

第1回 日進市空家等対策協議会 資料

平成28年8月12日

1. 日進市空家等対策協議会について

■ 設置理由

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成27年5月26日完全施行）

【抜粋】

（空家等の所有者等の責務）

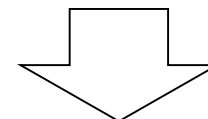
第3条 空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理を努めるものとする。

（市町村の責務）

第4条 市町村は、第6条第1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。

(2) 空家に係る問い合わせ等の状況

年度	23	24	25	26	27	28
問い合わせ等件数	9	12	27	29	44	13

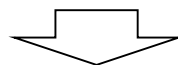


うち、特別措置法に基づき、管理を
文書でお願いした件数

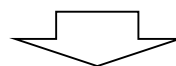
年度	27	28
文書発送件数	16	6

〔 不動産相談、建築相談、窓口（電話対応も含む）の簡易な問い合わせを除く。28年度は、7月27日現在の状況。 〕

※特別措置法が施行されてから、問い合わせ等が多くなり、市民から注目されている。



計画的な対策が必要 : 「**日進市空家等対策計画**」



「**日進市空家等対策協議会**」の設置

※管理お願い文章の例

口都第 号
平成 年 月 日

〇〇〇〇 様

愛知県口進市長 萩野 幸三
(公印省略)

空家等対策の推進に関する特別措置法第3条に基づく空家等の
管理について (お願い)

口ごろは、市行政にご理解ご協力を賜りまして、誠にありがとうございます。

さて、貴殿が所有と思われる下記敷地及び家屋の管理状況を確認したところ、管理不全のため、防災、衛生、景観等、地域住民の生活環境に影響を及ぼしている可能性があります。つきましては、早急に適切な管理を行っていただくようお願い申し上げます。なお、今後の管理対応等についてお聞かせいただきたいと思っておりますので、お手数ではありますが、担当にご連絡いただきましたら幸いと存じます。よろしくお願いいたします。

記

- 1 貴殿が所有と思われる家屋及びその敷地等の所在地

口進市〇〇町〇〇〇〇〇

- 2 現在の状況 (撮影：平成〇〇年〇〇月〇〇日)

写真

写真

※既に、所有していない、又は、貴殿の所有ではない場合、行き違いにつき、ご了承をお願いいたします。くとも、お手数ではありますが、担当にご連絡をお願いいたします。

※空家等対策の推進に関する特別措置法 (抜粋)

(空家等の所有者等の責務)

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

(担当) 建設経済部都市計画課都市行政係

電話 0561-73-3297

FAX 0561-73-1871

E-mail toshikeikaku@city.nisshin.lg.jp

2. 日進市空家等対策協議会のスケジュール

■ 第1回〔平成28年8月12日〕 ※今回

- ・ 日進市空家等対策協議会について
- ・ 日進市空家等対策協議会のスケジュール
- ・ 空家等対策計画の項目 等

■ 第2回〔平成28年9月下旬〕

- ・ 日進市の空家等分布の地域特性について
- ・ 日進市空家等対策計画で定める事項の方向性について

■ 第3回〔平成28年11月上旬〕

- ・ 日進市空家等対策計画（案）について

■ 第4回〔平成28年12月下旬〕

- ・ パブリックコメントに向けた日進市空家等対策計画（案）について

※パブリックコメント

平成29年1月上旬～2月上旬

■ 第5回〔平成29年2月下旬〕

- ・ パブリックコメント結果報告について
- ・ 日進市空家等対策計画について

3. 日進市空家等対策計画の項目

■ 特措法で規定する空家等対策計画

(空家等対策計画)

第6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、基本方針に即して、空家等に関する対策について計画（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の活用の促進に関する事項
- 六 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
- 七 住民等からの空家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

4. 住宅の建て方・所有の関係別住宅に住む一般世帯数（日進市）

平成22年10月1日現在（単位：世帯）

	総数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
住宅に住む一般世帯	32,405	17,937	376	14,052	40
主世帯	32,219	17,840	368	13,972	39
持ち家	21,343	17,438	55	3,834	16
公営・都市機構・公社の借家	331	-	-	331	-
民営の借家	9,913	347	296	9,255	15
給与住宅	632	55	17	552	8
間借り	186	97	8	80	1

出典：国勢調査

持ち家率 65.9% そのうち 一戸建の比率81.7% ⇒ **対象：一戸建て**

5. 空家等実態調査（平成27年度 日進市）

■「空家等実態調査」による現況把握

（1）現況調査（対象：一戸建て）

地域からの情報等から抽出し、調査対象を1,010件とした。その結果、空家又は不明であると判断されたものは588件であった。

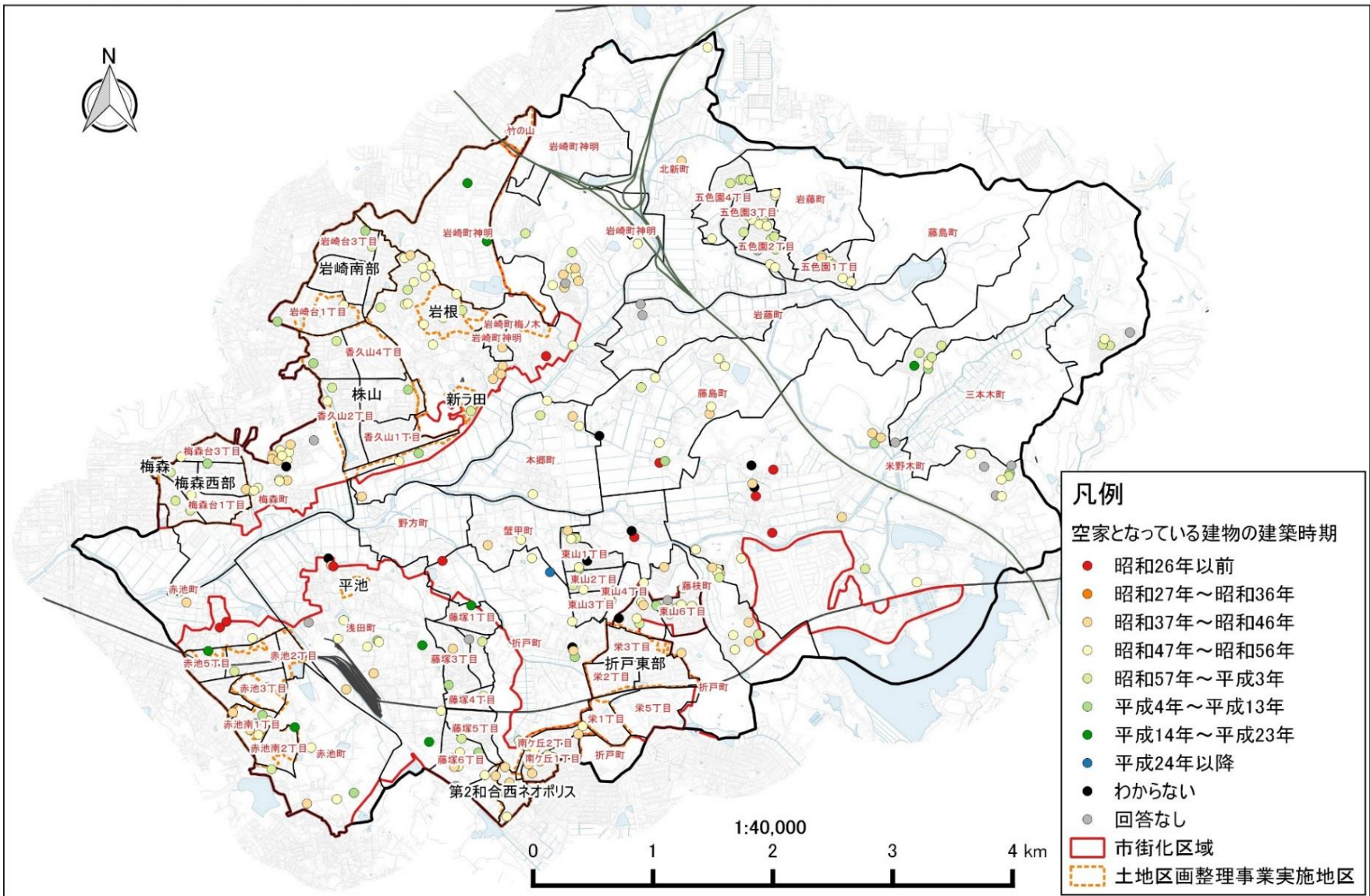
（2）意向調査

上記588件に対して、郵送により当該住宅の状態、管理、今後の利活用の意向等についてアンケート調査を行った。結果、有効回答数として376件を得た。

（3）「空家等」としたもの

回答の中で、「時々利用している」、「物置として利用している」、「車庫のみ利用している」、「利用していない」と回答のあったもの及び他の設問で空家に関する設問に解答があった合計284件を「空家等」とした。

空家等実態調査結果 [空家となっている建物の建築時期]



市内全域に空家が点在している ⇒ **計画区域：市内全域**

(参考) 住宅・土地統計調査

【愛知県（平成25年度）】

住宅の総数：3,439,000戸

空き家数：422,000戸

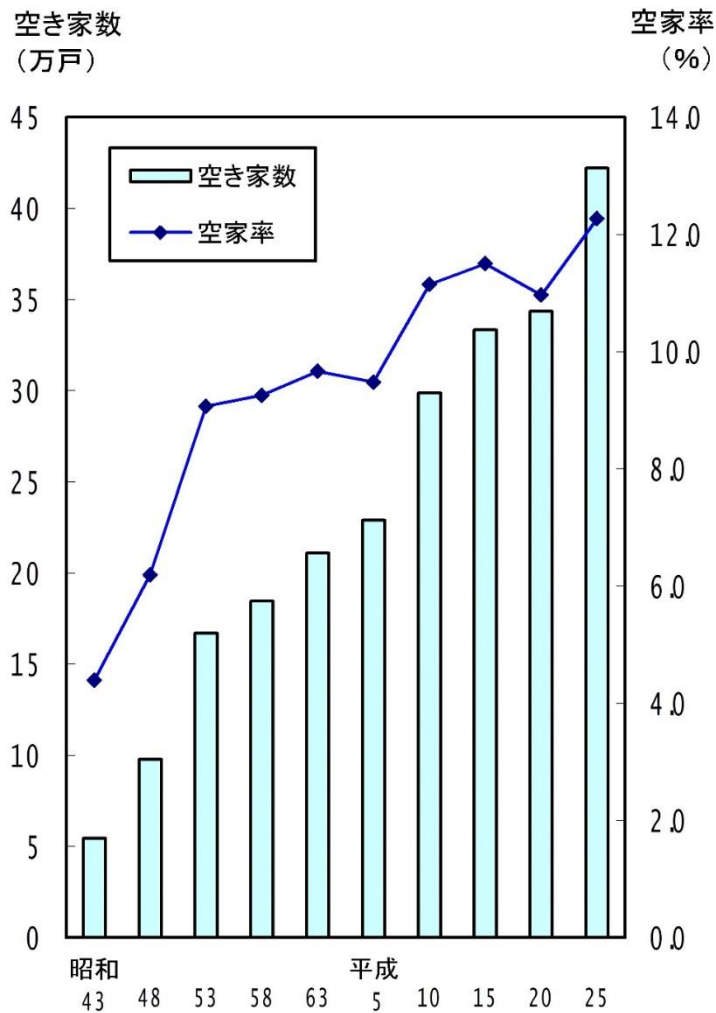
空き家率：12.3%

(内訳) 二次的住宅：8,600戸

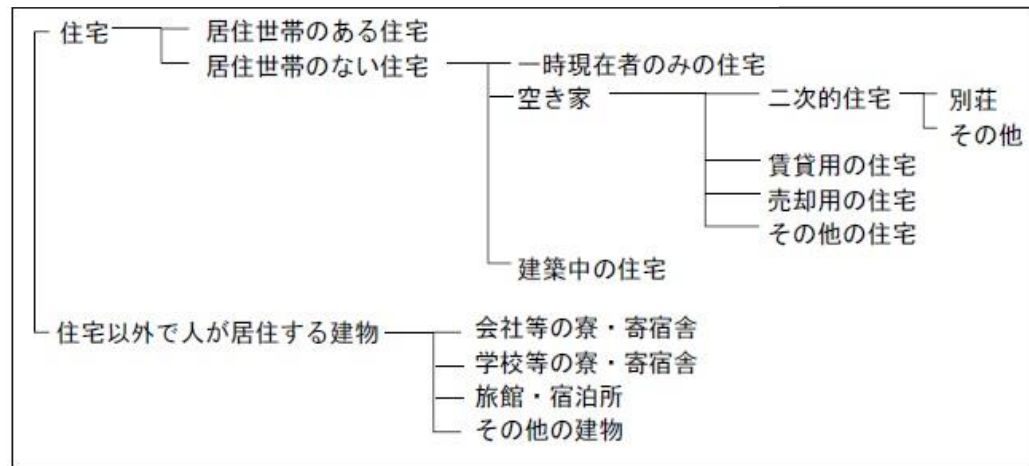
賃貸用の住宅：264,100戸

売却用の住宅：14,900戸

その他の住宅：134,500戸



愛知県内の空き家の状況



日進市の空き家の状況

(戸)

日進市		総数	一戸建て			長屋建・共同住宅・その他		
			総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
20年度 住宅総数： 34,290戸	空き家総数	2,930	970	890	80	1,960	220	1,750
	二次的住宅	140	40	30	10	100	10	90
	賃貸用の住宅	1,390	50	40	10	1,340	140	1,200
	売却用の住宅	190	100	90	10	90	-	90
	その他の住宅	1,200	780	730	50	420	60	360
25年度 住宅総数： 41,830戸	空き家総数	5,440	1,220	1,140	70	4,220	220	4,000
	二次的住宅	60	20	20	-	30	-	30
	賃貸用の住宅	3,820	50	40	10	3,770	200	3,570
	売却用の住宅	130	80	80	-	50	-	50
	その他の住宅	1,430	1,060	1,000	60	370	20	350

【空き家率】

20年度： 8.5% (県11.0%)

25年度： 13.0% (県12.3%)

【「その他の住宅」の空き家率】

20年度： (総数比) 3.5% (一戸建て比) 2.3%

25年度： (総数比) 3.4% (一戸建て比) 2.5%



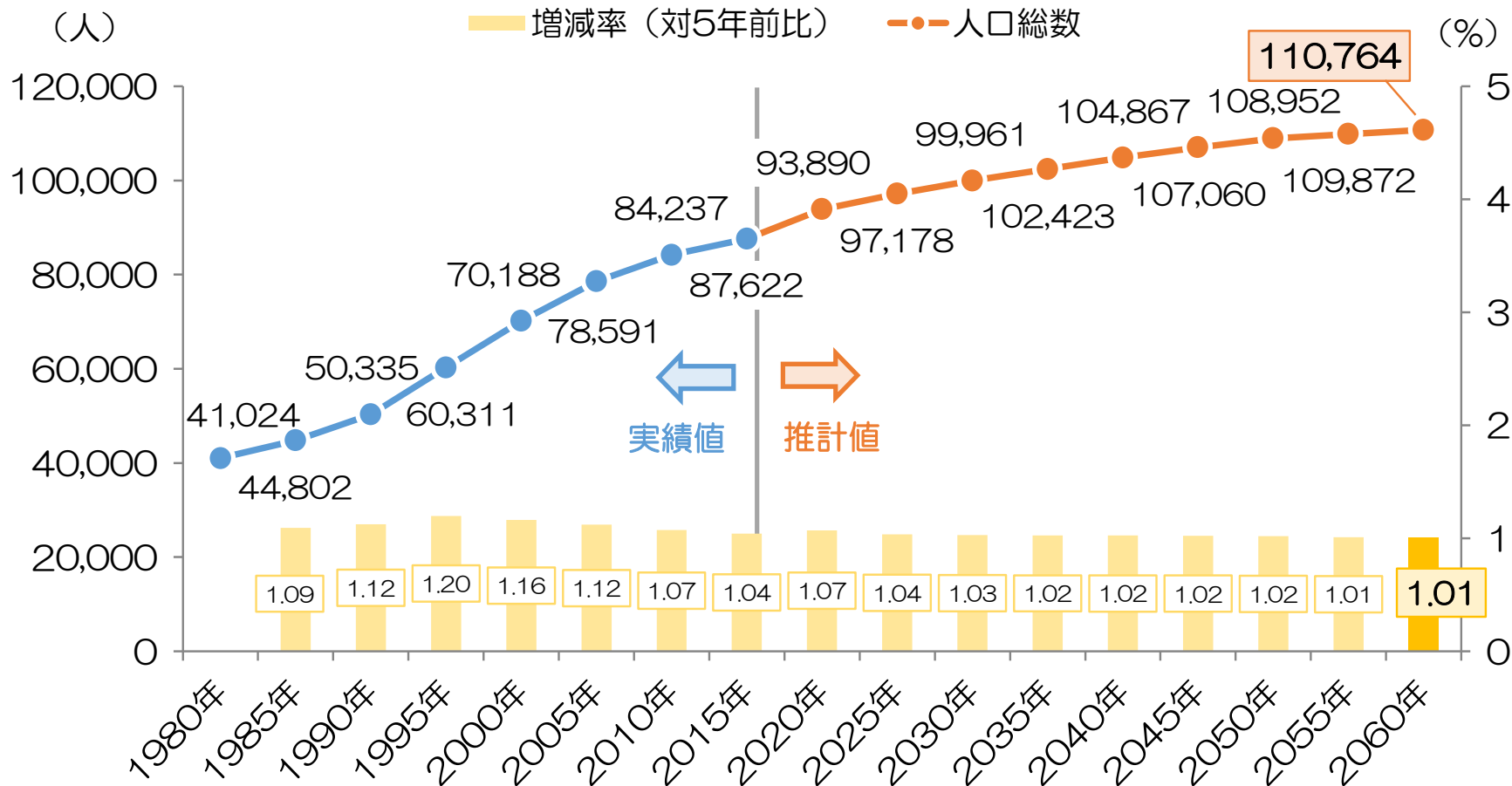
・一戸建ての「その他の住宅」増加

・住宅・土地統計調査からも計画的な
空家対策が必要

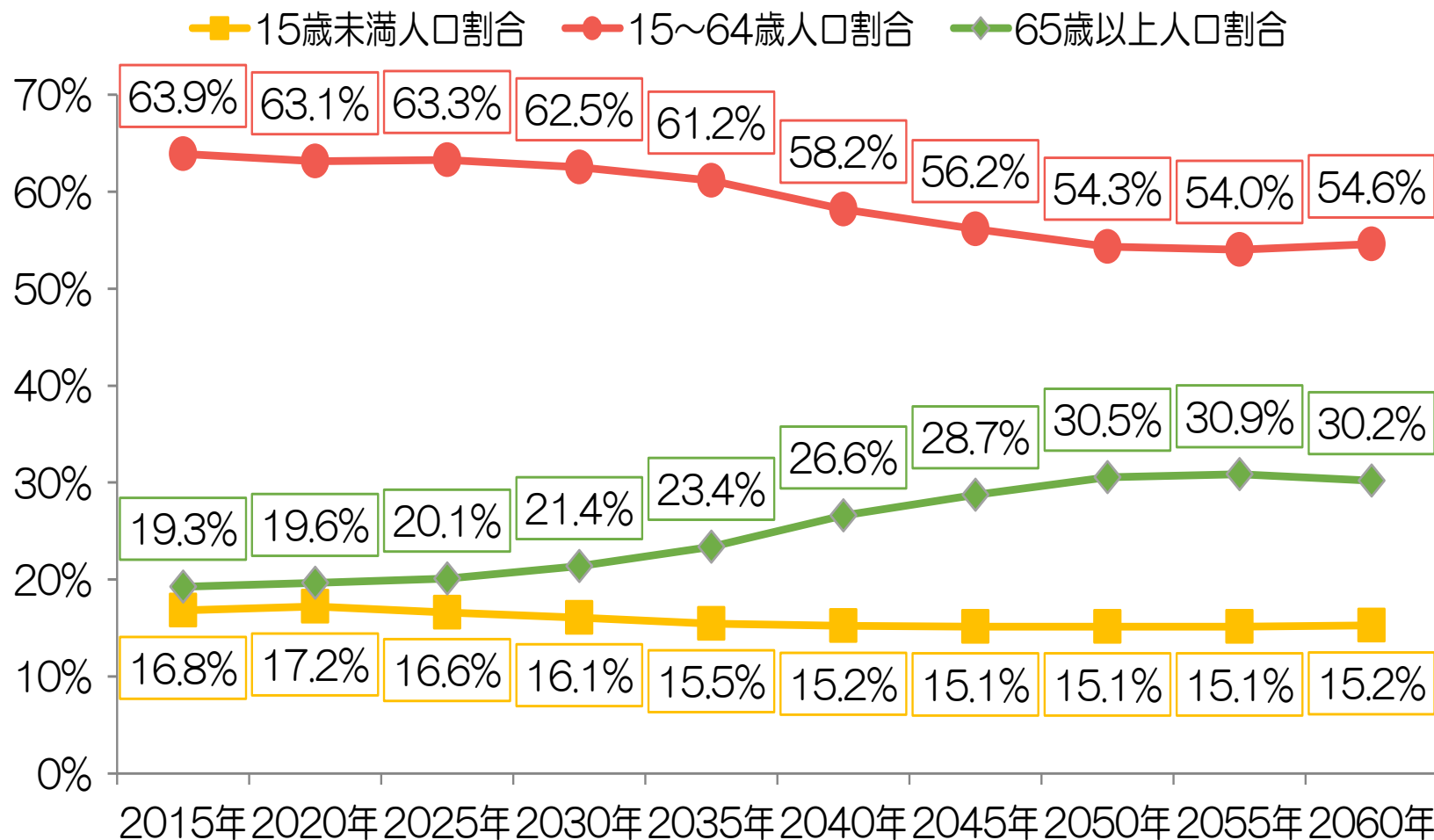
6. 将来的な空家となる要因検討

■ 人口の推計(日進市人口ビジョン・総合戦略)

総人口の推計値(自然体推計)

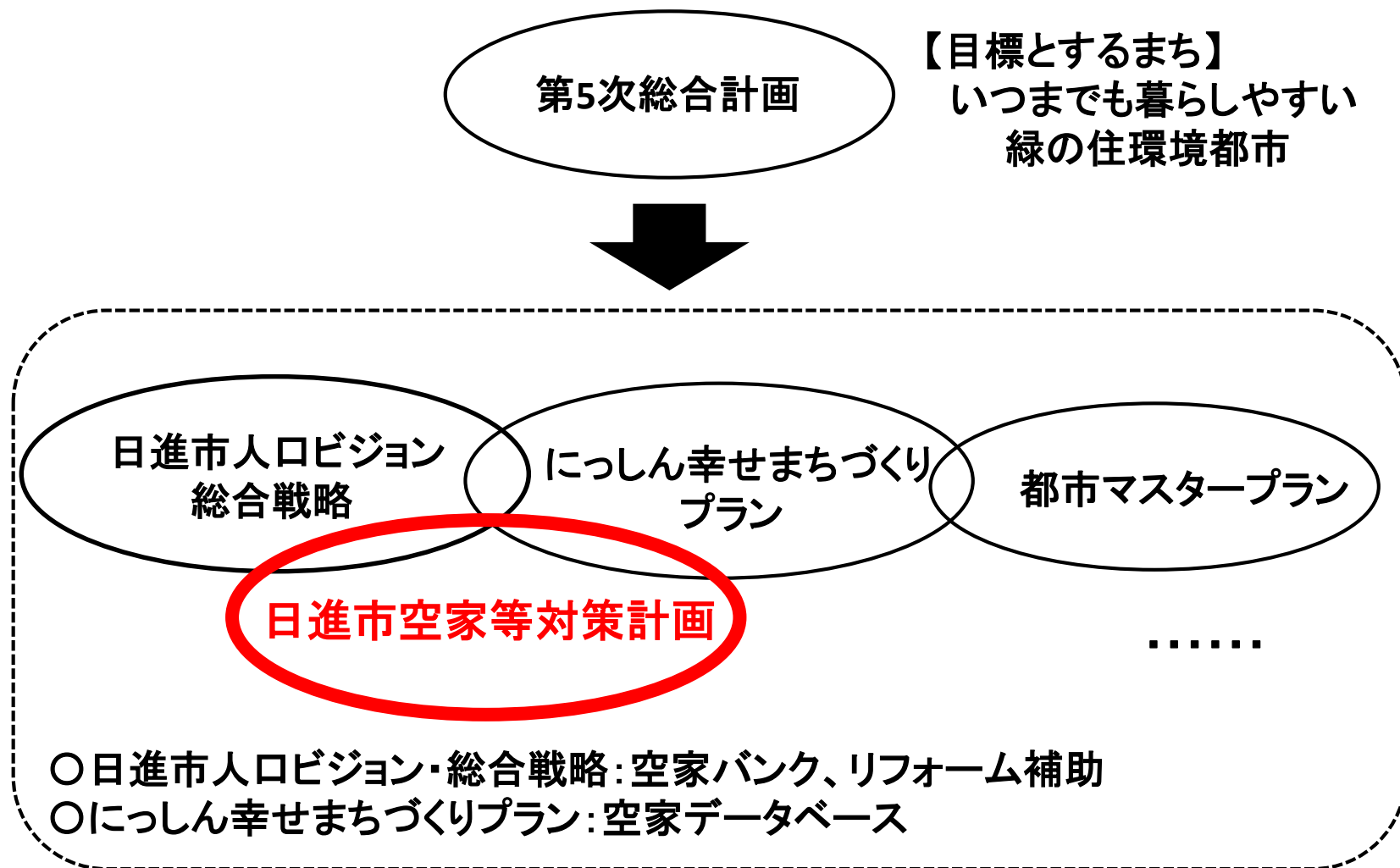


年齢3区分別人口割合の推計値（自然体推計）



本市も今後は65歳以上人口が増加していく⇒ **将来的に空家となる可能性 大**
今のうちから、空家にならないよう啓発活動等の対応が必要

7. 日進市空家等対策計画の位置づけ



施策 1-2



ライフステージに合わせた定住化支援

人が居住地を移動する機会は、「大学等への入学」、「最初の就職」、「40代ごろの転職・再出発」、「定年」の4つがあるとされています。本市においては、「大学等への入学」や「結婚」のほか、「住宅の都合（購入）」がきっかけで転入される方が多い傾向にあります。

大学への入学、就職のとき、結婚や出産で新しい家族が増えるとき等、ライフステージごとに住居に対するニーズは異なっています。それぞれのニーズに合わせた丁寧な定住化施策を図ることが必要です。

そこで、定住化施策の一環として空家を活用することで、ライフステージに合わせ、気軽に本市に住むきっかけをつくっていきます。

重要業績評価指標（KPI）

項目	初期値	目標値
空家バンクを活用した契約件数（件）	0	7

主な事業内容

事業名	事業内容
空家対策事業	空家の状況を把握・検討し策定した対策計画をもとに空家施策を実施するとともに、空家のリフォームに対する補助を行います。
定住促進補助金	空家を活用し、本市へ定住するための補助を行います。
シティプロモーション映像制作事業	市を総合的に周知するPR映像を新たに制作します。

(3) 空家データベース ～空家等での拠点づくりを支援～

安定的に地域活動を行うためには拠点の確保が必要です。公共施設も活動拠点のひとつですが、スペースには限りがあることから、地域にある空家等を活用できるように必要な情報をまとめ、地域活動とマッチングしていくため、次の取り組みを進めていきます。

だれが？	何をする？
市民・コミュニティ	空家等の情報提供を行い、利用の希望がある場合に可能な範囲で協力する。
福祉系法人等	施設の空スペース等の情報提供を行い、地域から利用の希望がある場合に可能な範囲で協力する。
社協	管理する施設の利用方法等を見直し、市民活動における利便性の向上を図る。また、地域の施設状況を把握し、地域活動を考えている団体や市民に情報提供を行う。
行政（地域福祉課・都市計画課）	所有者等との連絡調整を行い、空家等に関する情報を集約し、利活用できる空家等の情報を提供するシステムづくりを検討する。また、公共施設の利便性の向上に努める。

《コラム》空家データベースとは…

空家等を活用した施策などを展開するため、市内の空家等の情報を一元管理し、検索・逐次追加・削除などを行う仕組みを指します。空家等の実態調査などを行うことで空家データベースを構築し、定住人口増加のための誘導・促進や地域活性及び地域コミュニティの維持につながる施策を行う場として提供可能な空家等の情報を集約していきます。東山地区で展開している「ぶらっとホーム」が、空家等を利活用した「つどいの場」として地域コミュニティに活用されています。

8.日進市空家等対策計画の基本的な方針

(1) 基本的な考え

- ア 既に先行して具体施策を掲げる「日進市人口ビジョン・総合戦略」、「にっしん幸せまちづくりプラン」と整合を図りながら、計画に記載すべき内容を検討する。
- イ 現状での対策のみならず、将来増加すると予測される空家についても計画に記載すべき内容を検討する。
- ウ 策定した計画は、平成33年度からの「第6次日進市総合計画」に反映させるものとする。
- エ 計画策定には、次のキーワードについて、整理・検討する。

雑草・樹木の繁茂、倒壊、不衛生、空家バンク、リフォーム、定住、特定空家
高齢者、低所得者、子育て・若者世帯の持ち家取得支援、相談窓口
ルームシェア、低廉な家賃住宅、リバースモーゲージ、コンパクトシティ

(2) 計画の期間

- 「日進市人口ビジョン・総合戦略」、「にっしん幸せまちづくりプラン」、「第6次日進市総合計画」との整合を図る観点から、計画期間は、「第6次日進市総合計画」の中間年度（予定）にあたる平成37年度までの計画期間とする。

平成29年度から平成37年度：9年間

(3) 対象とする地区

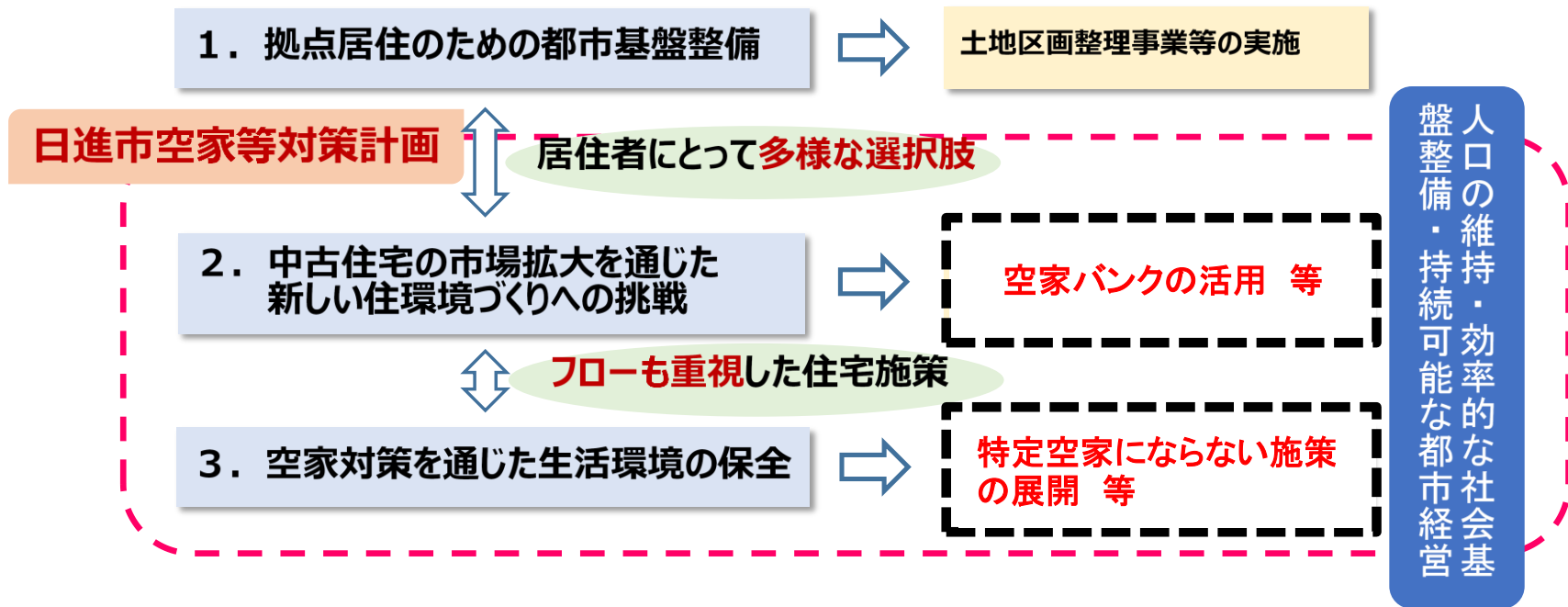
- 本市の空家等の分布は本市全体に及んでいることから、本計画の対象地域は本市全域とする。

(4) 対象とする空家等の種類

- 本計画で対象とする空家等の種類は、一戸建ての住宅とする。また、利活用の観点から、空家等の除却後の跡地についても対策の対象に含める。

9. 日進市空家等対策計画のスキーム

■「住みよさ日本一のまち日進」の実現



- 適切に管理された空家等については、定住・移住者に対する多様な「住」のニーズに対応するため、その活用・流通を推進する。
- 管理不全な空家等については、空家等がもたらす保安上、衛生上、景観上等の観点^{を踏まえ適切に対応する。}