空き家等に関する情報等を取得・共有することが、空き家問題への早期対応の鍵となります。

また、効果的な空き家等対策の推進にあたっては、相続・不動産売買・各種法手続等に関する専門的な知識や、広域的な枠組みを活用した対応が必要なことから、空き家等対策に関連する団体等や愛知県・近隣自治体等との連携・協働体制の構築・強化を進めていきます。

(3) 目標指標

基本理念の実現に向けて、本市における空き家等対策の方向性や到達点を明らかにするとともに、その進捗状況を可視化することを目的として、次のとおり目標指標を設定します。

なお、市民の生活環境の保全と安心・安全な暮らしの確保に向けては、周辺的生活環境へ悪影響を及ぼすおそれのある空き家等の問題を可及的速やかに解決を図っていくことが重要と考えており、これに資する取組に注力することで、市民の生活環境の保全と安心・安全な暮らしの確保を図っていくものです。

① 成果指標

本計画の主たる目標指標として、次のとおり成果指標を設定します。

周辺的生活環境への悪影響が危惧される「管理不適切」な空き家を削減します。

成果指標	現状値 (R7 年 3 月)	目標値 (R17 年 3 月頃)
「管理不適切」な空き家の件数	132 件	105 件以下

※ 空き家実態把握調査の現地調査において、管理区分が「管理不適切」と判断した空き家の件数

《成果指標設定の考え方》

「管理不適切」な空き家は、建物の老朽化等によって周辺的生活環境への悪影響が危惧される物件であり、市民の安心・安全な生活環境の確保に向けて、管理不適切な空き家の件数を削減していくことが重要です。

これまでに実施した空き家実態把握調査において、「管理不適切」と判定した空き家の件数は、平成 30 年 1 月から令和 6 年 12 月までの間に約 7%減少していますが、今後進めていく空き家等対策において、老朽・危険空き家の解体促進や、管理不適切な空き家等になる前の段階での利活用促進等に注力することにより、今後 10 年間で、現状値から約 20%の削減を目指すものです。

② 補完指標

成果指標を補完する指標として、次の 4 つを設定します。

これらの指標は、空き家等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼす状態となることを未然に防止するため、空き家増加率の抑制や空き家等の適正管理の促進、利活用促進、老朽・危険空き家の解体促進を図っていくものです。

補完指標	現状値	目標値
空き家の増加率 ※ 空き家実態把握調査による空き家数	4.2%/年 (H29 から R6 調査間の年平均)	2.4%未満/年 (R6 から次回調査時までの年平均)
2～3 か月に 1 回程度以上の頻度で 管理されている空き家の割合 ※ 所有者意向調査（無回答を除く割合。母 数に「誰も管理していない空き家」を含む）	56.9% (R6 年 12 月時点)	67%以上 (R16 年 12 月頃)
空き家・空き地バンクの成約件数	7.8 件/年 (R1 から R6 年度間の年平均)	12 件以上/年 (R8 年度以後の年平均)
老朽・危険空き家の解体件数 ※ 空き家解体促進事業補助金交付件数	22.8 件/年 (R1 から R6 年度間の年平均)	30 件以上/年 (R8 年度以後の年平均)



第5章 空き家等対策の基本施策

第3章「空き家等対策上の課題」でまとめた6つの課題の解決に向け、第4章「基本理念及び基本的な方針等」を踏まえて今後取り組む必要があると考えられる基本施策を、以下のとおり6つに整理します。

基本施策1 所有者等への意識啓発・情報発信の強化

空き家等対策を効果的・効率的に進めていくためには、空き家になる前の段階から所有者等が適切に管理するという責任意識を醸成していくことが重要です。

また、空き家が増加することで、生活環境に悪影響を及ぼすおそれが高まること、さらに、防犯・防災面での支障も懸念されることから、これらの情報発信に努めることで空き家所有者等の責任意識・問題意識を高めることが空き家の発生抑制や適切な管理につながると考えます。

① 空き家予備群等に対する空き家の発生抑制に向けた意識啓発

1 関連組織・事業者・市役所関係部署等との連携による啓発

空き家となる前の段階から空き家の発生抑制に向けた啓発を行っていくためには、福祉に携わる組織や専門家、事業者、市役所関係部署等との連携が不可欠です。

そのため、高齢者や障害者等から様々な相談を受ける高齢者支援センターやケアマネジャー、障害者総合相談センター等と空き家等対策に係る情報等を共有し、連携して対応が行えるよう調整を進めるほか、高齢者施設等との連携による啓発活動実施の調整、終活支援を行う市の高齢福祉部局との連携による啓発等を通じて、住まいの今後についてあらかじめ考えてもらう機会を増やし、空き家の発生抑制を図っていきます。

また、これまでに実施してきた市ホームページや広報紙等を通じた発信についても、住宅所有者等の関心を引きつけ、空き家の発生抑制や適切な管理について考える機会となるよう、その構成や内容の見直しを行っていきます。

- ・ 高齢者支援センターや障害者総合相談センター等との情報共有・連携対応 **新規**
- ・ 高齢者施設等との連携による啓発 **新規**
- ・ 終活支援を行う高齢福祉部局との連携による啓発 **新規**
- ・ 市ホームページや広報紙等を通じた情報発信内容の見直し **拡充**

終活支援(エンディングノート配布)



終活支援(終活セミナー開催)



2 住宅の長寿命化につながる支援制度の発信

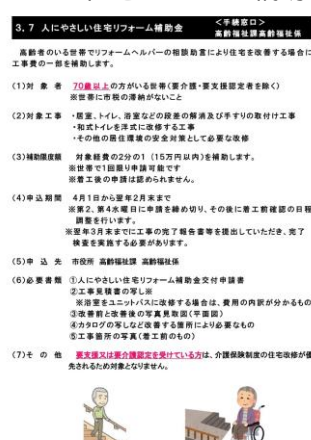
現在居住者のいる住宅が将来的に空き家となってしまうことや、空き家の状態が長期間続いてしまうことを防ぐためには、住宅の耐震改修やリフォーム支援などを行うことで住宅の状態を改善し、長く住み続けられるようにすることが効果的と思われます。なお、田原市で実施しているこれらの支援制度は、それぞれ「震災に強いまちづくりの促進」や「高齢者及び障害者福祉の向上」等を目的としたものであり、空き家等対策を目的とした制度ではありませんが、空き家の発生抑制にもつながるものとして、その他の空き家等対策の情報と併せて発信していきます。

・ 住宅の耐震化やリフォーム支援等の情報発信 **継続**

木造住宅耐震化補助金案内チラシ



人にやさしい住宅リフォーム補助金案内



② 相続登記義務化の機を捉えた相続登記の周知

空き家所有者等が未確定なことが原因で、適切な管理が行われない空き家等となってしまうことを防ぐためには、不動産（土地・建物）の相続登記を速やかに行ってもらうことが重要です。

なお、本市における不動産の所有者変更に伴う手続は、固定資産税に関する事務を所管する税務担当部署にて受付することから、相続登記義務化開始の機を捉え、所有者変更の手続受付に併せて相続登記義務化の周知を行うことで、速やかな相続登記を促していきます。

また、協定に基づいて愛知県行政書士会東三支部に開催してもらっている「空き家問題にかかる無料相談事業」において、相続や遺言書類等作成の相談対応が可能である旨を市ホームページや建築課の相談窓口等で周知するとともに、多様な発信媒体を活用して相続登記の義務化が始まっている旨や相続登記の必要性を周知することで、不動産登記法に規定された期限内での相続登記を促していきます。

- ・ 不動産の所有者変更手続に併せた相続登記義務化の周知（税務課連携） **拡充**
- ・ 行政書士会による相続・遺言等書類作成に係る無料相談の周知 **新規**
- ・ 多様な発信媒体の活用による相続登記の義務化等の周知 **拡充**

Side Note 相続登記の義務化(不動産登記法第76条の2)

相続登記がされないため、登記簿を見ても所有者が分からない土地や建物が全国で増加し、公共工事や災害時の復旧復興の阻害、周辺の環境悪化など、社会問題になっています。この問題の解決のため、令和3年に法律が改正され、これまで任意だった相続登記が義務化されました。

令和6年4月1日から、相続人は不動産（土地・建物）を相続で取得したことを知った日から3年以内に、相続登記を行う必要があり、正当な理由がなくその申請を怠ったときは、10万円以下の過料が科される可能性があります。

この相続登記の義務化は令和6年4月1日から始まったものですが、令和6年4月1日より前に相続した不動産も、相続登記をしていない場合には相続登記申請義務化の対象となり、令和9年3月31日まで（不動産を相続で取得したと知った日が令和6年4月以降の場合は、その日から3年以内）に相続登記を行う必要があります。

③ 空き家所有者等による適切な管理の促進に向けた意識啓発

空き家等は個人の財産であり、空き家等に問題が生じた場合には、所有者等が解決を図ることが原則となります。特に、近年は適切に管理されないことで周辺の生活環境に悪影響を及ぼす状態の空き家等が増えていることから、空き家所有者等に対して、自らの責任で適切に管理する必要があることや、空き家等の管理を怠った場合に周辺に及ぼす悪影響など様々なリスクが生じることを、関係団体との連携や様々な発信媒体を活用しながら啓発していきます。

なお、所有者等が遠方に住んでいるなどの理由で定期的な管理が困難な場合は、協定を締結している公益社団法人田原市シルバー人材センターが行う管理業務（除草や庭木の剪定・伐採等）を紹介することで、適切な管理を促していきます。

また、高齢者等については、施設等への入所が長期となることで空き家となってしまうケースもあることから、高齢者施設等と連携して、空き家等の適切な管理を促すための情報提供を検討します。

- ・ 管理を怠った場合に生じるリスクに重点をおいた適正管理意識の啓発 **拡充**
- ・ シルバー人材センターとの連携による空き家等の適切な管理の促進 **継続**
- ・ 高齢者施設等との連携による啓発（再掲） **新規**
- ・ 関係団体との連携や多様な発信媒体の活用による適正管理意識の向上 **継続・拡充**

空き家等を放置するリスク啓発イメージ



空き家等管理チラシ(シルバー人材センター)



Side Note 所有者等による適切な管理に関連する法規定

空家特措法第5条

- ・空家等の所有者又は管理者は、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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

民法第717条

- ①土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。
- ②前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

● 損害賠償額試算例

ケース1 倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)

試算の前提とした被害モデル

空き家が倒壊し、隣接した家屋が全壊。夫婦・女兒が死亡
 ・居住世帯 世帯主: 40歳、年収600万円
 妻 : 36歳、主婦
 子ども: 8歳の女兒

損害賠償額
 約2億1,000万円

ケース2 外壁材等の落下による死亡事故(想定)

試算の前提とした被害モデル

傷んだ外壁材の落下により、11歳の男児が死亡

損害賠償額
 約5,600万円

出典:「空き家発生による外部不経済の損害額の試算に係る調査」(公益財団法人日本住宅総合センター)

④ 空き家所有者等に対する各種支援制度等の周知

田原市で実施している空き家所有者等に対する多様な支援制度の更なる活用促進を図るためには、制度の認知度を高めていくことが前提となります。

まず、相談先に悩む空き家所有者等への対応として、不動産取引や空き家問題、相続・遺言書作成、土地境界、法律、生活上の悩みごと、消費生活トラブルなど、空き家を取り巻く様々な悩みごとに対して無料相談が行える相談先リストを作成し、市ホームページへの掲載等を通じて周知していきます。

また、空き家等の状態に応じた対応策を、所有者等に直接的かつ効果的に周知・啓発していくことが重要です。そのため、高齢者からの相談対応や終活支援、不動産の所有者変更手続、おくやみ窓口等との連携体制の構築により、情報が欲しいタイミングで必要な情報を所有者等に提供できるような仕組みづくりを検討していきます。

さらに、空き家所有者等に対して、各種支援制度の紹介に併せて空き家等の管理を怠ることの危険性を周知し、所有者等の当事者意識と危機意識を高めることで、支援制度の認知度向上と利活用の促進を図っていきます。

このほか、国が実施している「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除制度」や「相続土地国庫帰属制度」、また、一般社団法人移住・住みかえ支援機構が実施している「マイホーム借上げ制度」など、各種機関や団体等が行っている様々な支援制度等も併せて周知を図ることで、所有者等による空き家の取扱いの選択肢を増やしていきます。

- ・ 相談先リストの作成・周知 新規
- ・ 欲しいタイミングで必要な情報を提供できる体制の構築 拡充
- ・ 所有者等の当事者意識・危機意識向上と制度の認知度を高める周知の実施 拡充
- ・ 各種機関や団体等が実施している空き家等関連支援制度の周知 拡充

Side Note 各種機関や団体等が行う空き家等関連支援制度の概要空き家譲渡所得の3,000万円特別控除制度（租税特別措置法第35条）

- ・相続日から起算して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昭和56年5月31日以前に建築された家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震改修をしたものに限る。敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円が特別控除される制度が平成28年度に創設されました。
- また、令和5年度の税制改正により、令和6年以降の譲渡については、家屋及び敷地を譲渡後、翌年2月15日までに家屋の耐震改修又は取壊しを行った場合も本制度の適用対象となり、適用期限も令和9年12月31日まで延長されています。

相続土地国庫帰属制度（相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律）

- ・相続又は遺贈によって宅地や田畑、森林などの土地の所有権を相続した人が、一定の要件を満たした場合に、土地を手放して国に引き渡すことができる制度で、令和5年4月27日に創設されました。
- なお、土地を引き渡すためには、その土地に建物がないこと、境界が明らかであること、所有権の存否や範囲について争いがないこと、一定の勾配・高さの崖があつて管理に過大な費用・労力がかからないこと、土地の管理・処分を阻害する有体物が地上又は地下にないことなど、法令で定める引き取れない土地の要件に当てはまらない必要があります。
- また、申請の際には、1筆の土地当たり14,000円の審査手数料を納付する必要があり、さらに、法務局による審査を経て承認されると、土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の負担金を納付する必要があります。

マイホーム借上げ制度（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）

- ・50歳以上の方の自宅を子育て世帯などに転貸することを目的とした「一般社団法人移住・住みかえ支援機構」が実施する制度で、制度を利用するためには日本国内にある住宅を持つ原則50歳以上の方であることや、住宅が耐震性等の所定の基準を満たしていることが条件となっています。
- 本制度は、一度入居者が決まった後は退去後も一定の家賃が支払われること、借上げ家賃に国の基金による債務保証がなされていること、借家人に更新権がない定期借家で運用するため契約終了時に家に戻るることができること、入居者との直接のやり取りが不要であることなどが特徴です。

基本施策2 利活用可能な空き家等の流通促進

周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空き家等の発生抑制と、既存ストックの有効活用による定住人口の増加等を目的として、空き家・空き地バンク制度を軸とした利活用可能な空き家等の流通促進を図ります。

① 空き家・空き地バンク制度の利用拡大と事務の効率化

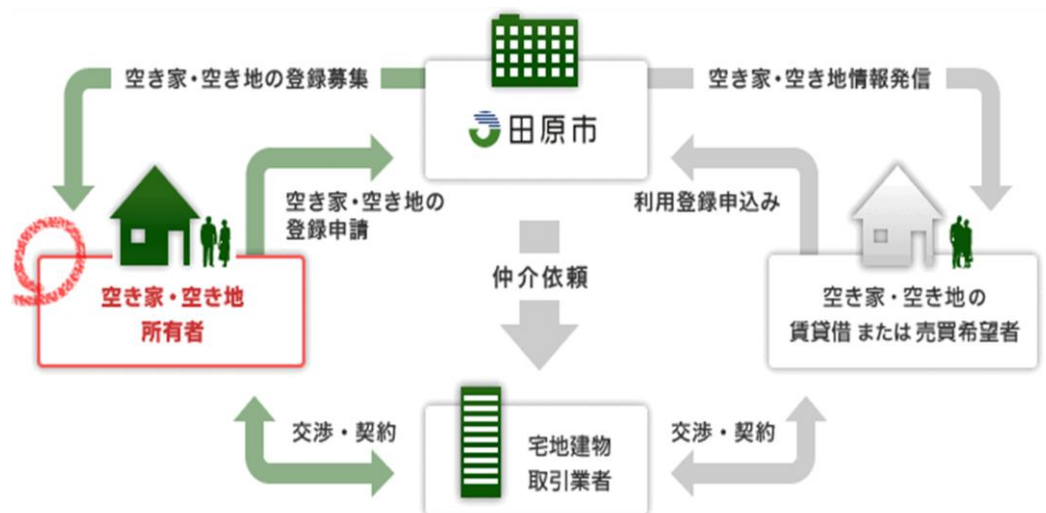
1 空き家・空き地バンク制度を軸とした流通の好循環形成

市内に多く存在する空き家等の流通促進を図るためには、空き家・空き地バンクへの登録物件数を増やすことで成約数を増やし、また、成約数を増やすことで更なる物件登録数を増やしていくという空き家等流通の好循環を生み出していくことが重要です。

そのため、空き家所有者等に対して個別・直接的に空き家・空き地バンク制度の紹介と登録の働きかけを強化することで、制度の認知度向上と物件登録の促進を図っていきます。また、成約件数の増加に向けては、登録物件が空き家等を探している人の目に触れる機会を増やす必要があります。そのため、市のホームページや国土交通省が構築・運営支援を行った「全国版空き家・空き地バンク」での物件情報の発信のほか、令和7年度から愛知県が運営を開始している「あいち空き家活用広域マッチングプラットフォーム（あいち空き家活用さかさま相談室）」等も活用しながら登録物件を広く周知し、流通の促進を図っていきます。

- 登録物件の増加に向けた空き家所有者等への個別・具体的な働きかけ 継続・拡充
- 成約件数の増加に向けた様々な媒体を活用した登録物件の周知 拡充

田原市空き家・空き地バンクのイメージ



Side Note 全国版空き家・空き地バンク

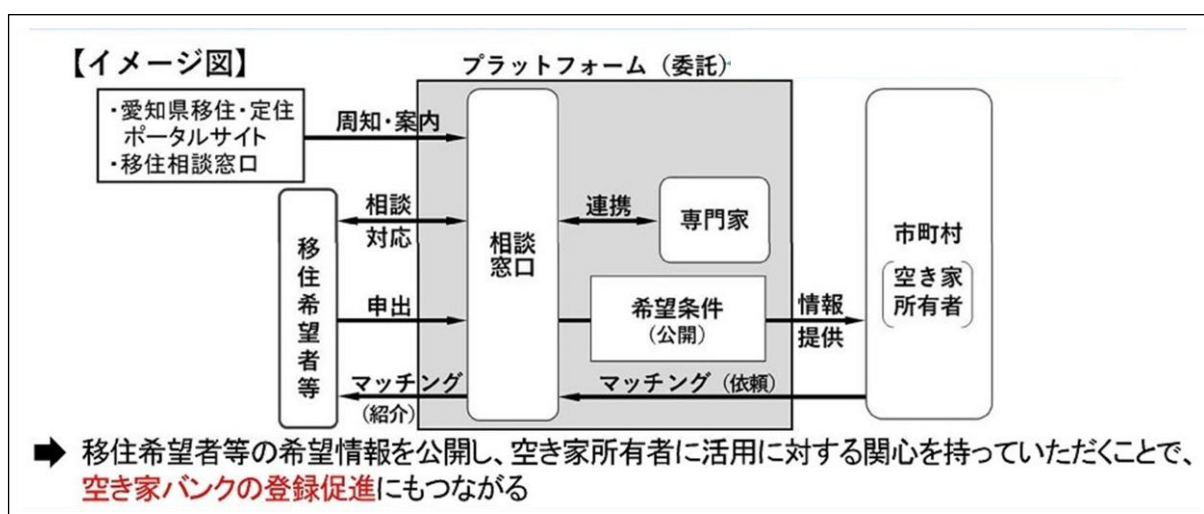
各自治体の空き家等の情報の標準化・集約化を図り、全国どこからでも簡単にアクセス・検索できるようにすることを目的に、国がサイトを構築・運営する事業者を公募して選定された2事業者が、平成29年10月から試行運用を開始し、平成30年4月より本格運用を開始しているものです。

令和7年11月末現在の運用状況

- ・1,127自治体の参加
- ・順次、物件情報の掲載等を推進中（現在、735自治体が掲載中）
- ・約23,800件の物件が成約済み（自治体へのアンケート調査等）



Side Note あいち空き家活用広域マッチングプラットフォーム



資料：令和7年9月8日開催 愛知県・市町村人口問題対策検討会議

空き家活用ワーキンググループ（第4回）資料より抜粋（一部修正）

2 空き家等活用促進事業補助金の継続と内容の見直し検討

空き家・空き地バンク制度を通じて賃貸又は売買契約が成約した場合に、空き家の改修費や家財・仏壇の片付け費、登記等手続費を助成する「空き家等活用促進事業補助金」は、空き家所有者と成約者双方の空き家・空き地バンク制度の利用価値を高めるものであり、空き家・空き地バンク制度の物件登録数と成約数増加の好循環形成を促進する役割を期待して実施しているものです。

よって、空き家等流通の活性化を図るため、今後も本補助金を継続していく必要があります。一方で、定住人口の増加を目的とする本補助金の実施効果を更に高めていくためには、若者や子育て世代、市外からの転入者等による空き家の一層の利活用促進が求められますので、必要に応じて補助内容の見直しの検討を進めていきます。

- ・ 空き家等活用促進事業補助金の交付 **継続**
- ・ 定住人口の増加等につながる実施効果の高い補助内容への見直し検討 **継続**

3 空き家等利活用の活性化と事務効率化に向けた優良事例調査

空き家等の利活用促進の主軸である空き家・空き地バンク制度において、運営面で課題となっている「物件登録数の伸び悩み」や「膨大な事務負担」の解決を図るため、全国の優良事例調査を継続的に行っていきます。特に、空き家・空き地バンク制度の運営を外部団体等に任せている自治体の事例調査を新たに実施し、その調査の結果、外部委託等が本市に有用と判断し、かつ、受け手となる外部専門団体が見込める場合には、空家等管理活用支援法人の指定も視野に入れて検討を進めます。

- ・ 空き家・空き地バンク制度運用に係る優良事例等調査 継続・拡充
- ・ 空家等管理活用支援法人の指定を視野に入れた外部専門団体の活用検討 新規

Side Note 空家等管理活用支援法人

これまで、所有者等が空き家の活用や管理について相談等ができる環境が十分でないことや、多くの自治体で人員等が不足して所有者等への働きかけ等が十分にできていないという課題に対応するため、空家特措法改正により新たに空き家等の活用や管理に取り組む NPO 法人や社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」に指定できるようになりました。

指定された法人は、空き家等のマッチング支援や所有者等からの委託に基づく空き家等の活用・管理、自治体からの委託に基づく所有者の探索等を行うことができます。

基本施策3 老朽化している空き家の解体促進

空き家等の適切な管理は所有者等の責務であり、老朽化した空き家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼし始める前の段階で、所有者等による解体が速やかに行われることが重要です。

また、空き家解体後の跡地が空き地となり、当該空き地が適切に管理されず草木等が繁茂した場合などは、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす新たな問題となりかねないことから、空き家の解体と併せて、解体後の跡地利活用・保全についても考慮していく必要があります。

① 実施効果の高い空き家解体支援と跡地の利活用・保全の促進

近年の空き家解体費用高騰の影響を受けて、老朽化した空き家の解体を支援する「空き家解体促進事業補助金」の利用実績が減少傾向にあり、本補助制度による空き家解体の動機付け効果が下がってきていると推察されます。老朽化した空き家が解体されずに放置された場合、最終的には相続放棄を誘発し、相続人不存在の空き家等となることが危惧されることから、所有者等が明確なうちに空き家の解体促進につながる補助制度となるよう、見直しを行います。

さらに、空き家の解体に当たって「相談先がわからない」「解体の依頼先がわからない」という困りごとの解決に向け、所有者等が容易に解体費用の見積りを依頼でき、かつ、複数の解体事業者からの見積内容を比較できるような仕組みの導入を検討します。

なお、空き家解体後の跡地については、土地所有者等に対して空き地バンクへの登録を促すことで跡地の利活用促進を図っていきます。また、跡地が適切に管理されないことで、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす状態となることを防ぐため、跡地保全を促進する取組等について、事例研究を行っていきます。

- ・ 空き家の解体促進につながる空き家解体補助制度への見直し **新規**
- ・ 空き家解体にかかる費用の見積りが取得しやすい仕組みの検討 **新規**
- ・ 空き家解体後の跡地利活用促進に向けた空き地バンクへの登録誘導 **拡充**
- ・ 空き家解体後の跡地保全に向けた取組等の事例研究 **新規**

基本施策4 空き家が立地する区域・地域等の特性に応じた対策

空き家等の対策に当たっては、区域・地域ごとに異なる特性や課題、法規制等に応じた取組が重要です。特に、本市の都市計画によるまちづくりを進める上で基本となる市街化区域・市街化調整区域の区域区分に応じた対策を始めとして、特定の区域設定を含んでいる関連計画等との整合、避難路や通学路の沿道、避難場所や公共施設等の隣接地など、それぞれの特性に即した取組を進めることが効果的な空き家等対策に不可欠です。

① 区域・地域等の特性に即した対策の検討・実施

1 市街化区域・市街化調整区域の区域区分別での対策

空き家問題の解決を図っていくためには、所有者等が空き家等を売却できる見込みが立つこと又は空き家解体後の跡地が売却でき、解体に要する費用を回収できる見込みが立つことが重要です。しかしながら、原則として建築物の建築・再建築や用途変更が認められない市街化調整区域の空き家等は、市街化区域内の空き家等と比べて流通が容易ではありません。そのような中で、空き家所有者等の多くは市街化調整区域にかかる規制を認知していない状況にあることから、空き家所有者等に対して市街化調整区域にかかる規制等の周知を行うとともに、市街化調整区域における空き家等の売却・解体の先延ばしは様々なリスクを招く要因となり、不利益が多いことを周知していきます。

また、本市都市計画の方針と整合の取れた空き家等対策を進められるよう、空き家の活用や解体、新築住宅の取得に対する各支援制度についても、改定版田原市都市計画マスタープランの「土地利用の方針」や、田原市立地適正化計画の「居住誘導区域の設定方針」に即した内容へと見直しを進めていきます。

- ・ 市街化調整区域内の空き家等流通に関連する規制の周知 新規・継続
- ・ 市街化調整区域内の空き家売却・解体先延ばしに伴うリスクや不利益の周知 拡充
- ・ 本市都市計画の方針と整合性の取れた空き家等対策・住宅政策への見直し 新規

2 特に配慮が必要な場所にある空き家等への対応

老朽化した空き家等が及ぼす悪影響に対し、特に配慮が必要と考えられる場所として、通学路・避難路・緊急輸送道路等の沿道、避難場所・公共施設等の隣接地、第2次田原市景観基本計画にて設定されている「景観重点地区」などが該当すると考えられます。そのため、これらの場所にあって周辺に悪影響を及ぼしている空き家等に対しては、空家特措法に基づく措置を着実に進める一方で、問題の解決に向けた支援等を重点的に行うことで、速やかに危険な状態が解消されるよう努めていきます。

- ・ 特に配慮が必要な場所にある空き家等への法的措置と重点的な支援の実施 拡充

3 空家等活用促進区域の取扱い

空家特措法の改正により、自治体が経済的社会的活動の促進のため中心市街地や地域再生拠点等を「空家等活用促進区域」として設定し、接道規制や用途規制の合理化等の措置を講じることができるようになりました。しかしながら、本市の空き家は市街化調整区域を中心に市内全域に広く分布していること、また、都市計画法や建築基準法の規制の趣旨を考慮して、現時点においては特定の区域指定は行わず、今後、本市の空き家等の状況や市の政策の状況等を勘案して必要と認めた場合に、空家等活用促進区域の指定に向けた検討を行っていきます。

- ・ 必要に応じて空家等活用促進区域の指定検討 **新規**

Side Note 市街化調整区域内での住宅建築等にかかる規制と許可基準

市街化調整区域内では、建築物の新築、改築、用途変更及び開発行為が原則禁止されており、これらの行為を行うには、都市計画法第 29 条などに基づいて、個別の許可を得る必要があります。なお、許可を受けるには、都市計画法第 34 条各号のいずれか又は同法第 34 条第 14 号に基づいて愛知県が定めている愛知県開発審査会基準等に該当する必要があります。

〔愛知県開発審査会基準〕

注:「線引き」については、p.7・p.16 の Side Note を参照

- 基準第 1 号(分家住宅):市街化調整区域内の既存集落内に線引き前から継続して土地を所有する者又は継続して居住する者の子らが婚姻等で独立し住宅が必要な場合等
- 基準第 7 号(既存集落内のやむを得ない自己用住宅):市街化調整区域内の既存集落内に線引き前から継続して土地を所有する者又は継続して居住する者が、現在の住居の過密・狭小・借家等のやむを得ない事情で住宅が必要な場合等
- 基準第 16 号(相当期間適正に利用された住宅等の用途変更):建築後、原則として 10 年以上適正に利用された住宅を、破産や死亡、家族構成の変化等やむを得ない事情で第三者へ譲渡し自己用住宅として転用される場合等
- 基準第 17 号(既存の宅地における開発行為又は建築行為等):線引き前から継続して宅地であり、50 戸以上の建物が連たんする区域内において、住宅や小規模な店舗・事務所等を建築する場合等

Side Note 空家等活用促進区域

中心市街地などの地域の拠点となるエリアへの空き家の集積により、当該地域の本来の機能を低下させるおそれや、古い空き家を活用する上で建築基準法等の規制がネックになっているという課題がありました。

そのため、空き家等の分布や活用の状況等からみて、空き家等の活用が必要と認められる区域を「空家等活用促進区域」として区域内の空き家等の活用指針とともに空家等対策計画の中に定めることで、接道規制(建築基準法関係)や用途規制(都市計画法関係)の合理化、市街化調整区域内の用途変更(都市計画法関係)等の措置を講じることができるようになりました。

〔空家等活用促進区域として指定が想定される区域〕

- 中心市街地 (中心市街地の活性化に関する法律第 2 条)
- 地域再生拠点 (地域再生法第 5 条第 4 項第 8 号)
- 地域住宅団地再生区域 (地域再生法第 5 条第 4 項第 11 号)
- 歴史的風致の維持・向上を図るための重点区域
(地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第 2 条第 2 項)
- 上記のほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として
国土交通省令・総務省令で定める区域

基本施策5 周辺に悪影響を及ぼす空き家等の問題解消

老朽化が進み周辺に悪影響を及ぼす状態の空き家等が市内に増加すると、市民等の安心・安全な生活が脅かされることから、空き家等による大きな被害が発生する前の段階で適正に対応を進めていくことが重要です。そのため、これらの空き家等に対しては、所有者等による自主的な改善を促すとともに、空家特措法に規定される管理不全空家等や特定空家等への認定を進め、法に基づく措置等を迅速かつ適正に実施していきます。

① 周辺に悪影響を及ぼす空き家等の早急な問題解決

1 管理不全空家等及び特定空家等への認定と措置等の実施

空き家等の管理については、空家特措法第5条に規定されるとおり、所有者等にその責務があります。そのため、適切な管理が行われておらず、市民等から苦情・相談が寄せられた空き家等については、市から所有者等に対して空家特措法第12条の規定に基づき、情報の提供や助言等を行い、所有者による自主的な改善を促していきます。しかしながら、再三の助言等を行ったにも関わらず改善が見られない場合又は所有者等が不明な場合には、管理不全空家等又は特定空家等の判断対象（以下「判断対象物件」という。）に該当するか判断します。

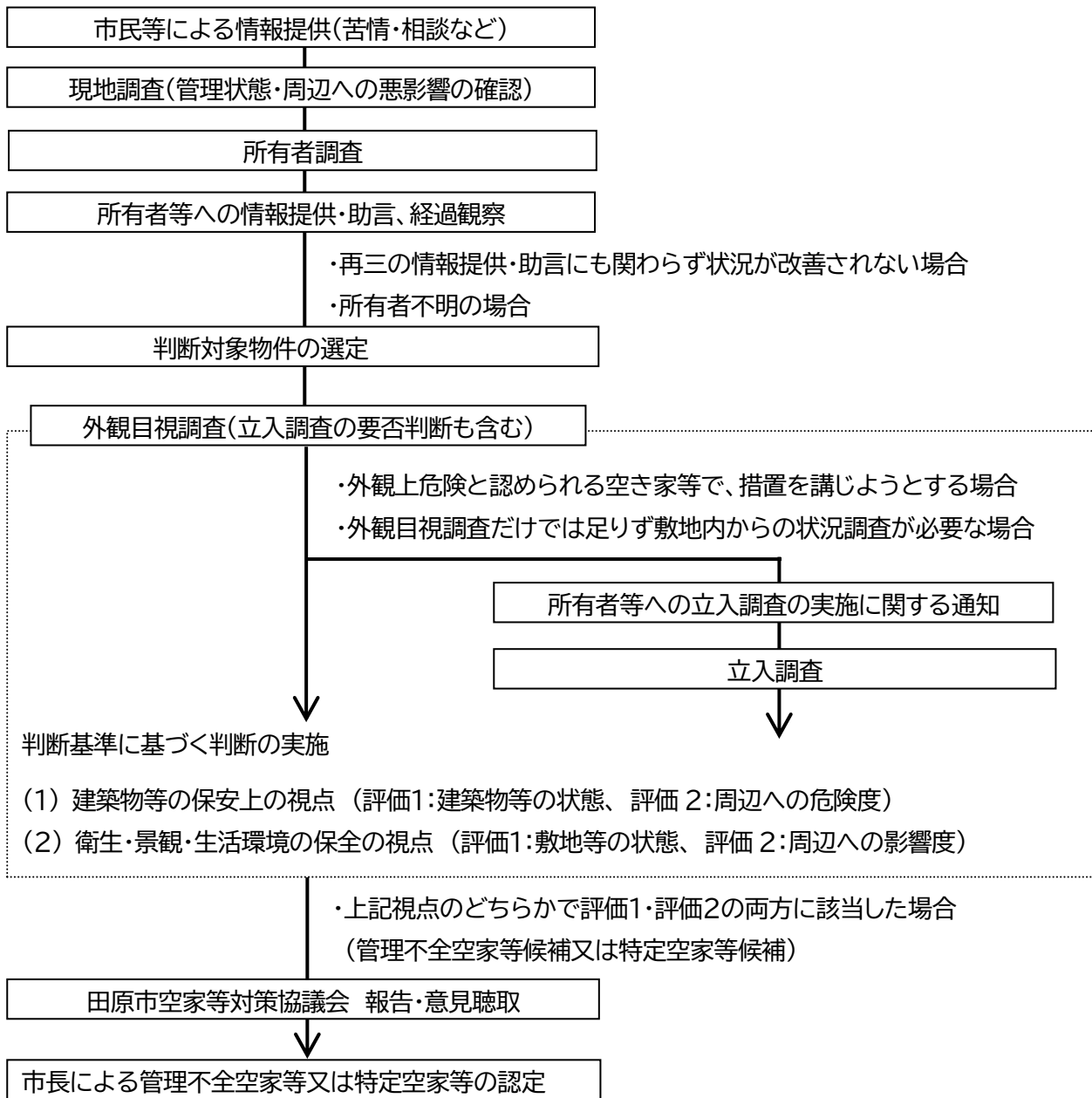
判断対象物件は、空き家として一年以上使用されていないもののうち、市民等から苦情・相談が寄せられるなど、周辺の生活環境に現に悪影響を及ぼしているもので、現地確認にて管理状態が著しく悪いと判断され、所有者等による対応が見込めないものから選定します。

選定された判断対象物件について、判断基準に基づき調査を行った結果、空き家等の状態に重大な問題が生じており、周辺に危険性や悪影響を及ぼす状況であると認められるものを「管理不全空家等候補」に、空き家等の状態に顕著な問題が生じており、周辺に及ぼす危険性や悪影響の程度が顕著で、状況が切迫していると認められるものについては「特定空家等候補」として、田原市空家等対策協議会への意見聴取の後、最終的に市長が管理不全空家等又は特定空家等の認定を行います。

管理不全空家等又は特定空家等に認定した空き家等については、周辺への悪影響の程度や切迫性などを考慮し、それぞれ空家特措法第13条又は第22条に基づき、助言、指導又は勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に実施します。それでもなお改善が図られず、特に必要があると認められる場合は、管理不全空家等であれば特定空家等に該当するか再度の調査を、特定空家等であれば空家特措法第22条に基づく命令、代執行による是正措置等を行うこととなります。

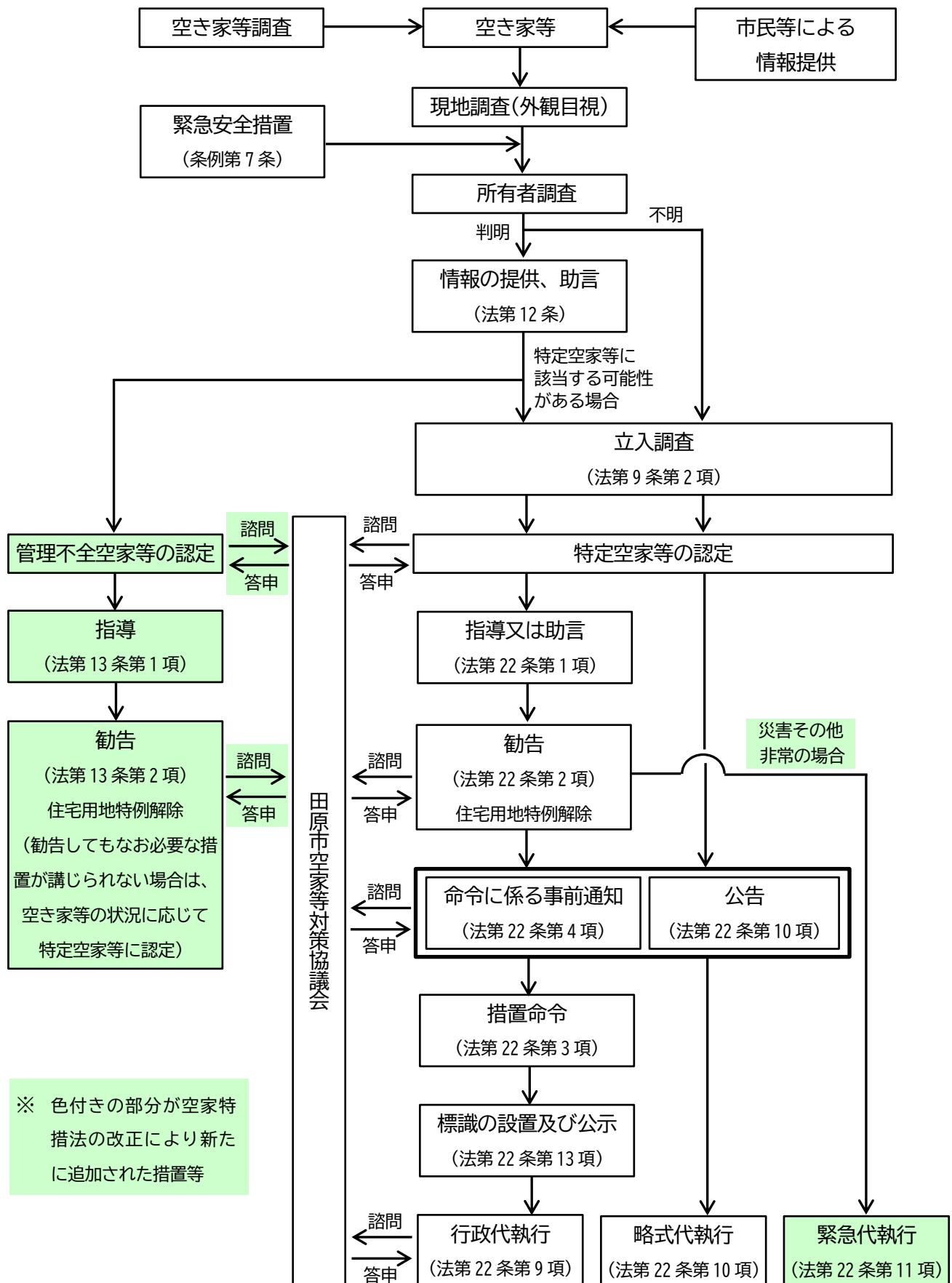
- ・ 管理不全空家等又は特定空家等への認定 継続・拡充
- ・ 認定した空き家等の所有者等への行政指導を通じた問題解消の働きかけ 継続・拡充
- ・ 危険な状態が改善されない特定空家等に対する是正措置の実施 新規

図 管理不全空き家等及び特定空き家等の判断フロー



資料：管理不全空き家等及び特定空き家等判断基準 田原市（一部修正）

図 管理不全空き家等及び特定空き家等の措置にかかる全体フロー



Side Note 緊急代執行

指導、勧告を行っている特定空家等が、災害その他非常の場合において、保安上著しく危険な状態にある等、当該特定空家等に対し緊急に除却・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必要があると認めるときで、空家特措法に基づく命令に係る措置を取るいとまがないときは、危険回避のための緊急代執行を行うことができます。

ここでいう「災害その他非常の場合」とは、災害時だけでなく、特定空家等が通学路等に倒壊するおそれがある場合など、公益性の観点から特定空家等に対する緊急の措置が必要となる非常の場合が広く想定されています。また、災害時とは、台風等の災害が発生している最中だけでなく、災害が発生する前（台風等の災害の到来が予見されるとき）や、災害後、特定空家等の状態が著しく危険な状態になったときも対象となります。

なお、緊急代執行に要した費用は、特定空家等の所有者等が負担すべきものであり、行政代執行法を準用して所有者等から強制徴収することとなります。

2 相続が未整理な管理不全空家等及び特定空家等の所有者調査

管理不全空家等及び特定空家等に認定される空き家等の多くは、長年にわたって適切な管理が行われておらず、相続の手続も行われていない物件が多く含まれると想定されます。空き家等が周辺に及ぼす問題の速やかな解決に向けては、所有権を有する人がいるのかいないのか、また、いる場合は土地・建物それぞれ誰がどの程度の所有権（相続割合）を有するのかを特定することが前提となりますが、膨大な相続関係人の中から所有権を有する者全員を割り出していく作業には、専門的な知識と経験が欠かせません。そのため、相続が未整理で相続関係が複雑になっている管理不全空家等及び特定空家等については、専門団体等と連携しながら所有者の調査を進めていきます。

- ・ 専門団体との連携による所有者調査の実施 **新規**

3 所有者不明の管理不全空家等及び特定空家等に対する財産管理制度の活用

管理不全空家等及び特定空家等の所有者調査の結果、法定相続人が一人もいない場合や相続人全員が相続放棄をしている場合など、様々な理由により所有者が特定できない管理不全空家等及び特定空家等のうち、当該不動産の売却によって空き家等の除却に要する費用等の回収が見込める物件に対しては、財産管理制度を活用等して流通させていくことで、当該空き家等が周辺に及ぼしている問題の解決を図っていきます。

- ・ 財産管理制度を活用した管理不全空家等や特定空家等の問題解決 **新規**

Side Note 財産管理制度

民法では、空き家等の所有者が不明である場合など、一定の条件を満たす場合に、利害関係人等の請求により裁判所が選任した財産管理人に、財産・土地・建物の管理や処分を行わせる制度が定められています。空家特措法改正により、市町村長は民法の特例として、空き家等の管理のために特に必要があると認めるときは、財産管理人の選任を裁判所に請求することが可能となりました。

ただし、財産の管理費用や管理人の報酬を市があらかじめ納付する必要があります。また、財産の価値が低額の場合には、申立てが認められない場合があります。

管理人種別	活用範囲	管理範囲
不在者財産管理人 (民法第 25 条)	所有者が住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合	不在者の財産
相続財産清算人 (民法第 952 条)	相続人のあることが明らかでない場合	被相続人の財産
所有者不明建物管理人 (民法第 264 条の 8)	所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合	請求に係る建物等

基本施策6 複雑化・深刻化する空き家問題に対応する体制づくり

今後、更なる空き家の増加が見込まれる中、空き家等による深刻な被害が発生してしまう前の段階で迅速に対応を行っていくためには、行政の一担当部署のみで対応にあたるのではなく、市役所関係部署や地域コミュニティ団体、専門団体等との連携体制を維持・拡充していくこと、また、市内のどこにどのような状態の空き家等があるのか、その実態を把握しておくことが効果的・効率的な空き家等対策に不可欠です。

① 空き家問題に適切に対応できる人員・組織体制の構築

本市における空き家等対策に関する総合的な相談対応や施策展開は、都市建設部建築課の住宅政策係にて実施しているものの、住宅政策係は住宅政策にかかる多様な事務を担っており、空き家等対策のみに注力できる状況にありません。

空き家の増加傾向や空き家問題の深刻化の状況を踏まえて、将来的には空き家等対策を行う部署の事務分担の見直しや人員体制の強化、空き家等対策専門部署の再設置等の体制強化を視野に入れつつ、まずは市役所関係部署や地域コミュニティ団体、専門団体、関係機関、事業者等との連携の維持・拡充により、担当部署のみでは不足してしまう対応能力や専門知識を補完してもらうことで、遅滞なく空き家等対策を進めていく必要があります。

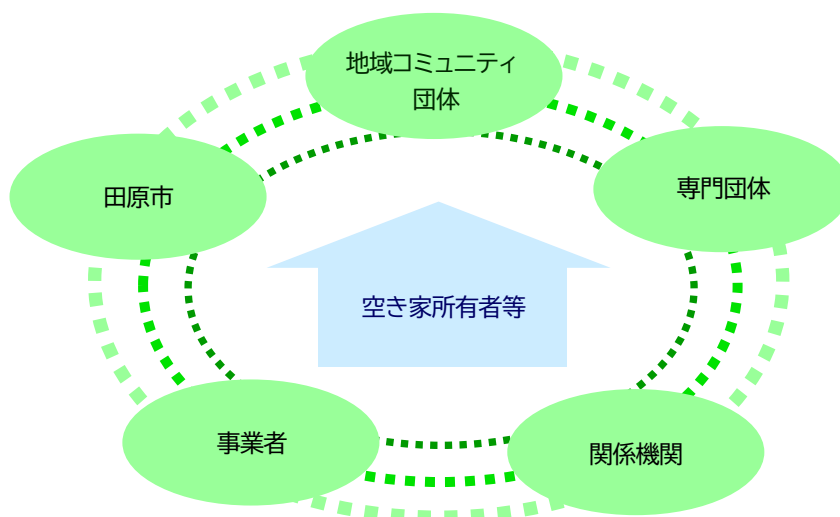
「地域コミュニティ団体」は、空き家問題に最も身近な団体であり、新たな空き家の発生や周辺に悪影響を及ぼす空き家等の情報をいち早く把握できることから、地域コミュニティ団体と空き家等の情報共有を緊密に行い、連携しながら速やかな対応を図っていきます。

「専門団体」との連携は、協定に基づいて実施してもらっている無料相談事業や空き家・空き地バンクの仲介等に加え、今後は、管理不全空家等及び特定空家等の所有者調査や財産管理制度の活用、空き家・空き地バンク制度の効果的・効率的な運営等において、専門的な立場から支援してもらうことで、空き家等対策の効率化を図っていきます。

「関係機関」との連携では、愛知県が主体となり開催している、愛知県、関係団体・機関、県内市町村と情報共有・意見交換等を行っている「空き家対策担当者連絡会議」や、愛知県が制度運用を開始した「あいち空き家活用広域マッチングプラットフォーム（あいち空き家活用さかさま相談室）」の活用、近隣自治体等との情報交換会等によって、効果的な空き家等対策を進めていきます。また、空き家等が原因となった犯罪等の予防に向け、警察等と空き家等に関する情報等を共有することで、地域の治安悪化防止に努めます。

「事業者」との連携は、市が実施している各種支援制度等を周知に協力してもらうことで、空き家の発生抑制や流通、解体の促進を図っていきます。また、空き家所有者等の「相談先・依頼先がわからない」という困りごとに対応するため、相談対応等が可能なリストの作成・公開や、空き家解体費用の見積りが取得しやすい仕組みの導入に向け、連携して取組を進めていきます。

- ・ 空き家等対策担当部署の人員体制の維持・強化等の検討 **継続・拡充**
- ・ 関連部署や外部団体等との連携による対応能力・専門知識不足の補完 **継続・拡充**



② 定期的な空き家の実態把握調査と管理しやすいデータベースの整備

市内にある空き家の実態をより正確に把握することで、実情に即した空き家等対策を進めていけるよう、計画の策定・改定時の空き家調査に加えて、今後は計画期間の中間年にも空き家の増減数を調査するなど、定期的に空き家の実態把握を行っていきます。

空家特措法第 11 条に規定される「空家等に関するデータベースの整備等」について、現在、本市では一つのデータベースによる一括管理ができておらず、さらに、各ソフト・データファイル間の関連付けもできていないことから、非効率的な管理・運用方法となっています。そのような中、情報の種別や内容が異なる情報全てを一つのシステム又はソフトへ集約することは容易でなく、また情報量が膨大で複雑なものとなってしまいます。そのため、当面は空き家等の所在や所有者情報等をまとめた Excel ファイルを基軸データベースとし、他の関連データファイルとは空き家に個別番号を割り当てた「管理番号」にて関連付けを行うことで、空き家関連情報の一元的な管理が行えるように整理していきます。

なお、国が中心となって整備を進めている「空き家データベースシステム」が、令和 8 年 10 月にリリース予定となっていることから、今後、システムの詳細が明らかとなった際には、当該データベースシステムの操作性や、利便性、導入にかかる費用等を検証の上、必要に応じて導入の検討を行っていきます。

- ・ 計画期間の中間年等での空き家調査の実施 新規
- ・ 空き家の「管理番号」を活用した空き家関連情報の一元的管理 継続・拡充
- ・ 国が整備する「空き家データベースシステム」の有用性検証と導入の検討 新規



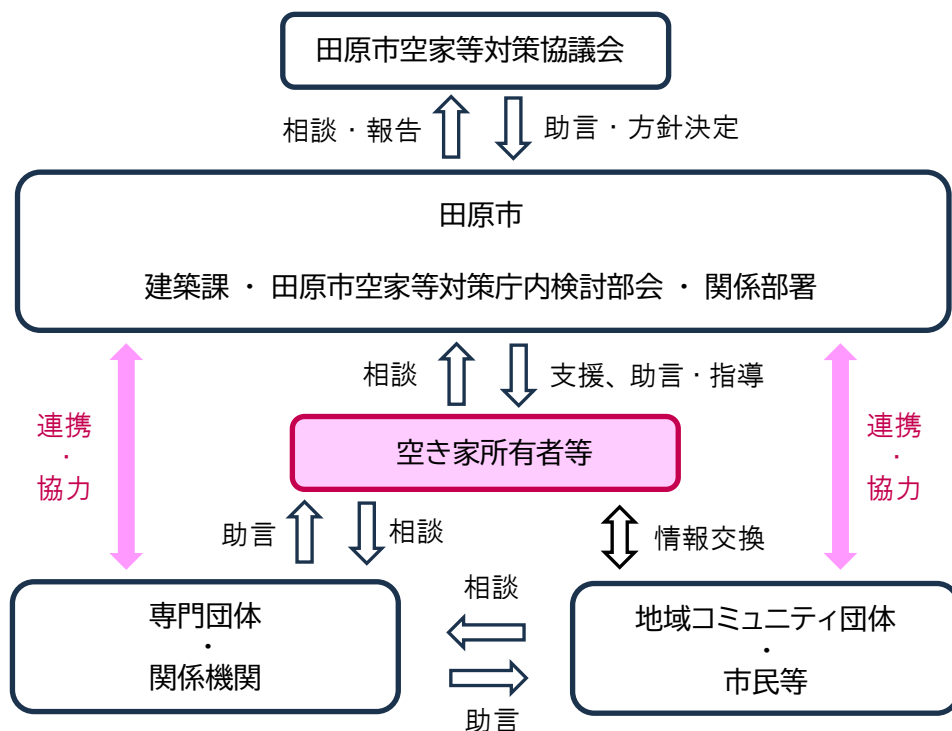
計画の推進

(1) 計画の推進体制

① 計画の推進・実施に向けた体制

1) 計画の推進・実施体制

問題が多岐にわたる空き家等対策を効果的に進めるためには、空き家所有者等、地域コミュニティ団体・市民等、行政、専門団体・関係機関等の役割分担を明確にしながら、本計画に即して各主体が相互に連携し、それぞれの役割を果たしながら空き家等の発生抑制や適正管理、利活用等に取り組む必要があります。



2) 各主体の役割

田原市空家等対策協議会

- ・ 空家等対策計画の作成・変更、実施に関する協議
- ・ 特定空家等及び管理不全空家等の認定に関する協議
- ・ 特定空家等及び管理不全空家等に対する勧告、特定空家等に対する命令・行政代執行法による措置に関する協議
- ・ その他市長が空き家等に関する対策の推進に関して必要と認める事項の協議

※ 空家特措法第8条の規定に基づき設置している協議会で、本市では平成30年に「田原市空家等対策協議会」を設置し、空き家等対策に係る協議を行っています。

協議会の委員は、市長のほか、地域住民、学識経験者（法務、不動産、建築、福祉等）、その他市長が認める者で構成しています。

田原市

- ・空き家の発生抑制や適切な管理・活用、除却を促す意識啓発・情報提供
- ・空き家等の活用や除却の支援
- ・周辺に悪影響を及ぼす空き家所有者等に対する適正管理に向けた指導等

田原市空家等対策庁内検討部会

- ・空家等対策計画の作成・変更、実施に関する検討
- ・その他空き家等対策に関する検討

表 田原市空家等対策庁内検討部会の構成

部会員	空き家等対策に関連する主な内容
防災対策課長	防災対策関係（災害時の家屋倒壊等）
企画課長	定住・移住促進関係
総務課長	地域コミュニティ団体、地域の安心・安全、行政手続関係
税務課長	相続人等調査、固定資産税関係
環境政策課長	空き地関係、空き家等への動物等の棲みつき関係
高齢福祉課長	高齢者関係（空き家予備群等）
維持管理課長	道路通行関係（老朽化した空き家による通行危険箇所等）
街づくり推進課長	都市計画、景観保全関係、市街地の活性化
建築課長 （座長）	空家等対策計画の策定・改定、空き家等対策の実施、 相談窓口の設置、協議会・部会等運営、耐震改修関係

空き家所有者等

- ・空き家等の適切な管理
- ・利用の予定がない空き家等の流通又は除却
- ・管理不全な状態の防止・解消

専門団体・関係機関

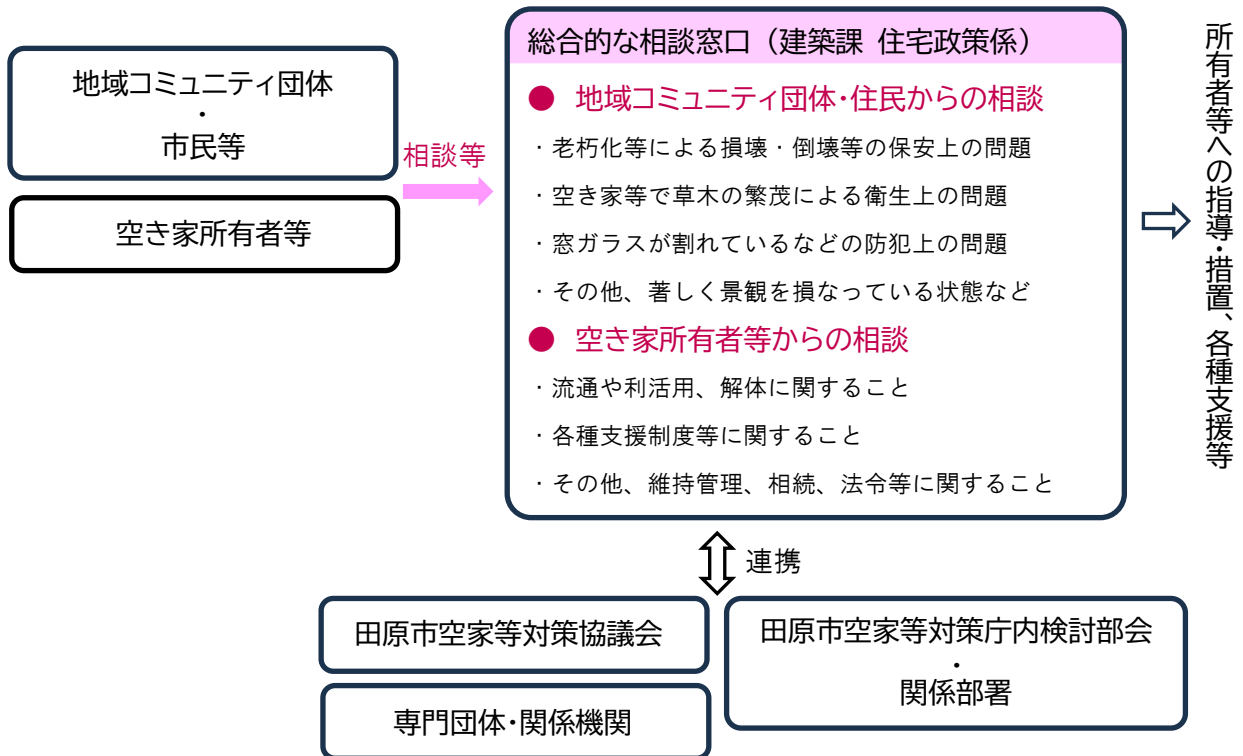
- ・不動産・空き家問題に対する相談対応・助言
- ・空き家等の適正管理や流通・利活用に関する支援
- ・市が抱える具体的な事例に対する助言

地域コミュニティ団体・市民等

- ・空き家等の情報を市に提供・共有
- ・空き家等の調査協力
- ・市との連携による周辺に悪影響を及ぼす空き家等の問題解消に向けた対応

② 地域コミュニティ団体・市民等、空き家所有者等からの相談等対応体制

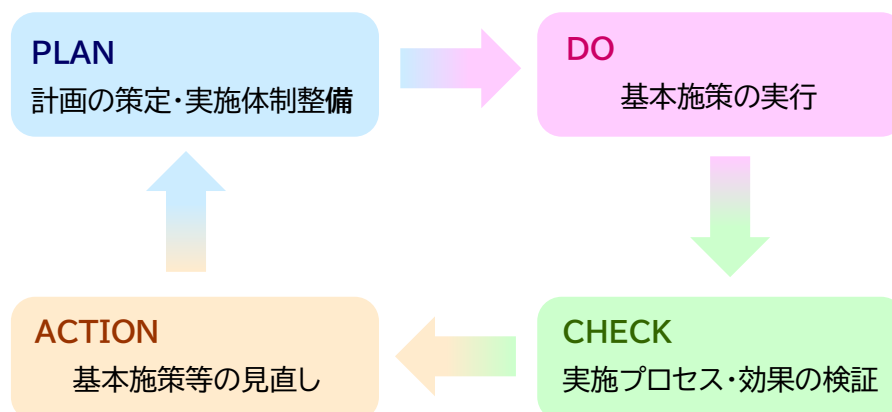
地域コミュニティ団体や市民等、空き家所有者等からの相談や情報提供への対応は、建築課住宅政策係が総合的な相談窓口として一元的に対応し、相談の内容等に応じて関係部署への引継ぎや専門団体等の紹介を行うなど、多様な主体と連携しながら対応を行っていきます。



（２）計画の進捗管理

本計画に掲げた目標指標の達成状況と、基本施策の実施状況を確認するため、PDCA サイクルに基づく計画の策定・実施体制整備（PLAN）、基本施策の実行（DO）、実施プロセス・効果の検証（CHECK）、基本施策等の見直し（ACTION）の４つの段階を繰り返すことで、業務効率と実施効果の向上を目指します。

なお、社会情勢の変化、法令や国・県の補助制度等の改正、目標指標の達成状況の評価等の状況により、必要に応じて計画の見直しを行います。





参考資料

第1章

- ① 空家等対策の推進に関する特別措置法

第2章

- ② 田原市空家等の適正管理に関する条例

第3章

- ③ 田原市空家等対策協議会設置条例

第4章

- ④ 田原市空家等対策協議会 委員名簿

第5章

- ⑤ 田原市空家等対策庁内検討部会設置要綱

計画の推進

- ⑥ 田原市空家等対策庁内検討部会 部会員名簿

- ⑦ 空家特措法に規定される「計画に定める事項」への対応表

参考資料

① 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月27日

法律第127号

第一章 総則

(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。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一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。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（基本指針）

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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）

第七条 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（第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以

- 下「空家等活用促進指針」という。)に関する事項を定めることができる。
- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法

律第百号) 第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。) の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件(以下「用途特例適用要件」という。) に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。) の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。) と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画(第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。) は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 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。

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(協議会)

第八条 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。

第二章 空家等の調査

(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、第二十二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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

（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。

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

（空家等の管理に関する民法の特例）

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十五条 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。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）

が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）

第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 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的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的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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確認することができないとき（過失がなく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認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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
 - 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
 - 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
 - 13 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。
 - 14 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。

- 15 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。
- 16 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。
- 17 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（監督等）

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと

認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

（情報の提供等）

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

（市町村長への要請）

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

② 田原市空家等の適正管理に関する条例

平成30年12月20日

条例第29号

(目的)

第1条 この条例は、空家等の適正な管理に関し、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。）に定めるもののほか、必要な事項を定めることにより、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、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 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 法第2条第1項に規定する空家等をいう。
- (2) 特定空家等 法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。
- (3) 管理不全空家等 法第13条第1項に規定する管理不全空家等をいう。
- (4) 市民等 市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者及び市内に所在する法人その他の団体をいう。
- (5) 所有者等 空家等の所有者又は管理者をいう。

(市の責務)

第3条 市は、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じなければならない。

2 市は、所有者等による空家等の適切な管理及び有効活用を促進するため、所有者等に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行わなければならない。

(市民等の責務)

第4条 市民等は、市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めるものとする。

2 市民等は、特定空家等又は管理不全空家等と思われるものを発見したときは、市にその情報を提供するよう努めるものとする。

(所有者等の責務)

第5条 所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において空家等の適切な管理に努めるとともに、市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(所有者等に対する助言)

第6条 市長は、空家等の状態が人の生命、身体又は財産を害するおそれがあると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、必要な措置を講ずるよう助言することができる。

(緊急安全措置)

第7条 市長は、空家等について、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るときは、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できる。

2 市長は、前項の規定による措置を講じようとするときは、あらかじめ所有者等の同意を得るものとする。ただし、当該空家等の所有者等を確知できないとき、所有者等の同意を得るいとまがないときその他やむを得ない事由により所有者等の同意が得られないときは、この限りでない。

3 市長は、第1項の規定により措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該空家等の所有者等から徴収することができる。

4 市長は、第1項の規定により措置を講じたときは、当該空家等の所有者等に対し、当該措置の内容を通知しなければならない。ただし、過失がなく当該空家等の所有者等を確知できないときは、当該措置の内容を公告することをもってこれに代えることができる。

（管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の意見聴取）

第8条 市長は、法第13条第2項及び第22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並びに同条第9項に規定する行政代執行法（昭和23年法律第43号）による措置を行おうとするときは、田原市空家等対策協議会（田原市空家等対策協議会設置条例（平成30年田原市条例第17号）に規定する協議会をいう。）の意見を聴かなければならない。

（関係機関との連携）

第9条 市長は、法及びこの条例の施行のため必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察署その他の関係機関に対し、情報の提供その他の必要な協力を求めることができる。

（委任）

第10条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が規則で定める。

附 則

この条例は、平成31年4月1日から施行する。ただし、第8条の規定は、公布の日から施行する。

附 則（令和5年12月21日条例第40号）

この条例は、公布の日から施行する。

③ 田原市空家等対策協議会設置条例

平成30年6月27日
条例第17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8条第1項の規定に基づき、田原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。

- (1) 法第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 法第2条第2項に規定する特定空家等及び法第13条第1項に規定する管理不全空家等の認定に関すること。
- (3) 法第13条第2項及び第22条第2項に規定する勧告、同条第3項に規定する命令並びに同条第9項に規定する行政代執行法(昭和23年法律第43号)による措置に関すること。
- (4) その他市長が空家等に関する対策の推進に関し必要と認める事項

(組織)

第3条 協議会は、市長及び委員9人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 地域住民
- (2) 法務、不動産、建築、福祉等に関する学識経験者
- (3) その他市長が必要と認める者

(委員の任期)

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

2 委員は、再任することができる。

(会長及び副会長)

第5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、副会長は委員の中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。

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6条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、その議長となる。ただし、委員の委嘱後最初に開かれる会議は、市長が招集する。

2 会議は、委員の過半数の出席が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 協議会は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者を出席させ、その説明又は意見を聞くことができる。

(部会)

第7条 協議会は、必要があると認めるときは、特定の事項について調査及び検討を行わせるため部会を置くことができる。

- 2 協議会は、前項の規定により部会を置いた場合においては、当該部会の議決をもって協議会の議決とすることができる。

- 3 部会の運営に関し必要な事項は、市長が規則で定める。

(秘密の保持)

第8条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、市長の定める機関において処理する。

(委任)

第10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、市長が規則で定める。

附 則

この条例は、平成30年7月1日から施行する。

附 則（令和5年12月21日条例第40号）

この条例は、公布の日から施行する。

④ 田原市空家等対策協議会 委員名簿

関連分野	役職名等	氏 名	備 考
地域住民	若戸校区コミュニティ協議会会長	杉原 正光	副会長
法務	弁護士	飯田 稔	
建築	大学教授	小松 尚	会長
	建築士	藤城 康博	
不動産	土地家屋調査士	山内 振一郎	
福祉	民生委員	太田 文子	令和7年11月30日まで
		五藤 祐子	令和7年12月1日から
市長	市長	山下 政良	

⑤ 田原市空家等対策庁内検討部会設置要綱

(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1条の規定に基づき、総合的かつ計画的に空家等(法第2条第1項に規定する空家等をいう。以下同じ。)に関する施策を推進するために必要な事項を検討するため、田原市空家等対策庁内検討部会(以下「検討部会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 検討部会は、次に掲げる事項について検討を行う。

- (1) 法第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) その他空家等対策に関すること。

(組織)

第3条 検討部会は、別表に掲げる部会員で組織する。

(座長)

第4条 検討部に座長を置き、建築課長をもってこれに充てる。

2 座長は、会務を総理し、検討部会を代表する。

(会議)

第5条 検討部会の会議は、座長が招集し、その議長となる。

(代理出席)

第6条 部会員は、やむを得ない事由により会議に出席できないときは、代理者を出席させることができる。

2 前項の代理者は、部会員とみなす。

(意見の聴取)

第7条 座長は、必要があると認めるときは、部会員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。

(庶務)

第8条 検討部会の庶務は、都市建設部建築課において処理する。

(雑則)

第9条 この要綱に定めるもののほか、検討部会の運営等に関し、必要な事項は、座長が検討部会に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成30年5月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和7年4月1日から施行する。

別表（第3条関係）

防災対策課長
企画課長
総務課長
税務課長
環境政策課長
高齢福祉課長
維持管理課長
街づくり推進課長
建築課長

⑥ 田原市空家等対策庁内検討部会 部会員名簿

役 職	氏 名	備 考
防災対策課長	河合 欽史	
企画課長	平井 堅一郎	
総務課長	伊藤 英洋	
税務課長	林田 雅文	
環境政策課長	中村 和広	
高齢福祉課長	河合 まり子	
維持管理課長	渡會 英樹	
街づくり推進課長	鳥居 伸光	
建築課長	小久保 義則	座長

⑦ 空家特措法に規定される「計画に定める事項」への対応表

空家特措法に規定される「計画に定める事項」 (空家特措法第7条第2項)	本計画における対応項目
第1号 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	第1章(5) 計画の対象とする地域 第1章(4) 計画の対象とする空き家等 第4章(1) 基本理念 第4章(2) 基本的な方針
第2号 計画期間	第1章(3) 計画期間
第3号 空家等の調査に関する事項	第5章 基本施策6 複雑化・深刻化する空き家問題に対応する 体制づくり
第4号 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	第5章 基本施策1 所有者等への意識啓発・情報発信の強化
第5号 空家等及び除却した空家等に係る跡地 の活用の促進に関する事項	第5章 基本施策3 老朽化している空き家の解体促進
第6号 特定空家等に対する措置(第22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項から第11項までの 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	第5章 基本施策5 周辺に悪影響を及ぼす空き家等の問題解 消
第7号 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	第5章 基本施策6 複雑化・深刻化する空き家問題に対応する 体制づくり 計画の推進(1) 計画の推進体制
第8号 空家等に関する対策の実施体制に関す る事項	計画の推進(1) 計画の推進体制
第9号 その他空家等に関する対策の実施に関 し必要な事項	第4章(3) 目標指標 第5章 基本施策2 利活用可能な空き家等の流通促進 第5章 基本施策4 空き家が立地する区域・地域等の特性に応 じた対策 計画の推進(2) 計画の進捗管理

第 2 次 田原市空家等対策計画



都市建設部 建築課
