空家等対策計画（改定案）の要旨

1　計画改定の趣旨・概要

(1)　基本的な方針

本市では、平成 28 年度(2016 年度)に策定した「東海市空家等対策計画」(以下「本計画」という。)により、平成 29 年度（2017 年度）から 10 年間の計画として、空家等の発生予防、適切な維持管理、利活用等の対策を進めてきました。

この度、計画期間の満了を受け、引き続き、空家等対策の体系として全国的に浸透しつつある現行計画の 3 つの段階と、5 つの対策という基本的な方針は継承しつつ、最新の空家等実態調査や所有者等アンケート調査等により明らかとなった課題、及び令和 5 年(2023 年)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。)の改正に基づき「管理不全空家等」が位置付けられたことを踏まえ、取組内容を拡充して、本計画を改定するものです。

３つの段階	５つの対策
1　空家になる前	(1)　空家化の予防対策
2　空家になった後	(2)　維持管理を促進する対策
	(3)　利活用を促進する対策
3　管理不全となった空家	(4)　除却・跡地利用を促進する対策
	(5)　管理不全な空家等を解消する対策

(2)　主な変更内容

・各種調査から明らかとなった課題を踏まえ、重点的に取り組むべき施策を位置付けました。

・空家法の改正により新たに位置付けられた「管理不全空家等」への対応を追加しました。

・本計画の進捗管理として空家等及び管理不全空家等の抑制件数を成果指標に設定しました。

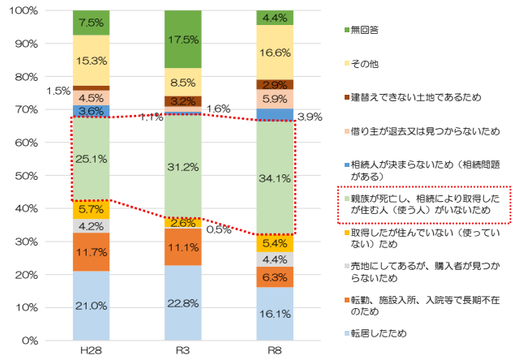
2　空家等の取り巻く状況（主な内容）

(1)　所有者等アンケート調査の結果

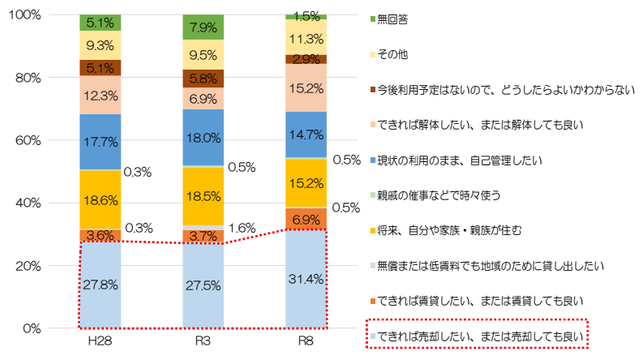
・空家等となった原因について、「相続により取得したが住む人、使う人がいないため」の割合が 34.1%と最も高く、過年度の調査と比較しても、相続に起因する空家化の割合が増加傾向にあります。【図１】

・建物の今後の予定について、「できれば売却したい、または売却しても良い」の割合が 31.4%で最も高くなっており、所有者等に一定の売却意向が確認できます。【図２】

【図１】空家等となった原因



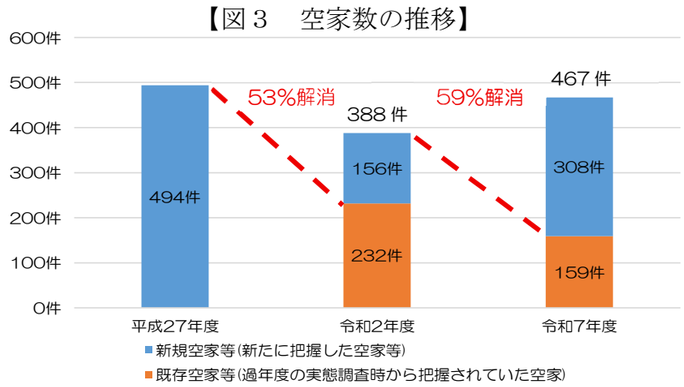
【図２】建物の今後の予定



(2)　空家等実態調査の結果

令和 7 年度(2025 年度)の実態調査の結果では、467 件の空家等を確認しました。空家数の推移について、平成 27 年度（2015 年度）から令和 2 年度（2020 年度）では 53%、令和 2 年度(2020 年度)から令和 7 年度(2025 年度)では 59%が解消しているものの、新たな空家等が継続して発生している状況となっています。

【図３　空家数の推移】



(3)　「管理不全空家等」の調査結果

令和 5 年(2023 年)の空家法の改正に基づき、適切な管理が行われておらず、そのまま放置すれば「特定空家等」となるおそれのある空家等が「管理不全空家等」として新たに位置付けられ、特定空家等に至る前の段階から指導・勧告を行うことが可能となりました。

令和 7 年度(2025 年度)実態調査では、46 件（9.9%）※の管理不全空家等を確認しました。

※管理不全空家等の内訳（保安上に関して危険な空家等：17 件、衛生・生活環境上に関して不適切な空家等：29 件）

3　重点的に取り組むべき課題と主な施策

各種調査の結果を踏まえ、現行計画で整理している 8 つの課題をもとに見直したうえで、今後、重点的に取り組むべき課題として、次の 3 点を整理しました。

①相続等を契機とした空家等の発生予防

所有者等の高齢化が進み、相続を起因とする空家が増加傾向にあることから、空家等となる前の段階から発生を予防する必要があります。

②新たに発生した空家等の早期利活用・中古住宅としての流通促進

空家等の売却に対して一定の意向があるとともに、既存の空家等が解消する一方で、新たな空家等が継続して発生していることから、状態が良いうちに早期の利活用や中古住宅としての流通につなげる必要があります。

③管理不全空家等の発生抑制・特定空家等への進行防止

空家法の改正により「管理不全空家等」が新たに位置付けられ、実態調査でも一定数確認されたこと、また、今後、築年数の長い空家等の増加に伴い、常態の悪い空家等が増えることも予想されることから、早期に空家等の状態を把握し適切な管理を促すことで、特定空家等への進行を防止する必要があります。

これらの重点課題に対応するため、9 つの施策のうち、施策 1・施策 5・施策 8 を重点的に取り組むべき施策として位置付けました。

(1) 9 つの施策（★…重点的に取り組むべき施策）

＜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
＜施策 3＞　空家等に関する情報の収集、管理と活用
＜施策 4＞　所有者等による適切な維持管理の促進
＜施策 5＞　中古住宅の流通の促進 ★
＜施策 6＞　改修による空家等の再生や地域による利活用
＜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
＜施策 8＞　管理不全空家等（周辺に悪影響を与えている空家等）に対する措置 ★
＜施策 9＞　特定空家等に対する措置

(2) 重点的に取り組むべき施策

重点課題	重点施策	主な取り組み
①相続等を契機とした空家等の発生予防	施策 1（対策(1)） 空家化予防の市民意識の向上	・相続手続等を行う方への管理・売却・解体・利活用等の情報提供 ・司法書士等と連携したセミナー・相談会の実施
②新たに発生した空家等の早期利活用・中古住宅としての流通促進	施策 5（対策(3)） 中古住宅の流通の促進	・空家改修等補助支援 ・県の空き家活用マッチング制度等の活用 ・相続空家の譲渡所得 3,000 万円特別控除の周知
③管理不全空家等の発生抑制・特定空家等への進行防止	施策 8（対策(5)） 管理不全空家等に対する措置	・空家パトロールによる継続的な状況把握 ・所有者等への早期の適切な管理の働きかけ ・管理不全空家等への位置付け、指導・勧告、特定空家等への進行防止

4　今後の展開

これまでの「3 つの段階・5 つの対策」を基本的な方針として、3 つの重点課題に対応した施策を重点的に進めます。

【1 空家になる前】
相続等を契機とした発生予防
⇩
【2 空家になった後】
早期の利活用・中古住宅としての流通促進
⇩
【3 管理不全となる前・なった後】
適切な管理を促し、管理不全空家等の発生抑制・特定空家等への進行防止

全国的に空家等が増加するなか、本市においても新たな空家等の発生が見込まれることから、「発生させない」「早く活用する」「悪化させない」という一連の取り組みにより、空家等の増加と管理不全空家等の発生を抑制します。

（成果指標）

区分	目標値（令和 18 年度（2036 年度））
空家等件数	実態調査で把握した件数を抑制する（467 件）
管理不全空家等件数	実態調査で把握した件数を抑制する（46 件）