
東海市空家等対策計画



概要版



東海市では空家の実態調査から 494 件の空家が確認されており、全国的な傾向から、今後も空家等が増加すると予測されています。また、建物に何らかの損傷が見られる空家等が少なからずあり、適切な維持管理が行われなまま長期間放置されれば、防災、衛生、景観等の観点から、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されています。

そこで本市では、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「東海市空家等対策計画」を策定することとしました。

平成 29 年 3 月
東海市

1 計画策定に当たって

◆ 計画の目的

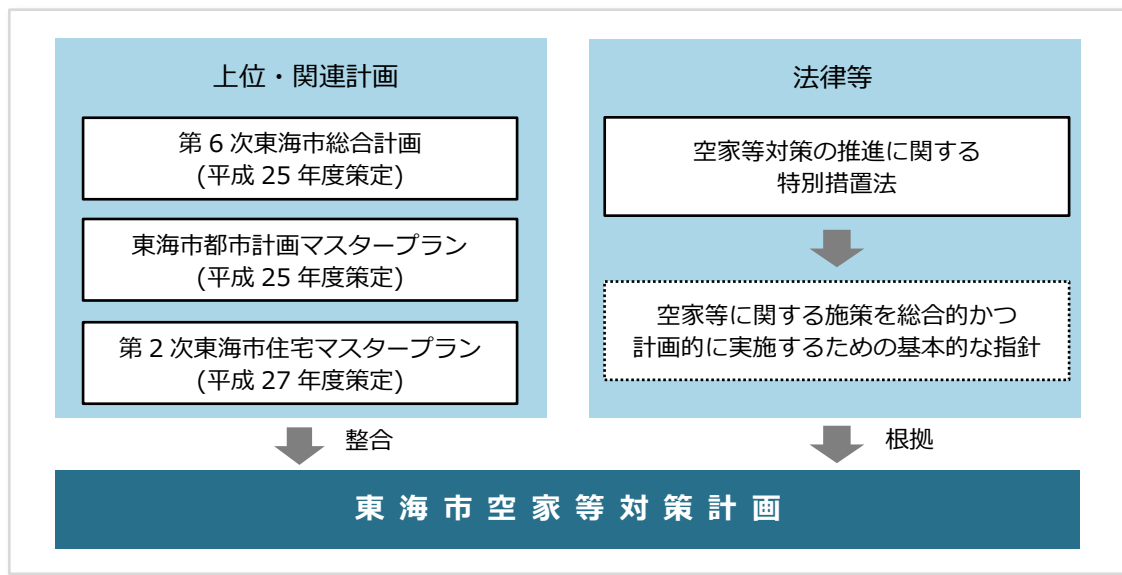
空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）の施行に伴い、東海市（以下、「本市」という。）における空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため「東海市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）を策定します。

◆ 計画期間

本計画は、平成 29 年度から平成 38 年度までの **10 年間** を計画期間とします。

◆ 計画の位置付け

本計画は、空家法第 6 条第 1 項に規定する「空家等対策計画」です。また、本市の上位計画の目的を踏まえ、整合を取り、連携を図ることとします。



◆ 対象とする空家等

- 空家法第 2 条第 1 項で規定する「空家等」
- 空家法に該当しない空家等（年に数回利用等）
- 今後空家等となる見込みのある建物等

地域住民の日常生活に、防災、衛生等の面で深刻な影響を及ぼす可能性が高い「住宅（長屋・共同住宅含む）」を優先的に取り組むこととします。

● 「空家等」とは？

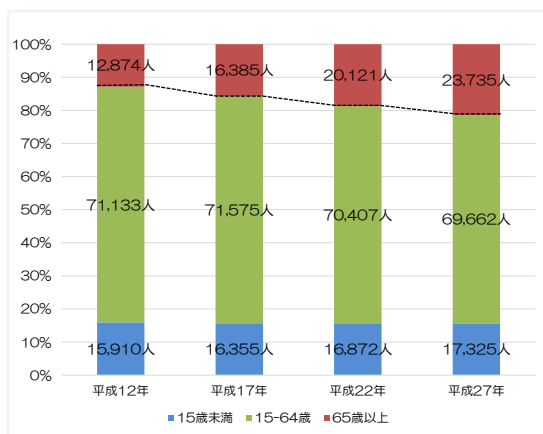
建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む）をいう。

（空家法第 2 条第 1 項）

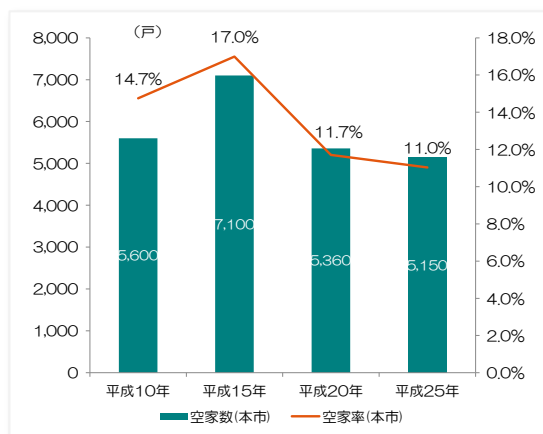
2 空家等の現状

◆ 住宅・土地統計調査（平成 25 年）等

- 本市の空家総数は 5,150 戸、空家率（総住宅数に占める空家の割合）は 11.0%で減少傾向にある（県内ではやや低い）。 * 共同住宅の「空き室」を含む数値
- 人口は直近の 10 年間の伸び率で 1.07 倍と増加傾向であり、今後も微増が予測される。
- 空家は高齢化率が高くなるほど増加する傾向にあり、本市では高齢化率が上昇傾向にある。
- 持ち家として取得された中古住宅の割合は減少傾向で、全国と比較して中古住宅の普及が進んでいない。



<本市> 年齢 3 区分人口の推移・推計
(H12~H27:国勢調査)



<本市> 空家数と空家率の推移
(H25年:住宅・土地統計調査)

◆ 空家等の実態調査

- 空家等対策の基礎資料とするため、住宅（長屋・共同住宅含む）を対象に、実態調査を実施。

空家等：494 件
損傷のある空家等：25 件

◆ 空家等に関する相談件数とその内訳

- 平成 25 年度から平成 27 年度の相談件数は 5 倍に増加。
- 雑草繁茂に関する相談は 4.4 倍に増加。
- 竹木に関する相談は 5 倍に増加。
⇒相談内容は全般的に増加傾向にある。

◆ 空家所有者等（479 件）に対するアンケート調査

- 空家等について問題意識を持っていても、約 7 割は適切な管理ができていない。
- 空家等の所有者等の年齢は「70 歳以上」が約 4 割、「60 代」が約 3 割。
- 空家等になる主な原因は「相続」「転居」「転勤、施設入所、入院等で長期不在」で全体の約 6 割。
- 所有者等のうち約 4 割は、現状を維持する意向にある。
- 空家等の建築時期は、1980 年（昭和 55 年）以前に建築された建物が全体の 7 割以上。
- 身体的・距離的・金銭的な理由により維持管理で困っている。
- 空家等の解体で困っていることは「解体費用の負担」「固定資産税の上昇」。

等

3 空家等の現状分析と課題

課題① 相続・転居を起因とする空家化の予防

- 空家等となる主な原因は、「相続」、「転居」、「転勤・施設入所・入院等で長期不在」が挙げられる。

高齢化が進むなか、親から子世代への相続、高齢者の転居の機会が増えることで、空家等になる可能性が高くなると考えられます。相続や転居が発生する前の段階で、空家化を予防する必要があります。

課題② 正確な情報を必要とする空家等

- 相続や転居により所有者等の情報を正確に把握することが容易でない空家等が存在している。
- 空家等の損傷や樹木の越境の状況等を確認し、情報として蓄積することが重要となる。

空家等に対する対策を実施するためには、所有者等の情報や建物の状況等、空家等に関する情報を正しく把握し、空家等対策に活用していく必要があります。

課題③ 維持管理意識の向上と適度な管理

- 問題意識を持っている所有者等でも、建物の破損や樹木の越境、害虫問題等が確認されており、適切な管理ができていない。
- 空家等の期間が長くなるほど適切な管理が行われていない傾向にある。

空家等を状態良く維持していくには、適度な頻度の管理が必要であるため、所有者等の維持管理に対する意識を向上させる必要があります。

課題④ 維持管理上の障壁の解消

- 空家等の維持管理に手間がかかると感じている所有者等が多い。
- 高齢化による体力的な負担、遠方に住んでいることによる距離的な制約、維持管理の外部委託費用等の金銭的な負担がある。

空家等の維持管理を促すためには、身体的、距離的、金銭的な障壁を取り除く必要があります。

課題⑤ 良質な空家等の利活用

- 中古住宅の普及率が低く、住宅の再利用が進んでいない。
- 約 4 割の所有者等は現状維持の意向を持っており、そのうち状態の良い空家等が存在している。

状態の良い空家等は、利用希望者にとっては条件の良い物件であり、賃貸・売却によって今後使用される可能性が高くなります。中古住宅の流通を促進し、空家等を活用していく必要があります。

課題⑥ 利活用に向けた空家等への対応

- 約 3 割の所有者等が、空家等の売却・賃貸・地域提供等の意向がある。
- 7 割以上の空家等が旧耐震基準による建築で、地震災害時には倒壊の危険性がある。

今後、空家等の利活用を促進していくには、その多くで修繕が必要であり、また、不動産事業者や不用家具の処分事業者の情報を求める声もあり、利活用のための仕組みをつくる必要があります。

課題⑦ 解体や跡地利用への障壁の解消

- 解体費用や解体後の固定資産税の上昇が負担となる。
- 建替えが難しい等、解体や跡地利用に対する制約がある。

解体の進まない空家等が、周辺環境に悪影響を及ぼすことを未然に防ぐため、その障壁を取り除く必要があります。

課題⑧ 管理不全な空家等による悪影響の拡大防止

- 損傷のある空家等や周辺へ影響が及んでいる管理不全な空家等が存在している。
- 空家等の相談では、雑草繁茂、竹木に関するものが多く、その件数も増加傾向にある。

増加する相談に対応するため、周辺の住民が相談しやすい環境を整備し、管理不全な空家等の所有者等に対しては、適正管理に向けた指導を早期に実施する必要があります。

なお、著しく悪影響を及ぼす状態に進展した空家等に対しては、生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があります。

4 空家等対策の基本的な方針

◆ 基本的な方針

住宅マスタープランの目標である「次世代につなぐ住まい・まちづくり」の安全・安心な住まい・まちづくりの実現に向け、空家の「3つの段階」に応じ、「5つの対策」を軸に総合的な展開を行っていきます。

◆ 所有者等の責務

空家等は個人の資産であり、所有者等は防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼさないように空家等の適切な管理に努めなければなりません。

◆ 対象地域

本市全域に空家等が分布していることを受け、本計画は、**本市全域**を対象とします。

◆ 市の役割

空家等を減らす取り組みや新たな空家等を発生させない取り組みを行う必要があり、空家法に基づく本市の役割を踏まえた空家等対策計画を策定し、その対策を実施します。

◆ 段階に応じた取り組み

空家になる前

課題①

空家化の予防対策

高齢化の進展に伴い、空家等の増加が予想されるなか、新たな空家等を発生させない取り組みを行い、空家化を予防します。

空家になった後

課題②

課題③

課題④

維持管理を促進する対策

空家等になった建物が周辺の住環境に悪影響を与えないよう、所有者等による適切な維持管理を促します。

課題⑤

課題⑥

利活用を促進する対策

空家等の利活用や流動化を促し、使用されなくなった住宅を再利用することで空家等を減らしていきます。

課題⑦

除却・跡地利用を促進する対策

空家等の除却を促すことで、空家問題の解消を図ります。また、除却後の跡地が放置されることがないように、跡地の利用を併せて促します。

管理不全となった空家

課題⑧

管理不全な空家等を解消する対策

所有者等に適正管理するよう指導を行います。また、周辺への悪影響が著しい場合は、早急な解消を目的に必要な措置を実施します。

5 空家等対策の展開

○ 空家化の予防対策

施策1 空家化予防の市民意識の向上

空家等がもたらす問題を示し、住民の問題意識を高めていくことで発生抑制につなげていきます。また、空家等に関する相談がしやすい環境を整備し、助言等を行うことで空家化の予防につなげていきます。

施策2 安心して住み続けられる良質な住宅の普及促進

新築時には長寿命な住宅の普及を図るとともに、既存住宅には維持管理やリフォーム等によって安全性や利便性を高めることを促進し、安心して住み続けられることの周知等を行うことで空家化の予防を図ります。

○ 維持管理を促進する対策

施策3 空家等に関する情報の収集、管理と活用

空家等の情報を収集し、状況を把握できるようにします。また、周辺住民からの相談・情報提供があった場合や対策を検討する際には、関連する部署間で情報を共有し、効率的な対策を図ります。

施策4 所有者等による適切な維持管理の促進

市広報紙やホームページ、パンフレット、住宅関連イベント等で幅広く情報提供を行うことにより、所有者等自らの適切な維持管理を促します。また、維持管理を代行するサービスを提供する事業者の情報も提供します。

○ 利活用を促進する対策

施策5 中古住宅の流通の促進

使用可能な空家等を住宅資源とし、空家等を中古住宅市場に流通させるための仕組みづくり（空家バンクの活用等）に取り組みます。

施策6 改修による空家等の再生や地域による利活用

空家等はリフォームや耐震化を図ることで、利活用しやすい建物へと再生することができます。また、空家等を地域のサロンや学生向けシェアハウス等の交流・活動拠点として転用する各種団体と連携することで、地域のにぎわいづくりにつなげることができます。空家等を解消することで地域活性化を図ります。

○ 除却・跡地利用を促進する対策

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

空家等の利活用が困難な場合は、周辺へ与える悪影響を防ぐため、空家等が除却されるよう促します。また、除却後の跡地は、駐車場不足等の地域が抱える課題を解消するため、地域の特性に合わせた利活用を促します。

○ 管理不全な空家等を解消する対策

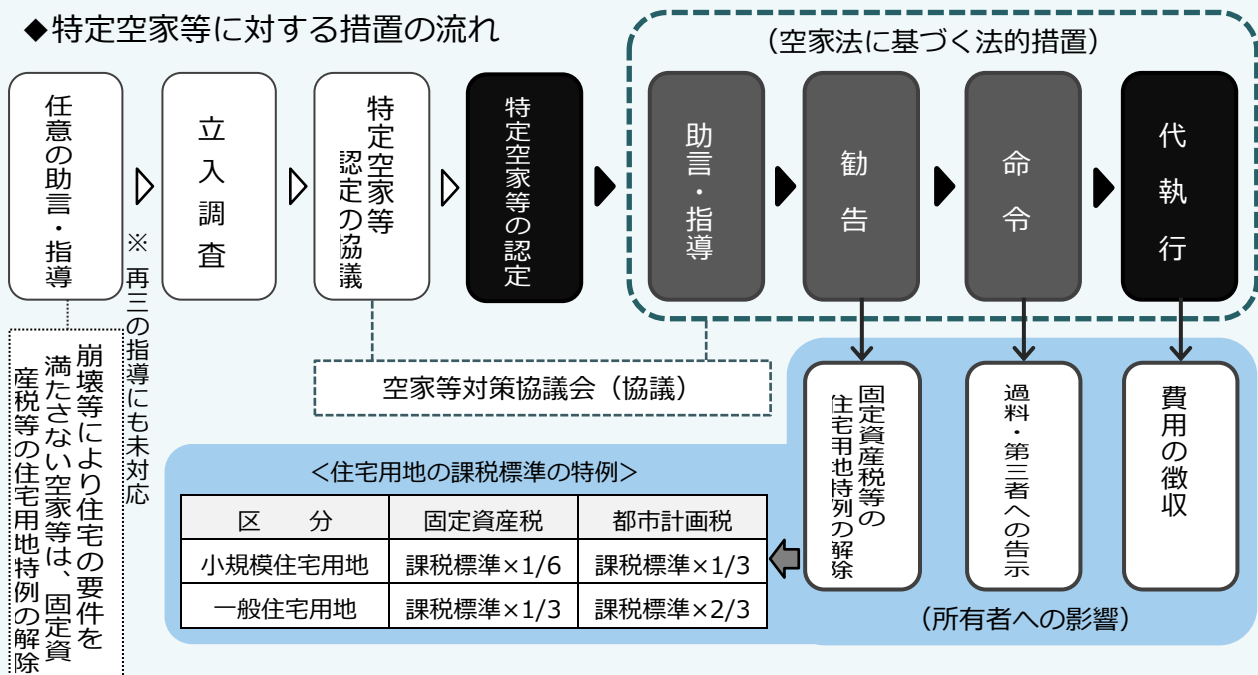
施策8 周辺に悪影響を与えている空家等への指導

所有者等に対する任意の助言・指導を行い、適切な管理が行われるよう働きかけていきます。また、周辺へ悪影響が拡大する前に情報が入手できるよう、相談窓口を設置することで、市民が相談しやすい環境を整備します。

施策9 特定空家等に対する措置

任意の助言・指導を再三実施したにも関わらず改善されない場合には、立入調査を実施し、東海市特定空家等認定基準に照らし合わせて特定空家等に該当するかの判定を行います。特定空家等と認定した場合は、段階に応じて適正な措置をとります。

◆ 特定空家等に対する措置の流れ



● 「特定空家等」とは？

以下のいずれかの状態にある空家等をいう。

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
- （空家法第2条第2項）

◆ 空家等対策の展開について

本計画の目標として、「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」ことを目指します。

まずは、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等へ適切な維持管理を行うよう働きかけます。また、現在確認されている空家等を減らす身近な方策から取り組むとともに、空家等の新たな発生を抑制する啓発を行います。

空家等対策は、国においても、空家法により財政上の措置をとるよう努めるものとされていることから、新たな施策が提案される等、状況の変化が予想されます。今後の国の動向、本市の状況等に合わせ、必要な事業を検討し、推進していきます。

6 空家等対策の推進方策

◆ 市民、行政、民間事業者等との連携

空家等への対策は、行政だけで実施するには限界があり、市民や民間事業者等の協力が不可欠となります。

市民や民間事業者等と連携し、民間のノウハウを活用することでより有効な対策をとっていきます。



◆ 東海市空家等対策協議会の設置

本計画の策定に当たり、空家法第7条に基づき、平成28年4月に東海市空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）を設置しました。構成委員は、東海市長、町内会長・自治会長、法務・不動産・建築・まちづくり・福祉に関する有識者です。

● 「協議会」とは？

市町村は、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の協議会を組織することができる。

（空家法第7条第1項）

◆ 庁内連携体制

空家等をもたらす問題は、部署を横断した対応が必要となります。このため、庁内に空家等対策の取りまとめ部署を設置し、各部署がそれぞれの役割を担い、内部で連携して取り組むものとします。庁内における連携・調整や協議は、関係各課の課長職で構成する「空家等対策推進委員会」にて実施します。

東海市空家等対策計画 <概要版>

平成 29 年 3 月発行

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
