

知多市空家等対策計画
中間報告書
資料編

令和7（2025）年3月

知多市

1. 空家状況と特性の把握

(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。

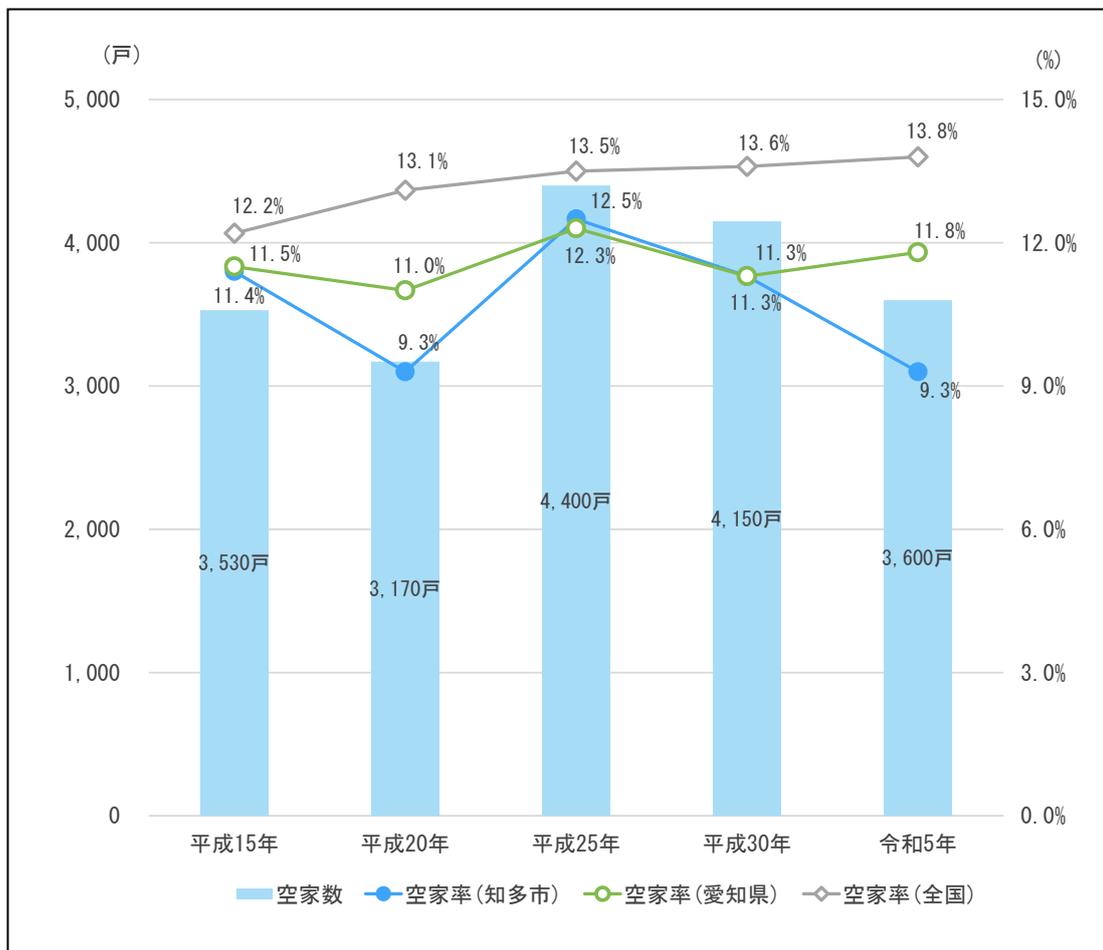


図 空家数と空家率の推移（住宅・土地統計調査）

○住宅・土地統計調査（総務省統計局）について

- ・住宅土地統計調査は、我が国の住戸の実態や現住居以外の住宅及び土地の保有状況等を調査するもので、昭和23年以来5年ごとに実施されています。
- ・その調査方法は、全国の世帯の中から、住戸・世帯を対象にした抽出調査であるため、その数値は推計値になります（後述の空家等実態調査結果の数値とは異なります）。

②空家の種類

住宅・土地統計調査で分類されている空家の利用用途別の推移を下図に示し、分類されている4つの空家（二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅）の用語の解説を下表に示します。

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。

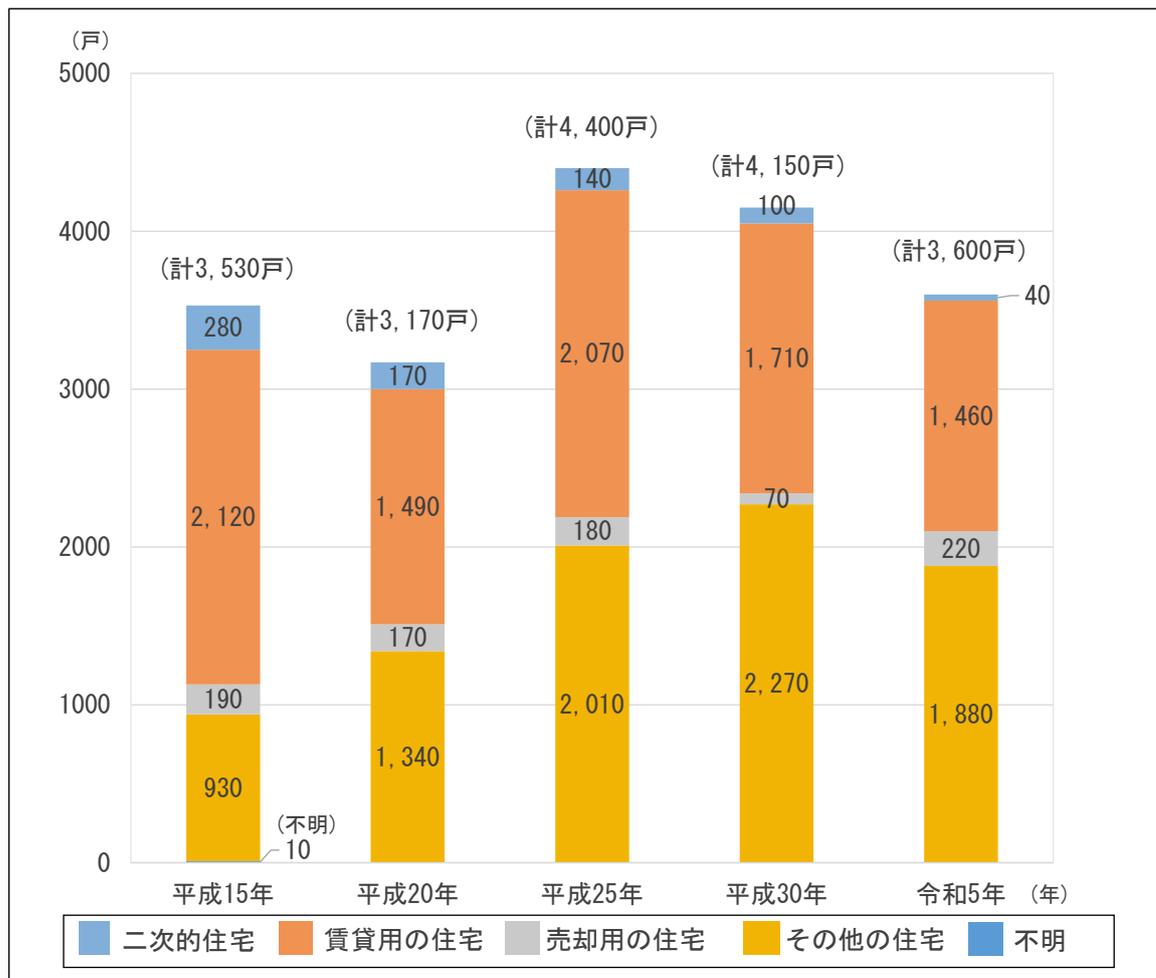


図 利用用途別の空家の内訳（住宅・土地統計調査）

表 空家に関する用語の解説（住宅・土地統計調査）

空家の種類		用語の解説
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、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん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など、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
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・入院など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などのために取り壊すことになっている住宅など (注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

本市の空家 3,600 戸について、戸建て住宅と共同住宅等（長屋建・共同住宅・その他）の内訳を示したものです。「その他の住宅」については、戸建て住宅で多く見られます。

また、空家のうち、腐朽・破損のあるものの割合をみますと、本市における腐朽・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、全国より低くなっていますが愛知県より高くなっています。

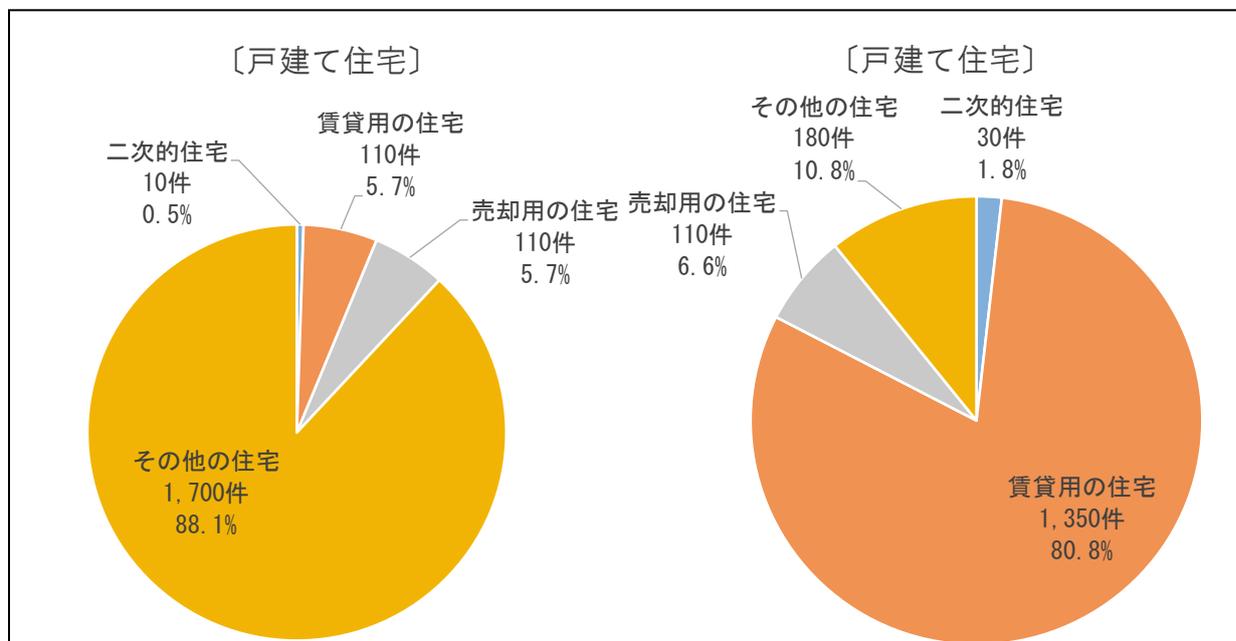


図 戸建て住宅と共同住宅等の空家の内訳（令和 5 年住宅・土地統計調査）

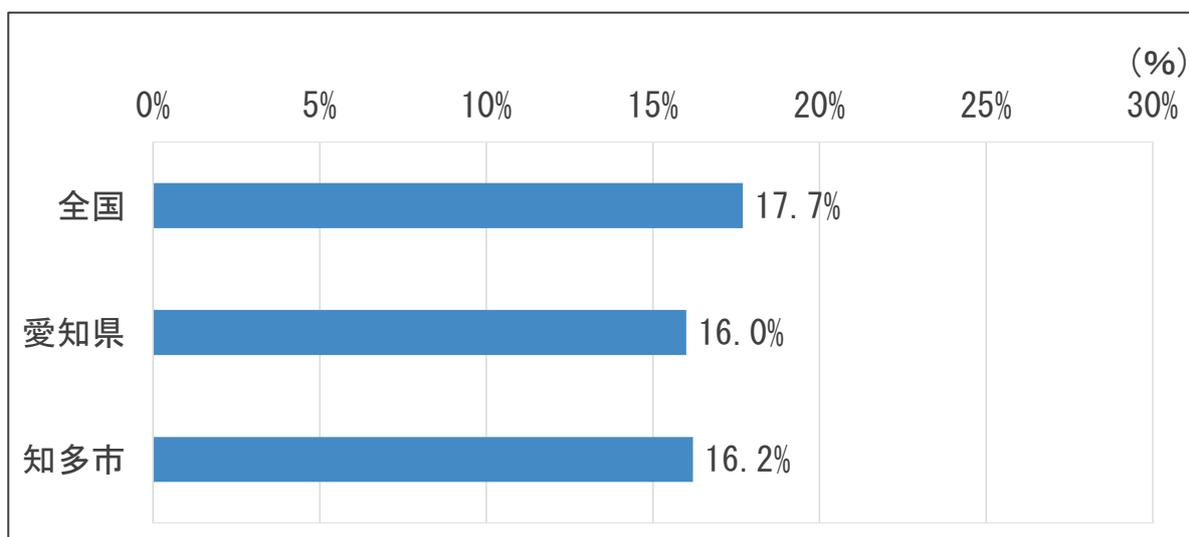


図 空家のうち腐朽・破損のあるものの割合（令和 5 年住宅・土地統計調査）

(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

③-1 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

	A		B		C		D		計	
	木造	非木造	木造	非木造	木造	非木造	木造	非木造	木造	非木造
八幡	12	1	0	0	48	3	3	2	63	6
つつじが丘	5	0	0	0	14	5	1	0	20	5
東部	11	2	0	0	26	5	4	0	41	7
佐布里	11	1	1	0	10	1	0	1	22	3
新知	4	0	0	0	24	1	12	0	40	1
岡田	0	1	0	0	31	0	16	0	47	1
旭北	8	1	0	0	44	4	14	1	66	6
旭東	2	0	0	0	6	0	1	0	9	0
旭南	8	3	0	0	46	2	7	0	61	5
南粕谷	3	1	0	0	22	11	3	0	28	12
計	64	10	1	0	271	32	61	4	397	46

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

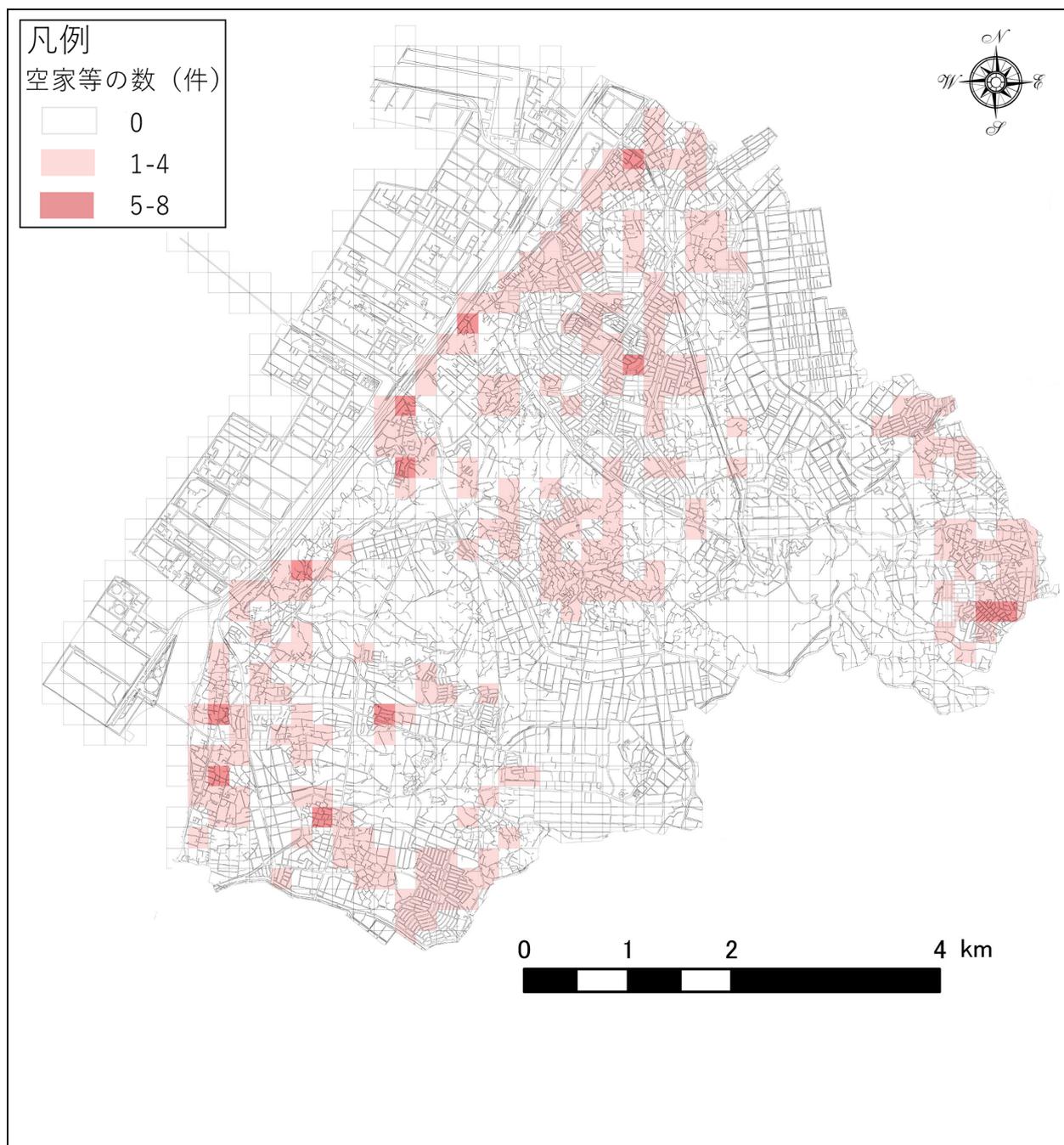
③ - 3 空家等の件数（区域区分別）

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。

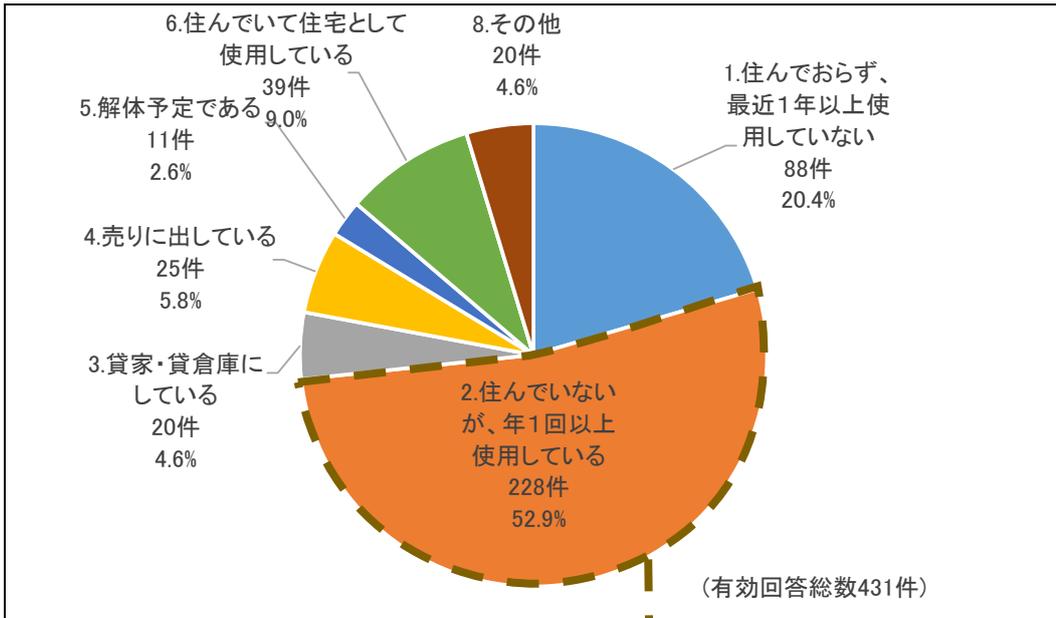


2. 所有者意向調査と分析

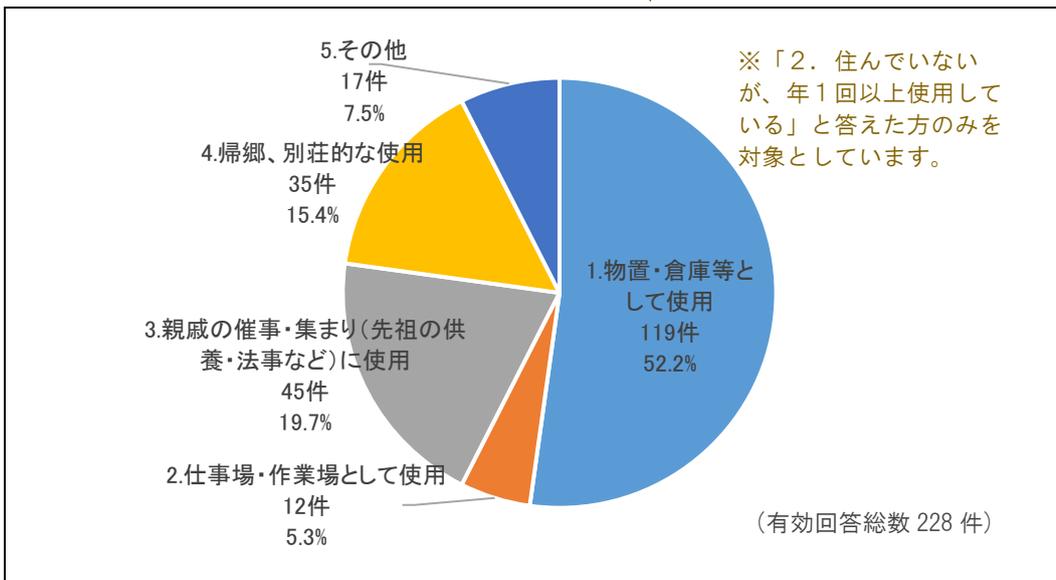
(1) 建物の使用状況と使用方法

- 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」建物の使用方法は、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)



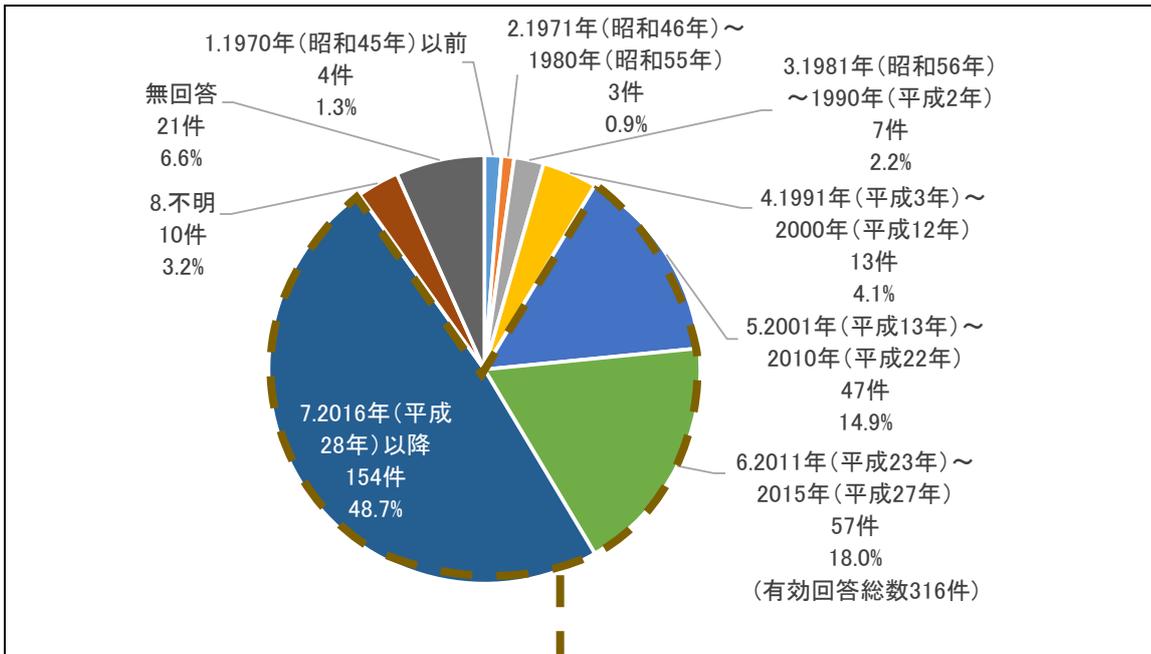
【問2】 使用方法をお答えください(1つ選択)



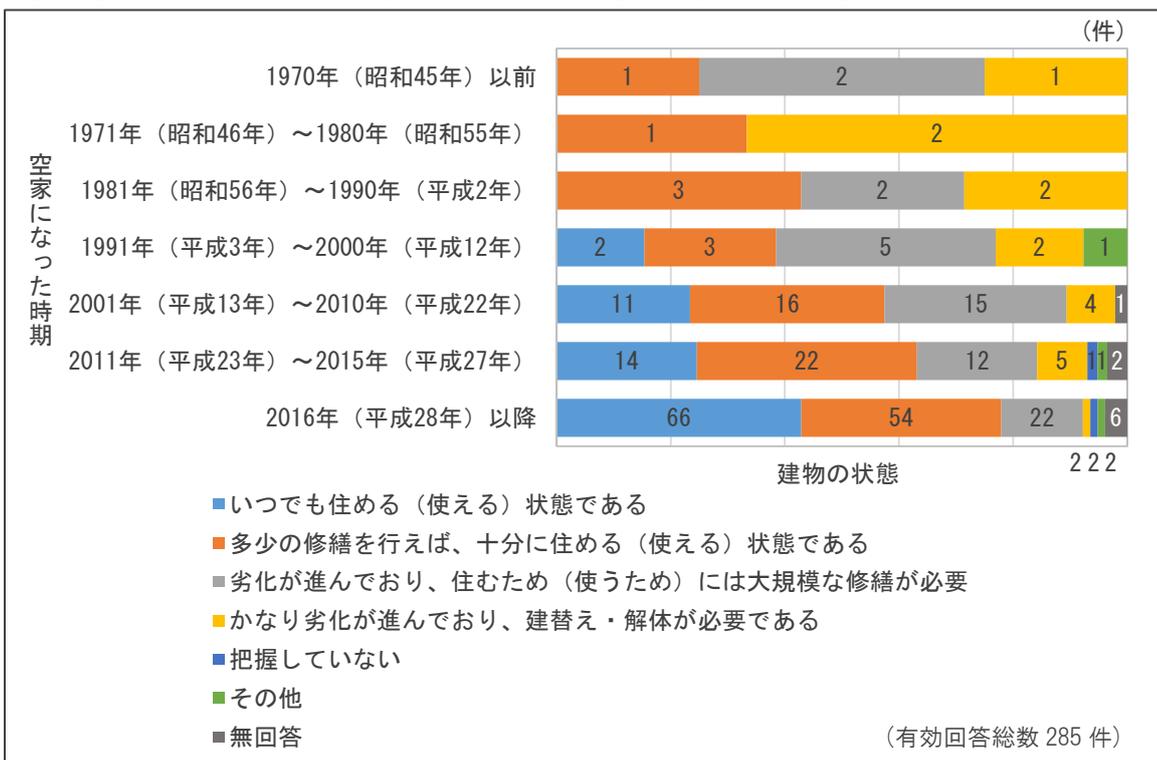
(2) 建物が空家になった時期

- ・「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】
- ・大部分を占める1991年以降に空家になった建物の状態を確認すると、空家になった時期が新しいほど「いつでも住める(使える)状態である」建物の割合が多い傾向にあります。【問3×問10】

【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）



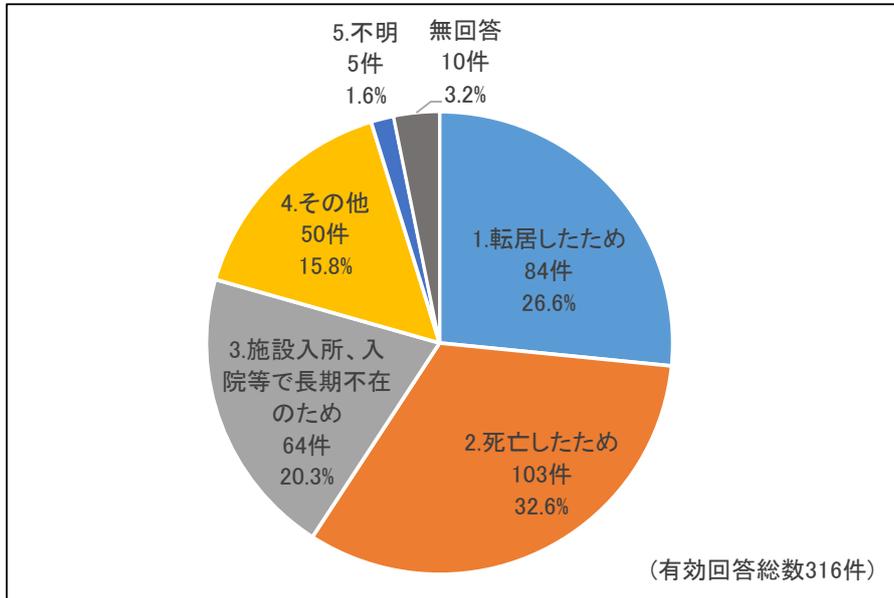
【問3】対象となる建物が空家になった時期×【問10】建物の状態のクロス集計



(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】

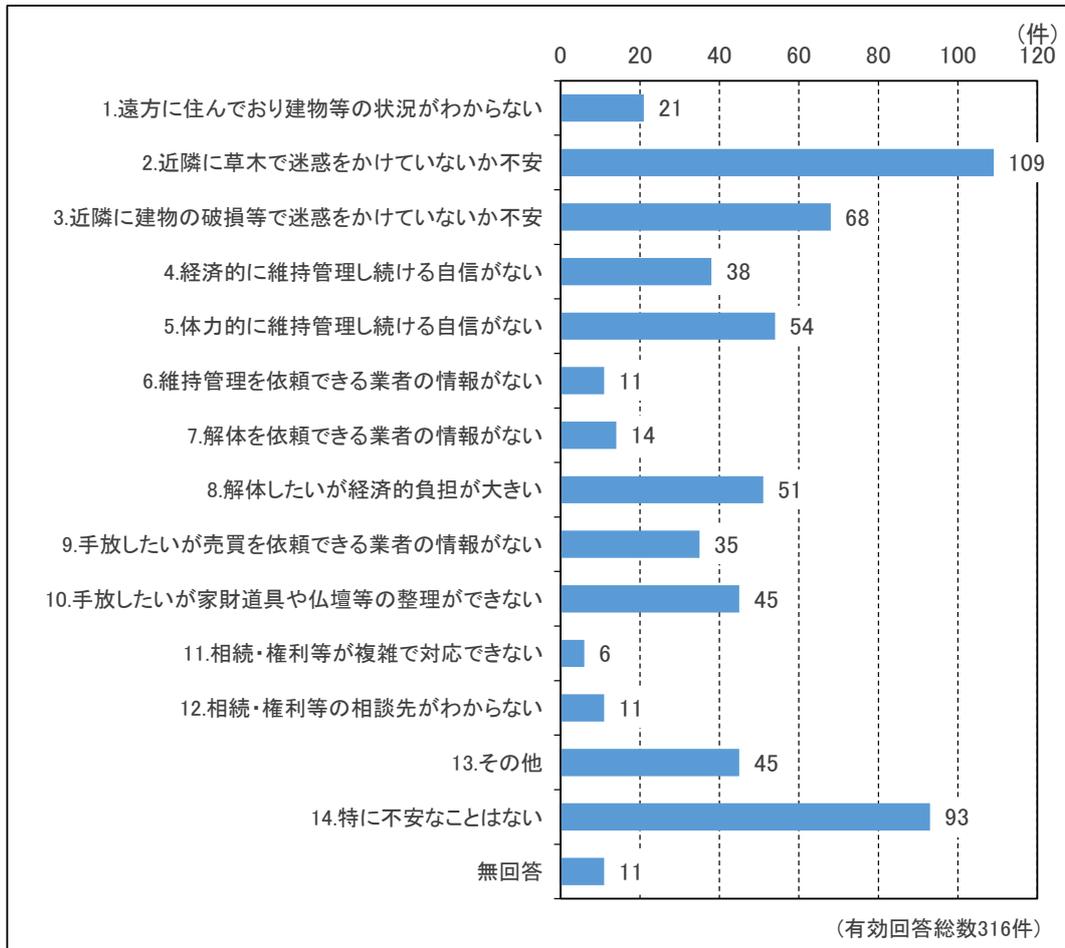
【問4】対象となる建物に住まなくなった(使用しなくなった)理由は何ですか(1つ選択)



(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】

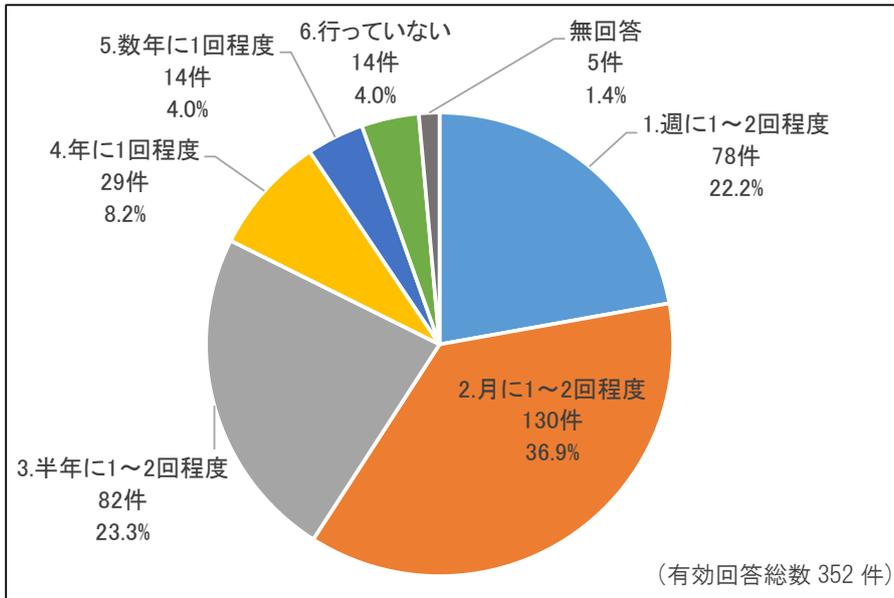
【問5】 空家の所有・維持管理について、不安に思うことはありますか（複数選択可）



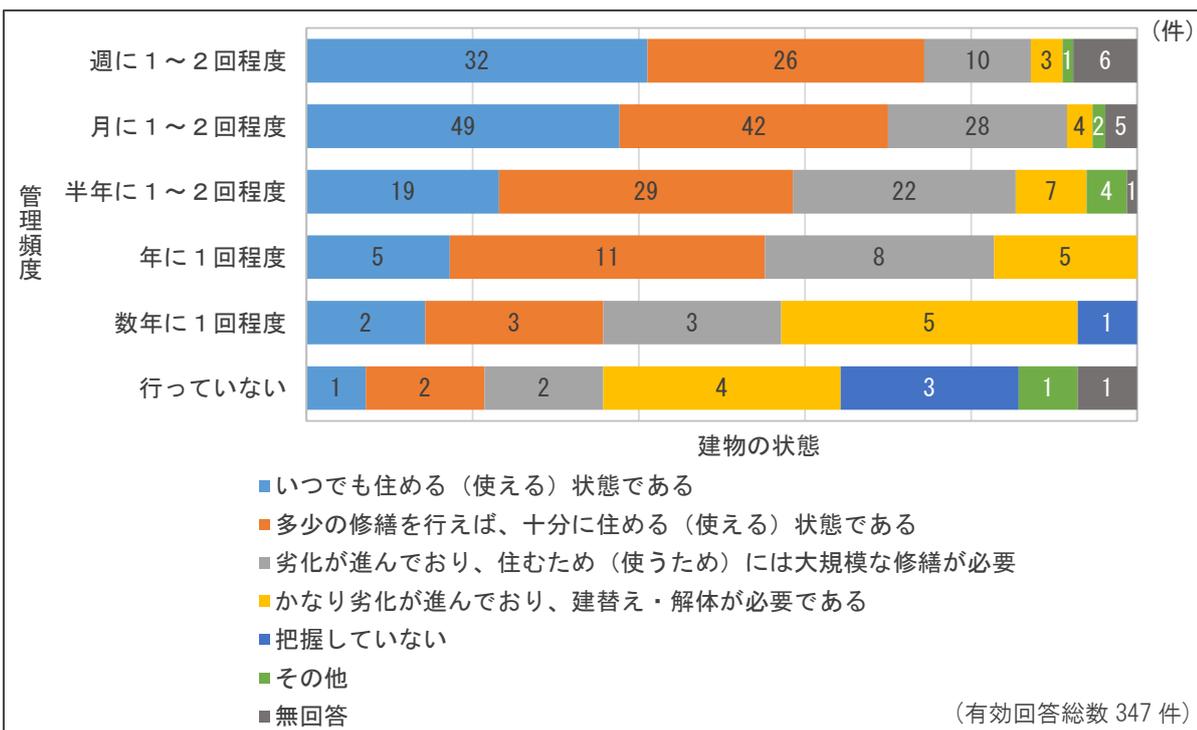
(5) 管理の現状について

- 「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】
- 管理頻度が高いほど「いつでも住める(使える)状態である」建物の割合が多くなる傾向にあることがわかります。【問6×問10】

【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）



【問6】対象となる建物の管理頻度×【問10】建物の状態のクロス集計



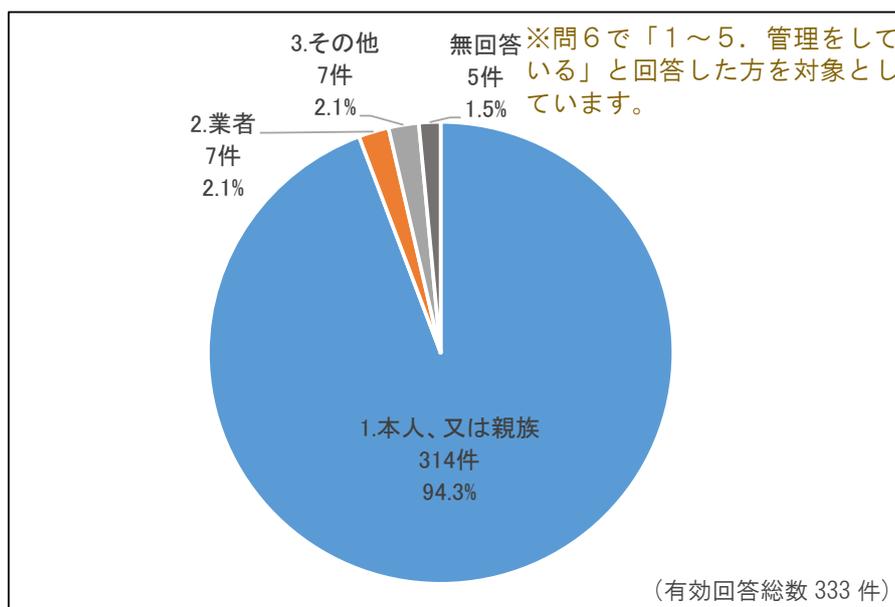
- 管理しているのは「1.本人、又は親族」が314件（94.3%）とそのほとんどを占めています。

【問7】

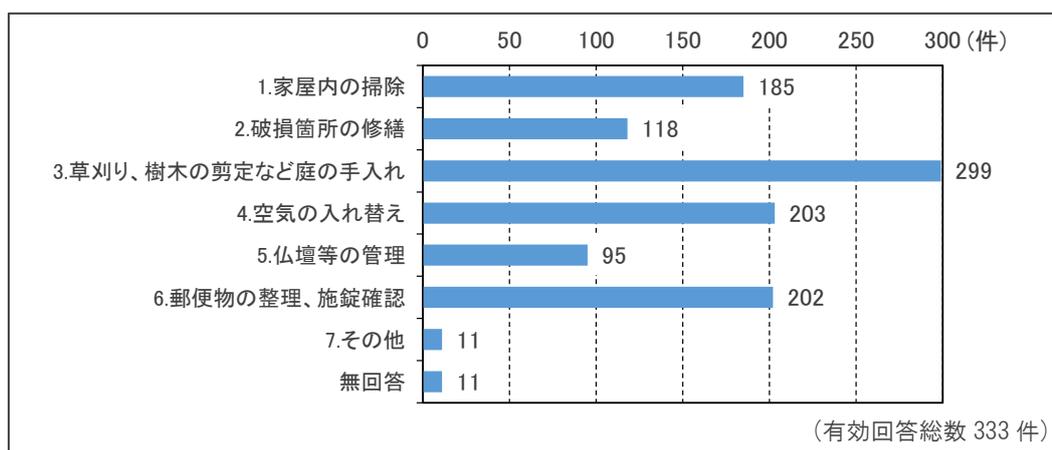
- 管理の内容は、「3.草刈り、樹木の剪定など庭の手入れ」が299件と最も多く、次いで「4.空気の入替え」が203件と多い状況です。「6.郵便物の整理、施錠確認」202件や「1.家屋内の掃除」185件、「2.破損箇所の修繕」118件等、建物の維持管理等に関するものもありました。

【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）



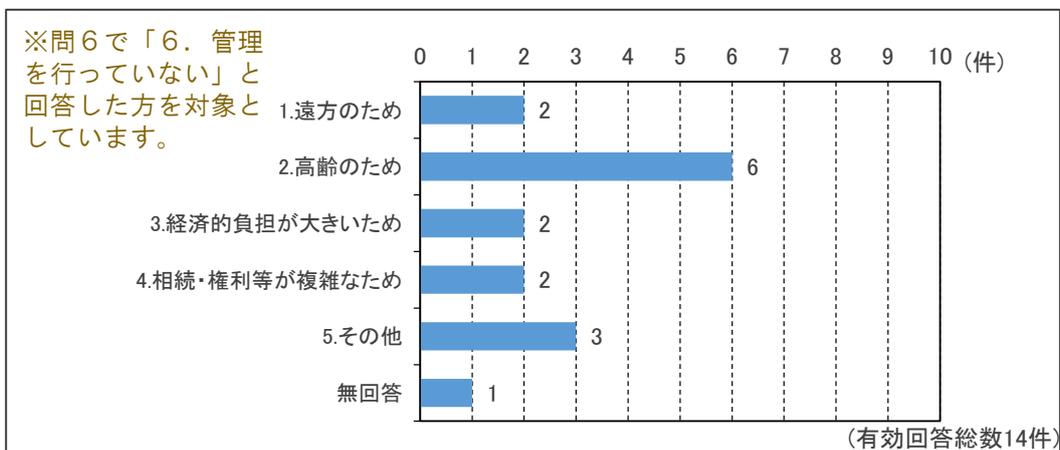
【問8】 対象となる建物の管理内容についてお答えください（複数選択可）



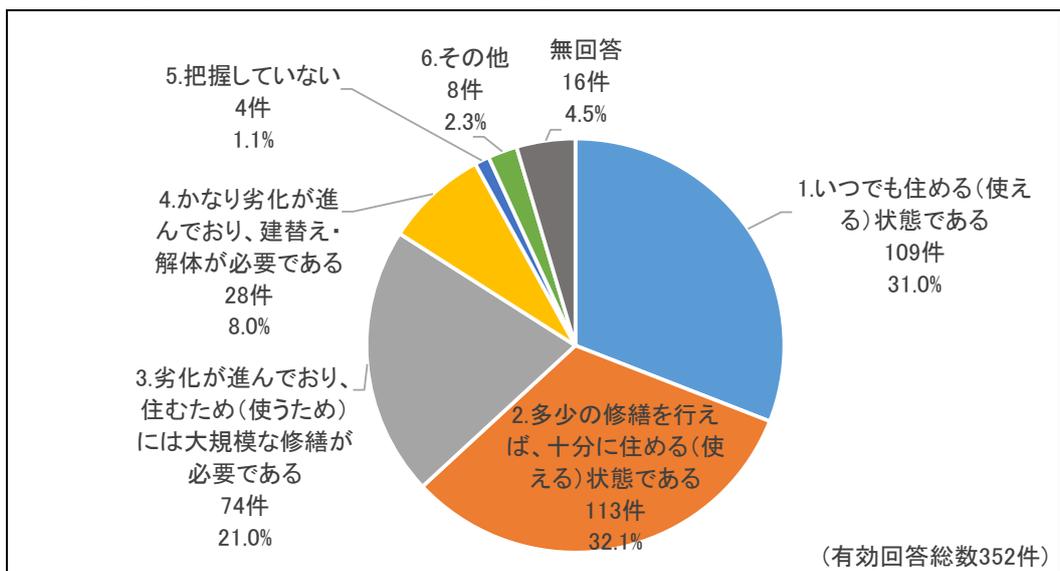
・管理を行っていない理由は、「2.高齢のため」が6件と、所有者が高齢のため管理を行うことは難しいことがわかります。【問9】

・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）



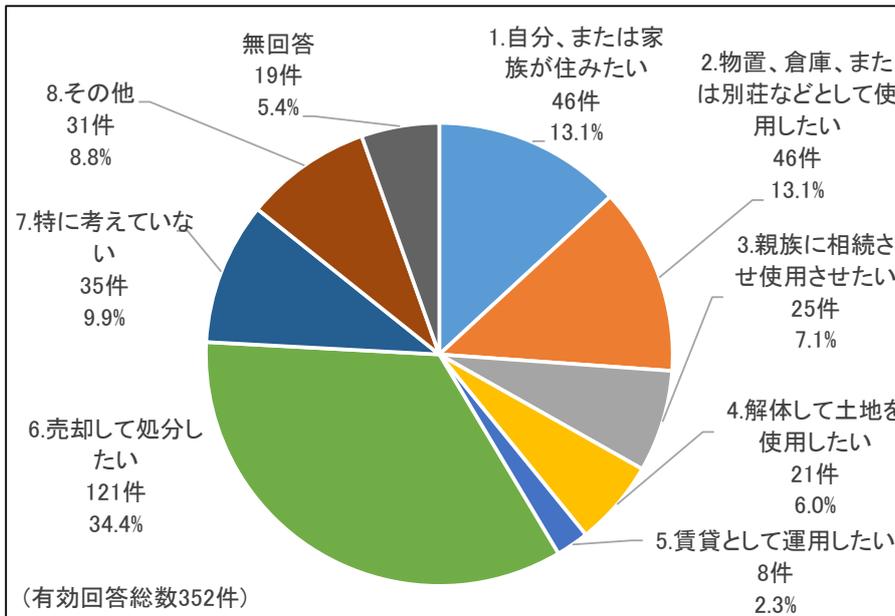
【問10】 対象となる建物は、どのような状態ですか（1つ選択）



(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】

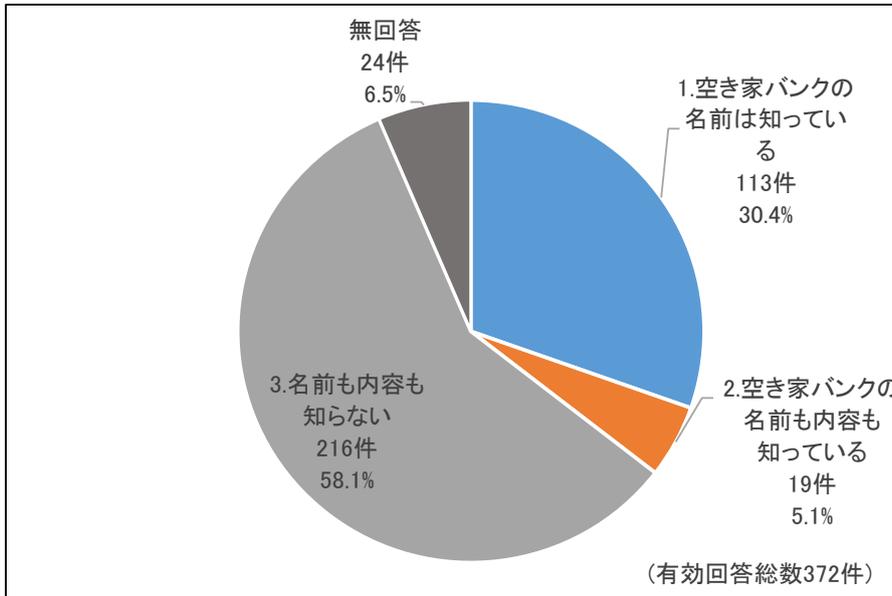
【問 11】 対象となる建物の今後について、どのようにお考えですか（1つ選択）



(7) 空き家バンクについて

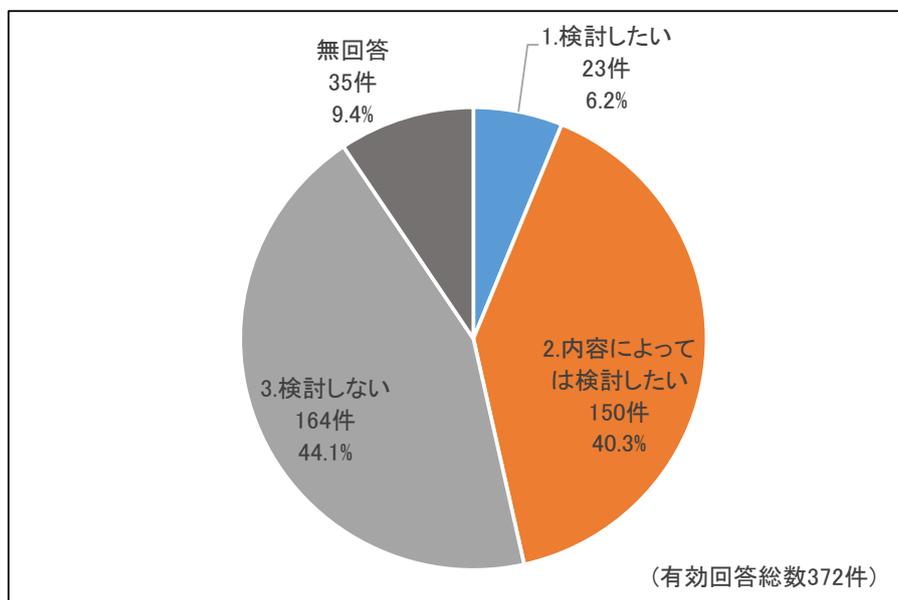
- 空き家バンクについて、「3.名前も内容も知らない」が216件(58.1%)と6割近くが空き家バンクについて知らないことがわかります。
- また「1.空き家バンクの名前は知っている」113件(30.4%)、「2.空き家バンクの名前も内容も知っている」19件(5.1%)を合わせると3割ほどの認知度となっています。【問12】

【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。

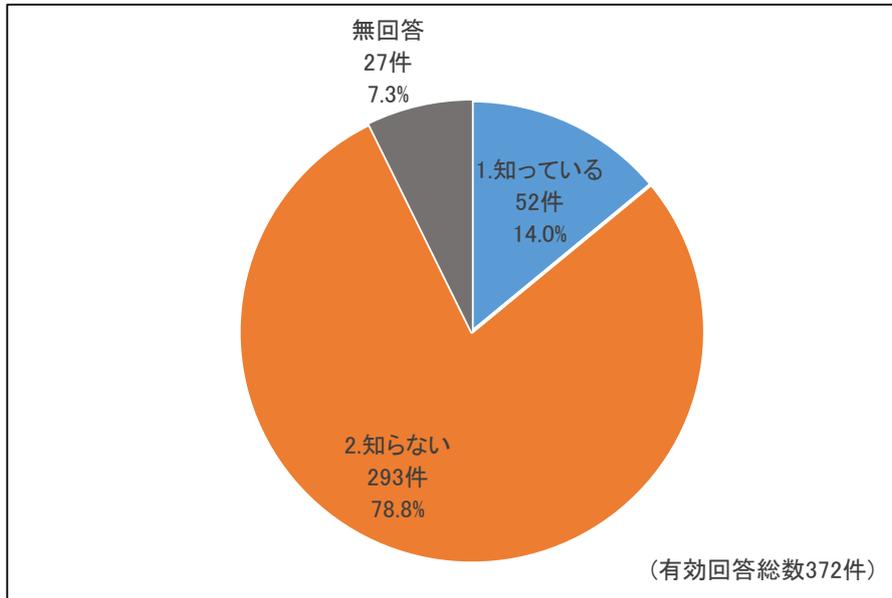
空き家バンクを検討してない理由としては、以下のようなことが挙げられています。

- 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

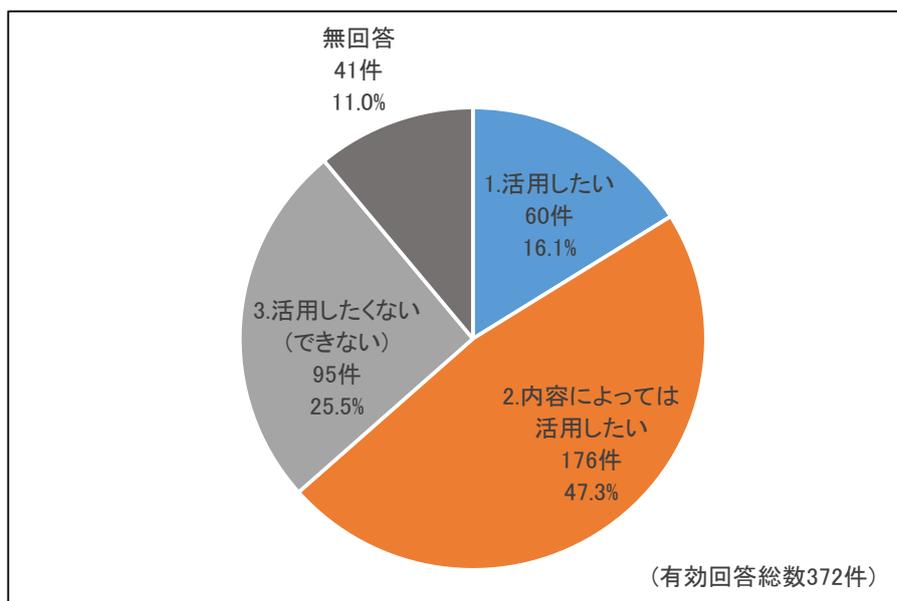
- 建物を解体するにあたり市の補助制度があることを「2.知らない」293件(78.8%)が約8割を占めています。【問15】

【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）



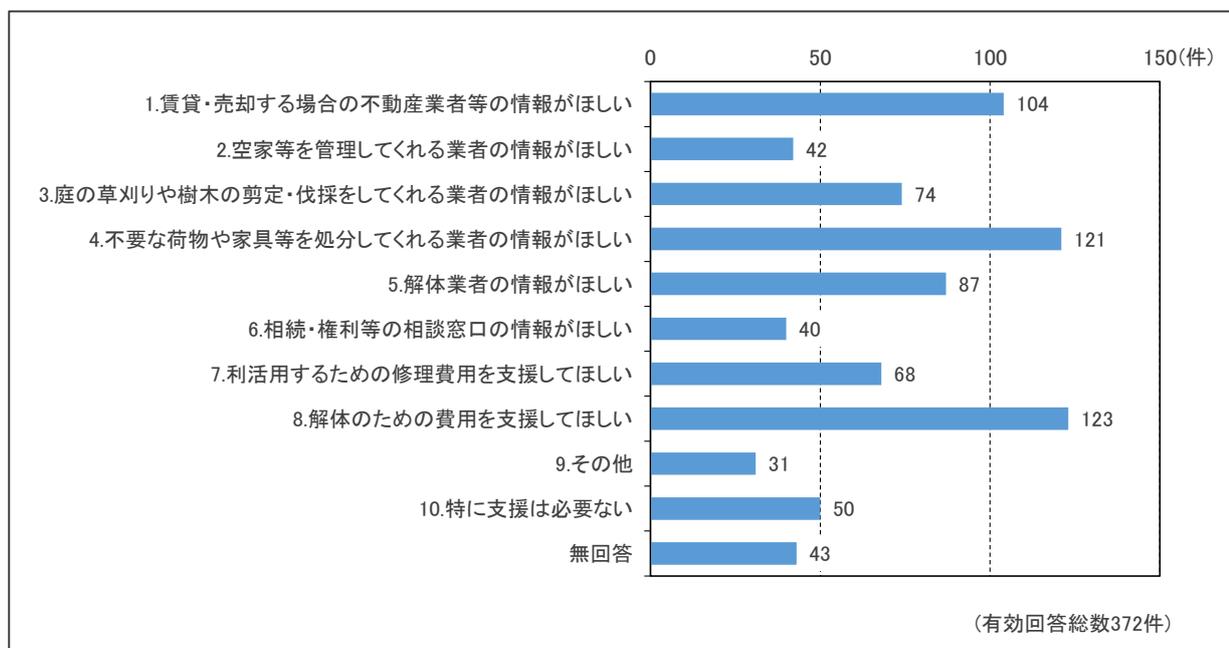
- 建物の改修費用に対する補助制度を開設した場合「2.内容によっては活用したい」が 176 件 (47.3%)と最も多く、「1.活用したい」と合わせると 6 割以上の方が活用したいと考えていることがわかります。
- 一方で「3.活用したくない(できない)」95 件(25.5%)という回答も 3 割近くありました。【問 16】

【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。
- その他、「1.賃貸・売却する場合の不動産業者等の情報がほしい」104 件や「5.解体業者の情報がほしい」87 件、「3.庭の草刈りや樹木の剪定・伐採をしてくれる業者の情報がほしい」74 件といった業者の情報に関する意見も多くありました。
- 一方で、「10.特に支援は必要ない」50 件という意見もありました。【問 17】

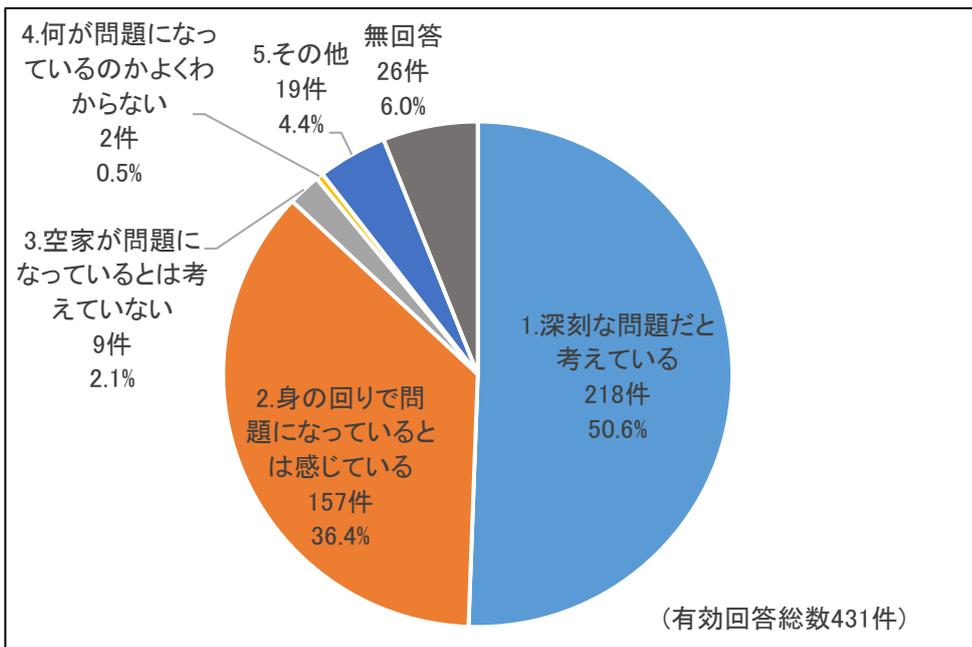
【問 17】 行政の空家対策として、必要だと思う支援等があればお答えください（複数選択可）



(9) 空家問題に関する意識

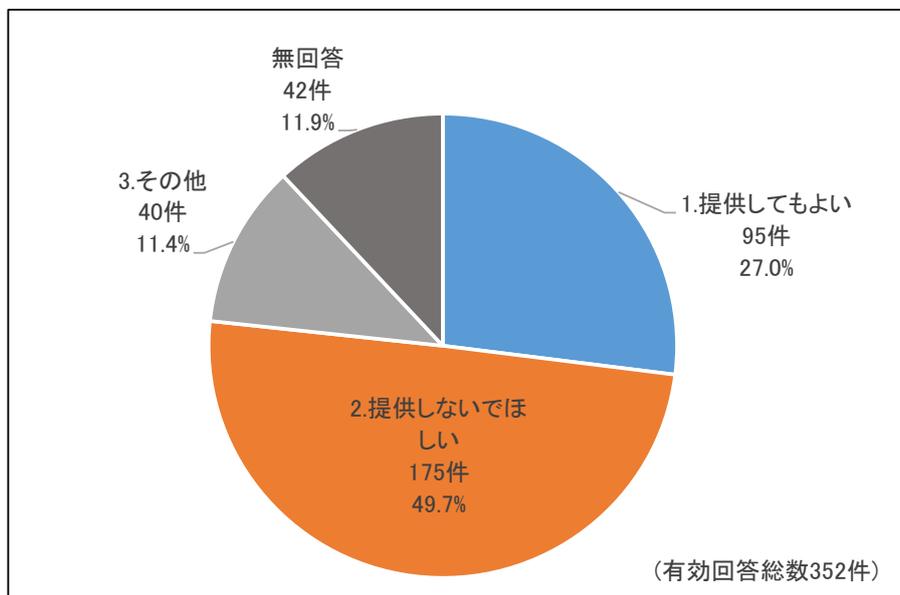
- 「1. 深刻な問題だと考えている」が218件(50.6%)と最も多く、次いで「2. 身の回りで問題になっているとは感じている」が157件(36.4%)と多くなっており、8割以上の方が空家に対して問題意識を持っています。
- その一方で、「3. 空家が問題になっているとは考えていない」9件(2.1%)といった意見や「4. 何が問題になっているのかよくわからない」2件(0.5%)といった意見もありました。【問14】

【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）



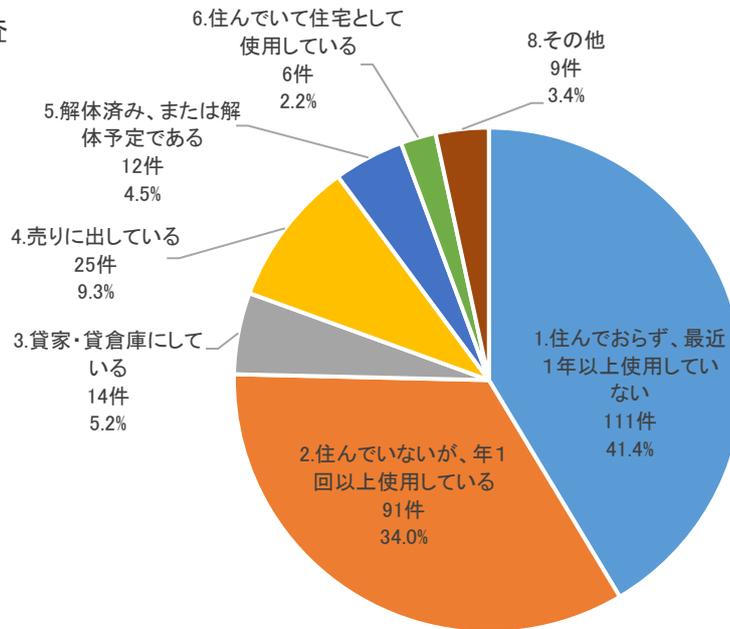
3. 所有者意向調査の比較

(1) 建物の使用状況と使用方法

- ・「2. 住んでいないが年1回以上使用している」が前回から+18.9%と増加し、全体に占める割合の半数以上になっています。
- ・また、「1. 住んでおらず、1年以上使用していない」は-21.0%と減少しています。

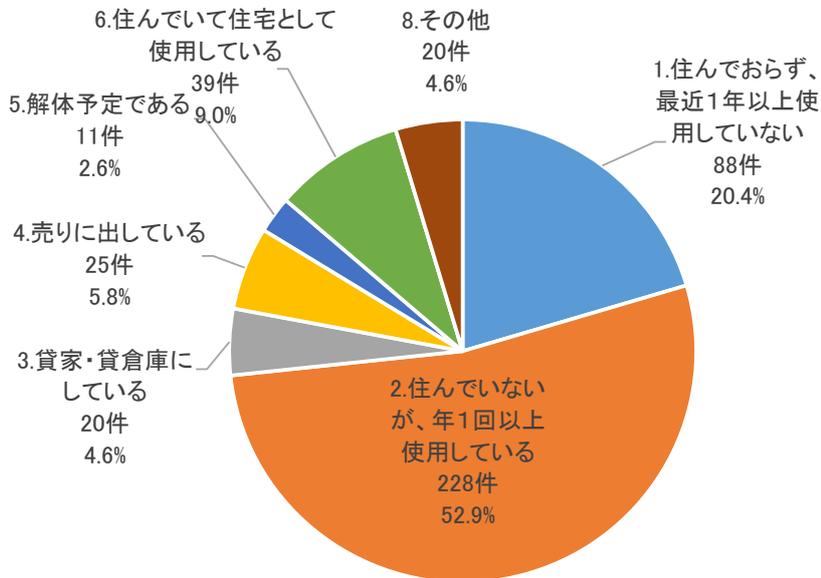
【問1】 対象となる建物の使用状況をお答えください（1つ選択）

平成30年調査



(有効回答総数 268 件)

令和6年調査



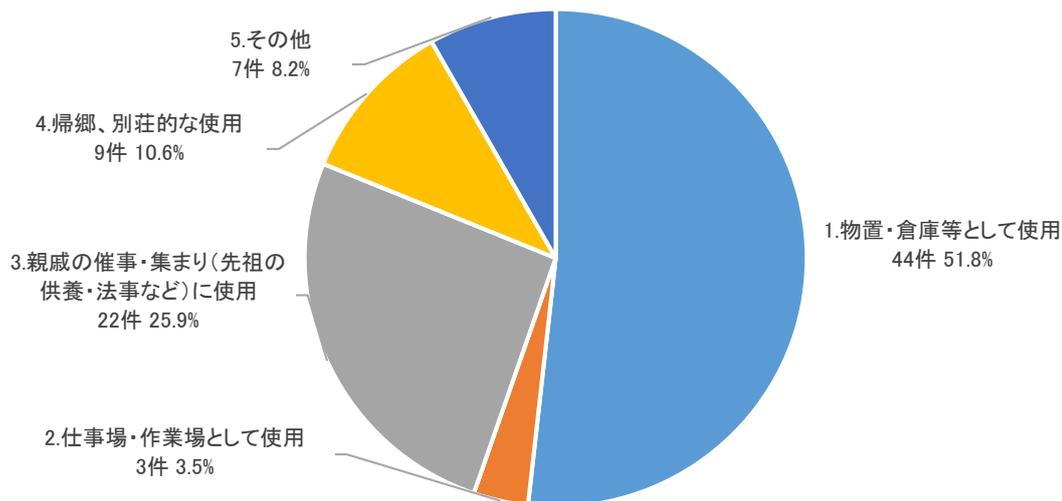
(有効回答総数 431 件)

- 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)

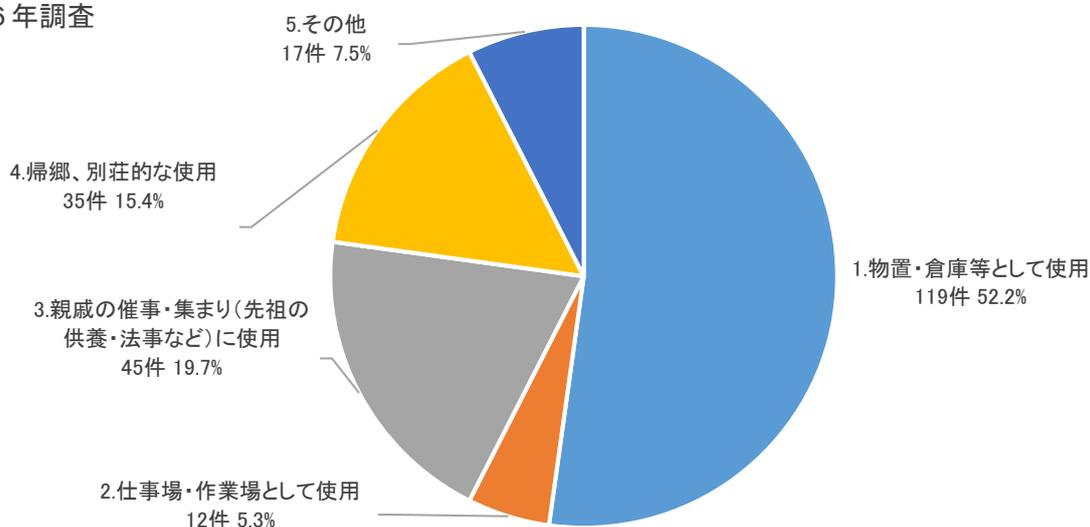
※「2. 住んでいないが、年1回以上使用している」と答えた方のみを対象としています。

平成 30 年調査



(有効回答総数 85 件)

令和 6 年調査



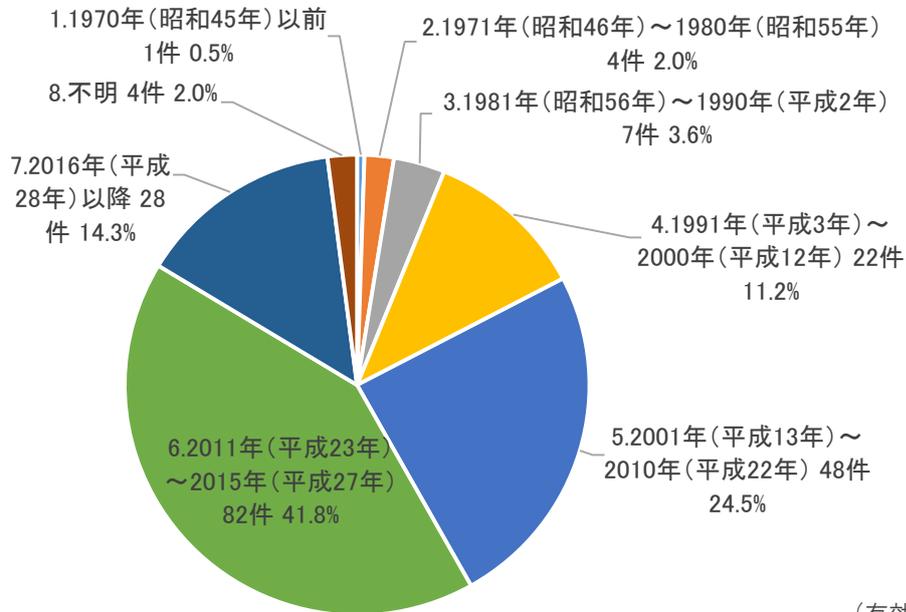
(有効回答総数 228 件)

(2) 建物が空家になった時期

- ・「7. 2016年(平成28年)以降」に空家となった建物が前回から+34.4%と増加しています。
- ・「4. 1991年(平成3年)～2000年(平成12年)」に空家となった建物は-7.1%と減少しています。

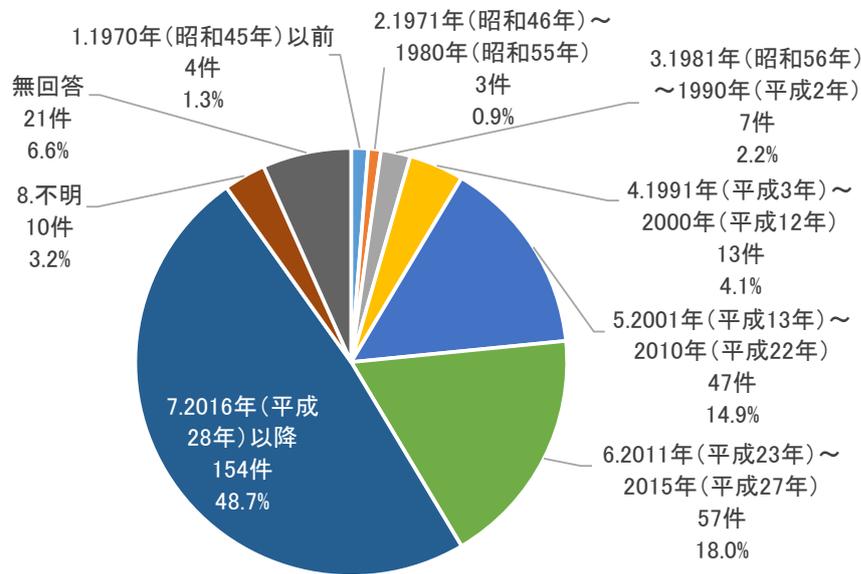
【問3】対象となる建物が空家になった時期はいつ頃ですか(1つ選択)

平成30年調査



(有効回答総数 196 件)

令和6年調査

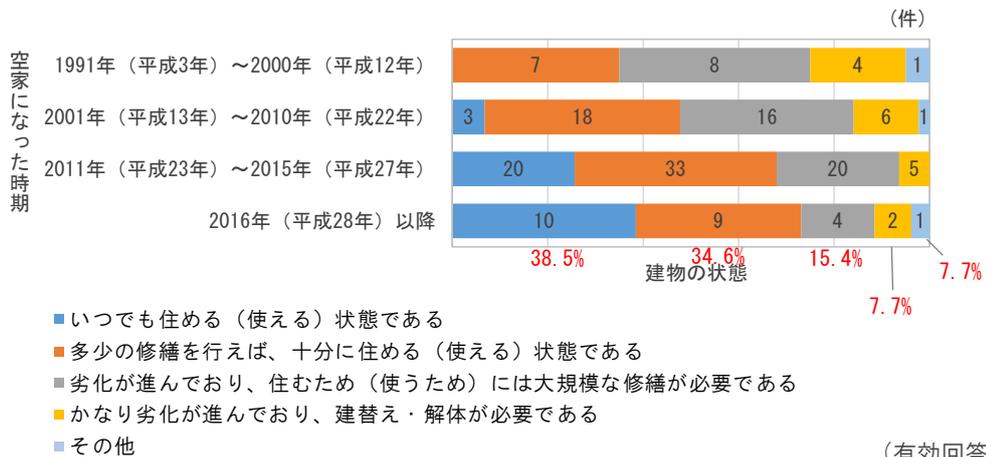


(有効回答総数 316 件)

• 2016年以降の「いつでも住める(使える)状態である」建物は、前回から+4.4%増加しています。

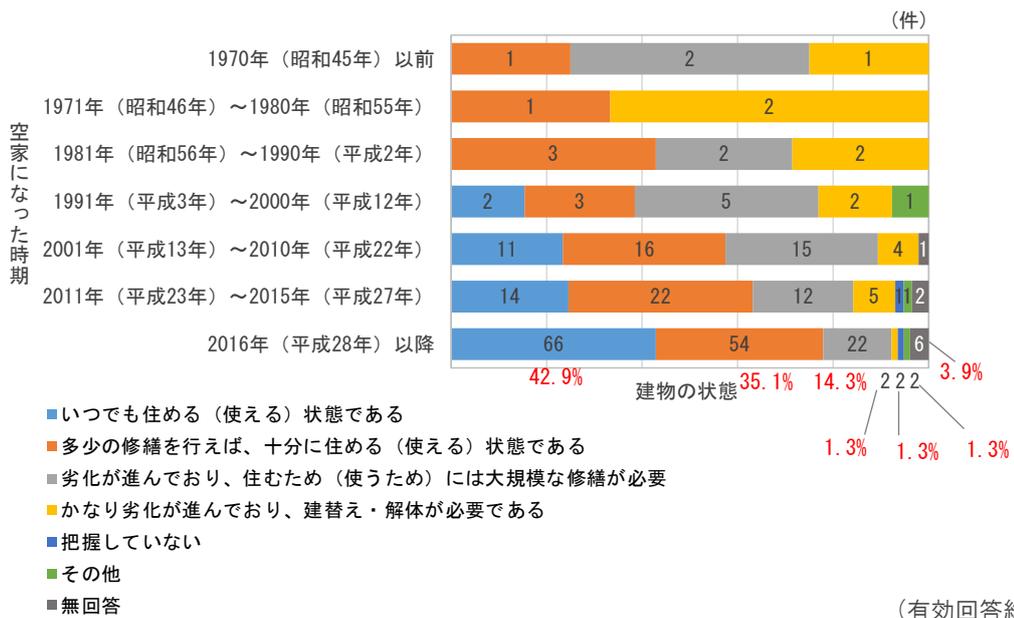
【問3】対象となる建物が空家になった時期×【問10】建物の状態のクロス集計

平成30年調査



(有効回答総数 168 件)

令和6年調査



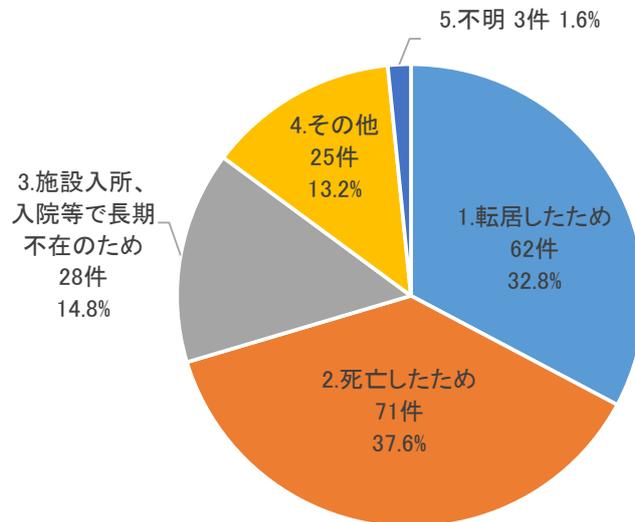
(有効回答総数 285 件)

(3) 建物が空家になった理由

- 建物が空家になった理由として「3. 施設入所、入院等で長期不在」が前回から+5.5%増加しています。
- また、「1. 転居したため」が-6.2%減少しています。

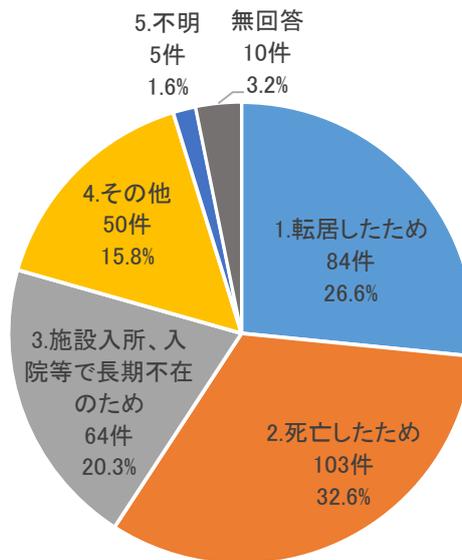
【問4】対象となる建物に住まなくなった（使用しなくなった）理由は何ですか（1つ選択）

平成30年調査



(有効回答総数 189 件)

令和6年調査



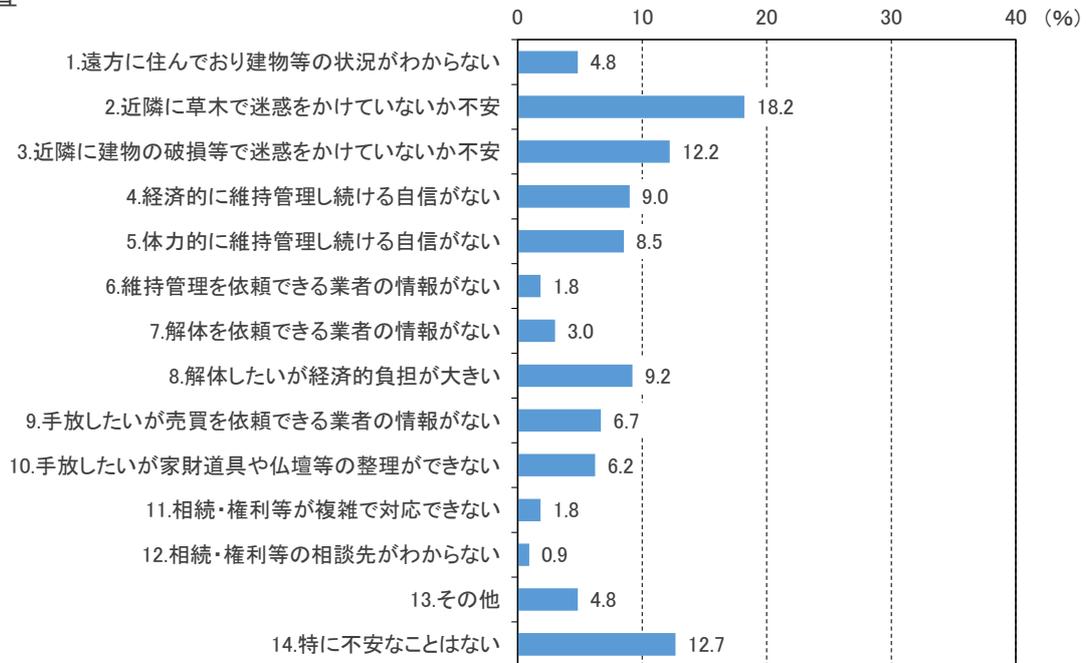
(有効回答総数 316 件)

(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。

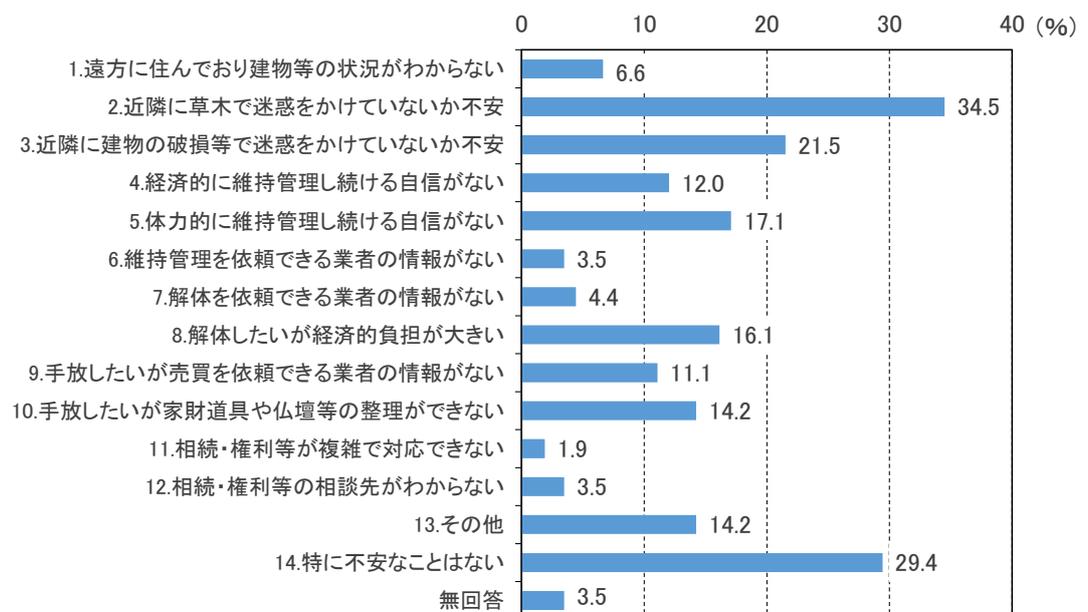
【問5】 空家の所有・維持管理について、不安に思うことはありますか（複数選択可）

平成30年調査



(有効回答総数 434 件)

令和6年調査



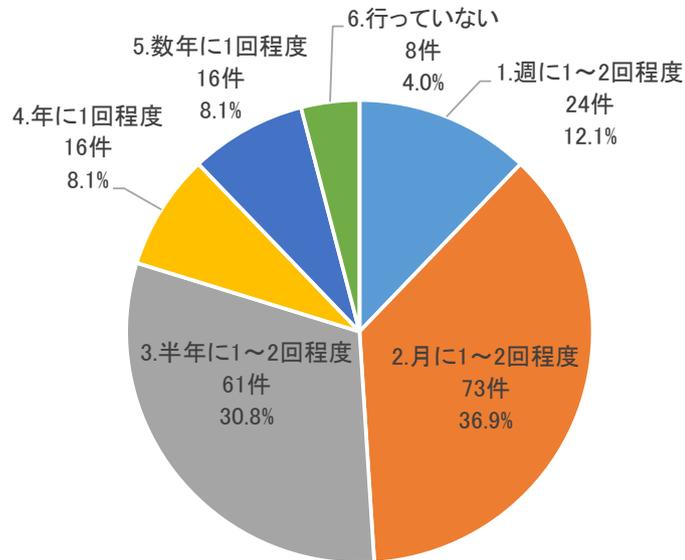
(有効回答総数 316 件)

(5) 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。

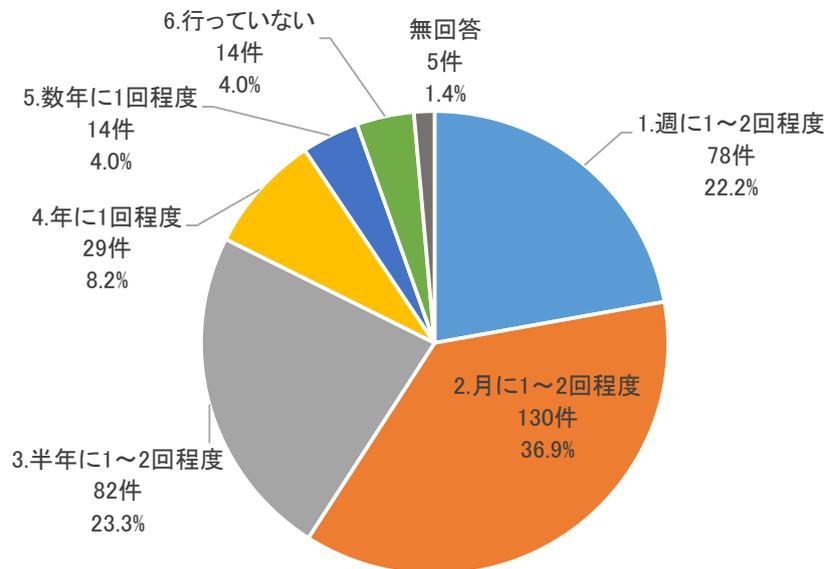
【問6】対象となる建物について、どのくらいの頻度で管理していますか（1つ選択）

平成30年調査



(有効回答総数 198 件)

令和6年調査

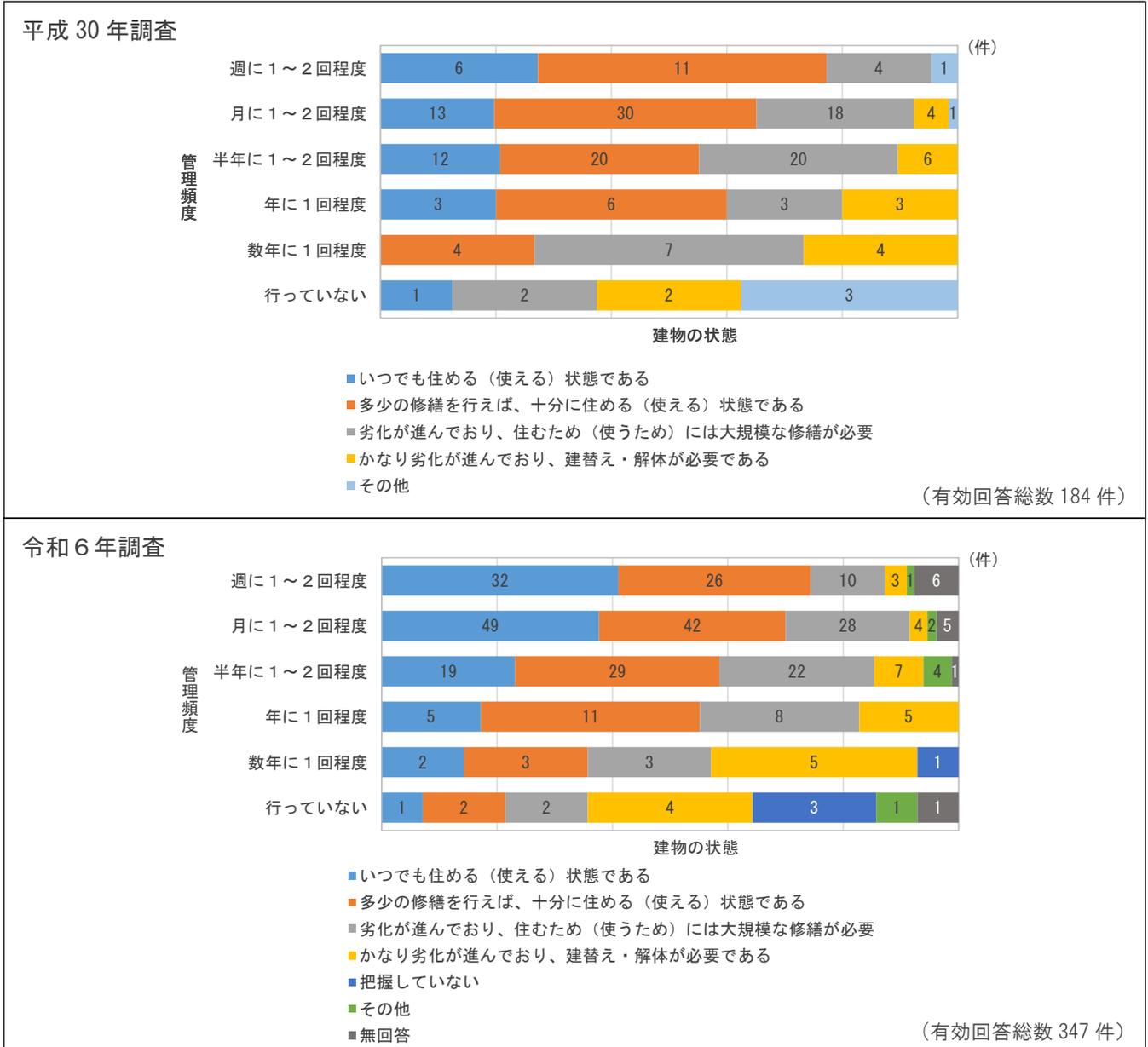


(有効回答総数 352 件)

（6）対象となる建物の今後の予定について

・「週に1～2回程度」や「月に1～2回程度」といった管理が行われている建物の状態は「いつでも住める(使える)状態である」の割合が高く、前回よりも増加している傾向がみられます。

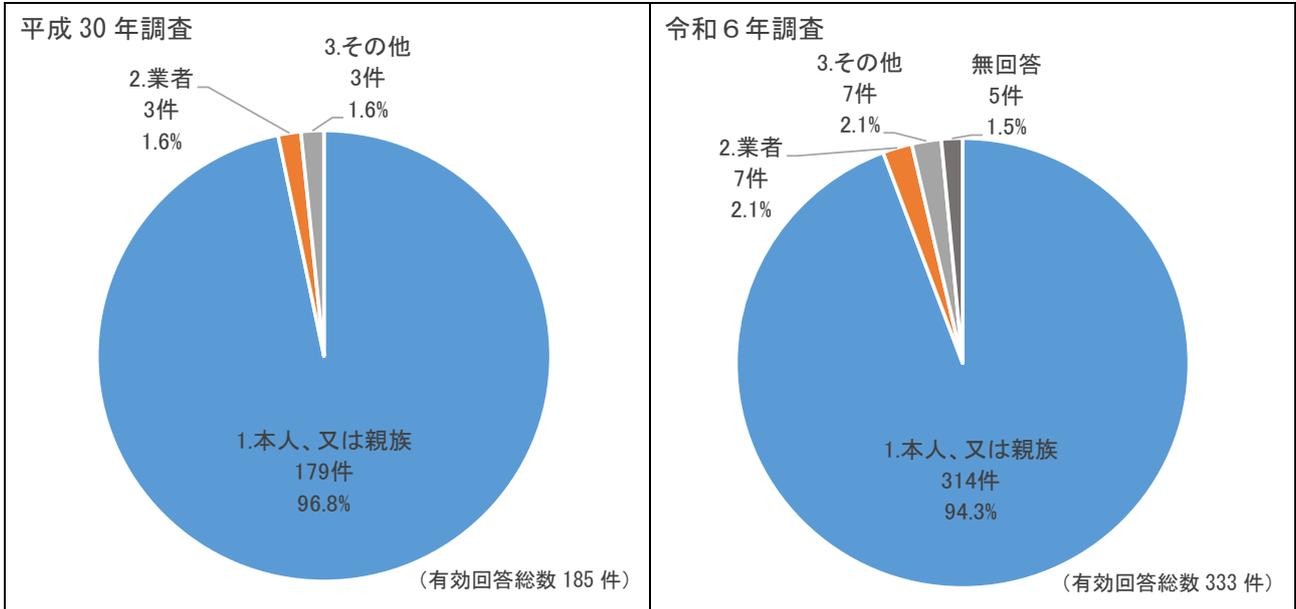
【問6】対象となる建物の管理頻度×【問10】建物の状態のクロス集計



・「1.本人、又は親族」が前回から-2.5%と減少しています。

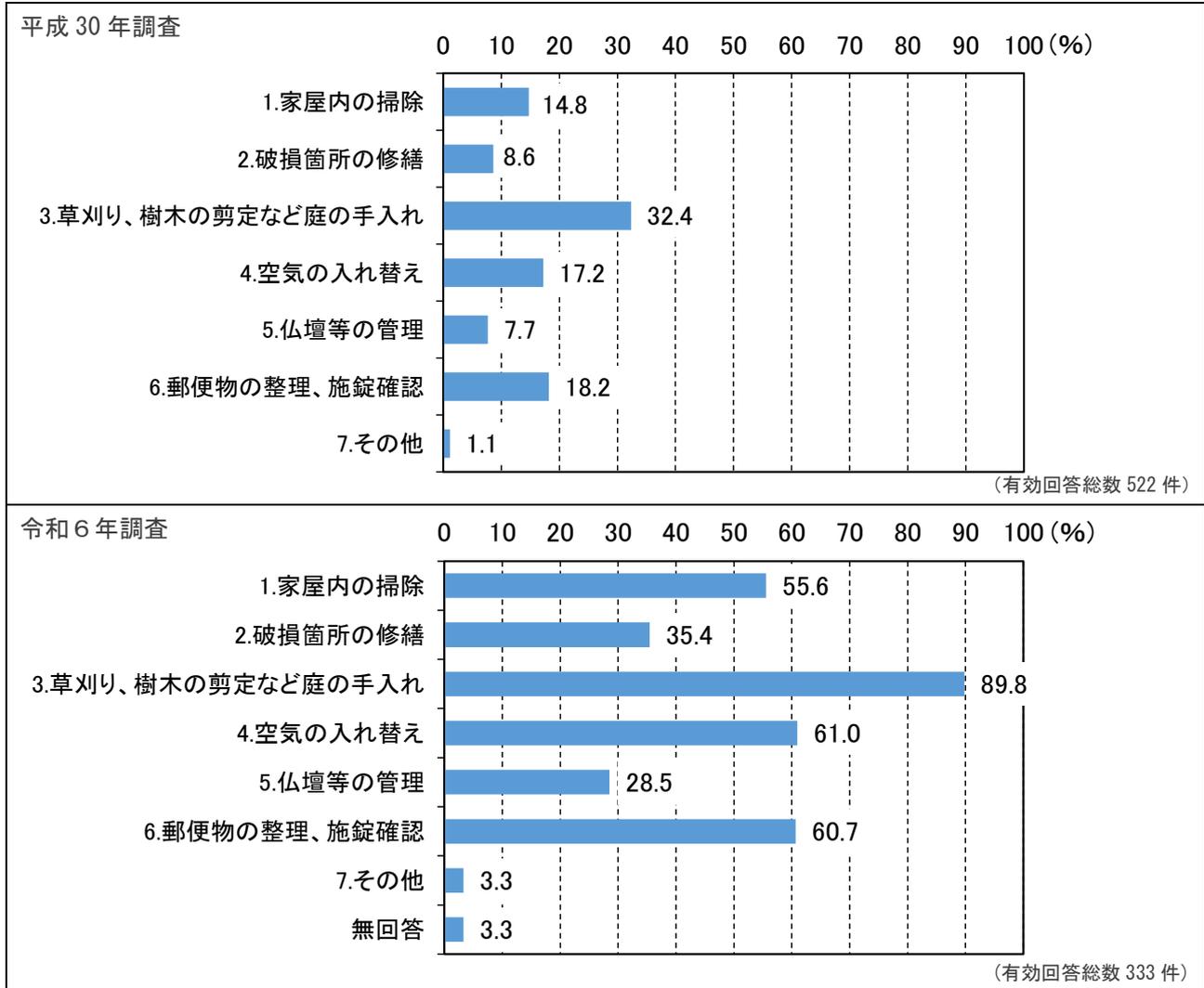
【問7】対象となる建物について、主に誰が管理していますか（1つ選択）

※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。



・「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）

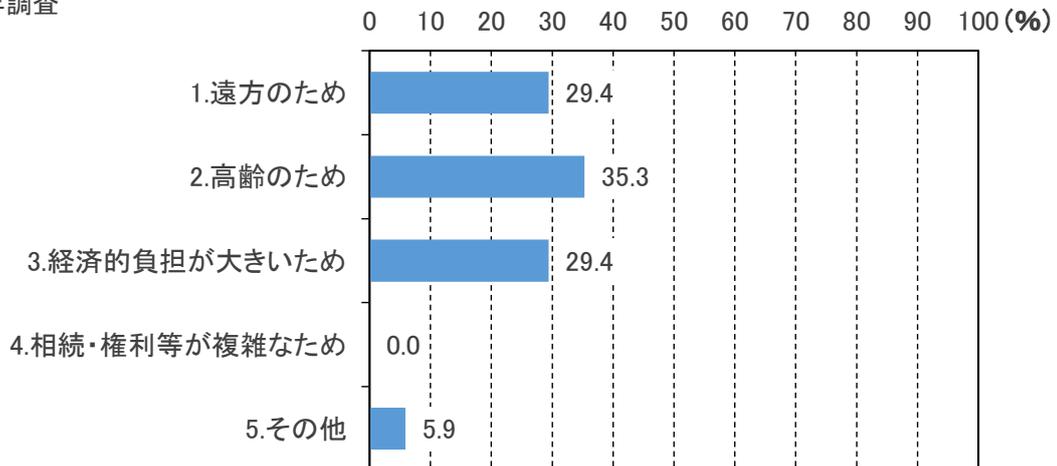


・「1.遠方のため」と「3.経済的負担が大きいため」が前回から減少しています。

【問9】 管理を行っていない理由は何ですか（複数選択可）

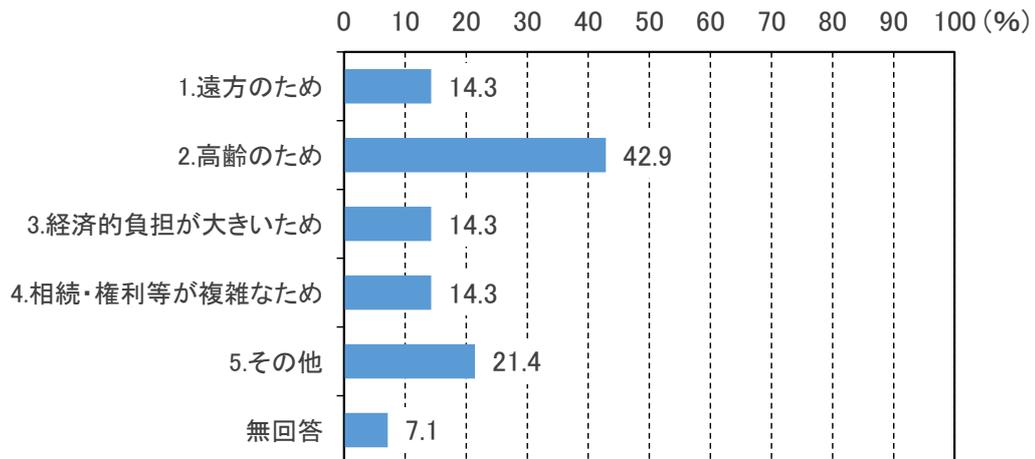
※問6で「6. 管理を行っていない」と回答した方を対象としています。

平成30年調査



(有効回答総数 17 件)

令和6年調査

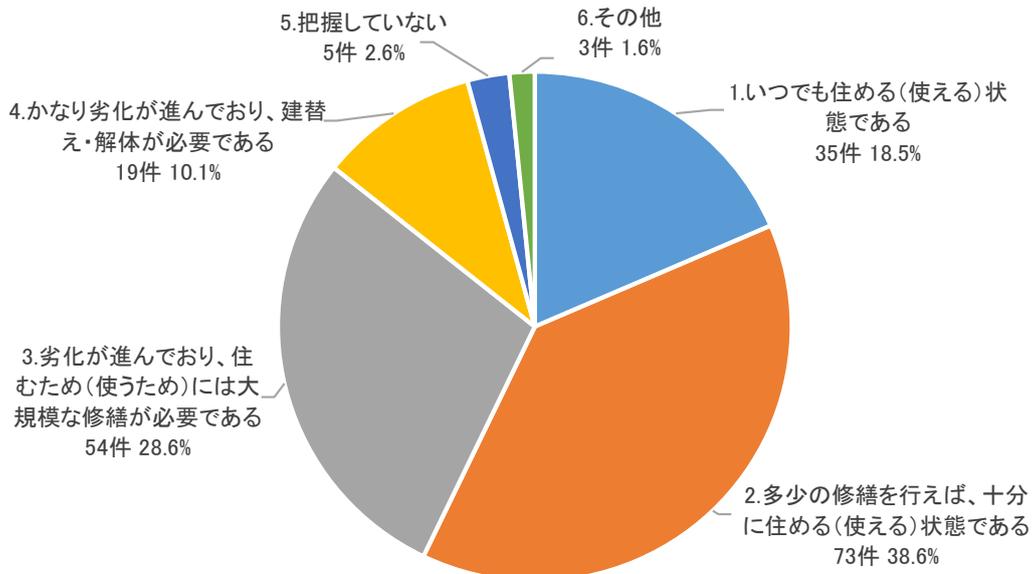


(有効回答総数 14 件)

・「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-2.1%と減少しています。

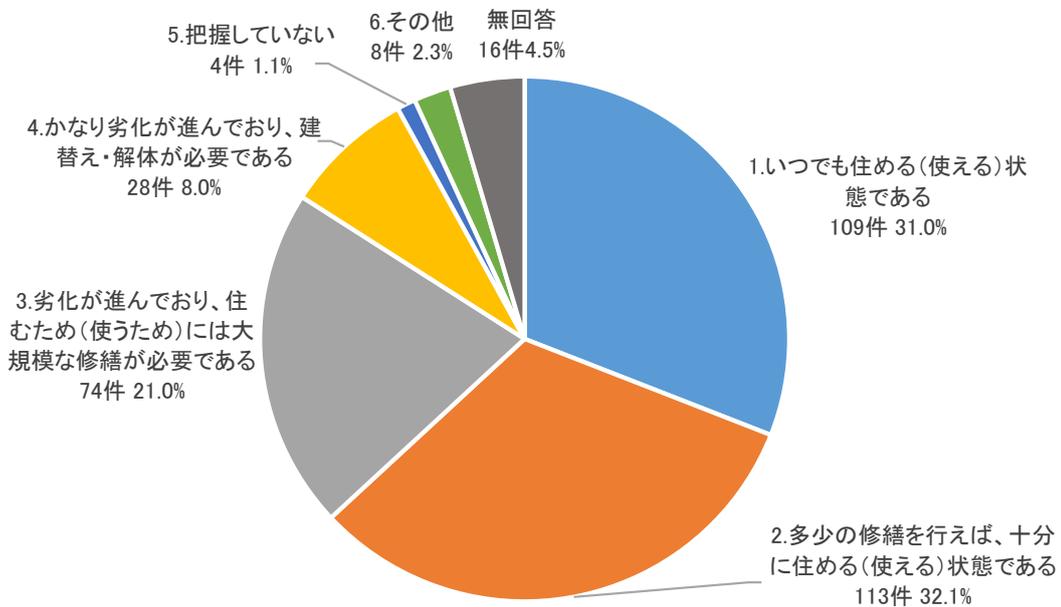
【問 10】対象となる建物は、どのような状態ですか（1つ選択）

平成 30 年調査



(有効回答総数 189 件)

令和 6 年調査



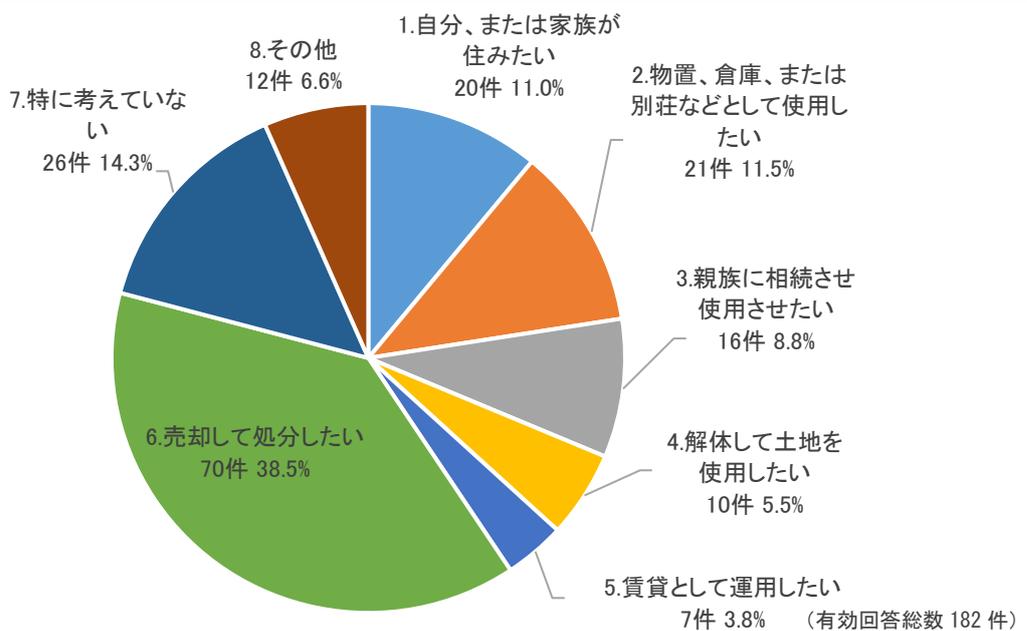
(有効回答総数 352 件)

(6) 対象となる建物の今後の予定について

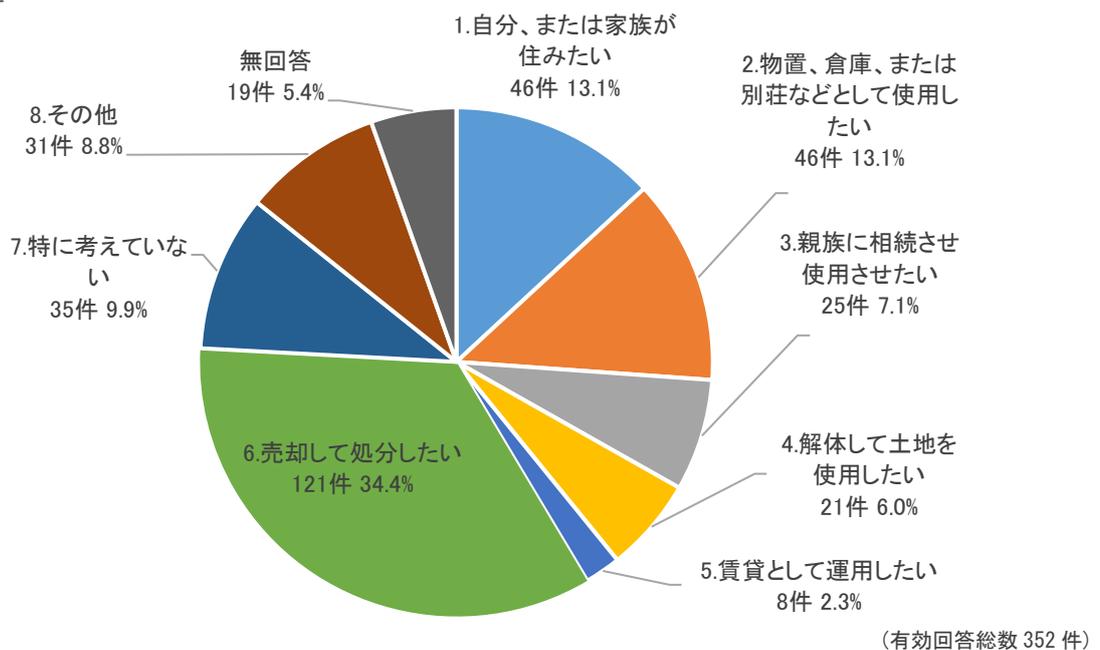
・「1.自分、または家族が住みたい」は前回から+2.1%、「2.物置、倉庫、または別荘などとして使用したい」は+1.6%、「4.解体して土地を使用したい」は+0.5%と増加した一方で、「3.親族に相続させ使用させたい」は前回から-1.7%、「5.賃貸として運用したい」は-1.5%、「6.売却して処分したい」は-4.1%、「7.特に考えていない」は-4.4%と減少しています。

【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）

平成 30 年調査



令和 6 年調査

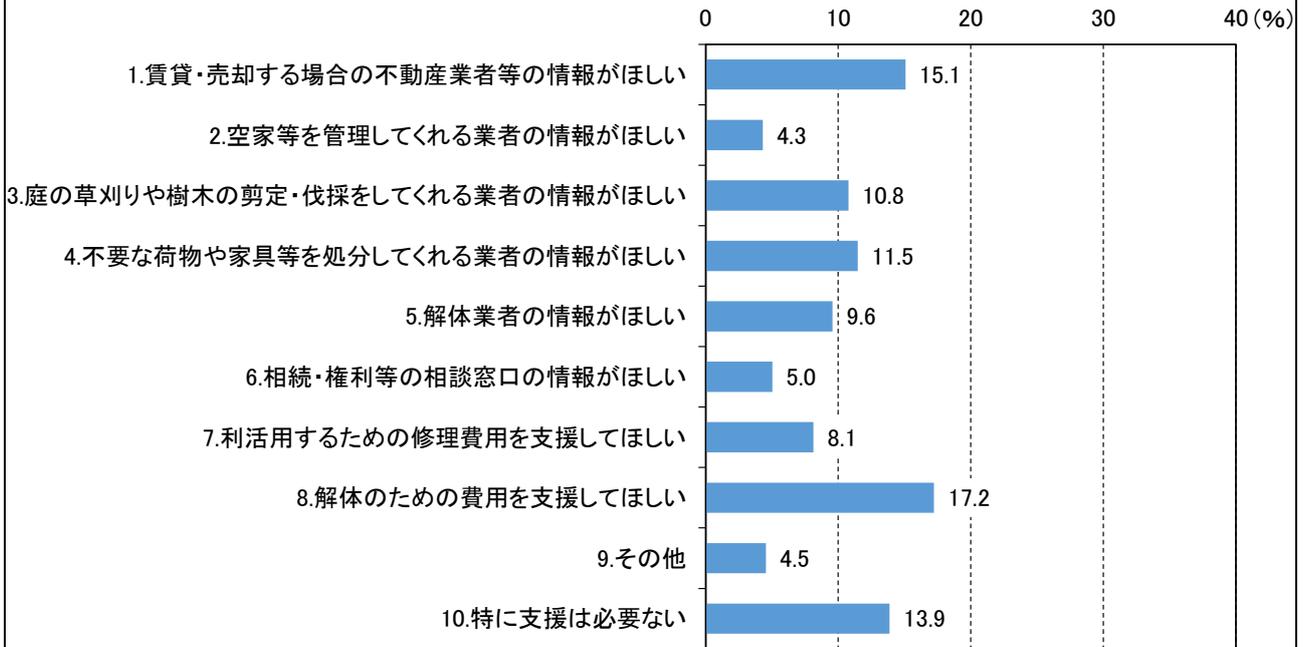


（7）行政の支援等についてのニーズ

・「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。

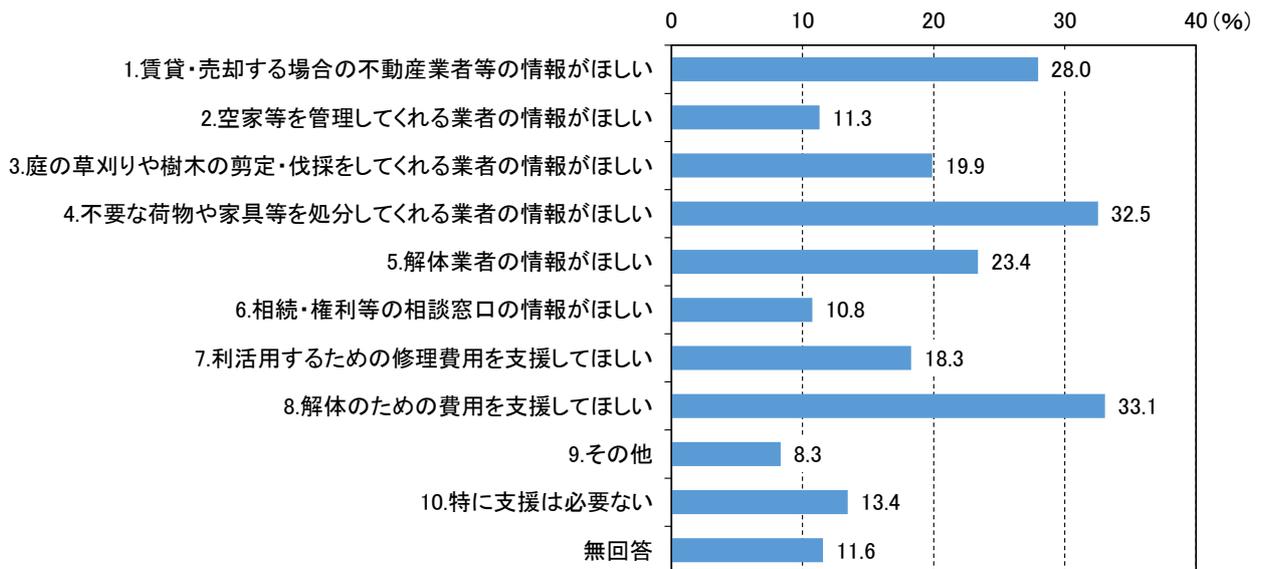
【問 17】 行政の空家対策として、必要だと思う支援等があればお答えください（複数選択可）

平成 30 年調査



(有効回答総数 418 件)

令和 6 年調査

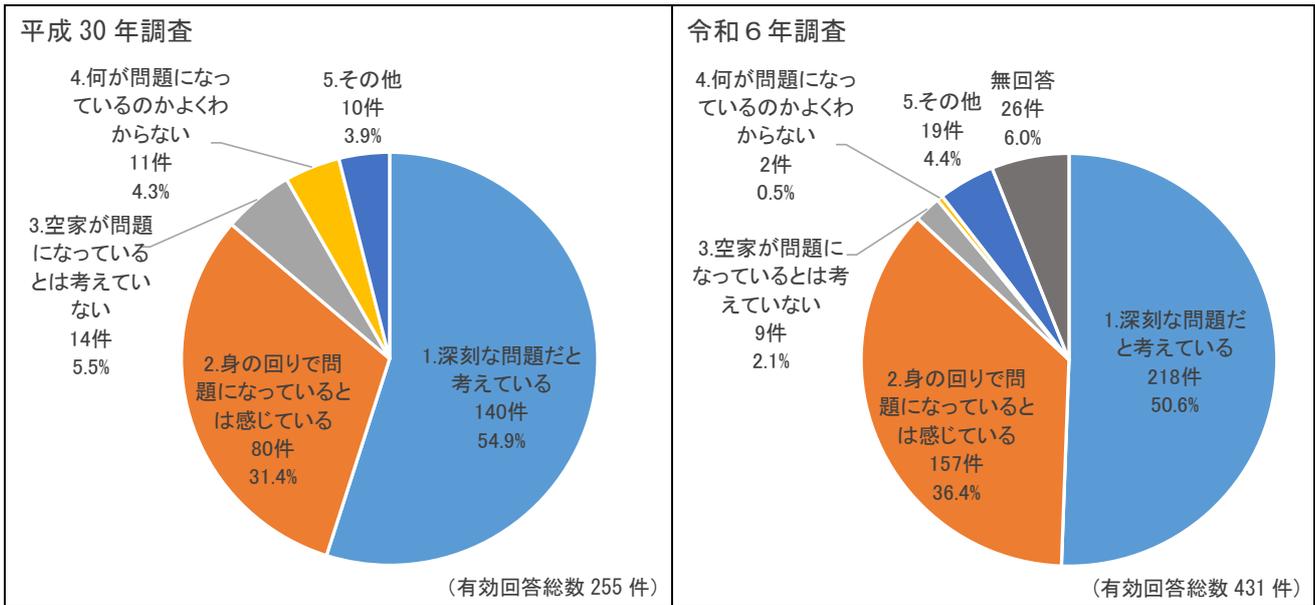


(有効回答総数 372 件)

(8) 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思っていない」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）



知多市空家等対策計画 中間報告書 資料編

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