

令和3年4月

瀬戸市空家等対策計画

～せとで住もまいプロジェクト～



瀬戸市

◀ 目 次 ▶

第1章	はじめに	1
1-1	計画の背景と目的	2
第2章	現状分析	3
2-1	本市の概況	4
2-2	空き家の現況	9
2-3	アンケートの結果概要	12
第3章	今までの取り組みと成果	17
3-1	今までの取り組み方針	18
3-2	今までの取り組みと成果	20
第4章	今後の課題	31
4-1	空き家等対策に関する課題	32
第5章	空き家等対策に関する基本的な考え方	35
5-1	基本理念	36
5-2	基本目標	37
第6章	空き家等対策への取り組み	39
6-1	対象地区	40
6-2	計画の期間	40
6-3	空き家等対策の取組目標	40
6-3	取組方針とアクションプラン	42

資料編

※本計画では基本的に「空き家」と表記していますが、空き家等対策の推進に関する特別措置法から引用したものは「空家」と表記しています。

第1章 はじめに

第1章

はじめに

1-1 計画の背景と目的

国は、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成26年11月27日に、「空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を公布し、法第4条においては、市町村の責務として「市町村は第6条第1項に規定する空き家等対策計画の作成及びこれに基づく空き家等に関する対策の実施その他の空き家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」と規定しています。

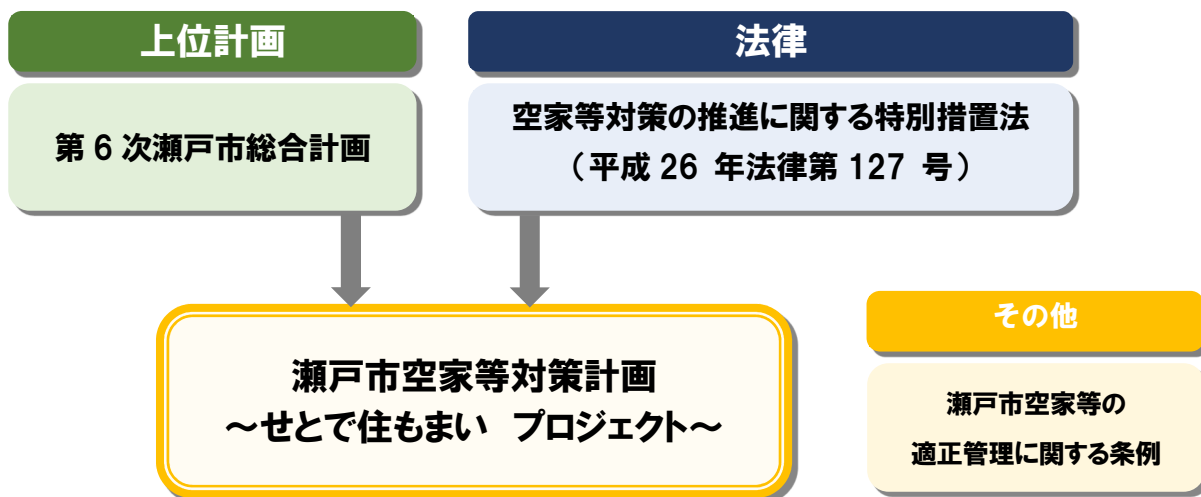
瀬戸市では、平成29年度からの10年間を計画期間とした第6次瀬戸市総合計画を策定しており、計画の中で、空き家を活用した「3世代同居・近居の促進」や「中心地区への住み替え支援」、居住環境の魅力向上のための「空き家活用・解体等の支援」、また、「ツクリテ支援、若手作家、職人の活動支援」等を掲げています。

また、法第6条に基づく空き家等対策計画として、平成28年3月に「瀬戸市空き家等対策計画～せとで住もまいプロジェクト～（以後この計画において「前計画」という。）」を策定しました。この計画では、定住・交流人口の増加や観光、産業振興、景観など地域活性化の観点から空き家の有効活用を促す対策を、防災、衛生上の観点から周辺的生活環境に影響を及ぼす空き家等に関する対策を、計画期間を平成28年度から令和2年度の5か年として策定しています。

前計画の計画期間の最終年度となるため、5年間の実際の実績とその成果について振り返りを行いました。

振り返りの状況を踏まえて、より実効性の高いアクションプランや数値目標を掲げた取組目標の設定などを行い、第6次瀬戸市総合計画の基本理念である「住みたいまち 誇れるまち 新しいせと」の実現に向け計画の改定を行いました。

計画の位置づけ



第2章 現状分析

第2章

現状分析

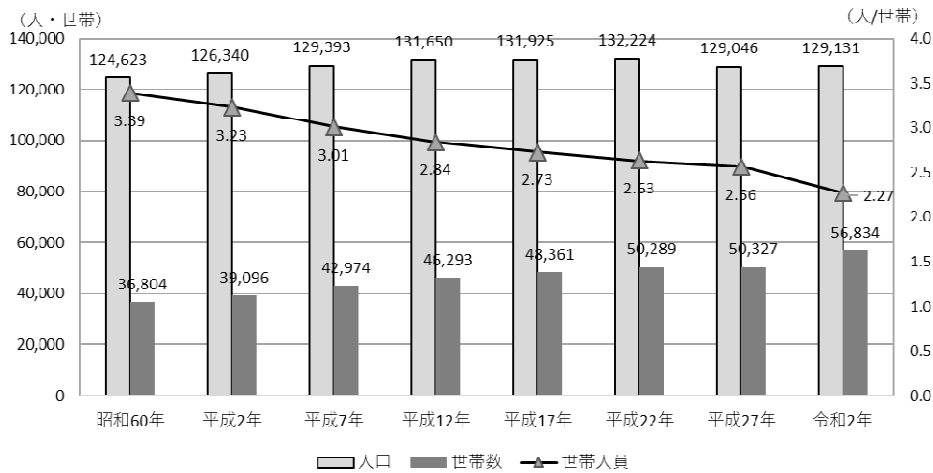
2-1 本市の概況

(1) 人口・世帯の状況

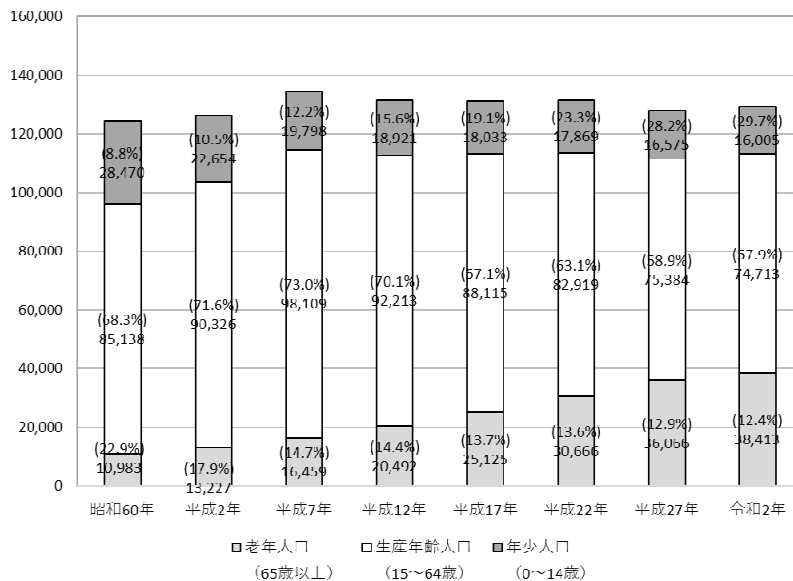
① 瀬戸市全体

瀬戸市の人口は、平成22年の132,224人をピークとして減少に転じていますが、世帯数は増加しています。そのため、世帯当たりの人員は令和2年現在2.27人/世帯まで低下しており、核家族や単身世帯が増加していることが分かります。人口構成は、年少人口（0～14歳）と生産年齢人口（15～64歳）が大きく減少し、老年人口（65歳以上）は大きく増加しており、少子高齢化が進んでいます。

図表2-1-1 人口・世帯数の推移



図表2-1-2 年齢3区分別人口の推移



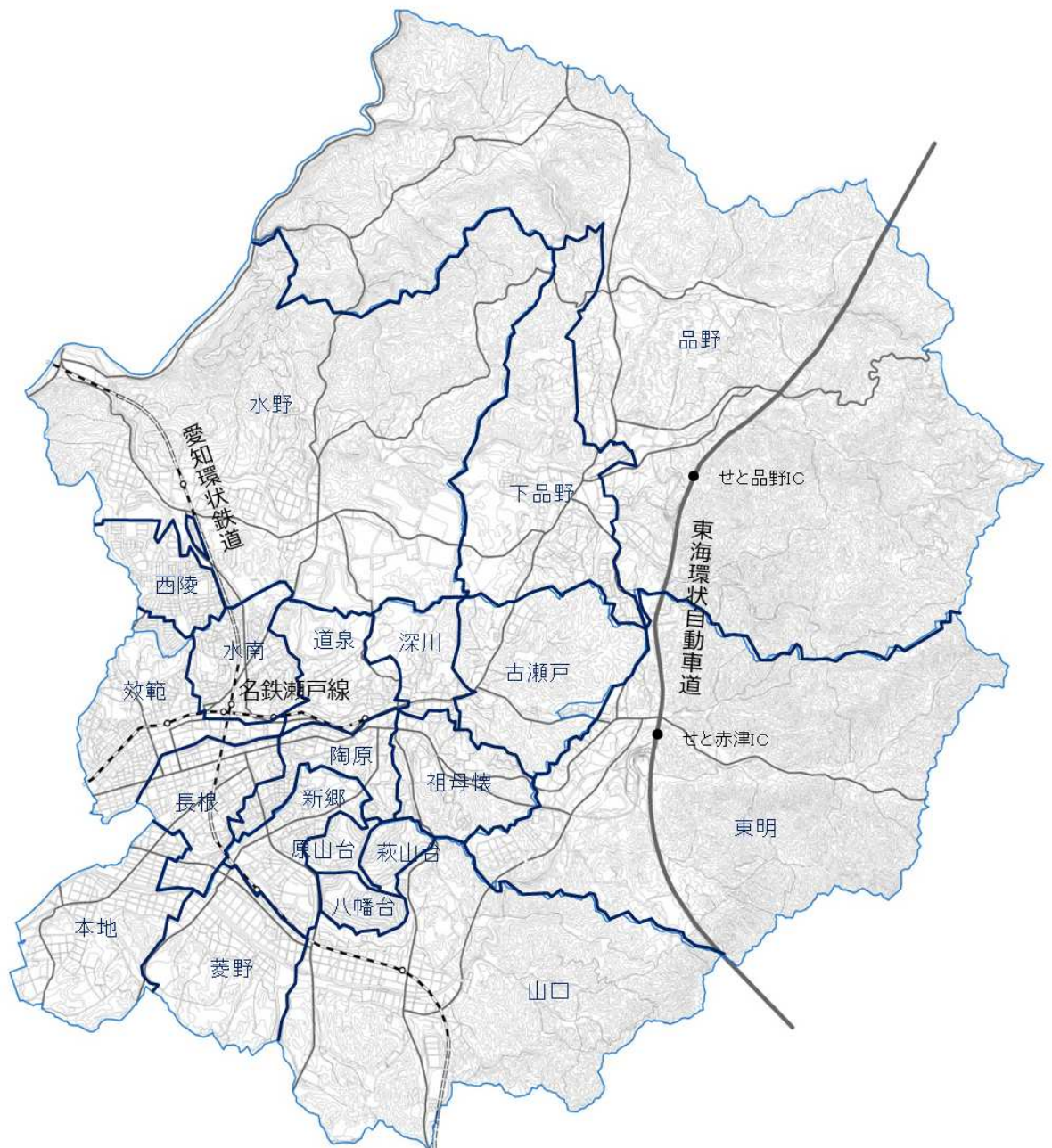
(注) 割合は、年齢不詳分を除き、合計が100%になるように端数を調整しています。

(資料) とともに国勢調査 令和2年は10月1日の住民基本台帳登録人口

② 連区自治会別の分析

地域の現状について、瀬戸市自治連合会を構成する20の連区自治会（以下「連区」という。）を単位として分析を行います。

図表2-1-3 瀬戸市の連区図

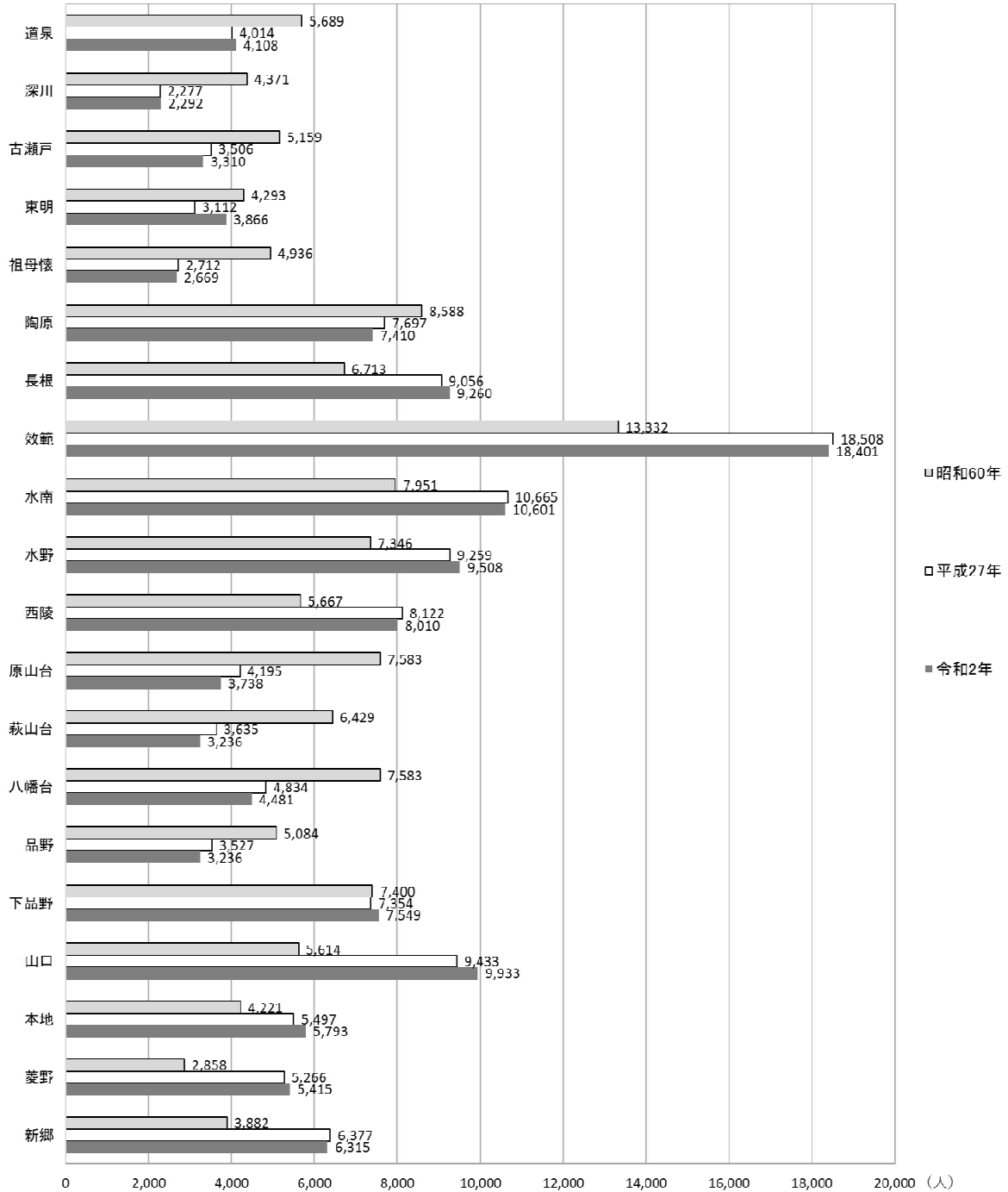


③ 連区別人口の推移

令和2年の連区別人口は、効範連区が18,401人と最も多く、次いで水南、山口、水野、長根連区となっています。

昭和60年から令和2年にかけて、古瀬戸、祖母懐、陶原、原山台、萩山台、八幡台、品野連区では、人口が減少し、長根、水野、山口、本地、菱野連区では増加傾向にあります。

図表2-1-4 連区別人口の推移



(注) 連区は令和2年の名称で表示しています。

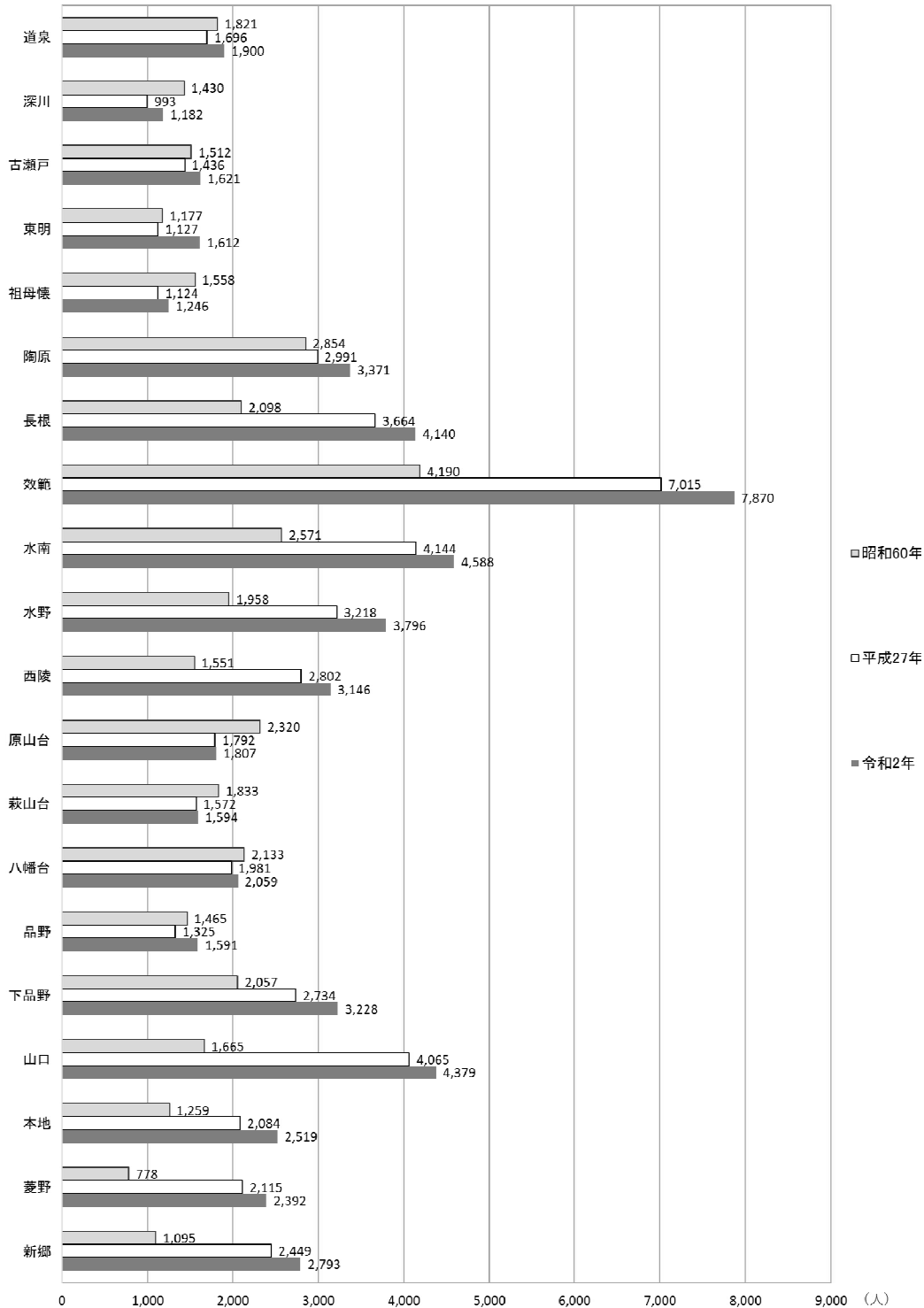
(資料) 国勢調査 令和2年は10月1日の住民基本台帳登録人口

④ 連区別世帯数の推移

令和2年の連区別世帯数は、効範連区が7,870世帯と最も多く、次いで水南、山口、長根、水野連区となっています。

昭和60年から令和2年にかけて、多くの連区で世帯数が増加しています。

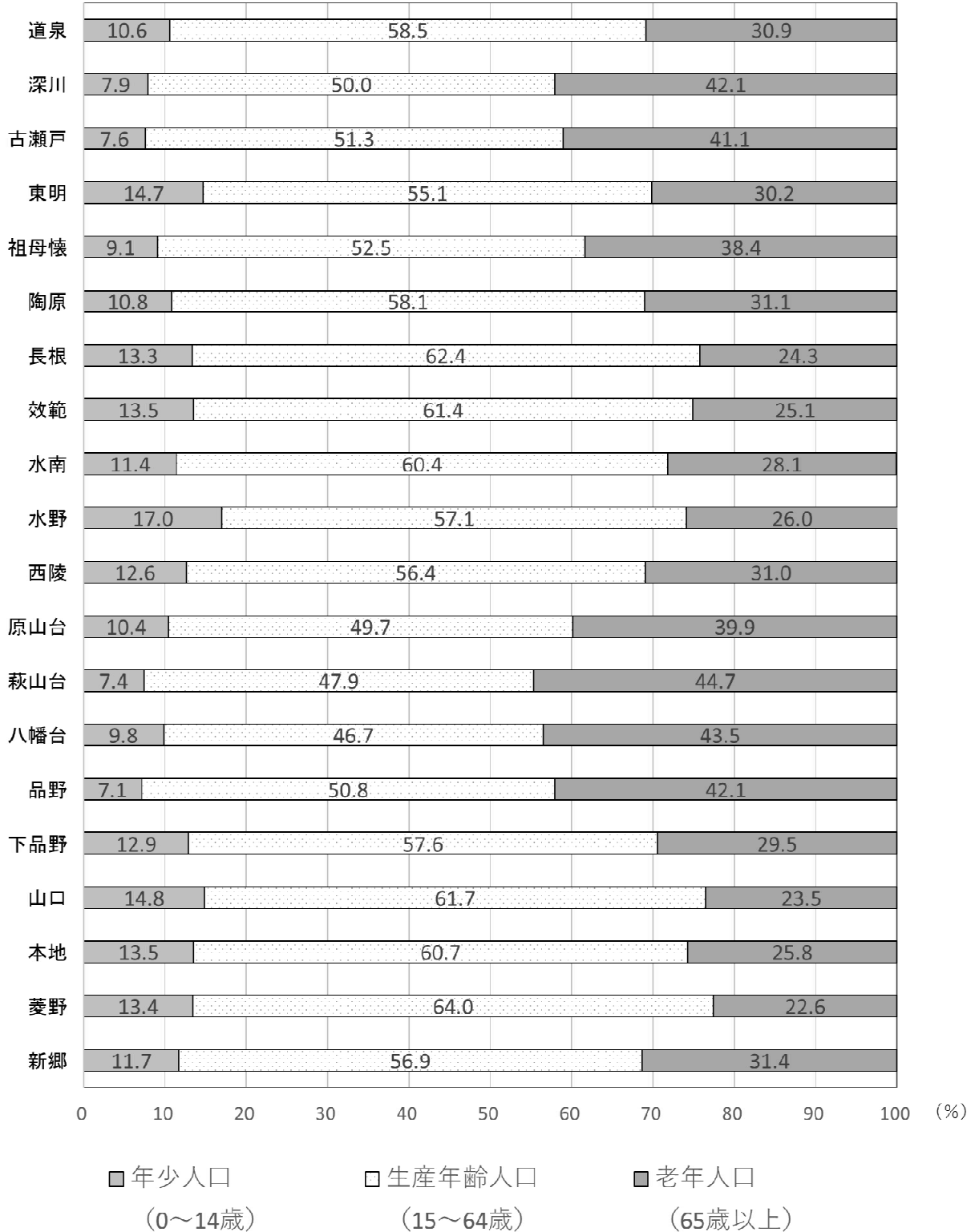
図表2-1-5 連区別世帯数の推移



(資料) 国勢調査 令和2年は10月1日の住民基本台帳登録人口

⑤ 連区別年齢3区分別人口構成比の比較

令和2年の連区別人口構成比を比較してみると、深川、古瀬戸、萩山台、八幡台、品野連区において老年人口（65歳以上）が40%を超えており、道泉、東明、祖母懐、陶原、西陵、原山台、新郷連区では30%を超えています。



(注) 3区分別人口の合計は100%になるように端数を調整しています。

(資料) 令和2年10月1日の住民基本台帳登録人口

2-2 空き家の現況

① 住宅・土地統計調査による空き家数

平成30年住宅・土地統計調査によると、住宅総数は58,000戸であり、空き家率は12.2%となっています。空き家のうち、その他の住宅（現時点で次の利用を明確に考えていない住宅）は3,590戸となっています。

その他の住宅は、平成15年調査から25年にかけて1,360戸増加し、空き家率は11.8%から12.6%に上昇しました。一方で平成30年は、その他の住宅が3,590戸と平成25年に比べ400戸、約10%減少しています。また空き家率も12.2%と平成25年に比べ0.4%減少しています。

図表2-2-1 空き家数と空き家率

	住宅総数										
	空き家			二次的住宅		賃貸用の住宅		売却用の住宅		その他の住宅	
	戸数 (戸)	戸数 (戸)	空き 家率 (%)	戸数 (戸)	割合 (%)	戸数 (戸)	割合 (%)	戸数 (戸)	割合 (%)	戸数 (戸)	割合 (%)
平成15年	52,350	6,190	11.8	200	0.4	2,990	5.7	370	0.7	2,630	5.0
平成20年	55,790	6,540	11.7	210	0.4	3,040	5.4	850	1.5	2,440	4.4
平成25年	57,260	7,210	12.6	360	0.6	2,670	4.7	200	0.3	3,990	7.0
平成30年	58,000	7,090	12.2	240	0.4	2,890	5.0	370	0.6	3,590	6.2

(注) 住宅・土地統計調査において、「二次的住宅」とは別荘や普段住んでいる住宅とは別にたまたま寝泊りしている人がいる住宅とされています。

(資料) 住宅・土地統計調査

隣接市と比較すると、本市の空き家率は春日井市、豊田市、尾張旭市、長久手市よりも若干高くなっており、その他の住宅の割合も隣接市と比べて高くなっています。平成25年から平成30年で愛知県全体ではその他の住宅の戸数が増加しており、減少に転じている市町村は約3割にとどまっています。隣接市では名古屋市、春日井市、尾張旭市は増加していますが、本市と豊田市、長久手市は減少しています。

図表2-2-2 空き家数と空き家率の比較

	人口(人) (平成30年)	総世帯数 (平成30年)	住宅総数		空き家			その他の住宅	
			戸数 (戸)	戸数 (戸)	空き家率 (%)	戸数 (戸)	割合 (%)		
瀬戸市	127,819	51,896	58,000	7,090	12.2	3,590	6.2		
愛知県	7,539,185	3,193,816	3,481,800	393,800	11.3	142,600	4.1		
名古屋市	2,320,361	1,102,535	1,234,600	156,900	12.7	42,600	3.5		
春日井市	307,180	128,522	141,500	16,450	11.6	6,590	4.7		
豊田市	425,848	177,853	175,140	15,730	9.0	4,680	2.7		
尾張旭市	81,674	33,093	35,770	3,400	9.5	1,610	4.5		
長久手市	60,447	26,485	28,950	2,640	9.1	480	1.7		

(資料) 愛知県人口動向調査結果 あいちの人口(推計)年報 平成30年、平成30年住宅・土地統計調査

図表2-2-3 空き家率の推移の比較

	空き家						その他の住宅		
	平成25年	平成30年	増減 (戸)	平成25年	平成30年	増減 (%)	平成25年	平成30年	増減 (戸)
	戸数 (戸)	戸数 (戸)		空き家率 (%)	空き家率 (%)		戸数 (戸)	戸数 (戸)	
瀬戸市	7,210	7,090	-120	12.6	12.2	-0.4	3,990	3,590	-400
愛知県	422,000	393,800	-28,200	12.3	11.3	-1.0	134,500	142,600	8,100
名古屋市	167,730	156,900	-10,830	13.2	12.7	-0.5	41,400	42,600	1,200
春日井市	15,210	16,450	1,240	11.3	11.6	0.3	5,290	6,590	1,300
豊田市	18,010	15,730	-2,280	10.6	9.0	-1.6	6,550	4,680	-1,870
尾張旭市	4,010	3,400	-610	11.2	9.5	-1.7	1,380	1,610	230
長久手市	2,850	2,640	-210	11.6	9.1	-2.5	800	480	-320

(資料) 住宅・土地統計調査

② 空き家と思われる建物の連区別の状況

空き家と思われる建物の戸数を、瀬戸市空家等に関するデータベース整備業務委託(令和2年度実施)により調査しました。

この業務委託により抽出された空き家と思われる建物は市全体で2,324戸となっています。

共同住宅等除く世帯数に対する空き家と思われる建物の割合は市域全体で5.4%に対し、深川連区が30.0%と最も多く、次いで祖母懐、品野、道泉連区が10%を超えています。

図表2-2-4 空き家と思われる建物の連区別状況

連区	空き家と思われる 建物(戸) ※1 (A)	共同住宅等除く 世帯数 ※2 (B)	世帯数に対する空き家 と思われる建物の割合 (A/B)(%)
道泉	198	1,351	14.7
深川	277	923	30.0
古瀬戸	121	1,448	8.4
東明	91	1,508	6.0
祖母懐	193	1,148	16.8
陶原	215	2,297	9.4
長根	71	2,631	2.7
效範	194	5,184	3.7
水南	154	2,797	5.5
水野	128	3,228	4.0
西陵	48	3,004	1.6
原山台	20	1,679	1.2
萩山台	12	1,574	0.8
八幡台	16	2,047	0.8
品野	200	1,287	15.5
下品野	140	2,857	4.9
山口	103	3,151	3.3
本地	63	1,892	3.3
菱野	35	1,327	2.6
新郷	45	1,907	2.4
合計	2,324	43,240	5.4

※1 現地調査の結果、以下の条件に当てはまるものを抽出しています。

- ・郵便受けにチラシやDMが大量に詰まっている
- ・窓ガラスが割れたままになっている
- ・カーテン、家具等がない
- ・門から玄関まで草木が繁茂し出入りしている様子がない
- ・売り物件等の表示がある
- ・その他明らかに空家等と思われる状態のもの

※2 令和2年12月8日時点の住民基本台帳より算出

2-3 アンケートの結果概要

(1) 菱野団地の空き家と思われる建物所有者アンケートの結果

菱野団地は八幡台、原山台、萩山台、菱野台からなる 173.5ha の住宅団地として昭和 41 年から昭和 53 年にかけて整備されました。瀬戸市全体に比べると空き家の数は少ない傾向にありますが、菱野団地では 60 歳以上の人口が多く、今後ますます空き家となる建物が増えると思われます。

本調査では、令和 2 年 2 月から 8 月にかけて現地調査を行った結果を踏まえ、空き家と思われる建物の所有者に対して同年 9 月から 10 月にかけてアンケートを行い、空き家となった要因や今後の活用見込みについて分析を行いました。現地調査とアンケートの結果、空き家と思われる建物戸数は 108 戸となりました。

結果は以下の通りです。

図表2-3-1 空き家と思われる建物戸数

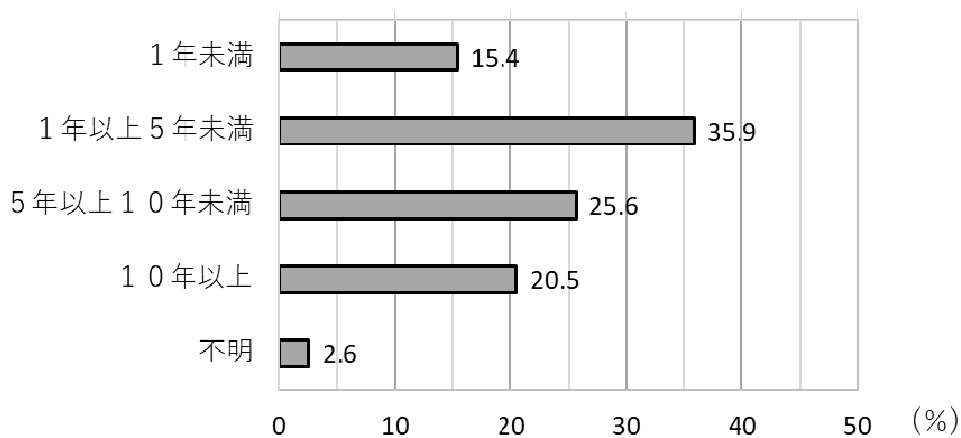
原山台	萩山台	八幡台	菱野台	合計
34	28	44	2	108

(戸)

① 空き家になってからの経過年数 【回答数：39】

空き家となってから「1年以上5年未満」が 35.9%、「5年以上10年未満」が 25.6%となっており、合わせると 60%を超えています。また、「10年以上」空き家となっている回答は 20.5% ありました。

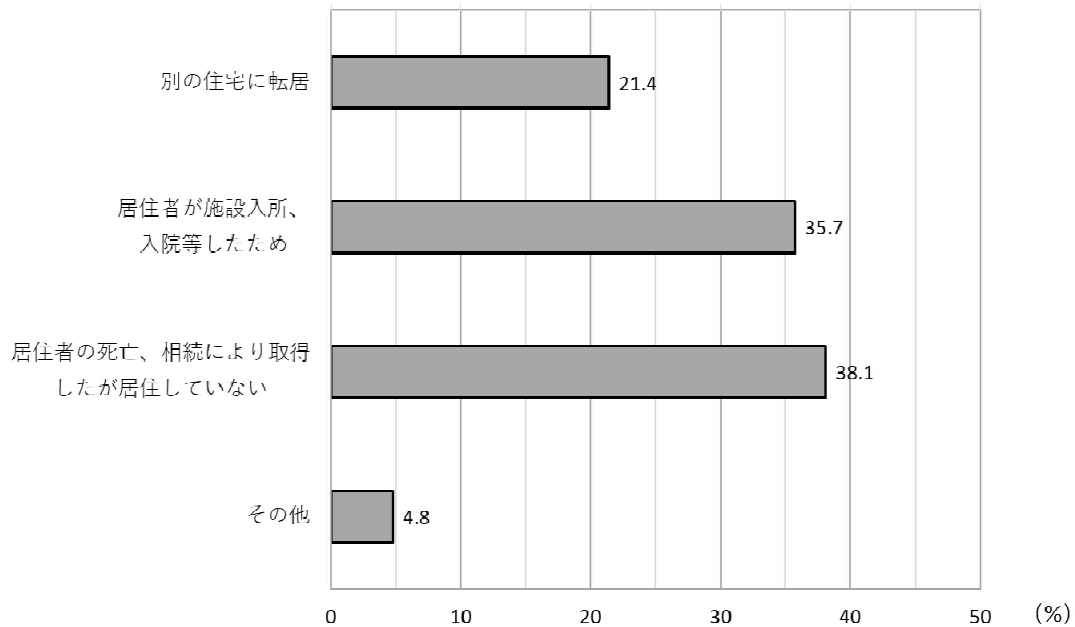
図表2-3-2 空き家になってからの経過年数



② 空き家になった理由 【回答数：42】

空き家になった理由は、「居住者が施設入所、入院等したため」が35.7%、「居住者の死亡、相続により取得したが居住していない」が38.1%と合わせて70%を超えています。

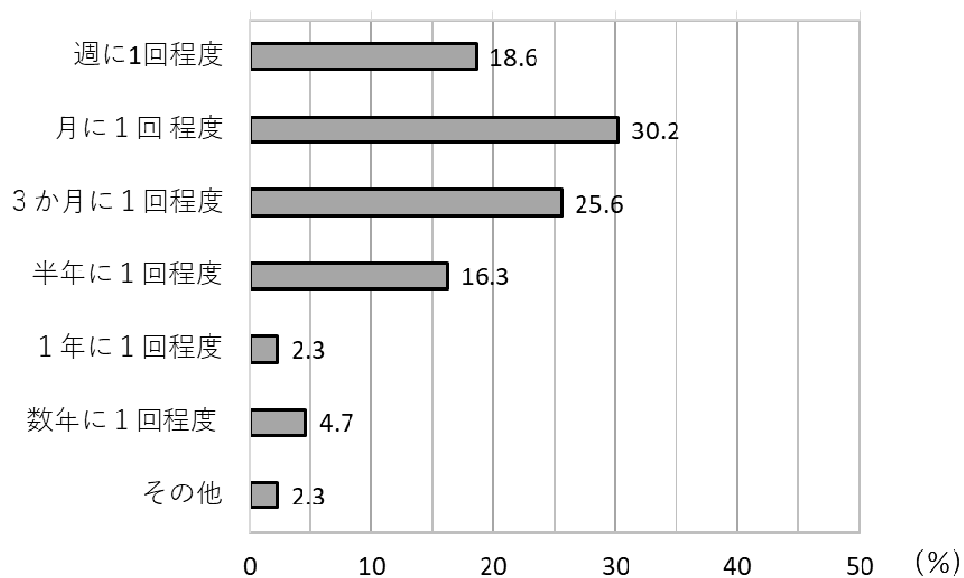
図表2-3-3 空き家となった理由



③ 空き家の管理の頻度 【回答数：43】

管理の頻度は「月に1回程度」が30.2%、「3か月に1回程度」が25.6%で、合わせて過半を占めています。続いて「週に1回程度」の回答が18.6%ありました。

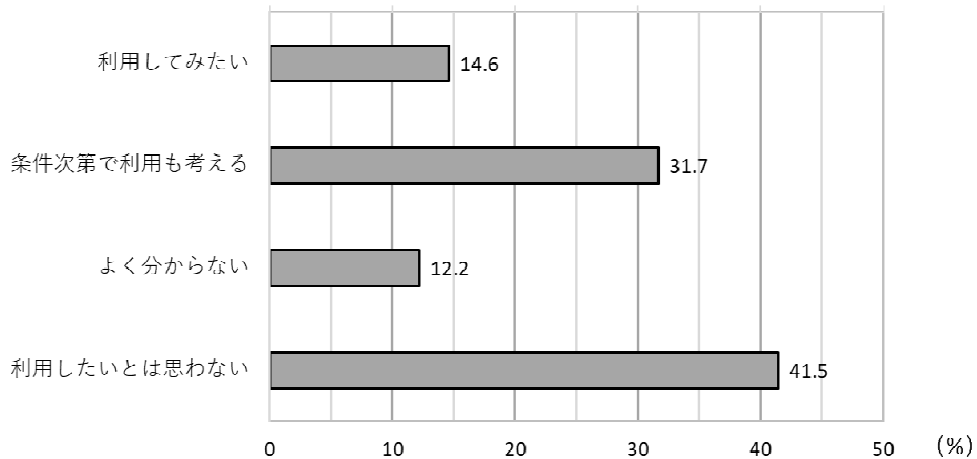
図表2-3-4 空き家の管理の頻度



④ 自治会が空き家の管理を行う制度 【回答数：41】

地域の自治会等が空き家の管理（現地確認、草刈り、換気等）を有償で行う制度がある場合、「利用してみたい」「条件次第で利用も考える」が合わせて46.3%で約半数を占めており、「利用したいと思わない」の回答が41.5%ありました。

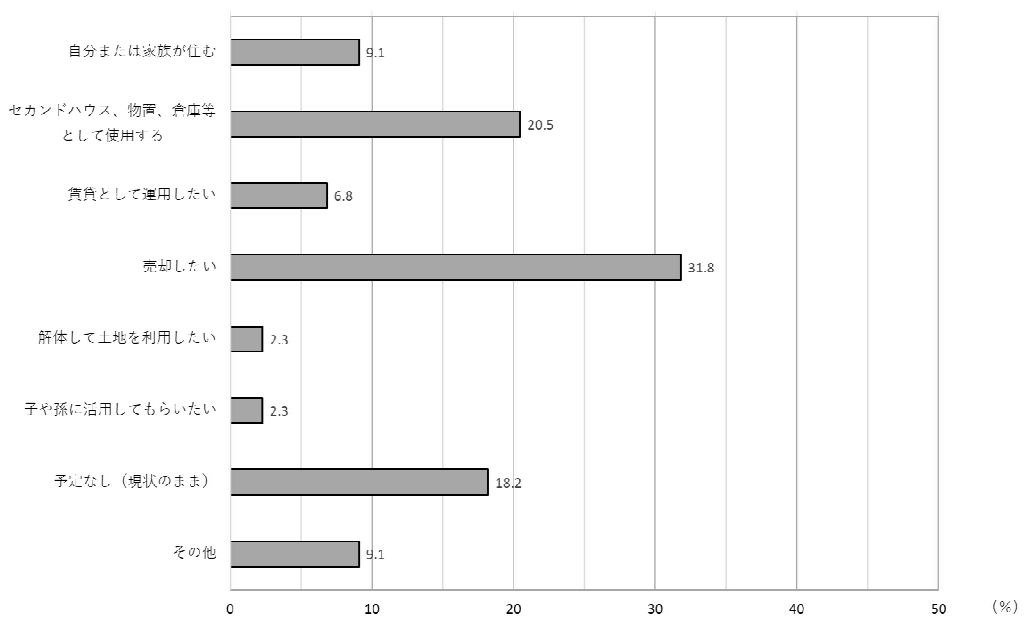
図表2-3-5 自治会が空き家等の管理を行う制度



⑤ 今後の活用策 【回答数：44】

空き家の今後の活用策は、「売却したい」が31.8%、「セカンドハウス、物置、倉庫等として利用する」が20.5%となっており、次いで「予定なし（現状のまま）」が18.2%を占めています。

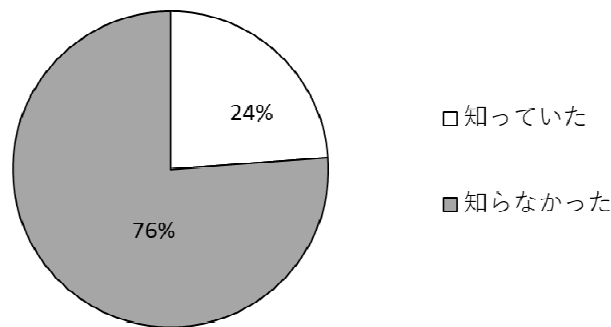
図表2-3-6 今後の活用策



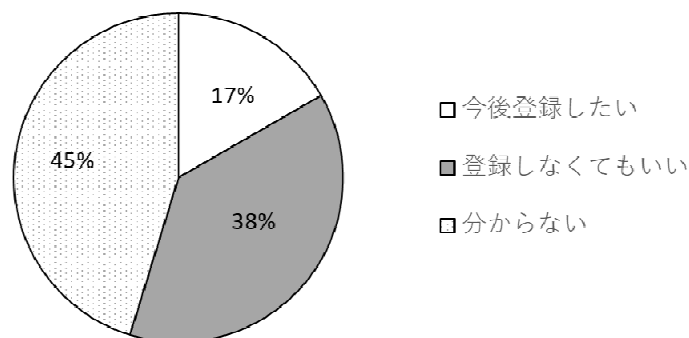
⑥ 空き家情報バンクの登録について 【回答数：42】

空き家の情報バンクの制度について「知っていた」が24%、「知らなかった」が76%となりました。また、空き家情報バンクに「今後登録したい」が17%、「登録しなくてもいい」、「分からない」が合わせて83%を占めました。

図表2-3-7 空き家情報バンクの認知



図表2-3-8 空き家情報バンクへの登録



(2) 菱野団地アンケートの調査結果のまとめ

菱野団地全体の共同住宅等除く世帯数 5,300 世帯のうち、調査及びその後のアンケート等により空き家（常態として居住等に使用していない建物）と思われる建物の数は 108 戸ありました。市域全体の空き家の割合と比べると低い水準にあるものの、高齢者の多い現状を鑑みると、対策を講じなければ空き家は増加する傾向にあると考えられます。

空き家の管理状況についても、市域全体の状況に比べ、一定の管理がなされている空き家が殆どではあるものの、対策を講じなければ、所有者の高齢化に伴い管理不全の空き家が増加していくと思われます。一方で、現状では売買等による建て替え、住み替え等は行われており、不動産の流動性は失われていない傾向にあるため、この流れが止まらないよう、地元の活動への支援等をしていく必要が考えられます。

第3章 今までの取り組みと成果

第3章

今までの取り組みと成果

3-1 今までの取り組み方針

前計画では、空き家等対策に関する課題として次の6点を挙げています。

- (1) 価値化・差別化
- (2) 年齢構成バランスの改善
- (3) 中心市街地の再生
- (4) 建物所有者の意識醸成
- (5) 空き家等への相談対応
- (6) 地域コミュニティの維持

これらの課題を受けて、前計画では取り組み方針として以下の6点を挙げています。

1 中心市街地の空き家等の利活用

中心市街地の魅力を高め、にぎわいを創出するため、空き家等の利活用などを促進します。

- (1) ツクリテのアトリエ・住まい等としての利活用
- (2) カフェや飲食店、ギャラリー等としての利活用
- (3) 空き家等の現状把握と街区単位の整備方針の作成
- (4) 中心市街地の建て替え促進

2 ツクリテの定着

様々なツクリテを地域にしっかりと根付かせ、地域や来訪者との交流を促進します。

- (1) ツクリテが根付く仕組みづくり
- (2) ツクリテがくらし、交流するための情報発信
- (3) ツクリテが地域に溶け込み定着するための支援
- (4) 地元企業と若者、女性、シニアをつなぐ仕組みづくり

3 自分らしいくらしの実現

都市の利便性と豊かな自然を兼ね備えた本市の特性を活かし、人生の様々なタイミングで自分に合ったくらし方や住まい方を提供します。

- (1) 多様なくらし方・住まい方の提供
- (2) 年齢や家族構成の変化にともなう住み替えへの対応
- (3) 移住希望者向け体験・交流の実施

4 多世代・多世帯居住の促進

核家族化が進む中で人口減少を抑制し、長期的に年齢構成バランスを改善していくため、多世代・多世帯居住を促進します。

- (1) 三世代の同居・近居の促進
- (2) 子育て世代の流入促進
- (3) シェアハウスの促進

5 空き家等の適正管理の促進

空き家に関し第一義的な責任を負う建物所有者に対して意識の醸成を図り、空き家等の発生予防や適正管理を促進します。

- (1) 建物所有者への意識啓発
- (2) 建物の適正管理のための支援
- (3) 建物所有者を対象とした空き家セミナーの開催

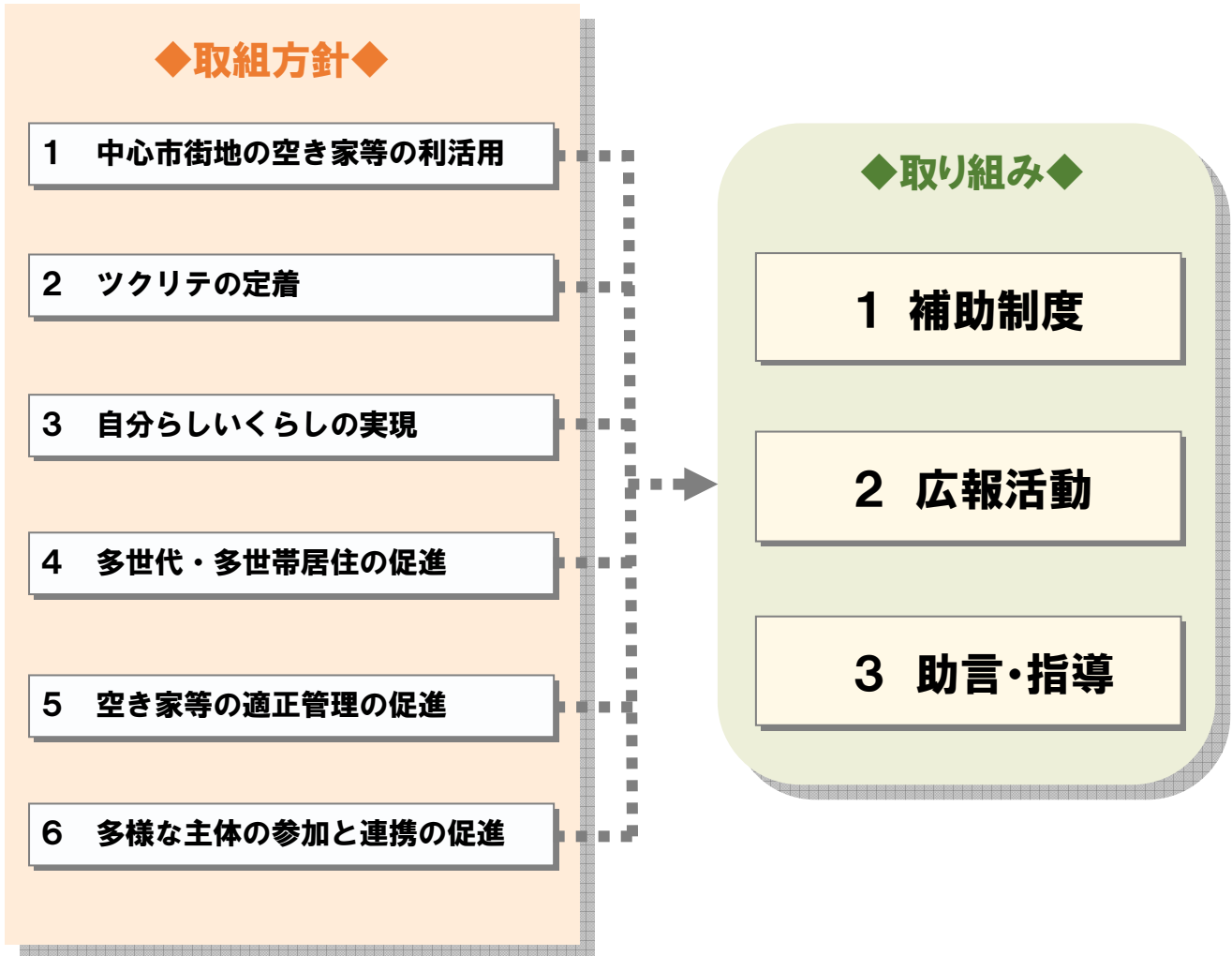
6 多様な主体の参加と連携の促進

空き家等の管理や利活用を促進するため、市内の事業者、業界団体、自治会や市民団体等、多様な主体の参加と連携を図ります。

- (1) 空き家利活用ビジネス参入の推進
- (2) 地域金融機関と連携した融資制度の構築
- (3) 人と人、人と空き家をつなぐ空き家コーディネーターの活動支援
- (4) 自治会等との連携
- (5) 空家等対策協議会の運営

3-2 今までの取り組みの成果

前計画の取組方針に基づき、空き家等対策の取り組みを以下の通り実施しました。



1 補助制度

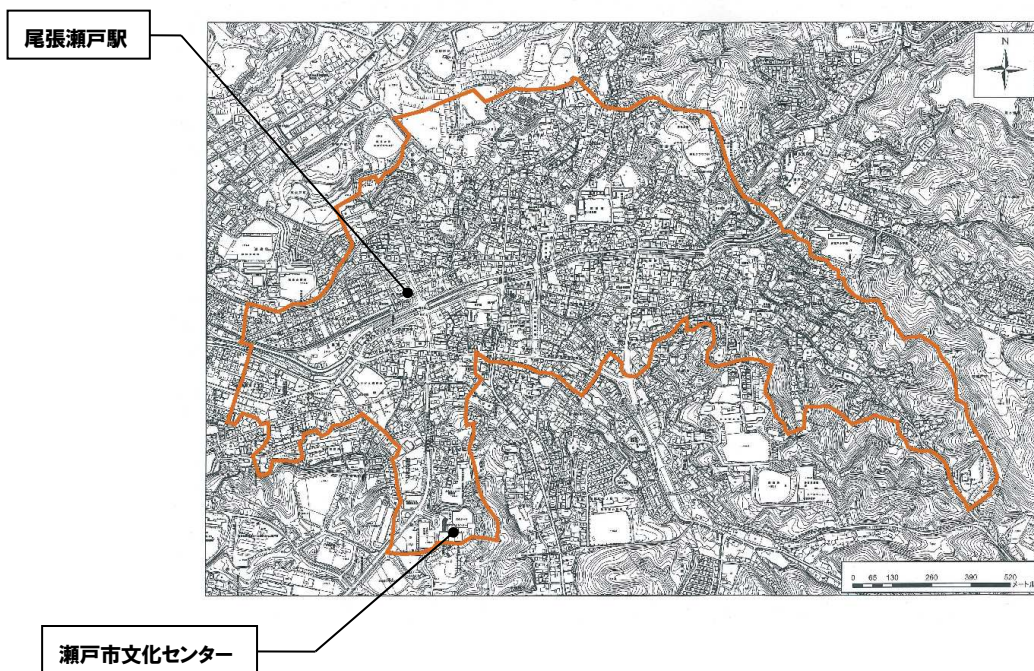
中心市街地の建て替え促進、ツクリテ支援等を目的として、補助事業を実施しました。

(1) 老朽空き家等解体補助事業

平成 28 年度から平成 30 年度は、重点対象地区である尾張瀬戸駅周辺の中心市街地、令和元年度からは市街化区域の老朽空き家に対し解体費用の補助を行い、管理不全の空き家を解消することで、市街地の安全性や周辺環境の改善に取り組みました。

これまでの実績は下表のとおりです。

図表3-2-1 重点対象地区



図表3-2-2 老朽空き家等解体補助事業実績

(補助件数)

	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年	令和元年	合計
老朽空き家等解体補助事業	27	27	27	10	91

(2) 中心市街地商店街空き店舗対策事業費補助金 中心市街地空き家等利用促進補助事業

重点対象地区である尾張瀬戸駅周辺の中心市街地の空き家、及び中心市街地商店街の空き店舗の改修費に補助を行い、空き家の利活用を促進することで、中心市街地の魅力を高め、にぎわいを創出することに取り組みました。

これまでの実績は次表のとおりです。

図表3-2-3 中心市街地商店街空き店舗対策事業費補助金等実績

(補助件数)

		平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	合計
中心市街地商店街空き 店舗対策事業費補助金 <small>(中心市街地空き家等利用促進補助事業含む)</small>	改修費	6	6	3	4	19
	家賃 (継続)	5 (1)	8 (4)	6 (2)	9 (4)	28 (11)

(3) ツクリテ創業支援事業費補助金

本市ではツクリテのまちとして若い世代が活動しやすく、経済的にも安定して生活できる仕組みづくりに取り組んでいます。ツクリテ創業支援事業費補助金では瀬戸で活躍するツクリテを対象に工房の家賃や改修費の補助を行い、様々な分野のツクリテが活躍し、瀬戸に根付く取り組みを行いました。

これまでの実績は下表のとおりです。

図表3-2-4 ツクリテ創業支援事業費補助金実績

(補助件数)

		平成29年度	平成30年度	令和元年度	合計
ツクリテ創業支援 事業費補助金	改修費	1	3	3	7
	家賃 (継続)	2	5 (2)	5 (3)	12 (5)

(4) ムーブイン応援補助事業 三世代同居・近居応援補助事業

空き家を購入し瀬戸市へ移住した子育て世代や、三世代で同居・近居をした世帯に補助金を支給し、多世代・多世帯居住の促進に取り組みました。

これまでの実績は下表のとおりです。

図表3-2-5 ムーブイン応援補助金 三世代同居・近居応援補助金実績

(補助件数)

	平成29年度	平成30年度	令和元年度	合計
ムーブイン応援補助事業	2	6	7	15
三世代同居・近居応援補助事業	0	2	7	9

【補助制度のまとめ】

いずれの補助事業も一定数の活用があり、補助事業の目的に寄与しています。特に老朽空き家等解体補助金は、5年間で100件を超える老朽空き家等の解体につながっており、住宅土地統計調査における空き家率の減少にもつながっているものと思われます。一方で、空き家解体後の土地の利活用は、全体の2割程度にとどまっており、解体後の土地の活用・管理に課題が残ります。

2 広報活動

空き家の利活用促進、ツクリテ支援等を目的として、広報活動を実施しました。

(1) 空き家情報バンクの開設

平成 27 年度から空き家情報バンクを開設し、市窓口やインターネットを通じて広く空き家を紹介することで空き家流通を促進し、空き家解消や予防に取り組みました。また、併せて空き家情報バンク媒介登録業者の一覧や、空き家関係事業者（空き家解体、管理、家財処分等）を紹介し、空き家所有者の相談に幅広く対応できる体制を整備しました。

空き家情報バンクは令和元年度末時点で、70 件の申込み、31 件の成約がありました。また、空き家情報バンクの物件ページビュー数は平成 28 年 4 月から令和 2 年 11 月末時点で 68,501 件であり、平均は月間 1,223 件となっています。



空き家情報バンクの物件紹介(窓口、ホームページ)

空き家リフォーム事例や空き家情報バンク成約者の声の紹介

図表3-2-6 空き家情報バンク申込・成約数

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	合計
申込	17	16	17	7	13	70
成約	0	11	10	6	4	31

(件)

(2) 『せとで住もまい！きっかけサイト』の開設 『せとで住もまい！暮らしガイドブック』の配布

平成28年度に『せとで住もまい！きっかけサイト』を創設すると共に、『せとで住もまい！暮らしガイドブック』を作成しました。瀬戸市の魅力や地域の情報を発信し、本市に住みたいと思う方が増えるような取り組みを実施しました。

平成28年4月から令和2年11月末時点のページビュー数は346,480件であり、平均は月間6,187件となっています。



『せとで住もまい！きっかけサイト』の開設



『せとで住もまい！暮らしガイドブック』の配布

(3) 空き家関係事業者登録制度

空き家の解体や管理、家財処分等を行っている事業者に登録していただき、窓口やホームページで空き家所有者等へ情報提供する空き家関係事業者登録制度を創設しました。「空き家を解体したいがどの解体業者に頼めば良いか分からない」、「空き家の管理を任せられる業者を知りたい」など、空き家所有者の不安解消や要望に応える体制を整備しました。令和2年11月末時点で10件の業者が登録されています。



ホームページで空き家関係事業者の紹介

(4) 空き家相談会の実施

愛知県宅地建物取引業協会、愛知県司法書士会と連携し、空き家所有者に対する相談会を実施しました。令和元年度の空き家相談会のアンケートでは、参加者全員が「専門家に相談してみても参考になった」との回答がありました。中には空き家情報バンク登録へつながった物件もあります。

これまでの実績は下表のとおりです。

空き家の無料相談会

相続したけれど住む予定はない…
まだ住めるけど売れるかしら…
解体するにも費用がかかるし…
こんな空き家はないかしら…

空き家のごと一度相談してみませんか？
空き家に関する様々な相談に
専門家（司法書士・宅建士等）がお答えします

令和2年1月26日（日）9時30分～12時
瀬戸蔵 4階 会議室1

※事前にお申し込みください。

- ・電話・FAX・メールにて①住所②氏名③電話番号など連絡先④相談内容を明記のうえ、お申し込みください。
- ・申込期間 令和2年1月5日（月）～17日（金）＜定員になり次第締め切り＞
- ・相談時間は一組につき30分程度となります。
- ・内容により登記全部事項証明書の写しなどの書類をお持ちいただくとうりです。

主催・お申し込み・お問合せ：瀬戸市役所都市整備部都市計画課
TEL 0561-88-2686 FAX 0561-88-2695
MAIL tokei@city.seto.lg.jp

図表3-2-7 空き家相談会参加者数

(組)

	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	合計
参加者数	12	8	12	12	44

(5) せとまちツクリテセンターの開設

平成29年度に「ものづくり」の活動を行う「ツクリテ」を支援する拠点施設、せとまちツクリテセンターがオープンしました。コーディネーターからのアドバイス、ツクリテ同士のコミュニティづくりや活動機会の情報発信、ギャラリーとしての場の提供等、ツクリテと様々なものをつなぐ拠点として活動を行ってきました。

ツクリテセンターに登録されている人数は令和2年11月末時点で171名となっており、ツクリテが発信するYouTube動画「ツクリテチャンネル」も再生回数が70万回を超える回もあるほど拡がりを見せています。

また、展示販売会の企画や企業とのコラボレーション企画など、ツクリテが瀬戸市から全国で活躍できる機会を提供し、ツクリテの支援を通して瀬戸市の魅力を全国へ発信しました。



せとまちツクリテセンター



渋谷ヒカリエでの展示販売会



企業とのコラボレーション

(6) 空き家ツアー・空き店舗ツアーの実施

空き家を探している方が実際の空き家を見学できる「空き家ツアー」や、中心市街地の商店街の空き店舗を紹介する「空き店舗ツアー」を開催しました。空き家を自身で改装して住居や工房として利用したい方や、瀬戸市への移住に興味を持ってくださる方へのPRにつながり、空き家を見学するだけでなく、参加者同士の交流の場にもなりました。

図表3-2-8 空き家・空き店舗ツアー開催実績

	空き家ツアー	空き店舗ツアー
開催回数	2回 (平成28年度、平成30年度 各1回)	6回 (平成28年度、29年度 各2回 平成30年度、令和元年度 各1回)

(7) 住生活月間功労者国土交通大臣表彰

令和2年度に瀬戸市のツクリテ支援を絡めた空き家対策事業が住生活月間功労者国土交通大臣表彰を受けました。

やきものの街という特性を活かし、ツクリテをメインターゲットに、空き家情報バンクを活用した空き家・空き工房の紹介、内見ツアーの実施等により、中心市街地の空き家・空き店舗の利活用を促進するなど、住環境の向上及び住宅行政の推進等に顕著な功績があったと認められたものです。



令和2年11月10日 中日新聞

【広報活動のまとめ】

空き家情報バンクは登録、成約共に一定の成果があり、空き家等対策の目的を十分に果たしてきています。しかし、登録件数が伸び悩んでおり、さらなる周知、利用促進を図っていく必要があります。

ツクリテ支援を目的としたせとまちツクリテセンターの活動は、ツクリテ同士のコミュニティ形成や活動機会の醸成に大きく寄与しており、そのことが空き家、空き工房等の活用にもつながってきています。こうした人と人とのつながりや、空き家利活用の流れがさらに広がっていくよう、後押しをしていく必要があります。



表彰式の様子

3

助言・指導

空き家等の適正管理を目的として、助言、指導等を実施しました。

(1) 特定空家等に対する行政処分等

周辺の生活環境等に悪影響を及ぼす特定空家等について、全国では助言・指導などの措置の件数が年々増えており、令和2年3月31日までの累計で、助言・指導が19,029件、勧告が1,351件、命令が150件、代執行（行政代執行と略式代執行）が260件となっています。

図表3-2-9 全国の特定空家等に対する措置状況

(件)

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	合計
行政代執行	1	10	12	18	28	69
略式代執行	8	27	40	49	67	191

(資料) 国土交通省 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について(令和2年3月31日時点国土交通省・総務省調査)

本市では空家等対策計画の実施や特定空家等の認定に関し協議をするため、瀬戸市空家等対策協議会を設立しました。また、特定空家等と認められた空家等を、略式代執行や相続財産管理人制度の活用により、除却につなげました。



特定空家 除却前



特定空家 略式代執行による除却後

図表3-2-10 本市の特定空家等に関する実績

(件)

	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	合計
略式代執行	0	1	0	1	2
相続財産管理人制度利用	0	0	0	1	1

(2) 管理不全の空き家に対する助言・指導

管理不全の空き家等に対し、現地調査の上、空き家所有者へ文書の送付等で適正管理を促す指導を行いました。管理不全の空き家等に関する相談は年間 60 件程度となっています。

図表3-2-11 管理不全の空き家等に関する相談件数

(件)

	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	合計
相談件数	33	74	58	66	52	283

【助言・指導のまとめ】

行政代執行（略式代執行）、相続財産管理人制度の活用により、特定空家が 3 棟除却されました。行政代執行は、平成 28 年度から令和元年度までの 4 年間、愛知県内で 3 件の実績のうち 2 件を本市が実施しており、積極的な対応を行っています。

また、管理不全の空き家に対し、文書等で指導を行った結果、除却や適正管理につながった物件もあり、一定の成果があがっています。

一方で近隣市町に比べ空き家（その他の住宅）の割合は高く、今後も丁寧かつ粘り強い助言・指導を行っていく必要があります。

第4章 今後の課題

第4章

今後の課題

4-1

空き家等対策に関する課題

これまでの分析と取り組みの成果を踏まえ、空き家等の利活用や適正管理を促進する観点から、次のとおり課題が挙げられます。

(1) 地域の特徴を活かしたまちづくり

全国的に人口減少や少子高齢化が進行する中であって、空き家の増加を防ぐためには、この状況に対応した本市独自の取り組みが求められます。

やきもののまち瀬戸がこれまでに培ってきた伝統や技術、大都市名古屋に隣接する立地条件や市街地を囲む豊かな自然など、本市が有する資産や価値を明確化することで他市との差別化を図り、「住みたいまち」「訪れたいまち」として魅力あふれるまちづくりを行っていくことが必要です。

(2) 建物所有者の意識醸成

菱野団地のアンケート調査による空き家となった理由では、「居住者が施設入所、入院等したため」が35.7%、「居住者の死亡、相続により取得したが居住していない」が38.1%と合わせて70%を超えています。今後の活用策については「売却したい」が31.8%、「予定なし（現状のまま）」が18.2%となっています。この結果から、建築当時の居住者から世代が移り変わり、相続した空き家を自身で住む方が少なくなっていることが分かります。

今後の活用方法が定まらず空き家になってしまうと、空き家の状態が長期化し、建物の劣化や敷地の荒廃が進んでいきます。空き家等の所有者に限らず、建物の所有者は、自分の財産を適切に管理し、将来にわたってどのように利活用していくのか考えておくことが必要です。

(3) 空き家等への相談対応

菱野団地アンケート調査による今後の活用策については「売却したい」が31.8%、「予定なし（現状のまま）」が18.2%となっています。売却希望者へ空き家情報バンクへの登録の促しや、行政と関係団体との連携がますます必要となっています。また、活用予定の無い方へ今後の活用策や、物件処分、管理の相談等が行える体制も必要となります。

(4) 空き家利用希望者とのマッチング

ものづくりのまり・せとでは多くのツクリテが活動しています。瀬戸で活動するツクリテへのヒアリングでは、「瀬戸市は作家同士のコミュニティが充実しており、ものづくりの情報が入りやすい。」「市外から来た作家でも受け入れられやすい。」「ツクリテセンターのおかげで作家

同士の繋がりや、気軽に立ち寄れる場所ができた。」と瀬戸での活動のしやすさの評価をいただきました。

一方で、ツクリテからは空き家・空き工房について以下の意見がありました。

- ① 工房はまずは賃貸で探す人が多いが、市内に知り合いがいないとなかなか貸してもらえないことが多い。大家さんと借りたい人のマッチングができるような機会が欲しい。
- ② 自身や仲間同士で改装して使いたい。古い物件でも良いのでとにかく安く借りたい。

上記のようなニーズは本市独特であり、他市には無いツクリテのまちならではのニーズといえます。ものづくりの力がある本市ではツクリテが活躍することで、今後空き家・空き工房を積極的に利活用できる可能性があります。そのためには今後、空き家・空き工房の利用希望者と所有者をつなぐ機会の構築が必要となります。

(5) 団地再生と地域コミュニティの維持

市内には菱野団地を始めとした大型の住宅団地が複数存在します。こうした住宅団地は、宅地開発からの年数の経過と共に居住者の高齢化が問題となってきます。特に菱野団地においては、高齢化率が4割を超えており、世代の更新、地域コミュニティの維持が課題となっています。

これらの課題の解決のためには、空き家の住み替え、建て替えにより、若い世代の流入を促していく必要があります。また、空き家の老朽化等により安全面、衛生面での問題が発生しないよう、建物所有者に対し、地域として空き家を放置させない環境づくりも必要です。

菱野団地のアンケート調査では地域の自治会等が空き家の管理を有償で行う制度がある場合、約半数が利用を検討する意向を示しています。こういった制度を含め、空き家の管理や活用に関して地域コミュニティが主体となる共助の取り組みが求められています。

こうした団地再生の取り組みは、取り組みの成果を他の地域にも広げていくことが可能であり、市域全域への展開を見据えた取り組みが求められています。

(6) セーフティネットの構築

近年、高齢者単身世帯の急激な増加や、子育て世帯の収入の減少等により、住宅の確保に困窮している「住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育する者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者）」への住まいの提供が課題となっています。

本市でも市内に活用されていない空き家が数多くある反面、住宅確保要配慮者も数多く存在し、今後も増加する見込みです。

空き家を居住支援に活用していくために、福祉部局と連携し、空き家を住宅確保要配慮者の居住先として紹介できる仕組みづくりが必要となります。

第5章 空き家等対策に関する基本的な考え方

第5章

空き家等対策に関する基本的な考え方

5-1 基本理念

我が国では、人口減少と少子高齢化が進行する中、それぞれの地域の特性を活かした魅力ある地域づくりが求められています。

空き家対策においても、このような地域づくりが必要であり、増加する空き家に歯止めをかけなければなりません。前計画では、次のように基本理念を掲げ取り組みました。本計画においても、成果を挙げた前計画の基本理念を引き継ぎ、本市の個性を活かした独自のまちづくりに取り組みます。

基本理念

「せとで住まう 陶都をつなぐ」

瀬戸では、今から約千年前にやきものづくりが始まり、その生産は連綿と現在まで受け継がれています。瀬戸の窯業は豊かな森、そして良質で豊富な陶土など自然の恵みに支えられ、多くの先人たちの努力と情熱により育まれてきました。革新と洗練を繰り返しながら培われた技術力は、時代とともに変わってゆく需要に応え続け、いつしか「せともの」という言葉が日本のやきものの代名詞となっていったのです。

今、瀬戸のやきものは和洋食器にとどまらず、ノベルティや建築陶材、磚子、ファインセラミックスなどあらゆる場面で私たちの暮らしを支え、暮らしの中に息づいています。

瀬戸が「陶都」となり得たのは、長きにわたってこのまちに人が集い、人が住まい続けることで築き上げられた文化と伝統に、知識と経験が積み重なり、引き継がれてきたからです。

このまちは、大都市名古屋の東20kmにあります。名鉄瀬戸線、愛知環状鉄道の2路線が瀬戸と名古屋都心や近隣市をつなぎ、東海環状自動車道は広域的な交流を支えています。また、かつて窯業を支えた豊かな森は、私たちの生活に潤いを与えています。

このまちは、こうした地理的条件を背景に、陶都としての歴史的・文化的資源を新たな産業と交流の創出につなげ、様々な暮らしを提案していきます。

千年後に生み出されている「せともの」はいったい何だろう
二千年の時を超えて、陶都の歴史をつなぐ、その一員になろう

5-2 基本目標

基本理念の実現に向けた基本目標は前計画を引き継ぎ、次のとおりとします。

基本目標1 「ツクリテ」が根付く、「ツクリテ」とふれあうまち

本市には、やきものの原料となる良質な粘土と多種多様な高い技術力とともに、愛知県立瀬戸窯業高等学校（令和3年度から瀬戸工科高校）、愛知県立名古屋高等技術専門校窯業校、瀬戸市新世紀工芸館、瀬戸染付工芸館といった次世代の担い手を養成する施設を有しています。これらを背景に、前計画では、やきものの伝統を引き継いでいく若い世代を中心としたツクリテの定着を掲げてまちづくりを進めてきました。

平成29年度にはツクリテを支援し、様々なものとツクリテをつなぐ拠点施設、せとまちツクリテセンターがオープンしました。

専任のコーディネーターによる相談窓口、ツクリテが交流できるコミュニティサロン機能の活用により、ツクリテを情報や人とつなぎ、活動の場とつなぐことができ、次世代の担い手が活動しやすく、ツクリテが瀬戸市へ根付く土壌が出来つつあります。

また、さまざまな分野のツクリテが瀬戸に根付くことにより、ツクリテ同士が刺激しあい、ツクリテとのふれあいを求めてさらに人が集う、ツクリテを中心とした有機的なまちづくりが進んでいます。

こうしたツクリテを中心とした人のつながりがさらに広がるよう促し、にぎわいと活力があふれるまちづくりを進めていきます。

基本目標2 住まい方がえられるまち

全国的に人口が減少し、少子高齢化が急速に進行する状況において、高齢者にとっても子育て世代にとっても安心できる快適な生活環境の実現や持続的な都市経営を可能とするまちづくりが求められています。しかし、人の住まい方は、年齢や家族構成などによって変わっていきます。また、令和2年には、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）により、生活環境、働き方に対する考え方が大きく変わり、地方への移住に再びスポットが当たることとなりました。

本市は、名鉄瀬戸線が大曽根駅や栄町駅、愛知環状鉄道が豊田市や春日井市に接続するとともに、東海環状自動車道のインターチェンジが2か所設置された交通の利便性が高いまちです。その一方で、北部や東部などの周縁部には豊かな自然や田園風景が残され、やきものの文化や歴史を感じられるまちなみや風情も残っており、子育て世代等の若い世代に対し、発信できる魅力が数多くあります。

こうした地域の特性を活かし、福祉・医療・子育て支援・商業・公共交通といった日常生活の利便性を維持しつつ、自分らしい住まい方がえられるまちとして、持続可能な都市づくりを進めていきます。

基本目標3 人と人がつなぐまち

まちは、人が住まい、そこでくらす人と人が協力して地域コミュニティを育むことで成り立っています。また、長い歴史の中でまちの伝統や文化、風習が生まれ、現在まで受け継がれてきました。しかし、近年の人口減少や少子高齢化、核家族化の進行により、空き家が増加し、地域コミュニティの担い手が減少しています。

建物の所有者は、空き家にならないよう予防に努め、空き家となった際には適切に管理し、地域の資産として将来に引き継いでいくとともに、地域では空き家が放置されないよう働きかけ、見守っていくことが重要です。

また、所有者も地域も新たな地域づくりの担い手となる住民を受け入れ、日々の生活の中で世代を超えた絆を深めることで人と人がつながり、地域コミュニティが維持されるとともに、地域の伝統や文化がつながれていくまちづくりを進めます。

第6章 空き家等対策への取り組み

第6章

空き家等対策への取り組み

6-1 対象地区

本計画の対象地区を瀬戸市全域とし、空き家等対策に取り組んでいきます。

前計画では古くから都市機能が集積し、交流拠点である尾張瀬戸駅周辺の中心市街地を重点対象地区として進めてきました。引き続き中心市街地の空き家対策に注力するとともに、重点地区での取り組みを生かし瀬戸市全域に拡げていけるよう取り組みます。

6-2 計画の期間

本計画の期間は、第6次瀬戸市総合計画の計画期間を考慮し、令和3年度から9年度までの7年とします。

6-3 空き家等対策の取組目標

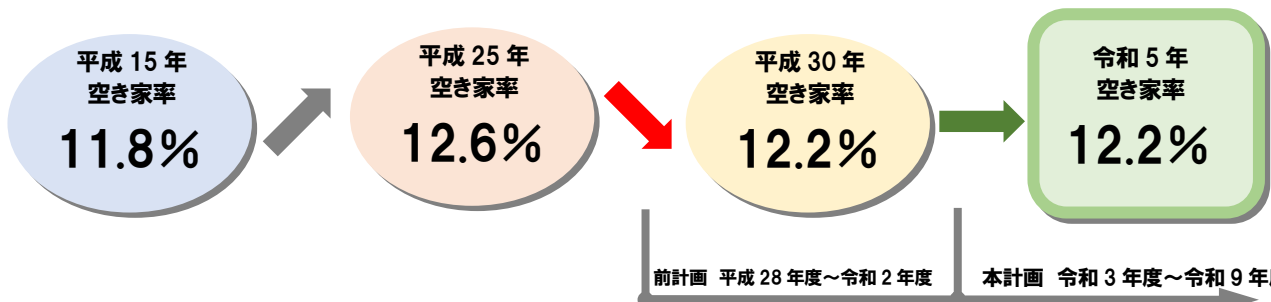
(1) 空き家数増加の抑制

全国の空き家率の推移



(資料)平成30年 住宅・土地統計調査

本市の目標



令和5年住宅・土地統計調査結果が公表された段階で評価

前計画 平成28年度～令和2年度 | 本計画 令和3年度～令和9年度

(資料)平成30年 住宅・土地統計調査

平成15年から25年にかけて空き家率は11.8%から12.6%に上昇しました。しかし、前計画期間中の平成30年では12.2%と0.4%減少し、前計画での取り組みに一定の成果があることが分かります。人口減少や高齢化が進む中、空き家は増加の一途を辿る中で、いかに空き家率の上昇を抑制するかが大切です。本計画では増え続ける空き家を抑制することで、現状の空き家率を維持することを目標とします。

(2) 空き家情報バンク新規申込件数



各年度の申込件数
により評価

空き家情報バンク開設当時は年間20件弱の申込件数を維持しておりましたが、近年、申込件数が停滞しています。年間20件の新規申込件数を維持し、活発な空き家の利活用を目指します。

(3) 補助制度、指導等による老朽空き家の解体件数



各年度の解体件数
により評価

老朽空き家等解体費補助事業、所有者への指導を通じて年間15件の老朽空き家の解体を目指します。

6-3 取り組み方針とアクションプラン

前計画に基づく取り組みでは、空き家対策で空き家率の減少や補助制度、空き家情報バンク開設による空き家の利活用等、一定の成果が得られました。本計画では前計画での取り組みを生かし、より具体的にアクションプランを提示します。

1 空き家等の利活用

(1) 中心市街地商店街空き店舗対策事業費補助金（継続）

中心市街地空き店舗対策事業費補助金は、中心市街地商店街へ新たに出店する方に対し、店舗の家賃や改修費を補助することで、中心市街地の空き家利活用の促進や、地域のにぎわい創出に成果がありました。

平成28年度から令和元年度までに家賃補助が28件、改修費が19件(中心市街地空き家等利用促進補助事業含む)の実績があり、空き店舗の利活用促進に一定の成果を上げています。今後も本事業を継続し、空き家の利用促進を図ります。

(2) 地域活性化リフォーム補助事業（継続）

空き家を地域コミュニティ維持・再生の用途として活用する際のリフォーム費用を補助する制度を令和2年度に創設しました。空き家を地域コミュニティの拠点として利用することで、地域の魅力を高め、にぎわいの創出につなげます。

今後は本制度の周知・利用促進を図ります。

(3) 空き家リフォーム補助制度（新規）

本市では人口減少、少子高齢化が進行していますが、世帯数は増加しています。今後、住まいの提供に空き家を活用することや、空き家を住まい以外の場所（カフェ、飲食店、ギャラリー等）として活用することを検討する必要があります。

今後は空き家利活用促進のため、市全域を対象とした空き家リフォーム補助制度の創設を検討します。

(4) 空き家情報バンクの運営（継続）

空き家情報バンクは令和元年度末時点で、70件の申込み、31件の成約がありました。一方で制度を知らない空き家所有者や、制度は知っているものの活用に至っていない物件多いため、空き家情報バンクの成約事例やリフォーム事例の紹介を通じて、周知・利用促進を図ります。

2 ツクリテの定着

(1) 空き家情報バンク・空き工房制度の一元化（新規）

空き家情報バンクと空き工房制度の情報を一元化し、窓口のワンストップ化や多様な空き家のニーズに応えられる体制を目指します。

(2) ツクリテ創業支援事業費補助金（継続）

市内で創業を目指すツクリテに対し、工房の家賃や改修費を補助することで、多種多様な製造業を中心とする地域産業の振興、ツクリテの活躍促進及び年齢や性別にかかわらず起業・創業に挑戦できるまちづくりを目指します。

(3) せとまちツクリテセンターの活用（継続）

せとまちツクリテセンターはものづくりの活動を行うツクリテ支援する拠点施設です。コーディネーターからのアドバイス、ツクリテ同士のコミュニティづくりや活動機会の情報発信等、ツクリテの支援を行っています。今後もせとまちツクリテセンターを拠点とし、ツクリテが地域に溶け込み定着するための支援を行っていきます。

3 自分らしいくらしの実現

(1) 『せとで住もまい！きっかけサイト』の運営（継続）

『せとで住もまい！きっかけサイト』では空き家情報バンクの運営の他、瀬戸市の空き家対策の取組や、地域の情報、ツクリテ支援等の情報を掲載し、市内・市外へ瀬戸市の魅力を発信しています。今後も本事業を継続し、まちづくりや移住・定住促進を絡めた空き家対策に取り組みます。

(2) お試し賃貸（新規）

空き家情報バンクの登録には売却希望の物件が多い反面、空き家情報バンクの成約者やツクリテへのヒアリングの中で、まずは賃貸で物件を探し、気に入れば購入も考えるという意見がありました。本市は地域により特徴や魅力が様々です。物件探しは地域性も含め、慎重に探す必要がある中で、いきなり物件を購入することは利用希望者にとってハードルが高いものと思われます。まずは賃貸で住んでいただき、気に入れば物件を購入するというお試し賃貸物件の充実を図ります。

(3) 居住支援住宅としての空き家活用（新規）

市内には活用されていない空き家が数多くある反面、住宅の確保に困窮している住宅確保要配慮者も数多く存在し、今後も増加する見込みです。

空き家を居住支援に活用していくために、福祉部局と連携し、空き家を住宅確保要配慮者の居住先として紹介できる仕組みを検討します。

(4) 移住・定住希望者に対するアプローチ（継続）

令和2年より加速する新型コロナウイルス感染症（COVID-19）により、テレワークやリモートワークが進む中、地方への移住が注目されています。ツクリテへのヒアリングの中でも瀬戸市は自然豊かで子供が遊ぶ場所が多くあり、子育てしやすい街との意見をいただきました。そういった自然豊かで、瀬戸市独自の子育て支援や歴史ある魅力的な街をPRしていくと共に、空き家情報バンク制度の活用や空き家ツアーの実施により、移住・定住による空き家の利活用を進めていきます。

3 多世代・多世帯居住の促進

(1) ムーブイン応援補助事業（継続）

ムーブイン応援補助事業は築20年以上の空き家を購入し、市外から移住した子育て世代へ補助金を支給するものです。子育て世代の流入促進を図るため、今後も事業を継続していきます。

(2) 三世代同居・近居応援補助事業（継続）

三世代同居・近居応援補助事業は築20年以上の空き家を購入し、三世代で同居・近居した世帯へ補助金を支給するものです。住宅の世代交代が長期的に行えるよう、今後も事業を継続していきます。

5 空き家等の適正管理の促進

(1) 建物所有者への意識啓発（継続）

広報や市ホームページ、パンフレットの配布等で建物所有者への意識啓発を図ります。

(2) 建物の適正管理のための支援（継続）

空き家情報バンク媒介登録業者の一覧や、空き家等ビジネス事業者（空き家解体、管理、家財処分）の情報を市ホームページや窓口通じて紹介し、建物の適正管理のための支援を行います。

(3) 空き家相談会の実施（継続）

関係団体と連携しながら専門家による空き家相談会を行い、空き家所有者への意識啓発や相談体制の強化を進めます。

6 多様な主体の参加と連携の促進

(1) 空き家ツアー・空き家交流会の実施（新規）

空き家情報バンク成約者やツクリテへのヒアリングの中で、個々に不動産業者を当たって物件探しや相談をするのはハードルが高いため、気軽に空き家を見られる機会や、借り手と不動産業者や空き家所有者とのつながりができる機会があると良いとの意見がありました。また、ツクリテが多く活動する本市は、居住だけでなく工房やギャラリーとして空き家を使用するニーズが多くあり、そういったニーズを知らない空き家所有者も多くみえます。

所有者と借り手、宅建業者と借り手の交流機会があることは、借り手側がどのように使いたいのか、借り手側のニーズを知るきっかけとなり、より活発に空き家の利活用を促すことにつながります。

今後、空き家ツアーや空き家交流会を通じ、空き家所有者と借り手がつながる機会を構築します。

(2) 自治会等との連携（継続）

空き家の情報共有や空き家実態調査への協力など、自治会等との連携を図ります。

また、空き家を自治会が有償で管理することについて、一定の需要があることから、今後制度の創設について検討します。

(3) 空き家関係事業者登録制度（継続）

空き家所有者等が空き家の解体や管理、家財処分等を行っていくには、関係する事業者との連携が必要になるケースが多いです。

今後も空き家関係事業者登録制度を継続し、窓口やホームページで空き家関係事業者の紹介を行っていきます。

(4) 空家等対策協議会の運営（継続）

空き家対策計画に基づき実施する取り組みが円滑に行えるよう、空き家対策協議会の運営を継続して行っていきます。

7 相談体制の整備

(1) 空き家相談会の実施

関係団体と連携しながら専門家による空き家相談会を行い、空き家所有者への意識啓発や相談体制の強化を進めます。

(2) 空き家情報バンクの運営

空き家情報バンクの運営は空き家の利活用を促進する他、本市に住みたいと思う方からの問い合わせや相談に幅広く対応できるツールです。今後も本市独自のニーズに対応した空き家情報の提供や地域の情報発信のツールとして活用します。

8 特定空家の解消

(1) 老朽空き家等解体補助事業

老朽空き家等解体補助事業により解体された老朽空き家は5年間で100件を超え、一定の成果が上げられました。今後も本事業を継続し、老朽空き家の解体を進めます。

(2) 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する行政代執行や相続財産管理人制度を活用しての除却事例は、全国的にも増えてきています。瀬戸市においても引続き、特定空家に該当する空き家を行政代執行や相続財産管理人制度を活用して、除却を進めていきます。

(3) 管理不全の空き家に対する助言・指導

管理不全の空き家には文書による指導等の結果、所有者により適正に管理・解体された物件も一定数あります。今後も所有者へのアプローチを継続して行っていきます。

資料編

資料 1	瀬戸市空家等対策計画検討会議 委員名簿	資-1
資料 2	策定経過	資-2
資料 3	菱野団地空き家実態調査のアンケート調査結果	資-3
資料 4	パブリックコメント手続実施結果	資-17

資料 1

瀬戸市空家等対策計画検討会議 委員

	所属等		氏名
1	地域住民	未来の菱野団地をみんなでつくる会	伊藤 勉
2	学識経験者	南山大学 総合政策部 教授	石川 良文
4	学識経験者 (不動産)	愛知県宅地建物取引業協会	長寄 正夫
5	学識経験者 (福祉)	NPO 法人瀬戸地域福祉を考える会 まごころ	大秋 恵子
6	学識経験者 (ツクリ支援)	せとまちツクリテセンター	吉田 薫
7	学識経験者 (子育て支援)	瀬戸市主任児童委員 子育て支援部会	井上 順子

資料 2

計画策定経過

日 時	名 称	主な内容
令和2年8月24日(月) ～ 令和2年9月2日(水)	第1回 瀬戸市空家等対策計画検討会議 (各委員ヒアリング)	<ul style="list-style-type: none"> ・委嘱状交付 ・今までの取組の成果、今後の課題 ・空き家情報バンク成約者・ツクリテヒアリングの結果報告 ・菱野団地アンケート調査の実施について
令和2年10月2日(金) ～ 令和2年10月30日(金)	菱野団地 アンケート調査	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の実態に関するアンケート調査
令和2年11月24日(火) ～ 令和2年11月30日(月)	第2回 瀬戸市空家等対策計画検討会議 (各委員ヒアリング)	<ul style="list-style-type: none"> ・瀬戸市空家等対策計画改定方針（案）について ・パブリックコメントについて
令和3年1月18日(火) ～ 令和3年2月15日(月)	パブリックコメント	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設窓口での計画案閲覧 ・ホームページによる計画案閲覧 ・意見書の提出
令和3年3月8日(月) ～ 令和3年3月19日(金)	第3回 瀬戸市空家等対策計画検討会議 (各委員ヒアリング等)	<ul style="list-style-type: none"> ・瀬戸市空家等対策計画改定

資料 3

菱野団地空き家実態調査のアンケート調査結果

【目次】

はじめに 調査の概要	4
□別紙1の建物について	
問1 別紙1の建物はあなた様、又はその関係者様の所有でお間違えないですか	5
問2 現在、建物はどのような状態になっていますか	5
問3 空き家になってどのくらい経過しますか	6
問4 空き家になった理由についておたずねします	6
問5 空き家の管理（現地確認や草刈り等）をどの程度行っていますか	7
問6 空き家の管理（現地確認、換気、草刈り等）を有償で地域の自治会等が行う制度があれば利用されたいですか	8
問7 今後、空き家の活用について、どのようにお考えですか	8
□瀬戸市空き家情報バンクについて	
問8 瀬戸市空き家情報バンクについてご存じでしたか	9
問9 今後、この制度への登録されるご意向はありますか	9
□居住支援住宅としての活用について	
問10 あなたが所有している空き家を居住支援住宅として活用することについてどう思われますか	10
□その他空き家対策について	
問11 空き家対策等についてお困りごとやご意見があれば記載ください	10
□あなた様（アンケートご回答者様）について、差支えない範囲でお答えください	
問12 お住まい	11
問13 ご年齢	11
資料編	
資料：アンケート調査票	12

はじめに 調査の概要

1. 調査の目的

菱野団地の空き家と思われる住宅等の所有者に対してアンケート調査を実施し、空き家の状態や今後の活用に関する意向を把握し、今後の空き家対策の検討資料とする。

2. 調査対象者

原山台、萩山台、八幡台の自治会へそれぞれ空き家と思われる建物の都市計画図へのプロットを依頼した。その後、プロットされた建物を市で現地調査し、空き家（常時住んでいない）と思われる建物の所有者へアンケート送付。

3. 調査実施方法

郵送で配布し、郵送で回収を行った。

4. 調査実施期間

①自治連合会現地調査

- ・原山台 令和2年7月
- ・萩山台 令和2年5月
- ・八幡台 令和2年3月

②市現地調査

- ・自治連合会調査報告後随時

③アンケート発送

令和2年9月

④アンケート回収期限

令和2年10月23日(金)（一部 10月30日(金)）

5. 調査票の回収状況

表 アンケート回収状況

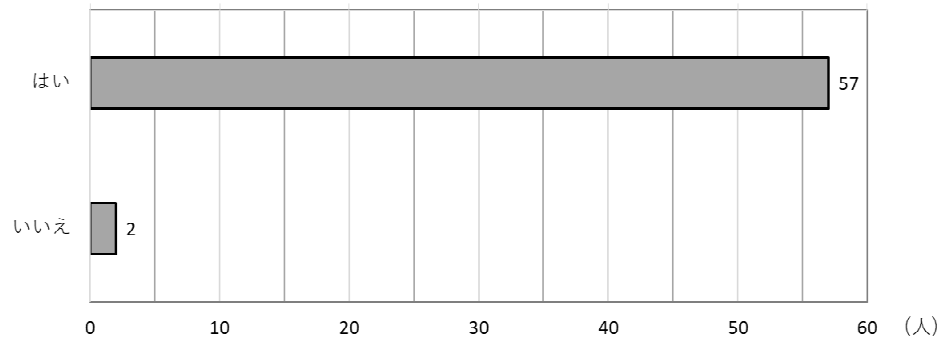
配布数	回収数	回収率
119 通	59 通	49%

□別紙1の建物について

問1 別紙1の建物はあなた様、又はその関係者様の所有でお間違えないですか

【回答数：59】

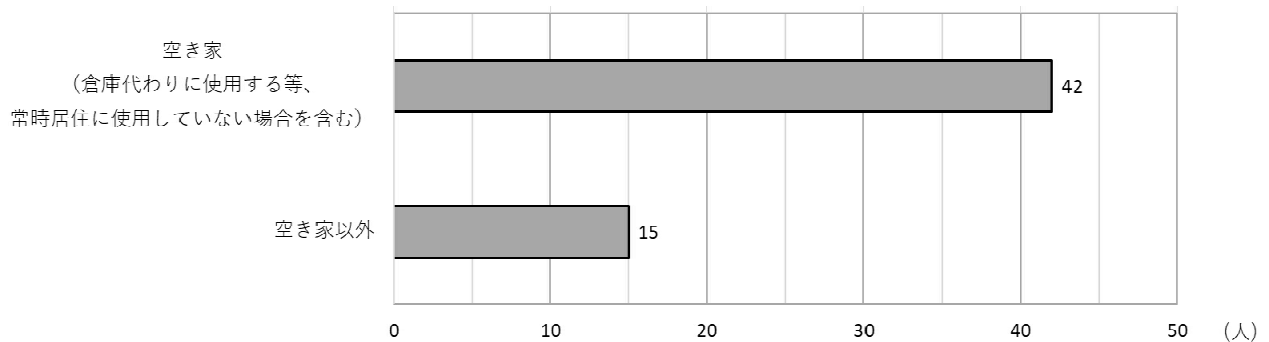
図 1-1-1 調査対象建物の所有



問2 現在、建物はどのような状態になっていますか

【回答数：57】

図 1-1-2 所有建物の状況



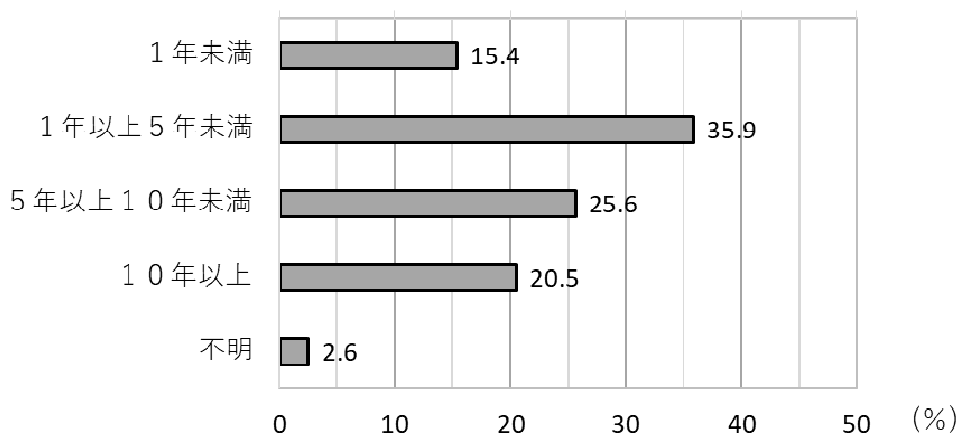
「空き家以外」の使用状況

- ・解体済み
- ・親族がアトリエとして利用
- ・解体終了
- ・家族で入所以来住み続けている。過日の国勢調査記載の通りである
- ・月の半分位はここで生活しています
- ・こちら方面に来た時に使用している
- ・所有者は施設入所のため、親族が3～4日/月来ています
- ・日中は仕事場として使用、夜は自宅に帰る
- ・子供が時々帰って来ますので
- ・娘が住んでいます
- ・庭の手入れに勢を出しています
- ・居住しています
- ・打ち合わせなどで使用しています。1日1回は換気しに行っています
- ・大切な場所なので、空き家ではありません

問3 空き家になってどのくらい経過しますか

【回答数：39】

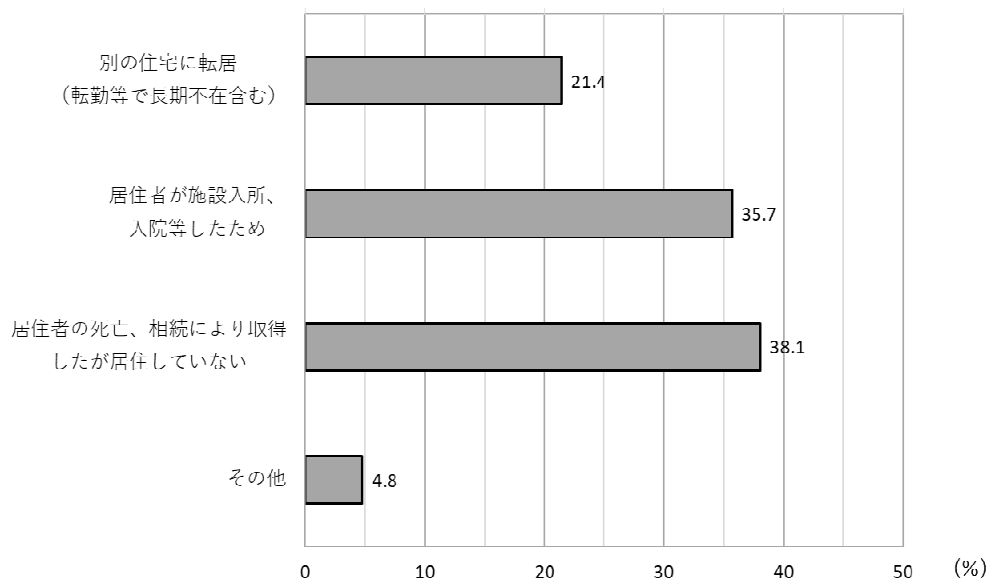
図 1-1-3 空き家の経過年数



問4 空き家になった理由についておたずねします

【回答数：42】

図 1-1-4 空き家となった理由



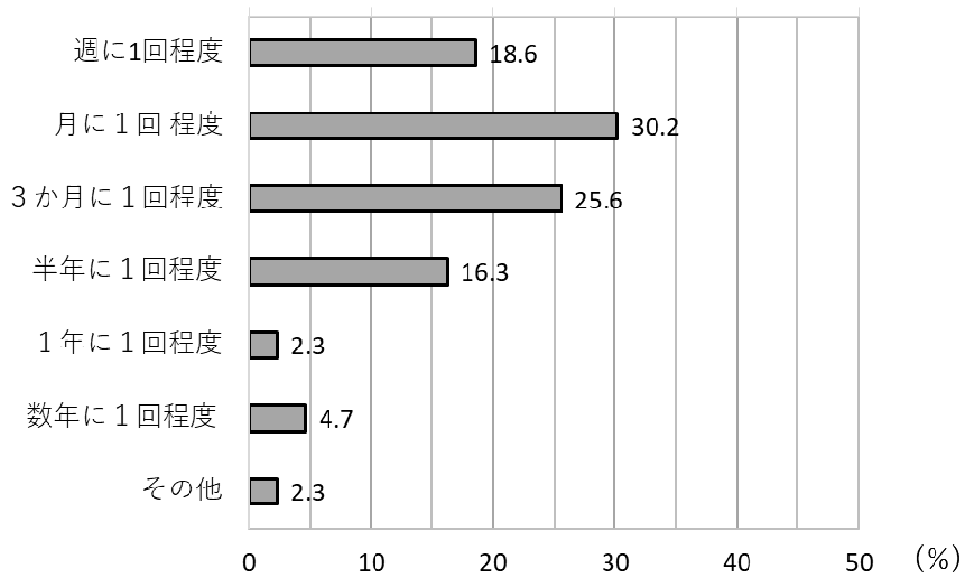
その他

- ・老人ホーム
- ・子世帯夫婦が居住予定ですが、しばらく今のままが続きます
- ・本宅とは別の住居として購入

問5 空き家の管理（現地確認や草刈り等）をどの程度行っていますか

【回答数：43】

図 1-1-5 空き家の管理の頻度



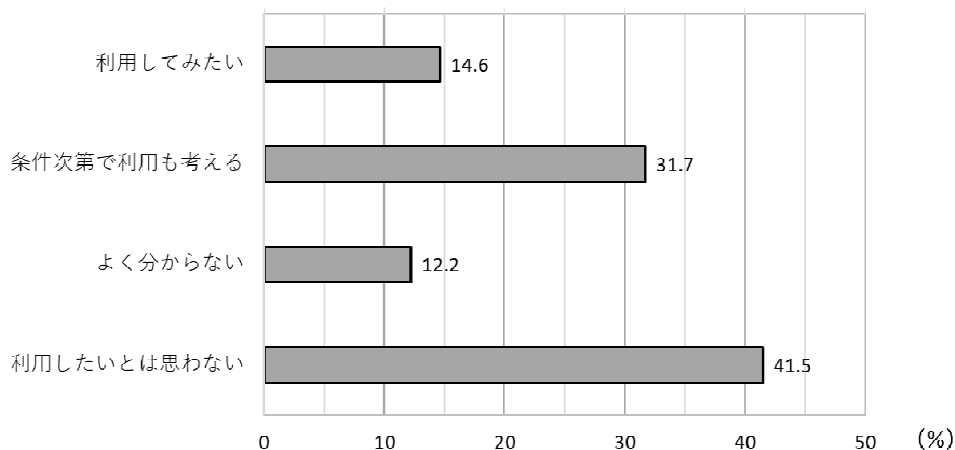
その他・自由回答

- ・月に2回程度
- ・3日に1回
- ・週1で郵便物の受け取り等
- ・草刈りは年1回。郵便物等あるため、家族が現地へ入っております
- ・年に1~2回シルバー人材様をお願いしていますが、いつも電話が繋がりません。
（満杯みたいです）今年1月に植木屋さんに頼み、木、草両方していただきました。
- ・2週間に1回くらい
- ・今年はコロナの影響があり、正月から訪問できていないので、親族が管理
- ・3か月に1回 現地確認（台風前や用事で）
- ・半年に1回草刈り
- ・毎日朝1回、夕方1回（最低でも）は家屋内外巡回しています
- ・毎日手入れしています
- ・雑草抜き、梅の木の剪定
- ・1週間に2~3回

問6 空き家の管理（現地確認、換気、草刈り等）を有償で地域の自治会等が行う制度があれば利用されたいですか

【回答数：41】

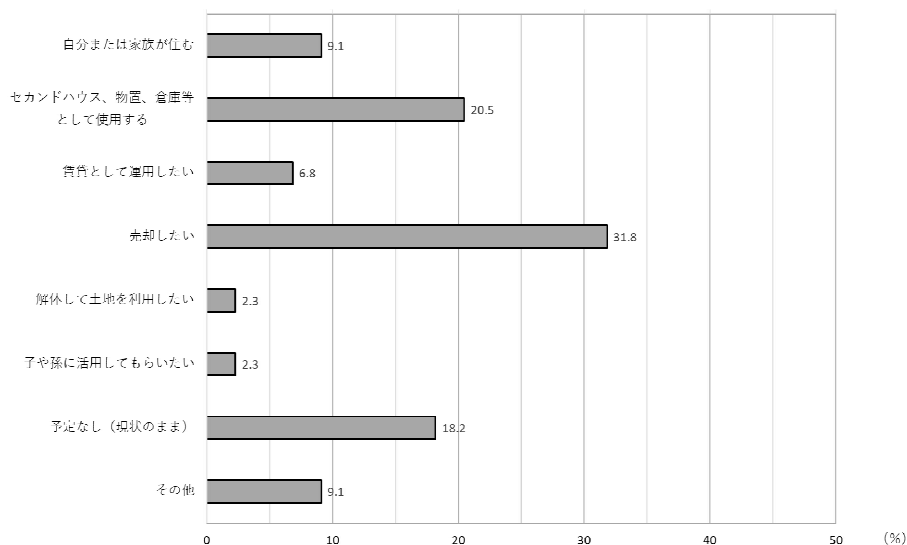
図 1-1-6 自治会等の空き家の管理について



問7 今後、空き家の活用について、どのようにお考えですか

【回答数：44】

図 1-1-7 空き家の今後の活用



その他・自由回答

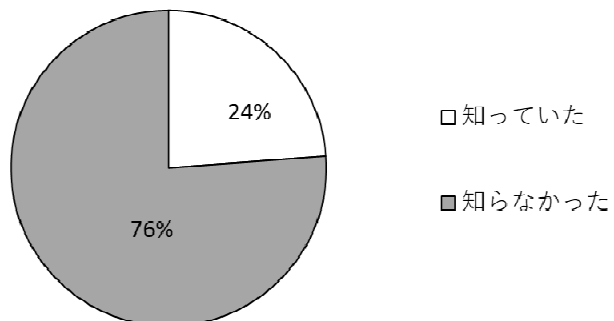
- ・所有者の意志
- ・隣と2件連棟式のため、何れは話し合いの上、売却（解体含）も検討している
- ・未定
- ・売却を不動産会社へ依頼中
- ・所有者が生存しておりますので、その間は家の処分のことは全く考えておりません。
なので、ご理解いただけたらと思います。
- ・条件が合えば売却したい

□ 瀬戸市空き家情報バンクについて

問 8 瀬戸市空き家情報バンクについてご存じでしたか

【回答数：42】

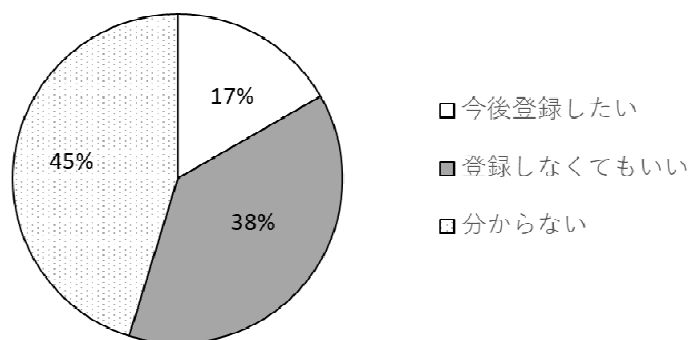
図 1-1-8 空き家情報バンクについて



問 9 今後、この制度への登録されるご意向はありますか。

【回答数：42】

図 1-1-9 空き家情報バンクの登録について

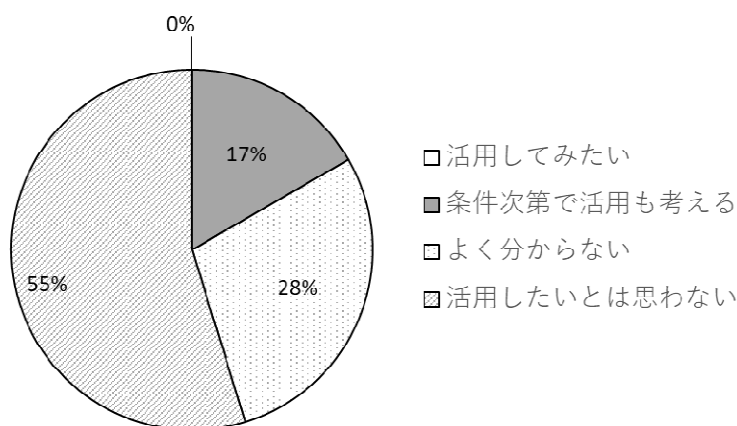


□居住支援住宅としての活用について

問 10 あなたが所有している空き家を居住支援住宅として活用することについてどう
 思われますか

【回答数：42】

図 1-1-10 居住支援住宅への活用について



□その他空き家対策について

問 11 空き家対策等についてお困りごとやご意見があれば記載ください

自由記述

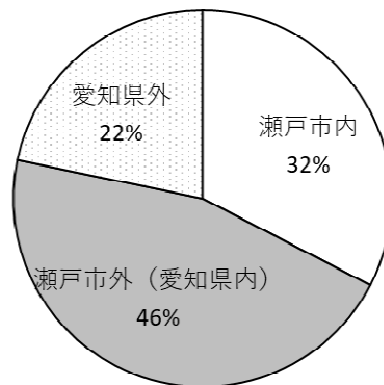
- ・今一番困っているのは、雑草の処理です。
 樹木は植木屋さんに年 1 回買っていただくことにしているのですが、雑草は成長が早く、月に 1 回訪問時に対応できないと、2~3 か月放置することになり、防犯上も好ましくないと思っています。
- ・市としては不動産業者を直接紹介したり斡旋したりは出来ないかも知れませんが、実績のある信頼のおける業者を知る方法などあったら知りたいと思っています。もうひとつはその家の中の家財道具などを処分してくれる業者についても同様に考えて居ります。
- ・今回アンケートをいただきましたが、居住しておりませんが、家族が定期的に家の中には入っております。
 家の写真を許可無しで撮影されたことは少々失礼ではありませんか？大変、腹が立ちました。
 所在地だけで十分ではないでしょうか？同じように感じる方も見えると思いますが。
- ・家が傷むことと、雑草の繁殖が心配です
- ・売却を並行してすすめながら別荘代わりに使用しているため、他人に貸すことは検討していません。
- ・居住者は現在高齢の為施設に入所しており、本人の希望で現状のままです。隣家のご好意で公共料金の検針票やチラシ等時々チェックしてもらい、3 か月置きに草取り、選定、風通しに行っております。
- ・管轄が異なるため何とも言えませんが、居住支援住宅について菱野団地内の県営住宅を考えても

良いと思いますが。

- ・ COVID19 の影響で本年は一度も行っていない。親族に見に行ってもらえるが、空き家のため管理が困難になっている。元居住者の所持品が多いため断捨離が困難。
- ・ 草刈りができておらず、隣家の方へご迷惑をかけるのではないかと心配です。できれば、(有償で) 草刈りをしてくださる方をお願いできれば助かります。

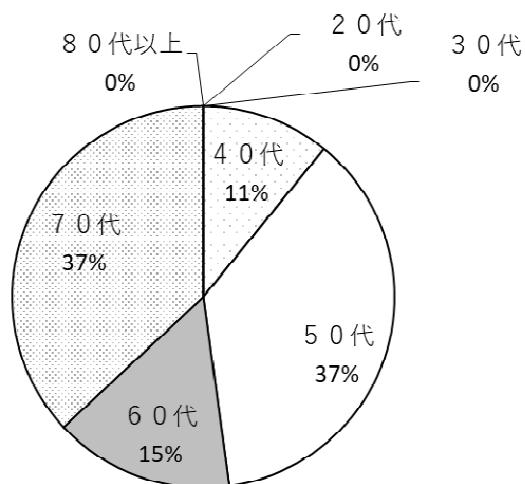
□あなた様（アンケートご回答者様）について、差支えない範囲でお答えください
問 12 お住まい【回答数：46】

図 1-1-11 回答者のお住まい



問 13 ご年齢【回答数：46】

1-1-12 回答者の年齢



(資料:アンケート調査票)

空き家実態アンケート調査

アンケートはA3見開きで1～4ページまであります。お手数ですが、記載漏れのないようよろしくお願いいたします。

□別紙1の建物について

問1 別紙1の建物はあなた様、又はその関係者様の所有でお間違えないですか

1. はい
2. いいえ⇒アンケートは終了です。

問2 現在、建物はどのような状態になっていますか

1. 空き家(倉庫代わりに使用する等、常時居住に使用していない場合を含む)
2. 空き家以外 【使用状況をご記入ください】⇒アンケートは終了です。
()

問3 空き家になってどのくらい経過しますか

1. 1年未満
2. 1年以上5年未満
3. 5年以上10年未満
4. 10年以上
5. 不明

問4 空き家になった理由についておたずねします

1. 別の住宅に転居(転勤等で長期不在含む)
2. 居住者が施設入所、入院等したため
3. 居住者の死亡、相続により取得したが居住していない
4. その他
()

問5 空き家の管理(現地確認や草刈り等)をどの程度行っていますか

1. 月に1回程度
2. 3か月に1回程度
3. 半年に1回程度
4. 1年に1回程度
5. 数年に1回程度
6. その他 ()

⇒2ページ目(見開き)へ続く

居住支援住宅としての活用について

瀬戸市では、住宅の確保が困難で配慮が必要な「住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、子育て世代等）」の居住に関する支援を目的とした「居住支援住宅」の登録制度を検討中です。

具体的には空き家や空き室を、住宅確保要配慮者に優先的に紹介する住宅として登録していただき、活用していく制度です。居住支援住宅としての賃貸人との契約は一般的な賃貸契約と変わりありませんが、契約にあたっては、NPO法人まごころ（居住支援法人）が居住者の支援にあたるため、賃貸に関わるリスクの低減につながります。

また、一定の基準を満たしたものは、改修費補助等を受けることができる可能性があります。

問 10 あなたが所有している空き家を居住支援住宅として活用することについてどう思われますか

1. 活用してみたい
2. 条件次第で活用も考える
3. よく分からない
4. 活用したいとは思わない

⇒1～3を選ばれた方で、居住支援住宅についての説明のため、本市の担当者が連絡しても良い場合は、最後の回答者ご連絡先をご記入ください

 その他空き家対策について

問 11 空き家対策等についてお困りごとやご意見があれば記載ください

□あなた様（アンケートご回答者様）について、差支えない範囲でお答えください

問12 お住まい

1. 瀬戸市内 2. 瀬戸市外（愛知県内） 3. 愛知県外

問13 ご年齢

1. 20代 2. 30代 3. 40代 4. 50代
5. 60代 6. 70代 6. 80代以上

回答者ご連絡先（瀬戸市の担当より連絡をしてもよい場合ご記入ください）

お名前	ご住所	電話番号
メールアドレス		

以上でアンケートは終わりです。ご協力ありがとうございました
お手数をおかけしますが、返信用封筒（切手不要）に封入し、令和2年10月23日（金）までにポストに投函をお願いします。

瀬戸市都市整備部都市計画課 建築指導係

電話：0561-88-2686

FAX：0561-88-2695

<https://seto-life.jp/>

Mail：tokei@city.seto.lg.jp

整理番号●-● 【●-●】

別紙1

アンケート対象建物の所在地

瀬戸市●●台●丁目●番地

資料4


パブリックコメント手続実施結果

瀬戸市空家等対策計画改定案に対する意見募集（パブリックコメント）の実施結果

- 1 意見募集期間 令和3年1月18日（月）～2月15日（月）
- 2 意見提出人数 1人
- 3 意見件数 1件
- 4 意見への対応
 - (1) 意見を踏まえて、案の修正を検討するもの 0件
 - (2) 今後の事業実施の参考とするもの 1件
 - (3) 意見の趣旨や内容について、考え方を盛り込み済みであるもの 0件
 - (4) その他（本計画案に対する意見でないもの） 0件

5 意見の概要及び市の考え方

番号	意見の概要	市の考え方
1	学生に地域の活動に貢献してもらってはどうか。	今後の空家対策の参考にさせていただきます。



瀬戸市空家等対策計画
～せとで住もまいプロジェクト～

令和3年4月