（案）

東海市空家等対策計画

概要版

＜令和８年度（2026 年度）改定版＞

東海市（以下「本市」という。）では、平成 28 年度（2016 年度）に「東海市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定し、空家等対策を展開してきました。当初計画期間の中間年度に当たる令和 3 年度（2021 年度）の「空家等対策に関する（中間）進捗管理報告書」（以下「中間進捗管理報告」という。）では、空家等数の減少、所有者等の適切な維持管理に対する理解の浸透を確認しました。一方で、「相続をきっかけとした空家等」、「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のしづらい空家等」といった理由で、今後空家等が増加する可能性が示唆されました。また、空家等が長期間にわたり適切に管理されない場合には、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、本市においても同様に、適切に管理されていない空家等が確認されています。

そこで、本計画の計画期間が令和 8 年度（2026 年度）をもって満了することとなりますが、今後も空家等対策に取り組む必要性に鑑み、改正された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。）の趣旨や令和 7 年度実態調査等に基づく本市が抱える問題を踏まえ、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本計画を改定することとしました。

令和９年　　月

東海市

1　計画策定に当たって

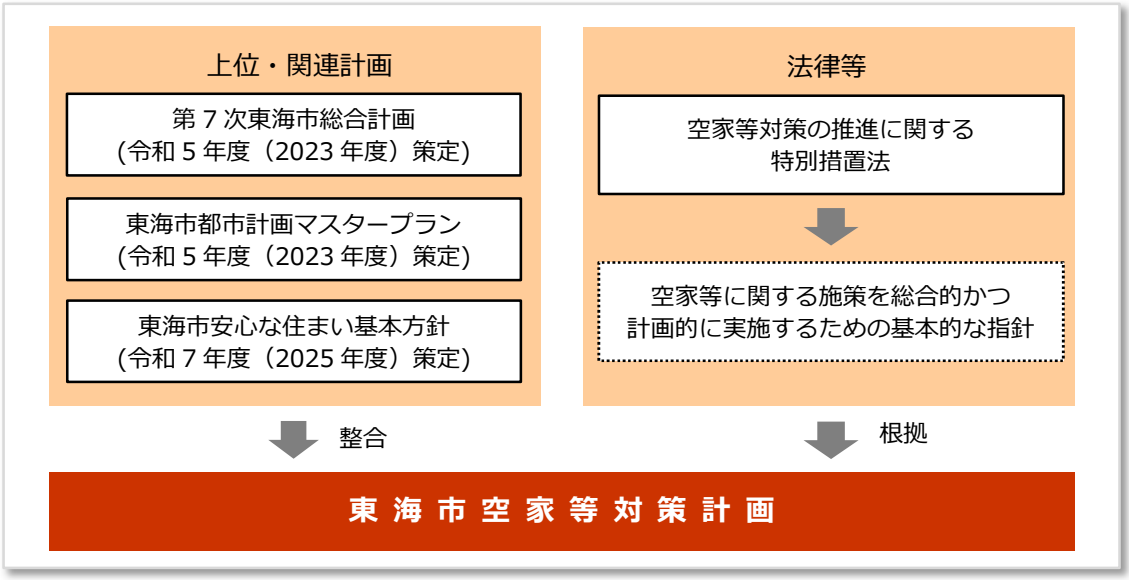
空家法の施行に伴い、本市における空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため本計画を策定します。

◆ 計画期間

本計画は、令和 9 年度（2027 年度）から令和 18 年度（2036 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 7 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・関連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物を含む。）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（令和 5 年）等

●本市の空家の総数は 6,910 戸、空家率（総住宅数に占める空家の割合）は 12.8%となっています（県内ではやや高い）。　＊共同住宅の「空き室」を含む数値

●人口は直近 10 年間で横ばいに推移しており、世帯数は増加傾向にあります。

●空家等は高齢化率が高くなるほど増加する傾向にあり、本市でも高齢化率が上昇傾向にあります。

●持ち家として取得された中古住宅の割合は増加傾向でありますが、全国と比較して中古住宅の普及がやや進んでいない現状にあります（本市：8.4%　全国：11.5%）。

◆ 空家等の実態調査

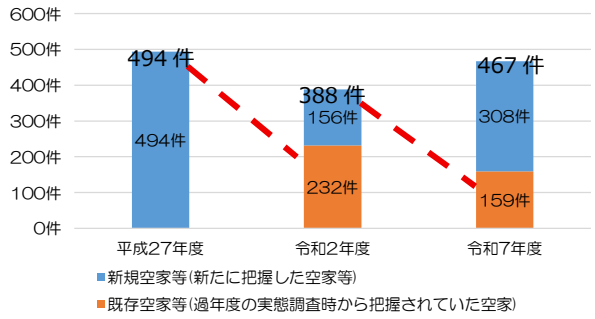
●空家等対策の基礎資料とするため、住宅（長屋・共同住宅含む）を対象に、実態調査を実施しました。

● 5 年ごとの実態調査で把握された空家等のうち、半数以上は解消しています。

●前面道路の幅員が 2m未満の空家等は 14.3%を占めています。

●昭和 56 年（1981 年）以前に建てられた旧耐震基準の建物が、80.9%を占めています。

＜令和 7 年度　実態調査結果＞
●空家等：**467 件**
●管理不全空家等：**46 件**
・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
●所有者等が不明な空家等：**2 件**



▲空家数の推移

◆ 空家等の疑いがある住宅に関する苦情・相談件数とその内訳

●令和 7 年度（2025 年度）の苦情・相談件数は令和 5 年度（2023 年度）から減少しています。

●雑草・樹木の繁茂（越境）に関する相談が最も多く寄せられています。

●建物破損に関する相談は減少しています。

◆ 空家所有者等に対するアンケート調査

③-1　●空家等に対する問題意識の高まりがうかがえますが、空家等の破損状態は横ばいの状況です。

③-2　●空家等になる主な原因は「相続」「転居」となっており、相続を起因とした空家等の割合は増加傾向にあります。

③-3　●建物の今後の予定は売却の意向の割合が最も高くなっています。

③-4　●建物の今後の予定で売却・賃貸・地域提供を考えている場合でも、いつでも住める状態が 2 割にとどまっています。

③-5　●建物の状態が悪い空家等の所有者等ほど解体の意向が高くなっています。

③-6　●家財の処分や身体的・距離的・金銭的な理由により維持管理で困っている状況にあります。

③-7　●売却を考えている所有者等が困っていることとして、買い手が見つからない状況が見受けられます。

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」が挙げられます。

高齢化が進むなか、親から子世代への相続や高齢者の転居等を契機とした空家等の増加が懸念されます。特に、中間進捗管理報告においても課題となっていた、相続を契機とした空家等の発生が増加傾向にあることから、相続等が発生する前の段階から所有者等への啓発を行い、空家化を予防していくことが重要です。

課題②　空家等に関する正確な情報把握

●所有者・相続人等が不存在であったり、転居等の理由で、空家等の所有者等の情報を正確に把握することが容易でない状況が見受けられています。

●行政が把握した空家等から着実に解消している一方で、新たに発生した空家等も確認されており、空家等の状況は常に変化しています。

空家等に対する対策を適切に実施するためには、所有者等の情報や建物の状況等、空家等に関する情報を的確に把握し、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切な管理

●空家等に対する所有者等の問題意識は向上傾向にあるものの、改正空家法の内容については十分に認知されていない状況にあります。

●空家等の期間が長期化するほど適切な管理が行われにくくなる傾向にあります。

空家化の主因である相続や転居が発生した際には、所有者等が早い段階から維持管理の意識を持っていることが重要となります。

また、早期から適切な管理への意識付けを図るとともに、長期間の放置による管理不全化を防ぐため、定期的かつ継続的な維持管理を促していく必要があります。

課題④　維持管理上の障壁の解消

●高齢化による身体的な負担、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、適切な維持管理を行う上での障壁となっています。

空家等の維持管理を促していくためには、身体的、距離的、金銭的な負担の軽減を図る必要があります。

課題⑤　空家等の利活用（利活用が可能な空家等）

●アンケート調査では、約 3 割の所有者等は売却の意向を持っていますが、所有者等が困っていることとして、「買い手が見つからない」が挙げられています。
●住宅需要は見込まれますが、中古住宅より新築住宅が選択されやれすい傾向にあり、使用されなくなった住宅が、利活用されにくいことがうかがえます。

本市が把握している空家等のうち、半数以上が主に令和 7 年度（2025 年度）の実態調査により新たに把握されたことから、新たに発生した空家等は、早期に利活用を促し、中古住宅としての流通につなげていくことが重要です。

課題⑥　利活用に向けた空家等への対応（修繕等が必要な空家等）

●8 割の空家等が 1981 年（昭和 56 年）以前に建てられた旧耐震基準の建物となっています。
●売却・賃貸・地域提供を考えている空家等のうち、いつでも住める状態の建物が 2 割にとどまっており、多くの建物で利活用に向けた修繕等が必要な状況となっています。

今後、空家等の利活用を促進していくためには、建物の修繕や家財の処分をはじめ、不動産事業者等との連携や必要な情報の提供など、利活用に向けた障壁の解消を図る必要があります。

課題⑦　解体（除却）や跡地利用への障壁の解消

●解体の意向を持っている所有者等の割合は増加傾向にあり、所有者等にとって、解体費用や解体後の固定資産税の上昇といった経済面の負担が障壁となっています。
●空家等の前面道路幅員が狭く建替えが難しい等、解体や跡地利用に対する制約がある空家等も存在しています。

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

●管理不全空家等が一定数存在しており、周辺の生活環境への影響が懸念されます。
●空家等の苦情・相談の半数以上は、雑草・樹木の繁茂（越境）に関する内容となっています。
●築年数の長い空家等の割合が増加してきており、今後は状態の悪い空家等が増えることが予想されます。

空家等が管理不全な状態となることを抑制するとともに、管理不全空家等については、特定空家等への進行を防ぐため、所有者等の意向を把握しながら、適切な維持管理に向けた指導を早期に実施し、改善が図られない場合には法に基づく必要な措置をとることで、適切な対応につなげていくことが必要となります。

4　空家等対策の基本的な方針

◆ 基本的な方針

第 7 次東海市総合計画で掲げる「安心・安全で快適に暮らせる都市機能が充実している」の実現のため、空家等の「3 つの段階」に応じ、「5 つの対策」を軸に総合的な展開を行います。

◆ 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。

◆ 所有者等の責務

空家等は個人の財産であり、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。

◆ 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。

◆ 他団体との協働

本市では、専門家団体と協定を締結し、空家等の適切な管理や利活用の促進、相続による空家化の予防を図っています。

＜主な協定締結先団体＞
- (公社)東海市シルバー人材センター
- (公社)愛知県宅地建物取引業協会
- 愛知県司法書士会

◆ ＳＤＧｓとの関係

本計画は、「第 7 次東海市総合計画」の「めざすまちの姿 5 安心・安全で快適に暮らせる都市機能が充実している」の実現のための施策 19 における「単位施策 3 安心して暮らせる住まいの確保を推進する」に位置付けられており、ＳＤＧｓの「目標 11 住み続けられるまちづくりを」と関連付けられています。

◆ 重点的に取り組むべき課題

相続等を契機とした空家等の発生については、中間進捗管理報告においても課題としており、今回のアンケート調査においても、相続を起因とする空家化が増加傾向にあることが確認されました。

また、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ます。

さらに、空家法の改正により、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある「管理不全空家等」が新たに位置付けられ、本市においても管理不全空家等が確認されました。

【重点的に取り組むべき課題】
- ○相続等を契機とした空家等の発生予防
- ○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
- ○管理不全空家等の発生抑制・特定空家等への進行防止

◆ 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

高齢化の進行に伴い、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、跡地の利用をあわせて促します。

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

管理不全空家等の所有者等に対し、適切に管理するよう指導を行います。そのうえで、なお周辺への悪影響が著しい場合は、早急な解消を目的に法に基づいた措置を実施します。



5　空家等対策の展開

○ 空家化の予防対策

★…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★

空家等になるきっかけとして、相続に起因する空家化が増加傾向にあることから、相続や高齢者の転居等が発生する前の段階から、将来的に空家等にならないよう、各種手続きの窓口におけるパンフレット等の直接配布や、専門家を招いたセミナーの実施により、積極的な啓発を実施するとともに、相続等を契機とした空家等の発生予防に重点的に取り組みます。

施策２　安心して住み続けられる良質な住宅の普及促進

新築時には長期にわたって使用できる住宅の普及促進を図るとともに、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、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

実態調査や空家等台帳の整備により空家等の情報を収集し、データベース化することで空家等の状況を把握します。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、パンフレット等で幅広く情報提供を行うことで、所有者等自らの適切な維持管理を促します。特に、改正空家法により新たに規定された「管理不全空家等」については、十分な周知を行い、早期から適切な管理への意識付けを図るとともに、長期間にわたる空家等に対しては空家等のパトロール実施等を通じて定期的かつ継続的な維持管理を促します。

また、空家等の維持管理を代行するサービスを提供する事業者等の情報を提供し、空家等の所有者による適切な維持管理を促進していきます。

○ 利活用を促進する対策

施策５　中古住宅の流通の促進★

空家等の解消とともに、新たな空家等も発生していることから良質な空家等を住宅資源とし、早期に中古住宅市場に流通させるための仕組みづくりに取り組みます。「東海市空き家バンク」や、空家等を活用したい方と空家等とのマッチングを図る取り組みである「あいち空き家活用広域マッチングプラットフォーム」の普及啓発を図ることで、空家等の利活用や流通促進を図ります。

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、所有者に売却等の意向があっても、家財処分が進まず利活用できない状況も多く見受けられます。情報提供や補助支援事業等を行うことで、そうした障壁を解消し、空家等の再生を図ります。

空家等をまちづくりの資源として捉え、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、周辺に与える悪影響を防ぐため、空家等の除却を促します。除却が必要な空家等の所有者等のなかには、除却費用の負担が課題となっている場合があるため、空家等の除却費用を支援することで、建替えによる耐震化、倒壊等による道路閉鎖の防止及び避難路の確保を図り、災害に強いまちづくりの推進を図ります。

また、除却後の跡地は、住宅の密集地域における狭あい道路の問題、駐車場・防災空地不足等の地域が抱える課題を解消するため、地域の特性にあ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　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★

「東海市管理不全空家等及び特定空家等判定基準」に基づき、管理不全空家等と位置付けられた空家等の所有者等に対して、必要に応じて指導を行い、適切な管理が行われるよう働きかけていきます。また、指導を行ったにもかかわらず、その状態が改善されない場合は、所有者等に対して、相当の猶予期限を付けて必要な措置をとることを勧告します。勧告を受けている管理不全空家等については、当該空家等の敷地に係る固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例を解除します。

●「管理不全空家等」とは？

そのまま放置すれば、法第２条第２項で規定する「特定空家等」に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

（「ガイドライン」－第１章１）

＜住宅用地の課税標準の特例＞

区　　分	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	評価額×1/6	評価額×1/3
一般住宅用地	評価額×1/3	評価額×2/3

施策９　特定空家等に対する措置

管理不全空家等に位置付けられた空家等のうち、再三の指導や勧告にもかかわらず、改善されない場合は、立入調査を実施し、「東海市管理不全空家等及び特定空家等判定基準」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。

なお、管理不全空家等の位置付けと特定空家等の認定に伴う措置は独立しており、空家等の状態の違いに照らして求める措置内容が異なることから、既に管理不全空家等として指導対象の空家等が特定空家等に認定された場合は、改めて助言・指導という手続が必要となります。

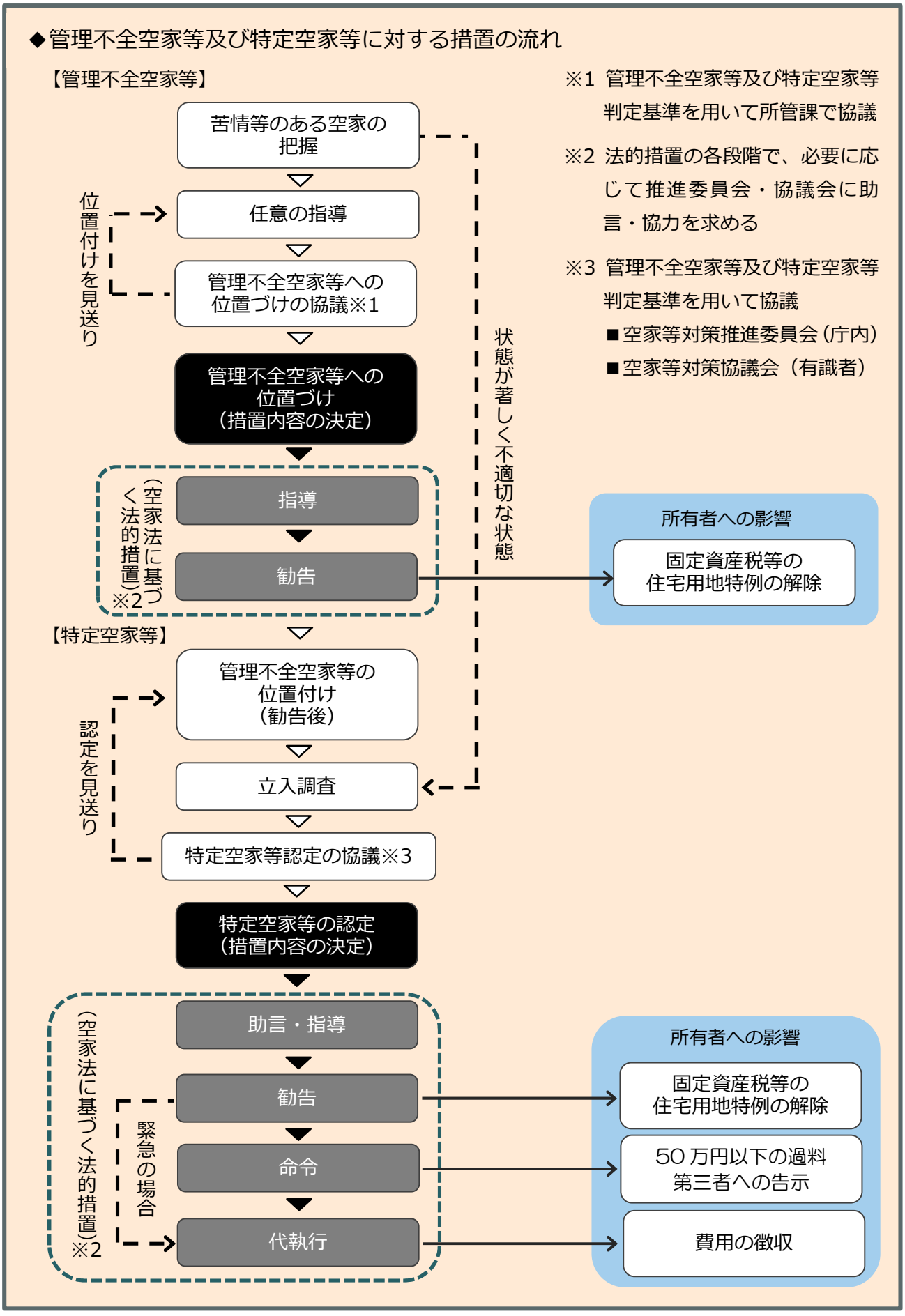
●「特定空家等」とは？

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　そのまま放置すれば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

（「ガイドライン」－第１章１）

◆管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の流れ



※1 管理不全空家等及び特定空家等判定基準を用いて所管課で協議

※2 法的措置の各段階で、必要に応じて推進委員会・協議会に助言・協力を求める

※3 管理不全空家等及び特定空家等判定基準を用いて協議
- ■空家等対策推進委員会（庁内）
- ■空家等対策協議会（有識者）

◆ 空家等対策の展開

本市では、これまで「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、所有者等に対する空家等の適切な維持管理や管理不全な空家等の解消等、空家等の状態に応じた対策を実施してきた。

引き続き、基本的な方針を継承しつつ、さまざまな施策を実施するとともに、特に「相続等を契機とした空家等の発生予防」、「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」及び「管理不全空家等の発生抑制・特定空家等への進行防止」を重点的に取り組んでいきます。

本計画では、空家等の総数（467 件）の増加を可能な限り抑制すること、並びに周辺環境に悪影響を及ぼす管理不全空家等（46 件）の発生を抑えることを目標とします。

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

本市では、平成 28 年（2016 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、東海市長のほか、地域住民、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。

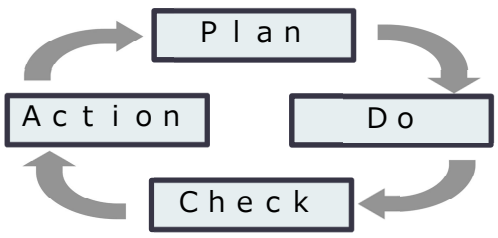
（空家法第 8 条第 1 項）

◆ 庁内連携体制

空家等がもたらす問題は、防災、衛生、景観等、多岐にわたり、部署を横断した対応が必要となります。このため、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、連携して取り組みます。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。

◆ 計画の進行管理

計画の進行管理には、マネジメントシステムの考え方に基づいて、ＰＤＣＡサイクルを用いて点検・評価を行っていきます。



東海市空家等対策計画　<概要版>

令和９年　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