

津市空家等対策計画

(案)

平成 29 年 2 月

津 市

目 次

第1章 空家等対策計画の策定について	1
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 現状分析・課題の整理	4
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) 空地・空家の相談件数の推移	9
2. 本市が行った各種調査の結果	10
(1) 空家外観調査	10
(2) 空家の所有者アンケート	16
3. 空家等の課題の整理	24
4. これまでの空家等対策の取組	25
第3章 空家等対策の基本的な方針	26
第4章 主体別の役割	27
第5章 施策の展開	28
1. 空家等の発生の抑制と適正管理の促進	28
2. 空家等の利活用の促進	29
3. 管理不全な空家等の解消の促進	29
第6章 計画の進行管理	33



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。）が成立しました。これにより、空家等所有者の特定のために固定資産税の課税情報を内部利用できるようになったほか、周辺への影響が特に大きい「特定空家等」に認定されると、所有者等が空家特措法に基づいた措置に従わない場合、行政代執行により強制的に空家等に対し除却等措置を行うことができるようになりました。

本市においても、国勢調査による人口は平成17年の288,538人をピークに減少傾向にあり、今後もこの傾向は続くものと予想されています。

一方、総務省が実施している住宅・土地統計調査では、総住宅数が世帯数を上回っていることから、今後も空家等が増加するものと思われます。

また、国においても、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、本市における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、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、「津市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を定めるものです。

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。

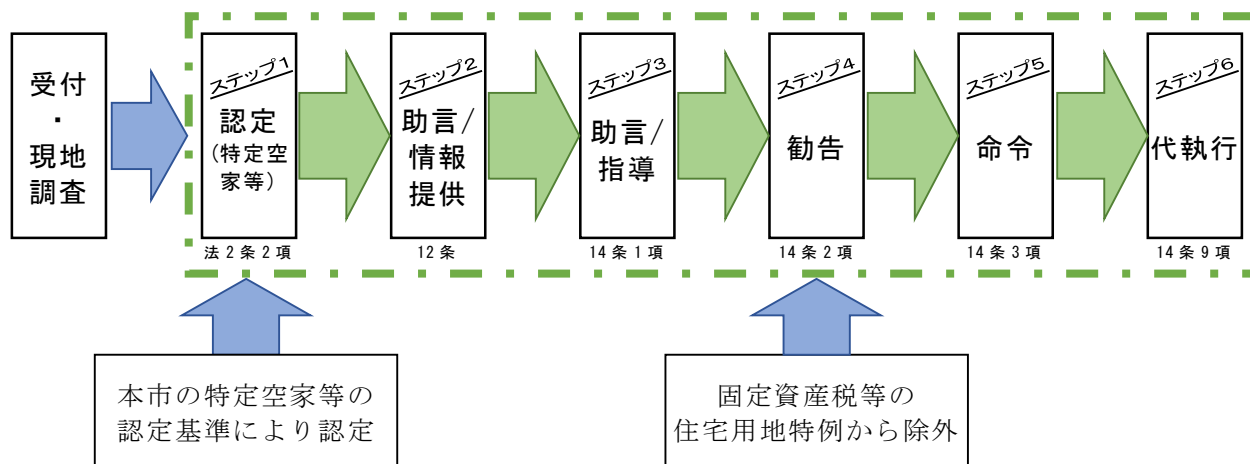
注 2. 「あきや」の表示については、空家特措法（「空家」）と住宅・土地統計調査等（「空き家」）で異なりますが、本計画では引用文を除き便宜的に「空家」で統一します。

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、平成29年度を初年度とする平成33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

	平成 29年度	平成 30年度	平成 31年度	平成 32年度	平成 33年度	平成 34年度～
津市総合計画	後期 基本計画	次期総合計画				
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						次期計画



第2章 現状分析・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、平成27年には279,886人と8,652人(3.0%)減少しています。(表Ⅱ-1)

また、平成22年と平成27年の比較では5,860人(2.1%)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(2.1%)と同じですが、全国(0.7%)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、平成27年では114,679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)

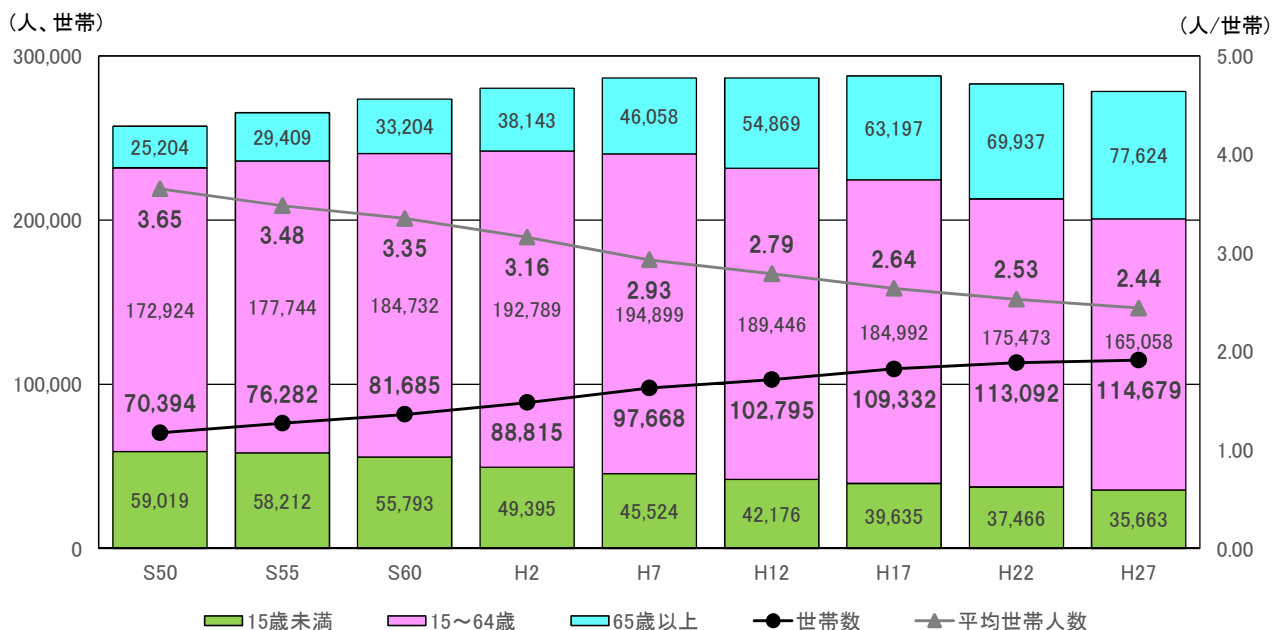
	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
15歳未満	59,019	58,212	55,793	49,395	45,524	42,176	39,635	37,466	35,663
15~64歳	172,924	177,744	184,732	192,789	194,899	189,446	184,992	175,473	165,058
65歳以上	25,204	29,409	33,204	38,143	46,058	54,869	63,197	69,937	77,624
総人口	257,198	265,443	273,817	280,384	286,519	286,521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

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



出典:国勢調査

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（24.7%）を上回っているのは、「美杉地域（50.8%）」「白山地域（32.4%）」「美里地域（31.9%）」「香良洲地域（28.4%）」「芸濃地域（28.2%）」及び「一志地域（25.7%）」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、2人に1人は65歳以上となっています。（表Ⅱ-2、図Ⅱ-2）

加えて、美杉地域は2,282世帯に対して、空家の数は377件（P10「2. 本市が行った各種調査の結果（1）空家外観調査」参照）であり、世帯数に対して空家の数は他地域と比較しても多くなっています。

表Ⅱ-2 地域別の人口（年齢3区分）

（単位：人、世帯）

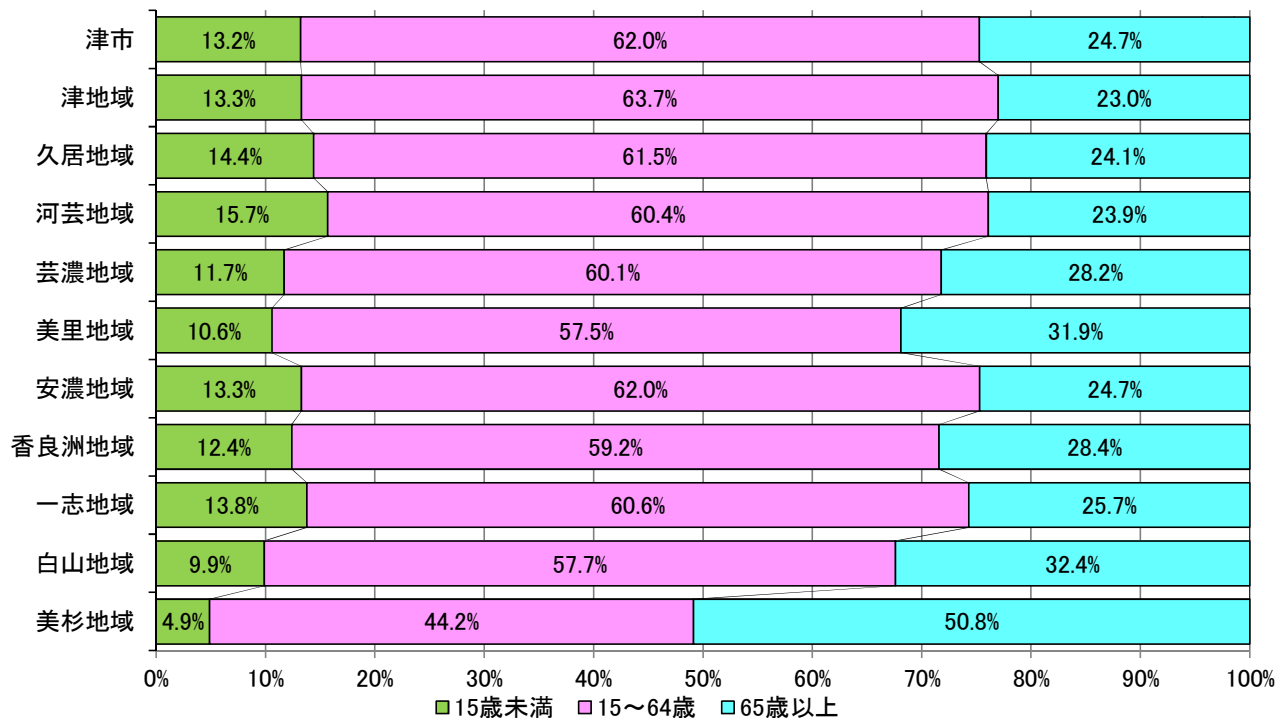
	津市	津地域	久居地域	河芸地域	芸濃地域	美里地域	安濃地域	香良洲地域	一志地域	白山地域	美杉地域
15歳未満	37,466 13.2%	21,390 13.3%	6,208 14.4%	2,853 15.7%	1,013 11.7%	402 10.6%	1,463 13.3%	613 12.4%	2,047 13.8%	1,211 9.9%	266 4.9%
15～64歳	175,473 62.0%	102,480 63.7%	26,463 61.5%	10,977 60.4%	5,208 60.1%	2,180 57.5%	6,809 62.0%	2,923 59.2%	9,011 60.6%	7,043 57.7%	2,379 44.2%
65歳以上	69,937 24.7%	36,916 23.0%	10,385 24.1%	4,354 23.9%	2,449 28.2%	1,207 31.9%	2,717 24.7%	1,400 28.4%	3,818 25.7%	3,956 32.4%	2,735 50.8%
総人口	285,746 100.0%	162,878 57.0%	43,651 15.3%	18,314 6.4%	8,678 3.0%	3,795 1.3%	10,993 3.8%	4,938 1.7%	14,900 5.2%	12,218 4.3%	5,381 1.9%
世帯数	113,092 100.0%	67,988 60.1%	16,771 14.8%	6,779 6.0%	3,026 2.7%	1,264 1.1%	3,727 3.3%	1,693 1.5%	5,364 4.7%	4,198 3.7%	2,282 2.0%
平均世帯人数	2.53	2.40	2.60	2.70	2.87	3.00	2.95	2.92	2.78	2.91	2.36

注1. 総人口は年齢不詳を含みます。

出典：平成22年国勢調査

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：平成22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25年の総住宅数は142,070戸、空家数は27,060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%となっています。平成25年の全国の空家率（13.5%）及び三重県の空家率（15.5%）と比較してみると、本市の空家率（19.0%）の方が高くなっています。

本市では人口が減少し、高齢化が進行している一方で、総住宅数は増加傾向にあることから、今後、さらに空家等が増加していくことが予想されます。（表Ⅱ-3、図Ⅱ-3）

また、空家の種類別の状況については、平成20年と平成25年を比較すると「賃貸用の住宅」と「その他の住宅」が増加しています。平成25年の「腐朽・破損あり」の内訳をみると、「その他の住宅」が51.2%と過半を占めていることから、空家のうち、「その他の住宅」は適切に管理が行われないことが多いことがわかります。（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す。

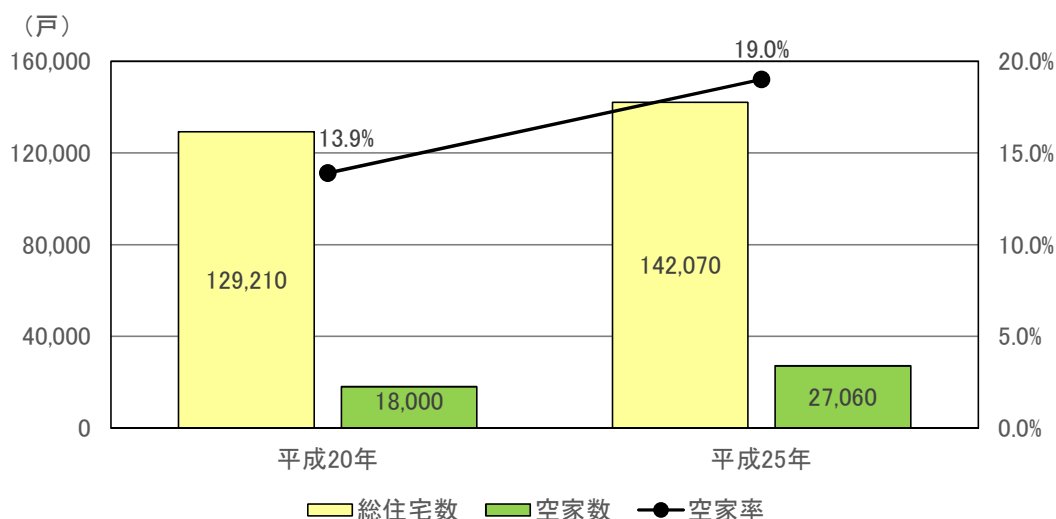
表Ⅱ-3 総住宅数、空家数及び空家率の推移

（単位：戸）

	平成20年			平成25年		
	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
空家数	18,000	104,600	7,567,900	27,060	128,500	8,195,600
空家率	13.9%	13.2%	13.1%	19.0%	15.5%	13.5%

出典：「平成20・25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

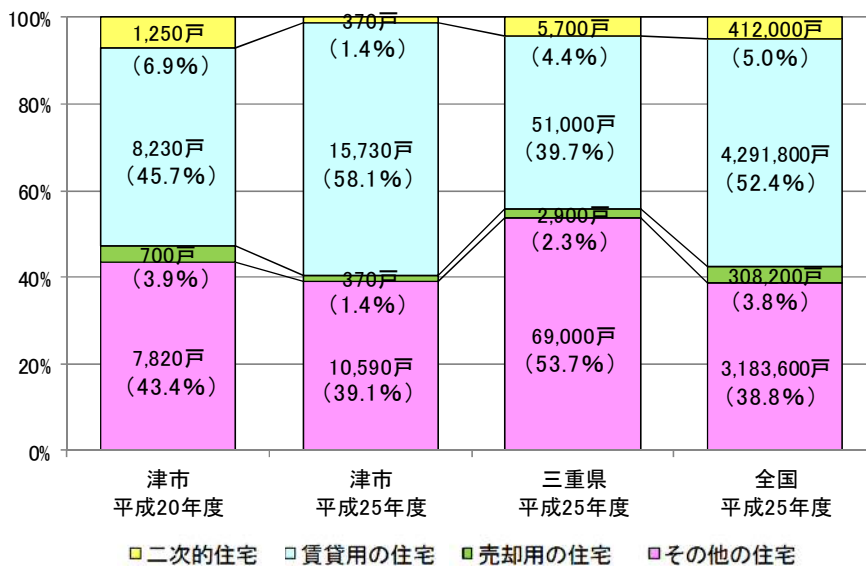


出典：「平成20・25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

表Ⅱ-4 住宅・土地統計調査における空家の種類

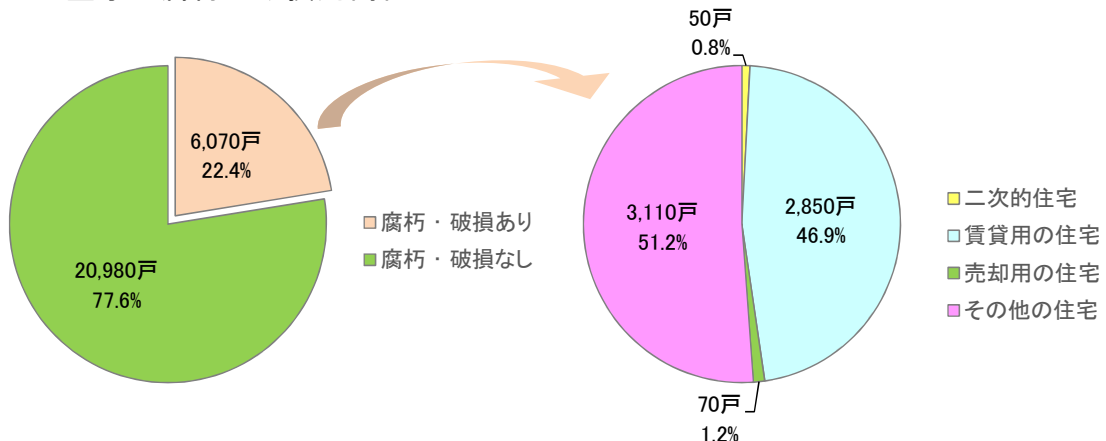
種類	内容
二次的住宅	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅 (注. 共同住宅等の空家について、1室を1戸としてカウント。)
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (注. 空家の区分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

図Ⅱ-4 空家の種類別割合の比較



出典:「平成 20・25 年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

図Ⅱ-5 空家の腐朽・破損別割合



出典:「平成 25 年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

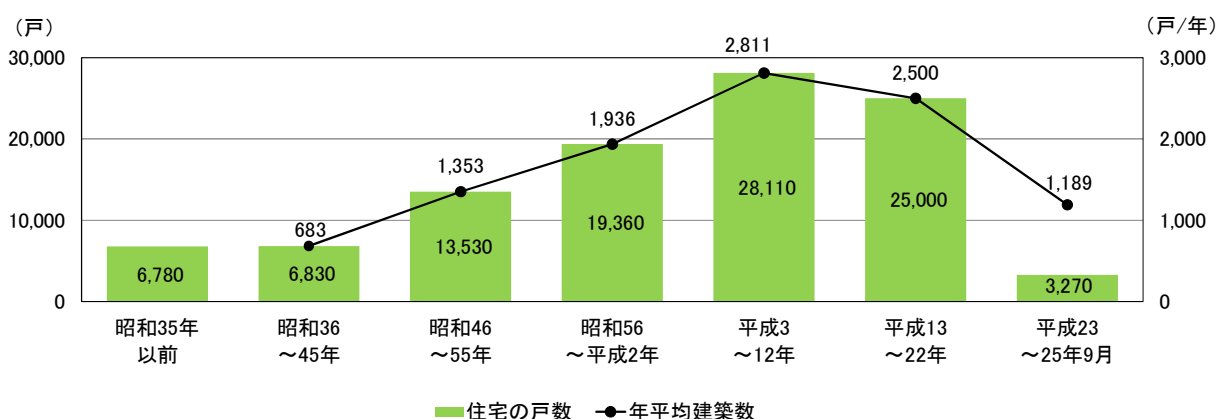
(3) 建築時期別住宅数及び新築住宅着工戸数の推移

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26.4%（27,140戸）を占めています。

また、10年間における年平均建築数は「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23～25年9月」の年平均建築数は1,189戸と、建築数の多かった「平成3～12年」の2,811戸と比べると激減しています。

図Ⅱ-6 津市の建築時期別住宅数の推移



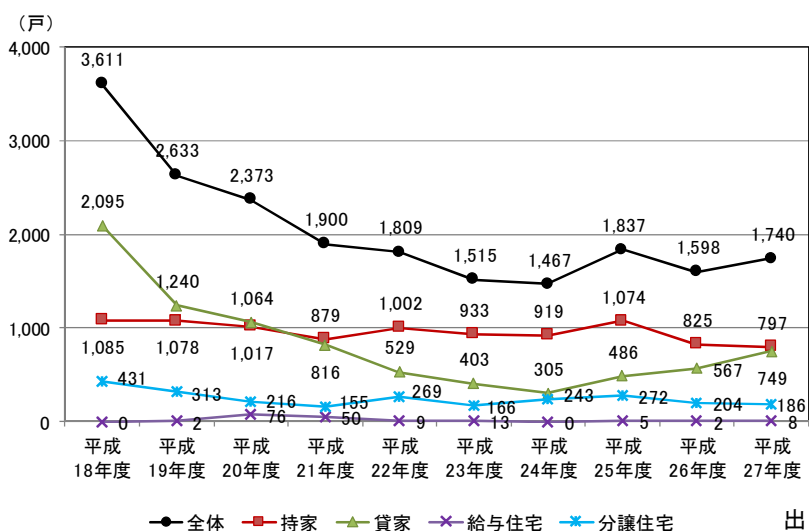
出典:「平成25年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

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、平成27年度には1,740戸となっています。

なお、平成27年度の新築着工戸数の内訳は、持家が797戸と最も多く、次いで貸家が749戸となっており、近年の貸家の増加傾向がうかがえます。

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) 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年々増加しており、平成27年度では513件となっています。

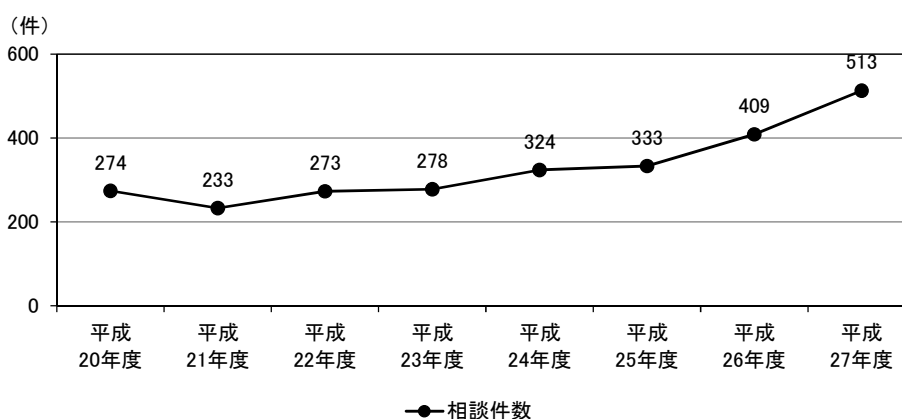
表Ⅱ-5 空地の雑草等の相談件数（平成20年度～平成28年12月）

（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
相談件数	274	233	273	278	324	333	409	513	(760)

注．平成28年度の相談件数は、12月末現在の受付件数を示しています

図Ⅱ-8 空地の雑草等の相談件数（平成20年度～平成27年度）



② 空家の相談件数

本市の空家の相談件数は年々増加しており、平成27年度では99件となっています。

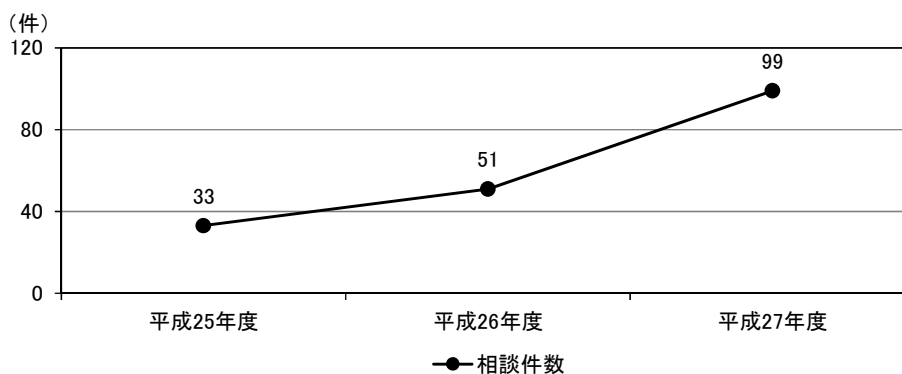
表Ⅱ-6 空家の相談件数（平成25年度～平成28年12月）

（単位：件）

	平成 25年度	平成 26年度	平成 27年度	平成 28年度
相談件数	33	51	99	(94)

注．平成28年度の相談件数は、12月末現在の受付件数を示しています

図Ⅱ-9 空家の相談件数（平成25年度～平成27年度）



2. 本市が行った各種調査の結果

(1) 空家外観調査

平成 27 年 7 月 9 日～平成 28 年 2 月 29 日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-7、図Ⅱ-10）

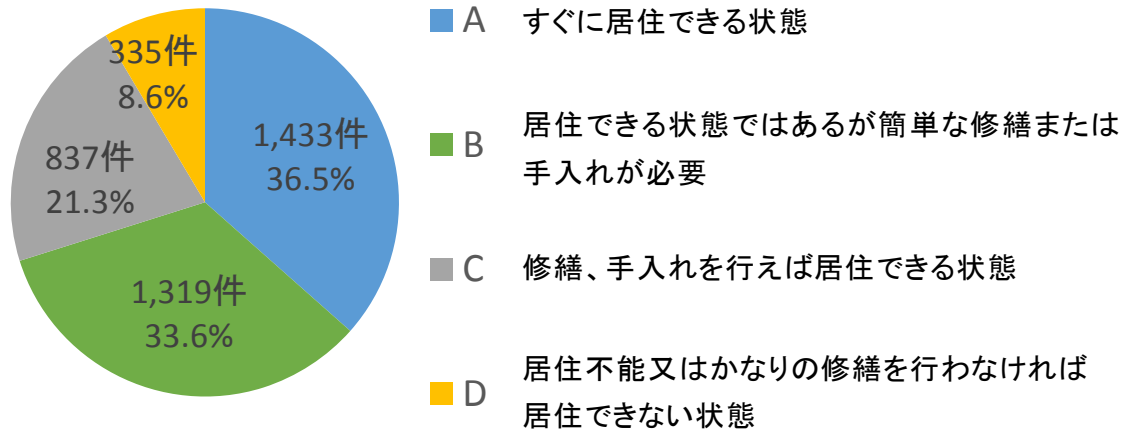
地域別にみると、空家数が多い順に、津地域の 1,892 件（48.2%）、久居地域 583 件（14.9%）、美杉地域 377 件（9.6%）、白山地域 315 件（8.0%）などとなっており、最も少ないのは美里地域 71 件（1.8%）となっています。

表Ⅱ-7 空家外観調査結果

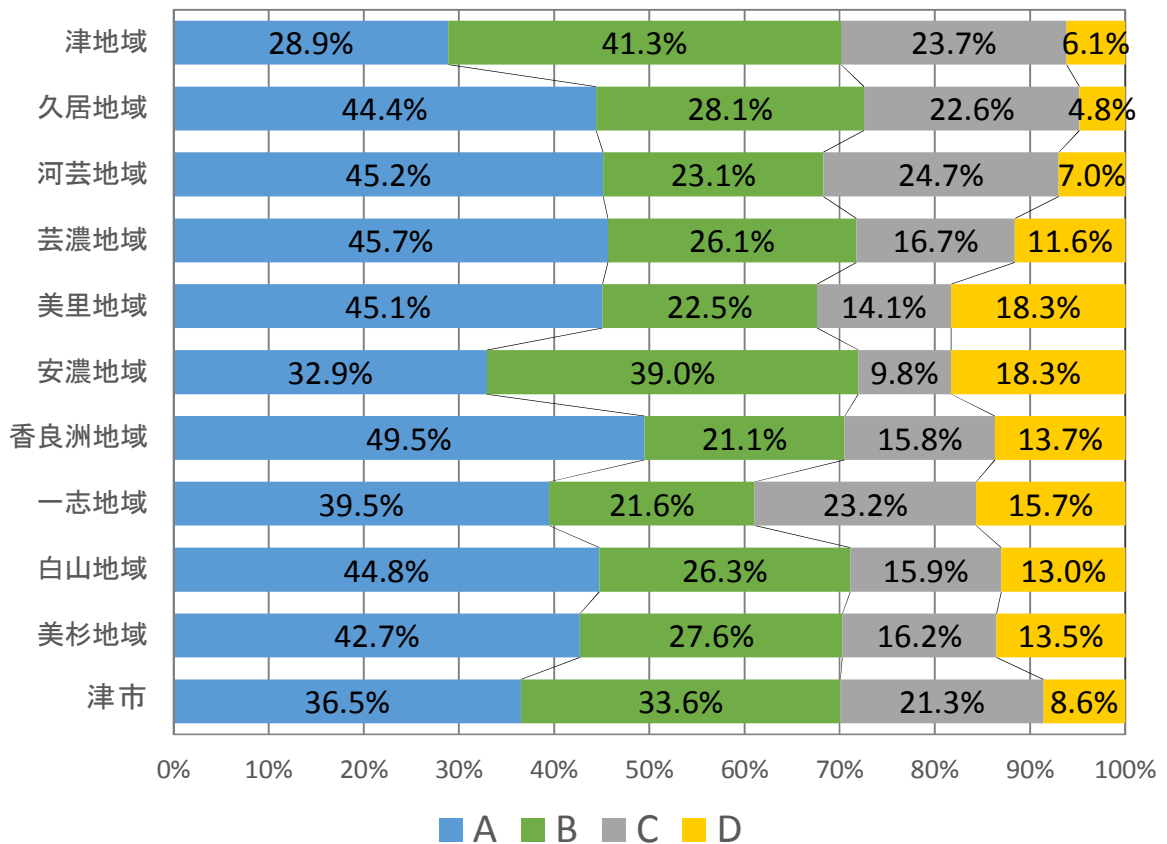
（単位：上段/件数、下段/%）

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

図Ⅱ-10 空家外観調査による空家の判定別割合（A～D）



図Ⅱ-11 空家外観調査のうち空家の各地域の判定別割合

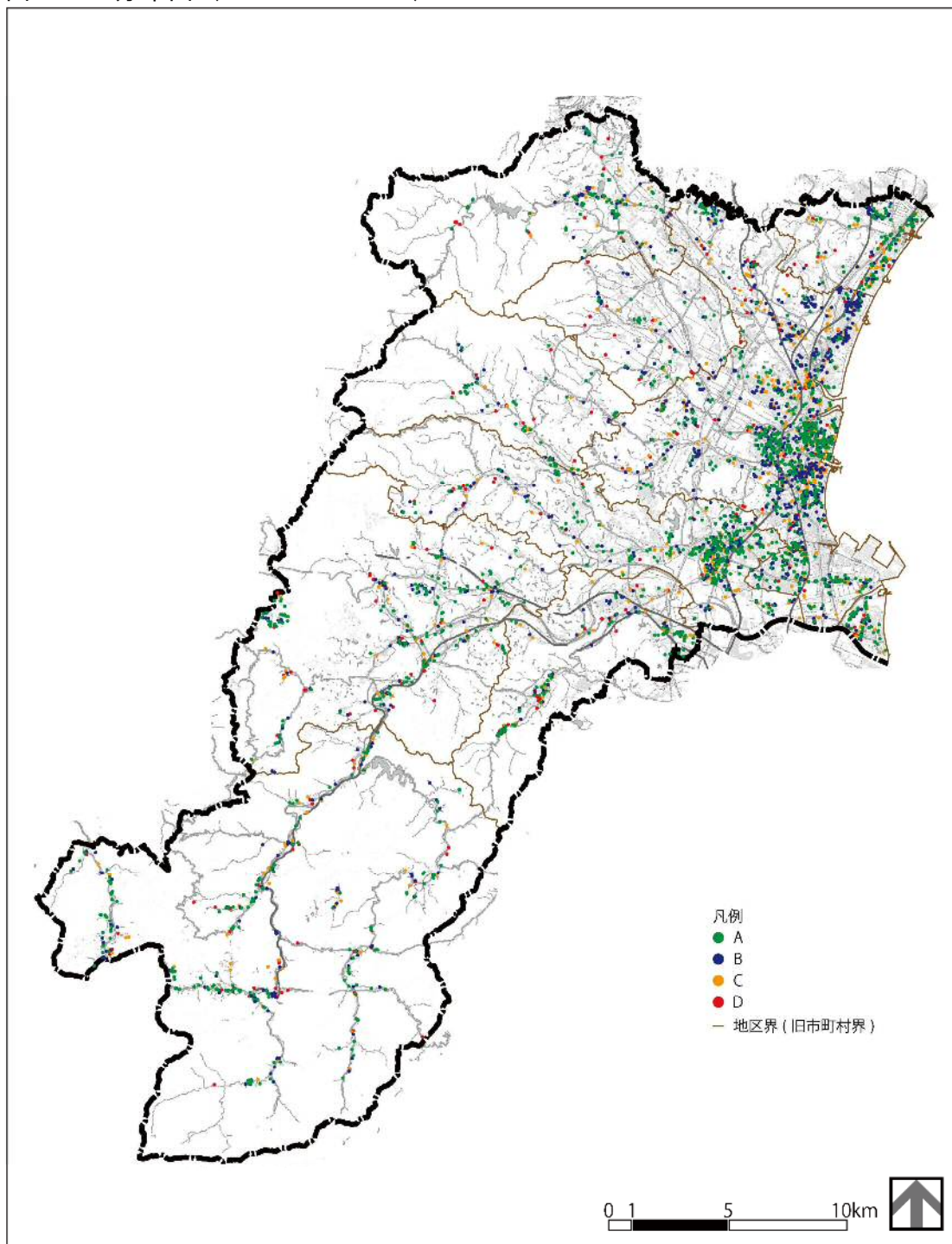


① 空家全体の分布状況

空家の分布状況を見ると、建築物の密度が高い、主に沿岸部に広がる市街化区域内で多くの空家が分布しています。

山間部では、市街地に比べて空家の分布は少なく分散していますが、集落や青山高原の別荘地など局地的に空家の密度が高くなっている所もみられます。

図Ⅱ-12 分布図 (A・B・C・D)

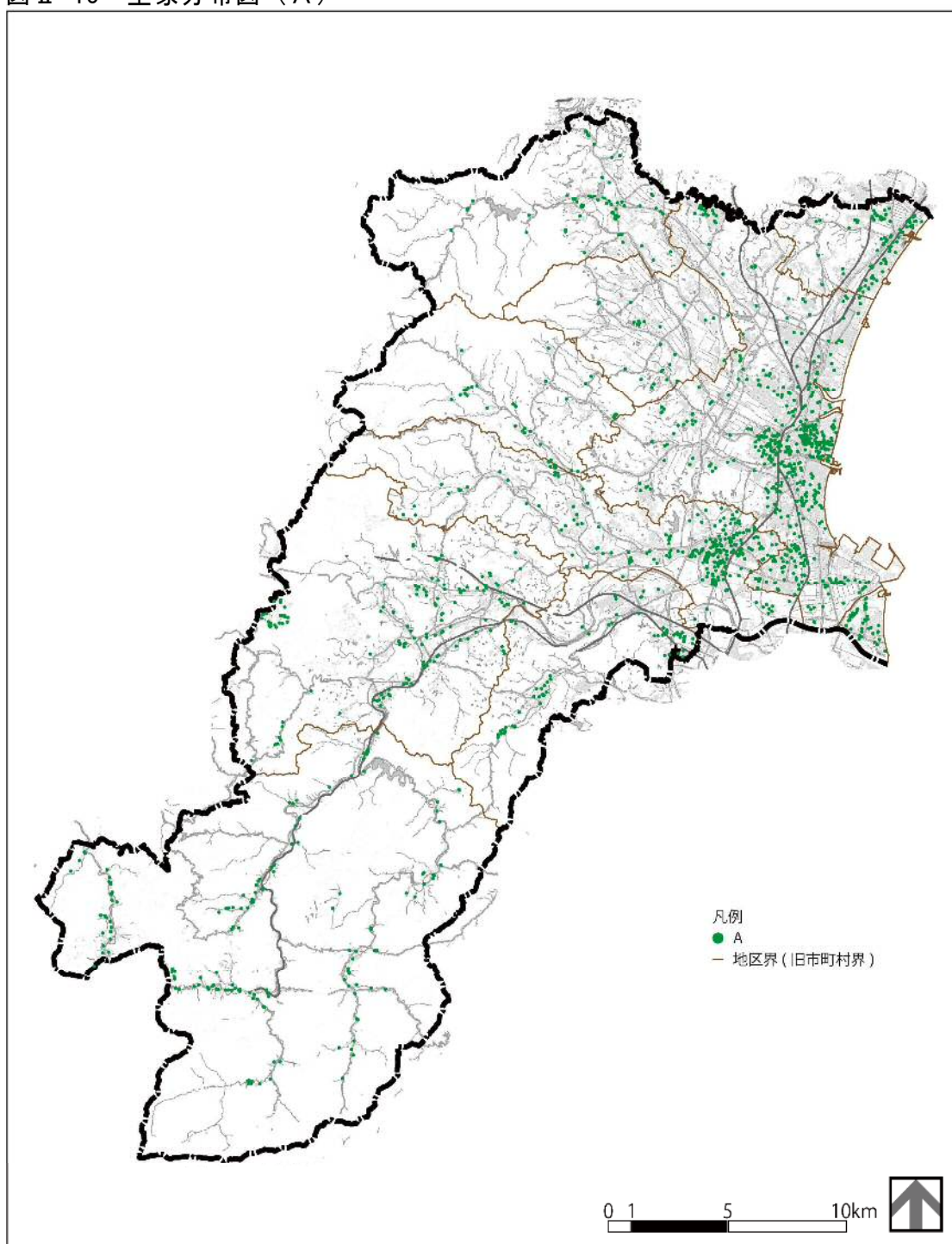


② 空家（A）の分布状況

空家（A）は、フェニックス通りより北側の大門、乙部や安濃川の南側、近鉄津新町駅の周辺や同久居駅の西側などで特に多く分布しています。

これらの空家は、「すぐに居住できる状態」であるため、空家の有効活用に向けた周知・啓発を行う必要があります。

図Ⅱ-13 空家分布図（A）

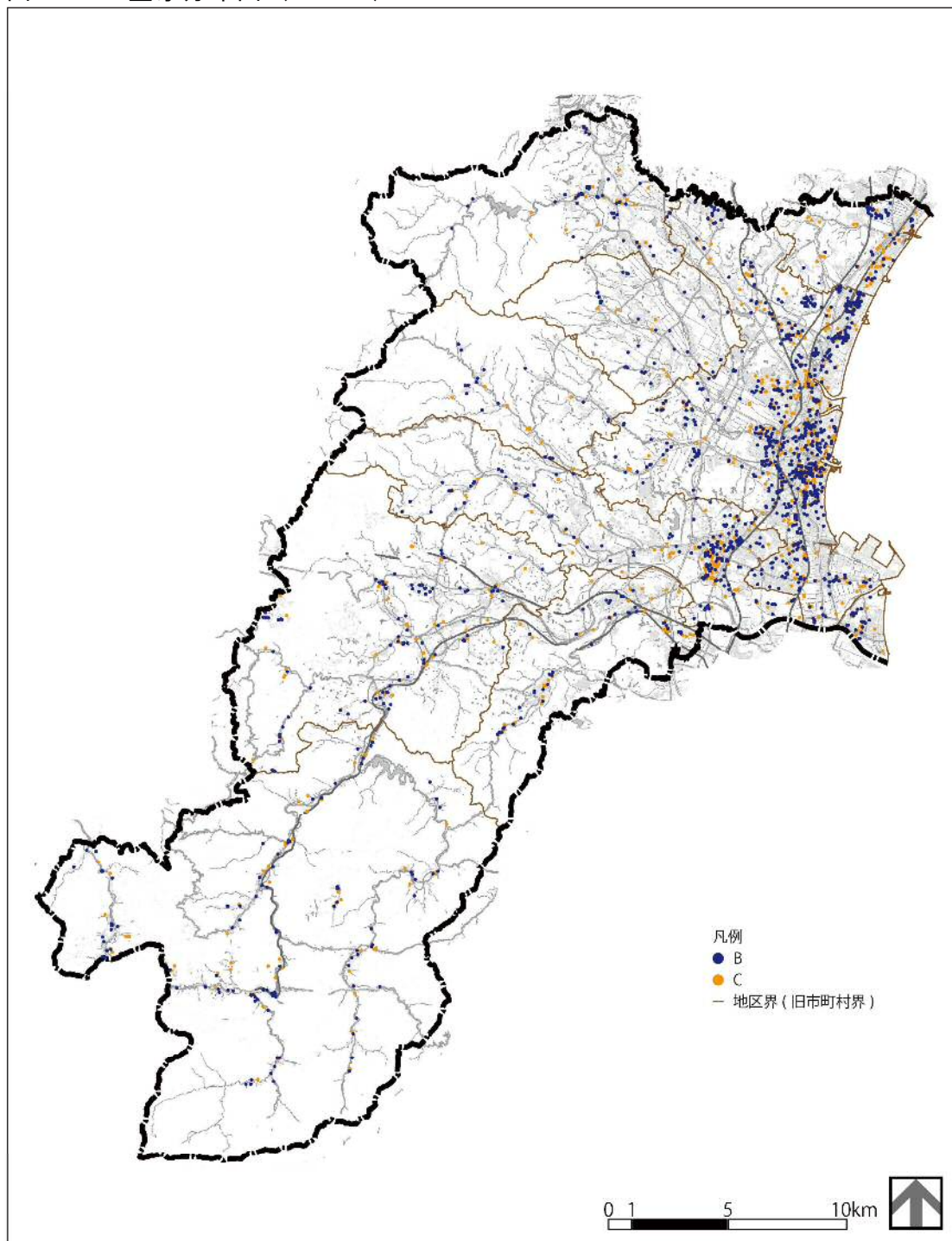


③ 空家（B・C）の分布状況

空家（B・C）は、空家（A）がそれほど集中していない白塚町や岩田川より南側の海沿いなどにも多く分布しています。

これらの空家は、「居住できる状態ではあるが簡易な修繕または手入れが必要」及び「修繕、手入れを行えば居住できる状態」であり、利活用や特定空家等にならないための維持管理に向けた周知・啓発を行う必要があります。

図Ⅱ-14 空家分布図（B・C）

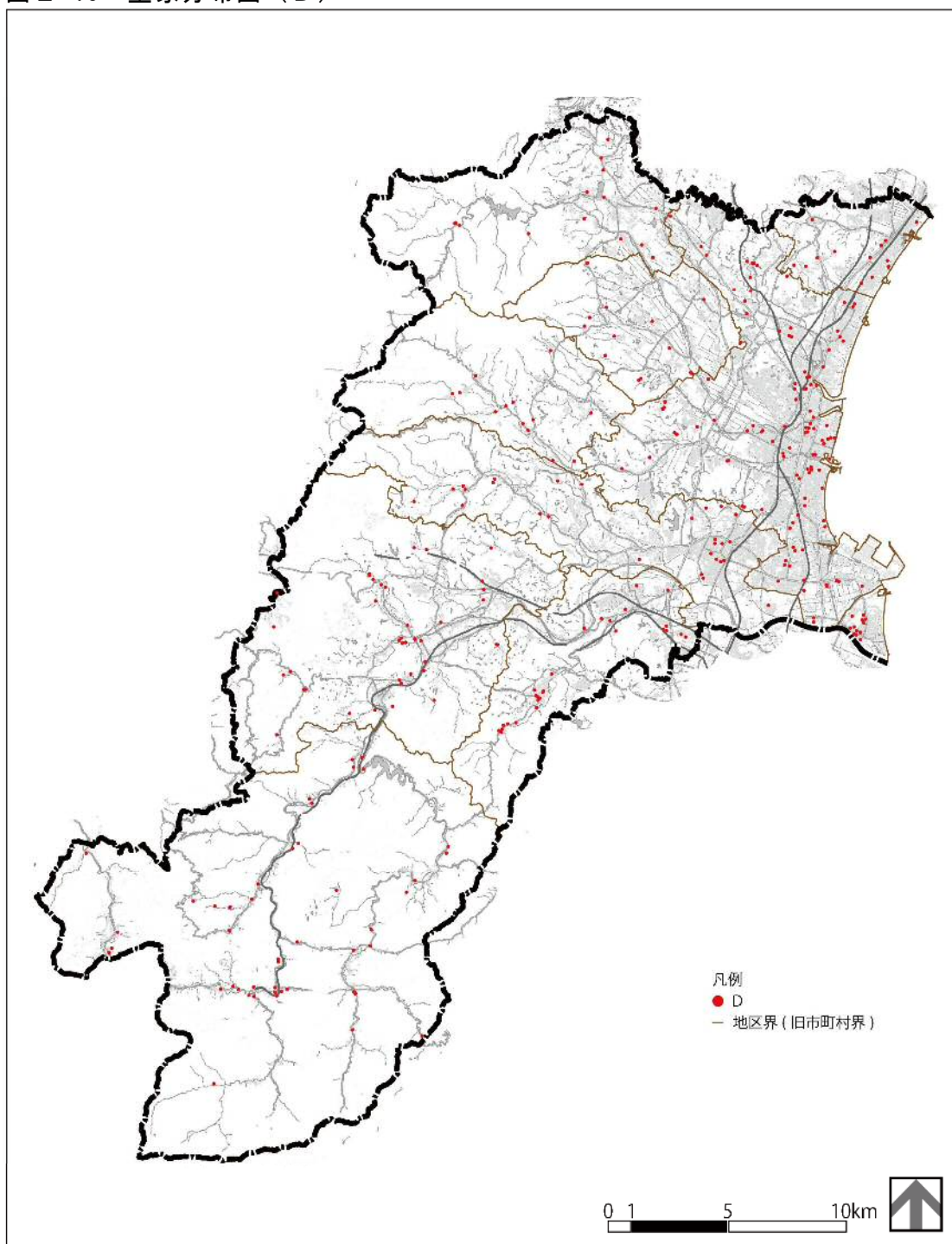


④ 空家（D）の分布状況

空家（D）は、市全域に満遍なく分布しています。

これらの空家は、「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」であり、特定空家等の判断基準を踏まえた詳細調査を行います。

図Ⅱ-15 空家分布図（D）



(2) 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、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

空家外観調査で確認された空家（A～D）の所有者 3,924 人から無作為に抽出し、次のとおり実施しました。

- 期 間：平成 28 年 2 月 5 日から平成 28 年 3 月 31 日まで
- 送付数：649 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：335 人（回収率 51.6%）

表Ⅱ-8 アンケートの概要

対象	空家外観調査による空家の所有者：3,924 人
調査票配布数	上記対象者から無作為抽出：649 人
調査票回収数	335 人（回収率 51.6%）
回収数 （対象に対する サンプル率）	空家区分 A 130／1,433 人（9.1%） 空家区分 B 113／1,319 人（8.6%） 空家区分 C 74／ 837 人（8.8%） 空家区分 D 18／ 335 人（5.4%）

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。

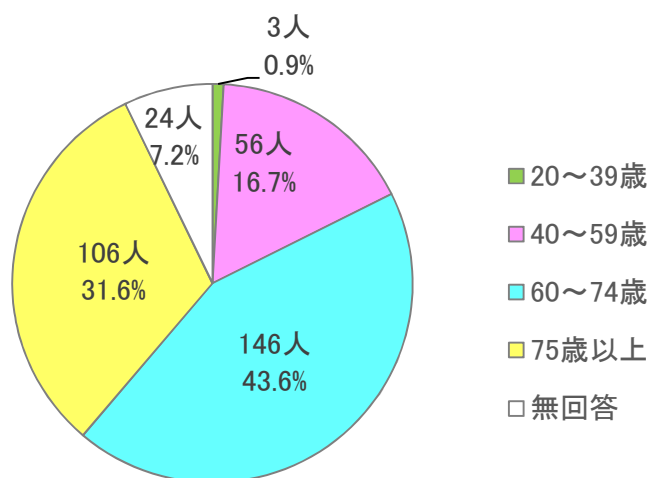
② アンケート結果（抜粋）

7. 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、「60～74歳」が43.6%と最も多く、次いで「75歳以上」が31.6%になっており、両方をあわせて60歳以上の割合が75.2%と非常に多くなっています。

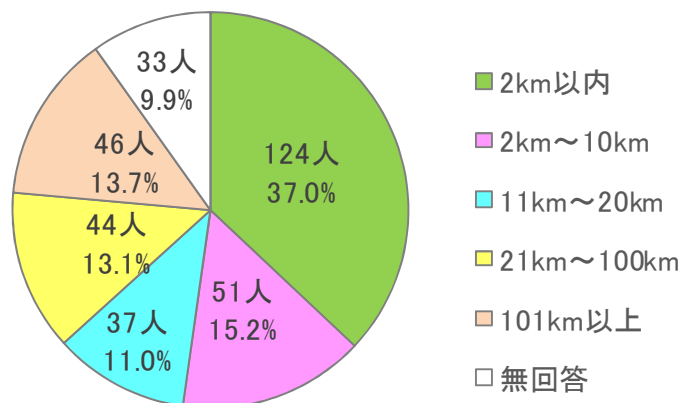
図Ⅱ-16 所有者の年齢



○ 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37.0%と最も多くなっています。また、「21km～100km」（13.1%）と「101km以上」（13.7%）をあわせた遠距離の人の割合は26.8%となっています。

図Ⅱ-17 所有者の現在の住まいからその建物までの距離

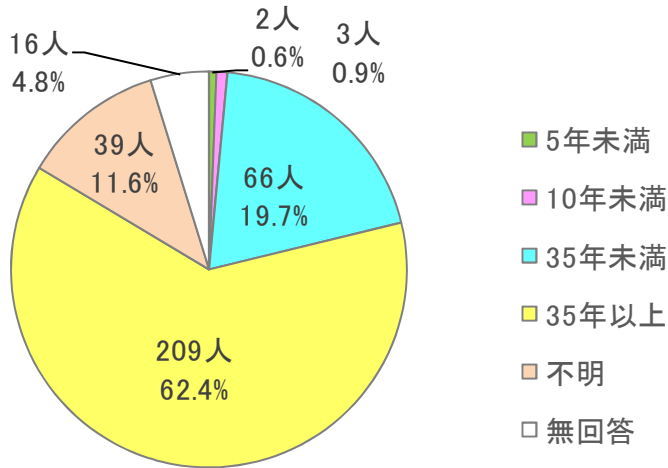


イ. 建物について

○ 建物の築年数

建物の築年数については、新耐震基準以前に建てられた「35年以上」経過している建物の割合が62.4%と非常に多くなっています。

図Ⅱ-18 その建物の築年数

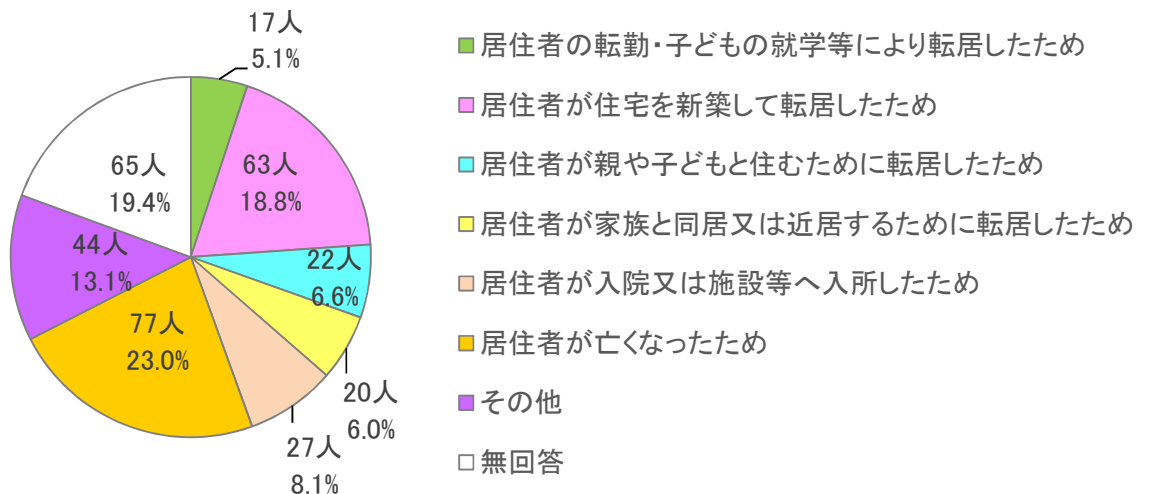


ウ. 空家となった理由と現状について

○ 空家となった理由

空家となった理由については、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36.5%と多くなっています。次いで「居住者が亡くなったため」が23.0%と多くなっています。

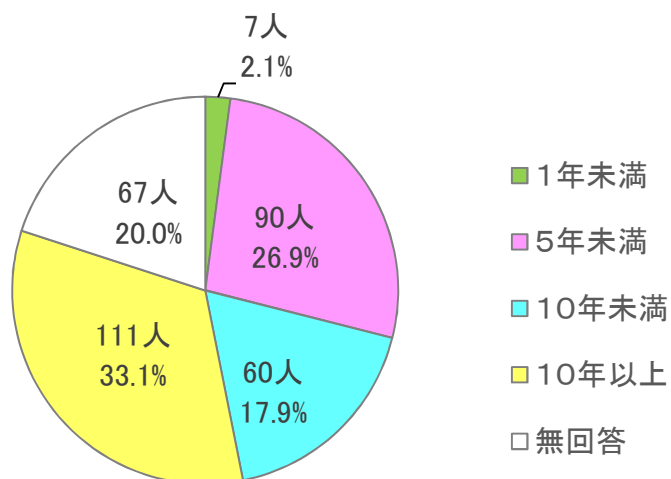
図Ⅱ-19 空家となった理由



○ 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33.1%と最も多く、次いで「5年未満」が26.9%を占めています。

図Ⅱ-20 空家になってからの期間

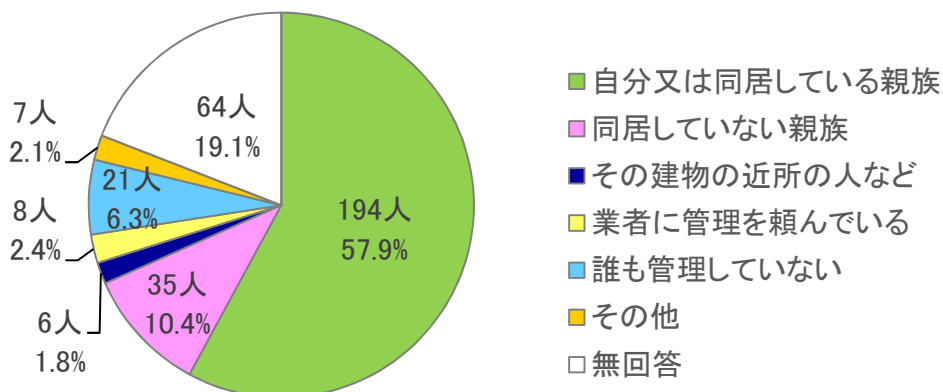


○ 建物の管理者

建物の管理者については、「自分又は同居している親族」が57.9%と最も多く、次いで「同居していない親族」が10.4%を占めています。

なお、「誰も管理していない」は6.3%を占めています。

図Ⅱ-21 建物の管理者

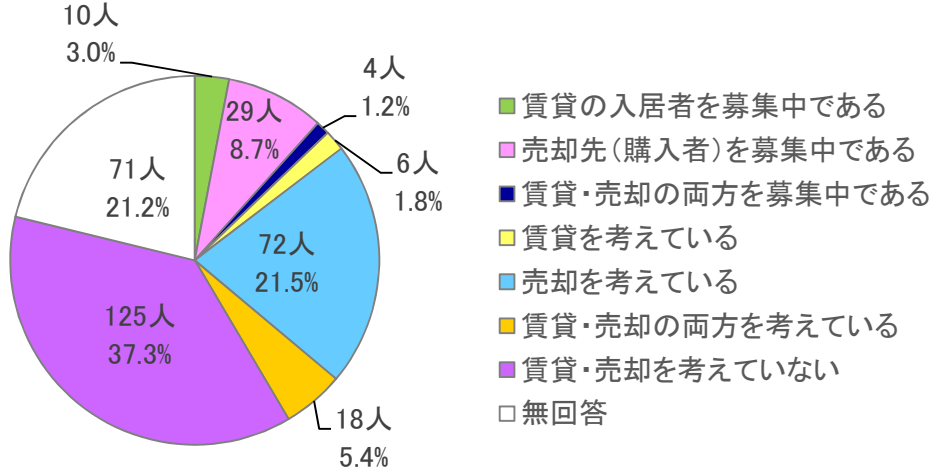


I. 建物の賃貸・売却について

○ 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41.6%を占め、考えていない割合が37.3%となっています。

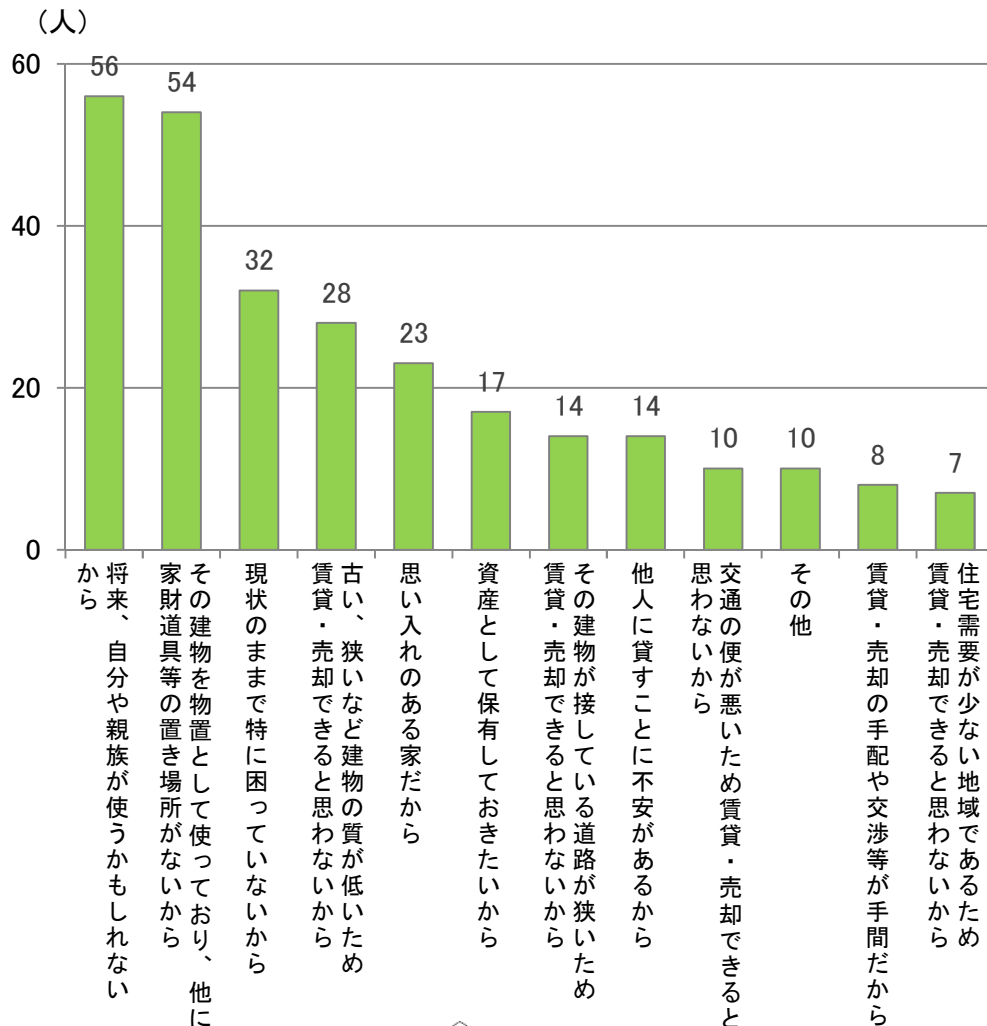
図Ⅱ-22 建物の賃貸又は売却の意向



○ 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、将来使用する可能性があるため、家財道具等の置き場所であるためと回答する人が多くなっています。

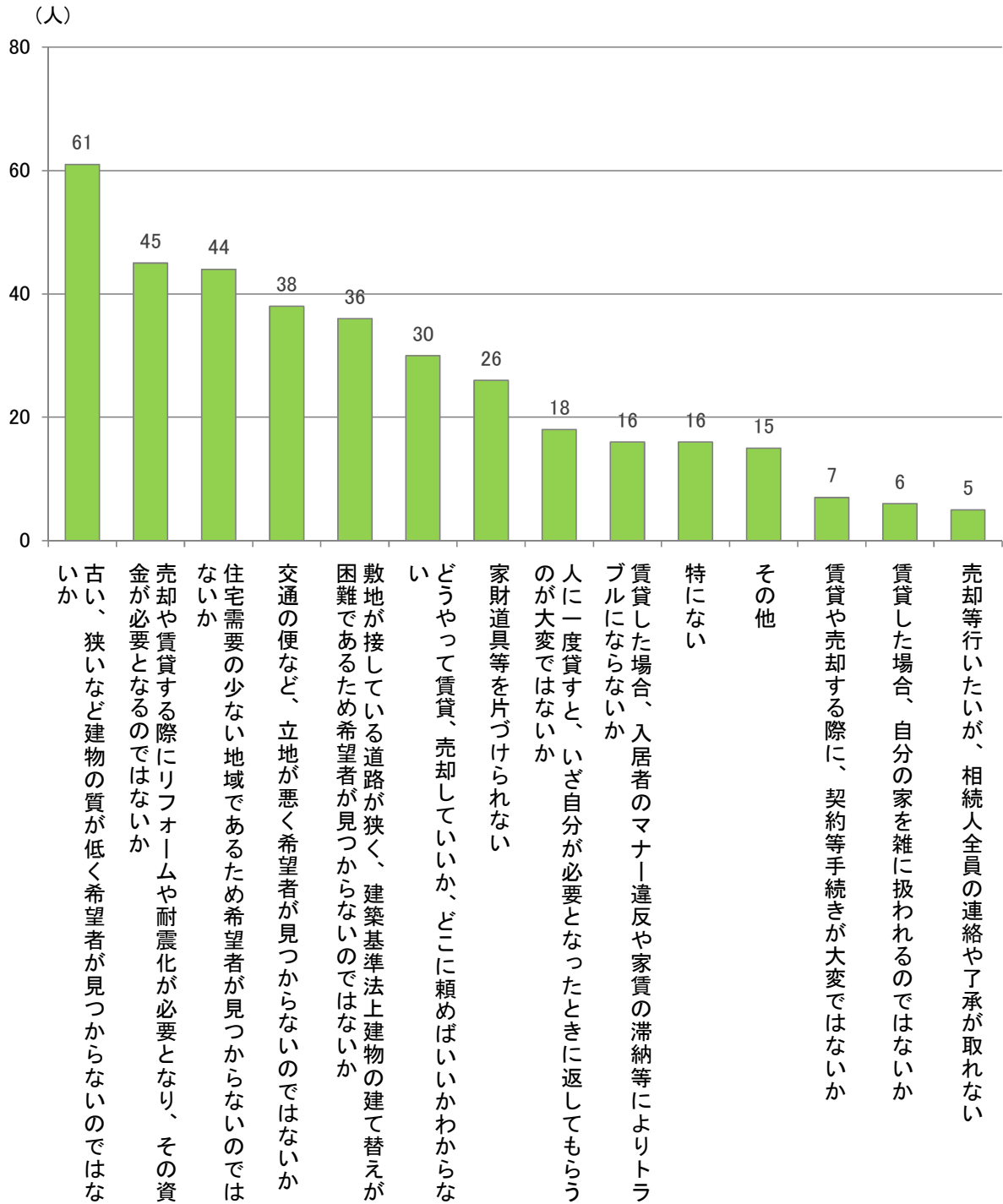
図Ⅱ-23 建物の賃貸・売却を考えていない理由



○ 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ことを懸念する人が最も多くなっています。

図Ⅱ-24 賃貸又は売却する上での懸念

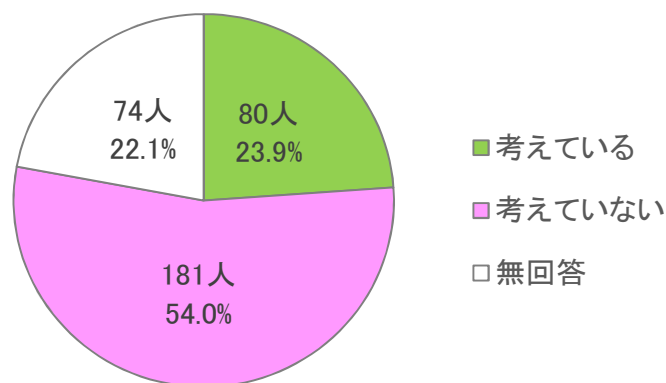


ホ. 建物の解体について

○ 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23.9%に対して「考えていない」が54.0%となっており、解体を考えている人を上回っています。

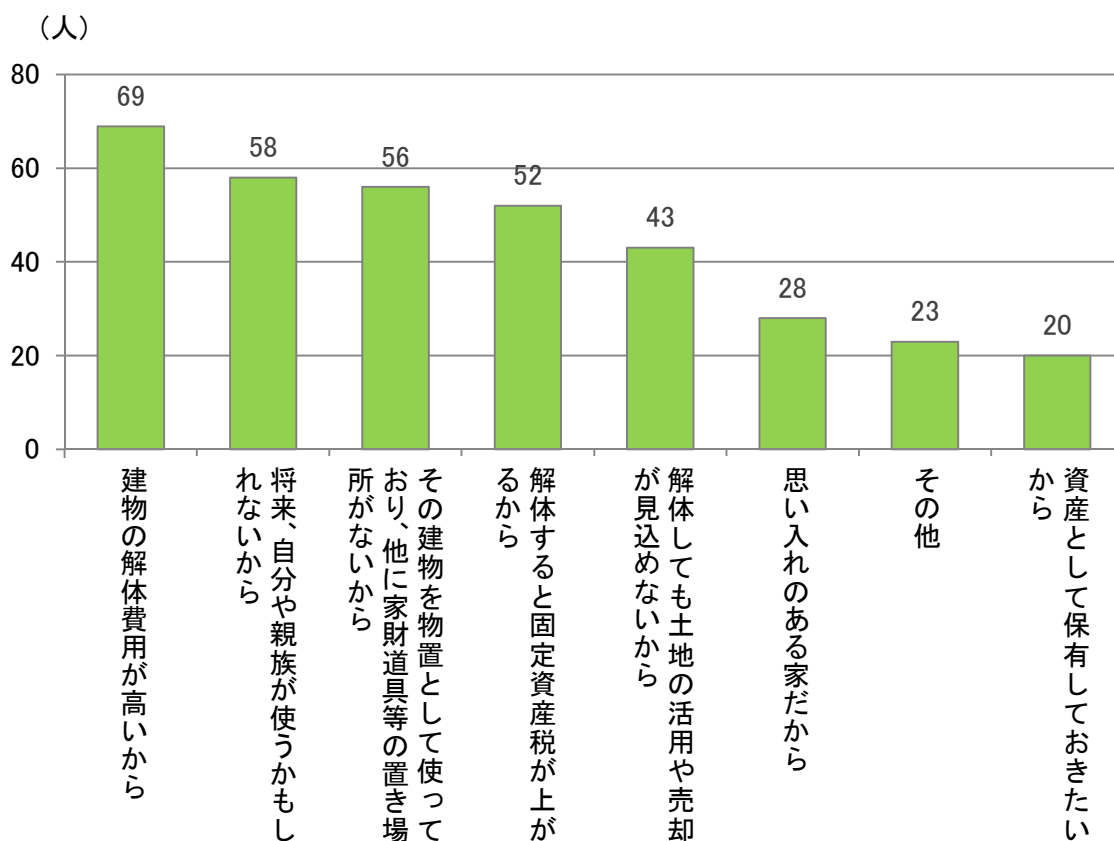
図Ⅱ-25 建物の解体意向



○ 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のほか、賃貸・売却を考えていない理由と同様に将来的な使用及び家財道具置場であると回答する人が多くなっています。

図Ⅱ-26 建物の解体を考えていない理由

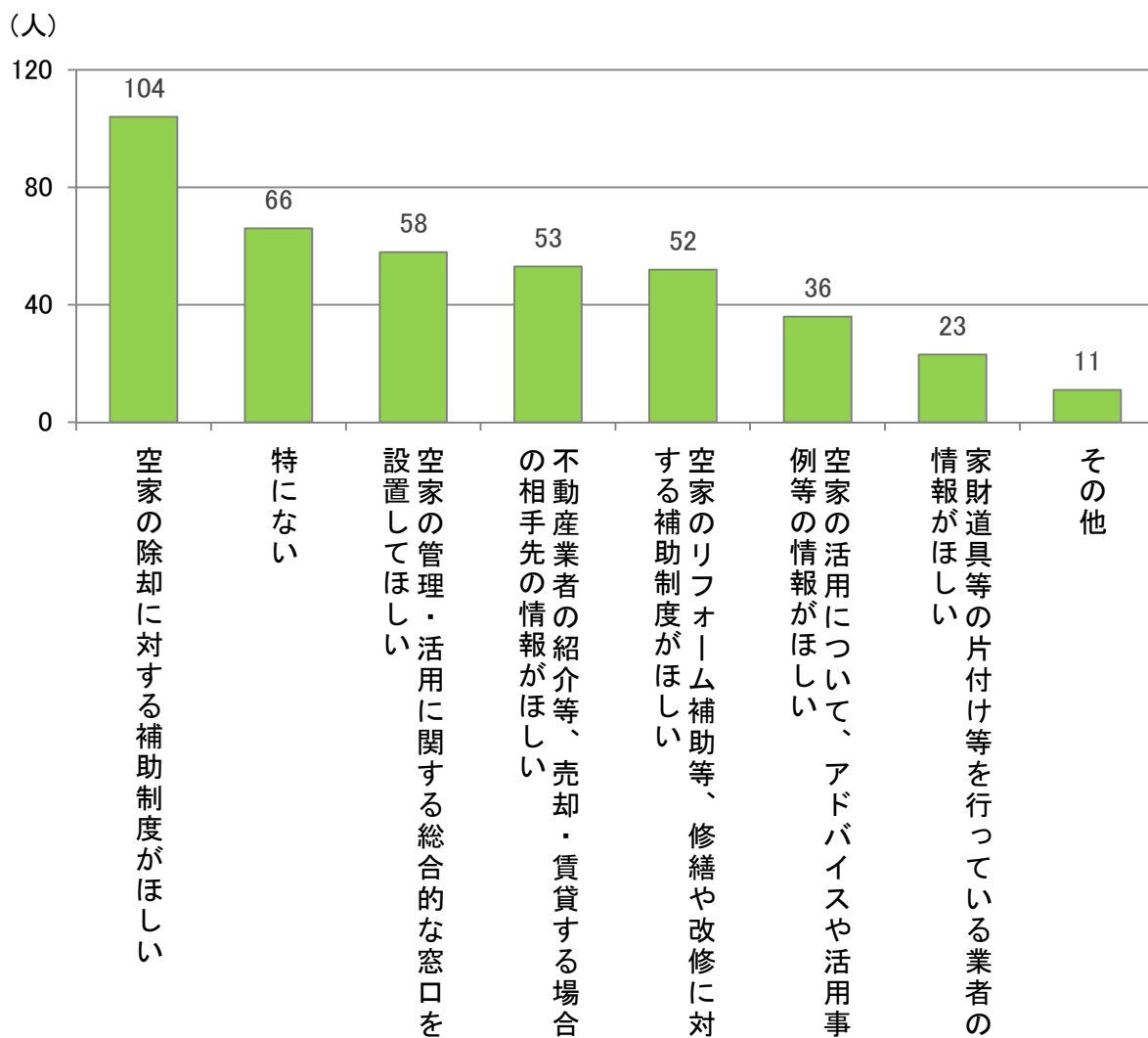


カ. 空家の対策について

○ 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がほしい」という回答が最も多くなっています。

図Ⅱ-27 空家の管理・活用に関する市への期待



3. 空家等の課題の整理

空家外観調査や所有者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。

○ 空家等の発生と適正管理

- ・ 近年の人口減少等により今後も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から、空家等の発生を抑制するため、市民や所有者等に機会を捉えた空家等がもたらす問題についての周知・啓発が必要です。
- ・ 本市へ寄せられる空家等に関する相談件数は増加傾向にあります。その相談者は空家等の所有者等ではなく、近隣住民によるものが大半であることから、所有者等に空家等の適正管理や老朽化対策に係る周知・啓発が必要です。
- ・ 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が考えられるため、そういった人でも適切に管理できるような情報提供が必要です。

○ 空家等の利活用

- ・ 空家外観調査によると、「すぐに居住できる状態」及び程度の差はあるが「修繕又は手入れを行えば居住できる状態」の空家等が多いことから、利活用の促進が空家等対策に有効であると考えられます。また所有者アンケートによると、「空家の賃貸・売却を募集中又は考えている」割合の合計が多くなっており、賃貸・売却を行う上での懸念として、「建物の質が低く希望者が見つからないのではないか」が最も多く、次いで「リフォームや耐震化に費用が掛かるのではないか」、「住宅需要の少ない地域であるため希望者が見つからないのではないか」といった理由が多くなっています。そういった空家等については、適切に管理されていれば問題はありませんが、人が居住していない空家等は比較的劣化が早いため、空家等となってからなるべく早い段階で利活用を考えることが合理的であることから、空家等が利活用しやすい環境の整備が必要です。

○ 管理不全な空家等の解消

- ・ 空家等となって期間が長いことや、適切な管理がされていないことによる危険な空家等については、利活用を行うことは難しく、そのまま放置することで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想定され、地域の生活環境に悪影響を与えることが考えられます。そのためそういった空家等は解体することが望ましいものの、解体費用が高い等の原因で放置されています。このことから、管理不全な空家等の所有者等への啓発や、解体に係る支援や情報提供が必要です。

4. これまでの空家等対策の取組

本市の空家等対策の取組は、環境保全課、商業振興労政課、都市政策課、建築指導課及び美杉総合支所地域振興課が担当し、その概要は図Ⅱ-28に示すとおりです。

図Ⅱ-28 現在の本市の空家等の取組

現在の本市の空家等の取組	
環境保全課	<ul style="list-style-type: none">・ 空家・空地等の相談受付、雑草等に関する相談への対応・ 空家等の適正管理の啓発及び相談窓口を広報・ホームページに掲載・ 老人福祉施設等へ空家等の適正管理の啓発及び相談窓口を掲載したチラシを配布・ 地域包括支援センター等と連携した空家等の発生の予防や適正管理に係る相談対応・ 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啓発
商業振興労政課	<ul style="list-style-type: none">・ 商店街等活性化推進事業補助制度 (商店街等新規創業支援事業、商店街共同施設等活用事業)
都市政策課	<ul style="list-style-type: none">・ 空家外観調査及び所有者アンケートを実施・ 空家等対策計画の作成・ 住み替え支援や住宅取得支援についての情報提供
建築指導課	<ul style="list-style-type: none">・ 損壊等のある空家等の所有者等への指導及び特定空家等の判定と対応・ 木造住宅耐震診断事業、木造住宅耐震補強計画事業、木造住宅耐震補強事業、木造住宅除却事業
美杉総合支所 地域振興課	<ul style="list-style-type: none">・ 津市空き家情報バンク（美杉地域限定）・ 津市空き家情報バンク利用物件改修費補助金制度（美杉地域限定）・ 津市移住促進のための空き家リノベーション補助金制度（美杉地域限定）



第3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「空家等の所有者等は、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」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的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、市民や関係機関等の協力を得ながら、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増進を図り、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、周辺的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、空家等のまま放置せず、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、啓発や利活用に係る支援や情報提供を行います。

○ 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、管理不全の空家等については建築物等の詳細な現状を把握し、所有者等への適正管理に向けた注意喚起を行うとともに、必要に応じて相談・指導を行います。

管理不全な状態が改善されない場合は、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。

また、所有者等による空家等の解体を促進するため、啓発や解体に係る支援や情報提供を行います。



第4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

本来空家等は所有者等の財産であるものの、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ります。

このことから、空家特措法第3条に「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」と規定されています。

○ 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5章 施策の展開

空家等対策の基本方針及び主体別の役割を踏まえ、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

空家等の発生を抑制し、またその適正管理を促進するためには、空家等の所有者等のもとより、その家族や地域が、周辺的生活環境に影響を与える管理不全な空家等が地域全体の問題となることを認識し、空家等の発生の抑制に努めることが必要であり、また空家等となった場合はその適正管理に向けて働きかけることが必要です。

このため、空家等の発生の抑制及び適正管理に向けて、本市のホームページ・広報津等を通じて、空家等がもたらす問題やリスク、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など、市民や空家等の所有者等に周知・啓発を行います。

また、空家等に係る関係団体等と連携した無料相談会を開催するなど相談体制の充実に努めます。

○ 老人福祉施設等と連携した適正管理に係る周知・啓発

空家等が発生し放置される要因として、高齢化等に伴う長期間の施設入所や、居住者の死後に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ります。

このため、老人福祉施設等と連携を図り、入所者の家族も含めて適正管理に向けた周知・啓発を行います。

また、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などについて、相談対応に努めます。

○ 市外転出者に対する空家等がもたらす問題等の周知・啓発

空家等が発生する要因の多くに転居があり、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けば、いずれ特定空家等となります。

このため、市外転出者に対して、空家等がもたらす問題について周知に努め、また、適正管理や利活用について啓発を行います。

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。

○ 空き家情報バンクの市域全域への拡大

空家等の利活用が進まない理由として、空家等を将来自分や親族が使うかもしれないためそのままにしていたり、または物置として使っている人がいる一方で、賃貸・売却の意向があっても希望者が見つからないなどの懸念を持つ声があります。空家等の利活用の促進には、関係団体等と連携して市場の流通機能を活かすことが有効であり、市場が機能しやすい環境づくりが求められます。

また、平成27年度に実施した「津市空家外観調査」結果によると、空家等は本市全域に広く分布していることから、現在美杉地域において行っている「津市空き家情報バンク」の対象地域を市域全域に拡大するとともに、関係団体等との連携を強化し、空家等の利活用を推進します。

○ 空家等の利活用に関する支援の周知・検討

空家等の利活用にあたっては建築物等の質の確保が求められ、外観や水回り等の改修のほか、建築物等の安全性が重要となり、また震災時における木造住宅の耐震性の確保は不可欠です。

このため、国・県・市はもとより、民間事業者等が実施する空家等の利活用に係る支援制度の情報を、空家等の所有者等だけでなく買い手となり得る市民に広く周知し、空家等の取得及び利活用を促進するほか、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支援を検討します。

また、空家等の利活用に係る相談については、民間事業者等の知識やノウハウが必要となることから、関係団体等と連携した相談体制の整備を行います。

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。

○ 危険な空家等の現地確認と必要に応じた措置の実施

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が考えられます。

このため、管理不全な空家等は、国のガイドラインに基づき現地確認を行い、必要に応じて所有者等に助言・指導を行います。さらに、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は、所有者等に対して空家特措法による必要な措置を講じます。

○ 空家等の解体に関する支援の周知

管理不全な空家等は、周辺への影響が大きく危険な状況であっても、費用面の問題等から解体したくてもできないという現状があります。またそうした空家等は、震災時には倒壊の危険はもとより、避難活動や救助活動の支障となることも考えられます。

このため、国・県・市はもとより、民間事業者が実施する空家等の解体に係る支援制度の情報を所有者等に周知し、管理不全な空家等の解体を促進します。

表 V-1 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
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	○	
関係団体等と連携した無料相談会の開催		○
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	○	
○ 老人福祉施設等と連携した適正管理に係る周知・啓発	○	
○ 市外転出者に対する空家等の適正管理に係る周知・啓発	○	
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		○
○ 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	○	
商店街等の空き店舗活用支援	○	
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		○
関係団体等と連携した相談体制の整備		○
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	○	
○ 空家等の解体に関する支援の周知		
空家等の解体補助	○	
空家等の所有者等への解体支援に係る情報提供		○

図 V-1 空家等の状態別の対策フロー図

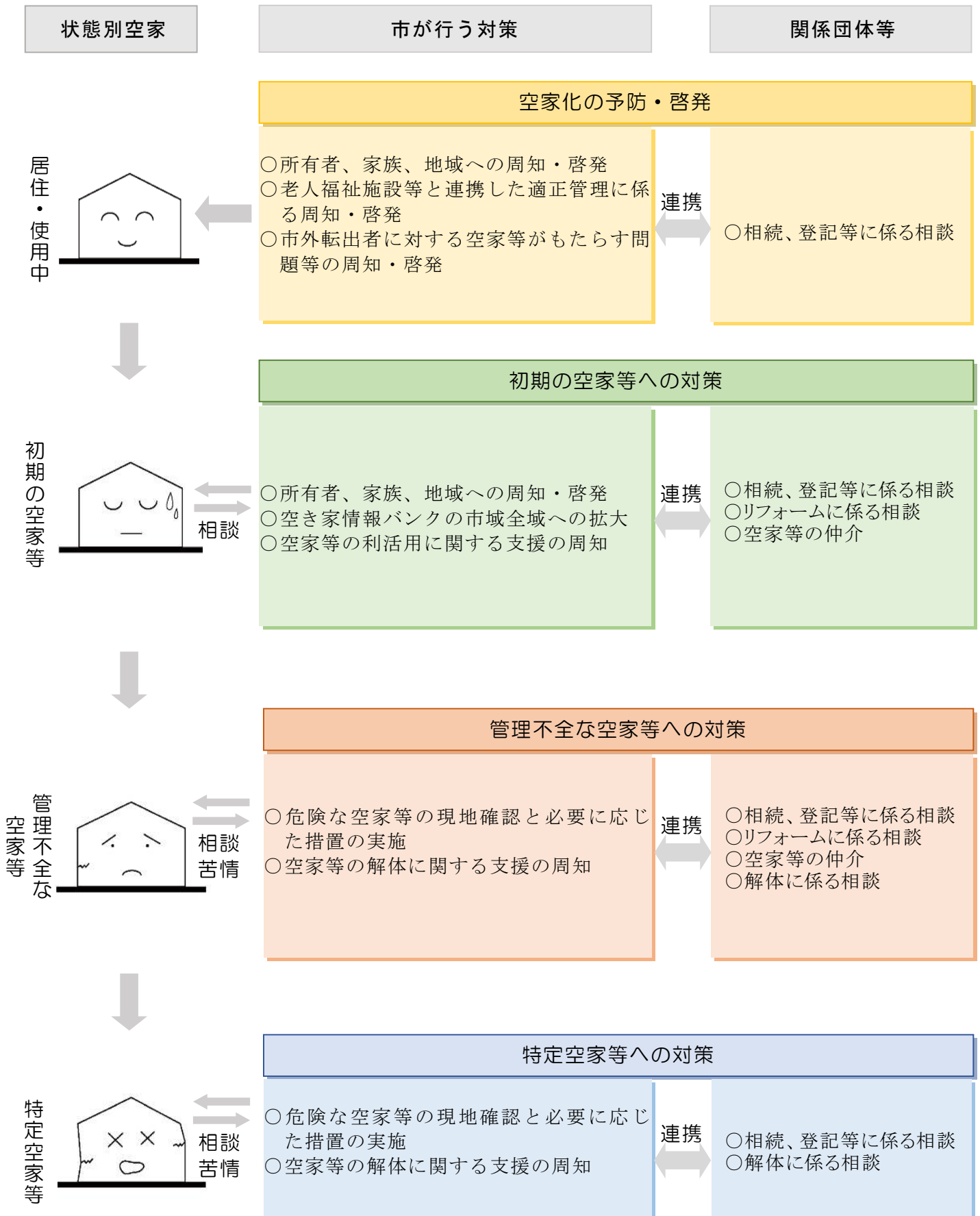
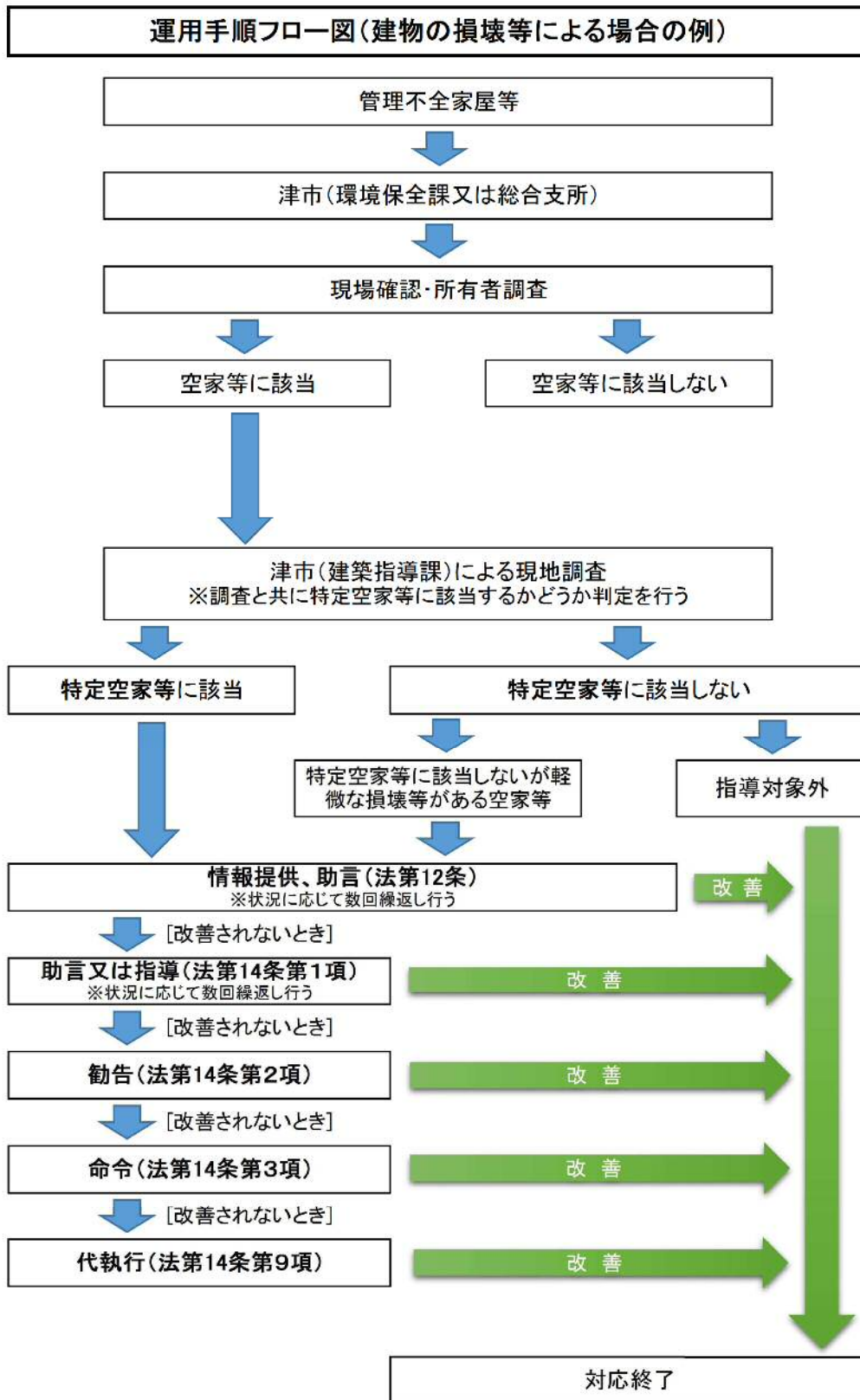


図 V-2 特定空家等対策フロー





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、住宅・土地統計調査などの統計調査の結果や、定期的に計画の進行管理の報告を行う津市空家等対策委員会での各種施策の検証結果を踏まえ、PDCAサイクル（計画、実施、評価、見直し）に基づき、必要に応じて計画の見直しを行います。

図VI-1 計画の進行管理



表VI-1 津市空家等対策委員会構成

津市空家等対策委員会の役割は、本市の空家等に関する対策の円滑な実施を図るため、本計画の作成及び変更並びに実施に関し、広く意見を聴取することを目的として、設置するもので、その構成は、右表に示すとおりです。

分野	団体等
学識経験者 (住宅政策)	三重大学
法務	津地方法務局 三重県司法書士会
法務・不動産	三重県土地家屋調査士会
不動産	(公) 三重県宅地建物取引業協会津支部
	(公) 全日本不動産協会三重県本部
建築	(一社) 三重県建築士事務所協会
福祉	(福) 津市社会福祉協議会
自治会	津市自治会連合会
行政 (津市)	環境部環境保全課
	商工観光部商業振興労政課
	都市計画部建築指導課
	美杉総合支所地域振興課
事務局	都市計画部都市政策課