

# 日進市空家等対策計画(素案)

## ※骨子案

### 【計画策定に当たり盛り込むべき事項と注意点】

#### ○空家等対策の推進に関する特別措置法（第6条）

- 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
- 2 計画期間
- 3 空家等の調査に関する事項
- 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
- 9 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

#### ○空家等に関する施策を総合かつ計画的に実施するための基本的な指針

- ・日進市における空家等対策の全体像を住民が容易に把握できるようにすること
- ・空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を涵養するように定めること
- ・防災、衛生、景観等の空家等がもたらす問題に関係する内部部局と連携し、分野横断的に記載した総合的な計画を作成すること
- ・周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対処するだけでなく、空家等のそもそもの増加を抑制する観点から次の施策等も含めた形で作成すること
  - ※空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
  - ※空家等に対する他法令による諸規制等
  - ※空家等の増加抑制、利活用施策、除却等に対する支援施策等

平成29年 月  
日 進 市

## 計画の構成（案）

### 1 計画概要・趣旨

- ・背景と目的
- ・計画の位置づけ

### 2 空家等の現状と課題

- ・人口の動向と住宅総数の状況
- ・空家等の状況
- ・現状分析
- ・今後の推計
- ・課題の洗い出し

### 3 空家等対策に係る基本的な方針等

- ・基本的な方針
- ・対象地区
- ・対象とする空家等の種類
- ・計画期間
- ・空家等の調査に関する事項
- ・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
- ・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
- ・特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
- ・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
- ・空家等に関する実施体制に関する事項
- ・その他空家等に関する実施に必要な事項

### 4 施策一覧

### 5 成果指標及び計画の検証

#### 参考資料

- ・関係各種法令
- ・協議会（協議概要）
- ・その他

## 1 計画の概要・趣旨

### ・背景と目的

#### 【背景】

計画策定をすることになったか、これまでの苦情の内容、アンケート調査での所有者の困りごとなどの事情を分析し、市の背景を記載する。

#### 【目的】

背景を踏まえ、空家等対策の推進に関する特別措置法律第 4 条で規定する「市の責務」や指針で規定する「空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を涵養すること」に留意し、現在の空家等と今後の空家等の抑制の対応を行うことで、周辺的生活環境を向上させることを目的として記載する。

### ・計画の位置づけ

#### 1 法的な位置付け・県計画との位置づけ

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法第6条第1項
- ・空家等に関する施策を総合かつ計画的に実施するための基本的な指針
- ・愛知県住生活基本計画 2020
- ・愛知県地域住宅計画
- ・その他

#### 2 上位計画・各種計画との関連と位置づけ

- ・総合計画
- ・都市マスタープラン
- ・人口ビジョン・総合戦略
- ・幸せまちづくりプラン
- ・地域防災計画
- ・耐震改修促進計画
- ・都市再生整備計画
- ・その他

## 2 空家等の現状と課題

### 【留意事項：基本指針】

- 日進市における空家等対策の全体像を住民が容易に把握できるようにすること
- 空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を涵養するように定めること



国・県・市の状況分析から市の課題の洗い出しを行う。

### • 人口の動向と住宅総数の状況

これまでの人口・世帯及び住宅総数の状況をグラフに示し、世帯数と住宅などの相関関係を示す。(国勢調査、住宅土地統計調査、市資料など)  
※年齢階層、住宅の種類等に留意しながら、相関関係を示す。

### • 空家等の状況

- これまでの住宅数・空家数・空家率の状況などの相関関係を示す。(住宅土地統計調査、市資料など)
- 空家に起因した苦情・相談の状況などの相関関係を示す。(市資料など)

### • 現状分析

- 上の状況から、現状分析を行う。
- 一戸建ての持ち家比率が高い。
  - 愛知県の空家率から見ると、日進市の空家は少ないが、増加傾向にある。
  - 人口増加をしているが、高齢者人口も増加している。                      など

### • 今後の推計

人口、空家、中古物件の流通などの視点から、今後の推計を示す。  
(国勢調査、住宅土地統計調査、国資料、市資料など)

### • 課題の洗い出し

課題を洗い出し、空家対策の方向性を示す。

### 3 空家等対策に係る基本的な方針等

#### • 基本的な方針

##### 【留意事項：基本指針】

空家等の増加抑制、利活用施策、除却等に対する支援施策等

2を踏まえ、市としての課題を洗い出し、課題解決につながる空家対策の方向性を示す。

(1) 推進体制の構築

(2) 予防対策

空家を増やさない

(3) 実施対策

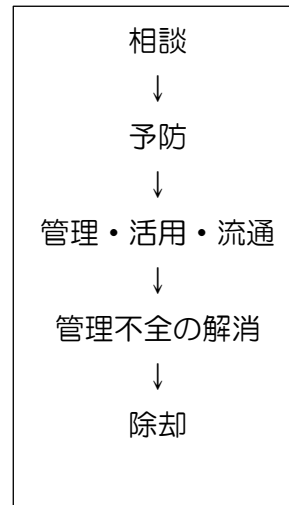
空家になった場合

【優良物件】

- 適正管理を徹底する
- 利活用を促進する

【周囲に生活環境を脅かすような物件】

- 優良物件化を促す
- 特定空家として除却を促す



空家対策を行うことで、総合計画で目標に掲げた将来都市像「いつまでも暮らしやすい 緑の住環境都市」につなげていく。

なお、本計画の目的達成のため、空家等の状況の変化を踏まえ、早期に本計画未記載の空家対策の実施が必要になった場合は、あらかじめ空家等対策協議会においてその内容を説明し、意見を聞いたうえで対策を行い、次の改訂時にその内容を盛り込むものとする。

#### • 対象地区

##### 【留意事項：基本指針】

空家等の対象地区を定めるに当たっては、空家等の数や分析状況を踏まえ、空家等対策を重点的に推進すべき地区を重点対象地区として定めることが考えられる。

市全域を対象地域とし、かつ、重点対象地域とする。(実態調査)

・対象とする空家等の種類

【留意事項：基本指針】

対象とする空家等の種類（例えば空き住居、空き店舗など）


○周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼす住宅	
住宅の種類	空家になったときの管理者
一戸建ての住宅	×
共同住宅（マンション・アパートなど）	△（管理者：大家）
店舗	×

当面は、実態把握で空家数を把握している戸建住宅を対象とし、周辺の生活環境向上に資するために必要であれば、協議会に諮りながら段階的に店舗などについて対策を実施していく。（実態調査）

・計画期間

【留意事項：基本指針】

既存の計画で定めている期間や・住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取りつつ設定することが考えられる。

<ul style="list-style-type: none"> <li>・第5次日進市総合計画（計画期間：平成23年度から平成32年度まで）</li> <li>第6次日進市総合計画（予定）</li> <li>第5次計画の計画期間から、同様に10年間の計画とする可能性が大（平成33年度から平成42年度まで ※中間年度：37年度）</li> <li>・日進市人口ビジョン・総合戦略</li> <li>（総合戦略の計画期間：平成27年から平成31年まで）</li> <li>・日進市都市マスタープラン（目標年次：平成32年）</li> <li>目標年次は、第6次総合計画に合わせる</li> <li>（目標年次：平成42年 ※中間年：平成37年）</li> <li>次期日進市都市マスタープラン（予定）</li> <li>・にっしん幸せまちづくりプラン</li> <li>（計画期間：平成27年度から平成36年度）</li> </ul>

<p>平成29年度から平成37年度まで</p> <p>なお、社会変化などに即するため必要に応じ、計画の内容の改定を行うものとする。</p>

• 空家等の調査に関する事項

【留意事項：基本指針】

法第9条第1項に基づき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に当たって必要となる事項を記載する。具体的には、例えば、空家等の調査を実際実施する主体名、対象地区、調査期間、調査対象となる空家等種類、空家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度その他の調査内容及び方法を記載することが考えられる。

平成27年度に実施したことを記載し、それを踏まえ、調査の内容などを記載する。

- (1) 調査概要
- (2) 調査主体
- (3) 調査対象地区
- (4) 調査期間
- (5) 調査対象
- (6) 調査方法及び内容
- (7) 調査結果
- (8) 悪影響の内容及び程度
- (9) 調査結果の取り扱い（データベースの整備など）
- (10) フォローアップ調査
- (11) その他

また、ホームページを活用し、随時、市民から空家の情報提供、市職員による外観調査を行い、データベースの追記を行っていくことも記載する。

さらに、特定空家等に該当する空家等については、「特定空家等に対する措置その他の特定空き家等への対処に関する事項」での内容を踏まえ、定期的に調査を実施する。

・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

【留意事項：基本指針】

空家等の所有者等への責任においておこなわれるべきことを記載するとともに、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、相談体制の整備方針、利活用に関心を有する外部のものとのマッチングを図る取組、意識の涵養や理解増進に資する事項などを記載することが考えられる。

1 所有者責任

家屋を管理する責務が法律的に位置付けられていることを記載する。

- ・民法
- ・空家等対策の推進に対する特別措置法
- ・建築基準法
- ・その他

空家が、周辺生活に影響を与えていることから、観念的にも管理を促す事項を記載する。

※【参考】公益財団法人 日本住宅総合センターHP「空き家発生による外部不経済の実態と損害額の試算に係る調査」より



家屋所有者は、将来も踏まえ、空家等とならないよう管理の徹底や資産の活用を考え、実施することを促す記載をする。

2 適切な管理のための市の支援

相談窓口、広報などによる啓発活動、国・県・民間団体の支援策のPR、税制上の支援、財政上の支援などの空家拡散防止のための予防対策を記載するとともに、特定空家認定前の行政指導などについて記載する。



- 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

【留意事項：基本指針】

所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供すること、関係事業団体との連携に関する協定締結されている場合はその内容、具体的な活用方針や手段について記載することが考えられる。

相談窓口、空家バンク、リフォーム、広報などによる啓発活動、NPO、ぷらっとホーム（つどいの場）などの公共施設への転用、連携協定、国・県・民間団体の支援策のPR、税制上の支援（中古住宅の流通促進）、財政上の支援など空家等の活用や跡地の活用について記載する。

- 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

【留意事項：基本指針】

特定空家等に該当する建築物等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであることから、市長が「特定空家等」に対してどのような措置を講ずるかについて方針を示すことが重要であり、「特定空家等」であることを判断する際の基本的な考え方や、必要な措置を講ずる際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

1 所有者への啓発

- 特定空家とならないためには
- 特定空家となった場合の課題（税UP、所有者責任など）
- その他

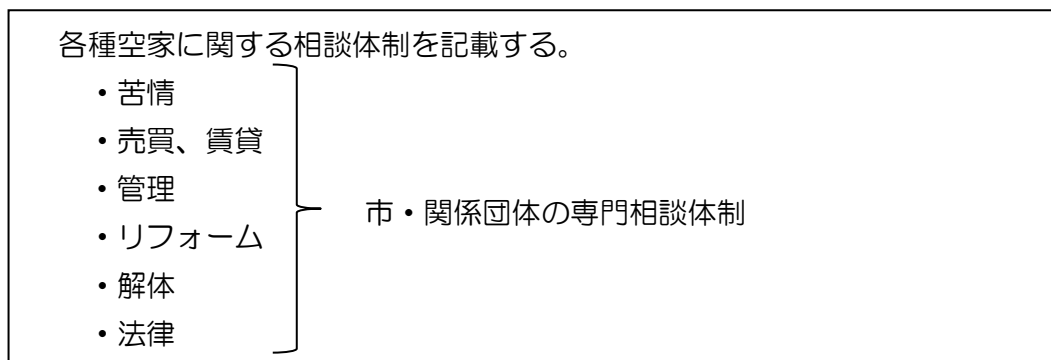
2 特定空家等への対処

- 基本方針
- 特定空家等に関する判断手続
- 特定空家等の判断するための体制・協議会の関与
- 特定空家等の判断基準
- 特定空家等に対する措置の流れ
- 緊急対応措置
- 調査・パトロール
- その他

• 住民等から空き家等に関する相談への対応に関する事項

【留意事項：基本指針】

相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。



• 空き家等に関する実施体制に関する事項

【留意事項：基本指針】

どのような市内部部局が関係しているかが住民から一覧できるよう、各内部部局の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等を記載することが考えられる。また、協議会を組織する場合や外部の関係団体との連携する場合については、併せてその内容を記載することが望ましい。

- 空き家等に対する体制（警察、消防、関係団体など）
- 特定空き家等に対する体制（警察、消防、医療など）
- 空き家等対策協議会
- 協定体制
- 庁内体制（ワーキンググループなど）

- ・その他空家等に関する対策実施に関し必要な事項

【留意事項：基本指針】

空家等の実情に応じて必要となる支援措置や、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて計画を見直す旨の方針について記載することが考えられる。

次の事項について、記載する。

- ・空家等にさせないための方針
- ・社会的要因などにより計画を改定していく方針
- ・財政的な対応として、補助金・交付金の積極的な活用
- ・先進市の取組みの反映
- ・その他

#### 4 施策一覧

計画を推進していくうえで、市で行っている施策や今後、行えるだろう施策を記載するとともに、国・県・各種団体の施策を記載する。(キーワード)

#### 5 成果指標及び計画の検証

目標達成のための成果指標をたて、その検証について記載する。

- ・アウトプット：空家バンク登録件数、相談窓口利用件数、その他
- ・アウトカム：空家の除却・滅失・活用件数、その他

#### 参考資料

- ・関係各種法令
- ・協議会（協議概要）
- ・その他