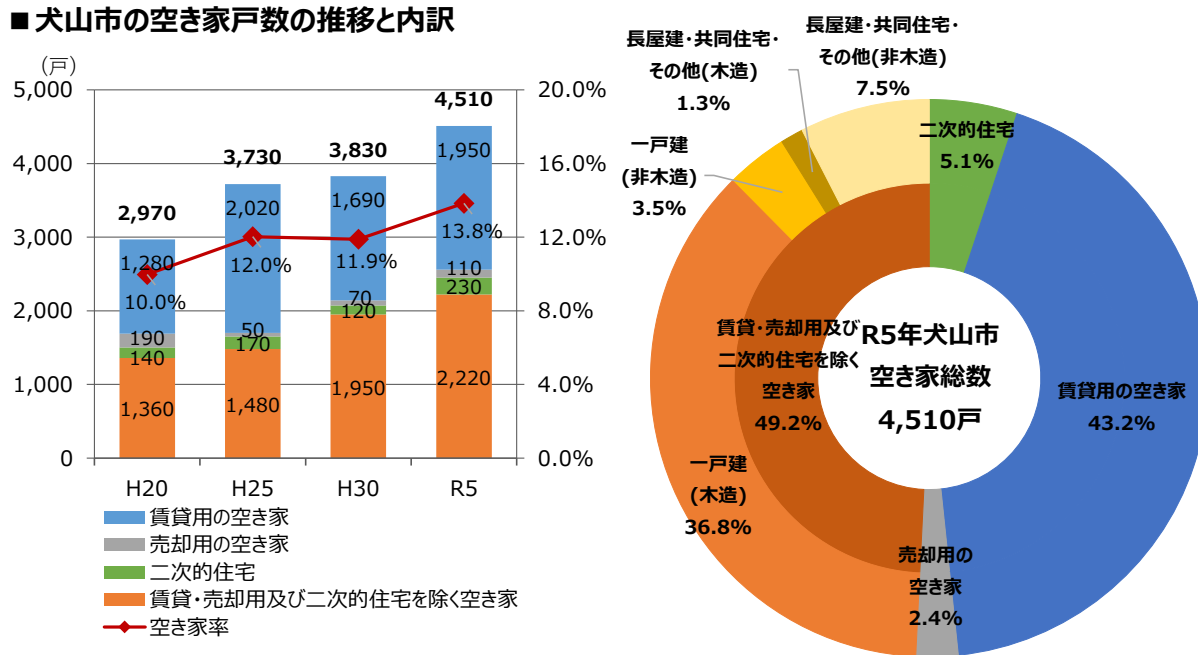


空家等の現状について

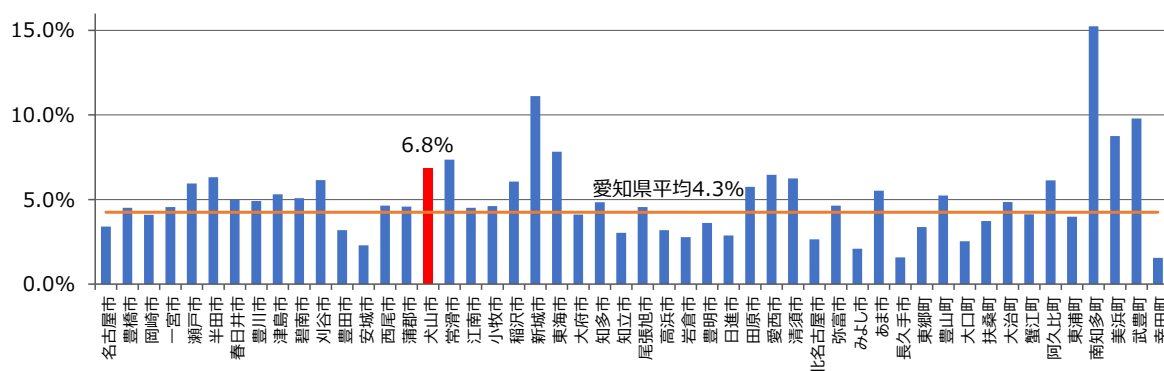
1. 空き家の概況

- ・犬山市の空き家は増加傾向が続き、**令和 5 年には 4,510 戸、空き家率 13.8%**となっている（住宅・土地統計調査）。
- ・空き家のうち、「**賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家**」（以下、「**その他空き家**」）は、**空き家全体の半数近くを占め**、一戸建（木造）の建物が多い。
- ・令和 5 年における本市の住宅総数に対する「**その他空き家**」の割合は 6.8%で、愛知県平均（4.3%）よりも高い。
- ・**65 歳以上の者のみで一戸建に居住する世帯が年々増加**し、居住世帯のある住宅に対する割合が令和 5 年には約 22%となっている。これらの住宅は、近い将来に空き家となる可能性が高く、今後空き家が急増する可能性がある。
- ・空き家に関する**相談件数は、年間 70～80 件程度**で推移している。寄せられた相談に対しては、現地での確認等を行い、必要に応じて所有者へ是正通知を行い、改善に努めている。

■ 犬山市の空き家戸数の推移と内訳

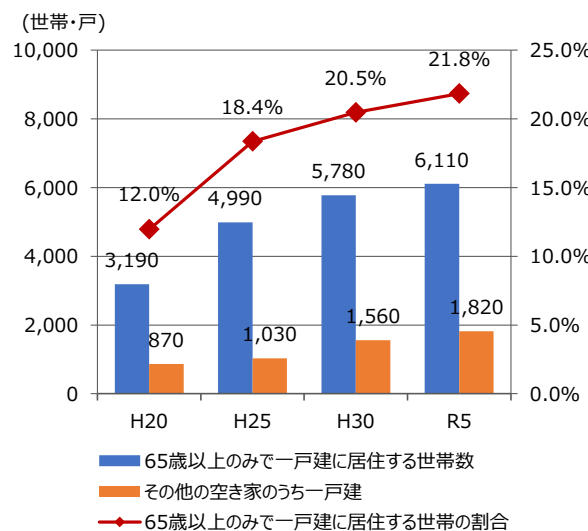


■ 「その他空き家」の割合（令和 5 年）



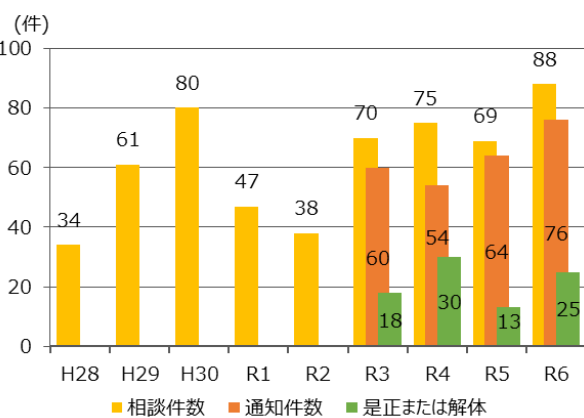
資料：住宅・土地統計調査

■ 65 歳以上の者のみで一戸建に居住する世帯の推移



資料：住宅・土地統計調査

■ 空き家に関する相談件数の推移



資料：市資料

※通知件数、是正又は解体軒数は R3 から集計

2. 令和 6 年度実態調査結果の概要

(1) 現地調査結果

- ・令和 6 年度実態調査による空き家（現地調査にて空き家と判定した建物（827 件）から、意向調査で"空き家ではない"と回答があった建物を除く）は **712 件**。
- ・各調査項目の損傷状況では、特に**草木の繁茂でⅢ又はⅡの問題のある状態が顕著**で、草木が繁茂している状態は全体の約 43%となっている。
- ・市全域の管理ランクでは、**何らかの損傷や管理されていない状況である A～C ランクが 394 件あり、全体の約 58%を占めている**。
- ・**令和 2 年度調査時にも空き家と判定された空家等（848 件）**は、今回調査において新規に空き家と判定された空家等と比較し、**管理状況が悪い傾向にある**。

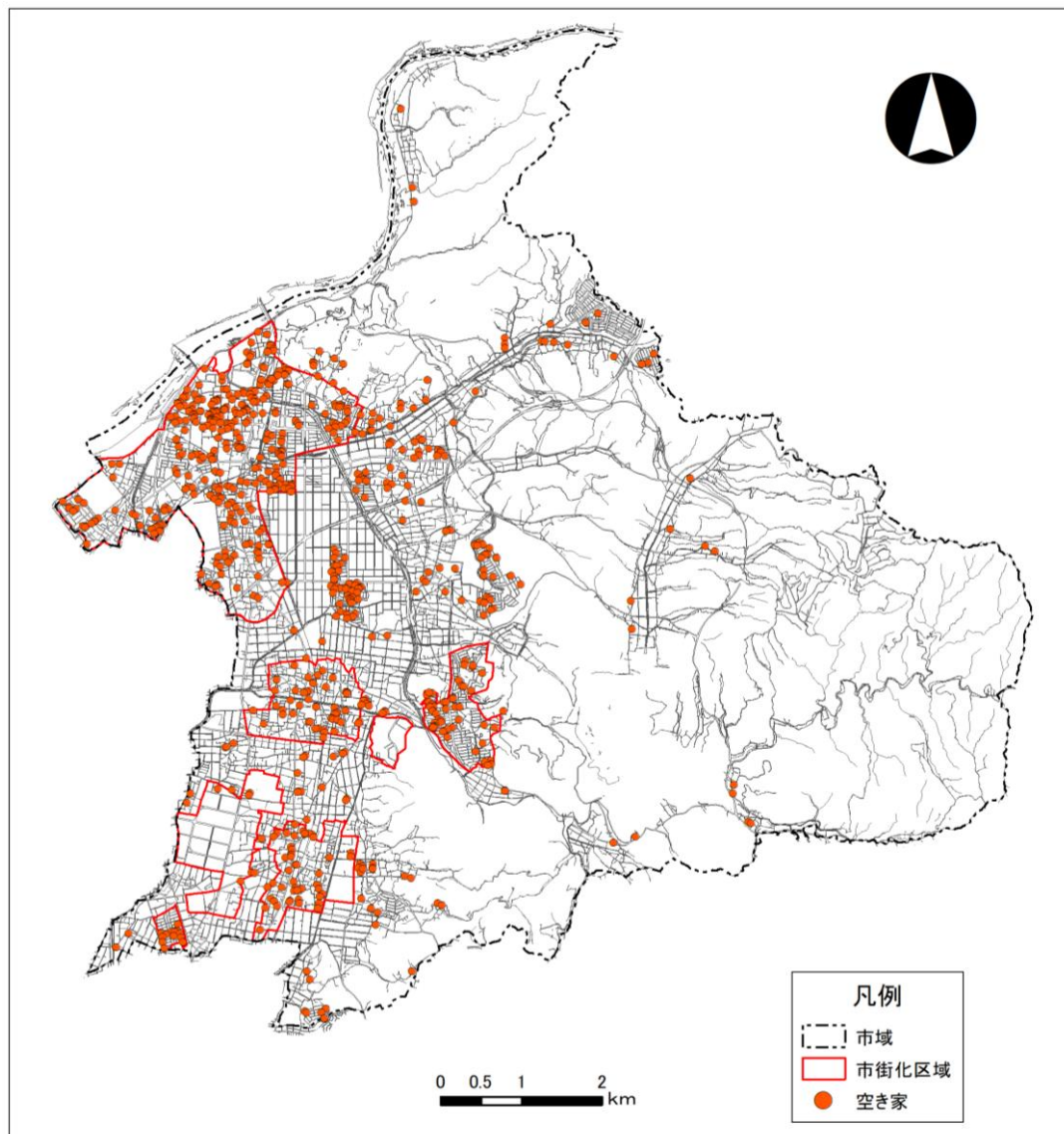
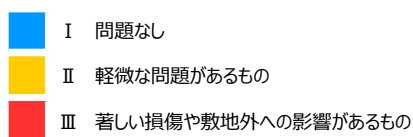
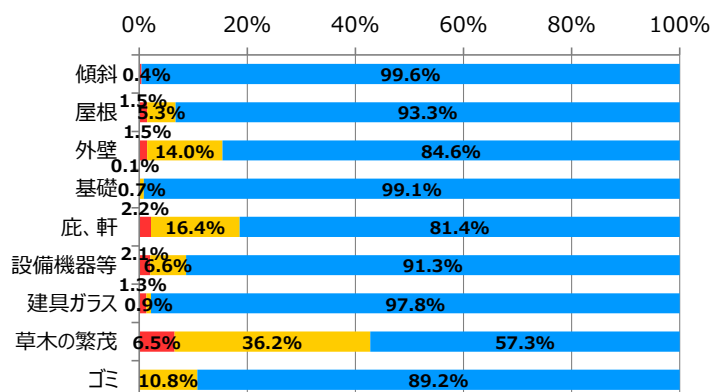
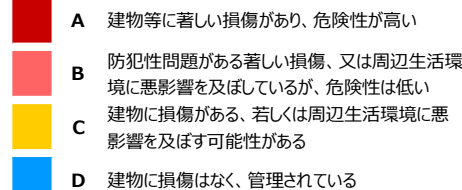
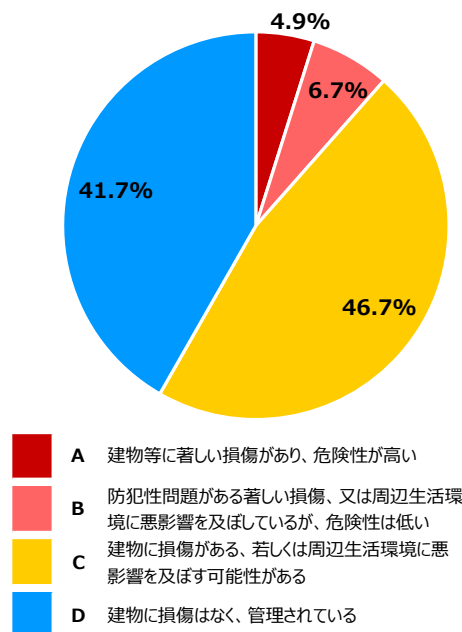


図 空き家分布（令和 6 年度実態調査）

■ 調査項目別管理状況(不明を除く)

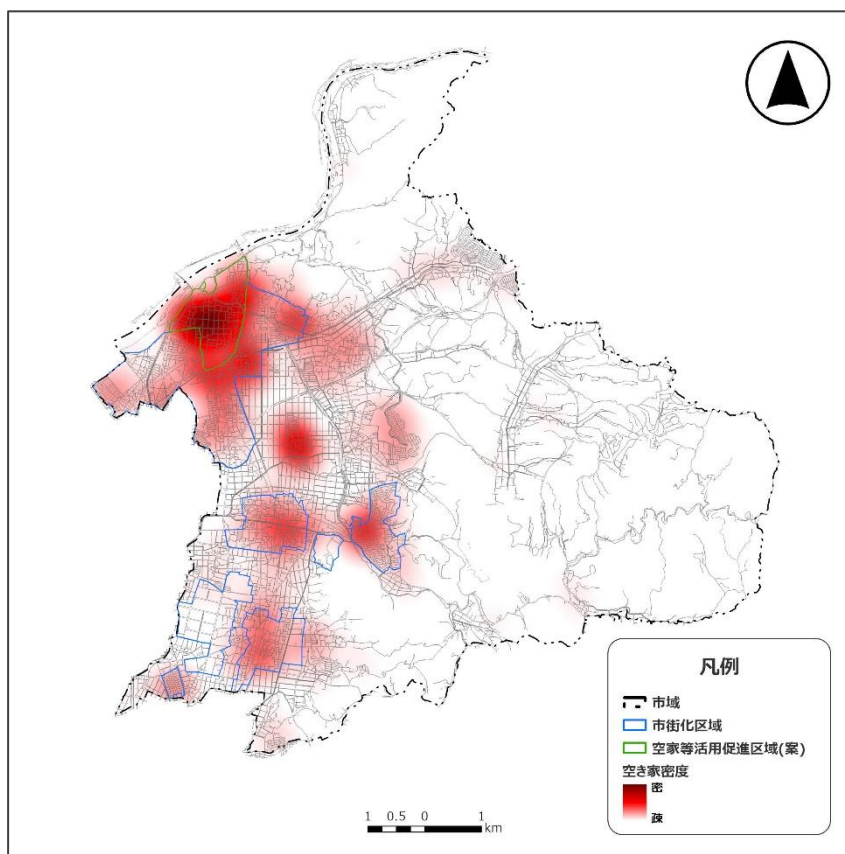


■ 管理ランク割合(Xを除く)

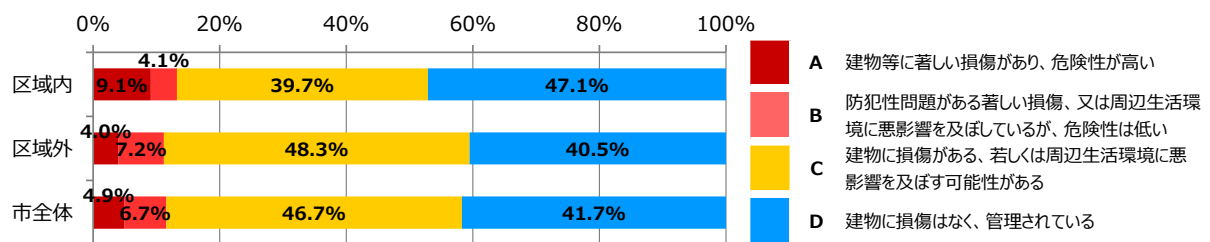


- ・空き家の分布をみると、**犬山城下町周辺の空き家密度が非常に高い。**
- ・**空家等活用促進区域の候補地（犬山城下町周辺地域）**では、屋根、外壁、庇・軒等外構部の損傷度が高い建物の割合が高く、管理ランクでは **A ランク（建物等に著しい損傷があり、危険性が高い）** の割合が高い。

■ 空き家密度



■ 空家等活用促進区域(案)区域内外の管理ランク割合(Xを除く)

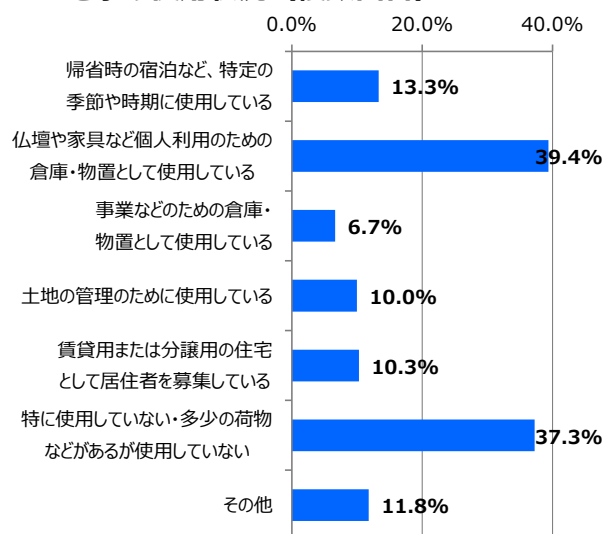


(2) 意向調査結果

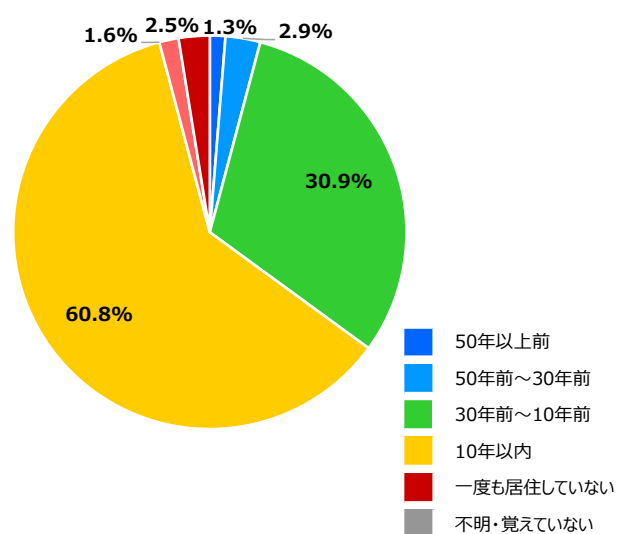
① 空き家の使用状況について

- ・空き家の使用状況としては、「仏壇や家具など個人利用のための倉庫・物置として使用している」、及び「特に使用していない・多少の荷物などがあるが使用していない」状況の回答が多い。
- ・居住時期は、「10 年以内」まで居住用として使用していたとの回答が約 60%で、**最近 10 年間で空き家となった建物が多い。**
- ・居住用として使われなくなった理由としては、「相続により取得したが別の住宅に住んでいる」という回答が多い。

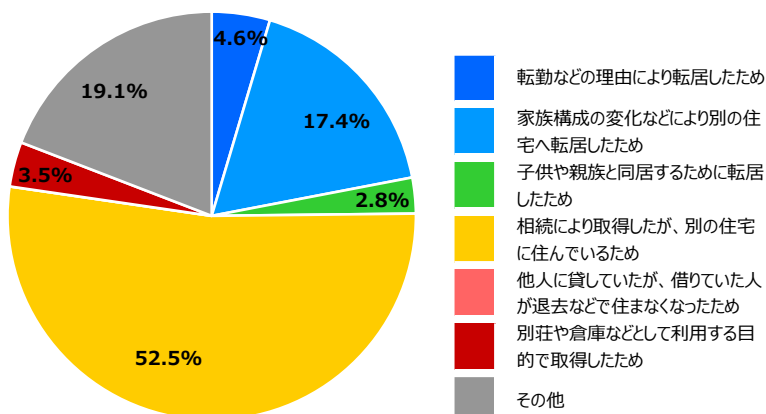
■ 空き家の使用状況（複数回答）



■ 空き家の居住時期



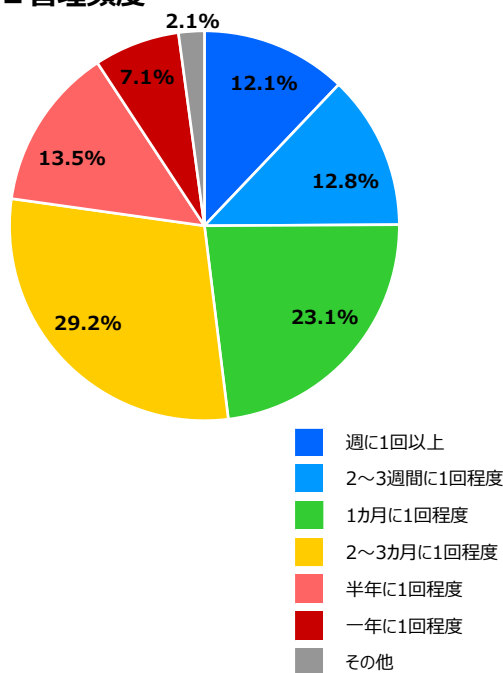
■ 居住用として使われなくなった理由



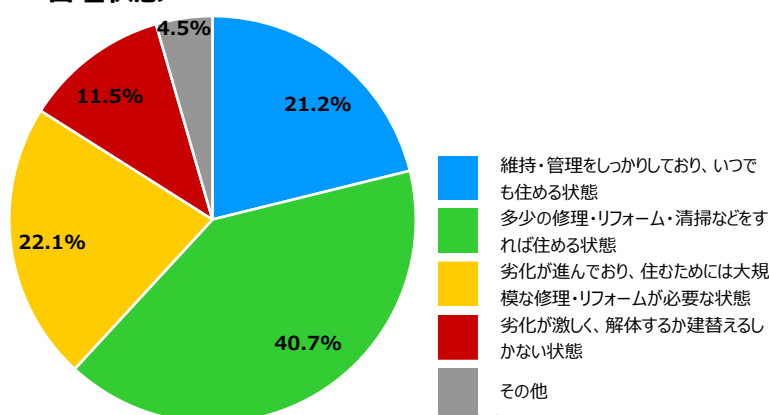
② 空き家の管理状況について

- ・空き家の管理の主体は「自分・家族が管理している場合」が多く、**管理の頻度は「1 カ月に 1 度」、又は「2～3 か月に 1 度」**の頻度が多い。
- ・**管理の状態としては、「いつでも住める状態」や、「リフォーム・清掃をすることで住める状態」**の建物である回答が多い。
- ・維持・管理においては、「特に困っていることはない」という回答が一番多いものの、**健康状態・費用の面や遠くに住んでいるために維持・管理するのが難しくなっている状況や、建物の老朽化・草木の繁茂などにより近所に迷惑をかけてしまうという心配、解体に関わるお金の問題や買手・借手が見つからない等の回答が多い。**

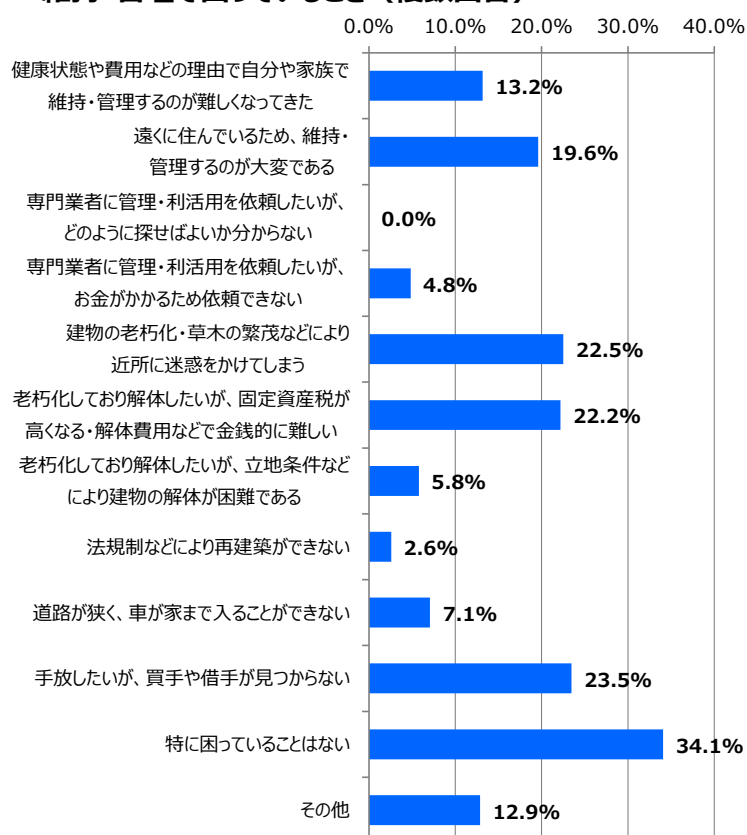
■ 管理頻度



■ 管理状態



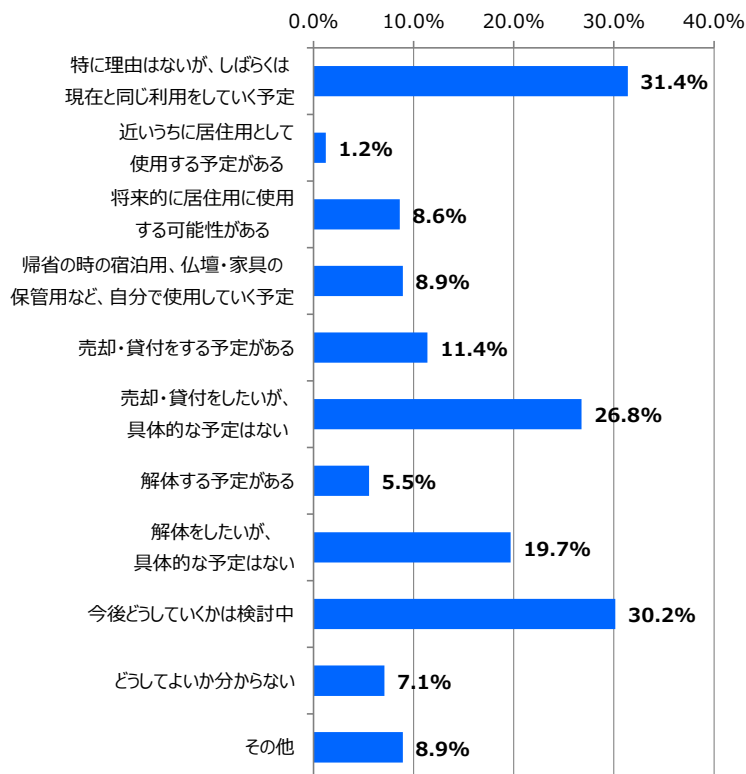
■ 維持・管理で困っていること（複数回答）



③ 今後の意向について

・今後の意向として、売却・貸付や解体を考えているものの具体的な予定まで決まっていない状況が多いものの、しばらくは現在と同じ利用をしていく予定や検討中の回答も多い。

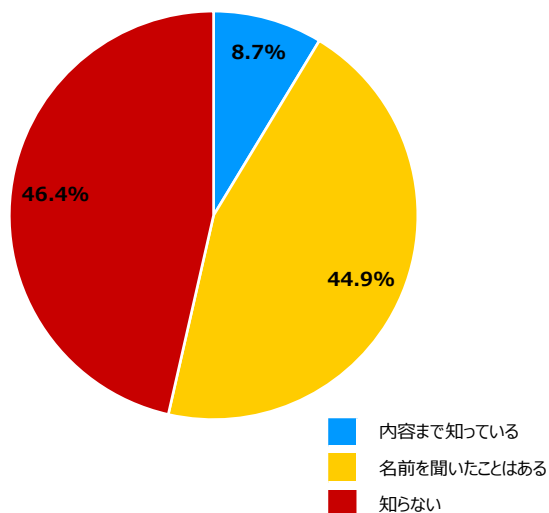
■ 今後の意向（複数回答）



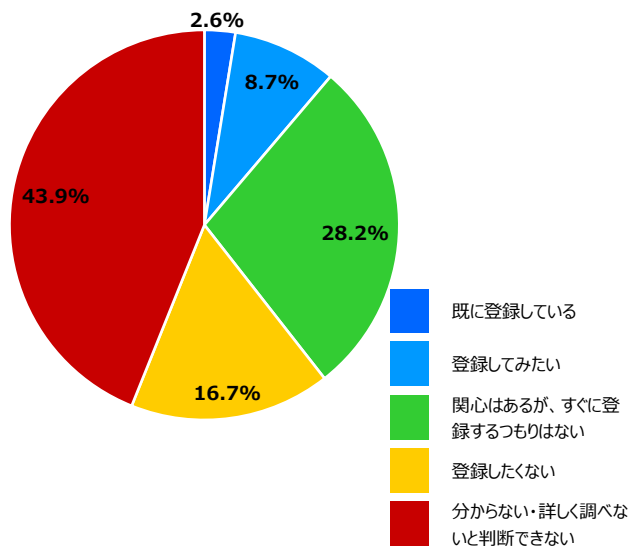
④ 空き家バンクについて

・空き家バンクについて、「内容まで知っている」との回答は約 9%と少なく、**認知度が低い**。
 ・今後空き家バンクに登録するかという質問に対しては、「**分からない・詳しく調べないと判断できない**」という回答が一番多い。

■ 空き家バンクの認知度



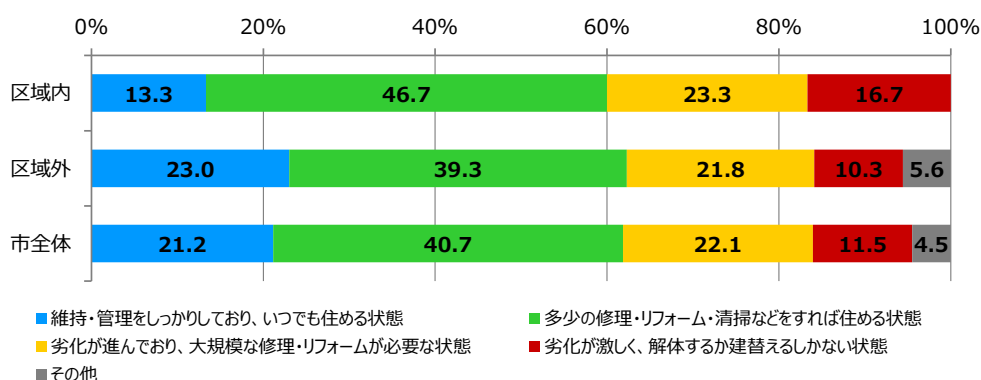
■ 空き家バンクの今後の意向



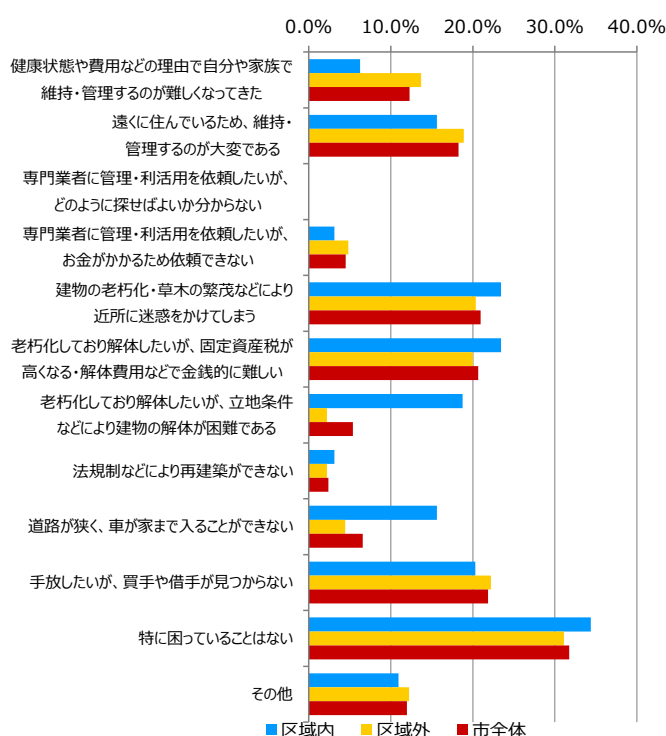
⑤ 空家等活用促進区域の候補地（犬山城下町周辺地域）の空き家所有者の意向

- ・管理状況を見ると、区域内では区域外に比べて「劣化が激しく、解体するか建替えるしかない状態」の割合が高い。
- ・維持・管理で困っていることは、区域内では「老朽化しており解体したいが、立地条件などにより建物の解体が困難である」、「道路が狭く、車が家まで入ることができない」の割合が非常に高い。
- ・今後の意向は、区域内では区域外に比べ「解体する予定がある」の割合がやや高い。
- ・空家等活用促進区域の指定については、「どちらでもよい・分からない」の割合が非常に高い。

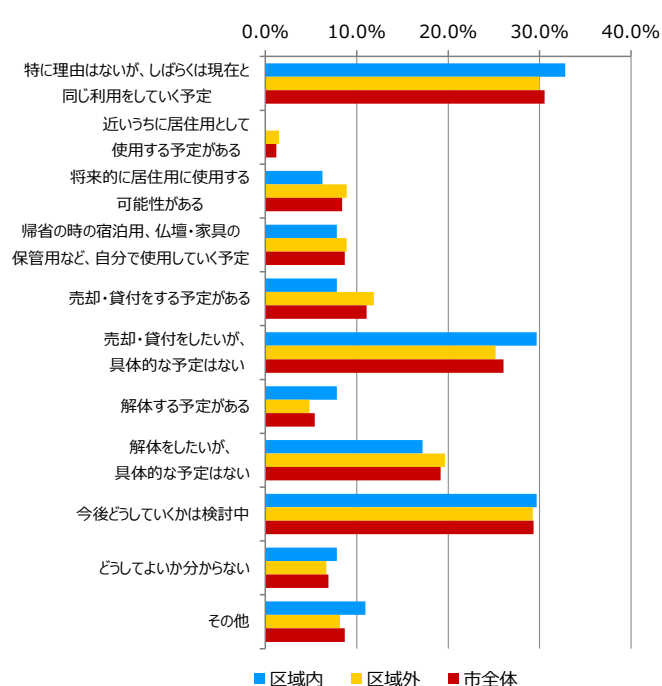
■ 区域別管理状態



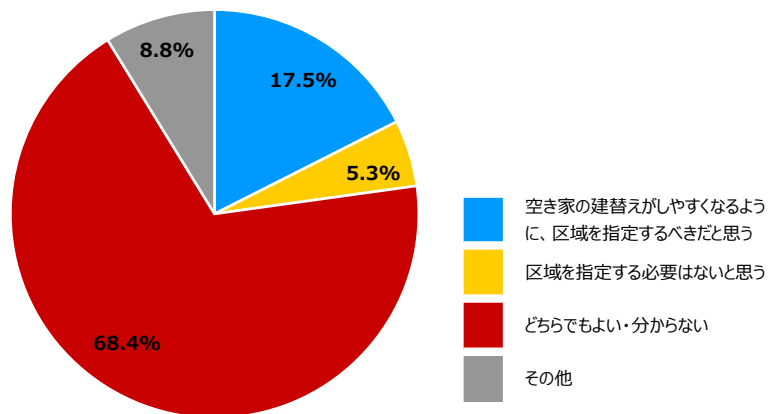
■ 区域別維持・管理で困っていること（複数回答）



■ 区域別今後の意向（複数回答）



■ 空家等活用促進区域の指定について



(3) 過年度調査結果との比較

① 損傷状況等

平成 26 年度と令和 6 年度の実態調査結果を比較するため、平成 26 年度実態調査の判定区分を令和 6 年度実態調査の判定区分に合わせて以下のように読み替え、整理した。

<令和 6 年度実態調査の判定区分>

指標	調査項目	判定		
		Ⅲ判定	Ⅱ判定	Ⅰ判定
危険性	傾斜	有り		無し
	屋根	崩落、開口有り	一部損傷有り	損傷無し
	外壁	開口有り	一部損傷有り	損傷無し
	基礎	沈下、崩壊有り	一部損傷有り	損傷無し
	庇・軒	変形、垂下り	一部損傷有り	損傷無し
	設備機器等	落下等の危険	一部損傷有り	損傷無し
防犯性	建具ガラス	割れ有り	ヒビ有り	損傷無し
生活環境	草木の繁茂	隣地等に越境	放置、繁茂	管理されている
	ゴミ	有り (臭気有り)	有り (臭気無し)	無し

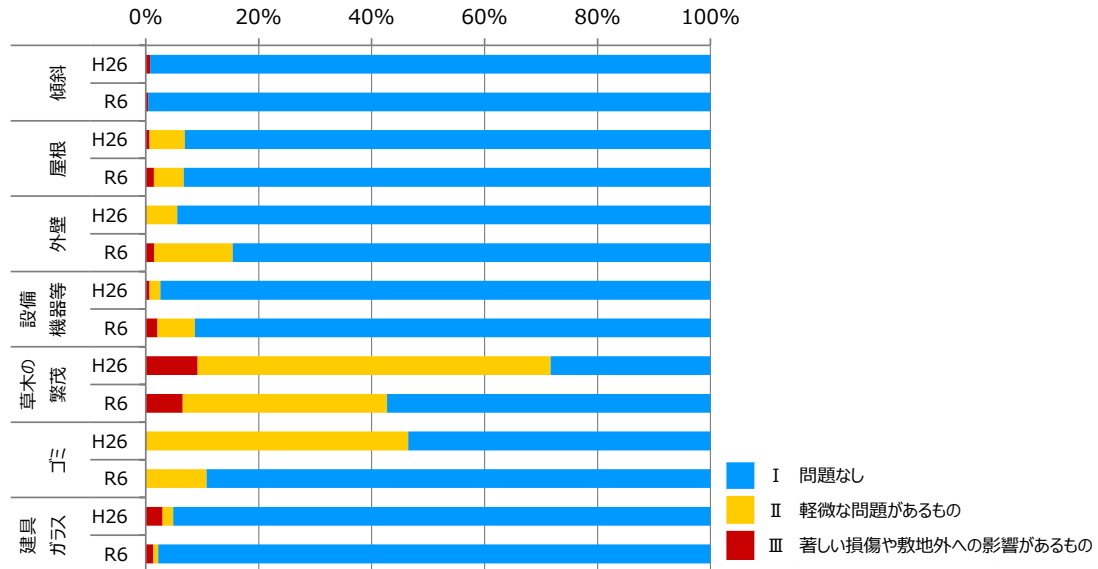
<平成 26 年度実態調査からの読替区分>

調査項目	判定		
	Ⅲ判定	Ⅱ判定	Ⅰ判定
傾斜	有		無
屋根	室内に水が入る穴有	一部損傷有	損傷無
外壁	室内が見える穴有	一部損傷有	損傷無
—			
—			
設備機器等	落下の危険性有	一部損傷有	損傷無
窓ガラスの割れ	窓ガラスの割れ有	ヒビ割有	無
雑草	近づけない程繁茂	敷地全体に雑草・部分的に雑草	手入れされている・草地無
ごみの放置・悪臭	ごみ：大量・山積み・少量有 悪臭：有	ごみ：大量・山積み・少量有 悪臭：無	ごみ：無、悪臭：無

1) 調査項目別

- ・外壁や設備機器等について、令和 6 年度は平成 26 年度に比べ問題のある建物の割合が増え
ており、老朽化が進んだ建物が増えている。

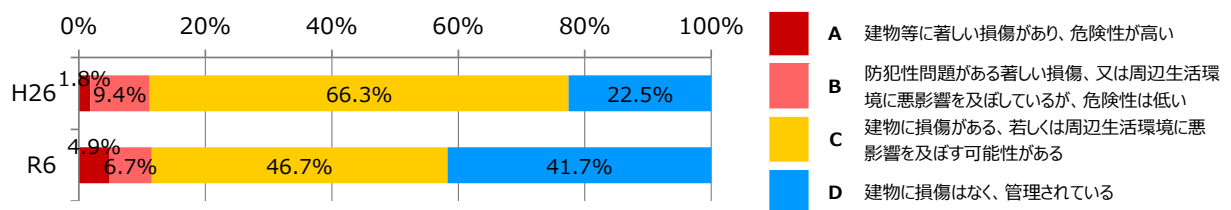
■ 年度別調査項目別管理状況



2) 管理状況評価

- ・何らかの損傷がある状況や管理されていない状況である A～C ランクの建物の割合をみると、令和 6 年度は平成 26 年度に比べ大きく減少している。ただし、A ランクの割合は増えており、損傷が進行していると考えられる。

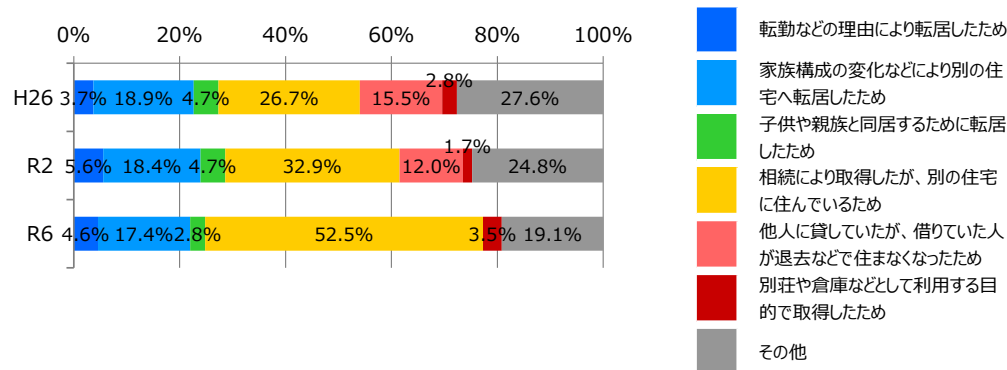
■ 年度別管理状況評価



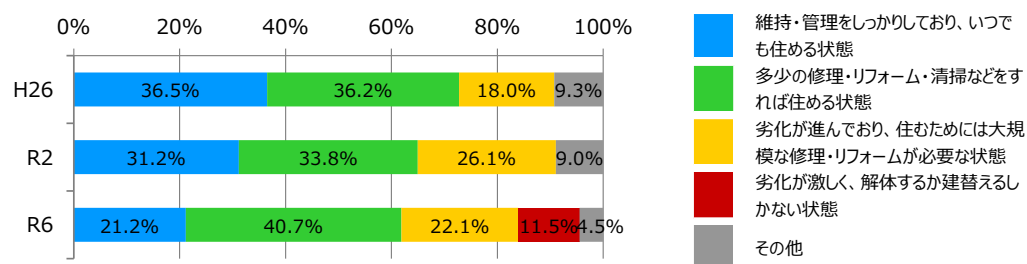
② 意向調査結果

- ・居住用として使われなくなった理由としては、**令和 6 年度は平成 26 年度に比べ「相続により取得したが別の住宅に住んでいる」という回答の割合が大きく増加している。**
- ・管理の状態としては、「いつでも住める状態」や、「リフォーム・清掃をすることで住める状態」の**建物の割合が年々減少**しており、修理・リフォームや解体・建替えが必要な建物が増えている
- ・維持・管理で困っていることについては、「特に困っていることはない」という回答の割合が**年々減少**しているのに対し、**建物の老朽化・草木の繁茂などにより近所に迷惑をかけるという心配、解体に関わるお金の問題の割合が増加**している。

■ 年度別居住用として使われなくなった理由

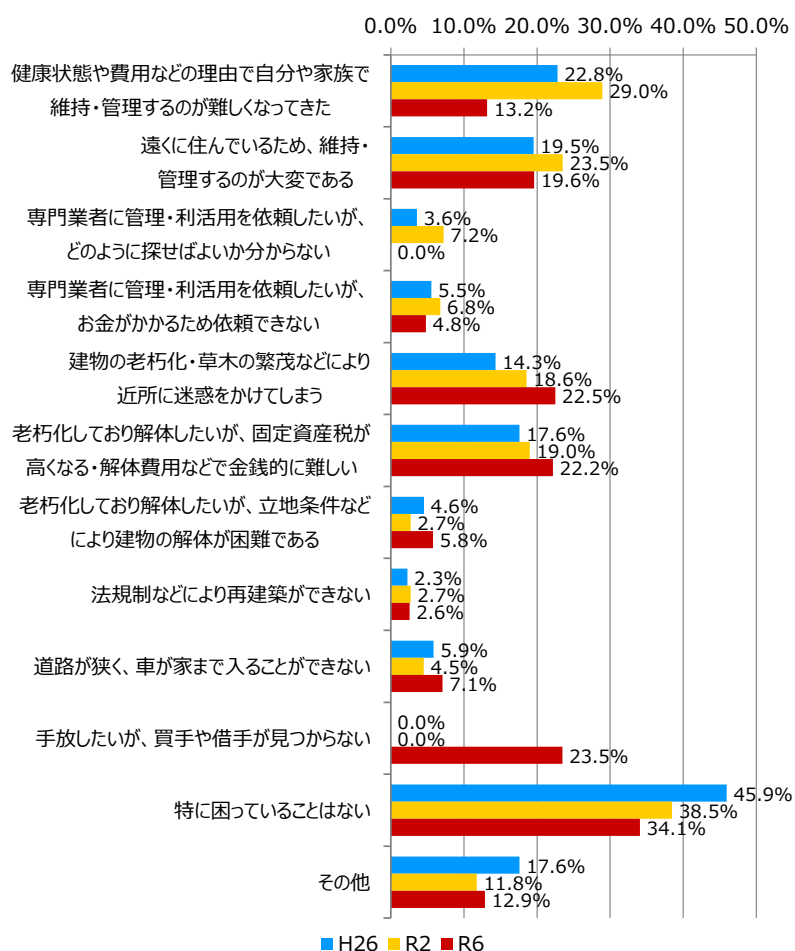


■ 年度別管理状態



※H26 年、R2 年に「劣化が激しく、解体するか建替えるしかない状態」の選択肢はなし

■ 年度別維持・管理で困っていること（複数回答）



※H26 年、R2 年に"手放したいが、買手や借手が見つからない"の選択肢はなし

3. 空き家対策の取組状況

(1) 犬山市空き家等対策計画の進捗状況及び課題

現行計画に示された施策について、現在までの進捗状況を確認し、今後も取組みを継続する上での課題を整理しました。

① 空き家等の発生抑制及び適正管理にむけた取組み及び課題

- ・定期的に空き家等実態調査を実施し、空き家等対策に活用している。今後も5年ごとに実態調査を実施し、調査結果は全庁で共有できるシステム化を進める。
- ・**空き家予備群（高齢者のみの世帯）を対象とした調査や取組の継続が課題。**
- ・空き家対策等の市民への啓発として、パンフレット等の配布や相談会を実施しており、今後も継続して実施する。
- ・**空き家等に関する苦情・相談の窓口を都市計画課に一本化し、関係部署と情報を共有している。**
- ・相談を受けた場合には、**現地確認、関係部署への意見照会、空き家等の所有者への指導・助言を実施しているが、指導に対して反応がない場合の対応が課題。**
- ・**空き家等所有者に対し、直接的な維持管理指導・助言の手法や、地域からの直接的な働きかけの手法等について検討が必要。**

② 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進の取組み及び課題

- ・平成28年度に空き家バンクを創設し、空き家等の流通促進に努めている。また、市民や関係団体等に対して、空き家バンクに関する情報の周知に努めている。
- ・空き家の利活用を促進するため、各種補助金制度を実施しており、**令和7年度からは「あきや活用支援事業補助金」により、空き家の購入費用やリフォーム費用等への補助を実施。**
- ・空き家の除却等に対する補助等も実施。
- ・**空き家やその跡地のまちづくり資源としての活用に関しては、具体的な取組方法等について検討が必要。**

(2) 犬山市の空き家対策の取組実績

現行計画策定以降における、本市の空き家対策の主な実績を以下に整理します。

- ・空き家バンクの創設以降、**登録件数 71 件、成約件数 58 件**の利用実績があり、成約率（登録件数に対する成約件数の割合）が約 80%と高い割合となっている。（令和 7 年 8 月現在）
- ・空き家の利活用や解体工事に対する補助金制度を設けているが、**令和 6 年度までの利用実績がない**。（令和 7 年度から「あきや活用支援事業補助金」に制度を刷新し、1 件が交付決定済）
- ・（公社）愛知県宅地建物取引業協会や、愛知県弁護士会、愛知県司法書士会等、**専門的知識を有する関係機関と協定を締結**し、空き家に関する相談体制の充実に努めている。また、シルバー人材センターや民間企業と協定を締結し、空き家管理サービスの提供等を行っている。
- ・空き家の管理に関して、**空き家管理事業者登録制度**（愛知宅建サポート株式会社との協定に基づき、空き家管理事業者として登録された空き家マイスターに空き家の見回りや草木剪定などの管理サービス提供を依頼することが出来る制度）により、支援している。

■ 犬山市空き家・空き地バンク利用実績

	平成 28 年 度	平成 29 年 度	平成 30 年 度	令和 元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度	計
登録 件数	28	6	3	2	4	6	1	12	7	2	71
成約 件数	7	10	6	2	6	9	3	6	7	2	58

※令和 7 年度実績は R7.8.25 時点

■ 空き家管理事業者登録制度のイメージ

