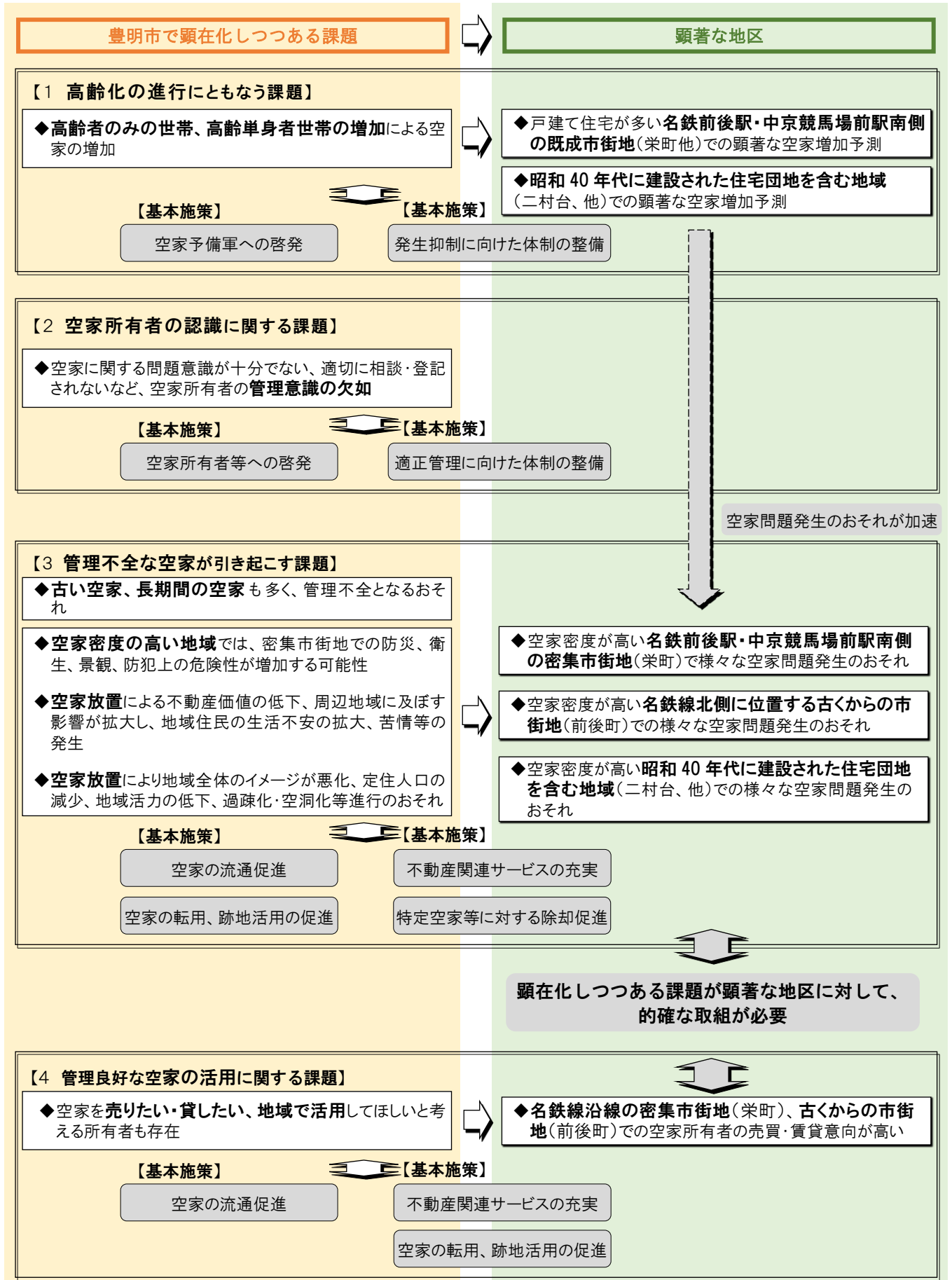


地域特性、課題を受けた空家等に関する施策について

1. 顕在化しつつある課題とその対策(基本施策)の整理

第1回協議会資料⑥「空家等対策計画の枠組み」での課題と基本施策の関係を整理



2. 全市的な空家等に対する課題と主となる取組

〈全市的な特性・課題 1 空家の現状・動向〉

- 現在の空家率(H25年、その他の住宅:2.9%)は、全国平均・県平均より低く、近年5年間では0.6ポイント減少
- 隣接市区町(名古屋市緑区・東郷町・大府市)での人口の社会増とは対照的に**社会減傾向**にあり、賃貸用の住宅の空家率が、近年5年間で2.1ポイント増加

〈全市的な特性・課題 2 空家化の要因〉

- 人口に対する**高齢者の現在の割合**(H27年、65歳以上:24.8%、75歳以上:10.8%)は、全国平均・県平均と同水準にあるものの、**隣接市区町に比べて高く**、また近年5年間では、全国・県平均よりも**高い上昇率**(65歳以上:4.3ポイント上昇、75歳以上:2.6ポイント上昇)



〈空家化させない 取組〉

- ◇ 他自治体への転出が超過傾向にあり、かつ、高齢者・後期高齢者の割合が増加していることから、今後、空家が増加していくことを念頭におき、空家等の発生を予防していく取組を検討

➡ ① 今後増加する空家予備軍の所有者に対する**空家等の発生抑制を促す周知啓発活動**

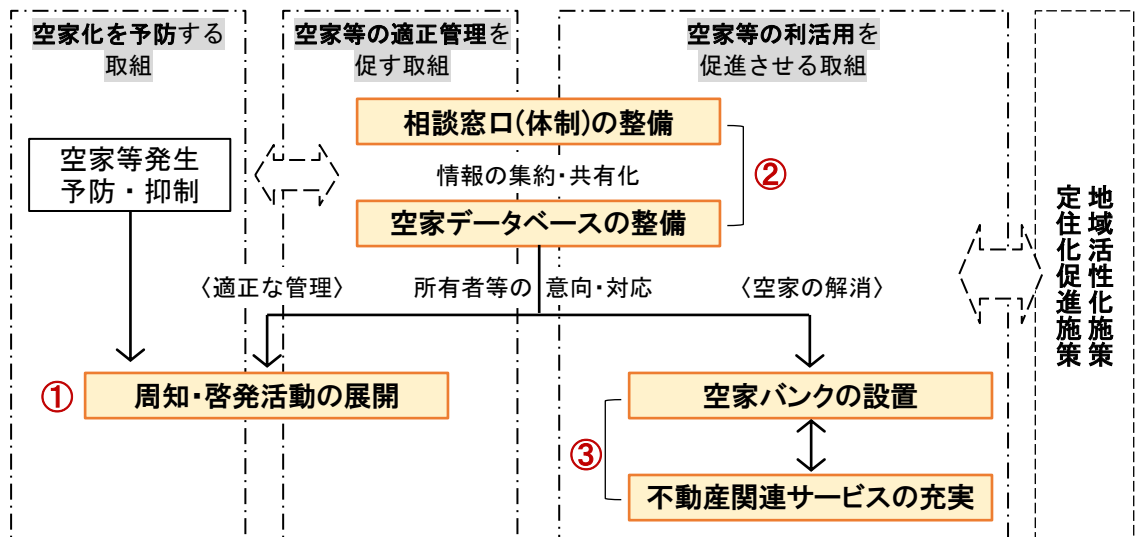
〈不良空家化させない 取組〉

- ◇ 空家等の老朽化などに伴う保安・環境問題等の発生を予防するため、適切な管理に向けた所有者の意識啓発とともに、定住化や地域活性化策と連携する取組を検討

➡ ① 空家等の継続所有意向者等に対する**管理責務の実行を促す周知啓発活動**

➡ ② 空家等の処遇に対する**相談・支援体制の強化、的確な指導・助言に向けた情報の共有化**

➡ ③ 空家等の譲渡意向者等に対する、**中古住宅市場等への流通を促進する仕組みづくり**



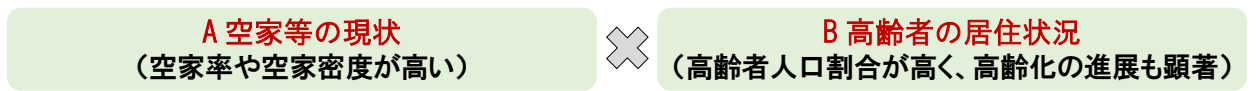
空家等対策推進に向けた取組の骨格

	その他住宅空家率		賃貸住宅用空家率		65歳人口の割合		75歳人口の割合	
	H20年	H25年	H20年	H25年	H22年	H27年	H22年	H27年
全国	4.7%	5.3%	7.2%	7.1%	23.0%	26.6%	11.1%	12.8%
愛知県	3.7%	3.9%	6.6%	7.7%	20.3%	23.8%	8.9%	10.8%
豊明市	3.5%	2.9%	5.4%	7.5%	20.5%	24.8%	8.2%	10.8%
名古屋市緑区	3.1%	3.2%	5.9%	5.9%	18.4%	21.5%	7.6%	9.5%
東郷町	3.9%	3.2%	5.0%	7.8%	17.7%	22.2%	6.5%	9.0%
大府市	4.0%	4.4%	3.9%	5.7%	17.5%	21.1%	7.0%	9.0%

3. 顕著な空家等増加見込み地域に対する取組

市街地特性区分(エリア)	エリア内での空家等対策に関する特性 (特徴的地域)		
	空家等の現状	高齢者の居住割合	関連する都市づくり方針
(1) 名鉄線南側沿線の既成市街地 (栄町南館、前後駅南の土地 区画整理区域外)	空家率・空家密度ともに高い (中京競馬場前駅、前後駅近 隣地)	一般的に 高齢者人口割合が高 い とともに、近年での 高齢化 の進展も顕著	都市基盤施設の改善を図りつ つ、安全で快適な住宅地を形 成
(2) 名鉄線南側沿線の土地区画 整理事業地 (新栄町)	空家率は低く、空家密度は市 平均水準	高齢者人口割合・高齢化の進 展状況ともに市平均水準	良好な居住環境を保全すると ともに、日常生活に必要な施 設立地を推進
(3) 名鉄線北側沿線の既成市街 地 (前後町、阿野町、他)	前後町 (中京競馬場前駅～前 後駅)で、 空家率・空家密度と もに高い	高齢者人口割合・高齢化の進 展状況ともに市平均水準	豊明駅北側の阿野町では都市 基盤施設を改善し、戸建て住 宅地を形成
(4) 市中央部の土地区画整理事 業地、他 (二村台、新田町、他)	空家率は2%以下であるが、 空家密度が高い (二村台:市平 均の2倍以上)	一部区域(二村台、三崎町)で 高 齢者人口割合が高く、高齢化 の進展も顕著	良好な居住環境を保全すると ともに、日常生活に必要な施 設立地を推進
(5) 市外縁部の集落地 (沓掛町、間米町、栄町 など、市街化調整区域)	空家率は高い が、集落地であ ることから 空家密度は低い	一般的に 高齢者人口割合が高 い が、近年での高齢化の進展 は市平均水準	都市基盤施設の改善を図ると ともに、既存コミュニティを 維持

「高齢者の人口割合」「関連する都市づくり方針」：第3次豊明市都市計画マスタープランより整理



今後、空家等増加が見込まれる地域に対して、
早い段階で対策を検討していくことが必要

- (1) 名鉄線南側沿線の既成市街地 (栄町南館、他)
- (4) 市中央部の市街地 (二村台、他)

〈空家等増大見込み地域 に対する取組〉

- ◆空家密度の高い地域では、**密集市街地で防災、衛生、景観、防犯上の危険性**が増加することへの対応
- ◆空家放置による不動産価値の低下、周辺地域に及ぼす影響が拡大し、**地域住民の生活不安の拡大、苦情等の発生**が増加することへの対応
- ◆空家放置により地域全体のイメージが悪化、**定住人口の減少、地域活力の低下、過疎化・空洞化等**が進行することへの対応

➡ **定住化支援向けの中古住宅の流通促進、地域活性支援に向けた活動拠点としての利用等、空家等(建物)の有効活用を促進させる重点的な取組を検討**

➡ **適切な除却誘導を通じて、定住化促進への住宅用地の流通、地域活性化への公益的土地活用等、空家等(跡地)の有効活用を促進させる重点的な取組を検討**

まちづくり(居住環境の整備・保全、定住化促進、地域活性化)と連携した総合的かつ重点的取組の検討が必要

「第3次豊明市都市計画マスタープラン」

〈安全・安心(防災)に関する課題〉

- 建物の機能更新にあわせた狭あい道路の改善をはじめ、災害に強い都市構造の形成を図るとともに、今後増加が懸念され、災害時の被害を助長することにもなり兼ねない**空家等の対策を地域住民とともに考えていくことが必要**です。

〈住居系市街地での主な施策・事業〉

- 日常的な生活が充足できる身近な生活圏の形成に向け、既存の店舗等の維持・利用増進に加え、**コミュニティ活動の拠点づくりや地域の集会所等の活用、住み慣れた地域で高齢者の生活を支える地域包括支援センターや地域医療連携センターの整備等を進めます。**
- 都市基盤施設が未整備な地区では、建物の機能更新にあわせた狭あい道路の解消、土地区画整理事業や地区計画制度の活用による道路・公園等の都市基盤施設の整備を進めます。

参考) 空家の流通促進・転用、跡地活用促進策の検討

