

第6章 空き家等対策計画

1 空き家等対策計画について

(1) 背景と趣旨

適切な管理がなされない空き家等が、安全や衛生、防犯、防火等あらゆる場面で、**周辺の住民に対し悪影響を及ぼしている**ことが全国的に大きな社会問題となり、2015年（平成27年）5月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）」が全面施行されました。また、2023年12月には、特定空き家等になる前の段階からの対策を充実させることを目的とした改正空家法が施行されました。

空家法では、**所有者等自らの責任による適切な管理**を前提としつつも、住民に最も身近な行政主体であり、空き家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村を空き家等に関する対策の実施主体として位置づけております。本市においても、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、2016年2月に「春日井市空き家等対策計画（2016～2020年度）」を策定しました。また、2021年3月に「第2次春日井市空き家等対策計画（2021～2025年度）」を策定して**「発生予防」、「適正管理」、「解体・流通・利活用」**を基本方針として各種施策を開展してきました。

今後、本市においても人口減少が進行していく一方、高齢者人口は増加することが見込まれる中、空き家等に関する問題の更なる肥大化が予想されます。こうしたことから、空き家等対策の推進を図る取組は、今後も本市の重要施策であり、これまでの空き家等対策の取組を検証し、総合的かつ計画的に空き家等対策をより一層推進するため第3次「空き家等対策計画（以下この章において「本計画」という。）」を策定します。

(2) 空き家問題とは

空き家が適切に管理されない結果として、以下のように、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性があります。

| | |
|---------|--|
| 安全性の低下 | 建物の老朽化等により、建物が傾いたり、屋根瓦がずれ落ちたり、外壁が剥がれて歩いている人に危害を与える可能性がある。特に台風等の際にはその危険性が高くなる。地震の際には、倒壊した家屋が道を塞ぎ、迅速な避難の妨げになるおそれもある。 |
| 公衆衛生の悪化 | 建築物の設備の破損等や、ごみ等の放置、不法投棄により、臭気が発生したり、ネズミやはえ、蚊等が発生する等衛生上有害な状態となる可能性がある。 |

| | |
|-------|--|
| 景観の阻害 | 外壁等への落書き、割れた窓ガラス、看板等の破損、立木等の繁茂、ごみの放置等により、まちの景観を著しく損なう可能性がある。 |
| その他 | 立木の腐朽等により、近隣の道路や家屋に枝葉が散らばったり、道路にはみ出して歩行者の通行を妨げてしまう。また、住みついた動物により騒音や悪臭が発生する等の問題が生じる。施錠されていない等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されていることにより、地域住民が不安に感じる可能性がある。 |

(3) 対象とする空き家

本計画で対象とする空き家等は、次のとおりとします。

- ・空家法第2条に規定する「空家等」(同条第2項に規定する「特定空家等」を含む)
- ・共同住宅等の空き室

本計画における「空家」と「空き家」の表記について

本計画では、空家特措法を踏まえて使用する場合においては、「空家」と表記し、それ以外の一般名詞として使用する場合、あるいは事業名として使用する場合等においては、「空き家」と表記しています。

(4) 対象とする地域

本計画で対象とする地域は、市内全域とします。

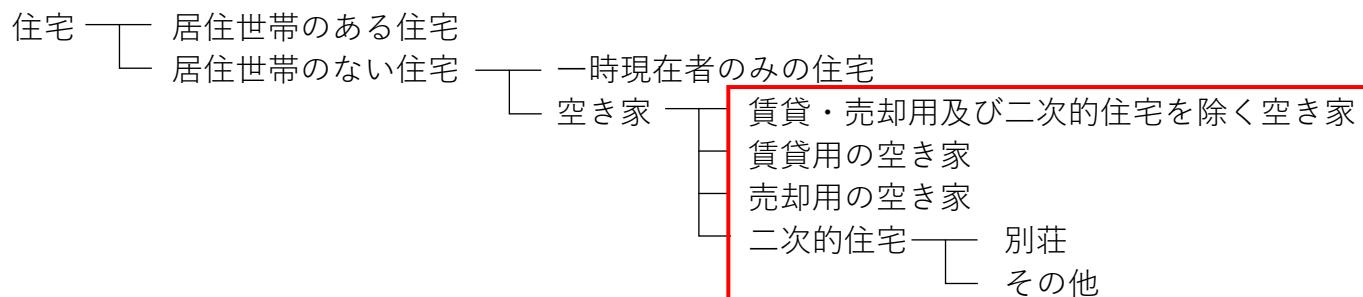
本市の都市計画における土地利用の区域が、「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分されていることから、それぞれの区域に即した空き家対策を推進します。

(参考) 「市街化区域」と「市街化調整区域」とは?

「市街化区域」・・・都市計画法における都市計画区域の一つで、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。

「市街化調整区域」・・・都市計画区域のうち、「市街化を抑制すべき区域」。市街化調整区域内では、原則として、農林漁業用の建物等を除き開発行為は許可されず、また用途地域を定めないこととされ、市街化を促進する都市施設も定めないものとされている。

(参考) 住宅土地統計調査における住宅の分類



| | |
|-------------------------|---|
| 賃貸・売却用及び 二次的住宅を除く空き家 | 賃貸用の空き家、売却用の空き家及び二次的住宅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て替え等のために取り壊すことになっている住宅等（注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。） |
| 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 |
| 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る住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅 |
| | その他 ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりする等、たまに寝泊まりしている人がいる住宅 |

2 空き家の現状

(1) 住宅等の状況

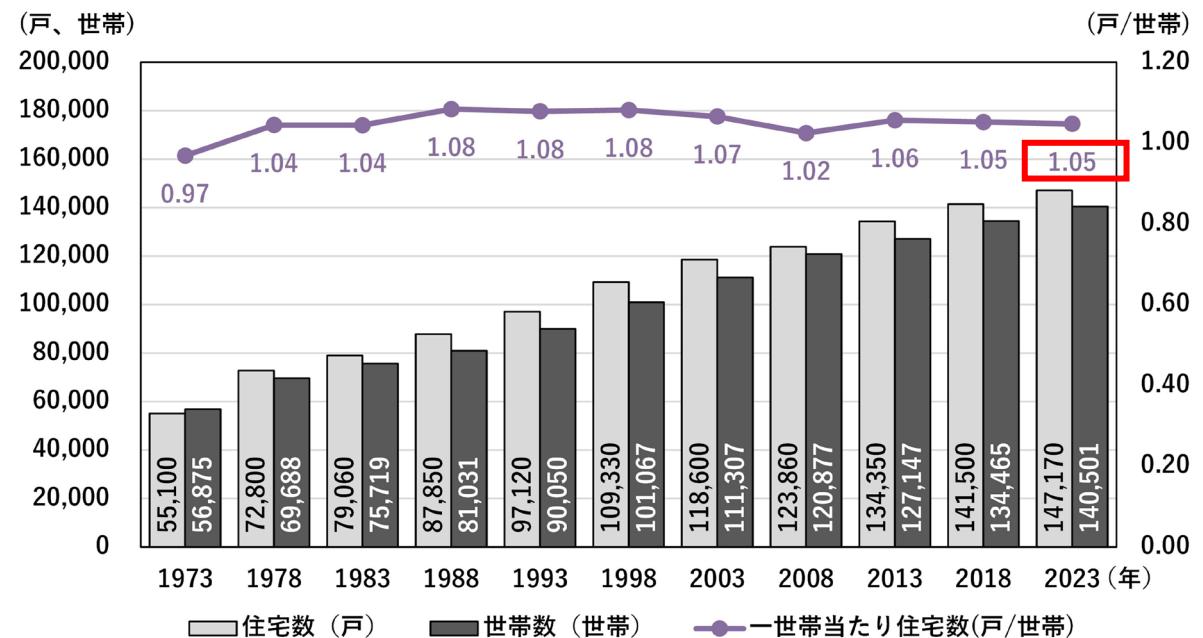
ア 一世帯当たり住宅数の推移

本市の「総住宅数」、「総世帯数」は、ともに年々増加しています。

「総住宅数」を「総世帯数」で除した値は、1973年（昭和48年）を除き、すべて1を上回っており、十分に住宅が供給されています。また、数値の範囲については、1.02～1.08の間と50年間、同程度での推移となっており、世帯数より住宅数が多い状況となっています。

| | 1973年 | 1978年 | 1983年 | 1988年 | 1993年 | 1998年 | 2003年 | 2008年 | 2013年 | 2018年 | 2023年 |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 住宅数（戸） | 55,100 | 72,800 | 79,060 | 87,850 | 97,120 | 109,330 | 118,600 | 123,860 | 134,350 | 141,500 | 147,170 |
| 世帯数（世帯） | 56,875 | 69,688 | 75,719 | 81,031 | 90,050 | 101,067 | 111,307 | 120,877 | 127,147 | 134,465 | 140,501 |
| 一世帯当たり住宅数 (戸/世帯) | 0.97 | 1.04 | 1.04 | 1.08 | 1.08 | 1.08 | 1.08 | 1.07 | 1.02 | 1.06 | 1.05 |

■一世帯あたり住宅数の推移

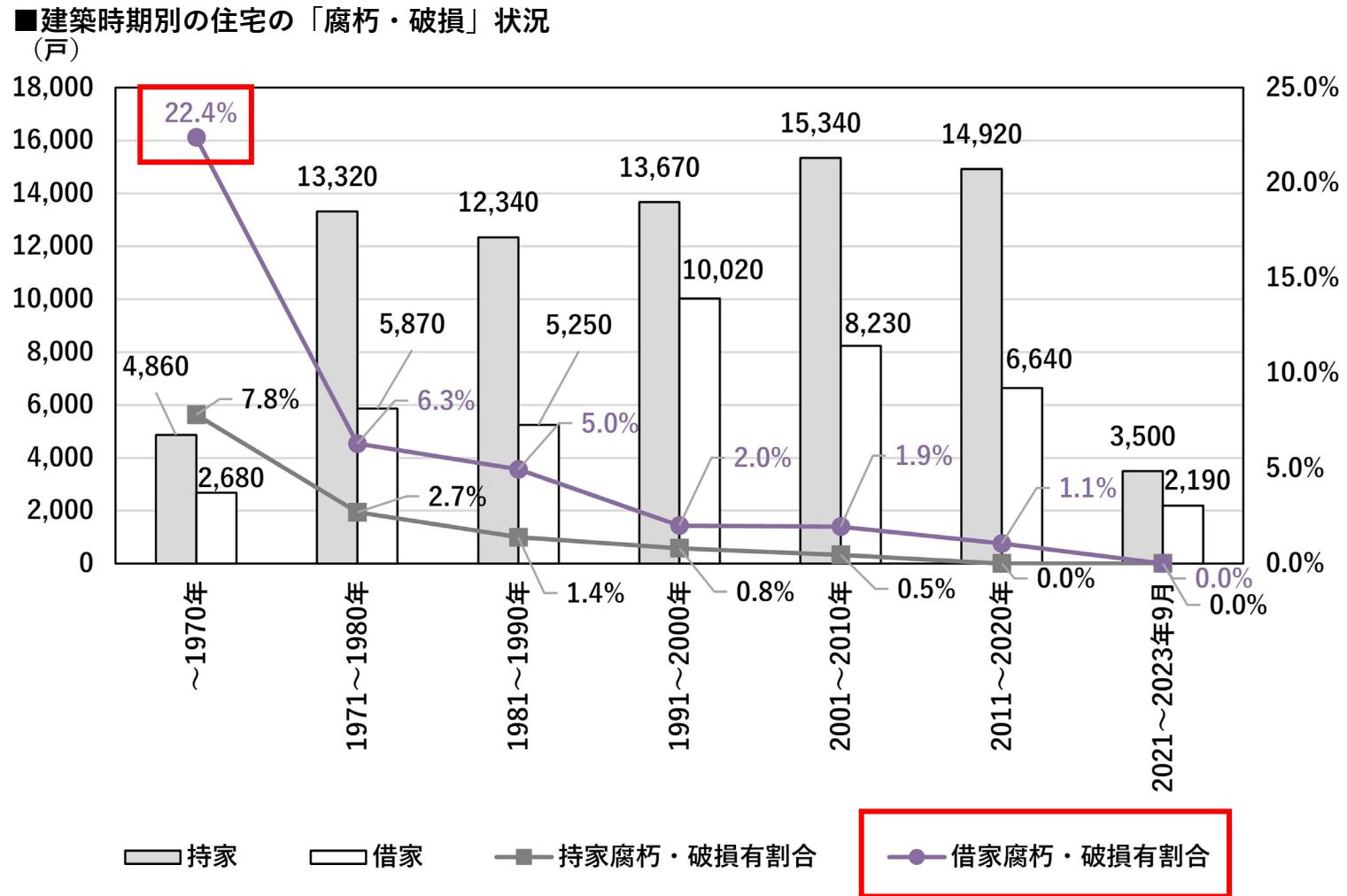


出典：(住宅数) 住宅・土地統計調査（各年）
(世帯数) 春日井市統計書

イ 住宅の建築時期と腐朽・破損の状況

本市の住宅は、借家に比べ持家が多く存在（約6割）しており、建築された時期別に見ても持家が多い状況にあります。

建築からの時間経過に比例して、「腐朽・破損」とされる住宅の割合が高くなっています。特に借家についてはその状況が顕著であり、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ます。



出典：住宅・土地統計調査（各年）

ウ 世帯主の年齢別の住宅の種類

本市の住宅は、世帯主の年齢区分が「25～34歳」までは借家の方が多いが、「35～44歳」以上になると持家が多くなっており、**年齢区分があがるに連れて持家の比率が高くなっています。**

住宅の種類は、**持家の場合は一戸建が多く、借家の場合は共同住宅が多くなっています。**

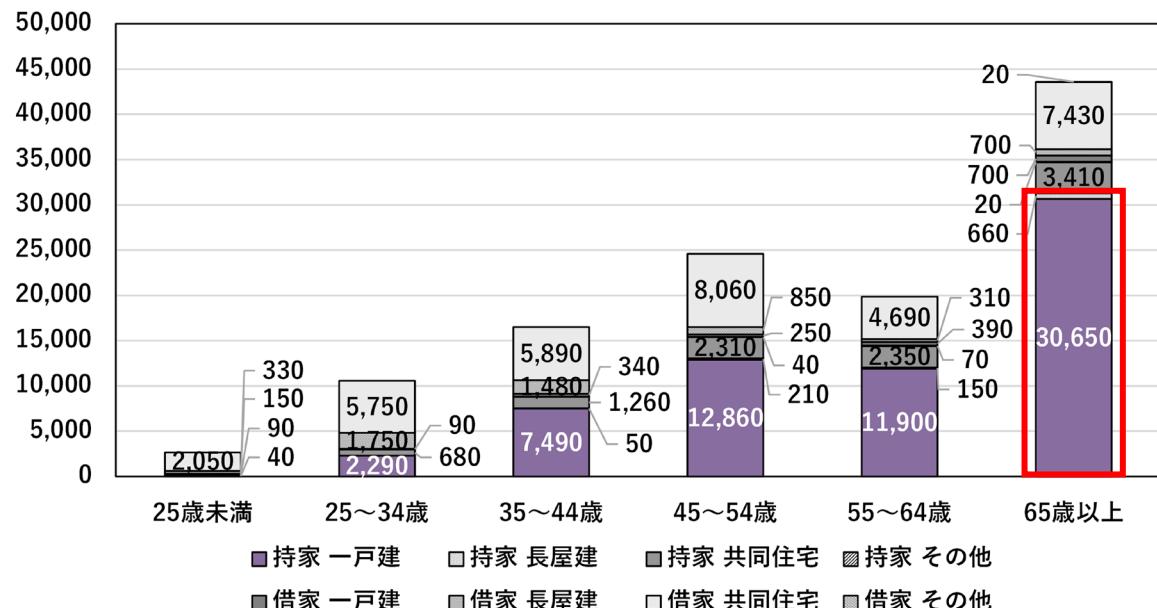
特に、世帯主が65歳以上の「一戸建の持家」は、全体の25%となっています。

(単位：世帯)

| | | 25歳未満 | 25～34歳 | 35～44歳 | 45～54歳 | 55～64歳 | 65歳以上 |
|----|------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 持家 | 一戸建 | 40 | 2,290 | 7,490 | 12,860 | 11,900 | 30,650 |
| | 長屋建 | — | — | 50 | 210 | 150 | 660 |
| | 共同住宅 | 90 | 680 | 1,260 | 2,310 | 2,350 | 3,410 |
| | その他 | — | — | — | 40 | 70 | 20 |
| 借家 | 一戸建 | 150 | 90 | 340 | 250 | 390 | 700 |
| | 長屋建 | 330 | 1,750 | 1,480 | 850 | 310 | 700 |
| | 共同住宅 | 2,050 | 5,750 | 5,890 | 8,060 | 4,690 | 7,430 |
| | その他 | — | — | — | — | — | 20 |

■世帯主の年齢別の住宅の種類の状況

(世帯)



出典：住宅・土地統計調査（令和5年）

(2) 空き家の状況

ア 空き家総数及び賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家の推移

本市の空き家総数、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家の住宅数はいずれも増加傾向にあり、全国においても同様の状況となっています。

【住宅総数】

| | 1998年 | 2003年 | 2008年 | 2013年 | 2018年 | 2023年 |
|------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 全国 | 50,246,000 | 53,890,900 | 57,586,000 | 60,628,600 | 62,407,400 | 65,046,700 |
| 愛知県 | 2,681,000 | 2,898,800 | 3,132,900 | 3,439,000 | 3,481,800 | 3,664,700 |
| 春日井市 | 109,330 | 118,600 | 123,860 | 134,350 | 141,500 | 147,170 |

【空き家総数】

| | 1998年 | 2003年 | 2008年 | 2013年 | 2018年 | 2023年 |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 全国 | 5,764,100 | 6,593,300 | 7,567,900 | 8,195,600 | 8,488,600 | 9,001,600 |
| 全国 | (11.47%) | (12.23%) | (13.14%) | (13.52%) | (13.60%) | (13.84%) |
| 愛知県 | 298,900 | 333,400 | 343,600 | 422,000 | 393,800 | 433,000 |
| 愛知県 | (11.15%) | (11.50%) | (10.97%) | (12.27%) | (11.31%) | (11.82%) |
| 春日井市 | | 12,060 | 11,570 | 15,210 | 16,450 | 18,470 |
| 春日井市 | | (10.17%) | (9.34%) | (11.32%) | (11.63%) | (12.55%) |

【賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家】

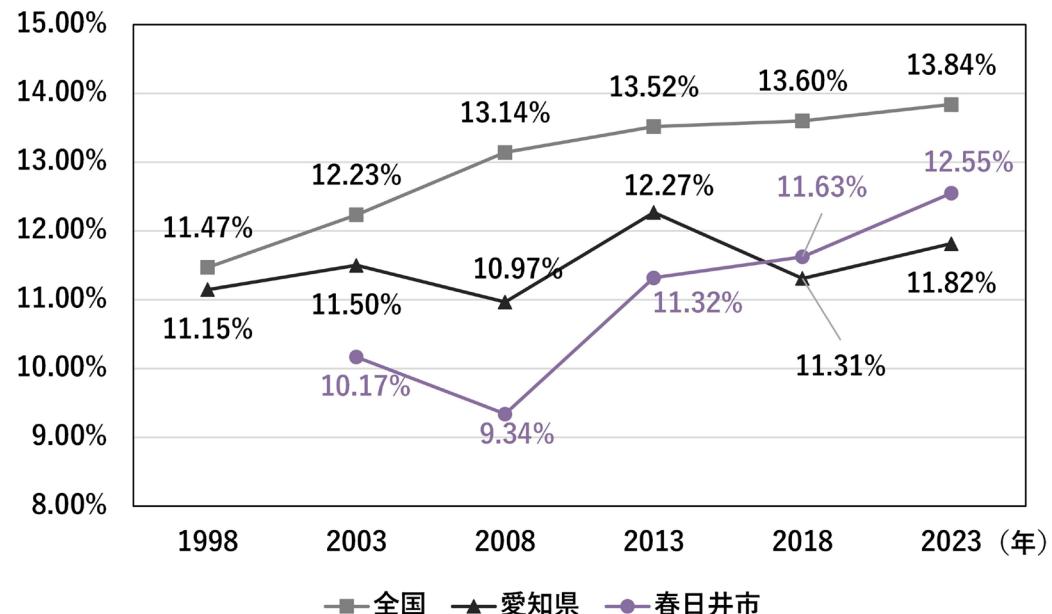
| | 1998年 | 2003年 | 2008年 | 2013年 | 2018年 | 2023年 |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 全国 | 1,824,900 | 2,117,600 | 2,681,100 | 3,183,600 | 3,487,200 | 3,856,000 |
| 全国 | (3.63%) | (3.93%) | (4.66%) | (5.25%) | (5.59%) | (5.93%) |
| 愛知県 | 87,300 | 100,400 | 114,360 | 134,500 | 142,600 | 156,000 |
| 愛知県 | (3.26%) | (3.46%) | (3.65%) | (3.91%) | (4.10%) | (4.26%) |
| 春日井市 | | 3,790 | 4,150 | 5,290 | 6,590 | 7,340 |
| 春日井市 | | (3.20%) | (3.35%) | (3.94%) | (4.66%) | (4.99%) |

※()内は、それぞれの住宅総数に占める割合

出典：住宅・土地統計調査（各年）

【空き家率】
(空き家総数／住宅総数)

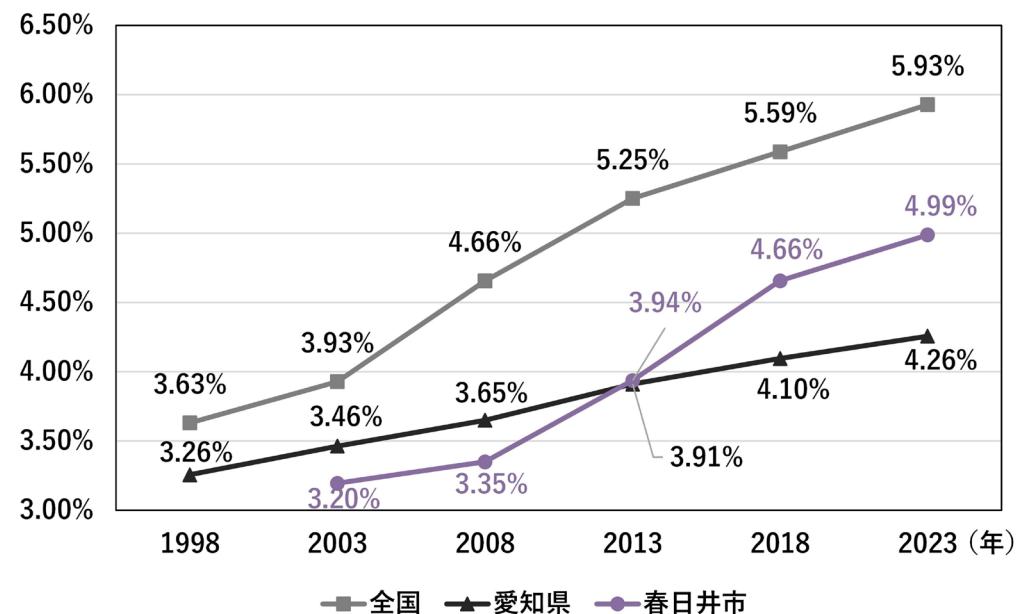
■空き家率の推移



出典：住宅・土地統計調査（各年）

【賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率】
(賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家／住宅総数)

■賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家の推移



出典：住宅・土地統計調査（各年）

イ 種類別の空き家数の推移

本市の空き家は、「賃貸用の住宅」が総数の半数以上が占めており、次に使用目的が明確でない「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が約4割と多い状況にあります。

「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は全国平均と比べると低いですが、愛知県平均と比べると高くなっています。

| | | 2008年 | | 2013年 | | 2018年 | | 2023年 | |
|------|---------------------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|
| 全国 | 空き家総数 | 7,567,900 | — | 8,195,600 | — | 8,488,600 | — | 9,001,600 | — |
| | 二次的住宅 | 411,200 | (5.43%) | 412,000 | (4.62%) | 381,000 | (4.49%) | 383,500 | (4.26%) |
| | 賃貸用住宅 | 4,126,800 | (54.53%) | 4,291,800 | (48.14%) | 4,327,200 | (50.98%) | 4,435,800 | (49.28%) |
| | 売却用住宅 | 348,800 | (4.61%) | 308,200 | (3.46%) | 293,200 | (3.45%) | 326,200 | (3.62%) |
| | 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家 | 2,681,100 | (35.43%) | 3,183,600 | (35.71%) | 3,487,200 | (41.08%) | 3,856,000 | (42.84%) |
| 愛知県 | 空き家総数 | 343,600 | — | 422,000 | — | 393,800 | — | 433,000 | — |
| | 二次的住宅 | 9,000 | (2.62%) | 8,600 | (2.04%) | 7,200 | (1.83%) | 6,800 | (1.57%) |
| | 賃貸用住宅 | 206,400 | (60.07%) | 264,100 | (62.58%) | 230,900 | (58.63%) | 251,800 | (58.15%) |
| | 売却用住宅 | 14,000 | (4.07%) | 14,900 | (3.53%) | 13,100 | (3.33%) | 18,300 | (4.23%) |
| | 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家 | 114,300 | (33.27%) | 134,500 | (31.87%) | 142,600 | (36.21%) | 156,000 | (36.03%) |
| 春日井市 | 空き家総数 | 11,570 | — | 15,210 | — | 16,450 | — | 18,470 | — |
| | 二次的住宅 | 300 | (2.59%) | 660 | (4.37%) | 310 | (1.88%) | 90 | (0.49%) |
| | 賃貸用住宅 | 6,740 | (58.25%) | 8,780 | (58.07%) | 9,000 | (54.71%) | 10,380 | (56.20%) |
| | 売却用住宅 | 380 | (3.28%) | 490 | (3.24%) | 550 | (3.34%) | 670 | (3.63%) |
| | 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家 | 4,150 | (35.87%) | 5,290 | (34.99%) | 6,590 | (40.06%) | 7,340 | (39.74%) |

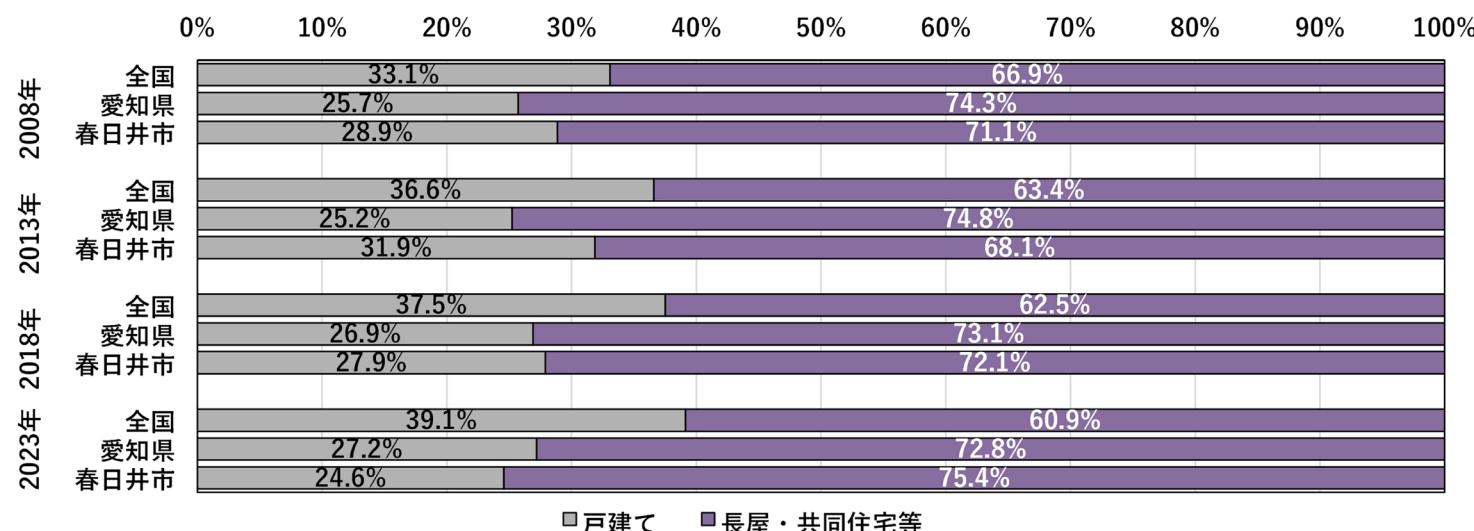
出典：住宅・土地統計調査（各年）

ウ 種類別の空き家数の推移

本市の建て方別の空き家総数は、長屋・共同住宅等が約7割強を占めており、全国に比べ高い割合となっています。

また、全国では戸建ての空き家の割合が増加しているのに対し、本市は長屋・共同住宅等の空き家の割合が増加しています。

| | | 2008年 | | 2013年 | | 2018年 | | 2023年 | |
|------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|
| | | 戸数 | 割合 | 戸数 | 割合 | 戸数 | 割合 | 戸数 | 割合 |
| 全国 | 空き家総数 | 7,567,900 | | 8,195,600 | | 8,488,600 | | 9,001,600 | |
| | 戸建て | 2,503,500 | (33.08%) | 2,999,200 | (36.60%) | 3,183,800 | (37.51%) | 3,523,300 | (39.14%) |
| | 長屋・共同住宅等 | 5,064,400 | (66.92%) | 5,196,300 | (63.40%) | 5,304,800 | (62.49%) | 5,478,300 | (60.86%) |
| 愛知県 | 空き家総数 | 343,600 | | 422,000 | | 393,800 | | 433,000 | |
| | 戸建て | 88,400 | (25.73%) | 106,500 | (25.24%) | 106,000 | (26.92%) | 117,800 | (27.21%) |
| | 長屋・共同住宅等 | 255,300 | (74.30%) | 315,400 | (74.74%) | 287,800 | (73.08%) | 315,200 | (72.79%) |
| 春日井市 | 空き家総数 | 11,570 | | 15,210 | | 16,450 | | 18,470 | |
| | 戸建て | 3,340 | (28.87%) | 4,850 | (31.89%) | 4,590 | (27.90%) | 4,540 | (24.58%) |
| | 長屋・共同住宅等 | 8,230 | (71.13%) | 10,360 | (68.11%) | 11,860 | (72.10%) | 13,930 | (75.42%) |



出典：住宅・土地統計調査（各年）

工 空き家の腐朽・破損の有無

本市の腐朽・破損がある空き家数は、木造、非木造ともに一戸建では「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」、長屋・共同住宅等は「賃貸用の住宅」が最も多くなっています。

腐朽・破損がある空き家の割合は、非木造に比べ木造の方が高くなっています。特に、木造の長屋・共同住宅等で使用目的が明確でない「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の腐朽・破損がある割合が最も高く、約 50% 弱となっています。

| 一戸建 | 木造 | | | 非木造 | | | 長屋建・共同住宅・その他 | 木造 | | | 非木造 | | | |
|---------------------|-------|-----------------|-------------------|-----|----------------|-----------------|---------------------|-------|-----------------|-------------------|--------|-------------------|-------------------|--|
| | 総数 | 腐朽・破損 | | 総数 | 腐朽・破損 | | | 総数 | 腐朽・破損 | | 総数 | 腐朽・破損 | | |
| | | 有 | 無 | | 有 | 無 | | | 有 | 無 | | 有 | 無 | |
| 二次的住宅 | 20 | 0 (0%) | 20 (100%) | 0 | 0 (0%) | 0 (0%) | 二次的住宅 | 0 | 0 (0%) | 0 (0%) | 60 | 60 (100%) | 0 (0%) | |
| 賃貸用の空き家 | 400 | 210 (52.5%) | 190 (47.5%) | 0 | 0 (0%) | 0 (0%) | 賃貸用の空き家 | 1,420 | 340 (23.94%) | 1,080 (76.06%) | 8,560 | 870 (10.16%) | 7,680 (89.72%) | |
| 売却用の空き家 | 500 | 170 (34.00%) | 330 (66.00%) | 20 | 0 (0%) | 20 (100%) | 売却用の空き家 | 20 | 0 (0%) | 20 (100%) | 130 | 0 (0%) | 130 (100%) | |
| 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家 | 3,080 | 600 (19.48%) | 2,480 (80.52%) | 510 | 70 (13.73%) | 440 (86.27%) | 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家 | 280 | 130 (46.43%) | 140 (50%) | 3,460 | 1,210 (34.97%) | 2,250 (65.03%) | |
| 合 計 | 4,010 | 990 | 3,020 | 530 | 70 | 460 | 合 計 | 1,720 | 470 | 1,240 | 12,220 | 2,150 | 10,070 | |

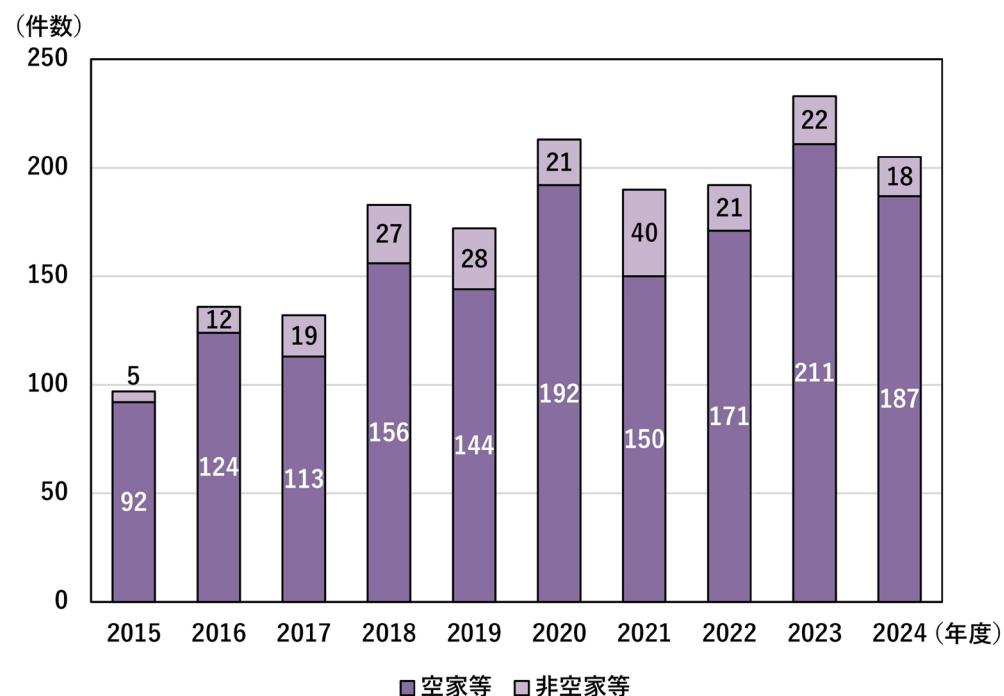
出典：住宅・土地統計調査（令和 5 年）

オ 空き家等の苦情・相談件数

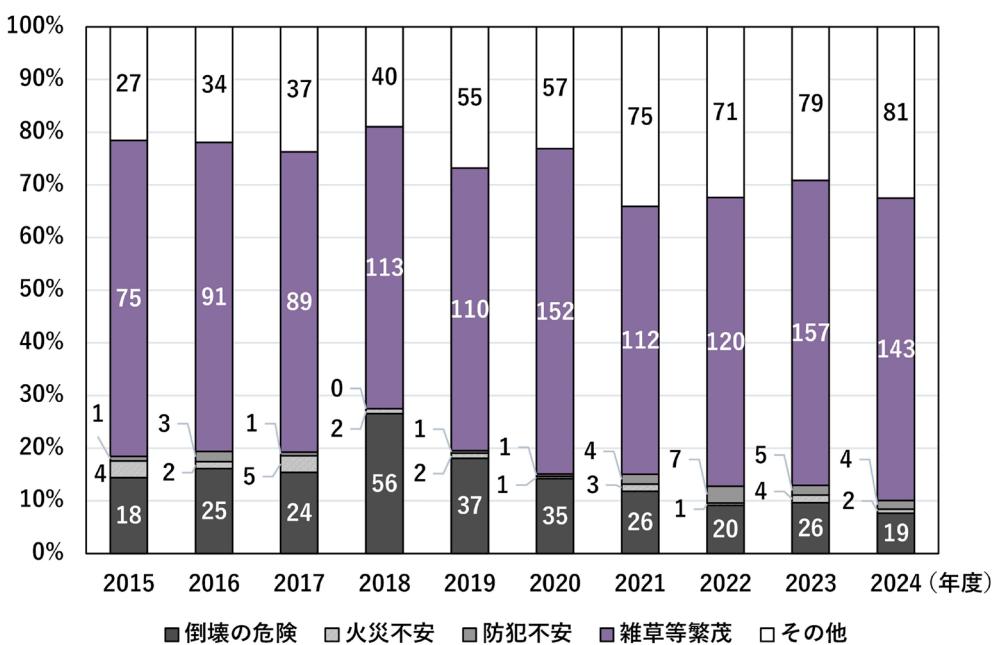
本市の空き家の苦情・相談件数は、10年間で増減を繰り返しながらも**増加傾向**にあります。直近5年間では、**1年平均で約200件**の空き家の苦情が市に入っていることがわかります。

空き家の苦情・相談内容の内訳は、**最も多い相談が「雑草繁茂」**であり、その占める割合は、いずれの年度も50%を上回っています。次に多い苦情・相談は「倒壊の危険」で、いずれの年度も15%程度で推移しています。その他には、ごみの堆積による周辺環境への悪影響に関する相談が寄せられています。

■空き家等の苦情・相談件数



■空き家等の苦情・相談件数の内容



出典：住宅政策課調べ

出典：住宅政策課調べ

3 空き家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30万人を下回ると推計されています。
- ・住宅数は、1973年から一貫して増加しています。
- ・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ます。
- ・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ます。
- ・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です。
- ・2024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年内に相続登記の申請しなければならないことになりました。

■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ます。
- ・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ます。



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、空き家になる前の段階で所有者へ対する早期のアプローチが必要となります。
- ・空き家問題は、所有者の考え方や生活状況等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ります。

【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ましたが、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です。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きます。

2 適正管理について

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います。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ます。
- 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ます。
- 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**しています。
- 本市では特定空家等を7件認定していましたが、すべて解体されており現在は0件となっています。
- 所有者が不明又は不存在の空き家が存在し、対応が困難なケースが発生しています。

■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」(79.9%)で、次いで「外観の異常や破損を目視で確認」(61.7%)が続いています。
- 管理頻度は「年に数回」(45.1%)が最も多くなっています。
- 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ります。
- 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」(33.2%)で、次いで「自宅からの距離が遠い」(29.4%)となっています。



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が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性**があります。
- 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3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ります。

【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古い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**が必要となってきます。

3 解体・流通・利活用について

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ます。
- コロナ渦を経て、働き方やライフスタイルの多様化が加速しています。
- 物価と賃金が上昇しています。
- 新築・中古にこだわらない割合は増加しています。
- 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ます。

■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**」(44.6%) が最も多く、次いで「**解体したい**」(30.6%) となっており、多くの所有者が空き家の処分を望んでいることがわかります。
- 空き家活用の主な障壁は「**解体して更地になることで固定資産税の増加**」(26.5%) が最も多く、次いで「**残置物の処分の困難さ**」(23.7%)、「解体費用の支払いの困難さ」(20.6%) 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ります。
- 必要とされる支援として「**解体費用の補助**」(49.8%) と「**片付け費用の補助**」(45.3%) が多く、経済的支援への強い要望が見られます。



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4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るないことがわかっています。そのため、利活用を促進するためには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きます。

【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として、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ます。また、相続や立地等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ります。

【課題3】地域資源としての社会的活用の検討

- まちの活力向上等の地域課題やセーフティネット専用住宅の供給等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きます。

4 取組の基本的方向性

(1) 基本方針

春日井市住生活基本計画に定めためざす姿を実現するために、居住中から空き家状態までのそれぞれの段階に応じた効果的な対策が必要なことから、基本方針については、「発生予防」「適正管理」「解体・流通・利活用」の3つの方針を前計画から継続しますが、地域の実情に即した対応をするには、地域との協力が不可欠になってくることから、「地域との連携による課題解決」を加えた総合的な対策に取り組みます。

これまで取り組んできた取組の充実・強化

発生予防

適正管理

解体・流通
利活用



地域との連携による課題解決

| | |
|------------------|---|
| 方針1 発生予防 | <p>空き家対策に関心はあるが、家族との話し合い等、実際の行動に移せていない所有者等や高齢者世帯等に対して、空き家対策を始めとする幅広い住宅に対する理解を深めてもらうために「住生活リテラシー」に関する情報発信等を行うことにより、空き家の発生の抑制を図ります。</p> |
| 方針2 適正管理 | <p>住民からの通報や継続的な実態調査を通じて、管理不全の空き家の早期発見に努めるとともに、空家法に基づく特定空家等・管理不全空家等への認定及び必要な法的措置の推進により、空き家の適切な管理や管理不全空家等・特定空家等の解消を推進します。</p> |
| 方針3 解体・流通・利活用 | <p>所有者等に対し、利活用を考えるきっかけづくりや、利用したい人とのマッチング事業等、関係団体と連携した空き家の利活用や中古住宅の流通促進に向けた取組を推進します。</p> |
| 地域との連携 | <p>3つの方針に基づき、快適な生活環境を保全し、地域活性化を図るために、市と地域が協働することによって、空き家対策を効果的かつ効率的に推進します。</p> |

(2) 基本施策

本計画では、「発生予防」「適正管理」「解体・流通・利活用」の3つの基本方針を掲げています。基本計画に基づき、取組の基本的な柱として、次の6つの基本施策を定めます。

| | |
|-------------------|---|
| 1 空き家の発生予防 | 空き家を増加させないよう、予防的観点から 発生抑制 を進めます。 |
| 2 適正管理の促進 | 地域の住環境の保全のため空き家の 適正管理 を促します。 |
| 3 管理不全な空き家の解消 | 管理不全な空き家 に対し、除却促進等により安全性を確保します。 |
| 4 空き家の流通促進 | 空き家を減少させるよう、 流通の促進 を進めます。 |
| 5 跡地の利用促進 | 跡地の適切な利用 による住環境向上や地域活性化を促進します。 |
| 6 地域と連携した空き家対策の推進 | 地域と連携 して空き家問題の解決に取り組みます。 |

5 具体的取組

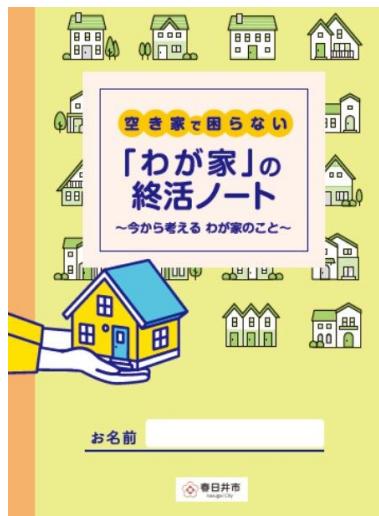
6つの基本施策を進めていくため、空き家や所有者等の状況に応じて、次のとおり具体的な取組を進めています。

(1) 空き家の発生予防

建物は、使用されない状態が一定期間継続すると空き家となります。そして、空き家となった後、適切に管理されなければ、様々な問題が発生するおそれがあります。そのため空き家となる前や空き家になった時点から、所有者等に対して直接的な制度周知や啓発活動を行うことで、空き家の発生を未然に防止します。

| | |
|------------------------------|--|
| 1 空き家総合相談窓口の充実【強化】 | 住民からの空き家に関する相談への対応については、引き続き、住宅政策課を相談窓口とし、管理不全になっている空き家の相談、空き家・空き地バンクの登録、利活用の相談等、空き家に関する幅広い内容を把握し、適切な助言等を行うほか、ワンストップで所有者等の相談内容に応じて連携協定団体や関係部局につなぐことにより問題解決を図ります。 |
| 2 専門家団体等と連携した相談体制の構築 | 専門的な相談に対応するため、引き続き、空き家等対策に関する連携協定を締結している民間団体等と連携し、多様な相談に対応します。また、民間主催の市民向けのイベント等に参加する等民間団体との更なる連携を通じ空き家の未然防止や流通を促進します。 |
| 3 福祉部局と連携した普及啓発活動の展開【新規】 | 所有者等は高齢者であることが多く、福祉的な課題を有していることもあります。そのため、福祉サービス等の関わりがある所有者等への働きかけにあたっては、将来空き家になる可能性が高いことを共有した上で、福祉部局や相談支援機関等と連携した対策をします。 |
| 4 「わが家の終活ノート」や啓発チラシを使用した普及啓発 | 空き家の所有者等や相続人、空き家となる前の居住中の所有者等に向け、空き家発生予防ガイドブック「わが家の終活ノート」を活用し、将来的に空き家を持つ場合の備えや空き家の管理・処分等の知識や方法を周知し、適切な管理を促進します。 |
| 5 空き家問題事例集や空き家利活用事例集の作成【新規】 | 本市での空き家活用事例のみならず、他市の事例や国が公表している事例を活用し、事例集として分かりやすくまとめ、ホームページ等により情報提供を行います。 |
| 6 定期的な相談会の開催 | 連携協定団体と協力し、法務、税務、建築、不動産等の専門家を相談員とした無料相談会を定期的に開催します。 |

| | |
|-----------------------------|--|
| 7 空き家セミナーの開催 | 広く空き家の問題を認識してもらうため、空き家の発生抑制や適正管理に繋がるセミナーを定期的に開催します。 |
| 8 被相続人居住用家屋等の譲渡に係る税の特例措置の周知 | 所有者等が亡くなり空き家となった家屋と、その敷地を相続した相続人が相続発生日から3年後の年末までに、その家屋又は敷地を譲渡した場合に、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円が特別控除される国の制度です。この適用を受けるためには、確定申告の際に市が発行する「被相続人居住用家屋等確認書」が必要となります。市ホームページの周知に加え、専門家と協力し適切に周知することで、相続した空き家の利活用を促進します。 |
| 9 空き家予備軍の把握 | 空き家予備軍である高齢者単身世帯の把握に努めることで空き家の未然防止に努めます。 |
| 10 相続登記の義務化に関する周知啓発【新規】 | 2024年4月1日から相続登記が義務化されており、所有者等に対して適正管理を求める働きかけ等の際に、登記制度等に関する制度の情報提供を行います。また、今後、空き家に関連する不動産登記制度等の見直しが行われた場合、法務局との連携による周知を図ります。 |
| 11 空き家対策専用のホームページの開設【強化】 | 空き家対策専用のホームページを開設し、市の空き家に関する施策を始め、空き家に関する情報を掲載することによる情報発信を行います。 |



【わが家の終活ノート】



【空き家セミナー】

(2) 適正管理の促進

空き家となった段階では、所有者等が放置することがないよう、適切な管理を促していくことが重要となることから、所有者等に対して空き家に関する相談先等、必要な情報について周知・啓発するとともに、管理不全である等の苦情相談が本市に寄せられた際は、迅速に現地調査を実施し、所有者等へ適切に管理するよう助言・指導を行うことにより、空き家の発生抑制と適切な管理を進めるための対策を行います。

| | |
|-----------------------------|---|
| 1 迅速な苦情対応 | 周辺の生活環境への悪影響を防止するため、管理不全の空き家への苦情・相談に迅速に対応します。 |
| 2 所有者等への適正管理等の指導 | 管理不全により、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている所有者等について助言・指導を行います。 |
| 3 遠方居住者等への支援 | 空き家から遠方に住んでいる所有者等に対し、連携協定団体と協力して専門業者を紹介する等して管理不全にならないよう支援をします。また、警察と連携して空き家を狙った空き巣等の危険性があるということを啓発チラシ等活用して周知していきます。 |
| 4 成年後見制度、家族信託の周知 【新規】 | 所有者等が高齢者や認知症の場合、家族が空き家の売却・賃貸・管理等を検討しても、空き家の解体や売却が進まないケースも考えられます。そのような場合に対応できる成年後見制度や家族信託（※）を周知することで、空き家の適正管理を促進します。 |
| 5 空き家管理システムによるデータベースの整備【新規】 | 空き家の情報については、苦情や相談が寄せられた際に、現地調査や所有者情報等の調査により把握しデータを管理していますが、今後、国が構築する予定の空き家データベースシステムを活用する等して一元的に空き家データを管理します。 |

(参考)

※ 家族信託とは？

自分の財産（不動産・預貯金・有価証券等）を、信頼できる家族や相手に託し、特定の人のために、あらかじめ定めた信託目的に従って、管理・処分・承継する管理手法です。

認知症等により判断能力が低下した場合にも、家族信託の目的に応じて、本人の財産を柔軟に活用することができます。

(3) 管理不全な空き家の解消

適切な管理が行われていない状態の空き家については、そのまでの利活用が難しいだけでなく、保安上の危険等周辺へ著しい悪影響を及ぼすことがあることから、必要な措置を早急に講じる必要があり、状況に応じて、所有者等に対し、適切な管理や除却を促すための直接的な指導・啓発を行います。

また、適切な管理が行われないまま改善がみられない空き家については、周辺への影響や危険の切迫性等を考慮した上で、特定空家等及び管理不全空家等の認定を行い、空家特措法に基づく措置を適切に行使することで、その解消を進めます。

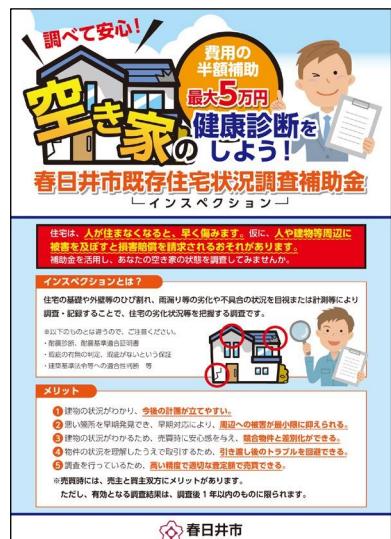
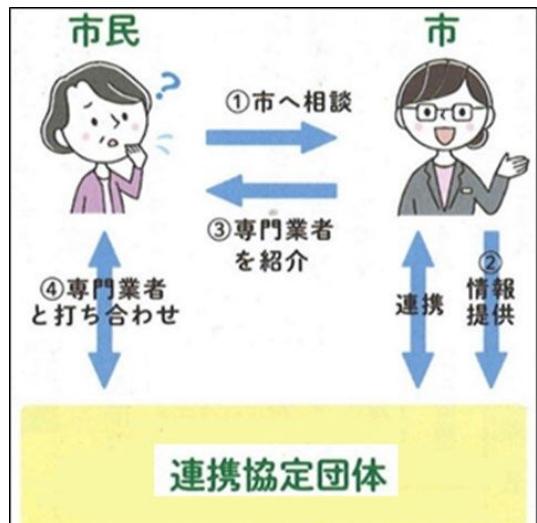
| | |
|------------------------------|---|
| 1 管理不全空家等に対する法令に基づく必要な措置【新規】 | <p>2023年の法改正により、管理不全空家等が規定され、早期の指導、勧告が可能となりました。適切な管理が行われていない空き家について、市が策定した判断基準に基づき、周辺地域等への影響があり、一定の危険度以上を有するもので、所有者等の改善意思や改善見込みがないものについては、管理不全空家等の認定を行い、特定空家等にならないよう「助言・指導」「勧告」「命令」等の行政措置を行い、空き家の適正管理を促します。</p> |
| 2 特定空家等に対する法令に基づく必要な措置 | <p>特定空家等の所有者等に、管理不全な状態の改善を図るために必要な措置をとるよう「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」等の行政措置を行い、早期の問題解決に努めます。</p> |
| 3 財産清算人制度等の活用【拡充】 | <p>所有者が死亡し、相続人のいることが明らかではない場合（相続人全員が相続放棄をした場合を含む。）は、相続財産清算人の選任申立てを行うことができることから、この財産管理制度を活用し、問題解決を図ります。</p> <p>また、民法等の一部を改正する法律により、特定の土地・建物のみに特化して管理を行う新たな財産管理制度として、所有者が不明な土地・建物の管理のために管理人を選任する所有者不明土地・建物管理制度が創設されたため、状況に応じて新たな財産管理制度も活用し、空き家の解消に努めます。</p> |
| 4 協議会の助言等に基づく対策の実施 | <p>弁護士、建築士、司法書士、宅地建物取引士、税理士、行政書士等の専門家で構成される「春日井市空き家等対策協議会」の助言に基づき、特定空家等に対する措置を行います。</p> |
| 5 解体促進につながる制度の実施 | <p>空き家等の解体に対する補助制度等により、自主的な解体を後押しします。</p> |

(4) 空き家の流通促進

利活用可能な空き家は貴重な住宅ストックです。利活用可能な空き家について、空き家の所有者等と利活用を希望する者とのマッチングを図るとともに、住宅以外の活用を促進するモデル的な取組等、利活用の施策を検討し、市場での流通を促進していきます。

住宅の取得者のうち、若年層では他の世代と比べて新築住宅を好む傾向が強いものの、新築住宅にこだわりを持たない人も増えてきています。しかし、既存住宅の流通には、建物の状態や管理状況、必要な改修の程度やその費用が不明瞭である等、購入者の不安の解消が必要となってくることから、中古住宅の流通に繋がる制度を検討していきます。

| | |
|---------------------------|--|
| 1 流通促進に繋がる制度の実施 | <p>空き家の流通を促進するため、空き家付き土地を購入し居住する人を支援するとともに、国や先進自治体の事例の情報を収集する等、流通促進に繋がる新規取組の調査研究に努めます。また、空き家等の譲渡所得 3,000 万円控除等、流通促進に繋がる制度の周知を図ります。</p> |
| 2 中古住宅の流通促進 | <p>中古住宅の質に対する安心の付与をさせるため、建物状況調査（インスペクション）の活用促進や安心R住宅の制度の周知を図ります。また、住宅金融支援機構と連携してフラット 35 を活用した中古住宅の取得支援を図ることにより、中古住宅の流通促進を図ります。</p> |
| 3 協定団体や民間事業者と連携した流通促進【拡充】 | <p>空き家の所有者等から情報提供の同意を得られた場合、その所有者等が抱える問題に応じた専門家を協定団体から派遣し問題解決を促進します。また、民間事業者や居住支援協議会等と協力することで多様な連携・協力ができる新たな体制づくりに取り組むことを検討します。</p> |



【既存住宅状況調査（インスペクション）補助金】

4 空き家・空き地バンクの充実【強化】

空き家、空き地の売却や賃貸を希望する所有者等からの申請に基づき、その情報を、住み替え等を検討している方に対して、市のホームページ等において情報を提供する、空き家・空き地バンクを開設しています。当制度の積極的な活用を図り、住宅市場への中古住宅の流通を促進します。

5 多世代居住の誘導の促進

多世代近居には、子育てや介護のサポート、経済的なメリットもあることから、空き家へ多世代居住の誘導を図り、子育て世帯の転入促進や流出防止、高齢者世帯の親族による近居等を促進する施策を検討します。

6 空き家所有者の意向調査に沿った取組検討

市が把握する空き家の所有者等に対して、今後の空き家等の意向について定期的に確認するとともに、空き家所有者等の意向に沿った新規取組を検討します。

7 無接道等敷地の活用促進の取組検討【新規】

無接道敷地や狭小地、あるいは公団が現況の地図と一致していない等所有者が空き家を流通させたいが様々な理由で流通が困難な空き家があります。このような活用困難な空き家についても今後どのような方法で利活用することができるか相談体制や取組を検討します。



【空き家・空き地バンク】

(5) 跡地の利用促進

空き家が除却された場合、周辺の生活環境への悪影響は一旦解消されるものの、まちの魅力の向上に繋げるには、跡地を放置せず有効に活用する必要があります。このことから、空き家の除却後の跡地をそのまま放置せず土地利用を促進する施策を進めます。

| | |
|--------------------------------|---|
| 1 解体後の跡地利用に繋がる取組検討 【新規】 | 空き家を除却した跡地についても、適正に管理されない、又は有効活用されない場合は、雑草の繁茂、樹木の越境等の新たな問題を発生させます。これらの問題が発生しないよう、適正な管理を促すとともに、空き家・空き地バンク等の活用により有効活用を図るとともに、跡地利用に繋がる新たな制度を検討します。 |
| 2 低未利用土地の譲渡に係る税の特例措 置の周知 | 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化に向け、個人が保有する低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の金額から100万円控除する国の制度です。この特例の適用を受けるためには、確定申告の際に市が発行する「低未利用土地等確認書」が必要となります。市ホームページや専門家と協力することで適切に周知することで、低未利用土地等の促進を図ります。 |
| 3 活用事例の情報提供 【新規】 | 空き家の跡地を活用した事例を事例集として分かりやすくまとめ、ホームページ等により情報提供を行います。 |

(6) 地域と連携した空き家対策の推進

空き家が増加すると、防犯・防災、景観への悪影響等、地域に与える影響も大きくなります。空き家問題は単に個人の財産問題ではなく、地域全体に影響を及ぼす課題となるため、地域と連携することで空き家問題の解決を進めます。

| | |
|-----------------------|---|
| 1 区町内会との連携の促進 【拡充】 | 地域と協働し、空き家等の実態把握や未然防止に努めます。空き家の実態把握では、町内会アンケートを実施することにより地域の空き家を早期に把握することで管理不全になる前の適正管理を促します。 |
| 2 地域活性化のための活用 【拡充】 | 空き家を活用して子育て、防災、防犯、環境保全等、多様化する地域課題の解決に向けた活動の場として活用するための団体を支援します。また、空き家を活用したい団体と空き家を地域貢献のために活用してほしい所有者等とのマッチングを行う仕組みを構築します。 |

3 地域向け出前講座の実施【拡充】

町内会や老人クラブ等を対象に、空き家未然防止となるセミナー等を開催し、住宅の保全・活用、相続に関する事項等の空き家等の発生を予防する知識の普及を図ることにより、空き家等の発生の未然防止を推進します。

また、普段より独居高齢者等の見守り活動により将来的な予兆を把握することができる民生委員に向け、空き家に関する講座等を開催することで、より効果的に高齢者に対する空き家の発生の未然防止を推進します。

4 地域全体の住宅管理意識の向上 【新規】

地域住民による、所有者等への早期対応を促す声掛けや、見守り活動に繋がるよう、空き家問題に関する必要な知識の普及に努めます。



【出前講座の様子】

6 空き家に関する対策の実施体制

空き家に関する対策の実施体制については、住宅政策課を基本として、必要に応じて**関係部局との連携**を行うほか、**民間団体等との幅広い連携**により、効率的かつ効果的な対策を推進します。また、特定空家等の認定や空き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に組織している「春日井市空き家等対策協議会」において、取組状況の報告や意見聴取、特定空家等における命令等の判断に際しての意見聴取を行います。

(1) 庁内連携

空き家がもたらす問題の早期の解決に向けて、庁内の関係部局が連携して取組を行う必要があります。本市では、空き家相談に係る事務処理を円滑に進めるため、適切な管理が行われていない空き家等の状況、処理状況等を関係各課で共有し、特定空家等として認定が必要か協議します。また、空き家の利活用を促進するための効果的な空き家利活用施策を検討するために以下の2つの部会を設置しています。

ア 適正管理部会

主に特定空家等の認定を検討

イ 利活用推進部会

主に利活用に関する事項を検討

(2) 空き家等対策協議会

空家法第8条第1項に基づき、市長、学識経験者、弁護士、司法書士、行政書士、宅地建物取引士、建築士及び連携協定団体から構成される協議会を設置し、外部からの意見や考え方を取り入れることにより、効率的かつ効果的な空き家等対策の推進を図っています。

(3) 空き家等対策に関する協定締結団体

春日井商工会議所

(公社) 愛知県宅地建物取引業協会

(一社) 住まい管理支援機構

愛知県行政書士会尾張支部

愛知県司法書士会

愛知県弁護士会

(協定締結日順)



【愛知県弁護士会との連携協定(令和7年)】

7 計画の推進

(1) 数値目標

適切に管理されない空き家は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等様々な問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあり、快適な生活環境の保全や災害に強いまちづくりの妨げとなります。また、空き家の発生は、地域活性化の妨げとなるだけでなく、適切に管理されない空き家の増加に繋がるおそれがあります。そこで本計画では、人口減少や少子高齢化等に伴い、特段の対策がなければ、増加していくと見込まれる空き家について、本計画に基づく様々な施策により、直近の「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率（令和5年住宅土地統計調査）」の数値に留めることを目標として定めます。

| 項目 | 目標値 (2035年度) |
|--------------------------------|-----------------|
| 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率（住宅土地統計調査） | 4. 99 % |