

## 平成28年度（9月） 第6回浜北区協議会 次第

日時：平成28年9月29日（木）午後1時30分から

会場：浜北区役所 北館3階 大会議室

### 1 開 会

### 2 議 事

#### (1) 諮問事項

平成29年度浜北区役所費予算要求の概要について

**【資料1】**

#### (2) 協議事項

ア 浜松市空家等対策計画（案）のパブリック・コメント実施について **【資料2】**

イ 平成28年度浜北区地域力向上事業の提案について **【資料3】** ※当日配布

#### (3) 報告事項

ア 第2種協働センターを核とした地域課題解決事業について **【資料4】**

イ 浜北区役所庁舎の移転及び移転に伴う駐車場整備について **【資料5】**

### 3 その他

#### (1) その他

#### (2) 次回の開催予定

### 4 閉 会

会議終了後、浜北区役所新庁舎（なゆた・浜北）の現地視察を予定していますので、スリッパをご持参いただきますようお願いします。（現地視察は中止になる可能性もございます。）

# 資料1

第8号様式

浜市協第112-5号

平成28年9月29日

浜北区協議会 様

浜松市長 鈴木 康友

## 区協議会への諮問について

浜松市区及び区協議会の設置等に関する条例第11条第1項から第3項の規定に基づき、下記のとおり諮問します。

## 記

- 1 諮問内容 別紙第9号様式のとおり
- 2 答申期限 別紙第9号様式に記載された期限のとおり

第9号様式

区 協 議 会

区 分	<input checked="" type="checkbox"/> 諮問事項 <input type="checkbox"/> 協議事項 <input type="checkbox"/> 報告事項				
件 名	平成 29 年度浜北区役所費予算要求の概要について				
事業の概要 (背景、経緯、 現状、課題等)					
対象の区協議会	浜北区協議会				
内 容	平成 29 年度浜北区役所費の予算要求の概要について 諮問するもの。				
備 考 (答申・協議結果を得たい 時期、今後の予定など)	答申 平成 28 年 10 月				
担当課	浜北区振興課	担当者	足立 裕宣	電話	5 8 5 - 1 1 4 1

必要に応じて、記入枠の拡大や資料等の添付をしてください。

平成29年度 浜北区役所費 予算要求の概要

浜北区役所  
(単位：千円)

費用項目	29年度 当初予算要求額 (単位：千円)	28年度 当初予算額 (単位：千円)	増減	事業の内容	29年度当初予算要求の 主な増減内容等
浜北区役所費	410,238	812,110	△ 401,872	※職員の人件費等は除く。	
区管理運営事業	118,608	241,433	△ 122,825	庁舎、公用車の維持管理等に要する経費	【庁舎維持管理事業】△127,377千円 なゆた・浜北の長期修繕計画による負担金の皆減等
浜北区役所移転整備事業	143,818	397,797	253,979	浜北区役所の移転整備に要する経費	【H29内訳】 現区役所解体工事費 141,459千円 工事監理委託費 2,359千円  ※参考 【H28当初予算の主な内容】 なゆた・浜北改修工事 233,167千円 旧浜北勤労青少年ホーム改修工事 111,277千円 引越し委託料 11,171千円
協働センター管理運営事業	37,862	37,454	408	浜名、北浜南部、中瀬、亀玉協働センターの維持管理に要する経費	
収入印紙売りさばき事業	11,480	10,000	1,480	浜北区役所での登記関係証明用収入印紙の売りさばきに要する経費	
区協議会運営事業	201	207	△ 6	区協議会の開催等に要する経費	
行政連絡文書配布事業	36,785	36,046	739	行政連絡文書の配布等を浜北区自治会連合会に委託する経費等	
自治会振興事業	34,194	62,293	△ 28,099	自治会集会所整備助成、防犯灯設置維持管理助成	【自治会集会所整備助成事業】 △14,100千円 新築 H28 2件 → H29 0件 改修 H28 2件 → H29 3件 【防犯灯設置維持管理助成事業】 △13,999千円 取換件数 H28 955灯 → H29 578灯
地域力向上事業	18,381	17,971	410		
市民提案による住みよい地域づくり助成事業(補助金)	3,700	3,700	0	住みよい地域を実現するため、団体の提案に基づき、団体が主体的に取り組む事業に対し助成する事業	
区民活動・文化振興事業	10,634	10,496	138	地域の活性化や文化振興のため、市民協働により実施する事業	
区課題解決事業	4,047	3,775	272	区内の課題を解決するため、市民協働により実施する事業	

費用項目	29年度 当初予算要求額 (単位：千円)	28年度 当初予算額 (単位：千円)	増減	事業の内容	29年度当初予算要求の 主な増減内容等
遠州はまきた飛竜まつり開催事業	5,000	5,000	0	遠州はまきた飛竜まつりの警備、会場設営等に対する負担金	
浜北万葉まつり開催事業	3,909	3,909	0	万葉まつり及び関連イベントを開催するための経費	

29年度当初予算要求額は平成28年9月21日現在の額であり、変更になる場合があります。

平成29年度 地域力向上事業・区大事業について

浜北区役所  
(単位：千円)

事業名	29年度 当初予算要求額 (単位：千円)	28年度 当初予算額 (単位：千円)	増減	事業の内容	29年度当初予算要求の 主な増減内容等
地域力向上事業	18,381	17,971	410		
市民提案による住みよい地域づくり助成事業（補助金）	3,700	3,700	0		
区民活動・文化振興事業	10,634	10,496	138		
浜北区市民文化祭開催事業	1,508	1,508	0	市民の生涯学習・芸術文化活動成果の発表と鑑賞のため、絵画などの作品展示、舞踊などの舞台発表等を実施する。	
ふるさと再発見事業	331	300	31	浜北区内の歴史的・文化的な資源の掘り起こしのために、文化財等を活用したイベント開催等を行う。	浜北文化財を啓発するパンフレットの内容修正と増刷
浜北産業祭開催事業（負担金）	5,000	5,000	0	地域の商業、工業、農業などの企業・団体等の出展を行う。併せて集客イベントを開催する。	
はまきた名所めぐりウォーキング事業	525	525	0	はまきた歩け歩け運動を文化スポーツイベントとしてリニューアル。（平成28年度から実施）	
浜北青少年健全育成事業	1,258	1,145	113		
エルネットファミリー	482	482	0	小学生を対象に、科学的学習、風習や伝統的な行事の体験、工場見学など、偏りのない幅広い体験学習を実施する。	
青少年活動推進	360	342	18	青少年指導者養成講座の実施、広報誌「青少年の窓」の発行、他の青少年活動への支援・協力を行う。	「青少年の窓」の増刷
星を見るつどい	97	97	0	星座の紹介、星空ミニコンサート、望遠鏡の使い方などの学習を行う。	
浜松市浜北青少年リーダー養成講習会	319	224	95	中学生や高校生を対象に青少年健全育成活動指導者をサポートするサブリーダーを養成するための講座を連続的に開催する。 (28年度から「小中学生体験学習」事業も含む)	講師補助謝礼、施設使用料の増

	みどりのまち推進事業	2,012	2,018	6		
	浜北植木まつり支援事業 (負担金)	545	545	0	植木、園芸関係資材及び農畜産物の展示・即売会や催し物を開催する。	
	はまきたグリーンフェスタ 開催事業	1,000	1,000	0	植木や花苗オークション、押し花教室、木工教室、コンサート、緑の募金、子供緑日などを開催する。	
	入学記念樹贈呈事業	200	206	△ 6	浜北区内の小学校及び特別支援学校入学児童へ入学記念樹を贈呈し、みどりのまち浜北を啓発する。	
	みどりを守り育てる運動	267	267	0	町内会等が実施する公園や遊園地などの緑地管理(除草、施肥等)に対する報償金(15円/㎡以内)を交付する。	
	区課題解決事業	4,047	3,775	272		
	健康づくり事業	147	175	28	健康意識の啓発を図るため、市のイベント会場(浜北区内)で健康づくりの普及啓発事業を実施する。	
	浜北駅前活性化事業	3,000	3,000	0		
	飛竜まつり駅前イベント	1,800	1,800	0	遠州はまきた飛竜まつり開催に合わせ、なゆた・浜北駅前広場で飛竜太鼓の演奏やよさこい踊り、ミニ凧の展示などを行う。	
	浜北駅前にぎわい創出イベント	1,200	1,200	0	なゆた・浜北駅前広場で地域活性化のイベントを開催する。	
	第2種協働センターを核とした地域課題解決事業	900	600	300	協働センター単位などの区よりも小さな単位での地域課題解決を図るための事業を実施する。	市民協働・地域政策課で要求後に組替え予定
	遠州はまきた飛竜まつり開催事業 (負担金)	5,000	5,000	0	浜北凧揚げ、飛竜火まつり等各種イベントを開催する。	
	浜北万葉まつり開催事業	3,909	3,909	0	「こどもまんようまつり」「万葉まつり」「万葉コンサート」「椿まつり」を開催する。	

※29年度当初予算要求額は平成28年9月21日現在の額であり、変更になる場合があります。

## 第9号様式

## 区 協 議 会

区 分	□諮問事項      ■協議事項      □報告事項				
件 名	浜松市空家等対策計画（案）のパブリック・コメント実施について				
事 業 の 概 要 (背景、経緯、現状、 課題等)	<p>&lt;背景&gt;</p> <p>背景：空家問題は、防災・衛生等、多岐にわたり住民の生活環境に悪影響を及ぼす可能性があることから、空家対策に関する市の取り組みを体系的に整理し、総合的かつ一体的に推進するため、新たに計画を作成するものです。</p> <p>経緯：平成27年度有識者による「浜松市空家等対策委員会」を組織し計画（案）を作成しました。</p> <p>現状：倒壊等の危険な空家については、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、指導等を実施しています。</p> <p>課題：増加する空家と管理不全状態の危険な空家 流通しない中古住宅</p>				
対象の区協議会	全区				
内 容	<p>[パブリック・コメントの概要]</p> <p>案の公表及び意見募集期間 平成28年10月11日（火）から平成28年11月9日（水）まで</p> <p>案の公表先 市民生活課、市政情報室、区役所、協働センター、中央図書館、市民協働センター（中区中央一丁目）、パブコメPRコーナー（市役所本館1階ロビー）</p> <p>広報はままつ10月号に情報掲載、浜松市ホームページ（<a href="http://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp">http://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp</a>）に掲載 【トップページ→ご意見・お問い合わせ→パブリック・コメント制度】</p>				
備 考 (答申・協議結果を得たい 時期、今後の予定など)	市の考え方公表時期（予定）		平成28年12月		
	施行時期（予定）		平成29年4月1日		
担当課	市民生活課	担当者	佐藤智昭	電話	457-2231

必要に応じて、記入枠の拡大や資料等の添付をしてください。



# 浜松市空家等対策計画(案)

## に対するご意見をお待ちしています！

「パブリック・コメント制度」とは、市が計画や条例などを策定するときに、案の段階で市民の皆さんに公表し、ご意見、ご要望などを聴きながら最終的な案を決定する手続きのことをいいます。

浜松市では、平成15年4月から、この制度を導入しています。



### 1. 「浜松市空家等対策計画(案)」とは

平成27年5月26日「空家等対策の推進に関する特別措置法」が完全施行され、市による空家等対策計画の策定及びこれに基づく対策を実施することとされました。

このため、防災、衛生など多岐にわたり住民の生活環境に悪影響を及ぼす可能性がある空家等問題に対し、市の取り組みを体系的に整理し、総合的かつ計画的に推進するため、当該計画を新規に策定します。

### 2. 案の公表期間及び意見募集期間

平成28年10月11日(火)～平成28年11月9日(水)

### 3. 案の公表先

市民生活課、市政情報室、区役所、協働センター、中央図書館、市民協働センター(中区中央一丁目)、パブコメPRコーナー(市役所本館1階ロビー)にて配布

浜松市ホームページ(<http://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp>)に掲載

【トップページ→ご意見・お問い合わせ→パブリック・コメント制度】

### 4. 意見の提出方法

意見書には、住所、氏名または団体名、電話番号を記入して、次のいずれかの方法で提出してください。

(意見書の様式は特に問いませんが、参考様式を添付しています。なお、意見は浜松市ホームページ上にある意見入力フォームからも直接提出できます。)

①直接持参	市民生活課(市役所本館3階)まで書面で提出
②郵便【はがき、封書】 (最終日の消印有効)	〒430-8652 浜松市中区元城町103-2 市民生活課あて
③電子メール	<a href="mailto:simink@city.hamamatsu.shizuoka.jp">simink@city.hamamatsu.shizuoka.jp</a>
④FAX	053-452-0291(市民生活課)

### 5. 寄せられた意見の内容および市の考え方の公表

お寄せいただいたご意見の内容は、本市の考え方とあわせて、平成29年1月に公表します。公表先は案の公表先と同じです。

### 6. 問い合わせ先

市民部市民生活課(TEL 053-457-2231)

下記の資料をご覧のうえ、ご意見をお寄せください

●パブリック・コメント実施案件の概要	……	P 1
●浜松市空家等対策計画（案）	……	P 3
第 1 章 計画の位置づけと基本的事項	……	P 5～P 7
第 2 章 浜松市と全国の空家等の現状と課題	……	P 8～P 28
第 3 章 空家等対策における基本的な取り組み	……	P 29～P 37
参考資料	……	P 38～P 46
●意見提出様式（参考）	……	P 48

## パブリック・コメント実施案件の概要

<b>案件名</b>	浜松市空家等対策計画（案）	
<b>趣旨・目的</b>	防災や衛生面など多岐にわたり住民の生活環境に悪影響を及ぼす可能性がある空家問題に対して、市の取り組みを体系的に整理し、総合的かつ一体的に推進することを目的として、本計画を新規に策定します。	
<b>策定（見直し）に至った背景・経緯</b>	平成27年5月26日「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、法という。）が完全施行され、市による空家等対策計画の策定及びこれに基づく対策を実施することとされたため。	
<b>立案した際の 実施機関の考え方 及び論点</b>	空家等の管理責任は、第一義的には所有者等にあることが原則であるが、市として、所有者による管理が適切になされるよう必要な情報提供等をおこない、また、管理不全状態に陥っている空家等については、法に基づき、厳正な指導等をおこなうことで、適正な住環境の維持を目指します。	
<b>案のポイント （見直し事項など）</b>	<p><b>【計画期間】</b> 平成29年4月1日～平成34年3月31日（5ヵ年）</p> <p><b>【計画区域】</b> 市内全域</p> <p><b>【基本方針】</b> 方針1 空家等の所有者等による管理の原則 方針2 管理不全状態の空家等への対応 方針3 地域・関係団体等との連携</p> <p><b>【実施事業】</b> ①管理不全状態の空家等の解消 ・広報紙、パンフレット等による情報提供 ・法に基づく改善指導等 ②空家等の発生の予防について ・市民への情報発信、出前講座等の開催 ・ワンストップ相談会の開催等、相談窓口の整備 ・登記事項変更など、相続人手続きの推進 ③空家等の活用の促進 ・長期に活用できる質の高い住宅の供給促進 ・中山間地における空家バンクなどの活用促進 ・リノベーション等の活用事例の情報提供</p>	
<b>関係法令・ 上位計画など</b>	空家等対策の推進に関する特別措置法	
<b>計画・条例等の 策定スケジュール （予定）</b>	平成28年10月～平成28年11月 平成29年1月 平成29年2月 平成29年4月	案の公表・意見募集 市の考え方を公表 市民文教委員会へ報告 計画の施行

(案)

# 浜松市空家等対策計画

平成29年 \* 月



# 目 次

## 第1章 計画の位置づけと基本的事項

第1節	計画の背景	5
第2節	計画の位置づけ	5
第3節	計画の期間	6
第4節	計画の対象地区	6
第5節	空家等の調査	6
第6節	空家等の定義（種類）	6

## 第2章 浜松市と全国の空家等の現状と課題

第1節	空家等の現状	8
第2節	空家等の発生要因	11
第3節	管理不全状態の空家等の発生要因	24
第4節	課題	28

## 第3章 空家等対策における基本的な取り組み

基本方針	29	
第1節	管理不全状態の空家等の解消	30
第2節	空家等の発生の予防について	31
第3節	空家等の活用の促進	33
第4節	関係機関等との連携	34

## 資 料

空家等対策の推進に関する特別措置法	38
空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	43
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（概要版）	44
「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）（概要版）	45

# 第1章 計画の位置づけと基本的事項

## 第1節 計画の背景

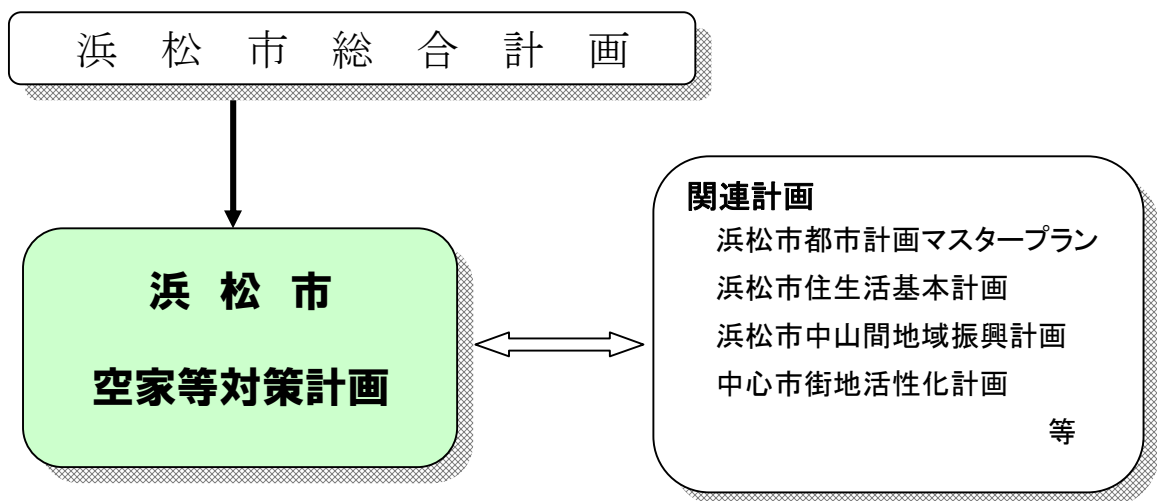
近年、空家に関する問題が全国で表面化してきました。特に管理されていない空家が、防災や衛生面等で周辺住民に悪影響を及ぼすおそれが生じ、全国的な問題となっています。

こうした中、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下、「法」という。）が公布され、国においても空家等対策を実施することになりました。

このような状況を踏まえ、空家問題に対する市の基本的な考え方を明確にし、放置された空家及び空家を放置させないための方策を体系化するため、当該計画を策定します。

## 第2節 計画の位置づけ

当該計画は、空家等対策における個別計画であり、都市計画、住宅施策等の関連計画との連携、整合を図るとともに、浜松市総合計画の下に当該計画を位置づけます。



- 浜松市基本構想の実現のため、各種計画と連携を図ります。
- 本市内の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の基本的な計画とします。
- 法第6条の規定に基づいた計画とします。

### 第3節 計画の期間

当該計画の期間は、平成29年度から平成33年度までの5年間とします。ただし、各種施策の実施や社会状況の変化等により、適宜見直すこととします。

### 第4節 計画の対象地区

市内全域に空家等は存在し、様々な問題が発生していることから、当該計画の対象は、本市全域とします。

### 第5節 空家等の調査

5年に一度国が実施する住宅・土地統計調査、市が実施するまちづくり等に関するアンケート調査のほか、市民から寄せられる相談等の情報を収集し、空家等の所在や実態についての把握に努めます。

### 第6節 空家等の定義(種類)

#### 1 空家

居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物。ただし、他に居住者がいる集合住宅の空き部屋、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

#### 2 空家等(法第2条第1項)

1に示す空家とそ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。

#### 3 特定空家等(法第2条第2項)

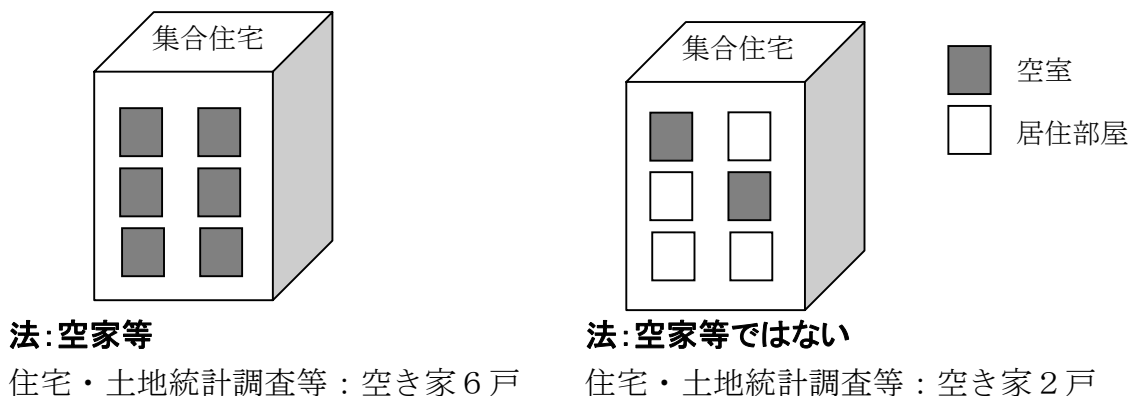
そのまま放置すれば、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

## ※法が定義する「空家等」と、統計資料等が指す「空き家」

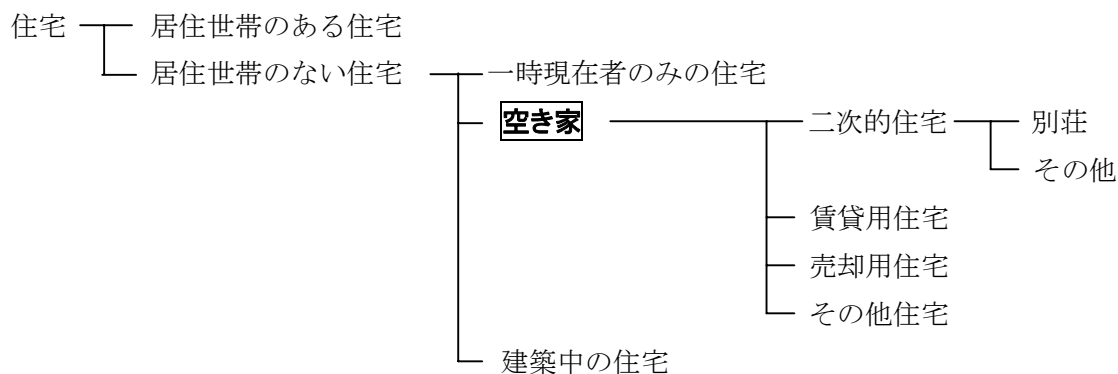
他に居住者のいるアパート、マンション等の集合住宅の空き部屋を含む場合、「空き家」と表記します。

第2章で示す「住宅・土地統計調査」（総務省）結果等においては、集合住宅の空き部屋を含むため、「空き家」と表記しています。

### 【空家等と空き家の捉え方】



### 【参考】住宅・土地統計調査（総務省）における住宅の種類



#### 用語解説

二次的住宅：別荘やセカンドハウスになっている住宅

賃貸用住宅：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

売却用住宅：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

その他住宅：上記以外の人が入居していない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等



## 第2章 浜松市と全国の空家等の現状と課題

浜松市と全国の空家の現状について、統計調査結果等に基づき、以下に示します。

なお、総務省実施の住宅・土地統計調査については統計上の推計値であり、国土交通省実施の平成26年空家実態調査及び、内閣府実施の平成27年住宅に関する世論調査については、全国を対象にした意識調査の結果になります。

全国を対象にした意識調査については、表及びグラフに **全国** と表示しました。

### 第1節 空家等の現状

#### 1 浜松市、静岡県、全国の空き家数

住宅・土地統計調査（総務省）によると、浜松市の空き家数は約49,200戸で、うち、利用目的のない一戸建空き家が、12,200戸となっています。

住宅総数に対する空き家の割合は、13.9%であり、県の平均値16.3%は下回りますが、全国の平均値13.5%を上回っています。

【表1 浜松市、静岡県、全国の空き家数】

区 分		平成25年	平成20年	増減数
浜 松 市	住 宅 総 数	353,600戸	325,300戸	28,300戸
	空 家 総 数	49,200戸 (13.9%)	30,300戸 (9.3%)	18,900戸
	うち利用目的のない一戸建空き家	12,200戸 (3.5%)	8,000戸 (2.5%)	4,200戸
静 岡 県	住 宅 総 数	1,659,300戸	1,597,900戸	61,400戸
	空 家 総 数	270,900戸 (16.3%)	226,800戸 (14.2%)	44,100戸
	うち利用目的のない一戸建空き家	60,200戸 (3.6%)	45,500戸 (2.8%)	14,700戸
全 国	住 宅 総 数	60,628,600戸	57,586,000戸	3,042,600戸
	空 家 総 数	8,195,600戸 (13.5%)	7,567,900戸 (13.1%)	627,700戸
	うち利用目的のない一戸建空き家	2,305,400戸 (3.8%)	1,811,900戸 (3.1%)	493,500戸

出典：平成20年、25年住宅・土地統計調査（総務省）

## 2 区別空き家数

行政区別にみると、中区が最も空き家が多く、19,160戸(空き家率15.0%)次いで、北区が7,240戸(18.6%)、東区が5,700戸(10.5%)となっています。また、空き家率については、最も高い天竜区が22.6%、次いで北区18.6%、中区15.0%となっています。

【表2 区別空き家数】

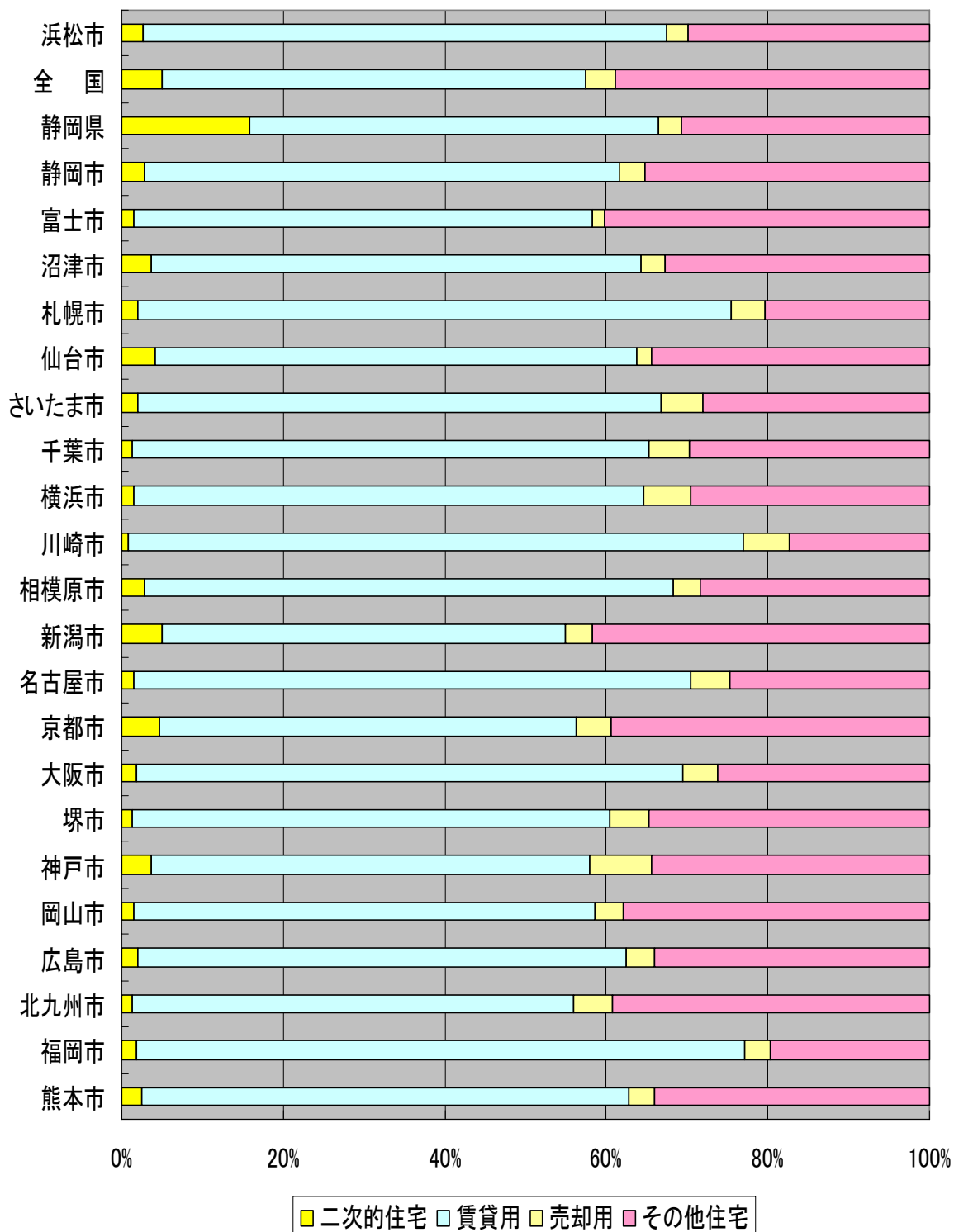
区	住宅数	空き家数	空き家率	うち利用目的のない一戸建 空き家数	利用目的がなく、 腐朽・破損のある 一戸建空き家数
中区	127,360戸	19,160戸	15.0%	3,230戸	1,100戸
東区	54,210戸	5,700戸	10.5%	1,070戸	330戸
西区	43,850戸	5,560戸	12.7%	1,850戸	650戸
南区	41,160戸	5,410戸	13.1%	1,060戸	360戸
北区	38,950戸	7,240戸	18.6%	1,520戸	500戸
浜北区	33,430戸	2,820戸	8.4%	1,060戸	330戸
天竜区	14,650戸	3,310戸	22.6%	2,380戸	870戸

出典：平成25年住宅・土地統計調査（総務省）

### 3 他都市との比較

本市の種類別にみた空き家の状況を主な都市と比較すると、賃貸用住宅の割合が高い半面、売却用住宅の割合が低い傾向にあります。また、賃貸や売却の物件ではない、「その他住宅」の割合が高い傾向にあります。

【グラフ1 浜松市と全国及び他都市との空き家の種類別比較】



出典：平成25年住宅・土地統計調査（総務省）

#### 4 種類別に見た空き家数

空き家の種類別に見ると、平成25年の空き家数は平成20年に比べて、売却用が1.18倍（1,100戸→1,300戸）にとどまっているのに対し、賃貸用が1.93倍（16,500戸→31,900戸）と倍増、利用目的のない、その他住宅が1.42倍（10,300戸→14,700戸）、二次的住宅が0.56倍（2,300戸→1,300戸）と半減しています。

【表3 種類別に見た空き家数】

年度	二次的住宅	賃貸用	売却用	その他
平成25年	1,300戸	31,900戸	1,300戸	14,700戸
平成20年	2,300戸	16,500戸	1,100戸	10,300戸
増減	△1,000戸	15,400戸	200戸	4,400戸

出典：平成20年、25年住宅・土地統計調査（総務省）

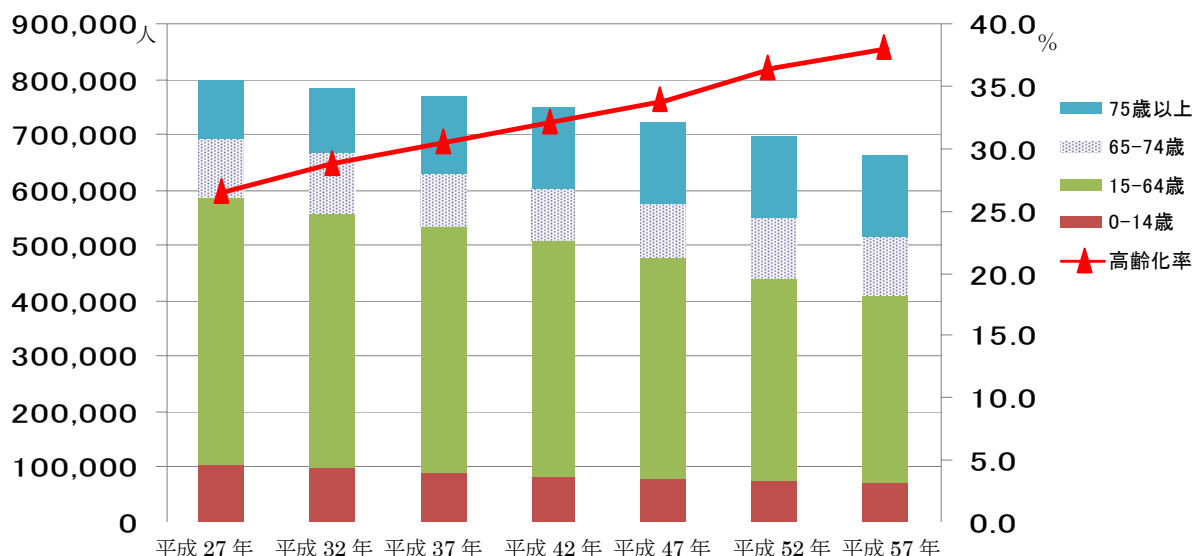
## 第2節 空家等の発生要因

空家等は、人口の減少や核家族化・高齢化の進行及び、新築住宅への居住意向の強さ等から、今後も増加していくことが予測されます。

### 1 人口構成の推移

平成27年から平成57年までに、約13万2千人減少すると推計されています。また、65歳以上の高齢人口は、平成57年までに約4万2千人増加し、人口に占める割合が26.4%から38.0%になると推計されています。

【グラフ2 人口推計】



出典：平成25年3月推計 浜松市の将来推計人口（浜松市）

【表4 年齢別人口推移】

(単位：人)

区分	平成 27年	平成 32年	平成 37年	平成 42年	平成 47年	平成 52年	平成 57年
総数	796,490	784,867	768,049	747,511	723,542	694,887	664,406
年少人口	107,200 (13%)	99,053 (13%)	90,164 (12%)	83,446 (11%)	79,308 (11%)	76,164 (11%)	72,506 (11%)
生産年齢人口	478,631 (60%)	459,544 (59%)	443,812 (58%)	424,368 (57%)	398,930 (55%)	365,212 (53%)	339,620 (51%)
老年人口	210,659 (26%)	226,270 (29%)	234,073 (30%)	239,697 (32%)	245,303 (34%)	253,512 (36%)	252,280 (38%)
[75歳以上]	[103,723] (13%)	[118,143] (15%)	[137,336] (18%)	[145,995] (20%)	[147,576] (20%)	[146,591] (21%)	[148,429] (22%)

(単位%)

区分	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年	平成47年	平成52年	平成57年
高齢化率	26.4	28.8	30.5	32.1	33.9	36.5	38.0
従属人口割合	66.4	70.8	73.1	76.1	81.4	90.3	95.6
老齢化指数	196.5	228.4	259.6	287.2	309.3	332.8	347.9

出典：平成25年3月推計 浜松市の将来推計人口（浜松市）

## 用語解説

年少人口：0～14歳の人口

生産年齢人口：15～64歳の人口

老年人口：65歳以上の人口

高齢化率：総人口に対する老年人口の比率【高齢化率＝（老年人口÷総数）×100】

従属人口割合：人口統計学において、年少人口と老年人口を合わせて従属人口と呼ぶ

その年齢層が経済的及び社会的に生産年齢人口に依存しているという意味

【従属人口割合＝（年少人口＋老年人口）÷生産年齢人口×100】

老年化指数：高齢化を図る指標で、年少人口に対する老年人口の比率

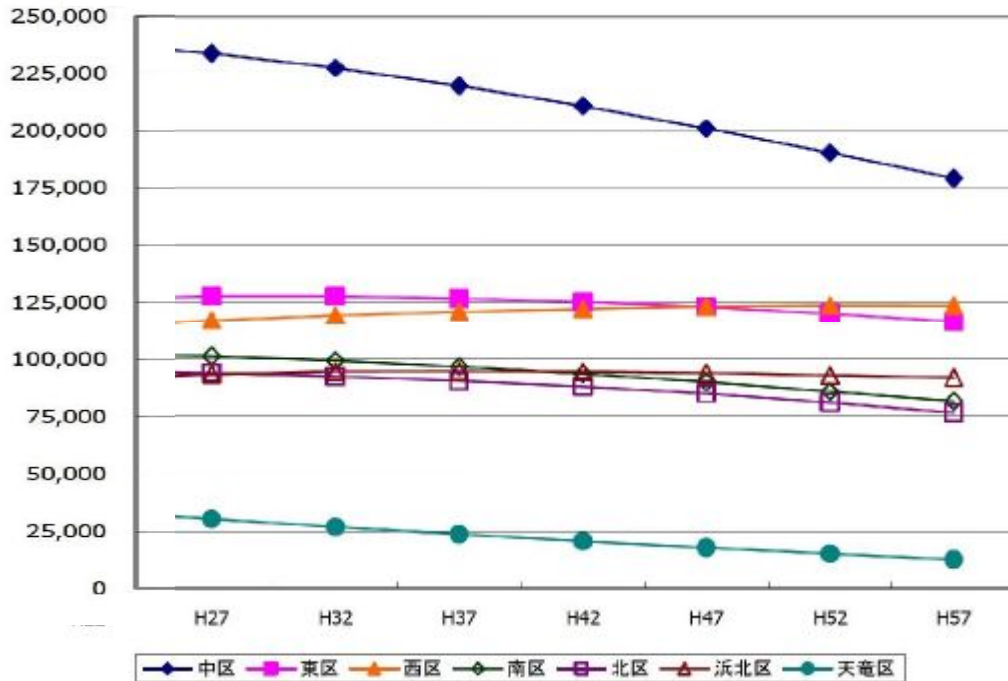
【老年化指数＝（老年人口÷年少人口）×100】

## 2 区別人口推移

平成27年から平成57年までの推移をみると、中区では約5万5千人、東区では約1万1千人、南区では約2万人、北区では約1万8千人、浜北区では約1千5百人、天竜区では約1万8千人減少、一方、西区では約6千6百人の増加と推計されています。

【グラフ3 区別人口の推移】

(単位：人)



出典：平成25年3月推計 浜松市の将来推計人口（浜松市）

【表5 区別人口推計】

(単位：人)

区	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年	平成47年	平成52年	平成57年
総計	797,724	787,785	773,064	755,045	734,177	708,908	681,968
中区	233,850	227,410	219,656	210,842	201,021	190,279	179,141
東区	127,874	127,849	126,930	125,381	123,201	120,154	116,738
西区	117,146	119,507	121,145	122,396	123,477	123,816	123,792
南区	101,373	99,336	96,666	93,499	89,917	85,793	81,526
北区	93,887	92,412	90,442	88,015	84,933	80,845	76,322
浜北区	93,283	94,449	94,657	94,341	93,843	92,923	91,827
天竜区	30,311	26,821	23,567	20,571	17,785	15,099	12,619

出典：平成25年3月推計 浜松市の将来推計人口（浜松市）

### 3 世帯数と世帯累計の推移

世帯数は、平成27年から平成57年までに、約2万3千世帯増加すると推計されています。

【表6 区別世帯数の推移】

(単位：世帯)

	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年	平成47年	平成52年	平成57年
浜松市	308,909	315,664	320,952	325,432	328,146	329,953	331,584
中区	104,234	104,253	103,991	103,389	101,791	99,802	97,295
東区	49,681	51,456	52,995	54,435	55,726	56,883	57,876
西区	40,800	43,047	45,182	47,457	49,748	52,247	54,883
南区	38,686	39,509	40,003	40,346	40,561	40,659	40,613
北区	32,577	33,589	34,326	34,785	34,969	34,903	34,885
浜北区	31,375	32,875	34,188	35,427	36,469	37,484	38,970
天竜区	11,556	10,935	10,267	9,593	8,882	7,975	7,063

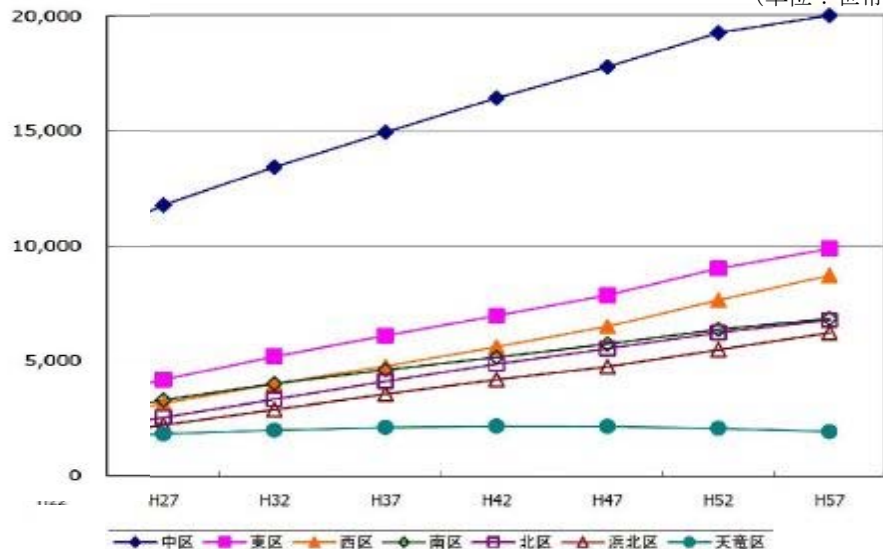
出典：平成25年3月推計 浜松市の将来推計人口（浜松市）

### 4 浜松市の区別 65歳以上単身世帯の推移

区別の65歳以上単身世帯は、平成27年から平成57年までに、中区では約1.7倍、東区では約2.4倍、西区では約2.7倍、南区では約2.1倍、北区では、2.6倍、浜北区では約2.8倍、天竜区では約1.1倍となっています。

【グラフ4 区別65歳以上の単身世帯の推移】

(単位：世帯)



出典：平成25年3月推計 浜松市の将来人口（浜松市）

【表7 区別65歳以上の単身世帯推移】

(単位：人)

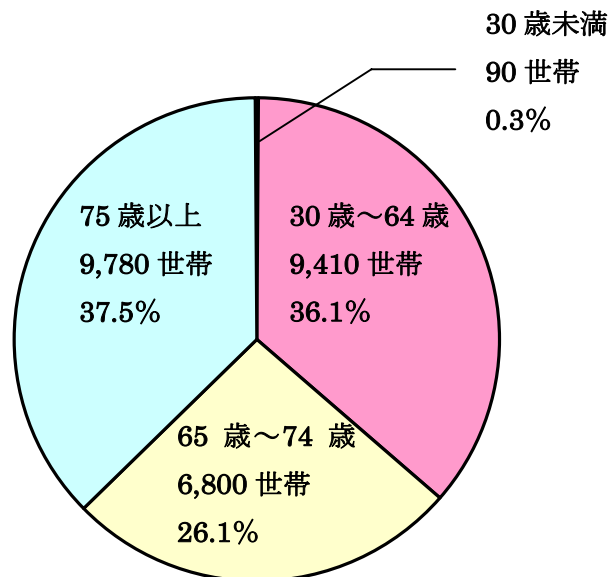
区	平成27年	平成32年	平成37年	平成42年	平成47年	平成52年	平成57年
浜松市	29,293	35,298	40,765	45,980	50,902	56,667	60,916
中区	11,734	13,399	14,907	16,398	17,747	19,234	19,983
東区	4,190	5,201	6,097	6,967	7,855	9,012	9,877
西区	3,167	3,999	4,778	5,607	6,488	7,639	8,707
南区	3,312	4,015	4,620	5,176	5,736	6,364	6,843
北区	2,564	3,342	4,116	4,872	5,536	6,230	6,765
浜北区	2,232	2,899	3,563	4,187	4,764	5,485	6,216
天竜区	1,841	2,009	2,127	2,181	2,173	2,088	1,942

出典：平成25年3月推計 浜松市の将来推計人口（浜松市）

## 5 一戸建住宅における単身世帯における世帯数及び年齢別割合

一戸建住宅における単身居住者の年齢をみると、65歳以上の居住者が約63%を占めています。

【グラフ5 一戸建住宅単身世帯の年齢別割合】



出典：平成25年住宅・土地統計調査（総務省）



## 6 一戸建住宅に住む高齢者世帯と子の居住関係

65歳以上で一戸建住宅に居住する単身世帯で、子がいない世帯数は、3,490世帯、中区では1,390世帯、東区では400世帯、西区では360世帯、南区では490世帯、北区では330世帯、浜北区では340世帯、天竜区では190世帯となっています。

【表8 一戸建住宅に居住する高齢者世帯における子の有無及び子との居住関係】

(単位:世帯)

	高齢者 (65歳以上)のみ で構成される世帯	総数	子がいる					子が いない
			一緒に住 んでいる (同じ建物 又は敷地 内に住ん でいる場 合も含む)	徒歩5分 程度の場 所に住ん でいる	片道15 分未満の 場所に住 んでいる	片道1時 間未満の 場所に住 んでいる	片道1時 間以上の 場所に住 んでいる	
浜松市	単身世帯	17,290	940	1,610	1,990	3,240	2,620	3,490
	夫婦世帯	22,010	1,410	2,450	3,800	5,800	4,610	2,260
中区	単身世帯	6,260	350	600	860	990	810	1,390
	夫婦世帯	6,610	220	740	1,170	1,560	1,120	680
東区	単身世帯	2,650	290	210	290	510	300	400
	夫婦世帯	3,130	310	510	640	700	630	270
西区	単身世帯	1,780	90	190	200	500	180	360
	夫婦世帯	2,930	310	310	570	750	650	140
南区	単身世帯	1,580	20	190	250	220	180	490
	夫婦世帯	2,970	130	310	570	870	560	450
北区	単身世帯	2,030	90	120	180	460	250	330
	夫婦世帯	2,230	140	300	290	650	450	380
浜北区	単身世帯	1,460	90	220	110	170	190	340
	夫婦世帯	2,230	260	130	420	670	330	240
天竜区	単身世帯	1,530	20	70	100	390	710	190
	夫婦世帯	1,910	40	140	140	600	870	100

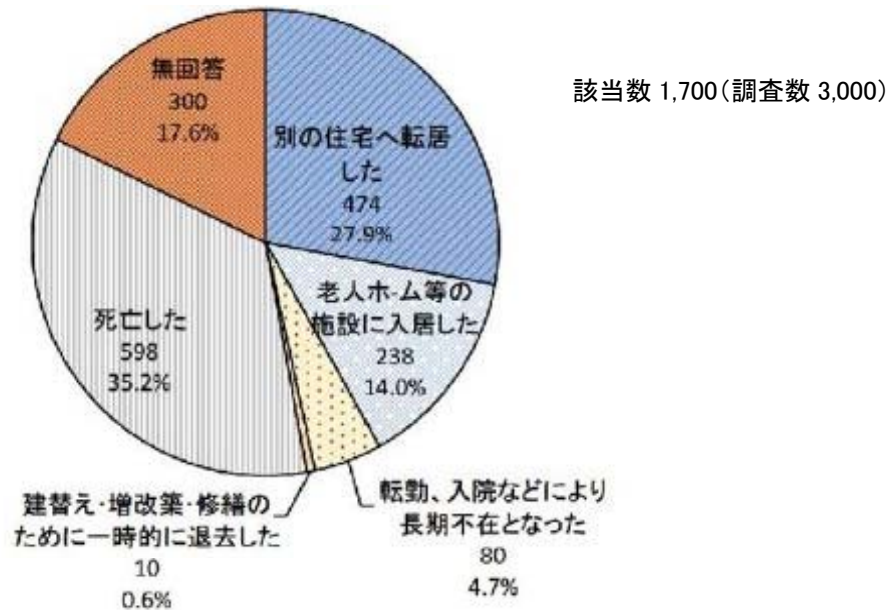
出典：平成25年住宅・土地統計調査（総務省）

※住宅の所有の関係「不詳」を含む。

## 7 人が住まなくなった理由

人が住まなくなった理由については、最後に住んでいた人が「死亡した」が35.2%と最も多く、次いで「別の住宅へ転居した」が27.9%、「老人ホーム等の施設に入居した」が14.0%となっています。

【グラフ6 人が住まなくなった理由】 **全国**

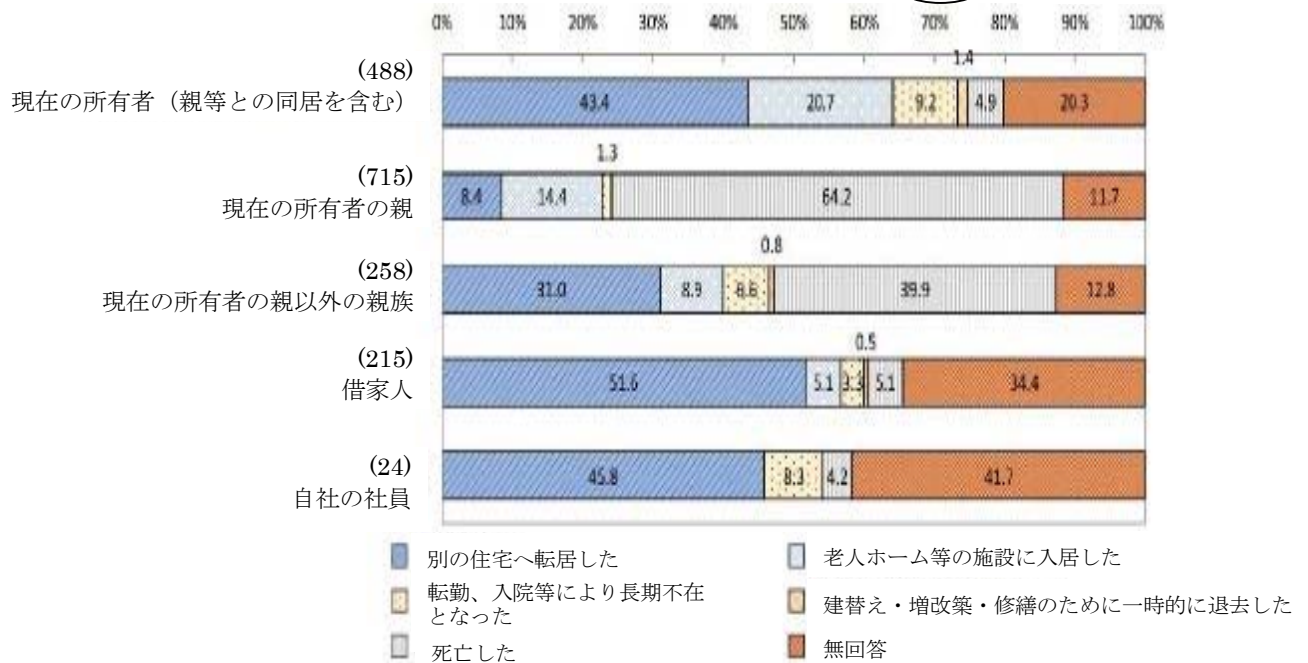


出典：平成26年空家実態調査（国土交通省）

## 8 最後に住んでいた人別の人が住まなくなった理由

最後に住んでいた人別に人が住まなくなった理由をみると、最後に住んでいた人が「現在の所有者」の場合は、「別の住宅へ転居した」が43.4%と最も多くなっています。また、最後に住んでいた人が「現在の所有者の親」の場合は、「死亡した」が64.2%と最も多くなっています。

【グラフ7 最後に住んでいた人別、人が住まなくなった理由】**全国** 【回答数 1,700】

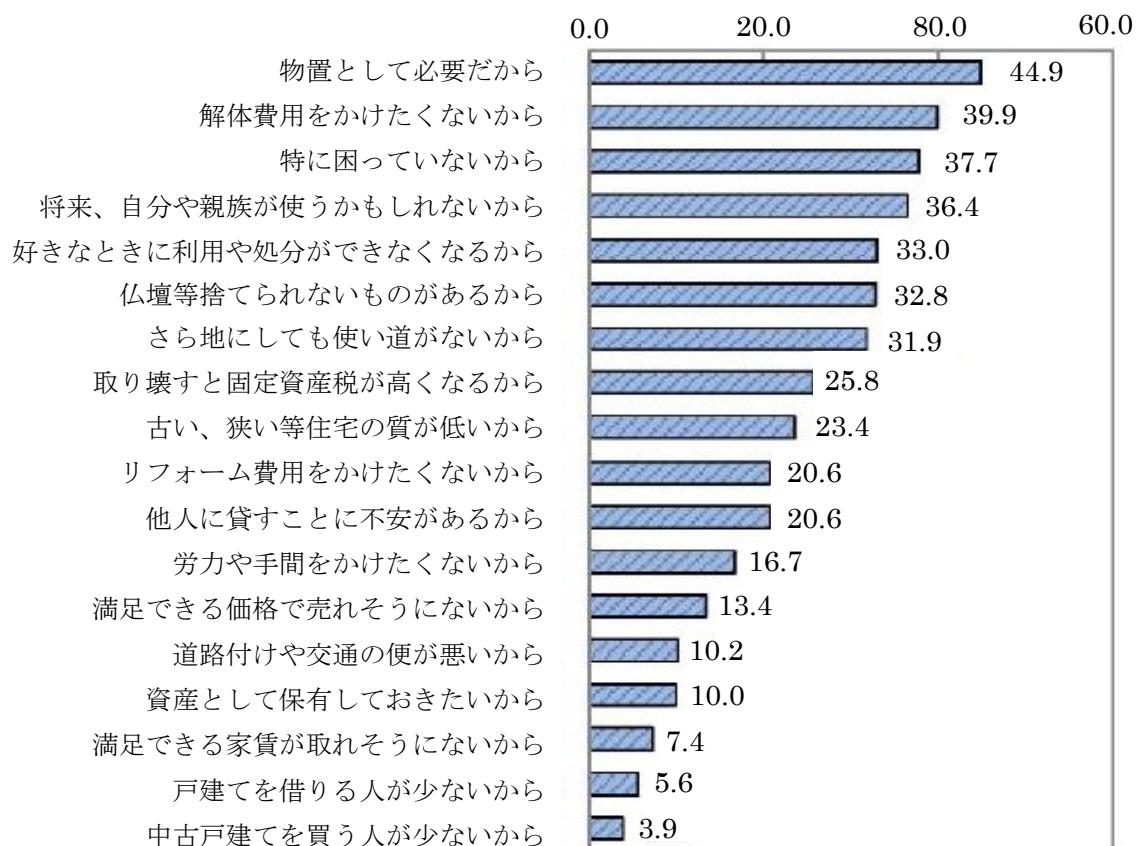


出典：平成 26 年空家実態調査（国土交通省）

### 9 空き家にしておく理由

今後の利用意向を「空き家にしておく」とした人について、その理由を聞いたところ、「物置として必要だから」が44.9%と最も多く、次いで「解体費用をかけたくないから」が39.9%、「特に困っていないから」が37.7%、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」が36.4%の順になっています。

【グラフ8 空き家にしておく理由】(複数回答)**全国**



出典：平成 26 年空家実態調査（国土交通省）

## 10 住宅購入の意向について

### (1) 住宅所有の意向

平成16年の調査結果と比較して見ると、「所有したい・どちらかといえば所有したい」（79.0%→74.9%）とする人の割合が低下し、「所有する必要はない・どちらかといえば所有する必要はない」（12.1%→16.5%）とする人の割合が上昇しています。

【表9 住宅購入の意向】**全国**

調査年	該当者数	所有したい・どちらかといえば所有したい	所有する必要はない・どちらかといえば所有する必要はない	どちらでもよい	わからない
平成27年	1,736人	74.9%	16.5%	7.8%	0.7%
平成16年	2,048人	79.0%	12.1%	7.8%	1.2%

出典：平成27年住生活に関する世論調査（内閣府）

### (2) 住宅を所有したいと思う理由

住宅を「所有したい・どちらかといえば所有したい」と答えた人に、その理由を聞いたところ、「同じところに安心して住み続けたいから」と答えた人の割合が58.1%、「長い目で見ると所有したほうが有利だから」と答えた人の割合が21.5%、「リフォーム等が自由にできるから」と答えた人の割合が4.5%、「子どもに財産として残したいから」と答えた人の割合が10.4%、「特にない・その他・わからない」と答えた人の割合が5.5%となっています。

【表10 住宅を所有したいと思う理由】**全国**

調査年	該当者数	同じところに安心して住み続けたいから	長い目で見ると所有したほうが有利だから	リフォーム等が自由にできるから	子どもに財産として残したいから	特にない・その他・わからない
平成27年	1,300人	58.1%	21.5%	4.5%	10.4%	5.5%
平成16年	1,617人	55.2%	23.7%	5.1%	9.2%	6.7%

出典：平成27年住生活に関する世論調査（内閣府）

### (3)住宅を所有する必要がないと思う理由

「家族の状況の変化（子どもの独立や転勤等）に合わせて自由に住み替えいから」と答えた人の割合が19.2%、「維持・管理のわずらわしさがなから」と答えた人の割合が17.8%、「多額のローンをかかえたくないから」と答えた人の割合が20.9%、「固定資産税・相続税等の支払いが重いから」と答えた人の割合が7.7%、「資産価値として期待できないと思うから」と答えた人の割合が5.6%、「その他・わからない」と答えた人の割合が28.9%となっています。

前回の調査結果と比較して見ると、「多額のローンをかかえたくないから」と答えた人の割合が低下（28.6%→20.9%）しています。

【表11 住宅を所有する必要がない理由】

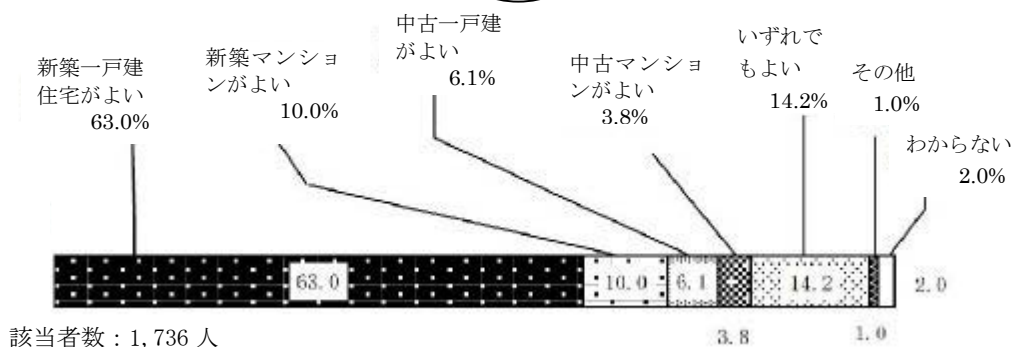
調査年	回答者数	家族状況の変化に合わせて自由に住み替えたいから	維持・管理のわずらわしさがなから	多額のローンをかかえたくないから	固定資産税・相続税等の支払いが重いから	資産価値として期待できないと思うから	その他・わからない
平成27年	287人	19.2%	17.8%	20.9%	7.7%	5.6%	28.9%
平成16年	247人	18.1%	19.8%	28.6%	5.6%	4.8%	15.7%

出典：平成27年住生活に関する世論調査（内閣府）

### (4)所有するなら新築か中古か

住宅を購入するとしたら、どのような住宅がよいと思うか聞いたところ、「新築一戸建住宅がよい」と答えた者の割合が63.0%、「新築マンションがよい」と答えた者の割合が10.0%、「中古一戸建住宅がよい」と答えた者の割合が6.1%、「中古マンションがよい」と答えた者の割合が3.8%、「いずれでもよい」と答えた者の割合が14.2%、「わからない」と答えた者の割合が2.0%となっています。

【グラフ9 所有するなら新築か中古か】



出典：平成27年住生活に関する世論調査（内閣府）

### (5)新築(一戸建住宅、マンション)がよいと思う理由

住宅を購入するとしたら「新築の一戸建住宅がよい」、「新築のマンションがよい」と答えた人(1,266人)に、よいと思う理由を聞いたところ、「間取りやデザインが自由に選べるから」と答えた人の割合が66.5%、「すべてが新しく気持ちいいから」と答えた人の割合が60.9%と高く、以下、「人が住んでいた後には住みたくないから」21.4%、「中古住宅は、耐震性や断熱性など品質に不安があるから」17.5%の順となっています。

【表12 新築がよいと思う理由】**全国** (複数回答)

該当者数	1,266人
間取りやデザインが自由に選べるから	66.5%
すべてが新しく気持ちいいから	60.9%
人が住んでいた後には住みたくないから	21.4%
中古住宅は、耐震性や断熱性など品質に不安があるから	17.5%
中古住宅は追加リフォーム費用でどれくらい必要かわからないから	10.0%
税制や融資の面で、中古よりも有利だから	6.2%
中古住宅は外観・内装が汚いから	5.5%
中古住宅は流通量が少ないから	1.6%
その他・特にない・わからない	2.9%

出典：平成27年住生活に関する世論調査（内閣府）

### (6)中古(一戸建住宅、マンション)がよいと思う理由

住宅を購入するとしたら「中古の一戸建住宅がよい」、「中古のマンションがよい」と答えた人(172人)に、よいと思う理由を聞いたところ、「住みたい場所に住宅を購入するためには、中古住宅の価格の方が手が届きやすいから」と答えた人の割合が61.0%と最も高く、以下、「中古住宅を購入しておいて、時期をみて建替えやリフォームをする方が、資金計画等に無理がないから」29.7%、「中古住宅の中にも、外観や内装がきれいなものがあるから」25.6%、「実際の住宅を確認してから購入できるから」22.1%、「すぐに入居できるから」14.5%の順となっています。

【表13 中古がよいと思う理由】**全国**

(複数回答)

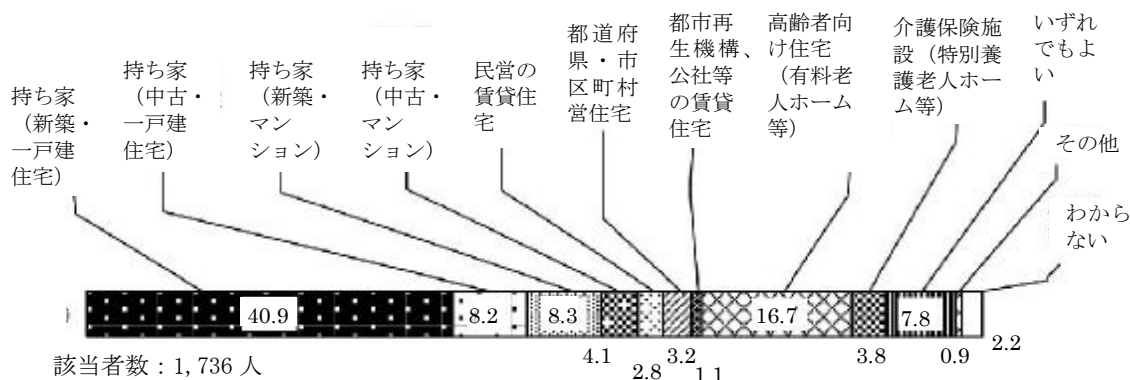
該当者数	172人
住みたい場所に住宅を購入するためには、中古住宅の価格の方が手が届きやすいから	61.0%
中古住宅を購入しておいて、時期をみて建替えやリフォームをする方が、資金計画等に無理がないから	29.7%
中古住宅の中にも、外観や内装がきれいなものがあるから	25.6%
実際の住宅を確認してから購入できるから	22.1%
すぐに入居できるから	14.5%
新築住宅と比べても、耐震性や断熱性等住宅の品質に遜色がないから	7.0%
新築と同様の税制や融資を受けられるから	4.7%
その他・特にない・わからない	2.3%

出典：平成27年住生活に関する世論調査（内閣府）

(7) 高齢期における理想の住宅

65歳以上の高齢者となった際に、住んでいたい居住先について聞いたところ、持ち家（新築・一戸建住宅）が40.9%、持ち家（中古・一戸建住宅）8.2%、持ち家（新築・マンション）が8.3%、持ち家（中古・マンション）が4.1%、高齢者向け住宅が（有料老人ホーム等）16.7%、いずれでもよいが7.8%となっています。

【グラフ10 高齢期における理想の住宅】**全国**

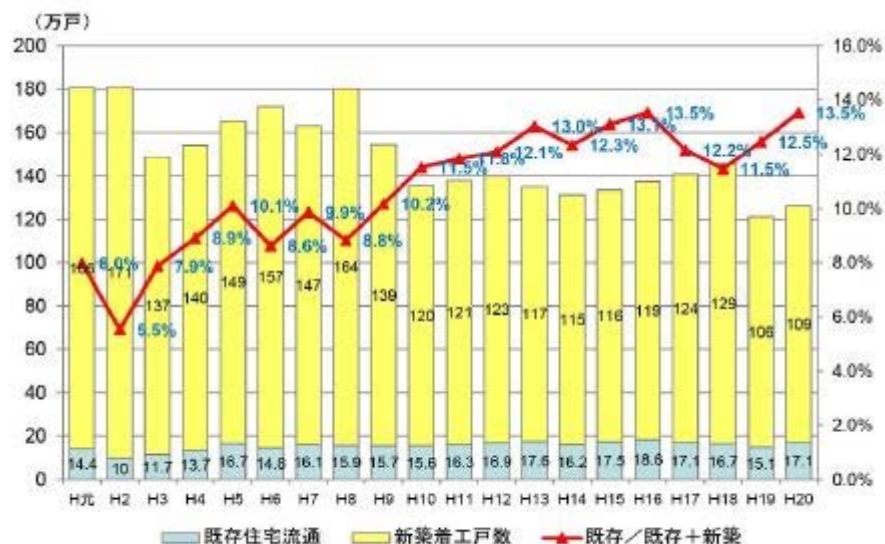


出典：平成27年住生活に関する世論調査（内閣府）

## (8) 中古住宅流通量の推移と国際比較

日本の中古住宅流通シェアは約13.5%（平成20年）で、欧米諸国と比べると1/6程度と低い水準にあります。また、新築着工数が減少する中で、中古住宅が占める割合は大きくなりつつあります。

【グラフ11 中古住宅流通量の推移】



(資料)住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)

出典：中古住宅流通促進・活用に関する研究会（国交省）

【グラフ12 中古住宅流通シェアの国際比較】



(資料)

日本：住宅・土地統計調査(平成20年)(総務省)、住宅着工統計(平成21年)(国土交通省)

アメリカ：Statistical Abstract of the U.S. 2009

イギリス：コミュニティ・地方政府省(URL <http://www.communities.gov.uk/>)

(既存住宅流通戸数は、イングランド及びウェールズのみ)

フランス：運輸・設備・観光・海洋省(URL <http://www.equipement.gouv.fr/>)

注1)イギリス:住宅取引戸数には新築住宅の取引戸数も含まれるため、「住宅取引戸数」-「新築完工戸数」を既存住宅取引戸数として扱った。また、住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。なお、データ元である調査機関のHMRCは、このしきい値により全体のうちの12%が調査対象からめられると推計している。

注2)フランス:年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年換算値の年間平均値を採用した。

出典：中古住宅流通促進・活用に関する研究会（国交省）



### 第3節 管理不全状態の空家等の発生要因

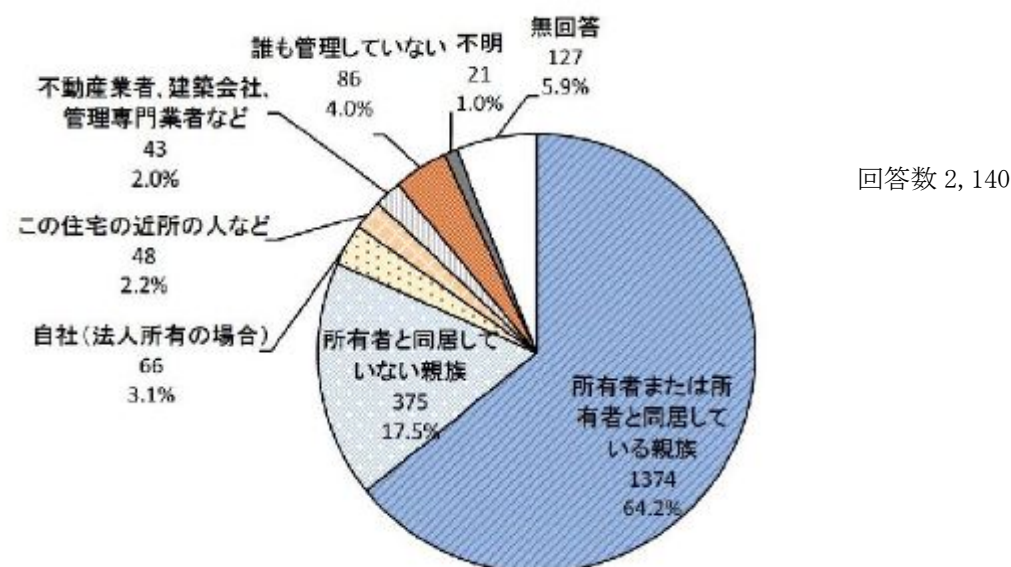
放置され周囲に危険を及ぼすようになる特定空家等の発生については、管理面の大変さ、相続者の管理者としての意識の低さ、解体費用等金銭的な問題等が考えられます。

#### 1 空き家の主な管理者

一戸建空き家の主な管理者は、「所有者または所有者と同居している親族」が64.2%と最も多く、次いで「所有者と同居していない親族」が17.5%の順になっており、所有者やその親族が81.7%と全体の約4/5を占めています。

また、「不動産業者、建築会社、管理専門業者など」は2.0%と割合が小さく、一方で、「誰も管理していない」は、4.0%となっています。

【グラフ13 空き家の主な管理者】 (全国)

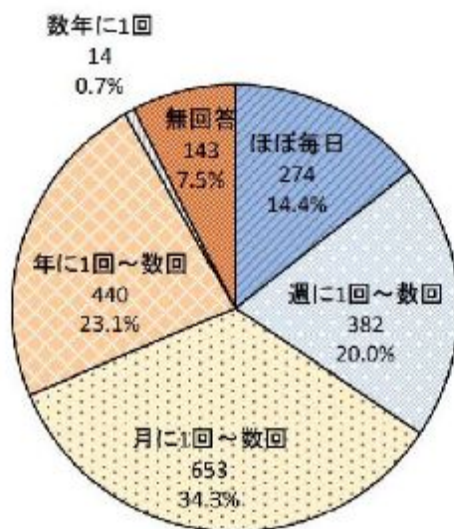


出典：平成26年空家実態調査  
(国土交通省)

#### 2 管理の頻度

管理者がいる空き家について、管理の頻度を確認したところ、「月に1回～数回」が34.3%、「年に1回～数回」が23.1%、「週に1回～数回」が20.0%、「ほぼ毎日」が14.4%となっています。

【グラフ14 空家の管理頻度】 **全国**



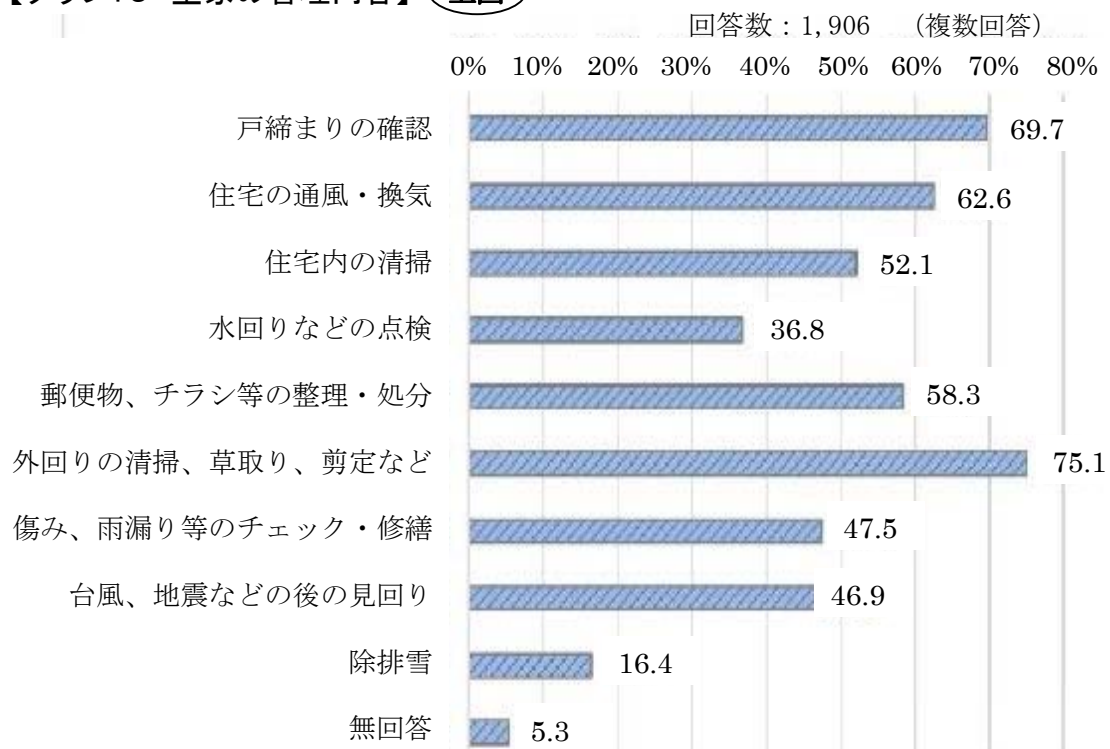
回答数 1,906

出典：平成 26 年空家実態調査  
(国土交通省)

### 3 管理の内容

管理の内容については、「外回りの清掃、草取り、剪定など」が75.1%と最も多く、次いで「戸締まりの確認」が69.7%、「住宅の通風・換気」が62.6%等となっています。

【グラフ15 空家の管理内容】 **全国**



回答数：1,906 (複数回答)  
出典：平成 26 年空家実態調査 (国土交通省)

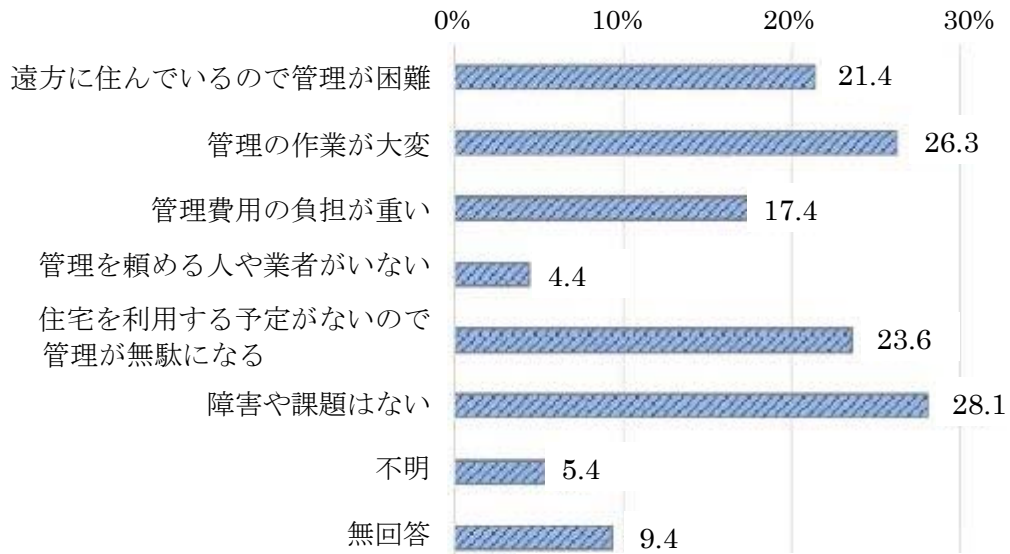
#### 4 管理をする上での障害・課題

管理をする上での障害・課題については、「管理の作業が大変」が26.3%、「住宅を利用する予定がないので管理が無駄になる」が23.6%、「遠方に住んでいるので管理が困難」が21.4%となっている一方で、「障害や課題はない」の割合が28.1となっています。

【グラフ16 空き家を管理する上での障害・課題】

全国

回答数 2,140 (複数回答)



出典：平成26年空家実態調査（国土交通省）

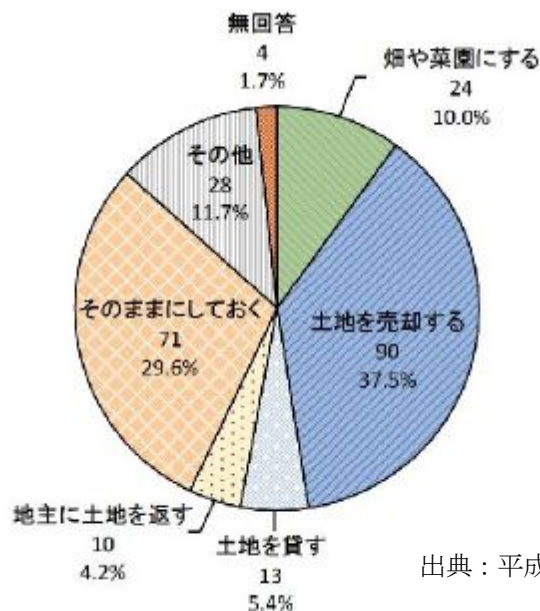
#### 5 取り壊す意向がある場合のその後の土地活用等

今後の利用意向を、「取り壊す」と答えた人について、取壊した後の土地利用を聞いたところ、「土地を売却する」が37.5%と最も多く、次いで「そのままにしておく」が29.6%、「畑や菜園にする」が10.0%の順になっています。

【グラフ17 取り壊した後の土地利用】

全国

回答数 454

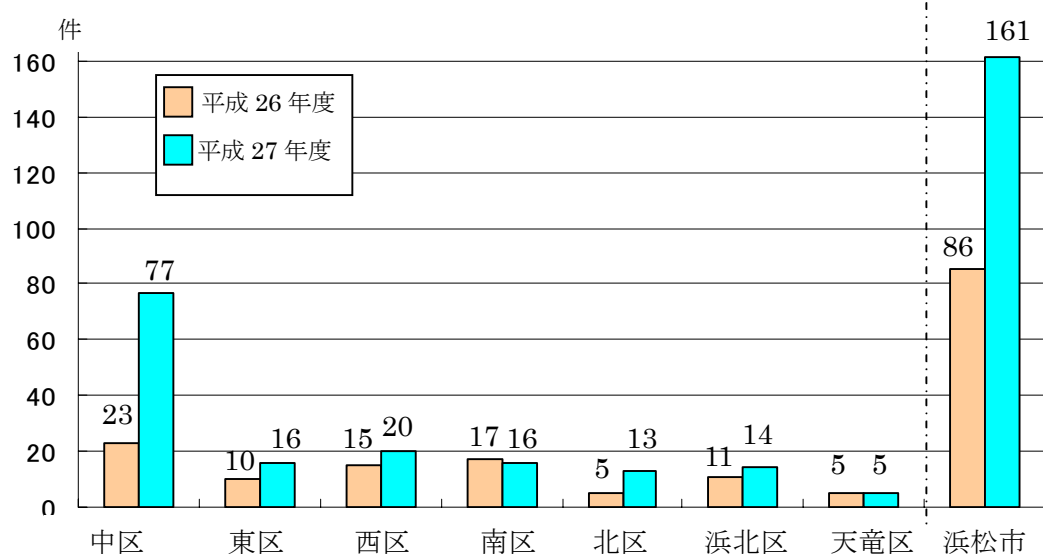


出典：平成26年空家実態調査（国土交通省）

## 6 市民からの相談件数及び相談内容

市民からの相談件数は、中区においては、平成27年の法施行後に大幅に増加しました。平成27年度の主たる相談内容は、家屋や外構物に関する相談が47件、樹木・雑草に関する相談が96件となっています。

【グラフ18 市民からの相談件数】



【表14 平成27年度 市民からの相談内容】

(単位：件数)

空家所在地	相談件数	主たる相談内容		
		家屋・外構物	雑草・樹木	その他
浜松市	161	47	96	18
中区	77	21	47	9
東区	16	2	14	0
西区	20	9	9	2
南区	16	5	9	2
北区	13	2	11	0
浜北区	14	3	6	5
天竜区	5	5	0	0

その他：近所に空家がある等具体的な問題がない空家に関する相談、調査の結果、有人家屋と判明したもの等

※同一の空家に対して複数回の相談があった場合、相談件数1件と集約しています。

## 第4節 課題

空家等の問題は、土地、建物という最も重要な個人の財産の管理・処分に関するものであり、行政の働きかけは、空家等が周囲に悪影響を及ぼす場合に限り、個人の財産権を踏まえて行う必要があるという基本的な課題のほか、第2章で明らかになった、浜松市における空家等対策の課題を示します。

### 1 今後も増え続ける空家

これまで増加してきた空家は、高齢者の単身世帯のさらなる増加により、今後も増え続けることが見込まれます。

### 2 管理不全による危険な空家等の増加

空家等の管理は、そのほとんどが親族によって行われており、その頻度・内容も不十分であるため、管理不全状態になる可能性があります。

また、近隣住民から寄せられる相談の約6割が、こまめな管理が必要となる樹木や雑草に関するものである一方、所有者等の約2割が、利用する予定のない空家等の管理には消極的という実態があります。

### 3 流通しない中古住宅

家財の収納のため、解体費用をかけたくないため、将来の使用のため等、空家等の所有者は積極的な活用を考慮せず、これが新築住宅を好む国民性と相まって、我が国の住宅の流通における中古住宅の割合は、欧米に比べ非常に低くなっています。

## 第3章 空家等対策における基本的な取り組み

空家等対策の方向性と取り組みを進める上での基本方針を示します。

空家等対策は、居住中に啓発から活用、除却後の跡地利用まで、それぞれの状況に応じ連携をとって対応していくことが求められていますが、当該計画は、法ができて最初の計画であることから、現にある危険な空家等の対応を優先課題としながら、平行して、管理されていない空家等を発生させないための啓発や流通の促進を図ります。

### 基本方針

#### 空家等の所有者等による管理の原則

空家等の管理責任は、第一義的には所有者等にあることが原則であり、所有者等により適切な管理が行われるよう施策を実施します。

#### 管理不全状態の空家等への対応

個人の財産であることを前提としながら、他者に対して危害を及ぼす危険性のある空家等に対しては、法に基づいた改善指導等を厳正に行います。

#### 地域・関係団体等との連携

空家等の問題の解決には、地域や関係団体の協力が不可欠であるため、地域や関係団体との連携を促進します。

## 第1節 管理不全状態の空家等の解消

### 1 所有者責任の明確化と適正管理に向けた相談体制・情報の提供の充実

所有者等が適正に空家等を管理していくには、定期的に空家等の状況を把握し、建物の補修、立木の剪定、雑草の除去、害虫の駆除等、幅広い視点で対処することが必要となります。

問題が進行する前に、所有者等に対し管理責任を周知し、管理者意識の醸成を図り、適正管理に関する様々な情報提供を行い、さらに法律等の専門的な相談にも応じる体制づくりに取り組みます。

#### (1) 空家等の適切な管理促進を図るための情報提供

特定空家等の解消のため、所有者等に対して、広報紙や市ホームページ、パンフレット等を通じて、空家等の適切な管理促進を図るための必要な情報を提供します。また、一元化した市の相談窓口の周知を図り、迅速な初期対応を行うとともに、弁護士や不動産業者等の専門機関による相談会を開催する等、問題の解決に努めます。

##### <主な取り組み>

- ・広報紙、市ホームページ、パンフレット等による情報提供  
(随時)

### 2 空家等及び特定空家等に対する必要な措置の実施

市民から情報提供された空家等については、現地調査により実態を把握し、関係部署と連携して、所有者等に対して改善に向けた指導等を実施します。

#### (1) 特定空家等に対する指導等

現地調査の結果、特定空家等と判断された空家等については、法に基づき、助言または指導、勧告等を厳正に実施し、管理不全状態の解消に向けた取り組みを行います。

##### <主な取り組み>

- ・法第14条に規定される特定空家等に対する措置に基づき、特定空家等の認定及び改善指導を実施（認定から2年以内に、特定空家等の7割について、所有者による管理不全状態の解消を目標とします。）

## 第2節 空家等の発生の予防について

### 1 所有者等に対する啓発

空家等の発生の予防には、居住中から、空家等は防災面等において地域の住環境に悪影響を及ぼす可能性があり、万が一の事故の際には、所有者等が賠償責任等を負うことを周知する必要があるとともに、地域全体の問題として、広く市民の間で空家等の問題に対する意識を醸成することが、発生抑制につながるものと考えられます。

このため、関係部署や関連団体、地域等が連携し、様々な手段や機会を通して、市民に対する周知・啓発を行います。

また、所有者等が不明な空家等が、空家等対策が進まない要因のひとつであることから、相続手続き等を促す必要があるため、主に高齢者世帯を対象として、次世代へ適切に引き継いでいくための啓発を行います。

#### (1) 市民への情報提供・出前講座等の開催

所有者・管理者の責務について理解してもらうため、地域等からの要望に基づいて、空家等に関する講座やフォーラム等を開催するとともに、パンフレット等を作成し、市ホームページへの掲載や市施設窓口、関連団体等にて配布することで、発生の予防に向けた情報提供を行い、空家に対する問題意識の醸成を図ります。

##### <主な取り組み>

- ・ 出前講座の実施（随時）
- ・ フォーラム等の開催
- ・ パンフレット、市ホームページ等での情報提供（随時）

#### (2) 相談窓口の整備

空家等に関する問題は多岐にわたり、市では介入できない相続等の個人の権利に関する問題や、土地建物の売買や賃貸等、有効活用に関する様々な問題を解決していく必要があります。

これら様々な問題を効率よく解決するため、不動産・法務・建築関係等の専門家による、ワンストップ相談会を年2回以上開催します。

また、空家等所有者には市外在住の方も多いため、静岡県と建築・不動産関連の民間団体により組織した「空き家に関する相談窓口」と連携し、県内全域に対応する広域的なサポート体制の充実に努めるとともに、



現在、浜松市で実施している不動産無料相談や登記関連相談等の相談会の拡充等にも努め、空家等の所有者や管理者の支援し、空家化をします。

<主な取り組み>

- ・ワンストップ相談会の開催（年2回以上）
- ・県下の「空き家に関する相談窓口」との連携

### (3) 相続対策の推進

高齢者向け講習会等、様々な機会を利用し、高齢者世帯や単身高齢者等を対象に、住まいを適切に引き継いでいくための必要性や意義についての啓発を行います。

また、所有者の死後、建物の相続登記がなされずに所有者や管理者が不明確となり、そのことが長期の空家化を招く要因のひとつとなっています。そうした事態を防ぐため、相続発生時に速やかに登記手続き（所有者変更）をするなど、各種手続きや通知時を利用して啓発を行います。

<主な取り組み>

- ・高齢者向け講習会等の機会を捉えた啓発活動（随時）
- ・登記事項の早期変更手続きの推進（死亡届提出時の啓発）

## 第3節 空家等の活用の促進

### 1 円滑な利活用に関する取り組み

利活用が可能な空家等については、活用策や流通促進の支援を実施し、空家及びその跡地の活用を活性化させることで、空家等の増加の抑制を図ります。

また、造っては壊すといった消費型の住まいづくりから、長期にわたり使用可能な質の高い住宅への転換により、次世代へ継承できる住まいづくりを促進します。

#### (1) 活用の促進

品質・性能・維持管理に優れた長期優良住宅の普及を促進するため、住宅の基本的性能を基準化した住宅性能表示制度※1の周知に努めます。

また、中古住宅の流通が活性化するように、住まいの履歴情報管理※2の普及啓発を推進します。

空家にしておく理由で、他人に貸すことへの不安を挙げる人が多いことから、賃貸借契約をめぐる紛争を防止するため、国土交通省書式による賃貸住宅標準契約書※3の普及に努めます。

中山間地域においては、空家バンクの活用によって空家等の活用を促進します。

その他、国等による空家等活用の支援制度の活用についても、積極的に検討します。

#### <主な取り組み>

- ・長期に活用できる質の高い住宅の供給促進  
住宅性能表示制度の周知（随時）
- ・円滑な流通の促進  
住まいの履歴情報管理の普及推進（随時）  
国土交通省書式による賃貸住宅標準契約書の普及推進（随時）
- ・中山間地域における空家バンクの活用促進
- ・地域のコミュニティ活動の場や市民活動の場としての活用について検討

※1 住宅性能表示制度：住まいの基本的な性能基準を定め、指定住宅性能評価機関が設計と施工・完成の各段階で評価する制度

※2 住まいの履歴情報管理：住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する履歴

※3 賃貸住宅標準契約書：賃貸借契約をめぐる紛争を防止し、借主の居住の安定及び貸主の経営の合理化を図るため、内容が明確、十分かつ合理的な賃貸契約書の雛形（国交省様式）

## (2) 活用事例等による情報提供

他市町村における空家の活用事例等を情報提供することで、空家等の解消を図ります。

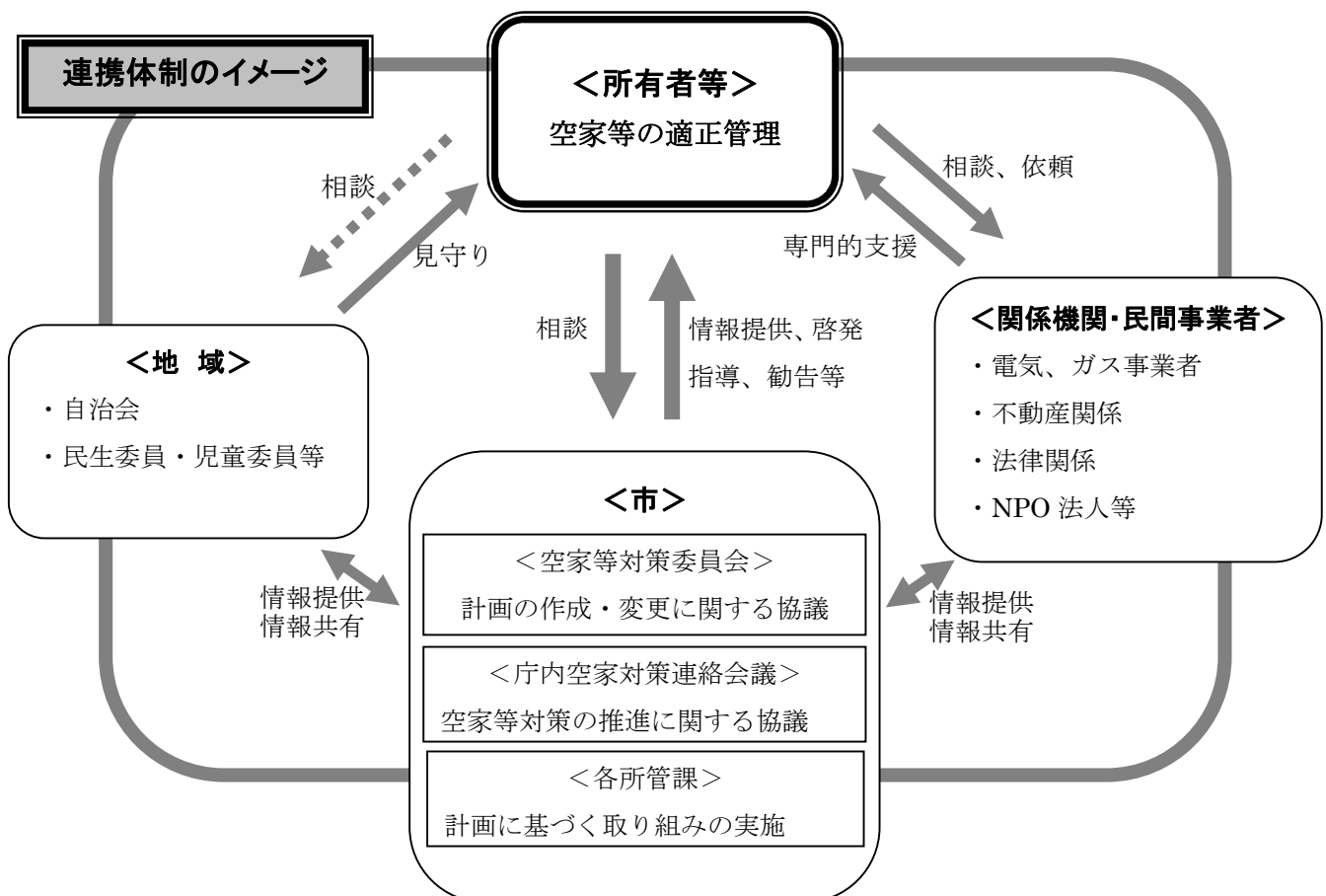
なお、浜松市においては、中心市街地の活性化のため、実際の遊休不動産を対象としたリノベーションスクールを開催します。

### <主な取り組み>

- ・他市町村における活用事例等の情報提供（随時）
- ・リノベーション事例等の情報提供（随時）

## 第4節 関係機関等との連携

空家等に関する問題は多岐にわたること、さらに、様々な活用方策が考えられることから、関係機関等と連携して所有者等の意識改革を図るとともに、空家等の活用や管理不全状態の解消に向け、所有者が積極的に活用できるように情報の提供や法律等の専門的な相談に応じる体制の充実に取り組みます。



空家等対策は、居住中の段階から、空家になった初期段階、放置され倒壊等の危険性が生じた段階と、それぞれの段階に応じた対応が必要になります。

各段階における対応の基準を、以下の表に示します。

		適切に管理されていない空家等の解消	意識啓発		
			発生抑制	流通・活用の促進	
居住中の住宅			<ul style="list-style-type: none"> <li>●所有者等の管理意識の醸成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●売却や賃貸による活用の促進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●地域等において活用</li> </ul>
空家等	適切に管理されている空家等		<ul style="list-style-type: none"> <li>・パンフレット等による情報提供</li> <li>・相談窓口の充実</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・相談体制の充実</li> <li>・改修、リノベーション等による空家の再生等</li> </ul>	
	適切に管理されていない空家等	<ul style="list-style-type: none"> <li>●適切な管理に関する依頼</li> </ul>			
	倒壊・飛散等の危険性がある	<ul style="list-style-type: none"> <li>●特定空家等の対応</li> <li>・助言、指導、勧告等</li> </ul>			

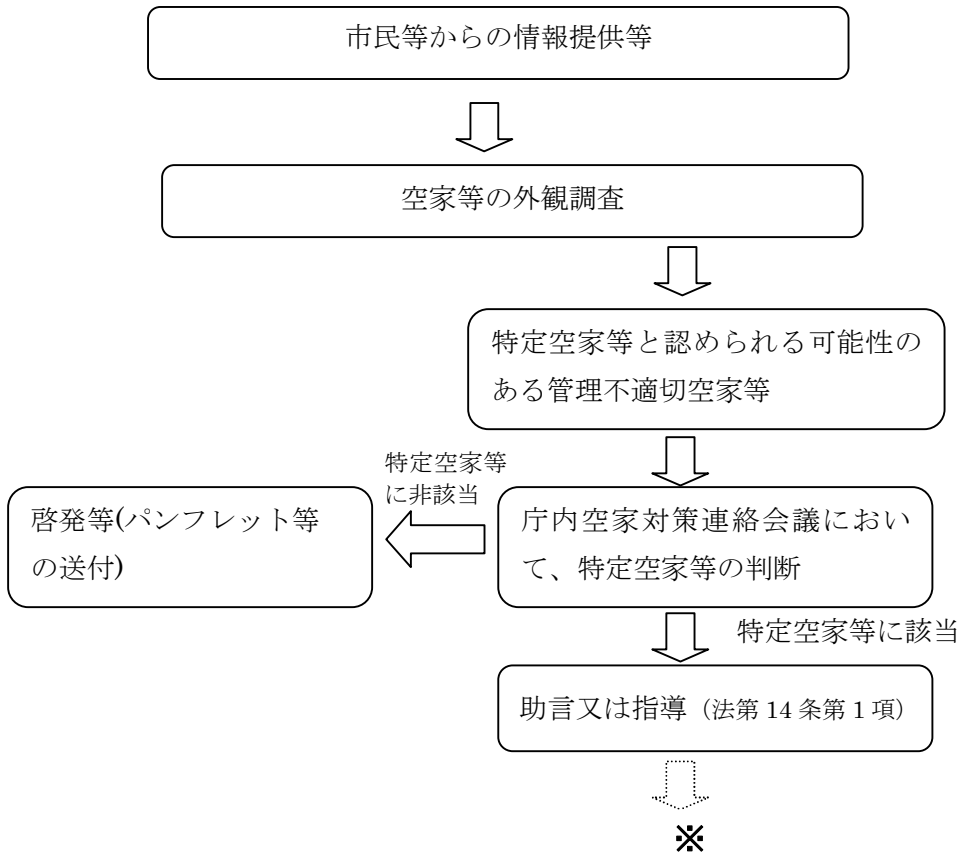
**市・関係機関等の役割**

◎：主な役割

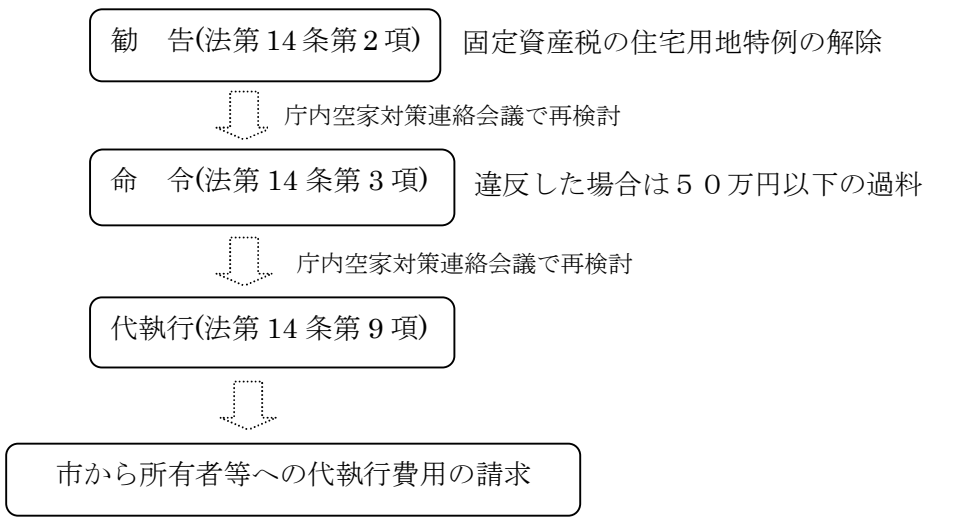
○：役割

主な取り組み	市	関係機関等	市の主な担当課
<b>1 管理不全状態の空家等の解消</b>			
広報誌、市ホームページ、パンフレット等による情報提供	◎	○	市民生活課
法に基づく、特定空家等の認定及び改善指導			市民生活課
<b>2 空家等の発生の予防</b>			
出前講座の実施	◎		市民生活課
フォーラム等の開催	◎	○	市民生活課
市ホームページ、パンフレット等での情報提供	◎		市民生活課
ワンストップ相談会の開催	◎	◎	市民生活課
高齢者向け講習会等の啓発活動	◎		市民生活課
登記事項の早期変更の推進	◎	○	市民生活課
<b>3 活用の促進</b>			
住宅性能表示制度の普及啓発	◎	○	住宅課
住まいの履歴情報管理の普及啓発	◎	○	住宅課
賃貸住宅標準契約書の普及	◎	○	住宅課
中山間地域における空家バンクの活用	◎	○	市民協働・地域政策課
他市町村における活用事例等の情報提供			市民生活課
リノベーション事例等の情報提供			市民生活課

**放置されている空家等に対する市の対応フロー(参考)**



※ 現に危害等が生じている場合等において、所有者等が改善策を講じない場合、又は改善策が不十分な場合で、市内空家対策連絡会議においてさらなる指導等が必要とされた場合、勧告等の措置を実施します。



## 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第百二十七号)

(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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

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

(市町村の責務)

第四条 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、その保有に当たつ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で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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成二十七年四月二十二日)

(／総務省／国土交通省／令第一号)

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)第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

### 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村(特別区を含む。)の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

### 附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日(平成二十七年五月二十六日)から施行する。

# 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【概要】

「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)」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

## 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

### 1 本基本指針の背景

#### (1) 空家等の現状

#### (2) 空家等対策の基本的な考え方

##### ① 基本的な考え方

- ・所有者等に第一義的な管理責任
- ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等

##### ② 市町村の役割

- ・空家等対策の体制整備
- ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等

##### ③ 都道府県の役割

- ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等

##### ④ 国の役割

- ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
- ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

### 2 実施体制の整備

#### (1) 市町村内の関係部局による連携体制

#### (2) 協議会の組織

#### (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

### 3 空家等の実態把握

#### (1) 市町村内の空家等の所在等の把握

#### (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握

#### (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

- ・固定資産税情報の内部利用 等

### 4 空家等に関するデータベースの整備等

### 5 空家等対策計画の作成

### 6 空家等及びその跡地の活用の促進

### 7 特定空家等に対する措置の促進

- ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

### 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

#### (1) 財政上の措置

#### (2) 税制上の措置

- ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

## 二 空家等対策計画に関する事項

### 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

### 2 空家等対策計画に定める事項

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

- ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等

#### (2) 計画期間

- ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等

#### (3) 空家等の調査に関する事項

- ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等

#### (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

#### (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

#### (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

#### (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

#### (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

- ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等

#### (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

### 3 空家等対策計画の公表等

## 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

### 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

### 2 空家等に対する他法令による諸規制等

### 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

# 「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)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

## 第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体の事案に対する措置の検討
  - (1)「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
    - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
  - (2)行政関与の要否の判断
  - (3)他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

## 第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。
- (1)「特定空家等」の判断の参考となる基準
    - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
  - (2)周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
  - (3)悪影響の程度と危険等の切迫性

## 第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
  - (1)立入調査
    - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
    - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
  - (2)データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
    - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
  - (3)特定空家等に関する権利者との調整
    - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
  - (1)特定空家等の所有者等への告知
  - (2)措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告
  - (1)勧告の実施
    - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
    - ・勧告は書面で行う。
    - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
  - (2)関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令
  - (1)所有者等への事前の通知
  - (2)所有者等による公開による意見聴取の請求
  - (3)公開による意見の聴取
  - (4)命令の実施
    - ・命令は書面で行う。
  - (5)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る公示
6. 特定空家等に係る代執行
  - (1)実体的要件の明確化
  - (2)手続的要件
  - (3)非常の場合又は危険切迫の場合
  - (4)執行責任者の証票の携帯及び呈示
  - (5)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
  - (6)費用の徴収
7. 過失なく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
  - (1)「過失がなく」「確知することができない」場合
    - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せず、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
  - (2)事前の公告
  - (3)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
  - (4)費用の徴収
    - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。
8. 必要な措置が講じられた場合の対応
  - ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

## ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

### 〔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

#### 1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

##### (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

###### イ 建築物の著しい傾斜

- ・基礎に不同沈下がある
  - ・柱が傾斜している
- 等

###### ロ 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

##### (2) 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

#### 2. 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

### 〔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

#### (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。

- ・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。

- ・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影響を及ぼしている。
- ・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影響を及ぼしている。

### 〔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

#### (1) 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

#### (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。

- ・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

### 〔別紙4〕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

#### (1) 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

#### (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。

- ・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

#### (3) 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

# パブリック・コメント意見提出様式

～あなたのご意見をお待ちしています～

ご住所 (所在地)	
お名前 (法人名・団体名)	
電話番号	
案の名称	浜松市空家等対策計画（案）
意見募集期間	平成28年10月11日（火）～平成28年11月9日（水）
意見欄	

- ・この様式は参考です。任意の様式でも提出していただくことができますが、その場合でも、上記と同様の内容について記入をお願いします。
- ・この様式は、市ホームページからもダウンロードできます。

【提出先】 市民部市民生活課あて

住所 : 〒430-8652 浜松市中区元城町103-2

FAX : 053-452-0291

E-mail : [simink@city.hamamatsu.shizuoka.jp](mailto:simink@city.hamamatsu.shizuoka.jp)



## ～どうやって意見を書いたらいいの？～

「もっとこうしたらどうか」「もっとこうしてほしい」など、計画や条例の案を見て思ったこと、感じたことを箇条書きや文章にまとめてください。

どうやって書いたらいいかわからない場合には、以下の書き方例を参考にしてみてください。

### <書き方例>

- ページにある「〇〇〇〇」という言葉は分かりにくいので、「□□□□」に変えてはどうでしょうか。
- ページの「△△△△」については、「■■■■■」という内容を追加したほうがよい。その理由は……だからである。
- ページに書いてある目標件数ですが、「〇〇件」では少ないので、「□□件」にすべきだと思う。
- ページの「△△△△」という文章は具体的にどういう意味なのか。また、専門用語が多く使われているので、計画の中に用語解説をつけるべき。

出世大名  
家康くん



©浜松市

## 第9号様式

区 分	<input type="checkbox"/> 諮問事項 <input checked="" type="checkbox"/> 協議事項 <input type="checkbox"/> 報告事項				
件 名	平成28年度浜北区地域力向上事業の提案について				
事業の概要 (背景、経緯、 現状、課題等)	<p><b>【趣旨】</b> 地域力向上事業実施要綱第8条に基づき、浜北区役所に提案された地域力向上事業・助成事業の採択に当たって、浜北区協議会に意見を求める。</p> <div style="border: 1px dotted black; padding: 5px;"> <p>地域力向上事業実施要綱 (実施予定事業の決定) 第8条 市長は、助成事業の採択に当たっては、区協議会に意見を求め、その意見を踏まえて実施予定助成事業を決定し、提案団体には選考結果通知書により通知するものとする。</p> </div>				
対象の区協議会	浜北区協議会				
内 容	<p>平成28年度の地域力向上事業・助成事業は、平成28年1月から募集を開始した(4月から二次募集中)。今回は9月に提案された提案について、区行政推進会議で審議したものを提出する。</p> <p>提案     1件 採用     0件 不採用   1件</p> <p>※詳細は別紙のとおり</p>				
備 考 (答申・協議結果を得たい 時期、今後の予定など)	市長は、浜北区協議会の意見を踏まえて、地域力向上事業・助成事業を決定する。				
担当課	浜北区・区振興課	担当者	足立 裕宣	電話	585-1141

必要に応じて、記入枠の拡大や資料等の添付をしてください。

## 平成28年度地域力向上事業提案内容

(単位:円)

### ■助成事業

予算額	既申請額	今回補助額	残額
3,700,000	1,953,000	73,000	1,674,000

No.	提案事業名	提案者	事業の目的・効果	提案内容	概算事業費(円)	予算内容(金額:円)	補助金額(希望額)(円)	継続事業	課長会議検討結果								
8	中瀬にツリーを立てよう (1回目)	中瀬会	新東名高速道路浜松浜北インター利用者に浜北をPRする。また、地域住民(企業)が参加することで地域の連携及び活性化を図る。	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">内容</td> <td>新東名高速道路浜松浜北インターを降りてすぐの交差点である中瀬四塔交差点にツリーを立て、浜北のPRを行う。 点灯初日には、4店舗による出店、希望した小学生とその保護者によるクリスマスツリーの飾りつけ及び点灯式を行う。</td> </tr> <tr> <td>時期</td> <td>平成28年11月23日(木・祝)～平成28年12月25日(日)</td> </tr> <tr> <td>場所</td> <td>中瀬四塔交差点</td> </tr> </table>	内容	新東名高速道路浜松浜北インターを降りてすぐの交差点である中瀬四塔交差点にツリーを立て、浜北のPRを行う。 点灯初日には、4店舗による出店、希望した小学生とその保護者によるクリスマスツリーの飾りつけ及び点灯式を行う。	時期	平成28年11月23日(木・祝)～平成28年12月25日(日)	場所	中瀬四塔交差点	147,920	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">                     主なものは次のとおり                       ・消耗品(40,000円)                      ・チラシ等印刷費(20,000円)                      ・委託料(3,000円)                      ・道路占有料等(84,920円)                 </td> <td style="width: 50%; border-top: 1px dotted black;">                     ・補助金(73,000円)                      ・寄附金(62,920円)                      ・出店料(12,000円)                 </td> </tr> </table>	主なものは次のとおり  ・消耗品(40,000円) ・チラシ等印刷費(20,000円) ・委託料(3,000円) ・道路占有料等(84,920円)	・補助金(73,000円) ・寄附金(62,920円) ・出店料(12,000円)	73,000	-	<p>【不採用】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地元単独のイベントなのか、自動車販売店のイベントなのかわかりにくい。浜北区や地元をPRするには不十分なので、区の補助事業として行うのは適切ではないと思われる。</li> <li>・イベントが点灯式の1回であり、残りの期間はツリーの点灯だけになってしまうので、もうひと工夫必要ではないか。</li> <li>・交通量が多い幹線道路脇でのイベントであるので、人が集まるには危険が伴うように感じる。</li> <li>・おもてなしを表現する案内看板等の設置など、何らかの工夫が必要と思われる。また、ツリーの飾りつけを行う小学生の安全対策、ツリーの転倒防止対策など安全管理に不安が残る。</li> </ul> <p>担当課: 区振興課</p>
内容	新東名高速道路浜松浜北インターを降りてすぐの交差点である中瀬四塔交差点にツリーを立て、浜北のPRを行う。 点灯初日には、4店舗による出店、希望した小学生とその保護者によるクリスマスツリーの飾りつけ及び点灯式を行う。																
時期	平成28年11月23日(木・祝)～平成28年12月25日(日)																
場所	中瀬四塔交差点																
主なものは次のとおり  ・消耗品(40,000円) ・チラシ等印刷費(20,000円) ・委託料(3,000円) ・道路占有料等(84,920円)	・補助金(73,000円) ・寄附金(62,920円) ・出店料(12,000円)																

## 第9号様式

区 分	<input type="checkbox"/> 諮問事項 <input type="checkbox"/> 協議事項 <input checked="" type="checkbox"/> 報告事項				
件 名	第2種協働センターを核とした地域課題解決事業				
事業の概要 (背景、経緯、 現状、課題等)	<p>「第2種協働センターを核とした地域課題解決事業」について、</p> <p>鹿玉地区において地域の歴史的資源を再発見する宮口地域の「宝物再発見」</p> <p>赤佐地区において根堅遺跡や浜北人など地域に残されている資源の重要性を知る「根堅遺跡および浜北人に関する講演会」</p> <p>の事業を実施することとなったので報告する。</p>				
対象の区協議会	浜北区協議会				
内 容	※別紙のとおり				
備 考 (答申・協議結果を得たい時期、今後の予定など)					
担当課	浜北区・まちづくり推進課	担当者	藤本 正明	電話	585-1151

必要に応じて、記入枠の拡大や資料等の添付をしてください。

## 第2種協働センターを核とした地域課題解決事業について

浜北区・まちづくり推進課

1 事業名 根堅遺跡および浜北人に関する講演会

2 目的

浜北区根堅に残されている本州で唯一の旧石器化石人骨「浜北人」を出土した根堅遺跡について、浜北北部中学校生徒を対象に講演会を開催する事で、地域の貴重な資源を後世に伝える。

3 日時 平成28年11月

4 場所 浜松市立浜北北部中学校

5 事業内容

(1) 根堅遺跡および浜北人を説明したパネルの展示

浜北人発見時の発掘作業を記録した写真や資料、根堅遺跡の説明資料を浜北北部中学校校舎内に展示

(2) 講演会の開催

浜北人骨の年代測定に携わった、お茶の水女子大学松浦教授と近藤助教を講師に招き、浜北北部中学校全校生徒を対象に講演会を開催する。

6 事業効果

根堅遺跡を学区に持つ、浜北北部中学校生徒を対象に講演会を開催することで、地域に残されている資源の重要性を知る機会として重要であり、後世に伝える事ができる機会となる。

## 第2種協働センターを核とした地域課題解決事業について

浜北区・まちづくり推進課

1 事業名 宮口地域の「宝物再発見」

2 目的

宮口地域の文化・歴史・伝統の「宝物」を再発見し、地域の魅力を活用した生涯学習の向上に役立てる。

3 日時 平成28年10月～平成29年3月

4 場所 浜北区宮口地内および籠玉協働センター

5 事業内容

(1) ガイドブックの作成

地域の歴史的・文化的財産を再発見し、後世に伝えなければならない財産を「宮口宝物百選」に認定し、ガイドブックを作成する。

(2) 地域案内ガイドの育成

地域で活動するガイド育成のための資料作成と勉強会の開催

(3) ウォーキングの実施

宮口地域の住民を対象に、「宮口物語」歴史散策ウォーキングを実施する。

(4) 事業成果発表会の開催

事業成果発表会を籠玉協働センターで開催する。

6 事業効果

宮口の歴史と文化を再発見し、ガイドブックとして編集することにより、「宮口の宝」として後世に伝え、地域住民が元気で明るく会話できるコミュニケーションツールとして活用する。

## 第9号様式

区 分	□諮問事項      □協議事項      ■報告事項				
件 名	浜北区役所庁舎の移転及び移転に伴う駐車場整備について				
事業の概要 (背景、経緯、 現状、課題等)	<p>現庁舎の老朽化が進む浜北区役所をなゆた・浜北に移転し、公共施設の集約・有効利用を図るとともに、利用者の利便性の向上及び副都心としての地域の活性化を図る。</p> <p>あわせて、なゆた・浜北の生涯学習機能の移転先となる旧浜北勤労青少年ホームについて、長寿命化等の改修工事を行い、地域の利用団体の受け皿として活用する。</p> <p>また、浜北区役所庁舎のなゆた・浜北に移転に際し、不足が予測される来客者用駐車場を整備し、利用者の利便性の向上を図る。</p>				
対象の区協議会	浜北区協議会				
内 容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 浜北区役所庁舎 移転後執務開始日 10月11日(火)</li> <li>所在地 浜北区貴布祢3000番地</li> <li>事務室配置 1階 区民生活課、長寿保険課、 社会福祉課、健康づくり課</li> <li>2階 東・浜北土木整備事務所</li> <li>3階 区振興課、まちづくり推進課、 北部都市整備事務所、保健所浜北支所、 北部住宅管理事務所、農地利用課、 農業振興課</li> <li>・ 来客用駐車場整備</li> <li>駐車区画 54台(予定)</li> <li>仕様 全面アスファルト舗装、 ゲート式全自動料金精算機による料金徴収</li> <li>供用開始 平成29年3月末予定</li> </ul>				
備 考 (答申・協議結果を得たい 時期、今後の予定など)					
担当課	区振興課	担当者	足立 裕宣	電話	585-1141

必要に応じて、記入枠の拡大や資料等の添付をしてください。

# 浜北区役所移転整備事業

浜北区区振興課

## 1 目的

現庁舎の老朽化が進む浜北区役所をなゆた・浜北に移転し、公共施設の集約・有効利用を図るとともに、利用者の利便性の向上及び副都心としての地域の活性化を図る。

あわせて、なゆた・浜北の生涯学習機能の移転先となる旧浜北勤労青少年ホームについて、長寿命化等の改修工事を行い、地域の利用団体の受け皿として活用する。

## 2 背景

浜北区役所庁舎は、最も新しい北館でも築40年以上と老朽化が進むとともに、増築を重ねたため段差が多く、災害時の拠点としての機能も他の区役所と比べ劣っている。

## 3 事業内容

- (1) なゆた・浜北改修工事 延床面積 2,819 m<sup>2</sup>
  - ・区役所機能移設にともなう改装（OAフロア、電気、空調設備等）
  - ・防災用発電機の設置（災害時拠点機能強化）
- (2) 旧浜北勤労青少年ホーム改修工事 延床面積 905 m<sup>2</sup>
  - ・なゆた・浜北から生涯学習機能の移転
  - ・照明、空調等の設備工事
  - ・建物長寿命化（外壁修繕、屋上防水工事）

## 4 事業スケジュール

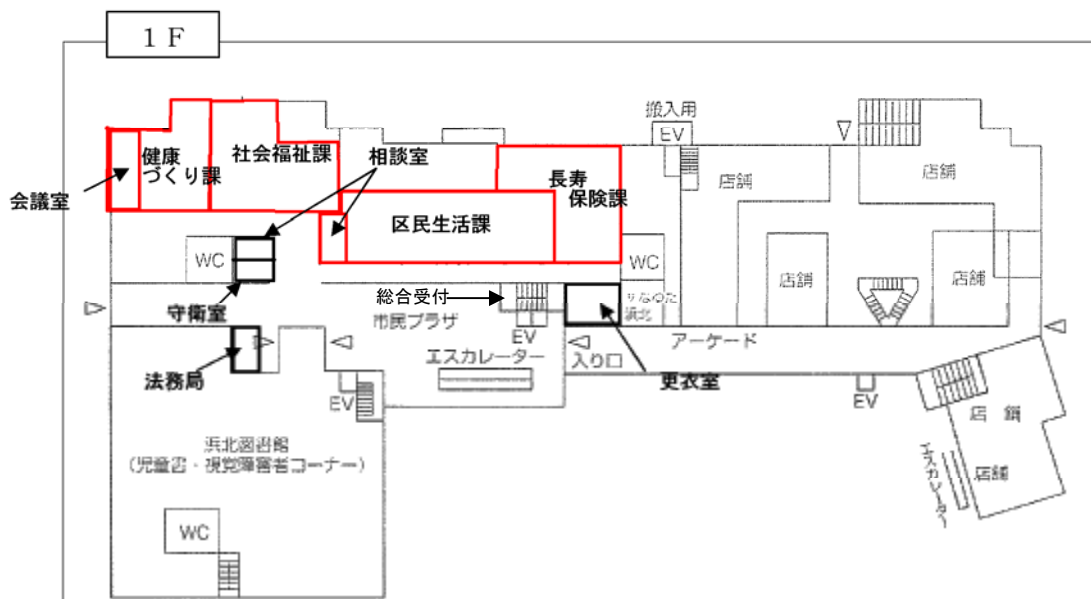
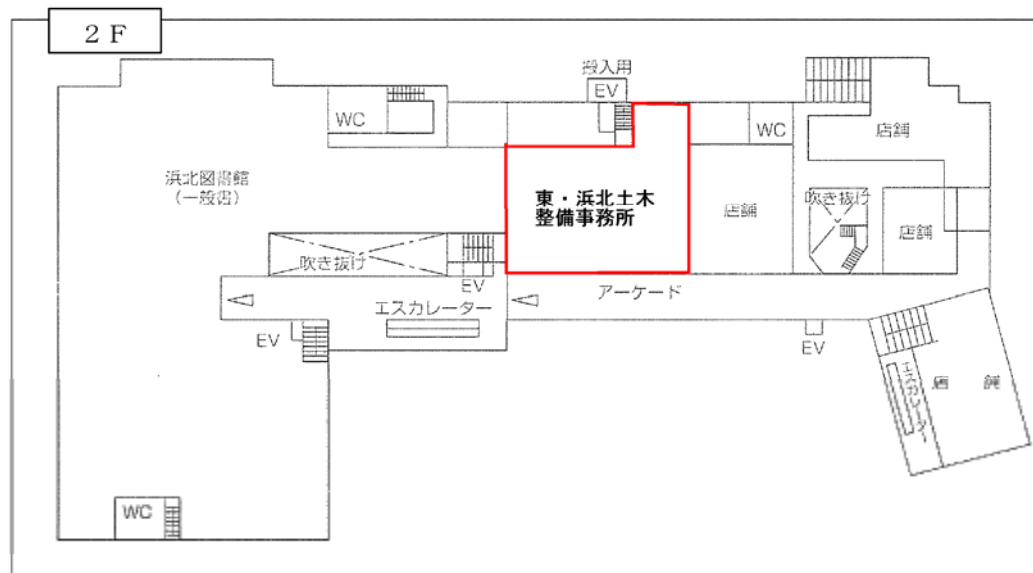
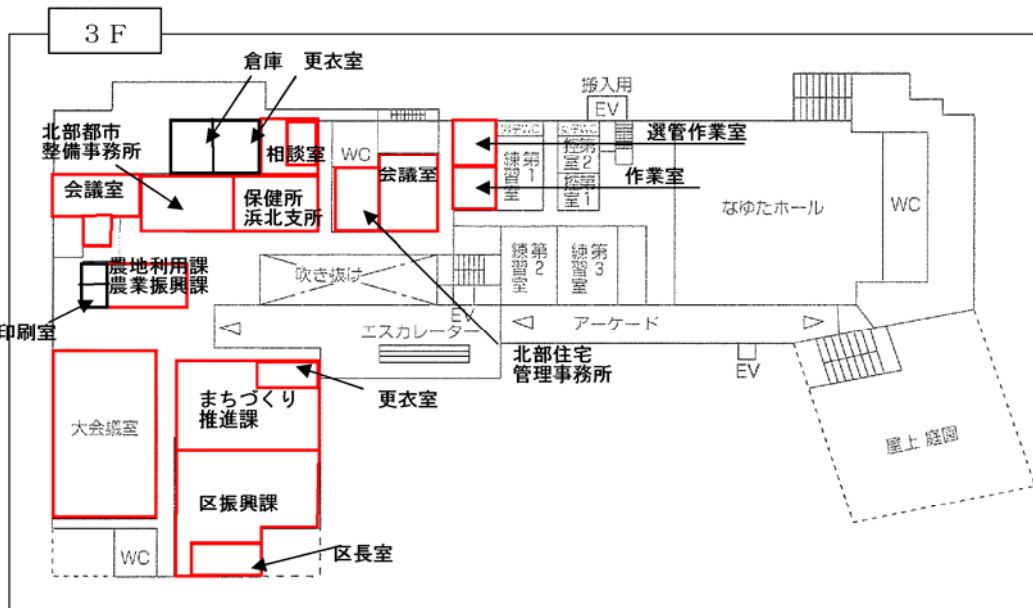
実施月	平成27年度			平成28年度						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
内 容	実施 設計	審査	入札・契約	改築工事						区役所 業務開始

- ・なゆた・浜北改修工事 3月23日（水）～9月23日（金）
- ・浜北区役所引越作業 10月8日（土）～10日（月）・祝日（予定）
- ・なゆた・浜北での浜北区役所業務開始 10月11日（火）～（予定）
  
- ・旧浜北勤労青少年ホーム改修工事 3月23日（水）～8月26日（金）
- ・旧浜北勤労青少年ホームへ備品等搬入 9月
- ・旧浜北勤労青少年ホームが生涯学習施設としてオープン 10月1日（土）（予定）





## 5 事務所配置



# 浜北区役所移転に伴う駐車場整備事業

浜北区区振興課

## 1 目的

浜北区役所庁舎のなゆた・浜北に移転に際し、不足が予測される来客者用駐車場を整備し、利用者の利便性の向上を図る。

## 2 背景

現浜北区役所庁舎には、来客用駐車場が96台（うち障害者用7台）ある。区役所庁舎の移転先であるなゆた・浜北の駐車場は148台（うち障害者用6台）あるが、複合施設のため、図書館や民間店舗利用者の利用台数を含めると、なゆた浜北駐車場だけでは区役所来客者の駐車場に不足が生じるため、近隣の民有地を取得し来客者用駐車場を整備する。

## 3 事業内容

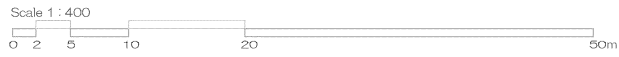
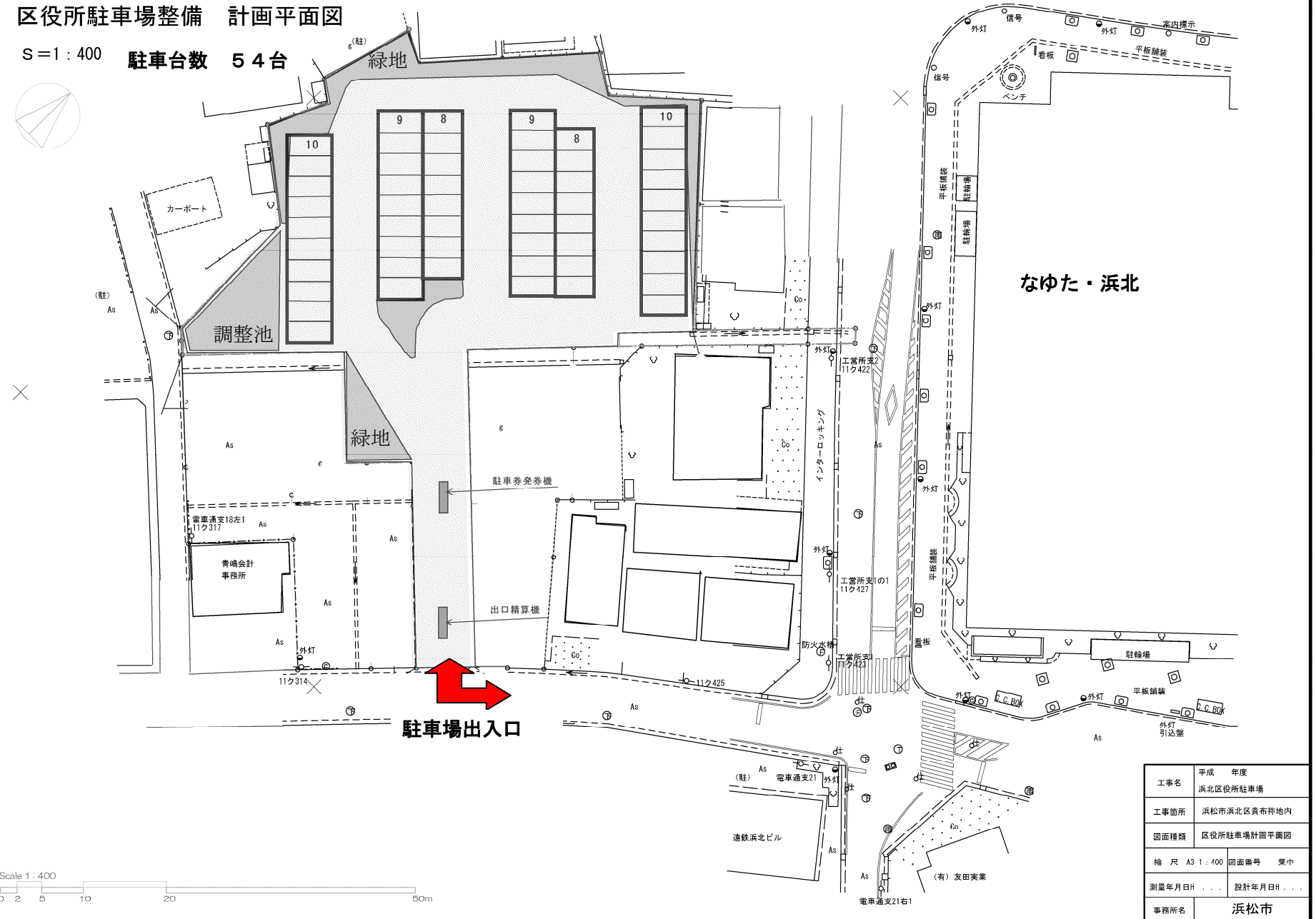
- (1) 平面駐車場整備工事 面積 約1,986 m<sup>2</sup>
  - ・駐車区画 54台
  - ・全面アスファルト舗装、ゲート式全自動料金精算機による料金徴収
  
- (2) 地下駐車場改修工事
  - ・出口精算機の位置変更
  - ・案内表示板等増設・表示変更
  
- (3) 浜北横須賀貴布祢線区画線変更工事
  - ・右折レーンの設置

## 4 事業スケジュール

- (1) 平面駐車場整備工事
  - ・平面駐車場測量・設計 10月～12月
  - ・平面駐車場整備工事 1月～3月
  - ・平面駐車場供用開始 3月末～
  
- (2) 地下駐車場改修工事 9月
  
- (3) 浜北横須賀貴布祢線区画線変更工事 2月

# 区役所駐車場整備 計画平面図

S=1:400 駐車台数 54台



工事名	平成 年度 浜北区役所駐車場
工事箇所	浜松市浜北区黄布袴地内
図面種類	区役所駐車場計画平面図
縮尺	A3 1:400 図面番号 栗中
測量年月日	設計年月日
事務所名	浜松市