

# 第2次 田原市空き家等対策計画(案) 《概要版》

令和8年3月 策定

## 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

- 平成27年の空き家特措法(以下「法」という。)施行を受け、本市では平成29年度に空き家調査を実施、平成30年には田原市空き家等対策計画の策定及び田原市空き家の適正管理に関する条例を制定し、空き家等対策を推進してきた。
- 国においては、増加し続ける空き家等の除却促進と適正管理の強化を目的に令和5年に法の一部改正を行った。本市でも、令和6年度に実施した空き家実態把握調査において、市内にある空き家の増加が確認された。
- 実態把握調査結果や取組状況等の市の実情を踏まえた空き家等対策への見直しと、法改正への対応のため、第2次田原市空き家等対策計画を策定する。

### (2) 計画の位置づけ

#### 国の法律・指針等

#### 第2次田原市総合計画

市の関連計画  
改定版田原市都市計画マスタープラン  
第2次田原市住生活基本計画など

#### 第2次田原市空き家等対策計画

市の計画

## 第2章 田原市の状況

### (1) 地域特性

- 市域の全域が東三河都市計画区域に指定され、市街化区域が約9%、市街化調整区域が約91%。市街化区域の土地利用の割合は、住宅系が約31%、商業系が約3%、工業系が約66%となっている。

### (2) 人口・世帯等の状況

- 本市人口は、平成17年をピークに減少が続いているが、今後も更なる減少が見込まれている。
- 高齢者のみの世帯数は、増加傾向にある。  
⇒ これらの要因を背景に、今後も更なる空き家の増加が見込まれる。

### (3) 空き家の状況

- 令和6年度に実施した「空き家実態把握調査」の結果、市内の空き家は平成29年度調査時と比較して約30%増加している。
- 市街化区域・市街化調整区域ともに空き家が増加している。
- 「管理不適切」な空き家数は若干減少している。  
⇒ 空き家が増加する中、「管理不適切」な空き家は若干減少しており、老朽・危険空き家等に対する解体支援等を実施してきた成果が表れている。

### (4) 空き家等対策の主な取組状況

- 広報紙や納税通知書に同封している案内チラシ等を活用して、空き家の発生抑制や適正管理の意識啓発を実施している。
- 空き家・空き地バンク制度や空き家等活用促進事業補助金、空き家解体促進事業補助金の交付等を通じて、空き家等の流通・解体促進を図っている。
- 各種団体等と締結した協定に基づいて無料相談事業を定期的に開催してもらうなど、各種団体等と連携しながら対策を進めている。  
⇒ 空き家所有者等に対する様々な支援等を実施しているものの、支援制度の認知度等は高まっておらず、空き家の増加に歯止めがかからない状況となっている。

## 第3章 空き家等対策上の課題

### 意識啓発・情報発信に関する課題

- 空き家予備群等に対する空き家の発生抑制に向けた意識啓発が必要
- 相続登記義務化の機を捉えた相続登記の周知が必要
- 空き家所有者等による適正管理に向けた意識啓発が必要
- 空き家所有者等に対する支援制度等の周知が必要

### 利活用可能な空き家等の流通促進に関する課題

- 空き家バンク制度の利用拡大と事務効率化が必要

### 老朽化している空き家の解体促進に関する課題

- 効果的な空き家の解体支援が必要

### 空き家が立地する区域・地域別での対応に関する課題

- 空き家が立地する区域・地域の特性に応じた情報発信・対応方策が必要

### 周辺に悪影響を及ぼす空き家の問題解消に関する課題

- 周辺に悪影響を及ぼす空き家の早急な問題解決が必要

### 複雑化・深刻化する空き家問題に対応する体制づくりに関する課題

- 空き家問題に適切に対応できる人員・組織体制が必要
- 定期的な空き家の実態把握と管理しやすいデータベースの整備が必要

## 第5章 空き家等対策の基本施策

### 所有者等への意識啓発・情報発信の強化

- 高齢者・障害者支援機関・団体・事業者等との情報共有・連携対応

### 基本施策1 不動産の所有者変更手続に併せた相続登記義務化の周知

- 空き家等の管理を怠った場合に生じるリスクに重点をおいた適正管理意識の啓発
- 空き家に関する相談先リストの作成

### 利活用可能な空き家等の流通促進

- バンク登録物件の増加に向けた空き家所有者等への個別・具体的な働きかけ
- 実施効果の高い空き家等活用促進事業補助に向けた内容見直しの検討
- 空き家・空き地バンク制度運用に係る優良事例等の調査・導入検討

### 老朽化している空き家の解体促進

- 空き家の解体促進につながる空き家解体補助制度への見直し
- 空き家解体にかかる費用の見積りが取得しやすい仕組みの検討
- 空き家解体後の跡地利活用促進に向けた空き地バンクへの登録誘導

### 空き家が立地する区域・地域等の特性に応じた対策

- 市街化調整区域内の空き家売却・解体先延ばしに伴うリスク等の周知

### 基本施策4 都市計画の方針と整合性の取れた空き家等対策・住宅政策への見直し

- 特に配慮が必要な場所にある空き家等への法的措置と重点的な支援実施
- 必要に応じて空き家等活用促進区域の指定検討

### 周辺に悪影響を及ぼす空き家の問題解消

- 管理不全空き家等又は特定空き家等への認定と問題解消の働きかけ
- 専門団体との連携による所有者調査の実施
- 財産管理制度を活用した管理不全空き家等や特定空き家の問題解決

### 複雑化・深刻化する空き家問題に対応する体制づくり

- 関連部署や外部団体等との連携による対応能力・専門知識不足の補完
- 計画の中間年等での空き家調査実施
- 国が整備する「空き家データベースシステム」の有用性検証と導入の検討

## 第4章 基本理念及び基本的な方針等

### (1) 基本理念

総合的な空き家等対策の推進による市民の生活環境の保全と安心・安全な暮らしの確保

### (2) 基本的な方針

#### 1 空き家所有者等による適切な管理の原則

#### 2 空き家等の状態に応じた対策の推進

#### 3 地域住民・地域コミュニティ団体、関係機関・団体等との連携・協働

### (3) 目標指標

#### 成果指標

##### 周辺の生活環境への悪影響が危惧される「管理不適切」な空き家の削減

成果指標	現状値 (R7年3月)	目標値 (R17年3月頃)
「管理不適切」な空き家の件数	132 件	105 件以下

※ 空き家実態把握調査の現地調査において、管理区分が「管理不適切」と判断した空き家の件数

#### 補完指標

補完指標	現状値	目標値
空き家の増加率	4.2 %/年 (H29～R6調査間の年平均)	2.4 %未満/年 (R6～次回調査までの年平均)
2～3か月に1回程度以上の頻度で管理されている空き家の割合	56.9 % (R6年12月時点)	67 %以上 (R16年12月頃)
空き家・空き地バンクの成約件数	7.8 件/年 (R1～R6年度間の年平均)	12 件以上/年 (R8年度以後の年平均)
老朽・危険空き家の解体件数	22.8 件/年 (R1～R6年度間の年平均)	30 件以上/年 (R8年度以後の年平均)

### (1) 計画の推進体制

#### 計画の推進・実施体制

#### 田原市空き家等対策協議会

相談・報告 ↑ ↓ 助言・方針決定

#### 市建築課・田原市空き家等対策庁内検討部会・関係部署

相談 ↑ ↓ 支援、助言・指導

#### 空き家所有者等

連携協力 ↑ ↓ 情報交換

#### 専門団体・関係機関

助言 ↑ ↓ 相談

#### 地域コミュニティ団体・市民等

連携協力 ↑ ↓ 相談

### 相談等対応体制

#### 地域コミュニティ団体・市民等

#### 空き家所有者等

#### 田原市空き家等対策協議会

#### 専門団体・関係機関

#### 田原市空き家等対策庁内検討部会・関係部署

### (2) 計画の進捗管理

目標指標の達成状況と、基本施策の実施状況を確認するため、PLAN・DO・CHECK・ACTIONの4つの段階を繰り返すことことで、業務効率と実施効果の向上を目指します。

