

# 春日井市空き家等対策計画

平成28年2月

春日井市

## はじめに

近年、全国的には人口減少や高齢化の進展等を背景に、適切な管理がなされていない空き家が増加し、周辺の住環境への悪影響がクローズアップされるようになりました。こうした「空き家問題」は、過疎地域だけでなく都市部においても問題になりつつあります。

本市は、名古屋市に隣接しており、鉄道や高速道路などの交通アクセスにも恵まれていることから、住宅需要が高く、新設住宅着工戸数も市内で年2,000戸を超えるペースで推移しています。また、全国的には人口減少となっている中で、本市の人口はわずかながらも増加している状況です。一方で、雑草やごみ問題など、空き家に関する市民からの相談等も寄せられており、最近では、その件数も増加してまいりました。また、高蔵寺ニュータウン地区は、入居開始から半世紀あまりを迎え、人口減少や高齢化の課題が顕在化しつつある中で、空き家が増加する傾向にあります。

将来的には、本市全体の人口も減少に転じ、空き家問題が深刻化するおそれもあります。そうした事態を未然に防ぎ、「暮らしやすいまち」としての魅力をより一層高めるために、「春日井市空き家等対策計画」を策定いたしました。今後は、この計画に基づき、市民の皆様とともに、空き家対策を進めてまいりますので、御理解と御協力をお願い申し上げます。

# 目次

<b>第1章 計画の策定にあたって</b> .....	1
1 背景と趣旨.....	1
2 計画の性格.....	1
3 対象.....	2
4 計画期間.....	2
<b>第2章 本市の現状と推計</b> .....	3
1 人口の推移と推計.....	3
2 住宅・土地統計調査の結果.....	4
3 本市の状況.....	6
<b>第3章 基本的な考え方</b> .....	9
1 計画の方向性.....	9
2 基本的視点.....	10
<b>第4章 具体的施策</b> .....	11
施策の体系.....	11
1 相談体制.....	11
2 放置空き家対策.....	13
3 放置空き家にしないための対策（流通促進・適正管理・啓発）.....	16
<b>第5章 計画の推進体制</b> .....	18

# 第1章 計画の策定にあたって

## 1 背景と趣旨

---

近年、空き家に関する問題が表面化してまいりました。特に管理がなされていない空き家、いわゆる放置空き家については、周辺の住民に対し、安全や衛生、防犯、防火などあらゆる場面で悪影響を及ぼすおそれがあり、こうした空き家を少しでも減らしていくことが全国的な課題となっています。

本市では、近隣の住民の生活に悪影響を及ぼす空き家について、これまで、近隣の皆様からの相談や通報などがあった場合は、その情報をもとに所有者を把握し、是正するよう助言を行ってきました。しかし、空き家は個人の財産であることから、所有者の理解を得ることができない場合においては、行政が介入することが難しいケースもありました。

こうした中、平成26年11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「法」という。）が公布されました。法の施行により、所有者を把握するために固定資産税の課税情報などを利用できるようになり、より迅速に所有者に対し、状況の通知や助言ができることとなりました。

また、法では、一定の要件を満たす、適切な管理がなされていない空き家を「特定空家等」とし、市が講じることができる措置についても規定がなされました。

このような状況を踏まえ、空き家問題についての市の基本的な考え方を明確にし、放置空き家への対応や放置空き家を増やさないようにするための方策を体系化することにより、着実に施策を推進するためにこの計画を策定します。

## 2 計画の性格

---

- 1 この計画は、法第6条に規定する空家等対策計画として策定するものです。
- 2 この計画は、第五次春日井市総合計画を上位計画とし、他の関連する計画と整合を図っています。

### 3 対象

---

この計画の対象地区及び対象とする家屋の種類は、次のとおりです。

- (1) 対象地区 市内全域
- (2) 対象とする家屋 すべての家屋（国又は地方公共団体が管理するものを除く。）

### 4 計画期間

---

この計画の期間は、平成28年度から平成32年度までの5年間とします。

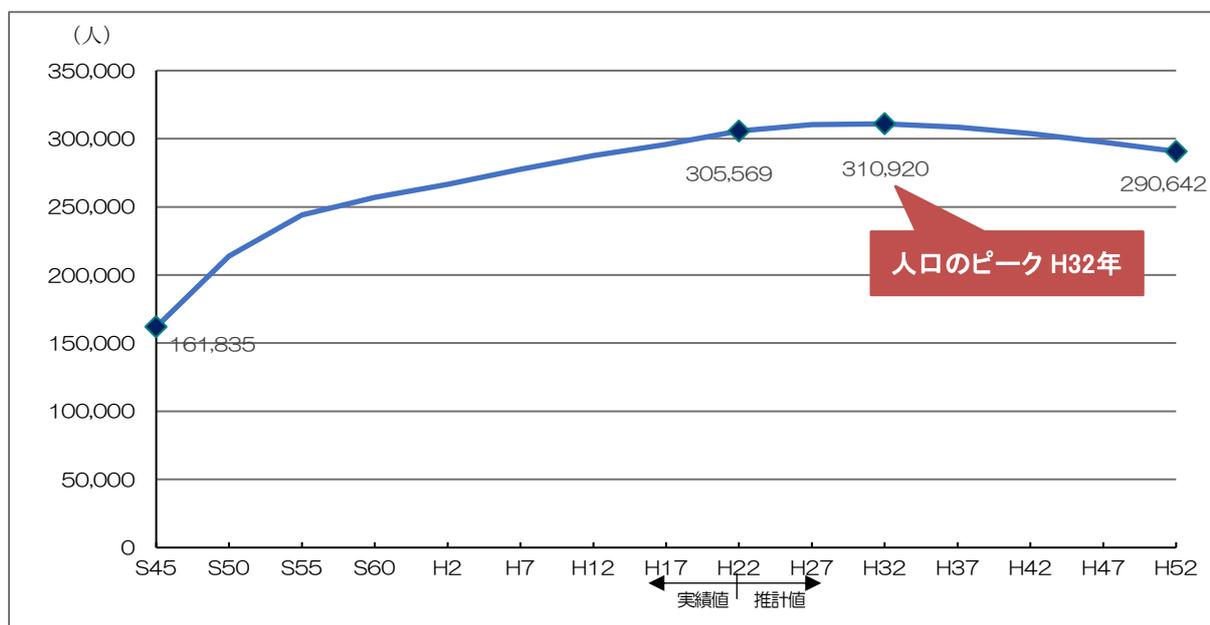
## 第2章 本市の現状と推計

### 1 人口の推移と推計

本市の人口は、平成26年4月に31万人に達しており、現在も増加傾向となっています。

しかし、今後の人口は「春日井市まち・ひと・しごと創生総合戦略」（平成28年2月策定）によると、平成32年をピークに減少に転じ、平成52年には約29万人となる見込みとなっています（図1）。

【図1】総人口の推移と推計



（平成22年までは国勢調査より作成、平成27年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値より作成）

## 2 住宅・土地統計調査の結果

「住宅・土地統計調査」は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。平成25年度の結果は、次のとおりとなっており、全国的に住宅総数、空き家総数、その他の空き家の数は増加していますが、本市は、全国と比較して空き家の割合は低い状況となっています（図2）。

〔データは、平成25年度住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）による〕

### (1) 住宅総数

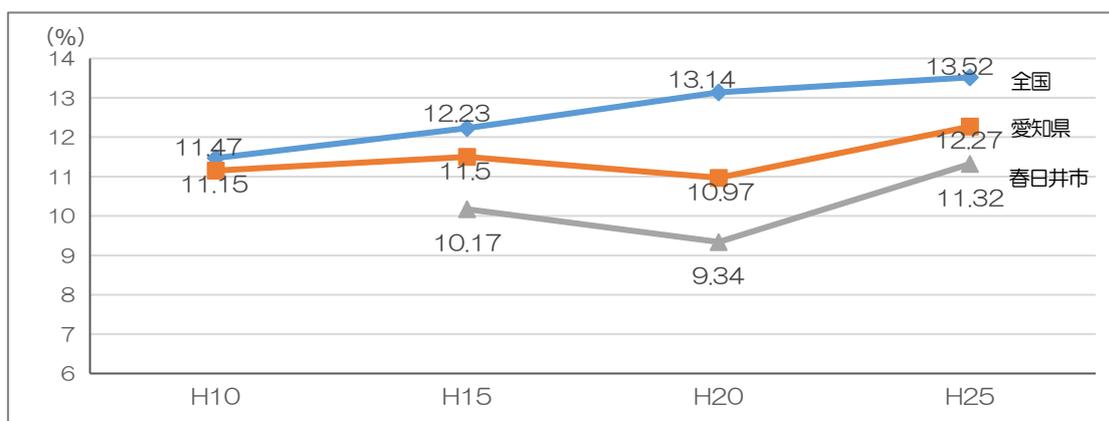
	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
全国	50,246,000戸	53,890,900戸	57,586,000戸	60,628,600戸
愛知県	2,681,000戸	2,898,800戸	3,132,900戸	3,439,000戸
春日井市	109,330戸	118,600戸	123,860戸	134,350戸

### (2) 空き家総数（別荘、賃貸用住宅、売却用住宅を含むすべての空き家の数）

	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
全国	5,764,100戸 (11.47%)	6,593,300戸 (12.23%)	7,567,900戸 (13.14%)	8,195,600戸 (13.52%)
愛知県	298,900戸 (11.15%)	333,400戸 (11.50%)	343,600戸 (10.97%)	422,000戸 (12.27%)
春日井市	—	12,060戸 (10.17%)	11,570戸 (9.34%)	15,210戸 (11.32%)

※（ ）内は住宅総数に占める割合

【図2】 空き家総数の割合（空き家総数／住宅総数）



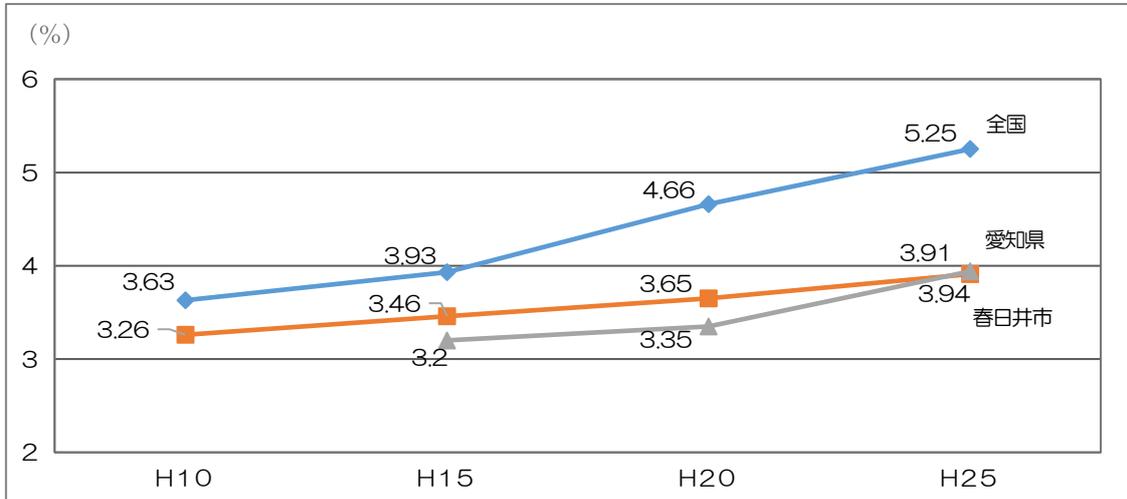
(3) その他の空き家数

※その他の空き家：別荘、賃貸用住宅、売却用住宅以外で人が住んでいない住宅（空き家の判断が困難な住宅を含む。）

	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
全 国	1,824,900戸 (3.63%)	2,117,600戸 (3.93%)	2,681,100戸 (4.66%)	3,183,600戸 (5.25%)
愛知県	87,300戸 (3.26%)	100,400戸 (3.46%)	114,360戸 (3.65%)	134,500戸 (3.91%)
春日井市	－	3,790戸 (3.20%)	4,150戸 (3.35%)	5,290戸 (3.94%)

※（ ）内は住宅総数に占める割合

【図3】 その他の空き家の割合（その他の空き家／住宅総数）



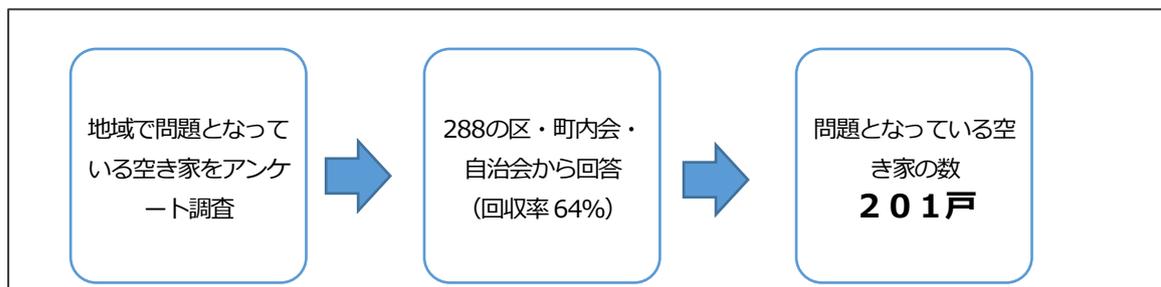
### 3 本市の状況

#### (1) 問題となっている空き家の状況

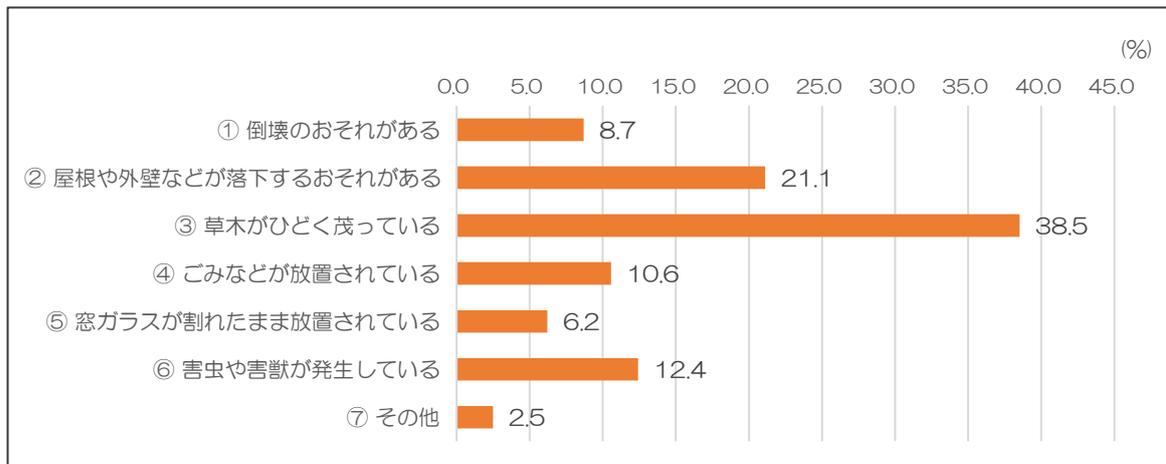
区・町内会・自治会\*に対し、空き家のアンケート調査を実施したところ、近隣の住民に悪影響を及ぼしている空き家の数は、201戸となっており、事由別には「草木がひどく茂っている」が最も多くなっています。また、「屋根や外壁などが落下するおそれがある」、「倒壊のおそれがある」ものなど、様々な問題が発生している状況です（図4、図5）。

※高蔵寺ニュータウン地区を除く。

【図4】区・町内会・自治会アンケートの結果

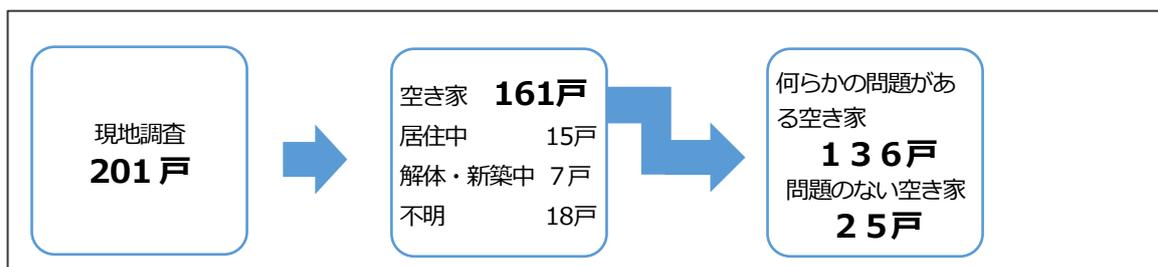


【図5】問題の発生事由の割合



この調査の結果をもとに、201戸を現地調査したところ、空き家であることを確認できたのは161戸でした。このうち、何らかの問題がある空き家が136戸ありました。また、すでに解体された物件や新築中の物件も7戸ありました。（図6）。

【図6】現地調査の結果



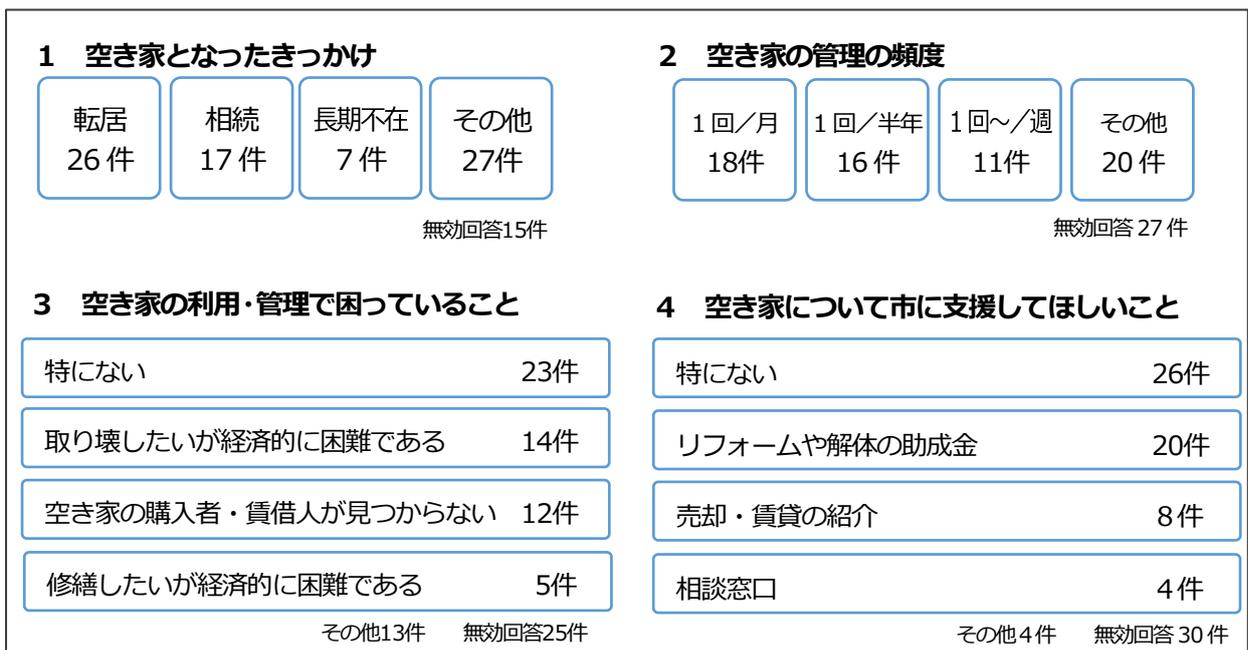
161戸の空き家の状態の詳細は、次のようになっており、庭木の手入れや雑草の除去が行き届いていないものが多くなっています（図7）。また、危険度が著しく高いものは14戸ありました。

【図7】問題のある空き家の状態

	問題なし（戸）	問題あり（戸）	確認不可（戸）	問題ありの割合
窓ガラス	136	13	12	8.1%
建物の傾斜	158	3	0	1.9%
屋根やひさしの破損	129	32	0	19.9%
外壁の破損	140	21	0	13.0%
門扉	145	16	0	9.9%
フェンス・塀など	149	12	0	7.5%
看板など	158	3	0	1.9%
庭木	63	98	0	60.9%
雑草	71	90	0	55.9%
ゴミ	145	16	0	9.9%
異臭	161	0	0	0.0%

こうした空き家の所有者に管理の状況と今後の意向をアンケート調査したところ、次のとおりとなりました（図8）。約半数の方が空き家の管理に困っており、市に支援を求めている状況です。一方で、空き家の管理で困っていることが「特にない」方や市に支援してほしいことが「特にない」方が多くなっていますが、庭木や雑草の状況をはじめ、管理が適切になされているとは言えないものも見受けられ、所有者の空き家管理に関する認識が不足している可能性も伺えます。

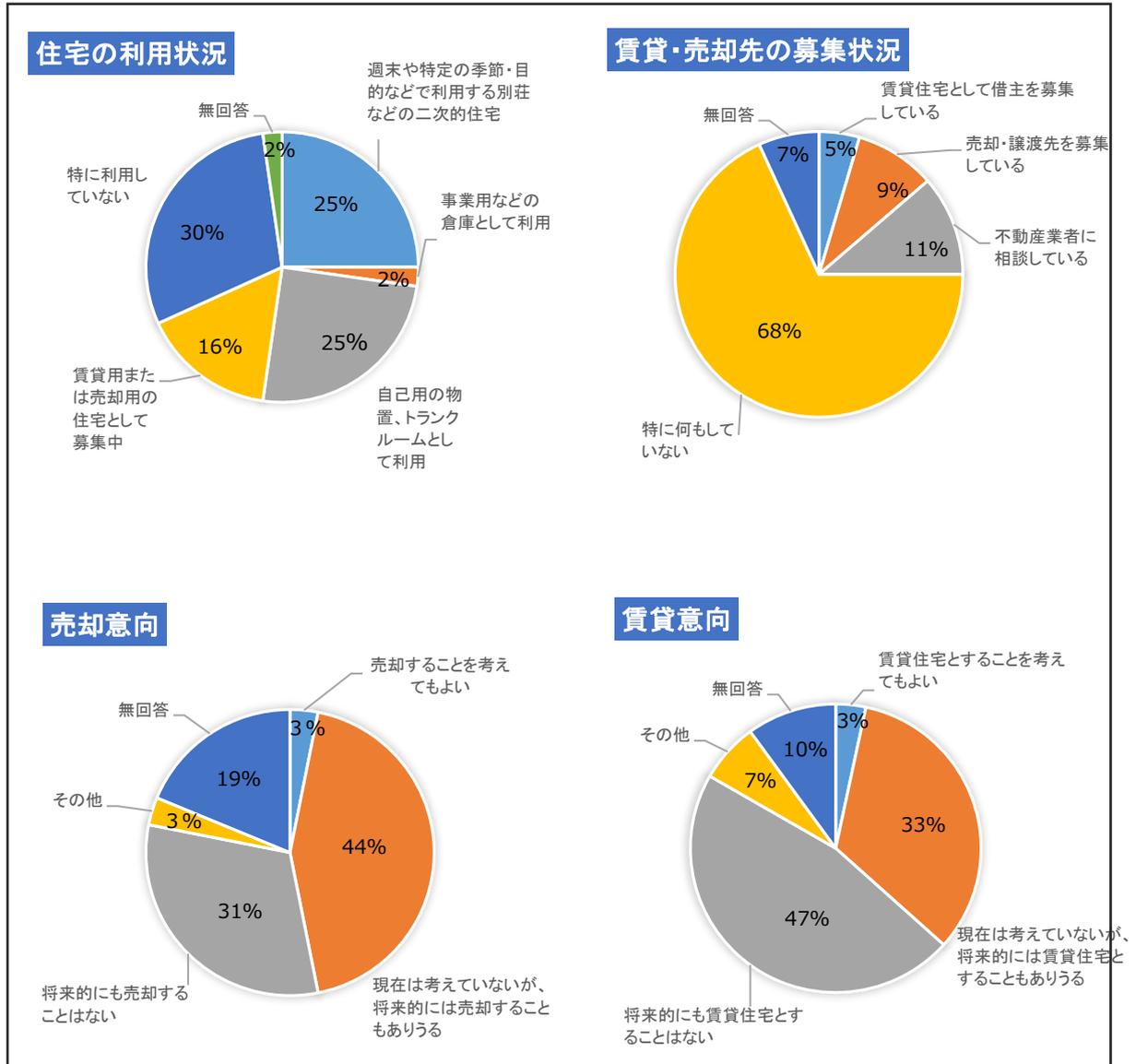
【図8】空き家所有者アンケート調査の主な結果（回収数92件、回答率64.8%）



## (2) 高蔵寺ニュータウンの状況

高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会が実施した空き家実態調査では、戸建住宅・タウンハウスの空き家は、293戸となっており、空き家率は3.2%です。また、高蔵寺ニュータウンにおける空き家の所有者の意向などは、次のようになっています（図9）。

【図9】高蔵寺ニュータウンにおける空き家の所有者の意向



## 第3章 基本的な考え方

### 1 計画の方向性

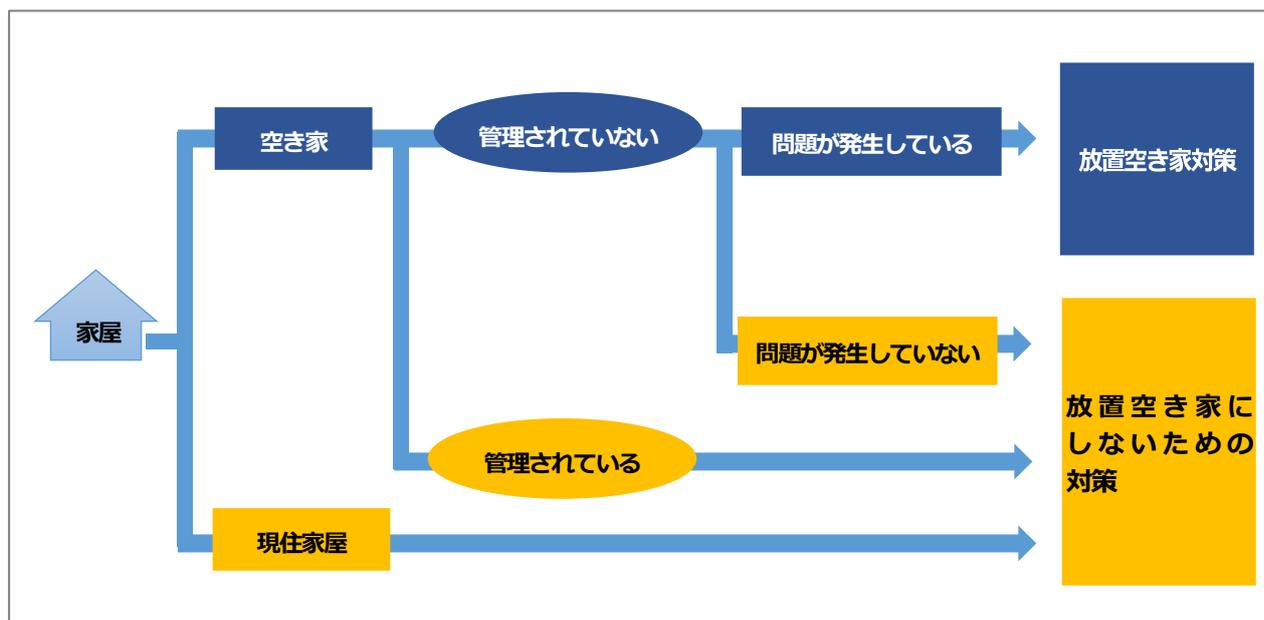
空き家は、個人の財産であるため、所有者が管理を行うことが原則です。しかし、草木がひどく茂っている物件や、屋根や外壁などが落下するおそれがある物件など、適切な管理がなされず地域で問題となっている、いわゆる放置空き家も少なくありません。

こうした放置空き家は、防災や衛生、景観などさまざまな面で近隣の住民に悪影響を及ぼすだけでなく、本市の安全安心なまちづくりを阻害する一因にもなりうるため、所有者による適切な管理がなされるようにする必要があります。

また、現在、適切に管理されている空き家や現住家屋についても、今後、放置空き家となる可能性があることから、将来の放置空き家を増やさないようにすることも重要です。

そこで、現在発生している放置空き家問題の解決を図り、将来にわたる空き家問題の深刻化を防ぐために、「放置空き家対策」と「放置空き家にしないための対策」を計画の2本の柱として、取組を進めることとします（図10）。

【図10】方向性のイメージ



## 2 基本的視点

---

この計画は、次の4つの視点を基本とします。

### ① 所有者による管理

空き家は、個人の財産であり、所有者がその責任のもとに適切に管理すべきものであることから、所有者による管理を徹底していきます。

### ② 住民福祉

市の空き家対策は、住民福祉の観点から行います。

### ③ 地域住民との協働

空き家の問題は、地域住民に密接に関わるものであることから、地域住民との協働により取組を推進します。

### ④ 関係機関との連携

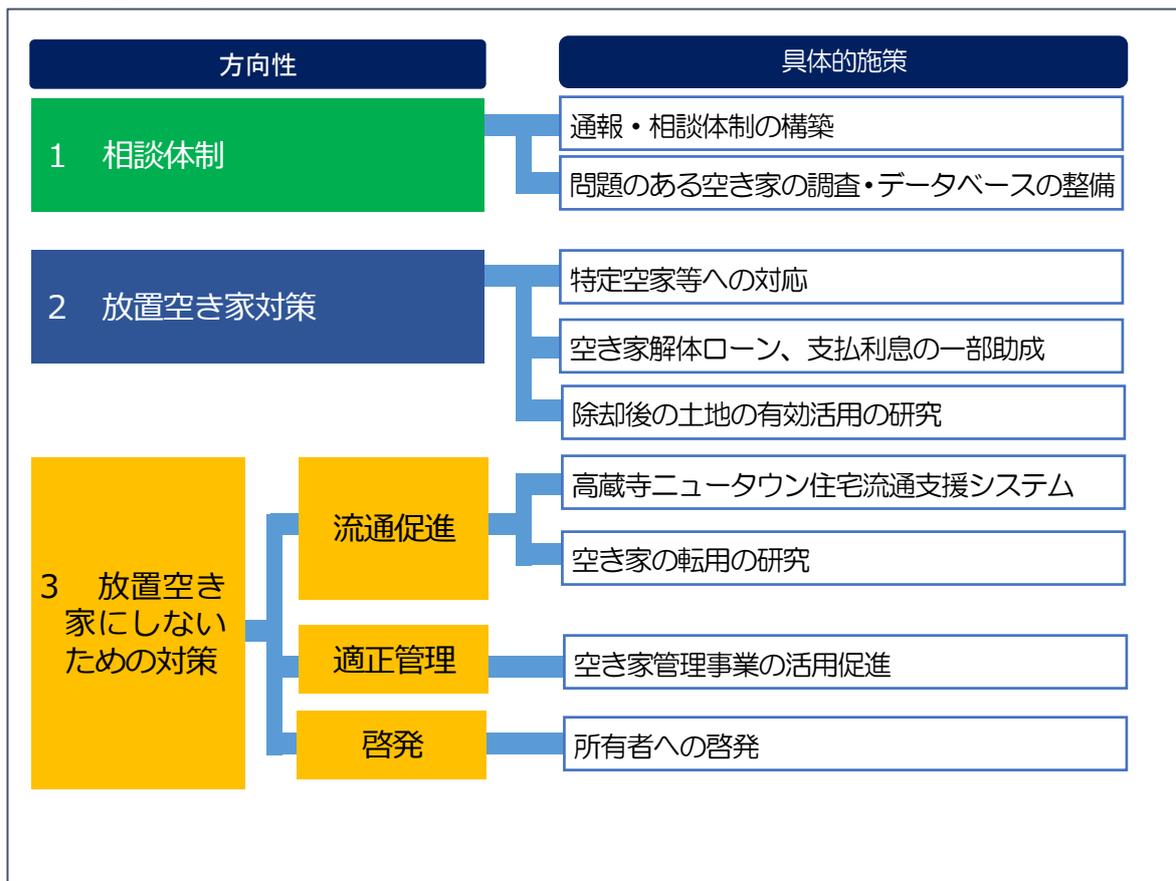
空き家の流通や転用など、事業の実施にあたっては、民間事業者、関係機関などと連携を図り、取組を推進します。

## 第4章 具体的施策

### 施策の体系

基本的な考え方に基づく施策の体系は、次のとおりです（図11）。

【図11】 施策の体系



#### 1 相談体制

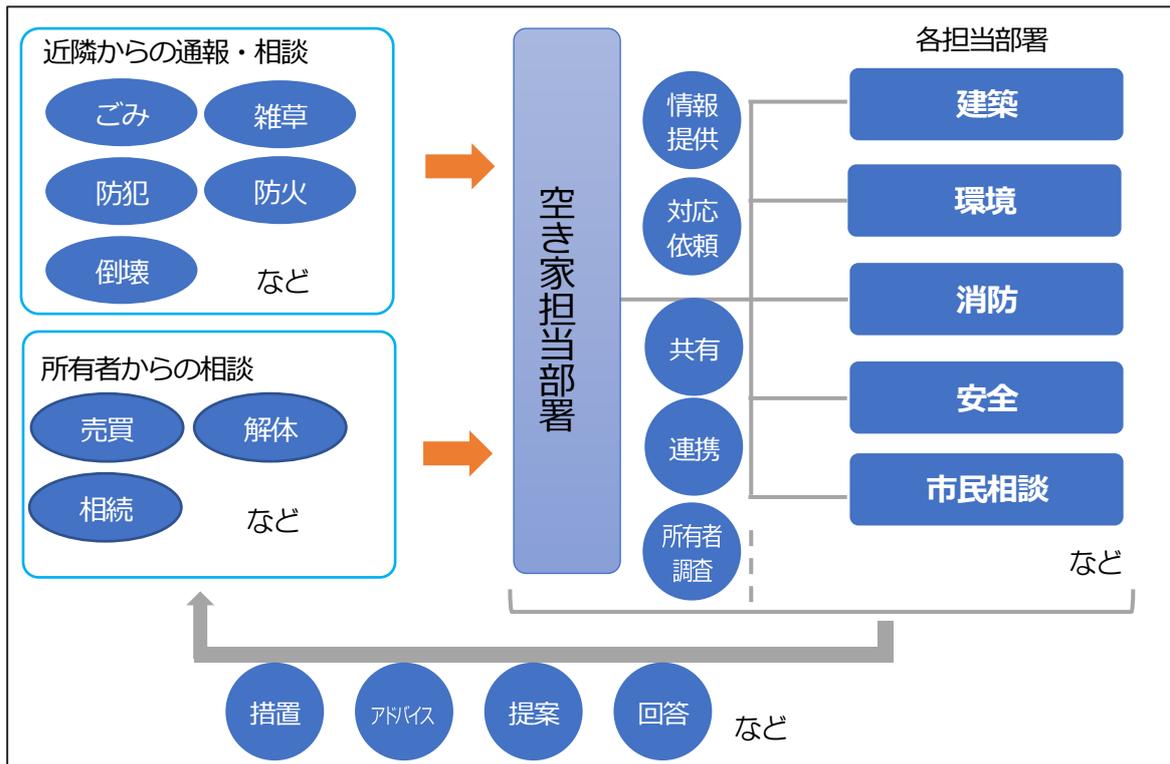
放置空き家のもたらす問題や空き家に関する相談内容は多岐にわたるため、市においても1つの部署では対応が困難な場合があり、市民にとっても市役所のどこの窓口に相談すればよいのかわからないことがあります。こうしたことから、市では市民が空き家問題の相談先に迷わないようにする相談体制を整備します（図12）。

また、相談のあった空き家のうち、問題のある空き家については、データベース化し、関係部署間で情報を共有するとともに、問題の解決に活用します。

## 1-1 通報・相談体制の構築

本市では、市民からの通報や相談の窓口を一元化し、その内容に応じて、関係部署への情報提供を行うとともに、関係する部署の連携により対応することとします。また、必要に応じて相談窓口や他の機関を紹介します。

【図12】 施策の体系



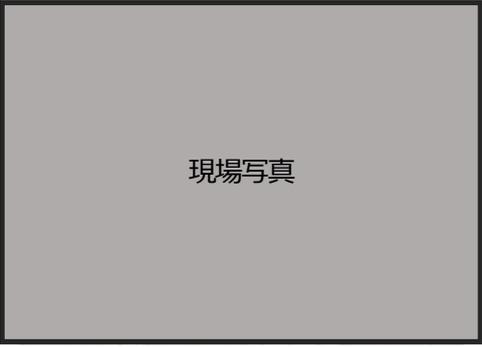
## 1-2 問題のある空き家の調査・データベースの整備

地域で問題となっている空き家について、町内会等を通じて定期的の実態調査を行います。個々の放置空き家をもたらす問題の状況とその経過を把握するために、問題のある空き家に関する台帳（以下「台帳」といいます。）を整備します（図13）。台帳の情報には、空き家実態調査の結果を用いることとし、情報提供に応じて、加除していくこととします。

台帳には、問題となっている空き家の所在地、所有者、問題の発生状況、所有者との折衝記録等を適宜記載することとしています。

台帳は、通報があった場合の情報の確認や問題のある空き家の状況を確認するために活用します。なお、台帳には個人情報が含まれるため、閲覧することはできません。

【図13】台帳のイメージ

空き家調査票（サンプル）				
調査ID	1	調査年月日	2015/10/5	
所在地番		住宅地図記載名称		
1：基本情報				
所有者（関係者）	名称	連絡先（電話番号）		
	住所			
接道	<input type="checkbox"/> なし	<input checked="" type="checkbox"/> あり（幅員：4.0m）	※幅員値は机上取得（道路台帳より）	
開口	<input type="checkbox"/> 9.6m	<input checked="" type="checkbox"/> 空机上計測値		
用途	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅	<input type="checkbox"/> 店舗併用住宅	<input type="checkbox"/> 不明	
建て方	<input checked="" type="checkbox"/> 一戸建て	<input type="checkbox"/> 長屋	<input type="checkbox"/> アパート	
構造	<input checked="" type="checkbox"/> 木造	<input type="checkbox"/> 非木造	<input type="checkbox"/> 不明	
階数	2 階			
2：対象箇所の状況				
	<input checked="" type="checkbox"/> 対象建物あり	<input type="checkbox"/> 更地	<input type="checkbox"/> 新築の建物あり	
			<input type="checkbox"/> 該当建物不明	
3：空き家判定結果				
判定	<input checked="" type="checkbox"/> 空き家	<input type="checkbox"/> 居住中	<input type="checkbox"/> 不明	
4：空き家判定調査				
判定項目	表札	<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 確認不可
	郵便受け	<input checked="" type="checkbox"/> 郵便物等が溜まっている	<input type="checkbox"/> 郵便物等が溜まっている又はふさがれている	<input type="checkbox"/> ない又は確認不可
	電気メーター	<input type="checkbox"/> 動いている	<input type="checkbox"/> 動いていない、撤去	<input checked="" type="checkbox"/> 確認不可
	ガスメーター	<input type="checkbox"/> 動いている	<input checked="" type="checkbox"/> 動いていない、撤去	<input type="checkbox"/> 確認不可
	雨戸	<input checked="" type="checkbox"/> 主に開いている	<input type="checkbox"/> 主に閉まっている	<input type="checkbox"/> ない又は確認不可
	窓（ガラスなど）	<input checked="" type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 破損あり	<input type="checkbox"/> 確認不可
	カーテン	<input checked="" type="checkbox"/> カーテンあり	<input type="checkbox"/> カーテンなし	<input type="checkbox"/> 確認不可
	門扉、玄関など	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input checked="" type="checkbox"/> 閉じてある（鎖、紐、板等）	<input type="checkbox"/> 確認不可
	その他の状況	<input type="checkbox"/> ( )	<input type="checkbox"/> ( )	<input type="checkbox"/> ( )
		<input type="checkbox"/> ( )	<input type="checkbox"/> ( )	<input type="checkbox"/> ( )
5：管理状況調査（判定結果が「空き家」「不明」の場合のみ）				
日常管理	赤り・貸し表示	<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無	
	駐車・駐輪	<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無	
危険度	建物の傾斜	<input checked="" type="checkbox"/> 傾きなし	<input type="checkbox"/> 軽度の傾きあり	<input type="checkbox"/> 著しい傾きあり
	屋根やひさし	<input checked="" type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部が損傷、変形	<input type="checkbox"/> 著しく損傷、変形
	外壁の破損	<input checked="" type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部が剥離	<input type="checkbox"/> 著しく剥離、破損
	擁壁の老朽化	<input checked="" type="checkbox"/> 問題なしもしくは該当なし	<input type="checkbox"/> 問題あり（漏水、水抜き穴の詰まり、ひび割れなど）	<input type="checkbox"/> 確認不可
敷地・建物	門扉	<input checked="" type="checkbox"/> 問題なしもしくは該当なし	<input type="checkbox"/> 破損あり	<input type="checkbox"/> 施錠なし
	フェンス、塀など	<input checked="" type="checkbox"/> 問題なしもしくは該当なし	<input type="checkbox"/> 破損あり	<input type="checkbox"/> 敷地外に影響あり
	看板など	<input checked="" type="checkbox"/> 問題なしもしくは該当なし	<input type="checkbox"/> 破損あり	<input type="checkbox"/> 敷地外に影響あり
	庭木	<input checked="" type="checkbox"/> 問題なしもしくは該当なし	<input type="checkbox"/> 未管理（繁茂）	<input type="checkbox"/> 敷地外に影響あり
	雑草	<input checked="" type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 雑草が繁茂	
衛生	ゴミ	<input checked="" type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> ゴミが山積み、散乱	
	臭気	<input checked="" type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 臭気が出る	
【空き家状況写真】				
				

## 2 放置空き家対策

放置空き家問題は、それぞれの事案に応じ、適切に対応する必要があります。

すべての事案について、法に基づく画一的な措置を行うのではなく、それぞれの事案の問題点を分析し、スムーズな解決を図ることができるよう、最も効果的な方法を選択することが重要です。所有者への働きかけはもとより、場合によっては近隣住民や町内会等の協力を得るほか、強制的な対応も想定されます。

市では、法に基づく措置を実施する体制を整備するとともに、所有者による放置空き家の解体を促進するための施策を実施することとします。

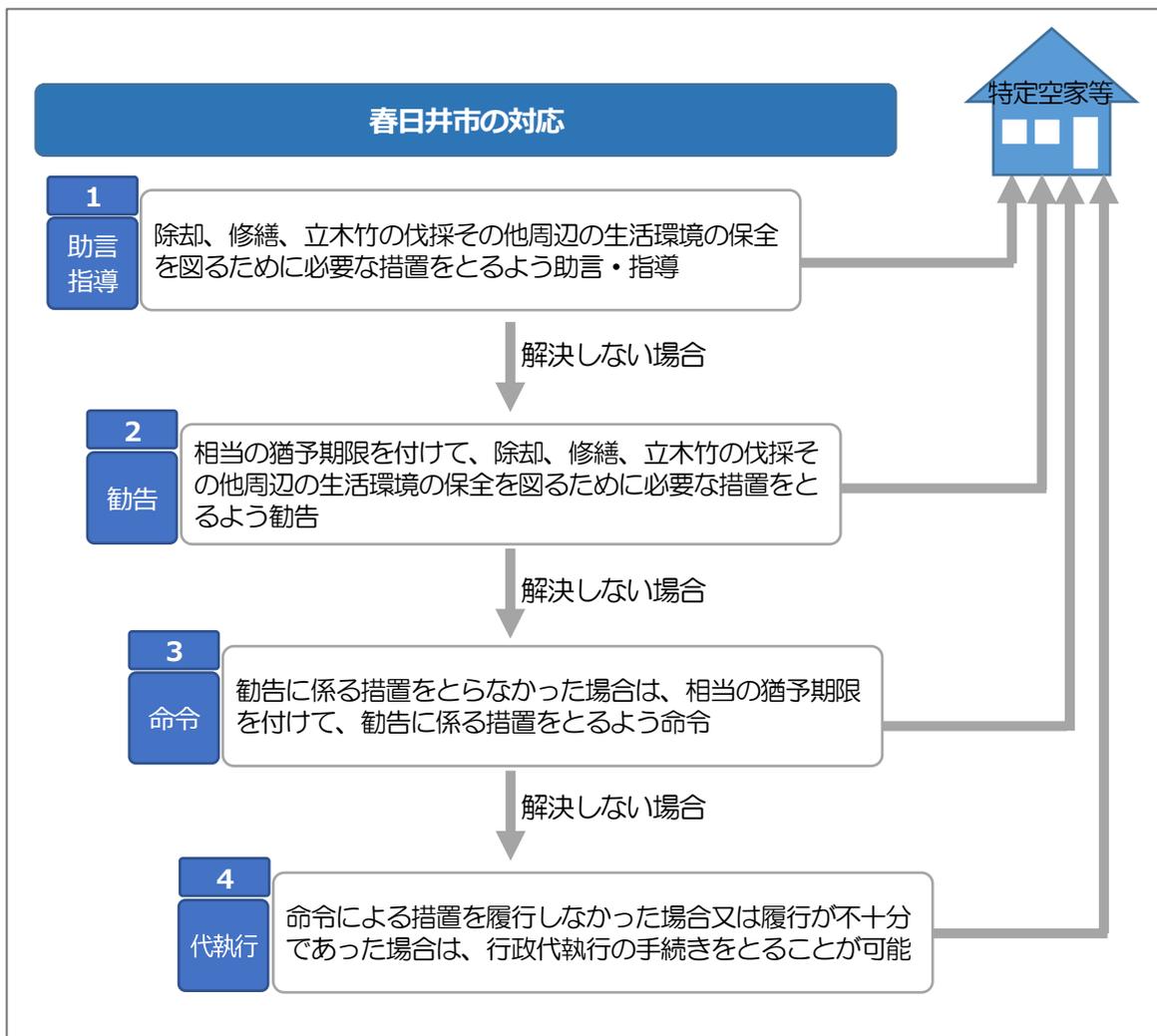
## 2-1 特定空家等への対応

### (1) 制度の概要

法の施行により、市は、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にある空き家（特定空家等）について、次のとおり対応することができるようになりました（図14）。

本市では、こうした特定空家等の所有者に対する助言・指導に特に重点を置き、所有者自らの責任において問題の解決を図ることを基本として対応します。

【図14】法に基づく特定空家等に対する措置の流れ



## (2) 判断基準

法に規定する特定空家等の判断基準は、別に定め、公表します。

## (3) マニュアルの作成

本市では、図14の「1助言・指導」～「4代執行」までの措置プロセスを適切かつ公平に行うために、客観的な判断基準及び事務の手順を記載したマニュアルを作成し、運用することとします。

## (4) 周知

法に基づく「1助言・指導」～「4代執行」の措置は、空き家の所有者にとって心理的負担も大きく、時間を要する手続きです。こうした措置に至る前に所有者に空き家を適切に管理するよう、必要な情報を提供します。

## 2-2 空き家解体ローン、支払利息の一部助成

放置空き家の問題を解決するには、所有者自らが適正な除却をすることが重要です。しかし、除却には多大な費用を要する場合もあることから、所有者が経済的負担を敬遠し、除却がなされないこともあります。

こうしたことから、空き家所有者の経済的な負担を軽減するために、地方創生の連携協定を締結した金融機関が設定した低金利の空き家解体ローンの活用を促進します。また、市において支払利息の一部に対し、助成を行います。

## 2-3 除却後の土地の有効活用の研究

放置空き家が除却されることにより、その場所が空き地になることがあります。今後、放置空き家など危険な空き家の除却が進むことにより、こうした空き地の発生が増加することも懸念されるところです。

空き地についても安全で安心なまちづくりの観点から、有効な活用がなされるよう研究を進めます。

### 3 放置空き家にしないための対策（流通促進・適正管理・啓発）

---

現在、適切に管理されている空き家や現住家屋についても、所有者や居住者の事情により、今後、放置空き家となる可能性があります。本市では、民間事業者等との連携による適正な空き家管理の促進や、家屋の所有者への啓発など、放置空き家を増やさないようにする施策を実施することとします。

#### 3-1 高蔵寺ニュータウン住宅流通支援システム

空き家を賃貸したり売却したりするためには、所有者に知識や情報が必要です。本市では、高蔵寺ニュータウンでの空き家実態調査結果を踏まえ、市や春日井商工会議所などで構成する高蔵寺ニュータウン住宅流通促進協議会が運営する情報サイトに、家屋を売りたい方や貸したい方の物件情報やリノベーション案を掲載することにより中古住宅の魅力を発信し、その流通を促進します。また、この取組の市内全域への拡大を検討します。

#### 3-2 空き家の転用の研究

空き家の活用方法の1つとして、小規模の福祉施設や町内の集会施設、NPO団体の活動拠点など他の用途への転用が考えられます。

こうした施設については、民間事業者や区・町内会・自治会、NPO団体によって設置されるものですが、転用については所有者の理解や改修コストなどの課題も多いのが現状です。

市では、事業者などへの情報提供を進めるとともに、空き家の転用を促進する方策について研究を進めます。

#### 3-3 空き家管理事業の活用促進

放置空き家の発生原因の1つとして、所有者の遠方在住や高齢などの理由により管理ができない場合が挙げられます。こうした状況が長期化すると雑草や樹木が繁茂するだけでなく、侵

入や放火のリスクも高まります。

こうした事態を防ぐために、公益社団法人春日井市シルバー人材センターが行う空き家の見回り業務の利用を促進するほか、民間事業者が行っている空き家管理事業を積極的に紹介します。

### **3-4 所有者への啓発**

空き家は、所有者が適正に管理することで、問題の発生を防ぐことができます。また、空き家になる前から、その備えを考えることが重要です。

本市では、市民に対し、固定資産税の納税通知書の送付時や転出届、死亡届の提出時など効果的なタイミングを計ってチラシ等を配付するとともに、市ホームページやパンフレットにおいても情報の提供を進め、家屋の管理について所有者の意識の向上を図ります。あわせて、将来、空き家となった場合の管理方法など、放置空き家とならないようにあらかじめ対応するよう啓発していきます。

また、空き家の適正な管理についての知識を普及させるため、セミナー等を開催します。

## 第5章 計画の推進体制

この計画の推進体制は、次のとおりとします。

### 1 所有者の協力

この計画は、個人財産である家屋を対象としていることから、その所有者の協力が不可欠です。この計画に基づく市の空き家対策について、所有者への周知を進めます。

### 2 庁内連携

空き家問題は、庁内の複数の部署が関係する案件が少なくありません。関係部署がお互いの情報を共有し、連携して取り組むことで、早期の解決を目指します。

### 3 関係機関・事業者との連携

この計画に基づく事業は、関係機関や民間事業者と連携、協力を図り、効率的かつ効果的に実施します。

### 4 計画の進行管理

この計画に基づく各施策について、定期的にその効果を検証し、適宜見直しを行います。また、計画の最終年度には、市内の空き家の状況を改めて調査し、その成果を検証します。