
空家等対策に関する (中間)進捗管理報告書

令和4年(2022年)3月
東海市

目次

1	（中間）進捗管理報告の背景と目的	1
2	空家等の中間実態調査.....	2
	（1） 中間実態調査の概要.....	2
	（2） 中間実態調査の結果（前回実態調査との比較）	3
3	空家等所有者に対するアンケート調査.....	6
	（1） アンケート調査の概要.....	6
	（2） アンケート調査結果1（本計画策定時に抽出したアンケート調査結果の主な比較）	6
	（3） アンケート調査結果2（前回アンケート調査の未掲載分との主な比較）	10
	（4） アンケート調査結果3（空き家バンク等による利活用の意向調査の比較）	13
4	空家等の推移（毎年の進捗管理）	14
	（1） 空家等総数の推移.....	14
	（2） 損傷のある空家等の推移	14
	（3） 特定空家等認定数の推移.....	15
	（4） 相続人不存在の空家等の推移.....	15
	（5） 空家等の苦情件数の推移.....	15
	（6） 長期優良住宅認定件数の推移.....	16
	（7） 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	16
5	現状分析等と今後の方向性.....	17
	（1） 空家化の予防対策.....	17
	（2） 維持管理を促進する対策.....	18
	（3） 利活用を促進する対策.....	19
	（4） 除却・跡地利用を促進する対策.....	20
	（5） 管理不全な空家等を解消する対策.....	21
6	今後の展開について.....	22

1 (中間) 進捗管理報告の背景と目的

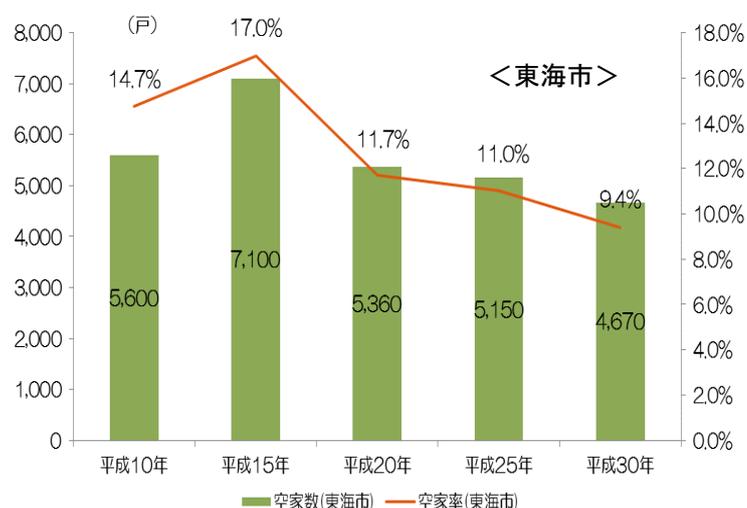
東海市空家^{※1}等対策計画（以下「本計画」という。）は、平成27年（2015年）5月の「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」の全面施行に伴い、空家等の適切な管理や空家等の利活用を促進させるための取り組みを総合的・計画的に進めるため、また、本市の空家等対策について市民に広く周知し、空家等の適切な管理の必要性や管理不全な空家等がもたらす問題について、市民の意識向上を図ることができるよう平成29年度（2017年度）から令和8年度（2026年度）の10ヵ年計画として、平成29年（2017年）3月に策定した。

本計画の基礎資料となる平成27年度（2015年度）の実態調査で把握した空家等の机上調査等による（毎年）進捗管理では、地域からの管理不全な状態の相談等で把握した新たな空家等を含めても着実に減少している。その一方で、（毎年）進捗管理では、市内全域の現地調査による新たな空家等や所有者の意識変化の把握までは行っていない。また、令和2年（2020年）に公表された平成30年（2018年）住宅・土地統計調査【図1】では、空家総数4,670戸、空家率9.4%と報告され、平成25年（2013年）住宅・土地統計調査時の空家総数5,150戸、空家率11.0%から改善されているものの、同調査は空家等の推移の傾向や概況を把握するうえでは有益となるが、抽出調査であり共同住宅の「空き室」を1戸で集計していることから、実態とかい離することを総務省行政評価局で指摘されている。

そこで今回、令和4年度（2022年度）に本計画の中間年を迎えるにあたり、5年間の空家等対策の進捗管理として、市内全域の空家等の実態把握をするための中間実態調査と把握した空家等の所有者や管理者等（以下、「所有者」という。）に対しアンケート調査を実施することで、所有者意識の変化の傾向を分析し、空家等対策の各施策の効果を確認しながら（中間）進捗管理報告書としてまとめる。

【図1】空家数と空家率の推移

（平成30年（2018年）住宅・土地統計調査）



※1 本報告書では、法律の表記にならない「空き家」は固有名詞を除き、「空家」で表記しています。

2 空家等の中間実態調査

(1) 中間実態調査の概要

ア 調査の方法

調査は、平成 27 年度（2015 年度）の実態調査（以下、「前回実態調査」という。）から中間実態調査前までに市で把握していた空家等を「既存空家等」として、それ以外の住宅を対象に中間実態調査で把握した空家等を「新規空家等」に分類し、以下の方法で実施した。

イ 既存空家等の再調査

【資料編 P4 第 2-1-(1)】

市で把握する既存の空家等に対して再度現地調査し、空家等の状況を確認した。

ウ 新規空家等の実態調査

（ア）机上調査

【資料編 P4 第 2-1-(2)】

市全域を対象として土地課税・家屋課税データ及び水道使用量データにより所有者情報を整理し、新たに空家等と思われる住宅を抽出した。

（イ）現地調査

【資料編 P4 第 2-1-(3)】

机上調査で抽出した住宅に対して「呼び出し確認、近隣住民への聞き取り、電気・ガスメーターの動作状況等」から実際に空家等かどうかを確認し、空家等に該当するかの判定及び空家等の損傷等状況を調査した。

(2) 中間実態調査の結果（前回実態調査との比較）

ア 空家等総数

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。

また、空家等の分布状況として、前回実態調査同様、旧市街地を中心として市内全体に分布し、町別ではほぼ全ての町で空家等件数が減少している。

【資料編 P5 図 7 参照】

【表 1】 空家等総数

	町名	前回実態調査 (H27)	中間実態調査 (R2)	中間実態調査	
				新規	既存
北部	南柴田町	1	0	0	0
	名和町	100	73	31	42
	東海町	6	2	1	1
	荒尾町	63	53	21	32
	中央町	1	2	0	2
	富木島町	77	59	19	40
	富貴ノ台	6	2	1	1
	北部小計	254	191	73	118
南部	大田町	17	15	7	8
	高横須賀町	46	51	24	27
	元浜町	0	0	0	0
	横須賀町	23	14	4	10
	養父町	26	21	6	15
	加木屋町	120	93	40	53
	中ノ池	8	3	2	1
	南部小計	240	197	83	114
計	494	388	156	232	

イ 損傷のある空家等

損傷のある空家等として、「前回実態調査の損傷のある空家等」で確認した25件は15件減少した。また、新たに11件の損傷のある空家等を確認し、全体で21件となった。

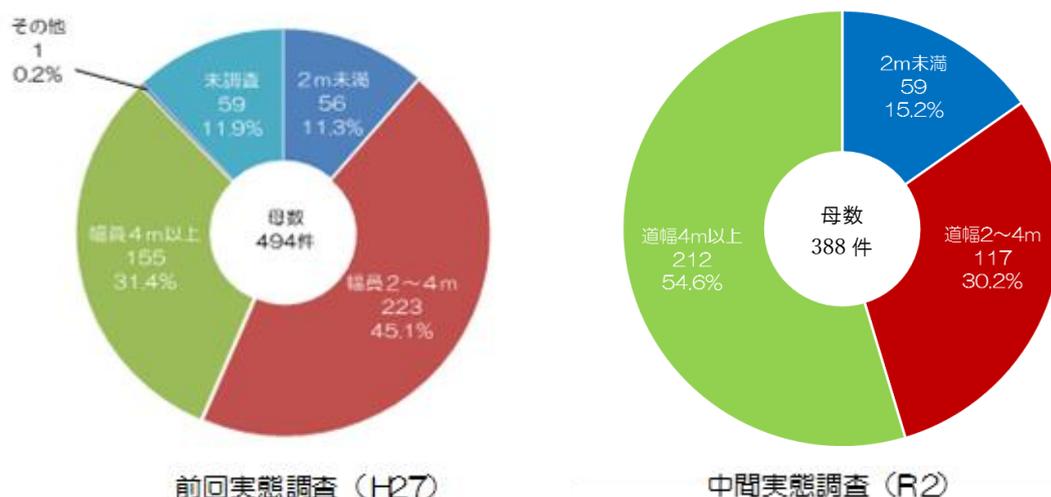
【表2】 損傷のある空家等

空家等の種別		前回実態調査 (追加) (H28)	中間実態調査 (R2)	新規損傷のある 空家等	既存損傷のある 空家等
該当件数		25件	21件	11件	10件
内訳 (複数該当有り)	建物の傾斜あり	4件	2件	2件	0件
	屋根の損傷あり	15件	14件	7件	7件
	外壁の損傷あり	16件	10件	7件	3件
	ガラスの損傷あり	4件	9件	5件	4件
	樹木の繁茂	0件	7件	5件	2件

ウ 空家等の前面道路幅員の状況

「前面道路幅員2m未満」の空家等は、前回実態調査の11.3%から3.9%高くなっている。その一方で「全面道路幅員4m以上」の空家等は54.6%になり、前回実態調査より23.2%とより高くなっている。

【図2】 空家等の前面道路幅員



エ 周辺の生活環境に影響を与えている空家等

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。

【表3】 周辺の生活環境に影響を与えている空家等

【樹木の状況】

	前回実態調査 (H27)		中間実態調査 (R2)	
	件数	割合	件数	割合
問題あり	125件	25.3%	80件	20.6%
越境あり	74件	15.0%	23件	5.9%
越境なし	51件	10.3%	57件	14.7%
問題なし	369件	74.7%	308件	79.4%
合計	494件	100.0%	388件	100.0%

【害虫の状況】

	前回実態調査 (H27)		中間実態調査 (R2)	
	件数	割合	件数	割合
問題あり	9件	1.8%	3件	0.8%
問題なし	415件	84.0%	385件	99.2%
わからない	70件	14.2%	0件	0.0%
合計	494件	100.0%	388件	100.0%

【投棄の状況】

	前回実態調査 (H27)		中間実態調査 (R2)	
	件数	割合	件数	割合
問題あり	6件	1.2%	1件	0.3%
問題なし	452件	91.5%	387件	99.7%
わからない	36件	7.3%	0件	0.0%
合計	494件	100.0%	388件	100.0%

3 空家等所有者に対するアンケート調査

(1) アンケート調査の概要

ア 調査の方法

前回(平成 28 年度(2016 年度))のアンケート調査との比較から空家等所有者の意識変化や現在の空家等の状況及び今後の意向等を確認するため、中間実態調査で把握した空家等所有者に対して、アンケート調査を実施した。なお、アンケート調査は、前回実施した空家等所有者(以下、「既存空家等」という)とそれ以外の空家等所有者(以下、「新規空家等」という)に分類して実施している。

イ 調査件数

対象：346 件（回答数：201 件、回答率：58.0%）

（内訳）新規空家等 対象：162 件（回答数：102 件、回答率：62.9%）

既存空家等 対象：184 件（回答数：99 件、回答率：53.8%）

ウ 前回の調査件数

対象：479 件（回答数：337 件、回答率：70.4%）

(2) アンケート調査結果 1（本計画策定時に抽出したアンケート調査結果の主な比較）

ア 問題意識と建物の状況の傾向

【資料編 P8 図 9】

空き家問題が「深刻な問題」と捉えていても、「いつでも住める（使える）状態である」割合が全体として低くなっている一方、新たな空家等では、「いつでも住める（使える）状態」の割合が高くなっている。

☞空家等を「深刻な問題だと考えている」と回答した所有者の対象建物の状況の内、「いつでも住める（使える）状態である」の割合

28.4%（33 件）⇒ 20.0%（13 件） - 8.4%

新規空家等 37.0%（10 件） + 8.6%

既存空家等 7.9%（3 件） -20.5%

イ 所有者の年齢と空家等となった原因の傾向

【資料編 P27 表 17, P10 図 13, P9 図 12】

所有者に占める 70 歳以上の割合は若干高くなっているが、40 代は低くなっている。年代別による空家等となった原因では、70 歳以上の所有者は「転居」の割合が高くなり、50 代 60 代では「相続により取得したが住む人（使う人）がないため」の割合が高くなっている。また、60 代以上の年齢で手続きが面倒と感じている割合が高くなっている。

☞ 「所有者の年齢」の割合			
「70歳以上」	40.4% (135件)	⇒42.3% (80件)	+ 1.9%
「60代」	29.3% (98件)	⇒29.1% (55件)	- 0.2%
「40代」	8.4% (28件)	⇒ 4.2% (8件)	- 4.2%
☞ 「70歳以上の所有者等の空家等となった原因」の割合			
「転居したため」	32.3% (41件)	⇒40.6% (28件)	+ 8.3%
☞ 「50代の所有者等の空家等となった原因」の割合			
「相続により取得したが住む人（使う人）がいないため」	45.3% (24件)	⇒50.0% (14件)	+ 4.7%
☞ 「60代の所有者等の空家等となった原因」の割合			
「相続により取得したが住む人（使う人）がいないため」	34.8% (32件)	⇒54.3% (25件)	+19.5%
☞ 「売却・賃貸等の手続きが面倒であると感じている人」の割合			
「60代以上」	66.7% (12件)	⇒70.0% (14件)	+ 3.3%

ウ 建物の使用状態と今後の予定の傾向 【資料編P14 問2, P23 問11】

「ここ1年以上使用していない」の割合が低くなっている。また「今後も現状を維持する意向を持つ方」の割合は大きく変わらないものの、「解体」の意向の割合が低くなっている。

☞ 「ここ1年以上使用していない」の割合			
	33.5% (112件)	⇒29.6% (56件)	- 3.9%
☞ 「対象建物の今後の予定」の割合			
「将来、自分や親族が住む」	18.6% (62件)	⇒18.5% (35件)	- 0.1%
「親戚の催事等で時々使う」	0.3% (1件)	⇒ 0.5% (1件)	+ 0.2%
「現状の利用のまま、自己管理したい」	17.7% (59件)	⇒18.0% (34件)	+ 0.3%
「今後も現状を維持する意向を持つ方（「将来、自分や親族が住む」「親戚の催事等で時々使う」「現状の利用のまま、自己管理したい）」	36.6% (計122件)	⇒37.0% (計70件)	+ 0.4%
「できれば解体したい、または解体しても良い」	12.3% (41件)	⇒ 6.9% (13件)	- 5.4%

エ 建築時期と建物の破損状態の傾向

【資料編 P18 問5, P10 図14】

「1980年（昭和55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「1970年（昭和45年）以前」の建物の状態が悪い割合も若干低くなっている。

☞空家等の建築時期の割合

「1970年（昭和45年）以前」 38.3%（128件）⇒37.0%（70件） - 1.3%

「1971年（昭和46年）～1980年（昭和55年）」

34.7%（116件）⇒29.6%（56件） - 5.1%

☞建物の状態が悪い割合（「いつでも住める状態」、「その他」を除く件数の割合）

「1970年（昭和45年）以前」 75.0%（96件）⇒72.7%（48件） - 2.3%

オ 状態の悪化している空家等の今後の予定の傾向

【資料編 P11 図16, P12 図17】

「大規模修繕を必要」とする空家等所有者の「売却」意向の割合が低くなる一方で、自分や親族等で使用する意向の割合が高くなっている。また「建替え・解体が必要」とする空家等所有者の内、「売却」・「解体」により空家等を処分する意向の全体の割合に大きな変化はない。

☞「大規模な修繕が必要」と回答した所有者の今後の予定の割合

「できれば売却したい、または売却しても良い」

51.6%（32件）⇒38.8%（19件） -12.8%

「将来、自分や家族、親族が住む」

8.1%（5件）⇒12.2%（6件） + 4.1%

「現状の利用のまま、自己管理」

12.9%（8件）⇒18.4%（9件） + 5.5%

☞「建替え・解体が必要」と回答した所有者の今後の予定の割合

「できれば解体したい、または解体しても良い」

51.4%（19件）⇒25.0%（5件） -26.4%

「売却したい」

27.0%（10件）⇒50.0%（10件） +23.0%

カ 維持管理における所有者の傾向

【資料編 P22 問10】

維持管理で困っていることとしては、「特に困っていない」割合は低

くなった一方、高齢等の理由により維持管理が大変、手間と思う人の割合が若干高くなっている。

☞ 「維持管理で困っていること」の割合（複数回答）		
「特に困っていることはない」	24.7%（126件）⇒18.1%（55件）	- 6.6%
「維持管理に手間がかかる」	17.6%（90件）⇒18.4%（56件）	+ 0.8%
「身体的・年齢的な問題で維持管理が大変になっている」	14.1%（72件）⇒15.5%（47件）	+ 1.4%
「遠方に住んでおり、対象建物までの距離が遠い」	12.4%（63件）⇒9.9%（30件）	- 2.5%
「維持管理の費用が負担になっている」	10.4%（53件）⇒9.9%（30件）	- 0.5%

キ 今後の売却・賃貸・地域提供における所有者の意向の傾向

【資料編 P24 附問 12, P12 図 18】

売却・賃貸等の困っていることとしては、「買い手（借り手）が見つからない」割合は低くなっている。また、行政への要望では、「不動産情報」、「家具等処分業者情報」の提供に対する割合に大きな変化はないが、「改修・解体費用の支援」の割合が低くなり、「解体業者等の情報」の提供に対する割合が高くなっている。

☞ 「売却・賃貸を考えている所有者」の内、「買い手（借り手）が見つからない」割合（複数回答）		
	32.0%（47件）⇒22.4%（26件）	- 9.6%
☞ 「売却・賃貸を考えている所有者」の「行政への要望」の割合（複数回答）		
「売却・賃貸する場合の不動産業者等の情報がほしい」	29.5%（44件）⇒30.0%（30件）	+ 0.5%
「不要な家具等を処分してくれる業者の情報がほしい」	18.8%（28件）⇒21.0%（21件）	+ 2.2%
「解体業者等の情報がほしい」	9.4%（14件）⇒14.0%（14件）	+ 4.6%
「改修・解体後の利用に制限が生じても改修・解体費用に対し支援してほしい」	11.4%（17件）⇒7.0%（7件）	- 4.4%

ク 解体における所有者の意向の傾向

【資料編 P25 問 13, P13 図 19】

解体を考えている所有者が困っていることとして、「解体費用の負担が大きい」について、全体の割合としては低くなっているものの依然として高い。また、既存空家等所有者と比べ、新規空家等所有者が負担と感じる割合がより高くなっている。行政への要望としては、「解体業者等の情報がほしい」割合が高く、「改修・解体後の利用に制限が生じて、改修・解体費用に対して支援してほしい」は、総数の割合としては低くなっているものの、いまだに割合が高いことに変化はない。

☞ 「解体を考えている所有者の困っていること」の割合（複数回答）		
「解体費用の負担が大きい」	34.1% (30件) ⇒ 30.8% (16件)	- 3.3%
新規空家等	44.4% (8件)	+10.3%
既存空家等	23.5% (8件)	-10.6%
「解体して更地になることで固定資産税が上がる」	27.3% (24件) ⇒ 26.9% (14件)	- 0.4%
☞ 「解体を考えている所有者」の「行政への要望」の割合（複数回答）		
「解体業者等の情報がほしい」	30.4% (17件) ⇒ 38.1% (8件)	+ 7.7%
「改修・解体後の利用に制限が生じて、改修・解体費用に対して支援してほしい」	17.9% (10件) ⇒ 14.3% (3件)	- 3.6%

ケ 前面道路が狭い敷地にある空家等の傾向

【資料編 P24 問 12】

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。

☞ 「売却・賃貸等を考えている所有者が困っている」ことの内、「道路が狭いため、賃貸・売却が困難である」の割合	15.6% (23件) ⇒ 19.8% (23件)	+ 4.2%
--	---------------------------	--------

(3) アンケート調査結果 2（前回アンケート調査の未掲載分との主な比較）

ア 「空き家問題」に対する考え

【資料編 P14 問 1】

「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。

☞ 「空き家が問題となっている」と感じている所有者の割合	81.9% (276 件) ⇒ 81.5% (154 件) - 0.4%
☞ 「空き家を深刻な問題」と考えている所有者の割合	35.9% (121 件) ⇒ 34.9% (66 件) - 1.0%
	新規空家等 29.2% (28 件) - 6.7%
	既存空家等 40.9% (38 件) + 5.0%

イ 対象建物の使用状態 【資料編 P14 7問 2】

「年 1 回以上使用している」割合が高くなり、全体に占める割合の半分程度になっている。また、「1 年以上使用していない」割合は低くなっているものの、既存空家等では大きく変わらない。

☞ 「年 1 回以上使用している」の割合	39.5% (132 件) ⇒ 48.7% (92 件) + 9.2%
☞ 「1 年以上使用していない」の割合	33.5% (112 件) ⇒ 29.6% (56 件) - 3.9%
	新規空家等 25.0% (24 件) - 8.5%
	既存空家等 34.4% (32 件) + 0.9%

ウ 使用目的（年 1 回以上使用及び貸家の方） 【資料編 P16 7問 3-3】

「倉庫・物置等」として使用の割合が高くなり、全体に占める割合の半分程度となっている。また、既存空家等では新規空家等と比べ、その割合がより高くなっている。

☞ 「倉庫・物置等」で使用している割合	38.5% (57 件) ⇒ 47.9% (46 件) + 9.4%
	新規空家等 36.4% (20 件) - 2.1%
	既存空家等 63.4% (26 件) +24.9%

エ 対象建物に住まなくなった（使わなくなった）理由 【資料編 P17 7問 4-1】

「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。

☞ 「親族が死亡し、相続により取得したが住む人（使う人）がいないため」	
-------------------------------------	--

の割合	25.1% (84 件) ⇒31.2% (59 件)	+ 6.1%
	新規空家等 36.5% (35 件)	+11.4%
	既存空家等 25.8% (24 件)	+ 0.7%

オ 維持管理の頻度（維持管理を行っている方） 【資料編 P21 7州+問 9-2】

「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。

☞ 「維持管理の頻度」の割合		
「月に1・2回程度」	29.3% (85 件) ⇒33.1% (57 件)	+ 3.8%
「半年に1・2回程度」	35.5% (103 件) ⇒29.1% (50 件)	- 6.4%

カ 維持管理で現在困っていること（複数回答） 【資料編 P22 7州+問 10】

「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。

☞ 「特に困っていることはない」の割合		
	24.7% (126 件) ⇒18.1% (55 件)	- 6.6%
	新規空家等 23.5% (36 件)	- 1.2%
	既存空家等 12.6% (19 件)	-12.1%
☞ 「身体的・年齢的な問題で維持管理が大変になっている」の割合		
	14.1% (72 件) ⇒15.5% (47 件)	+ 1.4%
	新規空家等 13.1% (20 件)	- 1.0%
	既存空家等 17.9% (27 件)	+ 3.8%

キ 対象建物の今後の予定 【資料編 P23 7州+問 11】

「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。

☞ 「できれば解体したい、または解体しても良い」		
	12.3% (41 件) ⇒6.9% (13 件)	- 5.4%
	新規空家等 3.1% (3 件)	- 9.2%
	既存空家等 10.8% (10 件)	- 1.5%

☞「できれば売却したい、または売却しても良い」、「できれば解体したい、または解体しても良い」の割合

40.1%(134件)⇒34.4%(65件) - 5.7%

新規空家等 29.1%(28件) -11.0%

既存空家等 39.8%(37件) - 0.3%

ク 対象建物（売却、賃貸を考えている方）の今後の予定で困っていること
（複数回答） 【資料編 P24 附問 12】

「相続問題等」「道路が狭いこと」の割合が全体の 34.5%を占め、高くなっている。また、既存空家等では新規空家等と比べ、その割合が高くなっている。
「売却、賃貸等の手続きが面倒」と感じる所有者の割合も高くなっている。

☞「相続問題等があり、自分だけでは判断できない」の割合

8.8% (13件) ⇒14.7% (17件) + 5.9%

新規空家等 10.7% (6件) + 1.9%

既存空家等 18.3% (11件) + 9.5%

☞「道路が狭いため、売却・賃貸が困難である」の割合

15.6% (23件) ⇒19.8% (23件) + 4.2%

新規空家等 14.3% (8件) - 1.3%

既存空家等 25.0% (15件) + 9.4%

☞「売却、賃貸等の手続きが面倒である」の割合

12.9% (19件) ⇒17.2% (20件) + 4.3%

(4) アンケート調査結果 3（空き家バンク等による利活用の意向調査の比較）

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。

【表 4】 空き家バンク等による利活用の意向件数

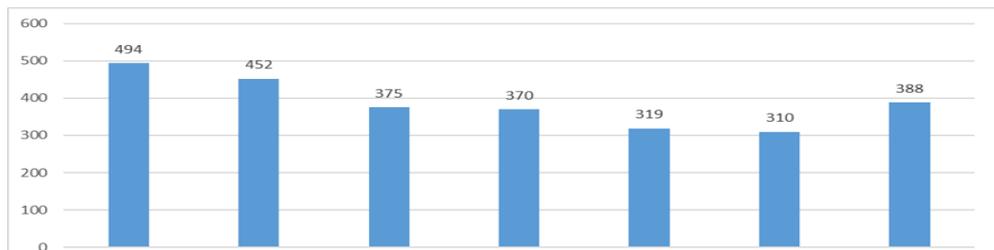
	平成29年度 (2017年度)	令和3年度 (2021年度)	備考
空き家バンク	5件	14件	
地域等で利活用	4件	8件	空き家バンク以外
市内部利用	4件	-	
町内会・自治会	2件	5件	
NPO法人等	0件	6件	
その他	-	5件	(子ども食堂事業団体)

4 空家等の推移（毎年の進捗管理）

(1) 空家等総数の推移

前回実態調査の 494 件から、地域住民の報告や相談により新たに把握した空家等や解体・利活用により解消した空家等を加除し、中間実態調査前には 310 件まで減少した。また、中間実態調査の結果、新たに 156 件の空家等を把握し、78 件の空家等が解消された。その結果、この 5 年間で空家等は 198 件（平均増加件数 39.6 件/年）増加し、304 件（平均減少件数 60.8 件/年）が解消された。

【表5】 空家等総数の推移

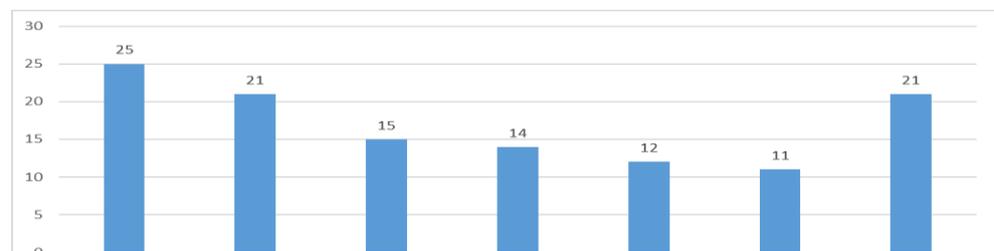


	平成28年 4月 (2016年)	平成28年度 (2016年度)	平成29年度 (2017年度)	平成30年度 (2018年度)	令和元年度 (2019年度)	令和2年 8月 (2020年)	令和3年 3月 (2021年)
空家等総数	494件	452件	375件	370件	319件	310件	388件
増えた空家等	-	10件	9件	16件	6件	1件	156件
減った空家等	-	▲52件	▲86件	▲21件	▲57件	▲10件	▲78件
備考	前回 実態調査					中間 実態調査前	中間 実態調査後

(2) 損傷のある空家等の推移

前回実態調査の 25 件から、新たに把握した空家等や改修・解体され解消した損傷のある空家等を加除し、中間実態調査前には 11 件まで減少した。また、中間実態調査の結果、新たに 11 件の損傷のある空家等を把握し、1 件が解消された。その結果、この 5 年間で損傷のある空家等は 14 件増加し、18 件が解消された。

【表6】 損傷のある空家等の推移



	平成28年 4月 (2016年)	平成28年度 (2016年度)	平成29年度 (2017年度)	平成30年度 (2018年度)	令和元年度 (2019年度)	令和2年 8月 (2020年)	令和3年 3月 (2021年)
損傷のある空家等	25件	21件	15件	14件	12件	11件	21件
増えた空家等	-	0件	2件	0件	0件	1件	11件
減った空家等	-	▲4件	▲8件	▲1件	▲2件	▲2件	▲1件
備考	前回 実態調査					中間 実態調査前	中間 実態調査後

(3) 特定空家等認定数の推移

特定空家等認定は、平成29年度（2017年度）に1件認定し、空家法に基づく助言・指導を実施したところ、平成30年度（2018年度）に所有者が解体撤去したことから、現在の特定空家等認定数は0件である。

【表7】 特定空家等認定数の推移

	平成28年度 (2016年度)	平成29年度 (2017年度)	平成30年度 (2018年度)	令和元年度 (2019年度)	令和2年 8月 (2020年)	令和3年 3月 (2021年)
特定空家等認定件数	0件	1件	0件	0件	0件	0件
増えた空家等	0件	0件	0件	0件	0件	0件
減った空家等	0件	0件	▲1件	0件	0件	0件
備考					中間 実態調査前	中間 実態調査後

(4) 相続人不存在の空家等の推移

相続人がいない等の理由により実質的な所有者がいない空家等をこれまでに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。

【表8】 相続人不存在の空家等の推移

	平成29年度 (2017年度)	平成30年度 (2018年度)	令和元年度 (2019年度)	令和2年 8月 (2020年)	令和3年 3月 (2021年)
相続人不存在の 空家等数	4件	6件	6件	5件	4件
増えた空家等	0件	3件	0件	0件	0件
減った空家等	0件	▲1件	0件	▲1件	▲1件
備考				中間 実態調査前	中間 実態調査後

(5) 空家等の苦情件数の推移

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。

【表9】 空家等の苦情件数の推移

	平成28年度 (2016年度)	平成29年度 (2017年度)	平成30年度 (2018年度)	令和元年度 (2019年度)	令和2年度 (2020年度)
苦情件数	42件	50件	56件	38件	49件
雑草繁茂	7件	4件	12件	9件	17件
樹木越境	11件	20件	11件	9件	18件
虫	4件	1件	4件	1件	3件
廃棄物	2件	3件	1件	0件	0件
悪臭	1件	0件	0件	0件	0件
動物	3件	3件	0件	0件	0件
建物破損	7件	14件	26件	17件	7件
その他	7件	5件	2件	2件	4件
備考					

※原因が複数あるものは、苦情主が重きを置いていた原因で計上

(6) 長期優良住宅認定件数の推移

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。

【表 10】 長期優良住宅認定件数の推移

	平成28年度 (2016年度)	平成29年度 (2017年度)	平成30年度 (2018年度)	令和元年度 (2019年度)	令和2年度 (2020年度)
確認申請件数 (専用住宅)	497件	471件	486件	526件	432件
長期優良住宅 認定件数	200件	175件	186件	210件	185件
新築・改築住宅の内、 長期優良住宅の割合	40.2%	37.2%	38.3%	39.9%	42.8%

(7) 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

被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例に伴う除却後の空家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。

【表 11】 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

	平成28年度 (2016年度)	平成29年度 (2017年度)	平成30年度 (2018年度)	令和元年度 (2019年度)	令和2年度 (2020年度)
耐震補強後 譲渡	0件	0件	0件	0件	0件
除却後 譲渡	3件	6件	3件	11件	27件

※昭和56年5月31日以前に建築された家屋が対象。

5 現状分析等と今後の方向性

～本計画の課題に基づく施策と中間実態調査やアンケート結果の傾向から～

(1) 空家化の予防対策

ア 本計画策定時の課題

相続・転居を起因とする空家化の予防

イ 施策の状況

〈施策1 空家化予防の市民意識の向上〉

ア) 現状分析

◆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。

【表1】【表5】

◆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。

【表1】【表5】【アンケート結果1-ア】【アンケート結果2-ク】

◆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。

【アンケート結果1-イ】【アンケート結果2-エ】

イ) これまでの主な取り組み内容

◆空き家対策セミナー・相談会 3年に1回程度 【資料編 P28】

◆シニア（高齢者）向け空き家講座 年2回程度 【資料編 P29】

◆司法書士協会への相談 随時

◆空き家パンフレット作成 【資料編 P28】

〈施策2 安心して住み続けられる良質な住宅の普及促進〉

ア) 現状分析

◆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。 【表10】

イ) これまでの主な取り組み内容

◆長期優良住宅認定制度

ウ 今後の方向性

空家等の新たな発生が抑制され、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所有者に限らず高くなっていると考えられる。本計画策定時の課題でもあった「親世代からの相続」を契機とする余剰となった新たな住宅の空家化等の割合が徐々に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する。

(2) 維持管理を促進する対策

ア 本計画策定時の課題

- ◆正確な情報把握を必要とする空家等 〈施策3〉
- ◆維持管理意識の向上と適度な管理 〈施策4〉
- ◆維持管理上の障壁の解消 〈施策4〉

イ 施策の状況

〈施策3 空家等に関する情報の収集、管理と活用〉

ア 現状分析

- ◆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。

【表3】【表9】

- ◆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。 【表9】

イ これまでの主な取り組み内容

- ◆空家等対策推進委員会 年2～3回程度 【資料編 P31】
- ◆窓口一本化と関係課との連携対応 随時

〈施策4 所有者等による適切な維持管理の促進〉

ア 現状分析

- ◆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。 【表2】【表3】【表6】【ア-結果2-オ】
- ◆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を感じ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。

【ア-結果1-カ】【ア-結果2-カ】

イ これまでの主な取り組み内容

- ◆空き家パトロール 【資料編 P29】
- ◆空き家対策セミナー・相談会
- ◆空家管理サービスの案内（東海市シルバー人材センターとの連携）
- ◆各種広報活動

ウ 今後の方向性

空家等所有者の適切な維持管理への意識は向上しているが、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をしていく。

(3) 利活用を促進する対策

ア 本計画策定時の課題

良質な空家等の利活用

利活用に向けた空家等への対応

イ 施策の状況

〈施策5 中古住宅の流通の促進〉

ア 現状分析

◆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。

【表1】【表11】【加結果1-キ】【資料編P3 図6】

◆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。

【加結果1-ウ、オ】【加結果2-イ、ウ、キ】

イ これまでの主な取組み内容

◆東海市空き家バンクの開設 【資料編P28】

◆空き家無料相談会の実施（県宅建協会との連携） 【資料編P28】

◆空き家総合相談窓口の啓発案内

◆空き家セミナー・相談会の開催

◆空き家の譲渡所得特別控除（3,000万円特別控除） 【資料編P30】

〈施策6 改修による空家等の再生や地域による利活用〉

ア 現状分析

◆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、最小限の改修による空家等の再生等が期待できる。 【表11】【加結果1-イ】

◆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、空家等の活用に理解を示す所有者は増加傾向にある。また空家等総数の減少からも跡地利用を含めた利活用の需要は高くなっている。 【表4】

(イ) これまでの主な取組み内容

- ◆空き家総合相談窓口の啓発案内
- ◆空き家セミナー・相談会の開催
- ◆耐震診断・耐震改修補助事業【東海市建築物耐震改修促進計画】

ウ 今後の方向性

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と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く。

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く。

(4) 除却・跡地利用を促進する対策

ア 本計画策定時の課題

解体(除却)や跡地利用への障害の解消

イ 施策の状況

〈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〉

ア 現状分析

- ◆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しづらい空家等が残ってきている。

【図2】【資料結果 1-キ、ク、ケ】【資料結果 2-ク】

(イ) これまでの主な取組み内容

- ◆商工会議所等の空き家関連業者一覧に基づく案内 【資料編 P33】
- ◆空き家無料相談会の実施
- ◆木造住宅除却工事費補助金【東海市建築物耐震改修促進計画】

ウ 今後の方向性

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いない。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く。

(5) 管理不全な空家等を解消する対策

ア 本計画策定時の課題

管理不全な空家等による悪影響の拡大防止

イ 施策の状況

〈施策 8 周辺に悪影響を与えている空家等への指導〉

ア) 現状分析

◆本計画策定時に把握した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。 【表 6】

◆空家等の長期化による悪影響の他、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。 【表 2】【資料編 P19 問 6】

◆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存在的空家等がみられる。 【表 8】

イ) これまでの主な取り組み内容

◆相続財産管理制度の活用 3 件 【資料編 P29】

◆空家等対策協議会の開催 年 2～3 回程度 【資料編 P31】

◆空き家パトロール

〈施策 9 特定空家等に対する措置〉

ア) 現状分析

◆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。 【表 7】

イ) これまでの主な取り組み内容

◆特定空家等の認定 1 件 【資料編 P32】

◆空家等対策協議会の開催 年 2～3 回程度

ウ 今後の方向性

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ると共に、相続放棄等により所有者不存在的となった空家等については、維持管理する者がなく、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く。

6 今後の展開について

本計画に基づく空家等対策は、「損傷のある空家等を減らす」及び「新たな空家等の発生を抑制する」ことを目標に、損傷のある空家等が、「特定空家等」にならないように所有者へ適切な維持管理を行うよう働きかけると共に、現在確認されている空家等を減らす取組みを身近な方策から実施してきた。今回、空家等対策の（中間）進捗管理の状況では、中間実態調査により前回調査から市内全域の空家等総数が減少すると共に、損傷のある空家等においても減少し、アンケート調査結果の分析では所有者の適切な維持管理の理解が進んでいることが確認された。また新築住宅等に占める長期優良住宅の割合は、高い水準が維持されており、将来的には新たな空家等が発生した場合の流通に期待が持てる結果となる等、本計画に基づく空家等対策全体として各施策が順調であることが確認できた。

その一方、本計画時の現状分析や課題にもある相続をきっかけとした新たな空家等の割合が増加傾向にあることや、相続放棄による所有者不存在の空家等の存在、更には狭あい道路等により利活用しづらい空家等が残る等の課題も鮮明となり、今後も引き続き本計画の空家等対策の基本となる施策を実施していくことが必要である。具体的には、従来から実施する空家化の予防対策として、生前から考える相続の大切さ等を通じ、空家等の新たな発生を抑制する啓発や、管理不全な空家等を解消する対策として、所有者不存在の空家等の解決に有効な相続財産管理制度を継続的に活用していく。また、除却・跡地利用を促進する対策として、狭あい道路等により特に利活用が困難な空家等については、それぞれの事情が異なることから、県宅地建物取引業協会や県司法書士会等の空家等対策の協定を締結する団体と連携を強化し、個別案件ごとに対応するとともに、国の動向を注視し、有効な手法を取り入れ対応していく必要がある。

今後も空家等対策においては、本計画を通じ、「次世代につなぐ住まい・まちづくり」の安全・安心な住まい・まちづくりの実現を目指していく。

空家等対策に関する（中間）進捗管理報告書
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
