

第 1 章 計画策定の基本的事項

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、防火などあらゆる場面で、周辺住民に対し悪影響を及ぼしていることが全国的な大きな社会問題となり、平成 27 年 5 月に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年法律第 127 号。以下「空家法」という。）が全面施行されました。

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、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（平成 28 年）2 月に「春日井市空き家等対策計画（2016～2020 年度）」を策定し、「相談体制の構築」、「放置空き家対策」、「流通促進」などの各種施策を展開してきました。

今後、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みは、今後も本市の重要施策であり、総合的な空き家等対策をより一層推進するため「第 2 次春日井市空き家対策等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定します。

住環境への悪影響

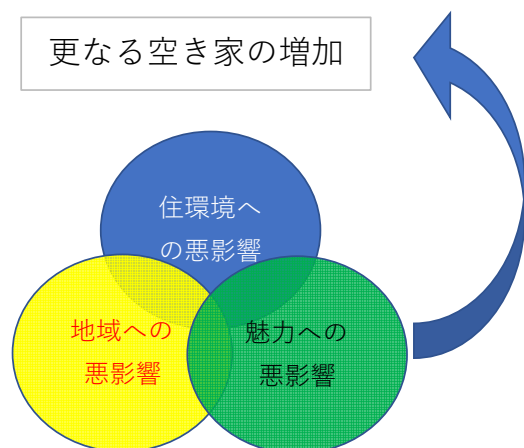
倒壊、工作物の材料等の飛散による被害
害虫や害獣の繁殖
不法投棄
悪臭の発生
景観の悪化

地域コミュニティへの悪影響

組織の担い手が不足、活動内容の縮小
共助機能の低下、防犯・防災力の減少
不審者、不審火の発生などの治安悪化

地域の魅力への悪影響

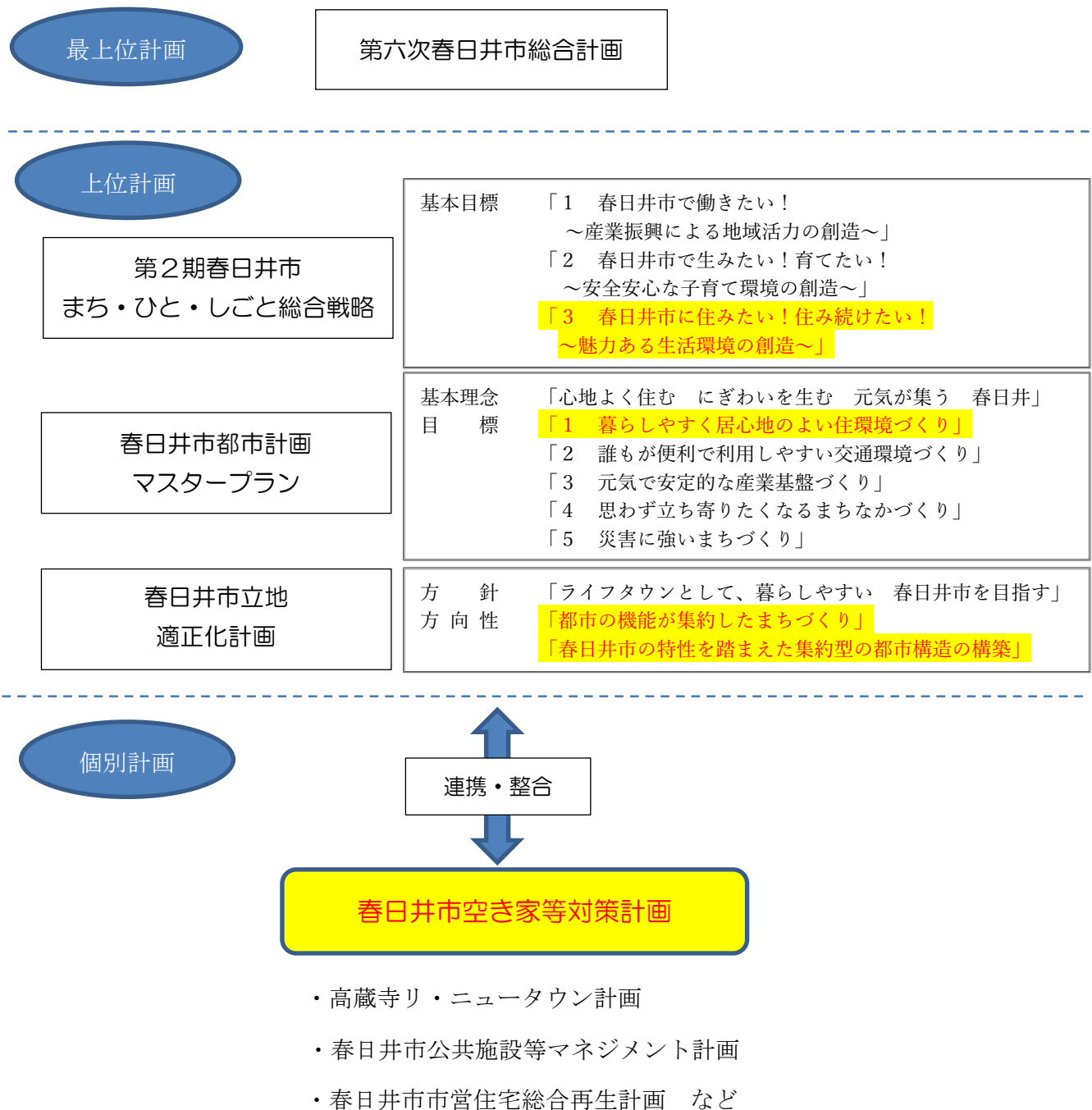
空き家の増加による地域の魅力の低下
資産価値の低下
店舗、病院など生活支援サービスの縮小
新たな居住希望者の減少



2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、本市における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するものであり、法第4条に定められている、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施、その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるという市町村の責務を果たすものです。

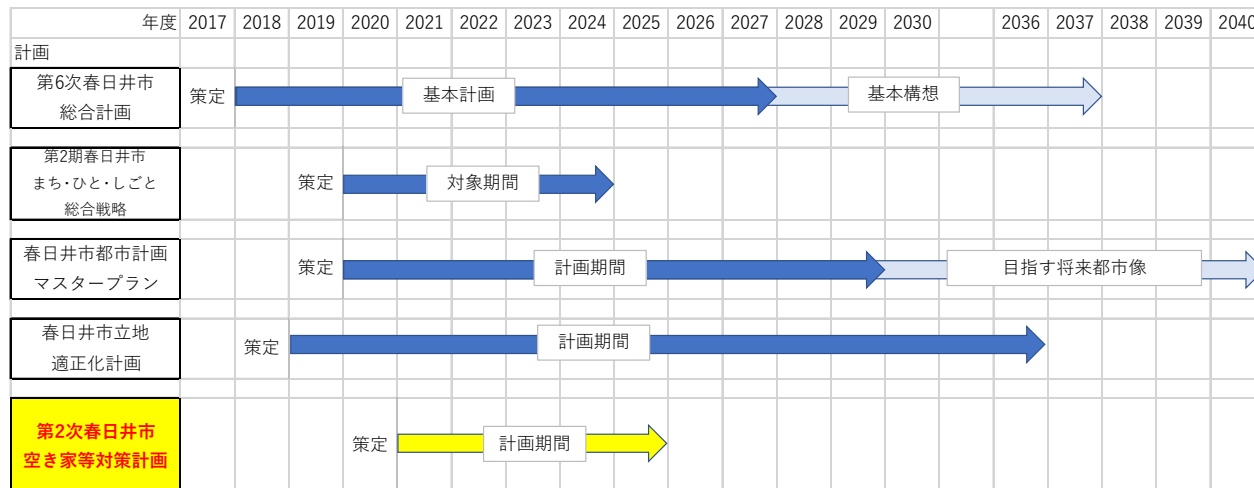
また、市政運営の最上位計画である「第六次春日井市総合計画（2018～2037年度）」及び他の関連する計画と整合を図っています。



3 計画期間

計画期間は、2021 年度から 2025 年度の 5 年間とします。

ただし、計画期間中であっても、社会経済情勢や地域事情等の変化、国の動向、市の上位計画等を踏まえ、必要に応じて見直すこととします。



4 対象とする空き家等の種類

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条に規定する空き家等及び特定空き家等
- ・共同住宅などの空き室
- ・本市が所有する使用していない公共施設

住宅 (併用住宅を含む)	住宅以外 (店舗・事務所・工場など)
共同住宅などの空き室	
本市が所有する使用していない公共施設	
空き家等（法第2条第1項）	
特定空き家等（法第2条第2項）	

空き家等対策の推進に関する特別措置法

空き家等 居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物（国、地方公共団体が所有、管理するものを除く。）

共同住宅等にあつては、建築物すべての使用がなされていないことが常態であるもの

特定空き家等 そのまま放置すると保安上危険、衛生上有害等の周辺の生活環境に著しく悪影響を及ぼす
空き家等

5 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。

第2章 春日井市の現状と課題

1 市の特性

(1) 位置

本市は、名古屋都市圏の北東部にあり、市域は東西に約 15.7 km、南北に約 13.7 km で、その面積は 92.78 km²です。愛知県では、名古屋市、小牧市、犬山市、瀬戸市、豊山町の4市1町と、岐阜県では多治見市と接しています。

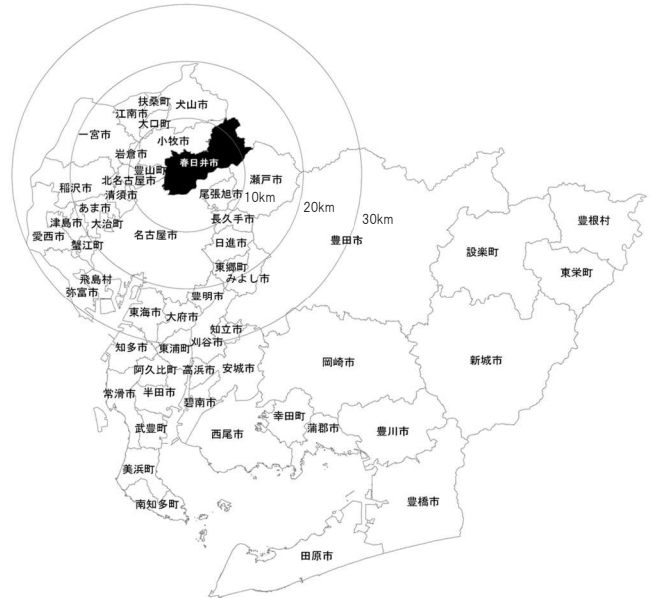


図1 春日井市の位置

(2) 交通網

本市の交通網は、東名高速道路、中央自動車道、名古屋第二環状自動車道、一般国道 19 号や 155 号などの幹線道路網や JR 中央本線、名鉄小牧線、TKJ（東海交通事業）城北線、愛知環境鉄道の鉄道網を有しています。バス路線は、JR 中央本線の各駅を起終点に北へ放射状に伸び、さらに路線を補完する手段として、かすがいシティバスが4路線整備されています。

また、県営名古屋空港に隣接するなど利便性の高い広域交通網に恵まれています。



図2 春日井市の主な交通網

(3) 居住誘導区域

平成 30 年 3 月に策定した「春日井市立地適正化計画」において、持続可能な都市経営を可能とするため、将来的にも居住を誘導し、人口密度を維持する区域として居住誘導区域を設定しています。

居住誘導区域内では、医療・福祉・商業等の都市機能を持続的に維持する必要があるため、都市機能の集積を図る拠点及び交通利便性が高い鉄道駅周辺、土地区画整理事業や下水道事業等により、良好な住環境として都市基盤を整備した、もしくは整備される区域を居住誘導区域の基本としています。

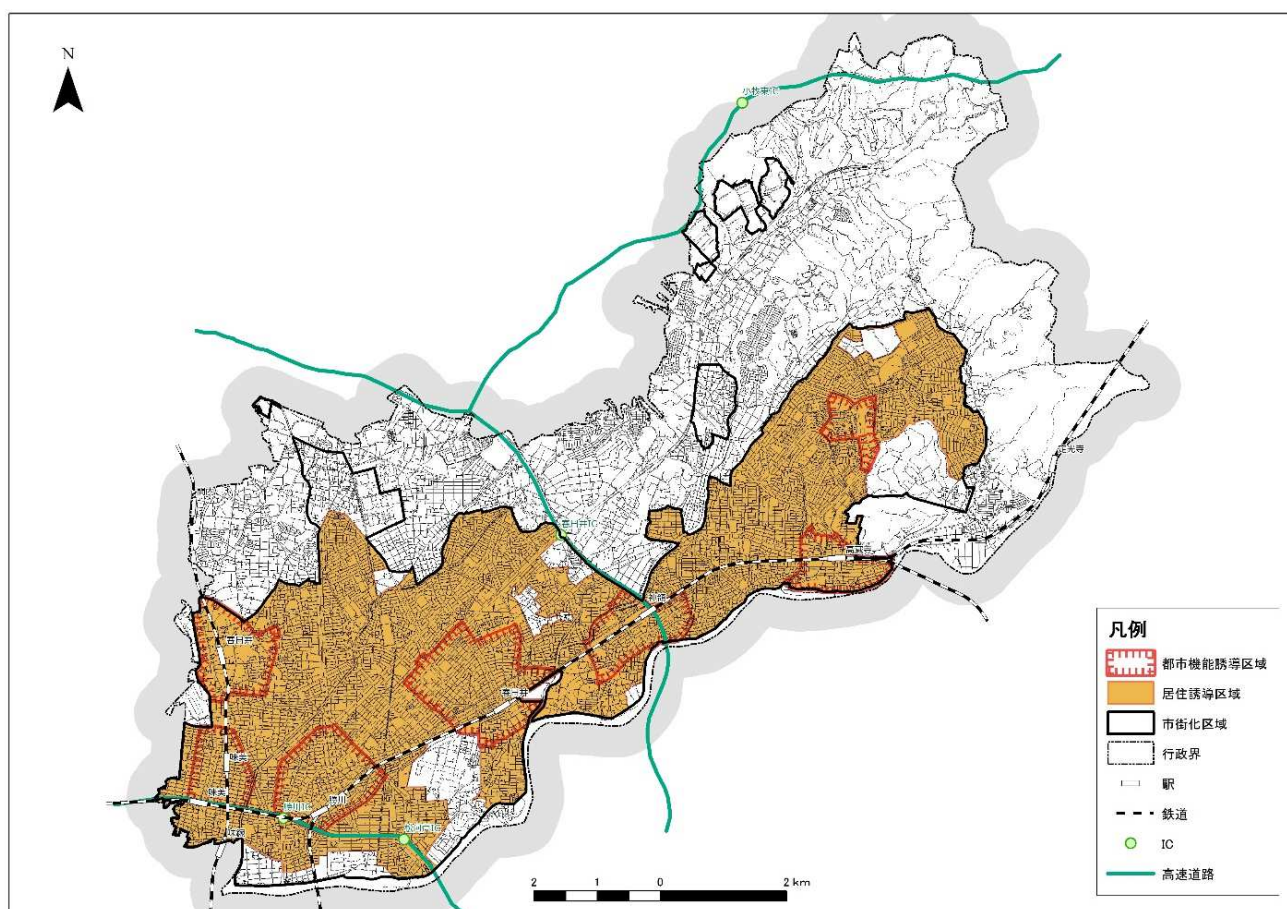


図3 春日井市の居住誘導区域（参考：春日井市立地適正化計画）

2 人口・世帯の状況

(1) 人口と高齢化率の推移

本市の人口は、1970 年代に急激に増加し、1980 年以降は、現在に至るまで緩やかに人口が増加し続けてきましたが、2015 年をピークに減少に転じ、2040 年は 2015 年の約 9 割（30,855 人減）の人口になると推計されています。

年齢 3 区分別人口では、2015 年から 2040 年までの 25 年間で、「年少人口（14 歳未満）」、「生産年齢人口（15～64 歳）」ともに約 8 割（それぞれ、9,948 人、32,760 人減）となる一方で、「高齢者人口（65 歳以上）」は 1.2 倍（14,848 人増）になると推計されています。

高齢化率（65 歳以上）は 1970 年以降、年々上昇傾向にあり、2040 年には 32.6%に達すると推計され、より一層の高齢化が進むことが見込まれています。

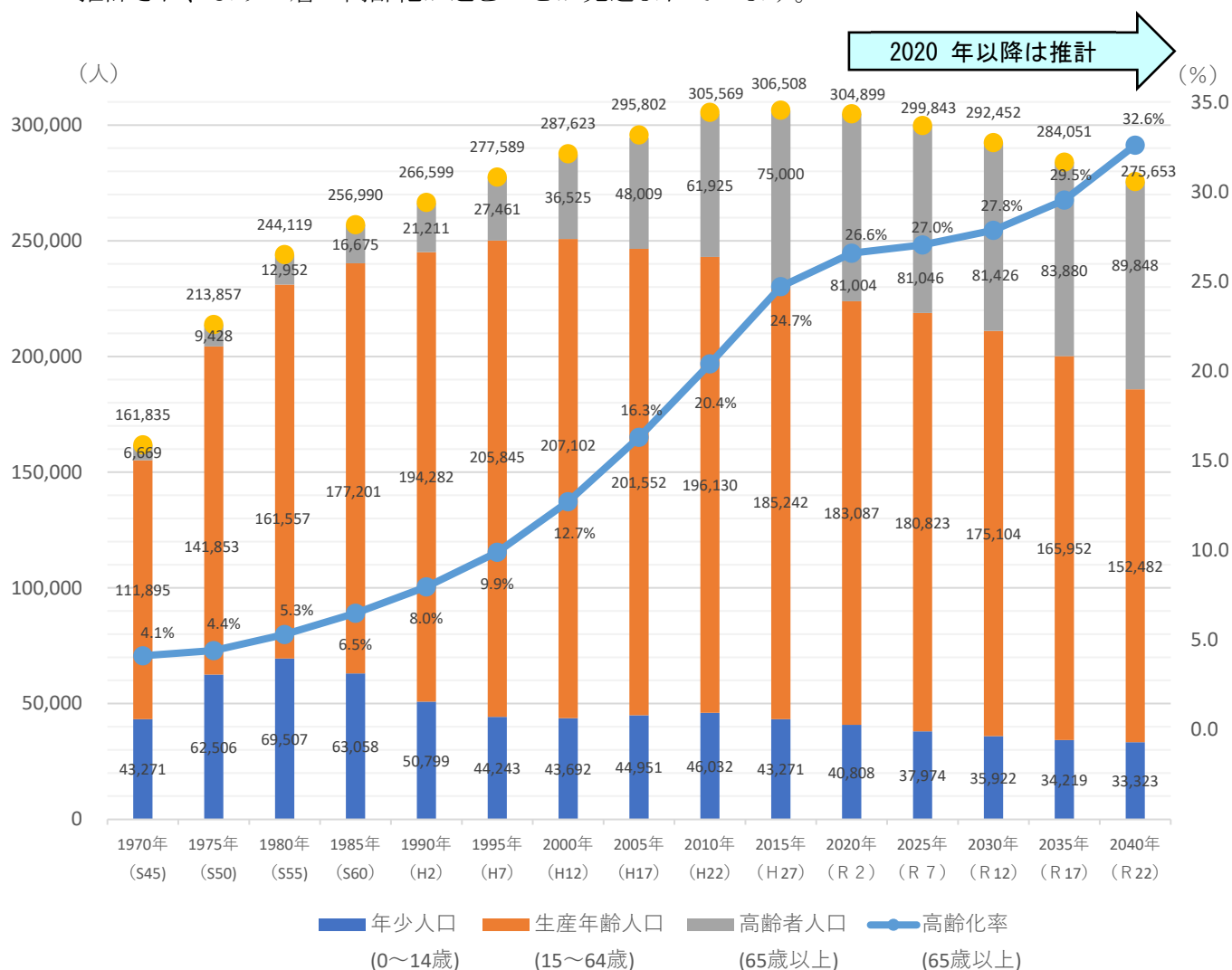


図4 年齢3区分別人口と高齢化率の推移

（参考：2015 年までは総務省「国勢調査」、2020 年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（平成 30 年 3 月推計））

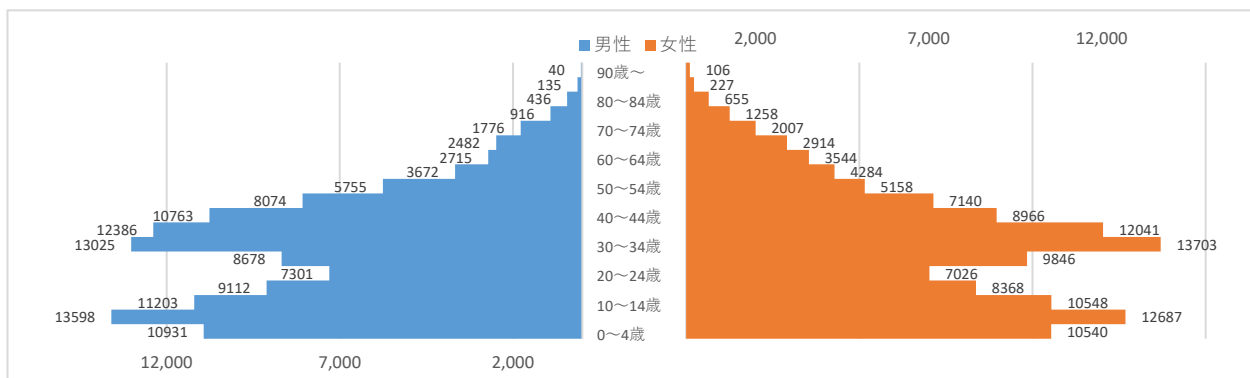
※ 総数には年齢不詳を含む。高齢化率は、年齢不詳を除く合計値に対する割合。

(2) 人口構成の推移

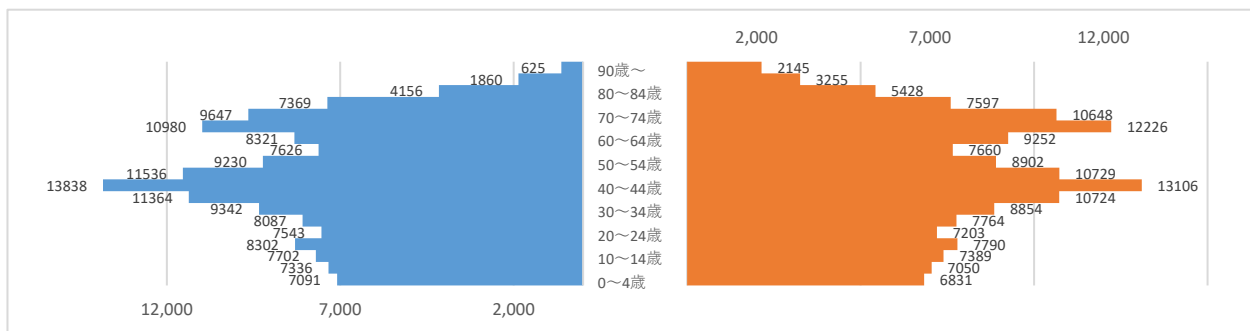
本市の年齢階層別の人口構成は、2025 年には第 1 次ベビーブーム世代（1947 年～1949 年生まれ）が 75 歳を超え後期高齢者人口が急増し、2040 年には第 2 次ベビーブーム世代（1971 年～1974 年生まれ）が 65 歳を超え高齢者人口が増加する見込みとなっています。

1980 年

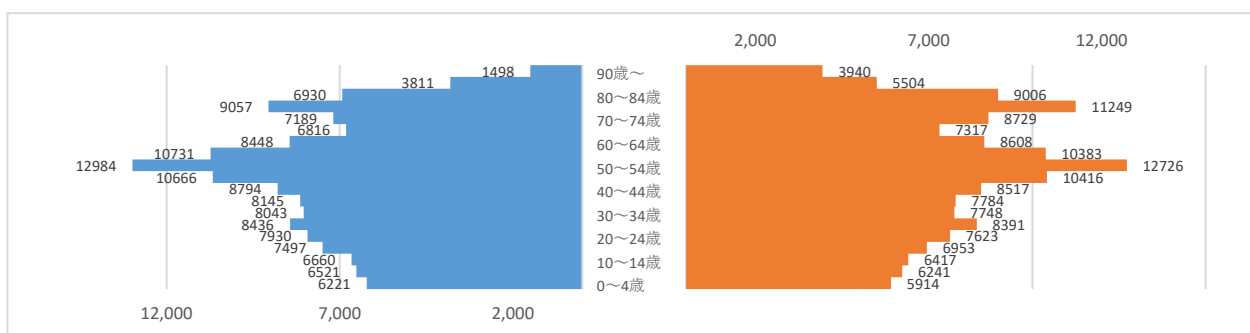
(人)



2015 年



2025 年



2040 年

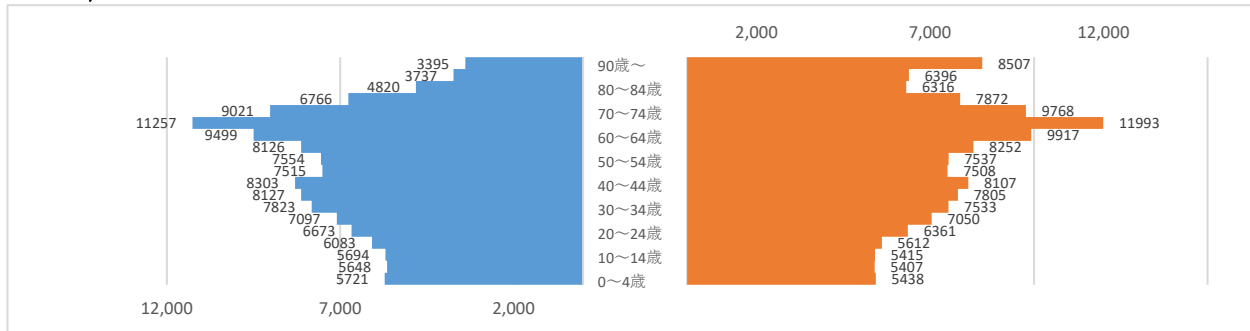


図5 人口構成の推移（参考：2015 年までは総務省「国勢調査」、2020 年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（平成 30 年 3 月推計））

(3) 家族類型別世帯数と世帯あたりの人員の推移

本市の世帯数は増加傾向にあり、2015 年現在、124,138 世帯となっています。

家族類型別世帯数の推移は、三世帯世帯などの「その他の世帯」が減少している一方で、「核家族世帯」、「一人暮らし世帯」が増加しています。

特に、「一人暮らし世帯」の増加が顕著であり、1980 年と比較して約 3.3 倍となっています。

そのため、世帯当たりの人員は減少傾向にあり、1980 年の 3.36 人から 2015 年には 2.43 人となっています。

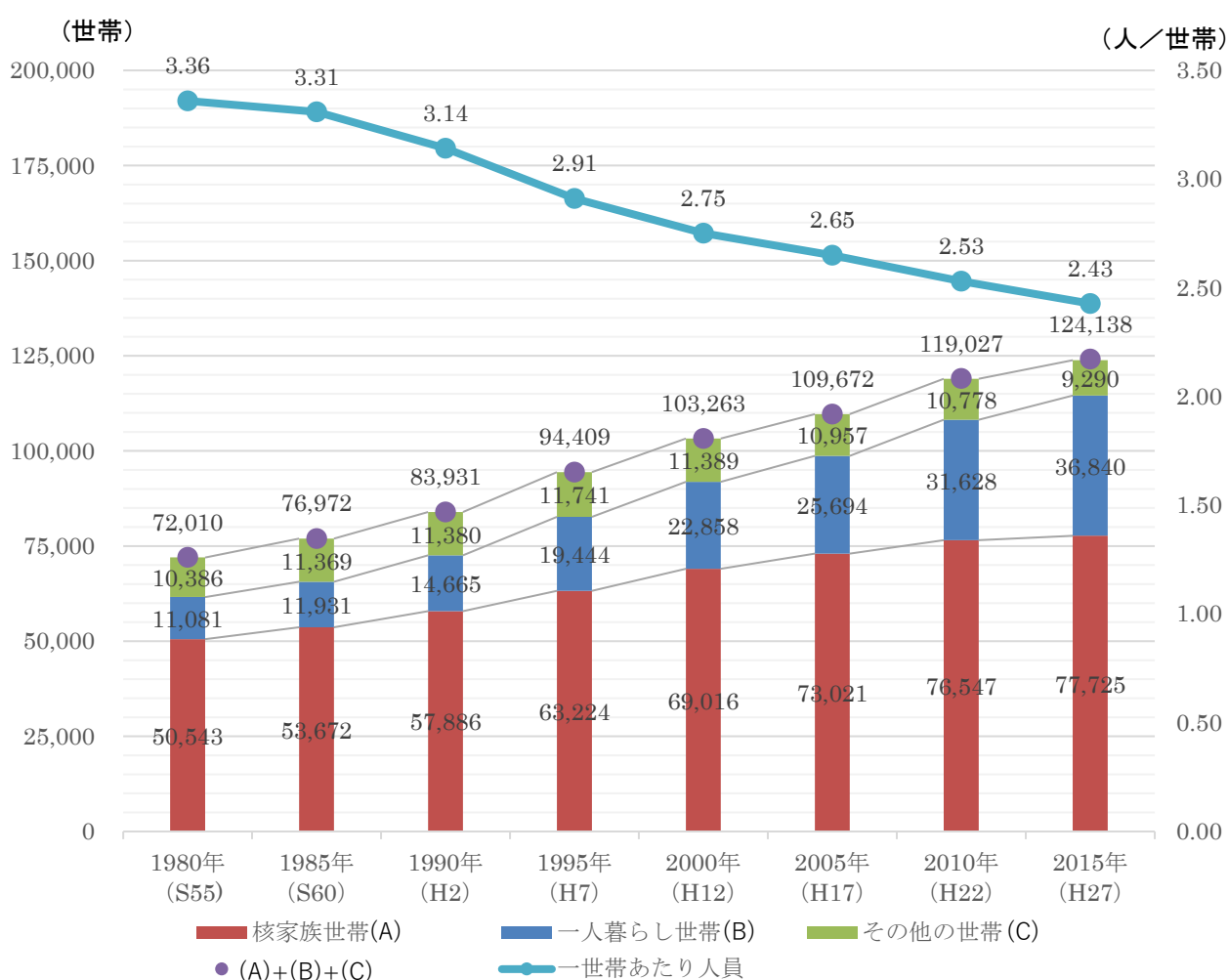


図6 家族類型別世帯数と世帯あたりの人員の推移人口構成の推移（参考：総務省「国勢調査」）

※ 総数には家族類型「不詳」を含む。

(4) 高齢者世帯数の推移

本市の「高齢者（65歳以上）単身世帯」と「高齢夫婦のみ世帯（どちらかが65歳以上を含む）」を合わせた世帯数は年々増加しており、1980年には2,188世帯でしたが、2015年には28,486世帯となり、35年間で約13倍となっています。

高齢者世帯が世帯全体に占める割合は、1980年には3.0%でしたが、2015年には22.9%と大きく上昇しており、2015年現在、高齢者単身世帯は全体の9.2%を占めています。

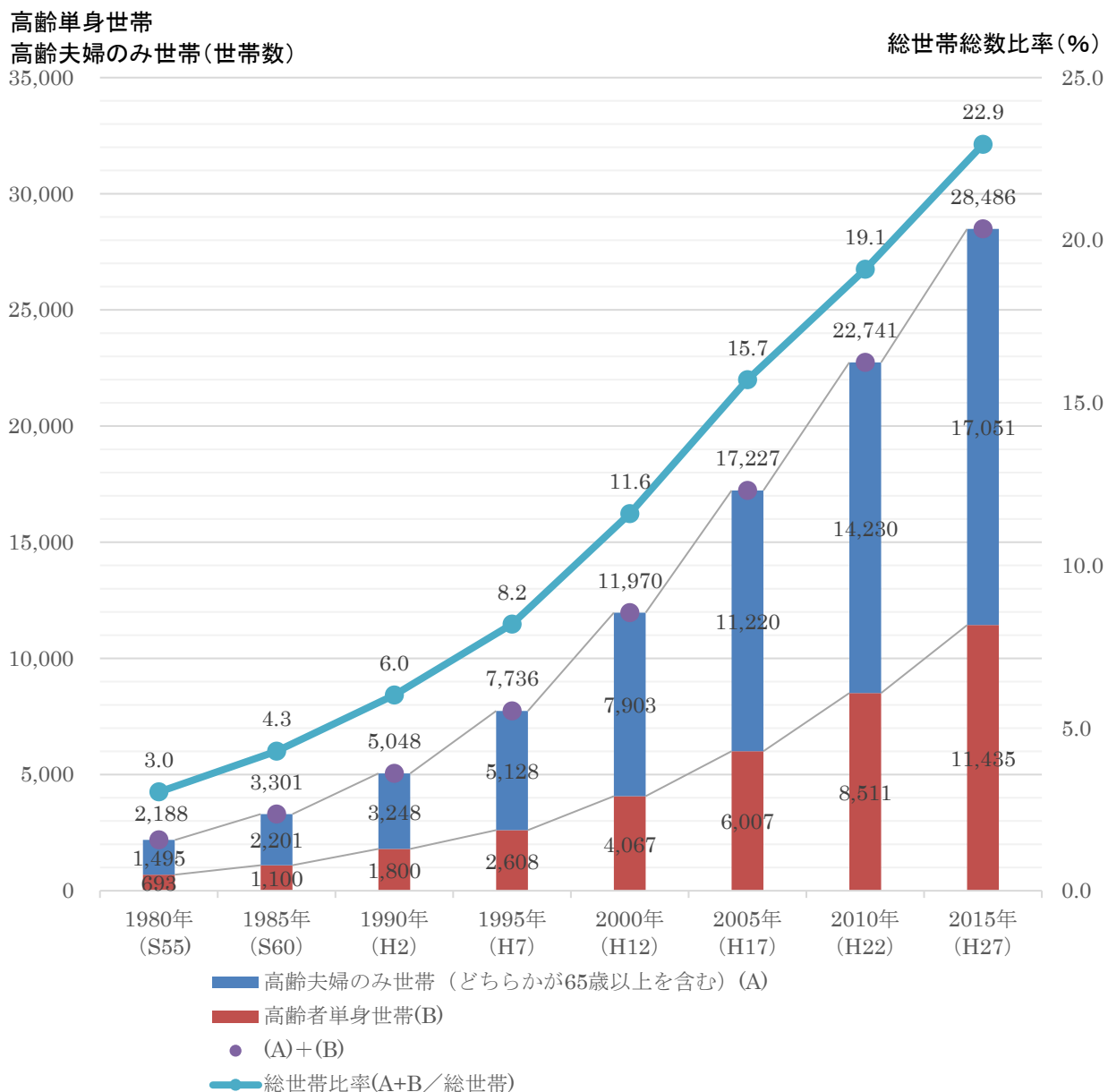


図7 高齢者世帯数と総世帯比率の推移（参考：総務省「国勢調査」）

(5) 年齢別高齢者数の推移

本市の 65 歳以上の高齢者数は、年々増加していますが、2020 年以降は、横ばいになると推計されています。

総数に占める年齢別割合は、「65～69 歳」が減少する一方、「80 歳～」が増加し続け、2030 年において、80 歳以上が高齢者に占める割合は 45.21%と推計されています。

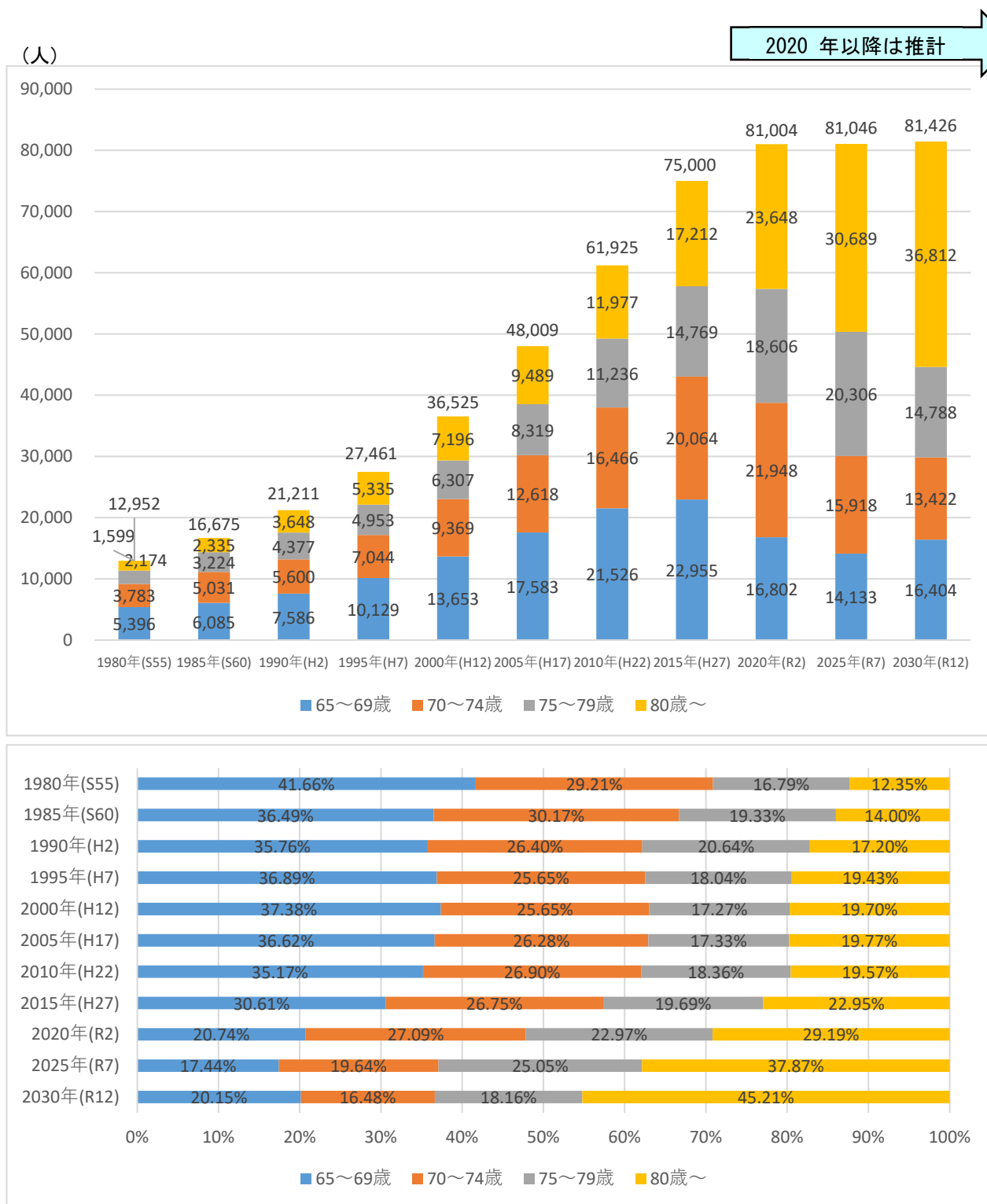


図8 高齢者年齢構成別人口（上）と割合（下）の推移（参考：2015 年までは総務省「国勢調査」、2020 年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（平成 30 年 3 月推計）

3 住宅の状況

(1) 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 40 年間、同程度での推移となっており、現在のところ、住宅の供給過剰による空き家の発生の恐れは低いと考えられます。

表1 住宅数、世帯数、一世帯当たり住宅数

	1973 年 (S48)	1978 年 (S53)	1983 年 (S58)	1988 年 (S63)	1993 年 (H5)	1998 年 (H10)	2003 年 (H15)	2008 年 (H20)	2013 年 (H25)	2018 年 (H30)
住宅数 (戸)	55,100	72,800	79,060	87,850	97,120	109,330	118,600	123,860	134,350	141,500
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
一世帯当 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

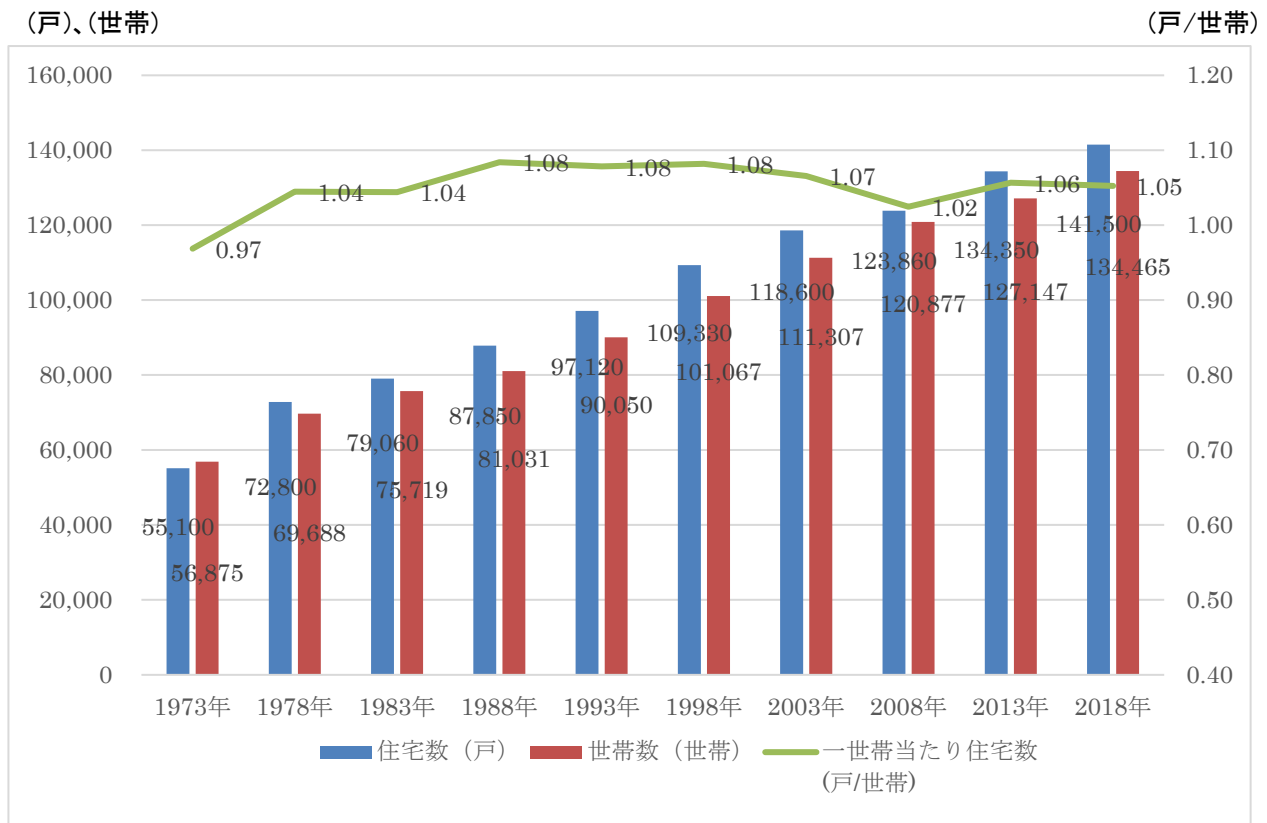


図9 一世帯当たり住宅数の推移

(参考：(住宅数) 総務省「住宅・土地統計調査」、(世帯数) 市民課「春日井市統計書」)

(2) 着工新設住宅数の推移

本市の着工新設住宅総数は、2009年から2018年までの10年間、同程度で推移しており、約2,000戸の住宅が新設されています。

内訳については、持家、貸家、分譲住宅がそれぞれ3割程度を占めていましたが、2018年は、分譲住宅が4割を占める一方、貸家が2割となっています。

表2 着工新設住宅数

単位：戸

	2009年 (H21)	2010年 (H22)	2011年 (H23)	2012年 (H24)	2013年 (H25)	2014年 (H26)	2015年 (H27)	2016年 (H28)	2017年 (H29)	2018年 (H30)
総数	2,129	2,366	2,310	1,898	2,073	2,517	2,334	2,163	2,357	1,856
持家	785	809	876	702	713	866	777	746	808	618
貸家	807	862	801	616	549	806	869	733	819	436
給与住宅	0	6	4	0	2	24	20	0	8	19
分譲住宅	537	689	629	580	809	821	668	684	722	783

<用語の定義>

新設：住宅の新築（旧敷地以外の敷地への移転を含む。）、増築又は改築によって住宅の戸が新たに造られる工事をいう。

持家：建築主（個人）が自分で居住する目的で建築するもの。

貸家：建築主が賃貸する目的で建築するもの。

給与住宅：会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの。

分譲住宅：建て売り又は分譲の目的で建築するもの。

(戸)

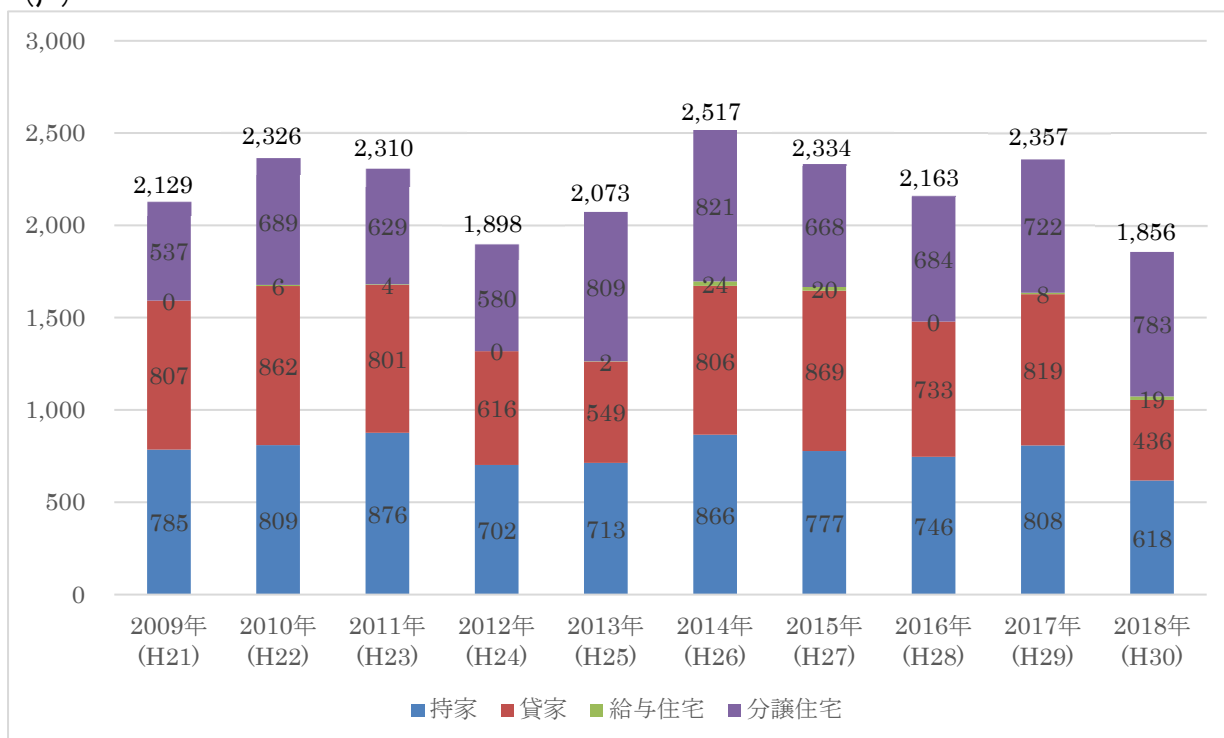


図10 着工新設住宅数の推移（参考：国土交通省「建築着工統計調査」）

(3) 住宅の建築時期と腐朽・破損の状況

本市の居住世帯のある住宅は、木造、非木造が同程度存在しています。

そのうち、新耐震基準施行（1981 年）以前に建築された木造、防火木造住宅の占める割合は、約 1 割（16,940 戸）となっています。

また、1990 年以前に建築された住宅は、木造が約 6 割を占めている一方、1991 年以降の住宅は、非木造が約 6 割を占めています。

表3 建築時期別の住宅数

単位：戸

	木造	防火木造	非木造	合 計
総 数	23,790	38,310	62,360	124,460
～ 1970 年	3,400	2,320	3,510	9,230
1971～1980 年	6,320	4,900	9,820	21,040
1981～1990 年	4,510	5,470	7,560	17,540
1991～2000 年	3,160	7,270	16,190	26,620
2001～2010 年	2,270	8,670	12,850	23,790
2011～2018 年 9 月	1,830	6,730	8,960	17,520

※ 建築年が不明なものを除く

<用語の定義>

木造：建物の主な構造部分のうち、柱、はりなどの骨組みが木造のもの。次の「防火木造」を除く。

防火木造：柱、はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、トタシなどの防火性能を有する材料でできているもの。

(戸)

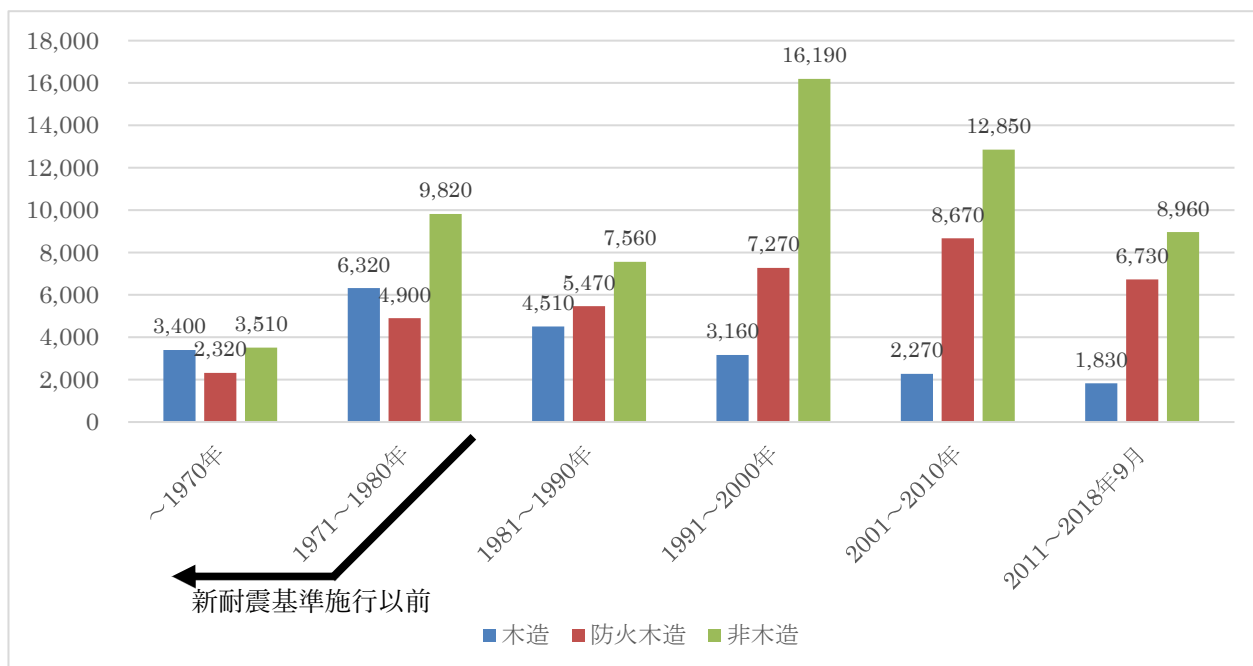


図 11 建築時期別住宅数 （参考：総務省「住宅・土地統計調査（2018 年）」）

本市の住宅は、借家に比べ持家のほうが多く現存しており、建築された時期別に見ても同様な状況にあります。

また、建築からの時間経過に比例して、「腐朽・破損有」とされる住宅の割合が高くなっています。特に、借家についてはその状況が顕著であり、居住者のいなくなった住宅が「腐朽・破損」するものと推測されます。

表4 建築時期別住宅の「腐朽・破損」状況

単位：戸

	総 数			持 家			借 家		
	総数	腐朽・破損		総数	腐朽・破損		総数	腐朽・破損	
		有	無		有	無		有	無
総 数	124,470	9,160	115,310	77,620	3,900 (5.0%)	73,720	44,580	4,870 (10.9%)	39,710
～1970 年	9,230	1,780	7,450	5,670	560 (9.9%)	5,110	3,550	1,220 (34.4%)	2,340
1971～ 1980 年	21,050	2,820	18,220	13,140	930 (7.1%)	12,210	7,900	1,890 (23.9%)	6,010
1981～ 1990 年	17,540	1,440	16,090	12,840	710 (5.5%)	12,130	4,700	730 (15.5%)	3,960
1991～ 2000 年	26,620	910	25,700	17,560	660 (3.8%)	16,910	9,050	250 (2.8%)	8,800
2001～ 2010 年	23,790	740	23,060	14,550	570 (3.9%)	13,970	9,240	160 (1.7%)	9,080
2011～ 2018 年 9 月	17,510	260	17,250	10,500	240 (2.3%)	10,270	7,010	30 (0.4%)	6,990

※()内は、それぞれの総数に占める腐朽・破損ありの割合

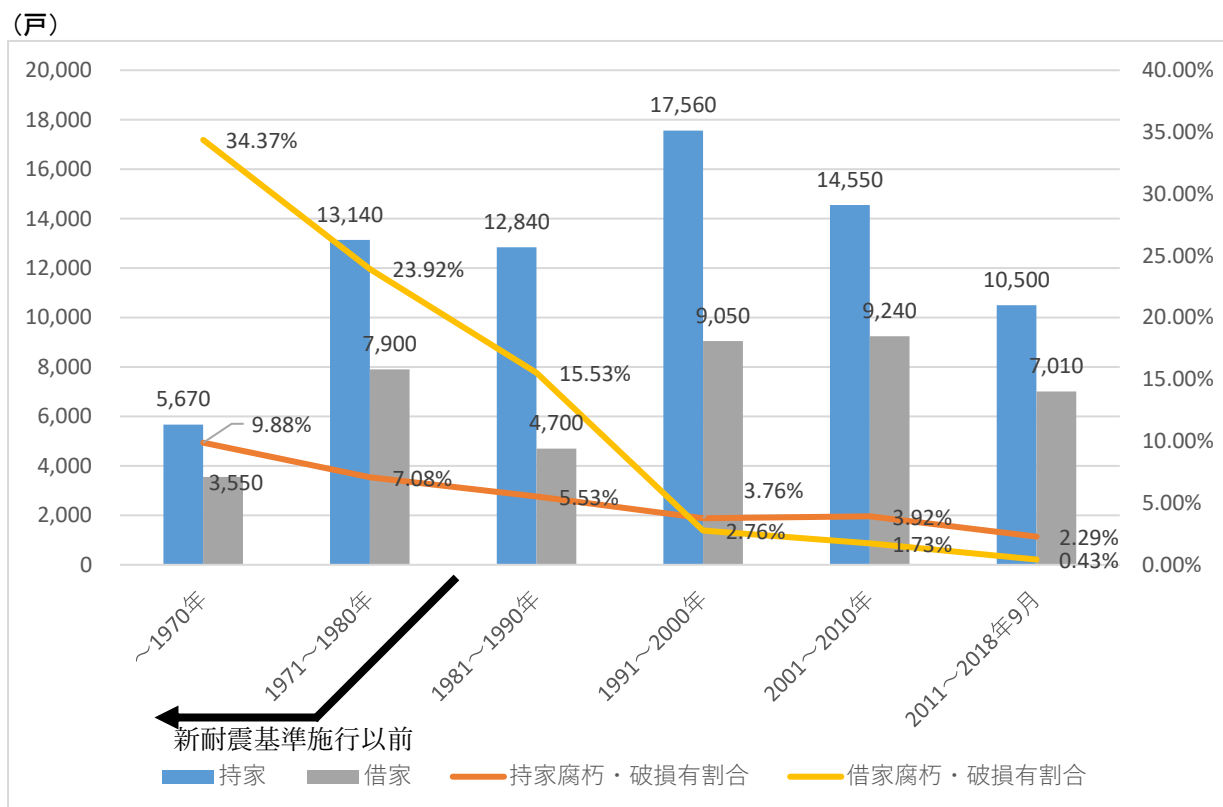


図12 建築時期別住宅の「腐朽・破損」状況 (参考：総務省「住宅・土地統計調」(2018年))

(4) 建物の解体数の推移

本市の建物の解体数は、「建設工事に係る資源の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）」第10条第1項に規定する届出のうち、解体に係る届出の件数によると、2016年度から2019年度まで、同程度で推移しており、4年間の合計は2,274件、平均は約570件となっています。

表5 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律に係る届出件数 単位：件

年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
解体に係る届出件数	552	546	592	584

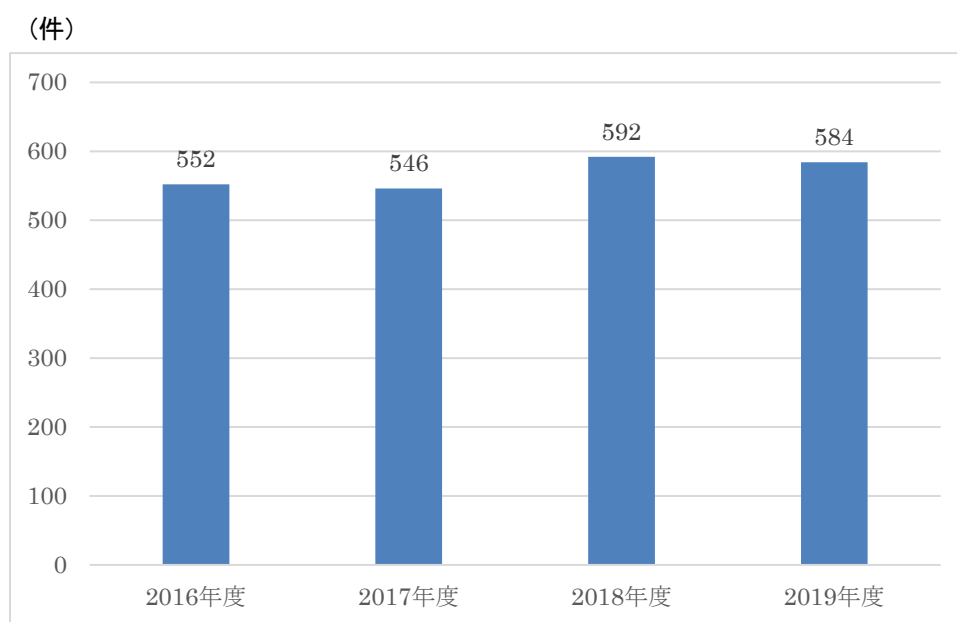


図13 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律に係る届出件数の推移（参考：建築指導課）

建設工事に係る資源の再資源化等に関する法律

○概要：特定建設資材を使用する新築工事等で一定規模以上の建設工事については、廃棄物を工事現場で分別（分別解体等）し、再資源化等することが義務付けられています。

○届出が必要な工事：

工事の種類	規模の基準
建築物の解体工事	延床面積 80 m ² 以上
建築物の新築・増築工事	延床面積 500 m ² 以上
建築物の修繕・模様替等工事 (リフォーム等)	請負代金 1 億円以上
建築物以外の工作物の工事 (土木工事等)	請負代金 500 万円以上

○再資源化しなければならない特定建設資材（4種類）

①コンクリート、②コンクリート及び鉄から成る建設資材、③木材、④アスファルト・コンクリート

(5) 世帯主の年齢別の住宅の種類

本市の持家と借家の比率は、世帯主の年齢が「35～44 歳」までは借家の比率が高いが、「45～54 歳」以上になると持家の比率が高くなっており、年齢があがるに連れて持家の比率が増加しています。

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

世帯主が 65 歳以上の「一户建の持家」は、全体の 25%となっています。

表6 世帯主の年齢別の住宅の種類

単位：戸

		25 歳 未満	25～ 34 歳	35～ 44 歳	45～ 54 歳	55～ 64 歳	65 歳 以上	合 計
持家	一户建	0	2,330	7,190	12,100	8,790	29,400	59,810
	長屋建	0	0	50	220	30	640	940
	共同住宅	50	510	2,120	3,770	2,690	4,680	13,820
	その他	0	0	0	0	20	0	20
借家	一户建	40	160	330	480	330	920	2,260
	長屋建	40	720	880	430	270	490	2,830
	共同住宅	3,390	7,700	6,210	7,890	5,300	6,700	37,190
	その他	0	0	0	0	0	0	0
合 計		3,520	11,420	16,780	24,890	17,430	42,830	116,870

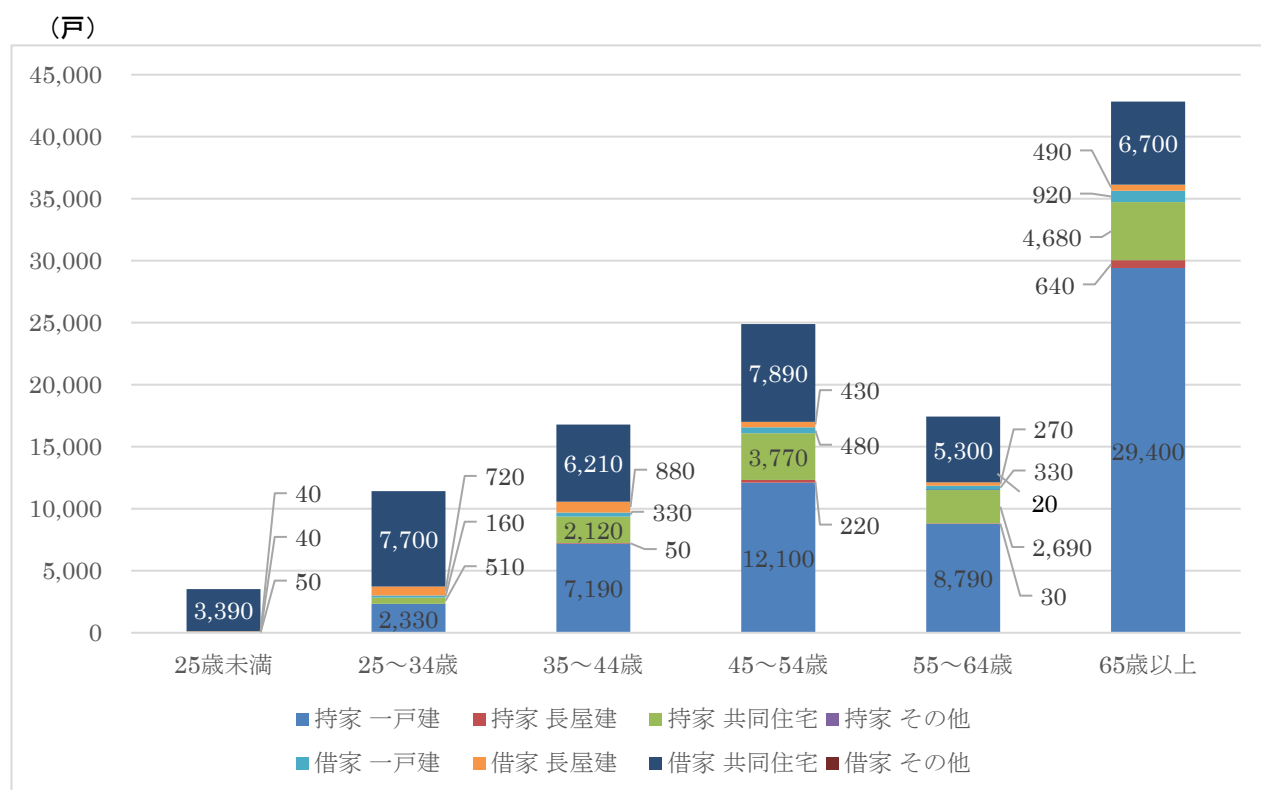


図 14 世帯主の年齢別の住宅の種類の状況 (参考：総務省「住宅・土地統計調査(2018 年)」)

(6) 本市の公共施設の状況

平成 29 年 2 月に策定した「春日井市公共施設等マネジメント計画」によると、本市の公共施設は全 323 施設、総延床面積は 709,864 m²であり、小学校、中学校などの学校教育施設が約 48%と最も多く占めています。

また、公共施設等の建築物については、2016（平成 28）年度に築 30 年以上の施設が約 6 割となっています。

今後、急激に施設の余剰が発生することは想定されませんが、施設の集約等により空いた建物を活用するなど、「市民サービスの質」を低下させることのないよう、最小の経費で最大の効果を発揮する公共施設のあり方を検討するとしています。

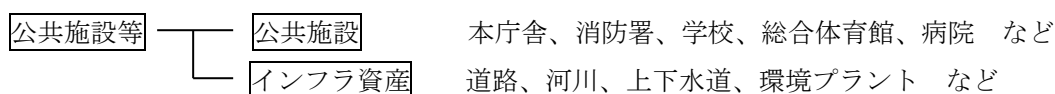


図 15 公共施設等建築物の年度別整備延床面積

（参考：春日井市公共施設マネジメント計画（平成 29 年 2 月））

4 空き家の状況

(1) 空き家総数及びその他の住宅総数の推移

本市の空き家総数、その他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。

表7 住宅総数、空き家総数、その他の住宅数（参考：総務省「住宅・土地統計調査」）

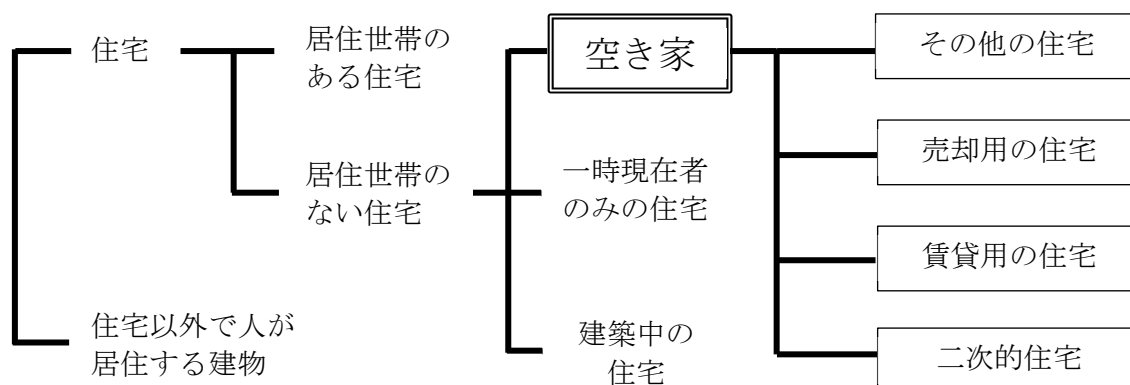
単位：戸

住宅総数	1998 年	2003 年	2008 年	2013 年	2018 年
全国	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400
愛知県	2,681,000	2,898,800	3,132,900	3,439,000	3,481,800
春日井市	109,330	118,600	123,860	134,350	141,500

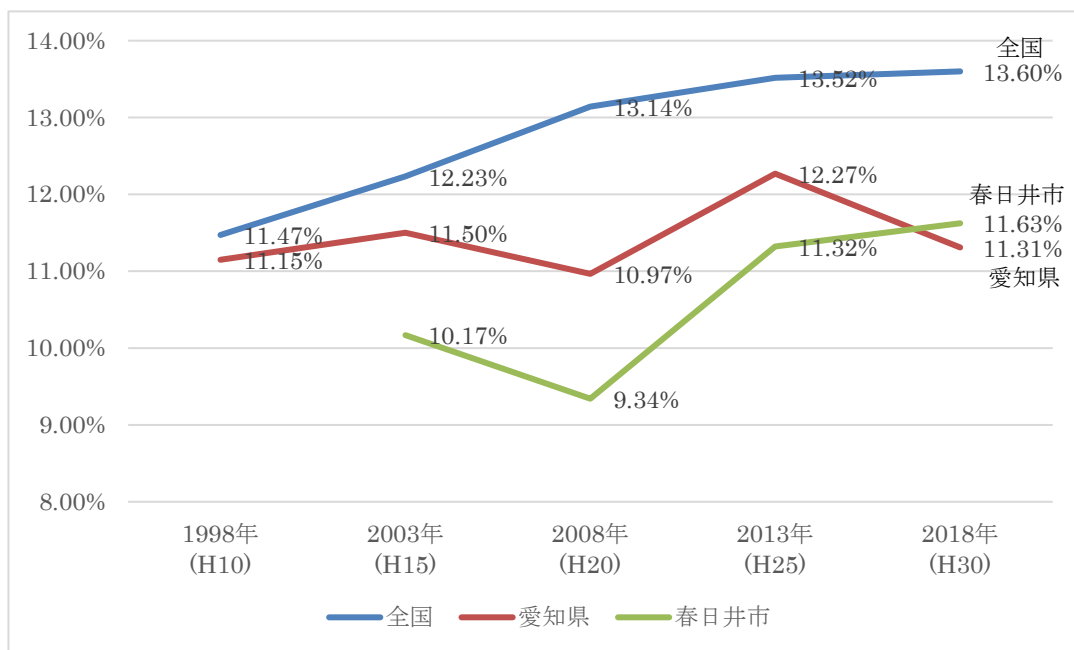
空き家総数	1998 年	2003 年	2008 年	2013 年	2018 年
全国	5,764,100 (11.47%)	6,593,300 (12.23%)	7,567,900 (13.14%)	8,195,600 (13.52%)	8,488,600 (13.60%)
愛知県	298,900 (11.15%)	333,400 (11.50%)	343,600 (10.97%)	422,000 (12.27%)	393,800 (11.31%)
春日井市	－ －	12,060 (10.17%)	11,570 (9.34%)	15,210 (11.32%)	16,450 (11.63%)

その他の住宅数	1998 年	2003 年	2008 年	2013 年	2018 年
全国	1,824,900 (3.63%)	2,117,600 (3.93%)	2,681,100 (4.66%)	3,183,600 (5.25%)	3,487,200 (5.59%)
愛知県	87,300 (3.26%)	100,400 (3.46%)	114,360 (3.65%)	134,500 (3.91%)	142,600 (4.10%)
春日井市	－ －	3,790 (3.47%)	4,150 (3.50%)	5,290 (4.27%)	6,590 (4.66%)

※()内は、それぞれの住宅総数に占める割合



空き家率（空き家総数／住宅総数）



その他の住宅率（その他の住宅／住宅総数）

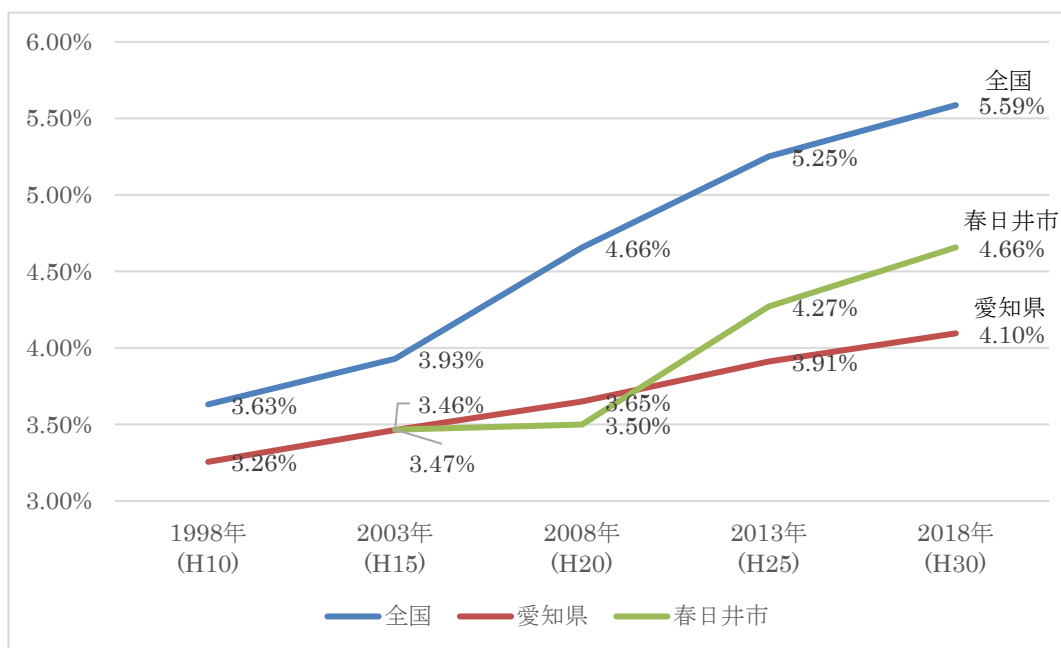


図 16 空き家率（上）、その他の住宅率（下）の推移（参考：総務省「住宅・土地統計調査」）

- ・「その他の住宅」……人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院など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などのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）
- ・「売却用の住宅」……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
- ・「賃貸用の住宅」……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
- ・「二次的住宅」……別荘など、週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊まりする人がいる住宅

(2) 種類別の空き家数の推移

本市の空き家は、「賃貸用の住宅」が総数の半数以上を占めており、次に使用目的が明確でない「その他の住宅」が多い状況にあります。

また、「その他住宅」の総数に占める割合が、増加傾向にあり、全国的にも同様な状況にあります。

表8 空き家の種類別戸数

単位：戸

		2008 年		2013 年		2018 年	
全国	空き家総数	7,567,900	—	8,915,600	—	8,488,600	—
	二次的住宅	411,200	(5.43%)	412,000	(4.62%)	381,000	(4.49%)
	賃貸用の住宅	4,126,800	(54.53%)	4,291,800	(48.14%)	4,327,200	(50.98%)
	売却用住宅	348,800	(4.61%)	308,200	(3.46%)	293,200	(3.45%)
	その他の住宅	2,681,100	(35.43%)	3,183,600	(35.71%)	3,487,200	(41.08%)
愛知県	空き家総数	343,600	—	422,000	—	393,800	—
	二次的住宅	9,000	(2.62%)	8,600	(2.04%)	7,200	(1.83%)
	賃貸用の住宅	206,400	(60.07%)	264,100	(62.58%)	230,900	(58.63%)
	売却用住宅	14,000	(4.07%)	14,900	(3.53%)	13,100	(3.33%)
	その他の住宅	114,300	(33.27%)	134,500	(31.87%)	142,600	(36.21%)
春日井市	空き家総数	11,570	—	15,120	—	16,450	—
	二次的住宅	300	(2.59%)	660	(4.37%)	310	(1.88%)
	賃貸用の住宅	6,740	(58.25%)	8,780	(58.07%)	9,000	(54.71%)
	売却用住宅	380	(3.28%)	490	(3.24%)	550	(3.34%)
	その他の住宅	4,150	(35.87%)	5,290	(34.99%)	6,590	(40.06%)

※()内は、それぞれの空き家総数に占める割合

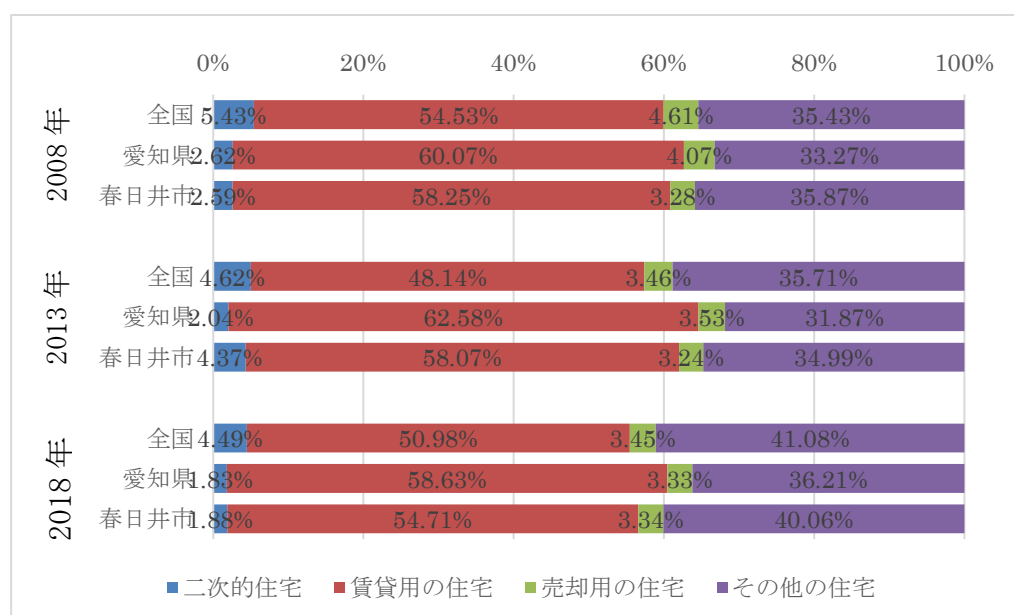


図 17 空き家の種類別割合の推移 （参考：総務省「住宅・土地統計調査」）

(3) 建て方別の空き家数の推移

本市の建て方別の空き家数は、長屋・共同住宅等が約7割を占めており、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、長屋・共同住宅等ともに空き家が増加しているのに対し、本市は、2013年から長屋・共同住宅等は増加していますが、戸建てについては減少しています。

表9 空き家の建て方別戸数

単位：戸

		2008 年	2013 年	2018 年
全国	空き家総数	7,567,900 —	8,195,600 —	8,488,600 —
	戸建て	2,503,500 (33.08%)	2,999,200 (36.60%)	3,183,800 (37.51%)
	長屋・共同住宅等	5,064,400 (66.92%)	5,196,300 (63.40%)	5,304,800 (62.49%)
愛知県	空き家総数	343,600 —	422,000 —	393,800 —
	戸建て	88,400 (25.73%)	106,500 (25.24%)	106,000 (26.92%)
	長屋・共同住宅等	255,300 (74.30%)	315,400 (74.74%)	287,800 (73.08%)
春日井市	空き家総数	11,570 —	15,210 —	16,450 —
	戸建て	3,340 (28.87%)	4,850 (31.89%)	4,590 (27.90%)
	長屋・共同住宅等	8,230 (71.13%)	10,360 (68.11%)	11,860 (72.10%)

※()内は、それぞれの空き家総数に占める割合

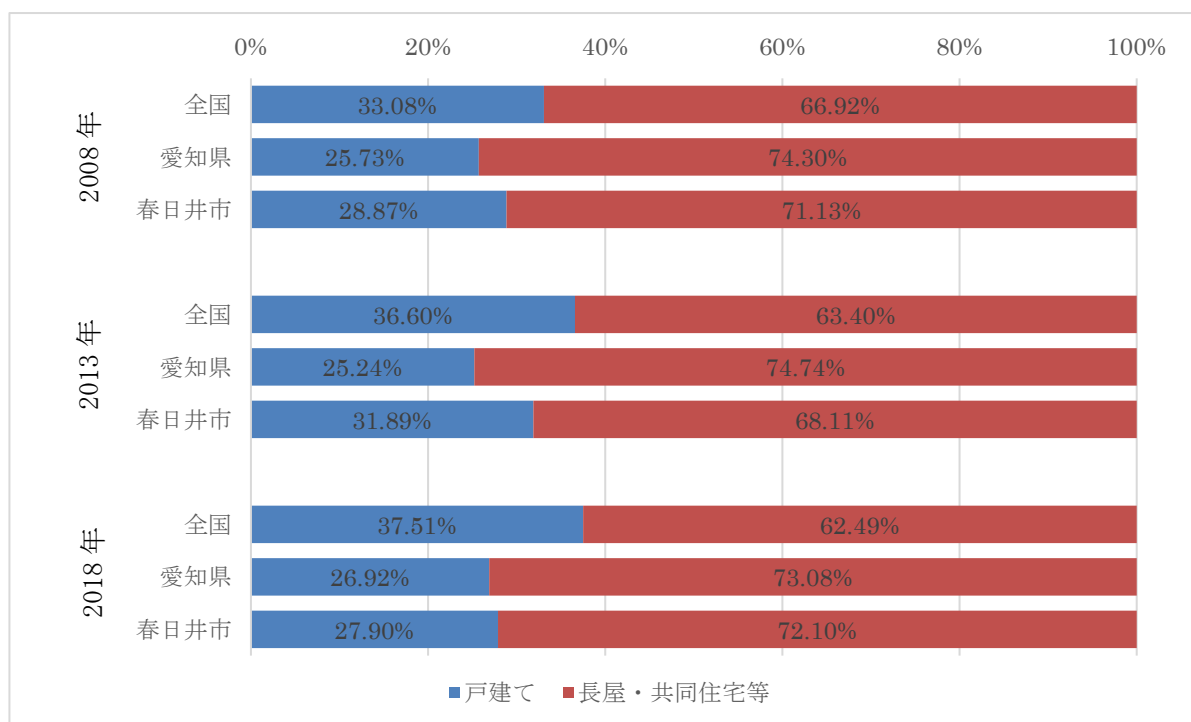


図 18 空き家の建て方別割合の推移 (参考：総務省「住宅・土地統計調査」)

(4) 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「その他の住宅」、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。

また、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「その他の住宅」の腐朽・破損がある割合が最も高く、約 65%となっています。

表 10 空き家種類別構造別戸数 (参考：総務省「住宅・土地統計調査」) 単位：戸

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	110	0 (0%)	110 (100%)	50	0 (0%)	50 (100%)
賃貸用の住宅	300	130 (43.33%)	170 (56.67%)	0	0 (0%)	0 (0%)
売却用の住宅	240	30 (12.5%)	210 (87.5%)	100	0 (0%)	100 (100%)
その他の住宅	3,540	1,120 (31.64%)	2,490 (68.36%)	260	70 (26.92%)	200 (73.08%)
合 計	4,190	1,280	2,980	410	70	350

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	50	0 (0%)	50 (100%)	100	50 (50%)	50 (50%)
賃貸用の住宅	1,200	250 (20.83%)	940 (79.17%)	7,510	1,320 (17.58%)	6,190 (82.42%)
売却用の住宅	0	0 (0%)	0 (0%)	210	0 (0%)	210 (100%)
その他の住宅	340	220 (64.71%)	120 (35.29%)	2,450	160 (6.53%)	2,280 (93.47%)
合 計	1,590	470	1,110	10,270	1,530	8,730

※()内は、それぞれの総数に占める割合

(5) 空き家の相談・苦情件数

本市の空き家等の苦情相談件数は、集計を始めた 2014 年度以降、増減を繰り返しながらも増加傾向にあります。特に 2018 年度と 2019 年度には年間約 150 件の相談がありました。

表 11 空き家相談件数（各年度 3 月 31 日現在）

単位：件

	空家等	非空家等	合計
2014 年度	49	0	49
2015 年度	92	5	97
2016 年度	124	12	136
2017 年度	113	19	132
2018 年度	156	27	183
2019 年度	144	28	172
合計	678	91	769

※件数については、年度ごとに集計しており、空き家が重複している場合があります。

(件)

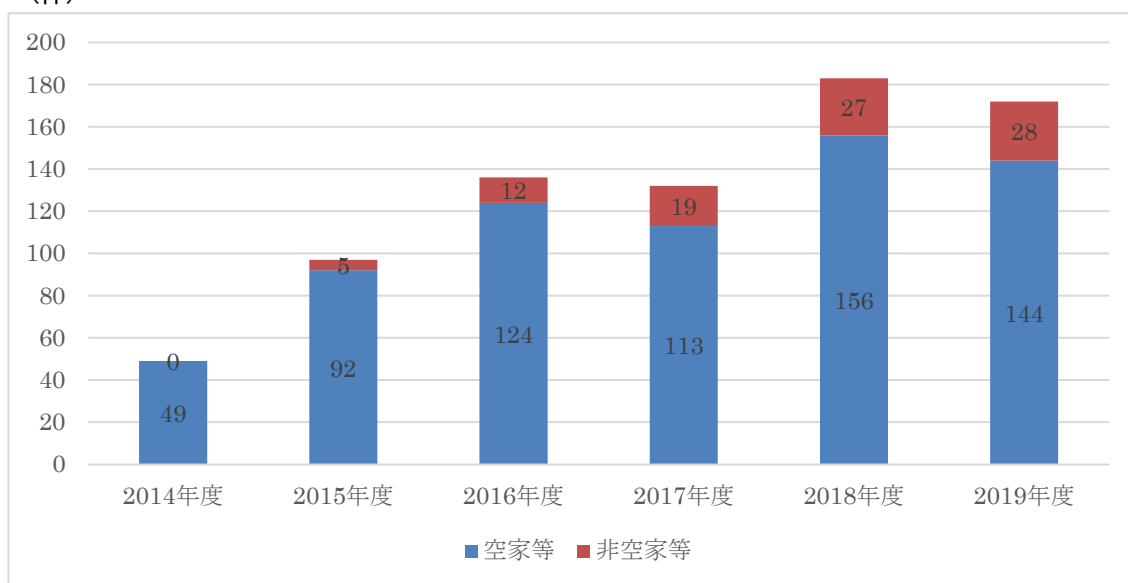


図 19 空き家相談件数の推移 (参考：住宅政策課)

空き家等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。

表 12 空き家相談の内容（各年度3月31日現在）

単位：件

	倒壊の危険	火災不安	防犯不安	雑草等繁茂	その他	合計
2014 年度	9	2	3	43	8	65
2015 年度	18	4	1	75	27	125
2016 年度	25	2	3	91	34	155
2017 年度	24	5	1	89	37	156
2018 年度	56	2	0	113	40	211
2019 年度	37	2	1	110	55	205
合計	169	17	9	521	201	917

※ 相談内容は延べ件数であるため、空き家相談件数と相談内容件数は一致しない。

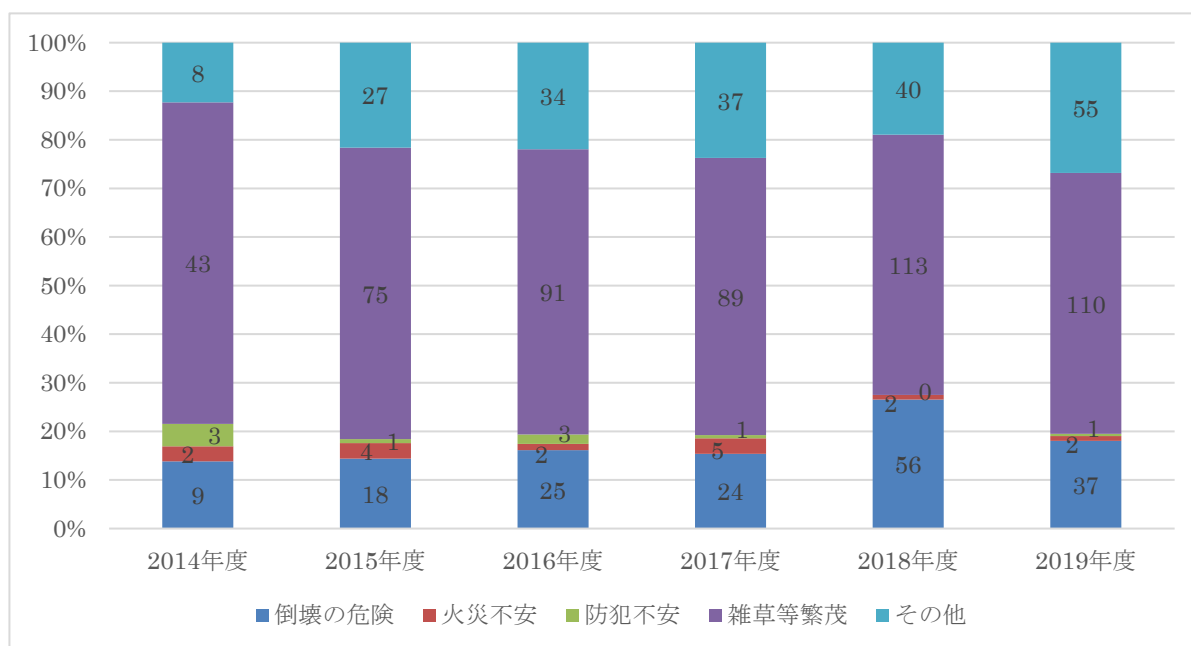


図 20 空き家相談の内容 （参考：住宅政策課）

(6) 空き家の流動状況

平成 28 年度から令和元年度までに市に苦情が寄せられた空き家等及び平成 27 年度に町内会から「問題がある」と回答のあった空き家等について、現在の活用状態を確認しました。

結果、「空き家等のまま」となっているものは●割であり、地域別では●●地域が高くなっています。

(その他、地域別の特性があれば記載する。)

苦情のあった空き家等の現状

地域	空き家等 数	解体なし		解体あり		
		空き家等 のまま	新たな居 住(使用) 者あり	更地	新築建物 あり	駐車場等 (建物なし)として 利用
1 南部地域						
2 西部地域						
3 中部地域						
4 中東部地域						
5 中北部地域						
6 東部地域						
7 北部地域						
合 計						

作成中



図 21 地域区分

高蔵寺ニュータウン地区の「戸建て・タウンハウス」については、平成 29 年度から〇件空き家等が解消されている一方、●件新たな空き家等が発生しており、合計〇件となっている。

(町名別の特性があれば記載する。)

また、平成 29 年度に確認した空き家等について、現在の活用状態を確認しました。

結果、「空き家等のまま」となっているものは●割であり、町名別では●●台が高くなっています。

(その他、町名別の特性があれば記載する。)

高蔵寺ニュータウンにおける「戸建て・タウンハウス」の空き家等の推移

	H26 年度	H29 年度				R2 年度				
	空き家等	解消	継続	新規	空き家計	解消	継続		新規	空き家計
							H26～	H29～		
藤山台	47	22	25	28	53					
岩成台	62	37	25	36	61					
高森台	68	32	36	37	73					
石尾台	65	31	34	22	56					
押沢台	27	12	15	14	29					
中央台	17	9	8	20	28					
高座台	7	3	4	12	16					
合 計	293	146	147	169	316					

高蔵寺ニュータウンにおける「戸建て・タウンハウス」の空き家等の現状

地域	空き家等数	解体なし		解体あり		
		空き家等のまま	新たな居住(使用)者あり	更地	新築建物あり	駐車場等(建物なし)として利用
藤山台	53					
岩成台	61					
高森台	73					
石尾台	56					
押沢台	29					
中央台	28					
高座台	16					
合 計	316					

高蔵寺ニュータウン地区の「分譲マンション」については、空き室率は●%となっており、マンション別では、最大●%の空き室率となっています。

また、賃貸用として利用が●戸、事務所等として利用が●戸となっています。

高蔵寺ニュータウンにおける「分譲マンション」の空き室の推移

H26 年度			H29 年度			R2 年度		
総戸数 (戸)	空き室 (戸)	空き室 率 (%)	総戸数 (戸)	空き室 (戸)	空き室 率 (%)	総戸数 (戸)	空き室 (戸)	空き室 率 (%)
2,603	177	6.8	2,603	146	5.6			
空き室率 最小		0	空き室率 最小		0	空き室率 最小		
空き室率 最大		21.4	空き室率 最大		17.4	空き室率 最大		

(7) 空き家所有者の意向調査

市の空き家調査、市への苦情等で把握した空き家の所有者 891 人を対象とし、空き家の利活用に関する意向調査を実施したところ、332 人（37.3%）から回答がありました。

※非空き家、所有者変更との回答・・・49 人

① 今後の空き家に対する意向について

今後の空き家の利活用については、過半数以上の 63.2%の所有者から「利活用の意向あり」と回答があり、利活用の意識が高いことがわかりました。

	回答数	構成比
利活用の意向あり →②へ	177	63.2%
現在は、売却賃貸する予定はない →③へ	103	36.8%
合計	280	

※回答なし・・・3 人

② 利活用の意向について（複数回答あり）

利活用の内容については、「売却を検討したい」との意向が 32.0%と最も多く、2 番目に多い「解体を検討したい」と合わせると 5 割を超えており、現状の空き家を解体することを含め、処分をしたい意向が高いことがわかりました。

	回答数	構成比
売却を検討したい	102	32.0%
解体を検討したい	70	21.9%
既に業者に相談している	31	9.7%
税金の相談をしたい	25	7.8%
相続の相談をしたい	23	7.2%
賃貸を検討したい	19	6.0%
修繕（リフォーム）を検討したい	13	4.1%
その他	12	3.8%
管理の依頼を検討したい	11	3.4%
今後、検討したい	9	2.8%
建物診断（インスペクション）を検討したい	4	1.3%
合計	319	

（その他の回答）

- ・旧入居者の件について相談したい

- ・相続のためできず
- ・売却手続き済
- ・貸倉庫になっている
- ・遺品や家具の整理がしたい 等

③ 現在は、売却・賃貸する予定がない理由（複数回答あり）

予定がない理由として一番割合が高かった回答は、「将来住む可能性がある」で 36.8%となっています。また、「資産として持っておきたい」、「子どもや孫が将来住む可能性がある」という回答（その他）があり、子どもや孫等のために資産として残したいという意向があることがわかりました。

その一方で、「権利者間の意見が一致しない」、「所有者が認知症等で売買できない」など、利活用の意向はあっても相続等の理由で困っている空き家所有者の方がいることもわかりました。

	回答数	構成比
将来住む可能性がある	49	36.8%
その他	38	28.6%
資産として持っておきたい	30	22.6%
権利者間の意見が一致しない	10	7.5%
どうしたらよいかわからない	6	4.5%
合計	133	

（その他の回答）

- ・息子が定年後住む
- ・以前入居していた人が高齢となり、現在施設入院中。家財衣類等保管中のため、家は必要
- ・所有者が認知症のため、相続後に処分予定
- ・両親の思い出がなくなるから
- ・家までの道路が狭いので解体したくても重機が使えない
- ・人に貸しているため、解体できない。
- ・相続する子供が決まっている。
- ・大災害の避難用として
- ・孫に残したいと思っている
- ・帰省の宿泊として利用中
- ・農作業のため使用している 等

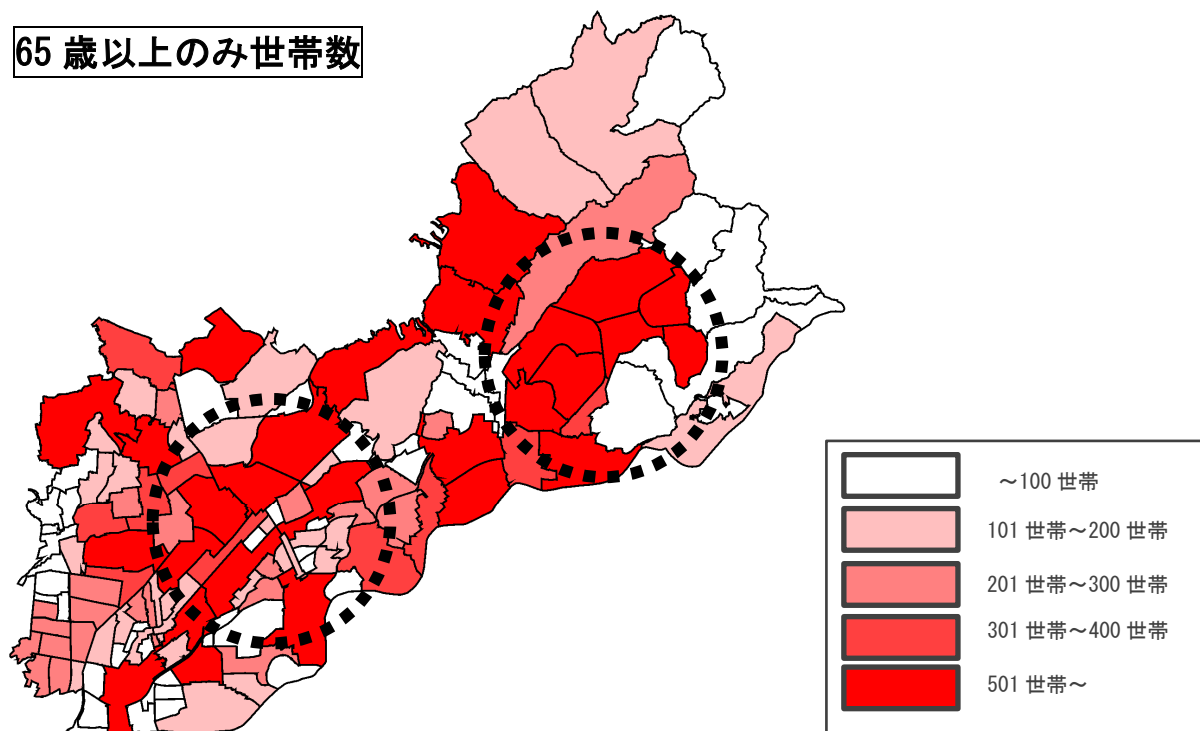
5 地域特性

(1) 高齢者のみ世帯及び高齢者単身世帯の分布状況

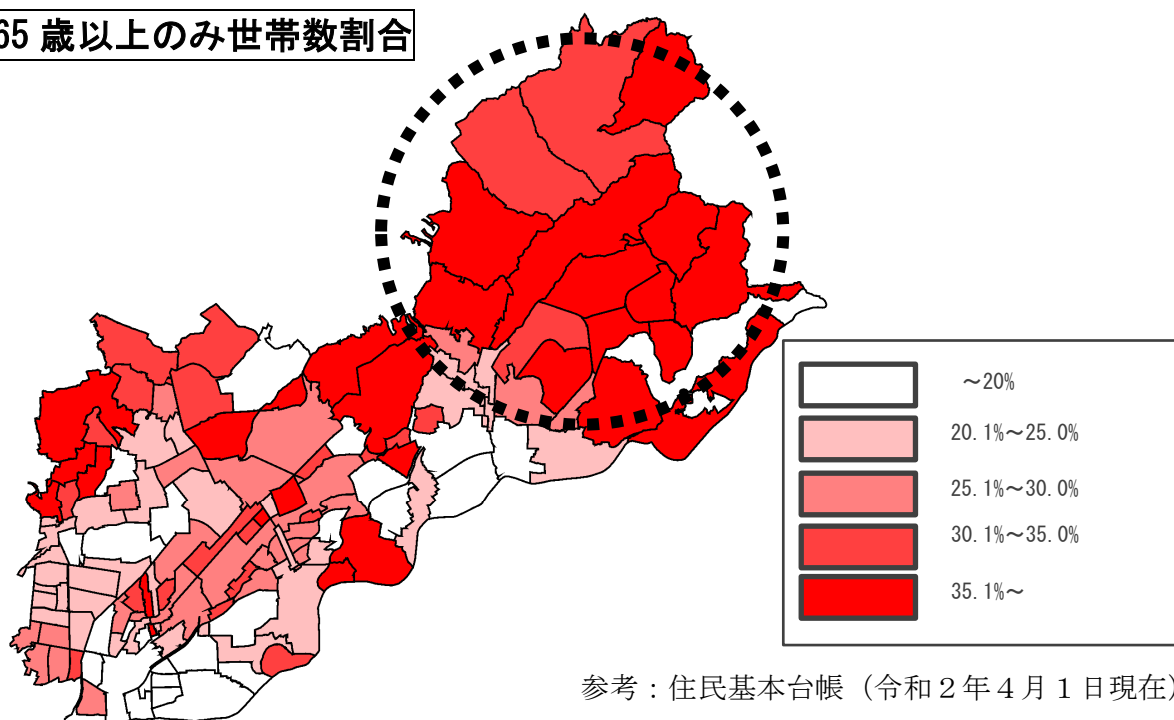
令和2年4月1日現在の市の総世帯数は137,603世帯、将来空き家となる可能性が高いと推測される65歳以上のみの世帯が37,261世帯となっています。地区で比較すると、65歳以上のみの世帯が多い地区は、主に中部地域及び東部地域となっています。

また、65歳以上のみの世帯の割合が高い地区は、東部地域及び北部地域となっています。

65歳以上のみ世帯数



65歳以上のみ世帯数割合

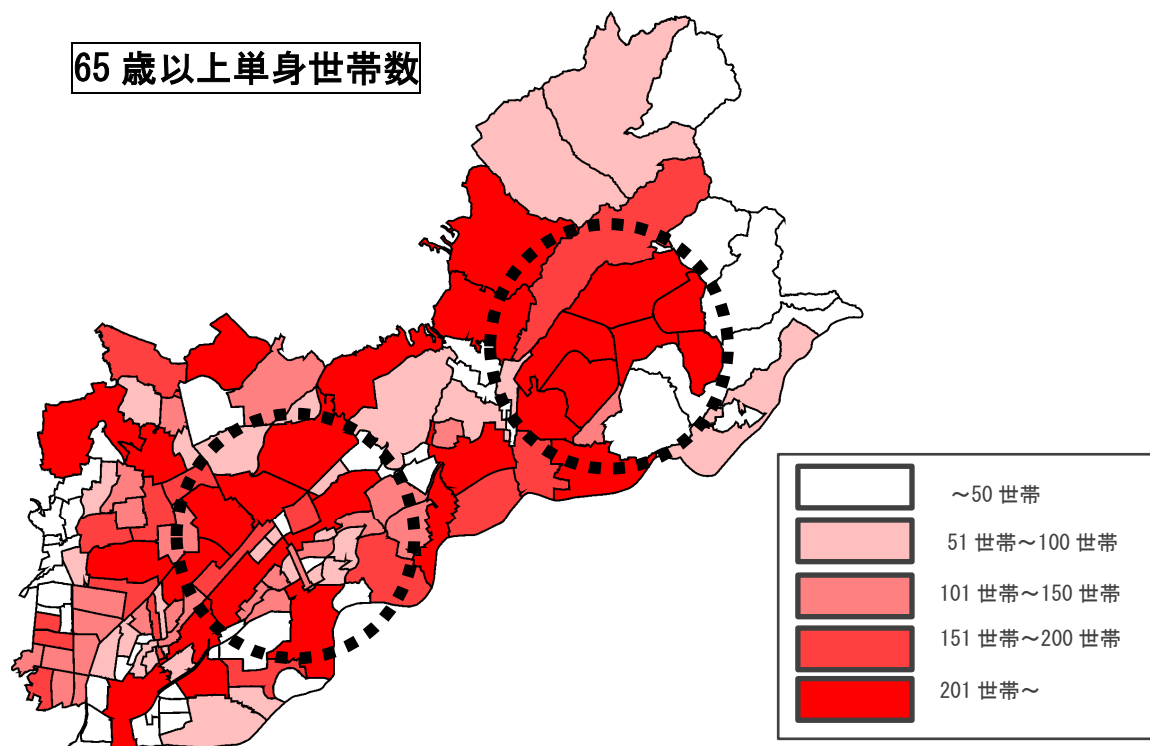


参考：住民基本台帳（令和2年4月1日現在）

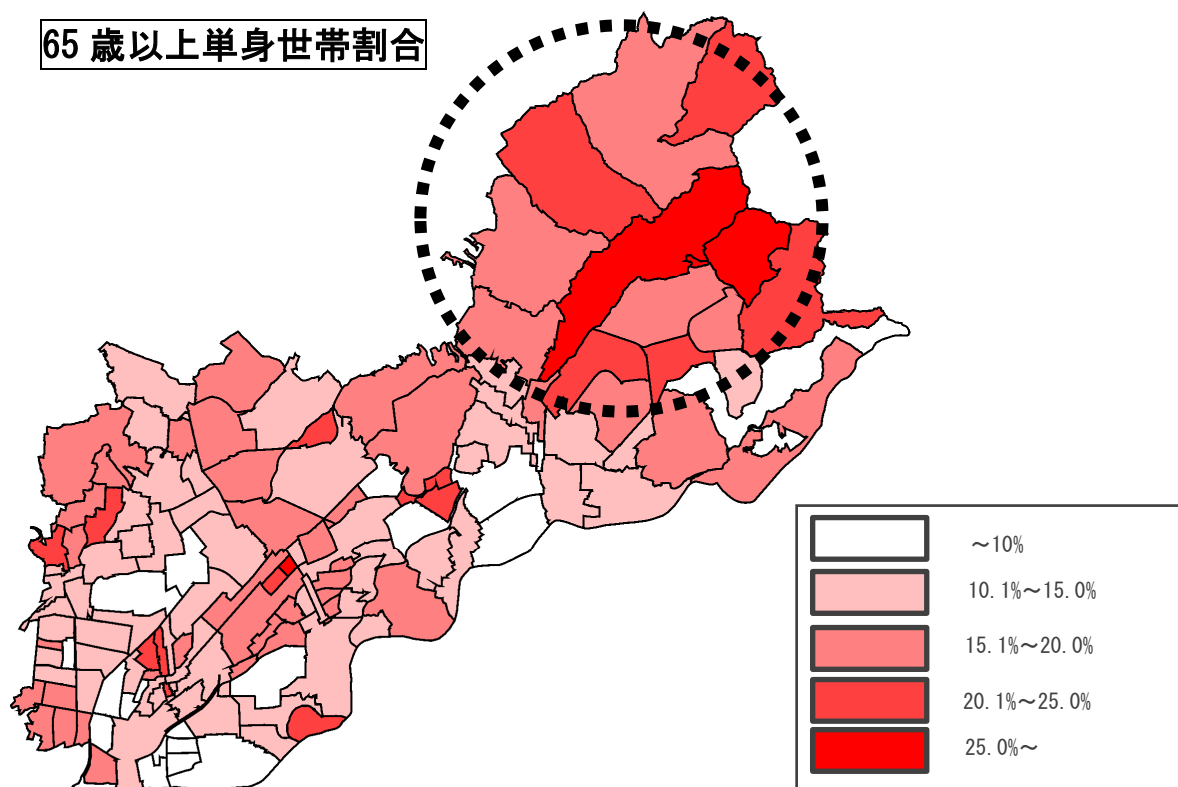
さらに 65 歳以上のみの世帯のうち、65 歳以上単身世帯は 19,649 世帯となっています。地区で比較すると、65 歳以上のみ世帯と同様で、65 歳以上単身世帯が多い地区は、主に中部地域及び東部地域となっています。

また、65 歳以上単身世帯の割合が高い地区も 65 歳以上のみの世帯が多い地区と同様に、東部地域及び北部地域となっています。

65 歳以上単身世帯数



65 歳以上単身世帯割合



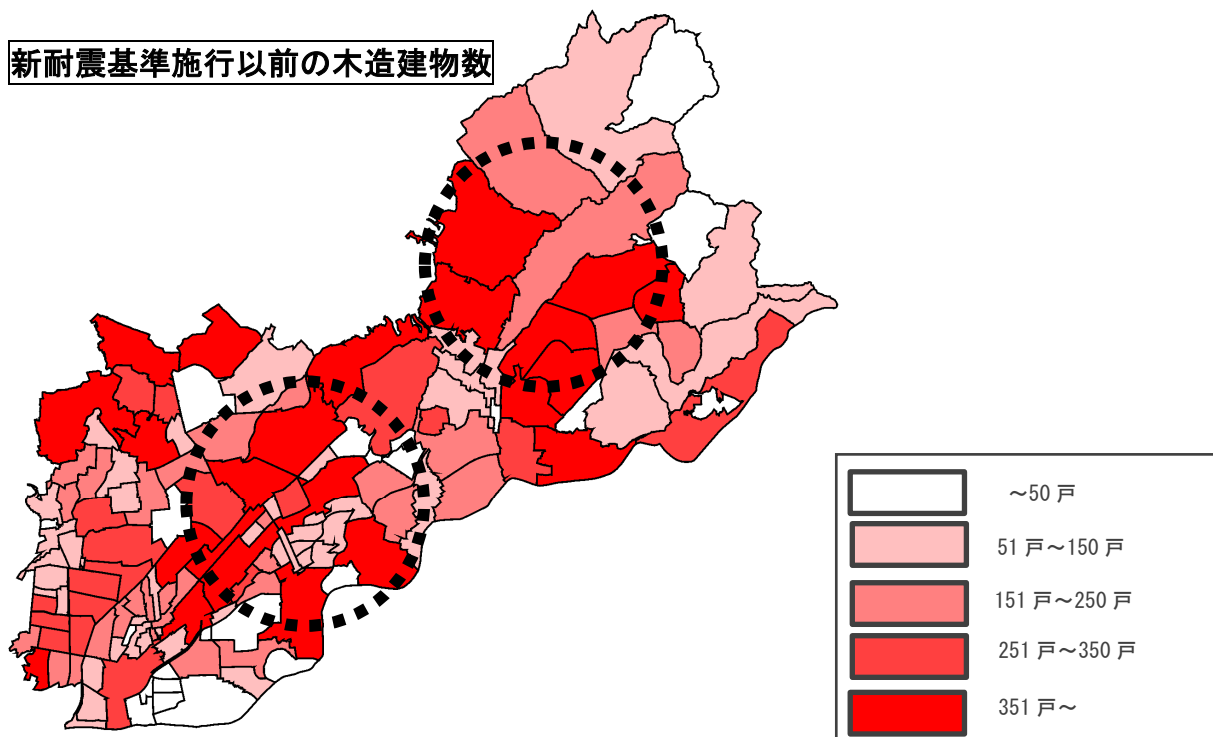
参考：住民基本台帳（令和 2 年 4 月 1 日現在）

(2) 新耐震基準施行以前の木造建物分布状況

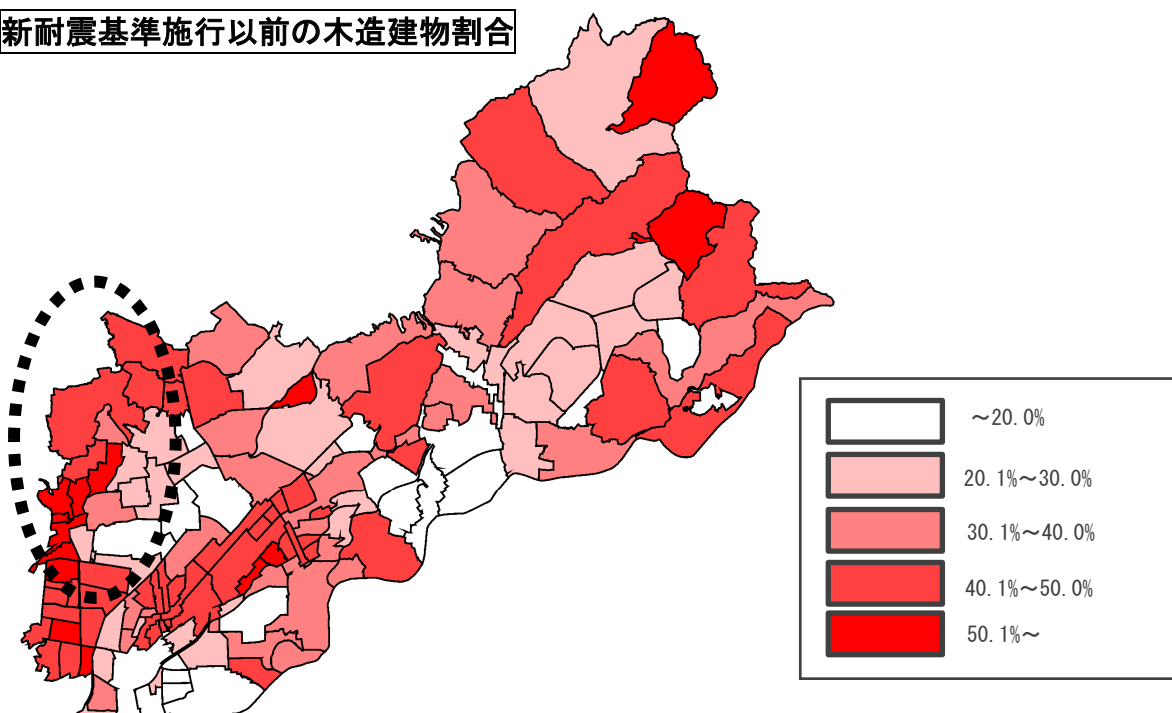
令和2年4月1日現在の市の固定資産税課税台帳上の一戸建ては95,014件あり、将来、老朽化し倒壊等の危険性の高い空き家が発生する可能性が高いと推測される新耐震基準以前の木造建物数は29,958件あります。地区で比較すると、新耐震基準以前の木造建物数が多い地区は、中部地域や東部地域となっています。

また、新耐震基準以前の木造建物数の割合が高い地区は西部地域や南部地域の西側となっています。

新耐震基準施行以前の木造建物数



新耐震基準施行以前の木造建物割合



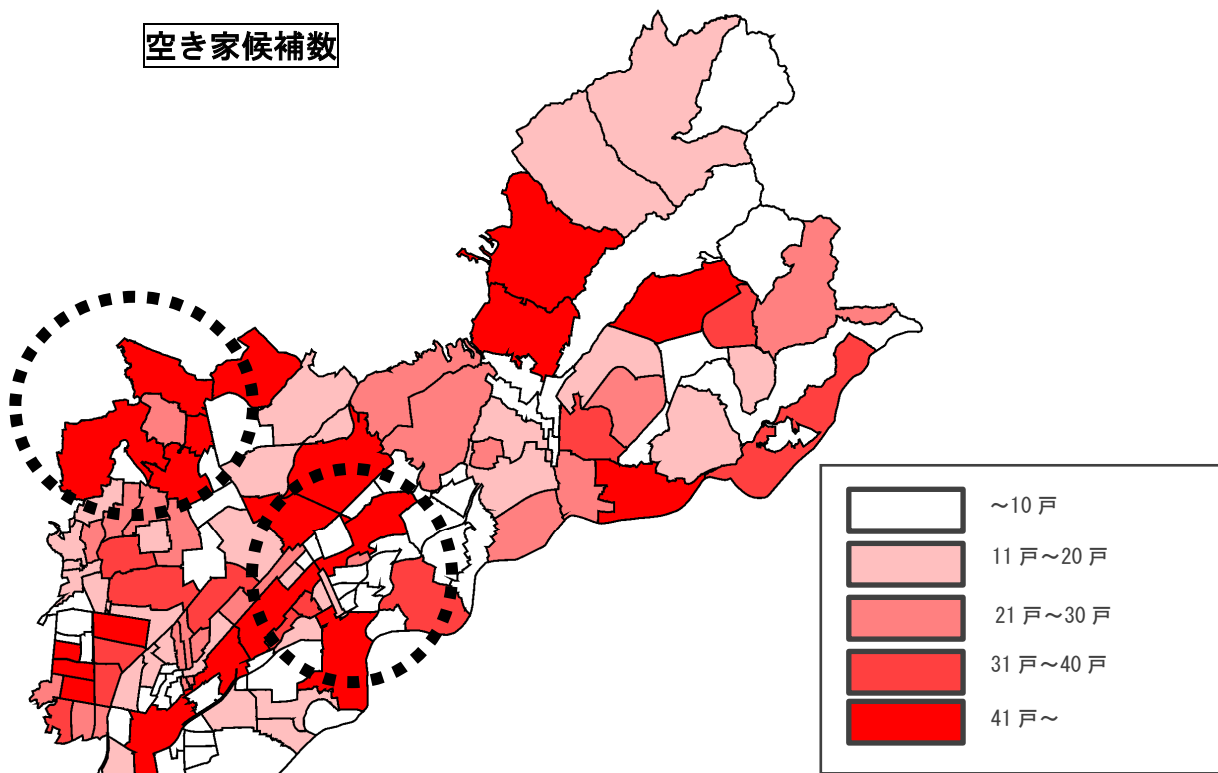
参考：固定資産家屋課税台帳（令和2年4月1日現在）

(3) 空き家候補の分布状況

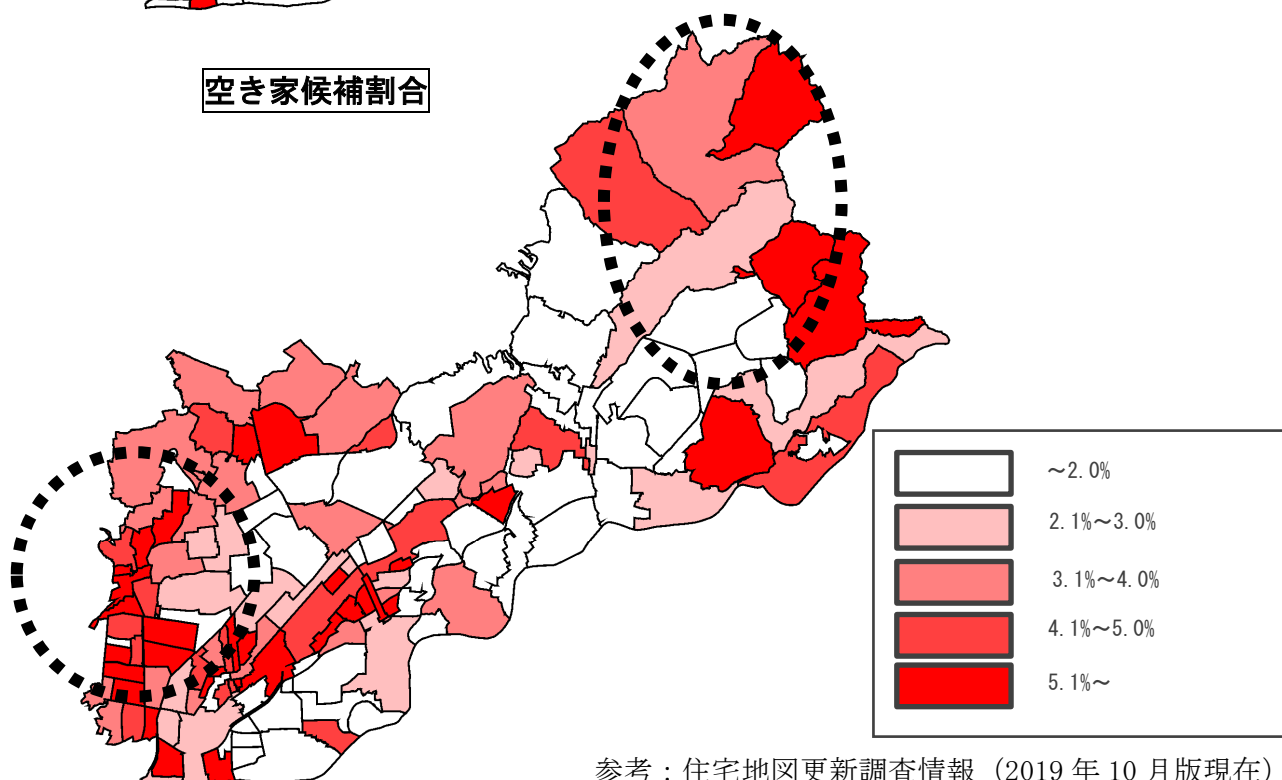
令和元年度版住宅地図の更新調査で「空き家と判断できる」とされた家屋（空き家候補）は2,761件あります。空き家候補数が多い地区は、西部地域や、中部地域となっています。

また、空き家候補の割合が高い地区は、西部地域と東部地域の東側に多く集まっており、西部地域は空き家候補数及び空き家候補割合が共に高くなっている地区があります。

空き家候補数



空き家候補割合



参考：住宅地図更新調査情報（2019年10月版現在）

6 課題

(1) 人口・世帯の状況から見える課題

<現状>

- ・ 今後、人口が減少する見込みである
- ・ 一人暮らし世帯が増加している
- ・ 高齢化率が上昇している
- ・ 高齢者単身世帯が増加している

<課題>

① 空き家等の増加に関する課題

- ・ 今後の人口減少や一人暮らし世帯の増加、高齢化率が上昇していることから、継続して居住することが困難になることなどにより、空き家総数が増加していく可能性が高いことへの対応が必要となる

② 空き家等の適正管理に関する課題

- ・ 高齢化率の上昇や高齢者単身世帯の増加などに起因して、長期間居住しなくなることや人的、経済的に空き家等を管理することが困難となる可能性が高いことへの対応が必要となる

③ 空き家等の未然防止に関する課題

- ・ 高齢者単身世帯などの今後空き家等となるおそれが高い住宅について、将来住宅を継承又は流通することで継続して住居として使用するなどの管理意識の啓発等が必要となる

<取組む施策>

ア 相談体制の充実

イ 適正管理の促進

ウ 周知啓発・未然防止

(2) 住宅、空き家の状況、地域特性から見える課題

<現状>

- ・ 新耐震基準施行以前に建築された木造住宅が約1割ある
- ・ 建設からの時間経過に比例して、「腐朽・破損有」の住宅が多くなる
- ・ 使用目的が明確でない「その他の住宅」の空き家が増加している
- ・ 「その他の住宅」、「賃貸用住宅」が「腐朽・破損有」の空き家が多い
- ・ 世帯主の年齢が上がるに連れて持家の比率が高くなり、また、持家は一戸建が多い
- ・ 長屋、共同住宅等の空き家が増加している
- ・ 空き家所有者の約6割が利活用の意向がある

- ・高齢者のみ世帯、高齢者単身世帯が多い地区は中部と東部地域、割合が高い地区は東部と北部地域となっている
- ・新耐震基準施行以前の木造建物がが多い地区は中部と東部地域、割合が高い地区は西部と南部地域の西側となっている
- ・空き家候補が多い地区は西部と中部地域、割合が高い地区は西部と東部地域の東側となっている
- ・高齢化や建物の老朽化など、地域により空き家等の問題が異なる
- ・築 30 年以上の公共施設等の建築物が約 6 割ある

<課題>

④ 問題のある空き家等に関する課題

- ・時間経過に比例して、倒壊等の危険性の高い住宅や空き家が増加することへの対応が必要となる
- ・高齢者の所有する一戸建てや使用目的が明確でない空き家が増加することに起因して、管理されない空き家が増加することへの対応が必要となる

⑤ 空き家等の流通に関する課題

- ・腐朽、破損のない流通可能な空き家等への対応が必要となる
- ・使用目的が明確でない空き家が増加していることから、空き家所有者の利活用の意向への対応が必要となる

⑥ 共同住宅等の空き室に関する課題

- ・長屋、共同住宅等の空き室の増加や腐朽、破損がある空き室が増加していることから、共同住宅等の空き室への対応が必要となる

⑦ 地域等との連携に関する課題

- ・情報交換などによる空き家等の早期発見や早期対応が必要となる

⑧ 重点的な対策に関する課題

- ・高齢者や高齢者単身世帯が多い地区、新耐震基準施行以前の木造建物がが多い地区、空き家候補多い地区など、居住誘導区域や地区ごとの特性に応じた対策の検討が必要となる

⑨ 公共施設に関する課題

- ・施設の集約等により未使用となった建物の有効活用のための公共施設のあり方の検討が必要となる

<取組む施策>

エ 特定空き家等の対策

オ 解体・建替えの促進

カ 流通の促進

キ 共同住宅等の対策

ク 転入・移住の促進

ケ 空き家等の実態把握