

# 半田市空家等対策計画 一概要版一

## 第1章 計画の基本的な考え方

### 1 計画策定の背景

近年、少子高齢化、核家族化などを背景に、居住その他の使用がされない空家等が増加しています。適切な管理がされていない空家等については、防災、衛生、景観など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすなど、社会問題となっています。

こうした空家等の問題に対処すべく、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。）が平成26年11月27日に一部施行、平成27年5月26日に全面施行されました。

具体的な取り組みについては、「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」で、実施体制の整備、空家等の実態把握、空家等対策計画の作成、空家等及びその跡地の活用の促進、特定空家等に関する措置の促進など、空家等に関する施策の実現について基本的な事項が示されています。この基本指針に即して、市町村が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、空家等対策計画を定めるものです。

### 2 計画の位置づけ

本計画は、「第6次半田市総合計画」の部門別計画として、「半田市まち・ひと・しごと創生総合戦略」や「半田市都市計画マスタープラン」等の関連計画との整合のもと、空家等対策の推進に向けた具体的な取り組みを明らかにするものです。

### 3 計画の対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等は、原則として空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

空家等の発生を抑制する取り組みでは、将来「空家等」となる可能性のある建築物又はこれに附属する工作物等を対象とします。

### 4 計画期間

令和元年（2019）～第7次半田市総合計画の終期

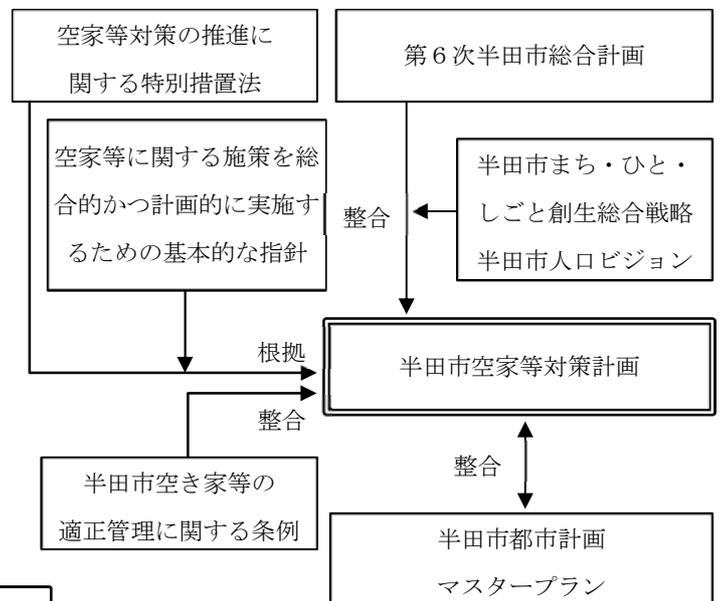


図 計画の位置づけ

## 第2章 空家等の現状把握

住宅・土地統計調査では、空き家数は平成25年に7,850戸となっており、平成20年から2,000戸以上増えています。空き家率は平成20年に11.9%まで下がっているものの、平成25年に14.5%となっており、同年の全国の空き家率13.5%よりも高い水準にあります。

平成29・30年度に市で実施した実態調査では、736戸を空家等と確認し、そのうち損傷等のあるものや周囲の生活環境に影響を与えているものは216戸ありました。



### 第3章 空家等対策の基本事項

#### 1 対象とする区域

本市の空家等は市内全域に分布していることから、対象区域は市内全域とします。

#### 2 空家等対策の柱と視点

建物等の各段階（空家等になる前、空家等になった後、管理不全な空家等）に応じて空家等の対策を4つの柱に分け、6つの視点を対策のポイントとして、施策を検討します。

##### 【 4つの柱 】

###### [1]情報収集

「空家等の把握と情報の管理・更新」

###### [2]発生抑制

「空家等の発生を抑制する取り組み・相談体制・調査」

###### [3]適切な管理・利活用

「空家等の適切な管理・利活用の推進」

###### [4]管理不全な空家等に対する措置

##### 【 6つの視点 】

###### ①情報収集

###### ②空家等の増加

###### ③高齢化

###### ④適切な管理等の啓発

###### ⑤不動産市場への流通・利活用

###### ⑥管理不全な空家等

### 第4章 空家等対策の施策

空家等対策の基本事項に関する4つの柱に対し施策を展開し、空家等対策を推進していきます。

#### [1]情報収集

空家等の対策を行うには、空家等の実態を把握することが重要であり、計画策定にあたって実施した実態調査を基礎資料として活用していきます。

また、住宅・土地統計調査の推移から、今後も空家等は増加することが予測されます。そこで、空家等の状態は日々変化しているため、実態調査で把握した空家等の定期観察や、市民・市関係部署から情報収集を行う仕組みを構築し、適宜情報を更新することで、適切な空家等対策が実施できるようにしていきます。

#### ■空き家情報の収集

- ・空き家情報の提供依頼チラシを作成し、市民等へ配布します。
- ・5年に1回、市全体の实態調査を実施することとし、空家等の実態把握に努めます。
- ・空家等の実態調査、市民、市関係部署等から寄せられた情報を収集・整理した空家等データベースを作成し、一元管理します。
- ・管理不全な空家等の新たな発生や定期観察による老朽化の進行状況等の情報を集約し、随時更新することで、建物等の適切な管理や利活用のための基礎情報とします。
- ・空家等対策の検証に活用し、より効果的な施策展開につなげます。

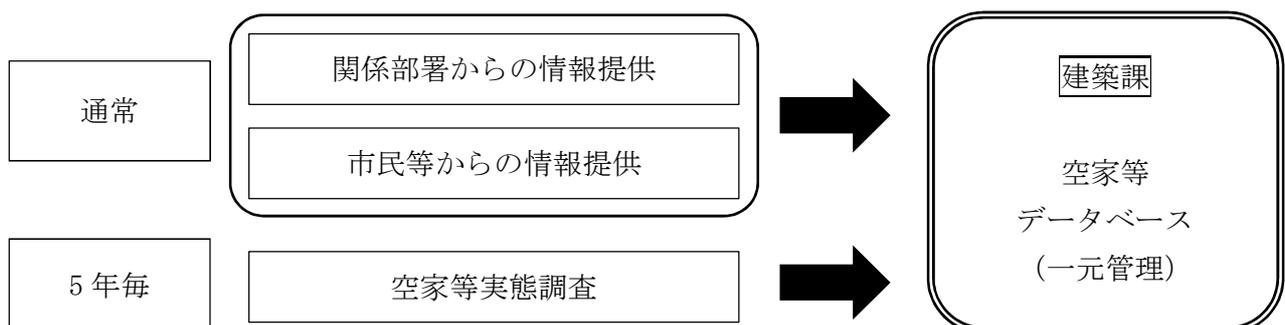


図 空家等の情報の収集イメージ

## [2]発生抑制

「居住者の転居や死亡で住む人がいなくなる」、「相続の未実施や権利関係の未整理により所有者・管理者が明確とならない」などによりそのまま長期間放置され、管理不全な状態となってしまう空家等が問題になっています。

また、相続や登記が適切に行われず、権利関係の整理を適切に行わないまま放置すると、その後の合意形成が困難になり、問題解決が長引く可能性があります。

そこで「所有者等を明確にする」、「空き家にしない」、「空き家になった際は長期間放置しない」を基本に、発生抑制の取り組みを行っていきます。

### ■空家等の発生を抑制する

- ・空家等は、所有者等の死亡、居住者・管理者が不在、管理者が遠方に居住、共有名義や未相続による管理者意識の希薄化等の要因により発生すると考えられ、これらの発生要因に応じた働きかけを行うことで、空家等の発生を抑制します。
- ・空き家になることの問題点、維持管理、活用方法、相談先や支援制度等を紹介するリーフレットの作成を行います。また、市報やホームページ等で空き家に関する情報をわかりやすく発信します。



図 半田市空き家リーフレットイメージ

### ■空家等の発生を抑制する取り組み等の情報提供の実施

- ・「空き家の発生を抑制するための税の特例措置」について、空家等の所有者等や専門家・団体・企業等に広く情報を発信します。
- ・空き家の解消につながる情報について、空家等の所有者等だけでなく、市民に広く発信します。

### ■地域全体の意識を高める啓発活動の実施

- ・築年数が古い住宅が多い傾向がある旧市街地や空家等が多く存在する地区において、自治区の会議等で空き家に関する情報をPRし、意識啓発を図ります。

### ■高齢者等への周知啓発を行う

- ・高齢者にもわかりやすいパンフレットを作成して、直接、高齢者へ適切な管理や活用等を図ることができる情報を周知・啓発します。
- ・単身高齢の親が住む住宅に関し、将来の合意形成をしないまま親が死亡する、施設入所などの理由から不在となる、子が遠方に居住しており意思決定が困難になるといった経緯から、空き家になってしまうことがあります。こうした要因を回避するため、高齢者施策を行っている福祉部局と連携し、高齢者及びその家族等を対象として、住宅等の適切な管理や空家等に係る情報提供を行い、今後の生活について親族等を交えて話し合うことや、専門家による生前贈与・遺言の作成といった手続きで備えることを意識啓発していきます。

### [3]適切な管理・利活用

空家等は個人の財産であることから、基本的には、所有者等が自ら適切に管理したうえで、売却、賃貸等による利活用をしていくものです。

しかし、空家等のままで売却や賃貸等の利活用がされず長期間放置されたものは、期間が長くなるほど管理状態が悪くなる傾向にあるため、周辺の環境に影響を及ぼすおそれがあります。

長期間の放置を回避し、空家等の適切な管理や利活用の促進を図っていくため、所有者等の意識啓発を図るとともに、所有者等と専門家・団体等をつなぐ取り組みを行っていきます。

#### ■空家等相談に対するワンストップ窓口を設置する

- ・空き家に関する各種内容を相談できる窓口として、建築課に空家等総合窓口を設置します。総合窓口では相談内容に応じて、関係部署や専門家・団体等とのマッチングを行います。
- ・相談から解決までの具体例を示したパンフレット等を作成する等、わかりやすく、気軽に相談できる案内を行います。

#### ■専門家との連携を推進する

- ・専門家の団体と協定を締結するなど、空家等の相談体制を構築します。個別案件毎に所有者等に既存の相談体制の仕組みや、専門家を紹介できるようにし、相談しやすい体制づくりを進めます。

#### ■所有者等への適切な管理・利活用に向けた情報発信を行う

- ・空家等の所有者等に対し、適切な管理の必要性について情報提供、意識啓発を行い、所有者等の管理責任の意識向上を図ります。
- ・空家等に関するリーフレット・パンフレット、市報、ホームページの活用、セミナーや出前講座の開催などによる情報提供、意識啓発を行います。

#### ■不動産市場等への流通を促進する

- ・「空き家バンク」により、空家等の賃貸や売却を希望する所有者から提供された情報を集約、情報発信し、利活用したい方とのマッチングを行います。
- ・空家等取壊後の住宅用地特例の解除による税負担を考慮し、助成制度などの創設を検討します。

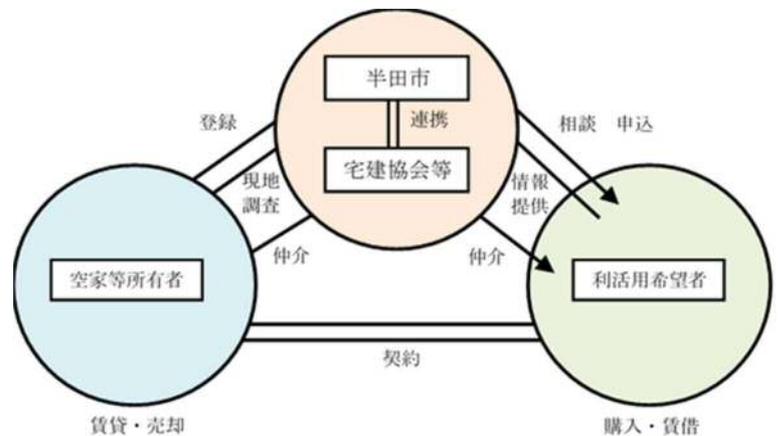


図 空き家バンクについて

#### ■空家等の公的利活用を検討する

- ・空家等を地域交流施設等として利活用する、除去後の跡地をポケットパークとして利用する等、公的な土地利用の支援を検討します。

#### ■利活用のための支援制度や施策を検討する

- ・空家等を適切に管理又は利活用するために利用できる既存の支援制度を紹介するとともに、新たな施策や支援を検討をします。

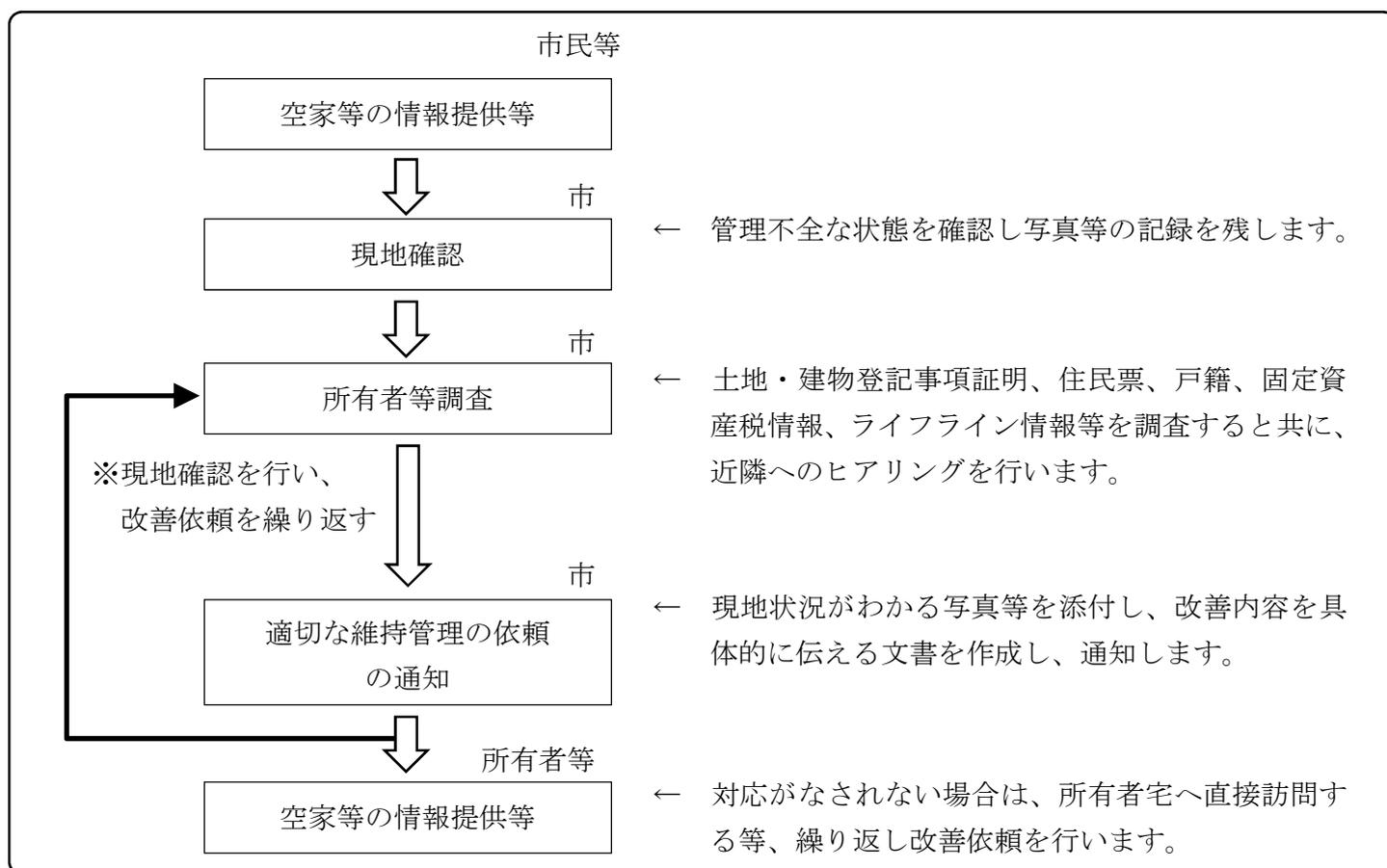
#### [4]管理不全な空家等の措置

空家等は適切に管理されない期間が長期化すると、建物の損傷が発生するなど管理不全な状態が発生し、周囲の生活環境に悪影響を与えるものとなり、最悪の場合、人的被害が発生するおそれもあります。管理不全となっている空家等の所有者等に対して改善を要請する等の対策を行い、良好な生活環境を保全するとともに、市民の安全・安心な暮らしを確保します。

#### ■管理不全な空家等の所有者等への改善依頼・緊急安全措置を行う

・建築課が空家等対策の主務課として、空家等対策計画に基づく施策等の実施を担当するとともに、関係する各課と連携・調整しながら、市内の空家等の情報の一元管理、更新、空家等の情報提供・相談、管理不全な空家等の継続した指導改善の対応をします。

#### 管理不全な空家等に対する対応フロー



#### ■特定空家等への対応を行う

・現地調査により、著しく管理不全な状態にある空家等については、空家法による立入調査等を行い、詳細に関し確認したうえで、半田市空家等対策作業部会で、特定空家等認定基準に照らし特定空家等と判断する根拠の整理を行います。

・空家等対策作業部会で特定空家等とすべきと判断した空家等は、半田市空家等対策協議会に特定空家等への該当・非該当を諮問します。

・半田市空家等対策協議会から特定空家等に該当すると答申され、市が特定空家等であると認定した場合には、空家法に基づく所有者等への適切な管理・改善等の「助言・指導」、「勧告」、「命令事前通知」、「命令」、「戒告」を行い、是正がされない場合は「代執行」を実施します。

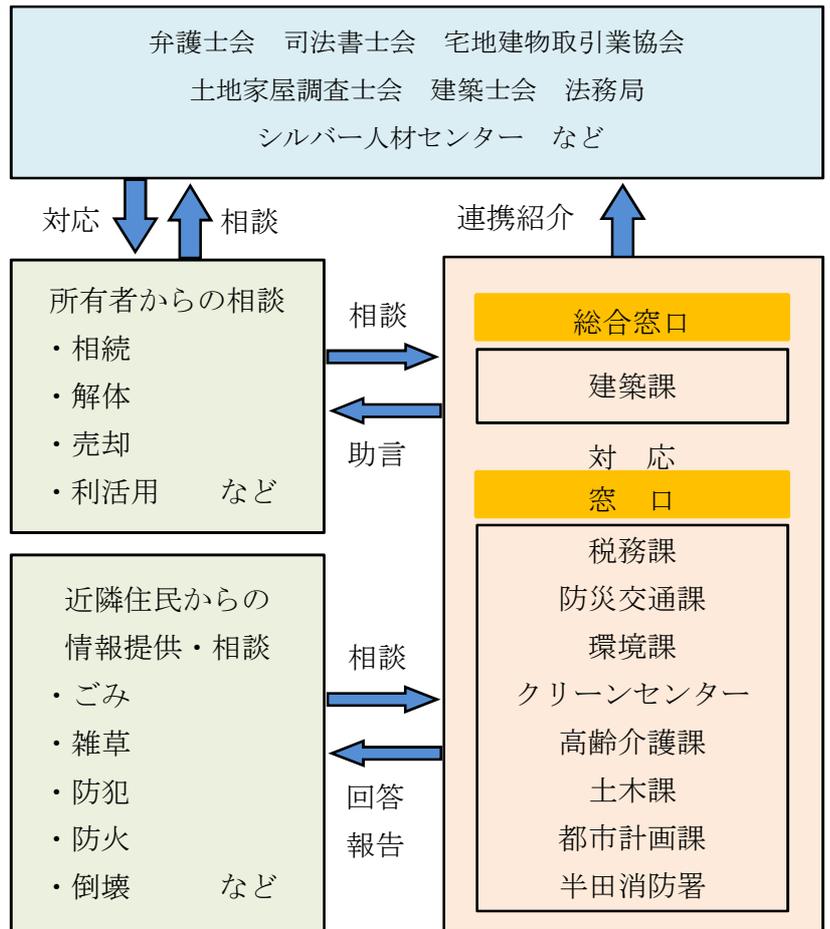
## 第5章 実施体制

### 1 空家等対策の実施体制の確立

空家等をもたらす問題は、建築、防災、衛生、景観等多岐にわたるため、部署を横断した体制を構築し、連携して空家等対策に取り組めます。また、行政だけでなく、地域住民、専門家団体や民間事業者と連携し、協働して空家等対策に取り組む仕組みを構築します。

#### ■相談窓口の明確化

住民等からの相談への対応については、関係各課の主な担当内容を踏まえ複数課で行います。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て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。



#### ■空家等対策協議会及び作業部会

本市では、空家法第6条に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、半田市空家等対策協議会を設置しています。協議会の委員は、市長のほか、法務・不動産・建築・福祉・文化の有識者及び市民の代表等です。委員の助言・協力のもとに空家等対策計画の作成及び変更並びに実施を行います。また、空家等の適切な管理及び活用促進を図るとともに、空家等対策に関する施策を総合的かつ効果的に推進するため、調査・研究及び検討を行う作業部会を協議会に設置しています。

### 2 計画の評価

「住宅・土地統計調査」の平成10年(1998年)から平成25年(2013年)までの本市の空き家率の動向から想定すると、令和10年(2028年)の空き家率は約2%増加することが予想されます。空家等に関する対策を進めることで、現状の戸数を増やさないようにする必要があるため、目標値は平成29・30年度の実態調査の空家等の戸数736戸を維持することとします。

指標	現状	目標値	
	平成30年(2018年)	令和5年(2023年)	第7次半田市総合計画の終期
空家等の戸数	736戸	736戸	736戸

#### 【お問い合わせ】

半田市 建設部 建築課 〒475-8666 半田市東洋町二丁目1番地  
 TEL : 0569-21-3111 FAX : 0569-23-6061  
 E-mail : kenchiku@city.handa.lg.jp