



計画の概要

1 計画の背景

本市は、今後も人口増加が見込まれていますが、その内容は65歳以下人口の総人口に占める割合が減少傾向にあるのに対し、65歳以上人口の割合が年々上昇することが見込まれることから、将来的には住宅の供給過多による空家の増加が懸念されています。

また、近年、雑草の繁茂など空家周辺にお住まいの皆様からの問い合わせも増加しているとともに、「空家等対策に関する特別措置法（以下「特措法」という）」が施行されたことから、計画的に空家対策を実施するため、本計画を策定するものです。

2 計画の目的

既存空家のみならず、生活基盤である住宅が将来的に空家とならないよう常日頃から考えていただくきっかけづくりとして市民全体に普及啓発を図り、安全・安心で魅力ある住環境を形成するまちづくりにつなげていく



【総合計画の将来都市像】 いつまでも暮らしやすい みどりの住環境都市

3 計画の位置づけ

- 特措法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」です。
- 日進市総合計画を上位計画とし、国・県・市が策定したまちづくり計画などの関連計画と整合しながら、各種施策の取組を進めます。

4 計画の対象地区・重点地区、対象とする空家の種類、計画の期間

対象地区・重点地区	対象とする空家の種類	計画の期間
日進市全域	一戸建ての住宅 一戸建ての住宅（空家予備軍）	平成29年度から 平成37年度まで

5 計画の変更

次の事項が生じた場合、計画の見直しを検討し、必要に応じ計画を変更します。

- 特措法や国・県の空家対策に関連する計画の変更などがあった場合
- 市の総合計画やまちづくりなどに関連する計画の変更などがあった場合
- 日進市空家等対策協議会から変更する旨の意見があった場合
- 空き店舗、共同住宅などの対象としていない空家等が、周辺にお住まいの皆様の生活環境に影響を及ぼしているなどで、空家対策が必要な場合
- その他、目的達成のため、未記載の空家対策の実施が必要になった場合

空家の状況 ～空家等実態調査（平成27年度）より～

空家等実態調査の結果	戸数	合計	分布状況
空家と判断された一戸建て住宅	284戸	491戸	市内全域に点在し、分散傾向にある
空家の可能性が高いと判断された一戸建て住宅	207戸		

【今後】

- 継続的に把握する必要があるため、必要に応じフォローアップ調査を実施
- 特定空家等については、定期的に調査を実施

空家を取り巻く課題

1 統計などからわかった状況

- 世帯数に対し、住宅の供給が過多傾向になってきています。
- 一戸建ての持ち家比率が高く、高齢化の進行に伴い、それらが空家となっていくことが予測されます。
- 人口の増加や高齢化が市域全体に一律に進行するのではないため、空家化に地域差が出てくることが予測されます。
- 空家周辺のお住まいの皆様からの問い合わせ件数が、年々増加しています。
- 空家等実態調査の中で行った空家等所有者に対する意向調査の回答により、次の傾向があることがわかりました。

- 空家の多くは、新耐震基準が導入された昭和56年以前に建築されている
- ももとの居住者が不在となり、空家となったケースが多い
- 維持・管理の困りごとについては「管理の手間が大変」、「現住所から対象住宅までの距離が遠い」という回答が多くあげられた
- その反面、活用については、「今後も自分または家族が管理する」との回答が一番多く、次いで「来自分または家族が管理する」と「売却したいまたは売却してもよい」との回答であり、全体的には、空家を持ち続けていきたいという意向が強い

2 課題の洗い出し

- 高齢化の進行による課題
- 人口の偏在化による課題
- 住宅の供給過多による課題
- 利活用への適性をもたない空家に関する課題
- 空家による周辺生活環境への影響
- 空家の増加に伴う地域の活力の低下とさらなる住環境悪化の懸念
- 所有者等の管理意識による課題

空家に関する対策の方向性 ～地域の実情に合わせ、次の対策を展開～

1. 空家化の予防対策（空家化させないための取組）

- 管理の重要性や周辺への影響などを市民の皆様と共有、意識啓発
- 利活用、除却等の支援・優遇制度の活用による空家の発生抑制

2. 特定空家化の予防対策（特定空家化させないための取組）

- 所有者等に、適切な維持・管理に対する啓発活動の実施
- 専門家等との協働体制の構築による相談体制の強化
- 中古住宅の流通促進、地域活性化の活動拠点として利用推進
- 空家の跡地利用の促進

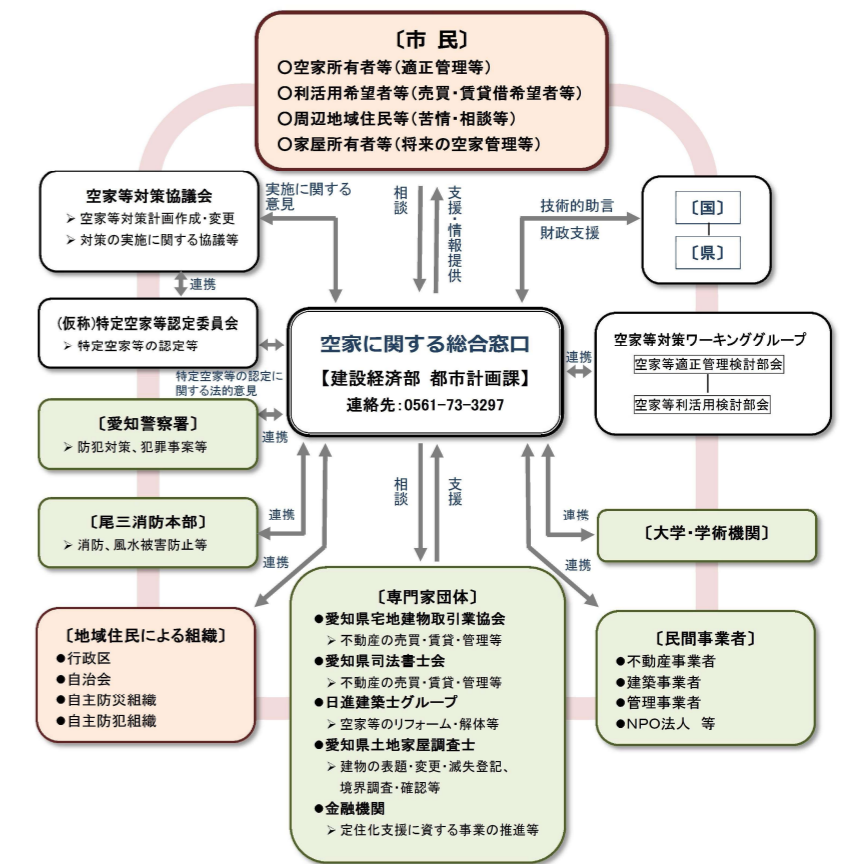
空家の適正管理促進対策と利活用促進対策の実施

3. 特定空家等に対する措置

- 早い段階での助言又は指導
- （仮称）特定空家等認定委員会での意見を踏まえ、市で認定
- 緊急対応措置
- 調査・パトロール
- その他

特措法第9条から第14条に規定する措置の実施

実施体制



主な施策

- 空家に関する周知活動の展開
- 窓口設置等による相談体制の充実
- 空家データベース構築による情報の共有化
- 税制・財政等支援策の周知・啓発
- 定住化支援に資する事業の推進
- 空家バンク設置による中古住宅の流通促進
- 定住促進に向けた空家リフォームへの助成
- 空家のまちづくり施策等への転用促進
- 特措法に基づく特定空家等への措置



空家利活用事例
ぶらっとホーム「サンハウス東山」
(日東東山)

※その他、他市町村の取組で成果を挙げている事例などについて展開を検討

成果指標及び計画の検証

○アウトプット指標

空家バンクへの登録件数の目標値	32件
相談窓口利用件数の目標値	50件/年

※指標として検討：空家バンクのウェブサイトへのアクセス数

○アウトカム指標

平成37年時点の空家（その他の住宅）数	1,800戸
---------------------	--------

計画の評価に対する検証は、日進市空家等対策協議会で行っていきます。