

小牧市空家等対策計画

－令和4年度～令和13年度－



令和4年2月



キミと一緒に、育っていきたい。
Komaki

市長あいさつ



『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』を目指して

我が国では、全国的に適切な管理がされていない空家等が増加傾向にあり、今後は少子高齢化の進行等により、さらに増加すると言われております。

適切な管理がなされず放置された空家等は、防災、衛生、景観等、地域住民の生活環境に悪影響を与えることから、国は空家等問題の解決を図るため「空家等対策の推進に関する特別措置法」を制定し、平成27年5月に全面施行しました。

本市においても、空家等対策を計画的・総合的に推進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、平成29年3月に「小牧市空家等対策計画」の策定、令和元年11月に「小牧市空家等対策協議会」を設置し、空家等対策を行ってまいりました。

今回、計画期間が令和3年度で満了することから、私自身も委員である「小牧市空家等対策協議会」において協議していただき、「小牧市空家等対策計画」を改定しました。

本計画では、「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の実現」を基本目標に掲げ、「空家等の発生抑制」「空家等の利活用促進」「空家等の適切な管理」「管理不全空家等の解消」の4つを空家等対策の基本方針と定め、建物の段階に応じた取組を実施することとしております。

今後は、本計画に基づき、総合的な空家等対策をより一層推進していきますので、市民の皆さまのご理解とご協力をお願い申し上げます。

結びに、この計画の策定にあたり、小牧市空家等対策協議会の委員の皆様をはじめ、関係団体、貴重なご意見をお寄せいただきました皆様に、心より深く感謝申し上げます。

令和4年2月

小牧市長 山下 史守朗

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) 計画期間 | 3 |
| (3) 対象とする地域 | 3 |
| (4) 対象とする空家等 | 3 |
| (5) 本計画とSDGs（持続可能な開発目標）との関係 | 5 |
| 第2章 空家等の現状と課題 | 6 |
| 1 小牧市の特性 | 6 |
| (1) 位置と地勢 | 6 |
| (2) 土地利用 | 7 |
| (3) 人口 | 9 |
| (4) 世帯 | 13 |
| (5) 住宅 | 15 |
| (6) 空き家（住宅・土地統計調査） | 20 |
| 2 空家等実態調査の概要 | 25 |
| (1) 調査の概要 | 25 |
| (2) 調査方法 | 25 |
| (3) 調査の結果 | 29 |
| (4) 将来空家等数の推計 | 53 |
| (5) これまでの取組内容 | 55 |
| (6) 前計画の取組実績及び効果検証 | 56 |
| 3 空家等対策の課題 | 64 |
| (1) 空家等の発生抑制に関する課題 | 64 |
| (2) 空家等の利活用に関する課題 | 64 |
| (3) 空家等の適切な管理に関する課題 | 65 |
| (4) 管理不全な空家等に関する課題 | 65 |
| (5) 空家等対策の実施体制に関する課題 | 65 |
| 第3章 基本方針 | 66 |
| 1 基本的な考え方 | 66 |
| 2 基本目標 | 66 |
| 3 空家等対策の基本方針 | 67 |
| 第4章 空家等対策に関する具体的施策 | 68 |
| 1 空家等の発生抑制 | 68 |
| (1) 空家等に関する意識醸成及び情報提供 | 68 |

| | |
|---|-----|
| (2) 住宅ストックの良質化の推進 | 70 |
| 2 空家等の利活用促進 | 71 |
| (1) 流通・利活用に向けた支援 | 71 |
| (2) 跡地の利活用の促進 | 73 |
| 3 空家等の適切な管理の促進 | 74 |
| (1) 所有者等への意識醸成及び情報提供 | 74 |
| 4 管理不全空家等の解消 | 75 |
| (1) 管理不全空家等の除却促進 | 75 |
| (2) 空家法及び条例に基づく措置 | 75 |
| (3) 財産管理制度の活用 | 78 |
| (4) 他の法令による空家等対策 | 78 |
| 第5章 空家等対策の計画的推進 | 79 |
| 1 対策の実施体制 | 79 |
| (1) 庁内連携体制の構築 | 79 |
| (2) 小牧市空家等対策協議会 | 79 |
| (3) 関係団体との連携 | 80 |
| 2 その他対策の実施に関する必要な事項 | 81 |
| (1) 空家等の調査に関する事項 | 81 |
| (2) 対策の進捗管理 | 81 |
| (3) 目標値の設定 | 82 |
| 3 計画の体系図 | 83 |
| 資料編 | 84 |
| 資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法 | 85 |
| 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】 | 90 |
| 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】 | 91 |
| 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 | 94 |
| 資料5 空家等の棟数における目標値の算出について | 102 |
| 資料6 小牧市空家等対策協議会委員名簿 | 103 |
| 資料7 小牧市空家等対策庁内検討委員会委員名簿 | 104 |
| 資料8 小牧市空家等対策計画策定経過（小牧市空家等対策協議会） | 105 |
| 資料9 小牧市空家等対策計画策定経過（小牧市空家等対策庁内検討委員会） | 106 |
| 資料10 パブリックコメントの概要 | 107 |

第1章 計画の趣旨と位置付け

1 計画の背景と目的

近年、わが国は少子高齢化の進行による人口減少時代を迎え、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、環境、景観など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。

本市においても、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、空家等対策は継続的に取り組む必要があります。そこで、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。

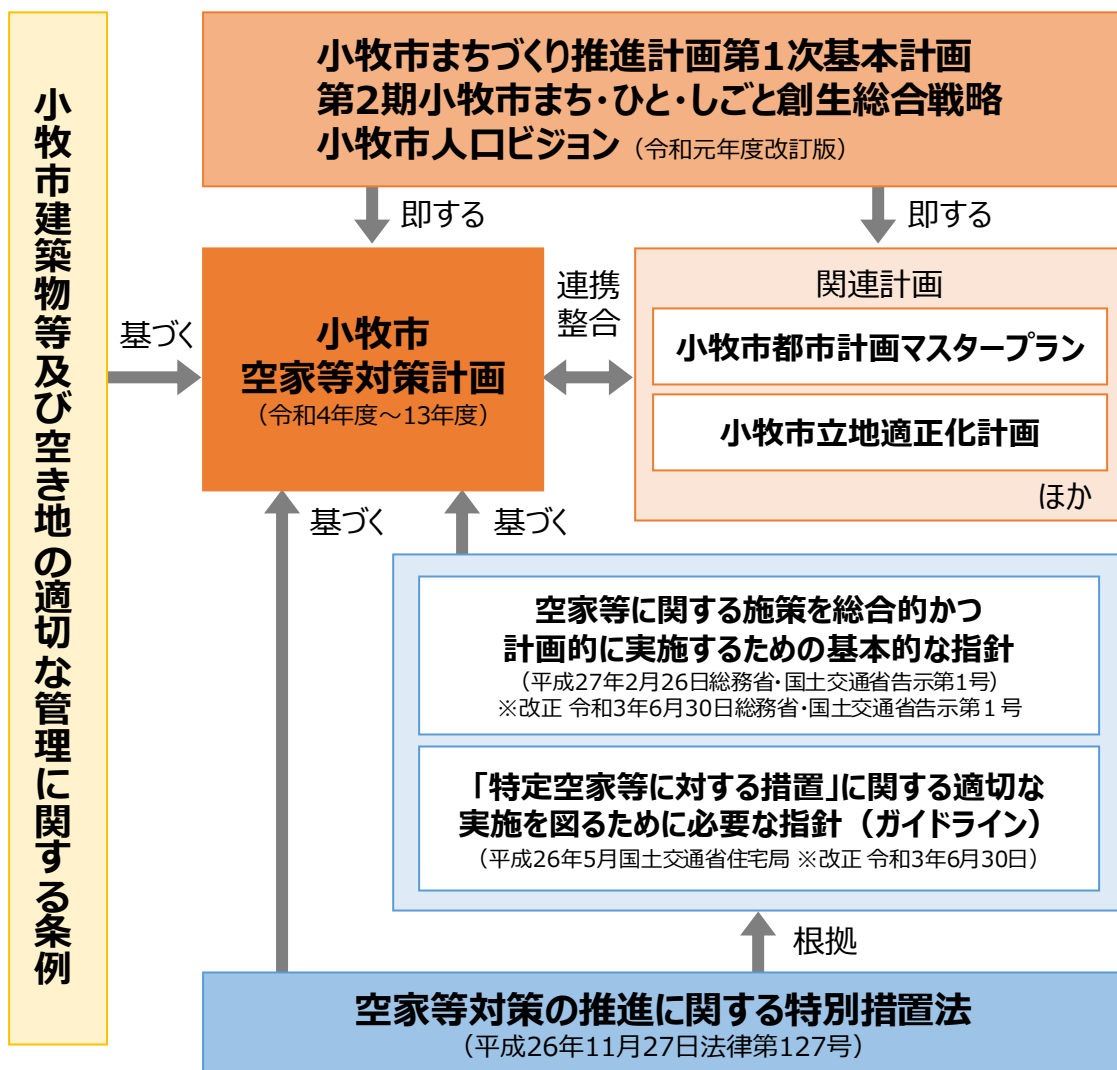
2 計画の概要

(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」であり、空家法、「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。)、
「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。)、
「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。)に基づき、現状と課題を踏まえ、本市における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。

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、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)との連携・整合を図るものとします。

【図表-1】 計画の位置付け



(2) 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、計画開始年度から 5 年目を迎える令和 8（2026）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。

(3) 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。

(4) 対象とする空家等

本計画では、対象とする空家等は以下 A)～C) のとおりとします。

なかでも、本市内に所在する建物のうち、相談や問い合わせが多く、適正な管理がなされないことで、倒壊等の危険性が高くなる木造建築物が多い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。

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

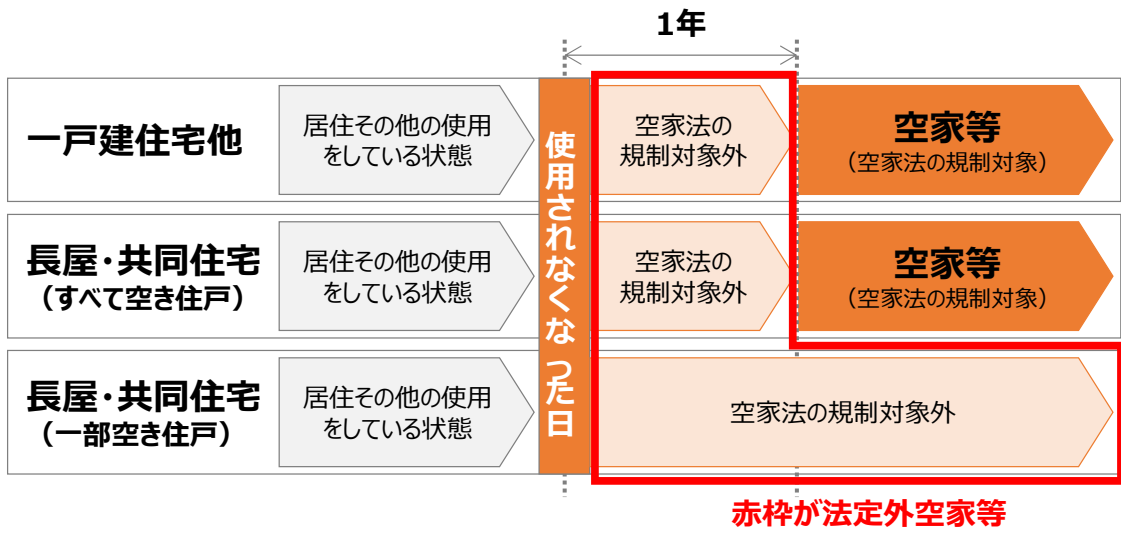
C) 法定外空家等（条例第 2 条第 4 号）

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。

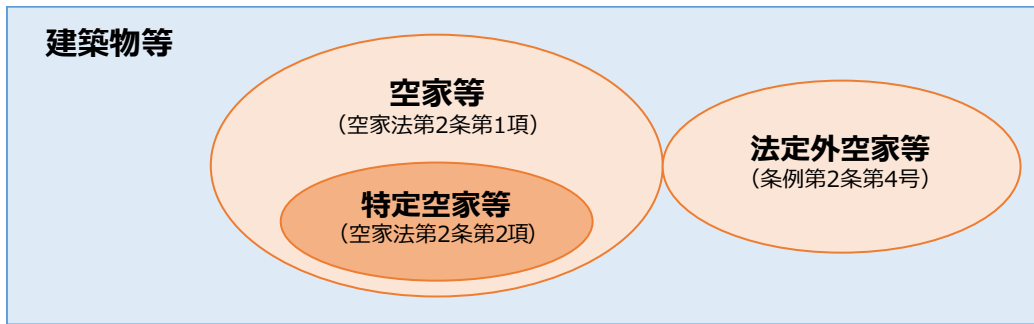
ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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。

【図表-2】 法定外空家等の範囲



【図表-3】 対象とする空家等



(5) 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。

【図表-4】 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。

【図表-5】 本計画における SDGs の取組



第2章 空家等の現状と課題

1 小牧市の特性

(1) 位置と地勢

本市は、濃尾平野のほぼ中心部、名古屋市の北方約 15 kmの圏内に位置しています。市域は東西約 15 km、南北約 9 km、面積は 62.81 km²で、東部から南部は春日井市、豊山町、北名古屋市、西部から北部は岩倉市、江南市、大口町、犬山市にそれぞれ接しています。

地形は、北東部は天川山（標高 279m）を最高部とした丘陵地、中央部から西部が平坦地という東高西低の地形をなしています。このうち、北東部の丘陵地は隣接する犬山市域とあわせ愛岐丘陵とも呼ばれ、岐阜県域から名古屋市東部、さらには知多半島に連なる比較的緩やかな地形となっています。

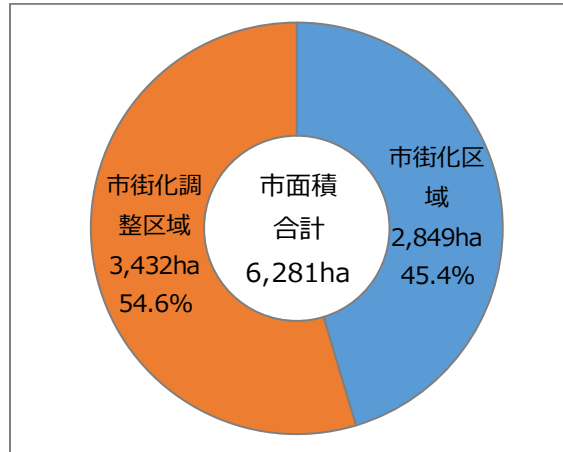
中央部から西部にかけて広がる平坦地は、木曽川の氾濫により形成された沖積平野の一部であり、広範囲にわたって市街地が連なっています。また、中央部には、織田信長の居城であったことで知られ、小牧・長久手の戦いの場として歴史にも登場する、小牧市のシンボルである小牧山が立地しています。

小牧市は、東名・名神高速道路及び中央自動車道が交わる広域交通の結節点に位置するとともに、空の玄関口である県営名古屋空港にも近接していることから、交通アクセスの面で優れた立地条件を有しています。都市の骨格を形成する主要な幹線道路としては、名古屋都市高速道路と直結する国道 41 号が南北に、常滑市を起点に弥富市へ至る国道 155 号が東西に伸びています。また、名鉄小牧線が中央部の市街地を南北に縦貫し、名古屋市や犬山市方面へ連絡しています。そのため、高度経済成長期以降は、陸上交通の要衝都市としての性格を有する内陸工業都市へと発展し、現在に至っています。

(2) 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 2,849ha（45.4%）、市街化調整区域が 3,432ha（54.6%）となっています。

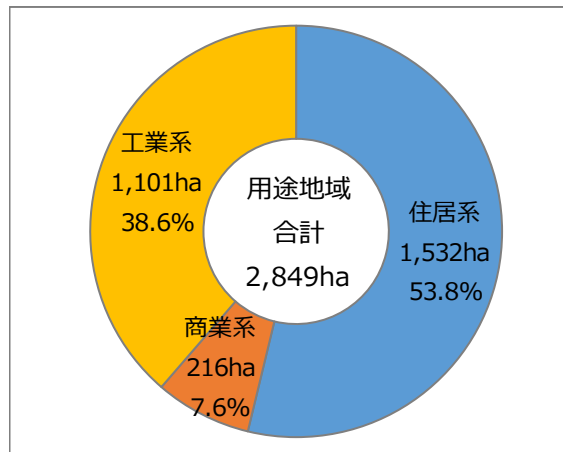
【図表-6】 区域区分



資料：「小牧市立地適正化計画（令和3年9月一部改訂）」より参照

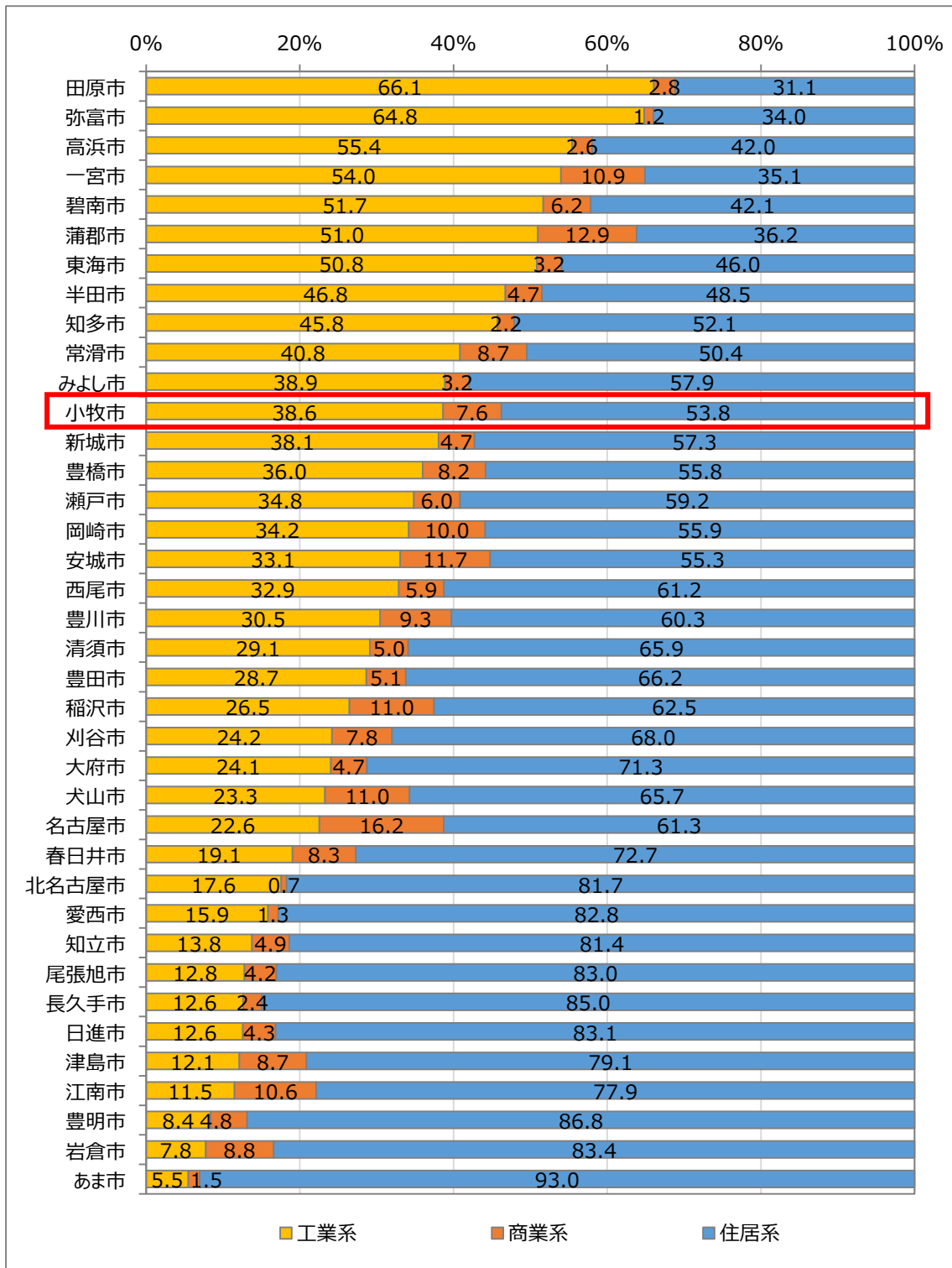
市街化区域における用途地域の構成比は、住居系が 1,532ha（53.8%）、商業系が 216ha（7.6%）、工業系が 1,101ha（38.6%）となっています。

【図表-7】 用途地域



資料：「小牧市立地適正化計画（令和3年9月一部改訂）」より参照

【図表-8】 用途地域の指定状況（都市間比較）



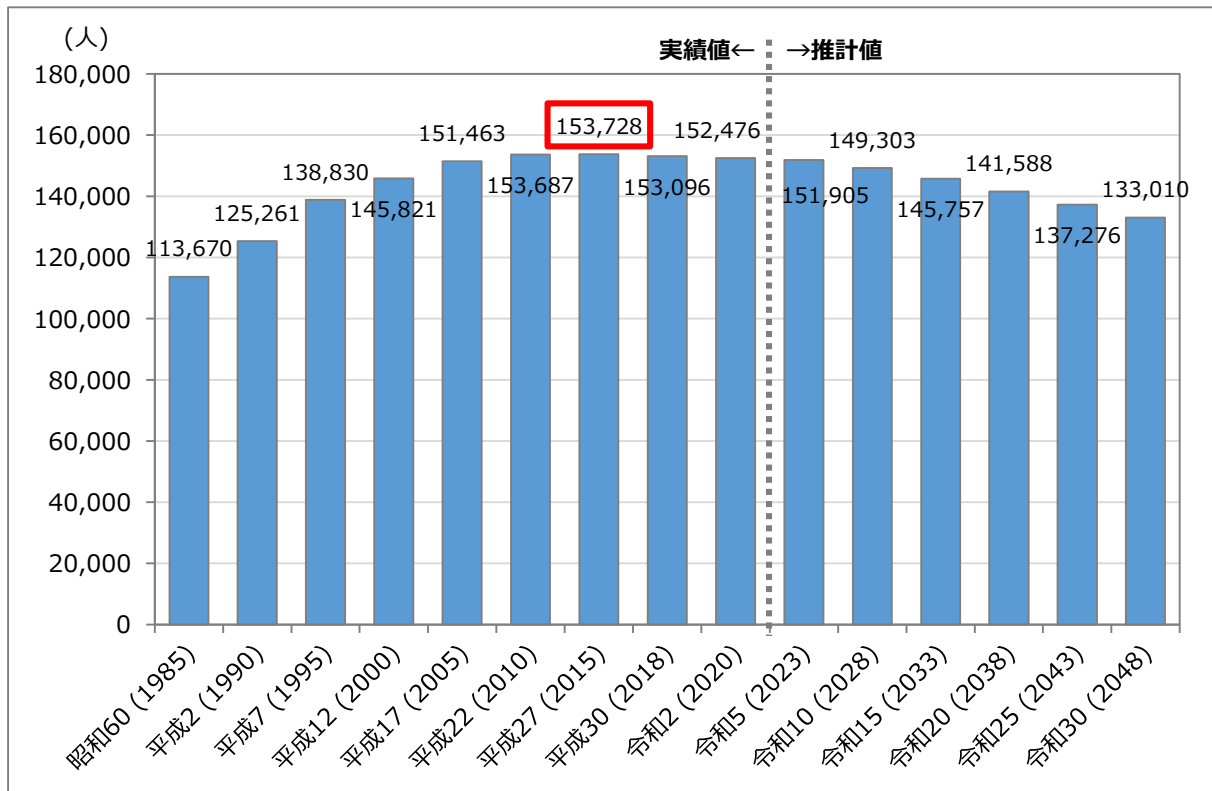
資料：国土交通省「令和2年 都市計画現況調査」（令和2年3月31日現在）
 「小牧市立地適正化計画（令和3年9月一部改訂）」より参照

(3) 人口

A) 総人口の推移

昭和 60 (1985) 年には 113,670 人であった本市の総人口は、平成 27 (2015) 年には 153,728 人とピークに達しましたが、これを境に人口減少が始まっており、今後も減少傾向が続くことが推計されています。

【図表-9】 総人口の推移と将来の推計



資料：住民基本台帳（各年 10 月 1 日現在）、「小牧市まちづくり推進計画基礎調査報告書」より参照

- ※ 推計値は、平成 30 (2018) 年 1 月 1 日現在の住民基本台帳人口を基準人口とし、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) 年齢3区分別人口の推移

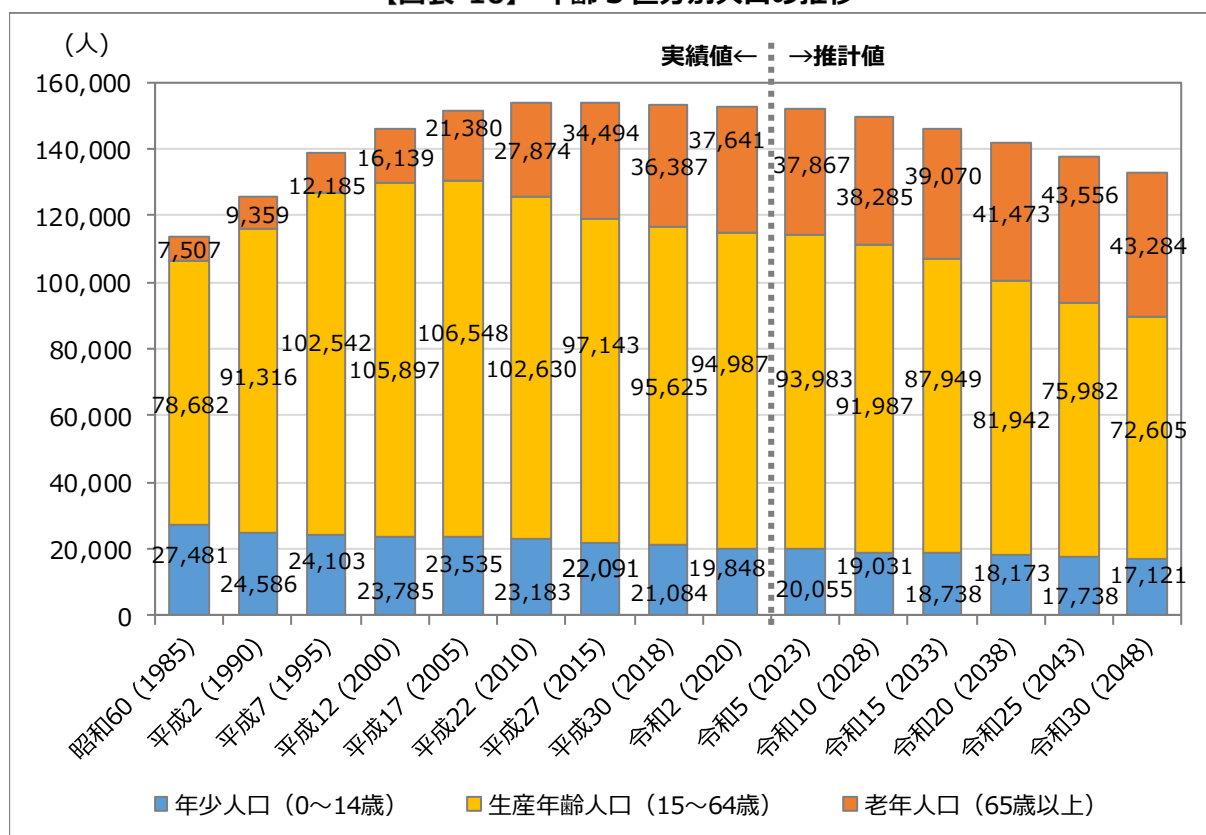
年齢3区分別にみると、年少人口（0～14歳）は減少を続け、令和2（2020）年には19,848人（13.0%）となり、今後も緩やかに減少すると推計されています。

生産年齢人口（15～64歳）も、平成17（2005）年をピークに減少傾向が続いています。

他方、老年人口（65歳以上）は一貫して増加を続けており、昭和60（1985）年から35年間で約3万人増加し、令和2（2020）年には37,641人（24.7%）となりました。

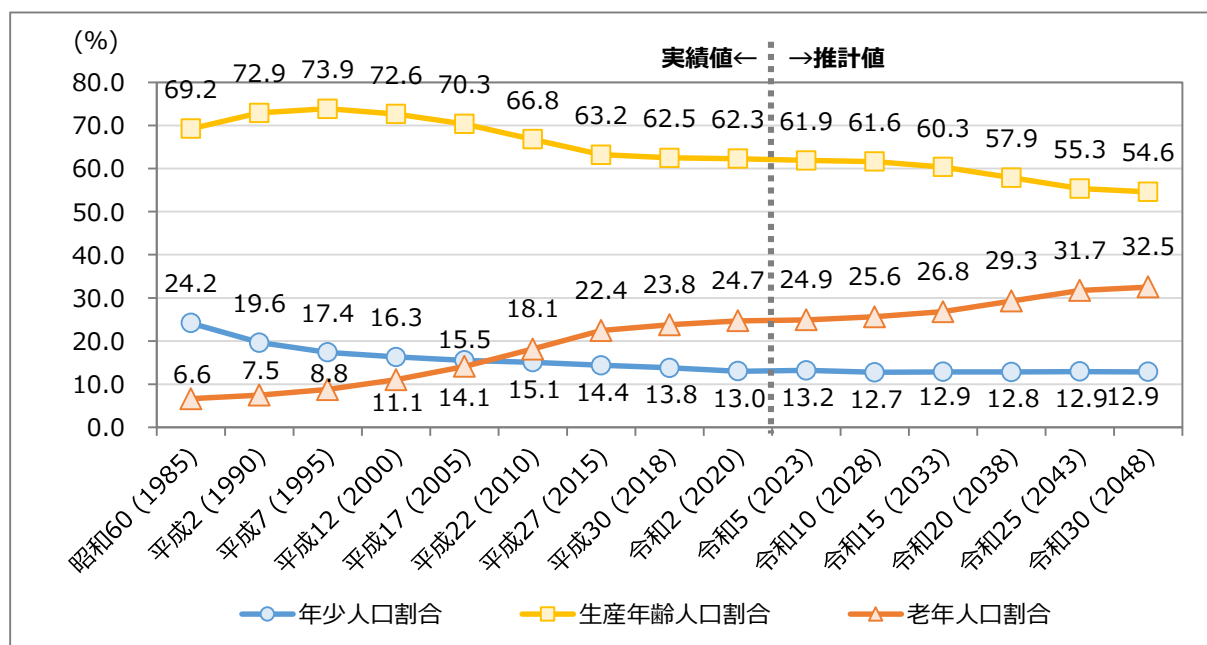
老年人口割合は、平成22（2010）年を境に年少人口割合を抜き、令和2（2020）年には24.7%と約4人に1人の割合となり、令和25（2043）年には30%を超える見込みであり、本市においても高齢化が一層進むことが予測されます。

【図表-10】 年齢3区分別人口の推移



資料：住民基本台帳（各年10月1日現在）、「小牧市まちづくり推進計画基礎調査報告書」より参照

【図表-11】 年齢3区分別人口割合の推移



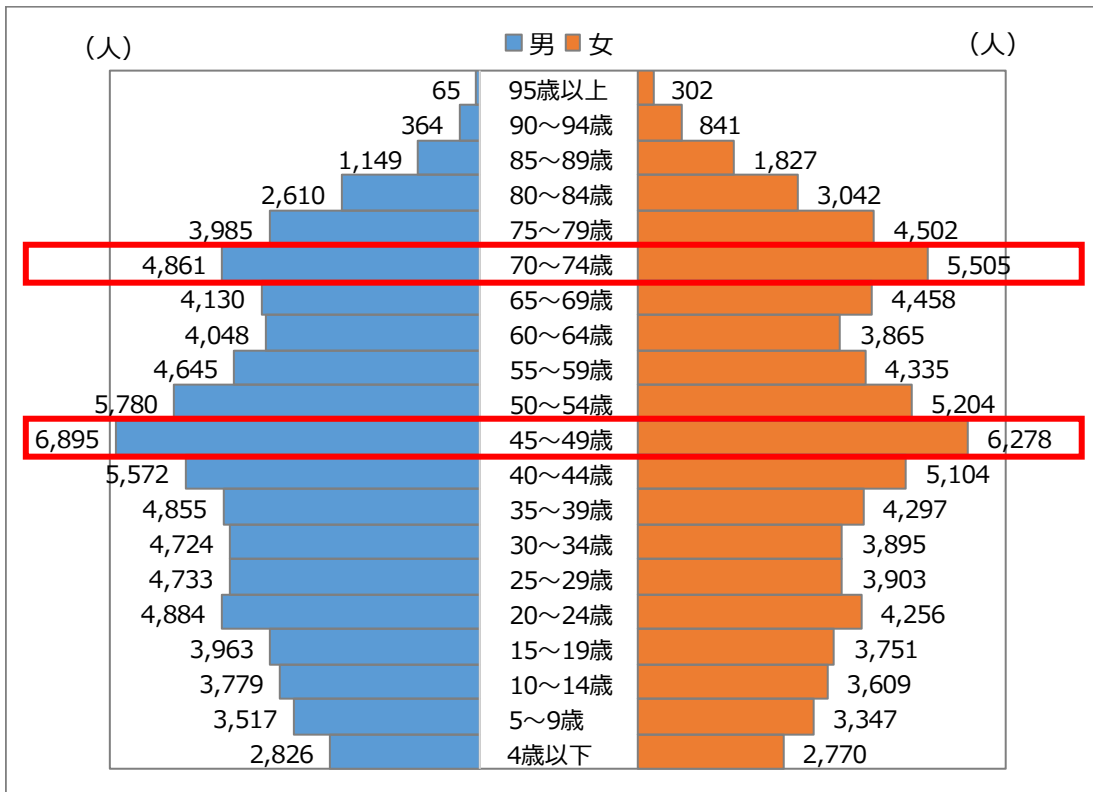
資料：住民基本台帳（各年10月1日現在）、「小牧市まちづくり推進計画基礎調査報告書」より参照

C) 男女別 5 歳階級別人口

令和 2（2020）年 10 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「45～49 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「70～74 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「団塊の世代」が 75 歳以上の後期高齢者となる令和 7（2025）年以降、所有者等の病气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、空家等が増加することが予測されます。

【図表-12】 男女別 5 歳階級別人口



資料：住民基本台帳（令和 2（2020）年 10 月 1 日現在）

(4) 世帯

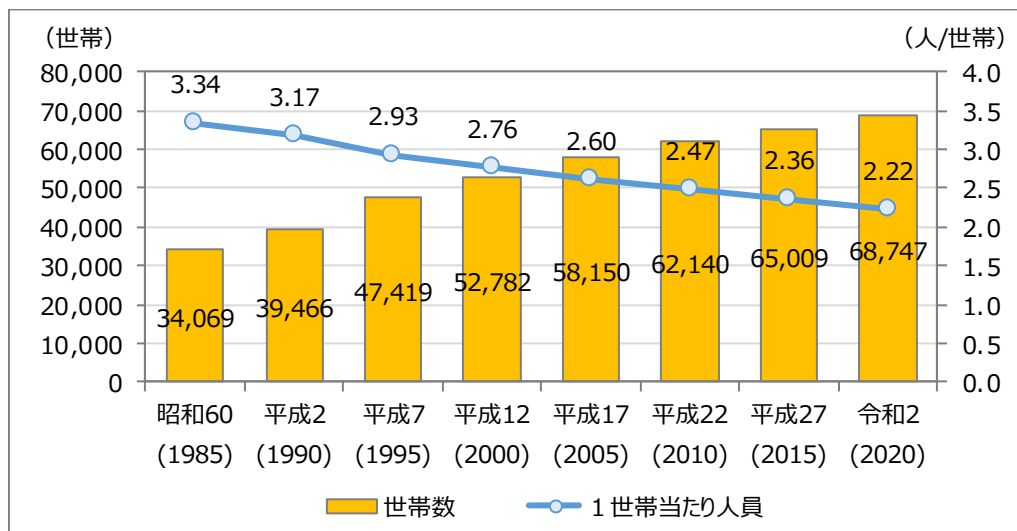
A) 世帯数と1世帯当たり人員

世帯数は、昭和60（1985）年の34,069世帯から令和2（2020）年には68,747世帯となっており、35年間で約2倍に増加しています。

世帯数が増加する一方、1世帯当たりの人員は3.34人から2.22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。

【図表-13】 世帯数・1世帯当たり人員の推移



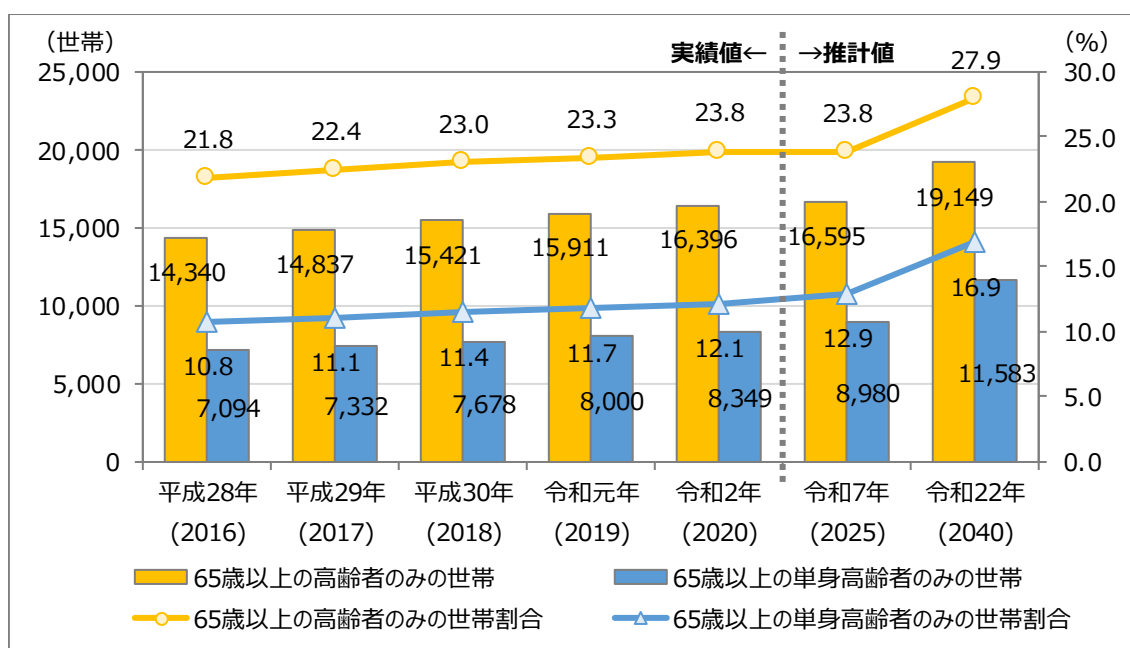
資料：住民基本台帳（各年10月1日現在）

B) 高齢者世帯

高齢者世帯の数や割合は増加しており、平成28（2016）年から令和2（2020）年の4年間だけでも、65歳以上の高齢者のみの世帯は2,056世帯（14.3%）増、そのうち単身高齢者のみの世帯は1,255世帯（17.7%）増となっています。

高齢化の進展や世帯の少人数化に伴い、今後も高齢者世帯は増加すると予測されます。とりわけ単身高齢者は、家族や親族、友人、地域社会とのつながりが希薄となり、社会的に孤立しやすい傾向にあることが懸念されます。

【図表-14】 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



資料：住民基本台帳（各年10月1日）、「第8次小牧市高齢者保健福祉計画」より参照

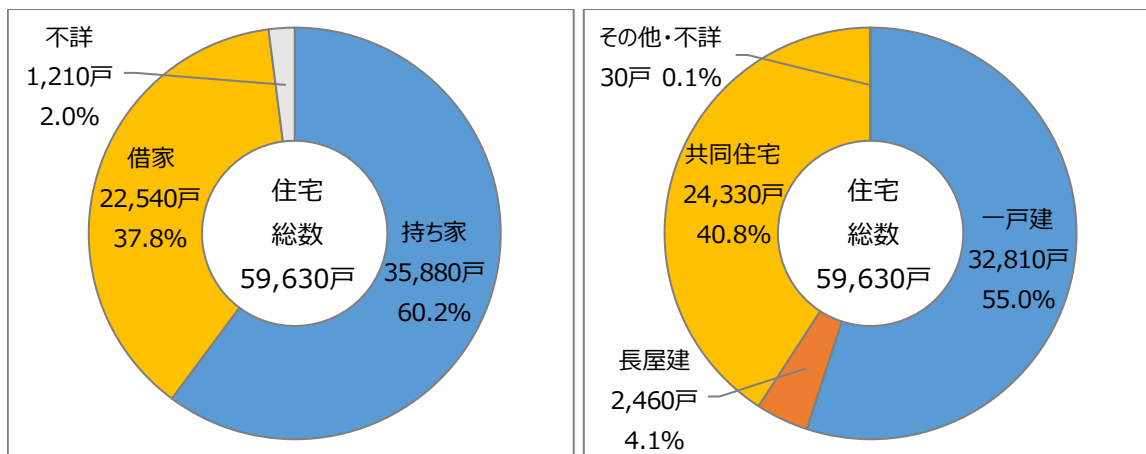
(5) 住宅

「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。

「平成30年住宅・土地統計調査」によると、平成30（2018）年10月1日現在、本市の居住世帯のある住宅は、総数59,630戸のうち、持ち家が35,880戸（60.2%）、借家が22,540戸（37.8%）となっています。

住宅の建て方別では、一戸建が32,810戸と全体の55.0%を占めており、共同住宅は24,330戸（40.8%）、長屋建は2,460戸（4.1%）となっています。

【図表-15】 所有関係別の住宅数（左）・建て方別の住宅数（右）



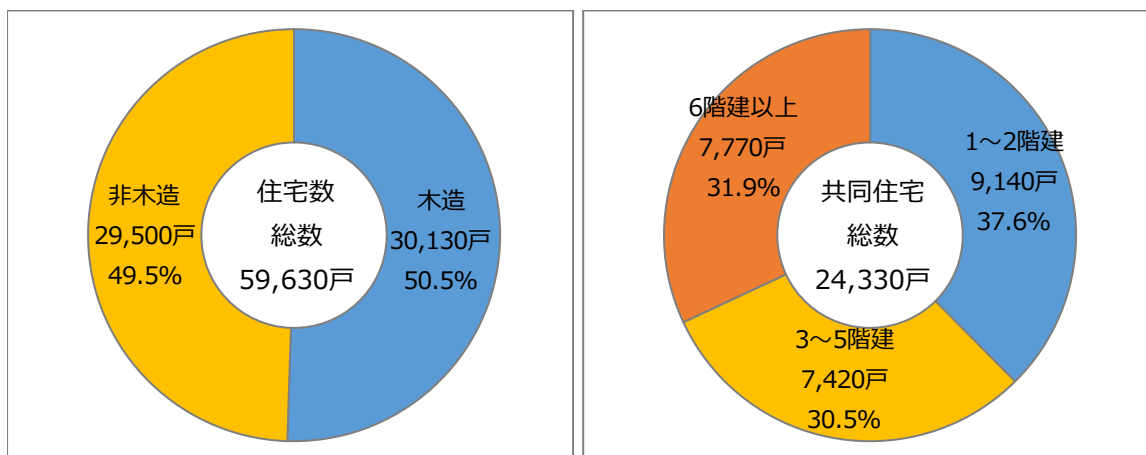
資料：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

※ 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30,130戸（50.5%）、非木造が29,500戸（49.5%）となっています。

また、共同住宅の階数は、総数24,330戸のうち、1～2階建が9,140戸（37.6%）、3～5階建が7,420戸（30.5%）、6階建以上が7,770戸（31.9%）となっています。

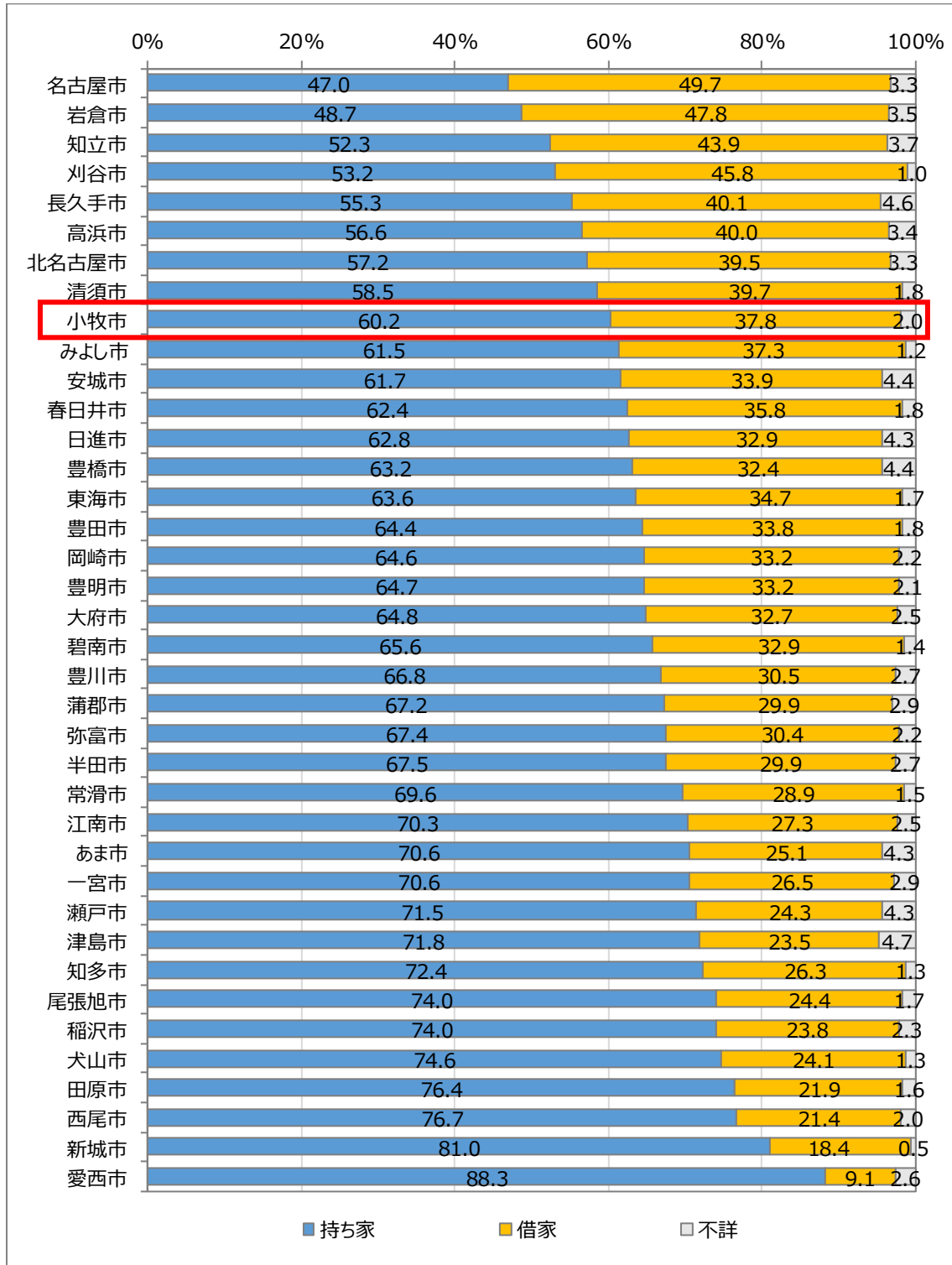
【図表-16】 構造別の住宅数（左）・共同住宅の階数（右）



資料：総務省「平成30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。

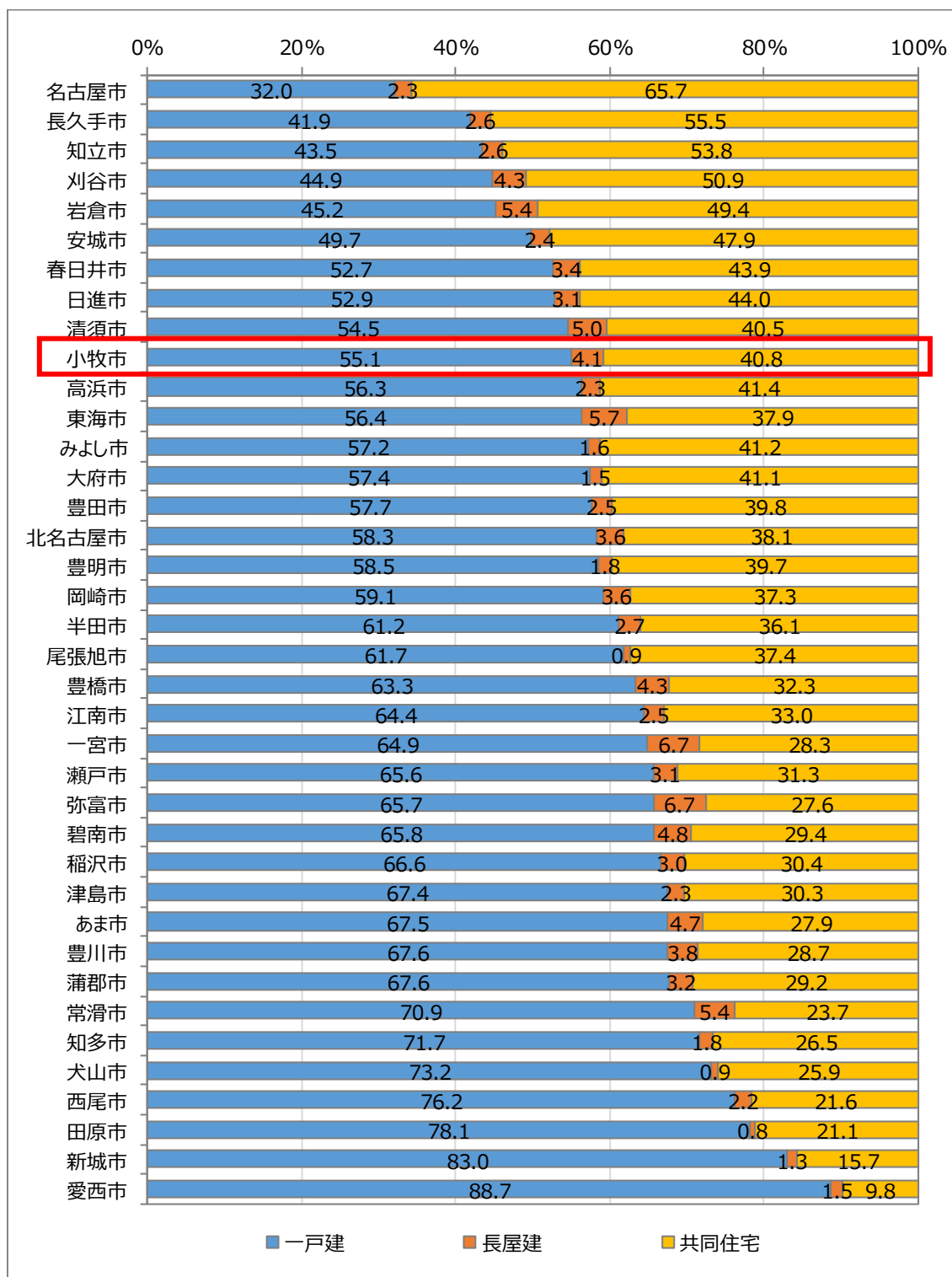
【図表-17】 所有関係別の住宅数（都市間比較）



資料：総務省「平成 30 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。

【図表-18】 建て方別の住宅数（都市間比較）



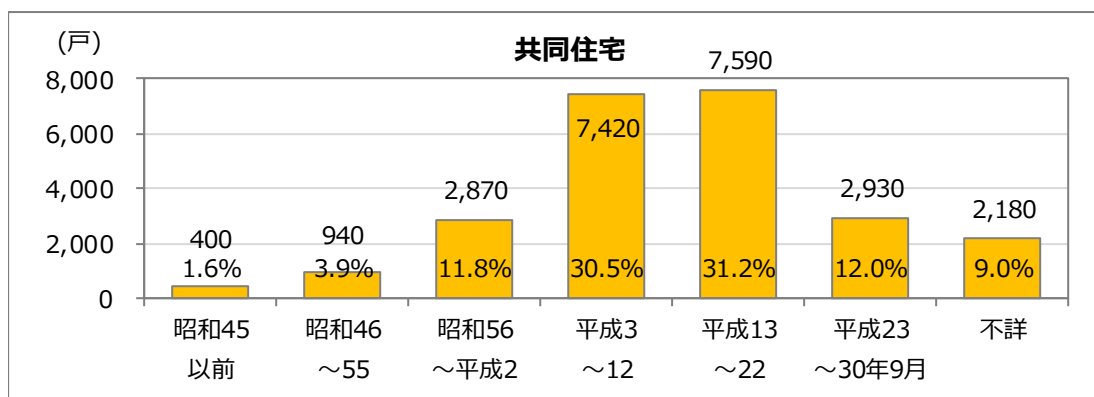
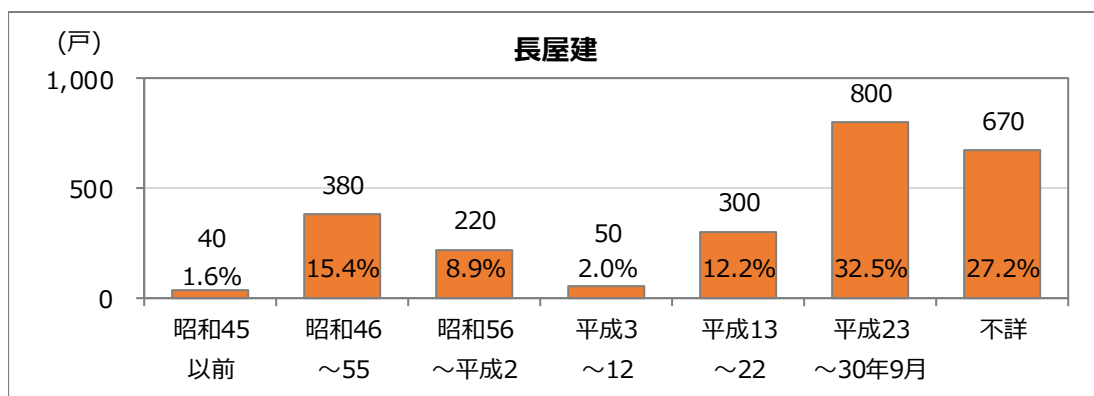
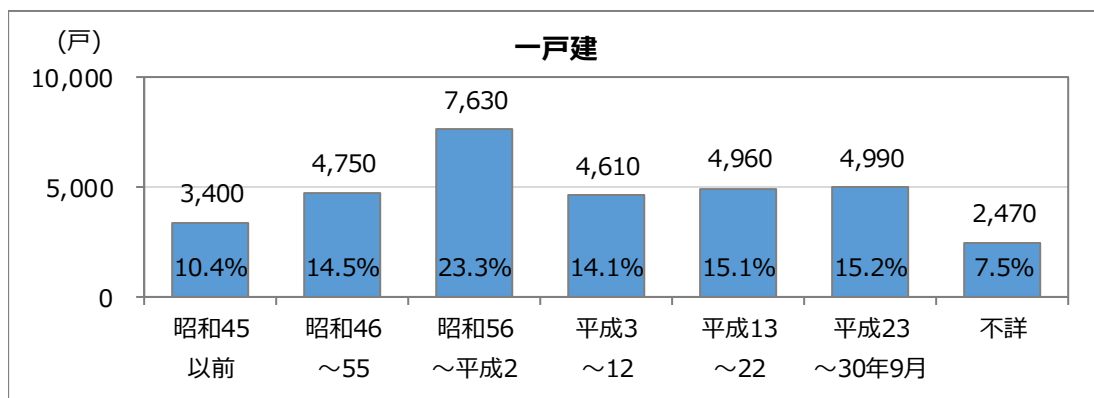
資料：総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」（※その他・不詳を除く）

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 7,630 戸（23.3%）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 8,150 戸（24.8%）となっています。

長屋建は、平成 23（2011）年以降に建てられてものが 800 戸（32.5%）と最も多く、他方、昭和 46～55（1971～1980）年に建てられたものが 380 戸（15.4%）と比較的多くなっています。

共同住宅は、平成 3～22（1991～2010）年に建てられたものが 15,010 戸と全体の 61.7%を占めています。

【図表-19】 住宅の建築時期

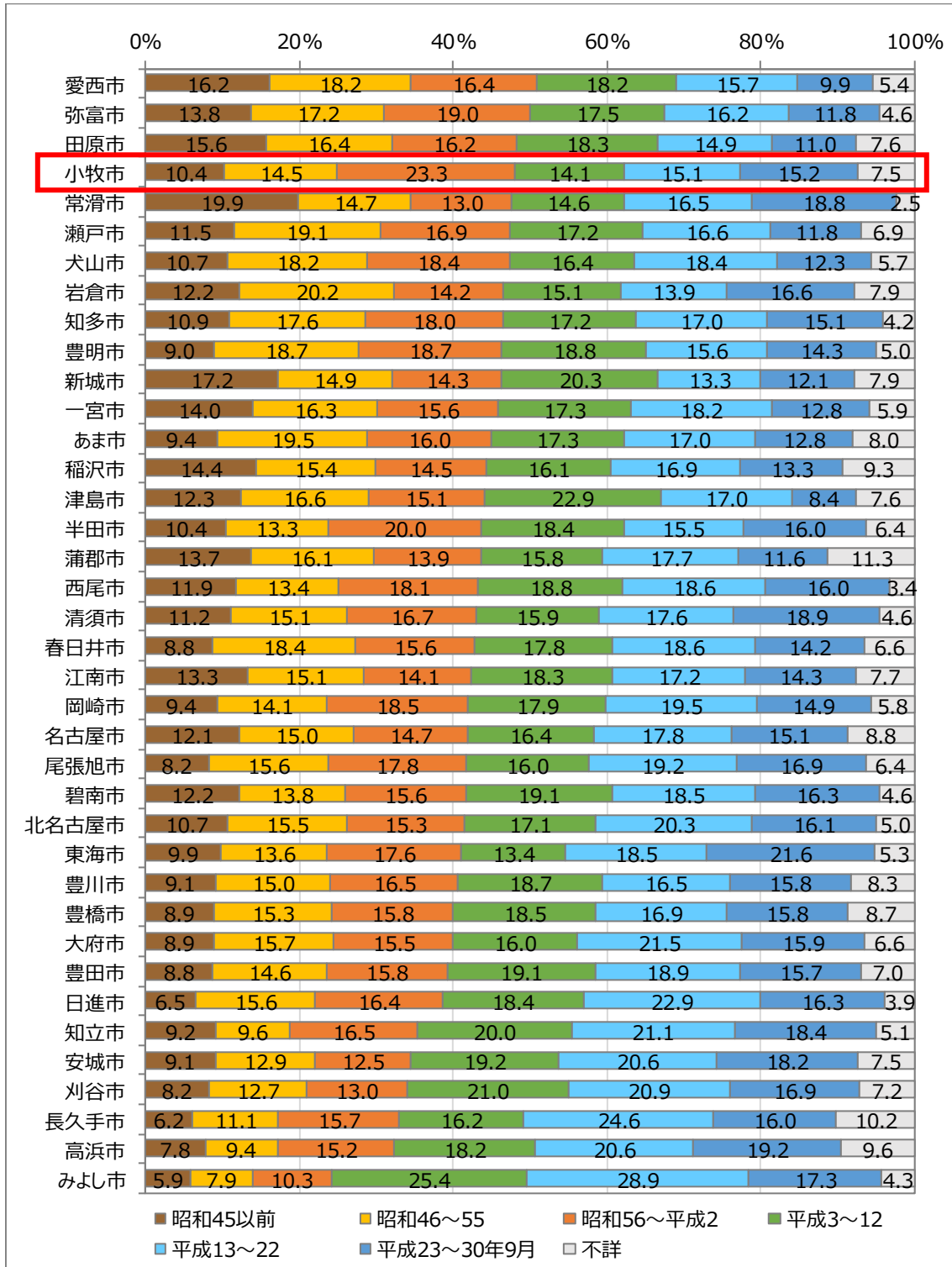


資料：総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」

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 (23.3%)、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伺えます。

【図表-20】 一戸建て住宅の建築時期 (都市間比較)



資料：総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」

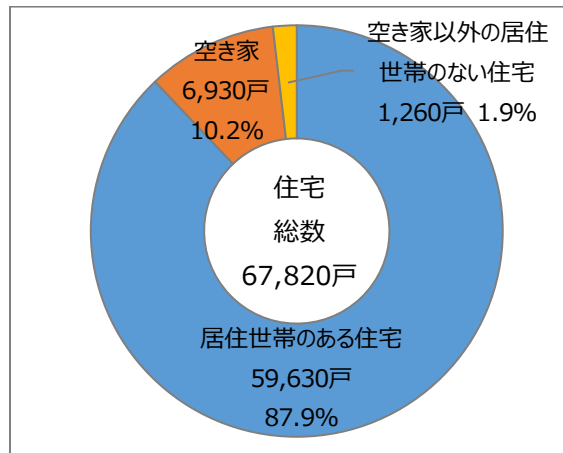
(6) 空き家（住宅・土地統計調査）

「平成 30 年住宅・土地統計調査」によると、平成 30（2018）年 10 月 1 日現在、本市の住宅総数は 67,820 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 59,630 戸（87.9%）です。

居住世帯のない住宅は、空き家が 6,930 戸、空き家以外の居住世帯のない住宅が 1,260 戸です。なお、空き家率（住宅総数に占める割合）は 10.2%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。

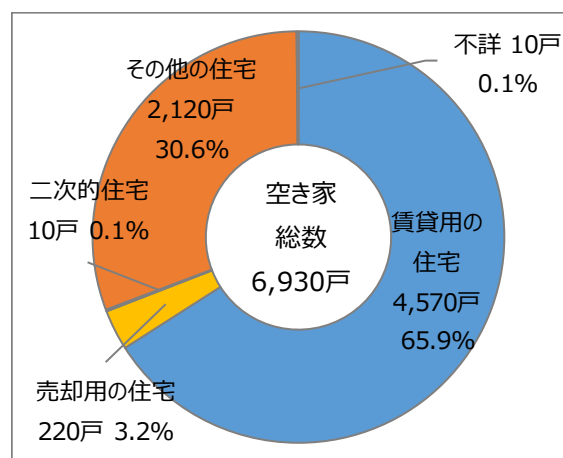
【図表-21】 空き家数と空き家率



資料：総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」

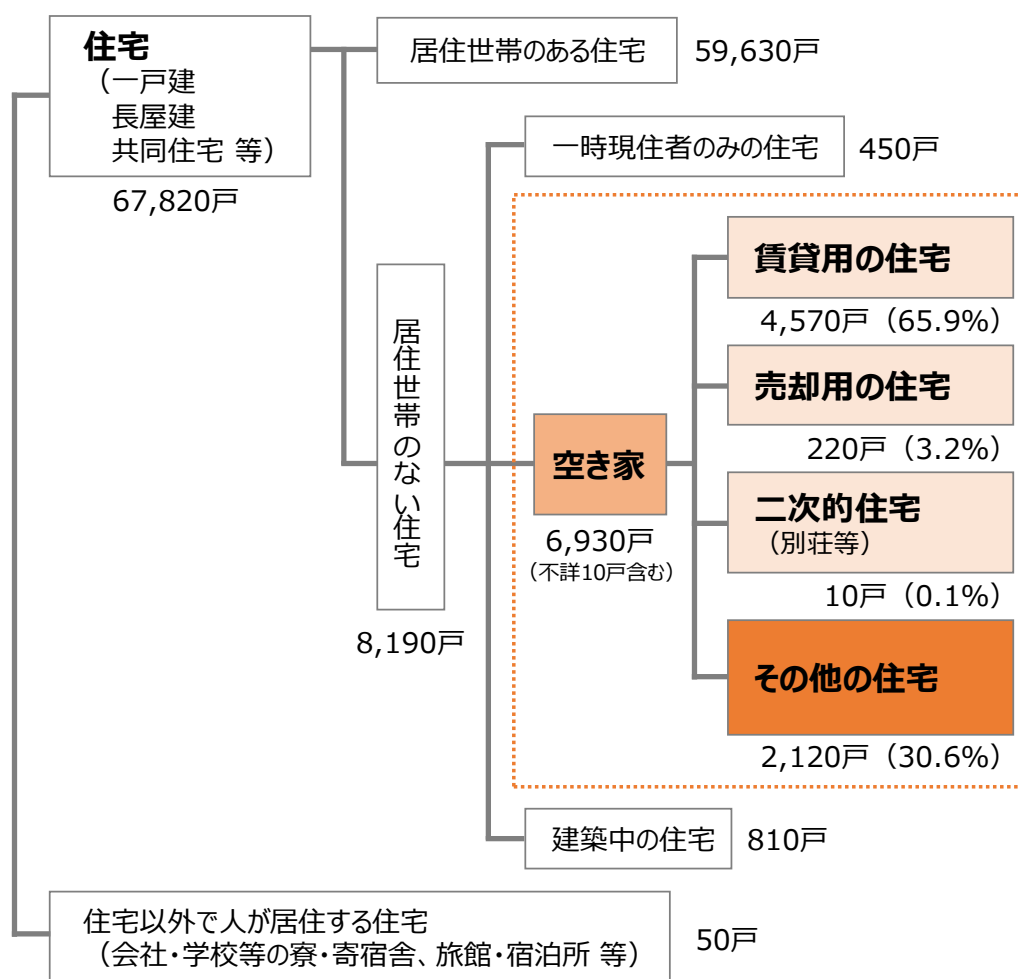
空き家を種類別にみると、賃貸用の住宅が 4,570 戸（65.9%）、売却用の住宅が 220 戸（3.2%）、二次的住宅（別荘等）が 10 戸（0.1%）、長期にわたっての不在や取り壊すことになっている「その他の住宅」が 2,120 戸（30.6%）となっています。

【図表-22】 空き家の種類



資料：総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」

【図表-23】 住宅・土地統計調査における住宅の種類



※ 数値は「平成 30 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。

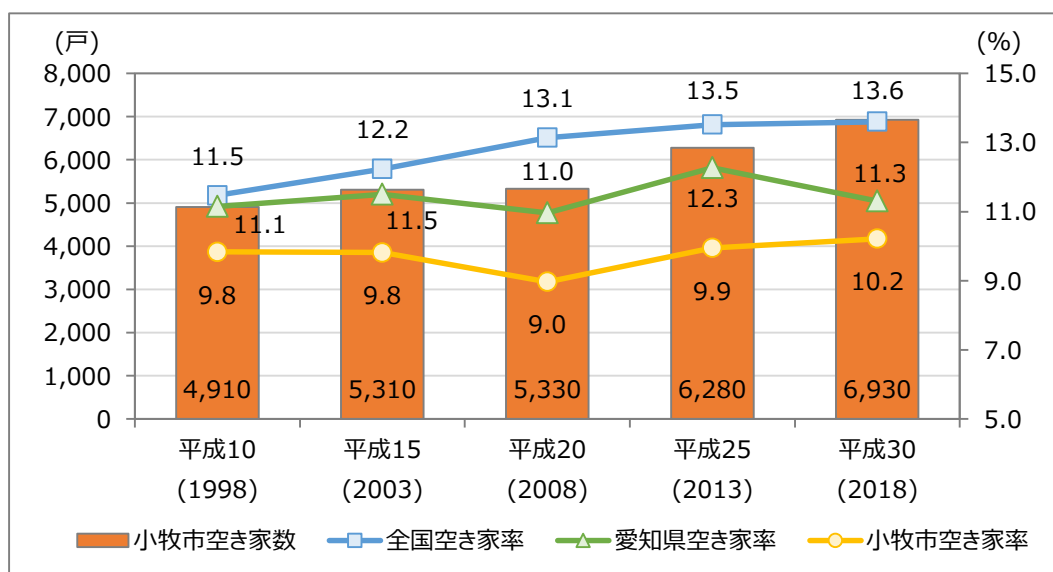
【図表-24】 住宅・土地統計調査における空き家の種類

| | | |
|-----|--------|---|
| 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。

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。

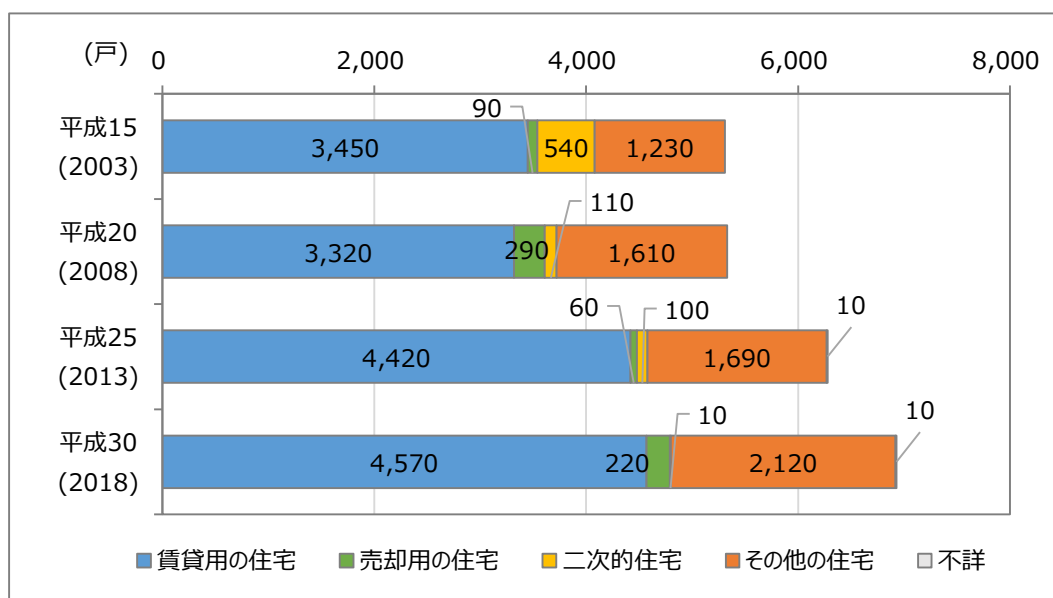
【図表-25】 全国・愛知県・小牧市の空き家率の推移



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、賃貸用の住宅とその他の住宅が増加傾向であり、とりわけ、その他の住宅は、前回調査（平成 25（2013）年）から 25.4 ポイント（増加数 430 戸）増と高い伸びを示しています。

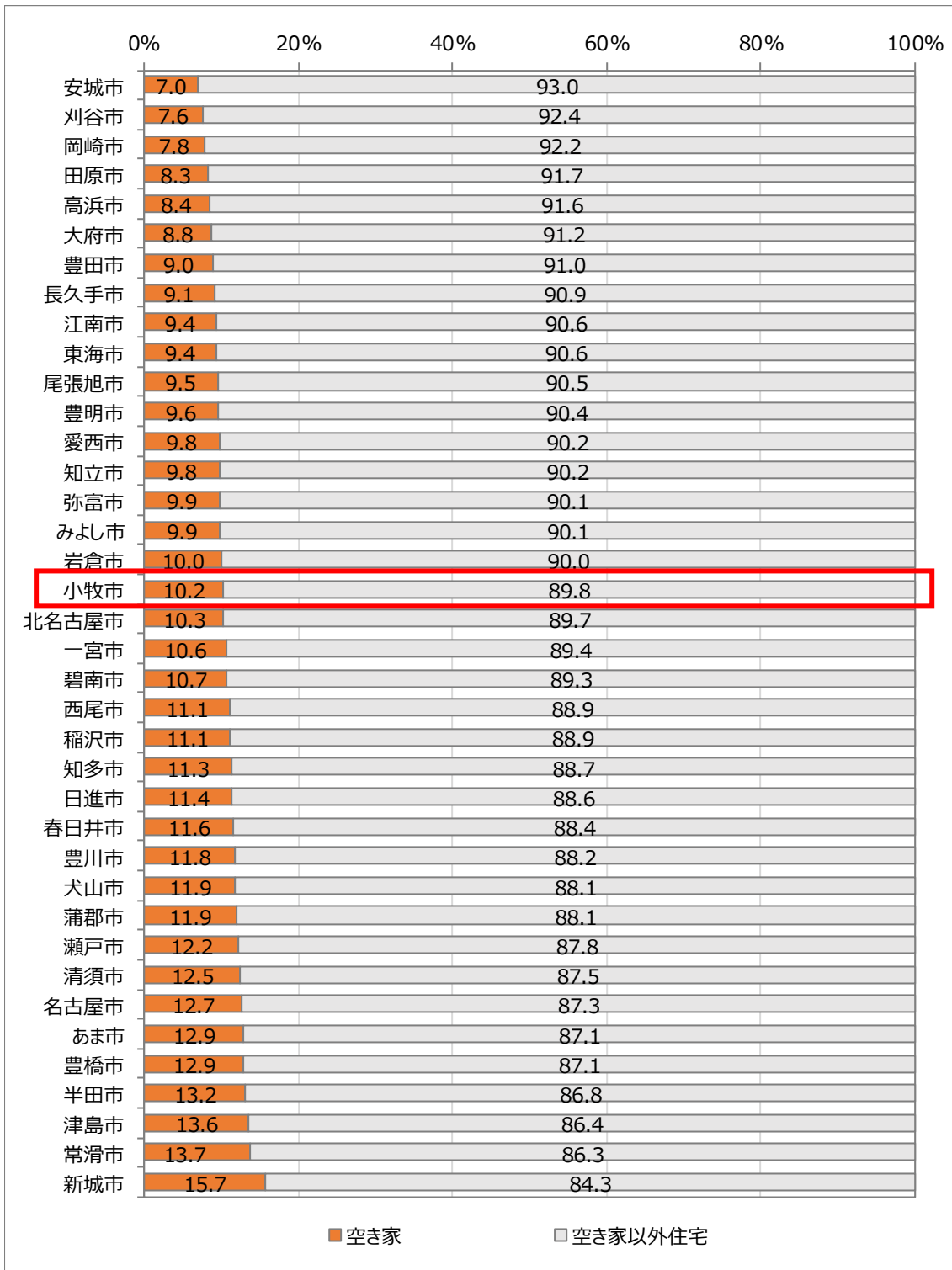
【図表-26】 種類別の空き家数の推移



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

平成 30 (2018) 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。

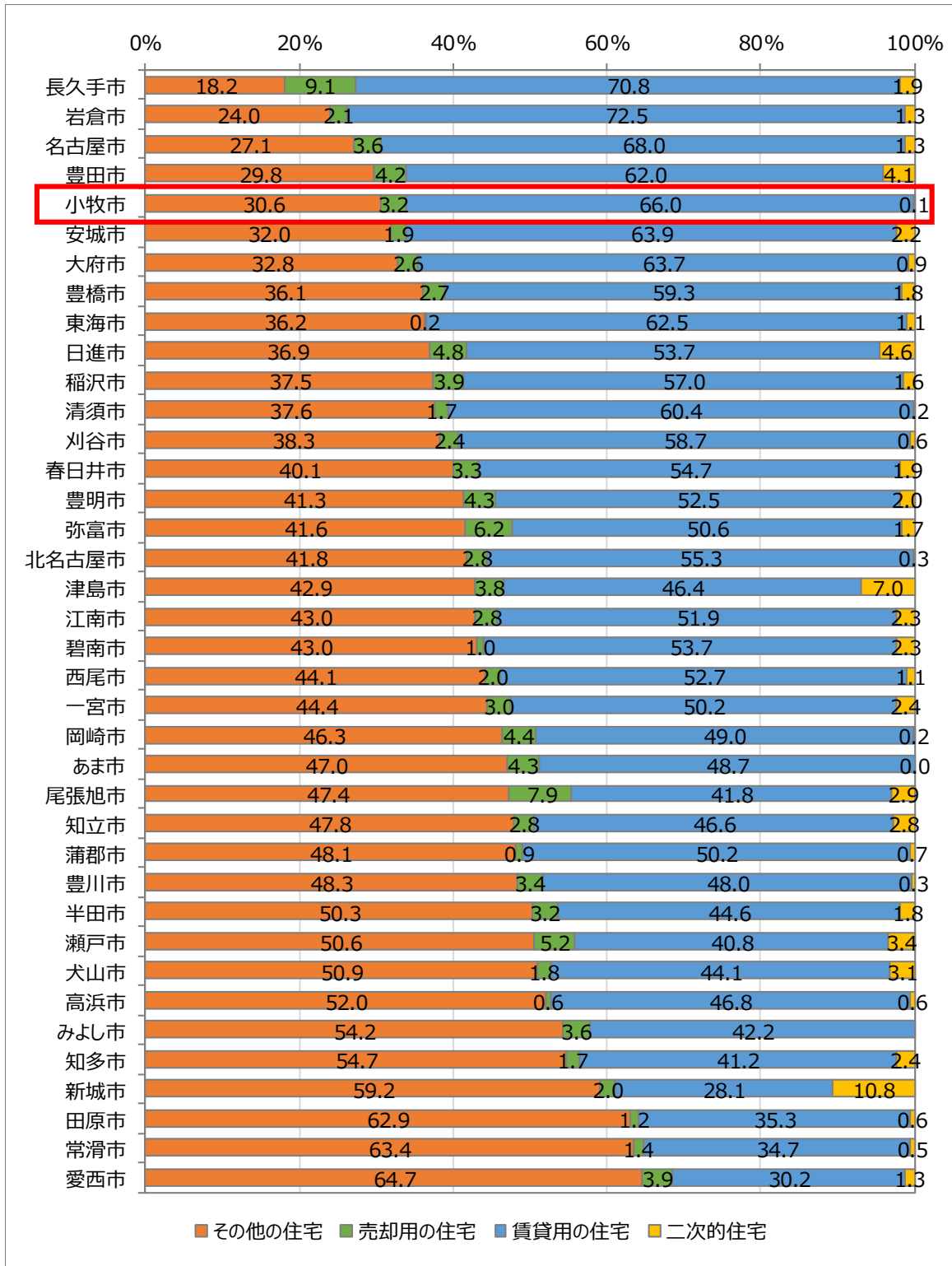
【図表-27】 空き家率（都市間比較）



資料：総務省「平成 30 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低い水準となっています。

【図表-28】 その他の住宅の比率（都市間比較）



資料：総務省「平成30年度住宅・土地統計調査」

2 空家等実態調査の概要

(1) 調査の概要

本計画の策定に先立ち、令和 2（2020）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。

【図表-29】 調査の概要

| | |
|--------|--|
| 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。 |

(2) 調査方法

A) 事前準備

(1) 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 2 年 3 月 31 日現在の閉栓及び使用水量 0 m³ 3,856 件)
- ② 空家等相談記録（平成 29 年 4 月 1 日～令和 2 年 6 月 30 日 95 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（※）(1,377 件)

※ 令和元年 1 2 月～令和 2 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

- ・ 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
- ・ 窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない
- ・ 門から玄関まで草が生えていて出入りしている様子が伺えない
- ・ 売り・貸し物件の表示がある
- ・ 上記以外（電気メーターが動いていない、取り外されている等）

(2) 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、(1) 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 2,980 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

(1) 調査期間

令和2年9月1日～令和2年10月30日

(2) 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」、「その他破損箇所」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1,234件には、課税対象外など16件が含まれており、所有者等が特定されたのは1,218件でした。

D) 意向調査

(1) 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、アンケート調査を行いました。

(2) 送付対象

空家等候補のうち、所有者等が特定された1,218件

(3) 調査期間

発送日：令和2年12月11日

締切日：令和3年1月8日

(4) アンケートの回収数及び回収率

発送数：1,218件

不達数：27件

回収数：701件

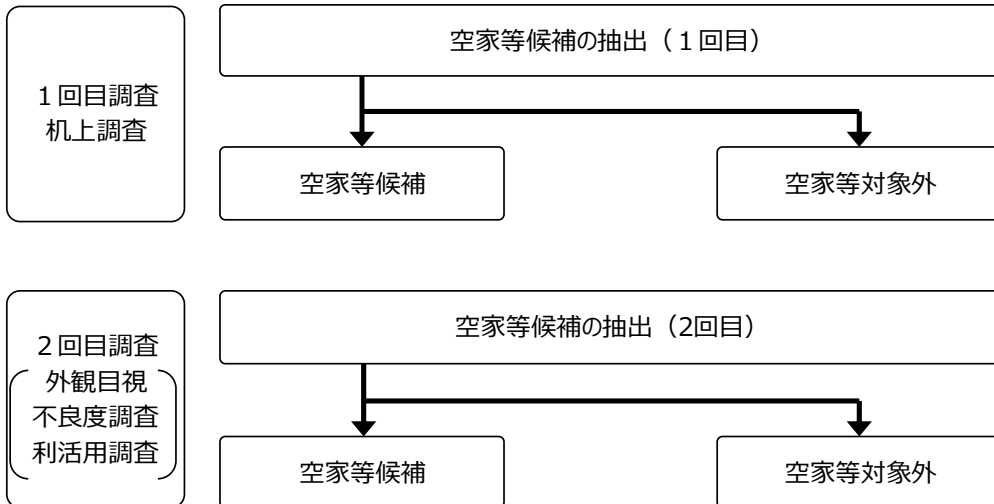
回収率：57.6%（発送件数に対する回収数の割合）

【図表-30】 調査フロー

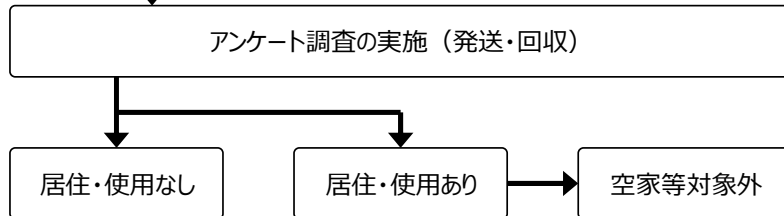
事前準備

- ・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

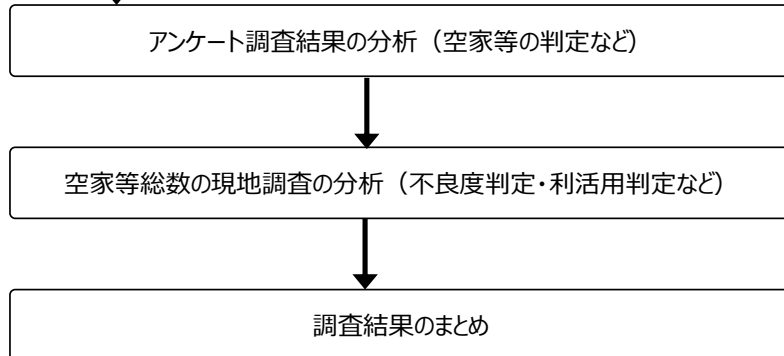
現地調査



所有者意向調査



調査結果分析



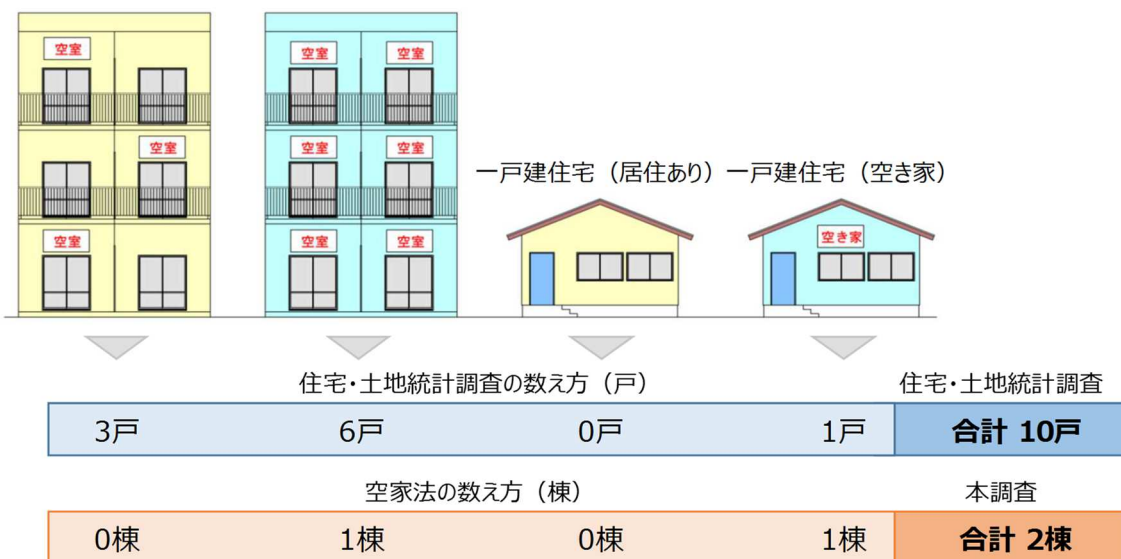
空家等の数の算出方法について

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。

【図表-31】 住宅・土地統計調査と本調査の算出方法の違い

共同住宅（一部空室） 共同住宅（全て空室）



- ※ 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

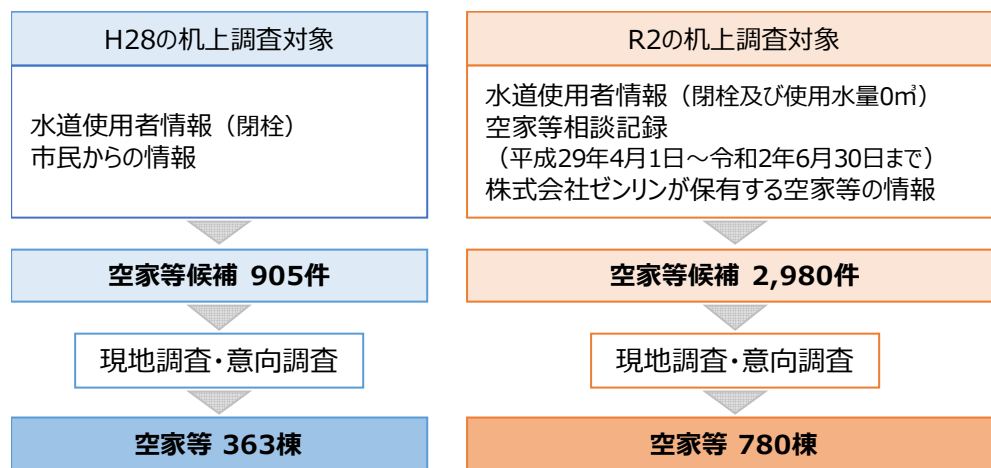
調査の結果、市内の空家等総数を 780 棟と判定しました。

平成 28（2016）年度調査との相違について

空家等実態調査の結果、空家等数は 780 棟であり、平成 28（2016）年度に実施した調査結果の 363 棟と比較すると大幅に増加しております。

【図表-25】全国・愛知県・小牧市の空き家率の推移より、国が実施している、住宅・土地統計調査におきましても、平成 25（2013）年度の 6,280 戸から平成 30（2018）年度は 6,930 戸へと増加しており、実態調査と同様に増加傾向ではありますが、実態調査の空家等数が大幅に増加したのは、空家等候補を抽出するための机上調査の対象を拡げたことも要因となっております。

【図表-32】 調査対象の違い



A) 地区別の空家等数・空家等率

本市の空家等数 780 棟を地区別にみると、篠岡地区が 166 棟 (21.3%) で最も多く、次いで味岡地区が 164 棟 (21.0%)、小牧地区が 125 棟 (16.0%)、北里地区が 124 棟 (15.9%) と続いています。

本市の空家等率は 2.1% であり、小牧南地区 (2.5%)、小牧地区 (2.2%)、北里地区 (2.2%) の 3 地区が市平均を上回っています。

【図表-33】 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 | 4,516 棟 | 114 棟 | 2.5% |
| 小牧 | 28,486 人 | 13,620 世帯 | 5,753 棟 | 125 棟 | 2.2% |
| 巾下 | 16,107 人 | 7,528 世帯 | 4,139 棟 | 87 棟 | 2.1% |
| 味岡 | 33,834 人 | 14,884 世帯 | 8,602 棟 | 164 棟 | 1.9% |
| 篠岡 | 32,627 人 | 13,759 世帯 | 8,585 棟 | 166 棟 | 1.9% |
| 北里 | 19,705 人 | 8,956 世帯 | 5,584 棟 | 124 棟 | 2.2% |
| 市全体 | 152,249 人 | 68,664 世帯 | 37,179 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）

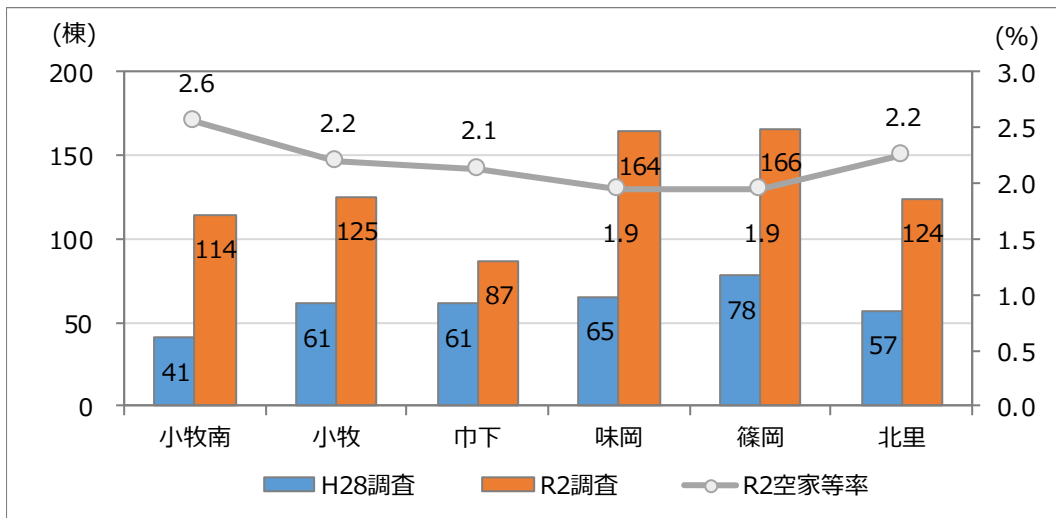
※2 建物数は、課税台帳上の用途が「住宅」「寄宿舍」「共同住宅」「アパート」「寮」「社宅」「貸住宅」「貸店舗住宅」のいずれかに該当するものを抽出。なお、所在地が完全一致する物件は、あわせて 1 棟と数える。（令和 3（2021）年 1 月 1 日現在）

地区別による H28 調査・R2 調査の空家等数及び増加率を比較すると、巾下地区を除き大きく増えています。

【図表-34】 地区別の R2 調査・調査の空家等数

| 地区 | 空家等数 | | 増加数 | 増加率 |
|-----|-------|--------|-------|------|
| | R2 調査 | H28 調査 | | |
| 小牧南 | 114 棟 | 41 棟 | 73 棟 | 2.8% |
| 小牧 | 125 棟 | 61 棟 | 64 棟 | 2.1% |
| 巾下 | 87 棟 | 61 棟 | 26 棟 | 1.4% |
| 味岡 | 164 棟 | 65 棟 | 99 棟 | 2.5% |
| 篠岡 | 166 棟 | 78 棟 | 88 棟 | 2.1% |
| 北里 | 124 棟 | 57 棟 | 67 棟 | 2.2% |
| 市全体 | 780 棟 | 363 棟 | 417 棟 | 2.2% |

【図表-35】 地区別の H28 調査・R2 調査の空家等数と空家等率



B) 空家等の分布状況

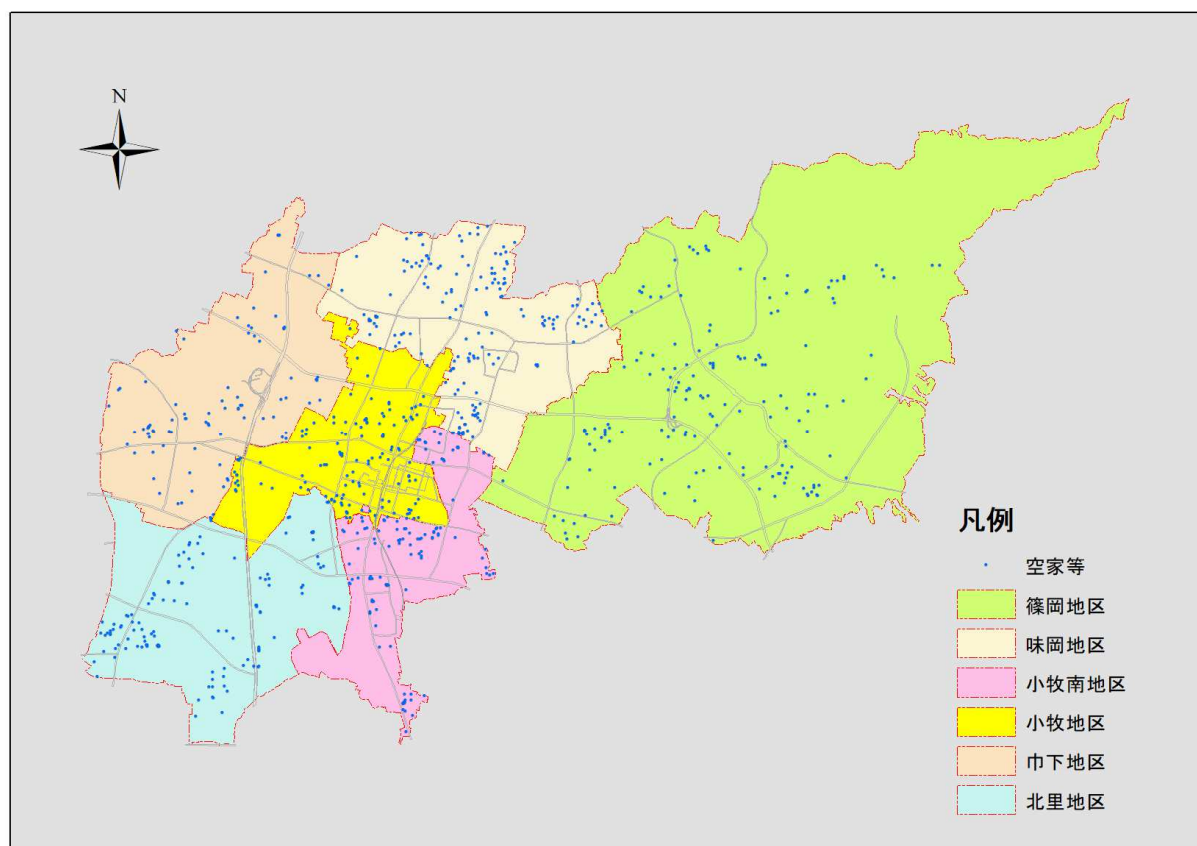
<地区別分布状況>

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。

【図表-36】 地区別空家等数

| 地区 | 空家等数 |
|-----|-------|
| 小牧南 | 114 棟 |
| 小牧 | 125 棟 |
| 巾下 | 87 棟 |
| 味岡 | 164 棟 |
| 篠岡 | 166 棟 |
| 北里 | 124 棟 |
| 市全体 | 780 棟 |

【図表-37】 地区別空家等分布図



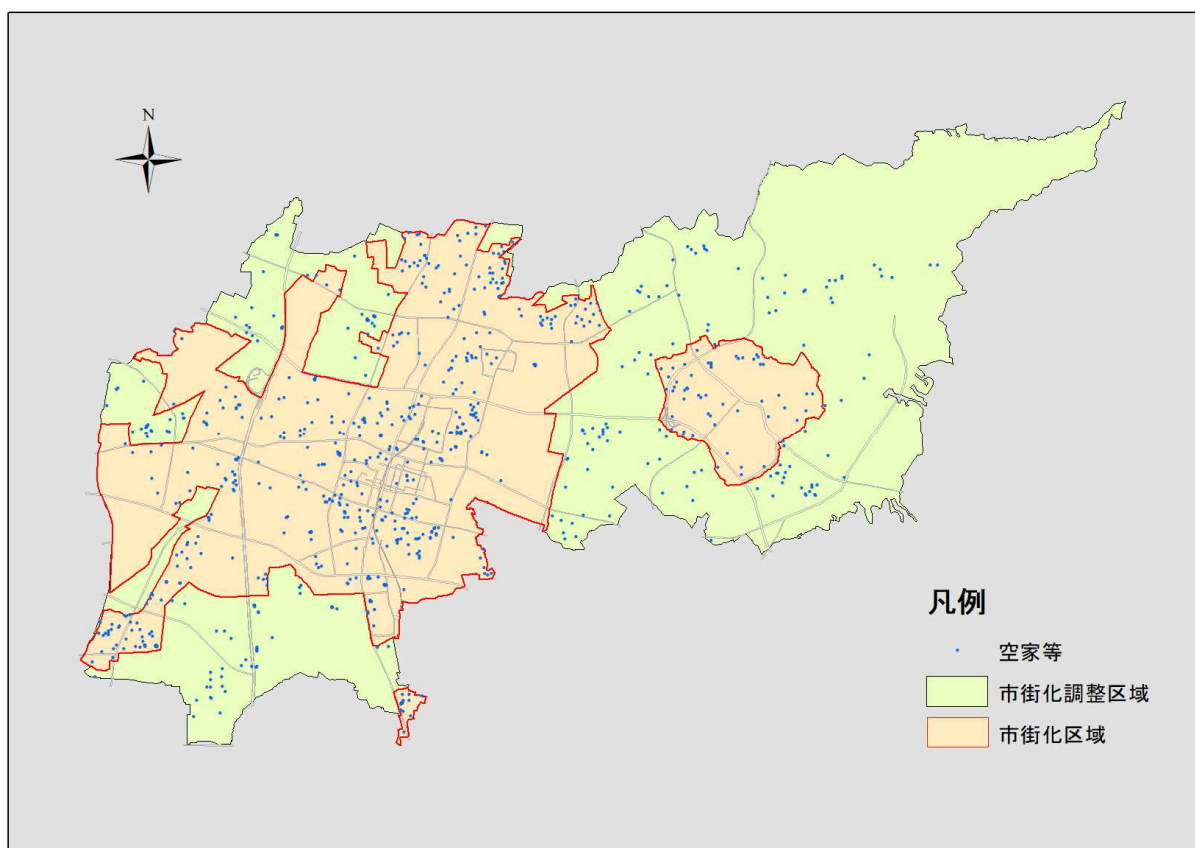
<市街化区域・市街化調整区域別分布状況>

空家等数 780 棟を区域区別にみると、市街化区域は 569 棟、市街化調整区域は 211 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ることもあります。

【図表-38】 市街化区域・市街化調整区域別空家等数

| 区域 | 空家等数 |
|---------|---------------|
| 市街化区域 | 569 棟 (72.9%) |
| 市街化調整区域 | 211 棟 (27.1%) |

【図表-39】 空家等分布図（市街化区域・市街化調整区域）



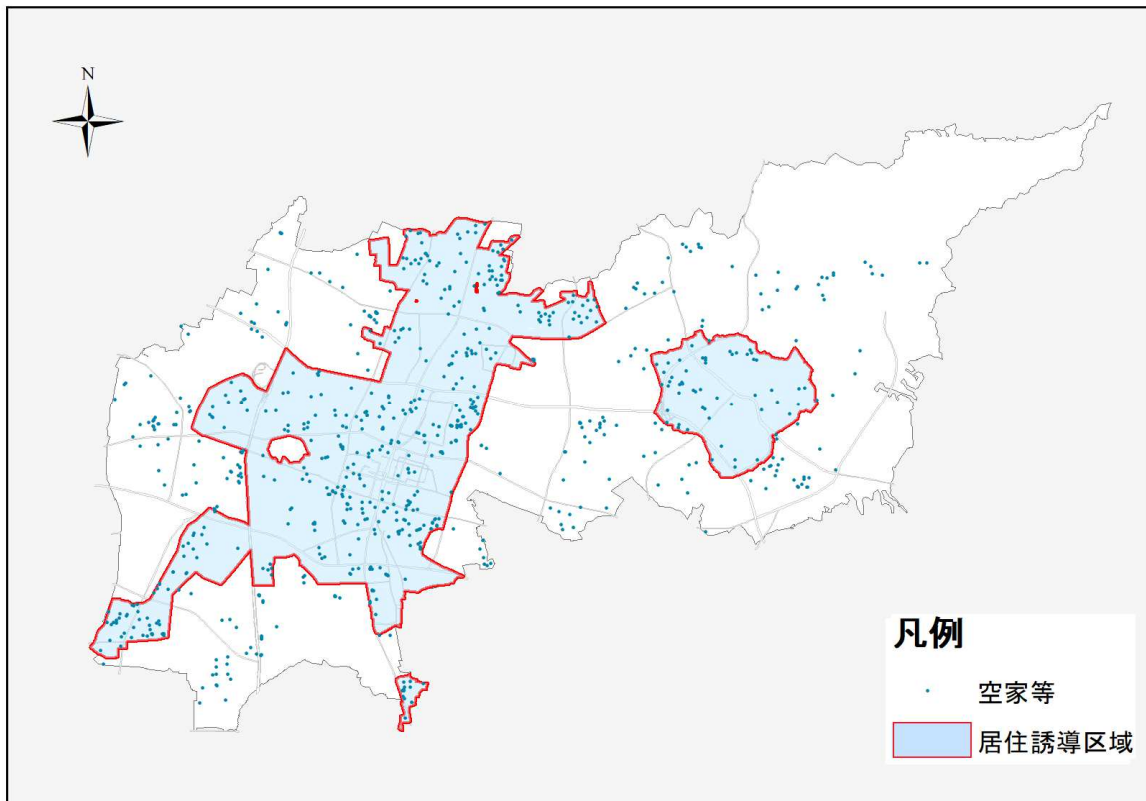
<居住誘導区域内・居住誘導区域外別分布状況>

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 780 棟を区域別にみると、居住誘導区域内は 527 棟、居住誘導区域外は 253 棟となっています。なお、市街化区域内の空家等 569 棟のうち 527 棟（92.6%）が、居住誘導区域内となっています。

【図表-40】 居住誘導区域内・外別空家等数

| 区域 | 空家等数 |
|---------|---------------|
| 居住誘導区域内 | 527 棟 (67.6%) |
| 居住誘導区域外 | 253 棟 (32.4%) |

【図表-41】 空家等分布図（居住誘導区域）



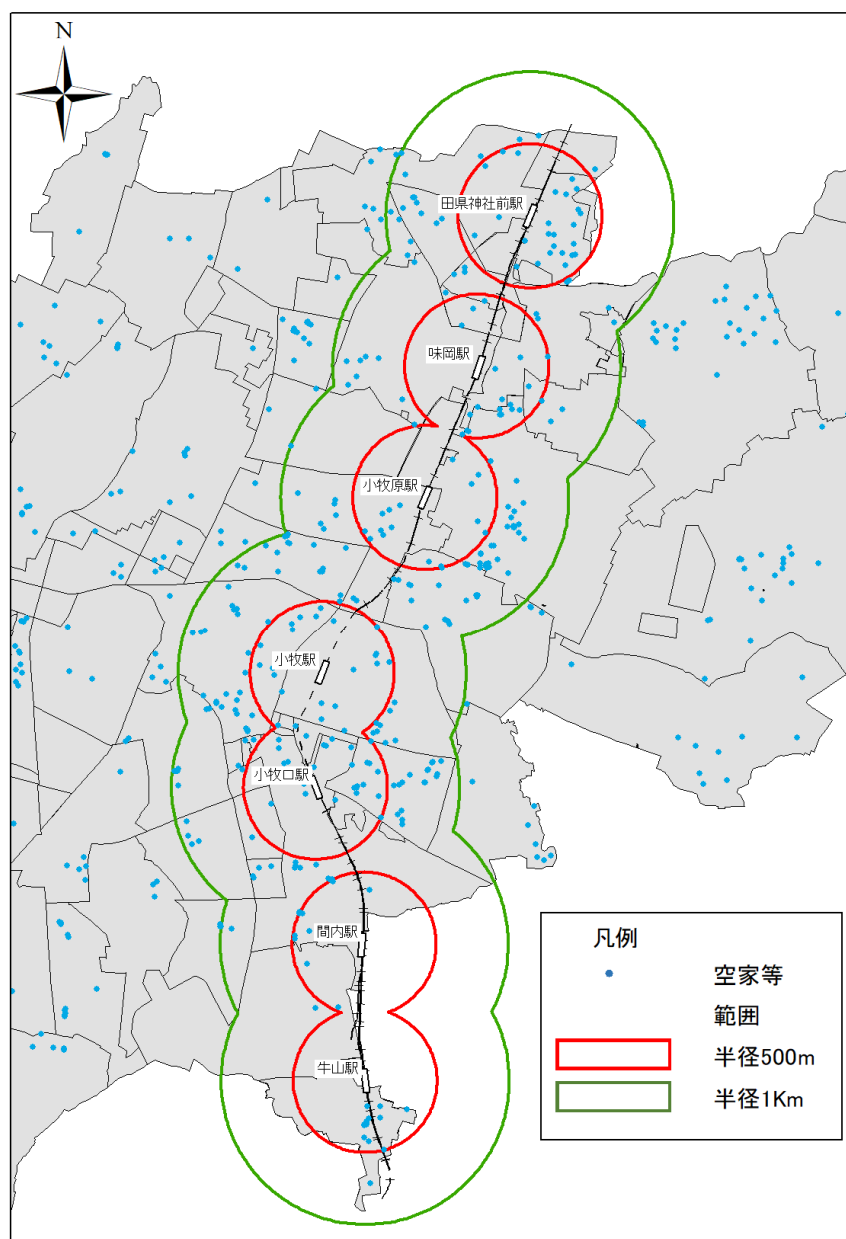
<最寄り駅 500m・1km 圏内別分布状況>

空家等数 780 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 96 棟、500m超 1km 以内に 206 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。

【図表-42】 最寄り駅 500m・1km 圏内別空家等数

| 区域 | 空家等数 |
|-----------------|---------------|
| 半径 500m以内 | 96 棟 (12.3%) |
| 半径 500m超 1km 以内 | 206 棟 (26.4%) |

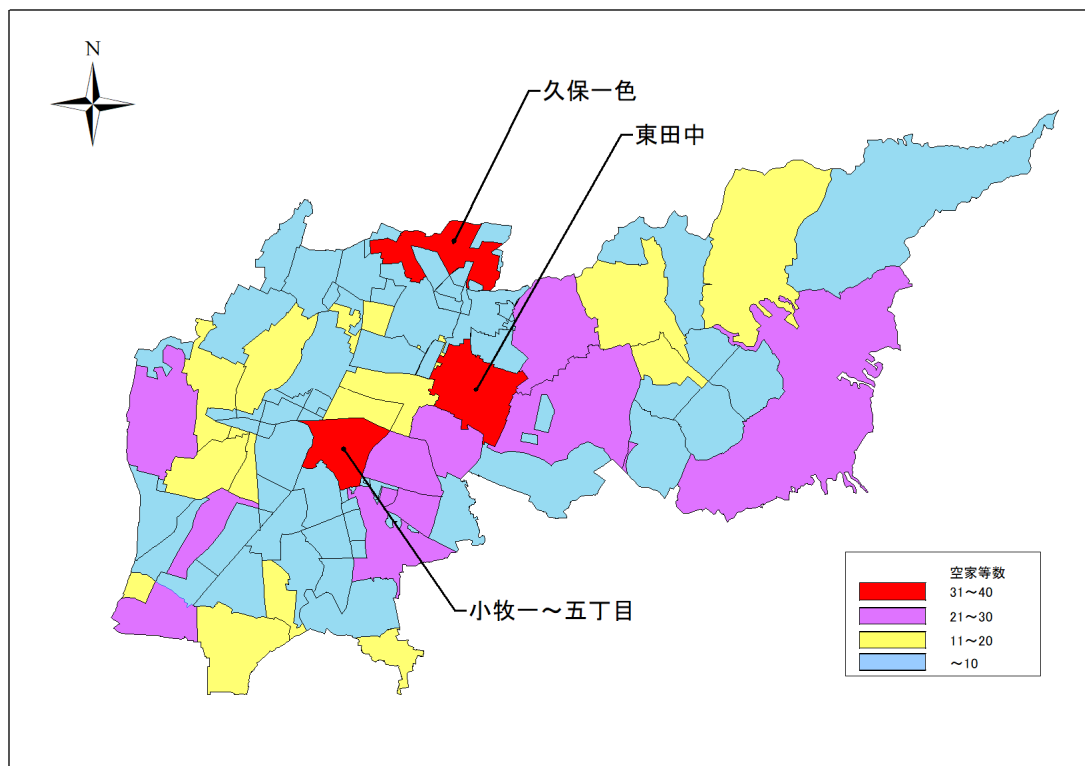
【図表-43】 空家等分布図（最寄り駅 500m・1 km圏内）



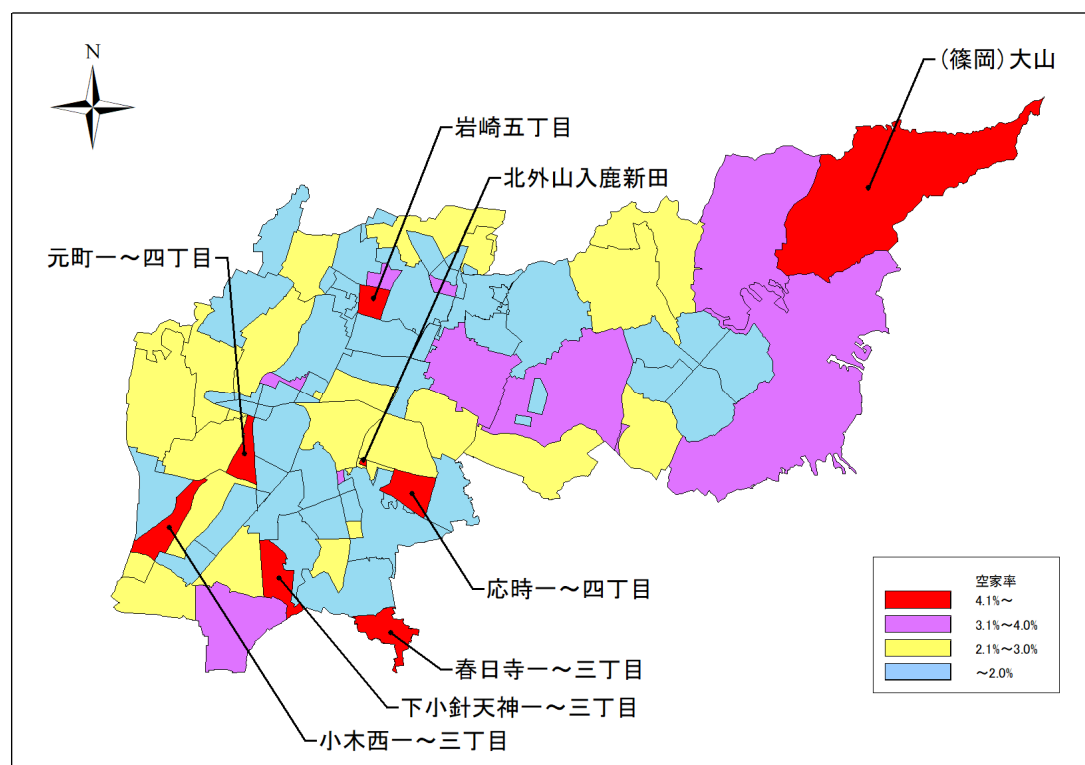
<町丁目別分布状況>

町丁目別の空家等数及び空家等率では、東田中、応時一～四丁目が高くなっています。

【図表-44】 町丁目別空家等数図



【図表-45】 町丁目別空家等率図



【図表-46】 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 | 332棟 | 3棟 | 0.9% |
| 春日寺一～三丁目 | 333棟 | 14棟 | 4.2% |
| 応時一～四丁目 | 600棟 | 27棟 | 4.5% |
| 東一～四丁目 | 357棟 | 7棟 | 2.0% |
| 北外山 | 1,487棟 | 28棟 | 1.9% |
| 桜井本町 | 96棟 | 1棟 | 1.0% |
| 掛割町 | 135棟 | 4棟 | 3.0% |
| 若草町 | 222棟 | 2棟 | 0.9% |
| (小牧) 大山 | 93棟 | 1棟 | 1.1% |
| 北外山入鹿新田 | 30棟 | 2棟 | 6.7% |
| 緑町 | 12棟 | 0棟 | 0.0% |
| 二重堀 | 787棟 | 24棟 | 3.0% |
| 桜井 | 32棟 | 1棟 | 3.1% |
| 小牧南 合計 | 4,516棟 | 114棟 | 2.5% |

【小牧】

| 町丁目 | 住宅数 | 空家等数 | 空家等率 |
|----------|--------|------|------|
| 東新町 | 75棟 | 2棟 | 2.7% |
| 小牧原新田 | 1,017棟 | 20棟 | 2.0% |
| 小牧 | 34棟 | 1棟 | 2.9% |
| 山北町 | 100棟 | 2棟 | 2.0% |
| 曙町 | 73棟 | 0棟 | 0.0% |
| 安田町 | 251棟 | 3棟 | 1.2% |
| 堀の内一～五丁目 | 355棟 | 3棟 | 0.8% |
| 元町一～四丁目 | 189棟 | 12棟 | 6.3% |
| 新町一～三丁目 | 880棟 | 20棟 | 2.3% |
| 小牧一～五丁目 | 1,328棟 | 38棟 | 2.9% |
| 川西一・二丁目 | 18棟 | 0棟 | 0.0% |
| 中央一～六丁目 | 999棟 | 21棟 | 2.1% |
| 小牧原一～四丁目 | 434棟 | 3棟 | 0.7% |
| 小牧 合計 | 5,753棟 | 125棟 | 2.2% |

【巾下】

| 町丁目 | 住宅数 | 空家等数 | 空家等率 |
|--------|--------|------|------|
| 間々本町 | 284棟 | 3棟 | 1.1% |
| 村中新町 | 11棟 | 0棟 | 0.0% |
| 弥生町 | 72棟 | 0棟 | 0.0% |
| 西島町 | 118棟 | 1棟 | 0.8% |
| 舟津 | 470棟 | 12棟 | 2.6% |
| 三ツ淵 | 968棟 | 22棟 | 2.3% |
| 三ツ淵原新田 | 42棟 | 1棟 | 2.4% |
| 西之島 | 470棟 | 13棟 | 2.8% |
| 村中 | 365棟 | 11棟 | 3.0% |
| 入鹿出新田 | 346棟 | 7棟 | 2.0% |
| 河内屋新田 | 238棟 | 4棟 | 1.7% |
| 横内 | 124棟 | 3棟 | 2.4% |
| 間々原新田 | 566棟 | 8棟 | 1.4% |
| 間々 | 65棟 | 2棟 | 3.1% |
| 巾下 合計 | 4,139棟 | 87棟 | 2.1% |

【味噌】

| 町丁目 | 住宅数 | 空家等数 | 空家等率 |
|------------|--------|------|------|
| 東田中 | 1,076棟 | 39棟 | 3.6% |
| 文津 | 345棟 | 4棟 | 1.2% |
| 文津一丁目 | 35棟 | 0棟 | 0.0% |
| 小松寺 | 293棟 | 5棟 | 1.7% |
| 小松寺一～五丁目 | 798棟 | 5棟 | 0.6% |
| 本庄 | 1,660棟 | 27棟 | 1.6% |
| 岩崎 | 975棟 | 10棟 | 1.0% |
| 岩崎原新田 | 6棟 | 0棟 | 0.0% |
| 久保一色 | 1,826棟 | 40棟 | 2.2% |
| 久保 | 80棟 | 0棟 | 0.0% |
| 田県町 | 70棟 | 0棟 | 0.0% |
| 久保本町 | 210棟 | 4棟 | 1.9% |
| 久保新町 | 82棟 | 3棟 | 3.7% |
| 久保一色東一・二丁目 | 38棟 | 1棟 | 2.6% |
| 霞原 | 111棟 | 3棟 | 2.7% |
| 久保一色南一・二丁目 | 389棟 | 7棟 | 1.8% |
| 岩崎原一～三丁目 | 313棟 | 2棟 | 0.6% |
| 岩崎一丁目 | 29棟 | 1棟 | 3.4% |
| 岩崎五丁目 | 262棟 | 13棟 | 5.0% |
| 寺西 | 4棟 | 0棟 | 0.0% |
| 味噌 合計 | 8,602棟 | 164棟 | 1.9% |

【篠岡】

| 町丁目 | 住宅数 | 空家等数 | 空家等率 |
|----------|--------|------|------|
| (篠岡) 大山 | 150棟 | 10棟 | 6.7% |
| 野口 | 369棟 | 12棟 | 3.3% |
| 林 | 418棟 | 9棟 | 2.2% |
| 池之内 | 737棟 | 18棟 | 2.4% |
| 上末 | 576棟 | 22棟 | 3.8% |
| 長治町 | 0棟 | 0棟 | 0.0% |
| 郷西町 | 0棟 | 0棟 | 0.0% |
| 下末 | 391棟 | 10棟 | 2.6% |
| 大草 | 775棟 | 30棟 | 3.9% |
| 高根一～三丁目 | 338棟 | 8棟 | 2.4% |
| 桃ヶ丘一～三丁目 | 796棟 | 9棟 | 1.1% |
| 古雅一～四丁目 | 872棟 | 16棟 | 1.8% |
| 篠岡一～三丁目 | 614棟 | 8棟 | 1.3% |
| 光ヶ丘一～六丁目 | 1,635棟 | 8棟 | 0.5% |
| 城山一～五丁目 | 914棟 | 6棟 | 0.7% |
| 篠岡 合計 | 8,585棟 | 166棟 | 1.9% |

【北里】

| 町丁目 | 住宅数 | 空家等数 | 空家等率 |
|----------------|--------|------|------|
| 小針一～三丁目 | 193棟 | 3棟 | 1.6% |
| 多気(東・西・南・北・中町) | 513棟 | 18棟 | 3.5% |
| 小木 | 1棟 | 0棟 | 0.0% |
| 藤島町 | 947棟 | 26棟 | 2.7% |
| 小木南一～三丁目 | 364棟 | 4棟 | 1.1% |
| 小木西一～三丁目 | 22棟 | 1棟 | 4.5% |
| 市之久田一、二丁目 | 181棟 | 4棟 | 2.2% |
| 下小針中島一～三丁目 | 130棟 | 3棟 | 2.3% |
| 下小針天神一～三丁目 | 249棟 | 11棟 | 4.4% |
| 常普請一～三丁目 | 567棟 | 9棟 | 1.6% |
| 外堀一～四丁目 | 597棟 | 6棟 | 1.0% |
| 郷中一・二丁目 | 284棟 | 4棟 | 1.4% |
| 小木一～五丁目 | 877棟 | 21棟 | 2.4% |
| 小木東一～三丁目 | 124棟 | 1棟 | 0.8% |
| 川西三丁目 | 0棟 | 0棟 | 0.0% |
| 新小木一～四丁目 | 17棟 | 0棟 | 0.0% |
| 藤島一・二丁目 | 518棟 | 13棟 | 2.5% |
| 北里 合計 | 5,584棟 | 124棟 | 2.2% |

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 780 棟について不良度判定を行いました。

その結果、「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 408 棟 (52.3%) と全体の半数以上を占め、B ランクが 250 棟 (32.1%)、C ランクが 35 棟 (4.5%)、D ランクが 9 棟 (1.2%) となりました。

特に、D ランクの空家等は 9 棟と少ないものの、「倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能」であり、措置等の対策を講じる必要がある「特定空家等」の候補として注意が必要です。

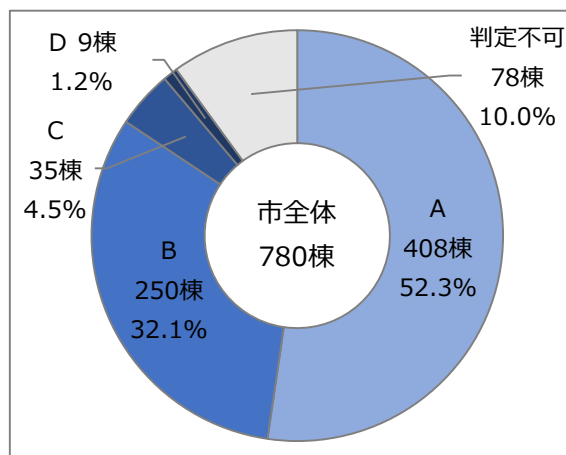
【図表-47】 不良度判定の調査項目

| 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 | |

【図表-48】 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 |

【図表-49】 不良度判定の結果

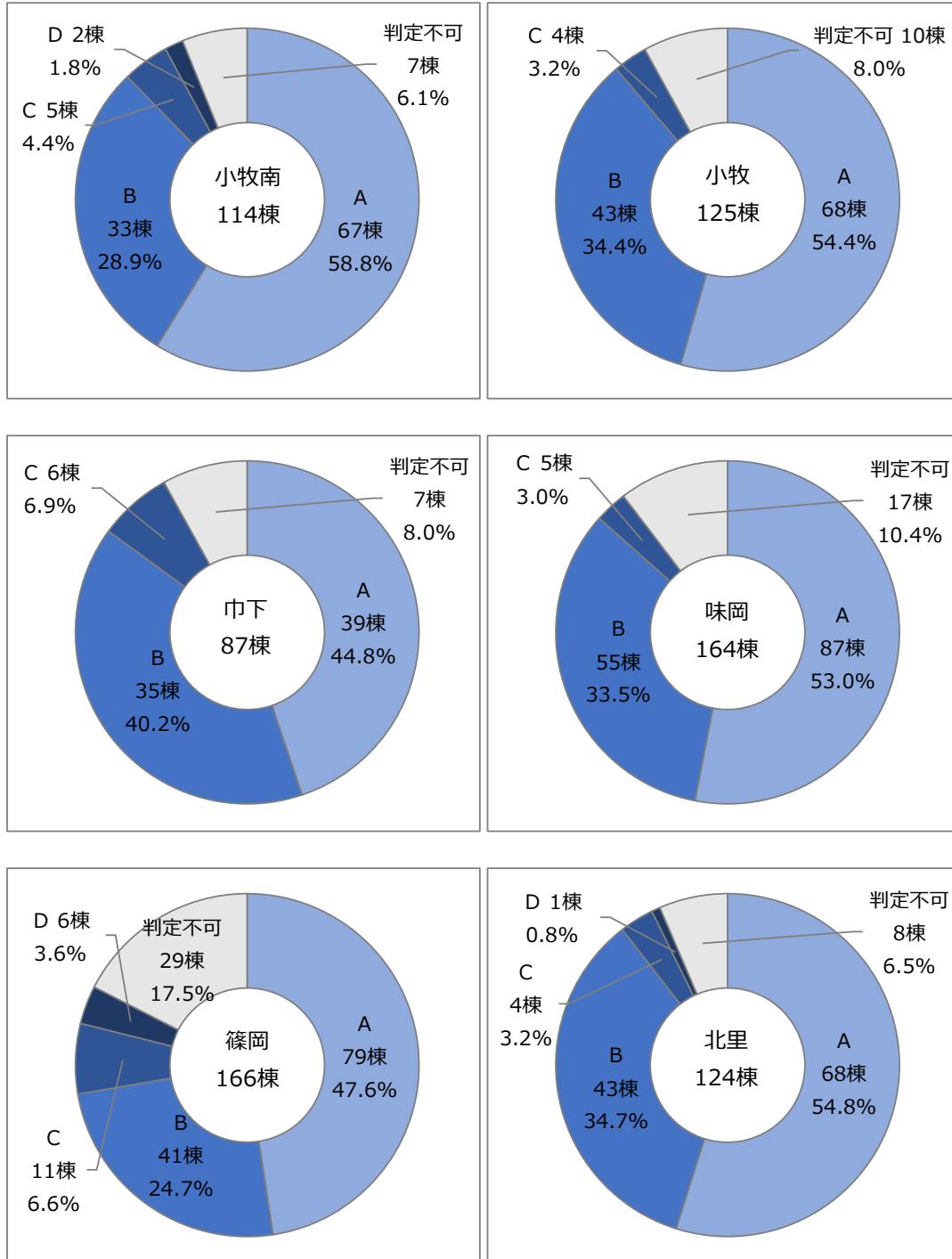


※ 端数処理により割合の合計は 100%にならない場合があります。

不良度ランクを地区別にみると、Aランクの割合が比較的高いのは、小牧南地区（58.8%）、北里地区（54.8%）、小牧地区（54.4%）、味岡地区（53.0%）となっています。

他方、篠岡地区は、Cランクが11棟（6.6%）、Dランクが6棟（3.6%）となっており、「現況のままの利用が困難」または「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。

【図表-50】 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。

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780棟について利活用判定を行いました。

その結果、「売却・賃貸の期待性あり」とするBランクが321棟（41.2%）で最も多く、「売却・賃貸が容易」とするAランクが235棟（30.1%）と、Aランク・Bランク合わせて全体の約7割の空家等が利活用の期待性がある物件と判定されました。

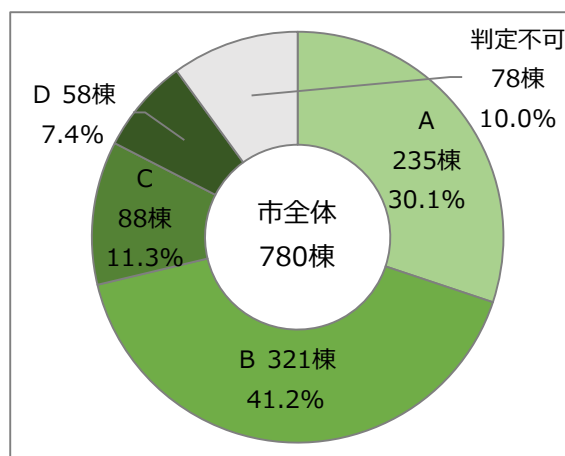
【図表-51】 利活用判定の調査項目

| 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 |

【図表-52】 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 |

【図表-53】 利活用判定の結果

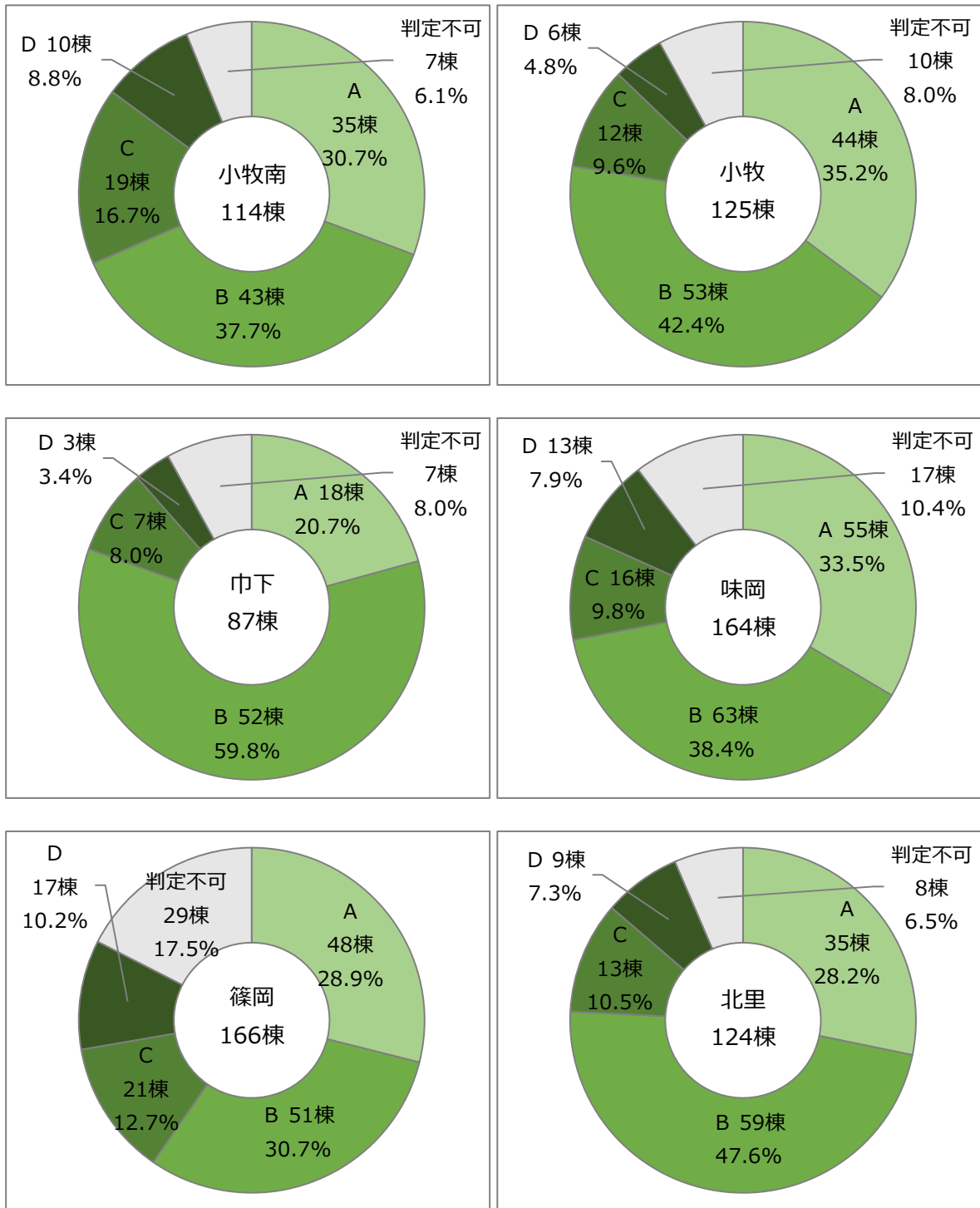


※ 端数処理により割合の合計は100%にならない場合があります。

利活用ランクを地区別にみると、Aランクの割合が比較的高いのは、小牧地区(35.2%)、味岡地区(33.5%)、小牧南地区(30.7%)となっています。

また、巾下地区は、Aランク・Bランク合わせて「売買・賃貸が容易」または「期待性あり」とされる物件が地区内の空家等の80.5%を占め、同様に小牧地区(77.6%)、北里地区(75.8%)も高い割合となっています。

【図表-54】 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、立地条件のみを抽出した判定結果では、「売却・賃貸が容易」とするAランクが403棟（51.7%）で最も多く、「売却・賃貸の期待性あり」とするBランクが244棟（31.3%）と、Aランク・Bランク合わせて全体の83.0%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。

建物条件、その他の条件を含んだ利活用判定と比較すると、Aランク・Bランク合わせたランクが11.7ポイント増えています。この増加部分は建物条件等の状況が劣ることから、空家等としてよりも除却後の跡地の方が利活用の可能性が高いと考えられます。

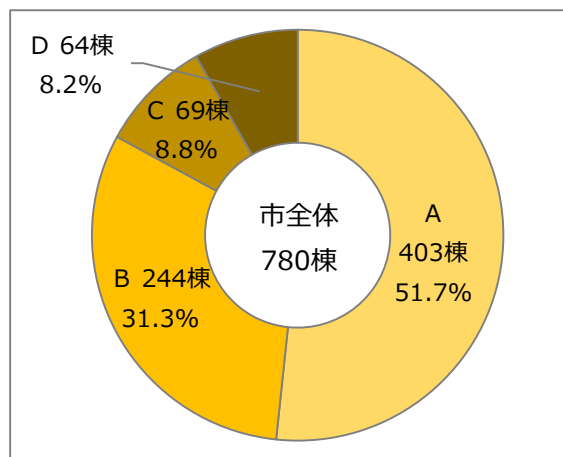
【図表-55】 利活用ランク（立地条件）の調査項目

| 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 |

【図表-56】 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 |

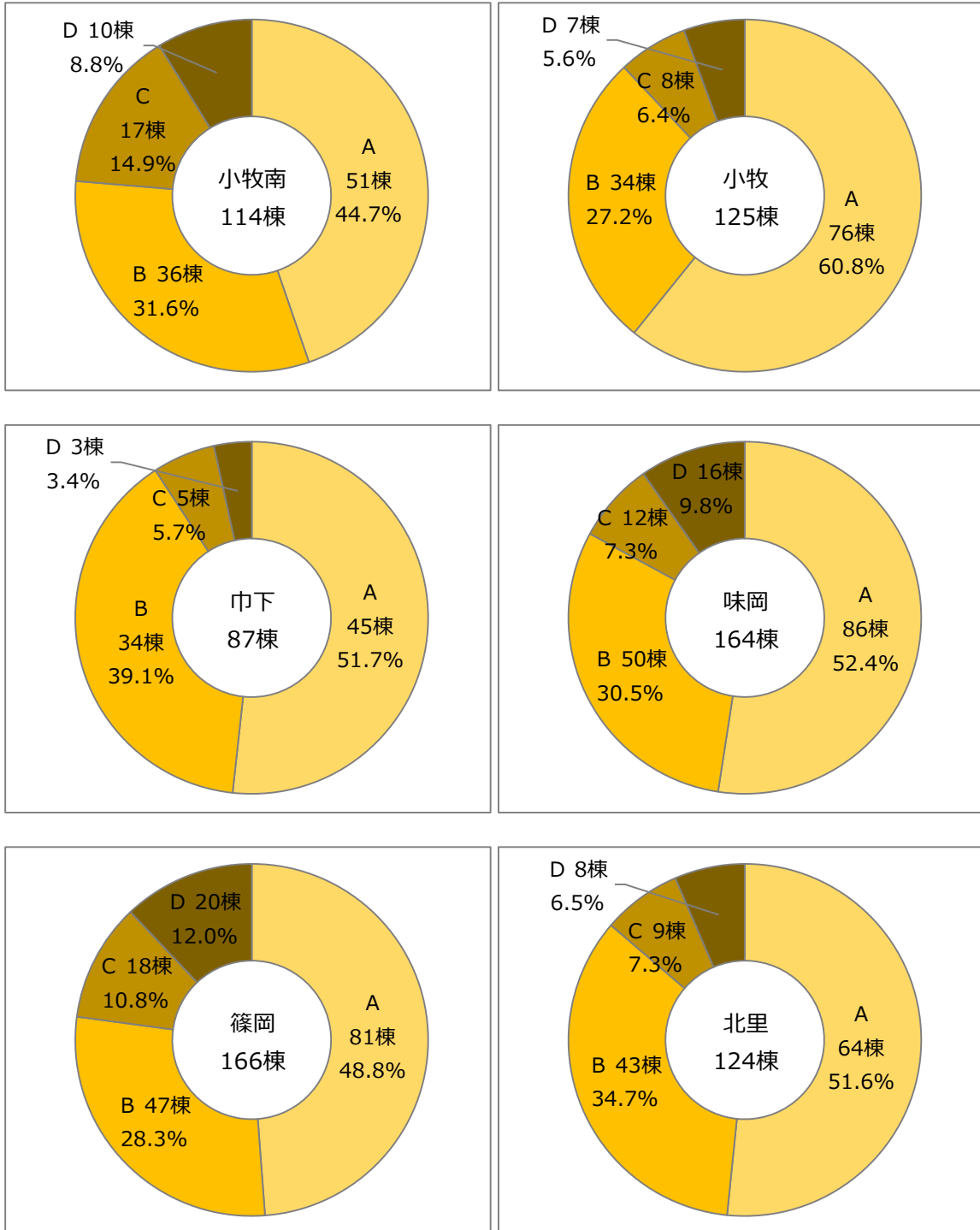
【図表-57】 利活用判定（立地条件）の結果



※ 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を地区別にみると、Aランクの割合が比較的高いのは小牧地区（60.8%）、他方、Dランクの割合が比較的高いのは、篠岡地区（12.0%）、味岡地区（9.8%）、小牧南地区（8.8%）となっています。

【図表-58】 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。

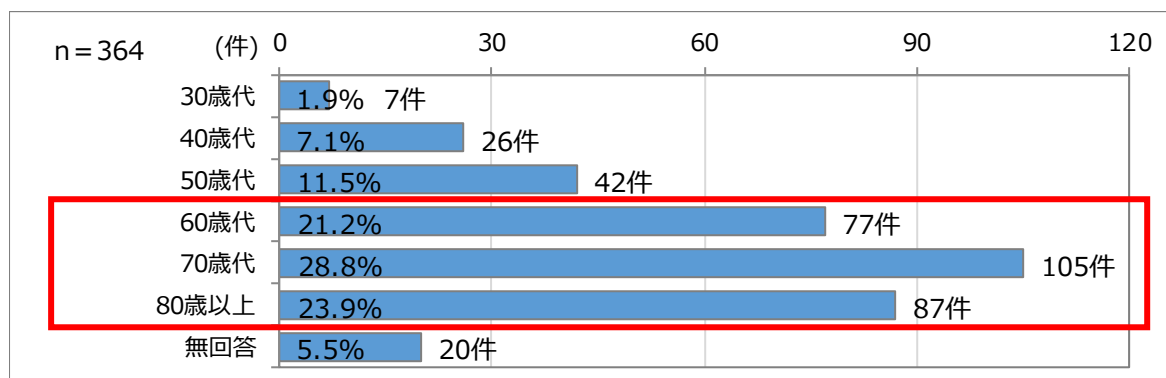
E) 意向調査の主な結果

空家等を対象とした意向調査では、364件（46.7%）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269件と全体の73.9%を占め、そのうち70歳代以上が192件（52.7%）と半数以上となっており、所有者等の高齢化が伺えます。

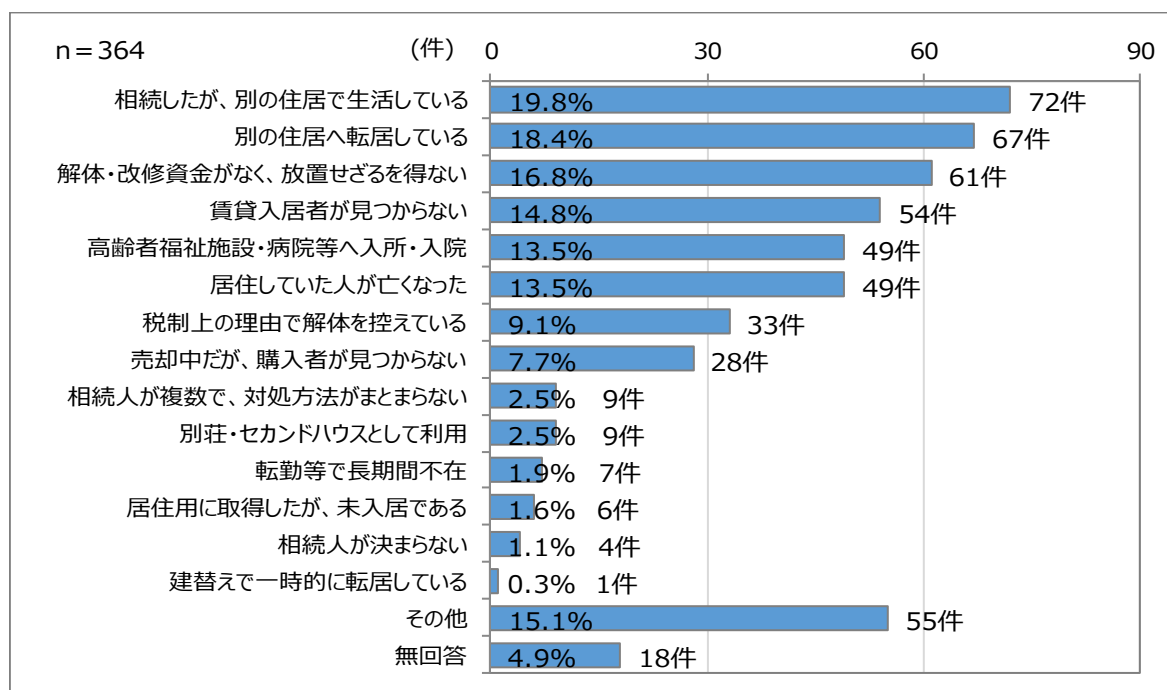
【図表-59】 所有者等の年齢（単一回答）



<空家等となっている理由>

所有者等の高齢化と相まって、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、また、解体したくても、税制上の理由や解体資金の不足でそのままになっているケースも多く見られます。

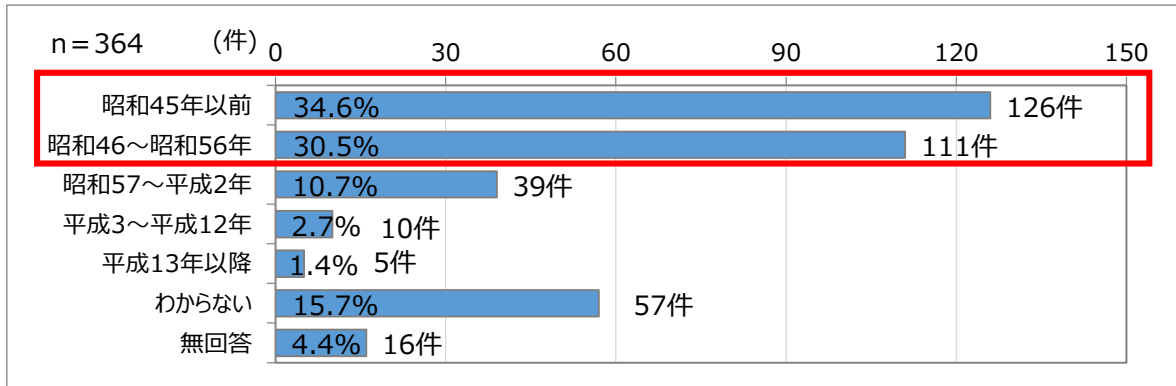
【図表-60】 空家等となっている理由（複数回答）



<建物の建築時期>

昭和 56（1981）年以前に建築された建物が 237 件と、全体の 65.1%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伺えます。

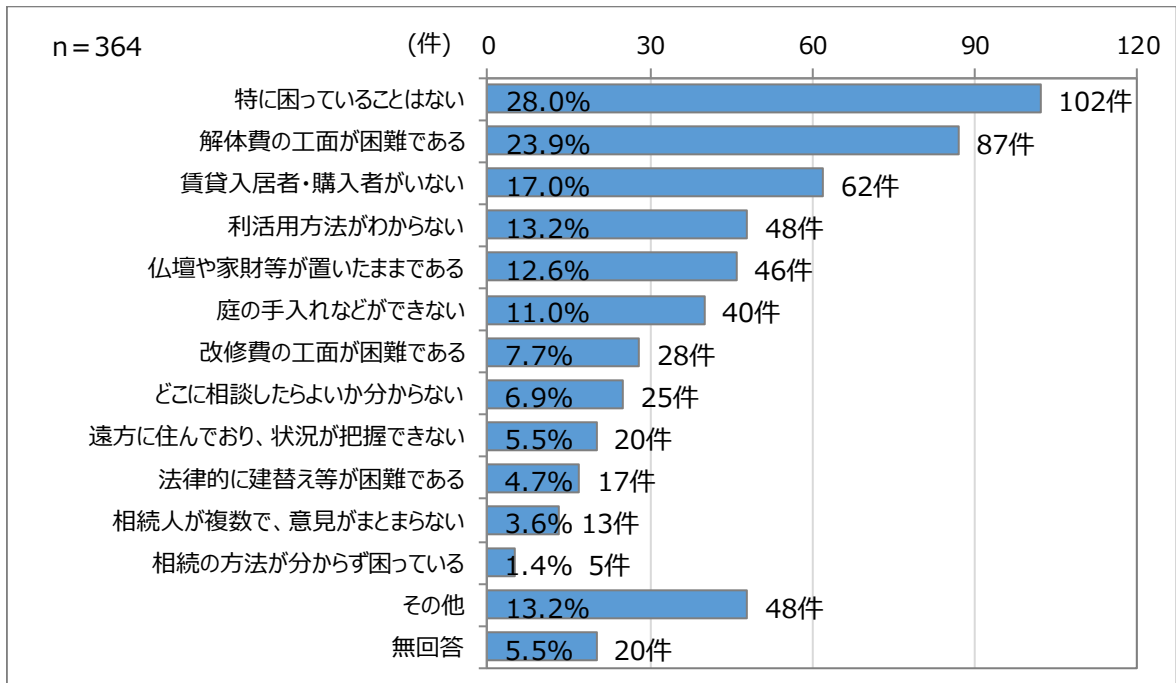
【図表-61】 建物の建築時期（単一回答）



<建物について困っていること>

建物について困っていることとして、解体費用に関すること、利活用に関すること（賃貸入居者・購入者がいない、利活用方法がわからない）、維持管理に関すること（仏壇や家財道具、庭の手入れなど）に回答が多く寄せられています。

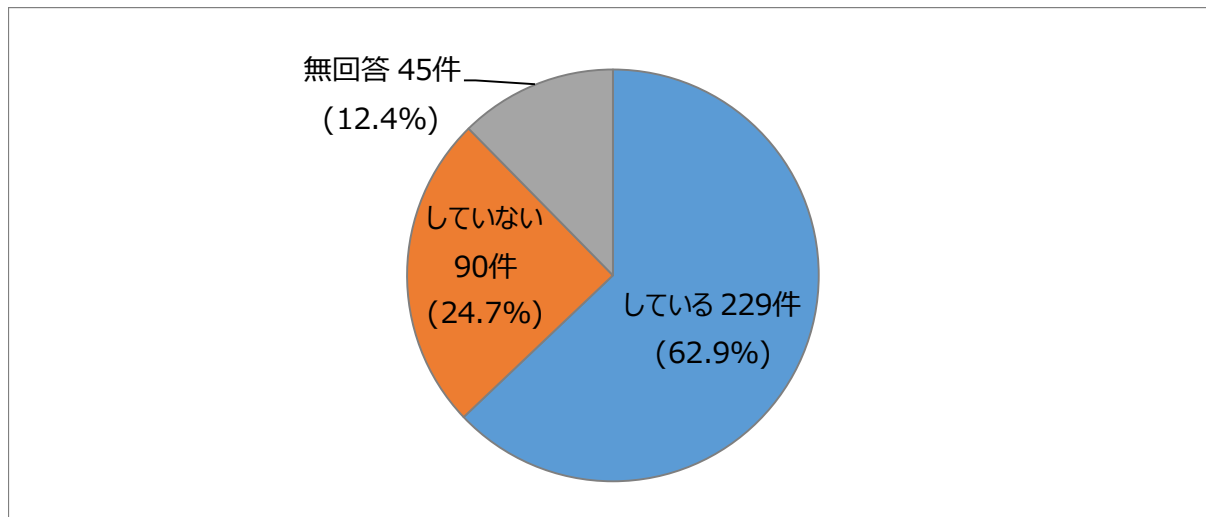
【図表-62】 建物について困っていること（複数回答）



<建物の維持管理の有無>

維持管理をしているとの回答が 229 件(62.9%)ある一方、維持管理をしていないとの回答が 90 件 (24.7%) という結果になりました。

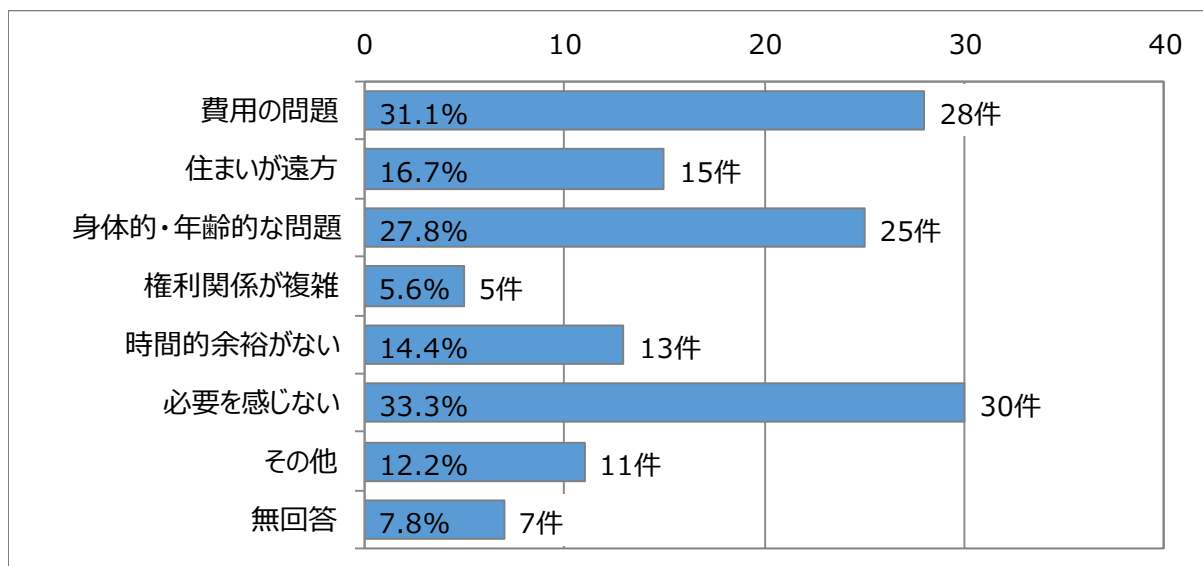
【図表-63】 建物の維持管理の有無



<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理由については、必要を感じないが 30 件 (33.3%) と最も多く、他には、費用の問題や身体的・年齢的な問題という回答が多くなっています。

【図表-64】 維持管理をしていない理由 (複数回答)

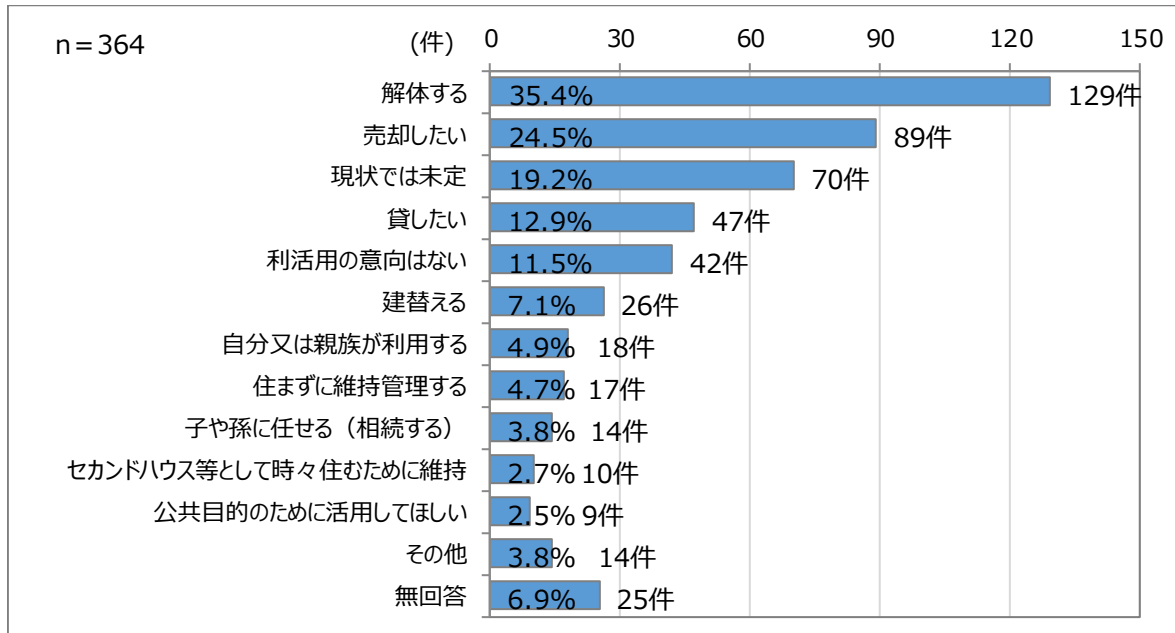


<どのように利活用したいか>

利活用の意向については、解体を希望する回答が129件（35.4%）と最も多く、他には、売却や賃貸を希望する回答も多く寄せられています。

他方、現状では未定、利活用の意向はないという回答も多くなっています。

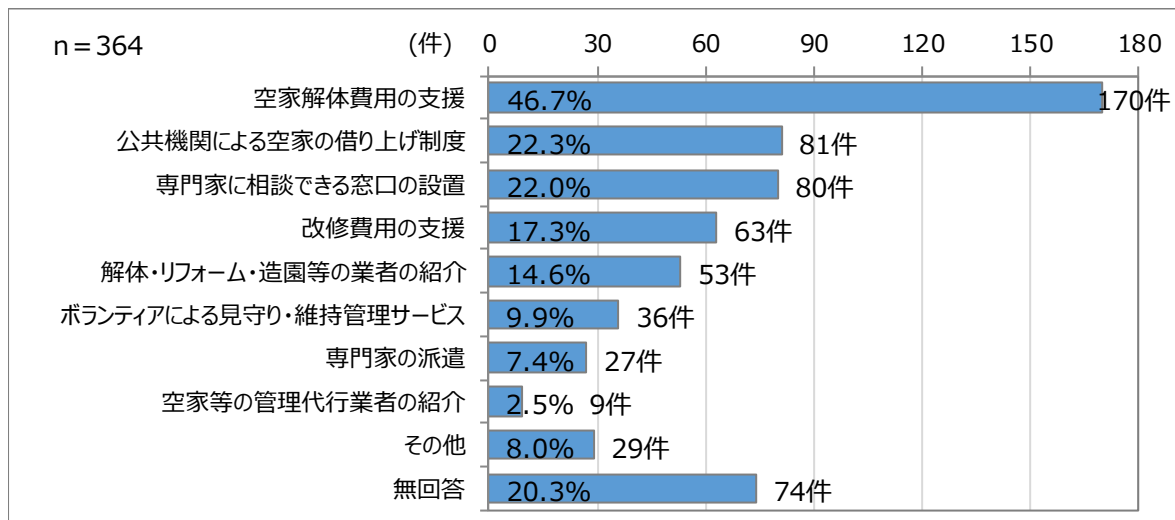
【図表-65】 どのように利活用したいか（複数回答）



<希望する支援策>

利活用の意向と相まって、解体費用の支援を希望する回答が170件（46.7%）と最も多く、他には、公共機関による借上げ制度や専門家の相談窓口の設置を希望する回答が多く寄せられました。

【図表-66】 希望する支援策（複数回答）



F) 意向調査の分析

<建築年数別の不良度判定>

空家等を建築年数別にみると、「築50年以上」が126件で最も多く、次に「築40年～50年未満」103件となっており、大半を占めています。

また、築40年を超えると「Cランク」が、築50年を超えると「Dランク」の建物が見受けられ、築年数とともに建物の劣化が進行していることが伺えます。

一方、築40年以上経過した空家等でも、「Aランク」、「Bランク」に該当する建物が多いという結果となりましたが、維持管理の状況によっては、建物の劣化が進行することにより、「Cランク」、「Dランク」へ進むことが懸念されます。

【図表-67】 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 | 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 |

<新・旧耐震基準別の不良度判定>

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」237件、「昭和57年以降」54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、旧耐震基準で「Cランク」、「Dランク」に該当する建物は、早急な改善が必要です。

【図表-68】 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 | 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 |

<使用していない期間別の不良度判定>

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146件で最も多く、次に「10年～20年未満」91件、「5年～10年未満」76件となっています。使用していない期間が長期間にわたるほど、不良度判定の「Cランク」、「Dランク」の割合が高く、使用していないことにより建物の老朽化も進んでいることが伺えます。

【図表-69】 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 | 91 | 40 | 3 | 0 | 12 | 146 |
| 5年～10年未満 | 48 | 21 | 3 | 0 | 4 | 76 |
| 10年～20年未満 | 36 | 47 | 5 | 0 | 3 | 91 |
| 20年以上 | 8 | 8 | 1 | 2 | 2 | 21 |
| わからない | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 2 |
| 無回答 | 13 | 7 | 3 | 2 | 3 | 28 |
| 合計 | 196 | 123 | 16 | 5 | 24 | 364 |

<建物の構造別の不良度判定>

空家等を建物の構造別にみると、「木造」が319件で最も多く、次に「鉄骨造」17件となっており、「Cランク」、「Dランク」は、ほぼ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、日常の管理が重要となります。

【図表-70】 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 | 176 | 114 | 14 | 5 | 10 | 319 |
| 鉄骨造 | 8 | 4 | 1 | 0 | 4 | 17 |
| 鉄筋コンクリート造 | 4 | 0 | 0 | 0 | 7 | 11 |
| 不明 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| その他 | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 3 |
| 無回答 | 7 | 3 | 0 | 0 | 3 | 13 |
| 合計 | 196 | 123 | 16 | 5 | 24 | 364 |

<管理頻度別の不良度判定>

管理頻度別にみると、「維持管理していない」が90件で最も多く、次に「2～3ヶ月に1回程度」62件、「月に1回程度」52件となっています。

「Cランク」、「Dランク」の大半は、「維持管理していない」状況であり、管理頻度が低いほど、建物の劣化が進んでいることが伺えます。

【図表-71】 管理頻度別の不良度判定 (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 | |
| 週に1回以上 | 13 | 4 | 0 | 0 | 2 | 19 |
| 2～3週間に1回程度 | 21 | 4 | 1 | 0 | 1 | 27 |
| 月に1回程度 | 33 | 14 | 1 | 0 | 4 | 52 |
| 2～3ヶ月に1回程度 | 41 | 17 | 1 | 0 | 3 | 62 |
| 半年に1回程度 | 18 | 16 | 2 | 1 | 2 | 39 |
| 年に1回程度 | 6 | 9 | 1 | 1 | 2 | 19 |
| 数年に1回程度 | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| その他 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| 維持管理していない | 34 | 35 | 9 | 3 | 9 | 90 |
| 維持管理頻度・無回答 | 2 | 4 | 0 | 0 | 0 | 6 |
| 維持管理有無・無回答 | 26 | 17 | 1 | 0 | 1 | 45 |
| 合計 | 196 | 123 | 16 | 5 | 24 | 364 |

<今後の利活用予定別・利活用判定別の空家等数>

今後の利活用予定別にみると、「解体する」が129件で最も多く、次に「売却したい」89件となっていますが、「現状では未定」70件、「利活用の意向はない」42件と一定数見られます。

「解体する」、「売却したい」、「貸したい」の「Aランク」、「Bランク」は70.9%あり、空家等として、また解体後の跡地売却・賃貸などの利活用が期待されます。

【図表-72】 今後の利活用予定別・利活用判定別の空家等数 (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 | |
| 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 |

(複数項目選択)

<要望する支援策別・利活用判定別の空家等数>

要望する支援策別にみると、「空家解体費用の支援」が170件で最も多く、次に「公共機関による空家の借り上げ制度」81件、「専門家に相談できる窓口の設置」80件となっています。

「空家解体費用の支援」の「Aランク」、「Bランク」が71.2%を占めており、空家等の活用よりも、解体後の跡地を活用することを望んでいると推測されます。

【図表-73】 要望する支援策別・利活用判定別の空家等数 (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 | |
| 専門家に相談できる窓口の設置 | 22 | 40 | 9 | 3 | 6 | 80 |
| 専門家の派遣 | 7 | 10 | 4 | 3 | 3 | 27 |
| 空家解体費用の支援 | 52 | 69 | 24 | 16 | 9 | 170 |
| 改修費用の支援 | 17 | 24 | 7 | 11 | 4 | 63 |
| 公共機関による空家の借り上げ制度 | 28 | 24 | 9 | 12 | 8 | 81 |
| 空家等の管理代行業者の紹介 | 3 | 2 | 4 | 0 | 0 | 9 |
| 解体・リフォーム・造園等の施工業者の紹介 | 21 | 15 | 10 | 5 | 2 | 53 |
| ボランティアによる空家見守り・維持管理サービス | 13 | 13 | 4 | 3 | 3 | 36 |
| その他 | 6 | 7 | 1 | 11 | 4 | 29 |
| 無回答 | 25 | 37 | 6 | 4 | 2 | 74 |

(複数項目選択)

<空家等所有者の居住地別・不良度判定別の空家数>

所有者の居住地別にみると、「小牧市」が513件で最も多く、次に「その他愛知県」108件、「名古屋市」62件となっています。

「Cランク」、「Dランク」の割合は、「小牧市」5.5%、「小牧市を除く県内」6.3%、「県外」5.6%となっており、所有者の居住地による差はあまりない状況です。

【図表-74】 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 | 252 | 191 | 21 | 7 | 42 | 513 |
| 犬山市 | 1 | 2 | 1 | 0 | 2 | 6 |
| 春日井市 | 7 | 5 | 2 | 0 | 1 | 15 |
| 名古屋市 | 32 | 15 | 2 | 0 | 13 | 62 |
| その他愛知県 | 66 | 22 | 5 | 2 | 13 | 108 |
| 岐阜県 | 11 | 4 | 0 | 0 | 1 | 16 |
| 三重県 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 3 |
| その他都道府県 | 32 | 9 | 4 | 0 | 5 | 50 |
| 海外 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| 不明 | 4 | 1 | 0 | 0 | 0 | 5 |
| 合計 | 408 | 250 | 35 | 9 | 78 | 780 |

※ 固定資産税課税情報の所有者住所による

<管理頻度別・空家等所有者の居住地別の空家数>

管理頻度と所有者の居住地との関係は下表のとおりです。

「月1回以上管理している」の居住地別では、「小牧市」28.3%、「小牧市を除く県内」22.8%、「県外」28.1%であり、居住地による差はあまりない状況です。

一方、「維持管理していない」の居住地別では、「小牧市」26.3%、「小牧市を除く県内」22.8%、「県外」18.8%であり、居住地が遠いほど割合が低くなっています。

【図表-75】 管理頻度別・空家等所有者の居住地別の空家等数

(単位:件)

| 項目 | 小牧市 | 犬山市 | 春日井市 | 名古屋市 | その他愛知県 | 岐阜県 | 三重県 | その他都道府県 | 海外 | 不明 | 合計 |
|------------|-----|-----|------|------|--------|-----|-----|---------|----|----|-----|
| 週に1回以上 | 15 | 0 | 1 | 0 | 2 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 19 |
| 2~3週間に1回程度 | 18 | 0 | 0 | 2 | 5 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 27 |
| 月に1回程度 | 35 | 0 | 2 | 0 | 9 | 2 | 0 | 3 | 1 | 0 | 52 |
| 2~3ヶ月に1回程度 | 45 | 0 | 2 | 4 | 7 | 0 | 0 | 4 | 0 | 0 | 62 |
| 半年に1回程度 | 24 | 0 | 1 | 4 | 6 | 3 | 0 | 1 | 0 | 0 | 39 |
| 年に1回程度 | 12 | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | 0 | 19 |
| 数年に1回程度 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| その他 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| 維持管理していない | 63 | 0 | 1 | 4 | 16 | 3 | 0 | 3 | 0 | 0 | 90 |
| 維持管理頻度・無回答 | 3 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 6 |
| 維持管理有無・無回答 | 23 | 0 | 0 | 6 | 11 | 2 | 0 | 3 | 0 | 0 | 45 |
| 合計 | 240 | 1 | 9 | 23 | 59 | 10 | 1 | 19 | 2 | 0 | 364 |

※ 固定資産税課税情報の所有者住所による

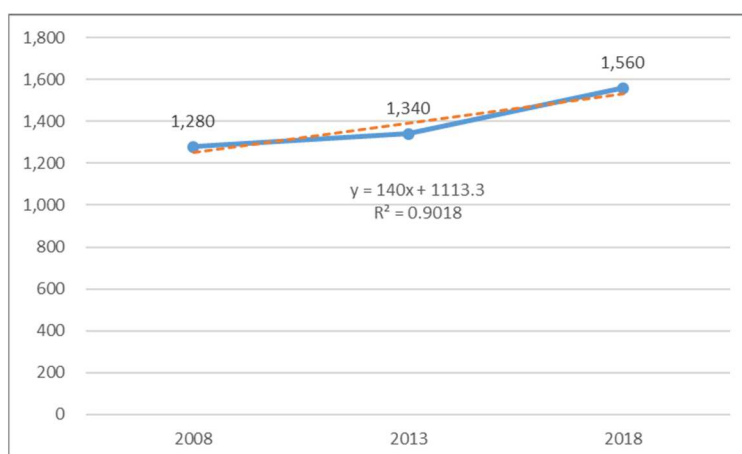
(4) 将来空家等数の推計

<将来の空家等数の予測>

図表-25 全国・愛知県・小牧市の空き家率の推移で示したように、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 年から平成 30 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 3 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
- 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。
 $Y=140X+1113.3$ ($R^2=0.9018$)
(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 140 戸であるため、1 年あたり 28 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 8 年度は 168 棟 (28 棟×6 年) 増加の 948 棟、最終年度である令和 13 年度は、さらに 140 棟 (28 棟×5 年) 増加の 1,088 棟と推計しました。

【図表-76】 住宅・土地統計調査における小牧市空き家数 近似曲線

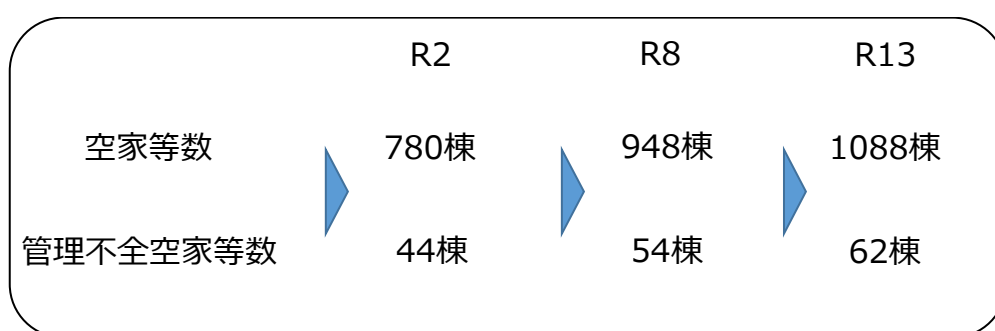


<将来の管理不全空家等の予測>

令和2年度に実施した空家等実態調査により判明した、管理不全空家等（R2調査での不良度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 空家等780棟中44棟が管理不全空家等で、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8年度の空家等数の推計値948棟に①で求めた割合5.6%を乗じ、計画期間の中間年度である令和8年度の管理不全空家等数を54棟、最終年度である令和13年度は62棟と推計しました。

【図表-77】 空家等数及び管理不全空家等数の将来推計



(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。

【図表-78】 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」策定 |
| 平成 30 年 (2018) | 12 月 | 「空き家対策セミナー」開催 |
| 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 | 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。）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 | 「空き家対策セミナー」開催 |
| | | 「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) | 2 月 | 「空き家対策セミナー」開催（新型コロナウイルス感染症対策のため、市ホームページで動画配信） |
| | 4 月 | 「小牧市特定空家等認定基準」制定 |
| | 5 月 | 「小牧市空家等対策庁内検討委員会設置要綱」制定 |
| | | 「小牧市空家等対策庁内検討委員会」設置 |
| | 11 月 | 公益社団法人全日本不動産協会愛知県本部と「小牧市における空家等対策に関する協定」締結 |
| | 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 |

(6) 前計画の取組実績及び効果検証

前計画（平成 29 年度～令和 3 年度）においては、空家等対策に関する基本的な方針に基づき、本市における空家等対策の推進に向けた基本施策として 4 つの柱を定め、取組を行いました。

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組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。

| 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 | | | | | | | | |
|--------------|---|------|------|--------|-------------------------|-------|--------------------------|-------|-------------------------------|
| 事業内容 | <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 | | | | | | | | |
| 主 なる 取組実績 | <p>① <u>市ホームページ等による情報発信</u> 管理不全の空家等により地域住民の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、小牧市ホームページ及び広報こまき等による空家等の適切な管理に関する啓発・情報発信に努めました。</p> <p>② <u>空き家対策セミナーによる意識啓発</u> 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啓発するため、空き家対策セミナーを開催しました。</p> <table border="1" data-bbox="379 1361 1369 1576"> <thead> <tr> <th>開催年度</th> <th>参加者数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H30 年度</td> <td>セミナー参加者：21 名 相談会参加者：3 名</td> </tr> <tr> <td>R 元年度</td> <td>セミナー参加者：69 名 相談会参加者：10 名</td> </tr> <tr> <td>R2 年度</td> <td>動画配信 再生回数 287 回 (R3 年 9 月末時点)</td> </tr> </tbody> </table> <p>③ <u>宅建協会と連携した空き家総合相談窓口の開設</u> 令和 2 年 1 月 9 日に、宅建協会と「小牧市における空家等対策に関する協定」を締結し、専門家による空き家総合相談窓口を開設しました。</p> | 開催年度 | 参加者数 | H30 年度 | セミナー参加者：21 名 相談会参加者：3 名 | R 元年度 | セミナー参加者：69 名 相談会参加者：10 名 | R2 年度 | 動画配信 再生回数 287 回 (R3 年 9 月末時点) |
| 開催年度 | 参加者数 | | | | | | | | |
| H30 年度 | セミナー参加者：21 名 相談会参加者：3 名 | | | | | | | | |
| R 元年度 | セミナー参加者：69 名 相談会参加者：10 名 | | | | | | | | |
| R2 年度 | 動画配信 再生回数 287 回 (R3 年 9 月末時点) | | | | | | | | |

検 証

令和 2 年度に実施した空家等実態調査における、空家等所有者への意向調査の結果、空家等の管理の有無では、「している」が約 30 ポイント減少、「していない」が約 20 ポイント増加しており、管理を行っている所有者等の割合が減っています。

また、管理を「している」と回答した所有者等に対し、その管理の頻度について尋ねたところ、H28 調査と比較すると「月に 1 回以上」は、約 10 ポイント減少し、「2～3 ヶ月に 1 回以上」、「半年に 1 回以上」は約 2 ポイントの増加であり、空家等の管理頻度が減っていることが分かります。

これらのことから、「所有者等による空家等の適切な管理の促進」として、啓発、情報発信や総合相談窓口の開設を行ってきましたが、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。

<意向調査から抜粋>

| 管理の有無 | R2 調査 | H28 調査 |
|-------------|-------|--------|
| ○ している | 62.9% | 92.6% |
| ○ していない | 24.7% | 5.7% |
| ○ わからない・未回答 | 12.4% | 1.7% |

| 管理の頻度 | R2 調査 | H28 調査 |
|-----------------|-------|--------|
| ○ 月に 1 回以上 | 42.8% | 52.3% |
| ○ 2～3 ヶ月に 1 回以上 | 69.9% | 67.3% |
| ○ 半年に 1 回以上 | 86.9% | 84.1% |

| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|---|-------|-------|-------|------|---------|-----------|-----|-----|-----|-----|--------|---|----|----|----|--------------------------|-----|-----|-----|-----|-------|-----|-----|-----|-----|-------------------|-----|------|------|-----|------|------|------|------|------|-----|-------|-------|------|------|--------------|-----|-----|-----|-----|--------------|----|----|-----|----|------|----|----|----|----|----|---------|----|--------|----|----|----|----|----|----|-----|
| 事業内容 | <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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 主な取組実績 | <p>① <u>各種市民相談（市民安全課）</u> 空家等に関する様々なお困りごとについて、ご相談に応じています。</p> <table border="1" data-bbox="379 497 1369 967"> <thead> <tr> <th>相談内容</th> <th>H29年度</th> <th>H30年度</th> <th>R元年度</th> <th>R2年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>相続・遺言手続相談</td> <td>44件</td> <td>56件</td> <td>72件</td> <td>33件</td> </tr> <tr> <td>住宅無料相談</td> <td>-</td> <td>8件</td> <td>6件</td> <td>2件</td> </tr> <tr> <td>成年後見・相続遺言等の利用支援と書類作成の相談会</td> <td>20件</td> <td>14件</td> <td>14件</td> <td>13件</td> </tr> <tr> <td>不動産相談</td> <td>21件</td> <td>28件</td> <td>31件</td> <td>19件</td> </tr> <tr> <td>土地建物測量・相続・贈与・登記相談</td> <td>97件</td> <td>105件</td> <td>110件</td> <td>72件</td> </tr> <tr> <td>法律相談</td> <td>593件</td> <td>648件</td> <td>557件</td> <td>620件</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">※空家等以外に関する相談も含む</p> <p>② <u>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）</u> 昭和56年5月31日以前に着工された階数2以下の木造住宅を対象に、無料で耐震診断を実施しています。 また、耐震診断の結果、「倒壊する可能性が高い」（判定値0.7未満）、「倒壊する可能性がある」（判定値0.7以上1.0未満）と診断された木造住宅を、耐震改修する場合の補助金制度を設けています。</p> <table border="1" data-bbox="367 1303 1382 1460"> <thead> <tr> <th>事業名</th> <th>H29年度</th> <th>H30年度</th> <th>R元年度</th> <th>R2年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>民間木造住宅無料耐震診断</td> <td>35件</td> <td>62件</td> <td>42件</td> <td>71件</td> </tr> <tr> <td>民間木造住宅耐震改修工事</td> <td>4件</td> <td>4件</td> <td>11件</td> <td>3件</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">（申請件数）</p> <p>③ <u>空き家の専門部署の創設</u> 令和元年8月に都市政策部都市計画課に空家等対策を含む居住推進業務を担当する「居住推進係」を新設しました。小牧市役所における空家等に関する相談窓口としての役割を担っています。</p> <p>④ <u>宅建協会と連携した空き家総合相談窓口の開設（再掲）</u></p> <table border="1" data-bbox="367 1756 1382 1899"> <thead> <tr> <th>相談内容</th> <th>活用</th> <th>売却</th> <th>賃貸</th> <th>管理</th> <th>解体</th> <th>税金・法律関係</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>件数（累計）</td> <td>2件</td> <td>3件</td> <td>6件</td> <td>1件</td> <td>6件</td> <td>2件</td> <td>20件</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">（令和3年9月30日現在）</p> | 相談内容 | H29年度 | H30年度 | R元年度 | R2年度 | 相続・遺言手続相談 | 44件 | 56件 | 72件 | 33件 | 住宅無料相談 | - | 8件 | 6件 | 2件 | 成年後見・相続遺言等の利用支援と書類作成の相談会 | 20件 | 14件 | 14件 | 13件 | 不動産相談 | 21件 | 28件 | 31件 | 19件 | 土地建物測量・相続・贈与・登記相談 | 97件 | 105件 | 110件 | 72件 | 法律相談 | 593件 | 648件 | 557件 | 620件 | 事業名 | H29年度 | H30年度 | R元年度 | R2年度 | 民間木造住宅無料耐震診断 | 35件 | 62件 | 42件 | 71件 | 民間木造住宅耐震改修工事 | 4件 | 4件 | 11件 | 3件 | 相談内容 | 活用 | 売却 | 賃貸 | 管理 | 解体 | 税金・法律関係 | 合計 | 件数（累計） | 2件 | 3件 | 6件 | 1件 | 6件 | 2件 | 20件 |
| 相談内容 | H29年度 | H30年度 | R元年度 | R2年度 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 相続・遺言手続相談 | 44件 | 56件 | 72件 | 33件 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 住宅無料相談 | - | 8件 | 6件 | 2件 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 成年後見・相続遺言等の利用支援と書類作成の相談会 | 20件 | 14件 | 14件 | 13件 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産相談 | 21件 | 28件 | 31件 | 19件 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地建物測量・相続・贈与・登記相談 | 97件 | 105件 | 110件 | 72件 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 法律相談 | 593件 | 648件 | 557件 | 620件 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 事業名 | H29年度 | H30年度 | R元年度 | R2年度 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 民間木造住宅無料耐震診断 | 35件 | 62件 | 42件 | 71件 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 民間木造住宅耐震改修工事 | 4件 | 4件 | 11件 | 3件 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 相談内容 | 活用 | 売却 | 賃貸 | 管理 | 解体 | 税金・法律関係 | 合計 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 件数（累計） | 2件 | 3件 | 6件 | 1件 | 6件 | 2件 | 20件 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|------------|--|
| <p>検 証</p> | <p>今回の意向調査では、空家等の「利活用方法がわからない」との回答が10%を超えているほか、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。</p> <p>本市が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> <p><意向調査から抜粋></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 建物について困っていること 「利活用方法がわからない」13.2% ○ 希望する支援策 「専門家に相談できる窓口の設置」22.0% 「解体・リフォーム・造園等の施工業者の紹介」14.6% |
|------------|--|

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組などを検討し、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。

| 施 策 | 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|--|-----|-------|-----|--|----------|----|----------|----|--------|------|-----|-------|----|----|----|----|----|-----|
| 事業内容 | <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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 主 な 取組実績 | <p>① <u>小牧市空き家バンクの開設</u> 総合的な空家等対策を推進するとともに、「住みたくなる」、「住みつけたい」小牧を目指し、宅建協会と連携・協力し、令和2年2月20日に「小牧市空き家バンク」を開設しました。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="background-color: #d9e1f2;">登録件数（累計）</td> <td style="text-align: center;">5件</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #d9e1f2;">成約件数（累計）</td> <td style="text-align: center;">2件</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">（令和3年9月30日現在）</p> <p>② <u>小牧市ブランドWEBサイトによる三世帯同居・近居住宅支援補助金の情報発信</u> 将来にわたって、活気あふれる住みよいまちづくりにつなげるため、子育て世帯が親の住む小牧市に新たに三世帯で同居若しくは近居する場合、住宅の新築、購入又はリフォームなどを行った経費に対し一定金額を補助しています。</p> <p>③ <u>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）</u></p> <p>④ <u>小牧市空き家等除却工事費補助金の創設</u> 令和2年4月1日から、老朽化した空き家若しくは倒壊又は建築材等の飛散のおそれのある危険な空き家を除却する場合、その経費の一部を補助する制度を開始しました。</p> <p>○ 補助金交付後の跡地利用の状況</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #d9e1f2;">一戸建て住宅</th> <th style="background-color: #d9e1f2;">共同住宅</th> <th style="background-color: #d9e1f2;">駐車場</th> <th style="background-color: #d9e1f2;">更地のまま</th> <th style="background-color: #d9e1f2;">合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">9件</td> <td style="text-align: center;">1件</td> <td style="text-align: center;">2件</td> <td style="text-align: center;">5件</td> <td style="text-align: center;">17件</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">（R2申請分 令和3年9月30日現在）</p> | | | | | 登録件数（累計） | 5件 | 成約件数（累計） | 2件 | 一戸建て住宅 | 共同住宅 | 駐車場 | 更地のまま | 合計 | 9件 | 1件 | 2件 | 5件 | 17件 |
| 登録件数（累計） | 5件 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 成約件数（累計） | 2件 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 一戸建て住宅 | 共同住宅 | 駐車場 | 更地のまま | 合計 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9件 | 1件 | 2件 | 5件 | 17件 | | | | | | | | | | | | | | | |

検 証

意向調査の「今後の利活用に関する予定」に対し、「解体する」が前回 5 位から今回は 1 位になっており、また、「売却したい」、「貸したい」なども上位となっていることから、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。

○ 意向調査：今後の利活用に関する予定

| 回答内容（上位 5 項目） | R2 調査 | H28 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%) |

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ましました。

| 施 策 | 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|---|-------|---------------------|-------|-----|----|-----|----|----|------|----|----|----|----|-----|----|-----|------|----|----|----|----|----|----|----|
| 事業内容 | <ul style="list-style-type: none"> ● 老朽化した空家等の除却促進 ● 空家法に基づく措置の実行 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 主 な 取組実績 | <p>① <u>小牧市空き家等除却工事費補助金の創設（再掲）</u></p> <table border="1"> <tr> <td>老朽空き家</td> <td>17件（一戸建住宅：14件、長屋3件）</td> </tr> <tr> <td>危険空き家</td> <td>0件</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">（令和2年度補助金交付件数）</p> <p>② <u>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</u> 特定空家等の所有者に対する措置を推進するために、令和2年11月に小牧市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則を制定しました。</p> <p>③ <u>小牧市特定空家等認定基準の制定</u> 令和3年4月に、小牧市空家等対策協議会の意見を踏まえ、特定空家等と認める上での判断基準となる「小牧市特定空家等判定基準」を作成しました。</p> | 老朽空き家 | 17件（一戸建住宅：14件、長屋3件） | 危険空き家 | 0件 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 老朽空き家 | 17件（一戸建住宅：14件、長屋3件） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 危険空き家 | 0件 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 検 証 | <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棟です。</p> <p>○ 不良度判定（Cランク、Dランクのみ）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>小牧南</th> <th>小牧</th> <th>巾下</th> <th>味岡</th> <th>篠岡</th> <th>北里</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Cランク</td> <td>5棟</td> <td>4棟</td> <td>6棟</td> <td>5棟</td> <td>11棟</td> <td>4棟</td> <td>35棟</td> </tr> <tr> <td>Dランク</td> <td>2棟</td> <td>0棟</td> <td>0棟</td> <td>0棟</td> <td>6棟</td> <td>1棟</td> <td>9棟</td> </tr> </tbody> </table> | | 小牧南 | 小牧 | 巾下 | 味岡 | 篠岡 | 北里 | 合計 | Cランク | 5棟 | 4棟 | 6棟 | 5棟 | 11棟 | 4棟 | 35棟 | Dランク | 2棟 | 0棟 | 0棟 | 0棟 | 6棟 | 1棟 | 9棟 |
| | 小牧南 | 小牧 | 巾下 | 味岡 | 篠岡 | 北里 | 合計 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cランク | 5棟 | 4棟 | 6棟 | 5棟 | 11棟 | 4棟 | 35棟 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dランク | 2棟 | 0棟 | 0棟 | 0棟 | 6棟 | 1棟 | 9棟 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

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を行いました。

| | |
|--------------|---|
| 施 策 | 空家等に関する対策の実施体制に関する事項 |
| 事業内容 | <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 |
| 主 な 取組実績 | <p>① <u>小牧市空家等対策庁内検討委員会の設置</u> 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する必要な措置に関し必要な事項を検討するため、令和3年5月に「小牧市空家等対策庁内検討委員会設置要綱」を制定しました。</p> <p>② <u>宅建協会との連携（再掲）</u></p> <p>③ <u>愛知県市町村空き家対策担当者会議への参加</u> 空家等対策を推進するため、愛知県が主催する市町村空き家対策担当者会議に参加し、空家等対策に紐づく法律に関する事項や、各自治体の取組事例等の情報収集に努めました。</p> |

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

意向調査の結果、「建物が現在の状態になっている理由」としては、「居住していた人が亡くなった（13.5%）」、「高齢者福祉施設・病院等へ入所・入院している（13.5%）」などです。

また、本市の人口は、平成 27 年をピークに微減を続けており、今後も減少していくことが見込まれ、一方、世帯数は増加しています。また、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ことから、空家等及び空家等予備軍の増加が懸念されます。

B) 相続が原因となる空家等の発生

意向調査の結果、「建物が現在の状態になっている理由」としては、「相続したが、別の住居で生活している（19.8%）」、「相続人が複数で、対処方法がまとまらない（2.5%）」、「相続人が決まらない（1.1%）」など、相続に関する問題により、空家等の発生の原因となっています。

また、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り、空家等となる期間が長期化することで、管理不全な空家等となるおそれが高くなります。

(2) 空家等の利活用に関する課題

A) 相談窓口の充実

意向調査の結果、「空家等の利活用であると良いと思う支援策」としては、「専門家に相談できる窓口の設置」が 22.0%であることから、空き家総合相談窓口を利用してもらうための周知を図るとともに、各専門家への相談できる窓口の充実を図る必要があります。

B) 空家等の利活用の促進

意向調査の結果、「今後の建物の利活用」についての主な回答としては、「解体する（35.4%）」、「売却したい（24.5%）」、「貸したい（12.9%）」でした。

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、空き家バンクの利用促進や不動産業者による流通促進を図る必要があります。

一方、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ります。

(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

意向調査の結果、建物の所有者の52.7%が70歳以上の高齢者であり、60歳以上を含めると73.9%となっています。また、建物の維持管理については、「していない」が24.7%となっており、その主な理由としては、「必要を感じない(33.3%)」、「費用の問題(31.1%)」、「身体的・年齢的な問題(27.8%)」となっています。

一方、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、建物の維持管理以外についても、継続的な維持管理が必要な状況でした。

空家等の適切な維持管理を行ううえで、所有者等が認識の改善や意識醸成を図る啓発が必要です。

B) 老朽化する空家等への対策

意向調査の結果、旧耐震基準で建築された建物が65.1%あり、そのうちの53.2%は築50年以上経過した建物となっています。

建物の老朽化と耐震性の不足が心配されることから、その対策を進める必要があります。

(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

空家等に対する現地調査の結果、空家等の適切な管理がなされていない不良度Cランク、Dランクのものが合わせて44棟あります。このような管理不全な空家等は、周辺へ悪影響を与えるおそれがあるため、引き続き、適切な措置を実施し、管理不全な空家等の解消を目指す必要があります。

また、今回の調査では不良度Aランク、Bランクとなった空家等においても、築50年以上の建物が115棟あることから、管理状況によっては今後、不良度Cランク、Dランクとなる可能性もあります。

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、相続人が不存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ことから、相続財産管理制度を活用し、新たな管理者を定め、管理する必要があります。

(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、多岐に分野がわたっており、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展などにより、今後も増加することが見込まれます。令和2年度に実施した、空家等の所有者に対するアンケート調査から、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

人口減少や少子高齢化など社会情勢の変化により、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。

- 空家等に関する意識醸成及び情報提供
- 住宅ストックの良質化の推進

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、周辺に悪環境を及ぼすなどのマイナス面が発生しますが、一方で、有効に活用がなされれば地域にとっても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、できるだけ早期の段階で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。

- 流通・利活用に向けた支援
- 跡地の利活用の促進

基本方針 3 空家等の適切な管理

人口減少や少子高齢化、核家族化の進展、ライフスタイルの多様化などから、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を行います。

- 所有者等への意識醸成及び情報提供

基本方針 4 管理不全空家等の解消

適切な管理がなされず放置された空家等は、防災や衛生などの面において、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。

そのため、管理不全空家等を解消に向け、空家法や条例などによる必要な措置を実施します。

- 管理不全空家等の除却促進
- 空家法及び条例に基づく措置
- 財産管理制度の活用
- 他の法令に基づく空家等対策

空家等

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) 空家等に関する意識醸成及び情報提供

空家等の発生抑制を図るため、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には、所有者が亡くなり、相続が適切に行われなかったことにより、多数の相続人が生じ、住まい手の不在、管理者意識の希薄、財産処分意思決定が困難になることから、所有者が存命中に住まいを次代へ適切に引き継いでいくための取組を行います。

(ア) 空家等所有者等への情報提供

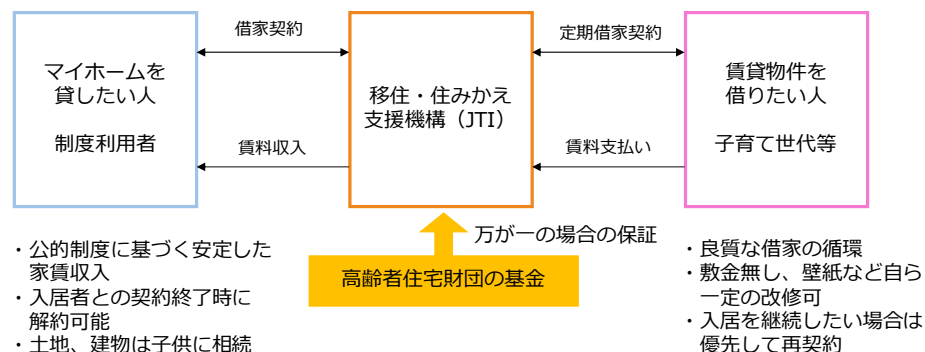
空家等に関する法律や条例等をはじめ、空家等の予防や管理に関する情報について、広く情報提供を行います。

【主な取組】

- 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の作成・配布
- 高齢者が多数参加するイベントでの周知活動
- 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
- 福祉部門と連携した成年後見制度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

※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。

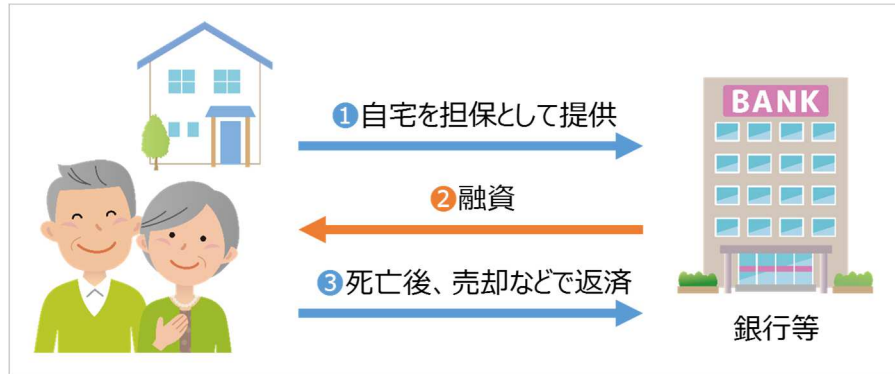
【図表-79】 マイホーム借上げ制度の概要



資料：「マイホーム借上げ制度」とは、一般社団法人移住・住みかえ支援機構
URL:<https://www.jt-i.jp/lease/>より参照

※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。

【図表-80】 リバースモーゲージの概要



(イ) 相続登記の推進

相続発生時、速やかに登記の名義変更をするよう、啓発を行います。

【主な取組】

- 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体制の強化

【図表-81】 空き家対策セミナー



(2) 住宅ストックの良質化の推進

住まいとしての規模や性能が不十分な場合、住み続けることや引き継いで住むことが困難となり、空家等が発生す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、耐震性や居住性の向上や長寿命化に向けたリフォームに関する支援や情報提供に取り組めます。

【主な取組】

- 長期優良住宅の普及促進
- 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
- 建物現況調査（インスペクション）※等の情報提供
- 関係団体等との連携体制の強化（再掲）

※ 建物現況調査（インスペクション）とは、建物の専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを見きわめ、アドバイスを行う業務です。

【図表-82】 耐震診断の例



【図表-83】 耐震改修工事の例



2 空家等の利活用促進

(1) 流通・利活用に向けた支援

空家等の流通・利活用に向け、国、県、市及び民間による支援や情報提供を行います。
また、各種専門的な相談に応じる体制の充実を図るため、不動産、建築、法務などの関係団体と連携強化を図ります。

(ア) 流通・利活用に関する支援

空家等の流通・利活用を図るための支援に取り組めます。

【主な取組】

- 空家等のリフォーム補助金の創設
- 建築基準法に適合せず、建替えができない空家等を隣接所有者が購入する際の支援の検討
- 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）

(イ) 流通・利活用に関する情報提供

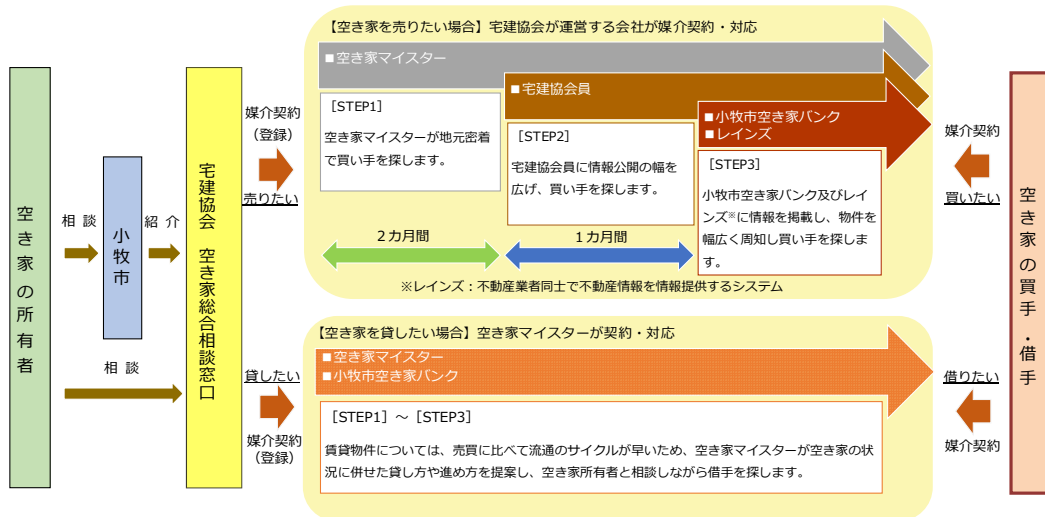
空家等の流通・利活用に向けた情報について、広く情報提供を行います。

【主な取組】

- 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）
- 空き家バンク^{※1}による情報提供
- 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
- 空き家等除却工事費補助金の拡充
- 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
- 建物現況調査（インスペクション）等の情報提供（再掲）
- 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）
- 空き家等除却後の税負担増に対する支援の検討

※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。

【図表-84】 空き家バンクの取引の流れ



(ウ) 相談体制の充実

現在、ワンストップの総合相談窓口として関係団体と連携した、小牧市空き家総合相談窓口を設置しています。

今後は、さらなる相談体制の充実を図るため、不動産、建築、法務などの関係団体と連携を図ります。

【主な取組】

- 小牧市空き家総合相談窓口の周知
- 関係団体等と連携した専門家による相談会の開催
- 各種市民相談の周知
- 関係団体等との連携体制の強化（再掲）

(2) 跡地の利活用の促進

改修などが困難な空家等については除却を促進し、住宅等への建替え、まちづくりや地域のコミュニティ活動の地域資源などとしての跡地活用が促進するよう取組みます。

【主な取組】

- 空き家等除却工事費補助金の拡充（再掲）
- 地域コミュニティの活性化等に資する利活用への支援の検討
- 空き家等除却後の税負担増に対する支援の検討（再掲）

3 空家等の適切な管理の促進

(1) 所有者等への意識醸成及び情報提供

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。

【主な取組】

- 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、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での周知活動（再掲）
- 適切な管理がされていない空家等の所有者等に対し、条例による助言や指導
- 地域の自治会等による空家等の見守り活動の支援
- 空家等管理サービス事業者等に関する各種情報の提供
- 関係団体等との連携体制の強化（再掲）

4 管理不全空家等の解消

(1) 管理不全空家等の除却促進

倒壊等のおそれのある危険な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。

【主な取組】

- 適切な管理がされていない空家等の所有者等に対し、条例による助言や指導（再掲）
- 空き家等除却工事費補助金の拡充（再掲）

(2) 空家法及び条例に基づく措置

地域の住環境に悪影響を与える特定空家等や管理不全空家等に対し、空家法及び条例に基づき措置を実施します。

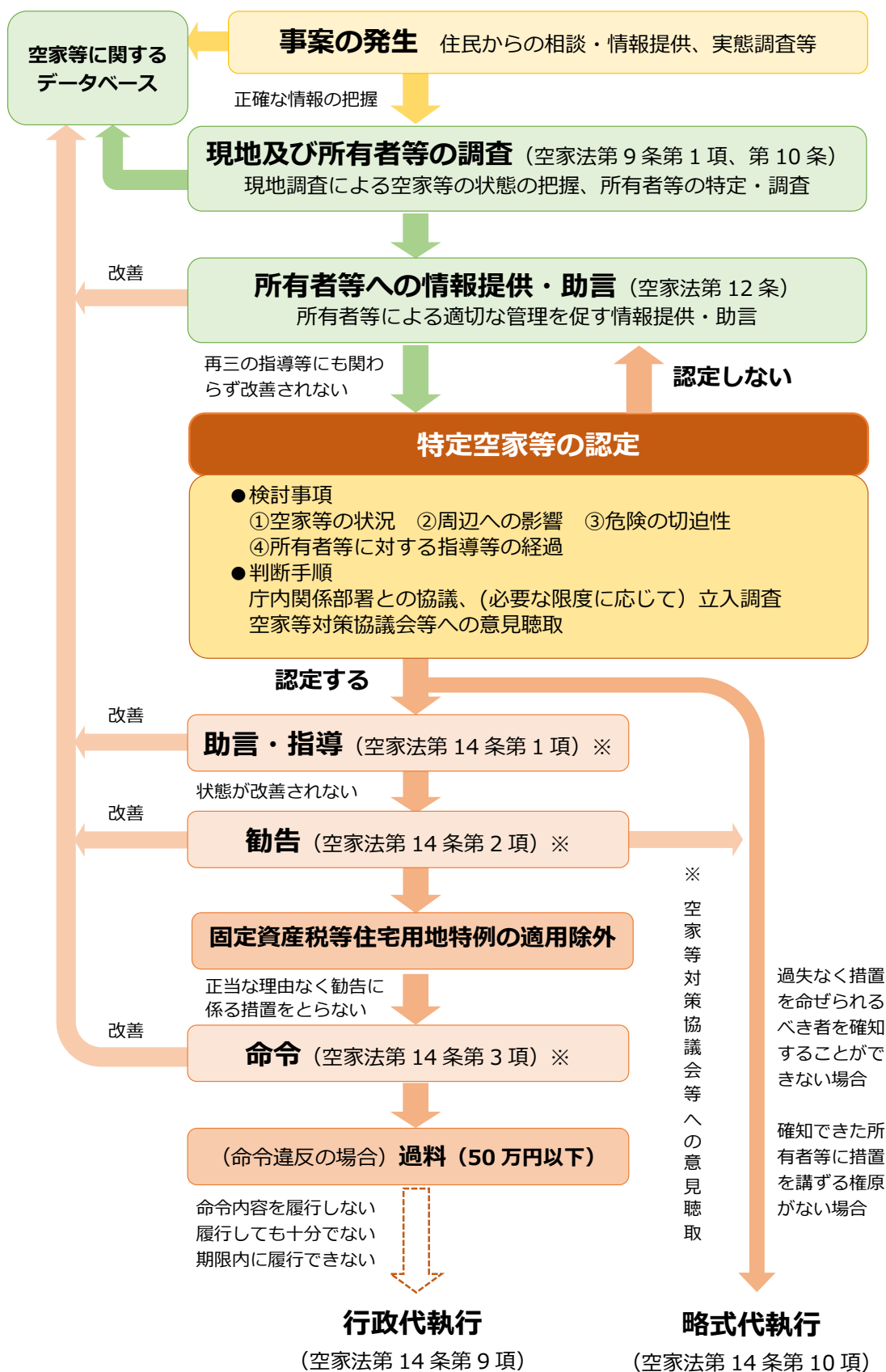
(ア) 特定空家等に対する必要な措置の実施

現地調査の結果、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。

【主な取組】

- 立入調査（空家法第9条）
- 特定空家等の認定
- 助言または指導（空家法第14条第1項）
- 勧告（空家法第14条第2項）
- 命令（空家法第14条第3項）
- 行政代執行（空家法第14条第9項）
- 略式代執行（空家法第14条第10項）

【図表-85】 特定空家等に対する措置のフロー



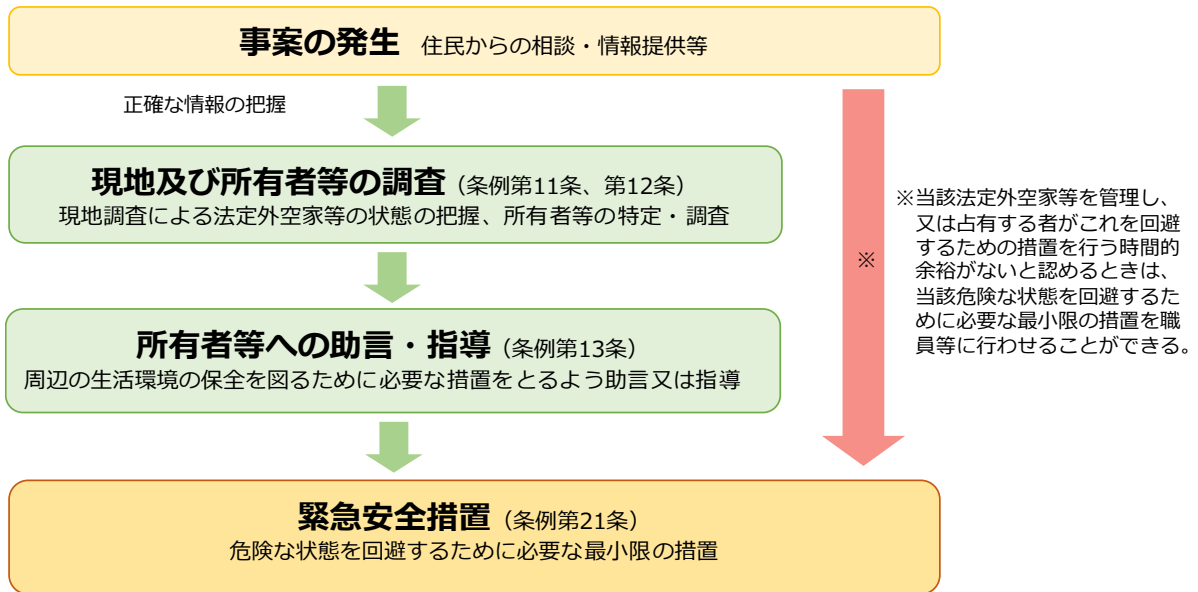
(イ) 管理不全空家等に対する必要な措置の実施

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、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。

【主な取組】

- 緊急安全措置（条例第 21 条）

【図表-86】 緊急安全措置のフロー



(3) 財産管理制度の活用

所有者の死亡における相続放棄等により相続人不存在となった場合、又は所有者が行方不明になる等によって所有者不在となった場合、民法で定める財産管理制度を活用し、管理不全空家等の管理・売却を進めます。

【主な取組】

- 相続財産管理制度の活用
- 不在者財産管理制度の活用

(4) 他の法令による空家等対策

空家等対策にあたっては、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、空家法に限らず、他法令の目的に沿って必要な措置を実施します。

【主な取組】

- 建築基準法、道路法、消防法、災害対策基本法及び災害救助法に基づく措置

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。

【図表-87】 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 | 資産税課 | 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 |
| | 環境対策課 | 雑草の繁茂等に関すること |
| | ごみ政策課 | 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、空家等の発生を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日付で公益社団法人全日本不動産協会愛知県本部と「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。

【図表-88】 関係団体・事業者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続、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 |
| 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や空家等の状態、空家等の所有者の意向についてのアンケート調査を行い、空家等に関するデータベースを整備しました。

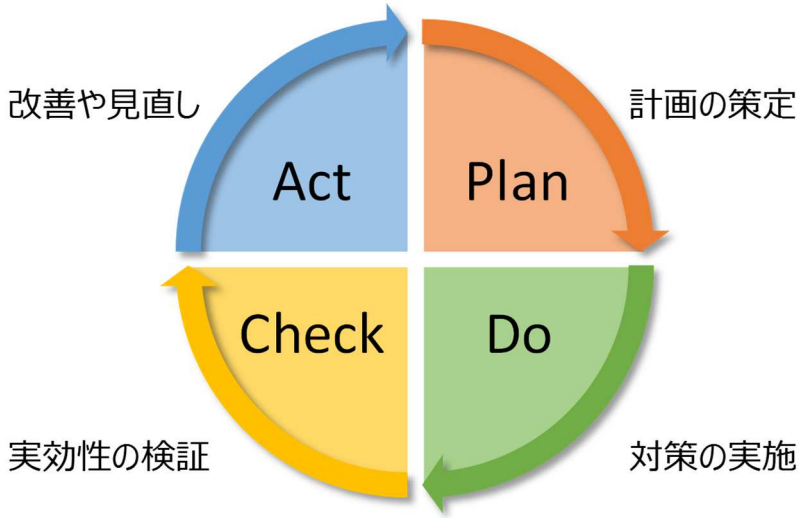
今後は、市民からの通報や相談、関係課で把握した空家等に関する情報を収集し、データベースの更新を行います。

また、計画の見直し時期である令和 8 年度及び令和 1 3 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。

(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（管理不全空家等への対応を含む）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。

【図表-89】 空家等対策計画における PDCA サイクル



(3) 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以下のとおりです。

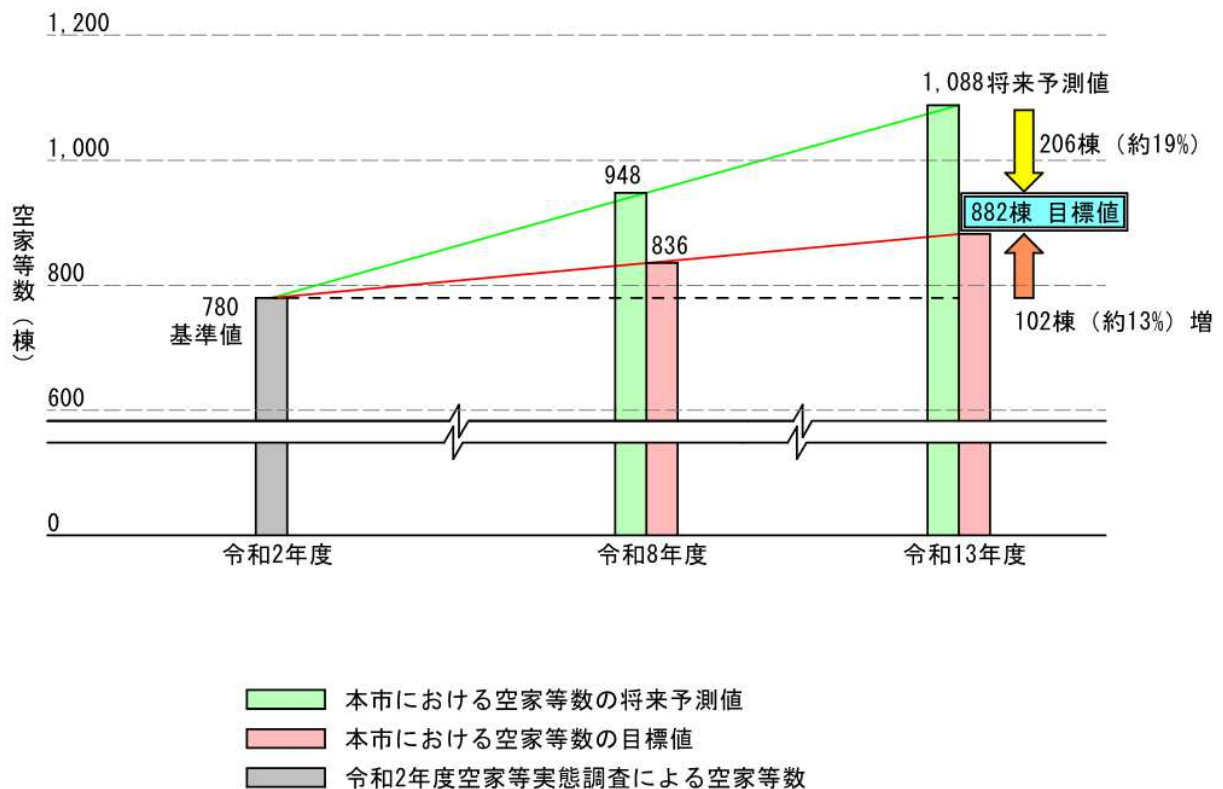
【図表-90】 計画の目標値

| 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 |
| 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 |

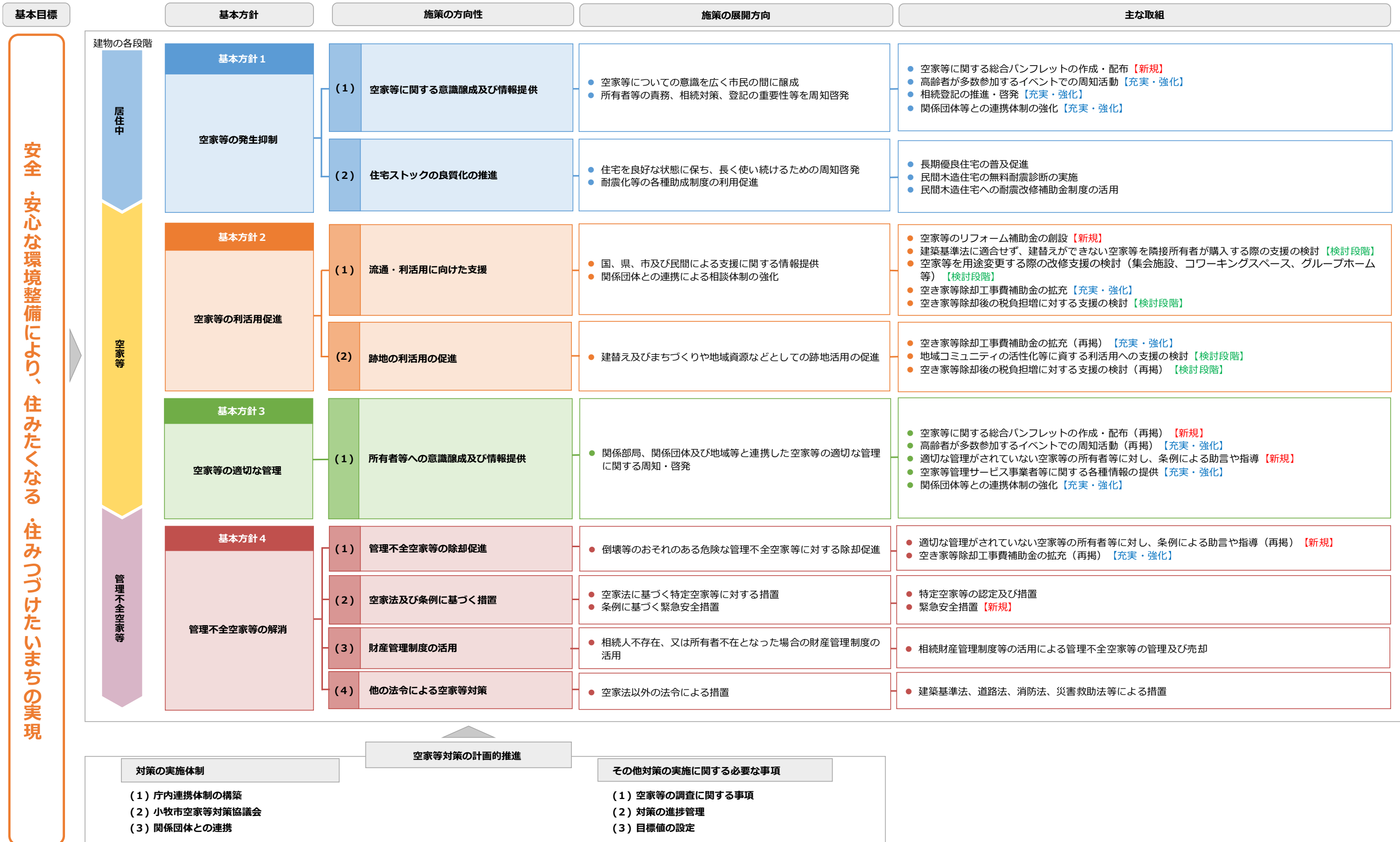
※ 空家等の棟数における目標値の算出について

国が、令和3年3月に策定した「住生活基本計画（全国計画）」の成果目標では、住宅・土地統計調査（総務省）における「賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数」に対し、平成30年の349万戸を令和12年に400万戸となるように、空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進により増加抑制を図ることとしています。本市の空家等の棟数の目標値もこの成果目標の考え方にに基づき、基準値である780棟から約13%増の882棟とします。

【図表-91】 空家等数の推計値及び目標値



3 計画の体系図



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 空家等の棟数における目標値の算出について
- 資料 6 小牧市空家等対策協議会委員名簿
- 資料 7 小牧市空家等対策庁内検討委員会委員名簿
- 資料 8 小牧市空家等対策計画策定経過 (小牧市空家等対策協議会)
- 資料 9 小牧市空家等対策計画策定経過 (小牧市空家等対策庁内検討委員会)
- 資料 10 パブリックコメントの概要

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

(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、身体また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、建築物またはこれに附属する工作物であつ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、国または地方公共団体が所有し、また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また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にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第 3 条 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ものとする。

(市町村の責務)

第 4 条 市町村は、第 6 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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第 5 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) 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、またはこれを変更しようとするときは、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、また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6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14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または同条第9項若しくは第10項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 市町村は、空家等対策計画を定め、また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。

4 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変更並びに実施に関し、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。

(協議会)

第7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。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、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。

(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14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、当該職員また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また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、または賃貸する事業を行う者が販売し、または賃貸するために所有し、または管理するもの（周辺の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。以下第13条までにおいて同じ。）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。

(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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、または賃貸する事業を行う者が販売し、または賃貸するために所有し、また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。

(特定空家等に対する措置)

- 第14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また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。）をとるよう助言また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また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、当該助言また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った場合において、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また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った場合においては、第3項の措置を命じようとする者また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また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、また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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第1項の助言若しくは指導または第2項の勧告が行われるべき者を確知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、その者の負担において、その措置を自ら行い、またはその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、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、市町村長またはその命じた者若しくは委任した者がその措

置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 11 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。
- 12 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、または妨げてはならない。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15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。

（過料）

第16条 第14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項の規定による立入調査を拒み、妨げ、または忌避した者は、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。

（平成27年政令第50号で、本文に係る部分は、平成27年2月26日から、ただし書に係る部分は、平成27年5月26日から施行）

（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、将来の外部不経済が予見される空家等を含め、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
 - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・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取扱い

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

災害発生時等における災害対策基本法に基づく措置等

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

- ・将来の外部不経済が予見される空家等も幅広く特定空家等に該当する。

2. 具体的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

- (1) 所有者等の特定に係る調査方法等
- (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等
- (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置
- (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

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)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) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準
 - ① 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
 - ・周辺への被害が顕在化していなくてもそのおそれが予見される場合は、早期の段階から措置を講ずる。
 - ② 悪影響の程度と危険等の切迫性
 - ・放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講じる。

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) 動産等の取扱い
- (6) 費用の徴収

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を知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) 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5〕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. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

(1) 建築物の倒壊等

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

【参考となる考え方】

- (a) 「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、1/20 超の傾斜が認められる状態 等
- (b) 「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、1/20 を超えない基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態 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

【参考となる考え方】

- (a) 「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている状態 等
- (b) 「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている 等

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等

- ・屋根が変形している
- ・屋根ふき材が剥落している
- ・外壁の仕上材料が剥落等している
- ・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

【参考となる考え方】

- (a) 「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態 等
- (b) 「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離するおそれのないものの、損傷・変形している状態 等

2. 擁壁の状態

- ・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。

(a) 「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、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悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

(b) 「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

(a) 「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

- ・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、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

(b) 「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
- ・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

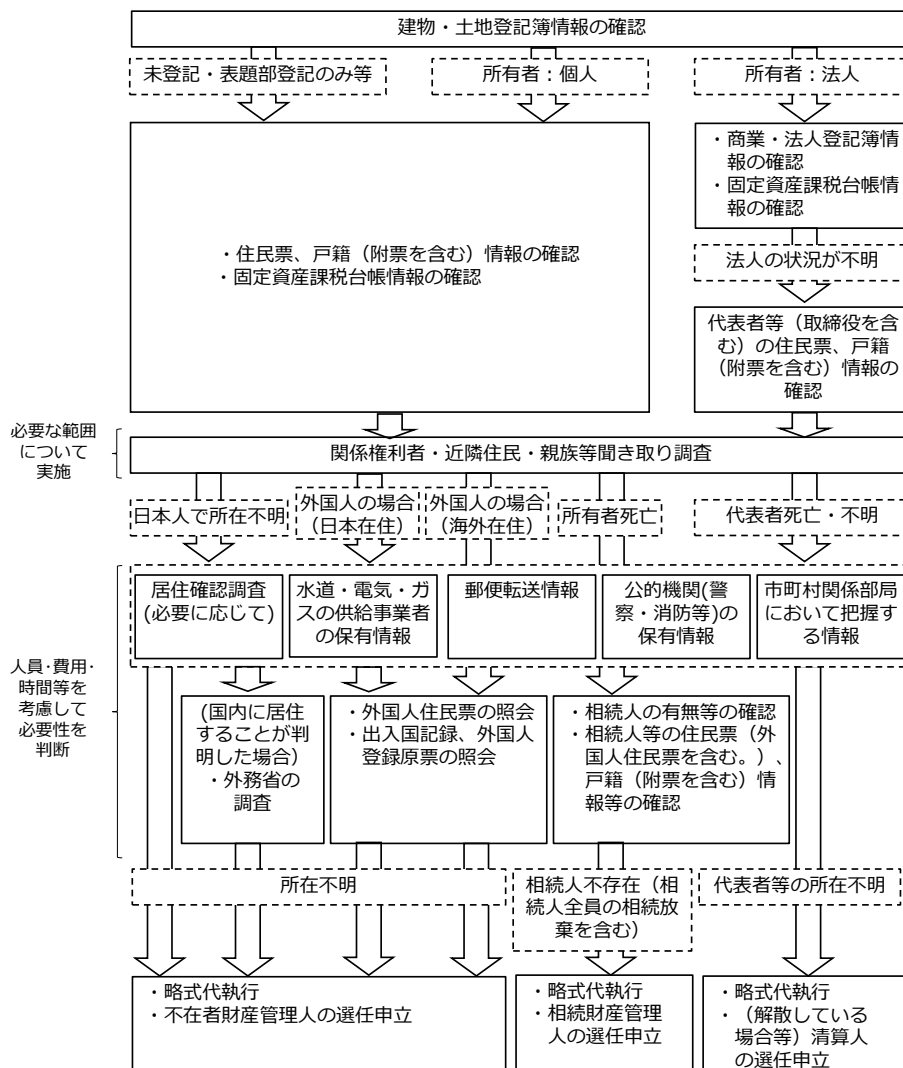
【別紙3】適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

- (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。
- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 等

【別紙5】所有者等の特定に係る調査手順の例



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的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っ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 空家等の棟数における目標値の算出について

- 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

$$400万戸 - 349万戸 = 51万戸$$

$$51万戸 / 12年 = 4.25万戸 / 年$$

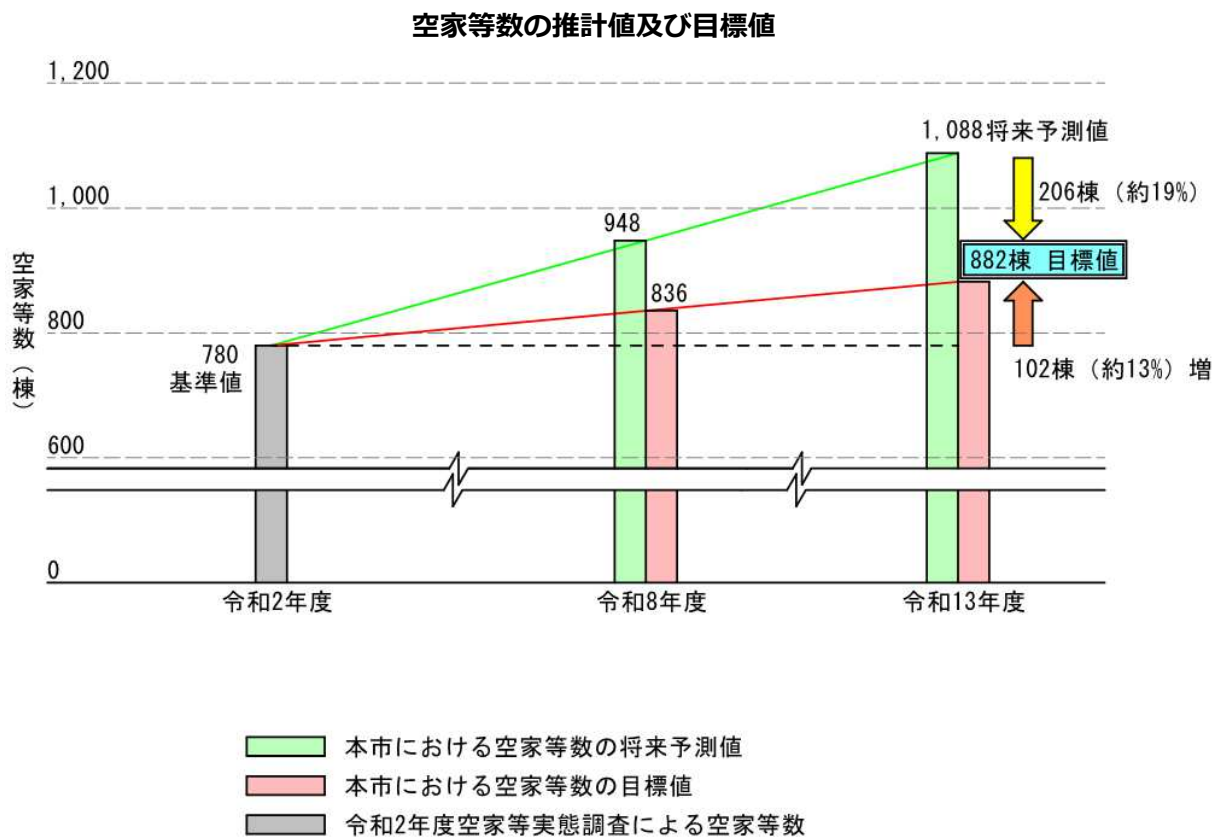
- ② 令和2年及び令和13年の空き家数を算出する。

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

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

- 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。

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



資料6 小牧市空家等対策協議会委員名簿

| 令和2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 業務執行理事 | 職務代理 |
| 市長 | 山下 史守朗 | 市長 | 委員 |
| 地域住民代表 | 伴野 純二 | 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 北尾張支部 副支部長 | 委員 |
| 学識経験者 | 荒木 浩 | 公益社団法人 愛知建築士会春日井支部 副支部長 | 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 地域福祉課長 | 委員 |

| 令和3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 業務執行理事 | 職務代理 |
| 市長 | 山下 史守朗 | 市長 | 委員 |
| 地域住民代表 | 宮田 丈太郎 | 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 北尾張支部 副支部長 | 委員 |
| 学識経験者 | 荒木 浩 | 公益社団法人 愛知建築士会春日井支部 副支部長 | 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 地域福祉課長 | 委員 |

資料7 小牧市空家等対策庁内検討委員会委員名簿

| 令和3年度 | | |
|--------------|-------|--------|
| 部署 | 氏名 | 役職 |
| 都市政策部 | 笹尾 拓也 | 次長 |
| 資産税課 | 吉田 隆 | 課長 |
| 市民安全課・自治会支援室 | 長縄 靖 | 課長（室長） |
| 環境対策課 | 鈴木 尚紀 | 課長 |
| ごみ政策課 | 藤田 伸也 | 課長 |
| 地域包括ケア推進課 | 西島 宏之 | 課長 |
| 道路課 | 矢澤 浩司 | 課長 |
| 建築課 | 水野 知広 | 課長 |
| 都市計画課 | 平野 淳也 | 主幹 |
| 予防課 | 前田 敏基 | 課長 |

資料 8 小牧市空家等対策計画策定経過（小牧市空家等対策協議会）

| 年度 | 開催日時・出席人数・議題 |
|---------|--|
| 令和 2 年度 | 開催日時 令和 2 年 10 月 30 日（金）午後 2 時 30 分から 出席人員（傍聴人員）7 名（9 名） 議題 空家等対策計画の改定について |
| | 開催日時 令和 3 年 3 月 24 日（水）午後 2 時 00 分から 出席人員（傍聴人員）5 名（6 名） 議題 小牧市空家等対策計画改定について |
| 令和 3 年度 | 開催日時 令和 3 年 6 月 28 日（月）午後 3 時 00 分から 出席人員（傍聴人員）7 名（3 名） 議題 小牧市空家等対策計画改訂の骨子（案）について |
| | 開催日時 令和 3 年 11 月 11 日（木）午後 3 時 30 分から 出席人員（傍聴人員）6 名（1 名）（一部非公開） 議題 小牧市空家等対策計画（案）について |
| | 開催日時 令和 4 年 2 月 2 日（水）午前 10 時 00 分から 出席人員（傍聴人員）7 名（2 名） 議題 小牧市空家等対策計画（案）について |

資料9 小牧市空家等対策計画策定経過（小牧市空家等対策庁内検討委員会）

| 年度 | 開催日時・出席人数・議題 |
|-------|--|
| 令和3年度 | 開催日時 令和3年5月31日（月）午前10時00分から 出席人数 10名 議題 空家等実態調査報告書について 小牧市空家等対策計画改定の骨子（案）について |
| | 開催日時 令和3年10月22日（金）午前9時00分から 出席人数 9名 議題 小牧市空家等対策計画（案）について |

資料 10 パブリックコメントの概要

(1) 意見募集期間

令和3年12月16日(木)から令和4年1月14日(金)まで

(2) 意見募集の周知方法

- ・広報こまき12月15日号
- ・市ホームページ
- ・SNS(LINE)

(3) 資料閲覧場所

- ・市ホームページ
- ・市役所情報公開コーナー(本庁舎1階)
- ・市役所都市計画課窓口(東庁舎2階)
- ・東部・味岡・北里の各市民センター・図書室、ふらっとみなみ、ゆう友せいぶ

(4) 提出された意見の件数

1名より1件

(参考) 意見提出方法の内訳(単位:人)

| 提出方法 | 郵送 | Eメール | ファックス | 持参 | 計 |
|------|----|------|-------|----|---|
| 人数 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |

(5) 提出された意見と市の考え方について(1名 1件)

| No | 意見 | 意見に対する市の考え方 |
|----|--|---|
| 1 | <p>空き家発生の予備軍ともいえる高齢者単身世帯に対する、関係分野部局との連携または協働の、その人の死後を見据えたアプローチの策構築の必要性を感じます。</p> <p>街中に、勤労生活時代に自分の住まいを建て(購入し)、退職後もそこに住み続けるという人が増えてきた感じがします。今日においては核家族世帯が一般化し、子が成長して独立した後は老夫婦のみの世帯、そして配偶者が亡くなった後は自分の死を迎えるまで単身生活を続けるというライフパターンが多くなっていると思います。</p> | <p>空き家予備軍である単身高齢者世帯につきましては、今後も増加が見込まれることから、空き家になる前の居住段階から空家等対策を進める必要があります。</p> <p>そのため、空家等の発生抑制の意識醸成を図るため、関係部局や関係団体、地域等と連携し、様々な手段や機会を通して周知・啓発の取り組みを行っていきたく考えております。なお、ご意見をいただきました民事信託や任意後見、リバースモーゲージ等の働きかけにつきましては、本計画の基本方針1「空家等の発生抑制」に位置付けてお</p> |

| | |
|--|-----------------------------------|
| <p>生涯未婚者や子供をつくらないリンクス夫婦も増えていると思います。</p> <p>今後の人口減少の世の中、個人という考え方が中心になり、家という観念は消失し、世襲や相続という伝統や価値観は衰退していくものと思われます。</p> <p>その人が亡くなった後の家屋や財産の処理をどうするのか。相続者不存在や不明確、また相続拒否等により、空き家問題に進展してしまう可能性は大です。これを見据えた対処の必要性を感じます。</p> <p>そのような高齢者単身世帯に対して、民事信託や任意後見、リバースモーゲージやリースバック、ACPやリビングウィル作成等、これらを行政側から積極的に働きかける必要性を感じます。</p> | <p>り、今後、取り組みを行っていきたいと考えております。</p> |
|--|-----------------------------------|

小牧市空家等対策計画

【初 版】平成 2 9 年 3 月

【改 定 版】令和 4 年 2 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