

1 対象とする空家等

▶ 調査対象とする空き家

調査対象区域	小牧市全域
調査対象	一戸建て住宅、長屋、共同住宅及び店舗併用住宅の空家等 ※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。

▶ 空き家の種類

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。

B) 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

C) 管理不全空家等（空家法第13条第1項）

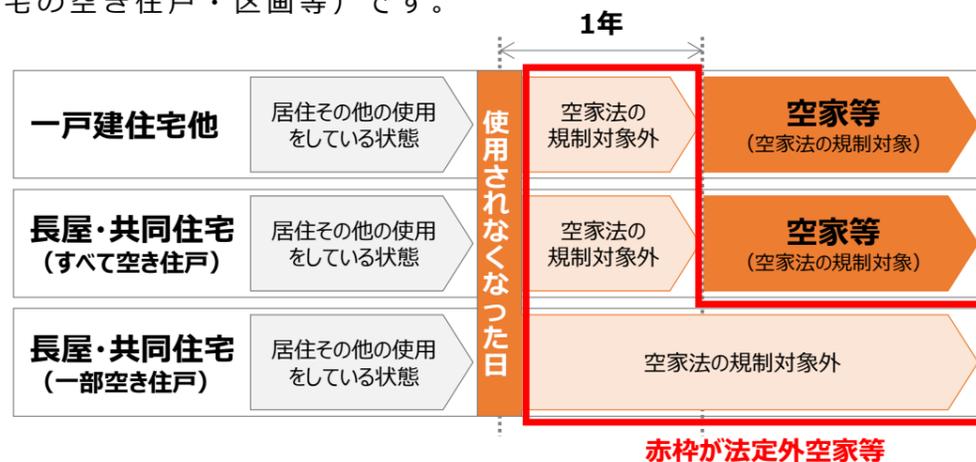
そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態

D) 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規則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。



2 現在の実態調査の進捗状況

委託業者：株式会社ゼンリン 名古屋営業所

委託期間：令和6年6月14日～令和8年3月23日（空家等対策計画中間見直しを含む）

事前準備	<ul style="list-style-type: none"> ・市民への周知（広報こまき、市のホームページ） ・空家等判定項目、不良度判定基準、管理不全空家等相当基準の作成 ・空家等実態調査票の様式の作成 ・空家等位置図の作成 ・空家等候補の抽出
------	--

現地調査1	第1回目調査（机上調査）6月～8月					
	<table border="1"> <tr> <td>・水道使用者情報（閉栓及び使用水量 0 m³）</td> <td>3,932 件</td> </tr> <tr> <td>・小牧市所有空家等データベース</td> <td>590 棟</td> </tr> <tr> <td>・株式会社ゼンリンが保有する空家等の情報</td> <td>1,279 棟</td> </tr> </table> <p>※水道使用者情報の空き地等を除き、それぞれのデータの重複を統合</p>	・水道使用者情報（閉栓及び使用水量 0 m ³ ）	3,932 件	・小牧市所有空家等データベース	590 棟	・株式会社ゼンリンが保有する空家等の情報
・水道使用者情報（閉栓及び使用水量 0 m ³ ）	3,932 件					
・小牧市所有空家等データベース	590 棟					
・株式会社ゼンリンが保有する空家等の情報	1,279 棟					

空家等候補 **3,659 棟**（前回の棟数：2,980 棟）

現地調査2	第2回調査（外観目視・不良度調査・利活用調査）9月～11月
	<ul style="list-style-type: none"> ・調査票により、現地にて調査（現地調査時に適宜追加） ・使用実態の確認（空家等の判断） ・不良度の調査 ・利活用の調査

空家等候補 **1,529 棟**（前回の棟数：1,234 棟）

所有者意向調査	アンケート調査（12月～）回答数：7790件（前回の件数：701件）
	<ul style="list-style-type: none"> ●意向調査期間 令和6年12月13日（金）～令和7年1月7日（火） ・居住及び使用のありなし（空家等の判断） ・使用していない期間 ・管理状況等の確認 ・必要な支援策など

空家等の棟数（中間値）**909 棟**（前回の件数：780 棟）

3. 空家等の内訳等 (中間値)

●空家の種類 (空家法規制対象・法定外空家等)

	空家等	法定外空家等
一戸建住宅他	853 棟	8 棟
長屋 (すべて空き住戸)	56 棟	15 棟
長屋 (一部空き住戸)	—	114 住戸

●地区別空家等の棟数

地区	R2 調査	R5	R6 調査	増加数	増加率
小牧南	114 棟	89 棟	131 棟	17 棟	14.9%
小牧	125 棟	93 棟	142 棟	17 棟	13.6%
巾下	87 棟	62 棟	99 棟	12 棟	13.8%
味岡	164 棟	117 棟	184 棟	20 棟	12.2%
篠岡	166 棟	142 棟	199 棟	33 棟	19.9%
北里	124 棟	87 棟	154 棟	30 棟	24.2%
市全体	780 棟	590 棟	909 棟	129 棟	16.5%

※増加数及び増加率は R2 調査と R6 調査の比較となります。

●市街化区域・市街化調整区域別空家等の棟数

区域	R2 調査	R5	R6 調査	増加数
市街化区域	569 棟 (72.9%)	415 棟 (70.3%)	662 棟 (72.8%)	93 棟 (16.3%)
市街化調整区域	211 棟 (27.1%)	175 棟 (29.7%)	247 棟 (27.2%)	36 棟 (17.1%)

※増加数は R2 調査と R6 調査の比較となります。

●居住誘導区域内・外別空家等の棟数

区域	R2 調査	R5	R6 調査	増加数
居住誘導区域内	527 棟 (67.6%)	390 棟 (66.1%)	626 棟 (68.9%)	99 棟 (18.8%)
居住誘導区域外	253 棟 (32.4%)	200 棟 (33.9%)	283 棟 (31.1%)	30 棟 (11.9%)

※増加数は R2 調査と R6 調査の比較となります。

●空家等の不良度判定

〈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
その他破損箇所	

〈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、比較的小規模で修繕で利用可能
C	倒壊の可能性はないが、現況のまま利用は困難
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

〈不良度ランク別空家等の棟数〉

ランク	R2 調査	R5	R6 調査	増加数
A	408 棟 (52.3%)	323 棟 (54.7%)	539 棟 (59.3%)	131 棟
B	250 棟 (32.1%)	185 棟 (31.4%)	246 棟 (27.1%)	▲4 棟
C	35 棟 (4.5%)	21 棟 (3.6%)	22 棟 (2.4%)	▲13 棟
D	9 棟 (1.2%)	3 棟 (0.5%)	7 棟 (0.8%)	▲2 棟
判定不可	78 棟 (10.0%)	58 棟 (9.8%)	95 棟 (10.5%)	17 棟

※増加数は R2 調査と R6 調査の比較となります。

●保安上危険な空家等の棟数

項目	棟数
特定空家等の候補 (不良度判定 D ランク)	7 棟
管理不全空家等の候補 (不良度判定 C ランク及び不良度判定 B ランクのうち、屋根材、外壁材、建物の傾き、基礎・土台に破損等があるもの)	24 棟

●衛生・生活環境上不適切な空家等

項目	棟数
特定空家等、管理不全空家等の候補の予備軍	13 棟

※保安上危険な空家等の棟数と衛生・生活環境上不適切な空家等の重複は 1 件となります。

●目標値の推移

成果指標	基準値 (令和 2 年度)	推計値 (令和 8 年度)	実績値 (令和 6 年度)
空家等の棟数	780 棟	948 棟	909 棟
管理不全空家等の棟数 (不良度判定 C・D ランク)	44 棟	54 棟	29 棟

参考) 空家等の利活用判定

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

〈利活用ランクの判定基準〉

利活用ランク	判定内容
A	売却・賃貸が容易
B	売却・賃貸の期待性あり
C	売却・賃貸の期待性が低い
D	売却・賃貸が困難
判定不可	不良度判定で判定不可としたもの

〈利活用ランク別空家等の棟数〉

ランク	R2 調査	R5	R6 調査	増加数
A	235 棟 (30.1%)	193 棟 (32.7%)	366 棟 (40.3%)	131 棟
B	321 棟 (41.2%)	231 棟 (39.2%)	332 棟 (36.5%)	11 棟
C	88 棟 (11.3%)	68 棟 (11.5%)	96 棟 (10.6%)	8 棟
D	58 棟 (7.4%)	40 棟 (6.8%)	20 棟 (2.2%)	▲38 棟
判定不可	78 棟 (10.0%)	58 棟 (9.8%)	95 棟 (10.5%)	17 棟

※増加数は R2 調査と R6 調査の比較となります。

【補足説明】 (本協議会開催後に追記)

本資料 2 頁、3 頁の各表に記載する『R5』の空家等の棟数は、R2 調査で把握した空家等の棟数から、現地調査や固定資産税課税情報等により減失、売買等を確認できたものを減少するとともに、市民等からの相談・苦情により新たに知り得た空家等を加える方法によりフォローアップした棟数です。

このため、R2 調査後に、新たに空家等となったものの相談・苦情がない物件については、市で把握できないため、棟数に反映されていません。