

知多市空家等対策計画  
中間報告書

令和7（2025）年3月

知多市

# 目次

<b>第1章 中間見直しの趣旨</b> .....	<b>1</b>
1-1 中間見直しの背景と目的 .....	1
1-2 中間見直し検討の流れ .....	1
<b>第2章 中間調査</b> .....	<b>2</b>
2-1 中間調査の概要 .....	2
2-2 中間調査の結果 .....	3
2-3 令和6年度所有者意向調査 .....	8
<b>第3章 前回調査からの推移・比較</b> .....	<b>18</b>
3-1 住宅・土地統計調査の推移・比較 .....	18
3-2 実態調査の推移・比較 .....	22
3-3 所有者意向調査の推移・比較 .....	24
<b>第4章 現状分析・評価</b> .....	<b>33</b>
4-1 空家等に対する問題意識 .....	33
4-2 市内全域での空家等の増加（空家等の把握） .....	33
4-3 空家等の適切な維持管理 .....	33
4-4 空家等の利活用 .....	34
4-5 利活用が困難な空家等の跡地利用 .....	34
4-6 衛生面・安全面で問題のある空家等の解消 .....	34
4-7 分析・評価のまとめ .....	34
<b>第5章 今後の方向性</b> .....	<b>35</b>
5-1 3つの方向性 .....	35
5-2 6つの施策 .....	37
<b>第6章 今後の展開</b> .....	<b>42</b>

# 第1章 中間見直しの趣旨

## 1-1 中間見直しの背景と目的

知多市では、平成 27 年度から平成 29 年度にかけて空家等実態調査（以下「平成 29 年度実態調査」という。）を行い、その後平成 30 年度に空家等所有者意向調査（以下「平成 30 年度所有者意向調査」という。）を行いました。平成 29 年度実態調査によれば本市の空家数は 505 件となっており、この結果を踏まえ、「知多市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を令和 2 年 3 月に策定し、計画期間を令和 2 年度から令和 11 年度までの 10 カ年として、空家等対策を実施しています。

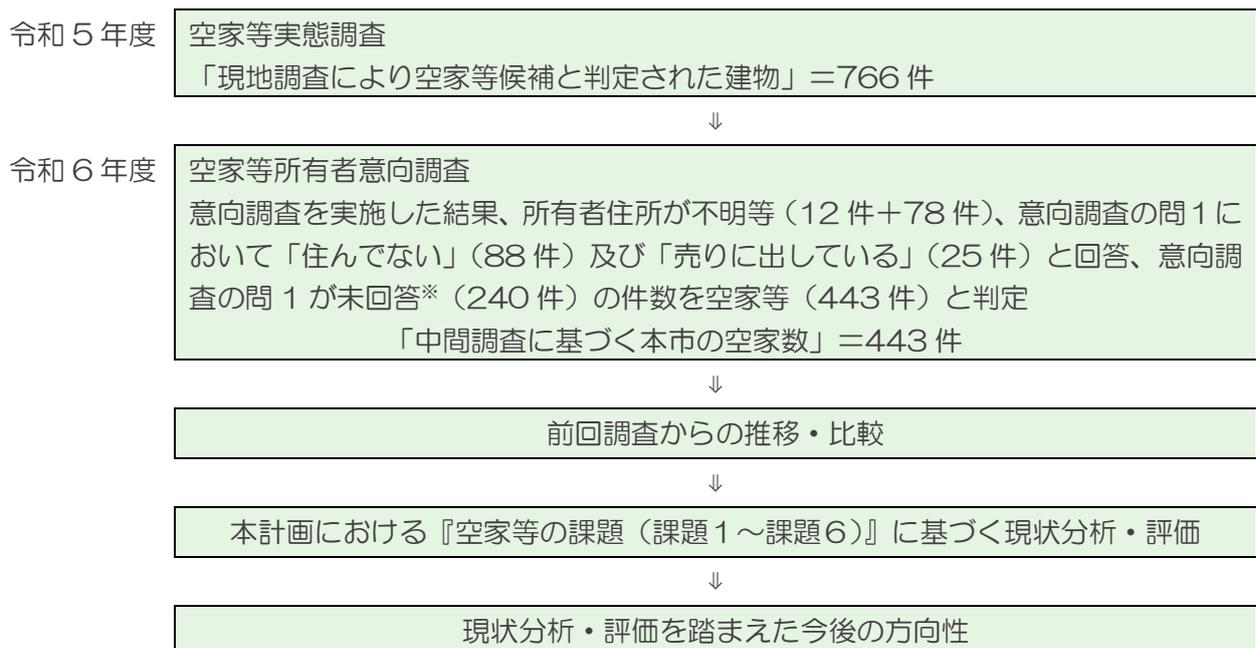
また、令和 5 年 12 月には特定空家等へと状態が悪化し周囲に悪影響を及ぼす前に、利活用や適切な管理を促す方策を強化する必要があることなどを踏まえ、令和 5 年 12 月に空家法の一部を改正する法律が施行されました。改正法では、所有者等に対し、これまでの適切な管理の努力義務に加えて国や自治体の施策に協力する努力義務を定めた「所有者責任の強化」や、放置すると特定空家等になるおそれのある空家等を「管理不全空家等」と位置づけた「特定空家化の未然防止」など、空家等の対策の強化が図られています。

この度、本計画に基づく空家等対策の実施から令和 7 年度で 5 年を迎えることから、今後の空家等対策の方向性と展望について、再度検討する必要があるため、「中間見直し」を実施すべく、令和 5 年度に空家等実態調査（以下「令和 5 年度実態調査」という。）、令和 6 年度に空家等所有者意向調査（以下「令和 6 年度所有者意向調査」という。）を実施しました。

これら中間見直しに係る各種調査の結果を踏まえ、知多市の空家等対策の方向性を再度確認し、この中間報告書を取りまとめます。

## 1-2 中間見直し検討の流れ

本中間見直しは、以下の流れで実施しています。



※意向調査は未回答であるものの、住んでいる及び除却済みと判明した 5 件を除く。

## 第2章 中間調査

### 2-1 中間調査の概要

令和5年度実態調査及び令和6年度所有者意向調査を以下の方法で実施しました。

#### (1) 令和5年度実態調査

##### ①空家等候補の抽出

既存の空家台帳に登録された約350件は原則としてすべて現地調査の対象とし、これに加えて給水情報等から新たな現地調査対象箇所を抽出し、計1,270件の現地調査対象の箇所を確定しました。

既存の空家台帳	給水情報	建築年月日	数量
既存の空家台帳			336件
	閉栓		244件
	末端月使用量0		489件
	1回以上使用量0	古い順	201件
合計			1,270件

##### ②現地調査

現地調査図面及び調査票を基に、現地調査対象1,270件について現地調査を実施しました。なお、現地にて空家等と思われる箇所22件を追加で調査したため、現地調査件数は合計で1,292件となり、その結果、空家等候補と判定された建物は766件でした。

#### (2) 令和6年度所有者意向調査

現地調査の結果、空家等候補と判定された766件のうち、住所不明等である12件を除いた754件について、所有者意向調査を下記のように実施しました。

調査期間	令和6年9月～令和6年11月
発送件数	754件
調査方法	郵送による配付・回収
回収件数	回収数 445件（うち「問1」が無回答は14件） 有効回答431件
回収率	59.0%（＝445件÷754件）

## 2-2 中間調査の結果

### (1) 現地調査結果

現地調査の結果、空家等候補と判定されたのは 766 件でした。結果を以下の表に示します。

現地調査	1,292 件
除却された建物	33 件
空家等と判定されなかった建物	493 件
空家等候補と判定された建物	766 件

### (2) 意向調査の結果

意向調査の結果 443 件を空家等と判定しました。具体的には、所有者住所が不明等、意向調査の問1において「住んでない」及び「売りに出している」と回答、意向調査の問1が未回答※の件数を空家等と判定しました。

項目	件数	備考
意向調査票の未発送	12	A：所有者住所が不明等により調査票未発送の物件数
意向調査票の返戻数	78	B：所有者住所が不明等により調査票が対象者へ届かなかった物件数
「1.住んでおらず、最近1年以上使用していない」と回答した数	88	C：意向調査の問1 選択肢1
「4.売りに出している」と回答した数	25	D：意向調査の問1 選択肢4
意向調査問1の未回答数※	240	E：意向調査の問1 未回答数※
合計（空家等）	443	A+B+C+D+E

※意向調査は未回答であるものの、住んでいる及び除却済みと判明した5件を除く。

なお、意向調査問1は、空家等の判定をする設問であるため、未回答の場合は空家等と判定した。

問1	件数	備考
1.住んでおらず、最近1年以上使用していない	88件	空家等と判定
2.住んでいないが、年1回以上使用している	228件	空家等ではないと判定
3.貸家・貸倉庫にしている	20件	空家等ではないと判定
4.売りに出している	25件	空家等と判定
5.解体予定である	11件	空家等ではないと判定
6.住んでいて住宅として使用している	39件	空家等ではないと判定
7.建物について心当たりがない	0件	空家等ではないと判定
8.その他	20件	空家等ではないと判定
合計	431件	

【用語の定義】

用語	説明	根拠
空家等	建築物又はこれに附属する工作物であって <u>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</u>	空家特措法 第2条第1項
常態	建築物が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えばおおむね <u>年間を通して建築物等の使用実績がないこと</u>	空家ガイドライン 4-2 基本的な指針

### (3)ー1 空家等の件数（コミュニティ区域別）

空家等と判定された件数をコミュニティ区域別に集計した結果は、以下に示す図表のとおりです。昭和56年5月以前に建てられた「旧耐震基準建物」に該当する空家等が約8割を占めています。空家等と判定された建物443件のうち、木造は397件、非木造は46件でした。

	A	B	C	D	計
八幡	13	0	51	5	69
つつじが丘	5	0	19	1	25
東部	13	0	31	4	48
佐布里	12	1	11	1	25
新知	4	0	25	12	41
岡田	1	0	31	16	48
旭北	9	0	48	15	72
旭東	2	0	6	1	9
旭南	11	0	48	7	66
南粕谷	4	0	33	3	40
計	74	1	303	65	443

A	昭和56年6月以降の住宅	→ 利活用の可能性
B	昭和56年6月以降の住宅で、 損傷等のあるもの	→ 修繕後の利活用及び管理不全空家等、特定空家等候補
C	昭和56年5月以前の住宅	→ 耐震改修後の利活用
D	昭和56年5月以前の住宅で、 損傷等のあるもの	→ 除却の推進及び管理不全空家等、特定空家等候補

### (3)－2 空家等の件数（接道条件別）

空家等と判定された件数を接道条件別に集計した結果は、以下に示す図表のとおりです。接道条件から判断すると接道の幅員が「1.8m未満」及び「接道なし」に該当する空家等としては、全体の22%を占めています。

	接道なし	1.8m 未満	1.8m~4.0m 未満	4.0m 以上	確認不能	計
八幡	0	12	47	10	0	69
つつじが丘	0	0	11	14	0	25
東部	1	1	20	26	0	48
佐布里	0	0	4	21	0	25
新知	1	13	20	7	0	41
岡田	0	17	24	6	1	48
旭北	0	25	25	22	0	72
旭東	0	2	1	6	0	9
旭南	0	19	30	17	0	66
南粕谷	0	7	8	25	0	40
計	2	96	190	154	1	443

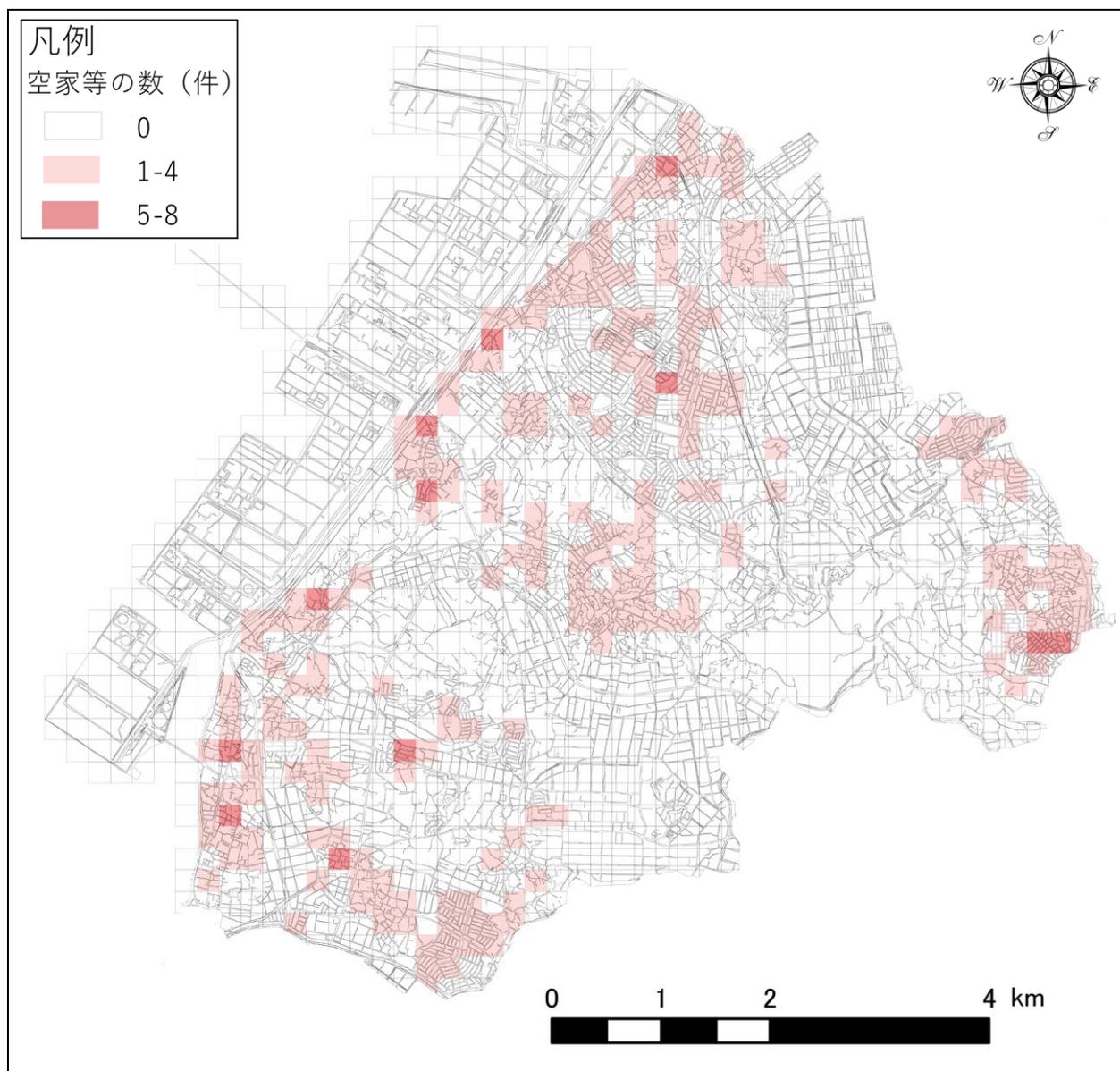
### (3)－3 空家等の件数（区域区分別）

空家等と判定された件数を区域区分別に集計した結果は、以下に示す図表のとおりです。「市街化調整区域」に建築されている空家等としては、「旭北」や「旭南」において多く見られます。

	市街化区域	市街化調整区域	計
八幡	67	2	69
つつじが丘	25	0	25
東部	47	1	48
佐布里	22	3	25
新知	25	16	41
岡田	32	16	48
旭北	43	29	72
旭東	1	8	9
旭南	35	31	66
南粕谷	26	14	40
計	323	120	443

#### (4) 空家等の分布状況

今回の調査の結果において空家等であると判定された箇所の分布は、以下に示す図のとおりです。工業専用地域となっている臨海部や田畑・山林を除き、市内全域に幅広く空家等が分布しています。

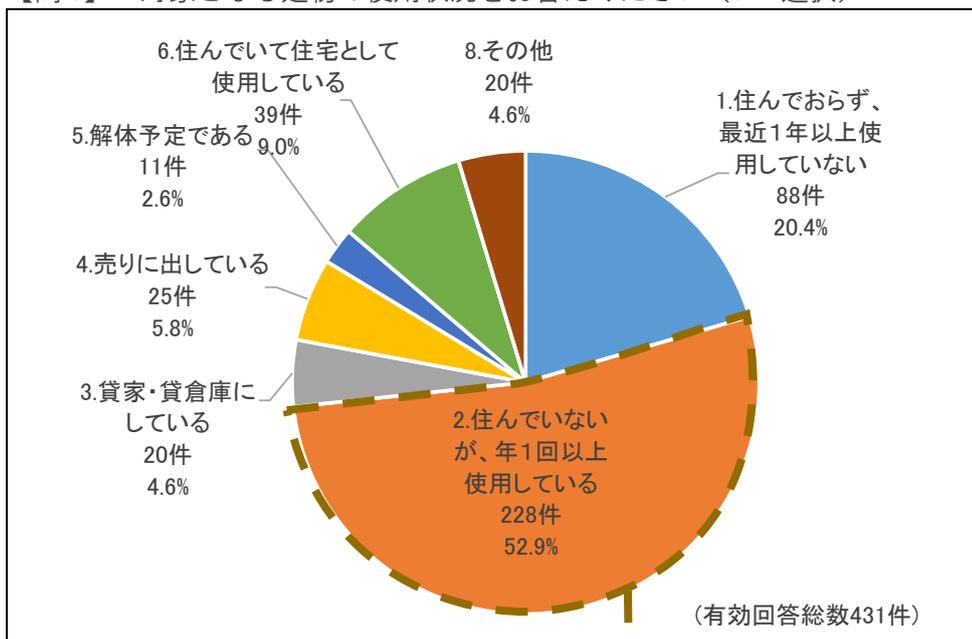


## 2-3 令和6年度所有者意向調査

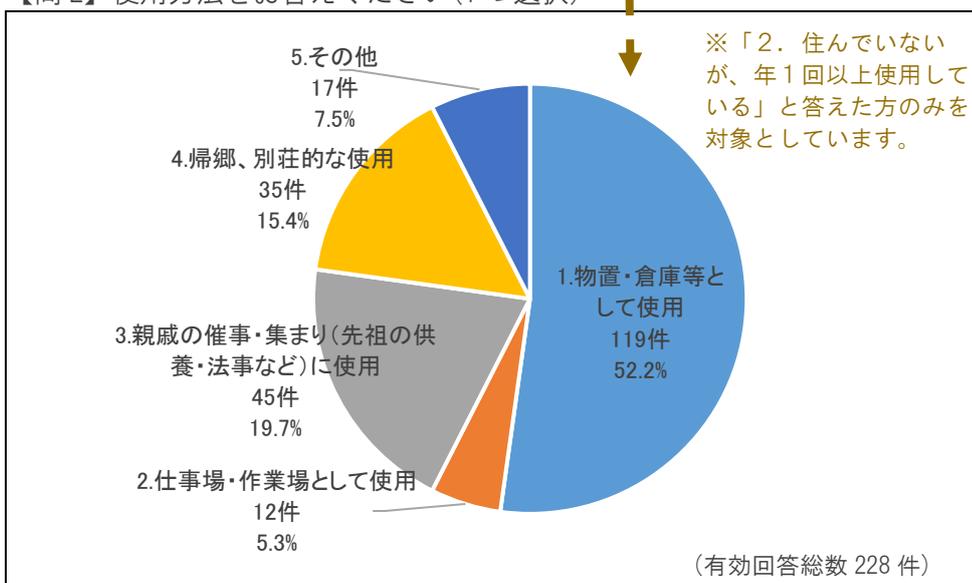
### (1) 建物の使用状況と使用方法

- 現在の建物の使用状況は、「2.住んでいないが、年1回以上使用している」が228件(52.9%)と最も多く、次いで「1.住んでおらず、最近1年以上使用していない」が88件(20.4%)と多くなっています。【問1】
- 「住んでいないが、年1回以上使用している」建物の使用方法是、半数以上の119件(52.2%)が「1.物置・倉庫等として使用」となっています。【問2】

【問1】 対象となる建物の使用状況をお答えください(1つ選択)



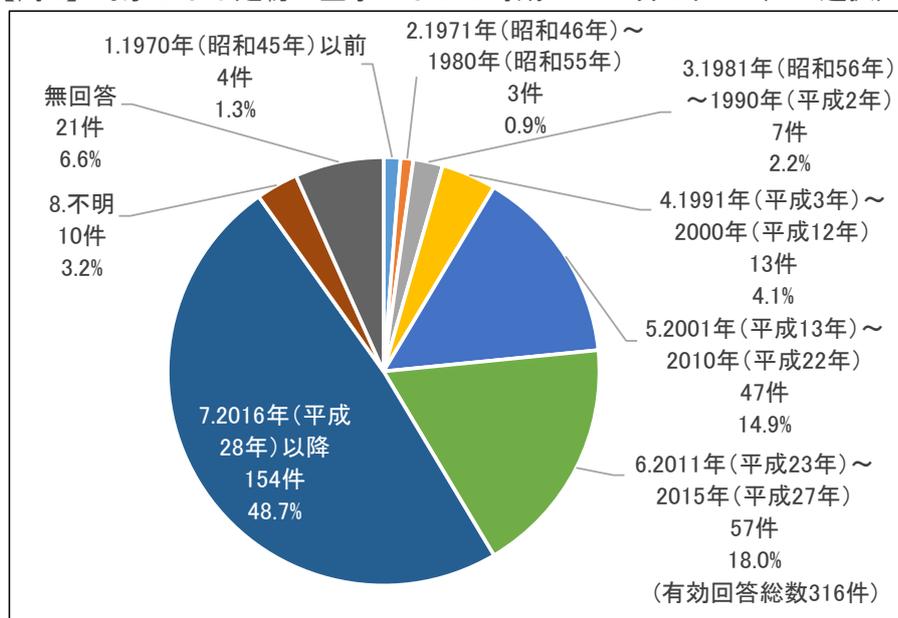
【問2】 使用方法をお答えください(1つ選択)



## (2) 建物が空家になった時期

- ・「7.2016年（平成28年）以降」が154件(48.7%)、「6.2011年（平成23年）～2015年（平成27年）」が57件(18.0%)であり、2024年の調査時点で空家となって7年未満の建物が半数以上(66.7%)を占めている状況です。【問3】

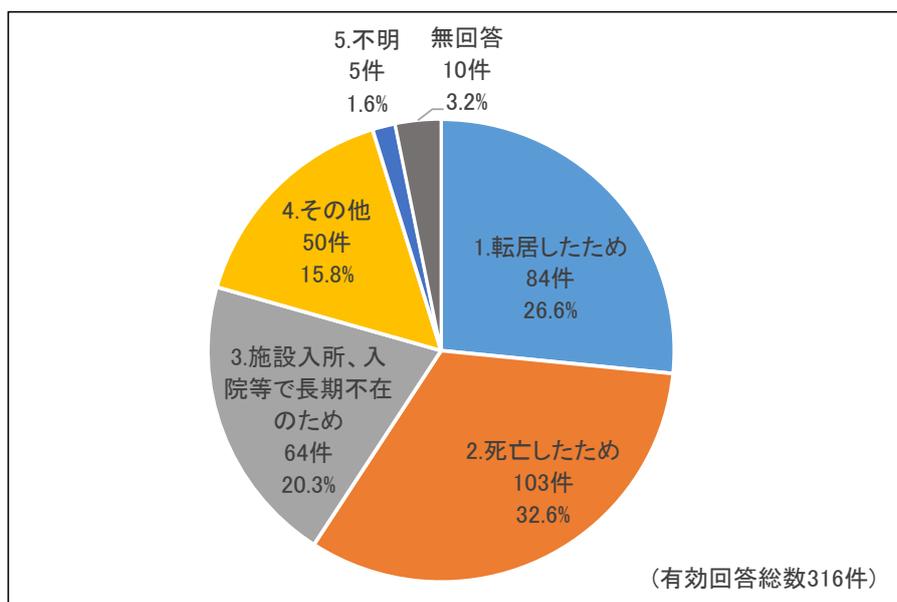
【問3】対象となる建物が空家になった時期はいつ頃ですか（1つ選択）



## (3) 建物が空家になった理由

- ・空家になった理由は、「2.死亡したため」が103件(32.6%)で最も多く、次いで「1.転居したため」が84件(26.6%)と多くなっています。【問4】

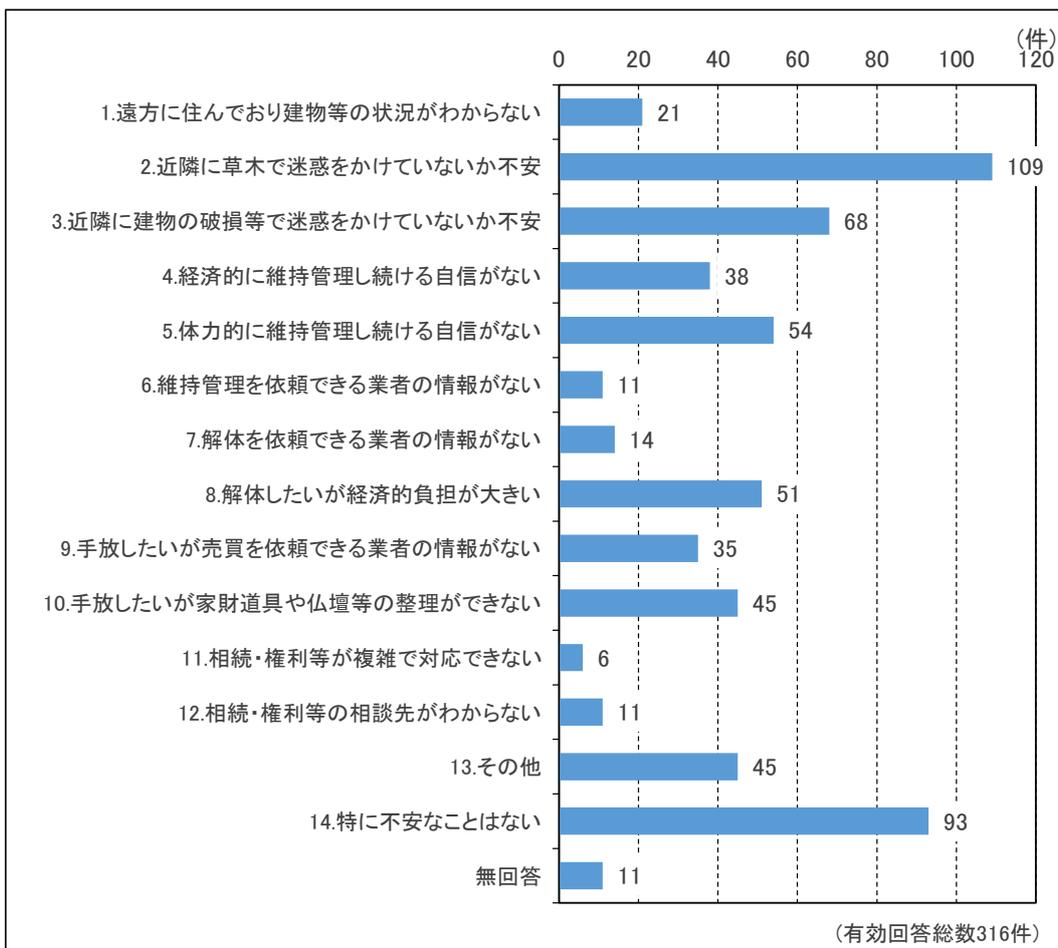
【問4】対象となる建物に住まなくなった（使用しなくなった）理由は何ですか（1つ選択）



#### (4) 空家の所有・維持管理についての不安

- 空家の所有・維持管理について不安に思うことについて、「2.近隣に草木で迷惑をかけていないか不安」が109件と最も多く、「3.近隣に建物の破損等で迷惑をかけていないか不安」が68件と多い等、近隣への影響を不安に思われている方が多い状況となっています。
- 一方で、「14.特に不安なことはない」93件と回答された方も多くなっています。【問5】

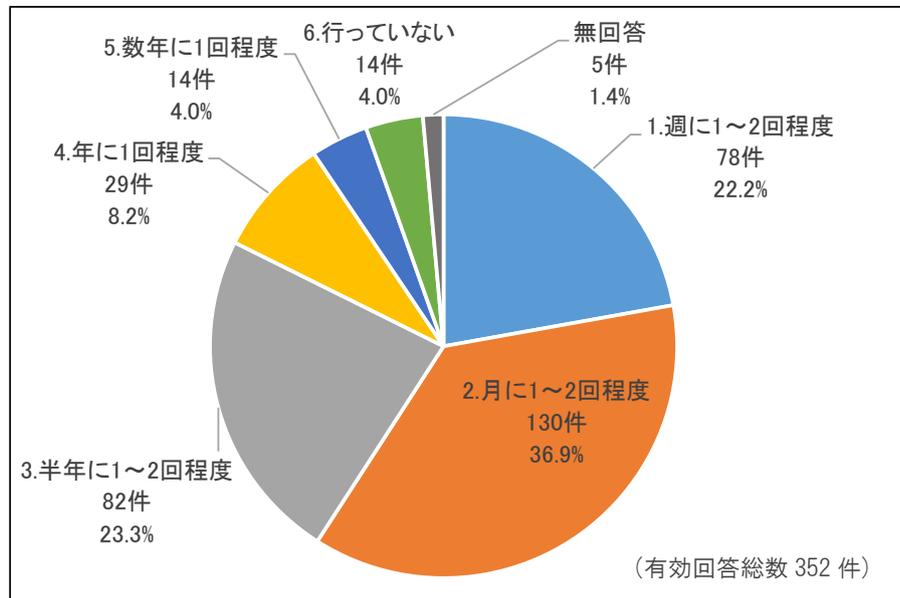
【問5】 空家の所有・維持管理について、不安に思うことはありますか（複数選択可）



## (5) 管理の現状について

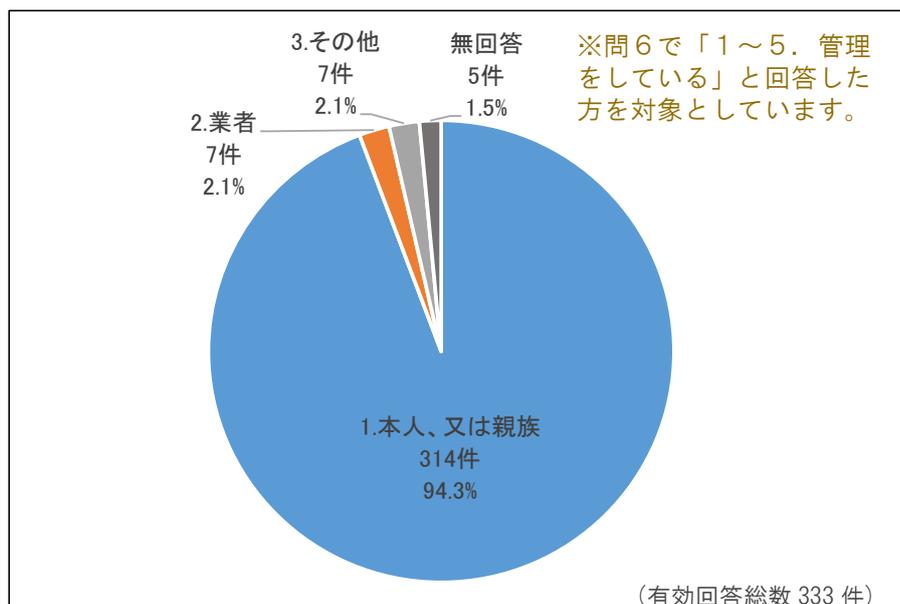
- ・「2.月に1～2回程度」が130件（36.9%）と最も多く、次いで「3.半年に1～2回程度」が82件（23.3%）と多くなっています。【問6】

【問6】対象となる建物について、どのくらいの頻度で管理していますか（1つ選択）

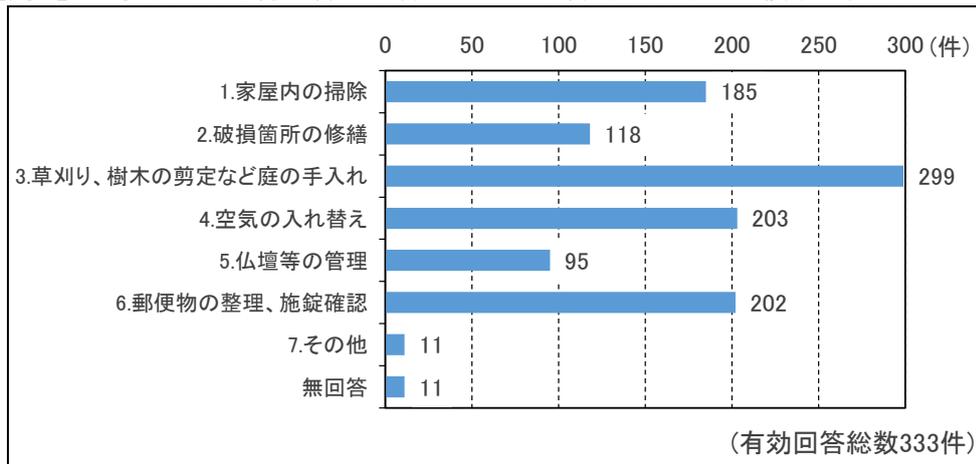


- ・管理しているのは「1.本人、又は親族」が314件（94.3%）とそのほとんどを占めています。【問7】
- ・管理の内容は、「3.草刈り、樹木の剪定など庭の手入れ」が299件と最も多く、次いで「4.空気の入替え」が203件と多い状況です。「6.郵便物の整理、施錠確認」202件や「1.家屋内の掃除」185件、「2.破損箇所の修繕」118件等、建物の維持管理等に関するものもありました。【問8】

【問7】対象となる建物について、主に誰が管理していますか（1つ選択）

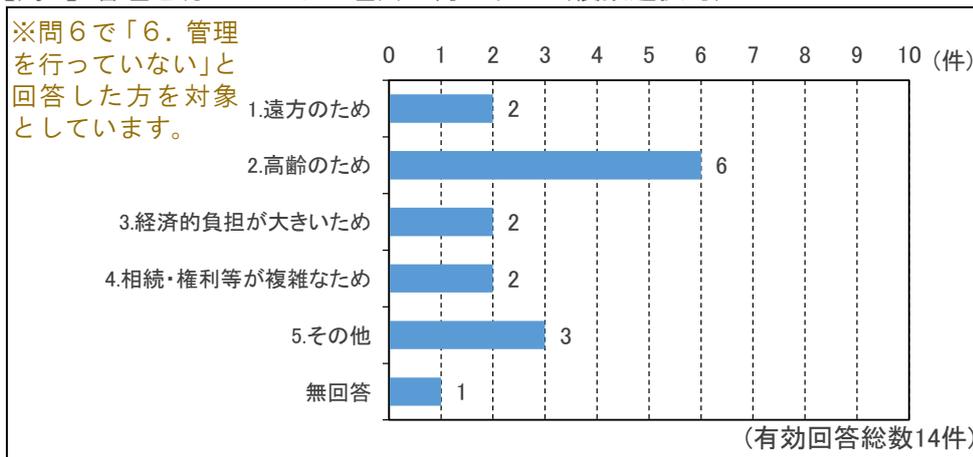


【問8】対象となる建物の管理内容についてお答えください（複数選択可）

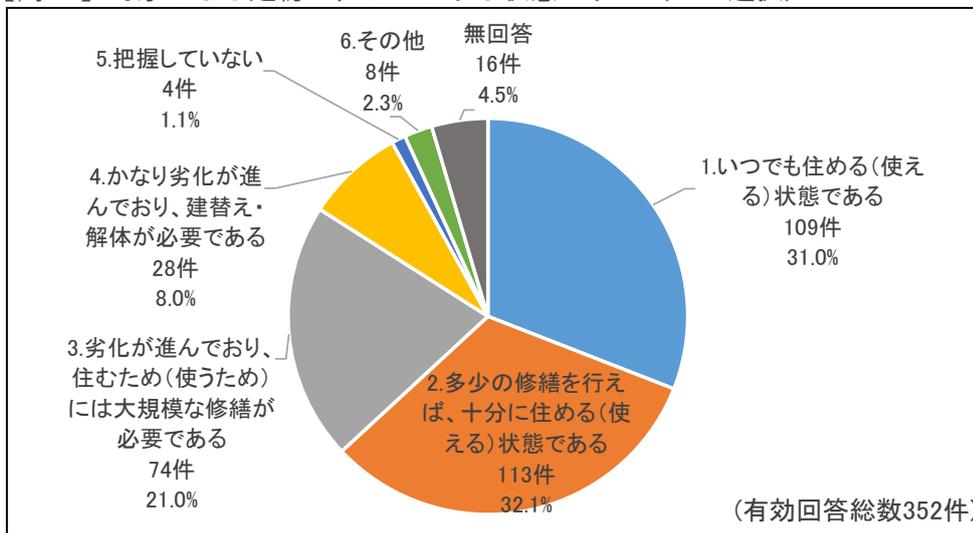


- 管理を行っていない理由は、「2.高齢のため」が6件と、所有者が高齢のため管理を行うことは難しいことがわかります。【問9】
- 対象となる建物は、「2.多少の修繕を行えば、十分に住める(使える)状態である」は113件(32.1%)であり、多くの建物は修繕が必要な状態であることが推測できます。【問10】

【問9】管理を行っていない理由は何ですか（複数選択可）



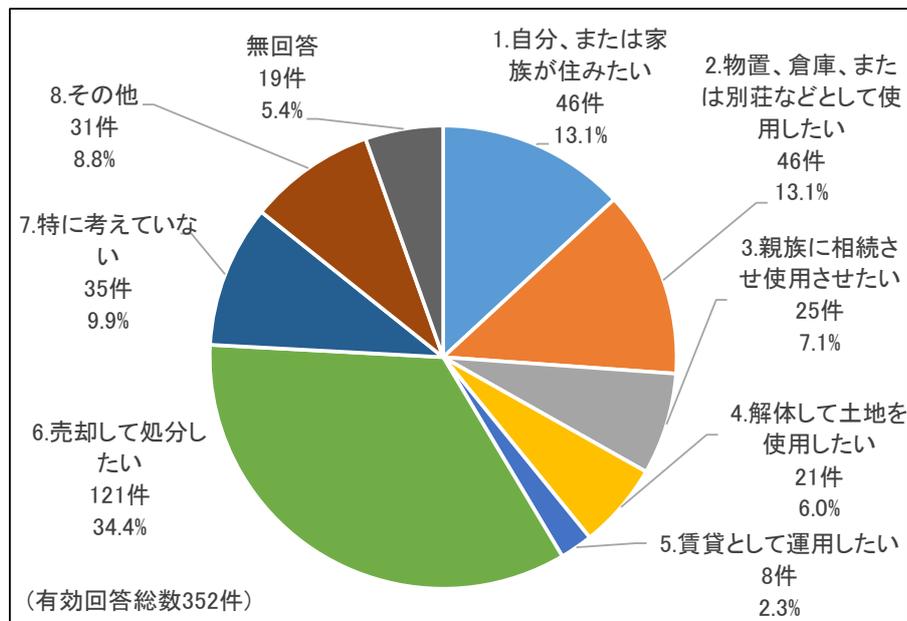
【問10】対象となる建物は、どのような状態ですか（1つ選択）



## (6) 対象となる建物の今後の予定について

- 建物の今後については、「6.売却して処分したい」が121件(34.4%)と最も多くなっていますが、「1.自分、または家族が住みたい」と「2.物置、倉庫、または別荘などとして使用したい」が46件(13.1%)、「3.親族に相続させ使用させたい」25件(7.1%)、「5.賃貸として運用したい」8件(2.3%)のように、対象とする建物を住居として使用する具体的な意向もありました。【問 11】

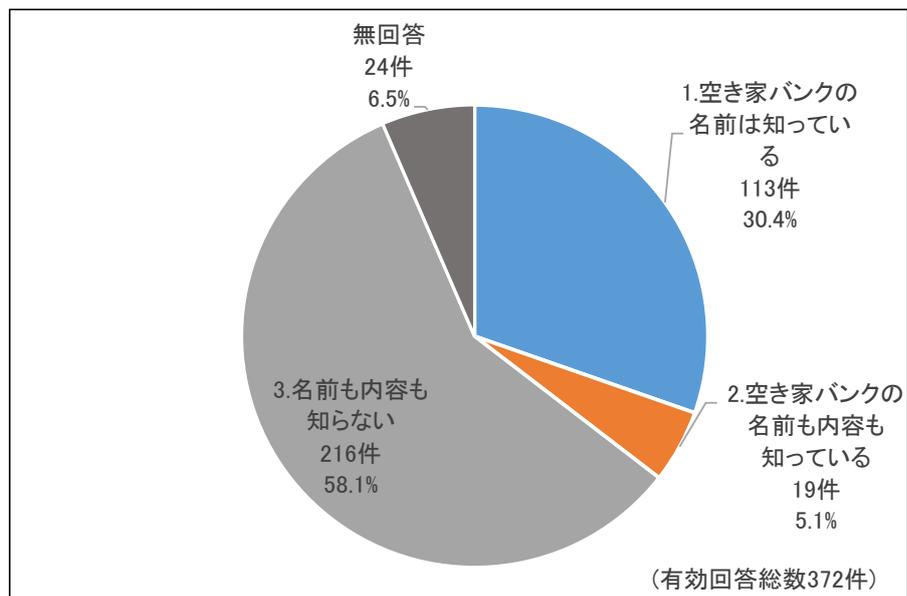
【問 11】 対象となる建物の今後について、どのようにお考えですか（1つ選択）



## (7) 空き家バンクについて

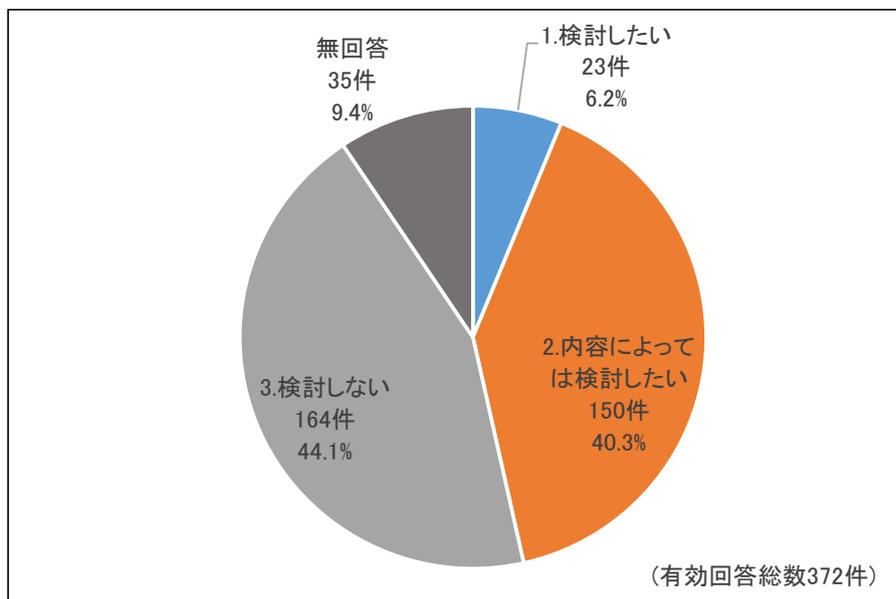
- 空き家バンクについて、「3.名前も内容も知らない」が216件(58.1%)と6割近くが空き家バンクについて知らないことがわかります。【問 12】

【問 12】 知多市空き家バンクがあることを知っていますか（1つ選択）



- 今回のアンケートを機に知多市空き家バンクの活用については「3.検討しない」が164件(44.1%)と4割となっています。
- また、「1.検討したい」23件(6.2%)、「2.内容によっては検討したい」150件(40.3%)を合わせると半数近くが検討したいという結果になっています。【問13】

【問13】 今回のアンケートを機に知多市空き家バンクの活用を検討する意向はありますか(1つ選択)



【問14】 空き家バンクを検討しない理由は何ですか。

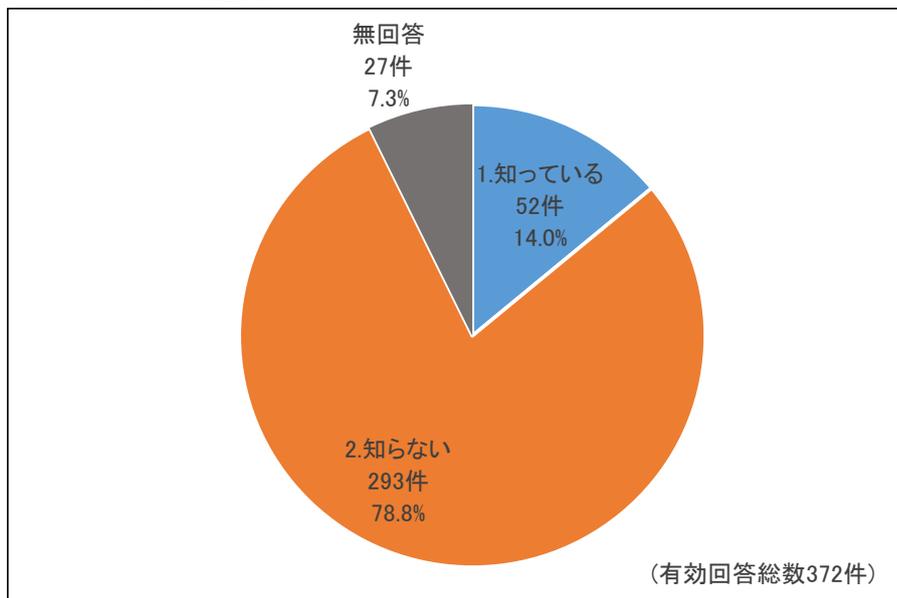
空き家バンクを検討してない理由としては、以下のようなことが挙げられています。

- 倉庫などとして使用しているため。
- 老朽化しているため空き家バンクの対象にはならないと思っているため。
- 賃貸や売却を希望しないため。
- 将来的に建て直して住むことを考えているため。
- 考えがまとまっていないため。

## (8) 行政の支援等についてのニーズ

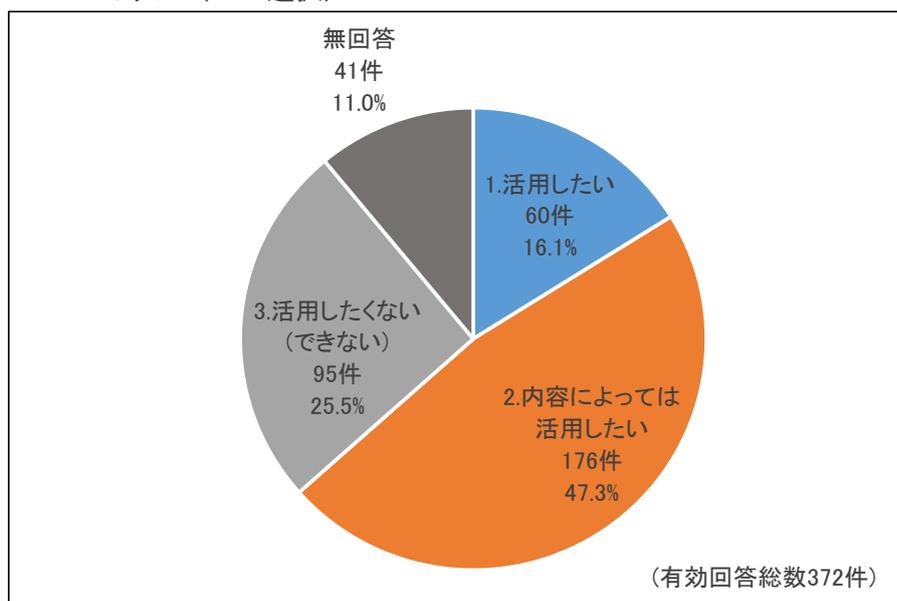
- ・建物を解体するにあたり市の補助制度があることを「2.知らない」293件(78.8%)が約8割を占めています。【問15】

【問15】空家等を解体するにあたり、建物の解体費用に対する市の補助制度があることを知っていますか（1つ選択）



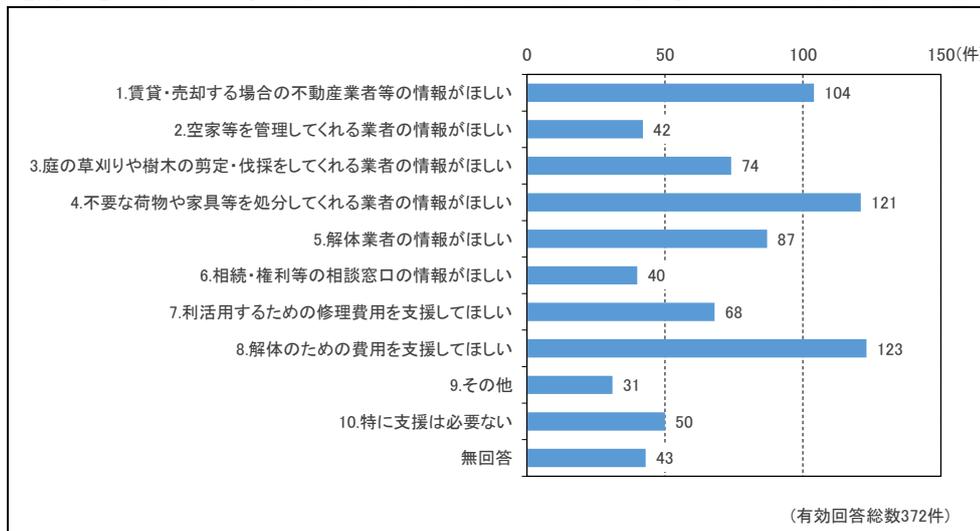
- ・建物の改修費用に対する補助制度を開設した場合「2.内容によっては活用したい」が176件(47.3%)と最も多く、「1.活用したい」と合わせると6割以上の方が活用したいと考えていることがわかります。

【問16】空家等を利活用するにあたり、建物を改修費用に対する補助制度を開設した場合、活用したいですか（1つ選択）



- 必要な支援として、「8.解体のための費用を支援してほしい」が 123 件と最も多く、次いで「4. 不要な荷物や家具等を処分してくれる業者の情報がほしい」が 121 件と多くなっています。

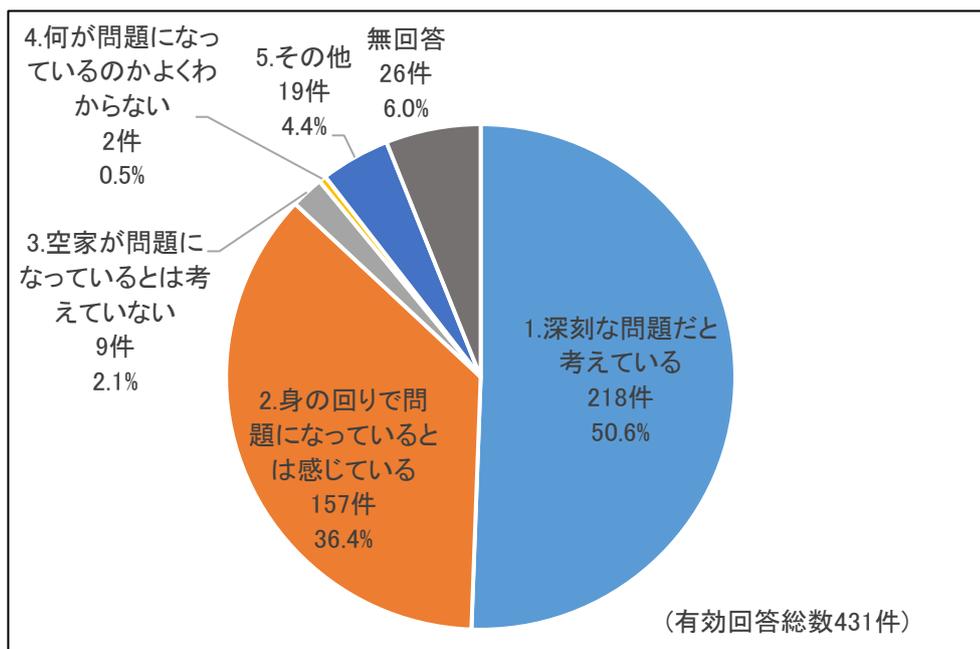
【問 17】 行政の空家対策として、必要だと思う支援等があればお答えください（複数選択可）



## (9) 空家問題に関する意識

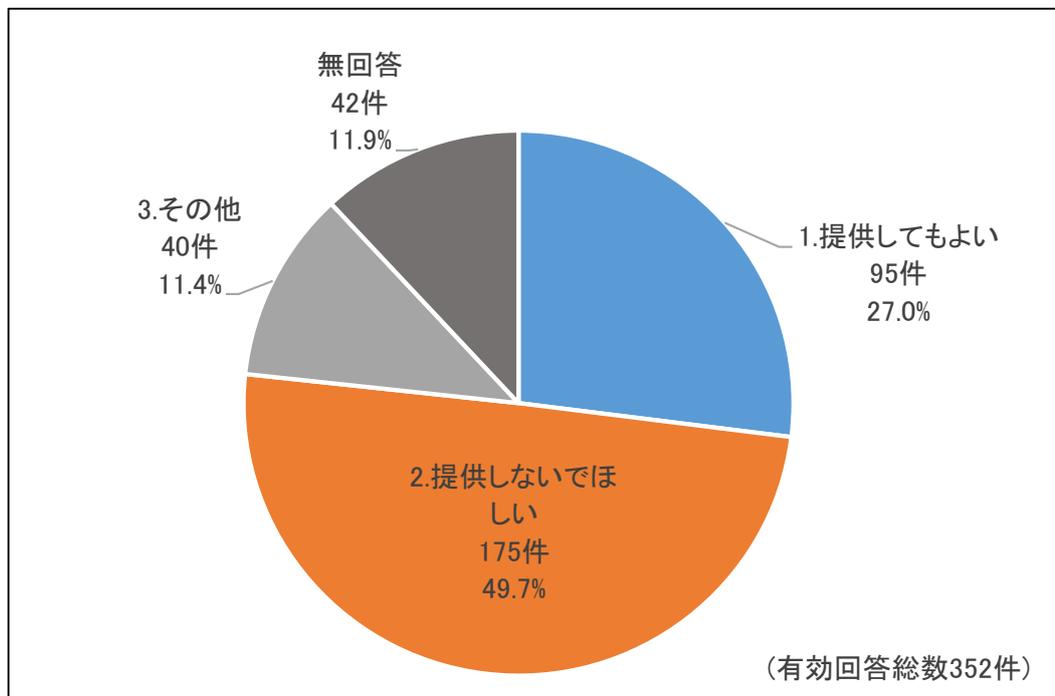
- 「1.深刻な問題だと考えている」が 218 件(50.6%)と最も多く、次いで「2.身の回りで問題になっているとは感じている」が 157 件(36.4%)と多くなっており、8 割以上の方が空家に対して問題意識を持っています。

【問 18】 現在、全国的に空家が増加しており、適切な管理が行われていない空家は防災、衛生、景観等の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。こうした「空家問題」に対してあなたはどのようにお考えですか（1つ選択）



- 市が空家等管理活用支援法人に指定した際、所有者の方の情報を提供することに対し「2.提供しないでほしい」が175件(49.7%)と5割近くを占めています。
- 一方で「1.提供してもよい」が95件(27.0%)という回答も3割近くありました。【問19】

【問19】 今後、知多市が特定非営利活用法人等を空家等管理活用支援法人に指定した際、所有者の方（回答者の方）の情報を提供しても良いですか（1つ選択）



# 第3章 前回調査からの推移・比較

## 3-1 住宅・土地統計調査の推移・比較

### (1) 住宅・土地統計調査

#### ①空家数と空家率の推移

本市の空家率を全国・愛知県の数値（平成15年～令和5年）と比較すると、全国平均に対しては、一貫して低い数値で推移しています。愛知県平均に対しては、平成30年までは近い推移となっていますが、令和5年では低くなっています。

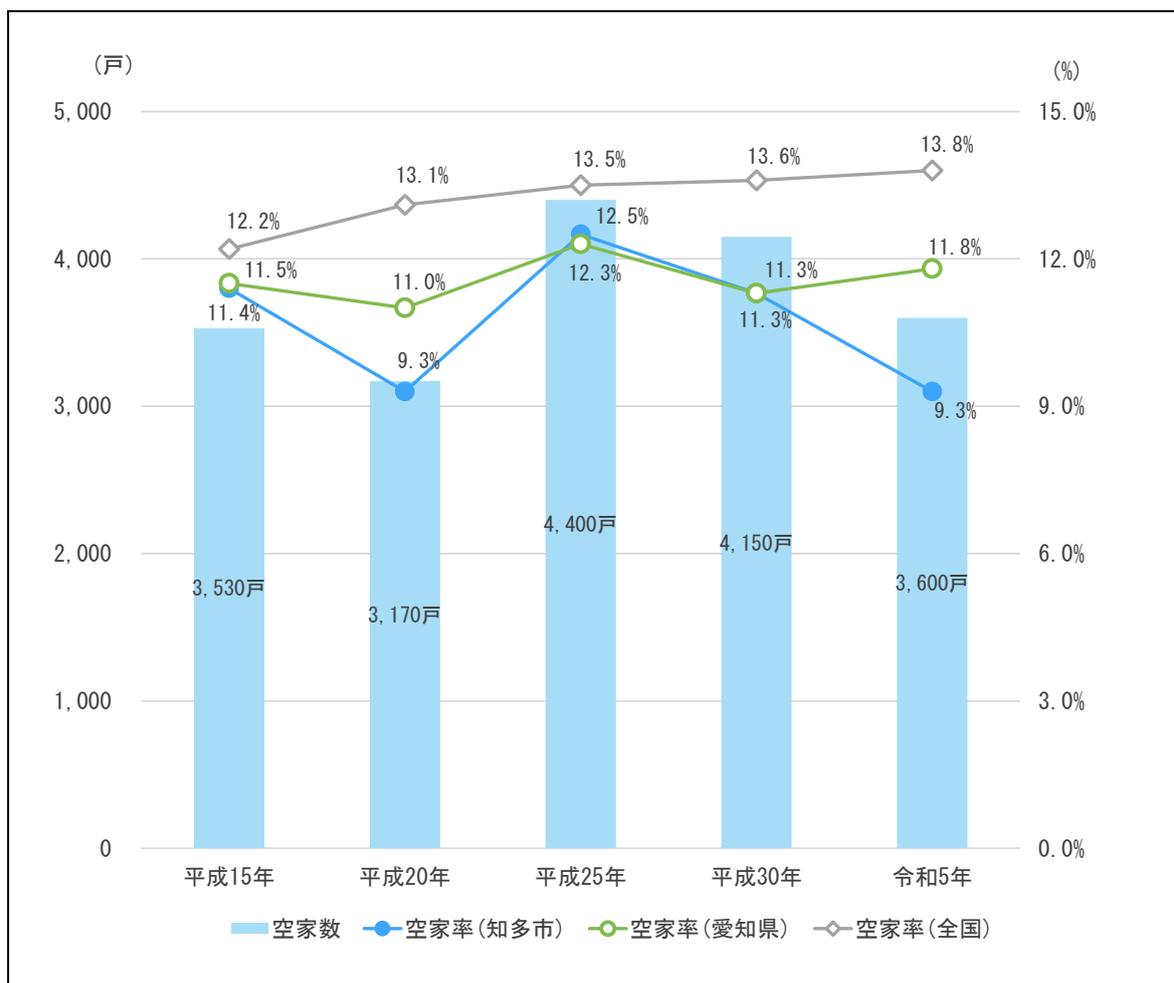


図 空家数と空家率の推移（住宅・土地統計調査）

## ②空家の種類

別荘等の「二次的住宅」や「賃貸用の住宅」は減少傾向がみられ、「売却用の住宅」は令和5年に増加に転じています。また、管理が行き届きにくくなりやすい「その他の住宅（長期にわたって不在の住宅等を含む）」は平成30年までは増加傾向がみられますが、令和5年には減少傾向に転じています。

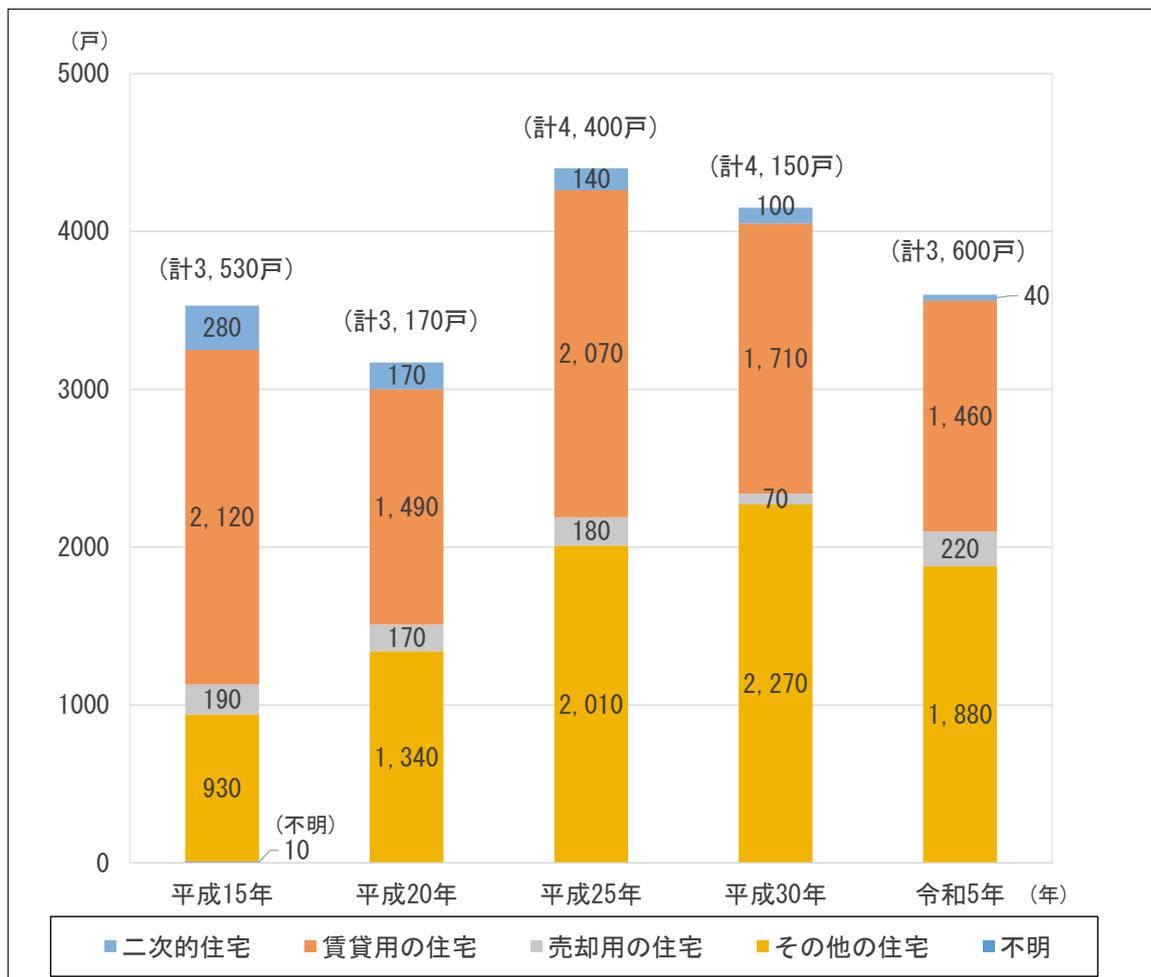


図 利用用途別の空家の内訳（住宅・土地統計調査）

令和5年をみますと、戸建て住宅の「その他の住宅」については、平成30年より増えており、個人による管理の重要性が高まっていると考えられます。

また、空家のうち、腐朽・破損のあるものの割合をみますと、令和5年における本市の腐朽・破損のある空家の割合は16.1%（空家総数3,600戸のうち、580戸）であり、平成30年より減っています。

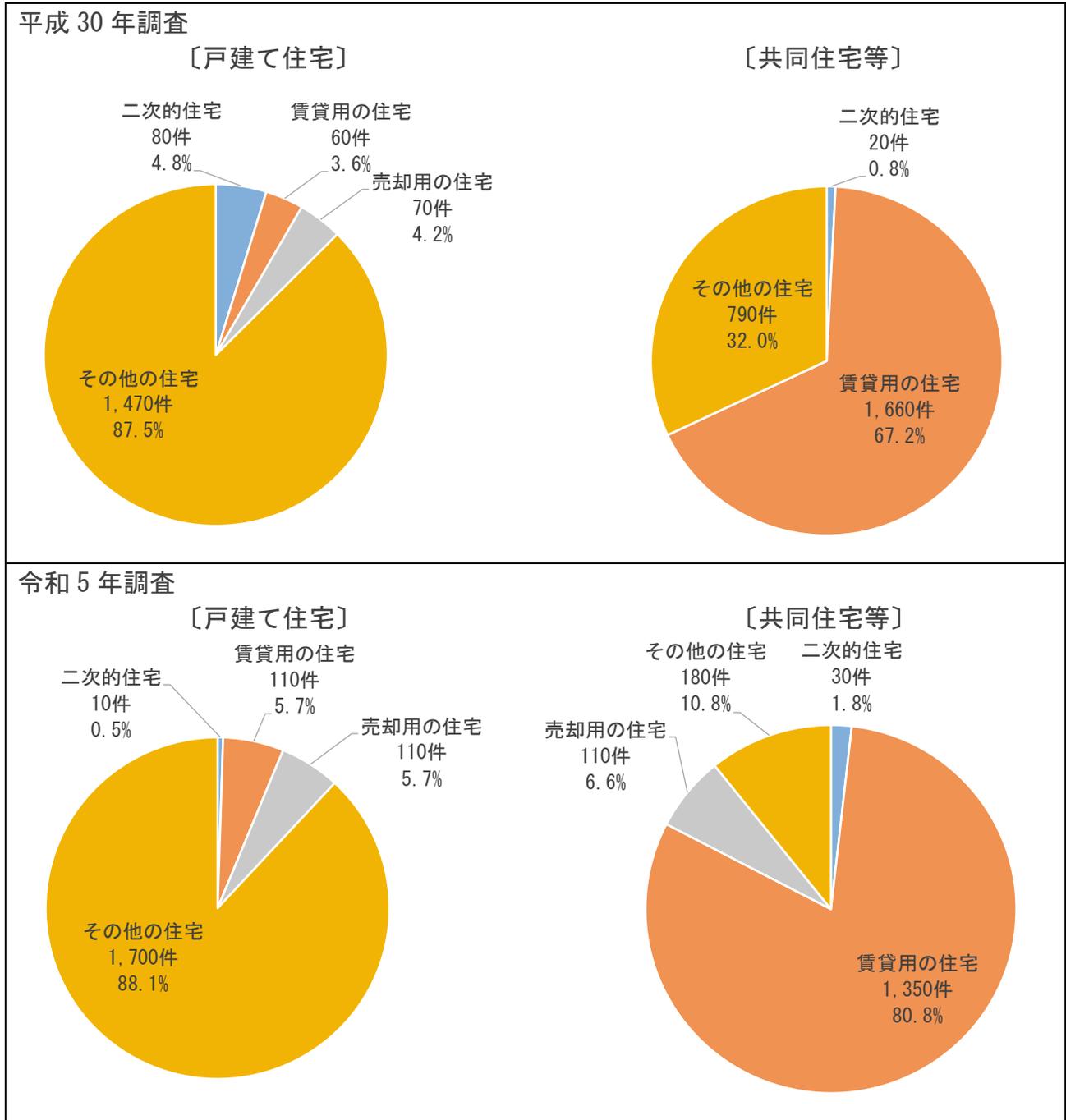


図 戸建て住宅と共同住宅等の空家の内訳（住宅・土地統計調査）

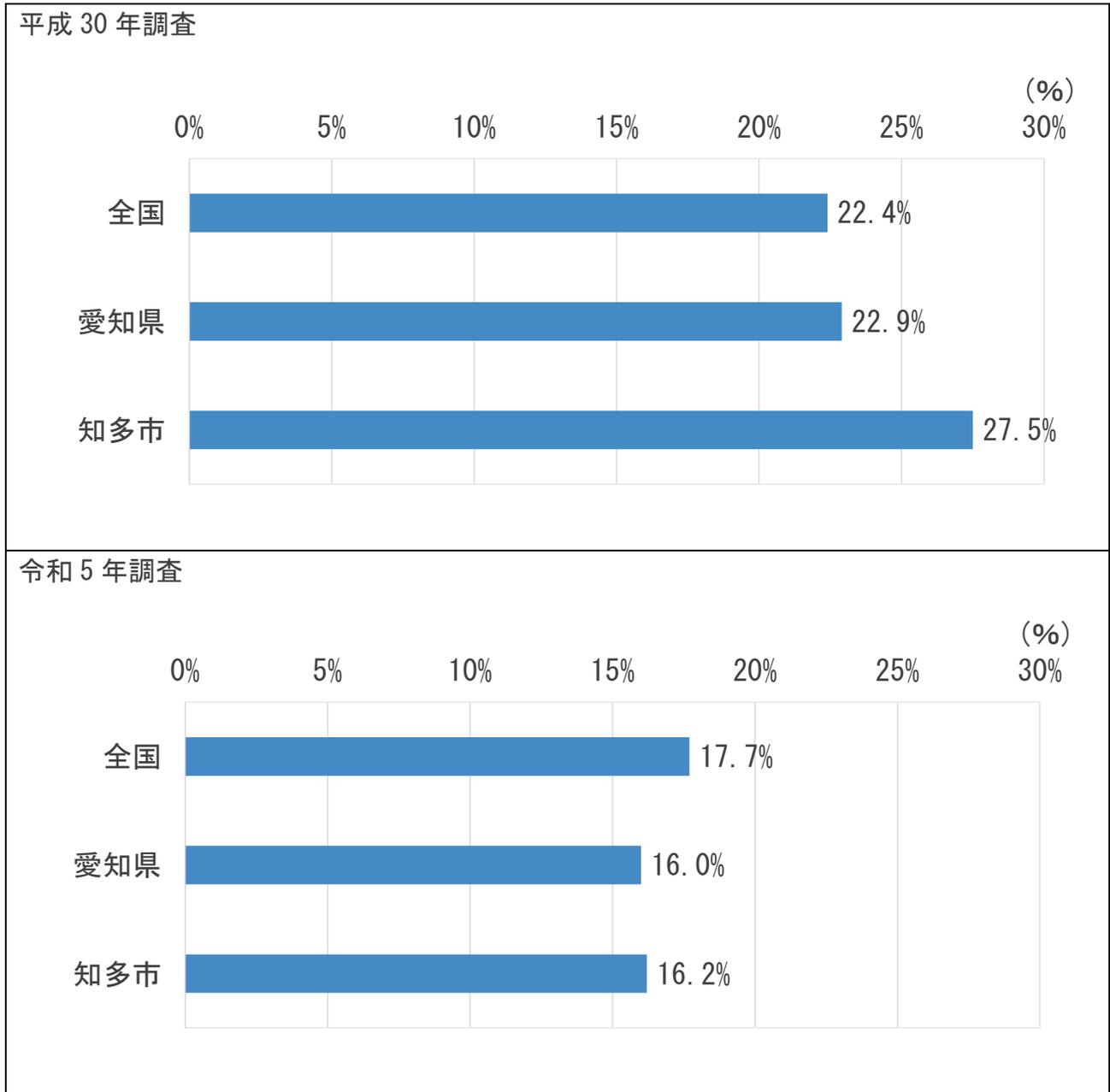


図 空家のうち腐朽・破損のあるものの割合（住宅・土地統計調査）

### 3-2 実態調査の推移・比較

平成 29 年度と令和 5 年度の調査結果を比較すると、空家数では、「佐布里」「旭北」「南粕谷」において増加がみられるものの（青枠）、他の地区では減少となっています。一方、「D 特定空家等候補」については、「岡田」において大きな増加がみられます（赤枠）。

接道条件から判断すると接道の幅員が「1.8m未満」及び「接道なし」に該当する空家等としては、全体の 22%を占めています。また、「市街化調整区域」に建築されている空家等としては、「旭北」や「旭南」において多く見られます。

平成 27 年度～平成 29 年度調査					(件)
コミュニティ	A	B	C	D	計
八幡	15	1	50	14	80
つつじが丘	5	0	32	2	39
東部	5	4	41	1	51
佐布里	4	1	15	2	22
新知	2	0	37	19	58
岡田	5	1	60	5	71
旭北	5	1	44	15	65
旭東	2	0	10	0	12
旭南	4	4	53	8	69
南粕谷	1	1	33	3	38
計	48	13	375	69	505

令和 5 年度調査					(件)
コミュニティ	A	B	C	D	計
八幡	13	0	51	5	69
つつじが丘	5	0	19	1	25
東部	13	0	31	4	48
佐布里	12	1	11	1	25
新知	4	0	25	12	41
岡田	1	0	31	16	48
旭北	9	0	48	15	72
旭東	2	0	6	1	9
旭南	11	0	48	7	66
南粕谷	4	0	33	3	40
計	74	1	303	65	443

A	昭和 56 年 6 月以降の住宅	→	利活用の可能性
B	昭和 56 年 6 月以降の住宅で、 損傷等のあるもの	→	修繕後の利活用及び管理不全空家等、特定空家等候補
C	昭和 56 年 5 月以前の住宅	→	耐震改修後の利活用
D	昭和 56 年 5 月以前の住宅で、 損傷等のあるもの	→	除却の推進及び管理不全空家等、特定空家等候補

図 空家等の件数（コミュニティ区域別）

	接道 なし	1.8m 未満	1.8m~4.0m 未満	4.0m 以上	確認 不能	計
八幡	0	12	47	10	0	69
つつじが丘	0	0	11	14	0	25
東部	1	1	20	26	0	48
佐布里	0	0	4	21	0	25
新知	1	13	20	7	0	41
岡田	0	17	24	6	1	48
旭北	0	25	25	22	0	72
旭東	0	2	1	6	0	9
旭南	0	19	30	17	0	66
南粕谷	0	7	8	25	0	40
計	2	96	190	154	1	443

図 空家等の件数（接道条件別）

	市街化区域	市街化調整区域	計
八幡	67	2	69
つつじが丘	25	0	25
東部	47	1	48
佐布里	22	3	25
新知	25	16	41
岡田	32	16	48
旭北	43	29	72
旭東	1	8	9
旭南	35	31	66
南粕谷	26	14	40
計	323	120	443

図 空家等の件数（区域区分別）

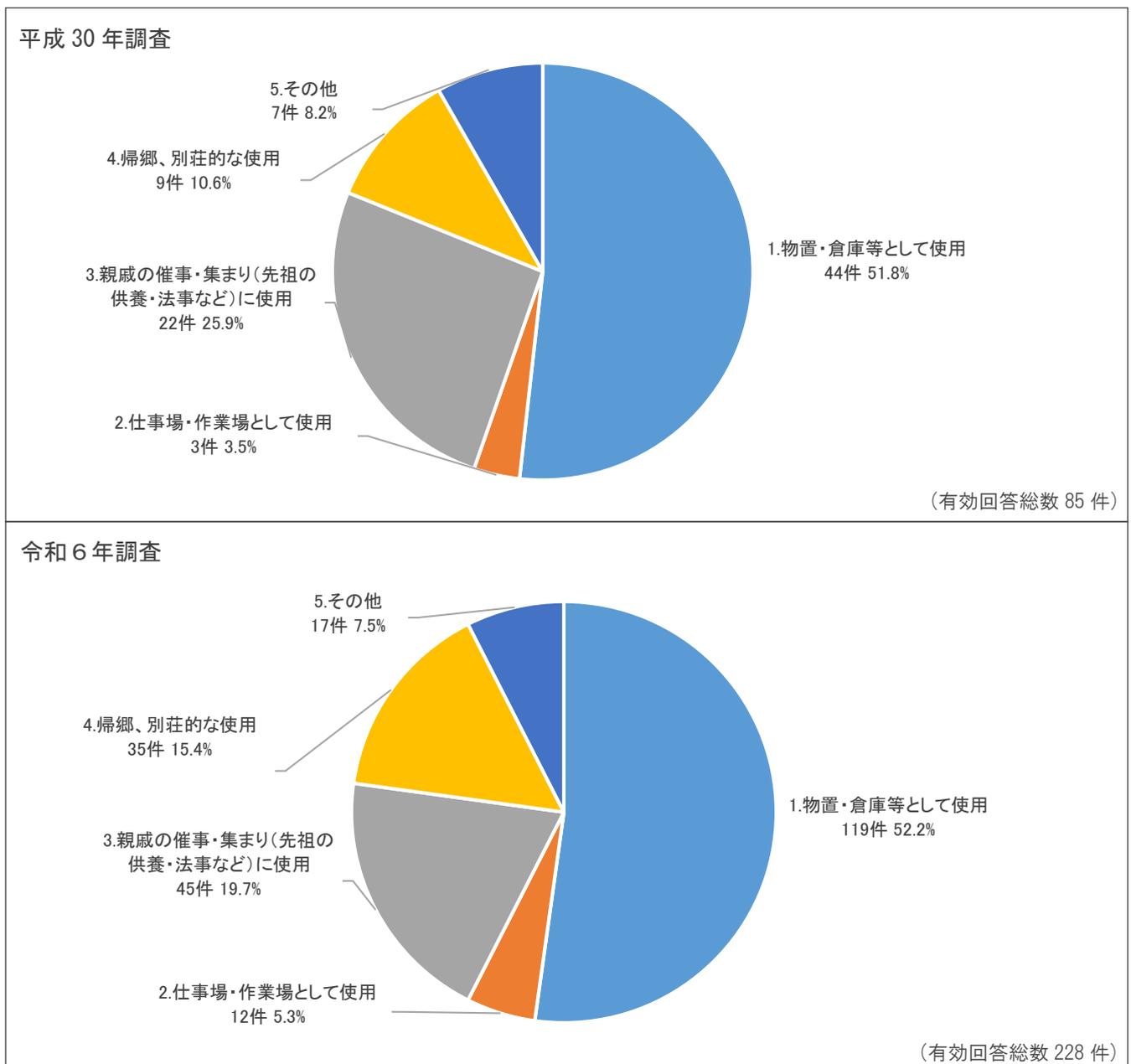
### 3-3 所有者意向調査の推移・比較

#### (1) 建物の使用方法

- 年1回以上使用している用途の内訳として「4. 帰郷、別荘的な使用」が前回から+4.8%と増加しています。
- 「3. 親戚の催事・集まり(先祖の供養・法事など)に使用」は-6.2%と減少しています。
- また、「1. 物置・倉庫等として使用」は前回から微増ですが、全体の半数を占めています。

【問2】使用方法をお答えください(1つ選択)

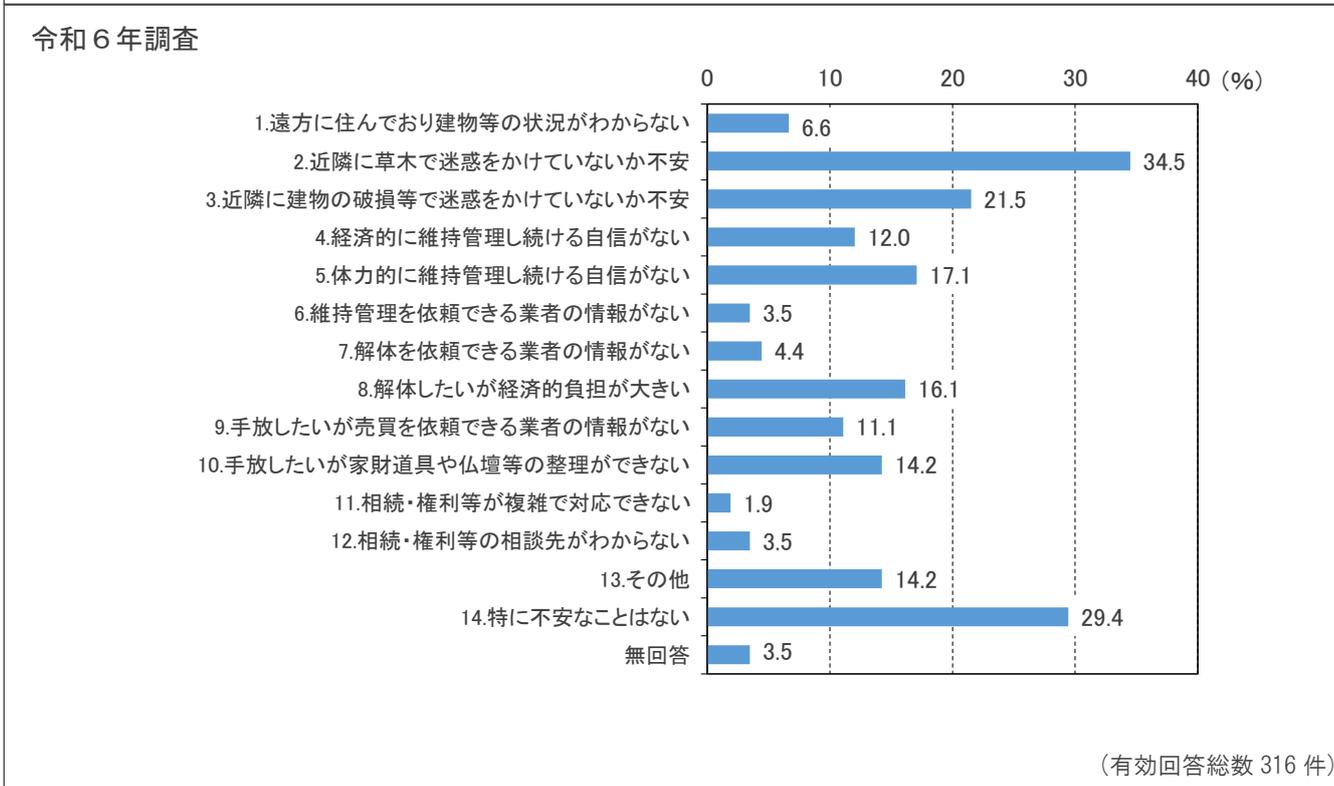
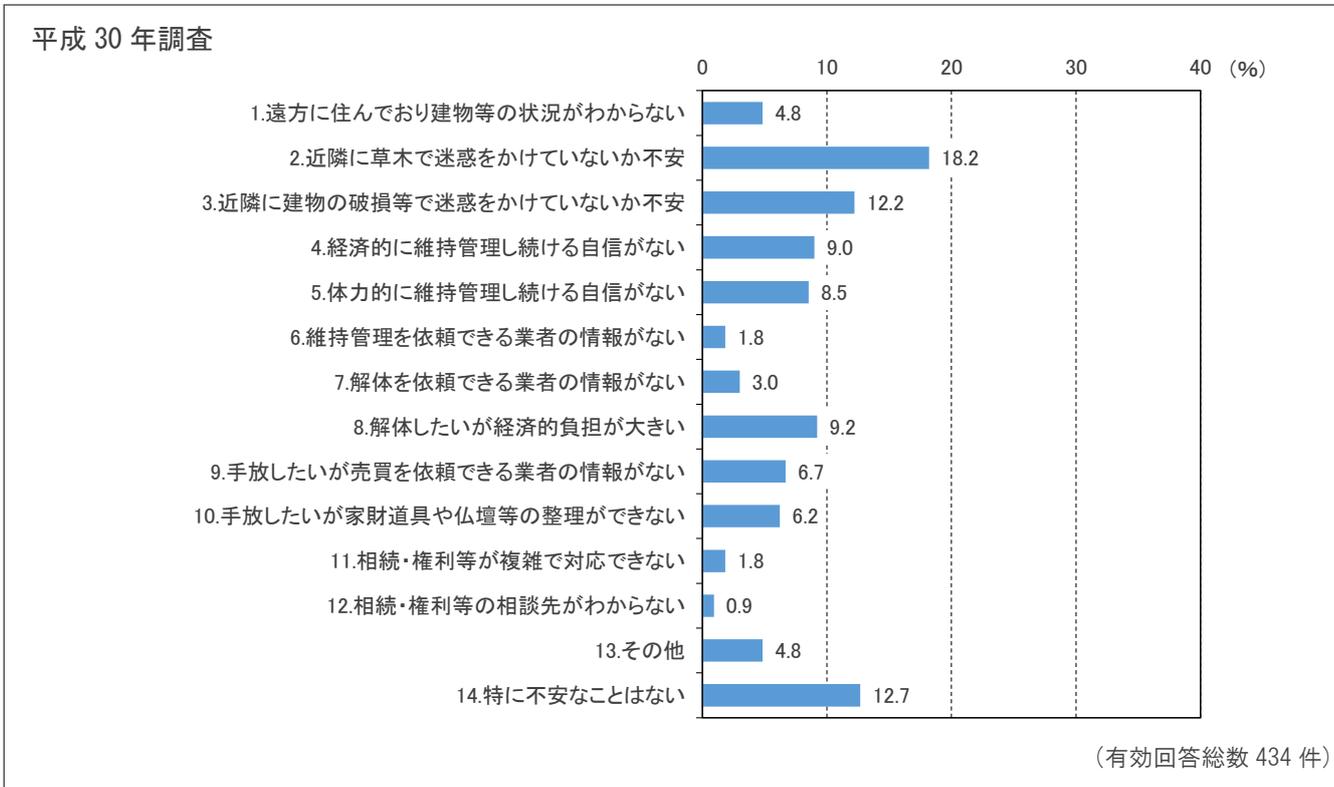
※「2. 住んでいないが、年1回以上使用している」と答えた方のみを対象としています。



## (2) 空家の所有・維持管理についての不安

- ・空家の所有・維持管理については、「2. 近隣に草木で迷惑をかけていないか不安」が前回から+16.3%増加しています。

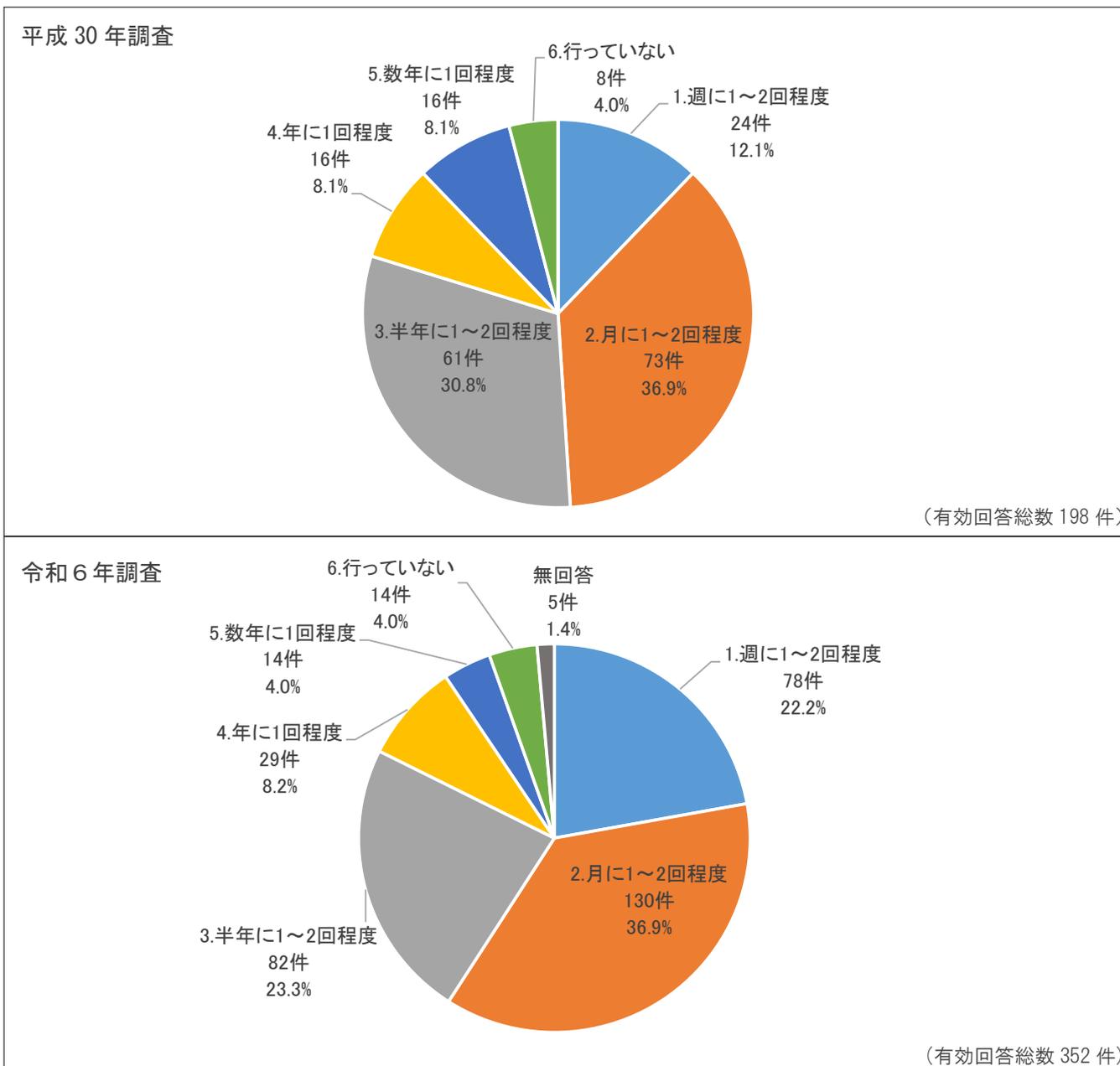
【問5】空家の所有・維持管理について、不安に思うことはありますか（複数選択可）



### (3) 管理の現状について

- 「2.月に1~2回程度」の頻度で管理することは、前回から変わらず、4割近くを占めています。
- 「1.週に1~2回程度」の頻度で管理することは、前回から+10.1%増加しています。
- 「3.半年に1~2回程度」の頻度で管理することは、前回から-7.5%減少しています。

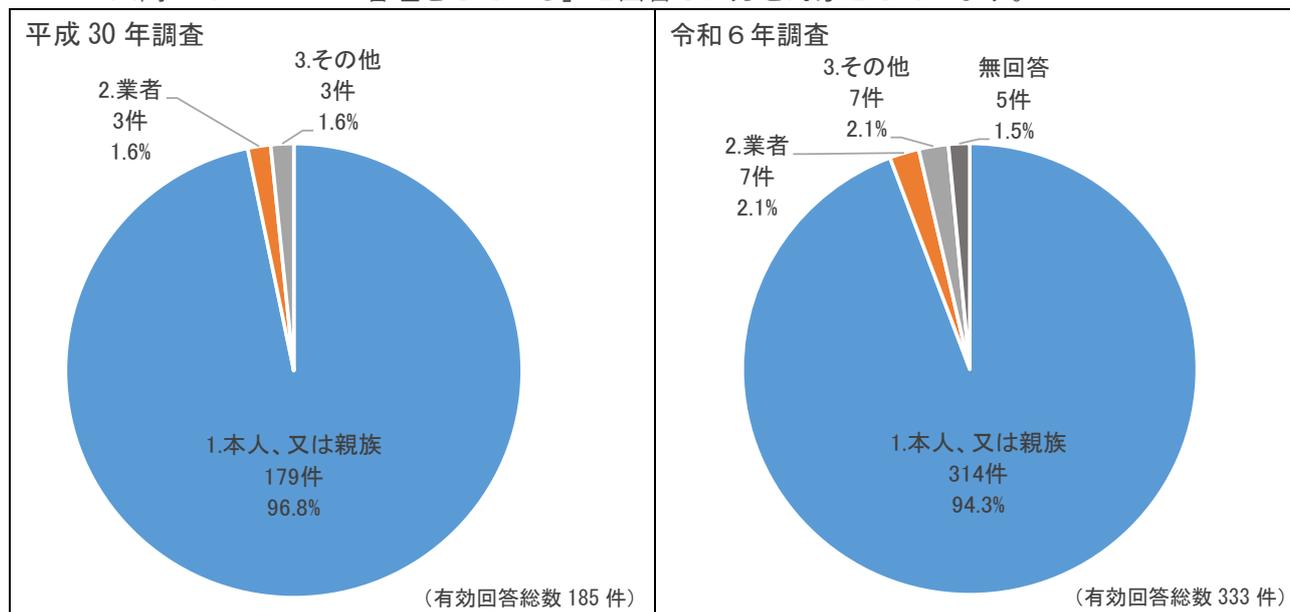
【問6】対象となる建物について、どのくらいの頻度で管理していますか（1つ選択）



・「1.本人、又は親族」が前回から-2.5%と減少しています。

【問7】対象となる建物について、主に誰が管理していますか（1つ選択）

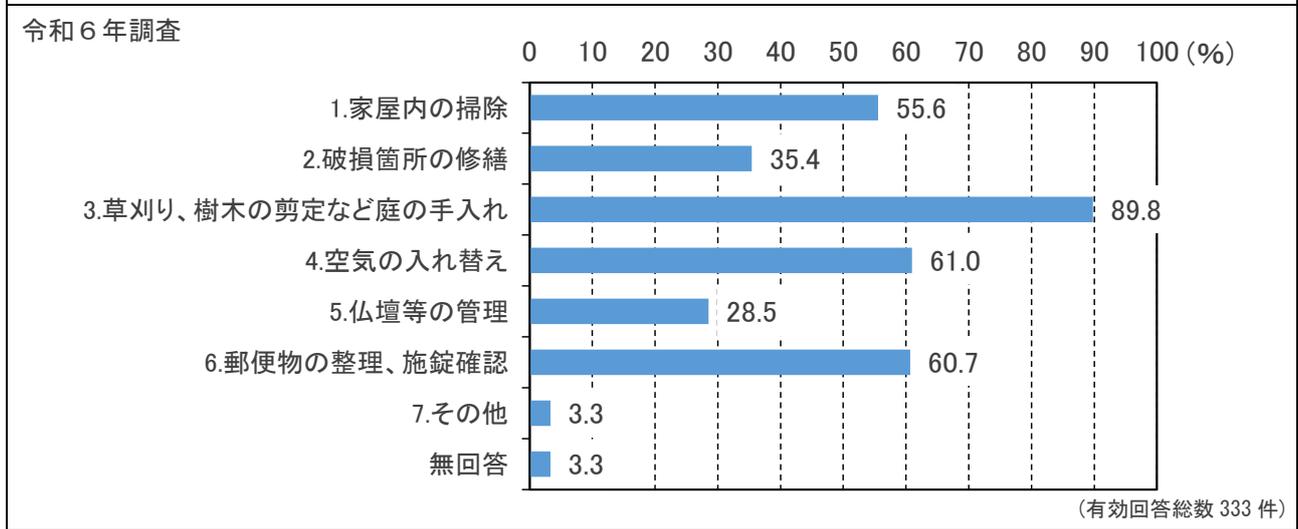
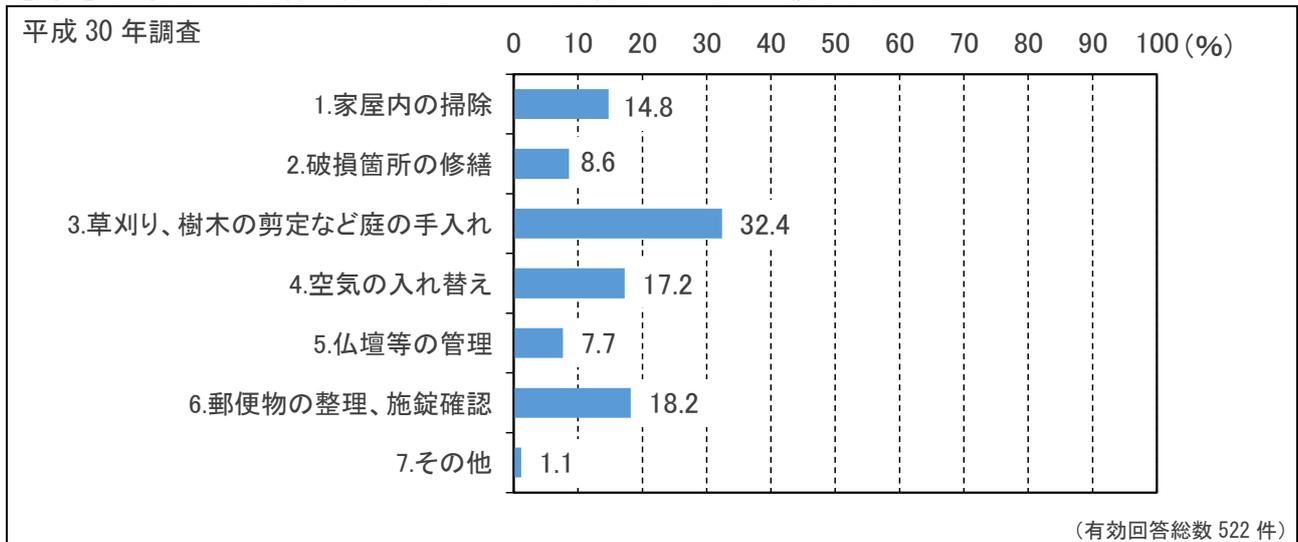
※問6で「1～5. 管理をしている」と回答した方を対象としています。



・全体として前回から同程度の推移となっています。

・「3.草刈り、樹木の剪定など庭の手入れ」が前回から+57.4%と最も増加しています。

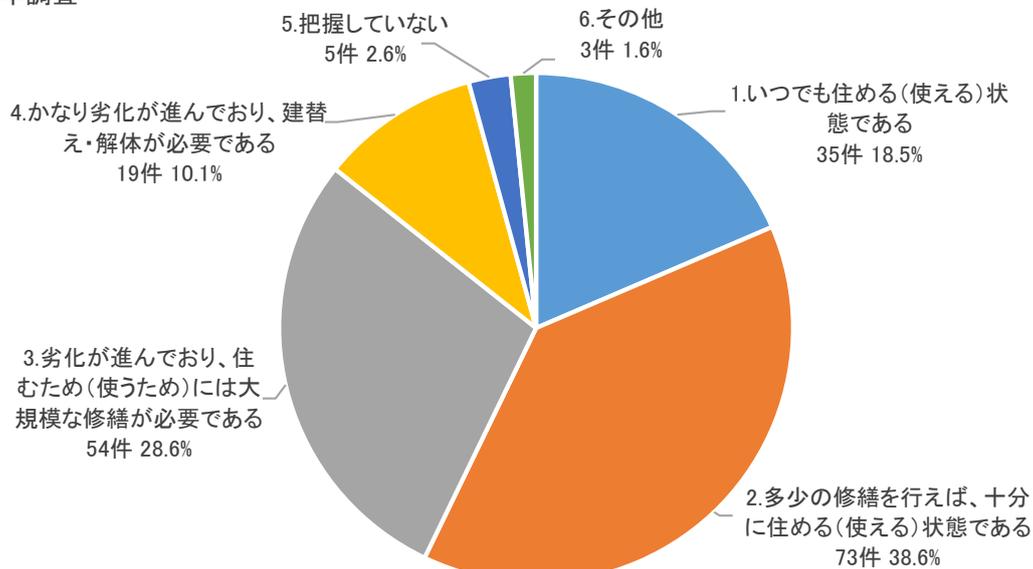
【問8】対象となる建物の管理内容についてお答えください（複数選択可）



・「1.いつでも住める(使える)状態である」は前回から+12.5%増加した一方で、「2.多少の修繕を行えば、十分に住める(使える)状態である」は-6.5%、「3.劣化が進んでおり、住むため(使うため)には大規模な修繕が必要である」は-7.6%、「4.かなり劣化が進んでおり、建替え・解体が必要である」は-7.6%、「5.かなり劣化が進んでおり、建替え・解体が必要である」は-2.1%と減少しています。

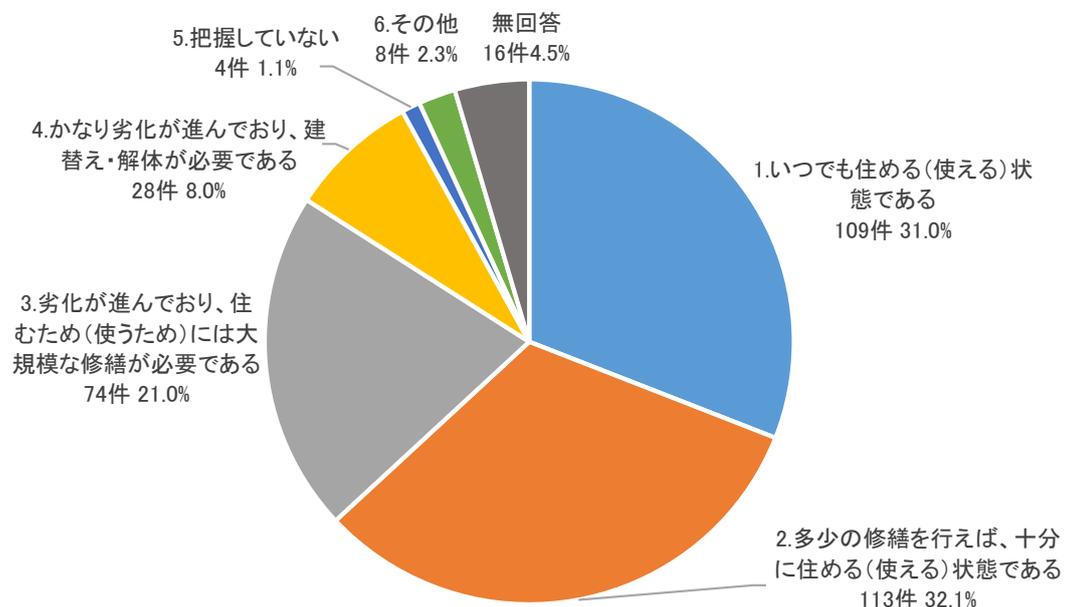
【問 10】対象となる建物は、どのような状態ですか（1つ選択）

平成 30 年調査



(有効回答総数 189 件)

令和 6 年調査

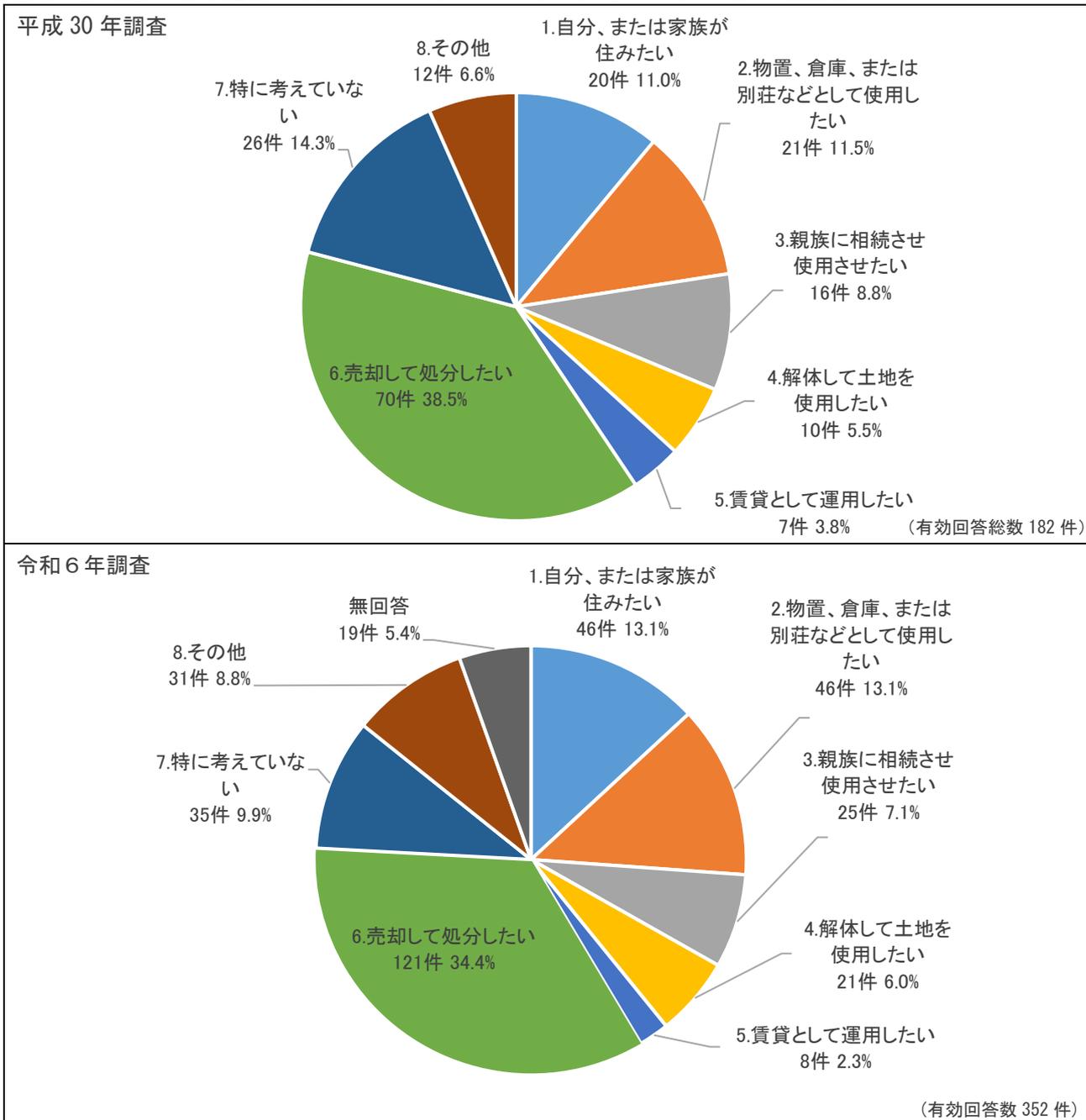


(有効回答総数 352 件)

#### (4) 対象となる建物の今後の予定について

・「1.自分、または家族が住みたい」は前回から+2.1%、「2.物置、倉庫、または別荘などとして使用したい」は+1.6%、「4.解体して土地を使用したい」は+0.5%と増加した一方で、「3.親族に相続させ使用させたい」は前回から-1.7%、「5.賃貸として運用したい」は-1.5%、「6.売却して処分したい」は-4.1%、「7.特に考えていない」は-4.4%と減少しています。

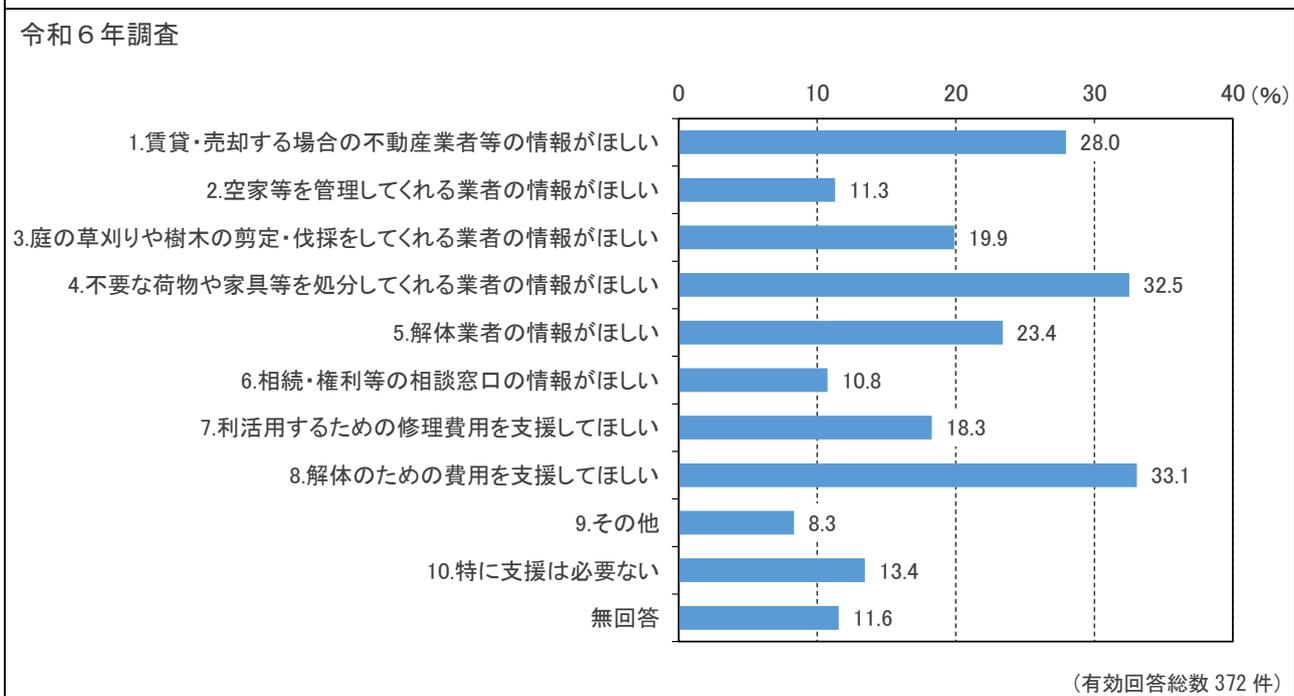
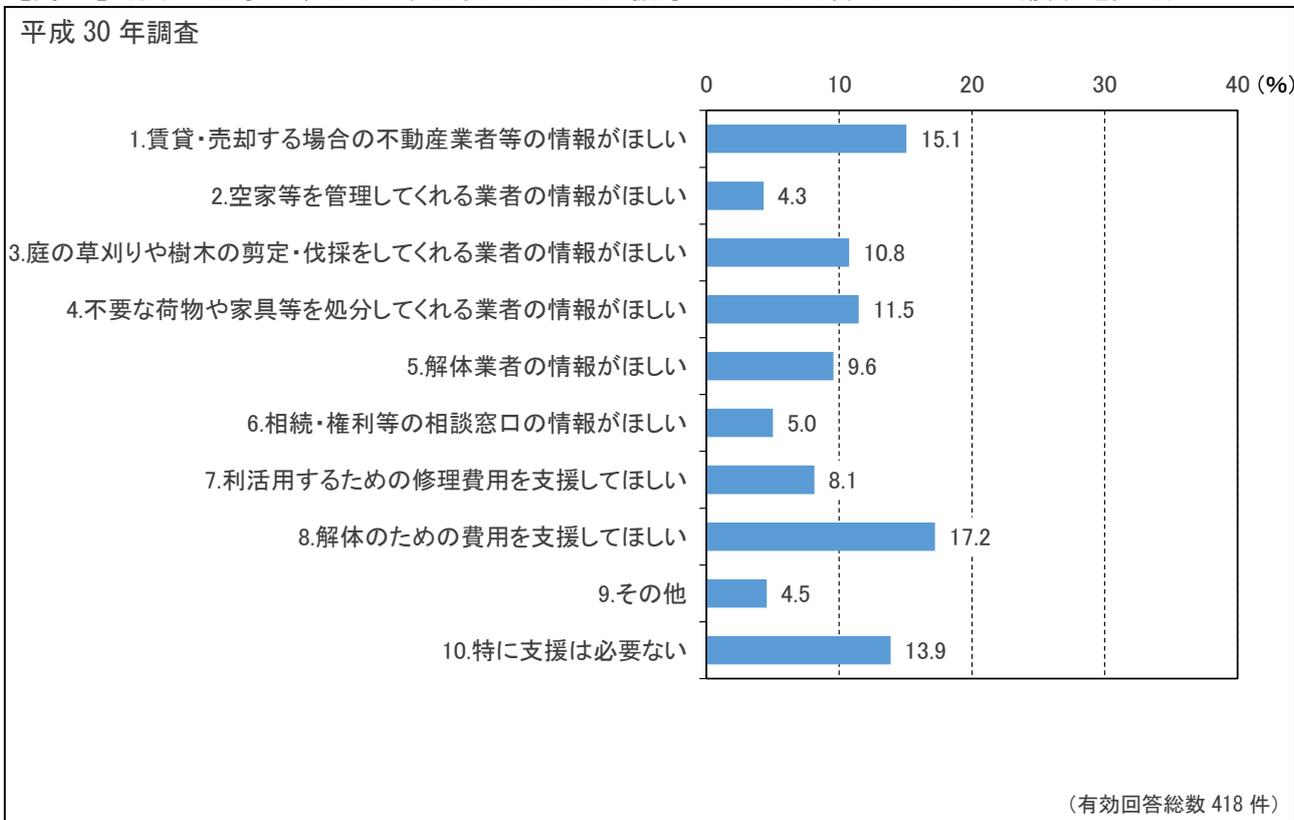
【問 11】 対象となる建物の今後について、どのようにお考えですか（1つ選択）



## (5) 行政の支援等についてのニーズ

- ・「4.不要な荷物や家具等を処分してくれる業者の情報がほしい」が前回から+21.0%増加、「8.解体のための費用を支援してほしい」は前回から+15.8%増加しています。

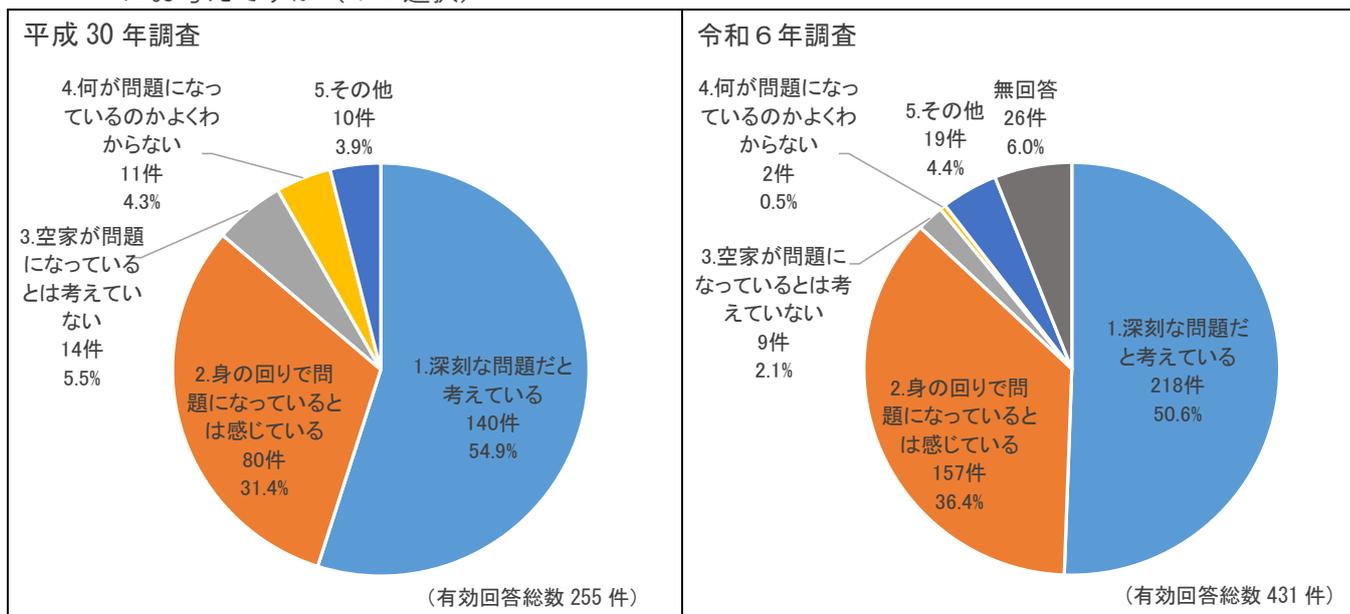
【問 17】 行政の空家対策として、必要だと思う支援等があればお答えください（複数選択可）



## (6) 空家問題に関する意識

- ・「2.身の回りで問題となっているとは感じている」は前回から+5.0%増加した一方で、「1.深刻な問題だと考えている」は前回から-4.3%、「3.空家が問題になっているとは考えていない」は-3.4%、「4.何が問題になっているのかよくわからない」は-3.8%と減少しています。

【問 18】 現在、全国的に空家が増加しており、適切な管理が行われていない空家は防災、衛生、景観等の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。こうした「空家問題」に対してあなたはどのようにお考えですか（1つ選択）



## 第4章 現状分析・評価

現計画における本市の空家等の課題について、中間調査の結果から分析・評価を行いました。

### 4-1 空家等に対する問題意識

- ・「近隣に草木で迷惑をかけていないか不安」と思っている人が増加しています。
- ・「身の回りで問題となっているとは感じている」人は増加、「何が問題になっているかよくわからない」人は減少となっており、問題意識を持つ人が増加傾向となっています。
- 引き続き、所有者に対しては問題意識がより向上するよう、市民には空家等の発生を抑制できるような取り組みの充実化の検討が必要です。

参考：「P. 24 所有者意向調査 問5」、「P. 31 所有者意向調査 問18」

### 4-2 市内全域での空家等の増加（空家等の把握）

- ・住宅・土地統計調査によると、本市の空家率は愛知県平均よりも低くなっており、管理が行き届きにくくなりやすい「その他の住宅（長期にわたって不在の住宅等を含む）」は平成30年までは増加傾向がみられますが、令和5年には減少傾向に転じています。
- ・空家等実態調査結果をみても、505件（平成29年）から443件（令和5年）へと減少し改善していることが分かります。
- 「帰郷・別荘的な使用」が増加し用途が変化しているものの、「物置・倉庫等」としての使用が半数を占めており、引き続き空家等の継続的な状況把握が必要です。

参考：「P. 17 住宅・土地統計調査 ①空家数と空家率の推移」  
「P. 18 住宅・土地統計調査 ②空家の種類」  
「P. 21 空家等実態調査」、「P. 7 所有者意向調査 問2」

### 4-3 空家等の適切な維持管理

- ・「週に1～2回程度」の頻度で管理している人が増加しています。
- ・管理する人は、本人または親族が9割以上ですが、業者に依頼する人も若干増加しています。
- ・草刈りや樹木など庭の手入れを行う人が増えています。
- ・建物の状態は、「いつでも住める」が増加しており、改善傾向がみられます。
- 引き続き、適切な維持管理に役立つ情報提供などの、所有者が利用しやすい制度の検討が必要です。

参考：「P. 25 所有者意向調査 問6」、「P. 26 所有者意向調査 問7」、「P. 27 所有者意向調査 問8」  
「P. 28 所有者意向調査 問10」

## 4-4 空家等の利活用

---

- ・「売却して処分したい」人は減少しており、「住みたい」や「物置、倉庫、別荘など」で使用したい人が増加しています。
- ・「不要な荷物や家具等を処分してくれる業者の情報がほしい」人が増加しています。
- 引き続き、利活用を促すための行政支援等の検討が必要です。

参考：「P. 29 所有者意向調査 問 11」、「P. 30 所有者意向調査 問 17」

## 4-5 利活用が困難な空家等の跡地利用

---

- ・「解体のための費用を支援してほしい」人が増加しています。
- 引き続き、利活用が困難な空家等への行政支援等の検討が必要です。

参考：「P. 30 所有者意向調査 問 17」

## 4-6 衛生面・安全面で問題のある空家等の解消

---

- ・「腐朽・破損のあるものの割合」は平成 30 年から令和 5 年にかけては減少傾向となっており、改善がみられます。
- ・「近隣に草木で迷惑をかけていないか不安」と思っている人が増加しています。
- 問題意識は高まっていることから、引き続き相談窓口の充実や対応支援の検討が必要です。

参考：「P. 18 住宅・土地統計調査 ②空家の種類」「P. 24 所有者意向調査 問 5」

## 4-7 分析・評価のまとめ

---

中間調査における調査結果から、所有者の意識の向上や空家等数の減少が確認され、本計画における各対策に対する一定の効果が確認されました。

一方で、空家等の管理に体力、経済的に不安を持っている声が増加していることや、空家等を手放したいが業者の情報がないという声が増加しています。

このことから、計画後半期にあたっては、空家等所有者の意識向上のみならず、市民に広く情報発信に努めることで、空家等の発生を抑制する取組及び除却や利活用に向けた取組の推進を目指す必要があります。

## 第5章 今後の方向性

現計画の空家等対策の展開について、中間調査の結果を踏まえ方向性や対策の柱について再検討を行いました。

### 5-1 3つの方向性

#### 【方向性1】市民の問題意識の向上

空家等は個人の財産であることから、建物の全ての段階（空家等になる前・空家等になった後・管理不全となった空家等）において、所有者の『空家等に対する問題意識』が重要なポイントといえます。

このような認識のもと、所有者を始めとした空家等に関わる市民の問題意識を高めるための対策を推進します。



#### 再検討の視点

これまでの対策の実施により、所有者の問題意識は向上していることから、所有者以外の市民にも広く問題意識がより向上するような対策の検討が必要です。



#### 今後の方向性

関係部署との連携を強化し情報発信を促進することにより、所有者に加え、所有者以外の市民の問題意識も向上させる対策を検討します。

#### 【方向性2】行政としての取組の継続・推進

本市はこれまで、空家等の地図データベースの作成や相談窓口の設置等の取組を進めてきました。また、空家等対策庁内検討会による庁内の連携や情報共有に取り組むとともに、本計画策定のために知多市空家等対策協議会で協議を重ねてきました。

今後もこれらの取組を継続するとともに、本計画に基づき更なる取組の推進を図ります。



#### 再検討の視点

行政の支援等へのニーズは、情報や費用に対するものが多いことから、その対策の検討が必要です。



#### 今後の方向性

引き続き、所有者などのニーズに対する対策の検討を進めるとともに、その対策が適切かどうか、空家等対策協議会や庁内検討会での協議を継続します。

### 【方向性3】連携による取組の開始

空家等の適切な管理は、当該空家等の所有者や管理者の責任において行うことが原則ですが、さまざまな事情から、個人で解決することが困難なケースが少なくありません。しかし、行政で取り組むことができる対応に限界があることも事実です。

このような状況を踏まえて、所有者、地域、行政及び事業者等が連携して空家等への問題に取り組めます。



### 再検討の視点

所有者の問題意識は向上がみられるものの、適切な管理をするための情報を必要とする声が多くあります。しかし、個人による解決は困難なケースもあることから、情報提供のみならず、所有者、地域、行政及び事業者等の連携がより円滑となるよう、サポート体制の充実や民間事業者の力の活用を図る必要があります。



### 今後の方向性

所有者、地域、行政及び事業者等の連携をより強化するため、サポート体制の充実や民間事業者の力の活用を図り、空家等への問題の解決に向けた取り組みを検討します。

## 5-2 6つの施策

前章の課題に対する評価を踏まえ、各種取組みに関する今後の方向性について、既存の対策については、「維持継続」または「強化検討」により示し、新たな課題に対する対策については「新規対策」として示します。

凡例	
新規対策：	★
維持継続：	→
強化検討：	↑

### (1) 空家等に対する関心を高めます

#### 1-1 広報・パンフレット等の作成・周知【方向性1、方向性3】

対策の進め方	内容	今後の方向性
市民への周知・ 情報提供	空家等が引き起こす問題や適正管理の必要性、空家等になるきっかけとして多い要因等について、広報紙やパンフレット、ホームページ等、さまざまな媒体で広く情報を提供し、意識啓発を図ります。	↑
所有者への意 識啓発	空家等の所有者に対して、個別に文書やチラシ等を送付することにより、空家等への問題意識や適正管理に関する意識啓発を図ります。	→
地域との連携	地域の会議等で空家に関する情報をPRする等、地域と連携して意識啓発を図ります。	→
庁内での連携	庁内で連携し、高齢者のみの世帯を対象とした空家化予防のための意識啓発や、相続のタイミングでの効果的な意識啓発を推進します。	→

#### 1-2 相談会・セミナー等の開催【方向性1、方向性3】

対策の進め方	内容	今後の方向性
関係団体等と の連携	空家等の発生を防ぐためのセミナーや相談会を、関係団体等との連携により開催します。	↑

1-3 空家等の発生抑制に役立つ制度の紹介【方向性2】

対策の進め方	内容	今後の方向性
所有者への制度の周知	空家等の発生抑制に役立つ税の特別措置等について、市民に広く発信します。	↑

(2) 空家等の把握に努めます

2-1 相談体制の継続【方向性2】

対策の進め方	内容	今後の方向性
相談体制の継続	空家等に対する相談をワンストップで受け付ける窓口や、相談の内容を庁内で共有する体制を継続します。	→

2-2 早期発見のための体制づくり【方向性3】

対策の進め方	内容	今後の方向性
地域や事業者との連携	空家等の早期発見を目的として、巡回パトロール等の取組を進めます。	→

2-3 空家等データベースの運用【方向性2】

対策の進め方	内容	今後の方向性
情報の収集・管理の継続	空家等に関する情報の収集・管理を継続的に行います。	→

(3) 空家等の適切な維持管理を支援します

3-1 適切な維持管理に役立つ情報提供【方向性3】

対策の進め方	内容	今後の方向性
情報提供と制度・体制づくり	所有者に対し、空家等の管理サービス等に関する情報提供を行うことともに、事業者との連携により、空家等の所有者が利用しやすい制度の整備を図ります。	↑

3-2 NPO等の民間主体による活動の促進【方向性3】

対策の進め方	内容	今後の方向性
空家等管理活用支援法人の活用の検討	空家等の管理や活用を促進させるため、支援法人（NPO 法人や社団法人等を空家法に基づく空家等管理活用支援法人として指定する）との連携を検討します。	★

## (4) 空家等の利活用を進めます

### 4-1 空家等の所有者等と利活用希望者とのマッチング【方向性3】

対策の進め方	内容	今後の方向性
情報提供とマッチング	空家バンクの開設等により、空家等の情報を公開するとともに、所有者と利活用希望者とのマッチングを図ります。	→

### 4-2 空家等の利活用に役立つ制度の紹介【方向性2】

対策の進め方	内容	今後の方向性
所有者への制度の周知	空家等の流通を促す制度や、建物を良好な状態に保つことに役立つ制度等、空家等の利活用を促進する既存制度の周知を図ります。	→

### 4-3 地域に役立つ利活用の促進【方向性3】

対策の進め方	内容	今後の方向性
利活用の支援	地域の課題解決につながっている全国の先進事例の情報提供に努め、地域の役に立つ施設への転用を支援します。また、市民活動を支援する制度の紹介・情報提供等を行います。	↑

### 4-4 住宅以外への利活用の検討【方向性2】

対策の進め方	内容	今後の方向性
福祉部局等と連携した利活用の検討	福祉部局等と連携しながら、高齢者や子ども、障がい者に関する施策の促進につながるような空家等の利活用を検討します。	★

### 4-5 民間の力を活用した利活用の検討【方向性3】

対策の進め方	内容	今後の方向性
民間事業者のノウハウの活用	民間事業者のノウハウを活用しながら、地域・事業者・行政が一体となって、地域全体の課題の解決を図るため、地域の活力向上に資する空家等が複数存在する地域について、面的に利活用を進める取組を検討します。	★

## (5) 空家等の除却及び除却後の跡地活用を進めます

### 5-1 空家等の除却に関する情報提供・支援【方向性2・方向性3】

対策の進め方	内容	今後の方向性
空家等の除却に関する情報提供	所有者に、除却の進め方や解体事業者の情報等を提供し、速やかな除却を後押しする取組を実施します。	↑
空家等の除却に対する支援	空家等の除却に対する助成・支援を検討します。	→

### 5-2 跡地活用の支援【方向性3】

対策の進め方	内容	今後の方向性
跡地活用の支援	地域の課題解決につながっている全国の先進事例の情報提供に努め、地域の役に立つ空間としての活用を支援します。	→

## (6) 管理不全となった空家等の解消に努めます

### 6-1 危険な空家等への緊急的な対応【方向性2】

対策の進め方	内容	今後の方向性
条例の制定等の検討	空家等の状態が住民等の生命・身体又は財産に危害を及ぼす恐れがあると判断される場合に、空家特措法で対応できない事項について必要最低限度の緊急安全措置をとることができるよう、条例の制定等を検討します。	→

### 6-2 特定空家等の判断及び空家特措法に基づく措置の実行【方向性2】

対策の進め方	内容	今後の方向性
空家特措法に基づく措置の実行等	管理不全のために衛生面や安全面で近隣に悪影響を与えている空家等については、所有者に対し適切な管理を促すための助言等を行います。それでも改善がなされない場合は、特定空家等の措置を検討する空家等とします。 なお、特定空家等になることを未然に防ぐため、管理不全空家等に対する措置について検討します。	↑

6-3 所有者が不明な場合の対応【方向性2】

対策の進め方	内容	今後の方向性
相続財産清算制度活用の検討	特定空家等の所有者（相続人）が不明・不存在で必要な措置をとることができない場合には、相続財産清算制度の活用を検討します。	→

6-4 財産管理制度の活用拡大【方向性2】

対策の進め方	内容	今後の方向性
財産管理制度の活用拡大	これまでに活用実績のある相続財産清算制度以外の財産管理制度（P44 参照）について、活用可能性を調査し、状況に応じた活用を進めることで、管理不全な空家等の解消に努めます。	★

## 第6章 今後の展開

本計画に基づく空家等対策は、「市民の問題意識の向上」、「行政としての取組の継続・推進」「連携による取組の開始」といった3つの方向性を軸に実施してきました。

空家等対策の（中間）進捗管理の状況では、空家等と判断された件数は減少しており、所有者意向調査の分析では、所有者の適切な維持管理の理解が進んでいることが確認され、本計画に基づく空家等対策全体として各施策が順調であることが確認できました。

しかし、年1回以上の利用はみられますが、常時利用とならない物件については、今後空家等となる可能性があり、そのような所有者への情報提供等が必要です。また、空家等の利活用や、利活用が困難な空家等の跡地利用への支援を求める傾向も高く、今後も引き続き本計画の空家等対策の基本となる施策を実施していく必要があります。

一方、令和5年12月に空家法の一部を改正する法律が施行されています（P.39以降参照）。改正法では、所有者等に対し、現行の適切な管理の努力義務に加えて国や自治体の施策に協力する努力義務を定めた「所有者責任の強化」や、放置すると特定空家等になるおそれのある空家等を「管理不全空家等」と位置づけた「特定空家化の未然防止」など、空家等への対策の強化が図られています。

そこで、改正法も踏まえたうえで、所有者、地域、行政及び事業者等の連携を強化し、個別案件ごとに対応するとともに、有効な手法を取り入れ対応していく必要があります。

今後も空家等対策においては、本計画を通じ、第6次総合計画にも掲げられているように、ゆったりと落ち着いて暮らせる魅力ある住環境の実現を目指していきます。

## 参考資料

### 「空家法の一部を改正する法律（抜粋） 令和5年12月改正」

#### (1) 活用拡大

##### ①空家活用の重点的实施

「空家等活用促進区域」を指定することにより、以下の3点の許認可等を合理化・円滑化し用途変更や建替え等を促進させることができます。

接道規制の合理化 (建築基準法)	前面に接する道が幅員4m未満でも安全確保策を前提に、建替え・改築等を特例認定
用途規制の合理化 (建築基準法)	各用途地域で制限された用途でも、空家等活用促進指針に定めた用途への変更を特例許可
市街化調整区域内の空家の用途変更 (都市計画法)	用途変更許可の際、当該区域に関して定めた空家等活用促進指針に沿った空家等の活用が進むよう県知事が配慮 なお、空家等活用促進区域に市街化調整区域を含める場合には、県知事と協議が必要

##### ②自治体や所有者等へのサポート体制

民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備することで、空家等管理活用支援法人として空家等の管理・活用に関する普及啓発などの業務を行い、空家等対策に取り組む自治体の補完的な役割を果たすことを目的に、当該自治体がNPO法人や社団法人等を指定することができます。

- ✓所有者・活用希望者への普及啓発・情報提供
- ✓所有者に寄り添った相談対応、委託に基づく空家管理
- ✓委託を受けて所有者探索
- ✓市に財産管理制度の利用を提案 等

国の「空家等管理活用支援法人の指定の手引き」によると、支援法人として活動が期待できる法人として、次に示すような法人が挙げられています。

- ①所有者等の依頼に応じて空家等の活用等に関する業務を行う地域の専門家（建築士、宅地建物取引業、不動産鑑定士等）の団体
- ②相続・登記などの法務その他の専門家（弁護士、司法書士、行政書士、土地家屋調査士、社会福祉士等）による団体
- ③空家等の活用等に密接に関連するまちづくり、地域活性化、移住・定住等を目的とする事業に取り組む法人
- ④定期的に家屋を訪問する業務と併せて、所有者等の依頼に応じて空家等の管理を行う法人
- ⑤これらの専門家等により構成され、又はこれらの専門家等との連携体制を構築し、ワンストップで空家等の管理・活用に取り組む法人

## (2) 管理の確保

### ①特定空家化を未然に防止する管理

放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等（管理不全空家等）に対し、基本指針に定める管理の指針に即した措置を市長から指導・勧告を行うことができます。勧告を受けた管理不全空家等は、固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）を解除することができます。

### ②財産管理制度の活用

これまでの利害関係人のほかに、市長に選任請求が認められ、財産管理人は、次のとおり空家等を所有者に代わり財産を管理・処分することができます。

#### ■各種制度

制度	内容
不在者財産管理制度	従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者に財産管理人がない場合に、利害関係人等は、家庭裁判所に財産管理人選任等の申立てを行うことができます。
相続財産清算制度	相続人の存在、不存在が明らかでないときには、利害関係人等は、家庭裁判所に、相続財産の清算人の選任の申立てができます。
所有者不明建物管理制度	調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない建物について、利害関係人は、地方裁判所に所有者不明建物管理命令を申し立てることができます。
管理不全土地・建物管理制度	所有者による管理が不相当であることによって他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人は、地方裁判所に管理不全土地・建物管理命令を申し立てることができます。

### ③所有者把握の円滑化

所有者の把握に当たっては、市から電力会社等に情報提供を要請することができます。

### (3) 特定空家等の除却等

#### ①代執行の円滑化

特定空家等に対し、命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度が創設されています。また、所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収することができます。

#### ②状態の把握

市長に所有者等への報告徴収権が付与され勧告・命令等が円滑化することとなります。市長は、空家等の所有者等に対し、空家等に関する事項について報告させ、空家等と認められる場所に立ち入って調査させることができます。

## 知多市 空家に関するアンケート調査 【ご協力をお願い】

日頃は知多市政にご理解とご協力をいただき、厚くお礼申し上げます。

近年、少子・高齢化の進行やライフスタイルの変化にともない、全国的に空家が増加し、社会問題になっています。本市でも空家に対する施策を進めるため、水道使用の状況から空家の可能性のある建物を推定し、令和5年11月から戸別に現地調査を行いました。

この現地調査の結果を受けて、対象となる建物を所有している方（令和6年1月現在）に、建物等の状況や将来の活用に関するご意向をお伺いし、今後の空家対策検討の資料としたいと考えております。

ご多用のところ誠に恐縮ですが、ご協力くださいますようお願いいたします。

なお、現地調査は令和5年11月に行った住宅の敷地外からの外観目視による調査のため、当該建物が空家でない場合や既に除却済みの場合は、ご容赦ください。

また、本調査に回答いただけなかった場合は、対象建物を空家であるとみなし、今後指導の対象となる場合がありますので、ご了承ください。

対象となる建物の 所在地	
-----------------	--

※対象となる建物の所在地に誤りがある場合は、二重線で訂正をお願いします。

回答者の氏名及び建物所有者との続柄をご記入ください。

回答者氏名	
続 柄	

ご記入いただいたアンケート用紙は、同封の返信用封筒にて  
令和6年9月30日（月）までにご投函くださるようお願いいたします（切手不要）

問合せ 知多市 都市整備部 都市計画課 建築チーム  
電 話 0562-36-2669（直通）  
FAX 0562-32-1010

氏名等の個人情報、知多市個人情報保護条例に基づき、適切に管理します。また、空家の利活用、解体等に関する情報提供以外の目的で使用することはありません。

以下の設問について、該当する番号に○をつけてください。

**【問1】対象となる建物の使用状況をお答えください（1つ選択）**

1. 住んでおらず、最近1年以上使用していない ⇒ 【問3】に進んでください
2. 住んでいないが、年1回以上使用している ⇒ 【問2】に進んでください
3. 貸家・貸倉庫にしている ⇒ 【問12】に進んでください
4. 売りに出している ⇒ 【問6】に進んでください
5. 解体予定である（時期：\_\_\_\_\_） ⇒ 【問6】に進んでください
6. 住んでいて住宅として使用している ⇒ 【問18】に進んでください
7. 建物について心当たりがない ⇒ 【問18】に進んでください
8. その他（例：解体済み等\_\_\_\_\_） ⇒ 【問18】に進んでください

**【問1】で「2. 住んでいないが、年1回以上使用している」と答えた方のみ**

**【問2】使用方法をお答えください（1つ選択）**

1. 物置・倉庫等として使用
2. 仕事場・作業場として使用
3. 親戚の催事・集まり（先祖の供養・法事など）に使用
4. 帰郷、別荘的な使用
5. その他（\_\_\_\_\_）

**【問3】対象となる建物が空家になった時期はいつ頃ですか（1つ選択）**

1. 1970年（昭和45年）以前
2. 1971年（昭和46年）～1980年（昭和55年）
3. 1981年（昭和56年）～1990年（平成2年）
4. 1991年（平成3年）～2000年（平成12年）
5. 2001年（平成13年）～2010年（平成22年）
6. 2011年（平成23年）～2015年（平成27年）
7. 2016年（平成28年）以降
8. 不明

**【問4】対象となる建物に住まなくなった（使用しなくなった）理由は何ですか（1つ選択）**

1. 転居したため
2. 死亡したため
3. 施設入所、入院等で長期不在のため
4. その他（\_\_\_\_\_）
5. 不明





【問 12】 知多市空き家バンク\*があることを知っていますか（1つ選択）

1. 空き家バンクの名前は知っている
2. 空き家バンクの名前も内容も知っている
3. 名前も内容も知らない

※ 空き家バンク

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

知多市空き家・空き地バンクポータルサイト

URL： <https://akiyabk.com/chita/>

電話番号：052-522-2567（知多市空き家総合相談窓口）

（営業時間 9:00～17:00 土・日・祝休み）

【問 13】 今回のアンケートを機に知多市空き家バンクの活用を検討する意向はありますか。（1つ選択）

- |                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| 1. 検討したい        | ⇒ 【問 15】 に進んでください |
| 2. 内容によっては検討したい | ⇒ 【問 15】 に進んでください |
| 3. 検討しない        | ⇒ 【問 14】 に進んでください |

【問 13】 で「3」と答えた方のみ

【問 14】 空き家バンクを検討しない理由は何ですか。（自由記述）







## 知多市空家等対策計画 中間報告書

令和7年3月

発行：知多市

編集：知多市都市整備部都市計画課

〒478-8601 知多市緑町1番地

電話 0562-36-2669 (直通) F A X 0562-32-1010

URL <http://www.city.chita.lg.jp>

E-mail [toshikei@city.chita.lg.jp](mailto:toshikei@city.chita.lg.jp)