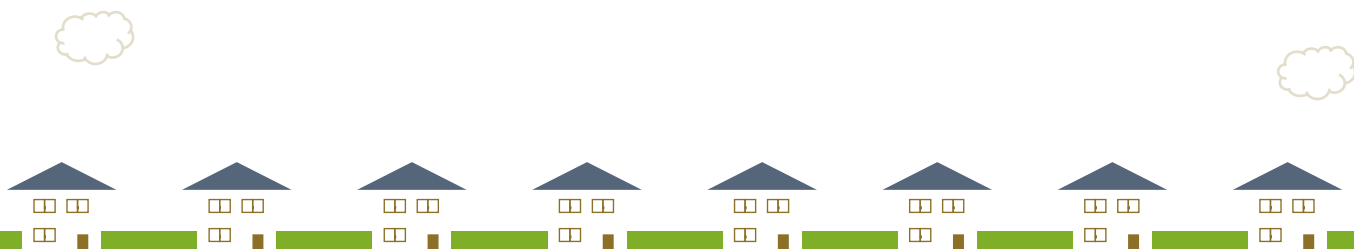


Kariya Vacant Housing Countermeasure Plan

刈谷市空家等対策計画

2019年度～2028年度

【概要版】



はじめに

■背景と目的

近年、全国的な人口減少、少子高齢化の進行、既存住宅の老朽化や社会的ニーズの変化などに伴い、空き家が年々増加しています。これらの空き家の中には、適切な管理が行われていないものもあり、その結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

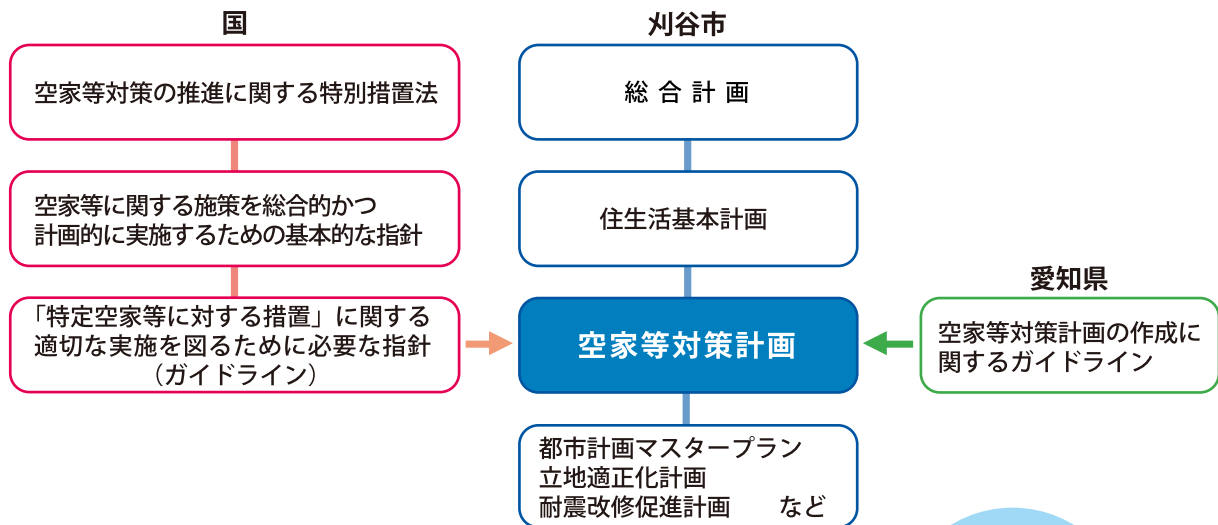
このような状況に鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進する「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」が2015（平成27）年に施行されています。

本市の人口は引き続き増加傾向にあり、空き家率も全国・愛知県平均より低い割合となっていますが、今後、本市においても、空家等が増加する可能性があることから、空家等の適切な管理及び活用の促進並びに空家等の発生を抑制する施策に取り組む必要があります。

このことから、市民の生活環境の保全を図り、あわせて空家等の適切な管理及び活用を促進するための基本的な方針を示す「刈谷市空家等対策計画」を策定し、住みやすさを感じる安心快適な住まい・まちづくりの実現を目指します。

※空家法の引用及び法令に関する場合は「空家等」と表記し、それ以外の場合は「空き家」と表記します。

■計画の位置づけ



■計画期間：2019年度から2028年度までの10年間

■対象とする区域：市内全域

■対象とする空家等の種類：空家法で規定する「空家等」



「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。【空家法第2条第1項】

※「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」とは、概ね年間を通して（＝1年間）建築物等の使用実績がない状態は1つの基準となります。

現状と課題

■住宅・土地統計調査による『空き家』の現状

本市の空き家数は、2013（平成25）年では5,230戸、空き家率は8.5%（全国13.5%、愛知県12.3%）と推計されています。

今後、住宅数の増加とともに、空き家の増加が懸念されます。

※「空き家」には、居住又は使用がなされていない期間が1年未満、時々居住している又は賃貸・売却用として管理されているなどの建築物等が含まれます。なお、「長屋や共同住宅」については、1室の空き住戸が1戸の「空き家」となります。

刈谷市	2003年	2008年	2013年
総住宅数	50,830戸	58,050戸	61,660戸
空き家数	4,430戸	4,020戸	5,230戸
空き家率	8.7%	6.9%	8.5%

（住宅・土地統計調査）

■実態把握調査による『空家等』の現状

本市における空家等の実態を把握するため、2016（平成28）年度に「空家等実態調査」を実施し、「空家等」と認められる住宅は377件ありました。



区分	内容	件数	割合
レベルⅠ	定期的な経過観察が必要ではないと思われる物件	193件	51.2%
レベルⅡ	定期的な経過観察が必要であり、状況に応じて、適切な管理を依頼する必要があると認められる物件	141件	37.4%
レベルⅢ	そのまま放置すれば「特定空家等候補物件」になるおそれがあり、適切な管理を依頼する必要があると認められる物件	40件	10.6%
レベルⅣ	周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある状態であり、「特定空家等候補物件」として認められる物件	3件	0.8%
合計		377件	100%

（平成28年度空家等実態調査）

※「長屋や共同住宅」については、当該住宅内の全ての住戸が空き家（空き室）となった場合に、1件の「空家等」となります。

■空家等に関する課題

空家等対策の取組を推進するにあたり、「実態把握」、「適正管理」、「有効活用」の3つの視点から、課題を整理します。

実態把握

- ・定期的な実態把握調査の実施、自治会や関係団体等との連携を図り、空家等の情報収集を行うことが必要。
- ・空家等の所在やその状態及び所有者等の意向の把握などを適切に行うことが必要。
- ・市民や自治会等から相談や問合せがあった空家等に対し、空家等の状態の把握、所有者等の特定及び適切な管理の依頼を迅速かつ的確に行うことが必要。

適正管理

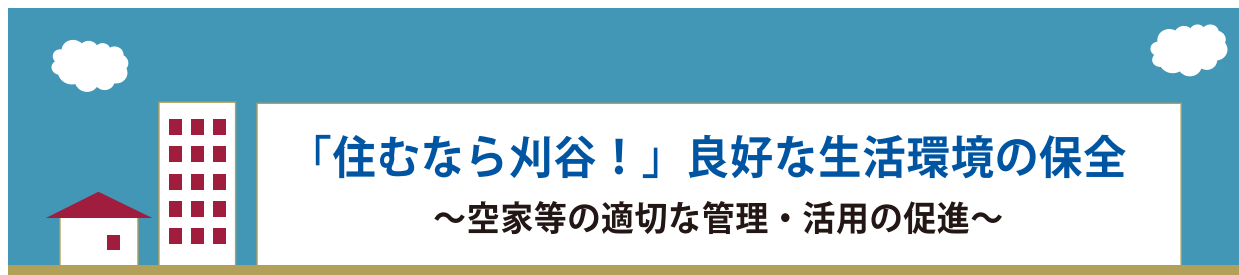
- ・空家等の管理は、所有者等の責任であることの周知が必要。
- ・所有者等に対し、建築物及び樹木など適切な維持管理の意識啓発が必要。
- ・所有者等に対し、危険度の高い空家等の除却や腐朽・破損箇所の改修を行うなど、周辺の安全確保や環境保全を図るよう促すことが必要。
- ・空家等がもたらす諸問題を幅広く周知し、空家等の発生を未然に防ぐ啓発活動が必要。

有効活用

- ・子育て世帯などへ定住を促進するための受け皿として、空家等の有効活用を促す仕組みづくりが必要。
- ・空家等の活用意義や効果などの理解を深める意識啓発が必要。
- ・空家等の耐震化、接道状況などの問題に対する相談・情報提供などの支援が必要。
- ・空家等の除却や改修に対する意識啓発や支援体制の構築が必要。

基本的な方針

基本的な方針



空家等対策の方向性

方向性 1

空家等の的確な情報を把握します



関係団体等と連携を図りながら、空家等に関する情報の収集に努めるとともに、定期的に空家等の実態を把握するための調査を行うことにより、空家等の所在、所有者等の特定や空家等に対する意向を把握するなど、空家等の的確な情報の把握に取り組みます。

方向性 2

空家等の適切な管理を促進します



市民や所有者等に対し、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題、それに対処することへの必要性・重要性を周知啓発し、空家等対策に関する意識の醸成を図るとともに、建物や樹木などの適切な管理を促すための情報提供や支援方策の検討などに取り組みます。

方向性 3

空家等の有効な活用を促進します



関係団体等と連携を図りながら、空家等を住宅ストックとして有効に活用できるように「空き家バンク制度」を創設するとともに、所有者等に対し、空家等の活用意義や効果の理解を深めることができるよう空家等の活用に関する情報提供や周知啓発を行います。

また、老朽化が進行している空家等の除却や改修を促すための情報提供や空家等を有効に活用するうえで課題となる相続登記や耐震化の促進などに関する情報提供、相談体制の構築や支援方策の検討などに取り組みます。

成果指標

項目	現状値	推計値	目標値(2028年)
空き家率	8.5%(2013年)	約13%(2023年)	10%程度に抑制
空家等件数	377件(2016年)	約590件(2026年)	470件程度に抑制

基本的な施策

施策 1

空家等の実態把握

1 定期的な空家等の実態調査の実施

市内における空家等の所在や、その状態及び所有者等を特定する空家等の実態を把握する調査並びに所有者等に対し、空家等の管理状況や今後の活用方法の意向を確認する調査を定期的の実施します。

【基本的な取組】

- 空家等実態把握調査の実施
- 所有者等意向調査の実施



2 空家等に関する情報の収集・更新

市民・自治会等からの相談や問合せで把握した空き家情報や、実態調査で把握した空家等の情報は、巡視による経過観察を定期的に行うなど、的確な空家等の情報収集及びデータベースを整備し、適宜更新を行います。

【基本的な取組】

- 自治会等との連携による空家等の情報把握
- データベースの整備・更新



施策 2

空家等の発生抑制・適正管理

1 市民・自治会等に対する意識啓発

空家等の発生を未然に防ぐため、市民・自治会等に対して、管理不全の空家等が周辺にもたらす諸問題、適切な管理の必要性、相続未登記による空家等問題が長期化・深刻化する事象があることなどを周知し、意識の醸成を図ります。

【基本的な取組】

- 広報による周知・啓発
- 空家等の発生を防ぐための空き家相談会の開催



2 所有者等に対する意識啓発

空家等の管理は、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提です。所有者等が空家等を適切に管理するためには、空家等の状況を定期的に把握し、幅広い視点で対処することが必要となります。そのため、空家等問題が進行する前に、管理責任について周知し、適切な管理に関する意識の醸成を図ります。

【基本的な取組】

- 所有者等に対する周知・啓発
- 空家等に関する相談会の開催
- 空家等の管理サポート体制づくりの検討



施策 3

空家等の有効活用

1 住宅ストックとしての流通促進

住宅取得に伴う子育て世帯の市外転出が顕在化していることから、子育て世帯などの住宅ニーズや所有者等の意向を把握し、住宅ストックとして活用可能な良質な空家等の流通を促進します。

また、耐震性などの問題で、活用が困難である空家等に対しては、除却を促進する方策を検討するとともに、除却後の跡地活用に関する意識啓発や情報提供を行います。

【基本的な取組】

- 空き家バンク制度の創設
- 空家等の有効活用に関する意識啓発
- 空家等の除却や跡地活用に関する意識啓発
- 空家等の有効活用方策の検討



2 地域活性化に資する施設としての活用促進

地域活性化に資する施設として空家等を活用できるよう市民、所有者、事業者等の意向を把握するとともに、関係団体等と連携しながら、空家等の有効活用に関する情報発信や方策の検討に取り組みます。

【基本的な取組】

- 地域活性化方策の情報発信
- 地域資源としての有効活用方策の検討



1 特定空家等の判断

「特定空家等」とは

- 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」にあると認められる「空家等」をいう。【空家法第2条第2項】

●特定空家等の認定

周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている適切な管理が行われていない空家等は、「特定空家等」に該当するかどうかの総合的な判断が必要となります。

空家等実態調査の結果、「特定空家等候補物件」とした空家等に対して、必要に応じて、空家法第9条第2項に基づく「立入調査」を行い、「刈谷市空家等対策協議会」の協議を経て、「特定空家等」とであると認定します。



●管理不全の空家等への対応

「特定空家等」に該当しないと判断した管理不全の「空家等」は、将来的に「特定空家等」になることを防ぐ必要があるため、所有者等に対して、再度、適切な管理の実施を依頼するなど、所有者等による自主的な対応を促します。

●所有者等が不明な場合の対応

所有者等の行方を把握できない、相続人がいないことなどによる所有者等が不明の空家等及び特定空家等については、財産管理制度の活用を検討します。

2 特定空家等に対する措置の実施

空家法第14条の規定に基づき、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を実施するよう「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行又は略式代執行」と段階に応じて法的措置を講じます。

※「勧告」を受けた特定空家等は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。



計画の推進に向けて

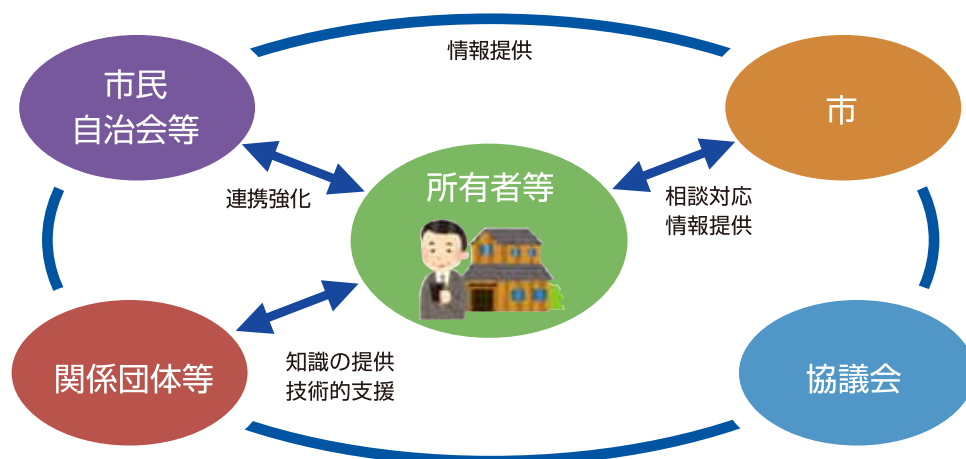
各主体の役割

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、所有者、市民・自治会、関係団体等がそれぞれの役割を理解し、相互に市と連携・協働しながら、各種施策を推進します。

空家等に関する相談対応及び実施体制

市民や所有者等からの空家等に関する相談や問合せなどについては、空家等対策を総合的に統括する「まちづくり推進課」が担当窓口として受付し、関係部署と連携を図りながら、できる限り迅速かつ的確な対応に努めます。

また、本計画の実施に関する事項などについて、協議を行う場として「刈谷市空家等対策協議会」を定期的を開催します。



刈谷市空家等対策計画（概要版）

発行 2019年3月

発行者 刈谷市 / 編集 都市政策部まちづくり推進課

〒448-8501 刈谷市東陽町1丁目1番地

TEL : 0566-62-1022 FAX : 0566-23-9331

mail : machi@city.kariya.lg.jp