
春日井市空き家等対策計画(案)

目 次

第1章 計画策定の基本的事項	1
1 背景と趣旨	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画期間	3
4 対象とする空き家等の種類	3
5 対象とする地域	3
第2章 春日井市の現状	4
1 市の特性	4
2 人口・世帯の状況	6
3 住宅等の状況	11
4 空き家等の状況	20
5 地域特性	27
第3章 空き家等の実態調査	31
1 空き家等の流動状況	31
2 所有者等の意向調査	37
第4章 空き家等対策の課題	41
1 人口・世帯の状況から見えてくる課題	41
2 住宅や空き家の状況、地域特性から見えてくる課題	41
3 実態調査から見えてくる課題	42
第5章 取組みの基本的方向性	44
1 めざす姿	44
2 基本方針と考え方	44
3 基本施策	45
4 数値目標	46
第6章 具体的取組み	47
1 相談体制の充実	48
2 周知啓発・未然防止	48
3 適正管理（市民対応）	49
4 特定空き家等対策	50
5 空き家等解体・建替えの促進	51
6 空き家等流通の促進	51
7 転入移住促進	53
8 地域活性化の促進	53

9 空き家等実態把握	54
10 共同住宅等の対策	54
第7章 進行管理と推進体制	56
1 進行管理	56
2 推進体制	56
<u>参考資料</u>	59

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、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。

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」、「放置空き家等対策」、「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、空き家等に関する問題の更なる肥大化が予想されます。

また、マンションについては、2020 年（令和 2 年）6 月に「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。）」が改正され、ひとたび管理不全化し、特定空家等に該当することとなると、その建物規模から周辺に及ぼす悪影響も大きいことから、マンションの適正管理が求められます。

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、これまでの空き家等対策の取組みを検証し、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 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

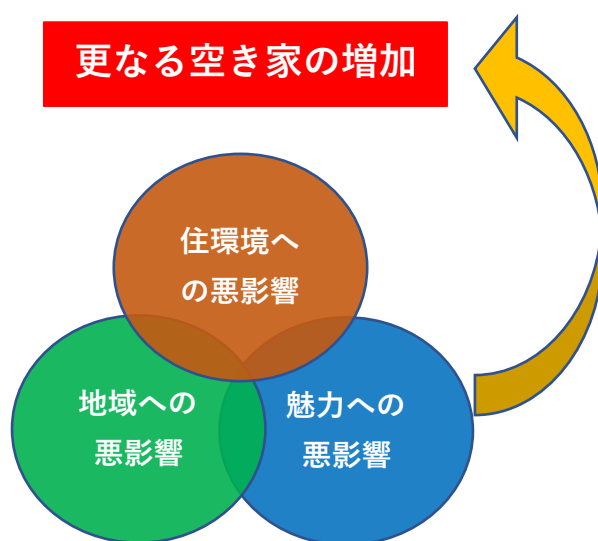
倒壊、工作物の材料等の飛散による被害
害虫や害獣の繁殖
不法投棄
悪臭の発生
景観の悪化

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

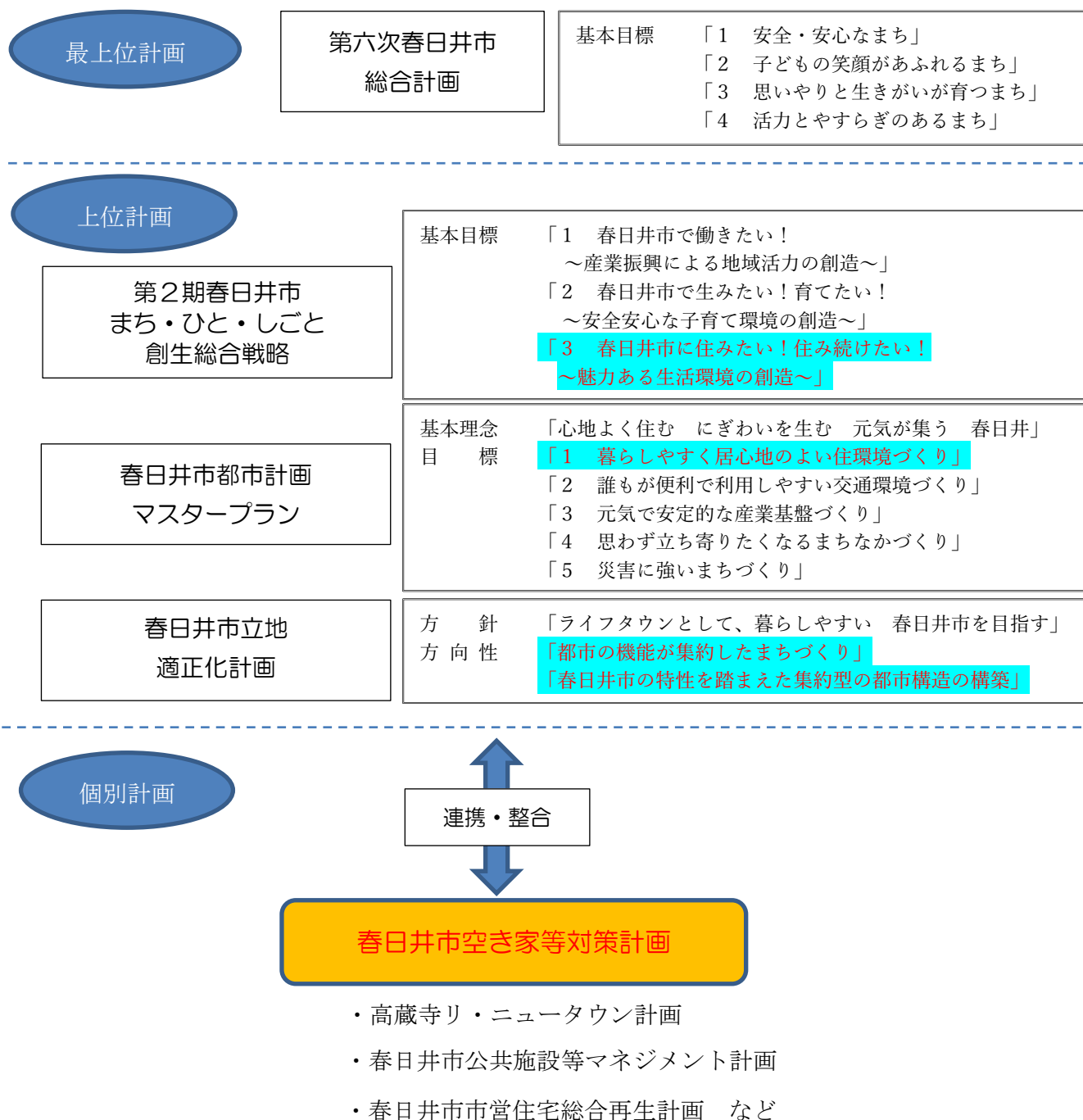


2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第 6 条の規定に基づき、本市における空き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ため策定するものであり、空家法第 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き家等に関する対策の実施その他の空き家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする」という市町村の責務を果たすものです。

なお、本計画におけるマンションに関する部分については、マンション管理適正化法第 3 条の 2 第 1 項に規定する「マンション管理適正化推進計画」を兼ねています。

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。

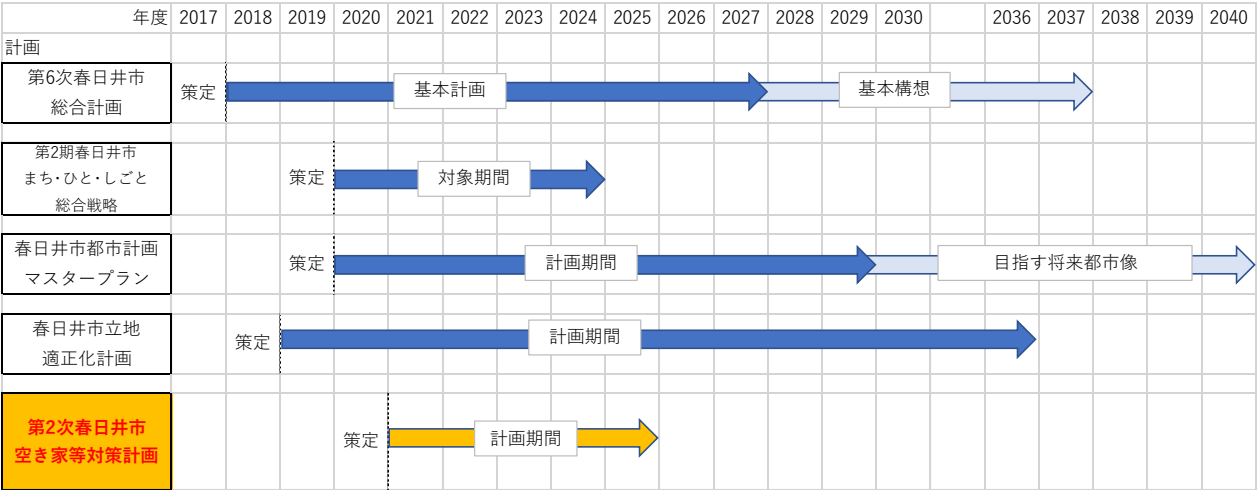


3 計画期間

計画期間は、2021 年度（令和 3 年度）から 2025 年度（令和 7 年度）の 5 年間とします。

なお、マンション管理適正化推進計画は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和 2 年法律第 62 号）」により改正されるマンション管理適正化法第 3 条の 2 第 1 項の規定の施行日から 2025 年度までとします。

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、本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 条に規定する空家等^{※1}及び特定空家等^{※2}
- ・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)
空家等（空家法第 2 条第 1 項）	
特定空家等（空家法第 2 条第 2 項）	
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※	

※ 空家法の対象外

※1 空家等：居住その他の使用がなされていないことが常態（概ね 1 年以上）である建物（店舗等も含む。）（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もの（空き室は除く。）

※2 特定空家等：上記空家等のうち、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もの

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

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

2018年（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。

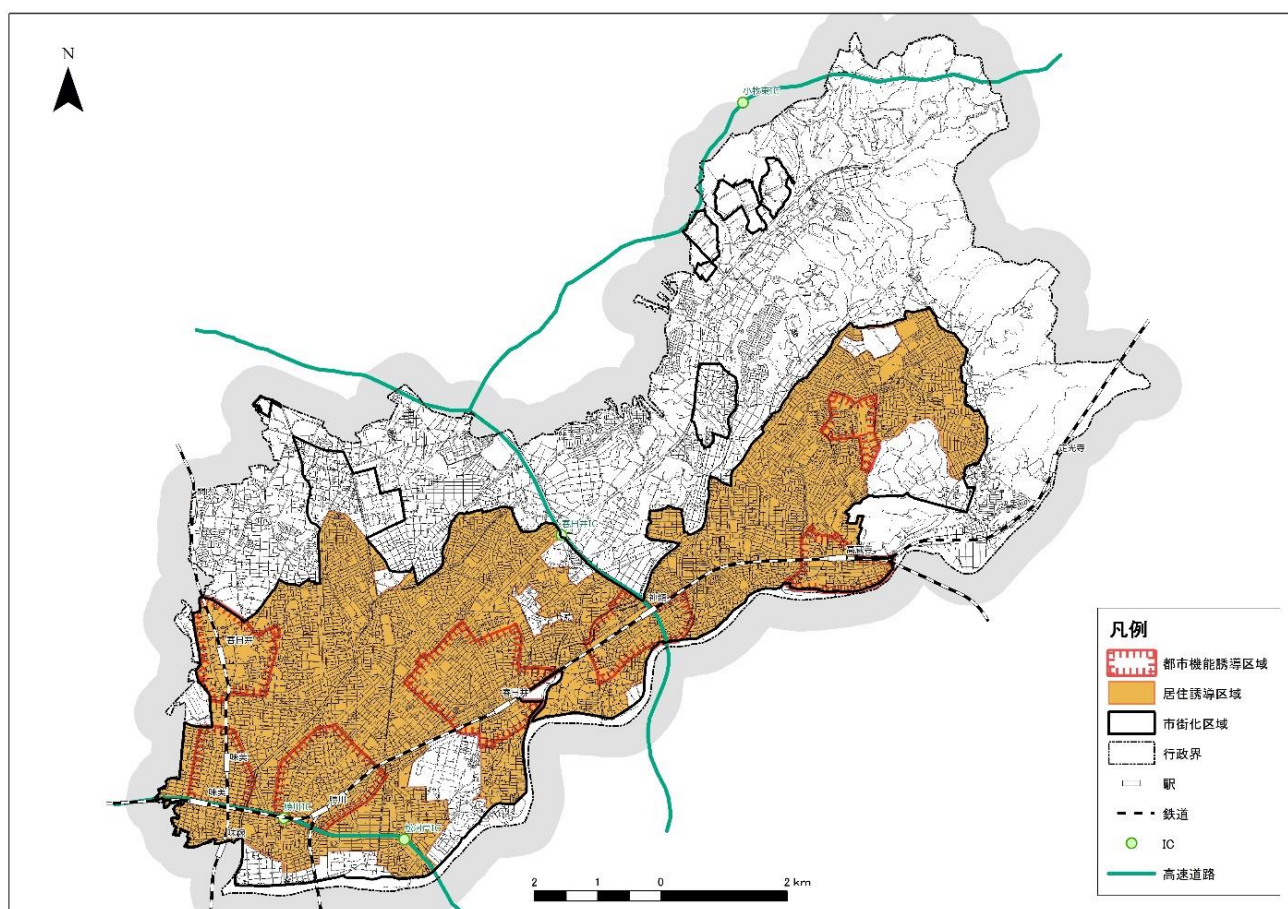


図3 春日井市の居住誘導区域 <参考：春日井市立地適正化計画（2018年3月現在）>

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（昭和55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（平成27年）をピークに減少に転じ、2040年（令和22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（昭和45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。

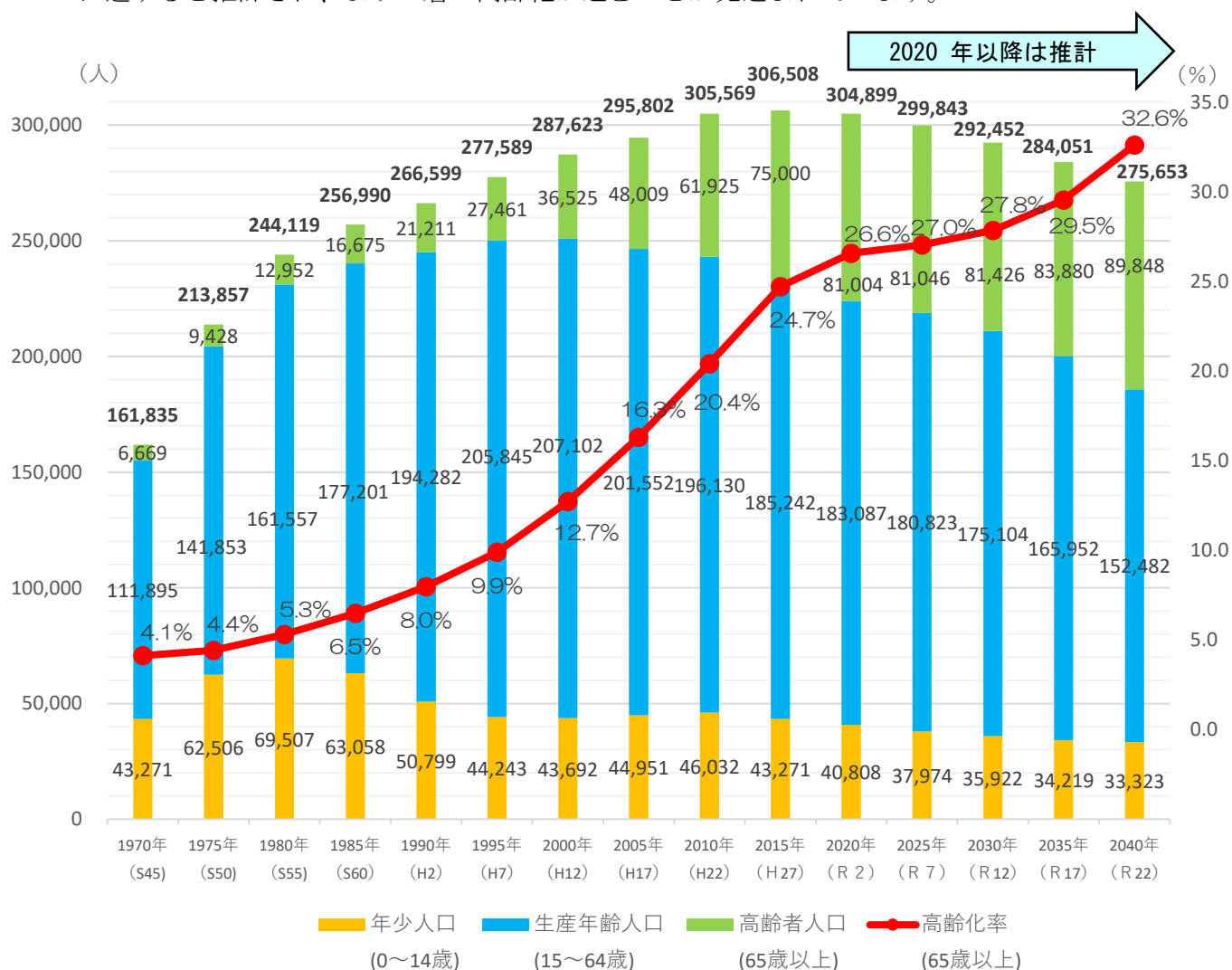


図4 年齢3区分別人口と高齢化率の推移

<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（2018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（令和 7 年）には第 1 次ベビーブーム世代（1947 年（昭和 22 年）～1949 年（昭和 24 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（昭和 46 年）～1974 年（昭和 49 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。

(人)

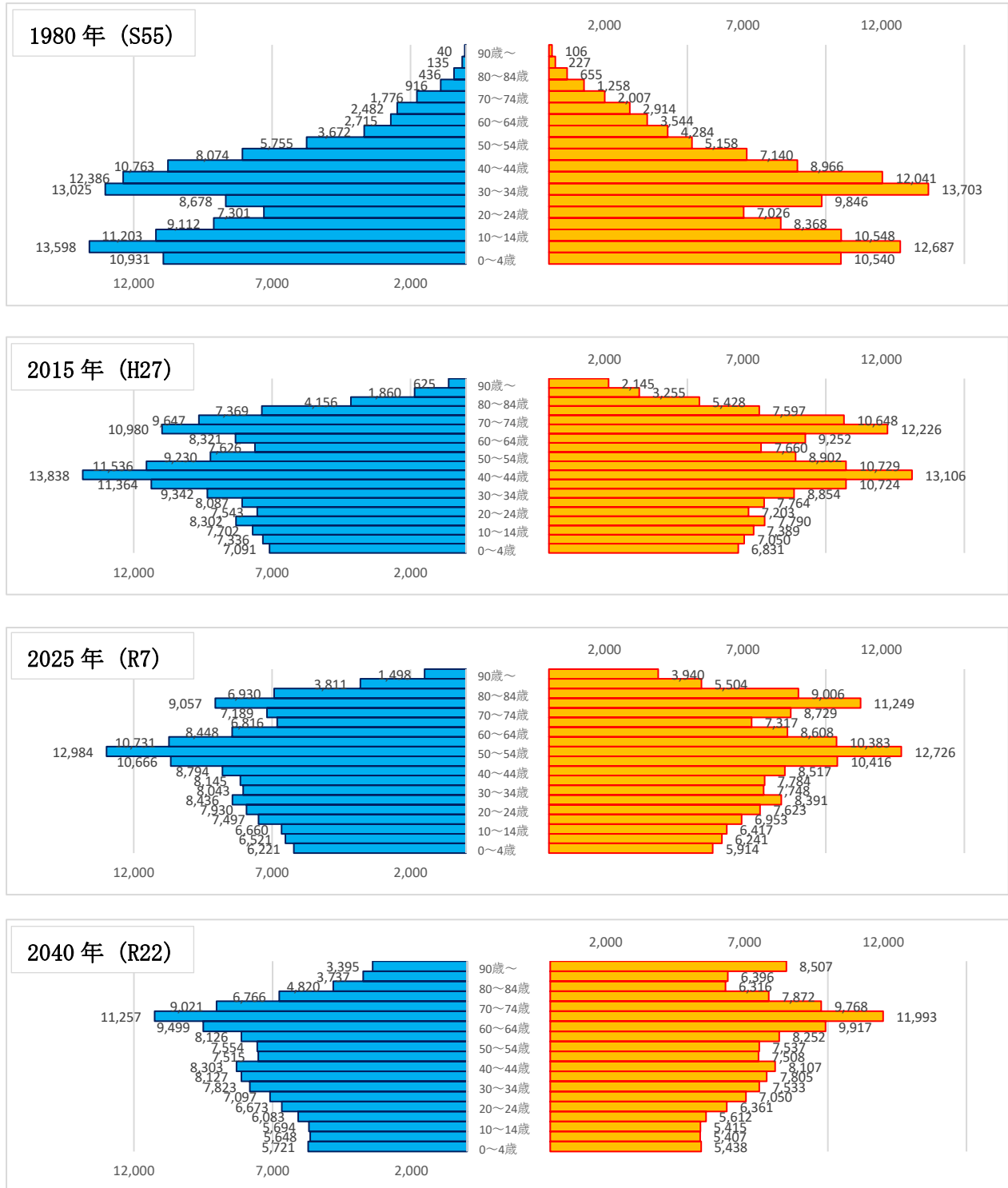


図5 人口構成の推移 <参考：2015 年までは総務省「国勢調査」、2020 年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（2018 年 3 月推計）>

(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倍となっています。

そのため、一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。

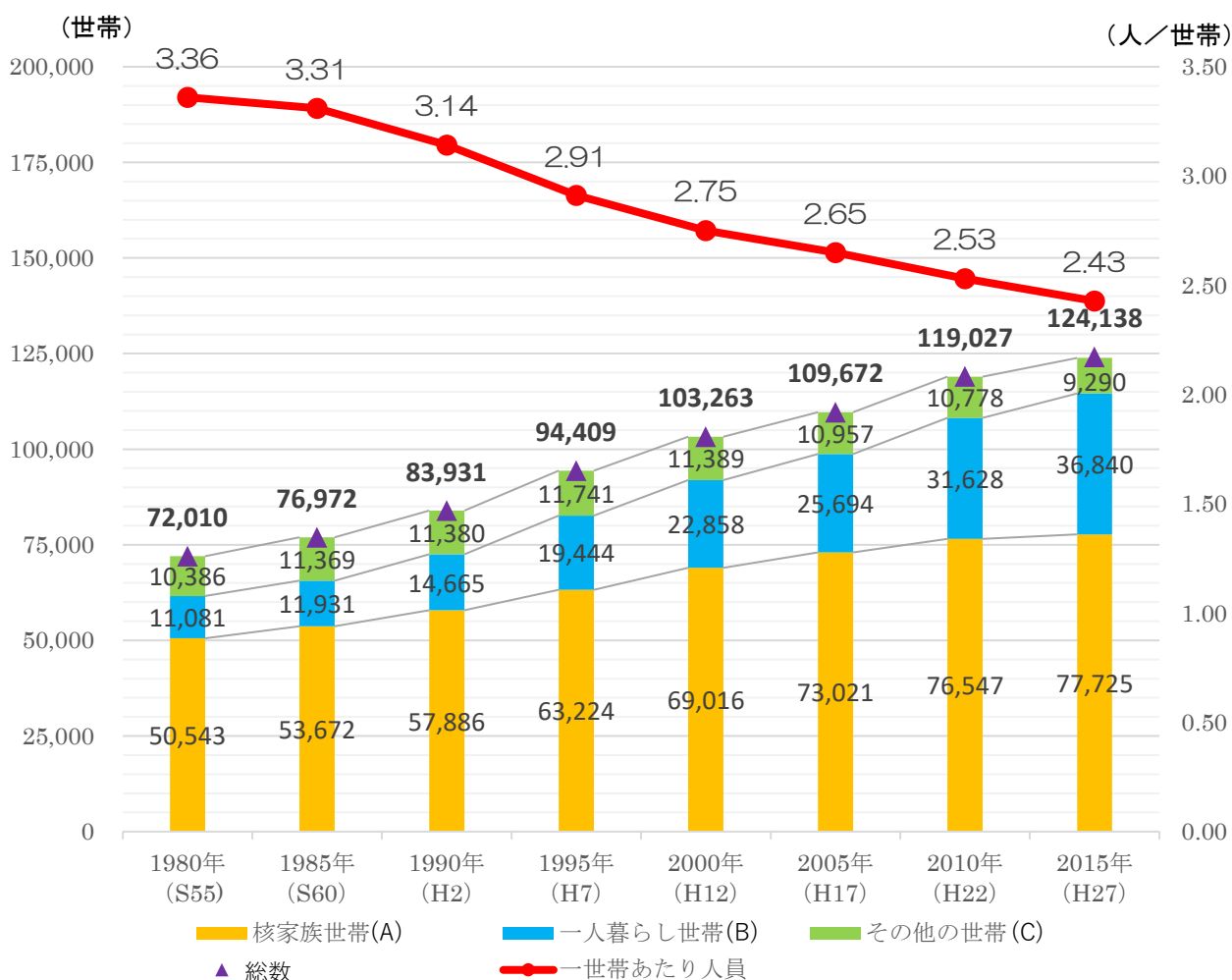


図6 家族類型別世帯数と世帯あたりの人員の推移人口構成の推移

<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。

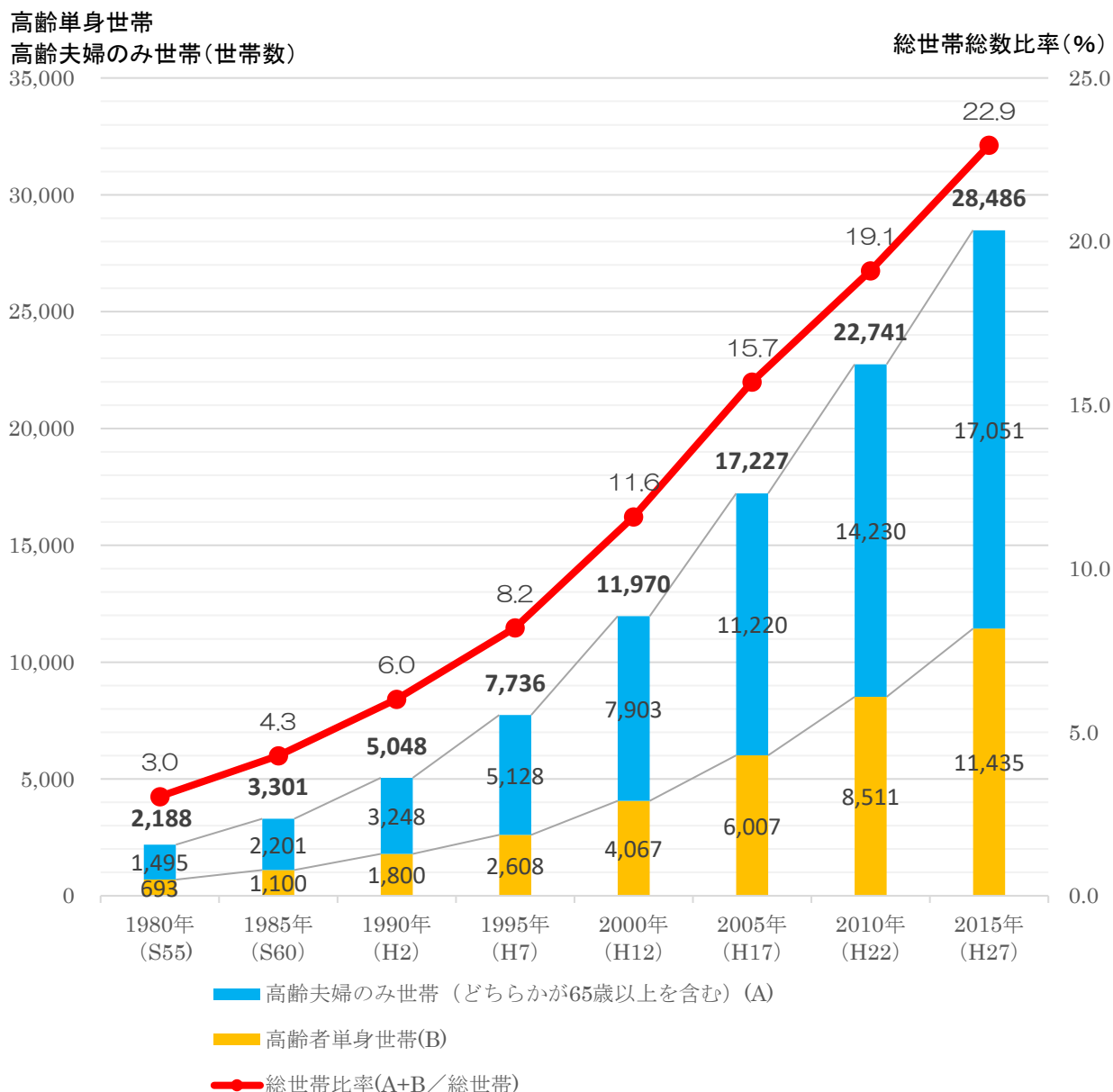


図7 高齢者世帯数と総世帯比率の推移 <参考：総務省「国勢調査」>

(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（令和2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（令和12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。

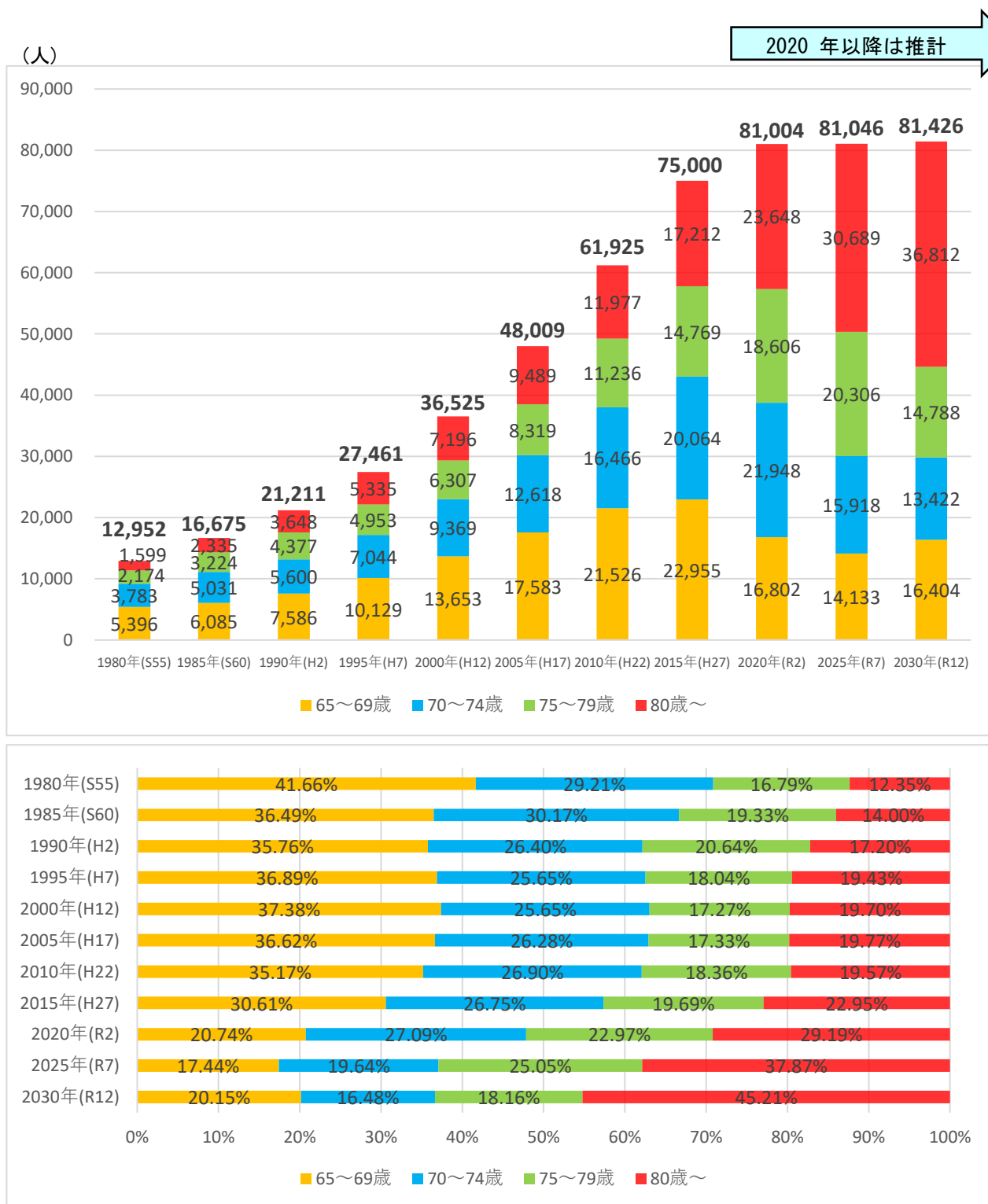


図8 高齢者年齢構成別人口（上）と割合（下）の推移 <参考：2015年までは総務省「国勢調査」、2020年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（平成30年3月推計）>

3 住宅等の状況

(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（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

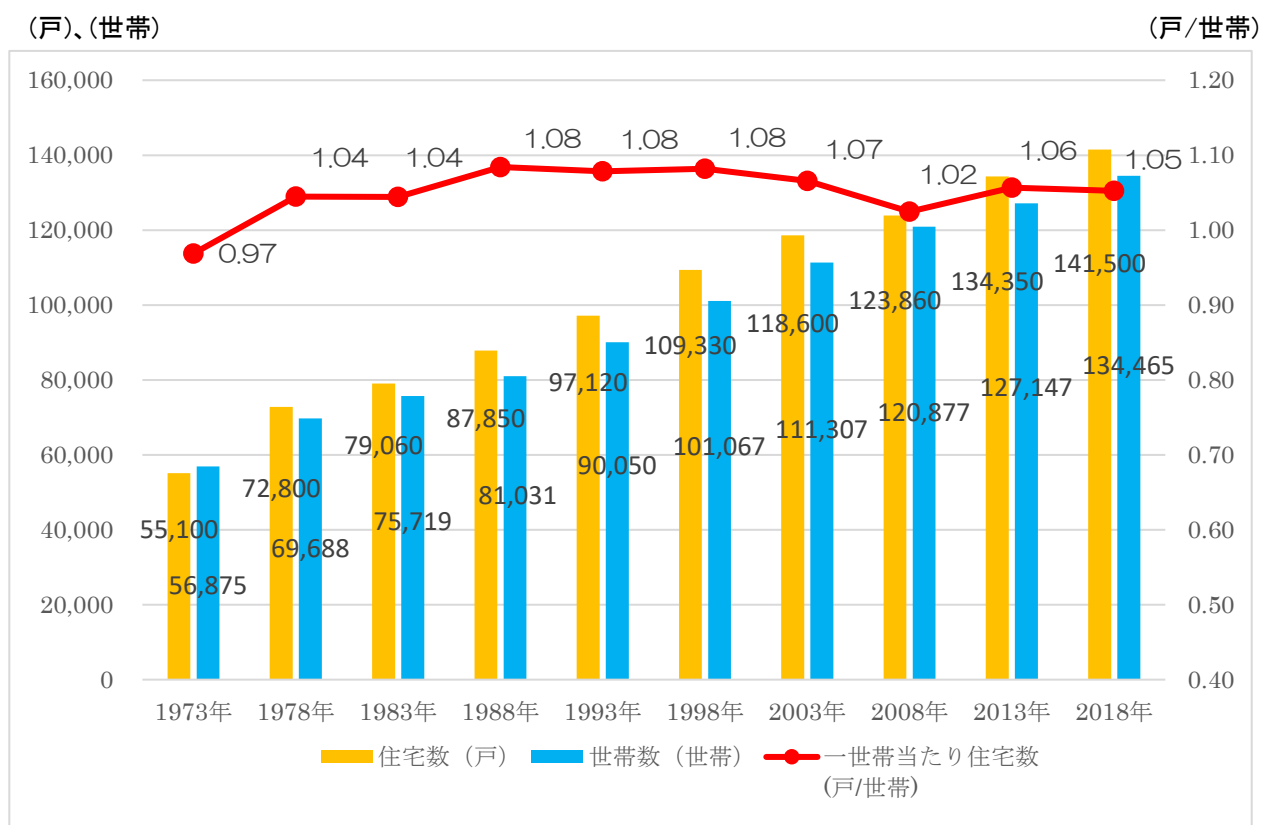


図9 一世帯当たり住宅数の推移

＜参考：（住宅数）総務省「住宅・土地統計調査」、（世帯数）「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（平成21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)

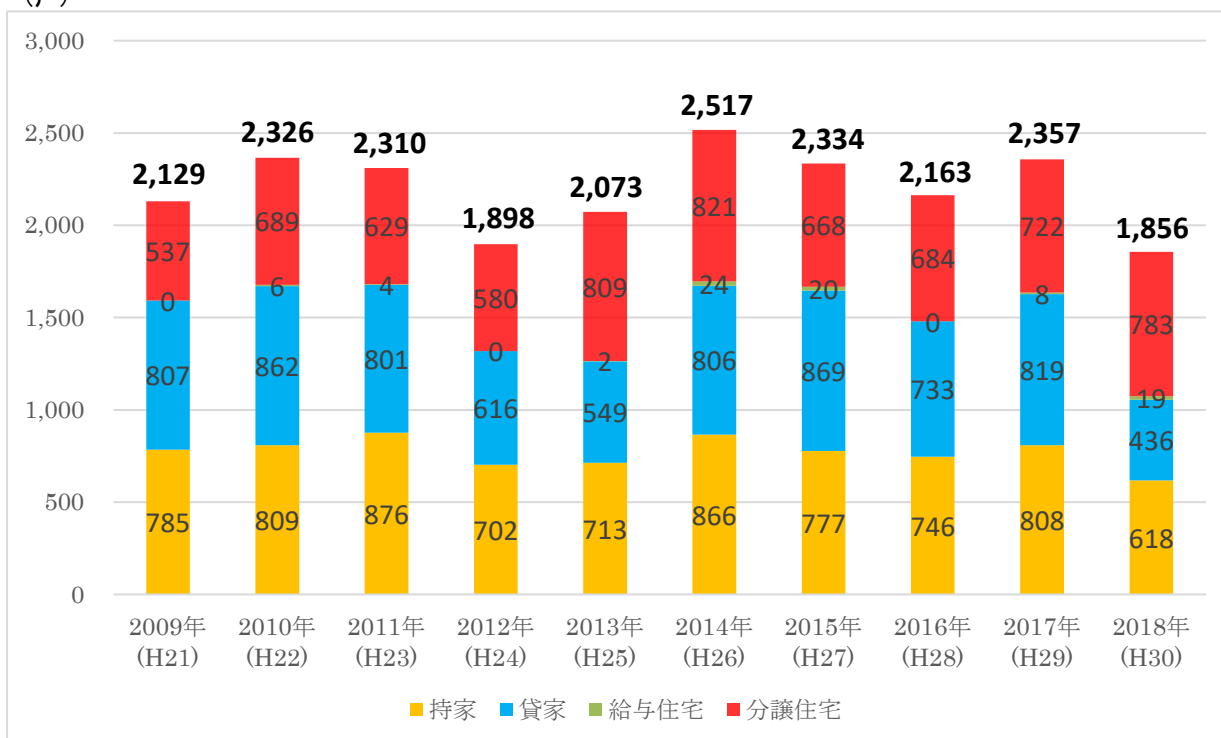


図10 着工新設住宅数の推移 <参考：国土交通省「建築着工統計調査」>

(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（昭和56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（平成2年）以前に建築された住宅（47,810戸）は、木造（26,920戸）が約6割を占めている一方、1991年（平成3年）以降の住宅（67,930戸）は、非木造（38,000戸）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	2,260	8,670	12,850	23,790
2011～2018年9月	1,830	6,730	8,960	17,520

※ 総数には建築年「不明」を含む。

<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、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの。

(戸)

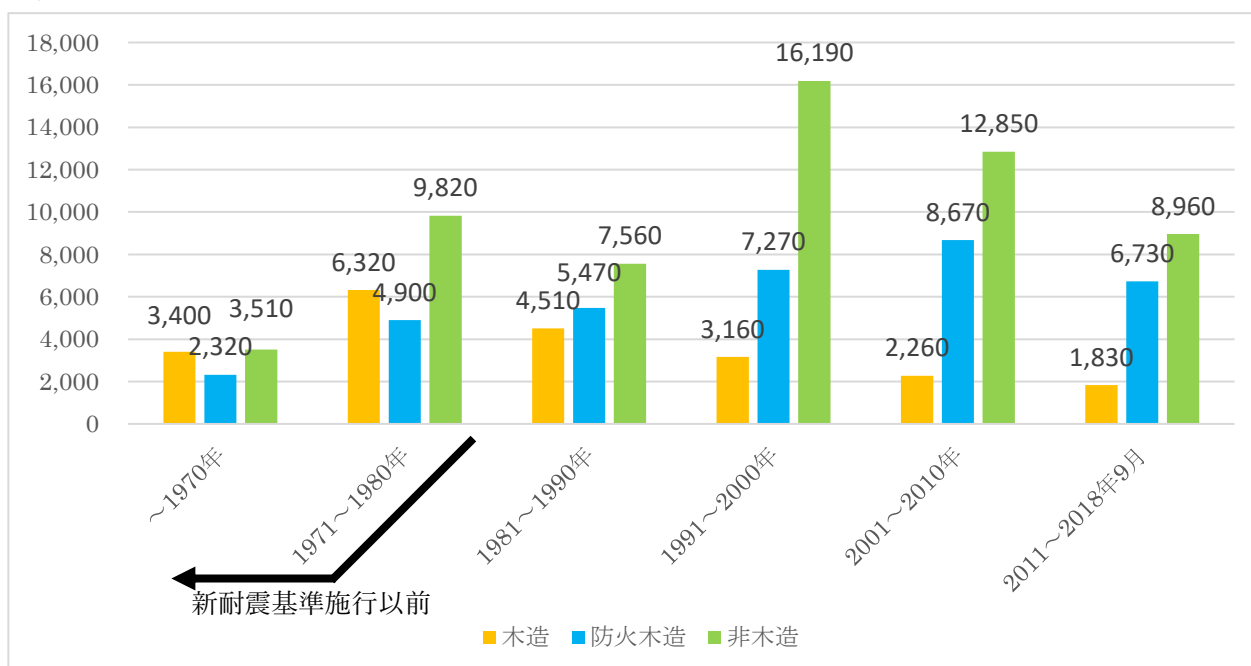


図11 建築時期別住宅数 <参考：総務省「住宅・土地統計調査(2018年)」>

第2章 春日井市の現状

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。

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。

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

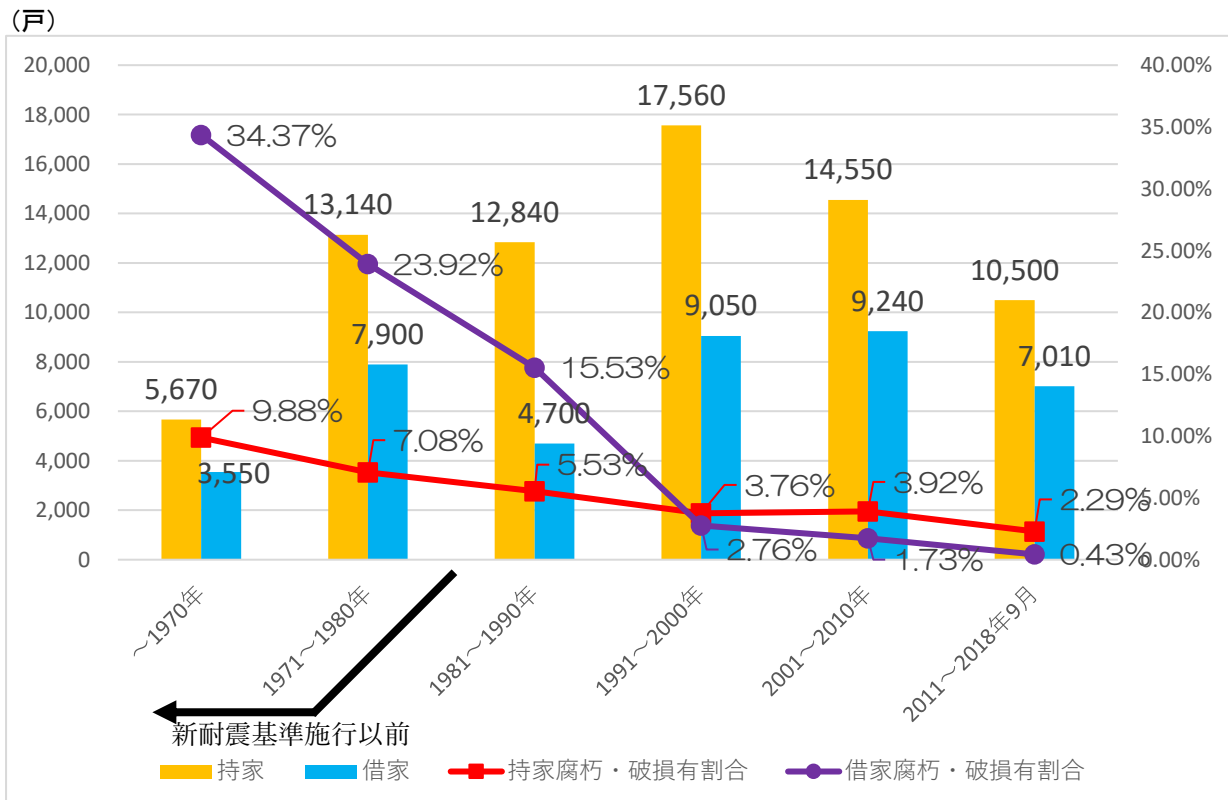


図12 建築時期別住宅の「腐朽・破損」状況 <参考：総務省「住宅・土地統計調査(2018年)」>

(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（平成28年度）から2019年度（令和元年度）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解体届出件数 単位：件

年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
届出件数	552	546	592	584

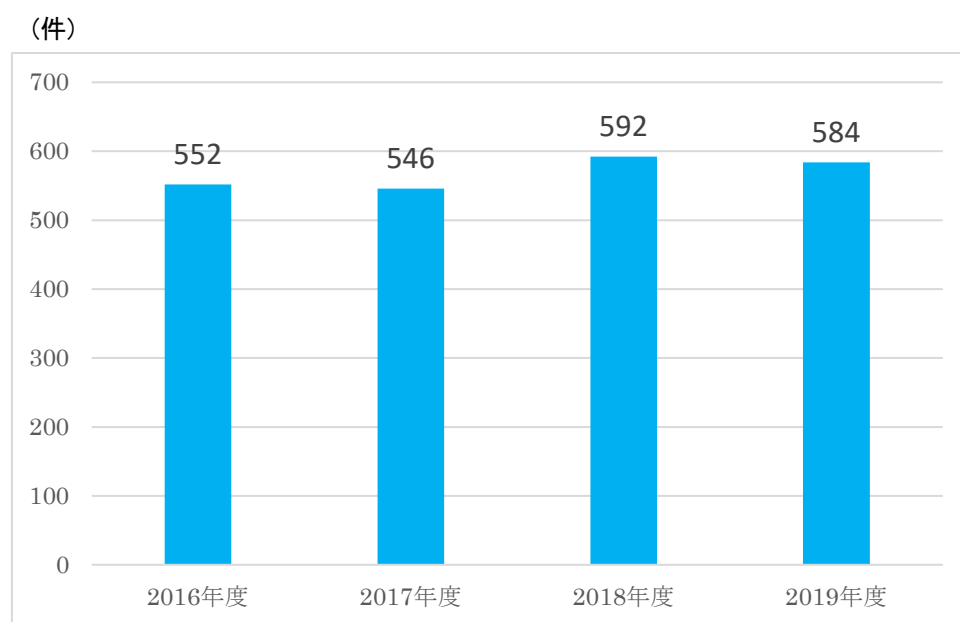


図13 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律に係る解体届出件数の推移

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。

また、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。

表6 世帯主の年齢別の住宅の種類

単位：戸

区分		25 歳 未満	25～ 34 歳	35～ 44 歳	45～ 54 歳	55～ 64 歳	65 歳 以上	合 計
持家	一戸建	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	一戸建	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

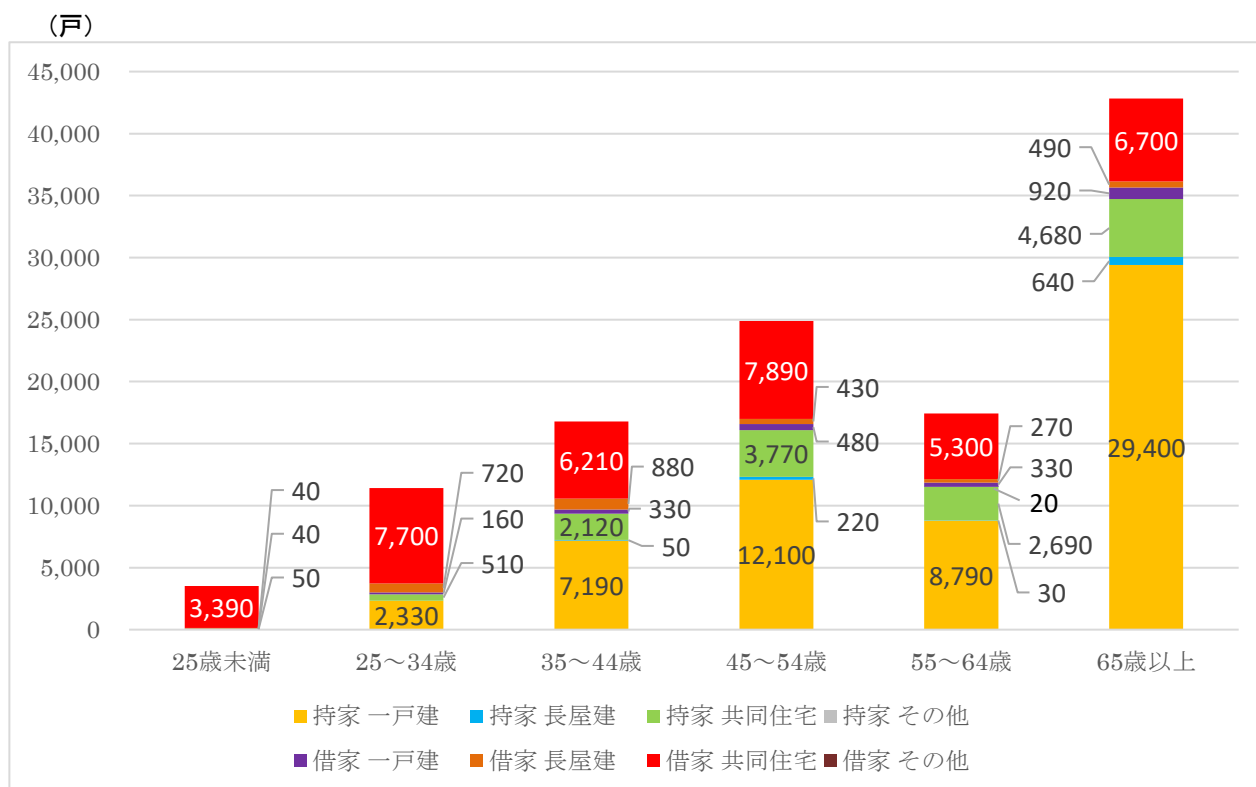


図 14 世帯主の年齢別の住宅の種類の状況 <参考：総務省「住宅・土地統計調査(2018 年)」>

(6) 分譲マンションの状況

本市の分譲マンションは南部・中部・東部地域に集中して存在しており、新耐震基準施行以前の建物である建築後40年以上経過している棟数(84棟)は、全体の約22%を占めています。

また、建築後40年以上経過している棟数は、南部地域の約13%(11棟)、中部地域の約12%(15棟)、東部地域の約43%(52棟)を占めています。

さらに、今後の老朽化が懸念される「築20年以上30年未満」の分譲マンションが、最も多く(147棟)存在しています。

なお、最も古い分譲マンションは、築52年であり、7棟(東部地域6棟、中部地域1棟)、223戸(東部地域210戸、中部地域13戸)となっています。

また、1棟あたりの戸数が最も多いマンションは、176戸(南部地域、2020年築)となっています。

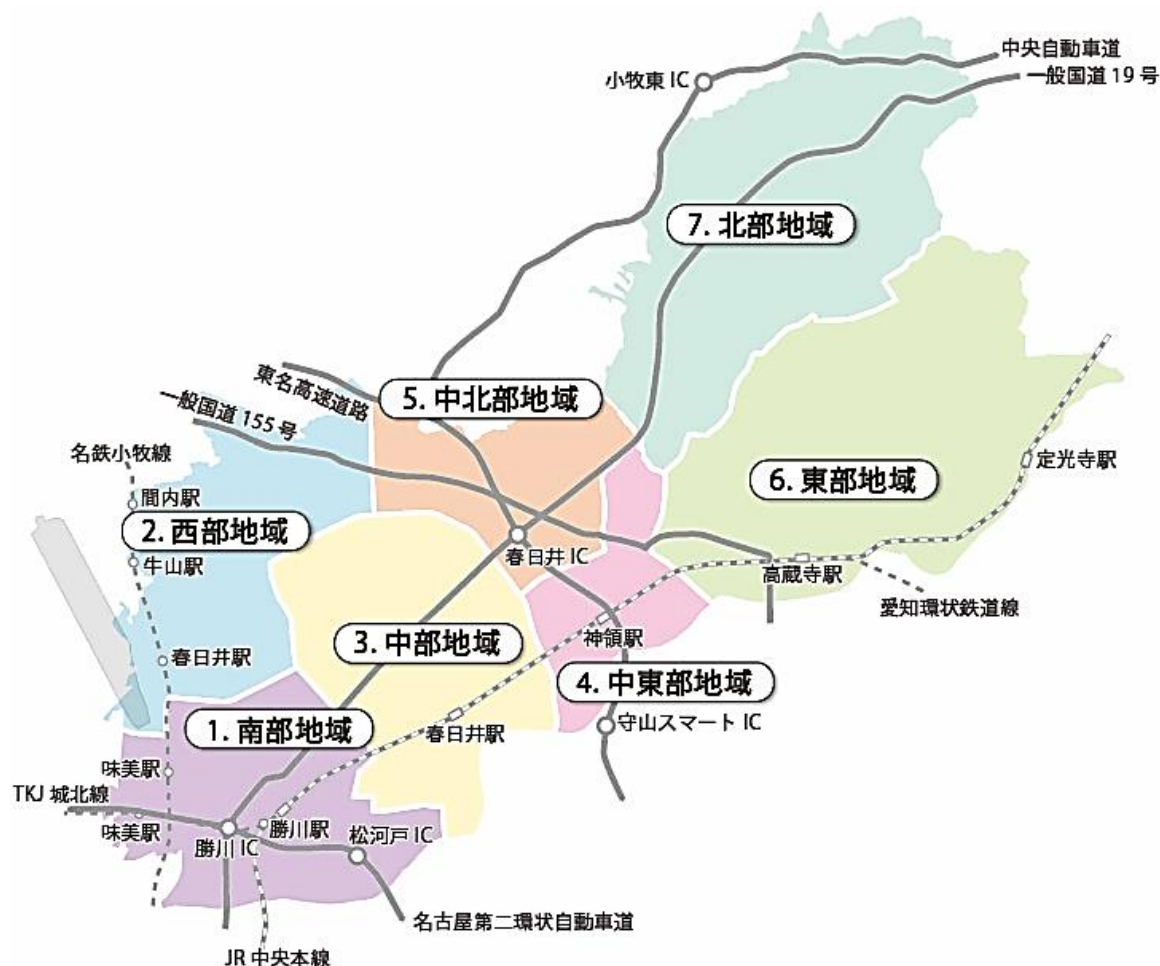


図 15 地域区分図

第2章 春日井市の現状

表7 建築後の経過年数別1棟当たりの戸数別棟数及び戸数

＜参考：固定資産課税台帳（2020年1月1日現在）＞

単位：上段 棟、下段 戸

	10年未満	10年以上 20年未満	20年以上 30年未満	30年以上 40年未満	40年以上 50年未満	50年以上	合計
10戸未満	0	0	3	9	1	1	14(3.6%)
	0	0	15	69	6	8	98
10～19戸	2	10	52	30	7	6	107(27.8%)
	38	179	794	445	101	93	1,650
20～29戸	2	22	41	19	18	3	105(27.3%)
	58	529	971	448	371	72	2,449
30～39戸	3	11	15	8	18	7	62(16.1%)
	98	376	508	258	553	210	2,003
40～49戸	1	11	15	2	11	9	49(12.7%)
	48	494	663	95	464	360	2,124
50～59戸	2	2	4	0	0	0	8(2.1%)
	108	104	218	0	0	0	430
60～69戸	2	3	11	1	1	0	18(4.7%)
	124	189	715	62	60	0	1,150
70～79戸	0	5	2	1	1	0	9(2.3%)
	0	369	150	72	70	0	661
80～89戸	1	0	1	0	1	0	3(0.8%)
	84	0	80	0	86	0	250
90～99戸	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0
100戸以上	4	3	3	0	0	0	10(2.6%)
	593	444	408	0	0	0	1,445
合計	17(4.4%)	67(17.4%)	147(38.1%)	70(18.2%)	58(15.1%)	26(6.8%)	385
	1,151	2,684	4,522	1,449	1,711	743	12,260

※()内は、総数に占める割合

表8 建築後の経過年数別地域別棟数及び戸数

＜参考：固定資産課税台帳（2020年1月1日現在）＞

単位：上段 棟、下段 戸

	10年未満	10年以上 20年未満	20年以上 30年未満	30年以上 40年未満	40年以上 50年未満	50年以上	合計
南部地域	11(12.8%)	18(20.9%)	33(38.4%)	13(15.1%)	11(12.8%)	0	86
	749	890	990	256	322	0	3,207
西部地域	0	5(17.2%)	21(72.4%)	3(10.4%)	0	0	29
	0	288	779	75	0	0	1,142
中部地域	4(3.1%)	21(16.4%)	59(46.1%)	29(22.7%)	14(10.9%)	1(0.8%)	128
	220	692	1,745	740	484	13	3,894
中東部地域	0	6(30.0%)	8(40.0%)	0	6(30.0%)	0	20
	0	160	128	0	210	0	498
中北部地域	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0
東部地域	2(1.7%)	17(14.0%)	25(20.7%)	25(20.7%)	27(22.2%)	25(20.7%)	121
	182	654	874	378	695	730	3,513
北部地域	0	0	1(100%)	0	0	0	1
	0	0	6	0	0	0	6
合計	17	67	147	70	58	26	385
	1,151	2,684	4,522	1,449	1,711	743	12,260

※()内は、それぞれの地域ごとの総数に占める割合

(7) 公共施設の状況

2017 年（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 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。

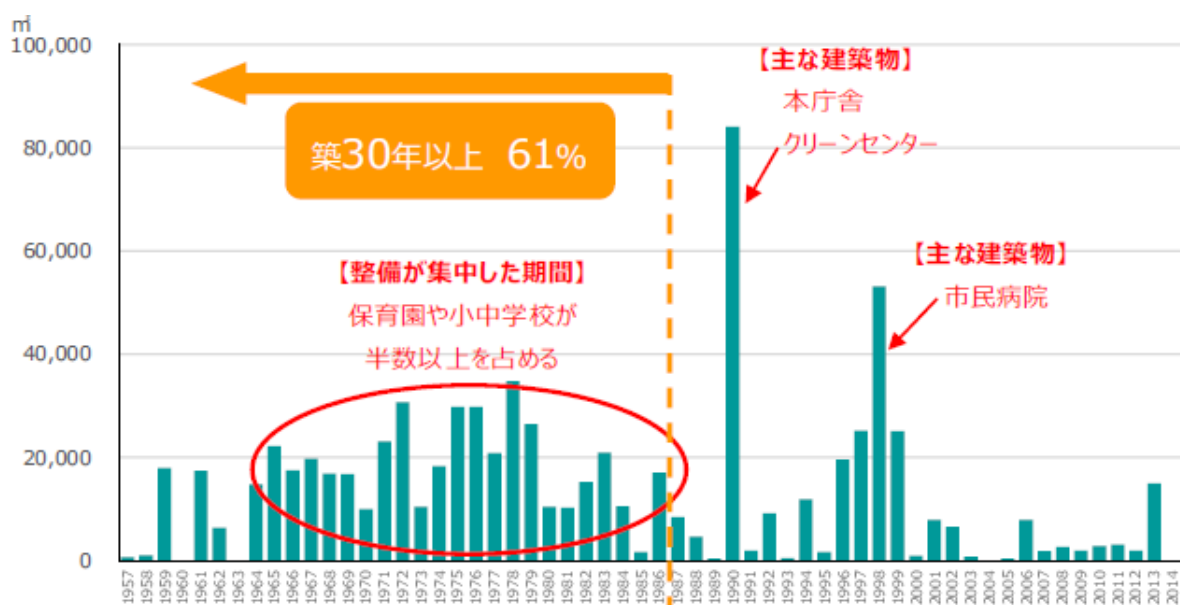
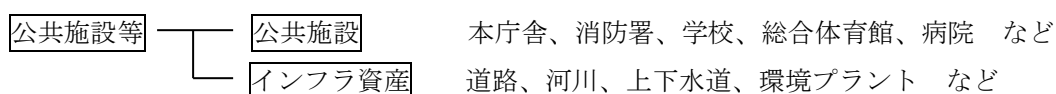


図 16 公共施設等建築物の年度別整備延床面積

＜参考：春日井市公共施設マネジメント計画（2017 年 2 月）＞

4 空き家等の状況

(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9 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」>

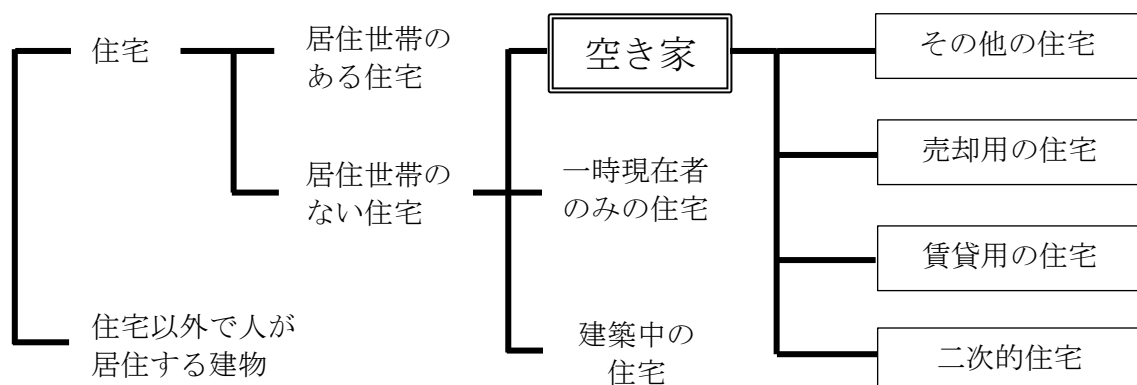
単位：戸

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

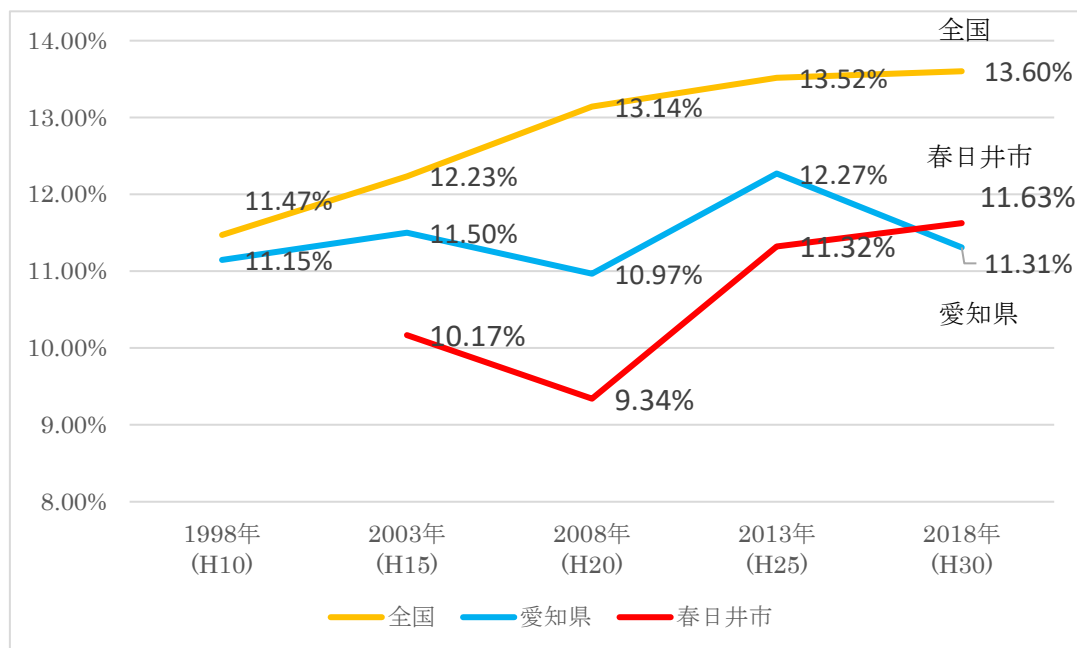
空き家総数	1998 年	2003 年	2008 年	2013 年	2018 年
全国	5,764,100 (11.47%)	6,593,300 (12.23%)	7,567,900 (13.14%)	8,195,600 (13.52%)	8,488,600 (13.60%)
愛知県	298,900 (11.15%)	333,400 (11.50%)	343,600 (10.97%)	422,000 (12.27%)	393,800 (11.31%)
春日井市	— —	12,060 (10.17%)	11,570 (9.34%)	15,210 (11.32%)	16,450 (11.63%)

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 (3.20%)	4,150 (3.35%)	5,290 (3.94%)	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）

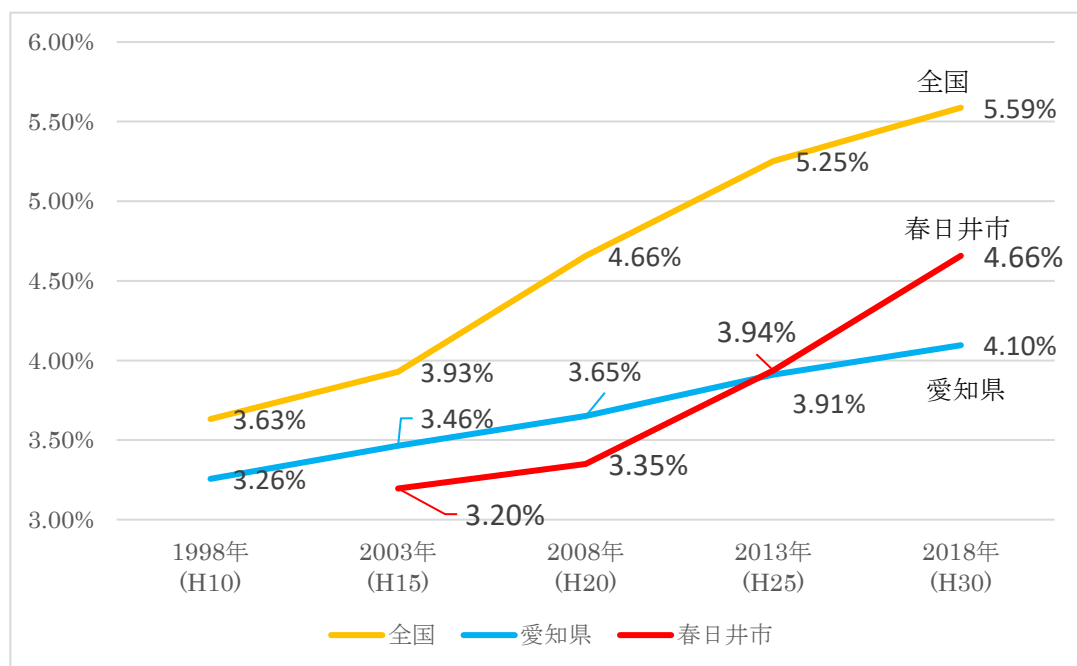


図 17 空き家率（上）、その他の住宅率（下）の推移 ＜参考：総務省「住宅・土地統計調査」＞

- ・「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、「その他の住宅」の空き家総数に占める割合が、増加傾向にあり、全国や愛知県においても同様な状況にあります。

表 10 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

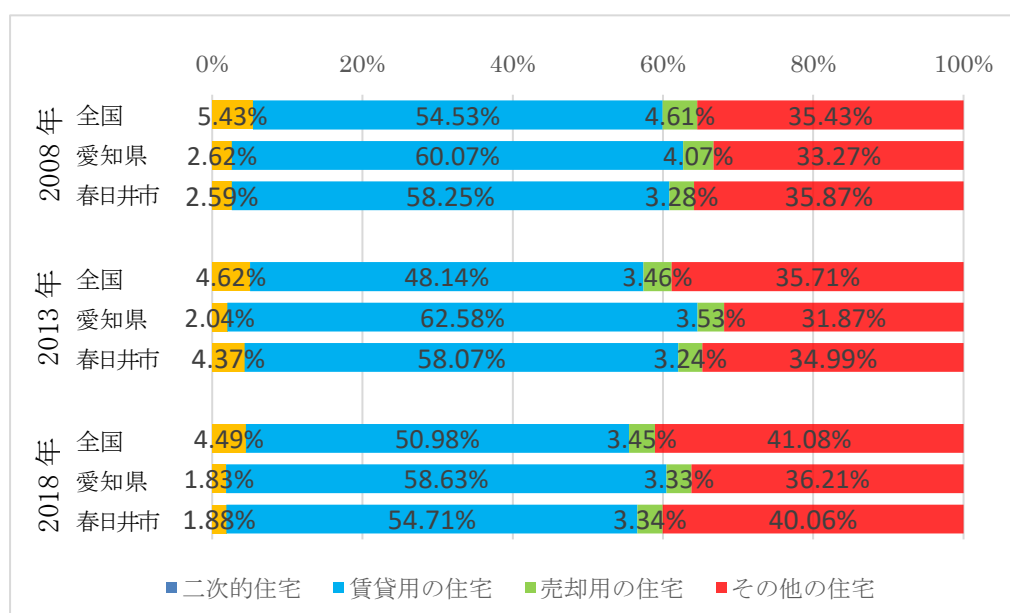


図 18 空き家の種類別割合の推移 <参考：総務省「住宅・土地統計調査」>

(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（平成25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11 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

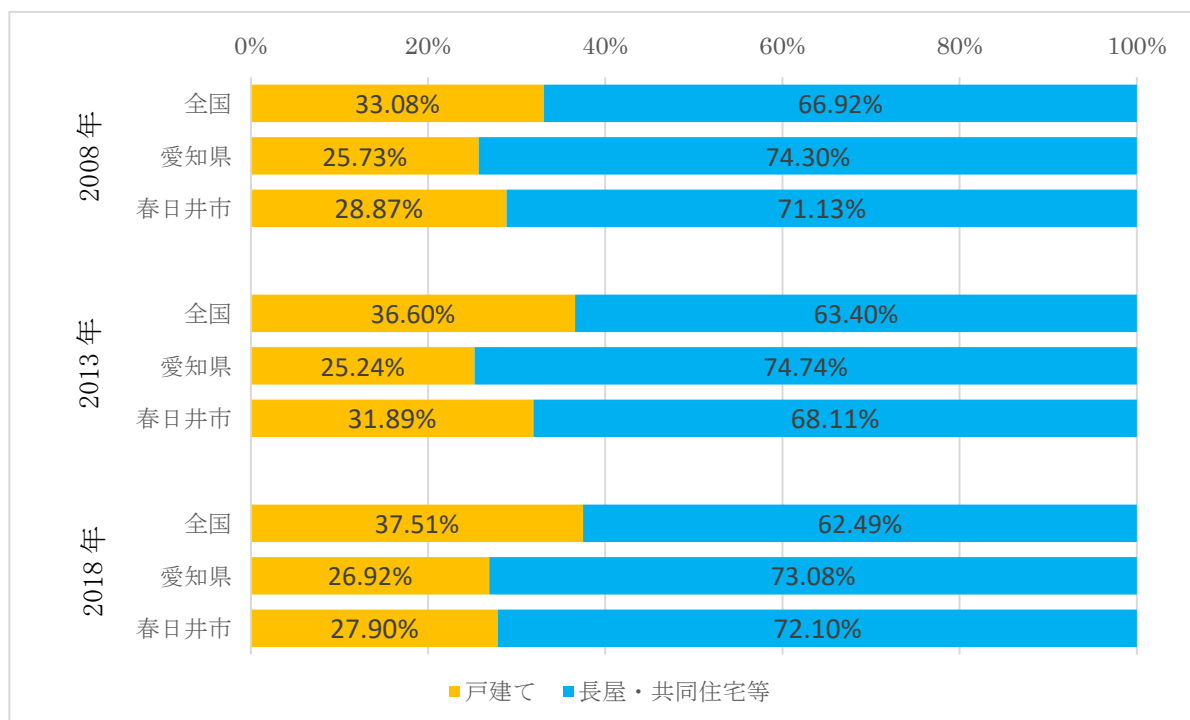


図19 空き家の建て方別割合の推移 <参考：総務省「住宅・土地統計調査」>

(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 12 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) 空き家等の苦情・相談件数

本市の空き家等の苦情・相談件数は、集計を始めた 2014 年度（平成 26 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 13 空き家等の苦情・相談件数（各年度 3 月 31 日現在）

単位：件

	空き家等	非空き家等	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、空き家等が重複している場合があります。

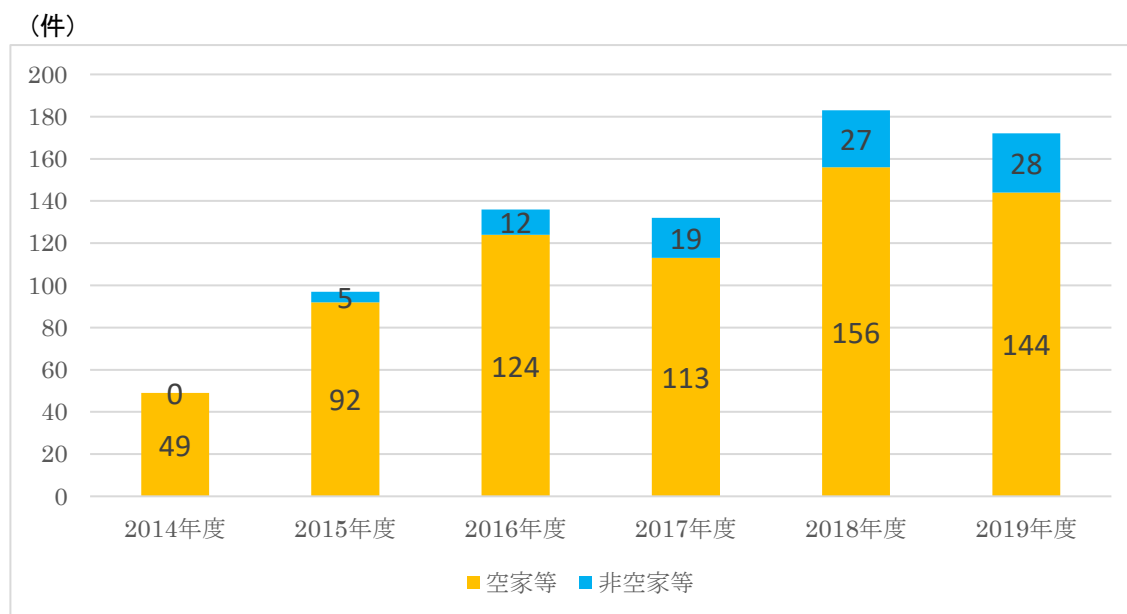


図 20 空き家等の苦情・相談件数の推移

第2章 春日井市の現状

空き家等の苦情・相談内容の内訳は、最も多い相談が雑草等繁茂であり、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。

表 14 空き家等の苦情・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

※ 内容は延べ件数であるため、空き家等苦情・相談件数と内容件数は一致していません。

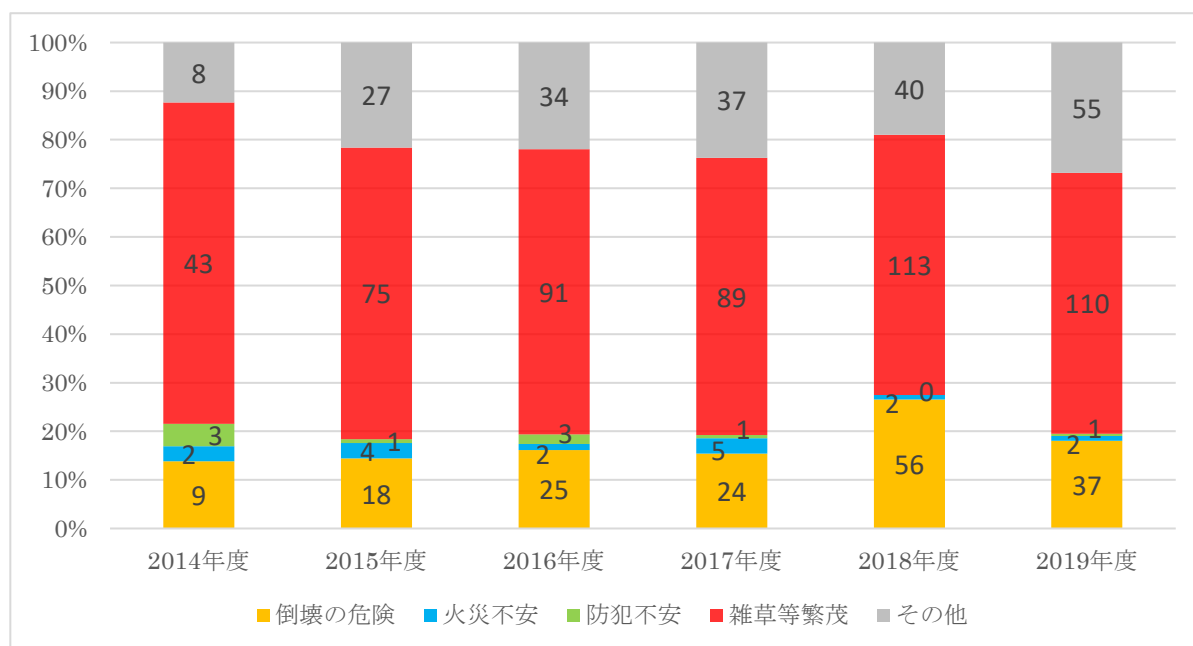


図 21 空き家等の苦情・相談の内容

5 地域特性

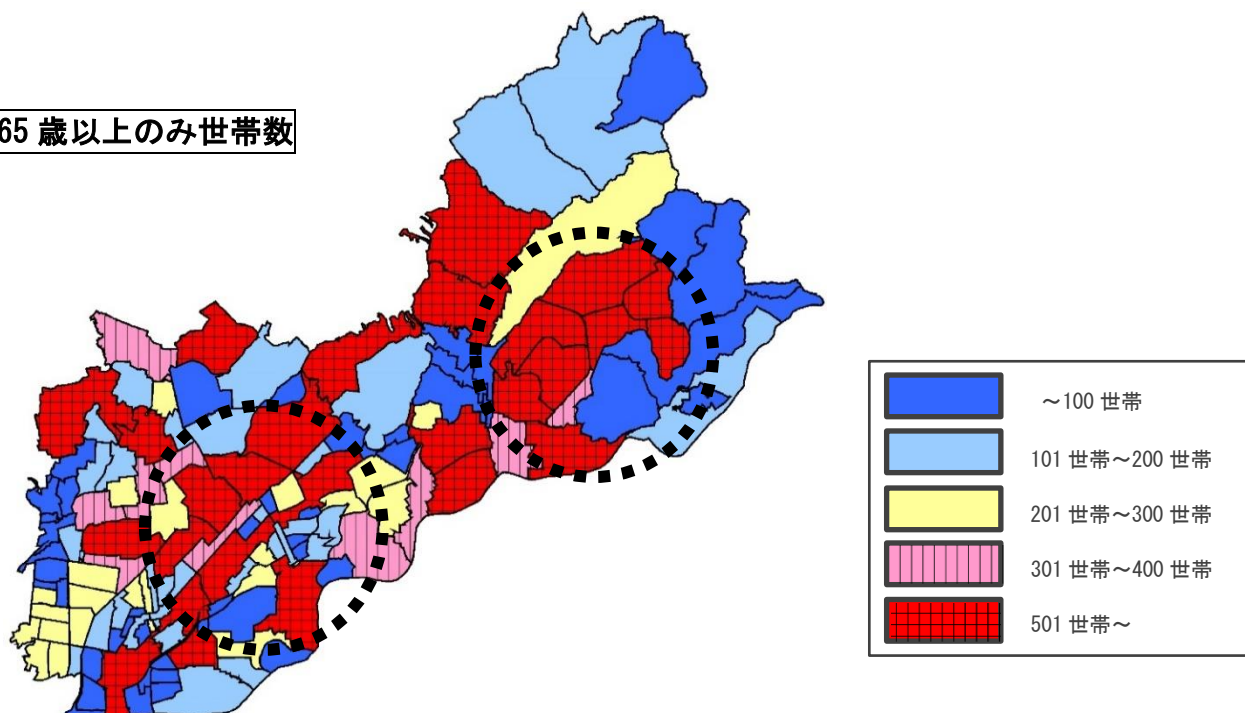
(1) 高齢者のみ世帯及び高齢者単身世帯の分布状況

2020 年 4 月 1 日現在の本市の総世帯数は 137,603 世帯、将来空き家等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。

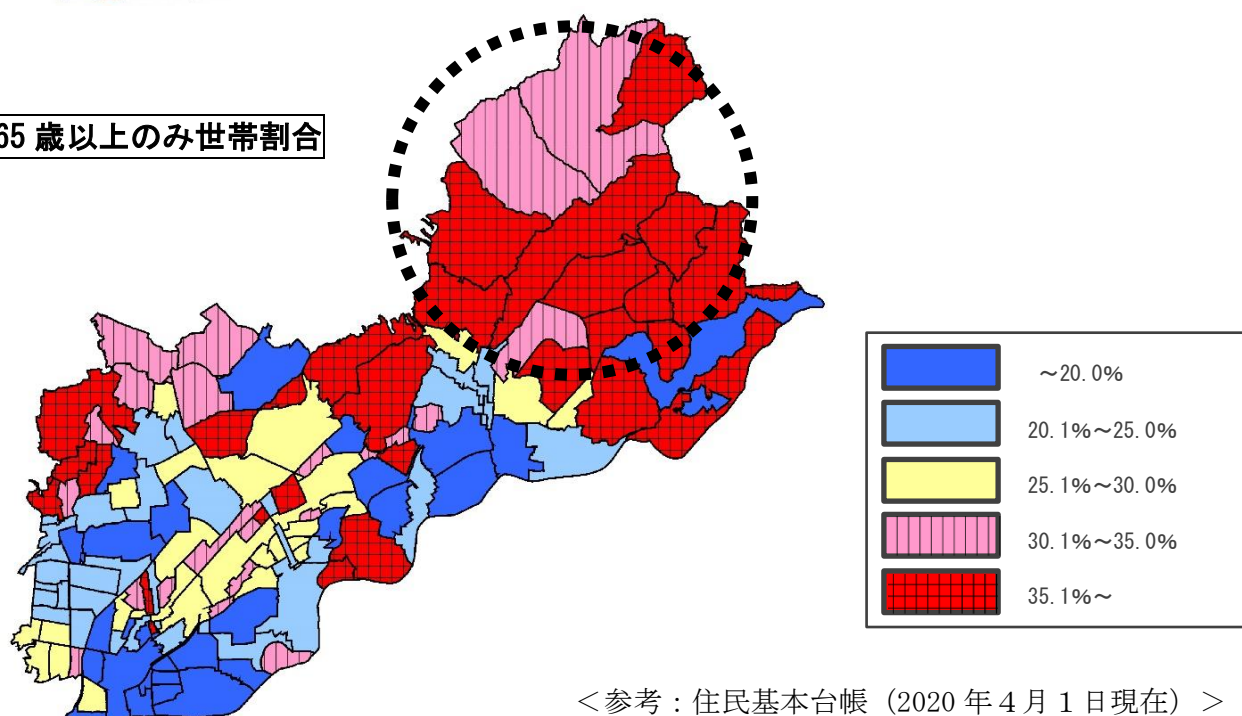
また、65 歳以上のみの世帯数を地区ごとの世帯数で除した値（世帯割合）が高い地区は、東部地域及び北部地域となっています。

※地域については、p17「図 15 地域区分図」を参照

65 歳以上のみ世帯数



65 歳以上のみ世帯割合



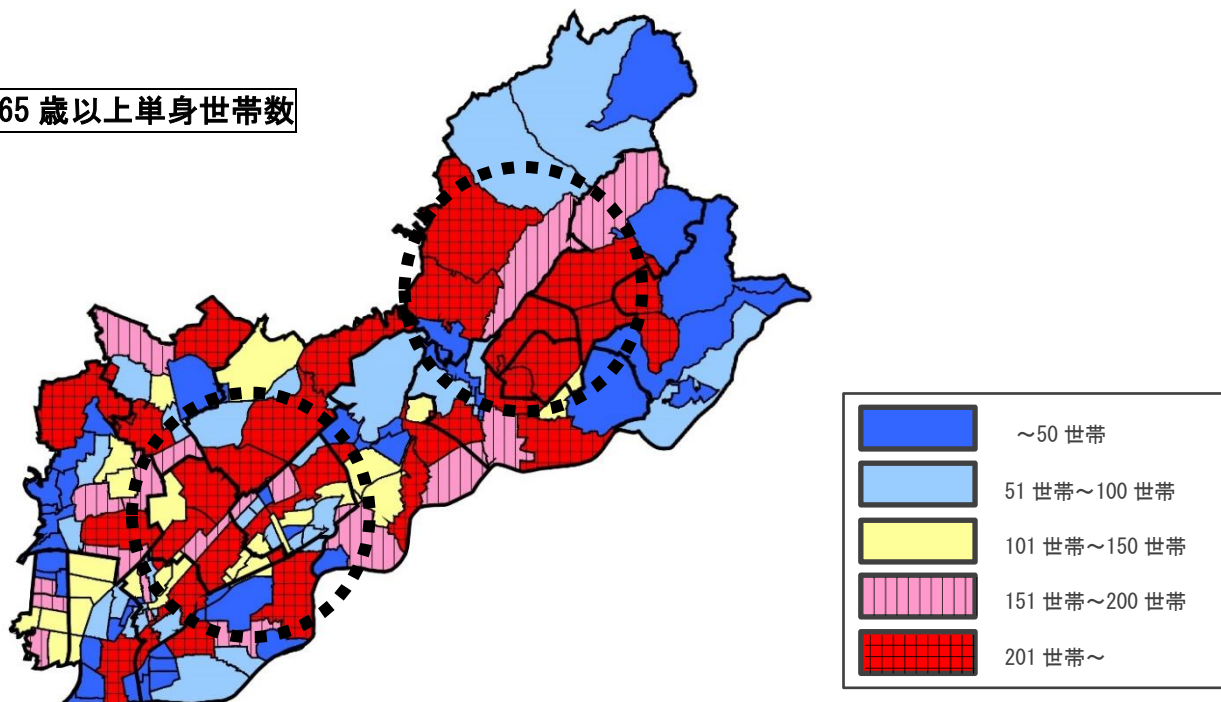
< 参考：住民基本台帳（2020 年 4 月 1 日現在） >

第2章 春日井市の現状

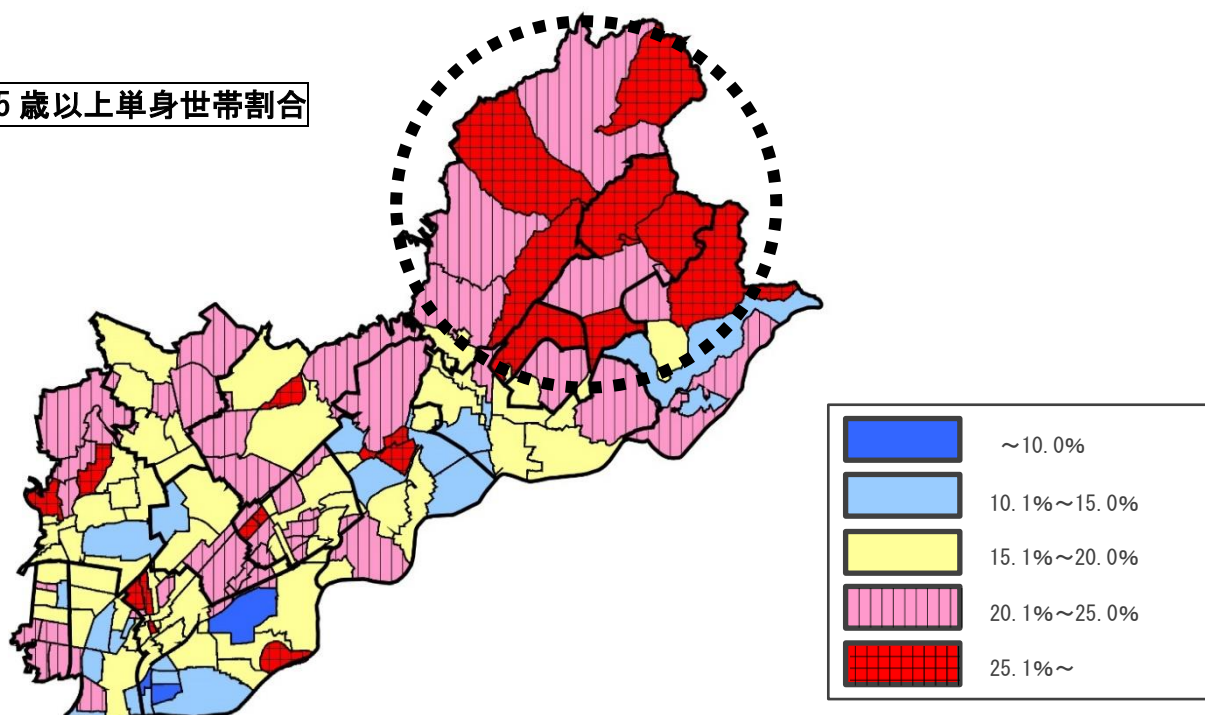
さらに 65 歳以上のみの世帯のうち、65 歳以上単身世帯は 19,649 世帯となっています。地区で比較すると、65 歳以上のみ世帯と同様で、65 歳以上単身世帯が多い地区は、主に中部地域及び東部地域となっています。

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



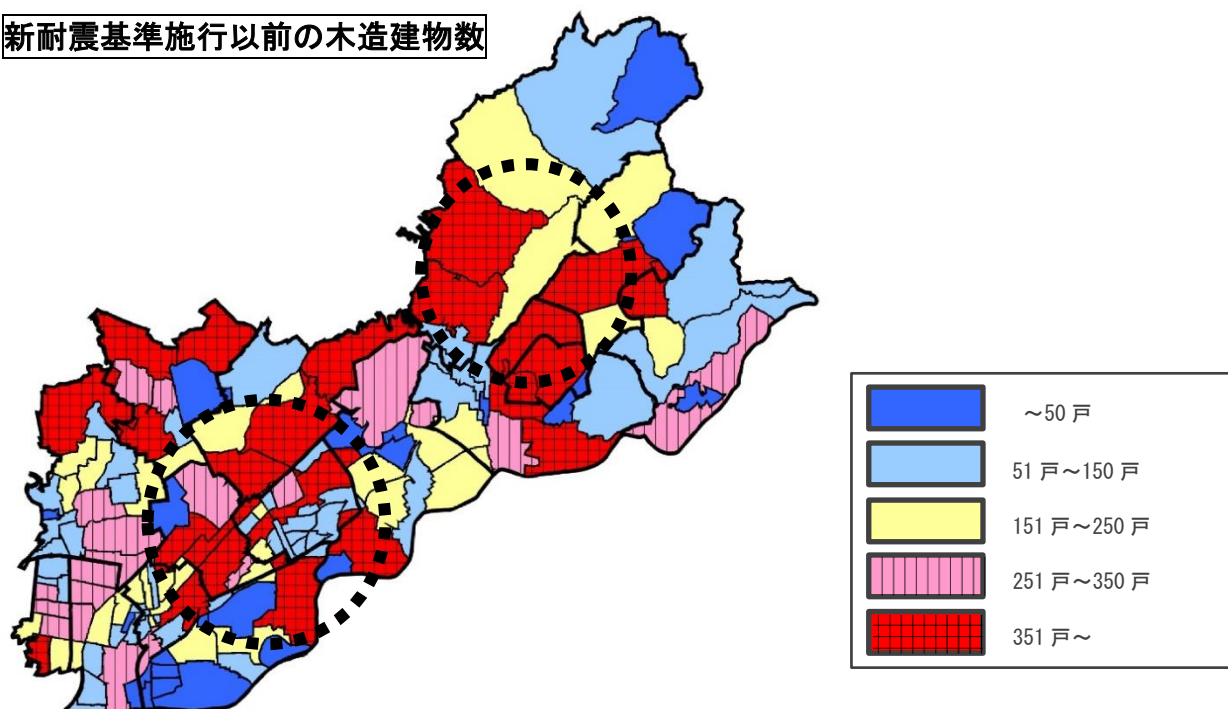
< 参考：住民基本台帳（2020 年 4 月 1 日現在） >

(2) 新耐震基準施行以前の木造建物分布状況

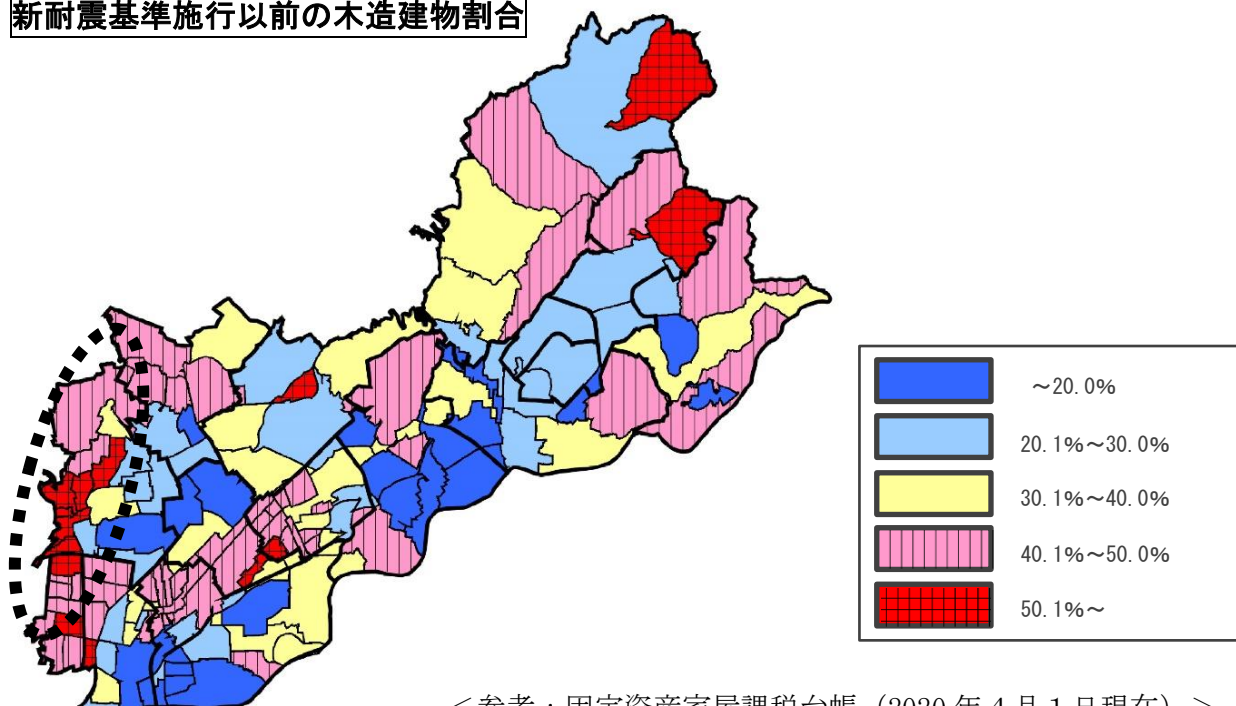
2020年4月1日現在の本市の固定資産税課税台帳上の一戸建ては95,014件あり、将来、老朽化し倒壊等の危険性の高い空き家等が発生する可能性が高いと推測される新耐震基準以前の木造建物数は29,958件あります。地区で比較すると、新耐震基準以前の木造建物数が多い地区は、中部地域や東部地域となっています。

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

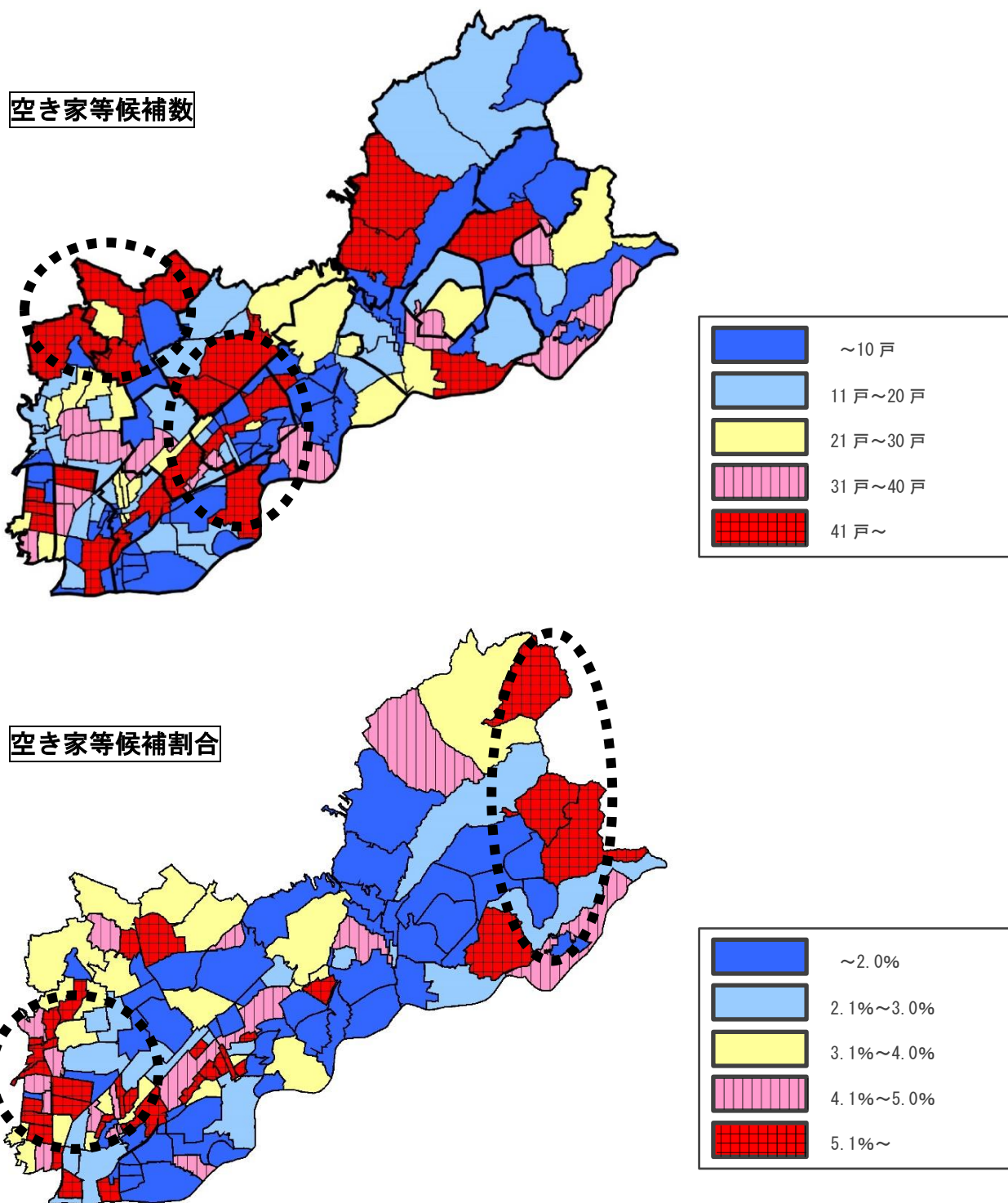


<参考：固定資産家屋課税台帳（2020年4月1日現在）>

(3) 空き家等候補の分布状況

2019 年度版住宅地図の更新調査で「空き家等と判断できる」とされた家屋（空き家等候補）は 2,761 件あります。空き家等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、空き家等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、西部地域は空き家等候補数及び空き家等候補割合が共に高くなっている地区があります。



< 参考 : 住宅地図更新調査情報 (2019 年 10 月版現在) >

第3章 空き家等の実態調査

1 空き家等の流動状況

本市では、日常的に寄せられる苦情・相談や現地調査等により、空き家等を把握しており、それらの空き家等が現在はどうのように活用されているのかといった流動状況等を把握するため、「苦情・相談が寄せられた空き家等」の現地調査を実施しました。

他にも、「高蔵寺ニュータウン地区の戸建て・タウンハウスの空き家等」、「高蔵寺ニュータウン地区の分譲マンションの空き室」を調査しました。

(1) 苦情・相談が寄せられた戸建て空き家等の流動状況

本市では、周辺住民等から空き家等の苦情・相談が寄せられると現地調査を行い、所有者等に対し、空き家等の適正管理や本市の支援制度について助言・指導しています。

そこで、本市の助言・指導により、空き家等が現在どのような状態となっているか追跡調査を実施しました。

2016年度（平成28年度）から2019年度（令和元年度）までに苦情・相談が寄せられた戸建て空き家等413戸について調査した結果、約3割（138戸）の空き家等の解消が確認され、約2割が新築住宅や中古住宅等として流通しています。

地域別では、南部地域、中部地域が他地域に比べて空き家等が解消しています。

- ① 調査対象 本市で把握する空き家等のうち、2016年度から2019年度までに苦情・相談が寄せられた戸建て空き家等413戸（うち高蔵寺ニュータウン地区内 74戸）
- ② 調査時期 2020年（令和2年）4月～8月
- ③ 調査方法
 - I 現地にて、郵便受け、雨戸等の外観調査から空き家等かどうかを判断した
 - II 現地調査で空き家等かどうか不明の場合は、水道の使用量から判断した

表 15 苦情・相談が寄せられた空き家等の流動状況

単位：戸

地域	調査数	解体あり			解体なし	
		新築建物 あり	駐車場等 (建物なし) として利用	更地	新たな居住 (使用) 者 あり	空き家等の まま
1 南部地域	70	14	4	5	6	41 (58.6%)
2 西部地域	79	8	0	10	7	54 (68.4%)
3 中部地域	83	16	5	5	6	51 (61.4%)
4 中東部地域	22	3	1	2	0	16 (72.7%)
5 中北部地域	25	4	0	4	0	17 (68.0%)
6 東部地域	113	11	2	7	12	81 (71.7%)
7 北部地域	21	3	0	2	1	15 (71.4%)
合 計	413	59 (14.3%)	12 (2.9%)	35 (8.5%)	32 (7.7%)	275 (66.6%)

※地域については、p 17 の「図 15 地域区分図」を参照

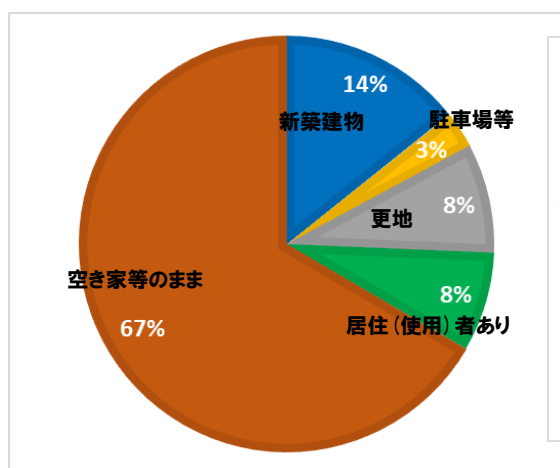


図 22 空き家等の流動状況

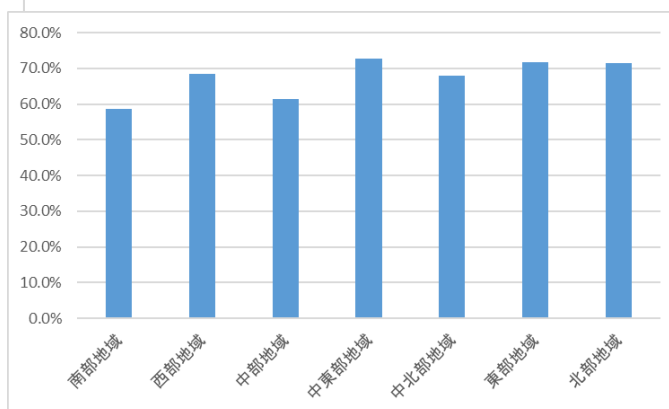


図 23 地域別 空き家等の継続状況

(2) 高蔵寺ニュータウン地区の「戸建て・タウンハウス」の空き家等の流動状況

高蔵寺ニュータウン地区の「戸建て・タウンハウス」の空き家等については、2014 年度（平成 26 年度）、2017 年度（平成 29 年度）に現地調査を実施し、地区内の空き家等総数を把握しています。

そこで、前回調査時からの空き家等の流動状況や新規空き家等の発生状況を確認するため、2020年度についても調査を実施しました。

調査の結果、2017年度調査時(286戸)から約4割(103戸)の空き家等の解消が確認され、約3割が新築住宅や中古住宅等として流通しており、特に岩成台が最も多く空き家等が解消しています。(表16、図25、26)

一方、水道の閉栓情報等から空き家等候補として調査した173戸のうち、90戸が新たな空き家等として確認され、2020年度調査時において高蔵寺ニュータウン地区内の空き家等数は、合計273戸となっています。(表17)

さらに、空き家等と判断された建物(273戸)の状態を目視にて確認した結果については、約9割が「そのまま」又は「簡易な修繕を行うこと」により利用することが可能な状態であり、空き家等の再利用が容易であると考えられます。(表18)

また、ニュータウン地区内は敷地面積が広い住宅が多いことから、解体された空き家等の約3割が複数の敷地に分筆後、再利用されており、今後、より多くの住宅等を建築できる可能性があると考えられます。(表19)

① 調査対象

I	2017年度の調査時に確認された空き家等	286戸
II	現在、水道が閉栓されている等の空き家等候補(Ⅰを除く)	173戸
	合計	459戸

② 調査時期 2020年6月～8月

③ 調査方法

- I 現地にて、郵便受け、雨戸等の外観調査から空き家等かどうかを判断した
- II 現地調査で空き家等かどうか不明の場合は、水道の使用量から判断した

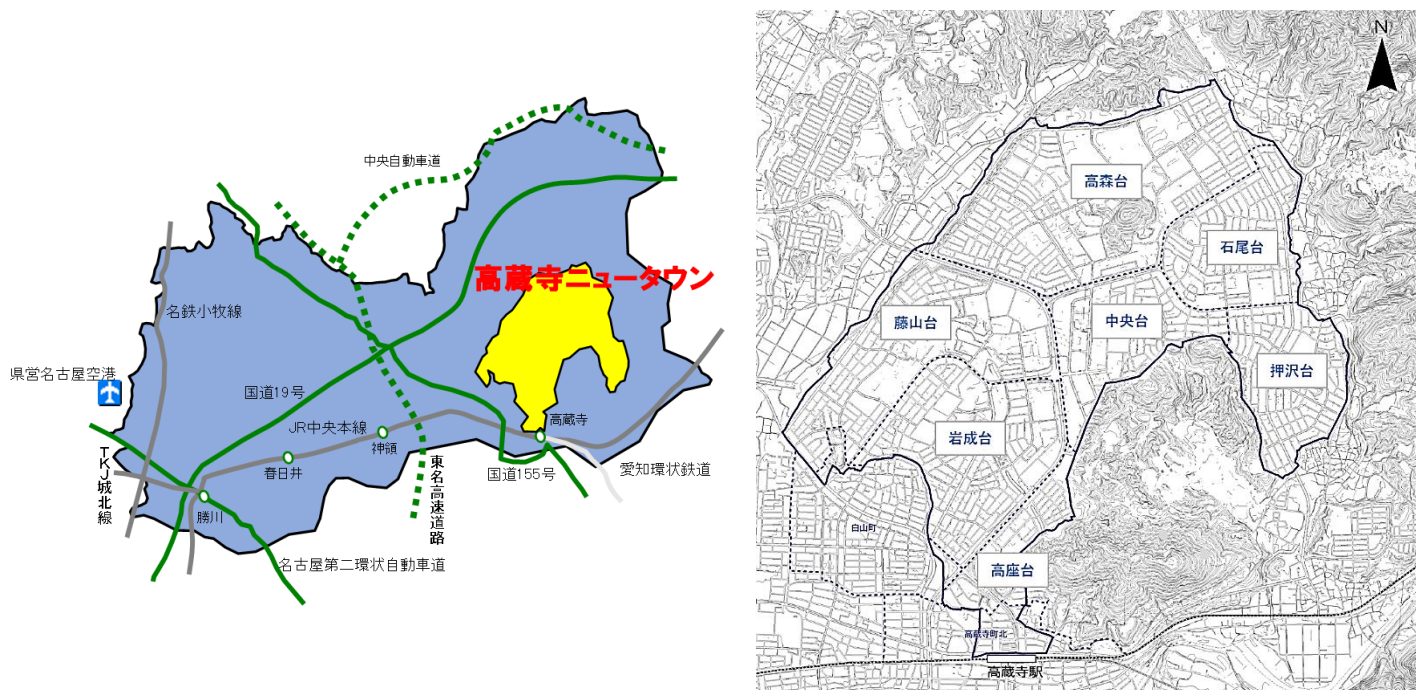


図24 高蔵寺ニュータウンの位置図

表 16 高蔵寺ニュータウンにおける「戸建て・タウンハウス」の空き家等の流動状況 単位：戸

町名	2017 年度 (H29) 調査時 の空き家等	解体あり		解体なし	
		新築建物 あり	更地	新居住（使 用）者あり	空き家等の まま
藤山台	51	8	2	2	39
岩成台	56	17	1	11	27
高森台	62	10	4	7	41
石尾台	50	8	0	8	34
押沢台	28	2	2	6	18
中央台	24	1	1	7	15
高座台	15	4	1	1	9
合 計	286	50 (17.5%)	11 (3.8%)	42 (14.7%)	183 (64.0%)

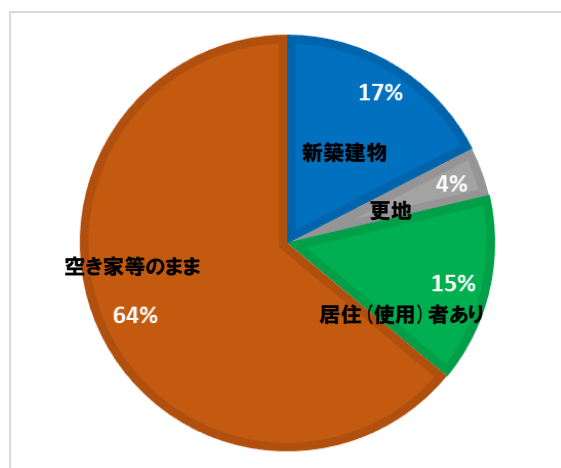


図 25 空き家等の流動状況
(高蔵寺ニュータウン)

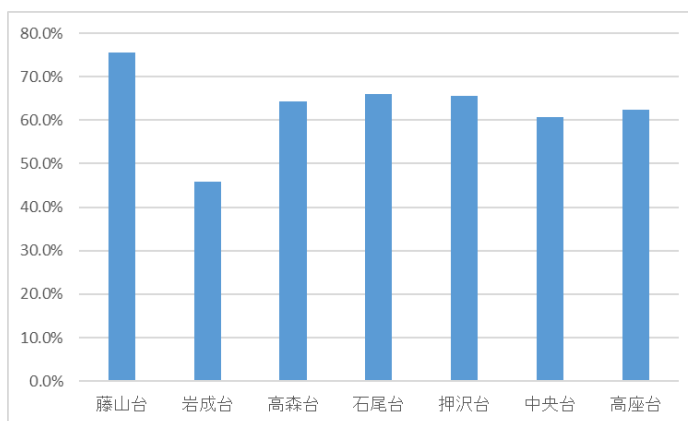


図 26 町別 空き家等の継続状況
(高蔵寺ニュータウン)

タウンハウス：低層の長屋風集合住宅。戸建て住宅が連なっているもの。

敷地の所有権は、共有となっており、権利形態から見るとマンションに近い。



写真：タウン石尾台

表 17 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

	2014 年度 (H26)	2017 年度 (H29)			2020 年度 (R2)		
	空き家等 総数	解消	新規	空き家等 総数	解消	新規	空き家等 総数
藤山台	47	22	26	51	12	8	47
岩成台	62	39	33	56	29	15	42
高森台	68	34	28	62	21	30	71
石尾台	65	33	18	50	16	12	46
押沢台	27	12	13	28	10	17	35
中央台	17	10	17	24	9	6	21
高座台	7	3	11	15	6	2	11
合 計	293	153	146	286	103	90	273

※ 新規とは、調査により新たに確認された空き家等

表 18 空き家等の建物の状態

単位：戸

状態	戸数	割合
そのまま利用可	151	55.3%
簡易な修繕等が必要	90	33.0%
利用できない	32	11.7%
合 計	273	100.0%

※ 状態は、外観目視により判断

表 19 空き家等解体後の土地の分筆状況

単位：戸

解体後の状態	件数	複数の敷地に分筆 されて利用	割合
新築の建物	50	14	28.0%
更地	11	3	27.3%
合 計	61	17	27.9%

(3) 高蔵寺ニュータウン地区の「分譲マンション」の空き室の推移

2018 年度（平成 30 年度）に国土交通省が管理組合や区分所有者のマンション管理の実態を把握するために実施したマンション総合調査結果によると、空き室があるマンションの割合は減少しているものの、完成年次が古いマンションほど空き室がある割合が高くなる傾向があります。

第3章 空き家等の実態調査

そこで、2014 年度、2017 年度の現地調査等により分譲マンションの空き室を把握していること及び本市で築 30 年以上経過した分譲マンションが多い東部地区内にあることから、高蔵寺ニュータウン地区内の分譲マンションの 2017 年度からの空き室の推移を調査しました。

調査の結果、前回の調査時に比べ、全体の空き室率、マンション別の最大空き室率ともに減少しており、分譲マンション全体の空き室率は 4.8%、マンション別では最大 16.8%の空き室率となっています。

- ① 調査対象 高蔵寺ニュータウン地区の「分譲マンション」31 管理組合（96 棟）
- ② 調査時期 2020 年 8 月

表 20 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

2014 年度 (H26)			2017 年度 (H29)			2020 年度 (R2)		
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	2,602	126	4.8
空き室率 最小		0	空き室率 最小		0	空き室率 最小		0
空き室率 最大		21.4	空き室率 最大		17.4	空き室率 最大		16.8

空き室率＝空き室数／総戸数。最小、最大値については、管理組合ごとに空き室率を算出

表 21 「分譲マンション」の空き室の調査方法

単位：管理組合数

2014 年度 (H26)		2017 年度 (H29)		2020 年度 (R2)	
アンケート調査	20	アンケート調査	16	アンケート調査	15
現地調査	3 18(棟)	現地調査	15 60(棟)	現地調査	10 34(棟)
ネット調査	2	ネット調査	0	ネット調査	6
住民票調査	4				
不明	2				

③ 調査方法

- I アンケート調査：マンションの管理組合に対し、アンケート調査を実施
管理組合から総戸数、空き室数を聞き取り
- II 現地調査：アンケートの回答が無かったマンション(棟)に対し、現地調査を実施
集合ポスト等から空き室数を調査
- III ネット掲載情報調査：ポスト等から確認できなかったマンションに対し、
売却や賃貸を募集中である戸数をインターネットで調査
- IV 住民票調査：住民票が当該マンションにない住宅戸数を調査

2 所有者等の意向調査

本市では、戸建て空き家等の所有者に対し、今後の空き家等に関する考えを把握するため、2019年度、2020年度に調査しました。

また、2020年度には、戸建ての空き家等所有者のみでなく、建築後30年以上経過している棟数の割合が最も高い東部地域内にある高蔵寺ニュータウンの分譲マンションの管理組合に対し、空き室の状況や今後の課題等について調査しました。

(1) 戸建て空き家等の所有者の意向調査

空き家等調査や苦情・相談等で把握している戸建て空き家等の所有者891人を対象とし、今後の空き家等の利活用に関する考えを調査したところ、332人(37.3%)から回答がありました。

実施概要

	対象	実施期間	実施方法
2019 年度 (R1) (1 回目)	377 人	2019 年 8 月 9 日 (金) から 9 月 6 日 (金) まで	郵送配布 郵送回収 ※電話回答 一部有
2019 年度 (R1) (2 回目)	192 人	2019 年 12 月 13 日 (金) から 2020 年 1 月 17 日 (金) まで	
2020 年度 (R2)	322 人	2020 年 6 月 29 日 (月) から 7 月 31 日 (金) まで	
合計	891 人	※「空き家等でない」、「所有者変更している」との回答・・・49 人	

① 今後の空き家等に対する意向について

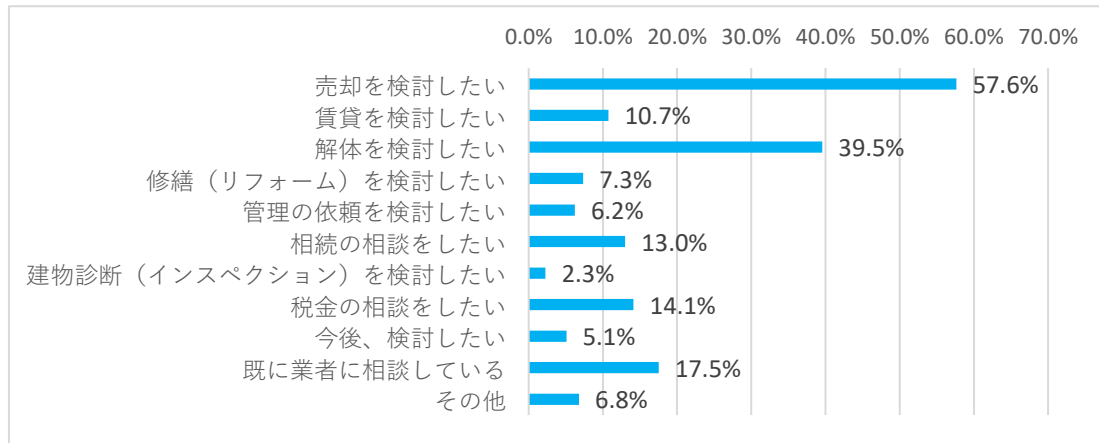
今後の空き家等の利活用については、「利活用の意向あり」が回答者の過半数以上の63.2%となっています。

	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57.6%と最も多く、2番目に多い「解体を検討したい」との意向は39.5%となっています。(N=177)



（その他の回答）

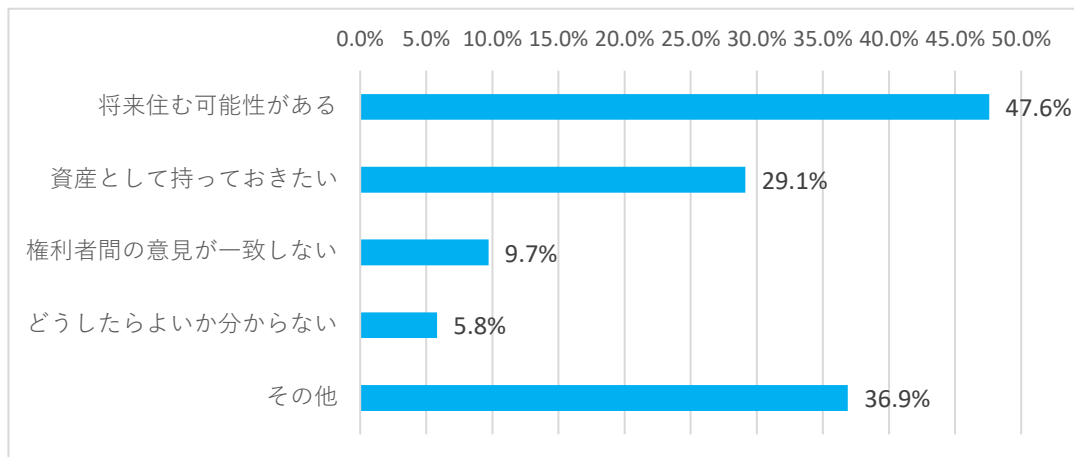
- ・旧入居者の件について相談したい
- ・相続のためできず
- ・売却手続き済
- ・貸倉庫になっている
- ・遺品や家具の整理がしたい 等

③ 現在は、売却・賃貸する予定がない理由（複数回答あり）

売却等の予定がない理由については、「将来住む可能性がある」が47.6%と最も高くなっています。

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」という理由により、空き家等を保有している人もいます。

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人もいました。（N=103）



（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

（２） 高蔵寺ニュータウン地区の「分譲マンション」の管理組合の意向調査

完成年次が古いマンションになると、建物・設備の老朽化、管理組合の担い手不足、修繕や建替え等の合意形成の難しさ等の問題が発生すると考えられます。

また、マンションは戸建て住宅に比べ建物規模が大きいため、その管理状況の悪化が周辺地域に与える影響も大きく、公共性・公益性の観点から、周辺へ悪影響を及ぼすマンションの発生の予防や改善促進が必要となります。

そこで、高蔵寺ニュータウン地区内の分譲マンション管理組合 31 件を対象に、分譲マンションの今後の課題等について意向調査を行いました。

実施概要

対象	実施期間	実施方法	回答数
31 件	2020 年 7 月 17 日（金）から 7 月 31 日（金）まで	郵送配布 郵送回収	15 件 (45.2%)

① 大規模修繕工事の課題（今後の予定も含む）について（複数回答あり）

大規模修繕工事について、「積立金の不足」や「役員等の知識や経験不足」を課題と考えている管理組合が多くありました。

	回答数
修繕積立金の不足	7
区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していない	2
区分所有者の意見がまとまりにくい	4
役員等到大規模修繕工事の知識や経験が少ない	5
適切な業者の選定が難しい	5
相談・アドバイスを受けられる専門家がない	3

② 建て替えの課題について（複数回答あり）

建て替えについて、「資金調達に困難な人がいる」や「仮住居の用意が困難な人がいる」と感じている管理組合が多くありました。また、「所有者の合意形成」についても、課題であると感じています。

	回答数
建て替え資金の調達に困難な人がいる	10
建て替えの際の転出予定者が多い	2
現在の建物に愛着があり、建て替えに反対する人がいる	3
仮住居の手当てが困難な人がいる	7
賃借人の合意が得られない	2
建て替え後の管理費が高額になる	2
建て替えに必要な容積率が確保できない	2
合意形成を図るために必要な専門知識を有する者がいない	6

③ 現在の課題とその相談先について（課題は、複数回答あり）

現在の課題については、「組合員の高齢化」という回答が多くありました。

また、相談先については、多くは「決まった相談先がある」とのことですが、「相談先を紹介して欲しい」という管理組合もあります。

		回答数
課 題	管理費等の滞納	4
	大規模修繕工事の実施	2
	修繕積立金の不足	4
	組合員の高齢化	11
	特になし	3
	その他（老朽化によるマンション保険費の対応）	1
相 談 先	決まった相談先がある	10
	決まった相談先はないが、自分たちで探すことができる	1
	信頼できる組織・団体が相談先を紹介してくれるとよい	3
	その他（管理会社以外の相談先が欲しい）	1

第4章 空き家等対策の課題

本市の現状や所有者の意向等の実態から、今後、本市が取り組むべき空き家等対策に関する課題を「1 人口・世帯の状況」、「2 住宅、空き家の状況、地域特性」、「3 実態調査」として整理しています。

1 人口・世帯の状況から見える課題

＜人口・世帯の現状＞

- ・ 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
- ・ 高齢化率や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、一人暮らし世帯や高齢者単身世帯の増加により、空き家総数が増加していく可能性が高い

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、空き家等を管理することが困難となる

③ 転入定住に関する課題

- ・ 人口減少防止を抑制するため、転入定住を促進する空き家等対策が必要となる

2 住宅や空き家の状況、地域特性から見える課題

＜住宅等の現状＞

- ・ 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
- ・ 世帯主の年齢が上がるに連れて持家の比率が高くなる
- ・ 築40年以上経過した分譲マンションが約2割ある
- ・ 築20年以上30年未満の分譲マンションが最も多く（147棟）ある
- ・ 築30年以上の公共施設等の建築物が約6割ある

＜空き家の現状＞

- ・ 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
- ・ 長屋、共同住宅等の空き家が増加している

＜地域特性の現状＞

- ・高齢者のみ世帯、高齢者単身世帯は中部と東部地域に多く、割合は東部と北部地域が高い
- ・新耐震基準施行以前の木造建物は中部と東部地域に多く、割合は西部と南部地域の西側が高い
- ・空き家等候補は西部と中部地域に多く、割合は西部と東部地域の東側が高い
- ・建築後40年以上経過した分譲マンションは、東部地域に多い
- ・高齢化や建物の老朽化など、空き家等の問題は地域ごとに異なる

＜課題＞

④ 老朽化する空き家等、共同住宅等に関する課題

- ・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等が増加するため、所有者等への助言、指導が必要となる
- ・老朽化した分譲マンションが増加することから、共同住宅等への対策が必要となる

⑤ 地域特性に関する課題

- ・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多い地区、空き家等候補多い地区など、地区ごとの特性に応じた対策の検討が必要となる
- ・地域の実情を把握するため、地域と連携し、空き家等の早期発見や早期対応が必要となる

⑥ 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公共施設のあり方について、有効活用等の検討が必要となる

3 実態調査から見えてくる課題

＜実態調査の現状＞

- ・約6割の空き家等が継続して空き家等のままである
- ・空き家等所有者の多くは利活用の意向がある
- ・権利者間の意見が一致しない等により、空き家等の問題が解決していない場合がある
- ・高蔵寺ニュータウン地区内において、将来的な分譲マンション管理について知識不足等を懸念している管理組合がある
- ・分譲マンションの管理等について、相談先があるとの回答が多数である一方、「信頼できる相談先を紹介して欲しい」という管理組合もある

<課題>

⑦ 空き家等の流通に関する課題

- ・ 空き家等の利活用の意向が多いことから、より流通につなげていく必要がある
- ・ 空き家等所有者には様々な問題があり解決できない場合もあるため、専門家と連携し、解決を図る必要がある

⑧ 共同住宅等の適正管理に関する課題

- ・ 高蔵寺ニュータウン地区以外の分譲マンションについても、状況を把握し、将来的に適正管理が継続される取組みや支援策を検討する必要がある
- ・ マンションの適正管理に不安がある管理組合も多いことから、相談体制の充実が必要となる

第5章 取組みの基本的方向性

1 めざす姿

空き家等の増加は、「周辺の住環境」だけでなく、「地域コミュニティへの活力」、「地域の魅力」に大きな影響を与えます。

また、地域コミュニティの活力や地域の魅力が低下することにより、住民が転居するなど、更なる空き家等を増加させる「負の連鎖」が起きる可能性もあります。

そこで、総合的な空き家等対策を進めることで「快適な住環境の確保」、「地域共生の充実」、「まちの魅力の向上」を促進します。

2 基本方針と考え方

めざす姿を実現するためには、居住中から空き家等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となることから、次の3つを基本方針として定めます。

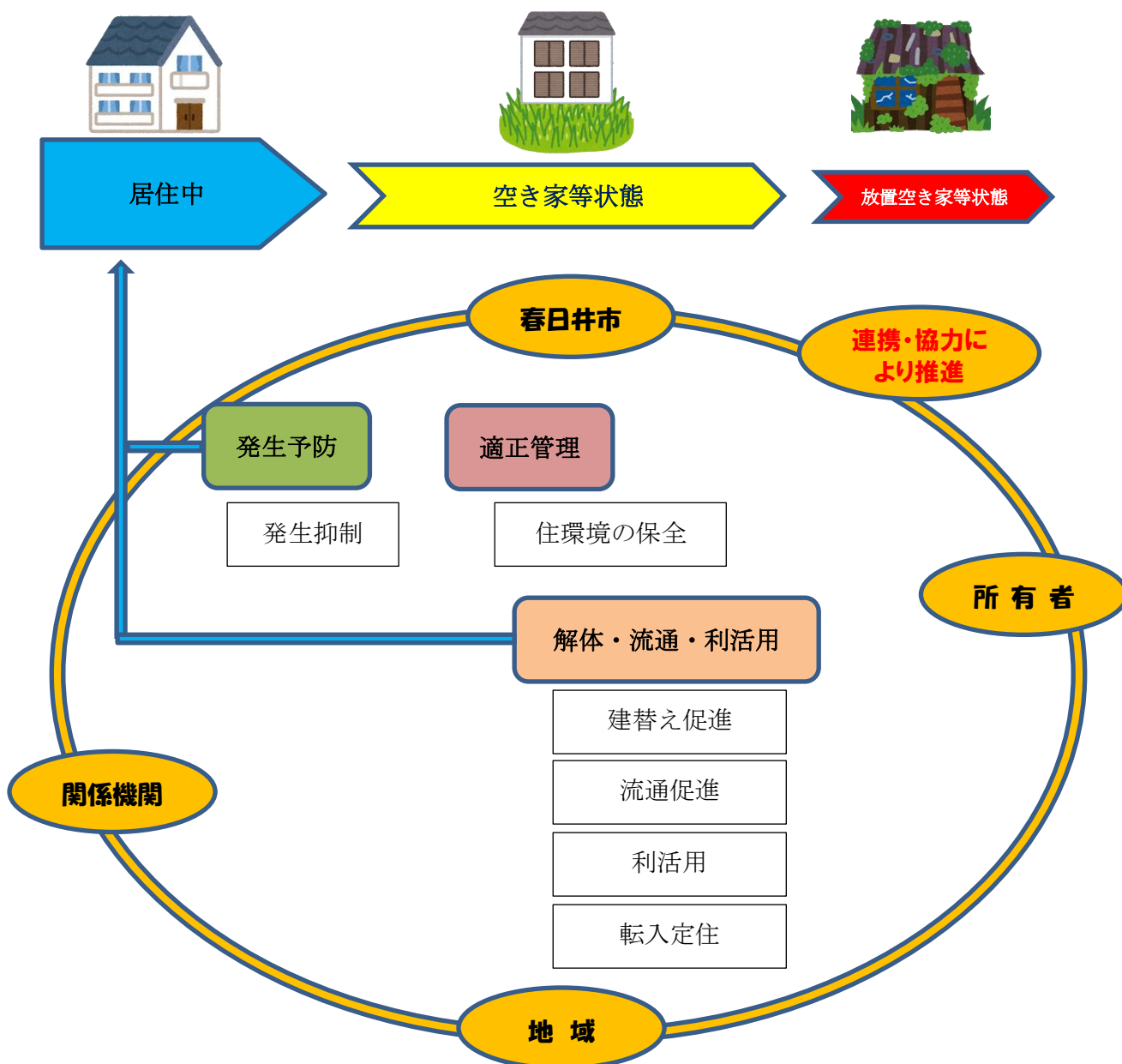
また、「空き家等所有者」、「地域」、「関係機関」との連携・協力を取組みの考え方に位置づけ、空き家等対策を進めていくことにより、放置空き家等の減少を図ります。

基本方針	1 発生予防 空き家等の発生前からの周知啓発を推進することにより、空き家等の発生の減少を図ります。	2 適正管理 空き家等の適正管理を促進することにより、周辺に悪影響を及ぼす放置空き家等の減少を図ります。	3 解体・流通・利活用 空き家等の解体・流通・利活用を促進することにより、空き家等の減少を図ります。
考え方	【所有者による管理】 空き家等は、所有者の財産であることから、所有者自らがその責任のもと適切に管理するよう、取組みを推進します。 【地域との協働（区町内会、住民）】 住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるためには、本市と市民が連携・協力することが必要となります。 また、空き家等の問題は、地域住民に密接に関わるものであることから、協働して取組みを推進します。 【関係機関との連携】 空き家等の問題は、複雑・多岐に渡ることから、関係機関の専門的な知識や経験を活用し、連携して取組みを推進します。		

3 基本施策

取組みの基本的な柱として6つの施策を定め、関連する具体的取組みを行います。

1 発生抑制	空き家等の増加させないよう、発生抑制を進めます。
2 住環境の保全	市民が住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるよう、住環境の保全を進めます。
3 建替え促進	危険な空き家等を減少させるよう、解体や建替えを進めます。
4 流通促進	空き家等を減少させるよう、流通の活性化を進めます。
5 利活用	地域の方が利用できるよう、新しい用途での利活用を進めます。
6 転入定住	地域の活性化が図れるよう、転入定住を進めます。



4 数値目標

取組みの達成状況を明確に確認できるよう、数値目標として「成果目標」と「取組み目標」を設定します。

（１） 成果目標

成果目標については、本市が様々な空き家等対策に取り組むことにより、増加が懸念されている空き家等のうち、特に問題が発生しやすい使用目的が明確でない 2025 年度（令和 7 年度）における「その他の住宅」の割合を現状維持します。

項 目	目標値 (2025 年度)
その他の住宅の割合（住宅土地統計調査）	4.66 %

※ 所有者の意向が確認できている空き家等は、その他の住宅から除きます。

（２） 取組み目標

取組み目標については、成果目標を達成し、めざす姿を実現するため、取組みの柱とした「発生抑制」、「住環境の保全」、「建替え促進」、「流通促進」、「利活用」、「転入定住」のそれぞれに目標を設定し、達成状況の可視化を図ります。

なお、目標値は、2021 年度（令和 3 年度）から 2025 年度までの累計値とします。

項 目	主な関連施策	目標値（累計） (2021～2025 年度)
1 参加人数 空き家等セミナー 相談会	発生抑制	500 人 250 組
2 特定空家等の数 (認定後 2 年以上経過したもの)	住環境の保全	0 件
3 分譲マンション 管理セミナー 相談会		250 人 50 組
4 解体補助金の交付件数	建替え促進	400 件
5 空き家等の情報を関係機関等に提供することに 同意した所有者数	流通促進	200 人
6 地域コミュニティ等へ利活用した空き家等数	利活用	5 件
7 購入補助金の交付件数	転入定住	150 件

※ 2023 年（令和 5 年）の住宅土地統計調査の結果により、取組みの進捗状況を把握し、その後の取組みについて再度検証します。

第6章 具体的取組み

「発生抑制」、「住環境の保全」、「建替え促進」、「流通促進」、「利活用」、「転入定住」を取組みの柱とし、所有者等や空き家等の状況に応じて次のとおり具体的な取組みを進めていきます。

なお、具体的取組みは、すべての基本施策や課題に関連するものですが、特に関連性の強い基本施策と課題は次のとおりです。

表 21 具体的取組みの対応一覧

基本方針		発生 予防	適正 管理	解体・流通・利活用				解決する 課題		
基本施策		発生 抑制	住環境 の保全	建替え 促進	流通 促進	利活用	転入 定住	1	2	3
具 体 的 取 組 み	(1)相談体制 の充実	●	●					○		
	(2)周知啓発・ 未然防止	●	●					○		
	(3)適正管理 (市民対応)		●					○		
	(4)特定空家等 の対策		●						○	
	(5)空き家等 解体・建替えの促進			●	●				○	
	(6)空き家等 流通の促進				●	●	●			○
	(7)転入移住 の促進			●	●		●	○		
	(8)地域活性化 の促進	●				●	●		○	
	(9)空き家等 の実態把握	●	●							○
	(10)共同住宅等 の対策		●		●					○

●：特に関連性が強い基本施策

○：特に関連性が強い課題

「第4章 空き家等対策の課題」中

- 1 人口・世帯の状況から見えてくる課題
- 2 住宅や空き家の状況、地域特性から見えてくる課題
- 3 実態調査から見えてくる課題

- 6つの取組みの柱を次のとおり記号化し、特に関連性が強い項目の横に掲載します。

発	・・・発生抑制
住	・・・住環境の保全
建	・・・建替え促進
流	・・・流通促進
利	・・・利活用
転	・・・転入定住

1 相談体制の充実 発 住

所有者等が建物に対する将来の見通しや対策について具体的な考えを持たないと、そのまま自宅や空き家等が放置されてしまうこととなりますが、空き家等に関する問題が多岐に渡ることから、どのように対策すべきか分からない所有者等も多く、本市としてもさらなるバックアップするための体制を整備する必要があります。

現在、適切な維持管理、利活用、解体等の幅広い相談の対応を目的に、空き家等に関する総合相談窓口を 2016年(平成28年)4月に設置し、空き家等全般の相談に応じているところですが、今後は、本市と空き家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、空き家等無料相談会を開くなど相談体制を充実していきます。

■具体的な取組み例

(1)	相談窓口の確保	利活用を含めた幅広い相談に対応するため、空き家等に関する総合相談窓口を設置します。
(2)	専門家や関係機関と連携した相談体制	専門的な相談に対応するため、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た相談体制を構築します。
(3)	定期的な相談会の開催	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実施します。

2 周知啓発・未然防止 発 住

今後は、人口減少や高齢化等の進展に伴い、空き家等の発生が予測されており、発生を抑制するためには、居住中から将来の心構えや知識を持ってもらい、事前に準備することが重要となります。

そこで、空き家等の問題を認識してもらうことや本市の取組みや支援制度の周知啓発を図るため、ホームページや広報等の様々な媒体を通し、情報提供を行います。

また、空き家等セミナーや出前講座等を開催し、空き家等の発生の未然防止に繋がる情報を提供していきます。

さらに、65歳以上単身世帯が多い等の地域特性に応じた周知啓発手法による取組みを検討します。

■具体的な取組み例

(4)	ホームページ等を活用した情報提供	空き家等対策に関する支援制度等、空き家等の適切な管理方法や利活用について、ホームページや広報等を通じ、情報を提供していきます。
(5)	セミナーや出前講座の開催	広く空き家等の問題を認識してもらうため、空き家等の発生抑制や適正管理に繋がるセミナーを開催します。 今後、多くの空き家等の発生が予想される地域については、出前講座の実施等の必要な取組みを検討します。
(6)	高齢者世帯への情報提供と支援	民生委員との連携等により、高齢者単身世帯の悩み事の把握に努め、空き家等の問題解決に参考となる情報等を提供していきます。
(7)	庁内部署と連携した啓発（媒体活用）	空き家等に関する取組みを総合的かつ計画的に推進していくため、各関係部署と連携して空き家等対策の取組みの周知を図ります。
(8)	パンフレット等による啓発	空き家等に対する正しい知識や支援制度等をまとめたパンフレット等を作成し、所有者等に周知します。

3 適正管理（市民対応） 住

適切な維持管理が行われていない状態で空き家等を放置すると、建物の老朽化を招くほか、環境衛生や景観の悪化など、地域に様々な悪影響を及ぼすことになります。

そこで、管理不全であるなど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・指導を行います。

また、所有者等が遠方に住んでいる、施設に入所しているなどの理由により、空き家等の管理が困難になっている実態があることから、空き家等の見回りや管理を行うサービスについて支援するとともに、所有者等が適切な管理をする上で必要な情報を提供し、管理不全な空き家等の発生防止に努めます。

■具体的な取組み例

(9)	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、管理不全の空き家等への苦情・相談に迅速に対応します。
(10)	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。
(11)	遠方居住者等への支援	空き家等の見回り事業や管理事業に対する補助を実施するなど、適正管理について支援します。

(12)	成年後見制度 ^{*1} の周知	所有者等が高齢者や認知症の場合、家族が空き家等の売却・賃貸・管理等を検討しても、空き家等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の周知を図ります。
------	--------------------------	--

※1 成年後見制度：意思・判断能力が不十分な人の財産（資産）管理や身上監護について、その人を法的に支援する制度。支援する人については裁判所が任命し、任命を受けた人が「後見人」となり、適正な財産管理や処分、その他法律行為等を本人の代わりに行う。

4 特定空家等の対策 注

特定空家等については、空家法で「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は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てい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と認められる空家等」と定義されており、認定にあっては、この定義に基づき判定することになります。

本市では、国土交通省のガイドラインに基づき「特定空家等認定に係る判断基準」を作成し、専門家で構成する本市の附属機関である「空き家等対策協議会」で危険性等を協議し、本市がそれらの結果を踏まえ特定空家等の認定を行っています。

そこで、認定した特定空家等については、所有者等に対して必要な措置を講じるよう指導、勧告、命令等を行います。

また、これらの措置を講じてもなお、管理不全な状態が解消されず、他の手段を取ることが困難で、かつその状態を放置することが著しく公益に反すると認められた場合は、行政代執行法に基づき、行政代執行^{*2}を実施します。

さらに、特定空家等の所有者等（相続人含む）が不明・不存在の場合は、必要に応じ略式代執行^{*3}を検討するとともに、民法に規定される財産管理人制度^{*4}の活用により特定空家等の問題解決を図ります。

※2 行政代執行：命じられた行為を義務者がしないとき、行政庁が自らその行為、又は第三者が行い要した費用を義務者から強制徴収する行政上の強制執行の制度

※3 略式代執行：除却等を命ずる者が分からない場合、行政庁が自らその行為、又は第三者が行う行政上の強制執行の制度

※4 財産管理人制度：所有者や相続人の存在が明らかでないとき、家庭裁判所へ利害関係者が申し立てることにより、裁判所により選任された管理人が、所有者等に代わり、その財産を管理（除却や売却等）する制度

■具体的な取組み例

(13)	特定空家等認定による指導等	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。
------	---------------	---

(14)	財産管理人制度等の活用	所有者の所在が不明な事案は、当該空き家等を管理する者がおらず空き家等が放置されるため、財産管理人制度を活用し、問題解決を図ります。
(15)	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、税理士等の専門家で構成される「空き家等対策協議会」の助言に基づき、特定空き家等に対する措置を行います。

5 空き家等解体・建替えの促進 建 流

空き家等の中には、老朽化が進み利活用することが困難な建物もあり、これらの建物は既に周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている可能性があります。

しかし、所有者等の経済的な問題から、空き家等の解体費用が捻出できない、対処方法が分からない場合など、所有者等の事情やそれを取り巻く環境から解体することができず、管理不全な状態のまま放置されている場合があります。

そこで、本市では 2017 年度（平成 29 年度） から老朽化した空き家等を解体する際の補助金を創設し、所有者等に早期の改善を促しており、今後も所有者等の解体を支援していきます。

また、解体後の跡地が空き地となったままで利活用されないと、空き地が適切に管理されないといった新たな問題が生じる恐れがあります。

そこで、空き家等解体後の跡地利用がより進むような取組みを調査・研究するとともに、国等の支援制度についても効果的に周知していきます。

■具体的な取組み例

(16)	解体促進に繋がる制度	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。
(17)	解体後の跡地利用に繋がる制度	住宅の質及び住環境の向上を図るため、空き家等を建替えや跡地利用を支援します。
(18)	低未利用土地等の対策	低未利用土地等を譲渡した際の特例※ ⁵ など、未利用地の解消になるため制度の周知を図ります。

※5 低未利用土地等を譲渡した際の特例：個人が、譲渡価格が 500 万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地を期間内に譲渡した場合に、譲渡所得から 100 万円を特別控除する国の制度

6 空き家等流通の促進 流 利 転

空き家等の中には、十分に居住等が可能なものがありますが、条件が比較的整った空き家等であっても、所有者等の問題や物件を取り巻く環境から、市場に流通しないケースがあります。

これまでに実施した所有者等に対する意向調査結果によると、回答があった所有者等の 6 割が利活用の意向がありましたが、利活用の意向があっても、相続の問題や、買い手、借り手が見つからない等の問題を抱えている人もみえます。

第6章 具体的取組み

そこで、このような問題を解決するため、2019年（平成31年）3月に春日井商工会議所、公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会、一般社団法人住まい管理支援機構と「春日井市空き家等対策に関する連携協定」を締結し、空き家等の利活用や問題解決に最適な専門家を派遣する制度等の取組みを実施しており、今後も、協定団体等の関係機関と協力して空き家等の市場流通を促進していきます。

■具体的な取組み例

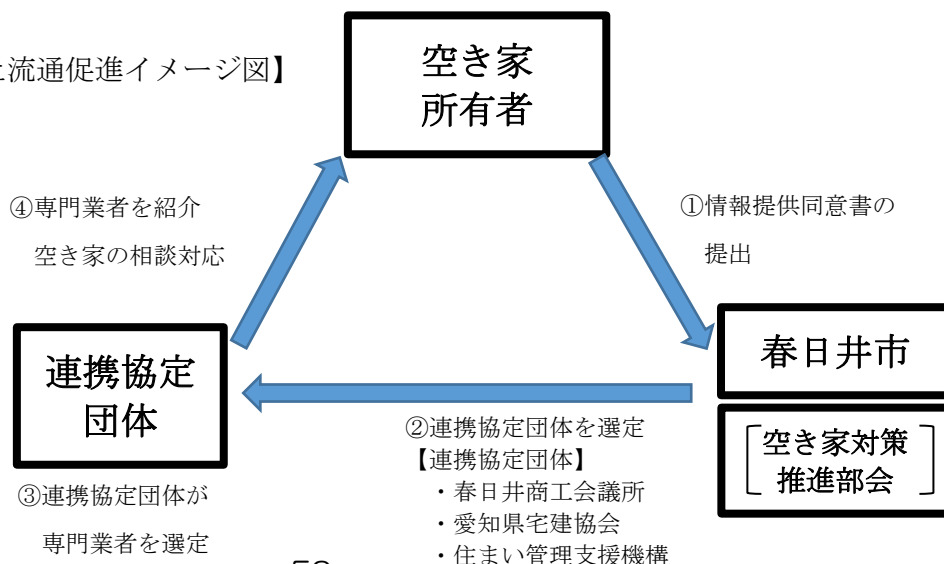
(19)	流通促進に繋がる制度	空き家等の流通を促進するため、空き家付き土地を購入し居住する人を支援します。 また、空き家等の譲渡所得 3,000 万円控除 ^{※6} など、流通促進に繋がる制度の周知を図ります。
(20)	協定団体と連携した流通促進（同意取得）	所有者等から連携協定団体への物件情報提供の同意取得を図り、空き家等の流通や問題解決を促進します。
(21)	物件の情報提供（インターネット）	空き家等の物件情報を広く市場に流通させるため、インターネットを活用した情報提供を検討します。
(22)	中古住宅の流通促進	中古住宅の流通を促進するため、建物状況調査（インスペクション） ^{※7} や安心R住宅 ^{※8} の制度の周知を図ります。
(23)	新規取組みの調査研究	国や先進自治体の事例の情報を収集するなど、新規取組みの調査研究に努めます。

※6 空き家等の譲渡所得 3,000 万円控除:相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた一定の家屋の相続人が、当該家屋又は取り壊し後の土地を期間内に譲渡した場合に、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する国の制度

※7 建物状況調査（インスペクション）：国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造体力上主要な部分及び雨水の侵入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査。売買前に建物の状態を把握できることにより、修繕箇所の有無やその費用の確認、建物の質を踏まえた購入の意思決定、価格の妥当性の判断等が容易となり、取引に安心感が生まれる。

※8 安心R住宅：国土交通省が定めた基準を満たした住宅。国が商標登録したロゴマークを広告に付けることにより、物件選びに役立つ情報を消費者へ分かりやすく提供する。

【協定団体と連携した流通促進イメージ図】



7 転入移住の促進 建 流 転

本市の転出入状況は、2016 年から転出数が転入者数を上回っています。

また、将来空き家等が増える要因となる高齢者単身世帯も増加しています。

そこで、将来的な人口の減少やさらなる高齢者世帯の増加に備える観点から、利活用可能な空き家等について、転入移住や多世代居住の促進に寄与する取組みを検討します。

■具体的な取組み例

(24)	転入移住に繋がる制度	移住希望者等のニーズに応じた空き家等の活用制度について調査研究します。
(25)	多世代居住の誘導	空き家等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します。

8 地域活性化の促進 発 利 転

空き家等の管理不全により、防災や防犯機能の低下、景観の悪化、地域活力の低下が懸念されます。

一方、空き家等や本市の未利用施設を地域の活性化を目的とした施設に利活用することは、これらの問題を解決するだけでなく、地域コミュニティや地域活力のさらなる向上も期待できます。

そこで、地域との協働を図り、管理不全な空き家等の発生予防を目指すとともに、地域のコミュニティ施設や高齢者の交流の場等として空き家等を地域の活動拠点として活用する手法を検討するとともに、未利用施設となっている市施設についても、有効活用を図ります。

■具体的な取組み例

(26)	区町内会との連携	地域との協働し、空き家等の実態把握や未然防止に努めます。
(27)	空き家等活用による地域活動拠点の整備	空き家等を活用して、地域のコミュニティ拠点や高齢者の交流等の拠点として活用を促進します。
(28)	利活用に繋がる制度	空き家等の改修費や運営資金等に対する補助制度等を検討するなど、空き家等の利活用する団体等を支援します。
(29)	未利用施設の有効活用	公共施設の集約等により空いた建物やスペース等の有効活用を検討します。
(30)	地域特性に応じた取組み	地域の問題等の解決を促進するため、地域の実情等に応じた取組みを検討します。

9 空き家等の実態把握 発 住

空き家等に関する情報が体系的に整理され、容易に検索・抽出できることは、より効率的かつ効果的な空き家等対策に必要です。

そこで、空き家等の現状を最も把握している周辺住民や区町内会等から寄せられる情報や実態調査から把握した空き家等の情報をデータベース化します。

また、空き家等の所有者の意向は、今後の空き家等の取組みの検討に必要であることから、引き続き、空き家等所有者の意向調査を実施していきます。

■具体的な取組み例

(31)	データベース作成	迅速に空き家等の問題に対応できるよう、市内の空き家等の情報をデータベース化します。
(32)	空き家等予備軍(高齢者世帯)の把握	空き家等予備軍である高齢者単身世帯の把握に努め、未然防止に活用します。
(33)	民間機関や地域との連携による実態調査	空き家等の現状や流動状況を把握するために、民間機関や地域と連携し、定期的の実態調査を実施します。
(34)	空き家等所有者の意向調査による取組み検討	蓄積された空き家等の所有者に対して、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、意向に沿った新規取組みを検討します。

10 共同住宅等の対策 住 流

住宅・土地統計調査（2018年（平成30年））では、本市の空き家総数の約7割が共同住宅等となっており、2013年（平成25年）調査時に比べ、戸建て空き家は減少している一方、共同住宅等は増加しています。

持家の共同住宅等に住んでいる世帯主の年齢は、65歳以上が最も多くなっており、今後も共同住宅等の空き室増加が予測されます。

また、本市には2020年度（令和2年度）時点で分譲マンションが385棟（約12,000室）あり、その約22%が築40年以上経過しており、居住者の高齢化や空き室化が進むことにより、建物管理が不全化し、戸建て空き家の問題と同じく周辺環境に悪影響が発生する可能性があります。

分譲マンションについても、戸建て住宅と同様に管理責任は区分所有者であり、自己管理していくこととなりますが、区分所有者の多くは、マンションの管理に必要な法律・技術上の専門的知識や経験を必ずしも有していないことに加え、完成年次が古いマンションは、建物や設備の老朽化、管理組合の担い手不足、修繕や建替え等の合意形成の難しさ等の問題を抱えています。

さらに、マンションは戸建て住宅に比べ建築規模が大きいいため、その管理状況の不全化が周辺地域に与える影響も大きくなります。

そこで、分譲マンションの実態調査等による管理状況の把握に努め、管理組合や区分所有者にとってマンション管理に役立つセミナーの開催や相談支援体制を整備します。

■具体的な取組み例

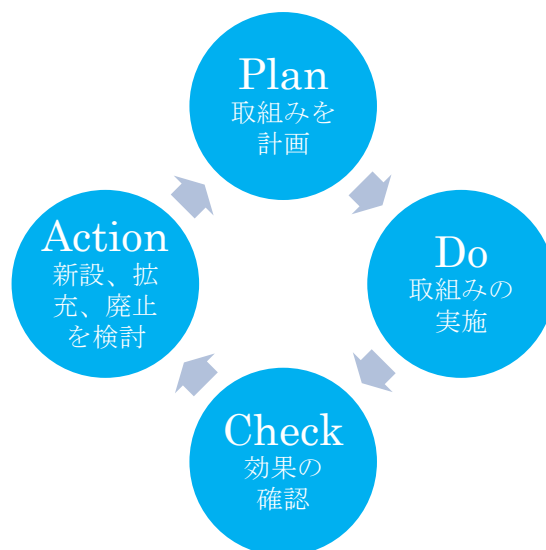
(35)	空き室活用手法の検討	テレワークスペース、地域サロンへの転用等、空き室の有効な活用手法について調査研究します。
(36)	空き室の流通促進	分譲マンションの空き室の流通を促進するよう支援制度の創設を検討します。
(37)	マンション管理の適正化の推進及び知識の普及	管理不全マンションの発生を未然に防止するため、マンションの適正管理が行われないことにより発生する様々な課題等について、市広報やホームページ等を通じて情報提供します。 また、分譲マンションの適切な維持管理等に関するセミナーや相談会を開催します。
(38)	マンション管理の適正化に関する相談支援	将来的なマンション管理不全化の予防の観点から、マンション管理に関する管理組合からの相談も含めたワンストップで受け付ける体制を整備します。 また、相談内容に応じて、関係機関と連携し、専門的な相談窓口による対応ができる体制を整備します。
(39)	マンション管理状況の実態把握	アンケート調査等により、マンションの管理状況を把握します。
(40)	マンションにおける空き室発生の未然防止	具体的なマンションの適正管理の方法については、国のマンション管理適正化指針に留意して実施します。 マンション管理適正化法に基づく本市のマンション管理適正化指針※ ⁹ は、国の適正化指針と同様の内容とし、指針等に基づき管理組合等に助言・指導していきます。 また、適正管理を促進する支援制度の創設を調査研究します。

※9 本市のマンション管理適正化指針：マンション管理に求められる観点や水準を具体的に定めたもので、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）」により改正されるマンション管理適正化法第3条の2第1項の規定の施行日から適用する。

第7章 進行管理と推進体制

1 進行管理

毎年度、取組みの実績をとりまとめ、PDCA サイクルにより、継続的に業務を改善していきます。



2 推進体制

本計画を推進するための方針、体制等は、次のとおりとします。

(1) 所有者等の協力

空き家等は、個人財産であることから、その所有者等の協力が不可欠です。

そこで、所有者等の責務について周知徹底を図り、本市の取組みについて協力を求めてまいります。

(2) 地域との連携

空き家等の問題は地域の問題にもなることから、地域の協力が重要です。

そこで、地域に詳しい町内会・自治会や民生委員と連携・協働し、空き家等の早期発見や未然防止を図ります。

また、空き家等の問題に対する意識の向上、地域コミュニティの活性化に向けた取組みなど、様々な面で地域と協力して空き家等対策を推進していきます。

(3) 庁内連携

空き家等の問題は、空家法に限らず、建築基準法や消防法、道路法、災害対策基本法などの各法律の目的に沿った適正な措置を講じられる場合もあるため、関係各課と情報を共有し連携して取り組むことで、早期の解決を図ることができます。

今後も庁内連携に努めながら、情報共有や必要な調整等を図り、空き家等対策を推進していきます。

（４） 春日井市空き家等対策協議会

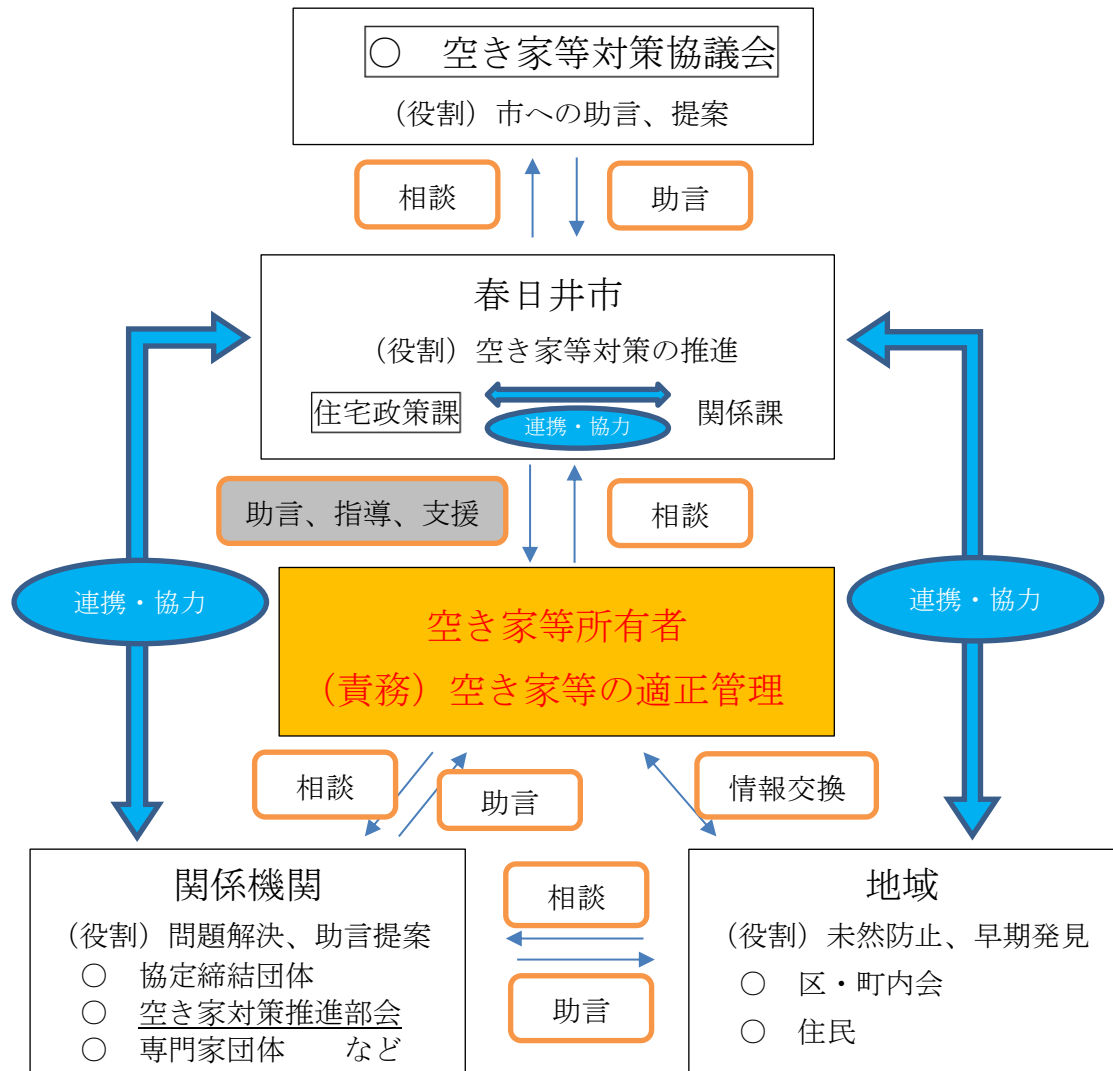
協議会は、弁護士、建築士、司法書士、宅地建物取引士、税理士等の専門家や地域の代表者等を中心に構成されています。

今後も計画の変更、取組み実施に関する協議や情報共有などを行い、計画の進行管理や効果的な取組みを検討していきます。

（５） 連携協定団体、各専門家団体等との連携

空き家等の利活用、流通の促進や問題の解決について、よりの確かつ迅速に対応するため、専門家団体と「春日井市空き家等対策に関する連携協定」を締結しています。

今後も、連携協定団体や各専門家団体等と様々な面で連携を図り、より充実した空き家等対策を推進していきます。



【連携協定締結団体】（2020年（令和2年）4月1日現在） 【空き家対策推進部会】（2020年4月1日現在）

- ・春日井商工会議所
- ・公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会
- ・一般社団法人住まい管理支援機構

- ・春日井商工会議所
- ・春日井市

参 考 資 料

目 次

1	策定までの経緯	59
2	苦情・相談の対応フロー	61

1 策定までの経緯

(1) 空き家等対策協議会委員名簿

区 分	氏 名	役 職 等（委嘱日時点）
行政	伊藤 太	春日井市長
税理士	上田 緯史	東海税理士会
民生委員	木下 まるみ	高蔵寺中学校区民生委員児童委員協議会 会長
連携協定団体	木野村 伸也	一般社団法人住まい管理支援機構 春日井支部長
建築士	佐々木 健二	公益社団法人愛知建築士会 春日井支部 支部長
弁護士	塩見 明	愛知県弁護士会
連携協定団体	高柳 通	春日井商工会議所 副会頭
司法書士	中西 健喜	愛知県司法書士会
町内会	山田 学	春日井市区長町内会長連合会理事 気噴町自治会長
学識者	◎山羽 基	中部大学 工学部建築学科教授
連携協定団体	米山 敏夫	公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会 北尾張支部 支部長

※◎会長、50 音順、敬称略、令和 3 年 1 月現在

(2) 協議会等の開催状況

回	開催日	審議内容等
第1回	2020年7月8日	・これまでの市の取組みについて ・春日井市の現状について ・改定計画の骨子案について ・令和2年度スケジュールについて
第2回	2020年8月25日	・春日井市空き家等対策計画（中間案）第1～2章について ・盛り込む事項（第3～5章）（案）について
第3回	2020年10月21日	・春日井市空き家等対策計画（中間案）について
市民意見公募 （パブリックコメント）	2020年11月20日 ～2020年12月21日	・春日井市空き家等対策計画（中間案）について
第4回	2021年1月14日	・パブリックコメントの結果について ・春日井市空き家等対策計画（最終案）について

(3) 市民意見公募（パブリックコメント）

- **募集案内** 広報（令和2年10月15日号）及びホームページ
- **募集期間** 令和2年11月20日から令和2年12月21日まで
- **公表方法** 各施設（住宅政策課窓口、市役所情報コーナー、東部市民センター、坂下出張所、各ふれあいセンター、各公民館）に設置。ホームページに掲載
- **募集方法** 郵送、ファクス、電子メール、持参による提出
- **募集結果** 1人、1件

【意見の内訳】

意見の分類	件数
計画策定の基本的事項に関すること	0
春日井市の現状に関すること	0
空き家等の実態調査に関すること	0
空き家等対策の課題に関すること	0
取組みの基本的方向性に関すること	0
具体的取組みに関すること	1
進行管理と推進体制に関すること	0
合 計	1

2 苦情・相談の対応フロー

