

小牧市空家等対策計画

(中間見直し案)

－令和4年度～令和13年度－

令和4年2月

令和8年〇月 一部改正



キミと一緒に、育っていきたい。
Komaki

目次

第1章 計画の趣旨と位置付け	1
1 計画の背景と目的	1
2 計画の概要	2
(1) 計画の位置付け	2
(2) 本計画とSDGs（持続可能な開発目標）との関係	3
(3) 計画期間	4
(4) 対象とする地域	4
(5) 対象とする空家等	4
第2章 空家等の現状と課題	6
1 小牧市の特性	6
(1) 人口	6
(2) 世帯	9
(3) 桃花台ニュータウン人口・世帯	11
2 空家等実態調査等	13
(1) 調査の概要	13
(2) 調査方法	13
(3) 調査の結果	17
(4) 桃花台ニュータウン 自宅の将来の意向アンケート調査	43
3 実績値及び目標値	45
4 空家等対策の課題	47
(1) 空家等の発生抑制に関する課題	47
(2) 空家等の利活用に関する課題	48
(3) 空家等の適切な管理に関する課題	49
(4) 準管理不全空家等に関する課題	50
(5) 空家等対策の実施体制に関する課題	50
第3章 基本方針	51
1 基本的な考え方	51
2 基本目標	51
3 空家等対策の基本方針	52
第4章 空家等対策に関する具体的施策	53
1 空家等の発生抑制	53
(1) 空家等にしない意識の醸成	53
(2) 住宅ストックの良質化の促進	55
2 空家等の利活用促進	56
(1) 空家等の流通・利活用促進	56
(2) 跡地の流通・利活用促進	58

3 空家等の適切な管理の促進	59
(1) 適切な管理意識の醸成	59
(2) 適切な管理がされていない空家等への措置	59
4 準管理不全空家等々の解消	60
(1) 準管理不全空家等の除却促進	60
(2) 緊急性の高い空家等への措置	60
第5章 空家等対策の計画的推進	63
1 対策の実施体制	63
(1) 庁内連携体制の構築	63
(2) 小牧市空家等対策協議会	63
(3) 関係団体等との連携	64
2 その他対策の実施に関する必要な事項	65
(1) 空家等の調査に関する事項	65
(2) 対策の進捗管理	65
(3) 成果指標の進捗管理	65
3 計画の体系図	66

第1章 計画の趣旨と位置付け

1 計画の背景と目的

近年、人口減少、高齢化の進行、家族構成の変化、社会的ニーズの多様化、既存の住宅や建築物の老朽化などを背景に、居住その他の使用がなされていない「空家等」が全国的に増加しています。

空家等の中には、適切な管理が行われずに放置された結果、防災・安全、衛生、景観等の面で様々な問題を生じさせ、地域住民の生活環境に多大な影響を及ぼしているものもあります。今後、空家等の数が増加を続ければ、これらの問題はより一層深刻化することが懸念されます。

一方で、利活用が可能な空家等は、有用な地域資源になり得るという側面もあります。地域コミュニティにおける課題解決や移住・定住の促進など、空家等を有効に活用することが、魅力あるまちづくりに生かされる可能性もあります。

このような状況の中、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的に、「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。）が平成26（2014）年11月27日に公布され、平成27（2015）年2月26日の一部施行を経て、同年5月26日に全面施行されました。

空家法においては、空家等の所有者または管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとし、市町村は、空家等対策計画を作成し、これに基づいて空家等に関する対策を実施し、空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとし、それぞれの責務が明確化されました。

このような背景を踏まえ、本市では、「安全・安心な環境整備により、住みたくなる・住みつづけたいまち」を実現することを目的とし、平成29（2017）年に策定した小牧市空家等対策計画を令和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6月14日には、「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」（令和5年法律第50号。以下「改正空家法」という。）が公布され、同年12月13日に施行されました。

この改正空家法においては、空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の対応を強化することとし、適切な管理が行われていない空家等（管理不全空家等）の所有者等に対する措置が明確化されました。

この度、改正空家法が施行されたことから、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年度から1年前倒し、令和7年度に実施することとしました。



2 計画の概要

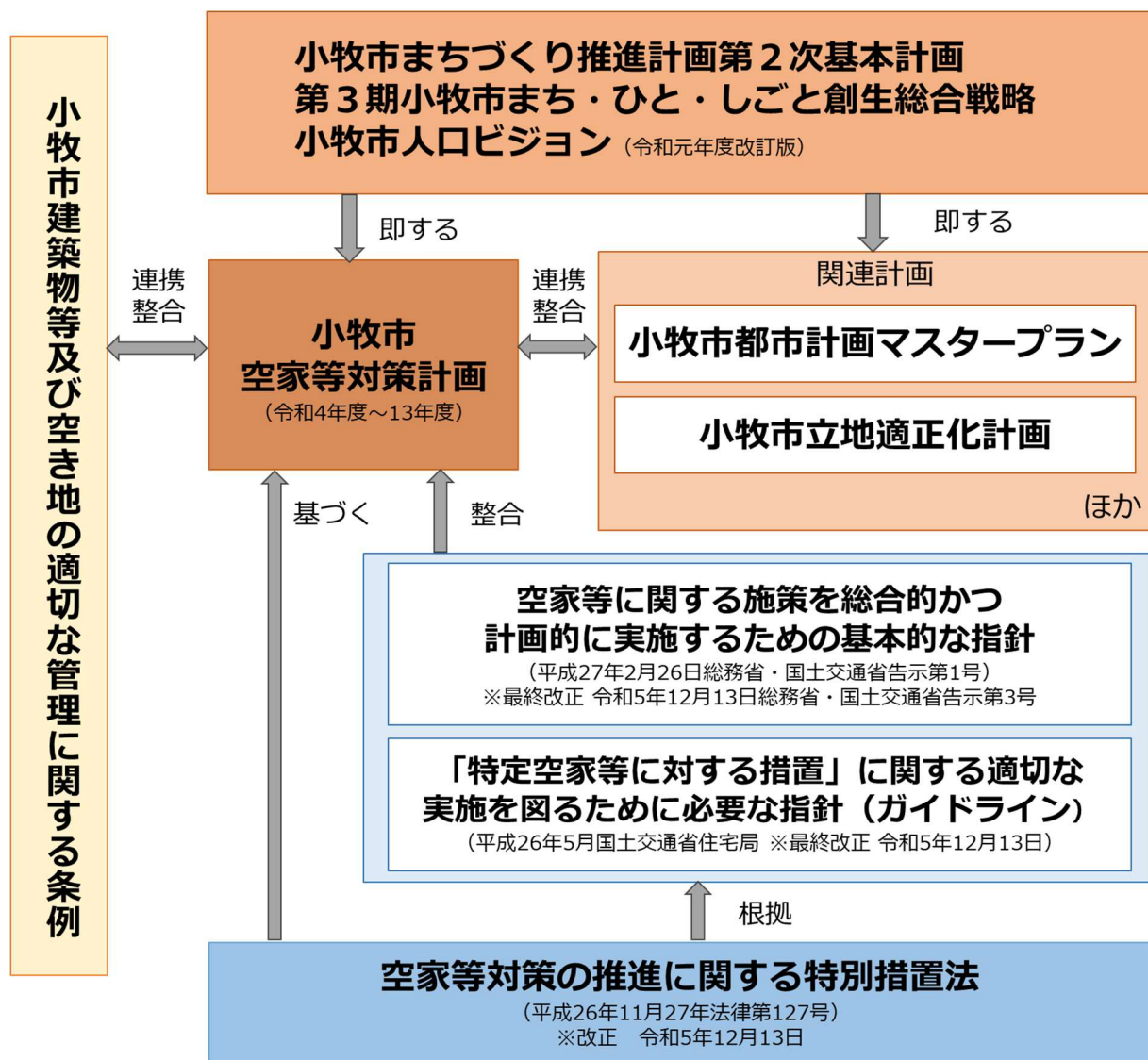
(1) 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条第1項に基づく「空家等対策計画」です。

策定にあたっては、「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。）、「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」（以下「ガイドライン」という。）と整合を図るものとします。

また、本計画は、本市の上位計画である「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、関連計画（「小牧市都市計画マスタープラン」、「小牧市立地適正化計画」ほか）及び「小牧市建築物等及び空き地の適切な管理に関する条例」（以下「条例」という。）との連携・整合を図るものとします。

【図表-1】 計画の位置付け



(2) 本計画とSDGs（持続可能な開発目標）との関係

「SDGs」(Sustainable Development Goals の略：持続可能な開発目標)とは、平成 27 (2015) 年 9 月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に掲げられた、持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。

令和 12 (2030) 年を達成年限とし、17 のゴールと 169 のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない (leave no one behind)」ことを誓っています。

SDGs は発展途上国のみならず、先進国自身が取り組むユニバーサル (普遍的) なものであり、日本でも積極的に取り組んでいます。

【図表-2】 SDGs の 17 の目標



本市は、SDGs 推進に関するこれまでの取組と目標の達成に向けた提案が評価され、令和 3 (2021) 年度「SDGs 未来都市」に選定されました。

本計画においては、SDGs を構成する 17 の目標のうち、「目標 3：すべての人に健康と福祉を」、「目標 11：住み続けられるまちづくりを」、「目標 17：パートナーシップで目標を達成しよう」を主な目標として、計画を推進することによりこれらの目標達成に向けて取り組んでいきます。

【図表-3】 本計画における SDGs の取組



(3) 計画期間

計画期間は、令和 4（2022）年度から令和 13（2031）年度までの 10 年間とし、計画の中間年度に、空家等対策の実施状況などを踏まえ計画の見直しを行います。

ただし、計画期間中であっても、社会経済情勢や本市における地域事情などの変化、国・県の動向、空家法やその他の制度規定の改正などを踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

(4) 対象とする地域

本計画で対象とする地域は、小牧市全域とします。

(5) 対象とする空家等

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（以下「意向調査」という。）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。

A) 空家等（空家法第 2 条第 1 項）

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態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。

a) 特定空家等（空家法第 2 条第 2 項）

次の①～④のいずれか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 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

b) 管理不全空家等（空家法第 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。

c) 準管理不全空家等

次の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



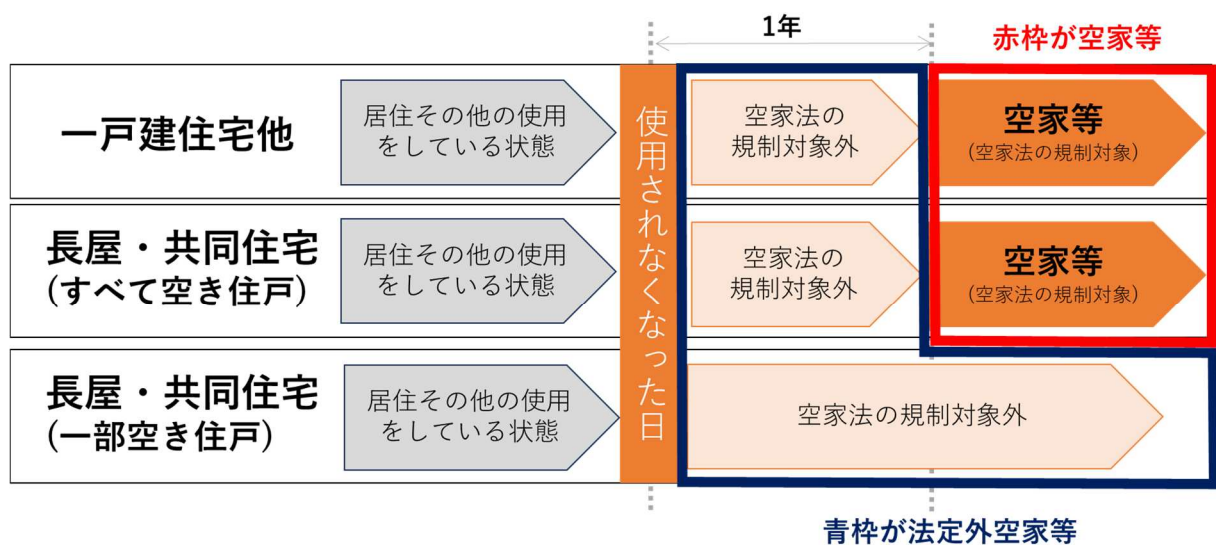
B) 法定外空家等（条例第2条第4号）

空家等に準じる建築物等として条例で定めるものをいう。

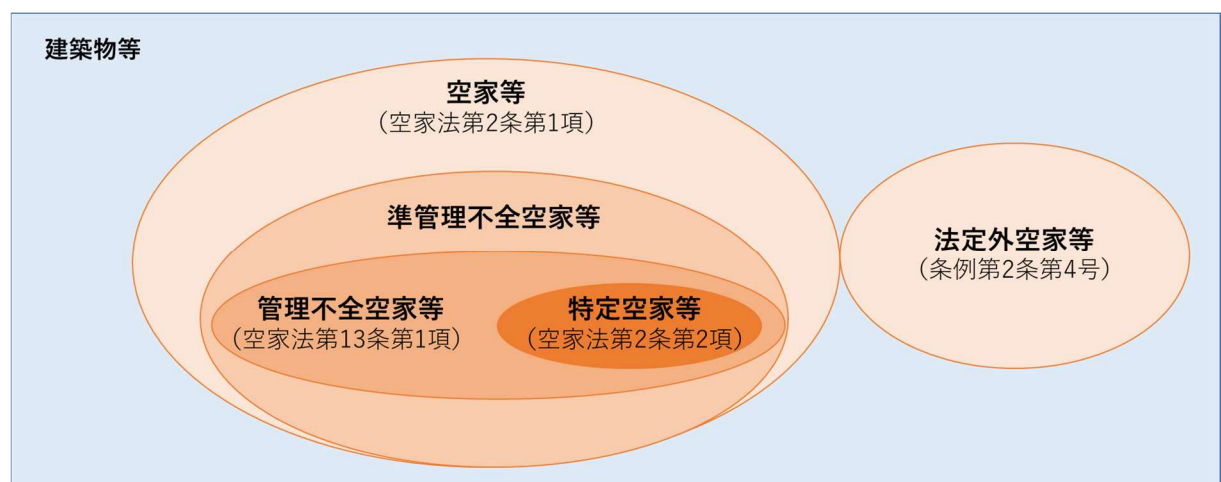
ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

具体的には、相当期間使用されていない建築物等（使用頻度が年に数回程度のもの、使用実態がない期間が1年に満たないもの、一部が使用されている長屋や共同住宅の空き住戸・区画等）です。

【図表-4】 対象とする空家等



【図表-5】 空家等の分類



第2章 空家等の現状と課題

1 小牧市の特性

(1) 人口

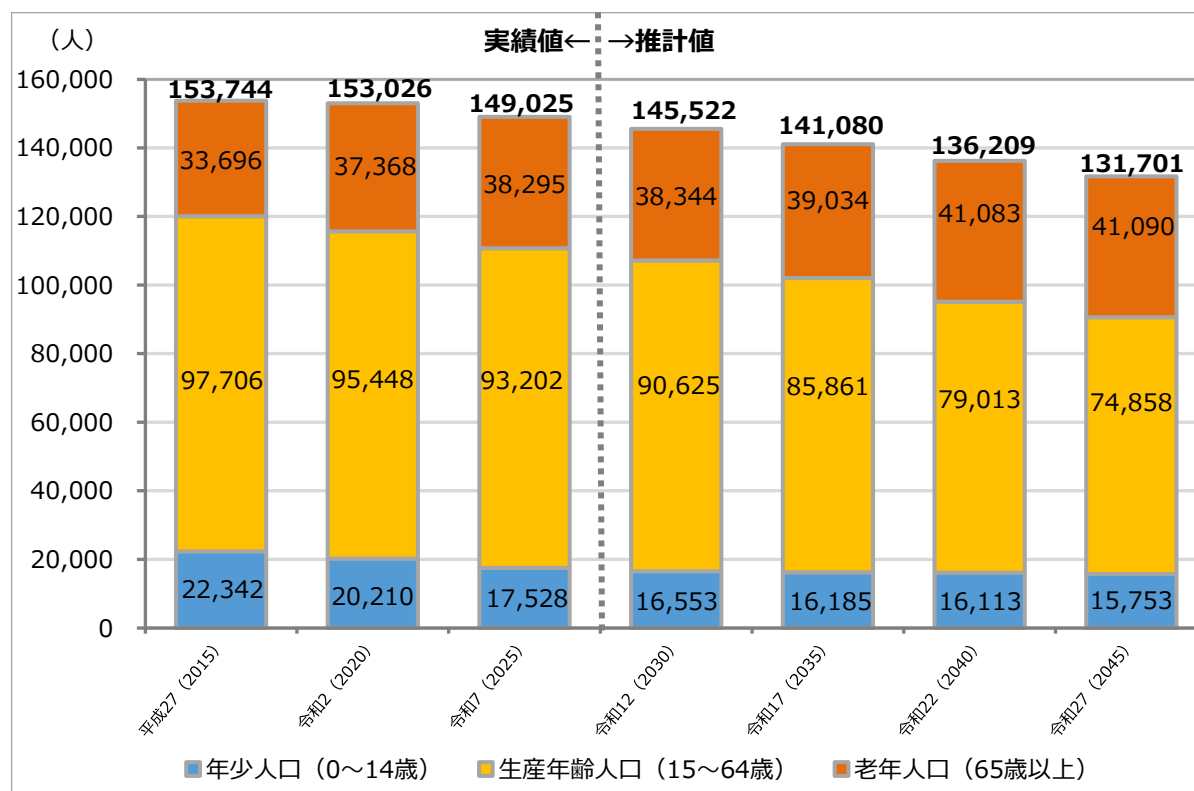
A) 総人口及び年齢3区分別人口の推移と将来推計

本市では、総人口の減少がすでに始まっており、今後も減少が続く推計となっており、令和27（2045）年には、131,701人となる見込みです。

年齢3区分別にみると、年少人口（0～14歳）は減少が続き、令和7（2025）年には17,528人となっております。

生産年齢人口（15～64歳）も減少が続き、令和7年（2025）年には93,202人となり、令和17（2035）年には90,000人を下回る見込みとなっております。

【図表-6】 総人口及び年齢3区分別人口の推移と将来推計



資料：住民基本台帳（各年1月1日現在）

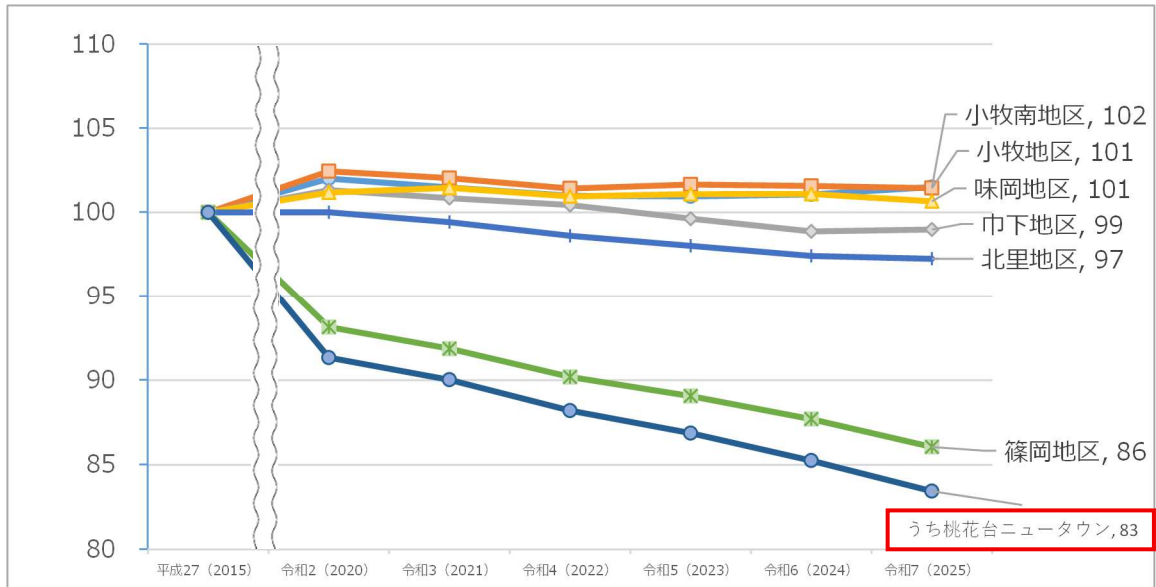
※ 推計値は、令和4（2022）年1月1日現在の住民基本台帳人口（150,982人）を基準人口とし、コーホート要因法により推計しました。

※ コーホートとは、同年（または同時期）に出生した集団のことをいい、コーホート要因法は、男女別・年齢別人口に対し、将来の死亡の程度を示す「生残率」、転入・転出の程度を表す「純移動率」及び出生の程度を表す「出生率」を用いて将来の人口を推計する方法をいいます。

B) 地区別人口の推移

平成 27 (2015) 年の人口を 100 とした場合の令和 7 (2025) 年までの市内地区別の人口推移をみると、篠岡地区が他地域と比べ人口減少が進行しています。特に、桃花台ニュータウンの人口減少は著しくなっています。

【図表-7】 平成 27 (2015) を 100 とした場合の地区別人口の推移



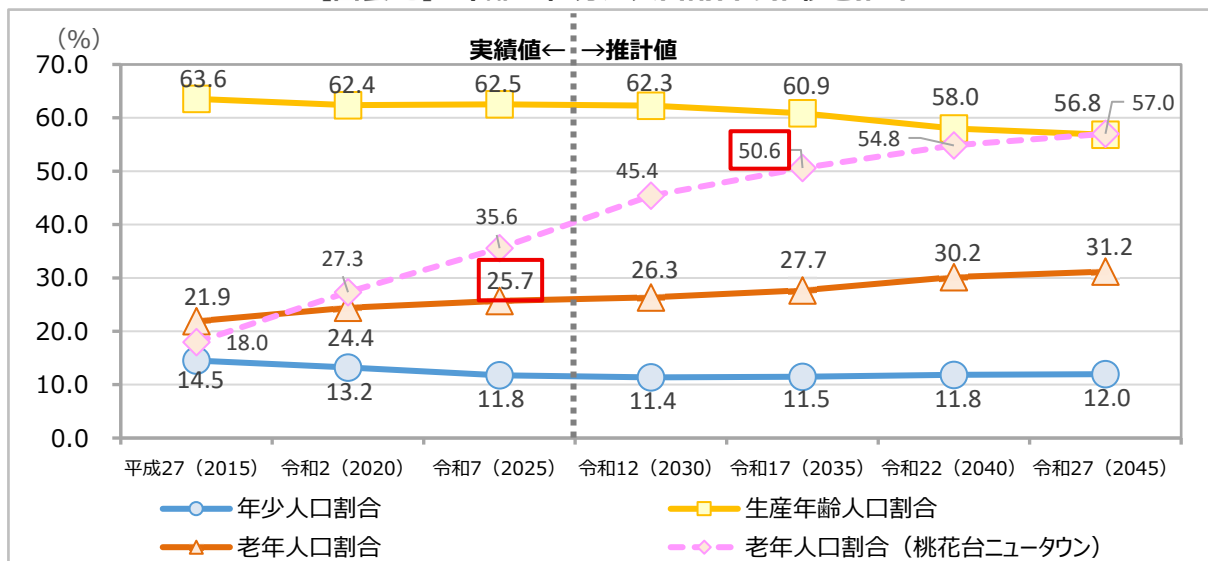
資料：住民基本台帳（各年 1 月 1 日現在）

C) 年齢 3 区分別人口割合の推移と推計

老年人口（65 歳以上）は一貫して増加を続けており、令和 7 (2025) 年には 25.7% となりました。令和 22 (2040) 年には 30% を超える見込みであり、高齢化が一層進むことが予測されます。

とりわけ、桃花台ニュータウンは、急速に高齢化が進行しており、令和 17 (2035) 年には老年人口割合が 50% を超える見込みとなっています。

【図表-8】 年齢 3 区分別人口割合の推移と推計



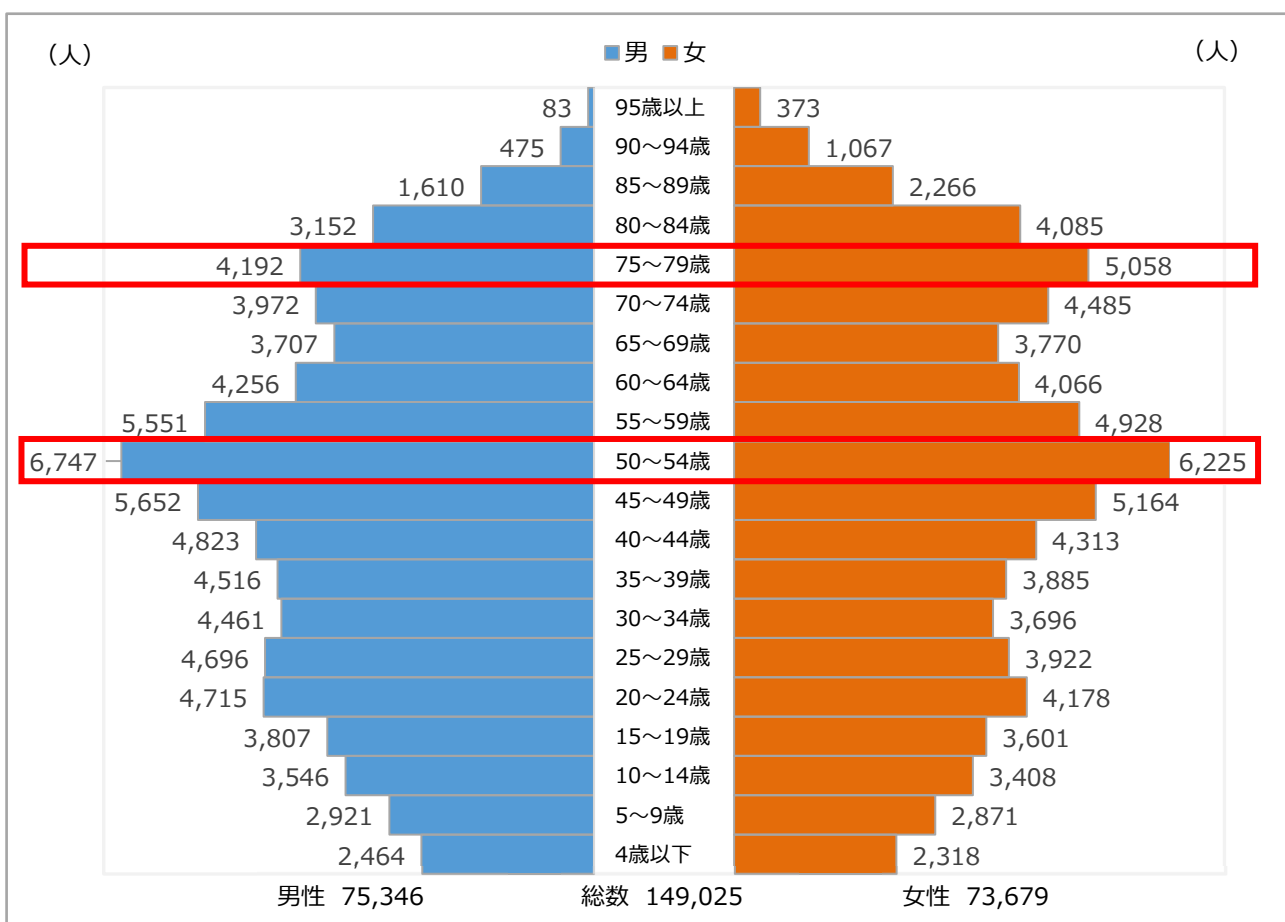
資料：住民基本台帳（各年 1 月 1 日現在）、「東部振興構想」より参照

D) 男女別 5 歳階級別人口

令和 7 (2025) 年 1 月 1 日現在の男女別 5 歳階級別人口をみると、昭和 46～49 (1971～1974) 年に生まれた「団塊ジュニア」と呼ばれる世代を含む「50～54 歳」が男女ともに最も多く、戦後のベビーブームに生まれた「団塊の世代」と呼ばれる世代を含む「75～79 歳」とともに、本市の人口のボリュームゾーンを形成しています。

今後、この 75 歳以上の後期高齢者となった「団塊の世代」が、病気入院や介護福祉施設への入所、所有者等の死亡による相続の発生などにより、空家等が増加し、「団塊ジュニア」の世代が、空家等の所有者あるいは管理者となるケースが増えることが予測されます。

【図表-9】 男女別 5 歳階級別人口



資料：住民基本台帳（令和 7 (2025) 年 1 月 1 日現在）

(2) 世帯

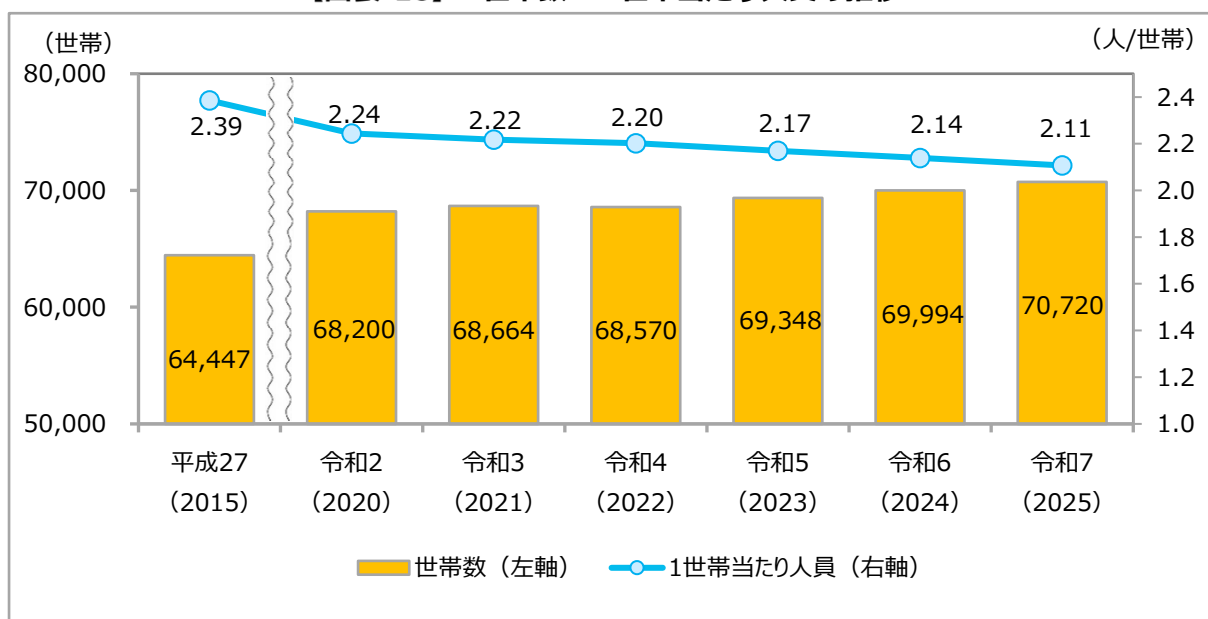
A) 世帯数と1世帯当たり人員

世帯数は、平成27年(2015)年の64,447世帯から令和7(2025)年には70,720世帯となっており、10年間で6,273世帯増加しています。

世帯数が増加する一方、1世帯当たりの人員は2.39人から2.11人と減少しており、世帯の少人数化が進んでいます。

この少人数化の背景には、核家族化、少子化、未婚化などが考えられ、世帯構成の変化や少人数化は今後も進むと予測されます。

【図表-10】 世帯数・1世帯当たり人員の推移



資料：住民基本台帳（各年1月1日現在）

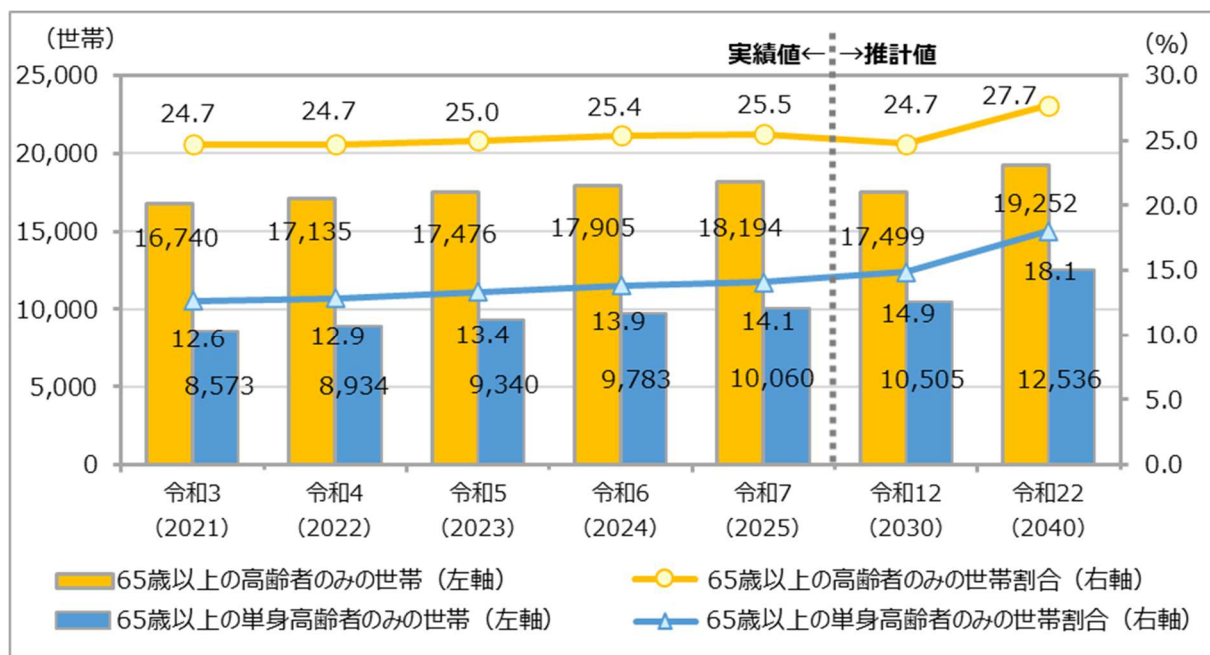


B) 高齢者世帯

高齢者世帯の数や割合は増加しており、令和3（2021）年から令和7（2025）年の4年間で、65歳以上の高齢者のみの世帯は1,454世帯（8.7%）増となっており、令和3年（2021）年の24.7%であったその割合は、令和22（2040）年には27.7%となる見込みです。

また、65歳以上の単身高齢者のみの世帯については、同期間で1,487世帯（17.3%）増加しており、令和3（2021）年に12.6%であったその割合は、令和22（2040）年には、18.1%となる見込みです。

【図表-11】 65歳以上の高齢者のみの世帯数・単身高齢者のみの世帯数の推移と推計



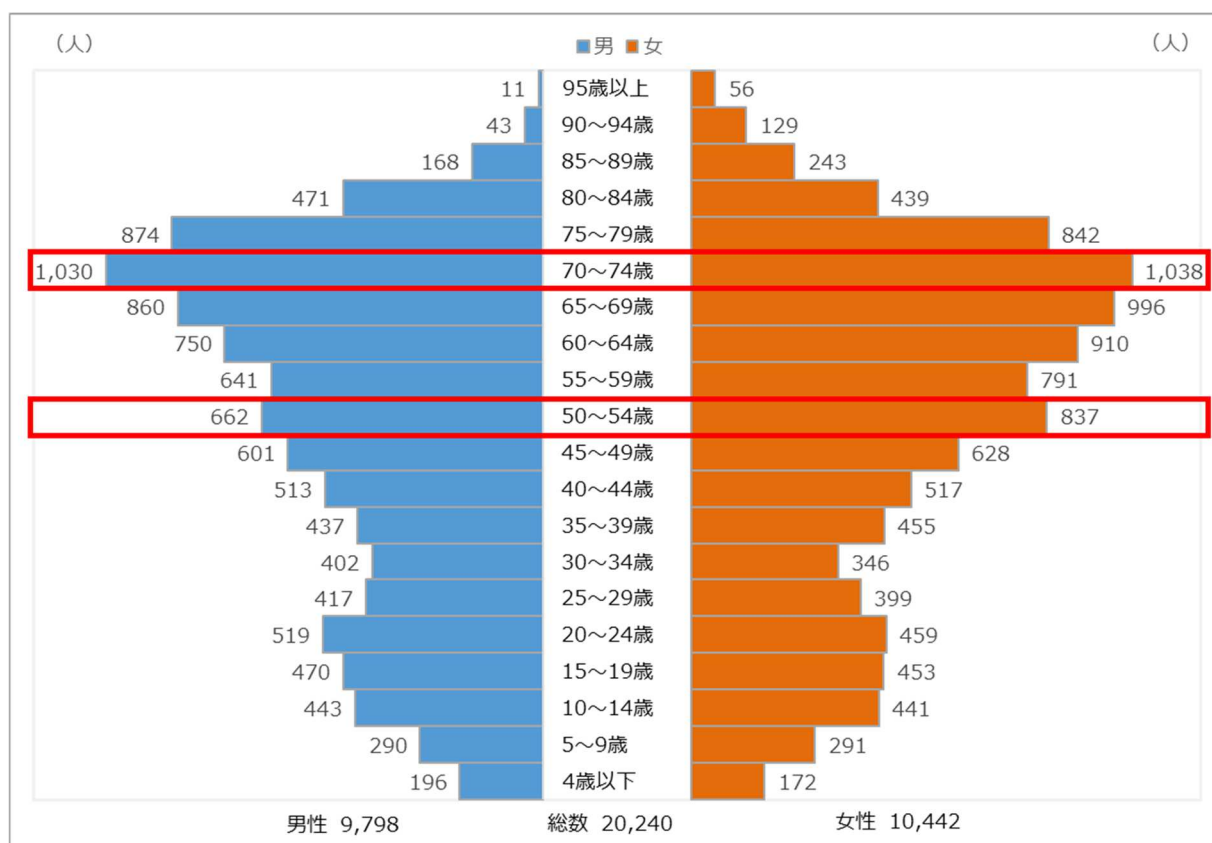
資料：住民基本台帳（各年10月1日現在）、「地域包括ケア推進計画」（令和6年3月）より参照

(3) 桃花台ニュータウン人口・世帯

A) 男女別5歳階級別人口

桃花台ニュータウンは昭和 55（1980）年に入居が開始され、同時期に同世代の世帯が転入しました。そのため、桃花台ニュータウンの令和 7（2025）年の男女別 5 歳階級別人口を見ると、「70～74 歳」が男女ともに最も多く、桃花台ニュータウンの人口のボリュームゾーンを形成しています。しかし、「団塊ジュニア」と呼ばれる「50～54 歳」の数は市内と比べ少なくなっており、団塊の世代の子世帯は桃花台ニュータウンの外へ転出しています。

【図表-12】 男女別 5 歳階級別人口（桃花台ニュータウン）



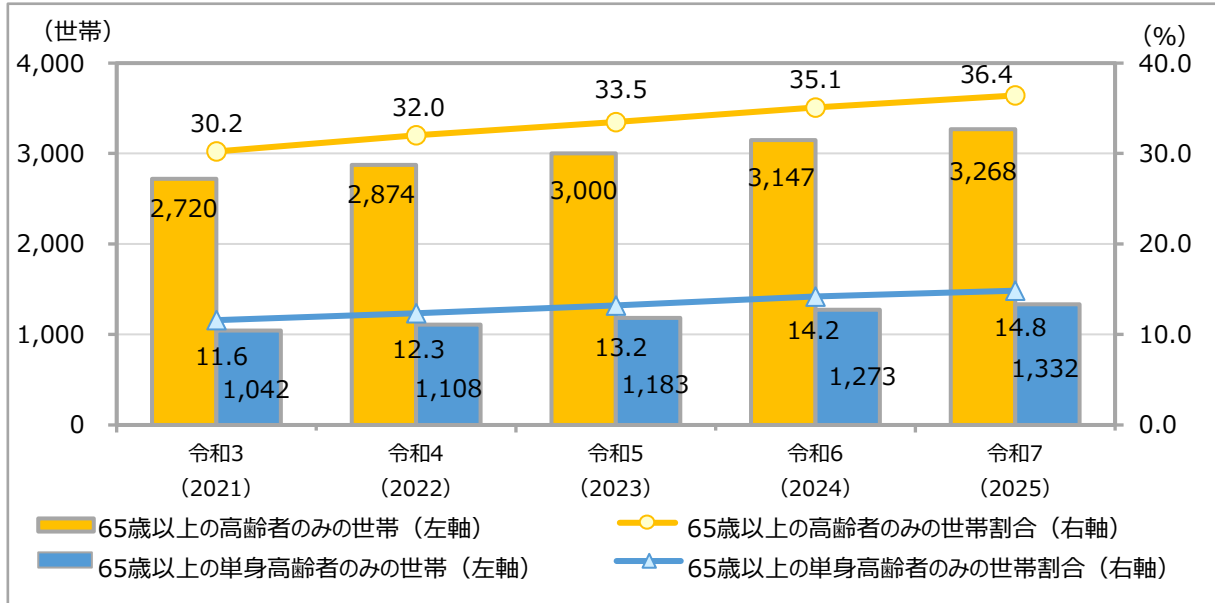
資料：住民基本台帳（令和 7（2025）年 1 月 1 日現在）



B) 高齢者世帯

令和 7（2025）年 10 月 1 日現在の桃花台ニュータウンの高齢者のみ及び単身高齢者世帯の割合は【図表-13】のとおり、36.4%であり、【図表-11】の市内全域の 25.5%に比べ、10.9 ポイント高くなっています。

【図表-13】 65 歳以上の高齢者のみの世帯数・単身高齢者のみの世帯数推移（桃花台ニュータウン）



資料：住民基本台帳（各年 10 月 1 日現在）、「地域包括ケア推進計画」（令和 6 年 3 月）より参照

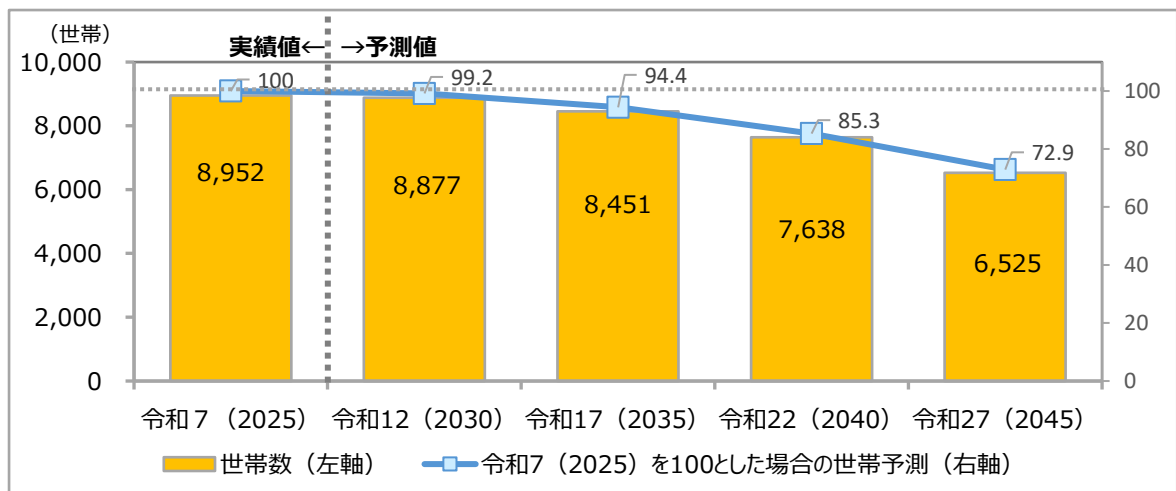
C) 世帯数の予測

厚生労働省が公表する令和 6 年簡易生命表の平均余命に基づき、令和 7（2025）年 9 月現在の世帯情報から桃花台ニュータウンの世帯数を予測しました。

令和 7（2025）年と比較すると、令和 12（2030）年には 75 世帯が減少し 8,877 世帯、令和 27（2045）年には 2,427 世帯が減少し 6,525 世帯となる予測です。

このことから、桃花台ニュータウンにおいて、今後、空き家等が急激に増加していくことが考えられます。

【図表-14】 世帯数の予測（桃花台ニュータウン）



資料：住民基本台帳（令和 7（2025）年 9 月現在）

2 空家等実態調査等

(1) 調査の概要

本計画の策定に先立ち、令和 6（2024）年度に小牧市空家等実態調査を実施しました。この調査は、空家法に基づき、小牧市内全域の空家等の実態を調査し、その結果を整理・分析し、今後の空家等対策を行うための基礎資料とすることを目的としています。

【図表-15】 調査の概要

調査対象区域	小牧市内全域
調査対象	小牧市内に所在する戸建て住宅及び店舗併用住宅の空家等（別荘や賃貸用の住宅を除く） ※ ただし、長屋及び共同住宅については、全室居住者がみられない場合を調査対象としました。

(2) 調査方法

A) 事前準備

a) 資料収集及び整理

空家等候補を抽出する為、下記資料を収集しました。

- ① 水道使用者情報(令和 6 年 3 月 31 日現在の閉栓及び使用水量 0 m³ 3,932 件)
- ② 小牧市所有空家等データベース (590 件)
- ③ 株式会社ゼンリンが保有する小牧市空き家コンテンツ (※) (1,279 件)

※ 令和 5 年 1 2 月～令和 6 年 1 月に小牧市全域で実施した住宅地図調査において、以下の判断基準を基に空家等と判断した家屋情報

- ・表札・名札・看板がない
- ・郵便受けにチラシやダイレクトメールが大量に溜まっている
- ・電気メーターが停止している、取り外されている
- ・プロパンガスボンベが撤去されている
- ・窓ガラスが割れたままである、カーテンがない等
- ・門から玄関まで雑草・立木が繁茂していて、出入りしている様子がない
- ・ゴミの投棄、堆積がある

b) 調査対象とする空家等候補の抽出

建物の使用状況を判断するため、(a) ①～③の情報を照合のうえ、重複箇所、株式会社ゼンリンが保有する住宅地図上で建物が記載されていないもの等を除外し、調査対象とする空家等候補 3,659 件を抽出しました。なお、長屋の空室は 1 室を 1 件として抽出しました。



B) 現地調査

a) 調査期間

令和 6 年 9 月 1 日～令和 6 年 10 月 30 日

b) 調査方法

建物の使用状況を調査するとともに、不良度判定※¹ 及び利活用判定※² を行うために、各調査対象物件について、道路からの目視による調査を行いました。

また、現地調査では、原則として、調査対象物件ごとに外観の写真撮影を行い、不良箇所がある場合は、当該部分の写真も撮影しました。なお、本調査は、敷地外からの外観目視を前提としており、敷地内及び建物内への立入調査及び周辺への聞き込み調査は実施しておりません。

※1 不良度判定基準表に基づき、「敷地」、「建物」、「その他」について、道路から外観目視により現地調査を行い、それぞれの状態を判定し、不良度の点数を付ける。

※2 利活用判定基準表に基づき、「立地条件」、「建物条件」、「その他の条件」について、それぞれの状態を判定し、利活用の点数を付ける。

C) 所有者の特定

現地調査で把握した空家等候補について、課税台帳と突合して所有者等を特定しました。

なお、空家等候補として抽出した 1,529 件には、工場・事務所等 28 件が含まれており、所有者等が特定されたのは 1,501 件でした。

D) 意向調査

a) 内容

空家等であることに対する所有者等の意識確認のほか、空家等の実態（空家等となった経緯、空家等となっている期間、管理状態、今後の利活用の意向等）を確認できるよう留意し、アンケートを行いました。

b) 送付対象

空家等候補のうち、所有者等が特定された 1,501 件

c) 調査期間

発送日：令和 6 年 12 月 13 日

締切日：令和 7 年 1 月 8 日

d) アンケートの回収数及び回収率

発送数：1,501 件

不達数： 60 件

回収数： 807 件（郵送 617 件、WEB190 件）

回収率： 53.8%（発送件数に対する回収数の割合）

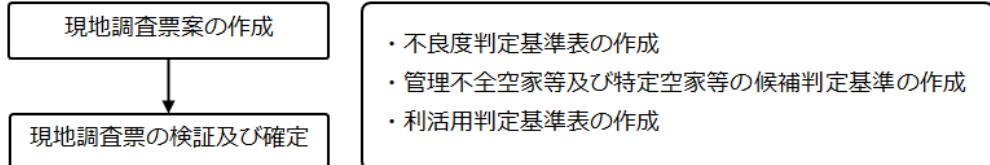


【図表-16】 調査フロー

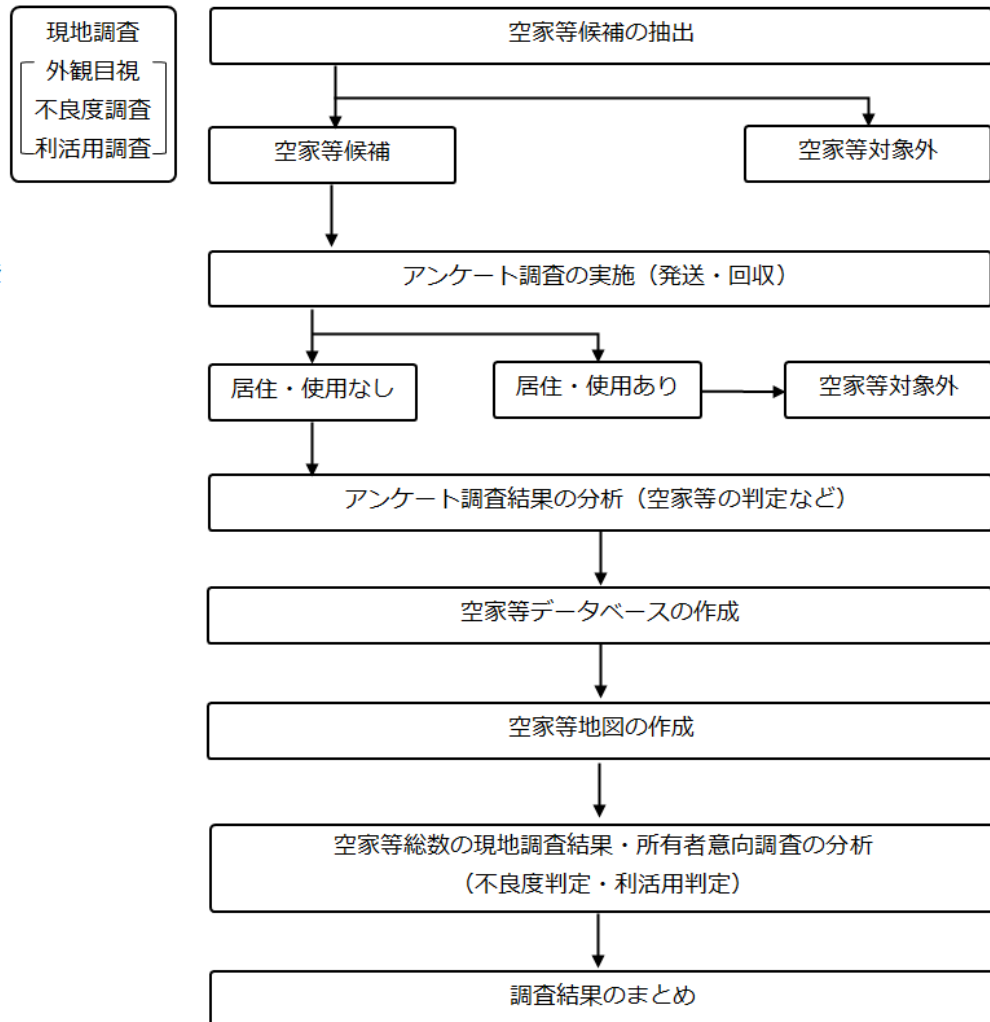
事前準備

- ・ 資料収集及び整理
- ・ 調査対象とする空家等候補の抽出
- ・ 現地調査地図の作成
- ・ 空家等判定基準の作成

現地調査



所有者意向調査

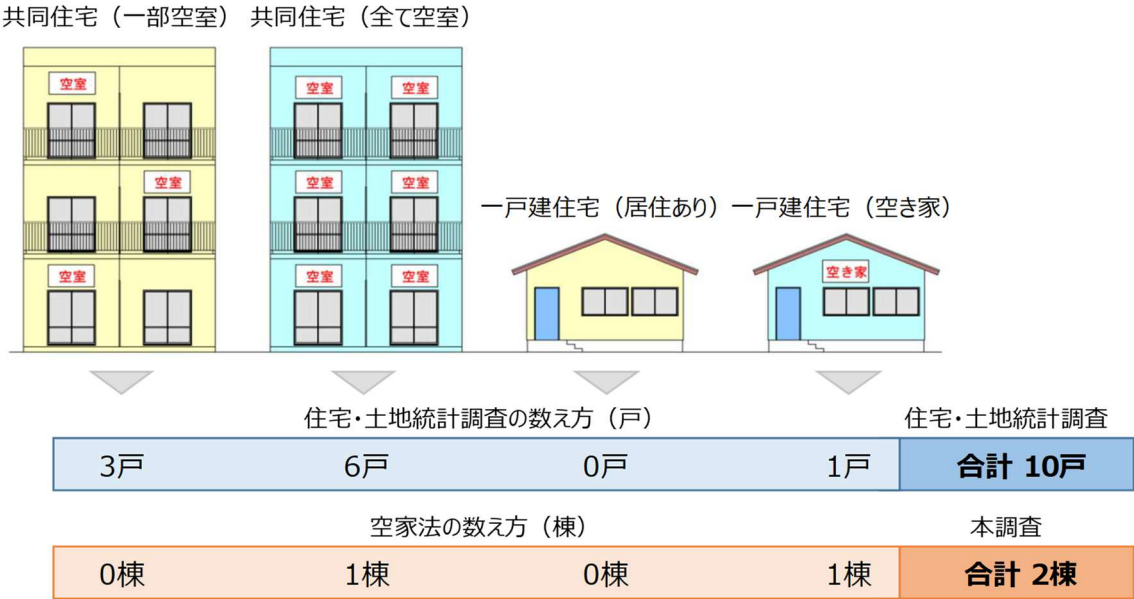


E) 空家等の数の算出方法について

本調査では、長屋及び共同住宅については、すべての住戸が空いている場合を対象とし、「棟」単位で数えています。そのため、空き住戸の数にかかわらず、すべての住戸が空いている場合に限り「空家等」となり、「1 棟」と数えています。

なお、住宅・土地統計調査における空き家の数え方と、本調査における空家等の数え方は、下図のように異なっています。

【図表-17】 住宅・土地統計調査と本調査の算出方法の違い



- ※ 住宅・土地統計調査では、長屋や共同住宅は一部空室も対象とし、戸数で数えていますが、本調査では、長屋や共同住宅はすべての住戸が空いているものを「空家等」とし、棟数で数えています。
- ※ 住宅・土地統計調査は、調査単位区内から調査対象となる住戸を無作為抽出して調査を行う標本調査ですが、空家法に基づく本調査は、全数調査を実施しています。

(3) 調査の結果

調査の結果、市内の空家等総数を 899 棟と判定しました。

A) 地区別の空家等数・空家等率

本市の空家等数 899 棟を地区別にみると、篠岡地区が 200 棟で最も多く、次いで味岡地区が 180 棟、北里地区が 154 棟、小牧地区が 142 棟と続いています。

本市の空家等率は 2.4%であり、小牧南地区（2.6%）、北里地区（2.7%）の 2 地区が市平均を上回っています。

【図表-18】 地区別の空家等数・空家等率

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	4,682 棟	2.6%	21,493 人	10,308 世帯
小牧	142 棟	5,887 棟	2.4%	28,320 人	14,253 世帯
巾下	100 棟	4,254 棟	2.4%	15,809 人	7,807 世帯
味岡	180 棟	8,933 棟	2.0%	33,567 人	15,510 世帯
篠岡	200 棟	8,642 棟	2.3%	30,563 人	13,678 世帯
北里	154 棟	5,736 棟	2.7%	19,273 人	9,164 世帯
市全域	899 棟	38,134 棟	2.4%	149,025 人	70,720 世帯

※1 空家等数は、令和 7 年（2025）年 1 月 1 日現在

※2 建物数は、課税台帳上の用途が「住宅」「寄宿舍」「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）

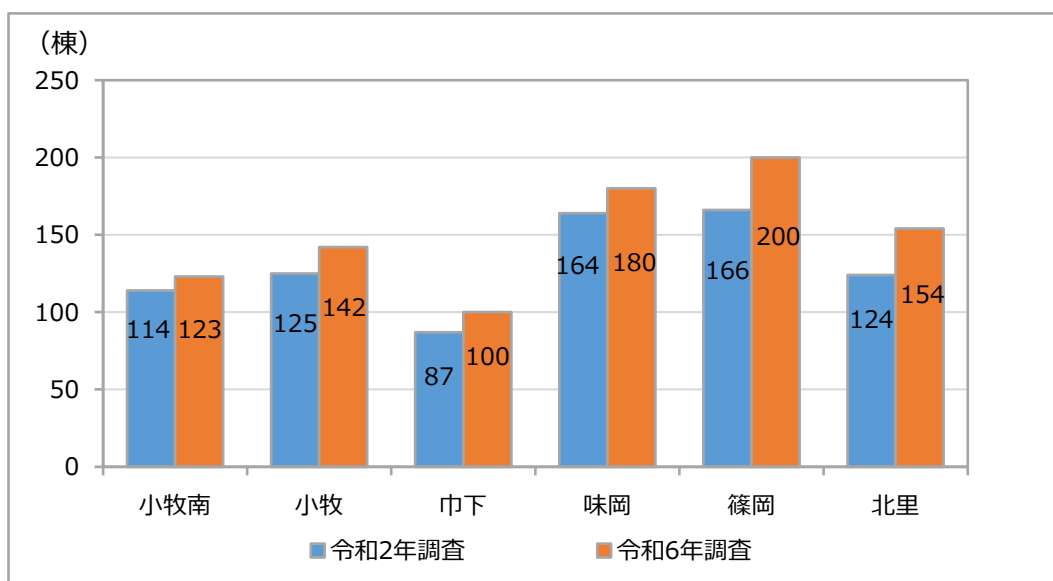
令和 2 年度調査・令和 6 年度調査において、地区別比較をすると、【図表-19】のとおり篠岡地区及び北里地区が他の地区に比べ、空家等数が多いです。

【図表-19】 地区別の令和 2 年度調査・令和 6 年度調査の空家等数

地区	空家等数		増加数	倍率
	R 2 年度調査	R 6 年度調査		
小牧南	114 棟	123 棟	9 棟	1.1
小牧	125 棟	142 棟	17 棟	1.1
巾下	87 棟	100 棟	13 棟	1.1
味岡	164 棟	180 棟	16 棟	1.1
篠岡	166 棟	200 棟	34 棟	1.2
北里	124 棟	154 棟	30 棟	1.2
市全域	780 棟	899 棟	119 棟	1.2



【図表-20】 地区別の令和2年度調査・令和6年度調査の空家等数



B) 空家等の分布状況

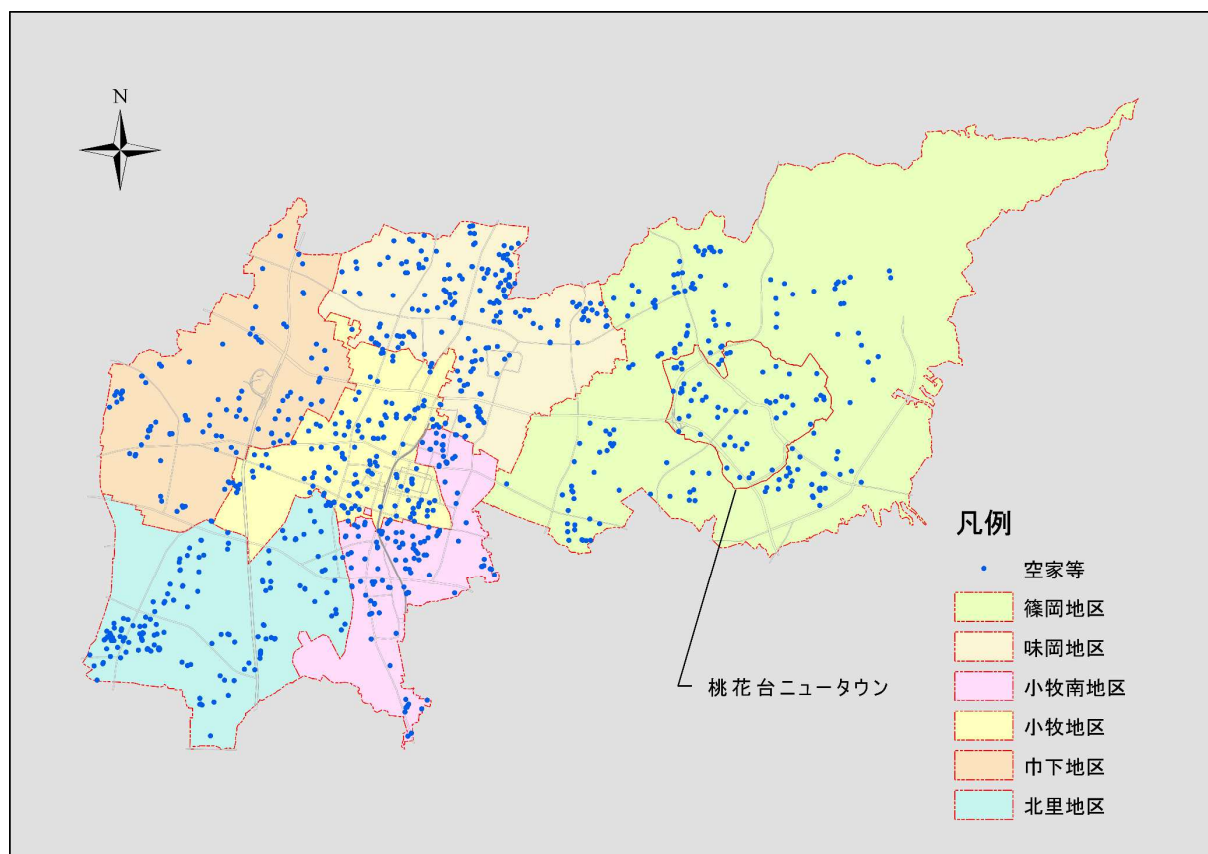
a) 地区別分布状況

【図表-22】のとおりに、小牧地区や小牧南地区の市街地に空家等が多く見られる一方、他の地区では地区全域に空家等が散在しています。

【図表-21】 地区別空家等数

地区	空家等数	
	R2 年度調査	R6 年度調査
小牧南	114 棟	123 棟
小牧	125 棟	142 棟
巾下	87 棟	100 棟
味岡	164 棟	180 棟
篠岡	166 棟	200 棟
北里	124 棟	154 棟
市全域	780 棟	899 棟

【図表-22】 地区別空家等分布図



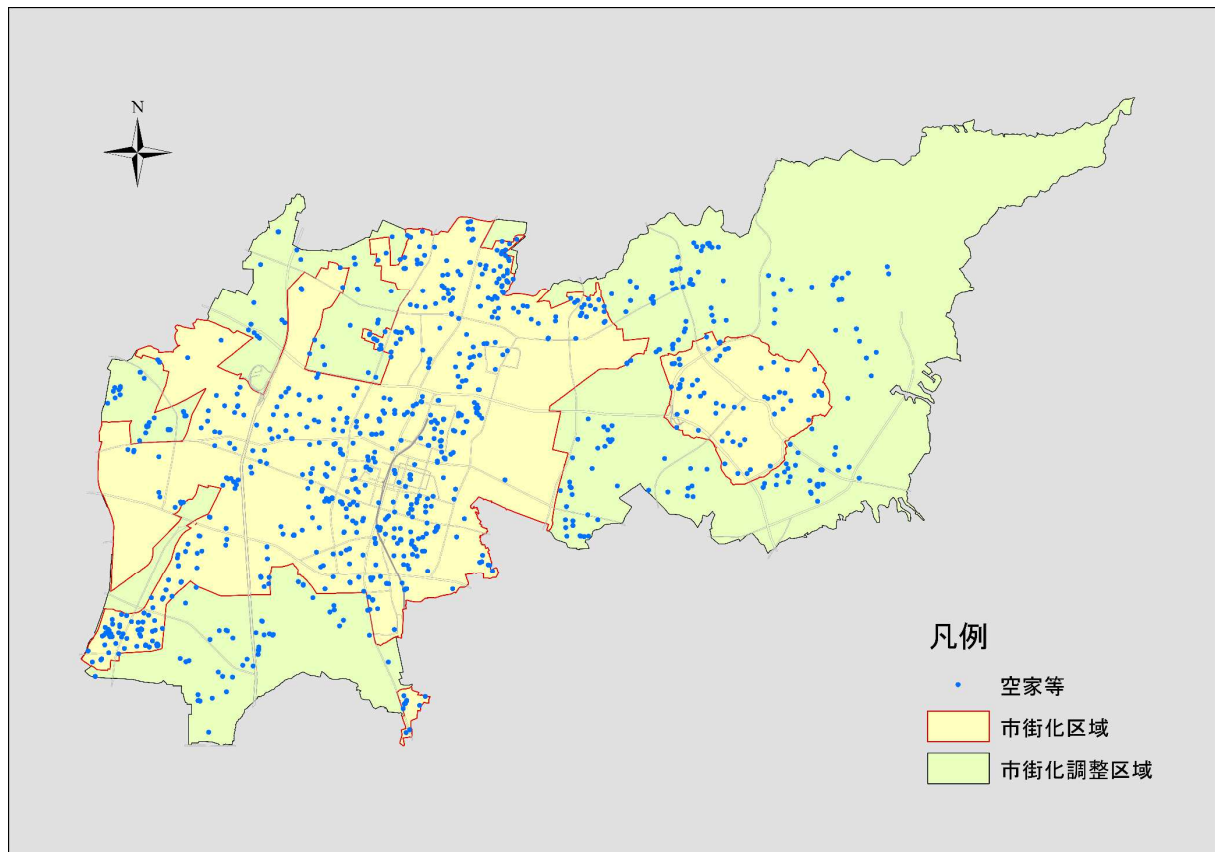
b) 市街化区域・市街化調整区域別分布状況

空家等数 899 棟を区域区分別にみると、【図表-23】のとおり、市街化区域は 653 棟、市街化調整区域は 246 棟となっています。市街化区域では、不動産の流動性が高く利活用が期待されますが、市街化調整区域は土地・建物の売買や建物の建て替えなどの利活用に制約を受けることもあります。

【図表-23】 市街化区域・市街化調整区域別空家等数

区域	空家等数	
	R2 年度調査	R6 年度調査
市街化区域	569 棟 (72.9%)	653 棟 (72.6%)
市街化調整区域	211 棟 (27.1%)	246 棟 (27.4%)
市全域	780 棟 (100%)	899 棟 (100%)

【図表-24】 空家等分布図（市街化区域・市街化調整区域）



c) 居住誘導区域内・居住誘導区域外別分布状況

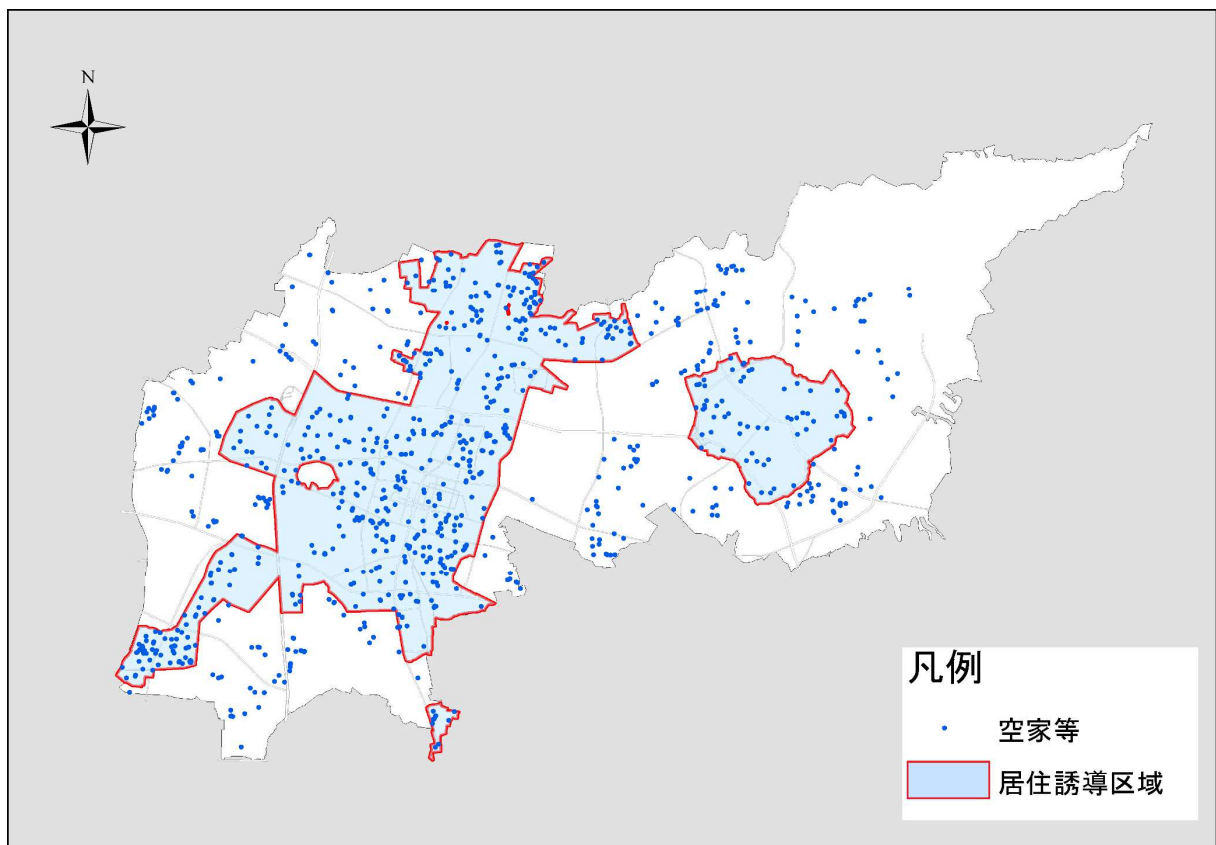
居住誘導区域は、都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）に基づき、都市再生を図るため居住を誘導すべき区域として小牧市立地適正化計画で定められた区域です。

【図表-25】のとおり、空家等数 899 棟を区域別にみると、居住誘導区域内は 614 棟、居住誘導区域外は 285 棟となっています。なお、市街化区域内の空家等 653 棟（【図表-23】）のうち 614 棟（94.0%）が、居住誘導区域内となっています。

【図表-25】 居住誘導区域内・外別空家等数

区域	空家等数	
	R2 年度調査	R6 年度調査
居住誘導区域内	527 棟（67.6%）	614 棟（68.3%）
居住誘導区域外	253 棟（32.4%）	285 棟（31.7%）
市全域	780 棟（100%）	899 棟（100%）

【図表-26】 空家等分布図（居住誘導区域）



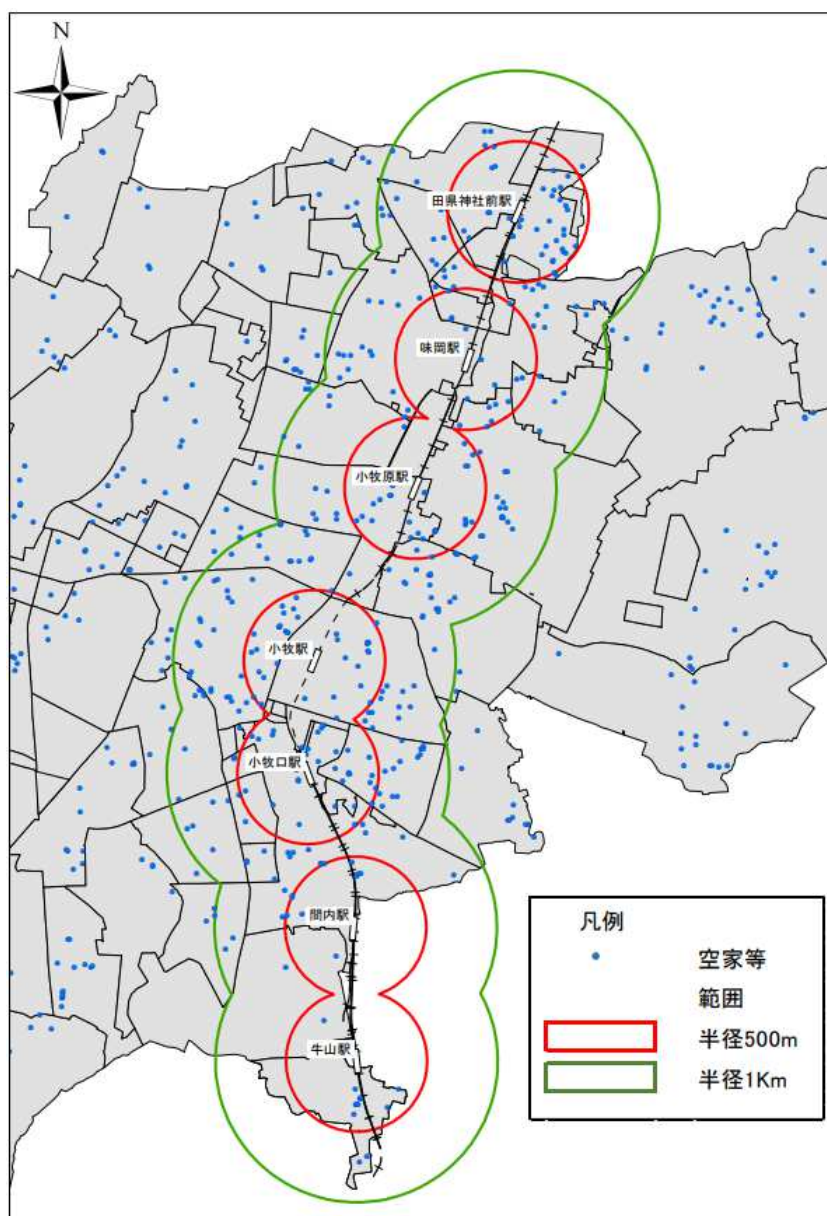
d) 最寄り駅 500m・1km 圏内別分布状況

空家等数 899 棟における、名鉄小牧線各最寄り駅からの分布状況をみると、【図表-27】のとおり、駅を中心とした 500m 以内に 159 棟、500m 超 1km 以内に 208 棟の空家等があります。住宅地では、駅から徒歩圏内（約 1km 以内）の不動産の流動性が高く、利活用が期待されます。

【図表-27】 最寄り駅 500m・1km 圏内別空家等数

区域	空家等数	
	R2 年度調査	R6 年度調査
半径 500m 以内	96 棟 (12.3%)	159 棟 (17.7%)
半径 500m 超 1km 以内	206 棟 (26.4%)	208 棟 (23.1%)
半径 1 km 以内	302 棟 (38.7%)	367 棟 (40.8%)

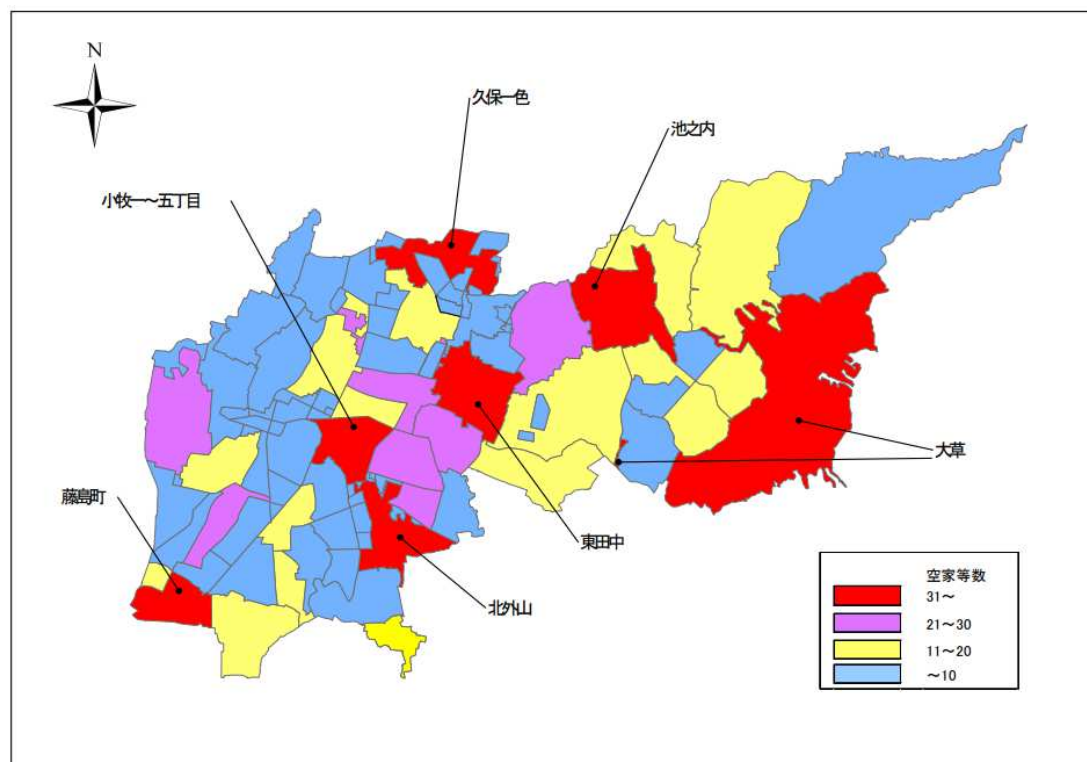
【図表-28】 空家等分布図（最寄り駅 500m・1 km 圏内）



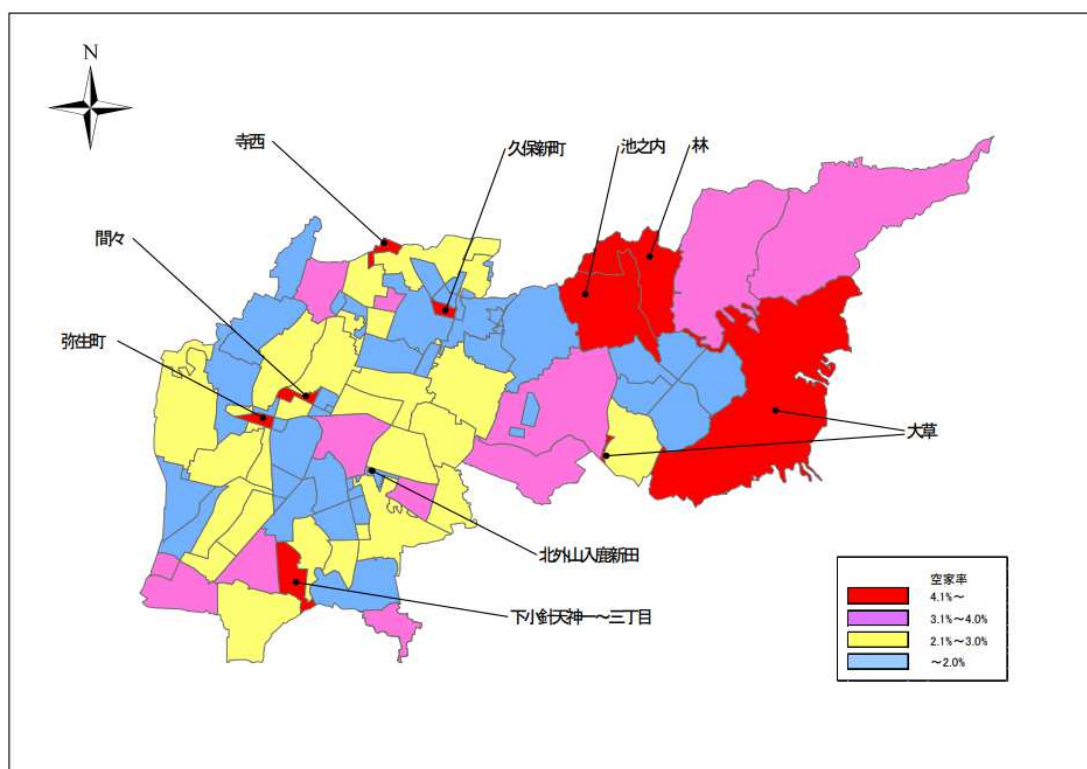
e) 町丁目別分布状況

町丁目別の空家等数、空家等率については、【図表-31】のとおり、「池之内」、「大草」がともに高い状況です。

【図表-29】 町丁目別空家等数図



【図表-30】 町丁目別空家等率図



【図表-31】 地区別町丁目別空家等数・空家率

【小牧南】

町丁目	住宅数	空家等数	空家等率
南外山	351棟	3棟 (3棟)	0.9% (0.9%)
春日寺一～三丁目	331棟	11棟 (14棟)	3.3% (4.2%)
応時一～四丁目	620棟	25棟 (27棟)	4.0% (4.5%)
東一～四丁目	372棟	9棟 (7棟)	2.4% (2.0%)
北外山	1,532棟	38棟 (28棟)	2.5% (1.9%)
桜井本町	103棟	2棟 (1棟)	1.9% (1.0%)
掛割町	138棟	4棟 (4棟)	2.9% (3.0%)
若草町	222棟	3棟 (2棟)	1.4% (0.9%)
(小牧)大山	95棟	2棟 (1棟)	2.1% (1.1%)
北外山入鹿新田	29棟	2棟 (2棟)	6.9% (6.7%)
緑町	12棟	0棟 (0棟)	0.0% (0.0%)
二重堀	844棟	24棟 (24棟)	2.8% (3.0%)
桜井	33棟	0棟 (1棟)	0.0% (3.1%)
小牧南 合計	4,682棟	123棟 (114棟)	2.6% (2.5%)

【小牧】

町丁目	住宅数	空家等数	空家等率
東新町	74棟	1棟 (2棟)	1.4% (2.7%)
小牧原新田	1,061棟	24棟 (20棟)	2.3% (2.0%)
小牧	34棟	0棟 (1棟)	0.0% (2.9%)
山北町	99棟	2棟 (2棟)	2.0% (2.0%)
曙町	78棟	1棟 (0棟)	1.3% (0.0%)
安田町	258棟	3棟 (3棟)	1.2% (1.2%)
堀の内一～五丁目	358棟	5棟 (3棟)	1.4% (0.8%)
元町一～四丁目	204棟	5棟 (12棟)	2.5% (6.3%)
新町一～三丁目	907棟	19棟 (20棟)	2.1% (2.3%)
小牧一～五丁目	1,337棟	47棟 (38棟)	3.5% (2.9%)
川西一、二丁目	18棟	0棟 (0棟)	0.0% (0.0%)
中央一～六丁目	1,013棟	27棟 (21棟)	2.7% (2.1%)
小牧原一～四丁目	446棟	8棟 (3棟)	1.8% (0.7%)
小牧 合計	5,887棟	142棟 (125棟)	2.4% (2.2%)

【巾下】

町丁目	住宅数	空家等数	空家等率
間々本町	284棟	6棟 (3棟)	2.1% (1.1%)
村中新町	11棟	0棟 (0棟)	0.0% (0.0%)
弥生町	71棟	3棟 (0棟)	4.2% (0.0%)
西島町	119棟	3棟 (1棟)	2.5% (0.8%)
舟津	493棟	12棟 (12棟)	2.4% (2.6%)
三ツ淵	988棟	26棟 (22棟)	2.6% (2.3%)
三ツ淵原新田	42棟	1棟 (1棟)	2.4% (2.4%)
西之島	485棟	8棟 (13棟)	1.6% (2.8%)
村中	376棟	10棟 (11棟)	2.7% (3.0%)
入鹿出新田	360棟	7棟 (7棟)	1.9% (2.0%)
河内屋新田	237棟	3棟 (4棟)	1.3% (1.7%)
横内	118棟	4棟 (3棟)	3.4% (2.4%)
間々原新田	599棟	14棟 (8棟)	2.3% (1.4%)
間々	71棟	3棟 (2棟)	4.2% (3.1%)
巾下 合計	4,254棟	100棟 (87棟)	2.4% (2.1%)

【味岡】

町丁目	住宅数	空家等数	空家等率
東田中	1,134棟	33棟 (39棟)	2.9% (3.6%)
文津	356棟	6棟 (4棟)	1.7% (1.2%)
文津一丁目	34棟	0棟 (0棟)	0.0% (0.0%)
小松寺	298棟	5棟 (5棟)	1.7% (1.7%)
小松寺一～五丁目	865棟	10棟 (5棟)	1.2% (0.6%)
本庄	1,671棟	23棟 (27棟)	1.4% (1.6%)
岩崎	1,011棟	20棟 (10棟)	2.0% (1.0%)
岩崎原新田	6棟	0棟 (0棟)	0.0% (0.0%)
久保一色	1,894棟	48棟 (40棟)	2.5% (2.2%)
久保	82棟	1棟 (0棟)	1.2% (0.0%)
田県町	77棟	1棟 (0棟)	1.3% (0.0%)
久保本町	211棟	4棟 (4棟)	1.9% (1.9%)
久保新町	86棟	4棟 (3棟)	4.7% (3.7%)
久保一色東一、二丁目	38棟	1棟 (1棟)	2.6% (2.6%)
霞原	111棟	0棟 (3棟)	0.0% (2.7%)
久保一色南一、二丁目	427棟	7棟 (7棟)	1.6% (1.8%)
岩崎原一～三丁目	333棟	7棟 (2棟)	2.1% (0.6%)
岩崎一丁目	30棟	1棟 (1棟)	3.3% (3.4%)
岩崎五丁目	265棟	8棟 (13棟)	3.0% (5.0%)
寺西	4棟	1棟 (0棟)	25.0% (0.0%)
味岡 合計	8,933棟	180棟 (164棟)	2.0% (1.9%)

【篠岡】

町丁目	住宅数	空家等数	空家等率
(篠岡)大山	150棟	5棟 (10棟)	3.3% (3.6%)
野口	375棟	12棟 (12棟)	3.2% (1.2%)
林	419棟	17棟 (9棟)	4.1% (0.0%)
池之内	749棟	35棟 (18棟)	4.7% (1.7%)
上末	593棟	19棟 (22棟)	3.2% (0.6%)
長治町	0棟	0棟 (0棟)	0.0% (1.6%)
郷西町	0棟	0棟 (0棟)	0.0% (1.0%)
下末	396棟	16棟 (10棟)	4.0% (0.0%)
大草	781棟	35棟 (30棟)	4.5% (2.2%)
高根一～三丁目	345棟	8棟 (8棟)	2.3% (0.0%)
桃ヶ丘一～三丁目	796棟	8棟 (9棟)	1.0% (0.0%)
古雅一～四丁目	872棟	15棟 (16棟)	1.7% (1.9%)
篠岡一～三丁目	616棟	4棟 (8棟)	0.6% (3.7%)
光ヶ丘一～六丁目	1,634棟	15棟 (8棟)	0.9% (2.6%)
城山一～五丁目	916棟	11棟 (6棟)	1.2% (2.7%)
桃花台ニュータウン 合計	4,834棟	53棟 (47棟)	1.1% (1.0%)
篠岡 合計	8,642棟	200棟 (166棟)	2.3% (1.8%)

【北里】

町丁目	住宅数	空家等数	空家等率
小針一～三丁目	195棟	4棟 (3棟)	2.1% (1.6%)
多気(東、西、南、北、中町)	531棟	16棟 (18棟)	3.0% (3.5%)
小木	1棟	0棟 (0棟)	0.0% (0.0%)
藤島町	961棟	31棟 (26棟)	3.2% (2.7%)
小木南一～三丁目	368棟	9棟 (4棟)	2.4% (1.1%)
小木西一～三丁目	22棟	0棟 (1棟)	0.0% (4.5%)
市之久田一、二丁目	182棟	5棟 (4棟)	2.7% (2.2%)
下小針中島一～三丁目	132棟	5棟 (3棟)	3.8% (2.3%)
下小針天神一～三丁目	250棟	13棟 (11棟)	5.2% (4.4%)
常普請一～三丁目	580棟	9棟 (9棟)	1.6% (1.6%)
外堀一～四丁目	630棟	12棟 (6棟)	1.9% (1.0%)
郷中一、二丁目	300棟	6棟 (4棟)	2.0% (1.4%)
小木一～五丁目	923棟	21棟 (21棟)	2.3% (2.4%)
小木東一～三丁目	125棟	3棟 (1棟)	2.4% (0.8%)
川西三丁目	0棟	0棟 (0棟)	0.0% (0.0%)
新小木一～四丁目	15棟	0棟 (0棟)	0.0% (0.0%)
藤島一、二丁目	521棟	20棟 (13棟)	3.8% (2.5%)
北里 合計	5,736棟	154棟 (124棟)	2.7% (2.2%)

※空家等数及び空家等率の（ ）は令和2年度調査の数値

C) 不良度判定の結果

敷地、建物、その他破損箇所に関する調査項目ごとに評点を設定し、道路からの外観目視により、空家等と判定した 899 棟について不良度判定を行いました。

判定不可の 93 棟を除く結果は、【図表-34】のとおり、「管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能」とする A ランクが 534 棟（66.3%）と全体の半数以上を占め、B ランクが 245 棟（30.4%）、C ランクが 21 棟（2.6%）、D ランクが 6 棟（0.7%）となりました。

前回調査時（R2）と今回調査時（R6）を比較すると C ランクが 35 棟（5.0%）から 21 棟（2.6%）、D ランクが 9 棟（1.3%）から 6 棟（0.7%）に減少しました。

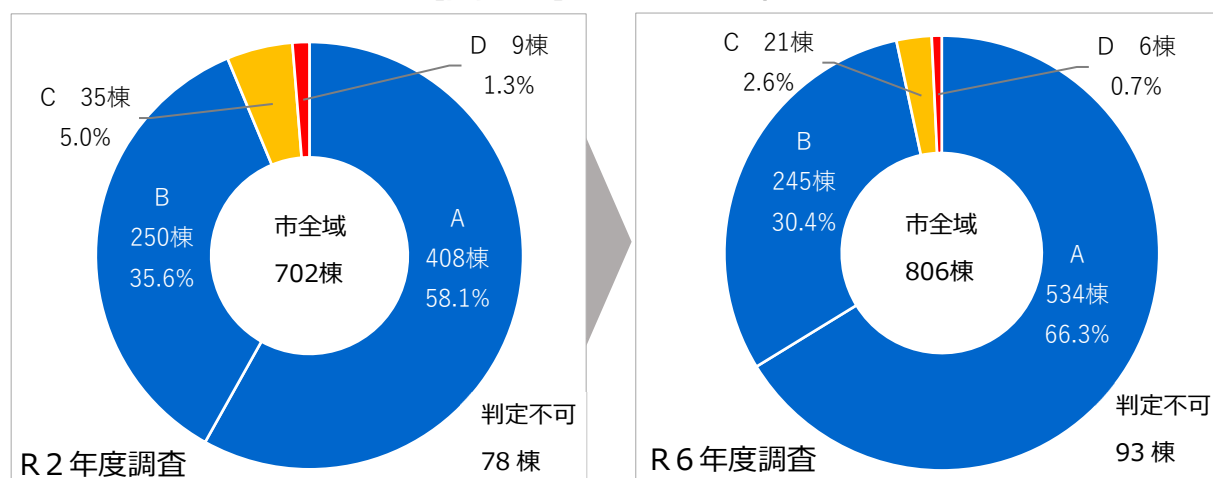
【図表-32】 不良度判定の調査項目

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

【図表-33】 不良度ランクの判定基準

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など、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

【図表-34】 不良度判定の結果



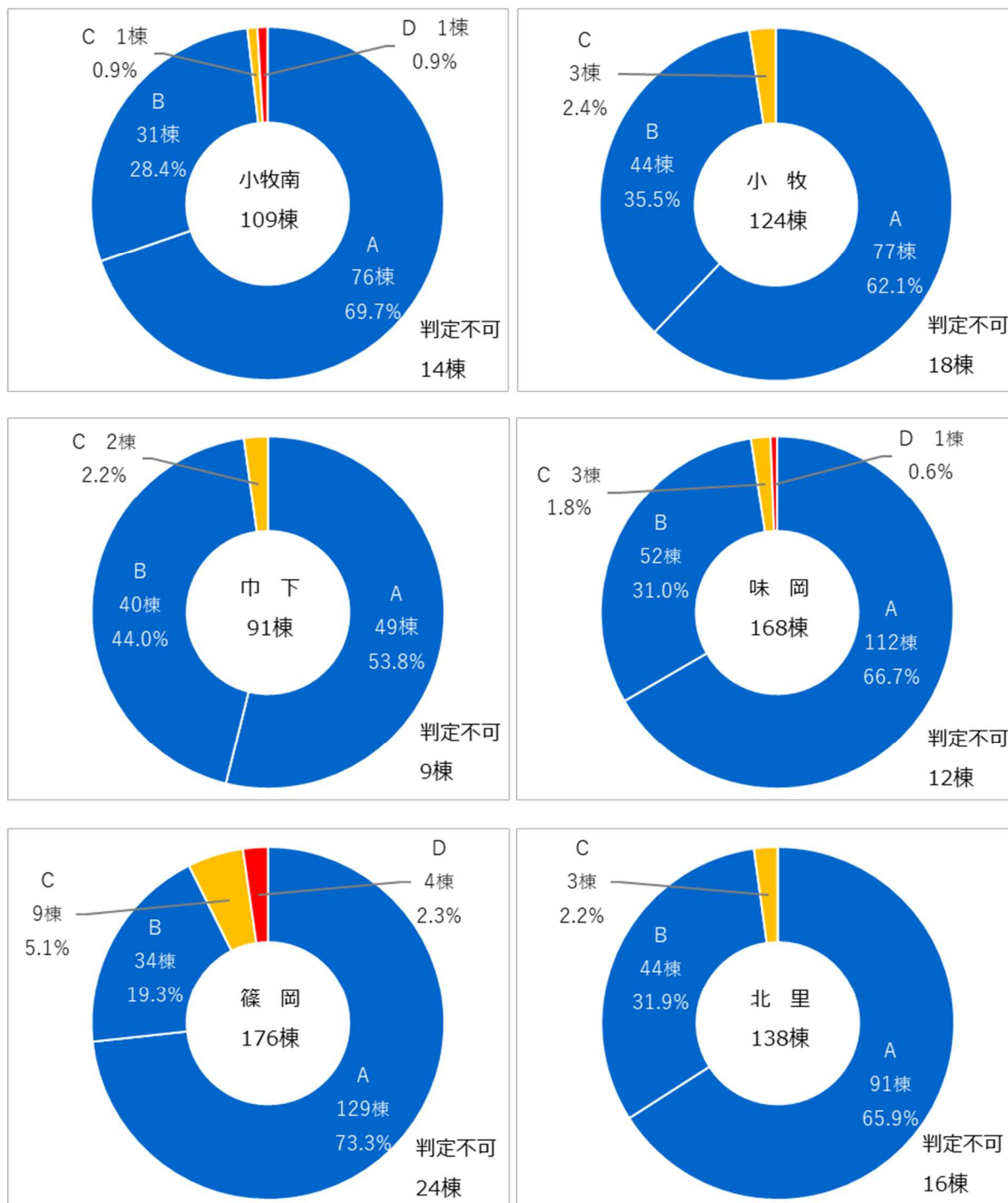
※ 端数処理により割合の合計は 100%にならない場合があります。



不良度ランクを地区別にみると、全ての地区においてAランクの割合が比較的高い状況です。

一方、篠岡地区は、Cランクが9棟（5.1%）、Dランクが4棟（2.3%）となっており、「現況のままの利用は困難」または「現況のままの利用は不可能」な空家等の数が他の地区に比べて多くなっています。

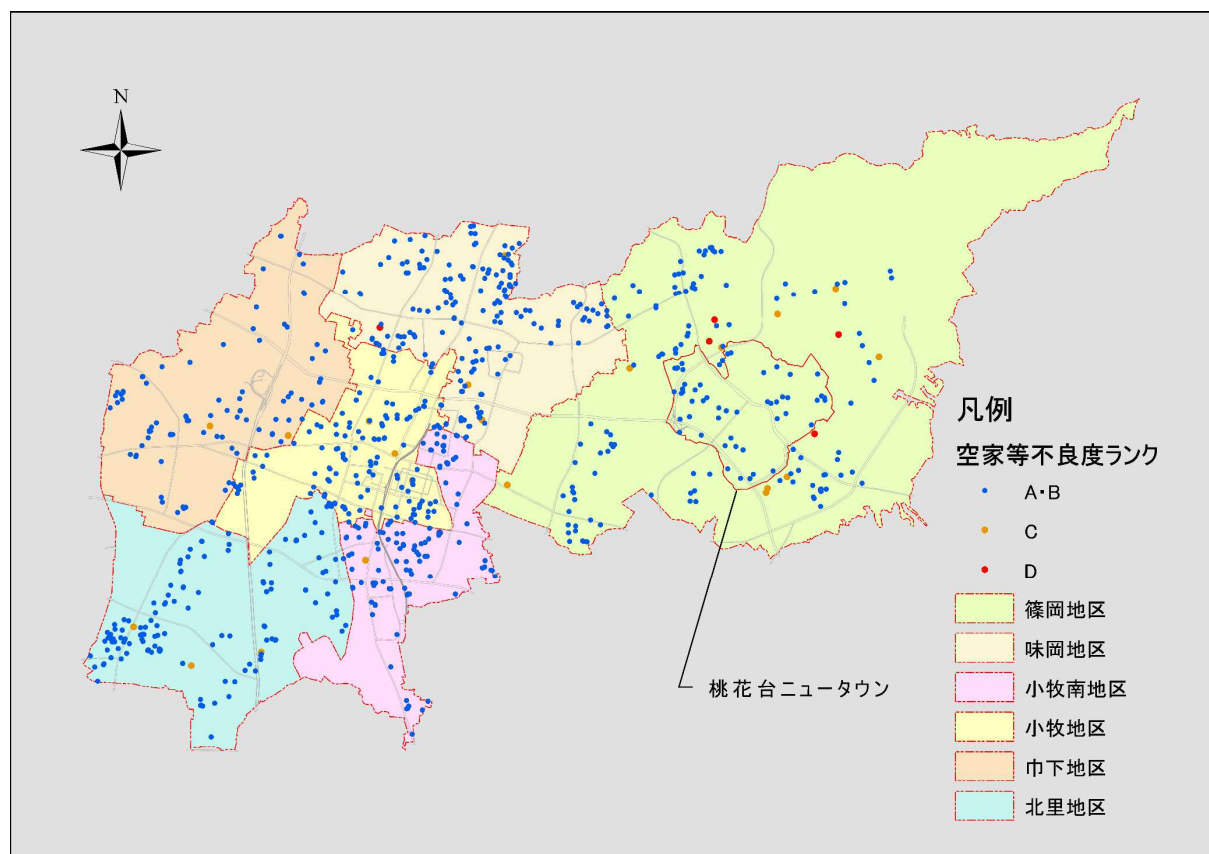
【図表-35】 地区別 空家等の不良度ランク



※ 端数処理により割合の合計は100%にならない場合があります。



【図表-36】 不良度判定別空家等分布図



D) 利活用判定の結果

立地条件、建物条件、その他の条件に関する調査項目ごとに評点を設定し、空家等と判定した 899 棟について利活用判定を行いました。

判定不可の 93 棟を除く結果は、【図表-39】のとおり「売却・賃貸の可能性高い」とする A ランクが 361 棟（44.8%）で最も多く、「売却・賃貸の可能性やや高い」とする B ランクが 330 棟（40.9%）と、A ランク・B ランク合わせて全体の 85.7%の空家等が利活用の可能性がある物件と判定されました。

前回調査時（R2）の利活用の可能性のある物件である A ランクと B ランクの合計が 79.2%であるのに対し、今回調査時（R6）の利活用の可能性のある物件である A ランクと B ランクの合計は 85.7%で、6.5 ポイント増加している状況です。

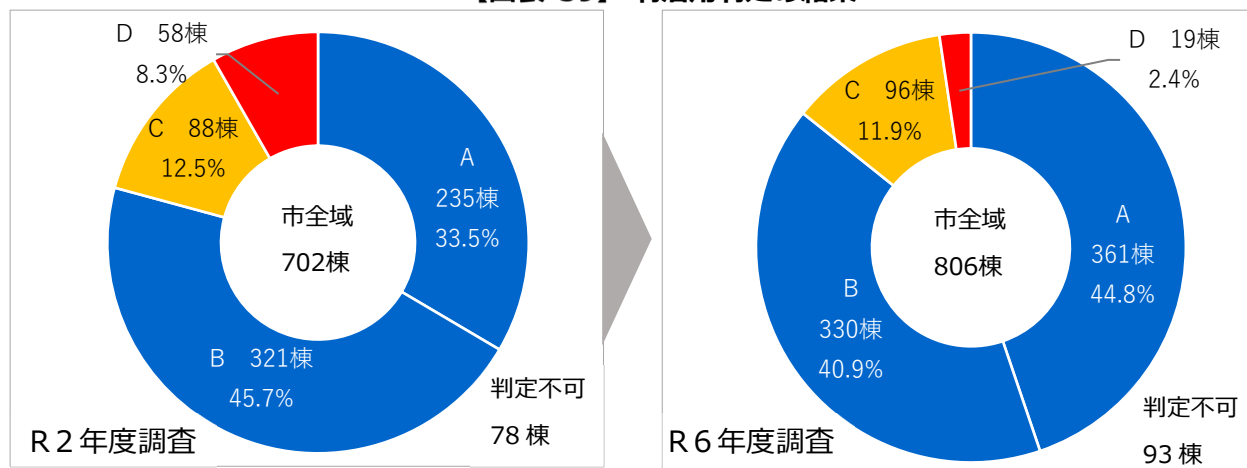
【図表-37】 利活用判定の調査項目

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

【図表-38】 利活用ランクの判定基準

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

【図表-39】 利活用判定の結果

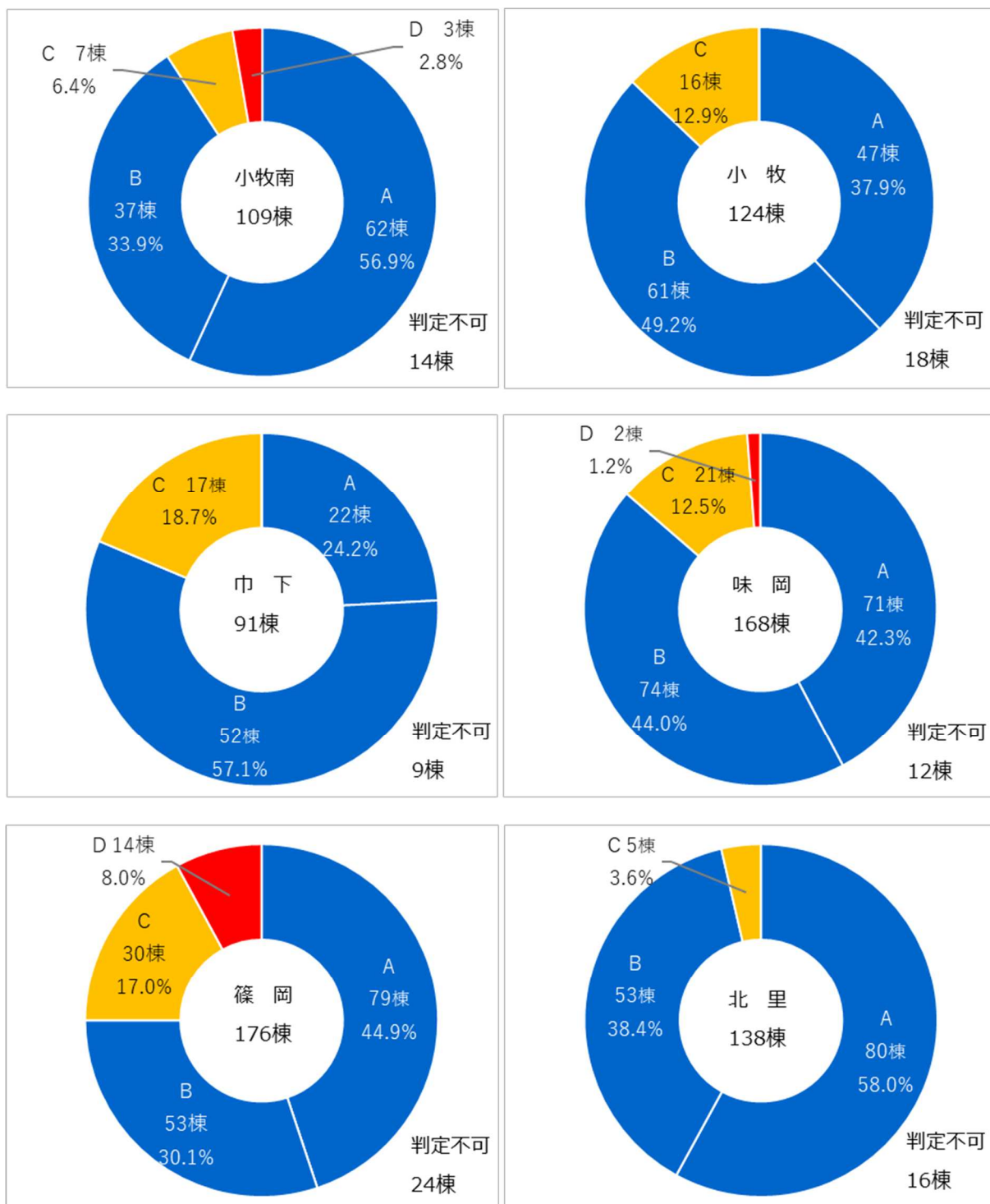


※ 端数処理により割合の合計は 100%にならない場合があります。

利活用ランクを地区別にみると、Aランクの割合が比較的高いのは、北里地区（58.0%）、小牧南地区（56.9%）となっています。

また、北里地区は、Aランク・Bランク合わせて「売買・賃貸の可能性 高い」または「売買・賃貸の可能性 やや高い」とされる物件が地区内の空家等（判定不可を除く）の96.4%を占め、同様に小牧南地区（90.8%）も高い割合となっています。

【図表-40】 地区別 空家等の利活用ランク



※ 端数処理により割合の合計は100%にならない場合があります。



<利活用判定（立地条件）>

利活用判定項目のうち、立地条件のみを抽出した判定結果では、【図表-43】のとおり、「売却・賃貸の可能性 高い」とするAランクが551棟（61.3%）で最も多く、「売却・賃貸の可能性 やや高い」とするBランクが236棟（26.3%）と、Aランク・Bランク合わせて全体の87.6%の空家等が立地条件における利活用の可能性がある物件と判定されました。

前回調査時（R2）の利活用の可能性がある物件であるAランクとBランクの合計が83.0%に対し、今回調査時（R6）の利活用の可能性がある物件であるAランクとBランクの合計は87.6%で、4.6ポイント増加している状況です。

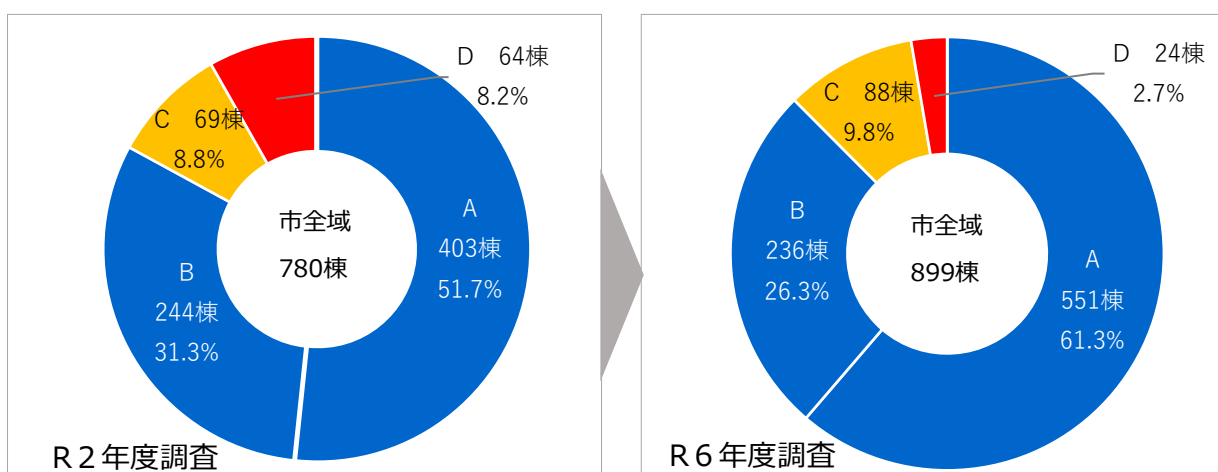
【図表-41】 利活用ランク（立地条件）の調査項目

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

【図表-42】 利活用ランク（立地条件）の判定基準

利活用ランク	判定内容
A	売却・賃貸の可能性 高い
B	売却・賃貸の可能性 やや高い
C	売却・賃貸の可能性 やや低い
D	売却・賃貸の可能性 低い

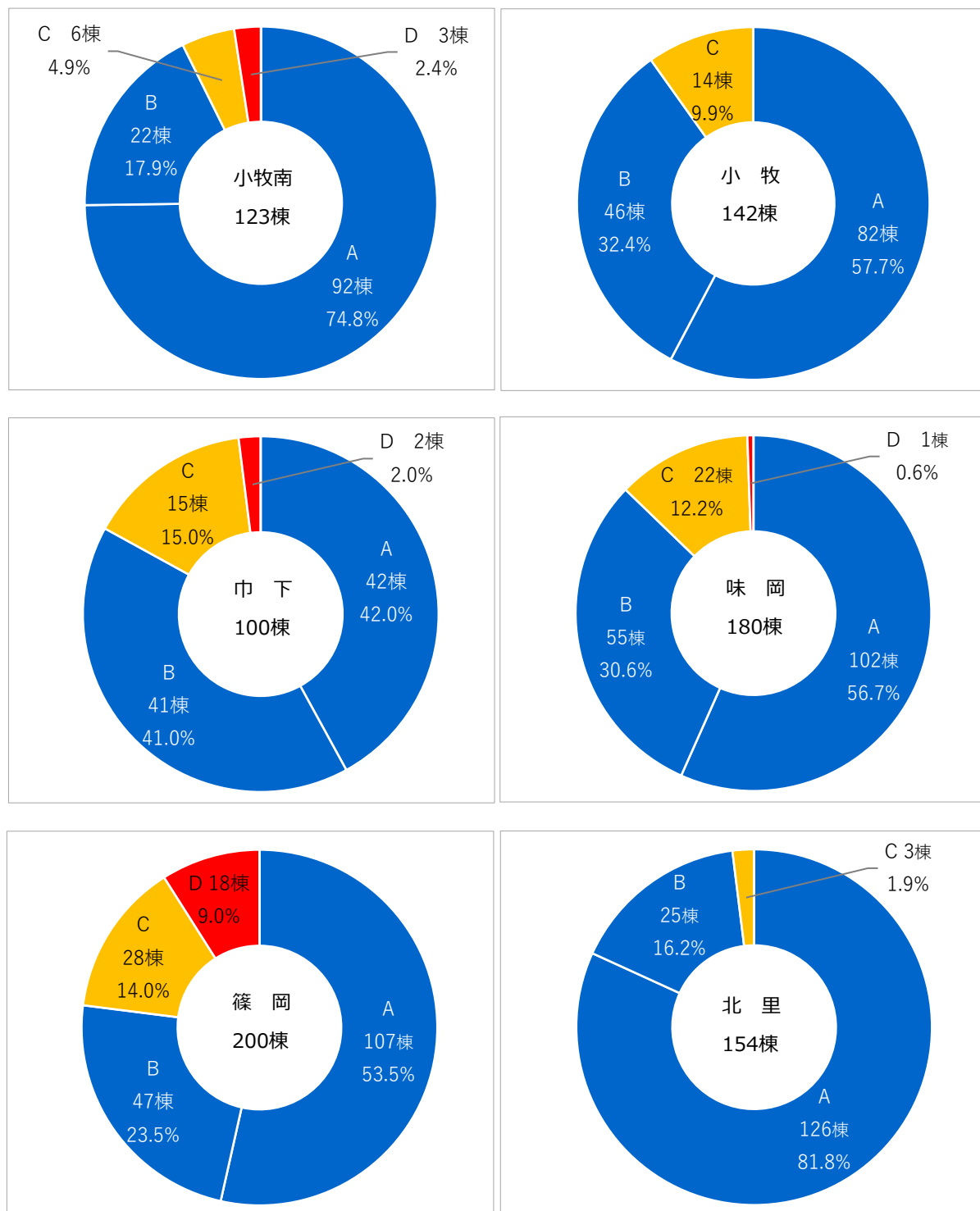
【図表-43】 利活用判定（立地条件）の結果



※ 端数処理により割合の合計は100%にならない場合があります。

立地条件のみの利活用ランクを地区別にみると、Aランクの割合が比較的高いのは、北里地区（81.8%）、小牧南地区（74.8%）、一方、Dランクの割合が比較的高いのは、篠岡地区（9.0%）となっています。

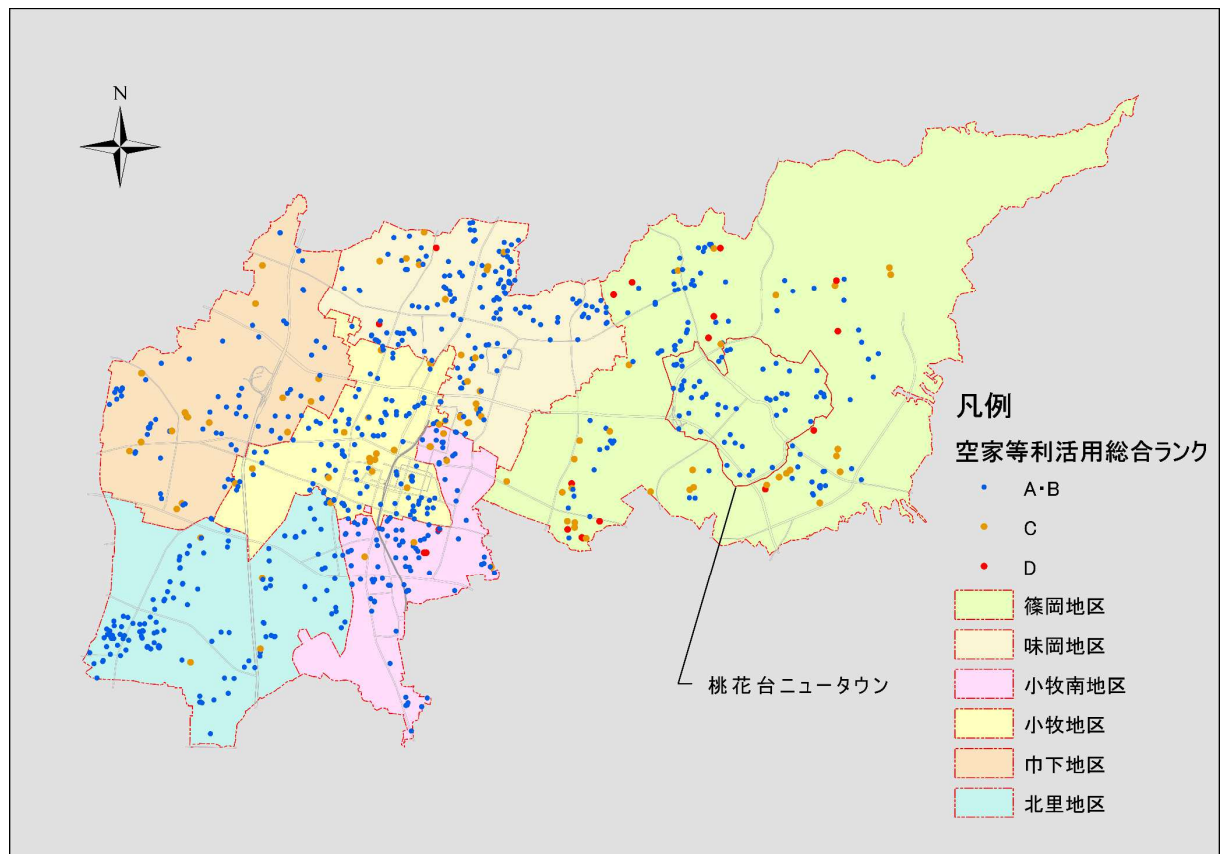
【図表-44】 地区別 空家等の利活用（立地条件）ランク



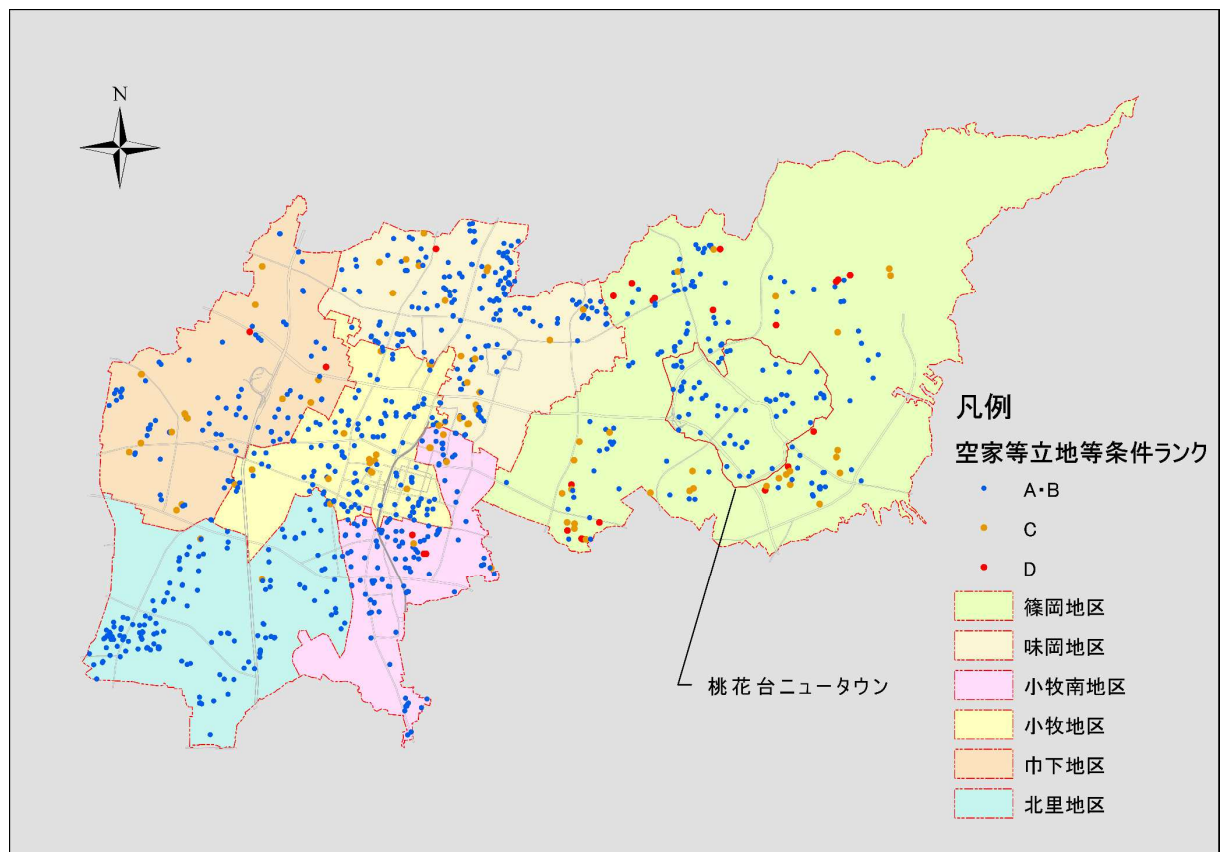
※ 端数処理により割合の合計は 100%にならない場合があります。



【図表-45】 利活用判定別空家等分布図



【図表-46】 利活用（立地条件）判定別空家等分布図



E) 準管理不全空家等の結果

空家等と判定した 899 棟のうち、準管理不全空家等に該当する空家等は 47 棟になりました。【図表-47】のとおり、特定空家等の候補は 6 棟、管理不全空家等の候補（特定空家等の候補を除く）は 35 棟、特定空家等の候補、管理不全空家等の候補に該当しない不良度判定 C ランクの空家等が 6 棟となりました。

改正空家法で新たに位置付けられた管理不全空家等の候補や特定空家等の候補となる空家等が一定数存在し、また、管理不全空家等の候補や特定空家等の候補とならないものの、不良度判定 C ランクの空家等が存在しています。

これらの準管理不全空家等については、「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（保安上危険な空家等）」であったり、「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（衛生・生活環境上不適切な空家等）」であり、周辺への悪影響を及ぼす可能性が高いことから必要な措置を講じていく必要があります。

【図表-47】 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-48】 特定空家等及び管理不全空家等の候補の内訳

	不良度判定	棟数
保安上危険な空家等 29 棟	A	0 棟
	B	8 棟
	C	15 棟
	D（特定空家等の候補）	6 棟
	判定不可	0 棟
衛生・生活環境上不適切な空家等 13 棟	A	4 棟
	B	4 棟
	C	0 棟
	D（特定空家等の候補）	1 棟
	判定不可	4 棟

※保安上危険な空家等及び衛生・生活環境上不適切な空家等の両方に該当する空家等は 1 棟あります。



【図表-49】 保安上危険な空家等及び衛生・生活環境上不適切な空家等の考え方

空家等の区分	空家等の状態（空家法の定義）
保安上危険な空家等	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。
衛生・生活環境上不適切な空家等	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。
	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。
	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。



F) 意向調査の主な結果及び分析

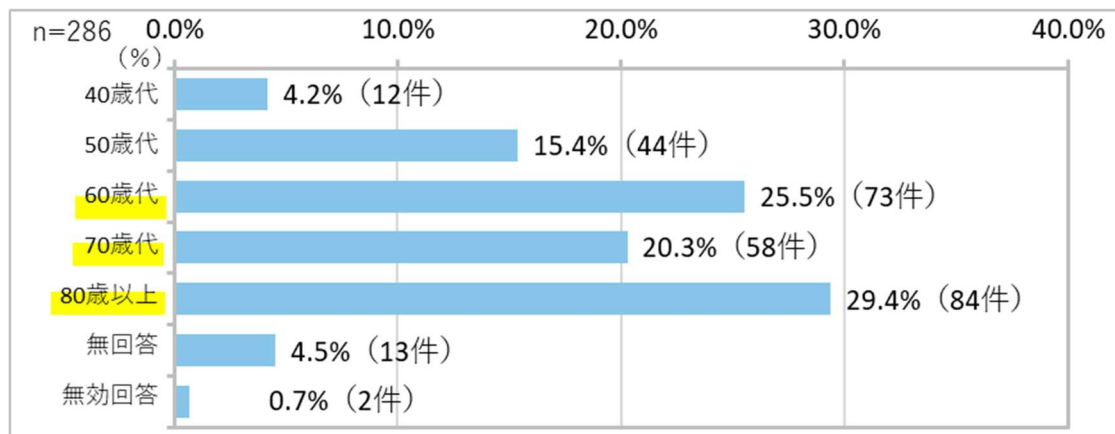
a) 意向調査の結果

空家等を対象とした意向調査では、286 件（31.8%）の回答があり、主な回答結果は以下のとおりでした。

<所有者等の年齢>

所有者等の年齢は、60 歳代以上が 215 件と全体の 75.2%を占め、そのうち 70 歳代以上が 49.7%（142 件）と半数となっており、所有者等の高齢化が窺えます。

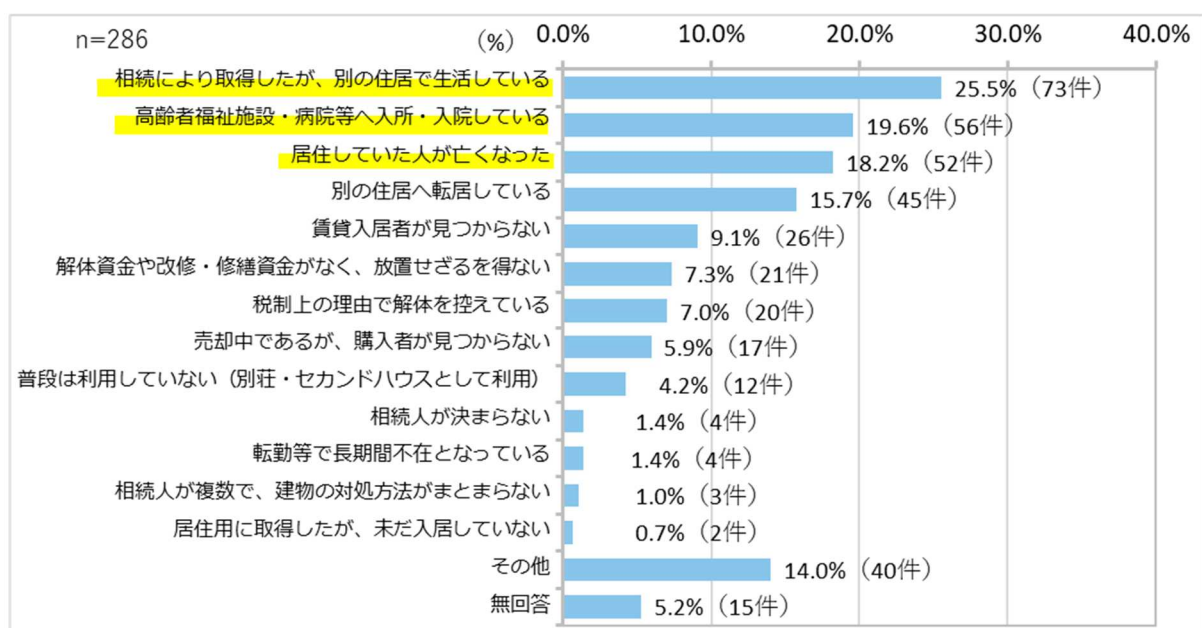
【図表-50】 所有者等の年齢（単一回答）



<空家等となっている理由>

相続、高齢者福祉施設・病院等への入所・入院、死亡などを契機に空家等となったケースが多く見られます。

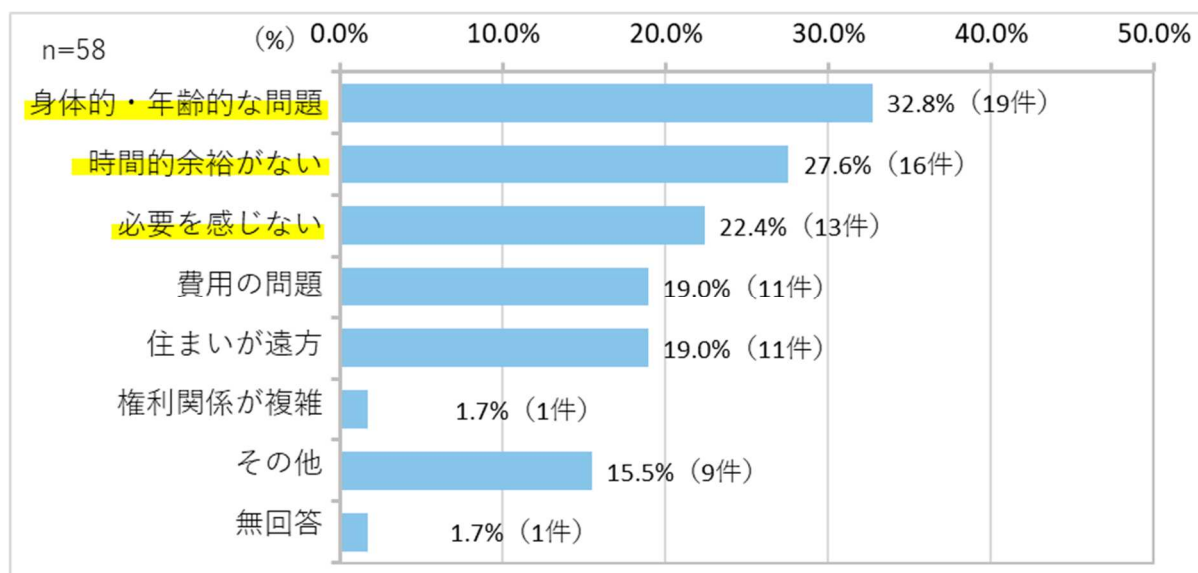
【図表-51】 空家等となっている理由（複数回答）



<建物の維持管理をしていない理由>

維持管理をしていないと回答した人の維持管理をしていない理由は、身体的・年齢的な問題が 32.8%（19 件）と最も高く、次いで、時間的余裕がないが 27.6%（16 件）、必要を感じないが 22.4%（13 件）となっています。

【図表-52】 維持管理をしていない理由（複数回答）

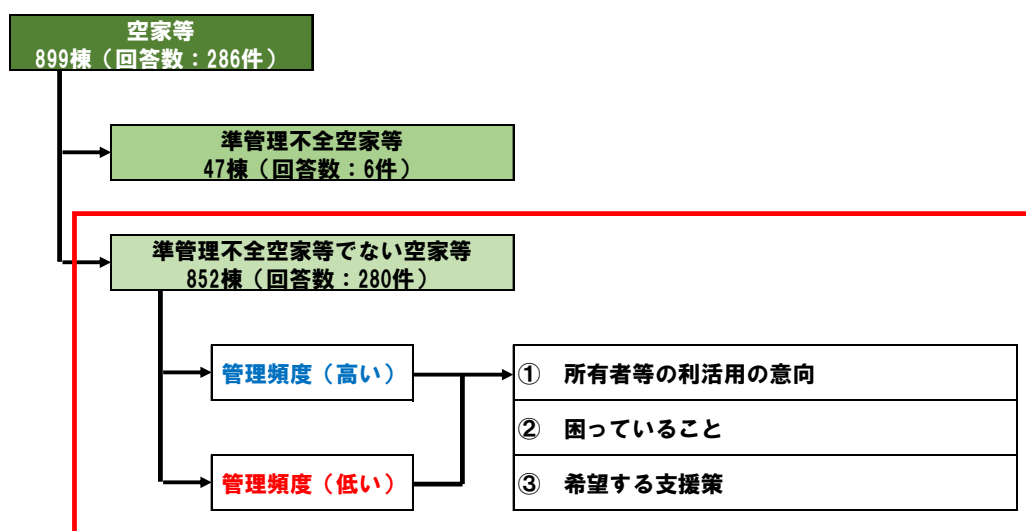


b) 意向調査の分析

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 ヶ月に 1 回程度以上を「管理頻度が高い状態」に区分し、【図表-53】の内容で分析します。

分析においては、管理頻度の高い、低い、それぞれの場合で、「所有者等の利活用の意向」、「困っていること」及び「希望する支援策」の関係を分析することにより、所有者の意向と空家等の利活用や管理等の取組の関係性を整理します。

【図表-53】 分析の内容



【図表-54】 空家等の分類別 有効回答数

空家等の分類		合計
空家等	空家等	899
	有効回答	286
準管理不全空家等	特定空家等の候補	6
	管理不全空家等の候補	35
	不良度判定Cランクに該当する空家等	6
	有効回答	6
準管理不全空家等でない空家等	空家等	852
	有効回答	280



〈管理頻度による分析〉

管理頻度を【図表-55】のとおり、「週に1回以上」から「2～3ヶ月に1回程度」までを「管理頻度が高い状態」、「半年に1回程度」以下を「管理頻度が低い状態」と大別します。

【図表-56】のとおり、全体では、管理頻度が高い状態が55.0%であり、管理頻度が低い状態が45.0%という結果です。準管理不全でない空家等の約半数は管理頻度が低い状態であり、準管理不全空家等の予備軍になると考えられます。

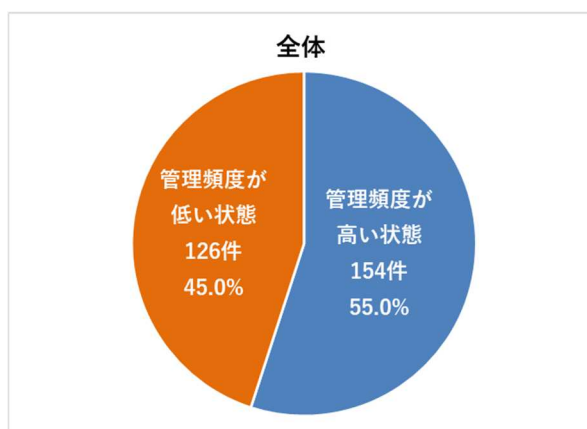
準管理不全空家等になる可能性が高い「Bランク」のみで見た場合、【図表-57】のとおり、管理頻度が高い状態が44.7%、管理頻度が低い状態が55.3%であり、管理頻度が低い状態が全体に比べ約10ポイント多い状況です。

【図表-55】 管理頻度別の不良度判定

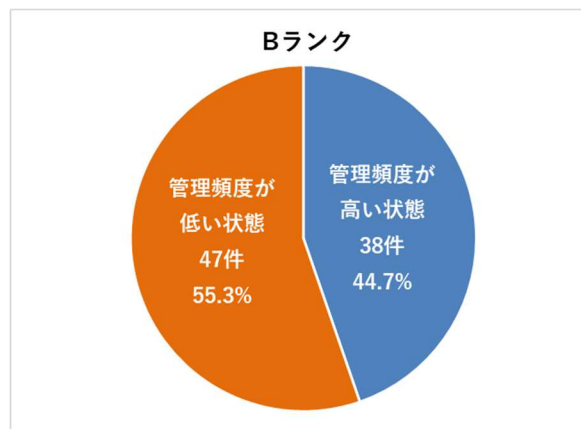
(単位:件)

管理 頻度	項 目	不良度判定			小計	合計
		Aランク	Bランク	判定不可		
高 い 状 態	週に1回以上	13	2	0	15	154
	2～3週間に1回程度	26	5	3	34	
	月に1回程度	28	11	2	41	
	2～3ヶ月に1回程度	39	20	5	64	
低 い 状 態	半年に1回程度	23	14	4	41	126
	年に1回程度	1	6	0	7	
	数年に1回程度	0	1	0	1	
	その他	2	2	1	5	
	維持管理していない	21	20	7	48	
	維持管理頻度・無回答	15	4	0	19	
	無効回答	5	0	0	5	
	合 計	173	85	22		280

【図表-56】 管理頻度の状況（全体）



【図表-57】 管理頻度の状況（Bランク）



〈所有者等の利活用の意向〉

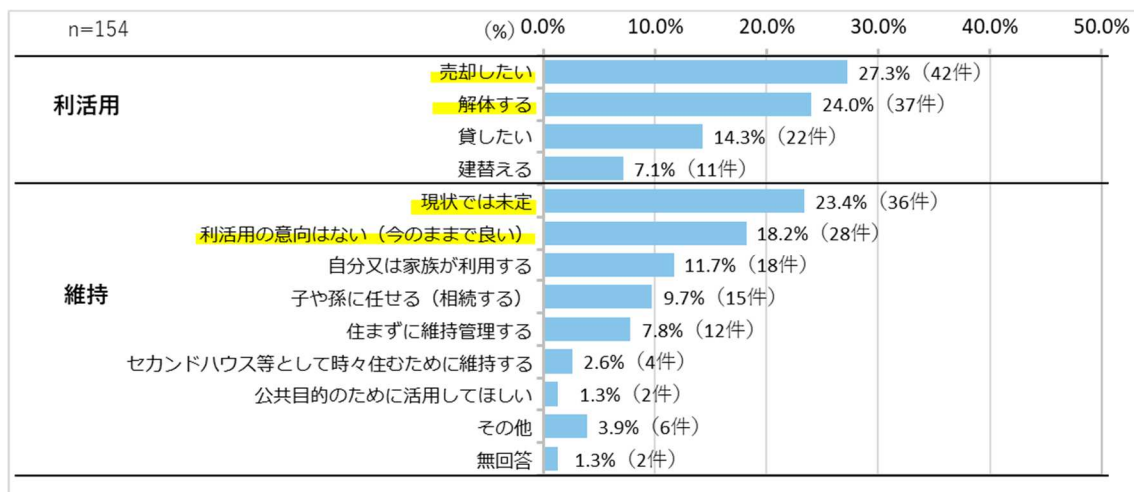
今後の利活用予定を、「利活用」と「維持」で所有者等の意向を大別し分析します。

管理頻度が高い状態

土地・建物合わせての利活用として「売却したい」（27.3%）、建物は解体し、土地のみの利活用として「解体する」（24.0%）などの意向が多く見られます。

一方で、「現状では未定」（23.4%）や「利活用の意向はない」（18.2%）という回答も一定数いる状況です。

【図表-58】 管理頻度が高い状態・所有者等の利活用の意向（複数回答）

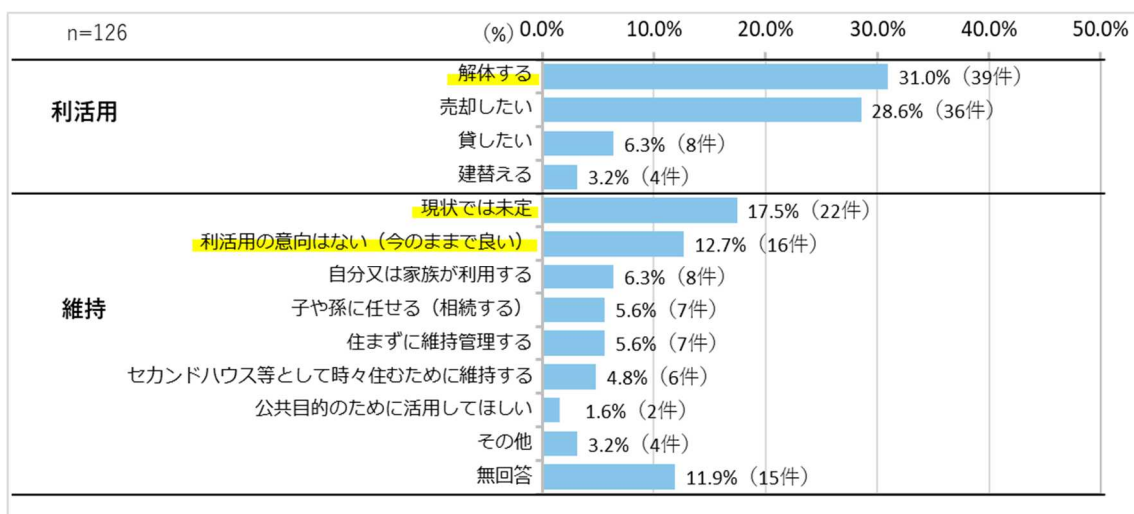


管理頻度が低い状態

利活用の内容では、「解体する」（31.0%）という意向が強く、解体後の跡地の利活用を求めていることが窺えます。

維持の内容では「現状では未定」（17.5%）、「利活用の意向はない（今のままで良い）」（12.7%）が多く、管理頻度が低く、所有する空家等の利活用についても考えていない所有者が一定数いる状況です。

【図表-59】 管理頻度が低い状態・所有者等の利活用の意向（複数回答）



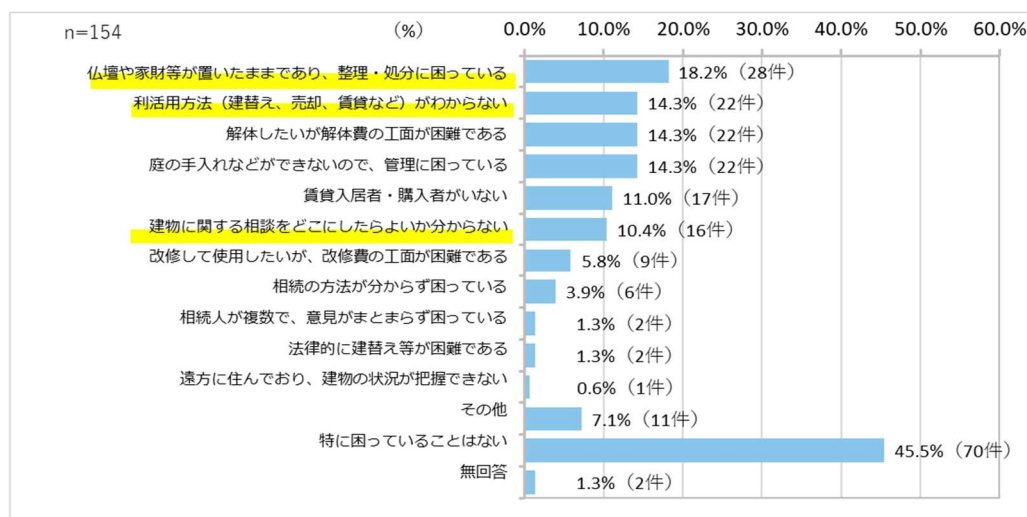
〈困っていること〉

管理頻度が高い状態

困っていることとしては、「仏壇や家財等が置いたままであり、整理・処分に困っている」（18.2%）が多くなっています。

次いで、「利活用方法（建替え、売却、賃貸など）がわからない」（14.3%）が多く、「建物に関する相談をどこにしたらよいか分からない」（10.4%）の回答も一定数あり、利活用の進め方で困っていることが窺えます。

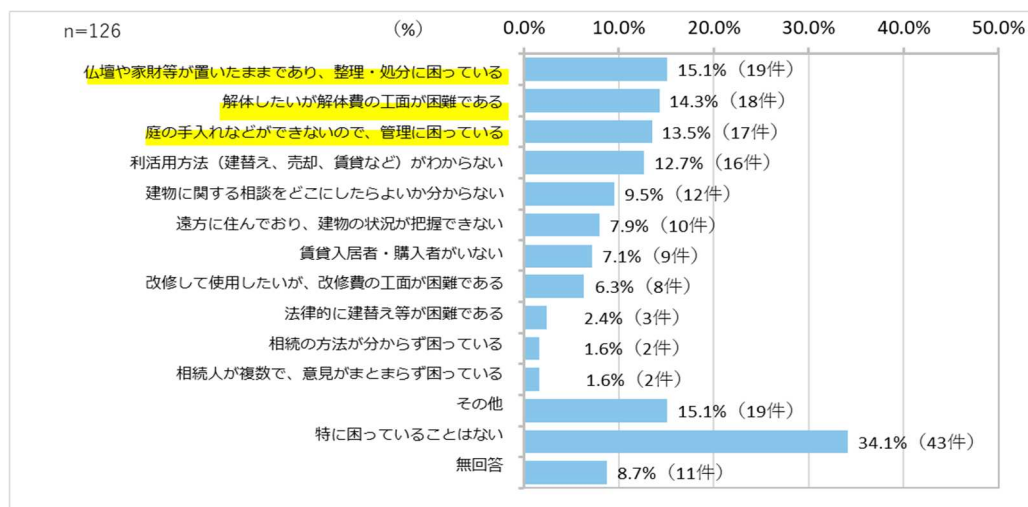
【図表-60】 管理頻度が高い状態・困っていること（複数回答）



管理頻度が低い状態

困っていることとしては、「仏壇や家財等が置いたままであり、整理・処分に困っている」（15.1%）、「庭の手入れなどができないので、管理に困っている」（13.5%）の回答が一定数あり、管理に困っていることが窺えます。その他、「解体したいが解体費の工面が困難である」（14.3%）の回答もあり、費用面で利活用が進められていないことも窺えます。

【図表-61】 管理頻度が低い状態・困っていること（複数回答）

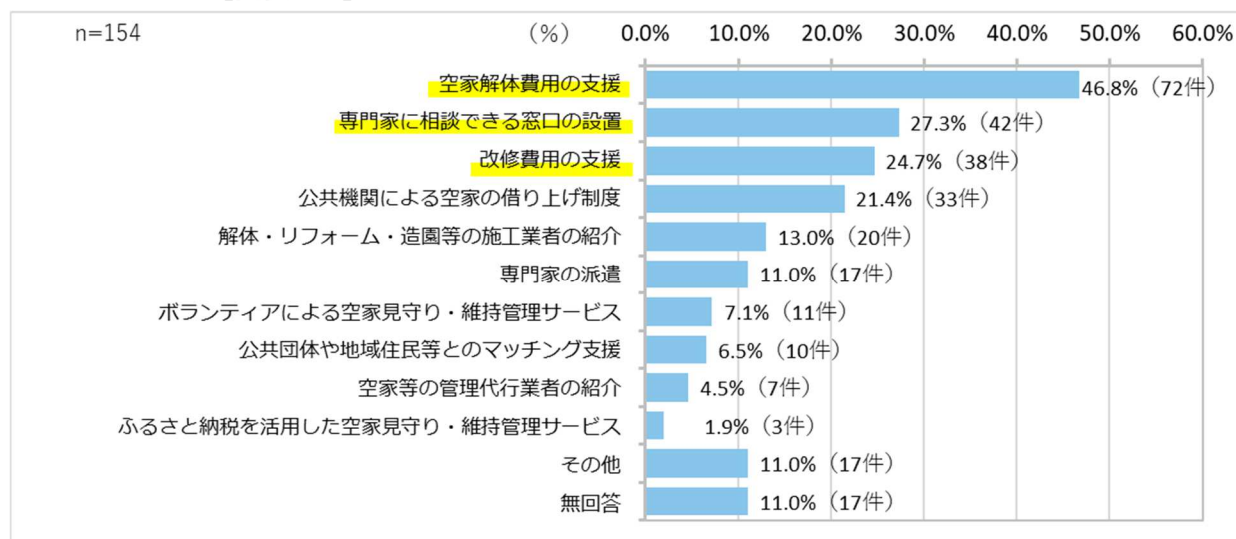


〈希望する支援策〉

管理頻度が高い状態

希望する支援策としては、「空家解体費用の支援」(46.8%)、「専門家に相談できる窓口の設置」(27.3%)、「改修費用の支援」(24.7%)が多くなっています。管理頻度が高い状態の空家等であるため、利活用方法や費用面での見通しが立てば、利活用の可能性が広がると考えられます。

【図表-62】 管理頻度が高い状態・希望する支援策（複数回答）

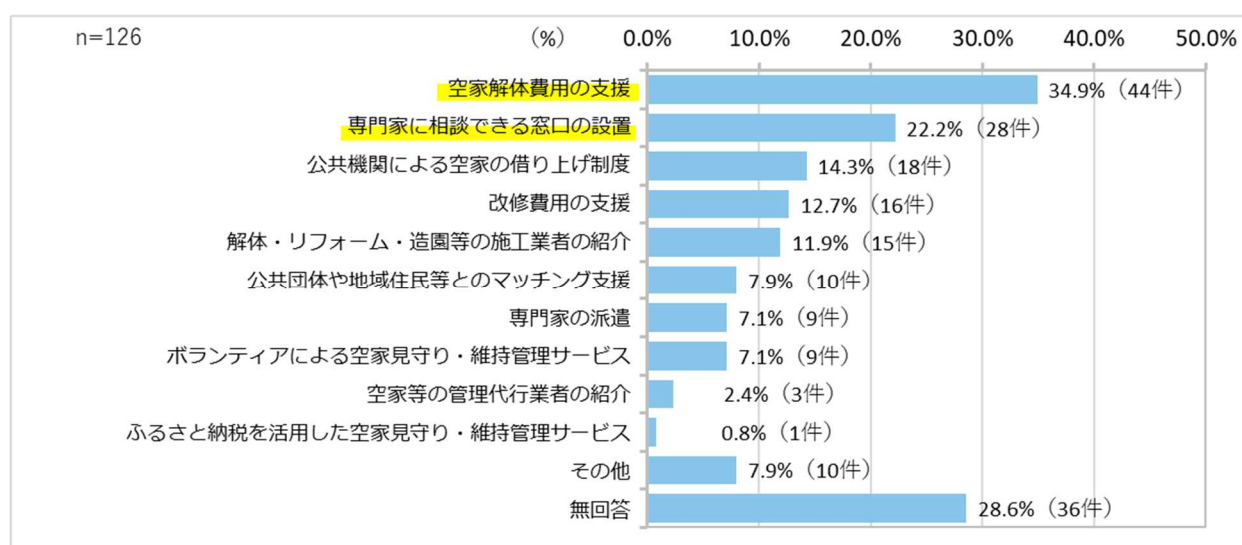


管理頻度が低い状態

希望する支援策としては、「管理頻度が高い状態」と同様に「空家解体費用の支援」(34.9%)、が最も多く、次に「専門家に相談できる窓口の設置」(22.2%)が多くなっています。

「管理頻度の高い状態」と異なる点は改修費用の支援を求める人は少なく、空家等を土地・建物合わせて利活用する意向は低いことが窺えます。

【図表-63】 管理頻度が低い状態・希望する支援策（複数回答）



c) 建物の建築年代及び構造における不良度分析

建物の建築年代及び構造別に建物の不良の度合いを分析しました。

〈新・旧耐震基準による分析〉

建築基準法の新・旧耐震基準の目安となる「昭和 56 年以前」と「昭和 57 年以降」の空家等数を比較すると、「昭和 56 年以前」166 件、「昭和 57 年以降」61 件となっており、大半は旧耐震基準の建物という結果となっています。旧耐震基準の建物は、新耐震基準の建物と比較すると耐震性が劣ることから、早急な耐震診断や耐震対策が必要です。

【図表-64】 新・旧耐震基準別の不良度判定

(単位:件)

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

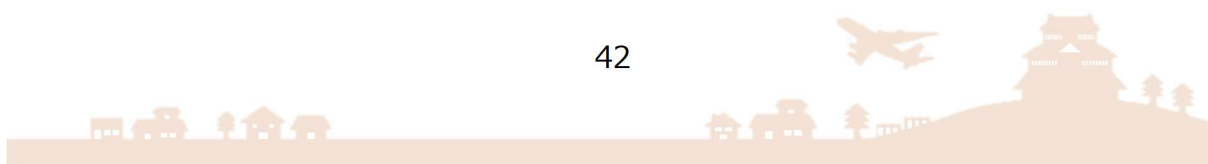
〈建物の構造による分析〉

空家等を建物の構造別にみると、「木造」が 243 件で最も多く、次に「鉄骨造」17 件となっており、約 80%が木造となっています。木造建物は、非木造建物と比較すると、劣化の進行が早いことから、適正な管理が重要となります。

【図表-65】 建物の構造別の不良度判定

(単位:件)

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	
木造	150	77	2	1	13	243
鉄骨造	11	4	0	0	2	17
鉄筋コンクリート造	4	0	0	0	6	10
不明	1	3	0	0	0	4
その他	0	1	0	0	1	2
無回答	7	1	0	1	0	9
無効回答	0	1	0	0	0	1
合 計	173	87	2	2	22	286



(4) 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。

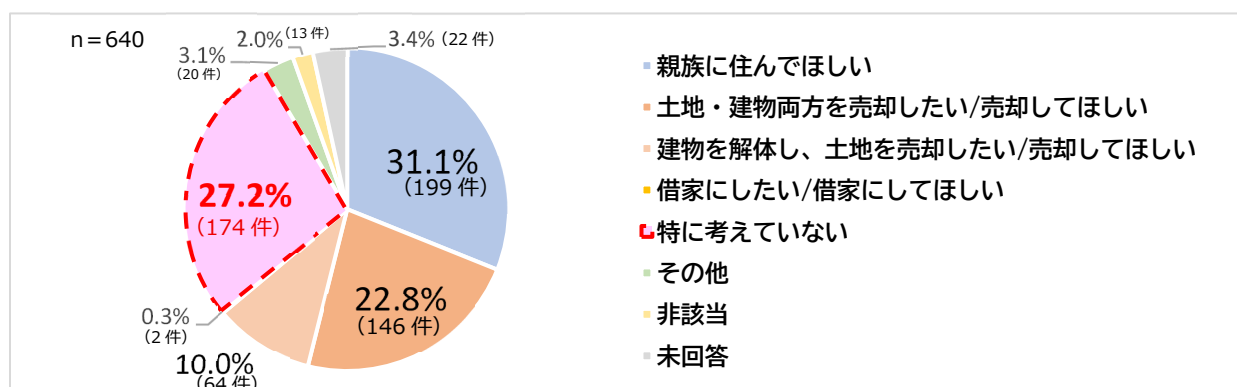
このことから、今後の空き家の発生抑制を検討するため、桃花台ニュータウン内でも入居開始が早いエリアである桃ヶ丘地区を対象にアンケートを行いました。

- 調査期間：令和7年9月末～令和7年10月末
- 調査対象：桃ヶ丘一丁目、二丁目、三丁目
- アンケート回答数：640世帯／769世帯 回答率83.2%

A) 自宅の意向

現在住んでいる自宅について、「自分たちが住まなくなった場合に、どのようにしたいか、または親族にどのようにしてほしいか」の問いに対し、回答者の27.2%が「特に考えていない」状況でありました。

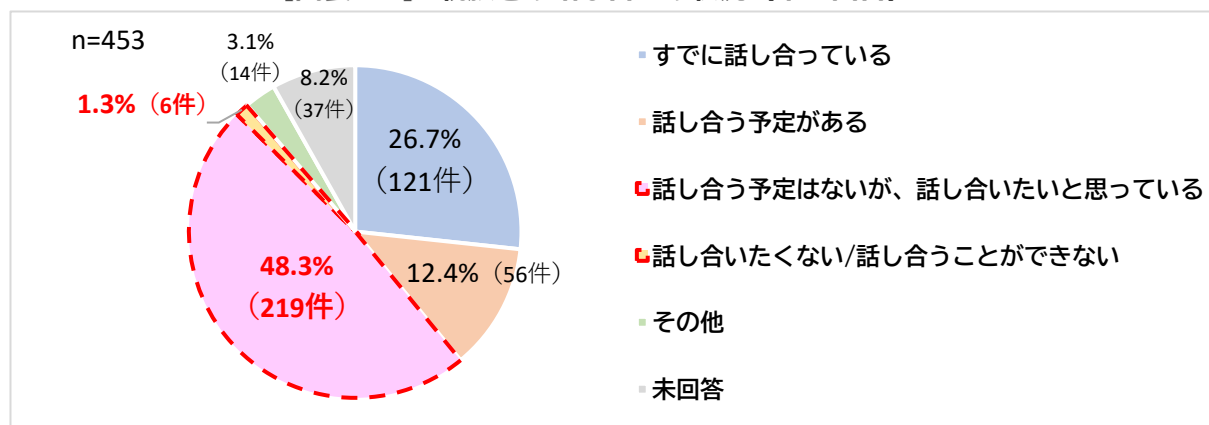
【図表-66】 自宅の意向（単一回答）



B) 自宅の意向について親族との話し合いの状況

自宅の意向について、考えがある方において、「回答した意向を親族と話し合っているか」という問いに対し、回答者の約49.6%が現時点で話し合いができていない状況でありました。

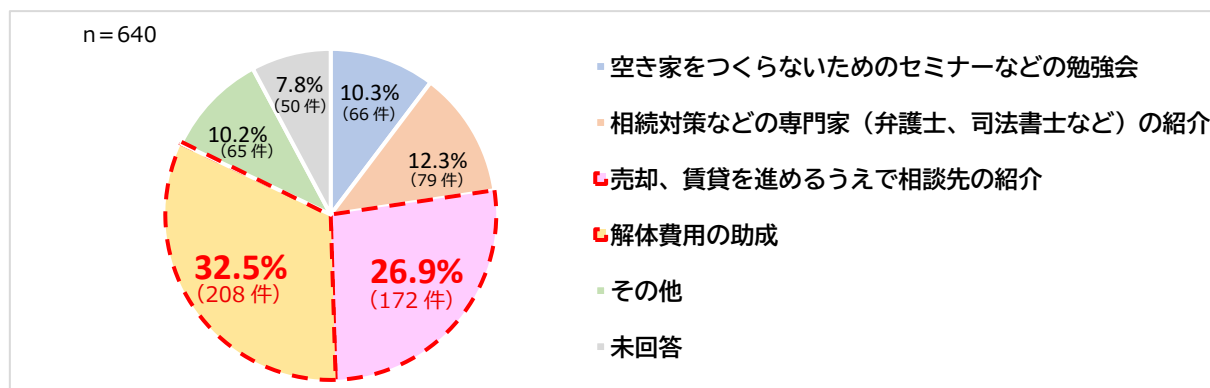
【図表-67】 親族との話し合いの状況（単一回答）



C) 空き家をつくらないために必要な支援

「空き家をつくらないために必要な支援」については、32.5%が解体費用の助成、次いで 26.9%が売却・賃貸を進めるうえで相談先の紹介を求めていることがわかりました。

【図表-68】 空き家をつくらないために必要な支援（単一回答）



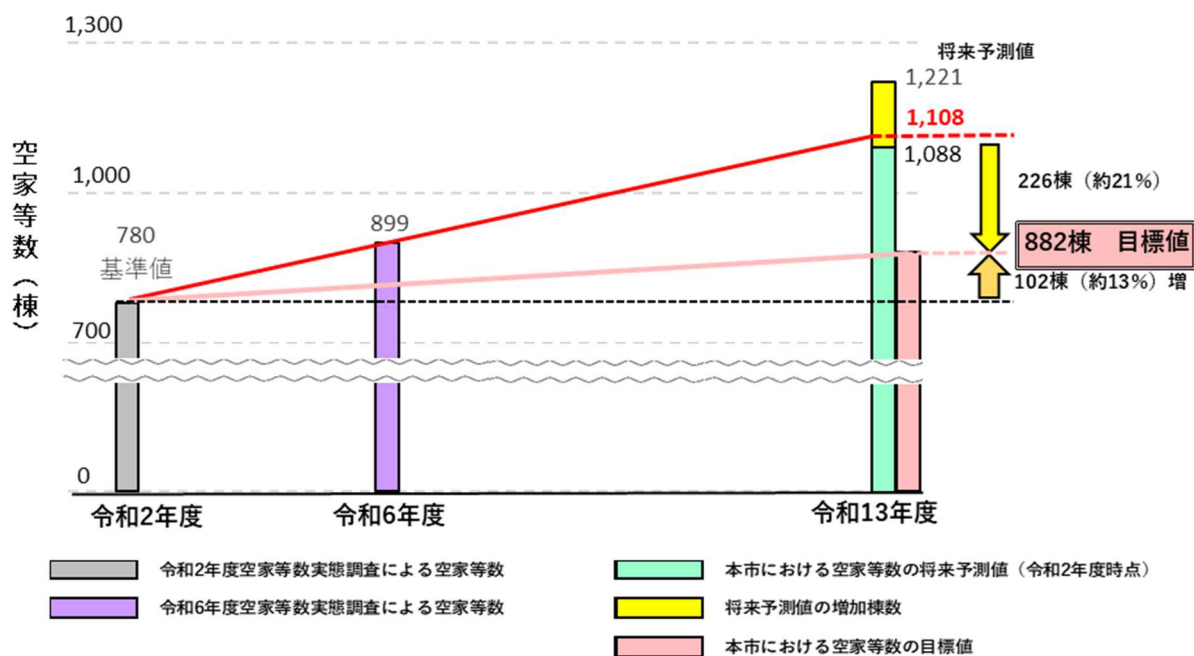
3 実績値及び目標値

本計画の実効性を確保するため、空家等数の目標値を設定し、目標達成に向け取組を行っています。

【図表-69】 令和 6 年度実績値及び目標値

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

【図表-70】 空家等数の推計値及び目標値



〈将来予測値と目標値について〉

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) を見直したところ 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。

【図表-71】 計画の目標値及び令和6年度実績値

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

〈目標値と実績について〉

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。



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

総合パンフレットである空き家ガイドブックや住まいのエンディングノートなどでの情報提供をはじめ、セミナーなどの啓発活動を進めていますが、空家等の棟数は増加傾向であります。なかでも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、より効果的な情報発信が必要となります。

桃花台ニュータウンでの自宅の将来の意向アンケート調査では、27.2%が自宅の将来について「特に考えていない」という結果でした。（【図表-66】参照）

親族等との話し合いの状況では、49.6%が「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」という結果でした。（【図表-67】参照）

また、意向調査では、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ます。（【図表-51】参照）

これらの結果から、空家等の発生抑制においては、相続が発生する前段階から親族等と自宅の将来について話し合い、相続発生後、すぐに利活用等が行われるような事前準備が重要となります。

このことから、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ります。

<これまでの主な取組内容>

- 小牧市空き家ガイドブックの作成・配布
- 住まいのエンディングノート作成・配布
- 空き家対策セミナーの開催

B) 住宅ストックの良質化の促進

今回の意向調査では、旧耐震基準である昭和 56（1981）年以前に建築された建物が多くを占めており（【図表-64】参照）、建物の構造としては、大多数が木造となっています。（【図表-65】参照）

耐震性が新耐震基準よりも劣っている旧耐震基準の建物や他の構造に比べて劣化の進行が早い木造建物については、倒壊の可能性が高いことから、さらなる耐震対策を講ずることで、倒壊しにくい良質な建物を増やしていく必要があります。

<これまでの主な取組内容>

- 民間木造住宅無料耐震診断の実施
- 民間木造住宅耐震改修費等補助金の交付



(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

意向調査では、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%）」という意向が強い状況です。（【図表-58】参照）

一方で、「困っていること」としては、「利活用方法（建替え、売却、賃貸など）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あり（【図表-60】参照）、公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会（以下「宅建協会」という。）・公益社団法人全日本不動産協会愛知県本部（以下「全日本不動産協会」という。）と連携し運営している「空き家総合相談窓口」が所有者等に未だ浸透していないことが窺えます。

また、空き家バンクの掲載・成約件数が少ないことから、流通されていない空家等が一定数あると推測されます。

これらのことから、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ります。

<これまでの主な取組内容>

- 小牧市定住促進補助金の実施
- 小牧市空き家バンクの実施
- 小牧市空き家等除却工事費補助金の交付
- 宅建協会・全日本不動産協会と連携した空き家総合相談窓口の運営
- 空き家対策セミナーの開催（再掲）

B) 跡地の流通・利活用促進

意向調査では、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%）」という意向が強い状況です。（【図表-59】参照）

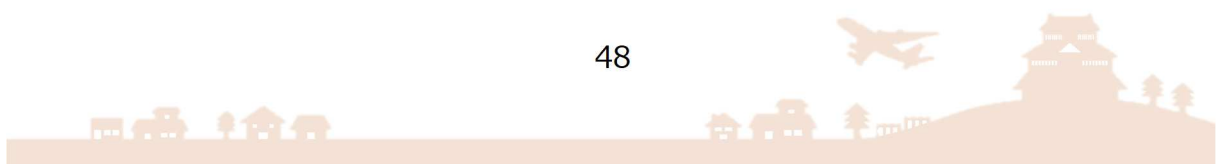
また、希望する「利活用の支援策」としては、「空家解体費用の支援（34.9%）」が最も高くなっており、これまで空き家等除却工事費補助制度を実施してきました。（【図表-63】参照）

しかしながら、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（【図表-70】参照）、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ます。

そのため、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していく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ります。

<これまでの主な取組内容>

- 小牧市空き家バンクの実施（再掲）
- 小牧市空き家等除却工事費補助金の交付（再掲）
- 宅建協会・全日本不動産協会と連携した空き家総合相談窓口の運営（再掲）



(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

適切に管理される空き家を増やすため、遠方にお住まいの所有者等で空き家の管理が困難な人に対し、管理事業者を紹介する「空き家管理事業者登録制度」を令和5年に創設しました。

しかしながら、令和4年度から令和6年度の3年間においては、管理がなされていない空家等の相談・通報が年間50件以上あります。

また、意向調査の結果では、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）状態です。（【図表-56】参照）

また、建物の維持管理をしない理由として、「身体的・年齢的な問題」、「必要を感じない」となっています。（【図表-52】参照）

そのため、「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。

<これまでの主な取組内容>

- 空家等に関する総合パンフレットの作成・配布（再掲）
- 市ホームページ等による情報発信（再掲）
- 固定資産税納税通知書の封筒での啓発
- 小牧市空き家管理事業者登録制度の実施

B) 適切な管理がされていない空家等への措置

令和4年度から令和6年度の3年間においては、管理がなされていない空家等の相談・通報が年間50件以上あります。平成27年度から令和3年度の8年間の平均26件に比べると件数が倍増しています。

このような空家等の所有者等に対して、空家法・条例に基づき、情報提供や助言、指導を行っていく必要があります。

<これまでの主な取組内容>

- 空家等の通報への対応
- 空家等に関する総合パンフレットの作成・配布（再掲）
- 小牧市空き家管理事業者登録制度の実施（再掲）



(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

空家等実態調査における現地調査の結果では、準管理不全空家等は 47 棟あり、全体の約 5.2%に及びます。また、不良度判定 C ランク、D ランクの空家等が合わせて 27 棟あります。（【図表-34】、【図表-47】参照）このような準管理不全空家等は、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ります。

＜これまでの主な取組内容＞

- 条例による助言・指導
- 小牧市空き家等除却工事費補助金の交付（再掲）

B) 緊急性の高い空家等への措置

空家法及び条例に基づき、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危険な状態となります。このような空家等へは、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ります。

また、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ことから、空家等の状況を把握しやすい環境を整備する必要もあります。

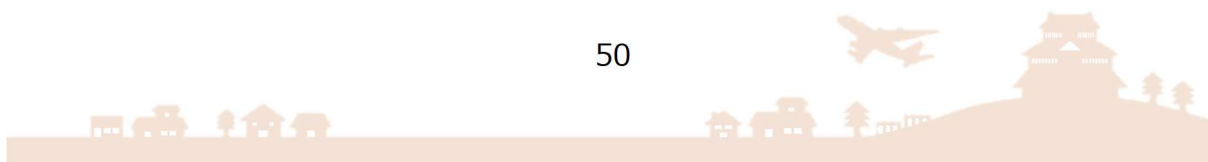
＜これまでの主な取組内容＞

- 空家法に基づく特定空家等の措置
- 条例に基づく軽微な措置

(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、分野が多岐にわたるため、庁内各課や関係団体と連携し、空家等対策の強化を図る必要があります。



第3章 基本方針

1 基本的な考え方

空家等については、人口減少や高齢化の進行などにより、今後も増加することが見込まれます。令和2年度及び令和6年度に実施した、空家等の所有者に対する意向調査から、所有者の年齢が高いこと、また、建物の建築時期が古いことがわかり、「人」と「住まい」それぞれの老いが進行しています。そのため、空き家になる前の居住の段階から、空家等の発生抑制に関する対策を進める必要があります。また、空家等になってからは、適切な管理の促進を図るとともに、利活用の促進を図ることで、地域の活力や生活機能の維持向上につながり、良好な居住環境の確保に寄与することが期待されます。

2 基本目標

本計画は、基本目標に「安全・安心な環境整備により、住みたくなる・住みつづけたいまちの実現」を掲げ、4つの基本方針に基づき、空家等対策の推進を図ります。

安全・安心な環境整備により、
住みたくなる・住みつづけたいまちの
実現



3 空家等対策の基本方針

建物の各段階

居住中

基本方針 1

空家等の発生抑制

人口減少や高齢化の進行などにより、今後も空家等は増加していくことが予想されます。

空家等になってからの対策とともに、新たな空家等の発生を抑制していくことが重要であることから、空家等に関する市民意識の啓発や、住宅ストックの良質化を図ります。

- 空家等にしない意識の醸成
- 住宅ストックの良質化の促進

基本方針 2

空家等の利活用促進

居住や使用がなされずに放置された空家等は、周辺に悪影響を及ぼすなどのマイナス面が発生しますが、一方で、有効に活用されれば地域にとって貴重な資源となります。使用されない期間が長期化するほど建物の老朽化も進み、売却や賃貸などの利活用が困難になることから、できるだけ早期に活用を促すことが重要です。また、空家等を除却した跡地を放置せず、有効に活用することも重要です。

このため、売却や賃貸など流通による活用を促進するとともに、これらに関する情報提供や相談体制の充実を図ります。

- 空家等の流通・利活用促進
- 跡地の流通・利活用促進

空家等

基本方針 3

空家等の適切な管理

人口減少や高齢化、核家族化の進行などから、所有者等による管理が難しくなっています。

所有者等の管理意識の醸成を図るとともに、適切な管理に向けた情報提供や、必要に応じた空家法・条例に基づく措置を行います。

- 適切な管理意識の醸成
- 適切な管理がされていない空家等への措置

基本方針 4

準管理不全空家等の解消

適切な管理がなされずに放置された空家等は、防災や衛生面などにおいて、周辺に悪影響を及ぼすことが懸念され、早期の対処が必要です。

また、緊急性の高い空家等は、空家法や条例などによる必要な措置を実施します。

- 準管理不全空家等の除却促進
- 緊急性の高い空家等への措置

準管理不全
空家等

第4章 空家等対策に関する具体的施策

1 空家等の発生抑制

(1) 空家等にしない意識の醸成

居住・使用している段階から広く意識醸成を図るため、関係部局や関係団体、地域等が連携し、様々な手段や機会を通して、周知・啓発の取組を行います。

また、空家等が発生し放置される要因として、所有者が亡くなり、相続が適切に行われなかったことで、多数の相続人が生じ、管理者意識が希薄化するとともに、居住利用の停滞や財産処分の意思決定が困難となる事態を招いています。そのため、所有者が存命中に住まいを次の世代へ適切に引き継いでいくための取組を行います。

A) 発生抑制に関する情報提供

【取組内容】

- 市ホームページ、広報こまき、セミナーやリーフレット等を活用した情報提供
- 空家等に関する総合パンフレットなどによる周知・啓発【充実】
- 高齢者が多数参加するイベントや出前講座での周知活動【充実】
- 福祉部門と連携した成年後見制度及び家族信託等に関する情報提供
- 資産活用方法（マイホーム借上げ制度（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）※¹やリバースモーゲージ※²等）の情報提供及び利用促進方策の推進
- 住まいのエンディングノートの活用促進【充実】

※1 一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)が提供する「マイホーム借上げ制度」は、50歳以上の方の自宅を対象とし、その自宅を機構が借上げて子育て世代等に転貸するものです。

※2 リバースモーゲージとは、所有不動産を担保に金融機関から老後資金の融資を受ける制度で、融資金は年金として受け取り、毎月利息のみを返済します。元本は所有者等の死亡後に自宅を売却又は相続人が返済することで完済します。



【図表-73】 小牧市空き家ガイドブック



【図表-74】 住まいのエンディングノート



B) 所有者等の責務、相続対策、登記の重要性等を周知啓発

【取組内容】

- 市ホームページ、広報こまき、セミナーやリーフレット等を活用した情報提供・意識啓発（再掲）
- 各種手続や通知時を利用した啓発チラシの送付
- 関係団体等との連携による発生抑制セミナーの開催【充実】

【図表-75】 空き家対策セミナー



(2) 住宅ストックの良質化の促進

規模や性能が不十分な住まいは、住み続けることや引き継いで住むことが困難となり、それが空家等となる要因のひとつと考えられます。そのため、住宅ストックの良質化は、将来的に発生する空家等の抑制につながります。

住宅を良好な状態に保ち、長く使い続けていくことに関する各種制度の周知や啓発を図るとともに、耐震性、居住性の向上及び長寿命化に向けたリフォームなどに関する支援や情報提供に取り組めます。

A) 住宅を良好な状態に保ち、長く使い続けるための周知啓発

【取組内容】

- 長期優良住宅の普及促進
- 関係団体との連携体制の強化

B) 耐震化等の各種助成制度の利用促進

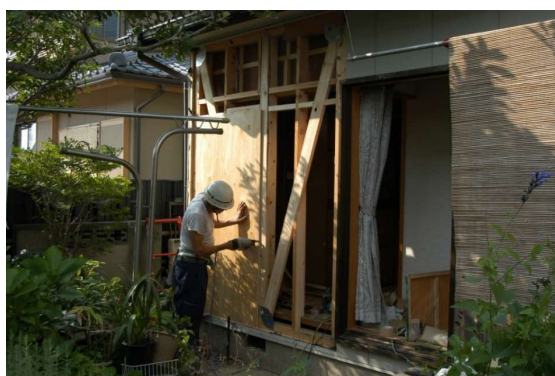
【取組内容】

- 民間木造住宅の無料耐震診断の実施
- 民間木造住宅への耐震改修補助金制度の活用

【図表-76】 耐震診断の例



【図表-77】 耐震改修工事の例



2 空家等の利活用促進

(1) 空家等の流通・利活用促進

空家等の流通・利活用に向け、空家等の所有者が不動産業者等を自ら探す必要があります。また、空家等の購入希望者も、同様に、空家等の物件情報の取得や必要な手続きなどを進める際には、不動産業者等を自ら探さなければなりません。

そのため、関係団体等と連携し、需要側と供給側双方の相談体制を構築することでより効率的・効果的な空家等の流通・利活用を進めます。

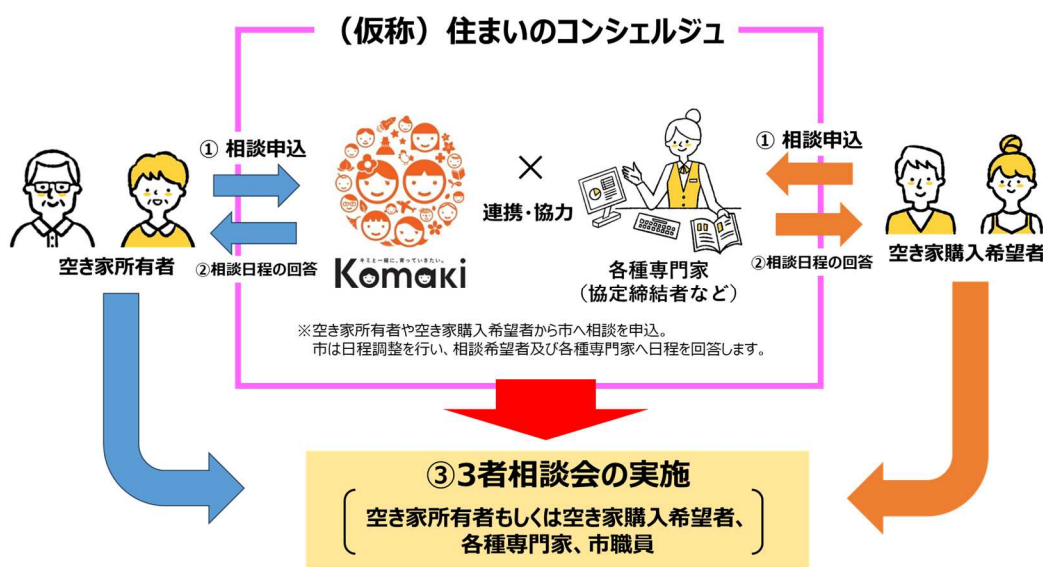
また、引き続き、国、県、市及び民間による支援や情報提供を行います。

A) 関係団体等との連携による相談体制の強化

【取組内容】

- 関係団体等との連携による（仮称）住まいのコンシェルジュの開設【新規】
- 関係団体との連携による空き家総合相談窓口の運営
- 関係団体等との連携による相談会の開催
- 各種市民相談の周知

【図表-78】 （仮称）住まいのコンシェルジュのイメージ



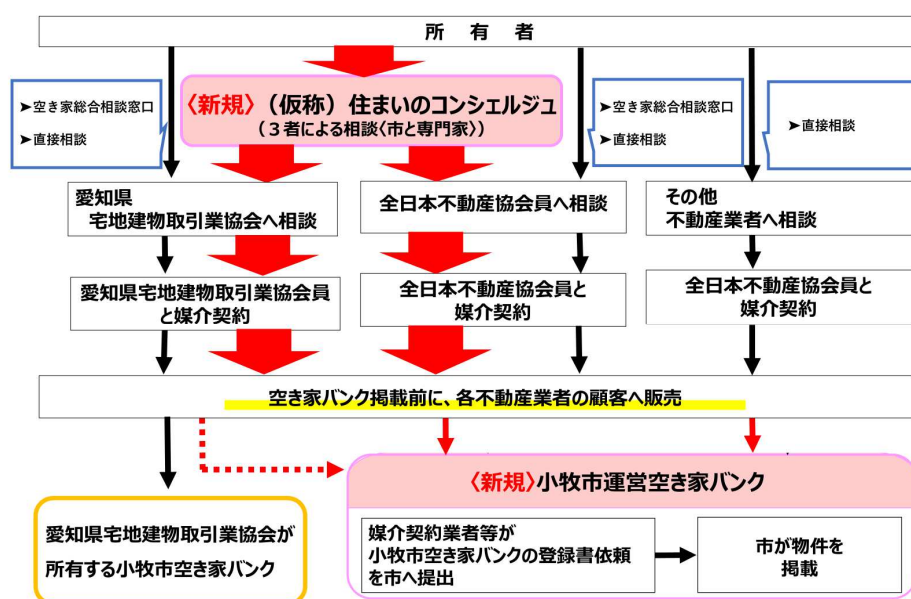
B) 流通・利活用を促進するための仕組みの構築

【取組内容】

- 市運営による空き家バンク※1の実施【新規】
- 関係団体との連携による空き家バンクの実施

※1 空き家バンクとは、空き家の賃貸・売却を希望する所有者から提供された情報を集約し、空き家をこれから利用・活用したいとお考えの方に紹介する制度です。なお、小牧市は、空き家に関する交渉・契約については直接関与いたしません。

【図表-79】 空き家バンク掲載までの流れ



★不動産業者と媒介契約を締結していない売買・賃貸を希望する所有者は、住まいのコンシェルジュを入口に流通促進を図る。

C) 流通・利活用を促進するための財政支援

【取組内容】

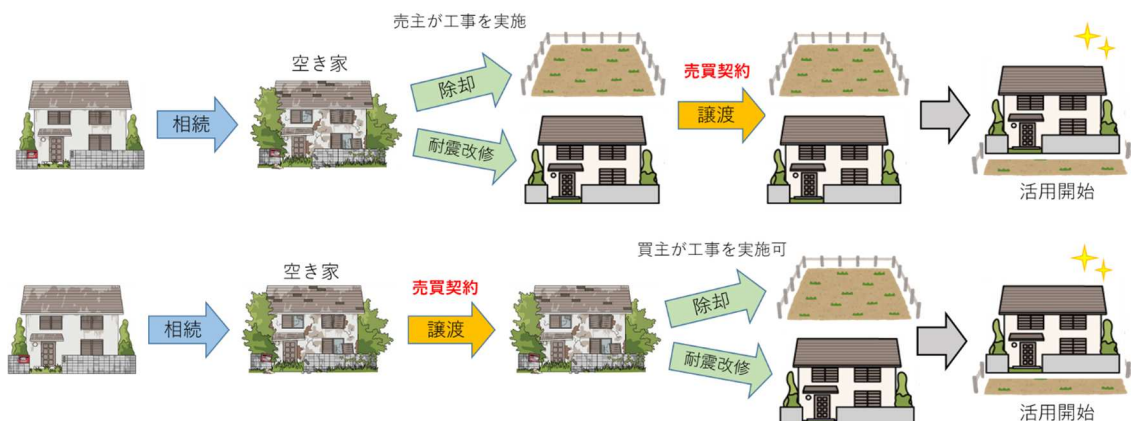
- 空家等のリフォームに関わる支援の実施
- 空家等を用途変更する際の改修支援の検討（集会施設、コワーキングスペース、グループホーム等）

D) 国、県、市及び民間による支援に関する情報提供

【取組内容】

- 市ホームページ、広報こまき、セミナーやリーフレット等を活用した情報提供・意識啓発（再掲）
- マイホーム借上げ制度（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）の情報提供
- 民間金融機関による「空き家関連ローン制度」に関する情報提供
- 空家等の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）の周知

【図表-80】 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の制度イメージ



(2) 跡地の流通・利活用促進

(1) 空家等の流通・利活用促進と同様に、需要側と供給側双方の相談体制を構築することでより効率的・効果的な空家等の流通・利活用を進めます。

なお、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、住宅ストックが過剰となることが予測されます。そのため、その数を減らし、跡地を有効に活用する支援策を検討します。

A) 関係団体等との連携による相談体制の強化

【取組内容】

- 関係団体等との連携による（仮称）住まいのコンシェルジュの開設【新規】（再掲）
- 関係団体との連携による空き家総合相談窓口の運営（再掲）
- 関係団体等との連携による相談会の開催（再掲）
- 各種市民相談の周知（再掲）

B) 跡地を流通・利活用するための仕組みの構築

【取組内容】

- 市運営による空き家バンクの実施【新規】（再掲）
- 関係団体との連携による空き家バンクの実施（再掲）
- 民間事業者との連携による除却促進（解体費用シミュレーターなど）【新規】

【図表-81】 解体費用シミュレーター



C) 国、県、市及び民間による跡地活用支援に関する情報提供

【取組内容】

- 空家等の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）の周知（再掲）

3 空家等の適切な管理

(1) 適切な管理意識の醸成

空家等の維持管理については、所有者等の責任において行われるものであり、空家等が要因となり発生する問題解決のためにも、所有者等自らが行うものです。

空家等に対しての適切な維持管理を促進するため、関係部局や関係団体、地域等が連携し、様々な手段や機会を通して、周知・啓発を行います。

A) 関係部局、関係団体、事業者及び地域等との連携強化

【取組内容】

- 地域の自治会等による空家等の見守り活動の支援

B) 適切な管理に関する周知啓発

【取組内容】

- 空家等に関する総合パンフレットなどによる周知・啓発【充実】（再掲）
- 市ホームページ、広報こまき、セミナーやリーフレット等を活用した情報提供（再掲）
- 高齢者が多数参加するイベントや出前講座での周知活動【充実】（再掲）
- 空家等管理サービス事業者等に関する各種情報の提供

(2) 適切な管理がされていない空家等への措置

適切な管理がされておらず、地域の住環境に悪影響を与える空家等に対し、空家法及び条例に基づき措置を実施します。

A) 空家法・条例に基づく措置

【取組内容】

- 空家法による情報提供や助言（空家法第12条）
- 条例による助言または指導（条例第8条）



4 準管理不全空家等の解消

(1) 準管理不全空家等の除却促進

倒壊等のおそれのある危険・迷惑な準管理不全空家等については、地域の住環境に悪影響を与えるため、早期に改善が図れる取組を行います。

A) 倒壊等のおそれのある危険・迷惑な準管理不全空家等に対する除却促進

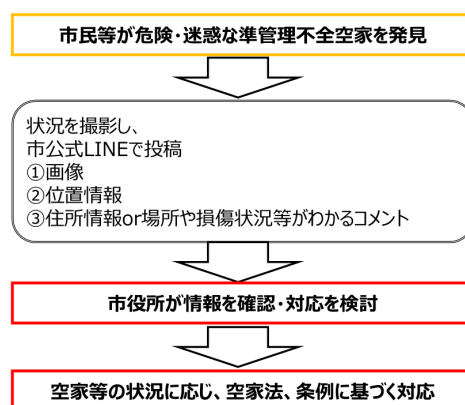
【取組内容】

- 危険・迷惑な準管理不全空家等の通報システム（まちレポこまき）【新規】
- 民間事業者との連携による除却促進（解体費用シミュレーターなど）【新規】（再掲）

【図表-82】 市公式 LINE を活用した
市民レポートシステム「まちレポこまき」



【図表-83】 市民レポートシステム
「まちレポこまき」活用フロー



(2) 緊急性の高い空家等への措置

地域の住環境に悪影響を与える管理不全空家等及び特定空家等に対し、空家法及び条例に基づき措置を実施します。

現地調査の結果、管理不全空家等及び特定空家等と判断された空家等については、空家法に基づき、助言または指導、勧告等を厳正に実施し、管理不全状態の解消に向けた取組を行います。

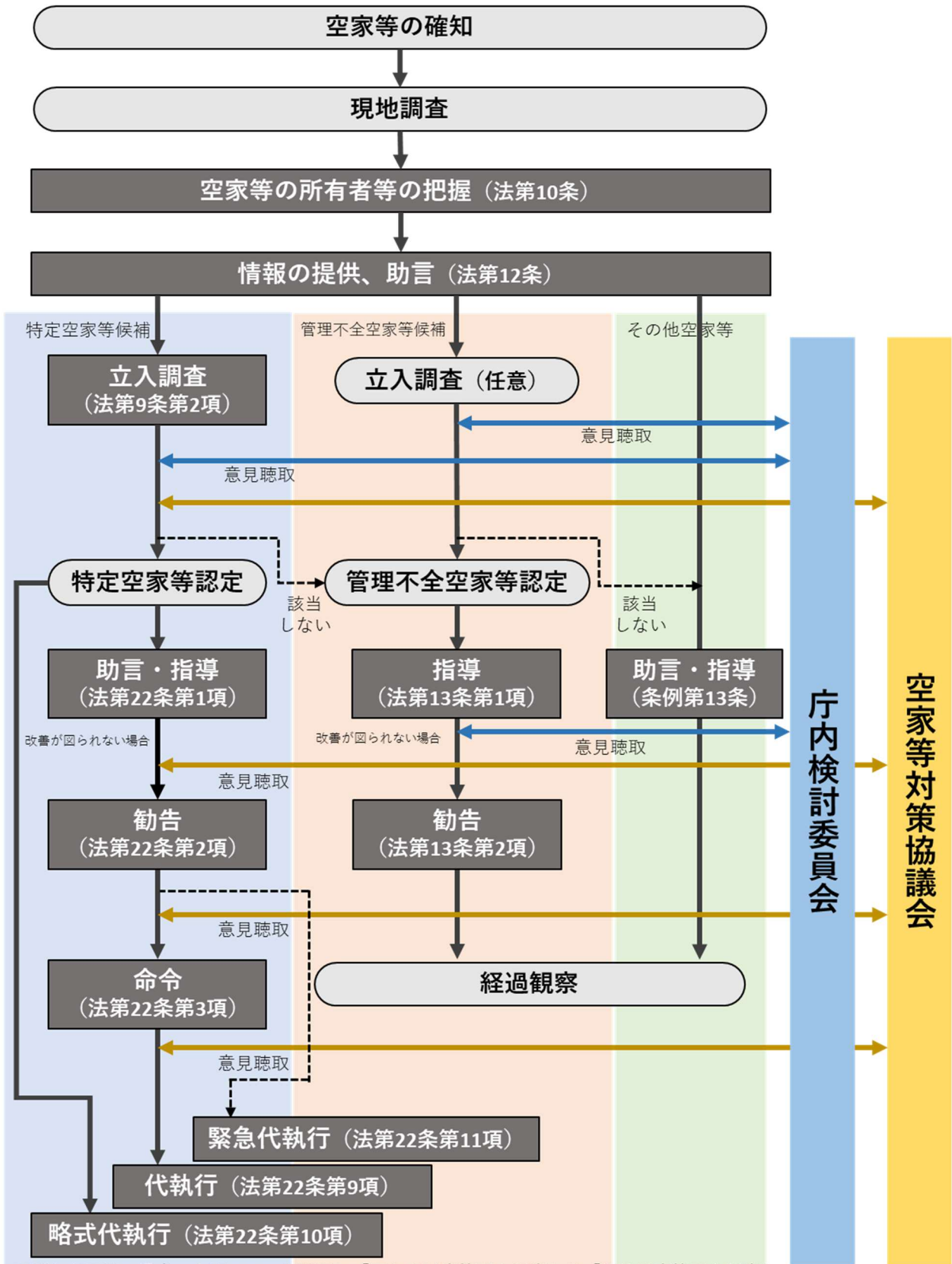
また、空家等及び法定外空家等が適切に管理されないことにより、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が切迫し、あるいは衛生上悪影響を及ぼす状態が切迫し、所有者等により回避するための措置を行う余裕がない場合は、必要最小限の措置を実施します。

A) 空家法・条例に基づく措置

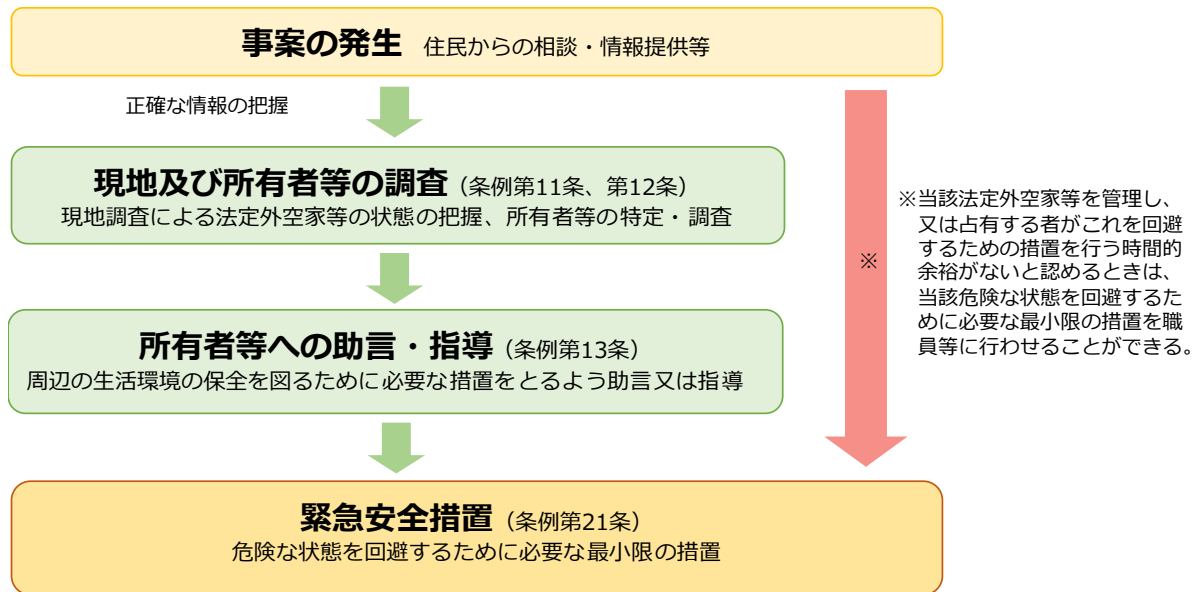
【取組内容】

- 危険・迷惑な準管理不全空家等の通報システム（まちレポこまき）【新規】（再掲）
- 管理不全空家等への空家法による措置（空家法第13条）
- 特定空家等への空家法による措置（空家法第22条）
- 条例による軽微な措置・緊急安全措置（条例第21・22条）

【図表-84】 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置のフロー



【図表-85】 緊急安全措置のフロー



第5章 空家等対策の計画的推進

1 対策の実施体制

(1) 庁内連携体制の構築

空家等に関する問題は多岐にわたり、分野横断的であるため、庁内関係部署の連携体制を構築し、総合的かつ効果的に本市の空家等に関する施策を推進します。

また、実務者会議として「小牧市空家等対策庁内検討委員会」を令和3年度に設置し、関係部署間で情報や課題を継続的に共有し、本市の空家等対策に関する協議や調整を行います。

【図表-86】 庁内連携体制

部名	所管課	担当内容
都市政策部	都市計画課	空家等に関する相談窓口 関係部署との連携に関すること
総務部	資産税課	税情報の提供や課税に関すること
市民生活部	市民安全課	防犯に関すること
	自治会支援室	地域との連携に関すること
	環境対策課	雑草の繁茂等に関すること
	ごみ政策課	ゴミの散乱や堆積等に関すること
福祉部	地域包括ケア推進課	地域の福祉活動に関すること
建設部	道路課	道路への樹木の繁茂等に関すること
	建築課	危険な建築物等に関すること
消防本部	予防課	火災予防に関すること

(2) 小牧市空家等対策協議会

本計画の作成及び変更に関する協議のほか、本計画の実施に関する協議、検証及び評価を行うために、空家法第7条に基づく「小牧市空家等対策協議会」を令和元年度に設置しています。協議会は、市長のほか、都市計画、不動産、建築、福祉等に関する学識経験者、市民等で構成されています。



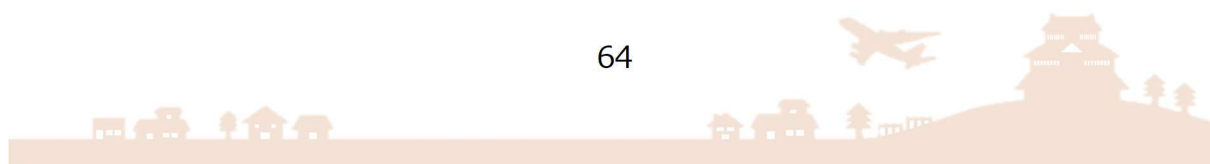
(3) 関係団体等との連携

空家等に関する諸問題の解決にあたっては、様々な分野における専門知識やノウハウを必要とします。本市は、空家等の流通及び活用を促進し、空家等の発生抑制及び適切な管理を図ることを目的に、令和2年1月9日付で宅建協会と、令和3年11月1日付で全日本不動産協会、令和7年8月28日付で株式会社クラッソーネと「小牧市における空家等対策に関する協定」を締結しています。

今後も、連携協定団体、各専門家団体や関係事業者等との協力のもとに、各々が空家等対策に参画しやすい環境を整備し、より充実した空家等対策を推進していきます。

【図表-87】 関係団体等との連携イメージ

関係団体等	連携及び協力
不動産業者	小牧市空き家バンクの運用 空き家総合相談窓口、空家等の売買・賃貸、管理の相談
建設事業者	空家等の改修や解体の相談
金融機関	空家等の改修や解体に係る資金の相談
建築士	空家等の耐震化や改修、老朽家屋対策の相談
弁護士・司法書士	空家等の相続や登記に関する相談や調査 財産の所有権移転の手續、財産管理制度の相談
土地家屋調査士	表題登記に関する相談や調査
不動産鑑定士	空家等に関する調査や資産価値の判定
自治会、民生委員 自主防災・防犯組織	空家等に関する地域情報の提供、空家等の利活用
NPO、民間団体	空家等の利活用、空家等の解体支援
愛知県	空家等対策に係る諸制度の助言



2 その他対策の実施に関する必要な事項

(1) 空家等の調査に関する事項

令和 2 年度に市内全域を対象とした空家等数、空家等の状態及び所有者の意向についての調査を行い、空家等に関するデータベースを整備しました。

今後は、市民からの通報や相談、関係課で把握した空家等に関する情報を収集し、データベースの更新を行います。

また、計画の見直し時期である令和 8 年度及び令和 13 年度の前年度に、市内全域を対象とした空家等の実態調査を行います。

※令和 8 年度については、改正空家法により令和 6 年度に実施しました。

(2) 対策の進捗管理

本計画に記載した空家等問題に対する具体的施策の推進に当たっては、その実効性を担保するために、PDCA サイクルの概念に基づき、個々の施策ごとに、成果指標の達成状況をモニタリングし、PDCA サイクルで施策の有効性や実効性について定期的に検証を行います。なお、各施策の検証では、今後、事業を実施していく中で有効な指標等を定め、検証を行います。

(3) 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。

【図表-88】 計画の目標値

成果指標	基準値 (令和 2 年度)	目標値 (令和 13 年度)	進捗管理
空家等の棟数	780 棟	882 棟	毎年
不良度判定 C、D ランクの空家等	44 棟	20 棟	毎年

※成果指標については、固定資産課税情報や空家等の通報等により把握します。



3 計画の体系

