

第5章 耐震改修促進計画

1 耐震改修促進計画について

(1) 計画の背景・目的

本市区域は、「南海トラフ地震防災対策推進地域」に指定されるなど、大規模地震の発生が危惧される中で、地震による死者や経済被害を減らす対策として、住宅や建築物を耐震化し、倒壊等の被害を防止することが重要です。そのためには、住宅・建築物の所有者等が耐震性を的確に把握するとともに必要に応じて耐震改修等を行い、耐震化を進める必要があります。

国は、計画的な耐震化の推進、建築物に対する指導の強化及び耐震化に係る支援措置の拡充を行い、建築物の耐震改修を緊急に促進するため、2005年（平成17年）11月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（以下「促進法」という。）を改正し、市町村による耐震改修促進計画の策定を努力義務化するとともに、計画的な耐震化の促進を図りました。

愛知県においては、2006年度の「愛知県建築物耐震改修促進計画（あいち建築耐震プラン2015）」の策定をはじめ、2021年3月に「愛知県建築物耐震改修促進計画（あいち建築減災プラン2030）」（以下「県計画」という。）を新たに策定しました。

本市においては、2008年3月に「春日井市耐震改修促進計画（以下、この章において「本計画」という。）」を策定し、2013年3月及び2021年3月に計画を改定し、住宅及び建築物の耐震化の促進に取り組んできたところです。

前回改定から5年が経過したことから、耐震化の目標の達成状況や目標達成のために行う施策の実施状況を検証しながら、県計画等の内容を踏まえた改定をするとともに、住生活基本計画に包含することで、他の関連計画と連携した一体的な住まい・住環境の向上に向けた施策を推進します。

■南海トラフ地震想定震源域



出典：気象庁南海トラフ地震リーフレット

本市における南海トラフ地震被害予測〔理論上最大想定モデル〕

項目		被害予測		項目		被害予測	
建物被害	全壊・全焼棟数	揺れ	約300棟	液状化の可能性 (市域における割合)	大	1.1%	
		液状化	約20棟		中	2.2%	
		火災	約500棟		小	3.2%	
人的被害	死者数	建物倒壊等	約10人		なし	18.3%	
		火災	約20人		対象層なし	3.2%	
				計算対象外	72.0%		

出典：2014年5月「愛知県東海地震・東南海地震・南海地震等被害予測調査結果」

2 対象建築物及び耐震化の現状

(1) 対象建築物

本計画では、本市区域内のすべての住宅・建築物を対象とします。特に、1981年5月31日以前に着工した住宅、特定既存耐震不適格建築物及び耐震診断義務付け対象建築物の耐震化を図ります。

区分	内容	用途及び規模等
住宅	戸建て住宅、長屋、共同住宅（賃貸・分譲）を含む全ての住宅	—
特定既存耐震不適格建築物 (促進法第14条)	既存耐震不適格建築物 ^{※1} であって、次に掲げる建築物（要安全確認計画記載建築物を除く。）	
1 第1号	多数の者が利用する建築物	P48 参照
2 第2号	危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	P49 参照
3 第3号	その敷地が県計画又は本計画に記載された道路に接する通行障害建築物 ^{※2}	P50 参照
耐震診断義務付け対象建築物		
要緊急安全確認大規模建築物 (促進法附則第3条)	既存耐震不適格建築物であって、その地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある次に掲げる大規模な建築物（耐震不明建築物 ^{※3} に限る。）	
1 第1項第1号	不特定かつ多数の者が利用する建築物	P52 参照
2 第1項第2号	地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する建築物	
3 第1項第3号	危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	
要安全確認計画記載建築物 (促進法第7条)	既存耐震不適格建築物であって、次に掲げる建築物（耐震不明建築物 ^{※3} に限る。）	
1 第1号	県計画に記載された災害時に公益上必要な建築物	P53 参照
2 第2号	その敷地が県計画に記載された耐震診断義務付け道路に面する通行障害建築物 ^{※2}	
3 第3号	その敷地が本計画に記載された道路に接する通行障害建築物 ^{※2} （第2号を除く）	

※1 既存耐震不適格建築物…耐震関係規定に適合しない建築物で、建築基準法第3条2項の適用を受けているもの

※2 通行障害建築物 …地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがある建築物

※3 耐震不明建築物 …1981年5月31日以前に新築工事に着手した建築物

ア 特定既存耐震不適格建築物

(ア) 多数の者が利用する建築物

対象となる建築物の用途及び規模は、次の表のとおりです。(建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令(以下、この章において「政令」という。)第6条より)

用途	規模
幼稚園・幼保連携型認定こども園・保育所	階数2以上かつ500㎡以上
小学校・中学校・義務教育学校・中等教育学校の前期課程・特別支援学校 (以下「小学校等」という。)	階数2以上かつ1,000㎡以上 (屋内運動場の面積を含む)
老人ホーム・老人短期入所施設・福祉ホームその他これらに類するもの 老人福祉センター・児童厚生施設・身体障害者福祉センターその他これらに類するもの	階数2以上かつ1,000㎡以上
学校(幼稚園・幼保連携型認定こども園・小学校等を除く) ボーリング場・スケート場・水泳場その他これらに類する運動施設 病院・診療所 劇場・観覧場・映画館・演芸場 集会場・公会堂 展示場 卸売市場 百貨店・マーケットその他の物品販売業を営む店舗 ホテル・旅館 賃貸住宅* (共同住宅に限る)・寄宿舍・下宿 事務所 博物館・美術館・図書館 遊技場 公衆浴場 飲食店・キャバレー・料理店・ナイトクラブ・ダンスホールその他これらに類するもの 理髪店・質屋・貸衣装屋・銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗 工場 車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合いの用に供するもの 自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設 保健所・税務署その他これらに類する公益上必要な建築物	階数3以上かつ1,000㎡以上
体育館	階数1以上かつ1,000㎡以上

※ 賃貸住宅は「住宅」としても対象建築物に位置づけています。

(イ) 危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物
 対象となる危険物の種類及び数量は、次の表のとおりです。(政令第7条より)

危険物の種類		数量
火薬類	火薬	10 t 以上
	爆薬	5 t 以上
	工業雷管若しくは電気雷管又は信号雷管	50 万個以上
	銃用雷管	500 万個以上
	実包若しくは空包、信管若しくは火管又は電気導火線	5 万個以上
	導爆線又は導火線	500 km以上
	信号炎管若しくは信号火箭又は煙火	2 t 以上
	その他火薬又は爆薬を使用した火工品	当該火工品の原料となる火薬又は爆薬の区分に応じ、それぞれ火薬・爆薬に定める数量以上
石油類、消防法第2条第7項に規定する危険物（石油類を除く）		危険物の規制に関する政令別表第3の類別の欄に掲げる類、品名の欄に掲げる品名及び性質の欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量の欄に定める数量の10倍の数量以上
危険物の規制に関する政令別表第4備考第6号に規定する可燃性固体類		30 t 以上
危険物の規制に関する政令別表第4備考第8号に規定する可燃性液体類		20 m ³ 以上
マッチ		300 マッチ t [*] 以上
可燃性ガス（圧縮ガス、液化ガスを除く）		2 万 m ³ 以上
圧縮ガス		20 万 m ³ 以上
液化ガス		2,000 t 以上
毒物及び劇物取締法第2条第1項に規定する毒物（液体又は気体のものに限る）		20 t 以上
毒物及び劇物取締法第2条第2項に規定する劇物（液体又は気体のものに限る）		200 t 以上

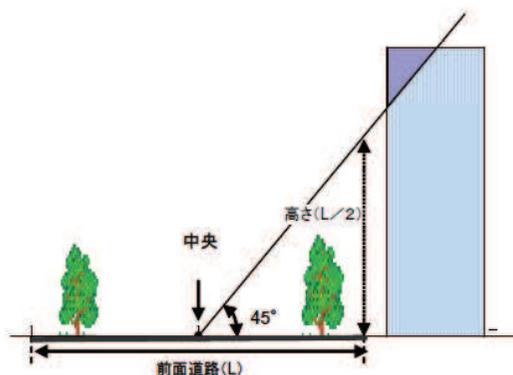
※マッチ t …マッチの計量単位。1 マッチ t は、並型マッチ（56×36×17 mm）で、7,200 個、約 120 kg。

(ウ) 通行障害建築物

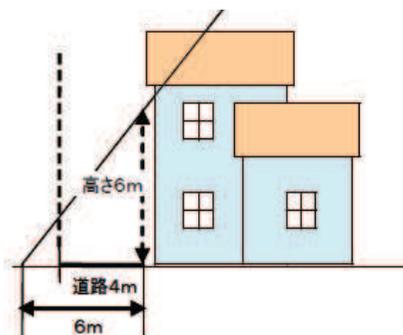
対象となる建築物は、「地震発生時に通行を確保すべき道路」沿道の建築物で、そのいずれかの部分の高さが、当該部分から前面道路の境界線までの水平距離に、当該前面道路の幅員に応じて定められる距離（前面道路幅員が12mを超える場合は幅員の1/2、前面道路幅員が12m以下の場合は6m）を加えたものを超える建築物です。

■通行障害建築物の基準

【道路幅員が12mを超える場合】



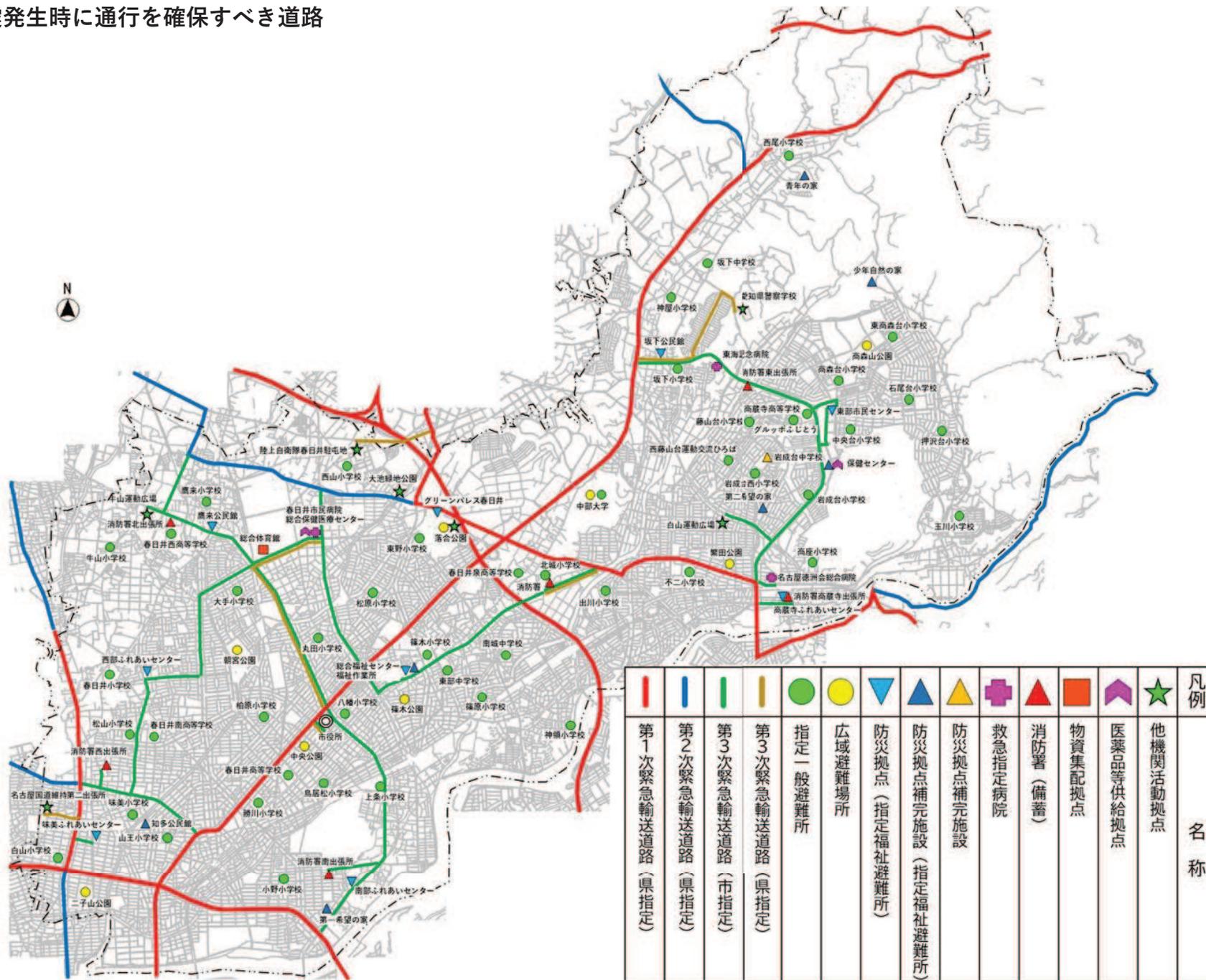
【道路幅員が12m以下の場合】



地震発生時に通行を確保すべき道路

- 1 県指定緊急輸送道路（促進法第5条第3項第2号又は第3号の規定に基づき定める道路）
地震直後から発生する緊急輸送（救助、救急、医療、消火活動及び避難者への緊急物資の供給等に必要な人員、物資等の輸送）を円滑かつ確実に実施するためにあらかじめ指定する道路で、愛知県地域防災計画に記載されている第1次、第2次緊急輸送道路とします。
- 2 市指定緊急輸送道路（促進法第6条第3項第2号の規定に基づき定める道路）
第1次、第2次緊急輸送道路と防災拠点等を連絡し、地区内の緊急輸送を担うことを目的に設定される道路で「春日井市地域防災計画」に記載された第3次緊急輸送道路（市指定）とします。

■地震発生時に通行を確保すべき道路



イ 要緊急安全確認大規模建築物

対象となる建築物の用途及び規模は、次の表のとおりです。（政令附則第2条より）

用途	規模
幼稚園・幼保連携型認定こども園・保育所	階数2以上かつ1,500㎡以上
小学校・中学校・義務教育学校・中等教育学校の前期課程・特別支援学校	階数2以上かつ3,000㎡以上
老人ホーム・老人短期入所施設・福祉ホームその他これらに類するもの 老人福祉センター・児童厚生施設・身体障害者福祉センターその他これらに類するもの	階数2以上かつ5,000㎡以上
ボーリング場・スケート場・水泳場その他これらに類する運動施設 病院・診療所 劇場・観覧場・映画館・演芸場 集会場・公会堂 展示場 百貨店・マーケットその他の物品販売業を営む店舗 ホテル・旅館 博物館・美術館・図書館 遊技場 公衆浴場 飲食店・キャバレー・料理店・ナイトクラブ・ダンスホールその他これらに類するもの 理髪店・質屋・貸衣装屋・銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗 車両の駐車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合の用に供するもの 自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（一般公共の用に供されるものに限る） 保健所・税務署その他これらに類する公益上必要な建築物	階数3以上かつ5,000㎡以上
体育館（一般公共の用に供されるものに限る）	階数1以上かつ5,000㎡以上
一定数量以上の危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	階数1以上かつ5,000㎡以上 （敷地境界線から一定距離以内に存する建築物に限る）

ウ 要安全確認計画記載建築物

対象となる建築物の種類は次の表のとおりです。建築物の所有者は、耐震診断を行いその結果を報告することが義務付けられています。

建築物の種類	
災害時に公益上必要な 既存耐震不適格建築物	県計画により耐震診断が義務付けられ、愛知県地域防災計画及び愛知県医療圏保健医療計画に記載された次の耐震不明建築物 ア 指定避難所（耐震性があると確認されたものを除く。） イ 災害拠点病院及び病院群輪番制参加病院で、診療機能を有する建築物
通行障害既存耐震不適格建築物	愛知県により指定され、県計画に耐震診断が義務付けられることが記載された道路に接する耐震不明建築物で、一定の高さを超えるもの
	本市により指定され、本計画に耐震診断が義務付けられることが記載された道路に接する耐震不明建築物で、一定の高さを超えるもの（上記の建築物を除く。）

※本計画区域内において、通行障害既存耐震不適格建築物に該当する組積造の塀は、2026年3月時点ではありません。

(2) 耐震化の現状

ア 住宅

(単位：戸)

分類	新耐震住宅 (耐震性あり) ①	旧耐震住宅		耐震性のある 住宅 (①+②)	耐震化率
		耐震性あり②	耐震性なし		
戸建住宅	54,636	10,127	7,167	64,763	90.0%
共同住宅	44,702	7,279	4,049	51,981	92.8%
計	99,338	17,406	11,216	116,744	91.2%
	127,960				

【耐震化率の推計について】

- ・前回までは固定資産台帳と住宅・土地統計調査（総務省統計局）の数値を用いて推計していましたが、計画全体の参照数値を統一するため、住宅・土地統計調査の結果のみを用いて推計しました。
- ・旧耐震住宅の「耐震性あり」推計については、住宅・土地統計調査における愛知県の結果を利用しました。

住宅の耐震化率の推移



イ 多数の者が利用する建築物（耐震不明建築物）

※2025年4月現在（単位：棟）

分類	2012年			2020年			2025年		
		耐震性あり	耐震性なし		耐震性あり	耐震性なし		耐震性あり	耐震性なし
公共建築物	165	118	47	158	155	3	150	150	0
うち市有建築物	112	81	31	108	107	1	106	106	0
民間建築物	322	166	156	288	200	88	283	204	79
合計	487	284	203	446	351	95	420	342	78

ウ 危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物（耐震不明建築物）

分類	2012年	2020年	2025年
危険物貯蔵・処理施設	18	16	9

※2025年4月現在（単位：棟）

エ 通行障害建築物（耐震不明建築物）

※2025年4月現在（単位：棟）

分類	2012年	2020年	2025年
第1次・第2次緊急輸送道路沿道（県指定）	51	46	（県計画による）
第3次緊急輸送道路沿道（県・市指定）	104	92	47
合計	155	138	（県計画による）

オ 要緊急安全確認大規模建築物

※2025年4月現在（単位：棟）

分類	2015年		2020年		2025年	
	耐震性あり	耐震性なし	耐震性あり	耐震性なし	耐震性あり	耐震性なし
百貨店・マーケットその他の物品販売業を営む店舗	0	1	0	0	0	0
遊技場	0	1	0	1	0	0
保健所・税務署その他これらに類する公益上必要な建築物	0	1	0	1	0	0

カ 要安全確認計画記載建築物（県計画により報告が義務付けされた建築物数）

※2025年4月現在（単位：棟）

分類	2020年		2025年	
災害時に公益上必要な建築物	0		0	
通行障害既存耐震不適格建築物	12	耐震性なし 7	8	耐震性なし 6
		耐震性あり 3		耐震性あり 2
		不明 2		不明 0

(3) 耐震化の課題

現 状

■社会状況

- ・大地震はいつどこで発生してもおかしくない状況にあるとの認識が広がってきています。特に、南海トラフ地震については、その発生切迫性が指摘され、東日本大震災を上回る被害が想定されています。そのため、**効果的かつ効率的に住宅・建築物の耐震改修等を実施**することが求められています。
- ・本市の住宅の耐震化率は、2008年（平成20年）の計画策定時から向上してきているものの、2025年度までに95%とした目標には達していません。

■耐震相談会案内に伴うアンケート調査

- ・過去に住宅の無料耐震診断を受けて、耐震改修を行っていない人を対象としたアンケート調査では、**耐震改修の予定が無い**とした人の理由として、**年齢的な問題**が最も多く、次に**金銭的な問題**となっており、この2つが全体の86.4%を占めています。



課 題

【課題1】普及・啓発の強化

- ・耐震化に消極的な所有者（特に高齢者）に対し、耐震化が図られていないことへの**危険性を再度認知**してもらうため、効果的な**普及啓発**の取組が必要になります。
- ・**耐震診断から耐震改修へ**とつなぐ、効果的な手法の検討をする必要があります。
- ・耐震化に限らず**減災化**を含めた有用な情報が所有者に伝わるような情報発信や体制づくりが必要になります。

【課題2】耐震化・減災化の促進

- ・建設工事費の値上がりなどにより、耐震化の費用対効果が低くなってきています。所有者に対する低コスト工法の情報提供に加え、事業者に対しても耐震化の意識啓発や**低コスト工法の理解・技術向上**に向けた取組が必要になります。
- ・建物所有者に向けて、耐震性の不足する住宅・建築物の改修・除却・建て替えを促進するための取組及び支援体制の強化が必要です。

3 耐震化・減災化の目標

阪神・淡路大震災では、死者数が6,434人にのぼり、死因の多くは家屋や家具等の倒壊による圧死とされています。また、倒壊した住宅・建築物が道路を閉塞したことにより、スムーズな消火・救助活動や避難行動が妨げられ、被害が拡大しました。

住宅・建築物の耐震化は、**市民の生活や都市機能の基盤**となるものであり、**市民の生命や生活を守る**ことができることから、国の基本方針や、県計画と整合を図りながら、次のとおり取組方針の目標を定め、必要な支援や指導等を継続します。

(1) 住宅

住宅については、**2035年度までに耐震性が不十分な住宅を概ね解消**することを目標とします。

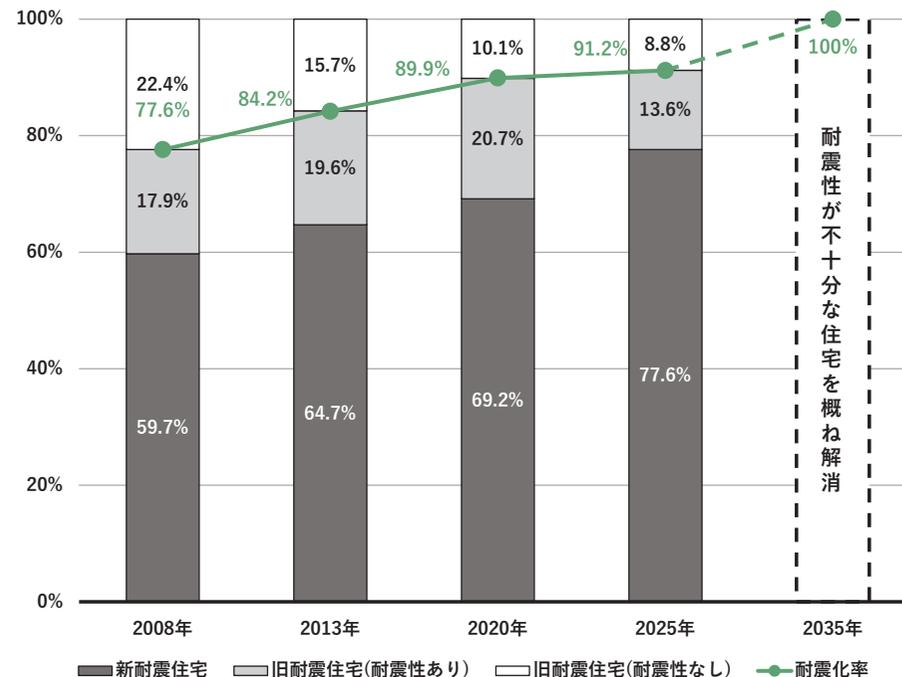
(2) 耐震診断義務付け対象建築物

耐震性が不十分な耐震診断義務付け対象建築物（要緊急安全確認大規模建築物及び要安全確認計画記載建築物）について、要緊急安全確認大規模建築物については、解消が達成されています。また、要安全確認計画記載建築物については、**2030年度までに耐震性が不十分なものを概ね解消**することを目標とします。

(3) 住宅・建築物の減災化

過去の地震災害においては、住宅の倒壊は免れたものの、家具の転倒・移動等による負傷や、ブロック塀の倒壊による死傷等が報告されています。また、耐震診断は行うものの、費用負担の大きさを感じるなどで耐震改修工事を断念するケースもあることから、住宅・建築物の「耐震化」だけでなく、「減災化」に資する施策を継続することで、「住宅・建築物は損傷したとしても、市民の生命を守る」ことを目標とします。

■住宅数と耐震化率の推移

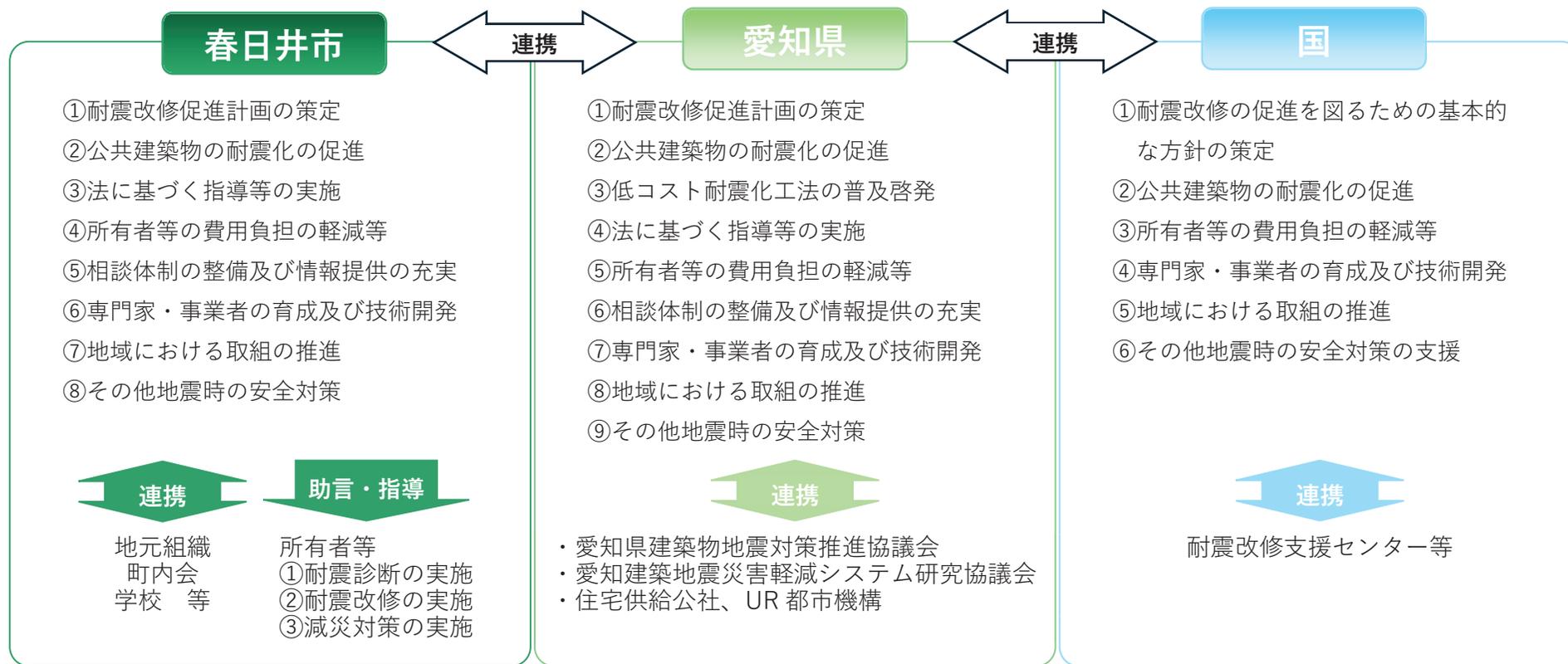


出典：住宅・土地統計調査（各年）より推計

4 耐震化・減災化を図るための取組

(1) 推進体制

住宅・建築物の耐震化・減災化を促進するためには、その所有者等が自らの問題、地域の問題として意識して取り組むことが不可欠です。本市、県及び国は、次のとおり役割分担を図りながら、所有者等にとって耐震化・減災化を行いやすい環境の整備や負担軽減のための制度の構築などに取組み、所有者等の耐震化・減災化をできる限り支援します。



(2) 耐震化の促進

ア 補助制度

本市では、住宅・建築物の耐震診断や耐震改修等に要する費用の一部を支援し、建物所有者等の経済的負担を軽減することで、耐震化・減災化の促進に努めます。また、国や県の動向を注視しながら、引き続き支援制度の拡充について検討します。

区分	メニュー	概要
木造住宅	木造住宅 無料耐震診断	①1981年5月31日以前に着工された在来軸組構法、伝統構法の住宅 ②現在居住している住宅 ③一戸建て住宅や長屋住宅、併用住宅（借家を含む）
	木造住宅 耐震改修等事業費補助	市の実施した無料耐震診断の結果が1.0未満の木造住宅について、判定値を1.0以上とする耐震補強設計及び耐震改修工事（ただし、耐震改修工事に着手する前の判定値に0.3を加算した数値以上にする工事）費用の一部を補助
	木造住宅 段階的耐震改修費補助	一段目 市の実施した無料耐震診断の結果が1.0未満の木造住宅について、 ①判定値が0.4以下の場合 判定値を1.0以上とする補強計画に基づき、その一部を工事することにより、判定値を0.7以上1.0未満とする工事費用の一部を補助 ②判定値が1.0未満の場合 判定値を1.0以上とする補強計画に基づき、1階の判定値を1.0以上にする工事費用の一部を補助 二段目 一段目耐震改修工事に係る補助金の交付を受けた住宅について、補強計画に基づき、判定値を1.0以上とする工事費用の一部を補助
	木造住宅 除却費補助	市の実施した無料耐震診断の結果が1.0未満の木造住宅又は容易な耐震診断調査票により倒壊の危険性があると判断される木造住宅について、除却費用の一部を補助

区分	メニュー	概要
非木造住宅	非木造住宅 耐震診断費補助	1981年5月31日以前に着工された非木造の一戸建て住宅、長屋及び共同住宅、併用住宅 ^{※1} 、マンション ^{※2} （国・地方公共団体等公の機関が所有するものを除く）について、耐震診断費用の一部を補助
	非木造住宅 耐震改修設計費補助	1981年5月31日以前に着工されたマンションについて、耐震改修設計費用の一部を補助
	非木造住宅 耐震改修工事費補助	1981年5月31日以前に着工された非木造の一戸建て住宅、長屋及び共同住宅、併用住宅 ^{※1} 、マンション ^{※2} （国・地方公共団体等公の機関が所有するものを除く）について、耐震改修工事費用の一部を補助

※1 併用住宅：店舗等の用途の面積が延べ面積の1/2未満のもの

※2 マンション：耐火建築物又は準耐火建築物、延べ面積1,000㎡以上、かつ地階を除く階数が原則3階以上であること

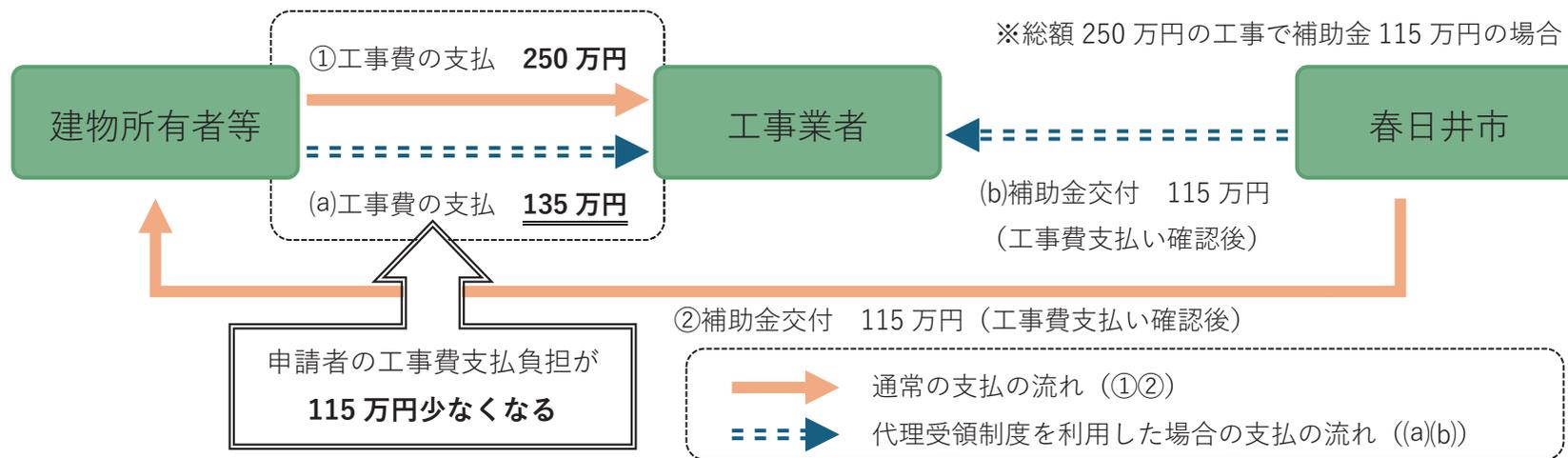
区分	メニュー	概要
建築物	建築物耐震診断費補助	1981年5月31日以前に着工された市地域防災計画及び県地域防災計画に定める避難所、救急病院又は救急診療所について、耐震診断費用の一部を補助
	コミュニティ集会施設 耐震診断費補助	区・町内会・自治会などの地域が管理するコミュニティ集会施設について、耐震診断費用の一部を補助
	要安全確認計画記載建築物 除却費補助	要安全確認計画記載建築物のうち、耐震診断の結果安全な構造でないと判断され、市に結果が報告された建築物について、除却費用の一部を補助
	耐震診断義務化建築物 耐震改修事業補助	①要緊急安全確認大規模建築物について、耐震改修工事費用の一部を補助 ②要安全確認計画記載建築物について、耐震改修設計費用及び耐震改修工事費用の一部を補助

区分	メニュー	概要
その他	ブロック塀等撤去費補助	公道等に面する高さ1m以上のブロック塀等（公道等と敷地地盤面の高さが異なる場合は、避難路からの高さが1m以上で、かつ敷地地盤面からの高さが60cmを超えるブロック塀等）について、撤去、運搬及び処分する工事に要する費用の一部を補助
	耐震シェルター整備費補助	市の実施した無料耐震診断の結果が1.0未満の木造住宅について、耐震シェルターの購入、運搬及び整備並びに床の補強工事に要する費用の一部を補助

イ 代理受領制度

本市では、2020年から補助制度における代理受領制度を運用しています。

代理受領制度は、建築物所有者等が本市の補助金を受けて耐震改修工事等を行う場合に、工事業者等に補助金の受領を委任することで、工事業者等が直接補助金を受領することができる制度です。建物所有者等の当初の費用負担を軽減することで、耐震化・減災化の促進に努めます。



ウ 耐震改修促進税制

住宅・建築物の耐震化を促進するため、一定の住宅・建築物の耐震改修を行った場合に所得税、固定資産税その他の税の税額について、控除・減額等の措置が講じられています。本市はこれらの税制措置を円滑に活用できるよう広く情報提供を行っていきます。

(3) 減災化の促進

ア 窓ガラス・天井の落下防止対策

窓ガラスや建築物内のつり下げ天井等は、建築物の耐震構造にかかわらず、落下等により、避難者や通行人、あるいは、建築物内の人に被害を与える危険性があります。そのため、窓ガラスやつり下げ天井等の落下による危険性も含めて広報誌やホームページ、パンフレット等で市民に周知するとともに、必要に応じて改善の指導を行っていきます。

市有建築物については、対策が必要となる施設のつり下げ天井の落下防止対策を進めるとともに、窓ガラスや外壁タイルについても必要な対策に努めます。

イ エレベーターの安全対策

近年、地震発生時において、多くのビルで使用されているエレベーターの緊急異常停止が発生し、エレベーター内に人が閉じ込められる事例が発生しています。

地震時のエレベーターの運行方法や閉じ込められた場合の対処法について周知を図るとともに、愛知県・関係団体と協力して地震発生時における安全装置の設置を促進していきます。

ウ ブロック塀等の安全対策

ブロック塀等の倒壊は、人的被害の危険性や、道路閉塞によって避難路の確保や救援の妨げになります。ブロック塀等の危険性について市民への周知を図り、市内における住宅や事業所等から春日井市地域防災計画に記載している指定避難所や指定緊急避難場所等へ至る経路を避難路とし、ブロック塀等の倒壊による被害を防止するため、撤去に要する費用の一部の支援を継続します。

また、通学路の安全点検や専門家の窓口を紹介する等、危険なブロック塀を減らす取り組みを進めます。

エ 家具の転倒防止対策

建築物に十分な耐震化が実施されていても、家具等の転倒防止対策が行われていない場合、死傷の原因になったり、避難等に支障が生じたりすることが考えられます。そのため、誰でもすぐに取り組める地震対策として、家具の転倒防止に関する知識を広報誌やインターネットを活用して市民に周知し、地域主体による家具の安全対策の取組を推進していきます。

また、春日井市社会福祉協議会では、要配慮者となる高齢者等の世帯を対象に「高齢者等家具転倒防止器具の取り付け」を行い、家具の転倒防止対策を行っています。

■倒壊したブロック塀



出典：(一社) 消防防災科学センター

対象世帯	・ 65 歳以上のひとり暮らし高齢者世帯 ・ 65 歳以上の高齢者のみの世帯 ・ 障がい者のみの世帯 ・ 65 歳以上の高齢者と障がい者のみの世帯	内容	寝室・居間・食堂等に設置してある家具（タンス、食器棚、書棚、冷蔵庫）の地震による転倒を防止するため、転倒防止器具を取り付けるもの
		費用	取付器具代

(4) 耐震化・減災化に向けた環境整備

ア 耐震診断・耐震改修の相談窓口の充実

本市では、住宅・建築物の耐震化をはじめとした相談窓口を設置し、市民相談コーナーでも、耐震対策や建物の新築、リフォームなどについての建築相談を（公社）愛知建築士会春日井支部の協力をいただきながら受け付けています。

また、愛知県建築物地震対策推進協議会による「あいち耐震改修ポータルサイト」において、あいち耐震改修推進事業者制度に基づき、耐震改修の設計者や施工者のリストを公開しています。

今後もこれらの取組を継続しながら、「安心して相談できる・任せられる」体制の整備に努めます。

イ 春日井市住宅耐震化緊急促進アクションプログラムの運用

本計画に定めた住宅の耐震化の目標達成に向け、住宅所有者の経済的負担の軽減や、耐震診断実施者に対する啓発、改修事業者の技術力向上、住民への周知・普及等の充実を図るため、「春日井市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」を策定しています。

本プログラムは、毎年度、住宅の耐震化に係る取組を位置づけ、その進捗状況を把握・評価するとともに、プログラムの充実・改善を図り、住宅の耐震化を強力に推進するため、適切に運用していきます。

ウ 愛知県建築物地震対策推進協議会の取組の紹介

愛知県では、「建築物の総合的な地震対策の推進を図るため、耐震診断や耐震改修等の普及・啓発等、建築物の震前対策の推進と地震により被災した建築物及び宅地の危険性を判定する被災建築物応急危険度判定制度及び被災宅地危険度判定制度の適正な運用と連携を図ることにより、県民生活の安全に資する」ことを目的として、愛知県、本市を含む県内全市町村及び公益社団法人愛知建築士会をはじめ 11 の建築関係団体で構成される「愛知県建築物地震対策推進協議会」（以下「推進協議会」という。）が設置されています。

今後も推進協議会と連携し、建築物の所有者等に対する啓発・普及活動や、専門家の育成を一層推進していきます。

(ア) パンフレット・インターネット等による情報提供

推進協議会では、あいち耐震改修 N 倍プロジェクト※を進めており、木造住宅の無料耐震診断の周知リーフレットや耐震化を呼びかけるパンフレットを配布するとともに、市町村補助木造住宅耐震改修工事実施事業者一覧及びあいち耐震改修推進事業者リストの公表など住宅・建築物の耐震化に関する情報をインターネットにより提供しています。

※耐震改修事業者（設計者・施工者）と行政（県・市町村）が連携して、耐震改修を強力に進めていくため、耐震改修推進事業者の周知、耐震改修に係る技術講習の開催、耐震推進事業者を支援するツールの作成、あいち耐震改修ポータルサイトの運営など、耐震改修を進めるための様々な取組

(イ) 関連技術者等の情報提供

推進協議会では、木造住宅の耐震化が的確に実施されるよう、「愛知県木造住宅耐震診断マニュアル」を作成しており、このマニュアル等を教材として「木造住宅耐震診断員養成講習会」を実施し、関連技術者等の資質の向上を図っています。

■耐震改修を推進する取組



出典：あいち耐震改修ポータルサイト



あいち耐震改修推進事業者専用で、あいち耐震改修推進事業者の目印です。



木造住宅の耐震改修を進めるために日々努力する3きょうだいです。長女の設計士の「ぼおーサイ せな」（中央）、長男の大工の「ぼおーサイ すすむ」（右）、次男の公務員の「ぼおーサイ まなぶ」（左）です。合言葉は、耐震改修まかせなさい！

(5) 普及・啓発

住宅・建築物の耐震化を推進するためには、耐震診断を行い、その耐震性を的確に把握する必要があります。本市においては、木造住宅の無料耐震診断事業を開始した2002年度（平成14年度）から、広報春日井や市ホームページ、デジタルサイネージへの掲出等さまざまな機会を活用し啓発活動を行っています。

今後も、これらの活動に加え、SNSを活用した情報発信により、住宅・建築物の耐震化を促進します。

ア 地震防災マップの作成及び配布

市民や住宅・建築物の所有者等に地震災害に対する危険性を認識してもらい、地震防災対策を自らの問題・地域の問題として意識できるよう、地震による危険性の程度を示す地図（地震防災マップ）を作成し、情報提供を行っています。

地震防災マップを配布することにより、自宅やその近隣の地震時の危険性に対する理解を深めるとともに、市民の防災意識の向上を図り、耐震診断や耐震改修工事といった住宅・建築物の耐震化、及び住宅内の家具転倒防止対策や耐震シェルターの整備といった減災化に向けた取組を促進します。

イ 旧耐震基準の住宅・建築物の所有者への啓発

旧耐震基準の住宅・建築物の所有者に対し、補助制度の活用を促すため、ダイレクトメールを送付しています。また、木造住宅の無料耐震診断を受け、耐震改修の検討をしている方向けに耐震改修無料相談会を開催し、住宅の耐震化への働きかけを行っています。今後も、こうした取り組みを継続し、耐震改修等の促進に努めます。

ウ 新耐震基準の住宅の所有者への啓発

国は、1981年6月から2000年5月までに建築された木造住宅に対する耐震性を検証する方法として、「新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法」を示すとともに、リフォーム等の機会をとらえ、接合部等の状況を確認することを推奨しております。本市は、県と連携して、この検証法の周知等に努めます。

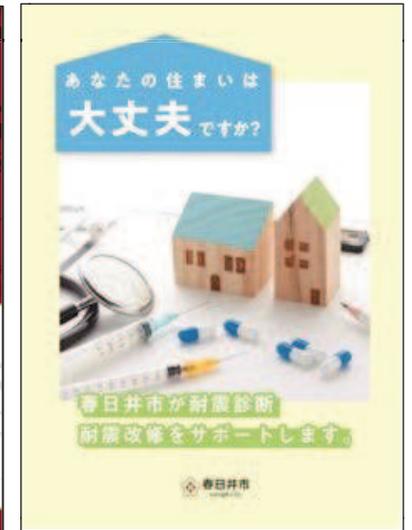
エ 低コスト耐震化工法の普及

住宅・建築物の耐震改修工事は費用が高額となることが多く、そのことが、耐震化が進まない要因の一つと考えられます。

愛知県、名古屋市、名古屋大学、名古屋工業大学、豊橋技術科学大学、建築関係団体等により設立された「愛知建築地震災害軽減システム研究協議会」では、低コスト耐震補強工法の評価・開発及びその普及に取り組んでおり、また評価委員会を開催し、耐震性が向上できる工法についての評価を行っています。

本市においても、これらの成果のPRを図り、住宅の所有者がより容易に耐震改修に取り組めるようにしていきます。また、耐震改修事業者に対しても、講習会等を通じ、低コスト耐震化工法の理解や技術向上に向けた普及を図ります。

■春日井市地震防災マップ ■耐震改修の啓発チラシ



■支援制度のポスター（2024年時点）



(6) 耐震改修計画等の認定

ア 耐震改修計画の認定

本市は所管行政庁として促進法第17条に基づく耐震改修計画の認定^{*}を適切かつ速やかに行う必要があります。

愛知県と連携し多様な建築物についての耐震診断の審査や耐震改修計画の評定の技術水準の確保や耐震改修計画の迅速な認定につなげるため、建築構造専門家の協力を得て、耐震診断の審査や耐震改修計画の認定をします。

※「耐震改修計画の認定」……………建築物の3耐震改修をしようとする者は、促進法第17条の規定に基づき、建築物の耐震改修の計画を作成し、所管行政庁（本市）へ提出することができます。本市は、法に定められた事項を確認し、計画の認定を行います。

イ 建築物の地震に対する安全性に係る認定

本市は所管行政庁として促進法第22条に基づく建築物の地震に対する安全性に係る認定^{*}を適切かつ速やかに行うよう努めます。

なお、本制度の活用が任意であり、表示が付されていないことをもって、建築物が耐震性を有さないこととはならないことについて、建築物の利用者等の十分な利用が得られるよう留意します。

※「建築物の地震に対する安全性に係る認定」……………建築物の所有者は、促進法第22条の規定に基づき、所管行政庁（本市）に対し、当該建築物について地震に対する安全性に係る基準に適合している旨の認定を申請することができます。本市は、耐震関係規定又は地震に対する安全性上これに準ずるものとして国土交通省大臣が定める基準に適合していると認めるときは、その旨の認定を行います。

ウ 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定

春日井市は所管行政庁として促進法第25条に基づく区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定^{*}を適切かつ速やかに行うよう努めます。

※「区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定」…耐震診断が行われた区分所有建築物の管理者等は、促進法第25条の規定に基づき、所管行政庁（本市）に対し、当該区分所有建築物について耐震改修を行う必要がある旨の認定を申請することができます。本市は、地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして、国土交通大臣が定める基準に適合していないと認めるときは、その旨の認定を行います。

(7) 市有建築物の耐震化

本市が所有する特定既存耐震不適格建築物はありません。

それ以外で耐震基準に満たない市有建築物については、保全状態や将来的な利用方針を検討した上で、必要な耐震化を計画的に推進します。

(8) 民間建築物に対する指導等

特定既存耐震不適格建築物の所有者は、当該建築物について耐震診断を行い、必要な場合に耐震改修を行うよう努めなければならないとされています。また、要安全確認計画記載建築物の所有者は、耐震診断の結果、必要な場合は耐震改修を行うよう努めなければならないとされています。

本市は、所管行政庁として、要安全確認計画記載建築物については、当該建築物の所有者に対し、早期の耐震化を促進するため、指導・助言、指示、公表をしており、今後必要に応じて勧告・命令を行います。また、特定既存耐震不適格建築物については、所有者への通知等、早期の耐震化を促進するため、必要な対応をしていきます。

ア 指導等の対象となる建築物

指導・助言の対象となる建築物は、全ての既存耐震不適格建築物です。

指示、公表の対象となる建築物は、要安全確認計画記載建築物及び促進法第15条第2項に規定された特定既存耐震不適格建築物です。

※2025年4月現在（単位：棟）

指示等の対象となる特定既存耐震不適格建築物棟数 (促進法第15条第2項に規定された建築物)	対象棟数
病院・劇場・観覧場・集会場・展示場・百貨店その他不特定かつ多数の者が利用する特定既存耐震不適格建築物	6棟
小学校・老人ホームその他地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する特定既存耐震不適格建築物	1棟
火薬類・石油類その他政令で定める危険物であって政令で定める数量以上のものの貯蔵場又は処理場の用途に供する特定既存耐震不適格建築物	2棟
その敷地が促進法第5条第3項第2号若しくは第3号の規定により県計画に記載された道路又は促進法第6条第3項の規定により本計画に記載された道路に接する通行障害建築物である特定既存耐震不適格建築物	県計画による

耐震改修促進法における指導等の対象となる規模等一覧

用途	促進法第14条の所有者の努力義務及び促進法第15条第1項の指導・助言の対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件	促進法第15条第2項の指示の対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件
幼稚園・幼保連携型認定こども園・保育所	階数2以上かつ500㎡以上	750㎡以上
小学校・中学校・義務教育学校・中等教育学校の前期課程・特別支援学校（以下「小学校等」という。）	階数2以上かつ1,000㎡以上 （屋内運動場の面積を含む）	1,500㎡以上 （屋内運動場の面積を含む）
老人ホーム・老人短期入所施設・福祉ホームその他これらに類するもの	階数2以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
老人福祉センター・児童厚生施設・身体障害者福祉センターその他これらに類するもの		
学校（幼稚園・幼保連携型認定こども園・小学校等を除く） ボーリング場・スケート場・水泳場その他これらに類する運動施設	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
病院・診療所		2,000㎡以上
劇場・観覧場・映画館・演芸場		2,000㎡以上
集会場・公会堂		2,000㎡以上
展示場		2,000㎡以上
卸売市場		2,000㎡以上
百貨店・マーケットその他の物品販売業を営む店舗		2,000㎡以上
ホテル・旅館		2,000㎡以上
賃貸住宅（共同住宅に限る）・寄宿舍・下宿		2,000㎡以上
事務所		2,000㎡以上
博物館・美術館・図書館	2,000㎡以上	
遊技場	2,000㎡以上	
公衆浴場	2,000㎡以上	
飲食店・キャバレー・料理店・ナイトクラブ・ダンスホール その他これらに類するもの	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
理髪店・質屋・貸衣装屋・銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗		2,000㎡以上
工場（危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を除く）		2,000㎡以上

用途	促進法第14条の所有者の努力義務及び促進法第15条第1項の指導・助言の対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件	促進法第15条第2項の指示の対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件
車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合いの用に供するもの 自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（一般公共の用に供されるもの） 保健所・税務署その他これらに類する公益上必要な建築物	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
体育館（一般公共の用に供されるもの）	階数1以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	政令で定める数量以上の危険物を貯蔵、処理するすべての施設	500㎡以上
その敷地が促進法第5条第3項第2号若しくは第3号の規定により県耐震改修促進計画に記載された道路又は促進法第6条3項の規定により本計画に記載された道路に接する通行障害建築物	すべての建築物	

イ 指導等の実施

(ア) 周知・啓発

耐震診断義務付け対象建築物の所有者に対し、耐震診断の結果の報告義務の対象建築物となっている旨の十分な周知を行い、その確実な実施を図ります。

その他の既存耐震不適格建築物の所有者に対しても、耐震診断の必要性や耐震改修の重要性について市ホームページ等により周知・啓発を行っていきます。

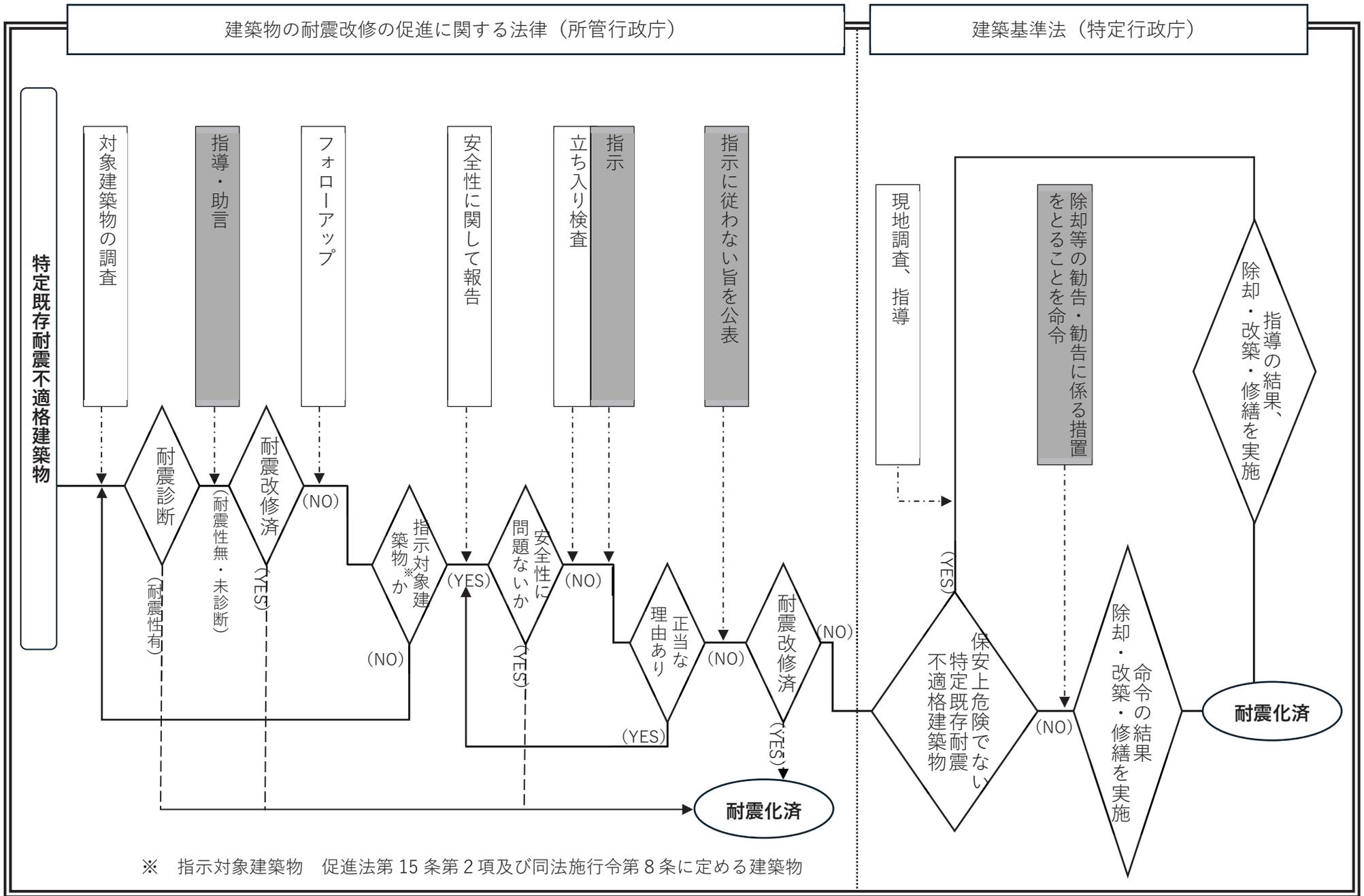
(イ) 指導・助言

既存耐震不適格建築物の所有者に対し、耐震診断及び耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、必要な指導及び助言を行います。

(ウ) 指示・公表

耐震診断義務付け対象建築物及び一定規模以上の特定既存耐震不適格建築物について必要な耐震診断及び耐震改修が行われていないと認めるときは、所有者に対して必要な指示を行います。

また、所有者が正当な理由がなくその指示に従わなかったときは、「指示に従わない旨の公表」を行うことを通知し、公表することが妥当であると判断された場合は公表を行います。なお、指示等を行ったにもかかわらず、耐震改修等を行わない診断義務付け対象建築物等のうち、倒壊の危険性が極めて高いと判断されるものの所有者に対しては、当該建築物の除却、改築、使用制限その他保安上必要な措置をとることを、建築基準法に基づき勧告・命令します。



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展開してきました。

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、空き家等の増加とともに、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。

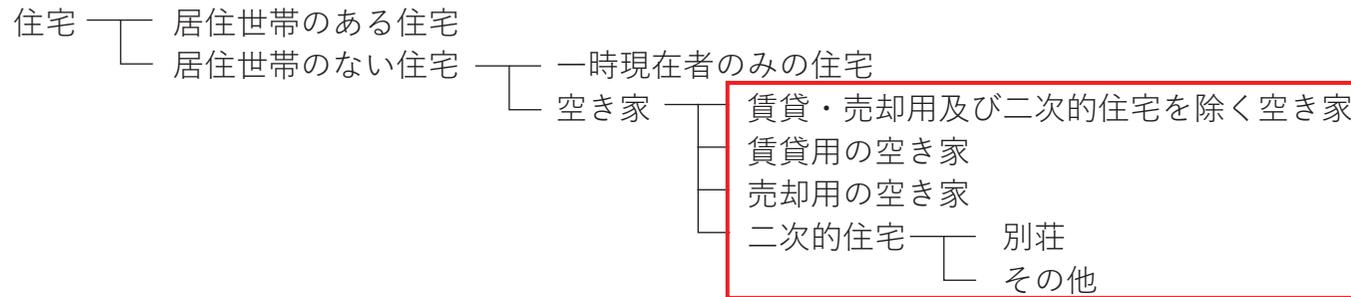
本市の都市計画における土地利用の区域が、「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分されていることから、それぞれの区域に即した空き家対策を推進します。

(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とされ、市街化を促進する都市施設も定めないとされている。

(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方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

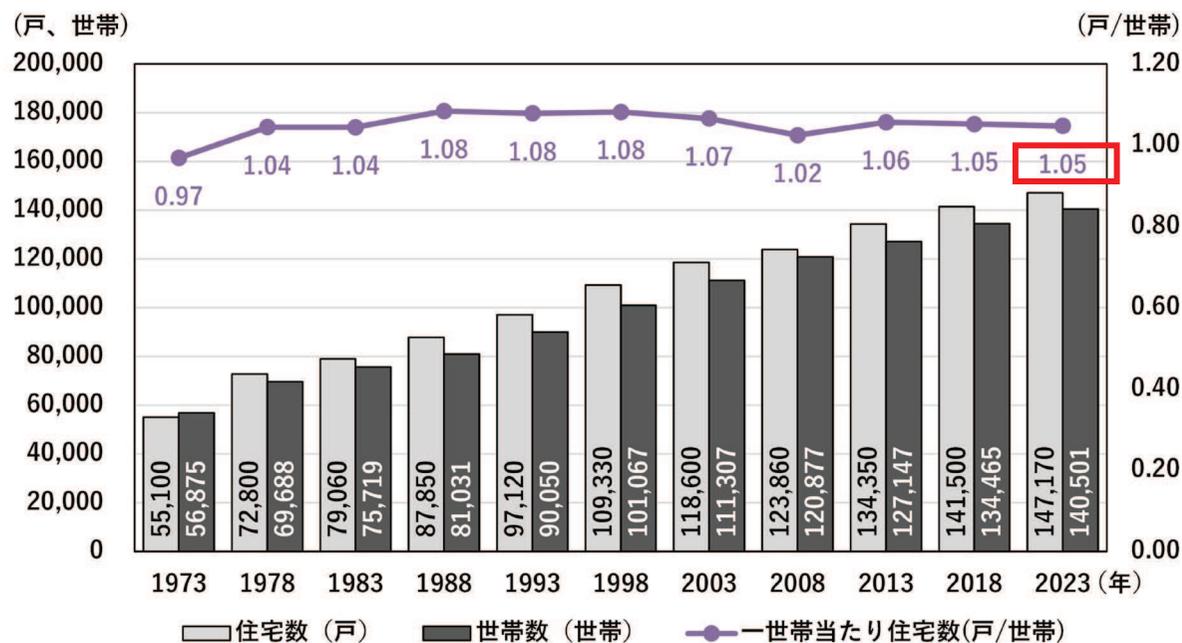
ア 一世帯当たり住宅数の推移

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	1.07	1.02	1.06	1.05	1.05

■ 一世帯あたり住宅数の推移



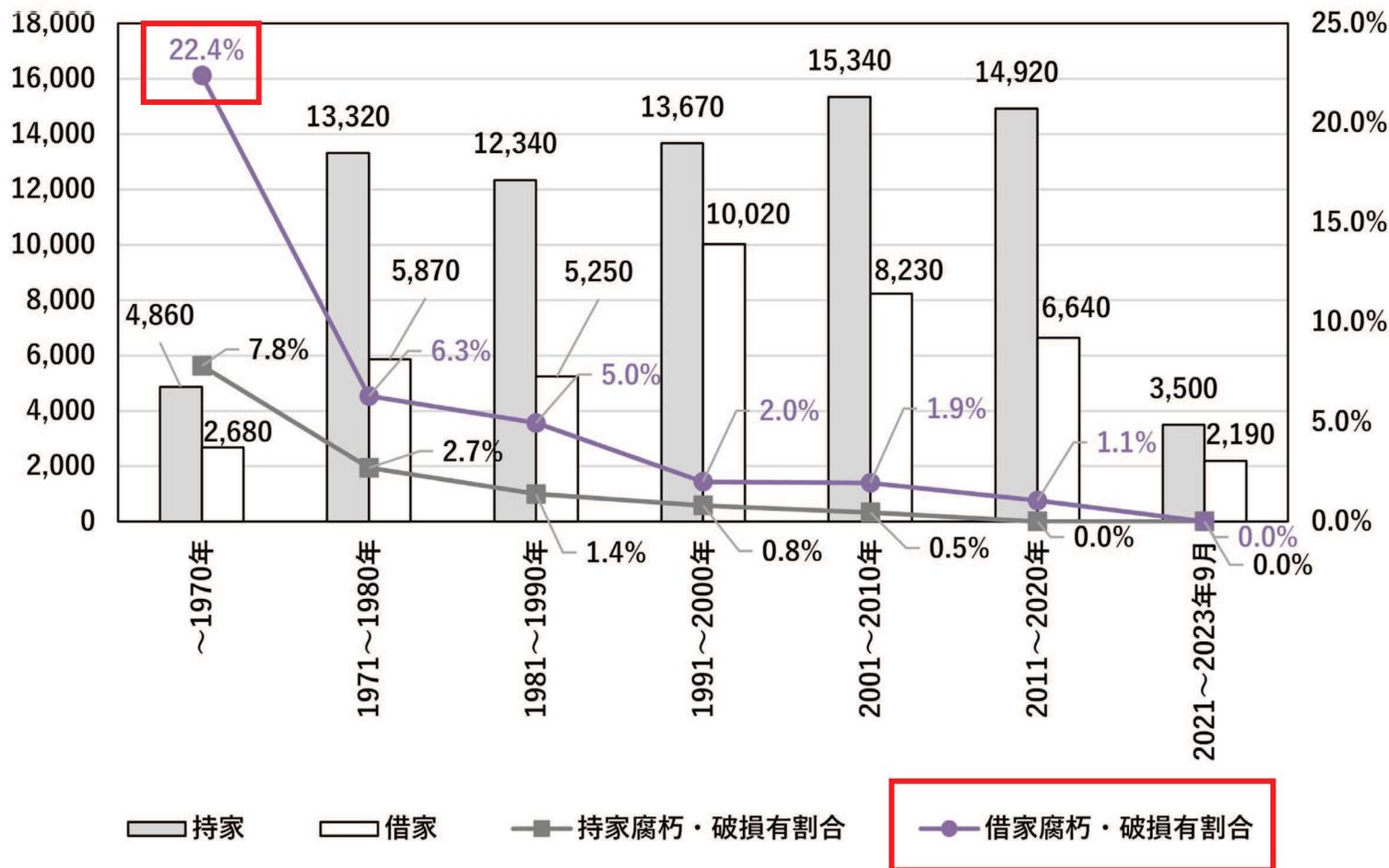
出典：（住宅数）住宅・土地統計調査（各年）
（世帯数）春日井市統計書

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おり、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。

■ 建築時期別の住宅の「腐朽・破損」状況
(戸)



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。**

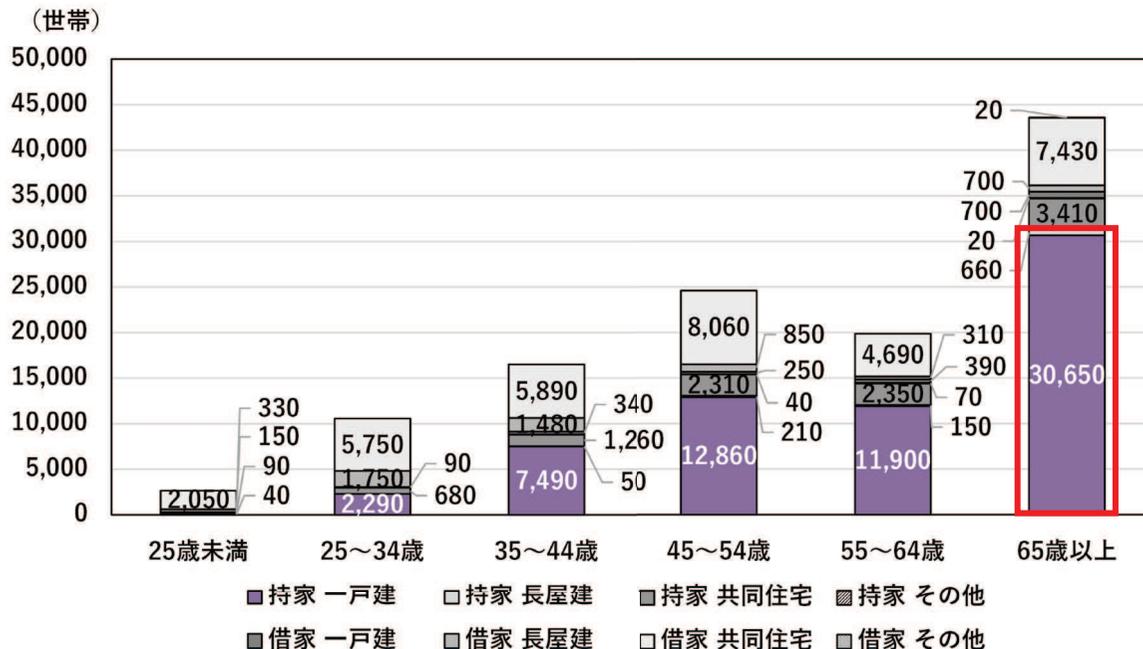
住宅の種類は、**持家の場合は一戸建が多く、借家の場合は共同住宅が多くなっています。**

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状況



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】

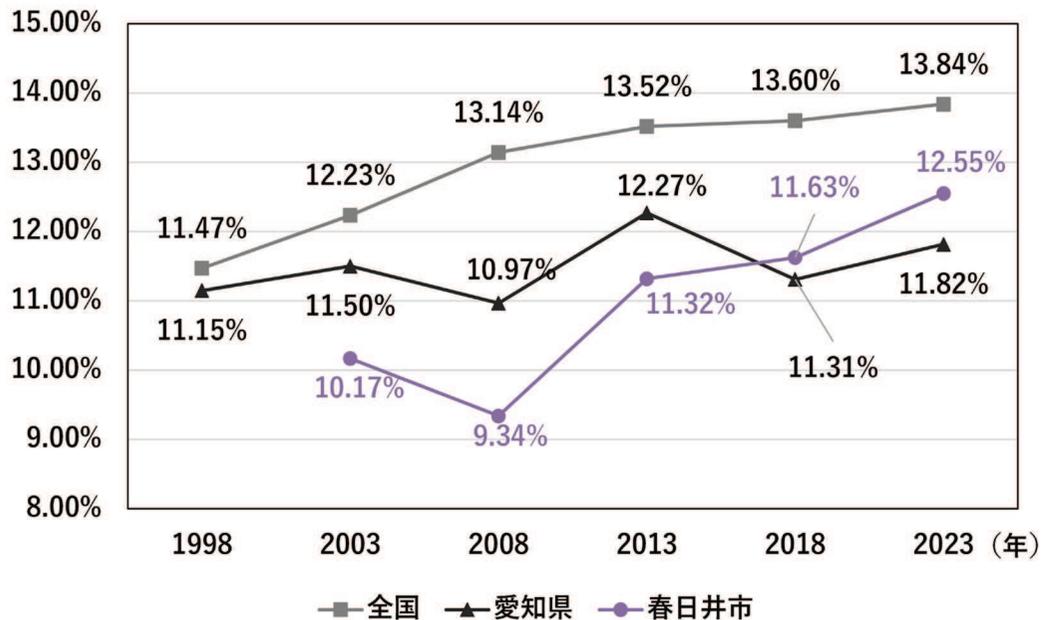
	1998年	2003年	2008年	2013年	2018年	2023年
全国	1,824,900	2,117,600	2,681,100	3,183,600	3,487,200	3,856,000
全国	(3.63%)	(3.93%)	(4.66%)	(5.25%)	(5.59%)	(5.93%)
愛知県	87,300	100,400	114,360	134,500	142,600	156,000
愛知県	(3.26%)	(3.46%)	(3.65%)	(3.91%)	(4.10%)	(4.26%)
春日井市		3,790	4,150	5,290	6,590	7,340
春日井市		(3.20%)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

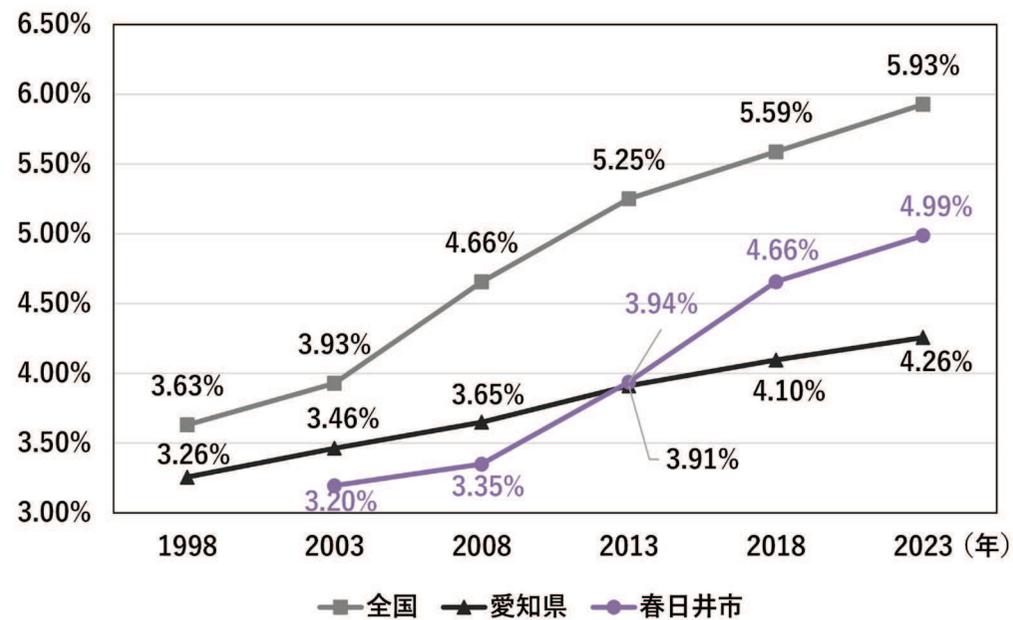
■空き家率の推移



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。

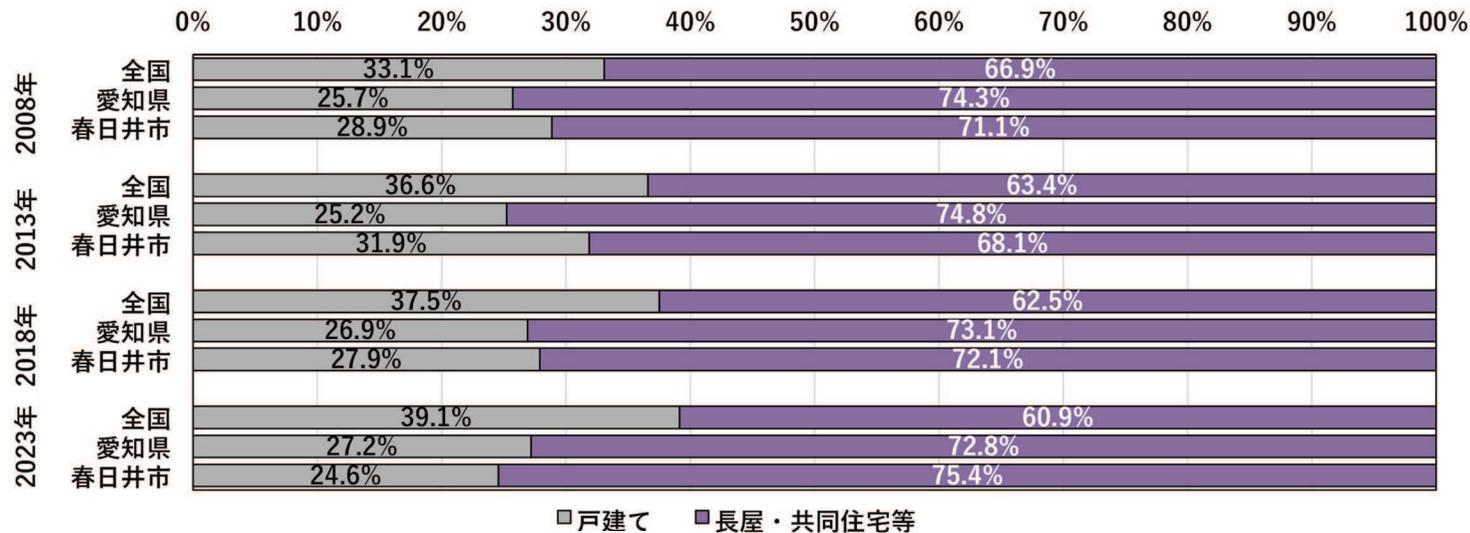
		2008年		2013年		2018年		2023年	
全国	空き家総数	7,567,900	—	8,195,600	—	8,488,600	—	9,001,600	—
	二次的住宅	411,200	(5.43%)	412,000	(4.62%)	381,000	(4.49%)	383,500	(4.26%)
	賃貸用住宅	4,126,800	(54.53%)	4,291,800	(48.14%)	4,327,200	(50.98%)	4,435,800	(49.28%)
	売却用住宅	348,800	(4.61%)	308,200	(3.46%)	293,200	(3.45%)	326,200	(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）

エ 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ては「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

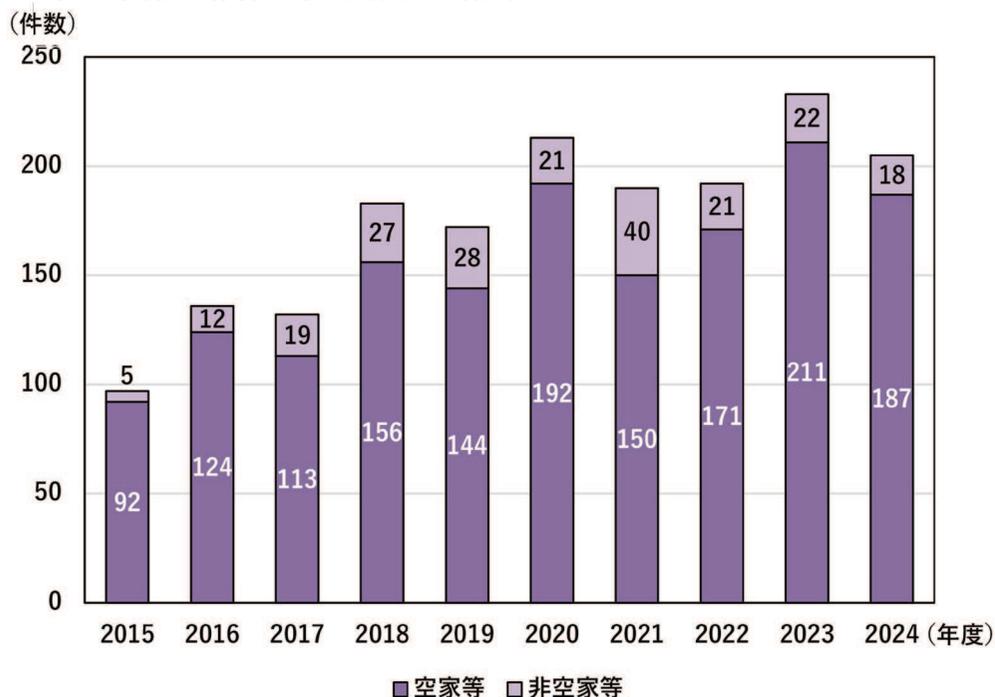
出典：住宅・土地統計調査（令和5年）

オ 空き家等の苦情・相談件数

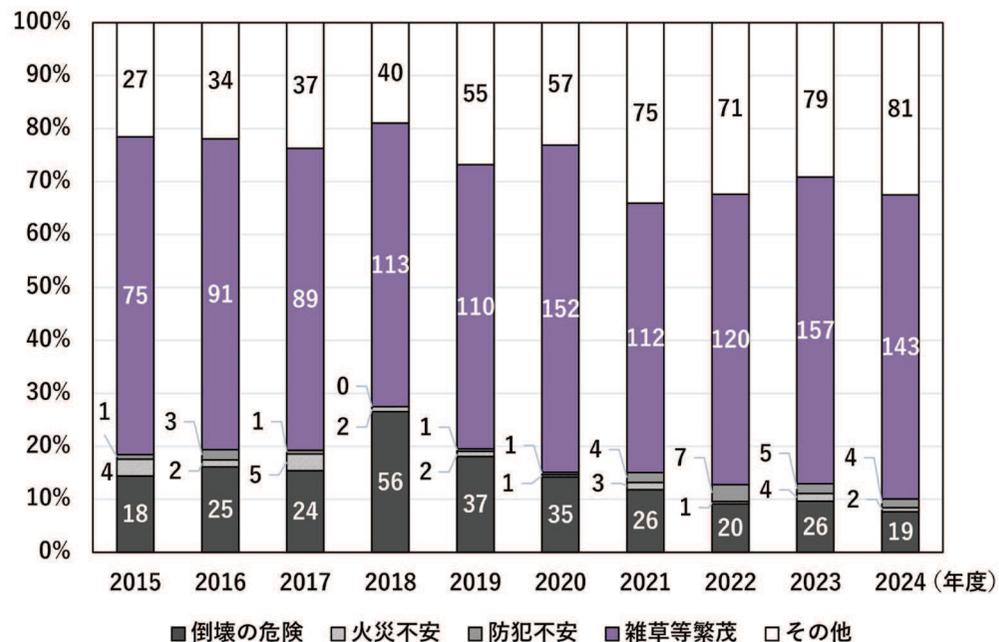
本市の空き家の苦情・相談件数は、10年間で増減を繰り返しながらも**増加傾向**にあります。直近5年間では、**1年平均で約200件**の空き家の苦情が市に入っていることがわかります。

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年以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てい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。

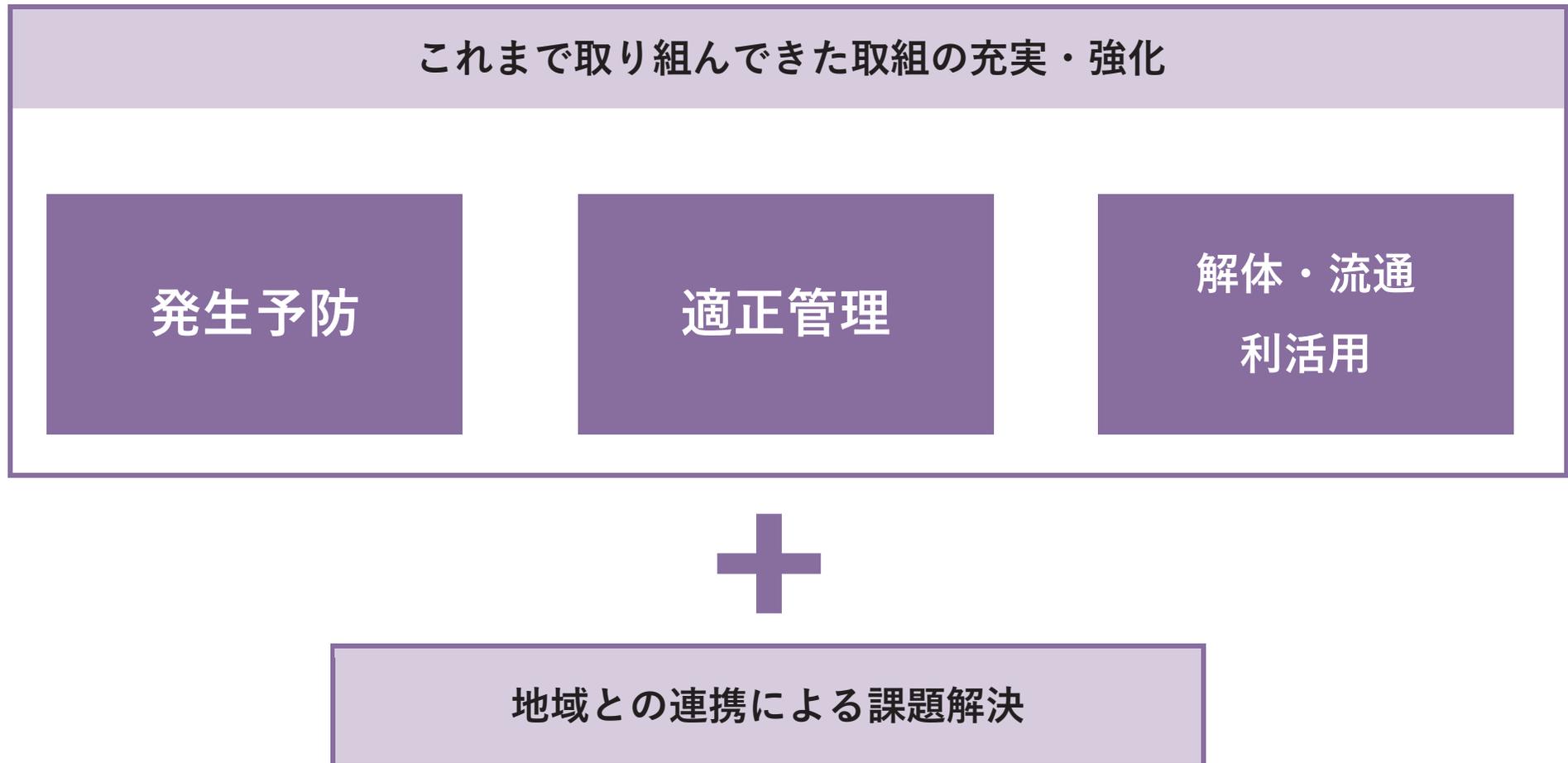
【課題3】地域資源としての社会的活用の検討

- ・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めます。



<p>方針1</p> <p>発生予防</p>	<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>
<p>方針2</p> <p>適正管理</p>	<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>
<p>方針3</p> <p>解体・流通・利活用</p>	<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>
<p>地域との連携</p>	<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、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

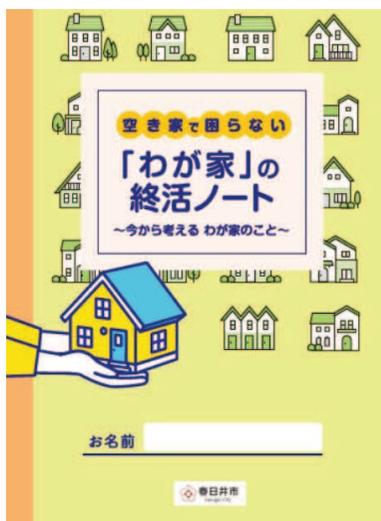
6つの基本施策を進めていくため、空き家や所有者等の状況に応じて、次のとおり具体的な取組を進めていきます。

(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。

<p>1 空き家総合相談窓口の充実【強化】</p>	<p>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。</p>
<p>2 専門家団体等と連携した相談体制の構築</p>	<p>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。</p>
<p>3 福祉部局と連携した普及啓発活動の展開【新規】</p>	<p>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。</p>
<p>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</p>	<p>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。</p>
<p>5 空き家問題事例集や空き家利活用事例集の作成【新規】</p>	<p>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。</p>
<p>6 定期的な相談会の開催</p>	<p>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。</p>

7 空き家セミナーの開催	<p>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。</p>
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	<p>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。</p>
9 空き家予備軍の把握	<p>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。</p>
10 相続登記の義務化に関する周知啓発【新規】	<p>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。</p>
11 空き家対策専用のホームページの開設【強化】	<p>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。</p>



【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に、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おそれがあることから、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事することで、その解消を進めます。

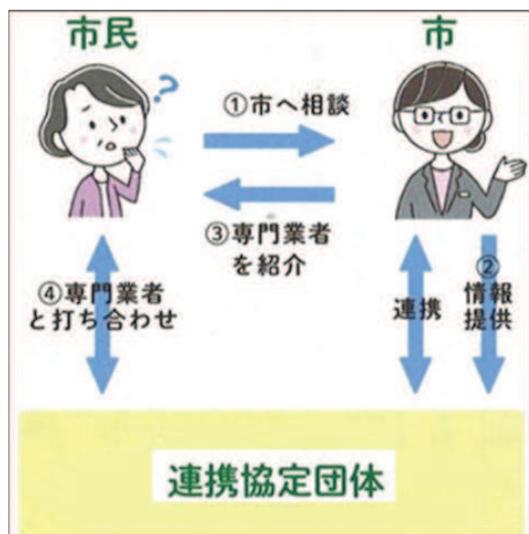
<p>1 管理不全空家等に対する法令に基づく必要な措置【新規】</p>	<p>2023年の法改正により、管理不全空家等が規定され、早期の指導、勧告が可能となりました。 適切な管理が行われていない空き家について、市が策定した判断基準に基づき、周辺地域等への影響があり、一定の危険度以上を有するもので、所有者等の改善意思や改善見込みがないものについては、管理不全空家等の認定を行い、特定空家等にならないよう「助言・指導」「勧告」「命令」等の行政措置を行い、空き家の適正管理を促します。</p>
<p>2 特定空家等に対する法令に基づく必要な措置</p>	<p>特定空家等の所有者等に、管理不全な状態の改善を図るための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>
<p>3 財産清算人制度等の活用【拡充】</p>	<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。 また、民法等の一部を改正する法律により、特定の土地・建物だけ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>
<p>4 協議会の助言等に基づく対策の実施</p>	<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>
<p>5 解体促進につながる制度の実施</p>	<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。

<p>1 流通促進に繋がる制度の実施</p>	<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>
<p>2 中古住宅の流通促進</p>	<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>
<p>3 協定団体や民間事業者と連携した流通促進【拡充】</p>	<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>



【専門業者紹介フロー図】

調べて安心!
費用の半額補助
最大5万円
健康診断をしよう!
春日井市既存住宅状況調査補助金
—インスペクション—

住宅は、人が住まなくなると、早く壊れます。雨に、人や建物等周辺に被害を及ぼすと損害賠償を請求される可能性があります。補助金を活用し、あなたの空き家の状態を調査してみませんか。

インスペクションとは?
住宅の基礎や外壁等のひび割れ、屋根り等の劣化や不具合の状況を目視または計測等により調査・記録することで、住宅の劣化状況を把握する調査です。
※以下での調査は必ず行うので、ご注意ください。
・築年数、築後年数、築後年数
・築年数、築後年数、築後年数
・築年数、築後年数、築後年数

メリット

- ① 建物の状態がわかり、今後の計画が立てやすい。
- ② 思い通りの早期売却できる。売却前に、築年数や築後年数に納得できる。
- ③ 建物の状態がわかるため、売却時に安心感を与え、価格向上と売却促進ができる。
- ④ 物件の状態を把握したうえで取引するため、引き渡し後のトラブルを回避できる。
- ⑤ 調査を行っているため、高い精度で適切な調査結果を得られる。

※売却時には、売主と買主双方にメリットがあります。
ただし、有効となる調査結果は、調査後1年以内のものに限られます。

春日井市
Spring City

【既存住宅状況調査（インスペクション）補助金】

<p>4 空き家・空き地バンクの充実【強化】</p>	<p>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。</p>
<p>5 多世代居住の誘導の促進</p>	<p>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。</p>
<p>6 空き家所有者の意向調査に沿った取組検討</p>	<p>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。</p>
<p>7 無接道等敷地の活用促進の取組検討【新規】</p>	<p>無接道敷地や狭小地、あるいは公図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づくりを検討します。</p>



【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、周辺的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。

<p>1 解体後の跡地利用に繋がる取組検討【新規】</p>	<p>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。</p>
<p>2 低未利用土地の譲渡に係る税の特例措置の周知</p>	<p>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し適切に周知することで、低未利用土地等の活用促進を図ります。</p>
<p>3 活用事例の情報提供【新規】</p>	<p>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。</p>

(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。

<p>1 区町内会との連携の促進【拡充】</p>	<p>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。</p>
<p>2 地域活性化のための活用【拡充】</p>	<p>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。</p>

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の連絡会や地区協議会での情報共有や、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%

第7章 マンション管理適正化推進計画

1 マンション管理適正化推進計画について

(1) 背景と目的

我が国におけるマンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設、購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、都市部を中心に持ち家として定着し、重要な居住形態となっています。

その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、**各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者等間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していくうえで、多くの課題を有しています。**

このような中、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）が2020年6月24日に改正、公布され、国の定める基本方針のもと、地方公共団体の関与を強化し、マンション管理の適正化の推進が図られました。その後、2025年5月30日の改正では地方公共団体の取組の充実等が図られることとなりました。

本市においても、今後、建築後相当の年数を経たマンションが、増加していくと見込まれ、適切な修繕がなされないままに放置された老朽化マンションは、区分所有者等の居住環境の低下のみならず、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性があることから、区分所有者等で構成される管理組合によりマンションの適正な管理が行われることが重要となります。

こうした背景から、改正されたマンション管理適正化法に基づき、本市におけるマンション管理の適正化を推進することを目的として、これまで「空き家等対策計画」に統合していた「マンション管理適正化推進計画（以下この章において「本計画」という。）」を個別に策定します。

本計画は、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、地方公共団体、その他の関係者が**目標や指針を共有し、連携して取り組む**ためのものです。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、マンション管理適正化法第2条第1号に規定するマンションを対象として、同法第3条の2の規定に基づき、策定するものです。

定義

1 マンション管理適正化法第2条第1号の規定によるマンションの定義

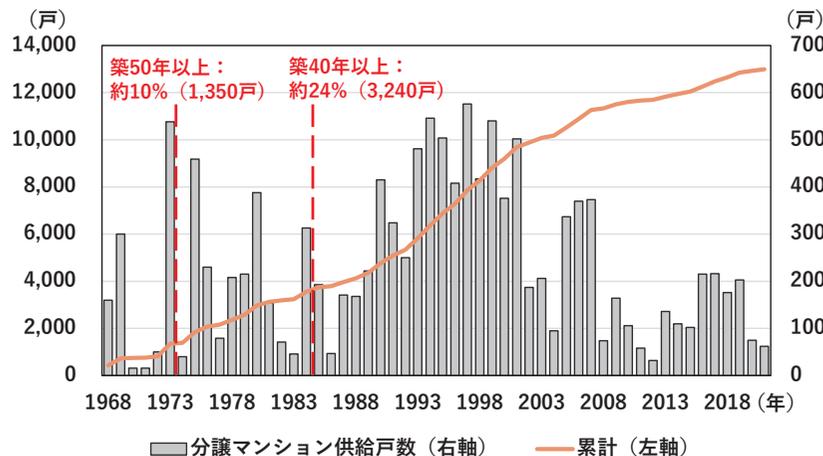
- (1) 二以上の区分所有者が存在する建物で人の居住の用に供する専用部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設
- (2) 一団地内の土地又は附属施設が当該団地内にある(1)に掲げる建物を含む数棟の建物の所有者の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

2 現状と課題

(1) マンション戸数

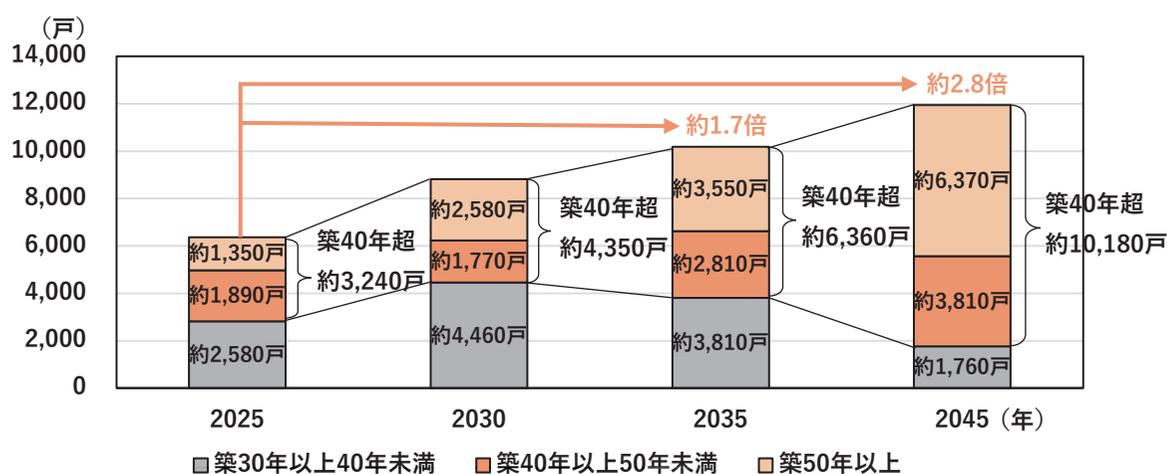
市内の分譲マンションは1960年代から供給され始め、2024年12月末時点で約13,000戸（約600棟）の分譲マンションがあり、そのうち築40年以上の分譲マンションが約3,200戸（約330棟）あります。今後、築40年以上の高経年マンションは10年後には約1.7倍、20年後には約2.8倍と増加することが予想されます。

■分譲マンションの供給戸数の推移



出典：住宅政策課調べ

■築40年以上の高経年マンションの将来推移

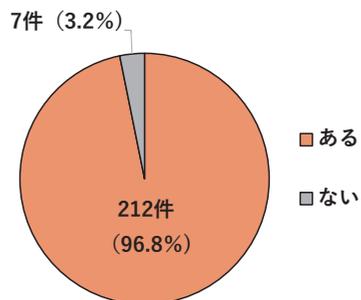


出典：住宅政策課調べ

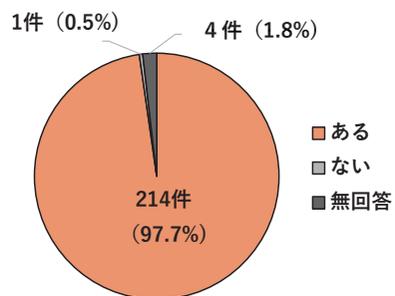
(2) マンション管理の状況

マンションの管理状況等を把握するため、2024年度までに市内すべての分譲マンションを対象に、管理実態調査を行い、219件の回答を得ました。その結果、96.8%のマンションに管理組合が設置されています。また管理規約は97.7%、長期修繕計画は84.5%の組合で整備されています。

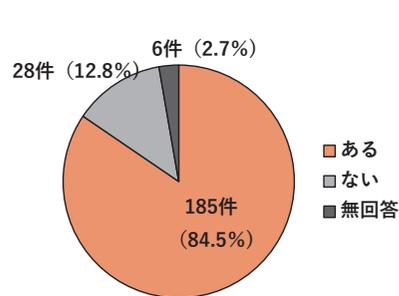
■管理組合の有無



■管理規約の有無



■長期修繕計画の有無



長期修繕計画のあるマンション管理組合のうち25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している管理組合の割合は約43.8%です。

対象	回答	回答率
315	219	69%

出典：住宅政策課調べ

(3) 課題

ア マンション管理状況の把握

アンケートの回答があったマンションでは、96.8%のマンションに管理組合が設置されていることが分かりましたが、実施した管理実態調査では、未回答のマンションが96件あり、これらのマンションの管理状況を把握することができておらず、その実態は回答したマンションよりも状況がよくないことが考えられ、すべてのマンションの管理状況を把握する必要があります。

イ 適切な支援

25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している管理組合の割合が低いなどの課題があります。そのため、適切なマンション管理を推進するためには、管理実態に応じた助言・指導やマンション管理の知識に関する情報提供等、適切な支援を行う必要があります。

3 マンションの管理の適正化に関する目標

本市におけるマンションの実態や課題を踏まえ、老朽化マンションの増加や周辺環境への悪影響を防ぐため、下記の目標を設定します。

マンションの管理の適正化に関する目標	成果指針	
	現状値（2025年度）	目標値（2035年度）
25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している管理組合の割合	43.8%	75%

※愛知県マンション管理適正化推進計画（2022年3月）の目標値と同じ

4 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

適正な管理が行われていない高経年化したマンションは、区分所有者等の居住環境の低下のみならず、将来的に周辺環境にも影響を及ぼす可能性が高いことから、その管理実態を適切に把握することが重要となります。そのため、2021年度に愛知県が実施した「愛知県マンション管理実態調査」を基に、調査手法、調査項目等を見直しながら適宜、調査等を実施し、より正確な管理実態の把握に努め、本市が講ずる措置を検討します。

5 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

本市におけるマンションの管理の適正化に関する指針は別添「春日井市マンション管理適正化指針」（以下、「指針」という。）のとおりとします。指針は、国の「マンション管理適正化指針」、「愛知県町村区域内マンション管理適正化指針」とともに、管理組合等によるマンションの適正化を推進するための基本的な考え方等を示すものです。なお、実態調査等を踏まえ、必要に応じて本市の地域性に応じ、指針を改正することも検討します。

6 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

(1) 管理計画認定制度の運用

マンションの管理組合等は、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合、地方公共団体から管理計画の認定を受けることができます。管理計画認定制度を通じて、管理組合によるマンションの管理の適正化に向けた主体的な取組が推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションが市場で評価されるなどの効果が期待されます。そのため、管理計画認定制度の積極的な利用を促進することによって、管理組合等の管理意識の向上を図り、主体的な取組による管理水準の維持・向上を図ります。

(2) 管理適正化のための助言等の実施

マンション管理適正化法では、管理組合がマンションを適正に管理するよう自ら努めるべき旨を定めています。管理が不十分な場合には、区分所有者等の居住環境の低下や、周辺の住環境等の低下など、深刻な問題を引き起こす懸念があります。こうしたマンションの管理の適正化を図る必要がある場合、マンション管理適正化法は、地方公共団体が助言及び指導等を行うことができる旨を定めています。また、管理組合の運営が著しく不適切な場合には勧告等を行うことができます。

本市では、管理組合等による維持管理が適正でないマンションに対して、法に基づいて助言及び指導等を行います。

(3) マンション管理状況の把握の推進

マンションの管理の適正化の推進のためにはマンションの管理状況を適切に把握し、課題を分析することが重要です。管理組合の活動の停滞等を速やかに察知し、適切な支援に繋げ、管理不全を防ぐため、より正確な管理状況の把握に努め、施策の見直しにつなげていきます。そのなかで、管理状況を把握していない築40年を経過した高経年マンションの実態把握調査を重点的に取り組み、管理状況の把握に努めます。

(4) マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

ア マンション管理推進協議会（※）の相談事業、セミナー、講座及び研修会開催事業等の取組を積極的に活用し、知識の普及に努めます。

※愛知県内の地方公共団体、マンションに関連する団体、建築士・弁護士の専門家の団体等が連携して設立した協議会

イ マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や、管理計画の認定制度等、管理組合等に対して参考となる情報のダイレクトメールによる送付やウェブ等の活用により、マンション管理に関する知識の普及や管理の適正化に向けた啓発等に努めます。

7 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

国や県と連携し、マンション管理に関する必要な情報を入手するとともに、県内の他の市町村との意見交換等により、マンション管理の適正化を推進していきます。