（案）

朱書き部分については、現行計画からの変更箇所を示しています。

東海市空家等対策計画

＜令和８年度（2026 年度）改定版＞

令和９年　月

東海市

目　　次

第１章 計画策定に当たって 1
1.1 計画の背景と目的 1
1.2 計画の位置付け 2
1.3 計画期間 2
1.4 対象とする空家等 3
第２章 空家等の現状 4
2.1 住宅・土地統計調査等 4
① 空家数と空家率の推移 4
② 空家の種類 6
③ 人口・高齢化と空家等の関係 8
④ 持ち家として取得された中古住宅数の推移 10
2.2 空家等の実態調査 11
① 調査の目的 11
② 実態調査の概要 11
③ 調査２（現地調査）の結果 12
2.3 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 19
2.4 空家所有者等に対するアンケート調査 20
① アンケート調査の実施について 20
② アンケート調査の概要 20
③ アンケート調査の結果 21
第３章 空家等の現状分析と課題 32
① 相続・転居を起因とする空家化の予防 32
② 空家等に関する正確な情報把握 32
③ 維持管理意識の向上と適切な管理 33
④ 維持管理上の障壁の解消 33
⑤ 空家等の利活用（利活用が可能な空家等） 34
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） 34
⑦ 解体（除却）や跡地利用への障壁の解消 35
⑧ 管理不全な空家等による悪影響の拡大防止 35
第４章 空家等対策の基本的な方針 36
4.1 基本的な方針 36
4.2 対象地域 36
4.3 所有者等の責務 37
4.4 市の役割 37
4.5 他団体との協働 37
4.6 ＳＤＧｓとの関係 38

4.7 重点的に取り組むべき課題 39
4.8 段階に応じた取り組み 40
第５章 空家等対策の展開 41
5.1 空家化の予防対策 41
5.2 維持管理を促進する対策 43
5.3 利活用を促進する対策 45
5.4 除却・跡地利用を促進する対策 49
5.5 管理不全な空家等を解消する対策 51
5.6 空家等対策の展開 57
第６章 空家等対策の推進方策 58
6.1 実施体制 58
① 市民、行政、民間事業者等との連携 58
② 東海市空家等対策協議会 58
③ 庁内連携体制 59
6.2 計画の進行管理 60

第1章 計画策定に当たって

1.1 計画の背景と目的

適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活に深刻な影響を与えることを防ぎ、あわせて空家等の活用を促進するため、平成 27 年（2015 年）２月に「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。）」が施行され、空家等対策は全国的な広がりを見せています。一方、人口減少、都市部への人口流出、総住宅数が総世帯数を上回る等の社会状況のなか、空家等の数は総務省の実施した令和５年（2023 年）住宅・土地統計調査では全国で約 900 万戸となっており、今後もその数が増加することが見込まれています。そのため、令和５年（2023 年）12 月には改正空家法が施行され、特に「適切な管理の確保」においては周辺に著しく悪影響を及ぼしている特定空家等の状態に加え、特定空家等の状態になる前の段階から対策ができるよう管理不全空家等の状態が新しく定義されました。これは、行政による指導・勧告の対象となり、管理不全な空家等を解消していく上で重要なポイントとなります。

東海市（以下「本市」という。）においては、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。）を平成 29 年度（2017 年度）から令和８年度（2026 年度）までの 10 か年計画として策定し、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（所有者又は管理者）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、長期間にわたり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、改正された空家法の趣旨や令和７年度（2025 年度）実態調査等に基づく本市が抱える問題を踏まえ、引き続き、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。

本計画は、本市における空家等対策の基本となるものとして施策を進めるべき方向性を明らかにするものであり、安心・安全はもとより、活力があり快適に暮らせるまちづくりの実現に向けた取り組みを示すものです。

※この計画では、法律の表記にならい「空き家」は、固有名詞を除き、「空家」で表記しています。

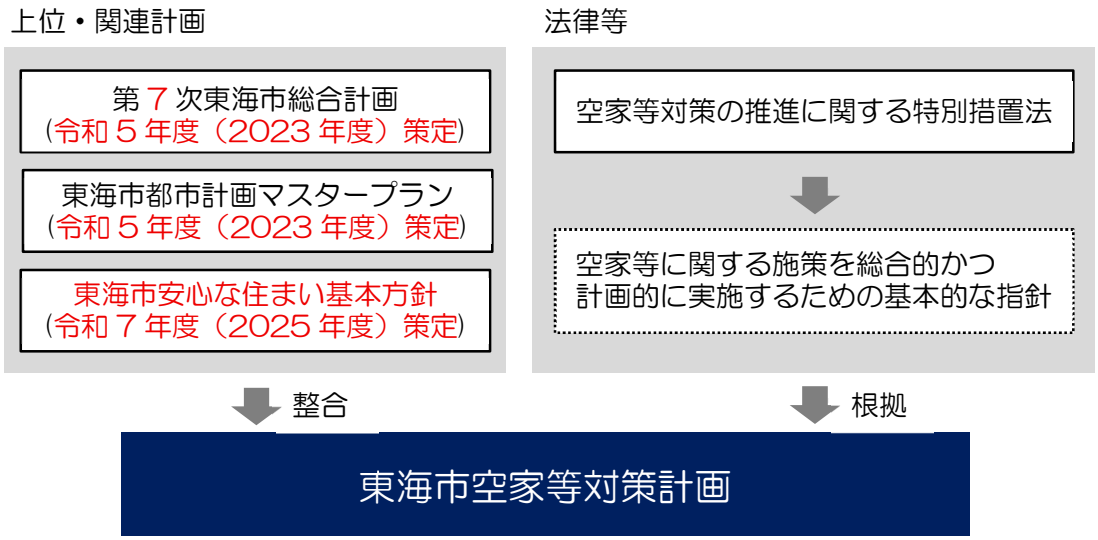
1.2 計画の位置付け

① 法的な位置付け

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」であり、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、国の基本指針に即して策定する計画です。

② 上位計画との整合及び連携

本市では、上位・関連計画として「第７次東海市総合計画」「東海市都市計画マスタープラン」「東海市安心な住まい基本方針」を策定しています。本計画は、これら上位・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。



1.3 計画期間

本計画の計画期間は、令和９年度（2027 年度）から令和 18 年度（2036 年度）までの 10 年間とし、中長期的な施策の展開を図ります。

なお、本計画は、上位・関連計画の改定や空家等の状況の変化及び社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行います。

1.4 対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は、空家法第２条第１項で規定する「空家等」とします。ただし、空家等の発生を抑制し、建物の空家化を予防する対策も必要であることから、年間に数回の利用のある建物等、空家法で規定する「空家等」に該当しない建物や空家等となる見込みのある建物等も対象に加えることとします。

なお、本計画では、空家法第２条第２項に規定する空家等を「特定空家等」とし、令和５年（2023年）12月の改正法の施行により位置付けられた空家法第13条第１項に規定する空家等を「管理不全空家等」とします。「管理不全空家等」が位置付けられたことにより、特定空家等に至る前の段階から、適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対して、空家法に基づく指導・勧告を行うことが可能となります。

■空家等
空家法第２条第１項
この法律において「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。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

（空家等の定義の解説）
空家等は、建築物に加え附属する門や塀や看板等も対象となります。敷地も空家等と一体となって利用されていることから含まれるとされています。
使用していないことが「常態」であるものとは、概ね年間を通して建築物等の使用実績がない状況を示しています。

「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）」 ー ３（１）

■特定空家等
空家法第２条第２項
この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいう。

■管理不全空家等
空家法第13条第１項
市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば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るときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

また、マンションやアパート等の共同住宅は、１棟全体で１つの「建物」となり、１室でも居住している部分があれば「空家等」には該当しません。共同住宅全体が使用されていない場合に「空家等」に該当します。

【対策の優先度】
対策の優先度として、地域住民の日常生活において、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。

第2章 空家等の現状

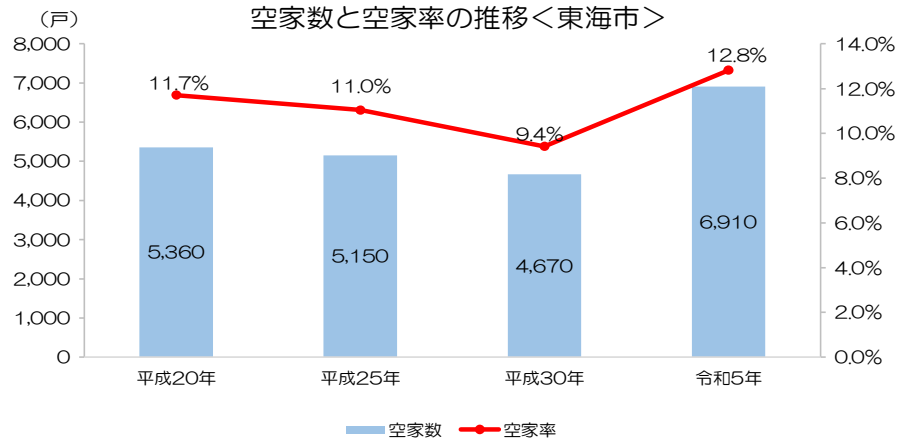
2.1 住宅・土地統計調査等

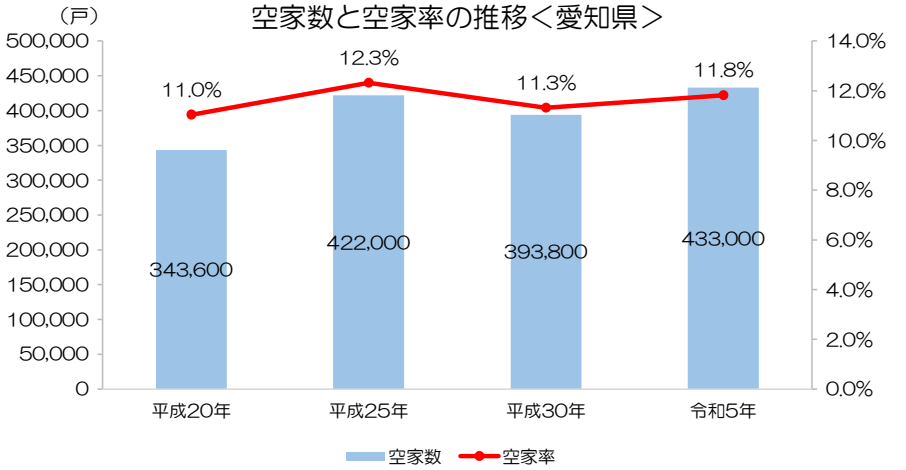
① 空家数と空家率の推移

令和５年（2023 年）住宅・土地統計調査によると、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%であり、愛知県内の他の自治体と比べると、やや高い水準となっています。【図 1】【図 2】

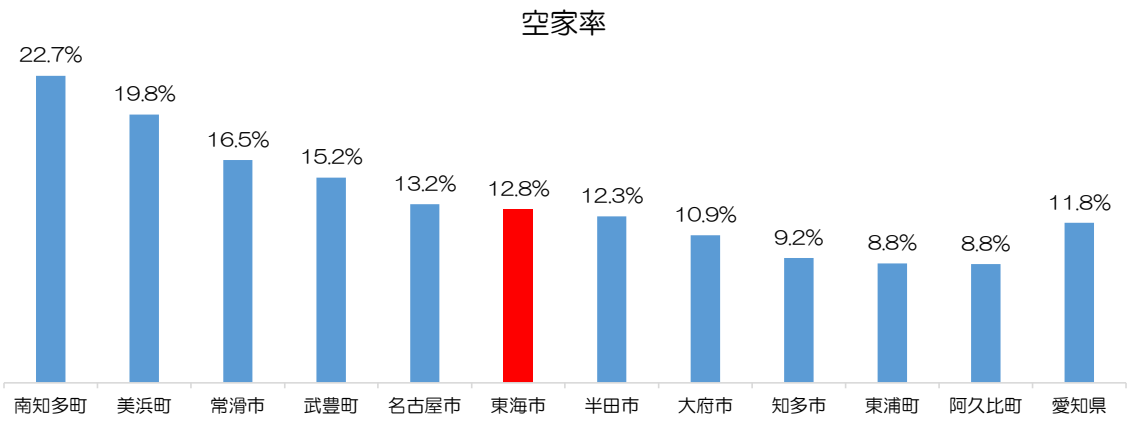
また、本市では、平成 20 年（2008 年）以降空家数、空家率ともに減少傾向にありましたが、令和５年（2023 年）は空家数が増加して空家率は愛知県の平均より高くなっています。【図 1】

【図 1】　空家数と空家率の推移（平成 20 年～令和５年住宅・土地統計調査）





【図２】　近隣自治体との空家率の比較（令和５年住宅・土地統計調査）





② 空家の種類

住宅・土地統計調査において、空家は、「二次的住宅」、「賃貸用の空き家」、「売却用の空き家」、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」（以下、「その他の空き家」という。）の４つに分類されます。

「二次的住宅」、「賃貸用の空き家」、「売却用の空き家」は、定期的な使用や中古・賃貸市場での流通により利活用が行われますが、「その他の空き家」は、利用されないまま放置されることが多く、一般に維持管理の面において問題を生じやすいものと考えられます。そのため、ここでは「その他の空き家」に着目します。

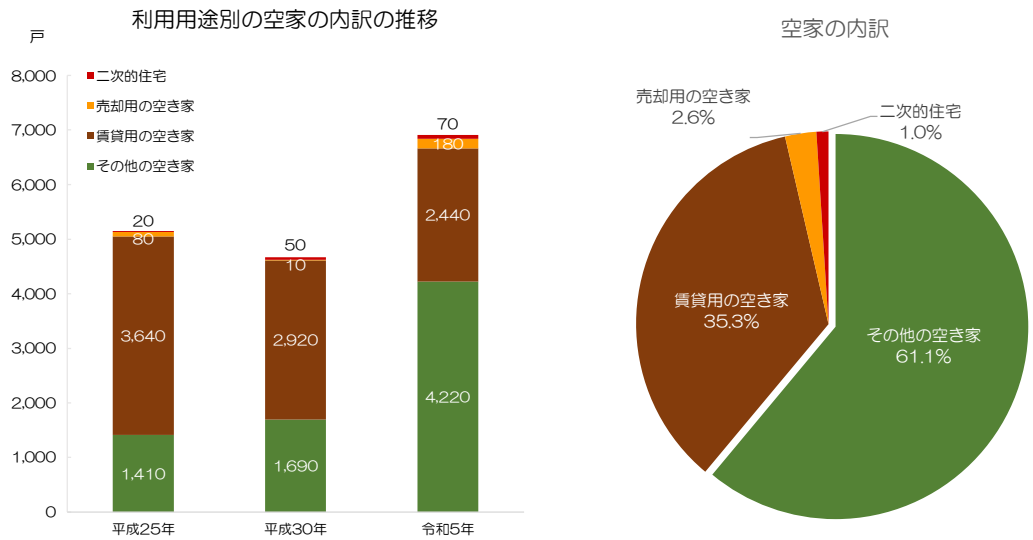
本市の「その他の空き家」は、平成 25 年（2013 年）以降増加傾向にあり、空家全体の 61.1%（4,220 戸）を占めています。【図 3】

建て方別で見ると、戸建て住宅の空家は、共同住宅等と比べて「その他の空き家」の割合が非常に高く 92.8%（1,680 戸）となっています。【図 4】

また、本市の空家のうち腐朽・破損のあるものの割合は、29.7%（2,050 戸）で、県内の他の自治体と比べると高い水準となっています。腐朽・破損がある「その他の空き家」は腐朽・破損がある空家全体の 69.8%（1,430 戸）で、「その他の空き家」の総数から見ると、その３割強が腐朽・破損しています。【図 5】【表 1】

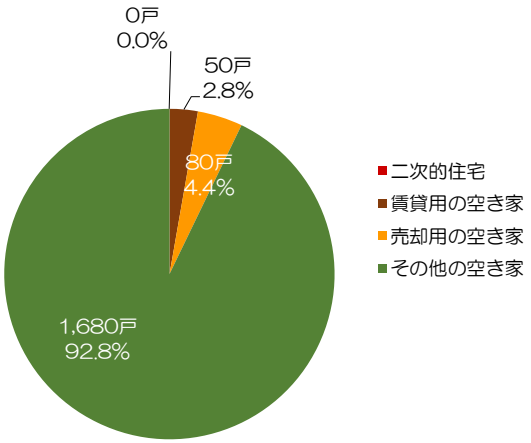
種類	内容
二次的住宅	【別　荘】週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用された住宅で、普段は人が住んでいない住宅
	【その他】普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りする等、時々寝泊りしている人がいる住宅
賃貸用の空き家	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の空き家	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の空き家	上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替え等のために取り壊すことになっている住宅等（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

【図 3】　利用用途別の空家の内訳（令和５年住宅・土地統計調査）

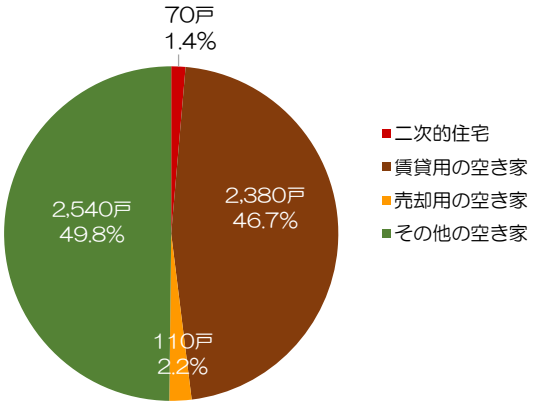


【図４】　戸建て住宅と共同住宅等の空家の内訳（令和５年住宅・土地統計調査）

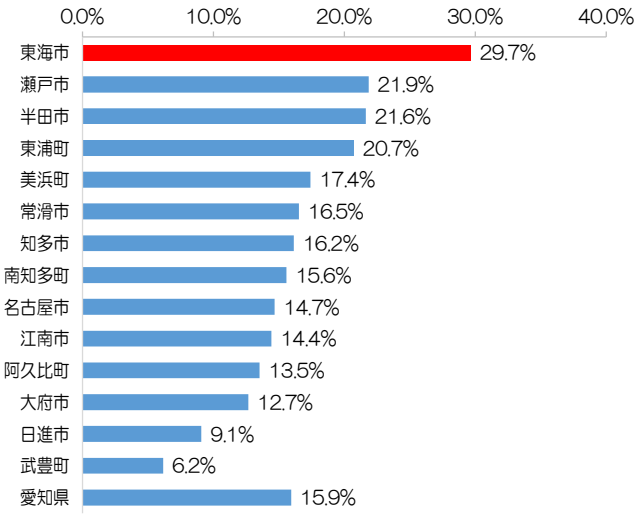
〈戸建て住宅〉



〈共同住宅等〉



【図５】　空家のうち腐朽・破損のある割合
（令和５年住宅・土地統計調査）



【表１】空家の腐朽・破損の割合
（令和５年住宅・土地統計調査）

実数・比率	総数	一戸建		長屋建・共同住宅・その他	
		木造	非木造	木造	非木造
空家総数	6,910 100.0%	1,650 23.9%	160 2.3%	790 11.4%	4,310 62.4%
腐朽・破損あり	2,050 29.7%	320 15.6%	30 1.5%	360 17.6%	1,340 65.4%
二次的住宅	- -	- -	- -	- -	- -
賃貸用の空き家	620 9.0%	20 3.2%	- -	320 51.6%	290 46.8%
売却用の空き家	- -	- -	- -	- -	- -
その他の空き家	1,430 20.7%	300 21.0%	30 2.1%	40 2.8%	1,050 73.4%
腐朽・破損なし	4,860 70.3%	1,330 27.4%	130 2.7%	430 8.8%	2,970 61.1%
二次的住宅	70 1.0%	- -	- -	- -	70 -
賃貸用の空き家	1,820 26.3%	40 2.2%	- -	330 18.1%	1,450 79.7%
売却用の空き家	180 2.6%	60 33.3%	20 11.1%	20 11.1%	90 50.0%
その他の空き家	2,790 40.4%	1,230 44.1%	110 3.9%	90 3.2%	1,360 48.7%

※1 位を四捨五入して 10 位までを有効数字として表章しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

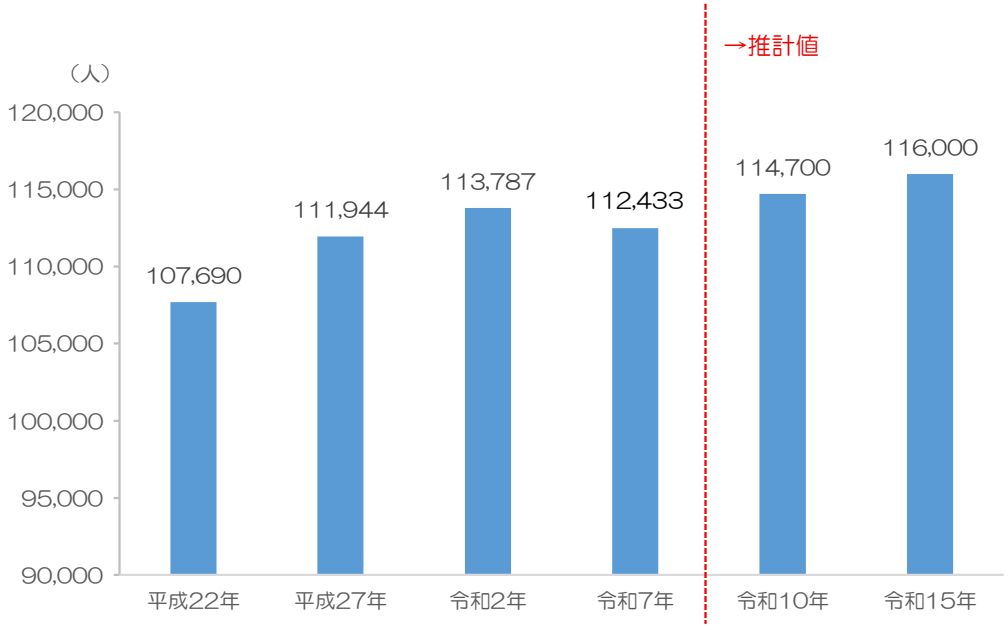
③　人口・高齢化と空家等の関係

本市の人口は、直近 10 年間は横ばいに推移しています。将来の人口推計について、第３期東海市総合戦略の令和 57 年（2075 年）では 11 万２千人を推計しており、今後も 11 万人程度での推移が予測されますが、世帯数については、増加傾向にあることが示されていることから、それに伴う住宅需要が見込まれます。【図 6】

また、高齢化率が高くなるほど空家の割合は増える傾向があります。本市においても、今後高齢化率の上昇に伴って、新たな空家等が多く発生するものと予測されます。【図 7】【図 8】

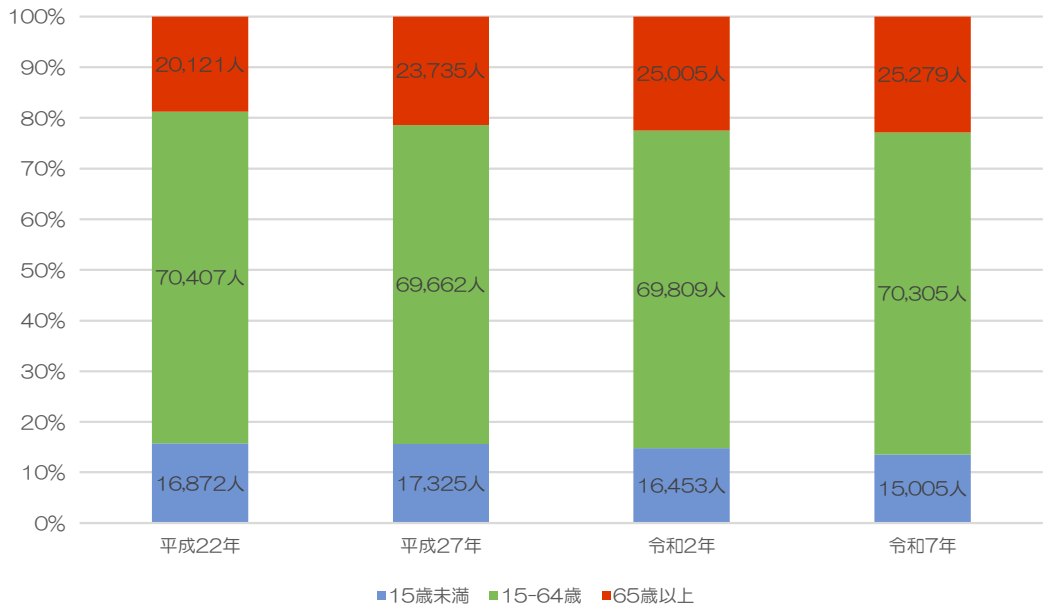
【図 6】　人口の推移・推計

（平成 22 年～令和７年国勢調査、第３期東海市総合戦略）



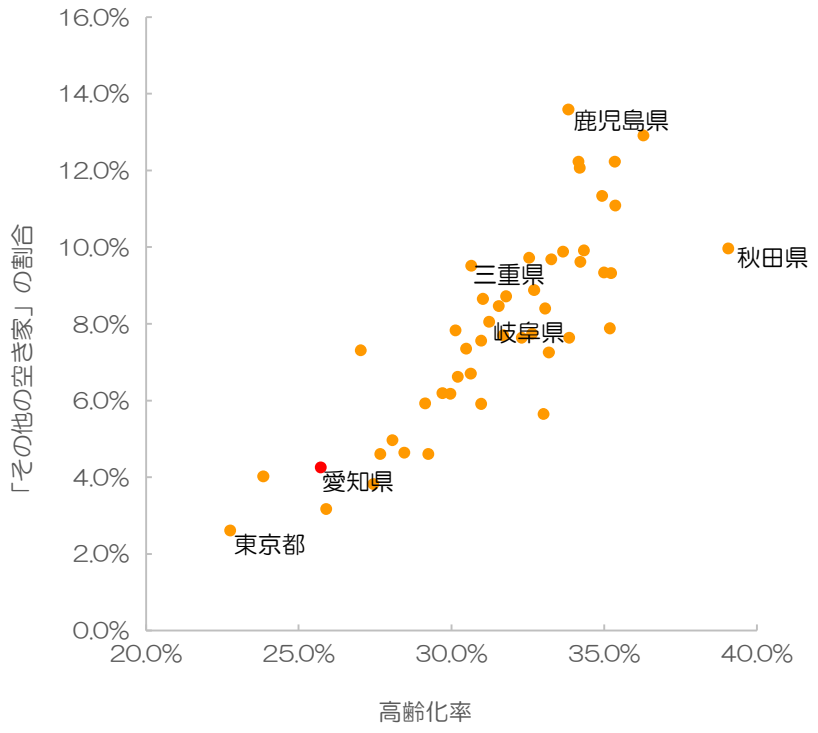
【図７】　年齢３区分人口の推移・推計（構成比）

（平成 22 年～令和７年国勢調査）



※年齢「不詳」の者を除いて算出

【図８】　高齢化率と全住宅のうち「その他の空き家」の割合の関係（令和５年住宅・土地統計調査、令和５年総務省統計局（人口推計令和５年 10 月１日現在）より作成）



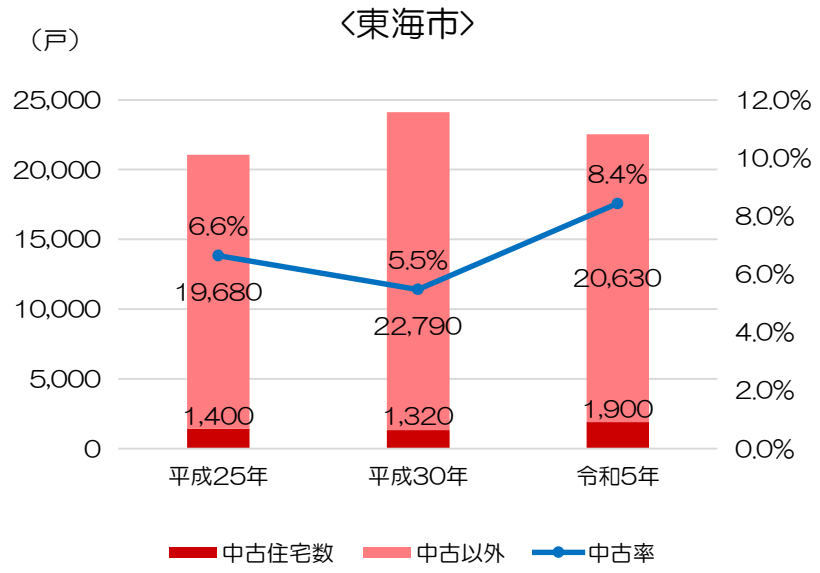
④　持ち家として取得された中古住宅数の推移

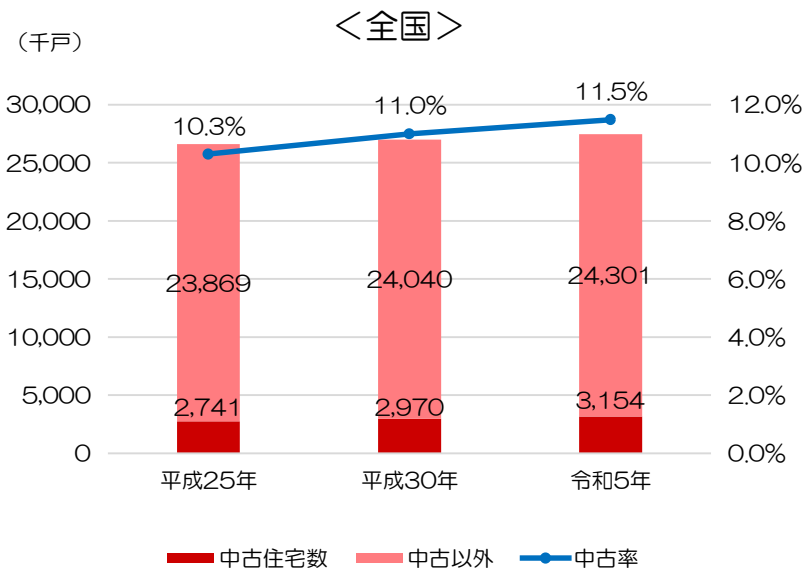
本市において持ち家として取得された戸建て・長屋建ての住宅のうち、中古住宅の割合は、平成30年（2018年）と比べて令和5年（2023年）の調査では増加していますが、8.4%にとどまっています。全国では持ち家として取得された戸建て・長屋建ての住宅のうち、中古住宅の割合は、多少増加傾向にあり、11.5%となっています。【図9】

本市は全国と比較しても、戸建て・長屋建て中古住宅の普及がやや進んでいない状況にあると言えます。

【図9】　持ち家として取得された戸建て・長屋建ての中古住宅数の推移

（平成25年～令和5年住宅・土地統計調査）





2.2 空家等の実態調査

①　調査の目的

空家等の総数、分布状況、損傷の状況等、市内の空家等の全体像を把握し、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、空家等の実態調査を実施しました。

②　実態調査の概要

調査１　市全域を対象として、机上調査を実施し、空家等と思われる住宅を抽出
実施期間：令和７年（2025 年）６月～令和７年（2025 年）８月

調査２　調査１で抽出した住宅に対し現地調査を行い、空家等に該当するかの判定及び空家等の状況を調査
実施期間：令和７年（2025 年）９月～令和７年（2025 年）10 月

令和７年（2025 年）６月から空家等の実態調査を２つの段階で行いました。

調査１（机上調査）では、土地課税データ、家屋課税データ、水道使用量データ及び空家台帳等を用いて図面上に展開し、空家等の可能性が高い住宅を 1,097 件抽出しました。

調査２（現地調査）では、机上調査で絞り込んだ 1,097 件すべてに対して現地調査を行い、「電気・ガスメーターの動作確認、門・庭・外観の確認、郵便受け・インターホンの取り外しの可否等」から実際に空家等かどうかを確認し、467 件を空家等として判定しました。また、その際に屋根の損傷等建物の保安上の危険性、雑草・樹木の繁茂（越境）等の衛生・生活環境上の適切性を確認し、管理不全空家等に該当する空家等を 46 件確認しました。



③　調査２（現地調査）の結果

③-1　調査２（現地調査）の概要

調査主体	東海市（建築住宅課、生活環境課）
対象地区	東海市全域
調査期間	令和７年（2025 年）９月～令和７年（2025 年）10 月
調査対象	空家等の可能性の高い住宅（1,097 件）
調査方法	外観目視
調査内容	空家等の所在地 現地調査による空家等の判定 管理不全空家等の判定

③-2　現地調査で判定した空家等

現地調査での電気・ガスメーターの動作確認等から、空家等と判定した件数は 467 件で、北部 261 件、南部 206 件となりました。

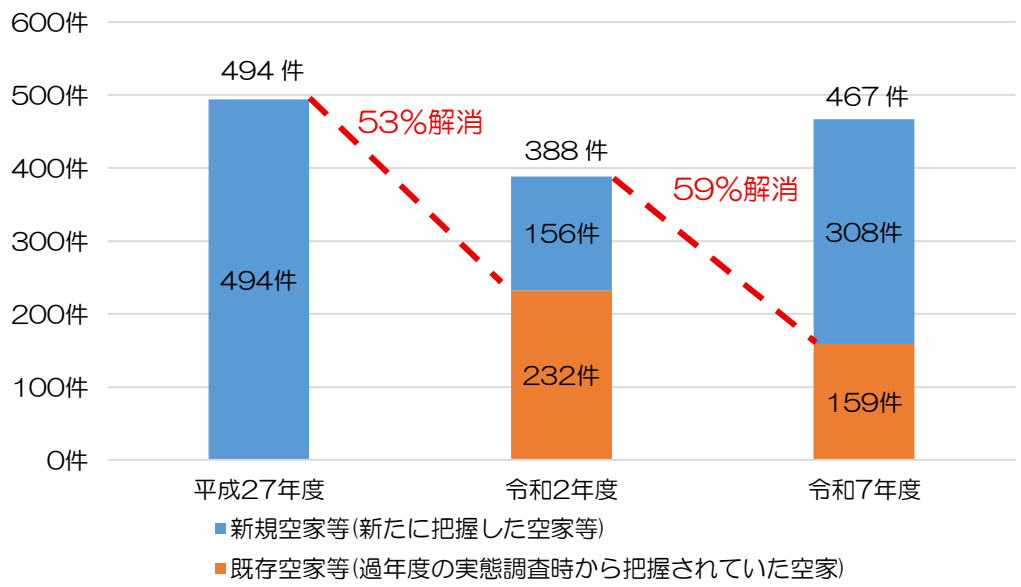
空家等の実態調査は、計画策定時の平成 27 年度（2015 年度）及び５年後の令和２年度（2020 年度）に実施しています。過年度調査時と空家数を比較すると、平成 27 年度（2015 年度）から令和２年度（2020 年度）の期間で空家等は 106 件減少しましたが、そこから令和７年度（2025 年度）までの期間で 79 件増加しました。【表２】【表３】

また、５年ごとの実態調査等で把握された空家等のうち、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%の減少となり、空家等の解消は進んでいます。【図 10】

【表２】　平成 27 年度、令和２年度、令和７年度の空家数の比較

	地区名	空家数【平成27年度】	空家数【令和2年度】	空家数【令和7年度】
北部	南柴田町	1	0	0
	名和町	100	73	102
	東海町	6	2	5
	荒尾町	63	53	66
	中央町	1	2	2
	富木島町	77	59	81
	富貴ノ台	6	2	5
	北部計	254	191	261
南部	大田町	17	15	28
	高横須賀町	46	51	34
	元浜町	0	0	0
	横須賀町	23	14	10
	養父町	26	21	26
	加木屋町	120	93	103
	中ノ池	8	3	5
	南部計	240	197	206
総計		494	388	467

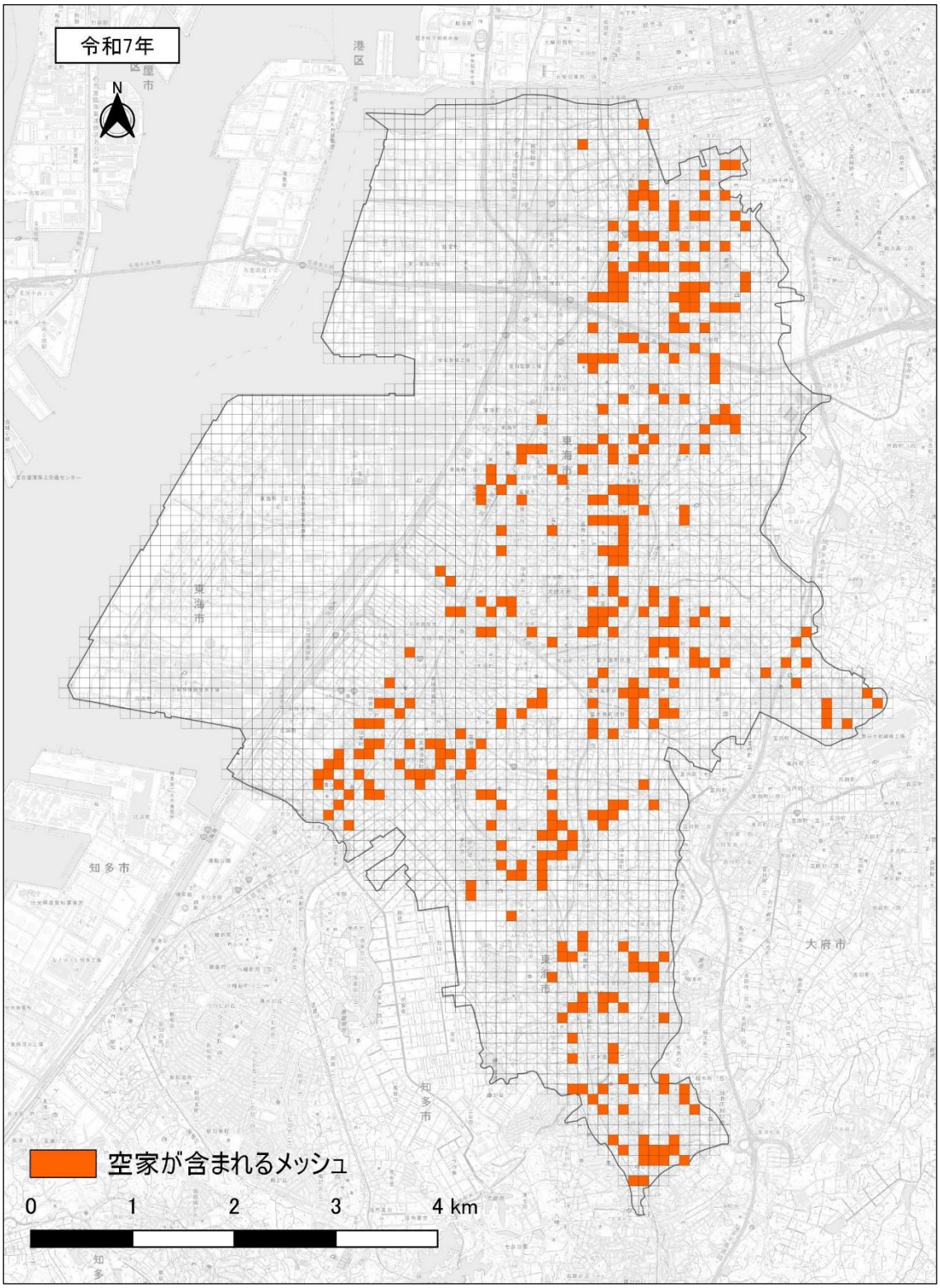
【図 10】　空家数の推移



【表 3】　空家等の推移

	平成 27 年度	令和 2 年度	令和 7 年度
空家等数	494 件	388 件	467 件
増えた空家数	-	156 件	308 件
減った空家数	-	▲262 件	▲229 件

【図 11】　空家等の分布状況（467 件）



③-3　管理不全空家等

現地調査では、対象建物を空家等と判定した場合は敷地や立木の枝の安全性、部材等の破損・腐食等、倒壊の危険性を確認した「保安上に関して危険な空家等」、衛生上の有害性、生活環境の安全性を確認した「衛生・生活環境上に関して不適切な空家等」とそれぞれ判断した建物を「管理不全空家等」として抽出しました。その結果、「管理不全空家等」は 46 件（9.9%）確認されました。【表 4】【表 5】

【表 4】　管理不全空家等

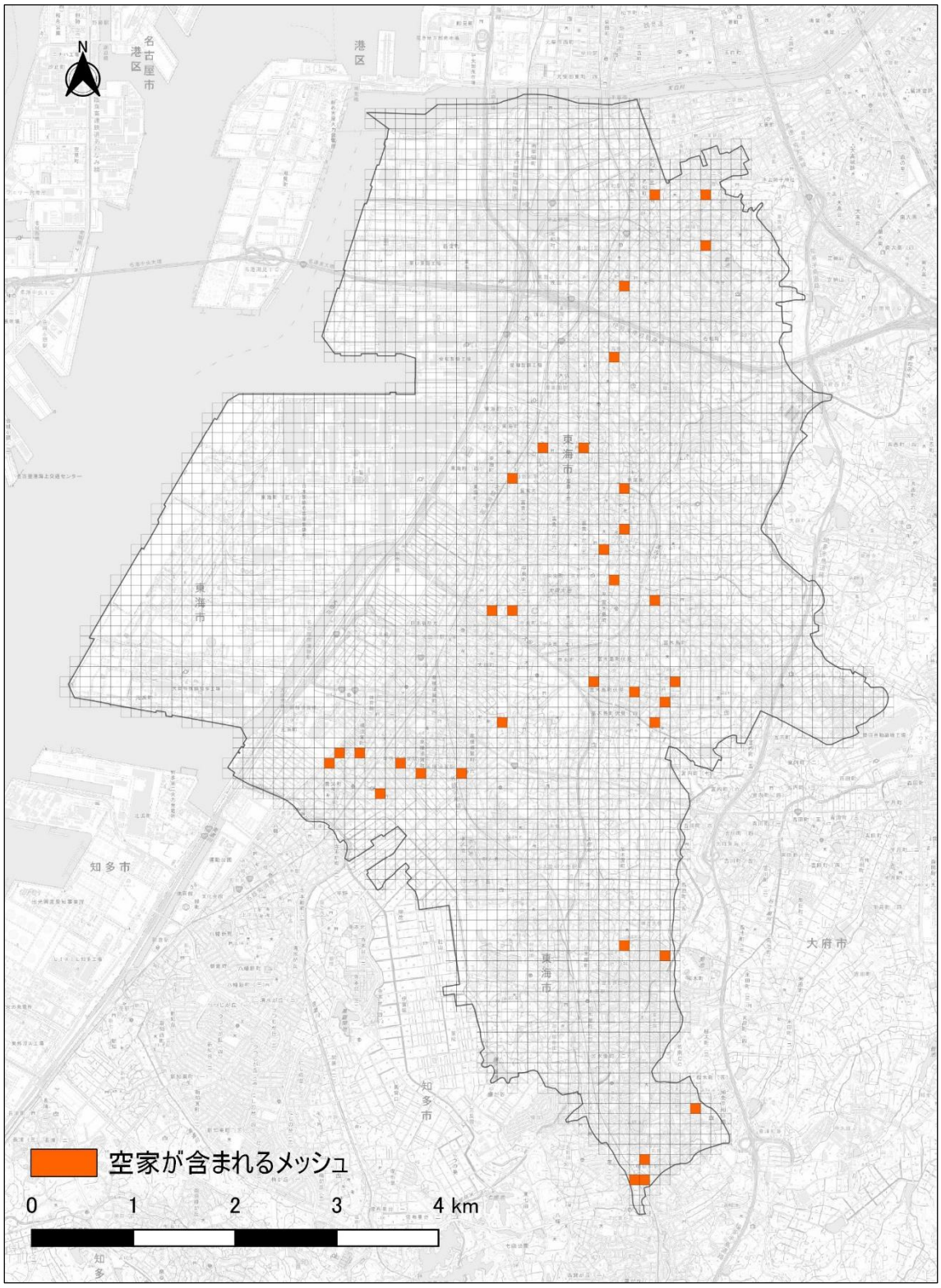
調 査 項 目			該 当 件 数（複数該当あり）	全体（467 件）に対する割合
管理不全空家等			46 件	9.9%
内訳	（1）保安上に関して危険な空家等		17 件	3.6%
		建物の傾斜	1 件	0.2%
		屋根の損傷	13 件	2.8%
		外壁の損傷	8 件	1.7%
		塀、壁の破損・傾斜	4 件	0.9%
	（2）衛生・生活環境上に関して不適切な空家等		29 件	6.2%
		雑草・樹木等の繁茂（越境）	29 件	6.2%
		ごみ・汚物等の放置	0 件	0%
		害虫・害獣の発生	0 件	0%
		その他、衛生・生活環境上によるもの	0 件	0%

【表 5】　管理不全空家等の推移

	平成 27 年度	令和 2 年度	令和 7 年度
管理不全空家等数	25 件（5.1%）	21 件（5.4%）	46 件（9.9%）
増えた空家数	-	14 件	42 件
減った空家数	-	▲18 件	▲17 件

※（　）は、空家数に占める割合を示す
平成 27 年度、令和 2 年度：損傷のある空家等
令和 7 年度：管理不全空家等（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）

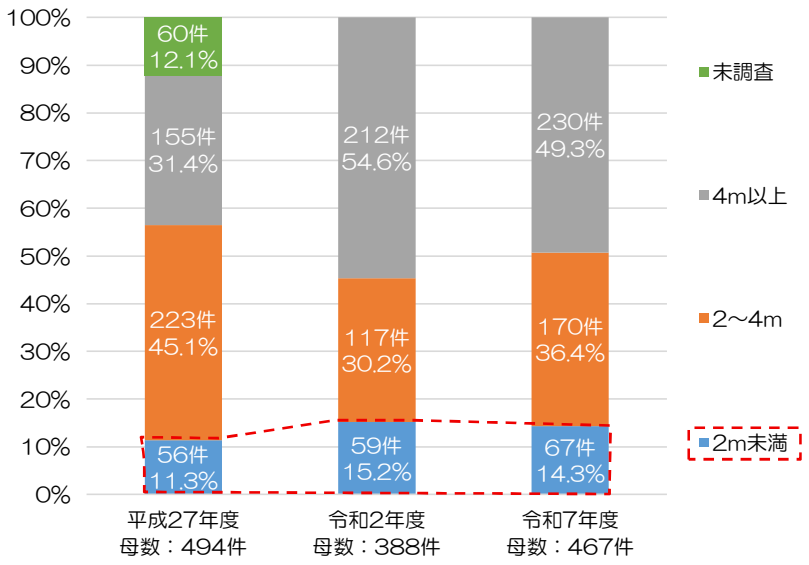
【図 12】　管理不全空家等の分布状況（46 件）



③-4　空家等の前面道路幅員の状況

前面道路の幅員が 2m未満と狭く、車の通行ができない空家等が 67 件で、全体の 14.3%を占めています。また、平成 27 年度（2015 年度）からは、横ばいで推移しています。【図 13】

【図 13】　空家等の前面道路幅員の経年比較



③-5　所有者等が不明な空家等の状況

相続人がいない等の理由により実質的な所有者等のいない空家等をこれまでに 7 件把握しており、5 件が解消されて、2件となっています。【表 6】

【表 6】　所有者等が不明な空家等の推移

	平成 29 年度	令和 2 年度	令和 7 年度
所有者等が不明の空家等数	4 件 （4 件）	4 件 （6 件）	2 件 （7 件）
増えた空家等	-	2 件	1 件
減った空家等	-	▲2 件	▲3 件

※平成 29 年度以降から財産管理制度を活用
（　）は、累計数を示す

③-6　空家等の築年数の状況

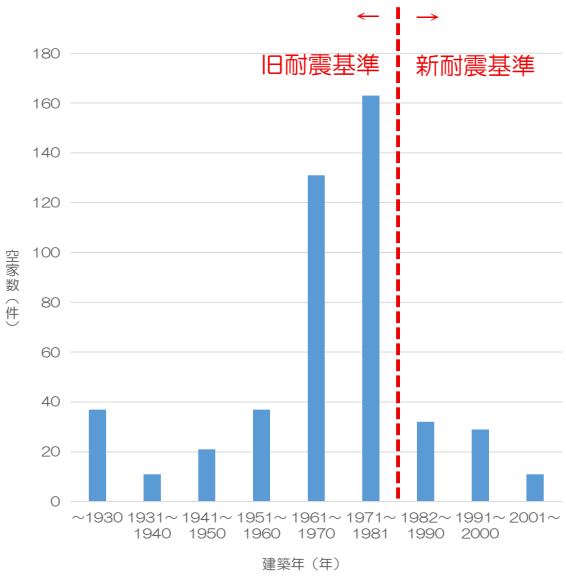
本市が把握している空家等は、旧耐震基準の昭和 56 年（1981 年）以前に建てられた建物が80.9%を占めています。また、そのうち、昭和 36 年（1961 年）から昭和 56 年（1981 年）に建築された空家等が多く、平成 27 年度（2015 年度）の調査と同様に、古い年代に建築された空家等の多い状況が確認できます。【表 7】【図 14】

【表 7】　耐震基準年別の空家等数＜令和７年度＞

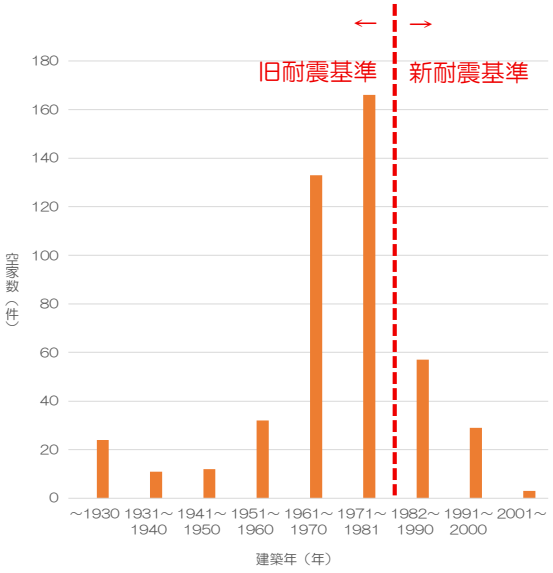
建築年	～1981 （旧耐震基準）	1982～2000 （新耐震基準）	2001～2025 （現行の耐震基準）
件数	378 件	86 件	3 件
割合	80.9%	18.4%	0.7%

【図 14】　築年数ごとの空家等数

〈平成 27 年度〉



＜令和７年度＞



＜住宅・土地統計調査と実態調査の違いについて＞

住宅・土地統計調査における「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の数（4,210 戸）と実態調査における空家等の数（467 件）には違いがありますが、その主たる要因として次のことが考えられます。

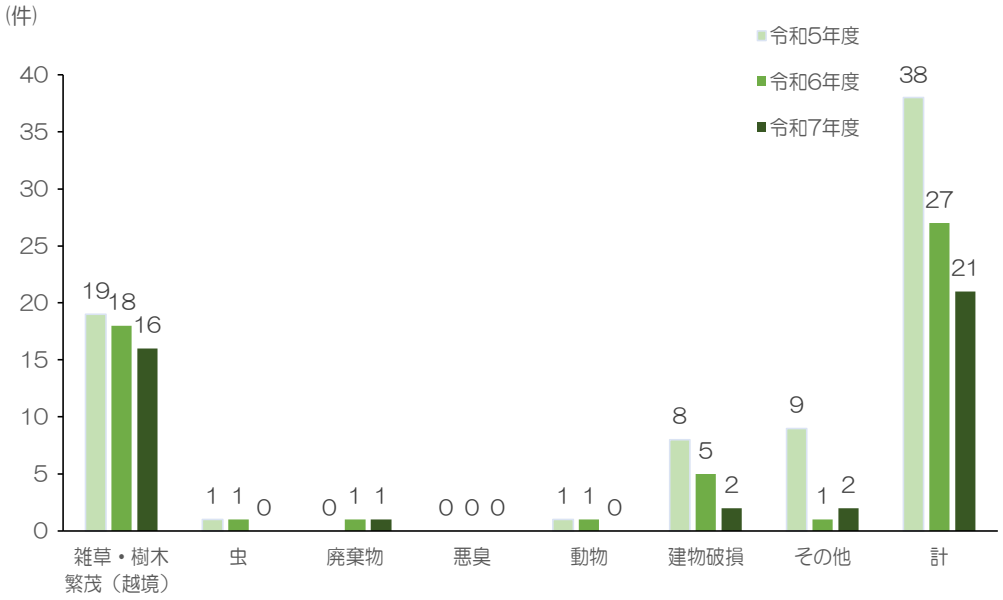
○　住宅・土地統計調査は、全国の国勢調査の調査区内で約 340 万住戸・世帯を対象にした抽出調査であるため、その数値は推計値です。

○　住宅・土地統計調査は、共同住宅の「空き室」を 1 戸として集計しているのに対し、実態調査は 1 棟すべてが空き室となった共同住宅を 1 件として集計しています。

2.3 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５年度（2023 年度）から令和７年度（2025 年度）までの間に、苦情・相談件数は 38 件から 21 件となり減少しています。内訳を確認すると、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。一方で、虫、廃棄物、悪臭、動物に関する相談は少ない状況となっており、また、建物破損に関する相談は減少しています。【図 15】

【図 15】　空家等の疑いがある住宅に対する苦情・相談件数とその内訳



※合計：原因が複数あるものは、苦情主が重きをおいていた原因を集計しています。



2.4 空家所有者等に対するアンケート調査

①　アンケート調査の実施について

空家等の管理は、所有者等が自らの責任において実施すべきものでありますが、管理が不十分であるため、周辺に悪影響を及ぼす空家等が発生し、市民からの苦情・相談も寄せられている現状があります。その原因を調べるため、空家等の所有者等に対し「東海市空き家に関するアンケート調査」を実施しました。

アンケート調査を通して所有者等に適切な管理を促すとともに、空家等の使用状況、管理状況、困り事及び今後の意向等を把握することで、空家等の現状と課題を整理し、空家等対策の検討の基礎資料とします。

また、アンケート調査は本計画作成時の平成 28 年度（2016 年度）及び中間報告時の令和３年度（2021 年度）にも実施しました。そのため、過年度調査との比較から経年的な傾向の変化も捉えて、空家等の現状と課題を整理しました。

②　アンケート調査の概要

調査主体	東海市（建築住宅課）
対象地区	東海市全域
調査期間	第１回：令和８年（2026 年）６月５日～令和８年（2026 年）７月 31 日 第２回：令和８年（2026 年）９月３日～令和８年（2026 年）９月 14 日
調査方法	第１回：郵送によるアンケート調査票の配布・回収 第２回：二次元コードから回答できる Web アンケートを案内
調査対象	実態調査の結果、空家等である可能性が高い建物又は土地の所有者等 （実態調査後に解体等により滅失した建物は除く）
調査目的	・空家等である可能性が高い建物の現況確認 ・将来の利用に関する所有者等の意識の把握 ・空家等対策検討の基礎資料とする

回収状況

区　　分	調査方法	配布数	回収数	回収率
第　１　回	郵送による配布・回収	399 件	142 件	35.6%
第　２　回	二次元コードを活用した Web 回答	257 件	70 件	27.2%
集　　計	郵送・Web	399 件	212 件	53.1%

※配布数のうち、不着８件

第２回のアンケート調査実施は、第１回の郵送による調査の回答数が十分に得られなかったことから、より回答しやすい方法を用いて回答数の確保を図るため、二次元コードを活用した Web アンケートを実施しました。

③　アンケート調査の結果

③-1　問題意識と建物の状況

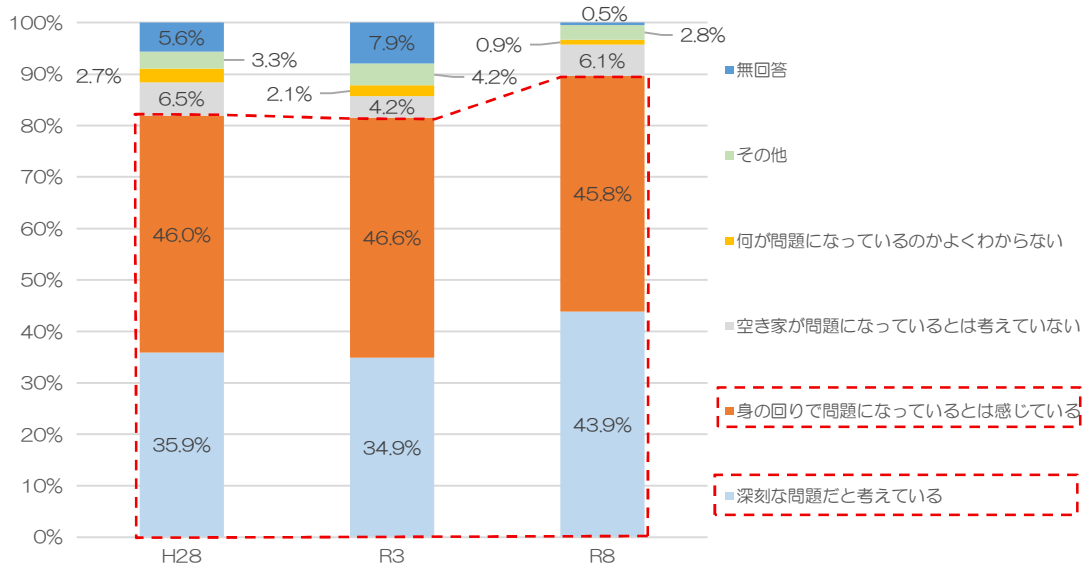
空家等の問題を「深刻な問題だと考えている」又は「身の回りで問題になっていると感じている」と回答した所有者等の合計の割合は増加しており、空家等に対する問題意識の高まりがうかがえます。【図 16】

一方、これらの回答者のうち、管理不全空家等及び特定空家等について「どちらも内容を知っている」と回答した割合は、それぞれ 4.8%、6.7%にとどまっており、空家等に問題意識を持っていても、空家法の内容が普及していないのが現状です。【図 17】

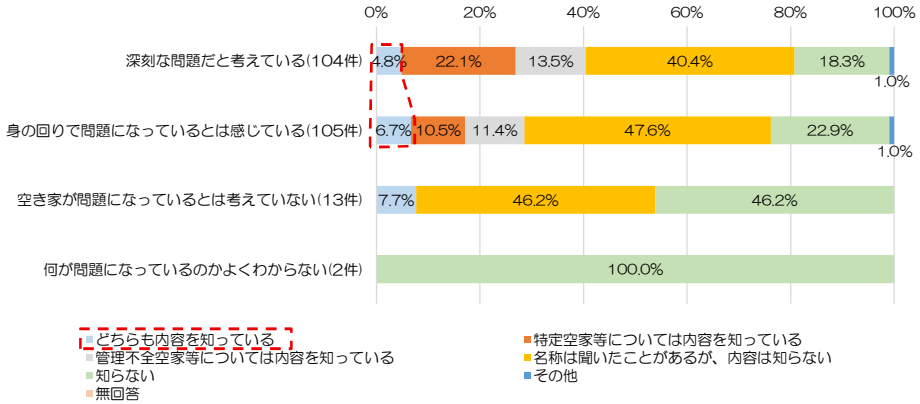
空家等の破損状態の経年比較では、横ばいの状況です。【図 18】

対象建物の破損状態と管理の頻度の関係を確認すると、維持管理の頻度が高いほど、建物の状態が良い割合が高い状況となっています。【図 19】

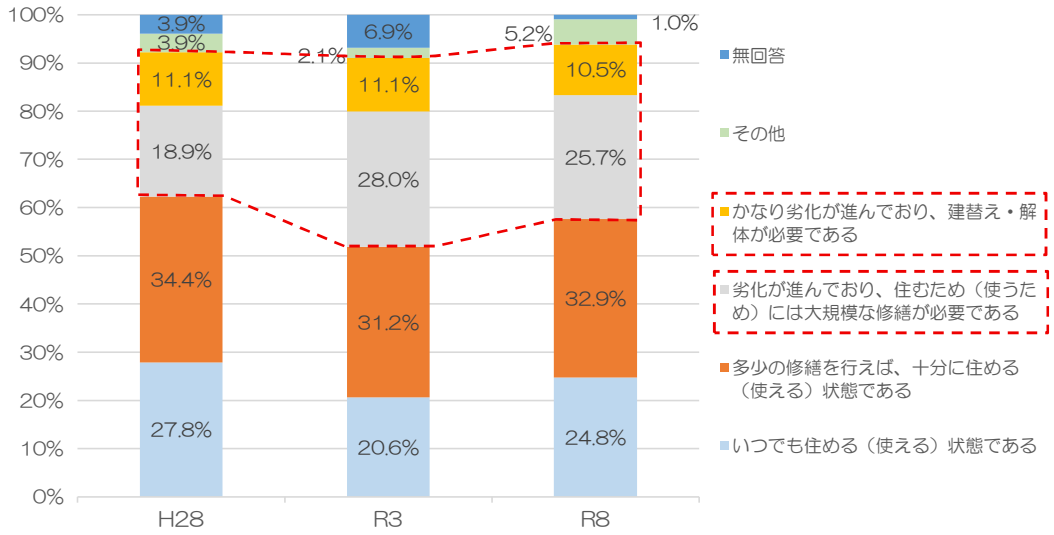
【図 16】　問題意識（問１）の経年比較



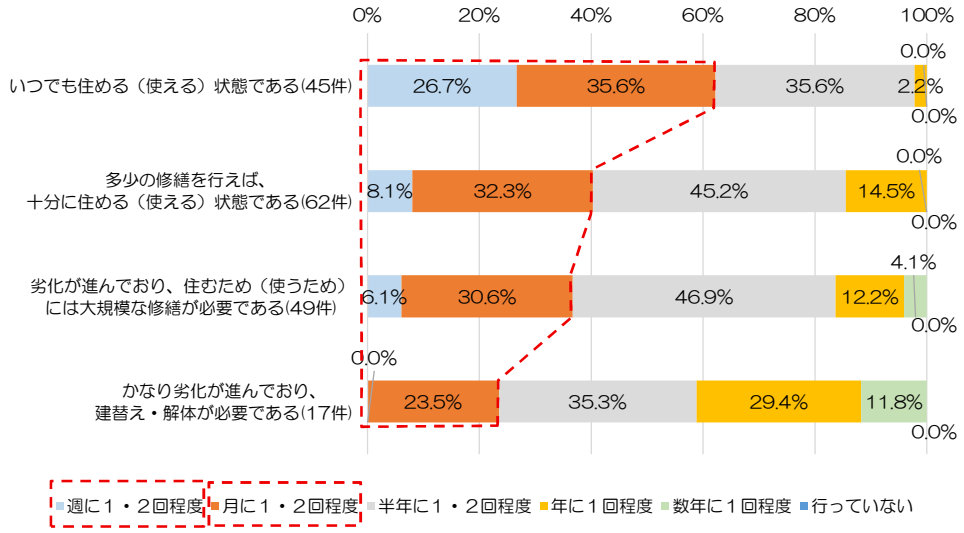
【図 17】問題意識（問 1）×特定空家等・管理不全空家等の認知度（問 2）



【図 18】　破損状態（問 7）の経年比較



【図 19】　対象建物の破損状態（問 7）×管理の頻度（問 10-2）



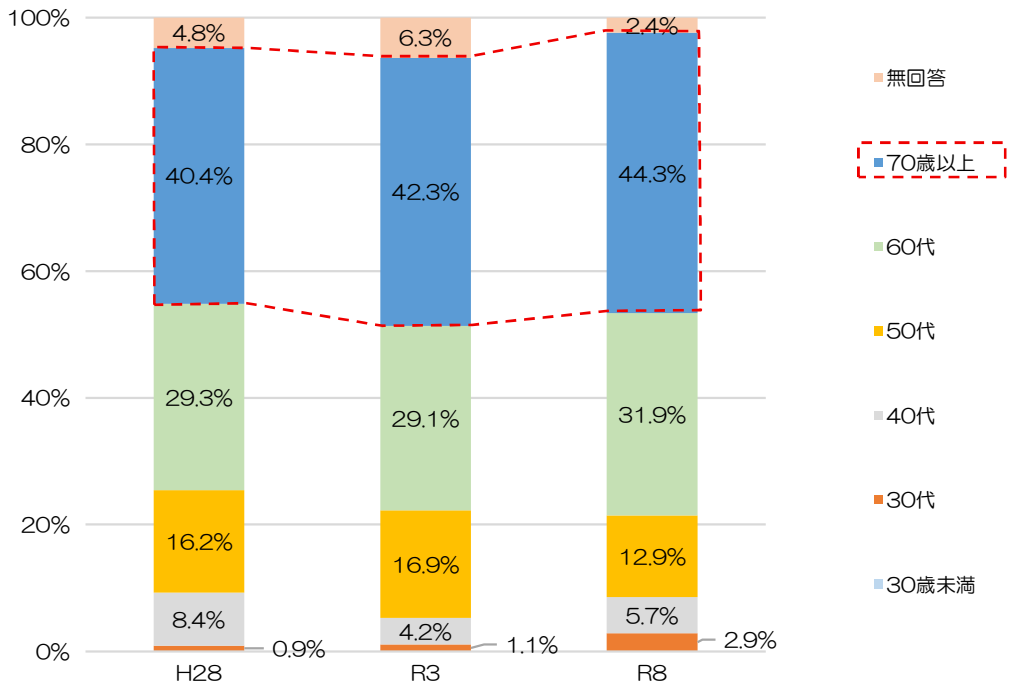
③-2　所有者等の年齢と空家等となった原因

所有者等の年齢は、「70 歳以上」と回答した所有者等の割合が年々高くなる傾向にあり、空家等の所有者等の高齢化が進んでいる状況です。【図 20】

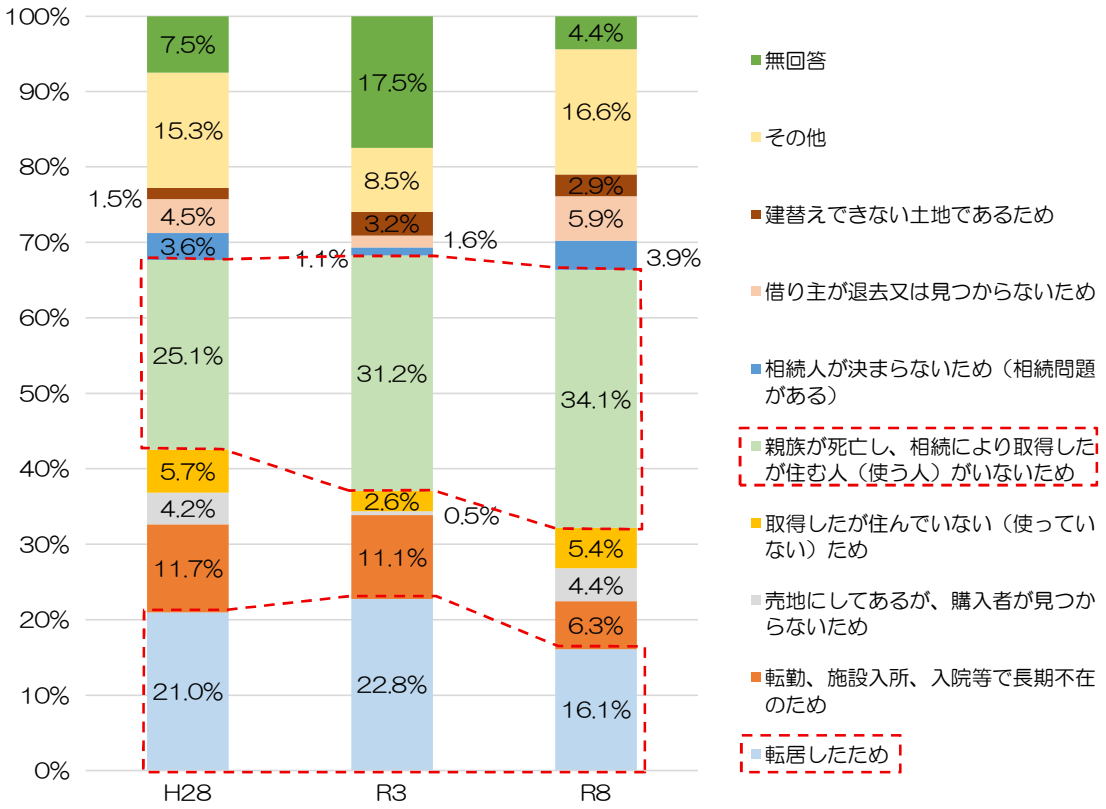
空家等となった原因として、「親族が死亡し、相続により取得したが住む人(使う人)がいないため」が 34.1%で最も高くなっています。次いで「転居したため」が 16.1%となっています。経年比較では、相続を起因とした要因の割合は増加傾向にあります。【図 21】

建物に住まなくなってからの経過年数は、およそ 7 割が 10 年以内ですが、空家等となった原因が転居である場合では、11 年以上経過している建物の割合が高くなっています。【表 8】

【図 20】　所有者等の年齢（問 19）の経年比較



【図 21】　空家等となった原因（問 5-1）の経年比較



【表 8】　空家等となった原因ごとの経過年数（問 5-1×問 5-2）

		問 5-2 建物に住まなくなってからの経過年数（1 年未満切上）							
		1年～2年	3年～5年	6年～10年	11年～15年	16年～20年	21年～	計	回答数
問5-1 建物に住まなくなった理由	転居したため	15.6%	21.9%	9.4%	21.9%	6.3%	25.0%	100.0%	32
	転勤、施設入所、入院等で長期不在のため	7.7%	69.2%	15.4%	7.7%	0.0%	0.0%	100.0%	13
	売地にしてあるが、購入者が見つからないため	12.5%	50.0%	0.0%	25.0%	12.5%	0.0%	100.0%	8
	取得したが住んでいない（使っていない）ため	54.5%	9.1%	36.4%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	11
	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	4.5%	35.8%	29.9%	16.4%	4.5%	9.0%	100.0%	67
	相続人が決まらないため（相続問題がある）	25.0%	37.5%	12.5%	0.0%	0.0%	25.0%	100.0%	8
	借り主が退去又は見つからないため	41.7%	41.7%	8.3%	0.0%	8.3%	0.0%	100.0%	12
	建替えできない土地であるため	25.0%	25.0%	0.0%	25.0%	25.0%	0.0%	100.0%	4
	その他	38.7%	22.6%	16.1%	9.7%	6.5%	6.5%	100.0%	31
	無回答	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	1
	合計	19.3%	33.2%	19.3%	13.4%	5.3%	9.6%	100.0%	187

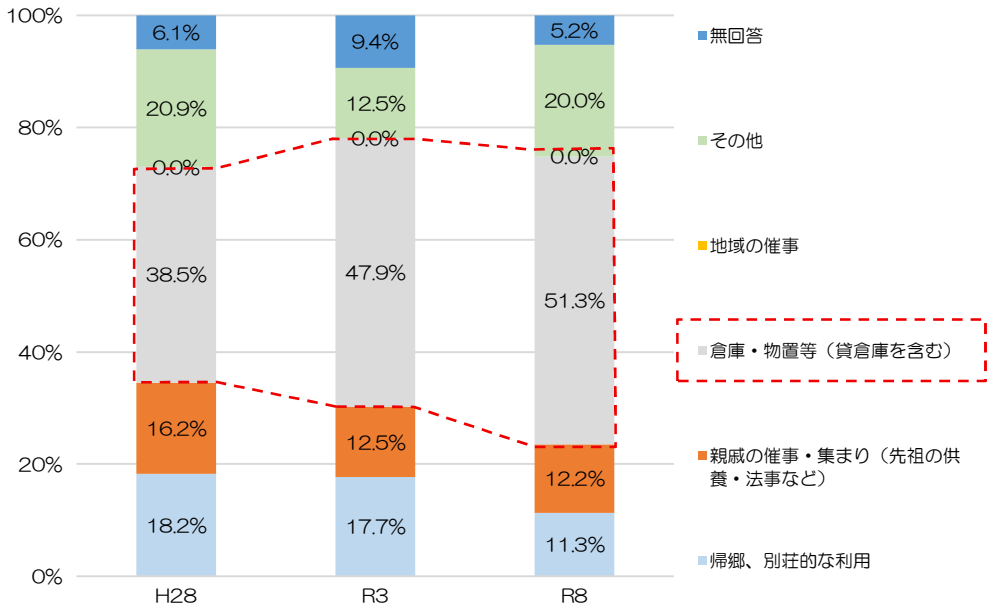
③-3　建物の使用状態と今後の予定

空家等の使用目的については、「倉庫・物置等（貸倉庫を含む）」の割合が年々増加しています。

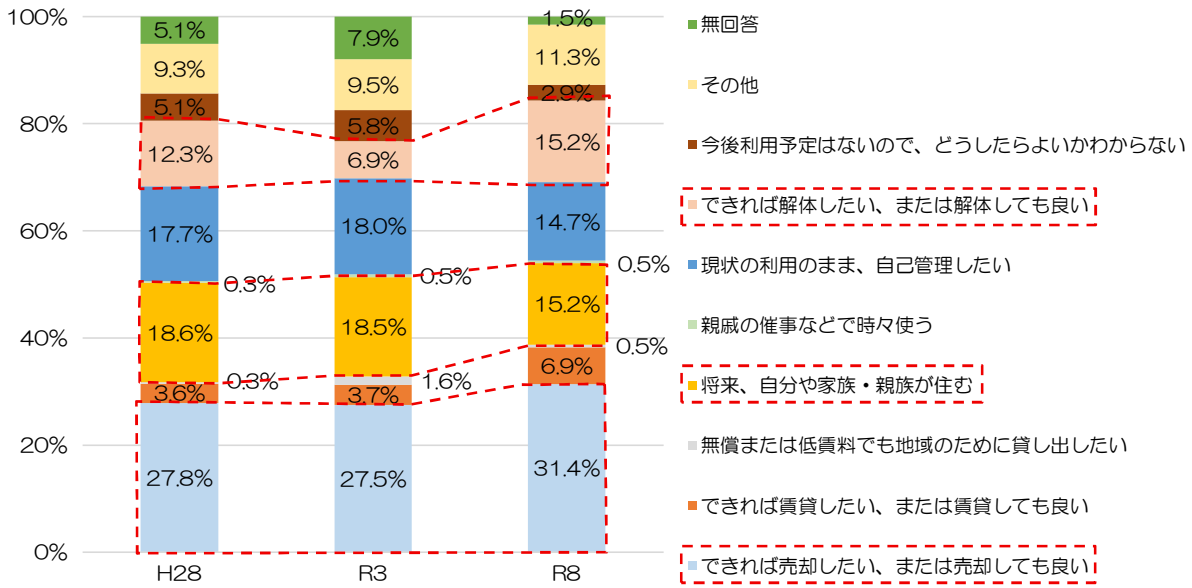
また、「帰郷、別荘的な利用」や「親戚の催事・集まり」としての利用は減少傾向にあります。【図22】

建物の今後の予定として、「できれば売却したい、または売却しても良い」の回答が 31.4%と最も高くなっています。次いで、「できれば解体したい、または解体しても良い」、「将来、自分や家族・親族が住む」の回答が、15.2%と高くなっています。【図 23】

【図 22】　使用目的について（問 4-3）の経年比較



【図 23】　建物の今後の予定（問 13）の経年比較

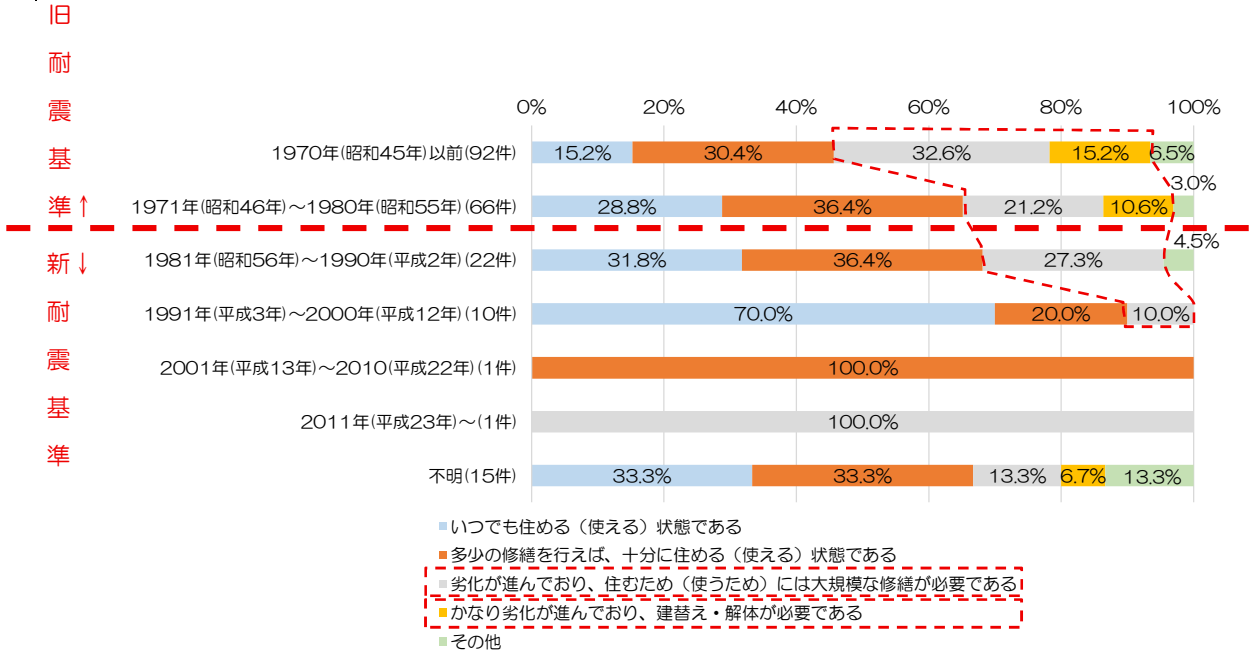


③-4　建築時期と建物の破損状態

建築時期と対象建物の破損状態の関係を確認すると、建物の状態が悪い（「劣化が進んでおり、住むため（使うため）には大規模な修繕が必要である」、「かなり劣化が進んでおり、建替え・解体が必要である」）割合は 1970 年以前の建物で 47.8%（44 件）と、半数近くに及んでいます。【図 24】

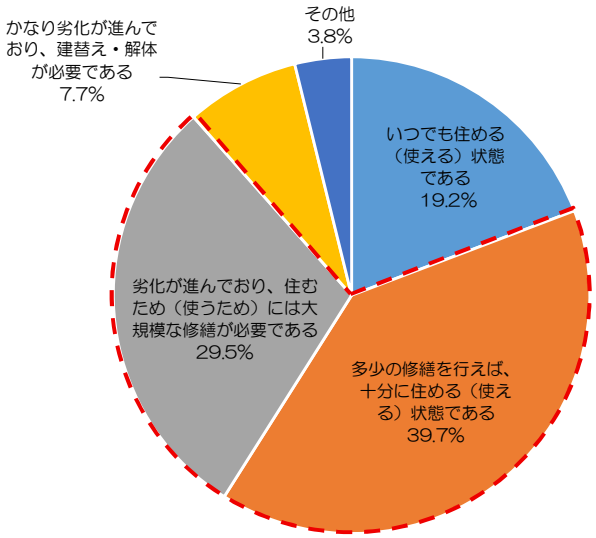
建物の今後の予定(売却・賃貸・地域提供)を考えている場合でも、いつでも住める状態が２割にとどまっており、多少の修繕（39.7%）や大規模な修繕（29.5%）が必要な建物は７割に及んでいます。【図 25】

【図 24】　建築時期（問 6）×対象建物の破損状態（問 7）



【図 25】　建物の今後の予定（売却・賃貸・地域提供）（問 13①②③）

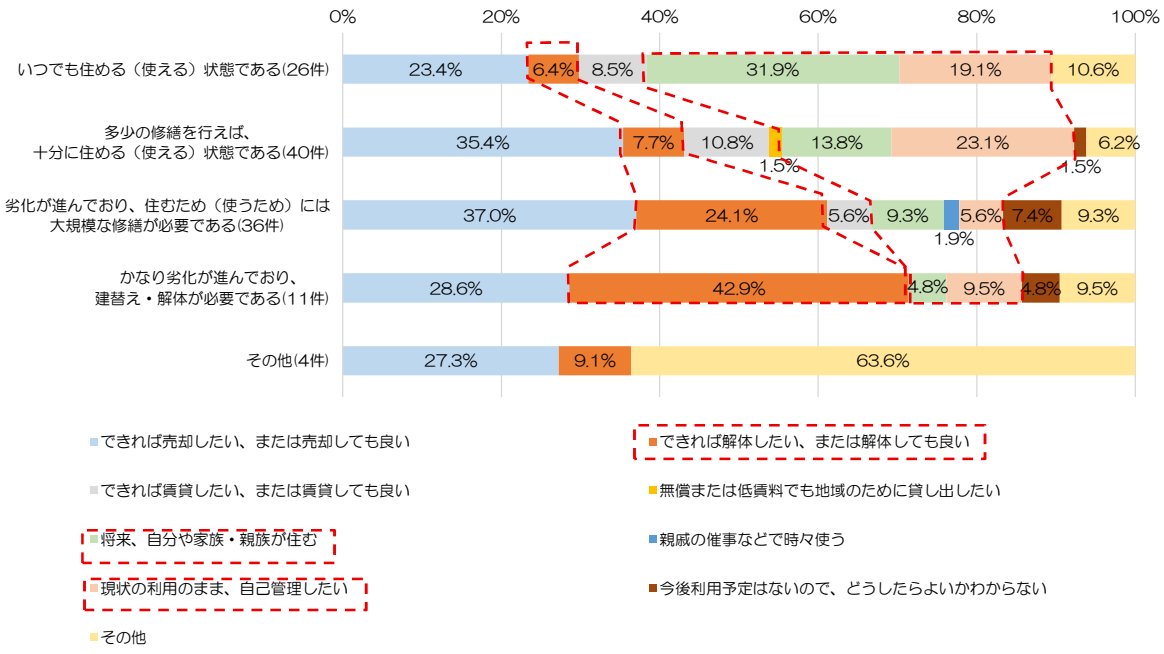
×対象建物の破損状態（問 7）



③-5　状態の悪化している空家等の今後の予定

対象建物の破損状態と建物の今後の予定の関係を確認すると、状態の良い建物ほど、「将来、自分や家族・親族が住む」や「現状の利用のまま、自己管理したい」意向の割合が高くなっています。また、建物の状態が悪いほど解体の意向が高くなっています。【図 26】

【図 26】　対象建物の破損状態（問 7）×建物の今後の予定（問 13）



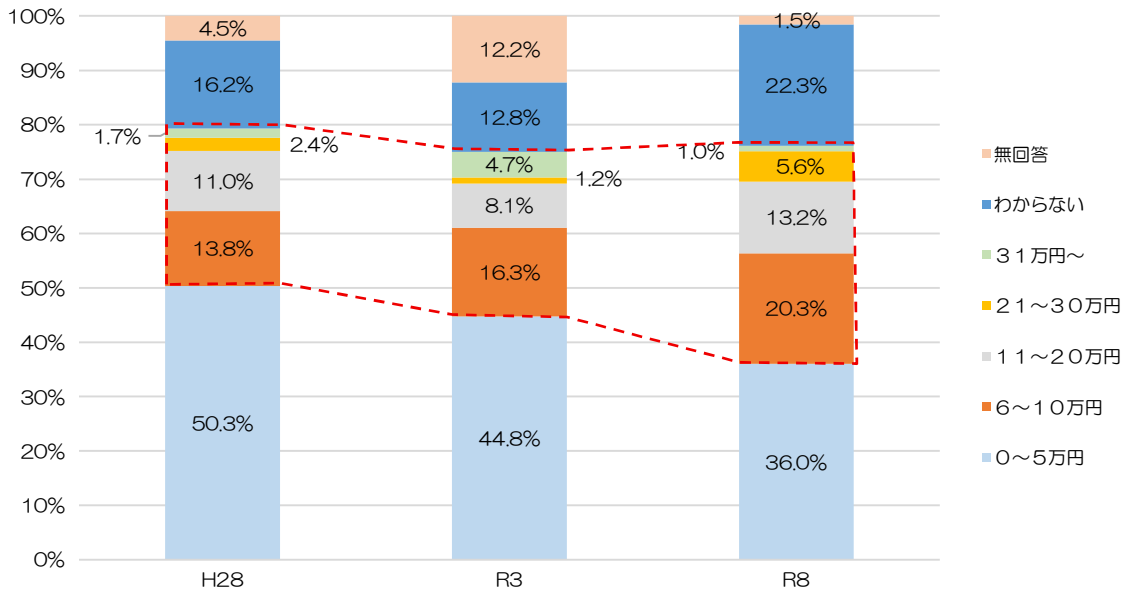
③-6　維持管理における所有者等の意向

経年比較すると、維持管理費が高い費用帯に該当する所有者等の割合が年々高くなっている状況です。【図 27】

維持管理で困っていることとしては、「家財の処分まで進まない」が 30.7%で最も高くなっています。次いで、「維持管理に手間がかかる」が 26.9%、「身体的・年齢的な問題で維持管理が大変になっている」が 24.1%、「維持管理の費用が負担になっている」が 17.9%、「遠方に住んでおり、対象建物までの距離が遠い」が 16.5%となっています。なお、「特に困っていることはない」と感じている所有者等は 26.9%となっています。【図 28】

また、家財の処分まで進まない理由としては、「量が多くて作業が大変である」が 81.5%で最も高い割合となっています。【図 29】

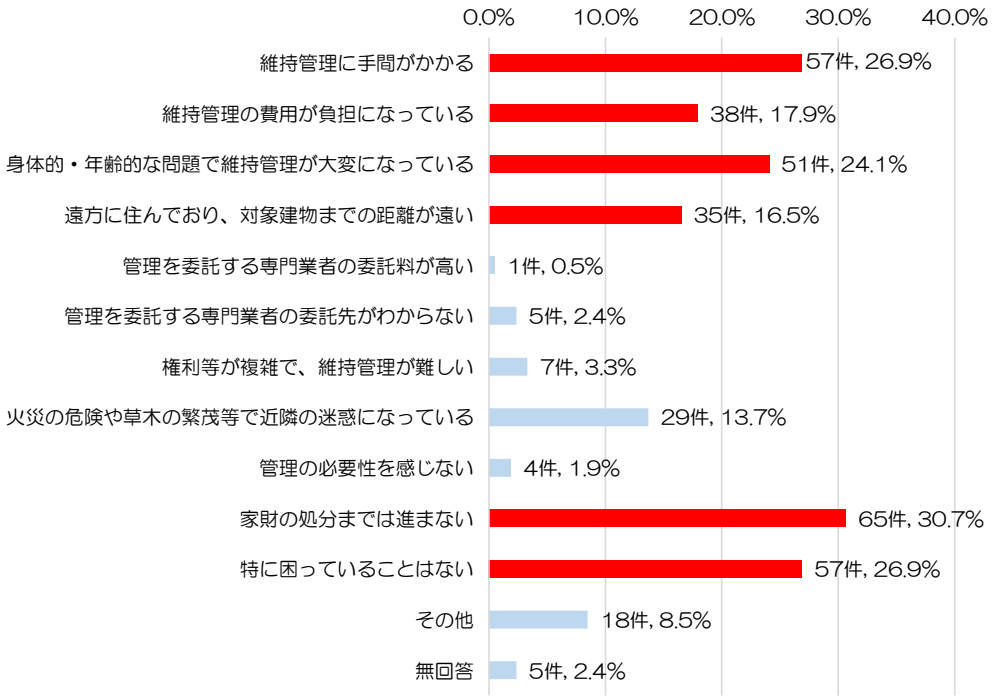
【図 27】　維持管理費（問 10-1）の経年比較





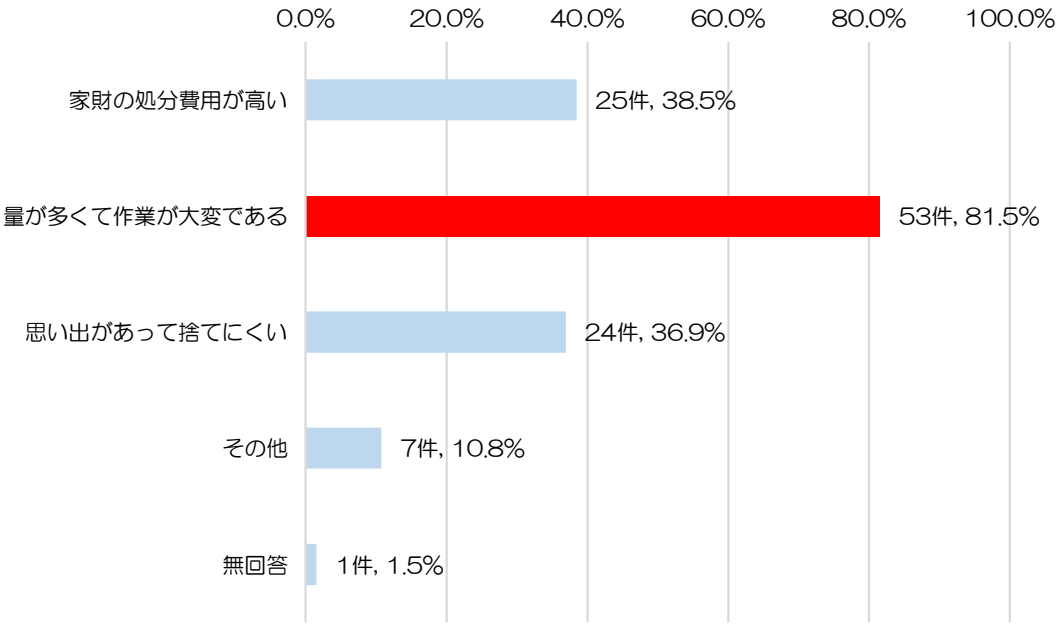
【図 28】　維持管理で困っていること（問 11）

（複数回答あり）



【図 29】　家財の処分まで進まない理由（問 12）

（複数回答あり）

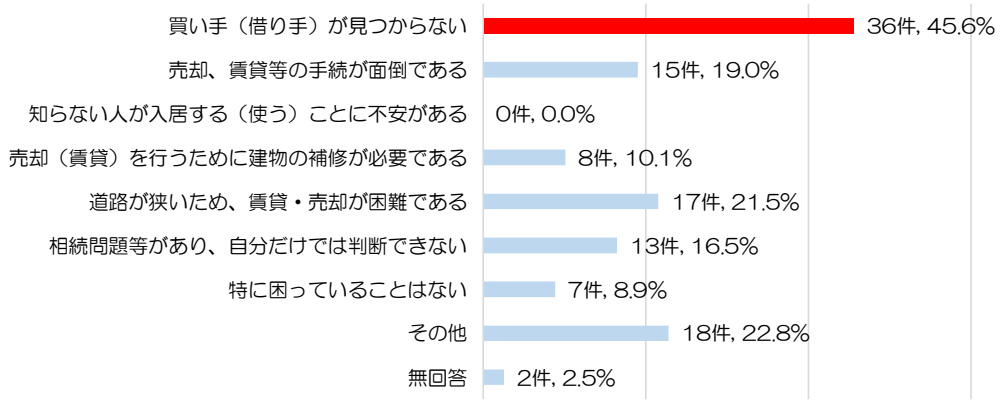


③-7　今後の売却・賃貸・地域提供における所有者等の意向

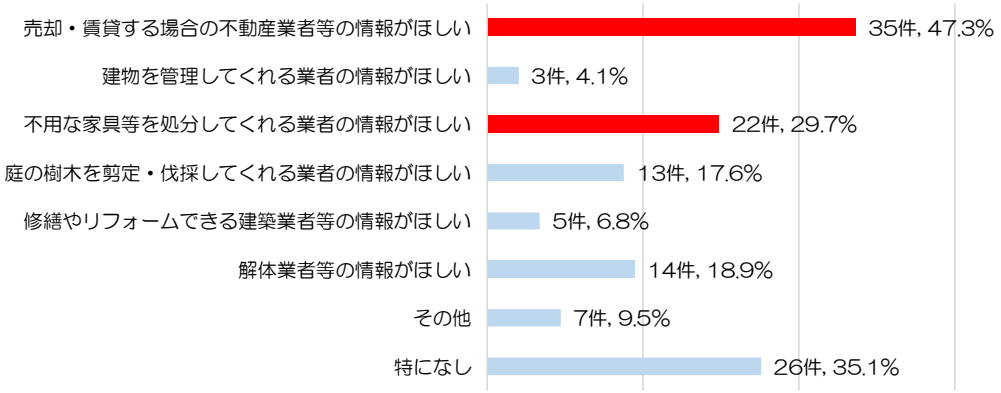
売却・賃貸・地域提供を考えている所有者等が困っていることとして、「買い手（借り手）が見つからない」が 45.6%と最も高くなっています。【図 30】

また、行政への要望としては、「売却・賃貸する場合の不動産業者等の情報がほしい」（47.3%）、「不用な家具等を処分してくれる業者の情報がほしい」（29.7%）の順で高くなっています（「特になし」を除く）。【図 31】

【図 30】　今後の予定について困っていること（売却・賃貸・地域提供）（問 14）
（複数回答あり）



【図 31】　行政への要望（問 18）×建物の今後の予定（売却・賃貸・地域提供）（問 13）
（複数回答あり）

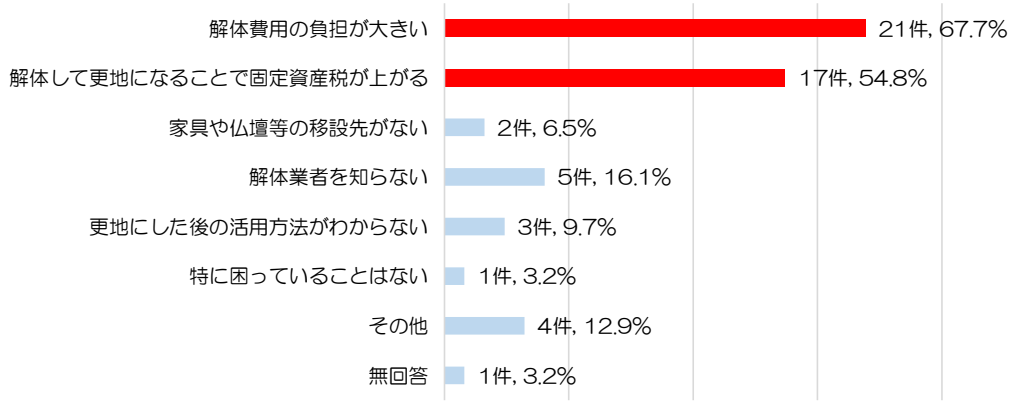


③-8　解体における所有者等の意向

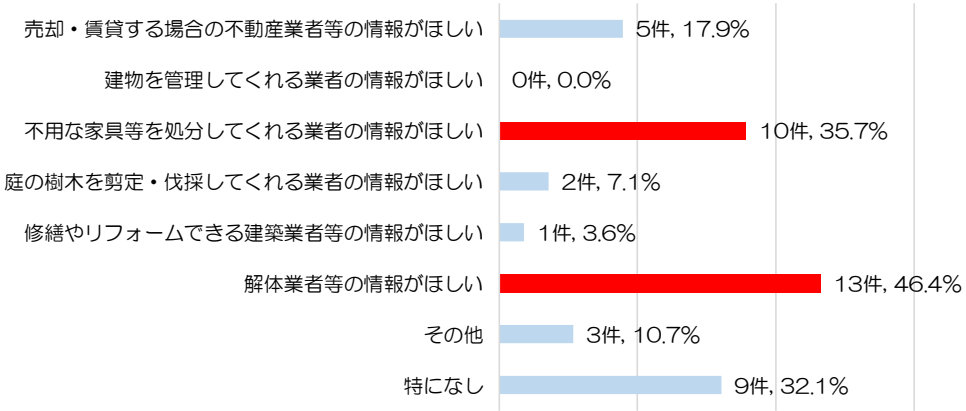
解体を考えている所有者等が困っていることとして、「解体費用の負担が大きい」（67.7%）が最も高く、次いで「解体して更地になることで固定資産税が上がる」（54.8%）が高くなっています。【図 32】

また、行政への要望としては、「解体業者の情報がほしい」（46.4%）、「不用な家具等を処分してくれる業者の情報がほしい」（35.7%）が高くなっています。【図 33】

【図 32】　今後の予定について困っていること（解体）（問 15）　（複数回答あり）



【図 33】　行政への要望（問 18）×建物の今後の予定（解体）（問 13）（複数回答あり）



第3章 空家等の現状分析と課題

第２章「空家等の現状」の各調査から、現状分析を行い、課題を抽出し整理しました。

① 相続・転居を起因とする空家化の予防

全国的な傾向として、高齢化率が高くなるにつれて住宅総数に対する空家等の割合は高くなっています。これは、長寿社会と核家族化による住宅数の増加、地域の人口減少による住宅需要の減少等が要因と考えられます。

こうした背景のなかで、空家等の所有者等は、経年比較から高齢化している状況が見受けられます。また、空家等となる原因として「相続」、「転居」が挙げられ、とりわけ「相続」を起因とする空家化の割合は増加傾向にあります。一方、「転居」を起因とする場合は、長期間にわたり空家等として残る傾向にあります。

今後、さらに高齢化が進むなか、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。

住宅・土地統計調査等　③
アンケート調査　③-２（【図 20】、【図 21】、【表 7】）

② 空家等に関する正確な情報把握

アンケート調査等において、所有者・相続人等が不存在であったり、転居等により住所が既に変わっているなど、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ます。

また、市内の空家等は、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について正確に把握し、情報を蓄積していくことが重要です。特に、保安上危険な空家等や、衛生・生活環境上不適切な空家等については、その状況を継続的に確認する必要があります。

把握した情報については、空家等の適切な管理や利活用など、それぞれの状況に応じた対策を推進するための基本的な情報として活用していく必要があります。

実態調査　③-2、③-3
アンケート調査　②

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、改正空家法に位置付けられた「管理不全空家等」や「特定空家等」の法的な内容については、十分に認知されていない状況にあります。特に、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。

空家等を適切に管理し周辺に悪影響を及ぼさないことは、所有者等の責務になります。維持管理の頻度が高いほど建物の状態が良い状況となっている一方、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り、建物の老朽化や破損が進行しやすい傾向が確認されています。

このため、所有者等へ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。

実態調査　③-3
アンケート調査　③-1（【図 16】、【図 17】、【図 18】、【図 19】）、③-2、（【図 21】）

④　維持管理上の障壁の解消

空家等を適切に維持管理していくためには、定期的な管理が必要ですが、所有者等の高齢化による身体的な負担、遠方に居住していることによる距離的な制約、維持管理を外部委託する費用、さらには所有者等による自主的管理から外部委託へ切り替える際に新たに発生する費用の増加も、適切な維持管理を行う上での障壁となっています。

このため、多くの空家等で適切な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。

アンケート調査　③-1（【図 19】）、③-2（【図 20】）、③-6（【図 27】）

⑤　空家等の利活用（利活用が可能な空家等）

アンケート調査によると、前回調査に引き続き約３割が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。その背景の一つとして、本市の統計調査の傾向から、世帯数の増加とそれに伴う住宅需要が見込まれますが、中古住宅より新築住宅が選択されやすい傾向にあり、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。

また、売却の意向を持っていない所有者の空家等のなかには、倉庫として使用されているものが多くあり、比較的良質な中古住宅が流通していないこともうかがえます。

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。

住宅・土地統計調査等　①、③、④
実態調査　③-２（図 10）
アンケート調査　③-3（【図 22】、【図 23】）、③-5（【図 26】）、③-7（【図 30】）

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）

空家等は、８割が 1981 年（昭和 56 年）以前の旧耐震基準の建物となり、建築時期が古くなるほど状態の悪い空家等の割合が高くなっています。

また、売却・賃貸・地域提供を考えている空家等においては、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。家財の処分が進んでいないことなども、利活用を進める上での課題となっています。

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とする各種事業者に関する情報の提供に加え、不動産業者等との連携や必要な情報の提供を通じて、利活用に向けた障壁の解消を図る必要があります。

実態調査　③-6
アンケート調査　③-４（【図 24】、【図 25】）、③-6（【図 28】、【図 29】）、③-7（図 31）

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であり、そうした所有者等にとって、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。行政に対しては、解体業者等の情報が求められています。また、空家等の約半数は前面道路の幅員が 4m未満であり、そのうち３割程度は幅員が 2m未満となっており、解体や跡地利用に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、これらの障壁を取り除く必要があります。

実態調査　③-４
アンケート調査　③-３（【図 23】）、③-８（【図 32】、【図 33】）

⑧　管理不全な空家等による悪影響の拡大防止

統計調査では、本市は空家等の腐朽・破損の割合が他市町と比べて高い傾向にありましたが、実態調査の結果から、管理不全空家等の割合はそれほど高くない状況が確認できました。しかしながら、管理不全空家等は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。

本市へ寄せられる空家等の疑いがある住宅に関する苦情・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。管理が行き届いていない空家等では、建築物だけでなく、立木の枝等の敷地の状態が周辺に悪影響を及ぼしている状況が見受けられます。

また、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。アンケート調査からは、建物の状態が悪いほど解体の意向が高くなっています。

このため、周辺の住民が相談しやすい環境を整備することで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空家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。

住宅・土地統計調査等　②
実態調査　③-３、③-6
苦情相談
アンケート調査　③-5（【図 26】）

第4章 空家等対策の基本的な方針

4.1 基本的な方針

本市の住宅施策は、最上位計画である「第７次東海市総合計画」をもとに、都市計画の基本的な方向性を定めた「東海市都市計画マスタープラン」や住宅の確保に関する福祉的な分野の取り組みをとりまとめた「東海市安心な住まい基本方針」などの住宅施策に関連する個別計画の一部において位置付けられています。

空家等対策については、「第７次東海市総合計画」で掲げる「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である「安心して暮らせる住まいの確保を推進する」ために、「空家になる前」、「空家になった後」、「管理不全となった空家」の３つの段階に応じ、次の５つの対策を軸に総合的な展開を行います。

空家になる前

- ○ 空家化の予防対策

空家になった後

- ○ 維持管理を促進する対策
- ○ 利活用を促進する対策
- ○ 除却・跡地利用を促進する対策

管理不全となった空家

- ○ 管理不全な空家等を解消する対策

4.2 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。



4.3 所有者等の責務

空家等は個人の財産であり、その管理は所有者等の裁量に任されているところではありますが、その管理を怠って周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことまで許されているものではありません。

空家等の所有者等は、所有する空家等が防災、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。

4.4 市の役割

空家等の維持管理は、所有者等による管理責任が前提ではありますが、その管理責任を全うすることが困難な所有者等も存在することから、その対応を図る必要があります。また、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も必要となります。

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。

4.5 他団体との協働

本市では、次の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を図っています。

〇空家等の適正管理に関する協定（(公社)東海市シルバー人材センター）

適切に管理することが困難な空家等の所有者等に対する「空家管理サービス」の提供等

〇空家等の利活用促進に関する協定（(公社)愛知県宅地建物取引業協会）

不動産の専門家による空家等に関する相談の受付等

〇空家等対策の連携協力に関する協定（愛知県司法書士会）

相続による空家化の予防、数次相続が発生している空家等への対応等

また、改正空家法においては、民間法人が公的な立場で空家等の管理や活用に関する相談・普及啓発などの業務を行い、空家等対策において市町村の補完的な役割を果たす「空家等管理活用支援法人」制度が設けられました。本市においても、必要に応じて「空家等管理活用支援法人」制度の導入を検討し、空家等の管理、流通、利活用、相談等に関する総合的な支援につなげていきます。



4.6 ＳＤＧｓとの関係

ＳＤＧｓ（Sustainable Development Goals）とは、平成 27 年（2015 年）の国連サミットにおいて、全ての加盟国が合意した「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」のなかで掲げられた「誰一人取り残さない」持続可能でよりよい社会の実現を目指す世界共通の開発目標で、17 の目標と 169 のターゲットで構成されており、令和 12 年（2030 年）までに目標の達成を目指すものです。

ＳＤＧｓでは、持続可能な開発を「経済・社会・環境」という三つの側面において、バランスがとれ統合された形で達成することに責任をもって取り組むこととしています。

「経済・社会・環境」の三側面は、三層構造の関係性となっており、「環境」がすべての活動の根底にあり、その基盤上に社会経済活動が依存していることから、ＳＤＧｓが目指すこの三つの側面の課題をバランスよく、統合的に解決していくことが求められています。



「第７次東海市総合計画」においては、各分野における施策の具体的な項目である単位施策にＳＤＧｓの目標を関連付けて、将来都市像や「めざすまちの姿」の実現に向けた各取り組みを整理しています。

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。

ＳＤＧｓの「目標 11 住み続けられるまちづくりを」は、災害に強く、だれもが安全で快適に暮らせる持続可能な都市や地域社会をつくることを目指すものです。

4.7 重点的に取り組むべき課題

第３章「空家等の現状分析と課題」では、各種調査の結果等を踏まえ、本市における空家等の課題を整理しました。

このうち、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、今後も所有者等の高齢化が進むことから、空家等となる前の段階から発生を予防していくことが重要です。

また、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ました。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、発生後できるだけ早い段階で利活用を促し、中古住宅としての流通につなげていくことが重要です。

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、今回の実態調査においても管理不全空家等が確認されました。今後、築年数の長い空家等の増加に伴い、状態の悪い空家等が増えることも予想されることから、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、管理不全空家等を早期に把握し、適切な管理を促すことで、特定空家等への進行を防止していくことが重要です。

これらを踏まえ、本計画では、次の３点を重点的に取り組むべき課題として位置付けます。

〇相続等を契機とした空家等の発生予防
〇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
〇管理不全空家等の発生抑制・特定空家等への進行防止

4.8 段階に応じた取り組み

空 家 に な る 前

★…重点的に取り組むべき施策

○ 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。

課　題	施　策
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

空 家 に な っ た 後

○ 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	施　策
② 空家等に関する正確な情報把握	施策３ 空家等に関する情報の収集、管理と活用
③ 管理意識の向上と適切な維持管理 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

○ 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	施　策
⑤ 空家等の利活用（利活用が可能な空家等） 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）	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

○ 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。

課　題	施　策
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

管理不全となった空家

○ 管理不全な空家等を解消する対策

管理不全な空家等の所有者等に対し、適切に管理をするよう指導を行います。その上で、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空家法に基づいた措置を実施します。

課　題	施　策
⑧ 管理不全な空家等による悪影響の拡大防止	施策８ 管理不全空家等に対する措置★ 施策９ 特定空家等に対する措置

第5章 空家等対策の展開

5.1 空家化の予防対策

高齢化の進行に伴い、本市でも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、住宅の空家化を予防します。

施策１　空家化予防の市民意識の向上★

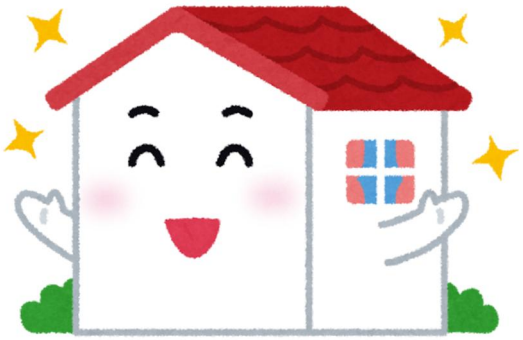
空家等になるきっかけとして「高齢者の転居」や「親から子世代への相続」が、これまでにも多く挙げられています。今回のアンケート調査においても、相続を起因とする空家化が増加傾向にあることから、相続や高齢者の転居等が発生する前の段階から、将来的に空家等にならないよう啓発を実施するとともに、相続等を契機とした空家等の発生予防に重点的に取り組みます。

具体的には、所有者等の死後、適切な相続が行われなかったことにより、住む（使う）人がいなくなる場合や所有者意識の欠如等によって利活用が進まないケースもみられるため、生前から相続について考える機会を設け、適切な相続により住宅が次世代へ引き継がれるよう啓発していきます。

また、空家等に関するさまざまな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

住宅は個人の財産であることはもちろんのこと、社会的な財産でもあることから、継続的に使用していくことが大切です。住宅を次世代に引き継いでいくためには、住宅が良好な状態であることが必要です。新築時には長期にわたり良好な状態で使用できる住宅の普及促進を図るとともに、既存住宅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。



対策

■ 空家化予防の啓発

空家等の発生の抑制を目的として、「空家等を所有する問題点と管理不全空家等の状態になった場合のリスク」、「生前に相続の内容や所有の責任等についてあらかじめ決めておく相続生前対策の推進」、「適切な相続登記の推進」、「長期にわたり良好な状態で使用できる住宅を認定する長期優良住宅認定制度の普及」等に関するチラシ・パンフレット等を作成・配布し、住宅所有者等に周知を図ります。

さらに、相続を契機とした空家化を予防するため、相続手続等を行う相続人に対して、空家等の管理、売却、解体、利活用等に関する情報提供を行うことで、空家化の未然防止につなげます。

＜本市の取り組み＞

●空き家に関するパンフレット

○本市では、パンフレット「空き家の問題知ってますか？」を作成し、登記の確認や生前の登記対策について案内し、その後の管理や活用についても周知、啓発を行っています。

（本市 HP）



■ 相談窓口の設置

空家等の維持管理や売却、賃貸等、空家等に関する相談について、ワンストップ窓口を設けるとともに関連部署との連携を図り、所有者等の意向に沿った対策や専門家の情報提供を行い、空家問題の解消を図ります。

■ 空家化予防に関するセミナー・相談会の開催

空家等問題への理解の浸透や発生予防を目的として、司法書士等との連携による、専門家を招いた「空き家対策セミナー」「高齢者向け空き家講座」等のセミナーや相談会の実施により、空家等対策を啓発する取り組みを図ります。また、（公社）愛知県宅地建物取引業協会知多支部と連携し、空家等の売買をはじめとした不動産取引に関する無料相談会を実施することで空家化の予防が期待できます。

5.2 維持管理を促進する対策

空家等と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。

施策３　空家等に関する情報の収集、管理と活用

空家等に関する情報を収集し、管理しておくことで、具体的な対策を効率よく実施することが可能となります。空家等の所在地、所有者、建物の状態、管理状況、周辺への悪影響の有無、所有者との連絡記録等の情報を収集し、市内の空家等の状況を把握できるようにします。

管理する情報は、周辺住民からの通報があった場合の確認や空家等の対策を実施する際に活用します。なお、このなかには個人情報も含まれるため、基本的には市内部での利活用となります。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

空家等となった建物は、所有者等の空家問題に対する認識不足、管理方法の知識不足、身体的・距離的・金銭的な障壁等によって適切な維持管理がされていない状況が問題となっています。このため、所有者等の適切な維持管理の促進を図ります。

所有者等に対する啓発として、市広報紙やホームページ、パンフレット等を活用するとともに、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。

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定期的かつ継続的な維持管理を促します。

また、高齢や遠方に住んでいる等の理由により、所有者等自身による維持管理が困難な場合には、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ます。

対策

■ 空家情報のデータベース化

空家等に関する情報、過去の苦情処理等の情報、地域からの情報提供等の情報を蓄積し、データベース化することで、空家等の状況を把握できるようにし、それらの情報を関連部署間で共有することで、円滑な空家等への対策につなげていきます。

■ 空家パトロールの実施

適切な管理がなされていない空家等を把握した場合には、定期的に現地確認を行い、管理状況の変化を把握します。特に、維持管理が行き届いていない空家等については、所有者の意向や建物・敷地の状況等を継続的に把握し、早期の適切な管理を促します。

■ 相続登記の義務化の周知

令和６年（2024 年）４月から相続登記が義務化されたことから、当制度の周知を行い、適切な相続登記を促すことで、所有者等が不明となる空家等の発生を防ぎ、また、管理不全な状態となっていた場合には早期の初動対応につなげていきます。

■ シルバー人材センターとの連携

シルバー人材センターと連携することで、維持管理（通気・換気、草取り・剪定、建物の点検等）の代行サービスを安価に提供することができます。この仕組みを所有者等が利用することで、空家等の管理の負担軽減につなげていきます。

＜本市の取り組み＞

●空家管理サービス

○本市は、(公社)東海市シルバー人材センターと「空家等の適正管理に関する協定」を締結しています。当センターでは、自分で適切に管理することが困難な空き家の所有者に対し、「空家管理サービス」を提供しています。

（本市 HP）



■ 各種専門事業者の情報提供

空家等の所有者等からの依頼により、空家等の維持管理を代行するサービスがあります。商工会議所では、「空家の管理・見回り」、「修繕・解体」、「除草・樹木剪定」、「総合相談」等の空家等に関連する多様な事業者が登録されています。これらの事業者等の情報を提供することで、空家等の所有者等による適切な維持管理につなげていきます。

5.3 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。

施策５　中古住宅の流通の促進★

本市では、使用可能な住宅が放置されていたり、倉庫や物置等の住宅以外の用途で使用されている状況も見られます。また、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。

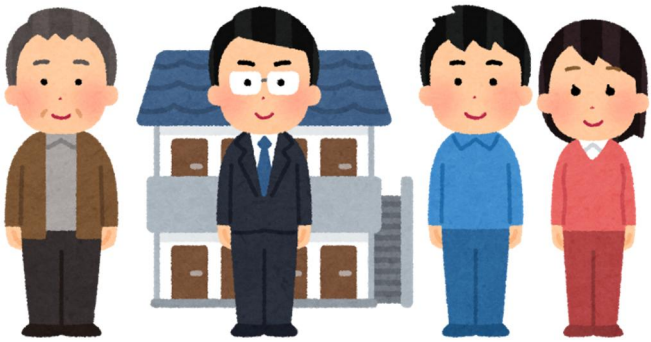
中古住宅の流通が進まない要因で、「売却への具体的な方法や手続がわからない」、「信頼できる不動産業者が見つからない」、「中古住宅の品質や購入後の保証に対する不安がある」といったことが挙げられていることから、そうした要因を解消する取り組みを促進していきます。

所有者等の意向により流通が進まない要因として、「空家等を将来的に使う予定」、「愛着があり取り壊したくない」、「売却したくない」といった状況も見受けられ、解体や売却をしなくても利活用できる取り組みの情報を発信することで、空家等の利活用を促進します。

施策６　改修による空家等の再生や地域による利活用

空家等のなかには、そのままでは利活用できない状態のものも存在しています。これらの空家等は、リフォームすることで住宅性能を取り戻し、再生することが可能となります。耐震性能が低い場合には、耐震化を図ることで利活用しやすい建物へと再生できます。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。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。さらに、空家等を地域のサロンや学生向けの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可能となります。



対策

■ 空家バンクの活用

自治体が空家等の登録を募り、空家等の利用を希望する人にインターネットで物件情報を提供する空家バンクを開設することで、空家等の流通を促します。

＜本市の取り組み＞

●「東海市空き家バンク」

○本市は(公社)愛知県宅地建物取引業協会と連携し、「東海市空き家バンク」を開設しています。

○ホームページに物件を掲載するだけでなく、宅建業者が専門家の知識を生かし、空家を必要としている人を探すことで、より多くの利活用につなげることができます

（東海市空き家バンク HP）



■ 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

愛知県が実施する「あいち空き家活用さかさま相談室」は、空家等を活用したい方の希望や想いを起点として、市町村と連携しながら空家等とのマッチングを図る取り組みです。本市においても、この仕組みを普及啓発することで、空家等の利活用や流通促進につなげていきます。

■ ホームインスペクション※（中古住宅診断）の普及促進

中古住宅の品質や状態を正確に診断することで、中古住宅取得に関する購入者の不安を解消することができるため、ホームインスペクションの周知を図ることで中古市場の活性化につなげます。

※ ホームインスペクション：住宅に精通した住宅診断士が、第三者的な立場から、住宅の劣化状況等、改修が必要な箇所や費用等を見きわめ、アドバイスを行う専門業務です。

■ 住宅性能表示制度の普及促進

中古住宅の現状と性能を第三者機関が評価する「住宅性能表示制度」を周知することで、購入者の安心感を確保し、中古住宅売買での契約の円滑化につなげます。

■ マイホーム借上げ制度の促進

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）の「マイホーム借上げ制度」は、50 歳以上の方が所有する住宅を借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証する制度です。空家等の売却に不安を感じている所有者等に対し、建物を手放すことなく利活用できるこの制度を紹介することで、空家等の利活用の促進につなげます。

■ リフォーム・リノベーション※の促進

リフォームやリノベーションにおいての事例やメリット、改修のポイント等の情報を提供し、リフォームやリノベーションを行うことを促進する取り組みです。また、住宅セーフティネット制度を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の改修支援など、各種支援制度の情報提供を行い、空家等の利活用につながります。

※ リノベーション：中古住宅に対して、機能・価値の再生のための改修、その住宅での暮らし全体に対処した包括的な改修を行うこと。

■ 住宅耐震診断・耐震改修補助支援事業

旧耐震基準及び平成 12 年（2000 年）5 月末までに建築された新耐震基準の木造住宅に対する耐震診断や、耐震診断で耐震性能が低いと診断された住宅に対し実施する耐震改修工事への補助支援により、住宅の耐震性能の向上を図ることで利活用の促進を図ります。

■ 空家改修等補助支援事業

空家等の購入又は改修等をする新婚・子育て世帯に対して補助支援することで、空家等の解消と地域コミュニティの維持（再生）・活性化を図り、安心して住み続けられる住環境の整備を促進します。

■ 地域の交流・活動拠点等に対する整備の促進

空家等を利活用し、地域活性化につながる交流・活動拠点等の整備を支援する取り組みです。取り組みの例として、高齢者の交流の場、学生向けのシェアハウス、若手起業家のチャレンジショップ、地域のサロン等が考えられます。

■ 家財撤去に関する情報提供と補助支援事業

空家等の利活用や流通に当たっては、住宅内に残された家具や家電等の家財の処分が所有者等の負担となる場合があります。このため、有料粗大ごみ収集をはじめ、ごみの分別や処分方法など、適切な処理に関する情報を提供するとともに、家財道具等の処分に対する補助支援を検討します。家財処分に係る所有者等の負担が軽減されることで家屋等の利活用や流通が期待されます。

＜先進事例＞

●「空き家家財道具等処分支援事業」（広島県呉市）

〇空家の利活用の促進を図るため、市内の一戸建ての空家内の家財道具等を処分する費用を補助する制度。

〇ごみの処分・運搬費用等の経費を一部補助。

〇補助交付要件として、空き家バンクへの登録又は宅地建物取引業者と媒介契約の締結が必要。

（呉市 HP）



■ 空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除の周知

相続により取得した被相続人の居住用家屋等を一定の要件のもとで譲渡した場合、譲渡所得から最高 3,000 万円を控除できる特例制度があります。制度の周知や必要な情報提供を行うことで、相続した空家等の早期売却を促し、中古住宅としての流通や空家等の解消につなげます。

■ 空家等活用促進区域制度の活用

空家等の密集地域における活用に関しては、市区町村が区域や活用指針を定めることで、用途地域で定められた第一種低層住居専用地域においても住宅以外の用途変更が可能となります。

地元や行政機関と十分な調整を図ることで、地域の活性化につながることが期待できます。

5.4 除却・跡地利用を促進する対策

利活用が困難な空家等に対しては、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、空家等の除却後、跡地がそのまま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。

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

老朽化した建物や、狭あい道路に面する等の立地条件の悪い建物で、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。

所有者等の自発的な除却を促進するため、除却に関する情報提供を進めます。しかし、所有者等のなかには、除却費用が負担となり除却が進まないこともあるため、建物等の除却費用の負担について課題があります。

前面道路の幅員により建替えが困難な建物を除却した場合、草木の繁茂といった新たな管理不全な空き地の問題を発生させる可能性があります。

跡地の放置を防止するため、土地所有者の理解を得た上で、地域が抱える課題を解消するために役立てる取り組みを除却とあわせて検討します。地域の抱える課題は、住宅の密集地域における狭あい道路の問題、駐車場・防災空地不足等さまざまであり、地域の特性にあわせた跡地の利活用を促します。



対策

■ 除却に関する情報提供

除却が必要な空家等の所有者等のなかには、除却に対して前向きな考え方を持っていても、除却に関する情報不足から進展していない場合があります。除却の進め方、解体事業者、除却に関する注意事項等の情報を提供することで、速やかな除却につなげます。

■ 住宅除却補助支援事業

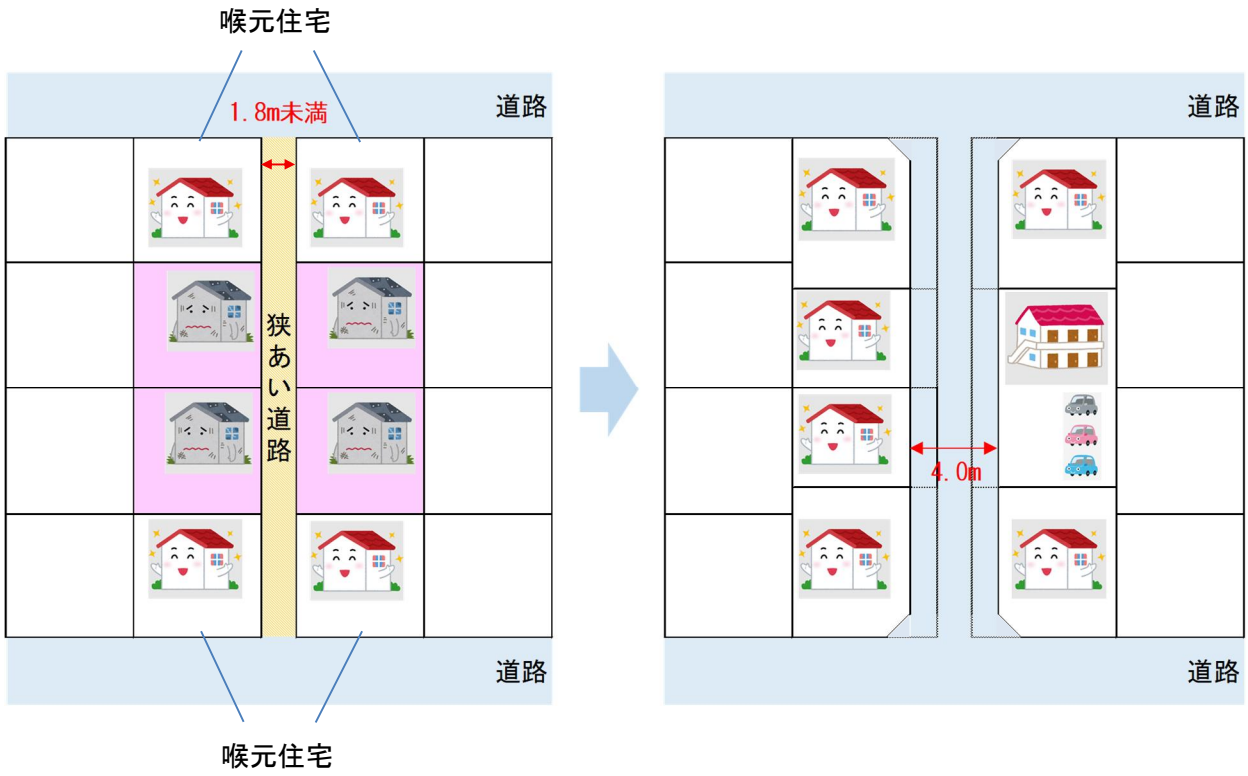
除却が必要な空家等の所有者等のなかには、除却費用の負担が課題となり、除却に踏み切れない場合があります。このような空家等の除却費用を支援することで、耐震性のない老朽化した空家等の除却を促し、建替えによる耐震化、倒壊等による道路閉鎖の防止及び避難路の確保を図ります。

■ 住宅の密集地域における課題の解消

住宅の密集地域における、狭あい道路等により建替えが困難な空家等の解消に当たっては、喉元住宅敷地をはじめとする他方の道路において、接道を満たす周辺住宅所有者等の協力が必要となる場合があります。

また、土地・建物所有者の協力が得られることとなった場合においても、喉元住宅の建替え時期等により、解消までに長期間かかることも想定されます。

住宅の密集地域の課題には、災害に弱い、公園等のオープンスペースがない、緑が少ない等があります。所有者等に対して、地域の特性に合わせた除却後の跡地の利活用を促すことで、喉元住宅の建替え時期に応じた段階的な課題の解消につなげます。



5.5 管理不全な空家等を解消する対策

管理不全となり、周辺の住環境に悪影響を与えている空家等に対しては、所有者等に適切な管理を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。

施策８　管理不全空家等に対する措置★

■　管理不全空家等への指導及び措置

屋根瓦や外壁の落下の危険性、樹木の越境、害虫や悪臭の発生等、周辺の生活環境に悪影響を与えている管理不全な空家等に対しては、所有者等に対する任意の指導を行い、改善されない場合は、適切な管理が行われるよう空家法に基づき、管理不全空家等の位置付けを行い必要な措置を実施します。

管理不全な空家等については、周辺に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。

本市では、令和７年（2025 年）３月に「東海市管理不全空家等及び特定空家等判定基準」を改定し、管理不全空家等に位置付けられる空家等の要件を定めています。

■空家法第 13 条第 1 項で規定する「**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」ー第１章１

（1）管理不全空家等の位置付け

適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれがある空家等については、「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、空家等の管理状況、周辺環境への影響及び将来的な悪化のおそれを総合的に判断し、管理不全空家等に該当するかどうかを判定します。

（2）措置内容の決定

空家等の状態や現地調査の結果に基づいて、当該空家等が特定空家等に該当することを防止するために必要な措置の内容を決定します。また、必要に応じて再度調査を実施し、状態の変化を確認します。

（3）指導

管理不全空家等が特定空家等に該当することを防止するため、所有者等に対して、指導を行います。指導により管理不全な状態が改善された場合には、その対応状況及び履歴を記録しておき

ます。

（4）勧告※

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。

【住宅用地の課税標準の特例】

区　　分	固定資産税	都市計画税
※1 小規模住宅用地	評価額×1／6	評価額×1／3
※2一 般 住 宅 用 地	評価額×1／3	評価額×2／3

※1　小規模住宅用地：住宅１戸につき 200 ㎡までの住宅用地

※2　一般住宅用地：住宅用地のうち、小規模住宅用地を超える部分

※　必要に応じて空家等対策推進委員会からの意見や東海市空家等対策協議会の助言・協力を受ける措置項目

■　財産管理制度の活用

所有者の死亡後に相続人が存在しない場合や、相続人全員が相続放棄したこと等により、管理者が不在となって周辺に悪影響を及ぼしている空家等について、市が適切な管理のために必要と認めるときは、裁判所に相続財産清算人等の選任申立てを行います。裁判所から選任された清算人等により、建物の管理・修繕や除却、土地の売却・清算等が進められることで、管理不全な状態の根本的な解消が期待できます。



施策９　特定空家等に対する措置

■　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」に照らしあ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、具体的な措置内容の決定、助言・指導、勧告、命令、代執行と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。

■空家法第２条第２項で規定する**「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」ー第１章１

（1）立入調査

周辺へ著しく悪影響を及ぼしている空家等に対し、特定空家等に該当するかどうか、また、該当する場合はどのような措置をとる必要があるかを判断するために、必要な限度において立入調査を実施し、空家等の詳細な現状を把握します。また、立入調査を行うに当たっては、あらかじめ所有者等に通知した上で実施します。

なお、立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した場合は、20 万円以下の過料に処せられます。

（2）特定空家等の認定※

管理不全な空家等については、「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、特定空家等に該当するかどうかを判定します。

なお、特定空家等と認定されない場合は、引き続き管理不全空家等として、指導を行います。

（3）措置内容の決定

空家等の状態や立入調査の結果に基づいて、周辺の生活環境の保全を図るため具体的に実施する措置の内容を決定します。また、必要に応じて再度立入調査を実施し、状態の変化を確認します。

（4）助言・指導

特定空家等の状態が改善されるように、所有者等に対して助言・指導を行います。助言・指導により特定空家等の状態が改善された場合には、その対応状況及び履歴を記録しておきます。

（5）勧告※

助言・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。

勧告を受けている特定空家等については、当該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。

（6）命令※

勧告を受けた所有者等が相当な理由がなくその勧告された措置を履行しなかった場合には、相当の猶予期限を付けて必要な措置をとることを命令します。

命令を行うに当たっては、あらかじめ所有者等に通知するとともに意見を聴取する機会を与えた上で実施します。

命令した場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、現地に命令内容の標識を設置するとともに、市ホームページ等で命令内容を公示します。

また、命令に違反した場合は、50 万円以下の過料に処せられます。

（7）代執行※

措置を命じられた所有者等がその措置を履行しないとき、履行しても十分ではないとき、又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、本市が除却、修繕、立木竹の伐採等の周辺の生活環境の保全に必要な措置を強制執行（代執行）します。

代執行に要した一切の費用（作業員の賃金、資材費、その他経費等）は、本市が所有者等から徴収します。

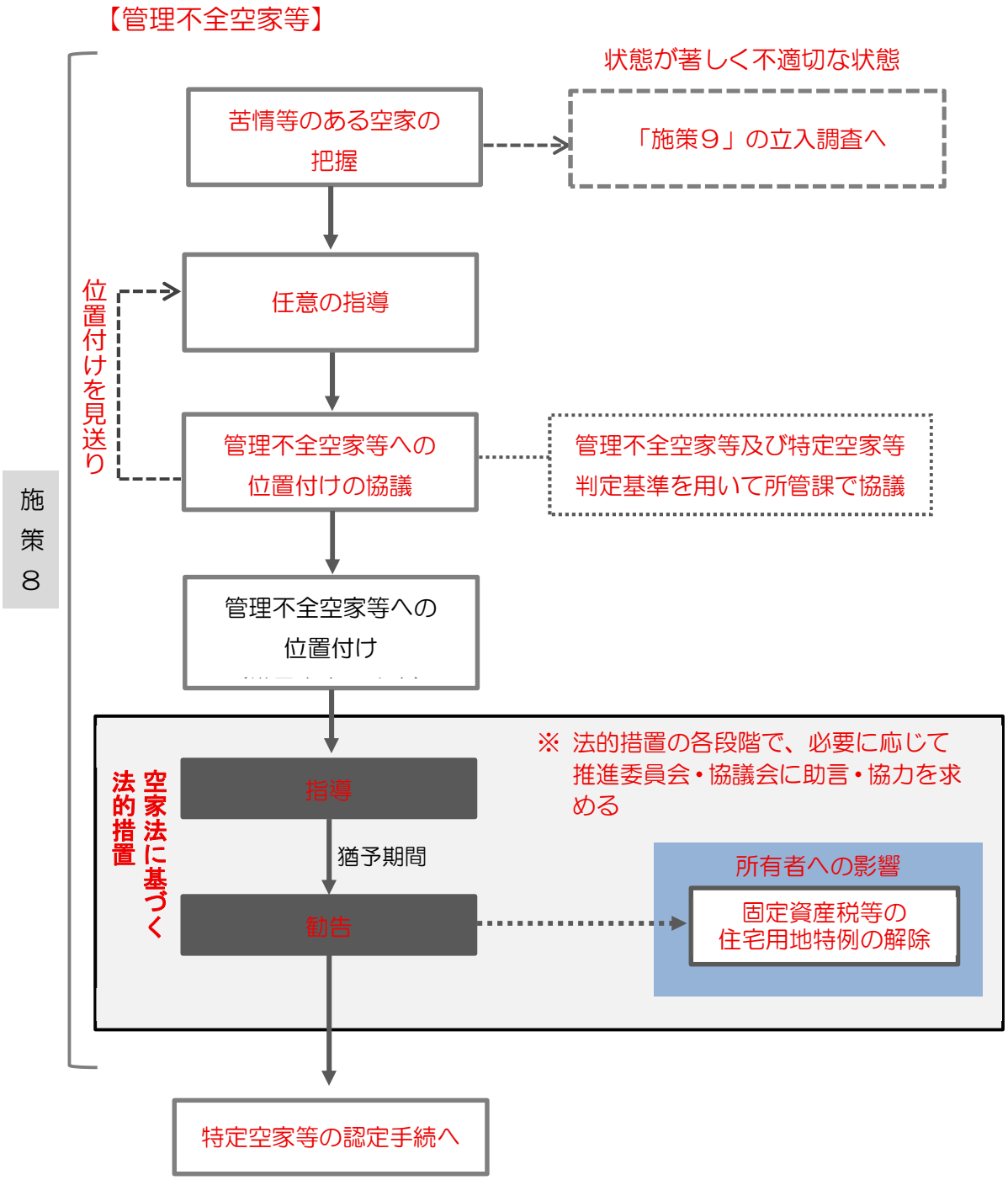
（8）緊急の場合の対応

災害その他の非常時で、緊急に危険を除去する必要があり、命令を経る時間的余裕がない場合は、緊急代執行します。

※　必要に応じて空家等対策推進委員会からの意見や東海市空家等対策協議会の助言・協力を受ける措置項目

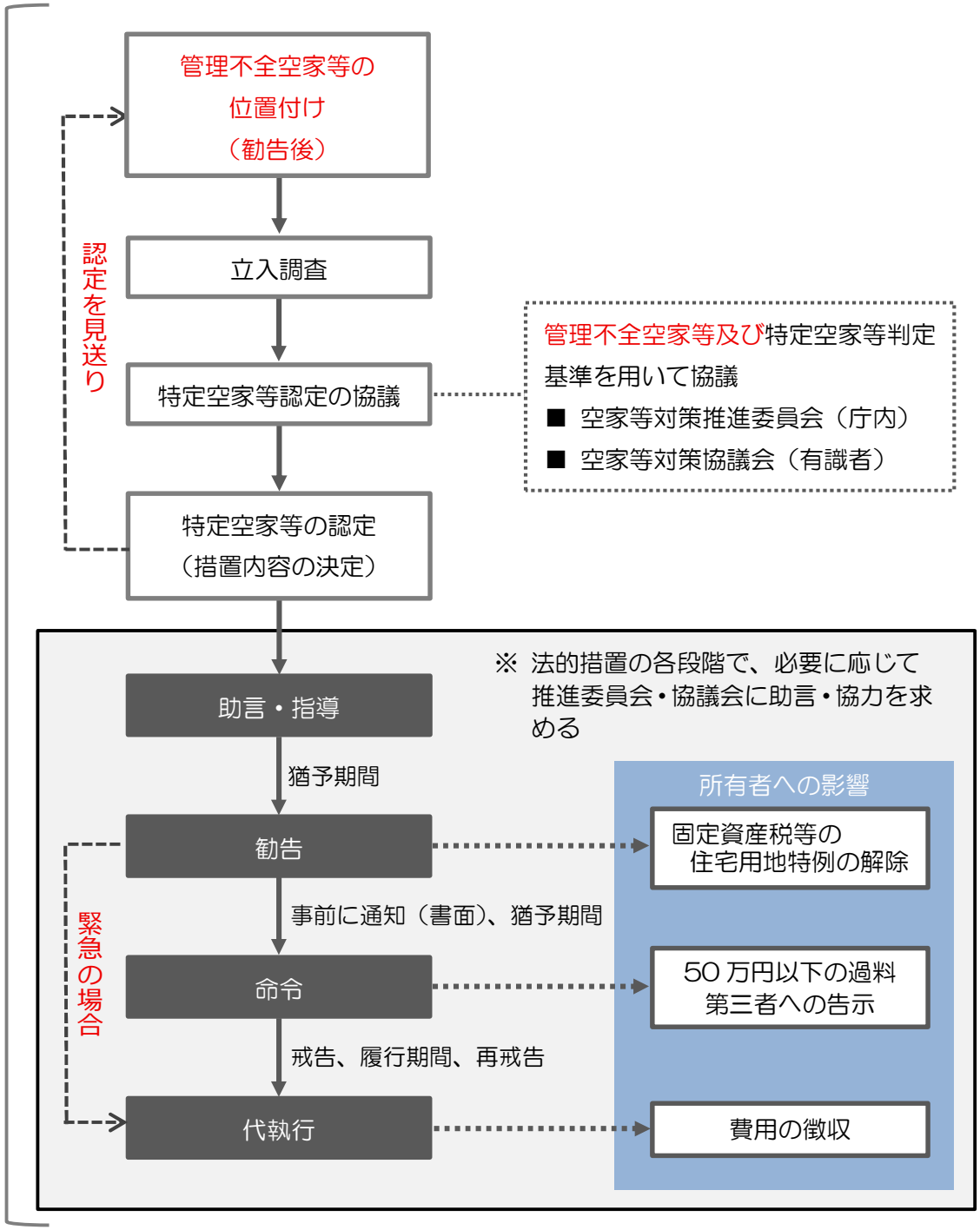


【管理不全空家及び特定空家等に対する措置の流れ】



【特定空家等】

施策９


管理不全空家等の
位置付け
（勧告後）
立入調査
特定空家等認定の協議
特定空家等の認定
（措置内容の決定）
認定を見送り
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）
※ 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
助言・指導
猶予期間
勧告
事前に通知（書面）、猶予期間
命令
戒告、履行期間、再戒告
代執行
緊急の場合
所有者への影響
固定資産税等の
住宅用地特例の解除
50 万円以下の過料
第三者への告示
費用の徴収

5.6 空家等対策の展開

本計画は、本市における空家等対策の進めるべき方向性を明らかにするものであり、計画期間中に、その時点で必要とされる事業を実施します。具体的な対策については、社会情勢や空家等を取り巻く状況の変化等を踏まえ、その都度検討します。

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、３つの段階による５つの対策を基本的な方針として取り組み、空家化の予防の働きかけをはじめ、所有者等に対する空家等の適切な維持管理の促進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ました。その結果として、当初の実態調査で把握した 494 件の空家等は、新たな発生はあるものの半数以上が解消され 467 件となりました。また、損傷のある 25 件の空家等においても、新たな発生はあるもの７割以上が解消されたことで 17 件（衛生・生活環境上の管理不全空家等を除く）となり、それぞれの空家等は当初の把握から抑制することができました。

このことから、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基本的な方針を継承しながら、さまざまな施策を実施していきます。とりわけ、「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。

全国的に空家等が増加傾向にあるなか、本市においても高齢化や核家族化の進行、相続等を背景として今後も新たな空家等の発生が見込まれます。そのため本計画では、空家等の増加を可能な限り抑制すること、及び周辺環境に悪影響を及ぼす管理不全な空家等への進行を未然に防ぐことで、当初に把握した空家等の件数や管理不全空家等の発生の抑制を目標に展開していきます。

（成果指標）

区　　分	目　標　値（令和 18 年度（2036 年度））
１　空家等件数	実態調査で把握した件数を抑制する（467 件）
２　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）

第6章 空家等対策の推進方策

本計画は、行政だけでなく、地域住民や専門家団体、民間事業者等、各主体が連携し、協働して取り組む計画とします。

6.1 実施体制

① 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。

② 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、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っています。協議会の委員は、市長のほか、地域住民、建築・不動産・まちづくり等の有識者です。地域住民、有識者の助言・協力のもと計画策定を行うことで、地域のニーズに応じた対策を検討することができ、より専門性や公平性を高め、効果のある対策計画を策定及び実施することができます。

【構成委員】

区　分	所　属	分　野
法　務	愛知県司法書士会　半田支部	司法書士
不動産（流通）	愛知県宅地建物取引業協会　知多支部	宅地建物取引士
不動産（調査・測量）	愛知県土地家屋調査士会	土地家屋調査士
建　築	愛知県建築士事務所協会　知多支部	建築士
まちづくり	日本福祉大学	大学教授・教員
福　祉	東海市民生委員・児童委員連絡協議会	民生委員・児童委員
地域住民	東海市コミュニティ推進地区連絡協議会	コミュニティ会長
行　政	東海市長	市長

■空家法第８条
１　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（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
２　協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

③ 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。

空家等対策推進委員会		
都市計画課	生活環境課	市民協働課
総務法制課	税務課	交通防犯課
社会福祉課	企画政策課	土木維持課
建築住宅課	リサイクル推進課	消防署警防課

【各部署の役割】

役　　割	主な担当部署
○空家等対策の相談窓口（庁内取りまとめ） ○本計画の進捗管理 ○建築物に関すること（倒壊の危険性等）	建築住宅課
○火災に関すること（火災の危険性等）	生活環境課・リサイクル推進課・警防課
○防犯に関すること（空家等への侵入等）	交通防犯課
○衛生に関すること（不法投棄、害虫、動物等）	生活環境課・リサイクル推進課
○樹木繁茂に関すること（道路や隣地への越境等）	生活環境課・土木維持課 ※対象が農道の場合は、農務課
○景観に関すること（景観のルール違反等）	都市計画課・市民協働課・生活環境課・リサイクル推進課
○税金に関すること（税に関する相談等）	税務課
○空家等の利活用に関すること	建築住宅課・事業担当課 ※相談内容が多岐にわたるため、その都度関係各課と協議を行います

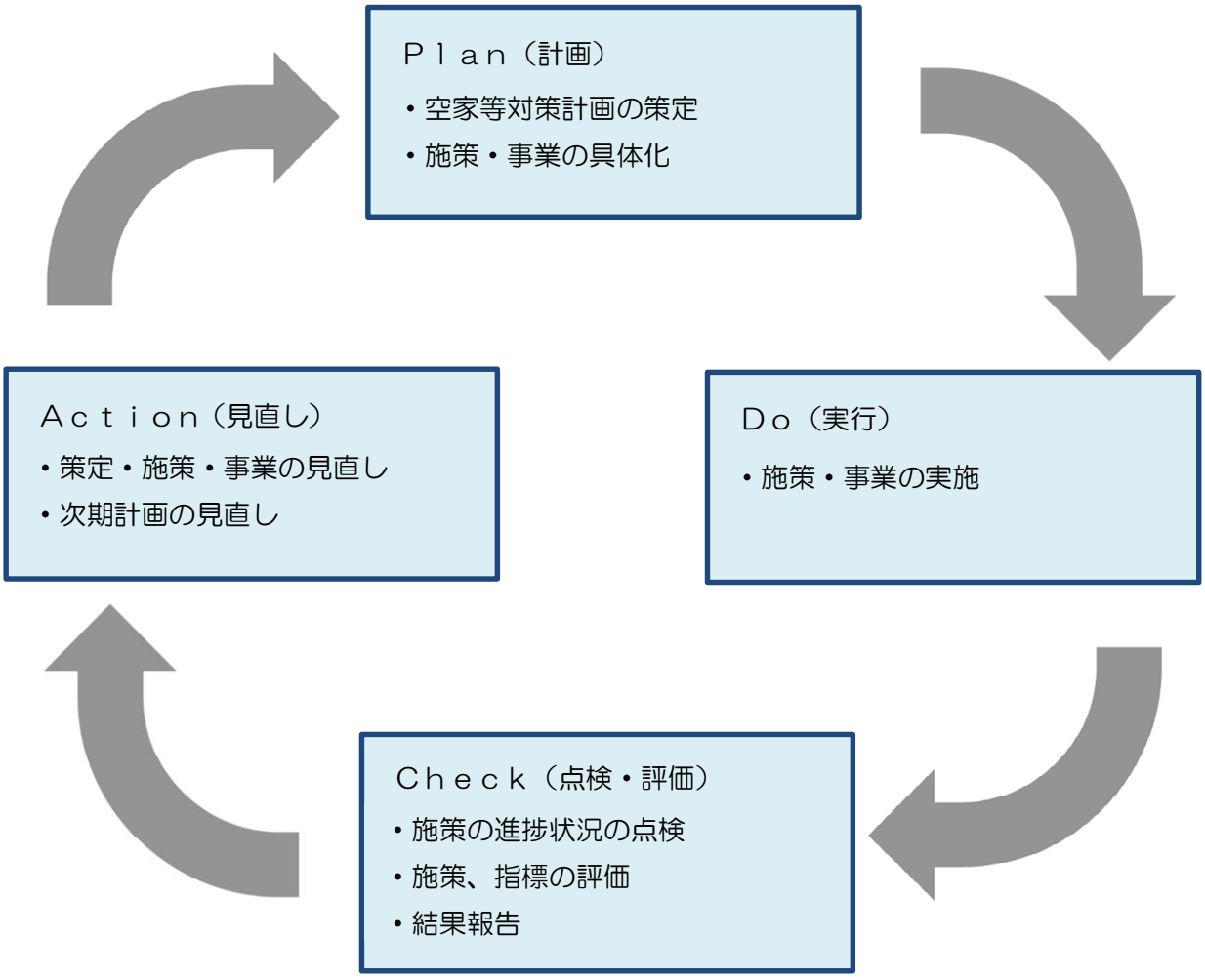
※ただし、個々の相談内容に応じて、担当部署を変更する場合があります。

6.2 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。

定期的な点検・評価に当たっては、東海市空家等対策推進委員会において進捗状況を把握・共有し、東海市空家等対策協議会に適宜報告、意見等聴取を行います。

本市の空家等対策の実情、国や愛知県の動向等を踏まえ、適宜、点検・評価を行い、必要に応じて施策の見直しを行います。



東海市空家等対策計画

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