



第 2 期津市空家等対策計画

令和 4 年 3 月
津 市



第2期津市空家等対策計画

目次

第1章 空家等対策計画の策定について	P1
1. 計画の背景と目的	1
2. 空家等対策計画に定める事項	1
3. 本計画の対象地域・対象とする空家等	2
4. 特定空家等について	2
5. 本計画の期間	3
第2章 現状及び取組等分析・課題の整理	P4
1. 人口・世帯と住宅等の状況	4
(1) 人口・世帯の状況	4
(2) 空家率の推移及び空家の種類別の状況	6
(3) 建築時期別住宅数及び新築住宅着工戸数の推移	8
(4) 本市の空地・空家の相談件数の推移	9
2. 本市におけるこれまでの空家等対策の取組	10
(1) 前計画期間中における空家等対策の取組の評価	10
(2) 施策における具体的な取組実績	11
3. 本市が行った各種調査の結果	15
(1) 空家調査	15
(2) 空家数	16
(3) 空家の所有者アンケート	17
(4) 空家利用希望者アンケート	26
(5) 関係団体アンケート調査結果	31
4. 空家等の課題の整理	32
第3章 主体別の役割	P34
所有者等の役割	34
地域の役割	34
事業者等の役割	34
市の役割	34
県・国の役割	34
第4章 空家等対策の基本的な方針	P35
空家等の発生の抑制と適正管理の促進	35
空家等の利活用の促進	35
管理不全な空家等の解消の促進	35
第5章 施策の展開	P36
1. 空家等の発生の抑制と適正管理の促進	36
2. 空家等の利活用の促進	37
3. 管理不全な空家等の解消の促進	38
第6章 計画の進行管理	P42
計画の進行管理	42
第7章 津市空家等対策委員会	P42
津市空家等対策委員会	42

第1章 空家等対策計画の策定について

1. 計画の背景と目的

近年の人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、全国的に空家等が年々増加しています。

こうした空家等の中には、適切な管理が行われていないものもあり、防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、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、あわせて空家等の活用を促進するため、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という。）が公布され、平成27年5月に全面施行されました。

また、国において、空家等対策計画を策定して対策を進める市町村が活用できる補助制度（空き家対策総合支援事業）を平成28年度に創設しています。

このことから、空家等対策に関する本市の基本姿勢を明示することで、その全体像を市民が容易に把握できるようにするとともに、国の補助制度の活用も含め、空家特措法第6条第1項に規定する空家等に関する対策についての計画として、本市では平成29年3月に「津市空家等対策計画」（以下「前計画」という。）を策定し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に進めてきました。また、令和2年度より空き家対策総合支援事業補助金を活用し、空家等の利活用・除却、空き家対策促進事業を行ってきました。

今後も、既存の住宅等の老朽化や、少子高齢化の進行等をはじめとする社会経済情勢の変化に伴い、空家等が増加するものと予想されるなか、人々の住まい方、働き方、暮らし方への意識変化にも的確に対応した総合的な空家等対策をより一層推進するため、「第2期津市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

2. 空家等対策計画に定める事項

空家特措法第6条第2項において、空家等対策計画に定める事項が規定されており、その項目は以下のとおりです。

空家特措法第6条第2項

- 一 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
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 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
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（助言、指導、勧告、命令、代執行）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 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
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3. 本計画の対象地域・対象とする空家等

本市全域に空家等が存在することから、本計画の対象地域は本市全域とします。

また、本計画の対象とする空家等は、期間を問わず使用の実態のない建築物（国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く）を対象とします。

注 1. 「空家等」の定義は、空家特措法第 2 条第 1 項で『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。』とされています。

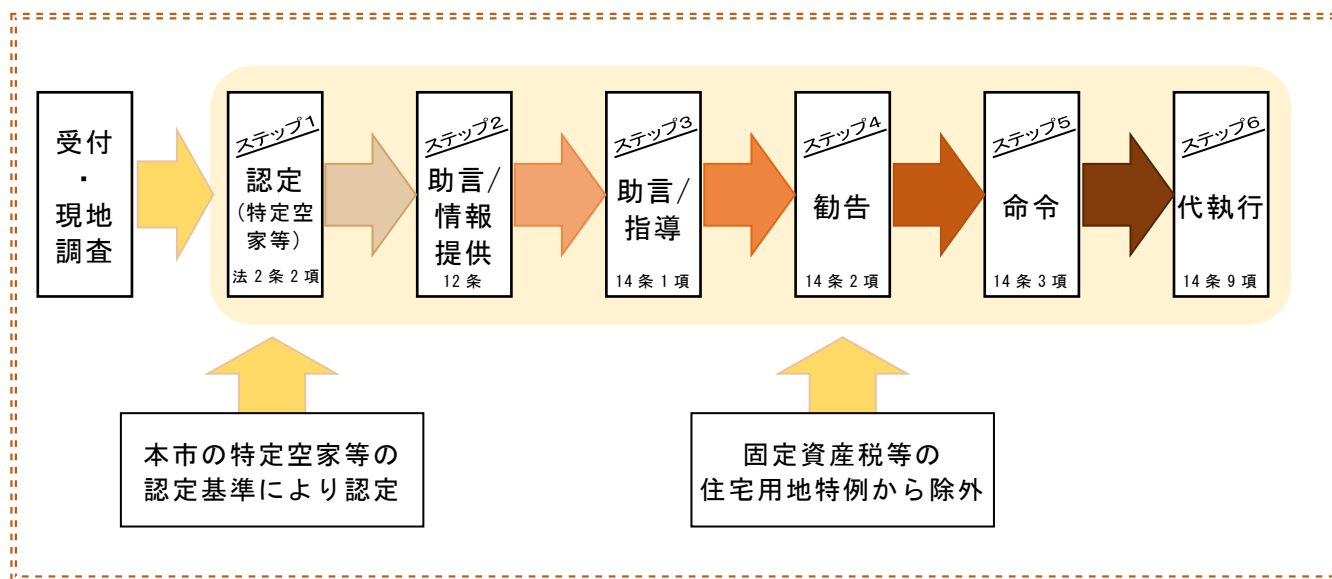
注 2. 「あきや」の表示については、空家特措法（「空家」）と住宅・土地統計調査等（「空き家」）で異なります。本計画では引用文を除き原則「空家」としますが、一部用語については「空き家」と記載します。

4. 特定空家等について

空家特措法第2条第2項において、『「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にあると認められる空家等』と規定されています。

図 I-1 のフロー図にあるとおり、「特定空家等」に認定し勧告を行った場合、固定資産税等の住宅用地特例から除外となり、改善されない場合は最終的に代執行を行うこととなります。

図 I-1 フロー図



5. 本計画の期間

本計画の期間は、住宅・土地統計調査が5年ごとに実施されることを踏まえ、令和4年度を初年度とする令和8年度までの5年間とします。

なお、社会・経済状況の変化や国・県の動向及び本市の上位・関連計画等の進捗を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとします。

図 I-2 本計画の期間

	令和 4年度	令和 5年度	令和 6年度	令和 7年度	令和 8年度	令和 9年度～
津市総合計画	第2次基本計画（平成30年度～10年間）					
第2期津市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略						
津市空家等対策計画	第2期計画（令和4年度～5年間）					次期計画

第2章 現状及び取組等分析・課題の整理

1. 人口・世帯と住宅等の状況

(1) 人口・世帯の状況

国勢調査による本市の人口は、平成17年の288,538人をピークに減少傾向にあり、令和2年には274,537人と14,001人（4.9%）減少しています。（表Ⅱ-1）

また、平成27年と令和2年の比較では5,349人（1.9%）減少しており、これは三重県及び全国の減少率と比べると、三重県（2.5%）より少ないですが、全国（0.8%）より大きくなっています。

年齢別構成では、65歳以上人口の増加が顕著になっています。（図Ⅱ-1）

一方、世帯数は増加傾向が続いており、令和2年には117,663世帯となっています。

表Ⅱ-1 津市の人口（年齢3区分）・世帯数の推移

（単位：人、世帯）

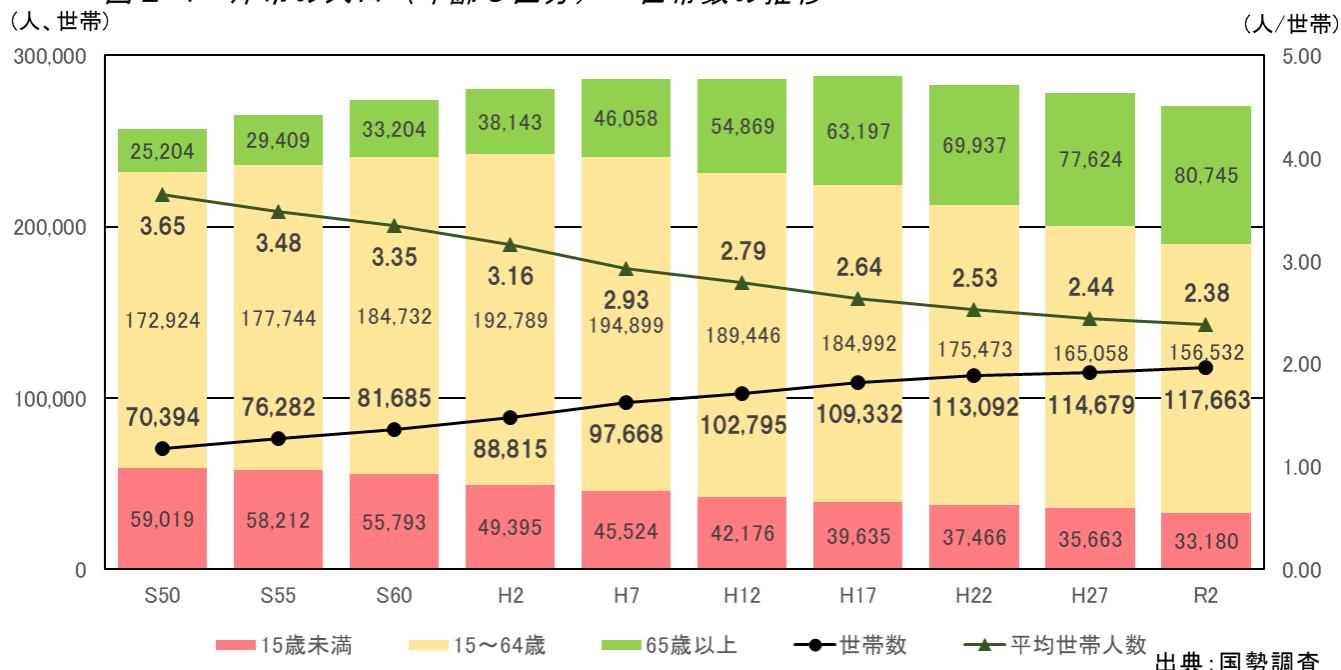
	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2
15歳未満	59,019	58,212	55,793	49,395	45,524	42,176	39,635	37,466	35,663	33,180
15～64歳	172,924	177,744	184,732	192,789	194,899	189,446	184,992	175,473	165,058	156,532
65歳以上	25,204	29,409	33,204	38,143	46,058	54,869	63,197	69,937	77,624	80,745
総人口	257,198	265,443	273,817	280,384	286,519	286,521	288,538	285,746	279,886	274,537
世帯数	70,394	76,282	81,685	88,815	97,668	102,795	109,332	113,092	114,679	117,663
平均世帯人数	3.65	3.48	3.35	3.16	2.93	2.79	2.64	2.53	2.44	2.33

注1. 総人口は年齢不詳を含みます。

出典：国勢調査

注2. 平成18年1月1日に市町村合併を行ったため、それ以前の数値は各市町村の合算値です。（以下同じ）

図Ⅱ-1 津市の人口（年齢3区分）・世帯数の推移



地域別人口の年齢構成をみると、本市全体の「65 歳以上」人口の割合（29.9％）を上回っているのは、「美杉地域（63.3％）」「美里地域（43.0％）」「白山地域（41.5％）」「香良洲地域（38.1％）」「安濃地域（33.3％）」「芸濃地域（32.2％）」及び「一志地域（31.3％）」となっており、特に美杉地域における 65 歳以上の割合が多くなっており、6 割以上が 65 歳以上となっています。（表Ⅱ-2、図Ⅱ-2）

表Ⅱ-2 地域別の人口（年齢3区分）

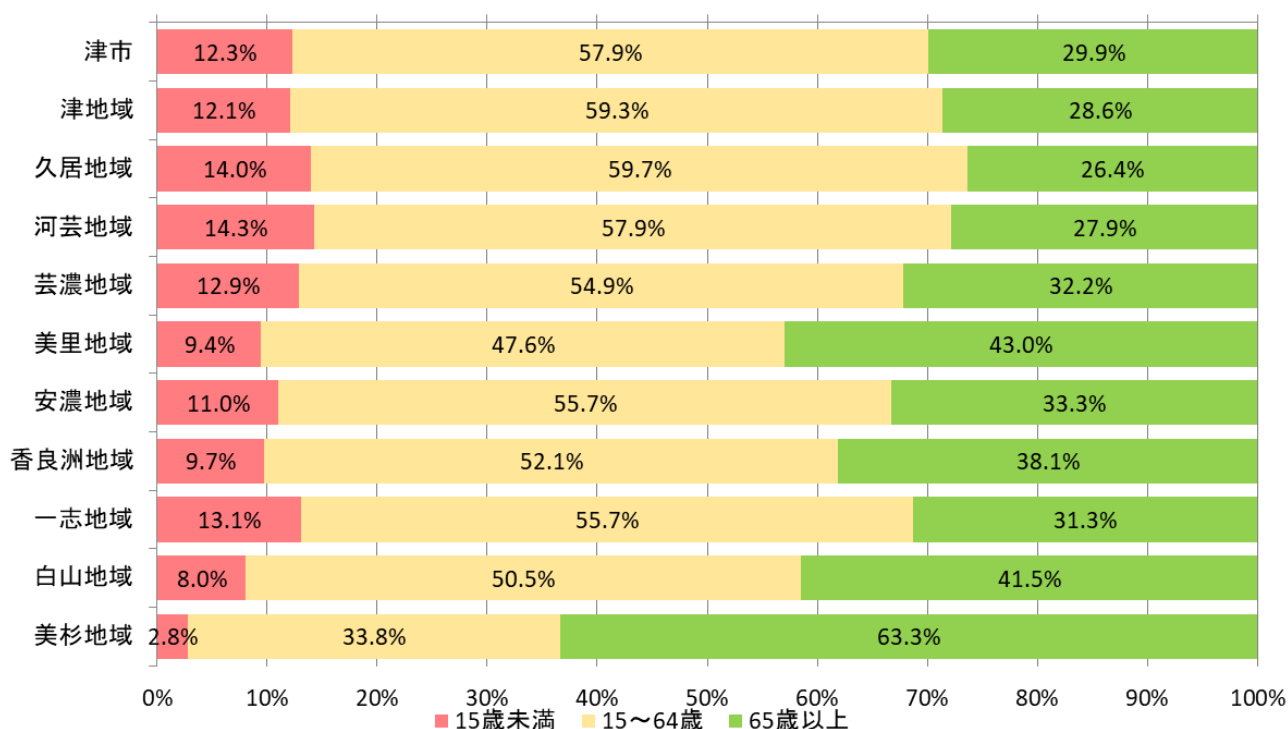
（単位：人、世帯）

	津市	津 地域	久居 地域	河芸 地域	芸濃 地域	美里 地域	安濃 地域	香良洲 地域	一志 地域	白山 地域	美杉 地域
15歳	33,180	18,700	6,183	2,554	1,089	296	1,118	416	1,909	814	101
未満	12.30%	12.10%	14.00%	14.30%	12.90%	9.40%	11.00%	9.70%	13.10%	8.00%	2.80%
15～	156,532	91,330	26,364	10,361	4,617	1,494	5,654	2,227	8,121	5,148	1,216
64歳	57.90%	59.30%	59.70%	57.90%	54.90%	47.60%	55.70%	52.10%	55.70%	50.50%	33.80%
65歳	80,745	43,988	11,650	4,989	2,706	1,348	3,376	1,628	4,561	4,223	2,276
以上	29.90%	28.60%	26.40%	27.90%	32.20%	43.00%	33.30%	38.10%	31.30%	41.50%	63.30%
総人口	274,537	157,279	44,642	18,024	8,479	3,138	10,176	4,306	14,621	10,232	3,640
	100.00%	57.30%	16.30%	6.60%	3.10%	1.10%	3.70%	1.60%	5.30%	3.70%	1.30%
世帯数	117,663	70,751	18,202	7,160	3,366	1,184	3,810	1,697	5,693	4,003	1,797
	100.00%	60.10%	15.50%	6.10%	2.90%	1.00%	3.20%	1.40%	4.80%	3.40%	1.50%
平均世帯人数	2.33	2.22	2.45	2.52	2.52	2.65	2.67	2.54	2.57	2.56	2.03

注 1. 総人口は年齢不詳を含みます。

注 2. 数値は四捨五入で表示しているため、合計が 100%にならない場合があります。（以下同じ）

図Ⅱ-2 地域別の人口（年齢3区分）



出典：令和 2 年国勢調査

(2) 空家率の推移及び空家の種類別の状況

住宅・土地統計調査によれば、本市の平成 30 年の総住宅数は 137,100 戸、空家数は 23,310 戸となっています。空家率については、平成 20 年は 13.9%であり、平成 25 年では 19.0%と増加、平成 30 年では 17.0%と一転減少しています。平成 30 年の全国の空家率（13.6%）及び三重県の空家率（15.2%）と比較してみると、本市の空家率（17.0%）の方が高くなっています。

このことから、本市の人口・世帯、住宅等の状況は人口が減少し、高齢化が進行し、また、総住宅数は減少傾向となっていることが分かります。（表Ⅱ-3、図Ⅱ-3）

また、空家の種類別の状況については、平成 25 年と平成 30 年を比較すると「その他の住宅」が増加しています。また、平成 30 年の空家における「腐朽・破損あり」5,230 戸のうち、「その他の住宅」が 77.6%と 7 割以上を占めていることから、空家のうち、適切に管理が行われていない「その他の住宅」が多いことが分かります。このことから、今後、さらにこのような空家等が増加していくことが予想されます。（図Ⅱ-4、図Ⅱ-5）

なお、住宅・土地統計調査では、調査対象に市営住宅等の公営住宅を含んでいません。

表Ⅱ-3 総住宅数、空家数及び空家率の推移

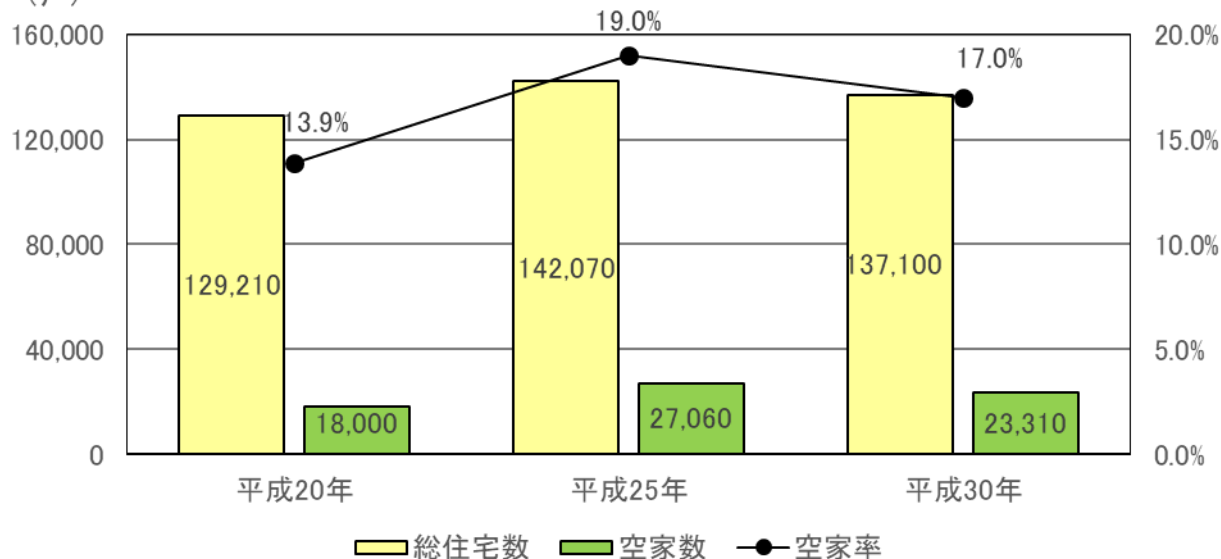
（単位：戸）

	平成20年			平成25年			平成30年		
	津市	三重県	全国	津市	三重県	全国	津市	三重県	全国
総住宅数	129,210	791,000	57,586,000	142,070	831,200	60,628,600	137,100	853,700	62,407,400
空家数	18,000	104,600	7,567,900	27,060	128,500	8,195,600	23,310	129,600	8,488,600
空家率	13.90%	13.20%	13.10%	19.00%	15.50%	13.50%	17.00%	15.20%	13.60%

出典：「平成 20・25・30 年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

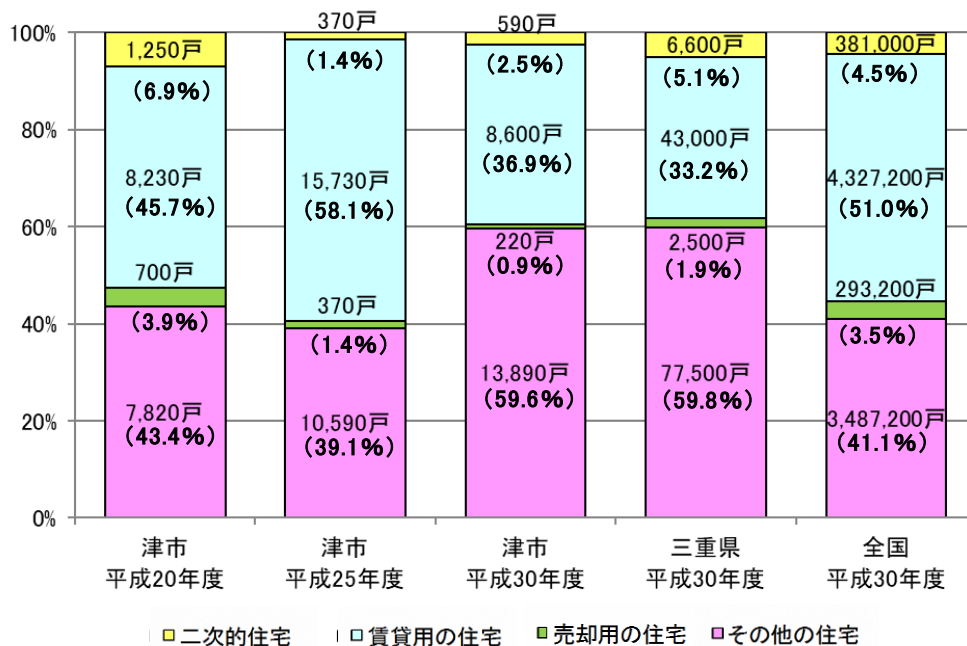
図Ⅱ-3 津市の総住宅数、空家数及び空家率の推移

（戸）



出典：「平成 20・25・30 年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

図Ⅱ-4 空家の種類別割合の比較

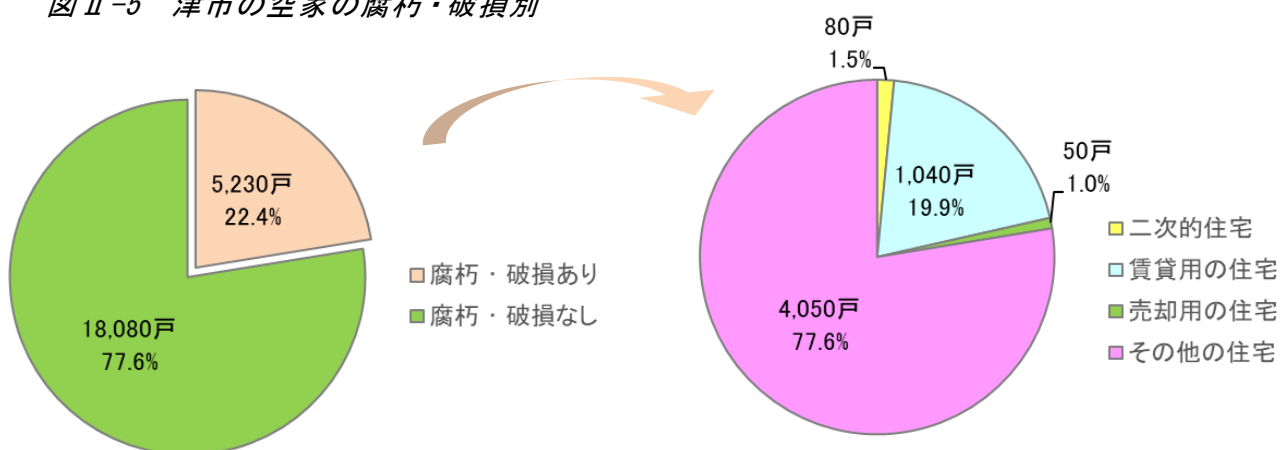


出典:「平成 20・25・30 年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

表Ⅱ-4 住宅・土地統計調査における空家の種類

種類	内 容
二次的住宅	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅や、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まりするなど、たまに寝泊ま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、賃貸のために空家になっている住宅 (注. 共同住宅等の空家について、1室を1戸としてカウント。)
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (注. 空家の区分の判断が困難な住宅を含みます。)

図Ⅱ-5 津市の空家の腐朽・破損別



出典:「平成 30 年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

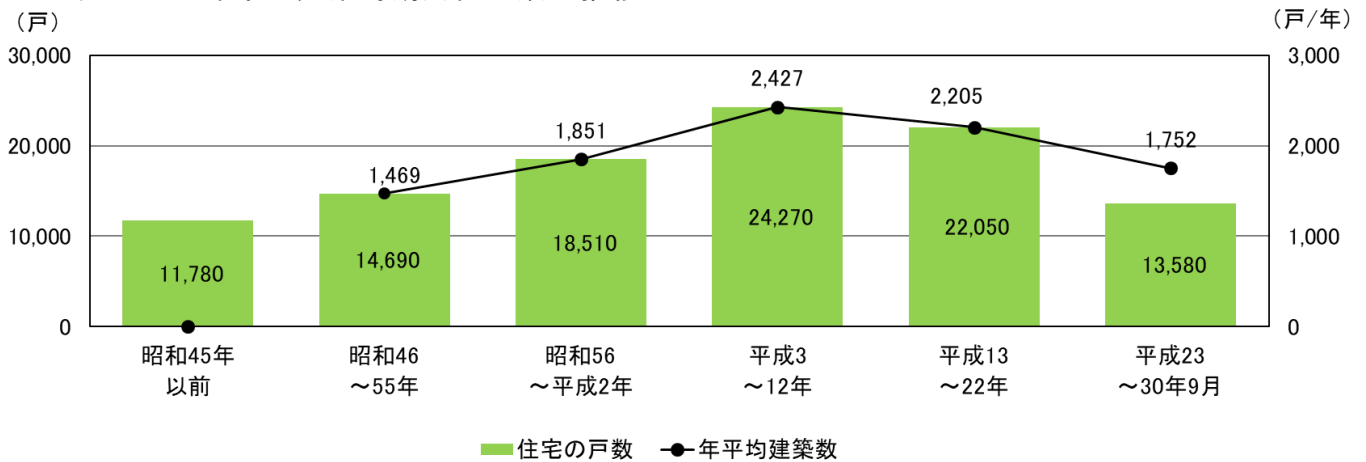
(3) 建築時期別住宅数及び新築住宅着工戸数の推移

① 建築時期別住宅数の推移

本市の建築時期別住宅数は、建築基準法の改正で新耐震基準が導入（昭和56年6月）以前の昭和55年までに建築された住宅が25.2%（26,470戸）を占めています。

また、10年間にわたる年平均建築数は「平成3～12年」までは増加傾向にありましたが、平成13年以降は減少傾向にあり、「平成23～30年9月」の年平均建築数は1,752戸と、建築数の多かった「平成3～12年」の2,427戸と比べると減少しています。

図Ⅱ-6 津市の建築時期別住宅数の推移

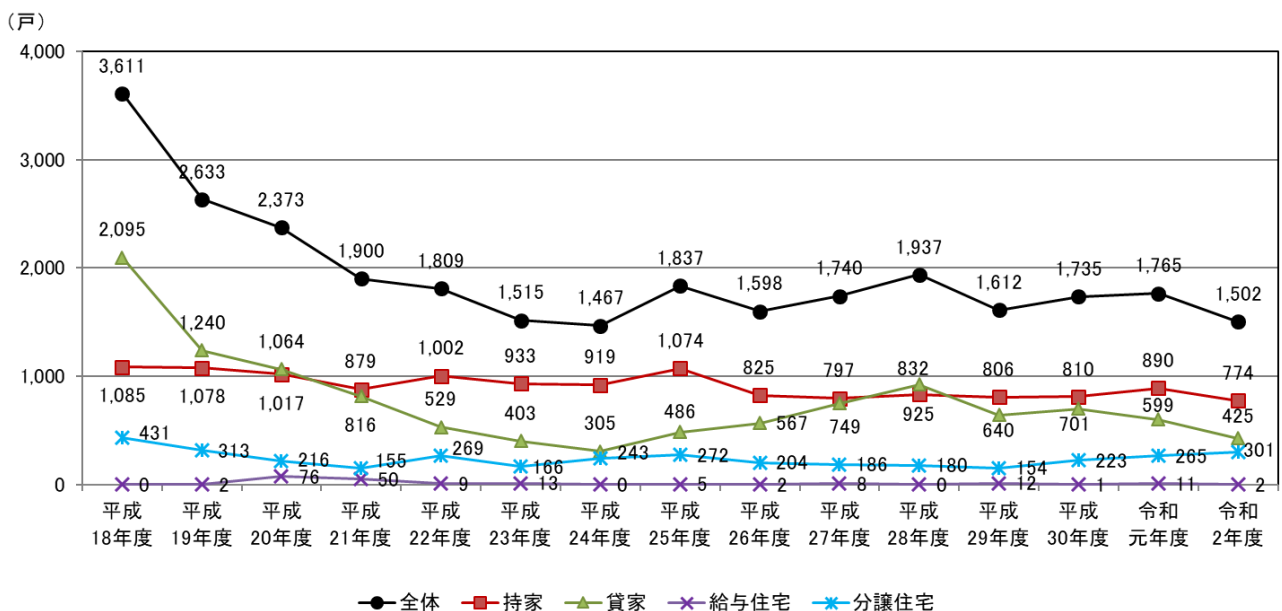


出典:「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

② 新築住宅着工戸数の推移

本市の新築住宅着工戸数は、平成18年度の3,611戸をピークに平成24年度の1,467戸まで減少し、平成25年度で増加に転じた後、再び減少、増加を繰り返し、令和2年度には1,502戸となっています。

図Ⅱ-7 新築住宅着工戸数の推移



出典:三重県住宅着工統計資料

(4)本市の空地・空家の相談件数の推移

① 空地の雑草等の相談件数

本市の空地の雑草等の相談件数は平成28年度をピークに減少に転じましたが、令和2年度ではまた増加し、728件となっています。

表Ⅱ-5 空地の雑草等の相談件数（平成20年度～令和4年2月）

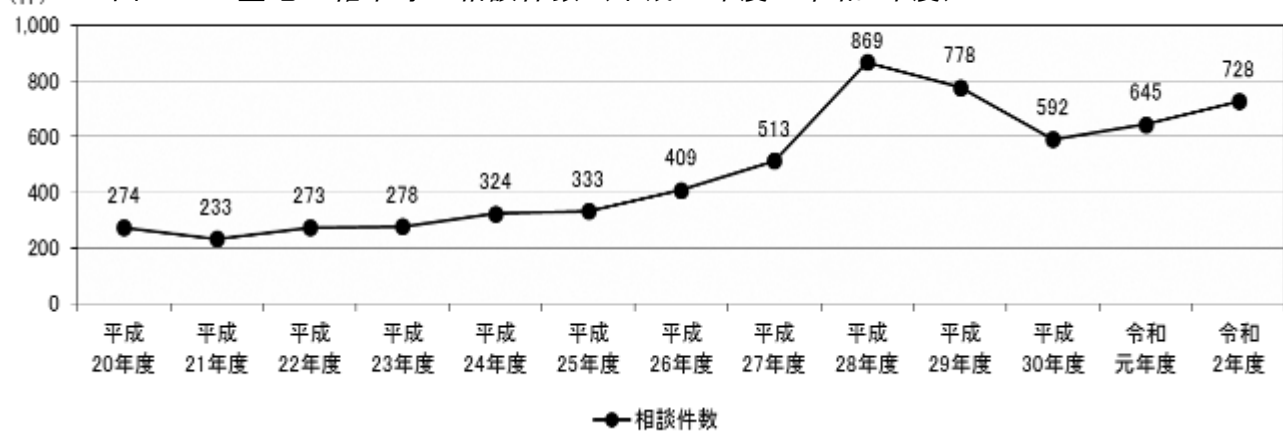
（単位：件）

	平成 20年度	平成 21年度	平成 22年度	平成 23年度	平成 24年度	平成 25年度	平成 26年度	平成 27年度	平成 28年度	平成 29年度	平成 30年度	令和 元年度	令和 2年度	令和 3年度
相談 件数	274	233	273	278	324	333	409	513	869	778	592	645	728	(672)

注1. 令和3年度の相談件数は、2月末現在の受付件数を示しています。

注2. 空地には空家の敷地も含んでいます。

図Ⅱ-8 空地の雑草等の相談件数（平成20年度～令和2年度）



② 空家の損壊等の相談件数

本市の空家の損壊等の相談件数は平成30年度に218件ありましたが、その後減少傾向であり、令和2年度では68件となっています。

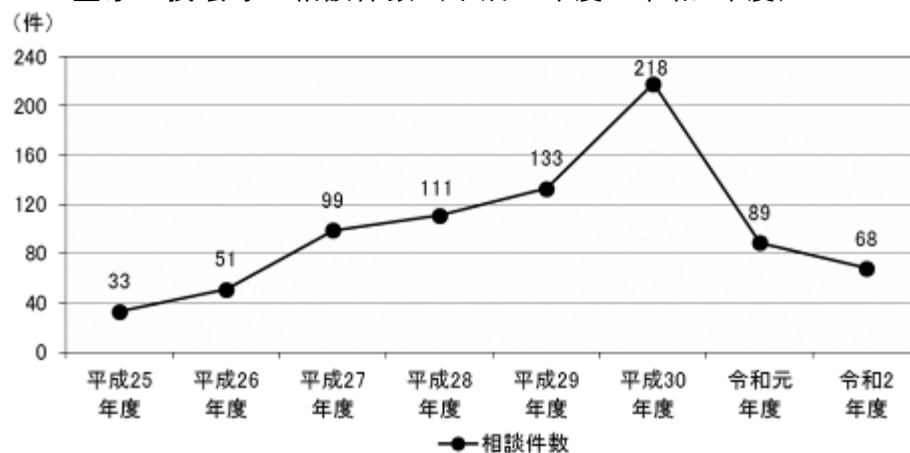
表Ⅱ-6 空家の損壊等の相談件数（平成25年度～令和4年2月）

（単位：件）

	平成 25年度	平成 26年度	平成 27年度	平成 28年度	平成 29年度	平成 30年度	令和 元年度	令和 2年度	令和 3年度
相談 件数	33	51	99	111	133	218	89	68	(43)

注. 令和3年度の相談件数は、2月末現在の受付件数を示しています。

図Ⅱ-9 空家の損壊等の相談件数（平成25年度～令和2年度）



2. 本市におけるこれまでの空家等対策の取組

(1) 前計画期間中における空家等対策の取組の評価

前計画に掲げた「空家等の発生の抑制と適正管理の促進」、「空家等の利活用の促進」、「管理不全な空家等の解消の促進」の3施策13項目について、12項目がA評価、1項目がB評価であり、目標をほぼ達成することができました。

表Ⅱ-7 具体的施策一覧

施策項目	既に実施又は今後拡大	計画期間内に実施	取組評価
1. 空家等の発生の抑制と適正管理の促進			
○ 所有者、家族、地域への周知・啓発			
ホームページ・広報津等による空家等に関する周知・啓発	○		A
関係団体等と連携した無料相談会の開催		○	A
固定資産税の納税通知を通じた空家等の所有者等への適正管理に係る周知・啓発	○		A
○ 老人福祉施設等と連携した適正管理に係る周知・啓発	○		A
○ 市外転出者に対する空家等の適正管理に係る周知・啓発	○		A
2. 空家等の利活用の促進			
○ 空き家情報バンクの市域全域への拡大		○	A
○ 空家等の利活用に関する支援の周知・検討			
空家等のリフォーム等の支援に係る情報提供	○		A
商店街等の空き店舗活用支援	○		B
民間事業者等が空家等及びその跡地を利活用して事業を行う場合の国の補助制度を活用した支援の検討		○	A
○ 空家等の利活用に関する相談体制の整備		○	A
3. 管理不全な空家等の解消の促進			
○ 危険な空家等の現地確認と必要に応じた措置の実施	○		A
○ 空家等の解体に関する支援の周知			
空家等の解体補助	○		A
空家等の所有者等への解体支援に係る情報提供		○	A

表Ⅱ-8 判定基準

評価		A	B	C
判定基準	既に実施又は今後拡大	計画策定時に既に実施していた該当施策内容を拡大し継続	計画策定時に既に実施していた内容を継続	計画策定時に既に実施していた内容を縮小または中止
	計画期間内に実施	該当施策を実施、運用を継続	一度実施したが、運用を中止	実施せず

(2) 施策における具体的な取組実績

「空家等の発生の抑制と適正管理の促進」における具体的な取組実績は以下のとおりです。

表Ⅱ-9 空家等の発生の抑制と適正管理の促進の取組結果実績(平成29年度～令和4年2月)

1. 空家等の発生の抑制と適正管理の促進

施策項目		取組結果実績															
○所有者、家族、地域への周知・啓発	ホームページ・広報津等による空家等に関する周知・啓発	○市ホームページにて空家等の発生抑制と適正管理の促進に関する啓発を行った。 ○広報津及び環境だよりにて空家等の発生抑制、適正管理の促進に関する啓発を行った。（平成29年度より毎年実施） ○固定資産税の相続人代表者指定届の案内通知（固定資産所有者が死亡した場合に送付）に空家等の発生抑制、適正管理の促進に関する啓発チラシを同封した。 ○NTTタウンページの全戸配布に併せて空家に関するリーフレットを同時配布。（平成30年度より実施） ○空き家情報バンク登録物件の増を目指し、平成30年度より空家所有者へ空き家情報バンクの啓発チラシや空家対策パンフレットを送付した。 <table><tr><td>年度</td><td>H30</td><td>R元</td><td>R2</td><td>R3</td></tr><tr><td>送付数（通）</td><td>332</td><td>405</td><td>66</td><td>24</td></tr></table>					年度	H30	R元	R2	R3	送付数（通）	332	405	66	24	
	年度	H30	R元	R2	R3												
	送付数（通）	332	405	66	24												
関係団体等と連携した無料相談会の開催	○空き家ネットワークと連携し空家無料相談会を実施した。 <table><tr><td>年度</td><td>H29</td><td>H30</td><td>R元</td><td>R2</td><td>R3</td></tr><tr><td>相談件数（件）</td><td>117</td><td>113</td><td>100</td><td>95</td><td>77</td></tr></table>					年度	H29	H30	R元	R2	R3	相談件数（件）	117	113	100	95	77
年度	H29	H30	R元	R2	R3												
相談件数（件）	117	113	100	95	77												
	固定資産税の納税通知を通じた空家等の所有者等への適正管理に係る周知・啓発	○固定資産税の納税通知の案内文書に空家等の適正管理・空家情報バンクに関する文言を記載して啓発を行った。（毎年度実施 毎年約12万通送付）															
○老人福祉施設等と連携した適正管理に係る周知・啓発		○高齢者入所型施設、地域包括支援センター及び在宅介護支援センターに啓発チラシを配布などの啓発協力を依頼した。（毎年度実施） ※令和2～3年度の高齢者入所型施設へのチラシの配布については、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から未実施															
○市外転出者に対する空家等の適正管理に係る周知・啓発		○市民課窓口において市外転出者向けの配布物に空家等の適正管理に関する内容を記載し啓発を行った。（平成29年度より実施） ○転居者・転出者に向け、空家等の適正管理に関する啓発を広報津で実施した。（平成29年度より毎年掲載）															

「空家等の利活用の促進」における具体的な取組実績は以下のとおりです。

表Ⅱ-10 空家等の利活用の促進の取組結果実績(平成29年度～令和4年2月)

2. 空家等の利活用の促進

施策項目	取組結果実績						
○空き家情報バンクの市域全域への拡大	○対象地域を市内全域に拡大し、新たに津市空き家情報バンクサイトとして整備を行い、平成29年7月に運用を開始した。						
	登録物件数						
	年度	H28	H29	H30	R元	R2	R3
	件数（件）	2	27	30	56	22	35
	成約物件数						
	年度	H28	H29	H30	R元	R2	R3
	件数（件）	8	6	15	18	38	29
	○空き家情報バンクを通して空家を購入した方を対象に物件改修費補助金を交付した。						
	補助金（美杉地域空き家情報バンク利用物件改修費補助金）						
	年度	H28	H29	H30	R元	R2	R3
	件数（件）	3	4	2	2	6	5
	補助金（美杉地域移住促進のための空き家リノベーション補助金）						
	年度	H28	H29	H30	R元	R2	R3
	件数（件）	2	5	1	2	4	4
	○市内の空家を改修して県外から移住する方を対象に物件改修費補助金を交付した。						
	補助金（津市移住促進のための空き家リノベーション補助金）						
	年度	H29	H30	R元	R2	R3	
	件数（件）	0	1	2	1	2	
	○平成30年1月に津市空き家情報バンクサイトをリニューアルし、価格やエリア等での物件検索機能を搭載した。						
	○令和3年10月にポストコロナを見据えて、利用登録のオンライン申請可能とし、津市空き家情報バンクサイトをリニューアルし、360度パノラマ画像掲載、お気に入り登録、検索機能を拡充した。						
○全国版空き家バンク、三重県「ええとこやんか三重」空き家バンクについても、登録物件を掲載した。							
○空き家情報バンクの成約件数の増を目指し、平成30年度より空家見学会開催した。							
年度	H30	R元		R2			
参加者数	6組11人	6組12人	9組13人	中止			
※令和2年度は新型コロナウイルス感染拡大の影響により中止							
※令和3年度はデジタル空家見学会を開催							

○空家等の利活用に関する支援の周知・検討	空家等のリフォーム等の支援に係る情報提供	○市ホームページやパンフレット等で随時、情報提供を行った。														
	商店街等の空き店舗活用支援	○商店街等新規創業支援事業（補助金） <table><tr><td>年度</td><td>H28</td><td>H29</td><td>H30</td><td>R元</td><td>R2</td><td>R3</td></tr><tr><td>件数（件）</td><td>5</td><td>2</td><td>3</td><td>3</td><td>2</td><td>—</td></tr></table> ○補助については、改装費補助と家賃補助の二つからなり、改装費補助については、改装時による一時的な費用に対する補助となっており、家賃補助については、3年間段階的に低減する形での補助を行った。 ※令和2年度からは、新規の家賃補助の受け入れを停止 ※令和3年度は、改装費補助の募集休止	年度	H28	H29	H30	R元	R2	R3	件数（件）	5	2	3	3	2	—
	年度	H28	H29	H30	R元	R2	R3									
件数（件）	5	2	3	3	2	—										
民間事業者等が空家等及びその跡地を活用して事業を行う場合の国の補助制度を活用した支援の検討	○令和2年度から、財源として国の空き家対策総合支援事業を活用して本市の空家等対策を推進した。 （基本事業） ・津市移住促進のための空き家リノベーション支援事業補助金 ・津市美杉地域空き家情報バンク利用物件改修費補助金 ・津市美杉地域移住促進のための空き家リノベーション補助金 ・津市特定空家等除却補助金 （促進事業） 空家無料相談会、空家見学会、空き家情報バンクの利用促進など															
○空家等の利活用に関する相談体制の整備		○令和元年度に空き家ネットワークみえと「空家等対策における連携及び協力に関する協定書」を締結し、ワンストップで対応可能な常設の相談体制を整備した。 ○県が移住相談会を開催する際、各市町と合同で相談会を行った。 ※令和2年度は新型コロナウイルス感染拡大の影響により中止 ○道の駅美杉で無料移住相談会を開催した。 第2、第4日曜日の11時～15時 市職員1名、アドバイザー1名、計2名で相談業務を行った。 ※新型コロナウイルス感染拡大の影響で令和2年4月～6月、令和3年1月～12月まで開催中止。令和4年1月から現在までリモートを導入して美杉総合支所で開催。 ○新規事業者の相談に対し、商店街等を通し、空家となっている店舗とのマッチングを図った。														

「管理不全な空家等の解消」における具体的な取組実績は以下のとおりです。

表Ⅱ-11 管理不全な空家等の解消の取組結果実績(平成29年度～令和4年2月)

3. 管理不全な空家等の解消の促進

施策項目		取組結果実績										
○危険な空家等の現地確認と必要に応じた措置の実施		○対応の流れ 相談受付 ➡ 現地確認 ➡ 法12条による改善依頼 ➡ 改善が進まない場合は、法14条1項の指導、同条2項の勧告へ										
		○これまでの相談件数 計845件（H25～H27を含む） （内訳）										
		年度	H28	H29	H30	R元	R2	R3				
		件数（件）	111	133	218	89	68	43				
		○外観調査により対応 計257件										
		○空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき行った措置										
		14条1項（指導）		121件								
		14条2項（勧告）		19件								
		14条3項（命令）		1件								
		14条9項（行政代執行）		1件								
○改善件数 特定空家等 212件（H27及び行政代執行1件を含む） （内訳）		○改件数										
		特定空家等 212件（H27及び行政代執行1件を含む） （内訳）										
		年度	H28	H29	H30	R元	R2	R3				
		件数（件）	13	42	47	42	35	30				
		特定空家等以外 587件（H25～H27を含む） （内訳）										
		年度	H28	H29	H30	R元	R2	R3				
		件数（件）	188	83	82	81	63	33				
		○空家等の解体に関する支援の周知		空家等の解体補助		○特定空家等解体補助金（特定空家等のみ）						
						年度	H29	H30	R元	R2	R3	
						件数（件）	4	4	9	12	14	
○木造住宅耐震診断事業（住家含む）												
年度	H29					H30	R元	R2	R3			
件数（件）	491					586	487	330	370			
○木造住宅除却事業補助金（住家含む）												
年度	H29					H30	R元	R2	R3			
件数（件）	69					107	120	137	139			
空家等の所有者等への解体支援に係る情報提供						○特定空家等の所有者には、改善依頼文書送付時、また、訪問時に解体を促し、特定空家等解体補助金を利用できる旨を案内した。						
		○木造住宅耐震事業については、訪問啓発事業を実施した。										
		年度	H28	H29	H30	R元	R2	R3				
		件数（件）	5,883	6,698	6,695	6,350	2,098	4,007				

3. 本市が行った各種調査の結果

(1) 空家調査

平成 27 年度に実施した空家外観調査（本市全域）において、水道の閉栓状況と住宅地図会社（ゼンリン）が把握している空家情報により、8,177 件を本市における空家候補として、調査員の目視による外観調査を行いました。

このうち、「人が居住、住宅の更新や解体が行われている状態」のものが 4,253 件あったことから、それらを除いた 3,924 件について本市の空家として状態の判別を行いました。

その結果、「すぐに居住できる状態（A）」が 1,433 件（36.5%）、「居住できる状態ではあるが簡単な修繕または手入れが必要（B）」が 1,319 件（33.6%）、「修繕、手入れを行えば居住できる状態（C）」が 837 件（21.3%）、特定空家等の可能性が考えられる「居住不能又はかなりの修繕を行わなければ居住できない状態（D）」が 335 件（8.6%）でした。（表Ⅱ-12）

地域別にみると、空家数が多い順に、津地域の 1,892 件（48.2%）、久居地域 583 件（14.9%）、美杉地域 377 件（9.6%）、白山地域 315 件（8.0%）などとなっており、最も少ないのは美里地域 71 件（1.8%）となっています。

表Ⅱ-12 空家外観調査結果

（単位：上段/件数、下段/%）

区 分		津 地域	久居 地域	河芸 地域	芸濃 地域	美里 地域	安濃 地域	香良洲 地域	一志 地域	白山 地域	美杉 地域	津市
すぐに居住できる状態	A	546	259	84	63	32	27	47	73	141	161	1,433
		28.9	44.4	45.2	45.7	45.1	32.9	49.5	39.5	44.8	42.7	36.5
居住できる状態ではあるが簡単な修繕または手入れが必要	B	781	164	43	36	16	32	20	40	83	104	1,319
		41.3	28.1	23.1	26.1	22.5	39.0	21.1	21.6	26.3	27.6	33.6
修繕、手入れを行えば居住できる状態	C	449	132	46	23	10	8	15	43	50	61	837
		23.7	22.6	24.7	16.7	14.1	9.8	15.8	23.2	15.9	16.2	21.3
居住不能又はかなりの修繕を行わなければ居住できない状態	D	116	28	13	16	13	15	13	29	41	51	335
		6.1	4.8	7.0	11.6	18.3	18.3	13.7	15.7	13.0	13.5	8.6
計		1,892	583	186	138	71	82	95	185	315	377	3,924
		48.2	14.9	4.7	3.5	1.8	2.1	2.4	4.7	8.0	9.6	100.0

平成 27 年度に実施した空家外観調査において「人の居住、住宅の更新や解体が行われている状態」でないと判定された物件 3,924 件を対象として、現地確認、再生資源化に関する届出、工事届、津市空き家情報バンク成約状況等により令和 3 年 6 月に調査を行いました。その結果、601 件の物件が空家でない状態（およそ 9 割が解体により空家でない状態となっています）となり、空家は 3,323 件に減少しました。また、その内訳は「すぐに居住できる状態（A）」が 1,299 件、「居住できる状態ではあるが簡単な修繕または手入れが必要（B）」が 1,107 件、「修繕、手入れを行えば居住できる状態（C）」が 689 件、「居住不能又はかなりの修繕を行わなければ居住できない状態（D）」が 228 件となりました。（表Ⅱ-13）

平成 27 年度の件数と比べて、（A）9.4%、（B）16.1%、（C）17.7%、（D）31.9%、全体として 15.3%減少しました。

表Ⅱ-13 空家調査結果（令和3年6月30日現在）

区 分		津 地 域	久居 地 域	河 芸 地 域	芸 濃 地 域	美 里 地 域	安 濃 地 域	香 良 洲 地 域	一 志 地 域	白 山 地 域	美 杉 地 域	津 市
すぐに居住できる状態	A	546	259	84	63	32	27	47	73	141	161	1,433
	空家でない	66	23	9	6	2	5	5	5	6	7	134
	空家数	480	226	75	57	30	22	42	68	135	154	1,299
居住できる状態ではあるが簡単な修繕または手入れが必要	B	781	164	43	36	16	32	20	40	83	104	1,319
	空家でない	157	22	7	6	1	2	1	8	3	5	212
	空家数	624	142	36	30	15	30	19	32	80	99	1,107
修繕、手入れを行えば居住できる状態	C	449	132	46	23	10	8	15	43	50	61	837
	空家でない	99	24	4	2	2	2	0	5	6	4	148
	空家数	350	108	42	21	8	6	15	38	44	57	689
居住不能又はかなりの修繕を行わなければ居住できない状態	D	116	28	13	16	13	15	13	29	41	51	335
	空家でない	56	7	2	5	4	3	3	13	8	6	107
	空家数	60	21	9	11	9	12	10	16	33	45	228
計		1,892	583	186	138	71	82	95	185	315	377	3,924
		378	76	22	19	9	12	9	31	23	22	601
		1,514	507	164	119	62	70	86	154	292	355	3,323

(2) 空家数

現在の本市の空家登録台帳における登録数(空家数)は 4,394 件となっています。

(1)の調査結果から平成 27 年に空家と判定した物件を対象として令和 3 年と比較すると 601 件減少しましたが、登録数（空家数）としては 470 件増加していることから平成 27 年から 6 年間に 1,071 件の新たな空家が増加したことがわかります。

表Ⅱ-14 空家登録台帳における登録数（令和 4 年 1 月 25 日現在）

（単位：上段/件数、下段/%）

区 分	津 地 域	久居 地 域	河 芸 地 域	芸 濃 地 域	美 里 地 域	安 濃 地 域	香 良 洲 地 域	一 志 地 域	白 山 地 域	美 杉 地 域	津 市
台帳登録数	2749	749	260	176	77	107	125	256	415	407	5321
	51.7	14.1	4.9	3.3	1.4	2.0	2.3	4.8	7.8	7.6	100.0
空家でない	600	108	36	27	11	16	15	41	47	26	927
	64.7	11.7	3.9	2.9	1.2	1.7	1.6	4.4	5.1	2.8	100.0
空家数	2149	641	224	149	66	91	115	215	368	381	4394
	48.9	14.6	5.1	3.4	1.5	2.1	2.6	4.9	8.4	8.7	100.0

(3) 空家の所有者アンケート

① アンケートの概要

ア. 調査の目的

本市の空家の所有者に対し、空家となった原因や現在の管理の状況、将来の利活用に関する意向等を把握し、第2期空家等対策計画策定における空家等対策の基礎的な資料とするためアンケート調査を行いました。

イ. アンケートの実施状況

所在地の地域別の分布率と平成27年度に実施した空家外観調査の空家判定結果（A～D）の件数比率から各地域の抽出数を割り出し、空家登録台帳にある空家から無作為に抽出し、次のとおり実施しました。

- 期 間：令和3年2月3日から令和3年3月31日まで
- 送付数：455人（送付後、あて所に住所なし等で返却されたものを除く）
- 回収数：249人（回収率54.7%）

表Ⅱ-15 アンケートの概要

対象	空家台帳に登録する空家所有者及び空き家情報バンク美杉地域登録物件所有者：4352人		
調査票配布数	上記対象者から無作為抽出：503人		
調査票回収数	249人（回収率54.7%）		
回収数 (対象に対する サンプル率)	津地域	125／2,123人	(5.9%)
	久居地域	38／623人	(6.1%)
	河芸地域	11／220人	(5.0%)
	芸濃地域	10／149人	(6.7%)
	美里地域	7／66人	(10.6%)
	安濃地域	3／92人	(3.3%)
	香良洲地域	8／110人	(7.3%)
	一志地域	12／208人	(5.8%)
	白山地域	13／364人	(3.6%)
	美杉地域	20／397人	(5.0%)

ウ. 図の留意点

○ 集計方法・留意点

グラフ内の数値は四捨五入で表示しているため、合計が必ずしも100%にならない場合があります。

また、複数回答できる設問は、回答者数を母数にして%を計算しているため、合計しても100%になりません。

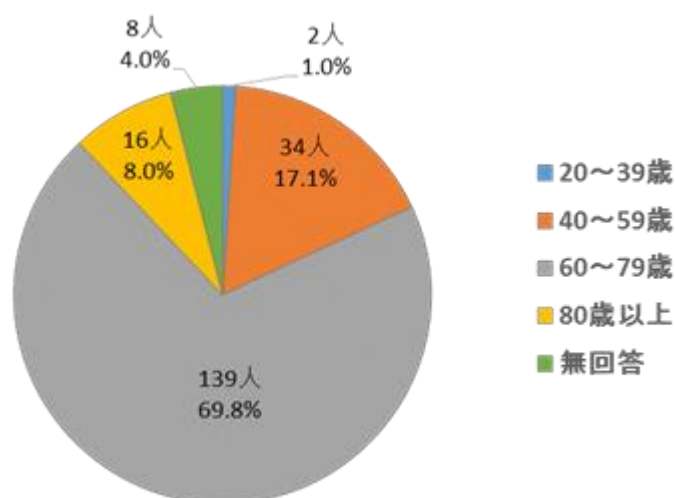
② アンケート結果（抜粋）

ア. 建物の所有者について

○ 所有者の年齢

所有者の年齢については、「60歳～79歳」が69.8%と最も多く、次いで「40歳～59歳」が17.1%となっており、「80歳以上」は8.0%となっており、60歳以上の割合が77.8%と非常に多くなっており、平成27年度に行いましたアンケートでの60歳以上の割合が75.2%であり、5年経過して高齢化の割合が高くなっています。

図Ⅱ-10 所有者の年齢

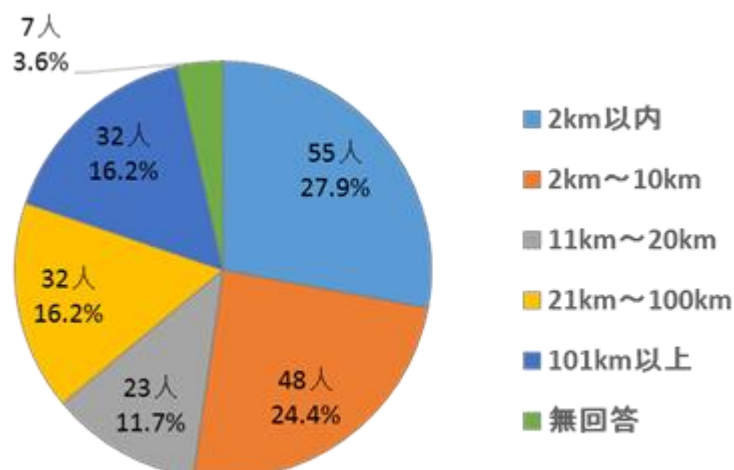


○ 所有者の現在の住まいからその建物までの距離

所有者の現在の住まいからその建物までの距離については、「2km以内」が27.9%と最も多くなっています。また、「21km～100km」（16.2%）と「101km以上」（16.2%）をあわせた遠距離の人の割合は32.4%となっています。

前回のアンケートでの遠距離の人の割合が 26.8%であり、遠距離の方の所有する割合も増加しています。

図Ⅱ-11 所有者の現在の住まいからその建物までの距離

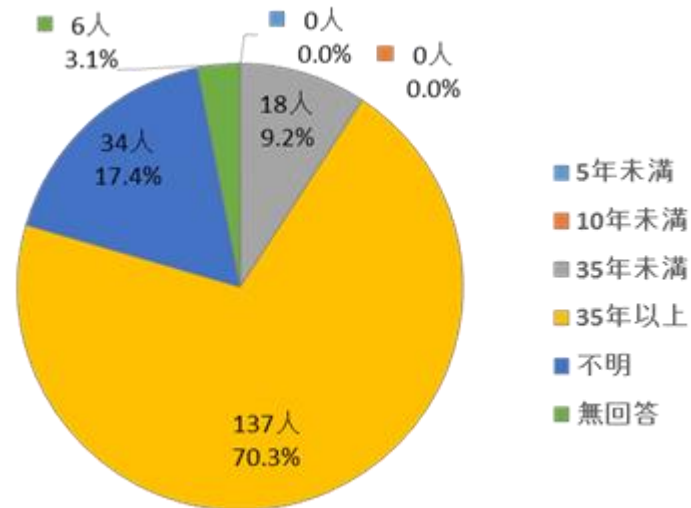


イ. 建物について

○ 建物の築年数

建物の築年数については、「35年以上」経過している建物の割合が70.3%、と非常に多くなっています。

図Ⅱ-12 その建物の築年数

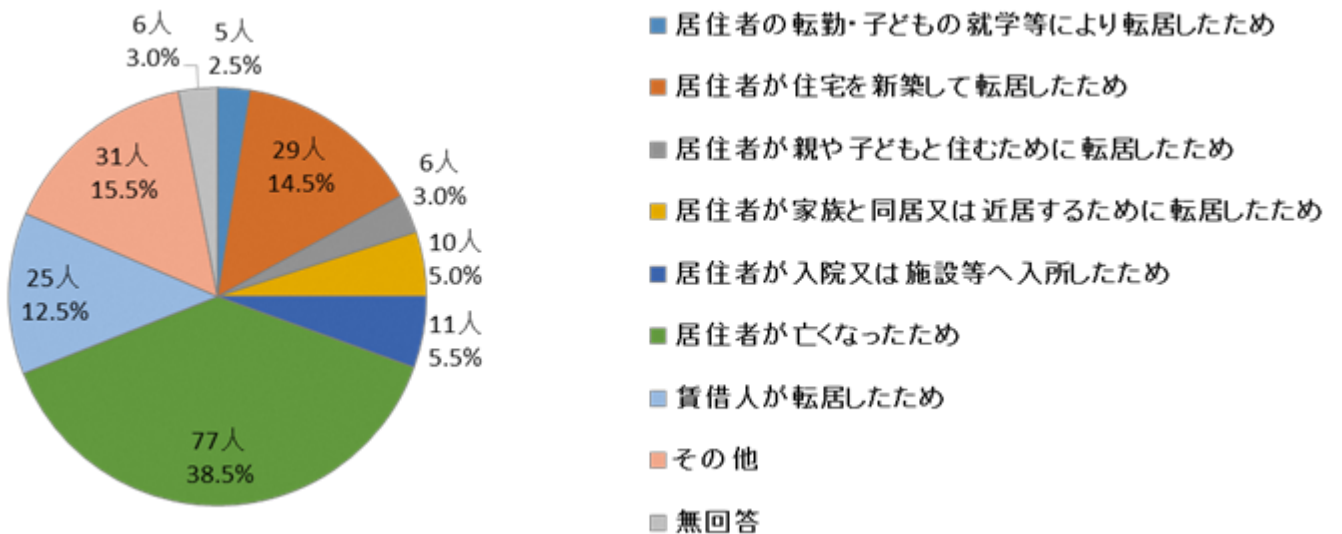


ウ. 空家となった理由と現状について

○ 空家となった理由

空家となった理由については、「居住者が亡くなったため」が38.5%と最も多く、次いで転勤や子どもの就学、家族との同居等、理由は様々ですが、転居をきっかけに空家となったものは、合計で25.0%と多くなっています。

図Ⅱ-13 空家となった理由

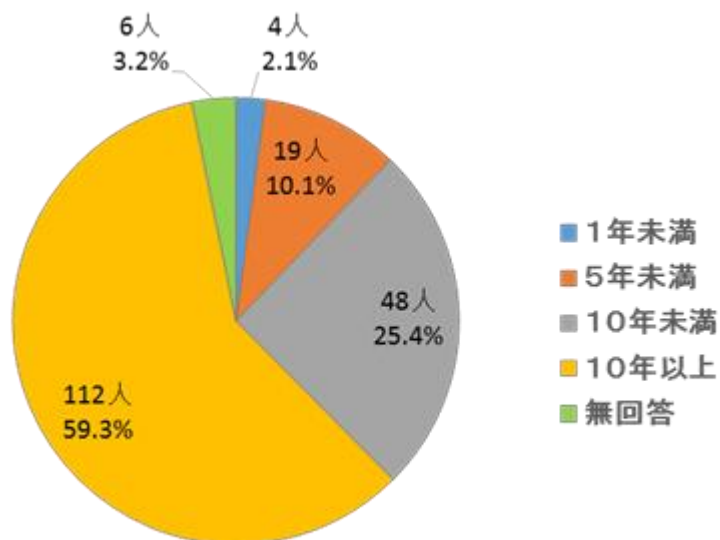


○ 空家になってからの期間

空家になってからの期間については、「10年以上」経過している割合が59.3%と最も多く、次いで「10年未満」が25.4%を占めています。

前回のアンケートにおいては、「10年以上」経過している割合が33.1%であり、空家である期間が長い物件が増加しています。

図Ⅱ-14 空家になってからの期間

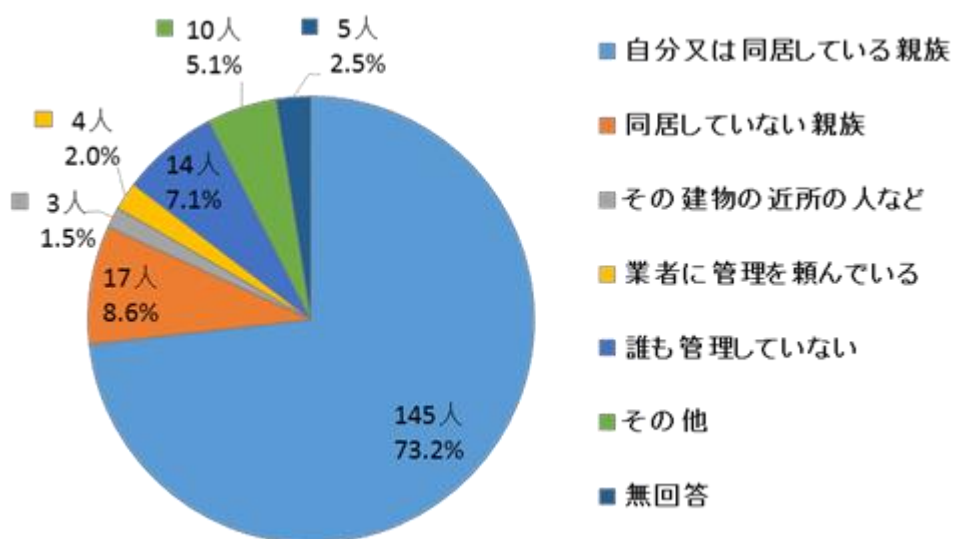


○ 建物の管理者

建物の管理者については、「自分又は同居している親族」が73.2%と最も多く、「誰も管理していない」は7.1%を占めています。

前回のアンケートでは「自分又は同居している親族」が57.9%であり、自分又は同居している親族が管理している空家が増加しています。

図Ⅱ-15 建物の管理者

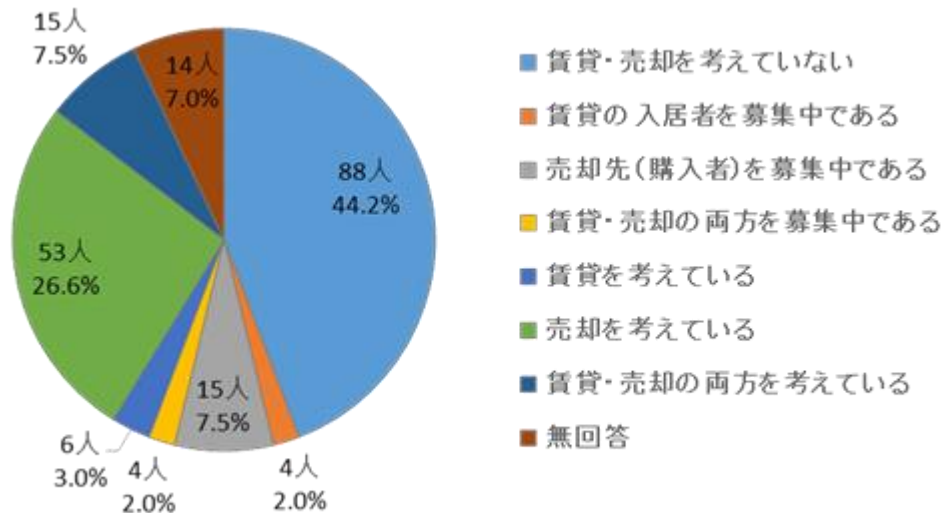


工. 建物の賃貸・売却について

○ 建物の賃貸又は売却の意向

建物の賃貸又は売却意向については、賃貸・売却を募集中及び考えている割合をあわせると48.6%を占め、考えていない割合が44.2%となっています。

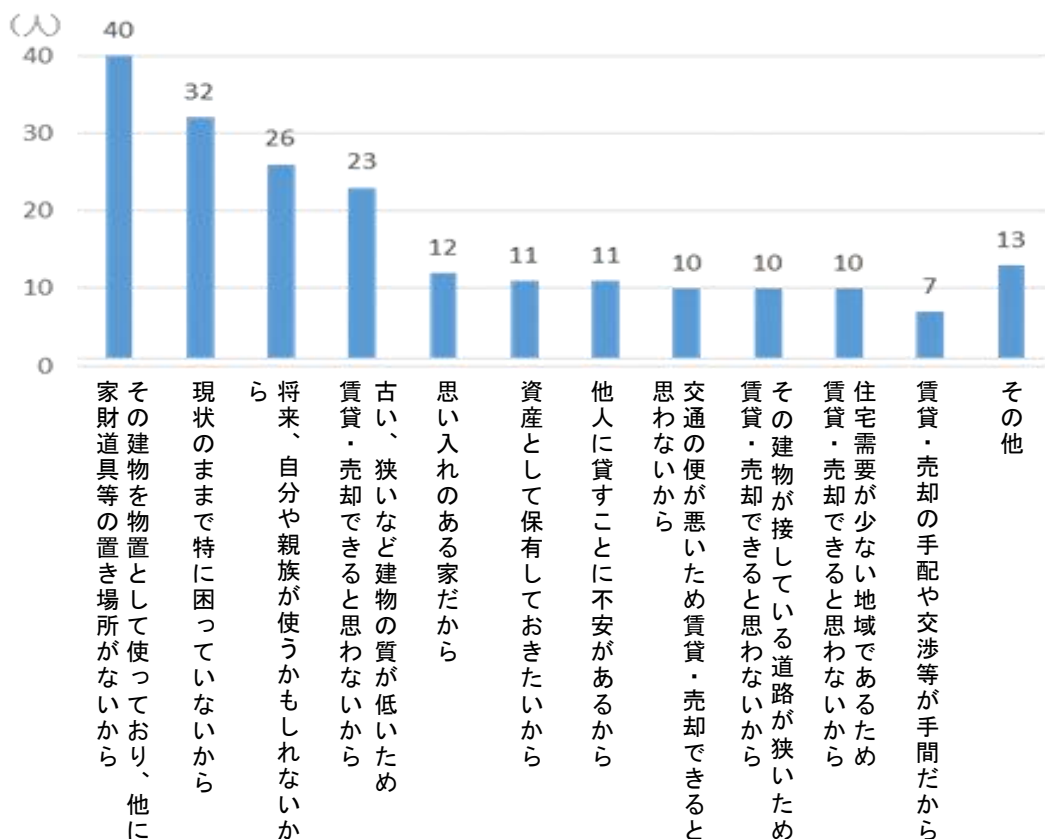
図Ⅱ-16 建物の賃貸又は売却の意向



○ 建物の賃貸・売却を考えていない理由（複数回答）

建物の賃貸・売却を考えていない理由については、「家財道具等の置き場所であるため」、「現状のままで特に困っていない」と回答する人が多くなっています。

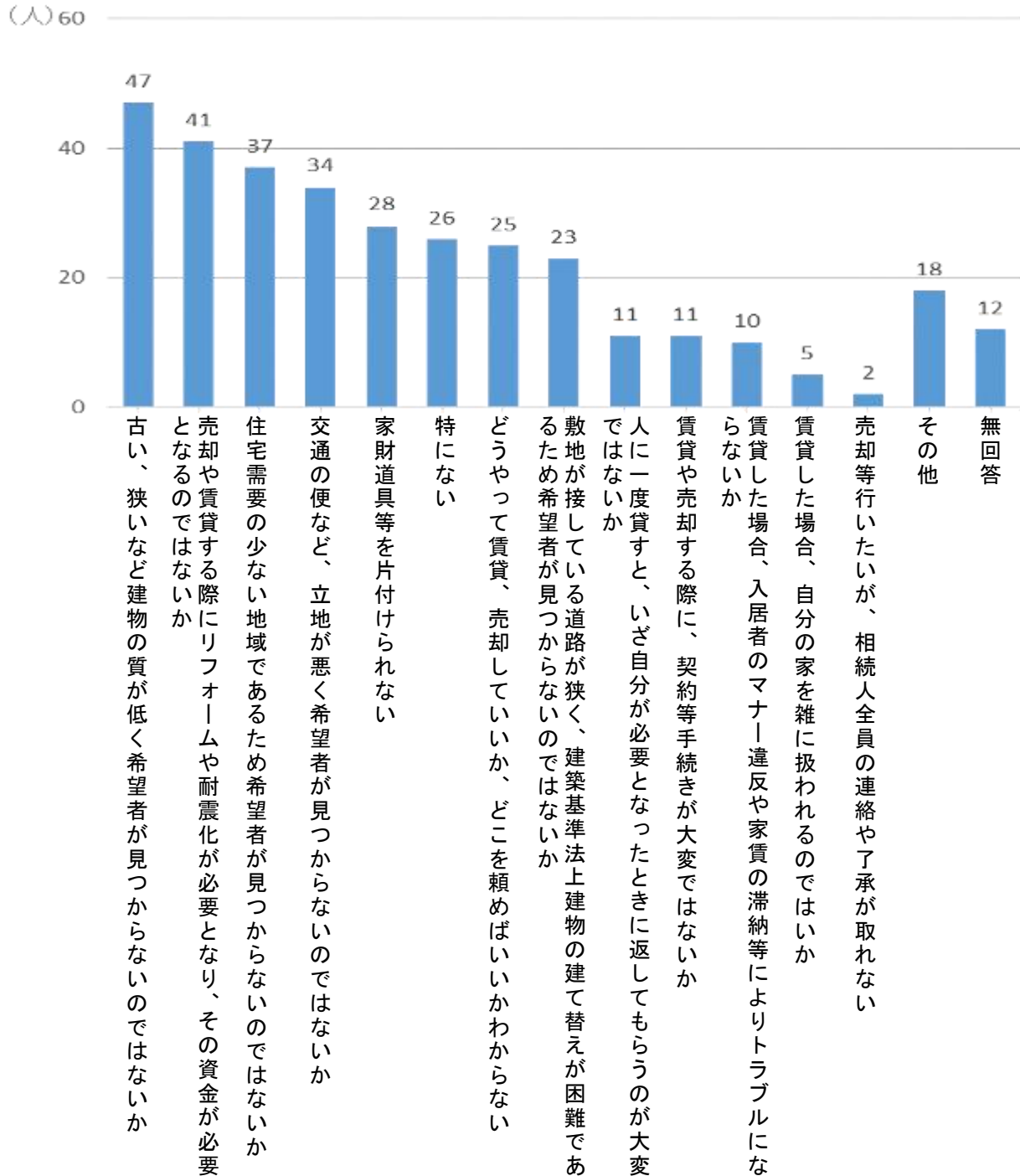
図Ⅱ-17 建物の賃貸・売却を考えていない理由



○ 賃貸又は売却する上での懸念（複数回答）

賃貸又は売却する上での懸念については、古い、狭いなど建物の質が低い、リフォームや耐震化等の資金が必要になるのではないかと懸念する人が多くなっています。

図Ⅱ-18 賃貸又は売却する上での懸念

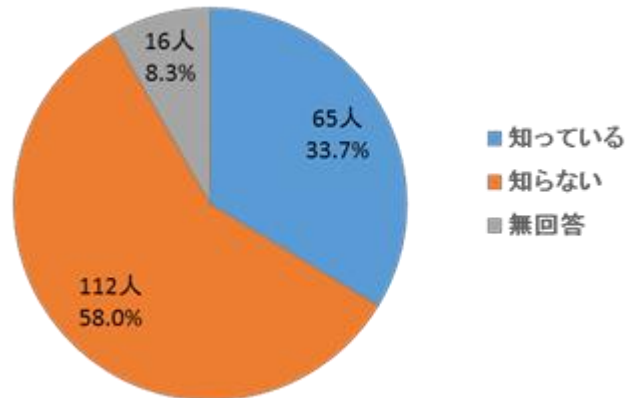


オ. 津市空き家情報バンクについて

○ 空き家情報バンクについて

津市空き家情報バンクについて「知っている」と回答したのが33.7%に対して「知らない」と回答したのが58.0%となっています。

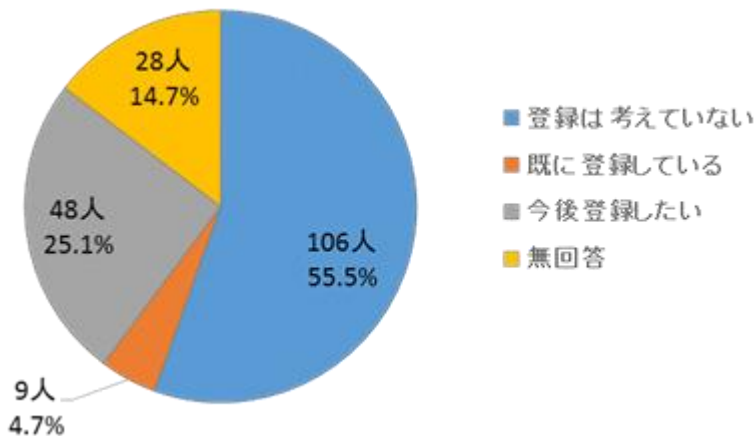
図Ⅱ-19 空き家情報バンクについて



○ 空き家情報バンクへ登録を考えているか

津市空き家情報バンクへ「登録は考えていない」は55.5%であり、「今後登録したい」は25.1%となっています。

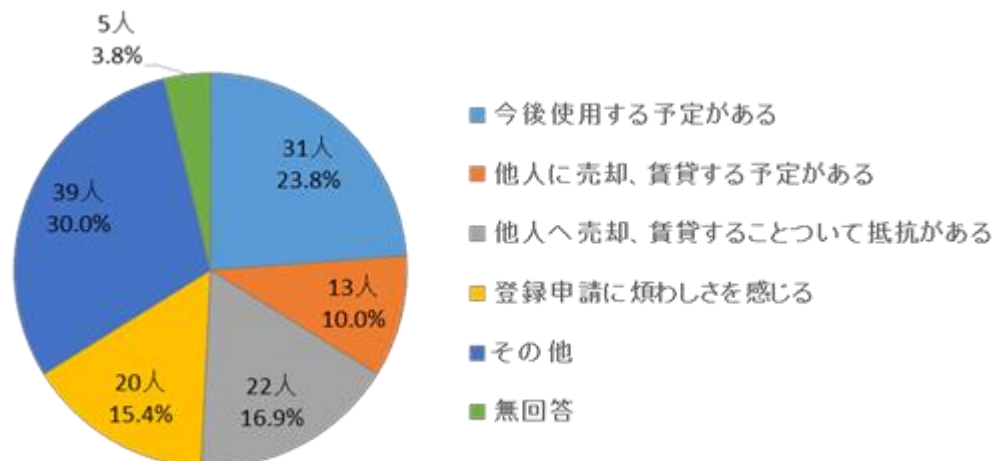
図Ⅱ-20 津市空き家情報バンクへの登録



○ 津市空き家情報バンクへ登録を考えていない理由（複数回答）

津市空き家情報バンクへ登録を考えていない理由については、今後使用する予定があると回答する人が多くなっています。

図Ⅱ-21 津市空き家情報バンクへ登録を希望しない理由

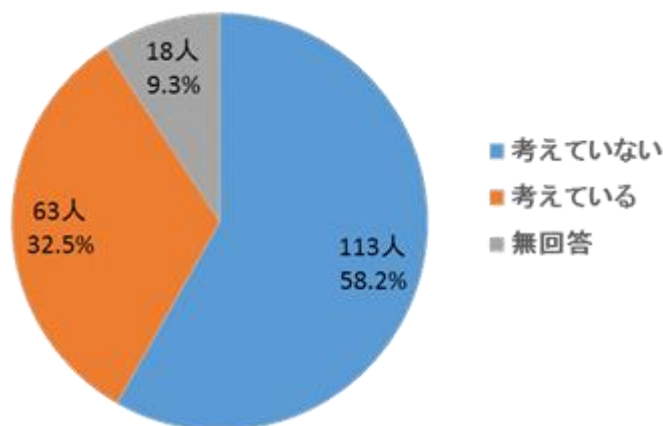


力. 建物の解体について

○ 建物の解体意向

建物の解体意向については、解体を「考えている」が32.5%に対して「考えていない」が58.2%となっており、解体を考えている人を上回っています。

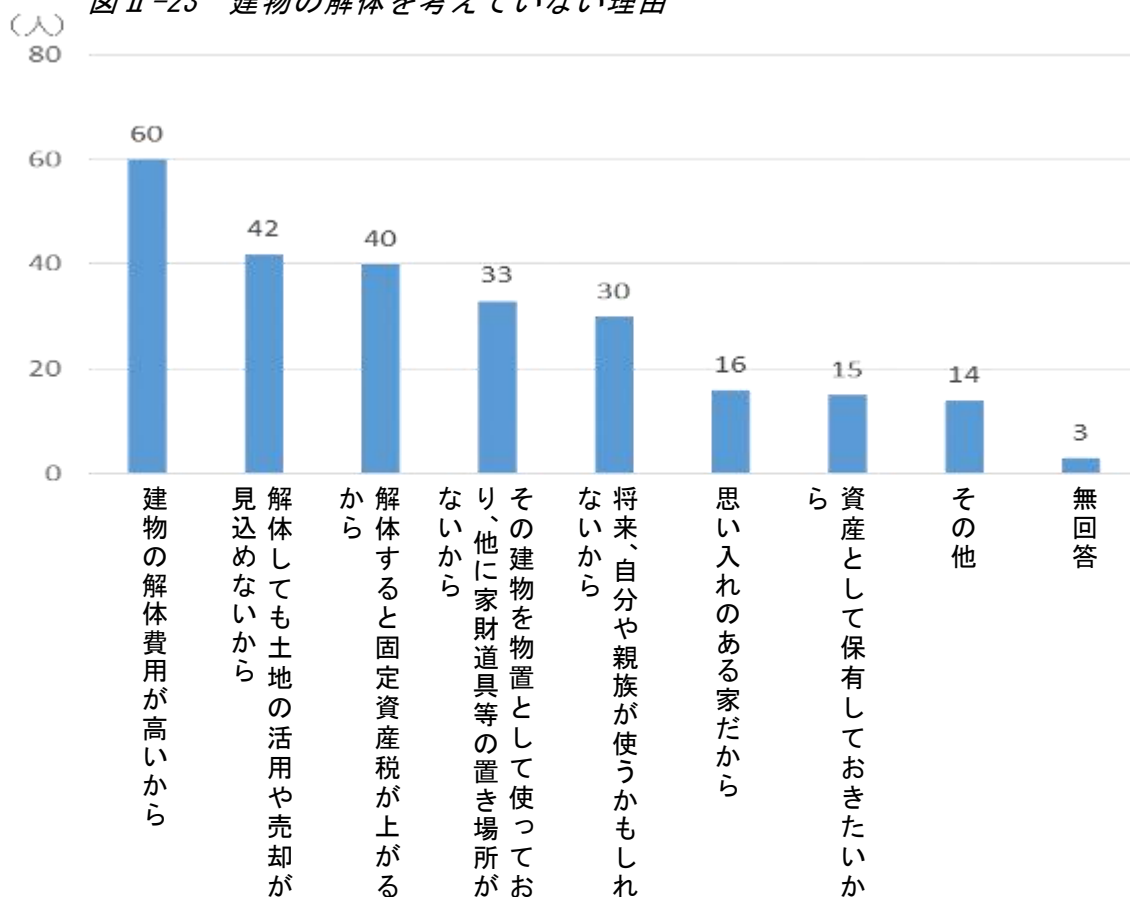
図Ⅱ-22 建物の解体意向



○ 建物の解体を考えていない理由（複数回答）

建物の解体を考えていない理由については、解体費用が高いと考える人、解体しても土地の活用や売却が見込めない、解体すると固定資産税が上がると考える人のほか、賃貸・売却を考えていない理由と同様に家財道具置場である及び将来的な使用と回答する人が多くなっています。

図Ⅱ-23 建物の解体を考えていない理由

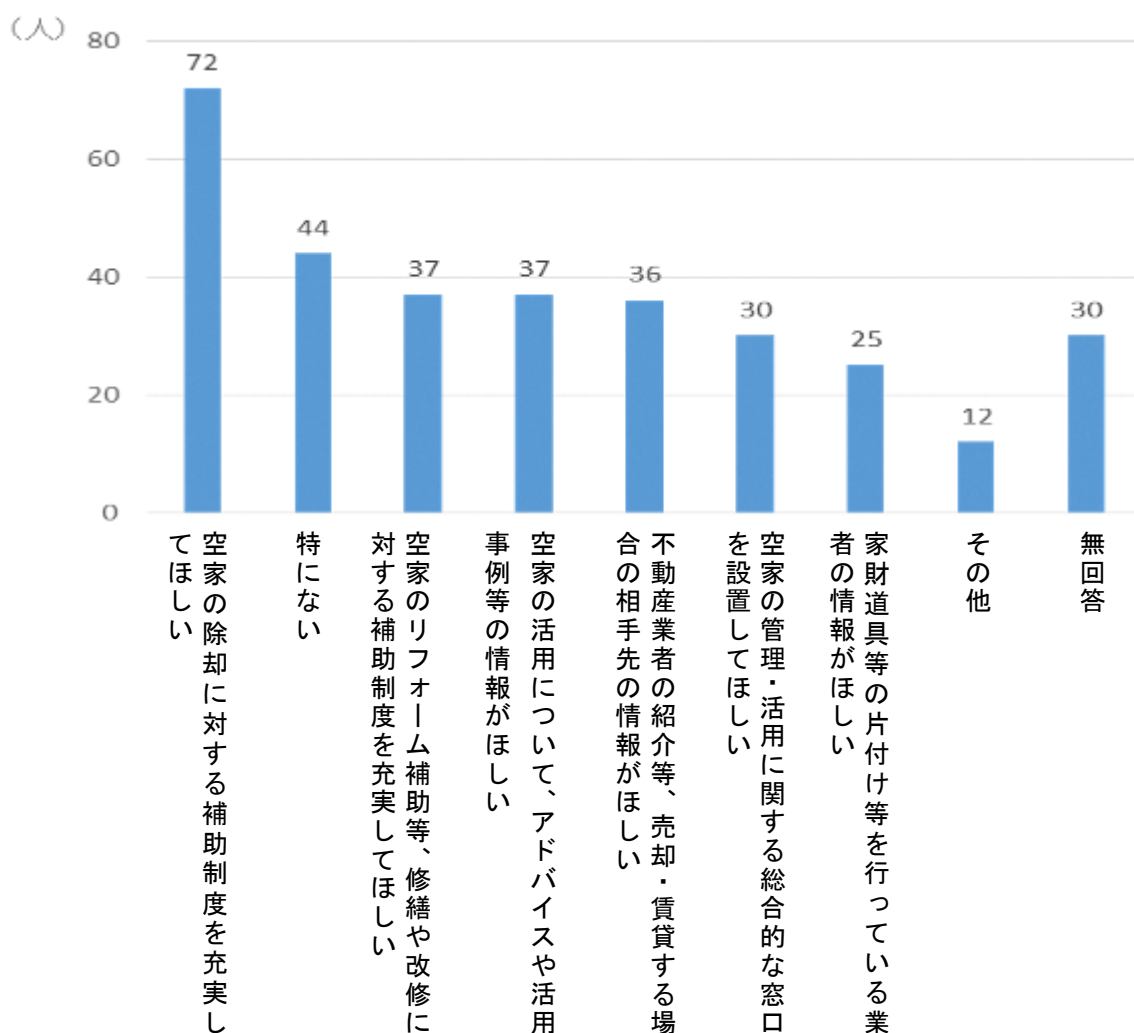


キ. 空家の対策について

○ 空家の管理・活用に関する市への期待（複数回答）

空家の管理・活用に関して市へ期待することについては、「空家の除却に対する補助制度を充実してほしい」という回答が最も多くなっており、「空家のリフォーム補助等、修繕や改修に対する補助制度を充実してほしい」、「空家の活用についてアドバイスや活用事例等の情報がほしい」、「不動産業者の紹介等、売却・賃貸する場合の相手先の情報がほしい」という回答が多くなっています。

図Ⅱ-24 空家の管理・活用に関する市への期待



(4) 空家利用希望者アンケート

① アンケートの概要

ア. 調査の目的

空家の利活用に関する意向等を把握し、第2期空家等対策計画策定における空家等対策の基礎的な資料とするため、新たに津市空き家情報バンク利用登録者に対しアンケート調査を行いました。

イ. アンケートの実施状況

津市空き家情報バンク利用登録者のうち、平成30年3月以降に登録された個人の利用登録者497人へ次のとおり実施しました。

- 期 間：令和3年1月27日から令和3年3月31日まで
- 送付数：444人（送付後、あて所に住所なし等で返却されたものを除く）
- 回収数：150人（回収率33.7%）

表Ⅱ-16 アンケートの概要

対象	津市空き家情報バンク利用登録者
調査票配布数	上記対象者から平成30年3月1日から令和3年1月21日までの間に登録された個人登録者：497人
調査票回収数	150人（回収率33.7%） あて所に住所なし等で返却されたものを除いた送付数444人

ウ. 図の留意点

○ 集計方法・留意点

グラフ内の数値は四捨五入で表示しているため、合計が必ずしも100%にならない場合があります。

また、複数回答できる設問は、回答者数を母数にして%を計算しているため、合計しても100%になりません。

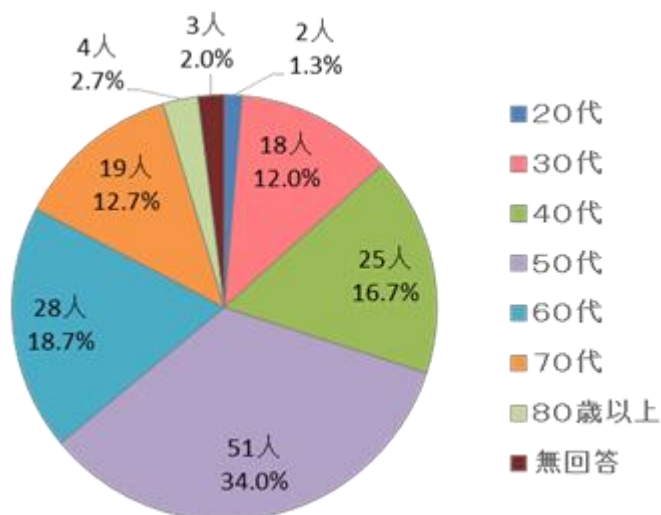
② アンケート結果（抜粋）

ア．空き家情報バンク利用登録者について

○ 利用登録者の年齢

利用登録者の年齢については、「50代」が34.0%と最も多く、次いで「60代」が18.7%となっています。

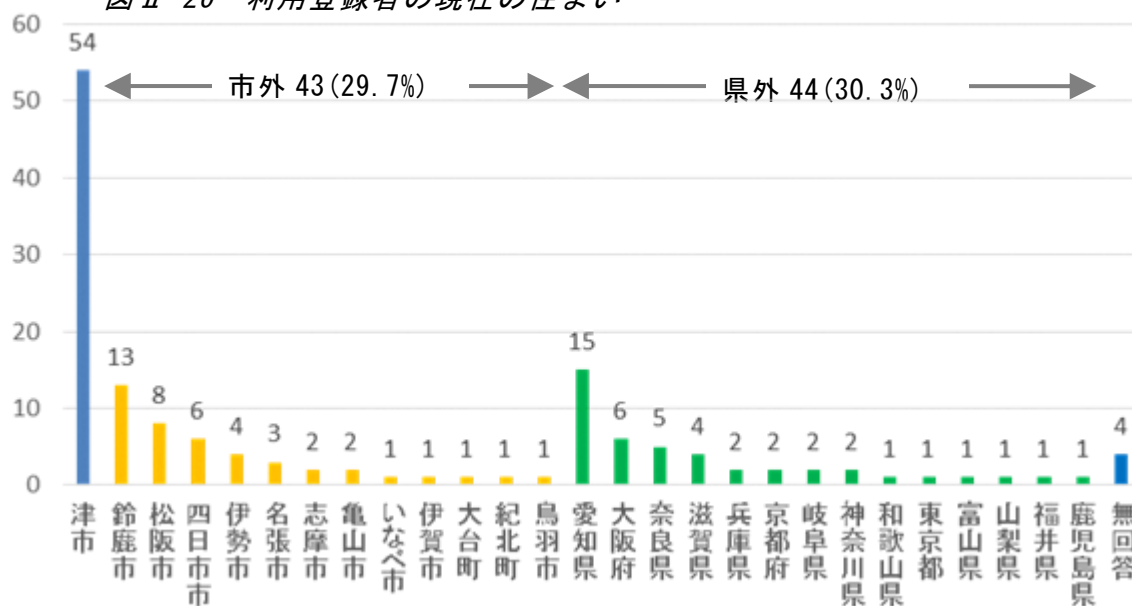
図Ⅱ-25 利用登録者の年齢



○ 利用登録者の現在の住まい

津市空き家情報バンク利用登録者の現在の住まいについて、市内の人が一番多く、次に愛知県が多くなっております。少数ではありますが、関東、関西方面の人も登録されています。「市内」が37.2%、「市外」が29.7%、「県外」が30.3%となっています。

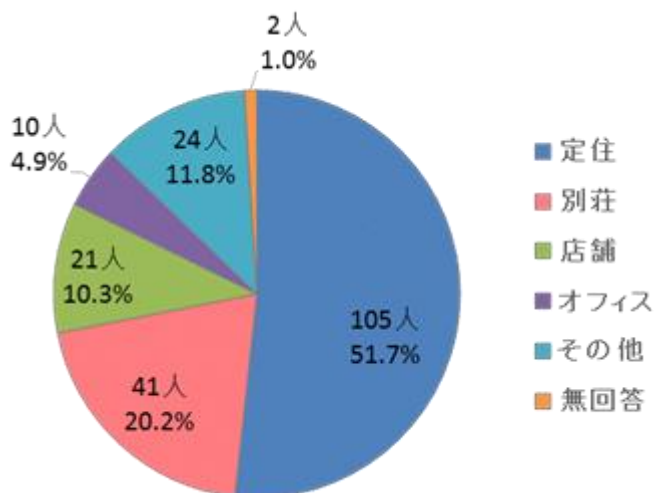
図Ⅱ-26 利用登録者の現在の住まい



○ 空家の利用目的

空家の利用目的は、「定住」が51.7%と最も多く、次いで「別荘」が20.2%となっています。

図Ⅱ-27 空家の利用目的

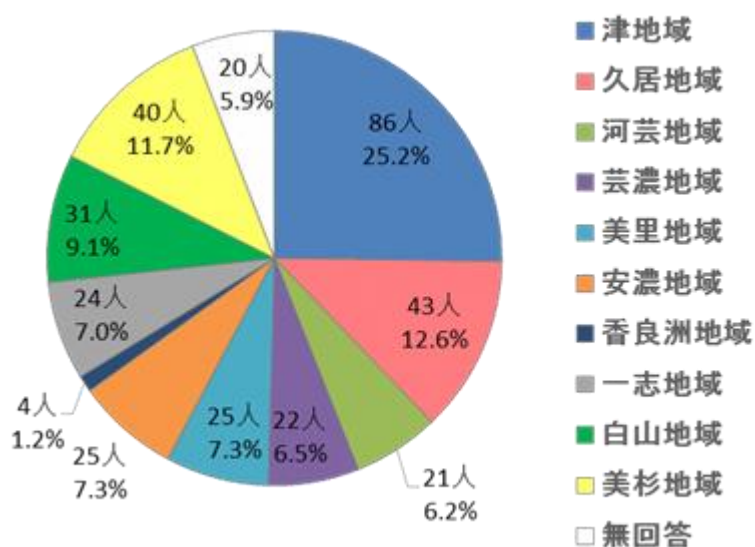


イ. 希望する物件について

○ 物件の希望地域（複数回答）

物件の希望地域は、津地域が 25.2%と最も多くなっています。次いで久居地域の 12.6%、美杉地域の 11.7%となっています。

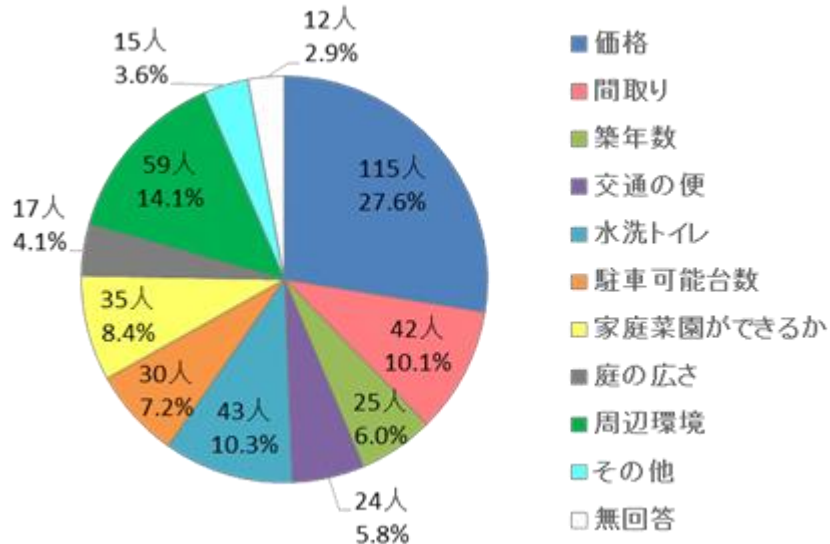
図Ⅱ-28 物件の希望地域



○ 物件を探す条件（3つまで選択）

物件を探す条件として、「価格」が27.6%と最も多く、次いで「周辺環境」の14.1%となっています。

図Ⅱ-29 物件を探す条件

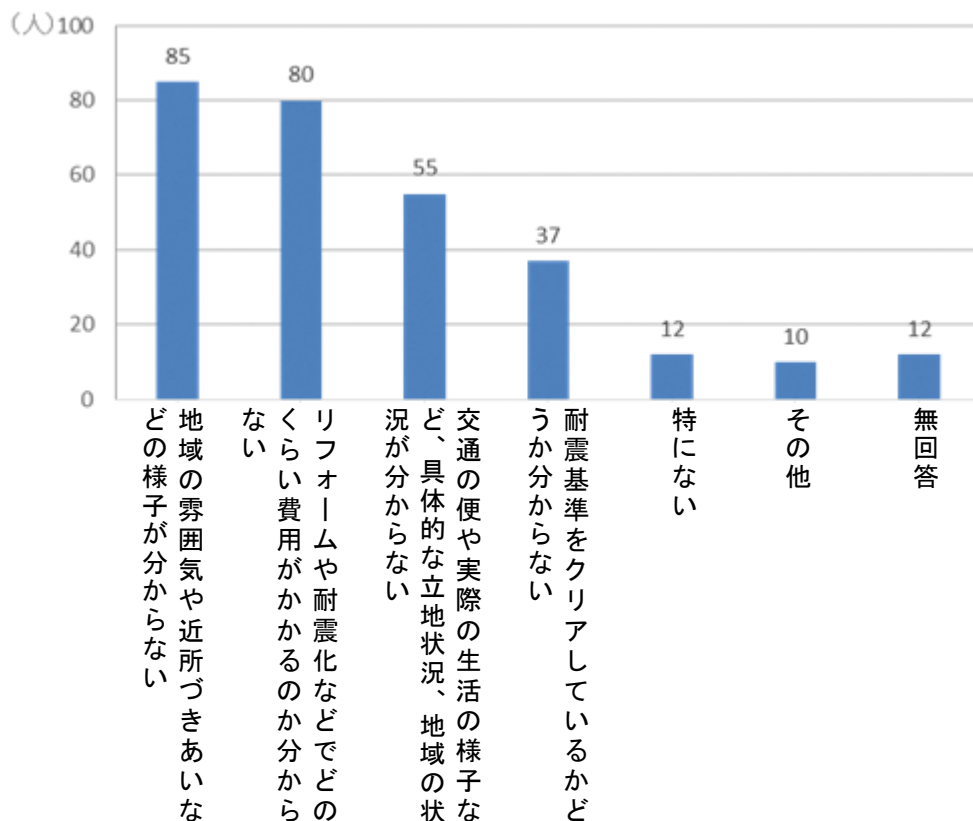


ウ．空家の賃貸・購入について

○ 空家の賃貸又は購入を検討する中での懸念（複数回答）

空家の賃貸又は購入を検討する中での懸念について、地域の雰囲気や近所付き合いなどの様子が分からない、リフォームや耐震化などでどのくらい費用がかかるのか分からないという懸念が多くなっています。

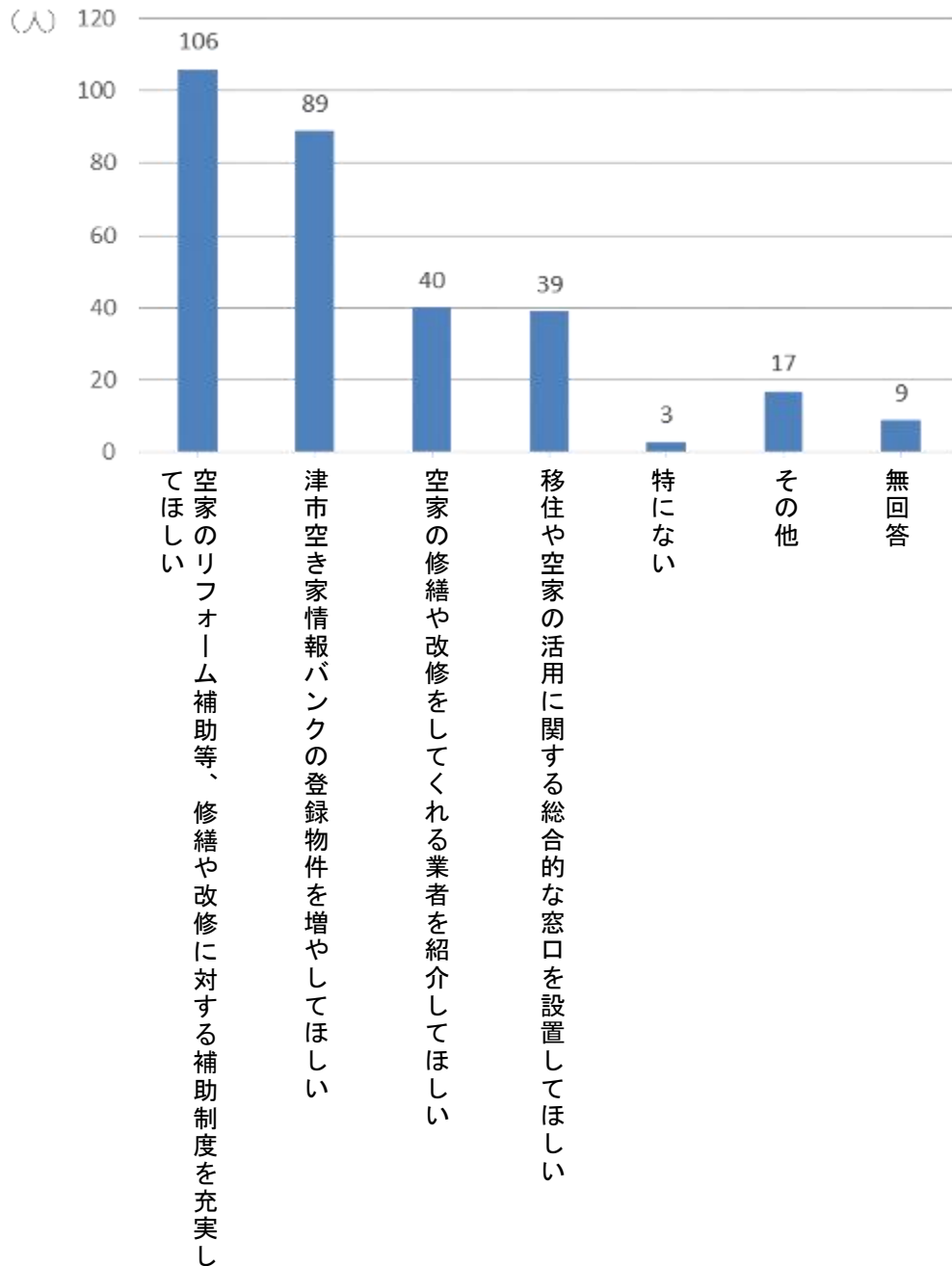
図Ⅱ-30 空家の賃貸又は購入を検討する上での懸念



○ 空家の賃貸又は購入を検討する中での市への期待（複数回答）

空家の賃貸又は購入を検討する中での市へ期待することについては、「空家のリフォーム補助等、修繕や改修に対する補助制度を充実してほしい」「津市空き家情報バンクの登録物件を増やしてほしい」という回答が最も多くなっています。

図Ⅱ-31 空家の賃貸又は購入を検討する中での市への期待



(5) 関係団体アンケート調査結果

空家等の所有者を特定する施策や空家の利活用の更なる充実など空家等対策に有効な施策や取組に対する意見が多くなっています。

表Ⅱ-17 アンケートの概要

項目	団体分野	意見
今後（5～10年後）想定される課題	法務	●高齡化、都市部への人口集中により空家等管理者の減少による空家等の増加 ●各種周知活動による空家等の問題点、危機感及び取組内容の周知が必要 ●空家等の増加及び高齡化による特定空家等の増加 ●老朽家屋の解体助成金枠の限度による過疎地における老朽家屋の乱立 ●老朽家屋の乱立による街全体の景観への影響 ●津市空き家情報バンク対策の拡充 ●空き家情報バンクと不動産業者との業際問題
	不動産	●高齡化による空家の増加 ●自治会活動の減少 ●空家の老朽化により費用が必要になるため、若年層への売却検討 ●管理不全の空家の増加
	建築	●単身世帯、老年人口、外国人人口の増加 ●住宅に関する不満率の高い事項である、住環境・防災・生活利便性・治安・耐震性の解決が必要 ●耐震性・環境を考慮した高齡者世帯が住みよい住宅、若年層に配した住宅、安心安全な住宅を構成する施策
	福祉	●身寄りのない人の家屋の放置 ●相続登記未了や生活困窮状態であるため、住宅除却事業補助金対象外となる空家の放置
本市の空家等に関する現状や課題を踏まえた上で、空家等対策に有効である施策や取組	法務	●相続登記・住所等変更登記の義務化、相続人申告登記制度の創設による空家等の所有者等の確認の円滑化 ●所有者不明土地、建物管理制度の創設による特定空家等対策の活用 ●空き家情報バンクの更なる周知徹底 ●特定空家等の相続関係未了解消に対するマニュアル化 ●私有財産に制限を加える新たな法制度
	不動産	●資産税課データベースを活用し、空家所有者へ相続登記を促す書面の送付 ●売れない土地建物の市への寄附 ●相続放棄物件など売却できない空家の検討
	建築	●積極的なリフォーム・リノベーションによる空家の利活用 ●利活用・移住・外国人を対象としたモデル地域の形成 ●住宅単体でなく地域のまちづくりと連携した交通利便性などの居住環境の構築
	福祉	●住宅、相続などの相談の場づくりなど人生の最期を支える視点からのサポート体制の検討 ●特定空家等行政代執行の情報開示 ●近隣住民の生活や権利を擁護する視点での積極的な取組み

4. 空家等の課題の整理

行ってきたこれまでの空家等対策の取組、空家外観調査や所有者アンケート、利用希望者アンケート、関係団体アンケートの結果等を踏まえ、本市の空家等の課題について次のとおり整理します。

空家等の発生の抑制と適正管理

- ・ 今後も人口減少等により空家等の増加が見込まれる中、所有者等の転居や死亡等が原因で空家等となることが多いことが予想されます。適正な管理がされていない空家等は、利活用が難しく、害虫の発生等による衛生面の悪化や倒壊による人的被害など様々な問題の発生が予想され、地域の生活環境に悪影響を与える場合があります。そのため、空家等がもたらす諸問題と適正管理の重要性についての周知・啓発を行い、空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応していただくよう働きかけていく必要があります。
- ・ 空家等の所有者等の多くが高齢者であることや、居宅から空家等までの距離が遠い人も多いことから、適切な管理が難しいことも考えられるため、そういった人でも適切に管理できるような情報提供を行うとともに相談できる環境づくりが必要です。

空家等の利活用

- ・ 平成27年に実施した空家外観調査を基にした現在の空家状況調査結果から空家全体の7割以上が「すぐに居住できる状態」及び「居住できる状態ではあるが簡単な修繕または手入れが必要」であることから、引き続き、これらの空家の利活用の促進を行うことが重要です。
- ・ 空家の売却や賃貸を希望する所有者の情報を登録し、空家の利用を希望する人へ情報を提供する津市空き家情報バンクについて、所有者アンケートでは約6割が「知らない」と回答していることから、津市空き家情報バンクについて、さらに積極的なPRが必要です。
- ・ 所有者アンケートから、約44%の所有者が「賃貸・売却を考えてない」と回答しており、その理由として約30%が「建物等の質が悪い」「立地条件が悪い」等の理由により賃貸・売却をためらう回答が多く見られますが、空き家情報バンクの利用登録者のニーズはあるため、利活用に向けて継続的な周知、啓発と相談しやすい環境づくりが必要です。
- ・ 所有者、利用登録者ともに「空家の活用、検討に際しての様々な情報」が得られるよう希望する回答が最も多いことから、利活用に関する様々な情報の発信と情報を得る機会づくりが必要です。
- ・ 所有者、利用登録者ともに「空家の管理・活用」「賃貸・購入を検討」にあたって「市へ期待」することとして「空家のリフォーム等に対する補助制度」について期待する回答が多いことから、引き続きこれらに係る支援等が必要です。
さらに、約44%の所有者が「賃貸・売却を考えてない」と回答した理由として「家財等の物置として使っている」との回答が20%に上ることから支援策等を検討する必要があります。

- 新型コロナウイルス感染症の発生に伴い、日本の社会経済情勢にも大きな影響が及び、人々のこれからの住まい方・働き方・暮らし方への意識変化による行動様式の多様化など、本市の空家を取り巻く環境に柔軟に対応して取組を展開していくことが大切です。

管理不全な空家等の解消

- 平成27年に実施した空家外観調査を基にした現在の空家状況調査結果から「居住不能又はかなりの修復を行わなければ居住できない状態」であるいわゆる「危険な空家」は減少傾向が見られるものの、今後の発生抑制のため、定期的な状況把握のもと、管理不全な空家等の所有者等への啓発、指導等が必要です。
- 所有者アンケートから、建物の解体意向について、約58%の所有者が「解体を考えていない」と回答しており、その理由として「解体の費用が高いから」という回答が最も多く見られます。また「空家の管理・活用に関する市への期待」することについて「空家の除却に対する補助制度」について期待する回答が最も多いことから、引き続き解体に係る支援等が必要です。

また、「解体を考えていない」の理由として「解体後の土地の活用が見込めない」「解体後の税金が心配」とする旨の懸念も見られることから専門家等へ相談できる環境づくりはもとより、関連する法制度についての調査研究が必要です。

第3章 主体別の役割

空家等対策における主体別の役割は、次のとおりです。

所有者等の役割

空家等の管理不全の状態が続けば防災、衛生、景観等の面において、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことになることなどを踏まえ、空家特措法において「周辺の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」と規定され、また、土地基本法において、土地の所有者又は土地を使用収益する権原を有する者は、法に定める土地についての基本理念にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する旨規定されています。

このことから、空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応するものとします。

地域の役割

良好な地域の生活環境を維持するために、市や所有者等と相互に連携して、地域内の空家等の情報提供等、空家等の発生及びその放置による管理不全な空家等の発生の抑制に努めるものとします。

事業者等の役割

空家等の対策は住宅等の管理だけでなく、流通や地域環境など様々な課題が伴い、専門的かつ幅広い分野での情報や知識、技術が必要となります。事業者等は、その専門的な情報や知識、技術をもって、市や所有者等が行う空家等の対策について情報提供や技術的な支援を行うものとします。

市の役割

相談体制や実施体制を関係団体等と連携して整備するとともに、市内における空家等の実態把握とその所有者等の特定を行います。

また、本計画の作成を行い、空家等に対する行政としての基本姿勢を示すとともに、空家等の利活用に係る施策についても併せて検討し、加えて地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、必要な措置を講じます。

なお、現行法制度で解決できないような事項が出てきた場合、必要に応じて県や国へ解決に向けた要望を行います。

県・国の役割

県の役割については、空家特措法第8条に「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。」と規定されています。

また国及び県は、空家特措法第15条第1項に「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。」と規定され、第2項に「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。」と規定されています。

第4章 空家等対策の基本的な方針

空家等は個人の財産であることから、本来は所有者等が適正に管理する義務があり、空家特措法第3条でも「空家等の所有者又は管理者は、周辺の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」とされています。

しかしながら、様々な事情により管理不全な状態の空家等が発生しており、そのような空家等が地域の生活環境に悪影響を及ぼしている場合があります。

これらの要因として、空家等の所有者等が不明であったり、緊急を要する場合など、個人や地域のみで解決を図ることが難しい状況があります。

そこで本市では、空家等は所有者等が適正に管理することを原則としつつも、地域住民の生活環境を守るため、社会経済情勢の変化を念頭に置きつつ、市民や関係機関等とともに次のとおり空家等対策を推進します。

空家等の発生の抑制と適正管理の促進

少子高齢化の進展による人口減少などの社会情勢の変化等に伴い、今後も空家等が増加していくことが予想される中、空家等の適正管理だけでなく、新たな空家等の発生を抑制していくことが重要です。

このため、空家等がもたらす問題について、市民や所有者等の理解を深め、空家等の発生の抑制に取り組むとともに、適正管理に向けた啓発や情報提供を行い、空家等の適正管理の促進に努めます。

空家等の利活用の促進

適正に管理されている空家等は、周辺の生活環境に悪影響を与えることはありませんが、空家等となった期間が長期化するほど建物の老朽化が進み、最終的には利活用ができない状態になります。

このため、所有者等が自ら活用をしない空家等をそのまま放置せず、資産価値のあるうちに賃貸や売却を行うなど、利活用を促進するため、啓発及び利活用に係る支援や情報提供を行います。また、社会経済情勢の変化等による人々の新たな住まい方、働き方、暮らし方に対応するなど、空家等を利活用した移住・定住の促進に努めます。

管理不全な空家等の解消の促進

管理不全な空家等は、結果として周辺住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしかねないことから、地域住民の生命、身体または財産の保護とともに生活環境の保全を図るため、必要な措置を早急に講ずる必要があります。

このため、管理不全な空家等については建築物等の現状を把握し、所有者等への適正管理に向けた情報提供や助言、依頼を行うとともに、空家等の解体を促進する啓発及び解体に係る支援や情報提供を行います。

また、管理不全な状態が改善されない場合、周辺への影響や危険等の切迫性を勘案し、特定空家等に認定した空家等は、その所有者等に対する行政指導や行政処分も念頭に対応します。

第5章 施策の展開

主体別の役割及び空家等対策の基本的な方針を踏まえ、空家等の発生の抑制と適正管理の促進、空家等の利活用の促進、管理不全な空家等の解消の促進の観点から必要な推進体制を整備し、計画的かつ体系的に空家等に関する施策を進めていきます。

1. 空家等の発生の抑制と適正管理の促進

空家等の発生の抑制と適正管理の促進にあたり、次の施策を実施します。

所有者、家族、地域への周知・啓発

- 本市のホームページ・広報津等の情報媒体やパンフレット・チラシを通じて、空家等がもたらす問題やリスク、また特定空家等に認定された際の固定資産税等の住宅用地特例の除外等について、市民や空家等の所有者等に周知・啓発を行います。
- 空家等に係る関係団体等と連携した無料相談会を開催し、空家等に関する相談対応及び周知・啓発を行います。
- 固定資産税の納税通知書やその他空家等の所有者等に向けた市からの配布物等において空家等の適正管理や利活用に関するチラシを同封するなど、空家等の所有者等に周知・啓発を行います。
- 空家等の所有者が死亡した際、死亡届の届出者に対して、空家等がもたらす問題や空家等の適正管理・利活用について周知・啓発を行います。

老人福祉施設等と連携した周知・啓発

- 高齢化等に伴う長期間の施設入所や、居住者の死後の相続が適切に行われず、管理者不在の状況が生じることなどがあることから、高齢者入所型施設等と連携を図り、入所者の家族を含めて適正管理に向けた周知・啓発を行います。
- 高齢者の相談窓口である地域包括支援センター等と連携し、空家等の発生の予防や適正管理等について、周知・啓発を行います。

市外転出者への周知・啓発

- 転居に伴い発生した空家等が適切に管理されず放置されたままの状態が続くことで、特定空家等となることがあることから、本市の広報津等の情報媒体を通じて、市外転出者に向けて空家等の適正管理や利活用の周知・啓発を行います。
- 所有者等が市外転出の際、転出者への配布物に空家等がもたらす問題や空家等の適正管理・利活用について周知・啓発を行います。

2. 空家等の利活用の促進

空家等の利活用の促進にあたり、次の施策を実施します。

津市空き家情報バンクの利用促進及び周知・啓発

- ・空家等の売却、賃貸を希望する所有者から空家等の利用を希望する人へ情報を提供する「津市空き家情報バンク」について、遠隔地からでも利用しやすいサイトづくりなど、継続した安定的な運用とさらなる充実に努めます。
- ・「全国版空家バンクサイト」や「ええとこやんか三重」空家バンクなど、関連する空家バンクサイトとの連携を図り、「津市空き家情報バンク」の広域的な情報発信に努めます。
- ・本市の空家等のさらなる利活用の促進を図るため、広報津等の情報媒体はもとより、固定資産税納税通知書等へ津市空き家情報バンクの利用促進に関するチラシを同封するなど、様々な機会を通じた「津市空き家情報バンク」の周知・啓発を行います。

空家等の利活用に係る支援及び周知・啓発

- ・空家等の利活用希望者は、その検討にあたり、建築物はもとより、周辺の状態、地域での生活のしやすさなど、多くの情報を必要としていることから、空家見学会の開催や地域住民との懇談会など、情報提供の場づくりを行います。
- ・移住促進にも資する空家等の利活用の促進を図るためには、建築物等の質の高さをはじめ、空家等の利用のしやすさが求められることから、外観、水回り等の改修やリノベーションなど、空家等の利活用に対する支援を行います。
- ・空家等の利活用にあたっては、建築物等の安全性が大切であり、震災時における木造住宅の耐震性の確保が求められることから、木造住宅耐震診断、木造住宅耐震補強に対する支援を行います。
- ・空家等と同様に問題となっている空き店舗の利活用を促進するためには、商店街等の空き店舗の流動化が有効であることから、商店街等における空き店舗活用に対する支援を行います。
- ・本市のホームページ・広報津等の情報媒体、またパンフレットやチラシ配布、さらには関連バンクサイトとの連携により、市民や空家等の所有者はもとより、市外、県外居住者等に対して広く情報発信するなど、本市の空家等の利活用に係る支援制度等の周知・啓発を行います。

空家等に関する相談体制の充実及び周知・啓発

- ・空家等の利活用にあたっては相続や建築など、専門的かつ幅広い分野での情報や知識、技術が必要となることから、専門的な団体等との連携により構築した相談体制においてきめ細やかな相談対応を行います。
- ・関係団体と連携した無料移住相談会の開催、国・県等により首都圏等で開催される移住促進に向けた相談機会の充実に努めます。

- ・本市のホームページ・広報津等の情報媒体、またパンフレットやチラシ配布、さらには関連バンクサイトとの連携により、市民や空家等の所有者はもとより、市外、県外居住者等に対して広く情報発信するなど、空家等に関する相談窓口の周知・啓発を行います。

社会経済情勢を踏まえた空家等の利活用に向けた柔軟な展開

- ・空家等の利活用にあたっては、今後も社会経済情勢の変化を念頭に置いた取り組みが必要となることから、国・県の法制度や支援制度をはじめ、常に空家等を取り巻く動向を注視しつつ、津市空家等対策委員会や専門家からの助言や所有者・利用希望者のニーズ把握に努め、例えば、ポストコロナを見据えた、津市空き家情報バンクの運用や空家見学会、新たな相談・懇談方法、暮らし等体験の機会づくり、さらにはより効果的な支援を模索するなど、本計画期間中においても必要に応じて柔軟に展開できるよう取り組みます。

3. 管理不全な空家等の解消の促進

管理不全な空家等の解消の促進にあたり、次の施策を実施します。

危険な空家等の改善に係る情報提供及び法に基づく措置

- ・管理不全な空家等の放置は、建物の倒壊による危険性はもとより、景観面や衛生面等、周辺の生活環境に様々な悪影響を及ぼすことから、管理不全な空家等に対し国のガイドラインに基づき現地確認、把握を行い、必要に応じて所有者等に情報提供・改善依頼を行います。
- ・特定空家等に認定した空家等で、管理不全な状態が改善されない場合、所有者等に対して空家特措法に基づく代執行も含めた必要な措置を講じます。また所有者不在の特定空家等について、国の指針に沿って改善を促進します。

空家等の解体に関する支援の周知・啓発

- ・空家等の解体にあたっては、費用面も含め、様々な問題から所有者等が解体したくてもできないという現状があることから、問題解決に向けて専門的な団体等と連携したきめ細やかな相談対応を行います。
- ・管理不全な空家等は、倒壊の危険はもとより、災害時の避難、救助活動の支障にもなることから、特定空家等除却、木造住宅除却に対する支援を行います。
- ・本市のホームページ・広報津等の情報媒体、またパンフレットにより、市民や空家等の所有者に対して、空家等の解体に係る支援制度等の周知・啓発を行います。

表 V-1 具体的施策一覧

施策項目	取組の展開	新たな取組の展開
1. 空家等の発生の抑制と適正管理の促進		
○ 所有者、家族、地域への周知・啓発		
・ホームページ・広報津やチラシ等を通じた周知・啓発	○	○
・関係団体等と連携した相談対応及び周知・啓発	○	
・固定資産税納税通知書や市からの配布物を通じた周知・啓発	○	○
・死亡届届出者に対する周知・啓発	○	○
○ 老人福祉施設等と連携した周知・啓発		
・高齢者入所型施設等と連携した周知・啓発	○	
・地域包括支援センター等と連携した周知・啓発	○	
○ 市外転出者への周知・啓発		
・広報津等を通じて市外転出者に向けた周知・啓発	○	
・市外転出者への配布物を通じた周知・啓発	○	○
2. 空家等の利活用の促進		
○ 津市空き家情報バンクの利用促進及び周知、啓発		
・津市空き家情報バンクサイト運用とさらなる充実	○	○
・全国版空き家バンクサイト等と連携した広域的な情報発信	○	○
・広報津、固定資産税納税通知書等を通じた周知・啓発	○	○
○ 空家等の利活用に係る支援及び周知・啓発		
・空家見学会や地域住民との懇談会等における情報提供	○	○
・改修、リノベーションなど空家等の利活用に対する支援	○	○
・木造住宅の耐震診断・耐震補強に対する支援	○	○
・商店街等の空き店舗活用に対する支援	○	○
・ホームページ、広報津等を通じた支援制度の周知・啓発	○	○
○ 空家等に関する相談体制の充実及び周知・啓発		
・専門的な団体等と連携した相談対応	○	
・無料移住相談会の開催や移住促進に向けた相談機会の充実	○	○
・ホームページ、広報津等を通じた相談窓口の周知・啓発	○	○
○ 社会経済情勢を踏まえた空家等の利活用に向けた柔軟な展開		
・空家等に関する法制度や動向を注視し、空家等対策委員会や専門家からの助言、所有者等のニーズ把握をした柔軟な展開の取組み	—	○
3. 管理不全な空家等の解消の促進		
○ 危険な空家等の改善に係る情報提供及び法に基づく措置		
・法等に基づく現地確認、所有者等への情報提供・改善依頼	○	
・空家特措法に基づく措置及び所有者不存在の特定空家等の改善の促進	○	○
○ 空家等の解体に関する支援の周知・啓発		
・専門的な団体等と連携した相談対応	○	
・管理不全な空家等に対する除却支援	○	
・ホームページ・広報津やパンフレットを通じた周知・啓発	○	

図 V-1 空家等の状態別の対策フロー図

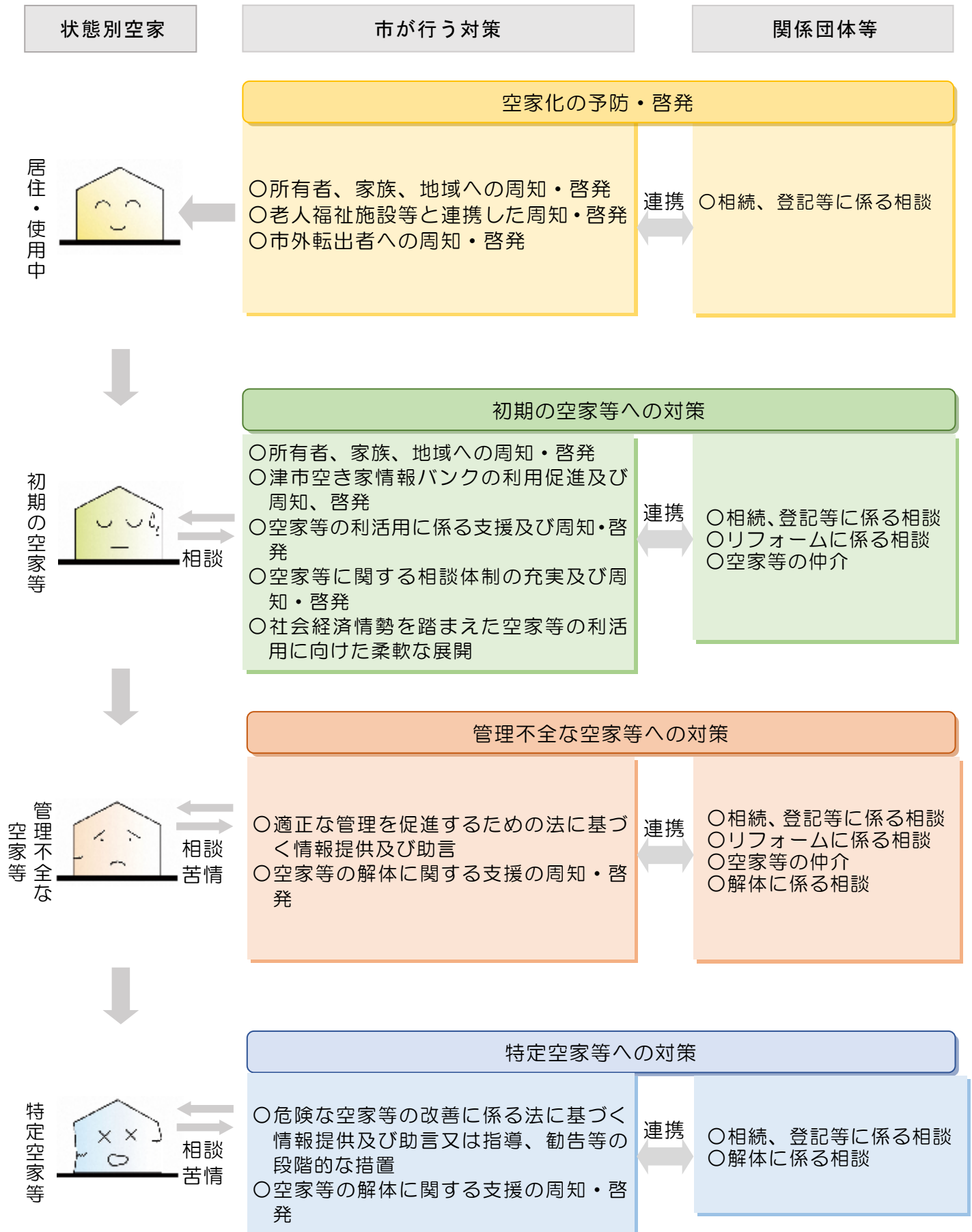
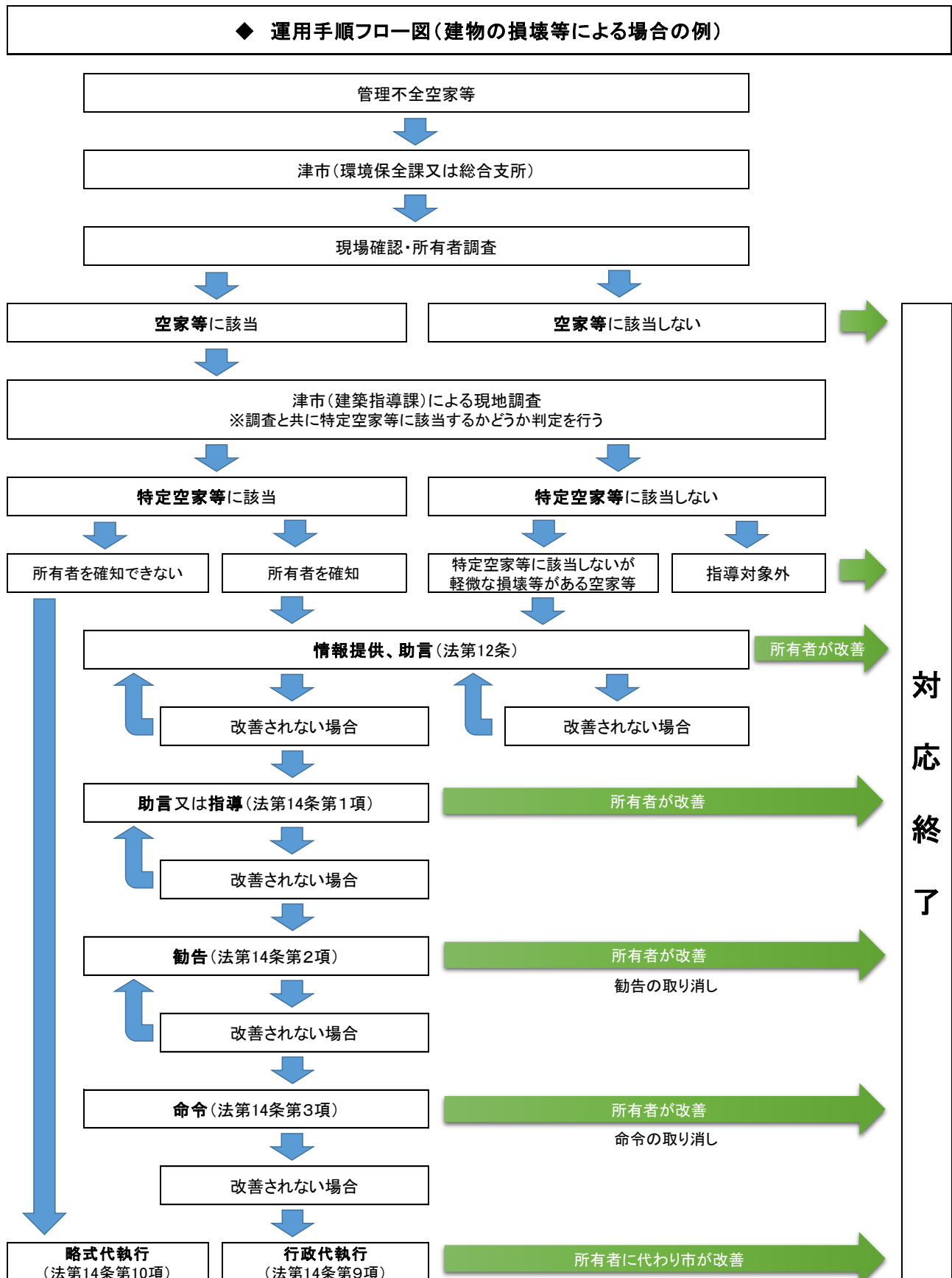


図 V-2 特定空家等対策フロー



第6章 計画の進行管理

本市の空家等は、今後も少子・高齢化の進行等に伴い増加するものと想定されます。

このため、空家等対策は短期的な取組とともに、中長期的な視点の対応が必要であり、定期的に津市空家等対策委員会を開催し、計画の進行管理と各種施策の検証を行い、必要に応じて施策を追加するなど計画の見直しを行います。

図VI-1 計画の進行管理



第7章 津市空家等対策委員会

津市空家等対策委員会の役割は、本計画の作成及び変更並びに実施、その他空家等対策の推進に関し、広く意見を聴取し、本市の空家等に関する対策の円滑な実施を図ることを目的として、住宅政策に関する学識経験者、法務、不動産、建築、福祉、地域住民等の13人以内をもって組織し、設置します。



第2期津市空家等対策計画

発 行 令和 4 年 3 月
発行者 津市都市計画部 都市政策課
三重県津市西丸之内 23 番 1 号
TEL 059-229-3290
FAX 059-229-3336