

# 高浜市空家等対策計画



平成 31(2019)年 3 月 策定

(令和 8(2026)年 3 月 一部改訂)

高 浜 市

# 目次

第1章 計画の概要	1
1-1 計画策定の背景と目的	1
1-2 計画の位置づけ	2
1-3 対象とする地区	2
1-4 対象とする空家等の種類	3
1-5 計画期間	3
第2章 空家等の現状把握	4
2-1 都市特性の整理	4
2-2 空家等の実態把握	7
2-3 空き家所有者等の意向調査	14
第3章 空家等対策上の課題	23
3-1 所有者等による空家等の適切な管理に関する課題	23
3-2 空家等及びその跡地の利活用に関する課題	23
3-3 地域住民に悪影響を及ぼす空家等に関する課題	23
第4章 空家等対策の基本方針	24
4-1 基本方針	24
4-2 施策の展開方針	24
第5章 空家等対策の基本施策	25
5-1 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する施策	25
5-2 空家等及びその跡地の利活用の促進に関する施策	27
5-3 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置及びその他の対処	30
第6章 空家等対策の計画的推進	32
6-1 空家等対策の取組み体制	32
6-2 計画の進行管理	34
参考資料	35
1 高浜市空家等対策計画策定委員会 委員名簿	35
2 策定経緯	36

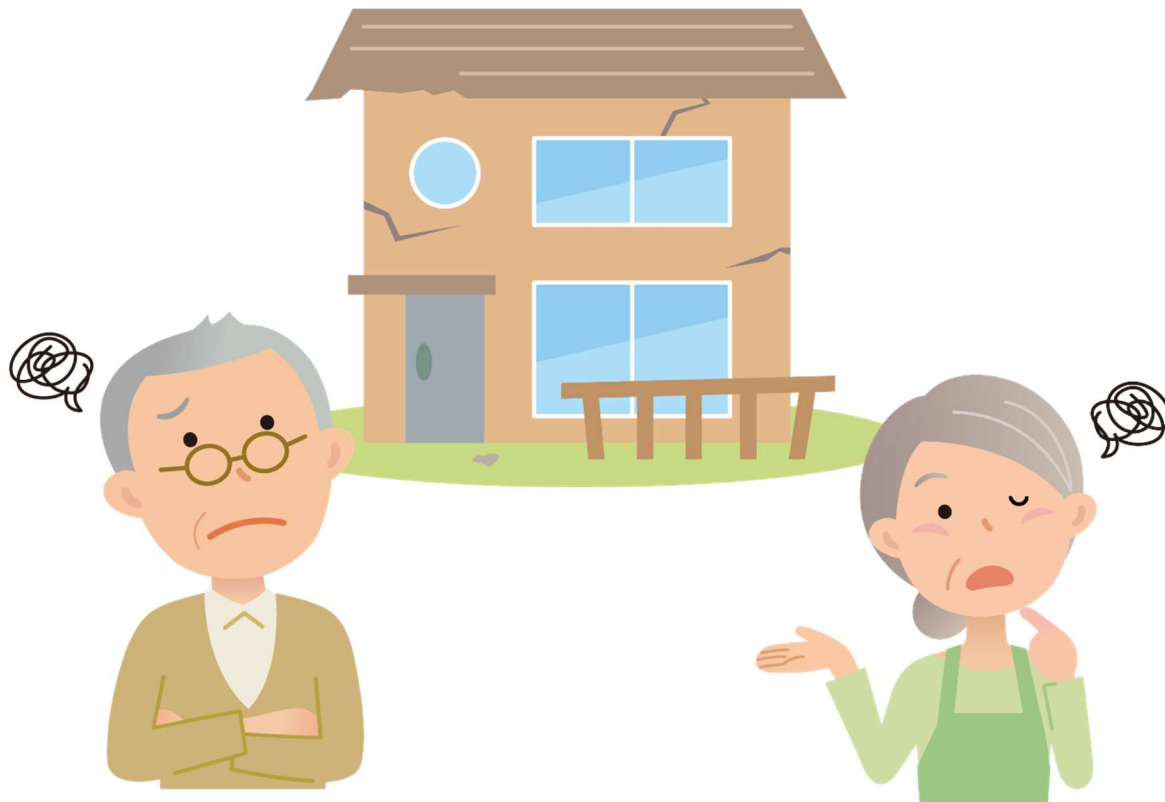
## 第1章 計画の概要

### 1-1 計画策定の背景と目的

近年、全国的に人口減少が進む中で、人口の高齢化や既存の住宅・建築物の老朽化などに伴い、空家等が年々増加しています。また、長期にわたり住む人がいなくなった空家等が十分に手入れされないまま放置された結果、防災・衛生・景観等の面で周辺的生活環境に悪影響を及ぼし、大きな社会問題にもなっています。こうした空家等に対する施策を進めるため、国において平成26(2014)年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「空家法」という。)」が公布され、平成27(2015)年5月に施行されました。

本市においては、国が行った「住宅・土地統計調査」(総務省)の結果をみると、国や県の空き家率を下回る水準にありますが、今後の人口減少や高齢化の進展によって、空き家が増加していくことが予想されます。市では平成29(2017)年度に「空き家実態調査」を行い、その結果に基づいて、空き家と思われる建物の所有者等へアンケート調査を実施しました。空き家の実態調査からアンケート調査への流れの中で、解体除却される空き家が多くみられる一方で、長年、空き家として放置されている建物もあり、人口が増加している本市にあっても、適切に管理されていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性があることが分かりました。

このような背景を踏まえて、本市における空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、市が取り組むべき空家等対策の基本的な考え方を示す「高浜市空家等対策計画」を策定しました。





## 1-4 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする「空家等」とは、空家法第2条第1項で定義されている「空家等」を対象とし、居住その他の使用がなされていない空家等のうち、戸建ての空家等を主な対象とします。

### 【空家等の定義】

建築物<sup>※1</sup>又はこれに附属する工作物<sup>※2</sup>であって、居住その他の使用がなされていない<sup>※3</sup>ことが常態<sup>※4</sup>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。

※1：「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）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います。

※2：「附属する工作物」とは、ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当します。

※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持って用いていないことをいいます。

※4：「常態」とは、おおむね年間を通して建築物等の使用実績がないことが基準となります。

### （対象とする空家等の種類の考え方）

空家法では、一般的な住宅（一戸建て、長屋建、共同住宅）のほか、店舗、事務所、倉庫、工場等、すべての建築物が対象となります。ただし、長屋建、共同住宅については、1住戸でも居住されていれば「空家等」には該当しません。当該建築物のすべての住戸が空き家になった場合、法の対象になります。

本計画では、これらのうち、市民の日常生活に密接に関わる戸建ての空き家について、各種施策等により、空家等対策を行います。店舗（併用住宅含む）や事務所などについては、今後の動向など勘案しながら、追加検討や計画の見直しを行います。

## 1-5 計画期間

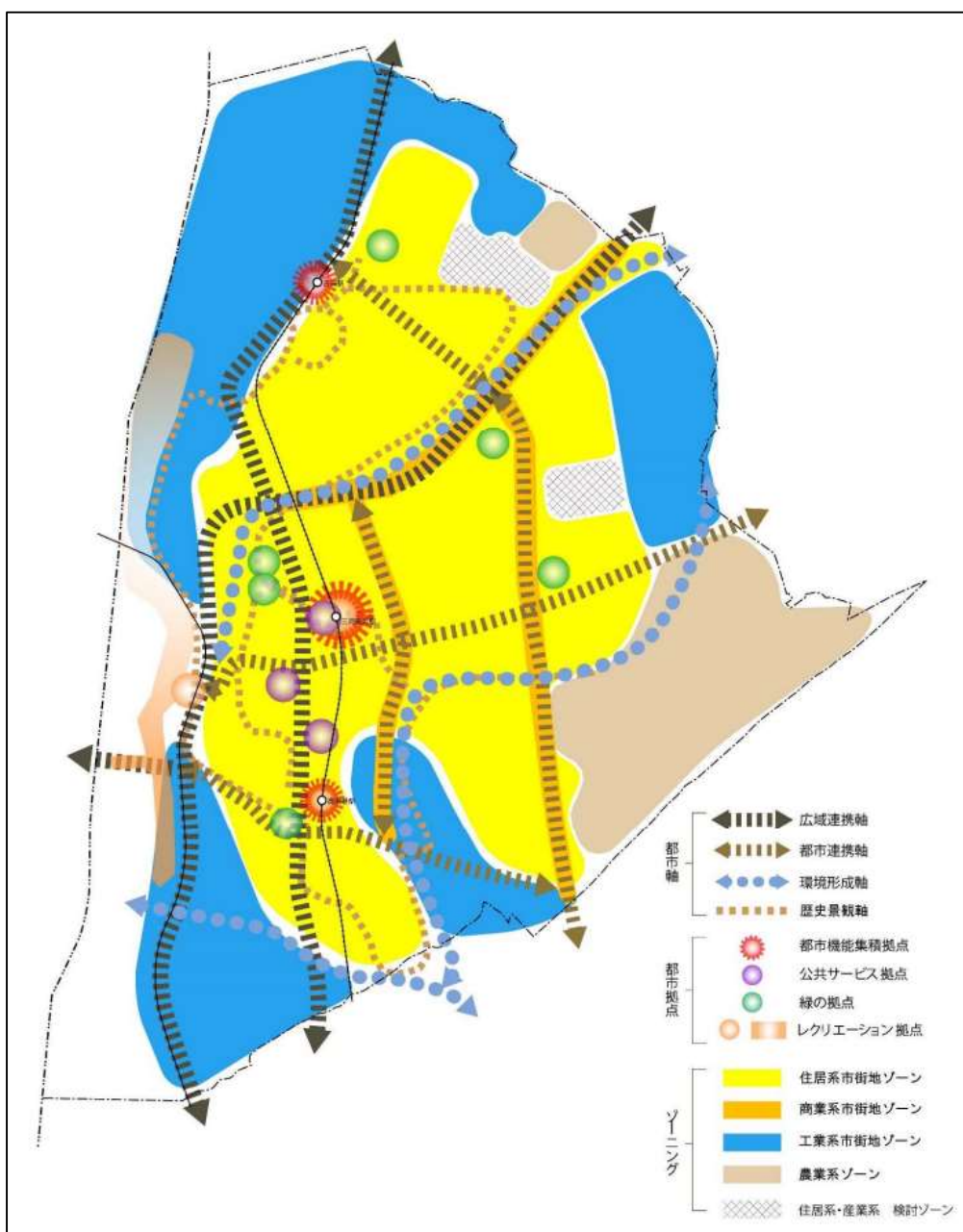
本計画の対象期間は平成31（2019）年度からの12年間（2019年度～2030年度）とします。ただし、社会状況の変化や国の各種施策の内容を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

## 第2章 空家等の現状把握

### 2-1 都市特性の整理

#### (1) 土地利用の状況

「高浜市都市計画マスタープラン」(令和4(2022)年4月策定)によると、本市の市街化区域は行政区域の78.4%を占めており、その全域に用途地域が指定されています。特に、住居系土地利用と工業系土地利用が混在している準工業地域においては、工業系土地利用から住居系土地利用への転換が進展しており、将来的にも名鉄三河線沿線において住宅形成の進んだ既成市街地のほか、人口増加の受け皿としての市街化調整区域の宅地編入など、住宅地が拡大する方向となっています。



出典：「高浜市都市計画マスタープラン」令和4年4月策定

図\_将来都市構造図

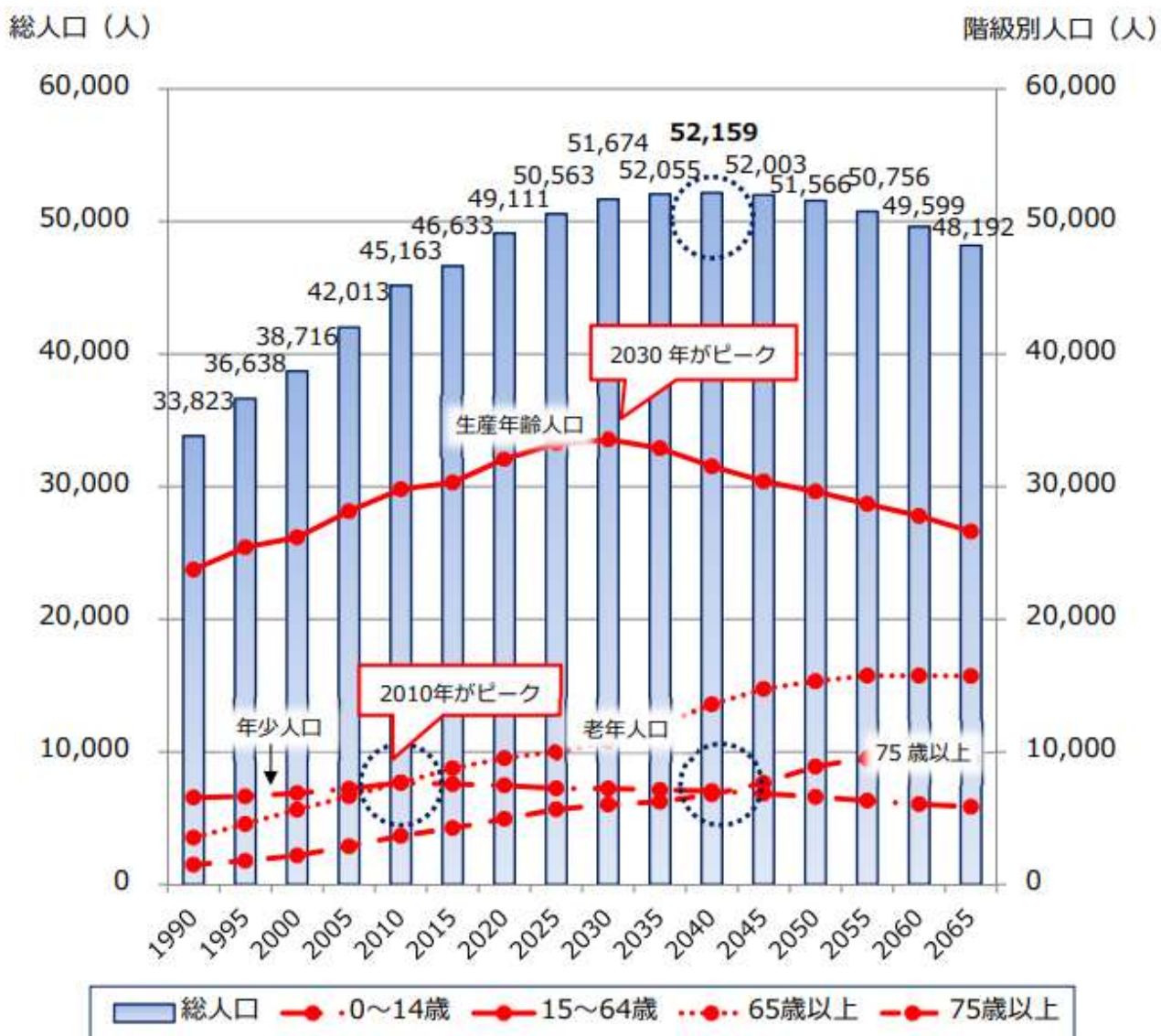
(2) 人口の状況

①人口推移、将来推計

「高浜市人口ビジョン」(令和2(2020)年3月)によると、平成27(2015)年10月1日現在(住民基本台帳人口)の人口は46,633人となっており微増傾向となっています。

年齢3区分別人口については、年少人口(15歳未満)が平成22(2010)年にすでにピークを迎えており、増加し続ける老年人口(65歳以上)との割合が逆転するなど、少子高齢化の傾向がうかがえます。

また、将来推計を行った結果、人口増加のピークは2040年と推計されており、それ以降は減少していくと推計されています。



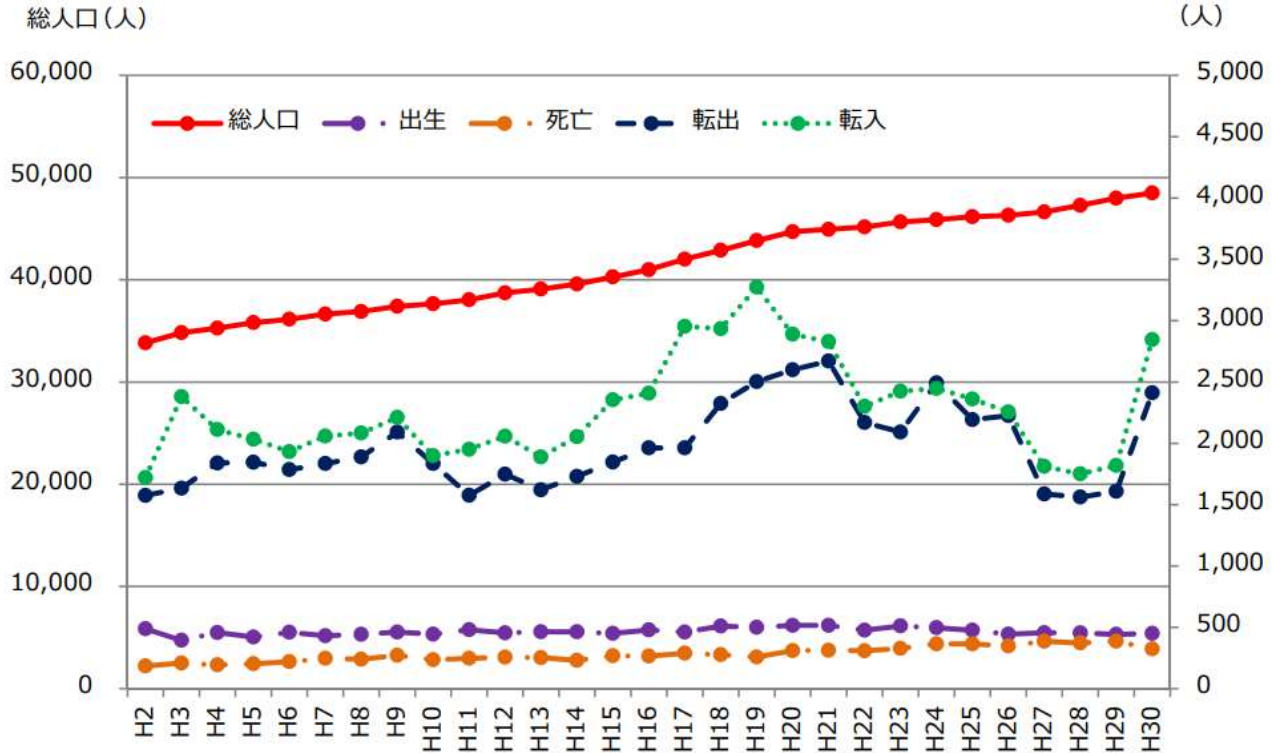
資料：高浜市推計

図\_人口の推移及び将来推計

②人口動態

本市の人口動態をみると、平成20(2008)年のリーマンショックまでは、転入が転出を上回る転入超過の傾向が強く出ており、「社会増」が本市の人口増加の要因となっていました。また、転入・転出者の転出先及び転入元の構成については、転入超過人数の約5割(令和2年(2020)年の国勢調査結果では49%)が衣浦東部行政圏域(刈谷市、安城市、知立市)からの人口移動者となっています。

一方で自然増減については、出生が死亡を上回る「自然増」の傾向で推移していますが、近年の少子高齢化の進展により、出生と死亡の差が縮まっています。



※e-stat(政府統計の総合窓口)「住民基本台帳人口移動報告」

図\_人口移動(自然増減・社会増減)の推移

表\_令和2年国勢調査における移動人口(内訳)

転入(人)		転出(人)	
刈谷市	907	碧南市	697
碧南市	511	刈谷市	422
安城市	471	安城市	370
名古屋市	311	名古屋市	362
知立市	262	岡崎市	134
岡崎市	195	豊田市	132
豊田市	166	知立市	127
その他	3,127	その他	2,241
計	5,950	計	4,485

転入超過(人)	
刈谷市	485
安城市	101
知立市	135
計	721

転入超過(人) 1,465 → 49.2%

資料：国勢調査

## 2-2 空家等の実態把握

### (1) 既往資料による状況把握

#### ① 空き家数及び空き家率の状況

総務省が5年おきに実施している「住宅・土地統計調査」によると、本市の令和5（2023）年の空き家率は7.9%であり、国の13.8%、県の11.8%を下回っています。また、空き家率の推移を見ると、平成25（2013）年に一度増加しましたが、ほぼ横ばい傾向であるといえます。

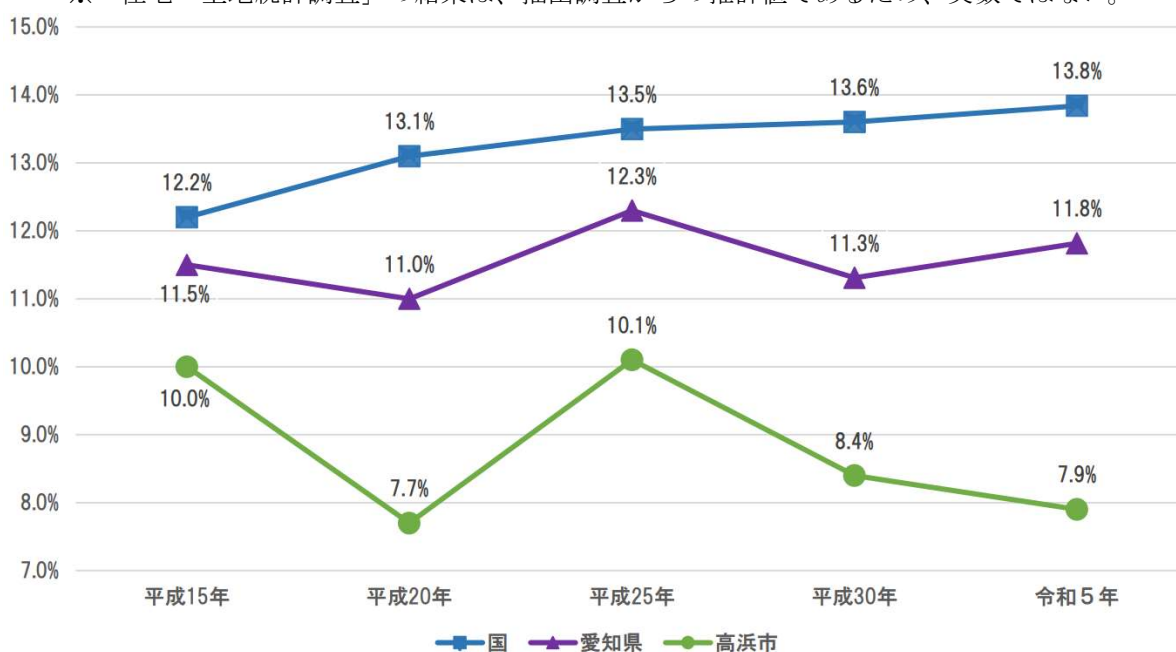
県内の他市町と比較すると、空き家率の高い順に調査対象である50市町に対し48番目となっており、低い順では幸田町と並んで3番目となっています。

表\_空き家数及び空き家率の状況

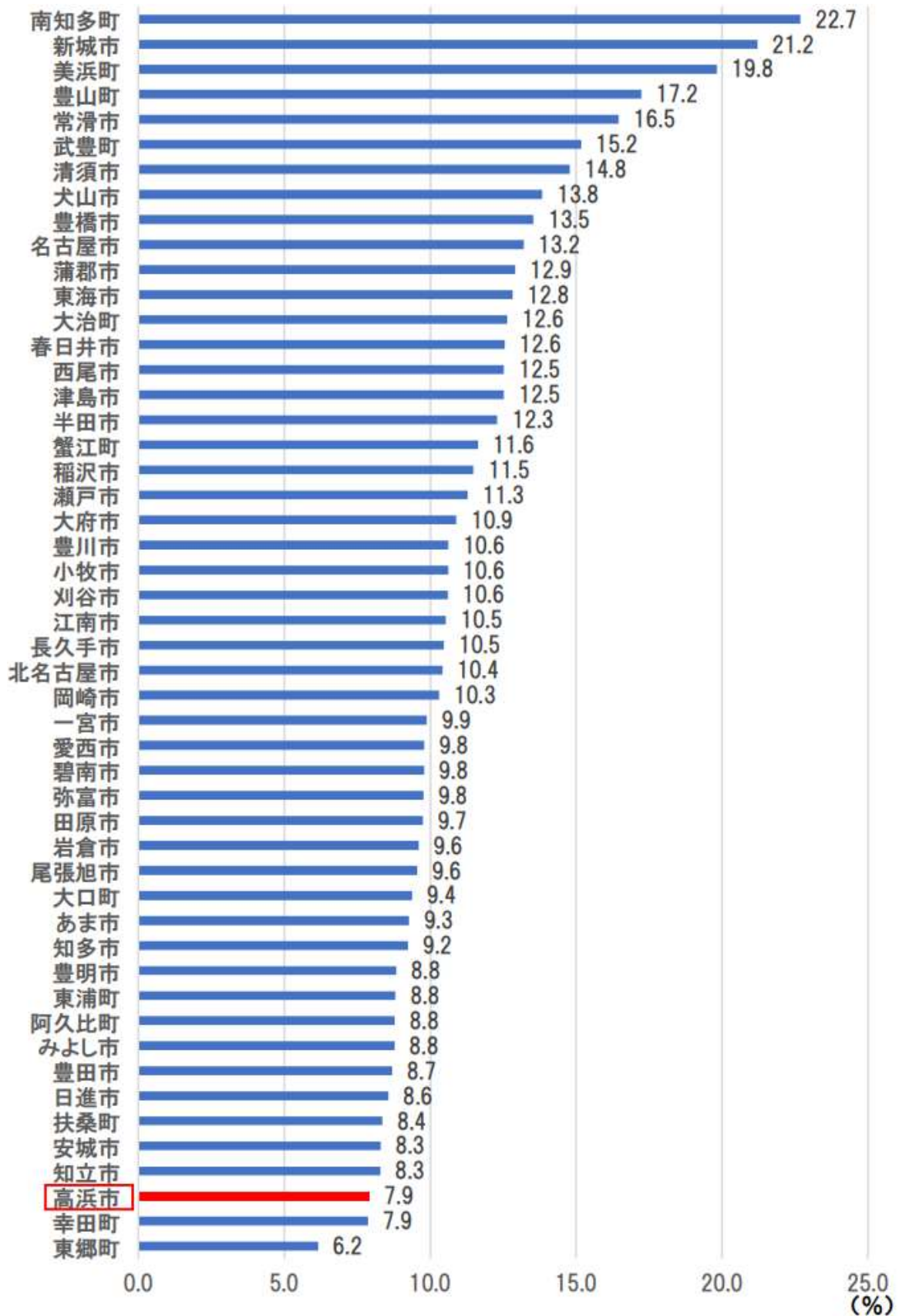
		平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	令和5年
国	総住宅数 (戸)	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400	65,046,700
	空き家数 (戸)	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600	9,001,600
	空き家率 (%)	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%	13.8%
愛知県	総住宅数 (戸)	2,898,800	3,132,900	3,439,000	3,481,800	3,664,700
	空き家数 (戸)	333,400	343,600	422,000	393,800	433,000
	空き家率 (%)	11.5%	11.0%	12.3%	11.3%	11.8%
高浜市	総住宅数 (戸)	14,260	16,900	18,030	20,350	20,100
	空き家数 (戸)	1,420	1,300	1,830	1,710	1,590
	空き家率 (%)	10.0%	7.7%	10.1%	8.4%	7.9%

資料：住宅・土地統計調査

※「住宅・土地統計調査」の結果は、抽出調査からの推計値であるため、実数ではない。



図\_空き家率の推移



図\_県内市町の空き家率 (R5)

資料：令和5年 住宅・土地統計調査

②空き家の種類別状況

令和5（2023）年における空き家の種類別状況では、賃貸用が910戸と約6割弱を占めており、アパート等の空き室等の影響が推察されます。

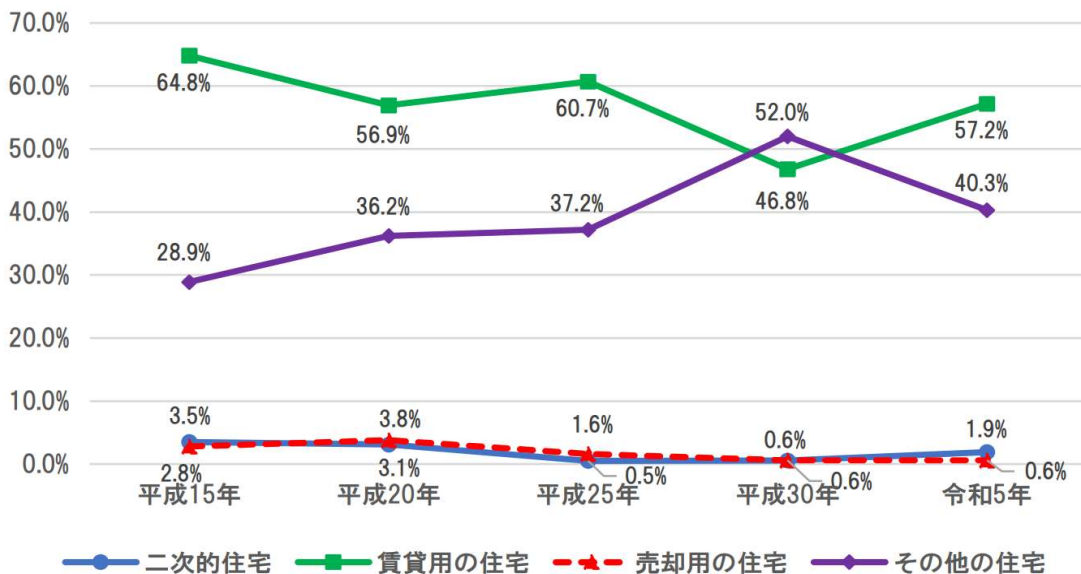
表\_空き家の種類別状況

		住宅総数	空き家				
			(空き家率)	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
平成15年	戸数(戸)	14,260	1,420	50	920	40	400
	割合(%)	—	10.0%	3.5%	64.8%	2.8%	28.9%
平成20年	戸数(戸)	16,900	1,300	40	740	50	470
	割合(%)	—	7.7%	3.1%	56.9%	3.8%	36.2%
平成25年	戸数(戸)	18,030	1,830	10	1,110	30	670
	割合(%)	—	10.1%	0.5%	60.7%	1.6%	37.2%
平成30年	戸数(戸)	20,350	1,710	10	800	10	890
	割合(%)	—	8.4%	0.6%	46.8%	0.6%	52.0%
令和5年	戸数(戸)	20,100	1,590	30	910	10	640
	割合(%)	—	7.9%	1.9%	57.2%	0.6%	40.3%

資料：住宅・土地統計調査

※端数処理の関係で合計値が異なる場合があります。

居住世帯のない住宅の分類		住宅の種類定義	
一時現在者のみ住宅		屋間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住しているものが一人もいない住宅	
空 き 家	二次的住宅	別荘	週末や休暇に避暑・避寒・保養などの目的で使用されている住宅で、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、残業で遅くなったとき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	上記以外の人が住んでいない住宅		
建築中の住宅		住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締りができるまでにはなっていないもの	



図\_空き家の種類別状況

資料：住宅・土地統計調査

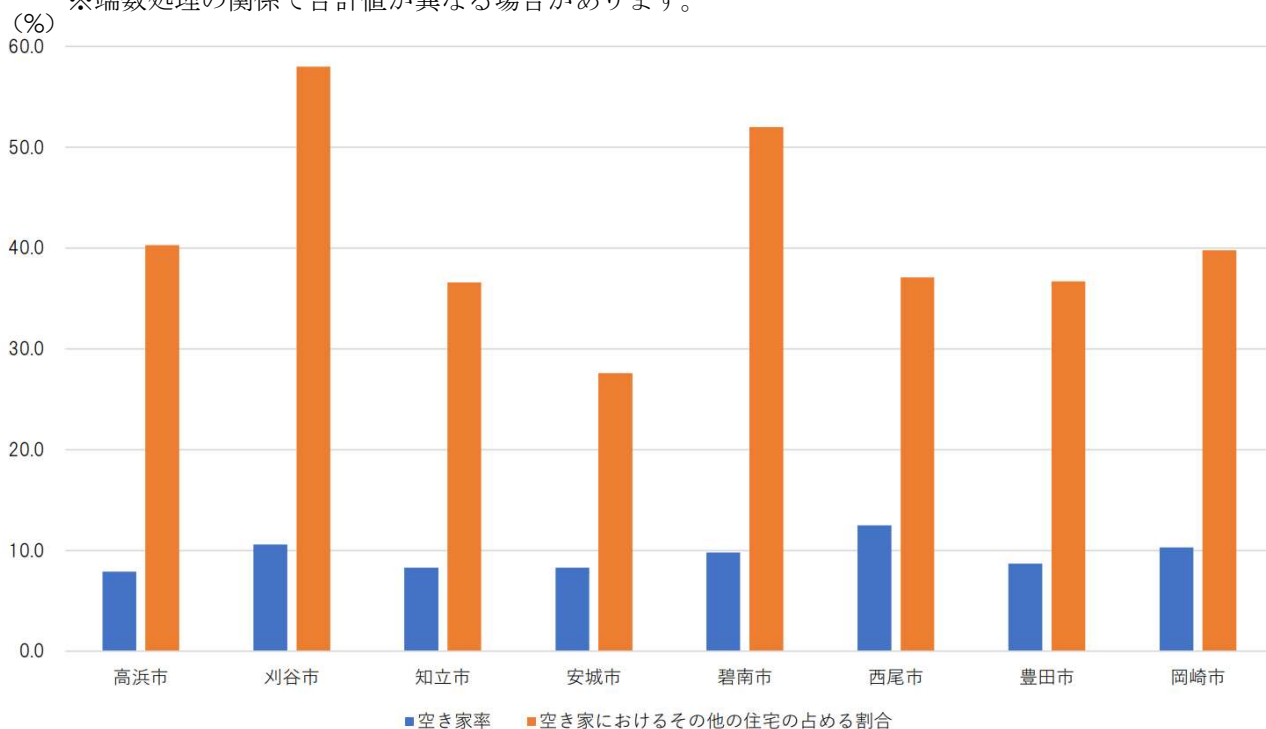
また、空き家におけるその他住宅の割合について、近隣市と比較すると、空き家率は1番低くなっていますが、その他住宅の割合は刈谷市、碧南市に次いで高くなっています。

表\_空き家の種類別状況（近隣市との比較）

令和5年		住宅総数					
		住宅総数	空き家				
			(空き家率)	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
高浜市	戸数(戸)	20,100	1,590	30	910	10	640
	割合(%)	—	7.9%	1.9%	57.2%	0.6%	40.3%
刈谷市	戸数(戸)	73,500	7,790	—	2,940	340	4,520
	割合(%)	—	10.6%	—	37.7%	4.4%	58.0%
知立市	戸数(戸)	34,270	2,840	80	1,660	50	1,040
	割合(%)	—	8.3%	2.8%	58.5%	1.8%	36.6%
安城市	戸数(戸)	79,370	6,590	70	3,940	760	1,820
	割合(%)	—	8.3%	1.1%	59.8%	11.5%	27.6%
碧南市	戸数(戸)	30,870	3,020	100	1,270	80	1,570
	割合(%)	—	9.8%	3.3%	42.1%	2.6%	52.0%
西尾市	戸数(戸)	70,640	8,850	280	5,000	290	3,280
	割合(%)	—	12.5%	3.2%	56.5%	3.3%	37.1%
豊田市	戸数(戸)	182,160	15,840	410	8,800	830	5,810
	割合(%)	—	8.7%	2.6%	55.6%	5.2%	36.7%
岡崎市	戸数(戸)	173,550	17,880	300	9,670	790	7,120
	割合(%)	—	10.3%	1.7%	54.1%	4.4%	39.8%

資料：住宅・土地統計調査

※端数処理の関係で合計値が異なる場合があります。



資料：令和5年 住宅・土地統計調査

図\_空き家率及びその他住宅の割合（近隣市との比較）

### ③空き家の接道状況

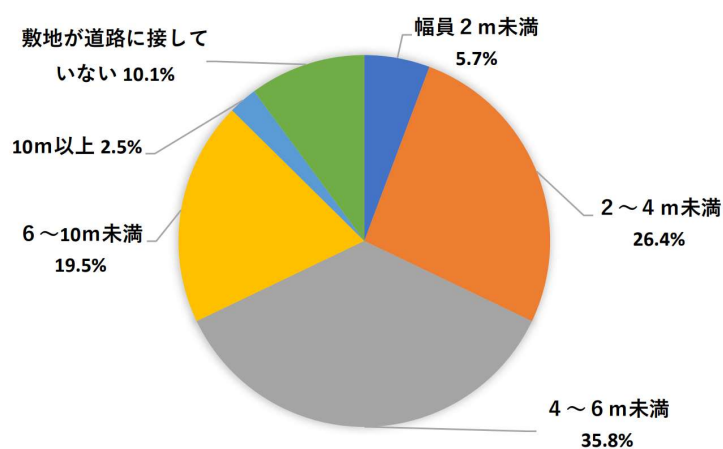
「令和5年 住宅・土地統計調査」において空き家の接道状況を見ると、接道する道路の幅員が「4～6m未満」が570戸（35.8%）と最も多くなっています。また、接道条件が4m未満（接道なしを除く）の空き家は510戸（32.1%）となっており、3割程が狭隘道路に接しています。また、敷地にまったく道路が接していない空き家は160戸（10.1%）となっています。

表\_空き家の立地条件別状況

		空き家 総数	敷地が道路に接している（道路幅員）					敷地が道路に接して いない
			幅員2m 未満	2～4m 未満	4～6m 未満	6～10m 未満	10m以上	
令和5年	戸数(戸)	1,590	90	420	570	310	40	160
	割合(%)	100.0%	5.7%	26.4%	35.8%	19.5%	2.5%	10.1%

資料：令和5年 住宅・土地統計調査

※端数処理の関係で合計値が異なる場合があります。



資料：令和5年 住宅・土地統計調査

図\_空き家の立地条件別状況

(2) 空き家実態調査

① 実態調査の概要

本市では、平成29（2017）年度に本市の空き家の実態を把握するため、市内に所在する戸建て住宅及び店舗併用住宅等を対象として、外観目視による調査を実施しました。

その後、定期的の実施しています。

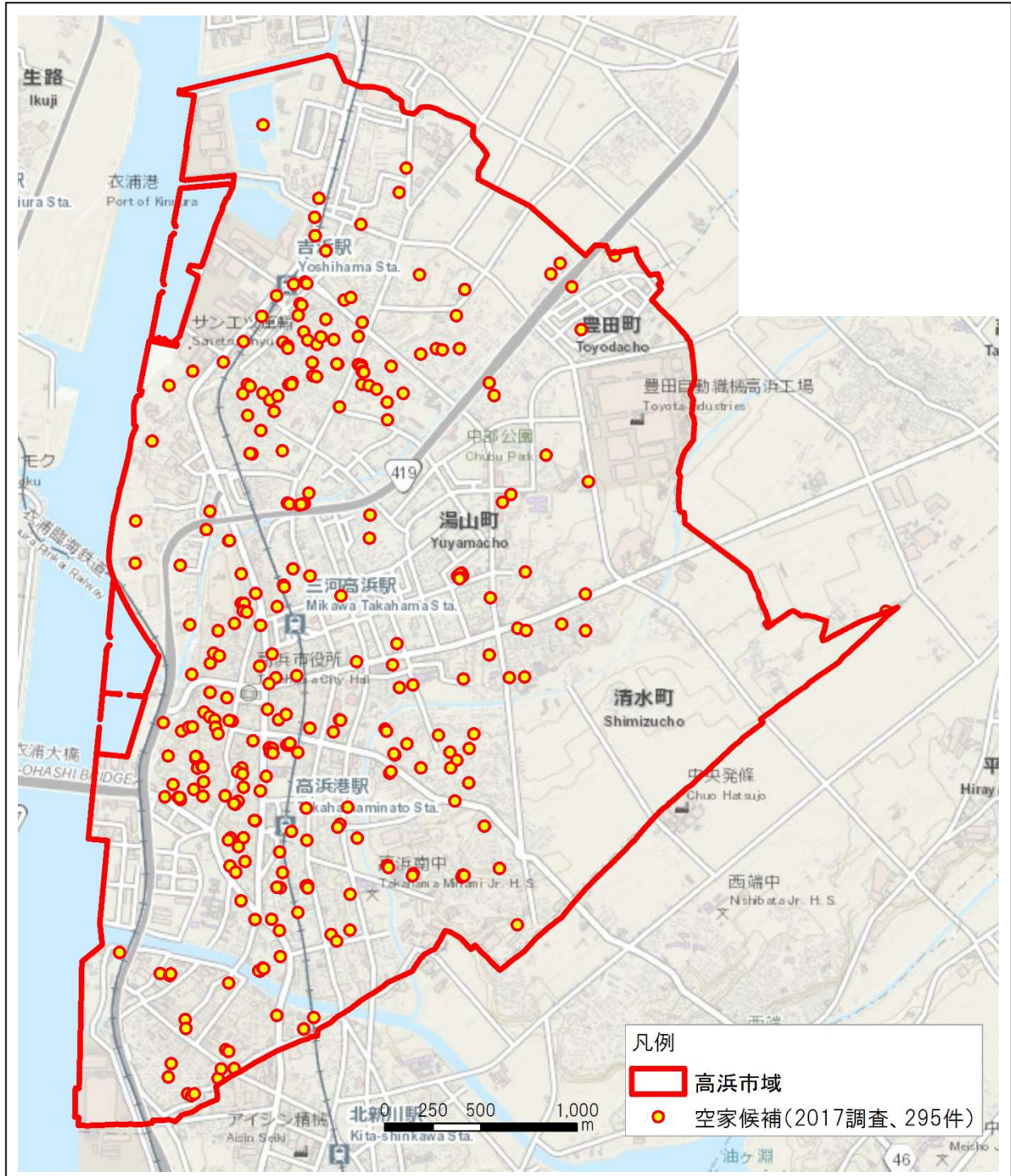
表\_調査概要

<p>調査方法</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象は市内に所在する戸建て住宅及び店舗併用住宅等</li> <li>・集合住宅については全室居住者がみられない場合を対象とする</li> <li>・現況確認は公道より外観目視にて行う</li> </ul>
<p>空き家の判断基準</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・郵便受けにチラシやDMが大量に詰まっている</li> <li>・窓ガラスが割れたまま、カーテンが無い、家具がない</li> <li>・門から玄関まで草が生えていて出入りしている様子がない</li> <li>・売り、貸し物件の表示がある</li> <li>・その他（電気メーターが動いていないなど）</li> </ul>



②実態調査の結果（平成29年度空家等実態調査）

空き家と判断された建物（空き家候補）の件数は295件で、市内全体に分布していますが、旧高浜町の中心部であった青木町や、吉浜地域の屋敷町付近に比較的多くみられます。



図\_調査結果

## 2-3 空き家所有者等の意向調査

## (1) 意向調査の概要

平成 29 (2017) 年度に実施した「空き家実態調査」により空き家候補と判断された建物について、平成 30 (2018) 年 8 月に建物所在の現地確認調査（空き家実態調査からアンケート票送付までにおいて、再居住の有無や解体除却等による所在の有無などを確認）を行った後、建物の所在が確認でき、かつ再居住が確認できなかった建物の所有者等に対し、対象建物の現状や、維持管理における課題、今後の利用意向などを把握するために、郵送による意向調査を実施しました。

令和 2 年度と令和 4 年度の調査では、水道使用照会等により新たに空家等の候補となった物件や前回調査から継続している空家等を対象に意向調査を実施しました。

表\_調査方法

対象者	空き家実態調査（外観目視による）で判断された空き家候補の所有者のうち、納税情報などから所在住所が判明したもの
調査方法	郵送による配付・回収
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 回答者の年齢、職業、年収</li> <li>・ 建物の利用状況</li> <li>・ 使用しなくなった時期</li> <li>・ 建築時期</li> <li>・ 今の使用状況になった理由</li> <li>・ 維持管理の頻度、管理の内容、管理の実施者、管理上の問題</li> <li>・ 今後の活用意向、活用する上での問題点</li> <li>・ 解体予定、解体除却に関する問題点</li> <li>・ 市役所に望む支援策</li> </ul>



【発送件数と回収率、集計母数】（平成29年度空家等実態調査）

発送件数172件に対し、返信件数は108件で、回収率は62.8%となりました。また、所有者の居住地域別で回収率をみてみると、市内に在住する人の回収率は62.8%となっており、市外でかつ愛知県内に在住する人の回収率63.8%より若干低い値となっています。

表\_発送数と回収率、集計母数

項目	内容	件数	備考
空き家実態調査	空き家実態調査において「空き家候補」と判断された件数	295件	
アンケート 発送件数	上記「空き家候補」のうち、再居住の有無や解体除却等による建物の所在の有無などを確認後、所有者等の住所が特定され、発送できた件数	172件	店舗、作業場、居住世帯のある集合住宅なども含まれていたため除外
返送件数	返送された件数	108件	<b>回収率：62.8%</b> (108件/172件)
所有・管理 該当件数	上記のうち、所有・管理の確認において、「心当たりがない」と回答されたもの(2件)を除いた件数	<b>106件</b>	「回答者の属性」、「主な利用状況」、「建物の築年時期」の集計母数 n=106
<b>本計画の対象 となる 空き家の 件数</b>	「主な利用状況」において、「全く利用していない」と回答された件数	<b>34件</b>	主な集計母数 n=34
管理を行っている 空き家の件数	「管理の頻度」において、「管理を行っていない」と回答されたもの(3件)を除いた件数	31件	「管理の主体」、「管理の内容」の集計母数 n=31
解体除却意向のある 空き家の 件数	「解体除却の意向」において、「除却するつもりはない」と回答されたもの(7件)を除いた件数	27件	「解体後の土地の活用方法」の集計母数 n=27

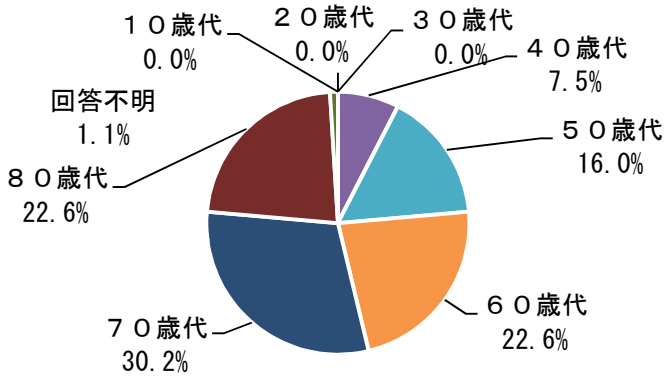
表\_所有者居住地域別の回収率

所有者居住地域	返信有	返信無	合計	回収率
高浜市内	76	45	121	62.8%
愛知県内	30	17	47	63.8%
愛知県外	2	2	4	50.0%
合計	108	64	172	62.8%

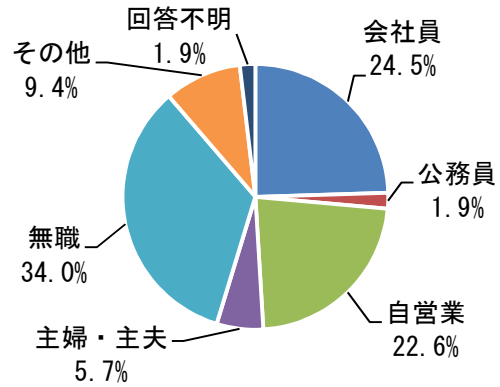
(2) 意向調査の結果（平成29年度の調査結果について記載しています。）

【回答者の属性】

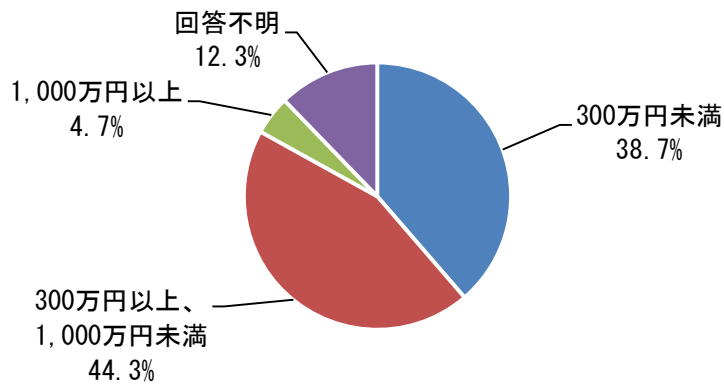
回答者の7割台半ばが60歳以上と比較的高齢者が多く、職業では「無職」の人が多くなっています。また、年収も「300万円未満」の人が4割弱程度となっています。



図\_回答者の年齢 (n=106)



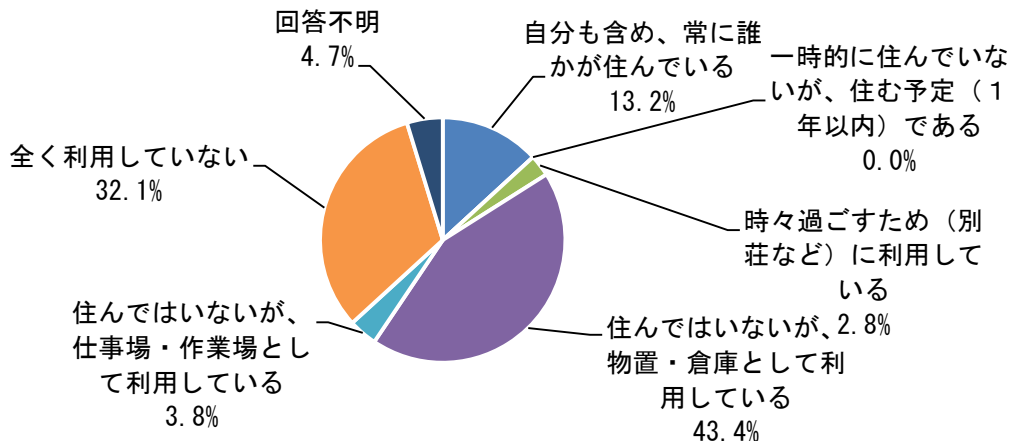
図\_回答者の職業 (n=106)



図\_回答者の年収 (n=106)

【主な利用状況】

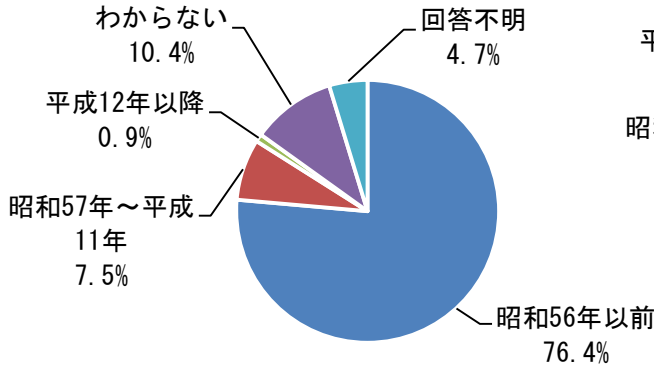
全く利用されていない完全な空き家は約3割で、残りは物置や倉庫などなんらかの形で利用されています。



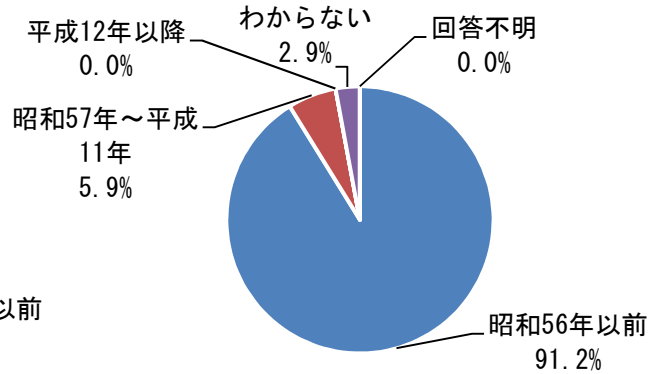
図\_主な利用状況 (n=106)

【建物の築年時期】

耐震基準改正前の昭和56年以前のもものが7割台半ばで、全く利用されていない空き家では約9割が旧耐震基準で建てられた古い建物となっています。



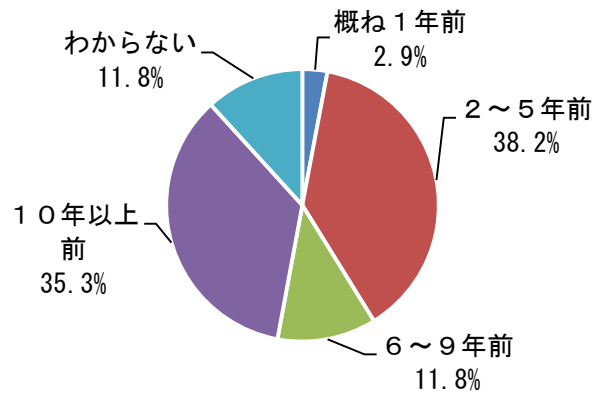
図\_建物の築年時期（回答者全体, n=106）



図\_建物の築年時期（全く利用していない人のみ, n=34）

【空き家になった時期】

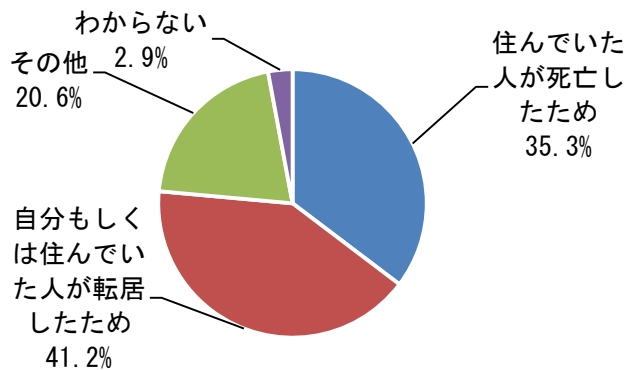
空き家になってから「2～5年前」とあまり年数の経っていない建物が4割弱ありますが、10年以上経過した空き家も同程度存在しています。



図\_空き家になった時期(n=34)

【空き家になった主な理由】

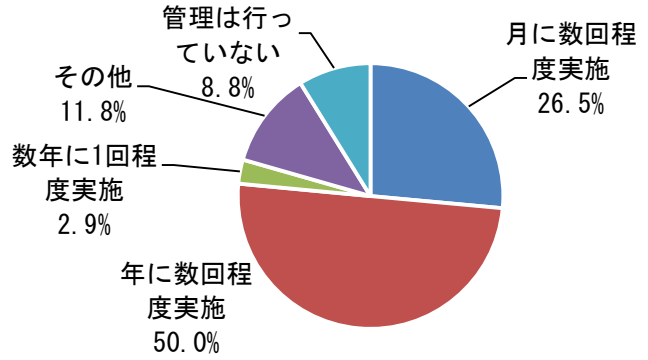
空き家の発生要因としては、居住者の移動（他所へ住宅を新築・購入し転居、施設への入所、子供世帯との同居など）によるものと、居住者の死亡によるものが同程度（4割前後）となっています。



図\_空き家になった主な理由(n=34)

【管理の頻度】

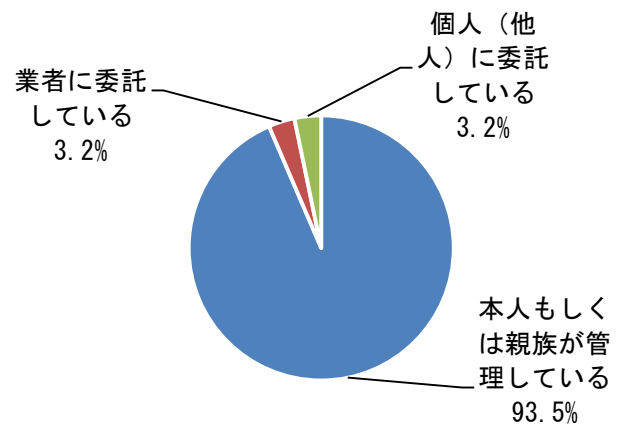
維持管理の頻度については、「年に数回程度実施」が半数、「月に数回程度実施」が2割台半ばと、年間を通じて複数回、管理に訪れる人が多くなっています。



図\_管理の頻度 (n=34)

【管理の主体】

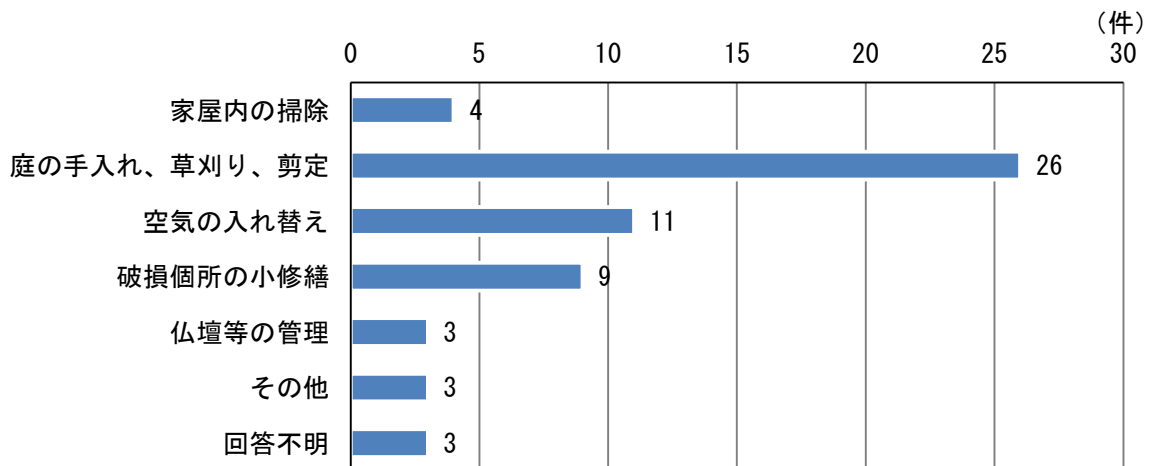
維持・管理については、「本人もしくは家族、親族が管理している」が9割強となっています。



図\_管理の主体 (n=31)

【管理の内容】複数回答

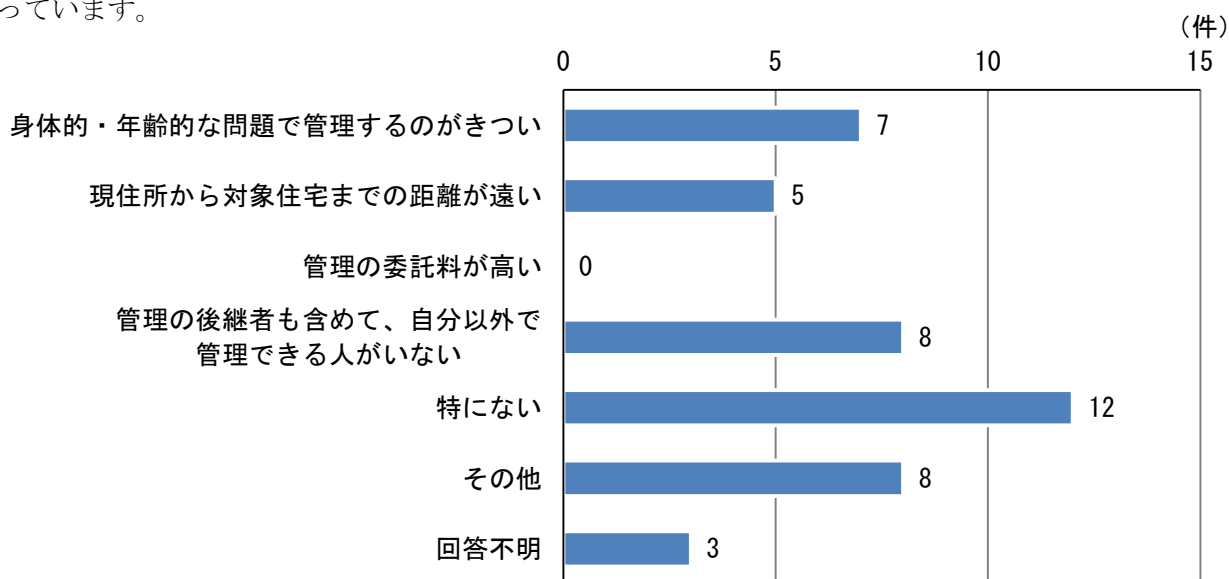
庭の手入れや草刈り、剪定などの建物まわりの管理のほか、空気の入替えや破損箇所の小修繕などの建物本体の管理など、同時に複数の管理内容を行っている人が多くなっています。



図\_管理の内容 (n=31、複数回答)

【管理上の問題点】複数回答

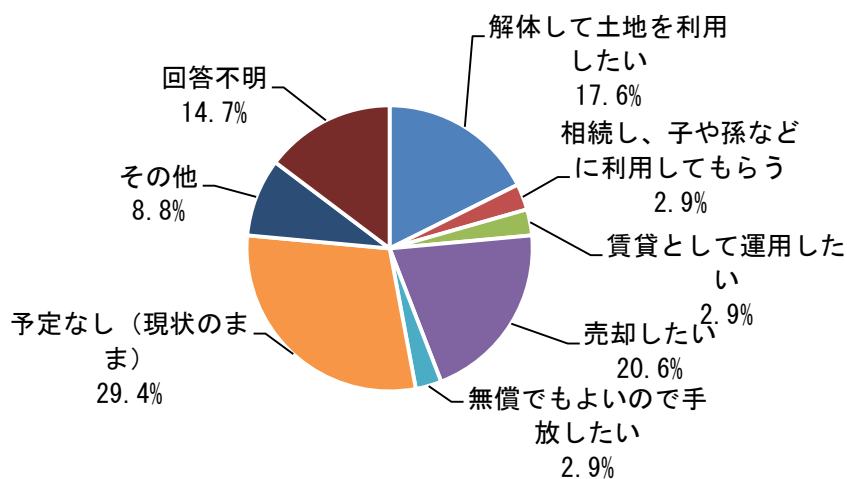
維持管理をする上での問題として、「特にない」とした人が最も多く、一方、年齢や身体的な理由で所有者等自らが管理できないといった問題や、管理をしてくれる後継者もないという問題も多くなっています。



図\_管理上の問題点 (n=34、複数回答)

【今後の活用意向】

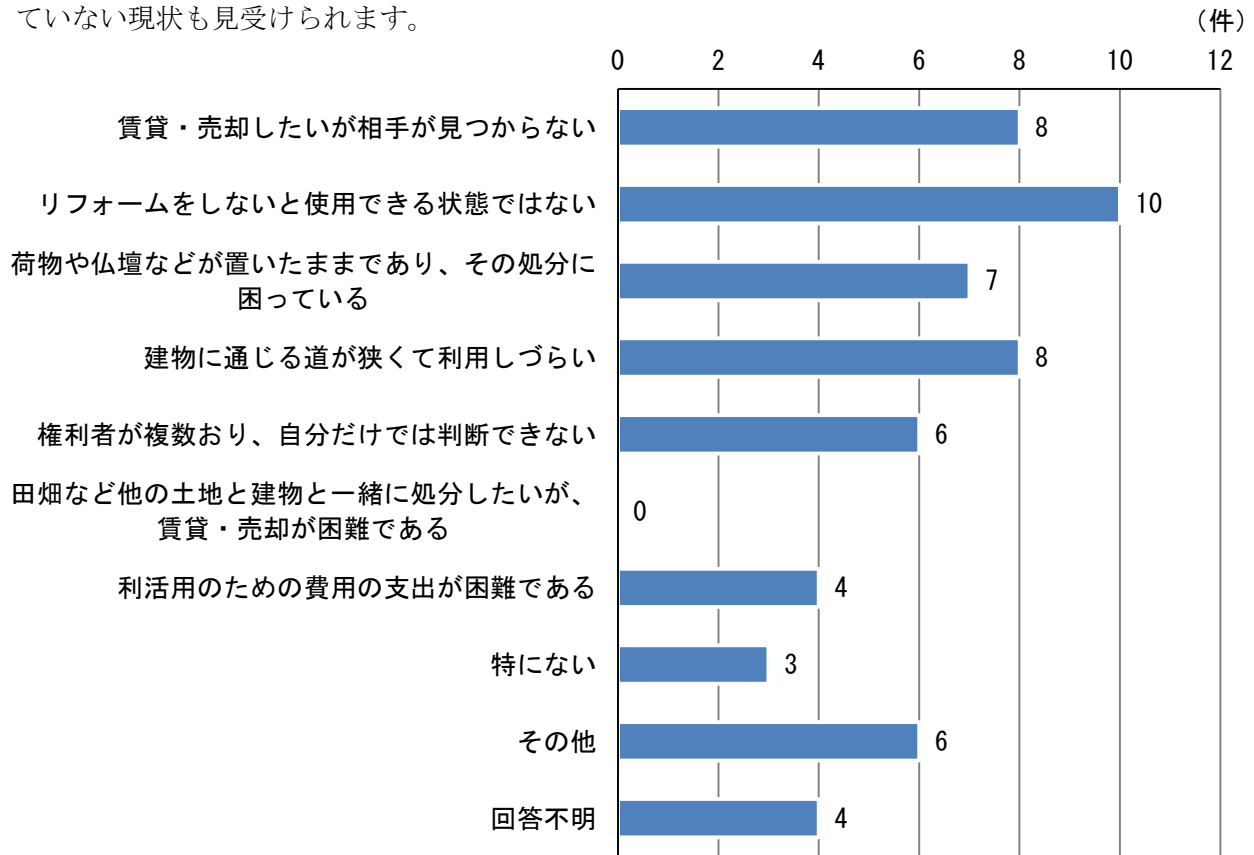
今後の活用意向としては、現状のままで予定なしとする回答が3割弱で最も多く、現状では空き家の利活用に関する意識が低い人が多いことがうかがえます。また、「売却したい」など約2割の人が空き家を手離したいと考えていることがうかがえます。



図\_今後の活用意向 (n=34)

【今後の利活用についての問題点】複数回答

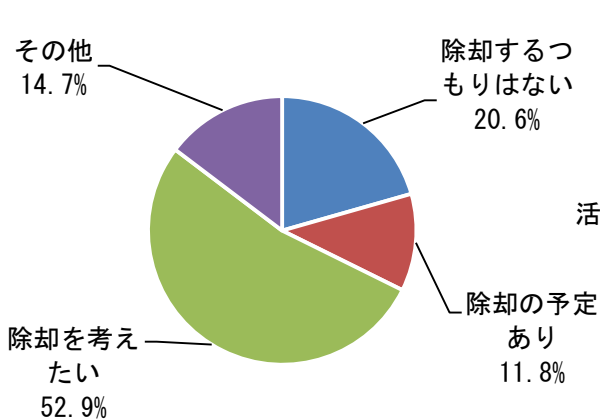
「リフォームをしないと使用できる状態ではない」が最も多くなっており、「賃貸・売却したいが相手が見つからない」や「建物に通じる道が狭くて利用しづらい」など、建物の流通にうまく乗せられていない現状も見受けられます。



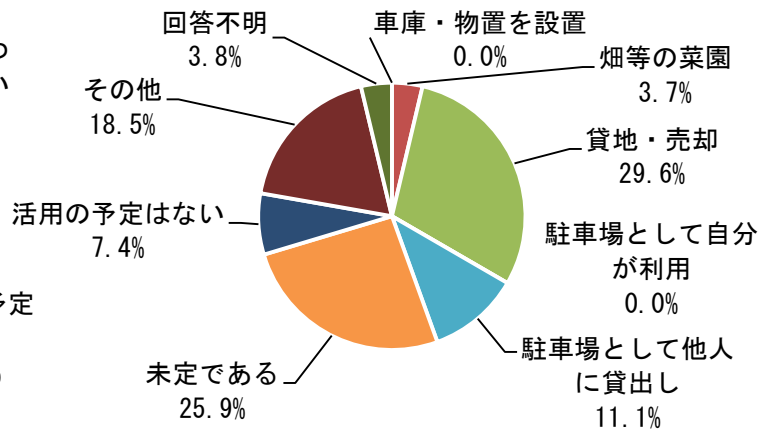
図\_今後の利活用についての問題点 (n=34、複数回答)

【解体除却の意向 (解体後の土地の活用方法)】

約半数の人が「除却を考えたい」としており、「除却の予定あり」も含まれると除却の意向が高いことがうかがえますが、一方で解体後の活用意向では「未定である」と「活用の予定はない」とする人の合計が最も多く、とりあえず除却はするが、跡地の利用方法まで考えていない人も多くなっています。



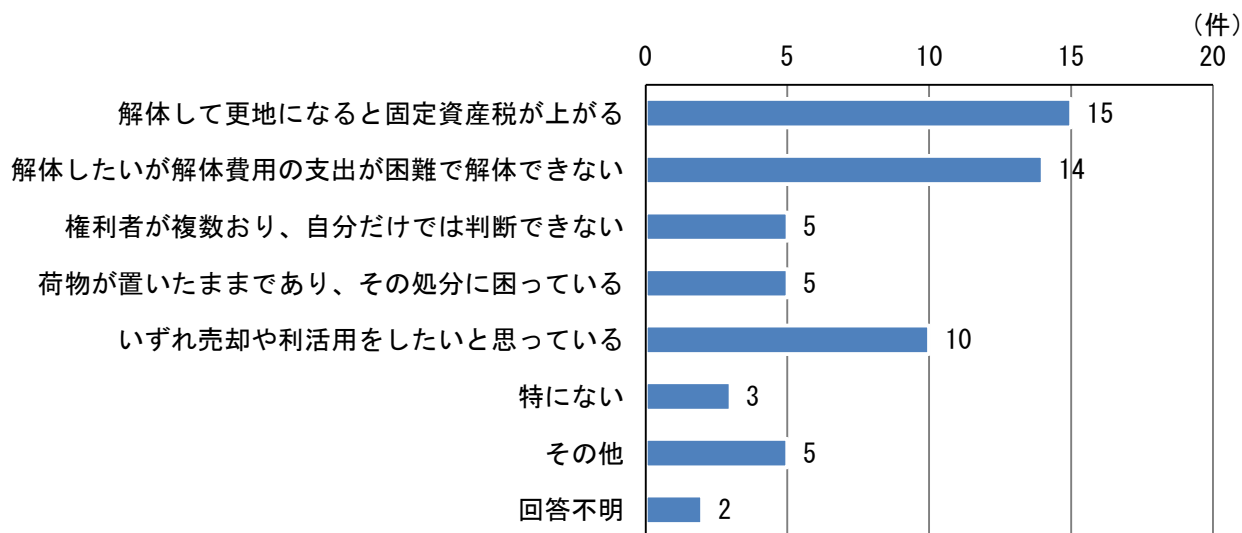
図\_解体除却の意向 (n=34)



図\_解体後の土地の活用方法 (n=27)

【解体除却に関する問題点】複数回答

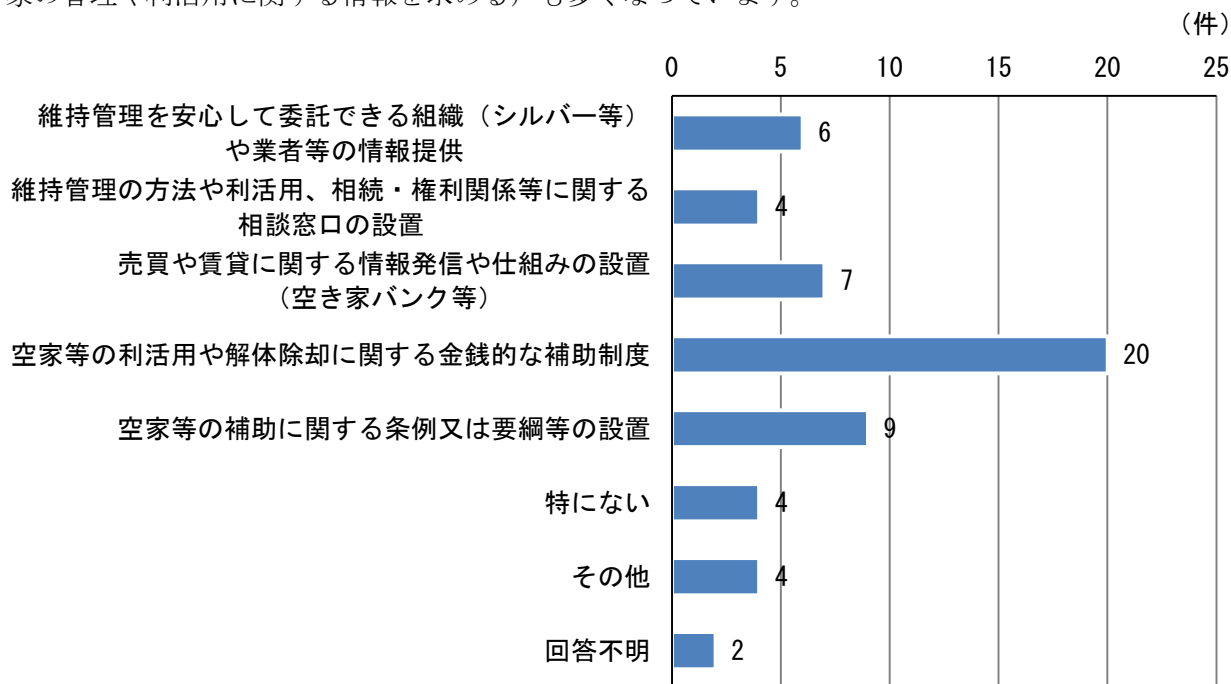
解体除却に関する問題点では、「解体して更地になると固定資産税が上がる」や「解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」とする人が多くっており、金銭的な理由で解体除却が進んでいないことがうかがえます。



図\_解体除却に関する問題点 (n=34、複数回答)

【市役所に望む支援策】複数回答

市役所に望む支援策としては、補助制度やそのための条例等の設置といった金銭的な支援や、空き家の管理や利活用に関する情報を求める声も多くなっています。



図\_市役所に望む支援策 (n=34、複数回答)

## (3) 意向調査結果の総括（考察は平成29年度の調査結果について記載しています。）

回収率が62.8%と6割を超え、所有者等の空き家に関する関心度は比較的高くなっています（参考、「まちづくりや市民生活の現状についてのアンケート（市民意識調査）」の回収率：36.9%）。

空き家所有者等の年齢構成としては、70歳以上が約半数となっており、60歳台を加えると7割台半ばを占めるなど、所有者等の高齢化が顕在化しています。

対象建物の現在の状況については、居住用ではないが「物置や倉庫」など、なんらかの形で利用されているものが半数程度あり、全く利用されていない完全な空き家は約3割となっています。

対象建物の築年時期は、耐震基準改正前の昭和56年以前のものが7割台半ばで、全く利用されていない完全な空き家では約9割が昭和56年以前の古い建物となっています。また、完全な空き家状態になってから、2～5年程度と比較的年数が経っていないものが4割弱程度ありますが、10年以上経過したのもも同程度あります。

空き家になった理由としては、「居住者の死亡」と「居住者の移動」によるものがほぼ同程度（4割前後）となっています。

空き家の維持管理の頻度については、年間を通じて庭の手入れや空気の入れ替えといった維持管理を複数回行っている人が比較的多く、10年以上年数が経過した空き家の管理頻度も高くなっています。また、維持管理上の問題点としても「特にない」とする人が多くなっていますが、所有者等の高齢化の影響で、「身体的・年齢的な問題で管理するのはきつい」や「管理の後継者も含めて、自分以外で管理できる人がいない」という問題も比較的多くなっています。

今後の利活用については、建物自体をなんらかで利活用したいという意識は比較的低くなっていますが、「売却したい」や解体除却の意向は高く、人口増加傾向にある本市において、不動産流通のポテンシャルが高いことがうかがえます。また、この高いポテンシャルを活かすための支援策として、補助金などの金銭的な支援や、空き家の管理や利活用に関する情報を求める声も多くなっています。

## 第3章 空家等対策上の課題

### 3-1 所有者等による空家等の適切な管理に関する課題

本市では現在、人口が増加傾向にあり、「令和5年住宅・土地統計調査」による空き家率も7.9%と、国(13.8%)や県(11.8%)の水準を下回る値となっていますが、今後、人口の高齢化が進展した場合、本市でも空家等が増加することが考えられます。

今後、空家等が増加してきた際に空家等の適正な管理や利活用・除却を促進するためには、**市民全体の空家等対策に関する意識の向上が重要**であり、**市民全体へ向けた空家等に関する情報の提供や啓発**を行う必要があります。

また、所有者等意向調査の回収率は約6割と所有者等の空家等に対する意識は比較的高くなっています。一方で、返信のなかった所有者の中には、空家等に対する意識が低い人もいと推察され、空家等の管理不全につながる恐れもあると考えられます。

今後、所有者等による空家等の適正な管理を促進するためには、これら空家等に対する意識の低い所有者等も含め、**空家等の管理に関する情報提供を行いながら、空家等の管理責任は所有者等にあることなどを啓発し、意識の向上を促す**ことが必要です。

### 3-2 空家等及びその跡地の利活用に関する課題

所有者等意向調査における現地確認を行った際に、解体され更地化された跡地や人口増加を背景に建て替えが進んでいる場面も多く見受けられました。一方で、「住宅・土地統計調査」(総務省)によると、空き家の種類別では、全く利用されていないものを含む「その他の住宅」が占める割合が高い傾向にあります。

そのため、今後の人口動態などを考慮しながら、**再生が難しい空家等については積極的に解体除却を進め、土地利用の更新を図るとともに、再利用が可能な空家等については、住宅需要のバランスを考慮しながら、不動産流通を促進するために、民間事業者等と連携し、流通を促す仕組みづくり**を検討することが必要です。

### 3-3 地域住民に悪影響を及ぼす空家等に関する課題

所有者等意向調査の結果から、全く利用されていない空き家の多くが旧耐震基準で建てられた古い建物が多く、空き家になってから長い年月が経った建物も多くなっています。空き家になってから長い期間を経た建物では、往々として管理不全に陥るものも多く、管理不全となった空家等は、保安上、衛生上、景観上など、様々な問題を引き起こし、生活環境に悪影響を及ぼす恐れがあります。

今後、良好な住環境を確保するためには、**管理不全となった空家等の所有者等に適切な管理を促すための対策を検討する**ことが必要です。また、管理不全となった空家等の多くは再利用の可能性がほとんどなく、解体時期も未定となっています。そのため、**建物としての再利用が困難な状態にある空家等は、早急に解体除却することを促すための対策を検討する**ことが必要です。

## 第4章 空家等対策の基本方針

### 4-1 基本方針

本計画では、以下の基本方針により、本市の空家等対策に取り組んでいきます。

#### <基本方針>

- ①空家等の管理不全を防ぐ所有者等による適切な管理の促進
- ②空家等及びその跡地の積極的な利活用の促進
- ③地域の環境に悪影響を及ぼす空家等の除却の促進

### 4-2 施策の展開方針

上記の基本方針に基づき、本市の空家等対策を以下のように展開していきます。

#### (1) 空家等の管理不全を防ぐ所有者等による適切な管理の促進

建物等の所有者等は、日頃から建物等を適切に管理する責務があり、空家等の所有者等となった場合にも同様の責務が発生します。仮に適切な管理ができないのであれば、問題となる前に売却したり除却したりするなど早期に対応することが必要となります。

こうした状況を踏まえ、空家等の管理不全を防ぐため、所有者等による適切な管理を促進します。

#### (2) 空家等及びその跡地の積極的な利活用の促進

民間事業者は、住宅や土地の流通、住宅を保全するための補修や除却後の跡地の活用など、幅広い役割を担っています。また、法務、不動産、建築などの専門家団体は、空家等の管理や利活用に係る各種手続きなどの実務を円滑に行う役割を担っています。特に空家等やその跡地の利活用においては、円滑な市場流通化の促進のための協力を行うとともに、居住希望者に対して情報提供や相談への対応を図ることが重要です。

このように、所有者等と民間事業者、専門家団体、市など様々な主体が連携することにより、空家等及びその跡地の積極的な利活用を促進します。

#### (3) 地域の環境に悪影響を及ぼす空家等の除却の促進

市は行政機関として、個々の空家等だけでなく、市域全体の住環境を良好に維持する大きな役割を担っています。そのため、地域の住環境に悪影響を与える恐れのある管理不全に陥っている空家等や特定空家等の所有者等に対し、状況の改善を促すなど、地域の住環境の保全に取り組みます。

また、空家等の対策に関わる情報発信のほか、地域住民から提供される空家等の情報の収集や様々な相談への対応など、今後も総合的な窓口としての役割を担うとともに、まちづくりの観点から地域の環境に悪影響を及ぼす空家等の除却を促進します。

## 第5章 空家等対策の基本施策

### 5-1 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する施策

#### (1) 適切な管理に関する所有者等の意識の向上

空家法第5条の規定にあるように、所有者等は空家等を適切に管理するとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力する責務があります。そのため、所有者等による管理責任の原則を所有者等に認識してもらうために、空家等の適切な管理の重要性について、意識啓発や情報提供を図ります。

#### 【主な取組】

- ・ 固定資産税納税通知書への啓発文や適正管理に関する案内文（支援制度など）の同封
- ・ 管理不全の空家等の危険性（火災危険など）に関する情報発信

#### (2) 空家等になる前からの対策に関する意識啓発

管理に問題がある空家等の発生を未然に防ぐために、相続対策や空家等の管理方法など、空家等になる前からの対策も必要であり、全ての市民に対し空家等対策の意識向上に向けた啓発を図ります。

#### 【主な取組】

- ・ 広報、ホームページ、リーフレットによる啓発
- ・ 空家等対策に関するセミナー、特別相談等の実施



### (3) 空家等管理事業者等との連携

空家等の管理が行える事業者との連携を図るとともに、所有者等への情報提供の充実を図ります。また、防犯の見地から市で契約しているパトロール業者や地域防犯団体等と連携して、空家等の定期的な巡回の仕組みを検討します。

#### 【主な取組】

- ・空家等管理事業者との協定による連携  
⇒ふるさと応援寄付金制度を活用した空き家管理サービスなど
- ・パトロール業者や地域防犯団体等との連携



### (4) 市内における空家等情報の共有

所有者等に対し、適切な助言や指導を行うために、各グループに寄せられる空家等に関する相談や苦情のほか、空家等実態調査から得られる情報など、市内において空家等情報の共有化を図ります。

#### 【主な取組】

- ・空家等実態調査の定期的な実施
- ・固定資産税納税通知書の送付時における空家等であるかの確認通知の送付（所有者と課税物件の住所相違を対象）
- ・空家等情報のデータベースの整備

## 5-2 空家等及びその跡地の利活用の促進に関する施策

### (1) 市場流通を円滑に促す仕組みづくり

空家等の利活用を促進するためには、市場への流通を円滑にする必要があります。そのため、各種専門家団体や民間事業者等と連携しながら、マッチングの仕組みづくりを検討するとともに、所有者等や民間事業者等に向けた支援に努めます。

#### 【主な取組】

- ・所有者等と、建物や土地を必要としている人を結びつける仕組みの検討  
⇒愛知県宅地建物取引業協会と連携した「空き家バンク」の活用



出典：高浜市空家バンクホームページ (<https://akiyabk.com/takahama/>)

## (2) 活用事例の情報提供

国や県でまとめられた「利活用事例集」などを情報提供しながら、空家等及び跡地の所有者等に対して、空家等及び跡地の利活用について普及啓発を図ります。

### 【主な取組】

- ・ 全国の事例の収集及びホームページなどによる情報提供

## (3) 地域の安全・安心を守るための活用促進

地域の防災性を高めるために、空家等を活用した災害対応用備蓄倉庫としての再利用や、使い勝手の悪い土地に立地する空家等については、解体除却を促し、その跡地を防災拠点（地域避難地）や町内会・まちづくり協議会等の活動拠点として、地域の防災性向上のための利活用を促します。

### 【主な取組】

- ・ 地域の防災性向上のために利活用の検討  
⇒ 災害対応備蓄倉庫、防災広場（除却後の跡地利用）



#### (4) 住宅ストック等としての活用促進

空家等を住宅ストックや福祉関連施設として効果的に活用することにより、生活弱者等の住居の確保や住生活向上のための活用に努めます。

##### 【主な取組】

- ・ 空家等を活用した新たな住宅セーフティネット制度の検討  
⇒ 高齢者、低所得者、子育て世代等の住宅確保要配慮者向けの制度の検討
- ・ 民間福祉事業者等と連携して、デイサービス施設やグループホームとしての活用検討



#### (5) 跡地利用、跡地流通を促進するための支援策の構築

高浜市では近年の人口増加を背景に、宅地の流通が促進されています。一方で、空き家所有者の中では、空き家を解体するための費用不足や税金が上昇するために解体除却に踏み切れないという問題点も抱えています。それらを解決するために空き家の解体除却を促進し、跡地流通をさらに進めるための支援制度を検討します。

##### 【主な取組】

- ・ 除却費用補助制度の検討
- ・ 固定資産税の減免に関する優遇措置の検討
- ・ 専門家の紹介など空家等の利活用に関する相談体制の構築

### 5-3 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置及びその他の対処

#### (1) 管理不全空家等及び特定空家等への対応

管理不全となり、保安上、衛生上、景観上など、様々な問題を引き起こし、地域住民に悪影響を及ぼす空家等については、次ページのフローに基づき、所有者等に対して段階的に措置を実施します。

#### <特定空家等とは> 空家法第2条第2項

空家法により、以下の状態にあると認められる空家等とされています。

- 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てい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

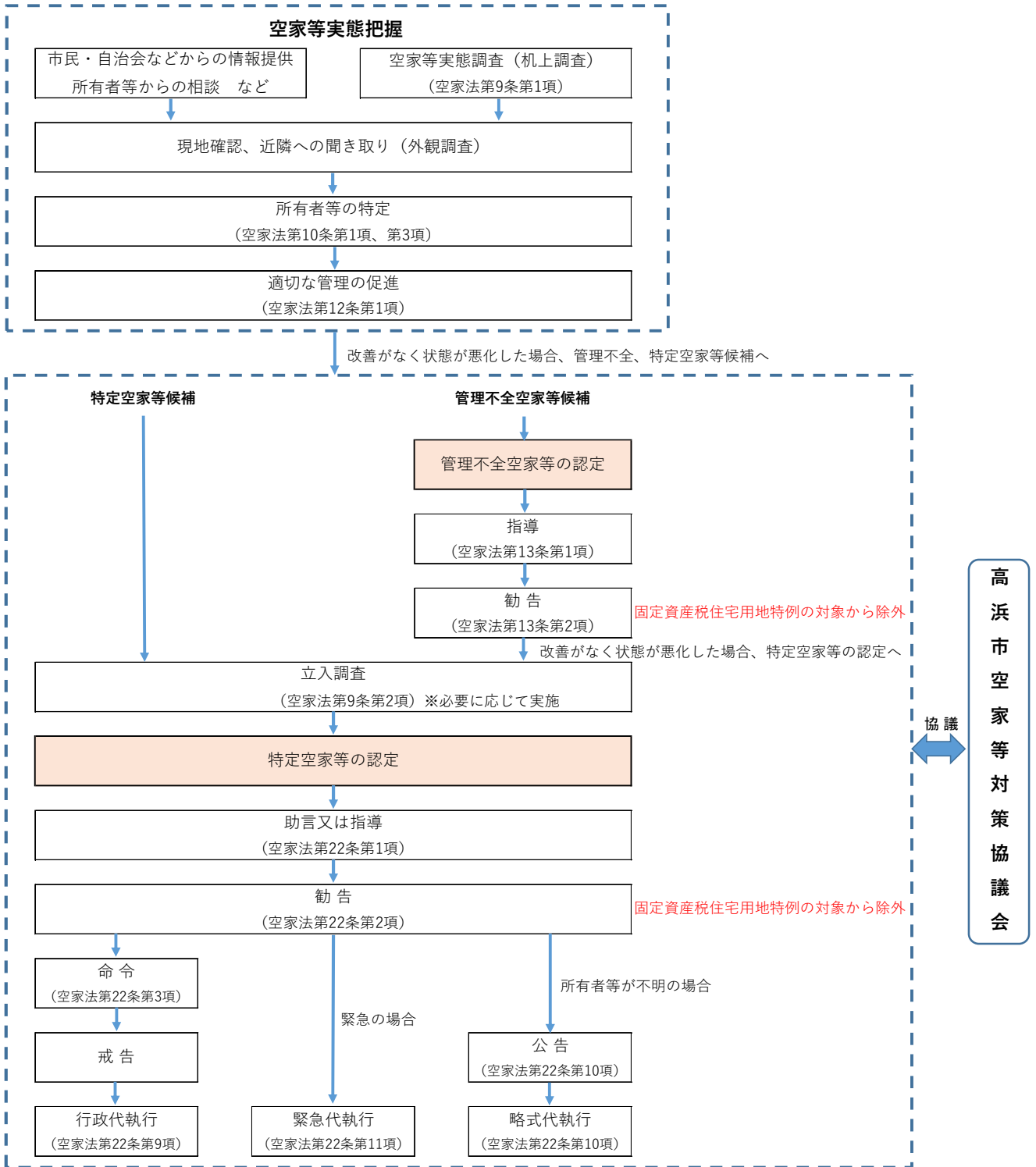
#### <管理不全空家等とは> 空家法第13条第1項

空家法により、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とされています。

#### (2) 管理不全空家等及び特定空家等の認定

空家等が空家法第13条第1項に規定する状態にあると認めるときは、管理不全空家等に認定します。

空家等が空家法第2条第2項に規定する状態にあると認めるときは、協議会に諮り、特定空家等に認定します。



図\_ 特定空家等に関する措置に関するフロー (例)

## 第6章 空家等対策の計画的推進

### 6-1 空家等対策の取組み体制

空家等は私有財産であり、所有者等の責任で管理されるものでありますが、様々な理由により適切に管理されない空家等が、地域住民の生活環境に影響を及ぼしているため、空家等の問題を地域社会の問題として捉え、空家等の所有者等、地域、事業者等、市が連携し、それぞれが役割をもって空家等の対策に取り組めます。

#### (1) 主体別の役割

##### ①所有者等の役割

建物等の所有者等は、日頃から建物等を適切に管理する責務があります。そのため、空家等の所有者等となった場合にも同様の責務が発生します。仮に適切な管理ができないのであれば、問題となる前に売却したり除却したりするなど早期に対応することが必要となります。

##### ②事業者等の役割

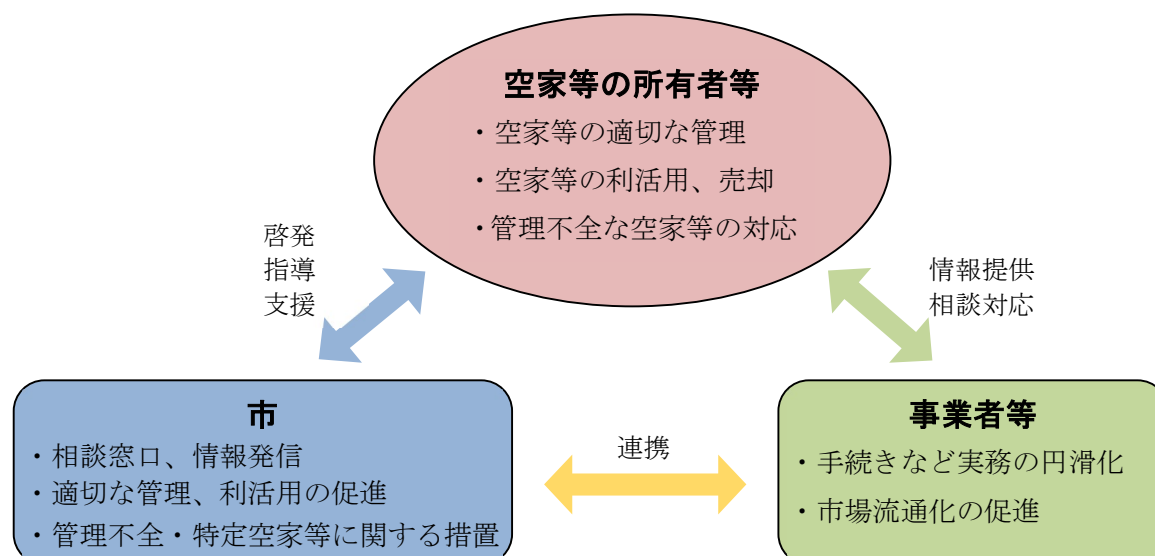
民間事業者は、住宅や土地の流通、住宅を保全するための補修や除却後の跡地の活用など、幅広い役割を担っています。また、法務、不動産、建築などの専門家団体は、空家等の管理や利活用に係る各種手続きなどの実務を円滑に行う役割を担っています。

特に空家等やその跡地の利活用においては、円滑な市場流通化の促進のための協力を行うとともに、居住希望者に対して情報提供や相談への対応を図ることが必要となります。

##### ③市の役割

市は行政機関として、個々の空家等だけでなく、市域全体の住環境を良好に維持する大きな役割を担っています。そのため、地域の住環境に悪影響を与える恐れのある管理不全に陥っている空家等や特定空家等の所有者等に対し、状況の改善を促すなど、地域の住環境の保全に取り組めます。

また、空家等の対策に関わる情報発信のほか、地域住民から提供される空家等の情報の収集や様々な相談への対応など、今後も総合的な窓口としての役割を担うとともに、まちづくりの観点から空家等の対策における取り組みを実施します。



図\_各主体の役割と連携

## (2) 空家等対策の推進体制

### ① 庁内の体制

空家等に関する所有者等からの相談を円滑に対応するため、窓口の一本化や関連する各グループにおける情報の共有を図り、庁内各部局の連携を強化するなど、適切な庁内体制を整備します。

また、相談窓口に寄せられた情報や空き家実態調査で得られた情報については、関連する各グループで情報の共有を図り、適切な空家等の管理を促進します。

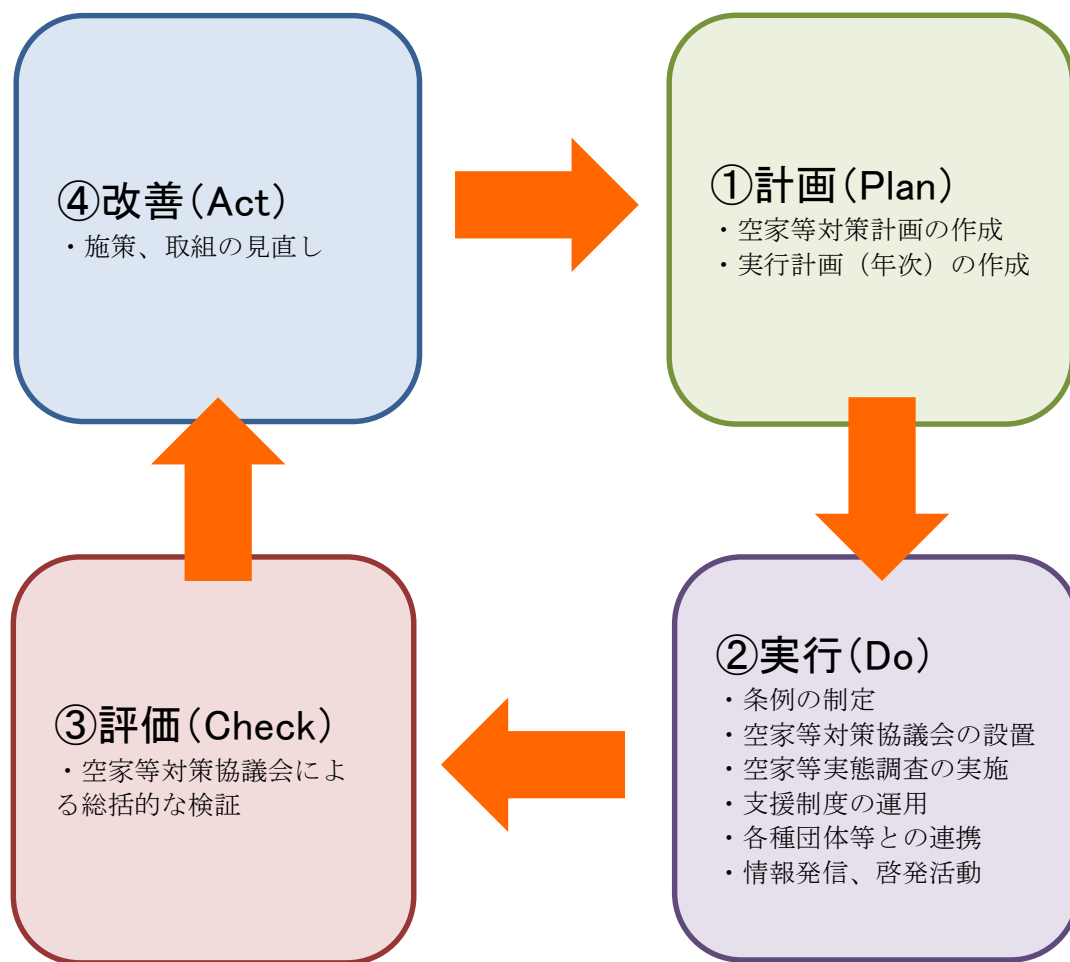
### ② 空家等対策の推進に関する条例の制定、空家等対策協議会の設置

空家等対策を推進するために、「高浜市空家等対策の推進に関する条例」（令和2年10月1日施行）の制定、空家法第8条の規定に基づく、市長、地域住民、議員や空家等問題に関する様々な分野における専門家からなる「高浜市空家等対策協議会」において、本計画の変更に関する事項および特定空家等の判定や措置の方針等の実施に関する事項を協議していきます。



6-2 計画の進行管理

本計画の進行管理は、計画期間中の取組みを総括的に検証し、次の空家等の対策につなげるために、社会・経済情勢の変化や国・県の動向、本市の上位計画・関連計画等を踏まえながら、PDCAサイクルにより、実効性のある対策が実施できるよう、適切かつ柔軟に見直しを実施し、効果的な空家等対策を講じます。



図\_PDCA サイクル

## 参考資料

## 1 高浜市空家等対策計画策定委員会 委員名簿（平成 31(2019)年 3 月策定時）

番号	区分	役職	氏名	所属団体 等
1	行政	委員長	神谷 坂敏	副市長
2	学識 経験者	委員 (職務 代理)	宮崎 幸恵	東海学園大学 名誉教授 (学位：博士 (工学))
3	法務	委員	田代 清一	きぬうら法律事務所 (弁護士)
4	不動産	委員	高井 明彦	(公社) 愛知県公共嘱託登記土地家屋調査士協会
5	建築	委員	内藤 皓嗣	高浜市建築耐震研究会
6	地域	委員	都築 一彦	高浜まちづくり協議会 あんしんグループリーダー
7	警察	委員	切江 泰仁	碧南警察署 生活安全課長
8	消防	委員	杉浦 亨	衣浦東部広域連合 高浜消防署長
9	行政	委員	榊原 雅彦	総合政策グループリーダー
10	行政	委員	芝田 啓二	市民生活グループリーダー
11	行政	委員	木村 忠好	地域福祉グループリーダー
12	行政	委員	田中 秀彦	都市整備グループリーダー
13	行政	委員	神谷 義直	都市防災グループリーダー

## 2 策定経緯

回	日時	議題
第1回	平成30年8月8日(水)	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等対策計画に関する基本事項について</li> <li>既往資料から見た高浜市の空き家等の現状について</li> <li>空き家所有者意向調査について</li> </ul>
第2回	平成30年12月27日(木)	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等所有者意向に関するアンケート集計結果について</li> <li>高浜市空家等対策計画(案)について</li> </ul>
パブリックコメント	平成31年2月8日(金) ～ 平成31年2月22日(金)	<ul style="list-style-type: none"> <li>高浜市空家等対策計画(案)について</li> </ul>
第3回	平成31年3月19日(火)	<ul style="list-style-type: none"> <li>パブリックコメント結果について</li> <li>高浜市空家等対策計画(案)について</li> </ul>

## 【空家等対策に関する参考ホームページ】

## ■空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報(国土交通省ホームページ)

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000035.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html)

## ■空き家対策について(愛知県ホームページ)

<https://www.pref.aichi.jp/soshiki/jutakukeikaku/akiya.html>

## ■愛知県空き家・空き地バンクポータルサイト(不動産情報サイト)

(トップページ: 物件検索)

<https://www.akiyabk.com/>

(空き家総合相談窓口)

<https://akiyabk.com/contact.html>

## 高浜市空家等対策計画

発行 : 高浜市

編集 : 都市政策部 都市計画グループ

連絡先 : 〒444-1398

愛知県高浜市青木町四丁目 1 番地 2

TEL 0566-95-9534 (直通)

FAX 0566-52-1110

発行年月 : 令和 8 (2026) 年 4 月