

第1章 計画の趣旨と位置付け

1 計画の背景と目的

「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）に基づき、平成29（2017）年3月に「小牧市空家等対策計画」を策定し、空家等対策を展開してきましたが、令和3年度に計画期間が終了することから、これまでの取組を検証し、空家等の現状分析を行い、課題を整理したうえで、取組内容の充実や強化を図るため、令和4（2022）年度から始まる「小牧市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定することとします。

2 計画の概要

《位置付け》

空家法第6条第1項、上位計画である「小牧市まちづくり推進計画第1次基本計画」、「第2期小牧市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「小牧市人口ビジョン（令和元年度改訂版）」に即し、空家法や基本指針に基づき、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するために策定するものです。

《計画期間》

令和4（2022）年度から令和13（2031）年度までの10年間
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。

《対象とする地域》

小牧市全域

《対象とする空家等》

- ・空家等（空家法第2条第1項）
- ・特定空家等（空家法第2条第2項）
- ・法定外空家等（条例第2条第4号）

なかでも、本市内に所在する一戸建て住宅及び店舗併用住宅等の居住部分を有する空家等を中心に取り組むこととします。

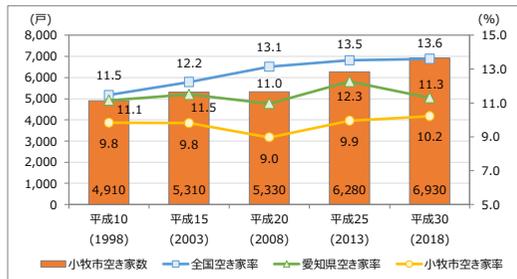
なお、工場、店舗、倉庫などは現地調査や所有者意向調査を行っていませんが、空家法の対象として相談等個別に対応を行うこととします。

第2章 空家等の現状と課題

1 小牧市の特性

空き家（住宅・土地統計調査）

本市の空き家率は全国や愛知県と比較すると低い水準にありますが、空き家の数は過去20年間で増加を続けています。



2 空家等実態調査の概要

地区別の空家等数・空家等率

地区	人口※1	世帯数※1	建物数※2	空家等数	空家等率
小牧南	21,490人	9,917世帯	4,469棟	114棟	2.6%
小牧	28,486人	13,620世帯	5,704棟	125棟	2.2%
巾下	16,107人	7,528世帯	4,094棟	87棟	2.1%
味岡	33,834人	14,884世帯	8,457棟	164棟	1.9%
篠岡	32,627人	13,759世帯	8,563棟	166棟	1.9%
北里	19,705人	8,956世帯	5,536棟	124棟	2.2%
市全体	152,249人	68,664世帯	36,823棟	780棟	2.1%

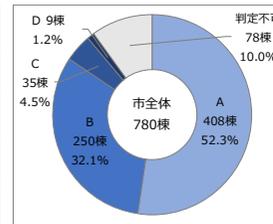
※1 人口・世帯数は、住民基本台帳（令和3（2021）年1月1日現在）

※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。

不良度判定の結果

調査区分	調査項目
敷地	門・塀の状況、擁壁の状況
建物	屋根材の状況、外壁材の状況、建物の傾き、基礎・土台の破損等、樋の状況、窓ガラスの状況
その他破損箇所	

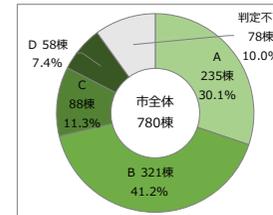
不良度ランク	判定内容
A	管理に特段問題がなく、現状のまま利用可能
B	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
C	倒壊の可能性はないが、現状のままの利用は困難
D	倒壊の可能性があるなど、現状のままの利用は不可能
判定不可	A・Bランクのうち、外観目視で一定の項目について確認できなかったもの



利活用判定の結果

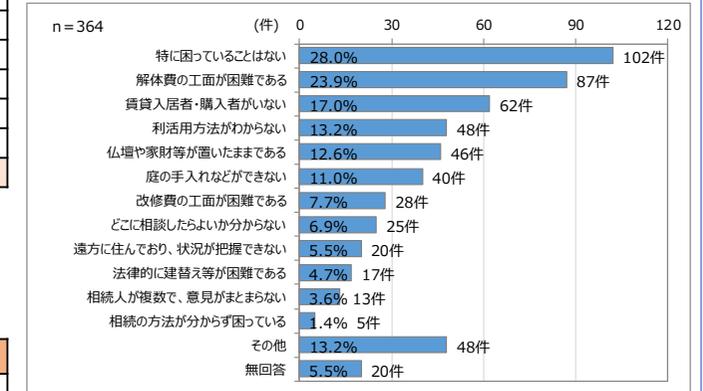
調査区分	調査項目
立地条件	区域区分（市街化区域・市街化調整区域） 道路の幅員、道路の傾斜、道路の高低差、間口の状況
建物条件	不良度判定のランク（A～Dランク） 駐車スペース（普通車）の状況
その他の条件	雑草・立木の状況、ゴミの投棄・堆積の有無 臭いの状況、害獣・害虫の状況

利活用ランク	判定内容
A	売却・賃貸が容易
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

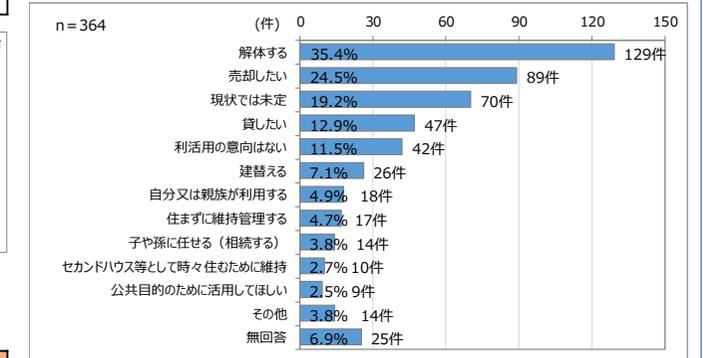


意向調査の主な結果

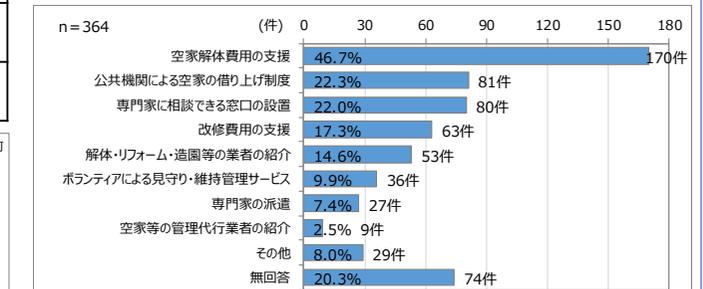
建物について困っていること（複数回答）



どのように利活用したいか（複数回答）



希望する支援策（複数回答）



第2章 空家等の現状と課題

前計画の取組実績及び効果検証

基本施策1 「空家等の適切な管理の促進」 空家等の適切な管理に向けた所有者等への情報提供、意識啓発、空家等に関する相談窓口及び通報体制等の整備を行うことで、管理不全な空家等の解消及び発生を未然に防止するための取組を行いました。
また、空家等が周辺地域にもたらす問題や空家等対策の取り組みなどについて情報発信を行うことで、市民の意識の向上や理解の促進を図り、空家等の増加を抑制するための取組を行いました。

<p>施策① 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</p> <p>事業内容</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 ● 空家等の発生抑制に向けた支援・取組 	<p>主な取組実績</p> <p>市ホームページ等による情報発信 空き家対策セミナーによる意識啓発 宅建協会と連携した空き家総合相談窓口の開設</p>	<p>検証</p> <p>管理をしていない所有者等の割合の増加、管理頻度の減少から見ると、所有者等の適切な管理に関するさらなる意識向上を図る必要があります。</p>
<p>施策② 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</p> <p>事業内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 相談窓口の明確化 ● 関係団体・事業者との連携 	<p>主な取組実績</p> <p>各種市民相談（市民安全課） 民間木造住宅の無料耐震診断、民間木造住宅耐震改修費等補助金（建築課） 空き家の専門部署の創設 宅建協会との連携</p>	<p>検証</p> <p>意向調査では、空家等の「利活用方法がわからない」、希望する支援策として「相談窓口の設置」や「施工業者の紹介」との回答がありました。宅建協会との連携により設置した「空き家総合相談窓口」の開設から日が浅く、相談件数も少ないことから、所有者等に十分浸透していないことが窺われます。</p>

基本施策2 「空家等の利活用促進」 空家等について、中古住宅の活用や流通促進に向けた取り組みなどを検討し、空家等と除却した家屋等に係る跡地の活用を促すことで、空家等の増加抑制及び特定空家等の発生予防のための取組を行いました。

<p>施策① 空家等及び除却した家屋等に係る跡地の活用の推進に関する事項</p> <p>事業内容</p> <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 	<p>主な取組実績</p> <p>小牧市空き家バンクの開設 小牧市ブランドWEBサイトによる三世代同居・近居住宅支援補助金の情報発信 民間木造住宅の無料耐震診断、民間木造住宅耐震改修費等補助金（再掲） 小牧市空き家等除却工事費補助の創設</p>	<p>検証</p> <p>意向調査では「解体する」や「売却したい」、「貸したい」などの回答が上位となっており、建物除却後の跡地利活用に対する意向が前向きに変化している傾向があります。</p>
---	---	--

基本施策3 「空家等に対する措置など」 地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対して、当該空家等の状態やその周辺への悪影響の程度などを総合的に勘案し、所有者等に対して状況に応じた指導、勧告、命令などの措置を講じる必要があることから、その実施体制の整備に取り組みました。

<p>施策① 特定空家等に対する措置その他の特定家屋等への対処に関する事項</p> <p>事業内容</p> <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 	<p>主な取組実績</p> <p>小牧市空き家等除却工事費補助金の創設（再掲） 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制定</p>	<p>検証</p> <p>空家等780棟のうち、不良度判定の結果は、管理状態が劣るCランクが35棟、管理状態が著しく劣るDランクが9棟で、空家等全体の5.6%となっています。また、本市における特定空家等は1件であります。</p>
---	--	---

基本施策4 「空家等対策の計画的推進」 基本施策1から3に掲げる空家等対策を計画的に推進していくため、庁内における空家等対策の推進体制を整えるとともに、関係機関や他自治体の庁外との連携協定の構築も含めて、適切な実施体制のもと空家等対策に取り組みました。

<p>施策① 空家等に関する対策の実施体制に関する事項</p> <p>事業内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 	<p>主な取組実績</p> <p>小牧市空家等対策庁内検討委員会の設置 宅建協会との連携（再掲） 愛知県市町村空き家対策担当者会議への参加</p>
--	--

第2章 空家等の現状と課題

3 空家等対策の課題

(1) 空家等の発生抑制に関する課題

- A) 高齢化の進展に伴う空家等及び空家等予備軍の増加
 - 本市の人口は、平成27年をピークに微減。今後も減少していくことが見込まれる。【図表-1】
 - 高齢化の進展に伴い、高齢者数の増加、高齢者のみ世帯及び単身高齢者の増加も見込まれる。【図表-2】
- B) 相続が原因となる空家等の発生
 - 相続による不動産登記の手続きを行わないことから、権利関係が複雑となり、早期に売却や処分することが困難となる。

(2) 空家等の利活用に関する課題

- A) 相談窓口の充実
 - 「今後の利活用予定」解体する(35.4%)、売却したい(24.5%)、貸したい(12.9%)【図表-3】
 - 「空家等の利活用であると良いと思う支援策」専門家に相談できる窓口の設置(22.0%)【図表-4】
- B) 空家等の利活用の促進
 - 売却や貸付を希望される空家等の内、69.1%は利活用Aランク、Bランクであることから、空き家バンクの利活用促進や不動産業者による流通促進を図る必要がある。【図表-3】
 - 解体の希望も多く、また、所有者が望む「利活用の支援策」として「空き家解体費用の支援」が46.7%であることから、除却の促進を図り跡地活用へつなげる必要がある。【図表-4】

(3) 空家等の適切な管理に関する課題

- A) 空家等の適切な維持管理の促進
 - 建物の所有者の52.7%が70歳以上(60歳以上を含めると73.9%)【図表-5】
 - 建物の維持管理については、「していない」が24.7%【図表-6】
 - 現地調査から、樹木や雑草が繁茂している空家等が多く見受けられた。
- B) 老朽化する空家等への対策
 - 旧耐震基準で建築された建物が65.1%【図表-7】(そのうちの53.2%は築50年以上経過)【図表-9】

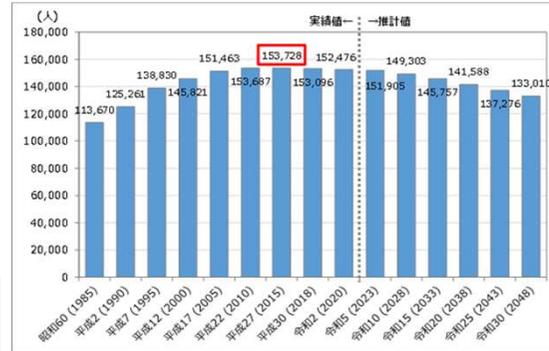
(4) 管理不全な空家等に関する課題

- A) 管理不全空家等の解消
 - 不良度Cランク、Dランクの空家等が合わせて44棟【図表-8】
 - 築50年以上経過した不良度Aランク、Bランクの空家等115棟の老朽化【図表-9】
- B) 所有者不明の空家等への対応
 - 空家等の所有者が行方不明であること、相続人が不在であることなどにより、適切な管理がなされず老朽化が進む建物もある

(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、多岐に分野が渡っており、庁内各課や関係団体と連携し、空家等対策の推進を図る必要がある。

【図表-1】 総人口の推移と将来の推計



【図表-3】 今後の利活用予定別・利活用判定別の空家等数(複数回答)

項目	利活用判定					合計
	Aランク	Bランク	Cランク	Dランク	判定不可	
利活用の意向はない(今のままで良い)	10	22	5	3	2	42
貸したい	16	17	7	3	4	47
売却したい	30	31	13	5	10	89
自分又は親族が利用する	12	5	0	0	1	18
セカンドハウス等として時々住むために維持する	5	3	2	0	0	10
子や孫に任せる(相続する)	6	6	0	0	2	14
住まずに維持管理する	2	10	5	0	0	17
建替える	7	9	2	8	0	26
解体する	35	59	16	16	3	129
公共目的のために活用してほしい	3	3	2	0	1	9
現状では未定	28	27	5	6	4	70
その他	3	7	1	1	2	14
無回答	6	15	2	2	0	25

【図表-5】 所有者等の年齢



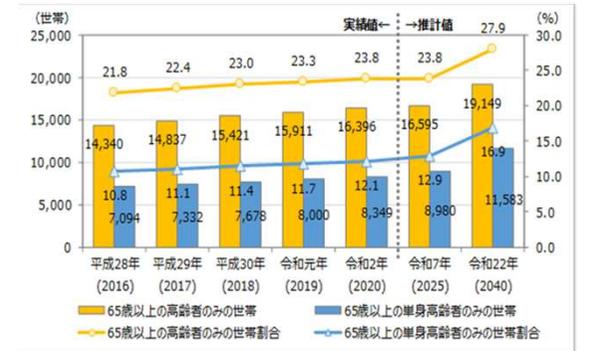
【図表-7】 新・旧耐震基準別の不良度判定

項目	不良度判定					合計
	Aランク	Bランク	Cランク	Dランク	判定不可	
昭和56年以前	111	101	10	3	12	237
昭和57年以降	45	3	0	0	6	54
わからない	31	15	6	2	3	57
無回答	9	4	0	0	3	16
合計	196	123	16	5	24	364

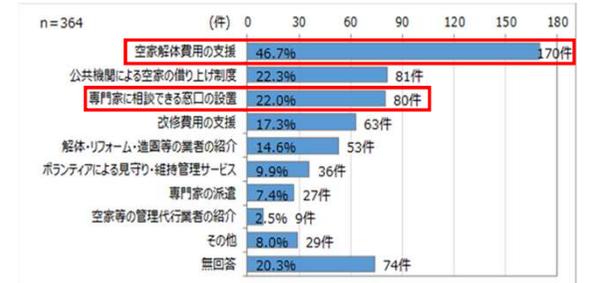
【図表-9】 建築年別の不良度判定

項目	不良度判定					合計
	Aランク	Bランク	Cランク	Dランク	判定不可	
築20年未満	5	0	0	0	0	5
築20年～30年未満	8	0	0	0	2	10
築30年～40年未満	39	4	0	0	4	47
築40年～50年未満	45	44	6	0	8	103
築50年以上	59	56	4	3	4	126
わからない	31	15	6	2	3	57
無回答	9	4	0	0	3	16
合計	196	123	16	5	24	364

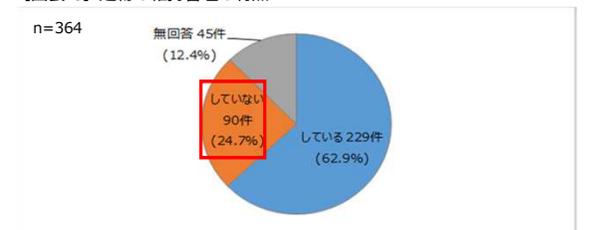
【図表-2】 65歳以上の高齢者のみ世帯数・単身高齢者のみ世帯数の推移



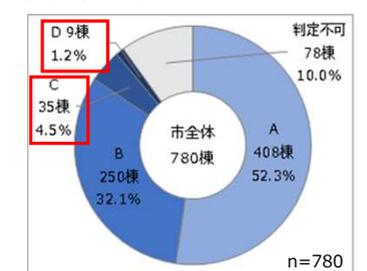
【図表-4】 希望する支援策(複数回答)



【図表-6】 建物の維持管理の有無



【図表-8】 不良度判定の結果



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

計画の体系図



目標値の設定

本計画の実効性を確保するため、毎年度、具体的施策の取組状況について点検を行い、小牧市空家等対策協議会において報告し、施策の有効性、効率性などの検証及び評価を行い、その結果を次年度の施策に反映させます。なお、計画期間における目標値は右表のとおりです。

成果指標	従前値 基準年度（令和2年度）	目標値 目標年度（令和13年度）	進捗管理
空家等の棟数	780棟	882棟	毎年
管理不全空家等の棟数（不良度判定C・Dランク）	44棟	20棟	毎年