

## 空き家等対策の課題について

## 1 発生予防について

### 現 状

#### ■社会状況

- ・2020年時点で約30.9万人の本市の人口は今後減少傾向となり、2035年には30万人を下回る予測。
- ・住宅数は、1973年から一貫して増加している。
- ・空き家予備軍となる高齢者世帯数は増加傾向にあり、全世帯の4世帯に1世帯にあたる23.9%が高齢者のみの世帯となっている。
- ・2023年の全国の空き家数は900万戸と過去最多、2018年から51万戸の増加、空き家率も13.8%と過去最高となっている。
- ・本市の空き家率は、2013年から一貫して増加しており、空き家率は、国と比べて低いが、愛知県平均よりは高い。
- ・令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化され、不動産を取得した相続人は、取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請しなければならないこととなった。

#### ■空き家所有者アンケート調査

- ・空き家を所有している年代は60代以上が全体の80%弱を占めており、空き家所有者の高齢化が顕著となっている。
- ・空き家となった理由は「相続で取得したが住む人がいないため」が最も多くなっている。



### 課 題

#### 【課題1】空き家予備軍への早期のアプローチの推進

- ・今後の人口減少や高齢者単身世帯の増加により、空き家が増加していく可能性が高く、空き家になる前の住んでいる段階での所有者へ対する早期のアプローチが必要となってくる。
- ・空き家問題は、所有者等の考え方や生活状況などに関わることもあるため、福祉部局や地域と連携した解決策が必要となってくる。

#### 【課題2】市民の住宅に対する理解を深めるための住生活リテラシー（※）に関する情報発信の強化

- ・これまで、空き家セミナーや「わが家の終活ノート」により空き家に関する情報発信による未然防止に取り組んできたが、現状は様々な理由で空き家を所有したままとなっている所有者が多い。今後は、空き家を取得しそうな世帯に加え、若者を始めとする様々な年齢層に対し、より住まいや住環境のことを広く知識として知ってもらうために「住生活リテラシー」に関する情報発信を強化していく。

※住生活リテラシー

自らの長期的なライフプランに基づき、よりよい住まいの選択をし、判断する能力

（参考：国土交通省 HP）

### 現 状

#### ■社会状況

- ・ 建築からの時間経過に比例して、「腐朽・破損有」とされる住宅の割合が高くなっており、特に借家についてはその状況が顕著であるため、居住者のいなくなった住宅が「腐朽・破損」しているものと推測される。
- ・ 本市の「腐朽・破損有」の一戸建ての空き家の割合は、非木造に比べ木造の割合が高くなっている。
- ・ 空き家問題の原因になりやすい「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は7,340戸と過去最高となっており、前回調査と比べ、5年間で750戸増加している。
- ・ 本市では特定空き家を7件認定していたが、すべて解体されており現在は0件となっている。

#### ■空き家所有者アンケート調査

- ・ 建物の管理作業で最も多いのは「敷地の草刈り、立木の枝払い」(18.4%)で、次いで「外観の異常や破損を目視で確認」(14.2%)が続いている。
- ・ 管理頻度は「年に数回」(45.1%)が最も多くなっている。
- ・ 空き家の維持管理は「5～10万円未満」(26.2%)と「10～20万円未満」(25.8%)が最も多く、多くの空き家所有者は年間5万円以上の費用を負担していることがわかる。
- ・ 所有者が感じている管理上の課題として最も多いのは「管理の手間が大変」(21.8%)で、次いで「自宅からの距離が遠い」(19.3%)となっている。



### 課 題

#### 【課題1】所有者による適正管理を促す取組の強化

- ・ 空き家の管理の頻度について、「ほとんどしていない」「数年に1回」という所有者は約1割となっており、大半の所有者が空き家の管理を定期的に行っていることがわかるが、管理の必要性を認識していない所有者も一定数いることから、適切に管理されない空き家をもたらす問題を周知し、適切な管理の必要性を認識してもらう必要がある。
- ・ 管理で困っていることとして、「管理の手間が大変」「自宅からの距離が遠い」と回答している所有者が約4割いることから、所有者の負担を減らす取組や相談体制を強化する必要がある。

#### 【課題2】空家等の管理不全化、特定空家化の抑制

- ・ 建築からの時間経過に比例して、「腐朽・破損有」とされる住宅の割合が高くなっていることから、特に旧耐震基準の建物を始めとする築年数が経っている建物に対しては空き家の管理不全化、特定空家化を抑制するための適正管理や早い段階での対応が必要となってくる。

### 現 状

#### ■社会状況

- ・本市の建物の年間解体数は、2020年から同程度で推移している。
- ・コロナ渦を得て、働き方やライフスタイルの多様化が加速している。
- ・物価と賃金が上昇している。
- ・新築・中古にこだわらない割合は増加している。
- ・既存住宅流通比率は、新設住宅着工総数の増減に伴う変動はあるものの、ほぼ一貫して上昇している。

#### ■空き家所有者アンケート調査

- ・将来的な意向としては「売却したい」(32.1%)が最も多く、次いで「解体したい」(22.1%)となっています。これらを合わせると全体の約6割を占め、多くの所有者が空き家の処分を望んでいることがわかる。
- ・空き家活用の主な障壁は「解体して更地になることでの固定資産税の増加」(16.2%)が最も多く、次いで「残置物の処分の困難さ」(14.5%)、「解体費用の支払いの困難さ」(12.6%)となっています。これらの経済的・物理的障壁が空き家の適切な処理を阻害していることがわかる。
- ・必要とされる支援として「解体費用の補助」(20.4%)と「片付け費用の補助」(18.6%)が多く、経済的支援への強い要望が見られる。



### 課 題

#### 【課題1】空き家の利活用を支援する連携体制の強化

- ・「売却したい」という意向が約3割と最も多くなっている中で、10年以上空き家となっている建物が約2割、3年以上空き家となっている建物と合わせると約6割が長期で空き家となっており本人の意向どおり利活用ができていない状況があるため、利活用を促進するために利活用希望者を支援する連携協定団体との体制の強化をしていく。

#### 【課題2】所有者の利活用を後押しする施策の推進

- ・所有者が空き家を利活用するにあたって困っていることについて、残置物の撤去や費用負担について不安があることがわかっている。また、相続や立地などの問題により活用が困難な空き家に対して、活用や流通を支援することが特に重要となってくる。

#### 【課題3】地域資源としての社会的活用の検討

- ・まちの活力向上などの地域課題やセーフティネット専用住宅の供給など住宅政策課題の解決のために、所有者の意向や地域のニーズにより利活用が可能な空き家については、地域資源としての利活用を促すとともに、空き家所有者や利活用希望者からの相談に対応できる体制を整備するよう検討していく。