

愛西市空家等対策計画(案)

令和8年●月

愛 西 市

目次

第1章 計画の概要	2
1-1 計画策定の背景	2
1-2 計画の位置づけ	3
1-3 計画の期間と対象	4
第2章 現状と課題	6
2-1 本市の人口及び世帯状況	6
(1) 人口の推移と将来予測	6
(2) 世帯数の推移	7
2-2 統計データから見る住宅の状況	8
(1) 住宅総数の推移	8
(2) 新築住宅着工件数の推移	9
2-3 統計データから見る空き家の状況	10
(1) 空き家数、空き家率の推移	10
(2) 県内市町の空き家率	11
(3) 空き家の内訳	12
2-4 空き家に関する実態調査の概要	13
2-5 空き家に関する実態調査の結果	14
2-6 空き家の実態に関するアンケート調査の結果	19
2-7 政策課題の整理	24
(1) 空き家の発生予防に関する課題	24
(2) 空き家の適正管理に関する課題	24
(3) 空き家の利活用に関する課題	24
第3章 今後の方針と取り組み	26
3-1 空き家の発生抑制と適正管理の促進	27
(1) 空き家の発生に関する未然防止策の促進	27
(2) 空き家に関する情報の収集・管理	28
(3) 空き家に関する適正管理の促進	29
3-2 危険な空き家の解消	30
(1) 管理不全空家等及び特定空家等に対する法的措置の実施	30
(2) その他の危険な空き家への対処	32
3-3 空き家の利活用の促進	33
(1) 空き家の流通の促進	33
(2) 空き家の利活用の促進	33

第4章 計画の推進	35
4-1 実施体制.....	35
(1) 愛西市空家等対策協議会.....	35
(2) 庁内における実施体制.....	35
(3) 愛西市シルバー人材センターとの連携.....	36
(4) 関係団体との連携.....	36
4-2 計画の進行管理.....	36
資料編	38
1 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	38
2 愛西市空家等対策協議会条例.....	49

第1章 計画の概要

1-1 計画策定の背景

1-2 計画の位置づけ

1-3 計画の期間と対象

第1章 計画の概要

1-1 計画策定の背景

近年、人口減少や少子高齢化、既存住宅の老朽化、社会的ニーズの変化等を背景として、全国的に空き家が年々増加しています。長期にわたり居住者がいないまま、適切に管理されていない空き家は、建物の倒壊や火災の危険、公衆衛生や景観の悪化など、地域住民の生活環境に多様かつ深刻な悪影響を及ぼす要因となっています。空き家がさらに増加すれば、これらの問題の深刻化が懸念されます。

こうした状況を受けて、空家等の発生抑制や適正管理、利活用の促進などを目的に、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という。）が平成27年5月に施行され、あわせて、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）」が国から示されました。

さらに、空き家の更なる増加に備え、令和5年12月には空家特措法の一部が改正され、除却の一層の促進や利活用の拡充、管理不全空家等に対する新たな措置等が可能となりました。

本市においても、平成29年度に空き家の現状を把握するための「空家等実態調査」を実施し、その結果を踏まえて「愛西市空家等対策計画」を策定しました。この計画に基づき、空家等の除却促進、利活用、適正管理などの対策を総合的かつ計画的に推進してきましたが、さらなる空き家の増加も懸念されていることから、一層の対策が求められています。

本市では、引き続き市民の生命・身体・財産を保護し、安全・安心な生活環境を保全するとともに、地域の活力を維持・向上させるため、改正された空家特措法や国の基本指針に即し、「愛西市空家等対策計画」の改定を行い、実効性ある空家等対策を推進していきます。

表 空家特措法の改正ポイント

活用拡大	①空き家活用の重点的实施	「空家等活用促進区域」を創設し、用途変更や建替え等を促進
	②所有者不在の空き家の処分	所有者に代わって処分を行う財産管理人の選任を市区町村が裁判所に請求
	③自治体や所有者等へのサポート体制	空家等管理活用支援法人の創設
管理の確保	①特定空家化の未然防止	放置すれば特定空家となるおそれのある空き家（管理不全空家）に対し、市区町村が指導・勧告
	②管理不全建物管理制度の活用	所有者に代わって建物管理を行う「管理不全建物管理人」の選任を市区町村が裁判所に請求
	③所有者把握の円滑化	電力会社等にある所有者情報を市区町村が提供要請
特定空家の除却等	①代執行の円滑化	緊急代執行制度の創設及び代執行費用の徴収円滑化
	②相続放棄、所有者不明・不在の空き家への対応	市区町村が裁判所に「財産管理人」の選任を請求し、修繕や処分を実施
	③状態の把握	所有者への報告徴収権

資料：「「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」の概要」国土交通省

1-2 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第7条に基づき、本市における空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な考え方を示すものとして策定したものです。

本計画は、市の最上位計画である「愛西市総合計画」と関連計画にあたる「愛西市人口ビジョン及び愛西市総合戦略」、「愛西市都市計画マスタープラン」との整合のもと、空家等対策の推進に向けた計画として位置づけます。

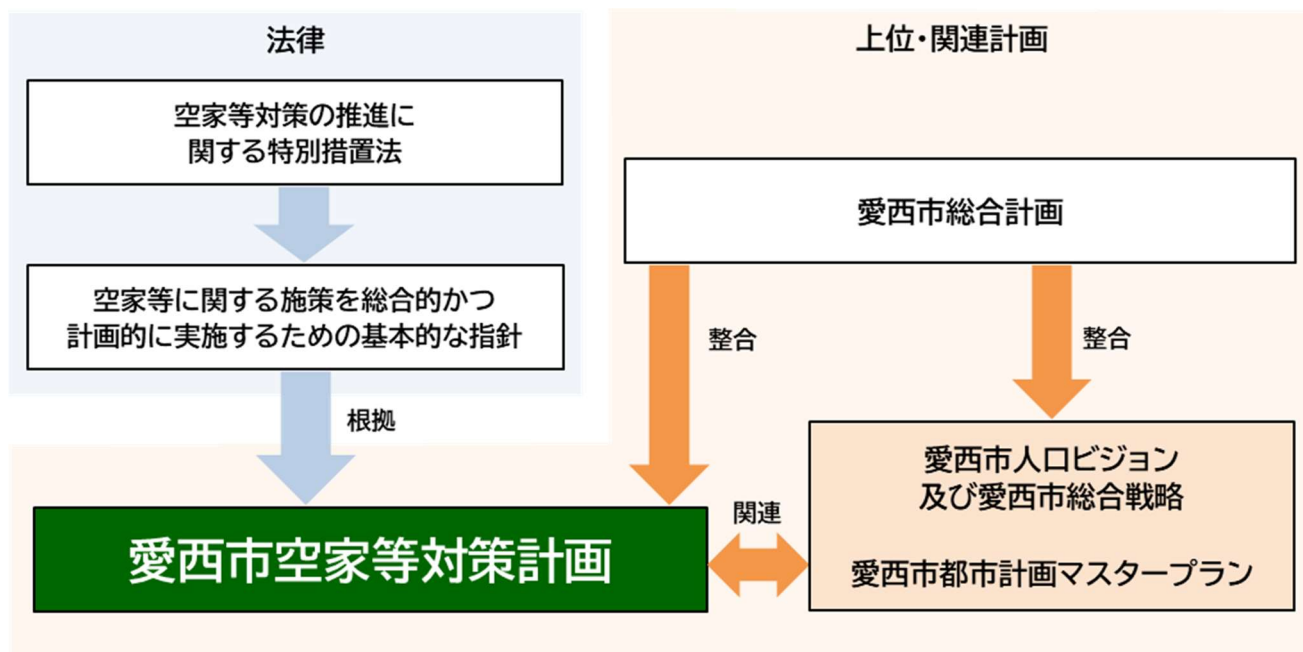


図 計画の位置づけ

1-3 計画の期間と対象

計画期間 : 令和 8 年度から令和 15 年度まで

対象地域 : 市内全域

計画の対象: 「空家特措法」に規定される空家等

なお、「空家特措法」における「空家等」、「特定空家等」、「管理不全空家等」の定義は以下の通りです。

【空家特措法の空家等、特定空家等の定義】

「空家等」(第 2 条第 1 項)

建築物^{※1} 又はこれに附属する工作物^{※2} であって居住その他の使用がなされていない^{※3} ことが常態^{※4} であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

「特定空家等」(第 2 条第 2 項)

以下の状態にあると認められる空家等をいう。

- ①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
- ②そのまま放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③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
- ④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

「管理不全空家等」(第 13 条第 1 項)

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

※ 1 : 「建築物」とは「建築基準法」第 2 条第 1 号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの(これに類する構造のものを含む)、これに附属する門又は塀等をいう。

※ 2 : 「附属する工作物」とはネオン看板などの門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

※ 3 : 「居住その他の使用がなされていない」とは人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいう。

※ 4 : 「常態」とは概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことを基準とする。

～概ね年間を通して、使用されていない以下の建物が主な対象です～



※ 長屋・共同住宅は 1 住戸でも居住されていれば、「空家等」には該当しません。

第2章 現状と課題

- 2-1 本市の人口及び世帯状況
- 2-2 統計データから見る住宅の状況
- 2-3 統計データから見る空き家の状況
- 2-4 空き家に関する実態調査の概要
- 2-5 空き家に関する実態調査の結果
- 2-6 空き家の実態に関するアンケート調査の結果
- 2-7 政策課題の整理

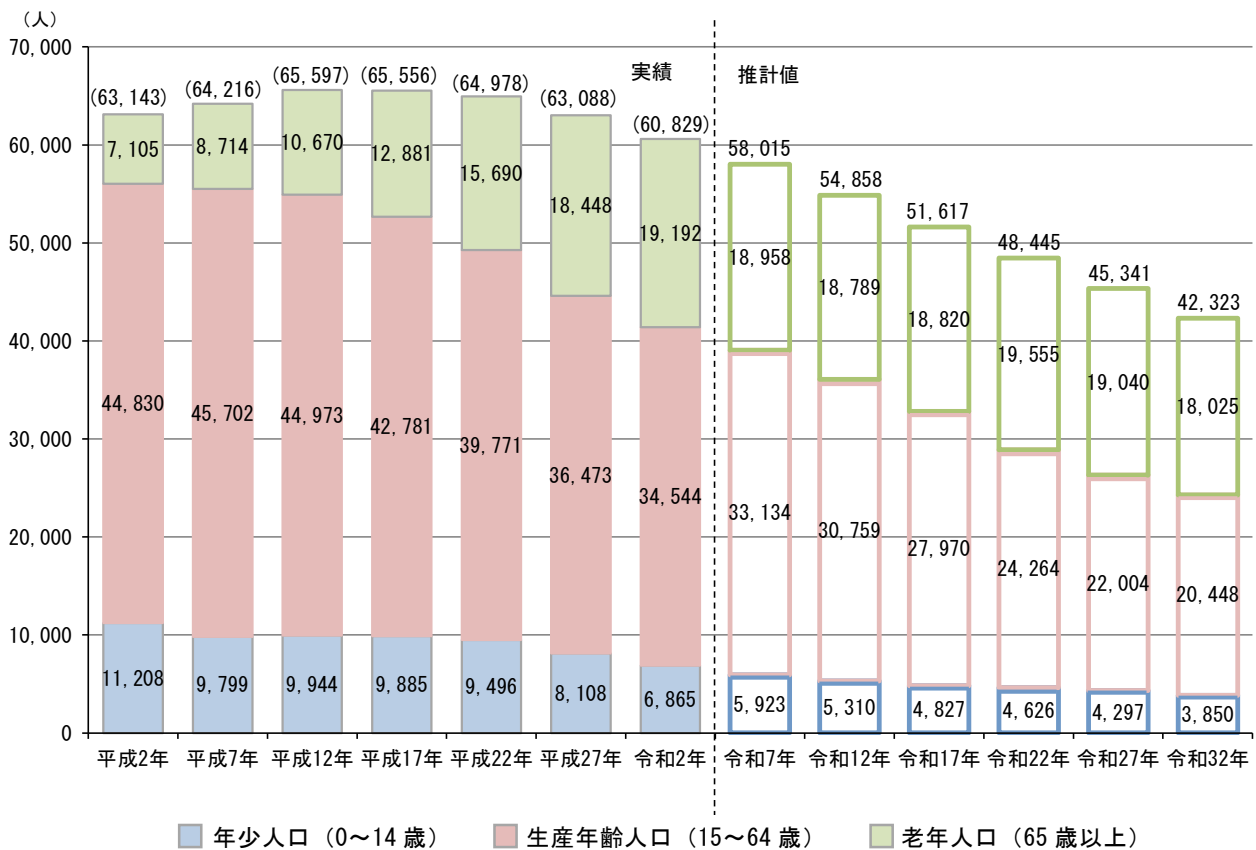
第2章 現状と課題

2-1 本市の人口及び世帯状況

(1) 人口の推移と将来予測

国勢調査によると、本市の人口は平成12年をピークに減少傾向にあります。

また、65歳以上の高齢者の割合は、令和2年で31.6%となっており、将来もさらに割合が増すと予測されています。



※年齢不詳を除いているため、()の総人口と年齢3区分別人口は合致しません。

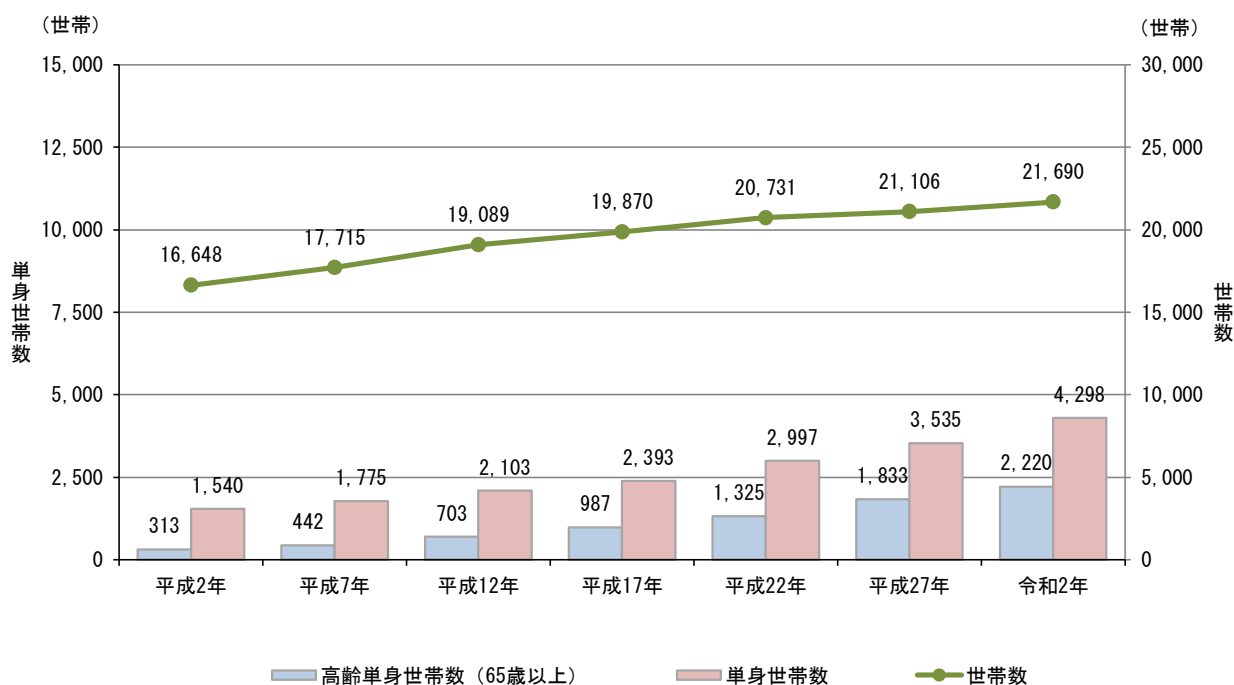
出典：国勢調査、日本の将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所、令和5年推計）

図 本市の人口の推移と将来予測

(2) 世帯数の推移

本市の世帯数は、令和2年10月1日現在で21,690世帯となっています。

また、単身世帯数は年々増加しています。それに合わせて、65歳以上の高齢単身世帯数の単身世帯数に占める割合も増加傾向にあります。



出典：国勢調査

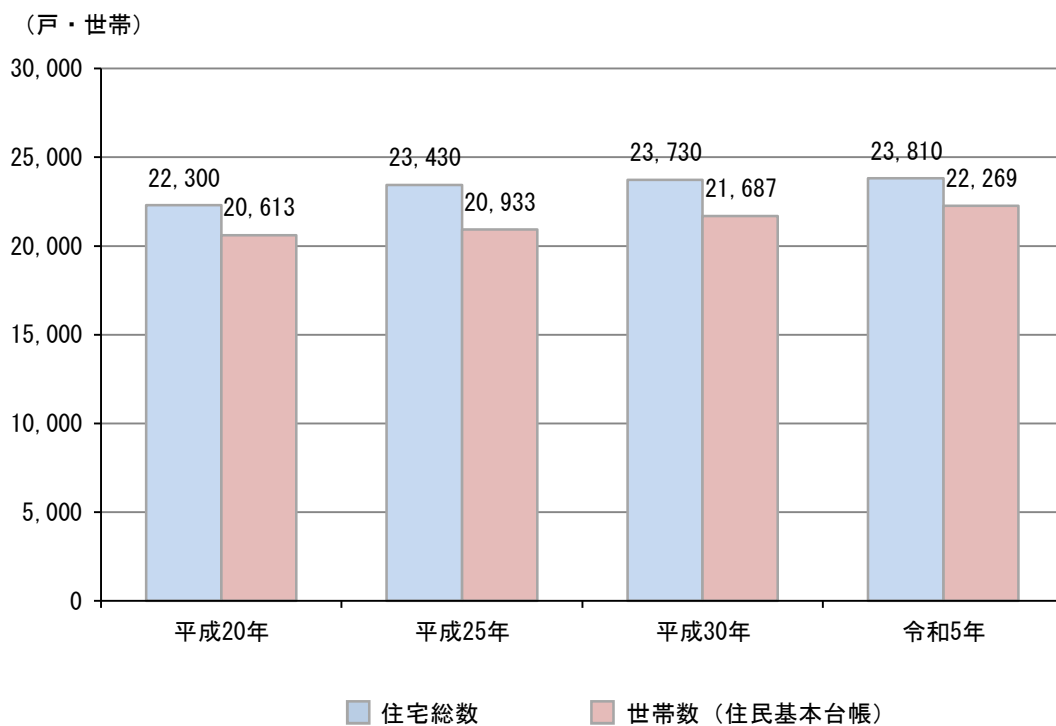
図 本市の世帯数の推移

2-2 統計データから見る住宅の状況

(1) 住宅総数の推移

本市の令和5年時点の住宅総数は23,810戸で、世帯数（住民基本台帳）の22,269世帯を上回っています。

住宅総数が世帯数を上回る傾向は過年度から続いており、数自体も住宅総数、世帯数ともに増加傾向にあります。

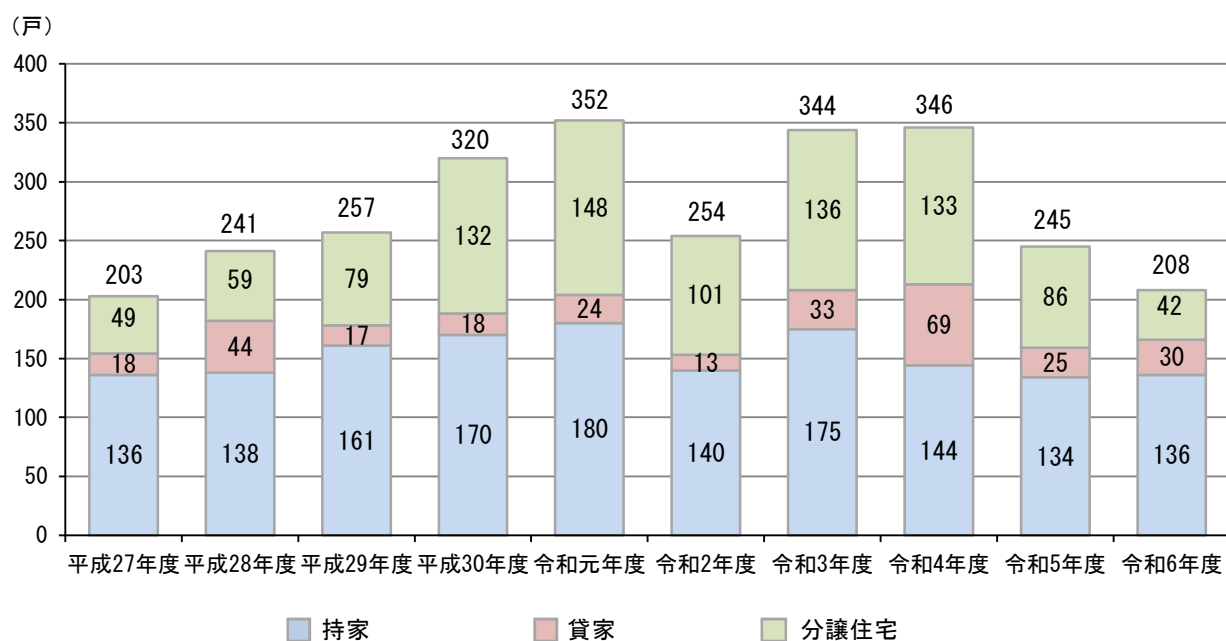


出典：住宅・土地統計調査、住民基本台帳

図 本市の住宅総数と世帯数(住基)の推移

(2) 新築住宅着工件数の推移

本市の新築住宅の着工件数は、新型コロナウイルス感染症の影響で令和2年度に大幅に減少し、令和3年度には影響以前の状態に戻ったものの、令和5年以降は減少傾向にあります。



※「分譲住宅」には「給与住宅（企業の社宅、寮、官舎など）」を含む

出典：住宅着工統計

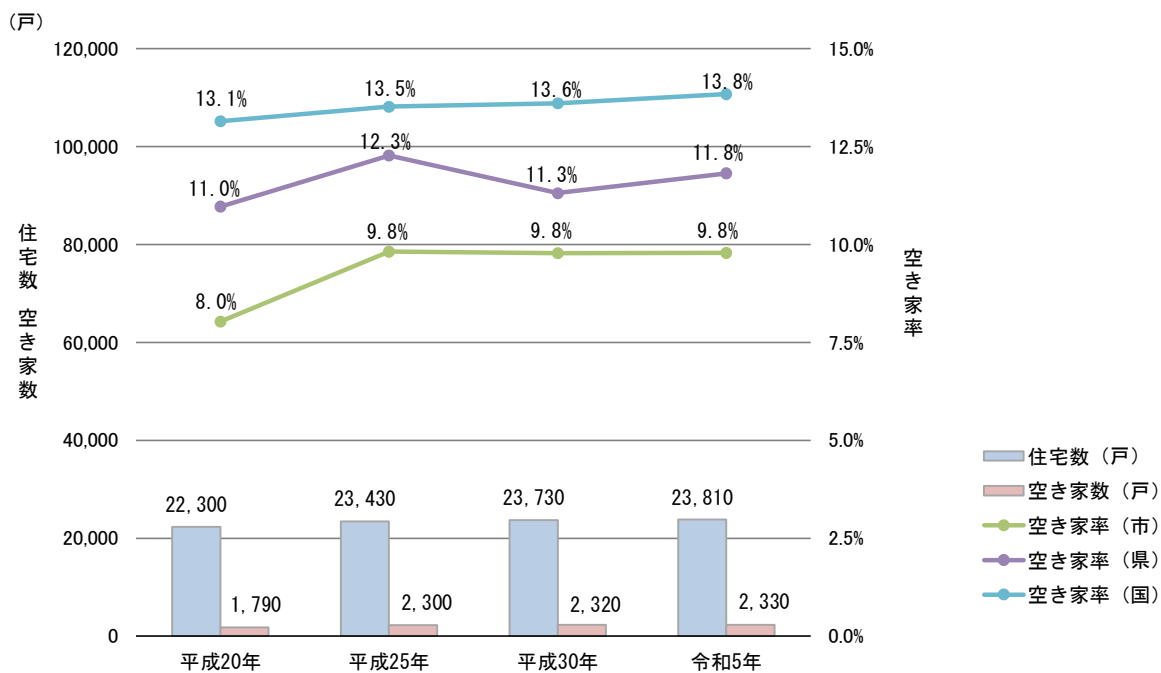
図 本市の新築住宅着工件数の推移

2-3 統計データから見る空き家の状況

(1) 空き家数、空き家率の推移

住宅・土地統計調査によると、本市の令和5年の住宅総数 23,810 戸のうち、空き家数は 2,330 戸と推計されています。

また、本市の空き家率は 9.8%であり、全国の 13.8%や愛知県の 11.8%と比較し、低い水準となっています。



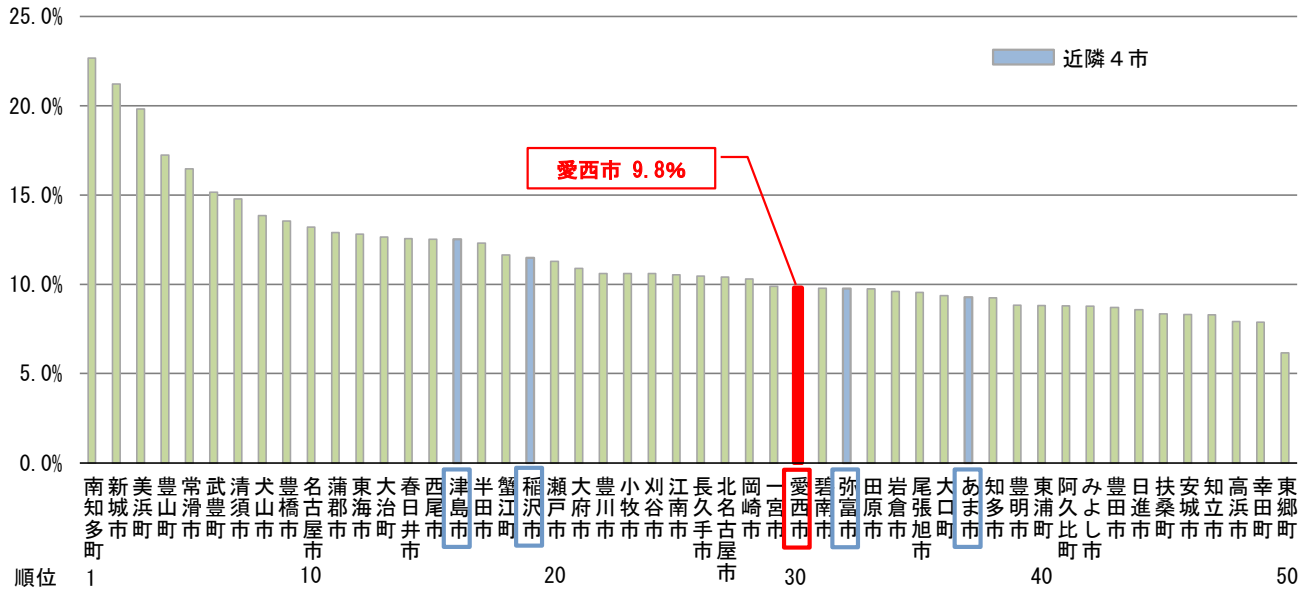
出典：住宅・土地統計調査

図 住宅数、空き家数(愛西市)、空き家率(国、愛知県、愛西市)の推移

(2) 県内市町の空き家率

本市の令和5年の空き家率は9.8%であり、県内50市町のうち、空き家率の高い方から30番目となっています。

近隣の4市と比較すると、津島市(12.5%)、稲沢市(11.5%)より低く、弥富市と同率、あま市(9.3%)より高くなっています。



出典：住宅・土地統計調査

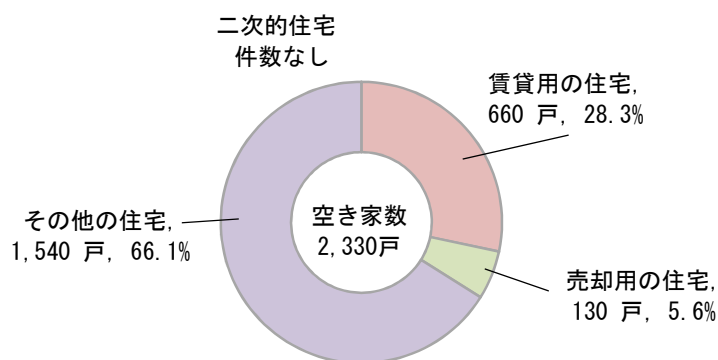
図 県内市町の空き家率(令和5年)

(3) 空き家の内訳

本市の令和5年の空き家2,330戸の利用状況別の内訳は、平成30年と比較し、「二次的住宅」は30戸、「賃貸用の住宅」は40戸減少したものの、「売却用の住宅」、「その他の住宅」は各々40戸ずつ増加しています。

表 空き家の内訳

利用状況	空き家数 平成30年	空き家数 令和5年	増減
二次的住宅	30戸	0戸	△ 30戸
賃貸用の住宅	700戸	660戸	△ 40戸
売却用の住宅	90戸	130戸	40戸
その他の住宅	1,500戸	1,540戸	40戸
計	2,320戸	2,330戸	10戸



出典：住宅・土地統計調査

図 空き家の内訳(令和5年)

【空家等の種類】

●二次的住宅

<別荘>

週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅

<その他>

普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

●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

●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

●その他の住宅

上記以外の人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

※空家等の区分の判断が困難な住宅を含む

2-4 空き家に関する実態調査の概要

本市では、令和6年度に「愛西市空き家等実態調査」を実施し、市が保有する情報等を元に市内の住宅等を外観目視により調査し、空き家である可能性が高い建物を特定しました。

また、令和7年度には、「愛西市空き家等実態調査」で特定された空き家である可能性が高い建物の所有者に対して、「空き家の実態に関するアンケート調査」を実施し、空き家の利用や管理の実態と今後の利活用の意向について把握しました。

空き家に関する調査

愛西市空き家等実態調査(令和6年度)

- 市が把握する既存の空き家情報及び水道閉栓情報等を元に、1,324件の空き家候補を抽出
- 空き家の敷地外から外観目視による現地調査を実施し、「使用実態がない可能性が高い」、「同一敷地内の建物の可能性が高い」などの判定の上、639件の空き家を抽出
- 不良度判定表に基づき、空き家と判断された建物をその不良度からランクA～Dに分類

市内総件数	空き家候補件数	空き家件数	空き家率
22,220件	1,324件	639件	2.9%



所有者の特定

(所有者等を精査した結果、送付先は492件となった)

空き家の実態に関するアンケート調査(令和7年度)

- 空き家である可能性が高い建物の所有者に対してアンケート調査を実施
- 建物の利用や管理の状況、空き家となった経緯、管理における問題、今後の利活用の意向等を把握

送付数	492件
有効回答数	235件
回収率	47.8%

2-5 空き家に関する実態調査の結果

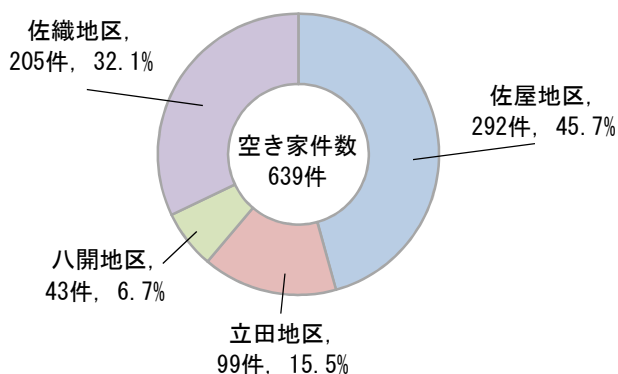
令和6年度に実施した「愛西市空家等実態調査」では、使用実態がない可能性が高い639件の建物を空き家と判定し、総件数22,220件に対する空き家率は2.9%となりました。

地区別の空き家件数では、佐屋地区が292件、次いで佐織地区が205件となっています。

表 地区別の空き家件数、空き家率

	総件数	空き家件数※	空き家率
佐屋地区	10,253件	292件	2.8%
立田地区	2,679件	99件	3.7%
八開地区	1,547件	43件	2.8%
佐織地区	7,741件	205件	2.6%
計	22,220件	639件	2.9%

※税務課における家屋課税資料（令和6年1月1日時点）を基に、同一敷地内にある複数の建物を1件として算定。



出典：令和6年度愛西市空家等実態調査

図 地区別の空き家件数(割合)

不良度判定別では、B判定の空き家が60.6%でもっとも多く、A判定の空き家と合わせると91.7%となり、比較的状态の良いものが全体の9割以上を占めています。

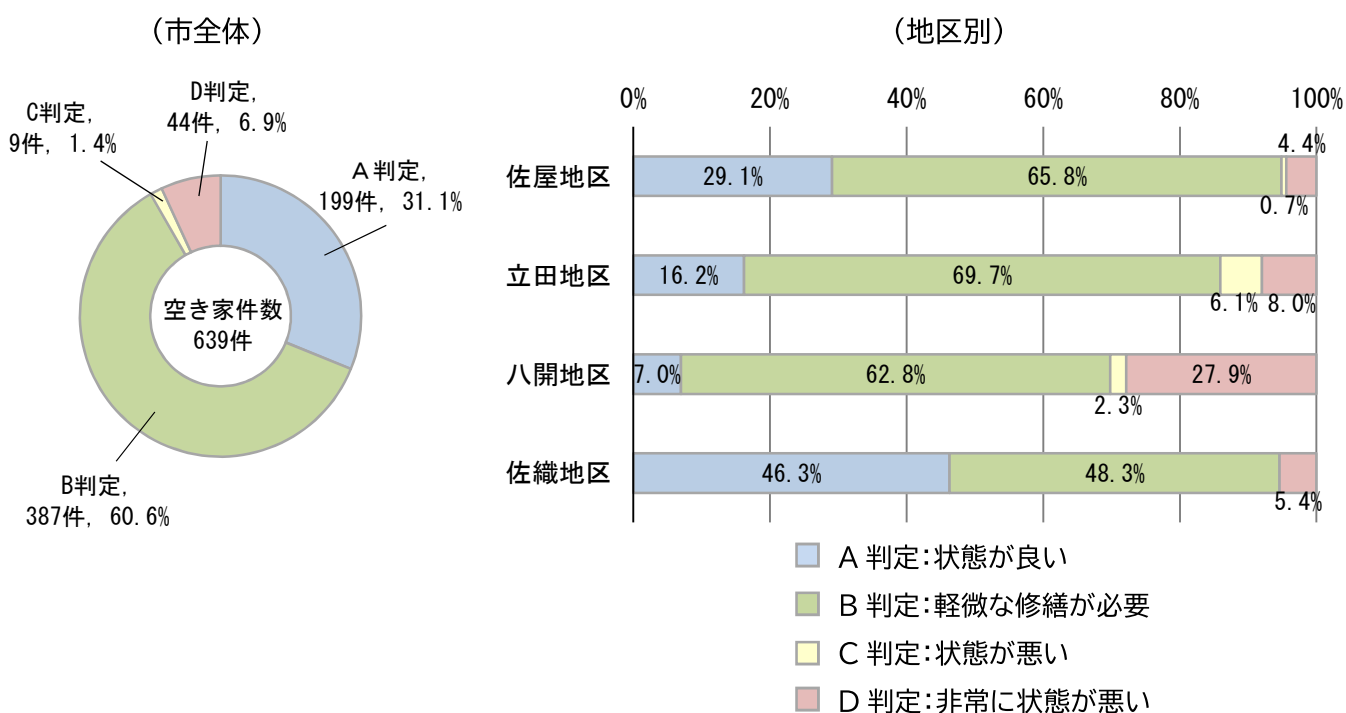
地区別では、佐織地区でA判定の空き家件数が95件(46.3%)と状態の良いものが多くなっています。

一方で、八開地区では空き家件数が43件(市内全体の6.7%)と数自体は少ないものの、D判定の空き家件数が12件(27.9%)と非常に状態が悪いものが多くなっています。

表 不良度判定別の空き家件数(地区別)

	A判定	B判定	C判定	D判定	計
佐屋地区	85件	192件	2件	13件	292件
立田地区	16件	69件	6件	8件	99件
八開地区	3件	27件	1件	12件	43件
佐織地区	95件	99件	0件	11件	205件
計	199件	387件	9件	44件	639件

出典：令和6年度愛西市空家等実態調査



出典：令和6年度愛西市空家等実態調査

図 不良度判定別の空き家件数(割合)

本市の市街化区域は市域面積の約5%を占めており、駅周辺に住宅や生活サービス施設がコンパクトにまとまった市街地を形成し、市域の大半は市街化調整区域となっています。

市街化区域の空き家件数の割合は25.8%で、このうち49.1%が状態の良いA判定の空き家となっています。

一方で、市街化調整区域の空き家件数の割合は74.2%で、このうちA判定の空き家は24.9%に留まり、非常に状態の悪いD判定の空き家の割合が7.8%を占め、状態のあまり良くない空き家が多くなっています。

表 市街化区域・市街化調整区域別、不良度別の空き家件数

	A判定	B判定	C判定	D判定	計
市街化区域	81件	77件	0件	7件	165件
市街化調整区域	118件	310件	9件	37件	474件
計	199件	387件	9件	44件	639件

出典：令和6年度愛西市空家等実態調査

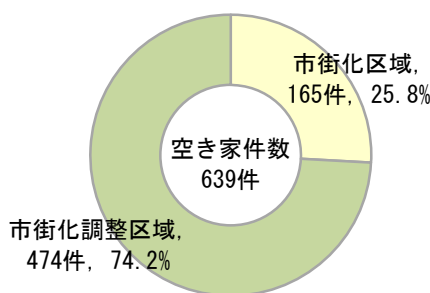
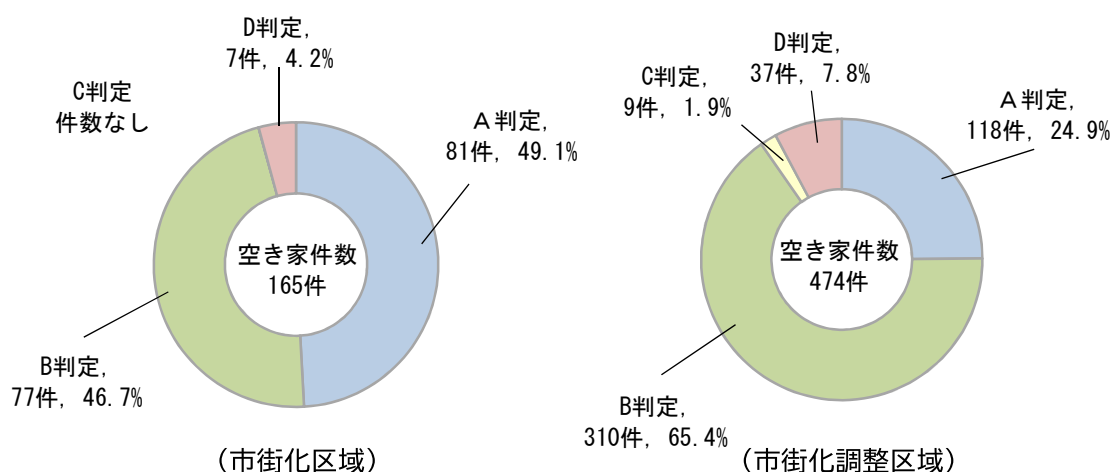


図 市街化区域・市街化調整区域別の空き家件数(割合)



- A判定:状態が良い
- B判定:軽微な修繕が必要
- C判定:状態が悪い
- D判定:非常に状態が悪い

出典：令和6年度愛西市空家等実態調査

図 市街化区域・市街化調整区域別、不良度判定別の空き家件数(割合)

耐震基準別では、旧耐震基準※の空き家が79%となり、状態が悪いC判定、D判定の空き家も旧耐震基準の割合が高くなっています。

※昭和56年5月31日までに建築確認の検査を受けた建物に適用された耐震基準

表 耐震基準別、不良度別空き家件数

	A判定	B判定	C判定	D判定	計
旧耐震基準	154件	307件	7件	37件	505件
新耐震基準	33件	58件	0件	1件	92件
不明	12件	22件	2件	6件	42件
計	199件	387件	9件	44件	639件

出典：令和6年度愛西市空家等実態調査

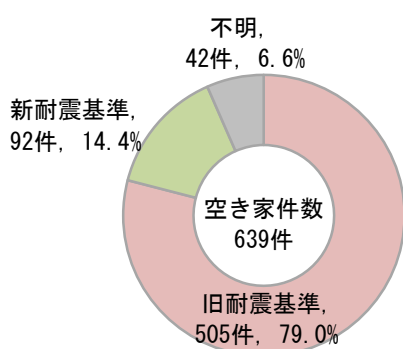
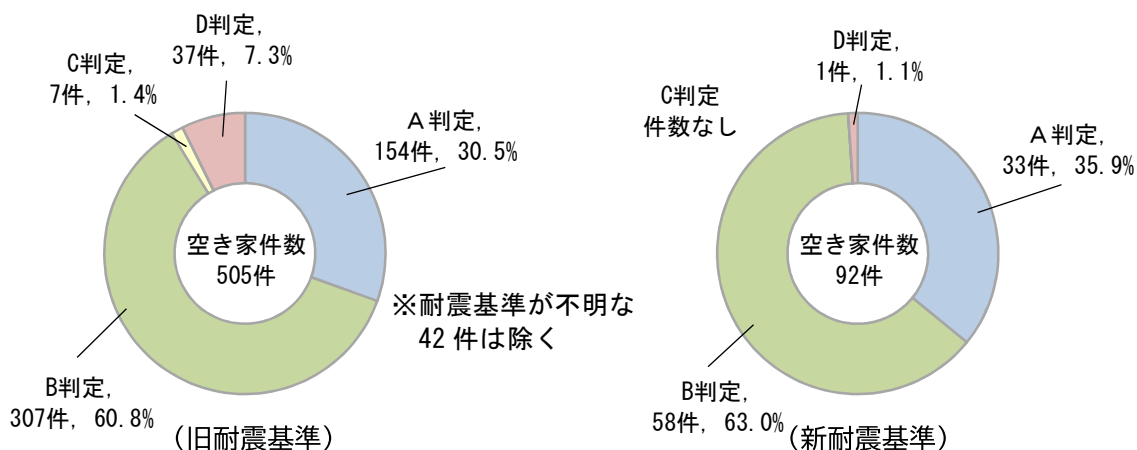


図 耐震基準別空き家件数(割合)



- A判定:状態が良い
- B判定:軽微な修繕が必要
- C判定:状態が悪い
- D判定:非常に状態が悪い

出典：令和6年度愛西市空家等実態調査

図 耐震基準別、不良度判定別の空き家件数(割合)

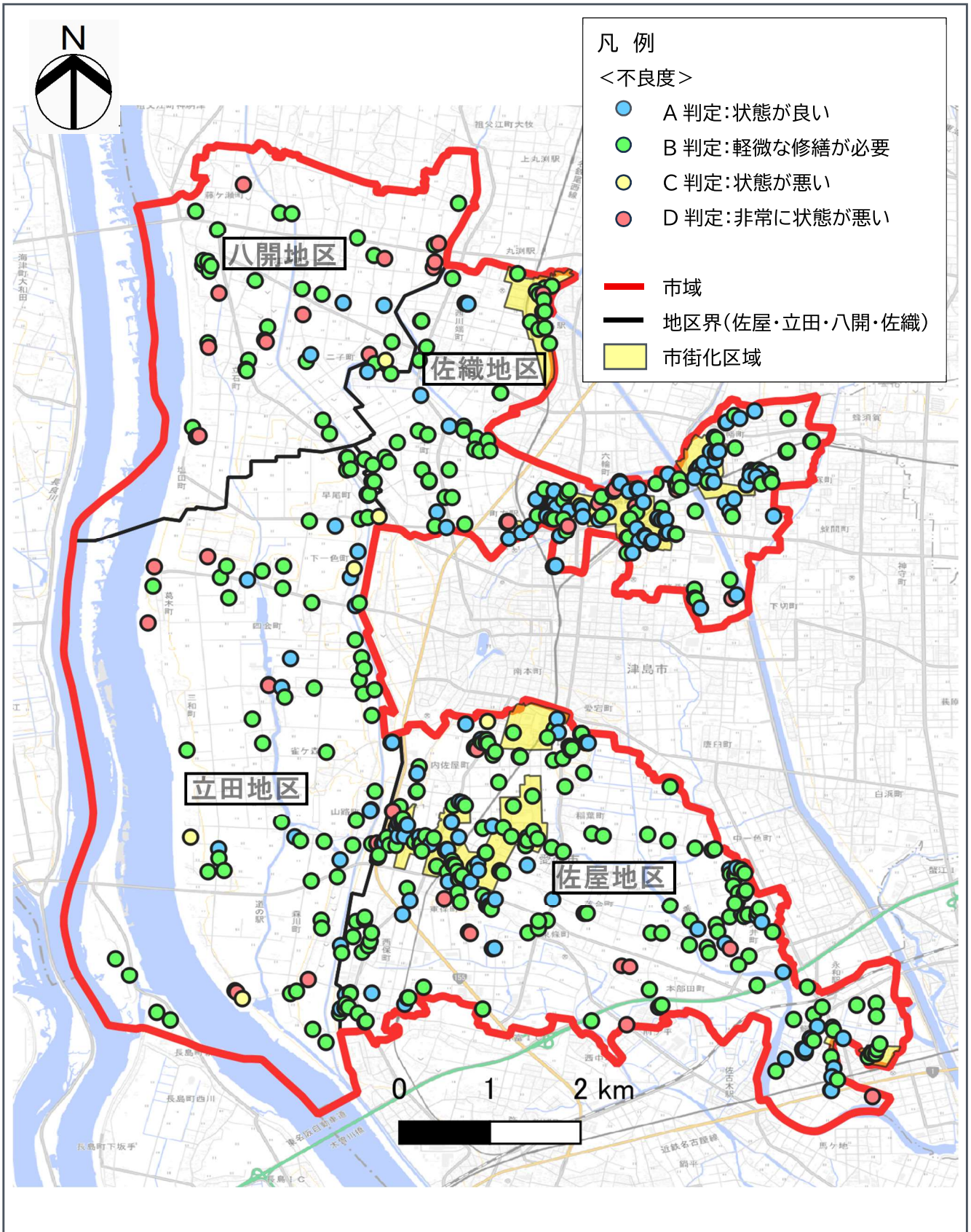


図 空き家の分布状況