

令和元年10月18日(金)

知多市空家等対策計画(素案)

令和元年10月

知多市

知多市空家等対策計画

目 次

第1章	はじめに	1
1.1	計画策定の背景と目的	1
1.2	本市における都市・住宅地の成り立ち	2
1.3	計画の位置づけ	4
1.4	計画期間	5
1.5	対象地域	5
1.6	対象とする空家等	5
第2章	本市の空家等の状況	6
2.1	本市の空家等の状況について	6
2.2	住宅・土地統計調査	7
2.3	空家等実態調査	11
2.4	所有者意向調査	16
2.5	窓口における相談の状況	28
第3章	課題と基本的な方針	29
3.1	現状の課題	29
3.2	基本的な方針	32
第4章	空家等対策の展開	33
4.1	対策の展開にあたって	33
4.2	空家等対策の展開	34
第5章	空家等対策の推進体制	44
5.1	推進体制	44
5.2	空家等対策計画の見直し	47

第1章 はじめに

1.1 計画策定の背景と目的

近年、全国的な人口減少や核家族化の進行、ライフスタイルの変化等により、空家等は増加の一途をたどっています。これらの空家等の中には、適切な管理がなされていないことで、公衆衛生や景観の悪化、安全性の低下等、地域や周囲の生活環境に対して悪影響を与えているものがみられたり、空家等が増加することで都市のスポンジ化（都市の内部で空き地や空家等が数多く発生し、多数の穴のあるスポンジのように都市の密度が低下している状況）を促進させていたりする等、大きな社会問題になっています。

このような空家等に関する施策を推進するために、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家特措法」という。）」が平成26年11月27日に公布され、その後、平成27年5月26日に完全施行されました。さらに、総務省及び国土交通省によって、「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」や「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）が定められました。また、愛知県においても「空家等対策計画の作成に関するガイドライン」を定め、県内での空家等対策計画の策定を推進しています。

知多市（以下「本市」という。）における空家等は、総務省が実施している住宅・土地統計調査（平成25年度）において空家率12.53%であり、全国平均（13.52%）より低い水準ですが、空家等の数は増加傾向にあります。また、市の窓口での空家等に関する相談も増加してきている状況です。

このような状況を踏まえて本市は、空家等に関する本市の状況や問題点等を市民に周知するとともに、「発生の抑制」「適切な管理」「利活用の促進」のための取り組みを確実に実施し、空家等が増加傾向にある現在の状況下においても、良好な住環境を維持・形成していくために、「知多市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定することとしました。

※この計画では、法律の表記にならない「空き家」は、固有名詞を除き、「空家」で表記しています。

1.2 本市における都市・住宅地の成り立ち

これまでの住宅施策によって形成されている本市の良好な住環境を維持・形成していくことは、本計画を策定する重要な目的の1つです。ここでは、本市の都市・住宅地の成り立ちについて整理し、住宅地としての特性等について確認します。

昭和30年に八幡町、岡田町、旭町の3町が合併して知多町となり、その後、昭和45年の市制施行により現在の知多市が誕生しました。

一方、本市の都市計画は、昭和36年に知多町全域が旧都市計画法（大正8年制定）により、知多都市計画区域として指定されたことがはじまりとなります。昭和42年には、用途地域（住居地域、商業地域、準工業地域、工業地域）が定められ、駅（寺本駅、新舞子駅、巽ヶ丘駅）の周辺部には、予想される大幅な人口の増加に対応した計画的な市街地の形成（良好な住環境の確保等）を意図し、商業地域と住居地域が定められました。

その後、昭和43年に新都市計画法が公布され、本市では昭和45年に当初の区域区分（既成市街地および優先的かつ計画的に市街化を図る「市街化区域」と、市街化を抑制する「市街化調整区域」の線引き）が定められた以降、区域区分の定期的な見直し（概ね10年ごと）や随時の見直しにより、市街化区域は徐々に拡大していきました。自然豊かな区域については市街化調整区域として市街化を抑制し、市街化区域は土地区画整理事業等（図1-1参照）により良好な住環境を確保してきました。また、臨海部は産業を支える工業地帯となるよう工業専用地域が定められ、内陸部とは緩衝緑地帯（グリーンベルト）を設けて分離し、住宅市街地に配慮した土地利用が図られています。用途地域については、平成4年の都市計画法の改正により、平成8年に市全域にわたって新用途地域の指定が行われましたが、基本的な用途地域の指定の方針は当初から変わっていません。

このように本市は、内陸部の住宅市街地については土地区画整理事業等により良好な住宅基盤が整っている他、鉄道駅周辺に形成された既成市街地は交通利便性の高い市街地である等、多様で良好な特性の住宅地・住環境を有する都市といえます。

図1-1に、本市の市街化区域と土地区画整理事業の施行エリアを示します。土地区画整理事業の地区は、事業終了から40年以上経過している地区から現在実施中の地区まであります。

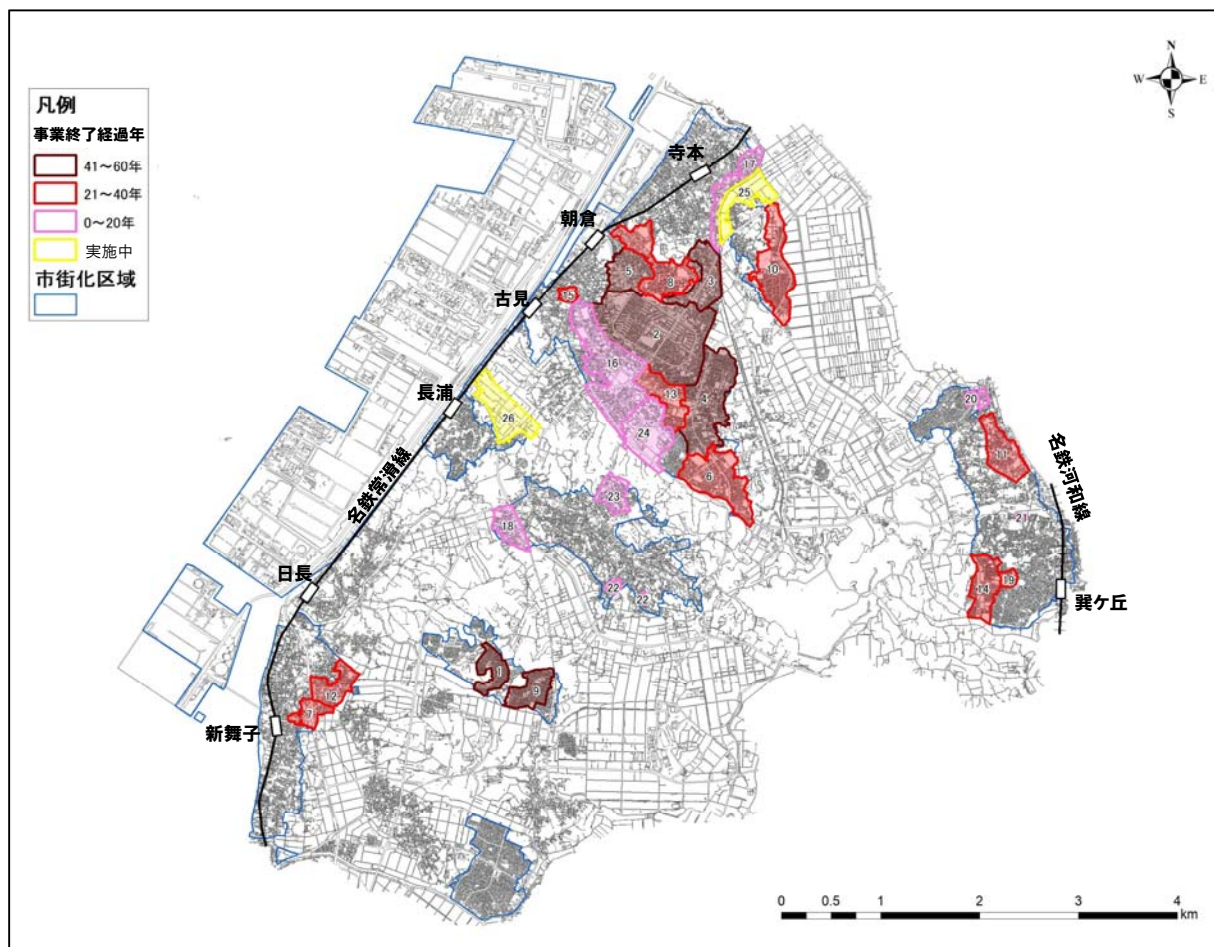


図1-1 市街化区域と土地区画整理事業エリア

表1-1 土地区画整理事業の施行年度等

番号	地区名	面積 (ha)	施行年度	番号	地区名	面積 (ha)	施行年度
1	大同日長	10.3	S39~S46	15	知多新知美濃川	2.4	S57~S59
2	朝倉	75.6	S44~S50	16	知多新知	46.4	S61~H14
3	知多八幡	17.3	S45~S50	17	知多寺本駅東	13.3	H4~H14
4	知多西谷	39.1	S48~S51	18	知多岡田特定	9.9	H4~H13
5	知多朝倉北部	15.6	S49~S56	19	知多巽が丘	2.6	H4~H8
6	知多佐布里	28.0	S50~S56	20	知多曾山	3.1	H5~H13
7	知多新舞子	7.2	S51~S56	21	知多鍋山	0.6	H9~H13
8	知多八幡第2	25.5	S52~S63	22	知多岡田善坪・西二夕俣	2.3	H13~H21
9	知多大同旭桃台	12.5	S50~S53				
10	寺本特定	27.0	S54~S59	23	知多岡田北部	9.1	H14~H20
11	知多亥新田	16.0	S54~S60	24	知多新知東部	24.5	H15~H25
12	知多新舞子第2	11.8	S56~S62	25	知多信濃川東部	11.8	H30~R6(予定)
13	知多西谷第2	16.2	S56~S60	26	知多新南	20.2	H31~R7(予定)
14	知多八釜	15.3	S59~S62				

1.3 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、国の示す「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」に即して定める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計画です。

上位計画の「第6次知多市総合計画」と整合した内容の計画とするとともに、関連計画である「知多市都市計画マスタープラン」や「知多市立地適正化計画」等と連携する計画として位置づけます。

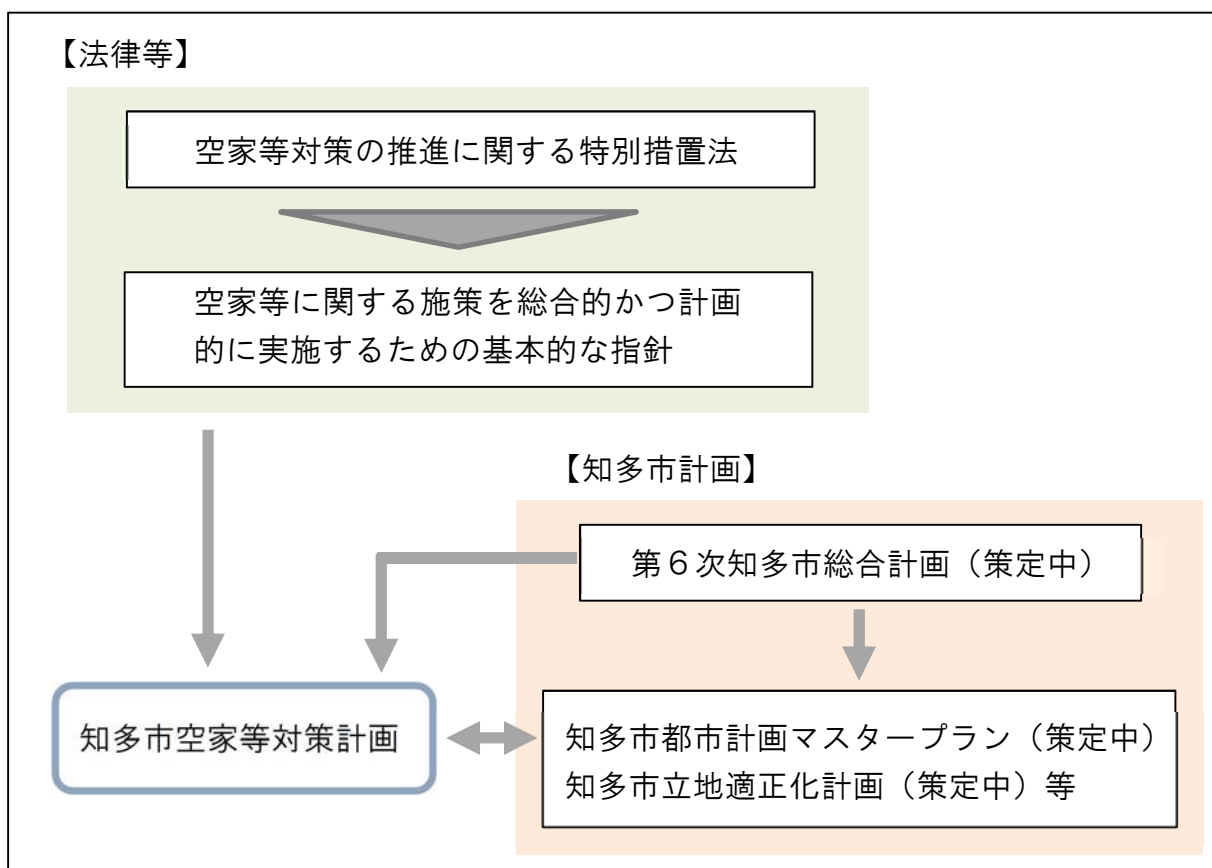


図1-2 知多市空家等対策計画の位置づけ

1.4 計画期間

本計画の計画期間は、中長期的な施策の展開を図るため、令和2年度から令和11年度までの10年間とします。

ただし、社会経済情勢や空家等の状況の変化、国・県の動向、上位関連計画の改訂等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

1.5 対象地域

本市全域に空家等が分布していることから、対象地域は市内全域とします。

1.6 対象とする空家等

本計画で対象とする空家等は、空家特措法第2条第1項で規定された「空家等」とします。

また、本計画では特定空家等への対応について掲載しています。「特定空家等」は、空家特措法第2条第2項で規定された状態の空家等とします。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(定義)

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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。

第2章 本市の空家等の状況

2.1 本市の空家等の状況について

本章では、住宅・土地統計調査や本市が実施した調査の結果から、本市の空家等の状況について整理しています。

以下に、本章で整理している調査項目を示します。

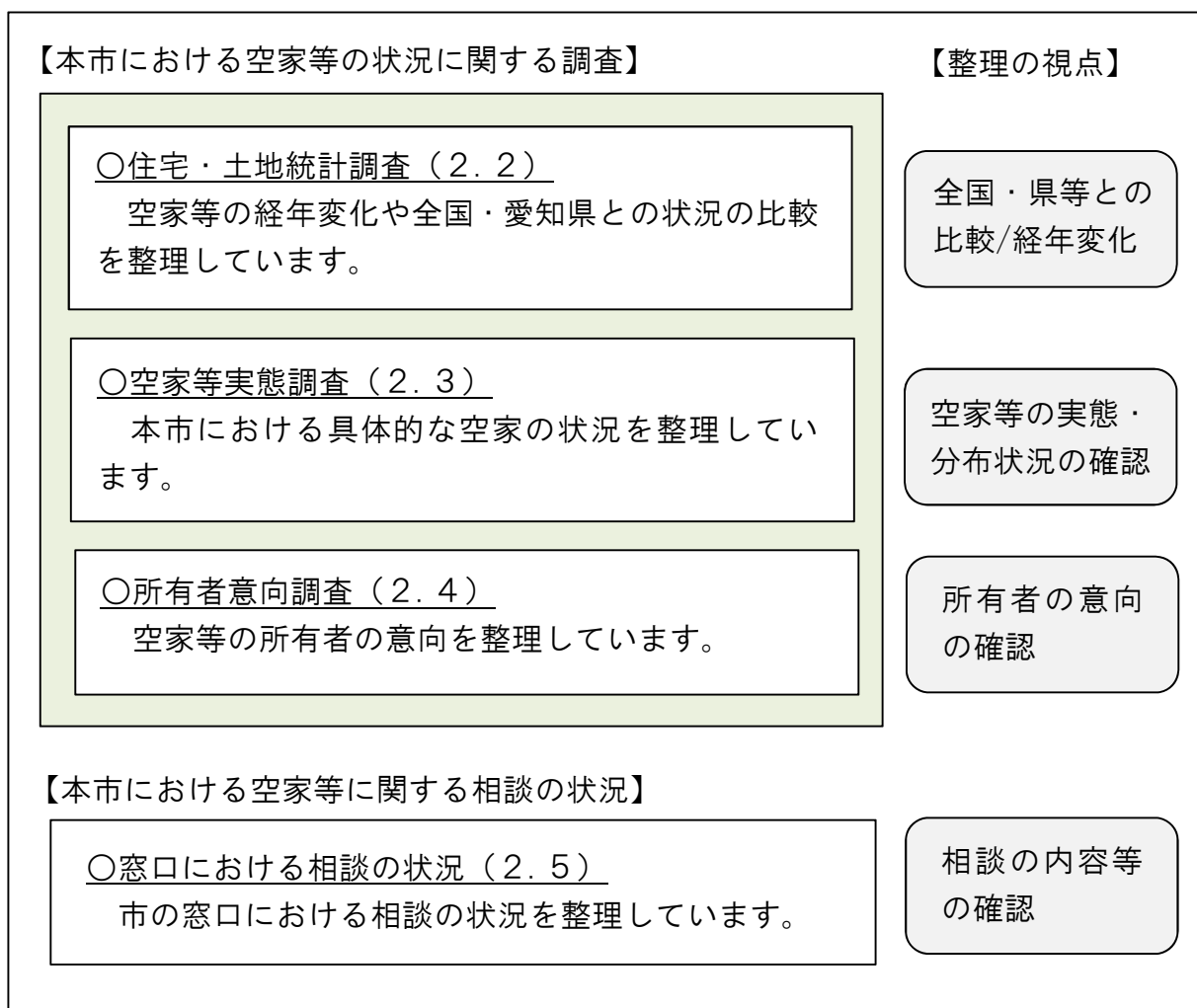


図2-1 第2章の構成

2.2 住宅・土地統計調査

(1) 空家数と空家率の推移

住宅・土地統計調査によると、本市の空家数と空家率は、平成20年調査でいったん数値が下がったものの、その後の平成25年調査では再び数値が上がっており、いずれも増加傾向にあるといえます。

また、本市の空家率について、全国・愛知県の数値（平成10年～平成25年）と比較すると、全国に対しては一貫して低い数値で推移しているものの、愛知県に対しては平成25年に本市の数値がやや上回る結果となっています。

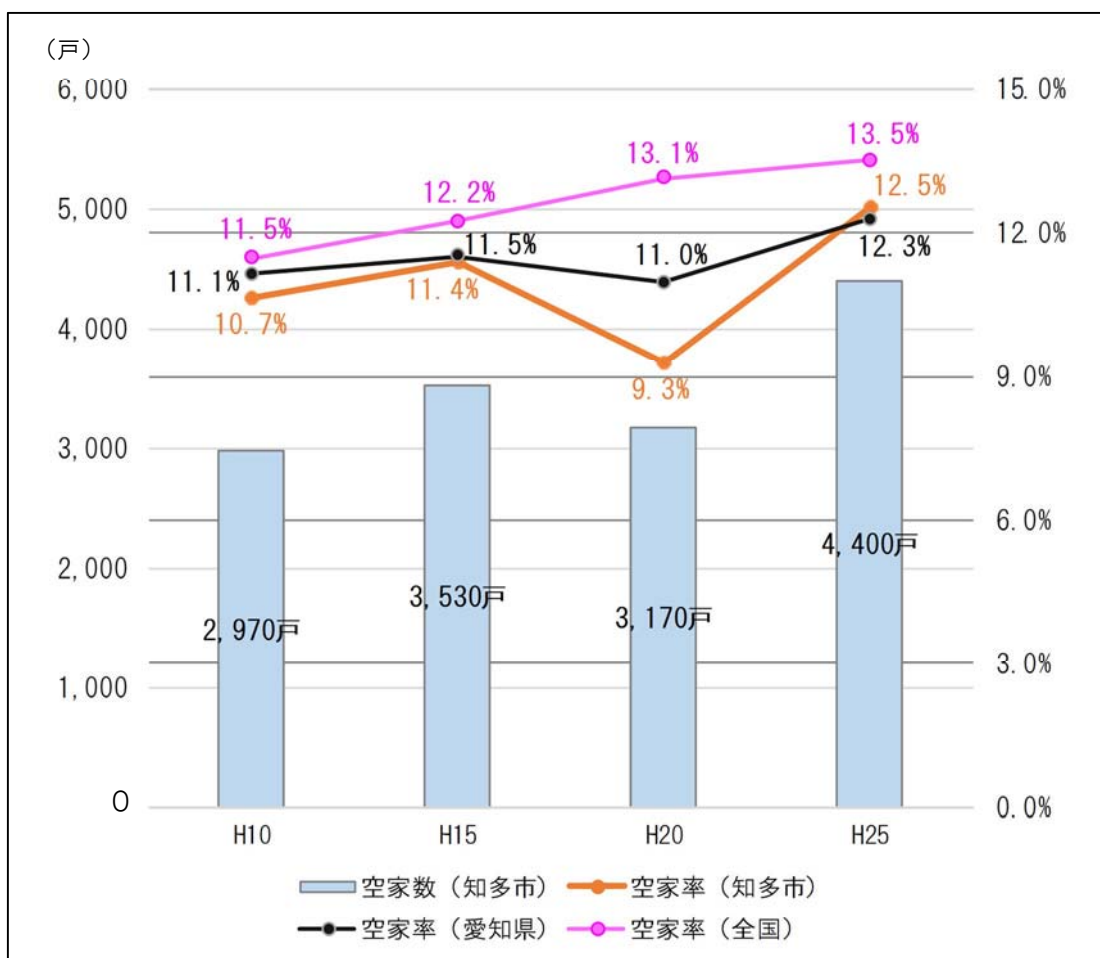


図2-2 空家数と空家率の推移（住宅・土地統計調査）

○住宅・土地統計調査（総務省統計局）について

- ・住宅土地統計調査は、我が国の住戸の実態や現住居以外の住宅及び土地の保有状況等を調査するもので、昭和23年以来5年ごとに実施されています。
- ・その調査方法は、全国の世帯の中から、約350万（平成25年調査のサンプル数）の住戸・世帯を対象にした抽出調査であるため、その数値は推計値になります。（後述の空家等実態調査結果の数値とは異なります。）

(2) 空家の種類

住宅・土地統計調査で分類されている空家の利用用途別の推移を図2-3に示し、分類されている4つの空家（二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅）の用語の解説を表2-1に示します。

図2-3をみると、空家の4つの分類の内、別荘等の二次的住宅や賃貸用・売却用の住宅数は減少あるいは概ね変動がない一方で、特に管理が行き届きにくくなりやすい「その他の住宅（長期にわたって不在の住宅等を含む）」は年々増加している状況（H15：930戸、H20：1,340戸、H25：2,010戸）です。

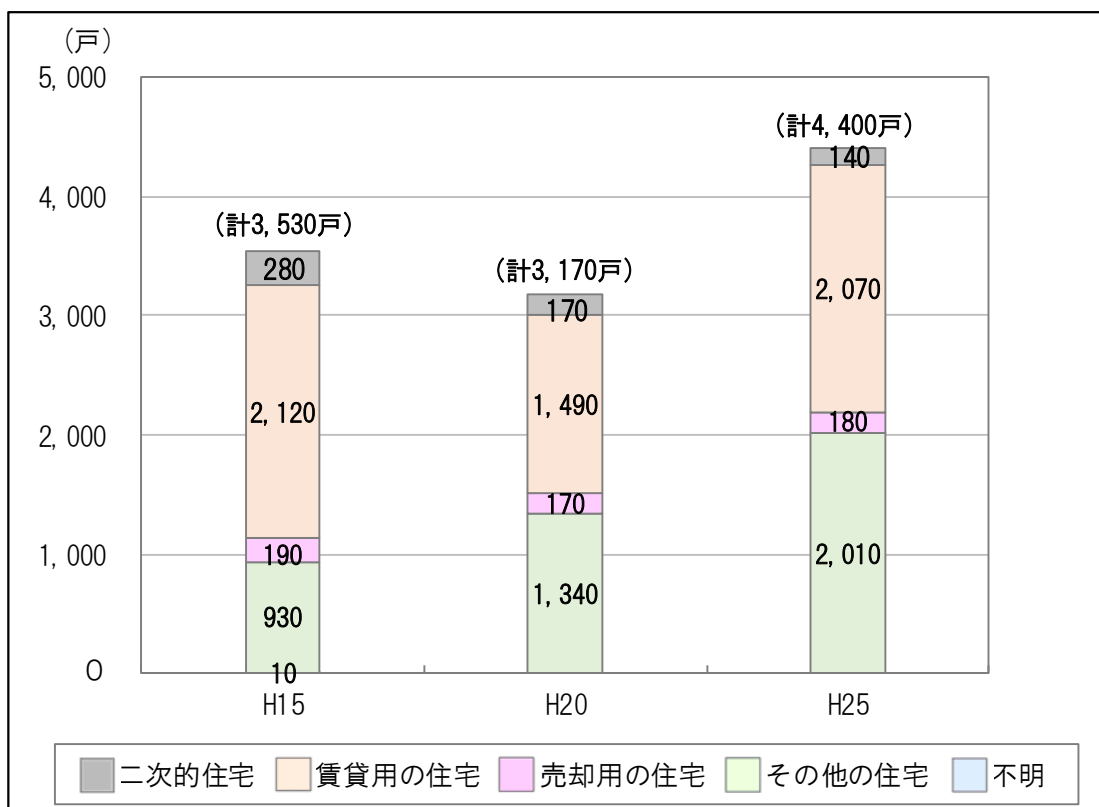


図2-3 利用用途別の空家の内訳（住宅・土地統計調査）

表2-1 空家に関する用語の解説（住宅・土地統計調査）

空家の種類		用語の解説
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
賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
その他の住宅		上記以外の方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：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

図2-4は、本市の空家4,400戸について、戸建て住宅と共同住宅等（長屋建・共同住宅・その他）の内訳を示したものです。「その他の住宅」については、戸建て住宅で多くみられる傾向が確認できます。

また、空家の内、腐朽・破損のあるものの割合を図2-5に示します。本市における腐朽・破損のある空家の割合は19.3%（空家総数4,400戸の内、約850戸）であり、全国および愛知県よりも低い値であることが確認できます。

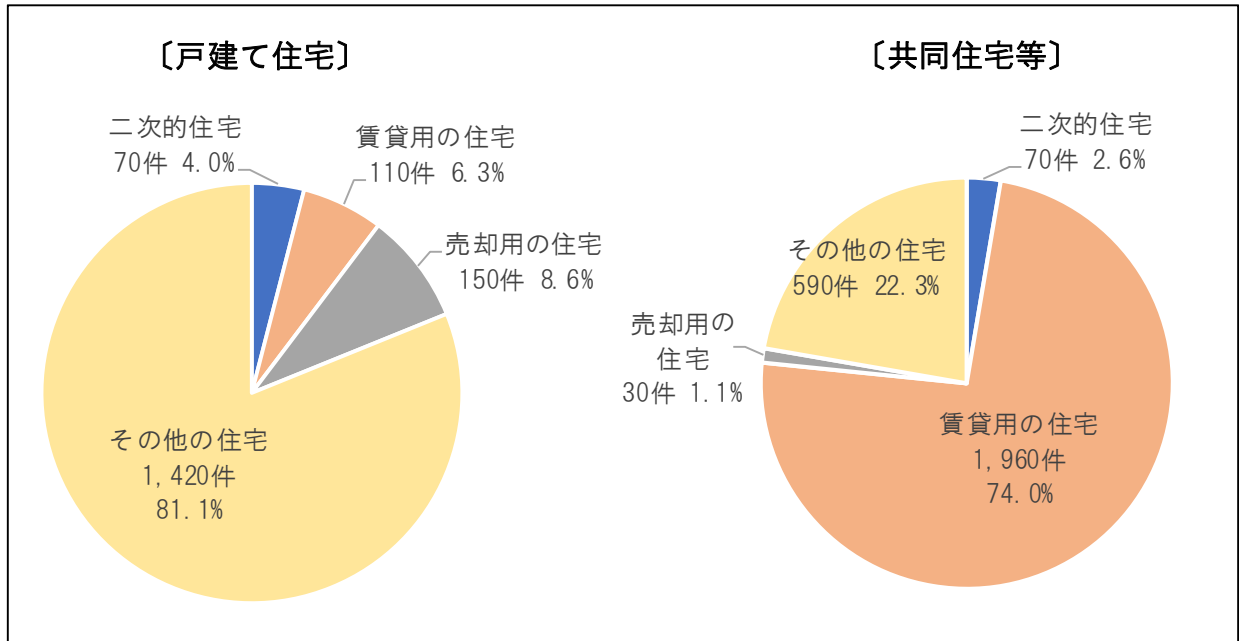


図2-4 戸建て住宅と共同住宅等の空家の内訳（平成25年住宅・土地統計調査）

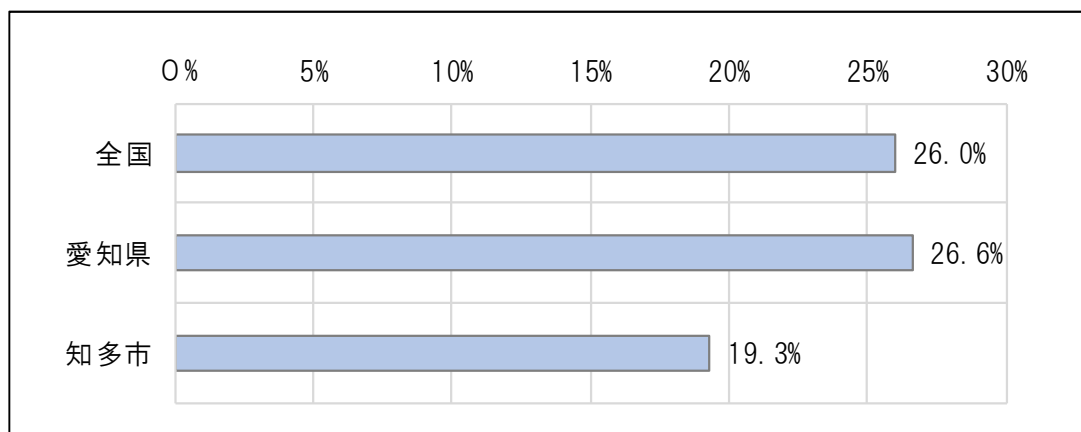
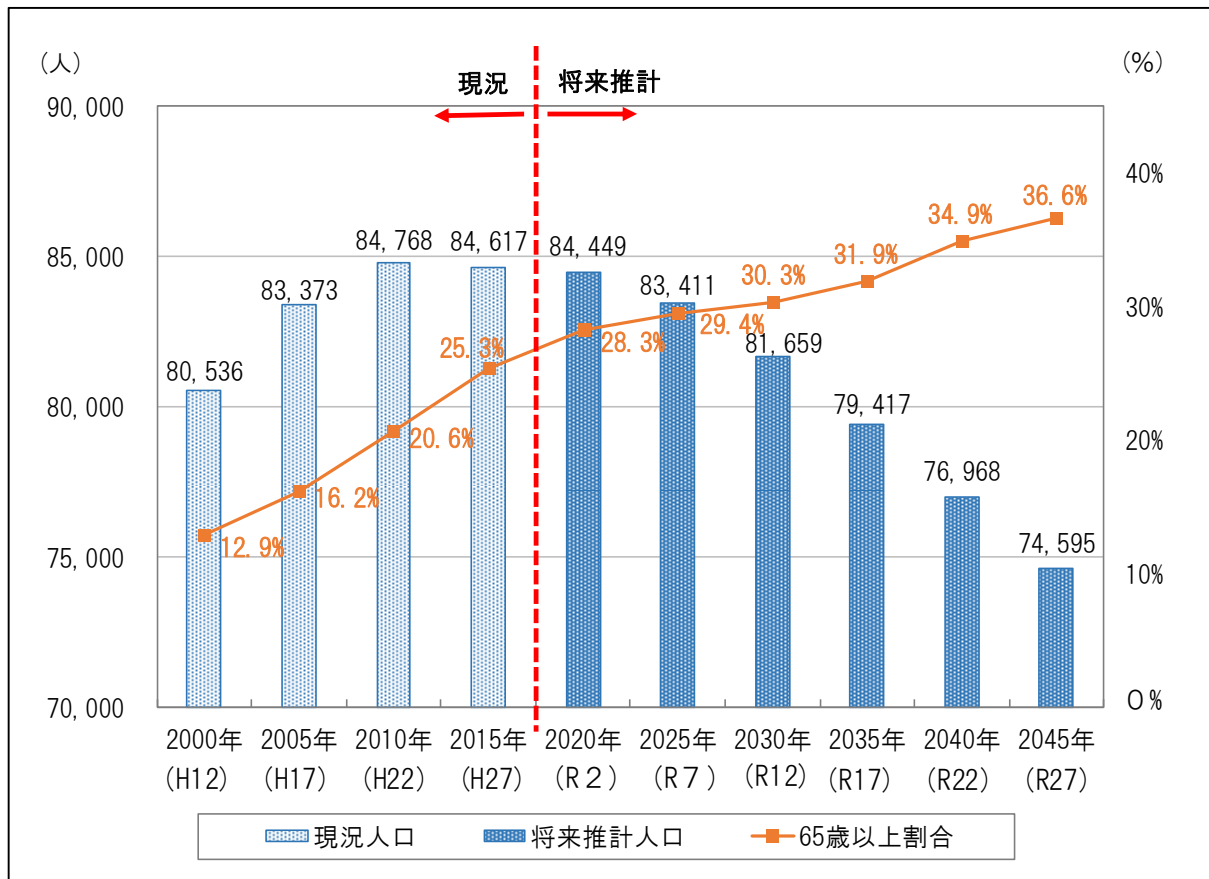


図2-5 腐朽・破損のある空家の内訳（平成25年住宅・土地統計調査）

(3) 人口・高齢化と空家等の関係

本市の人口は、年々増加していましたが、平成 22 年頃から横ばい・減少傾向に転じています。第 6 次知多市総合計画によると、今後もこの減少傾向は、続くことが予測されます。

また、人口における 65 歳以上の割合は増加傾向が続いており、今後もこの傾向が継続し、高齢化が進行すると予測されます。



(出典：第 6 次知多市総合計画)

図 2-6 人口と 65 歳以上の割合の推移

2.3 空家等実態調査

本市では平成 27～29 年度に、空家等実態調査を行いました。空家等実態調査は、住宅の様子から生活の気配があるかどうかを始め、建築物の概要や周辺道路の状況、建築物等の危険度、敷地の状況等を訪問調査し、505 件の空家を確認しました（参考：平成 30 年 4 月時点の世帯数 35,281 世帯）。

また、この実態調査結果をもとに、平成 30 年度には空家等地図データベースの作成と、空家等所有者の意向把握を実施しました。

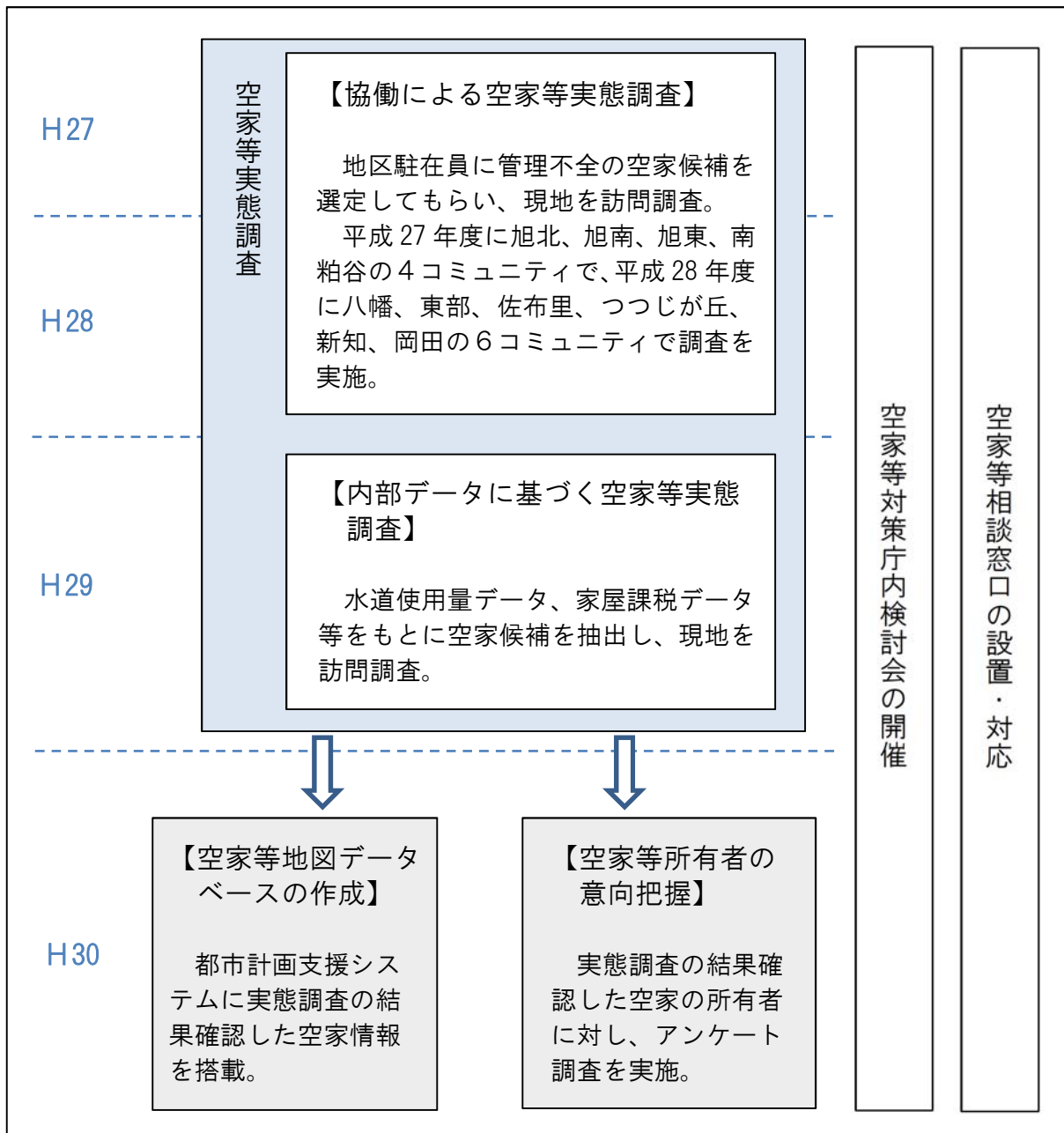


図 2-7 空家等に関する本市の取り組み (H27-H30)

表2-2にコミュニティ区域別の空家等の調査結果、図2-8と図2-9に空家等の分布図を示します。これらの結果から、コミュニティ区域や土地区画整理事業区域・市街化調整区域内外に関わらず、空家等が分布している状況が確認できます。

表2-2 空家等実態調査の結果 (件)

コミュニティ	A	B	C	D	空家数
八幡	15	1	50	14	80
つつじが丘	5	0	32	2	39
東部	5	4	41	1	51
佐布里	4	1	15	2	22
新知	2	0	37	19	58
岡田	5	1	60	5	71
旭北	5	1	44	15	65
旭東	2	0	10	0	12
旭南	4	4	53	8	69
南粕谷	1	1	33	3	38
	48	13	375	69	505
		61		444	

A	昭和56年以降の住宅	→利活用の可能性
B	昭和56年以降の住宅で、損傷等のあるもの	→修繕後の利活用
C	昭和56年以前の住宅	→耐震改修が必須
D	昭和56年以前の住宅で、著しく損傷等があるもの	→特定空家等候補

注：昭和56年以前に建てられた建物は「旧耐震基準建物」になります。

参考：コミュニティ区域図と地区別概要

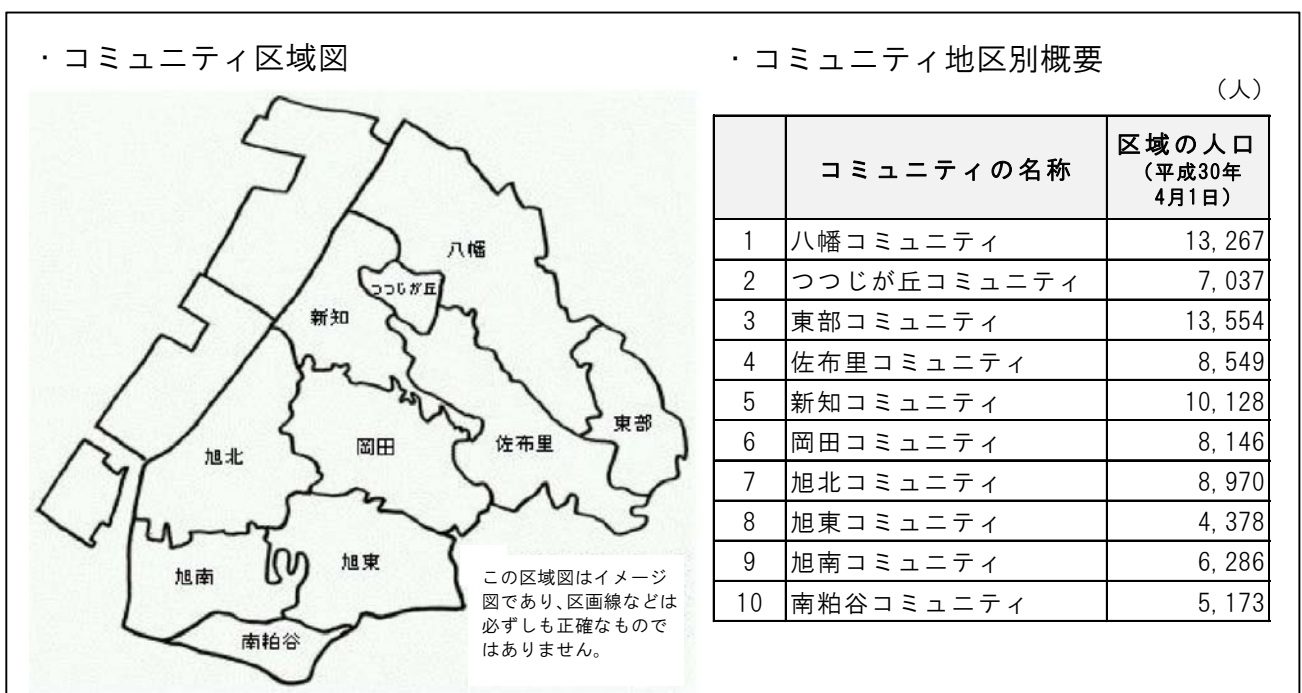


図2-8に示すように、市内全域に空家等が分布している状況が確認できます。

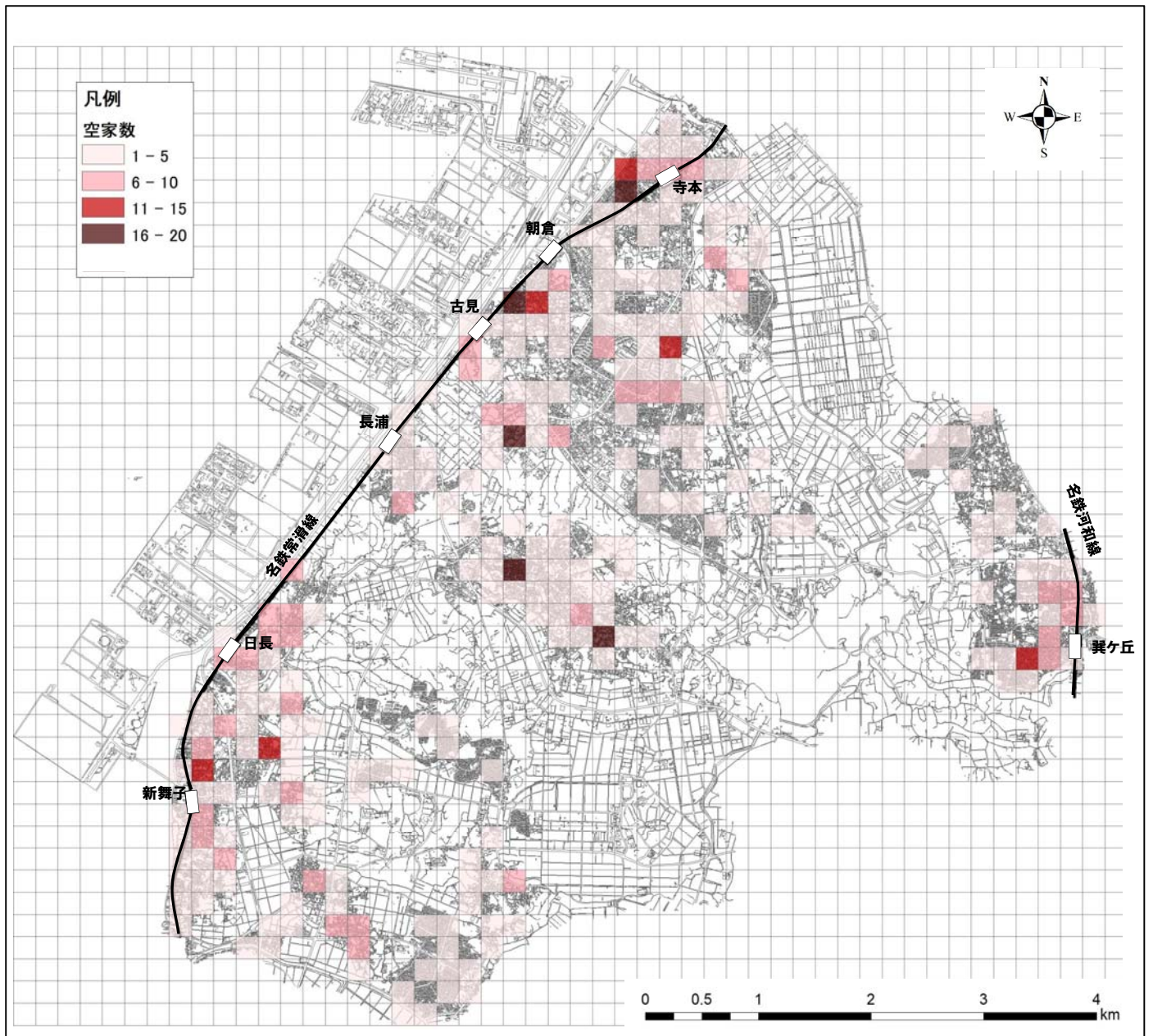


図2-8 空家等の分布状況 (200mメッシュ)

土地区画整理事業区域内でも、事業年度が昭和44年～昭和50年の朝倉地区（図2-9内の黒丸）では、空家等が多い状況が確認できます。このことは、今後その他の土地区画整理事業地区内においても空家等の数が増加する可能性があることを示唆しています。また、市街化区域内においても、早くから住宅が建ち並んだ地域に空家等が多くなっています。

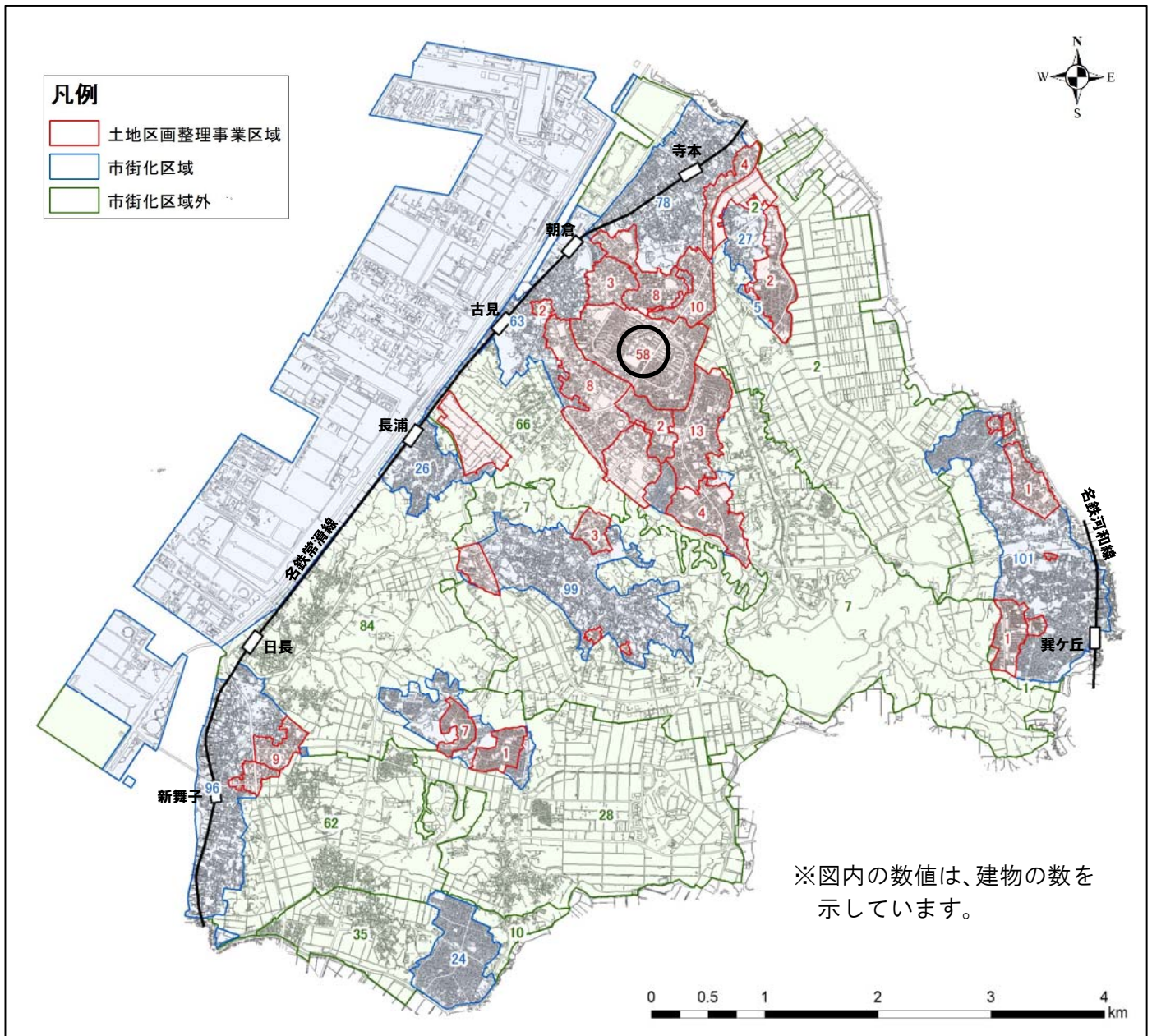


図2-9 空家等の分布状況（土地区画整理事業等の区域）

2.4 所有者意向調査

空家等実態調査に基づき抽出された空家等候補の所有者に対して、建物等の状況や将来の活用に関する意向を伺い、今後の空家等対策の検討に活用するために「知多市空家に関するアンケート調査」を実施しました。

実施概要は以下のとおりです。

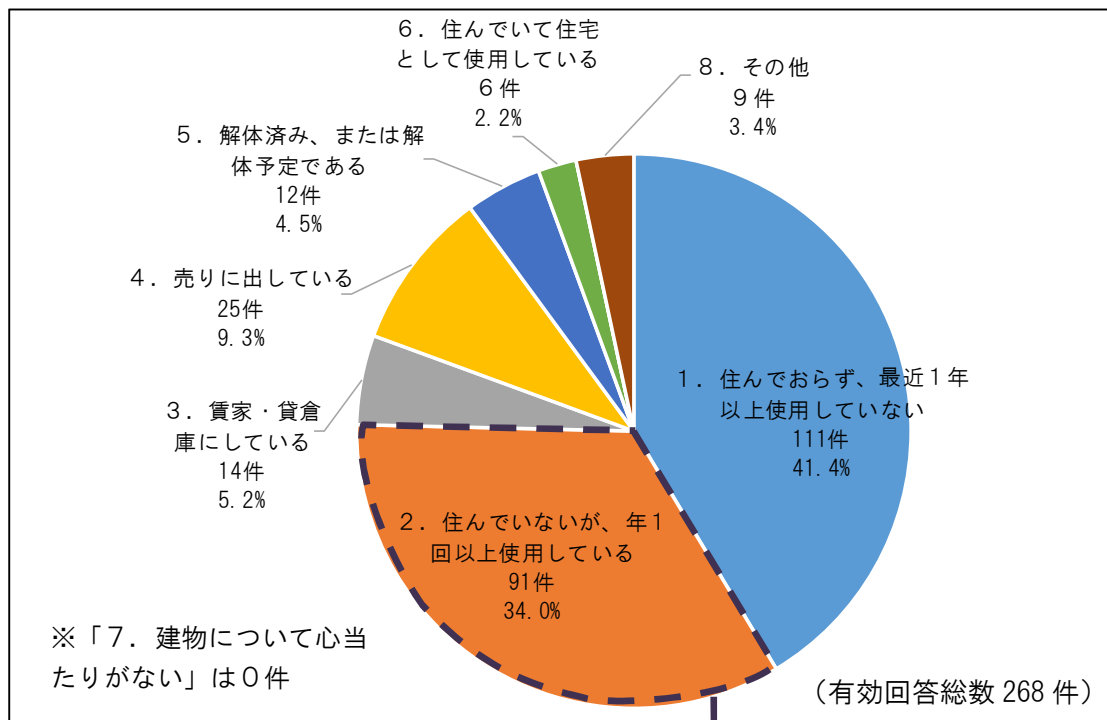
表 2-3 所有者意向調査の実施概要

調査主体	知多市（都市整備部 都市計画課 建築チーム）
対象範囲	知多市全域
調査期間	平成 30 年 6 月 15 日～平成 30 年 7 月 31 日
調査方法	郵送によるアンケート調査票の配布・回収
調査対象	知多市で実施した空家等実態調査で確認した空家等の所有者
調査目的	以下の内容を確認し、空家等対策の検討等に活用することを目的とする。 ・ 建物の使用状況と使用方法、管理の現状 ・ 建物が空家になった時期と理由 ・ 空家の所有・維持管理についての不安 ・ 対象となる建物の今後の予定（意向） ・ 行政の支援等についてのニーズ ・ 空家問題に関する意識
発送件数	484 件（空家等実態調査後の解体建物を除く）
回収率	59.3%（287 件）

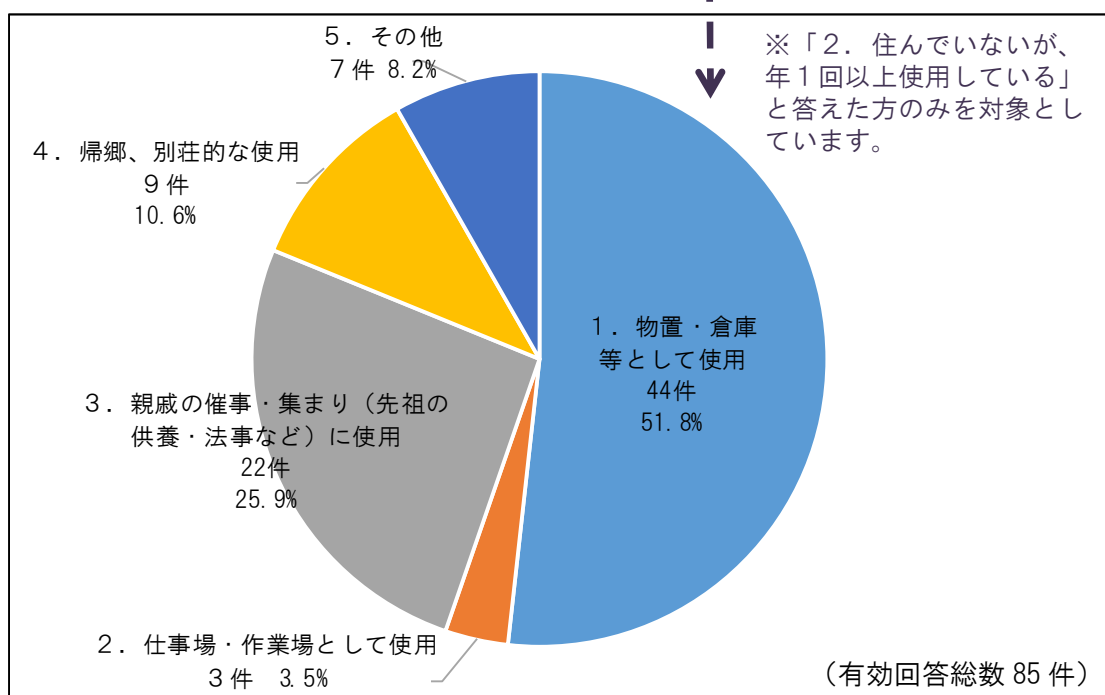
a. 建物の使用状況と使用方法

- ・現在の建物の使用状況は、「1.住んでおらず、最近1年以上使用していない」が111件（41.4%）と最も多く、次いで「2.住んでいないが、年1回以上使用している」が91件（34.0%）と多くなっています。【問1】
- ・「住んでいないが、年1回以上使用している」建物の使用方法は、半数以上（44件、51.8%）が「1.物置・倉庫等として使用」となっています。【問2】

【問1】 対象となる建物の使用状況をお答えください（1つ選択）



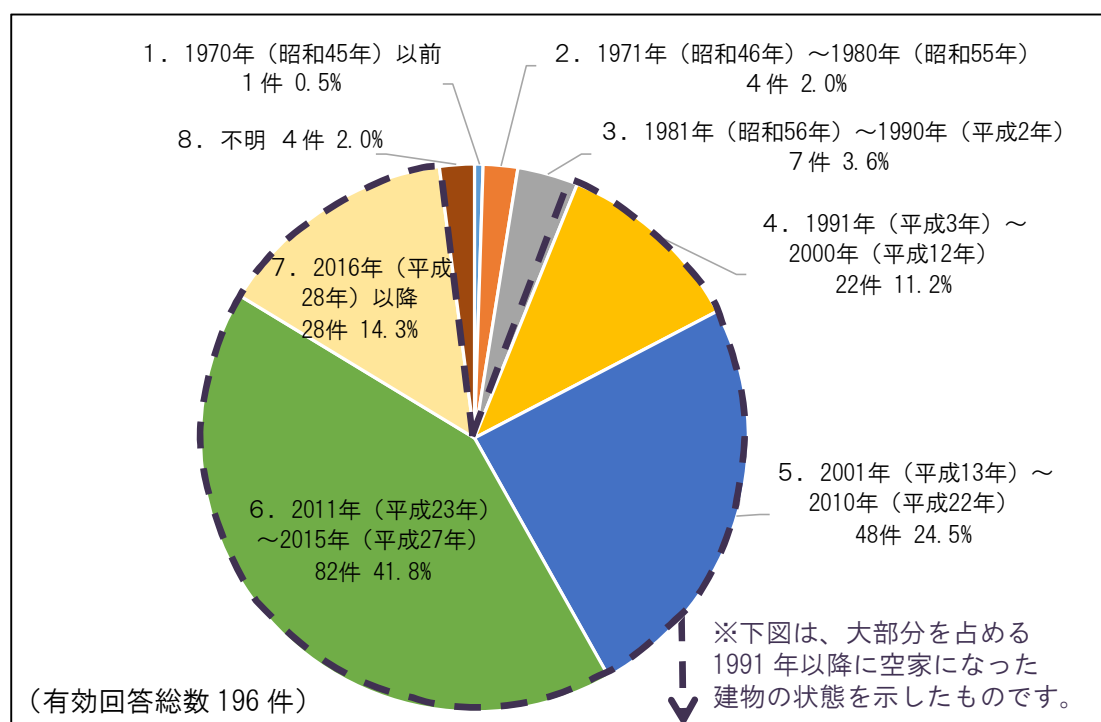
【問2】 使用方法をお答えください（1つ選択）



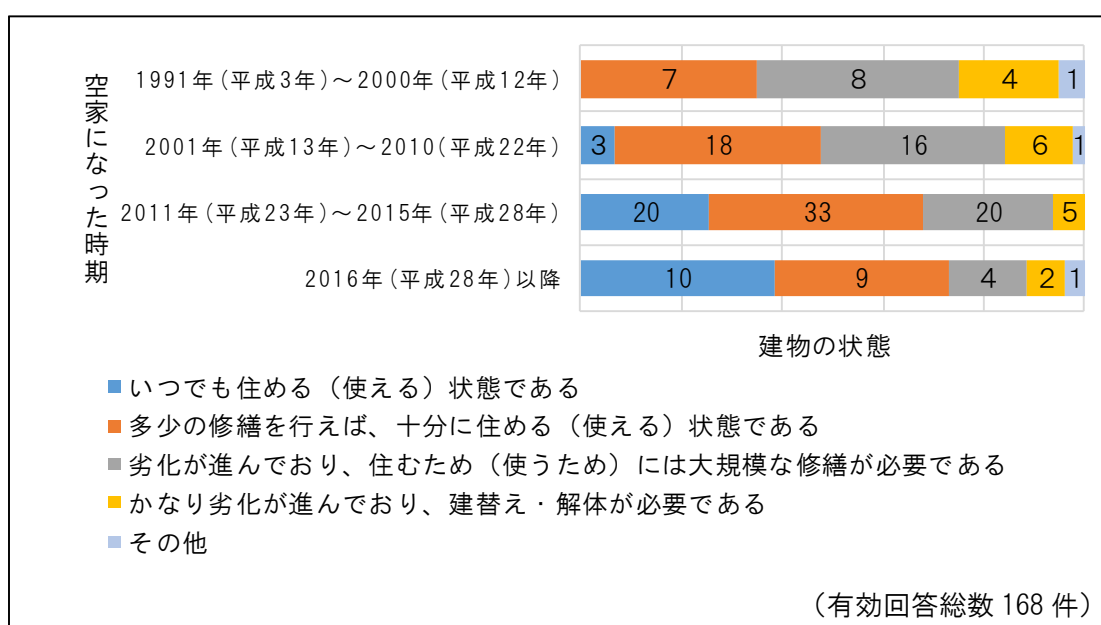
b. 建物が空家になった時期

- ・「7. 2016年（平成28年）以降」が28件（14.3%）、「6. 2011年（平成23年）～2015年（平成27年）」が82件（41.8%）であり、2018年の調査時点で空家となって7年未満の建物が半数以上（56.1%）を占めている状況です。【問3】
- ・大部分を占める1991年以降に空家になった建物の状態を確認すると、空家になった時期が新しいほど、「いつでも住める（使える）状態である」建物の割合が多い傾向であることがわかります。【問3×問10】

【問3】対象となる建物が空家になった時期はいつ頃ですか（1つ選択）



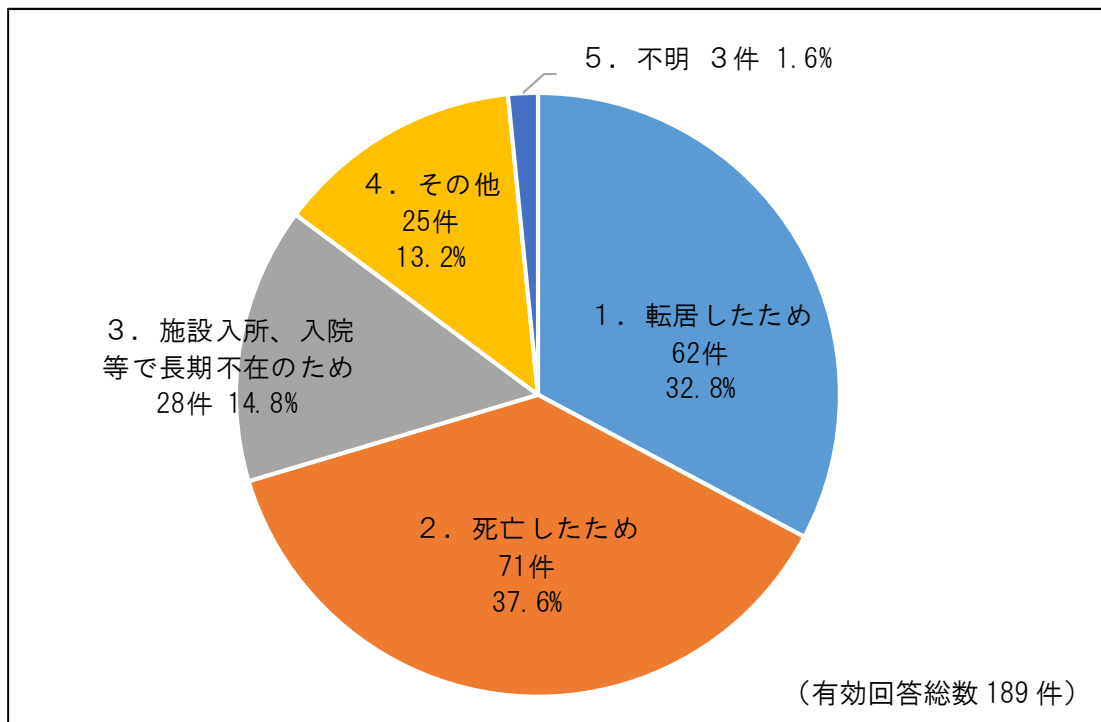
【問3】対象となる建物が空家になった時期×【問10】建物の状態のクロス集計



c. 建物が空家になった理由

- ・空家になった理由は、「2. 死亡したため」が 71 件（37.6%）で最も多く、次いで「1. 転居したため」が 62 件（32.8%）と多くなっています。【問4】

【問4】対象となる建物に住まなくなった（使用しなくなった）理由は何ですか（1つ選択）

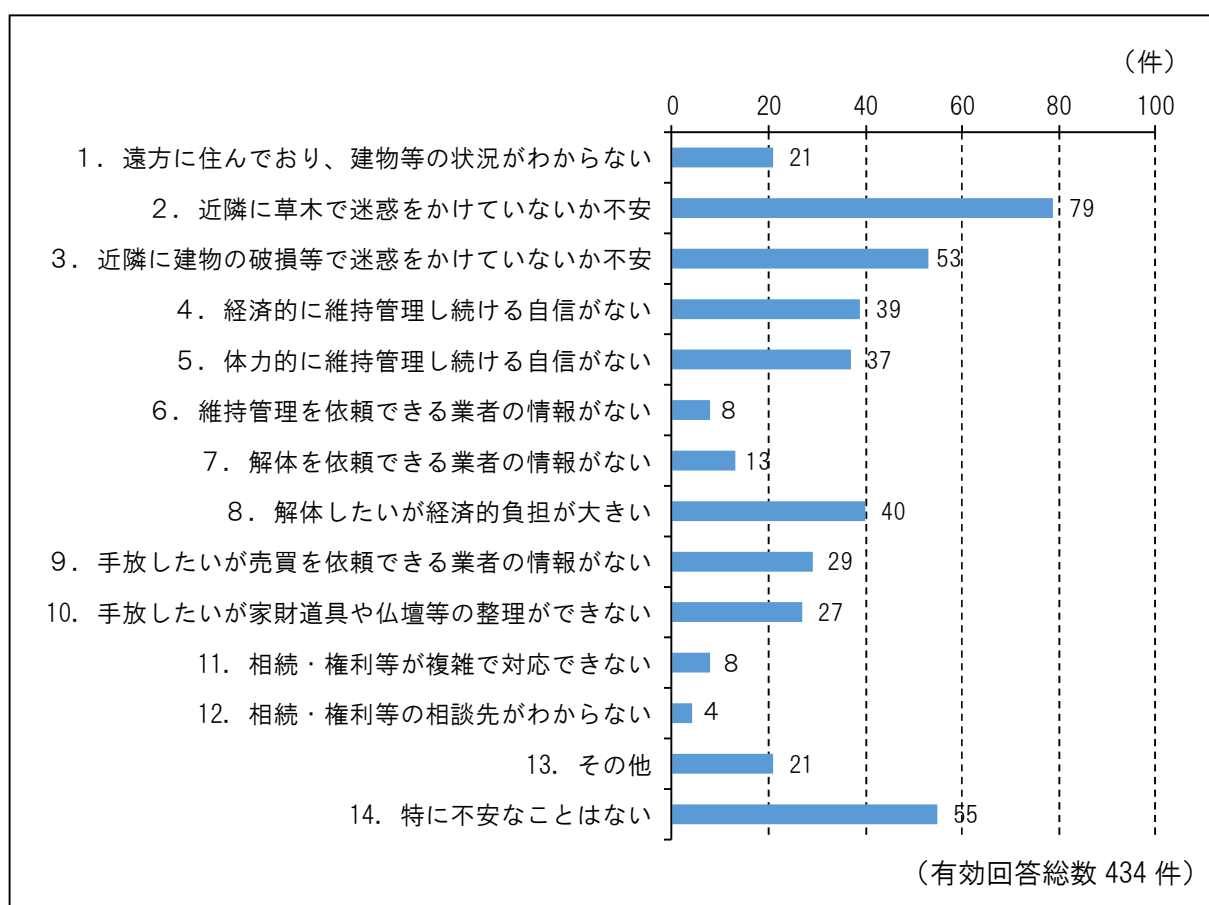


d. 空家の所有・維持管理についての不安

- ・空家の所有・維持管理について不安に思うことについて、「2. 近隣に草木で迷惑をかけていないか不安」が 79 件と最も多く、「3. 近隣に建物の破損等で迷惑をかけていないか不安」が 53 件と多い等、近隣への影響を不安に思われている方が多い状況となっています。
- ・一方で、「14. 特に不安なことはない」(55 件) と回答された方も多くなっています。

【問5】

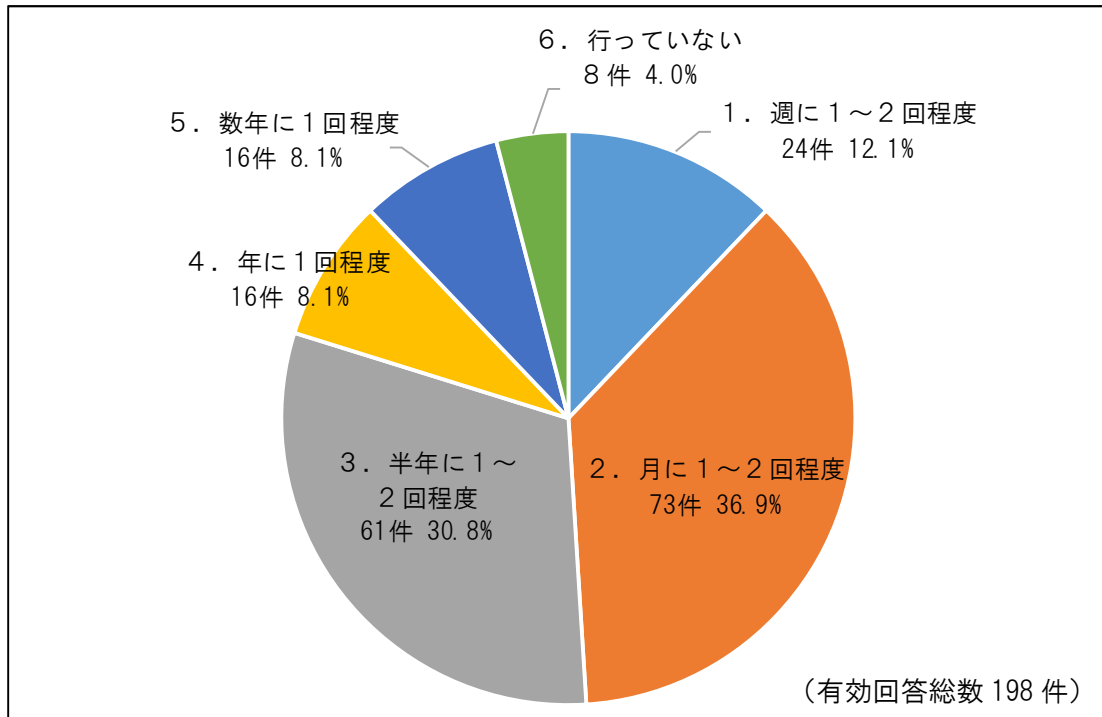
【問5】空家の所有・維持管理について、不安に思うことはありますか
(複数選択可)



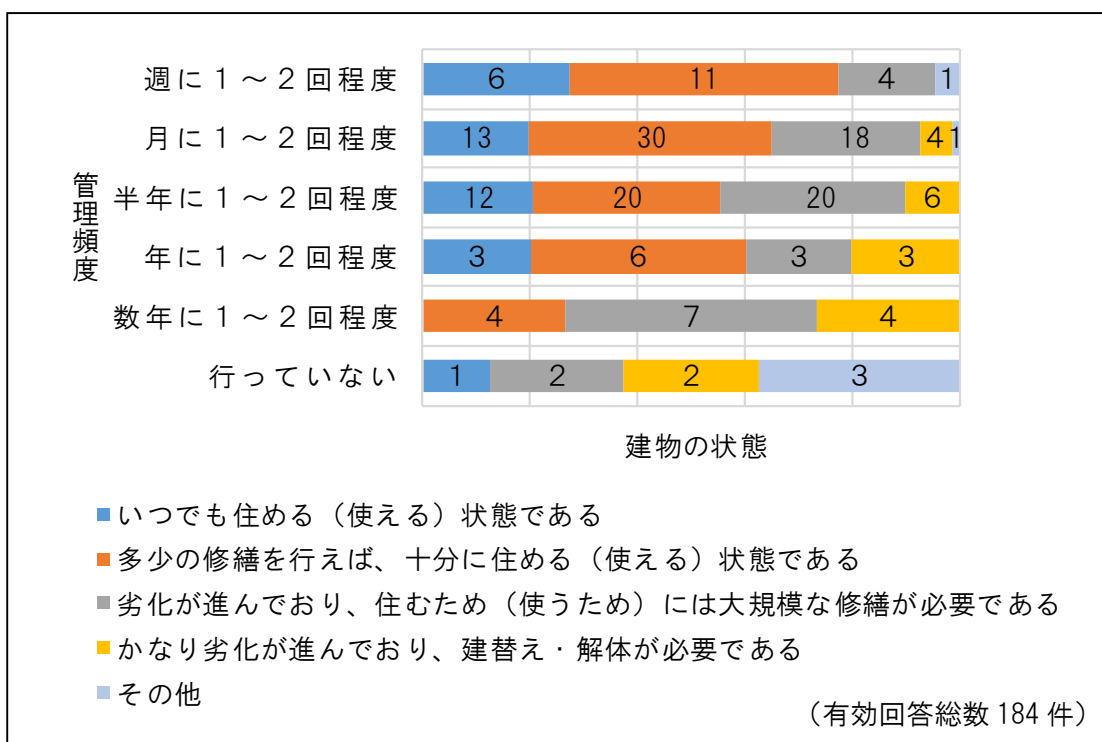
e. 管理の現状について

- ・「2.月に1～2回程度」が73件（36.9%）と最も多く、次いで「3.半年に1～2回程度」が61件（30.8%）と多くなっています。【問6】
- ・また、管理頻度が高いほど、「いつでも住める（使える）状態である」建物の割合が多い傾向であることがわかります。【問6×問10】

【問6】対象となる建物について、どのくらいの頻度で管理していますか（1つ選択）

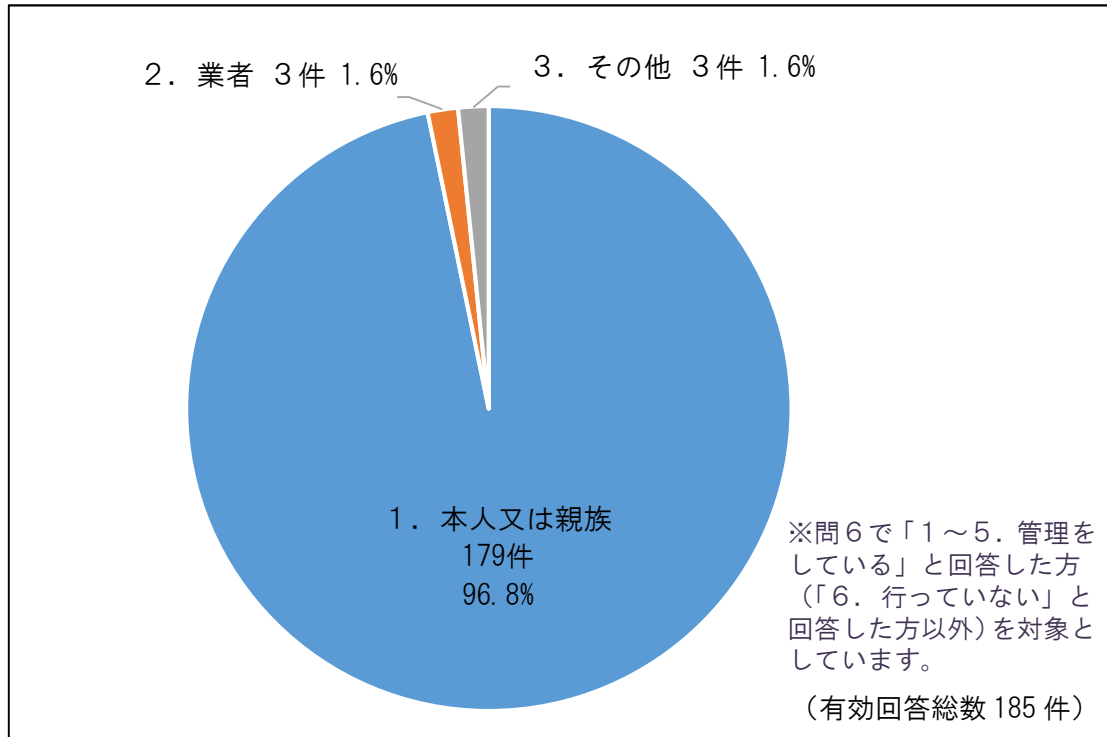


【問6】対象となる建物の管理頻度×【問10】建物の状態のクロス集計

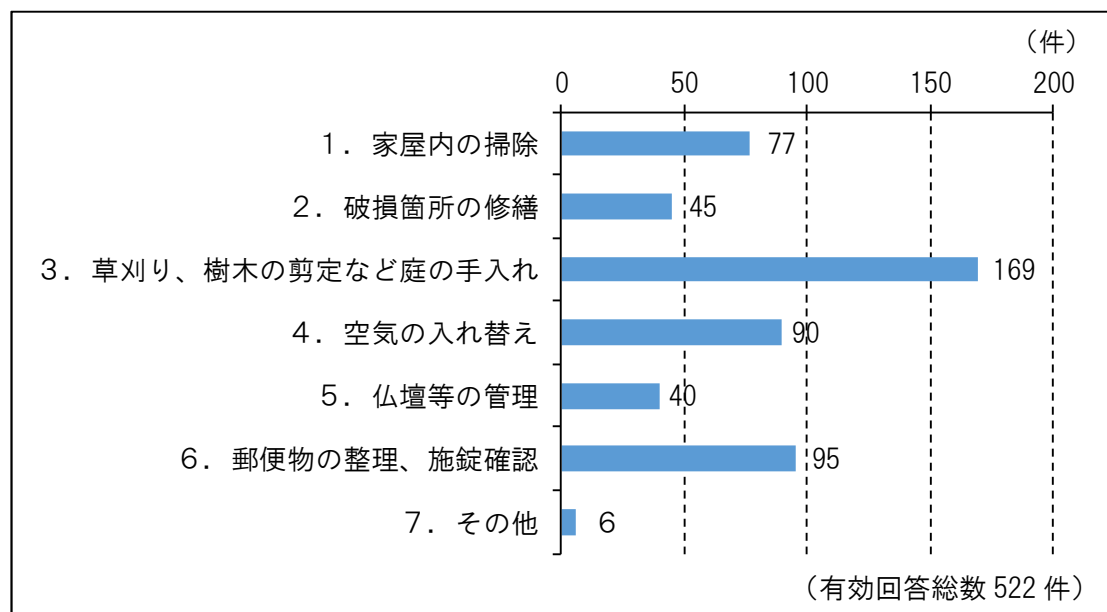


- ・管理しているのは「1. 本人又は親族」が179件（96.8%）とそのほとんどを占めています。【問7】
- ・管理の内容は、「3. 草刈り、樹木の剪定など庭の手入れ」が169件と最も多く、次いで「6. 郵便物の整理、施錠確認」が95件と多い状況にあります。また、「4. 空気の入れ替え」（90件）や「1. 家屋内の掃除」（77件）、「2. 破損個所の修繕」（45件）等、建物の維持管理等に関するものも確認できる結果となりました。【問8】

【問7】対象となる建物について、主に誰が管理していますか（1つ選択）

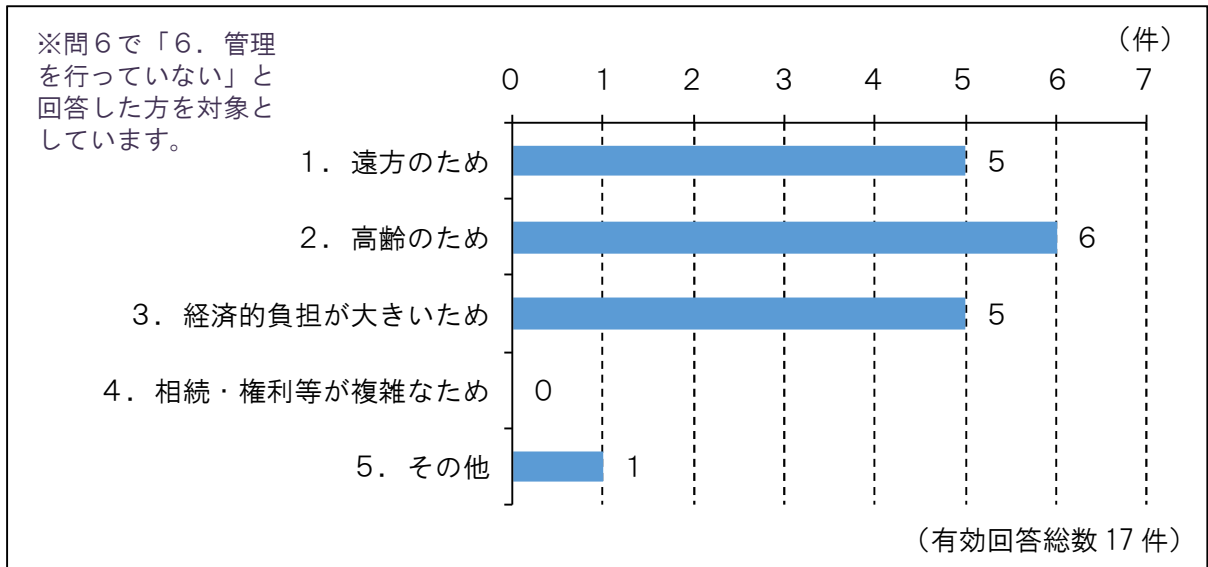


【問8】対象となる建物の管理内容についてお答えください（複数選択可）

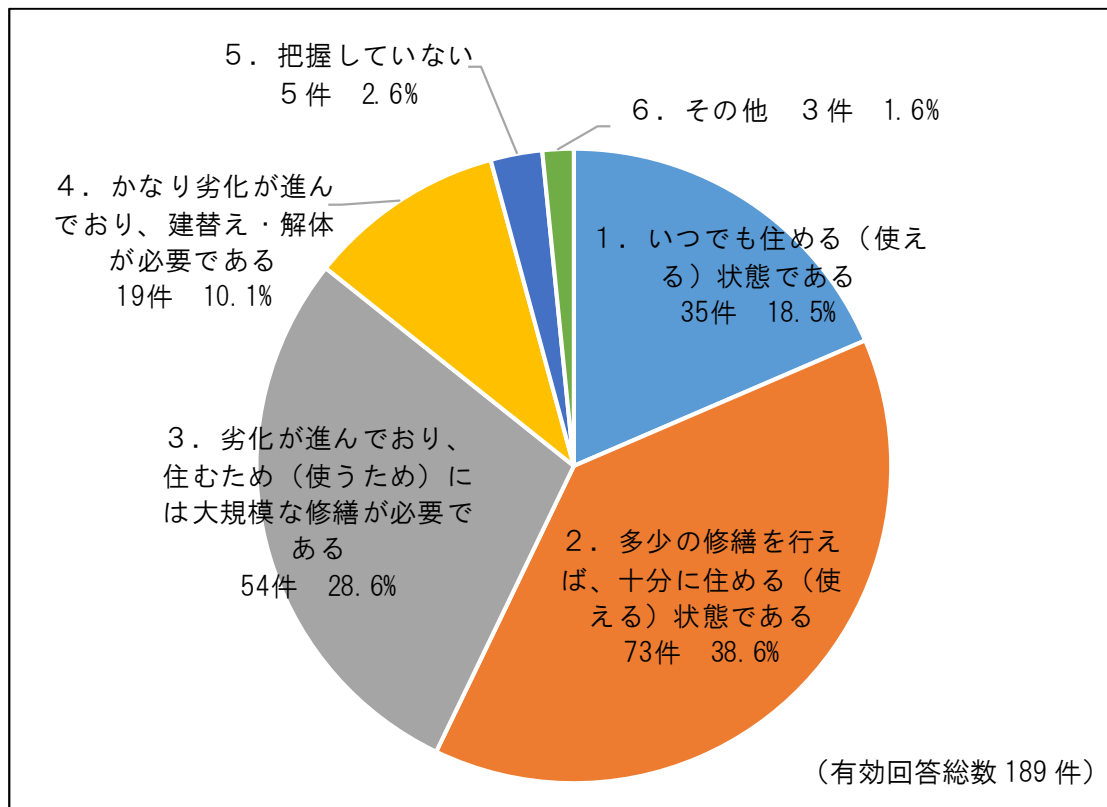


- ・管理を行っていない理由は、「1. 遠方のため（5件）」、「2. 高齢のため（6件）」、「3. 経済的負担が大きいため（5件）」があげられました。【問9】
- ・対象となる建物は、「1. いつでも住める（使える）状態である（35件）」は18.5%であり、多くの建物は修繕が必要な状態であることが確認できる結果となりました。【問10】

【問9】管理を行っていない理由は何ですか（複数選択可）



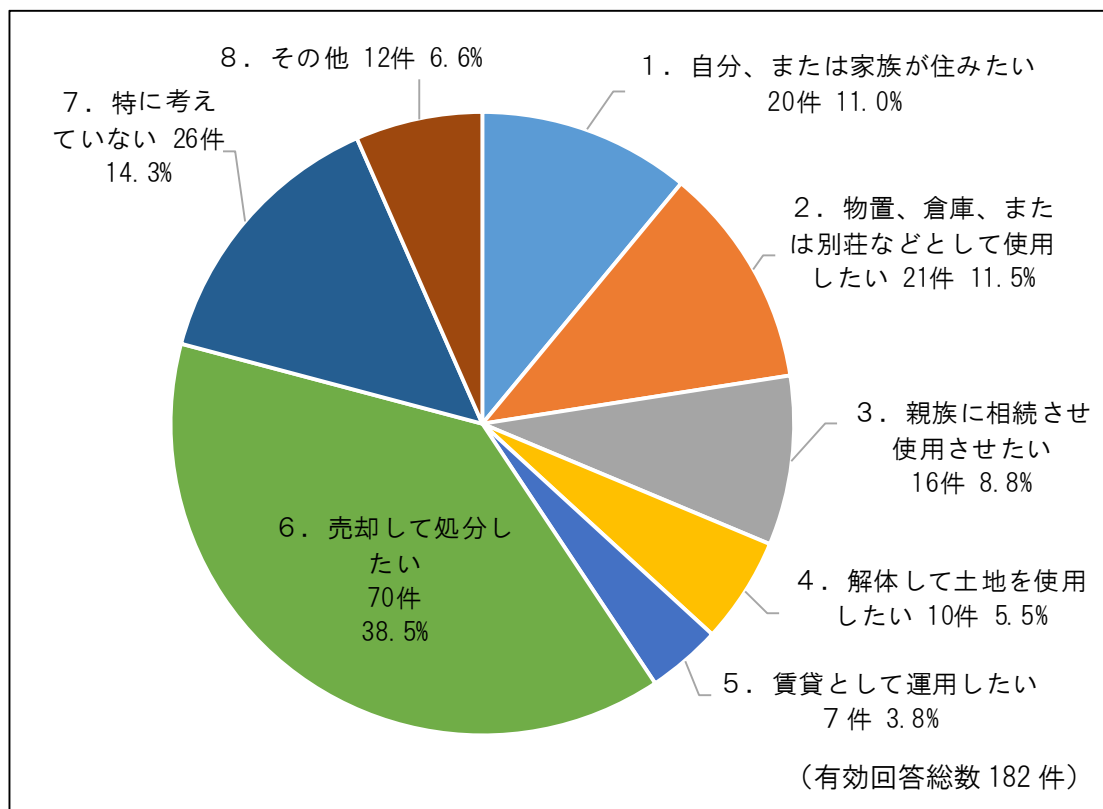
【問10】対象となる建物は、どのような状態ですか（1つ選択）



f. 対象となる建物の今後の予定について

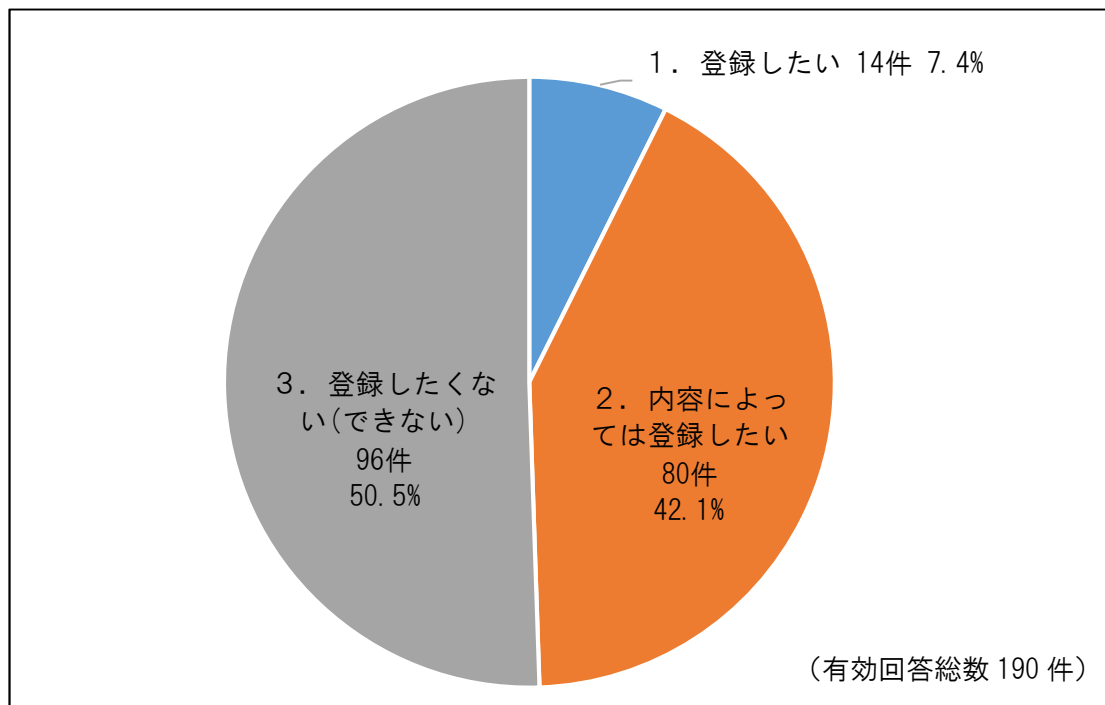
- ・建物の今後については、「6.売却して処分したい」が70件（38.5%）と最も多くなっていますが、「1.自分、または家族が住みたい」（20件、11.0%）、「3.親族に相続させ使用させたい」（16件、8.8%）、「5.賃貸として運用したい」（7件、3.8%）のように、対象とする建物を住居として使用する具体的な意向も確認できる結果になりました。【問11】

【問11】対象となる建物の今後について、どのようにお考えですか（1つ選択）



- ・空家バンクについては、「3.登録したくない(できない)」が96件(50.5%)と約5割を占めている一方、「2.内容によっては登録したい」が80件(42.1%)、「1.登録したい」が14件(7.4%)と同じく約5割を占めています。【問12】

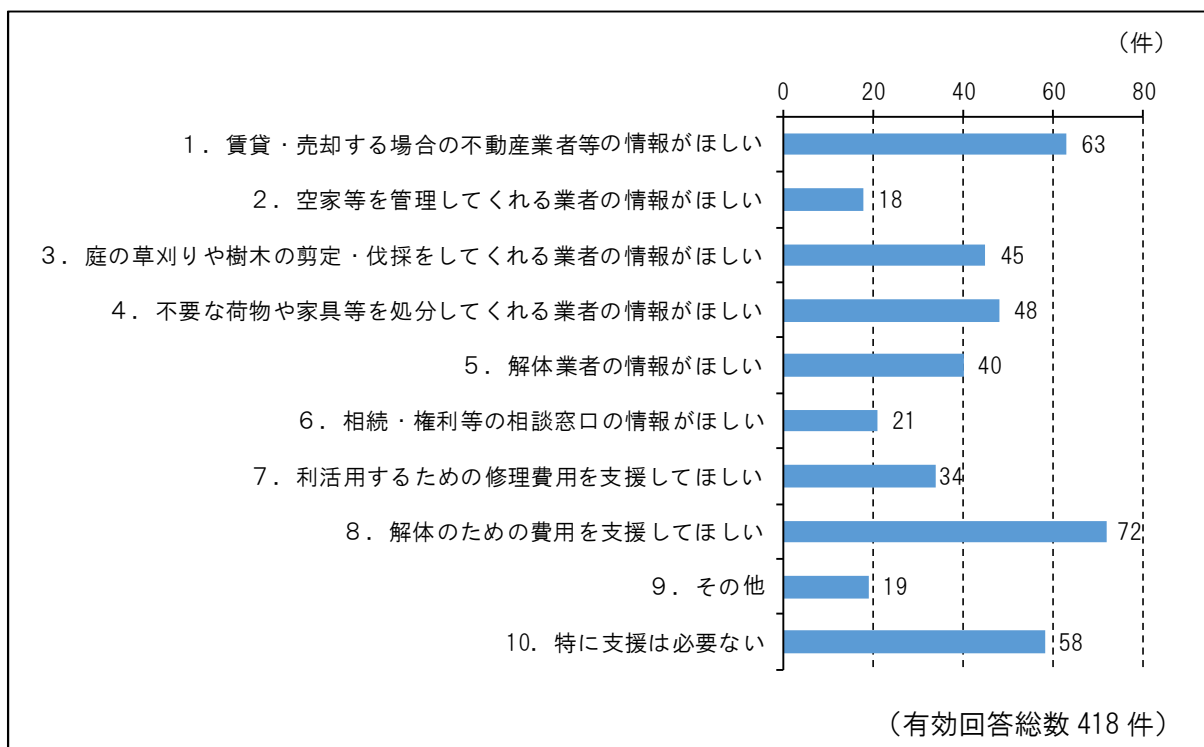
【問12】「空家バンク」(自治体等が空家の登録を募り、市のホームページなどで物件情報を公開するなどして、購入者や賃借人を探す仕組み)制度を開設した場合、登録したいと思いますか(1つ選択)



g. 行政の支援等についてのニーズ

- ・必要な支援として、「8. 解体のための費用を支援してほしい」が72件と最も多く、次いで「1. 賃貸・売却する場合の不動産業者等の情報がほしい」が63件と多くなっています。
- ・その他、「4. 不要な荷物や家具等を処分してくれる業者の情報がほしい」(48件)や「3. 庭の草刈りや樹木の剪定・伐採をしてくれる業者の情報がほしい」(45件)等といった業者の情報に関する意見も多くありました。
- ・一方で、「10. 特に支援は必要ない」(58件)という意見は、3番目に多い結果になりました。【問13】

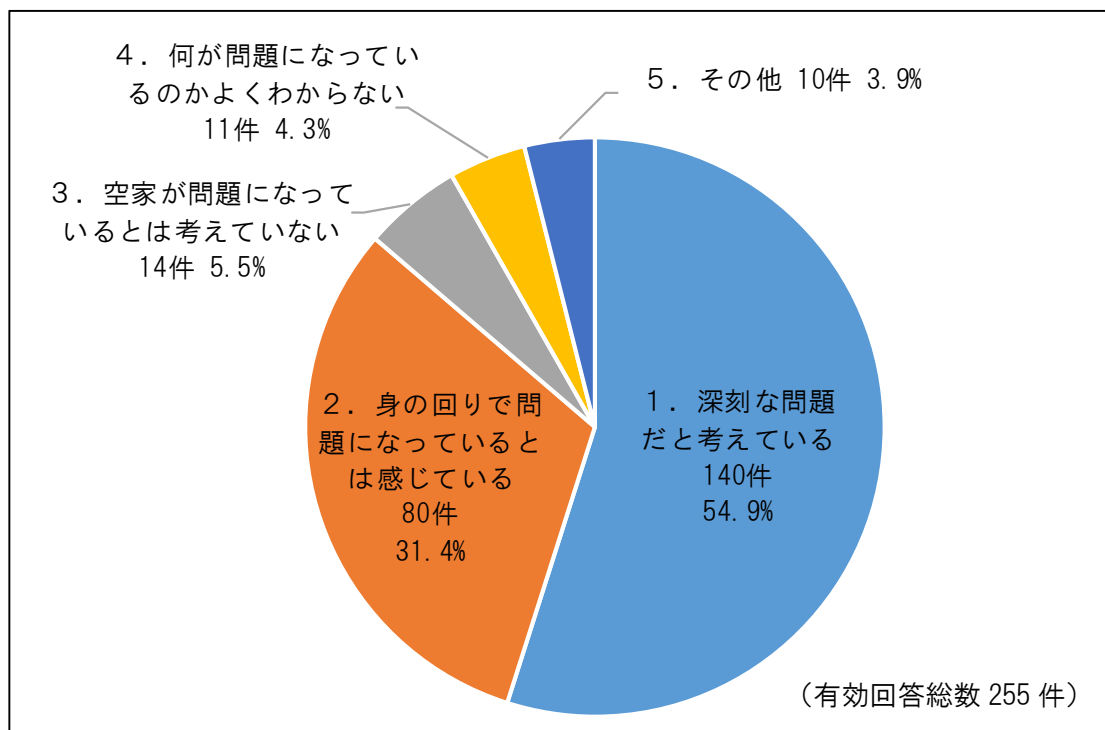
【問13】 行政の空家対策として、必要だと思う支援等があればお答えください
(複数選択可)



h. 空家問題に関する意識

- ・「1. 深刻な問題だと考えている」が 140 件 (54.9%) と最も多く、次いで「2. 身の回りで問題になっているとは感じている」が 80 件 (31.4%) と多くなっており、8割以上の方が空家に対して問題意識を持っています。
- ・その一方で、「3. 空家が問題になっているとは考えていない」(14件, 5.5%) といった意見や「4. 何が問題になっているのかよくわからない」(11件, 4.3%) といった意見もありました。【問 14】

【問 14】 現在、全国的に空家が増加しており、適切な管理が行われていない空家は防災、衛生、景観等の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。こうした「空家問題」に対してあなたはどのようにお考えですか（1つ選択）



2.5 窓口における相談の状況

平成 28 年度以降の空家に関する相談件数（令和元年 9 月 30 日現在）を図 2-11 に示します。相談件数は、増加傾向にあることが確認できます。

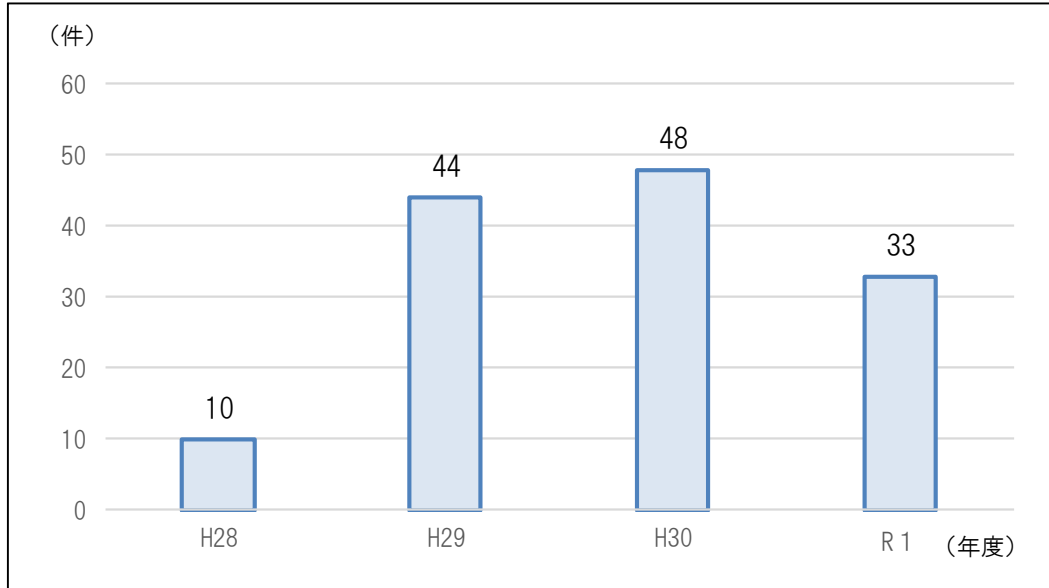


図 2-11 窓口における相談件数

相談内容は「空家の草木の繁茂、動物・虫の発生」といった衛生面に関する内容が最も多く、次いで「空家の建物の破損」といった安全面に関する内容が多い状況です。また、「空家の解体、売買方法」についての相談もあります。

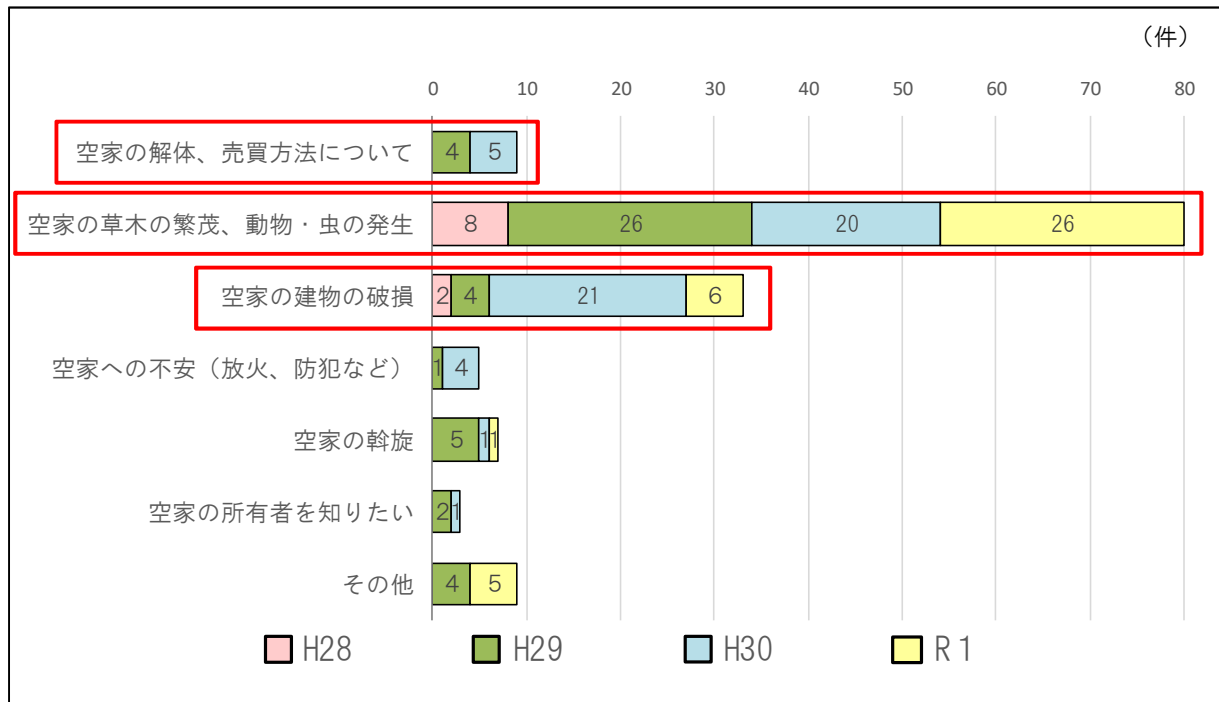


図 2-12 相談内容の内訳

第3章 課題と基本的な方針

3.1 現状の課題

第2章「本市の空家等の状況」から考えられる、空家等に関する課題を以下に示します。

課題1：空家等に対する問題意識

空家等の所有者へのアンケート調査結果では、対象の空家等の所有・維持管理について最も不安に思うこととして、「近隣に対する迷惑」があげられる一方で、「特に不安なことがない」と回答した所有者も多い状況でした。

また、近年話題になることも多い空家問題について、多くの方が問題意識を持っている一方で、「何が問題になっているかよくわからない」という意見もあり、アンケートの回収率も6割程度に留まった状況でした。

空家等への問題意識の醸成は、空家等の自主的な発生抑制等につながる必要不可欠な視点といえます。

参考：「所有者意向調査 問5」、「所有者意向調査 問14」

「所有者意向調査 実施概要（回収率）」

課題2：市内全域での空家等の増加（空家等の把握）

本市の空家数・空家率は増加傾向にあり、特に空家率（平成25年調査）は、本市の数値が愛知県をやや上回る結果となっています。空家等は、市内全域において万遍なく分布している状況です。また、空家等の種類に着目すると、別荘等の利用・賃貸用・売却用の住宅数は減少あるいは概ね変動がない一方で、長期にわたって不在の住宅等が年々増加している状況です。

継続的に高齢化の進行が予測されていること、一定程度（年1回以上）使用している建物でも半数以上が物置や倉庫等として使用されている現状を勘案すると、今後も市内の様々な地域で空家等が増加すると考えられます。

このような中、空家等あるいは空家等予備群の建物に対して適切な対策を講じていくためにも、状況が変動する空家等の継続的な把握が必要といえます。

参考：「住宅・土地統計調査（1）空家数と空家率の推移」

「住宅・土地統計調査（2）空家の種類」

「住宅・土地統計調査（3）人口・高齢化と空家等の関係」

「空家等実態調査」、「所有者意向調査 問2」

課題3：空家等の適切な維持管理

所有者意向調査では、管理頻度が高いほど、その建物が「いつでも住める（使える）状態である」建物の割合が多い傾向であることが確認できました。その管理は、ほとんどが「本人又は親族」で行われており、内容は「草刈り、樹木の剪定など庭の手入れ」が最も多く、次いで「郵便物の整理、施錠確認」が多い状況です。建物の管理は、適度な頻度で継続的に実施することが重要であり、所有者が管理しているという意識を持っていても、その頻度が低い場合は衛生上・防犯上の問題が発生する場合があります。

適切で持続的な維持管理のためには、管理の負担軽減につながるような支援や体制づくりが必要といえます。

参考：「所有者意向調査 問6」、「所有者意向調査 問7」、「所有者意向調査 問8」
「所有者意向調査 問10」

課題4：空家等の利活用

空家等の所有者からは、建物の今後について「自分、または家族が住みたい」「親族に相続させ使用させたい」「賃貸として運用したい」といった、対象とする建物を住居として利活用したいという思いや、必要だと感じている行政からの支援も多く確認されました。

このようなことから、空家等の利活用を促すための取り組みが必要といえます。

参考：「所有者意向調査 問11」、「所有者意向調査 問13」

課題5：利活用が困難な空家等の跡地活用

空家等の建物を住居として利活用するニーズが確認される一方で、建物の処分やそのための支援に対するニーズが非常に多いことが確認されました。利活用が困難な空家等に対しては、その跡地活用を進め、周辺環境への悪影響を及ぼすことを未然に防ぐことが必要といえます。

参考：「所有者意向調査 問11」、「所有者意向調査 問13」

課題6：衛生面・安全面で問題のある空家等の解消

本市における腐朽・破損のある空家の割合は、全国および愛知県よりも低い値であるものの、2割程度で確認されています。これらの空家等は、衛生面や安全面で近隣に悪影響を与えており、実際、市の窓口への相談としては、「空家の草木の繁茂、動物・虫の発生」といった衛生面の相談や「空家の建物の破損」といった安全面の相談が多い状況です。

その一方で、空家等の所有者も近隣への悪影響を不安に思われているものの、その状況を解消できていない点や、所有者が転居や死亡等で不在となり管理不全の連絡が容易にできない空家等がある点は、大きな課題といえます。

また、地震や台風等の災害時に、維持管理が十分でない建物は、瓦が飛んだり、倒壊して道路を閉塞したりする等、近隣の安全性を低下させる可能性も有しています。

良好な生活環境を維持していくためにも、衛生面や安全面で問題が発生するような管理不全な空家等について、適切な措置を講じていく必要があります。

参考：「住宅・土地統計調査（2）空家の種類」

「所有者意向調査 問5」

「窓口における相談の状況」

3.2 基本的な方針

空家等に関する本市の6つの課題を踏まえて、「空家等になる前（利用中）」「空家等になった後（空家化）」「管理不全となった空家等」の3つの段階に応じた取り組みを進めていきます。

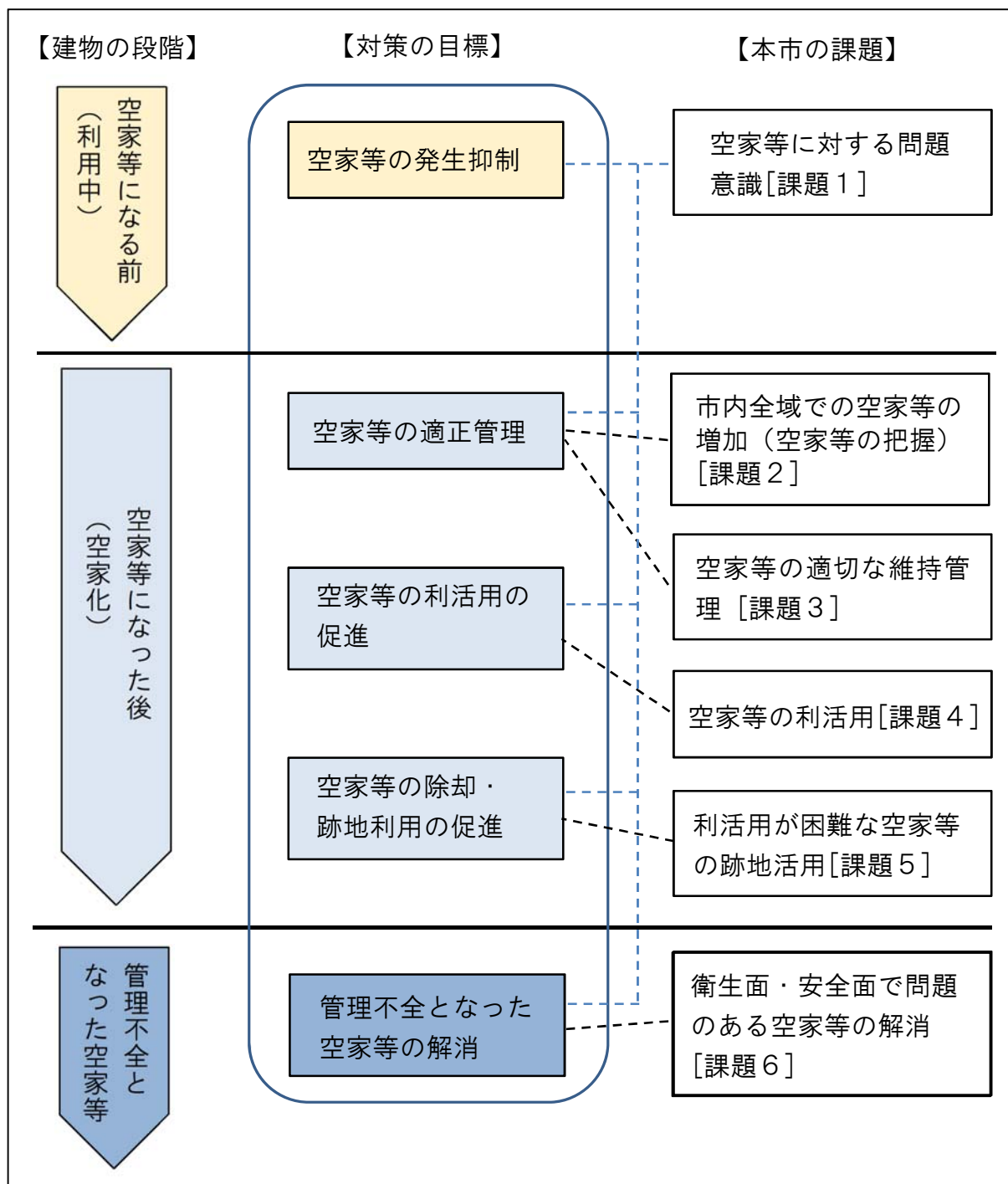


図3-1 基本的な方針に係る体系図

第4章 空家等対策の展開

4.1 対策の展開にあたって

前述の6つの課題に対して、以下の3つの方向性を軸とした対策を設定します。

【方向性1】市民の問題意識の向上

空家等は個人の財産であることから、建物の全ての段階（空家等になる前・空家等になった後・管理不全となった空家等）において、所有者の『空家等に対する問題意識』が重要なポイントといえます。

このような認識のもと、所有者を始めとした空家等に関わる市民の問題意識を高めるための対策を推進します。

【方向性2】行政としての取り組みの継続・推進

本市はこれまで、空家等の地図データベースの作成や相談窓口の設置等の取り組みを進めてきました。また、空家等対策庁内検討会による庁内の連携や情報共有に取り組むとともに、本計画策定のために空家等対策協議会で協議を重ねてきました。

今後もこれらの取り組みを継続するとともに、本計画に基づき更なる取り組みの推進を図ります。

【方向性3】連携による取り組みの開始

空家等の適切な管理は、当該空家等の所有者や管理者の責任において行うことが原則ですが、さまざまな事情から、個人で解決することが困難なケースが少なくありません。しかし、行政で取り組むことができる対応に限界があることも事実です。

このような状況を踏まえて、所有者・地域・行政・事業者等が連携して空家等への問題に取り組む対策を進めます。

4.2 空家等対策の展開

空家等に対する本市の6つの課題に対応した6つの柱を設定し、課題を解決するための各種対策を実施・検討します。以下に、対策の6つの柱と対策を記載します。

対策の柱1 空家等に対する関心を高めます

住宅は個人の財産であることから、空家等の発生抑制や適正管理については、住宅の所有者に、空家等に対する関心を高めてもらうことが重要です。このような認識のもと、さまざまな媒体や手法によって、広く市民に対して意識啓発を図る対策を継続的に進めていきます。

1-1. 広報・パンフレット等の作成・周知【方向性1・方向性3】

対策の進め方	内容
市民への周知・情報提供	空家等が引き起こす問題や適正管理の必要性、空家等になるきっかけとして多い要因等について、広報紙やパンフレット、ホームページ等、さまざまな媒体で広く情報を提供し、意識啓発を図ります。
所有者への意識啓発	空家等の所有者に対して、個別に文書やチラシ等を送付することにより、空家等への問題意識や適正管理に関する意識啓発を図ります。
地域との連携	地域の会議等で空家に関する情報をPRする等、地域と連携して意識啓発を図ります。
福祉部局との連携	高齢者施策を行っている福祉部局と連携し、高齢者のみの世帯を対象とした空家化予防のための意識啓発を推進します。

1－2. 相談会・セミナー等の開催【方向性1・方向性3】

対策の進め方	内容
関係団体等との連携	空家等の発生を防ぐためのセミナーや相談会を、関係団体等との連携により開催します。

1－3. 空家等の発生抑制に役立つ制度の紹介【方向性2】

対策の進め方	内容
所有者への制度の周知	リバースモーゲージや優遇税制度等の空家等の発生抑制に役立つ制度の周知を行います。

対策の柱2 空家等の把握に努めます

増加傾向にある空家等の情報を収集し、管理することは、適切な対策を実施・検討する上で重要です。地域や事業者等とも連携しながら、効率的・効果的に把握する対策を実施していきます。

2-1. 相談体制の継続【方向性2】

対策の進め方	内容
相談体制の継続	空家等に対する相談をワンストップで受け付ける窓口や、相談の内容を庁内で共有する体制を継続します。

2-2. 早期発見のための体制づくり【方向性3】

対策の進め方	内容
地域や事業者との連携	空家等の早期発見を目的として、巡回パトロール等の取り組みを検討します。

2-3. 空家等データベースの運用【方向性2】

対策の進め方	内容
情報の収集・管理の継続	空家等に関する情報の収集・管理を継続的に行います。

対策の柱3 適切な維持管理を支援します

空家法特措法の中で「空家等の所有者又は管理者は、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」（第3条）と規定されています。空家等は個人の財産であることから、空家等の適切な管理は、所有者等の責任において行われなくてはなりません。適切で持続的な維持管理を進めていくためには、所有者を支援する体制づくりが重要であり、事業者等と連携を図り、適切な維持管理に役立つ対策を実施していきます。

3-1. 適切な維持管理に役立つ情報提供【方向性3】

対策の進め方	内容
情報提供と制度・体制づくり	所有者に対し、空家等の管理サービス等に関する情報提供を行うことともに、事業者との連携により、空家等の所有者が利用しやすい制度・体制づくりを検討します。

対策の柱4 空家等の利活用を進めます

空家等のなかには良好な住環境に位置しているものや建物の状態が良いものがあり、所有者としても「自分、または家族が住みたい」「賃貸として運用したい」というように「住宅をそのまま活用したい」という意向があります。

また、空家等を貴重な住宅ストックとして活用することは、本市の人口維持・増加のためにも重要です。

これらのことを踏まえて、空家等の所有者と利活用の意向のある方をつなぐための対策を実施していきます。

4-1. 空家等の所有者等と利活用希望者とのマッチング【方向性3】

対策の進め方	内容
情報提供とマッチング	空家バンクの開設等により、空家等の情報を公開するとともに、所有者と利活用希望者とのマッチングを図ります。

4-2. 空家等の利活用に役立つ制度の紹介【方向性2】

対策の進め方	内容
所有者への制度の周知	空家等の流通を促す制度や、建物を良好な状態に保つことに役立つ制度等、空家等の利活用を促進する既存制度の周知を行います。

4-3. 地域に役立つ利活用の促進【方向性3】

対策の進め方	内容
利活用の支援	地域の課題解決につながっている全国の先進事例の情報提供に努め、地域の役に立つ施設への転用を支援します。

対策の柱5 空家等の除却・除却後の跡地活用を進めます

老朽化し利活用が困難な空家等は、衛生面や安全面で周囲に悪影響を与えるため、建物を除却し、その跡地活用を促進することが重要です。空家等所有者の意向としても、建物の解体や、そのための支援に対するニーズが多くなっています。この状況を踏まえて、効果的な対策を実施します。

5-1. 空家等の除却に関する情報提供・支援【方向性2・方向性3】

対策の進め方	内容
空家等の除却に関する情報提供	所有者に、除却の進め方や解体事業者の情報等を提供し、速やかな除却を後押しする取り組みを実施します。
空家等の除却に対する支援	空家等の除却に対する助成を検討します。

5-2. 跡地活用の支援【方向性3】

対策の進め方	内容
跡地活用の支援	地域の課題解決につながっている全国の先進事例の情報提供に努め、地域の役に立つ空間としての活用を支援します。

対策の柱6 管理不全となった空家等の解消に努めます

管理不全となった空家等は、衛生面や安全面で近隣に悪影響を与えることから、速やかに適切な対応を実施することが重要です。空家等の所有者に対して適切な管理を働きかけるほか、周囲に著しく悪影響を与えている空家等に対しては、早急な解消を目的に必要な措置を実施します。

6-1. 危険な空家等への緊急的な対応【方向性2】

空家等の状態が住民等の生命・身体または財産に危害を及ぼす恐れがあると判断される場合に、必要最低限度の緊急安全措置をとることができるよう、空家特措法で対応できない事項について条例の制定等を検討します。(図4-1参照)

6-2. 特定空家等の判断及び空家特措法に基づく措置の実行【方向性2】

管理不全のために衛生面や安全面で近隣に悪影響を与えている空家等については、所有者に対し適切な管理を促すための助言等を行います。それでも改善がなされない場合は、特定空家等の対応を検討する空家等とします。(図4-1参照)

特定空家等の判断については、立入調査を行い、知多市空家等対策協議会の意見を踏まえたうえで、市が特定空家等とします。

特定空家等と認定された空家等については、所有者に対して必要な措置を講じるよう「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」の段階を判断しながら対応していきます。(図4-2参照)

6-3. 所有者が不明な場合の対応【方向性2】

特定空家等の所有者（相続人）が不明・不存在で必要な措置をとることができない場合には、財産管理人制度の活用を検討します。(図4-2参照)

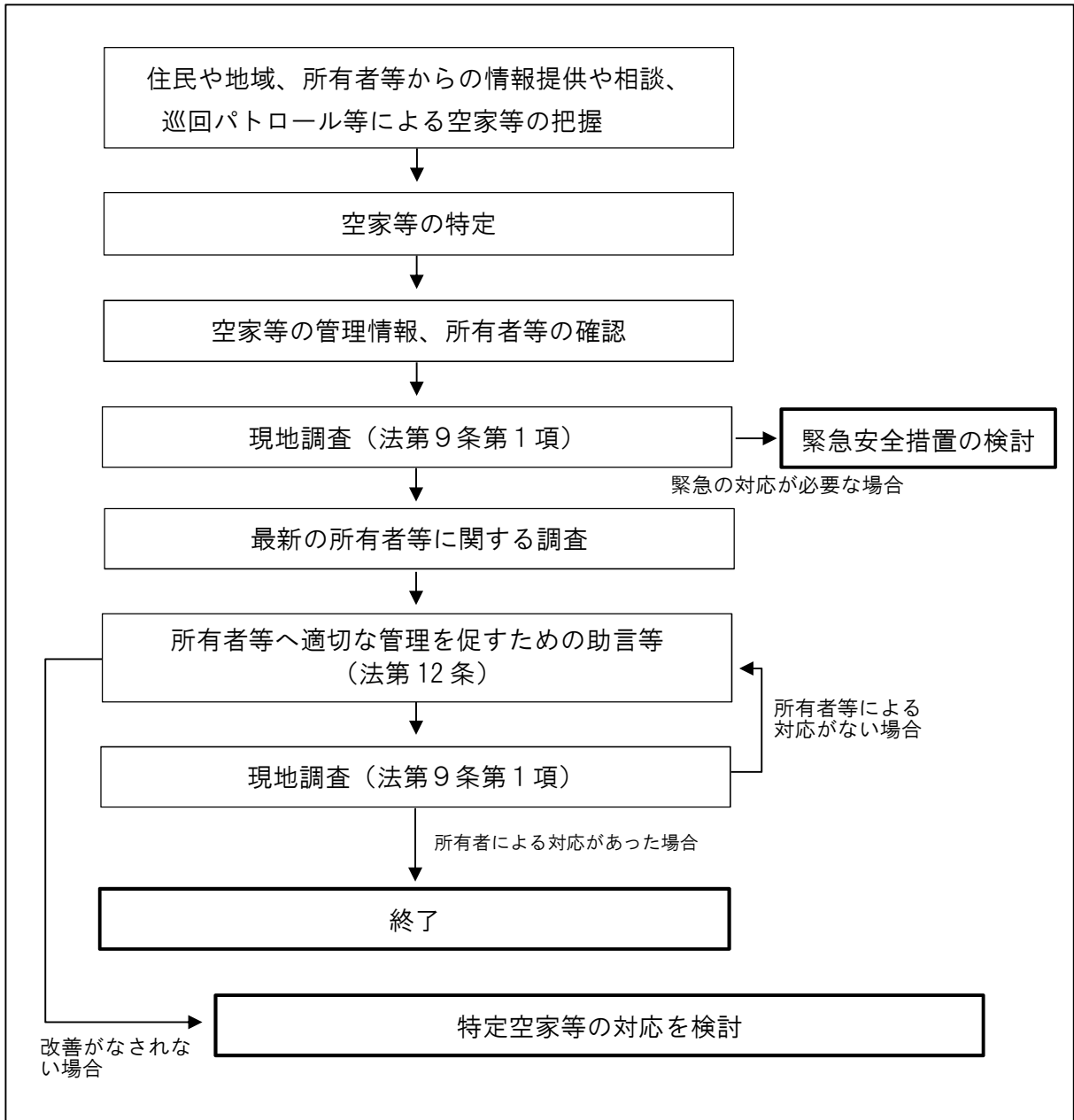


図4-1 管理不全の空家等に対する対応の流れ

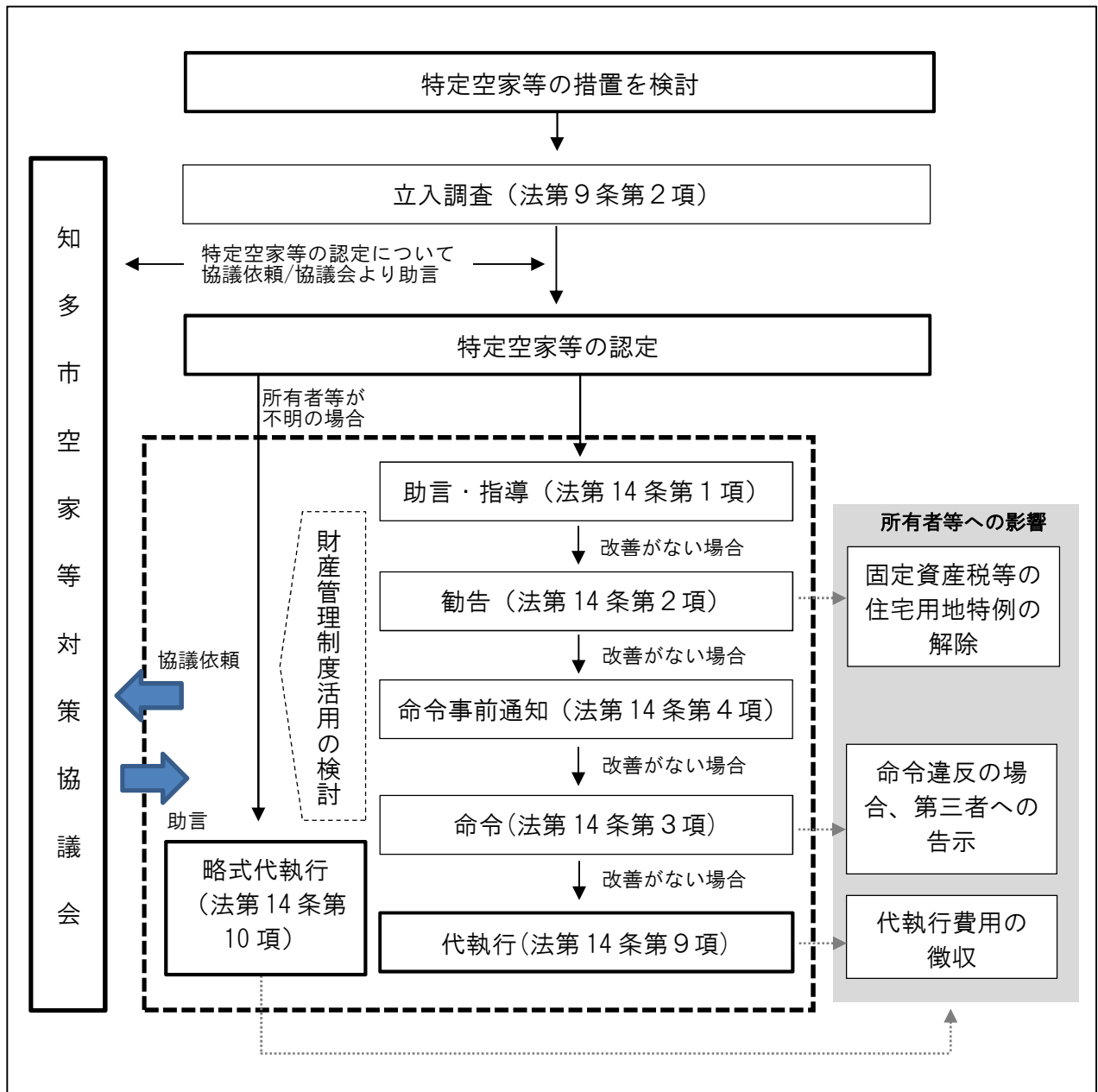


図4-2 特定空家等に対する措置の流れ

第3章の課題と第4章の対策をまとめ、図4-3の体系図として示します。

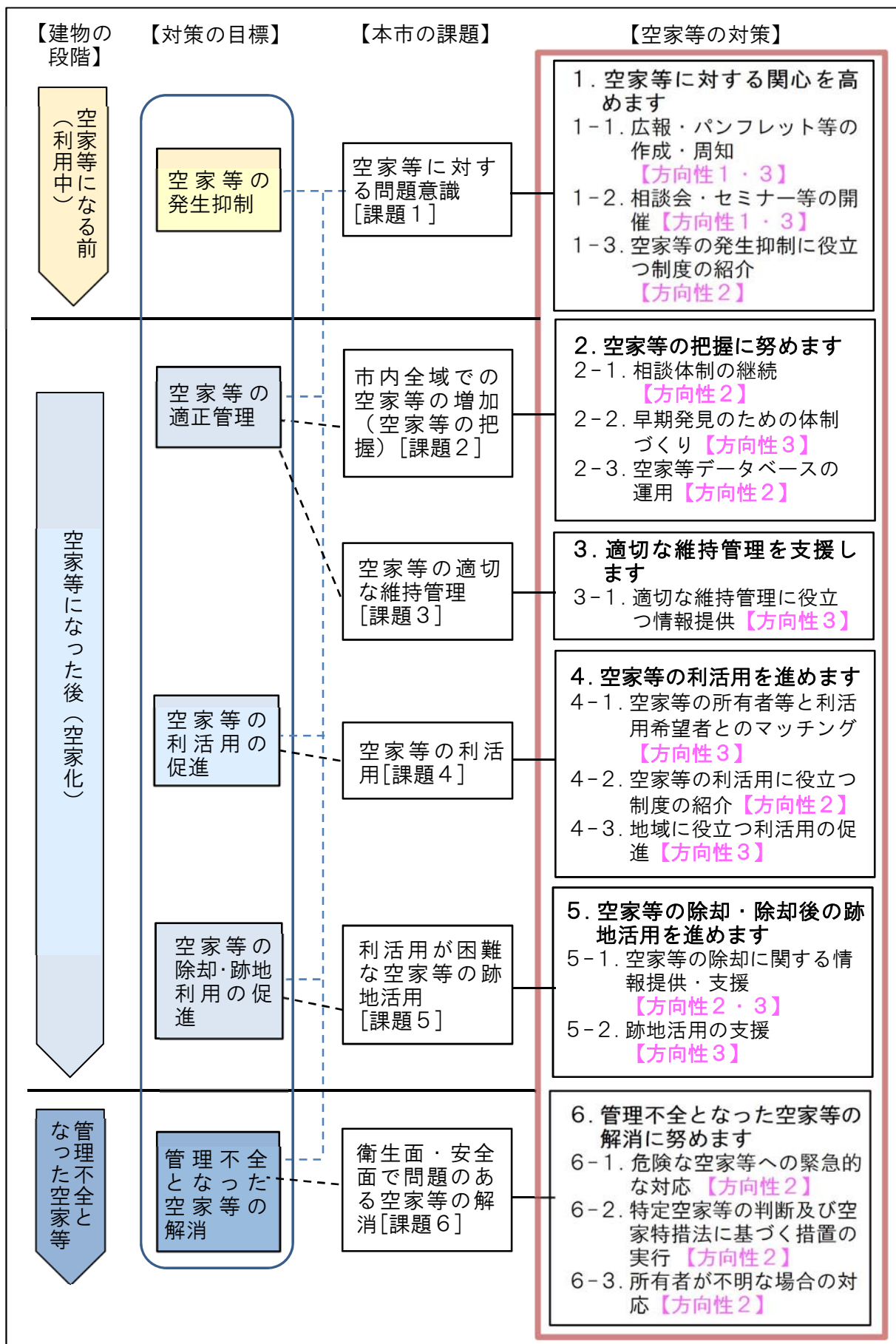


図4-3 基本的な方針と対策に係る体系図

第5章 空家等対策の推進体制

5.1 推進体制

空家等の問題に対しては、空家等の所有者や行政だけではなく、多様な主体と連携して取り組みます。ここでは、その推進体制を記載します。

(1) 知多市空家等対策協議会

本計画の策定にあたり、空家法第7条第1項の規定に基づき、知多市空家等対策協議会を設置しました。この協議会は、「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」「特定空家等の認定及び特定空家等に対する措置の方針に関すること」「その他、空家等に関する対策の推進に必要な事項に関すること」の協議を所掌する組織です。

協議会の委員は、市長のほか、まちづくり・建築・法務・不動産・福祉等に関する専門家や、地域住民の代表者であり、専門的・多角的な視点から本市の空家等に関する協議を行う組織となっています。この協議会での助言や意見等を踏まえて、効果的な計画の策定や見直し、対策を実施していきます。

表5-1 知多市空家等対策協議会構成委員（令和元年度現在）

分野	所属	氏名	備考
まちづくり	日本福祉大学	児玉 善郎	会長
建築	愛知県建築士事務所協会 知多支部	野田 悟	職務代理者
法務	愛知県司法書士会	安島 千暁	
不動産	愛知県宅地建物取引業協会 知多支部	竹内 栄道	
福祉	知多市民生委員・児童委員 連絡協議会	日紫喜 智子	
地域住民	知多市コミュニティ連絡 協議会	菊池 昭藏	
市長	知多市	宮島 壽男 (代理 副市長 立川泰造)	

(2) 市内連携体制

本市では空家等の問題に対応するため、平成 27 年度から空家等の対策に関する市内会議（空家等対策市内検討会）を継続的に開催しています。

また、市民からの空家等に関する情報提供や、所有者等からの管理・活用に関する相談に対応するための相談窓口を設置しており、多岐にわたる空家等の相談に市内で連携して対応する体制を整えています（表 5-2）。

今後も継続的に、市内で連携して空家等への対応を実施します。

表 5-2 空家等の相談に対する各部署の役割

	役割（担当となる相談の内容）	担当部署
1	建物倒壊の危険性に関する相談	都市計画課
2	火災の危険性に関する相談	予防課
3	空家等に関する防犯関係団体との連絡に関する相談	市民協働課
4	ゴミの放置に関する相談	環境政策課
5	虫害の発生・鳥獣の住みつきに関する相談	環境政策課
6	悪臭等衛生環境に関する相談	環境政策課
7	樹木草等越境（民地）に関する相談	環境政策課
8	樹木草等越境（道路）に関する相談	土木課
9	門塙よう壁等の越境（道路）に関する相談	土木課
10	空家等の商店、事務所及び工場の利活用に関する相談	商工振興課 （知多市商工会）
11	空家等の住宅の利活用に関する相談	都市計画課 （知多市商工会）
12	空家等の売却に関する相談	都市計画課 （知多市商工会）
13	暴風雨による飛散に関する相談	防災危機管理課
14	土地、建物の税金に関する相談	税務課
15	空家等の譲渡所得特別控除に関する相談	都市計画課
16	空家等の解体に関する相談	都市計画課
17	空家等対策の進捗管理	都市計画課
18	空家等対策の市内調整	都市計画課

(3) 市民・行政・事業者等との連携体制

第4章(空家等対策の展開)で記載している通り、本市では空家等の問題に対して、空家等所有者や地域、事業者をはじめとしたさまざまな主体と連携して取り組みを進めていきます。図5-1に連携体制のイメージ図を示します。

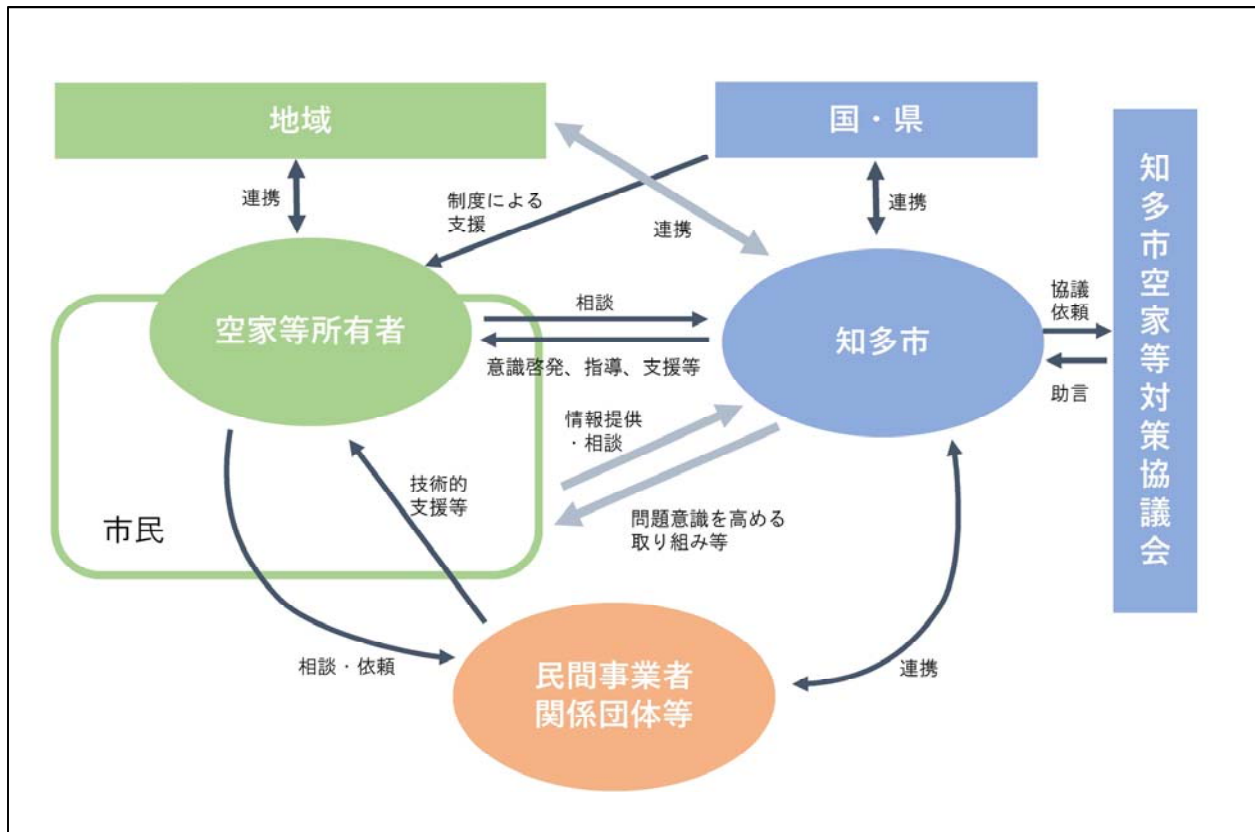


図5-1 空家等に対する連携体制イメージ

5.2 空家等対策計画の見直し

本計画は、対策等を実行した一定期間後に、その評価や見直しを行うPDCAサイクルに基づく進行管理を進めていきます。

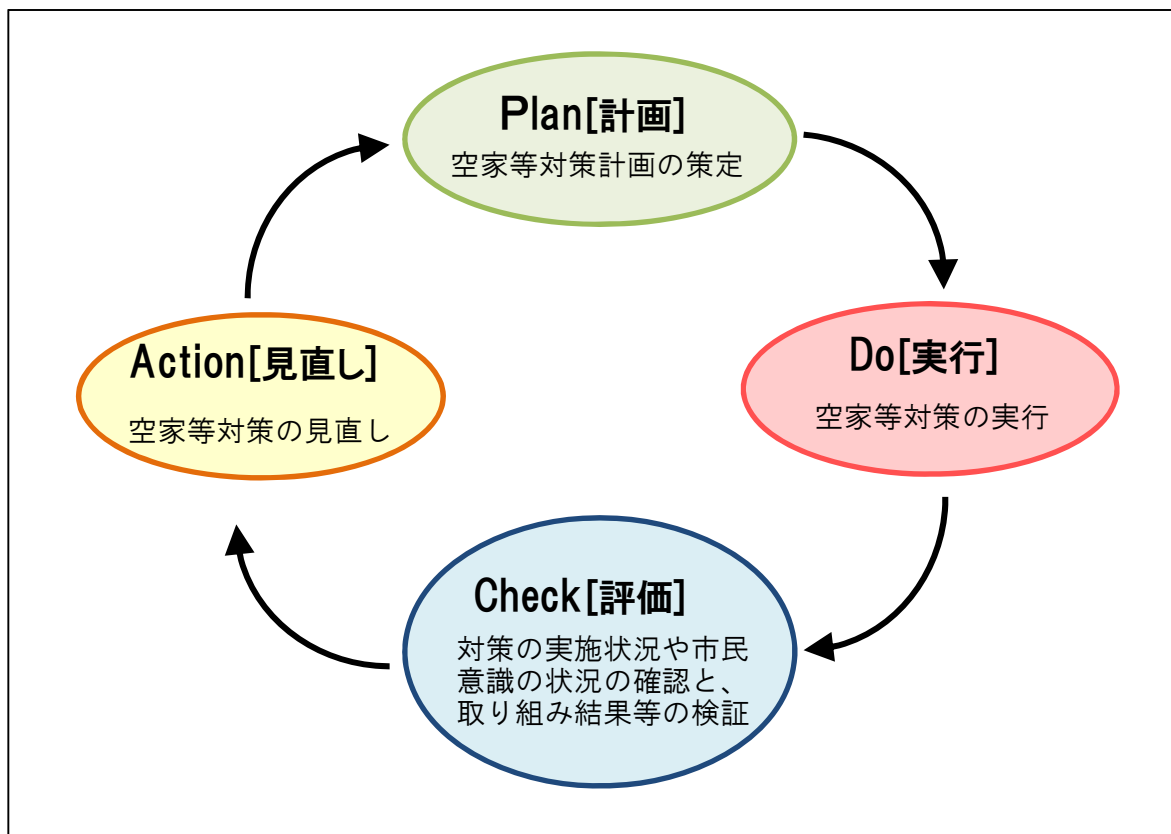
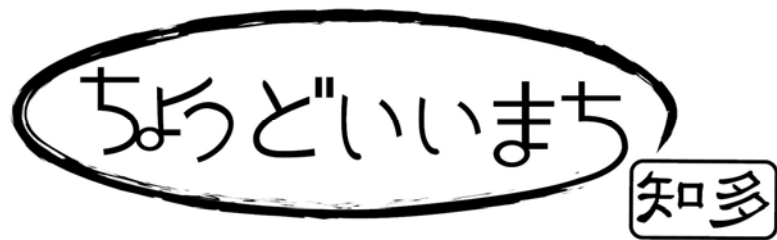


図5-2 計画の進行管理（PDCAサイクル）



知多市空家等対策計画

令和 年 月策定

知多市都市整備部都市計画課

〒478-8601 知多市緑町1番地

電 話 0562-36-2669 (直通) F A X 0562-32-1010

U R L <http://www.city.chita.lg.jp>

E-mail toshikei@city.chita.lg.jp