

碧南市 空家等対策計画

概要版

1 計画の基本的な考え方

1-1 計画策定の背景

近年、少子高齢化や既存の住宅・建築物の老朽化、住宅ニーズの変化等に伴い、適切な管理が行われていない空家等が増加してきており、そうした空家は、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されます。

このような状況の中、地域住民の生命・身体・財産を保護するとともに、生活環境の保全を図り、あわせて空家等の利活用を促進するため、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）が公布され、平成27年5月26日に施行されました。

また、法に基づく空家等対策の基本的な考え方として、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下、「指針」という。）が国から示されました。

碧南市（以下、「本市」という。）においては、平成26年度都市計画基礎調査や平成27年度に実施した所有者意向調査等により、空家等の状況を把握しました。

これらの経緯を踏まえるとともに、国から示された「指針」に基づき、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「碧南市空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定します。

1-2 計画の概要

(1) 計画の位置づけ

■ 計画の位置づけ

計画の推進にあたっては、第5次碧南市総合計画、碧南市まち・ひと・しごと創生総合戦略、碧南市人口ビジョン、碧南市都市計画マスタープラン、碧南市住生活基本計画等の上位・関連計画と整合を図るものとします。

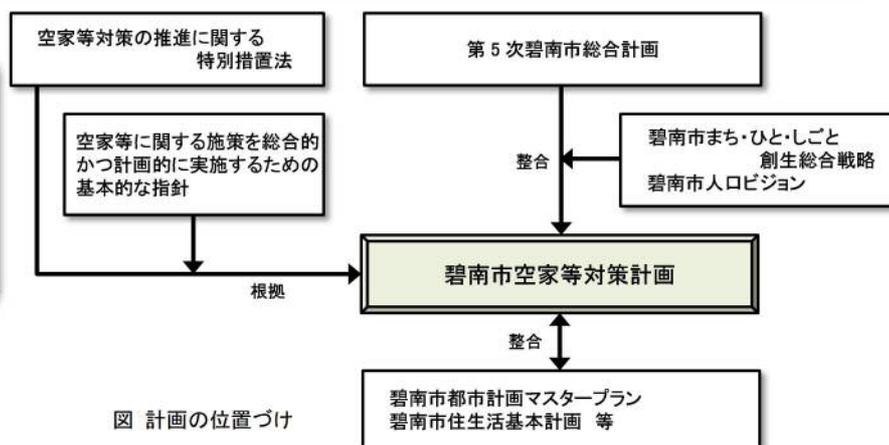


図 計画の位置づけ

(2) 計画期間

計画期間：平成30年度～平成39年度 10年間

(3) 計画の対象とする空家等

対象とする空家：法で規定する「空家等」
及び、将来空家となる見込みにあるもの

(4) 計画の対象とする地域

対象地区：碧南市全域

<空家特措法>

第2条 第1項

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。

第2条 第2項

この法律において「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をいう。

2 空家等の状況

本市における空家特措法に該当する空家等の分布状況は右下図のとおりです。

平成 25 年（2013 年）における空家率は 11.5%となっており、全国平均（13.5%）、愛知県平均（12.3%）より低い状況となっています。（住宅・土地統計調査）

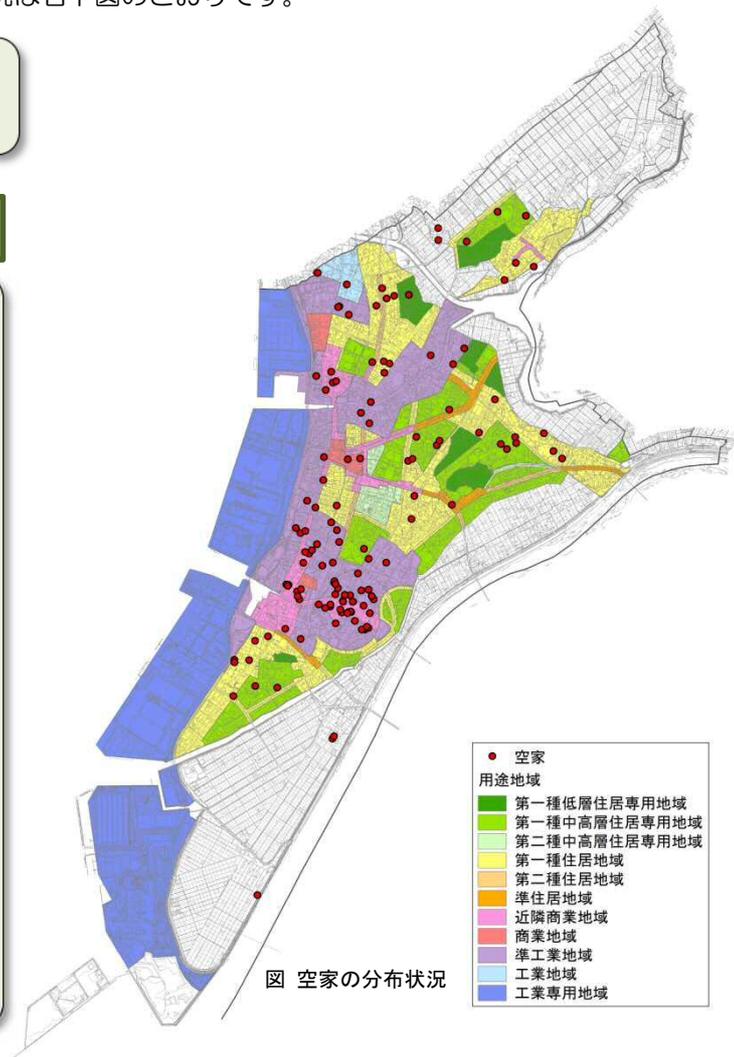
3 空家等対策上の課題

本市の人口は年々増加傾向にありましたが、平成 27 年（2015 年）には減少に転じました。碧南市においては、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を掲げ「碧南市人口ビジョン」において平成 72 年（2060 年）の人口を 70,000 人とし維持することとしています。一方で、世帯数は年々増加しており、高齢世帯の増加により、将来的に空家が増加することが懸念されます。住宅・土地統計調査によれば本市の空家数は増加傾向を示しています。空家の現況調査によれば空家は昭和 56 年以前建築（旧耐震基準）の建物が多く、老朽化の進行も懸念されます。

また、本市の空家の特徴として“建築時期が古いものが多い”、“空家になってからの期間が長い”ことが挙げられます。“住宅の空家が多い”ことも挙げられます。

一方、アンケート調査結果をみると、空家の管理に対する問題意識が低いと考えられるとともに、将来的に空家の利用予定も未定の所有者等が多く存在します。

以上を踏まえ、碧南市の空家等の課題を以下のように整理します。



（1）空家等の発生に関する課題

- 今後とも空家等の増加が見込まれ、計画的、迅速な空家等対策が必要です。
- 将来住まなくなる想定の実家についても空家等となる前の段階から対策を講ずる必要があります。

（2）空家等の管理に関する課題

- 空家の管理に対する問題意識が低いと考えられ、空家等の適正な管理に対する意識啓発が必要です。
- 所有者等自身による管理等が困難な場合に所有者等に代わって管理ができる取組みの検討が必要です。
- 今後、空家特措法をはじめ、空家等対策に関する情報提供と所有者等に対する意識啓発が必要です。

（3）空家等の利活用に関する課題

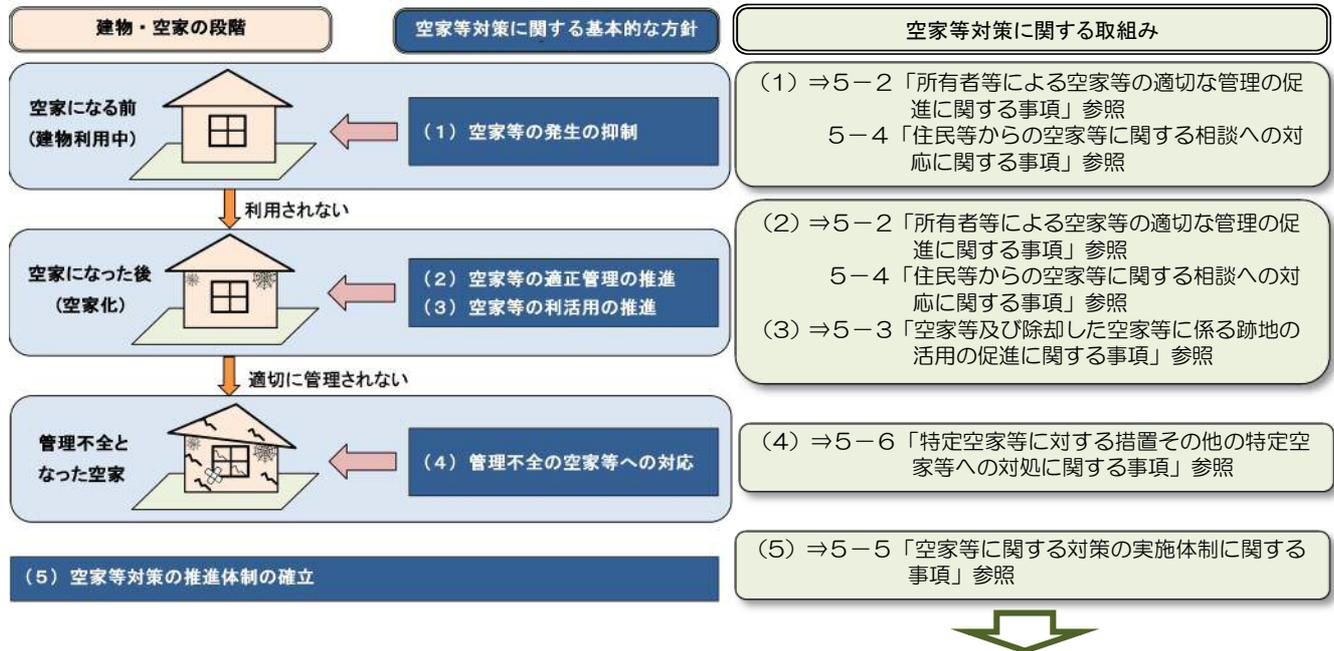
- 今後、空家・更地（空家跡地）の利活用に関する施策の検討、利活用へ向けた情報発信、啓蒙、相談窓口の充実等が必要です。また、解体に対する支援の検討も必要です。
- 空家・更地（空家跡地）においては、道路の整備等地域のまちづくりと一体に検討していく必要があります。
- 空家・更地（空家跡地）の利活用にあたっては、将来都市構造と整合を図るとともに、地域性を考慮し、地域の活性化に資する利活用が望まれます。

（4）老朽化した空家等に関する課題

- 地域の生活環境に深刻な影響を及ぼさないよう、管理不全の空家等としない取組みが必要です。また、管理不全の空家に対しては空家特措法に基づき適切な対応が必要です。
- 災害時に危険な状況となる空家が多く存在することが推測されます。管理不全の空家等としないように、適正な管理の推進、空家の利活用促進や流通促進につながる建物の改修、相談会の開催等が必要です。また、周辺環境に悪影響を及ぼす空家に対しては解体に対する支援の検討が必要です。

4 空家等対策に関する基本的な方針

「空家になる前（建物利用中）」、「空家になった後（空家化）」、「管理不全となった空家」の3つの段階に応じて空家等対策に関する基本的な方針を定めます（(1)～(4)）。また、空家等対策を円滑に推進するための体制を定めます（(5)）。



5 空家等対策に関する取組み

5-1 空家等の調査に関する事項

(1) 空家等に関するデータベースの現状

「平成26年度 都市計画基礎調査 空家調査」にて作成したデータを基に、平成27年度に実施した「碧南市空家等状況調査」及びその後の通報、苦情処理、相談情報などを加えた資料を空家の基礎データとして整備しています。

(2) 空家等情報の更新

空家等情報の更新については、市民からの通報や相談に加え、関係各課で把握した空家等に関する情報を収集し、データベースを更新することで、経常的に空家等情報を把握します。更新されたデータベースについては、庁内関係各課で共有していきます。なお、全体的なデータベースの更新・整理は必要に応じて実施します。

5-2 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

(1) 空家所有者等への意識啓発

- ▼空家等対策について、市のホームページ・広報紙・チラシ・パンフレット等の活用による情報提供、周知・啓発
- ▼固定資産税納税通知書に行政文書を同封（適正管理PR、相続登記PR等）
- ▼専門家や民間事業者と連携した相談窓口の開設等相談体制の整備

(2) 空家等の発生抑制・適正管理に向けた支援・取組み

- ▼空家等の発生抑制・適正管理について、市のホームページ・広報紙・チラシ・パンフレット等の活用による情報提供、周知・啓発
- ▼情報提供・相談体制の充実
 - ・既設住宅の改善に関すること
 - ・再利活用に関すること
 - ・支援に関すること
 - ・成年後見制度
 - ・家族信託
 - ・相続対策
 - ・空家管理方法
- ▼不動産事業者、シルバー人材センターなど空家等管理のできる事業者との連携
- ▼耐震診断・耐震改修の促進（民間住宅耐震改修等補助制度等）
- ▼対策・支援制度の検討
 - ・住宅ストック循環支援事業
 - ・長期優良住宅化リフォーム推進事業の三世帯同居改修
 - ・安心R住宅（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）
 - ・高齢者住み替え支援事業

5-3 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

(1) 空家等の流通・利活用促進に向けた情報発信

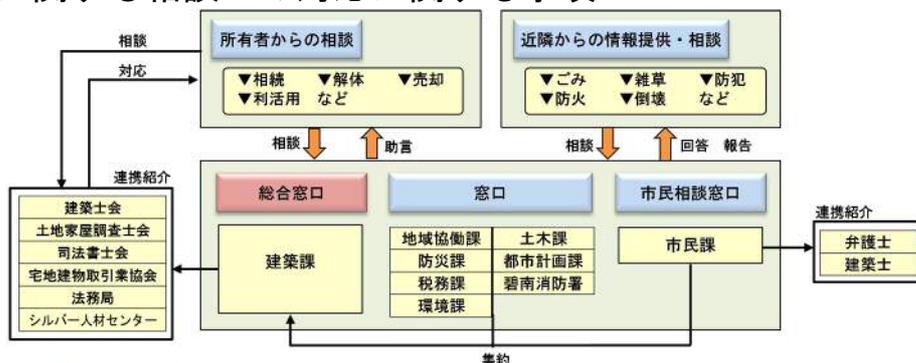
- ▼空家等の利活用・流通等について、市のホームページ・広報紙・チラシ・パンフレット等の活用による情報提供、周知・啓発
- ▼専門家や民間事業者と連携した相談窓口の開設、出前講座等相談体制の充実
- ▼所有者等への税制支援策等の情報提供
 - ・租税特別措置法に基づく特例措置（空き家の発生を抑制するための特例措置）などの制度の周知・啓発
- ▼利活用のための耐震診断・耐震改修の促進（民間住宅耐震改修等補助制度 等）
- ▼住宅等のリフォーム、バリアフリー化に関する情報提供・相談体制の充実
- ▼中古住宅を安心して取引するための中古住宅の建物状況調査に関する情報提供
- ▼DIY型賃貸借等の新しい賃貸借の仕組みについての情報提供
- ▼空家バンク制度の情報提供

(2) 空家等の転用・跡地の有効活用

- ▼空家等の利活用促進につながる制度の活用・検討
 - ・空き家再生等推進事業
- ▼空家バンク制度の構築
- ▼空家等の改修・除却への支援
- ▼空家等进行交流・活動拠点として利活用する各種団体と連携

5-4 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

本市における空家等に関する相談・連携体制を右図に整理します。本市においては、総合窓口として建築課を位置づけるとともに、相談内容に応じて関係各課と連携し対応することとします。また、必要に応じて関係団体・専門家を紹介します。



5-5 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

- ▼市内における実施体制……………「碧南市空家等対策会議」・「担当者会議」
- ▼委員会組織（庁外の専門家等）……………「碧南市空家等対策計画策定委員会」

5-6 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

(1) 管理不全の空家に対する対応

適切な管理が行われていない空家（管理不全の空家）については、その実態を把握し、所有者等を調査のうえ是正に向けた助言・指導等を行います。

(2) 特定空家等に対する措置

周辺へ著しい悪影響を及ぼしている空家等の所有者等に対して、市が再三にわたって助言・指導を実施しても改善されない場合は、立入調査を実施し、国のガイドラインに基づく「特定空家等判定チェックリスト」により特定空家等に該当するかどうかの判定を行います。

特定空家等の判定は市で行い、その判定が妥当かどうか「特定空家等認定委員会（仮称）」に諮るものとします。

特定空家等と認定した場合は、助言・指導、勧告、命令、代執行と段階に応じて適正な措置を取ります。

また、特定空家等の所有者又は管理者が行方不明、相続人の不在等把握できない場合は、法が定める「略式代執行」または「不在者財産管理人制度・相続財産管理人制度」の活用により対応を図ります。

5-7 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 計画の評価

	数値目標	現状	H34(中間年)	H39
1	空家率	11.5%(H25)	11.5%	11.5%
2	空家等の除却（解体）件数	—	25件	50件
3	管理不全な空家等が改善もしくは撤去に至った件数	—	5件	8件
4	空家バンクの登録件数	—	10件	20件

(2) 他法令との連携

- 建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置
- 道路法に基づく禁止行為等に対する措置
- 消防法に基づく火災の予防のための措置 等

＜お問い合わせ＞ 碧南市 建設部 建築課 〒447-8601 碧南市松本町 28 番地
 TEL : 0566-41-3311 FAX : 0566-46-9456 E-mail:kentikka@city.hekinan.lg.jp