

第1章 計画の趣旨と位置付け

1 計画の背景と目的

「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。）が施行されたことを受け、「安全・安心な環境整備により、住みたくなる・住みつけたいまち」を実現することを目的に、平成29（2017）年に策定した「小牧市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を令和4（2022）年に改定し、取組内容の充実や強化を進めてきました。また、令和5（2023）年12月に空家法が改正されたことから、本計画に記載する内容を整理するとともに、社会情勢等の変化を踏まえ、空家等対策をより一層推進するため、中間見直しを当初の令和8（2026）年度から1年前倒し、令和7（2025）年度に実施することとしました。

2 計画の概要

《位置付け》

空家法第6条第1項に基づく計画です。  
上位計画である「小牧市まちづくり推進計画第2次基本計画」、「第3期小牧市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「小牧市人口ビジョン（令和元年度改訂版）」に即し、その他、関連計画とは連携・整合を図るものとします。

《計画期間》

令和4（2022）年度から令和13（2031）年度までの10年間

《対象とする地域》

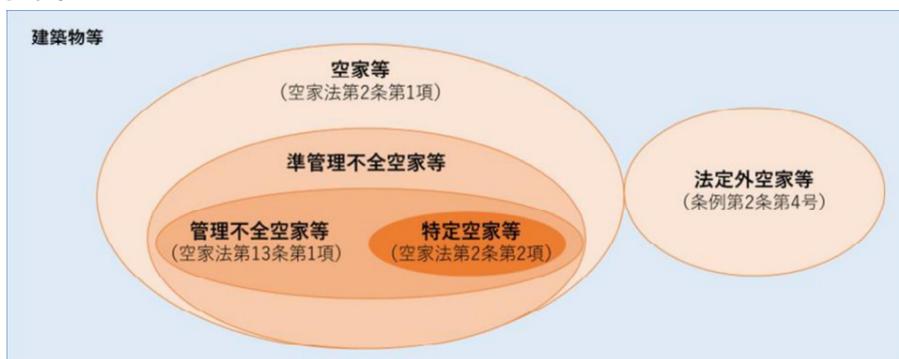
小牧市全域

《対象とする空家等》

- A)空家等（空家法第2条第1項）
  - a)特定空家等（空家法第2条第2項）
  - b)管理不全空家等（空家法第13条第1項）
  - c)準管理不全空家等
    - ①～③のいずれかの状態にある空家等をいう。
      - ① 特定空家等の候補
      - ② 管理不全空家等の候補
      - ③ 不良度判定Cランクに該当する空家等
- B)法定外空家等（条例※第2条第4号）
  - ※条例…小牧市建築物及び空き地の適切な管理に関する条例

本計画では、空家等及び法定外空家等を対象とします。  
また、空家等は、特定空家等、管理不全空家等、準管理不全空家等に分類します。

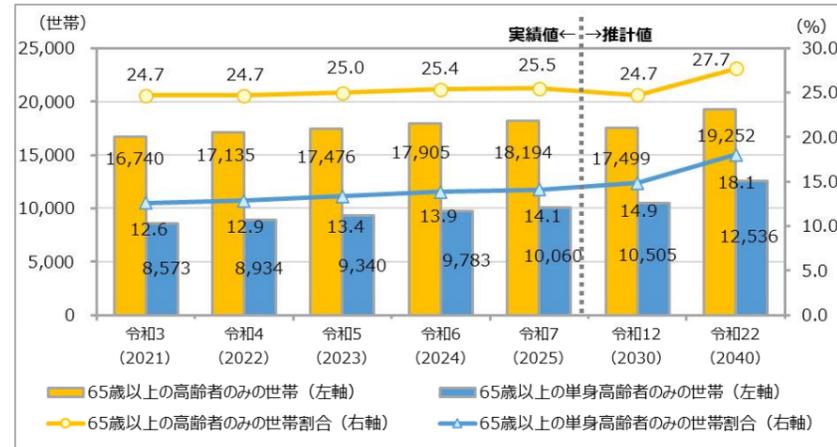
なお、工場、店舗、倉庫などは現地調査や所有者意向調査を行っていませんが、空家法や条例の対象として相談等個別に対応を行うこととします。



第2章 空家等の現状と課題

1 小牧市の特性  
世帯

本市の65歳以上の高齢者のみの世帯は令和3（2021）年の24.7%が、令和22（2040）年には27.7%になる見込みです。  
65歳以上の単身高齢者のみの世帯は、令和3（2021）年の12.6%が、令和22（2040）年に18.1%になる見込みです。



2 空家等実態調査等

地区別の空家等数・空家等率

括弧内は、令和3（2021）1月1日実績値

地区	空家等数※1	建物数※2	空家等率	人口※3	世帯数※3
小牧南	123棟 (114棟)	4,682棟 (4,516棟)	2.6% (2.5%)	21,493人 (21,490人)	10,308世帯 (9,917世帯)
小牧	142棟 (125棟)	5,887棟 (5,753棟)	2.4% (2.2%)	28,320人 (28,486人)	14,253世帯 (13,620世帯)
巾下	100棟 (87棟)	4,254棟 (4,139棟)	2.4% (2.1%)	15,809人 (16,107人)	7,807世帯 (7,528世帯)
味岡	180棟 (164棟)	8,933棟 (8,602棟)	2.0% (1.9%)	33,567人 (33,834人)	15,510世帯 (14,884世帯)
篠岡	200棟 (166棟)	8,642棟 (8,585棟)	2.3% (1.9%)	30,563人 (32,627人)	13,678世帯 (13,759世帯)
北里	154棟 (124棟)	5,736棟 (5,584棟)	2.7% (2.2%)	19,273人 (19,705人)	9,164世帯 (8,956世帯)
市全体	899棟 (780棟)	38,134棟 (37,179棟)	2.4% (2.1%)	149,025人 (152,249人)	70,720世帯 (68,664世帯)

※1 空家等数は、令和7（2025）年1月1日現在  
 ※2 建物数は、課税台帳上の用途が「住宅」「寄宿舎」「共同住宅」「アパート」「寮」「社宅」「貸住宅」「貸店舗住宅」のいずれかに該当するものを抽出。なお、所在地が完全一致する物件は、あわせて1棟と数える。（令和7（2025）年1月1日現在）  
 ※3 人口・世帯数は、住民基本台帳（令和7（2025）年1月1日現在）

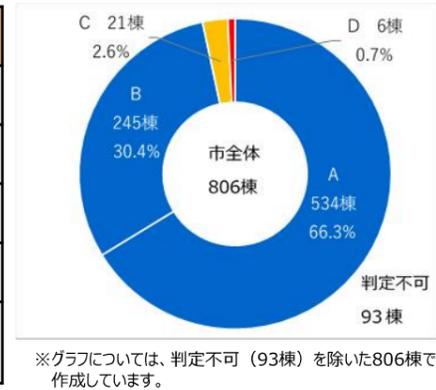
準管理不全空家等の棟数

項目	棟数
① 特定空家等の候補（不良度判定Dランク）	6棟
② 管理不全空家等の候補（①特定空家等の候補を除く）	35棟
③ 不良度判定Cランクに該当する空家等	6棟
合計	47棟

不良度判定の結果

調査区分	調査項目
敷地	門・塀の状況、擁壁の状況
建物	屋根材の状況、外壁材の状況、建物の傾き、基礎・土台の破損等、樋の状況、窓ガラスの状況
その他破損箇所	ベランダ、軒、庇、アンテナ等の破損状況

不良度ランク	判定内容
A	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能
B	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
C	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難
D	倒壊の可能性があるので、現況のままの利用は不可能
判定不可	A・Bランクのうち、外観目視で一定の項目について確認できなかったもの



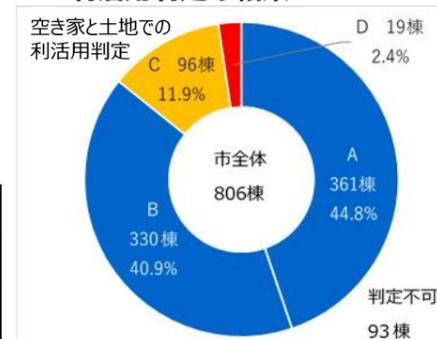
※グラフについては、判定不可（93棟）を除いた806棟で作成しています。

利活用判定の結果

調査区分	調査項目
立地条件	区域区分（市街化区域・市街化調整区域） 道路の幅員、道路の傾斜、道路の高低差、間口の状況
建物条件	不良度判定のランク（A～Dランク） 駐車スペース（普通車）の状況
その他の条件	雑草・立木の状況、ゴミの投棄・堆積の有無 臭いの状況、害獣・害虫の状況

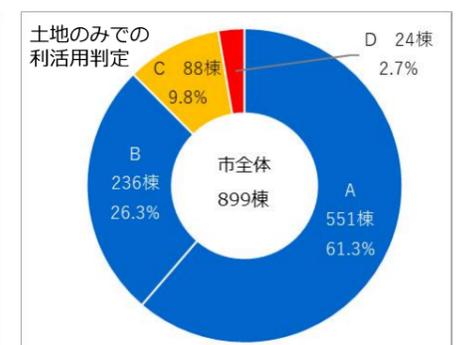
利活用ランク	判定内容
A	売却・賃貸できる可能性 高い
B	売却・賃貸できる可能性 やや高い
C	売却・賃貸できる可能性 やや低い
D	売却・賃貸できる可能性 低い
判定不可	不良度判定で判定不可としたもの

《利活用判定の結果》



※空き家と土地での利活用を判定したグラフです。空き家については、不良度判定を反映し、利活用の判定を行っています。そのため不良度判定が判定不可であった93棟を除いた806棟で、グラフを作成しています。

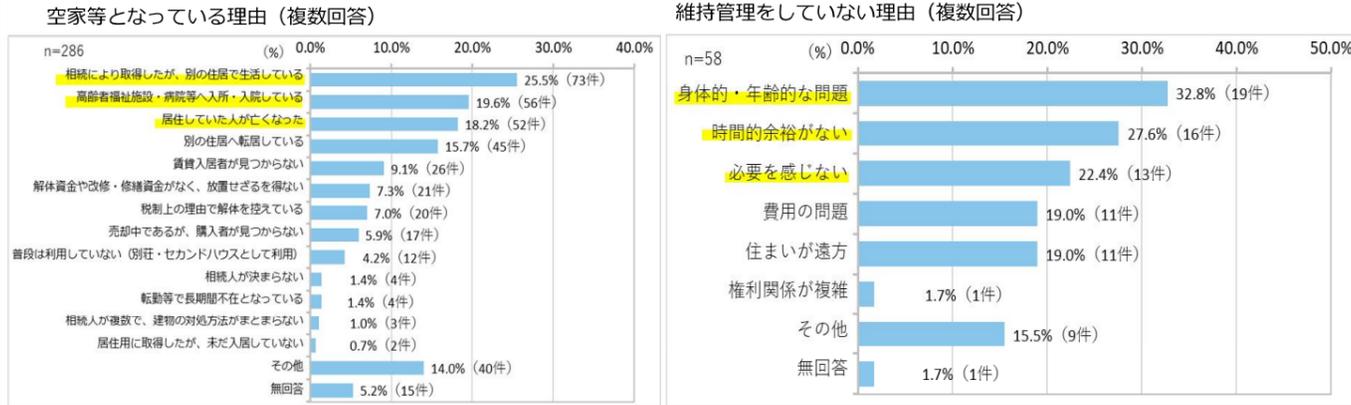
《利活用判定（立地条件）の結果》



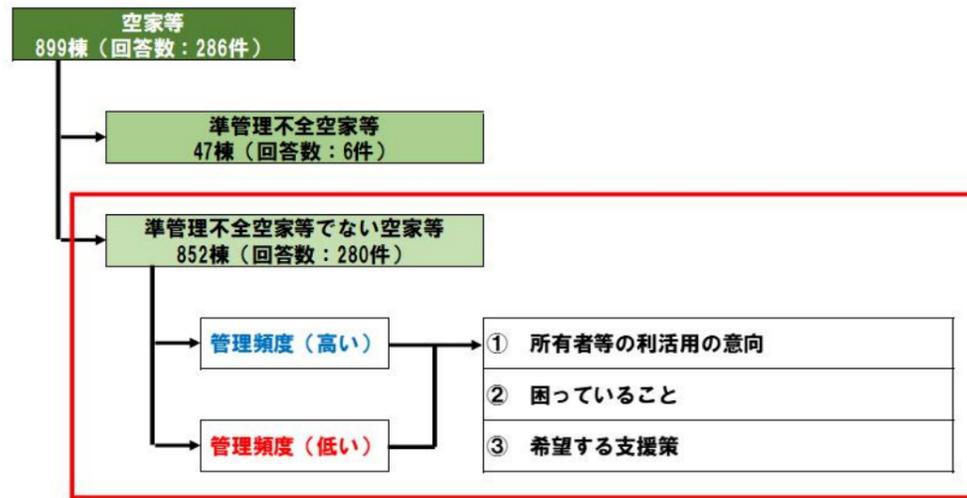
※空き家を除却し、跡地（土地）の利活用を判定したグラフです。空き家を除却したことが前提となることから、899棟の空家等でグラフを作成しています。

第2章 空家等の現状と課題

意向調査の主な結果（調査対象者：水道使用量情報及び現地調査において空家等候補とした所有者）

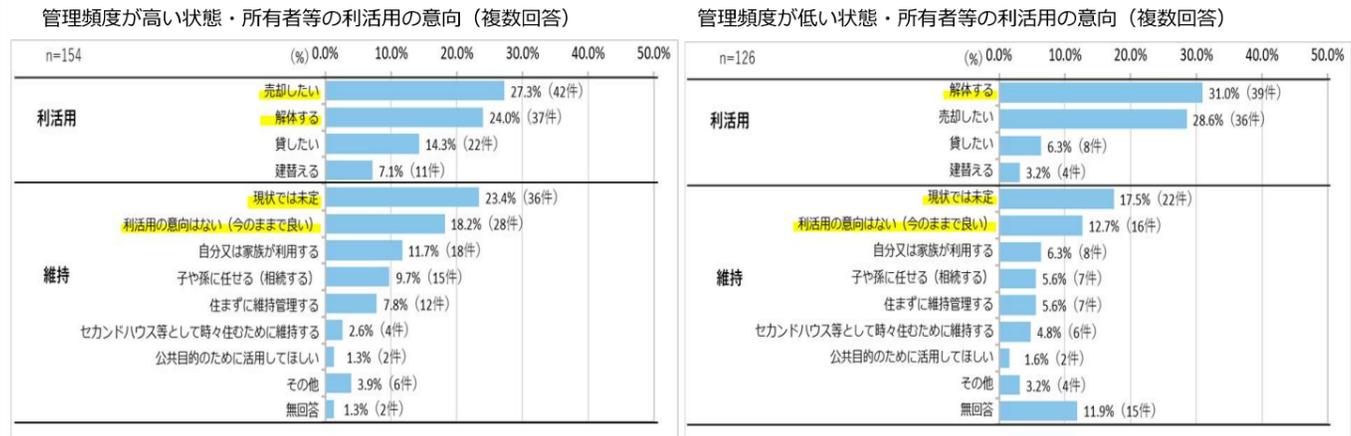


意向調査の分析



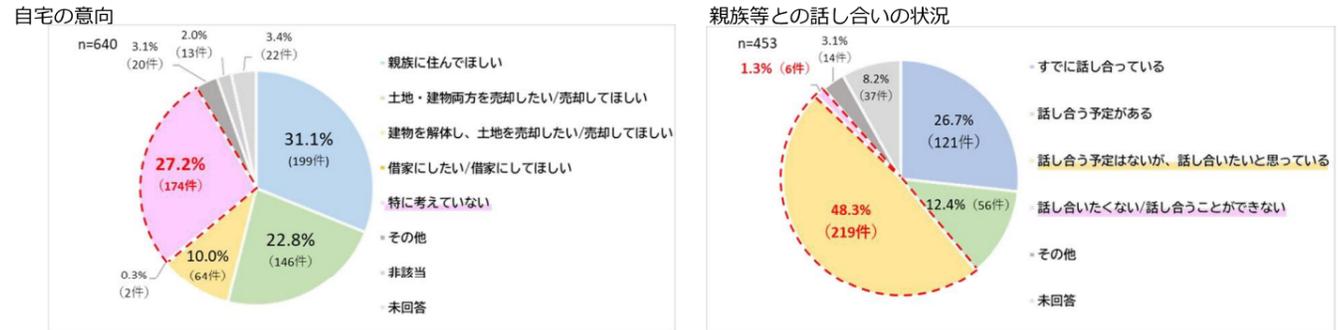
意向調査の分析を行うにあたり、市内の空家等（899棟）に対して、有効回答は286件でした。状態のよい空家等が準管理不全空家等へ移行しないために、準管理不全空家等でない空家等（852棟）の意向調査の回答（280件）を用いて、管理頻度が半年に1回程度以下を「管理頻度が低い状態」、2～3か月に1回程度以上を「管理頻度が高い状態」に区分し、それぞれ①～③に掲げる項目について分析を行いました。（図中、赤枠部分）

意向分析の主な結果



桃花台ニュータウン 自宅の将来の意向アンケート調査

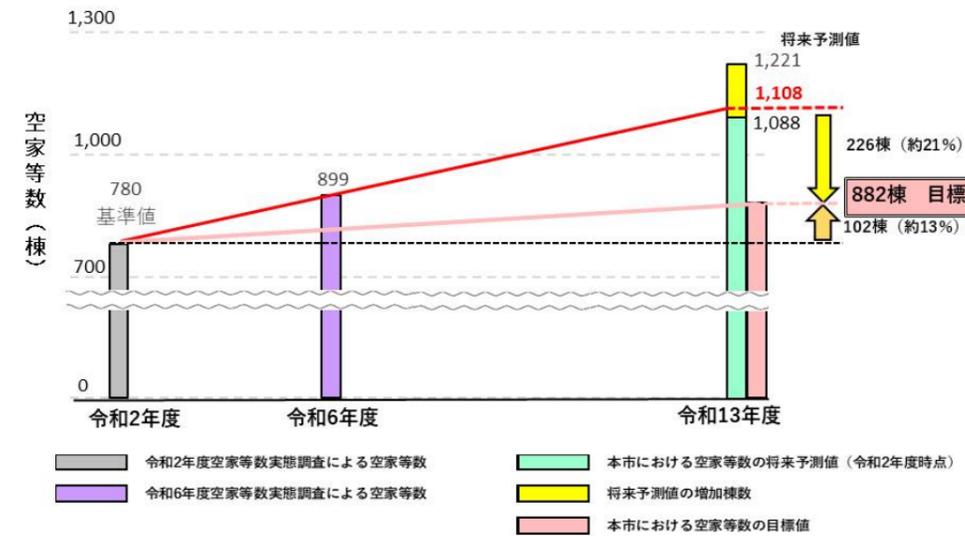
桃花台ニュータウンにおいては、急速な高齢化の進行に伴い、人口減少がさらに進み、今後、空き家が急激に増加することが予測されます。このことから、今後の空き家の発生抑制を検討するため、桃花台ニュータウン内でも入居開始が早いエリアである桃ヶ丘地区を対象にアンケートを行いました。



3 実績値及び目標値

成果指標 1	基準値 (令和2年度)	実績値 (令和6年度)	目標値 (令和13年度)
空家等の棟数	780棟	899棟	882棟

空家等数の推計値及び目標値



令和5年の住宅・土地統計調査のデータをもとに、令和2年度に算出した将来予測値（1,088棟）の見直したところ1,221棟となりました。また、令和2年度の基準値（780棟）と令和6年度の実績値（899棟）の増加率をもとに、令和13年度の空家等数を算出したところ、1,108棟となり、見直した将来予測値（1,221棟）よりは抑制されています。しかしながら、令和6年度の実態調査にて把握した空家等の棟数（899棟）は、計画当初の目標値（882棟）を上回っています。そのため、所有者の抱える現状や課題を整理し、より一層効果的な施策を展開していく必要があります。

成果指標 2	基準値 (令和2年度)	実績値 (令和6年度)	目標値 (令和13年度)
不良度判定C・Dランク	44棟	27棟	20棟

不良度判定C・Dランクの空家等の棟数（27棟）については、基準値（44棟）からは減少しているものの、目標値（20棟）は達成できていない状況です。

第2章 空家等の現状と課題

4 空家等対策の課題

(1) 空家等の発生抑制に関する課題

A) 空家等にしない意識の醸成

- 空家等の将来予測では、空家等が増加傾向である。【図表-1】
- 桃花台ニュータウン内、桃ヶ丘地区で実施した「自宅の将来の意向アンケート調査」では、自宅の将来について「特に考えていない」と回答した世帯が 27.2%である。【図表-2】  
また、親族等との話し合いの状況では、「話し合う予定はないが、話し合いたいと思っている」「話し合いたくない/話し合うことができない」という世帯は、49.6%である。【図表-3】
- 意向調査の結果、空家等となっている理由として「相続で取得したが別の住居で生活している」という回答が最も多くなっている。

⇒ **自宅の将来を考えるきっかけを提供し、空家等の発生抑制につなげる必要がある。**

B) 住宅ストックの良質化の促進

- 空家等の多くは旧耐震基準の建物である。【図表-4】
- ⇒ **倒壊しにくい建物を増やしていく必要がある。**

(2) 空家等の利活用に関する課題

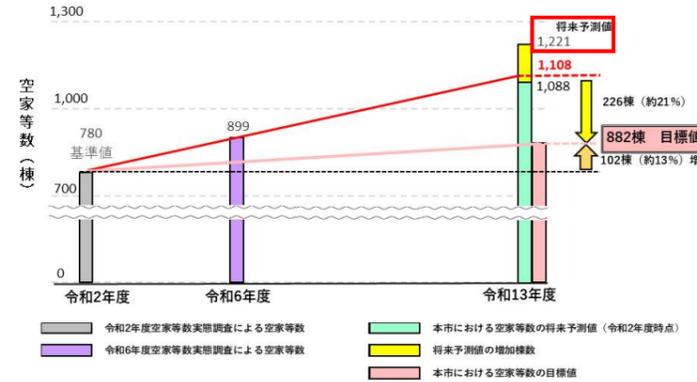
A) 空家等の流通・利活用促進

- 準管理不全空家等でない空家等の内、管理頻度が高い状態の空家等の所有者は、「売却したい (27.3%)」、「解体したい (24.0%)」意向が強い状況である。【図表-5】
- 準管理不全空家等でない空家等の内、管理頻度が高い状態の空家等の所有者の困っていることとしては、「利活用方法がわからない (14.3%)」、「相談をどこにしたらよいかわからない (10.4%)」という回答が一定数いる。【図表-6】
- 空き家バンクの掲載・成約件数が少ない。
- ⇒ **不動産関係団体等と連携し、所有者のニーズに合わせた相談しやすい環境を整備することで、流通していない空き家を掘り起こし、流通促進を図る必要がある。**

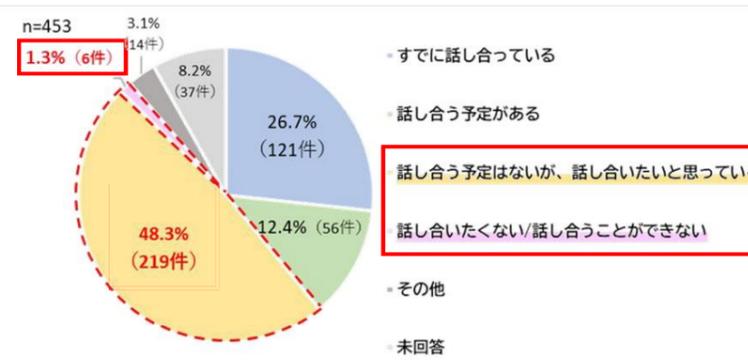
B) 跡地の流通・利活用促進

- 準管理不全空家等でない空家等の内、管理頻度が低い状態の空家等の所有者は、「解体したい (31.0%)」意向が強い状況である。【図表-7】
- 今回算出した令和13年度の空家等の将来予測値は令和2年度に算出した棟数より増加し、とりわけ、桃花台ニュータウンにおいては、急速な高齢化の進行に伴い、人口減少がさらに進み、今後、空き家が急激に増加し、住宅供給が過剰となることが予測される。【図表-1】
- ⇒ **より実効性の高い持続可能な支援策として、住宅ストック数を減らす施策と跡地を有効に活用する施策を併せて検討する必要がある。**

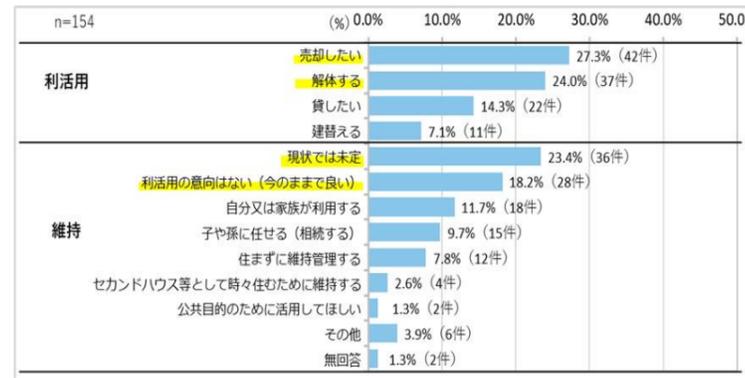
【図表-1】空家等の将来予測



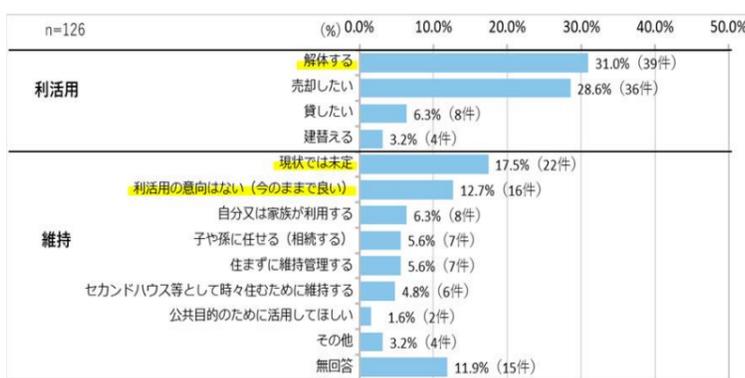
【図表-3】親族等との話し合いの状況



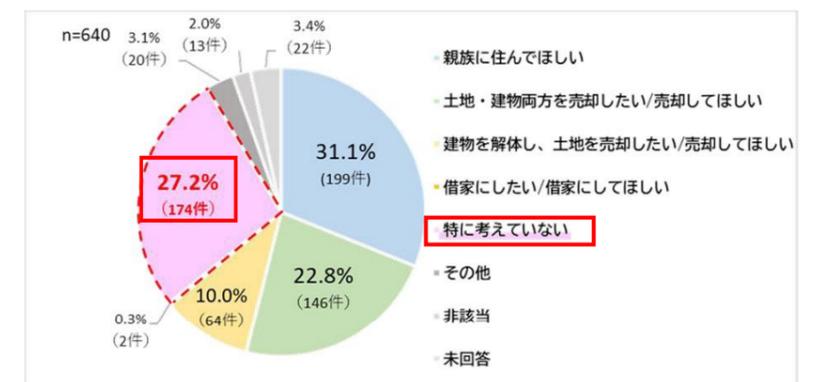
【図表-5】管理頻度が高い状態・所有者等の利活用の意向 (複数回答)



【図表-7】管理頻度が低い状態・所有者等の利活用の意向 (複数回答)



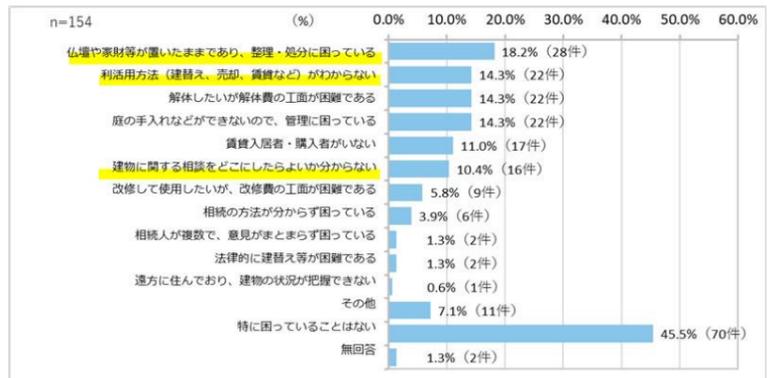
【図表-2】自宅の将来の意向



【図表-4】新・旧耐震基準別の不良度判定

項目	不良度判定					合計
	Aランク	Bランク	Cランク	Dランク	判定不可	
昭和56年以前	97	56	1	1	11	166
昭和57年以降	47	8	0	0	6	61
分からない	6	5	0	0	1	12
無回答	7	0	0	1	0	8
無効回答	16	18	1	0	4	39
合計	173	87	2	2	22	286

【図表-6】管理頻度が高い状態・困っていること (複数回答)



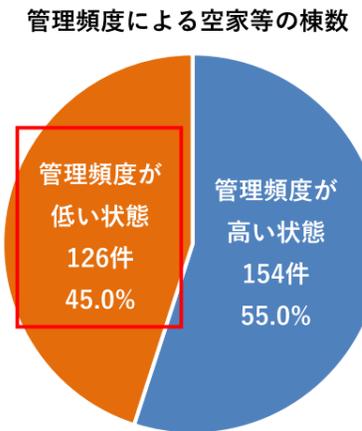
第2章 空家等の現状と課題

4 空家等対策の課題

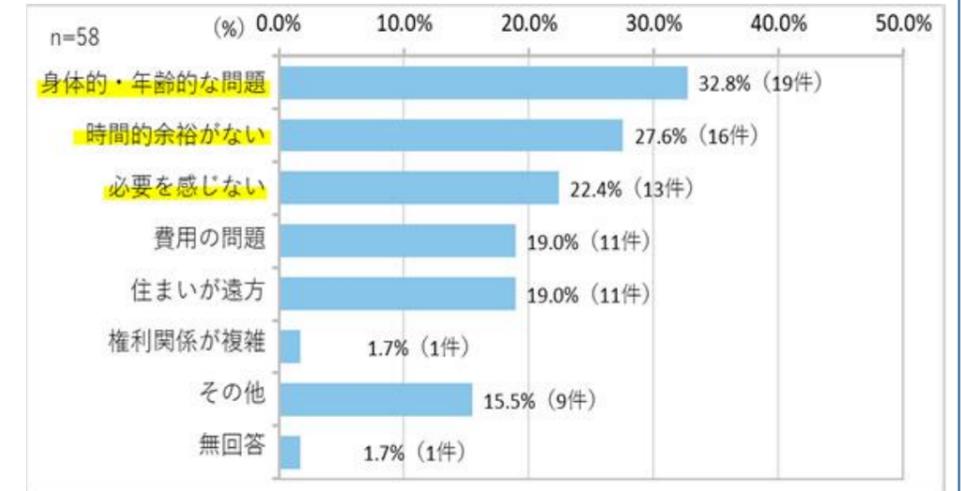
(3) 空家等の適切な管理に関する課題

- A) 適切な管理意識の醸成
- 準管理不全空家等でない空家等の内、45.0%は管理頻度が低い（半年に1回程度以下）状態にある。【図表-9】
  - 維持管理をしていない理由は「身体的・年齢的な問題」、「必要を感じない」となっている。【図表-10】
  - ⇒ 「身体的・年齢的な問題」という方には、空家管理サービスなどの代行支援を紹介し、「必要を感じない」という方には、適切な管理意識の醸成を図っていく必要があります。
- B) 適切な管理がされていない空家等への措置
- 空家等の相談・通報が年間50件以上ある状況。
  - ⇒ 空家法・条例に基づき、所有者への情報提供や助言、指導を行う必要がある。

【図表-9】 管理頻度が低い状態の割合



【図表-10】 建物の維持管理していない理由（複数回答）



(4) 準管理不全空家等に関する課題

- A) 準管理不全空家等の除却促進
- 準管理不全空家等は47棟で、全体の約5.2%である。【図表-11】
  - 不良度Cランク、Dランクの空家等が合わせて27棟である。【図表-12】
  - ⇒ 周辺へ悪影響を与えるおそれがあるため、危険・迷惑な空家等の情報を把握しやすい環境と合わせて、除却の促進につながる体制をつくる必要がある。
- B) 緊急性の高い空家等への措置
- 適切な管理がなされていない空家等の所有者へ情報提供をはじめ、助言・指導をしていますが、対応がなされないと不特定多数の人の生命又は身体に重大な損害を及ぼす。
  - ⇒ 空家法に基づく管理不全空家等、特定空家等の措置や、条例に基づく緊急安全措置を検討する必要がある。
  - 適切な管理がなされていない空家等は劣化が進行しやすい。
  - ⇒ 空家等の状況を把握しやすい環境を整備する必要がある。

【図表-11】 準管理不全空家等の棟数

項目	棟数
① 特定空家等の候補（不良度判定Dランク）	6棟
② 管理不全空家等の候補（①特定空家等の候補を除く）	35棟
③ 不良度判定Cランクに該当する空家等	6棟
合計	47棟

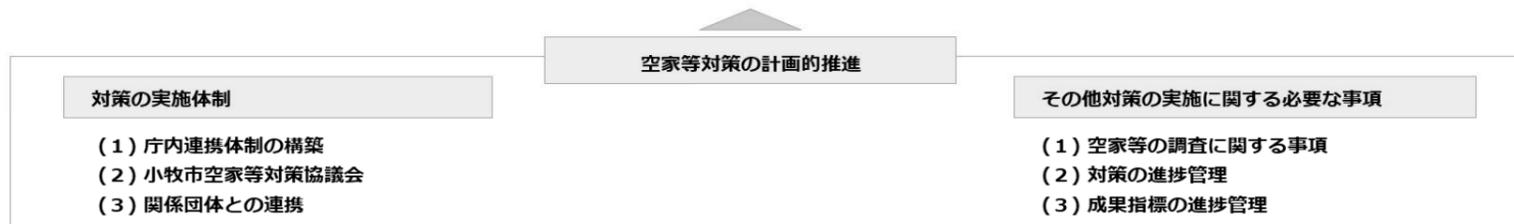
【図表-12】 不良度判定の結果



(5) 空家等対策の実施体制に関する課題

- A) 庁内及び関係団体との連携
- 空家等に関する課題については、分野が多岐にわたっている。
  - ⇒ 庁内各課や関係団体との連携を強化する必要がある。

計画の体系図



成果指標の進捗管理

本計画の実効性を確保するため、毎年度、具体的施策の取組状況について点検を行い、小牧市空家等対策協議会において報告し、施策の有効性、効率性などの検証及び評価を行い、その結果を次年度の施策に反映させます。なお、計画期間における目標値は右表のとおりです。

成果指標	基準値 (令和2年度)	将来予測値 (令和13年度)	空家等の増加抑制	目標値 目標年度(令和13年度)	進捗管理
空家等の棟数	780棟	1,221棟	➔	882棟	毎年
不良度判定C・Dランク	44棟	69棟		20棟	毎年

空き家の状況に応じた適切な管理、除却、利活用の一体的推進により、空家等及び管理不全空家等の増加抑制を図ります。