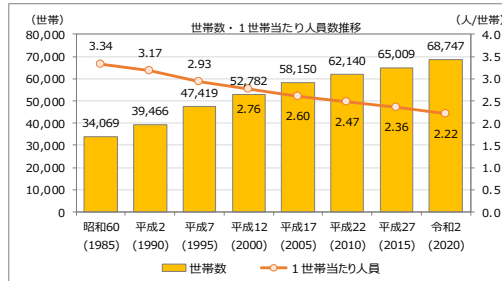
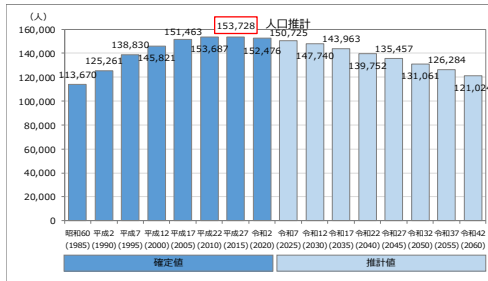


小牧市における現況

〔関連データ〕

- 総人口の減少、世帯数の増加と世帯規模の縮小（核家族化）
- 高齢化率の上昇、高齢者のみ世帯・単身高齢者のみ世帯の増加

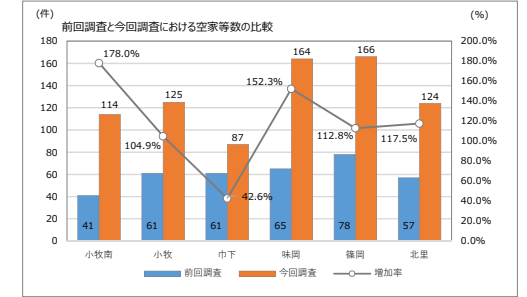


現計画策定年（平成29年）との比較	平成29（2017）年	令和2（2020）年	増減
総人口（住民基本台帳、各年10月1日現在）	153,289人	152,476人	-813人
世帯数（同上） 1世帯当たり人員（同上）	66,209世帯 2.32人/世帯	68,747世帯 2.22人/世帯	2,538世帯 -0.1人/世帯
65歳以上人口・総人口に占める割合（同上）	36,239人 (23.6%)	37,641人 (24.7%)	1,402人 (1.0%)
65歳以上の高齢者のみ世帯数・世帯数に占める割合	14,837世帯 (22.4%)	16,396世帯 (23.8%)	1,559世帯 (1.4%)
65歳以上の単身高齢者のみ世帯数・世帯数に占める割合	7,332世帯 (11.1%)	8,349世帯 (12.1%)	1,017世帯 (1.1%)

- 空き家数の増加 [平成25年] 6,280戸 → [平成30年] 6,930戸（住宅・土地統計調査）

〔実態調査（令和2年度）〕

- 空家等の数の増加 [前回調査] 363件 → [今回調査] 780件



- 所有者の年齢（意向調査） 「60歳以上」74.9%

年齢	割合
29歳以下	0.3%
30歳代	1.1%
40歳代	6.3%
50歳代	13.0%
60歳代	21.8%
70歳代	30.0%
80歳以上	23.1%
無回答	4.4%

- 建築時期（意向調査） 「昭和56（1981）年以前」65.1%

建築時期	割合
昭和45年以前	34.6%
昭和46年～昭和56年	30.5%
昭和57年～平成2年	10.7%
平成3年～平成12年	2.7%
平成13年以降	1.4%
わからない	15.7%
無回答	4.4%

- 空家等になっている理由（意向調査） 「相続により取得したが、別の住居で生活」19.8%、「高齢者福祉施設・病院等へ入所・入院」13.5%、「居住していた人が亡くなった」13.5%

人と住まいの2つの「老い」が進行 今後も空家等の増加が見込まれることから、発生抑制に関する取組をより一層進める

「空家等の発生抑制」を空家等対策の柱として明確にする

基本目標と基本方針

- 本計画の基本目標を定め、空家等対策の推進に向けた基本施策を建物・空家等の段階に応じた基本方針として見直すこととする。

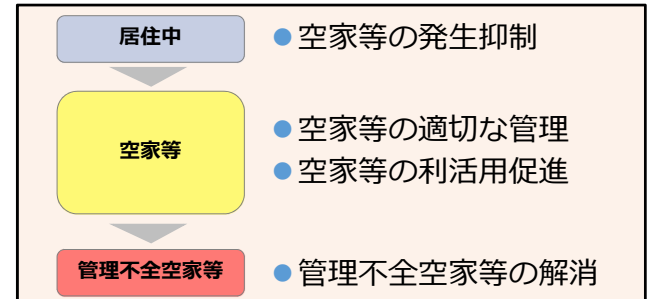
基本目標

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

《現計画の基本施策》

- 空家等の適切な管理の促進
- 空家等の利活用促進
- 空家等に対する措置
- 空家等対策の計画的推進

《次期計画の基本方針》



基本施策 1 「空家等の適切な管理の促進」

現計画の記載内容	主な取組
<p>所有者等による空家等の適切な管理の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 空家等所有者等への意識啓発 ● 地域・団体等と連携した管理の促進 <p>住民等からの空家等に関する相談への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 空家等の発生抑制に向けた支援・取組 ● 相談窓口の明確化 ● 関係団体・事業者との連携 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 市ホームページ（適正管理、相続財産管理制度等、各種相談窓口等）による情報発信 ○ 空き家対策セミナーによる情報発信 ○ （公社）愛知県宅地建物取引業協会と連携した空き家総合相談窓口の開設 ○ 市民相談（土地建物測量・相続・贈与・登記相談、相続・遺言手続相談、成年後見・相続遺言等の利用支援と書類作成の相談会、住宅無料相談、不動産相談、法律相談） ○ 木造住宅の無料耐震診断、木造住宅耐震改修費等補助金 ○ 空き家の専門部署の創設 ○ （公社）愛知県宅地建物取引業協会との連携

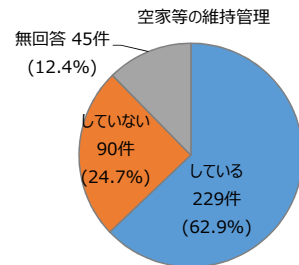
現況・課題（課題は【】内に記載）

- 空き家セミナーの参加者

開催年度	参加者数
平成30年度	セミナー参加者：21名 相談会参加者：3名
令和元年度	セミナー参加者：69名 相談会参加者：10名
令和2年度	動画配信 再生回数255回（令和3年5月末時点）

- 空家等のうち、24.7%が未管理（所有者意向調査）【空家等の維持管理に関する意識醸成】

管理の有無	している	していない	未回答	合計
件数	229件	90件	45件	364件



- 空家等の未管理の理由（意向調査）……「必要を感じない」33.3%、「身体的・年齢的な問題」27.8%【空家等の維持管理に関する管理の認識不足】

- 空家等に関する近隣からの通報（1件の問い合わせで複数の項目あり）

年度	雑草等の繁茂	屋根外壁等の破損	塀の破損	害虫、害獣	不法投棄	その他	件数
平成28年度	12	3	0	3	0	0	15件
平成29年度	14	4	1	3	0	0	18件
平成30年度	8	9	1	1	1	2	20件
令和元年度	26	13	0	7	1	3	39件
令和2年度	26	5	0	10	1	5	35件
合計	86	34	2	24	3	10	127件

- 空き家総合相談窓口への相談件数【相談体制の周知】

相談内容	活用	売却	賃貸	解体	税金・法律関係	合計
件数	2件	2件	4件	4件	2件	14件

次期計画の基本方針 「基本方針 1. 空家等の発生抑制」

考え方：空家等の発生前から市民や建築物所有者等に対し、周知啓発を図り空家等の発生抑制を目指す。

- 空家等発生抑制に対する意識強化
- 相談体制の整備の強化
- 住宅ストックの良質化に向けた取組の推進

次期計画の基本方針 「基本方針 2. 空家等の適切な管理」

考え方：空家等の適切な管理を促進し、管理不全な空家等の発生抑制を目指す。

- 所有者等の適切な管理に関する意識醸成・意識啓発
- 空家等の適切な管理、管理不全によるリスク等に関する情報提供

基本施策2「空家等の利活用促進」

現計画の記載内容	主な取組
<ul style="list-style-type: none"> ● 空家等の流通・活用促進に向けた情報発信 ● 中古住宅の流通促進に向けた支援の検討 ● 空家等・跡地の活用方法に関する情報提供 	<ul style="list-style-type: none"> ○小牧市空き家バンクの開設 ○小牧市ブランドWEBサイトによる三世同居・近居住宅支援補助金の情報発信 ○木造住宅の無料耐震診断、木造住宅耐震改修費等補助金（再掲）

基本施策3「空家等に対する措置など」

現計画の記載内容	主な取組
<ul style="list-style-type: none"> ● 老朽化した空家等の除却促進 ● 特別措置法に基づく措置の実行 	<ul style="list-style-type: none"> ○空き家等除却工事費補助金の創設 ○小牧市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則の制定 ○小牧市特定空家等認定基準の設定

現況・課題（課題は【】内に記載）

〔関連データ〕

- 住宅地の平均価格はほぼ横ばいに推移（平成29年、令和3年地価公示）（単位：円/㎡）

	小牧市	春日井市	犬山市	江南市	岩倉市	北名古屋
平成29（2017）年	85,500	98,100	63,700	74,100	104,500	101,100
令和3（2021）年	86,000	104,300	62,400	76,600	105,100	101,400
変動率	0.6%	6.3%	-2.0%	3.4%	0.6%	0.3%

〔実態調査（令和2年度）〕

- 平成28年度の意向調査結果と比べ、利活用に対する意向は前向きに変化

回答内容（上位5項目）	今回調査	前回調査
○解体する	1位(35.4%)	5位(15.6%)
○現状では未定・利活用の意向はない（今のままで良い）	2位(30.7%)	1位(30.3%)
○売却したい	3位(24.5%)	3位(27.9%)
○貸したい	4位(12.9%)	7位(9.8%)
○住まずに維持管理する	5位(4.7%)	2位(28.7%)

- 賃貸・売却を希望する所有者等のうち、賃貸入居者・購入者を「募集していない」39.0%（意向調査）
- 空家等の利活用であると思う支援策（意向調査）
 - 「公的機関による空家の借上げ制度」22.3% **【借上げ制度に関する検討】**
 - 「専門家に相談できる窓口の設置」22.0% **【総合相談窓口等の周知】**

現況・課題（課題は【】内に記載）

〔関連データ〕

- 特定空家等に対する措置実績件数（都道府県別・令和2年3月31日時点）（国土交通省）

	助言・指導	勧告	命令	行政代執行	略式代執行
全国	19,029件	1,351件	150件	69件	191件
愛知県	546件	34件	3件	1件	2件

- 市区町村の取組による管理不全の空き家等の除却等の状況（令和2年3月31日時点）（国土交通省）

市区町村の取組により除却等がなされた管理不全の空き家	77,921物件
市区町村の取組により除却等がなされた特定空家等	11,887物件
現存する特定空家等	17,636物件

〔実態調査（令和2年度）〕

- 空家等780件中、「所有者不明」5件（0.64%） **【所有者調査の困難性・煩雑性、不明の場合の対応】**
- 空家等780件中、不良度Cランク：35件、不良度Dランク：9件 **【管理不全空家等の解消】**

	小牧南地区	小牧地区	巾下地区	味岡地区	篠岡地区	北里地区	合計
Cランク	5件	4件	6件	5件	11件	4件	35件
Dランク	2件	0件	0件	0件	6件	1件	9件

Cランク：倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり
Dランク：倒壊の可能性があるので、現況での利用は困難

次期計画の基本方針 「基本方針3. 空家等の利活用促進」

考え方：空家等及び空き家等の除却後の跡地は、活用方法により有効な資源となる可能性があるため、居住環境の向上につながるような空家等の利活用を目指す。

- 関係団体等と連携による空家等に関する流通・活用の促進
- 民間支援制度の情報提供
- 空家等の多様な利活用の促進
- 跡地の利活用の促進

次期計画の基本方針 「基本方針4. 管理不全空家等の解消」

考え方：管理不全となり、周辺への悪影響が著しい空家等は、緊急性に応じて法や条例に基づく措置を実施し、安全・安心なまちづくりを目指す。

- 条例に基づく緊急安全措置などの実施
- 管理不全空家等の除却促進
- 特定空家等の措置の実施
- 財産管理制度の活用

現計画の記載内容と主な取組 基本施策4「空家等対策の計画的推進」	
現計画の記載内容	主な取組
空家等に関する対策の実施体制 ● 市の実施体制 ● 関係団体・事業者等との連携体制 ● 国・県等の公的機関との連携 ● 他法令に基づく空家等対策 ● 計画の進捗管理 その他空家等に関する対策の実施	○小牧市空家等対策庁内検討委員会の設置 ○（公社）愛知県宅地建物取引業協会と連携した空き家総合相談窓口及び空き家バンクの開設（再掲） ○愛知県市町村空き家対策担当者会議への参加



現計画での実施・検証の体制
【実施体制】 ● 【庁内組織】小牧市空家等対策庁内検討委員会（令和3年5月17日設置） ● 【附属機関】小牧市空家等対策協議会（平成31年4月1日設置） ● 【連携団体】愛知県宅地建物取引業協会（令和2年1月9日協定締結） 【検証体制】 ● 【計画書】指標等の設定なし（現計画書） ● 【庁内組織】小牧市空家等対策庁内検討委員会（令和3年5月17日設置）〈再掲〉 ● 【附属機関】小牧市空家等対策協議会（令和元年8月1日設置）〈再掲〉



次期計画での実施・検証体制 「実施・検証体制 空家等の計画的推進」
（空家等に関する対策の実施に関する事項） ● 関係団体・事業者等との連携体制の強化 ・自治会、愛知県司法書士会、愛知県弁護士会など （空家等に関する推進・効果検証に関する事項） ● 定期的なPDCAサイクルの実施（指標等の設定による進捗管理）