

# 空家等対策に関する(中間)進捗管理報告書 ～概要版～

令和4年(2022年)3月

## 1 (中間) 進捗管理報告の背景と目的

東海市空家等対策計画(以下「本計画」という。)が、令和4年度(2022年度)に計画の間を経過することから、空家等対策の進捗管理として、市内全域の空家等の中間実態調査と空家等の所有者や管理者等(以下、「所有者」という。)に対してアンケート調査を実施し、所有者意識の変化の傾向を分析しながら、空家等対策の各施策の効果について(中間)進捗管理報告書としてまとめたものです。



### 東海市空家等対策計画の概要

#### 計画の趣旨

本計画は、空家法の全面施行に伴い、空家等の適切な管理や空家等の利活用を促進させるための取り組みを総合的・計画的に進めるため、また、本市の空家等対策について市民に広く周知し、空家等の適切な管理の必要性や管理不全な空家等がもたらす問題について、市民の意識向上を図ることができるよう平成29年(2017年)3月に策定しています。

#### 計画期間

平成29年度(2017年度)  
～令和8年度(2026年度)10ヵ年計画

#### 計画の目標

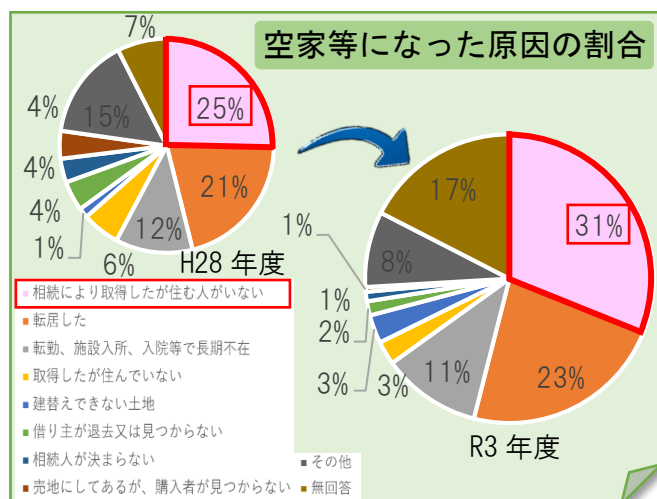
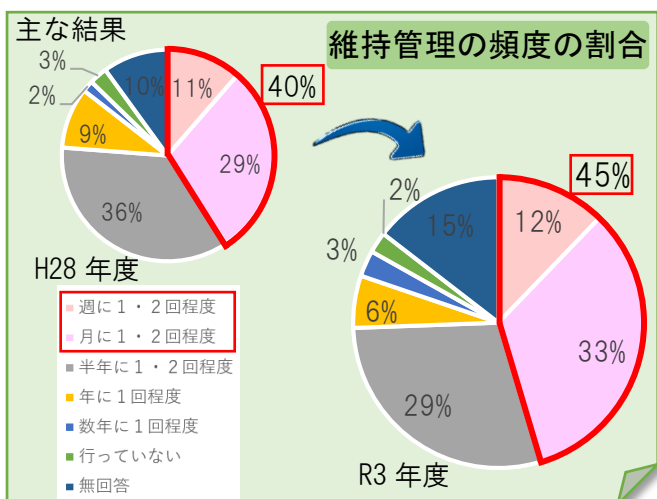
- ◆ 損傷のある空家等を減らす
- ◆ 新たな空家等の発生を抑制する

## 2 空家等の中間実態調査

計画策定前に実施した実態調査(現地調査等)から空家等の推移を把握するため、再度、実態調査を実施しました。



## 3 空家等所有者に対するアンケート調査(回答:201件[対象:346件])



空家等の主な現状の傾向

- ◇空家等総数及びその推移 【P3表1】【P14表5】  
中間実態調査の結果、既存空家等件数は232件、新規空家等件数は156件で、空家等総件数は388件となり、前回実態調査の494件から106件減少した。  
平成27年度(2015年度)～令和2年度(2021年度)の5年間でみると、空家等は198件増加し、304件が解消された。
- 「空き家問題」に対する考え 【P10結果2-7】  
「空き家が問題となっている」と感じている所有者の割合は8割程度と高く、前回と比較しても同程度で推移している。また、既存空家等では「空き家を深刻な問題」と考えている割合が高くなっている。
- 空家等に住まなくなった(使わなくなった)理由 【P11結果2-I】  
「相続」をきっかけに空家等となる割合が高くなっている。また、新規空家等では既存空家等と比べ、その割合がより高くなっている。
- 長期優良住宅認定件数の推移 【P16表10】  
長期優良住宅は、新築・改築住宅に対して毎年4割程度認定されており、平成29年度(2017年度)からその割合は上昇傾向にある。
- 空家等の苦情件数の推移 【P15表9】  
空家等の苦情件数は、(年度により増減はあるが)概ね横ばいで推移している。また、苦情の内訳では、「建物破損」は平成30年度(2018年度)を境に減少傾向にあり、その一方で、「雑草繁茂」、「樹木越境」が増加傾向にある。
- ◇周辺の生活環境に影響を与えている空家等 【P5表3】  
樹木が生い茂っている等の問題がある空家等が20.6%あり、その内、敷地外への越境している空家等が全体の5.9%ある。前回実態調査と比較すると問題のある樹木の状況の割合は4.7%低くなり、敷地外への越境は9.1%低くなっている。
- 維持管理の頻度(維持管理を行っている方) 【P12結果2-ウ】  
「月に1・2回程度」の割合が高くなり、「半年に1・2回程度」の割合が低くなっている。
- 維持管理で現在困っていること(複数回答) 【P12結果2-カ】  
「特に困っていることはない」割合が低くなっている。また、既存空家等では新規空家等と比べ、その割合がより低くなり、「身体的・年齢的な問題で維持管理が大変」の割合が高くなっている。
- 空家の譲渡所得特別控除確認書の発行数(3,000万円特別控除)の推移 【P16表11】  
相続人による空家除却後の譲渡所得特別控除確認書の発行件数は増加傾向にある。
- 空き家バンク等による利活用の意向件数 【P13表4】  
空き家バンク等による利活用の意向を示す所有者は、空家等全体に占める件数からすると少数であるものの、増加している。また、空き家バンクに掲載しないまでも地域活用の意向を示す所有者も増加している。
- 空家等の今後の予定 【P12結果2-キ】  
「解体したい」割合が低くなっている。また、新規空家等では既存空家等と比べ、その割合が低くなっている。「売却」「解体」による空家等を処分する意向の割合で、既存空家等に大きな変化はないが、新規空家等はより低くなっている。
- 空家等の建築時期と破損状態の傾向 【P8結果1-I】  
「昭和55年(1980年)以前」に建築された(旧耐震基準)建物の割合が低くなり、更に「昭和45年(1970年)以前」の建物の状態が悪い割合も若干低くなっている。
- 前面道路が狭い敷地にある空家等の傾向 【P10結果1-ク】【P13結果2-ク】  
道路が狭いため、賃貸・売却が困難な割合が高くなっている。
- ◇損傷のある空家等及びその推移 【P4表2】【P14表6】  
前回実態調査の25件から21件に減少した。  
平成27年度(2015年度)～令和2年度(2021年度)の5年間でみると、損傷のある空家等は14件増加し、18件が解消された。
- ◇相続人不在の空家等の推移 【P15表8】  
相続人不在の空家等を7件把握し、相続財産管理制度の活用により3件を解消している。
- ◇特定空家等認定数の推移 【P15表7】  
特定空家等認定は、平成29年度(2017年度)に1件認定したが、現在は0件である。

※前回アンケートから比較した結果、新たな傾向等は見られなかった。

本計画の課題に対する対策と施策

(1) 空家化の予防対策

- 課題1 相続・転居を起因とする空家化の予防
- 施策1 空家化予防の市民意識の向上
- 施策2 安心して住み続けられる良質な住宅の普及促進

(2) 維持管理を促進する対策

- 課題2 正確な情報把握を必要とする空家等
- 施策3 空家等に関する情報の収集、管理と活用
- 課題3 維持管理意識の向上と適度な管理
- 課題4 維持管理上の障壁の解消
- 施策4 所有者等による適切な維持管理の促進

(3) 利活用を促進する対策

- 課題5 良質な空家等の利活用
- 施策5 中古住宅の流通の促進
- 課題6 利活用に向けた空家等への対応
- 施策6 改修による空家等の再生や地域による利活用

(4) 除却・跡地利用を促進する対策

- 課題7 解体(除却)や跡地利用への障壁の解消
- 施策7 利活用が望めない空家等に対する除却及び跡地利用の促進

(5) 管理不全な空家等を解消する対策

- 課題8 周辺に悪影響を与えている空家等への指導
- 施策8 周辺に悪影響を与えている空家等への指導
- 施策9 特定空家等に対する措置

現状分析

- ①本計画策定時には空家等の増加が懸念されていたが、空家等は年々減少しており、新たな空家等の発生が抑制されていると考えられる。
- ②空家等の解消が着実に進む中、空家等が長期化するほど、深刻な問題と考える所有者の割合が高く、様々な課題を抱えるものと考えられる。
- ③核家族化及び持家増加に伴い、親世代からの相続を契機とした空家等の割合が更に高くなっている。【P17】
- ④毎年、新築・改築の約4割が長期優良住宅に認定され、着々と長寿命な住宅が市内に増加しており、良質な住宅の普及が促進されている。【P17】
- ⑤空家等に関する苦情の件数は横ばいであるが、周辺に影響を与える空家等は減少している。空家等の窓口を一本化して情報を集約し、データベース化したことにより迅速な対応が図られると共に、空家等相談窓口が市民に浸透し、相談しやすくなったものと考えられる。
- ⑥空家等問題の市民からの苦情は、建物破損から樹木や雑草の繁茂に関することへ移行している。【P18】
- ⑦空家等の維持管理を短い周期で行う所有者が増える等、適切な維持管理の理解が進んでいる。
- ⑧空家等が長期化するほど、高齢化による体力的な負担や手間と感ずる所有者の割合が高くなっており、空家等の適切な維持管理の障壁となっている。【P18】
- ⑨中古住宅の普及率は低いものの、解体・改築による跡地利用が促進されており、市内の不動産需要は高いと考えられる。
- ⑩新規空家等の所有者の意識調査では空家等への「愛着」等により、資産として所有している割合が高く、中古住宅の流通に結びつかない側面がある。【P19】
- ⑪空家等の約7割は、建築時期が古く旧耐震基準のため、解体・改築により跡地利用される傾向にある一方、新耐震基準の空家等が微増しており、最小限の改修により空家等の再生等が期待できる。
- ⑫空き家バンクによる利活用の件数は空き家バンク登録前に売却される等のことから少数にとどまっているが、地域のために空家等を活用することへ理解を示す所有者は増加傾向にあり、また空家等総数の減少からも民間の不動産業による跡地利用を含めた利活用の需要は高くなっている。【P19】
- ⑬空家等総数が減少する中、狭あい道路等の内、車両の通行や建替えができない等の利活用がしづらい空家等が残ってきている。【P20】
- ⑭損傷のある空家等は、空家等対策協議会からの幅広い助言等をもとに、所有者に対し文書による指導や訪問による相談で解消につながり、年々減少している。
- ⑮空家等が長期化することに加え、人の居住時からの住宅損傷等により管理不全となる空家等が一定数みられる。
- ⑯資産価値がない等の様々な事情により相続放棄等され、管理不全の空家等につながる所有者不在の空家等がみられる。【P21】
- ⑰特定空家等認定は、今までに1件認定したが、助言・指導により、所有者により解体撤去されており、現在は0件である。【P21】

【注記】

- ◇ 空家等の中間実態調査
  - 空家等所有者に対するアンケート調査
  - 空家等の推移(毎年の進捗管理)
  - 【P】 報告書本編掲載箇所
- 既存空家等：計画策定前に実施した実態調査から把握している空家等  
 新規空家等：中間実態調査で把握した空家等



## 現状分析からの対策毎の今後の方向

### (1) 空家化の予防対策【P17】

空家等の総数は減少していることから、これまでの啓発活動により、空家等への問題意識は高くなっていると考えられますが、本計画策定時の課題でもあった「親世代からの相続」を契機とする空家等の割合が増加傾向にあることから、長期優良住宅の普及と生前の住宅等権利関係や荷物の整理、建物の継承等、相続に関するテーマの空き家対策セミナー等を継続して実施していきます。

### (2) 維持管理を促進する対策【P19】

空家等所有者の適切な維持管理への意識は向上していますが、空家等が長期化するほど、高齢化による体力的な負担により適切な管理が行えない状況があることから、民間の空家管理サービス等の利用を促進するようPRしていきます。

### (3) 利活用を促進する対策【P20】

中古住宅の流通では、旧耐震基準の空家等解体による跡地利用が促進されると共に、新耐震基準の空家等の増加に伴う流通も促進されることが考えられることから、東海市空き家バンクや愛知県宅建協会の無料相談会の紹介等を通じて売却等のサポートを進めていきます。また、良質な空家等をまちの資源として、国等の支援制度を有効に活用しながら、空家等の利活用を促進していきます。

### (4) 除却・跡地利用を促進する対策【P20】

所有者個人では解決が難しい建替え困難な狭あい道路等に面する空家等の解消が進んでおらず、このことは、全国的にも問題となっていることから、国の動向を注視しながら、空家等対策の協定締結団体と連携を強化し、隣接する建替え可能な道路に接する敷地と合わせた活用を促しながら、解消に向けた取組みを進めていきます。

### (5) 管理不全な空家等を解消する対策【P21】

管理不全の空家等にならないよう所有者への適切な維持管理を今後も継続的に働きかけていくと共に、相続放棄等により所有者不存在となった空家等については、維持管理する者がいないため、管理不全の空家等につながりやすいことから相続財産管理制度を引続き活用し、空家等解消につなげていきます。

## 6 今後の展開について

### 【計画の目標】

損傷のある空家等を減らす

新たな空家等の発生を抑制する

### 【これまでの主な取組み】

損傷のある空家等所有者への適切な維持管理の働きかけ

相談窓口設置や空家問題の啓発等の空家等を減らす取組み

その他、空き家バンクの開設、空き家パトロールの実施、相続財産管理制度の活用、空き家に関する民間事業者等の協定等

調査結果

市内空家等総数の減少

損傷ある空家等の減少

適切な維持管理への理解の進展

長期優良住宅の増加＝空家化しても流通に期待

空家等対策全体としては順調

一方

### 【調査から鮮明になった課題】

- ◆相続をきっかけとした空家等の増加
- ◆相続放棄等による所有者不存在の空家等
- ◆狭あい道路等による利活用しづらい空家等の残存

今後の展開

今後も本計画の基本となる  
施策を継続的に実施

特に

- ◆相続に関するセミナー等、生前から考える相続の大切さ等を通じた新たな空家等の発生を抑制する啓発
- ◆相続財産管理制度の継続的な活用
- ◆空家等対策の協定を締結する団体と連携を強化した個別案件ごとの対応とともに、国の動向を注視し、有効な手法を取り入れていく

空家等対策に関する（中間）進捗管理報告書 ～概要版～  
令和4年(2022年)3月

発行：東海市 編集：東海市都市建設部建築住宅課

〒476-8601 東海市中央町一丁目1番地

電話 052-603-2211・0562-33-1111 FAX 052-601-2707

E-mail kenchiku@city.tokai.lg.jp