

小 牧 市



子どもと一緒に、暮っていききたい。
Komaki

空家等 対策計画

2022 ▶▶▶ 2031

令和4年2月
令和8年3月改定



小牧市民憲章

市制施行 30 周年

わたくしたち小牧市民は、小牧を

- 一、健康で生きがいのある 明るいまちにしましょう。
- 一、感謝と思いやりのある あたたかいまちにしましょう。
- 一、緑とやすらぎのある 美しいまちにしましょう。
- 一、高い文化と教養のある 豊かなまちにしましょう。
- 一、希望と働く喜びのある 活気あふれるまちにしましょう。

小牧市民憲章は、市民の道しるべとして、健康で明るい生活を送るため、また、市民一人ひとりの心構えや果たすべき役割を明確化し、心ふれあう豊かな社会を形成するため、小牧市制施行 30 周年を記念し、昭和 60 年 5 月 15 日に制定されました。

こども夢・チャレンジ No.1 都市宣言（要約）

市制施行 60 周年

私たちは、こどもの夢への挑戦をまち全体で応援することで、こどもを中心に世代を越えて市民がつながり、支え合う、すべての市民が暮らしやすい、あたたかいまちになっていくと確信します。

そこで、私たち小牧市民は、

- 一、こどもの夢への挑戦を応援することで元気になるまち
- 一、世代を越えて市民のつながりが生まれるまち
- 一、支え合うことでさらに住みよくなっていくまち

このようなまちの実現に向け、小牧市を「こども夢・チャレンジ No.1 都市」とすることを、ここに宣言します。

こども夢・チャレンジ No.1 都市宣言は、小牧市の特徴である「子育て支援が充実している」姿を一層高め、「こどもを中心に世代を越えて市民がつながり、支え合う、すべての市民が暮らしやすい、あたたかいまち」を小牧市全体で目指し、市内外に発信していくため、小牧市制施行 60 周年を記念し、平成 27 年 5 月 17 日に宣言されました。

小牧市環境都市宣言（要約）

市制施行 70 周年

小牧市環境像「尾張野の 四季の恵みが 実感できるまち」

- 一、カーボンニュートラルを実現し、持続可能なまちを目指します
- 一、資源循環を推進し、環境と産業が調和するまちを目指します
- 一、良好な環境を保全し、自然と共生するまちを目指します

小牧市環境都市宣言は、小牧市制施行 70 周年という節目の年に、今一度、私たちの生活・事業活動を見直し、新たな課題に取り組むことを明言し、豊かで美しい自然を未来へ残すために環境都市宣言を変更し、令和 7 年 5 月 18 日に小牧市制 70 周年記念式典にて、宣言されました。

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	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

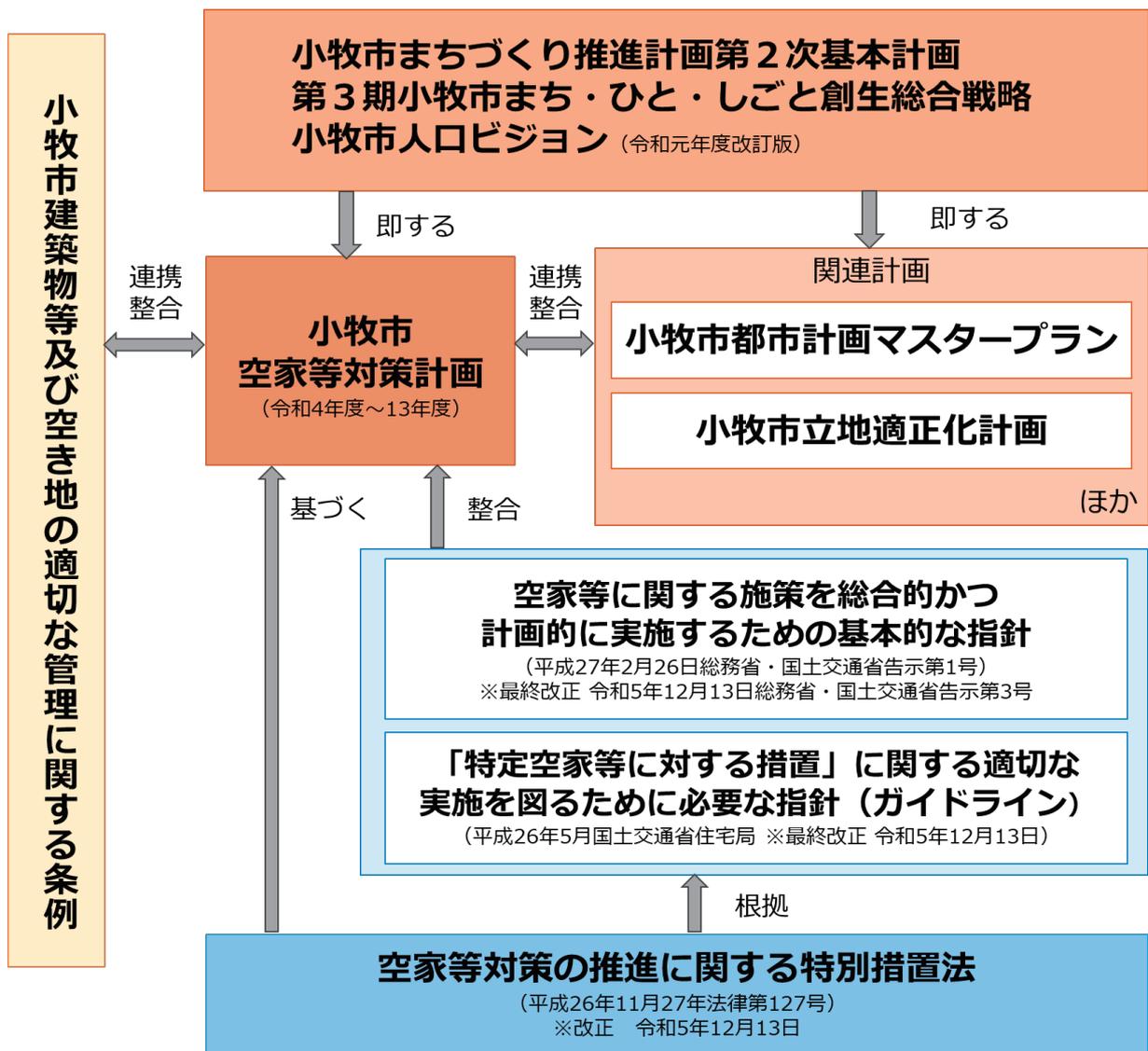
(1) 計画の位置付け

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。

【 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。

【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。

【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 その他周辺的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



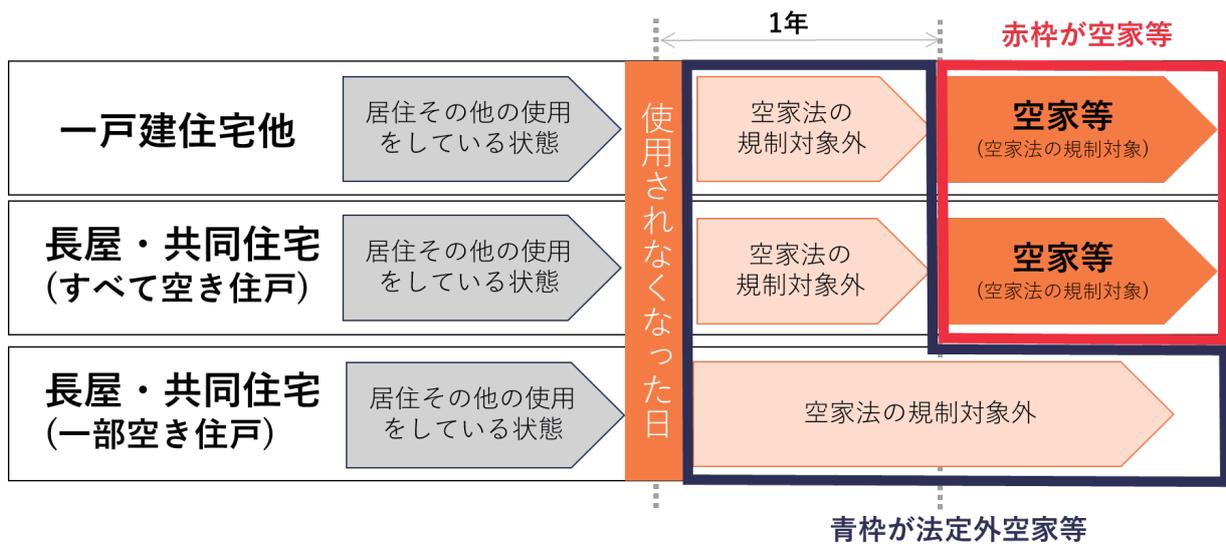
B) 法定外空家等（条例第2条第4号）

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。

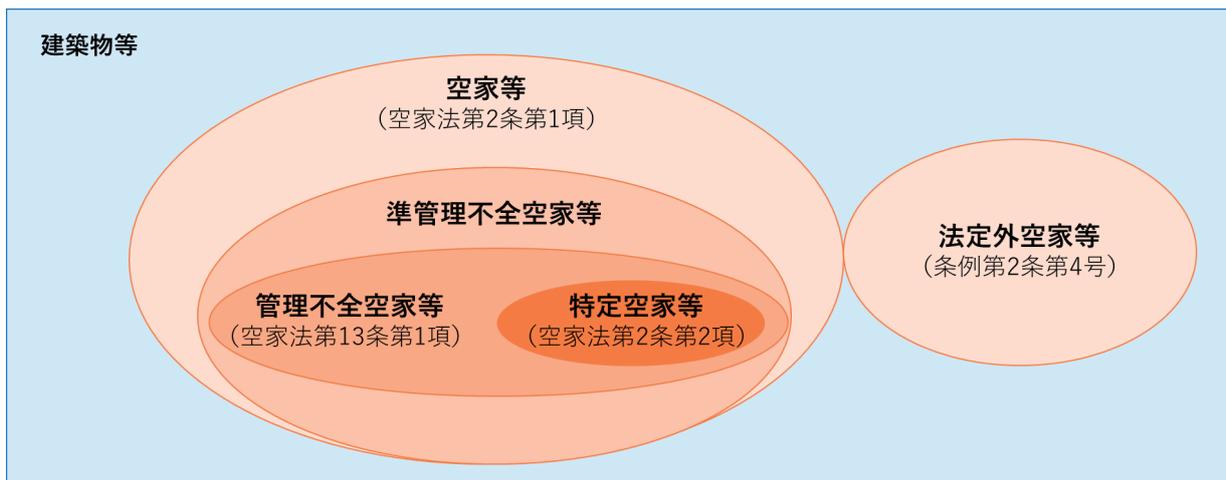
ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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。

【対象とする空家等】



【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

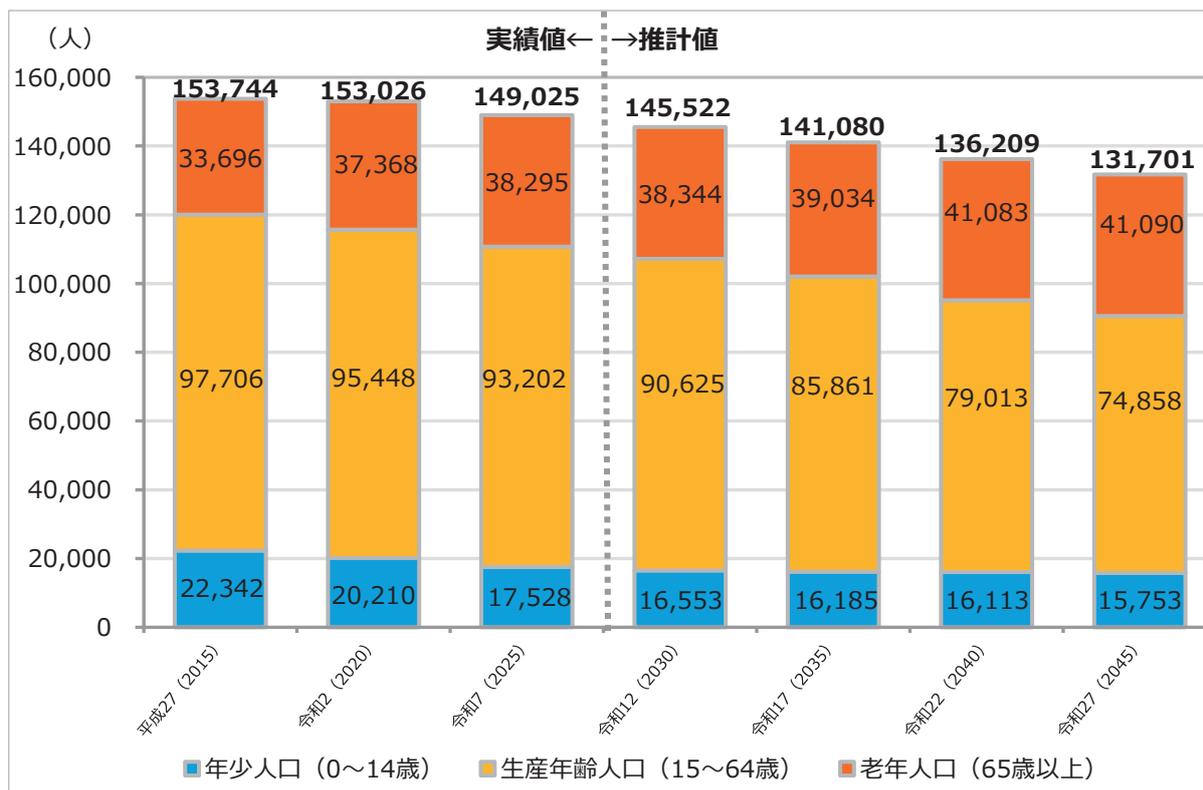
A) 総人口及び年齢3区分別人口の推移と将来推計

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）は減少が続く、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）も減少が続く、令和7年（2025）年には93,202人となり、令和27（2045）年には74,858人となる見込みとなっております。

【 総人口及び年齢3区分別人口の推移と将来推計 】



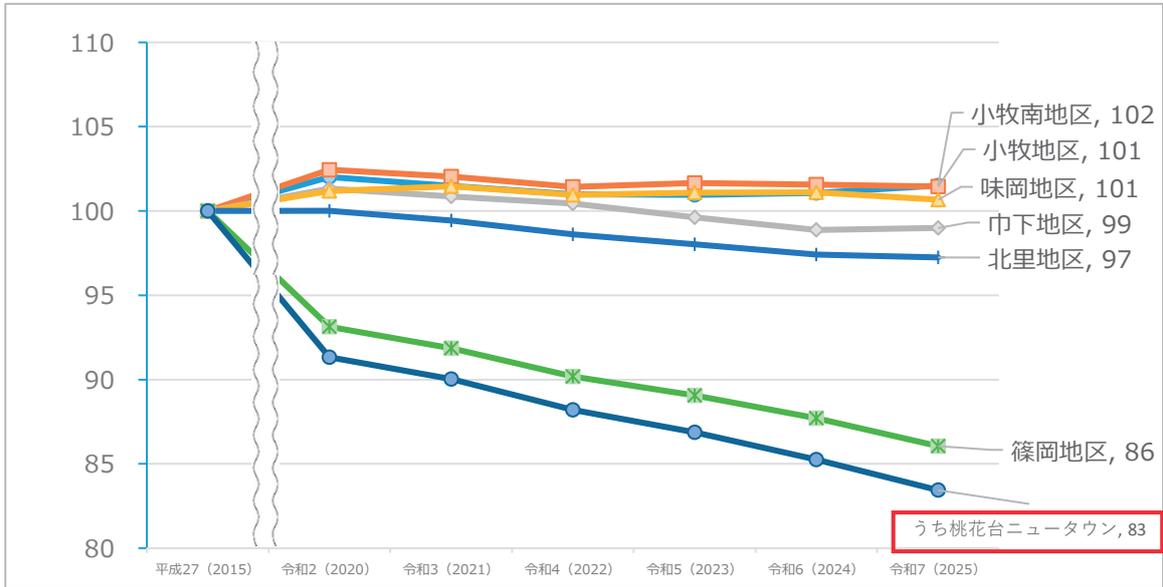
資料：住民基本台帳（各年1月1日現在）

- ※ 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。

【平成 27 (2015) を 100 とした場合の地区別人口の推移】



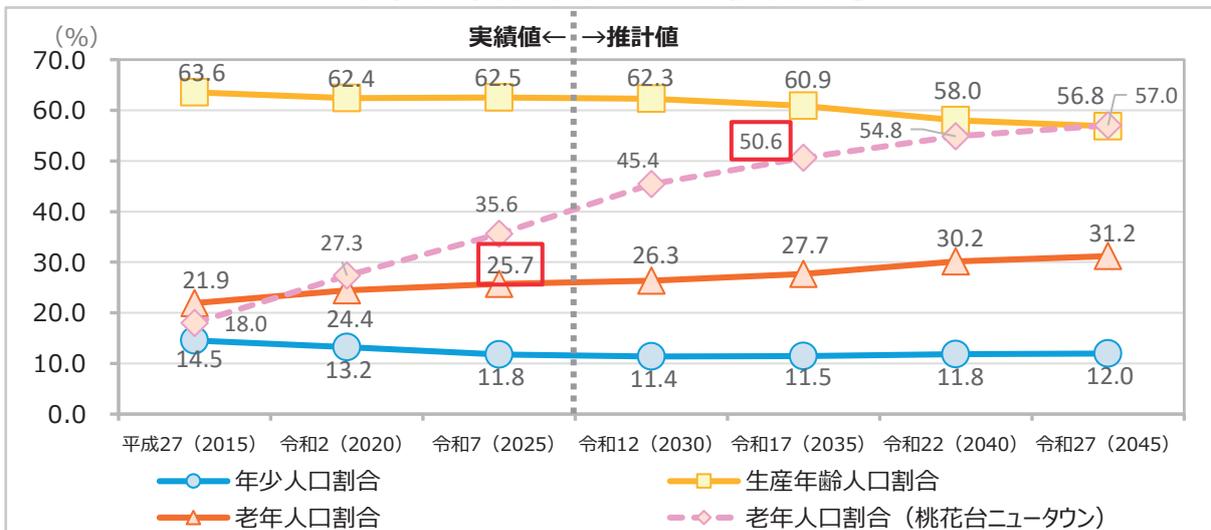
資料：住民基本台帳（各年 1 月 1 日現在）

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 27 (2045) 年には 31.2% となる見込みであり、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 27 (2045) 年には老年人口割合が 57.0% となる見込みとなっています。

【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

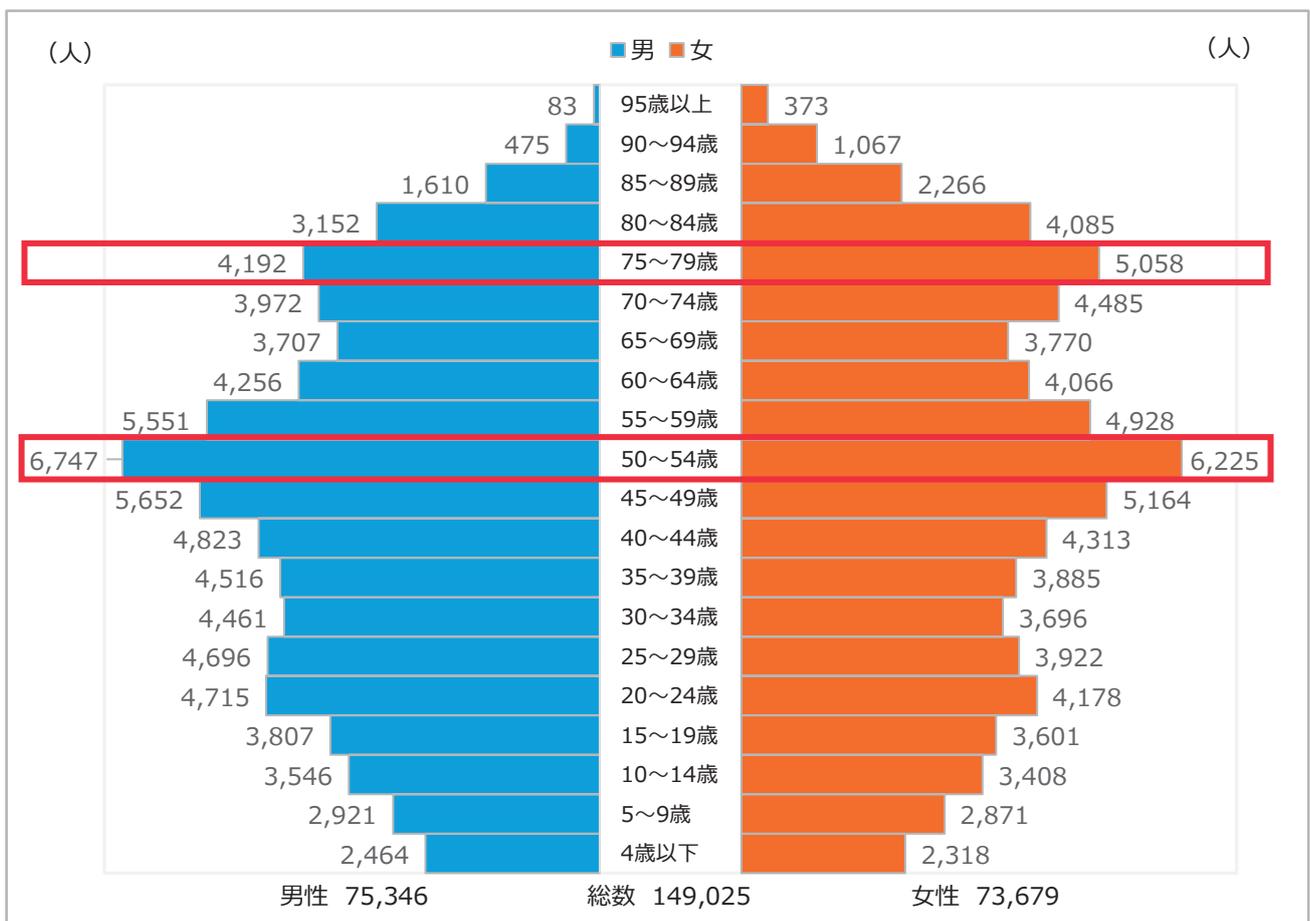


D) 男女別 5 歳階級別人口

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。

【 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

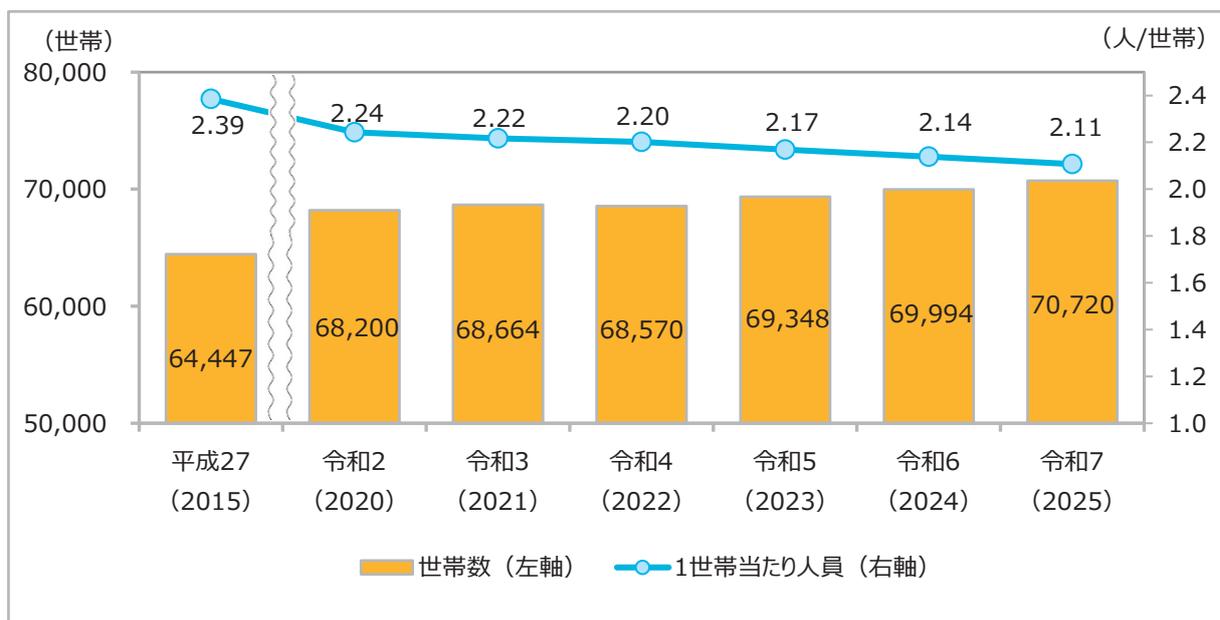
A) 世帯数と1世帯当たり人員

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。

【 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）

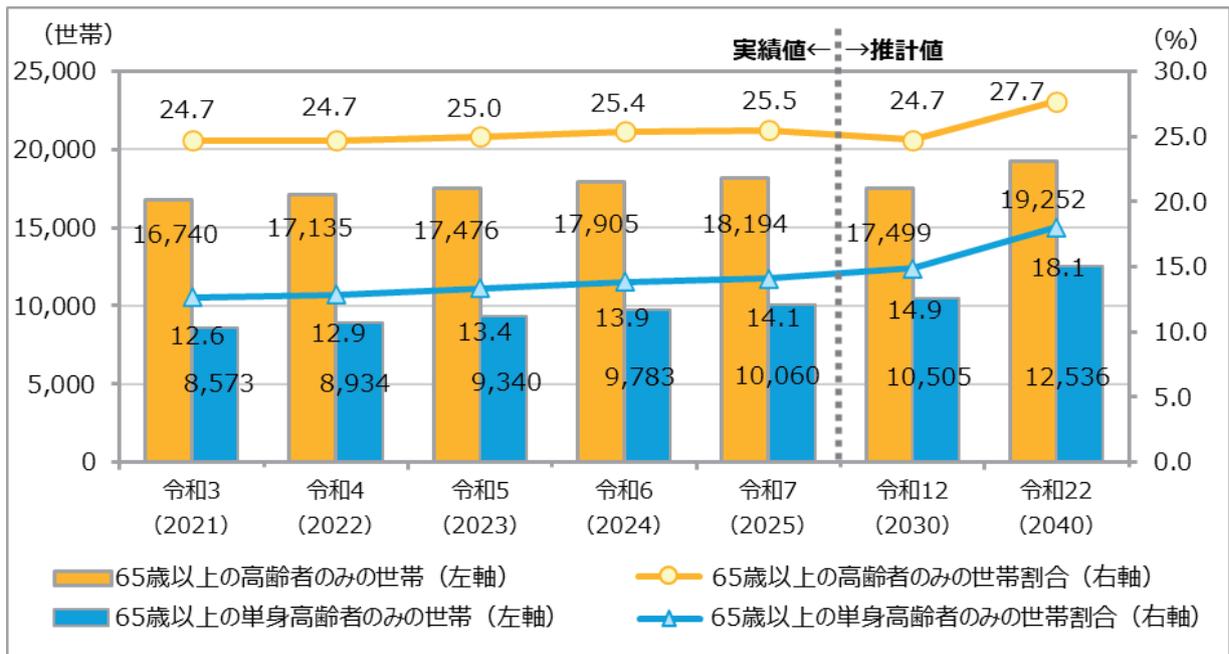


B) 高齢者世帯

65歳以上の高齢者のみの世帯は、令和3（2021）年の16,740世帯（24.7%）から令和7（2025）年の18,194世帯（25.5%）と4年間で1,454世帯増加しており、令和22(2040)年には19,252世帯（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は、同期間で1,487世帯増加しており、令和7(2025)年の10,060世帯(14.1%)から令和22(2040)年には、12,536世帯(18.1%)となる見込みです。

【 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

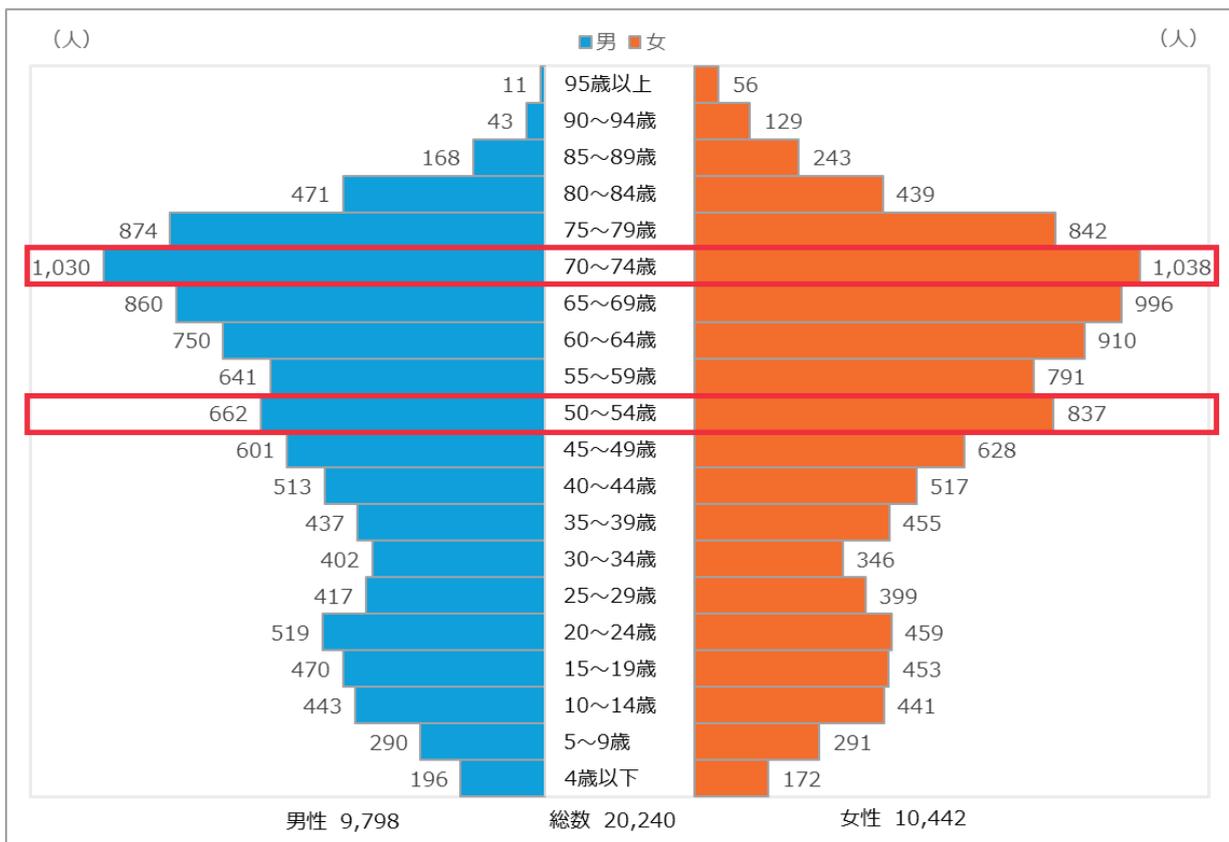


(3) 桃花台ニュータウン人口・世帯

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。

【 男女別5歳階級別人口（桃花台ニュータウン） 】



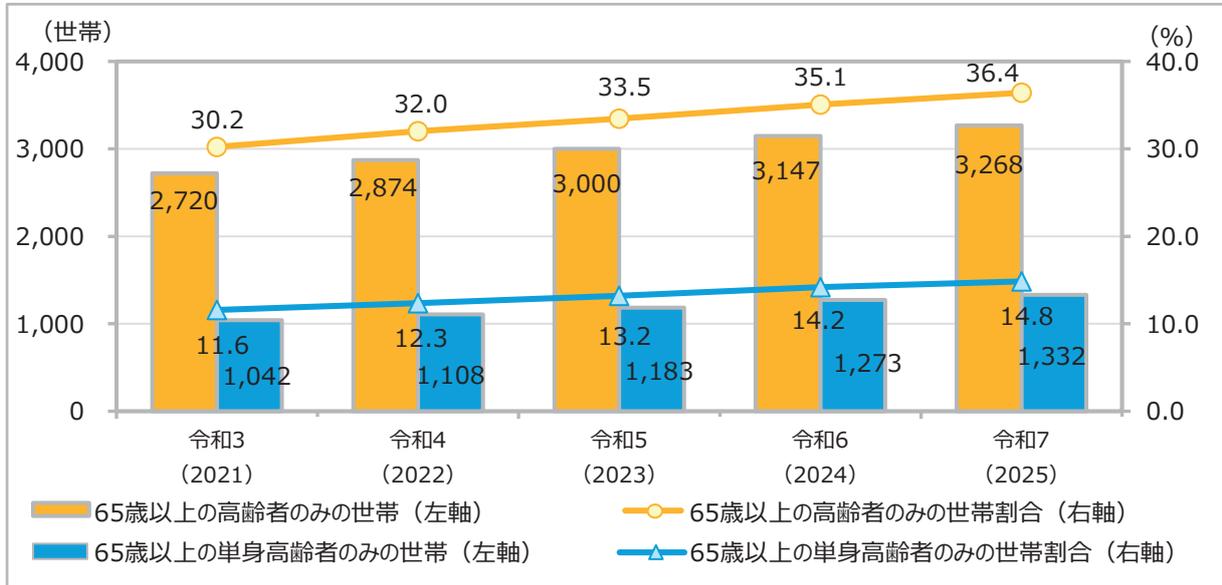
資料：住民基本台帳（令和7（2025）年1月1日現在）



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のみの世帯の割合は36.4%であり、市内全域の25.5%に比べ、10.9ポイント高くなっています。

【 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

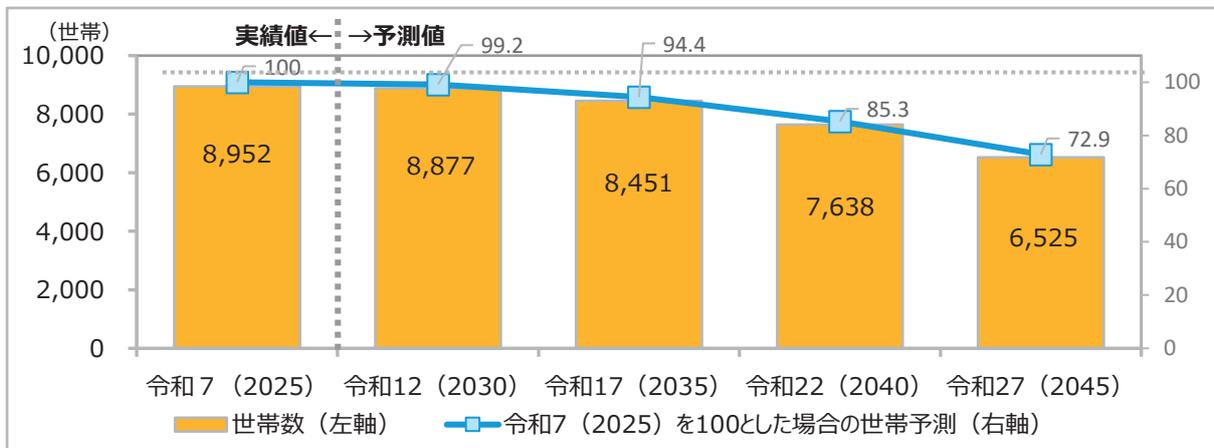
C) 世帯数の予測

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。

【 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。

【 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

<ul style="list-style-type: none">・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いません。

※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）



【 調査フロー 】

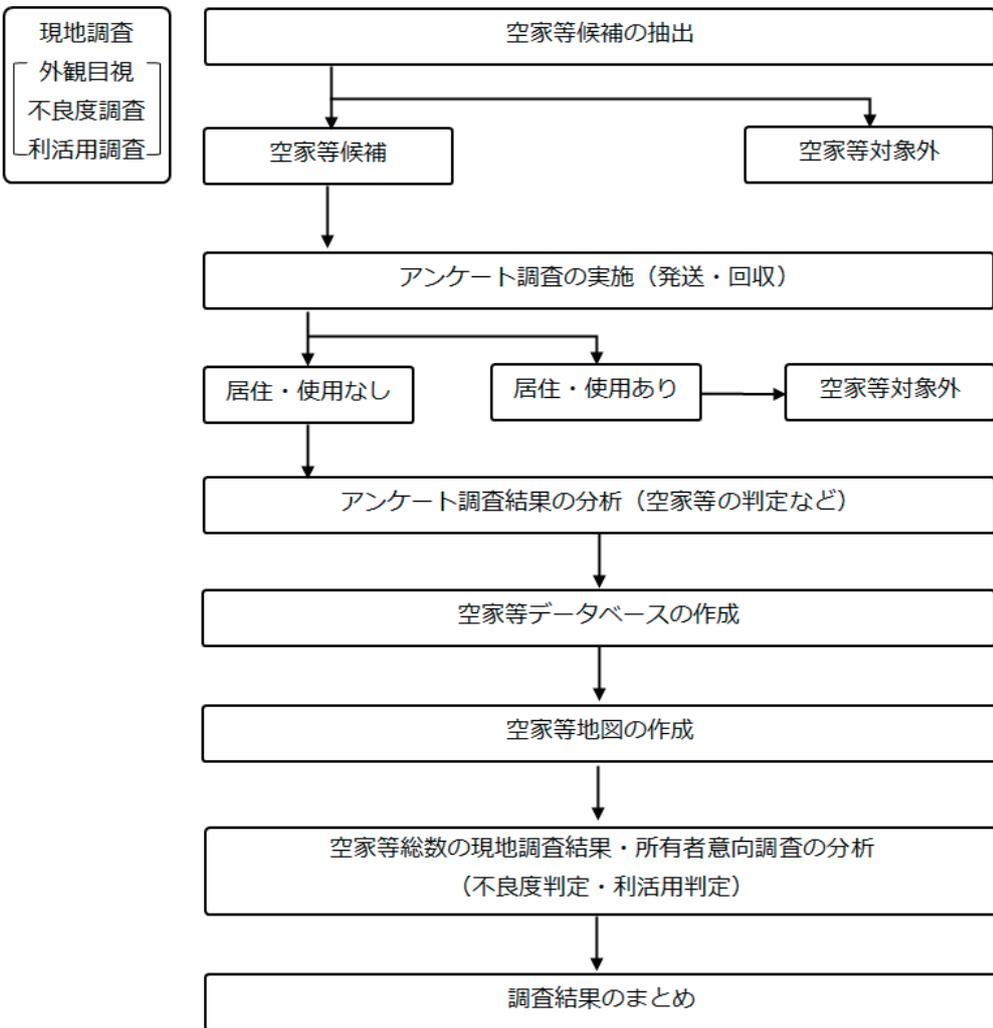
事前準備

- ・ 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

- 現地調査票案の作成
- 現地調査票の検証及び確定
- ・ 不良度判定基準表の作成
- ・ 管理不全空家等及び特定空家等の候補判定基準の作成
- ・ 利活用判定基準表の作成

所有者意向調査



調査結果分析

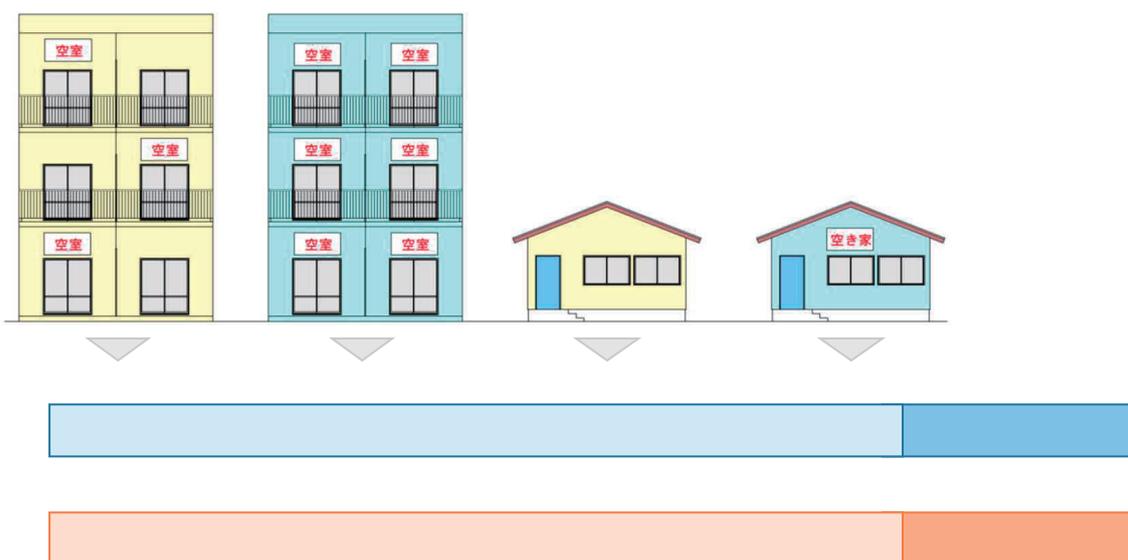


E) 空家等の数の算出方法について

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。

【 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。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。

【 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)

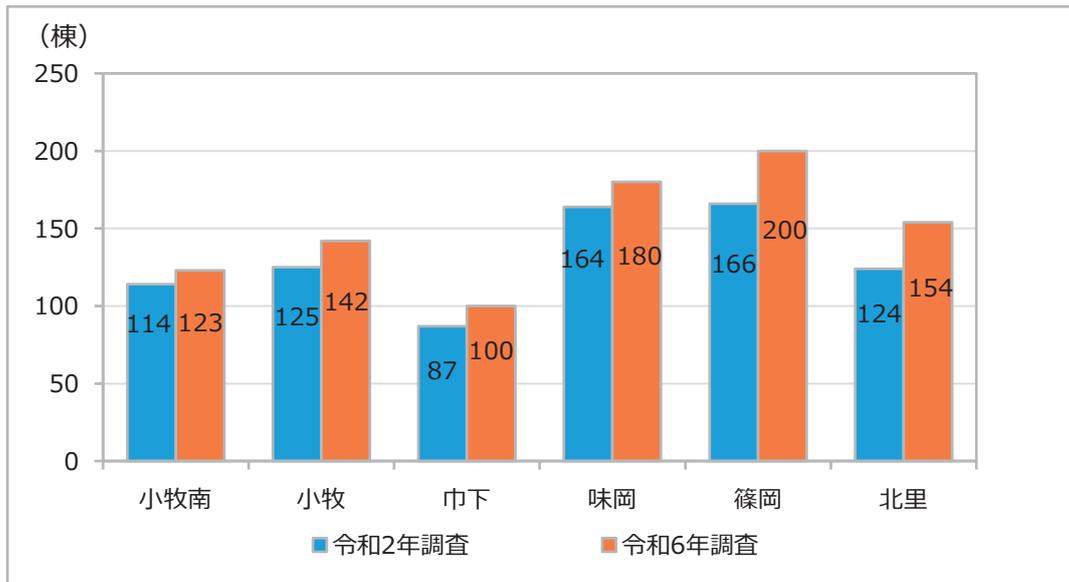
令和 2 年度調査・令和 6 年度調査において、地区別比較をすると、篠岡地区及び北里地区が他の地区に比べ、空家等の増加数が多いです。

【 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



【 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

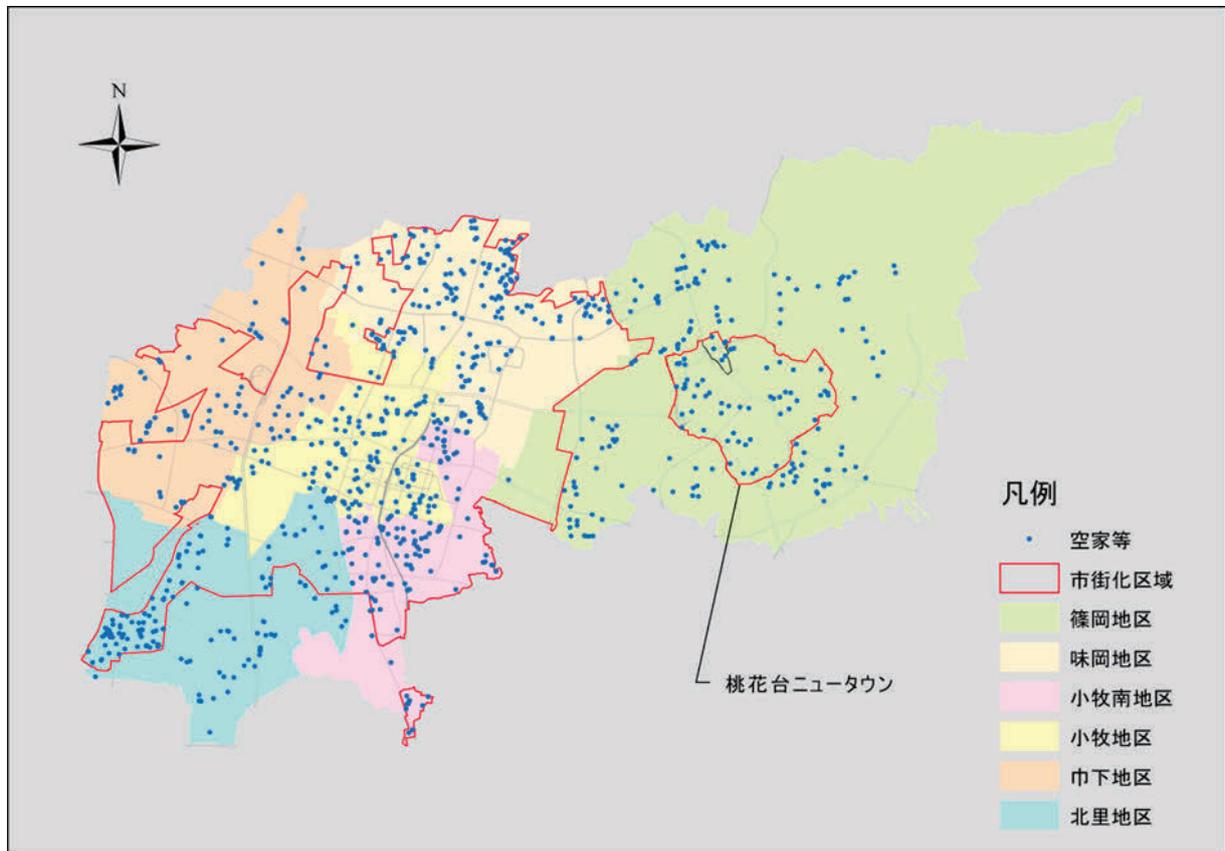
a) 地区別分布状況

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。

【 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

【 地区別空家等分布図 】



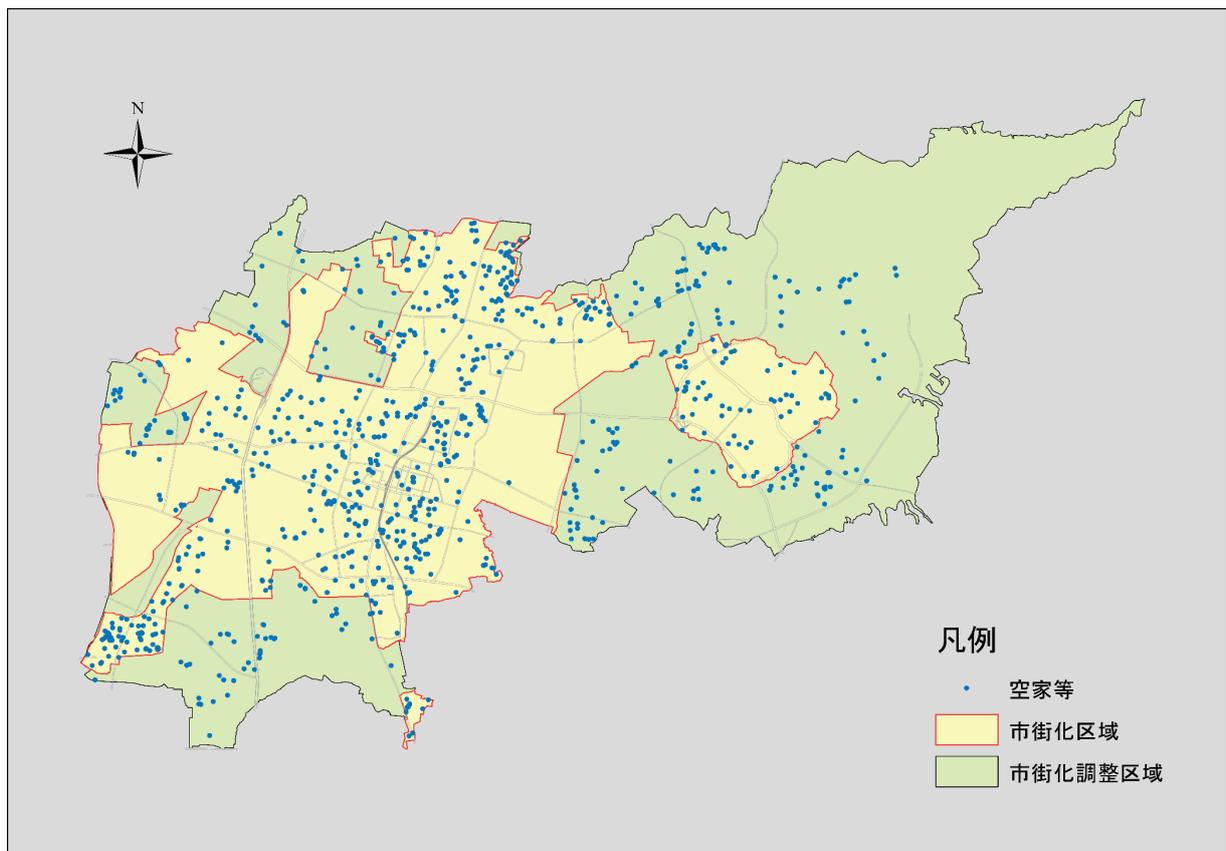
b) 市街化区域・市街化調整区域別分布状況

空家等数 899 棟を市街化区域・市街化調整区域別にみると、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、長期間、空家等となることが、今後、問題となるおそれがあります。

【 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%)

【 空家等分布図 (市街化区域・市街化調整区域) 】



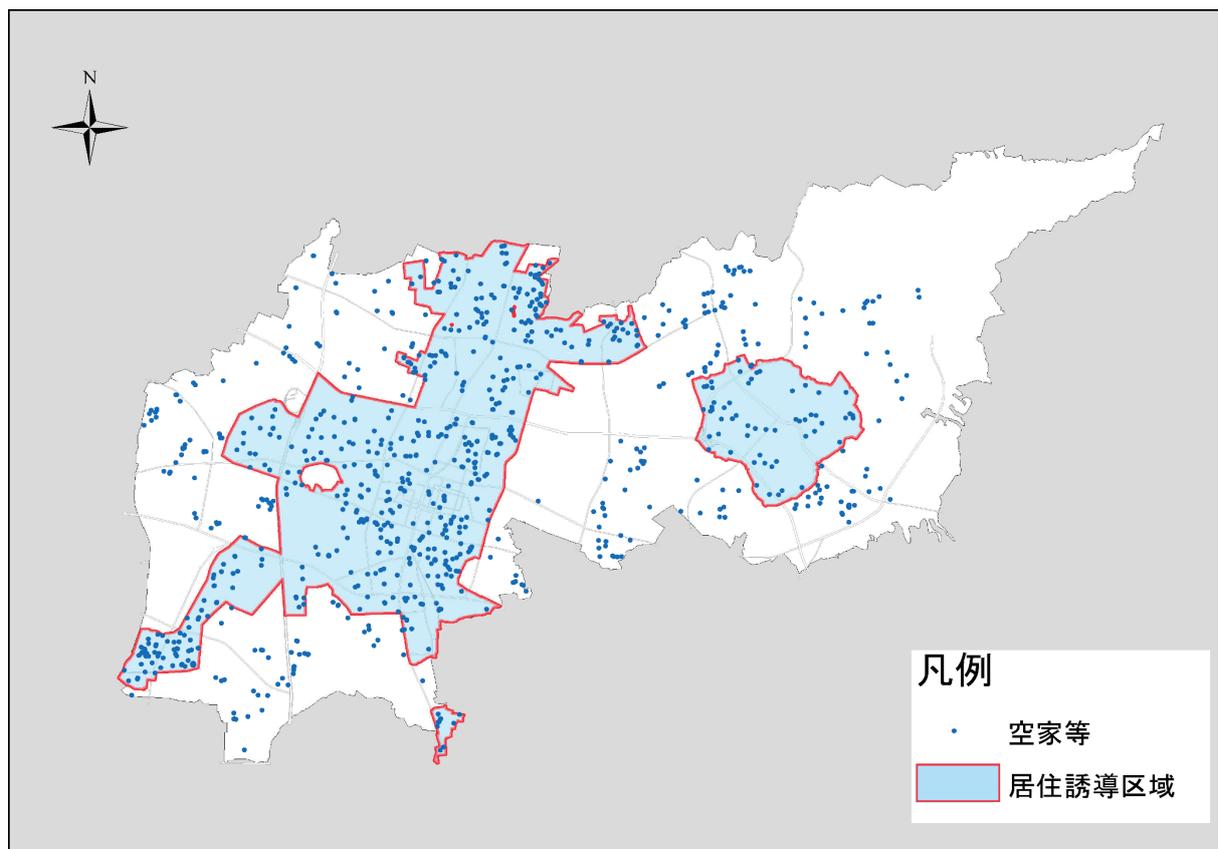
c) 居住誘導区域内・居住誘導区域外別分布状況

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。空家等数 899 棟を居住誘導区域内・外別にみると、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。

【 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%)

【 空家等分布図（居住誘導区域） 】



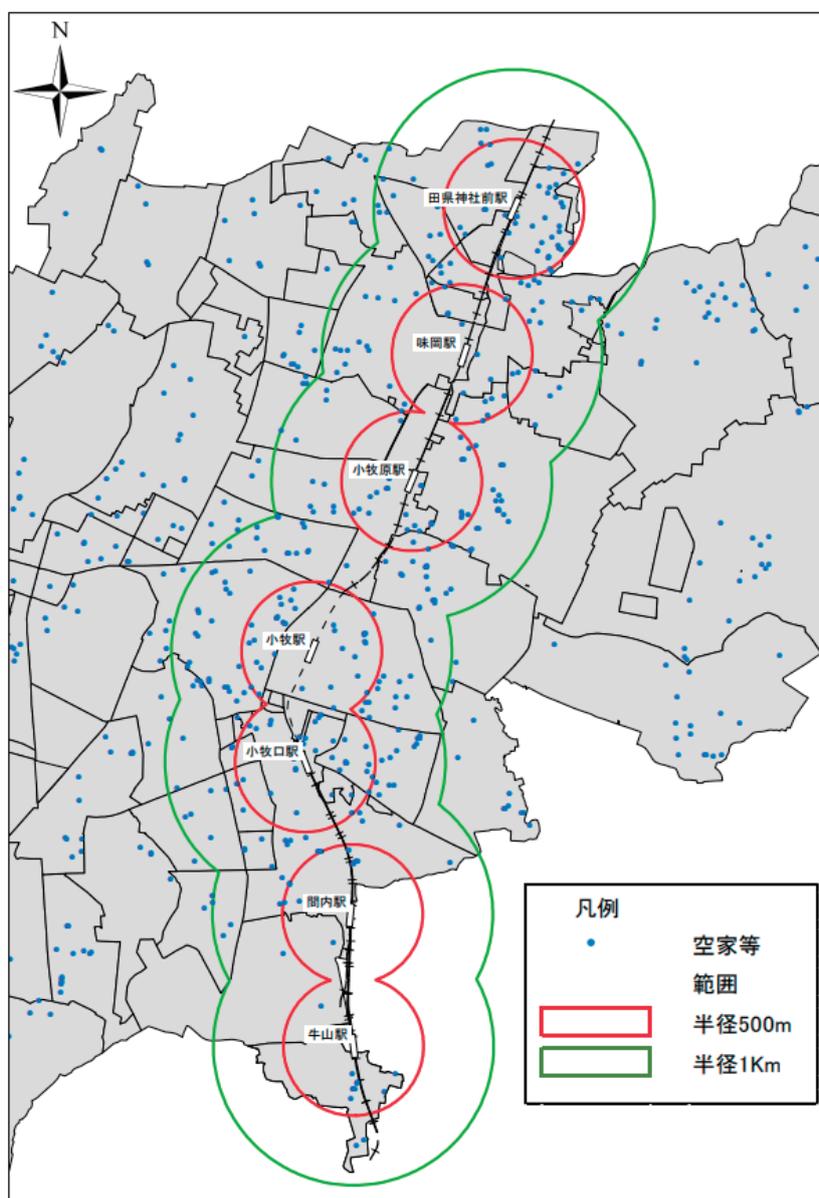
d) 最寄り駅 500m・1km 圏内別分布状況

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、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。

【 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%)

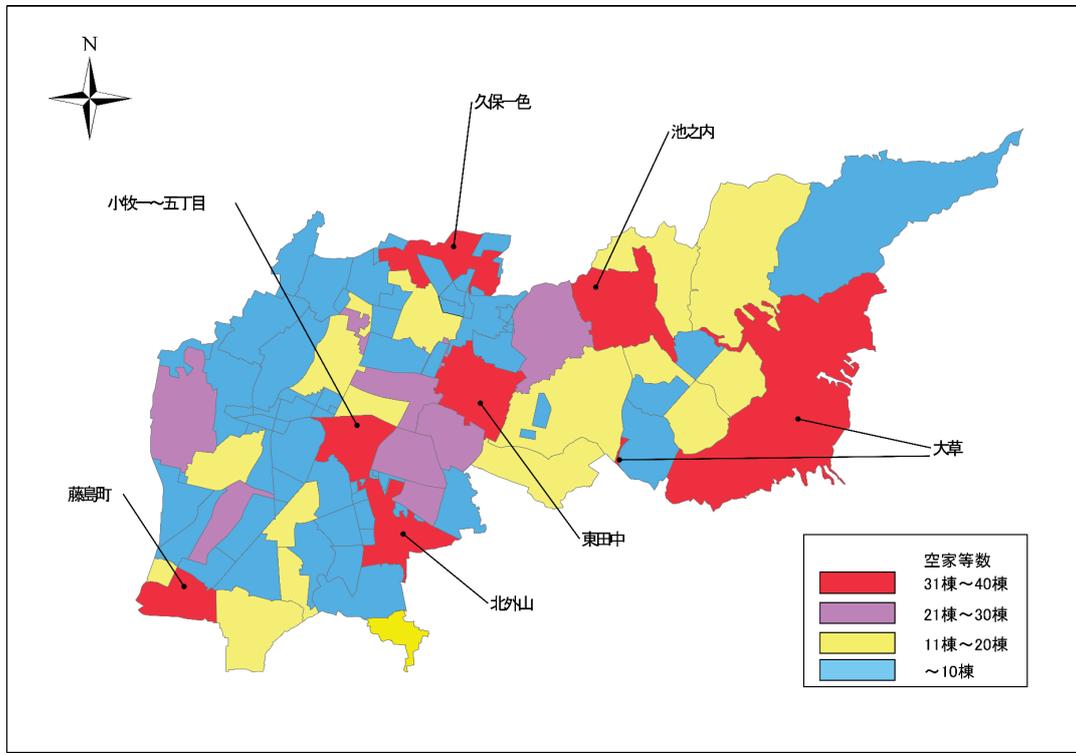
【 空家等分布図（最寄り駅 500m・1 km圏内） 】



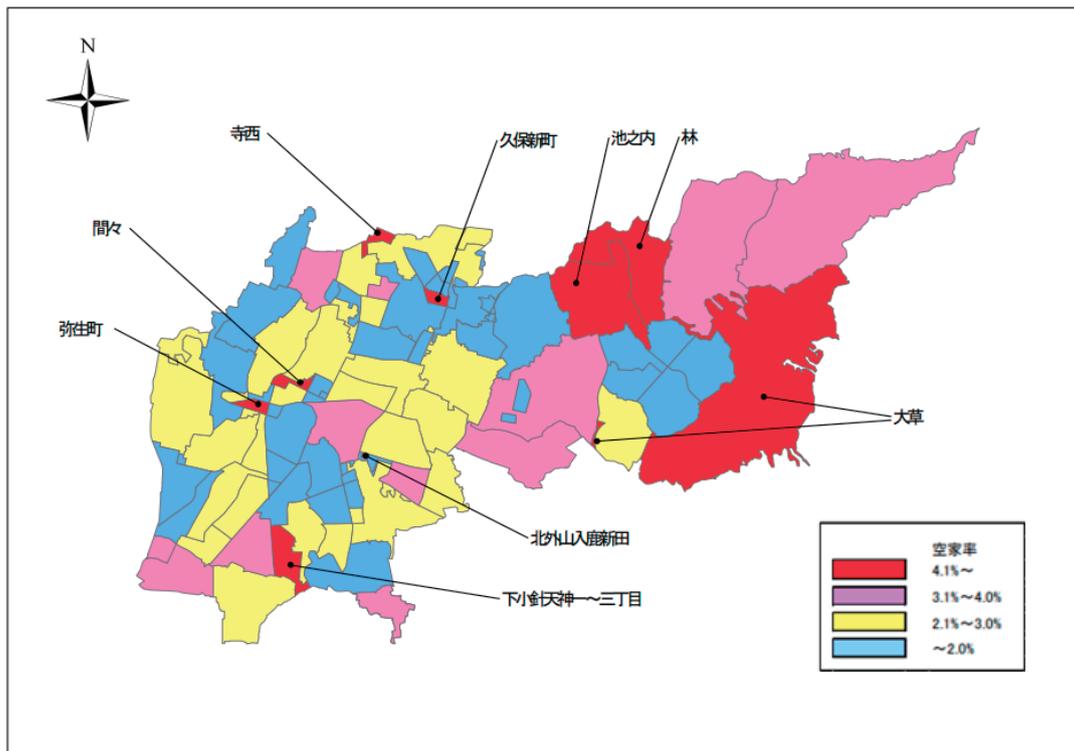
e) 町丁目別分布状況

町丁目別の空家等数、空家等率については、「池之内」、「大草」がともに高い状況です。

【 町丁目別空家等数図 】



【 町丁目別空家等率図 】



【 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%)
三ツ瀨	988棟	26棟 (22棟)	2.6% (2.3%)
三ツ瀨原新田	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 棟を除く不良度判定の結果は、「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 66.3% (534 棟) と全体の半数以上を占め、B ランクが 30.4% (245 棟)、C ランクが 2.6% (21 棟)、D ランクが 0.7% (6 棟) 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 5.0% (35 棟) から 2.6% (21 棟)、D ランクが 1.3% (9 棟) から 0.7% (6 棟) に減少しました。

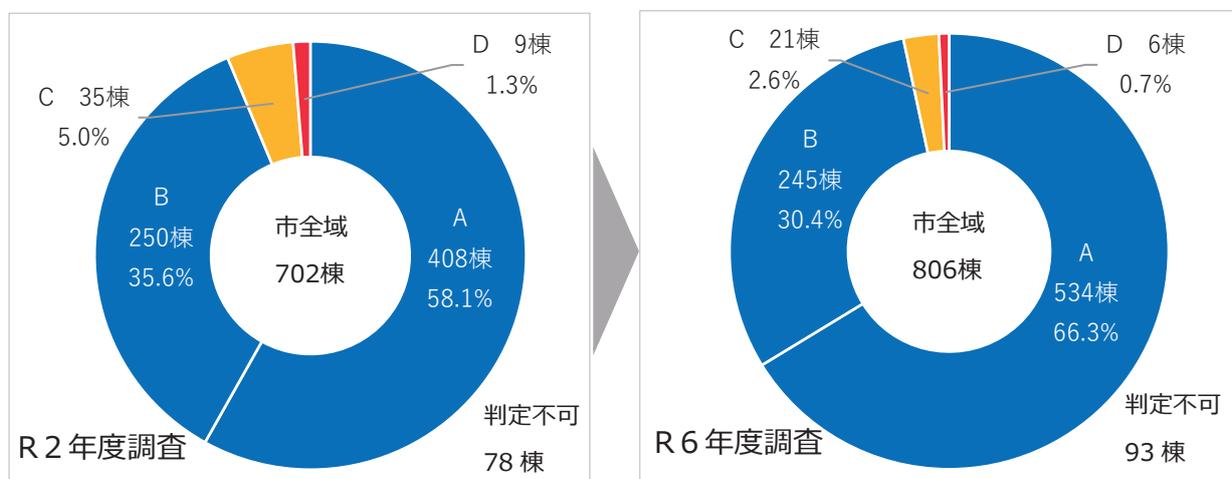
【 不良度判定の調査項目 】

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

【 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

【 不良度判定の結果 】



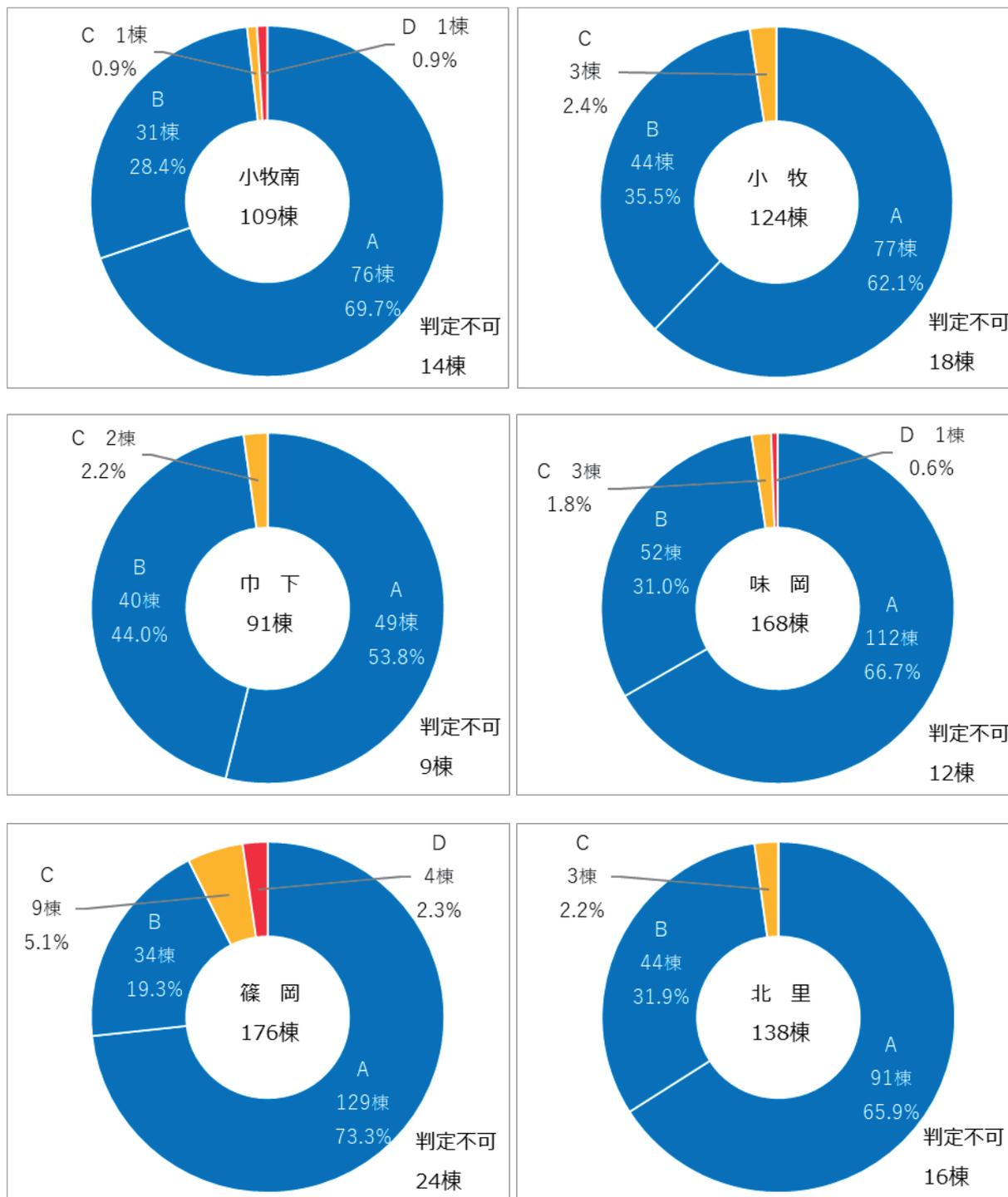
※ 端数処理により割合の合計は 100%にならない場合があります。



不良度ランクの割合を地区別に見ると、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5.1%（9棟）、Dランクが2.3%（4棟）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。

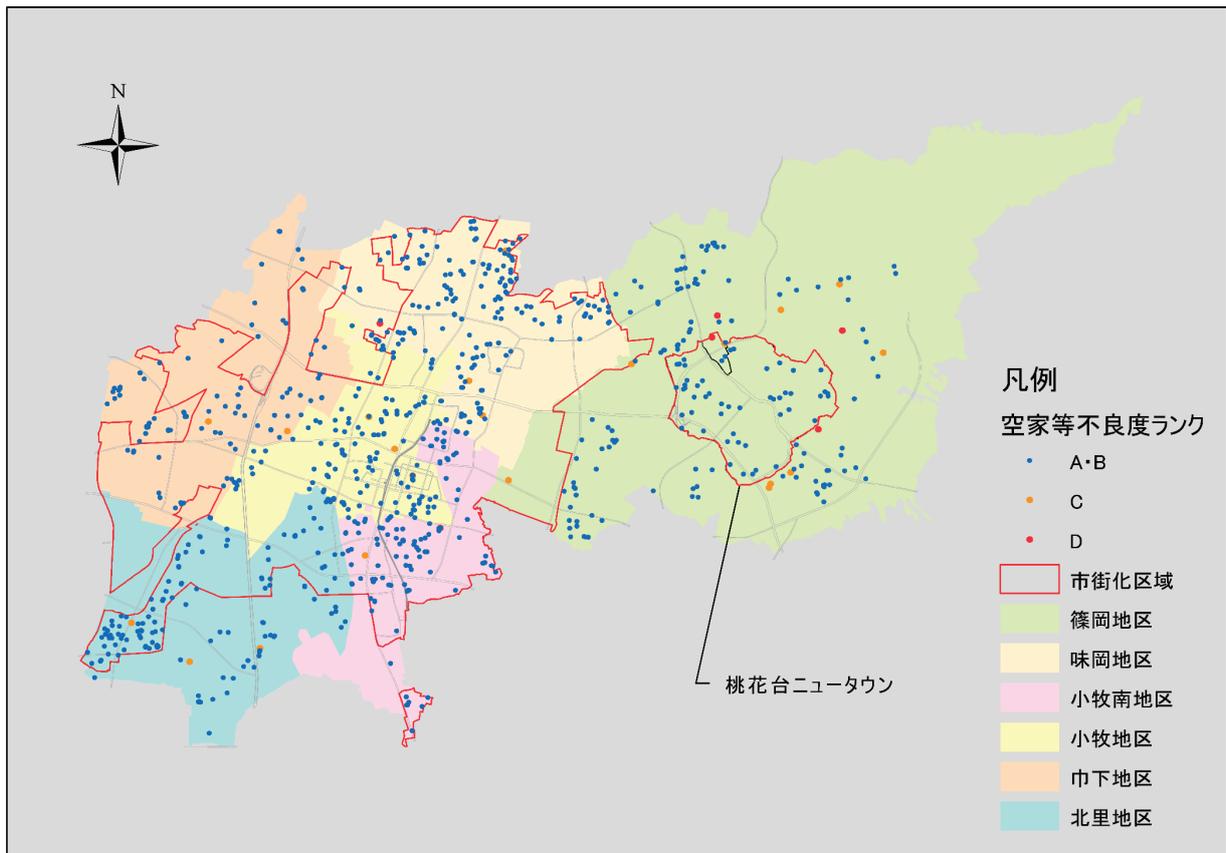
【 地区別 空家等の不良度ランク 】



※ 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。



【 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 棟を除く利活用判定の結果は、「売却・賃貸の可能性高い」とする A ランクが 44.8% (361 棟) 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 40.9% (330 棟) と、A ランク・B ランク合わせて全体の 85.7% (691 棟) 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% (556 棟) であるのに対し、6.5 ポイント増加している状況です。

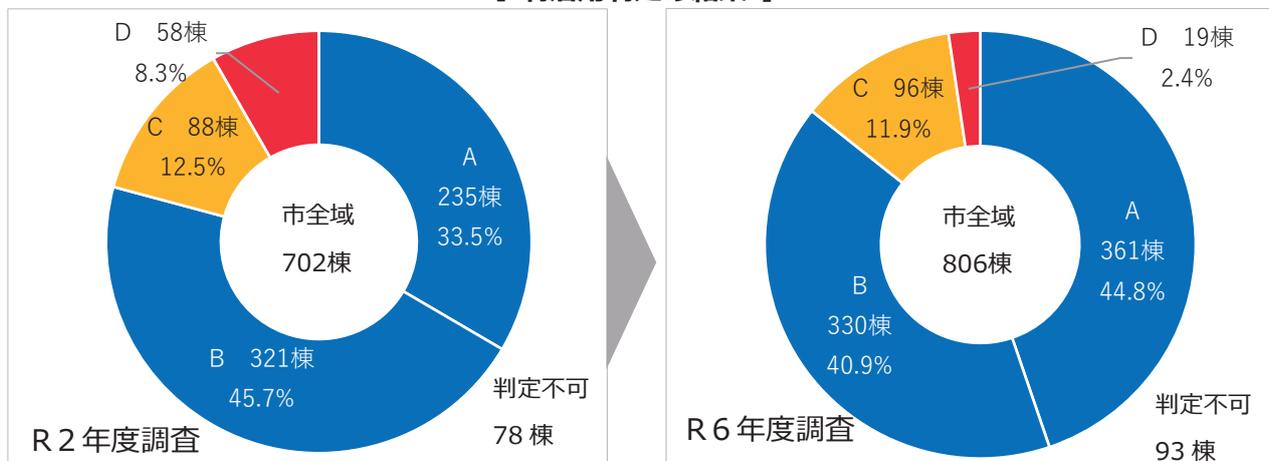
【 利活用判定の調査項目 】

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

【 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

【 利活用判定の結果 】

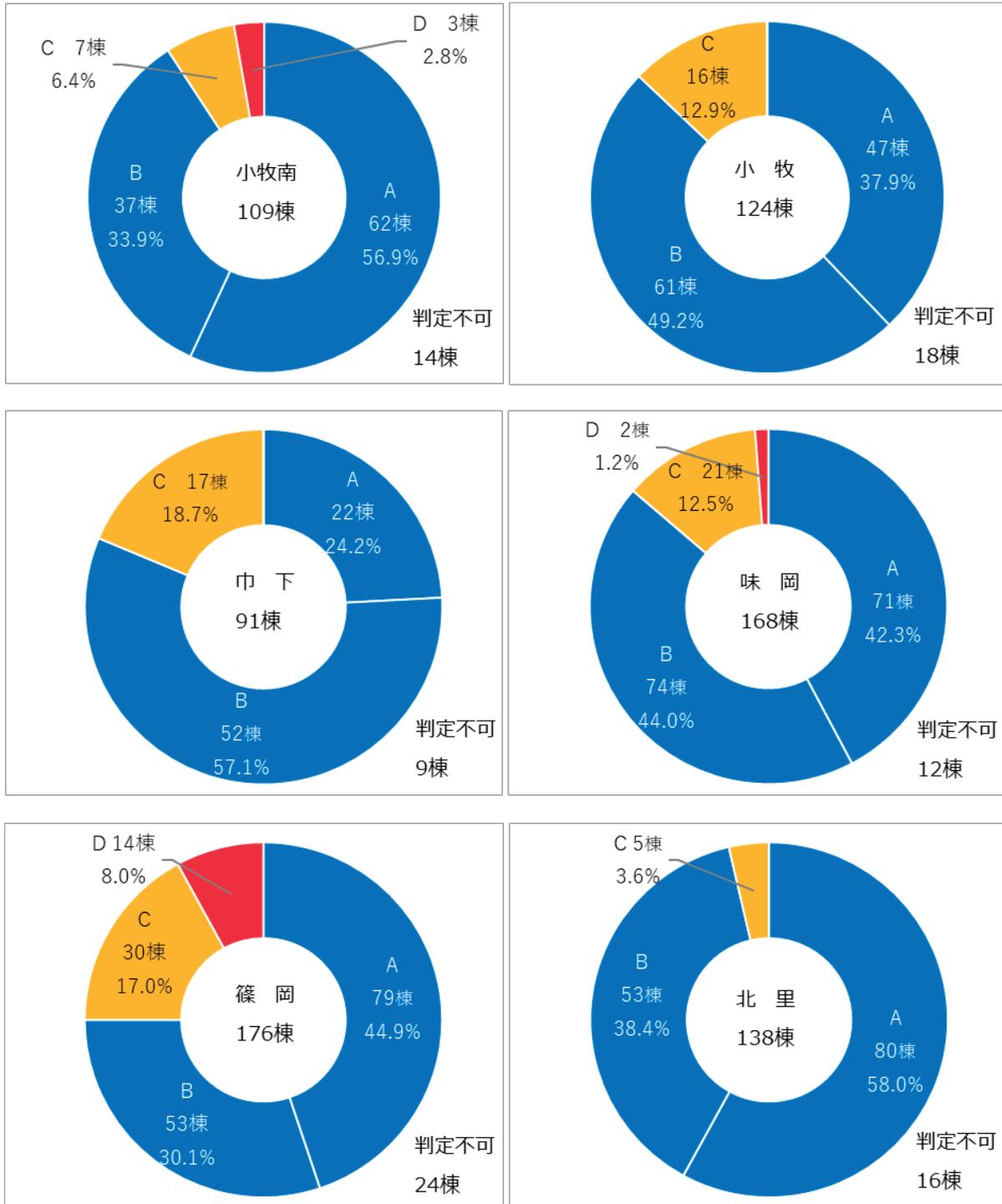


※ 端数処理により割合の合計は 100%にならない場合があります。

利活用ランクの割合を地区別にみると、Aランクの割合が比較的高いのは、北里地区58.0%（80棟）、小牧南地区56.9%（62棟）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%（133棟）を占め、同様に小牧南地区90.8%（99棟）も高い割合となっています。

【 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、利活用判定（立地条件）の結果では、「売却・賃貸の可能性 高い」とするAランクが61.3%（551棟）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26.3%（236棟）と、Aランク・Bランク合わせて全体の87.6%（787棟）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%（647棟）に対し、4.6ポイント増加している状況です。

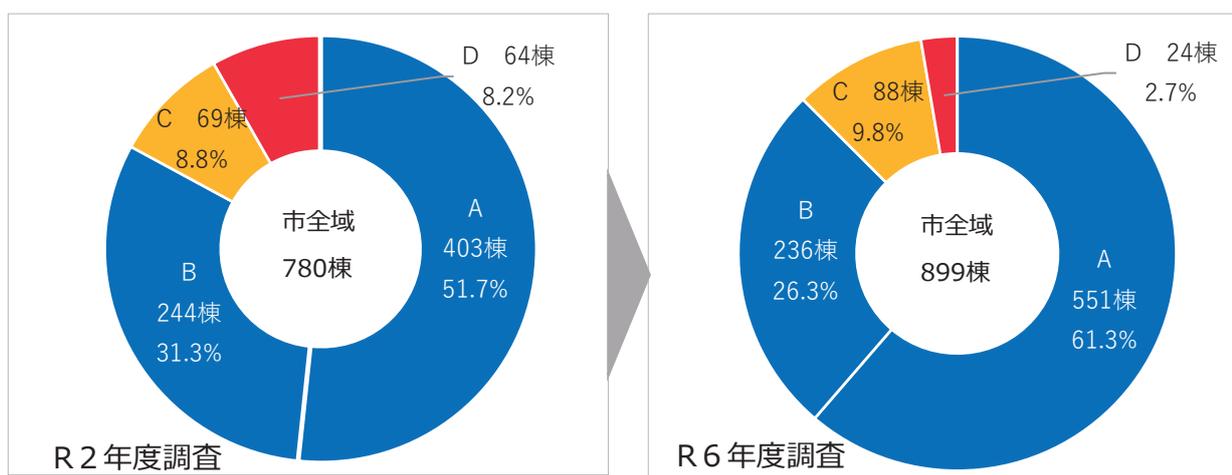
【 利活用ランク（立地条件）の調査項目 】

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

【 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

【 利活用判定（立地条件）の結果 】

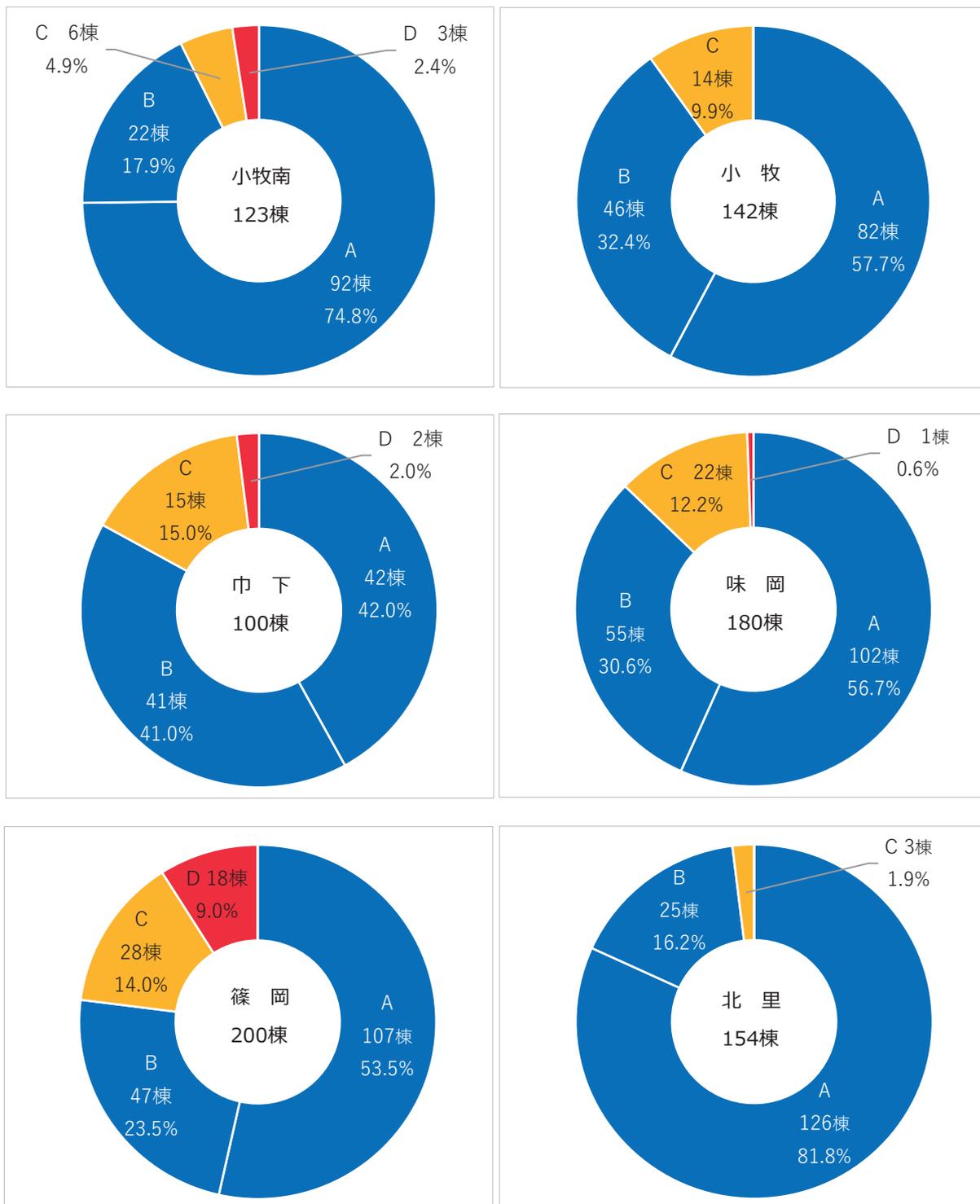


※ 端数処理により割合の合計は100%にならない場合があります。



立地条件のみの利活用ランクの割合を地区別にみると、Aランクの割合が比較的高いのは、北里地区 81.8% (126 棟)、小牧南地区 74.8% (92 棟)、一方、Dランクの割合が比較的高いのは、篠岡地区 9.0% (18 棟) となっています。

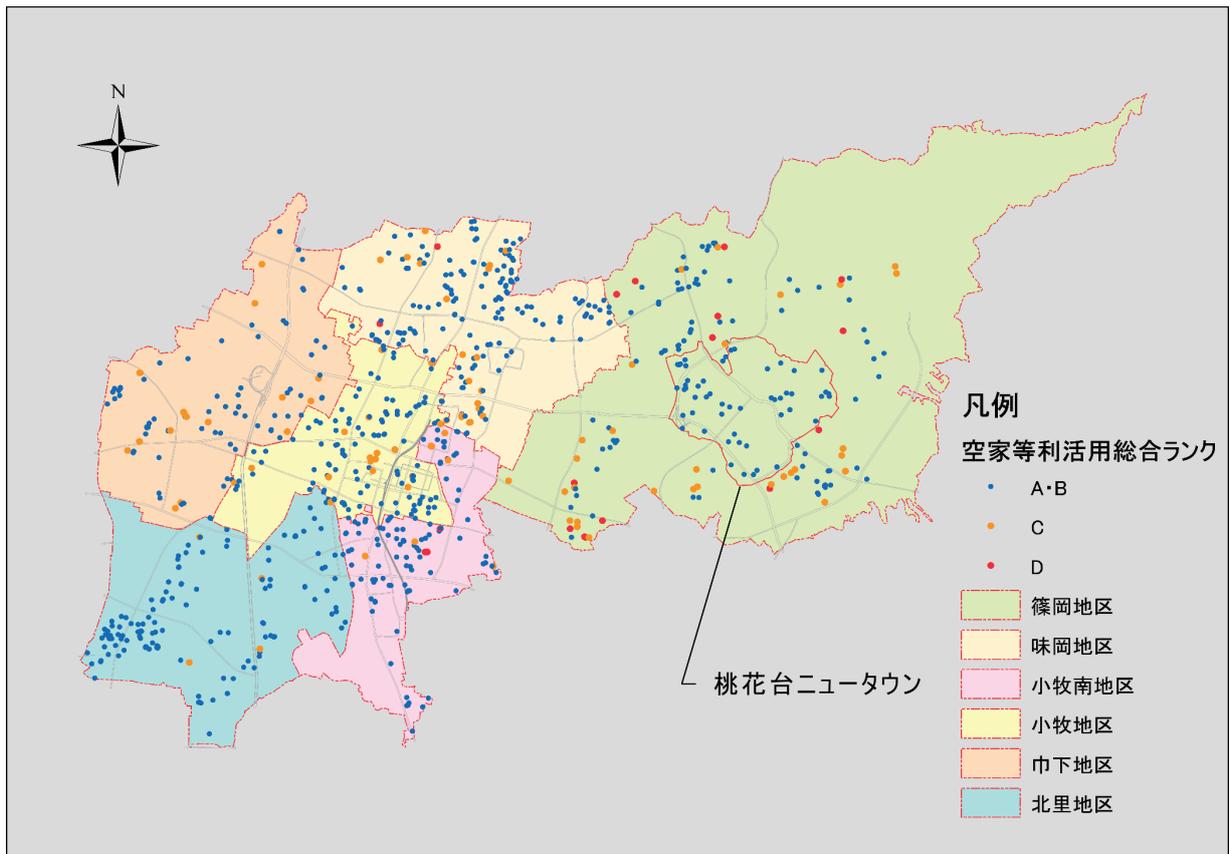
【 地区別 空家等の利活用（立地条件）ランク 】



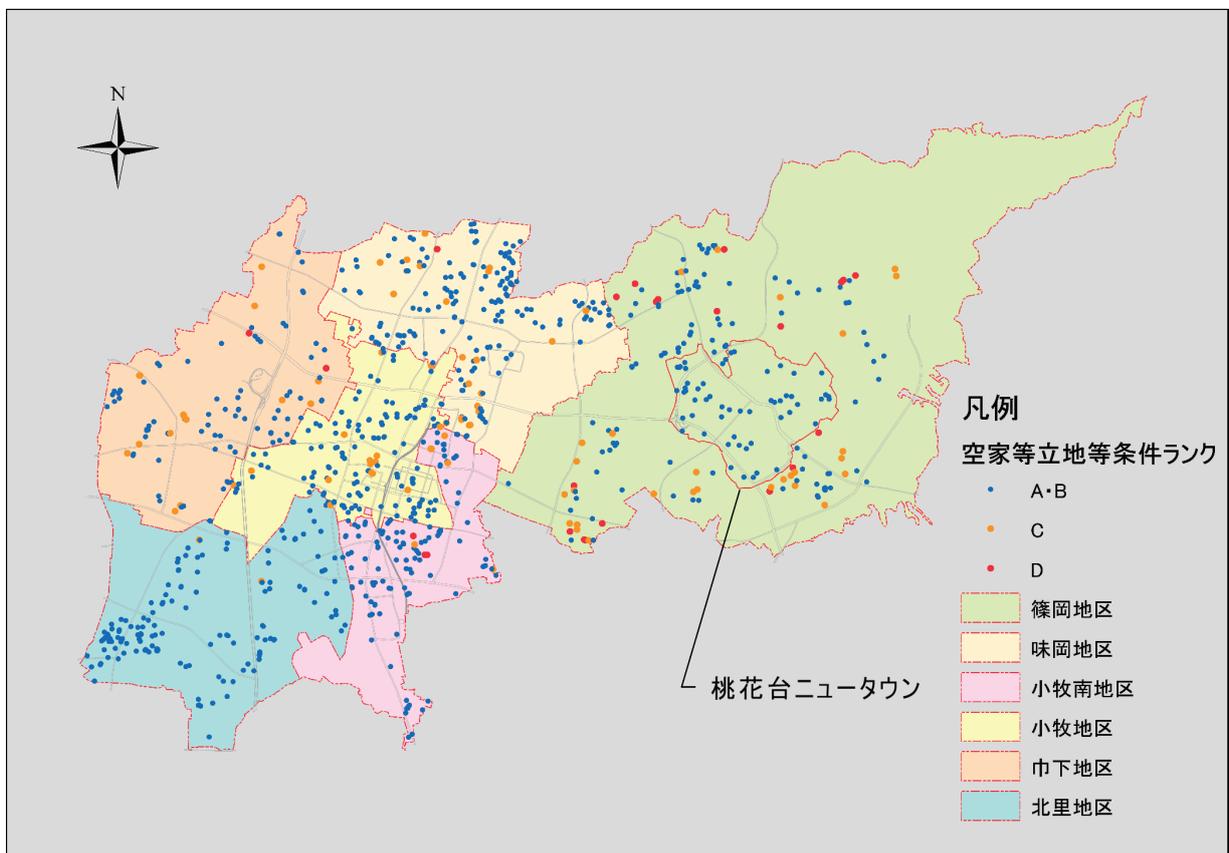
※ 端数処理により割合の合計は 100%にならない場合があります。



【 利活用判定別空家等分布図 】



【 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。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。

【 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

【 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。



【 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

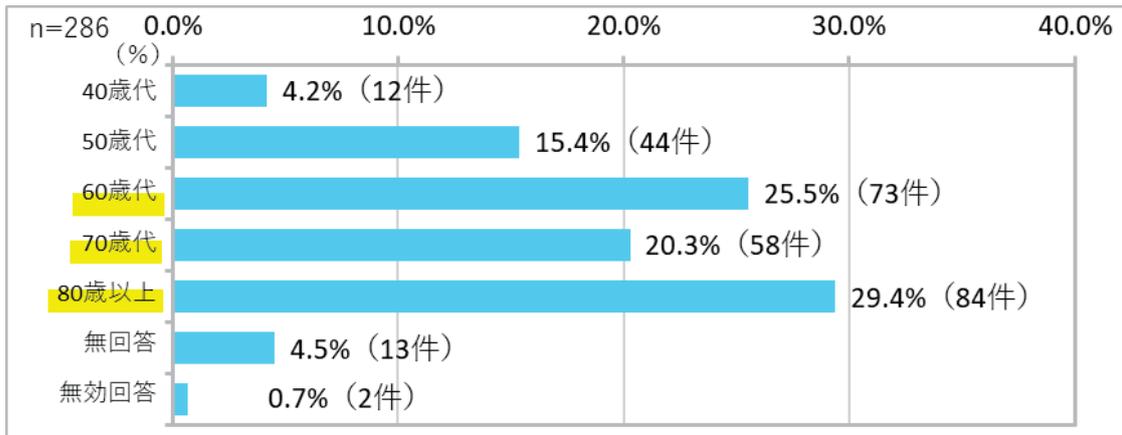
a) 意向調査の結果

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歳代以上が全体の75.2%（215件）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。

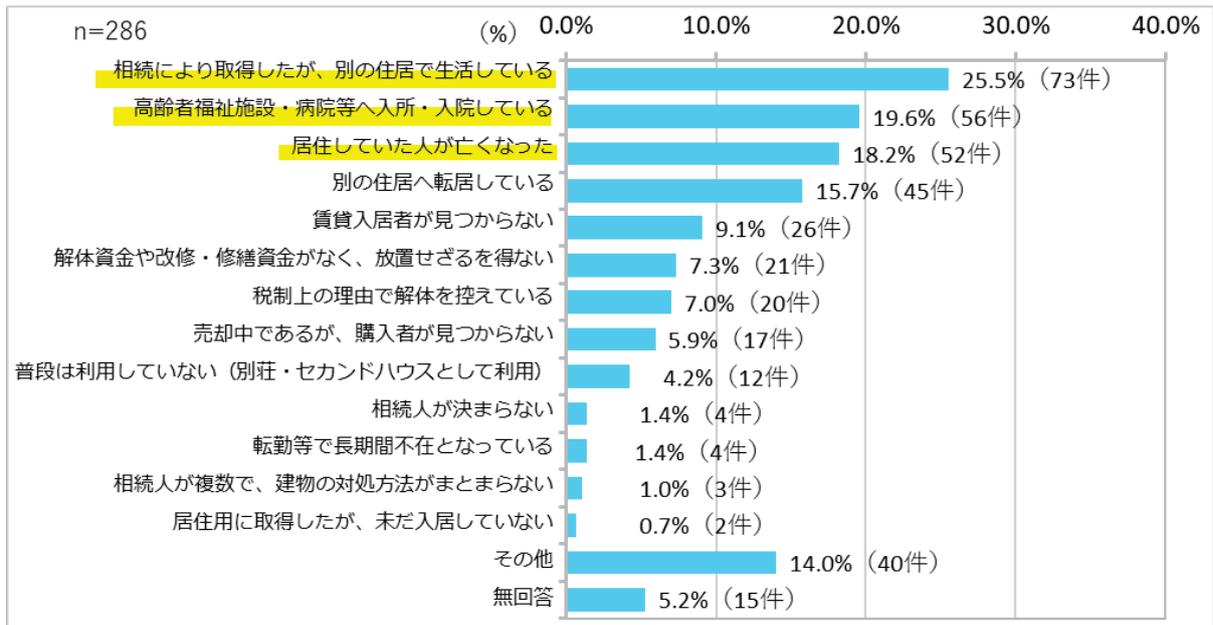
【所有者等の年齢（単一回答）】



<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。

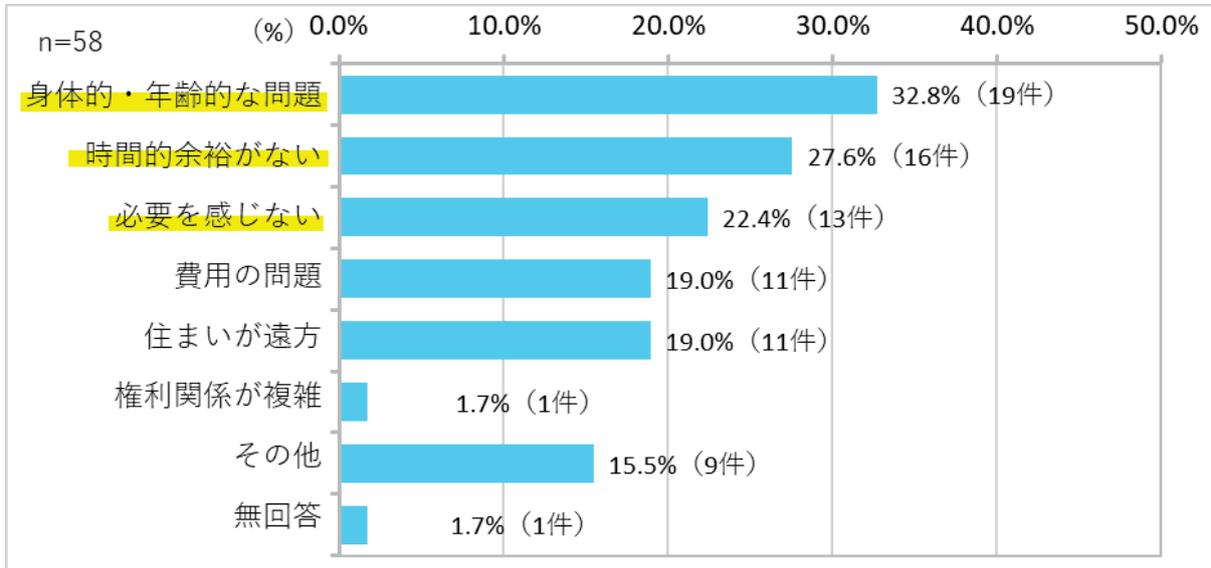
【空家等となっている理由（複数回答）】



<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。

【 維持管理をしていない理由 (複数回答) 】

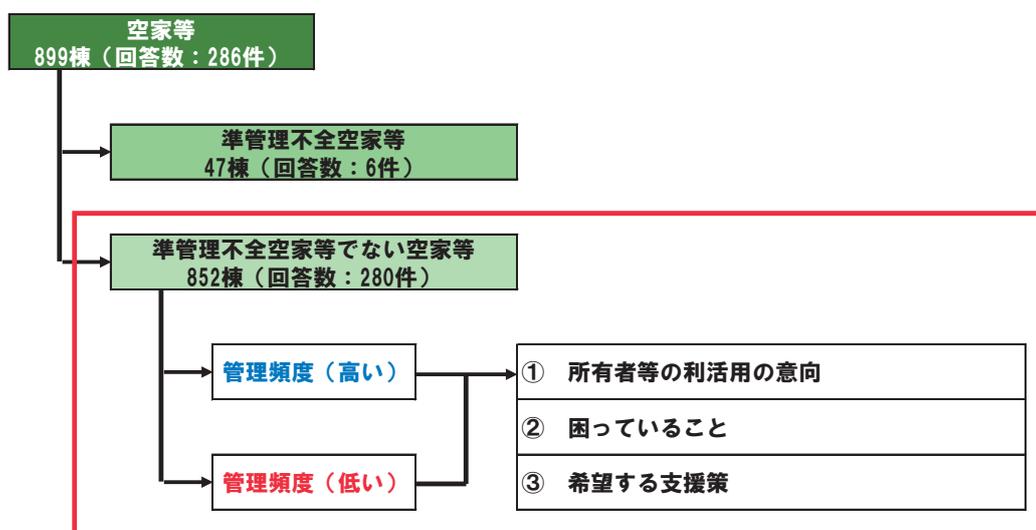


b) 意向調査の分析

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。

【 分析の内容 】



【 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〉

管理頻度別の不良度判定の表のとおり、管理頻度を「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。

管理頻度の状況は、管理頻度が高い状態が55.0%（154件）であり、管理頻度が低い状態が45.0%（126件）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。

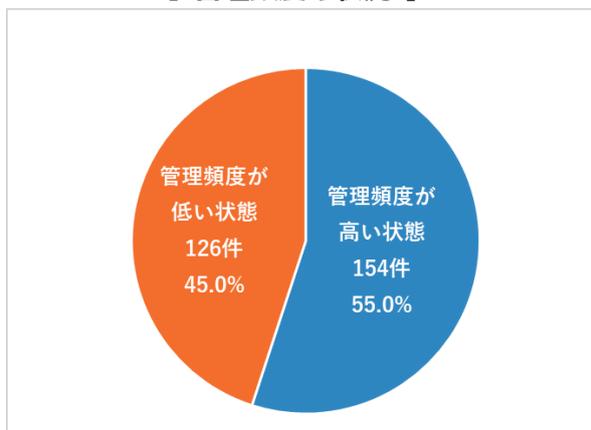
そのうち、準管理不全空家等になる可能性が高い「Bランク」のみで見た場合、管理頻度が高い状態が44.7%（38件）、管理頻度が低い状態が55.3%（47件）であり、管理頻度が低い状態が全体に比べ約10ポイント多い状況です。

【 管理頻度別の不良度判定 】

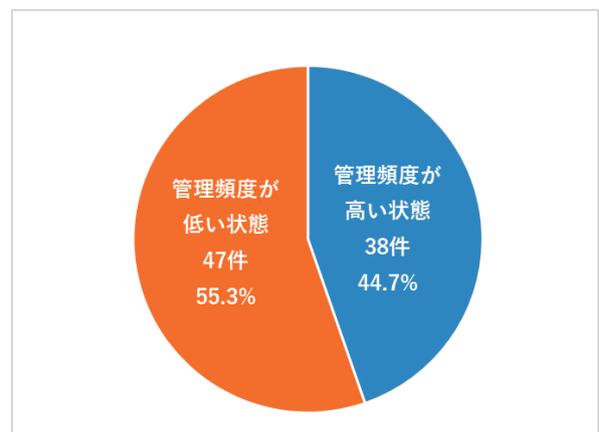
(単位:件)

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	

【 管理頻度の状況 】



【 管理頻度の状況 (Bランク) 】



〈所有者等の利活用の意向〉

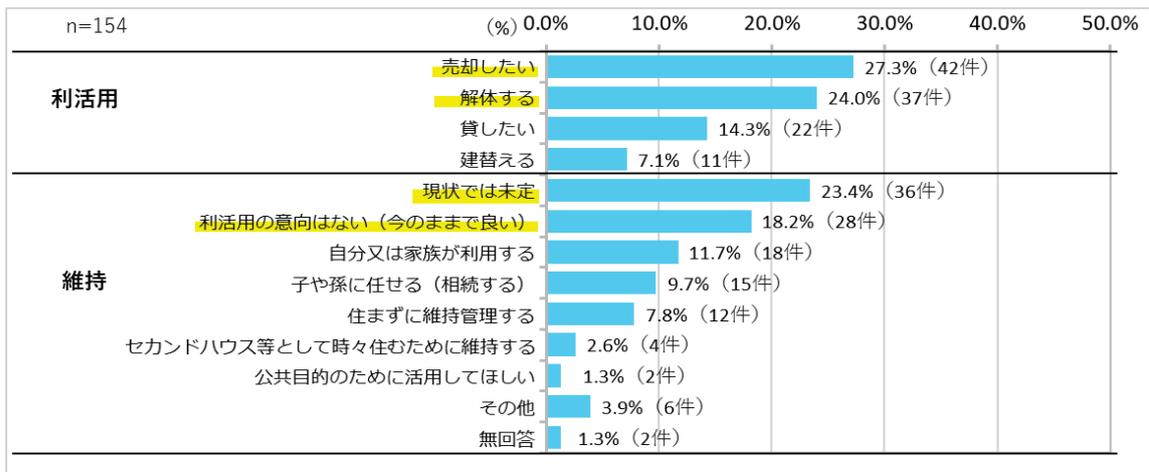
今後の利活用予定を、「利活用」と「維持」で所有者等の意向を大別し分析します。

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%（42件）、建物は解体し、土地のみの利活用として「解体する」24.0%（37件）などの意向が多く見られます。

一方で、「現状では未定」23.4%（36件）や「利活用の意向はない」18.2%（28件）という回答も一定数いる状況です。

【 管理頻度が高い状態・所有者等の利活用の意向（複数回答） 】

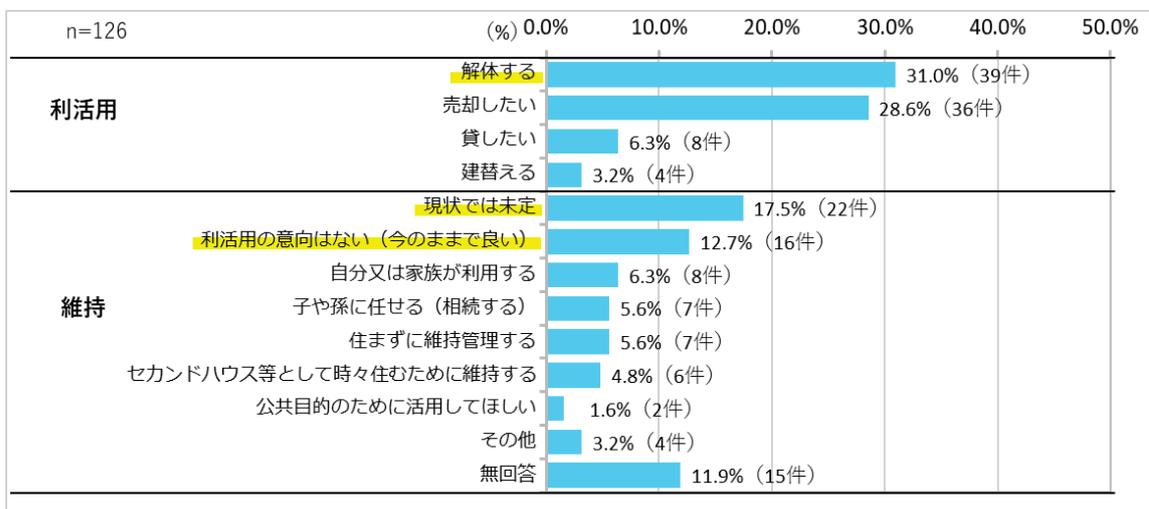


管理頻度が低い状態

利活用の内容では、「解体する」31.0%（39件）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%（22件）、「利活用の意向はない（今のままで良い）」12.7%（16件）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。

【 管理頻度が低い状態・所有者等の利活用の意向（複数回答） 】



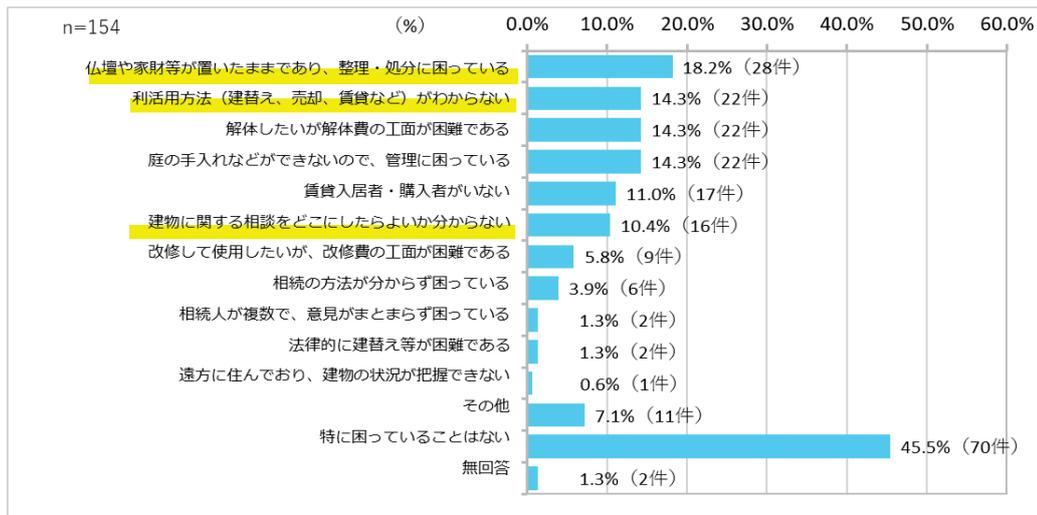
〈困っていること〉

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%（28件）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%（22件）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%（16件）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。

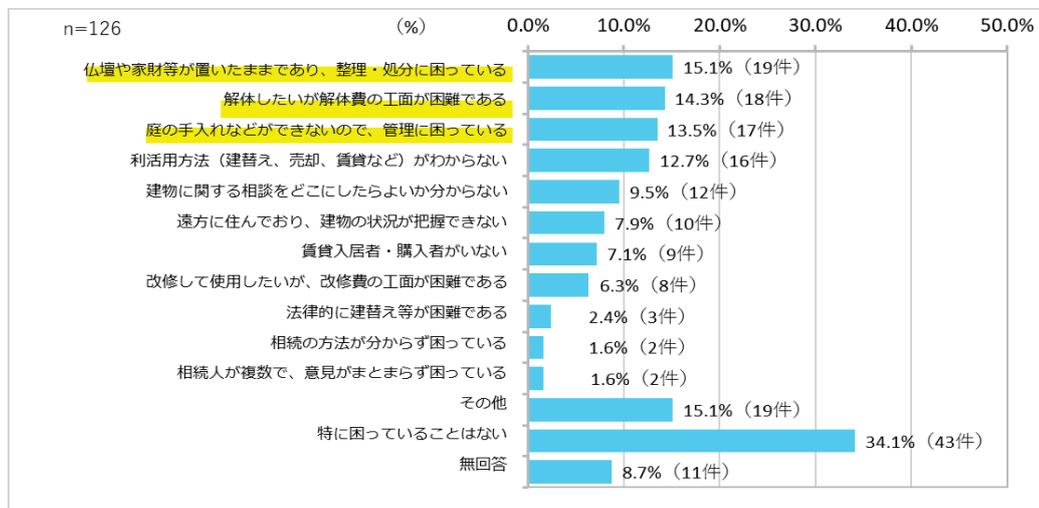
【 管理頻度が高い状態・困っていること（複数回答） 】



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%（19件）、「庭の手入れなどができないので、管理に困っている」13.5%（17件）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%（18件）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。

【 管理頻度が低い状態・困っていること（複数回答） 】

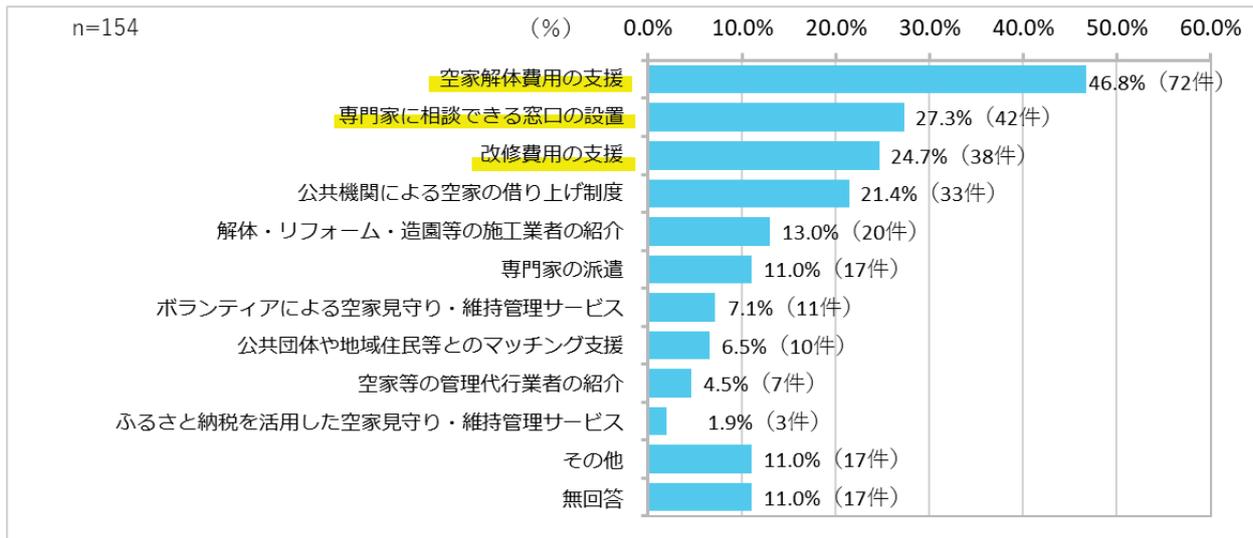


〈希望する支援策〉

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%（72件）、「専門家に相談できる窓口の設置」27.3%（42件）、「改修費用の支援」24.7%（38件）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。

【 管理頻度が高い状態・希望する支援策（複数回答） 】

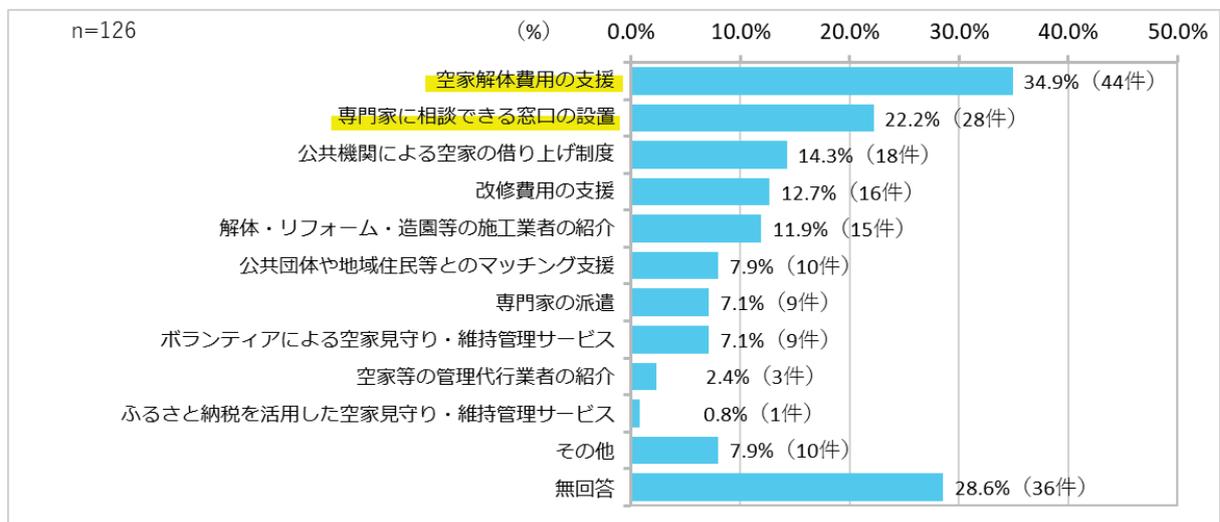


管理頻度が低い状態

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%（44件）が最も多く、次に「専門家に相談できる窓口の設置」22.2%（28件）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。

【 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。

【 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

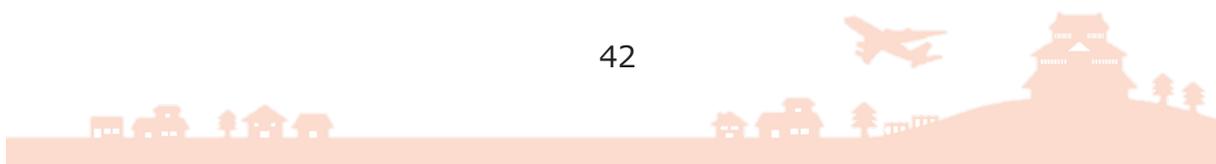
〈建物の構造による分析〉

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、大多数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。

【 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。

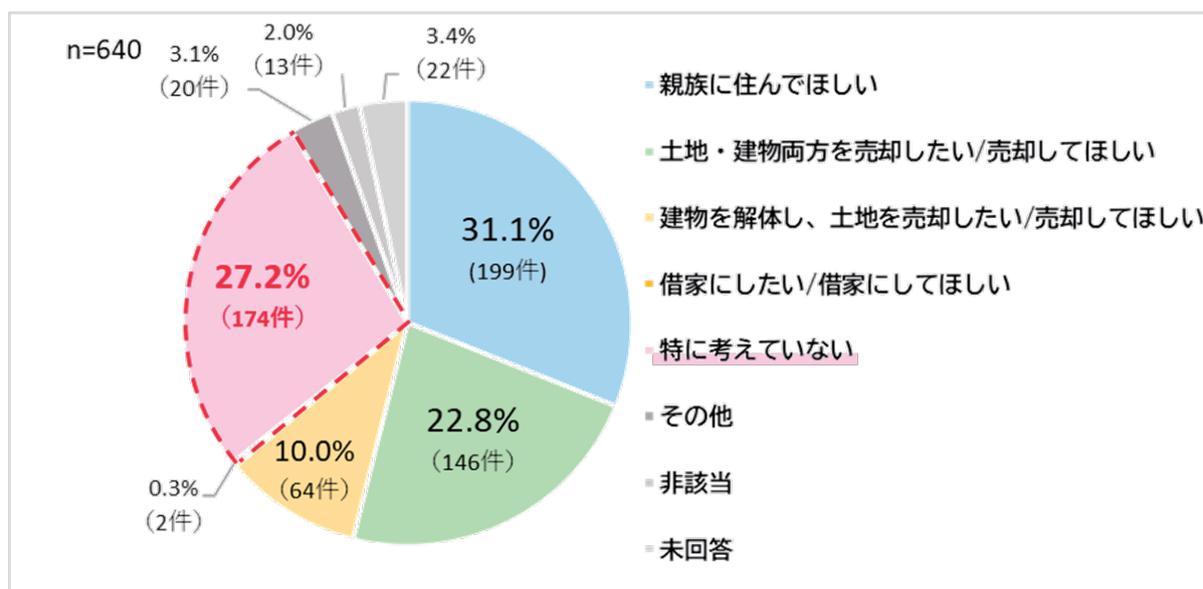
このことから、今後の空き家の発生抑制を検討するため、桃花台ニュータウン内でも入居開始が早いエリアである桃ヶ丘地区を対象にアンケートを行いました。

- 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%（174件）が「特に考えていない」状況でありました。

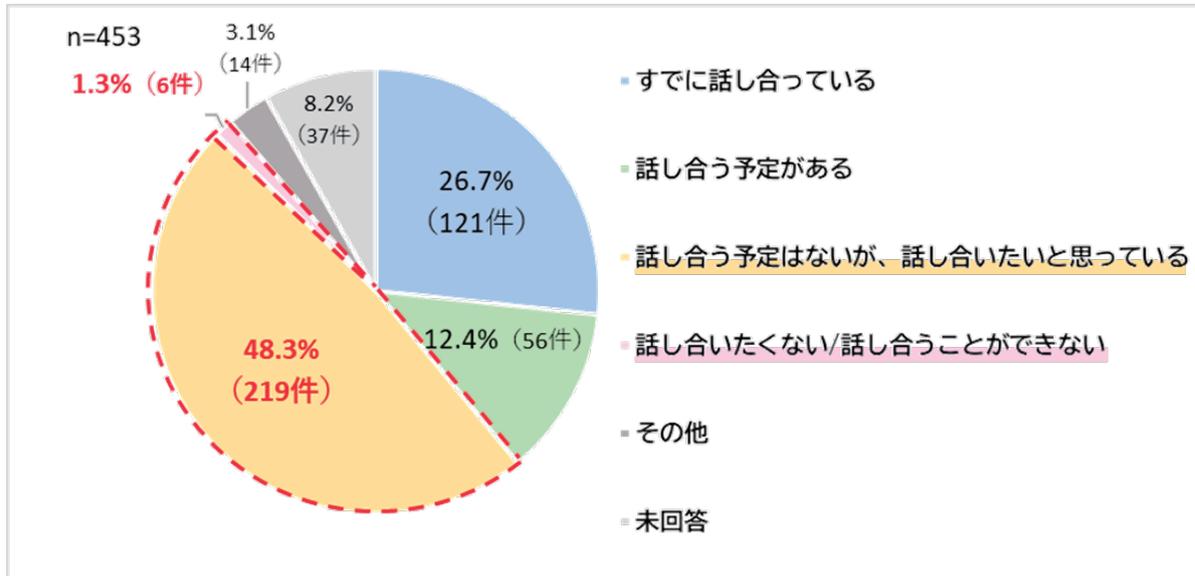
【 自宅の意向（単一回答） 】



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%（225 件）が現時点で話し合いができていない状況でありました。

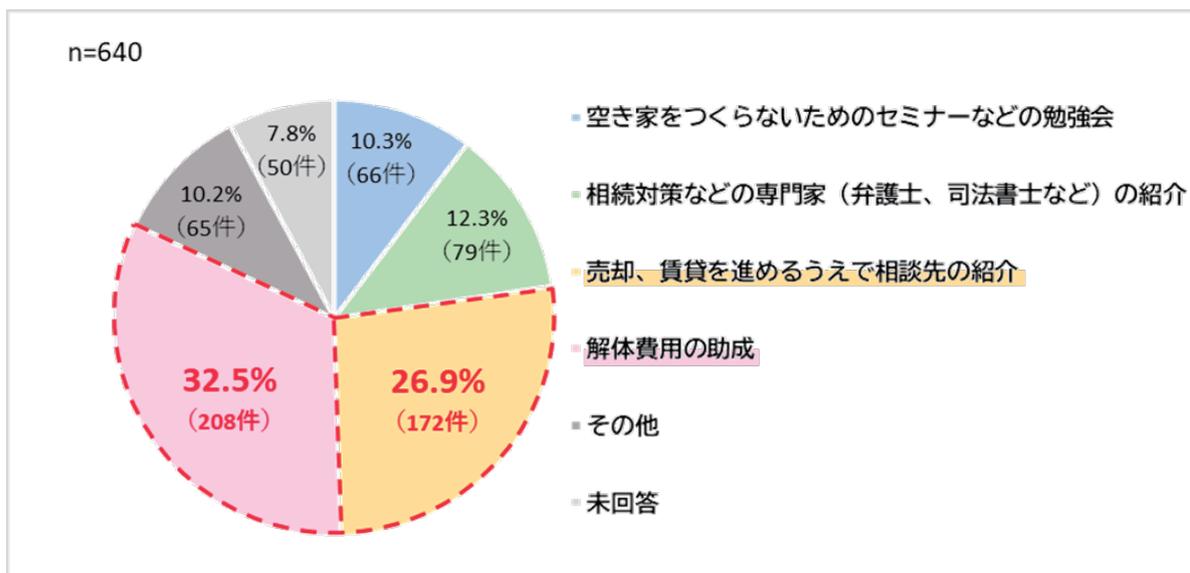
【 親族との話し合いの状況（単一回答） 】



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%（208 件）が解体費用の助成、次いで 26.9%（172 件）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。

【 空き家をつくらないために必要な支援（単一回答） 】



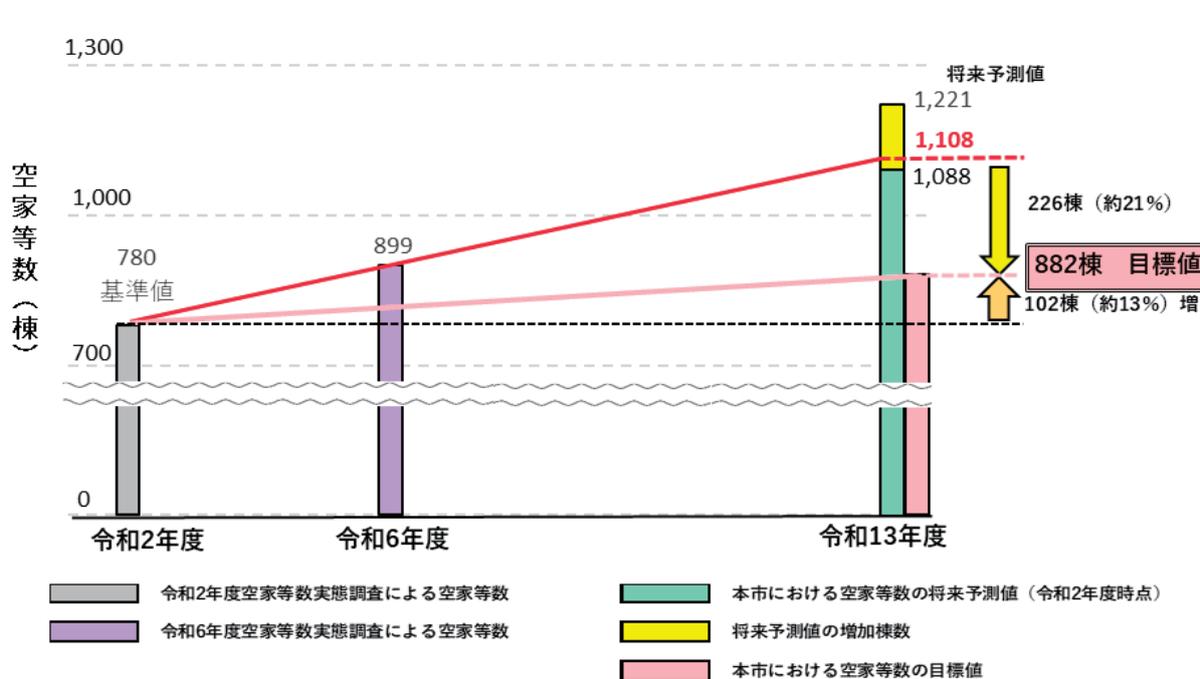
3 実績値及び目標値

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。

【 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

【 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。



【 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。

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。

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。

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、建物の構造としては、大多数が木造となっています。

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。

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、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。

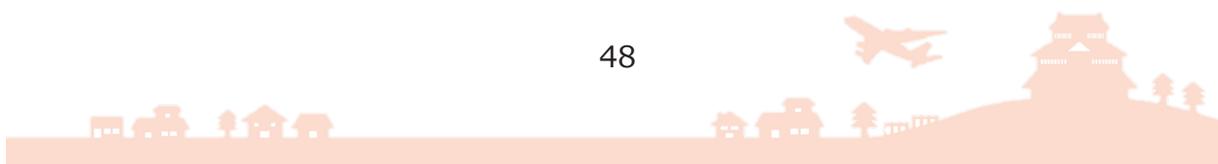
また、希望する「利活用の支援策」としては、「空家解体費用の支援(34.9%)」が最も高くなっており、これまで空き家等除却工事費補助制度を実施してきました。

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、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。

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（32.8%）」、「必要を感じない（22.4%）」となっています。

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全体の 5.2% (47 棟) 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 3.0% (27 棟) あります。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

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

空家等

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。



【 小牧市空き家ガイドブック 】



【 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】

【 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

【 耐震診断の例 】



【 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。

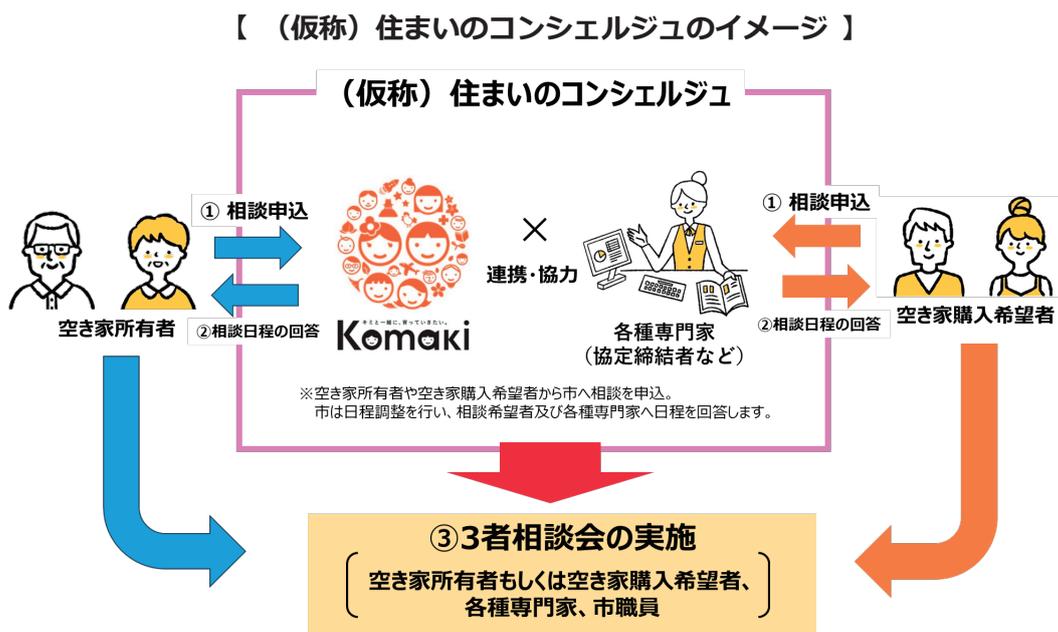
そのため、関係団体等と連携し、需要側と供給側双方の相談体制を構築することでより効率的・効果的な空家等の流通・利活用を進めます。

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



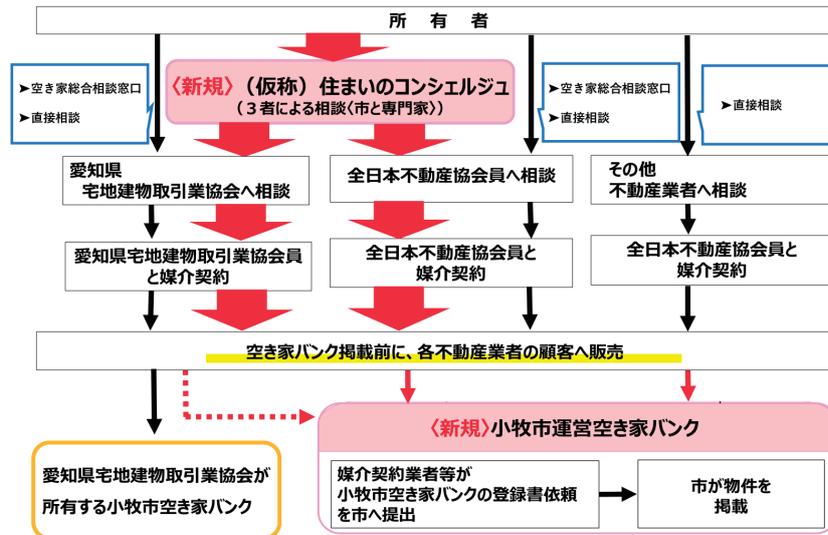
B) 流通・利活用を促進するための仕組みの構築

【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。

【 空き家バンク掲載までの流れ 】



★不動産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へは、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）

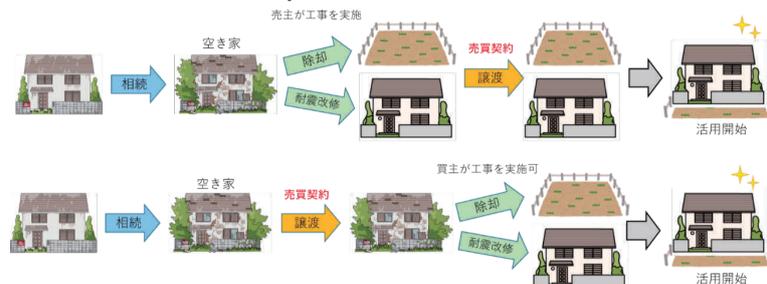
D) 国、県、市及び民間による支援に関する情報提供

【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）^{※1}の周知

※1 相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円が特別控除されます。

【 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} 】



※2 除却・耐震改修した後、売買契約を締結し引渡す場合や売買契約に基づき、譲渡後に買主が除却・耐震改修をした場合が対象となります。

(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】

【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）

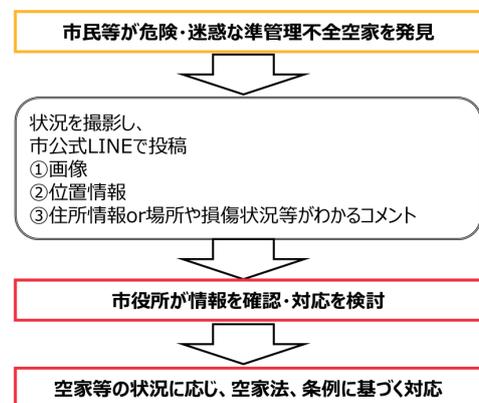
【市公式LINEを活用した

市民レポートシステム「まちレポこまき」】



【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。

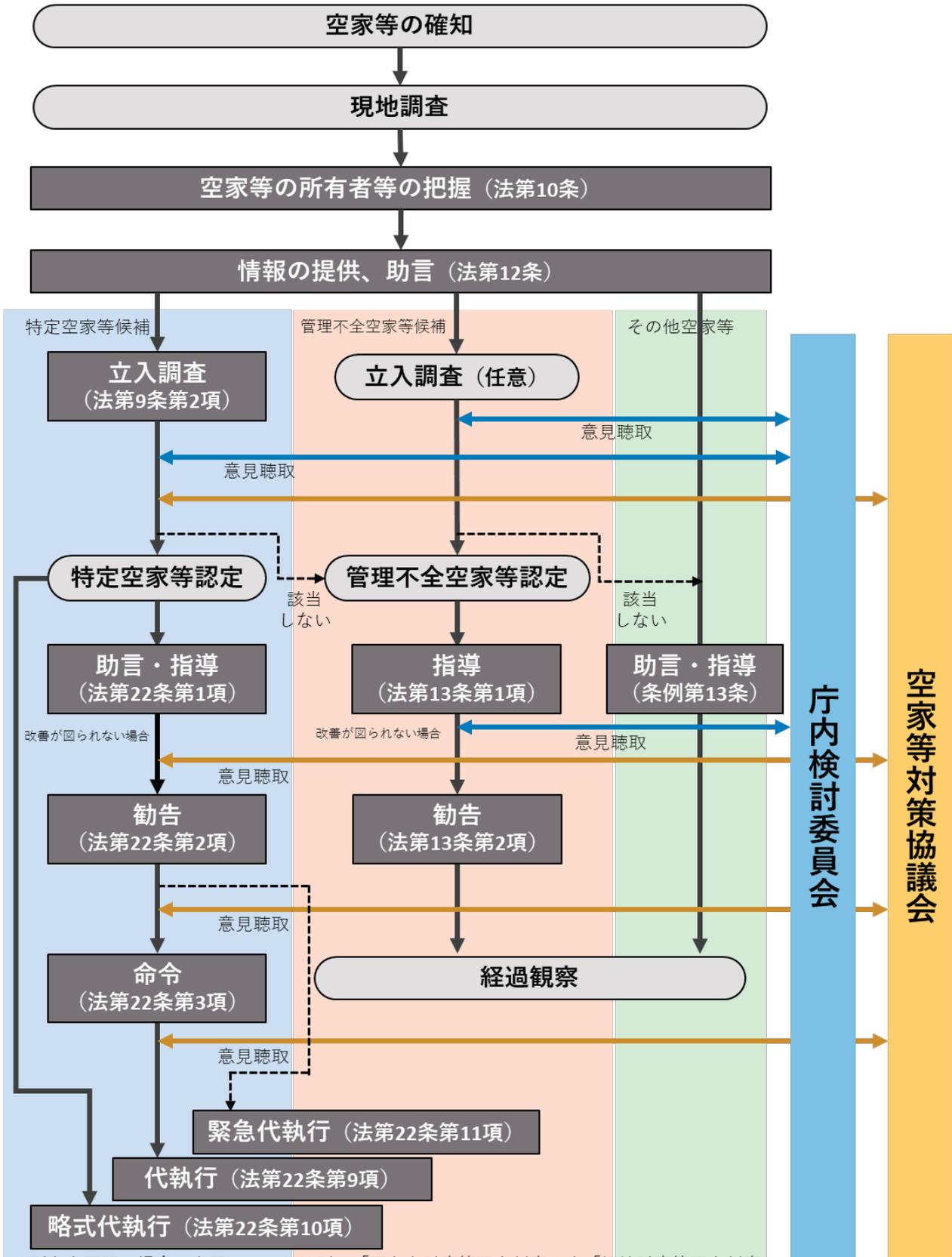
また、空家等及び法定外空家等が適切に管理されないことにより、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が切迫し、あるいは衛生上悪影響を及ぼす状態が切迫し、所有者等により回避するための措置を行う余裕がない場合は、必要最小限の措置を実施します。

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）

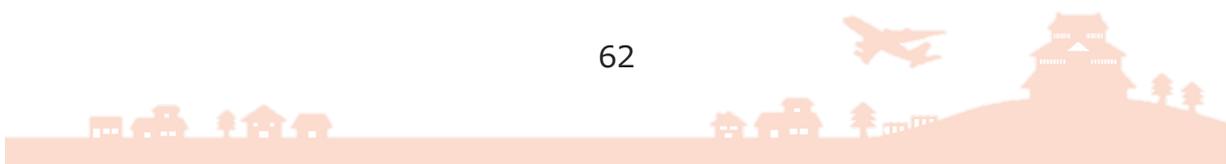
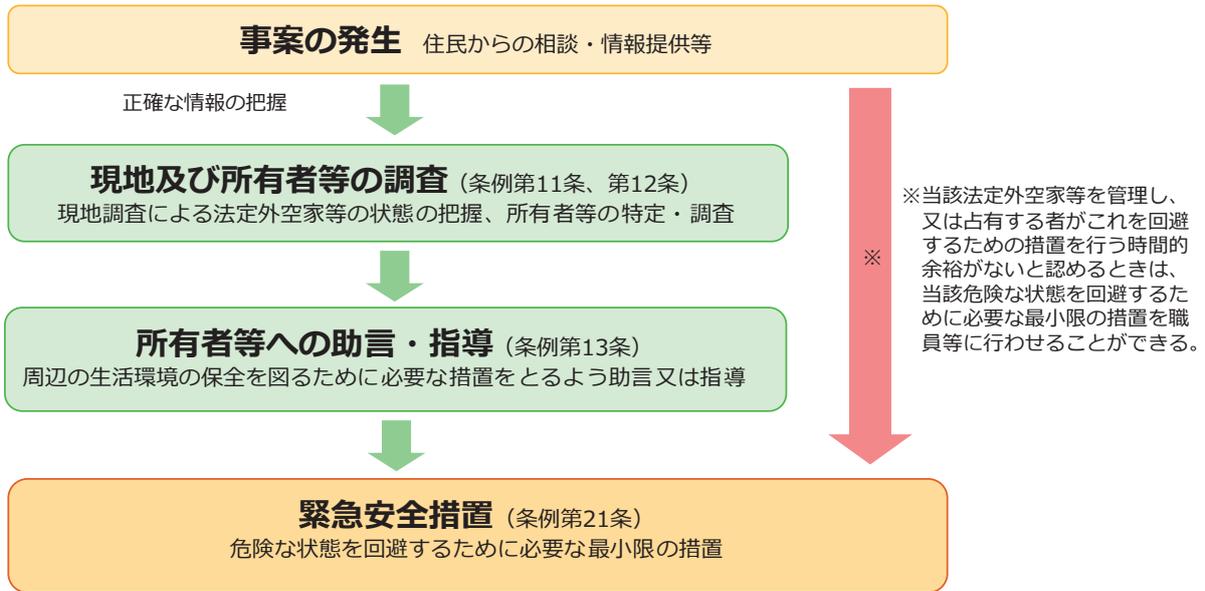
【 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置のフロー 】



※所有者不明の場合、上記フローとは別に「不在者財産管理人制度」や「相続財産管理人制度」を状況に応じて活用することとします。



【 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。

【 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	課税課	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
	カーボンニュートラル推進課	雑草の繁茂等に関すること
	環境保全課	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。



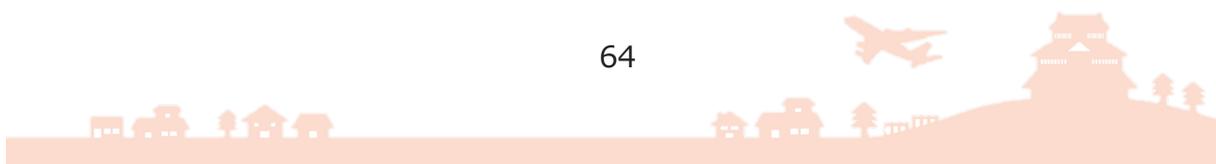
(3) 関係団体等との連携

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、空家等の発生の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。

【 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。

【 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



第6章 資料編

- 資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 資料2 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【概要】
- 資料3 「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)【概要】
- 資料4 小牧市建築物等及び空き地の適切な管理に関する条例
- 資料5 小牧市空家等対策協議会条例
- 資料6 小牧市空家等対策協議会委員名簿
- 資料7 小牧市空家等対策計画中間見直し策定経過
- 資料8 小牧市の現状及び参考データ等
- 資料9 空家等の棟数における目標値の算出について



資料 1 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月27日 法律第127号

一部改正 令和5年12月13日 法律第50号

目次

- 第1章 総則（第1条—第8条）
 - 第2章 空家等の調査（第9条—第11条）
 - 第3章 空家等の適切な管理に係る措置（第12条—第14条）
 - 第4章 空家等の活用に係る措置（第15条—第21条）
 - 第5章 特定空家等に対する措置（第22条）
 - 第6章 空家等管理活用支援法人（第23条—第28条）
 - 第7章 雑則（第29条）
 - 第8章 罰則（第30条）
- 附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この法律において「空家等」とは、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。第14条第2項において同じ。）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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は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にあると認められる空家等をいう。

（国の責務）

第3条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

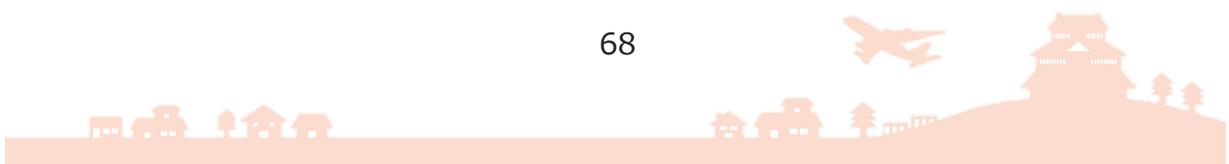
2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方公共団体の責務）

第4条 市町村は、第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の



提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第5条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺的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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第6条 国土交通大臣及び総務大臣は、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。)を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- (4) その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第7条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置(第22条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項から第11項までの規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第5号に掲げる事項には、次に掲げる区域内的の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域(以下「空家等活用促進区域」という。)並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針(以下「空家等活用促進指針」という。)に関する事項を定めることができる。

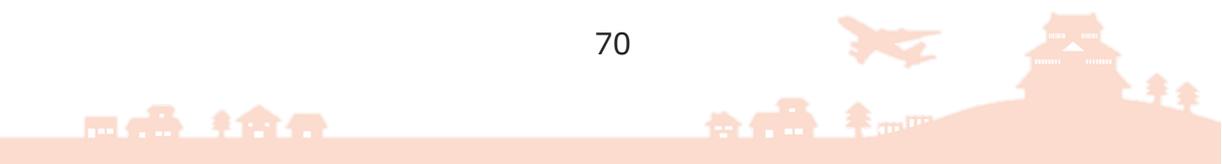
(1) 中心市街地の活性化に関する法律(平成10年法律第92号)第2条に規定する中心市街地

(2) 地域再生法(平成17年法律第24号)第5条第4項第8号に規定する地域再生拠点

(3) 地域再生法第5条第4項第11号に規定する地域住宅団地再生区域



- (4) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第2条第2項に規定する重点区域
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
 - (1) 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - (2) 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第16条第1項及び第18条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - (3) 前2号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この項及び第9項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第10項において同じ。）について第17条第1項の規定により読み替えて適用する同法第43条第2項（第1号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第17条第2項の規定により読み替えて適用する同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第9項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第17条第1項の規定により読み替えて適用する建築基準法第43条第2項の規定の適用を受けるための要件（第9項及び第17条第1項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員1.8メートル以上4メートル未満の道（同法第43条第1項に規定する道路に該当するものを除く。）に2メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第3項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市及び同法第252条の22第1項の中核市を除く。）は、第3項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第18条第1項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第17条第2項の規定により読み替えて適用する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するとき、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第43条第2項第1号の規定による認定又は同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第17条第2項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第2条第35号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、



特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

- 1 1 空家等対策計画（第3項に規定する事項が定められたものに限る。第16条第1項及び第18条第1項において同じ。）は、都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 1 2 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 1 3 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 1 4 第7項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第8条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第2章 空家等の調査

（立入調査等）

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第22条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関



係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第15条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第3章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第13条 市町村長は、空家等が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るときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、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大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第14条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治29年法律第89号）第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の8第1項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の9第1項又は第264条の14第1項の規定による命令の請求をすることができる。

第4章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第15条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第16条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第7条第4項第2号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ず



ることを要請することができる。

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第17条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第6項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第43条第2項第1号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は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）第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第6項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第5項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定の適用については、同条第1項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第1項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「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）第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第9項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第2項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第12項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第18条 都道府県知事は、第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第4条第10項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第42条第1項ただし書又は第43条第1項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第7条第8項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和27年法律第229号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第19条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）第21条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅



供給公社法第49条の規定の適用については、同条第3号中「第21条に規定する業務」とあるのは、「第21条に規定する業務及び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）第19条第1項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第20条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）第11条第1項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第21条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号）第13条第1項に規定する業務のほか、市町村又は第23条第1項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第5章 特定空家等に対する措置

第22条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

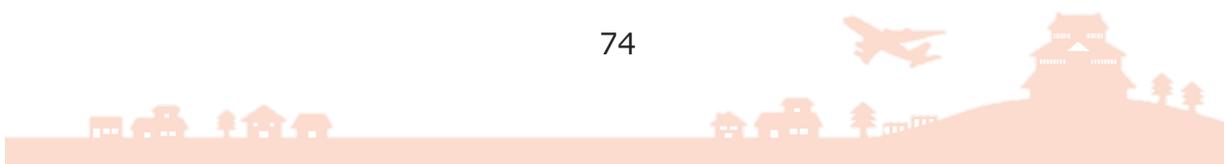
5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。



- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確認することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確認することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定められた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第3項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前2項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第6章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

- 第23条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

- 第24条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- （1）空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又



- はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- (2) 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
 - (3) 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
 - (4) 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
 - (5) 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
 - (6) 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第25条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第23条第1項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第26条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報(以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。)の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人(当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。)の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第27条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

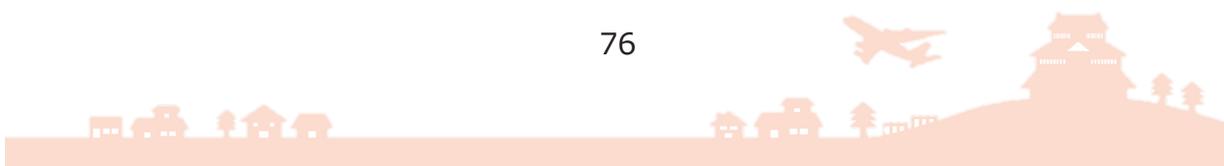
2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第28条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第14条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第14条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第14条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請



をした支援法人に通知するものとする。

第7章 雑則

第29条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第8章 罰則

第30条 第22条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。



資料2 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【概要】

「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）」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1. 本基本指針の背景

- (1) 空家等の現状
- (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ①基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ②市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

2. 実施体制の整備

- (1) 市町村内の関係部局による連携体制
- (2) 協議会の組織
- (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3. 空家等の実態把握

- (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
- (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
- (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等

4. 空家等に関するデータベースの整備等

5. 空家等対策計画の作成

6. 空家等及びその跡地の活用の促進

7. 特定空家等に対する措置の促進

- ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

8. 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

- (1) 財政上の措置
- (2) 税制上の措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

1. 効果的な空家等対策計画の作成の推進

2. 空家等対策計画に定める事項

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
- (2) 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
- (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

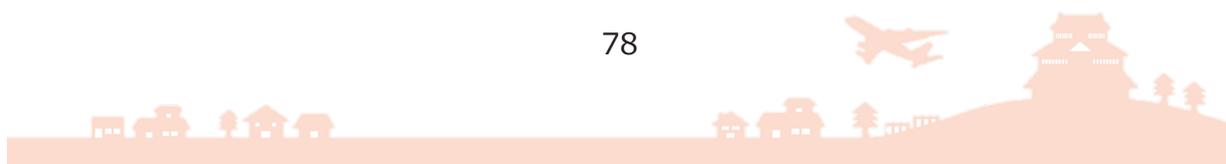
3. 空家等対策計画の公表等

三 その他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に必要な事項

1. 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2. 空家等に対する他法令による諸規制等

3. 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等



資料3 「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)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体の事案に対する措置の検討
 - (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
 - (2) 行政の関与の要否の判断
 - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。
 - (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
 - (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
 - (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
 - (1) 立入調査
 - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を使用してまで立入調査をすることはできない。
 - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
 - (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
 - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
 - (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
 - (1) 特定空家等の所有者等への告知
 - (2) 措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告
 - (1) 勧告の実施
 - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
 - ・勧告は書面で行う。
 - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
 - (2) 関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令
 - (1) 所有者等への事前の通知
 - (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求
 - (3) 公開による意見の聴取
 - (4) 命令の実施
 - ・命令は書面で行う。
 - (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示
6. 特定空家等に係る代執行
 - (1) 実体的要件の明確化
 - (2) 手続的要件
 - (3) 非常の場合又は危険切迫の場合
 - (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示
 - (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (6) 費用の徴収
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合
 - (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
 - (2) 事前の公告
 - (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産等の取扱い
 - (4) 費用の徴収
 - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。
8. 必要な措置が講じられた場合の対応
 - ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。



ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

〔別紙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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

イ 建築物の著しい傾斜

・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している 等

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している 等

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・壁体を貫通する穴が生じている

・看板、給湯設備等が転倒している ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等

〔別紙2〕 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。

・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

〔別紙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

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。

・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 等

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。

・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。

・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等

〔別紙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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

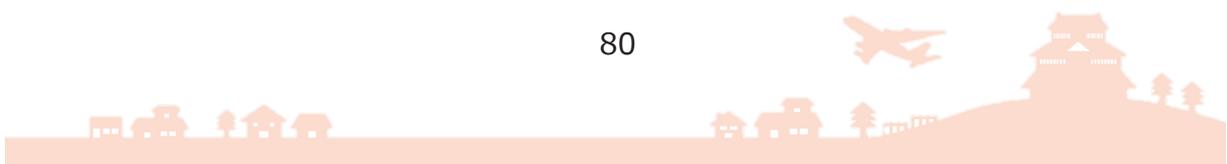
・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 等

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 等

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。



資料4 小牧市建築物等及び空き地の適切な管理に関する条例

令和3年12月23日条例第28号

目次

- 第1章 総則（第1条—第5条）
- 第2章 建築物等の管理（第6条—第10条）
- 第3章 空家等及び法定外空家等の管理（第11条—第13条）
- 第4章 空き地の管理（第14条—第17条）
- 第5章 行政代執行等（第18条—第20条）
- 第6章 緊急安全措置等（第21条・第22条）
- 第7章 小牧市建築物等及び空き地適正管理審議会（第23条—第25条）
- 第8章 雑則（第26条）
- 第9章 罰則（第27条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、建築物等及び空き地の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、市内にある建築物等及び空き地が管理不全な状態となることを防止し、並びに市民の生命、身体及び財産の保護並びにその生活環境の保全を図り、もって公共の福祉の増進及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 建築物等 建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下同じ。）又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物（以下「定着物」という。）を含む。）をいう。
- (2) 居住建築物等 建築物等のうち、現に居住の用に供されているものをいう。
- (3) 空家等 建築物等のうち、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「法」という。）第2条第1項に規定する空家等をいう。
- (4) 法定外空家等 建築物等のうち、空家等に準ずる建築物等として規則で定めるものをいう。
- (5) 空き地 現に建築物又はこれに附属する工作物が存在せず、かつ、使用又は管理の実態のない土地（定着物を含む。）（国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。）をいう。
- (6) 市民 市内に在住し、在勤し、若しくは在学する者又は市内で活動し、若しくは事業を行う個人、法人若しくは団体をいう。
- (7) 管理不全な状態 建築物等又は空き地が適切に管理されていない状態であって、次の



いずれかに該当するものをいう。

ア 建築物その他の工作物が倒壊等をするおそれのある状態

イ 屋根、外壁等が脱落、飛散等をするおそれのある状態

ウ 擁壁の劣化等により、周囲に危険を及ぼすおそれのある状態

エ 定着物が建築基準法第42条に規定する道路又は一般の用に供している不特定多数の者が通行する道との境界線を越え通行の妨げになっている状態

オ 定着物が不特定多数の者に危険を及ぼすおそれのある状態

カ 雑草（これに類するかん木を含む。）が繁茂し、又は枯草が密集し、それらがそのまま放置されているために火災、犯罪又は害虫の発生原因となり、生活環境が阻害されるおそれのある状態

キ 堆積された状態にある廃棄物その他の物に起因して、害虫等が生息している状態等、周辺の生活環境に著しい影響を及ぼしている状態又はそのおそれのある状態（以下「堆積物等による不良な状態」という。）

ク アからキまでに掲げるもののほか、この条例の目的を達成するためにそのまま放置することが不適切な状態にあると市長が認めたもの

（所有者等の責務）

第3条 建築物等又は空き地を所有し、管理し、又は占有する者（以下この章において「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、その所有し、管理し、又は占有する建築物等又は空き地を適切に管理しなければならない。

2 所有者等は、その所有し、管理し、又は占有する建築物等又は空き地が管理不全な状態になったときは、遅滞なく自らこれを解消しなければならない。

（市の責務）

第4条 市は、この条例の目的を達成するため、建築物等及び空き地に関する必要な施策を適切に実施するものとする。

2 市は、この条例の目的を達成するため、保健、医療、福祉等に係る関係機関（以下「関係機関」という。）、警察その他の関係行政機関、電気、ガス、水道等に係る事業者、地域団体等に対し、連携又は協力を求めるものとする。

3 市は、建築物等及び空き地の適切な管理を促進するため、所有者等に対する情報の提供、助言その他必要な支援に努めるものとする。

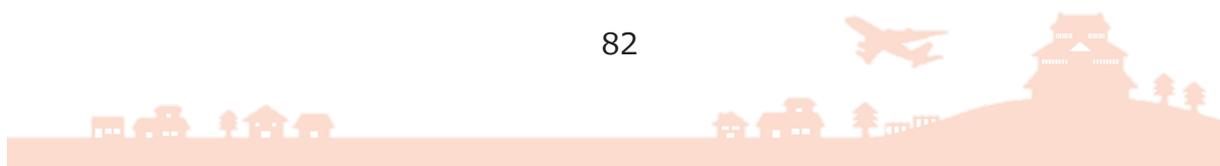
（市民の役割）

第5条 市民は、この条例の目的を達成するため、市が実施する施策に協力するよう努めるものとする。

第2章 建築物等の管理

（立入調査等）

第6条 市長は、市内にある建築物等（空家等及び法定外空家等を除く。以下この章において同じ。）の所在及び当該建築物等を所有し、管理し、又は占有する者（以下この章において「建築物等所有者等」という。）を把握するための調査その他建築物等に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。



- 2 市長は、建築物等に関し第8条から第10条まで、第18条第1項及び第21条第1項の規定を施行するために必要があると認めるときは、当該建築物等の建築物等所有者等の承諾を得て、職員又はその委任した者（以下「職員等」という。）に当該建築物等に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 前項の規定により建築物等に立ち入ろうとする職員等は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 4 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（建築物等所有者等に関する情報の利用等）

第7条 市長は、その保有する情報であって氏名その他の建築物等所有者等の把握に関し必要なものについては、この条例の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 市長は、堆積物等による不良な状態にある居住建築物等を所有し、管理し、又は占有する者（以下この章において「居住建築物等所有者等」という。）に対し、次条及び第9条の規定を施行するために必要があると認めるときは、その保有する情報であって当該居住建築物等所有者等の親族関係、住居関係、保険及び福祉に関する制度の利用状況、心身の状態その他の当該居住建築物等所有者等に関するものについて、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 3 市長は、この条例の施行のために必要な限度において、前2項に掲げる情報その他必要な情報を関係機関に対し提供することができる。
- 4 市長は、この条例の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体その他の第4条第2項に掲げるもの（以下「関係機関等」という。）に対し、建築物等所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めるものとする。

（助言又は指導）

第8条 市長は、管理不全な状態にある建築物等の建築物等所有者等に対し、管理不全な状態を解消するために必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができる。

（支援）

第9条 市長は、居住建築物等所有者等に対し前条の規定による助言又は指導をした場合において、当該居住建築物等所有者等から堆積物等による不良な状態を解消するために必要な支援を求める旨の申出があったときは、当該居住建築物等所有者等がやむを得ない事情により堆積物等による不良な状態を自ら解消することが困難であると認めるときに限り、規則で定める支援を行うことができる。ただし、当該居住建築物等所有者等が第18条第1項の規定による命令（次条の規定による勧告に係る措置の命令に限る。）を受けた者であって、正当な理由がなくその命令に従わないときは、この限りでない。

（勧告）

第10条 市長は、居住建築物等所有者等に対し、第8条の規定による助言又は指導をしたにもかかわらず、なお堆積物等による不良な状態が解消されないと認めるときは、当該居住建築物等所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、堆積物等による不良な状態を解消



するために必要な措置をとることを勧告することができる。

第3章 空家等及び法定外空家等の管理

(立入調査等)

- 第11条 市長は、市内にある空家等及び法定外空家等の所在並びに当該空家等又は法定外空家等を所有し、管理し、又は占有する者（以下この章において「空家等所有者等」という。）を把握するための調査（法第9条第1項に規定する調査を除く。）その他空家等及び法定外空家等に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。
- 2 市長は、空家等又は法定外空家等に関し第13条、第21条第2項の規定により読み替えて適用する同条第1項及び第22条の規定を施行するために必要があると認めるときは、職員等に当該空家等又は法定外空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市長は、前項の規定により職員等を空家等又は法定外空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等又は法定外空家等の空家等所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該空家等所有者等を確認することができないとき、当該空家等所有者等の所在が判明しないとき、又は第21条第2項の規定により読み替えて適用する同条第1項若しくは第22条に規定する措置のために立入調査を行うときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等又は法定外空家等と認められる場所に立ち入ろうとする職員等は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等所有者等に関する情報の利用等)

- 第12条 市長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等所有者等の把握に関し必要なものについては、この条例の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 2 市長は、この条例の施行のために必要があるときは、関係機関等に対し、空家等所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めるものとする。

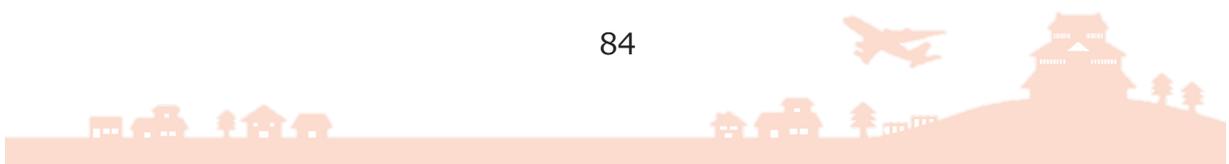
(助言又は指導)

- 第13条 市長は、適切に管理されていない状態にあると認められる空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等を除く。）又は法定外空家等の空家等所有者等に対し、修繕、防犯上の措置その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができる。

第4章 空き地の管理

(立入調査等)

- 第14条 市長は、市内にある空き地の所在及び当該空き地を所有し、管理し、又は占有する者（以下この章において「空き地所有者等」という。）を把握するための調査その他空き



地に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市長は、空き地に関し第16条、第17条、第18条第1項及び第21条第1項の規定を施行するために必要があると認めるときは、職員等に当該空き地と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市長は、前項の規定により職員等を空き地と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空き地の空き地所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該空き地所有者等を確知することができないとき、当該空き地所有者等の所在が判明しないとき、又は第21条第1項に規定する措置のために立入調査を行うときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空き地と認められる場所に立ち入ろうとする職員等は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空き地所有者等に関する情報の利用等)

第15条 市長は、その保有する情報であつて氏名その他の空き地所有者等の把握に関し必要なものについては、この条例の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 市長は、この条例の施行のために必要があるときは、関係機関等に対し、空き地所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めるものとする。

(助言又は指導)

第16条 市長は、管理不全な状態にある空き地の空き地所有者等に対し、管理不全な状態を解消するために必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができる。

(勧告)

第17条 市長は、管理不全な状態にある空き地の空き地所有者等に対し、前条の規定による助言又は指導をしたにもかかわらず、なお第2条第7号カに掲げる状態が解消されないと認めるときは、当該空き地所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、当該状態を解消するために必要な措置をとることを勧告することができる。

第5章 行政代執行等

(命令)

第18条 市長は、第10条又は前条の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 2 市長は、前項の措置を命じようとするときは、あらかじめ、第23条に規定する小牧市建築物等及び空き地適正管理審議会の意見を聴くものとする。
- 3 市長は、第1項の措置を命じようとするときは、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。



- 4 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 5 市長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第1項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 6 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第1項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公示しなければならない。
- 7 第5項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

(代執行)

第19条 市長は、前条第1項の規定による命令を受けた者(以下「義務者」という。)が同項の猶予期限を経過してもなおその措置を履行しないときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

- 2 市長は、前項の規定による代執行を行おうとするときは、あらかじめ、第23条に規定する小牧市建築物等及び空き地適正管理審議会の意見を聴くものとする。

(行政手続条例の適用除外)

第20条 第18条第1項の規定による命令については、小牧市行政手続条例(平成9年小牧市条例第15号)第3章(第12条及び第14条を除く。)の規定は、適用しない。

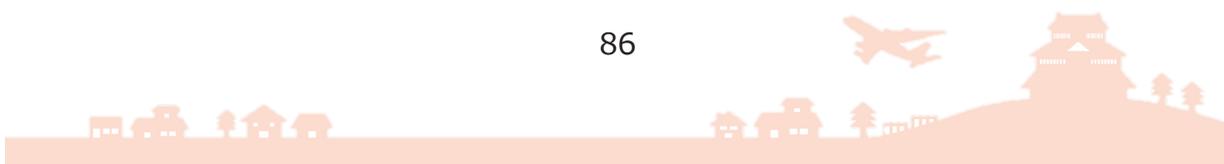
第6章 緊急安全措置等

(緊急安全措置)

第21条 市長は、建築物等又は空き地が次の各号のいずれかに該当し、かつ、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が切迫している場合において、当該建築物等又は空き地を所有し、管理し、又は占有する者(以下この章において「所有者等」という。)がこれを回避するための措置を行う時間的余裕がないと認めるときは、当該危険な状態を回避するために必要な最小限の措置(以下「緊急安全措置」という。)を職員等に行わせることができる。

- (1) そのまま放置すれば建築物その他の工作物の倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- (2) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (3) 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

- 2 空家等及び法定外空家等について緊急安全措置を行う場合における前項の規定の適用については、同項中「不特定多数の人の生命又は身体」とあるのは、「人の生命、身体又は財産」とする。
- 3 市長は、緊急安全措置を行わせたときは、当該緊急安全措置の内容を当該所有者等に通知しなければならない。
- 4 市長は、前項の通知をしようとする場合において、当該所有者等を確知することができ



ないとき、又は当該所有者等の所在が判明しないときは、当該通知の内容を公示しなければならない。

5 緊急安全措置を行おうとする職員等は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

6 市長は、緊急安全措置を行わせたときは、当該緊急安全措置に要した費用を当該所有者等に請求することができる。

(軽微な措置)

第22条 市長は、空家等及び法定外空家等において、地域防犯又は保安上の支障を除去し、又は軽減することができることを認めるときは、開放されている扉又は窓の閉鎖、支障物の移動、立入禁止のための措置その他の軽微な措置を職員等に行わせることができる。

2 前項の措置を行おうとする職員等は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

第7章 小牧市建築物等及び空き地適正管理審議会

(設置)

第23条 居住建築物等又は空き地における管理不全な状態を解消するために必要な事項について調査審議するため、小牧市建築物等及び空き地適正管理審議会（以下「審議会」という。）を置く。

(所掌事項)

第24条 審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について調査審議し、答申する。

(1) 第18条第1項の規定による命令に関すること。

(2) 第19条第1項の規定による代執行に関すること。

(組織等)

第25条 審議会は、委員5人以内で組織し、学識経験者その他適当と認める者のうちから市長が任命する。

2 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、再任されることができる。

第8章 雑則

(規則への委任)

第26条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

第9章 罰則

(過料)

第27条 正当な理由がなく第18条第1項の規定による命令に違反した者は、5万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。ただし、第11条、第12条、第14条及び第15条の規定は、令和4年2月1日から施行する。



(小牧市空き地に繁茂した雑草等の除去に関する条例の廃止)

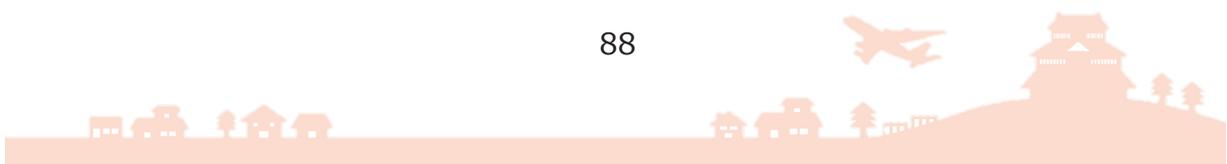
- 2 小牧市空き地に繁茂した雑草等の除去に関する条例(昭和52年小牧市条例第25号)は、廃止する。

(特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

- 3 特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(昭和31年小牧市条例第15号)の一部を次のように改正する。

別表環境審議会委員の項の次に次のように加える。

建築物等及び空き地適正管理審議会委員	日額 15,000円
--------------------	------------



資料5 小牧市空家等対策協議会条例

平成 31 年 3 月 27 日 条例第 4 号

(趣旨)

第 1 条 この条例は、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 138 条の 4 第 3 項の規定に基づき、小牧市空家等対策協議会の設置及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(設置)

第 2 条 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)第 7 条第 1 項の空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項について協議するため、小牧市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(組織等)

第 3 条 協議会は、委員 7 人以内で組織する。

2 委員は、市長並びに地域住民及び学識経験を有する者のうちから市長が任命する者とする。

3 委員の任期は、3 年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、再任されることができる。

(臨時委員)

第 4 条 特別の事項について協議するため必要があるときは、協議会に臨時委員若干人を置くことができる。

2 臨時委員は、市長が特に必要と認める者を任命する。

3 臨時委員は、第 1 項の特別の事項に関する協議が終了したときは、解任されるものとする。

(会長)

第 5 条 協議会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。

(会議)

第 6 条 協議会の会議は、会長が招集する。

2 協議会は、委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席した委員及び臨時委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(庶務)

第 7 条 協議会の庶務は、都市政策部において処理する。

(委任)

第 8 条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。



(特別職の職員で非常勤のもの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 特別職の職員で非常勤のもの報酬及び費用弁償に関する条例(昭和 31 年小牧市条例第 15 号)の一部を次のように改正する。

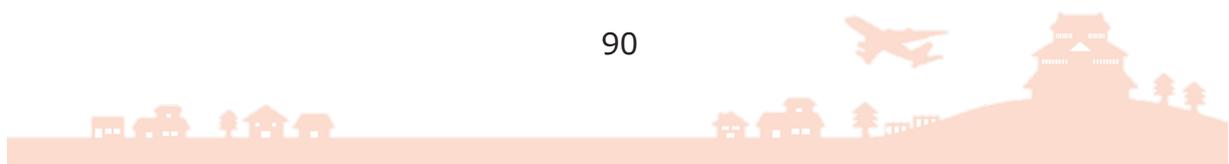
〔次のよう〕略

附 則(令和元年条例第 19 号)

この条例は、令和元年 8 月 1 日から施行する。

附 則(令和 5 年条例第 38 号)

この条例は、公布の日から施行する。



資料6 小牧市空家等対策協議会委員名簿

令和5年度			
委員資格	氏名	役職	備考
学識経験者	岡本 肇	中部大学 准教授	会長
学識経験者	小川 雄彦	公益社団法人 愛知県不動産鑑定士協会	職務代理
市長	山下 史守朗	市長	委員
地域住民代表	松浦 文雄	区長会 副会長	委員
学識経験者	銅谷 守	公益社団法人 愛知県宅地建物取引業協会	委員
学識経験者	高原 元助	公益社団法人 愛知建築士会	委員
学識経験者	田中 秀治	社会福祉法人 小牧市社会福祉協議会	委員

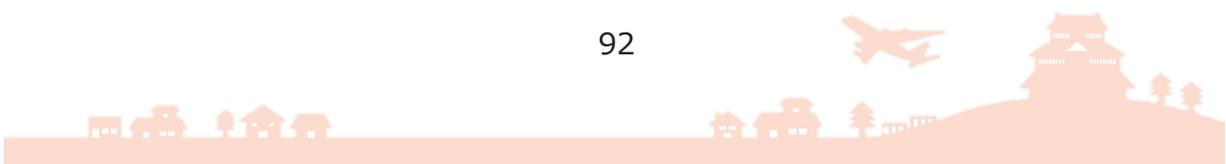
令和6年度			
委員資格	氏名	役職	備考
学識経験者	岡本 肇	中部大学 准教授	会長
学識経験者	小川 雄彦	公益社団法人 愛知県不動産鑑定士協会	職務代理
市長	山下 史守朗	市長	委員
地域住民代表	大滝 勇男	区長会 副会長	委員
学識経験者	銅谷 守	公益社団法人 愛知県宅地建物取引業協会	委員
学識経験者	高原 元助	公益社団法人 愛知建築士会	委員
学識経験者	長江 章	社会福祉法人 小牧市社会福祉協議会	委員

令和7年度			
委員資格	氏名	役職	備考
学識経験者	岡本 肇	中部大学准教授	会長
学識経験者	小川 雄彦	公益社団法人 愛知県不動産鑑定士協会	職務代理
市長	山下 史守朗	市長	委員
地域住民代表	鈴木 岩雄	区長会 副会長	委員
学識経験者	銅谷 守	公益社団法人 愛知県宅地建物取引業協会	委員
学識経験者	高原 元助	公益社団法人 愛知建築士会	委員
学識経験者	長江 章	社会福祉法人 小牧市社会福祉協議会	委員



資料7 小牧市空家等対策計画策定経過

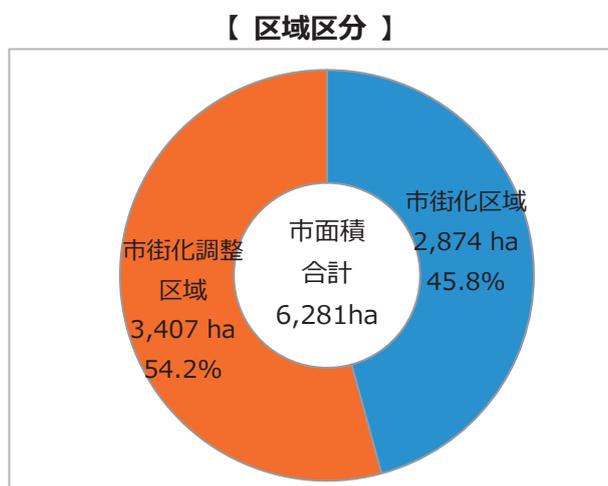
日程	内容
令和5年12月13日	「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」の施行
令和6年3月26日	令和5年度第1回小牧市空家等対策協議会 ・空家法の一部改正に伴う空家等対策計画の見直し及び空家等実態調査の実施（案）について
令和6年9月1日～ 令和6年10月30日	空家等実態調査 現地調査
令和6年12月13日～ 令和7年1月8日	空家等実態調査 所有者意向調査
令和7年2月19日	令和6年度第1回空小牧市家等対策協議会 空家等対策計画の中間見直しについて
令和7年8月29日	令和7年度第1回小牧市空家等対策協議会 小牧市空家等対策計画中間見直し（案）について
令和7年9月末～ 令和7年10月末	桃花台ニュータウン 自宅の将来の意向アンケート調査
令和7年12月24日	令和7年度第2回小牧市空家等対策協議会 小牧市空家等対策計画中間見直し（案）について
令和8年1月11日～ 令和8年2月9日	小牧市空家等対策計画中間見直し（案）に係るパブリックコメント （1名より1件の意見あり）
令和8年3月5日	令和7年度第3回小牧市空家等対策協議会 小牧市空家等対策計画中間見直し（案）に係るパブリックコメントで提出された意見に対する市の考え方について



資料8 小牧市の現状及び参考データ等

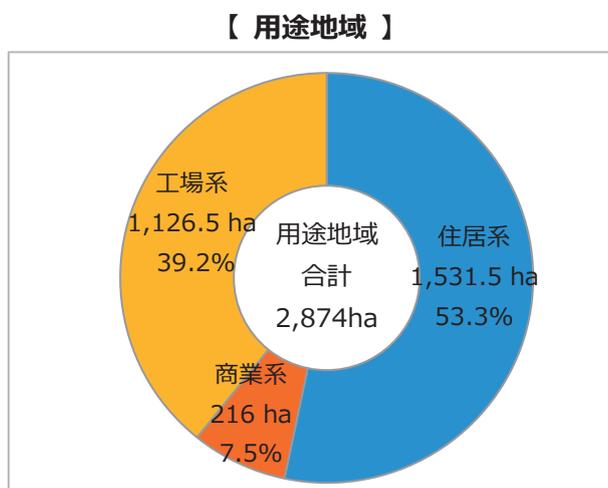
(1) 土地利用

本市は、市全域（6,281ha）が尾張都市計画区域に指定され、市街化区域が 2,874ha（45.8%）、市街化調整区域が 3,407ha（54.2%）となっています。



出典：小牧市

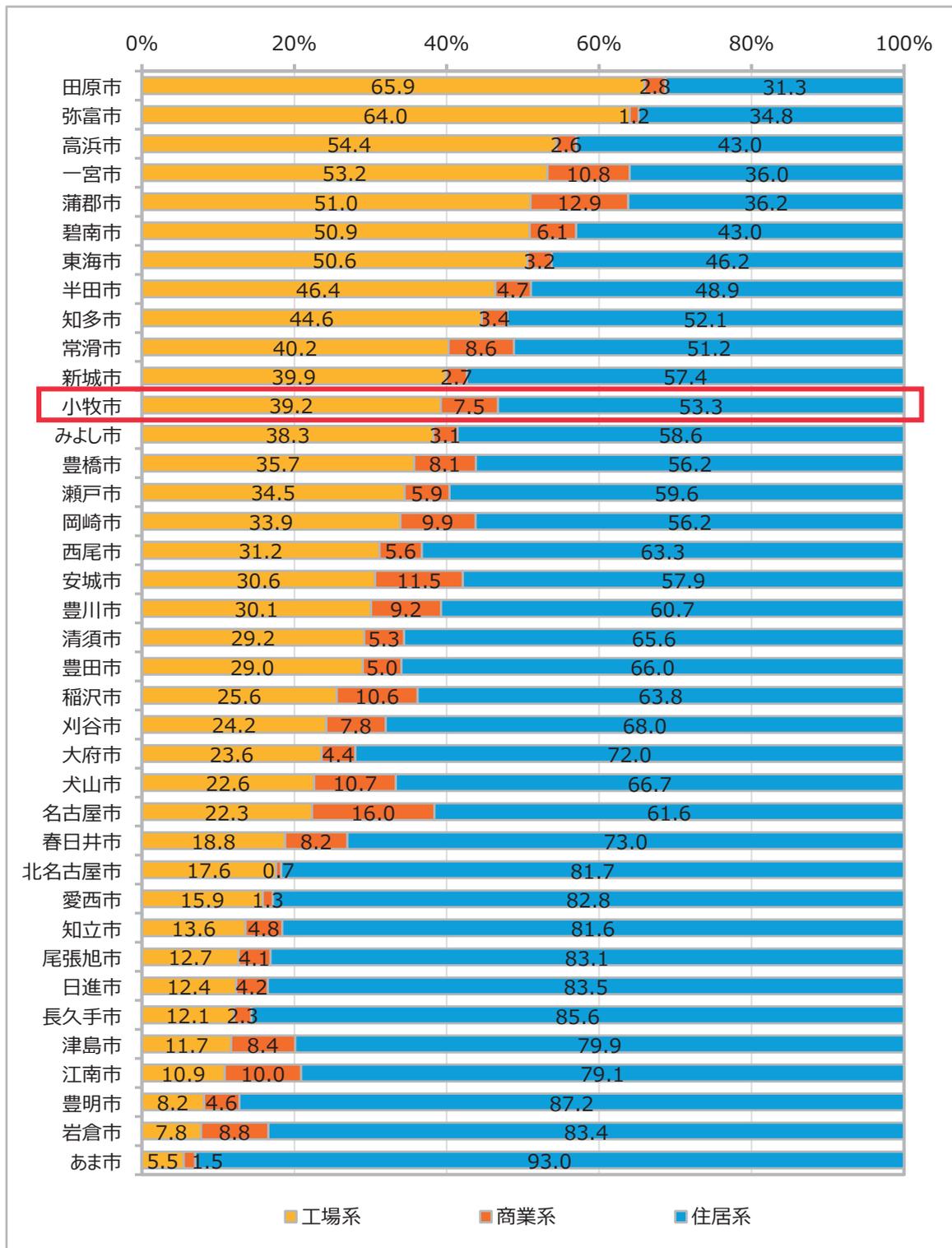
市街化区域における用途地域の構成比は、住居系が 1,531.5ha（53.3%）、商業系が 216ha（7.5%）、工業系が 1,126.5ha（39.2%）となっています。



出典：小牧市

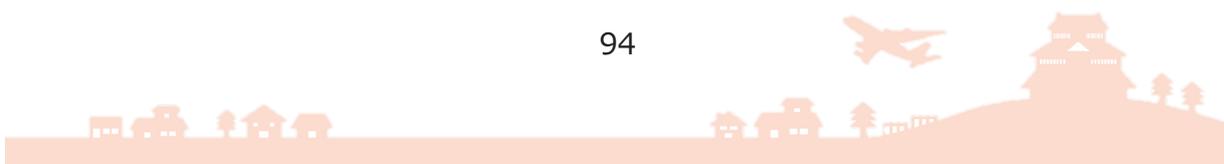


【 用途地域の指定状況（都市間比較） 】



資料：国土交通省「令和6年 都市計画現況調査」（令和6年3月31日現在）

出典：小牧市



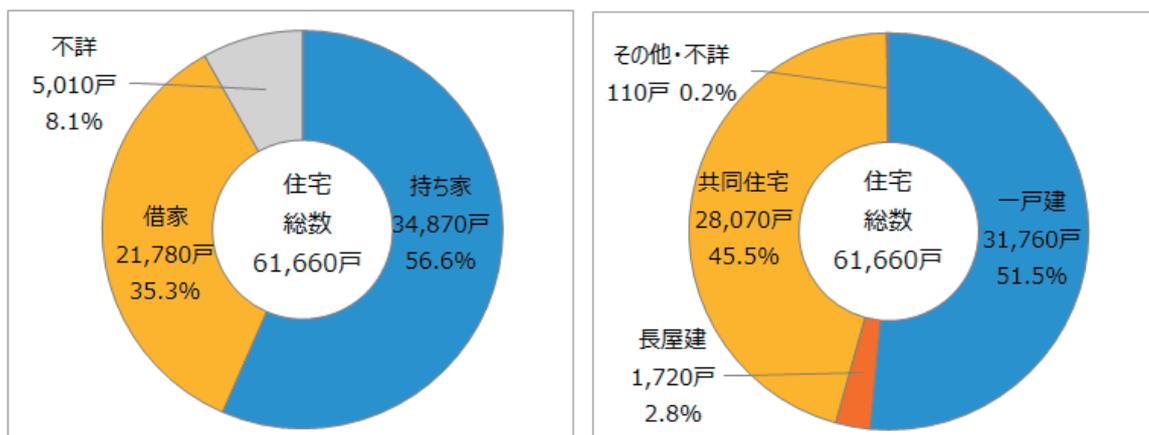
(2) 住宅

「住宅・土地統計調査」※（総務省統計局）は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに実施されています。

「令和5年住宅・土地統計調査」によると、令和5（2023）年10月1日現在、本市の居住世帯のある住宅は、総数 61,660 戸のうち、持ち家が 34,870 戸（56.6%）、借家が 21,780 戸（35.3%）となっています。

住宅の建て方別では、一戸建が 31,760 戸と全体の 51.5%を占めており、共同住宅は 28,070 戸（45.5%）、長屋建は 1,720 戸（2.8%）となっています。

【 所有関係別の住宅数（左）・建て方別の住宅数（右） 】



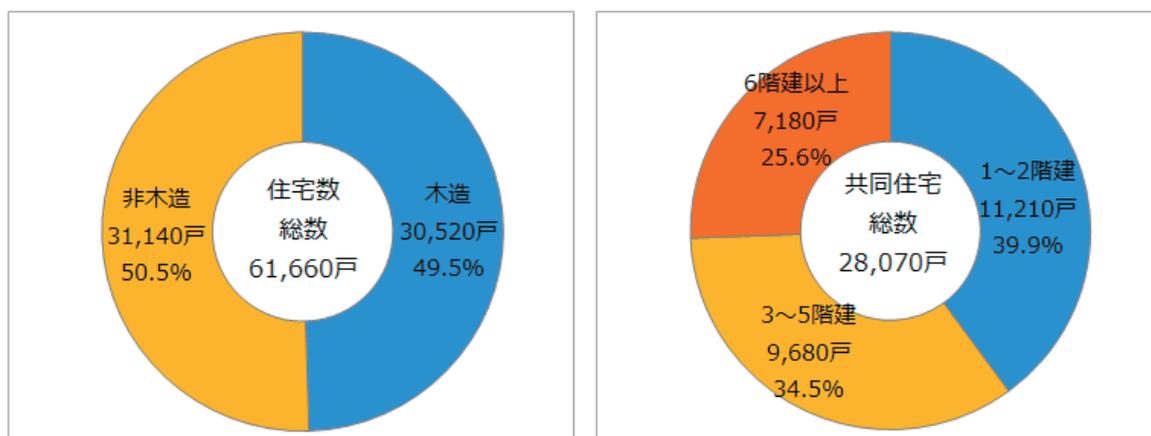
資料：総務省「令和5年住宅・土地統計調査」

※ 住宅・土地統計調査は抽出調査であるため調査結果の数値は推計値であり、1の位を四捨五入して10の位としているので、個々の図のうちの積み上げた値と総数は必ずしも一致しません。

住宅の構造別では、木造が 30,520 戸（49.5%）、非木造が 31,140 戸（50.5%）となっています。

また、共同住宅の階数は、総数 28,070 戸のうち、1～2階建が 11,210 戸（39.9%）、3～5階建が 9,680 戸（34.5%）、6階建以上が 7,180 戸（25.6%）となっています。

【 構造別の住宅数（左）・共同住宅の階数（右） 】

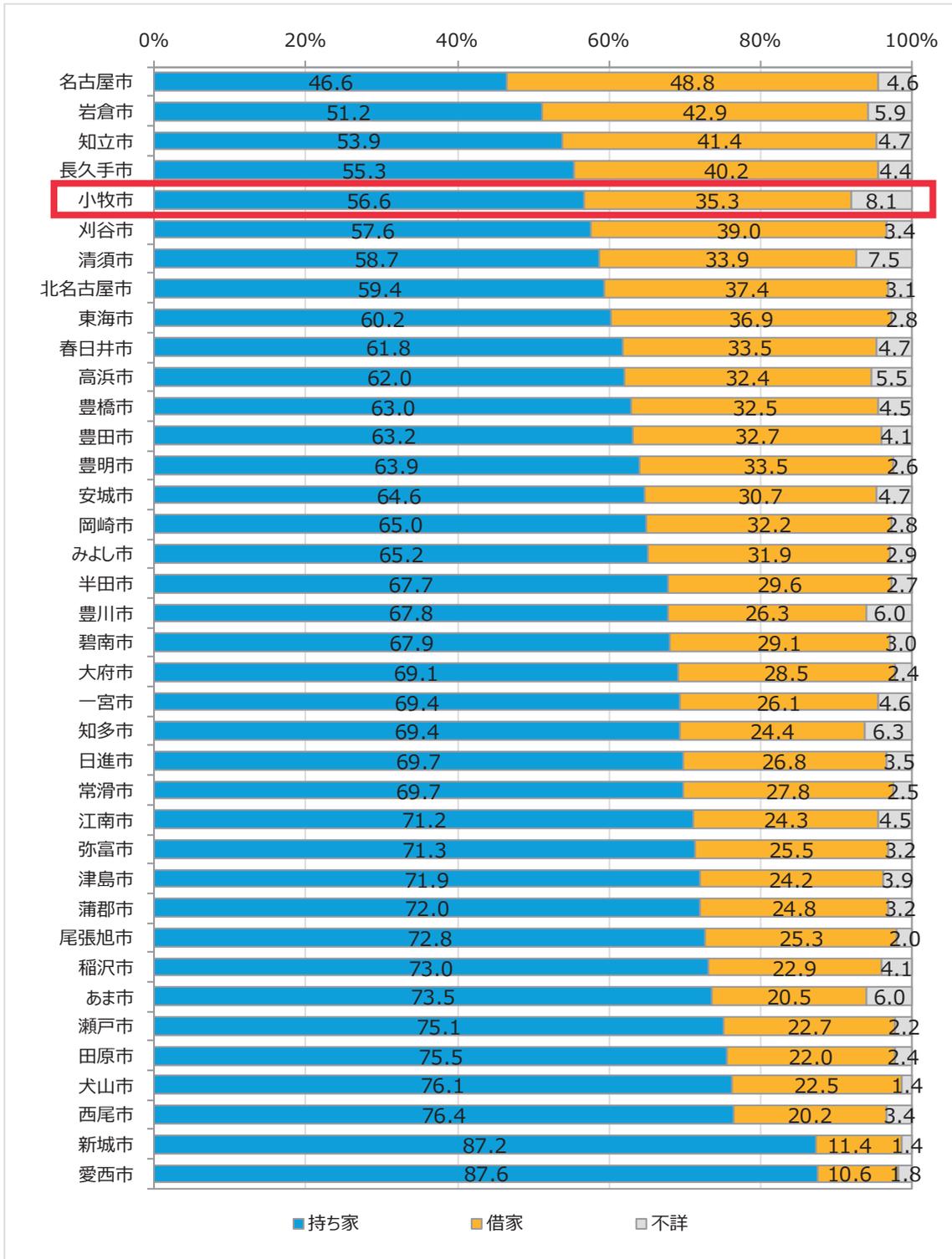


資料：総務省「令和5年住宅・土地統計調査」

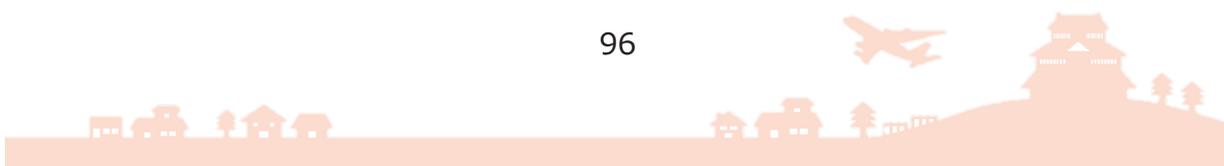


所有関係別の住宅数について県内他市と比較すると、本市は借家の割合が比較的高い水準となっています。

【 所有関係別の住宅数（都市間比較） 】

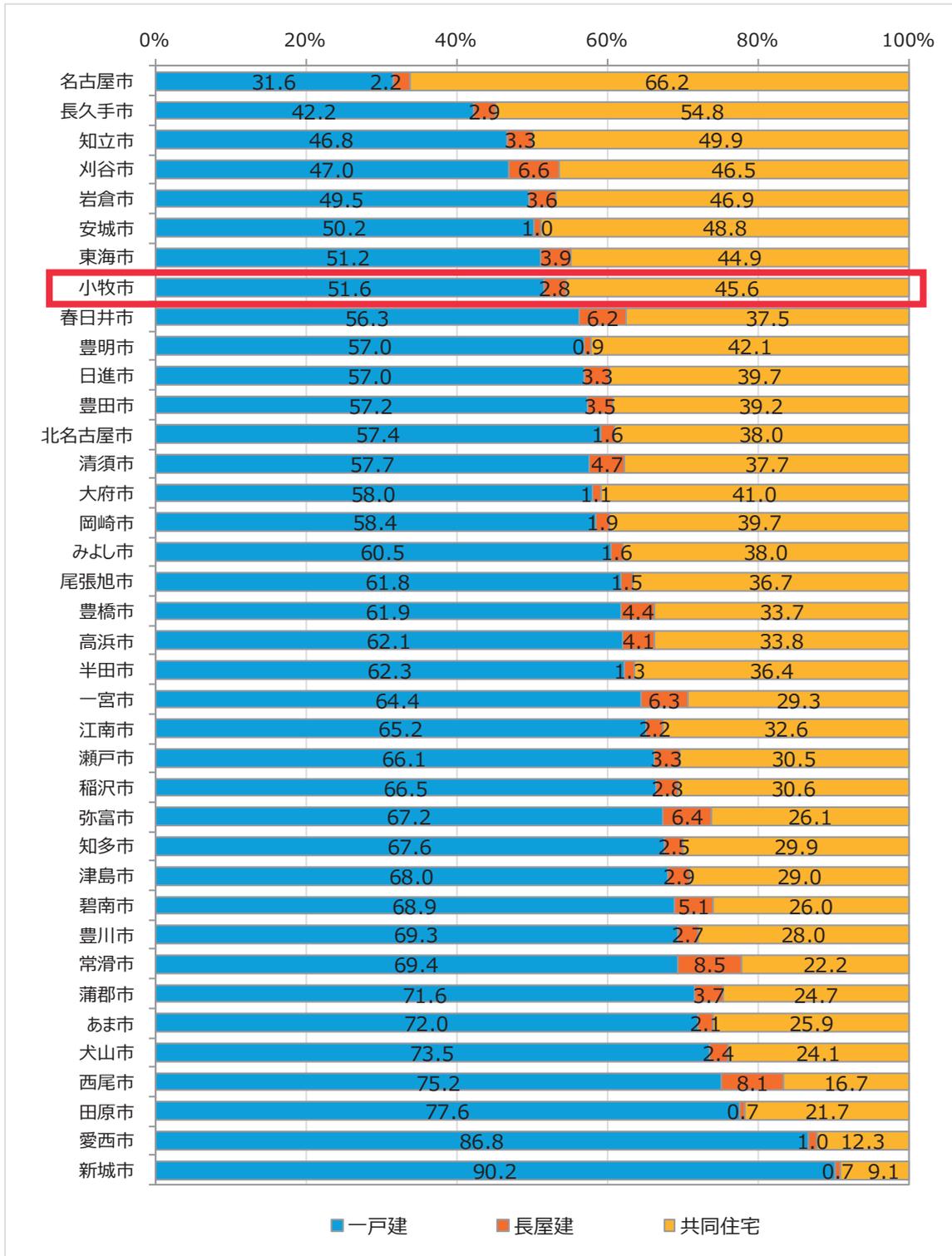


資料：総務省「令和5年住宅・土地統計調査」



住宅の建て方別の住宅数について県内他市と比較すると、本市は共同住宅の割合が比較的高い水準となっています。

【 建て方別の住宅数（都市間比較） 】



資料：総務省「令和5年住宅・土地統計調査」（※その他・不詳を除く）

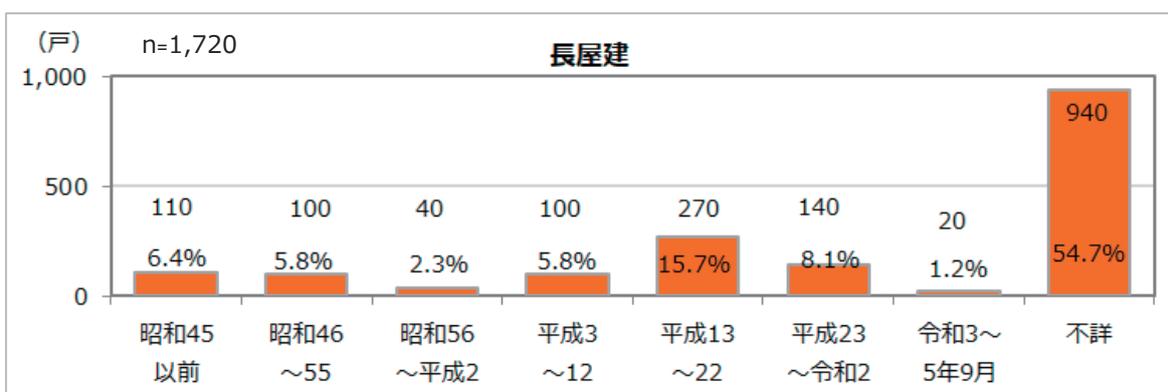


住宅の建築時期でみると、一戸建は、昭和 56～平成 2（1981～1990）年に建てられたものが 6,120 戸（19.3%）と最も多く、旧耐震基準で建築された昭和 55（1980）年以前のもものは 6,160 戸（19.4%）となっています。

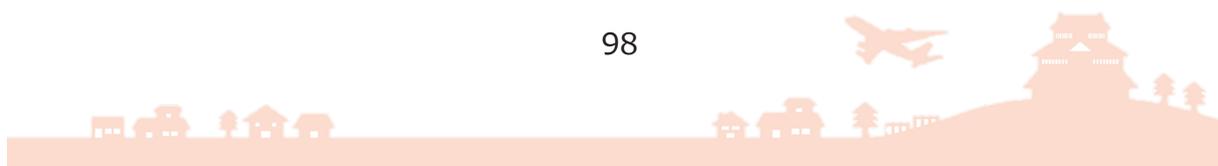
長屋建は、平成 13～22（2001～2010）年以降に建てられてものが 270 戸（15.7%）と最も多く、他方、昭和 45 以前（1970 以前）年に建てられたものが 110 戸（6.4%）と比較的多くなっています。

共同住宅は、平成 3～令和 2（1991～2020）年に建てられたものが 19,020 戸と全体の 67.8%を占めています。

【 住宅の建築時期 】



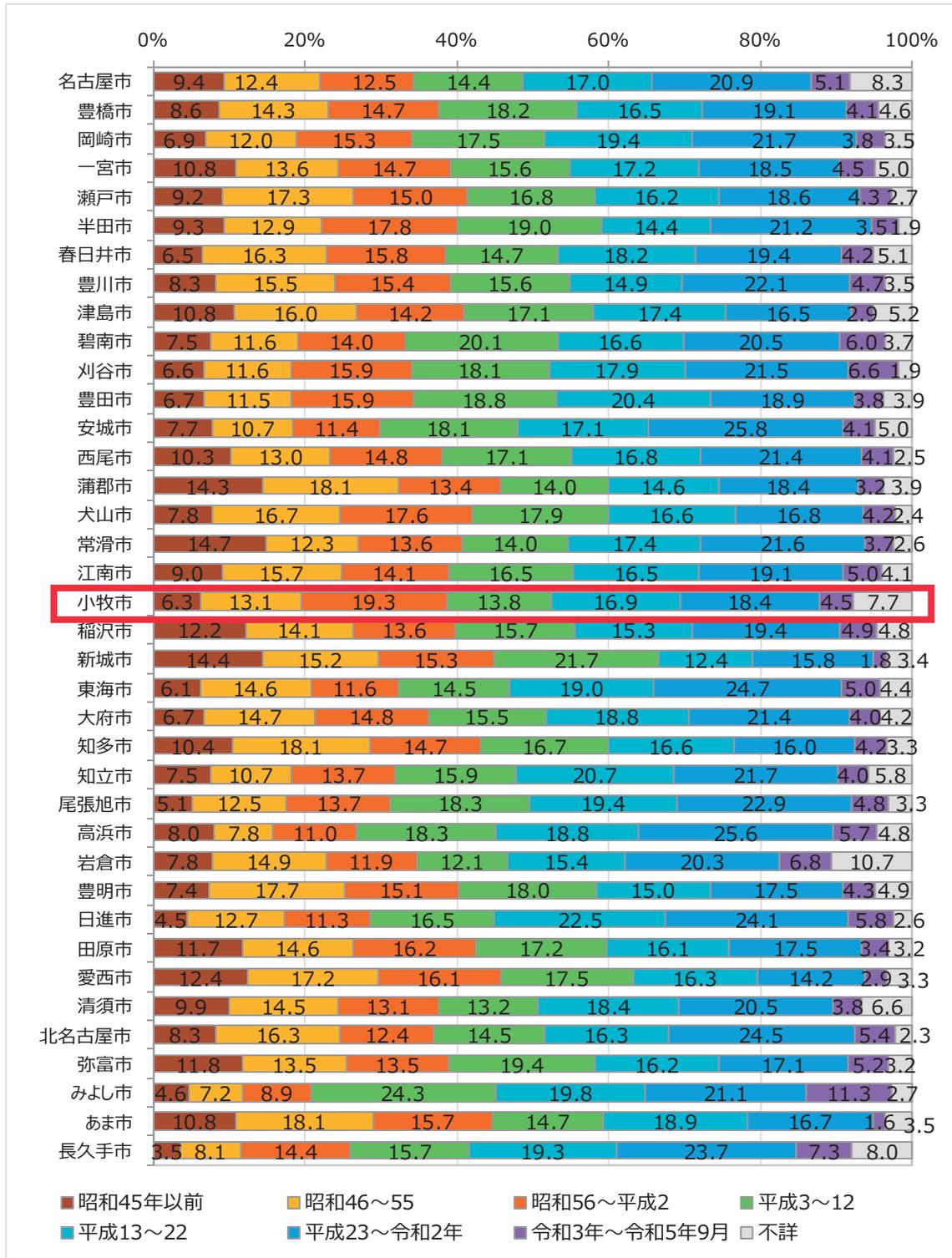
資料：総務省「令和5年住宅・土地統計調査」



一戸建て住宅の建築時期について県内他市と比較すると、築後 30 年以上経過した平成 2 (1990) 年以前に建てられた一戸建て住宅の割合が高い水準となっています。

なお、昭和 56～平成 2 (1981～1990) 年築の一戸建ての割合は、県内他市の中で最も高く (19.3%)、一定の時期に集中して一戸建て住宅が建てられたことが窺えます。

【 一戸建て住宅の建築時期 (都市間比較) 】



資料：総務省「令和 5 年住宅・土地統計調査」



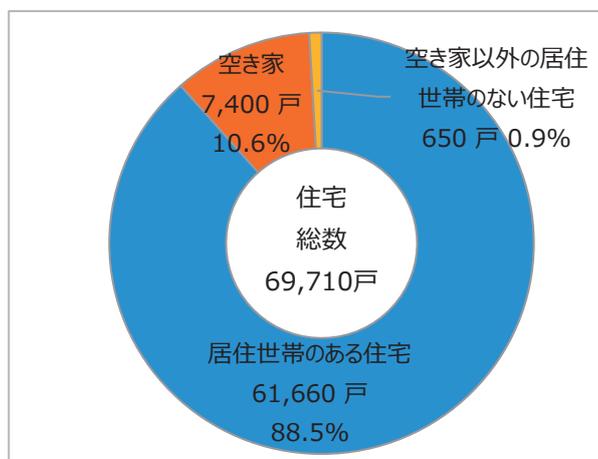
(3) 空き家（住宅・土地統計調査）

「令和5年住宅・土地統計調査」によると、令和5（2023）年10月1日現在、本市の住宅総数は69,710戸となっています。（5）住宅で述べたように居住世帯のある住宅は61,660戸（88.5%）です。

居住世帯のない住宅は、空き家が7,400戸、空き家以外の居住世帯のない住宅が640戸です。なお、空き家率（住宅総数に占める割合）は10.6%となっています。

※ 住宅・土地統計調査では、「空き家」という用語が用いられており、同調査結果に関する内容については「空き家」と表記します。

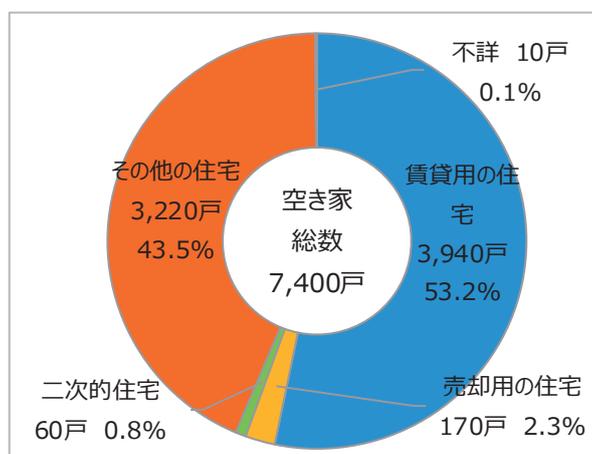
【 空き家数と空き家率 】



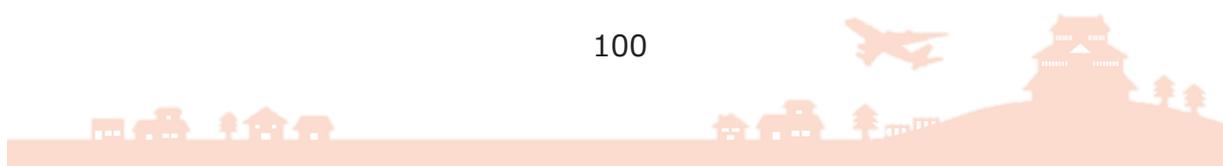
資料：総務省「令和5年住宅・土地統計調査」

空き家を種類別にみると、賃貸用の住宅が3,940戸（53.2%）、売却用の住宅が170戸（2.3%）、二次的住宅（別荘等）が60戸（0.8%）、長期にわたっての不在や取り壊すことになっている「その他の住宅」（賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家）が3,220戸（43.5%）となっています。

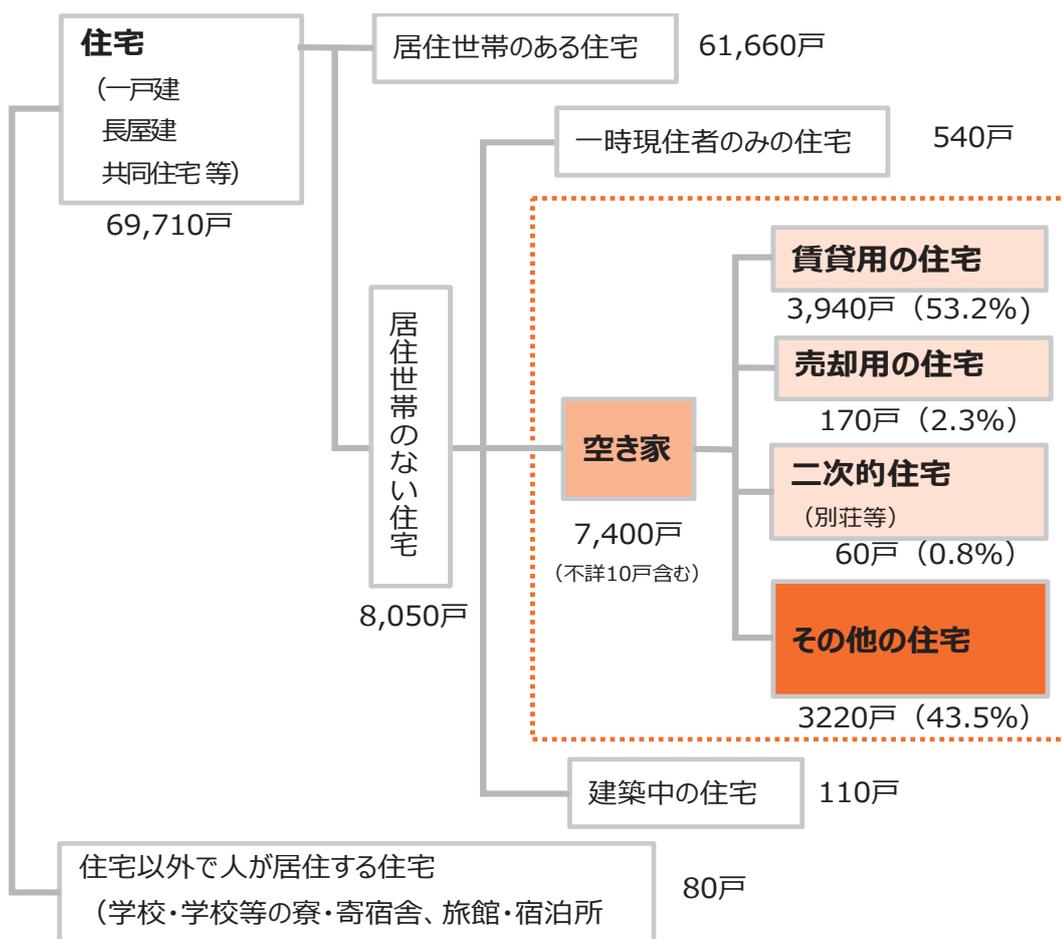
【 空き家の種類 】



資料：総務省「令和5年住宅・土地統計調査」



【 住宅・土地統計調査における住宅の種類 】



※ 数値は「令和5年住宅・土地統計調査」に基づく小牧市における戸数を示しています。

【 住宅・土地統計調査における空き家の種類 】

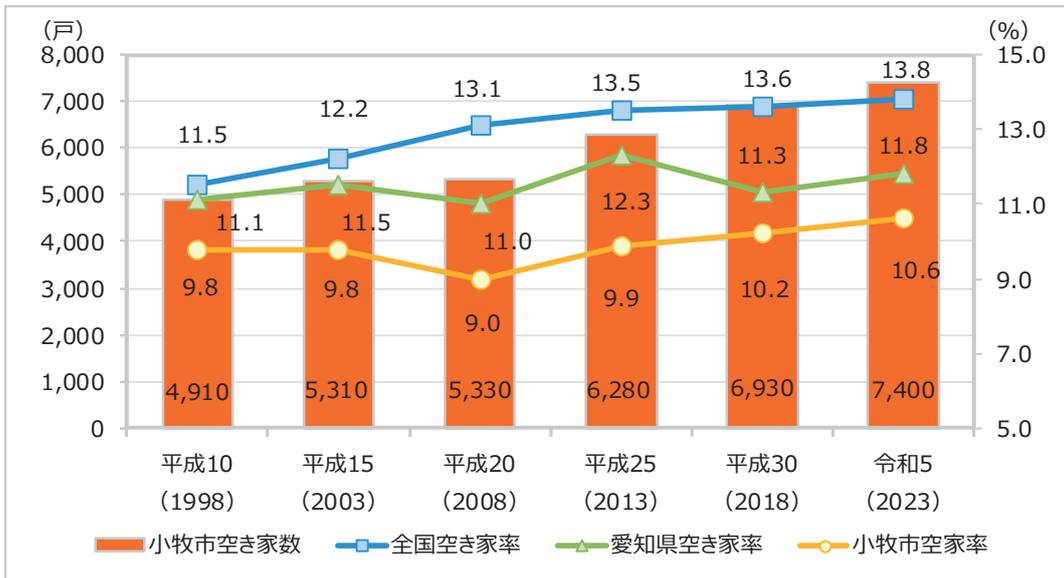
空き家	賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
	売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
	二次的住宅	別荘……週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅 その他……普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりする等、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
	その他の住宅	上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等（※空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。） 【空家法における「空家等」は、この区分に該当します。】

- ※ 住宅・土地統計調査における「空き家」には、空家法に規定する「空家等」の定義とは異なり、長屋建や共同住宅の一部空き住戸も含まれ、戸数で数えています。
- ※ その他の住宅とは、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家を示しています。



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。

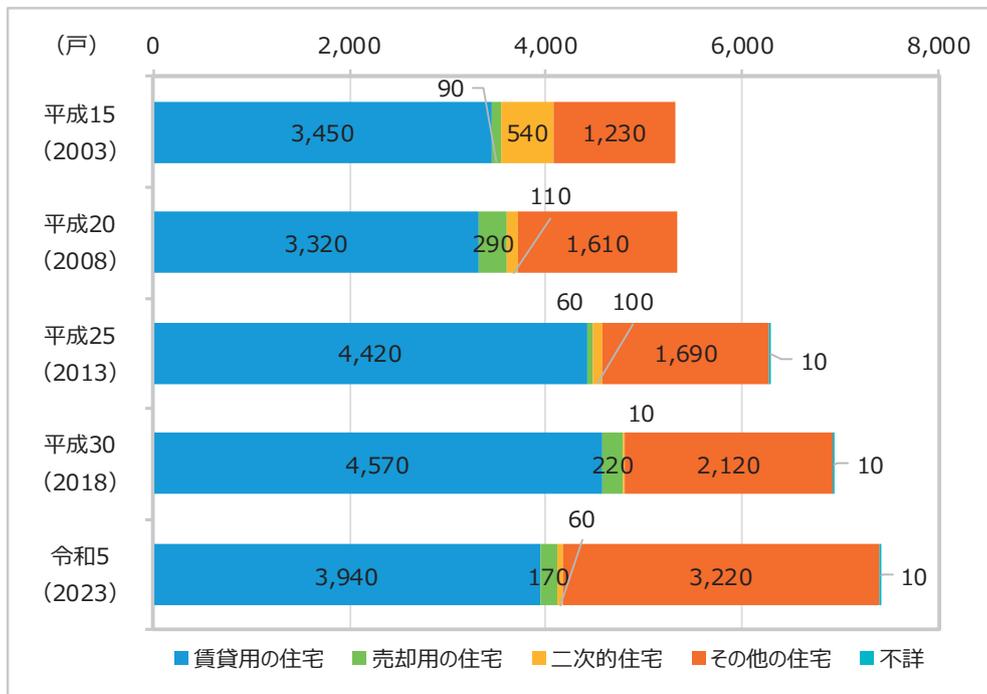
【 全国・愛知県・小牧市の空き家率の推移 】



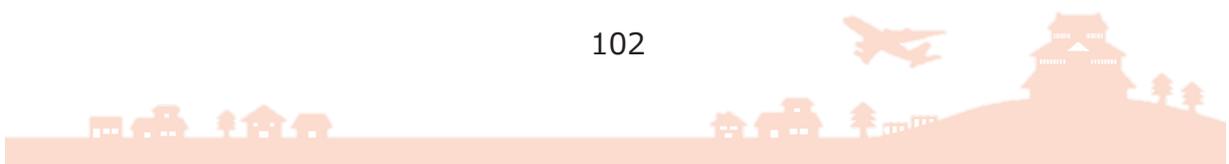
資料：総務省「住宅・土地統計調査」

空き家数の推移を種類別にみると、その他の住宅が増加傾向であり、前回調査（平成 30 (2018) 年）から 51.9 ポイント（増加数 1,100 戸）増と高い伸びを示しています。

【 種類別の空き家数の推移 】

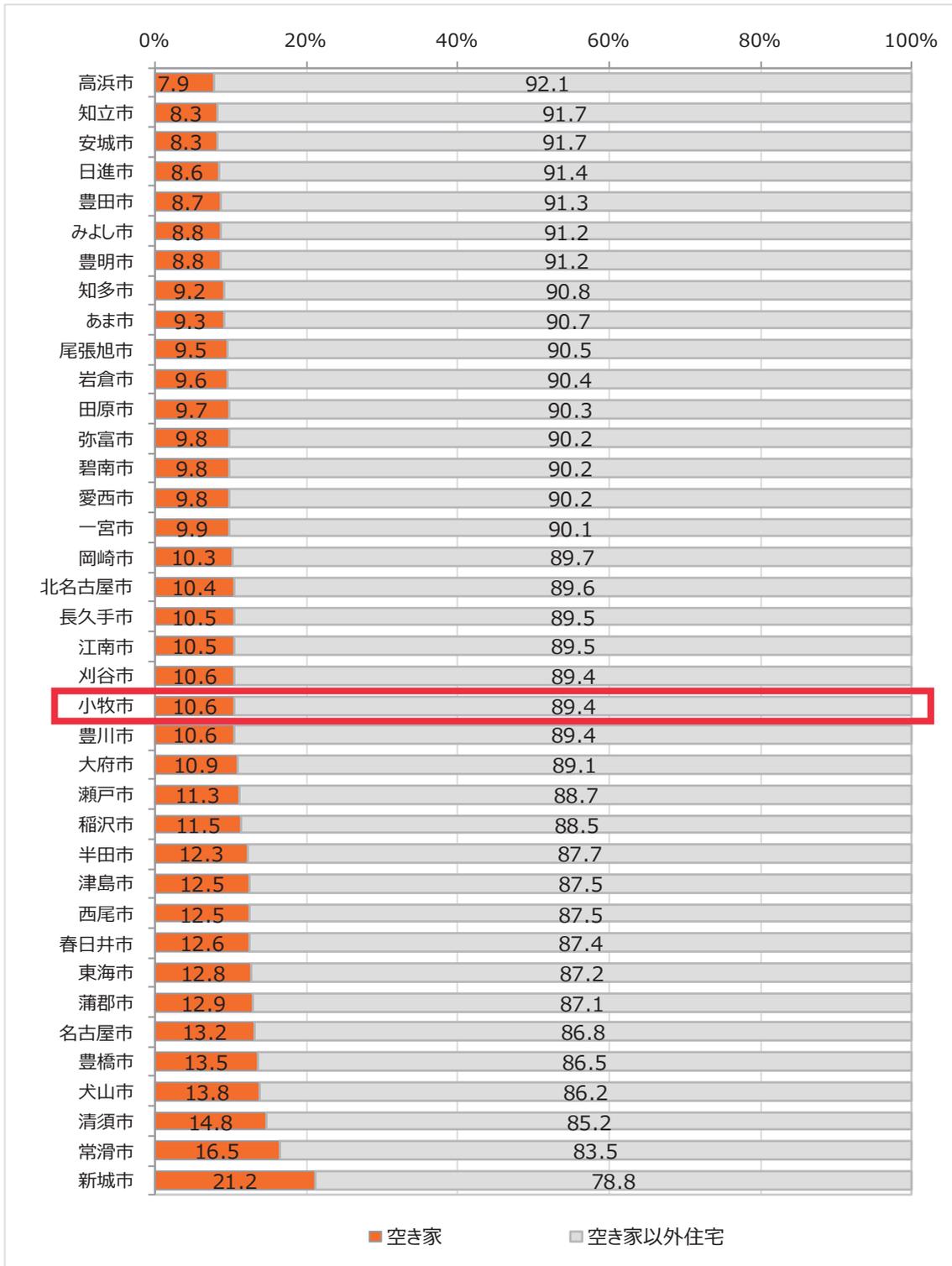


資料：総務省「住宅・土地統計調査」



令和 5（2023）年 10 月 1 日現在、本市の空き家率は、県内他市と比較すると、平均よりやや低い水準となっています。

【 空き家率（都市間比較） 】

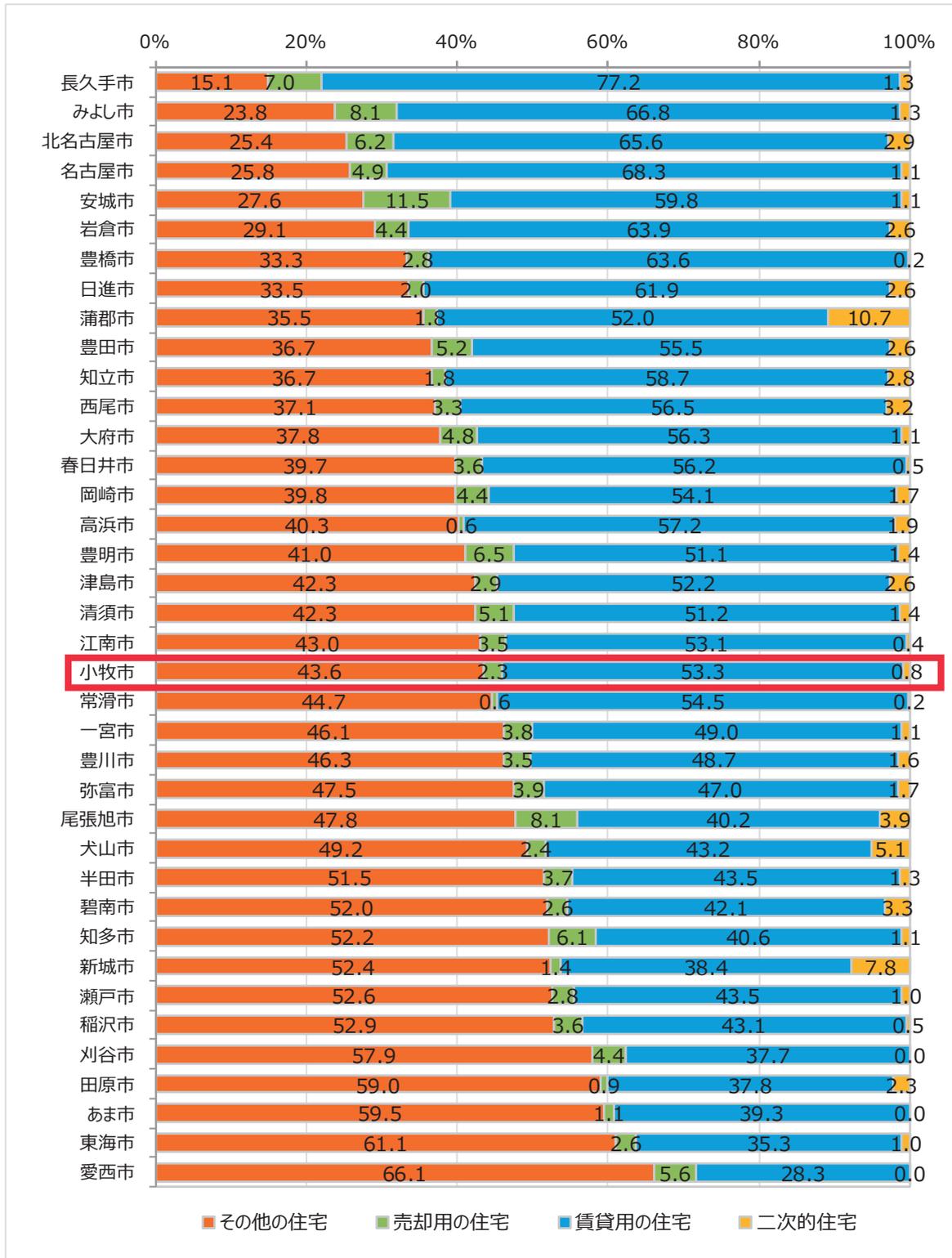


資料：総務省「令和 5 年度住宅・土地統計調査」



また、本市の種類別の空き家におけるその他の住宅の比率については、県内他市と比較すると平均よりやや高い水準となっています。

【 その他の住宅の比率（都市間比較）】



資料：総務省「令和5年度住宅・土地統計調査」（※不詳を除く）

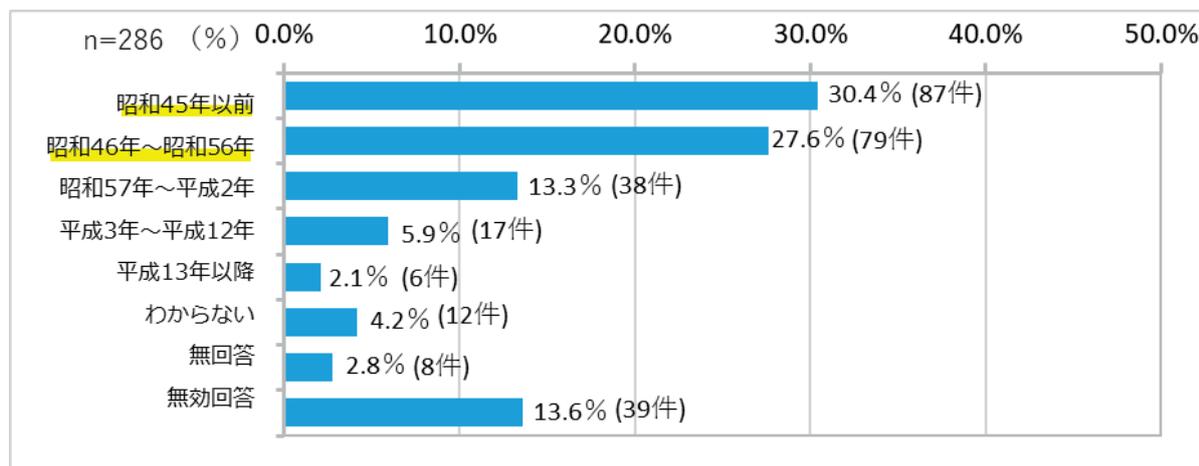


(4) 意向調査の結果

<建物の建築時期>

昭和 56 (1981) 年以前に建築された建物が 166 件であり、全体の 58.0%を占めています。空家等と判定した建物の多くが、築 40 年以上の旧耐震基準の建築物であることが窺えます。

【 建物の建築時期 (単一回答) 】



<建築年数別の不良度判定>

空家等の建築年数別にみると、「築 50 年以上」が 128 棟で最も多く、次に「築 40 年～50 年未満」の 56 件となっており、大半を占めています。

【 建築年数別の不良度判定 】

(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	
築 20 年未満	4	0	0	0	0	4
築 20 年～30 年未満	6	1	0	0	1	8
築 30 年～40 年未満	24	3	0	0	4	31
築 40 年～50 年未満	41	11	0	0	4	56
築 50 年以上	69	49	1	1	8	128
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



〈使用していない期間による分析〉

空家等を使用していない期間別にみると、「1年～5年未満」が132件で最も多く、次に「5年～10年未満」57件、「10年～20年未満」45件となっています。

【使用していない期間別の不良度判定】

(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	
1年～5年未満	83	41	0	0	8	132
5年～10年未満	39	10	1	0	7	57
10年～20年未満	23	18	0	0	4	45
20年以上	8	9	0	1	1	19
わからない	20	9	1	1	2	33
無回答	0	0	0	0	0	0
合計	173	87	2	2	22	286



〈空家等所有者の居住地による不良度判定〉

所有者の居住地別にみると、「小牧市」が 154 件で最も多く、次に「その他愛知県」39 件、「名古屋市」と「其他都道府県」がともに 28 件となっています。

【 空家等所有者の居住地別・不良度判定別の空家等数 】

(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	
小牧市	91	53	1	1	8	154
名古屋市	13	11	0	0	4	28
春日井市	4	4	0	0	2	10
犬山市	5	1	0	0	0	6
その他愛知県	27	6	1	0	5	39
岐阜県	6	0	0	0	1	7
三重県	1	0	0	0	1	2
其他都道府県	20	7	0	0	1	28
不明	6	5	0	1	0	12
合計	173	87	2	2	22	286

※ 固定資産税課税情報の所有者住所による



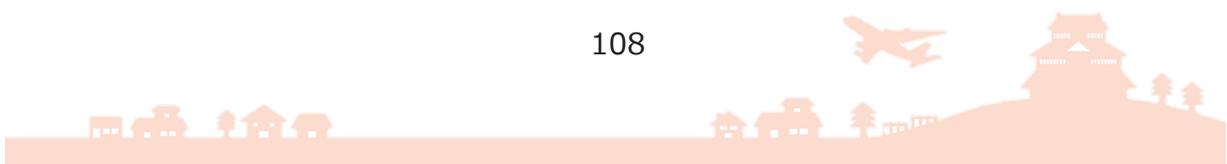
〈利活用判定と利活用予定の分析〉

利活用予定別にみると、「売却したい」及び「解体する」が79件で最も多くなっています。一方、「現状では未定」58件、「利活用の意向はない」44件という回答も一定数見られます。

【 利活用予定別の利活用判定 】

(単位:件)

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



(5) これまでの取組内容

本市における空家等対策の取組内容の主なものは、以下のとおりです。

【 空家等対策の取組内容 】

年	月	取組内容
平成 29 年 (2017)	3 月	「小牧市空家等対策計画（平成 29 年度～令和 3 年度）」策定
平成 31/ 令和元年 (2019)	3 月	「小牧市空家等対策協議会条例」制定
	11 月	「小牧市空家等対策協議会」設置
令和 2 年 (2020)	1 月	宅建協会と「小牧市における空家等対策に関する協定」締結
		「空き家総合相談窓口」開設
	2 月	「小牧市空き家バンク」開設
	4 月	「小牧市空き家等除却工事費補助金」創設
令和 3 年 (2021)	4 月	「小牧市特定空家等認定基準」制定
	11 月	全日本不動産協会と「小牧市における空家等対策に関する協定」締結
		「空き家総合相談窓口（全日本不動産協会運営）」開設
12 月	「小牧市建築物等及び空き地の適切な管理に関する条例」制定	
令和 4 年 (2022)	2 月	「小牧市空家等対策計画（令和 4 年度～令和 13 年度）」改定
令和 5 年 (2023)	1 月	「小牧市空き家管理事業者登録制度」創設
	3 月	小牧市空き家ガイドブック発行
令和 7 年 (2025)	3 月	「住まいのエンディングノート」導入
		小牧市空き家ガイドブック改定
	4 月	「小牧市管理不全空家等及び特定空家等認定基準」改定
		「小牧市空き家等除却工事費補助金」補助対象空き家等の拡充
5 月	市民レポートシステム「まちレポこまき」の導入	



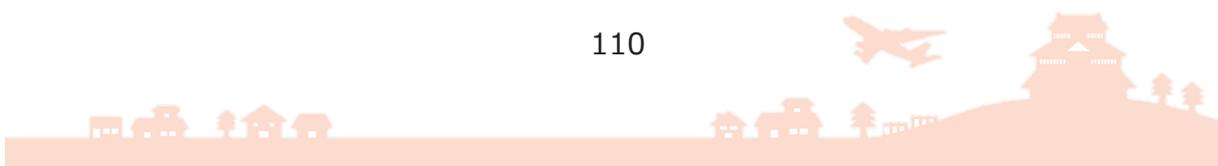
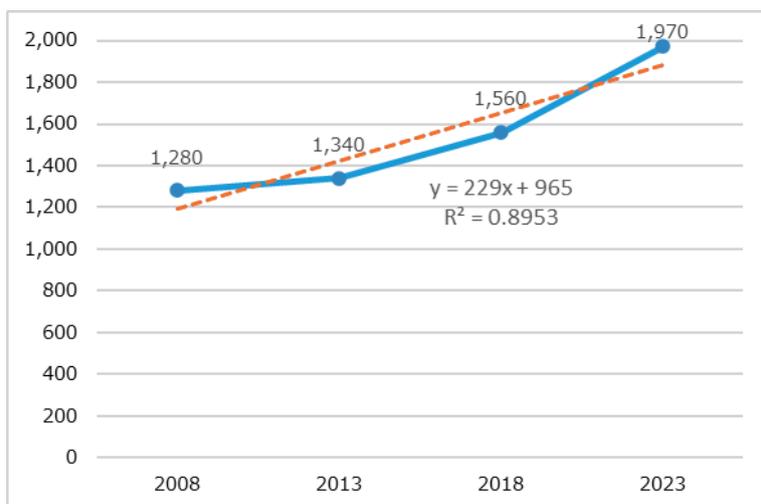
資料9 空家等の棟数における目標値の算出について

(1) 将来の空家等数の予測

全国・愛知県・小牧市の空き家率の推移のとおり、住宅・土地統計調査によると、小牧市の空き家の数は平成10年から令和5年までの間で増加傾向であります。ここでは、小牧市における過去の調査結果を用い、その傾向から将来の空家等数の推計を行います。なお、平成15年までの調査には、「一戸建て住宅の空き家数」という分類がないため、平成20年以降の調査結果を用い、将来の空家等数を推計することとしました。

- ① 住宅・土地統計調査の小牧市「一戸建て住宅の空き家数」直近4回のデータを抽出します。
 - ・平成20(2008)年 1,280戸
 - ・平成25(2013)年 1,340戸
 - ・平成30(2018)年 1,560戸
 - ・令和5(2023)年 1,970戸
- ② 上記データを用い小牧市における空き家数の傾向を示す近似曲線を求めます。
$$Y=229X+965 \quad (R^2=0.8953)$$
(Y: 空き家数、X: 統計の回数(平成20(2008)年をX=1))
- ③ 上記近似曲線より、統計調査1回分(5年間)の増加は229戸であるため、1年あたり46棟増加すると仮定しました。
- ④ 計画期間の中間年度である令和6年度は空家実態調査の実績値である899棟、最終年度である令和13年度は、さらに322棟(46棟×7年)増加の1,221棟と推計しました。前回調査時の推計(1,088棟)より空家等数は増加しています。

【住宅・土地統計調査における小牧市空き家数 近似曲線】



(2) 目標値の算出方法

- ① 「住生活基本計画(全国計画) (令和3年3月)」より1年あたりの空き家の増加数を算出する。

平成30年 349万戸

令和12年 400万戸

$$400万戸 - 349万戸 = 51万戸$$

$$51万戸 / 12年 = 4.25万戸 / 年$$

- ② 令和2年及び令和13年の空き家数を算出する。

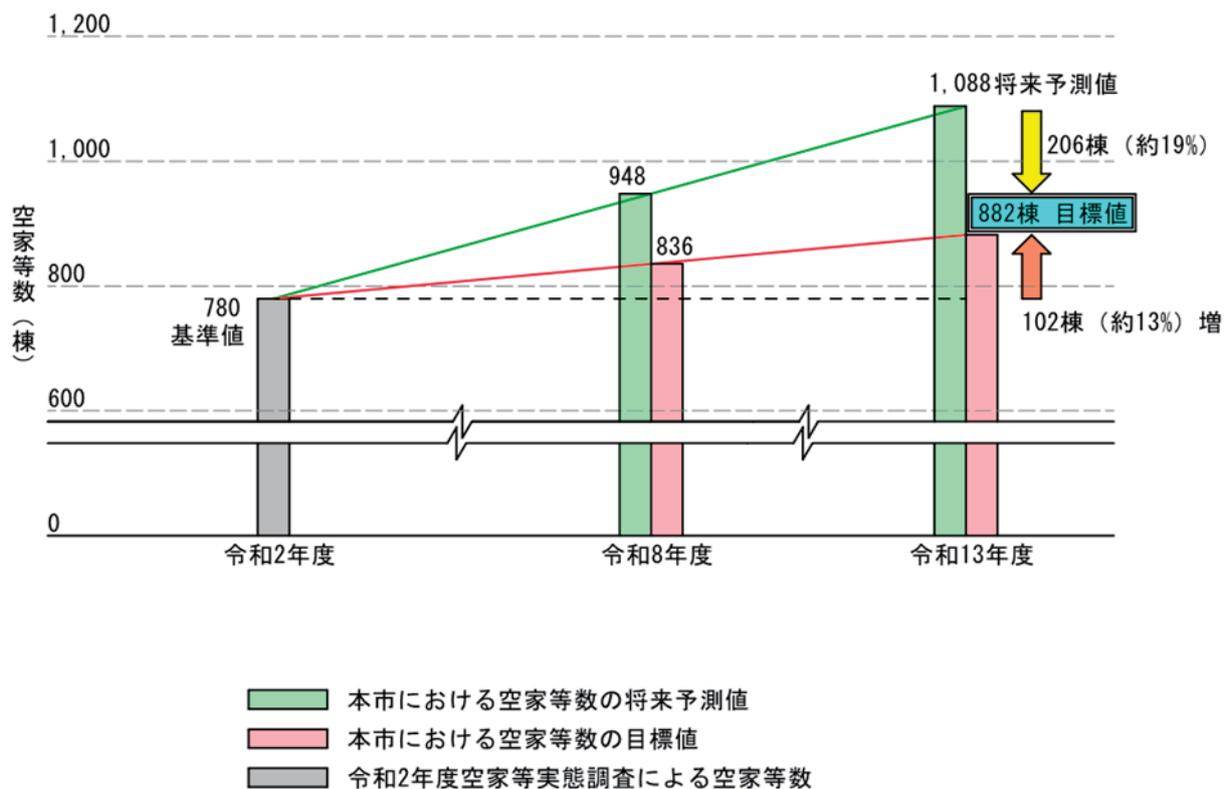
$$\text{令和2年} \quad 349万戸 + (4.25万戸 / 年 \times 2年) = 357.5万戸$$

$$\text{令和13年} \quad 400万戸 + 4.25万戸 = 404.25万戸$$

- ③ 令和2年から令和13年までの増加割合を求め、令和2年度の空家等実態調査による本市の空家等数780棟に乗じる。

$$780棟 \times (404.25万戸 / 357.5万戸) \approx 882棟$$

【 空家等数の推計値及び目標値 】

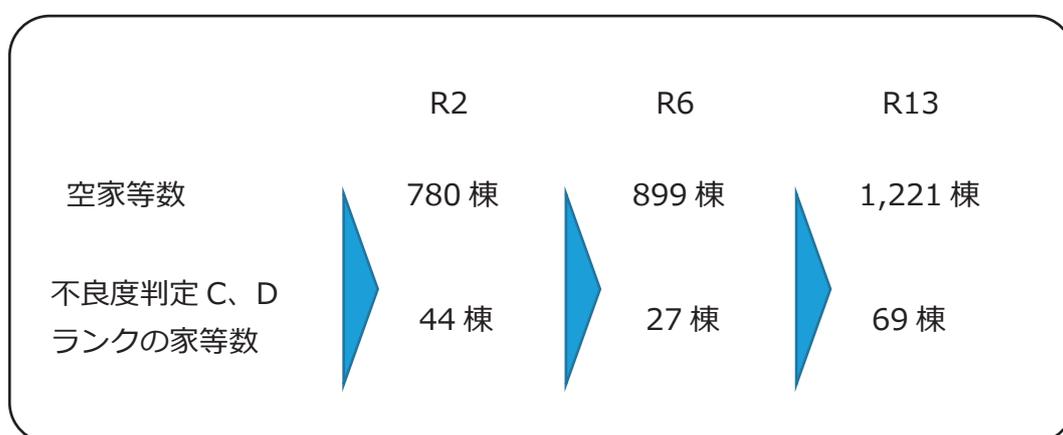


<将来の不良度判定 C、D ランクの空家等の予測>

令和 2 年度に実施した空家等実態調査により判明した、不良度 C ランク・D ランクに該当する空家等の比率を参考に推計しました。

- ① 基準年 (R2) の空家等 780 棟中 44 棟が不良度 C ランク・D ランクで、空家等数全体の約 5.6%です。
- ② 将来もこの割合は一定であると想定し、上記で求めた令和 13 年度の空家等数の推計値 1,221 棟に①で求めた割合 5.6%を乗じ、最終年度である令和 13 年度は 69 棟と推計しました。

【 空家等数及び不良度判定 C、D ランクの空家等数の将来推計 】



小牧市空家等対策計画

【初 版】平成29年3月

【改 定 版】令和4年2月

【中 間 見 直 し】令和8年3月

【問 い 合 せ 先】小牧市都市政策部都市計画課

〒485-8650 愛知県小牧市堀の内三丁目1番地

TEL : 0568-39-6534 (直通)

FAX : 0568-71-1481

E-mail : toshi@city.komaki.lg.jp

ホームページ : <http://www.city.komaki.aichi.jp/>



小牧市

