

# 犬山市空家等対策計画

## 令和 2 年度追加資料 (空家等実態調査結果)

令和 3 年 月

## (1) 空家等追加実態調査

### ア. 調査概要

#### 市全域を対象として令和2年12月～令和3年1月に空家等実態調査を実施。

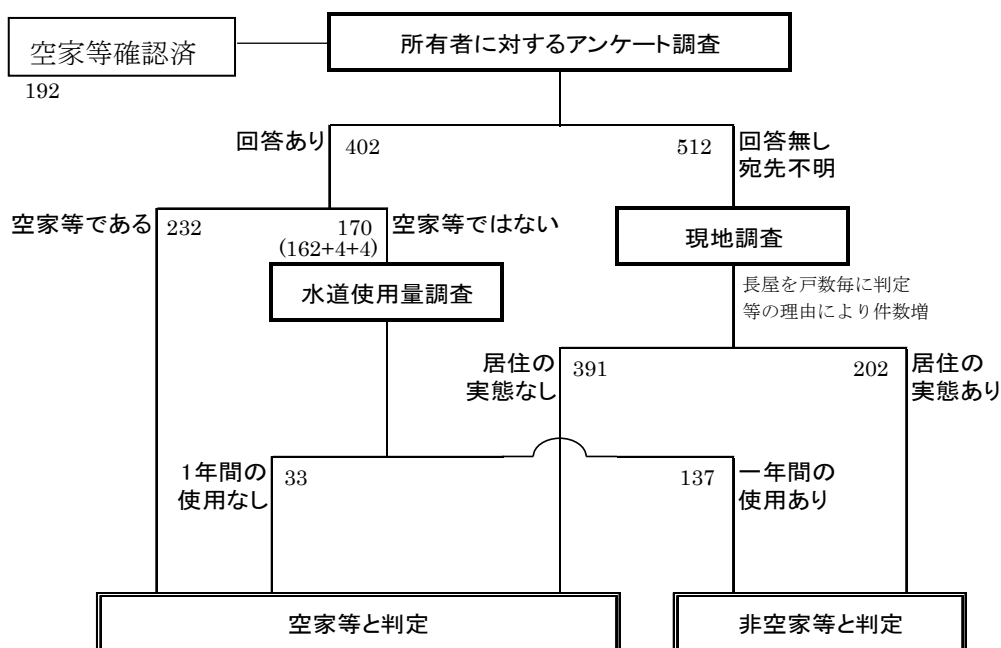
本調査は平成27年度調査時点から、市内の空家等の状況変化について傾向を把握する目的で実施するものです。

平成27年度調査による空家等776件に加え、町会長への聞き取り調査によって情報が寄せられた空家等291件、市に相談があった空家等109件（総数212件から、平成27年調査による空家等及び町会長からの情報による空家等と重複する103件を除いた件数）の合計1,176件の住宅を対象に調査を実施しました。

### イ. 調査手順

調査は、市への相談があったものを除き所有者に対するアンケート調査を行った後、回答が無かったものを対象に現地調査、空家等ではないと回答があったものを対象に水道使用量調査を行いました。なお、市への相談があったものについては、相談対応時に現地確認を実施しているため、解消を把握しているものを除き空家等と判定しました。

市に相談があった際に現地確認を実施している空家等については、本調査における現地調査は実施していません。



### ウ. 調査結果

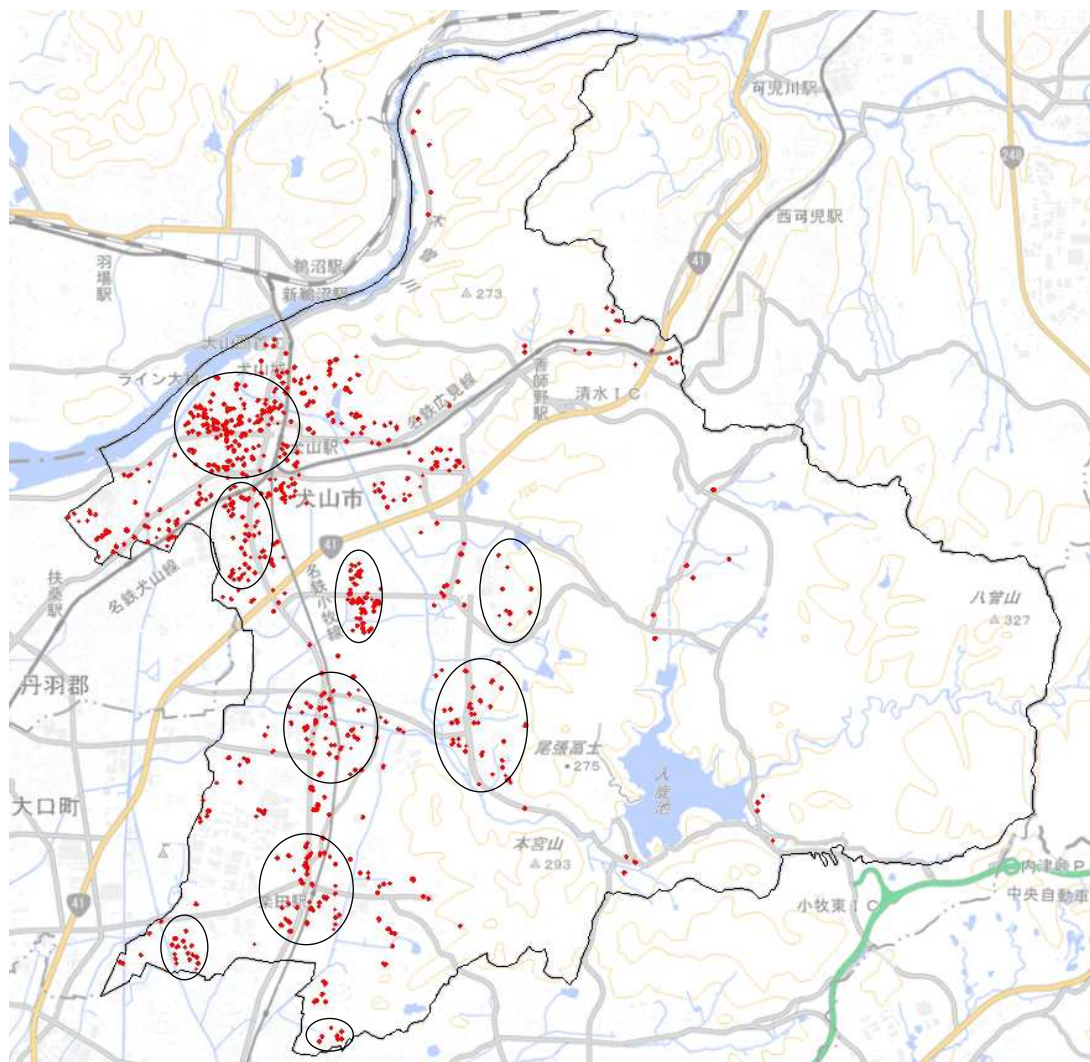
#### ●空家等件数は848件

アンケート調査により空家等であると回答された232件、アンケートで「日常的に居住又は駐車場などとして利用している」と回答されたもののうち一年間の水道使用が一定に満たない33件、アンケートの回答が得られなかったもののうち現地調査により391件、平成27年度の調査以降市へ空家等の相談が寄せられたもののうち解消が確認されていない192件の合計848件を空家等件数としました。

平成27年度の前回調査時の776件から72件増加しており、約1.1倍にあたります。

## ■空家等の分布

空家等の分布傾向は前回調査結果と同様に、市域全般に分布する中で、既成市街地や都市計画区域内における市街化区域と市街化調整区域の線引き前後（昭和40年～50年頃）の郊外団地に一定の集積がみられる傾向を示しています。



## (2) 現地調査結果

### ア. 調査概要

アンケート調査の回答が得られなかったもの又は所有者等の送付先が特定できなかったものを対象に外観目視による現地調査を実施し、391件を空家等であると判定しました。また、空家等の判定と併せて、空家等の傾向を把握するため、危険性等の調査を実施しました。

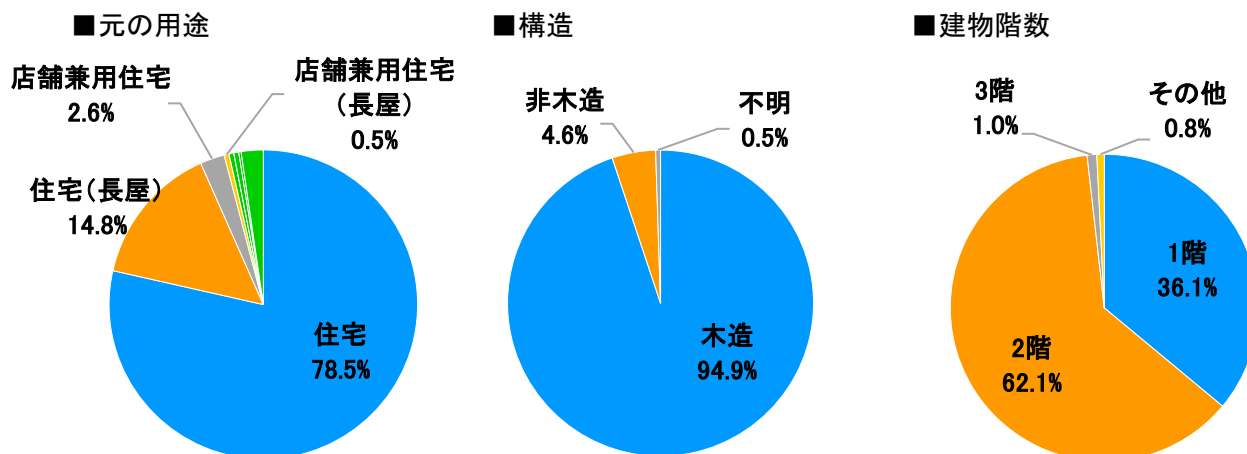
### イ. 調査結果

#### ●空家等のほとんどは木造住宅で、2階建が6割

元の用途は、住宅がほとんどで、木造の一戸建住宅だったものが300件で全体の76.7%を占めます。木造の長屋建住宅も54件13.8%あります。建物階数は2階建が62.1%、平屋が36.1%です。

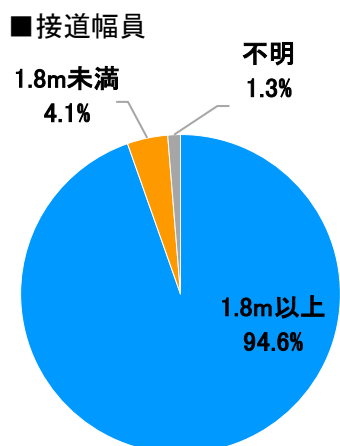
■元の用途別構造別空家等件数

	木造	非木造	不明	合計
住宅	300	6	1	307
住宅(長屋)	54	4	0	58
店舗兼用住宅	9	1	0	10
店舗兼用住宅(長屋)	2	0	0	2
店舗	1	1	0	2
店舗(長屋)	0	0	0	0
事務所併用	1	1	0	2
別荘	0	0	0	0
その他	4	5	1	10
合計	371	18	2	391



#### ●接道条件を満たしてないおそれのあるものが0.4割

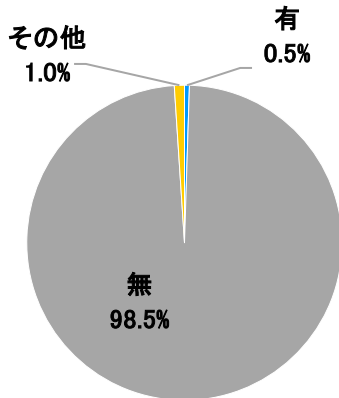
接道部分の一番広い部分が1.8m未満のおそれがあり、建て替えができない可能性があるものが4.1%を占めています。



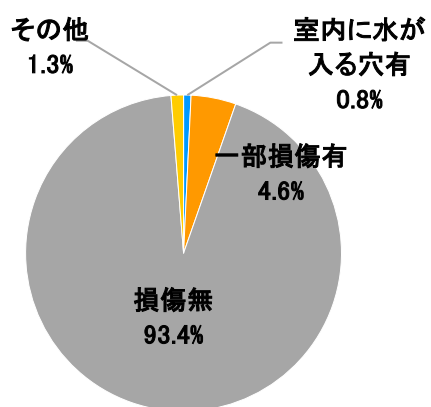
## ●危険性に不具合があるものは55件（全体の14%）

建物の傾斜がみられるものは2件、屋根の損傷がみられるのは21件（うち室内に水が入る穴有は3件）、外壁の損傷がみられるのは20件（うち室内が見える穴有は4件）、基礎の損傷がみられるのは1件（うち不同沈下、崩壊の恐れ有は1件）、雨樋の損傷がみられるのは22件（うち雨樋無しは4件）、設備等の損傷がみられるのは13件（うち落下の危険性有は12件）で、これらいずれかの不具合を有するものは55件ありました。これは現地調査で空家等と判定した件数の14.1%にあたります。

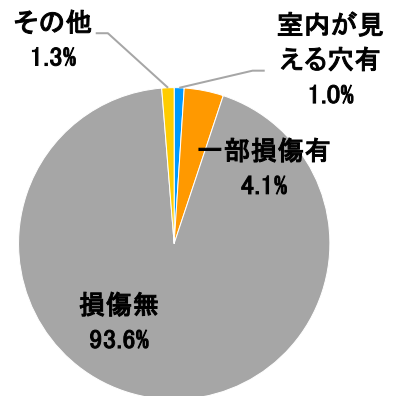
■建物の傾斜



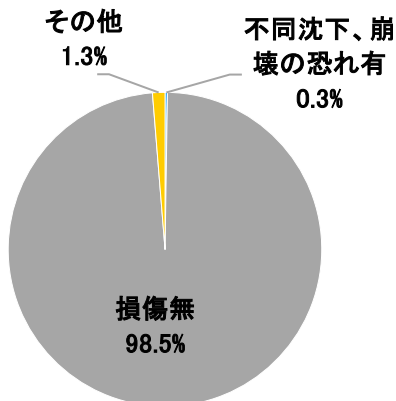
■屋根の損傷



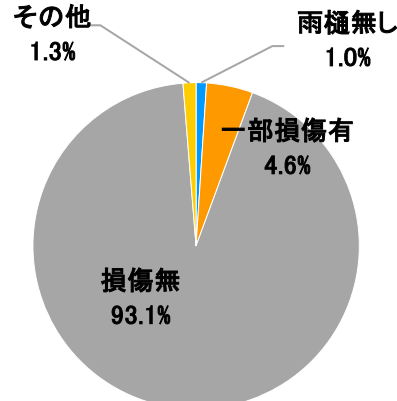
■外壁の損傷



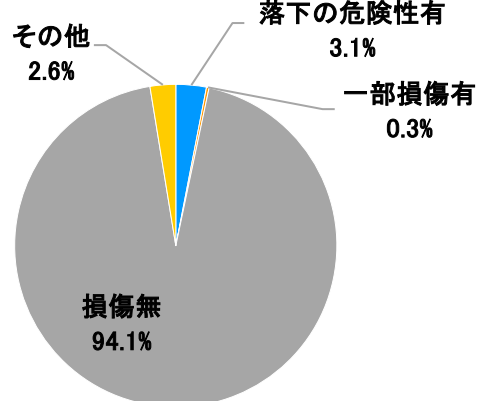
■基礎の損傷



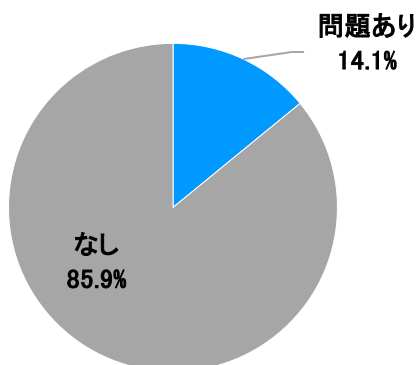
■雨樋の損傷



■設備機器等の損傷

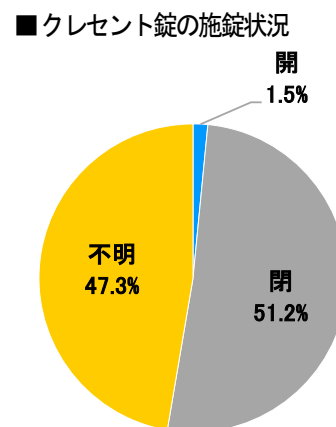
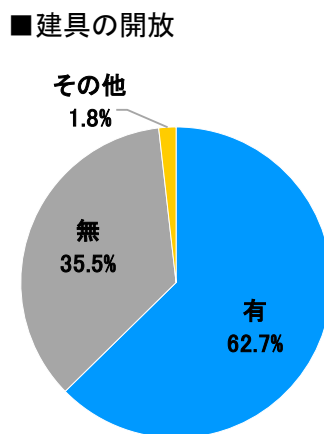
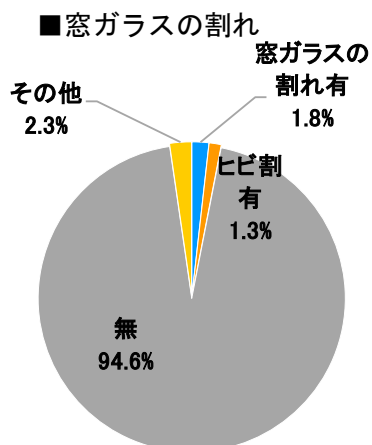


■危険性に不具合のある空家等

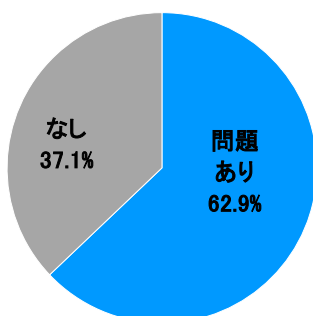


## ●防犯性に不具合のあるものは 246 件（全体の 63%）

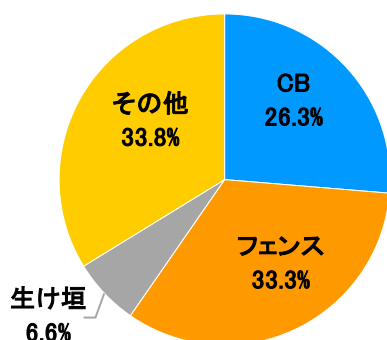
窓ガラスの割れ有は 7 件、ひび割れ有は 5 件、建具が開放されているのは 245 件、クレセント錠が開いているのは 6 件（ただし、185 件は雨戸が閉められている等により外観目視での判別ができず不明）で、これらいずれかの不具合を有するものは 246 件ありました。これは現地調査で空家等と判定した件数の 62.9%にあたります。



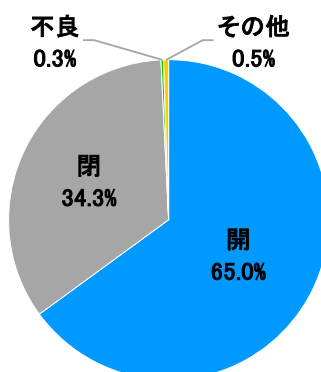
### ■防犯性に不具合のある空家等



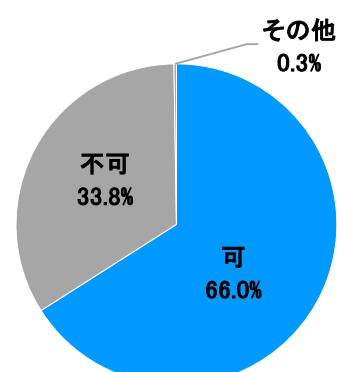
### ■塀や柵の種類



### ■外構出入口

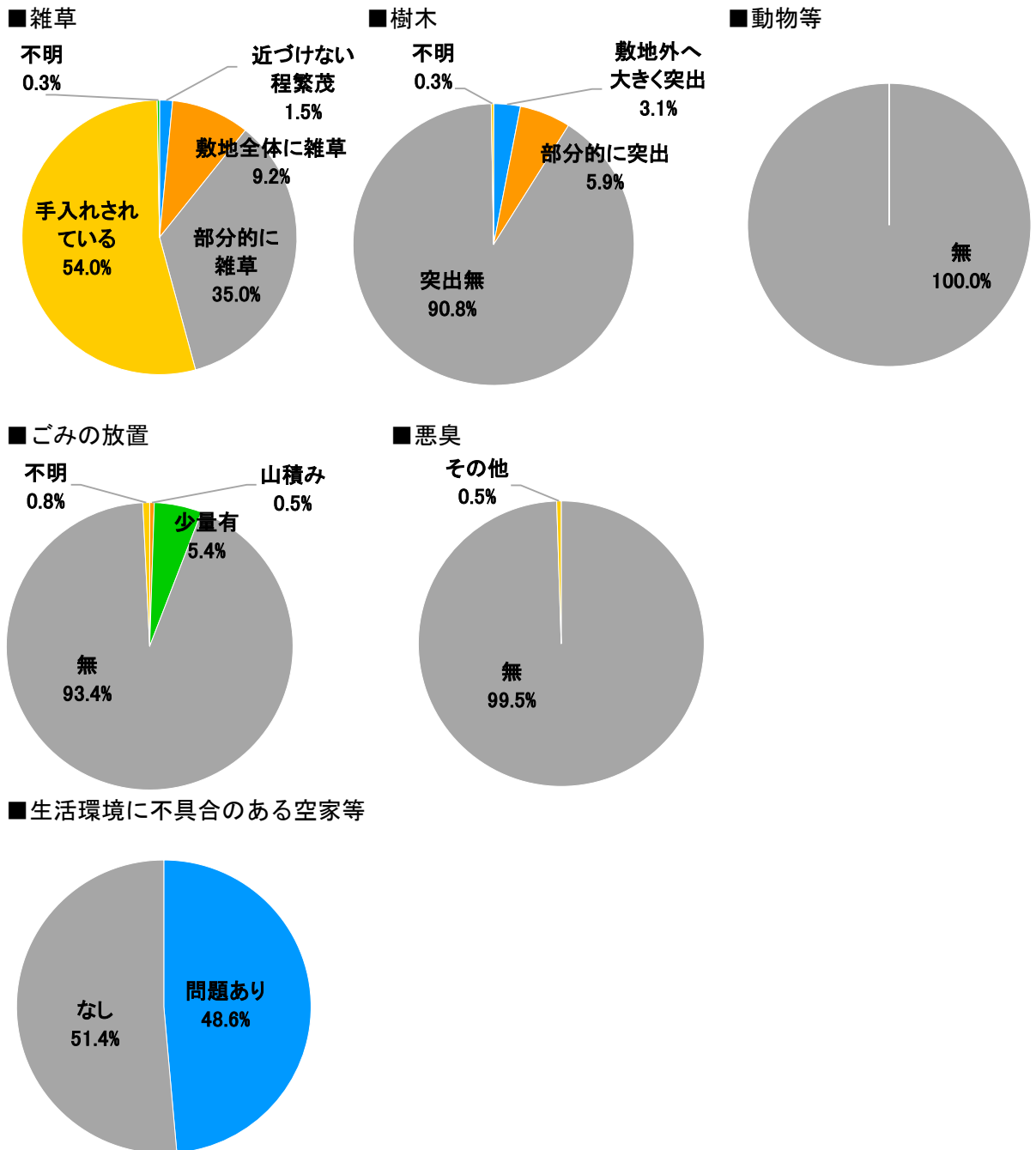


### ■敷地内への侵入



**●生活環境に不具合があるのは 190 件（全体の 49%）**

雑草が建物に近づけないほど繁茂が 6 件、敷地全体が雑草に覆われている 36 件、部分的に雑草に覆われている 137 件、合計 179 件（45.7%）が雑草の不具合を有しています。樹木が敷地外に大きく突出 12 件、部分的に突出 23 件、合計 35 件（9%）が立木の問題を有しています。動物や虫が住みついている、痕跡有りは 0 件で、動物等の問題はありません。ごみが建物に近づけないほど大量 0 件、山積み 2 件、少量有 21 件、合計 23 件（5.9%）がごみの不具合を有しています。悪臭有は 0 件とありませんでした。これらいずれかの不具合を有するものは 190 件ありました。これは現地調査で空家等と判定した件数の 48.6%にあたります。



### (3) 空家等所有者の意向調査

#### ア. 調査概要

平成 27 年の調査結果及びその後の町会長への聞き取り調査等により空家等と思われる住宅を対象に課税情報から判明した所有者へアンケート調査を実施しました。調査対象件数は 728 件のうち、402 件から回答が得られ、回収率は 55.2%となりました。

○調査票の発送（郵送）：令和 2 年 10 月 29 日

○回答締切（郵送）：令和 2 年 11 月 20 日

#### イ. 調査結果

##### ●空家等所有者 265 件から回答

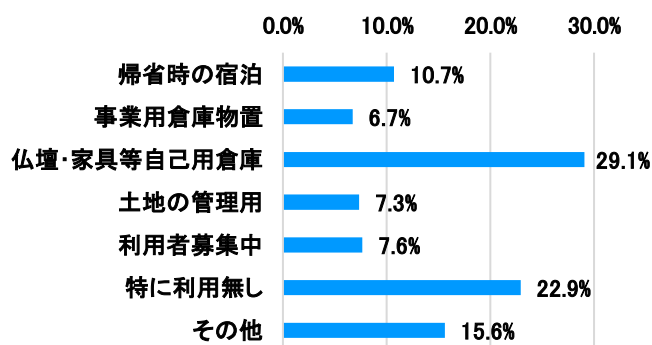
402 件の回答のうち、162 件から「日常的に居住又は駐車場などとして利用している」、また売却済 4 件、とりこわし 4 件という回答がありました。ただし、この内 33 件は水道の使用が認められなかったため、空家等と判断しました。これにより、空家等所有者からの回答数は 265 件となりました。

##### ●自己用倉庫としての利用が 29%、特に利用していないが 23%

「仏壇や家具などが置いてあり、自己用の倉庫・物置等として利用している」が 29.1%と最も多く、次いで「特に利用はしていない」が 22.9%です。

「賃貸用または分譲用の住宅として利用者を募集中」というものは 7.6%に留まっており、何らかの理由で利用者募集をしていないものの方が多い状況です。

■空家等の利用状況（複数回答、N=327）

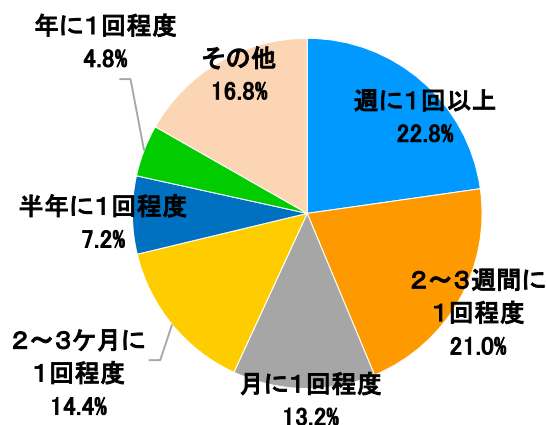


##### ●利用頻度は週に 1 回以上は 23%にとどまる

帰省時の宿泊や事業用・自己用倉庫、土地の管理用として利用している場合の頻度については、空家等であると回答されたものの、月に 1 回以上利用しているとの回答が 57.0%ありました。

利用している場合でも実態としてはほとんど利用していない場合もある状況です。

■利用の場合の利用頻度（N=167）

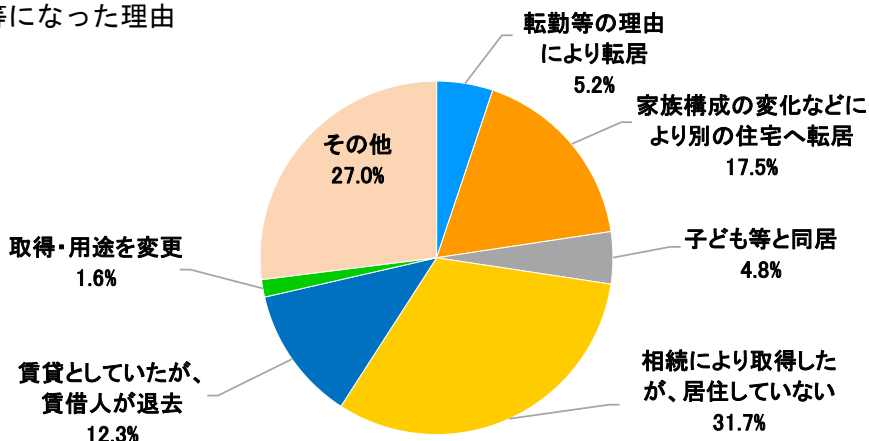




## ●空家等になった理由は相続が32%、転居が28%

空家等になった理由は、「相続により取得したが、居住していない」が31.7%と最も多く、次いで「家族構成の変化などにより別の住宅へ転居するため」が17.5%です。転勤や子どもとの同居を理由とするものを含めると、転居を理由とするものは27.5%となります。空家等の発生要因として相続や転居が大きな要因になっていると考えられます。

### ■空家等になった理由

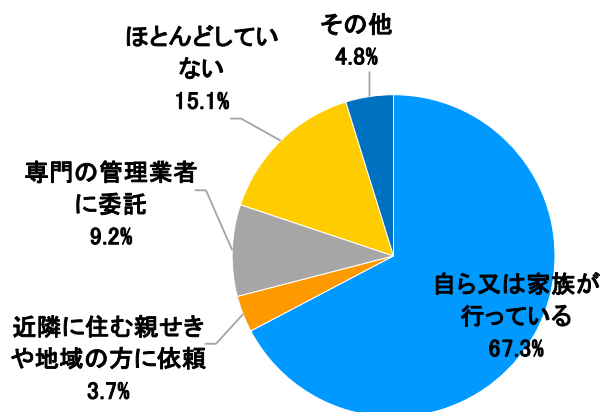


## ●自ら又は家族が維持・管理を行うというものが67%

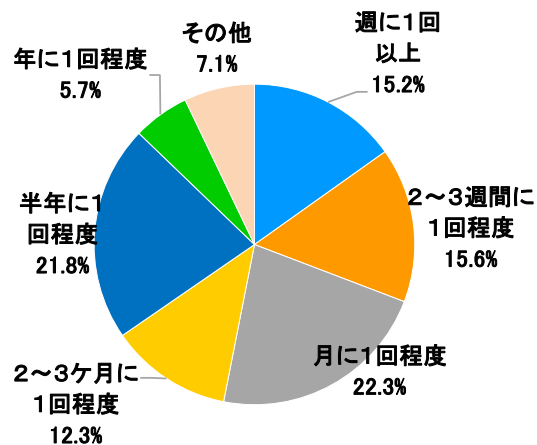
維持・管理は「自ら又は家族が行っている」が67.3%を占めています。「専門の管理業者に委託し行っている」は9.2%です。

維持・管理の頻度は月に1回以上行っているが53.1%あります。

### ■維持・管理の方法



### ■維持・管理の頻度



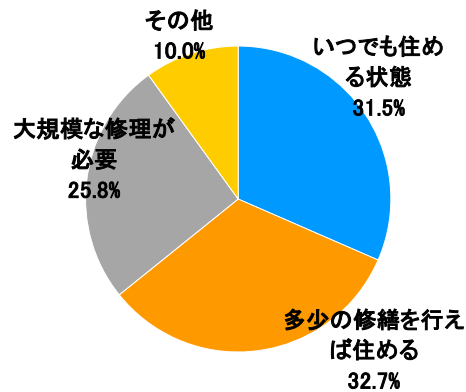
### ■維持・管理の方法×頻度

方法	頻度							
	週に1回以上	2~3週間に1回	月に1回	2~3ヶ月に1回	半年に1回程度	年に1回程度	その他	
自ら又は家族が行っている	30	32	39	24	39	8	12	
近隣に住む親せきや地域の方に依頼	1	3	4			1	1	
専門の管理業者に委託	4		5	3	7	5	2	
ほとんどしていない	1		1		1	3	11	
その他		1		1	2	2	3	

## ●住むためには大規模改修が必要な空家等は26%

いつでも住める状態は31.5%、多少の修繕をすれば住める状態32.7%と6割程度は再び居住用の利用が期待できます。一方、住むためには大規模修繕が必要25.8%であり、このような状態の住宅が放置されていると周囲に影響を及ぼすおそれがあります。

■住宅の維持・管理状況

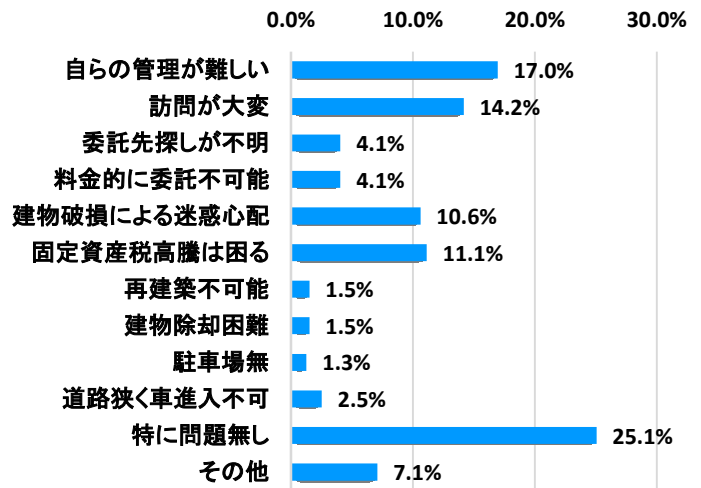


## ●半数以上が空家等の維持・管理に関して何らかの困ったことを抱えている

特に困っていることはないという回答は25.1%であり、7割以上が何らかの問題を抱えています。最も多いのは自ら又は家族で維持・管理するのが難しくなっている17.0%で、次いで居住地から離れているので訪問するのが大変14.2%です。

また、取り壊したいが土地の固定資産税が高くなるのが困る11.1%、建物が破損して近所に迷惑をかけないか心配10.6%と老朽化に伴う問題点も指摘されています。

■住宅の維持・管理状況 (複数回答、未回答除く N=395)



## ●大規模修繕が必要という方は何らかの困ったことを抱えている場合が多い

大規模修繕が必要と回答した方では、土地の固定資産税が高くなるのが困る、建物が破損して近所に迷惑をかけないか心配というものの比率がより高くなっています。

■住宅の維持・管理状況×困っていること

	自らの管理が難しい	訪問が大変	委託先探しが不明	料金的に委託不可	建物破損による迷惑心配	固定資産税高騰は困る	再建築不可能	建物除却困難	駐車場無	道路狭く車進入不可	特に問題無し	その他	未回答	合計
いつでも住める状態	5	13	1	2	2	6			1		45	8	12	95
多少の修繕を行えば住める	24	18	7	3	7	6	1	3	2	3	32	8	10	124
大規模な修繕が必要	28	20	6	9	29	27	4	3	2	6	12	5	1	152
その他	7	2	1	1	3	4	1			1	10	7	1	38
未回答	3	3	1	1	1	1							8	18
合計	67	56	16	16	42	44	6	6	5	10	99	28	32	427

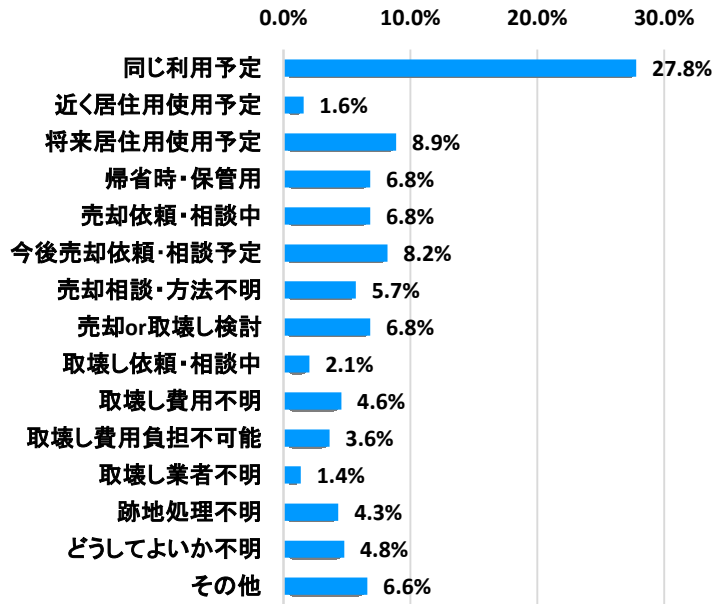
	自らの管理が難しい	訪問が大変	委託先探しが不明	料金的に委託不可	建物破損による迷惑心配	固定資産税高騰は困る	再建築不可能	建物除却困難	駐車場無	道路狭く車進入不可	特に問題無し	その他	未回答	合計
いつでも住める状態	5.3%	13.7%	1.1%	2.1%	2.1%	6.3%			1.1%		47.4%	8.4%	12.6%	100.0%
多少の修繕を行えば住める	19.4%	14.5%	5.6%	2.4%	5.6%	4.8%	0.8%	2.4%	1.6%	2.4%	25.8%	6.5%	8.1%	100.0%
大規模な修繕が必要	18.4%	13.2%	3.9%	5.9%	19.1%	17.8%	2.6%	2.0%	1.3%	3.9%	7.9%	3.3%	0.7%	100.0%
その他	18.4%	5.3%	2.6%	2.6%	7.9%	10.5%	2.6%			2.6%	26.3%	18.4%	2.6%	100.0%
未回答	16.7%	16.7%	5.6%	5.6%	5.6%	5.6%							44.4%	100.0%
合計	15.7%	13.1%	3.7%	3.7%	9.8%	10.3%	1.4%	1.4%	1.2%	2.3%	23.2%	6.6%	7.5%	100.0%

## ●今後の売却意向は22%、取壊し意向は9%

しばらくは現在と同じ利用をしていく予定が27.8%で最も多い状況ですが、売却意向がある方が21.8%、取り壊し意向がある方が8.9%となっており、売却や取り壊しも一定すすむことが期待できます。

ただし、売却については「どうしてよいか分からない」25件、取り壊しについては「どの程度費用がかかるかわからない」20件、「費用の負担ができない」16件、「解体する業者が分からない」6件、「跡地をどうすればよかわからない」21件と悩みを抱えている方も多く、このような相談に対応していくことが重要だと考えられます。

■今後の意向 (複数回答、未回答除く N=439)



## ●どの所有者も同じ利用予定を考えている場合が多い

いつでも住める状態でも大規模修理が必要と回答した方も「現在と同じ利用をしていく」という比率が最も高くなっています。ただ、大規模修理が必要と回答した方は、「取壊し費用不明」や「取壊し費用負担不可能」、「どうしてよいか分からず困っている」という方が多くなっています。

■住宅の維持・管理状況×今後の意向

	同じ利用予定	近く居住用使用予定	将来居住用予定	帰省時・保管用	売却依頼・相談中	今後売却依頼・相談予定	売却相談・方法不明	売却or取壊し検討	取壊し依頼・相談中	取壊し費用不明	取壊し費用負担不可能	取壊し業者不明	跡地処理不明	どうしてよいか不明	その他	未回答	合計
いつでも住める状態	53	5	16	16	9	2	4	5	1	1			3	1	7	3	126
多少の修繕を行えば住める	29	1	12	10	10	22	10	10		1	1	1	1	3	9	3	123
大規模な修理が必要	26	1	9	4	9	10	9	12	5	15	11	4	14	13	7		149
その他	13		2		1	2	1	3	3	1	2	1	1	2	5		37
未回答	1				1		1			2	2			2	1	7	17
合計	122	7	39	30	30	36	25	30	9	20	16	6	19	21	29	13	452

	同じ利用予定	近く居住用使用予定	将来居住用予定	帰省時・保管用	売却依頼・相談中	今後売却依頼・相談予定	売却相談・方法不明	売却or取壊し検討	取壊し依頼・相談中	取壊し費用不明	取壊し費用負担不可能	取壊し業者不明	跡地処理不明	どうしてよいか不明	その他	未回答	合計
いつでも住める状態	42.1%	4.0%	12.7%	12.7%	7.1%	1.6%	3.2%	4.0%	0.8%	0.8%			2.4%	0.8%	5.6%	2.4%	100.0%
多少の修繕を行えば住める	23.6%	0.8%	9.8%	8.1%	8.1%	17.9%	8.1%	8.1%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	2.4%	7.3%	2.4%	100.0%
大規模な修理が必要	17.4%	0.7%	6.0%	2.7%	6.0%	6.7%	6.0%	8.1%	3.4%	10.1%	7.4%	2.7%	9.4%	8.7%	4.7%		100.0%
その他	35.1%		5.4%		2.7%	5.4%	2.7%	8.1%	8.1%	2.7%	5.4%	2.7%	2.7%	5.4%	13.5%		100.0%
未回答	5.9%				5.9%		5.9%			11.8%	11.8%			11.8%	5.9%	41.2%	100.0%
合計	27.0%	1.5%	8.6%	6.6%	6.6%	8.0%	5.5%	6.6%	2.0%	4.4%	3.5%	1.3%	4.2%	4.6%	6.4%	2.9%	100.0%

#### (4) 第4章から第6章に掲げる事項へのこれまでの取り組み

##### ●空家等に関するデータベースの整備

空家等の調査結果台帳及び市への相談に関する記録を関係課と共有しており、これにより空家等に関する相談対応を関係課と連携しながら実施しています。

##### ●市民への啓発

空家等の取組をまとめたパンフレットを作成して、窓口での配布、通知などとの同封により、空家等発生時の対応や適正管理の重要性、空家等に関する制度について周知しています。

平成29・30年度には空家等の適正管理や流通促進を図るため、70歳以上の単身高齢者が居住する住宅（空き家予備群）の所有者、地元住民を対象に空き家利活用セミナーを開催しました。参加者からは改修の方法や相続についての質問をもらい、空家等問題対策協議会委員に回答・説明をいただき、空家等問題と空家等の利活用等について情報提供をしました。

##### ●市民からの空家等に関する相談への対応

空家等に関する窓口を一本化し、関係課に情報共有をしながら連携した初期指導を実施しています。

###### ■市への空家等に関する相談件数

	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
件数	34	61	80 ※台風被害により増	47	43

平成28年度から、不動産や相続、建築等の関係団体と連携し、空家等を含む住宅に関する無料相談窓口を設置しています。

###### ■無料住宅相談利用実績

	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
件数	7	22	13	7	15

##### ●所有者等による空家等の適切な管理の促進

犬山市シルバー人材センターと空家等の適正管理について協定を締結し、空家等の管理についての相談者に犬山市シルバー人材センターの活用を紹介しています。また、平成28年度からふるさと納税の返礼品として犬山市シルバー人材センターによる空家等の管理サービスを提供し、空家等の管理を支援しています。

###### ■空家等管理サービス利用実績

	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
件数	5	11	5	5	6

##### ●地域のまちづくりとの連携

平成29年度に空家等予備群の抽出を行い、空家等予備群が抱える問題についてアンケート調査を実施しました。併せて啓発事業としてセミナーを開催して、課題解決に向けた意見交換を実施しました。今後5年経過毎に新たに空家等予備群の抽出を行い、問題解決のための啓発活動として制度案内等を送付し、相談会の実施を検討します。また、アンケート結果を参考に高齢者支援課と連携して、「エンディングノート」の作成、住宅相談の周知など空

家等予備群が抱える課題等の解決に向けた取り組みを進めています。

## ●中古住宅としての流通促進

### ■空き家バンク利用実績

	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
登録 件数	27	6	3	2	4
成約 件数	7	10	6	2	7

空き家バンクの開設は所有者が売却に向けた意向を相談する窓口が市であることにより、相談しやすい環境を提供することができました。平成28年度の空き家バンク創設以降、成約件数も順調に増えており、空家等の流通に寄与しています。

また、平成29年度に空き家バンクに掲載されたまま6ヶ月間利活用がされなかった空家等に対して、空き家利活用補助金（奨励金）の制度を設けました。

さらに、空き家を増やさないため取り組みの一つとして、平成30年度に住宅リフォーム補助金制度を拡充しました。

### ■住宅リフォーム補助金利用実績

	平成30年度	令和元年度	令和2年度
件数	10	9	14

## ●まちづくり資源としての有効活用

空家等を含めた歴史的な建築物について、保存と利活用のための制度を検討しています。まちづくり資源として有効活用を図れるよう、歴史的建築物の除却の際に事前の届出制度を設ける検討を進めています。

## ●空家等の除却及び跡地の利活用の促進

除却については、危険な空き家の解体を促すため、令和7年度までの期間限定で令和2年度に危険空き家除却費補助金の制度を新設しました。併せて、補助金を利用して空家等を除却した跡地について固定資産税の減免制度を設けました。固定資産税の減免は最長3年間であり、除却後の跡地利活用促進に効果が期待されます。

## ●特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

犬山市空家等問題対策研究会、犬山市空家等問題対策協議会において特定空家の判定に用いるチェックリストの検討を行い、これまでに5件の空家等を特定空家として認定しました。

特定空家に対しては、認定通知および指導を実施し、5件の内1件は除却された後、戸建て住宅用地として活用されています。また、1件は利活用方法について相談を受けており、今後の利活用が期待されます。なお、所有者を特定できていない1件については、相続人調査を行っており、所有者不存在であると判明した後に財産管理人制度の利用等による解決を検討します。他2件については、問題解決に向けて今後も継続して指導等を実施します。

## (5) 今後の方針について

### ●全国の傾向

平成25年と平成30年の住宅・土地統計調査によると5年間の空き家の件数は、全国では3.6%増加していますが、犬山市は2.7%の増加にとどまっています。なお、本調査と住宅・土地統計調査は判定・集計方法が異なるため、本調査結果は前回調査結果と比較すると9.3%の増加となりました。また、本調査の空家等の分布傾向については、市域全般に分布する中で、既成市街地や都市計画区域内における市街化区域と市街化調整区域の線引き前後（昭和40年～50年頃）の郊外団地に一定の集積がみられ、概ね前回調査結果と同様の傾向を示しました。

### ■住宅・土地統計調査による空き家の件数

	全国	犬山市
平成25年 住宅・土地統計調査結果	8,195,600	3,730
平成30年 住宅・土地統計調査結果	8,488,600	3,830
増減	+ 293,000	+ 100
	+ 3.6%	+ 2.7%

### ●犬山市での方針

全国的に空家等が増加する中で、犬山市での空家等の増加傾向は比較的少ないことから、これまでの取り組みが空家等の解消に一定の効果を挙げていると考えます。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく本計画や平成31年3月に制定した「犬山市空家等の適正な管理に関する条例」に基づいて、各取り組みを継続して実施することで空家等の増加を抑制していきます。

また、活用実績の少ない支援制度についても周知啓発と条件見直し等を検討することで、一層の効果促進を目指します。

本調査で危険性に不具合があると判明した空家等については、問題解消に向けた取り組みの促進のため、各制度の周知を実施します。