

# 田原市空家等対策計画 (案)

# 目次

<b>第1章 計画の基本的な考え方</b> .....	<b>1</b>
(1) 計画策定の背景及び目的.....	1
(2) 計画の位置付け.....	2
(3) 計画期間 .....	3
(4) 計画の対象とする空き家等 .....	3
(5) 計画の対象とする地域 .....	4
<b>第2章 田原市の状況</b> .....	<b>5</b>
(1) 都市特性 .....	5
(2) 人口・世帯等の状況.....	7
(3) 空き家の状況 .....	11
<b>第3章 空き家等対策上の課題</b> .....	<b>31</b>
(1) 空き家等の発生抑制に関する課題.....	31
(2) 空き家等所有者の意識啓発に関する課題.....	31
(3) 利活用可能な空き家等に関する課題 .....	32
(4) 老朽化した空き家等に関する課題.....	33
(5) 地域特性に関する課題 .....	33
(6) 空き家等対策の推進体制などに関する課題 .....	33
<b>第4章 空き家等対策の基本方針</b> .....	<b>34</b>
基本方針1 空き家等の発生の抑制と適正な管理 .....	34
基本方針2 空き家等の利活用.....	34
基本方針3 特定空家等に対する措置 .....	34
基本方針4 空き家等対策の推進体制の確立 .....	34
<b>第5章 空き家等対策の基本施策</b> .....	<b>36</b>
基本施策1 空き家等の発生抑制 .....	36
基本施策2 所有者等による適正な管理.....	37
基本施策3 空き家等の利活用促進.....	39
基本施策4 除却後の跡地の利活用促進.....	40
基本施策5 特定空家等に対する措置 .....	41
基本施策6 空き家等対策の推進体制 .....	43
<b>施策の推進に向けて</b> .....	<b>46</b>
<b>参考資料</b> .....	<b>47</b>

# 第1章 計画の基本的な考え方

## (1) 計画策定の背景及び目的

近年、地域における人口減少や少子高齢化、核家族化などを背景に、居住その他の使用がなされていない空き家等が増加しています。そうした空き家等は、適切な管理がなされず、防災、衛生、景観など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすなど、社会問題の一つとなっています。

こうした空き家等の問題に対処すべく、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家特措法」という。）が平成26年11月27日に公布され、平成27年2月26日に一部施行、同年5月26日に全面施行されました。

空家特措法では、所有者等が自らの責任による適正な管理を行うことを前提としつつも、住民に最も身近な行政主体であり、空き家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村を、空き家等に関する対策の実施主体として位置付けています。

また、「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」（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号。以下「基本指針」という。）で、実施体制の整備、空家等の実態把握、空家等対策計画の作成、空家等及びその跡地の活用の促進、特定空家等に対する措置の促進など、空き家等に関する施策の実現について基本的な事項が示されています。

この基本指針に則して、市町村が空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等対策計画を定めることができることとなりました。

田原市（以下、「本市」という。）においても平成29年度に空き家実態調査を行い、危険な老朽空き家や利活用可能と思われる空き家の状況を把握しました。

適正な管理が行われていない空き家は、周辺の地域住民の生活環境に影響を及ぼすおそれも高くなってきており、こうした空き家について対策を図る必要があります。

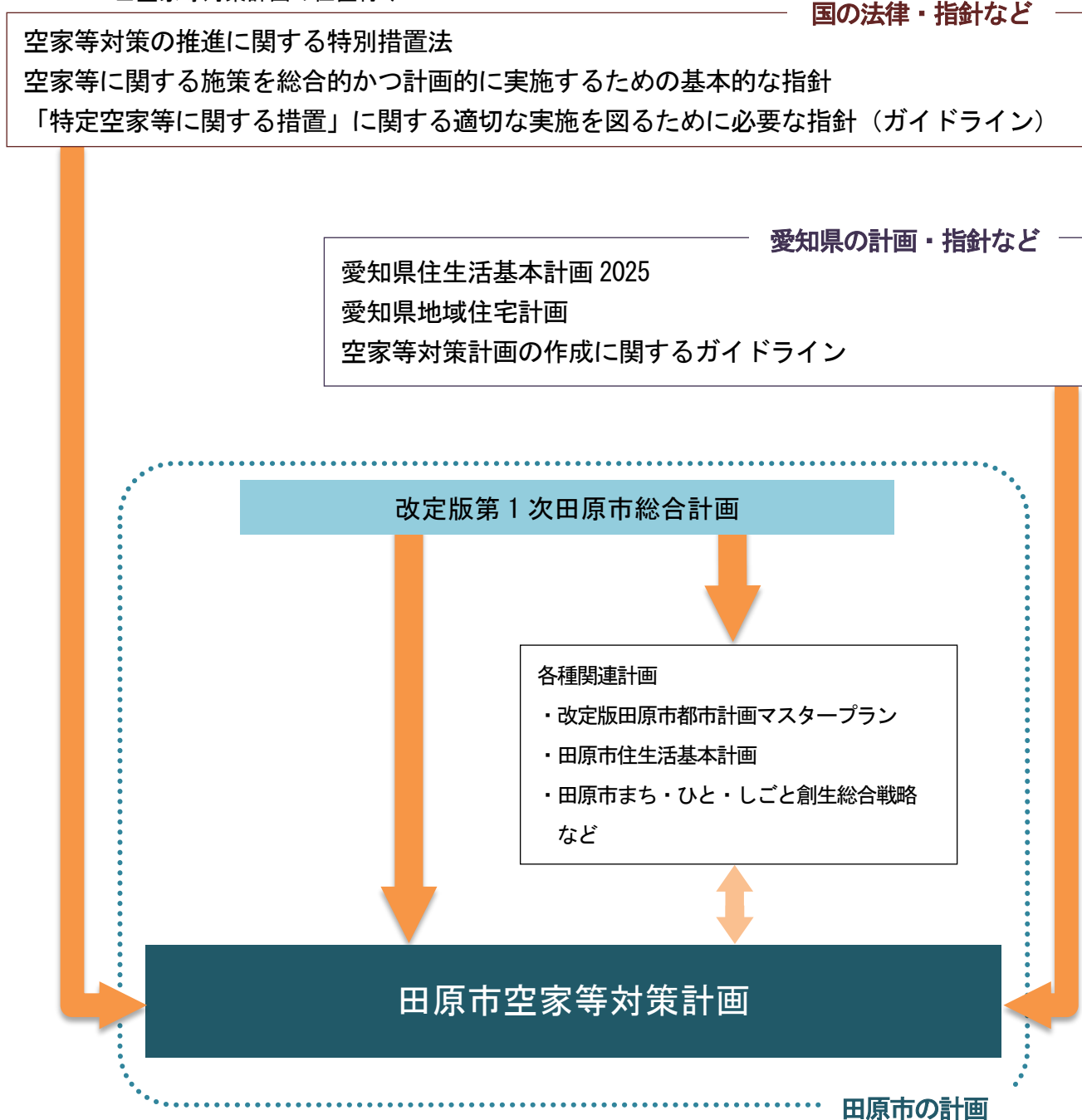
また、利活用が可能と思われる空き家は、「地域資源」として有効活用していくことも必要です。

このようなことから、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、田原市空家等対策計画を策定します。

## (2) 計画の位置付け

本計画は、改定版第1次田原市総合計画や改定版田原市都市計画マスタープランなどの関連計画のほか、国や愛知県が示す指針などとの整合のもと空家特措法第6条の規定に基づき、本市における空き家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するため策定するものであり、空き家等対策の推進に向けた具体的な取組を明らかにするものです。

### ■ 空家等対策計画の位置付け



### (3) 計画期間

本計画の計画期間は、住生活基本計画の計画期間に合わせ、2018年度から2025年度までの8年間とします。

ただし、計画期間中であっても、社会経済情勢や地域事情等の変化、国・県の動向、市の上位計画等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

### (4) 計画の対象とする空き家等

対象とする空き家等は、空家特措法第2条に規定する空家等及び特定空家等とします。「空家等」及び「特定空家等」は、空家特措法では次のように定義されています。

#### 空家等（空家特措法第2条第1項）

「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。

- ※ 「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」とは、建築物などが長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物などの使用実績がないことをいう。
- ※ 共同住宅の一室に居住者がいるなど、建築物などの一部でも使用されている場合は、「空き家等」に該当せず、空家特措法の適用の対象外となる。

#### 特定空家等（空家特措法第2条第2項）

「特定空家等」とは、次のいずれかの状態にあると認められる空家等をいう。

- ①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
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③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
- ④その他周辺の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

- ※ 特定空家等に該当するか否かについては、国が示す「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）に基づき策定した本市の特定空家認定基準により、判断し決定します。

## (5) 計画の対象とする地域

対象地域は、市内全域とします。



## 第2章 田原市の状況

### (1) 都市特性

#### ① 田原市の概要

##### 1 位置・沿革

本市は、愛知県南端の渥美半島にあり、東側は中核市である豊橋市に接しています。昭和33年以降、渥美郡田原町、赤羽根町及び渥美町の3町の時代が50年近く続いていましたが、合併特例法の改正を背景としたいわゆる平成の大合併により、平成15年8月20日、田原町が赤羽根町を編入合併するとともに市制施行し、田原市となりました。さらに平成17年10月1日、渥美町の編入合併により現在の田原市が誕生しました。

##### 2 自然環境

本市は、北は三河湾、南は太平洋、西は伊勢湾に面し、三方を海に囲まれています。市域の88.4%が三河湾国定公園及び渥美半島県立自然公園で、市そのものが自然公園と言えるほど、海岸や干潟、森林、貴重な動植物など豊かな自然環境を有しています。また、黒潮の影響により温暖な気候となっています。

##### 3 産業

農業は、花や鉢花の施設花き、キャベツやブロッコリーをはじめとする露地野菜、トマトやメロンをはじめとする施設野菜、畜産などバラエティ豊かな産地を形成しており、平成28年の農業産出額は852億8,000万円で、市町村別で全国1位となっています。漁業においても平成28年の漁獲量は11,649トンで、南知多町、碧南市に次いで、県下3位となっています。また、工業では臨海地域を中心に多くの企業が操業しており、平成28年の製造品出荷額等は2兆153億円で、全国でも有数の規模を誇ります。

#### ② 地理的特性

本市は、三方を海に囲まれている地理的特性のため、多くの市民が浸水想定区域に居住しています。沿岸部を中心として南海トラフ地震による津波等の被害や高潮による浸水が想定されており、国が指定する南海トラフ地震防災対策推進地域指定市町村となっています。

### ③ 土地利用・都市基盤等の状況

本市は全域が県の定める東三河都市計画区域に指定され、市街化区域は約 1,715ha、市街化調整区域は約 17,397ha となっています。市街化区域は、合併により本市が誕生した歴史的経緯から田原、赤羽根、渥美の 3 地域に形成されています。

市街化区域内の土地利用の割合は、住宅系が 14.7%、商業系が 2.4%、工業系が 38.2% となっており、工業系の土地利用割合が高くなっています。一方、市街化調整区域の土地利用の約 8 割は自然的土地利用となっています。

図 地域区分



資料：田原市「田原市都市計画マスタープラン」

#### Tips 区域区分と市街化区域・市街化調整区域

区域区分とは・・・

- ・無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るため、都市計画区域内を市街化区域と市街化調整区域に区分することを区域区分といいます。(通称「線引き」)
- ・田原市では、昭和 45 年 11 月 24 日から区域区分を行っています。

市街化区域とは・・・

- ・市街地として積極的に開発・整備する区域で、既に市街地を形成している区域及び概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。

市街化調整区域とは・・・

- ・市街化を抑制する区域のことで、原則として、開発行為は抑制され、都市施設（道路、公園、上下水道など都市において必要となる公共的な施設）の整備も原則として行われません。
- ・農林水産業施設や公的な施設等一定の条件を満たせば、建築することができます。
- ・新たに建築物を建てたり、増築したりすることは原則としてできない区域です。規模の大小に関わらず、開発行為を行おうとする者は原則として、開発許可が必要となります。



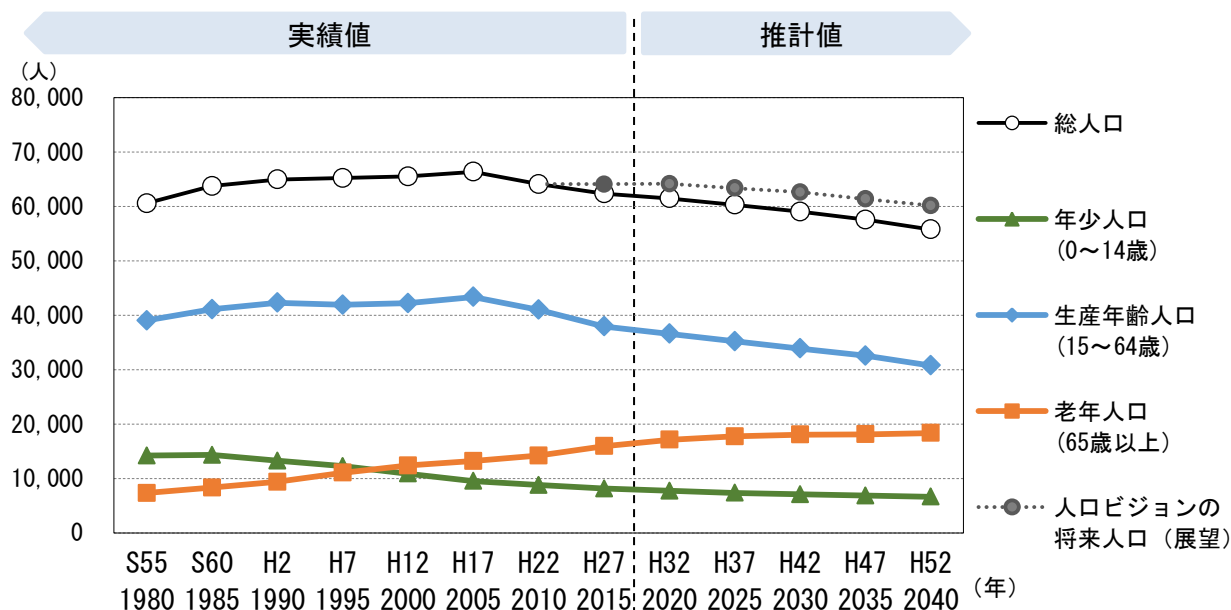
## (2) 人口・世帯等の状況

### ① 人口の推移・将来推計

国勢調査によると、本市の人口は、平成 17 年までは増加傾向にありましたが、平成 22 年より減少に転じ、平成 27 年の人口総数は 62,364 人となっています。また、平成 12 年以降は老年人口が年少人口を上回り、平成 27 年では高齢化率が 25.6%となっています。

今後も人口減少と少子高齢化は進むと予想されており、2040 年には総人口が 55,796 人まで減少すると予想されていますが、田原市人口ビジョンでは 60,000 人以上を目指すとしています。

図 人口推移と将来推計



資料：実績値は総務省「国勢調査」、推計値は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）」、田原市「人口ビジョン」  
 ※各年 10 月 1 日現在

表 人口推移と将来推計

(単位：人)

	S55 1980	S60 1985	H2 1990	H7 1995	H12 2000	H17 2005	H22 2010	H27 2015	H32 2020	H37 2025	H42 2030	H47 2035	H52 2040
総人口	60,581	63,769	64,978	65,243	65,534	66,390	64,119	62,364	61,483	60,329	59,052	57,568	55,796
年少人口	14,200	14,340	13,264	12,261	10,893	9,550	8,788	8,164	7,748	7,361	7,092	6,854	6,648
生産年齢人口	39,045	41,107	42,299	41,927	42,235	43,386	41,005	37,946	36,600	35,226	33,901	32,586	30,775
老年人口	7,336	8,322	9,397	11,055	12,402	13,210	14,224	15,960	17,135	17,742	18,059	18,128	18,373
人口ビジョン	-	-	-	-	-	-	64,119	64,123	64,162	63,374	62,647	61,384	60,157

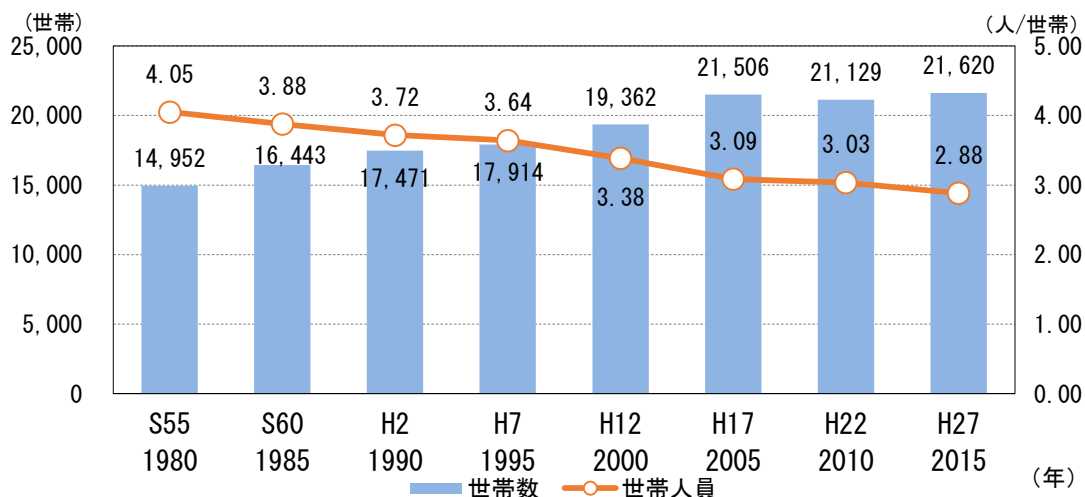
資料：実績値は総務省「国勢調査」、推計値は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）」、田原市「人口ビジョン」  
 ※各年 10 月 1 日現在

## ② 一般世帯数の推移

世帯数は、核家族化や高齢化による配偶者との死別、未婚化・晩婚化・離婚の増加による単身世帯の増加等により増加傾向でしたが、平成17年以降はほぼ横ばいで推移しています。

世帯人員は年々、減少しており、平成27年には2.88人/世帯と3人以下となっています。

図 世帯推移

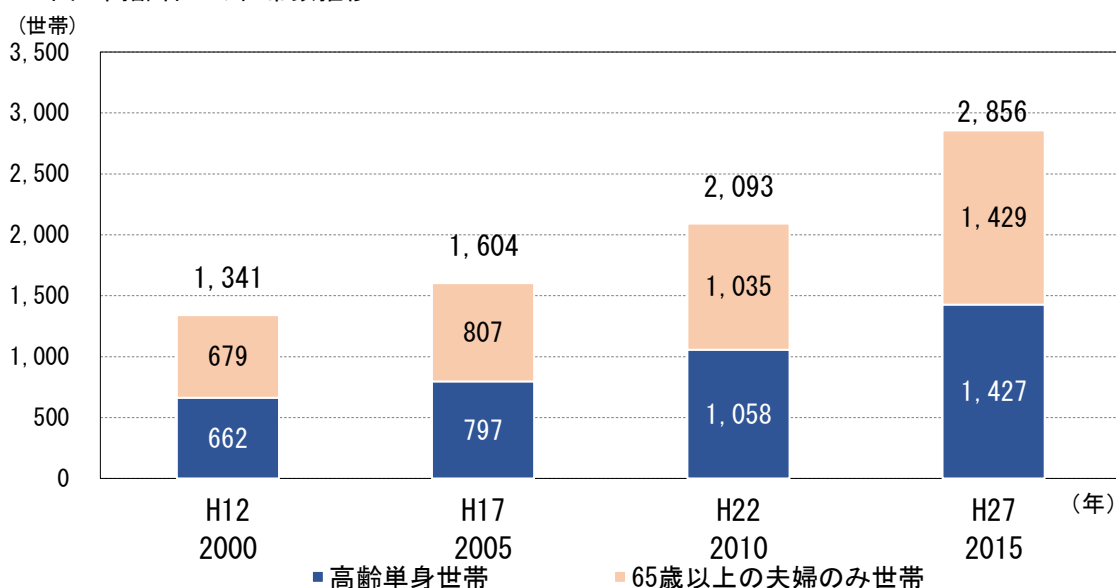


資料：総務省「国勢調査」 ※各年10月1日現在

## ③ 高齢者（65歳以上）のみ世帯数の推移

高齢者単身世帯及び65歳以上の夫婦のみ世帯（以下、「高齢者のみ世帯」という）は、平成27年で合わせて2,856世帯となっており、増加傾向にあります。

図 高齢者のみ世帯数推移



資料：総務省「国勢調査」 ※各年10月1日現在

#### ④ 地域コミュニティ別の状況

##### 1) 人口・世帯の状況

国勢調査から、市内の地域コミュニティ別の人口をみると、田原中部や童浦、神戸で5,000人以上の地域が見られますが、亀山や伊良湖、和地など半島先端部では1,000人規模の地域コミュニティとなっています。平成22年から27年にかけての人口をみると、童浦や田原南部、田原中部では増加しているものの、その他の地域では減少しています。

世帯人員の状況を見ると、平成22年から27年にかけて、全ての地域コミュニティで世帯人員が減少しています。一方、世帯数は多くの地域で増加しており、特に田原南部では約30%増と大幅に増加しています。

図 地域別人口・世帯・世帯人員推移

(単位：人、世帯、人/世帯)

		H17 2005	H22 2010	H27 2015	
田原市	人口	66,390	64,119	62,364	
	世帯数	21,506	21,129	21,620	
	世帯人員	3.09	3.03	2.88	
	六連	人口	1,757	1,776	1,723
		世帯数	379	393	403
		世帯人員	4.64	4.52	4.28
	神戸	人口	6,691	6,551	6,305
		世帯数	2,123	2,225	2,243
		世帯人員	3.15	2.94	2.81
大草	人口	1,276	1,306	1,221	
	世帯数	343	360	352	
	世帯人員	3.72	3.63	3.47	
田原 東部	人口	3,457	3,847	3,819	
	世帯数	1,001	1,175	1,207	
	世帯人員	3.45	3.27	3.16	
田原 南部	人口	1,402	1,370	1,664	
	世帯数	348	366	476	
	世帯人員	4.03	3.74	3.50	
童浦	人口	7,804	7,191	7,479	
	世帯数	3,912	3,231	3,392	
	世帯人員	1.99	2.23	2.20	
田原 中部	人口	10,824	10,080	10,166	
	世帯数	4,430	4,104	4,355	
	世帯人員	2.44	2.46	2.33	
衣笠	人口	2,449	2,471	2,471	
	世帯数	820	956	990	
	世帯人員	2.99	2.58	2.50	
野田	人口	3,402	3,329	3,080	
	世帯数	847	874	886	
	世帯人員	4.02	3.81	3.48	
高松	人口	1,647	1,596	1,458	
	世帯数	421	404	403	
	世帯人員	3.91	3.95	3.62	
赤羽根	人口	2,419	2,412	2,246	
	世帯数	643	680	669	
	世帯人員	3.76	3.55	3.36	
若戸	人口	1,884	1,790	1,702	
	世帯数	465	462	473	
	世帯人員	4.05	3.87	3.60	
和地	人口	1,362	1,274	1,194	
	世帯数	320	321	320	
	世帯人員	4.26	3.97	3.73	
堀切	人口	2,144	1,984	1,852	
	世帯数	552	544	535	
	世帯人員	3.88	3.65	3.46	
伊良湖	人口	944	888	812	
	世帯数	275	276	289	
	世帯人員	3.43	3.22	2.81	
亀山	人口	1,267	1,198	1,092	
	世帯数	325	315	307	
	世帯人員	3.90	3.80	3.56	
中山	人口	4,918	4,690	4,366	
	世帯数	1,257	1,272	1,208	
	世帯人員	3.91	3.69	3.61	
福江	人口	4,341	4,174	3,976	
	世帯数	1,289	1,311	1,283	
	世帯人員	3.37	3.18	3.10	
清田	人口	2,460	2,358	2,197	
	世帯数	705	732	711	
	世帯人員	3.49	3.22	3.09	
泉	人口	3,942	3,834	3,541	
	世帯数	1,051	1,128	1,118	
	世帯人員	3.75	3.40	3.17	

資料：総務省「国勢調査」 ※各年10月1日現在

## 2) 高齢者のみ世帯の状況

国勢調査から、市内の地域コミュニティ別の高齢者のみ世帯の状況をみると、平成22年から27年にかけて、全ての地域コミュニティで高齢者のみ世帯は増加が続いています。

各地域コミュニティの世帯数における高齢者のみ世帯の割合は、田原中部、衣笠、若戸、清田、福江、中山、堀切で高くなっています。

また、割合の増加率を見ると、平成22年から27年で大草、中山、堀切で5%以上増加しています。

表 地域コミュニティ別 世帯数に占める高齢者のみ世帯 (単位:世帯、%)

		H17 2005	H22 2010	H27 2015			H17 2005	H22 2010	H27 2015
田原市	高齢者のみ世帯	1,604	2,093	2,856	高松	高齢者のみ世帯	34	45	56
	世帯数	21,506	21,129	21,620		世帯数	421	404	403
	割合	7.5%	9.9%	13.2%		割合	8.1%	11.1%	13.9%
六連	高齢者のみ世帯	25	32	44	赤羽根	高齢者のみ世帯	58	69	98
	世帯数	379	393	403		世帯数	643	680	669
	割合	6.6%	8.1%	10.9%		割合	9.0%	10.1%	14.6%
神戸	高齢者のみ世帯	140	208	283	若戸	高齢者のみ世帯	47	62	84
	世帯数	2,123	2,225	2,243		世帯数	465	462	473
	割合	6.6%	9.3%	12.6%		割合	10.1%	13.4%	17.8%
大草	高齢者のみ世帯	21	26	45	和地	高齢者のみ世帯	28	30	37
	世帯数	343	360	352		世帯数	320	321	320
	割合	6.1%	7.2%	12.8%		割合	8.8%	9.3%	11.6%
田原東部	高齢者のみ世帯	94	121	183	堀切	高齢者のみ世帯	53	61	96
	世帯数	1,001	1,175	1,207		世帯数	552	544	535
	割合	9.4%	10.3%	15.2%		割合	9.6%	11.2%	17.9%
田原南部	高齢者のみ世帯	30	34	54	伊良湖	高齢者のみ世帯	30	32	42
	世帯数	348	366	476		世帯数	275	276	289
	割合	8.6%	9.3%	11.3%		割合	10.9%	11.6%	14.5%
童浦	高齢者のみ世帯	70	93	160	亀山	高齢者のみ世帯	20	31	38
	世帯数	3,912	3,231	3,392		世帯数	325	315	307
	割合	1.8%	2.9%	4.7%		割合	6.2%	9.8%	12.4%
田原中部	高齢者のみ世帯	352	482	657	中山	高齢者のみ世帯	126	139	194
	世帯数	4,430	4,104	4,355		世帯数	1,257	1,272	1,208
	割合	7.9%	12.3%	16.3%		割合	10.0%	10.9%	16.1%
衣笠	高齢者のみ世帯	69	118	161	福江	高齢者のみ世帯	160	184	218
	世帯数	820	956	990		世帯数	1,289	1,311	1,283
	割合	8.4%	12.3%	16.3%		割合	12.4%	14.0%	17.0%
野田	高齢者のみ世帯	68	81	117	清田	高齢者のみ世帯	87	120	140
	世帯数	847	874	886		世帯数	705	732	711
	割合	8.0%	9.3%	13.2%		割合	12.3%	16.4%	19.7%
					泉	高齢者のみ世帯	92	125	149
						世帯数	1,051	1,128	1,118
						割合	8.8%	11.1%	13.3%

資料：総務省「国勢調査」 ※各年10月1日現在

### (3) 空き家の状況

#### ① 住宅土地統計調査による空き家の状況

##### 1 住宅総数と内訳

住宅・土地統計調査によると、平成 25 年時点での本市の住宅総数は、22,120 戸となっており、うち、居住世帯のない住宅が 1,550 戸となっています。

平成 20 年と比較すると、住宅総数は 1,680 戸増加しましたが、居住世帯のない住宅は 470 戸減少しています。

表 住宅総数と内訳

(単位：戸)

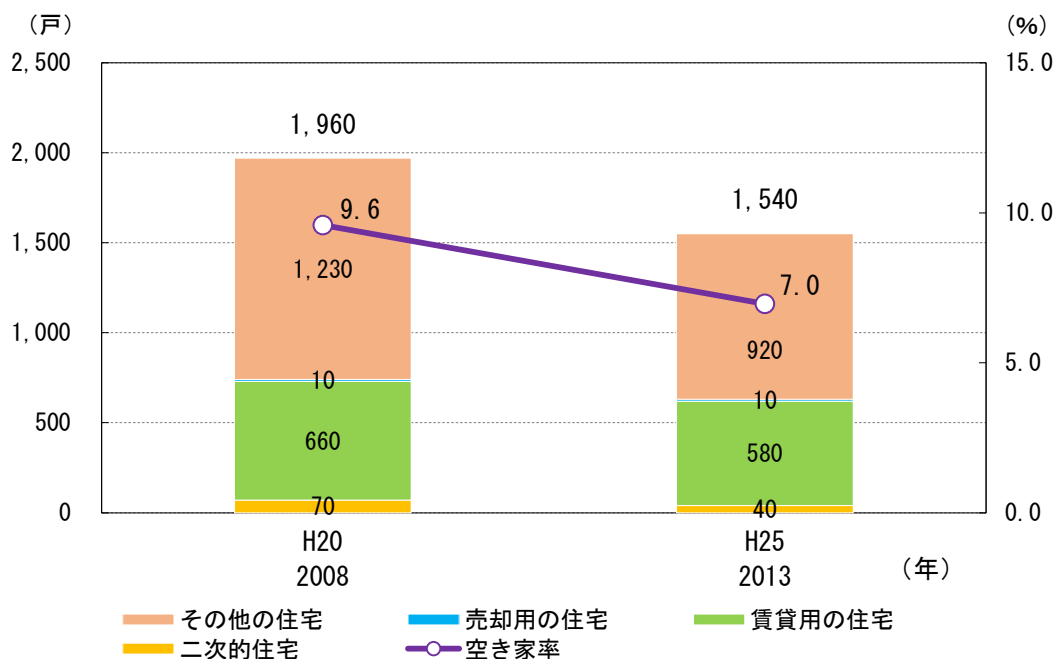
	住宅 総数	居住世帯あり			居住世帯なし				住宅以外 で人が居 住する建 物数
		総数	同居世帯 なし	同居世帯 あり	総数	一時現在 者のみ	空き家	建築中	
H20 2008	20,440	18,420	18,400	20	2,020	50	1,960	10	40
H25 2013	22,120	20,570	20,560	10	1,550	10	1,540	-	50

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

##### 2 空き家数及び空き家率の動向

住宅・土地統計調査によると、平成 25 年時点での本市の空き家数は 1,540 戸となっており、住宅総数に占める割合は 7.0%となっています。平成 20 年と比較すると空き家数、空き家率とも減少しています。空き家の種類別にみると、1 戸建ての空き家を含む「その他住宅」が約 6 割を占めています。

図 空き家数及び空き家率の推移



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

### 3 東三河地域の他市との比較からみる住宅の状況

東三河地域の他市と比較すると、本市の空き家率が7.0%と最も低くなっています。

空き家の種類別にみると、本市においては、「その他住宅」が約6割を占めていますが、豊橋市や蒲郡市では、「賃貸用の住宅」が約6割程度を占めています。

表 東三河地域の他市の住宅総数と内訳（平成25年）（単位：戸、%）

	住宅 総数	居住世帯あり			居住世帯なし				住宅以外で 人が居住す る建物数
		総数	同居世帯な し	同居世帯 あり	総数	一時現在者 のみ	空き家	建築中	
全国 127百万人	60,628,600	52,102,200	51,842,900	259,300	8,526,400	242,800	8,195,600	88,100	69,700
	100.0%	85.9%	85.5%	0.4%	14.1%	0.4%	13.5%	0.1%	-
愛知県 7,483千人	3,439,000	2,996,700	2,978,000	18,700	442,300	12,200	422,000	8,100	3,300
	100.0%	87.1%	86.6%	0.5%	12.9%	0.4%	12.3%	0.2%	-
田原市 62,364人	22,120	20,570	20,560	10	1,550	10	1,540	-	50
	100.0%	93.0%	92.9%	0.0%	7.0%	0.0%	7.0%	-	0.2%
豊橋市 374,765人	165,660	143,190	142,900	290	22,470	370	22,000	110	30
	100.0%	86.4%	86.3%	0.1%	13.6%	0.2%	13.3%	0.1%	-
豊川市 182,436人	73,420	62,890	62,000	880	10,540	190	10,250	100	170
	100.0%	85.7%	84.5%	1.2%	14.4%	0.3%	14.0%	0.1%	-
蒲郡市 81,100人	34,140	28,910	28,890	20	5,230	50	5,110	60	10
	100.0%	84.7%	84.6%	0.1%	15.3%	0.1%	15.0%	0.2%	-
新城市 47,133人	18,660	16,070	16,050	20	2,590	80	2,460	40	60
	100.0%	86.1%	86.0%	0.1%	13.9%	0.4%	13.3%	0.2%	-

資料：総務省「住宅・土地統計調査」、人口は「国勢調査（平成27年）」

表 東三河地域の他市の空き家総数と内訳（平成25年）（単位：戸、%）

	空き家総数				
	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	
全国	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600
	100.0%	5.0%	52.4%	3.8%	38.8%
愛知県	422,000	8,600	264,100	14,900	134,500
	100.0%	2.0%	62.6%	3.5%	31.9%
田原市	1,540	40	580	10	920
	100.0%	2.6%	37.7%	0.6%	59.7%
豊橋市	22,000	330	14,710	500	6,460
	100.0%	1.5%	66.9%	2.3%	29.3%
豊川市	10,250	50	4,550	280	5,370
	100.0%	0.5%	44.4%	2.7%	52.4%
蒲郡市	5,110	190	2,910	30	1,990
	100.0%	3.7%	56.9%	0.5%	38.9%
新城市	2,460	210	610	40	1,600
	100.0%	8.6%	24.8%	1.6%	65.0%

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

#### Tips 空き家の種類

住宅・土地統計調査では、空き家を以下の5つに区分し、整理しています。

本計画に該当する空き家は、「その他の住宅」に含まれると考えられます。

種類	内容
二次的住宅	別荘 週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用された住宅で、普段は人が住んでいない住宅
	その他 普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊りする等、時々寝泊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、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替え等のために取り壊すことになっている住宅等（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

## ② 空き家実態調査

### 1) 調査目的

総務省の「住宅・土地統計調査」は全ての建築物を調査しておらず、抽出調査により空き家数を算出しています。また、本計画の対象とすべき空き家以外も含まれています。そのため、本計画の策定に際しては、実際の空き家の数を把握するため、平成 29 年度に空き家の実態調査を実施しました。

また、適正な管理が行われていない空き家が、防災・衛生・景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれのあることから、地域住民の生命・身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家の活用を促進するため、空き家所有者に対して意向調査を行いました。

### 2) 調査結果概要

調査は、自治会に空き家等候補の抽出を依頼し、754 件が抽出されました。抽出した候補について現地調査を行うとともに、現地調査にて「空き家」「空き家かどうか不明」と区分された建物の所有者を対象に、アンケート意向調査を実施しました。アンケート調査により利用しているとの主張があったものについては除外し、最終的に田原市内の空き家と想定される数は 491 件となりました。

表 校区別管理状況別空き家候補数（括弧内は市街化区域内の件数で内数）（単位：戸）

	合計		良好		軽微な問題あり		管理不全		状況確認不能	
田原市	491	(139)	134	(57)	208	(60)	142	(22)	7	(0)
六連	10	(0)	2	(0)	2	(0)	6	(0)	0	(0)
神戸	22	(13)	5	(4)	13	(9)	4	(0)	0	(0)
大草	9	(0)	2	(0)	2	(0)	5	(0)	0	(0)
田原東部	29	(4)	7	(1)	16	(3)	6	(0)	0	(0)
田原南部	4	(0)	2	(0)	1	(0)	0	(0)	1	(0)
童浦	24	(8)	11	(4)	11	(3)	2	(1)	0	(0)
田原中部	50	(50)	29	(29)	17	(17)	4	(4)	0	(0)
衣笠	27	(12)	9	(6)	15	(5)	3	(1)	0	(0)
野田	29	(0)	7	(0)	14	(0)	8	(0)	0	(0)
高松	9	(0)	0	(0)	6	(0)	3	(0)	0	(0)
赤羽根	23	(19)	1	(1)	13	(11)	9	(7)	0	(0)
若戸	7	(0)	1	(0)	2	(0)	4	(0)	0	(0)
伊良湖岬	79	(0)	14	(0)	21	(0)	42	(0)	2	(0)
亀山	12	(0)	2	(0)	6	(0)	4	(0)	0	(0)
中山	69	(0)	16	(0)	38	(0)	14	(0)	1	(0)
福江	29	(17)	8	(4)	12	(8)	9	(5)	0	(0)
清田	20	(16)	9	(8)	6	(4)	4	(4)	1	(0)
泉	39	(0)	9	(0)	13	(0)	15	(0)	2	(0)

※管理状況の区分は、敷地外からの目視による現地調査での「危険度」、「衛生」、「接道」、「敷地、付随工作物」の各項目の結果による。

良好 : 全ての項目に問題がない場合

軽微な問題あり : いずれかの項目で、軽微な問題が見られた場合

管理不全 : 著しい損傷や敷地外への影響などが 1 項目でも該当した場合

状況確認不能 : 確認不能な項目が 1 項目以上ある場合

資料：田原市「平成 29 年度空き家調査結果」

## 市街化調整区域内の空き家

市街化調整区域内にある空き家の状況をみると、市全体では 352 件、うち、市街化区域と市街化調整区域とに区分した昭和 45 年以前に建てられた空き家は 198 件となっています。これらの住宅は、調整区域内であっても売買、賃貸などの利活用が比較的容易と考えられます。

表 校区別管理状況別市街化調整区域内の空き家候補数  
(括弧内は昭和 45 年以前の建築件数で内数)

(単位：戸)

	合計		良好		軽微な問題あり		管理不全		状況確認不能	
	調整区域	S45 以前	調整区域	S45 以前	調整区域	S45 以前	調整区域	S45 以前	調整区域	S45 以前
田原市	352	(198)	77	(33)	148	(85)	120	(77)	7	(3)
六連	10	(5)	2	(1)	2	(0)	6	(4)	0	(0)
神戸	9	(5)	1	(0)	4	(2)	4	(3)	0	(0)
大草	9	(4)	2	(0)	2	(0)	5	(4)	0	(0)
田原東部	25	(9)	6	(1)	13	(3)	6	(5)	0	(0)
田原南部	4	(2)	2	(1)	1	(0)	0	(0)	1	(1)
童浦	16	(13)	7	(6)	8	(7)	1	(0)	0	(0)
田原中部	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)
衣笠	15	(9)	3	(2)	10	(6)	2	(1)	0	(0)
野田	29	(22)	7	(5)	14	(9)	8	(8)	0	(0)
高松	9	(6)	0	(0)	6	(4)	3	(2)	0	(0)
赤羽根	4	(4)	0	(0)	2	(2)	2	(2)	0	(0)
若戸	7	(4)	1	(0)	2	(2)	4	(2)	0	(0)
伊良湖岬	79	(40)	14	(4)	21	(11)	42	(25)	2	(0)
亀山	12	(6)	2	(0)	6	(3)	4	(3)	0	(0)
中山	69	(45)	16	(9)	38	(27)	14	(9)	1	(0)
福江	12	(5)	4	(0)	4	(2)	4	(3)	0	(0)
清田	4	(3)	1	(1)	2	(1)	0	(0)	1	(1)
泉	39	(16)	9	(3)	13	(6)	15	(6)	2	(1)

※管理状況の区分は、敷地外からの目視による現地調査での「危険度」、「衛生」、「接道」、「敷地、付随工作物」の各項目の結果による。

良好 : 全ての項目に問題がない場合

軽微な問題あり : いずれかの項目で、軽微な問題が見られた場合

管理不全 : 著しい損傷や敷地外への影響などが 1 項目でも該当した場合

状況確認不能 : 確認不能な項目が 1 項目以上ある場合

資料：田原市「平成 29 年度空き家調査結果」

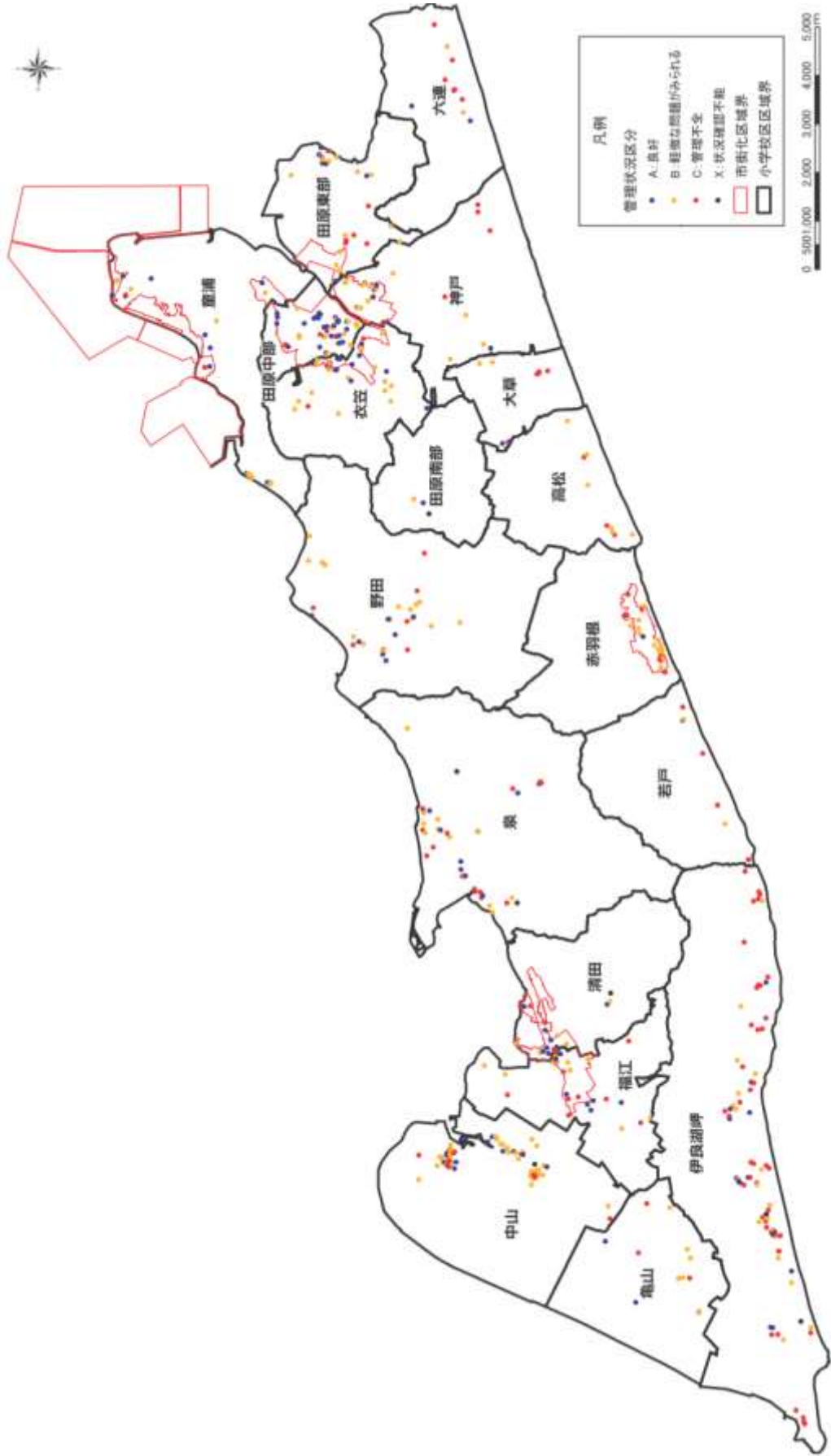
### Tips 昭和 45 年 11 月 24 日の線引き前・後に建てられた市街化調整区域内の空き家

○線引き前に建てられた空き家は、線引き前の用途と同一の用途で利活用する場合、都市計画法上の許可は不要となります。

○線引き後に建てられた空き家を利活用する場合は、原則として都市計画法上の許可が必要となります。



図 空き家候補等分布



### ③ 空き家所有者の意向

#### 1) 調査概要

##### 調査目的

本調査は、空き家に関する効果的な対策等に資するため、空き家等の利用状況、所有者等の状況及び利用に対する意向などの傾向を把握することを目的に実施しました。

##### 配布回収状況

- ・ 調査方法：郵送配布、郵送回収（一部、回答者からの聞き取りあり）
- ・ 調査期間：平成 30 年 1 月 19 日（発送）～平成 30 年 1 月 31 日（到着）  
※この集計は、期日以降 2 月 19 日までに到着した回答を対象としました
- ・ 郵送数：596 人（内、宛先不明による不達：41 人）
- ・ 回収数：277 人
- ・ 回収率：46.5%（回収数／郵送数）

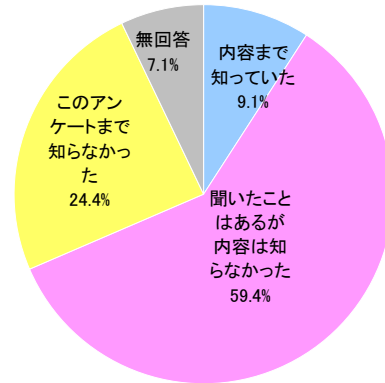
## 2) 調査結果（一部抜粋）

### 1. 対象の建物の利用状況などについて

#### 問1 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の認識について

空家特措法について、「聞いたことはあるが内容は知らなかった」が117人、59.4%と最も多く、次いで「このアンケートまで知らなかった」が48人、24.4%、「内容まで知っていた」が18人、9.1%の順になっています。

	回答数	比率
内容まで知っていた	18	9.1%
聞いたことはあるが内容は知らなかった	117	59.4%
このアンケートまで知らなかった	48	24.4%
無回答	14	7.1%
合計	197	100.0%

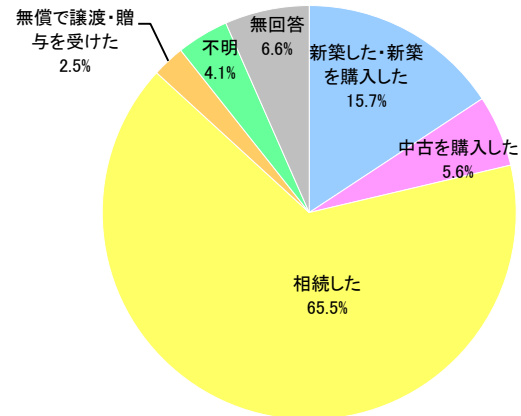


### 2. 建物の所有者などについて

#### 問2 建物の取得について

建物の取得方法は、「相続した」が129人、65.5%と最も多く、次いで「新築した・新築を購入した」が31人、15.7%となっています。

	回答数	比率
新築した・新築を購入した	31	15.7%
中古を購入した	11	5.6%
相続した	129	65.5%
無償で譲渡・贈与を受けた	5	2.5%
不明	8	4.1%
無回答	13	6.6%
合計	197	100.0%

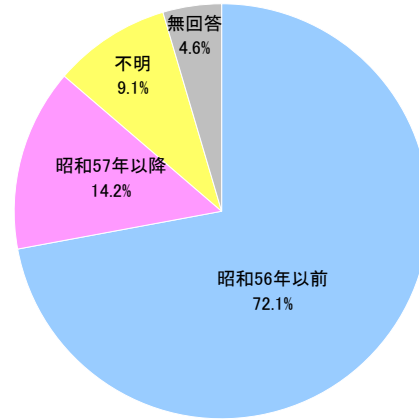


### 3. 建物について

#### 問3 建物が建築された時期について

建物が建築された時期は、「昭和56年以前」が142件、72.1%となっており、「昭和57年以降」は28件、14.2%となっています。

	回答数	比率
昭和56年以前	142	72.1%
昭和57年以降	28	14.2%
不明	18	9.1%
無回答	9	4.6%
合計	197	100.0%

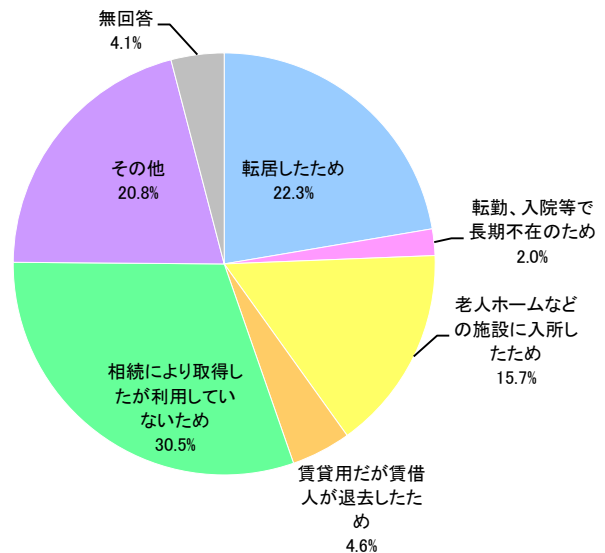


#### 問4 建物が空き家になった理由について

建物が空き家になった理由は、「相続により取得したが利用していないため」が60件、30.5%と最も多く、次いで「転居したため」が44件、22.3%、「老人ホームなどの施設に入所したため」が31件、15.7%の順になっています。

なお、「その他」の回答のうち、親等の居住者の死亡によるものが20件、10.2%となっています。

	回答数	比率
転居したため	44	22.3%
転勤、入院等で長期不在のため	4	2.0%
老人ホームなどの施設に入所したため	31	15.7%
賃貸用だが賃借人が退去したため	9	4.6%
相続により取得したが利用していないため	60	30.5%
その他	41	20.8%
無回答	8	4.1%
合計	197	100.0%

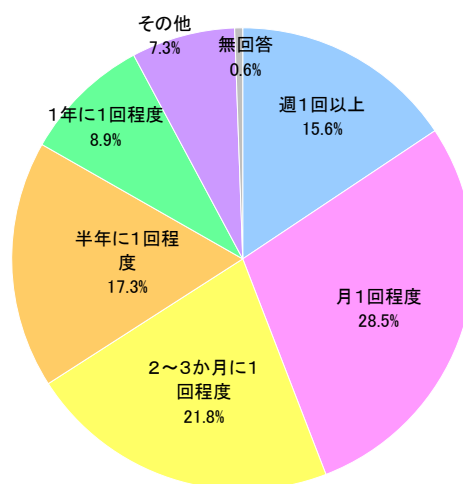


## 4. 建物の管理について

### 問 5 建物の管理の頻度について

建物の管理の頻度は、「月1回程度」が51人、28.5%と最も多く、次いで「2～3か月に1回程度」が39人、21.8%となっています。

	回答数	比率
週1回以上	28	15.6%
月1回程度	51	28.5%
2～3か月に1回程度	39	21.8%
半年に1回程度	31	17.3%
1年に1回程度	16	8.9%
その他	13	7.3%
無回答	1	0.6%
合計	179	100.0%

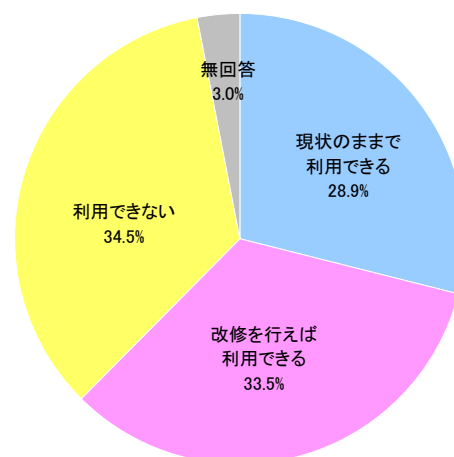


## 5. 建物の今後の利用などについて

### 問 6 建物を利用する上での建物の状況について

建物を利用する上での建物の状況は、「利用できない」が68件、34.5%と最も多く、次いで「改修を行えば利用できる」が66件、33.5%、「現状のままで利用できる」が57件、28.9%の順になっています。

	回答数	比率
現状のままで利用できる	57	28.9%
改修を行えば利用できる	66	33.5%
利用できない	68	34.5%
無回答	6	3.0%
合計	197	100.0%

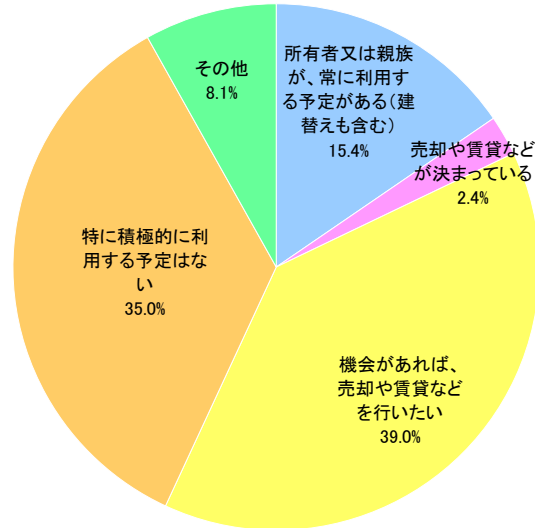


## 問 7 今後 3 年間程度のうちの建物の利用意向について

(問 6 の回答で「利用できない」及び「無回答」を除く)

今後 3 年間程度のうちの建物の利用意向は、「機会があれば、売却や賃貸などを行いたい」が 48 人、39.0%と最も多く、次いで「特に積極的に利用する予定はない」が 43 人、35.0%となっています。

	回答数	比率
所有者又は親族が、常に利用する予定がある(建替えも含む)	19	15.4%
売却や賃貸などが決まっている	3	2.4%
機会があれば、売却や賃貸などを行いたい	48	39.0%
特に積極的に利用する予定はない	43	35.0%
その他	10	8.1%
合計	123	100.0%

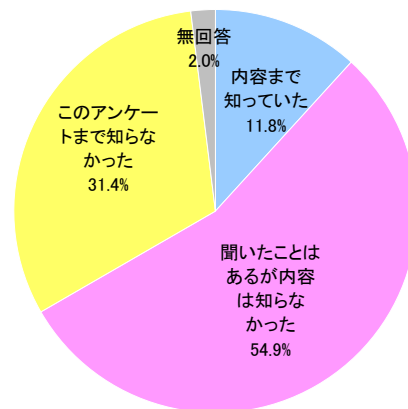


## 問 8 建物の売却等が決まっている、又は意向のある回答者の「空き家バンク」の認知度について

(問 7 の回答で「売却や賃貸などが決まっている」及び「機会があれば、売却や賃貸などを行いたい」のみ)

利用が可能な建物で、売却や賃貸が決まっている又はその意向のある回答者の空き家バンクの認知度は、「聞いたことはあるが内容は知らなかった」が 28 人、54.9%と最も多く、次いで「このアンケートまで知らなかった」が 16 人、31.4%となっています。「内容まで知っていた」は 6 人、11.8%となっています。

	回答数	比率
内容まで知っていた	6	11.8%
聞いたことはあるが内容は知らなかった	28	54.9%
このアンケートまで知らなかった	16	31.4%
無回答	1	2.0%
合計	51	100.0%

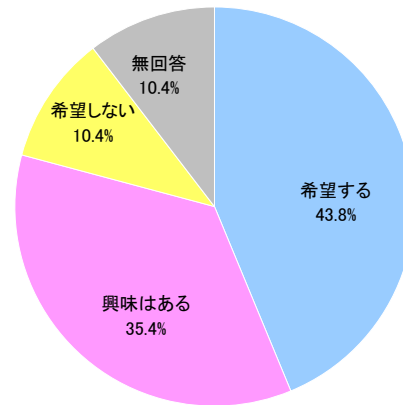


### 問 9 建物の売却等の意向のある回答者の「空き家バンク」の利用希望について

(問 7 の回答で「機会があれば、売却や賃貸などを行いたい」のみ)

利用が可能な建物で、売却や賃貸の意向のある回答者の空き家バンクの利用希望は、「希望する」が 21 人、43.8%と最も多く、次いで「興味はある」が 17 人、35.4%となっています。「希望しない」は 5 人、10.4%となっています。

	回答数	比率
希望する	21	43.8%
興味はある	17	35.4%
希望しない	5	10.4%
無回答	5	10.4%
合計	48	100.0%



### 問 10 利用できない建物を維持する理由について

利用できない建物を維持する理由は、「解体費用が高く取壊しが難しいため」が 6 人、66.7%と最も多くなっています。

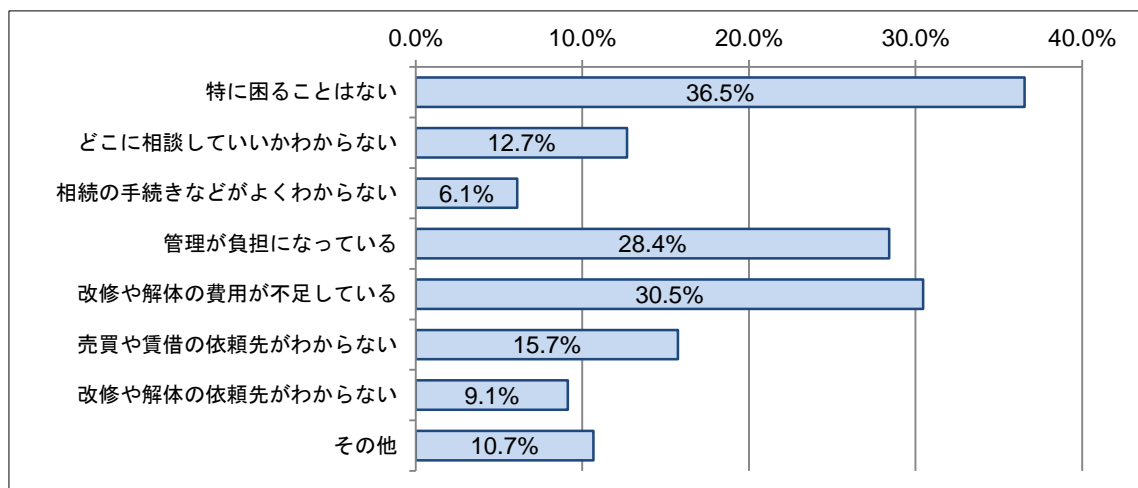
	回答数	比率
権利者が複数いて方針が決まらないため	0	0.0%
解体すると土地の税金が上がるため	2	22.2%
解体費用が高く取壊しが難しいため	6	66.7%
その他	1	11.1%
合計	9	100.0%

## 6. 建物の支援などについて

### 問 11 建物についての困りごとについて（複数回答・いくつでも可）

回答者の建物についての困りごとは、「特に困ることはない」が 72 件、36.5%と最も多く、次いで多いのは、「改修や解体の費用が不足している」が 60 件、30.5%、「管理が負担になっている」が 56 件、28.4%の順になっています。

	回答数	比率
特に困ることはない	72	36.5%
どこに相談していいかわからない	25	12.7%
相続の手続きなどがよくわからない	12	6.1%
管理が負担になっている	56	28.4%
改修や解体の費用が不足している	60	30.5%
売買や賃借の依頼先がわからない	31	15.7%
改修や解体の依頼先がわからない	18	9.1%
その他	21	10.7%
回答対象者数	197	—



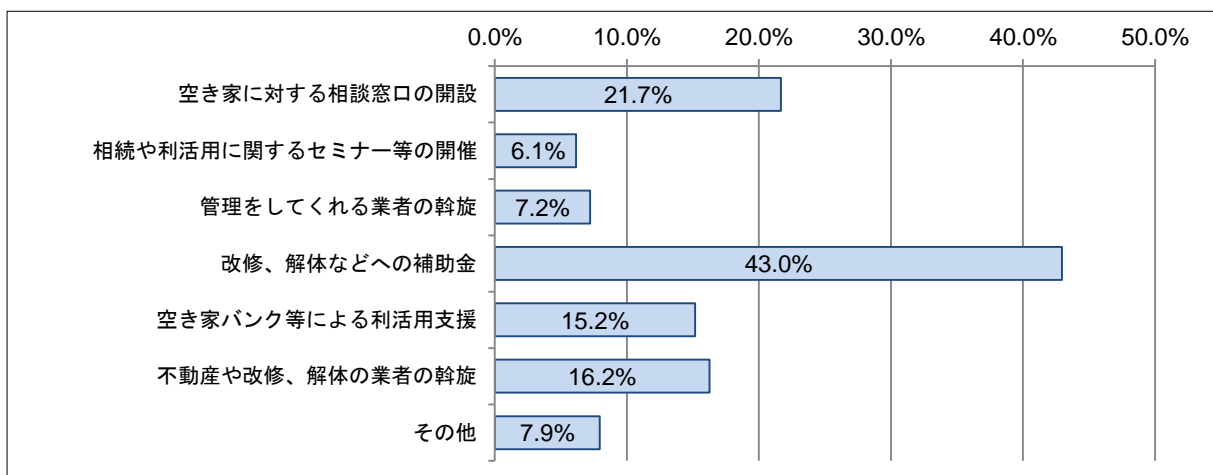


## 問 12 行政に対して、空き家に関する支援・補助の希望について

(複数回答・いくつでも可)※すべての回答者対象

行政に対する空き家に関する支援・補助の希望は、「改修、解体などへの補助金」が119件、43.0%と最も多く、次いで「空き家に対する相談窓口の開設」が60件、21.7%となっています。

	回答数	比率
空き家に対する相談窓口の開設	60	21.7%
相続や利活用に関するセミナー等の開催	17	6.1%
管理をしてくれる業者の斡旋	20	7.2%
改修、解体などへの補助金	119	43.0%
空き家バンク等による利活用支援	42	15.2%
不動産や改修、解体の業者の斡旋	45	16.2%
その他	22	7.9%
回答対象者数	277	—



### 3) 分析 (一部抜粋)

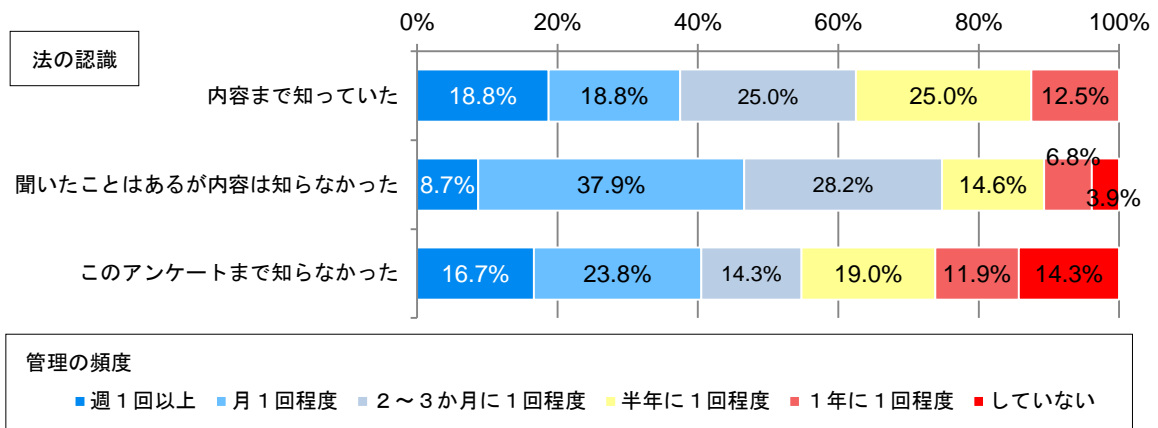
各設問の集計の結果から、「管理の頻度」「建物の状況」「空き家バンクの認知度」に着目して、他の設問とのクロス集計による分析を行い、それぞれの傾向を把握しました。

※本集計は、傾向を見るため「その他」「無回答」は除外しています。

#### ア 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の認知と建物の管理の頻度

空家特措法の認知度を建物の管理の頻度別で比較すると、法を知らない回答者は、建物の管理頻度が低い(1年に1回程度、管理をしていない)傾向があります。

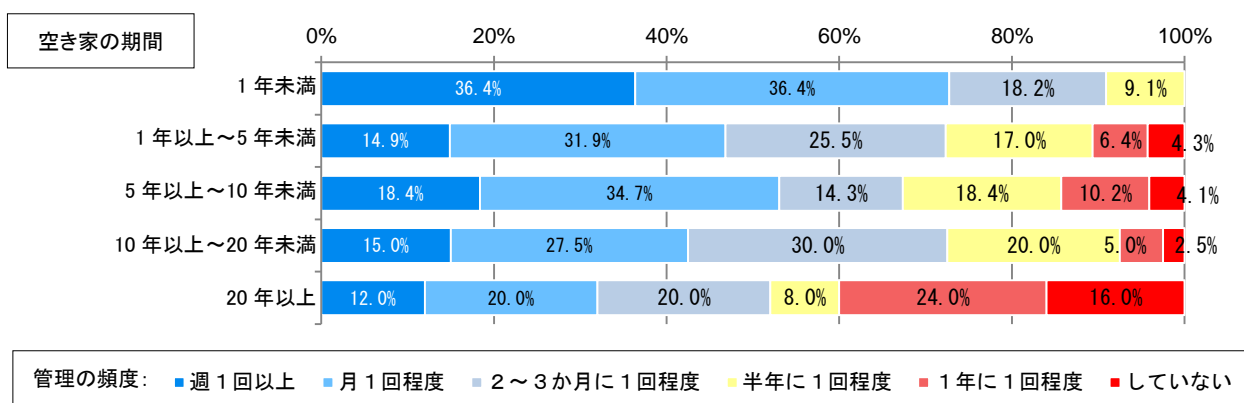
法の認知	週1回以上		月1回程度		2~3か月に1回程度		半年に1回程度		1年に1回程度		していない	
	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率
内容まで知っていた	3	18.8%	3	18.8%	4	25.0%	4	25.0%	2	12.5%	0	0.0%
聞いたことはあるが内容は知らなかった	9	8.7%	39	37.9%	29	28.2%	15	14.6%	7	6.8%	4	3.9%
このアンケートまで知らなかった	7	16.7%	10	23.8%	6	14.3%	8	19.0%	5	11.9%	6	14.3%



## イ 建物が空き家になってからの期間と建物の管理の頻度

空き家になってからの期間を建物の管理の頻度別で比較すると、期間が20年以上になると建物の管理頻度が低くなる（1年に1回程度、管理をしていない）傾向にあります。

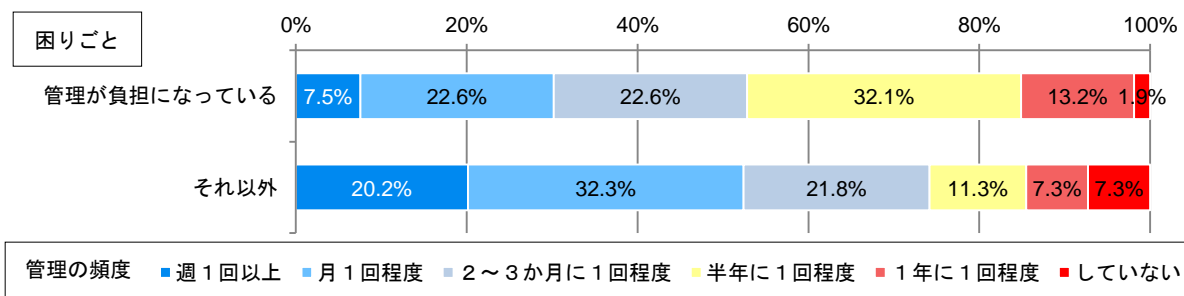
管理の頻度 空き家の期間	週1回以上		月1回程度		2～3か月に1回程度		半年に1回程度		1年に1回程度		していない	
	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率
1年未満	4	36.4%	4	36.4%	2	18.2%	1	9.1%	0	0.0%	0	0.0%
1年以上～5年未満	7	14.9%	15	31.9%	12	25.5%	8	17.0%	3	6.4%	2	4.3%
5年以上～10年未満	9	18.4%	17	34.7%	7	14.3%	9	18.4%	5	10.2%	2	4.1%
10年以上～20年未満	6	15.0%	11	27.5%	12	30.0%	8	20.0%	2	5.0%	1	2.5%
20年以上	3	12.0%	5	20.0%	5	20.0%	2	8.0%	6	24.0%	4	16.0%



## ウ 管理が負担になっている人の建物の管理の頻度

建物の管理の頻度について、困りごとにおいて管理が負担になっている回答者とそれ以外の回答者を比較すると、管理が負担であると感じている回答者の建物の管理頻度が比較的低い傾向にあります。

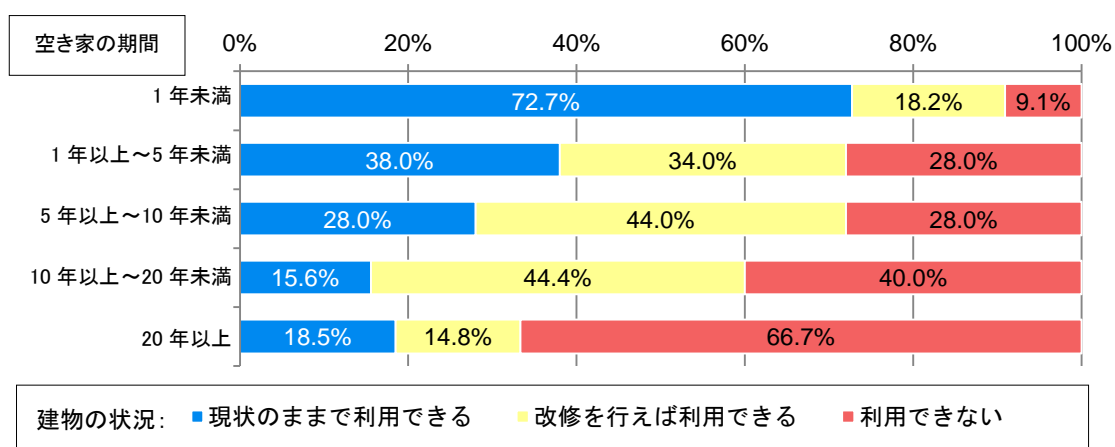
管理の頻度 困りごと	週1回以上		月1回程度		2～3か月に1回程度		半年に1回程度		1年に1回程度		していない	
	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率
管理が負担になっている	4	7.5%	12	22.6%	12	22.6%	17	32.1%	7	13.2%	1	1.9%
それ以外	25	20.2%	40	32.3%	27	21.8%	14	11.3%	9	7.3%	9	7.3%



## エ 建物が空き家になってからの期間と建物の状況

建物の状況を、空き家になってからの期間で比較すると、期間が長いほど利用できない状況の割合が高くなっています。期間が1年未満の建物は、7割以上が現状のままで利用できる状態にあり、利用できないものは1割弱となっています。またその反対に、期間が20年以上の場合は、7割弱の建物が利用できない状況となっています。

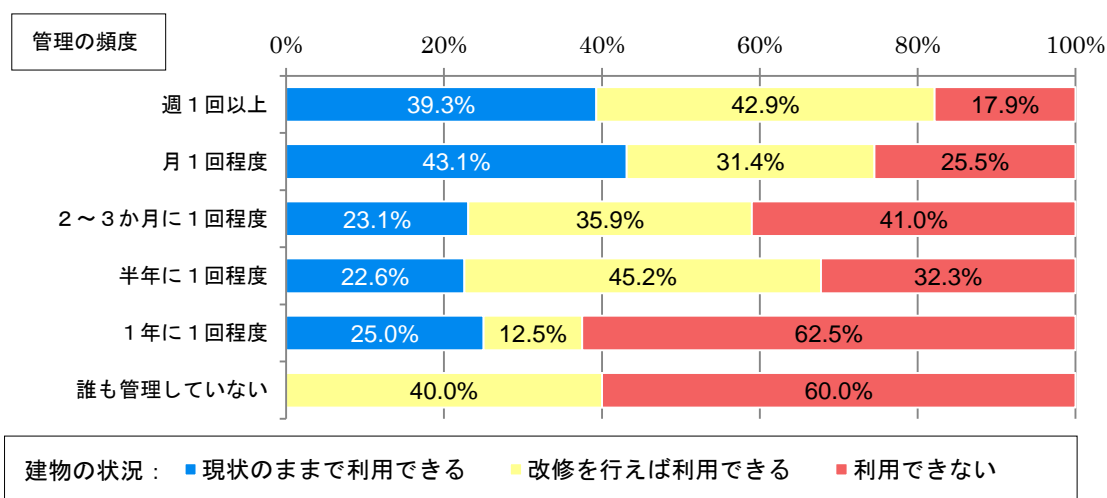
空き家の期間 \ 建物の状況	現状のままで利用できる		改修を行えば利用できる		利用できない	
	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率
1年未満	8	72.7%	2	18.2%	1	9.1%
1年以上～5年未満	19	38.0%	17	34.0%	14	28.0%
5年以上～10年未満	14	28.0%	22	44.0%	14	28.0%
10年以上～20年未満	7	15.6%	20	44.4%	18	40.0%
20年以上	5	18.5%	4	14.8%	18	66.7%



## オ 建物の管理の頻度と建物の状況

建物の状況を、建物の管理の頻度別で比較すると、管理の頻度が高い場合（月1回程度以上）は、4割程度の建物が現状のままで利用できる状況です。また反対に、管理の頻度が低い場合（1年に1回程度、管理をしていない）は、約6割の建物が利用できない状況です。

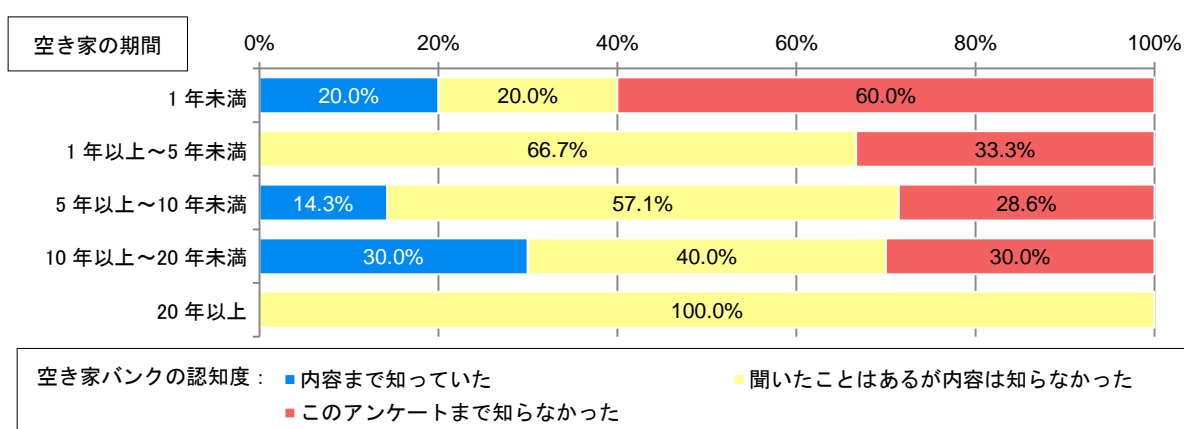
管理の頻度 \ 建物の状況	現状のままで利用できる		改修を行えば利用できる		利用できない	
	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率
週1回以上	11	39.3%	12	42.9%	5	18%
月1回程度	22	43.1%	16	31.4%	13	25%
2～3か月に1回程度	9	23.1%	14	35.9%	16	41%
半年に1回程度	7	22.6%	14	45.2%	10	32%
1年に1回程度	4	25.0%	2	12.5%	10	63%
誰も管理していない	0	0.0%	4	40.0%	6	60%



## カ 建物が空き家になってからの期間と「空き家バンク」の認知度

「空き家バンク」制度の認知度を建物が空き家になってからの時期で比較すると、空き家になってから1年未満の場合は、このアンケートまで知らなかった人の割合が6割であり、他の所有者等と比べて認知度が低い状況です。

空き家バンクの認知度 空き家の期間	内容まで知っていた		聞いたことはあるが内容は知らなかった		このアンケートまで知らなかった	
	回答数	比率	回答数	比率	回答数	比率
年未満	1	20.0%	1	20.0%	3	60.0%
1年以上～5年未満	0	0.0%	12	66.7%	6	33.3%
5年以上～10年未満	2	14.3%	8	57.1%	4	28.6%
10年以上～20年未満	3	30.0%	4	40.0%	3	30.0%
20年以上	0	0.0%	3	100.0%	0	0.0%



#### 4) 考察

アンケート調査の集計結果及びその分析結果から、空き家に対する効果的な対策等について考察を行いました。

##### ■ 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の周知

回答者の 8 割以上が空家特措法について「聞いたことはあるが内容は知らなかった」「このアンケートまで知らなかった」と回答しています。また分析結果から、特に空家特措法自体を知らなかった回答者は、建物の管理頻度が低い傾向があります。

このことから、空家特措法に対する周知・啓発によって建物の管理頻度が向上する可能性があります。

##### ■ 空き家になってからの期間を長くしない対策

分析結果から、空き家になってからの期間が長いほど、利用できない建物が多くなる傾向がみられます。また、期間が 20 年を超えると、管理の頻度が低くなる傾向があります。

このことから、空き家になってからの期間を長くしないための対策を講じることが、利用できない建物になることの防止に繋がる可能性があります。

##### ■ 管理の負担軽減

分析結果から、管理の頻度が高い（月 1 回程度以上）ほど、現状のまま利用できる建物の割合が多くなっています。また 1 年に 1 回程度若しくは管理していない場合では、6 割以上が利用できない状況となっています。加えて、管理の負担を困りごととして挙げている回答者は、比較的管理の頻度が低い（半年に 1 回未満）状況となっています。

このことから、管理の負担を軽減する施策によって管理の頻度が高くなり、それが建物の状況維持に繋がる可能性があります。

##### ■ 空き家バンクの周知

空き家を売却方針である回答者の 54.9%が、空き家バンクの制度は知っているが内容は知らなかったと回答しています。また、売却要望のある回答者の約 8 割が同制度を希望する、若しくは同制度に興味があると回答しています。加えて分析結果から、空き家になって 1 年未満の場合に同制度の認知度が低い傾向があります。同制度への興味関心は高いもののその内容までは周知されておらず、特に空き家になって早い段階では同制度の認知度が低いことが伺われます。行政に対する支援等の希望では、全回答者の 21.7%が空き家に対する相談窓口の開設を望んでいます。

このことから、空き家バンクの制度の内容まで含めた周知を、空き家になって間もない期間に行うことが必要であり、その機会として相談窓口を開設することが有効であると言えます。

#### ■ 改修・解体への補助

建物の困りごとについては、約 3 割が改修や解体の費用不足を挙げており、行政に対する支援等の希望として、4 割強の回答者が改修、解体などへの補助金を希望しています。また、建物の状況について、約 7 割の建物において改修が必要若しくは利用できない建物となっています。

このことから、改修、解体への補助の施策の検討が必要であると言えます。



## 第3章 空き家等対策上の課題

### (1) 空き家等の発生抑制に関する課題

#### ① 空き家予備群への啓発

- ・ 国勢調査によると、本市の人口は、平成 17 年をピークに減少傾向であり、65 歳以上人口割合は増加、15 歳未満人口割合は低下し、少子高齢化が進んでいます。
- ・ 将来、空き家となる可能性の高い高齢者のみ世帯など（以下「空き家予備群」という。）が増加傾向にあります。
- ・ 平成 29 年度に実施した空き家所有者への意向調査（以下「アンケート」という。）によると、家屋の取得理由は「相続」が 65.5%と最も多くなっています。
- ・ 空き家になった理由は「相続により取得したが利用していない」が 30.5%、「老人ホームなどの施設に入所したため」が 15.7%となっています。

⇒ 空き家予備群の住居は、そのまま空き家となる可能性が高いと考えられます。将来の家の活用方法を事前に検討してもらうように情報提供等を行い、空き家とならないように啓発することが必要です。

#### ② 相続登記手続の周知

- ・ 空き家の中には、相続登記がなされておらず、時を重ねることで相続人が増えて権利が複雑化する場合があります。
- ・ 相続人の中には自分が相続人で空き家の管理者の 1 人であることを自覚していないといったケースも見受けられます。

⇒ 相続登記が行われていない空き家は、処分等をする際に権利者が不明となり問題になります。また、適正管理がされず、荒廃する可能性が高くなります。このため、相続登記手続の周知が必要です。

### (2) 空き家等所有者の意識啓発に関する課題

#### ① 空き家の適正管理の意識啓発

- ・ アンケートによると、月 1 回以上空き家の管理を行っているのは 44.1%であり、適正に管理されていない空き家も多くあると考えられます。
- ・ 空き家となっている期間が 20 年以上になると管理の頻度も低くなる傾向にあります。
- ・ 建物についての困りごとは「特に困ることはない」が 36.5%と高くなっています。

⇒ 空き家の管理について、問題意識が低いと考えられます。空き家を自身の財産として適正に管理するよう意識啓発が必要です。

#### ② 空家特措法の周知

- ・ アンケートによると、空家特措法について、「内容を知っていた」は 9.1%であり、認知度が低くなっています。

⇒ 空家特措法や本市の空き家等対策について、更なる周知が必要です。

### ③ 所有者の負担軽減方策

- ・ アンケートによると、建物についての困りごとは、「改修や解体の費用が不足している」が30.5%、「管理が負担になっている」が28.4%となっています。
- ・ 利用できない建物を維持する理由として「解体費用が高く取り壊しが難しい」「解体すると土地の税金があがる」といった理由があげられています。
- ・ 空き家の管理が、所有者にとって金銭的、時間的、身体的に負担が大きくなっていると考えられます。

⇒ 所有者の負担を軽減するため補助制度創設の検討や、所有者に代わり管理を行う制度の検討が必要です。

## (3) 利活用可能な空き家等に関する課題

### ① 空き家利活用のための情報提供・相談体制

- ・ アンケートによると、今後3年間程度の建物の利用意向は、「機会があれば売却や賃貸などを行いたい」が39.0%となっています。
- ・ 売却する意向を示した回答者の59.4%が「空き家バンクは知っているが内容は知らなかった」と回答しており、更に、空き家になってから1年未満の場合には、同制度の認知度が低い傾向にあります。
- ・ 建物についての困りごとは、「どこに相談していいのかわからない」が12.7%、「売買や賃貸の依頼先が分からない」が15.7%となっています。

⇒ 空き家バンクを含めた不動産活用方法の周知により、利活用の支援を行うとともに、空き家に関する情報の提供や相談を受け付ける体制を整備することが必要です。

### ② 空き店舗利活用のための情報提供・相談体制

- ・ 本市には空き家以外にも店舗などで空き店舗となっている建物が見られるようになっています。
- ・ これら空き店舗についても、管理が適正に行われなければ、建物等が損傷したり、悪臭等が発生したり、周辺環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

⇒ 空き家等対策に併せて、空き店舗等の利活用を促進するため、出店サポートセンターの周知により、利活用の支援を行うとともに、空き店舗に関する情報の提供や相談を受け付ける体制を整備することが必要です。

## (4) 老朽化した空き家等に関する課題

### ① 危険な空き家に対する安全措置

- ・ 平成 29 年度に実施した空き家実態調査で把握した本市の空き家数は 491 件となっています。
- ・ この内、建物等が損傷していたり、悪臭等により周囲に悪影響を及ぼしていたり、何らかの問題を抱えている空き家が 142 件存在しています。
- ・ アンケートによると、建物が建築された時期は「昭和 56 年以前」が 72.1%と、新耐震基準が適用される前の建築物が多くなっています。
- ・ この内、利用できない状態のものが 34.5%を占め、管理不全の空き家の多くが、建築年数が経過し、老朽化した空き家であると考えられます。

⇒ 老朽化した空き家等は、家屋の倒壊や部材の飛散の危険性など、地域の防犯・防災・衛生等に対して悪影響を及ぼす恐れもあります。

このため、管理が適正に行われておらず、建物の状態や周辺の環境面など何らかの問題がある空き家等については、状況の改善を促しつつ、危険な空き家について必要最低限度の安全措置をとることが必要です。

## (5) 地域特性に関する課題

### ① 市街化調整区域内における空き家の適正な活用

- ・ 本市は市域の約 9 割が市街化調整区域となっています。同区域は原則として建物を建築することができない地域であり、同区域にある建物は利活用が難しくなっています。
- ・ 空き家等を除却した場合、跡地管理が適正に行われなければ、草木の繁茂等が起こり、周辺環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。
- ・ 本市は農業が盛んな地域であり、農業用倉庫や作業場も多く、母屋が空き家になるとこれらの建物も併せて管理されなくなる場合があります。こうした住居以外の建物についても対策を講ずることが必要です。

⇒ 市街化調整区域内は都市計画法の規制があり、利活用が困難な地域ですが、適正に活用していくことを促していくことが必要です。

## (6) 空き家等対策の推進体制などに関する課題

### ① 多様な関係者が連携した空き家等対策の推進

- ・ 空き家等対策は、単なる『家』の問題ではなく、空き家を活用した定住促進や他用途へ転用によるまちの活性化など、関連して検討すべき事項は多分野にわたります。

⇒ 専門家によって組織された空家等対策協議会や庁内の関係部局による検討部会により施策を検討、実施するほか、法務、建築、土地家屋調査、不動産取引などの関係団体と連携していくことが必要です。

## 第4章 空き家等対策の基本方針

空き家等の更なる増加を抑制し、良好な住環境を維持していくためには、利活用できない空き家等の発生を未然に防ぎ適正な管理を促進するとともに、空き家等を減らすための積極的な利活用や老朽化した空き家等を除却・改善することによる安全確保といった様々な視点から、空き家等対策に取り組むことが求められます。

そこで、本市においては、空き家等対策として、以下の4つの方針を掲げ、対策を講じていきます。

### 基本方針1 空き家等の発生の抑制と適正な管理

本市においては、今後も人口減少と少子高齢化が進行していく見込みであり、空き家等も増加するおそれがあることから、空き家等の発生抑制と適正な管理を促すとともに、それらを活用して、定住人口の確保と良好な住環境の形成へと誘導していくことが重要です。

空き家等の適正な管理と発生抑制に向けて、所有者等への意識啓発を行うとともに、空き家等の所有者に限らず、市民全体の意識の向上や理解の促進を図り、空き家等の発生及び増加の抑制に努めます。

### 基本方針2 空き家等の利活用

空き家や空き店舗等をうまく利活用すれば、地域の魅力を向上させる貴重な資源となれます。そのため、現在、本市で実施している「田原市空き家・空き地バンク」や「出店サポートセンター」の積極的な活用を促し、地域の課題を解決するための効果的な利活用を図ります。また、空き家等と除却した家屋等に係る跡地を活用した地域活性化や定住促進に関する施策と連携する取組を推進します。

### 基本方針3 特定空家等に対する措置

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家等に対して、空き家等の状態やその周辺への悪影響の程度などを総合的に勘案し、所有者等に対し、特定空家等の認定や状況に応じた指導・助言、勧告、命令など必要な措置を講じます。

### 基本方針4 空き家等対策の推進体制の確立

基本方針1から3までに掲げる空き家等対策を計画的に推進していくため、庁内における空き家等対策の推進体制を整えるとともに、地域住民、関係機関や民間事業者等との連携のもと、空き家等の所有者等に対する相談体制や空き家等対策の実施体制の充実を進めます。

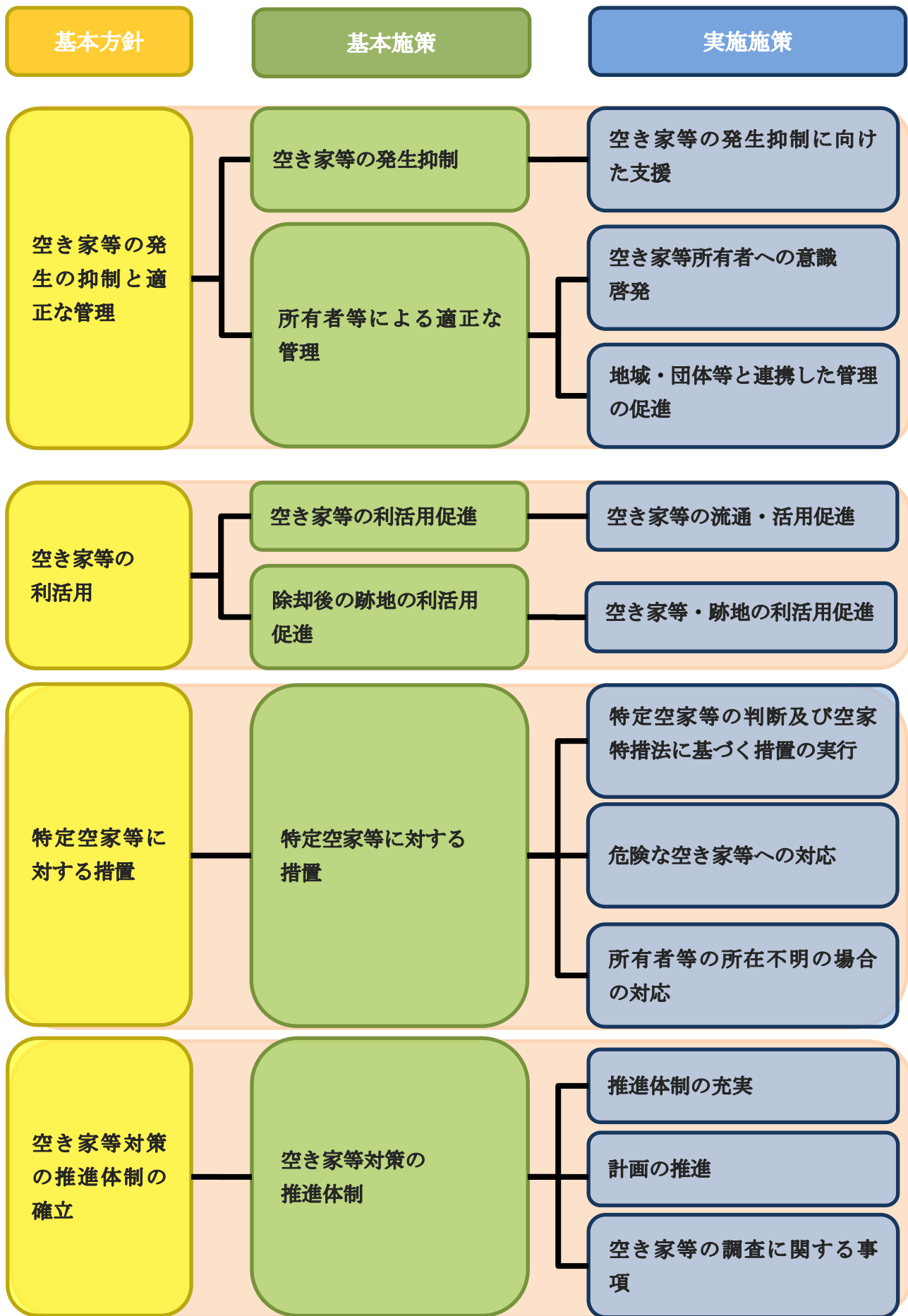


図 施策の体系図

## 第5章 空き家等対策の基本施策

### 基本施策1 空き家等の発生抑制

空き家等の発生を抑制していくためには、空き家になってからその所有者等に対して働きかけるのではなく、広く市民に対しても空き家等の適正な管理の必要性、管理不全となった空き家等が及ぼす影響などを周知し、居住段階から空き家等にならないよう意識付けを行うことが重要です。

#### ① 空き家等の発生抑制に向けた支援

空き家等になることでどのような問題が起こるのか、周辺に迷惑をかけることはないかなど、市民に空き家等を発生させない意識を高めてもらえるように、市のホームページや広報紙などを活用して情報発信を行います。

また、空き家予備群について、所有者の意向調査を行うとともに、所有する自宅を手放さずに融資を受けられるリバースモーゲージ的制度の紹介を行うなど、今後の利用方法を事前に検討してもらうような意識啓発を行います。

空き家等の発生の主な原因である、相続時における相続未登記による所有者・管理者の不明確化を防ぐため、登記の重要性について広く周知を行い、不動産手続の円滑化を図ります。そのためには、日ごろから、今後の土地・家屋の利用方法を家族で話し合うことが必要であり、これらの意識を高めるため専門家による相談会の開催や、登記の必要性について啓発を行います。

住宅の安全性や質を高め、いつまでも安心して住み続けられる住まいを形成することが空き家等の発生抑制にも繋がることから、質の高い住宅ストックが形成されるように、バリアフリー化やリフォームなどに関する情報提供を充実します。

[関連する主な取組]	取組主体※		
	市	所有者等	市民、事業者等
○市のホームページ、広報紙等、多様な媒体を活用した市民への情報発信	空き家所有者等及び空き家予備群への情報発信	所有者意識を持って情報を入手	近隣の所有者等に情報提供
○相続登記の必要性の啓発	相続登記の啓発	登記の実施	相続登記の啓発
○住宅の耐震改修の推進	耐震改修の支援	耐震改修の実施	耐震改修の啓発支援
○住宅のバリアフリー化の推進	バリアフリー化改修の支援	バリアフリー化改修の実施	バリアフリー化改修の実施
○高齢者等の住替えやリフォームを支援する相談体制等の整備・住情報の提供	リフォームの相談体制の整備	リフォームの実施	リフォームの相談の実施
○リバースモーゲージ的制度の推進	制度の啓発	制度の利用検討	制度の提供

※所有者等：空き家等の所有者又は管理者

市民、事業者等：市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者及び市内に所在地を有する法人、地縁団体その他の団体、をいう

## 基本施策2 所有者等による適正な管理

空き家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則となります。そのため、所有者等に対して、適正な管理の必要性と責任を啓発し、管理不全な空き家等の発生を抑制します。

### ① 空き家等所有者への意識啓発

所有者等による空き家等の適正な管理を促すために、所有者等に対する情報提供、相談受付などの意識啓発を行います。

意識啓発には、市のホームページや広報紙を活用するとともに、空き家等の所有者に対するアンケート調査等を実施する際に、空き家等に関する法律やルールなどを記載したパンフレットを同封するなど、多様な手段で啓発を行い、空き家等を適正に管理することの重要性や所有者等の維持管理責任などについて、所有者等の意識啓発を図ります。更に、市外所有者に対しては、空家対策計画の見直し時期や空き家のデータベースの更新時期などに併せても資料を送付するなど、意識啓発の頻度を高めるようにします。

所有者の所在が不明の場合には、各種行政情報や諸制度を必要な限度において利用し、空き家等の適正な管理を行う義務者を特定し、的確な助言を行うなど空き家等の適正な管理を促します。

[関連する主な取組]	取組主体※		
	市	所有者等	市民、事業者等
○市のホームページ、広報紙等、多様な媒体を活用した市民への情報発信	空き家所有者等及び空き家予備群への情報発信	所有者意識を持って情報を入手	近隣の所有者等に情報提供
○田原版ガイドブックにおける空き家等対策の啓発	ガイドブックの作成と配布	所有者意識を持って情報を入手	啓発活動の連携
○固定資産税の納税通知等を活用した空き家等所有者への情報提供	納税通知等による情報提供	所有者意識を持って情報を入手	近隣の所有者等に情報提供
○「市政ほーもん講座」を活用した意識啓発	講座の開催	講座への参加	講座への参加

※所有者等：空き家等の所有者又は管理者

市民、事業者等：市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者及び市内に所在地を有する法人、地縁団体その他の団体、をいう

## ② 地域・団体等と連携した管理の促進

空き家等の所有者等が入院していたり、施設に入所していたり、市外に在住していたりといった場合など、所有者が自ら維持管理を行うことが難しく、管理不全な空き家等となるケースも想定されます。

そのため、シルバー人材センターとの連携や民間管理サービスの紹介などにより空き家等の適正な管理が継続して行われるよう支援します。

また、空き家等に関する専門的な相談に対応することができる不動産・法務・建築等の関連団体と連携し、空き家等に関する相談・支援体制を充実します。

維持管理ができていない空き家などについて、地域からも情報提供を受けられるように、相談窓口を充実します。

[関連する主な取組]	取組主体※		
	市	所有者等	市民、事業者等
○関連団体との連携による相談・支援体制の強化	団体との連携による体制構築	空き家管理の相談	市との連携による体制構築 空き家に関する情報提供
○空き家管理サービス実施の紹介	サービスの紹介	サービスの利用検討	サービスの提供

※所有者等：空き家等の所有者又は管理者

市民、事業者等：市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者及び市内に所在地を有する法人、地縁団体その他の団体をいう。



### 基本施策3 空き家等の利活用促進

地域の課題解決や定住促進につながるよう空き家等の効果的な利活用を図ります。また、中古住宅の流通促進を図り、移住・定住の促進や地域の活性化、まちの魅力向上につなげます。

#### ① 空き家等の流通・活用促進

本市では、平成21年から「田原市空き家・空き地バンク」の運用を開始し、本市での移住・定住を希望する方に情報提供を行っています。今後は、「全国版空き家・空き地バンク」の活用、宅地建物取引業協会等の団体との連携による運営の強化を見据えながら、空き家等の売却・賃貸意向のある所有者等に「田原市空き家・空き地バンク」への登録を案内し、登録件数を増やしていくことで、空き家の利活用促進を図ります。

「田原市空き家・空き地バンク」については、制度の認知度が低いことから、宅地建物取引業協会等の団体と連携しつつ、市内企業や店舗において制度に関する資料を掲示してもらうなど、制度の周知に努めます。また、「田原市空き家・空き地バンク」に登録している物件で定住しようとしている方に対して、住宅の改修に必要な費用の一部を助成し定住を促進します。

空き家の所有者等の方が、抱えている不動産取引に関する悩みや心配事について相談会・アドバイス等を実施します。

市外から本市で新規就農や創業などを目指す方などを対象に、空き家を住居として紹介し、市内での就農・創業を支援する仕組みを検討します。

空き店舗について、「出店サポートセンター」の制度が運用されています。制度の周知を行い、空き店舗の有効活用を図ります。

[関連する主な取組]	取組主体※		
	市	所有者等	市民、事業者等
○田原市空き家・空き地バンク	空き家バンクの運営・PR	空き家バンクへの登録	空き家バンクの運営・PR
○全国版空き家・空き地バンク	空き家バンクのPR	空き家バンクへの登録	空き家バンクの運営・PR
○田原市空き家活用促進事業	空き家の改修費助成	空き家の改修・活用	空き家の改修・活用の啓発支援
○関連団体との連携による相談・支援体制の強化	団体との連携による体制構築	空き家管理の相談	市との連携による体制構築 空き家に関する情報提供
○新規就農、創業者の居住支援	居住支援の検討	空き家の改修・活用	制度の利用検討
○出店サポートセンター	出店サポートセンターの運営・PR	空き家の改修・活用	制度の利用検討

※所有者等：空き家等の所有者又は管理者

市民、事業者等：市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者及び市内に所在地を有する法人、地縁団体その他の団体をいう

■田原市空き地・空き家バンクのイメージ



資料：田原市ホームページ

■田原市出店サポートセンターのイメージ



資料：田原市出店サポートセンターホームページ

**基本施策4 除却後の跡地の利活用促進**

空き家等や除却後の跡地を、まちづくりを進める上での地域資源と捉え、地域の課題や需要に合わせて、空き家等の他用途への転用や除却後の跡地活用等を図り、魅力的な地域づくりに向けた空き家等の有効活用を検討します。

① 空き家等・跡地の利活用促進

住宅密集地において、災害時の一時的な避難スペースや、火災発生時の延焼防止用の空き地として活用することを図ります。また、ゴミステーションや駐車場といった地域で使用するスペースとしての有効活用を検討します。地域と連携し、老朽化した危険な空き家等の情報の把握に努め、老朽化した空き家等の所有者等に対して空き家等対策の意識啓発を図るとともに、除却の促進に向けて空き家の解体・除却を補助する施策を検討します。

市街化調整区域内には原則として建物が建築できませんが、個々のケースにより建築が可能な場合もあるため、建築に関する相談体制を整え、適正な利用を促します。

[関連する主な取組]	取組主体※		
	市	所有者等	市民、事業者等
○跡地の有効活用	跡地活用の情報提供・相談	跡地の有効活用	跡地の有効活用
○解体除却補助金の創設	制度の創設・運用	制度を活用した除却	除却の実施
○建築指導の相談	相談の実施	跡地の有効活用	跡地の有効活用

※所有者等：空き家等の所有者又は管理者

市民、事業者等：市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者及び市内に所在地を有する法人、地縁団体その他の団体をいう

## 基本施策5 特定空家等に対する措置

行政指導で改善が見込めない危険な空き家等については、空家特措法に基づき特定空家等と認定し、助言・指導、勧告、命令及び代執行により安全性の確保を図ります。

### ① 特定空家等の判断及び空家特措法に基づく措置の実行

特定空家等の判断基準について、国の基本方針では「国が示すガイドラインを参考として、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により特定空家等に対応することが適当」とされています。本市では、国のガイドラインを踏まえて「田原市特定空家等認定基準」を策定します。

特定空家等の判断については、まず立入調査を行い、「田原市特定空家等認定基準」をもとに周囲への影響を踏まえた上で特定空家等の候補かどうかについて判定するものとします。特定空家等の候補とされた物件は、空家等対策協議会の意見を踏まえ、特定空家等として認定するか否かを本市が決定します。

特定空家等と認定された、適正に管理されず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家等については、空き家等の除却等を含めて、「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」の措置を講ずることについて個別に判断して対応していきます。

なお、特定空家等に該当すると考えられる場合であっても、直ちに空家特措法に基づく立入調査や指導等の措置を開始するのではなく、把握した特定空家等の所有者等の事情を勘案し、具体的な対応策を検討した上で、最適な方策を所有者等と共有し、解決に向けて取り組みます。

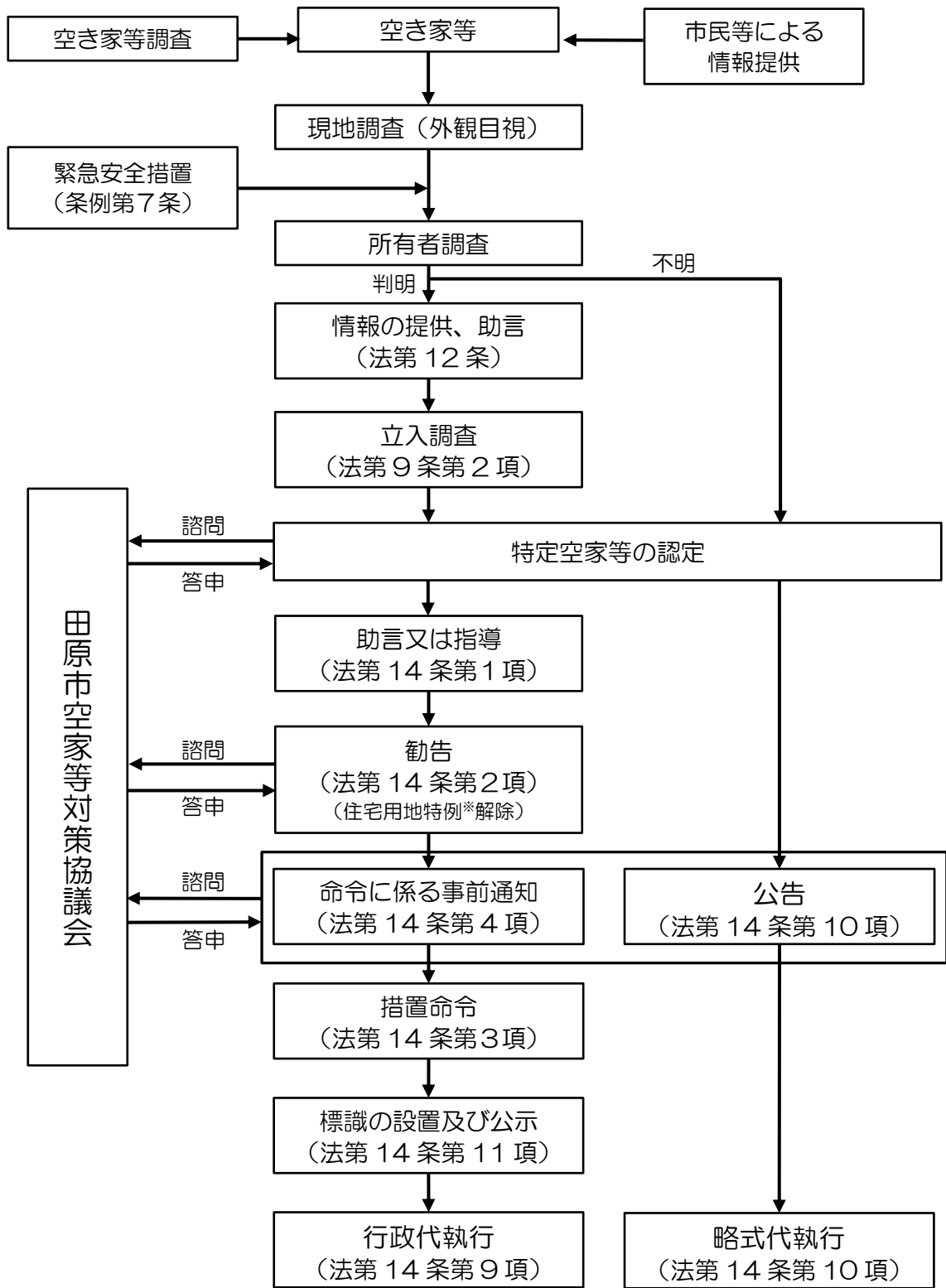
### ② 危険な空き家等への対応

特定空家等を含む空き家等について、自然災害の発生などに伴い、住民等の生命、身体又は財産に危害を及ぼす危険がある場合など、危害を回避するため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。

### ③ 所有者等の所在不明の場合の対応

特定空家等の所有者又は管理者が行方不明であること、相続人がいないことなどにより、必要な措置を取ることができない場合には、不在者・相続財産管理人制度の活用を検討します。

■特定空家等の認定・措置にかかるフロー



**Tips** 住宅用地特例とは

- ・人が居住するための家屋の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、その税負担を軽減する目的から、課税標準額から特例措置が設けられています。
- ・特例措置がある場合、小規模住宅用地（敷地 200 m<sup>2</sup>以下）では、課税標準額は価格の 1/6 となります。

## 基本施策6 空き家等対策の推進体制

空き家等対策を計画的に推進していくため、庁内における空き家等対策の推進体制を整えるとともに、地域住民、関係機関や民間事業者等との連携のもと、空き家等の所有者等に対する相談体制や空き家等対策の実施体制の充実を進めます。

### (1) 推進体制の充実

#### ① 相談窓口の明確化

住民等からの空き家等に関する相談窓口は、市役所内の建築課に設置し、窓口のワンストップ化を図り、空き家等の周辺住民からの相談や、空き家等の所有者等からの相談などに対応していきます。

相談内容等については、関係各課で情報を共有し、一元管理を進め、総合的かつ計画的な対策の検討及びその実践に取り組みます。また、関係団体と連携して建築や不動産等の専門家による専門相談を実施することを検討します。

#### ② 庁内における実施体制

空き家等対策は庁内の関係各課による横断的な取組が必要となります。状況や必要に応じて庁内の検討会議を開催し、推進にあたります。

市民からの空き家等に関する情報提供、所有者等からの管理や活用に関する相談など、それぞれの内容に応じた的確に対応できる体制を整備するとともに、それらの連携が可能となるよう組織の体系化を図ります。

#### ③ 関係団体・事業者等との連携体制

本計画の作成及び変更に関する協議のほか、本計画の実施に関する協議、特定空き家等の認定及び特定空き家等に対する措置の方針の協議を行うため、田原市空き家等対策協議会を設置します。

協議会は、市長のほか、法務、不動産、建築、福祉等に関する学識経験者や自治会関係者等で構成します。

本市における空き家等対策を推進するには、行政だけではなく地域全体による取組が必要であり、庁内の関係各課の連携はもとより、市民、地域、地域コミュニティ、住民活動団体、さらには不動産をはじめとする関連事業者が相互に連携を図りながら進めます。

## (2) 計画の推進

### ① 計画の公表・各主体との共有

本計画については、市のホームページや広報紙などの活用により、空き家等の所有者等に対して適正な管理に係る重要性や責任などについて周知・啓発を行うほか、空き家等対策の取組に関する情報などを発信します。

### ② 計画の進行管理

空き家等対策を効果的なものにするためには、本計画を着実に推進していくことが重要となります。これまでに掲げた空き家に関する取組の進捗状況について、その取組結果や効果を検証及び評価することで、空き家等対策がより効果的・効率的なものとなります。このため適宜計画の見直しを行うものとします。



図 計画の進行管理イメージ

### **(3) 空き家等の調査に関する事項**

#### **① 空き家等に関するデータベースの整備と所有者意向の把握**

本市では、平成 29 年度に市内全域を対象とする空き家等の現地調査を実施し、所在地、用途、建て方、構造、階数、利用可否などについて把握を行いました。

また、空き家等の対策の実施に当たり具体的な事業を検討するため、空き家等の所有者等を特定した上で、空き家等の管理状況や今後の活用意向等を把握するためのアンケート調査を実施し、これらの調査結果をもとに空き家等に関するデータベースを整備しました。

#### **② 空き家等情報の更新**

市民からの通報や相談に加え、関係各課で把握した空き家等に関する情報を収集し、データベースを更新することで、経常的な空き家等情報の把握に努めます。また、更新されたデータベースについては、庁内関係各課で共有し、各課の施策・事業の推進に役立てていきます。

#### **③ 定期的な空き家等調査の実施**

今後も計画の見直し時期等に合わせて、空き家等の調査を実施し、市内の空き家等の実態を定期的に把握します。

# 施策の推進に向けて

## 1 総合計画と空き家等対策

本市では、平成 24 年度に「改定版 第 1 次田原市総合計画」（以下、「総合計画」という）を策定し、「うるおいと活力のあるガーデンシティ」を将来都市像として掲げ、活発な産業と豊かな暮らしが共存する美しく誇りあふれる田園都市の実現に向け、まちづくりを進めています。

総合計画では、少子高齢化・人口減少社会に対応した居住環境の整備を図り、市内への定住を誘導し、安全で住みやすいまちづくりを進めることとしています。そのために、本計画で示したように、空き家の利活用を図ることで、人口増加に寄与する施策を展開していきます。具体的には、空き家・空き地バンクの制度の周知や不動産に関する相談・支援の強化、新規就農・創業を目指す方への居住支援など幅広い分野にわたって、施策を展開していきます。

しかし、「うるおいと活力のあるガーデンシティ」を具現化するための施策は、多分野にわたるため、一見すると本計画と相反する施策が実施されることも想定されるため、空き家等対策の施策推進に向けて、課題を整理しておく必要があります。

## 2 空き家等対策と他施策の整合性

市内に住居を求める人に対し、既存の空き家を利活用することは空き家等対策で重要な施策となっています。一方、他計画では、市街化区域の拡大や区画整理の実施といった宅地の開発について記載されています。

市街化区域が市域の約 1 割の広さしかない本市にとって、建築制限のない住宅地の供給は、人口・定住対策のため必要と考えられます。しかし、こうした開発が結果的に市全体の空き家の増加を招くことも懸念されます。

新築の住宅を求める人、中古の住宅を求める人、安価な住宅を求める人、賃貸の住宅を求める人といった、多様な住宅ニーズに答えられるよう、市の各計画の整合をとりながら施策を推進する必要があります。

## 3 終わりに

今後ますます進行する少子高齢化の流れの中で、親から相続する財産をどのように取り扱っていくか、ということは大きな社会問題となっています。これは、現在の不動産所有者のみならず、市民全体に係わる問題です。

市は、街づくりに関する様々な計画を作成し実施していますが、他の施策が空き家発生を引き金とならないよう、総合的な観点で施策を推進する必要があります。



## (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月27日

法律第127号

### (目的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

### (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つ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。

### (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（以下「所有者等」という。）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。

### (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。

### (基本指針)

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 1 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 2 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 3 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（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。

- 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（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 6 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）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

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、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ことができる。

2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職

員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう

助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第

1 2 条及び第 1 4 条を除く。) の規定は、適用しない。

1 4 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第 1 5 条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第 1 6 条 第 1 4 条第 3 項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50 万円以下の過料に処する。

2 第 9 条第 2 項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20 万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して 3 月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第 9 条第 2 項から第 5 項まで、第 1 4 条及び第 1 6 条の規定は、公布の日から起算して 6 月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(平成 2 7 年政令第 5 0 号で、本文に係る部分は、平成 2 7 年 2 月 2 6 日から、ただし書に係る部分は、平成 2 7 年 5 月 2 6 日から施行)

(検討)

2 政府は、この法律の施行後 5 年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## (2) 田原市空家等対策協議会設置条例

平成30年6月27日

条例第17号

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第7条第1項の規定に基づき、田原市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 法第6条第1項に規定する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。
- (2) 法第2条第2項に規定する特定空家等の認定及び法第14条に規定する特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (3) その他市長が空家等に関する対策の推進に関し必要と認める事項

(組織)

第3条 協議会は、市長及び委員9人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 地域住民
- (2) 法務、不動産、建築、福祉等に関する学識経験者
- (3) その他市長が必要と認める者

(委員の任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任することができる。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長を置く。

2 会長は委員の互選により定め、副会長は委員の中から会長が指名する。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、その議長となる。ただし、委員の委嘱後最初に開かれる会議は、市長が招集する。

2 会議は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 協議会は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者を出席させ、その説明又は意見を聞くことができる。

(部会)

第7条 協議会は、必要があると認めるときは、特定の事項について調査及び検討を行わせるため部会を置くことができる。

2 協議会は、前項の規定により部会を置いた場合においては、当該部会の議決をもって協議会の議決とすることができる。

3 部会の運営に関し必要な事項は、市長が規則で定める。

(秘密の保持)

第8条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、市長の定める機関において処理する。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、市長が規則で定める。

附 則

この条例は、平成30年7月1日から施行する。

### (3) 田原市空家等対策庁内検討部会設置要綱

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第1条の規定に基づき、総合的かつ計画的に空家等（法第2条第1項に規定する空家等をいう。以下同じ。）に関する施策を推進するために必要な事項を検討するため、田原市空家等対策庁内検討部会（以下「検討部会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 検討部会は、次に掲げる事項について検討を行う。

- (1) 法第6条第1項に規定する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。
- (2) 法第2条第2項に規定する特定空家等に対する措置に関すること。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、空家等に関する対策に関すること。

(組織)

第3条 検討部会は、別表に掲げる部会員で組織する。

(座長)

第4条 検討部会に座長を置き、建築課長をもってこれに充てる。

2 座長は、会務を総理し、検討部会を代表する。

(会議)

第5条 検討部会の会議は、座長が招集し、その議長となる。

(代理出席)

第6条 部会員は、やむを得ない事由により会議に出席できないときは、代理者を出席させることができる。

2 前項の代理者は、部会員とみなす。

(意見の聴取)

第7条 座長は、必要があると認めるときは、部会員以外の者を会議に出席させ、その説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第8条 検討部会の庶務は、都市整備部建築課において処理する。

(雑則)

第9条 この要綱に定めるもののほか、検討部会の運営等に関し、必要な事項は、座長が検討部会に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成30年5月1日から施行する。



別表（第3条関係）

防災対策課長
人口増企画室長
総務課長
税務課長
環境政策課長
廃棄物対策課長
高齢福祉課長
地域福祉課長
商工観光課長
街づくり推進課長
予防課長
建築課長

#### (4) 田原市空家等対策協議会名簿

関連分野	役職名等	氏名	備考
地域住民	田原市地域コミュニティ連合会長	中神 光正	副会長
法務	弁護士	高和 直司	
建築	大学教授	小松 尚	会長
	建築士	鈴木 章	
不動産	土地家屋調査士	山内 振一郎	
福祉	民生委員	高橋 純子	
市長	市長	山下 政良	

#### (5) 田原市空家等対策庁内検討部会名簿

役職	氏名
防災対策課長	三竹 雅雄
人口増企画室長	河合 欽史
総務課長	鈴木 洋充
税務課長	伊藤 敏和
環境政策課長	寺田 昭一
廃棄物対策課長	富田 成
高齢福祉課長	柴田 高宏
地域福祉課長	水鳥 敏子
商工観光課長	河邊 俊和
街づくり推進課長	小久保 智宏
予防課長	浪崎 智彰
建築課長	稲垣 守泰