

# 南知多町空家等対策計画

平成 30 年 3 月

南 知 多 町

## 目次

第1章 計画の概要	1
1-1 計画策定の背景と目的	
1-2 計画の位置づけ	
1-3 対象とする地区	
1-4 対象とする空家等の種類	
1-5 計画期間	
第2章 空家等の現状把握	4
2-1 都市特性の整理	
2-2 空家等の実態把握	
2-3 空家所有者等の意向調査	
2-4 空家等対策の取組みの現状	
2-5 空家等の現状把握のまとめ	
第3章 空家等に関する政策課題の整理	24
3-1 課題を整理する上での視点	
3-2 空家等対策上の政策課題	
第4章 空家等対策の基本方針	28
4-1 基本目標	
4-2 基本方針	
4-3 成果指標の設定	
第5章 空家等対策の基本施策	30
5-1 所有者等による空家等の適切な管理を促すための施策	
5-2 空家等及びその跡地の利活用の促進に関する施策	
5-3 地域住民に悪影響を及ぼす空家等への対策に関する施策	
第6章 空家等対策の計画的推進	32
6-1 空家等対策の取組み体制	
6-2 計画の進行管理	
資料編	35

## 第1章 計画の概要

### 1-1 計画策定の背景と目的

近年、全国的に人口減少が進む中で、人口の高齢化や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化などに伴い、空家等が年々増加しています。長期にわたり住む人がいなくなった空家等が十分に手入れされないまま放置された結果、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など周辺の生活環境に悪影響を及ぼし、大きな社会問題になっています。こうした空家等に対する施策を進めるため、国において平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「空家特措法」という。)が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

本町においても、空家等が年々増加しており、平成25年度に国が実施した住宅・土地統計調査に基づく空家率が県内で最も高い結果となるなど、深刻な問題となっています。そのような状況の中、本町では、空家特措法の施行に先立ち、平成26年4月1日より「南知多町空き家等の適正な管理に関する条例」(以下、「町条例」という。)を施行し、危険な状態にある空家等(居住者・使用者がいないことが常態化した町内の建築物等で、老朽化や地震等の自然現象により倒壊等の恐れがあるもの又は犯罪等を誘発する恐れのあるもの)の所有者等(所有者、占有者、相続人、相続財産管理人その他の空家等を管理すべき者)に対し、その危険を除去するために必要な措置について助言・指導等を実施してきました。

また、平成21年度より「南知多町空き家情報登録「空き家バンク」制度」を実施して、空家の有効活用と定住促進による地域の活性化を図るとともに、平成28年度に空家等の実態調査及び所有者等への意向調査を実施し、町内の空家等の状況把握や管理の実態、今後の活用意向などの把握に努めてまいりました。

これらの経緯を踏まえ、空家等の適切な管理や利活用を促進することで、町民が安心・安全に暮らすことができる生活環境を確保するとともに、活力あるまちづくりに繋がるよう「南知多町空家等対策計画」を策定します。

#### <空家問題とは>

空家等が適切に管理されない結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性があります。さらに、このような空家等が地域全体の不動産価値を低下させ、結果として、人口減少、地域の活力の低下につながる可能性もあります。



図 1-1 空家問題イメージ

### 1-2 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第6条の規定に基づき、「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（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号）」に即して策定した、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計画です。

本町においては、「第6次南知多町総合計画」を上位計画とし、「南知多町都市計画マスタープラン」や「南知多町まち・ひと・しごと創生総合戦略」などと連携する計画として位置づけます。

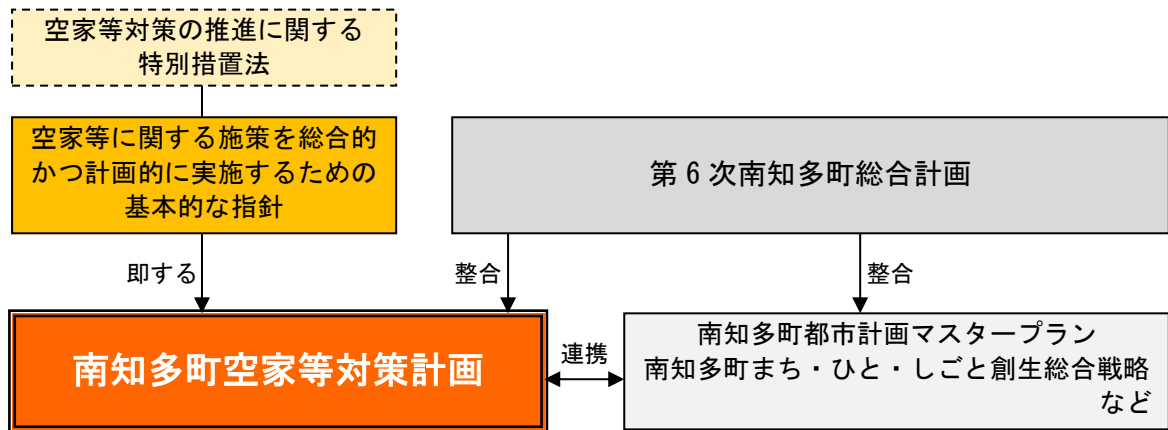


図 1-2 計画の位置づけ

### 1-3 対象とする地区

本計画で対象とする地区は、空家等の発生は町内の特定の地域に限定されないことから、本町全域とします。ただし、居住者がいない島しょ部は対象外とします。



図 1-3 対象とする地区

## 1-4 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、空家特措法第2条第1項で定義されている「空家等」とします。

### <空家特措法第2条第1項>

(定義)

建築物<sup>※1</sup>又はこれに附属する工作物<sup>※2</sup>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<sup>※3</sup>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。

※1：「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む）、これに附属する門又は塀等をいう。

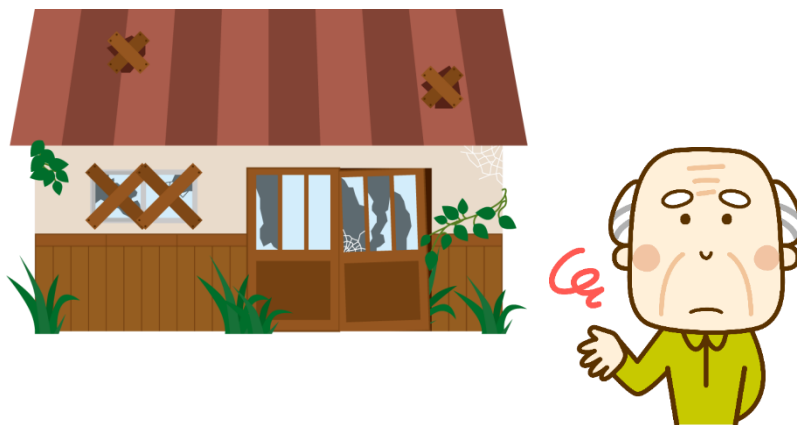
※2：「附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

※3：「居住その他の使用がなされていない」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいい、「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」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいう。

## 1-5 計画期間

本計画の対象期間は、国勢調査や住宅・土地統計調査の結果により検証等を行うことから、これらの実施期間（5年毎）を踏まえ平成30年度から5年間とします。

ただし、社会状況の変化や国の動向等により、必要に応じて見直しを行います。

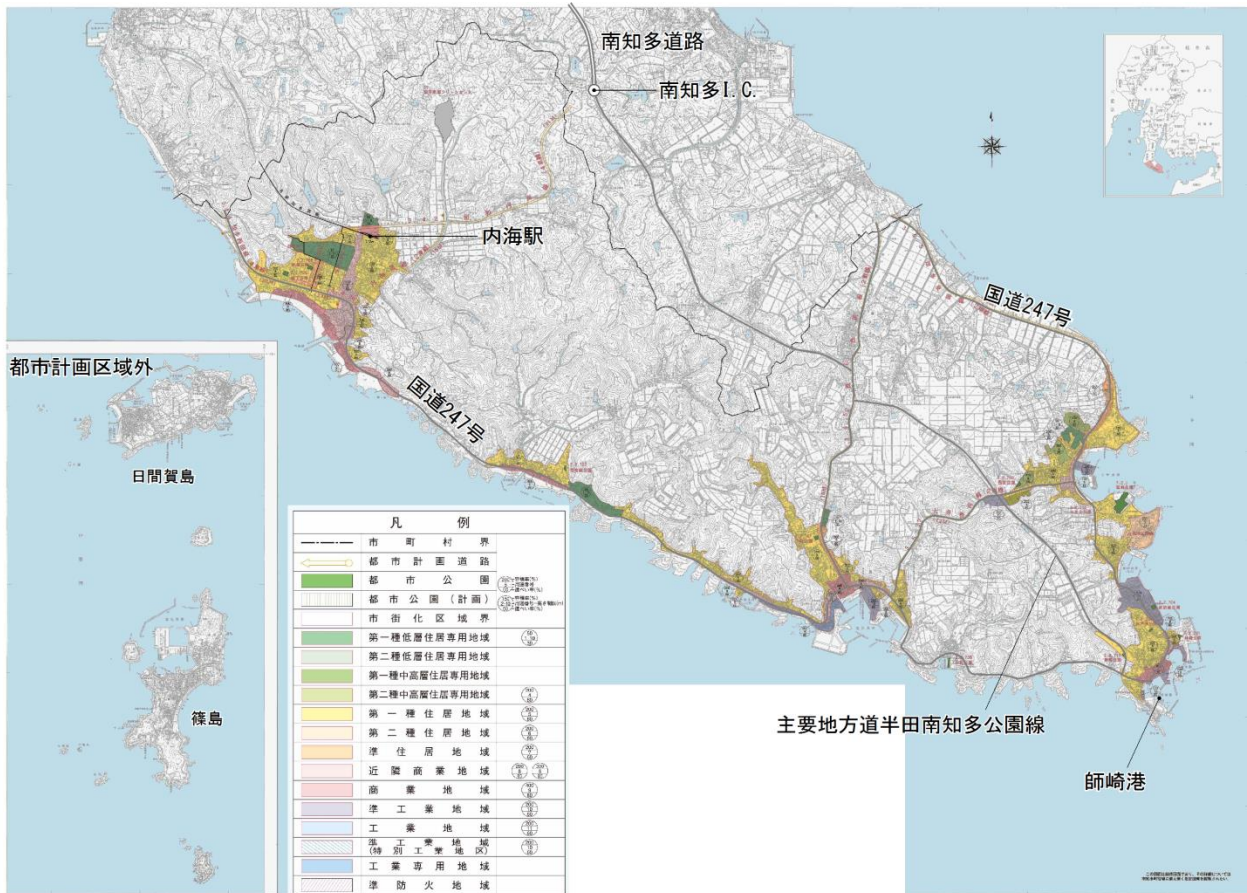


## 第2章 空家等の現状把握

### 2-1 都市特性の整理

#### (1) 土地利用の状況

本町は、町域全域に農地や森林などの自然的土地利用が広がり、集落は海岸部の可住地に集中しています。本町における平成27年10月1日現在の市街化区域の面積は4.06km<sup>2</sup>で町域の約1割程度となっています。



出典：南知多町都市計画総括図をもとに作成

図 2-1 土地利用図

表 2-1 町の区域別面積

区分	総数	都市計画区域 <sup>※1</sup>		都市計画区域外
		市街化区域 <sup>※2</sup>	市街化調整区域 <sup>※3</sup>	
面積 (km <sup>2</sup> )	38.37	4.06	32.60	1.71
割合 (%)	100.0%	10.5%	85.0%	4.5%

出典：データブック南知多（平成28年10月1日現在）

※1 都市計画区域

都市計画法第5条に基づき指定される、都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域。

※2 市街化区域

都市計画法第7条に基づき指定される、都市計画区域における区域区分。「すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」と定義される。

※3 市街化調整区域

都市計画法第7条に基づき指定される、都市計画区域における区域区分。市街化を抑制すべき区域であるため、宅地造成などの開発行為や建築行為が制限される。



## (2) 地域区分

本町は、9つの地区（内海、山海、豊浜、豊丘、大井、片名、師崎、篠島、日間賀島）に区分され、さらに地域のつながりや特色などから以下の4地域に区分されます。



出典：南知多町都市計画マスタープラン

図 2-2 地域区分図

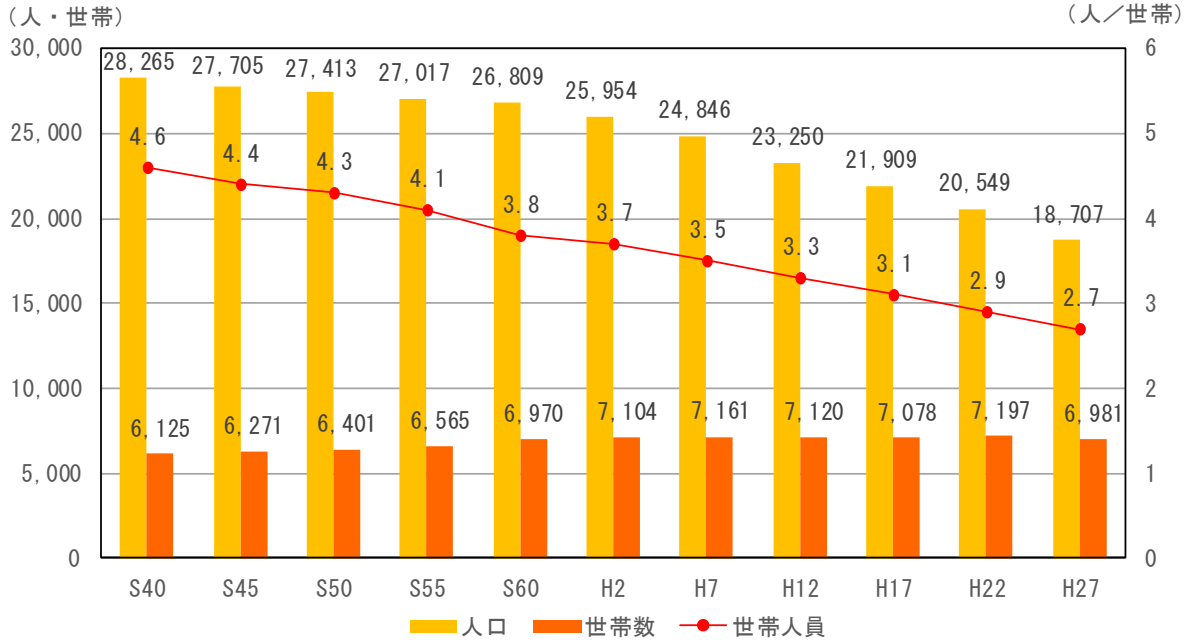
表 2-2 地域の概況

地域名	地域の概況
内海・山海地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町の玄関口である内海駅が設置され、海水浴などで夏場には多くの来訪客でにぎわいます。</li> <li>・伊勢湾岸の平坦地に人口が集中しており、人口は減少傾向であるものの、町平均よりは緩やかな減少となっています。</li> <li>・市街化区域内の既存の集落には木造家屋の密集がみられます。</li> </ul>
豊浜・豊丘地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町役場が立地しており行政等の中心地となっています。</li> <li>・伊勢湾側の平坦地に市街地が形成され、市街化調整区域のみとなっている豊丘地区においても既存の集落がみられます。</li> <li>・県下一の漁獲量を誇る豊浜漁港には、海産物の直売施設が立地しており、多くの観光客でにぎわいます。</li> </ul>
大井・片名・師崎地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・篠島や日間賀島など、島しょ部を結ぶ海上交通の拠点となっています。</li> <li>・既成市街地では木造家屋の密集がみられますが、沿岸部では、リゾートマンションや住宅地開発もみられます。</li> </ul>
篠島・日間賀島地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水産業とともに観光業も盛んであり、観光客も多く訪れます。</li> <li>・都市計画区域外であり、建築基準法のうち接道要件や建蔽率・容積率などの都市づくりのための規定が該当しないため、狭い路地も多く、木造住宅が密集しています。</li> </ul>

(3) 人口・世帯等の状況

①人口・世帯数の推移

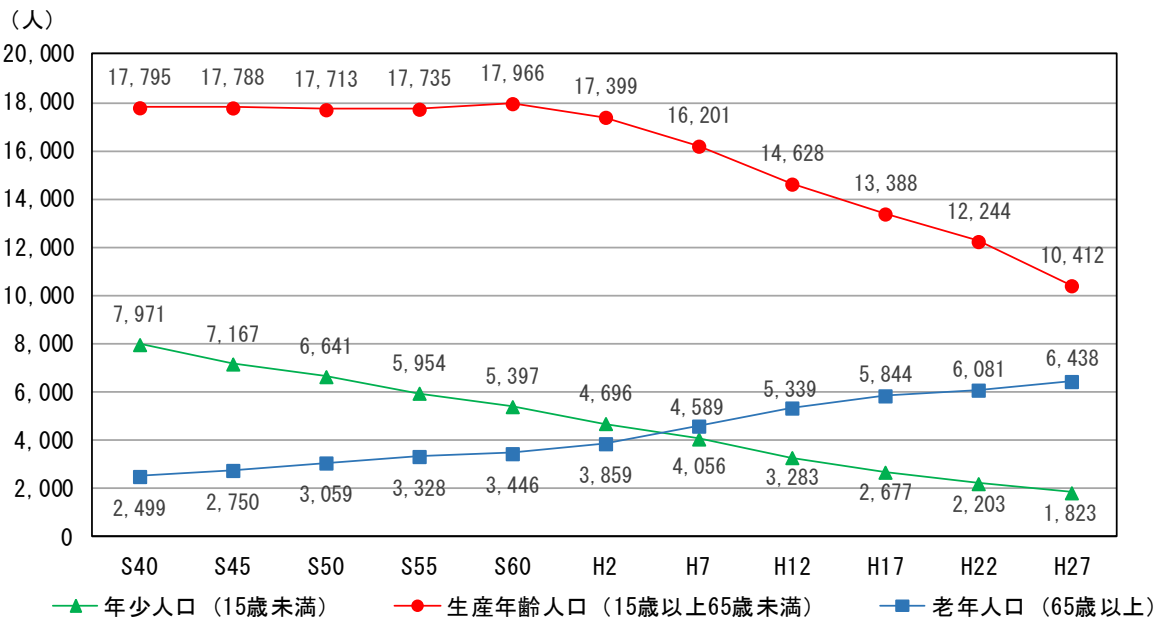
本町の人口(平成27年10月1日現在)は18,707人で、世帯数は6,981世帯となっています。その推移をみると、人口は昭和40年以降減少している一方で、世帯数は平成2年以降横ばい傾向となっているため、世帯人員の減少が進んでいます。



出典：国勢調査（各年10月1日現在）

図 2-3 人口・世帯数

年齢3区別の人口推移をみると、年少人口（15歳未満）は昭和40年以降、減少を続けており、生産年齢人口（15歳～64歳）も昭和60年をピークに減少傾向となっています。一方、老年人口（65歳以上）は昭和40年以降増加しており、少子高齢化が進んでいます。



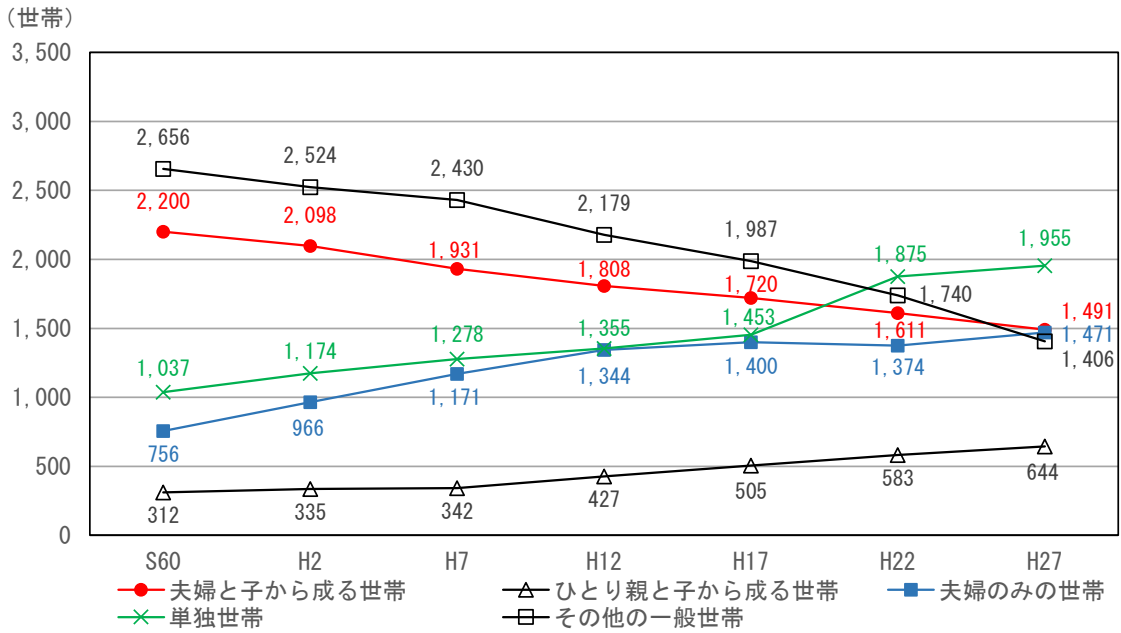
注) 年齢不詳を除く

出典：国勢調査（各年10月1日現在）

図 2-4 年齢3区別人口

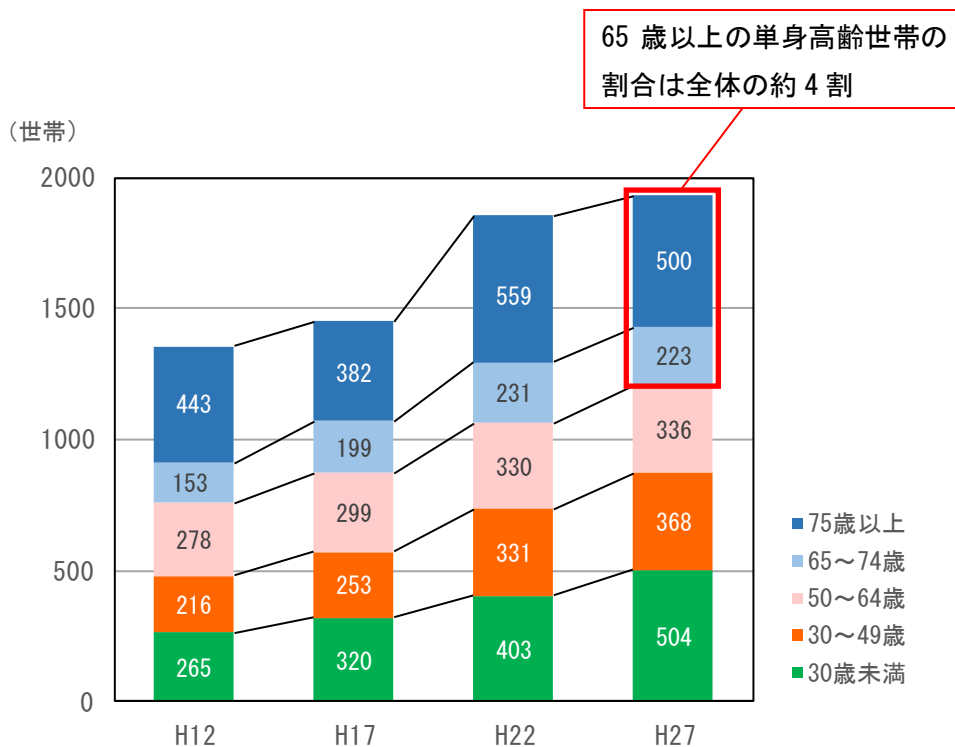


家族類型別で世帯をみると、平成22年以降では「単身世帯」が最も多くなっています。また、65歳以上の単身高齢世帯は全体の約4割を占めており、単身高齢世帯の割合が多くなっています。



出典：国勢調査（各年10月1日現在）

図2-5 家族類型別一般世帯数



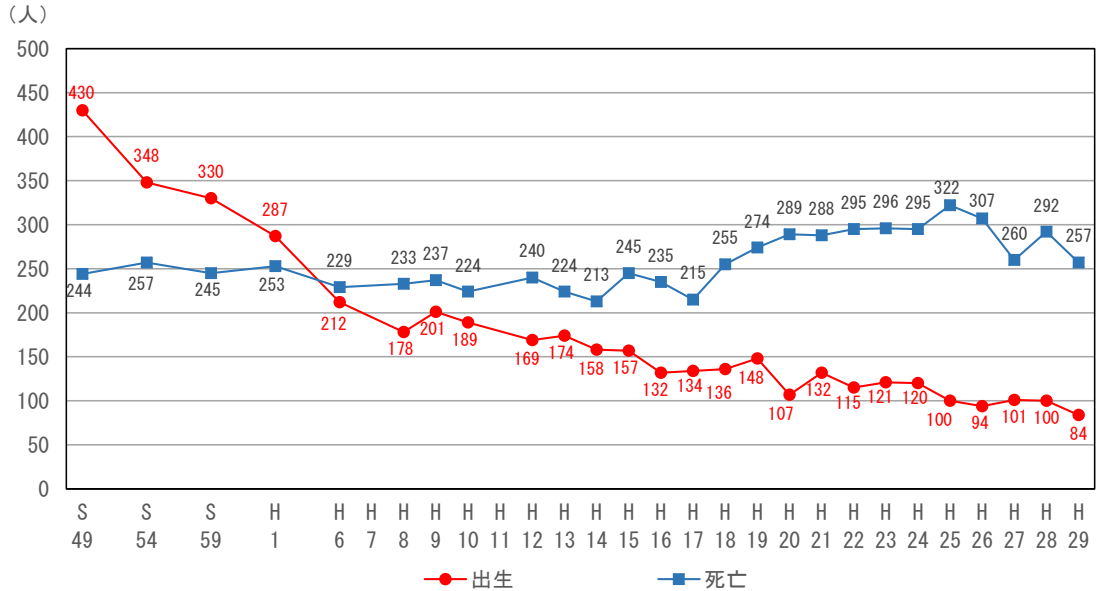
注) 年齢不詳を除く

出典：国勢調査（各年10月1日現在）

図2-6 一般世帯の年齢別単身世帯

②人口動態

本町の自然動態の推移をみると、平成6年以降は出生より死亡が上回り、自然減（出生と死亡の差がマイナス）になっています。また、社会動態の推移をみると、昭和49年以降転入より転出が常に上回っており、社会減（転入と転出の差がマイナス）が一貫して続いています。

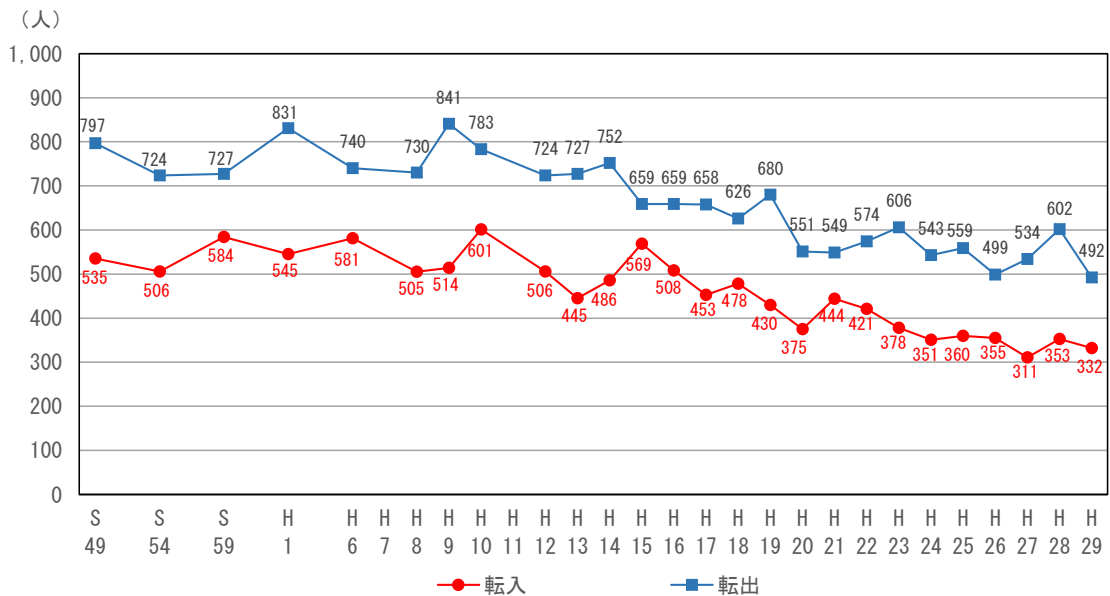


出典：総務省統計局ホームページ

(住民基本台帳人口 日本人、S54は愛知県住民異動調査

各年3月31日、S49, S54は12月31日、H26以降は1月1日)

図 2-7 自然動態の推移



出典：総務省統計局ホームページ

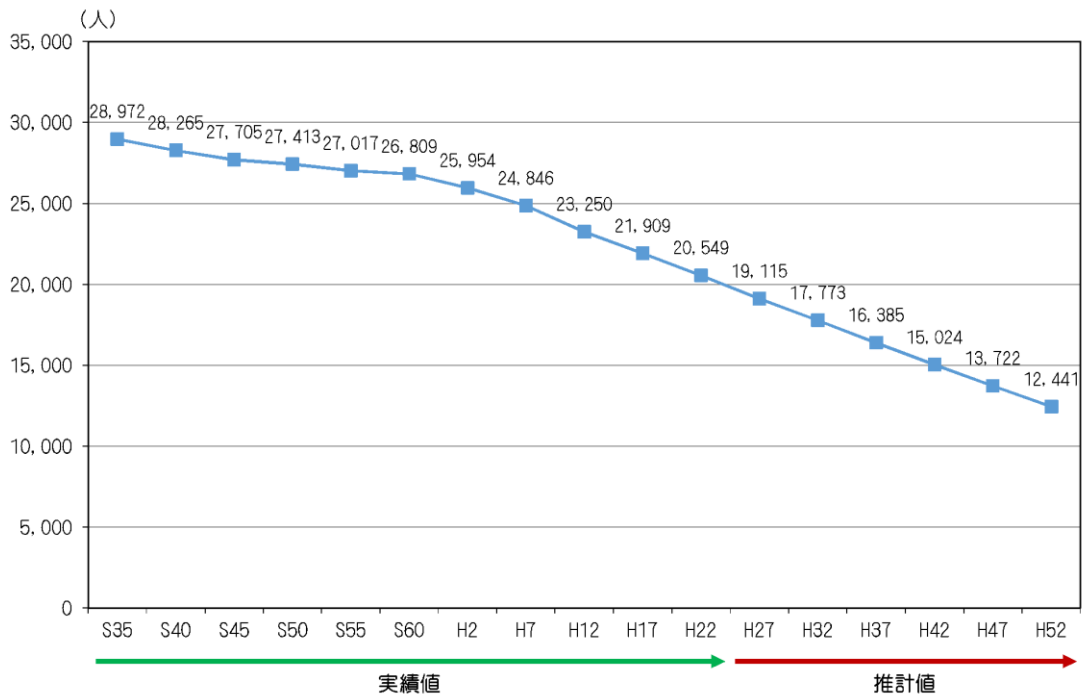
(住民基本台帳人口 日本人、S54は愛知県住民異動調査

各年3月31日、S49, S54は12月31日、H26以降は1月1日)

図 2-8 社会動態の推移

## ③将来推計人口

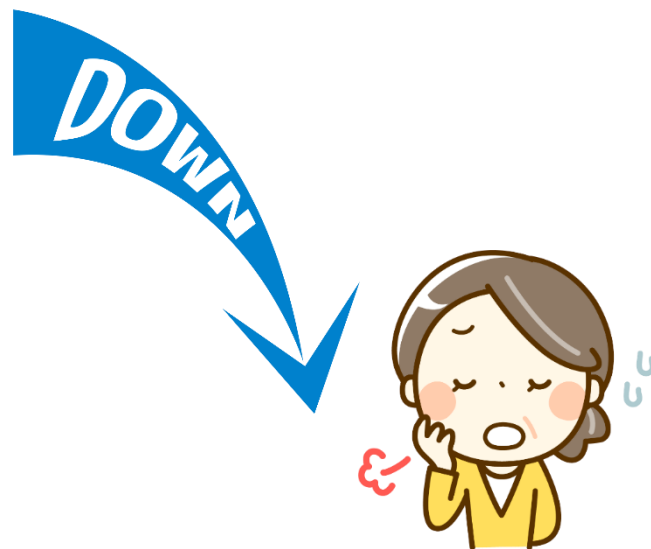
本町の人口は、昭和40年以降は減少傾向となっておりますが、国立社会保障・人口問題研究所による「日本の将来推計人口」においても、本町は今後も人口減少傾向が続き、平成52年には12,441人まで低下することが見込まれています。



出典：「日本の将来推計人口」（国立社会保障・人口問題研究所）

※H27の人口は推計当時の数値であるため、実績値とは異なる

図 2-9 将来推計人口



## 2-2 空家等の実態把握

### (1) 統計データ等からみた空家等の現状

#### ①空家率の状況

総務省が5年おきに実施している「住宅・土地統計調査」による空家の動向をみると、国では調査毎に空家率が増加しており、愛知県においては平成20年に一度減少していますが、平成25年には増加に転じています。

本町の空家率は、国や県を大きく上回っており、増加率も高くなっています。また、県内市町の中では、最も高くなっています。また、空家数の増加にあわせて総住宅数も増加しているため、住宅が過剰に供給されていることや住宅の建替えが滞っていることが懸念されます。

表 2-3 総住宅数、空家数、空家率の推移

区分		平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年	空家の増加率 (平成 25 年/平成 15 年)
国	総住宅数 (万戸)	5,389	5,759	6,063	1.13
	空家数 (万戸)	659	757	820	1.24
	空家率 (%)	12.2%	13.1%	13.5%	1.11
愛知県	総住宅数 (万戸)	290	313	344	1.19
	空家数 (万戸)	33	34	42	1.27
	空家率 (%)	11.4%	10.9%	12.2%	1.07
南知多町	総住宅数 (戸)	7,930	8,250	8,430	1.06
	空家数 (戸)	1,280	1,570	1,830	1.43
	空家率 (%)	16.1%	19.0%	21.7%	1.34

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省、各年10月1日現在）

※「住宅・土地統計調査」の結果は、抽出調査からの推計値であるため、実数ではない。

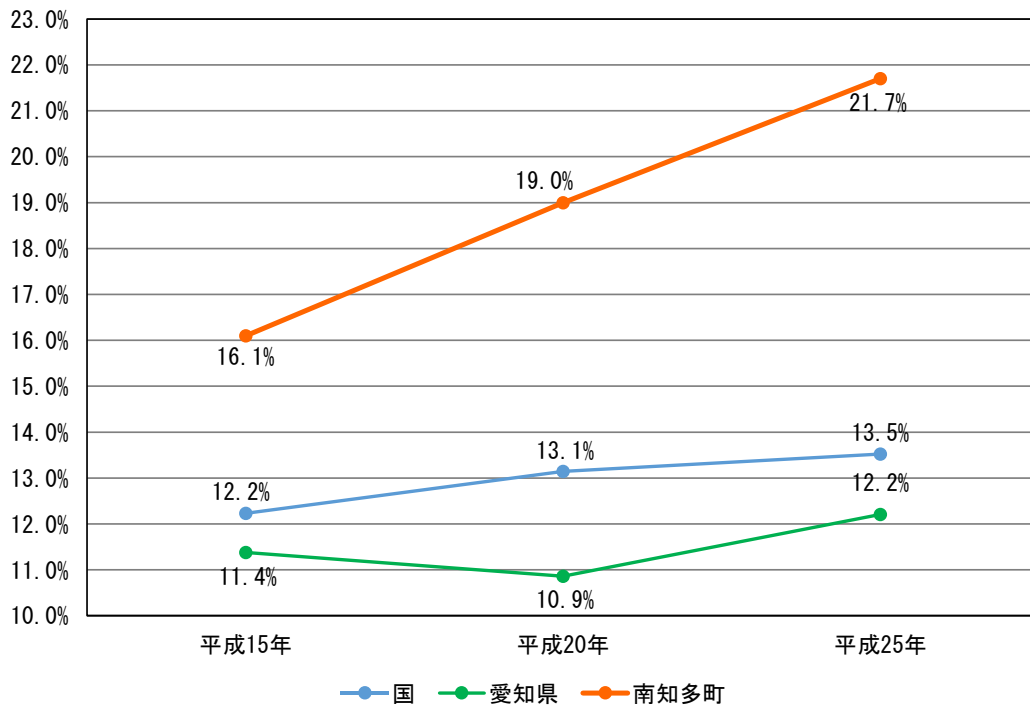


図 2-10 空家率の推移

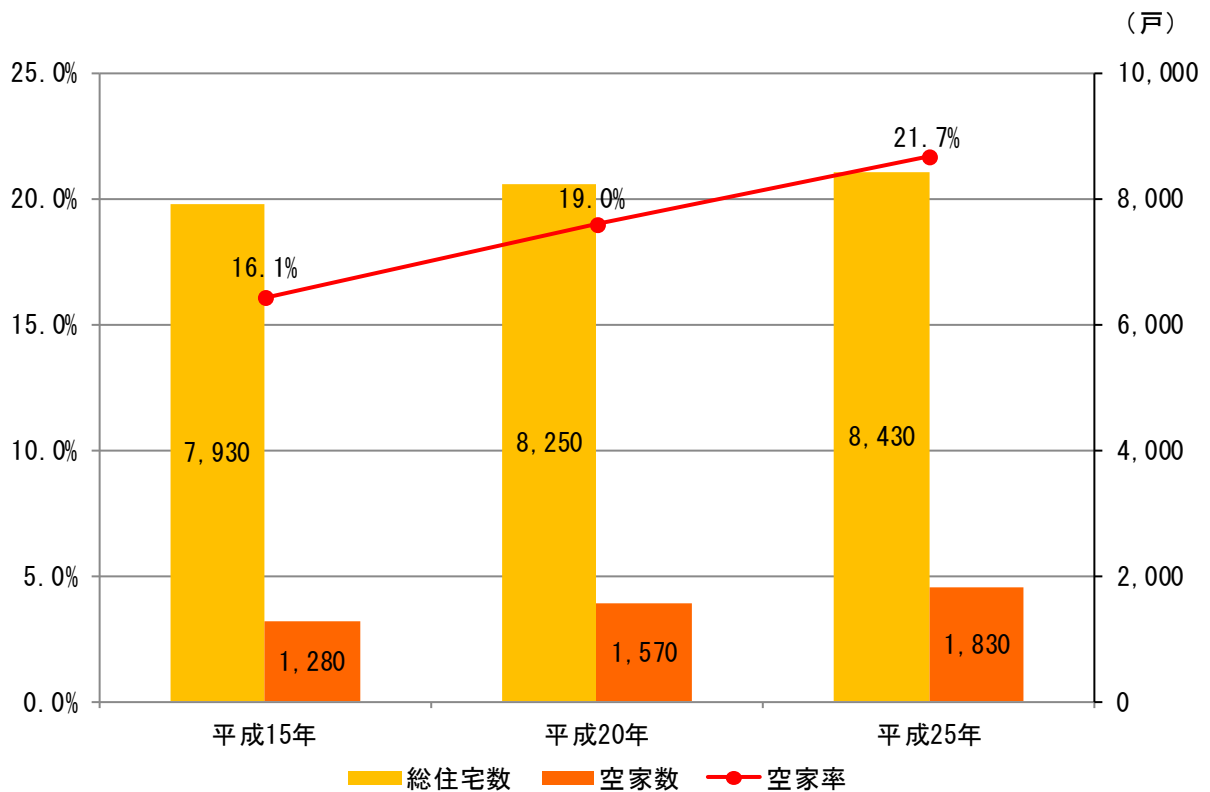
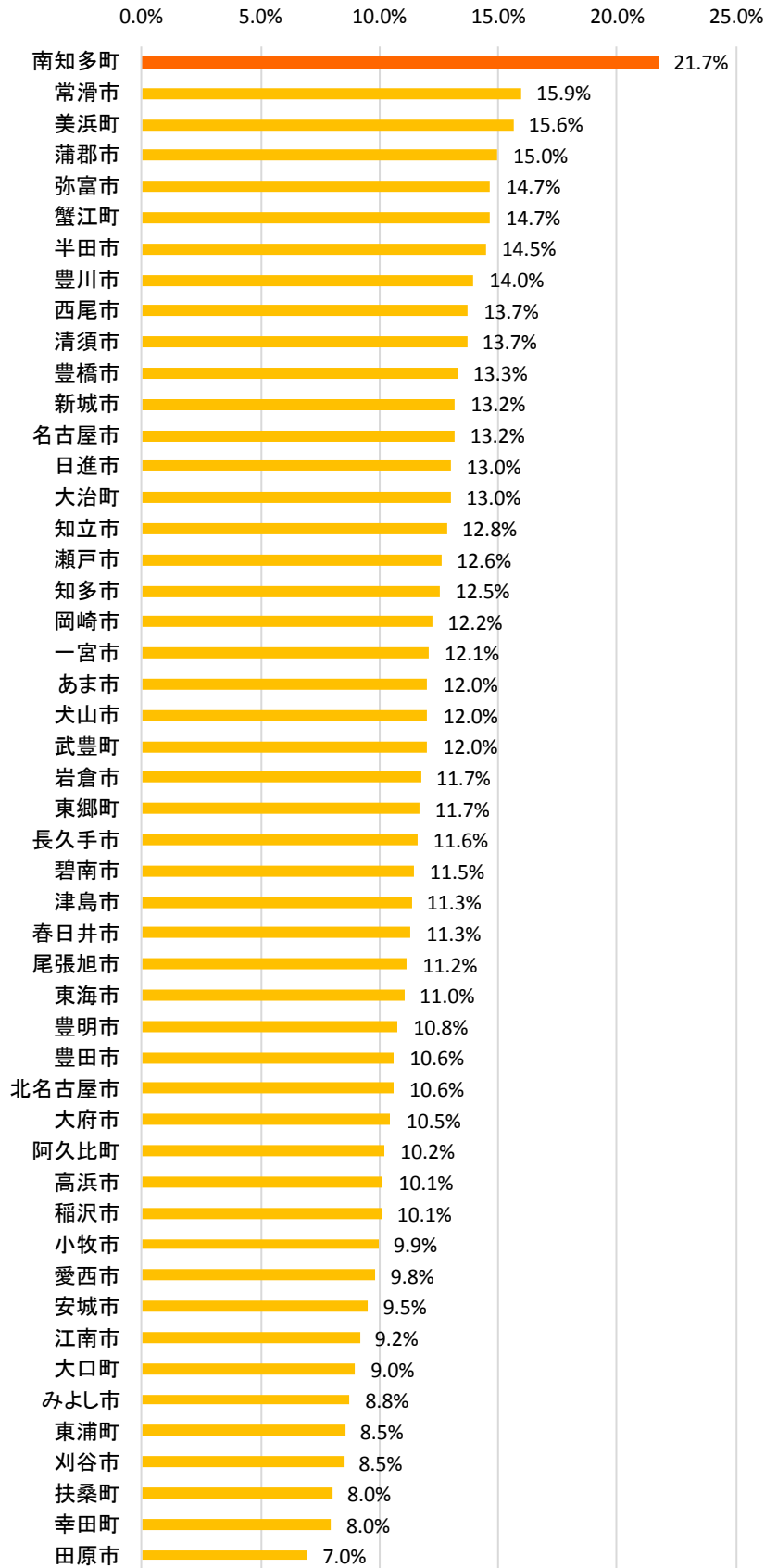


図 2-11 空家率、総住宅数、空家数の推移 (南知多町)

資料：「住宅・土地統計調査」(総務省、各年 10 月 1 日現在)



資料：「住宅・土地統計調査」（総務省、平成 25 年 10 月 1 日現在）

図 2-12 県内市町の空家率



②空家の種類別状況

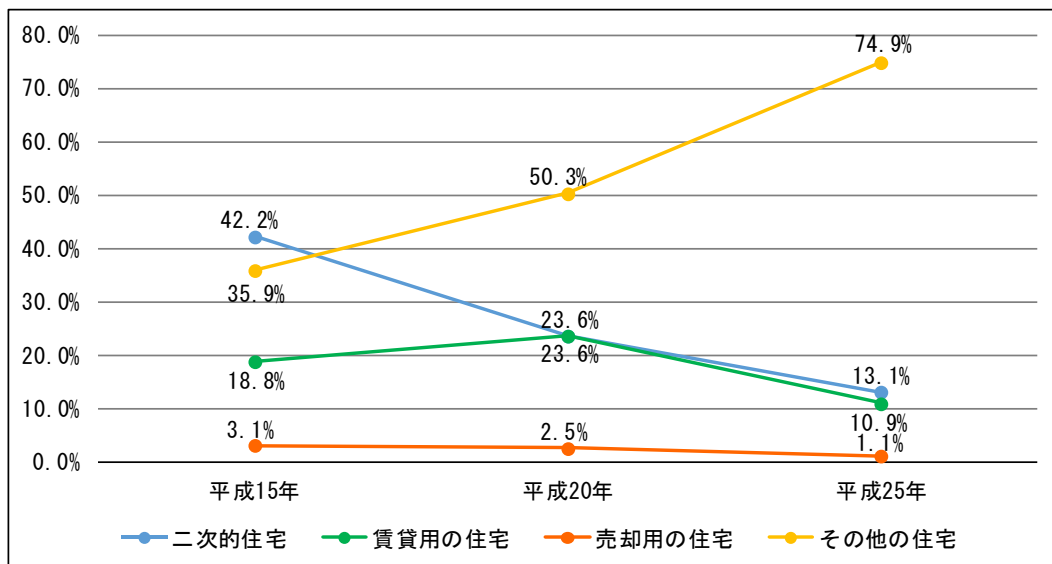
平成25年における空家の種類別状況では、まったく利用されていないものを含む「その他の住宅」が占める割合が非常に高くなっており、年々増加傾向となっています。

表 2-4 空家の種類別状況

区分		住宅総数					
		空家 (空家率)	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	
平成15年	戸数(戸)	7,930	1,280	540	240	40	460
	割合(%)	—	16.1%	42.2%	18.8%	3.1%	35.9%
平成20年	戸数(戸)	8,250	1,570	370	370	40	780
	割合(%)	—	19.0%	23.6%	23.6%	2.5%	49.7%
平成25年	戸数(戸)	8,430	1,830	240	200	20	1,370
	割合(%)	—	21.7%	13.1%	10.9%	1.1%	74.9%

資料：住宅・土地統計調査（総務省、各年10月1日現在）

※平成20年の空家総数と内訳の合計数が合致しないが、データとしてはそのまま記載。



資料：「住宅・土地統計調査」（総務省、各年10月1日現在）

図 2-13 空家の種類別状況（空家率）

＜空家の種類＞

「住宅・土地統計調査」では、居住世帯のない住宅を「一時現在者のみ住宅」「空家」「建築中の住宅」に分類し、このうち空家をさらに4種類に分類しています。

表 2-5 住宅の種類の定義

居住世帯のない住宅の分類		住宅の種類の定義	
一時現在者のみ住宅		昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住しているものが一人もいない住宅	
空家	二次的住宅	別荘	週末や休暇に避暑・避寒・保養などの目的で使用されている住宅で、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	上記以外の方が住んでいない住宅	
建築中の住宅		住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締りができるまでにはなっていないもの	

### ③空家の接道状況

平成25年度に総務省が実施した「住宅・土地統計調査」において空家の接道状況をみると、接道する道路の幅員が「2m～4m未満」が500戸（27.3%）と最も多く、接道条件が4m未満（接道なしを除く）の空家は960戸（52.4%）となっており、半数以上が狭隘道路に接しています。また、敷地に全く道路が接していない空家は150戸（8.3%）となっています。

表 2-6 空家の接道状況

区分		空家 総数	敷地が道路に接している(道路幅員)					敷地が 道路に 接して いない
			幅員 2m 未満	2m～ 4m未満	4m～ 6m未満	6m～ 10m未満	10m以上	
平成 25 年	戸数(戸)	1,830	460	500	470	180	70	150
	割合(%)	100.0%	25.1%	27.3%	25.7%	9.8%	3.8%	8.3%

資料：「住宅・土地統計調査」（総務省、平成25年10月1日現在）

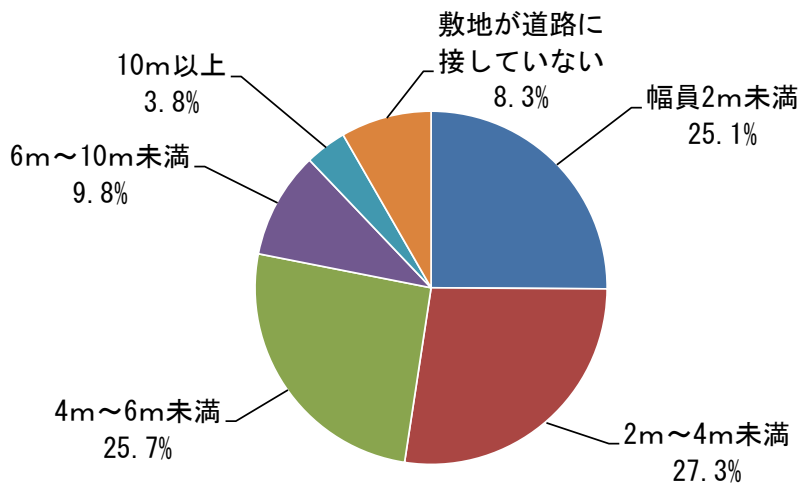


図 2-14 空家の接道状況

## (2) 空家等の実態調査

## ①調査概要

本町に、現在どの程度空家候補があり、その状態がどの程度なのかなどの実態を把握するため、平成28年度に町内にある全ての建物を対象に、空家等の実態調査を実施しました。

表 2-7 調査方法

対象範囲	町内の全建物：家屋現況図データ（23,777棟）
期間	平成28年10月19日～平成28年12月3日
調査方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の判定調査項目を設定し、外観目視により総合的に判定</li> <li>・建物に破損が見られる場合は、老朽危険度判定項目についても調査</li> </ul>

表 2-8 空家判定調査項目

項目	調査内容	判定区分
玄関	・表札がはがれている	表札： <ul style="list-style-type: none"> <li>・無（剥がされている等）</li> <li>・有</li> <li>・存在の有無を確認できない</li> </ul>
	・郵便受けが封印、郵便物が溜まっている	郵便受け： <ul style="list-style-type: none"> <li>・郵便物等が溜まっている</li> <li>・郵便物は溜まっていない</li> <li>・ふさがれている</li> <li>・存在の有無を確認できない</li> </ul>
窓等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨戸がしまっている</li> <li>・カーテンがない</li> </ul>	雨戸（カーテン）： <ul style="list-style-type: none"> <li>・全部締め切り</li> <li>・一部締め切り</li> <li>・締め切られていない</li> <li>・存在の有無または状況を確認できない</li> </ul>
設備	・電気メーターが動いていない	電気メーター： <ul style="list-style-type: none"> <li>・動いていない</li> <li>・動いている</li> <li>・存在の有無または状況を確認できない</li> </ul>
	・ガスメーターや水道メーターが閉栓	ガスメーター 水道メーター <ul style="list-style-type: none"> <li>・閉栓</li> <li>・開栓</li> <li>・存在の有無または状況を確認できない</li> </ul>
建築物 (老朽・危険)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の破損（傾斜、屋根、外壁）</li> <li>・倒壊、火災痕跡</li> </ul>	老朽危険度判定及び分類 (公道から外観目視) ※判定項目の詳細は資料編を参照
敷地等	・庭や玄関付近に雑草の繁茂	庭草： <ul style="list-style-type: none"> <li>・繁茂している</li> <li>・草等はない</li> <li>・管理されている</li> <li>・状況を確認できない</li> </ul>
	・侵入防止の措置	侵入防止： <ul style="list-style-type: none"> <li>・有</li> <li>・無（確認できないを含む）</li> </ul>
管理者看板	・不動産会社等の看板、貼り紙	看板・貼り紙・標識等： <ul style="list-style-type: none"> <li>・有</li> <li>・無（確認できないを含む）</li> </ul>

## ②結果概要

全棟調査の結果、空家候補と判定した件数は990件で、そのうち老朽・危険と判定した件数は77件となりました。

表 2-9 調査結果

空家候補数	990件
うち、老朽・危険	77件

※空家候補数の件数は、同じ敷地内に複数棟建物がある場合には、居住可能な建物のうち母屋など主となる建物が空家等と想定されるものの件数としている。

※「老朽・危険」については今回の調査で独自に判定基準を設定しており、条例による「危険な状態にある空家等」とは異なる。

## 【空家等の実態調査から見た本町の空き家の分布状況】

- 空家等の約6割が市街化区域に分布する。
- 市街化区域以外の残り4割については、市街化調整区域内の既存集落や都市計画区域外の篠島、日間賀島に分布する。
- 各地域（内海・山海地域、豊浜・豊丘地域、大井・片名・師崎地域、篠島・日間賀島地域の4地域）ともほぼ同程度の割合で空家等が分布する。
- 内海駅や海水浴場、漁港の周辺や篠島、日間賀島といった多くの観光客が集まる区域にも多く分布する。
- 老朽・危険と判定した空家候補では、老朽化が激しく緊急度が高いものが8割を占め、内海・山海地域の市街地部や篠島・日間賀島地域といった島しょ部に多い。

※調査結果の詳細は資料編を参照

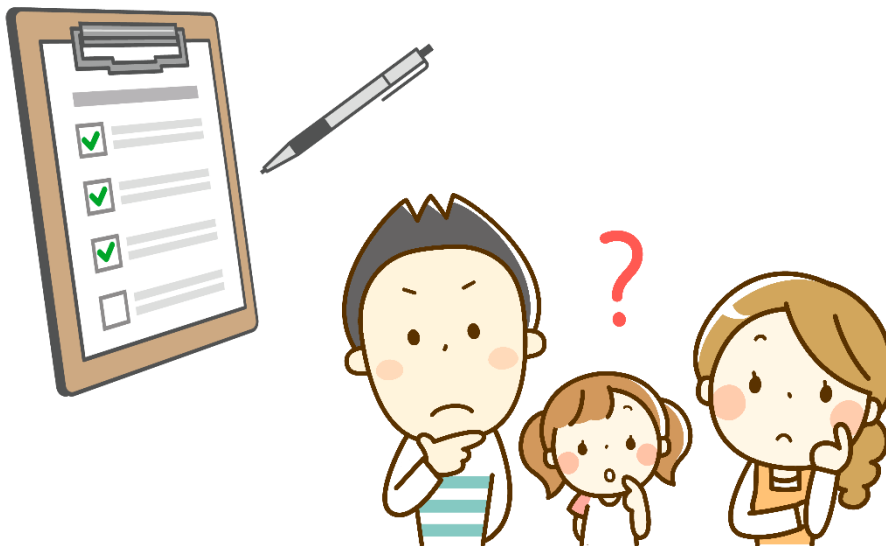
## 2-3 空家所有者等の意向調査

## ①調査概要

平成28年度に実施した空家等の実態調査で判定した空家候補の所有者等に対し、対象建物の現状や、維持管理における課題、今後の利用意向などを把握するために、郵送による意向調査を実施しました。

表 2-10 調査方法

対象者	平成28年度に実施した空家等の実態調査にて判定した空家候補の所有者のうち、納税情報などから所在住所が判明したもの
期間	平成28年12月21日～平成29年1月30日
調査方法	郵送による配布・回収
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・回答者の年齢</li> <li>・現在の利用状況</li> <li>・使用しなくなった時期</li> <li>・建築時期</li> <li>・今の使用状況になった理由</li> <li>・維持管理の頻度、管理の内容、管理の実施者、管理上の問題</li> <li>・今後の活用意向</li> <li>・解体予定</li> <li>・空き家バンク制度の認知度、登録意向</li> </ul>



## ②結果概要

空家所有者等の空家等に対する維持管理、利活用に関する意向は以下のとおりとなりました。

### 【空家所有者等の意向調査結果】

- 空家候補 990 件に対し、所有者等が不明又は所有者等の住所が不明な空家候補は 273 件（3 割弱）。また、老朽・危険と判定した空家候補 77 件については、所有者等が不明又は所有者等の住所が不明なものは 56 件（7 割強）。
- 空家候補 717 件に対し、意向調査を実施した結果、返信件数は 378 件で回収率は 52.7%。そのうち、老朽・危険と判定した空家候補については、発送数が 21 件で、返信件数は 12 件。
- 所有者等の 7 割以上が 60 歳以上であり、老朽・危険と判定した空家候補の所有者等では、約半数が 70 歳代。
- 全く利用されていない完全な空家は 3 割超。残りは物置や倉庫などなんらかの形で利用されている。4 地域別では、豊浜・豊丘地域で完全な空家の割合が高くなっている。
- 空家になってから 10 年以上経過した空家も 4 割程度存在し、老朽・危険と判定したものでは 10 年以上経過したものが 6 割弱となっている。
- 耐震基準改正前の昭和 55 年以前のもものが 6 割超。さらに昭和 45 年以前の建物が半数以上と古い建物が多い。
- 空家の発生要因としては、居住者の死亡によるものが最も多く、次いで、他所へ住宅を新築・購入し転居したためとする理由が多い。
- 維持管理の頻度は比較的高くなっているものの、約 3 割が維持管理を行っていない。
- 庭の手入れや草刈り、剪定のほか、空気の入替えや家屋内の掃除など、同時に複数の管理内容を行っている人が多くなっているが、建物本体の修繕を行っている人は比較的少ない。
- 維持・管理については、「本人もしくは家族、親族が管理している」が約 8 割。
- 維持管理をする上での問題として、管理の手間が大変とする回答が最も多く、遠方に住んでいることや、年齢や身体的な理由で所有者等自らが管理できないといった問題もある。
- 今後の活用意向としては、「売却したい」とする回答が最も多く、「無償でもよいので手離したい」とする回答とあわせると 6 割を超える。また、現状のままです予定なしとする回答も約 3 割ある。
- 解体の意向があるものは 3 割程度にとどまっており、解体時期が未定なものが多くなっている。また、老朽・危険と判定したのものについては、解体の意向があるものが約 6 割あるが、解体時期は全て未定。
- 「空き家バンク」制度の認知度は高いが、登録意向については 6 割程度の人に登録意向がない。4 地域別では、内海・山海地域と豊浜・豊丘地域で登録意向が低く、篠島・日間賀島地域で高くなっている。

※調査結果の詳細は資料編を参照



## 2-4 空家等対策の取組みの現状

## (1) 空家等の利活用に関する取組み

## ①南知多町空き家情報登録「空き家バンク」制度

南知多町では、空き家及び空き地（宅地）の有効活用と定住促進による地域の活性化を図ることを目的に、平成 21 年度より南知多町空き家情報登録「空き家バンク」制度（以下、「空き家バンク」制度という。）を実施し、物件情報の登録と提供を行っています。

制度の内容としては、賃貸または売却を希望する「空き家または空き地（宅地）」を町内に所有する所有者から物件の提供を求め、「空き家バンク」制度へ登録し、その物件情報を希望者へ提供しています。

表 2-11 「空き家バンク」制度の運用実績（平成 29 年 12 月末現在）

利用登録者数（累計）	470 人
登録物件数（累計）	159 件
契約件数（累計）	82 件

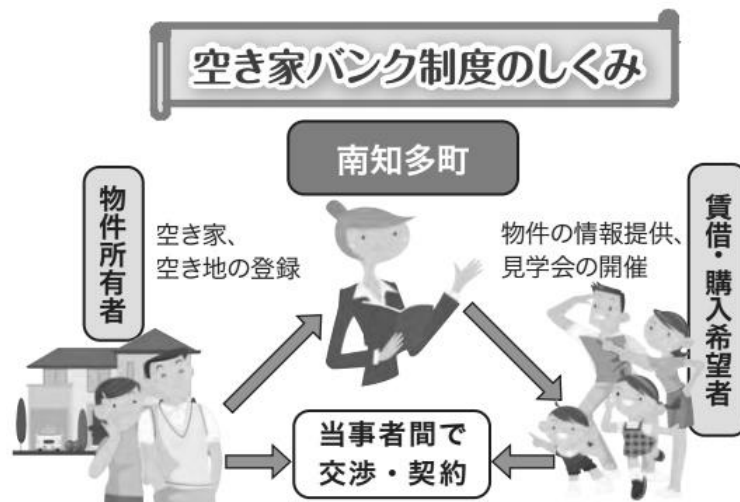


図 2-15 「空き家バンク」制度の運用イメージ

## ②南知多町空き家バンク制度利用登録者への支援策

町内への移住及び定住の促進による地域の活性化を図るために、あらかじめ「空き家バンク」制度に利用登録者（居住希望者）として登録された方が、登録された物件を購入または賃貸借した場合に、それらの費用の一部を補助しました。

表 2-12 南知多町空き家バンク制度利用登録者への支援策（平成 29 年度現在）

補助金の種類	補助対象者	補助率等	補助限度額
改修費補助	購入者または賃貸借者	改修費の 1/2 以内	10 万円
固定資産税相当分補助	所有者（賃貸契約のみ）	当該空き家及び土地の固定資産税額	10 万円
家賃相当分補助	賃借者	家賃 3 か月分	10 万円
中古住宅購入費補助	購入者	購入費用	20 万円
新築費補助	土地を購入し新築した者 （土地購入者と新築者は同一）	新築費用	30 万円

## (2) 危険な状態にある空家等への取組み

## ①危険な状態にある空家等への対応

本町では、国の空家特措法の施行に先立ち、平成26年4月1日から「南知多町空き家等の適正な管理に関する条例」を施行しました。町民等からの情報提供に基づき「危険な状態にある空家等（居住者・使用者がいないことが常態化した町内の建築物等で、老朽化や地震等の自然現象により倒壊等のおそれがあるもの又は犯罪等を誘発するおそれのあるもの）」の実態調査を行い、条例に定める南知多町空き家等対策審議会にて審議した後、当該空家等の所有者等に対し、その危険を除去するために必要な措置に関し、助言・指導等を実施してきました。

表 2-13 「危険な状態にある空家等」の現状（平成29年12月末現在）

必要な措置内容	件数	助言・指導等の前に対応済	所有者等への対応				未対応小計
			助言・指導等実施	所有者等調査中のため未対応			
				助言・指導等後対応済	助言・指導等後未対応		
是正措置が必要なもの							
除却	31	1	22	6	16	8	24
大規模修繕	25	0	20	9	11	5	16
所定の安全措置 (危険性があり一部修繕が必要なもの)	6	1	3	1	2	2	4
侵入防止措置	5	0	5	4	1	0	1
小計	67	2	50	20	30	15	45
経過観察 (一部修繕が必要だが危険性がないものを含む)	9						
合計	76						

## ②危険な状態にある空家等の所有者等への支援策

危険な状態にある空家等の解体撤去を促進するため、除却又は大規模修繕が必要であると助言・指導等を実施した空家等の所有者等に対し、当該空家等を解体撤去した費用の一部を補助しました。

表 2-14 危険な状態にある空家等の所有者等への支援策（平成29年度現在）

補助金の種類	補助対象者	補助率等	補助限度額
南知多町危険空き家等解体撤去事業補助金	条例に基づき、除却又は大規模修繕が必要であると助言・指導等を実施した空家等の所有者等	解体撤去費用	20万円

## 2-5 空家等の現状把握のまとめ

本町に分布する空家等の現状は以下のとおりとなっています。

表 2-15 空家等の現状整理 (1)

項目	空家等の現状	該当頁
1. 分布状況、地域特性	① 本町の市街化区域は海岸部の一部に集中しており、区域面積は町域の約 1 割程度となっていますが、空家等の約 6 割が市街化区域に分布しており、狭い範囲に空家等が集中しています。	P4 P16
	② 市街化区域以外の残り 4 割については、市街化調整区域内の既存集落や、都市計画区域外の篠島、日間賀島に分布しています。	P16
	③ 本町は地域のつながりや特色から大きく 4 つの地域に区分され、各地域ともほぼ同程度の割合で空家等が分布しています。空家等の分布状況をみると内海駅や海水浴場、漁港の周辺や篠島、日間賀島といった多くの観光客が集まる区域にも多く分布しています。	P5 P16
	④ 老朽・危険と判定した空家候補では、老朽化が激しく緊急度が高いものが 8 割を占め、内海・山海地域の市街地部や篠島・日間賀島地域といった島しょ部に多くみられます。	P16
2. 人口・世帯数	① 本町の人口は昭和 40 年以降減少しており、将来的にも減少傾向が続くと予測されています。一方、世帯数は横ばい傾向であるものの、世帯人員が減少しており、単身世帯の増加が進んでいます。年齢 3 区分別人口の割合では老年人口の割合が増加しており、家族類型では単身高齢世帯の割合が多くなっています。	P6 P7 P9
	② 人口動態をみると、自然減と社会減が続いています。	P8
3. 統計データから見た現状	① 総務省が 5 年おきに実施している「住宅・土地統計調査」によると、平成 25 年の本町の空家率は、国や県の水準を大きく上回る 21.7%となっており、増加のスピードも速く、県内で最も高くなっています。また、空家数の増加にあわせて総住宅数も増加しているため、住宅が過剰に供給されていることがうかがえます。	P10 P11 P12
	② 空家の種類別状況では、全く利用されていないものを含む「その他住宅」が占める割合が非常に高くなっており、年々増加傾向にあります。	P13
	③ 空家の接道状況を見ると、半数以上が幅員 4m未滿の狭隘道路に接しています。また、敷地に全く道路が接していない空家もあります。	P14

表 2-15 空家等の現状整理 (2)

項目	空家等の現状	該当頁
4. 空家所有者等の 意向調査の結果	① 空家候補 990 件に対し、所有者等が不明又は所有者等の住所が不明な空家候補は 273 件（3 割弱）となりました。また、老朽・危険と判定した空家候補 77 件については、所有者等が不明又は所有者等の住所が不明なものは 56 件（7 割強）となりました。	P18
	② 空家候補 717 件に対し、意向調査を実施した結果、返信件数は 378 件で回収率は 52.7%でした。そのうち、老朽・危険と判定した空家候補については、発送数が 21 件で、返信件数は 12 件でした。	P18
	③ 所有者等の 7 割以上が 60 歳以上で、老朽・危険と判定した空家候補の所有者等では、約半数が 70 歳代となっています。	P18
	④ 回答のあった空家候補のうち、全く利用されていない完全な空家は 3 割を超えており、残りは物置や倉庫などなんらかの形で利用されています。4 地域別では、豊浜・豊丘地域で完全な空家の割合が高くなっています。	P18
	⑤ 空家になってから 10 年以上経過した空家も 4 割程度存在し、老朽・危険と判定したものでは 10 年以上経過したものが 6 割弱とその割合が高くなっています。	P18
	⑥ 耐震基準改正前の昭和 55 年以前のもものが 6 割を超えており、さらに昭和 45 年以前の建物が半数以上と古い建物が多く、今後、建替えの際に現在の規模と同様で建替えられない物件が多数存在することが考えられます。	P18
	⑦ 空家の発生要因としては、居住者の死亡によるものが最も多く、次いで、他所へ住宅を新築・購入し転居したためとする理由が多くなっています。	P18
	⑧ 維持管理の頻度は比較的高くなっているものの、約 3 割が維持管理を行っていません。	P18
	⑨ 全体の 6 割以上が「庭の手入れ、草刈り、剪定」を行っており、空気の入れ替えや家屋内の掃除など、同時に複数の管理内容を行っている人が多くなっていますが、「破損個所の小修繕」といった建物本体の修繕を行っている人は比較的少なくなっています。	P18
	⑩ 維持・管理については、「本人もしくは家族、親族が管理している」が最も多く、約 8 割の人が本人もしくはごく親しい人で管理していることがうかがえます。	P18

表 2-15 空家等の現状整理 (3)

項目	空家等の現状	該当頁
4. 空家所有者等 意向調査の結果	⑪ 維持管理をする上での問題として、管理の手間が大変とする回答が最も多くなっているとともに、遠方に住んでいたり、年齢や身体的な理由で所有者等自らが管理できないといった問題もあり、空家等を所有することに対し、所有者等が負担に感じていることがうかがえます。	P18
	⑫ 今後の活用意向としては、「売却したい」とする回答が最も多く、「無償でもよいので手離したい」とする回答とあわせると6割を超えることから、多くの所有者等が空家等を自ら利用する意向がないことがうかがえます。	P18
	⑬ 今後の活用意向では、現状のままで予定なしとする回答も多く、回答者の約3割となっています。	P18
	⑭ 解体の意向があるものは3割程度にとどまっており、解体時期が未定なものが多くなっています。また、老朽・危険と判定したものについては、解体の意向があるものが約6割ありますが、解体時期は全て未定となっています。	P18
	⑮ 「空き家バンク」制度の認知度は高くなっていますが、登録意向については6割程度の人に登録意向がなく、特に老朽・危険空家の所有者等の登録意向が低いことから、家屋の老朽程度により所有者等自らの判断で登録してもらえないのではないかと考えていることも想定されます。4 地域別では、内海・山海地域と豊浜・豊丘地域で登録意向が低く、篠島・日間賀島地域で高くなっています。	P18
5. 空家等対策の 取組みの現状	① 「空き家バンク」制度の利用登録者数は、470人となっており、登録物件数159件の内、82件が契約が成立しています。	P19
	② 条例に定める危険な状態にある空家等76件の内、助言・指導等により所有者等が対応したものは、20件となっています。未対応のものについては、45件中40件が除却や大規模修繕など危険度及び緊急度が高いものとなっています。所有者等が不明であり調査中のものは15件あり、その内、除却や大規模修繕など危険度及び緊急度が高いものが13件あります。	P20



## 第3章 空家等に関する政策課題の整理

### 3-1 課題を整理する上での視点

空家等の現状把握を踏まえ、以下の3つの視点から課題を整理します。

#### (1) 所有者等による空家等の適切な管理に関する視点

空家等の管理責任は所有者等にあることを原則とし、町が所有者等の維持管理を促すにあたり、所有者等の管理意識の欠如や所有者情報等の不備、所有者等への支援の必要性などの視点から課題を整理します。

#### (2) 空家等及びその跡地の利活用に関する視点

町内に分布する空家等及びその跡地については、利活用できるものが含まれるため、所有者等による利活用の促進に向けた支援のほか、既存住宅の流通促進や移住・定住施策への活用などの視点から課題を整理します。

#### (3) 地域住民に悪影響を及ぼす空家等に関する視点

老朽・危険と判断されるなど管理不全な空家等については、適切な措置の必要性などの視点から課題を整理します。

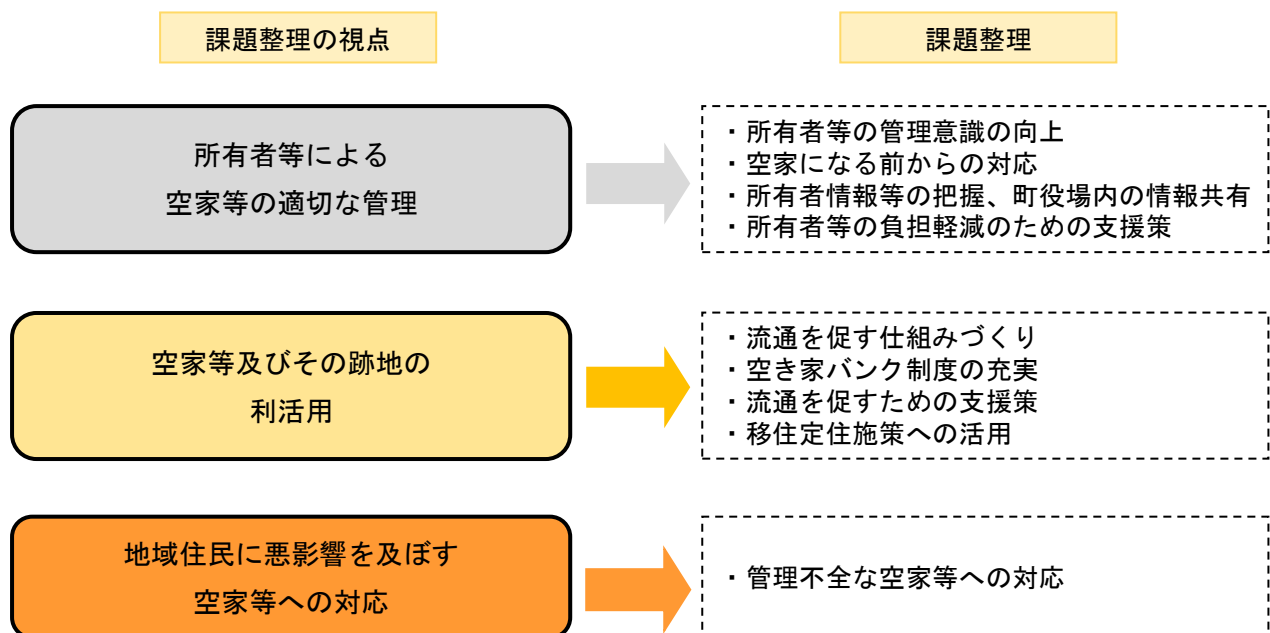


図3 課題整理と対応のイメージ



### 3-2 空家等対策上の政策課題

本町の空家の現状を3つの視点から整理した課題は以下のとおりとなっています。

表3 空家等の課題整理(1)

項目	課題の内容	2-5 空家等の 現状把握 のまとめ 該当項目
(1) 所有者等による空家等の適切な管理に関する課題	<p><b>空家等になった後も適切に管理するよう所有者等に働きかける</b></p> <p>本町の空家率は、県内で最も高くなっており、空家率の増加率は国や県の水準を大きく上回っています。また、本町では、単身高齢世帯の割合が年々増加しており、人口動態も社会減が続いています。空家等の発生要因として、居住者の死亡によるものが最も多く、次いで、他所へ転居したためとする理由が多くなっていることを踏まえると、今後も空家等の発生は続くことが予想されます。そのため、<b>空家等になった後も適切に管理するよう所有者等に働きかけることが必要です。</b></p>	2-① 2-② 3-① 4-⑦
	<p><b>空家等の所有者等へ管理意識の向上を促す</b></p> <p>所有者等の意向調査の結果、回収率が5割程度となっており、また、「維持管理を行っていない」や今後の活用意向で「現状のままで何もしない」と回答する人がそれぞれ3割程度いるなど、所有者等の一部は空家等に対する意識が低いことが推察されます。所有者等による空家等の適正な管理を促進するためには、これら空家等に対する意識の低い所有者等も含め、<b>空家等の管理責任は所有者等にあることなどを啓発し、意識の向上を促すことが必要です。</b></p>	4-② 4-⑧ 4-⑬
	<p><b>全ての町民に向けた空家等の対策に関する意識啓発</b></p> <p>高齢単身世帯が居住する戸建住宅は、将来、空家等になる可能性の高い空家予備軍であることがうかがえます。また、管理不全な空家等の多くは、登記や相続に問題を抱えていることから、居住者の死亡や転出等により空家等になった後、明確な管理者がおらず維持管理が行われないことが推測されます。そのため、空家等になる前から所有者だけでなく相続人等も含めて、建物等の今後の取り扱いについて話し合っておくなどの準備をしておくことも必要であり、<b>全ての町民に向けて空家等の対策に関する意識啓発が必要</b>です。</p>	2-① 4-① 4-⑦ 4-⑧
	<p><b>空家等の情報の整理及び町役場内関係各課の情報共有</b></p> <p>実態調査で把握した空家候補 990 件のうち、所有者等が不明又は所有者等の住所が不明な空家候補は 273 件となっており、課税情報など所有者情報が把握できない物件が多くなっています。そのうち、老朽・危険と判定された空家候補 77 件については、所有者等が不明又は所有者等の住所が不明なものは 56 件となっており、全体に比べ割合が高くなっています。また、老朽・危険と判定されたものの多くが空家等になって長期間経過したものであるため、こ</p>	4-① 4-⑤ 5-②

表 3 空家等の課題整理 (2)

項目	課題の内容	2-5 空家等の 現状把握 のまとめ 該当項目
(1) 所有者等による空家等の適切な管理に関する課題	④ れら所有者等の情報などが把握できない物件は、空家等になって長期間経過し、管理不全になっている場合も多いと推測されます。そのため、 <b>所有者等の情報も含めて町内に分布する空家等の情報を整理し、町役場内の関係各課で情報を共有するなど対策を講じることが必要です。</b>	4-① 4-⑤ 5-②
	⑤ <b>空家等の維持管理における所有者等の負担軽減のための支援策</b> 空家等の維持管理は本人や家族などで行っている場合が多く、所有者等の多くが高齢であることにより、年齢や身体的な理由から維持管理の頻度が少なくなっていることが考えられます。また、遠方に住んでいるために維持管理ができないなど、所有者等が自ら管理が行えないという問題も発生しています。そのため、空家等の管理を代行する事業者等の連携を含め、 <b>空家等の維持管理における所有者等の負担軽減のための支援策</b> などを検討することが必要です。	4-③ 4-⑩ 4-⑪
(2) 空家等及びその跡地の利活用に関する課題	① <b>民間事業者等との連携による流通を促す仕組みづくり</b> 「住宅・土地統計調査」(総務省)によると、空家数が増加している一方で、新築も含めた総住宅数も増加しているため、住宅が過剰に供給されていることにより住宅の建替えが滞っていることも懸念されます。また、空家の種類別では、全く利用されていないものを含む「その他の住宅」が占める割合が高く、年々増加傾向にあります。このことから、再利用が可能な空家等については、不動産流通を促進するために、 <b>民間事業者等と連携し、住宅需要のバランスを考慮しながら、流通を促す仕組みづくり</b> を検討することが必要です。	3-① 3-②
	② <b>「空き家バンク」制度の充実を図る</b> 所有者等の意向調査の回答者の過半数が「空き家バンク」制度を認知しているものの、「空き家バンク制度」への登録意向については低くなっています。そのため、 <b>「空き家バンク」制度に対する理解度を高めてもらうために、広く情報を発信するとともに制度の充実を図ることで、より多くの物件を登録してもらい、空家等の利活用につなげていくことが必要です。</b>	4-⑮ 5-①
	③ <b>所有者等や事業者向けに流通を促すための支援策</b> 所有者等の意向調査によると、物置などなんらかの形で使用されている空家が多くなっていますが、今後の活用意向については自ら利用する意向がないことがうかがえます。また、今後の活用意向として、売却や無償でも良いので手離したいとする意見も多く、そもそも空家等を所有することに負担を感じている所有者等が多くなっています。そのため、再利用が可能な空家等の利活用を促進するためには、 <b>所有者等の意識啓発や理解促進を図るとともに、所有者等や事業者向けに流通を促すための支援策</b> などを検討することが必要です。	4-④ 4-⑫

表3 空家等の課題整理(3)

項目	課題の内容	2-5 空家等の 現状把握 のまとめ 該当項目
(2) 空家等及びその跡地の 利活用に関する課題	<p><b>移住・定住施策と連携した空家対策</b></p> <p>本町の人口減少の要因として、転入より転出が上回る社会減があげられます。また、空家等の発生要因のうち、所有者等の移動による要因も多くなっていることから、空家等の発生を抑制するため、<b>移住・定住施策と連携した空家対策</b>を行うことが必要です。</p>	2-② 4-⑦
	<p><b>再利用が困難な空家について解体後の跡地を利活用できるような対策</b></p> <p>建築時期が耐震基準改正前の古い建物が多く、駐車場がない、道路幅員が狭いなど利便性が低く、解体しても再建築が難しい土地に立地している空家など、市場性のない空家が存在することが課題となっています。また、市街化調整区域にある空家等については、新築、増改築、売買にあたり都市計画法などによる制限も多くなっています。これら、<b>再利用が困難な空家については、火災による延焼防止や地震による倒壊防止など、防災の観点なども考慮しながら、解体後の跡地を利活用できるような対策</b>を検討することが必要です。</p>	1-② 3-③ 4-⑥
(3) 地域住民に悪影響を及ぼす 空家等に関する課題	<p><b>管理不全となった空家等の所有者等に適切な管理を促す</b></p> <p>本町の空家等は、市街化区域内やその他の地域の既存集落などに分布しており、住宅が密集したところや観光地などにも存在しています。これらの中には、維持管理が行われていないことや建物本体の修繕がされないことにより管理不全となった空家等も存在し、保安上、衛生上、景観上など、様々な問題を引き起こし、生活環境に悪影響を及ぼしています。そのため、良好な住環境を確保するとともに、観光地として景観を保全するため、<b>管理不全となった空家等の所有者等に適切な管理を促す</b>よう、対策を検討することが必要です。</p>	1-① 1-② 1-③ 1-④ 4-⑧ 4-⑨
	<p><b>再利用が困難な危険な状態にある空家等は早急に解体除却することを促す</b></p> <p>老朽・危険と判定された空家候補では、建物の倒壊や屋根、外壁等の脱落、飛散等の恐れなどの危険性があるなど、危険が切迫しており緊急度が極めて高いものや、緊急度が中程度であるものの損傷が激しいものなどで8割を占めています。しかし、これらの多くは再利用の可能性がほとんどなく、解体時期も未定となっています。そのため、建物としての<b>再利用が困難な危険な状態にある空家等は、早急に解体除却することを促す</b>よう、対策を検討することが必要です。</p>	1-④ 4-⑭ 5-②

## 第4章 空家等対策の基本方針

### 4-1 基本目標

本計画では、以下の基本目標により、本町の空家等対策に取り組んでいきます。

#### <基本目標>

- ①全ての空家等は所有者等により適切に管理される
- ②空家等及びその跡地で再利用できるものは利活用する
- ③地域住民に悪影響を及ぼす空家等はなくす

### 4-2 基本方針

基本目標を達成するために、「所有者等による空家等の適切な管理を促進する」、「空家等及びその跡地で再利用できるものは利活用を促進する」、「地域住民に悪影響を及ぼす空家等への対策を促進する」の3つを空家等対策に取り組む上での基本方針として、基本施策を実施します。

#### (1) 所有者等による空家等の適切な管理を促進する

課題(1)に対応

管理に問題のある空家等の発生を未然に防ぐため、所有者等に対し空家等の適切な管理に向けた啓発を行うとともに、全ての町民に向けた空家等の対策に関する情報発信等に取り組めます。

#### (2) 空家等及びその跡地で再利用できるものは利活用を促進する

課題(2)に対応

利用価値のある空家等及びその跡地は、中古住宅としての流通促進、賃貸物件としての活用、まちづくり資源としての活用に取組めます。

#### (3) 地域住民に悪影響を及ぼす空家等への対策を促進する

課題(3)に対応

管理不全となり地域住民に悪影響を及ぼす空家等の所有者等に対し、適切な管理を促すよう、助言、指導等に取り組めます。また、再利用が困難な危険な状態にある空家等の除却を促します。

空家等は適切な管理がされないことで周辺への悪影響や危険性が高くなるため、空家等の対策を行う際は、空家等の発生前から除却後の跡地の利活用に至るまでの各段階に応じた対策を実施します。

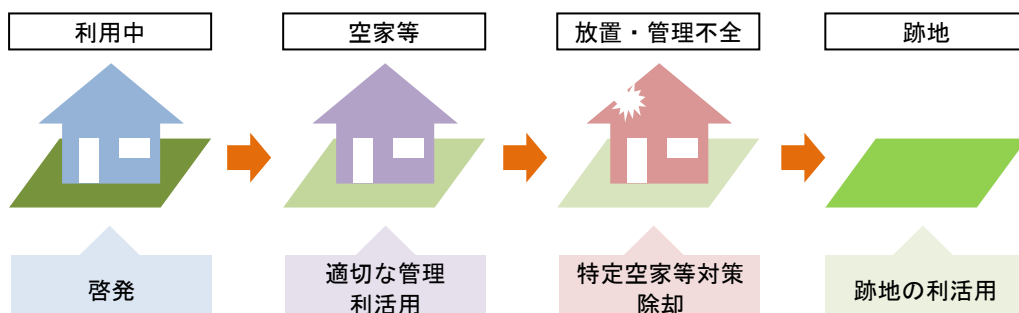


図4 実態・段階に応じた対策のイメージ

## 4-3 成果指標の設定

本計画を進行管理するため、上位計画や他の計画等との整合性に留意し、基本目標に応じた成果指標を以下のとおり設定します。

なお、基本目標の内、「①全ての空家等は所有者等により適正に管理される」については、「②空家等及びその跡地で再利用できるものは利活用する」及び「③地域住民に悪影響を及ぼす空家等はなくなる」の成果をもって進行管理します。

表4 成果指標の設定

基本目標	成果指標名	現状値	目標値
②空家等及びその跡地で再利用できるものは利活用する	「空き家バンク」制度の契約成立延べ件数（件） ※「南知多町まち・ひと・しごと創生総合戦略」より抜粋	82 (H29年12月末時点)	111 (H31年度末)
③地域住民に悪影響を及ぼす空家等はなくなる	除却又は大規模な修繕が必要と判断された空家等（件）	40 (H29年12月末時点)	0 (H34年度末)





## 第5章 空家等対策の基本施策

### 5-1 所有者等による空家等の適切な管理を促すための施策

- 空家特措法第3条の規定にあるように、所有者等は、空家等を適切に管理する責務があります。そのため、所有者等による管理責任の原則を所有者等に認識してもらうために、空家等の適切な管理の重要性について、意識啓発や情報提供を図ります。【課題(1)-①、(1)-②に対応】
- 管理に問題がある空家等の発生を未然に防ぐために、相続対策や空家等の管理方法など、空家等になる前からの対策も必要であり、全ての町民に対し空家等対策の意識向上に向けた啓発を図ります。【課題(1)-③に対応】
- 所有者等に対し、適切な助言や指導を行うためには、町内にある空家等の情報を的確に把握しておくことも重要です。そのため、空家等に関する調査を必要に応じて実施するとともに、調査で得られた情報については、データベースにより管理し、町役場内における情報の共有化や各種空家対策へ活用します。【課題(1)-④に対応】
- 所有者等に適切な管理を実施してもらう上で、各種専門家団体や民間事業者等と連携することにより、所有者等の負担を軽減するための情報提供や支援策の検討を図ります。【課題(1)-⑤に対応】

### 5-2 空家等及びその跡地の利活用の促進に関する施策

- 空家等の利活用を促進するためには、市場への流通を円滑にする必要があります。そのため、各種専門家団体や民間事業者等と連携しながら、マッチングの仕組みづくりを検討するとともに、既存の空き家バンク制度の充実を図ります。また、所有者等や民間事業者等に向けた支援制度の検討を図ります。【課題(2)-①、(2)-②、(2)-③に対応】
- 本町の空家等の発生要因の一つとして、住民の転出が転入を上回る社会減があげられますが、この問題については、町で取組んでいる移住・定住施策と連携して対策を検討します。【課題(2)-④に対応】
- 老朽・危険な状態にある空家等の中には、各種制限により建替えの難しい土地に立地するものもあるため、これら空家等の解体後の跡地については、地域の防災性向上のためなどの理由により跡地の利活用が可能かどうか検討を図ります。【課題(2)-⑤に対応】



### 5-3 地域住民に悪影響を及ぼす空家等への対策に関する施策

- 管理不全となり、保安上、衛生上、景観上など、様々な問題を引き起こし、地域住民に悪影響を及ぼす空家等については、以下のフローに基づき、空家特措法第2条第2項に規定される「特定空家等」として対応を実施します。【課題(3)-①に対応】

<特定空家等とは>

空家特措法により、以下の状態にあると認められる空家等とされています。

- 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

- 特定空家等の認定については、南知多町空家等対策協議会において総合的に判断し、助言・指導、勧告、命令、行政代執行（所有者等の所在が不明な場合には略式代執行など）といった措置を実施します。【課題(3)-①に対応】
- 特定空家等の内、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れがある状態にあるもので、危険度及び緊急度が高いものについては、除却に係る費用の一部を補助します。【課題(3)-②に対応】

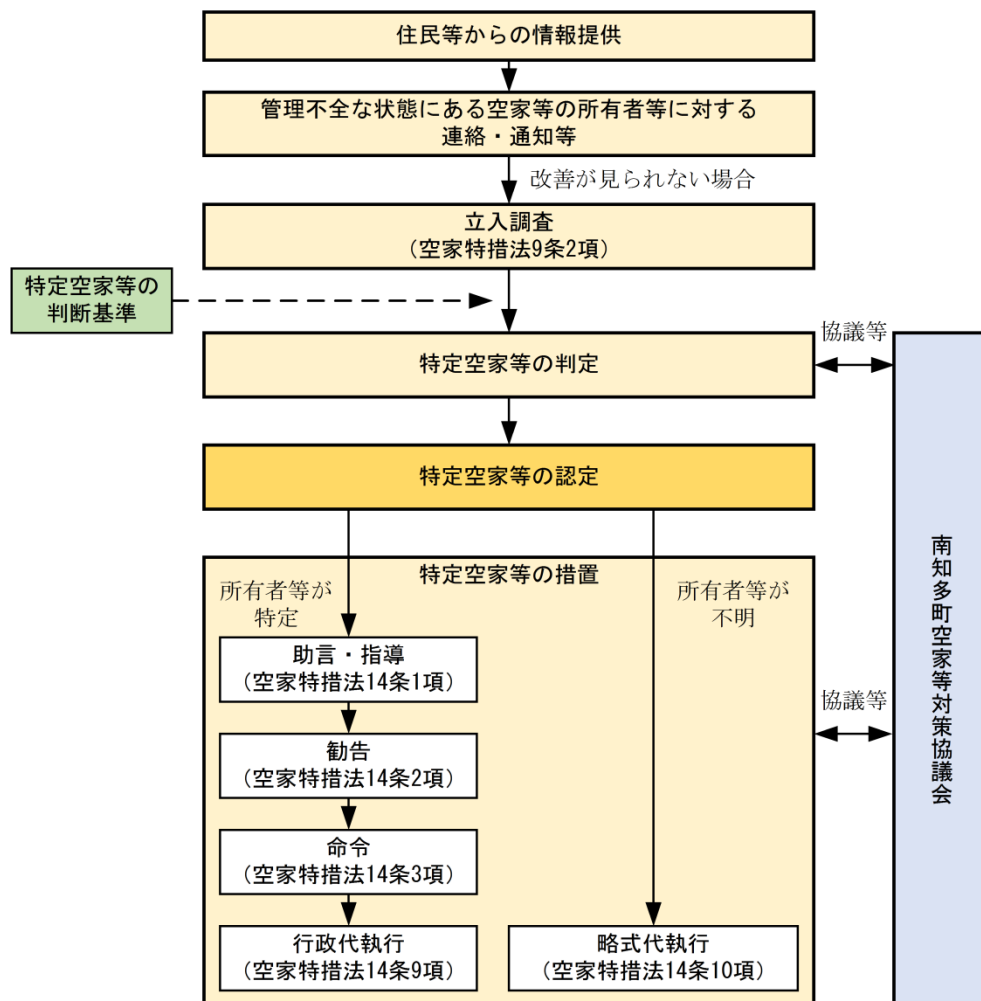


図5 特定空家等の判定と措置の流れ

## 第6章 空家等対策の計画的推進

### 6-1 空家等対策の取組み体制

空家等は私有財産であり、所有者等の責任で管理されるものでありますが、様々な理由により適切に管理されない空家等が、地域住民の生活環境に影響を及ぼしているため、空家等の問題を地域社会の問題と捉え、空家等の所有者等、地域、事業者等、町が連携し、役割をもって空家等の対策に取り組めます。

#### ①所有者等の役割

建物等の所有者等は、日頃から建物等を適切に管理する責務があります。そのため、空家等の所有者等となった場合も例外ではありません。適切な管理ができないのであれば、問題となる前に売却したり除却したりするなど早期に対応することが必要です。

#### ②地域の役割

地域住民は、各地域内にある空家等の状況を把握し、良好な地域環境の維持に向け、町や事業者等と協力して空家等の対策に取り組む必要があります。

#### ③事業者等の役割

民間事業者は、住宅や土地の流通、住宅を保全するための補修や除却後の跡地の活用など、幅広い役割を担っています。また、法務、不動産、建築などの専門家団体は、空家等の管理や利活用に係る各種手続きなどの実務を円滑に行う役割を担っています。

特に空家等やその跡地の利活用においては、円滑な市場流通の促進のための協力を行うとともに、居住希望者に対して情報提供や相談への対応を図ることが必要です。

#### ④町の役割

町は行政機関として、個々の空家等だけでなく、町域全体の住環境を保全する大きな役割を担っています。そのため、地域の住環境に悪影響を与える恐れのある管理不全に陥っている空家等や特定空家等の所有者等に対し、状況の改善を促すなど、地域の住環境の保全に取り組めます。

また、空家等の対策に関わる情報発信のほか、地域住民から提供される空家等の情報の収集や様々な相談への対応など、今後も総合的な窓口としての役割を担うとともに、まちづくりの観点から空家等の対策における取り組みを実施します。

なお、空家等に関する所有者等からの相談を円滑に対応するため、将来的には相談窓口の一本化も視野に入れながら、町役場内関係部局の連携を強化します。

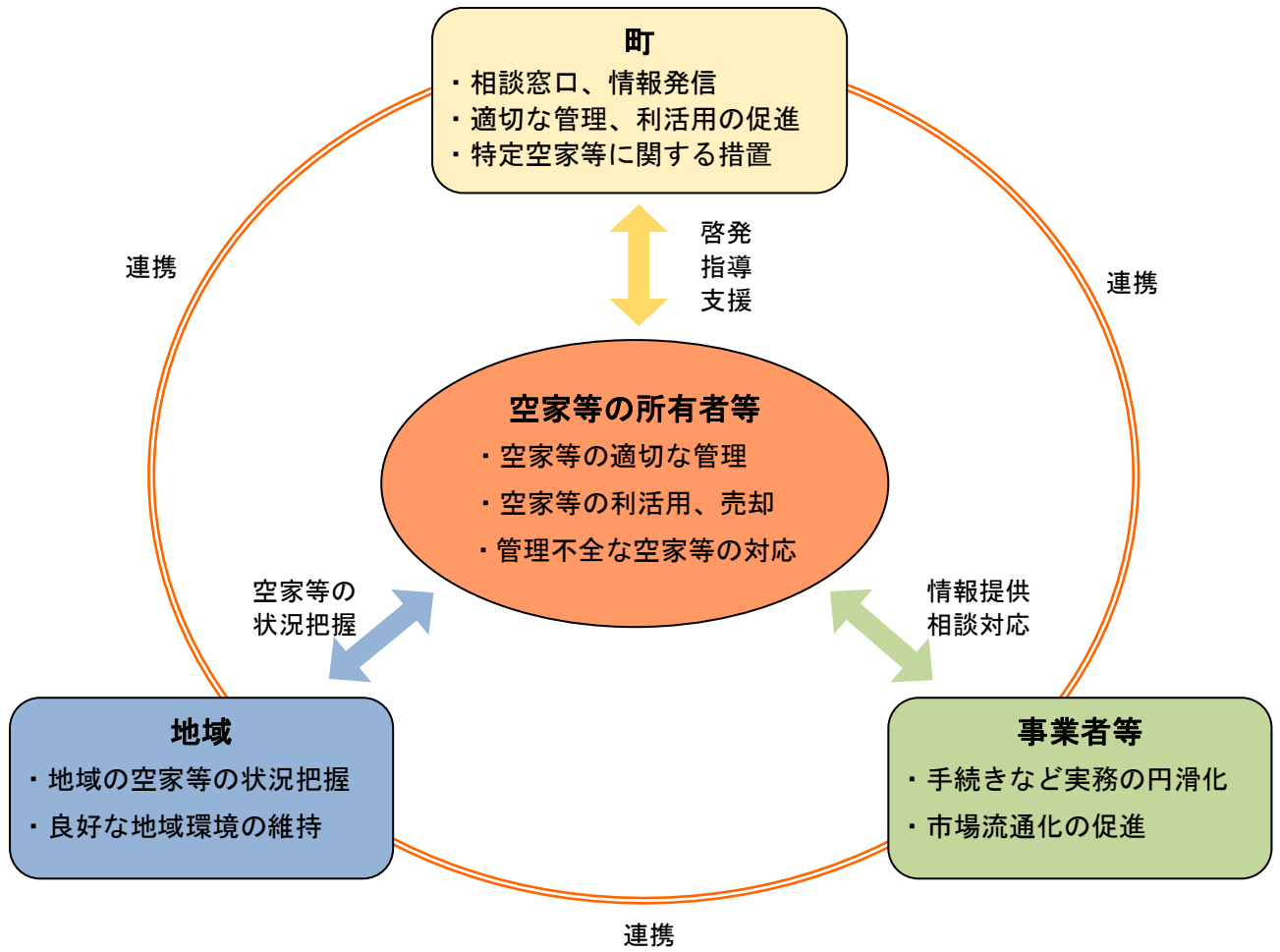
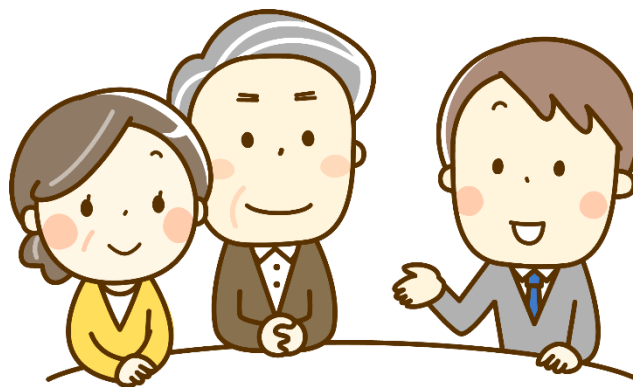


図 6-1 空家等対策の取組み体制



## 6-2 計画の進行管理

空家等への対策を計画的に推進するため、本計画の5年間の取り組みを総括的に検証し、次の空家等の対策につなげます。そのため、町役場内の関係部署の連携を通じて、本計画に基づく取り組みや施策の進捗状況を定期的に整理・把握し、南知多町空家等対策協議会に報告します。南知多町空家等対策協議会は報告内容を審議し、実施成果を検証するとともに、取り組みの見直しなどを意見します。

上記の進行管理により、適切なPDCAサイクルを回し、社会・経済情勢の変化や国・県の動向、本町の上位計画・関連計画等を踏まえ、より実効性のある対策が実施できるよう必要に応じて計画の見直しを行います。

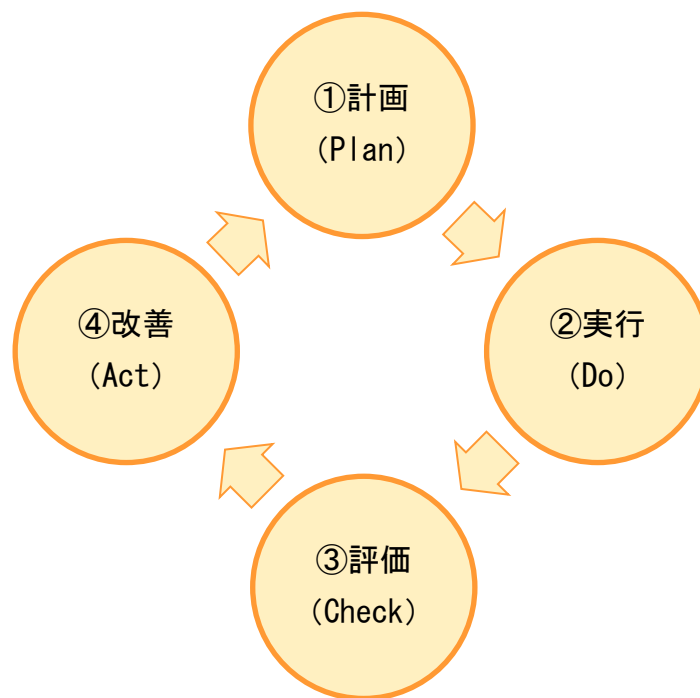


図 6-2 PDCA サイクル

## 資料編

1. 空家等の実態調査	36
2. 空家所有者等の意向調査	46

1. 空家等の実態調査

1. 空家等の実態調査

(1) 調査概要

① 調査対象及び対象範囲

調査対象及び調査の対象範囲は以下のとおりです。

空家（建物）：南知多町内の全建物・・・家屋現況図家形数：23,777 棟



図1 調査対象範囲（南知多町全域図）

② 調査期間

調査期間：平成 28 年 9 月 5 日 ～ 平成 28 年 11 月 19 日

## ②調査の方法

町内の全建物を対象に現地調査において居住の有無を確認しました。確認にあたっては「空家判定調査項目」を設定して外観から総合的に判定し、その際、水道閉栓情報も活用しました。

「空家判定調査項目」のうち「老朽・危険」に該当する空家候補は、「老朽危険度判定項目」により老朽危険度を判定し、また、「老朽危険度判定基準表」により分類しました。

### 【調査の方法（詳細）】

- ①南知多町全域の全ての建物に対して調査しました。
- ②「空家候補」の判定は、空家判定調査項目に基づき、現地にて総合的に判定しました。
- ③調査時に使用者等がいる場合には、「現に使用している（居住している）」ものとして扱い「空家候補」から除外しました。
- ④公道に未接道等の理由により目的建物へ到達が困難場合は、調査不能とし対象外としました。
- ⑤現地調査にて空家候補とした判定した建物は、位置情報を入力したタブレット端末を利用して調査および写真撮影を実施しました。
- ⑥建物に破損が見られる場合は、老朽危険度判定項目に基づき調査しました。
- ⑦老朽危険度の判定については、現地にて目視により（ア）建築物の傾斜、（イ）基礎、（ウ）屋根、（エ）外壁、（オ）工作物及び建築設備等の各項目を A～D に判定し、また、（カ）以降は「○（該当）」「－（該当しない）」により判定しました。
- ⑧老朽危険度判定項目の判定結果を基に、老朽危険度判定基準表により、「老朽・危険」に該当する空家候補を、老朽危険度に応じて A～D に分類しました。
- ⑨空家候補とする建物は、外観全景写真を撮影するとともに、外部の破損箇所や老朽状況が明瞭にわかるように撮影しました。（ただし公道からの撮影に限る。）
- ⑩調査は基本的に徒歩による調査とし、タブレット端末入力、撮影時は周辺の状況に十分注意しました。
- ⑪各空家候補に関する調査結果を「空き家台帳」にまとめました。



## 1. 空家等の実態調査

表1 空家判定調査項目

項目	調査内容	判定区分
玄関	・表札がはがれている	表札： ・無（剥がされている等） ・有 ・存在の有無を確認できない
	・郵便受けが封印、郵便物が溜まっている	郵便受け： ・郵便物等が溜まっている ・郵便物は溜まっていない ・ふさがれている ・存在の有無を確認できない
窓等	・雨戸がしまっている ・カーテンがない	雨戸（カーテン）： ・全部締め切り ・一部締め切り ・締め切られていない ・存在の有無または状況を確認できない
設備	・電気メーターが動いていない	電気メーター： ・動いていない ・動いている ・存在の有無または状況を確認できない
	・ガスメーターや水道メーターが閉栓	ガスメーター 水道メーター ・閉栓 ・開栓 ・存在の有無または状況を確認できない
建築物 (老朽・危険)	・建物の破損（傾斜、屋根、外壁） ・倒壊、火災痕跡	老朽危険度判定及び分類 (公道から外観目視) ※老朽危険度判定項目、老朽危険度判定基準表を参照
敷地等	・庭や玄関付近に雑草の繁茂	庭草： ・繁茂している ・草等はない ・管理されている ・状況を確認できない
	・侵入防止の措置	侵入防止： ・有 ・無（確認できないを含む）
管理者看板	・不動産会社等の看板、貼り紙	看板・貼り紙・標識等： ・有 ・無（確認できないを含む）

表 2 老朽危険度判定項目

	木造	非木造	評価
<b>(ア) 建築物の傾斜(全体)</b>			
A	傾斜は認められない		
B	一部にたわみがみられる		
C	全体的にたわみがみられる		
D	建築物に著しい傾斜が見られ、倒壊等のおそれがある (建物の傾きが高さに比して概ね1/20を超える)		
不明	(コメント: )		
<b>(イ) 基礎の状況</b>			
A	異常は認められない		
B	一部にひび割れが発生している	一部にひび割れが発生している	
C	不同沈下がある 基礎・土台の腐朽、破損、変形が目立つ	基礎にひび割れが目立つ	
D	基礎がない、基礎・土台の腐朽・破損・変形が著しい シロアリ被害が著しい		
不明	(コメント: )		
<b>(ウ) 屋根の状況</b>			
A	異常は認められない		
B	屋根ぶき材料の一部にずれがある(瓦ぶき屋根を除く)		
C	屋根ぶき材料に多少の脱落があるもの又は軒のたれ下がったもの(たわみ) (瓦ぶき屋根においては、瓦にずれが生じているもの) 軒の裏板、たる木等の一部に脱落があるもの		
D	屋根が著しく変形したもの又は穴が開いているもの 屋根ぶき材料に著しい脱落があるもの 軒の裏板、たる木等が腐朽している又は著しく脱落しているもの		
不明	(コメント: )		
<b>(エ) 外壁の状況</b>			
A	異常は認められない		
B	ひび割れが発生しているが、危険性は認められない	一部にひび割れが発生している	
C	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により下地の一部が露出している	外壁の仕上げ材料の錆びやひび割れが発生している	
D	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により著しく下地が露出しているもの 壁を貫通する穴を生じているもの	ひび割れが著しい・崩落している	
不明	(コメント: )		
<b>(オ) 工作物及び建築設備等の状況</b>			
A	異常は認められない		
B	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が多少腐食しているもの		
C	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が著しく腐食しているもの		
D	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等で落下の危険性が高いもの		
不明	(コメント: )		
<b>(カ) 門・塀の状況</b>			
I	門、塀にひび割れ、破損が生じているもの、傾斜しているもの(目視で明らかなもの)		
<b>(キ) 擁壁の状況</b>			
I	擁壁のひびが著しいもの		
<b>(ク) ごみ等の放置の状況</b>			
II	敷地内のごみで臭気の発生があるもの 多数のネズミやハエが発生し、近隣住民の日常生活に支障があるもの		
<b>(ケ) 周辺景観と不調和な状況</b>			
III	多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの 立木が建築物の全面を覆うほど茂っている 敷地内でごみが散乱、放置(山積みのまま)、投棄されているもの		
<b>(コ) 立木が原因による放置状況</b>			
IV	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路・家屋等に大量に散らばっているもの 立木が道路等にはみ出し歩行者等の通行を妨げているもの		
<b>(サ) 動物が原因による放置状況</b>			
IV	空家に住みつけた動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生しているもの 動物の糞尿その他の汚物が放置されているもの		
<b>(シ) 建築物等の不適切な管理状況</b>			
IV	門扉が施錠されておらず不特定のもの容易に侵入可能なもの 土砂が大量に流出しているもの		
<b>(ス) その他生活環境に悪影響を及ぼす状況</b>			
IV	その他周辺住民の日常生活に支障を及ぼし、生活環境に悪影響を及ぼすもの		

1. 空家等の実態調査

表 3 老朽危険度判定基準表

判定	説明
A	倒壊や建築資材が飛散する等の危険性があり、緊急度が極めて高い。 (解体が必要と思われる)
B	ただちに倒壊や建築資材が飛散する等の危険性はないが、維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しい。(老朽化が激しい)
C	維持・管理が行き届いておらず、損傷も見られるが、当面の危険性はない。 (多少の改修工事により再利用が可能)
D	小規模の修繕により再利用が可能。

**空き家台帳** (南知多町)

kaoku_ID	48	管理番号	K00048	調査日	2016/09/26
居住判定	居住なし、または 不明	居住種別			
特定空家候補の状況	I そのまま放置すれば倒壊等激しく保安上危険となるおそれのある状態				O
	II 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				-
	III 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				-
	IV その地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				-
主用途	独立	主構造	木造	階数	1
建築状況	構造あり				
◆空き家の判定項目					
表札	有	電気メーター	動いてない	郵便受け	確認できない
管理者看板	無	ガスメーター	確認できない	雑草の繁茂	繁茂している
洗濯物	無	雨戸	締め切られていない	侵入防止の措置	無
◆所有者情報					
所有者名称	[不明]				
所有者所在地	[不明]				
	写真 1		写真 2		
◆空き家判定基準判定項目					
<b>I そのまま放置すれば倒壊等激しく保安上危険となるおそれのある状態</b>					
(ア) 建築物の傾斜(全棟)	D	傾斜なし			
(イ) 基礎の状況	不明				
(ウ) 屋根の状況	A	穴、著しい変形・脱落			
(エ) 外壁の状況	B	下地の一部が露出			
(オ) 工作物等の状況	不明				
(カ) 門・扉等の状況		門、扉にひび割れ、破損が生じているもの、傾斜しているもの(目視で明らかなもの)			
(キ) 雑草の状況		雑草のひびが著しいもの			
<b>II 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</b>					
(ク) こみ草の放置の状況		敷地内のみで臭気のあるもの			
		多数のネズミやハエが発生し、近隣住民の日常生活に支障があるもの			
<b>III 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</b>					
(ク) 景観景観と不調和な状況		多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの			
		土木等が建築物の全部を覆うほど覆っているもの			
<b>IV その地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</b>					
(ニ) 立木が原因による放置 状況		立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路・家屋等に大量に散らばっているもの			
		立木が道路等にひびき出し、歩行者等の通行を妨げているもの			
(ホ) 動物が原因による放置 状況		空き家に住みついた動物の鳴き声その他の音が発音に発生しているもの			
		動物の糞尿その他の汚物が放置されているもの			
(ヘ) 建築物等の不適切な管理 状況		門扉が施設されておらず不特定のもの容易に侵入可能なもの			
		土砂が敷地に流出しているもの			
(ハ) その他		その他周辺住民の日常生活に支障を及ぼし、生活環境に悪影響を及ぼすもの			
		備考			

**空き家台帳** (南知多町)

◆写真

写真 3		写真 4	
写真 5		写真 6	
写真 7		写真 8	
写真 9		写真 10	
写真 11		写真 12	
写真 13		写真 14	

図 2 空き家台帳 (サンプル)

## (2) 調査結果

全棟調査の結果、空家候補と判定した件数は990件で、そのうち老朽・危険と判定した件数は77件となりました。主な建物用途別に見ると、戸建て住宅が占める割合は7割を超えており、次いで多い倉庫を合わせると9割を超えます。

老朽・危険と判定した空家等については、戸建て住宅と倉庫のみとなっています。

表4 調査結果

空家候補数	990件 (100.0%)
うち、老朽・危険	77件 (7.8%)

※空家候補数の件数は、同じ敷地内に複数棟建物がある場合には、居住が可能な建物のうち母屋など主となる建物が空家等と想定されるものの件数としている。

※「老朽・危険」については今回の調査で独自に判定基準を設定しており、条例による「危険な空き家等」とは異なる。

表5 調査結果の内訳（主な建物用途）

単位：件（%）

主な建物用途	空家候補数	
		うち、老朽・危険
戸建て住宅	760 (76.8%)	41 (53.2%)
倉庫	150 (15.2%)	36 (46.8%)
店舗	36 (3.6%)	—
住商併用建築物	22 (2.2%)	—
工場	7 (0.7%)	—
事務所	5 (0.5%)	—
住居併用工場	3 (0.3%)	—
付属屋	3 (0.3%)	—
ホテル	2 (0.2%)	—
学校	1 (0.1%)	—
その他	1 (0.1%)	—
合計	990 (100.0%)	77 (100.0%)

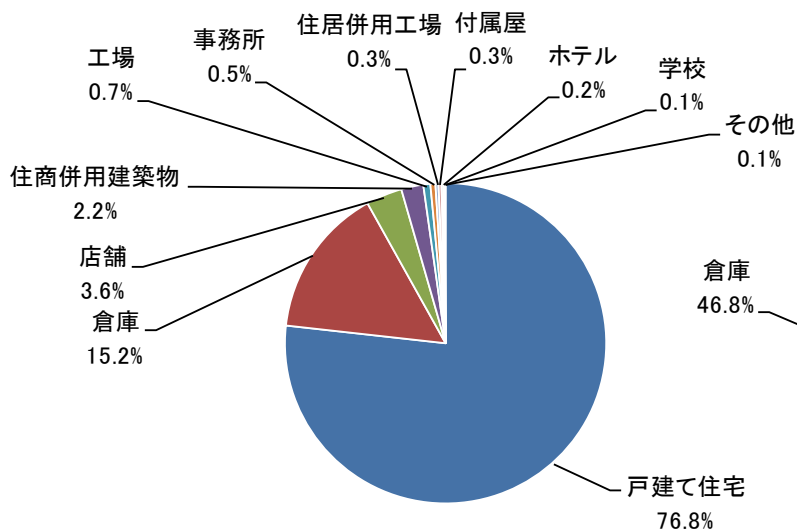


図3 調査結果の内訳

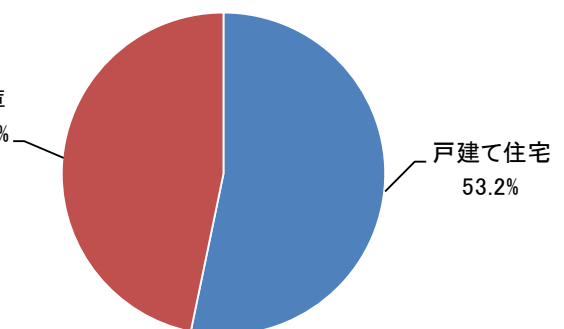


図4 調査結果の内訳（老朽・危険）

1. 空家等の実態調査

9 地区別では、豊浜地区が 199 件と空家候補全体の 20.1%を占め、次いで内海地区の 195 件 (19.7%)、篠島地区の 171 件 (17.3%) となっています。

また、4 地域別にみると、各地域ともほぼ同程度の割合で空家等が分布しています。

表 6 調査結果の内訳 (9 地区別)

地 区	単位:件(%)		
	老朽・危険	老朽以外	合計
内海	21 ( 27.3%)	174 ( 19.1%)	195 ( 19.7%)
山海	5 ( 6.5%)	50 ( 5.5%)	55 ( 5.6%)
豊浜	7 ( 9.1%)	192 ( 21.0%)	199 ( 20.1%)
豊丘	2 ( 2.6%)	44 ( 4.8%)	46 ( 4.6%)
大井	10 ( 13.0%)	117 ( 12.8%)	127 ( 12.8%)
片名	3 ( 3.9%)	43 ( 4.7%)	46 ( 4.6%)
師崎	5 ( 6.5%)	55 ( 6.0%)	60 ( 6.1%)
篠島	22 ( 28.5%)	149 ( 16.3%)	171 ( 17.3%)
日間賀島	2 ( 2.6%)	89 ( 9.8%)	91 ( 9.2%)
計	77 (100.0%)	913 (100.0%)	990 (100.0%)

表 7 調査結果の内訳 (4 地域別)

地 域	単位:件(%)		
	老朽・危険	老朽以外	合計
内海・山海	26 ( 33.8%)	224 ( 24.5%)	250 ( 25.3%)
豊浜・豊丘	9 ( 11.7%)	236 ( 25.8%)	245 ( 24.7%)
大井・片名・師崎	18 ( 23.4%)	215 ( 23.5%)	233 ( 23.5%)
篠島・日間賀島	24 ( 31.1%)	238 ( 26.2%)	262 ( 26.5%)
計	77 (100.0%)	913 (100.0%)	990 (100.0%)

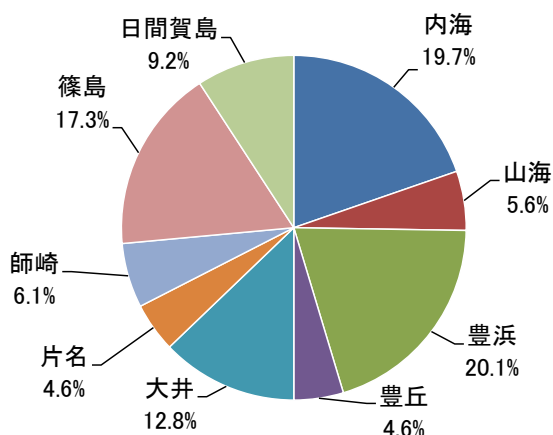


図 5 調査結果の内訳 (9 地区別)

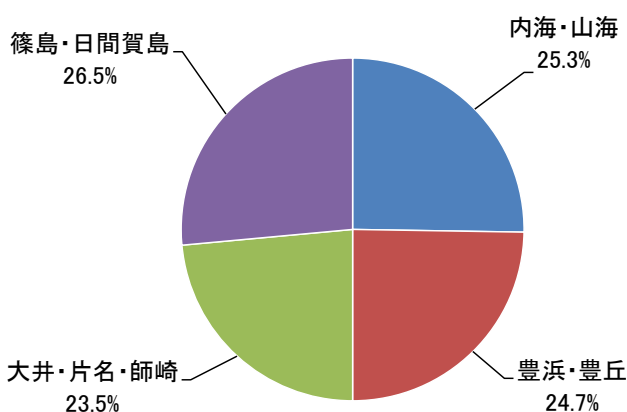


図 6 調査結果の内訳 (4 地域別)

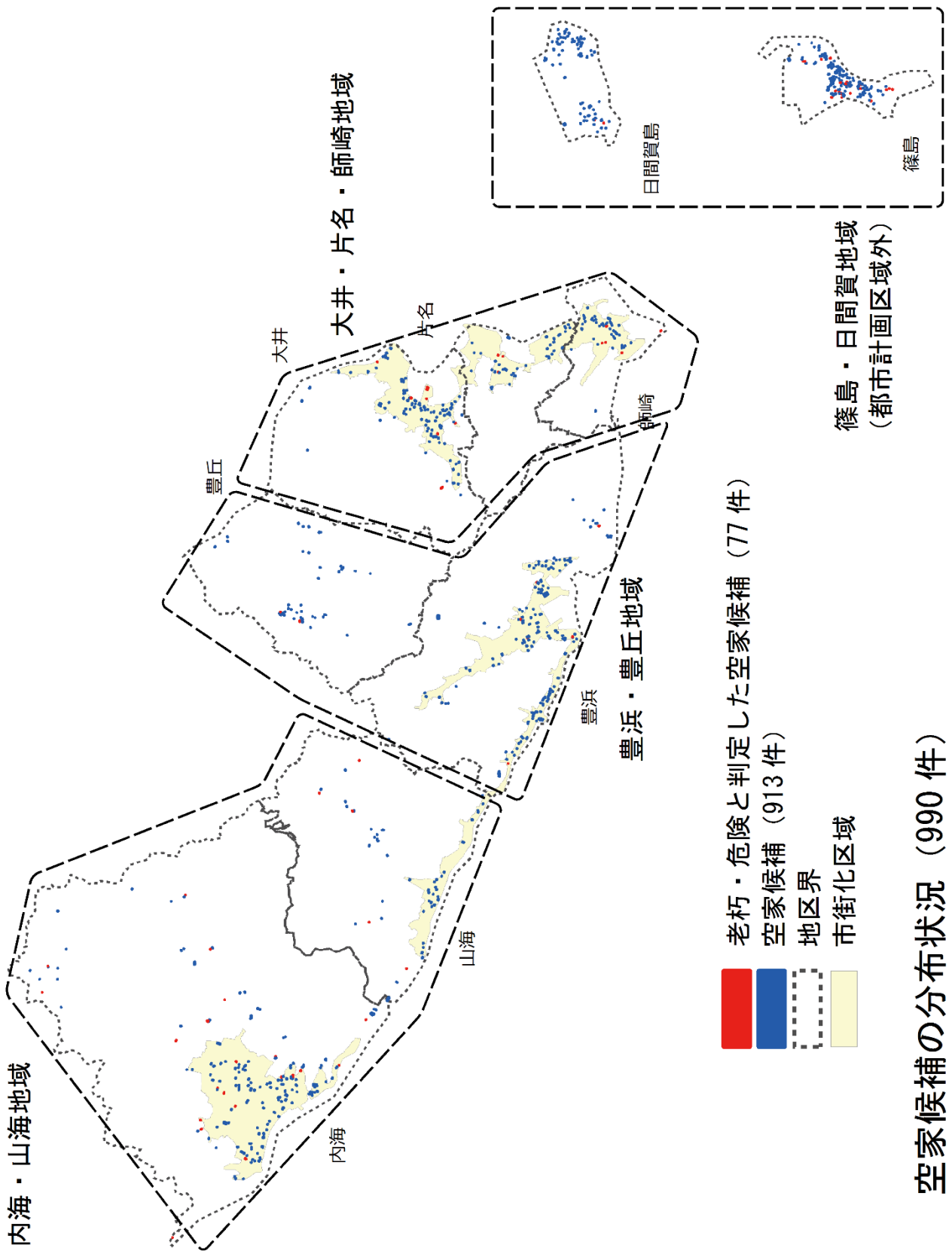


図7 空家候補の分布状況

## 1. 空家等の実態調査

町内における区域別の空家候補の分布は下表のとおりであり、約 58%が市街化区域、約 16%が市街化調整区域、約 26%が都市計画区域外となっています。

これらを老朽・危険と判定した空家等でみると、約 42%が市街化区域、約 27%が市街化調整区域、約 31%が都市計画区域外となり、市街化区域以外での割合が高くなっています。

表 8 区域別の空家候補の分布

単位:件(%)

老朽区分 (判定)	地区	戸数			総計
		都市計画区域内		都市計画 区域外	
		市街化区域内	市街化調整区域		
老朽	内海	10 ( 47.6% )	11 ( 52.4% )	— ( — )	21
	山海	0 ( 0.0% )	5 ( 100.0% )	— ( — )	5
	豊浜	6 ( 85.7% )	1 ( 14.3% )	— ( — )	7
	豊丘	— ( — )	2 ( 100.0% )	— ( — )	2
	大井	9 ( 90.0% )	1 ( 10.0% )	— ( — )	10
	片名	3 ( 100.0% )	0 ( 0.0% )	— ( — )	3
	師崎	4 ( 80.0% )	1 ( 20.0% )	— ( — )	5
	篠島	— ( — )	— ( — )	22 ( 100.0% )	22
	日間賀島	— ( — )	— ( — )	2 ( 100.0% )	2
	<b>老朽集計</b>	<b>32 ( 41.6% )</b>	<b>21 ( 25.9% )</b>	<b>24 ( 28.6% )</b>	<b>77</b>
老朽以外	内海	135 ( 77.6% )	39 ( 22.4% )	— ( — )	174
	山海	30 ( 60.0% )	20 ( 40.0% )	— ( — )	50
	豊浜	170 ( 88.5% )	22 ( 11.5% )	— ( — )	192
	豊丘	— ( — )	44 ( 100.0% )	— ( — )	44
	大井	108 ( 92.3% )	9 ( 7.7% )	— ( — )	117
	片名	42 ( 97.7% )	1 ( 2.3% )	— ( — )	43
	師崎	54 ( 98.2% )	1 ( 1.8% )	— ( — )	55
	篠島	— ( — )	— ( — )	149 ( 100.0% )	149
	日間賀島	— ( — )	— ( — )	89 ( 100.0% )	89
	<b>老朽以外集計</b>	<b>539 ( 59.0% )</b>	<b>136 ( 14.8% )</b>	<b>238 ( 25.9% )</b>	<b>913</b>
合計	内海	145 ( 74.4% )	50 ( 25.6% )	— ( — )	195
	山海	30 ( 54.5% )	25 ( 45.5% )	— ( — )	55
	豊浜	176 ( 88.4% )	23 ( 11.6% )	— ( — )	199
	豊丘	— ( — )	46 ( 100.0% )	— ( — )	46
	大井	117 ( 92.1% )	10 ( 7.9% )	— ( — )	127
	片名	45 ( 97.8% )	1 ( 2.2% )	— ( — )	46
	師崎	58 ( 96.7% )	2 ( 3.3% )	— ( — )	60
	篠島	— ( — )	— ( — )	171 ( 100.0% )	171
	日間賀島	— ( — )	— ( — )	91 ( 100.0% )	91
	<b>総計</b>	<b>571 ( 57.7% )</b>	<b>157 ( 15.8% )</b>	<b>262 ( 26.3% )</b>	<b>990</b>



## ③老朽・危険と判定した空家候補

空家等の実態調査において、老朽・危険と判定した空家候補は77件で、うち緊急度が極めて高いと思われるA判定の空家候補が45件あり、次いで老朽化が激しいB判定の空家候補が17件と、A判定、B判定併せて再利用の可能性がほとんどない空家候補が8割を占めています。

9地区別にみると、篠島が22件で最も多く、A判定の空家候補数も13件と最も多くなっています。4地域別では、内海・山海地域と篠島・日間賀島地域でA判定の空家候補が多く、豊浜・豊丘地域では、老朽・危険と判定した空家候補の数がほかの地域に比べ、少なくなっています。

表9 老朽・危険と判定した空家候補の分布状況（9地区別）

地区	老朽・危険				空家合計
	A	B	C	D	
内海	10	4	3	4	21
山海	4	0	0	1	5
豊浜	6	0	0	1	7
豊丘	1	1	0	0	2
大井	8	2	0	0	10
片名	0	3	0	0	3
師崎	2	1	1	1	5
篠島	13	5	0	4	22
日間賀島	1	1	0	0	2
計	45 (58.4%)	17 (22.1%)	4 (5.2%)	11 (14.3%)	77 (100.0%)

単位:件

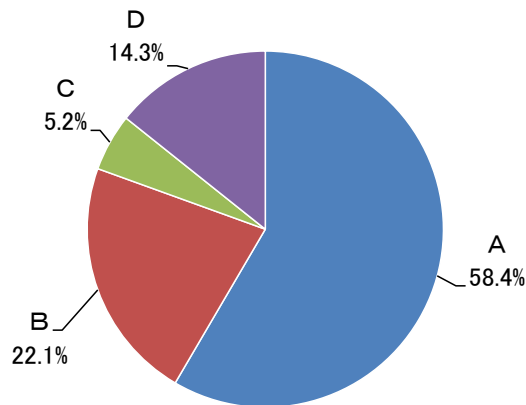


図8 老朽・危険度判定別内訳

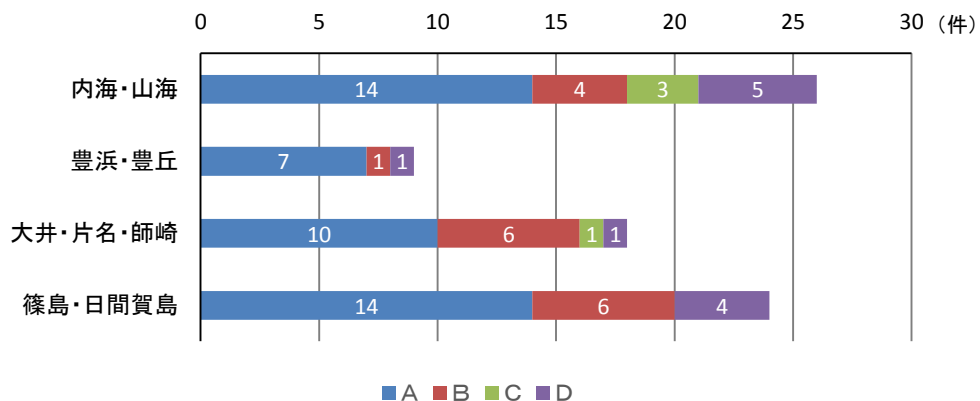


図9 地区別の老朽・危険度判定別内訳（4地域別）

## 2. 空家所有者等の意向調査

## 2. 空家所有者等の意向調査

## (1) 調査概要

## ①調査の目的

平成 28 年度に実施した空家等の実態調査にて判定した空家候補の所有者等に対し、対象建物の現状や、維持管理における課題、今後の利用意向などを把握するために、アンケートによる意向調査を実施しました。

## ②調査方法及び回収率など

調査の方法及び発送・返信件数、回収率は以下のとおりです。

表 10 調査方法

対象者	平成 28 年度に実施した空家等の実態調査にて判定した空家候補の所有者等のうち、納税情報などから所在住所が判明したもの
期間	平成 28 年 12 月 21 日～平成 29 年 1 月 30 日
調査方法	郵送による配布・回収

表 11 発送・返信件数及び回収率

①発送対象 (空家候補)	990 件	
②発送件数	744 件 (②/①=75.2%)	発送対象(空家候補)990件のうち、所有者等の特定が困難等の理由により246件(約24.8%)を除外
③発送有効件数	717 件 (③/①=72.4%)	住所不明により27件が未送達 未送付及び未送達件数は273件(27.6%)
④返信件数	378 件	
⑤回収率	52.7% (④/③)	

空家候補の所有者等の所在が判明したもののうち、町内に在住している所有者等は約 6 割となっており、残りの 4 割が町外在住者となっています。

意向調査の回収率は、全体で約 5 割となっており、居住地別の回収率については、それぞれ平均値に近似し大きな差異はないものの、町内在住者の回収率がわずかに低くなっています。

表 12 回収率内訳(所有者等の居住地別)

	単位:件		
	発送件数	返信件数	回収率
南知多町内	444	226	50.9%
町外(知多半島)	116	64	55.2%
その他の県内	124	71	57.3%
県外	33	17	51.5%
計	717	378	52.7%

## 2. 空家所有者等の意向調査

空家等の実態調査において、「老朽・危険」と判定した空家候補 77 件については、有効発送件数 21 件（約 27.3%）となっており（残りの約 72.7%である 56 件は、所有者等不明により未発送または住所不明により未送達）、これに対し、12 件の回答が得られ、うち 9 件が老朽・危険度の高い（A判定 3 件、B判定 6 件）空家候補という結果になっています。

表 13 回収率内訳（老朽危険度判定別）

単位：件

	老朽危険度判定				合計
	A	B	C	D	
返送あり	3	6	0	3	12
返送なし	4	4	0	1	9
所有者不明により未発送 または住所不明により未送達	38	7	4	7	56
計	45	17	4	11	77

また、発送者に対し、対象とする建物の所有、管理の状況をたずねたところ、本調査において、「所有・管理していない」が 13 件、「わからない」が 3 件、「無回答（以降の設問も全て無回答）」が 6 件ありました。

表 14 建物所有の確認（空家所有者等意向調査）

単位：件

建物所有の確認	回答数	割合
所有・管理していない	13	3.4%
わからない	3	0.8%
間違いない	203	53.7%
回答不明（以降の設問は回答あり）	153	40.5%
無回答	6	1.6%
計	378	100.0%

そのため、集計のサンプル数については、これらのうち、所有していることが「間違いない」と回答したものと、「無回答」であっても以降の設問に回答がある「回答不明（以降の設問は回答あり）」を対象に結果を整理しました。

※集計の元となるサンプル数

（空家所有者等意向調査）

$$N1: 203 + 153 = \underline{356} \text{件}$$

2. 空家所有者等の意向調査

③調査票

〒 所有者居住地	所有者名 様
	No.

**空き家**に関するアンケート調査のご協力のお願について

日頃から、南知多町の発展にご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

近年、長期にわたり住む人がいなくなった空き家等が増加し、手入れされず放置された結果、防災・衛生・景観等の面で周辺的生活環境に悪影響を及ぼし、全国的に社会問題となっています。こうした空き家等に対する施策を進めるため、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が、に施行されました。

南知多町においても、空き家等が増加傾向にあり、町は今年度、町内の空き家等の実態を把握するため「空き家・空き地実態調査」を実施しました。

今回のアンケート調査は、「空き家・空き地実態調査」において、空き家の可能性がある建物の所有者様を対象に、建物の状況や将来の活用に関する意向をお聞きしたいと考えております。

なお、ご回答いただいた内容は、南知多町個人情報保護条例に基づき適切に管理します。お忙しいところ誠に恐縮ですが、この調査の趣旨をご理解のうえ、ご協力いただきますようお願い申し上げます。

平成28年12月 南知多町

ご記入いただいたアンケートは、同封の返信用封筒に入れ、平成29年1月16日(月)までに投函していただきますようお願い致します。(切手不要)

(問い合わせ先)

〒470-3495 愛知県知多郡南知多町大字豊浜字貝ヶ坪18

南知多町役場 企画部 地域振興課

電話 0569-65-0711 (内線323)

最初に、下記の「対象とする建物」が、あなたが所有・管理する建物で間違いはないかご確認ください。

対象とする建物 (所在地)	《対象地》	管理 No. 《調査番号》
1. 所有・管理していない	→アンケートは終了ですが、同封の返信用封筒を使用して、 <b>アンケート用紙を返送して下さい</b>	
2. わからない	→アンケートは終了ですが、最終ページの自由意見欄にご事情等ご記入の上、同封の返信用封筒を使用して、 <b>アンケート用紙を返送して下さい</b>	
3. 間違いはない	→以下のアンケートにご回答ください	

ここからは、上記に記載されている建物についてのアンケートとなります。各設問に従って、ご回答をお願い致します（該当するものに丸印をつけてください。）。

**【問1】 あなたの年齢はどれですか。（1つ選択）**

- |         |         |          |
|---------|---------|----------|
| 1. 10歳代 | 4. 40歳代 | 7. 70歳代  |
| 2. 20歳代 | 5. 50歳代 | 8. 80歳以上 |
| 3. 30歳代 | 6. 60歳代 |          |

**【問2】 対象の建物について、現在の状況をお答えください。（1つ選択）**

- |   |   |
|---|---|
| 1. 常に住んでいる（又は、貸している）                        | } <b>アンケートは終了<br/>です。アンケート用<br/>紙を返送下さい</b> |
| 2. 一時的に住んでいないが、住む予定である（一年以内）                |   |
| 3. 時々過ごすために利用している（別荘など）                     |   |
| 4. 住んではいないが、物置・倉庫として利用している（又は、貸している）        |   |
| 5. 住んではいないが、仕事場・作業場として利用している（又は、貸している）      |   |
| 6. 上記1～5以外<br>（全く使っていない、一年以上使っていない、使う予定もない） | → <b>以下のアンケート<br/>にご回答ください</b>              |

**【問3】 対象の建物を使わなくなった時期は概ねいつ頃ですか。（1つ選択）**

- |          |           |
|----------|-----------|
| 1. 1年以内  | 4. 10年以上前 |
| 2. 2～5年前 | 5. 20年以上前 |
| 3. 6～9年前 | 6. わからない  |

**【問4】 対象の建物の建築はいつ頃ですか。（1つ選択）**

- |                |            |
|----------------|------------|
| 1. 昭和45年以前     | 3. 昭和56年以降 |
| 2. 昭和46年～昭和55年 | 4. わからない   |

2. 空家所有者等の意向調査

**【問5】対象の建物が今の使用状況になった理由は何ですか。(いくつでも)**

1. 他所へ住宅を新築・購入し転居したため
2. 住んでいた人が死亡したため
3. 住んでいた人が施設入所、入院したため
4. 居住用に取得したが入居していないため
5. 相続等により取得したが居住者がいないため
6. 貸家としていたが、契約が終了したため
7. 転勤などで長期不在のため
8. 相続人が決まらないため
9. その他 ( )
10. わからない

**【問6】対象の建物の維持管理を定期的に行っていますか。(1つ選択)**

1. 毎週
2. 月2回
3. 月1回
4. 3か月に1回程度
5. 半年に1回
6. 年1回
7. 維持管理は行っていない →問10に進んでください

**【問7】維持・管理について、どのようなことを行っていますか。(いくつでも)**

1. 家屋内の掃除
2. 破損個所の小修繕
3. 庭の手入れ、草刈り、剪定
4. 仏壇等の管理
5. 空気の入替え
6. その他 ( )

**【問8】維持・管理について、主に管理を行っている方を教えてください。(1つ選択)**

1. 本人もしくは家族、親族が管理している
2. 業者に委託している
3. 個人(他人)に委託している
4. その他 ( )

**【問9】対象の建物の維持・管理について、困っていることや不安などがありますか。(いくつでも)**

1. 管理の手間が大変
2. 身体的・年齢的に管理できない
3. 現住所から対象住宅までの距離が遠い
4. 管理を頼める相手を探すのが大変
5. 権利等が複数のため管理の責任者が決まっていない
6. 管理の後継者も含めて、自分以外で管理できる人がいない
7. 管理の委託料が高い
8. 対象の建物があることによって、近隣の人に迷惑をかけていないか不安
9. 空き家の取り扱いに関して、どこに相談すればよいか分からない
10. 特にない
11. その他 ( )







2. 空家所有者等の意向調査

(2) 調査結果

空家等対策に係る所有者等の意向等は以下のとおりとなっています。

問1 あなたの年齢はどれですか。

◆所有者等の多くが高齢者

空家所有者等の年齢構成としては、70歳以上が約4割となっており、60歳代を加えると8割近くになり、所有者等の多くが高齢者となっています。また、老朽・危険と判定した空家候補の所有者等では70歳代の割合が最も高くなっています。

4地域別では、内海・山海地域と大井・片名・師崎地域で70歳以上の割合が多くなっていますが、60歳以上になるとほぼ4地域で同じ割合となっています。

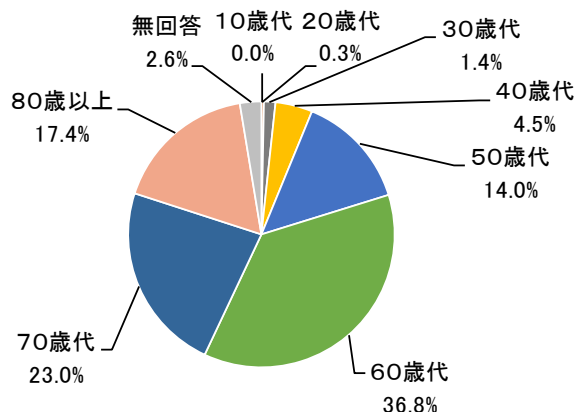


図10 回答者の年齢 (全体)

表15 回答者の年齢

単位: 上段(件) / 下段(%)

年齢	回答数					
	全体	老朽・危険	内海・山海	豊浜・豊丘	大井・片名・師崎	篠島・日間賀島
10歳代	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
20歳代	1 0.3%	0 0.0%	1 1.2%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
30歳代	5 1.4%	0 0.0%	1 1.2%	0 0.0%	2 2.0%	2 2.5%
40歳代	16 4.5%	1 8.3%	2 2.3%	5 5.6%	5 5.1%	4 4.9%
50歳代	50 14.0%	2 16.7%	12 14.0%	14 15.6%	12 12.1%	12 14.8%
60歳代	131 36.8%	3 25.0%	27 31.4%	39 43.3%	34 34.3%	31 38.3%
70歳代	82 23.0%	5 41.7%	27 31.4%	16 17.8%	23 23.2%	16 19.8%
80歳以上	62 17.4%	1 8.3%	13 15.1%	15 16.7%	22 22.2%	12 14.8%
無回答	9 2.6%	0 0.0%	3 3.4%	1 1.0%	1 1.1%	4 4.9%
計	356 100.0%	12 100.0%	86 100.0%	90 100.0%	99 100.0%	81 100.0%

## 問2 対象の建物について、現在の状況をお答えください。

## ◆ 完全な空家ではなく、なんらかの利用がされているものが半数以上ある

対象建物の現在の状況については、全く利用されていない「完全な空家状態」になった物件が4割近くとなっており、残りは居住用としては活用されてはいないものの「物置や倉庫」など、なんらかの形で利用されている物件となっています。

4地域別では、豊浜・豊丘地域で、「完全な空家状態」になった物件の割合が多くなっています。

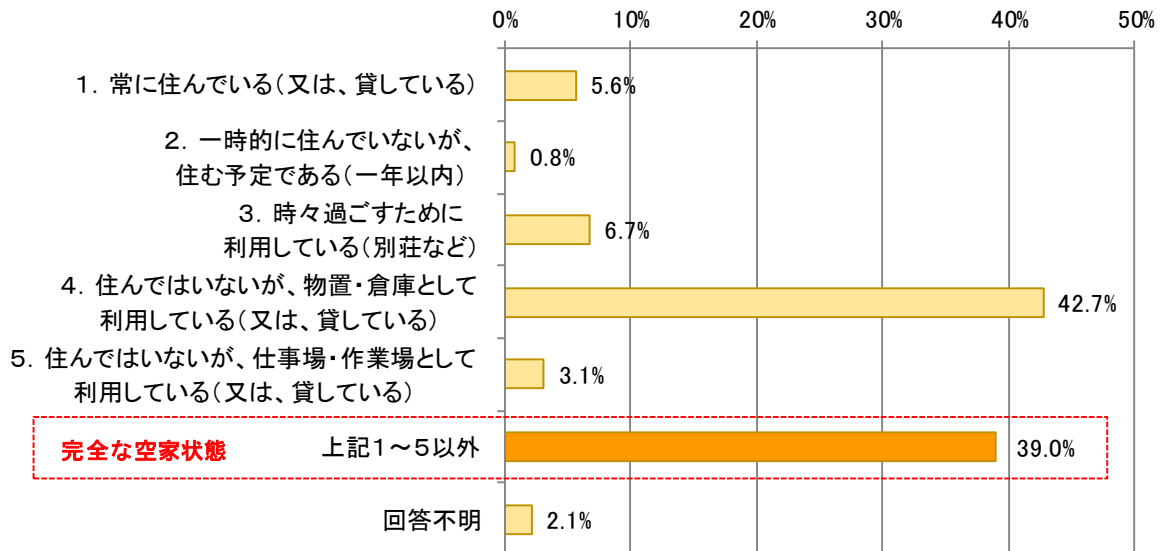


図 11 建物の利用状況 (全体)

表 16 建物の利用状況

単位: 上段(件) / 下段(%)

対象建物の現在の状況	回答数					
	全体	地域別				
		老朽・危険	内海・山海	豊浜・豊丘	大井・片名・師崎	篠島・日間賀島
1. 常に住んでいる(又は、貸している)	20 5.6%	0 0.0%	4 4.7%	4 4.4%	3 3.0%	9 11.1%
2. 一時的に住んでいないが、住む予定である(一年以内)	3 0.8%	0 0.0%	2 2.3%	0 0.0%	1 1.0%	0 0.0%
3. 時々過ごすために利用している(別荘など)	24 6.7%	0 0.0%	8 9.3%	2 2.2%	3 3.0%	11 13.6%
4. 住んではいないが、物置・倉庫として利用している(又は、貸している)	152 42.7%	5 41.7%	42 48.8%	31 34.4%	49 49.5%	30 37.0%
5. 住んではいないが、仕事場・作業場として利用している(又は、貸している)	11 3.1%	0 0.0%	2 2.3%	2 2.2%	2 2.0%	5 6.2%
上記1～5以外	139 39.0%	7 58.3%	25 29.1%	50 55.6%	39 39.4%	25 30.9%
回答不明	7 2.1%	0 0.0%	3 3.5%	1 1.2%	2 2.1%	1 1.2%
計	356 100.0%	12 100.0%	86 100.0%	90 100.0%	99 100.0%	81 100.0%

2. 空家所有者等の意向調査

(ここからは、現在の建物の状況が「完全な空家」についてのみ)

問3 対象の建物を使わなくなった時期は概ねいつ頃ですか。

◆老朽・危険度が高い空家では、長期化した空家が多い

空家になってから10年経過していないものが半数以上となっていますが、10年以上と長期化した空家も4割程度存在し、老朽・危険と判定したものは10年以上経過したものが6割弱とその割合が高くなっています。

4地域別では、10年以上経過している長期化した空家の割合はほぼ同程度となっていますが、その中でも豊浜・豊丘地域と篠島・日間賀島地域では、20年以上とかなり長い期間、空家となっている建物が多くなっています。

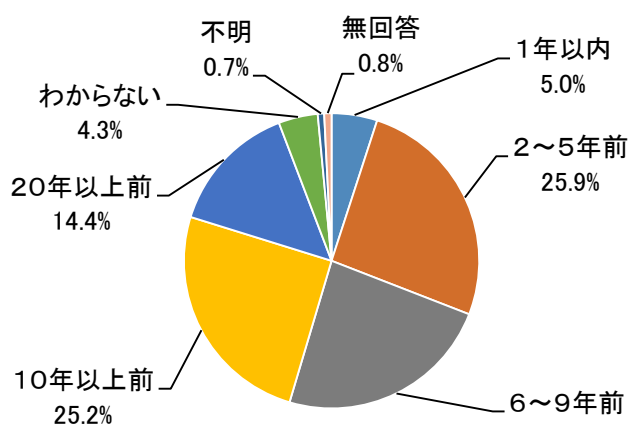


図12 建物を使わなくなった時期 (全体)

表17 建物を使わなくなった時期

単位:上段(件)／下段(%)

年齢	回答数					
	全体	地域別				
		老朽・危険	内海・山海	豊浜・豊丘	大井・片名・師崎	篠島・日間賀島
1年以内	7 5.0%	0 0.0%	1 4.0%	1 2.0%	4 10.3%	1 4.0%
2~5年前	36 25.9%	1 14.2%	10 40.0%	8 16.0%	10 25.6%	8 32.0%
6~9年前	33 23.7%	1 14.2%	2 8.0%	17 34.0%	8 20.5%	6 24.0%
10年以上前	35 25.2%	2 28.7%	9 36.0%	10 20.0%	12 30.8%	4 16.0%
20年以上前	20 14.4%	2 28.7%	2 8.0%	12 24.0%	1 2.6%	5 20.0%
わからない	6 4.3%	1 14.2%	0 0.0%	2 4.0%	3 7.7%	1 4.0%
不明	1 0.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 2.5%	0 0.0%
無回答	1 0.8%	0 0.0%	1 4.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
計	139 100.0%	7 100.0%	25 100.0%	50 100.0%	39 100.0%	25 100.0%

#### 問4 対象の建物の建築はいつ頃ですか。

##### ◆ 建築時期が古いものが多い

対象建物の建築時期は、耐震基準改正前の昭和55年以前のもものが6割を超えており、さらに昭和45年以前の建物が半数以上と古い建物が多く、今後、建替えの際に既存不適格建築物<sup>\*</sup>に該当するなど法令上（建築基準法など）、現在の規模と同様で建替えられない物件が多数存在すると考えられます。また、老朽・危険と判定したものについても同じような傾向になっています。

4 地域別では、篠島・日間賀島地域で「昭和45年以前」の割合が少なくなっていますが、「わからない」とする回答も多く、建築時期が不明な古い建物などが含まれていることも想定されます。

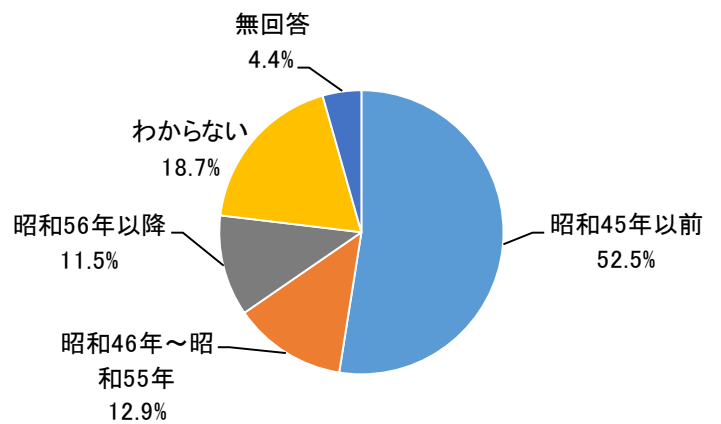


図13 建物の建築時期（全体）

表18 建物の建築時期

単位：上段（件）／下段（％）

建築時期	回答数					
	全体	老朽・危険	地域別			
			内海・山海	豊浜・豊丘	大井・片名・師崎	篠島・日間賀島
昭和45年以前	73 52.5%	4 57.1%	14 56.0%	27 54.0%	23 59.0%	9 36.0%
昭和46年～昭和55年	18 12.9%	0 0.0%	1 4.0%	9 18.0%	4 10.3%	4 16.0%
昭和56年以降	16 11.5%	1 14.3%	4 16.0%	6 12.0%	3 7.7%	3 12.0%
わからない	26 18.7%	2 28.6%	4 16.0%	6 12.0%	8 20.5%	8 32.0%
無回答	6 4.4%	0 0.0%	2 8.0%	2 4.0%	1 2.5%	1 4.0%
計	139 100.0%	7 100.0%	25 100.0%	50 100.0%	39 100.0%	25 100.0%

<sup>\*</sup>既存不適格建築物

建築時には適法に建てられた建築物が、その後法令の改正や都市計画上の変更等により現行法に対して適合しない部分が生じた建築物のことを指す。解体して建て直そうとする際に、建物が建替え前より小さくなることや、再建築できないなどの問題が発生する可能性がある。

2. 空家所有者等の意向調査

問5 対象の建物が今の使用状況になった理由は何ですか。(複数回答)

◆ 空家の発生要因として、居住者の死亡によるものが多い

空家になった理由としては、「居住者の死亡」によるところが多く、所有者等の高齢化が進んでいる現在、特に高齢単身者世帯や高齢者のみ夫婦世帯が空家の予備軍であることがうかがえます。

4 地域別では、死亡を理由とする発生要因は同程度となっていますが、移動やその他の理由についてはバラツキがみられます。

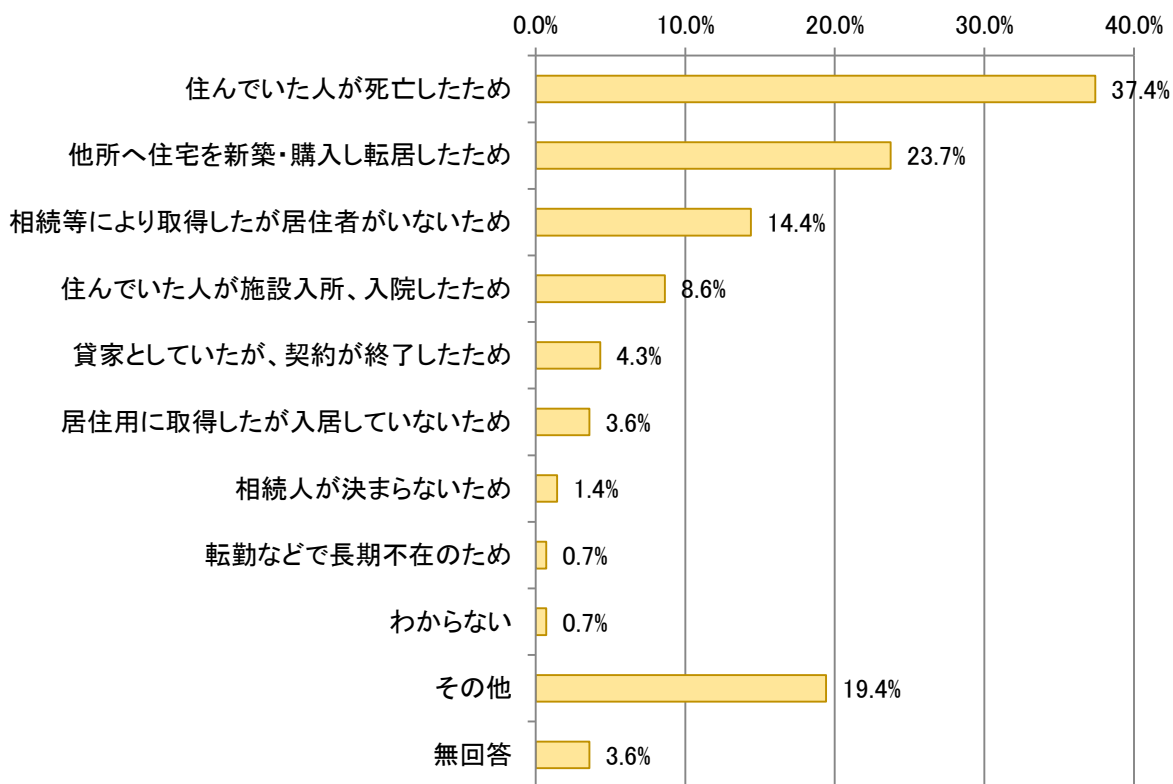


図 14 空家の発生要因（全体）

表 19 空家の発生要因

単位:上段(件)／下段(%)

今の使用状況になった理由 回答者数(件)	回答数(複数回答)					
	全体	地域別				
		老朽・危険	内海・山海	豊浜・豊丘	大井・片名 ・師崎	篠島・ 日間賀島
139	7	25	50	39	25	
住んでいた人が死亡したため	52 37.4%	4 57.1%	8 32.0%	19 38.0%	14 35.9%	11 44.0%
他所へ住宅を新築・購入し転居したため	33 23.7%	0 0.0%	2 8.0%	17 34.0%	8 20.5%	6 24.0%
相続等により取得したが居住者がいないため	20 14.4%	1 14.3%	3 12.0%	8 16.0%	8 20.5%	1 4.0%
住んでいた人が施設入所、入院したため	12 8.6%	0 0.0%	1 4.0%	4 8.0%	5 12.8%	2 8.0%
貸家としていたが、契約が終了したため	6 4.3%	1 14.3%	0 0.0%	1 2.0%	5 12.8%	0 0.0%
居住用に取得したが入居していないため	5 3.6%	0 0.0%	2 8.0%	1 2.0%	0 0.0%	2 8.0%
相続人が決まらないため	2 1.4%	0 0.0%	1 4.0%	1 2.0%	0 0.0%	0 0.0%
転勤などで長期不在のため	1 0.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 4.0%
わからない	1 0.7%	1 14.3%	1 4.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
その他	27 19.4%	2 28.6%	9 36.0%	8 16.0%	6 15.4%	4 16.0%
無回答	5 3.6%	0 0.0%	1 4.0%	3 6.0%	1 2.6%	0 0.0%
回答数(複数回答)計	164	9	28	62	47	27

※割合(%)は回答者数に対する各項目ごとの回答数の割合

2. 空家所有者等の意向調査

問6 対象の建物の維持管理を定期的に行っていますか。

◆ 維持管理の頻度は比較的高いものの、所有者等が負担を感じている

空家の維持管理の頻度については、全体の7割近くが年に1回以上管理しているものの、「維持管理を行っていない」割合が約3割となっています。また、老朽・危険と判定したものについては「維持管理を行っていない」割合が約7割となっています。

4地域別では、内海・山海地域で「半年に1回」がもっとも多くなっており、他の地域に比べ管理の頻度が低いことがうかがえます。また、篠島・日間賀島地域では、管理を行っている人の管理頻度は他の地域に比べ高くなっているものの、維持管理を行っていないとする割合も高くなっています。

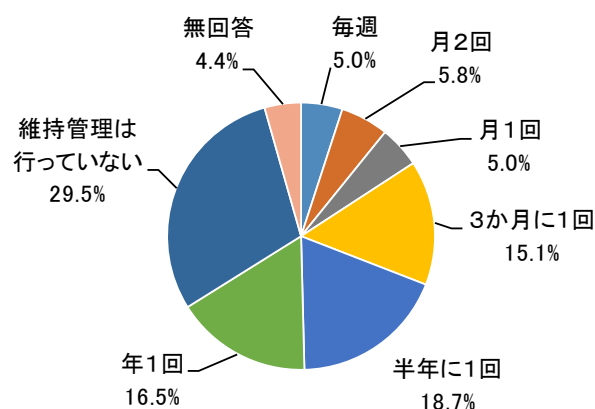


図15 維持管理の頻度 (全体)

表20 維持管理の頻度

単位: 上段(件) / 下段(%)

維持管理の頻度	回答数					
	全体	地域別				
		老朽・危険	内海・山海	豊浜・豊丘	大井・片名・師崎	篠島・日間賀島
毎週	7 5.0%	0 0.0%	2 8.0%	0 0.0%	1 2.6%	4 16.0%
月2回	8 5.8%	1 14.3%	2 8.0%	3 6.0%	1 2.6%	2 8.0%
月1回	7 5.0%	0 0.0%	1 4.0%	1 2.0%	2 5.1%	3 12.0%
3か月に1回	21 15.1%	1 14.3%	0 0.0%	9 18.0%	9 23.1%	3 12.0%
半年に1回	26 18.7%	0 0.0%	10 40.0%	11 22.0%	4 10.3%	1 4.0%
年1回	23 16.5%	0 0.0%	4 16.0%	10 20.0%	7 17.9%	2 8.0%
維持管理は行っていない	41 29.5%	5 71.4%	4 16.0%	13 26.0%	15 38.4%	9 36.0%
無回答	6 4.4%	0 0.0%	2 8.0%	3 6.0%	0 0.0%	1 4.0%
計	139 100.0%	7 100.0%	25 100.0%	50 100.0%	39 100.0%	25 100.0%



## 問7 維持・管理について、どのようなことを行っていますか。(複数回答)

## ◆ 庭の手入れや空気の入れ替えが多くなっているが、建物本体の修繕は比較的少ない

全体の6割以上が「庭の手入れ、草刈り、剪定」を行っており、空気の入れ替えや家屋内の掃除など、同時に複数の管理内容を行っている人が多くなっていますが、「破損個所の小修繕」といった建物本体の修繕を行っている人は比較的少なくなっています。

4地域別では、大井・片名・師崎地域で「空気の入れ替え」がもっとも多くなっており、篠島・日間賀島地域では、「破損個所の小修繕」を行っている割合が他の地域に比べ高くなっています。

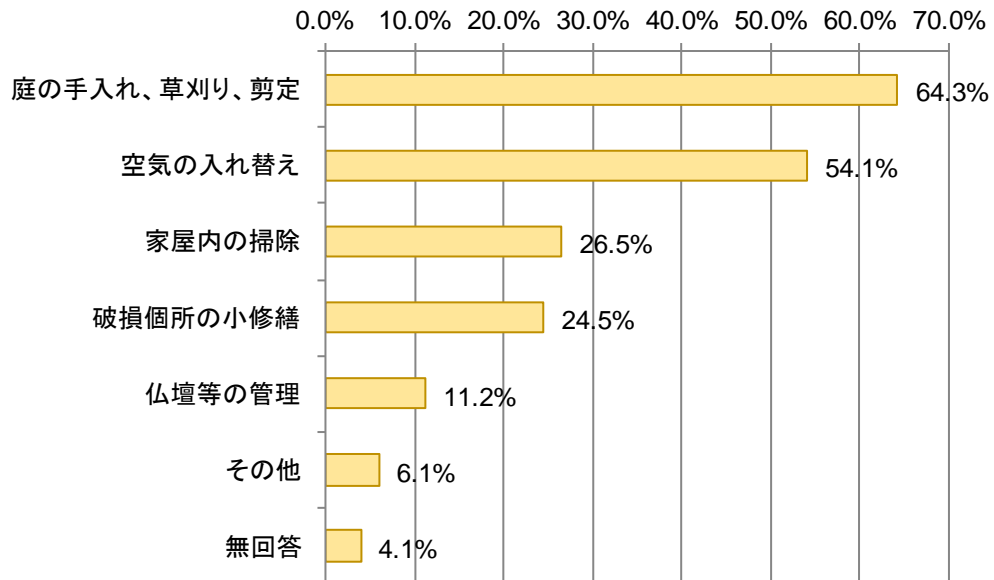


図 16 維持管理の内容 (全体)

表 21 維持管理の内容

単位: 上段(件) / 下段(%)

維持管理の内容 回答者数(件)	回答数					
	全体	地域別				
		老朽・危険	内海・山海	豊浜・豊丘	大井・片名・師崎	篠島・日間賀島
	98	2	21	37	24	16
庭の手入れ、草刈り、剪定	63 64.3%	2 100.0%	16 76.2%	27 73.0%	11 45.8%	9 56.3%
空気の入れ替え	53 54.1%	1 50.0%	8 38.1%	18 48.6%	19 79.2%	8 50.0%
家屋内の掃除	26 26.5%	1 50.0%	7 33.3%	9 24.3%	6 25.0%	4 25.0%
破損個所の小修繕	24 24.5%	0 0.0%	5 23.8%	4 10.8%	8 33.3%	7 43.8%
仏壇等の管理	11 11.2%	1 50.0%	3 14.3%	4 10.8%	1 4.2%	3 18.8%
その他	6 6.1%	0 0.0%	1 4.8%	2 5.4%	2 8.3%	1 6.3%
無回答	4 4.1%	0 0.0%	1 4.8%	3 8.1%	0 0.0%	0 0.0%
回答数(複数回答)計	187	5	41	67	47	32

※割合(%)は回答者数に対する各項目ごとの回答数の割合

2. 空家所有者等の意向調査

問8 維持・管理について、主に管理を行っている方を教えてください。

◆ 本人もしくは家族や親族など、ごく親しい人で管理していることが多い

維持・管理については、「本人もしくは家族、親族が管理している」が最も多く、約 8 割の人が本人もしくはごく親しい人で管理していることがうかがえます。

4 地域別では、内海・山海地域で、「本人もしくは家族、親族が管理している」の割合がほかの地域に比べ低くなっていますが、大井・片名・師崎地域と篠島・日間賀島地域では、約9割の回答者が「本人もしくは家族、親族が管理している」としています。

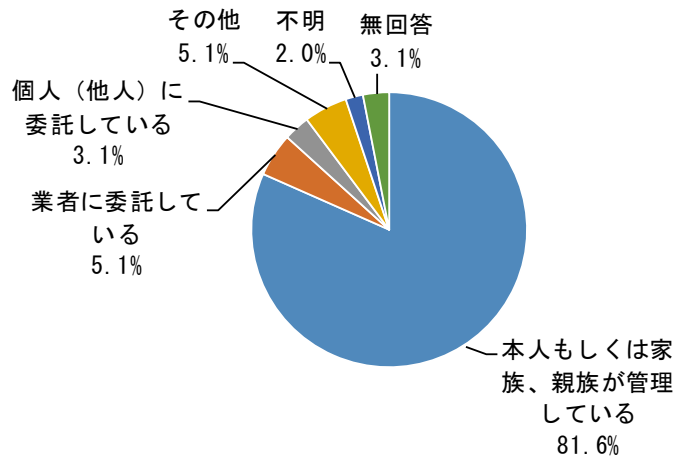


図 17 維持管理の主体 (全体)

表 22 維持管理の主体

単位:上段(件)／下段(%)

維持管理の主体	回答数					
	全体	地域別				
		老朽・危険	内海・山海	豊浜・豊丘	大井・片名・師崎	篠島・日間賀島
本人もしくは家族、親族が管理している	80 81.6%	2 100.0%	14 66.7%	30 81.1%	22 91.6%	14 87.5%
業者に委託している	5 5.1%	0 0.0%	1 4.8%	3 8.1%	1 4.2%	0 0.0%
個人(他人)に委託している	3 3.1%	0 0.0%	0 0.0%	1 2.7%	0 0.0%	2 12.5%
その他	5 5.1%	0 0.0%	5 23.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
不明	2 2.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 2.7%	1 4.2%	0 0.0%
無回答	3 3.1%	0 0.0%	1 4.8%	2 5.4%	0 0.0%	0 0.0%
計	98 100.0%	2 100.0%	21 100.0%	37 100.0%	24 100.0%	16 100.0%

## 問9 対象の建物の維持・管理について、困っていることや不安などがありますか。 (複数回答)

### ◆ 維持管理の頻度は比較的高いものの、所有者等が負担を感じている

維持管理上の問題点としては、「管理の手間が大変」や「現住所から対象住宅までの距離が遠い」とする割合が高く、空家を所有することに対し、所有者等が負担に感じていることがうかがえます。

4地域別では、各地域ともに「管理の手間が大変」や「現住所から対象住宅までの距離が遠い」とする割合が高くなっていますが、内海・山海地域、篠島・日間賀島地域では、「特にない」とする割合も3割程度みられます。

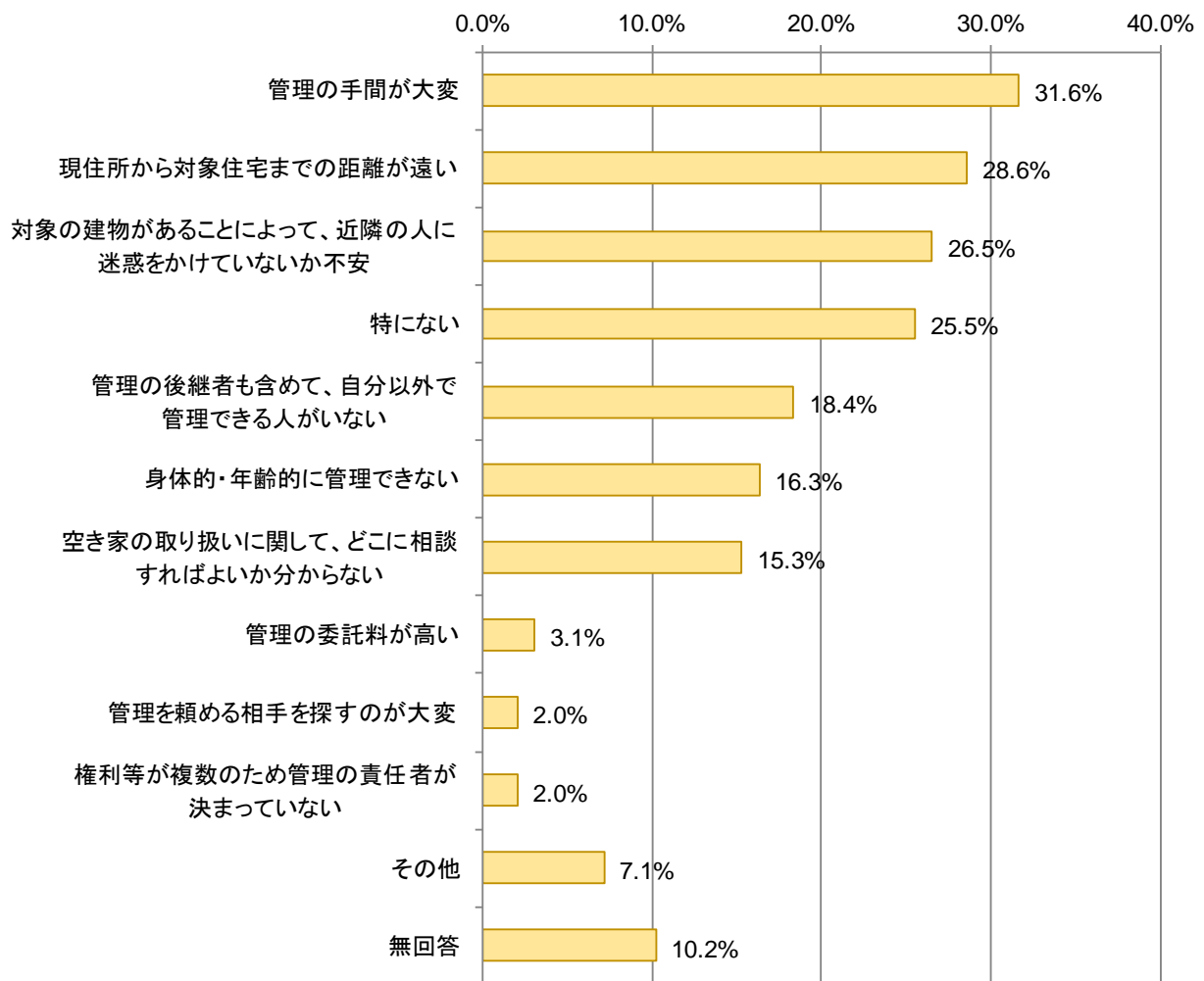


図 18 維持管理上の問題（全体）

## 2. 空家所有者等の意向調査

表 23 維持管理上の問題

単位：上段(件)／下段(%)

維持管理上の問題 回答者数(件)	回答数					
	全体	地域別				
		老朽・危険	内海・山海	豊浜・豊丘	大井・片名 ・師崎	篠島・ 日間賀島
98	2	21	37	24	16	
管理の手間が大変	31 31.6%	1 50.0%	7 33.3%	14 37.8%	7 29.2%	3 18.8%
現住所から対象住宅までの距離が遠い	28 28.6%	2 100.0%	7 33.3%	12 32.4%	6 25.0%	3 18.8%
対象の建物があることによって、近隣の人に迷惑をかけていないか不安	26 26.5%	0 0.0%	3 14.3%	12 32.4%	8 33.3%	3 18.8%
特になし	25 25.5%	0 0.0%	7 33.3%	7 18.9%	6 25.0%	5 31.3%
管理の後継者も含めて、自分以外で管理できる人がいない	18 18.4%	0 0.0%	4 19.0%	6 16.2%	7 29.2%	1 6.3%
身体的・年齢的に管理できない	16 16.3%	0 0.0%	3 14.3%	9 24.3%	3 12.5%	1 6.3%
空き家の取り扱いに関して、どこに相談すればよいか分からない	15 15.3%	0 0.0%	2 9.5%	7 18.9%	3 12.5%	3 18.8%
管理の委託料が高い	3 3.1%	0 0.0%	0 0.0%	2 5.4%	1 4.2%	0 0.0%
管理を頼める相手を探すのが大変	2 2.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 5.4%	0 0.0%	0 0.0%
権利等が複数のため、管理の責任者が決まっていない	2 2.0%	1 50.0%	0 0.0%	2 5.4%	0 0.0%	0 0.0%
その他	7 7.1%	0 0.0%	1 4.8%	1 2.7%	3 12.5%	2 12.5%
無回答	10 10.2%	0 0.0%	2 9.5%	5 13.5%	1 4.2%	2 12.5%
回答数(複数回答)計	183	4	36	79	45	23

※割合(%)は回答者数に対する各項目ごとの回答数の割合

## 問10 今後の活用（予定も含む）について、どのようにお考えですか。（複数回答）

### ◆ 今後の活用意向としては、売却又は現状維持が多い

今後の活用意向において、「売却したい」が最も高く、「無償でもよいので手離したい」を合わせると6割をこえることから、多くの所有者等が空家等を自ら利用する意向がないことがうかがえます。

また、「現状のままで特に何もしない」とする割合が約3割となっており、所有者等の今後の活用に対する意識の低さが、空家等の利活用が進まないことに影響していると考えられます。

4地域別では、豊浜・豊丘地域と大井・片名・師崎地域で「売却したい」という意向が強くなっており、篠島・日間賀島地域では「無償でもよいので手離したい」とする意向の割合が高くなっています。

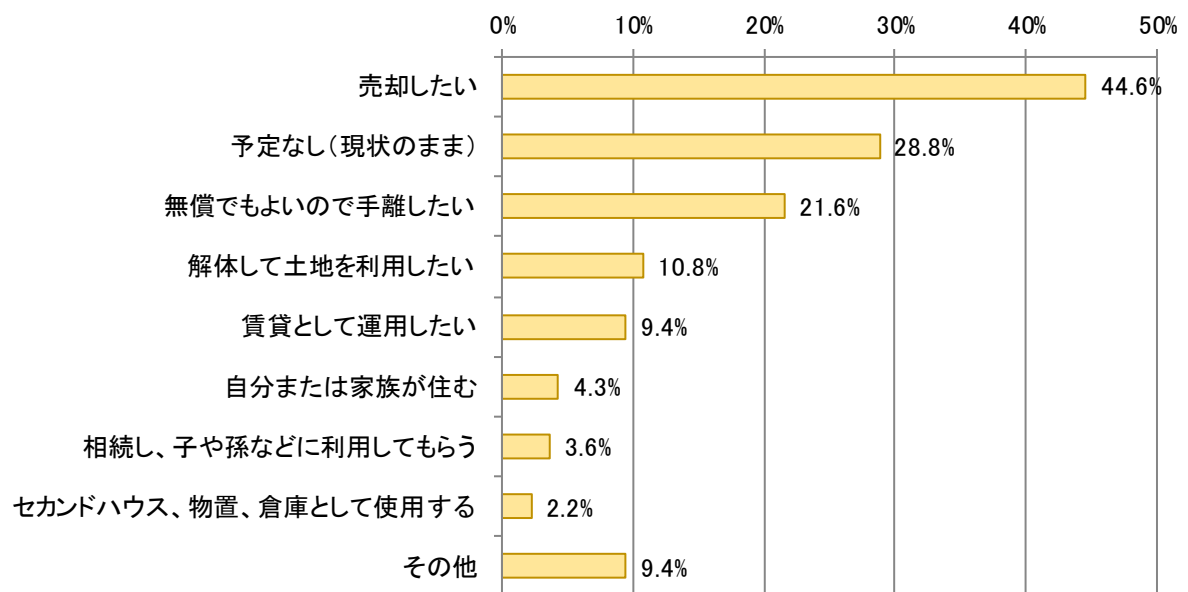


図19 今後の利活用意向（全体）

## 2. 空家所有者等の意向調査

表 24 今後の利活用意向

単位:上段(件)／下段(%)

今後の活用意向 回答者数(件)	回答数					
	全体	地域別				
		老朽・危険	内海・山海	豊浜・豊丘	大井・片名 ・師崎	篠島・ 日間賀島
139	7	25	50	39	25	
売却したい	62 44.6%	3 42.9%	9 36.0%	28 56.0%	19 48.7%	6 24.0%
予定なし(現状のまま)	40 28.8%	3 42.9%	10 40.0%	14 28.0%	10 25.6%	6 24.0%
無償でもよいので手離したい	30 21.6%	2 28.6%	2 8.0%	14 28.0%	6 15.4%	8 32.0%
解体して土地を利用したい	15 10.8%	0 0.0%	3 12.0%	7 14.0%	4 10.3%	1 4.0%
賃貸として運用したい	13 9.4%	0 0.0%	1 4.0%	3 6.0%	7 17.9%	2 8.0%
自分または家族が住む	6 4.3%	0 0.0%	2 8.0%	2 4.0%	1 2.6%	1 4.0%
相続し、子や孫などに利用してもら う	5 3.6%	0 0.0%	3 12.0%	1 2.0%	1 2.6%	0 0.0%
セカンドハウス、物置、倉庫として 使用する	3 2.2%	0 0.0%	0 0.0%	2 4.0%	0 0.0%	1 4.0%
その他	13 9.4%	0 0.0%	3 12.0%	3 6.0%	2 5.1%	5 20.0%
回答数(複数回答)計	187	8	33	74	50	30

※割合(%)は回答者数に対する各項目ごとの回答数の割合

## 問11 対象の建物を解体する予定はありますか。

## ◆ 解体の意向があるものは3割程度にとどまっている

「1年以内に、解体を実施する」と「解体を実施するつもりだが、時期は未定である」を合わせると、解体の意向があるものは3割程度にとどまっており、解体時期が未定のものが多くなっています。また、老朽・危険と判定したものについては、「解体を実施するつもりだが、時期は未定である」とするものが約6割あり、解体の意向はあるものの、解体時期は全て未定となっています。

4 地域別では、内海・山海地域と豊浜・豊丘地域で解体の意向が他の地域に比べ比較的高くなっていますが、大井・片名・師崎地域では「解体するつもりはない」とする割合が高くなっています。

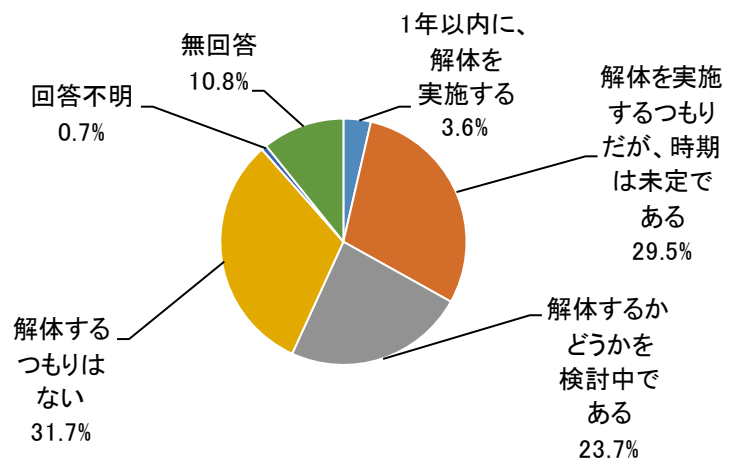


図20 解体の意向 (全体)

表25 解体の意向

単位: 上段(件) / 下段(%)

解体の意向	回答数					
	全体	地域別				
		老朽・危険	内海・山海	豊浜・豊丘	大井・片名・師崎	篠島・日間賀島
1年以内に、解体を実施する	5 3.6%	0 0.0%	3 12.0%	1 2.0%	1 2.5%	0 0.0%
解体を実施するつもりだが、時期は未定である	41 29.5%	4 57.1%	6 24.0%	18 36.0%	11 28.2%	6 24.0%
解体するかどうかを検討中である	33 23.7%	2 28.6%	8 32.0%	10 20.0%	6 15.4%	9 36.0%
解体するつもりはない	44 31.7%	1 14.3%	6 24.0%	15 30.0%	15 38.5%	8 32.0%
回答不明	1 0.7%	0 0.0%	0 0.0%	1 2.0%	0 0.0%	0 0.0%
無回答	15 10.8%	0 0.0%	2 8.0%	5 10.0%	6 15.4%	2 8.0%
計	139 100.0%	7 100.0%	25 100.0%	50 100.0%	39 100.0%	25 100.0%



2. 空家所有者等の意向調査

**問12 南知多町では、町内の空き家及び空き地を対象に「南知多町空き家バンク」制度を運用していますが、ご存知でしたか。**

◆ 「空き家バンク」制度の認知度は高いが、登録意向は比較的低い

「空き家バンク」制度の認知度については、認知度が高くなっており、所有者等に対し、納税通知書とともに「空き家バンク」制度のパンフレットを同封するなどのPRが功を奏していると考えられます。

ただし、認知度に対し、登録意向は若干低くなっており、これについては、家屋の老朽程度により所有者等自らの判断で登録してもらえないのではないかと考えていることや空家の存在自体を隠したがる所有者等などもいることなどが考えられます。

そのため、今後は制度に対する理解度を高めてもらうために広く情報を発信するとともに、さらなる制度の充実を図ることで、より多くの物件を登録してもらい、空家の利活用につなげていく必要があると考えられます。

4地域別では、内海・山海地域と豊浜・豊丘地域で「知っているが、登録するつもりはない」とする割合がもっとも高くなっています。一方で、篠島・日間賀島地域では、登録意向が高くなっています。

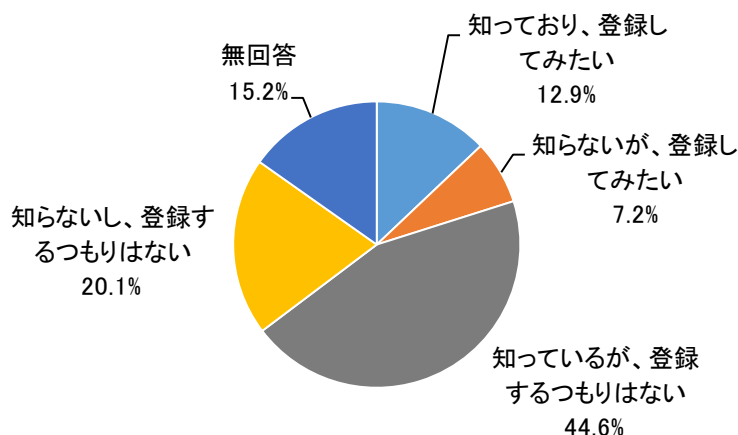


図 21 空き家バンク制度の認知度・利用意向 (全体)

表 26 空き家バンク制度の認知度・利用意向

単位: 上段(件) / 下段(%)

空き家バンク制度の認知度、利用意向	回答数					
	全体	地域別				
		老朽・危険	内海・山海	豊浜・豊丘	大井・片名・師崎	篠島・日間賀島
知っており、登録してみたい	18 12.9%	0 0.0%	1 4.0%	5 10.0%	7 17.9%	5 20.0%
知らないが、登録してみたい	10 7.2%	1 14.3%	2 8.0%	2 4.0%	4 10.3%	2 8.0%
知っているが、登録するつもりはない	62 44.6%	4 57.1%	14 56.0%	27 54.0%	14 35.9%	7 28.0%
知らないし、登録するつもりはない	28 20.1%	1 14.3%	4 16.0%	8 16.0%	12 30.8%	4 16.0%
無回答	21 15.2%	1 14.3%	4 16.0%	8 16.0%	2 5.1%	7 28.0%
計	139 100.0%	7 100.0%	25 100.0%	50 100.0%	39 100.0%	25 100.0%

## 南知多町空家等対策計画

策定 平成30年3月策定

発行 南知多町

編集 総務部防災安全課

〒470-3495

愛知県知多郡南知多町大字豊浜字貝ヶ坪18

TEL : 0569-65-0711 (代表)

URL : <http://www.town.minamichita.lg.jp/>