

## 空家等対策計画の概要

### 【計画の位置付け】

空家特措法第4条及び第6条の規定に基づいて定めます。

### 【計画の期間】

本計画の期間は、平成29年度から概ね5年間とします。

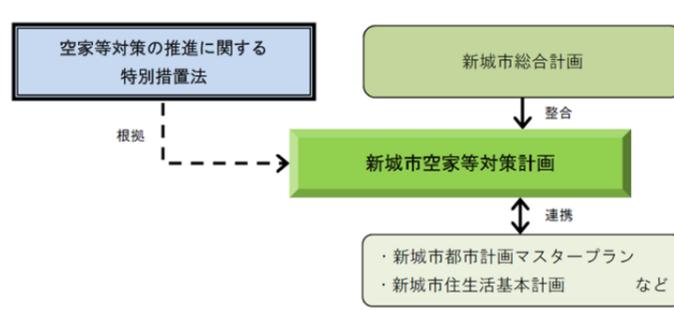
### 【計画の対象地域】

本計画の対象エリアは市内全域とします。

### 【計画の対象となる「空家等」の定義】

空家特措法第2条第1項の「空家等」を対象とします。

なお、利活用や対策などの各種施策については、戸建て専用住宅（戸建て及び長屋建て）を中心に取り組んでいきます。



■図\_計画の位置付け

### 【空家等の定義】

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きます。

## 新都市の空家等の現状

### 【空家率の推移】

本市においては、市町村合併後の平成20年には大きく跳ね上がり、国とほぼ同じ水準に達しています。

（資料：住宅・土地統計調査）

### 【想定空家\*の分布状況】

全体的な傾向としては、作手地域及び鳳来地域で多くみられ、新城地域についても新城地区や千郷地区、東郷地区で想定空家の総数は多くなっています。

（資料：H26年度実施 実態調査）

\*想定空家とは、課税情報や区長ヒアリングなどの情報を基に平成26年度に実施した実態調査の調査対象で、空家と思われる建物のことを言います。

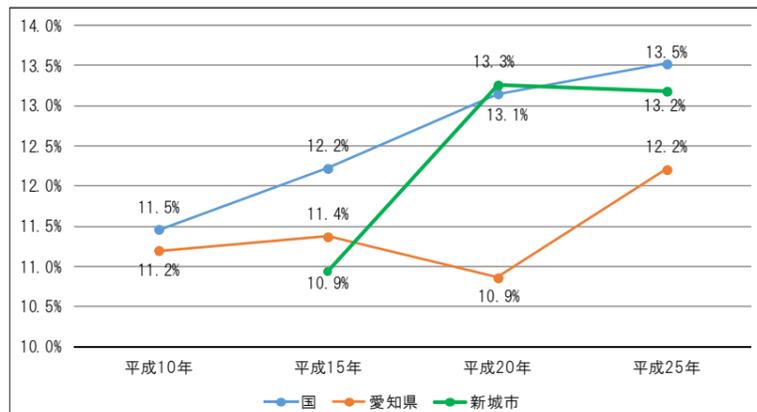
■表\_地域自治区別想定空家率

地域自治区名	一戸建て (a)	長屋建て (b)	想定空家数 (c)	想定空家率
新城	1780	64	104	5.3%
千郷	2876	54	106	3.5%
東郷	2345	26	109	4.4%
舟着	477	1	44	8.4%
八名	1430	18	49	3.3%
鳳来中部	930	0	81	8.0%
鳳来南部	461	0	94	16.9%
鳳来東部	1281	4	132	9.3%
鳳来北西部	1025	1	148	12.6%
作手	893	6	202	18.3%
合計	13498	174	1069	7.3%

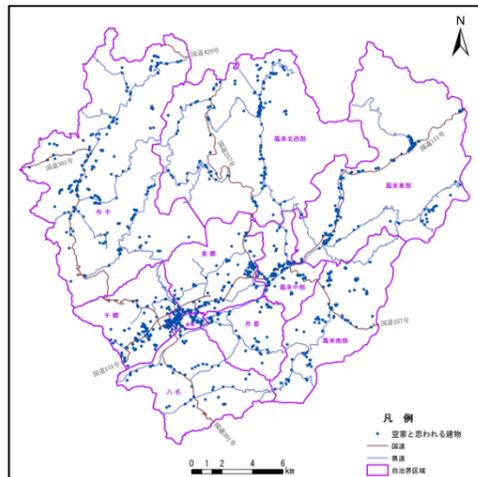
※「一戸建て」「長屋建て」：平成22年 国勢調査

※想定空家数は平成26年度空家実態調査より

※想定空家率=c/(a+b+c)



■図\_空家率の推移



## 空家等に関する課題と空家等対策の基本的な考え方

### 全地域自治区への諮問・答申

### 平成26年度実施 実態調査

### 平成28年度実施 所有者アンケート調査

### 【空家等に関する課題】

- ①所有者における空家特措法の認知度向上のための啓蒙が必要
- ②所有者の自身の財産としての適正管理の意識づけが必要
- ③効果的な相談対応体制の構築が必要
- ④地域性を配慮した適正管理・利活用のための方策が必要
- ⑤所有者の高齢化に対応した方策が必要

### 【空家等対策の基本的な考え方】

#### ①所有者による適切な管理の徹底

所有者等による管理を徹底し、新たな空家等の発生や管理不全空家等に陥ることの予防を図るための取り組みを進めます。

#### ②主体ごとの役割分担と連携の強化

空家等の対策は、所有者等のみでなく、市や各地域自治区などが相互に連携して、それぞれの責務や役割を果たすことにより、所有者等に対して意識の向上や適切な管理、利活用を促すとともに、地域の活性化や高齢者対策など、地域一丸となって、空家化の予防や発生抑制を図るための取り組みを進めます。

#### ③空家等の実態、段階に応じた対策の実施

空家等は老朽化することで周辺への悪影響や危険性が高くなるため、空家等発生前から除却に至る各段階に応じた対策を実施します。

## 新都市が今後進める空家等対策の基本的施策

### ●空家等の適切な管理の促進

#### (1) 空家等対策を進めるための基盤構築

- ① 空家等の定期的な実態把握
- ② 空家等のデータベース化
- ③ 空家等相談窓口の一元化

#### (2) 空家等の適切な管理を促すための方策

- ① 所有者等への意識啓発
- ② 空家等に関する情報発信
- ③ 専門家団体等との連携促進
- ④ 住宅用地特例の適正な運用
- ⑤ 低利用建物に対する助言・指導の条例化

#### (3) 管理不全対策

- ① 高齢者世帯や遠方所有者への意識啓発
- ② 除却に向けた助言・指導

### ●空家等及び跡地の活用促進

#### (1) 空家等の利用・活用

- ① 空き家バンク制度の促進
- ② 企業等との連携、起業家支援の促進
- ③ 空家等の無償譲渡システムの構築
- ④ 地域別利活用の促進

#### (2) 跡地の利用・活用

- ① 市場への流通及び利活用に向けた助言・指導

### ●特定空家等に対する措置及びその他の対応

#### (1) 特定空家等の判断基準

「特定空家等」の判断基準については、国が示す指針（ガイドライン）を基に独自の判断基準を定めます。本市では、建物の措置に対する公平性や税の平等という観点から、建物が立地する環境に関わらず、**建物自体が倒壊する危険性があるものについては全て「特定空家等」の判断対象として取り扱うこととします。**

#### (2) 特定空家等に対する措置

空家特措法に基づき、特定空家等の認定、助言・指導を行います。また、必要に応じ、勧告、命令、行政代執行の措置を行います。

#### (3) 特定空家等の解消に向けた対応

- ① 所有者等への助言・指導及び勧告
- ② 所有者等不明空家への対応
- ③ 住宅用地特例の解除に関する啓発

### ●空家等対策の取組み体制

#### (1) 庁内の体制

- ① 空家等相談窓口の一元化（再掲）
- ② 関連各課における情報の共有
- ③ 空家対策協議会による進行管理

#### (2) 住民等からの相談への対応

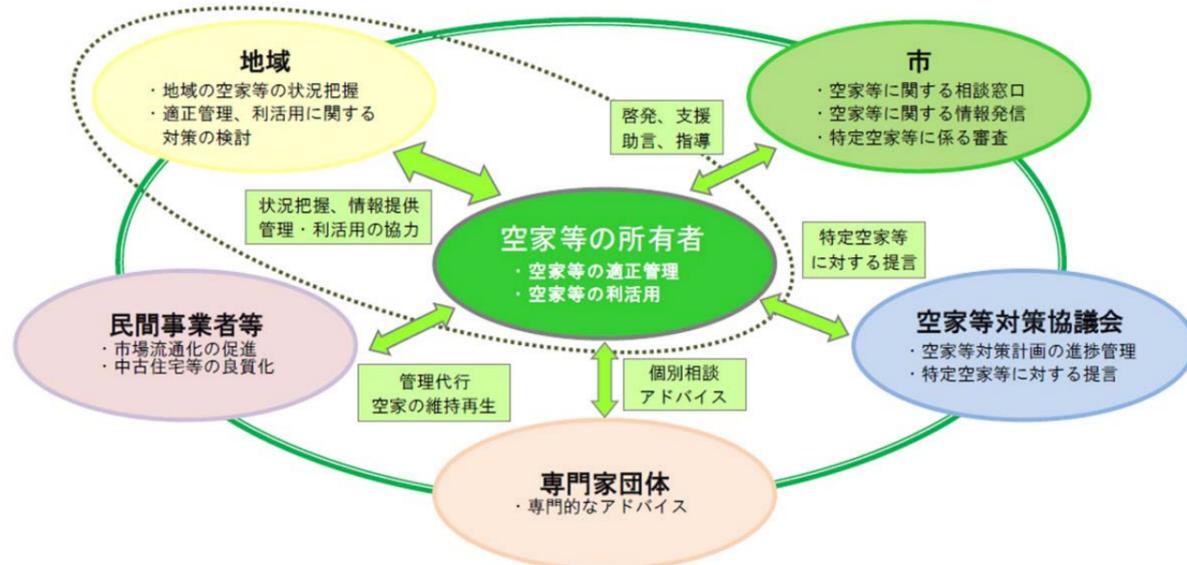
- ① 空家等相談窓口の一元化（再掲）
- ② 空家等相談会の開催

## 空家等対策に取り組む主体別の役割

空家等対策に取り組む各主体はそれぞれの役割を的確に果たすとともに、主体間で相互に連携することにより、空家化の予防や抑制、空家の適正管理や解消に向け、効果が発揮されます。

例えば、建物等の所有者等は、その建物等を空家化させないために日頃から適正な管理に努める義務があります。また、新たに空家等の所有者等となった場合は、地域との連携により必要な情報提供や管理状況に関する連絡等を行うとともに、適正な管理や積極的な利活用を図ることが必要です。

また、各地域では空家等の状況や高齢者世帯の把握、適正管理や利活用に関する対策の検討など、良好な地域環境の維持に向け、市や事業者等と協力して主体的に取り組む必要があります。



■図\_主体間の連携イメージ

## 空家等対策に関わる支援制度

### ①新城市空き家情報登録制度（新城市空き家バンク）

本市では空家の有効活用を通して、移住・定住の促進による地域の活性化を図るため、「新城市空き家情報登録制度（新城市空き家バンク）」を平成 27 年度から運用しています。

(<http://www.city.shinshiro.lg.jp/index.cfm/6,38451,169,html>)

### ②新城市空き家改修事業補助金交付制度

本制度は、「新城市空き家情報登録制度（空き家バンク）」に登録された空家の有効活用による本市への定住促進及び地域の活性化を図るため、当該空家の所有者又は入居者が行う当該空家に居住するために必要な改修、修繕、補修等に要する経費に対し、補助金を交付する制度です。

(<http://www.city.shinshiro.lg.jp/index.cfm/6,38451,c,html/38451/20160526-163446.pdf>)

（お問い合わせ）

〒441-1392 愛知県新城市字東入船 6 番地 1

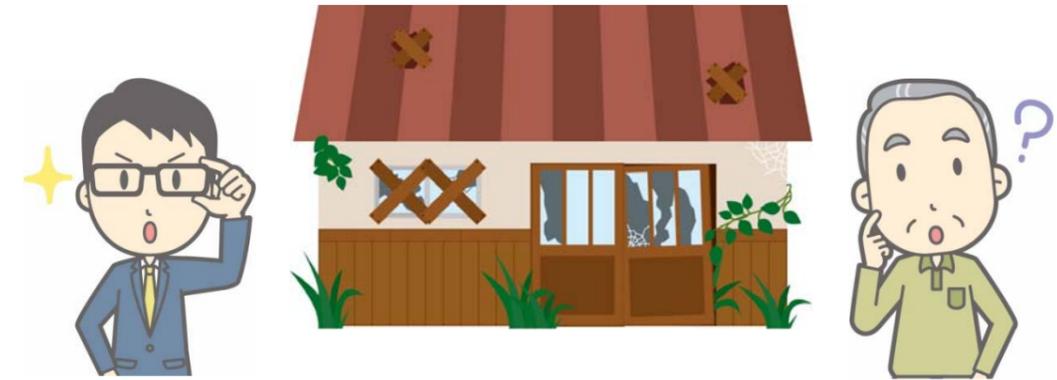
新城市 建設部 都市計画課

電話：0536-23-7640 FAX：0536-23-7047

E-mail：toshi@city.shinshiro.lg.jp

# 新城市空家等対策計画

## 概要版



本市では、国の空家特措法の施行に先立ち、平成 25 年度に市内 10 地域自治区の地域協議会に、地域での空家の現況や問題点、望まれる解決方法などについての諮問を行い答申を受けるとともに、平成 27 年 3 月に市内の空家の実態を把握することを目的とした空家実態調査（調査対象・空家と思われる建物数：1,069 棟）を実施してきました。その結果、本市においても、全国的な傾向と同様に空家が増加傾向にあり、適正に管理されていない空家による問題もみえてきました。

さらに、市内の 65 歳以上の高齢者単身世帯は 1,413 世帯、高齢者の夫婦のみ世帯が 1,937 世帯（平成 27 年 住宅・土地統計調査）となっており、将来空家となる可能性の高い建物が市内に多く存在していることもうかがえます。

このような背景を踏まえ、空家の一義的責任は所有者にあるものの、行政としても看過できない問題であるとの認識から、空家の適正管理と利活用を軸とし、かつ空家の発生抑制のための取組みを、所有者はもちろん、地域のみならずと連携しながら総合的かつ計画的に取り組むため「新城市空家等対策計画」を策定しました。

# 新城市