

第2回 日進市空家等対策協議会 資料

平成28年11月7日

本日の議題

- (1) 空家等対策の検討に当たっての現状と前提について
- (2) 空家等対策計画で定める方針と取り組みについて
- (3) 空家バンクの創設について

議題（1）空家等対策の検討に当たっての 現状と前提について

1. 現状分析

■ 整理項目

(A) 「**空家等の現状特性**」の分析

【利活用に対する適性】 【空家化の経緯】

(B) 「**空家化の増大要因**」の分析

【人口の増減】 【高齢化の促進】

(C) 「**空家等による生活環境への影響**」の分析

【衛生環境、防犯・防災、所有者の認識】

(D) 「**関連施策との連携**」の分析

【まちづくり施策】 【社会福祉施策】

(A) 空家等の現状特性 (1)

◆「空家等実態調査」結果より、**491戸**について 現状を分析する

<内訳>

- ① 「現地調査結果」及び「所有者意向調査結果」(※) にもとづき、
空家等と確定された一戸建て住宅 **【284戸】**
- ② 「現地調査結果」にもとづき、空家等の可能性が高いと判断され
た一戸建て住宅（意向調査回答回収できず）**【207戸】**

$$\text{①} + \text{②} = \mathbf{【491戸】}$$

「**空家等実態調査**」における【一戸建て住宅の空家率】

$$\begin{aligned} \text{平成27年度} &: (\text{「分析対象」空家等数}) / (\text{固定資産税台帳による一戸建て住宅数}) \\ &= 491戸 / 17,216戸 = \mathbf{2.9\%} \end{aligned}$$

「**住宅・土地統計調査**」における【一戸建て住宅の空家率】

$$\begin{aligned} \text{平成25年度} &: (\text{「その他住宅」空家等数}) / (\text{一戸建て住宅総数}) \\ &= 1,060戸 / 19,680戸 = \mathbf{5.4\%} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{平成20年度} &: (\text{「その他住宅」空家等数}) / (\text{一戸建て住宅総数}) \\ &= 780戸 / 16,960戸 = \mathbf{4.6\%} \end{aligned}$$

(※)
「所有者意向調査」
「**空家等**」判断回答
(回収数の**75%**)

- ① 利用していない 22%
- ② 時々利用 45%
- ③ 物置として利用 30%
- ④ 車庫のみ利用 3%

(※)「その他住宅」
転勤等長期に渡って不在など、
利用目的が明確でない住宅
(空家区分の判断が困難な
住宅を含む)

(A) 空家等の現状特性 (2)

(A-1) 利活用に対する適性

◆利活用への適性を有する空家等は全体の33%で、
このうちの過半が空家化後の経過年数5年以内

建築時期			空家化後の経過年数				
			2年以下	2年～ 5年以下	5年～ 10年以下	10年超	不明
平成14年～	9戸	33%	5戸	1戸	1戸	0戸	2戸
昭和57年～平成13年	61戸		21戸	15戸	11戸	10戸	4戸
～昭和56年（耐震化済）	18戸		6戸	2戸	4戸	3戸	3戸
～昭和56年（耐震性不明）	(※)171戸	67%	36%	20%	18%	15%	10%
不明	10戸						
計	269戸	100%	(※)昭和47年～56年建築の非木造空家（利活用への適性余地あり） ：8戸を含む				

出典：空家等実態調査「所有者意向調査」P36問2(建築時期)と (参考)空家等建築年が昭和56年以降の割合：全国平均 31.2%
P37問3、P38問5とのクロス集計（複数項目の掛け合わせ）
（「平成26年 空家実態調査集計結果 国土交通省」での
「人が住んでいない」回答者内での割合）

(A) 空家等の現状特性 (3)

(A-2) 空家化の経緯

- ◆ 今後も居住可能性が低い空家等が全体の**65%**程度
近年、**高齢単身世帯と想定される空家等が増加**

空家等になっている理由			空家化後の経過年数				
			2年以下	2年～ 5年以下	5年～ 10年以下	10年超	不明
居住者が死亡（相続取得を含む）	84 戸	65%	18 戸	28 戸	21 戸	15 戸	2 戸
他所へ住宅を確保し転居	57 戸		8 戸	11 戸	15 戸	23 戸	0 戸
居住者が施設入所・入院	28 戸		9 戸	11 戸	5 戸	2 戸	1 戸
転勤などで長期不在	23 戸	19%	11 戸	4 戸	5 戸	3 戸	0 戸
居住用に取得後入居せず	15 戸		1 戸	0 戸	7 戸	5 戸	2 戸
賃借人が転居	12 戸		4 戸	4 戸	1 戸	1 戸	2 戸
その他	42 戸	16%	12 戸	9 戸	7 戸	8 戸	6 戸

出典：空家等実態調査「所有者意向調査」P 37問3とP 38問4とのクロス集計

(B) 空家化の増大要因 (1)

(B-1) 人口の増減

◆人口増減パターンに地域差があり、空家等の増加傾向にも地域差が生じる

【パターン1】

人口が増加し、高齢化率も上昇

【パターン2】

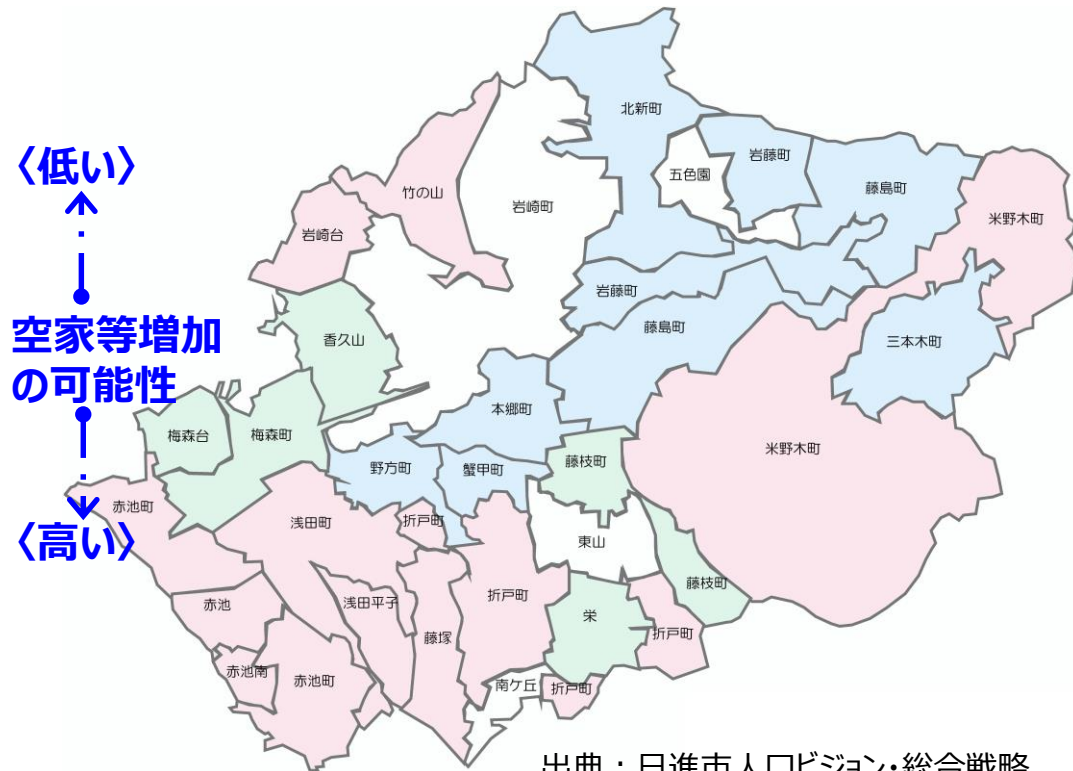
人口は微増減程度で、高齢化率が上昇

【パターン3】

人口が減少し、高齢化率が上昇

※白色の地域 (パターン4)

高齢化率がほとんど変動せず、人口が増減する等



出典：日進市人口ビジョン・総合戦略

(B) 空家化の増大要因 (2)

(B-2) 高齢化の促進

◆75歳以上人口の顕著な増加予測に伴い、空家等が大幅に増加する見込み

	1980年 (S55国調人口)	30年間	2010年 (H22国調人口)	50年間	2060年 (推計値)
15歳未満人口	10,478 人	1.3 倍	13,924 人	1.2 倍	16,880 人
15歳～65歳未満人口	27,979 人	2.0 倍	55,223 人	1.1 倍	60,464 人
65歳～75歳未満人口	1,676 人	5.0 倍	8,445 人	1.3 倍	10,867 人
75歳以上人口	863 人	6.9 倍	5,994 人	3.8 倍	22,553 人
人口 計(※)	41,024 人	2.1 倍	84,237 人	1.3 倍	110,764 人
世帯数	12,660 世帯	2.6 倍	33,418 世帯		
うち高齢単身世帯数	94 世帯	17.7 倍	1,667 世帯		

〈参考データ〉 2015年 (H27) 国勢調査
 人口 : 88,010人 (H27/H22 = 104.5%)
 世帯数 : 34,179 (H27/H22 = 102.3%)
 (※) 人口計には、年齢不詳数を含む

(C) 空家等による生活環境への影響

(C-1) 衛生環境、防犯・防災、所有者の認識

- ◆空家等の老朽化の進行から、防犯や衛生環境等の問題が増加する可能性
- ◆築35年を超える空家等所有者は、特別措置法に対する認識が高い

衛生環境、防犯、防災に関する事項の調査対象 ：491戸（現地調査による確認） 所有者認識に関する事項の回答者数：264人		建築時期				
		不明	～昭和36年	昭和37年～ 昭和56年	昭和57年～ 平成13年	平成14年～
衛生環境	ゴミ、不法投棄物の放置	4戸	－	－	1戸	－
	庭木の近隣へのはみ出し	6戸	－	3戸	－	－
防犯	不特定者の侵入	12戸	1戸	1戸	－	－
防災	軒の変形等、外壁の破損等	32戸	5戸	19戸	－	－
所有者 認識	維持・管理に困りごとがある	12人	9人	90人	27人	4人
	〃 困っていない	10人	6人	74人	29人	3人
	特措法での 管理責務を認識	12人	11人	119人	35人	7人
	〃 不認識	10人	7人	48人	24人	1人

出典：空家等実態調査「所有者意向調査」P36問2(建築時期)とP41問10、P42問12、及び「現地調査」P20③-8-2、P21③-8-3、P22③-9-2、P23③-10-1、③-10-2とのクロス集計

(D) 関連施策との連携 (1)

(D-1) まちづくり施策

◆人口の偏在化に伴う生活利便性の格差に配慮した まちづくり推進が必要

- ・日進市は3駅周辺を中心とする市街地、郊外部の住宅団地及び周辺市街地、農地に介在する集落地で一体的な市街地を形成している

	3駅周辺を中心とする市街地	郊外部の住宅団地及び周辺市街地	郊外部の農地に介在する集落地
市街地区分	市街化区域	市街化区域 市街化調整区域	市街化調整区域
人口動態	駅周辺部での人口集積 周辺一部での人口減少	増加地域と減少地域が混在（空洞化と高齢化）	総体的な人口減少（空洞化と高齢化）
居住環境等に関する課題	◇人口集中に伴った地域生活拠点の形成 ◇低未利用地での市街化促進	〈市街化調整区域〉 ◇住宅団地の空洞化対策 ◇徒歩圏での日常生活機能の維持	◇地域コミュニティの維持と新たな形成 ◇生活利便性の維持増進

(D) 関連施策との連携 (2)

(D-2) 社会福祉施策

◆「定住化支援」、「地域活動拠点づくり支援」施策との連携が必要

【総合戦略】

ライフステージにおける転機に合わせた
定住化を支援（住宅購入、結婚・出産など）



〈空家等に関連する新たな取り組み例〉

「空家バンク」(*)の設置、空家等対策事業としての「リフォーム補助」等、定住促進事業として空家等を活用した定住化を支援

(※) 住民から空家等登録を募り、利用希望者へ情報提供する制度

〈空家等実態調査〉

：「空家登録を希望しない」：62%

：「制度内容がわからず回答できない」：29%

【幸せまちづくりプラン】

地域の福祉や防災等の
地域活動の拠点づくりを支援



〈空家等に関連する新たな取り組み例〉

「空家データベース」(*)を構築し定住化の促進、地域活性や地域コミュニティ維持活動の場として提供可能な空家等の情報を集約

(※) 市内の空家等情報を集約し、一元的に管理（検索・逐次追加・削除)していくシステム

〈現在〉

「つどいの場」として、「ぷらっとホーム」(空家等利活用)、「ほっとカフェ」等を展開中

議題（２）空家等対策計画で定める 方針と取り組みについて

2. 対策の検討方針

〈空家等の現状特性〉

(A-1) P 5 **利活用への適性を有する空家等は全体の33%で、このうちの過半が空家化後の経過年数5年以内**

(A-2) P 6 **今後も居住可能性が低い空家等が全体の65%程度。近年、高齢単身世帯と想定される空家等が増加**

〈空家化の増大要因〉

(B-1) P 7 **人口増減パターンに地域差があり、空家等の増加傾向にも地域差が生じる**

(B-2) P 8 **75歳以上人口の顕著な増加予測に伴い、空家等が大幅に増加する見込み**

〈空家等による生活環境への影響〉

(C-1) P 9 **空家等の老朽化の進行から、防犯や衛生環境等の問題が増加する可能性**

(C-1) P 9 **築35年を超える空家等所有者は、特別措置法に対する認識が高い**

〈関連施策との連携〉

(D-1) P 10 **人口の偏在化に伴う生活利便性の格差に配慮したまちづくり推進が必要**

(D-2) P 11 **「定住化支援」、「地域活動拠点づくり支援」施策との連携が必要**

〈一戸建て住宅〉

現在の空家等規模：約 500 戸
現在の想定空家率： 3% 程度

〈対策の検討方針〉

〈空家化させないために…〉

① 75歳以上人口の顕著な増加予測等に伴い、今後、空家化が増大していくことを念頭に、**空家等の発生を予防していく取り組み**を検討

〈特定空家化させないために…〉

② 空家等の老朽化などに伴う**防犯・環境問題等の発生を予防**するため、**適切な管理に対する所有者の意識啓発**とともに、**定住化・地域活性化策と連携する取り組み**を検討

3. 対策方針の枠組み（案）

〈対策の検討方針①〉

75歳以上人口の顕著な増加予測等に伴い、今後、空家化が増大していくことを念頭に、**空家等の発生を予防していく取り組み**を検討

①空家化の予防対策（今後の空家等増大に対する**要因等**に対応した取り組み）

◆今後増大する**空家等予備軍**の所有者に対して、**空家等の発生抑制を啓発**

〈対策の検討方針②〉

空家等の老朽化などに伴う防犯・環境問題等の発生を予防するため、**適切な管理に対する所有者の意識啓発**とともに、**定住化・地域活性化策と連携する取り組み**を検討

特定空家化の予防対策（空家等所有者の**管理責務の啓発**と、**空家等を解消**する取り組み）

②空家等の適正管理促進対策

◆空家等の**継続所有意向者**等に対して、**適切な維持管理を啓発**

③空家等の利活用促進対策

◆**定住化支援**向けの中古住宅の流通促進、**地域活性支援**に向けた活動拠点としての利用等、**空家等(建物)の有効活用を促進**

◆適切な除却誘導を通じて、**定住化促進**への住宅用地の流通、**地域活性化**への**公益的土地活用**等、**空家等(跡地)の有効活用を促進**

④特定空家等に対する措置（適切な管理に向けた**特別措置法**に基づく取り組み）

4. 取り組み内容（案）

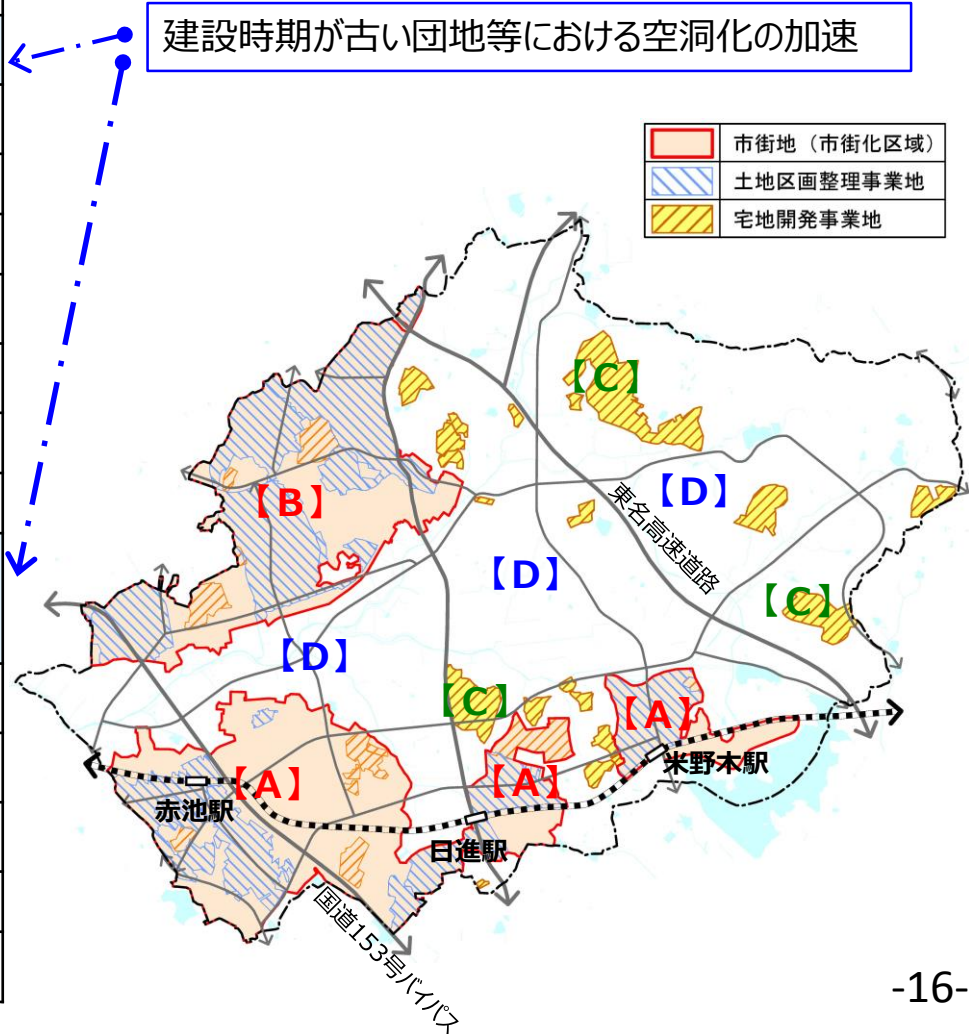
〈青文字 は、第1回資料 P15「キーワード」〉

	取り組み（案）	内容等（案）
①空家化の 予防対策	空家予備軍への周知による 空家等発生予防	◆空家等に対する問題意識の醸成、適正管理、将来時の住宅の処遇等に関する情報提供（広報誌、パンフレット、他）
	既存制度の活用による 空家等発生抑制	◆相続家屋・除却後の土地売却時の税制優遇制度「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」の周知（相続時での空家化抑制） ◆ 高齢世帯 の住替え支援制度「マイホーム借上制度」等の周知（資産活用による空家化抑制） ◆ 高齢者 向け返済特例制度（ リバースモーゲージ 制度の活用によるバリアフリー化等改修）等の周知（定住環境向上による空家化抑制）
②空家等の 適正管理 促進対策	相談体制 の整備による 所有者等への意識啓発	◆所有者等からの相談対応、関係団体・機関（不動産・法務・建築等）との協力・連携による専門的な窓口開設や相談体制の整備
	空家データベースの構築による 情報把握と共有化	◆空家等情報の集約と一元管理、及び関係機関（消防・警察等）との連携強化（ 倒壊 の危険性、 雑草・樹木の繁茂 、 不衛生 等の問題を有する空家等の把握）
③空家等の 利活用 促進対策	空家バンク の設置による 中古住宅の流通促進	◆民間事業者等と連携し、空家等を市場にだす仕組みを構築（周知・啓発に加え、登録物件への支援を検討）
	既存制度の活用による 中古住宅の流通促進	◆「愛知県あんしん賃貸支援事業」への空家等の活用、「住宅確保要配慮者安心居住推進事業」による空家等改修工事への補助 ◆「木造住宅耐震改修費補助金制度」による耐震改修工事への補助
	空家データベースを通じた 定住化 等施策への利活用	◆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利用とのマッチング機能を整備（空家等利用による 居場所 「ぶらっとホーム事業」を展開中）
	定住化施策等と連携した 空家等 リフォーム への助成	◆空家バンクを利用して市外からの移住する者に対する改修工事への補助（ 定住化 支援、 子育て・若者世帯の持ち家取得支援 ）
④特定空家 等に対する 措置	特定空家 等の判定を通じた 特別措置法 に基づく運用	◆特定空家等の判定に向けた制度設計の検討、所有者等に対する適切な管理への助言・指導・勧告・命令等を行うマニュアル等の作成
総合的・効果的な対策推進 に向けた 実施体制 づくり		◆空家等問題の関係各課による庁内組織、対策協議会を軸とする関係機関（不動産・法務・建築・NPO等）による庁外組織の設置

〈補足資料〉 空家の立地特性の整理（１）

■ 建設時期が古い団地等において高い空家率（空洞化加速の懸念）

市街地区区分		空家等数	空家率
【A】 3駅周辺を中心とする市街地	区画整理事業地・開発地	76戸	3.9%
	区画整理事業地（施行中）	4戸	0.8%
	既成市街地、等	66戸	2.4%
	計	146戸	2.8%
【B】 郊外部の住宅団地及び周辺市街地	区画整理事業地・開発地	67戸	2.3%
	区画整理事業地（施行中）	2戸	0.3%
	既成市街地、等	43戸	2.8%
	計	112戸	2.2%
【C】 郊外部の飛び地的住宅団地	宅地開発事業地（市街化調整区域）	135戸	4.5%
【D】 郊外部の農地に介在する集落地	西部（市街化調整区域）	29戸	2.5%
	中央部（市街化調整区域）	52戸	2.7%
	東部（市街化調整区域）	17戸	2.3%
	計	98戸	2.6%
市全体		491戸	2.9%



〈補足資料〉空家の立地特性の整理（2）

■ 今後の空家増加傾向に地域差

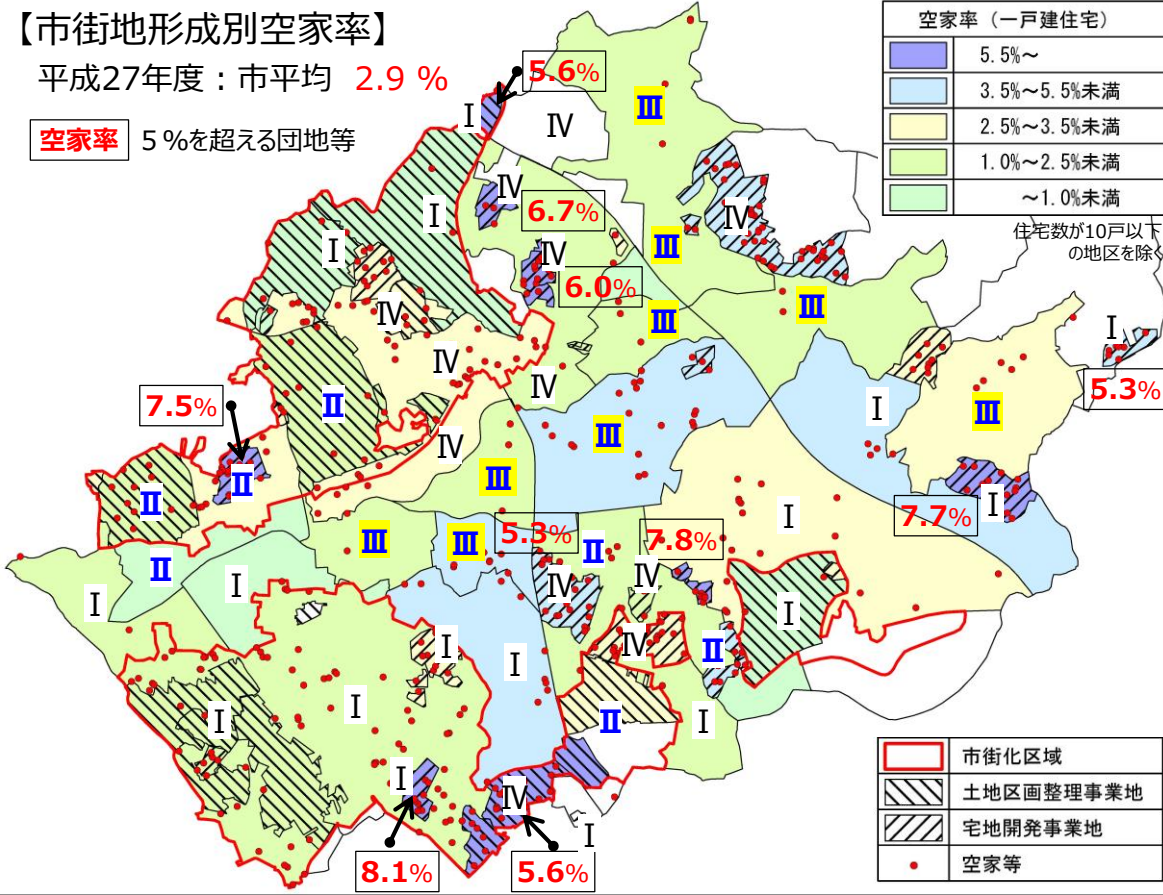
【市街地形成別空家率】

平成27年度：市平均 2.9%

空家率 5%を超える団地等



住宅数が10戸以下の地区を除く



空家等増加の可能性
〈高い〉



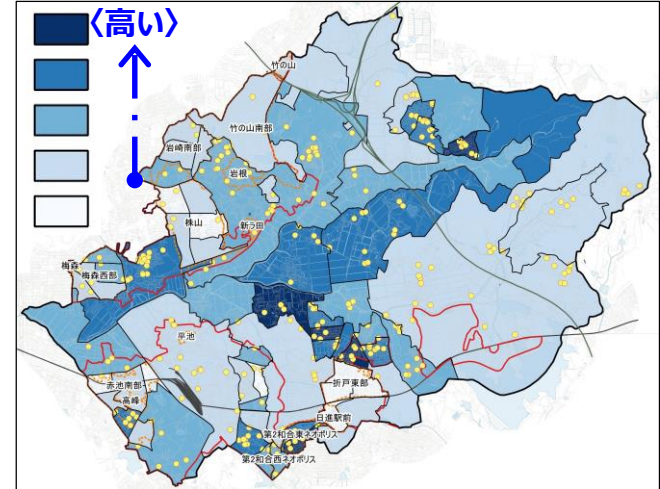
【今後の人口変動パターン】

- III：人口が減少し、高齢化率が上昇
- II：人口が微増減程度、高齢化率が上昇
- I：人口が増加し、高齢化率も上昇
- IV：高齢化率が変動少なく、人口が増減

空家等増加の可能性
〈高い〉



【高齢単身世帯率】
平成22年（国勢調査）



議題（3）空家バンクの創設について