

# 津島市空家等対策計画



(写真 国土交通省ホームページより)

津 島 市

# 目次

第1章 計画の目的と位置づけ	1
1 目的	1
2 計画の位置づけと計画期間	1
第2章 津島市の空家等の現状	2
1 人口等の実態について	2
(1)人口の推移	2
(2)高齢化率	3
(3)建築年代別の建築物分布状況	4
(4)住宅数と世帯数の推移	5
(5)高齢者世帯数及び高齢者世帯の推移	5
(6)住宅数・空家数の推移	6
(7)津島市の空家の特徴	6
2 空家等の推計について	7
(1)水道使用量による空家等の推計	7
(2)集計結果より推計される空家数等	8
(3)調査対象区域ごとの空家率	9
第3章 空家等対策の実績	10
1 指導状況と空家等の推移	10
(1)年度別の空家等の推移	10
(2)空家の指導状況	10
(3)空家の分類内訳	11
(4)特定空家等の推移	11
第4章 空家等に関する問題について	12
1 空家等の問題	12
(1)市場面の問題	12
(2)所有・権利関係の問題	12
(3)法令的な問題	12
(4)その他	12
第5章 空家等対策の基本的な方針	13
1 対象とする地区	13
2 対象とする空家等の種類	13
3 空家等対策の基本的な方針	13
(1)快適な住環境の保全	13
(2)安全で安心なまちづくりの推進	13
(3)空家等を活用した定住の促進	14

第6章 空家等対策の推進 .....	15
1 「空家等の発生の抑制」に関する事項 .....	16
(1) 市民等への意識啓発 .....	16
2 「空家等の利活用の促進」に関する事項 .....	16
(1) 空家等の活用支援 .....	16
(2) 空家等の流通支援 .....	16
3 「跡地の利活用促進」に関する事項 .....	17
(1) 跡地の利活用支援 .....	17
(2) 跡地の流通促進 .....	17
4 「空家等の適正な管理の促進」に関する事項 .....	17
(1) 管理者の特定 .....	17
(2) 空家等の管理者に対しての助言・指導 .....	17
(3) 緊急応急措置 .....	18
(4) 法制度の改正による対策の実施の検討 .....	18
5 「特定空家等」に関する事項 .....	18
(1) 特定空家等の判断基準 .....	18
(2) 特定空家等に関する判定 .....	18
(3) 税制措置 .....	18
第7章 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 .....	19
1 実施体制 .....	19
(1) 庁内連携 .....	19
(2) 協議組織 .....	19
2 他機関等との連携 .....	19
(1) 消防との連携 .....	19
(2) 警察との連携 .....	19
(3) 町内会・自治会との連携 .....	19
(4) その他機関等との連携 .....	20
3 空家等に関する相談体制 .....	20
(1) 専門的な相談窓口 .....	20
(2) 空家等に係る相談会等の実施 .....	20

## 第1章 計画の目的と位置づけ

### 1 目的

近年の人口減少や高齢化に伴い、居住その他の使用がなされていない空家が年々増加しています。このような空家の中には、適正に管理されないことで、安全性の低下や公衆衛生の悪化、あるいは景観の阻害など地域環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。また、近年激甚化している台風等の自然災害によって、問題が一層深刻化することも懸念されます。

こうした中、国は平成27年に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）」を施行、常態的に利用されていない建築物又は附属工作物及びその敷地を空家等と定義し、各自治体が管理者に対し法に基づく強制的な指導等を行うことを可能としました。

津島市では、平成29年3月に計画期間を令和4年3月までとする津島市空家等対策計画を策定し、空家等の問題解決に取り組んできましたが、現在も空家等が社会にもたらす問題はますます増加していることから、より一層の空家等の対策を促進することを目的に、新たな津島市空家等対策計画を策定しました。

### 2 計画の位置づけと計画期間

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」とし、計画期間を令和4年度から令和13年度までの10年間とします。なお、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

#### 計画期間

令和4年（2022年）度から令和13年（2031年）度まで

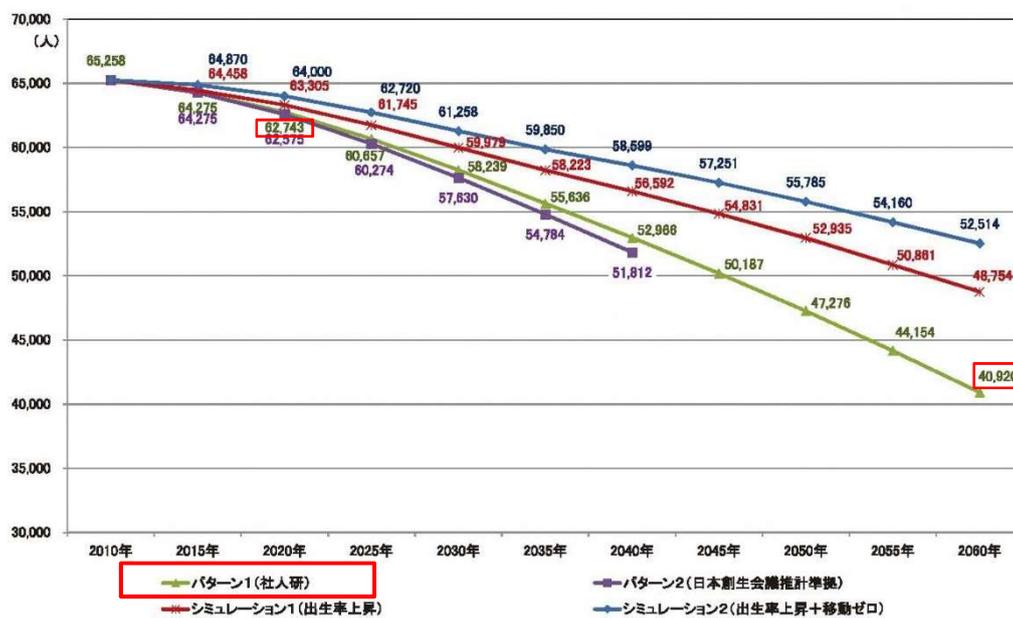
## 第2章 津島市の空家等の現状

### 1 人口等の実態について

#### (1)人口の推移

国立社会保障・人口問題研究所によれば、当市の人口は2060年に約4万1千人になると予測されています。

図 人口推移

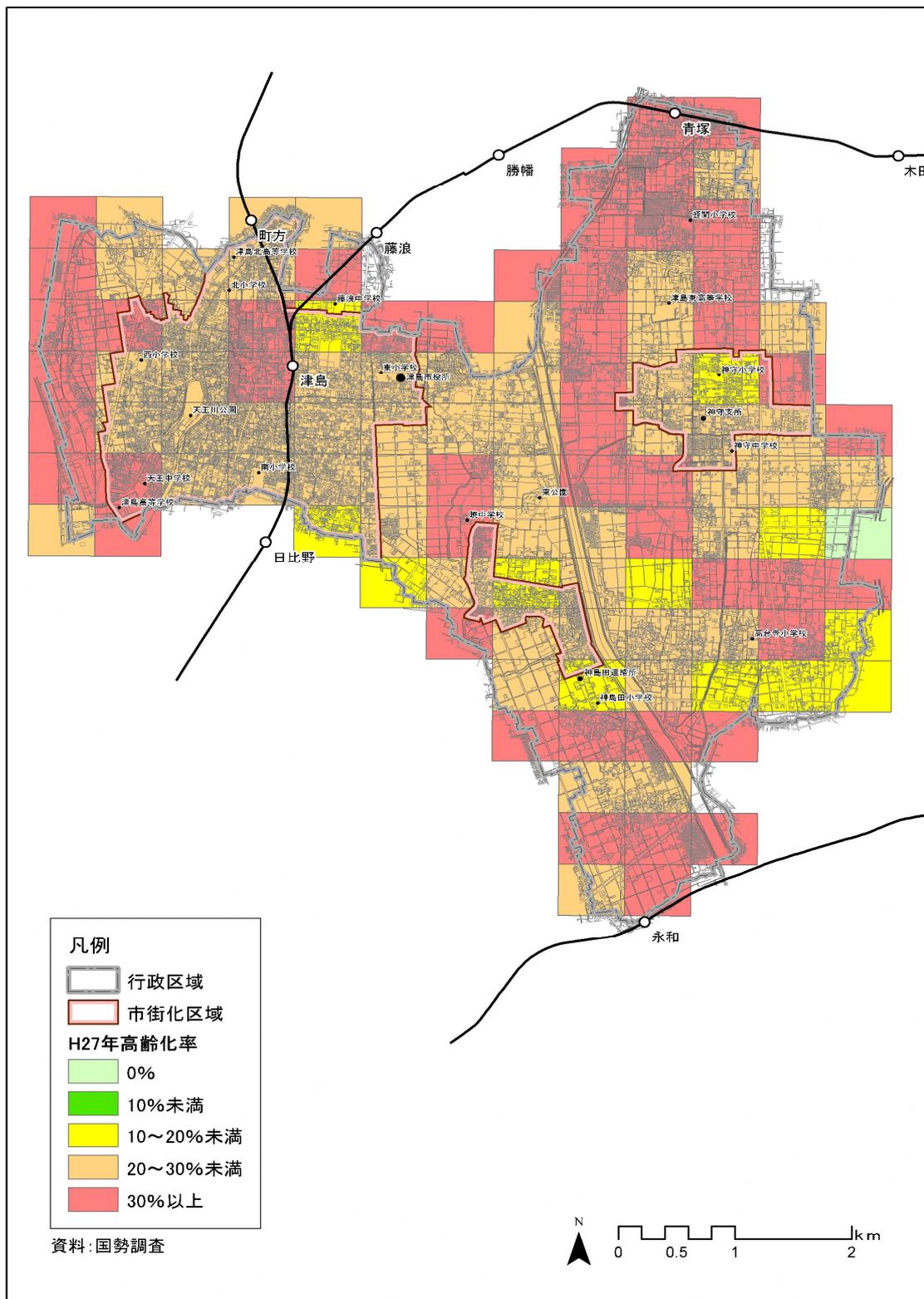


資料：内閣官房まち・ひと・しごと創生本部提供データ及び人口推計ワークシート

(2) 高齢化率

国が平成27年に実施した国勢調査では、市域の多くで高齢化率が20%を超過しました。

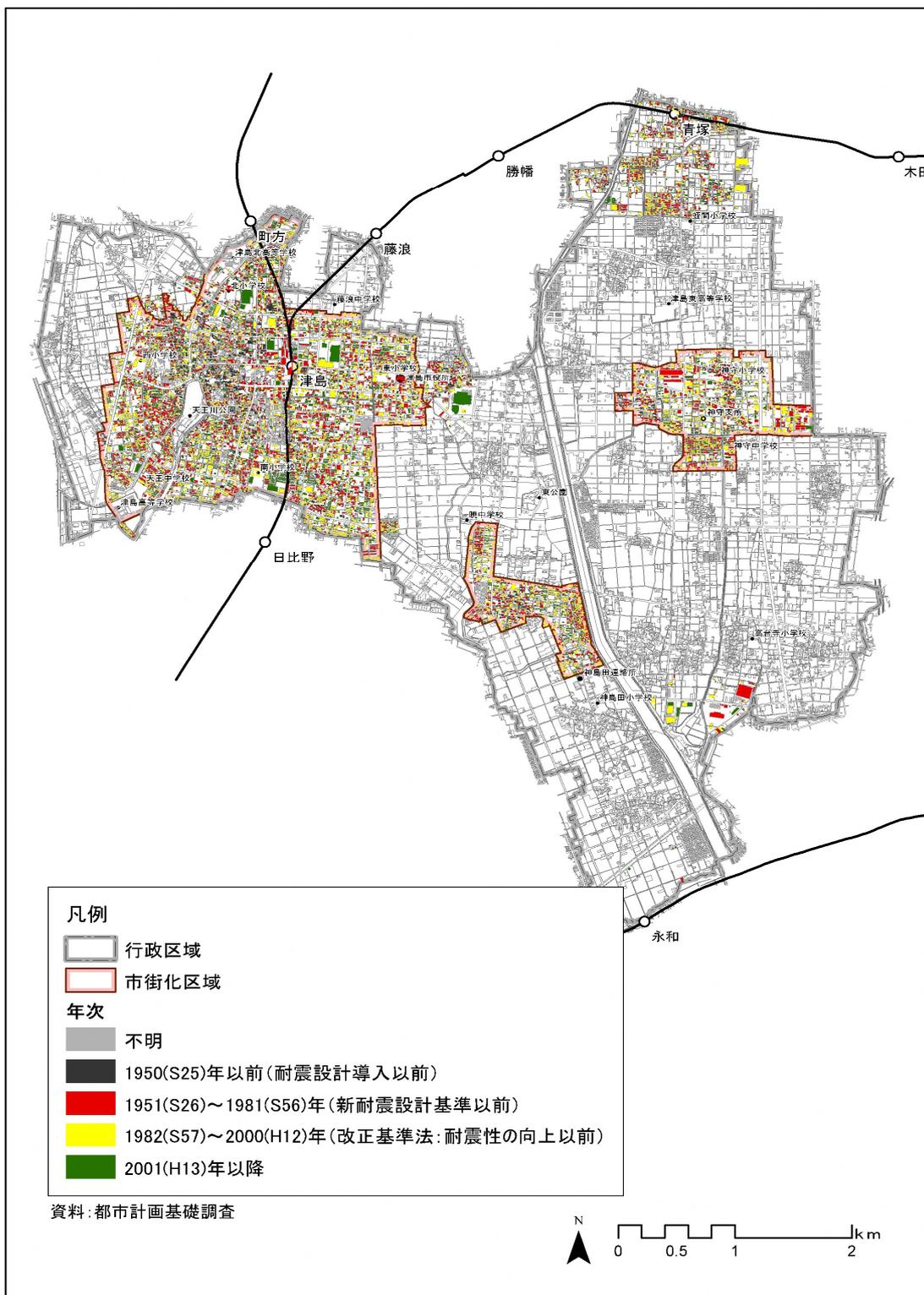
図 高齢化率



(3) 建築年代別の建築物分布状況

名鉄津島駅周辺の旧市街地では歴史的な建造物が多く残っており、耐震性不足が懸念される古い建築物も多くなっています。

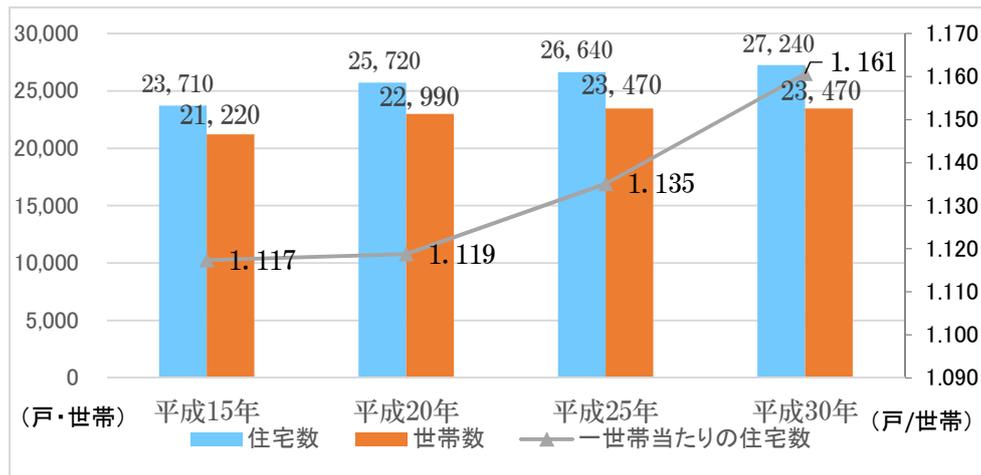
図 建築年代別の建築物分布状況



(4)住宅数と世帯数の推移

国が平成30年に実施した住宅・土地統計調査の結果では、本市の総住宅数は27,240戸、総世帯数は23,470世帯となりました。1世帯当たりの住戸数は約1.2戸と総世帯数を住宅数が上回った状態が続いており、この傾向は年を追うごとに顕著になっています。

図 津島市の総住宅数・総世帯数の推移

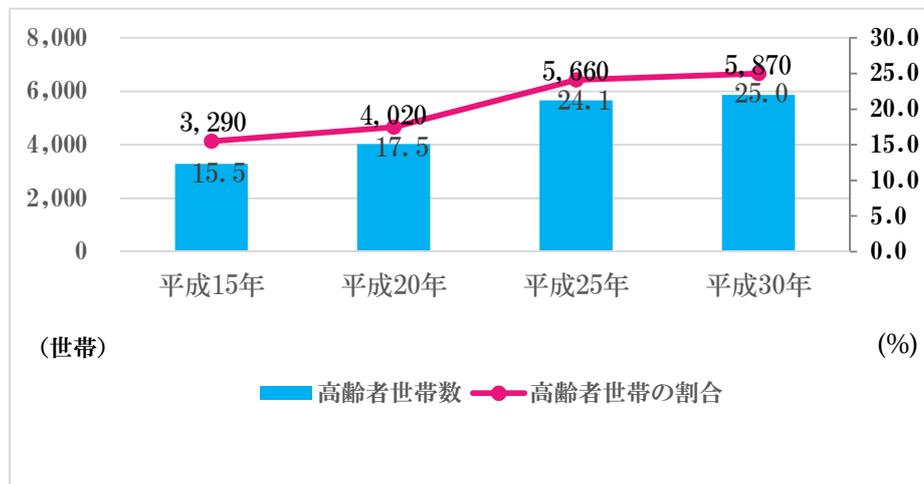


(出典：各年住宅・土地統計調査)

(5)高齢者世帯数及び高齢者世帯の推移

国が平成30年に実施した住宅・土地統計調査の結果では、本市の高齢者世帯（65歳以上の単身者世帯及び65歳以上で構成される夫婦世帯）は、5,870世帯（25.0%）で、約4世帯に1世帯が高齢者世帯となりました。

図 津島市の高齢者世帯数・高齢者世帯の割合の推移

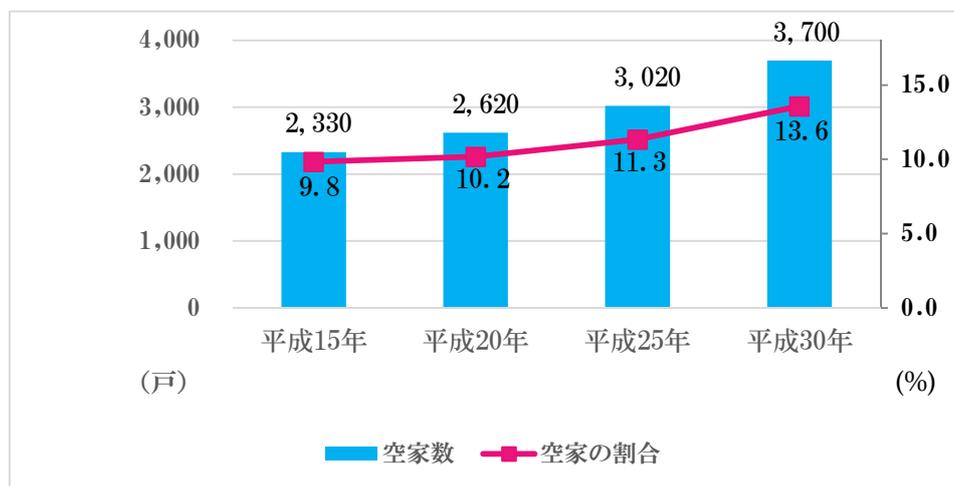


(出典：各年住宅・土地統計調査)

(6)住宅数・空家数の推移

国が平成30年に実施した住宅・土地統計調査の結果では、本市の空家総数は3,700戸（総住宅数の13.6%）で、空家数、空家率（総住宅数に占める空家の割合）ともに増加傾向にあります。

図 空家数・空家率の推移



(出典：各年住宅・土地統計調査)

(7)津島市の空家の特徴

国が平成30年に実施した住宅・土地統計調査の結果では、本市における「空家」のうち、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」を除いた「その他の住宅」は1,590戸、全体に占める割合は5.8%で、全国及び愛知県全体を上回っています。また、二次的住宅の割合が高く、賃貸用の住宅は少なくなっています。

表 総住宅数及び空家数・空家率

	総住宅数 (戸) : A	空家数 (戸) : B					空家率 (%) (B/A)	その他 空家率 (%) (C/A)				
			二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅						
全国	62,407,400	8,488,600	381,000	4.5	4,327,200	51.0	293,200	3.5	3,487,200	41.1	13.6	5.6
愛知県	3,481,800	393,800	7,200	1.8	230,900	58.6	13,100	3.3	142,600	36.2	11.3	4.1
津島市	27,240	3,700	260	7.0	1,720	46.5	140	3.8	1,590	43.0	13.6	5.8

「二次的住宅」：週末や休暇時に利用する別荘や残業などで寝泊まりする人がいる住宅

「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」：空家のうち、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替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

(出典：平成30年住宅・土地統計調査)

## 2 空家等の推計について

### (1) 水道使用量による空家等の推計

前ページに住宅・土地統計調査による空家率等を記載しましたが、調査対象地区毎の空家率を推計することにより、空家対策を積極的に推進する地区を把握するため、市内の水栓情報を活用し調査を行いました。

#### ① 調査対象

市内の水栓数（令和3年5・6月分 25,572件が対象）

- ・店舗、事務所、工場等住宅以外の建築物及び休止分の水栓を含みます。
- ・公共施設、学校、保育園など国、県、市などが利用している施設の水栓は除外しました。
- ・アパート・マンションは住戸ごとの水栓を集計している場合があります。

#### ② 調査対象区域

市全域を特性ごとに5つの区域に分け集計

##### 1 旧市街地

名鉄津島駅や津島神社周辺など、古くから市街地を形成している区域  
区域の例：天王通り、本町、橋詰町、今市場町等

##### 2 新興市街地

昭和期の人口増加を受けて、旧市街地の周辺に住宅等が広がった区域  
区域の例：愛宕町、橘町、宮川町、江西町等

##### 3 神守地区集落

旧神守村の中心市街地であった神守小学校周辺の区域  
区域の例：神守町字上町・字中切・字森本・字中町・字下町等

##### 4 開発団地

昭和期の人口増加を受け、基盤整備を伴う大規模な開発がされた団地を中心とする区域  
区域の例：百町字みどり台、鹿伏兎町字下春日台、宇治町字喜多神等

##### 5 既存集落

市街化調整区域における大規模な集落を中心とする区域  
区域の例：白浜町字宮組、高台寺町字北浦、宇治町字天王前等

## ② 集計方法

調査対象 25,572 件のうち、令和3年5月及び6月の2か月間の水道使用量がない以下の物件を空家として集計しました。

## (2)集計結果より推計される空家数等

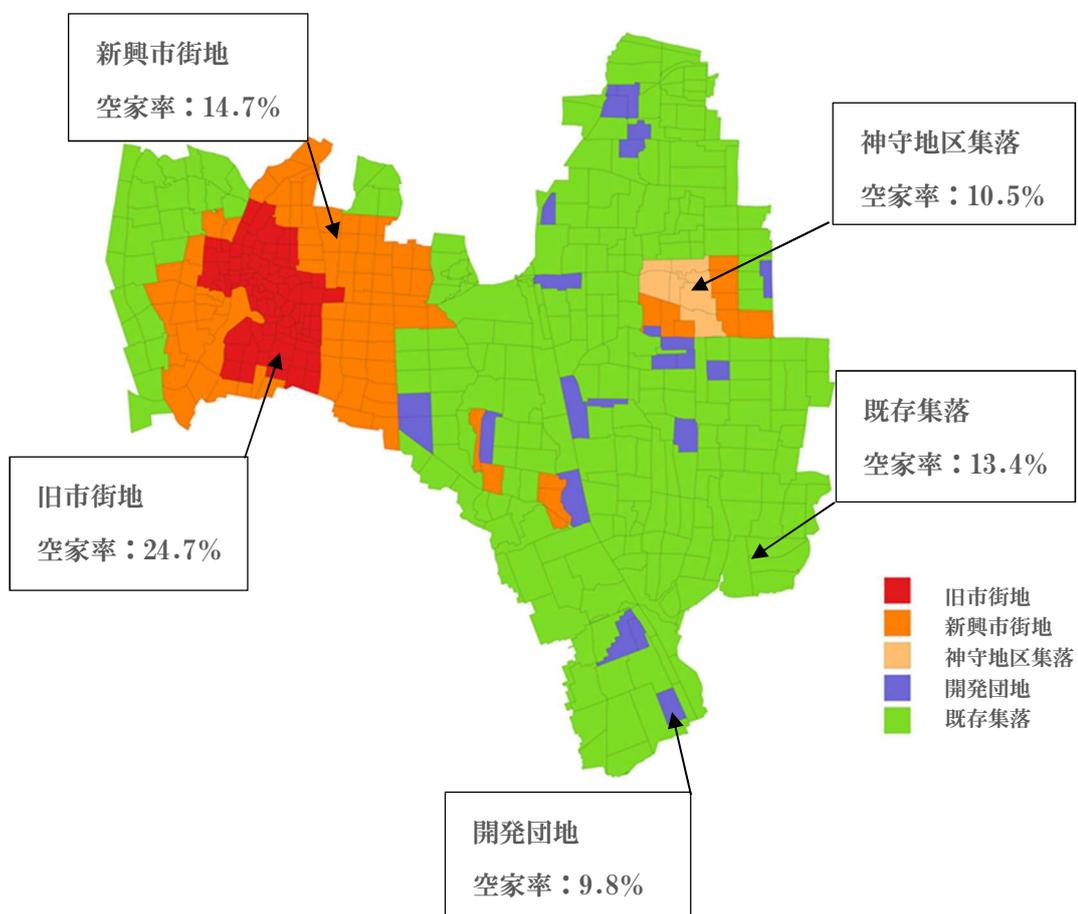
今回の抽出結果から、25,572 戸のうち、3,911 戸、15.3%が空家であると推測しました。調査対象区域ごとの内訳については下表のとおりとなりますが、なかでも旧市街地の空家等率は約25%と他の地域に比べ高く、約4戸に1戸が空家となりました。

表 空家等の推計結果

調査対象区域	区域内 (戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)
1 旧市街地	4,188	1,036	24.7
2 新興市街地	9,785	1,440	14.7
3 神守地区集落	622	65	10.5
4 開発団地	2,752	269	9.8
5 既存集落	8,225	1,101	13.4
合計	25,572	3,911	15.3

(3)調査対象区域ごとの空家率

図 空家率



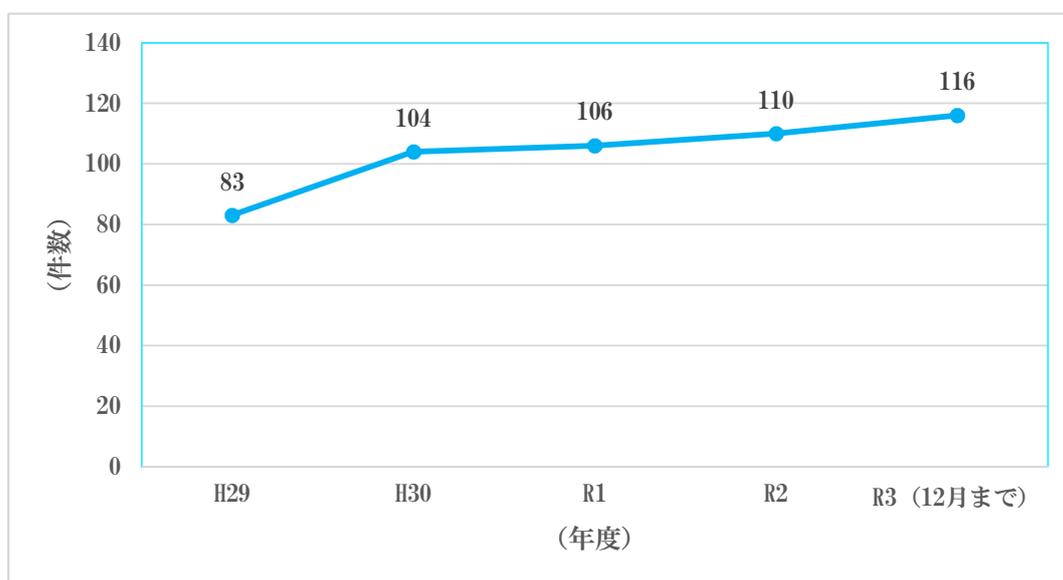
## 第3章 空家等対策の実績

### 1 指導状況と空家等の推移

#### (1) 年度別の空家等の推移

令和3年12月末時点で、空家の管理が不適切であるため指導を継続中の空家は116件となっています。毎年30件程度が新たに指導対象となり、解体等で是正された空家を除いても毎年指導対象空家が微増しています。

図 年度別の指導中空家等の推移



#### (2) 空家の指導状況

平成29年度以降に指導した空家総数は281件で、これまでに165件（約59%）が是正されましたが、まだ4割強の116件が指導対象として残っています。

表 指導空家数

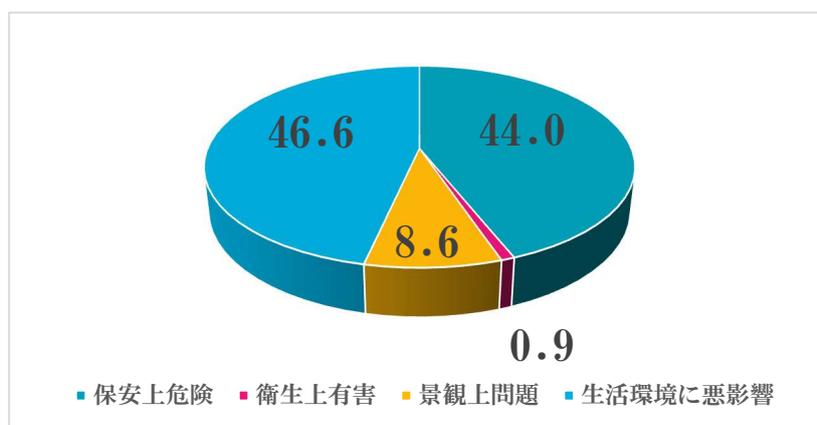
年度	新規把握数 (件)	是正数 (件)	指導継続数 (件)
平成29年度	116	33	83
平成30年度	60	39	104
令和1年度	36	34	106
令和2年度	40	36	110
令和3年12月末	29	23	116
合計	281	165	-

### (3) 空家の分類内訳

本市では、指導対象となった空家等を①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、②そのまま放置すれば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ものの4つのいずれかに分類しています。

これまでに指導してきた281件の分類別内訳では、保安上危険であるものと生活環境に悪影響のものがほぼ同数となっておりで、その2項目で約9割を占めています。

図 空家の分類内訳 (%)



### (4) 特定空家等の推移

平成29年度以降に法に基づく指導を開始して以来、8件の空家を特定空家等に指定しました。その内、解体等により6件が解消され、現在は2件の特定空家等に対し指導を行っています。

表 特定空家等の推移

年度	特定空家等指定数 (件)	特定空家等解消数 (件)	特定空家等の数 (件)
平成29年度	3	0	3
平成30年度	4	3	4
令和1年度	1	2	3
令和2年度	0	0	3
令和3年度 (12月時点)	0	1	2
合計	8	6	-

特定空家等：そのまま放置すれば保安上危険となるおそれがある状態の空家等

## 第4章 空家等に関する問題について

### 1 空家等の問題

#### (1) 市場面の問題

- ・毎年一定数の戸建て及び共同住宅が新築されることから、総世帯数を住宅数が上回る需給バランスが不均衡となっています。
- ・空家等と想定される建物の多くが旧耐震基準（昭和56年5月31日までの建築確認において適用されていた基準）の建物のため、利活用するには耐震補強が必要となっています。

#### (2) 所有・権利関係の問題

- ・相続放棄や相続手続きが完了していない場合は、関係者の空家等を管理する人が不明であることや意識が希薄になりがちです。
- ・土地、建物の所有権が違う場合があり、土地等の流通が進まない。

#### (3) 法令的な問題

- ・狭小な土地や狭い道路に接道する敷地では、建ぺい率や接道要件等建築基準法令上の要件が問題となり、建替えや流通が進みません。
- ・空家等の敷地に固定資産税等の住宅用地特例が適用されている場合は、増税回避のために解体されないことがあります。

#### (4) その他

- ・構造上一部分のみの解体が困難な長屋等の場合は、一部の区分所有者の合意が得られず解体ができないことがあります。
- ・本市は土地が安価で、管理者が維持するための金銭的負担が小さいことから、思い入れのある空家等の処分に踏み切れないことがあります。
- ・仏壇や遺品の整理ができない等の理由から、空家等を保有し続けることがあります。

## 第5章 空家等対策の基本的な方針

### 1 対象とする地区

本計画の対象地区は市内全域とします。

### 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、法第2条第1項に規定する「空家等」とします。また、指導対象となった空家等を次の4つに分類しています。

- ①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
- ②そのまま放置すれば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もの

※空家等対策の推進に関する特別措置法第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つ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。（以下省略）

### 3 空家等対策の基本的な方針

空家等対策の推進及び空家等の利活用の促進を図ることにより、市民が安全に、かつ、安心して暮らすことができる生活環境を確保するとともに、まちづくりの活動の活性化に寄与することを目的とします。

#### (1) 快適な住環境の保全

適正な管理がなされていない空家等は、樹木や雑草等の繁茂による生活環境の悪化を招きます。空家等の適正な管理を促進するとともに、空家等の発生そのものを抑制することに重点を置き、快適な住環境の保全を目指します。

#### (2) 安全で安心なまちづくりの推進

適正な管理がなされていない空家等は、火災等の防災上の問題や、犯罪の温床となるおそれなど防犯上の問題も懸念されます。

空家等の情報を基に、地域住民等と連携を図りながら、地域の活性化や子育て支援等に取り組むための店舗や地域の集会所等として空家等を利活用することにより、市民が安全に、かつ、安心して暮らすことができるまちづくりを推進します。

### (3)空家等を活用した定住の促進

新型コロナウイルス感染症のまん延で見直された地方の良さを生かし、空家等を地方への移住の受け皿として利活用することにより、定住を促進します。

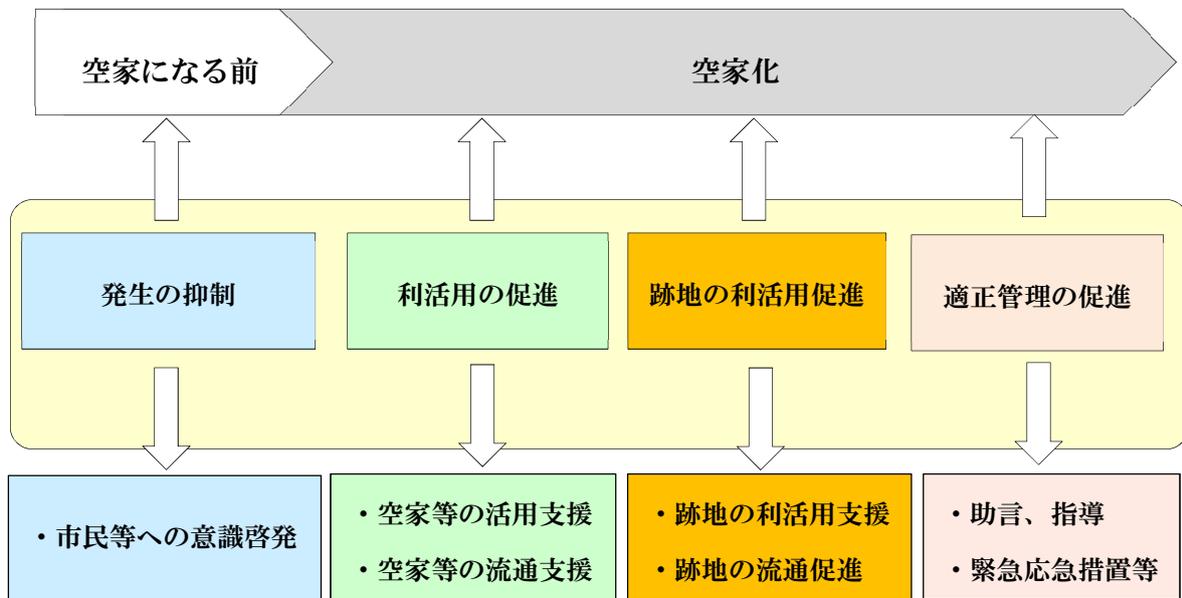
## 第6章 空家等対策の推進

空家等への対策は、建物が空家等になる前の状態から老朽化などにより利活用が困難となるまでを、「空家等の発生の抑制」、「空家等の利活用の促進」、「跡地の利活用促進」、「空家等の適正管理の促進」の各段階に応じて総合的に進めていきます。

また、一定の指導にもかかわらず改善が期待できない管理不全な空家等については、有識者等で構成する空家等対策協議会の意見を参考に「特定空家等」に指定し、法に基づき指導します。

なお、空家等の対策の実施にあたって、国や県の関連施策や補助等を活用しながら進めていきます。

### 【建物等の状態】



## 1 「空家等の発生の抑制」に関する事項

空家等の増加を抑制するため、所有者が現在の住宅を長期間にわたり利用できる施策を推進します。

### (1) 市民等への意識啓発

広報やホームページなどを活用し、空家等がもたらす諸問題を周知することで、所有者の意識啓発に努めます。また、日常的な管理に必要なポイント等を併せて発信することで、現在の建物の長期利用を支援します。

## 2 「空家等の利活用の促進」に関する事項

比較的状态が良い空家等は、人が集まる場として利活用することで地域の活性化が期待できます。また、空家等が不動産市場において活発に流通することで、定住の促進や新規事業者の創出が期待できます。このことから、空家等を地域の資源として積極的に利活用するための施策を推進します。

### (1) 空家等の活用支援

利活用が可能な空家等を、地域コミュニティの活性化や子育て支援等に取り組むための住宅、店舗及び交流施設等の利活用に対して、国や県の制度を活用しながら支援します。また、立地適正化計画に基づき、設定された地域に対して補助金等の支援を行います。

### (2) 空家等の流通支援

空家等の利活用を促進させるためには、利活用が可能な物件が市場に多く提供される必要があります。また、空家等を利活用したい人に対しては、適切に情報が提供される必要があります。このことから、各種団体等とも連携しながら、空家等に関する情報発信と流通を支援します。

### 3 「跡地の利活用促進」に関する事項

老朽化等により利活用が困難な空家等は、その跡地の流通や利活用を推進します。

#### (1) 跡地の利活用支援

跡地を地域の集会所等の共有スペースとすることで、国や県の補助等を活用し、跡地の利活用を支援します。

#### (2) 跡地の流通促進

跡地が流通されることで、建築による定住者増加や新規事業者の創出などが期待できます。このことから、各種団体等とも連携しながら、跡地に関する情報発信と流通を支援します。

### 4 「空家等の適正な管理の促進」に関する事項

管理者には空家等を適正に管理する義務があります。管理が不十分な空家等に対しては速やかにその管理者を特定するとともに、適正な管理について助言・指導を行います。

#### (1) 管理者の特定

空家等の管理者を特定する手段として、法第10条の規定等を根拠に必要な限度において個人情報を取得するとともに、必要に応じて近隣住民等への聞き取り調査を実施します。また、相続放棄等により空家等の管理者が特定できない場合は、財産管理人制度や所有者不明土地関連法に基づく制度等の活用を検討します。

- ・ 税や住民票などの情報
- ・ 法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報
- ・ 水道、電気、ガス等の使用履歴
- ・ 福祉部局が保有する福祉施設の入居情報

#### (2) 空家等の管理者に対する助言・指導

適正に管理されていない空家等の管理者に対しては、次のような項目について助言等を行うことで適正な管理を求めます。

- ・ 草木の繁茂状況や家屋の損傷状況など対処が必要となっていることの通知
- ・ 立木の伐採・除草、家屋の修繕を請け負う業者等に関する情報

- ・流通・利活用を支援する各種団体等に関する情報

### (3) 緊急応急措置

草木の繁茂や資材の飛散など、適正に管理されていない空家等が人や近隣環境に危険を及ぼすことが懸念される場合は、第三者等へ危険が及ぶことを防止するため、本市において、関係する法令等に基づき必要最小限の緊急応急措置をとるものとします。

### (4) 法制度の改正による対策の実施の検討

相続人不存在の空家等に対しては、相続財産管理人制度を活用し、空家の解消を図るものとします。

令和3年4月に公布された改正不動産登記法では、相続や所有者の住所変更等に伴う登記が義務化されました。また、相続した土地を国に帰属する仕組みも構築されつつあります。

本市にあっても、国や県の空家等に対する施策と連携することで、より一層の空家対策を促進します。

## 5 「特定空家等」に関する事項

一定の指導にもかかわらず改善が期待できない管理不全な空家については、有識者等と構成する空家等対策協議会の意見を参考に「特定空家等」として、法に基づく指導等を実施します。

### (1) 特定空家等の判断基準

特定空家等の判定には、国土交通省が示すガイドラインを参考に本市が定めた認定基準を利用します。

### (2) 特定空家等に関する判定

特定空家等は、空家等対策協議会の意見を参考に市長が指定します。

### (3) 税制措置

特定空家等が、法に基づく勧告以上の対象となったときは、税務部門と連携し、その敷地に係る固定資産税等の住宅用地特例等の適用を解除します。

## 第7章 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

空家等の対策に際しては、市の体制を整備するとともに、専門家等とも連携し、問題の早期解消を図ります。

### 1 実施体制

空家等に起因する影響は、防災、環境、地域コミュニティなど多くの行政分野に波及します。また、問題の解決には、民法や不動産などの専門的な知識が必要となります。このことから、問題の解決には、庁内の関係部局間、あるいは有識者との連携体制を強化します。

#### (1) 庁内連携

空家等の対策の実施に際しては、窓口を建設産業部都市計画課とし、防犯、環境、民生、税部門等とも連携し、早期解決を図ります。

#### (2) 協議組織

空家等の対策の検討に際しては、市議会議員や各専門家等から構成する津島市空家等対策協議会を設置し、多様な問題に配慮した施策を検討します。

### 2 他機関等との連携

空家等の対策の実施にあたっては、他機関等とも連携します。

#### (1) 消防との連携

空家等は、放火対象となるおそれもあることから、消防部局とも連携し、火災の防止に努めます。

#### (2) 警察との連携

空家等は、犯罪の温床となるおそれもあることから、警察とも連携し、犯罪の防止に努めます。

#### (3) 町内会・自治会との連携

近隣に悪影響を及ぼす空家等の発見や空家等に至る経緯などの把握には、町内会や地域の協力が不可欠です。このことから、空家等の対策にあたっては、町内会など地域とも連携します。

#### (4) その他機関等との連携

前述の組織の他、専門的な知識を有する愛知県宅地建物取引業協会や民間企業等との連携を図ります。

### 3 空家等に関する相談体制

突然の相続で空家等を管理することとなっても、相談できる体制があれば安心です。本市では各種団体等とも連携し、管理者等が相談しやすい体制づくりに取り組みます。

#### (1) 専門的な相談窓口

市の窓口だけでは解決が困難な専門的な知識を必要とする案件に対しては、愛知県宅地建物取引業協会等が開設する相談窓口の利用を促すことで、円滑な利活用や流通を支援します。

#### (2) 空家等に係る相談会等の実施

空家等に関する諸問題の解消に向け、各種団体等とも連携し、空家等に係る相談会を実施します。

津島市空家等対策計画

発行：令和4年

津島市 建設産業部 都市計画課

津島市立込町2丁目21番地

電話 0567-24-1111