

# 田原市空家等対策計画

## 概要版

2018年（平成30年）12月







## 1 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、適正な管理がなされず、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。

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した。

### (2) 計画期間

2018年度から2025年度までの8年間

### (3) 計画の対象とする空き家等

対象とする空き家等は、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。）第2条に規定する「空家等」及び「特定空家等」とします。

### (4) 計画の対象とする地域

対象地域は、市内全域とします。



## 2 田原市の状況

### (1) 空き家実態調査

本計画の策定に際し、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。

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、アンケート調査を行い、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。



## 3 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

**空き家予備群への啓発** 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。

**相続登記手続の周知** 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

**空き家の適正管理の意識啓発** 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。

**空家特措法の周知** 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。

**所有者の負担軽減方策** 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

**空き家利活用のための情報提供・相談体制** 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。

**空き店舗利活用のための情報提供・相談体制** 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

**危険な空き家に対する安全措置** 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

**市街化調整区域内における空き家の適正な活用** 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

**多様な関係者が連携した空き家等対策の推進** 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。



## 4 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みます。

### 基本方針1 空き家等の発生の抑制と適正な管理

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。

#### 基本施策

- 1 空き家等の発生抑制
- 2 所有者等による適正な管理

### 基本方針2 空き家等の利活用

「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。

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。

#### 基本施策

- 3 空き家等の利活用促進
- 4 除却後の跡地の利活用促進

### 基本方針3 特定空き家等に対する措置

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、特定空き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。

#### 基本施策

- 5 特定空き家等に対する措置

### 基本方針4 空き家等対策の推進体制の確立

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。

#### 基本施策

- 6 空き家等対策の推進体制



## 5 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

- ・ 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
- ・ 相続登記の必要性の啓発
- ・ 住宅の耐震改修の推進
- ・ 住宅のバリアフリー化の推進
- ・ 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
- ・ リバースモーゲージ的制度の推進

### 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和責任を啓発し、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

- ・ 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
- ・ 田原版ガイドブックにおける空き家等対策の啓発
- ・ 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
- ・ 「市政ほーもん講座」を活用した意識啓発

#### ② 地域・団体等と連携した管理の促進

- ・ 関連団体との連携による相談・支援体制の強化
- ・ 空き家管理サービス実施の紹介

### 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

- ・田原市空き家・空き地バンク
- ・全国版空き家・空き地バンク
- ・田原市空き家活用促進事業
- ・関連団体との連携による相談・支援体制の強化
- ・新規就農、創業者の居住支援
- ・出店サポートセンター

#### ■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

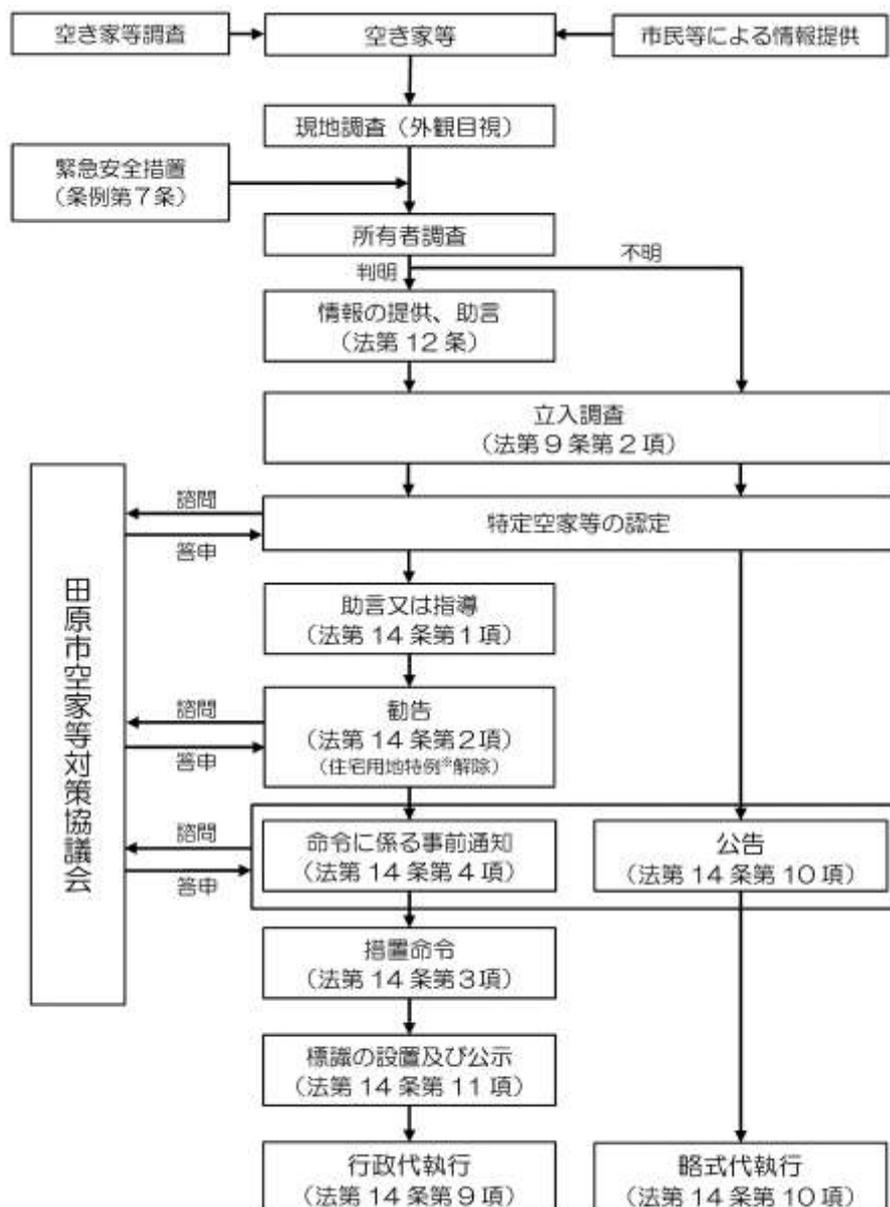
- ・跡地の有効活用
- ・解体除却補助金の創設
- ・建築指導の相談

## 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
- ② 危険な空き家等への対応
- ③ 所有者等の所在不明の場合の対応

### ■特定空家等の認定・措置にかかるフロー



## 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

- ・ 相談窓口の明確化
- ・ 庁内における実施体制
- ・ 関係団体・事業者等との連携体制

### ② 計画の推進

- ・ 計画の公表・各主体との共有
- ・ 計画の進行管理

### ③ 空き家等の調査に関する事項

- ・ 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
- ・ 空き家等情報の更新
- ・ 定期的な空き家等調査の実施







# 田原市空家等対策計画



都市整備部 建築課

---