

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。）に基づき、令和4（2022）年2月に「小牧市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定し、空家等対策を展開してきました。令和5（2023）年12月の空家法の改正を受け、これまでの取組を検証し、空家等の現状分析を行い、課題を整理したうえで取組内容の充実や強化を図るため、令和7（2025）年度に中間見直しをすることとします。

2 計画の概要

《位置付け》

空家法第6条第1項、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、空家法や基本指針に基づき、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するために策定するものです。

《計画期間》

令和4（2022）年度から令和13（2031）年度までの10年間
令和5（2023）年度に空家法が改正されたことを受け、計画の見直しは、予定より1年前倒しの令和7（2025）年度に行います。

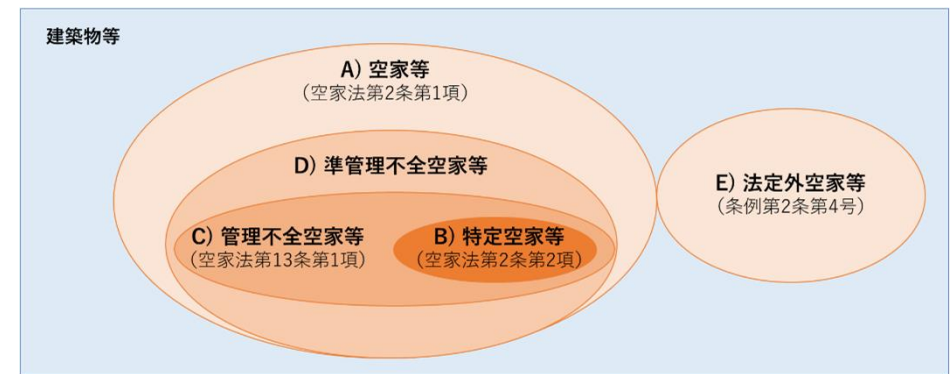
《対象とする地域》

小牧市全域

《対象とする空家等の分類》

- A)空家等（空家法第2条第1項）
B)特定空家等（空家法第2条第2項）
C)管理不全空家等（空家法第13条第1項）
D)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 ①・②に該当しない不良度ランクCランクに該当する空家等
E)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

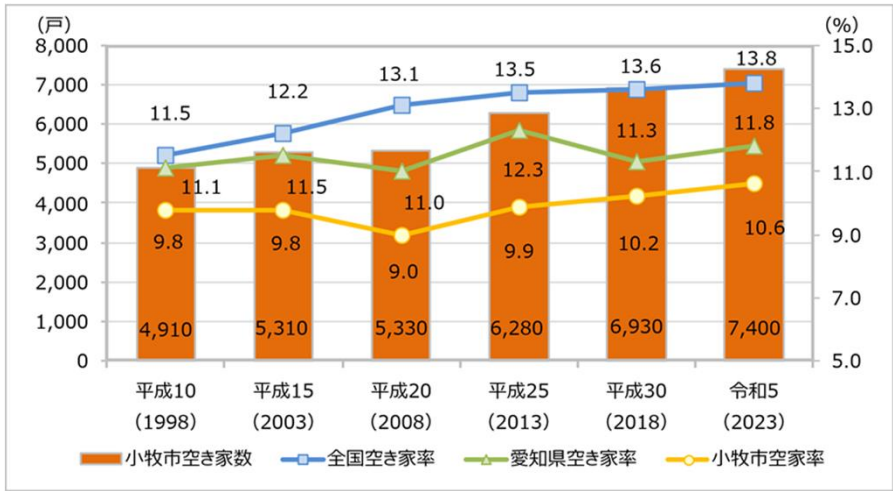
本市内に所在する一戸建て住宅及び店舗併用住宅等の居住部分を有するB）、C）、D)の空家等を中心に取り組むこととします。
なお、工場、店舗、倉庫などは現地調査や所有者意向調査を行っていませんが、空家法の対象として相談等個別に対応を行うこととします。



第2章 空家等の現状と課題

1 小牧市の特性

空き家（住宅・土地統計調査）
本市の空き家率は、全国や愛知県と比較すると低い水準にありますが、空き家の数は増加を続けています。



2 空家等実態調査の概要

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

※1 人口・世帯数は、住民基本台帳（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 空家等数は、令和7（2025）年1月1日現在

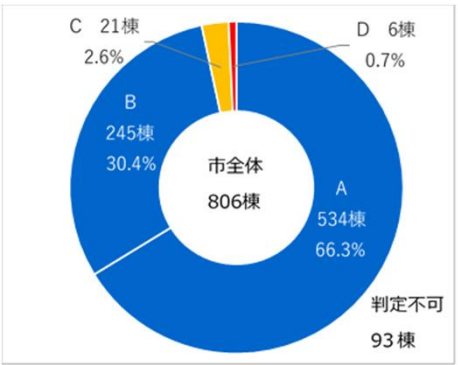
準管理不全空家等の棟数

項目	棟数
① 特定空家等の候補	6棟
② 管理不全空家等の候補（※特定空家等の候補を除く）	35棟
③ ①・②に該当しない不良度判定Cランクの空家等	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	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

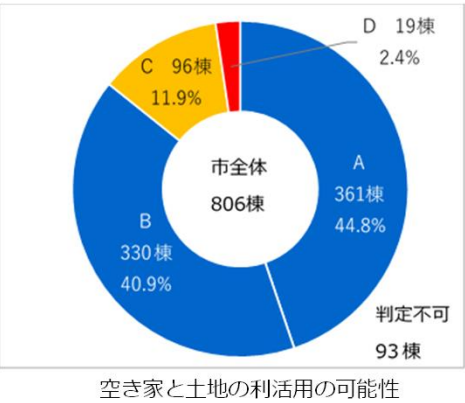


利活用判定の結果

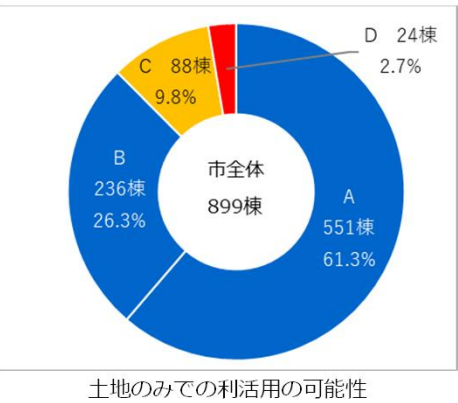
調査区分	調査項目
立地条件	区域区分（市街化区域・市街化調整区域） 道路の幅員、道路の傾斜、道路の高低差、間口の状況
建物条件	不良度判定のランク（A～Dランク） 駐車スペース（普通車）の状況
その他の条件	雑草・立木の状況、ゴミの投棄・堆積の有無 臭いの状況、害獣・害虫の状況

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》



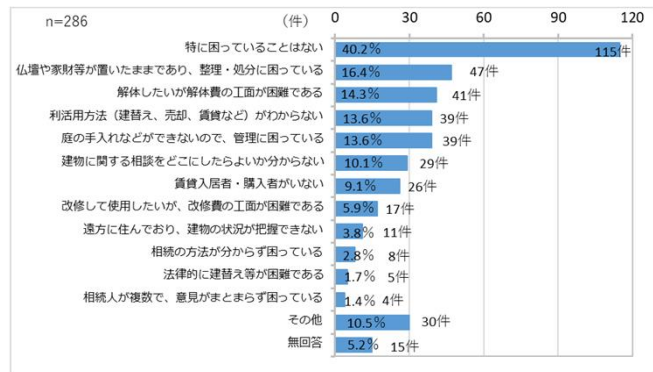
《利活用判定（立地条件）の結果》



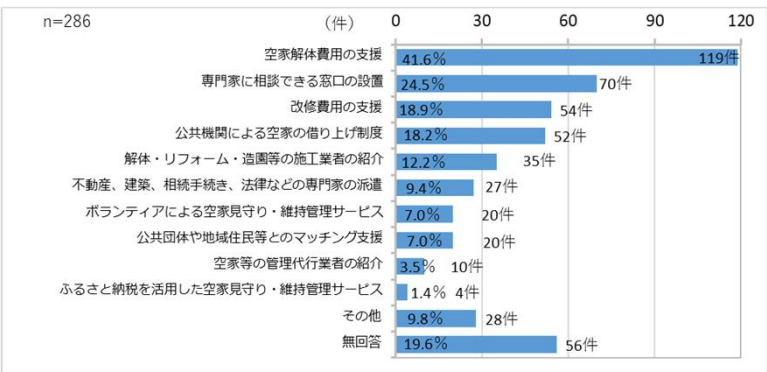
第2章 空家等の現状と課題

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）

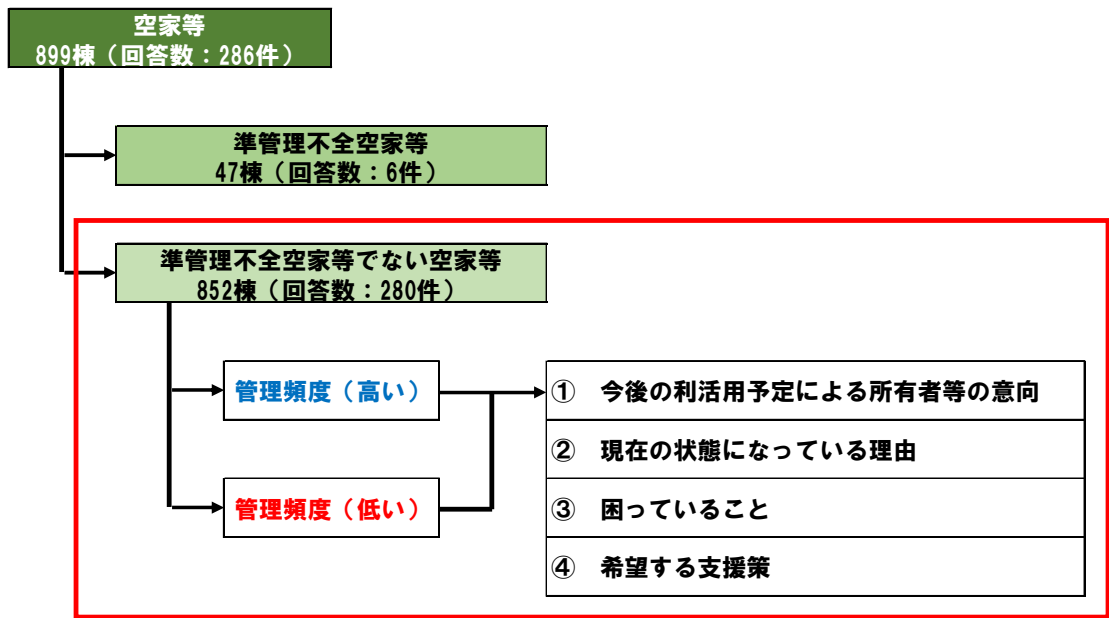
建物について困っていること（複数回答）



希望する支援策（複数回答）



意向調査の分析

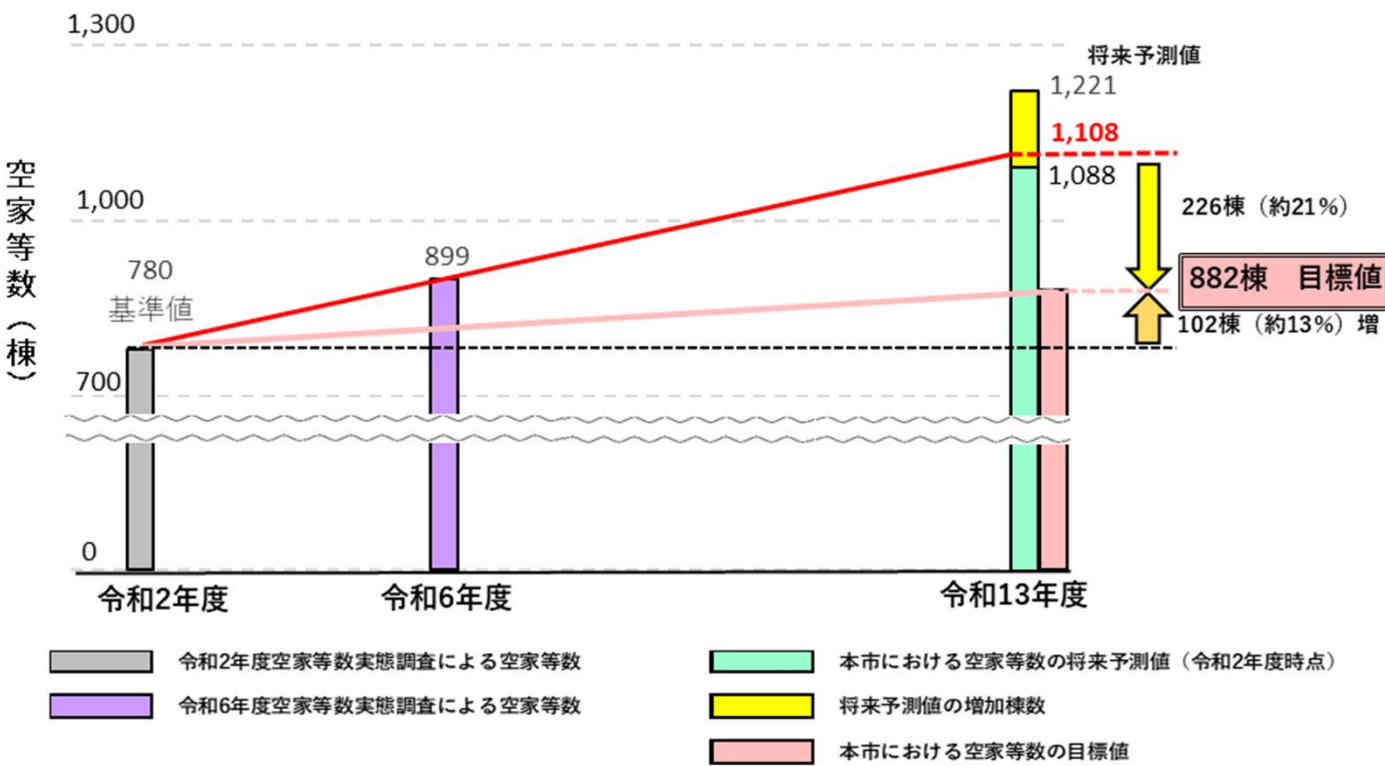


意向調査の分析を行うにあたり、市内の空家等（899棟）に対して、有効回答は286件でした。状態の良い空家等が準管理不全空家等へ移行しないために、準管理不全空家等でない空家等（852棟）の回答（280件）を用いて、管理頻度が半年に1回程度以下を「管理頻度が低い状態」、2～3か月に1回程度以上を「管理頻度が高い状態」に区分し、それぞれ①～④に掲げる項目について分析を行いました。（図中、赤枠部分）

計画期間における目標値及び令和6年度実態調査実績値

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



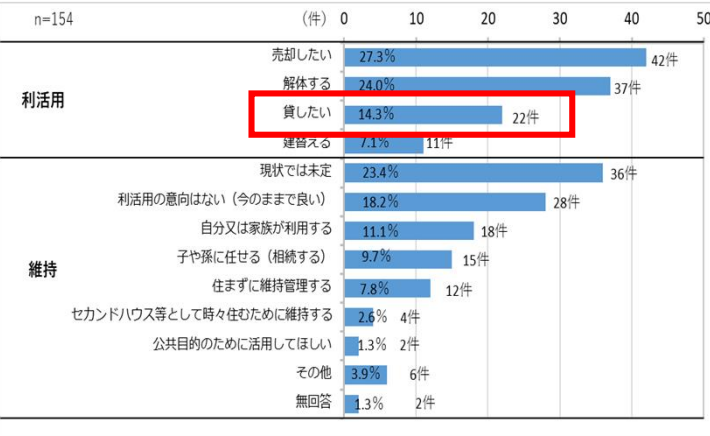
令和5年の住宅・土地統計調査のデータをもとに、令和2年度に算出した将来予測値（1,088棟）の見直したところ1,221棟となりました。
また、令和2年度の基準値（780棟）と令和6年度の実績値（899棟）の増加率をもとに、令和13年度の空家等数を算出したところ、1,108棟となり、見直した将来予測値（1,221棟）よりは抑制されています。
しかしながら、令和6年度の実態調査にて把握した空家等の棟数（899棟）は、計画当初の目標値（882棟）を上回っています。そのため、所有者の抱える現状や課題を整理し、より一層効果的な施策を展開していく必要があります。

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

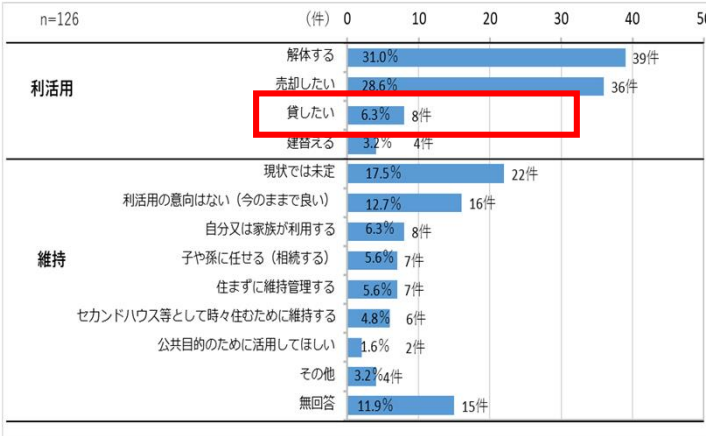
不良度判定C・Dランクの空家等の棟数（27棟）については、基準値（44棟）からは減少しているものの、目標値（20棟）は達成できていない状況です。

意向分析の主な結果

管理頻度が高い状態・今後の利活用予定（複数回答）



管理頻度が低い状態・今後の利活用予定（複数回答）



第2章 空家等の現状と課題

3 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

- 高齢化の進展に伴い、高齢者数の増加、高齢者のみ世帯及び単身高齢者の増加も見込まれ、空家等予備軍が増加傾向である。
- 空家等の将来予測では、空家等が増加傾向である。【図表-1】⇒ **空家等の発生抑制の強化が必要。**

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-2】⇒ **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) 流通・利活用に向けた支援

- 意向調査において「建物について困っていること」の回答で「利活用方法がわからない（13.6%）」、「相談をどこにしたらよいかわからない（10.1%）」という相談に関する回答が一定数いる。【図表-3】
- 「空家等の利活用であると思う支援策」として「専門家に相談できる窓口の設置(24.5%)」である。【図表-4】⇒ **総合相談窓口の周知啓発の強化が必要。**
- 利活用A・Bランクの空家等の所有者は売却や貸付を希望されている。【図表-5】⇒ **不動産関係団体等と連携し利活用促進を図る必要がある。**

B) 跡地の利活用の促進

- 所有者が望む「利活用の支援策」としては、「空き家解体費用の支援」が41.6%と最も高い。【図表-4】
- 準管理不全空家等でない空家等の内、管理頻度が高い（2～3ヶ月に1回程度以上）状態の空家等の所有者は、「売却や解体したい」という意向が高い状況である。【図表-6】⇒ **解体費などへの財政的な支援が求められている。**

（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-7】
- 管理頻度の低い、または、管理できない理由は「身体的・年齢的な問題」、「必要を感じない」となっている。【図表-8】⇒ **空き家の管理ができない人への支援や管理の重要性に対する意識醸成が必要。**

B) 適切な管理がなされていない空家等への措置

- 空家等の相談・通報が年間50～60件程度ある状況。【図表-9】⇒ **空家法・条例に基づく、所有者への情報提供や助言、指導を行う必要がある。**

（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-10】
- 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-11】⇒ **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づくりが必要。**
- 空家等の所有者が行方不明であること、相続人が不存在であることなどの場合、改善などの対応が困難な空家等がある。【図表-12】⇒ **条例による軽微な措置や緊急安全措置で対応が必要。**

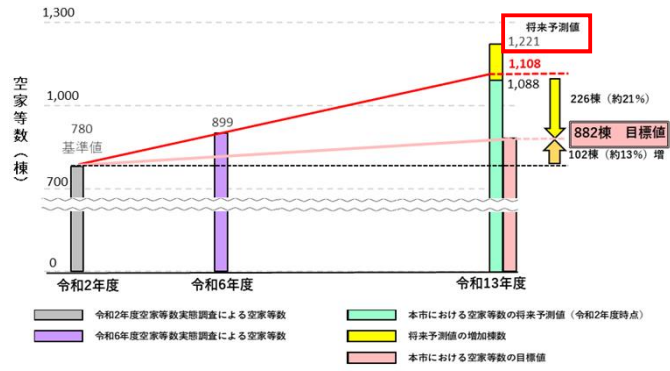
B) 緊急性の高い空家等への措置

（５）空家等対策の実施体制に関する課題

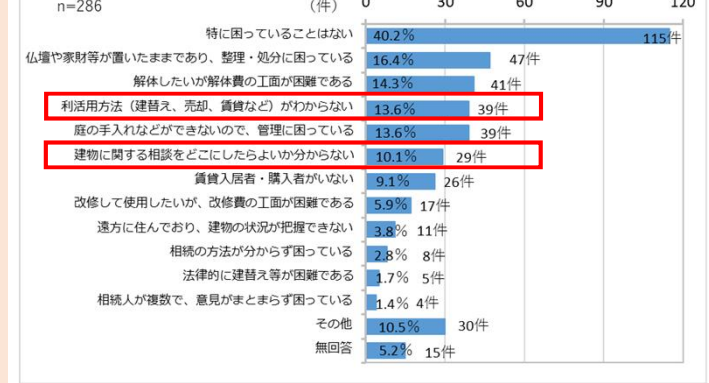
庁内及び関係団体との連携

- 空家等に関する課題については、多岐に分野が渡っている。⇒ **庁内各課や関係団体との連携の強化が必要である。**

【図表-1】空家等の将来予測



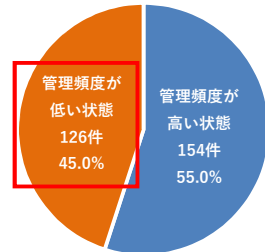
【図表-3】建物について困っていること（複数回答）



【図表-5】今後の建物の利活用予定（複数回答）

項目	利活用判定					合 計
	Aランク	Bランク	Cランク	Dランク	判定不可	
売却したい	34	26	7	1	11	79
解体する	21	39	11	2	6	79
現状では未定	31	19	2	1	5	58
利活用の意向はない（今のままで良い）	18	18	7	0	1	44
貸したい	13	10	4	0	4	31
自分又は家族が利用する	11	10	4	0	1	26
子や孫に任せる（相続する）	10	7	1	0	4	22
住まずに維持管理する	7	10	2	0	1	20
建替える	4	10	1	0	0	15
セカンドハウス等として時々住むために維持する	5	5	0	0	0	10
公共目的のために活用してほしい	1	1	0	0	2	4
その他	6	3	1	0	0	10
無回答	4	11	3	1	2	21

【図表-7】管理頻度が低い状態の割合
管理頻度による空家等の棟数



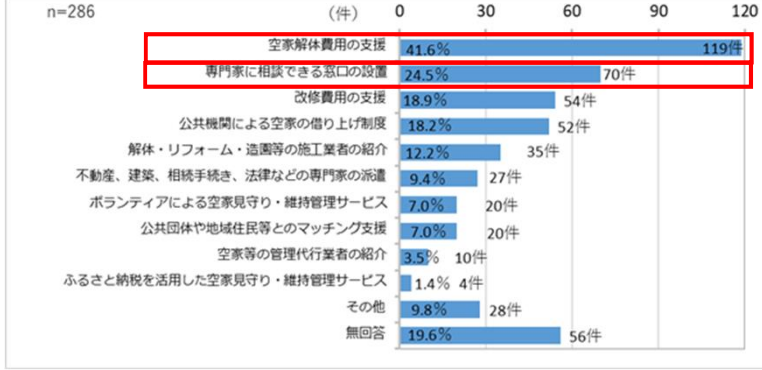
【図表-10】準管理不全空家等の棟数

項目	棟数
① 特定空家等の候補	6棟
② 管理不全空家等の候補（※特定空家等を除く）	35棟
③ ①・②に該当しない不良度判定Cランクの空家等	6棟
合計	47棟

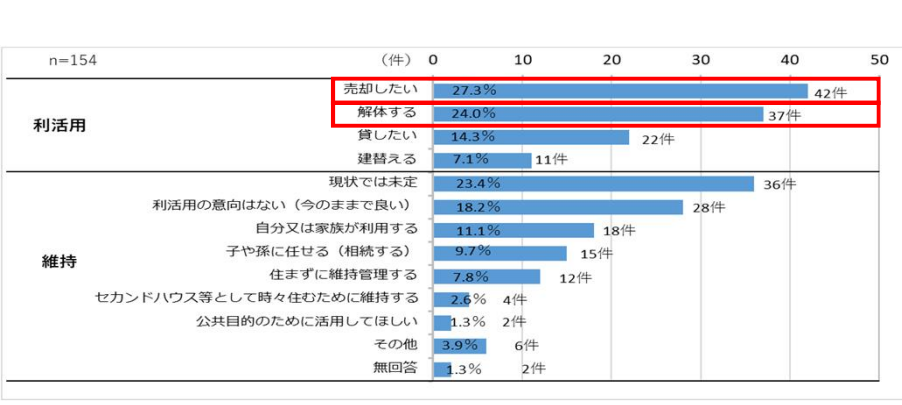
【図表-2】新・旧耐震基準別の不良度判定

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

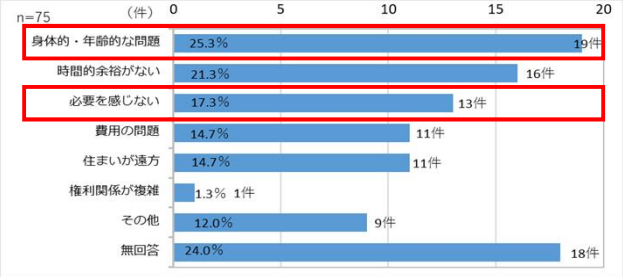
【図表-4】希望する支援策（複数回答）



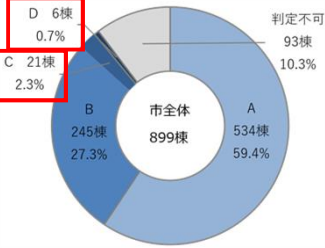
【図表-6】管理頻度が高い状態・今後の利活用予定



【図表-8】建物の維持管理していない理由



【図表-11】不良度判定の結果



【図表-9】空家等の通報件数

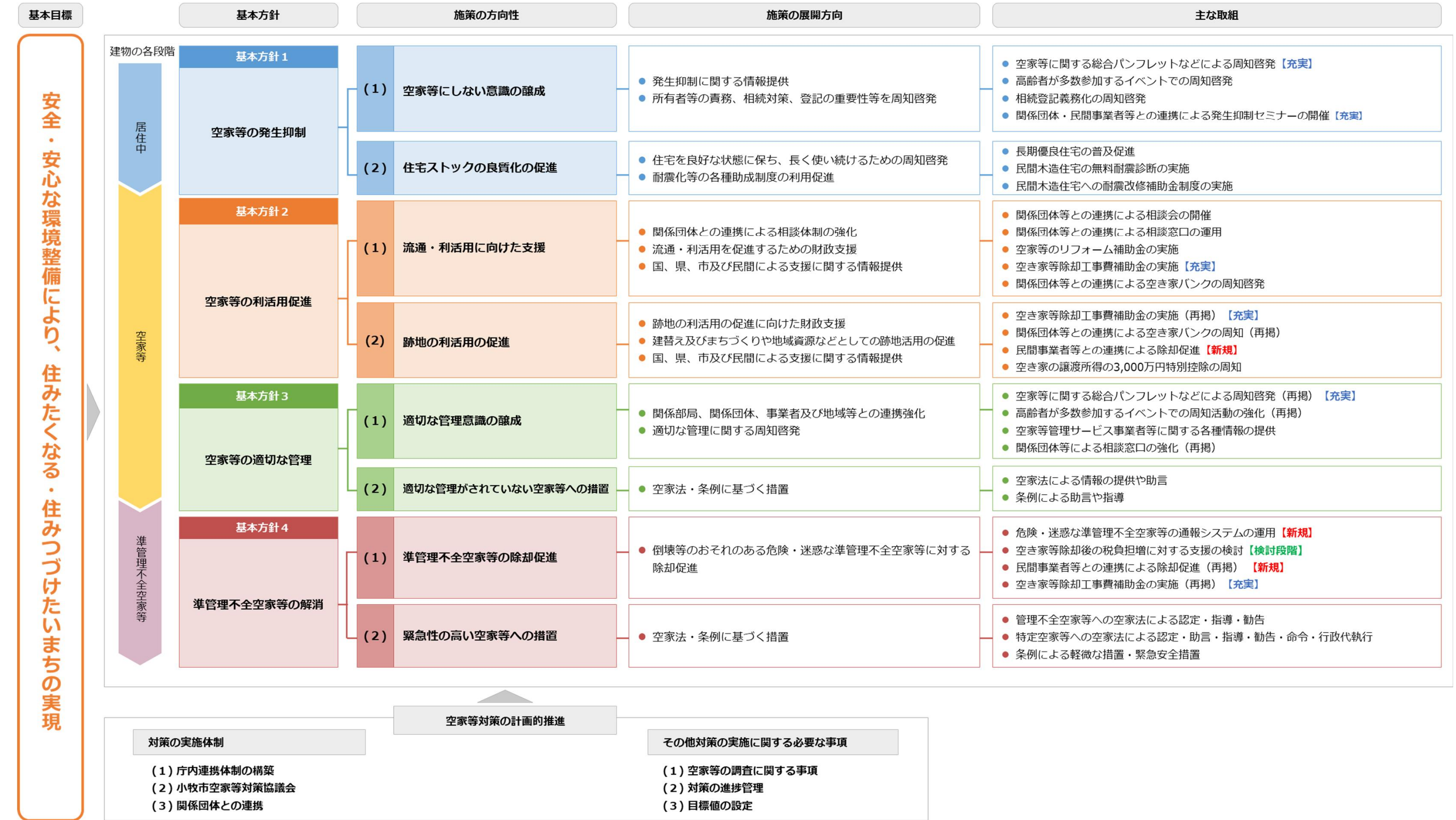
空家等の通報件数	通報件数
平成27年度～令和3年度（平均）	26件
令和4年度	51件
令和5年度	59件
令和6年度	51件

【図表-12】条例に基づく措置件数

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
緊急安全措置	0件	0件	0件
軽微な措置	4件	1件	0件

第3章 基本方針、第4章 空家等対策に関する具体的施策、第5章 空家等対策の計画的推進

計画の体系図



目標値の設定

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。