

いなべ市空家等対策計画

平成 30 年 3 月



【 目 次 】

第1章 いなべ市空家等対策計画の概要

- | | | | |
|---|-------------|-------|---|
| 1 | 計画策定の背景及び目的 | ----- | 1 |
| 2 | 計画の位置づけ | ----- | 1 |

第2章 本市の現状

- | | | | |
|-----|-------------------------|-------|----|
| 1 | 統計資料調査 | | |
| (1) | 人口及び世帯数 | ----- | 3 |
| (2) | 地区別人口及び世帯数 | ----- | 4 |
| (3) | 地区別高齢化率及び外国人世帯数 | ----- | 5 |
| (4) | 空家の状況(住宅・土地統計調査) | ----- | 6 |
| 2 | いなべ市空家等実態調査 | | |
| (1) | 調査の内容 | ----- | 7 |
| (2) | 調査の結果 | | |
| ア | 空家棟数 | ----- | 8 |
| イ | 空家の評価(倒壊危険度) | ----- | 9 |
| ウ | 今後の建物利用に関する意向等 | ----- | 13 |
| エ | 空き家・空き地バンク制度の活用意向等 | ----- | 14 |
| 3 | いなべ市における空家等対策の取組(制度の概要) | | |
| (1) | 空き家・空き地バンク制度 | ----- | 15 |
| (2) | 木造住宅耐震支援制度 | ----- | 16 |
| (3) | 空き家リノベーション支援事業 | ----- | 16 |
| 4 | 空家等対策に関する上位・関連計画 | | |
| (1) | 第2次いなべ市総合計画 | ----- | 17 |
| (2) | いなべ市住生活基本計画 | ----- | 18 |
| (3) | 三重県住生活基本計画 | ----- | 19 |
| (4) | いなべ市都市計画マスタープラン | ----- | 20 |
| (5) | 第2次旧員弁郡定住自立圏共生ビジョン | ----- | 21 |

第3章 空家等対策計画

- | | | | |
|---|---|-------|----|
| 1 | 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基本的な方針 | ----- | 22 |
| 2 | 空家等の調査に関する事項 | ----- | 24 |
| 3 | 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 | ----- | 25 |
| 4 | 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 | ----- | 26 |
| 5 | 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 | ----- | 27 |
| 6 | 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
及び空家等に関する対策の実施体制に関する事項 | ----- | 29 |
| 7 | その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 | ----- | 30 |

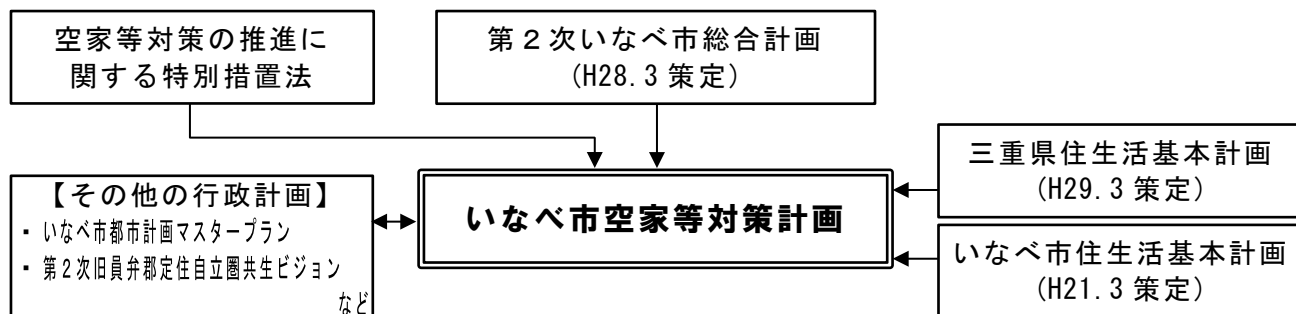
第1章 いなべ市空家等対策計画の概要

1 計画策定の背景及び目的

- わが国においては、近年、地域における人口減少や既存の住宅及び建築物の老朽化、社会的ニーズの変化、産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない「空家等」が年々増加しています。これらの中には、適正な管理が行われていない結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後空家等の数が増加すれば、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されています。
- このため、生命、身体及び財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するため、平成27年5月(2015.5)に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「空家法」という。)が完全施行されました。
- 空家法においては、空家等の所有者又は管理者が、空家等の適切な管理について、第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられています。
- 本市においては、市内の空家の有効活用等を目的に、平成20年度から「空き家・空き地バンク制度」、平成28年度から「空き家リノベーション支援事業」などの取組を進めてきました。空家法の施行を機に、本市の基本的な取組姿勢や対策を市民のみなさまに示し、空家等対策を一層総合的かつ計画的に推進していくため、**【いなべ市空家等対策計画】**をここに定めます。

2 計画の位置付け

- 本計画は、空家法第6条第1項※に基づき定めるものです。
- 本計画は、本市の最上位計画である「第2次いなべ市総合計画」の下に位置づけるとともに、関連計画とも連携を図り進めていきます。



※空家等対策の推進に関する特別措置法第6条1項

- ・ 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

■空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

背 景

適正な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の利活用のため対応が必要(1条)

参考：現在、空家は全国約 820 万戸(平成 25 年)、401 の自治体が空家条例を策定(平成 26 年 10 月)

定 義

○ 「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ものを含む)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(2条1項)

○ 「特定空家等」とは、

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 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
- ④ 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空家等をいう。(2条2項)

【空家等】

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適正な管理の促進、有効活用

【特定空家等】

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定(5条)
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定(6条)・協議会を設置(7条)
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助(8条)

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査(9条)
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用(10条) 等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(11条)

空家等及びその跡地の活用

- 市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(13条)

特定空家等に対する措置(※)

- 特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。(14条)

財政上の措置及び税制上の措置等

- 市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び都道府県による空家等に関する施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を行う。(15条1項)
- このほか、今後必要な税制上の措置等を行う。(15条2項)

施行日：平成 27 年 2 月 26 日(※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日)

出典：国土交通省資料を一部加筆・修正

第2章 本市の現状

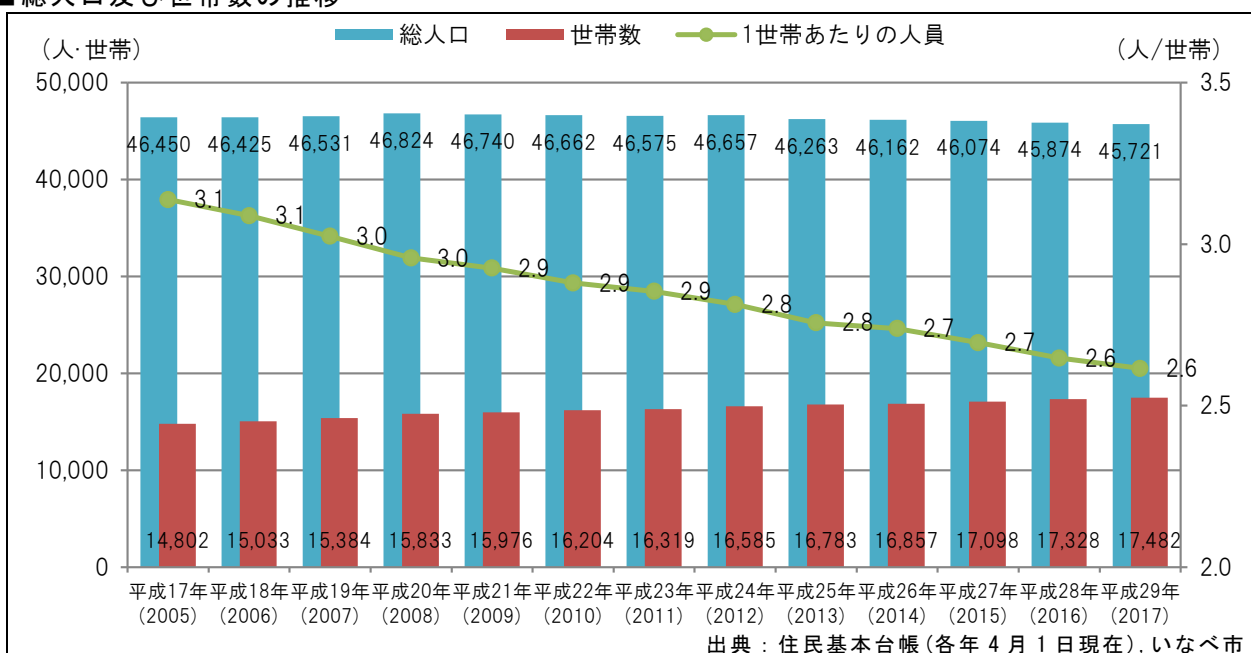
1 統計資料調査

(1) 人口及び世帯数

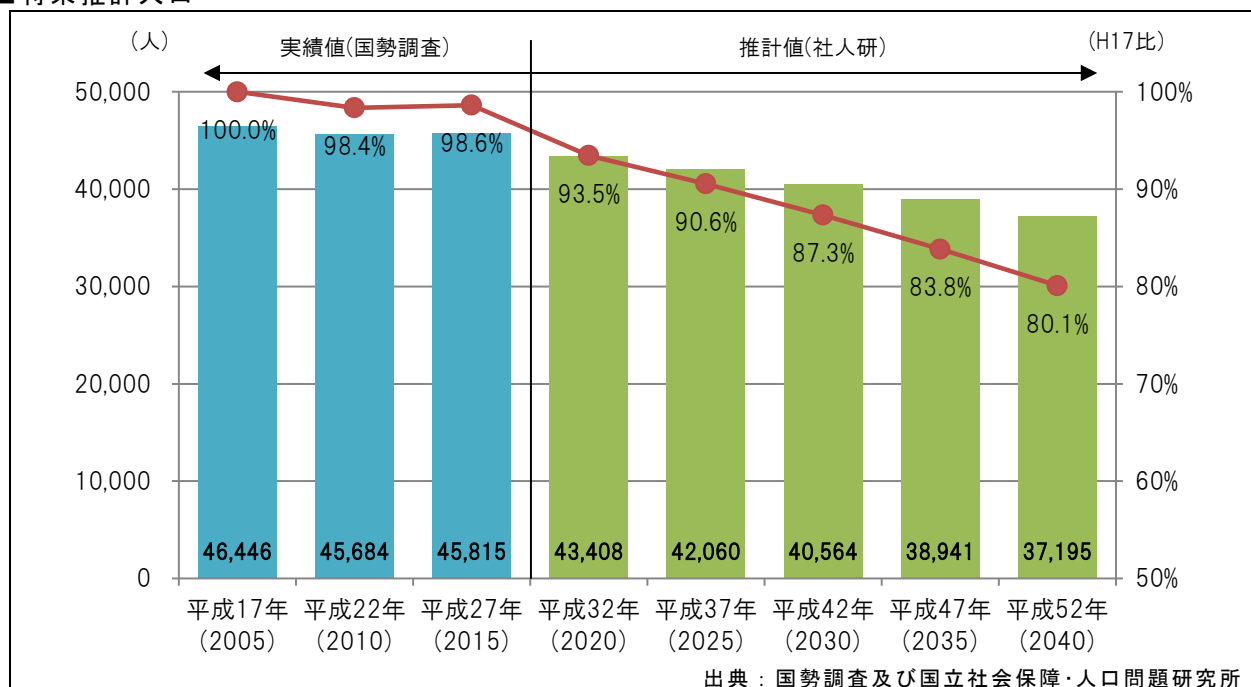
○ 本市の総人口は、平成17年以降おおむね46,000人で推移し、45,721人(H29.4.1現在)となっています。世帯数は増加傾向にあり、17,482世帯(H29.4.1現在)となっています。この結果、1世帯あたりの人員は3.1人(H17)から2.6人(H29)と減少傾向にあります。

○ なお、国立社会保障・人口問題研究所による平成25年3月1日現在の推計では、本市の将来人口は減少傾向にあるとされ、平成37年には42,060人、平成47年には38,941人と予測されています。

■ 総人口及び世帯数の推移



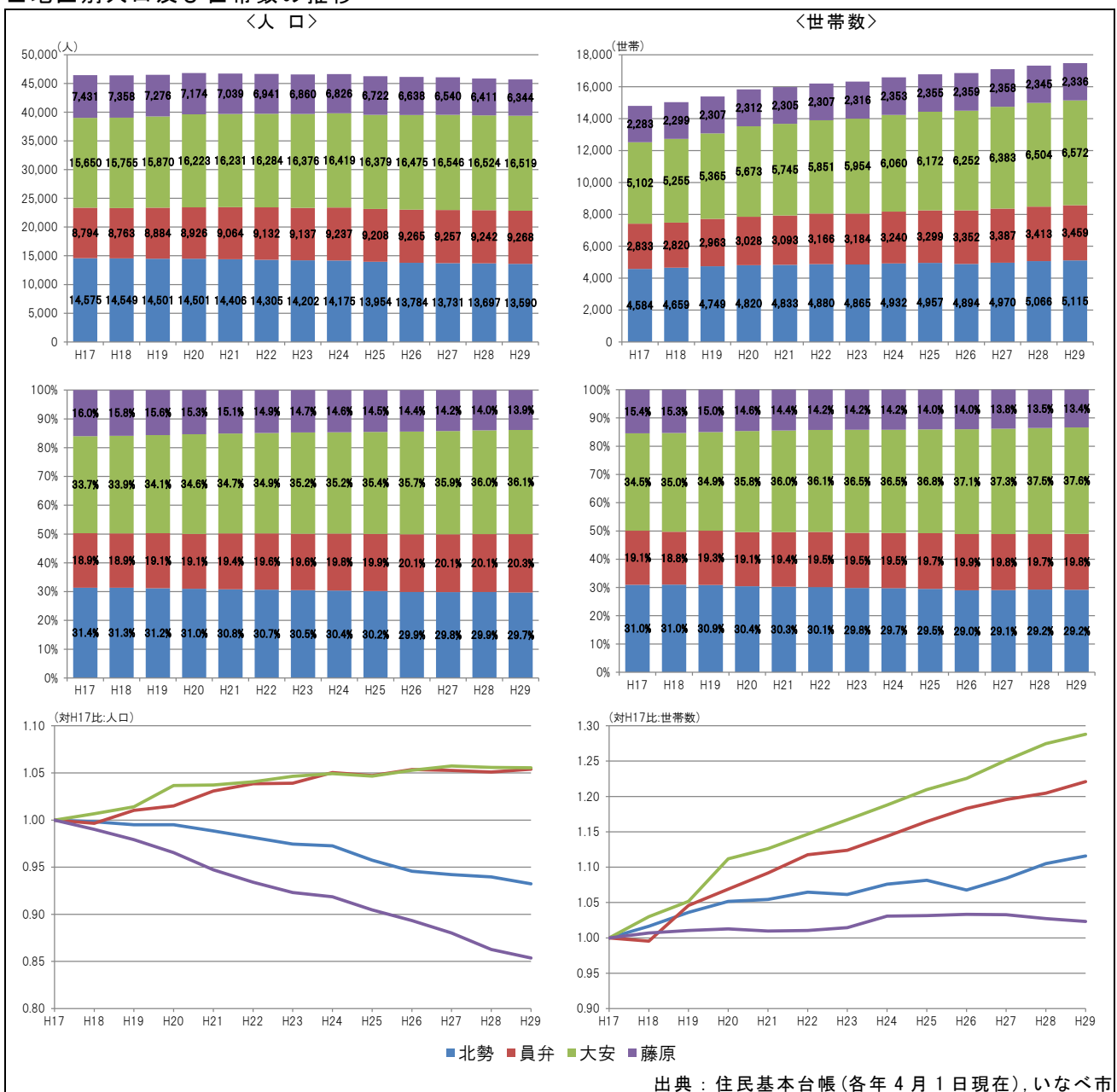
■ 将来推計人口



(2) 地区別人口及び世帯数

- 人口(H29.4.1 現在)は、大安地区(16,519 人(36.1%))→北勢地区(13,590 人(29.7%))→員弁地区(9,268 人(20.3%))→藤原地区(6,344 人(13.9%))の順で多く、大安地区・員弁地区は近年横ばいで推移し、北勢地区・藤原地区は減少傾向にあります。
- 世帯数(H29.4.1 現在)は、人口同様、大安地区(6,572 世帯(37.6%))→北勢地区(5,115 世帯(29.2%))→員弁地区(3,459 世帯(19.8%))→藤原地区(2,336 世帯(13.4%))の順で多くなっています。なお、藤原地区については近年減少傾向にありますが、他の3地区は増加傾向にあります。

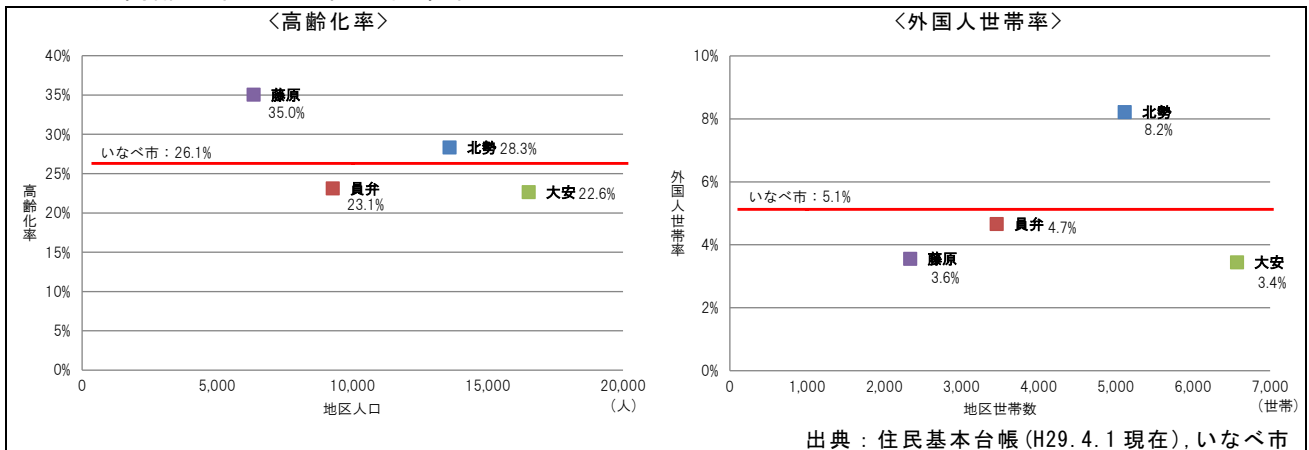
■ 地区別人口及び世帯数の推移



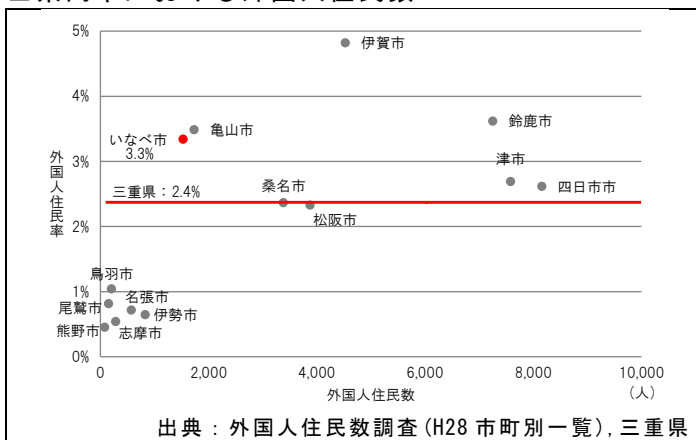
(3) 地区別高齢化率及び外国人世帯数

- H29.4.1 現在、市の高齢化率(65 歳以上)26.1%よりも高い地区は、藤原地区(35.0%)及び北勢地区(28.3%)となっています。
- なお、本市は県内でも外国人住民数の割合が高いという特徴があり、市の外国人世帯数は5.1%であり、特に北勢地区は外国人世帯率が高くなっています。

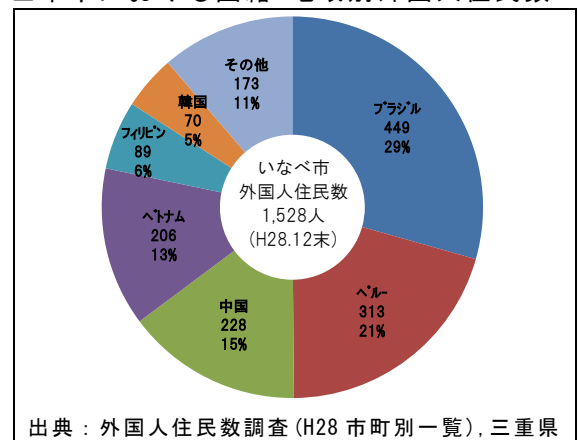
■地区別高齢化率及び外国人世帯率



■県内市における外国人住民数



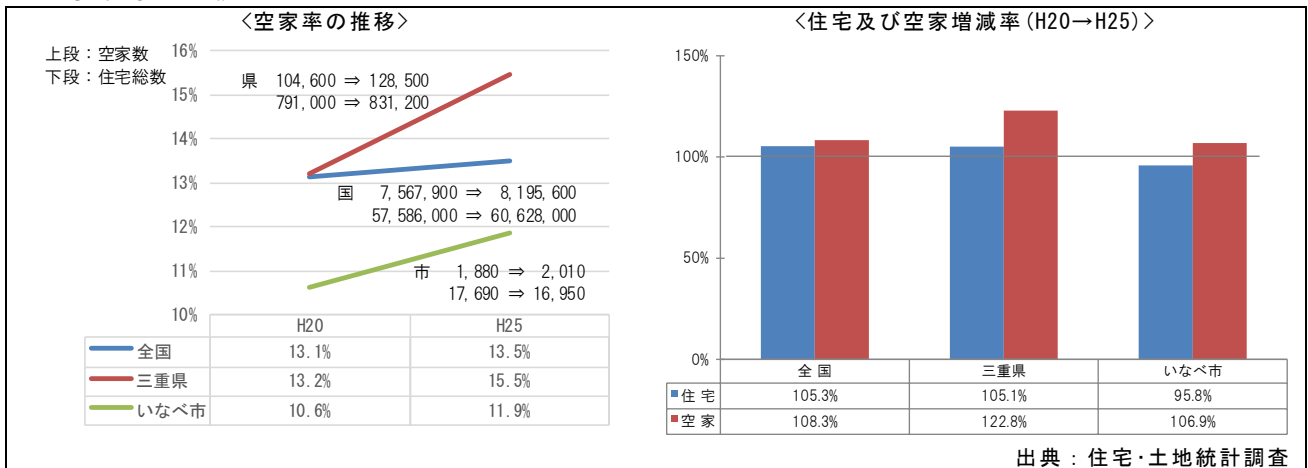
■本市における国籍・地域別外国人住民数



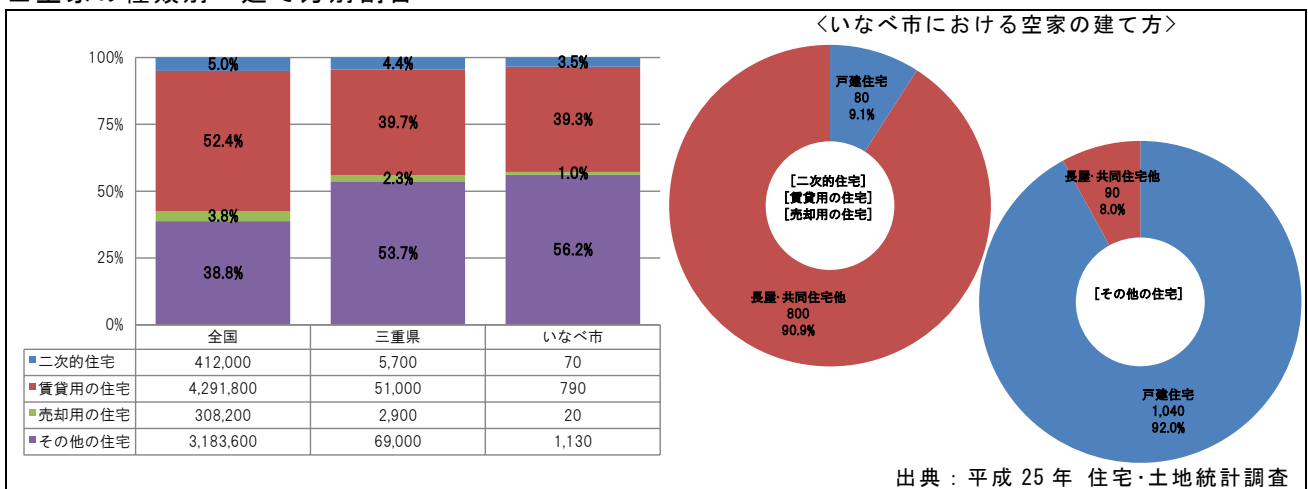
(4) 空家の状況(住宅・土地統計調査)

- 住宅・土地統計調査 ※によると、本市の空家は 2,010 戸・空家率 11.9%とされ、全国及び三重県と比較し、空家率及び空家増加率ともに低いものと推計されています。
- 平成 25 年度の空家の種類別の割合をみると、本市は「その他の住宅」に区分される空家の割合が高く、その多くが戸建住宅とされています。

■ 空家率等の比較



■ 空家の種類別・建て方別割合



※住宅・土地統計調査

- ・「住宅・土地統計調査」は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査である。なお本調査は、国勢調査の調査区及び人口等より調査単位区を抽出する標本調査(サンプリング調査)により実施されるものであり、調査結果の数値は推計値である。
- ・本調査では、住宅は「居住世帯のある住宅」と「居住世帯のない住宅」に区分され、空家は「居住世帯のない住宅」の一部となる。さらに、空家は下表に示す4つに分類される。

分類	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
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渡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む)

2 いなべ市空家等実態調査

(1) 調査の内容

ア 調査の目的と概要

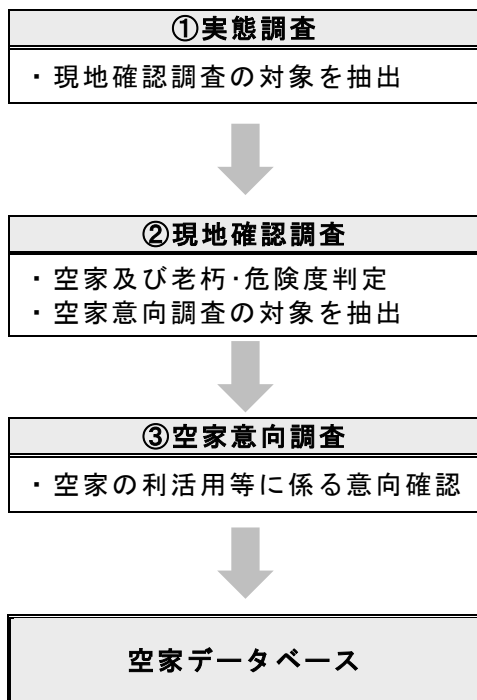
- いなべ市空家等対策計画の策定及び空家等に関する諸施策を実施していくための基礎資料として、本市における空家等の戸数、分布状況、管理状況等の実態を把握することを目的とし、空家等実態調査を実施し、空家データベースとして整理を行いました。

イ 調査時期

- 平成 28 年 11 月～平成 29 年 3 月(現地確認調査:H28.12.19～H29.1.26、H29.3.17)

ウ 調査項目等

- 調査項目等を以下に示します。なお、本調査での対象建物は、【専用住宅及び併用住宅(店舗・事務所等)】としました。



- ・ 共同住宅及び倉庫等の利用建物は対象外
- ・ 机上調査(水道使用者情報(18,169 戸))より、閉栓を含む直近 2 か月の使用水量ゼロ(2,202 戸)を抽出
- ※そのうち家屋図データにより、棟が確認できた 1,920 棟及び現地調査にて空家の可能性があると判断した 126 棟を加えた 2,046 棟を抽出

- ・ 「「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」等を参考に、[空家現地調査票][老朽・危険度判定表]を作成し、①実態調査で抽出した 2,046 棟を現地確認
- ※「空家」又は「空家と思われる建物」を 1,000 棟抽出

- ・ 「空家」又は「空家と思われる建物」1,000 棟について、固定資産台帳等をもとに、所有者 859 名を特定し、空家等の利活用等に係る意向調査(アンケート調査(郵送))を実施
- ※空家確定 182 棟、非空家確定 250 棟
- 回収不能 568 棟(未返信 454 棟・未配達 114 棟)

- ・ 2,046 棟(②現地確認調査対象棟数)
- ※CSV データ形式にて現地確認調査結果及び空家意向調査結果を収録(位置情報(shape 形式)を含む)

(2) 調査の結果

ア 空家棟数

- 現地確認調査の結果、本市の【空家(候補)】は 1,000 棟でした。
- 空家意向調査の結果、【空家(確定)】182 棟・【非空家(確定)】250 棟となり、本市の空家は 182～750 棟となります。
- なお、【未返信】454 棟については、機を見て再度意向調査を行うなど継続調査、【未配達】114 棟については、庁内調整のもと、連絡先の特定を行い、再度意向調査を行います。

■ 空家棟数

項 目	件 数	所有者 (管理者)	備 考
①実態調査	2,046 棟	—	机上調査及び現地調査より抽出
②現地確認調査	1,000 棟	859 名	現地確認調査により絞り込み
③空家意向調査	1,000 棟	859 名	②について意向調査を実施
回答あり	432 棟	384 名	意向調査の返信があったもの
a. 空家	182 棟	161 名	建物を利用していないと回答
b. 空家ではない	250 棟	223 名	建物を利用していると回答
未回答	568 棟	475 名	意向調査の返信がなかったもの
c. 未返信	454 棟	366 名	配達されたが返信なし
d. 未配達	114 棟	109 名	配達されず戻ってきたもの

出典：平成 28 年度いなべ市空家等実態調査

- また、空家意向調査結果を地区別に整理すると、全体として員弁地区は少ない結果となっていますが、他の 3 地区はほぼ同程度であり、特定の地区に空家が集中するというような傾向は確認されませんでした。

■ 空家棟数(地区別)

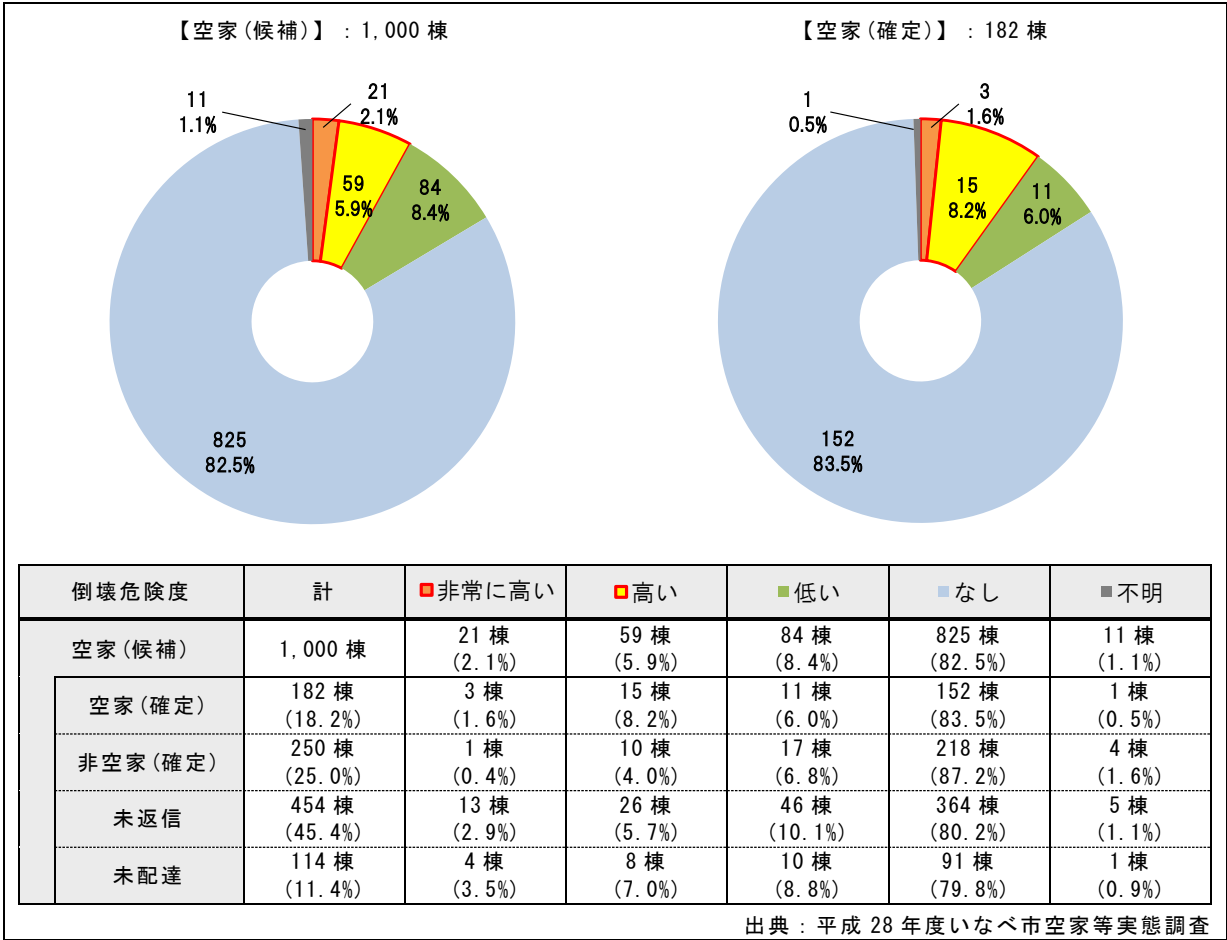
	計	北勢	員弁	大安	藤原
空家(候補) (a+b+c+d)	1,000 棟	295 棟 (29.5%)	180 棟 (18.0%)	265 棟 (26.5%)	260 棟 (26.0%)
a. 空家(確定)	182 棟	58 棟 (31.9%)	25 棟 (13.7%)	44 棟 (24.2%)	55 棟 (30.2%)
b. 非空家(確定)	250 棟	70 棟 (28.0%)	54 棟 (21.6%)	62 棟 (24.8%)	64 棟 (25.6%)
c. 未返信	454 棟	135 棟 (29.7%)	80 棟 (17.6%)	126 棟 (27.8%)	113 棟 (24.9%)
d. 未配達	114 棟	32 棟 (28.1%)	22 棟 (19.3%)	33 棟 (28.9%)	27 棟 (23.7%)
a+c+d	750 棟	225 棟 (30.0%)	126 棟 (16.8%)	203 棟 (27.1%)	196 棟 (26.1%)

出典：平成 28 年度いなべ市空家等実態調査

イ 空家の評価(倒壊危険度)

- 【空家(候補)】 1,000 棟の倒壊危険度の判定結果は、[なし]82.5%が最も多く、次いで[低い]8.4%であり、ほぼ修繕の必要がなく再利用が可能な住宅がストックされています。この傾向は【空家(確定)】等の他の区分でも同様となっています。
- なお、倒壊危険度が[非常に高い][高い]と判定された住宅は、特定空家※の候補であり、必要な措置を講ずる際の具体的な手続等について検討していく必要があります。

■ 空家の評価

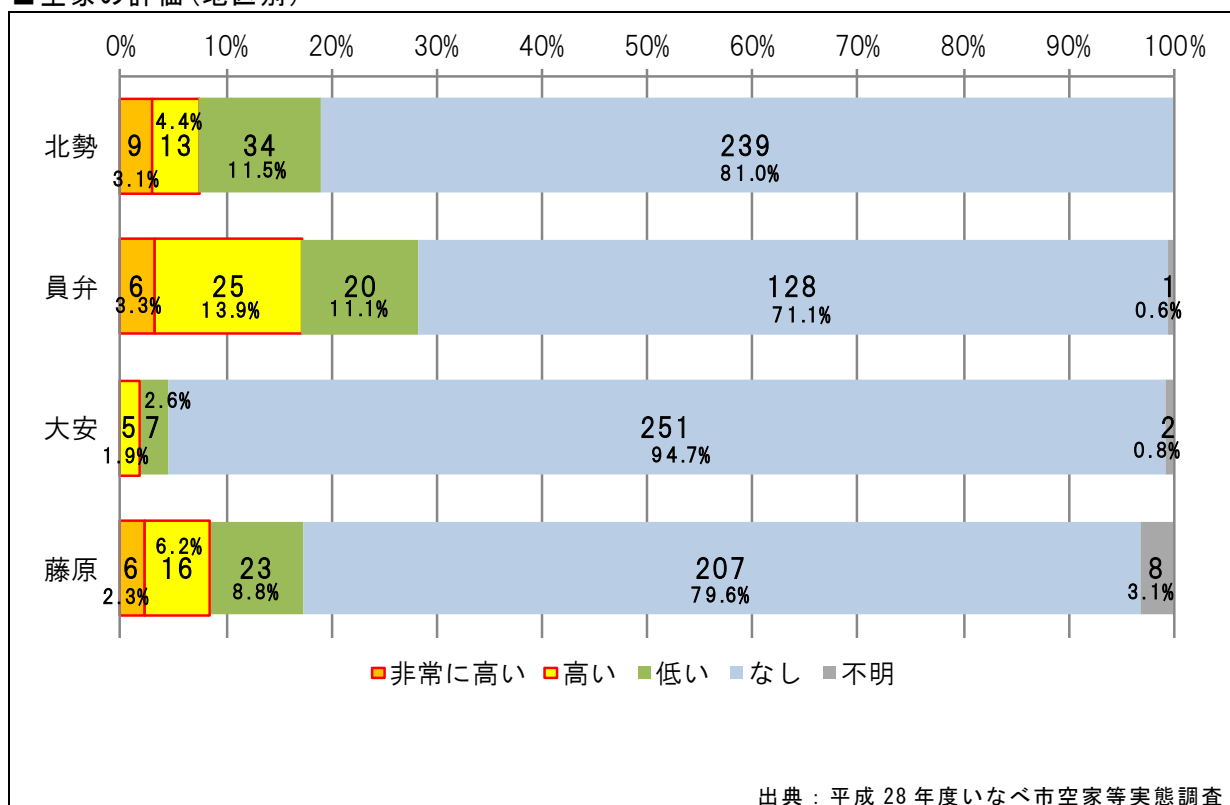


※特定空家

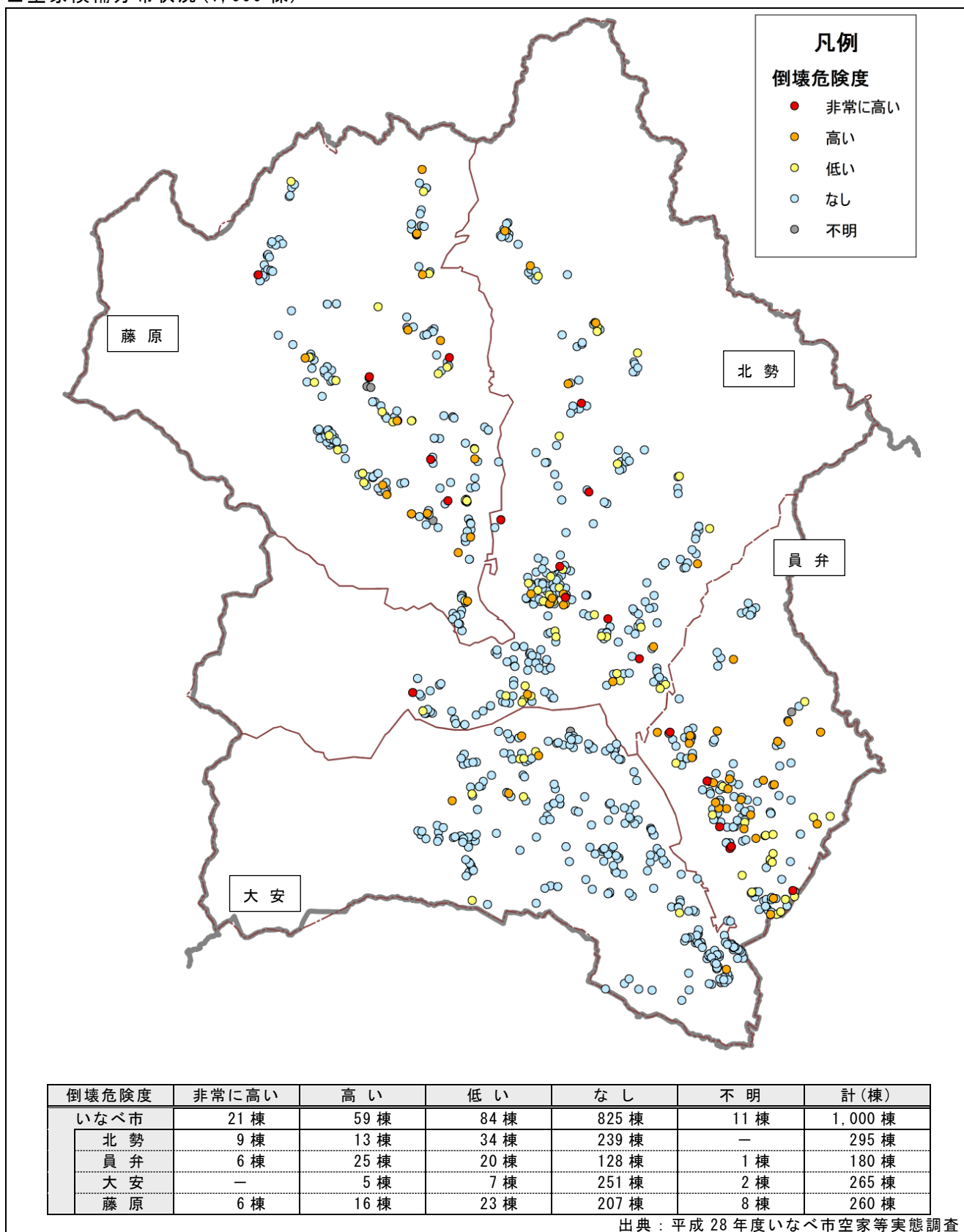
・空家等特別措置法では、「そのまま放置すれば、①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は②著しく衛生上有害となるおそれのある状態、③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう」と定義される

- また、倒壊危険度の判定結果を地区別に整理すると、員弁地区で特定空家候補(倒壊危険度が[非常に高い][高い])が若干多いものの、各地区とも再利用可能な住宅が多くストックされています。

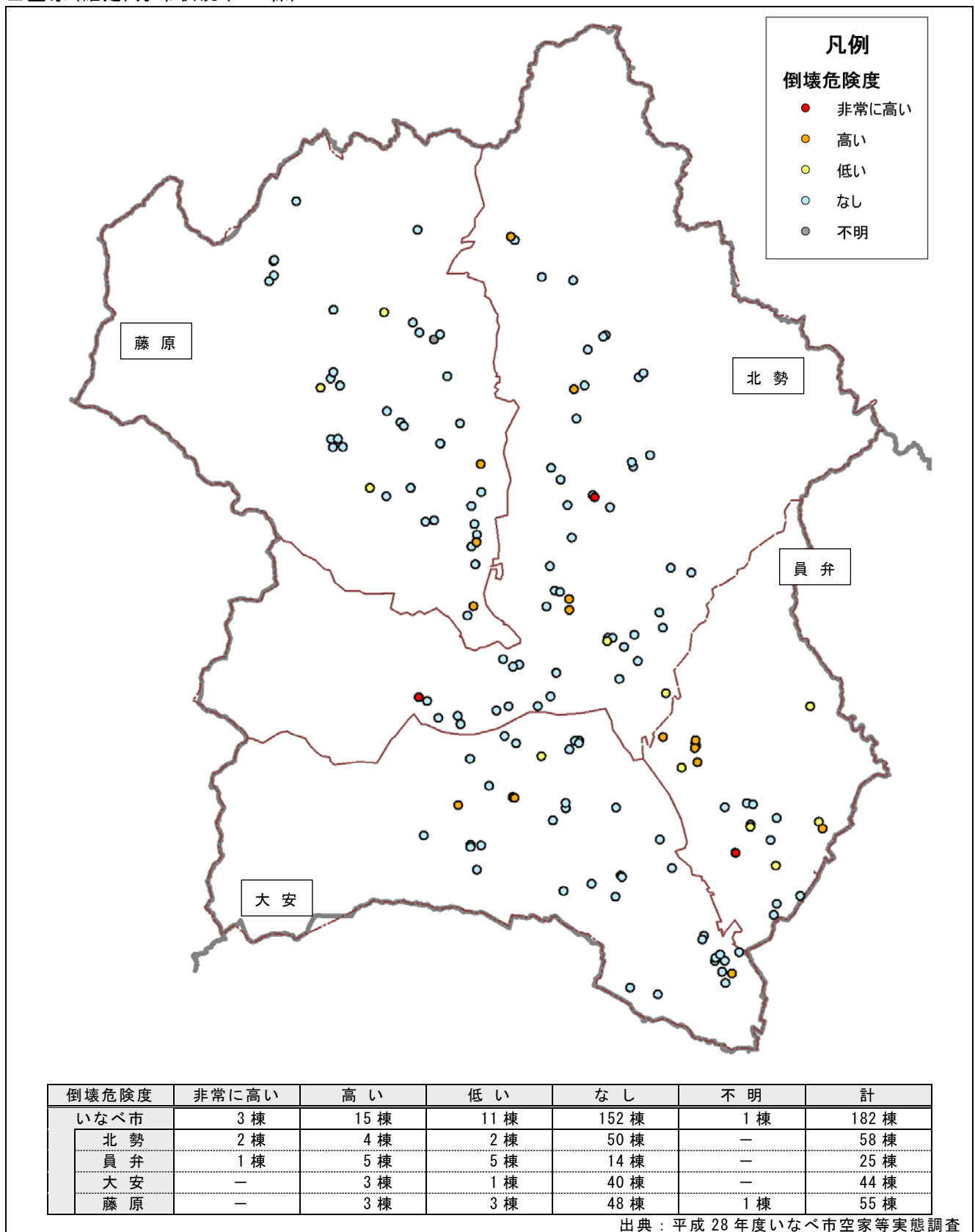
■ 空家の評価(地区別)



■空家候補分布状況(1,000棟)



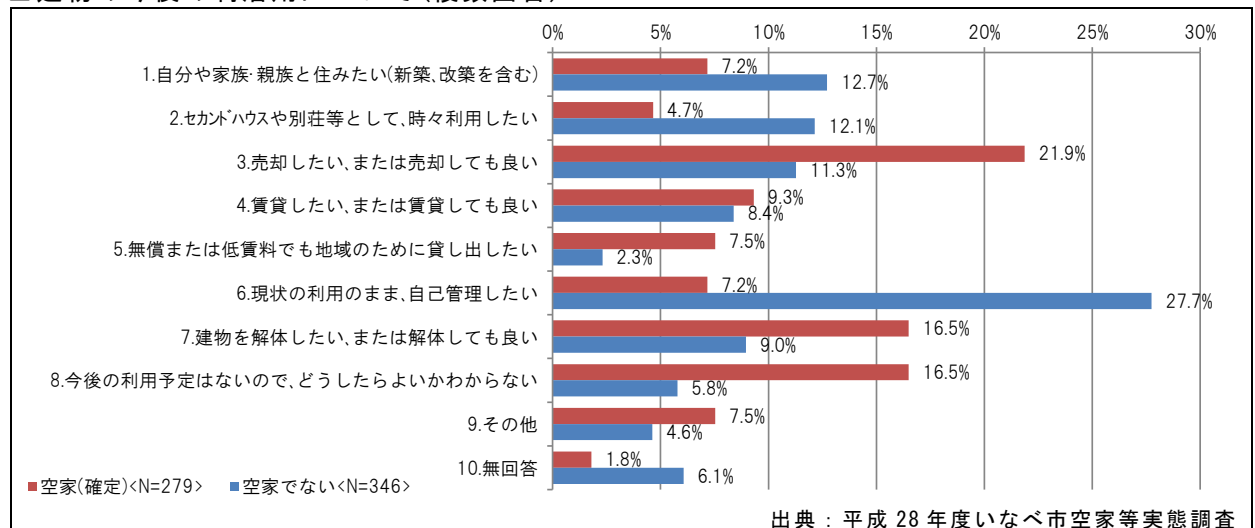
■ 空家(確定)分布状況(182 棟)



ウ 今後の建物利用に関する意向等

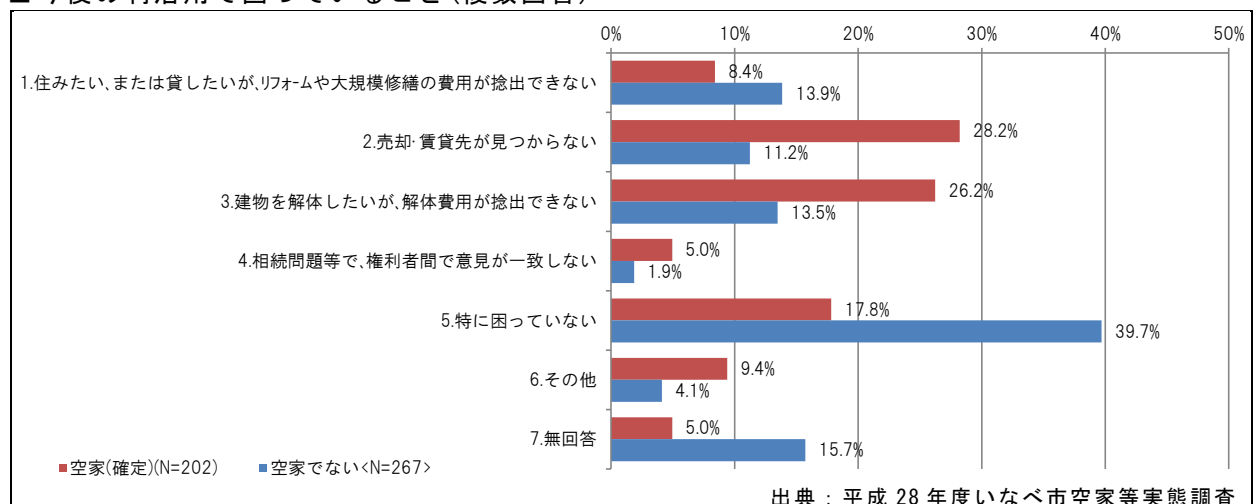
- 空家意向調査で返信のあった 384 名(空家 161 名・空家でない 223 名)について、今後の建物利用等に関する意向は、以下のとおりとなっています。
- 【建物の今後の利活用】については、空家所有者は「売却したい、または売却しても良い」「建物を解体したい、または解体してもよい」の回答が多く、手放したいといった意向が強く伺えます。一方、非空家所有者は「現状の利用のまま、自己管理したい」「自分や家族・親族と住みたい」「セカンドハウスや別荘等として時々利用したい」の回答が多く、今後も保有していきたいといった傾向が強く伺えます。

■ 建物の今後の利活用について(複数回答)



- 【今後の利活用で困っていること】については、空家所有者は「売却・賃貸先が見つからない」「建物を解体したいが、解体費用が捻出できない」、非空家所有者は「特に困っていない」の回答が最も多くなっていました。

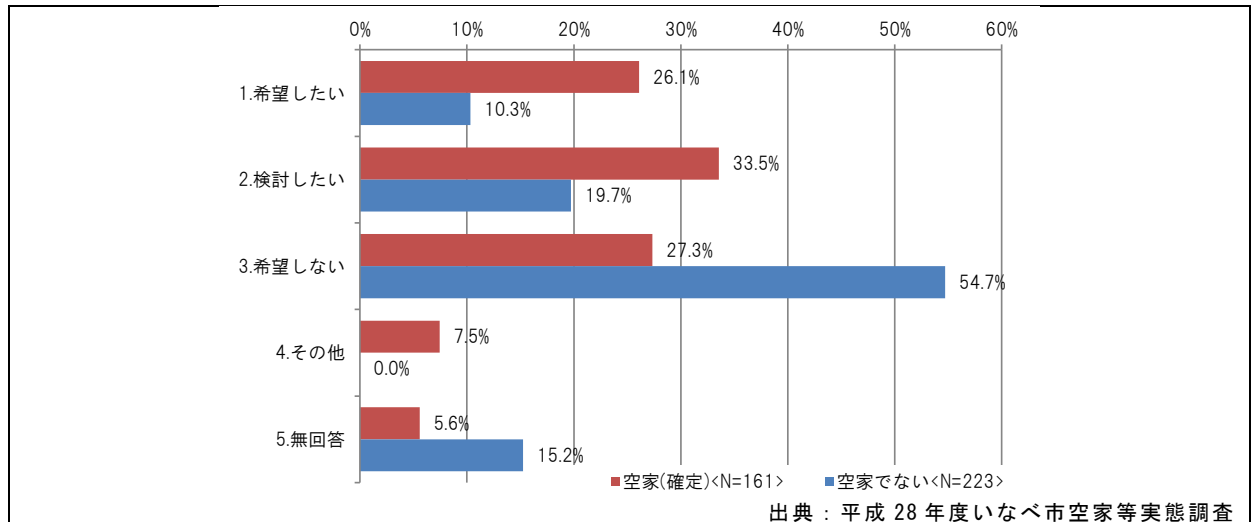
■ 今後の利活用で困っていること(複数回答)



エ 空き家・空き地バンク制度の活用意向等

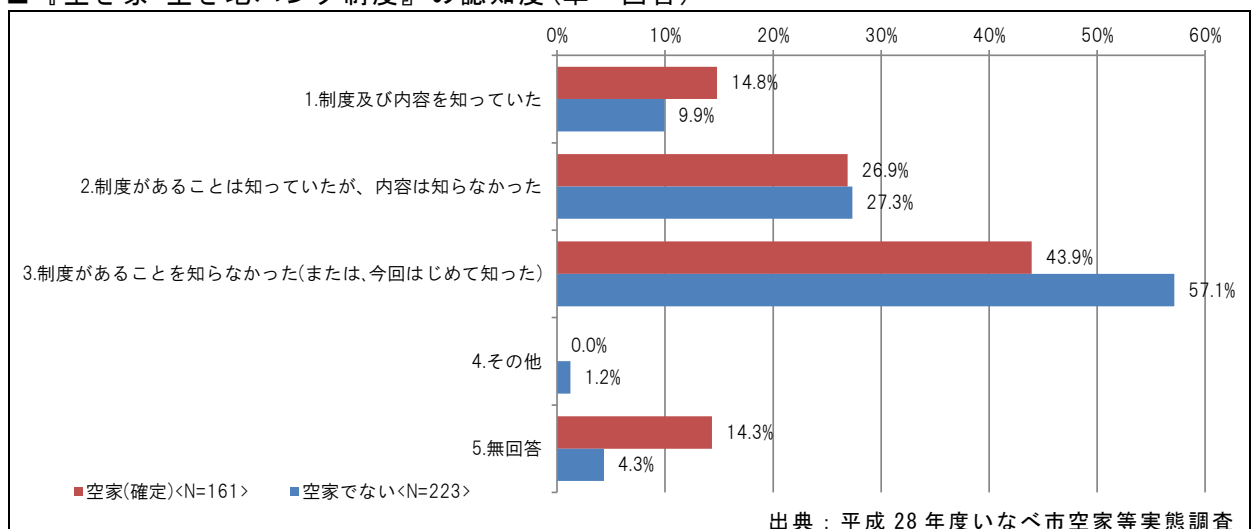
- 【空き家・空き地バンク制度の活用】については、「希望したい」「検討したい」という活用意向は、空家所有者 59.6%・非空家所有者 30.0%となっていました。

■『空き家・空き地バンク制度』を活用した売却・賃貸の希望(単一回答)



- なお、【空き家・空き地バンク制度】の認知度は、「制度及び内容を知っている」という空家所有者が 14.8%、非空家所有者が 9.9%と空家所有者のほう認知度は高いものの、「制度があることを知らない(または今回はじめて知った)」が、両所有者とも約半数程度となっています。

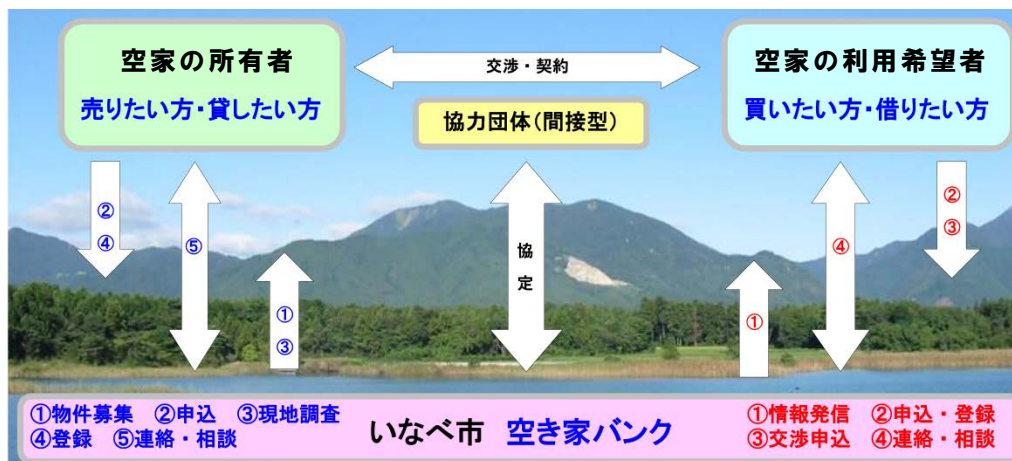
■『空き家・空き地バンク制度』の認知度(単一回答)



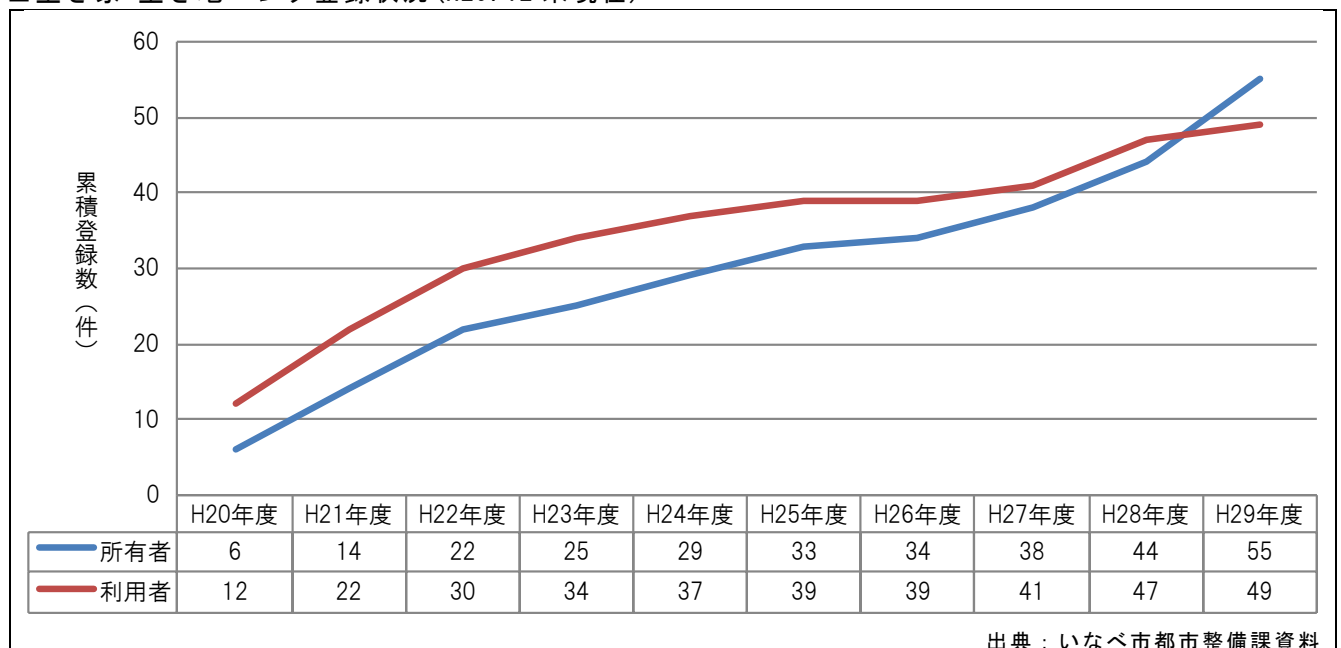
3 いなべ市における空家等対策の取組(制度の概要)

(1) 空き家・空き地バンク制度

- 市内の空家・空き地を有効活用し、定住促進や住環境の向上を目的とする制度で、平成 20 年度から開始しました。
- 空家・空き地の賃貸や売却を希望する所有者から提供された情報を、市情報誌やHPに掲載し、空家・空き地利用希望者へ提供を行っています。



■ 空き家・空き地バンク登録状況 (H29. 12 末現在)



(2) 木造住宅耐震支援制度

- 昭和 56 年 5 月以前の木造住宅を対象に、地震に対する安全性の向上を図り、地震に強いまちづくりを進めることを目的とする制度です。
- 大きく「耐震診断(H16 年度開始)」「耐震補強工事(H17 年度開始)」「耐震補強設計(H21 年度開始)」「耐震シェルター設置(H24 年度開始)」より構成され、設計及び工事費用に対して補助金の交付(耐震診断については、全額補助)を行っています。なお、本年度(H29)から「空家除去」に関する支援制度も開始したところです。

■ 木造住宅耐震支援制度実施状況 (H29.12 末現在)

	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	計
耐震診断	20	40	29	42	34	18	34	54	34	21	25	20	21	14	406
耐震補強工事		2	2	2	1	0	3	1	2	1	0	2	1	0	17
耐震補強設計						2	2	2	2	1	0	3	0	0	12
耐震シェルター設置									0	0	0	0	1	0	1
空家除去														5	5

出典：いなべ市都市整備課資料

(3) 空き家リノベーション支援事業

- 移住促進及び空家・空建築物の有効活用を目的とする制度で、平成 28 年度より開始しました。
- 県外から本市へ移住する方(U I J ターン、二地域居住等)が、空家等を改修して住む場合にかかる工事費の一部を補助します。

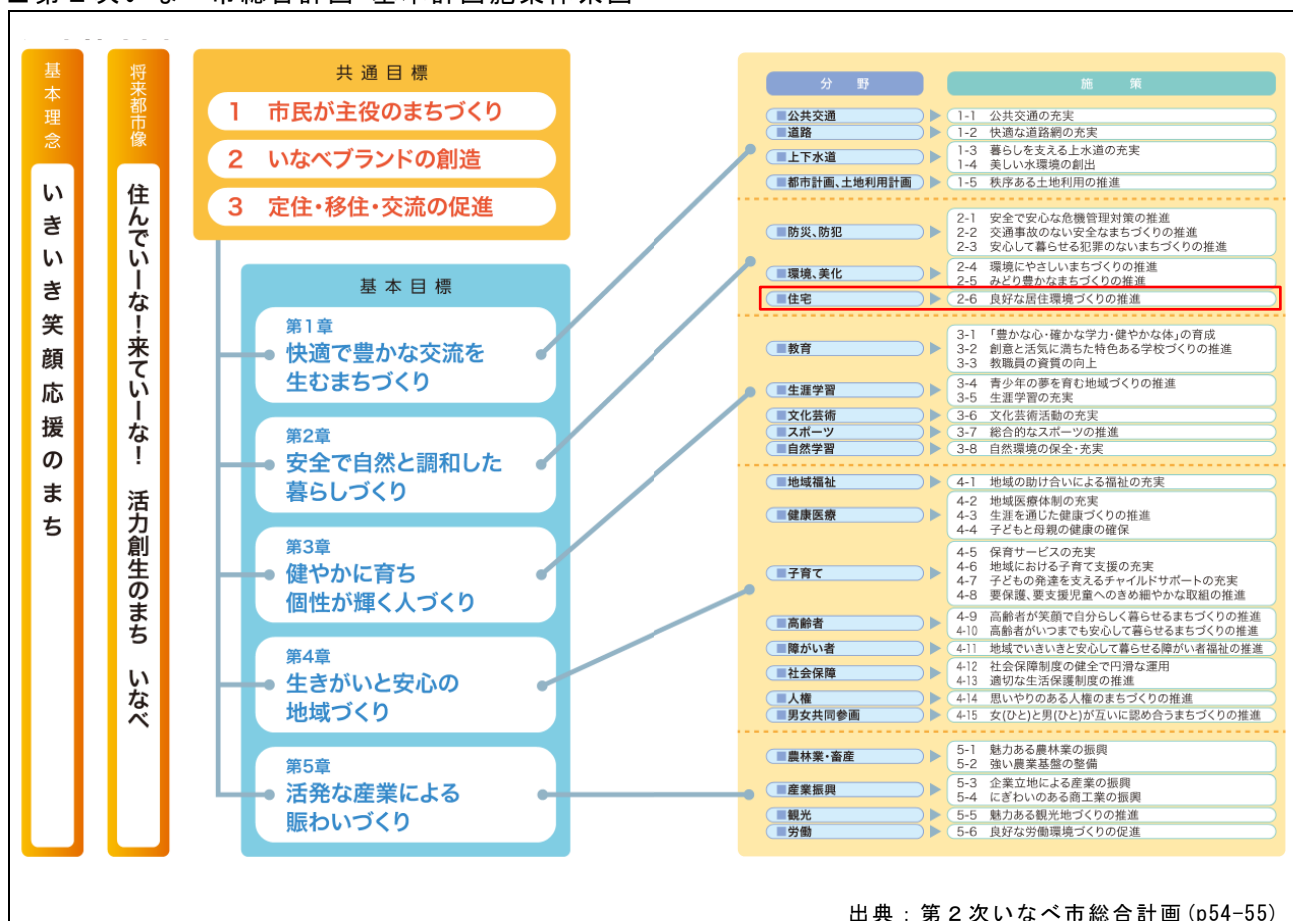
また、空家を所有している方が、県外から本市に移住する方に対し所有する空家等を売却または賃貸することを目的に空家等の改修工事を行う場合、工事費の一部を補助します。

4 空家等対策に関する上位・関連計画

(1) 第2次いなべ市総合計画

- 「第2次いなべ市総合計画(平成28年3月策定)」は、【いきいき笑顔応援のまち】を基本理念とする平成28～37年度の10年間を計画期間とする本市の最上位計画です。いなべ市民やいなべ市に訪れた人に『いなべ市は本当に“いーな!”』と実感して頂ける“ひともまちも元気な活力あふれるまち”を目指しています。
- 本総合計画では、「定住人口」「交流人口」の2つの「人口」に着目した人口拡大に向けた施策・事業を位置づけ、良好な居住環境づくりの推進の基本事業の1つとして【空家活用の促進】を掲げています。

■ 第2次いなべ市総合計画 基本計画施策体系図

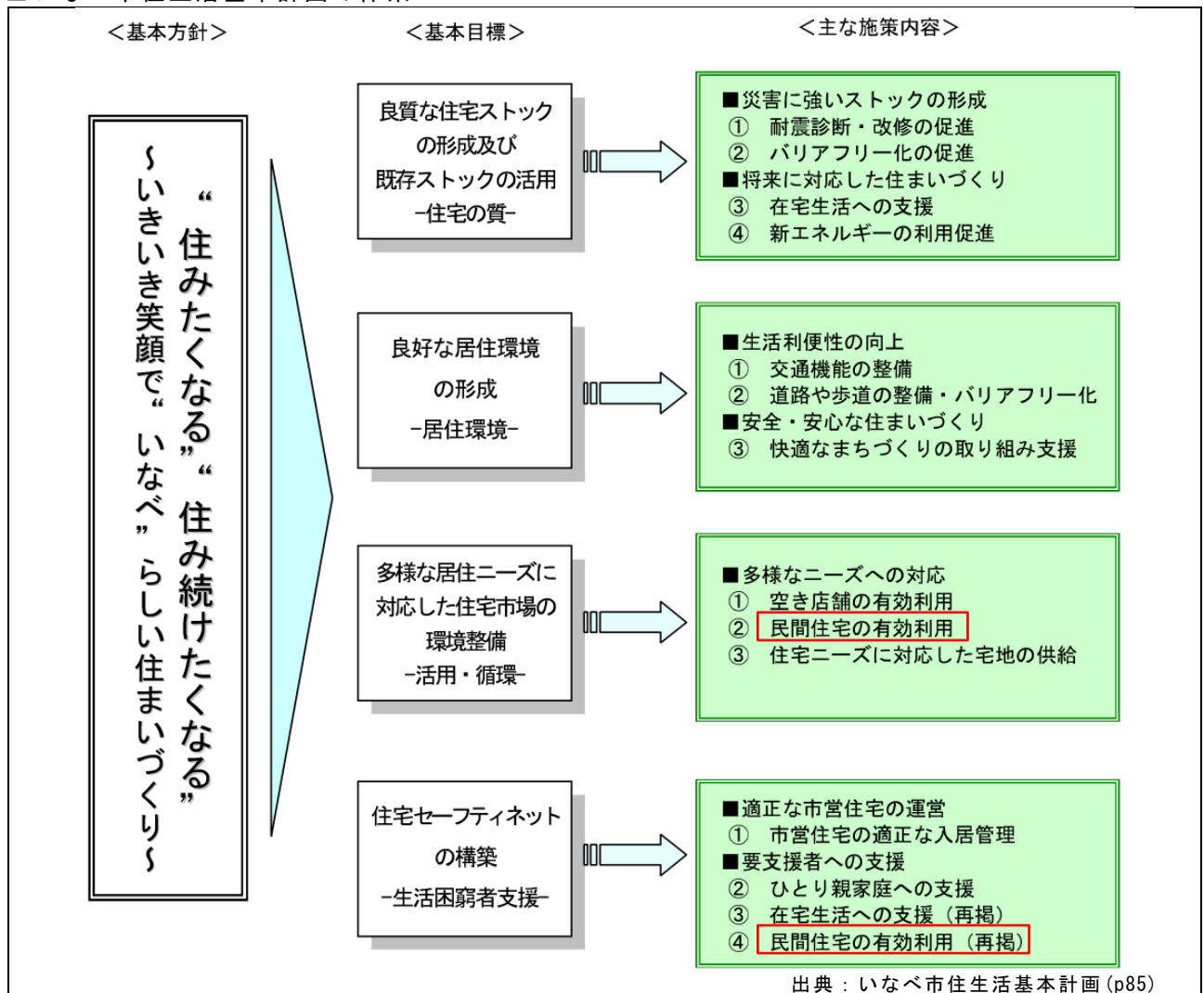


出典：第2次いなべ市総合計画 (p54-55)

(2) いなべ市住生活基本計画

- 「いなべ市住生活基本計画(平成 21 年 3 月策定)」は、本市の住宅施策を進めていくための基本的な方針として、平成 20～27 年度を計画期間として策定されました。なお、本基本計画は、前回の市総合計画及び県住生活基本計画を上位計画として策定されたものです。
- 本基本計画では、【“住みたくなる” “住みつづけたくなる”～いきいき笑顔で“いなべ”らしい住まいづくり～】を基本方針に掲げ、多様な居住ニーズに対応した住宅市場の環境整備及び住宅セーフティネットの構築を主な施策とし、【民間住宅の有効利用】により、空家に起因する諸問題(地域コミュニティの低下、火災、防犯等)を解決するとともに、空家を有効活用し、定住促進・居住環境の向上により、地域の活性化を図っています。

■ いなべ市住生活基本計画の体系



(3) 三重県住生活基本計画

- 三重県では、急速な人口減少・高齢化への対応、空家の増加に伴う適切な管理が行われていない空家への対応、南海トラフ地震等大規模災害への対応など、住生活を取り巻く環境の変化に的確に対応していくため、平成 29 年 3 月に平成 28～37 年度の 10 年間で計画期間とする三重県住生活基本計画の改訂を行いました。
- 本基本計画では、【“住みたくなる” “住み続けたい” 快適で安全な住まいを創出し、人びとと地域の活力に資する住生活】を将来像に掲げ、市町へ期待する役割として、①空家法に基づく空家対策の推進(放置することが不適切な状態にある空家の対応)、②空家バンクの活用による移住支援、③空家法に基づく空家等対策計画の策定及び空家対策の推進、④子育て世帯等の入居支援や定住の促進等地域の特性に応じた空家の活用が示されています。

■ 三重県住生活基本計画 施策体系



出典：三重県住生活基本計画 (p14-15)

(4) いなべ市都市計画マスタープラン

- 中長期的な視点から本市がめざすべき将来都市像や個性を活かした誇りの持てるまちづくりのため、また、総合的かつ計画的に都市づくりを進めるための指針として、平成38年度を目標年度とする「いなべ市都市計画マスタープラン」を平成20年3月に策定しました。本マスタープランにおいて、【いきいき笑顔で活力のある田園都市】をめざすべき都市像に掲げ、豊かな自然環境に囲まれゆとりと潤いを感じながら、子どもからお年寄りまで誰もが安心して快適に暮らせるまちづくりをめざし、企業誘致などの産業振興や従業員の定住化を進めるとしています。
- 本市は、桑名都市計画区域(線引き)・大安都市計画区域(非線引き用途指定)・北勢都市計画区域(非線引き用途未指定)の3つの性格の異なる都市計画区域を有しています。しかし、それぞれの都市計画区域で生活圏が分かれていることから、都市計画区域の線引き統合の検討は行うものの、当面、3つの都市計画区域はそのまま存続させ、地域特性にあったまちづくりを進めていくこととし、現行法令に基づく土地利用規制を適切に運用し、無秩序な市街化を抑制していくこととしています。なお、本マスタープランにおいて、空家に関する直接的な記述はありませんが、住宅整備の方針として、「生活利便性の高い住環境の形成に向けた既成住宅地の整備及び、快適な居住環境の確保に向けて既存集落地の整備改善を推進し、住民のニーズに対応した安心・安全な住宅地の形成を図る」ことを基本的な考え方として位置づけています。

■ いなべ市都市計画マスタープラン 将来の都市構造



(5) 第2次旧員弁郡定住自立圏共生ビジョン

- 定住自立圏構想とは、市町村の主体的取組として、「中心市」の都市機能と「近隣市町村」の農林水産業、自然環境、歴史、文化など、それぞれの魅力を活用して、NPOや企業といった民間の担い手を含め、相互に役割分担し、連携及び協力することにより、地域住民のいのちと暮らしを守るため圏域全体で必要な生活機能を確保し、地方圏への人口定住の促進を図る政策で、平成21年4月から全国展開しました。
- 本市においては、隣接する東員町と圏域を構成し、定住に必要な都市機能及び生活機能の確保・充実を図るとともに、自立に必要な経済基盤の整備を促進することにより、魅力あふれる定住自立圏を形成することを目的に、平成27～31年度を計画期間とする「第2次旧員弁郡定住自立共生ビジョン」を平成26年10月に策定しました。
- 本共生ビジョンでは、目指す本圏域の姿を「“いつまでも住みつづけたい” “住んでみたい” “訪れてみたい” と思える地域」と位置づけ、医療、福祉等の【生活機能の強化に係る政策分野】、地域公共交通等の【結びつきやネットワークの強化に係る政策分野】、人材育成等の【圏域マネジメント能力の強化に係る政策分野】について、東員町と連携を図り、人口定住の受け皿の形成及び人口の流れの創出に向けた取組を実施することとしています。特に、結びつきやネットワークの強化に係る政策分野における【地域内外の住民との交流・移住促進】において、空家等の活用を交流及び移住の促進施策として位置づけています。

■ 第2次旧員弁郡定住自立圏共生ビジョン



第3章 空家等対策計画

1 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

(1) 対象とする地区

- 「空家等実態調査」において、本市の空家は、特定の地区に集中するといった傾向は確認されませんでした。また、既に空家等対策として取り組んでいる「空き家・空き地バンク制度」は、市域全域を対象に実施していることから、本計画において空家等に関する対策の対象とする地区は、**【いなべ市全域】**とします。

(2) 対象とする空家等の種類

- 本計画で対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項※の規定に基づく空家等のうち、「空家等実態調査」同様、**【専用住宅及び併用住宅(店舗、事務所等)の戸建建物】**を対象とします。

(3) 計画期間

- 本計画の計画期間は、本市の最上位計画である第2次いなべ市総合計画の計画期間を踏まえ、**【平成30年度から平成37年度まで】**の8年間とします。
- ただし、空家法の改正や社会情勢の変化等にあわせ、適宜、本計画を見直します。

H28 年度	H29 年度	H30 年度	H31 年度	H32 年度	H33 年度	H34 年度	H35 年度	H36 年度	H37 年度
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
		空家等対策計画							
第 2 次いなべ市総合計画【10 か年】									
第 1 期基本計画【5 ヶ年】					第 2 期基本計画【5 ヶ年】				

(4) 空家等に関する対策の実施体制

- 空家等に関する対策に係る事務の主管部局は、**【都市整備部都市整備課】**とします。

※空家等対策の推進に関する特別措置法 第2条第1項

空家等：建築物^{※1}又はこれに附属する工作物^{※2}であって居住その他の使用がなされていない^{※3}ことが常態^{※4}であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着するものを含む)をいう。ただし、国又は地方自治体が所有し、又は管理するものを除く。

※1：「建築物」とは、建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの(これに類する構造物のものを含む)、これに附属する門又は塀等をいう。

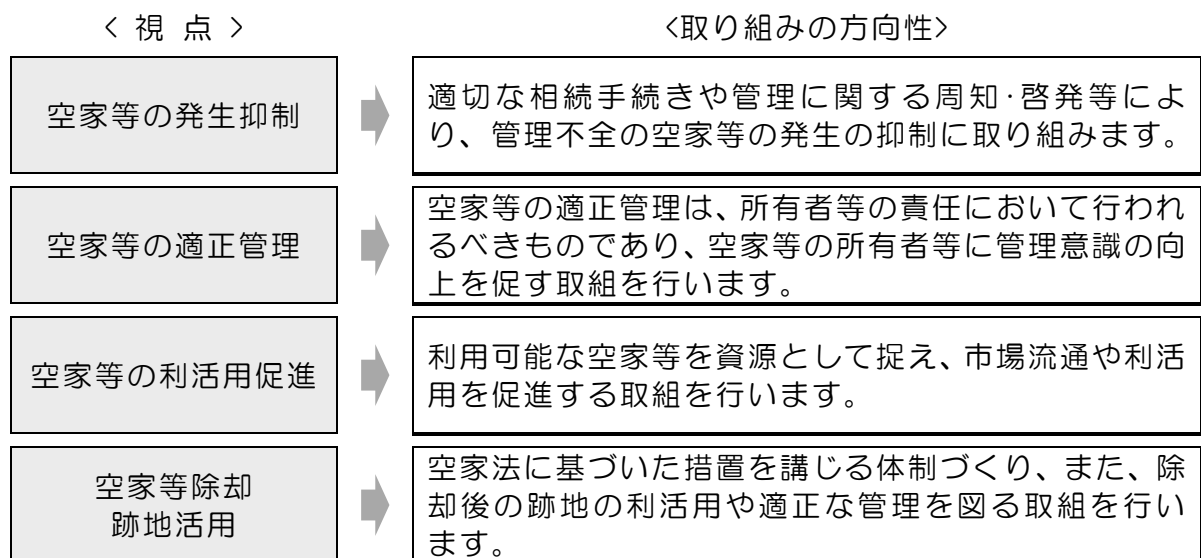
※2：「これに附属する工作物」とは、ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

※3：「居住その他の使用がなされていない」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいう。

※4：「常態」とは、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準となる。

(5) 今後の空家等に関する対策に関する基本的な方針

- 住宅・土地統計調査によると、本市の空家は、全国及び三重県と比較し、空家率及び空家増加率ともに低いものと推計され、「空家等実態調査」の結果(H29.3.17 現在)、空家の可能性があるものが 750 棟、空家と確定できたものが 182 棟と住宅・土地統計調査の 2,010 戸よりもさらに下回る状況となっています。さらに、適正に管理されていない空家(倒壊危険度の高い特定空家候補)は最大でも 69 棟であり、本市において今すぐ空家等の存在が、市民の生活に深刻な影響を及ぼすとは考えづらい状況と言えます。
- しかしながら、1 世帯当たり人員は既に減少傾向にあり、将来的には人口減少が見込まれているため、本市においても空家等の増加により、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観阻害など、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼすことが懸念されます。
- 一方、空家等は、活用次第では大きな資産となる可能性を秘めており、本市のまちづくりの共通目標の 1 つである【定住・移住・交流の促進】に寄与するアイテムとして捉えることもできます。
- このような状況を踏まえ、市民が安心して暮らせるまちづくりのために迅速かつ効果的な対策を講じていく ため、次の 4 つの視点 より 空家等対策 に取り組んでいきます。



2 空家等の調査に関する事項

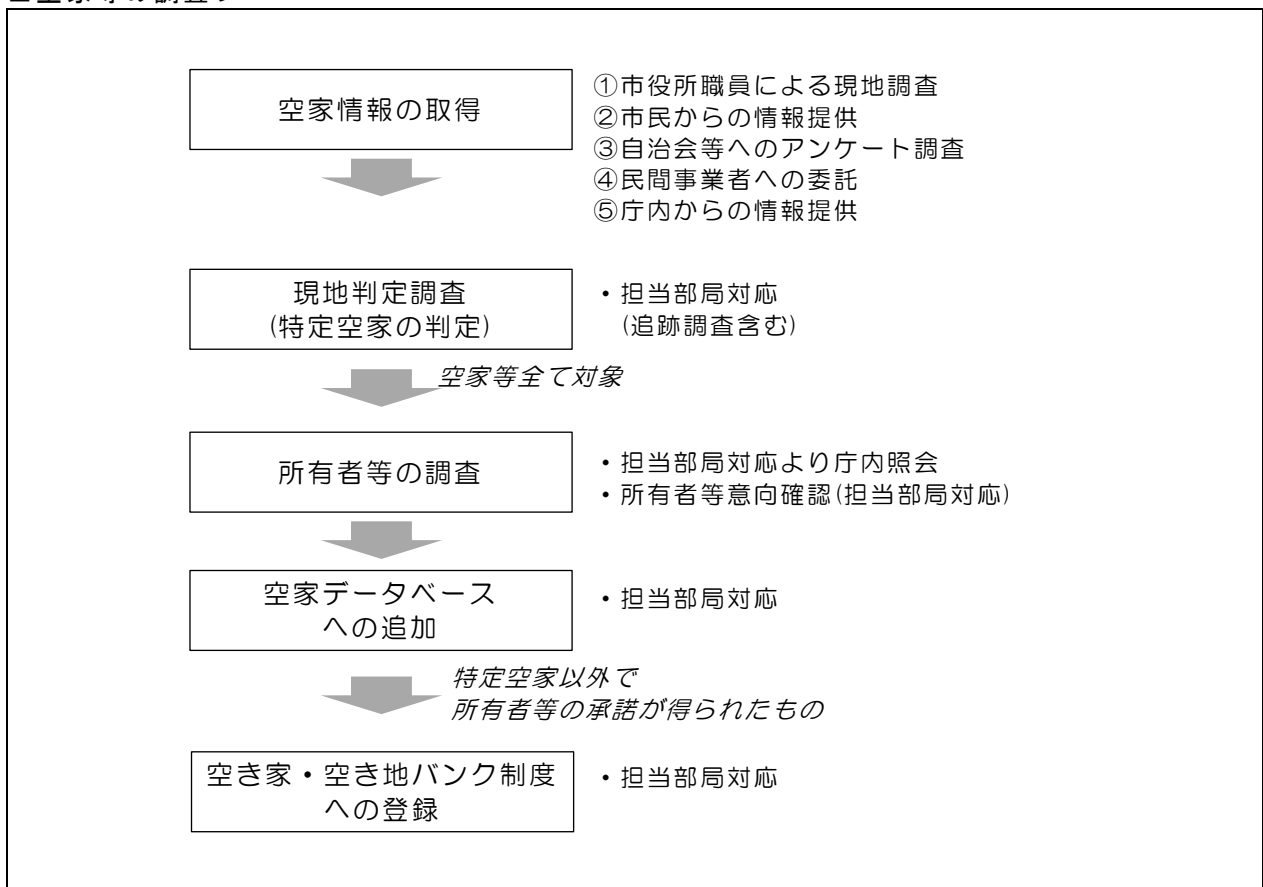
(1) 空家等の所在及び当該空家等の所有者を把握するための調査

- 本市においては、「空家等実態調査」を平成 28 年度に実施したところですが、今後とも 追跡調査を実施し、空家データベースの整備 に努めます。
- 空家情報等の取得については、①市職員による現地調査、②市民からの情報提供、③自治会等へのアンケート調査、④住宅地図作成会社等の民間事業者への委託等が考えられますが、人員や費用等の面より、最も効果的・効率的な方法を検討し、調査を実施 していきます。また、転出・転居届者、死亡届提出者から空家等の情報を共有化するなど、⑤庁内での連携体制の強化 を図り、効率的な 空家等の発生状況の把握 に努めます。

(2) 空家法施行のために必要な調査

- 現地判定調査においては、その空家等が空家法の規定する 【特定空家等】に該当するか否かの判断基準を策定し、調査を実施 することとします。

■ 空家等の調査フロー



3 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) 基本的な考え方(所有者等の役割)

- 空家等は、所有者等の財産であるため、所有者等は、空家等を適切に管理していただく義務があります。

(2) 適正な管理の促進に向けた取組(市の役割)

- 市は、空家等の所有者等に 空家等の適切な管理を促す ため、以下の取り組みを検討していきます。

- ①空家等を含む住宅及び建築物に関する全般的な相談や、空家等の適正管理をはじめ、活用・流通に関する総合的な窓口として対応できる相談体制を、協力団体と連携のもと整備します。
- ②ホームページや広報等を活用し、空家法の概要・空家等がもたらす周辺住民の生活環境への悪影響などの諸問題・所有者等の責務など、空家等の適正管理に向けた情報提供・意識啓発について検討していきます。
- ③空家等の適正管理を促すためのお願い文を送付することで、市内の全住宅所有者に対する注意喚起を行います。

【管理が不十分な空家のイメージ】



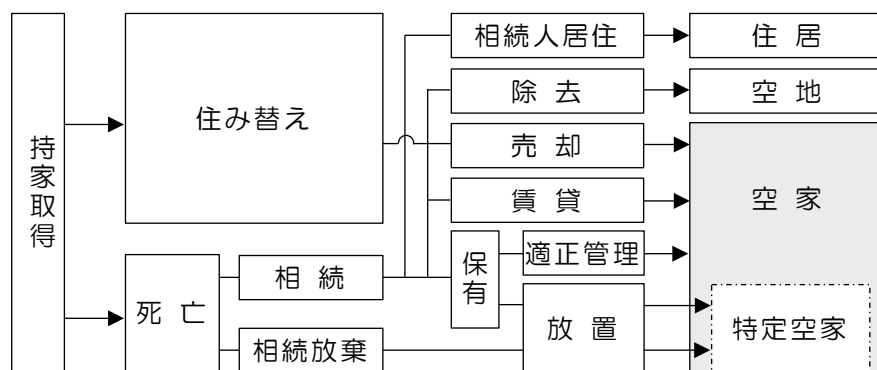
・長期間、人が住んでいない空家



・窓が割れ、放置されている空家

出典)国土交通省 HP

【空家発生メカニズム】



4 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

- 本市では、これまで『空き家・空き地バンク制度』をはじめとする空家等及び跡地の活用促進に関する取組を実施し、新たに平成 28 年度より『空き家リノベーション支援事業』も開始したところです。
- しかしながら、平成 28 年度に実施した「空家等実態調査」によると、『空き家・空き地バンク制度』について、空家所有者の約 6 割が活用意向を持っているものの、制度そのものの認知度は、残念ながら低いものとなっていました。

(1) 基本的な考え方

- これまでの空家等及び跡地の活用促進に関する取組については、今後もこれを継続するとともに、更なる活用・流通を支援・促進していきます。

(2) 活用の促進に向けた取組

- 市は、空家等及び跡地の活用促進を図るため、以下の取り組みを検討していきます。

- ①「空き家・空き地バンク制度」「空き家リノベーション支援事業」等の更なる周知に努めるとともに、空家等を含む住宅・建築物に関する全般的な相談や、空家等の適正管理をはじめ、活用・流通に関する総合的な窓口として対応できる相談体制を、協力団体と連携のもと整備します。
- ②ホームページや広報等を活用し、空家等の活用に関する様々な方法を提案すること及び活用に必要な各種情報を提供するなど、所有者等の活用に向けた意識啓発について検討していきます。
- ③空家等や除却後の跡地に関する所有者等と地域住民の意向を確認するなど、地域コミュニティの形成に資する空家等の活用について、国県等が実施する空家等関連施策などの活用を踏まえ、行政が支援する仕組みを検討していきます。

【空家の活用事例】

- ・ 空家を地域活性化のため、観光交流施設に活用



【空家の除却事例】

- ・ 居住環境の整備改善のため、空家を除却し、ポケットパークとして利用



出典) 国土交通省 HP

5 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) 基本的な考え方

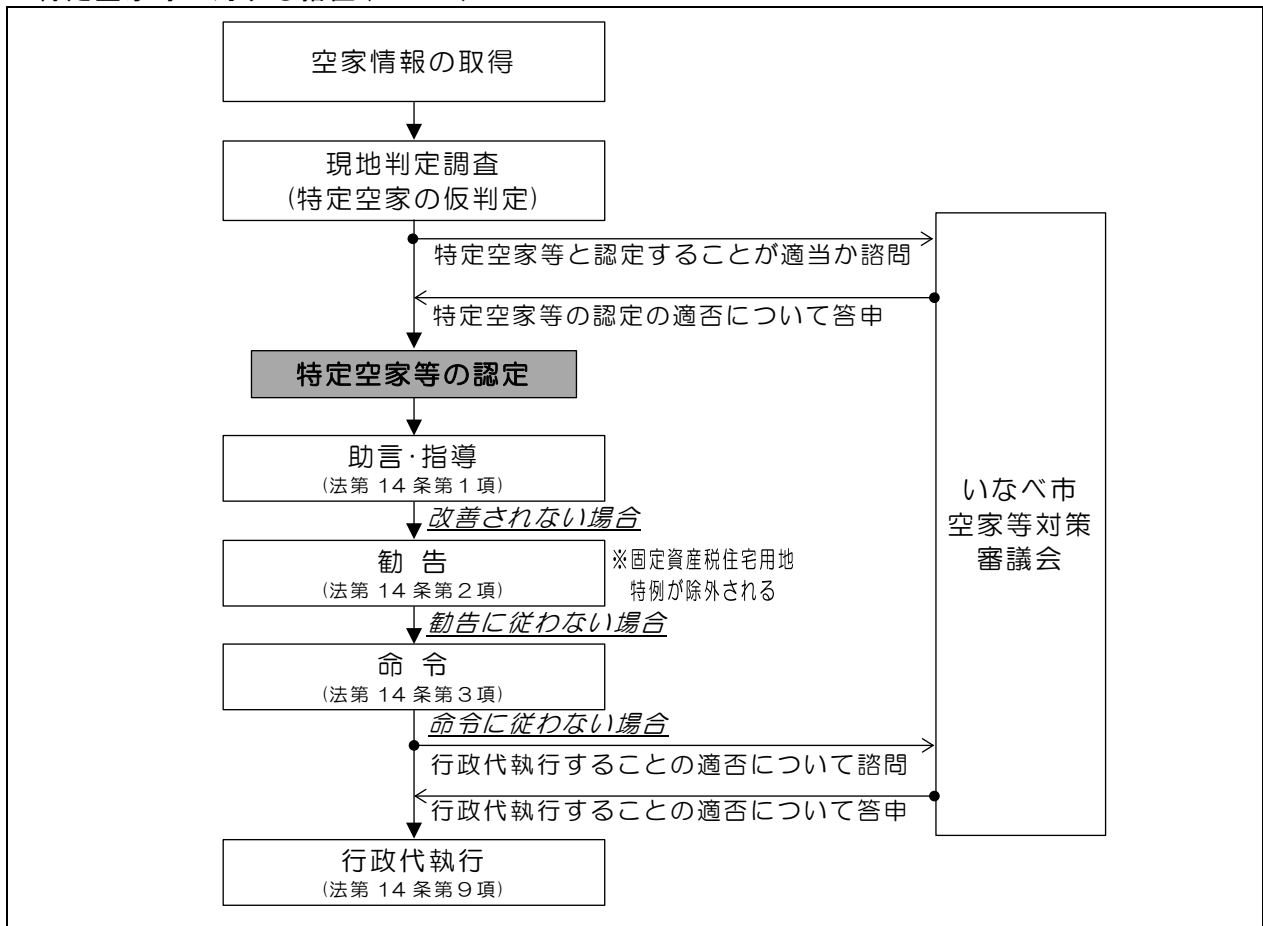
- 空家等のうち、特定空家等と判断された場合には、空家法に基づく助言及び指導、勧告などの必要な措置を講じます。
- なお、特定空家等の所有者等への勧告を行った場合には、特定空家等に係る敷地について、固定資産税の住宅用地の特例を除外します。また、特定空家等の建材等が周辺に飛散等し、道路上に落下しているなど、緊急的に危険等を回避する必要がある場合は、道路法等の他法令により、緊急安全措置を講じます。

(2) 特定空家等に対する措置・対処に向けた取組

- 市は、特定空家等に対する措置及びその他の特定空家等への対処のため、以下の取り組みを検討していきます。

- ①「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」に定める内容を基本とし、特定空家等の判断基準を策定します。
- ②法に基づく措置には、慎重な手続を期すため、「いなべ市空家等対策審議会条例」を作成し、「いなべ市空家等対策審議会」を設置します。

■ 特定空家等に対する措置(フロー)



■ 特定空家等の判断基準(案)

(ア) 建築物の傾斜(全体)		
A	明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある	☐
B	全体的にたわみが見られる	☐
C	一部にたわみが見られる	☐
D	傾斜は認められない	☐
(イ) 基礎の状況		
A	基礎・土台の腐敗、損傷、変形が著しい(多大)	☐
B	不動沈下がある	☐
	木造:基礎・土台の腐敗、破損、変形が目立つ(多い)	☐
	基礎のひび割れが目立つ(多い)	☐
C	基礎のひび割れが一部発生している	☐
D	異常は認められない	☐
(ウ) 外壁の状況		
A	木造:仕上り材料の剥離・腐食・破損により著しく下地が露出又は貫通した箇所が多	☐
	木造以外:仕上り材料のひび割れが著しい・崩落している	☐
B	木造:仕上り材料の剥離・腐食・破損により一部が露出している	☐
	木造以外:仕上り材料のひび割れが多く発生している	☐
C	仕上り材料にひび割れが一部発生しているが、危険性は認められない	☐
D	多少の汚れはあるが、異常は認められない	☐
(エ) 屋根の状況		
A	屋根が広範に著しく変形している又は穴が開いている	☐
B	屋根葺き材料に著しい剥落がある又は軒にたわみが見られる	☐
C	屋根葺き材料の一部に剥落又は外れた箇所がある	☐
D	異常は認められない	☐
(オ) 衛生・景観・生活環境の保全上支障		
A	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	☐
	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている	☐
	生活ゴミの放置や不法投棄が見られる	☐
	ゴミの放置や動物の糞尿、排水等の流出により、嫌な臭いがする	☐
	動物の鳴き声がしたり、ハエ・蚊等の害虫が発生し、周囲に支障を及ぼしている	☐
D	上記は認められない	☐



判断基準	ア～エ	オ
特定空家等	【A】が1つ以上ある	—
	【B】が1つ以上ある	—
	—	【A】が1つ以上ある

6 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 及び空家等に関する対策の実施体制に関する事項

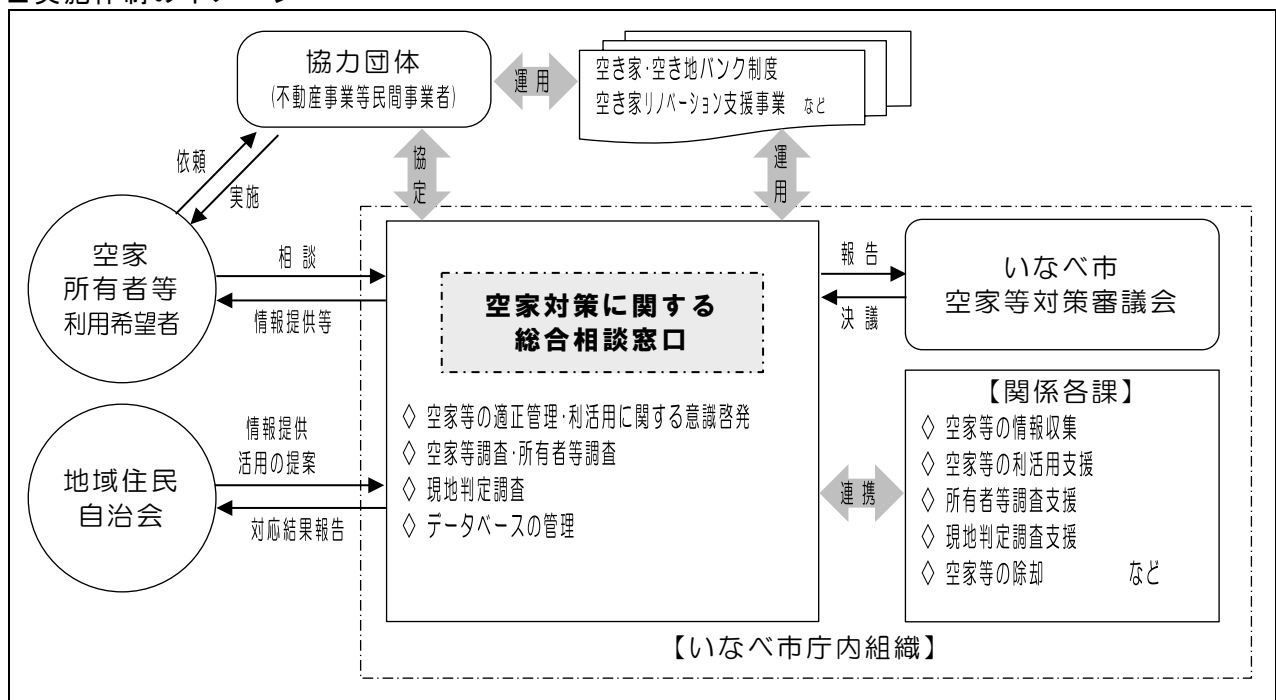
(1) 基本的な考え方

- 空家等になる要因は、所有者等の状況により様々なケースが考えられ、平成 28 年度に実施した「空家等実態調査」によると、空家所有者は【売却したい、または売却しても良い】【建物を解体したい、または解体してもよい】といった意向を持つものの、【売却・賃貸先が見つからない】【建物を解体したいが、解体費用が捻出できない】といった課題を抱えていることがわかりました。
- また、空家等が抱える問題は、所有者等だけでなく、地域のまちづくり上の課題となるため、庁内での連携体制を強化するとともに、建築や不動産に関わる団体のほか、地域コミュニティの核となる自治会とも連携し、総合的な対策に取り組めます。

(2) 空家等に関する対策の実施体制

- 市は、総合的な空家等対策に取り組むため、実施体制を整えます。

■実施体制のイメージ



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) 基本的な考え方

- 空家等は、人口及び世帯数の推移や高齢化の進行、住宅の供給状況など様々な要因により今後も増加していくものと考えられます。そのため、空家等対策については、短期的な取組とあわせて、中長期的な視点より取組を継続及び発展させていく必要があります。
- 本計画は、空家等対策の実施に関し、必要かつ基本的な事項を定めていますが、適宜適切な運用を図っていくとともに、定期的な見直しを行っていきます。

- ①平成 32 年度(第 2 次いなべ市総合計画第 1 期基本計画計画終了年度)に、本計画の中間検証を実施し、計画の進行管理を実施します。
- ②計画期間が終了する平成 37 年度までに「空家等実態調査」を再度実施するとともに、計画期間や具体的な取組などの計画内容の見直し、本計画の改定を行います。

