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

- 住宅
  - 居住世帯のある住宅
  - 居住世帯のない住宅
    - 一時現在者のみの住宅
    - 空き家
      - 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
      - 二次的住宅
        - 別荘
        - その他

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

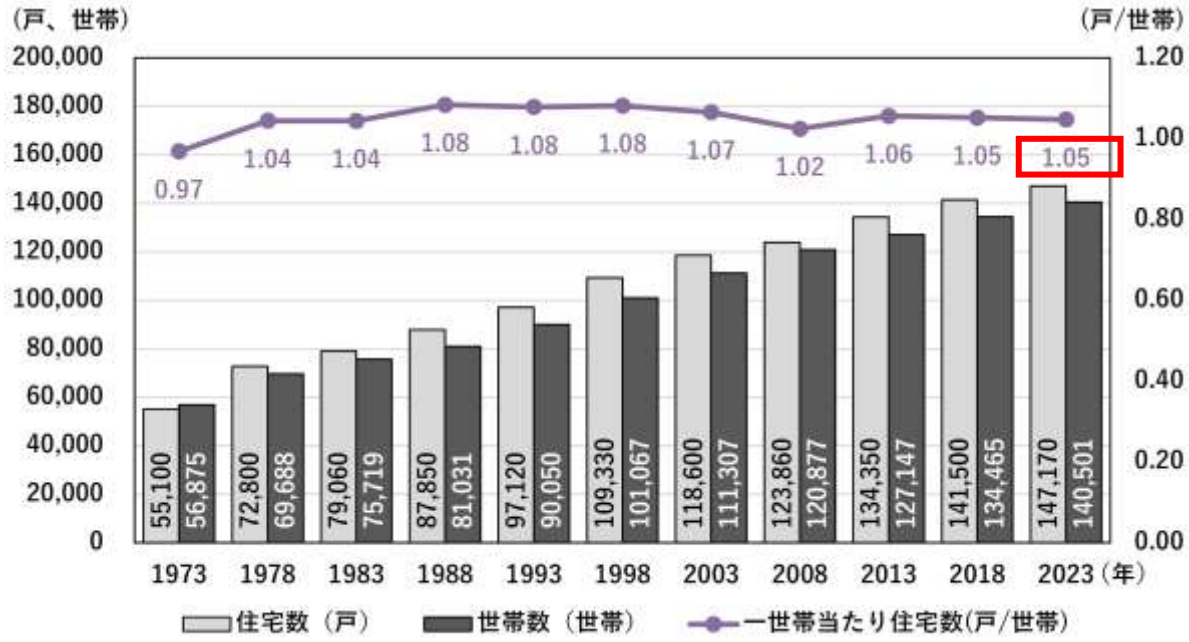
ア　一世帯当たり住宅数の推移

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	1.07	1.02	1.06	1.05	1.05

■一世帯あたり住宅数の推移



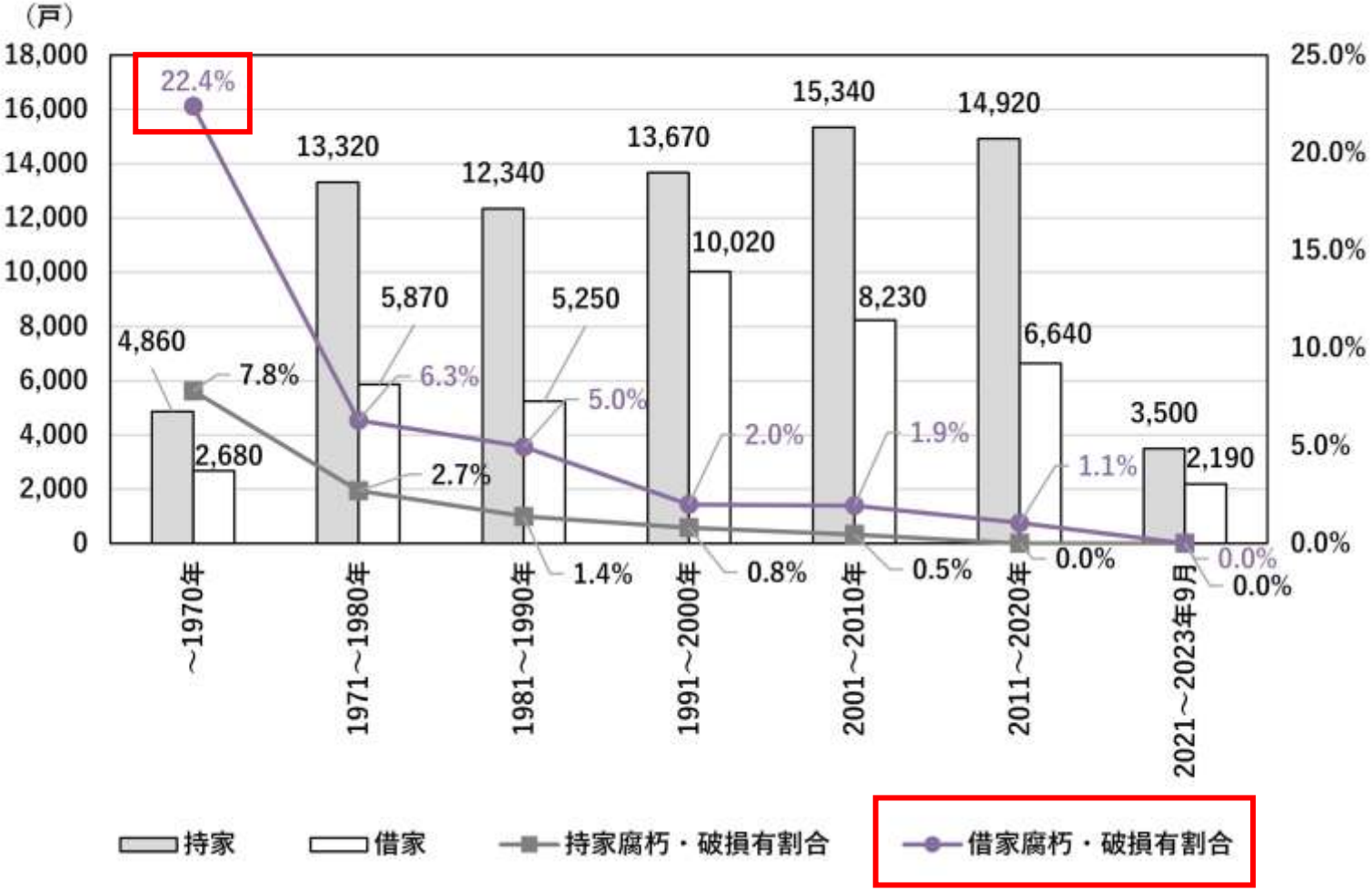
出典：（住宅数）住宅・土地統計調査（各年）
（世帯数）春日井市統計書

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



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。**

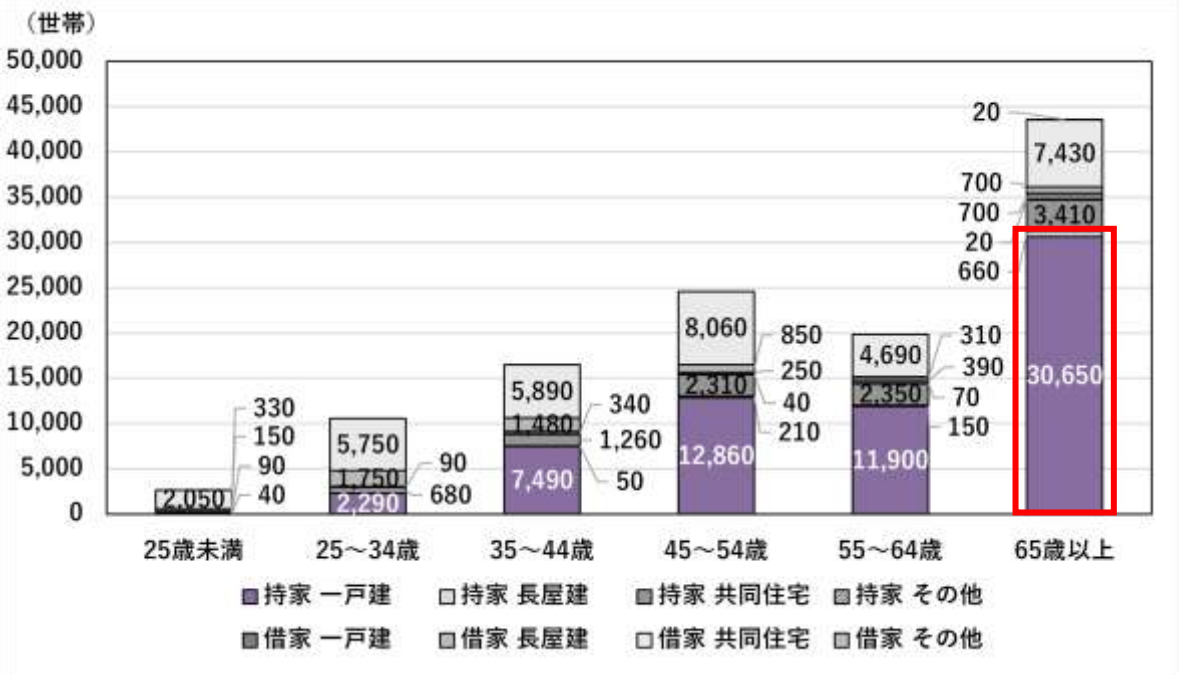
住宅の種類は、**持家の場合は一戸建が多く、借家の場合は共同住宅が多くなっています。**

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



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】

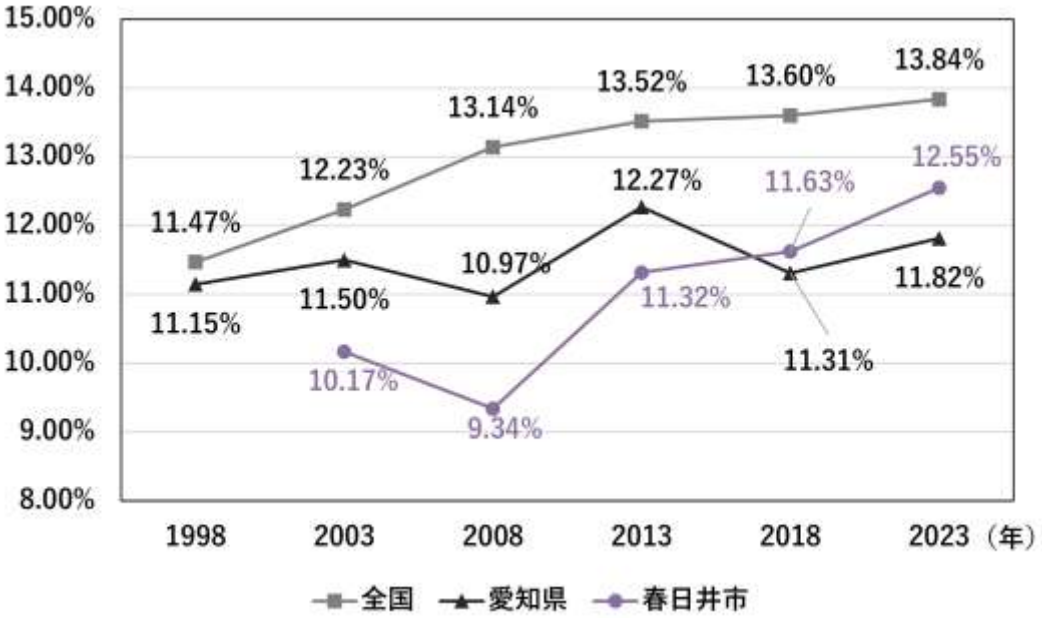
	1998 年	2003 年	2008 年	2013 年	2018 年	2023 年
全国	1,824,900	2,117,600	2,681,100	3,183,600	3,487,200	3,856,000
全国	(3.63%)	(3.93%)	(4.66%)	(5.25%)	(5.59%)	(5.93%)
愛知県	87,300	100,400	114,360	134,500	142,600	156,000
愛知県	(3.26%)	(3.46%)	(3.65%)	(3.91%)	(4.10%)	(4.26%)
春日井市		3,790	4,150	5,290	6,590	7,340
春日井市	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

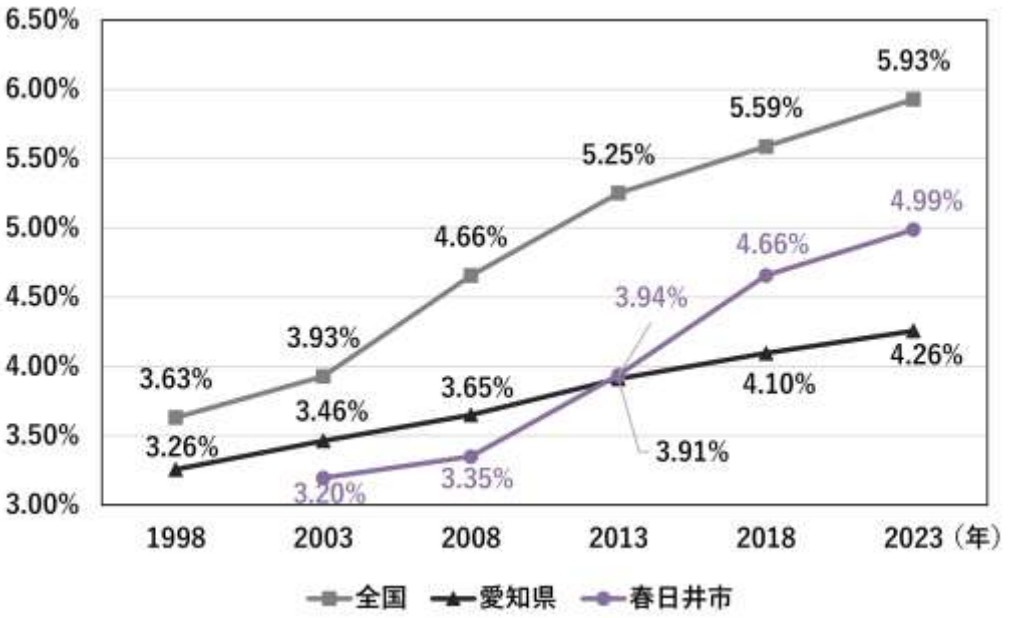
■空き家率の推移



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。

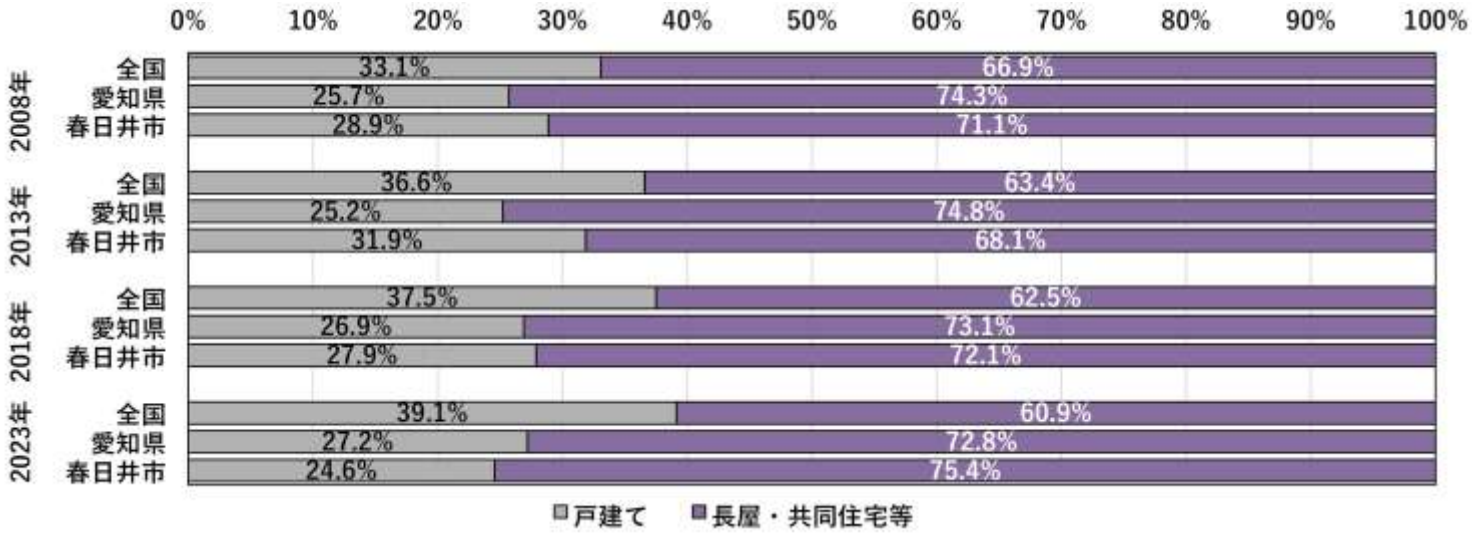
		2008 年		2013 年		2018 年		2023 年	
全国	空き家総数	7,567,900	—	8,195,600	—	8,488,600	—	9,001,600	—
	二次的住宅	411,200	(5.43%)	412,000	(4.62%)	381,000	(4.49%)	383,500	(4.26%)
	賃貸用住宅	4,126,800	(54.53%)	4,291,800	(48.14%)	4,327,200	(50.98%)	4,435,800	(49.28%)
	売却用住宅	348,800	(4.61%)	308,200	(3.46%)	293,200	(3.45%)	326,200	(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		
	総数	腐朽・破損		総数	腐朽・破損	
		有	無		有	無
二次的住宅	20	0 (0%)	20 (100%)	0	0 (0%)	0 (0%)
賃貸用の空き家	400	210 (52.5%)	190 (47.5%)	0	0 (0%)	0 (0%)
売却用の空き家	500	170 (34.00%)	330 (66.00%)	20	0 (0%)	20 (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%)
合　　計	4,010	990	3,020	530	70	460

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	
		有	無		有	無
二次的住宅	0	0 (0%)	0 (0%)	60	60 (100%)	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	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	280	130 (46.43%)	140 (50%)	3,460	1,210 (34.97%)	2,250 (65.03%)
合　　計	1,720	470	1,240	12,220	2,150	10,070

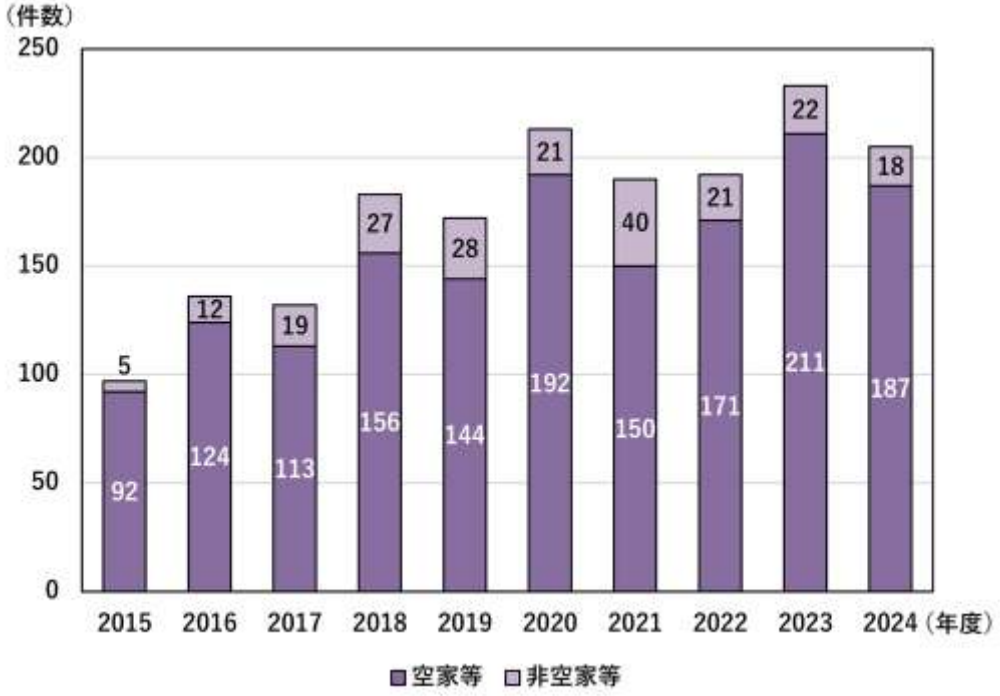
出典：住宅・土地統計調査（令和 5 年）

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。

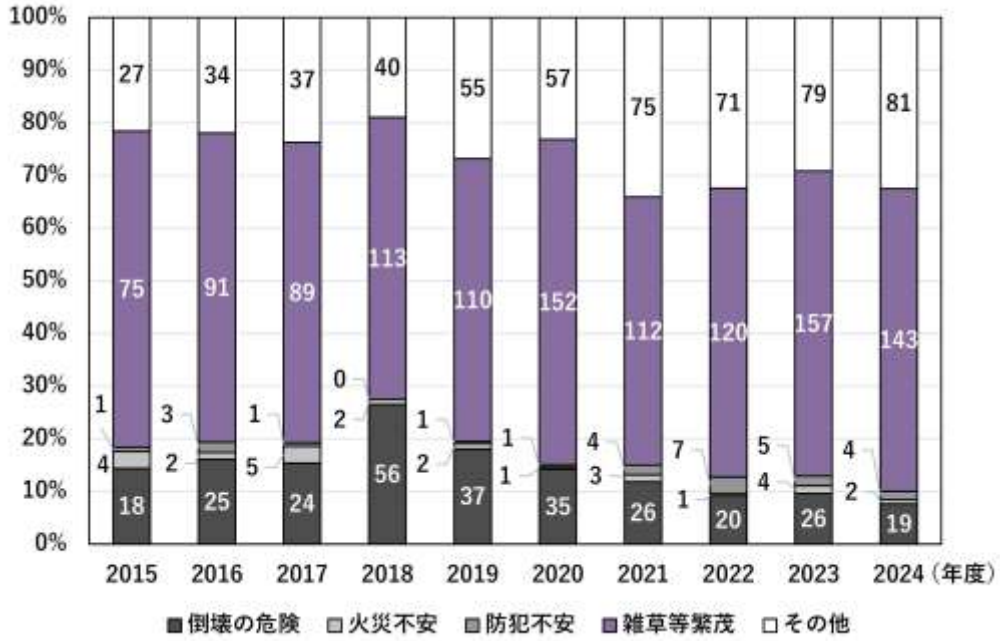
空き家の苦情・相談内容の内訳は、**最も多い相談が「雑草繁茂」**であり、その占める割合は、いずれの年度も 50％を上回っています。次に多い苦情・相談は「倒壊の危険」で、いずれの年度も 15％程度で推移しています。その他には、ごみの堆積による周辺環境への悪影響に関する相談が寄せられています。

■空き家等の苦情・相談件数



出典：住宅政策課調べ

■空き家等の苦情・相談件数の内容



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。

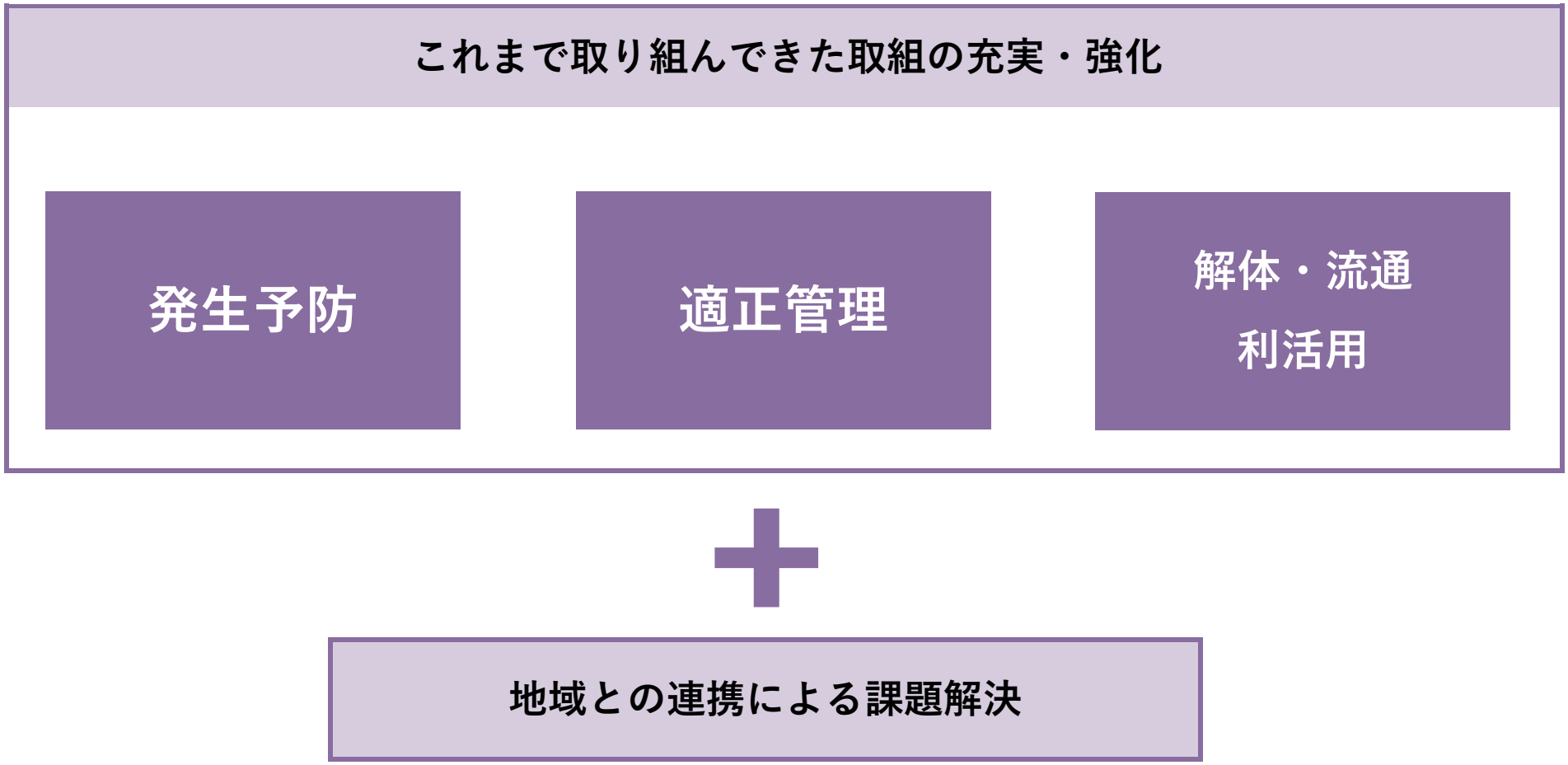
【課題 3】地域資源としての社会的活用の検討

・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みます。



方針１ **発生予防**	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。
方針２ **適正管理**	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。
方針３ **解体・流通・利活用**	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。

地域との連携	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。

（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。

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】	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。
2　特定空家等に対する法令に基づく必要な措置	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。
3　財産清算人制度等の活用【拡充】	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。
4　協議会の助言等に基づく対策の実施	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。
5　解体促進につながる制度の実施	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。

（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	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。
2　中古住宅の流通促進	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。
3　協定団体や民間事業者と連携した流通促進【拡充】	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。



【専門業者紹介フロー図】



【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	活用困難空き家の利活用に向けた取組検討【新規】	狭小地や無接道敷地、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。





【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。
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９章　計画の実現に向けて

１　計画の推進

（１）多様な主体とその役割

計画策定主体である市と、**市民**や**地域**、市内で事業を行う**事業者**や**関係団体**等多様な主体が、次のとおり**それぞれの役割分担**のもと、**理念等を共有し同じ方向を向いて取り組む必要**があります。

市民や地域の役割

●住まいやそこで営まれる生活は、住む人の**価値観や行動等によって充実**します。そのため、住み続けたいと思える住まいであるために自分ができる維持管理や災害への備え等を行うことが必要です。
●地域の住環境や地域課題に関心を持ち、**自分らしく地域とつながる**ことが望まれます。



事業者や関係団体の役割

●住宅の供給や流通、管理等サービス提供の担い手である事業者は、その活動が社会へ与える影響を認識し、**健全な住宅市場の形成**や、**市民への情報提供**や**相談**等を行うことが求められます。
●NPO 法人、居住支援法人等は住宅確保要配慮者の居住の安定の確保等、行政だけでは対応できない**きめ細かな支援**を行うことが求められます。



春日井市の役割

●基本的な住まいの確保に関する取組やまちとしての安全性等に関する**公共性の高い取組**を担います。
●本計画の基本理念等を提示し、周知するとともに、市民や関係する事業者等が住まいや住環境について、**考え、選択し、行動できる環境づくり**を支援します。
●より良い住宅ストックの形成に向けた民間事業者等の取組に対し環境整備等の側面から支援します。



関係者で同じ方向を向いて取組を推進

未来へと　住みつがれるまち
安心の中に　暮らす幸せ　春日井市



（２）計画推進のための連携・協働の体制づくり

多様な主体それぞれがプレイヤーとして、相互に連携しながら協働することで、本計画の実現を目指します。

ア　市役所内の組織連携　～市役所内での多分野部局の連携を進めます～

快適な住まいで安心して住み続けるためには、建物や居住空間という**ハードの確保**だけでなく、**暮らしに関わるサービス**である**ソフト**と一体的に連携することが必要です。また、住まいはそれだけ（1 軒だけ）で完結するものではなく、とりまく住環境と影響し合います。

そのため、本計画の関連分野は、**都市計画、福祉、こども、環境、防災**等多岐にわたっており、施策の推進に当たって市役所内の政策分野の違いにより取組が分断されることのないよう、様々な分野の関連施策や他の計画推進体制と必要に応じて連携しつつ実施体制を整備し、関係各課と情報や課題の共有を図りながら、**横断的**で**総合的**な施策の展開に取り組みます。

イ　関係事業者や市との連携　～関係事業者間や、関係事業者と市との連携を進めます～

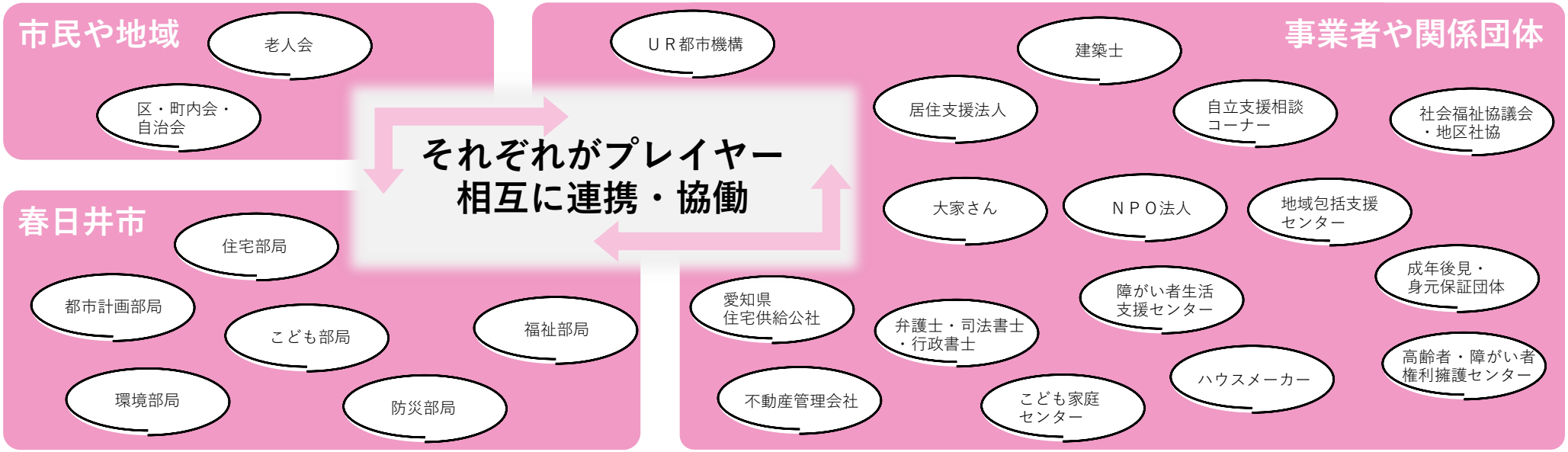
住宅に関するサービスの多くを担っている**住宅関係事業者**や、日常生活を営むためのサービスを提供する**福祉関係事業者**、住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を担う **NPO 法人**や**居住支援法人**等が、お互いの立場や視点の違いを理解し、それぞれの得意分野や専門分野を活かしつつ連携し、住まいにまつわる課題解決を行う必要があります。そのための定期的な情報共有等を行う機会として、居住支援協議会を設立しその後の運営体制を整備、互いに連携・協働する素地を築き円滑な事業の推進を図ります。

ウ　公的賃貸住宅の供給主体の連携　～愛知県、UR 都市機構、市との連携を図ります～

長期的で安定的な住宅の確保と社会的包摂の実現に不可欠な役割を担う、公的賃貸住宅の供給主体である愛知県、UR 都市機構は、本市で多くの住宅を供給しています。

今後も主体間での連携を図りつつ、住宅ストックの有効活用や良好な住環境の形成に努め、効果的な計画推進に努めます。

※イメージ図



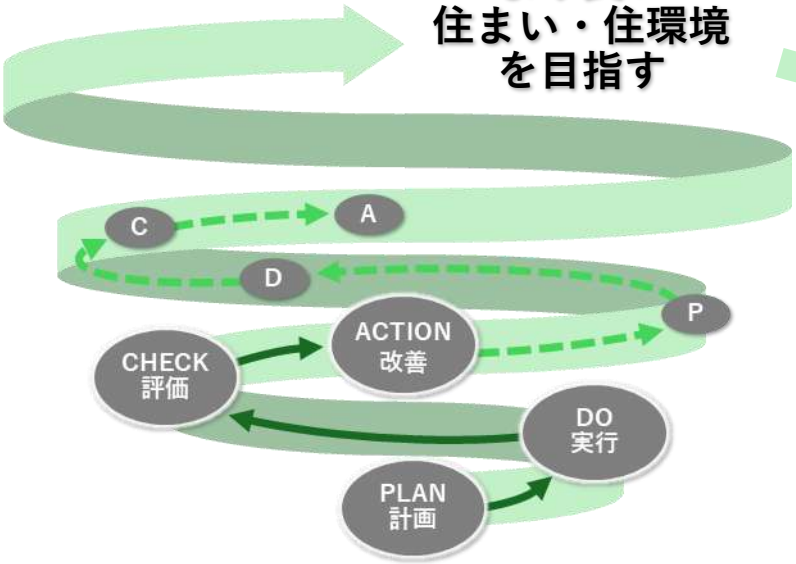
2　計画の進行管理

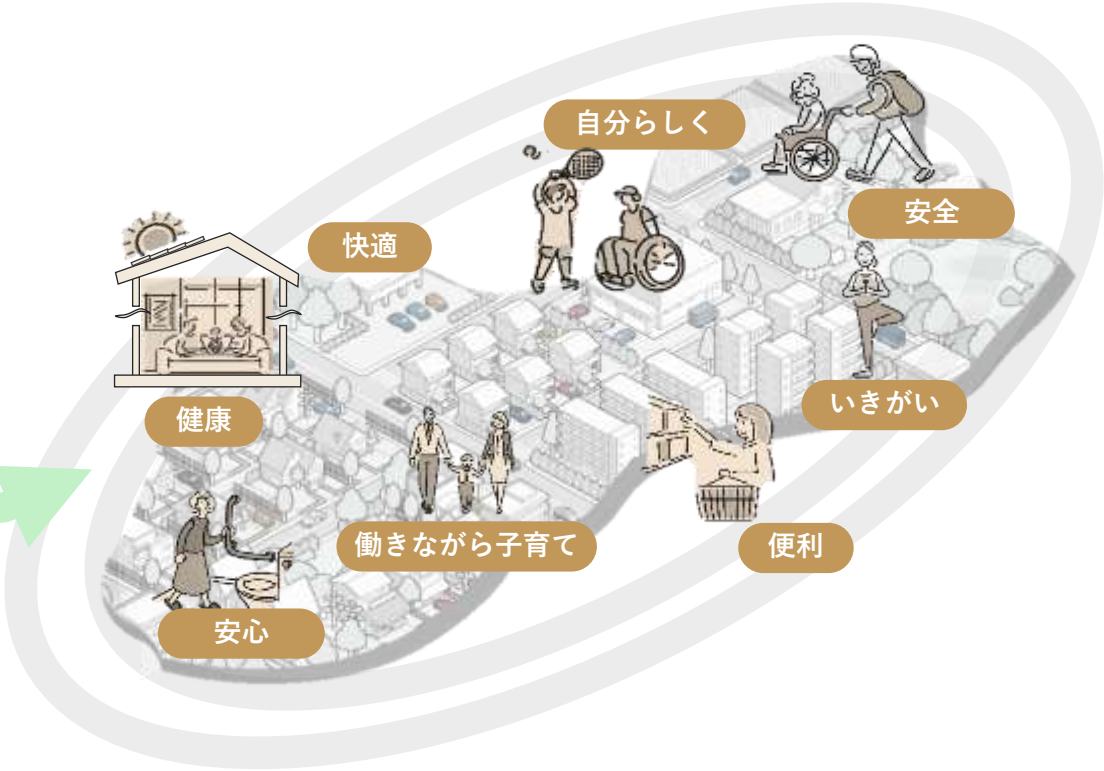
（1）外部有識者等による「春日井市住生活基本計画推進協議会」の開催

有識者、福祉関係団体、不動産関係団体や市民公募等の委員で構成する「春日井市住生活基本計画推進協議会」へ、毎年の施策評価や検証結果を報告し、助言や意見を受けることにより、必要に応じた市の施策への反映、計画の見直しや改善を図ります。

（2）PDCA サイクルによる進行管理

成果指標等をもとに計画の進捗状況を把握し、適宜施策評価や検証を行うとともに、必要に応じて、アンケート等により市民や関係事業者からの意見を求めることとし、結果を事業実施に反映させPDCAサイクルによる進行管理を行います。





3　成果指標

目標①　住みつなげる良質な住まいの形成（１／２）

住み心地のよい安全・快適な住まいを新築・中古両面から供給を促進し、良質な住まいを増やします。

▶関連　耐震改修促進計画　空き家等対策計画　マンション管理適正化促進計画

目標に共通する施策
- 【A-1】安心して暮らせる住まいの確保から居住継続に向けた支援体制づくり
- 【A-2】住生活リテラシーの向上

成果指標

持ち家取得における中古住宅の購入割合
［住宅・土地統計調査］

現状値	目標
15.1%（2023 年）	⇧（2035 年）

参考：19.8%(全　国:2023 年)
　　14.9%(愛知県:2023 年)

関連する施策

【A-3】子育て世帯に選ばれる住宅・住環境づくり
・既存住宅・リフォーム活性化による住み替えの促進＜住宅政策課＞
【A-4】高齢者世帯がいきいきと暮らせる住宅・住環境づくり
・高齢期を見据えた早めの住まいの対応の推進＜住宅政策課＞
【B-2】住み継げる住まいづくり＜マンションに関すること＞
・マンションの適正な管理等に関する情報提供、啓発、支援＜建築指導課＞
・継続的なマンション管理実態調査の実施＜建築指導課＞
・マンション管理推進協議会の取組の活用＜建築指導課＞
【B-3】空き家の状態に応じた対策
・空き家の流通促進＜住宅政策課＞

モニタリング指標

- **空き家の活用に係る補助件数**
- **住宅状況調査に係る補助件数**
- **空き家・空き地バンク登録数**
- **新築にこだわらない人の割合**

成果指標

住宅の耐震化率
［住宅・土地統計調査］

現状値	目標
92.1%（2025 年）	耐震性が不十分な住宅を概ね解消（2035 年）

参考：90.0%(全　国:2023 年)
　　92.3%(愛知県:2023 年)

関連する施策

【B-1】耐震化の促進
・耐震性向上の必要性の普及啓発＜建築指導課＞
・耐震診断、耐震改修工事の支援＜建築指導課＞
・改修費用の軽減につながる取組の検討＜建築指導課＞

モニタリング指標

- **耐震改修に係る相談件数**
- **耐震診断の実施件数**
- **耐震改修工事の実施件数**

目標①　住みつなげる良質な住まいの形成（２／２）

住み心地のよい安全・快適な住まいを新築・中古両面から供給を促進し、良質な住まいを増やします。

▶関連　耐震改修促進計画　空き家等対策計画　マンション管理適正化促進計画

目標に共通する施策
- 【A-1】安心して暮らせる住まいの確保から居住継続に向けた支援体制づくり
- 【A-2】住生活リテラシーの向上

成果指標

新築における長期優良住宅認定戸数の割合

［認定戸数／新築着工棟数］

現状値	目標
36.1%（2023 年度）	⇧（2035 年度）

参考：14.5%(全　国:2023 年)
24.5%(愛知県:2023 年)

関連する施策

【B-2】住み継げる住まいづくり＜住まいの省エネ性能等に関すること＞
- 長期優良住宅の認定、普及啓発＜建築指導課＞

モニタリング指標

- **長期優良住宅の認定戸数**
- **誘導居住面積水準達成率**

成果指標

持ち家のリフォーム実施率

［住宅・土地統計調査］

現状値	目標
6.1%（2023 年度）	⇧（2035 年度）

参考：6.1%(全　国:2023 年)
5.9%(愛知県:2023 年)

関連する施策

【A-3】子育て世帯に選ばれる住宅・住環境づくり
- 働きながら子育てしやすい住まいづくりの普及促進＜住宅政策課＞

【B-2】住み継げる住まいづくり＜住まいの省エネ性能等に関すること＞
- 高断熱、省エネ、創エネ等人の健康や環境にやさしい住宅の普及促進＜環境政策課＞
- 賃貸住宅オーナーへの高性能賃貸住宅や消費者ニーズに関する情報提供＜住宅政策課＞
- 自立した生活を送るための住宅改修費の支援＜介護・高齢福祉課＞
- 日常生活を送るための住宅改修費の支援＜障がい福祉課＞

モニタリング指標

- **二重サッシ窓の設置割合（持ち家・借家別）**
- **リフォーム補助の実施件数**

目標②　高経年化した住まいの適切な管理、除却・更新の促進

使える空き家を手頃な住まいとして流通につなげるとともに、空き家・マンションの適正管理を後押しし、管理不全化を予防します。使えない空家は、除却・更新を促進します。

▶関連　空き家等対策計画　マンション管理適正化促進計画

目標に共通する施策
【A-1】安心して暮らせる住まいの確保から居住継続に向けた支援体制づくり
【A-2】住生活リテラシーの向上

成果指標

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］

現状値	目標
4.99%（2023 年）	⇨（2035 年）

参考：5.93%(全　国:2023 年)
　　4.26%(愛知県:2023 年)

関連する施策

【A-3】子育て世帯に選ばれる住宅・住環境づくり
・既存住宅・リフォーム活性化による住み替えの促進＜住宅政策課＞
【B-3】空き家の状態に応じた対策
・空き家の発生予防＜住宅政策課＞
・適正管理の促進＜住宅政策課＞
・管理不全な空き家の解消＜住宅政策課＞
・空き家の流通促進＜住宅政策課＞
・跡地の利活用促進＜住宅政策課＞
・地域と連携した空き家対策の促進＜住宅政策課＞

モニタリング指標

・管理不全空家等、特定空家の件数
・空き家解体、撤去件数

成果指標

25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合
［マンションの管理状況に関する実態調査］

現状値	目標
43.8%（2025 年）	75%（2035 年）

参考：33.3%(愛知県:2021 年)

関連する施策

【B-2】住み継げる住まいづくり＜マンションに関すること＞
・マンションの適正な管理等に関する情報提供、啓発、支援＜建築指導課＞
・継続的なマンション管理実態調査の実施＜建築指導課＞
・マンション管理推進協議会の取組の活用＜建築指導課＞

モニタリング指標

・マンション管理計画認定数　　・管理組合があるマンションの割合
・管理状況を把握できていないマンションの戸数

目標③　だれもが安心して住み続けられる住まいの確保と生活支援の連携を実現

入居を拒まれず円滑に入居できる住まいを確保するとともに、住み慣れた地域で望む住まいに住み続けられる環境を作ります。

▶関連　市営住宅等マネジメント計画

目標に共通する施策
- 【A-1】安心して暮らせる住まいの確保から居住継続に向けた支援体制づくり
- 【A-2】住生活リテラシーの向上

成果指標

入居中のサポート（見守り等）がある賃貸住宅の割合

［（サービス付き高齢者向け住宅、シルバーハウジング、居住サポート住宅の戸数）／65 歳以上の人口］

現状値	目標
0.4％（2025 年）	⇧（2035 年）

参考：0.7％(愛知県:2025 年)

関連する施策

【A-4】高齢者世帯がいきいきと暮らせる住宅・住環境づくり
- 高齢期を見据えた早めの住まいの対応の推進＜住宅政策課＞
- 見守りによる孤独・孤立の防止＜地域共生推進課・清掃事業所＞

【B-4】住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいの確保
- 住民主体サービスの取組支援＜地域共生推進課＞
- 緊急連絡体制の整備、自立した生活を送るための住宅改修費の支援＜介護・高齢福祉課＞
- こども家庭センターの認知度向上＜こども家庭支援課＞
- セーフティネット住宅、居住サポート住宅の普及、登録促進＜住宅政策課、地域共生推進課＞
- 居住支援法人等と連携したＵＲ都市機構の自立支援スキームの活用＜住宅政策課、ＵＲ都市機構＞
- 大家の不安軽減につながる取組＜住宅政策課＞

モニタリング指標

・居住サポート住宅の認定数　・高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率
・本市を支援業務を行う区域とする居住支援法人の数

成果指標

市営住宅等の稼働率

［市営住宅、コミュニティ住宅の入居率及び目的外使用による実施率］

現状値	目標
87.6％（2025 年）	⇧（2035 年）

参考：80.5％(愛知県:2024 年)

関連する施策

【B-4】住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいの確保
- 市営住宅の定期的な募集＜住宅政策課＞
- 市営住宅等の空き室の活用＜住宅政策課＞
- 市営住宅の適正管理＜住宅政策課＞

モニタリング指標

・市営住宅の入居率
・目的外使用の実施戸数

目標④　頻発・激甚化する自然災害に対する充実した備えの強化

地震や水害、猛暑等の危機に対して、平時から防災への意識を高め、備えるための情報の発信や支えあう体制を整備します。

▶関連　耐震改修促進計画

目標に共通する施策
- 【A-1】安心して暮らせる住まいの確保から居住継続に向けた支援体制づくり
- 【A-2】住生活リテラシーの向上

成果指標

災害への備えをしている世帯の割合
［市民意識調査］

現状値	目標
55.3% (2021 年)	⇧ (2035 年)

関連する施策

【A-4】高齢者世帯がいきいきと暮らせる住宅・住環境づくり
- 地域との気軽な交流機会の創出＜ニュータウン創生課、いきがい推進課＞

【B-1】耐震化の促進
- 沿道建築物の耐震化の促進＜建築指導課＞
- 危険物貯蔵、処理施設の耐震化の促進＜建築指導課＞

【B-5】自然災害に備える考え方の浸透と体制整備
- ハザードマップ等による情報周知＜市民安全課、河川排水課＞
- 防災意識の高揚・知識の普及＜市民安全課＞
- 個別避難計画の策定、災害時要援護者支援制度の普及・登録促進＜福祉政策課＞
- 住まいの相談窓口、応急修理、応急仮設住宅の対応マニュアルの整備、制度周知チラシの作成＜住宅政策課＞

モニタリング指標

- **防災訓練の住民参加者数**
- **個別避難計画の策定人数**
- **災害時要援護者名簿の登録人数**
- **沿道建築物の耐震化実施件数**

目標⑤　自分らしい住まい方・暮らし方ができるネットワークの形成

自分に合った地域や人との関わり方が選択できる多様なネットワークを創出します。

▶関連　空き家等対策計画

目標に共通する施策　【A-2】住生活リテラシーの向上

成果指標

「住民が気軽に集まることのできる機会や場の充実と、地域における多世代交流の促進」に満足する市民の割合

［市民意識調査］

現状値	目標
16.2% (2021 年)	⇧ (2035 年)

関連する施策

【A-3】子育て世帯に選ばれる住宅・住環境づくり
- 子育て世帯と地域とのつながりの創出＜住宅政策課・子育て推進課＞
- 子育て世帯の価値観に合った住まい方・暮らし方の紹介＜住宅政策課＞

【A-4】高齢者がいきいきと暮らせる住宅・住環境づくり
- 地域との気軽な交流機会の創出＜ニュータウン創生課、いきがい推進課＞

【B-3】空き家の状態に応じた対策
- 空き家の流通促進＜住宅政策課＞

【B-6】“春日井暮らし”の発信と住民主体の取組に対する支援
- 中部大学、ＵＲ都市機構と連携した「地域連携住居制度」の推進＜ニュータウン創生課＞
- ニュータウンプロモーションの推進＜ニュータウン創生課＞
- 地域資源を活用したにぎわい創出＜経済振興課＞
- まちへの愛着醸成につながるにぎわい創出＜経済振興課＞
- 「緑のまちづくりプロジェクト」の実施＜公園緑地課＞
- 多文化共生の推進＜多様性社会推進課＞
- 気軽に交流できる場づくりの支援＜ニュータウン創生課＞

モニタリング指標

- **コミュニティイベントの参加者数**
- **公式インスタグラムのフォロワー数**

目標⑥　ライフタウンとして安心、便利で暮らしやすい住環境の実現

選ばれるまちとして重要な条件である“生活利便性”が高いまちで、安心して暮らせる住環境を形成します。

▶関連　空き家等対策計画

目標に共通する施策　【A-2】住生活リテラシーの向上

成果指標

居住誘導区域内の人口密度

［立地適正化計画］

現状値	目標
64.3 人/ha（2020 年）	⇧（2035 年）

※立地適正化計画における目標値は 64.5 人/ha(2036 年)のため、2035 年においては、その目標を概ね達成するものとする。

関連する施策

【A-3】子育て世帯に選ばれる住宅・住環境づくり
- 子育て世帯の暮らしを支える施設等の充実＜保育課・子育て推進課＞

【B-3】空き家の状態に応じた対策
- 空き家の流通促進＜住宅政策課＞

【B-7】生活・交通利便性や地域の防犯力の向上
- 立地適正化計画における施設立地の誘導＜都市政策課＞
- 土地区画整理事業の推進＜都市整備課＞
- 駅や駅前広場の整備・バリアフリー化の促進＜都市整備課＞
- 地域の実情を踏まえた市民の移動手段の確保＜都市政策課＞
- 駅前のにぎわいを生み出す魅力的な空間の創出＜ニュータウン創生課＞
- 民間企業と連携した移動販売車の運行＜経済振興課＞

モニタリング指標

・公共交通の人口カバー率　　・整備を実施した鉄道駅数

成果指標

犯罪の起きそうな場所が減っていると思う市民の割合

［市民意識調査］

現状値	目標
45.4%（2021 年）	⇧（2035 年）

関連する施策

【B-7】生活・交通利便性や地域の防犯力の向上
- 防犯灯設置事業補助金の促進＜市民生活課＞
- 防犯カメラの設置支援＜市民安全課＞
- 子ども応援団「地域のおじさん・おばさん」による見守りボランティア活動＜子育て推進課＞

モニタリング指標

・防犯灯や防犯カメラの設置件数
・「地域のおじさん・おばさん」の団員数

編集・発行

春日井市　まちづくり推進部　住宅政策課

〒486-8686　愛知県春日井市鳥居松町 5-44

電　話：0568-85-6294　ＦＡＸ：0568-85-0991

メール：jutaku@city.kasugai.lg.jp