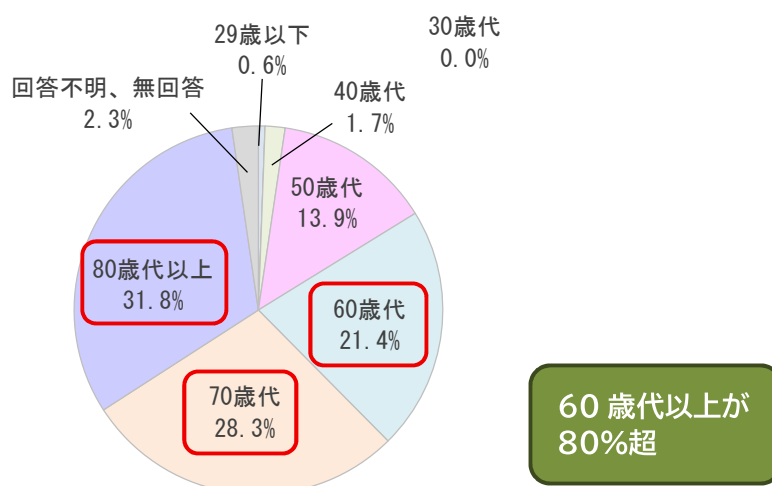


2-6 空き家の実態に関するアンケート調査の結果

空き家の実態に関するアンケート調査の結果は以下のとおりです。

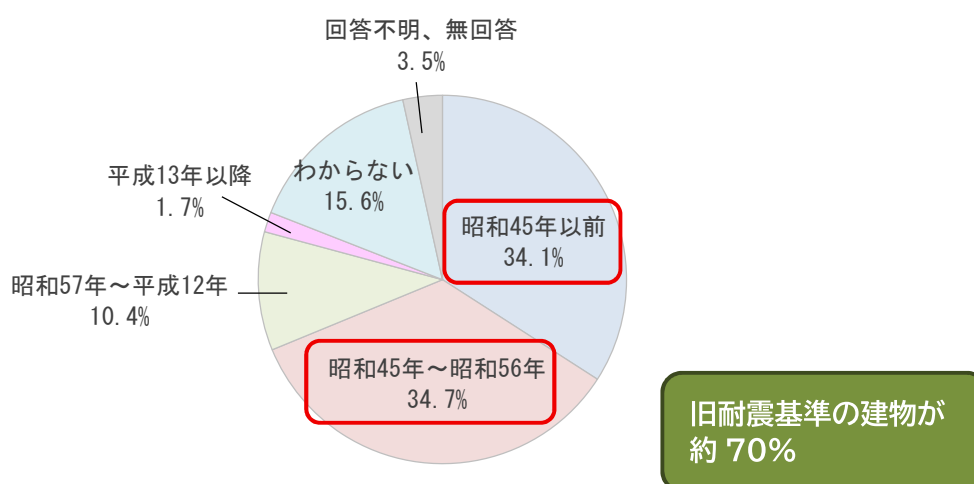
【空き家所有者の年齢】

空き家所有者の年齢については、60歳以上の割合が81.5%となり、所有者の大半が高齢者となっています。



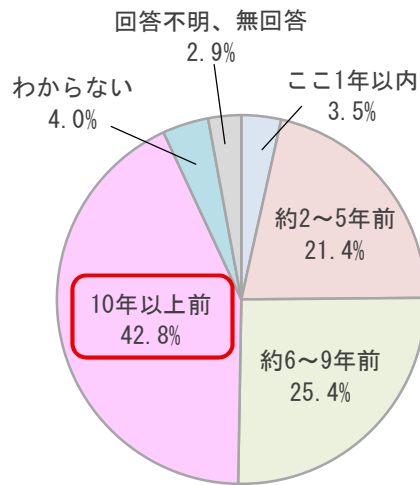
【空き家の建築時期】

空き家の建築時期については、昭和56年以前の旧耐震基準で建てられた空き家の割合が68.8%となり、そのうち、昭和45年以前に建てられた古い空き家の割合が34.1%となっています。



【空き家となった時期】

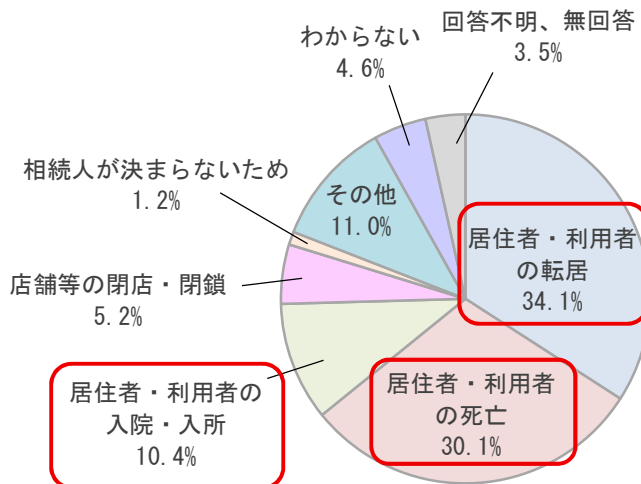
空き家となった時期については、「10年以上前」の割合が42.8%と最も高くなっています。一方で、「ここ1年以内」「約2～5年前」の割合は24.9%となっています。



10年以上前が
40%超

【空き家となった理由】

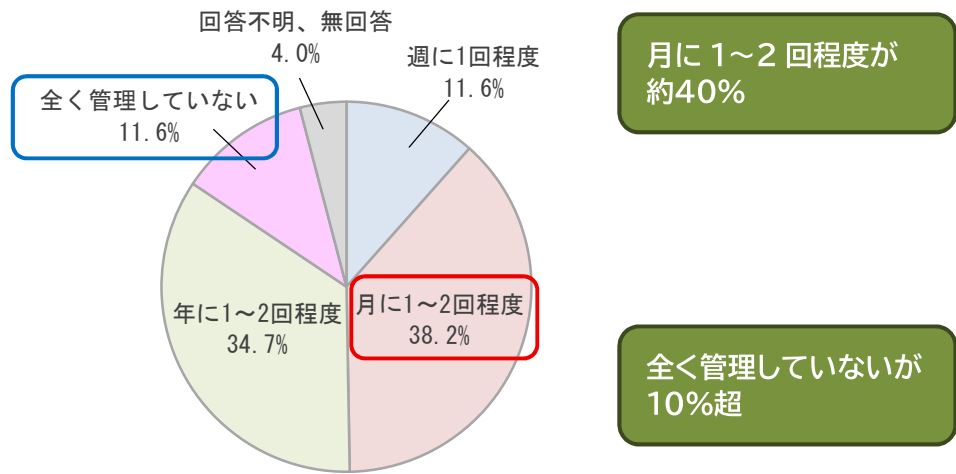
空き家となった理由については、「居住者・利用者の転居」の割合が34.1%と最も高く、ついで、「居住者・利用者の死亡」の割合が30.1%、「居住者・利用者の入院・入所」の割合が10.4%となっています。



高齢者が起因すると想定
されるものが70%超

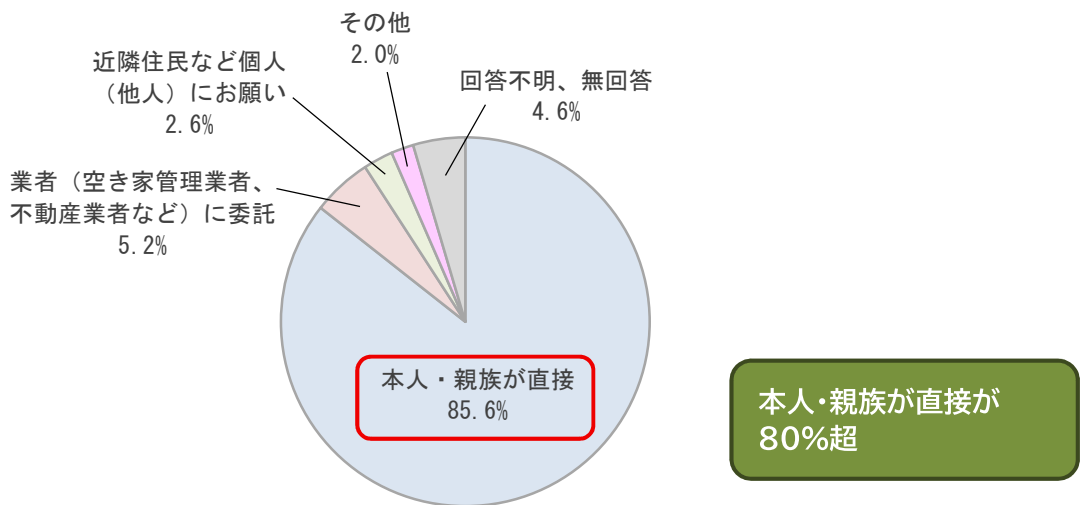
【空き家管理の頻度】

空き家管理の頻度については、「月に1~2回程度」の割合が38.2%と最も高くなっています。一方で、「全く管理していない」の割合は11.6%となっています。



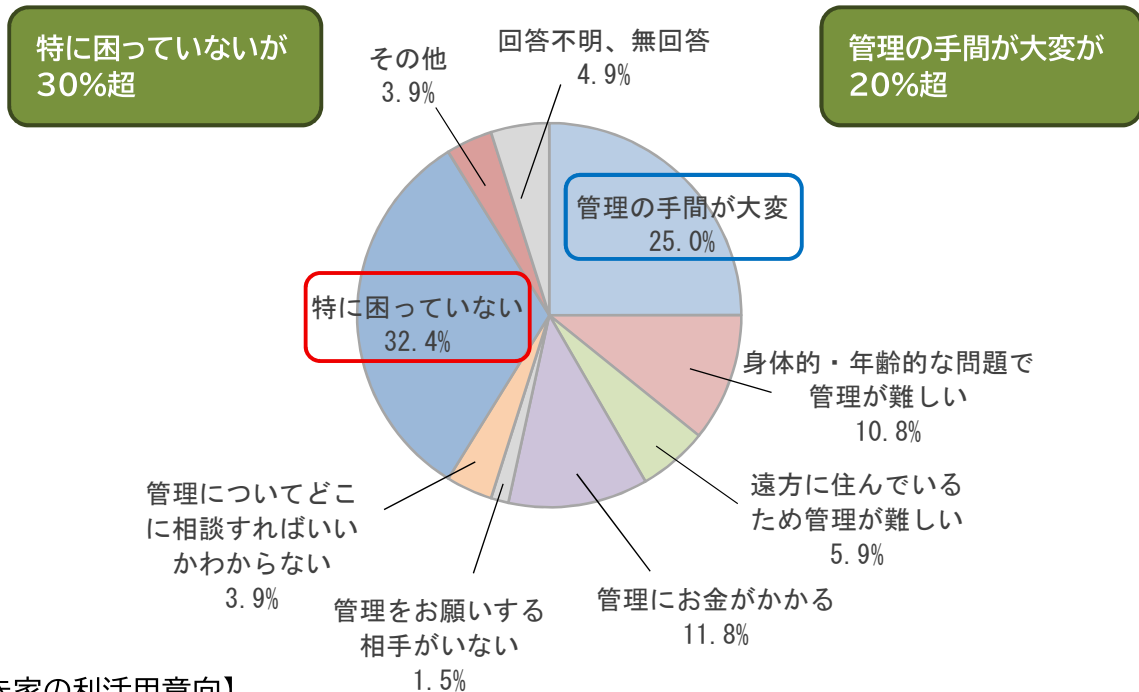
【空き家管理の主な従事者】

空き家管理の主な従事者については、「本人・親族が直接」の割合が85.6%となっています。



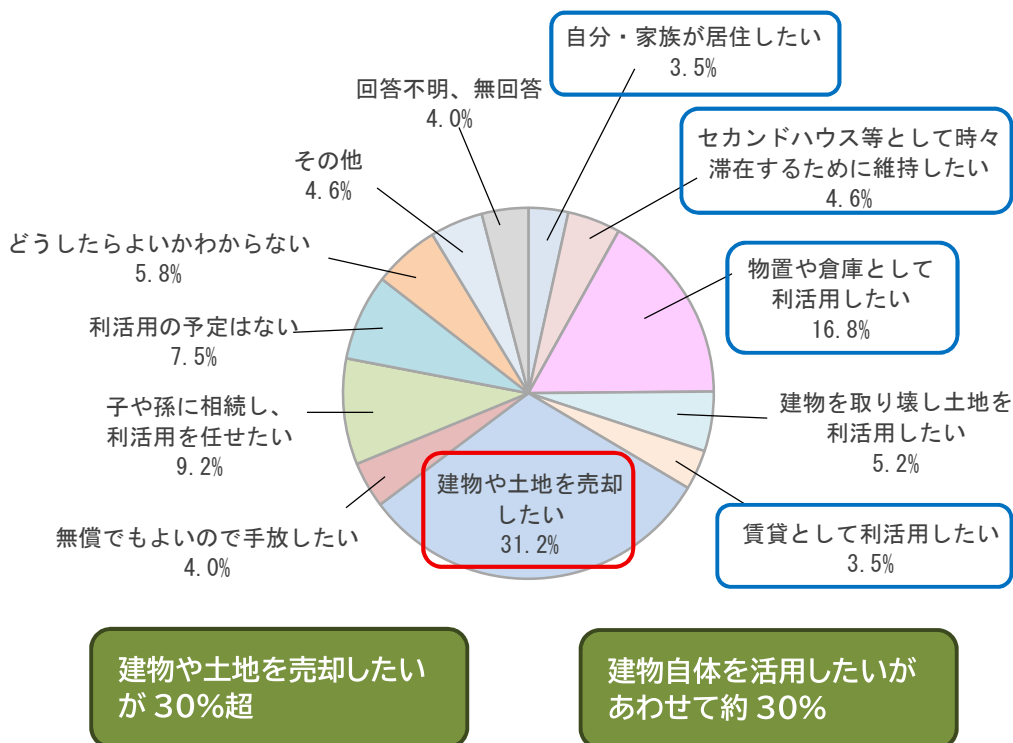
【空き家の維持管理上の課題】

空き家の維持管理上の課題については、「特に困っていない」の割合が32.4%と最も高く、ついで、「管理の手間が大変」の割合が25.0%となっています。



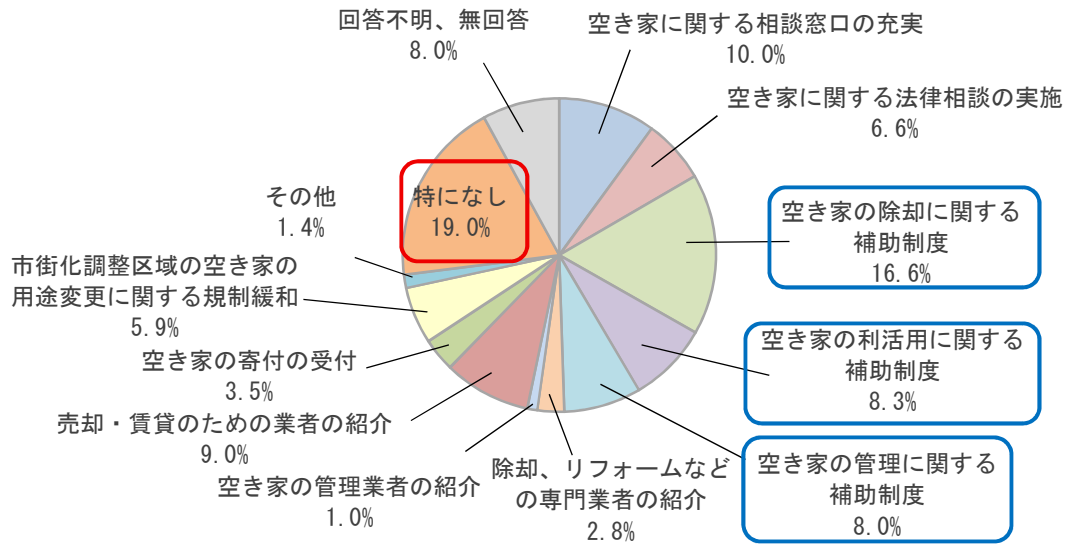
【空き家の利活用意向】

空き家の利活用意向については、「建物や土地を売却したい」の割合が31.2%と最も高く、「自分・家族が居住したい」や「セカンドハウス等として時々滞在するために維持したい」、「物置や倉庫として利活用したい」や「賃貸として利活用したい」といった建物自体を活用したい割合は28.4%となっています。



【空き家の利活用や管理に関する市への要望】

空き家の利活用や管理に関する市への要望については、「特になし」の割合が19.0%と最も高く、ついで、「空き家の除却に関する補助制度」の割合が16.6%となっています。



特になしが約 20%

補助制度に関する要望が
あわせて 30%超

2-7 政策課題の整理

空き家に関する様々な調査、分析結果等から得られた情報により、今後、本市における空家等対策を推進していく上で政策課題を整理します。

(1) 空き家の発生予防に関する課題

空き家が発生する大きな要因として、居住者の死亡や入院、転居等の高齢者に起因するものが多く、高齢単身世帯の増加は、居住者の死亡・入院を契機として住宅が空き家化するリスクを高めています。

そのため、高齢単身世帯などを中心に所有者に対し、空き家化の予防や適正管理に関する啓発を行うとともに、空家等対策に関する情報の周知や相談体制などを強化する必要があります。

(2) 空き家の適正管理に関する課題

本市では空き家所有者の8割以上が60歳代以上となり、「管理の手間が大変」という負担感から、今後、管理不全空家等が増加するリスクが高まっています。また、所有者等により全く管理されていない空き家については、劣化が進んだ建物の割合が高い傾向となっています。

また、空き家の約8割を占める旧耐震基準の古い建物と管理不全な建物が複合することにより、倒壊や火災の危険性が高くなり、所有者不明の空き家については、問題の早期解消を妨げています。

そのため、所有者への継続的な管理義務の啓発や管理支援サービスの普及のほか、危険な空き家に対し、法や条例に基づいた対応を強化する必要があります。

(3) 空き家の利活用に関する課題

多くの空き家所有者が、建物の解体費用の支出や更地化による固定資産税の上昇を懸念していると推測され、これが空き家の利活用や除却への移行を妨げていると考えられます。

そのため、状態の良い空き家については、劣化する前の早期流通を促すとともに、利活用方法が分からない所有者への相談体制づくりや中古住宅の流通を促すための体制の構築、地域特性に応じた利活用方策など、総合的なサポート体制を強化する必要があります。

第3章 今後の方針と取り組み

3-1 空き家の発生抑制と適正管理の促進

3-2 危険な空き家の解消

3-3 空き家の利活用の促進

第3章 今後の方針と取り組み

本市では、空家等対策の展開に向け、以下に示す「空き家の発生抑制と適正管理の促進」、「危険な空き家の解消」、「空き家の利活用の促進」の3つを基本の方針に定め、具体的な施策を実施します。

表 空家等対策の施策体系

基本の方針	取り組み	具体的な施策
方針1 空き家の発生抑制と 適正管理の促進	(1) 空き家の発生に関する未然防止策 の促進	①市ホームページやパンフレット等を通じた周知、啓発 ②固定資産税納税通知書への空き家対策に関するチラシ同封による周知、啓発 ③出前講座による高齢者世帯への啓発 ④おくやみ窓口における空き家を相続される方への啓発 ⑤地域との連携、情報提供
	(2) 空き家に関する情報の収集・管理	①定期的な空き家調査の実施、所有者の意向把握 ②空き家データベースの随時更新
	(3) 空き家に関する適正管理の促進	①所有者への適正管理の啓発 ②シルバー人材センター等の紹介
方針2 危険な空き家の解消	(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	①管理不全空家等及び特定空家等の認定 ②空家特措法による法的措置の実施
	(2) その他の危険な空き家への対処	①条例に基づく緊急安全措置の実施 ②危険な空き家の解消に向けた支援 ③所有者等が不明な空き家の解消
方針3 空き家の利活用の促進	(1) 空き家の流通の促進	①空き家バンクの活用 ②不動産関連団体等との連携
	(2) 空き家の利活用の促進	①移住や就農など地域特性に応じた利活用の促進 ②住宅施策と福祉施策の連携

3-1 空き家の発生抑制と適正管理の促進

(1) 空き家の発生に関する未然防止策の促進

空き家の発生を未然に防ぐため、所有者へ早期の対応と適正管理を促します。市ホームページ等を通じた周知・啓発や、おくやみ窓口での啓発等により、将来的に空き家となる可能性の高い建物への対策を促します。また、地域との連携を深め、相互の情報共有を図り、空き家の発生の未然防止に取り組みます。

①市ホームページやパンフレット等を通じた周知、啓発

空き家の発生を未然に防止するため、市ホームページやパンフレット等を通じた周知・啓発を図ります。

②固定資産税納税通知書への空き家対策に関するチラシ同封による周知、啓発

空き家の適正管理や利活用を促進するため、固定資産税納税通知書に空き家対策に関するチラシを同封し、所有者へ直接情報を届けます。チラシには、空き家を放置することによる防災・衛生・景観への影響や、管理不全空家等への法的措置の可能性を周知するとともに、適切な管理方法や活用事例、相談窓口を案内します。納税通知書に合わせて送付することで、多くの所有者に確実に情報を届け、早期の対応を促します。

③出前講座による高齢者世帯への啓発

空き家の発生につながりやすい高齢者世帯を対象に、出前講座を通じた啓発を行います。講座では、空き家を放置した場合の防災・衛生・景観への影響や管理不全空家等に対する行政の対応をわかりやすく説明するとともに、適正管理の方法や相続発生時の対応、利活用の選択肢などを紹介します。また、専門相談窓口の案内も行い、将来の不安解消や早期の相談につなげます。

④おくやみ窓口における空き家を相続される方への啓発

相続により空き家を取得する可能性のある方に対し、おくやみ窓口での手続きの際に啓発を行います。相続に伴い管理されない空き家が発生しないよう、相続開始の早い段階での理解を促すため、窓口ではパンフレットの配布や専門相談窓口の案内を行い、適切な管理や活用につなげます。

⑤地域との連携、情報提供

地域ぐるみで空家等対策を推進するため、総代、自治会等との連絡調整を図り、地域の実情に即した対応につなげます。また、民生委員等に対しても、空家等対策に関する制度や相談窓口の情報提供を行い、地域での見守り活動や早期発見に役立てます。

表 空き家の発生の未然防止に関する関係部局

関係部局		内容
総務部	税務課	固定資産税納税通知書への空き家対策に関するチラシの同封に関すること
市民協働部	市民課	おくやみハンドブックへの空き家対策の掲載に関すること
	環境課	草木等の苦情に対する適正管理の周知に関すること
	市民協働課	総代、自治会等との連絡調整に関すること
保険福祉部	高齢福祉課	民生委員等への空き家の啓発に関すること 福祉施設への入所手続きにおける空き家化予防の啓発に関する こと
産業建設部	産業振興課	新規就農者の空き家の利活用に関すること
	土木課	空き家に接する道路の管理に関すること
	都市計画課	空き家の発生の未然防止施策の検討に関すること

(2) 空き家に関する情報の収集・管理

空き家に関する定期的な調査を所有者への意向把握と並行して行います。この調査結果や地域からの情報を基に、空き家に関する情報を一元管理するデータベースを随時更新し、建物の状態や管理方針を最新の情報で把握することで、管理不全空家等の早期発見と、相談・指導への迅速な対応につなげます。

①定期的な空き家調査の実施、所有者の意向把握

空き家の状況を的確に把握するため、定期的な調査を実施し、建物の管理状態や周辺環境への影響を確認します。あわせて、所有者や相続人等に対して意向調査を行い、今後の管理・活用・除却の方針を早期に把握することで、放置空き家の発生を未然に防ぎます。調査結果は、必要に応じて地域や関係機関と共有し、支援制度や相談窓口の案内につなげます。

②空き家データベースの随時更新

空き家に関する情報を一元的に管理するデータベースを構築し、定期的な調査や所有者からの届出、地域からの情報提供等を踏まえて随時更新します。最新の状況を反映することで、管理不全空家等の早期把握や、相談・指導における迅速な対応につなげます。

(3) 空き家に関する適正管理の促進

空き家に関する適正管理を促進するため、市ホームページ等を通じ、倒壊・火災等のリスクと日常的な点検・清掃などの具体的な管理方法を所有者に分かりやすく啓発します。

また、シルバー人材センター等を紹介し、所有者の負担軽減、継続的な管理を促します。

①所有者への適正管理の啓発

空き家の所有者に対し、建物や敷地の適正管理が地域の安全、安心につながることを周知します。市ホームページやパンフレット等を通じ、管理不全による倒壊・火災・景観悪化などのリスクを分かりやすく説明し、日常的な点検や清掃、草木の剪定など具体的な管理方法を啓発します。また、相談窓口や支援制度を案内し、所有者が責任ある管理を継続できるよう促します。

②シルバー人材センター等の紹介

空き家の所有者自ら管理することが困難な場合を想定の上、シルバー人材センター等を紹介し、草木の剪定や清掃、簡易な修繕などを管理団体にまかせることで、所有者の負担軽減、継続的な適正管理を促します。

3-2 危険な空き家の解消

(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

倒壊や衛生上の支障など、周辺環境に悪影響を及ぼすおそれのある空き家を、空家特措法に基づく調査等により、「管理不全空家等」及び「特定空家等」に認定し、助言・指導や勧告・命令、さらには行政代執行まで段階的な措置を実施します。

① 管理不全空家等及び特定空家等の認定

倒壊や火災、衛生上の支障、景観の悪化など周辺生活環境に著しい影響を及ぼすおそれのある建物を、調査等により「管理不全空家等」及び「特定空家等」に認定します。

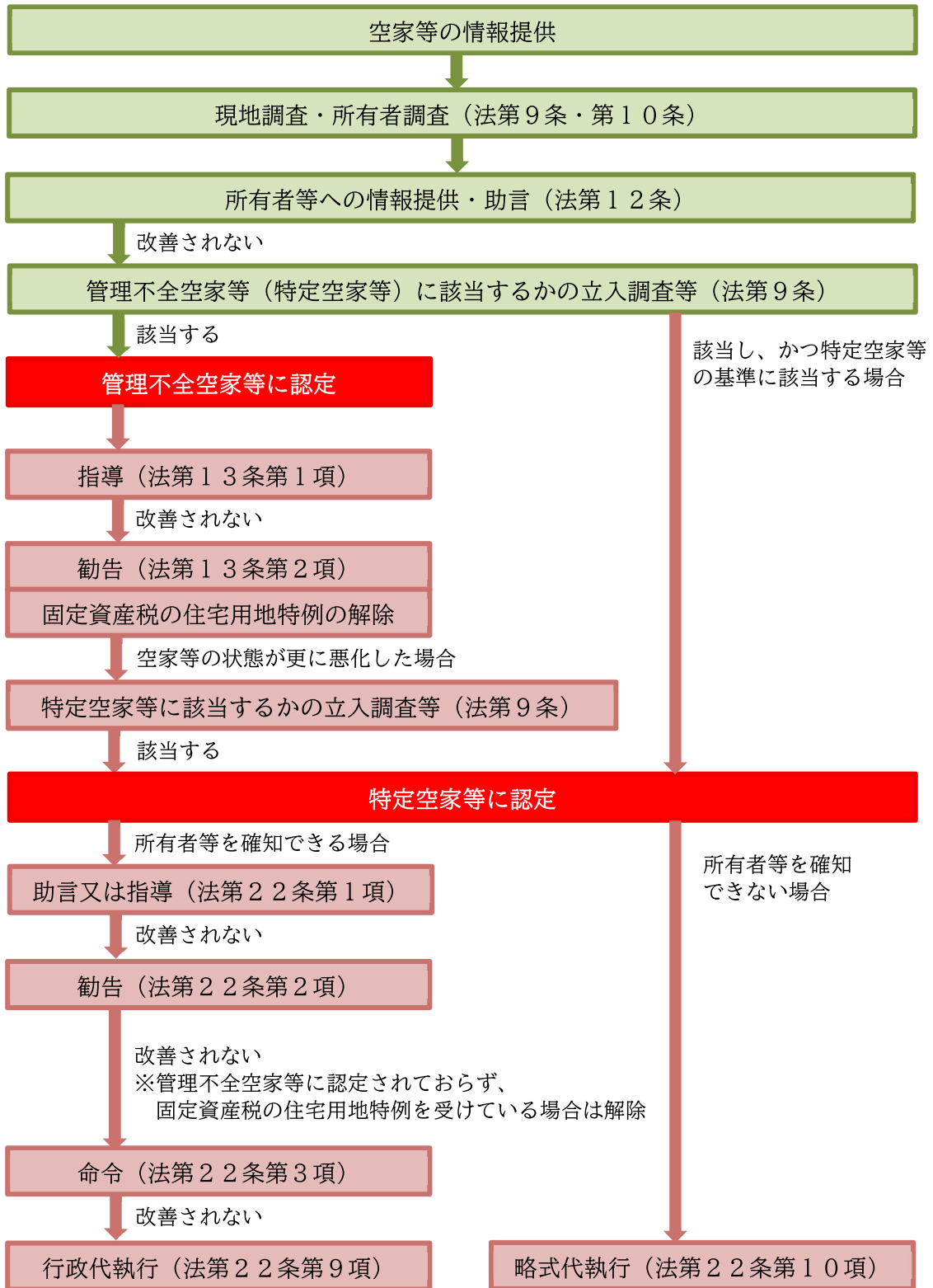
これらは本市の判断基準により、客観的かつ公平に実施し、以降、必要に応じて所有者へ指導・勧告を行うことで、放置空き家の早期是正を図り、安全で安心な地域環境の維持につなげます。

② 空家特措法による法的措置の実施

「管理不全空家等」及び「特定空家等」について、空家特措法に基づく必要な措置として、所有者に助言・指導を行い、改善が見られない場合には勧告・命令を行います。

さらに、危険性が高く緊急性を要する場合には、行政代執行による除却等も実施します。これらの措置を適切かつ段階的に進めることで、地域の安全や生活環境の保全を図り、放置空き家による被害の未然防止に努めます。

■空家特措法による管理不全空家等及び特定空家等に対する法的措置の流れ



(2) その他の危険な空き家への対処

地域の安全を確保するため、倒壊等の危険性が高い空き家に対し、条例に基づく緊急安全措置を実施するほか、除却費補助制度の案内など、解消に向けた所有者への支援を図ります。

また、所有者や相続人が不明な空き家については、財産管理人制度等を活用し、地域への悪影響を防ぐための適切な管理・除却に取り組むとともに、相続登記申請の義務化の周知により、所有者等が不明な空き家の発生抑制を図ります。

① 条例に基づく緊急安全措置の実施

空き家の老朽化等により、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険が切迫している場合であって、空き家所有者に助言又は指導を行う時間的余裕がないと認めるとき又は空家等の所有者を確知することができないときに限り、その危険を回避するため、必要な最小限度の措置を実施します。

② 危険な空き家の解消に向けた支援

地域の安全を確保するため、倒壊等の危険性が高い空き家の解消に向けた支援を行います。危険な空き家を対象とした除却費補助制度を案内し、所有者の経済的負担の軽減を図るとともに、相談窓口での助言や業者の紹介などを通じ、所有者が円滑に除却を進められるよう支援します。

③ 所有者等が不明な空き家の解消

所有者や相続人が不明な空き家については、放置による危険性や地域への悪影響を防ぐため、財産管理人制度等を活用し、管理・除却を可能とする体制を整えるなど、適切な解消に取り組みます。また、所有者や相続人へ相続登記申請の義務化の周知により、所有者等が不明な空き家の発生抑制を図ります。

3-3 空き家の利活用の促進

(1) 空き家の流通の促進

利用可能な空き家については空き家バンクを活用し、市ホームページ等を通じて移住希望者などに広く情報を公開し、有効活用を促進します。また、不動産関連団体等との連携を強化し、専門的な知見やノウハウを活かした売買・賃貸のマッチング支援体制を構築することで、空き家のスムーズな流通を図ります。

①空き家バンクの活用

利用可能な空き家を有効に活かすため、空き家バンクの活用を推進します。所有者から登録を受けた空き家情報を、市ホームページ等を通じて公開し、移住希望者などの利用希望者へ広く提供します。これにより、空き家の有効活用を促進するとともに、定住人口の増加や地域の活力向上につなげます。

②不動産関連団体等との連携

空き家の流通を促進するため、愛知県宅地建物取引業協会や全日本不動産協会愛知県本部等との連携を強化します。具体的には、空き家バンクへの登録促進や、所有者への適切な利活用に関する専門的な助言、売買・賃貸のマッチング支援に関する協力体制を構築します。また、様々な活用アイデアを持つ事業者とも積極的に連携を図ります。

(2) 空き家の利活用の促進

移住や就農など地域特性に応じた空き家の利活用の促進とともに、住宅セーフティネット法による福祉部局と連携した地域全体のセーフティネット機能として、空き家の有効な活用施策を研究します。

①移住や就農など地域特性に応じた利活用の促進

市内への移住者や新規就農者など、地域資源として空き家の活用を希望する方からの申し出により、空き家を地域課題の解決や新たな担い手の確保に繋がる地域資源として位置付け、利活用を促進します。

②住宅施策と福祉施策の連携

空き家の利活用を地域特性に応じて促進するため、住宅施策と福祉施策の連携を強化します。住宅セーフティネット法による、高齢者、子育て世帯などの要配慮者に対する居住支援など、地域社会全体のセーフティネット機能強化と空き家解消に向けた施策を研究します。