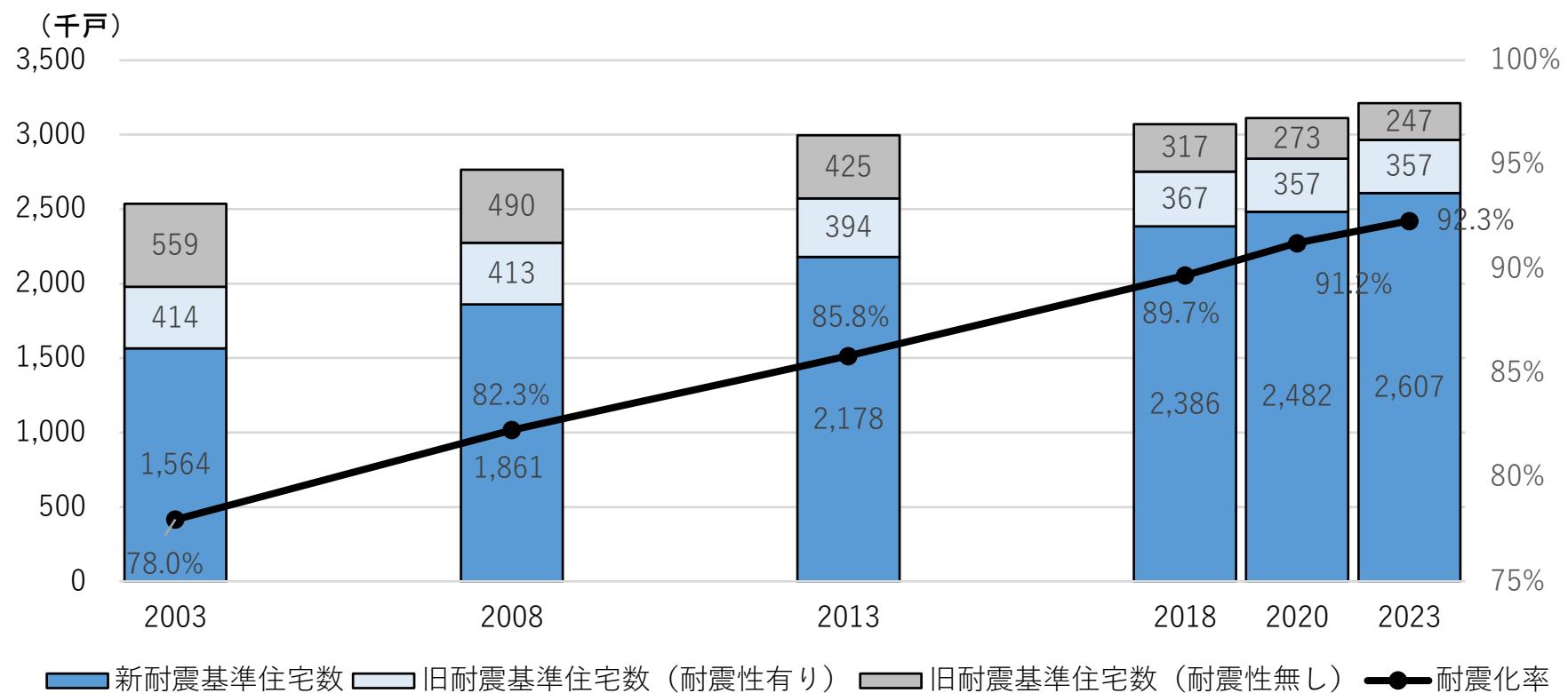


住環境分科会 データ集

①命を守る住宅等の耐震化・減災化の促進／安全な住まい・暮らし

「耐震化率」の上昇と共に「旧耐震基準住宅数」が減り、「新耐震基準住宅数」が増えており、古い住宅の更新が進んでいると考えられる

図：住宅ストックにおける耐震性保有状況の推移【県】

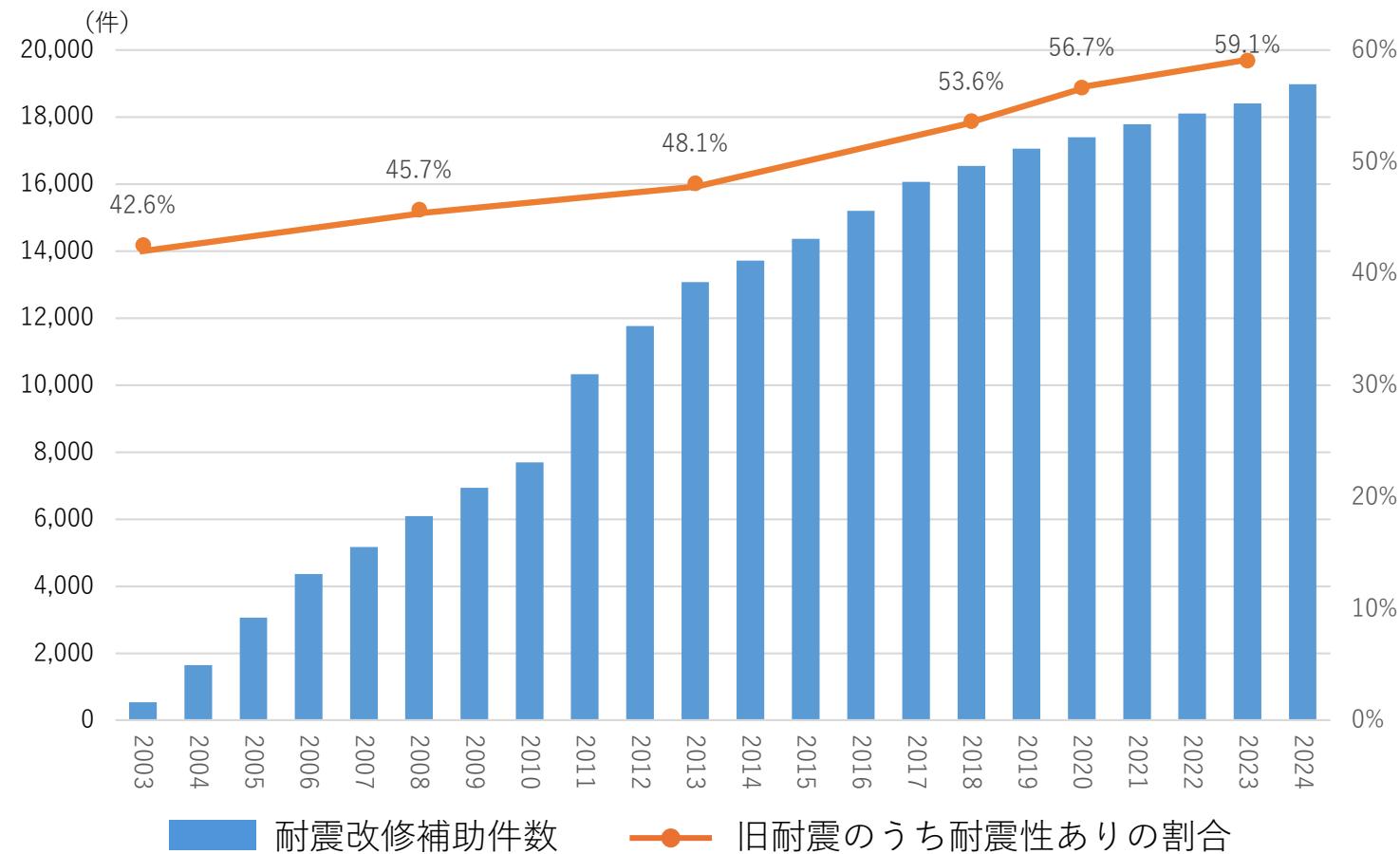


出典：県独自データ

①命を守る住宅等の耐震化・減災化の促進／安全な住まい・暮らし

耐震改修補助の実績に応じて、旧耐震基準の住宅のうち耐震性ありの割合は高まっていることから、さらなる耐震化を促進するため、引き続き取り組みが必要

図：旧耐震のうちの耐震性ありの割合および耐震改修補助件数（累計）の推移【県】

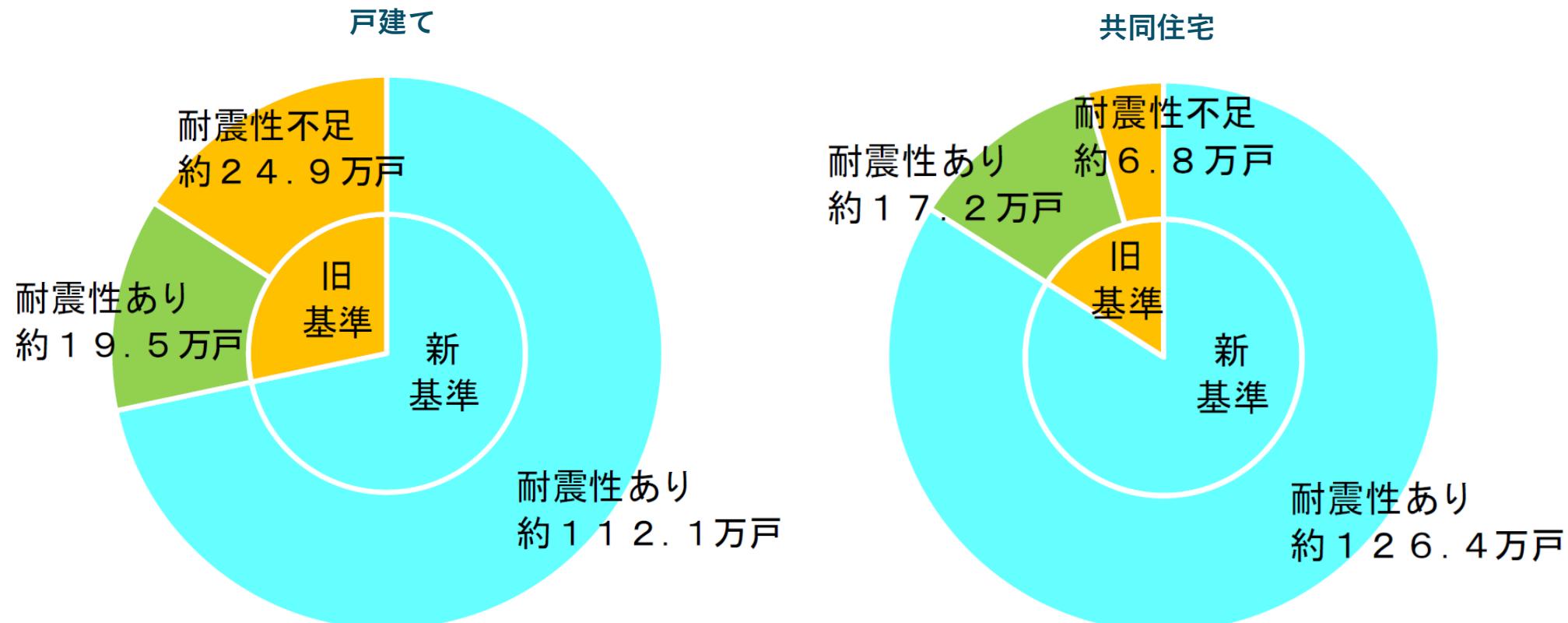


出典：県独自データ

①命を守る住宅等の耐震化・減災化の促進／安全な住まい・暮らし

戸建て住宅は共同住宅と比較して耐震化率が低い

図：耐震性のある住宅の割合【県】



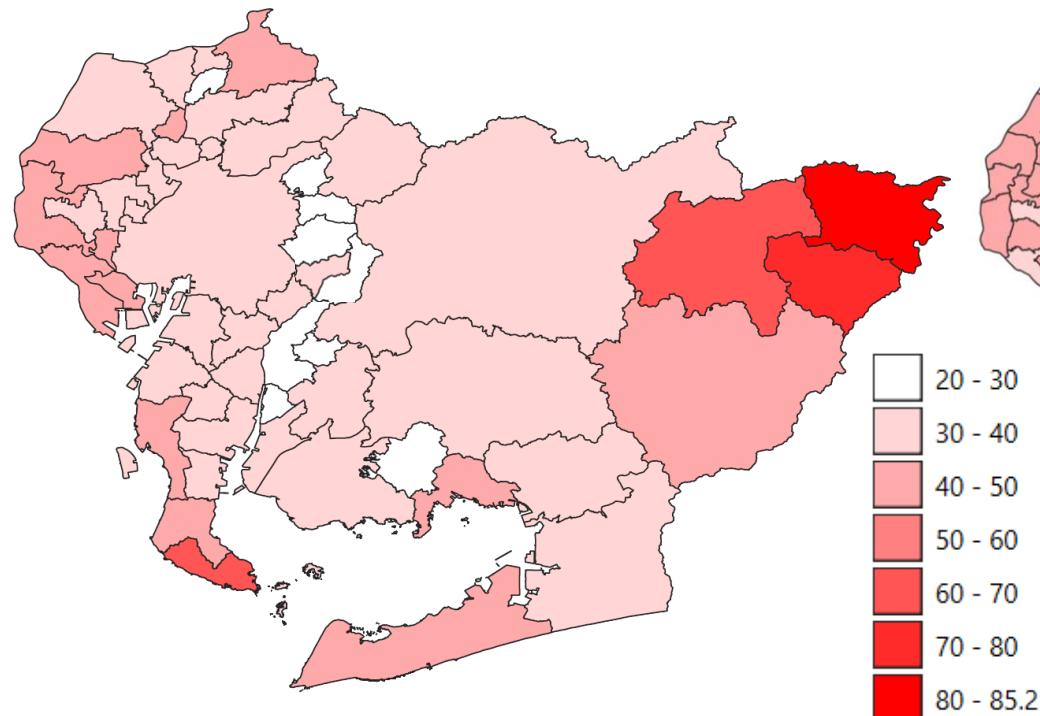
出典：愛知県建築物耐震改修促進計画あいち建築減災プラン2030（R3）

①命を守る住宅等の耐震化・減災化の促進／安全な住まい・暮らし

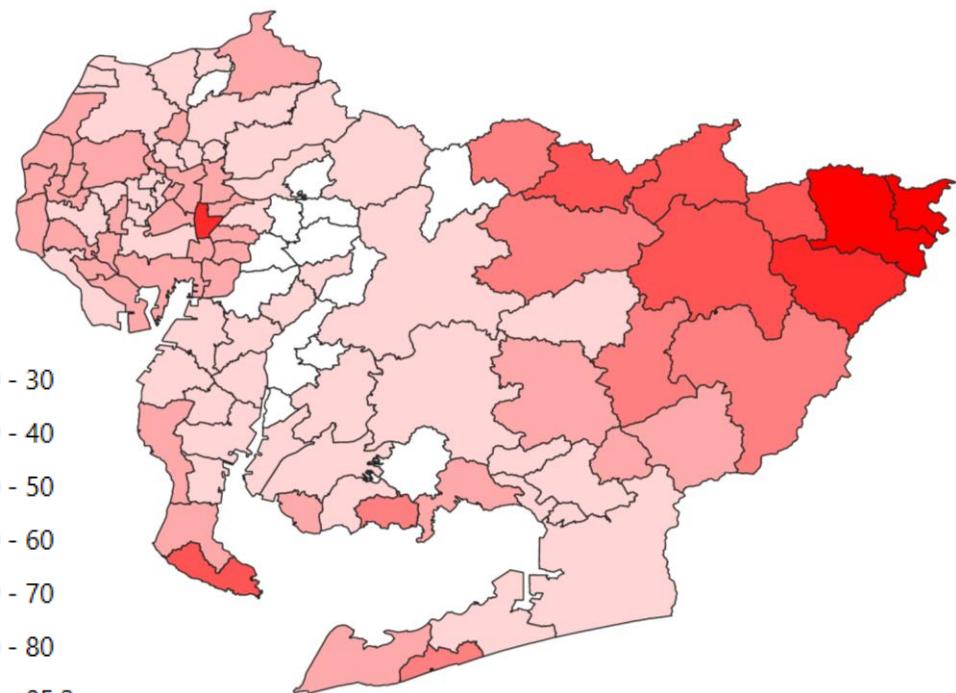
旧行政界で細分化すると、山間部や半島部の一部にて旧耐震戸建て住宅の割合が高い傾向にあるため、地域の実情を踏まえた耐震化・減災化施策の検討が必要

図：旧耐震戸建て住宅割合【県】

○現行政界



○旧行政界

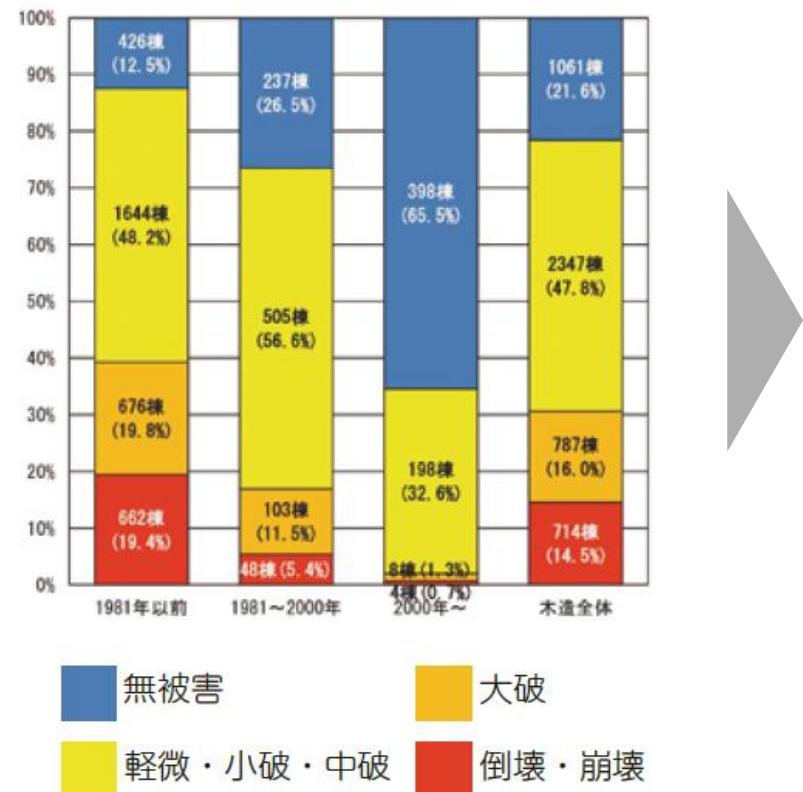


出典：愛知県データ

①命を守る住宅等の耐震化・減災化の促進／安全な住まい・暮らし

能登半島地震において、1981～2000年に建設された木造住宅の被害の大きさを受け、国の方針に耐震性能検証の実施が位置付けられた

図：能登半島地震における木造住宅の
建築年代別被害状況【県】



- ◆ 国の基本方針（令和7年7月改正）
- 地方公共団体及び関係団体は昭和56年の耐震基準導入以降で平成12年より前に建築され木造住宅について、耐震性能検証の実施に努めるよう促すこと。

出典：国土交通省「令和6年能登半島地震の建築物構造被害について」

①命を守る住宅等の耐震化・減災化の促進／安全な住まい・暮らし

「2000年以前の新耐震基準の木造住宅」は県内に約40万戸あり、全体の約3割を占めるため、耐震性能検証実施の促進が必要

表：住宅の建築時期別の割合【県】

| | 総数 | うち木造 | | うち非木造 |
|--------------|-----------|-----------|-------|-----------|
| | | うち木造 | うち非木造 | |
| 総数 | 3,211,300 | 1,504,700 | | 1,706,600 |
| 旧耐震 | 604,400 | 359,000 | | 245,400 |
| 新耐震（2000年以前） | 1,133,100 | 443,300 | | 689,800 |
| 新耐震 | 1,473,800 | 702,400 | | 771,400 |

出典：住宅・土地統計調査（R5）

②まちの減災化に係る取組体制等の充実／安全な住まい・暮らし

減災化をすることで、建物被害や倒壊による死者数の6割減が見込まれるため、引き続き減災に向けた取組が必要

表：被害予測に基づく被害予測および減災効果【県】

| 被害種別 | 項目 | 過去地震最大モデル | | 理論上最大想定モデル | |
|-------------|---------------|---------------|------------------------|---------------|-------------------------|
| | | 対策前 (被害予測) | 対策後 (減災効果) | 対策前 (被害予測) | 対策後 (減災効果) |
| 建物被害 | 揺れによる全壊棟数 | 約 47,000 棟 | 約 20,000 棟 (約 6 割減) | 約 242,000 棟 | 約 103,000 棟 (約 6 割減) |
| 人的被害 (※) | 死 者 数 | 約 6,400 人 | 約 1,200 人 (約 8 割減) | 約 29,000 人 | 約 11,000 人 (約 6 割減) |
| | うち建物倒壊などによる死者 | 約 2,400 人 | 約 700 人 (約 7 割減) | 約 14,000 人 | 約 4,900 人 (約 7 割減) |
| | うち浸水・津波による死者 | 約 3,900 人 | 約 300 人 (約 9 割減) | 約 13,000 人 | 約 3,500 人 (約 7 割減) |
| | (うち自力脱出困難) | 約 800 人 | 約 200 人 (約 8 割減) | 約 5,500 人 | 約 1,500 人 (約 7 割減) |
| | (津波からの逃げ遅れ) | 約 3,100 人 | 約 200 人 (約 9 割減) | 約 7,100 人 | 約 2,000 人 (約 7 割減) |
| 経済被害額 | 直接的経済被害額 | 約 13.86 兆円 | 約 11.25 兆円 (約 2 割減) | | |

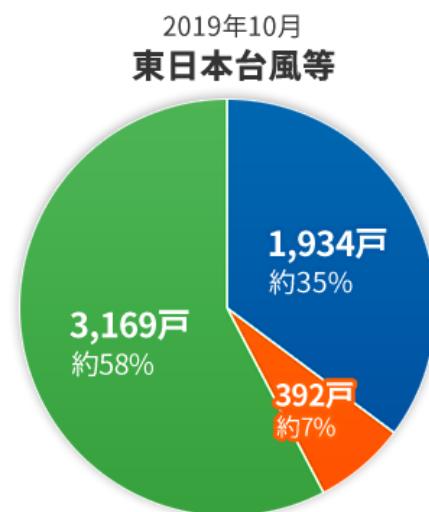
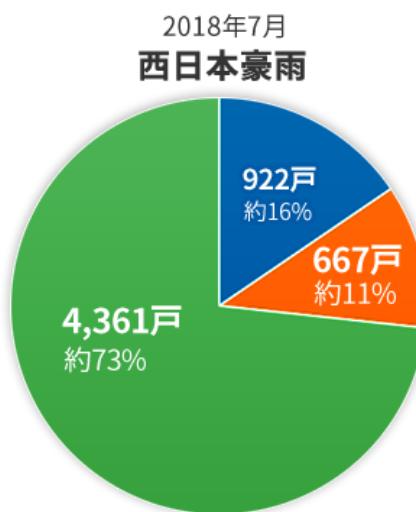
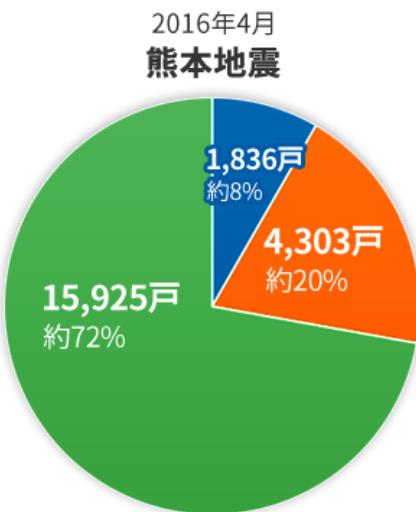
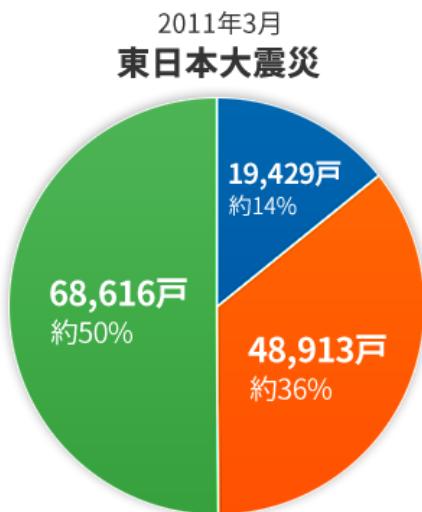
※対策効果を試算した項目のみを記載しているため、各内数の合計は、死者数全体の数値に一致しない。

出典：「平成 23 年度～25 年度 愛知県東海地震・東南海地震・南海地震等被害予測調査結果」（2014 年 5 月）（愛知県防災会議地震部会）

③被災後の迅速な復旧・復興に向けた方策検討・取組の推進／安全な住まい・暮らし

過去の大規模災害時には賃貸型応急住宅の活用が半数以上を占めており、今後の災害に備えて、賃貸型応急住宅を速やかに供与するための体制整備が必要

図：応急仮設住宅の割合【全国】



- 賃貸型応急住宅（民間賃貸住宅）
- 建設型応急住宅（プレハブ住宅）
- 公営住宅等

【参考／阪神淡路大震災】

賃貸型応急住宅：139戸（0.3%）
建設型応急住宅：48,300戸（99.7%）

出典：公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会HP

③被災後の迅速な復旧・復興に向けた方策検討・取組の推進／安全な住まい・暮らし

被災後の復旧においては、応急修理に関する協定締結団体と応急修理業者の協力が不可欠のため、引き続き体制整備の取組推進が必要

表：協定締結団体一覧【県】

| | 団体名 | 締結年月日 ※ | 登録業者数 |
|----|--------------------|---------------------|-------|
| 1 | 一般社団法人愛知県建設業協会 | 1980年 (2006年に改定) | 86 |
| 2 | 愛知県建設組合連合 | 2006年 | 199 |
| 3 | 全愛知建設労働組合 | 2006年 | 139 |
| 4 | 愛知県建築組合連合会 | 2006年 | 22 |
| 5 | 愛知建設組合 | 2006年 | 16 |
| 6 | 愛知県建築技術研究会 | 2008年 | 213 |
| 7 | 尾張設備安全防災協議会 | 2008年 | 29 |
| 8 | 三河管工事業者協議会 | 2008年 | 24 |
| 9 | 一般社団法人名古屋設備業協会 | 2008年 | 67 |
| 10 | 一般社団法人愛知電業協会 | 2009年 | 103 |
| 11 | 愛知県電気工事業工業組合 | 2009年 | 285 |
| 12 | 一般社団法人愛知県空調衛生工事業協会 | 2010年 | 118 |
| 13 | 愛知県管工事業協同組合連合会 | 2015年 | 876 |
| 計 | | | 2,177 |

出典：愛知県ホームページ（R7.6時点）

図：協定締結団体・応急修理業者の業務【県】

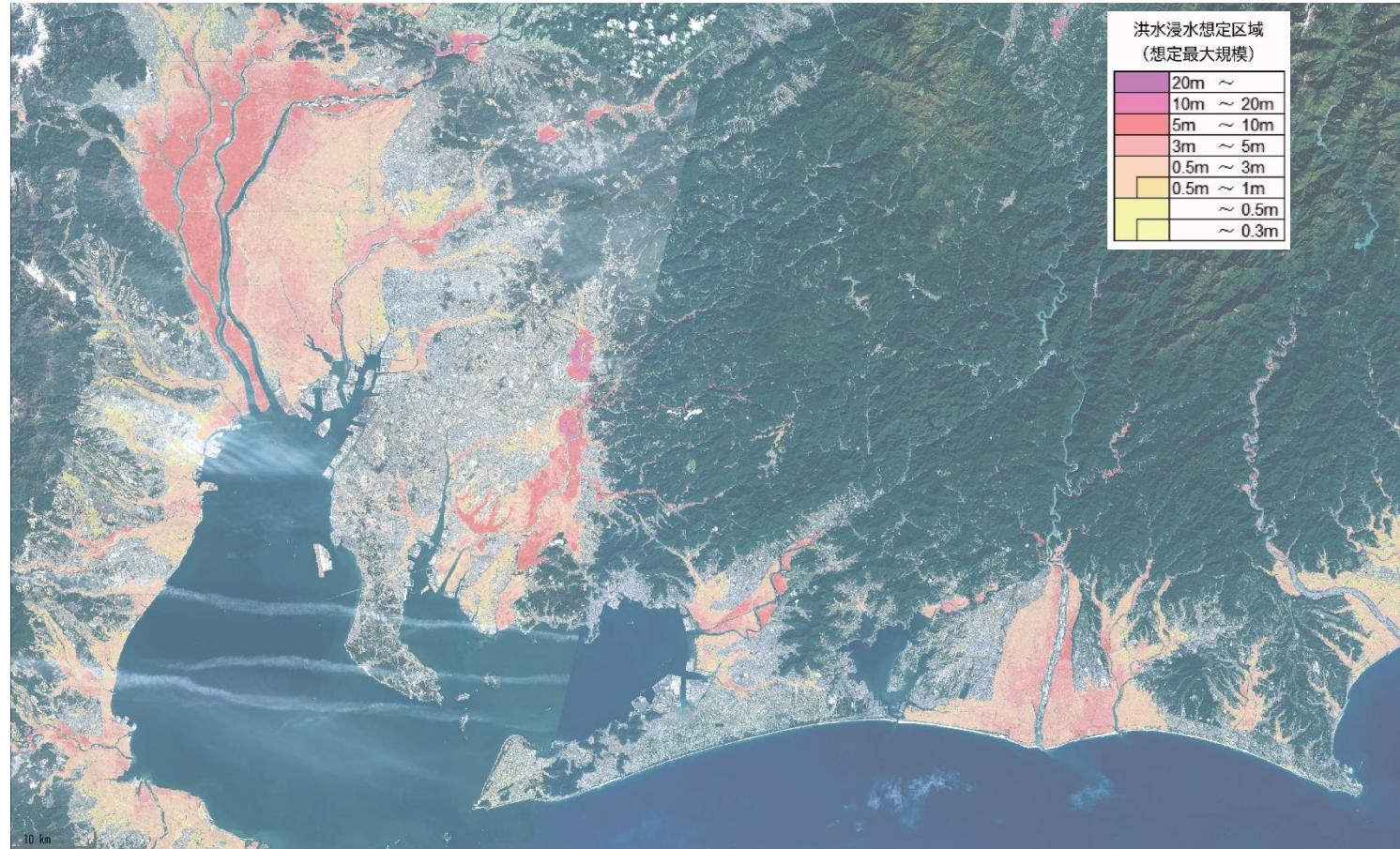
- ①応急修理実施可能業者名簿の作成
- ②応急修理実施要領を応急修理業者へ周知
- ③応援応急修理実施可能業者の名簿作成
- ④応急修理体制の周知
- ⑤応急修理実施状況の周知
- ⑥応急修理終了の周知

**出典：愛知県被災した住宅の応急修理マニュアル
(愛知県建築局、R6.9)**

①豪雨による浸水被害や土砂災害の危険がある地区への対応／安全な住まい・暮らし

洪水浸水想定区域は尾張中西部・海部地区・名古屋地区・西三河地区南部・東三河地区南部の大規模河川流域を中心に分布

図：洪水浸水想定区域【県】

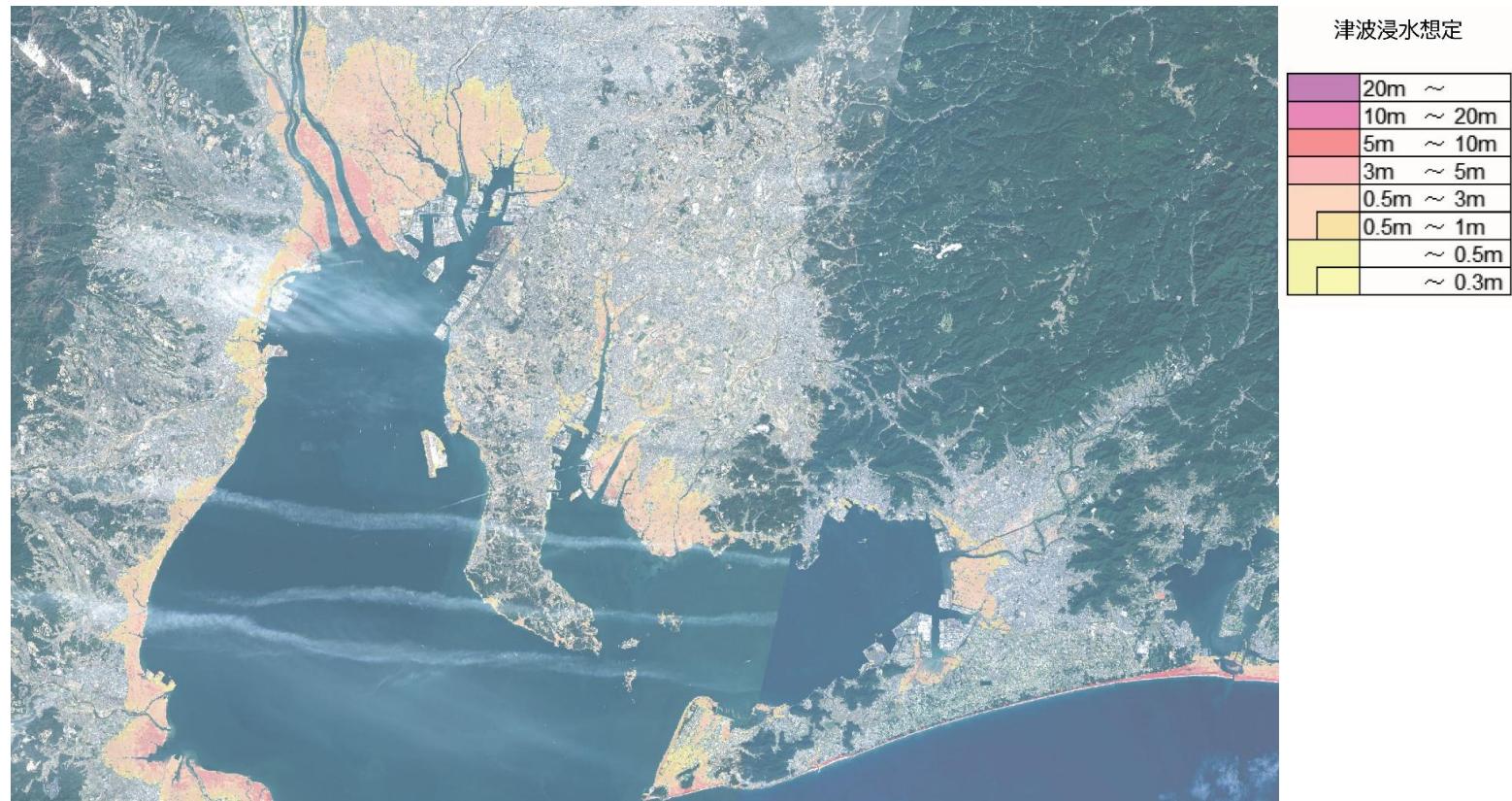


出典：重ねるハザードマップ

①豪雨による浸水被害や土砂災害の危険がある地区への対応／安全な住まい・暮らし

津波浸水想定区域は伊勢湾・三河湾に面する沿岸部に加え標高の低い西尾市近郊・名古屋市近郊に分布

図：津波浸水想定区域【県】

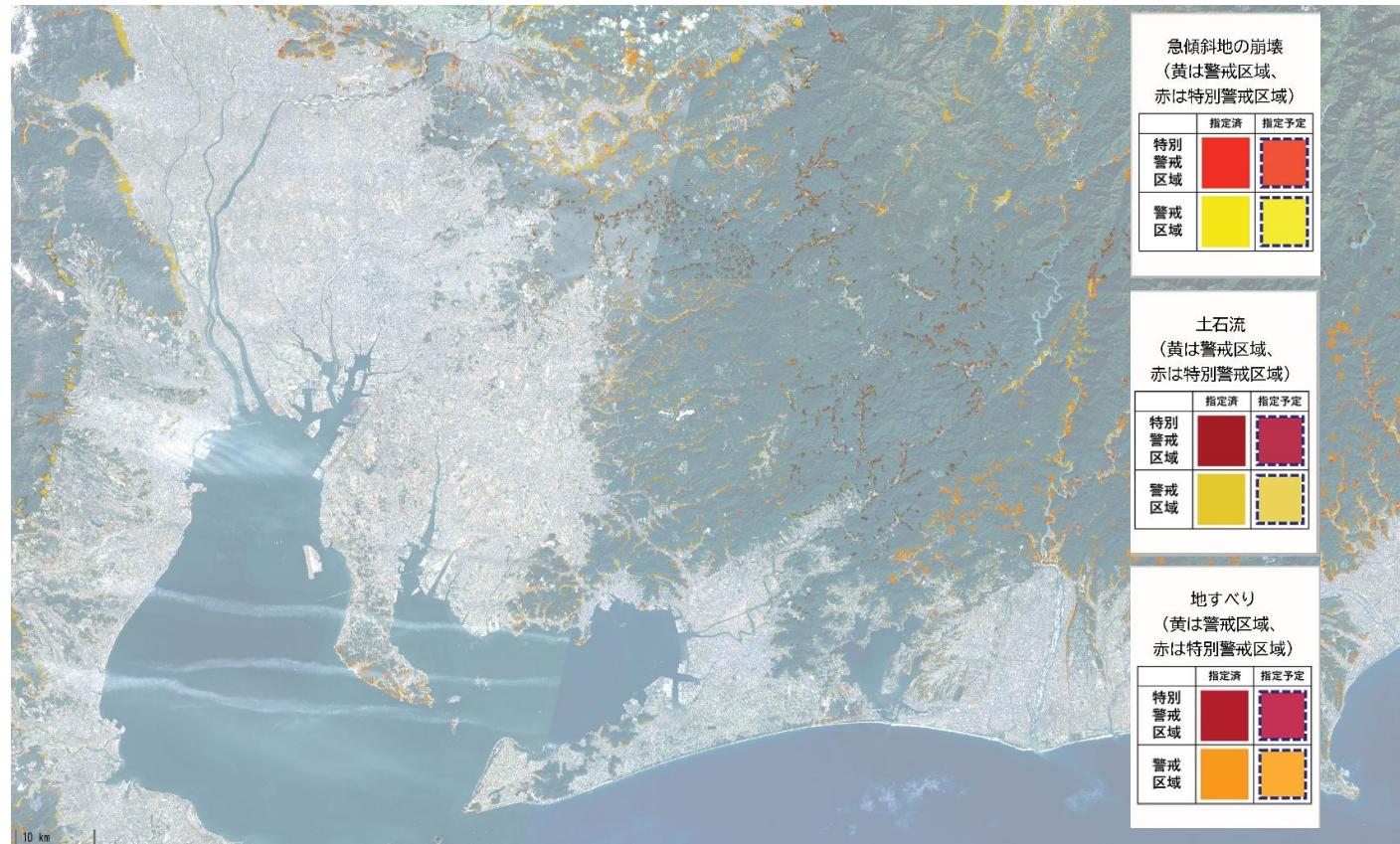


出典：重ねるハザードマップ

①豪雨による浸水被害や土砂災害の危険がある地区への対応／安全な住まい・暮らし

土砂災害警戒・特別警戒区域は西三河地区北部・東三河地区北部・尾張北東部地区の北部の山間部を中心に分布

図：土砂災害警戒・特別警戒区域の分布【県】



出典：重ねるハザードマップ

①豪雨による浸水被害や土砂災害の危険がある地区への対応／安全な住まい・暮らし

県内の土砂災害警戒・特別警戒区域は市域に山間部のある地域に多い傾向であり、引き続き市町村が実施する安全対策への支援と周知啓発が必要

表：土砂災害警戒区域・特別警戒区域の指定状況（2025年3月28日時点）

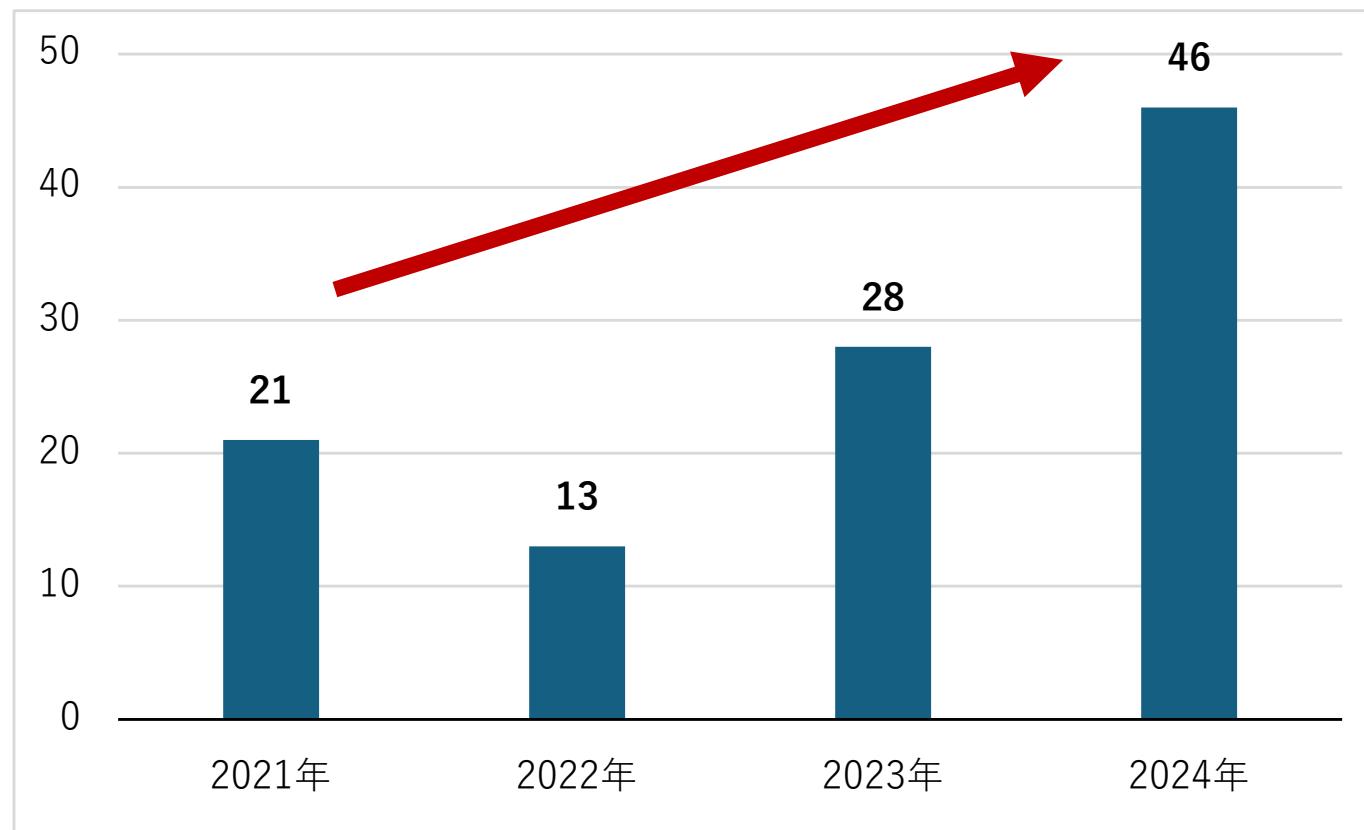
| 市町村 | 警戒区域 | うち特別警戒区域 | 市町村 | 警戒区域 | うち特別警戒区域 |
|------|------|----------|------|--------|----------|
| 名古屋市 | 332 | 220 | 美浜町 | 148 | 140 |
| 瀬戸市 | 667 | 595 | 岡崎市 | 2,613 | 2,391 |
| 春日井市 | 197 | 158 | 西尾市 | 439 | 373 |
| 小牧市 | 51 | 45 | 幸田町 | 251 | 219 |
| 尾張旭市 | 26 | 18 | 碧南市 | 14 | 11 |
| 豊明市 | 6 | 6 | 刈谷市 | 4 | 4 |
| 日進市 | 39 | 34 | 高浜市 | 12 | 10 |
| 長久手市 | 9 | 8 | 安城市 | 5 | 5 |
| 東郷町 | 17 | 14 | 豊田市 | 7,526 | 6,868 |
| 犬山市 | 332 | 284 | みよし市 | 42 | 35 |
| 半田市 | 53 | 41 | 新城市 | 2,786 | 2,545 |
| 常滑市 | 209 | 184 | 設楽町 | 508 | 455 |
| 東海市 | 74 | 62 | 東栄町 | 640 | 604 |
| 知多市 | 215 | 188 | 豊根村 | 453 | 427 |
| 大府市 | 37 | 30 | 豊橋市 | 356 | 312 |
| 阿久比町 | 90 | 76 | 豊川市 | 489 | 445 |
| 東浦町 | 32 | 28 | 蒲郡市 | 315 | 277 |
| 南知多町 | 386 | 351 | 田原市 | 343 | 289 |
| 武豊町 | 17 | 17 | 合計 | 19,733 | 17,769 |

出典：愛知県における土砂災害警戒区域等の指定状況（2025年3月28日時点）（愛知県HP）

②感染症や猛暑などへの住環境の対応／安全な住まい・暮らし

熱中症警戒アラートの発表回数は増加傾向

図：熱中症警戒アラートの発表回数の推移【県】



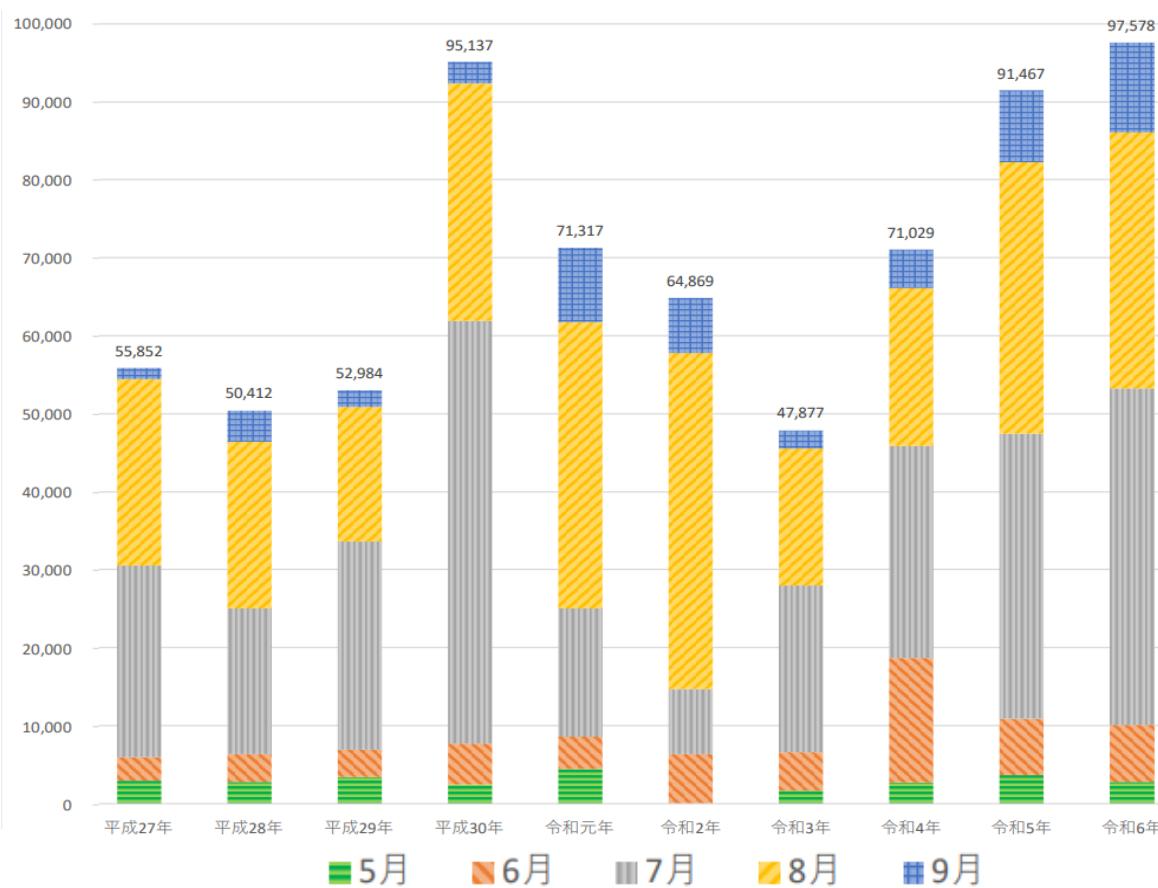
※2023年以前は、前日17時と当日5時の発表をまとめて1回として集計

出典：熱中症予防情報サイト（愛知県）

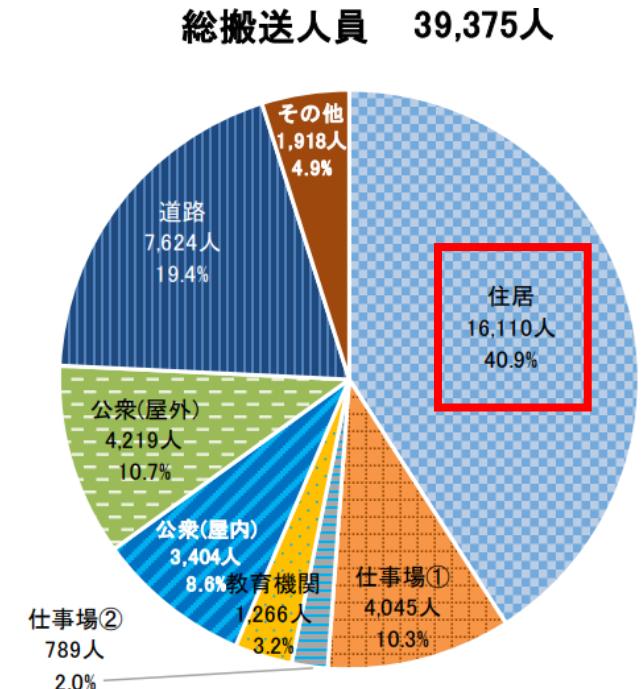
②感染症や猛暑などへの住環境の対応／安全な住まい・暮らし

熱中症による救急搬送人員は増加傾向にあり、その4割が住宅で発生していることから、住宅内の事故を予防するため、引き続き情報周知等の啓発が必要

図：熱中症による救急搬送人員の推移【全国】



図：熱中症による救急搬送人員の発生場所別（構成比）（R7.7）【全国】

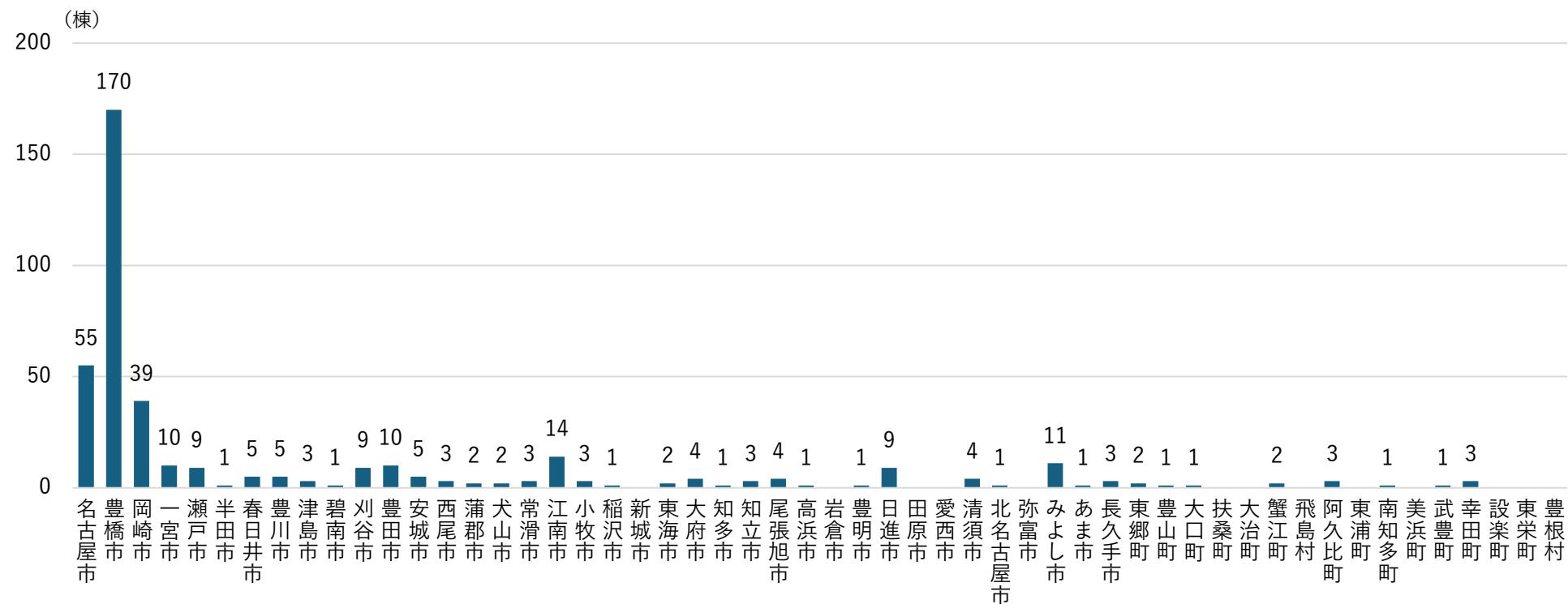


出典：熱中症による救急搬送状況の概要（消防庁）

④防犯性の高い住まい・まちづくりの促進／安全な住まい・暮らし

防犯住宅認定制度の認定住宅数は都市部に集中しており、住宅における防犯性能向上のため、引き継ぎ制度の周知が必要

図：防犯住宅認定制度市町村別認定住宅数【県】

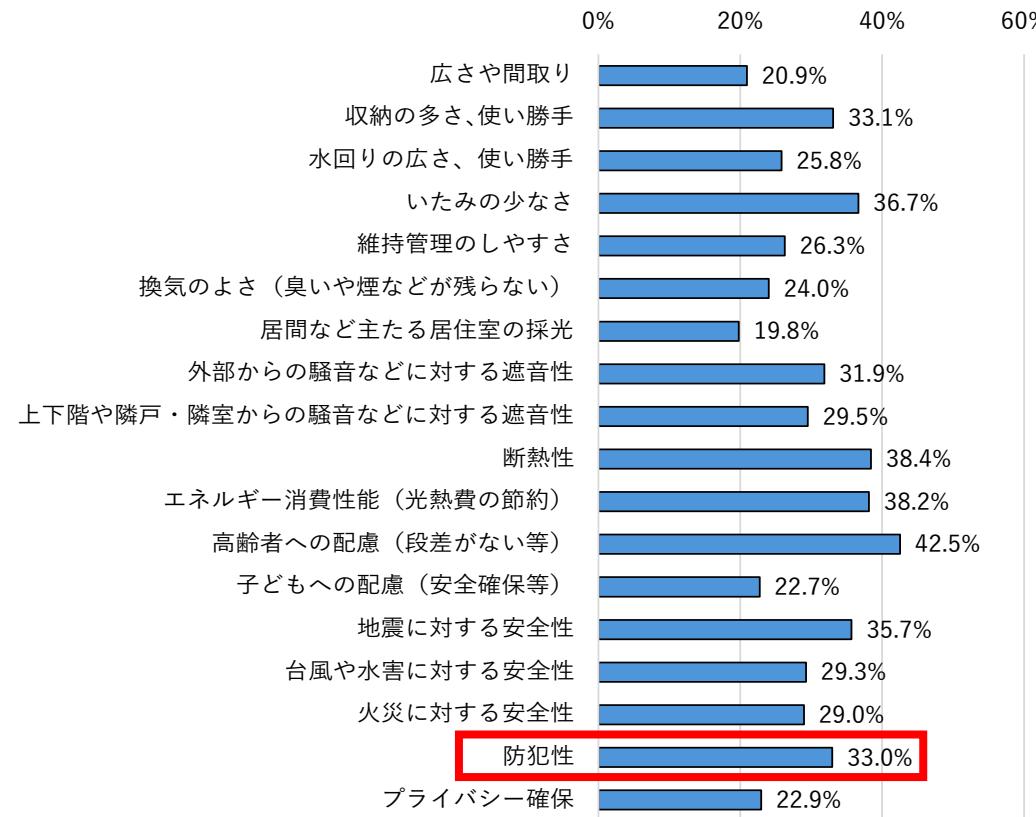


出典：愛知県住宅防犯対策協議会（令和7年1月受付分迄）

④防犯性の高い住まい・まちづくりの促進／安全な住まい・暮らし

住宅の防犯性に33.0%が不満を抱えており、引き続き防犯性の高い住まいづくりに向けた普及啓発が必要

図：住宅の個別要素に対する不満率【県】

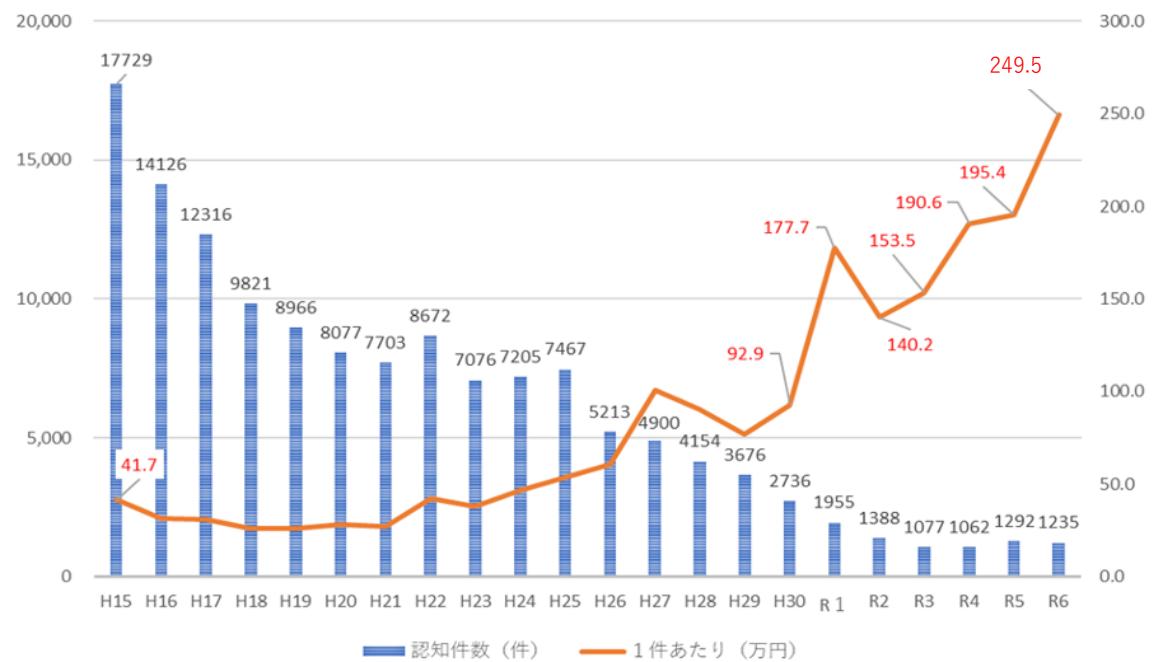


出典：住生活総合調査（R5）

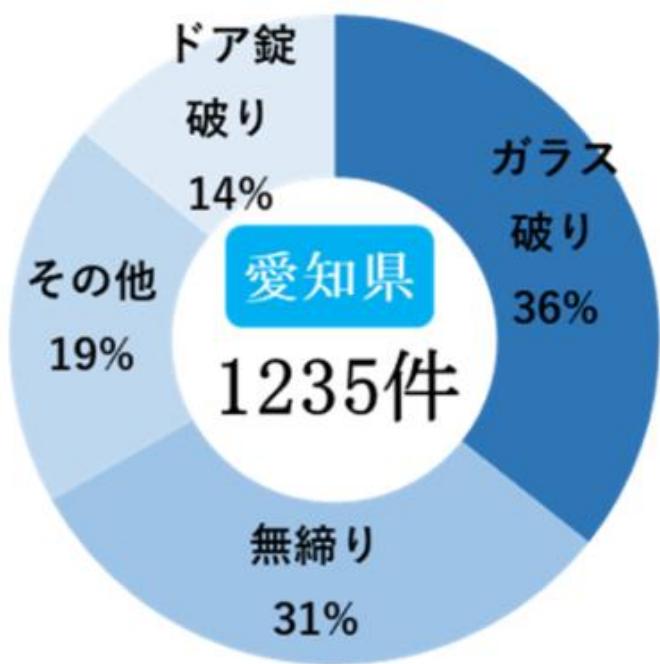
④防犯性の高い住まい・まちづくりの促進／安全な住まい・暮らし

侵入盗の件数は減少傾向であるが、依然として千件を超えており、1件あたりの被害総額は増加傾向にあることから、引き続き防犯対策等の周知啓発が必要

図：侵入盗の1件あたりの被害総額と住宅対象認知件数の推移【県】



図：侵入手段（R6）【県】

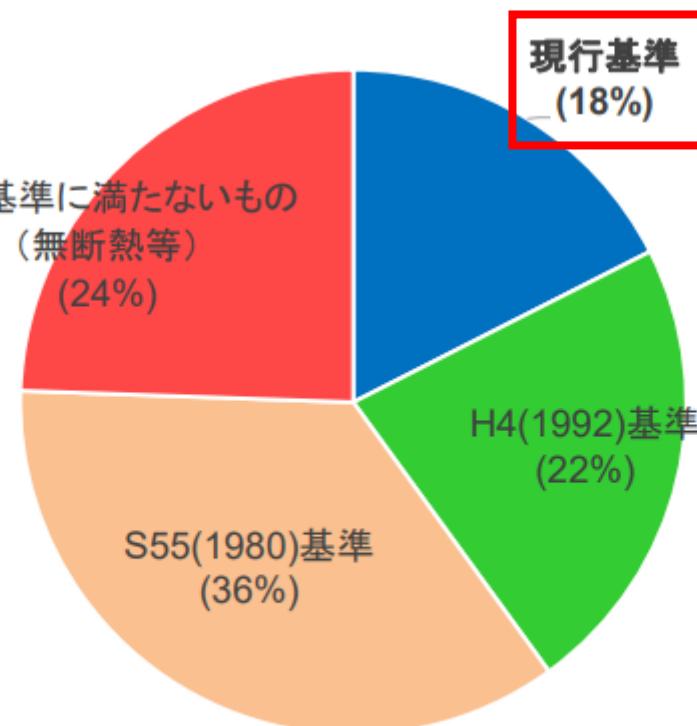


出典：令和6年中住宅を対象とした侵入盗の実態(愛知県防犯住宅防犯対策推進協議会)

①住宅・住宅地における省エネルギー性能の向上と再生可能エネルギーの導入推進／住まいの性能（新築・既存）

建築物省エネ法に基づく現行基準の断熱性能を満たさない住宅ストックが約8割

図：住宅ストック（約5,400万戸）の断熱性能【全国】



※1:省エネ法に基づき平成4年に定められた基準
※2:省エネ法に基づき昭和55年に定められた基準

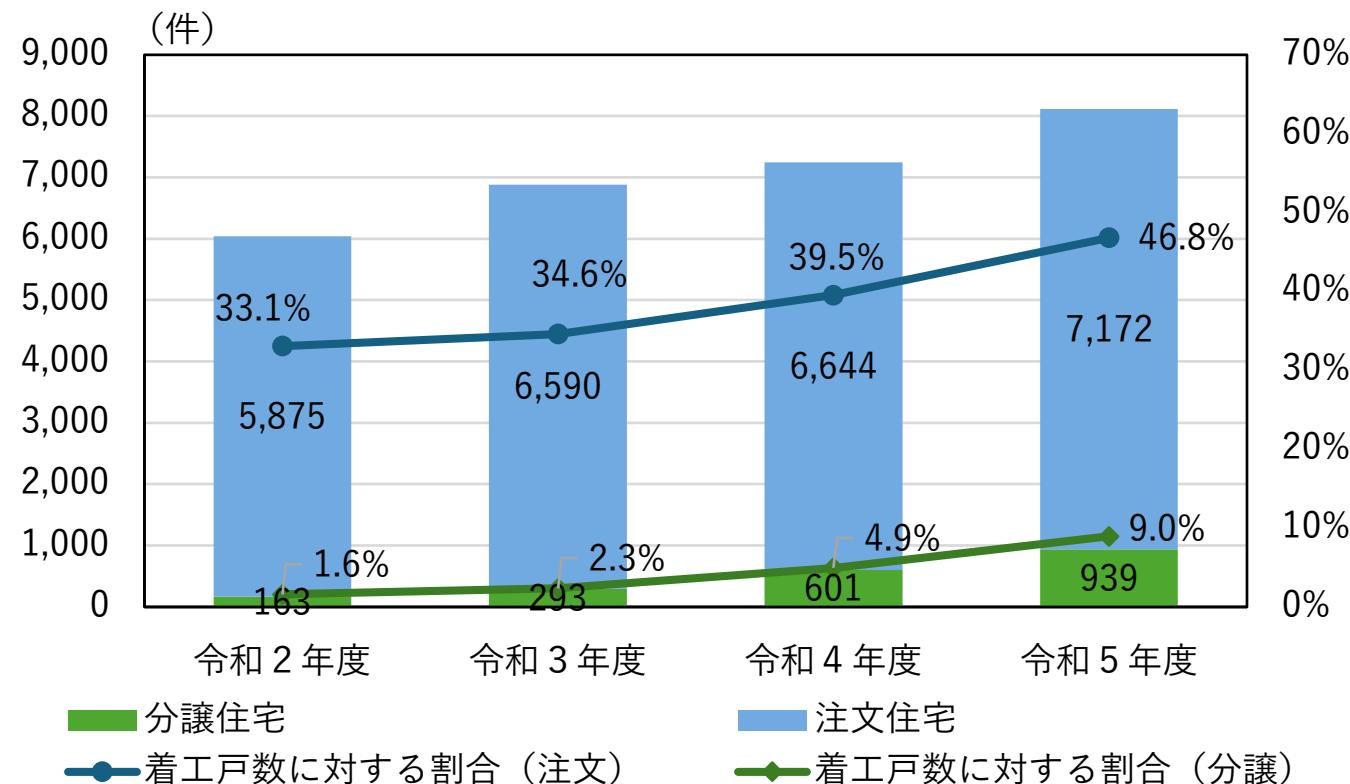
国土交通省調査によるストックの性能別分布を基に、平成30年住宅土地統計調査による改修件数及び事業者アンケート等による新築住宅の省エネ基準適合率を反映して推計。（令和4年）

出典：令和6年度 住宅経済関連データ（国土交通省）

①住宅・住宅地における省エネルギー性能の向上と再生可能エネルギーの導入推進／住まいの性能（新築・既存）

建築物省エネ法が改正されたことを受け、ZEH化への対応に向け、今後は関係団体等と連携した更なる取組の推進が必要

図：ZEH住宅の戸数と着工戸数に占める割合の推移【県】

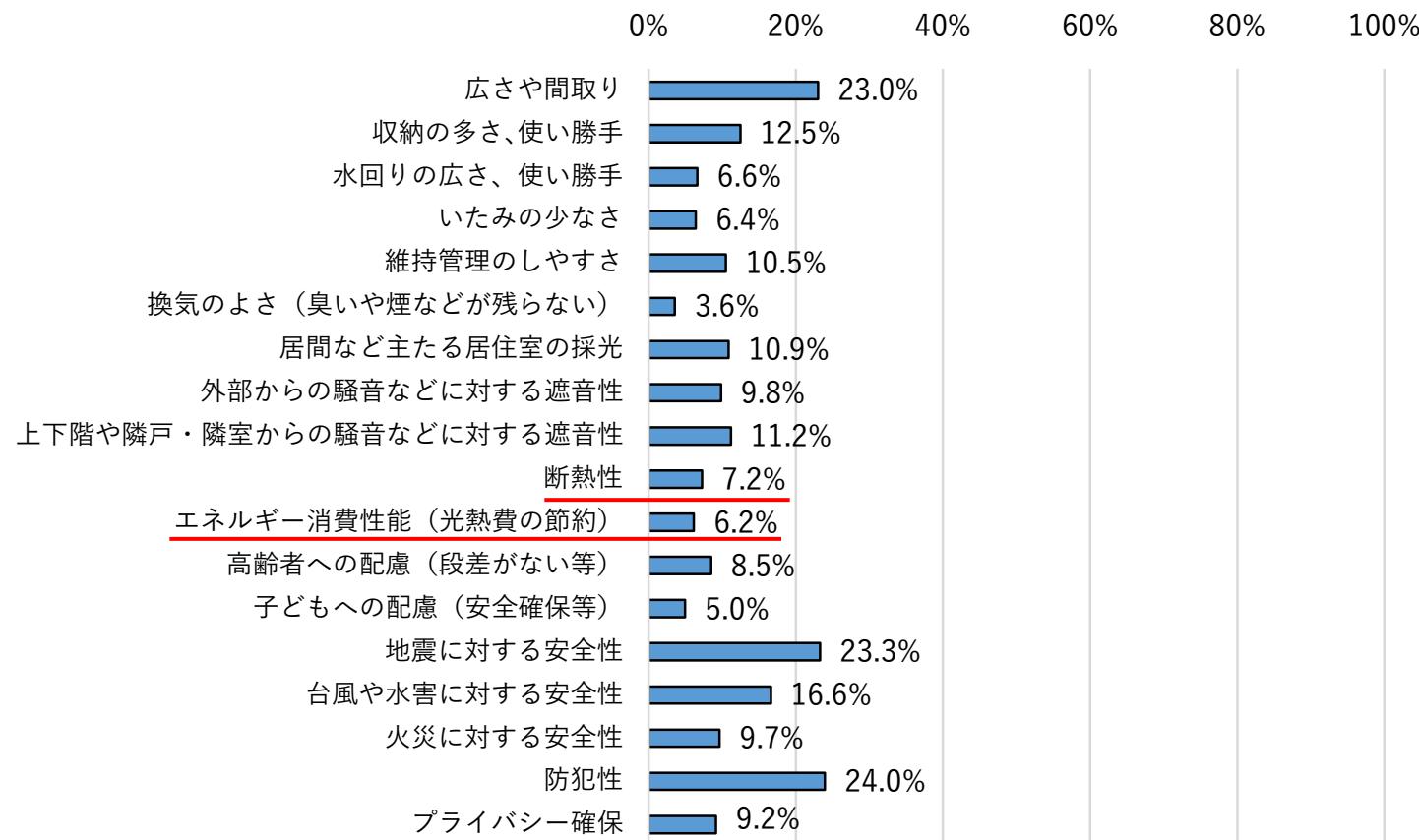


出典：一般社団法人環境共創イニシアチブ
(省エネ基準適合義務化前のデータより)

②省エネルギー性能の高い住宅普及に向けた県民・事業者の意識啓発／住まいの性能（新築・既存）

断熱性能やエネルギー消費性能を重視する割合は他の要素に比べて低いため、引き続き意識啓発を始めとした取組が必要

図：住宅の諸要素について重視する人の割合【県】



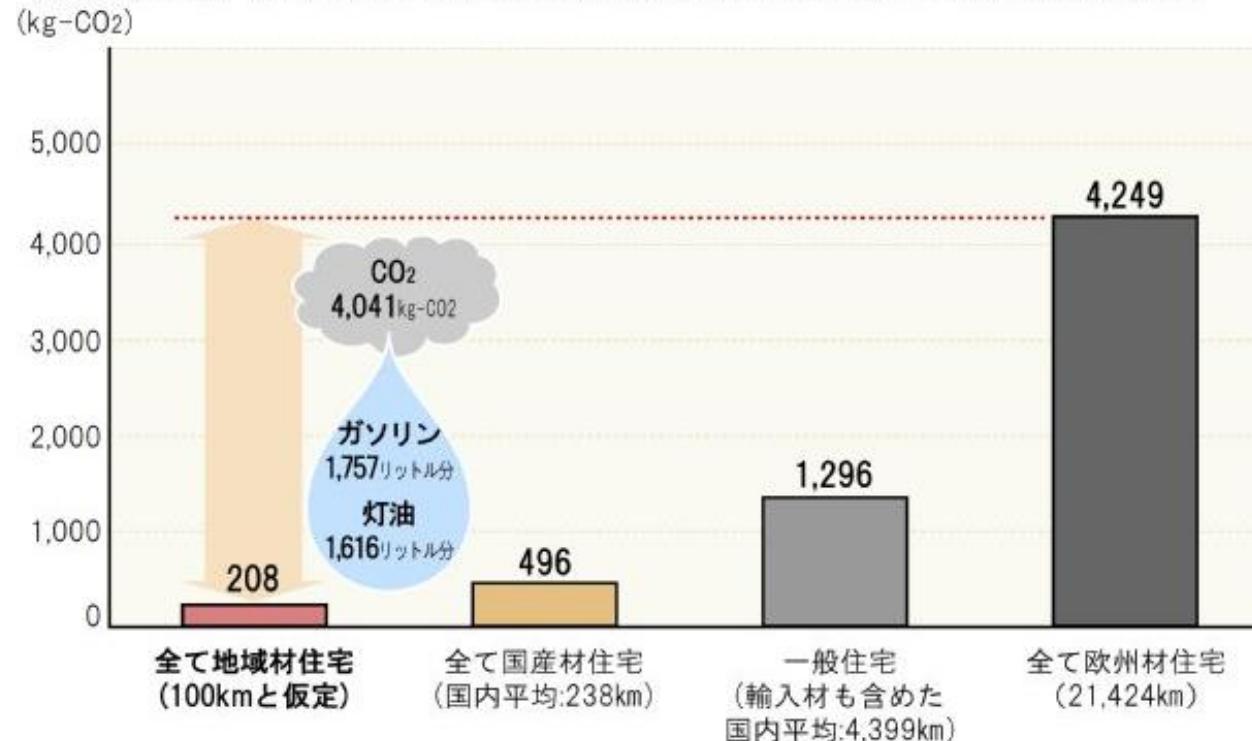
出典：住生活総合調査（R5）

③炭素貯蔵効果の高い木材利用や建設資材の循環利用の促進／住まいの性能（新築・既存）

木材輸送過程におけるCO₂排出量削減のため、引き続き木材利用の促進が必要

図：木造住宅の木材輸送過程別のCO₂排出量【全国】

※住宅の木材使用量は日本住宅・木材技術センター「木造軸組工法の木材使用量（H13年度調査）」による
※国内平均、一般住宅、歐州材のウッドマイルージCO₂は、ウッドマイルズ関連指標算出プログラムver.2016による
※ガソリンCO₂排出係数：2.3kg-CO₂/L、灯油CO₂排出係数：2.5kg-CO₂/Lとして算出
※住宅モデルとしては、1985年に建築学会（環境工学委員会熱分科会）が提案した「住宅用標準問題（延べ床面積125.86m²）」を使用



出典：一般社団法人 ウッドマイルズフォーラム | ウッドマイルズ関連指標

①認定長期優良住宅の一層の普及／住まいの性能（新築・既存）

長期優良住宅の認定戸数は制度創設以来、愛知県が全国1位であるが、一層の普及に向け、引き続き取組が必要

表：2024（R6）年度の長期優良住宅の
認定戸数が多い都道府県【全国・県】

| | | 認定戸数 | 内、共同住宅等 が占める割合 |
|----|------|--------|-------------------|
| 1位 | 愛知県 | 17,295 | 5.2% |
| 2位 | 東京都 | 9,433 | 9.0% |
| 3位 | 埼玉県 | 9,204 | 5.0% |
| 4位 | 大阪府 | 8,706 | 14.6% |
| 5位 | 神奈川県 | 8,056 | 5.9% |

図：長期優良住宅（新築）の認定戸数の推移【県】

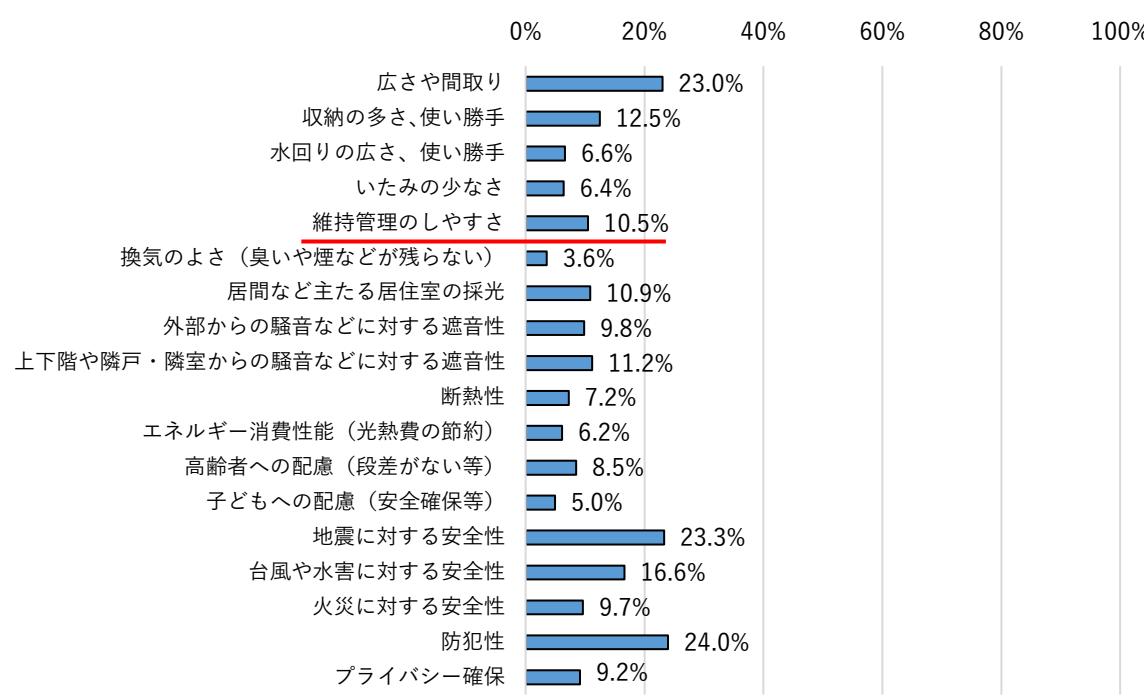


出典：国土交通省 長期優良住宅の認定実績

②良質な住宅の適切な維持管理に関する情報提供と意識啓発／住まいの性能（新築・既存）

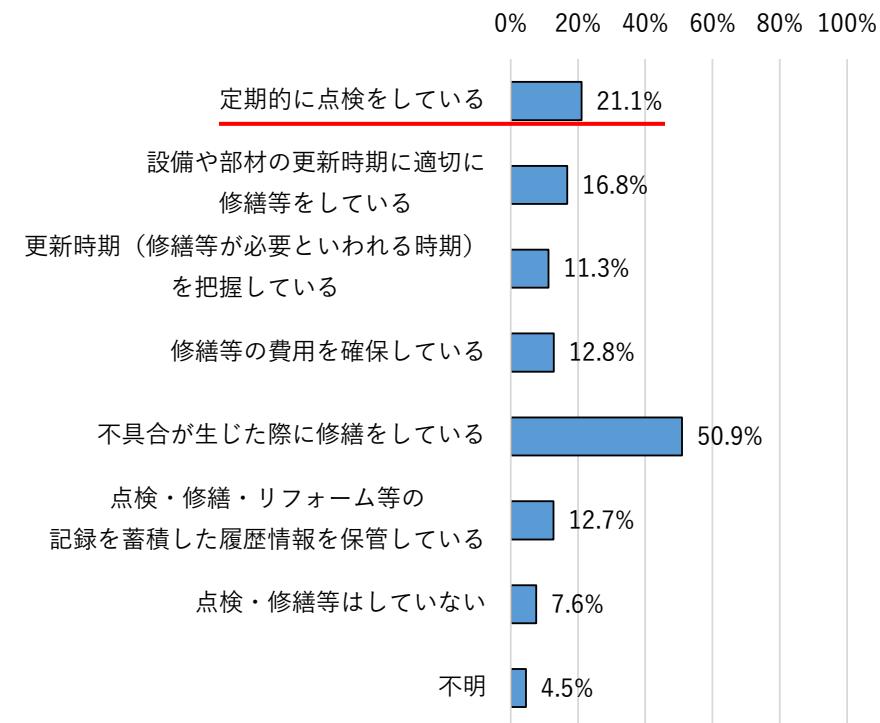
住宅の「維持管理のしやすさ」を重視する人は10.5%で、「定期的に点検をしている」人は21.1%に留まることから、適切な維持管理について引き続き啓発が必要

図：住宅の諸要素について重視する人の割合【県】



出典：住生活総合調査（R5）

図：持ち家に住む世帯の維持管理方法【県】

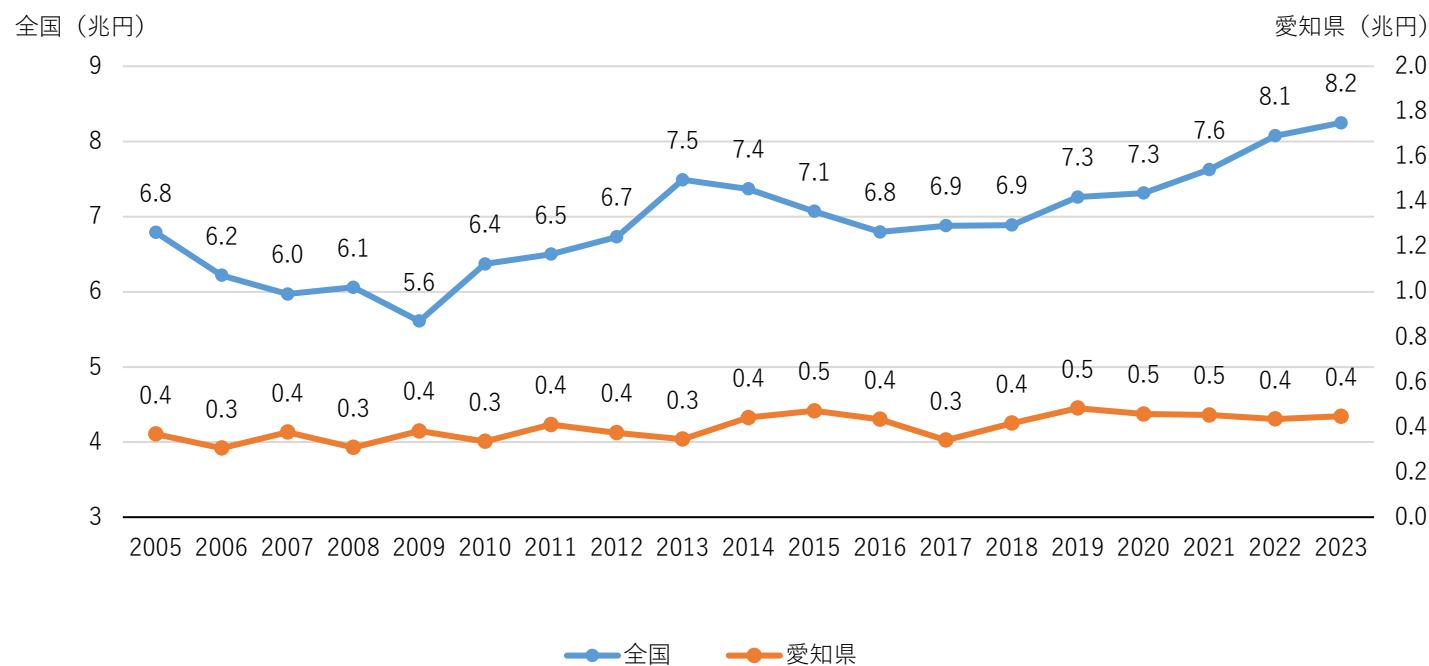


出典：住生活総合調査（R5）

①適切なリフォームの実施による健全なストックの形成／住まいの性能（新築・既存）

全国的に住宅リフォーム市場は拡大傾向にある一方、愛知県ではほぼ横ばいとなっている

図：リフォーム市場の推移【全国・県】



出典：住宅リフォーム・紛争処理支援センター資料

①適切なリフォームの実施による健全なストックの形成／住まいの性能（新築・既存）

全国的にリフォーム事業者の倒産が増加傾向

図：リフォーム事業者の倒産件数【全国】



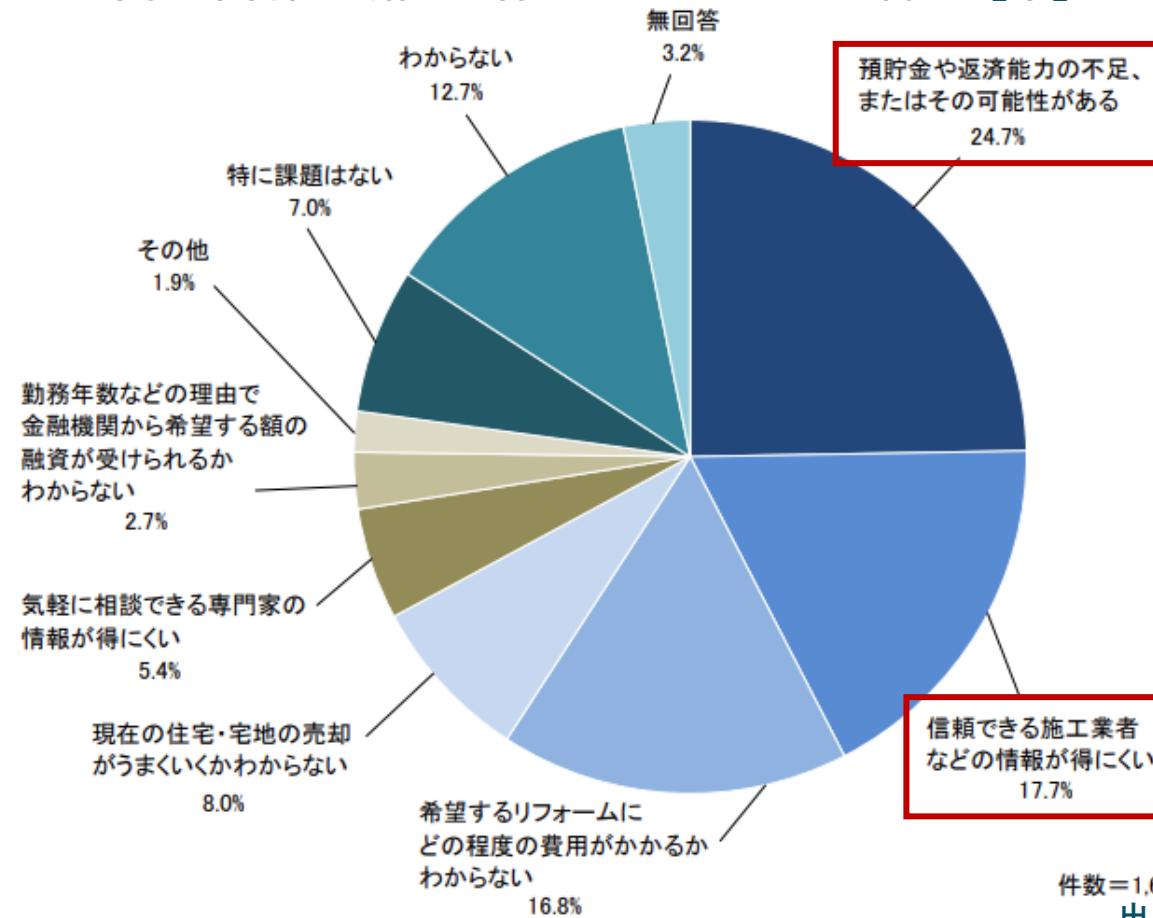
- ・2025年上半年（1-6月）のリフォーム事業者の倒産件数は119件
- ・東京都、大阪府、愛知県が最多の16件
- ・都市部で倒産増が目立ち、競合と価格上昇、人手不足が背景にある

出典：株東京商エリサーチ

①適切なリフォームの実施による健全なストックの形成／住まいの性能（新築・既存）

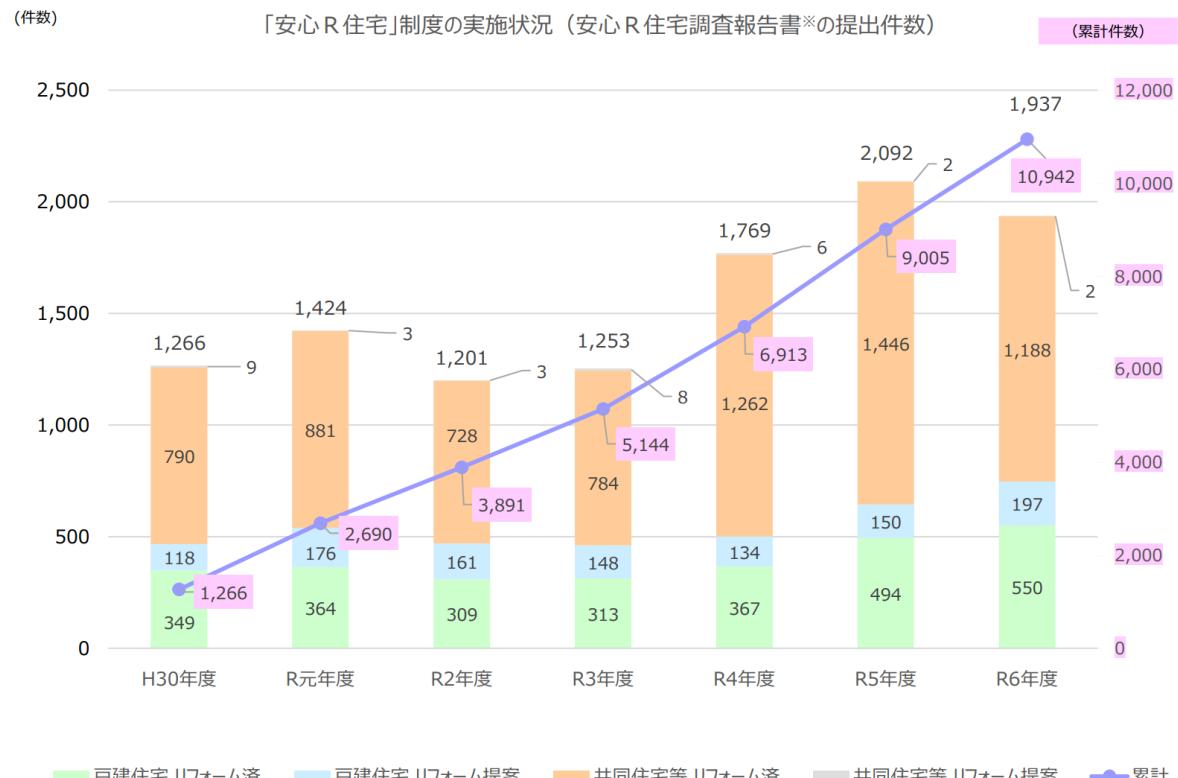
住宅リフォーム上の課題として「資金面」や「施工業者の情報が得にくい」等が挙げられているため、引き続き相談体制や補助制度等の周知が必要

図：中古住宅購入の際のリフォーム上の課題【県】

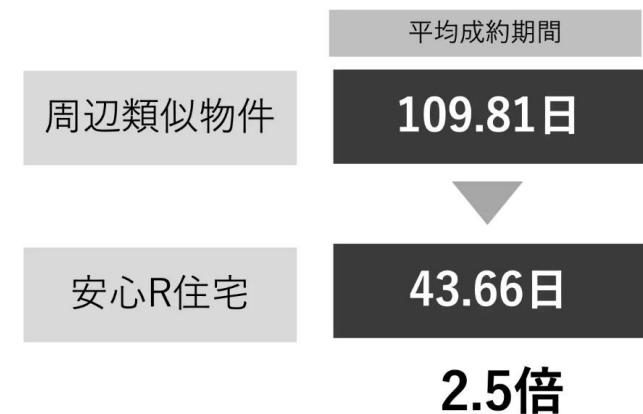


②適切な評価の促進等による既存住宅市場の活性化／住まいの性能（新築・既存）

「安心R住宅」制度の実施件数は増加傾向にあり、類似物件と比較して成約期間も短く取引の安心感につながっていると考えられるため、対象物件の増加を含めた制度活用に向け、引き続き周知が必要



「安心R住宅」平均成約期間比較 【全国】



*安心R住宅調査報告書 宅地建物取引業者(報告者)が、既存住宅について安心R住宅の基準に適合しているか調査し、その結果を記載した書面であり、住宅購入者に交付するとともに登録事業者団体に提出する報告書

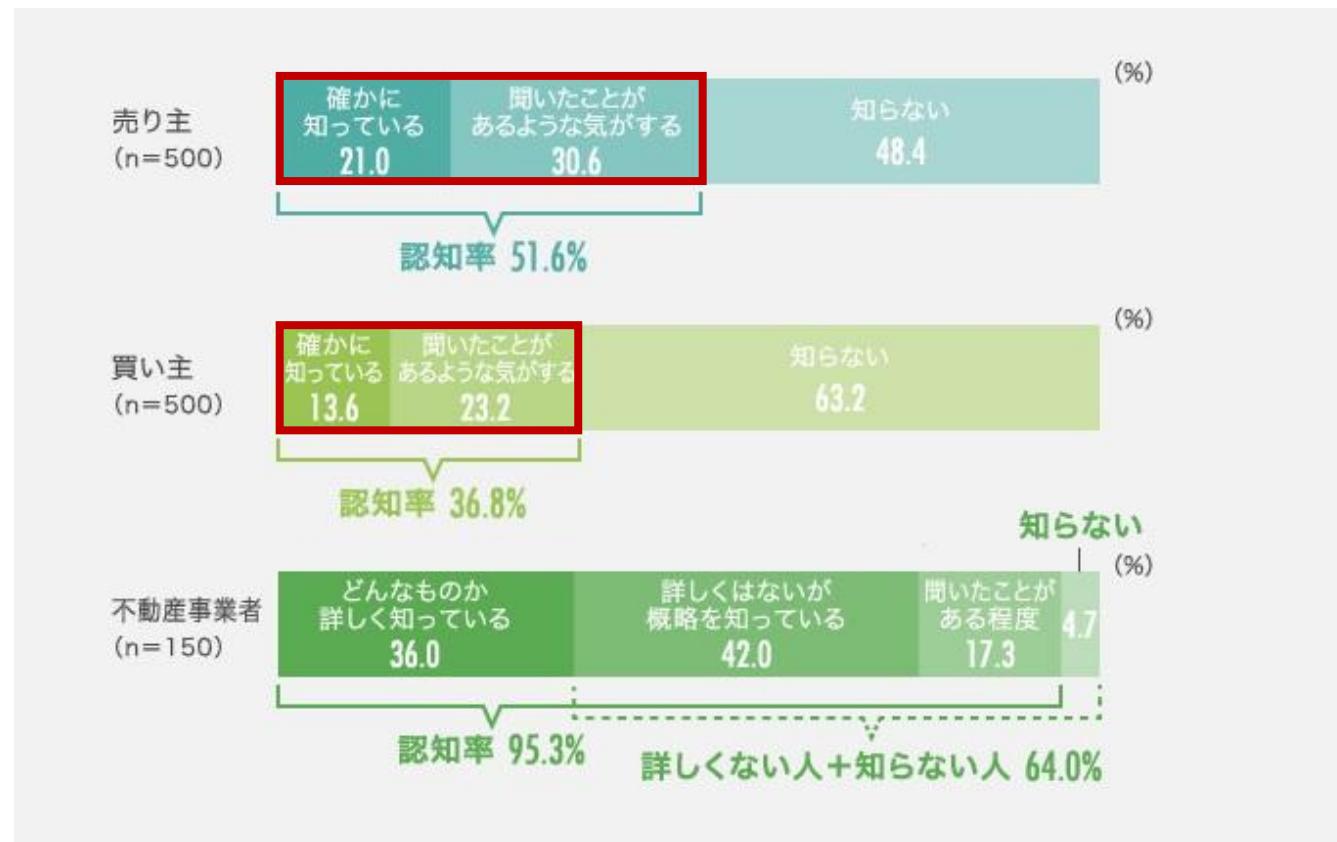
出典：登録事業者団体からの報告より作成

出典：「安心R住宅」（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）実施状況（国土交通省）

②適切な評価の促進等による既存住宅市場の活性化／住まいの性能（新築・既存）

インスペクションは、売り主（51.6%）に比べて買い主（36.8%）の認知度が低い状況にあるため、引き続き、売り主と買い主双方へ制度の周知が必要

図：インスペクションに関する認知【全国】

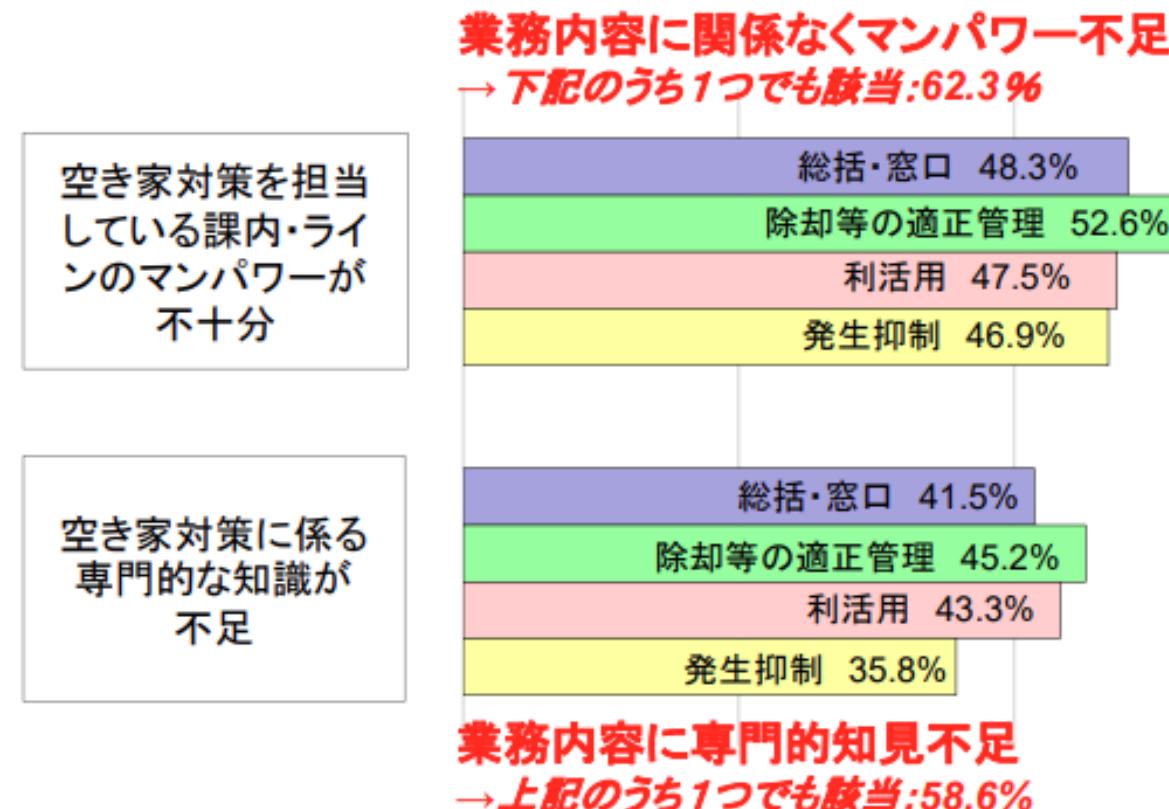


出典：インスペクション（建物状況調査）に関する意識調査（一般社団法人全国住宅技術品質協会）

①空き家対策の一体的・総合的な推進／空き家

空き家対策に係る業務実施上の課題として挙げられるマンパワーと専門知識の不足への対応のため、引き続き市町村への支援が必要

図：空き家対策に係る業務実施上の課題【全国】

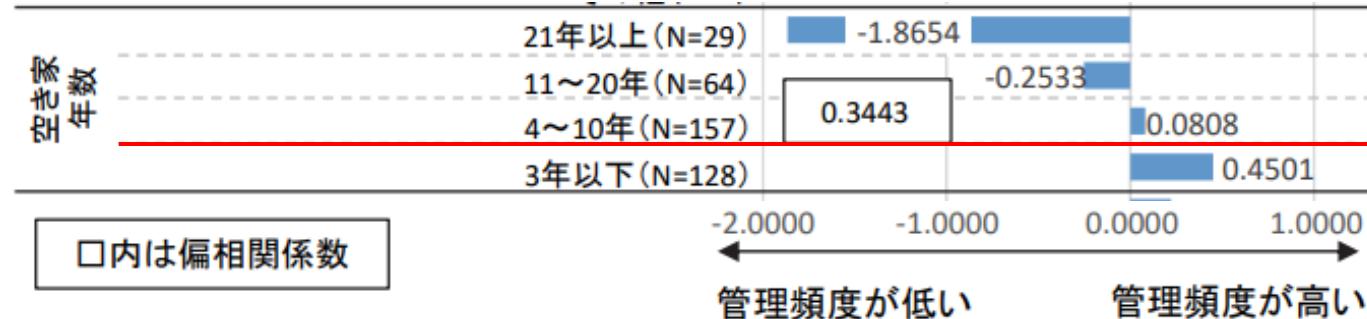


出典：国土交通省

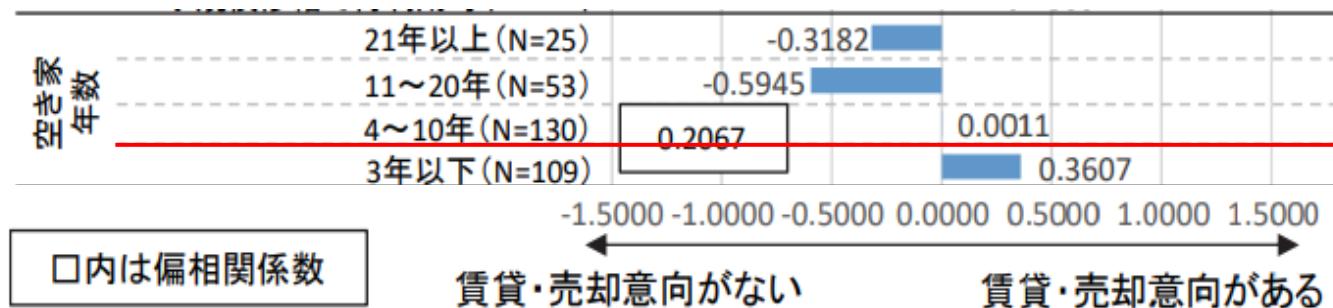
①空き家対策の一体的・総合的な推進／空き家

空き家年数が経過するにつれ管理頻度や活用意向が低下するため、できる限り早い段階で空き家が流通・利活用されるための取組の支援が必要

図：管理頻度と空き家年数の関係【全国】



図：賃貸・売却意向と空き家年数の関係【全国】

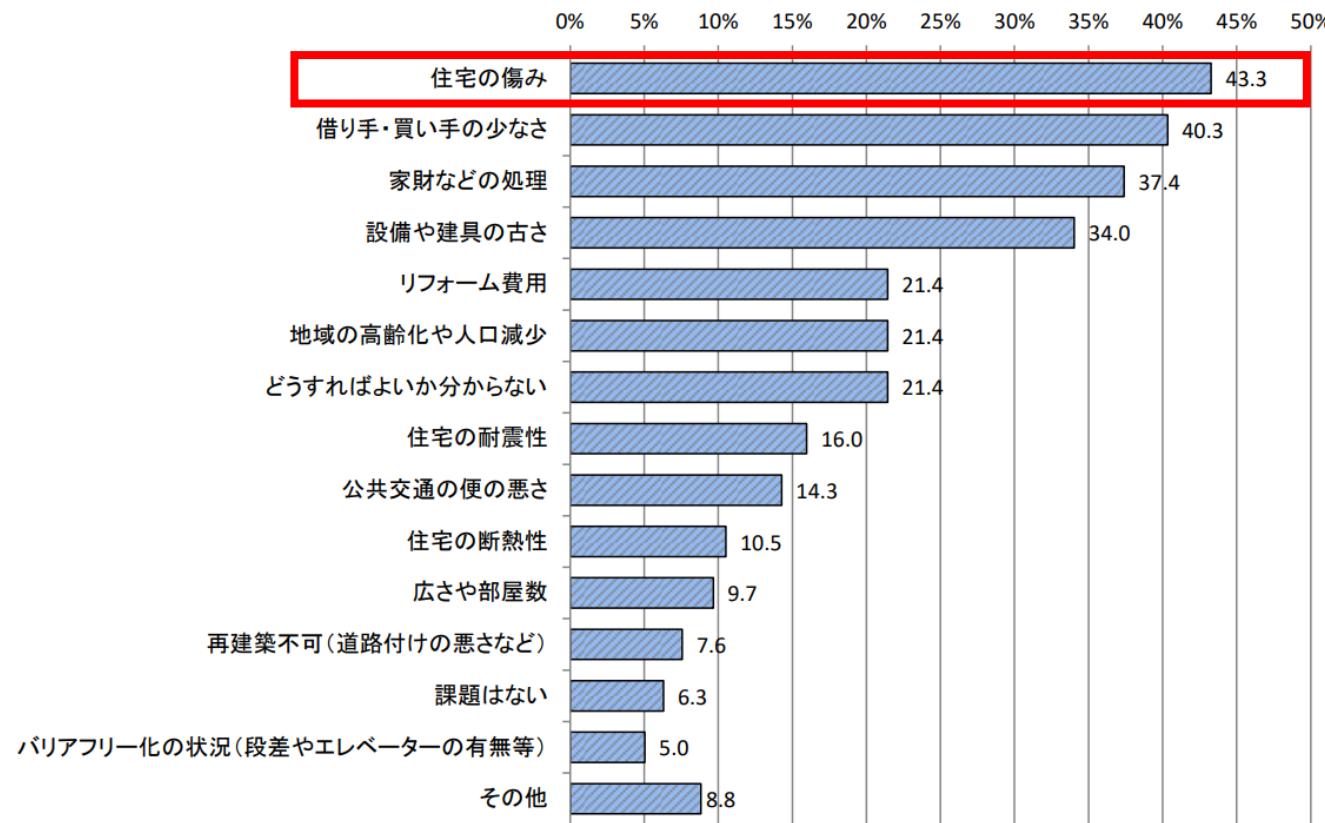


出典：和氣他：空き家の市場流通化のためのアプローチ手法の検討－空き家所有者及び非所有者を対象として－、
土木学会論文集（土木計画学）、75巻(2019)4号

①空き家対策の一体的・総合的な推進／空き家

空き家の賃貸・売却における課題として多く挙げられる「住宅の傷み」に対応するため、引き続き適切な維持管理等の啓発が必要

図：賃貸・売却する上での課題（MA）【全国】

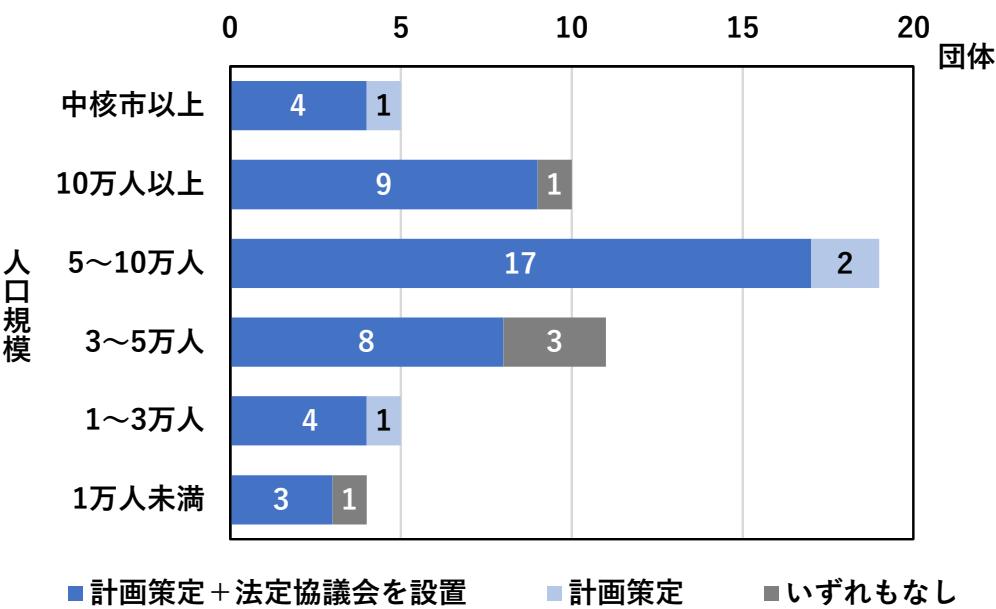


出典：令和6年空き家所有者実態調査結果（国土交通省）

①空き家対策の一体的・総合的な推進／空き家

「空家等対策計画」の策定は49自治体、「空き家適正管理条例」やそれに類する条例の策定は23自治体であり、市町村による空家の適切な管理と活用を促進するため、引き続き策定の働きかけが必要

図：空家等対策計画策定等の状況【県】



表：「空き家適正管理条例」又はそれに類する条例を策定している市町村

| | | |
|------|-----|-------|
| 名古屋市 | 小牧市 | 愛西市 |
| 豊橋市 | 稻沢市 | 北名古屋市 |
| 岡崎市 | 大府市 | あま市 |
| 瀬戸市 | 知多市 | 東浦町 |
| 半田市 | 知立市 | 南知多町 |
| 豊川市 | 高浜市 | 美浜町 |
| 蒲郡市 | 日進市 | 東栄町 |
| 犬山市 | 田原市 | |

出典：愛知県HP
(2025年12月1日時点)

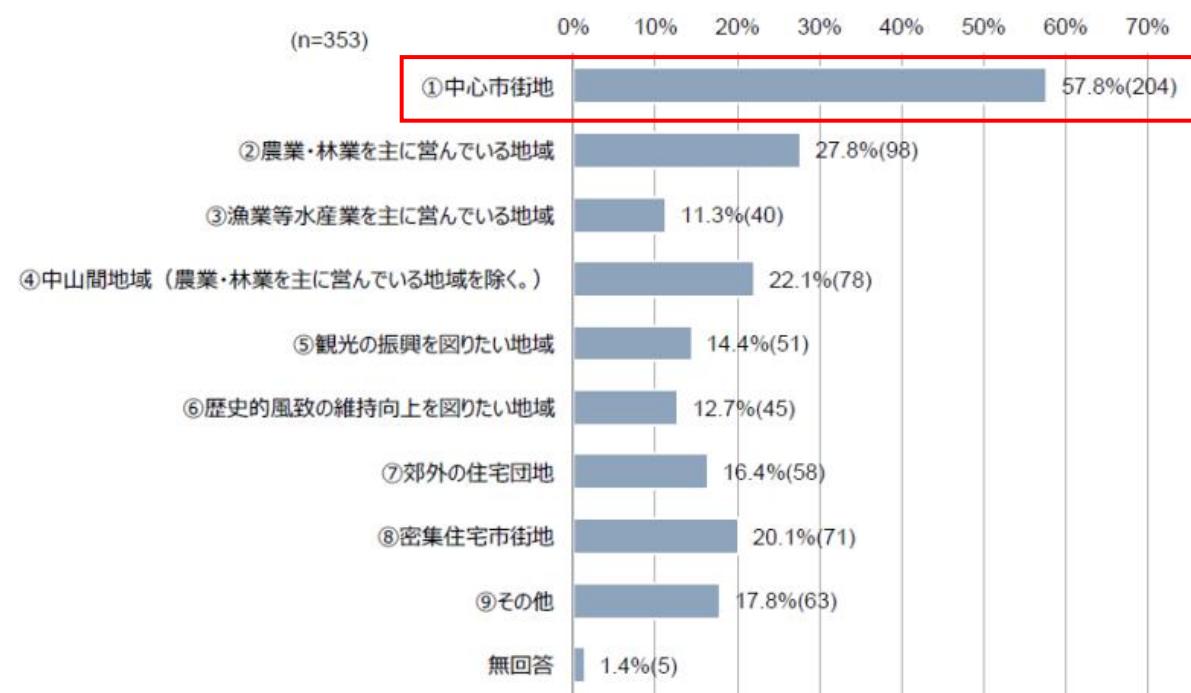
①空き家対策の一体的・総合的な推進／空き家

36.4%の自治体が空家等の活用を促進したい地域があると考えており、中心市街地等での活用促進を希望している

図：空き家等の活用を促進したい地域の有無
(N=969) 【全国】



図：具体的に活用したい区域【全国】

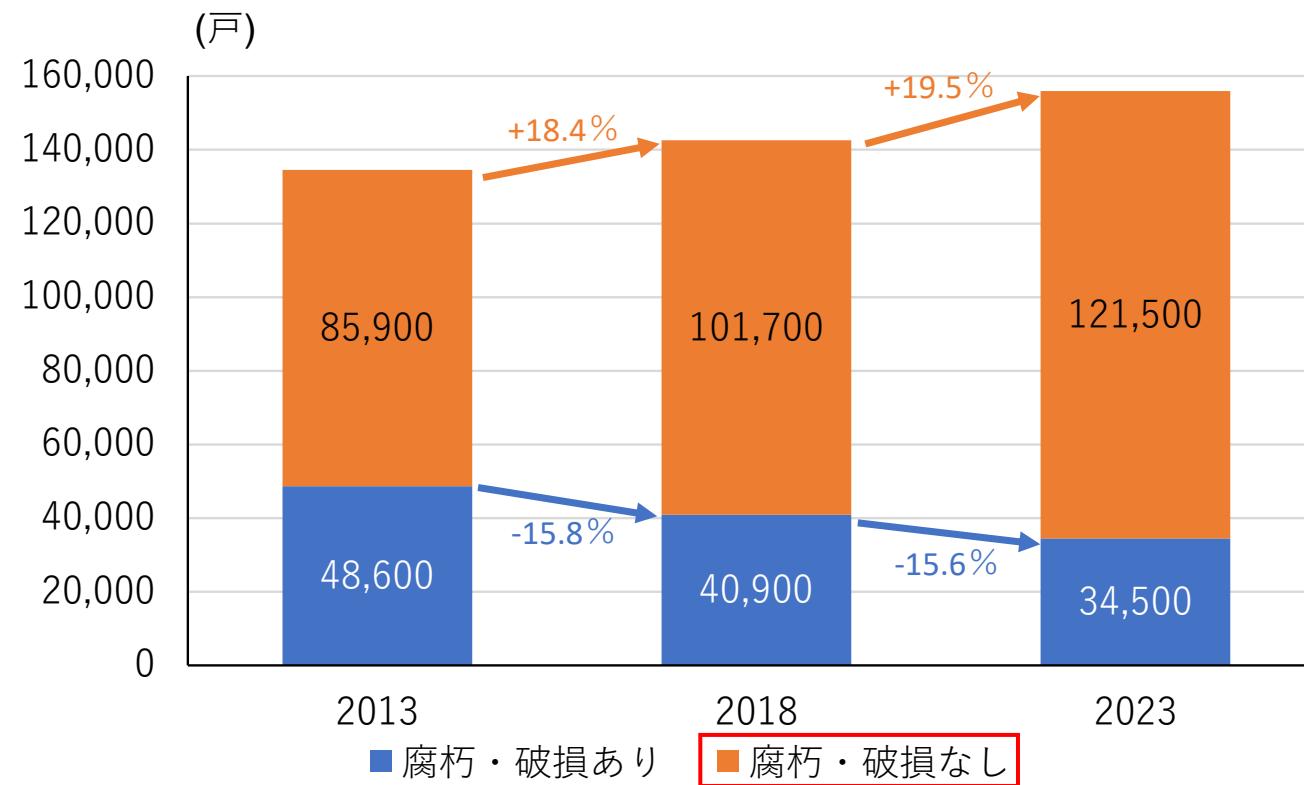


出典：令和3年度「今後の空家等対策に関する取組の検討調査」結果（国土交通省）

①空き家対策の一体的・総合的な推進／空き家

活用目的のない「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」のうち、腐朽・破損なしの空き家の数は増加し続けている

図：腐朽・破損あり 活用目的のない空き家数の推移【県】

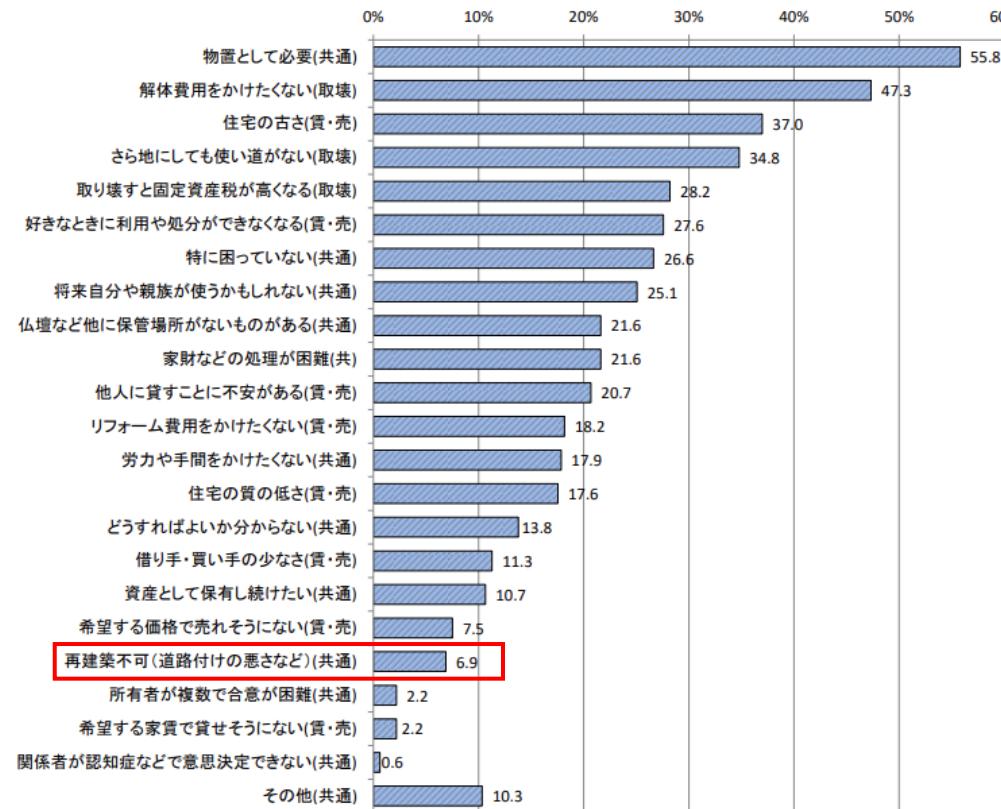


出典：住宅・土地統計調査（各年）

①空き家対策の一体的・総合的な推進／空き家

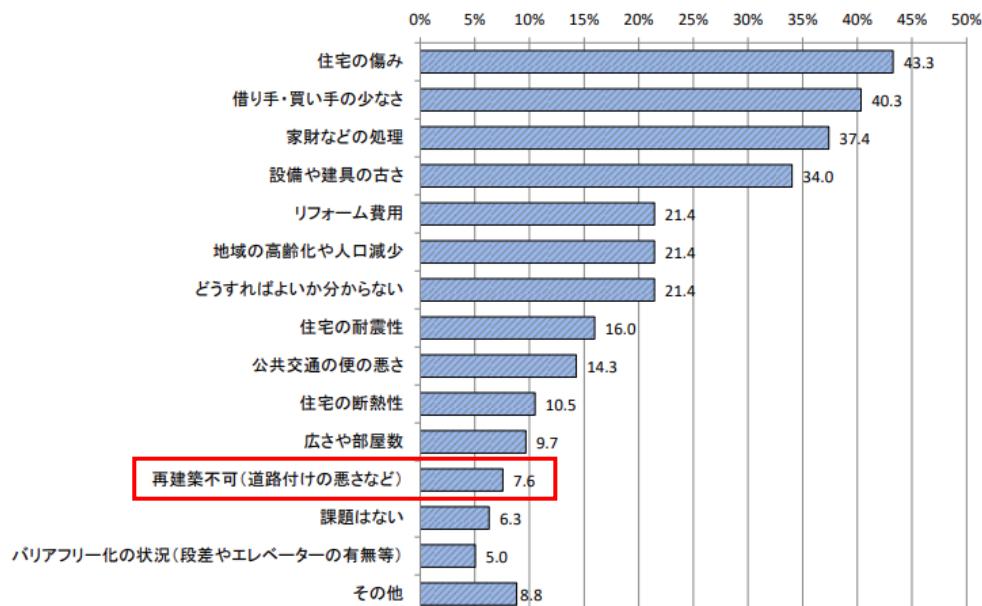
空き家活用に向け「空き家のまま所有しておく理由」や「賃貸・売却するまでの課題」として、再建築不可などの法規制が課題の一つである

図：空き家のまま所有しておく理由【全国】



※(共通)：共通の理由、(販・売)：賃貸・売却しない理由、(取壟)：取り壟さない理由

図：賃貸・売却するまでの課題【全国】

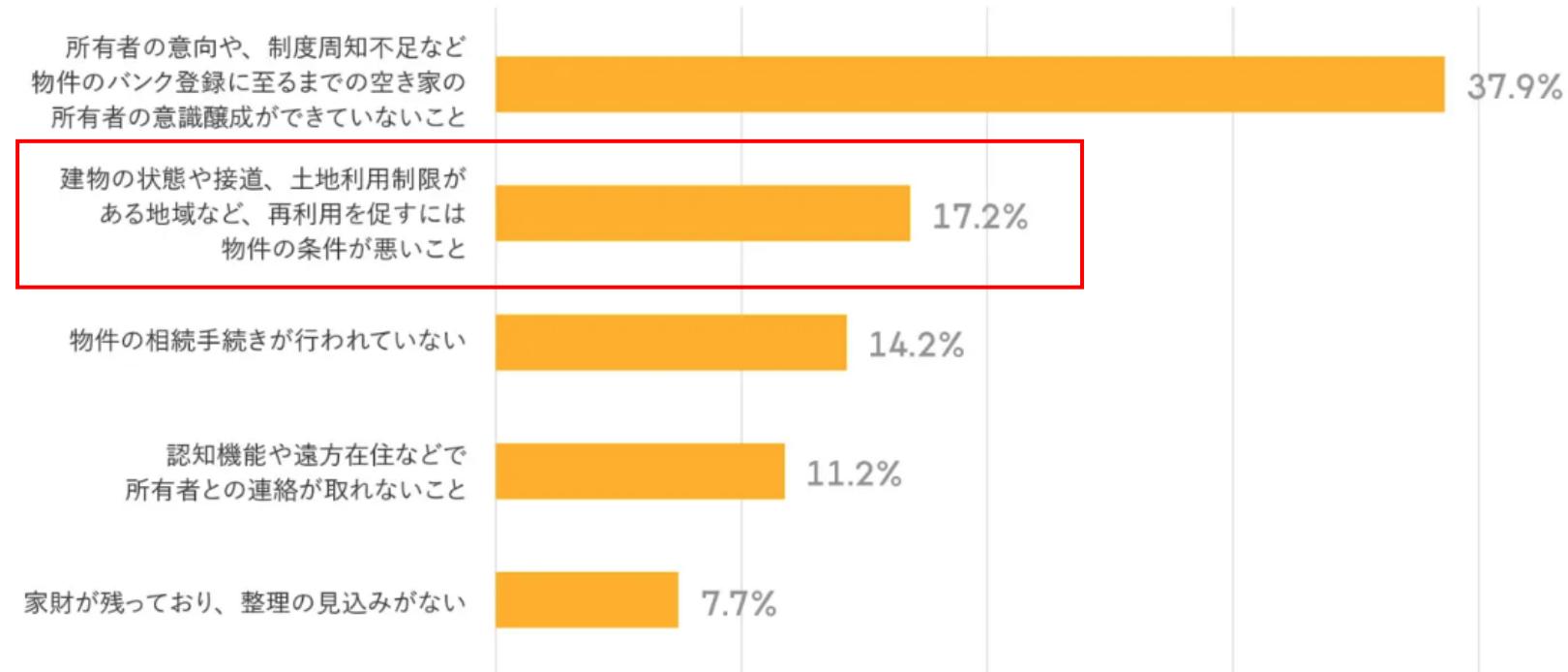


出典：令和6年空き家所有者実態調査結果（国土交通省）

①空き家対策の一体的・総合的な推進／空き家

空き家活用に向け、空き家バンクへの物件掲載までの過程での課題として、土地利用に制限があるなどの法規制が課題の一つとなっている

図：空き家バンクへの物件掲載までの過程で感じる課題【全国】



回答数：169 自治体 2023.3 LIFULL HOME'S 空き家バンク事務局調べ

出典：LIFULL HOME'S

①空き家対策の一体的・総合的な推進／空き家

法改正により市町村は空家等活用促進区域の設定ができるようになった

【空家等活用促進区域の対象】

市区町村が経済的・社会的活動の促進のために
重点的に空家等の活用が必要と考える次のエリア

- ・中心市街地
- ・地域再生拠点
- ・地域住宅団地再生区域
- ・歴史的風致の維持・向上を
図るための重点区域
- ・商店街活性化促進区域
- ・農村地域等移住促進区域
- ・観光振興のための滞在促進地区
- ・上記のほか、地域における住民の生活、産業の振
興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整
備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図る
ことが必要であると市区町村が認める区域



◆ 中心市街地の例



◆ 住宅団地の例

「区域の設定に係るガイドライン」(R5.12公表)の概要

①まちづくり 課題の抽出

<基本的な考え方・部局間連携>

- 中心市街地の活性化や観光振興など既存の区域設定や
法定計画等をベースに課題の検討
- まちづくり部局のほか、観光振興の所管部局等との連
携が重要

②区域案・ 指針案の検討

<区域・指針の内容>

- 対象エリア（地域の実情に応じて柔軟に設定が可能）
※地区イメージ例を紹介
- 活用する空家等の種類、誘導用途等

<都市計画等との調和>

- 市街化調整区域で区域設定する場合は、市街化抑制に
も留意し、あらかじめ都道府県知事と協議が必要
- 特例適用要件の設定【選択】

- 参照基準から敷地特例適用要件を設定
- 市街地環境や土地利用の状況等に応じて用途特例適用
要件を設定 ※参考例を紹介
- あらかじめ特定行政庁との協議等が必要

③区域の設定

<住民意見の反映>

- 公聴会、パブリックコメントなど

④運用開始

<要請、あっせん>

- 所有者等へ誘導用途への活用を要請
- 所有者等へ空き家の貸付又は売却のあっせん

出典：国土交通省

①空き家対策の一体的・総合的な推進／空き家

空家等活用促進区域の設定により、規制の合理化等の措置を講じることができ、空き家の活用が促進されるため、設定の意向のある市町村に対する支援が必要

- 空家等活用促進区域内では、次のような規制の合理化等の措置を講じることができる。

接道規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>

建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接していないと建替え、改築等が困難※1。

※1 個別に特定行政府(都道府県又は人口25万人以上の市等)の許可等を受けなければ建替え等が可能だが、許可等を受けられるかどうかの予見可能性が低いこと等が課題。

【接道義務を満たさない(幅員4m未満の道に接している)敷地のイメージ】



<改正後>

市区町村は活用指針に「敷地特例適用要件」※2を策定。これに適合する空家は、前面の道が幅員4m未満でも、建替え、改築等が容易に。

※2 市区町村が、安全性を確保する観点から、省令で定める基準(次ページを参照)を参考して、活用指針に規定。(事前に特定行政府と協議)

用途規制の合理化<建築基準法関係>

<現行>

用途地域に応じて建築できる建築物の用途を制限※3。

※3 個別に特定行政府の許可を受けなければ、制限された用途以外の用途への変更が可能だが、許可を受けられるかどうかの予見可能性が低いことが課題。

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域。小規模な店や事務所を併設した住宅、小学校などが建てる。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域。小中学校などのほか、150mまでの一定の店などが建てる。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域。病院、大学、500mまでの一定の店などが建てる。

<改正後>

市区町村が活用指針に定めた「用途特例適用要件」※4に適合する用途への変更が容易に。

※4 市区町村が特定行政府と協議し、特定行政府の同意を得て設定。



(例) 第一種低層住居専用地域で空家をカフェとして活用することが容易に。

市街化調整区域内の用途変更<都市計画法関係>

<現行>

市街化調整区域内では、用途変更に際して都道府県知事の許可が必要。

<改正後>

空家活用のための用途変更の許可に際して都道府県知事が配慮※5。

※5 空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合には、都道府県知事と事前に協議。

出典：国土交通省

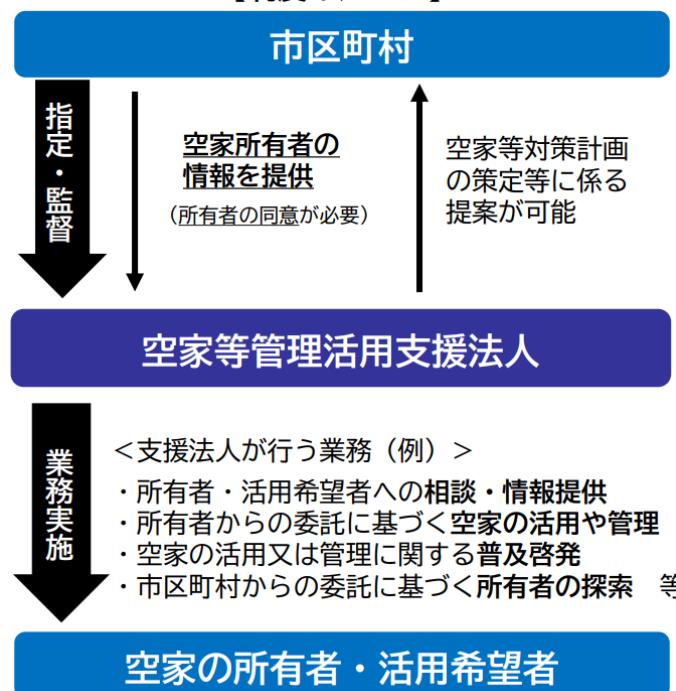
①空き家対策の一体的・総合的な推進／空き家

法改正により市町村は、空き家の活用等に取組むNPO法人や社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定することができるようになった

改正概要

- 所有者が空家の活用や管理について相談等できる環境が十分でない。
 - 多くの市区町村では人員等が不足。所有者への働きかけ等が十分にできない。
- 市区町村が、空家の活用や管理に取り組むNPO法人、社団法人、会社等を「空家等管理活用支援法人」に指定。当該法人が所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを行う。

【制度イメージ】



空家等管理活用支援法人の「指定手引き」 (R5.11公表) の概要

①指定の要件例

(法人の基本的な要件)

- ・破産していないこと
- ・役員に暴力団等がないこと 等

〇〇市事務取扱要綱
(例)

(趣旨)
第1条

(指定の要件)
第2条

(法人の業務体制)

- ・支援法人として業務を行うに足る専門性を有していること
- 空家対策の実績のある法人、宅建事業者団体等を想定
- 全国規模や都道府県規模の団体である場合も指定対象となる（活動実績等は、地域支部単位での確認も可）
- (↑取扱要綱のひな型も掲載)

②支援法人への所有者情報の提供方法

- ・市区町村から支援法人へ、所有者の氏名、住所、連絡先等の情報提供が可能。
- ・情報提供時には、所有者本人から同意を取得（同意取得書のひな型も掲載）。

出典：国土交通省

①空き家対策の一体的・総合的な推進／空き家

市町村が空家等管理活用支援法人を指定することで、空家所有者等への相談対応や、
管理又は活用に関する普及啓発等を実施することができ、空き家の管理・活用が促進
されるため、新たな法人の指定に向けた支援が必要

表：県内市町村における空家等管理活用支援法人（2025年12月1日時点）

| 市町村名 | 指定法人名 | 指定年月日 |
|------|-------------------------|-----------|
| 岡崎市 | 特定非営利活動法人岡崎まち育てセンター・りた | 2025.5.2 |
| 一宮市 | 愛知宅建サポート株式会社 | 2025.8.1 |
| 豊田市 | 特定非営利活動法人あいち空き家修活相談センター | 2024.6.6 |
| | マイクロベース株式会社 | 2024.6.20 |

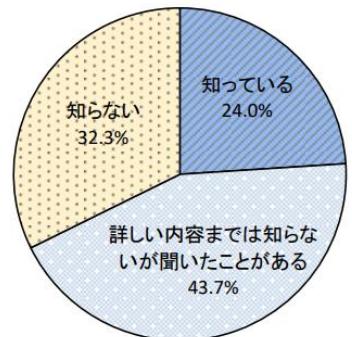
出典：各市webページ

②まちの環境に深刻な影響を及ぼす空き家の除却等の促進／空き家

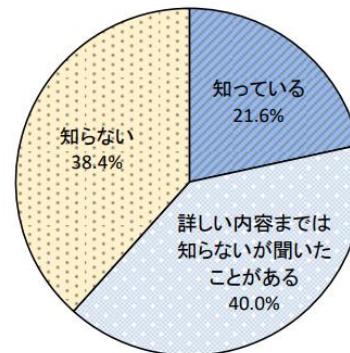
空き家所有者における、空き家に係る固定資産税等の軽減対象からの除外措置の認知度は低いため、引き続き周知が必要

図：空き家への措置の認知状況【全国】

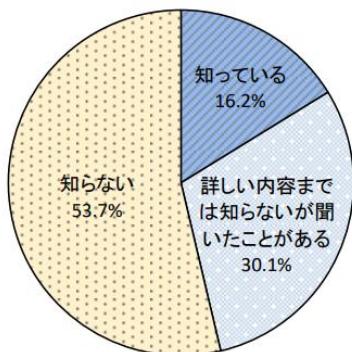
■特定空家等への措置



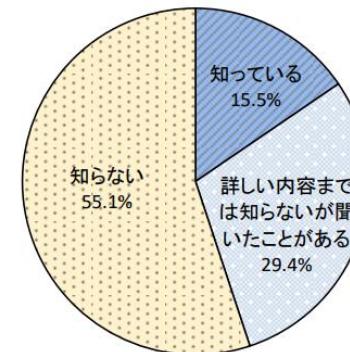
■管理不全空家等への措置



■特定空家等の敷地に係る固定資産税等の軽減対象からの除外措置



■管理不全空家等の敷地に係る固定資産税等の軽減対象からの除外措置

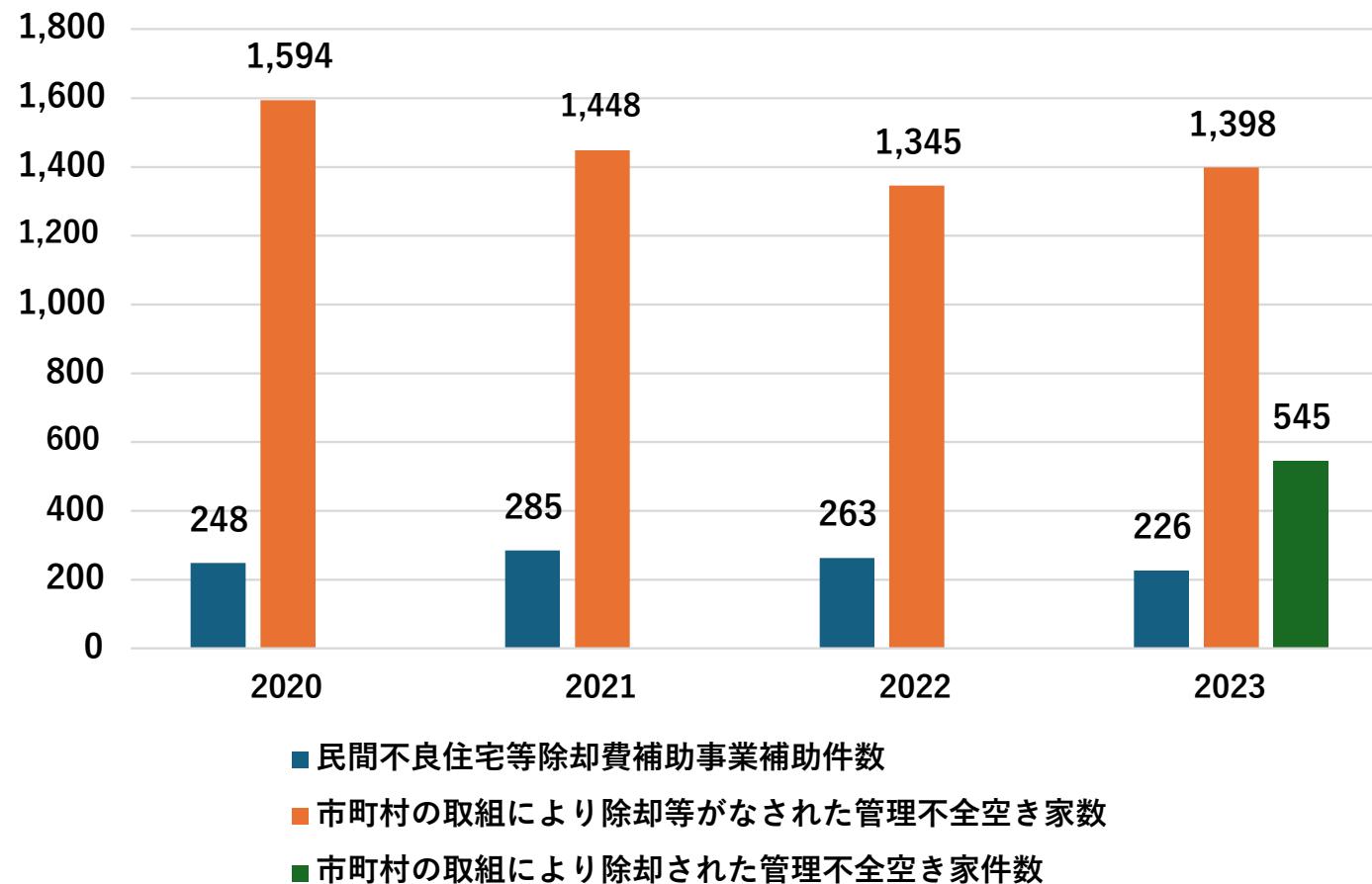


出典：令和6年空き家所有者実態調査結果（国土交通省）

②まちの環境に深刻な影響を及ぼす空き家の除却等の促進／空き家

県が実施する「民間不良住宅等除却費補助事業」は市町村の申請により補助している
2023年度は補助実績226件に対し、545件の空き家が除却された

図：民間不良住宅等除却費補助件数と市町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数の推移【県】



出典：愛知県データ

②まちの環境に深刻な影響を及ぼす空き家の除却等の促進／空き家

管理不全空き家の除却等物件数は、直近3年間で見ると年間約1,400件に増加しており、引き続き市町村における必要な措置の実施の促進が必要

表：管理不全空き家の1年あたりの除却等物件数の増減【県】

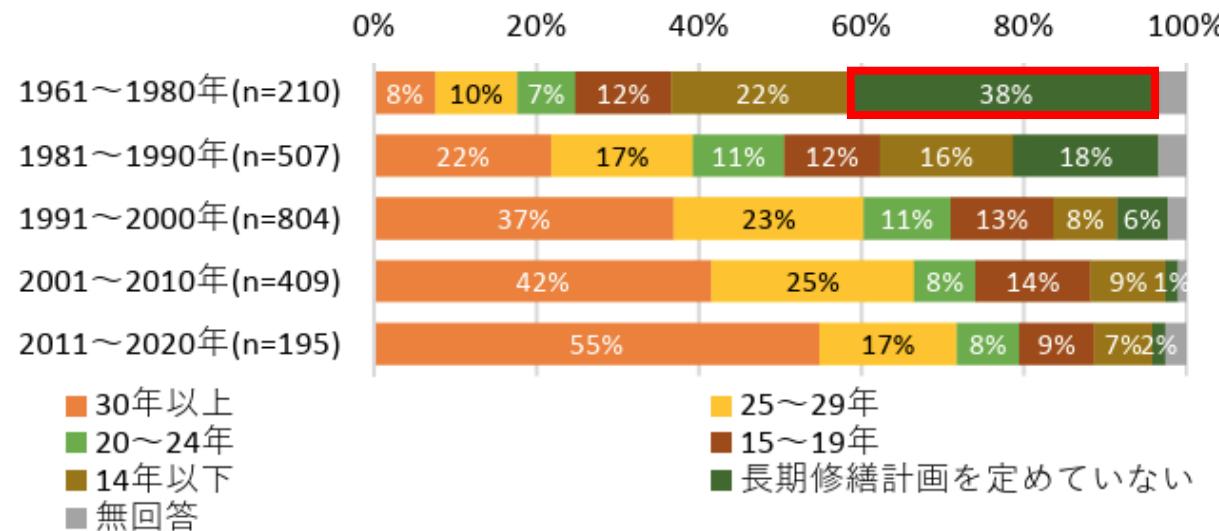
| | | 除却等物件数 | | 1年あたり除却等物件数 | | 増減 |
|---------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------|
| | | 2015～ 2020年度 | 2021～ 2023年度 | 2015～ 2020年度 | 2021～ 2023年度 | |
| 特定空き家 | 助言・指導に至る前 | 70 | 25 | 12 | 8 | -3 |
| | 助言・指導後、勧告に至る前 | 352 | 224 | 59 | 75 | +16 |
| | 勧告後、命令に至る前 | 26 | 17 | 4 | 6 | +1 |
| | 命令後、行政代執行に至る前 | 0 | 0 | 0 | 0 | ±0 |
| | 行政代執行 | 1 | 3 | 0 | 1 | +1 |
| | 略式代執行 | 3 | 4 | 1 | 1 | +1 |
| | 小計 | 452 | 273 | 75 | 91 | +16 |
| 特定空き家以外 | | 6,278 | 3,918 | 1,046 | 1,306 | +260 |
| 合計 | | 6,730 | 4,191 | 1,122 | 1,397 | +275 |

出典：国交省調査データ

①マンションの適正な管理の促進／マンション

1990年以前建設のマンションは1991年以降と比べ長期修繕計画の策定率が低く、特に1980年以前では約4割が未策定となっているため、引き続き啓発が必要

図：建築年別長期修繕計画の計画期間【県】



出典：愛知県マンション管理実態調査 報告書（R4）

①マンションの適正な管理の促進／マンション

マンション管理適正化推進計画は、県内38市のうち36市（94.7%）で策定済みであり、引き続き計画に基づいた管理適正化が必要

表：マンション管理適正化推進計画の策定状況一覧（2025年5月31日時点）

| 市町村 | 策定状況 | 策定時期 |
|---------|------|--------------------------|
| 1 名古屋市 | ○ | 令和4年度上半期(令和4年4月～9月) |
| 2 豊橋市 | ○ | 令和5年度下半期(令和5年10月～令和6年3月) |
| 3 岡崎市 | ○ | 令和4年度下半期(令和4年10月～令和5年3月) |
| 4 一宮市 | ○ | 令和5年度上半期(令和5年4月～9月) |
| 5 瀬戸市 | ○ | 令和4年度上半期(令和4年4月～9月) |
| 6 半田市 | ○ | 令和5年度下半期(令和5年10月～令和6年3月) |
| 7 春日井市 | ○ | 令和6年度上半期(令和6年4月～9月) |
| 8 豊川市 | ○ | 令和5年度下半期(令和5年10月～令和6年3月) |
| 9 津島市 | ○ | 令和6年度上半期(令和6年4月～9月) |
| 10 碧南市 | ○ | 令和5年度上半期(令和5年4月～9月) |
| 11 刈谷市 | ○ | 令和4年度上半期(令和4年4月～9月) |
| 12 豊田市 | ○ | 令和5年度上半期(令和5年4月～9月) |
| 13 安城市 | ○ | 令和6年度上半期(令和6年4月～9月) |
| 14 西尾市 | ○ | 令和5年度下半期(令和5年10月～令和6年3月) |
| 15 蒲郡市 | ○ | 令和4年度下半期(令和4年10月～令和5年3月) |
| 16 犬山市 | ○ | 令和5年度下半期(令和5年10月～令和6年3月) |
| 17 常滑市 | ○ | 令和6年度上半期(令和6年4月～9月) |
| 18 江南市 | ○ | 令和5年度下半期(令和5年10月～令和6年3月) |
| 19 小牧市 | ○ | 令和4年度下半期(令和4年10月～令和5年3月) |
| 20 稲沢市 | ○ | 令和6年度上半期(令和6年4月～9月) |
| 21 新城市 | — | — |
| 22 東海市 | ○ | 令和5年度上半期(令和5年4月～9月) |
| 23 大府市 | ○ | 令和4年度下半期(令和4年10月～令和5年3月) |
| 24 知多市 | ○ | 令和5年度上半期(令和5年4月～9月) |
| 25 知立市 | ○ | 令和6年度上半期(令和6年4月～9月) |
| 26 尾張旭市 | ○ | 令和5年度下半期(令和5年10月～令和6年3月) |
| 27 高浜市 | ○ | 令和6年度上半期(令和6年4月～9月) |

| 市町村 | 策定状況 | 策定時期 |
|----------|------|---------------------------|
| 28 岩倉市 | ○ | 令和5年度上半期(令和5年4月～9月) |
| 29 豊明市 | ○ | 令和5年度下半期(令和5年10月～令和6年3月) |
| 30 日進市 | ○ | 令和7年度第一四半期(令和7年4月～令和7年6月) |
| 31 田原市 | — | — |
| 32 愛西市 | ○ | 令和5年度下半期(令和5年10月～令和6年3月) |
| 33 清須市 | ○ | 令和5年度上半期(令和5年4月～9月) |
| 34 北名古屋市 | ○ | 令和6年度上半期(令和6年4月～9月) |
| 35 弥富市 | ○ | 令和5年度下半期(令和5年10月～令和6年3月) |
| 36 みよし市 | ○ | 令和6年度上半期(令和6年4月～9月) |
| 37 あま市 | ○ | 令和5年度上半期(令和5年4月～9月) |
| 38 長久手市 | ○ | — |
| 39 東郷町 | — | — |
| 40 豊山町 | — | — |
| 41 大口町 | — | — |
| 42 扶桑町 | — | — |
| 43 大治町 | — | — |
| 44 蟹江町 | — | — |
| 45 飛島村 | — | — |
| 46 阿久比町 | — | — |
| 47 東浦町 | — | — |
| 48 南知多町 | — | — |
| 49 美浜町 | — | — |
| 50 武豊町 | — | — |
| 51 幸田町 | — | — |
| 52 設楽町 | — | — |
| 53 東栄町 | — | — |
| 54 豊根村 | — | — |

※町村区域は愛知県が策定
令和4年上半期（令和4年4月～9月）

出典：地方公共団体のマンション管理適正化推進計画の作成状況（R7.5.31）（国土交通省）

①マンションの適正な管理の促進／マンション

法改正により登録制度が創設されたマンション管理適正化支援法人の登録に向けた検討が必要

改正法の概要

- 地方公共団体が、マンションの管理組合の支援に取り組むNPO法人や社団法人等の**民間団体をマンション管理適正化支援法人として登録する制度**を創設する。
- 地方公共団体が支援法人の登録等を行う際の基本的な考え方や、審査の基準等は手引きにて規定。



民間団体の取組例

■ (NPO法人) 東北マンション管理組合連合会

<具体的な取組内容>

- ・管理組合の運営に係るセミナー開催
- ・管理規約の改定に向けた支援
- ・大規模修繕工事の実施のための相談・提案



■ (一社) 東京都マンション管理士会

<具体的な取組内容>

- ・マンションの管理に関する相談、助言
- ・地方公共団体と連携したセミナー開催



出典：国土交通省

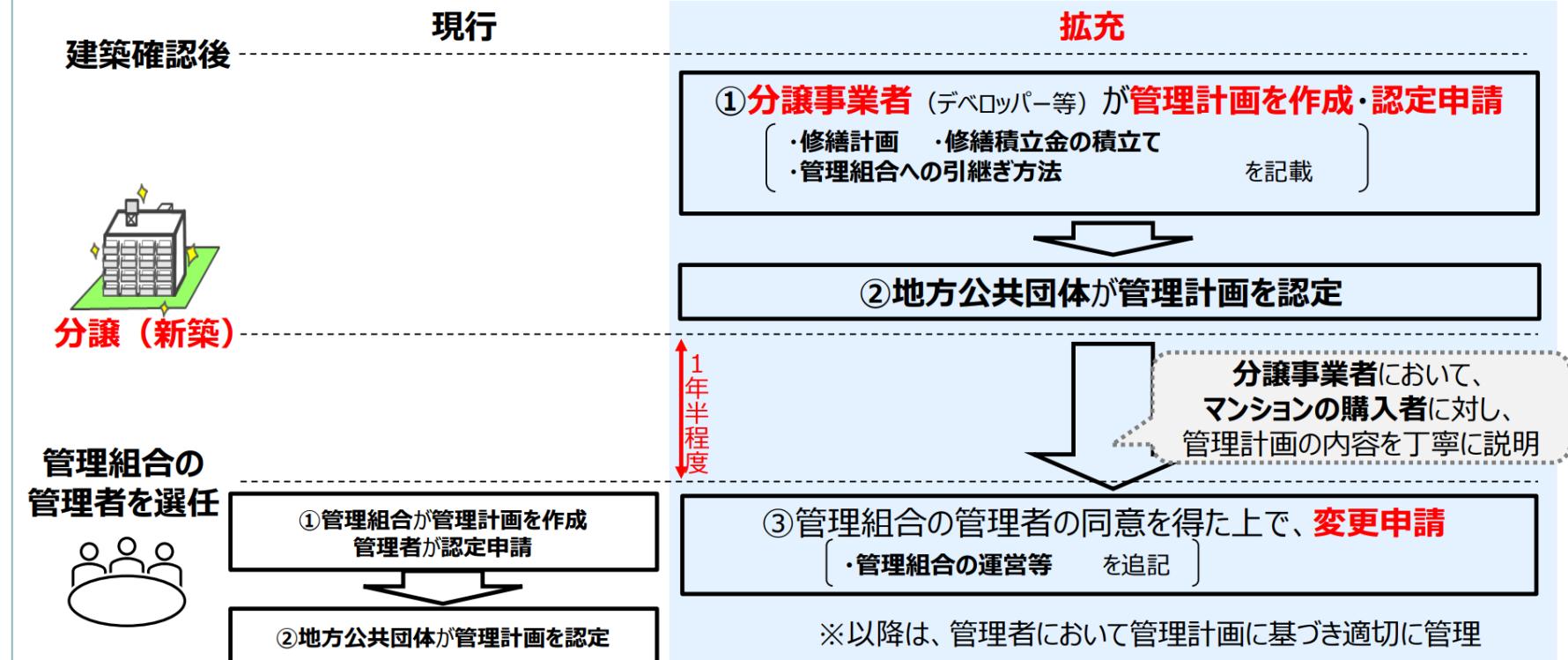
①マンションの適正な管理の促進／マンション

法改正により管理計画認定制度が拡充され、マンション新築時からの適正な修繕計画等の策定を促進するため、施行後は適切に対応することが必要

【公布日：令和7年5月30日／施行日：公布日から2年以内】

改正法の概要

- 管理計画認定制度を拡充し、新築時に分譲事業者（デベロッパー）が、管理計画を作成し、管理組合に引き継ぎをする仕組みを導入。併せて、認定に係る表示制度を創設。

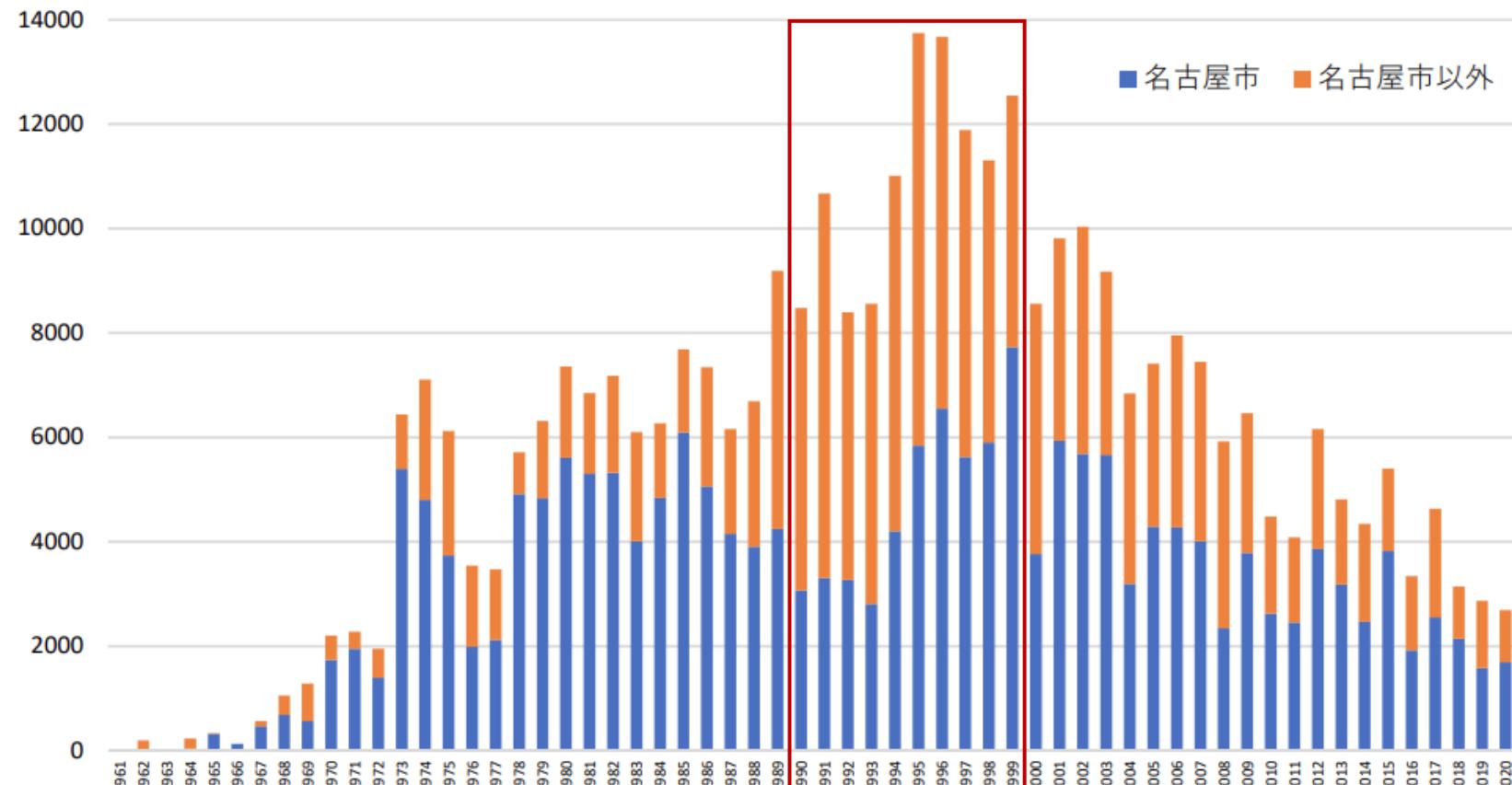


出典：国土交通省

②マンションの長寿命化や再生の促進／マンション

90年代に大量供給されたマンションが、数年後には築40年を超える高経年マンションとなるため、引き続きマンション再生に関する支援が必要

図：建築年別マンションストック戸数【県】



出典：愛知県マンション管理適正化推進計画（愛知県マンションリスト（基準時2021.1.1））