津久見市
空家等対策計画
(改訂版)

計画期間：令和５年度～令和９年度

令和５年３月

大分県津久見市

目次

第１章　目的と位置づけ　P.1

1.背景と目的

2.位置づけ

第２章　現状･課題　P.3

1.空家等の現状

■空き家の状況　■市場性判定結果による推定空家の分類　■空き家情報バンク制度の活用状況

■空き家情報バンクの利用申込件数　■危険空き家等除却事業補助金の活用実績

２．空家等における課題

（１）空家等の利活用（２）近隣等への悪影響（３）地域全体への悪影響

（４）所有者等の管理意識の欠如

第３章　空家等対策に係る基本的な方針　P.7

１.基本方針

（１）『予防』『適切な管理』の推進（２）活用の推進（３）特定空家等に対する取組強化

２.計画期間

３.成果目標

４.対象　（１）地区（２）空家等の種類

５.対策の実施体制　（１）津久見市空家等対策協議会（２）庁内の組織体制（３）庁内関係部署の役割

（４）地域との連携（５）民間団体との連携

６．空家等の調査

第４章　空家等対策の基本方針に基づく取組　P.13

１.『予防』・『適切な管理』の推進

（１）空き家化の予防に対する意識の醸成（２）住宅基本性能の向上（３）所有者等による適切な管理の周知・徹底（４）除却の推進

２.『活用』の推進　（1）空き家情報バンク制度の積極的活用（2）空き地情報バンク制度の新設検討

３.特定空家等に対する取組強化

（１）特定空家等に対する措置の手順

ア、特定空家等の認定に至るまでの措置の手順　イ、特定空家等の認定後の措置の手順

（２）特定空家等に対する取組強化　■特定空家等の判断基準

（３）緊急安全措置　■空家等の段階を踏んだ措置フロー

４.多様な主体との連携・協働による取組

５.空家等に関する相談への対応

資料編

令和４年度空家等実態調査結果（別冊）

第１章　目的と位置づけ

1.背景と目的

人口減少や既存建築物の老朽化、社会ニーズ及び産業構造の変化に伴い、居住その他の使用がされていない「※空家等」が年々増加し、全国的に様々な問題が生じてきたことから、国は、平成 26 年に「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。）を制定し、これを契機に、全国の自治体において本格的に空家等対策に取り組むこととなりました。

これらの経緯を踏まえ、本市においても、平成 28 年度に全市的な空家等実態調査を実施し実態把握に努めるとともに、空家特措法に基づく「津久見市空家等対策協議会」（以下「協議会」という。）を設置し協議する中で、市民の生命、身体及び財産の保護を基本に、危険な空家等の除却による市民生活の安全・安心の確保、空家等の利活用などによる移住・定住促進等を目的として、空家特措法に基づき「津久見市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を平成 30 年 2 月に策定しました。

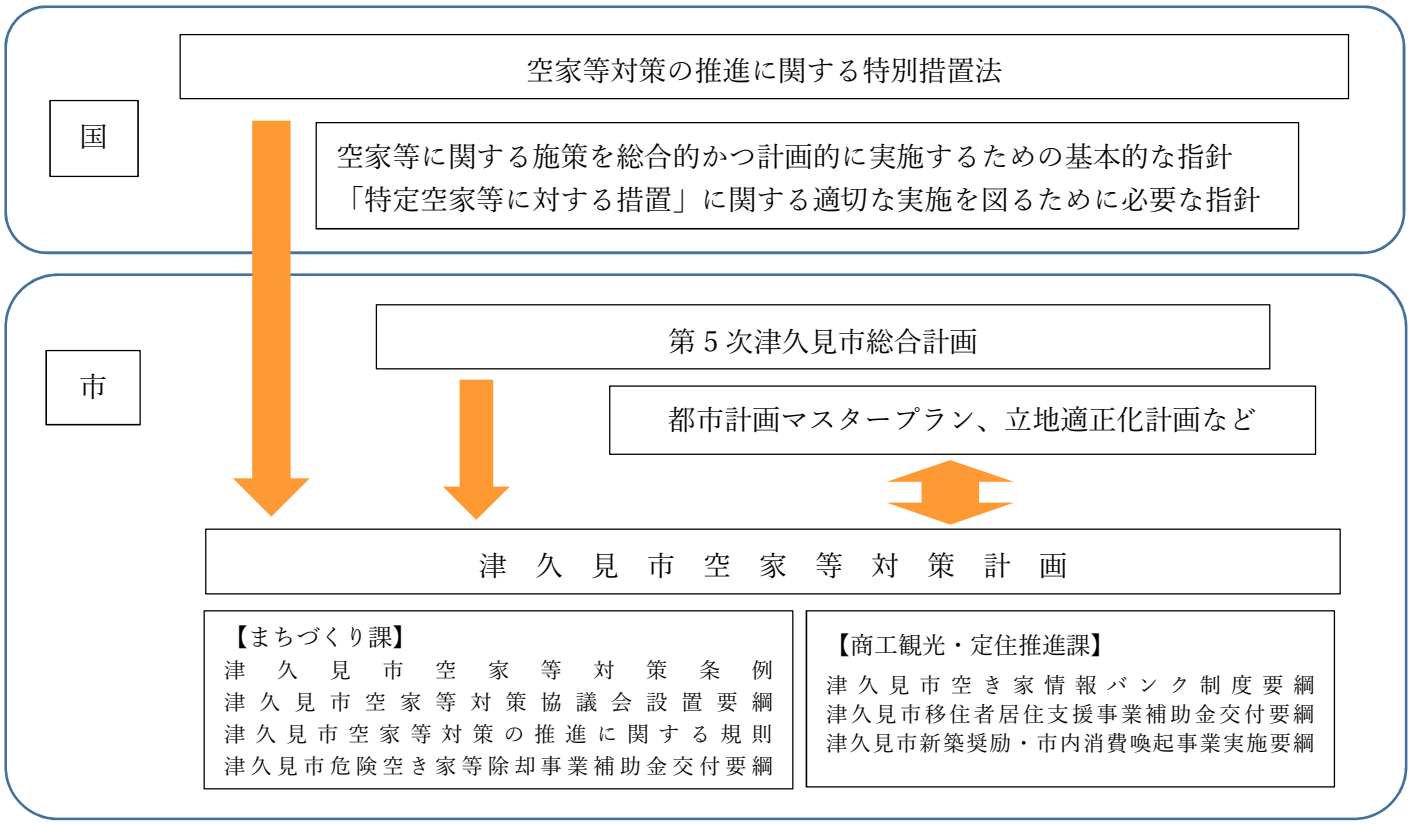
本計画に基づいた取組として、平成 28 年度から実施している危険空き家等除却事業は、これまで 49 件（令和 5 年 1 月現在）の実績をあげ、また、空き家情報バンク制度も徐々にではありますが利用件数が増加傾向にあると言えます。このように、一定の成果は見られるものの、計画策定から 5 年を経過した現在では、更なる少子高齢化・人口減少により、増加傾向にある空家等の中でも、所有者・権利者の特定が困難など対応に苦慮しているケースも多く、空家等を取り巻く状況は厳しさが増しているといえます。

そのようなことから、空家等の管理については、第一義的に所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の責務であることを念頭に置き、空家等の有効活用、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなどの取組をこれまで以上に強化していくため、令和 4 年度空家等実態調査を踏まえ、本計画を改訂します。

※空家等とは…居住その他の使用がなされていない建築物又は附属する工作物及びその敷地

2.位置づけ

本計画は、空家特措法第 6 条の規定に基づき、国の基本指針に即して、本市の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な方針として改訂するものです。また、「第 5 次津久見市総合計画」等の各種計画との連携・整合性を図ります。



第２章　現状･課題

1.空家等の現状

本市の空き家の現状は、令和 4 年度の空家等実態調査によると空き家の総数は 943 件で、そのうち、利活用の可能性が高い（居住可能）空き家の件数は 690 件（※（A）+（B））、利活用が難しい（居住不可）空き家の件数は 253 件（※（C）+（D））となっています。平成 28 年度の調査と比較しますと、空き家総数としては 15 件のみの増加という結果ですが、居住可能であるが軽度な不良状態の空き家は 222 件増加し、そのままの状態で居住が可能な空き家は 234 件の減少、居住不可で修繕不可の空き家は 79 件減少しているものの重度な不良状態の空き家は 106 件の増加となっています。

全体的にこの 6 年間で老朽化が進行していることがうかがわれますが、そのままの状態で居住できる空き家が減少していることは利活用に支障を来たすと思われます。また、修繕不可の空き家は、解体や適正な管理を行われず老朽化が進むことにより、重度な不良状態に移行すると考えられます。この傾向は、市内だけではなく全国的にも課題とされており、空家等対策は急務であるといえます。

利活用の状況について、津久見市空き家情報バンク制度の平成 28 年度からの実績を見ますと、令和 5 年 1 月末までの間の新規登録件数が 87 件、売買・賃貸が成立した件数が 41 件、空き家利活用事業の各種補助金の活用が 42 件となっており、空き家情報バンクの利用者は増加傾向にあるといえます。しかしながら、市内には登録できると思われる空き家が未登録のまま放置されているケースも見受けられ、空き家情報バンク事業の理解度の醸成や周知が課題であると思われます。

また、令和 4 年度の空家等実態調査の中で、不良度判定に加え、近隣の道路幅員、接道の状況などの立地条件と駐車場スペースの有無をもとに判断する建物条件を合わせて評価する市場性判定についても同時に行いました。その中で、不良度判定の結果は A ランクや B ランクが多かったにもかかわらず、市場性判定結果でみると「売却・賃貸が困難」である D ランクが非常に多いことが確認されました。理由としては、建物条件の中での駐車場スペースがない空家等が 70%（資料編）もあり、今後の利活用を考える中で、近隣の駐車場・空き地等の活用が重要な位置づけにあると思われます。

■空き家の状況(令和 4 年度調査時点)

	空き家総　数	利活用の可能性が高い		利活用が難しい	
		そのまま入居可能（A）	軽度な不良状態（B）	重度な不良状態（C）	修繕不可（D）
平成 28 年度	928	493	209	34	192
令和 4 年度	943	259	431	140	113
増減	+15	-234	+222	+106	-79

■市場性判定結果による推定空家の分類(令和4年度調査時点)

市場性ランク	市場性判定内容	推定空家件数等	
		件数	割合
A	売却・賃貸が容易	32件	3.4%
B	売却・賃貸の期待性あり	83件	8.8%
C	売却・賃貸の期待性が低い	189件	20.0%
D	売却・賃貸がむずかしい	639件	67.8%
合　　計		943件	100%

■空き家情報バンク制度の活用状況(平成28年度～令和5年1月までの累計)

	空き家情報バンク新規登録件数	売買・賃貸が成立した件数	空き家利活用事業補助金			
			改修補助	購入補助	家財処分補助	未利用
平成 28 年度	3	3	3	3	0	0
平成 29 年度	8	7	3	5	0	0
平成 30 年度	17	9	2	4	1	2
令和元年度	17	7	2	4	0	1
令和 2 年度	10	6	3	1	0	2
令和 3 年度	20	2	1	1	3	0
令和 4 年度	12	7	1	1	4	6
合計	**87**	**41**	**15**	**19**	**8**	**11**

※空き家情報バンク制度の登録累計件数は 123 件ですが、売買・賃貸、登録抹消等により現在の登録件数は 35 件となっています。

■空き家情報バンクの利用申込件数(平成 28年度～令和 5 年 1 月までの累計)

年度	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	合計
利用者数	2	8	5	18	26	24	15	**98**

■危険空き家等除却事業補助金の活用実績(平成 28 年度～令和 5 年 1 月までの累計)

年度	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	合計
件数	4	4	16	8	5	7	5	**49**

2.空家等における課題

空家等に関する課題は、空家等が増えることで地域活力の低下や過疎化が生じるといった社会的問題や、空家等が放置されることで近隣等に悪影響を与えるもの、所有者等の管理意識に関するものなど、多岐にわたっています。

(1)空家等の利活用

少子高齢化により人口減少が見込まれる中、今後、空家等は増加することが考えられます。現在、利活用されていない空家等への働きかけを行うとともに、これから発生する空家等の中で、利活用が可能なものを積極的に有効活用し、移住・定住の促進等、人口減少対策の一環としての空家等対策をより強化していく必要があります。

また、空家等の利活用がSDGｓの一環を担う資源の有効活用（12.つくる責任、つかう責任）や持続可能なまちづくり（11.住み続けられるまちづくりを）といった目標行動であり社会的に意義のある行動であることを行政だけではなく市民全体が理解する必要があります。

(2)近隣等への悪影響

空家等が放置されると、倒壊事故や屋根材等の飛散事故が発生する危険性があります。また、空家等の敷地内の草木の繁茂により、隣地や道路への草木の越境、敷地内へのゴミの不法投棄など、近隣等の環境悪化を招く原因となります。

(3)地域全体への悪影響

地域の生活道路や通学路に危険を及ぼすとともに、放火や不審者の侵入、不法滞在など空家等が犯罪の温床となるおそれがあります。また、破損や腐食が著しい空家等は良好な景観を害するなど、地域全体へ悪影響を及ぼします。

(4)所有者等の管理意識の欠如

空家等は、相続等によりすべての人に関係する問題であり、また、個人の財産として、所有者等が管理するべきものですが、空家等を放置することに対する問題意識や危機意識が低い傾向にあります。

相続や経済的事情等、各案件で原因は異なりますが、所有者等には適切に管理する責任があることを周知する必要があります。

第3章　空家等対策に係る基本的な方針

1.基本方針

～地域社会全体で構築する安全・安心なまちづくりの推進～

空家等は個人の財産であるため、所有者等が適切な管理を行うことが原則です。空家等の管理は所有者等の責務であることをあらためて周知・徹底し、適切な管理の促進、空き家化の予防を強化していくことが大変重要です。そして、空家等の適切な管理を促進するとともに、利活用を推進し定住促進につなげていかねばなりません。また、各地域で問題となっている空家等も増加していることから、空家特措法に基づく取組を強化していくことも必要です。

そのような取組を強化・推進することで、行政・地域住民・団体等が連携した「地域社会全体で構築する安全・安心なまちづくりの推進」を目指していくことが大変重要であることから、本計画の基本方針として掲げ、それを実現するため以下の３点についての施策を、第４章の基本方針に基づく取組として整理しました。

また、次ページ以降に、計画期間、成果目標等、対象、対策の実施体制、空家等の調査について整理し基本的な方針として掲げます。

（１）『予防』『適切な管理』の推進

今後も人口減少等により空家等の増加が予想されることから、現在居住中の所有者等に、利活用の制度や空家等の諸問題を周知・啓発し、空家等の発生予防や適切な管理に努めていただくことが重要です。

このことから、市報やホームページ等を活用して周知・啓発を行うとともに、庁内関係課、地域、関係団体等と連携し、積極的な情報提供や啓発活動を行い空家等の予防・適切な管理の推進に取り組みます。

また、相続登記等が完了しておらず所有者等が明確に特定できない空家等については、適切な調査を行ったうえで、相続関係者に対し「空家等の適切な管理に関する通知」等を送付するなど、その対策を強化していく必要があります。

（２）活用の推進

空家等の活用は、現在、取り組んでいる利活用の制度を所有者等に知ってもらうことが重要になります。これまでも、様々な機会等を利用し、固定資産税の納付書にチラシを同封し配布するなど、制度等を周知・啓発を行ってきましたが、これまで以上に、積極的な情報提供や啓発活動を行い、空き家情報バンクの登録件数の充実を図ります。

（３）特定空家等に対する取組強化

適切な管理がなされていない空家等の中には、危険性が高く近隣住民や隣地に悪影響を及ぼすものも多く存在し、衛生面、防犯面、景観などにも支障を来たし、住民生活に不安を与えています。このようなケースに適切に対応するためには、空家特措法に基づく取組を強化していく必要性が高く、特定空家等の認定も視野に入れ検討していく必要があります。

2. 計画期間

令和５年度から令和９年度までの５年間とします。

3. 成果目標

空家等の対策については、持続的かつ中長期的な視点での取組が必要であり、庁内各課が連携し、成果目標を達成するための各種取組の進捗状況等を十分に把握し、情報共有を図り、その取組を検証していくことが重要と思われます。そのようなことから、本計画の進捗を図る成果目標の設定は「①具体的で市民にわかりやすい②各課が連携した取組全体の評価につながる」ことが重要と思われます。つきましては、基本方針の『予防』『適切な管理』の推進及び活用の推進を踏まえ「危険空き家等の除却補助件数」「空き家情報バンク成約件数」の 2 項目を成果目標に設定し各種取組を推進していきます。

なお、取組の評価や新たに生じた課題等を整理し、必要に応じて適切な見直しを行うこととします。

【成果目標】

	基準値	目標値
危険空き家等の除却補助件数	7 件/年	50 件
空き家情報バンク成約件数	5 件/年	25 件

※成果目標は、「第 5 次津久見市総合計画後期基本計画」を踏まえ、「まち・ひと・しごと創生　第２期津久見市総合戦略」及び「津久見市立地適正化計画」との整合性を図っています。

※目標値は令和 5 年度から 9 年度までの 5 か年の累計件数で、基準値は、令和元年度から 3 年度までの 3 か年の平均値です。

4. 対象

(1)地区

空家等は、市内各所に点在するため、特定の区域は定めず、市全域を対象とします。

(2)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項に規定する「空家等」とします。

「空家等」とは…（空家特措法第２条第１項）この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物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又は管理するものを除く。

5.対策の実施体制

(1)津久見市空家等対策協議会

空家特措法第７条に基づき、本計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、地域住民、法務、不動産、建築、福祉、行政等の代表等で構成する協議会を平成 28 年 10 月に設置しました。そして、令和４年度からは、上記に加え、消防・防災、防犯の視点での委員の参画を得る中で、本計画の改訂案を協議しました。今後は、特に老朽化が著しく、近隣住民の生活に支障を来たすと思われる空家等が増加傾向にあることから、空家特措法に基づく取組を進めていくためには、協議会の定期的な開催が必要と思われます。

(2)庁内の組織体制

空家特措法第６条第１項に規定する本計画の作成・変更、本計画の実施に関し必要な事項、空家等の適正な管理及び活用に関する事項の検討・協議を目的に、平成 29 年７月に「津久見市空家等庁内検討委員会」を設置し現在に至っています。今後は、次ページに記載のとおり、関係各課の役割を明確化する中で連携を強化し、より実効性の高い取組を推進します。

津久見市空家等対策庁内検討委員会　関係課一覧(令和５年３月現在)

総　　務　　課
経　営　政　策　課
税　　務　　課
市　民　生　活　課
環　境　保　全　課
上　下　水　道　課
商工観光・定住推進課
土　木　管　理　課
ま　ち　づ　く　り　課
消　　防　　本　　部

（3）庁内関係部署の役割

空家等が地域へ及ぼす影響は、保安上危険な住宅・防犯・環境衛生・交通・景観など分野が横断的で多岐にわたります。このような課題は、関係課が連携して対策を実施する必要があるため、次に示す事項について、相互に協力し対応することで、『予防』『適切な管理』、活用の推進につなげていきます。また、空家等の場所や状態等によっては、その他の課とも協力し対応します。

まちづくり課	・空家等の相談対応（適切管理） ・空き家情報バンクの登録促進 ・空家等の調査（空家等の所在、所有者等特定等） ・空家等の適切な管理の促進 ・特定空家等に係る措置（助言、指導、勧告、命令、行政代執行等） ・リフォーム、住宅の耐震化補助制度の活用 ・危険空き家等除却事業補助金の運用及び周知 ・空家等対策計画の策定及び変更 ・空家等対策協議会の開催、連絡調整　など
商工観光・定住推進課	・移住定住促進施策としての空家等の利活用の検討及び周知 ・空き家情報バンク制度の情報提供及び利用登録 ・空き家利活用事業補助金の運用及び周知　など
総務課	・地域コミュニティからの要望のとりまとめ及び集約 ・空家周辺にある避難路の確認　など
税務課	・空家等に係る固定資産税情報の提供 ・勧告した特定空家等の固定資産税等の住宅用地特例の解除　など
市民生活課	・空家所有者情報等の関係機関への提供　など
環境保全課	・立木、雑草に関する措置（道路影響以外） ・ゴミ、物品、悪臭等の衛生上対策が必要な措置及び対応 ・衛生害虫に関する措置　など
農林水産課	・有害鳥獣に関する措置　など
土木管理課	・河川周辺の空家の把握 ・道路の安全確保のための立木、雑草に関する措置　など
上下水道課	・上下水道の閉開栓、使用状況等の関係機関への情報提供　など
学校教育課	・通学路の安全確保 ・児童及び生徒の危険防止　など
社会福祉課	・要保護者（生活保護法）・生活困窮者等の土地及び家屋等に関する措置　など
生涯学習課	・文化的、歴史的な付加価値が高いと思われる建造物等に関する措置　など
消防本部	・防災上（特に火災）対策が必要な空家等の措置内容の検討　など

(4)地域との連携

空家等が増えることで、地域に与える影響は、地域活力の低下や近隣等に危険性を及ぼすなど、様々なものがあり、これらの問題は、地域と行政が連携・協力して解決を図る必要があります。

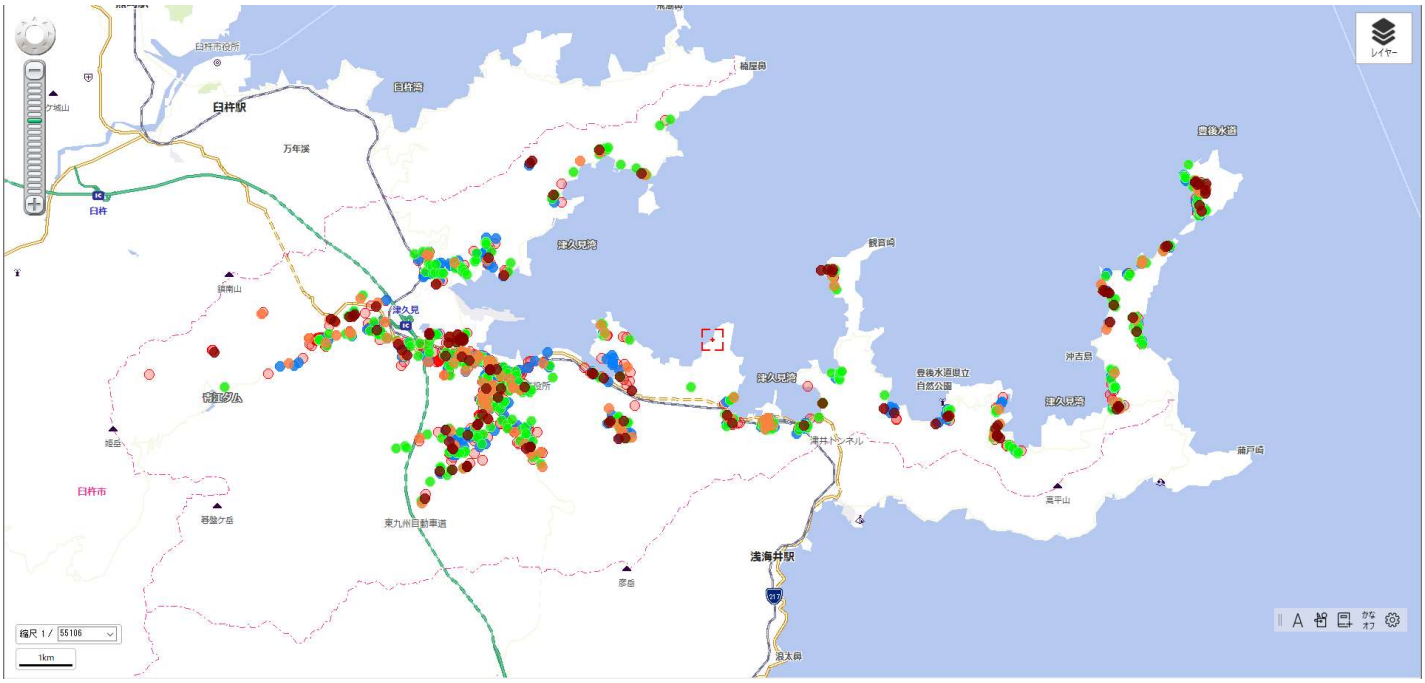
このようなことから、地域においては、空家等が発生した場合、近隣の方や自治会等から所有者等に空き家情報バンクへの登録を促してもらうとともに、本市においても、それらの情報の提供を受け、所有者等に登録を促します。また、倒壊等の恐れのある状態となっている空家等に関する情報についても、自治会から提供を受けるなどの連携を図り、迅速な対応を行うものとします。

(5)民間団体との連携

早期に空き家情報を収集するため、今後は電気事業者やガス事業者等との協力体制の構築を図る必要があり検討を進めていきます。

6. 空家等の調査

本市では、平成 28 年度に全市において空家等実態調査を行い、空き家の台帳を作成しています。また、令和 4 年度に再度、市内全域の調査を行い、空家等管理システムを導入しデータベースを構築しました。このデータについては、自治会や市民等からの情報提供や調査等により、随時更新を行っていきます。



※令和 4 年度に実施した調査結果については資料編に記載しています。

第4章 空家等対策の基本方針に基づく取組

1.『予防』『適切な管理』の推進

(1)空き家化の予防に対する意識の醸成

空家等の利活用の制度や空家等がもたらす周辺住民等の生活環境への悪影響などの諸問題が所有者等の責任であることを周知・啓発し、空家等を発生させない意識の醸成を図ることで、新たな空家等の発生予防に努めていきます

(2)住宅基本性能の向上

現在住んでいる住宅において安全に安心して住み続けるため、また、次世代に有効活用されることにより空家等の発生を予防するためには、耐震化やバリアフリー化などの住宅の良質化などの基本性能の向上が重要となることから、各種補助金制度等を活用した住宅の耐震化等を促進します。

(3)所有者等による適切な管理の周知･徹底

空家等を適切に管理していくためには、所有者等が的確に現状を把握することが重要です。しかしながら近年は、税管理人、登記事項で所有者等が明確に特定できない空家等も増加傾向にあります。そのようなケースでは、相続関係者等の調査を行い、戸籍による第一順位から第三順位の相続者に対し、第一順位から順に「空家等の適切な管理に関する通知」等を送付することにより、適切な管理の周知・徹底を促していきます。

(4)除却の推進

老朽化等により隣家や地域等に危険を及ぼす空家等については、所有者等の責任において早急に除却を行うことが望ましく、それが適正な管理の一環といえます。まずは、所有者等に対し危険空き家等除却事業の活用を促進します。しかしながら、経済的な理由で除却に至らないケースや判定により非該当となるケースも多々あることから、引き続き、適正な管理についてきめ細かに対応していきます。

2.『活用』の推進

(1)空き家情報バンク制度の積極的活用

今後も空家等は増加することが予想されますが、空き家になりそうな段階で所有者や管理者を把握し、それぞれの意向にあったきめ細かな対応を進めることが重要となってきます。売買や賃貸などを希望している場合には、空き家となった早期の段階など空き家が良好な状態であれば、有効活用や市場流通を促すことにより、地域の活性化につながる有効な資産となり得ます。空家等が放置され問題が発生する以前での利活用の促進につながるよう、関係各課と協力し所有者等の意識の醸成に努め、空き家情報バンク制度への登録、空き家利活用事業の利用促進につなげ、成約件数の増加を図ります。

(2)空き地情報バンク制度の新設検討

除却した空き家に係る跡地の利活用を目的とした「空き地情報バンク制度」の新設について関係各課と協議し検討を進めます。

3.特定空家等に対する取組強化

(1)特定空家等に対する措置の手順

ア、特定空家等の認定に至るまでの措置の手順

管理不全の空家等が発生した場合は、空家特措法に基づき必要な措置を講じる必要があります。まずは、「現地調査」を行い、「所有者等を確定するための調査」を実施します。そして、所有者等に対し、「改善依頼・助言・情報提供」等を行いますが、所有者等が確知できないケースもあります。その後、必要に応じて「立入調査」、「特定空家等の判定・危険度判定」を行い、空家等対策協議会の意見を聴取し、市長が危険空家等に認定することとなります。

イ、特定空家等の認定後の措置の手順

特定空家等に認定した後は、所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう「助言又は指導」を行います。しかしながら、指導等を行っても状態が改善されない場合は「勧告」を行い、さらに、所有者等が「勧告」に沿った措置を怠った場合には「命令」を行うこととなります。それでも対応が進まない危険性の高い特定空家等については、行政代執行による解決を視野に入れた取組を進めていくこととなります。

(2)特定空家等に対する取組強化

行政代執行に至るまでには、様々な手続が必要となり、長い年月が必要となるケースも想定されます。そして、危険排除と公費負担を行う公益性、公平性について十分な検討を行う必要があります。

そして、特定空家等の認定に至るまでの間に、所有者等に対し粘り強く適切な管理を指導していくことは重要であり認定後も同様な取組が必要と認識しています。特定空家等に対する取組強化は大変重要ですが、「空家等の適切な管理の推進」を念頭に、また、跡地の再利用も踏まえ慎重に進めていきます。

※次ページのフロー図を参照願います。

(特定空家等の判断基準)

特定空家等については、空家等の物的状態のみならず、その立地状況から、周辺の建築物や通行人に対して悪影響をもたらす恐れがあるか否か、悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案する必要があります。

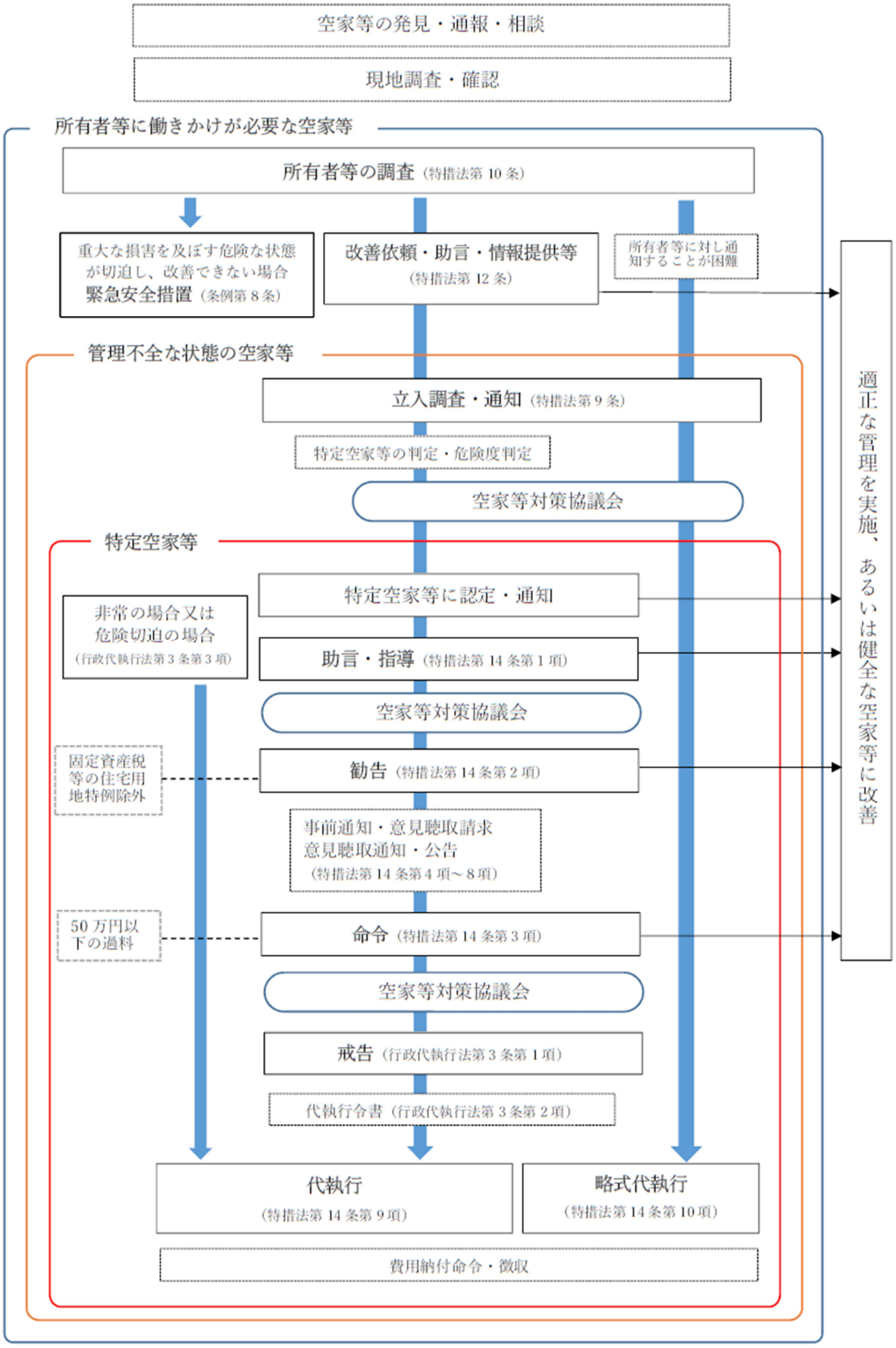
そのため、特定空家等の判定については、大分県が作成した市町村向け大分県特定空家等の判断基準案に基づき判定した上で、あらかじめ津久見市空家等対策協議会で意見を聴衆し市長が認定します。

「特定空家等」とは…(空家特措法第２条第２項)空家等のうち、以下の状態と認められるもの。
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がある状態
② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態
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 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

(3)緊急安全措置

空家等の倒壊、崩落等により、生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があり、所有者等が緊急に対応できないと認められるときは、津久見市空家等対策条例により、必要な最小限度の措置を行うことができます。なお、措置に講じた費用は、後日所有者等に負担いただくこととなります。

空家等の段階を踏んだ措置フロー



4.多様な主体との連携･協働による取組

近年では、空家等の所有者の様々な理由から管理責任が全うされず、地域住民の生活や環境に重大な悪影響を与えている事案も増加傾向にあり、各地区からのご要望もいただいています。

この計画を確実にかつ効果的に推進し、安全・安心な生活環境を実現するためには、行政内部の関係部署との連携を今まで以上に強化することはもとより、空家等の問題を地域社会全体の問題として捉え、地域住民、事業者、団体、専門家・学識経験者などが一体となり取組を強化していく必要があります。

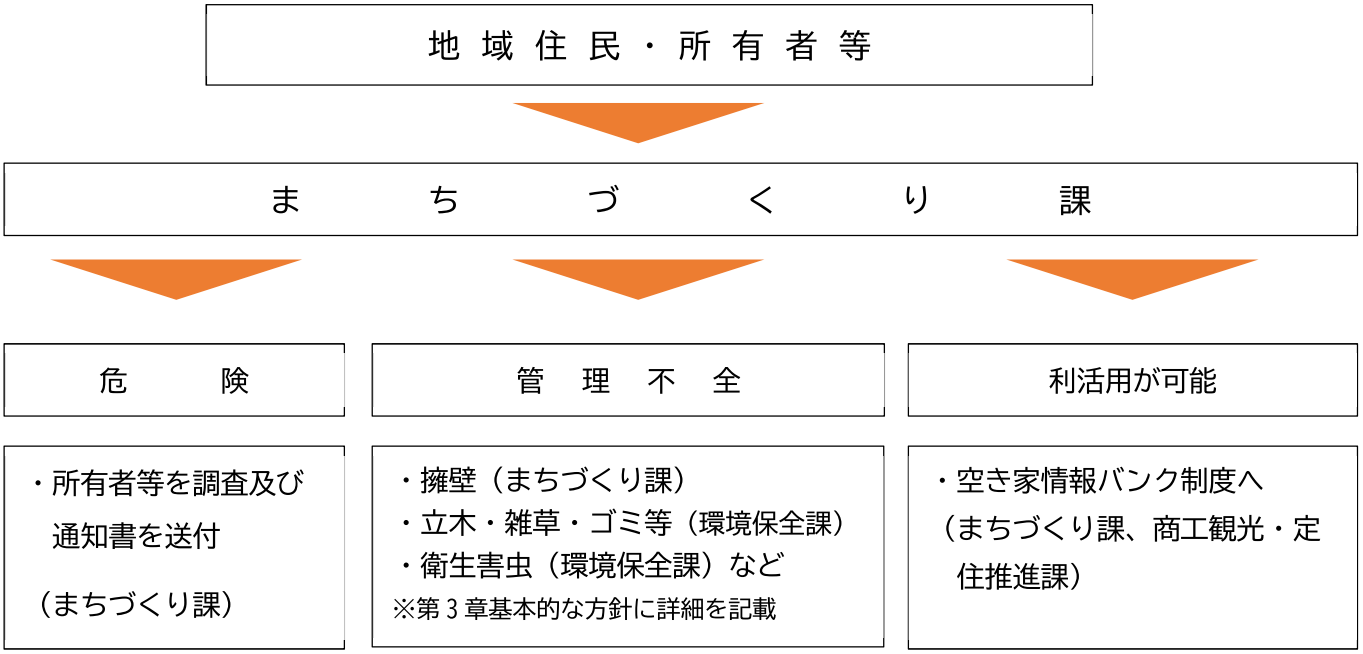
そのためには、行政が市内各地域の実態を的確に把握し、地域住民、事業者、団体等に対し「予防・ 適切な管理」についての周知・啓発に努めるとともに、「活用」について専門家・学識経験者等の助言・指導を仰ぐなど、それぞれが持つ責務能力に応じて役割を果たすことで「地域社会全体で構築する安全・安心なまちづくりの推進」が実現すると思われます。

5.空家等に関する相談への対応

近年の空家等に関する相談内容は、複雑・多岐にわたるケースが増加していますが、庁内の関係部署との連携を前提にまちづくり課において、相談窓口を一元化しワンストップ化に取り組み、所有者等のニーズに合わせ、きめ細かに対応していきます。

その中で、空家等の活用の観点からは、所有者等の転出・死亡などにより空家等が発生した時点で、早期に空家情報バンクへの登録を促すために関係部署の窓口と連携し周知を徹底していきます。また、管理不全の空家等の相談内容は多岐にわたることから、庁内の関係課、協議会等と連携し、適切に対応するとともに、対応内容については関係課で共有していきます。

このような取組を通じて、「予防・ 適切な管理」「活用」を推進していきますが、「空家等が発生した時点、さらには、将来的に空家等となる可能性が考えられる」など、出来るだけ早期の相談を促していきたいと思います。



〒879-2435
大分県津久見市宮本町 20 番 15 号
津久見市　まちづくり課　土地住まい整備班
TEL.0972-82-9515（直通）
FAX.0972-82-9520
E-mail： tsu-machi@city.tsukumi.lg.jp

資料編
令和４年度空家等実態調査結果

令和５年３月
大分県津久見市

1-1. 業務目的

津久見市全域の空き家等に対して現地調査を行い、空家等の状態、件数や分布状況を把握するとともに、外観目視による不良度判定を行うことにより、市内に存在する空き家等の位置および居住可能な空家等を把握し移住定住につなげること、危険な空き家等に対する対応を記録する台帳機能を有した管理ツールの導入を目的とする。

【図表-1】現地調査結果の概要

<table>
<tr><td colspan="7">全調査対象物件</td></tr>
<tr><td colspan="7">1,567 件</td></tr>
<tr><td>調査対象外(市営住宅)</td><td colspan="6">調査対象</td></tr>
<tr><td rowspan="8">179 件

※調査対象外には八戸地区等の調査対象外建物が含まれます。</td><td colspan="6">1,388 件</td></tr>
<tr><td>調査不可</td><td colspan="5">調査可</td></tr>
<tr><td>9 件</td><td colspan="5">1,379 件</td></tr>
<tr><td></td><td>対象物件なし</td><td colspan="4">対象物件あり</td></tr>
<tr><td></td><td>179 件</td><td colspan="4">1,200 件</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>官公庁所有・付帯建物等</td><td colspan="3">専用住宅、店舗併用住宅、店舗・事務所、長屋・集合住宅、工場・倉庫等</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>47 件</td><td colspan="3">1,153 件</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>居住実態あり</td><td colspan="2">居住実態ない可能性が高い（推定空家）</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>210 件</td><td colspan="2">943 件</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>自治体確認による除外</td><td>居住実態ない可能性が高い（推定空家）</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0 件</td><td>943 件</td></tr>
</table>

2-4. 空家等評価（不良度判定・市場性判定）

推定空家の不良度判定及び市場性判定を行い、それぞれランク分けをした上で、現地調査に基づく現状分析を行った。

（1）建物不良度ランクによる分類

「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）は、“適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要”との観点から公布・施行された。

このことから、空家法の趣旨に沿った対策を行っていくためには、まず、空家等を“管理の状態”の観点から分類することが出発点になる。

本業務では、現地調査により空家等候補の物的状況を把握している。ここでは、同調査結果を用いて、空家等候補を不良度の観点からＡ～Ｄランクに分類を行った。

建物不良度判定基準は、本調査結果で得られた建物等の物理的損傷の度合いに応じて評点を設定し、空家等候補の調査結果に適用することで、空家等候補の不良度（住宅等として使い続けることに対する瑕疵の程度）を判定する基準である。

本基準で採用する評点は、手引きの「住宅の不良度の測定基準」を参考に、各項目の不良な状態を是正するために要する費用の大小のバランスを加味して設定したものである。

なお、この手引きでは、「住宅の不良度の測定基準」の各評点が100点以上の場合に不良住宅（居住の用に供することが不適当）としており、本基準でもこの考え方に準拠している。項目単体の評点が100点に満たない場合でも、不良な箇所が複数存在し、その評点の合計点が100点を超える場合には、もはや居住の用に供することが不適当な住宅と判定することとなる。

判定結果としての各ランクの評点およびランク毎の状況の定義、建物不良度判定基準は、【図表-2、図表-3】のとおりである。

建物不良度ランクの定義、判定内容

不良度ランク	点数	判定内容
A	0点	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能
B	1～49点	管理が行き届いていないが、比較的小規模は修繕で利用可能
C	50～99点	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難
D	100点以上	倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能

建物不良度判定基準、評点

評定区分		評定項目	評定内容	評点
Ⅰ	敷地	①門・塀の破損状況	(1) 正常又はなし	0
			(2) 損傷あり	20
			(3) 倒壊又は倒壊の恐れあり	30
			(4) 確認不可	0
		②擁壁（ようへき）の破損状況	(1) 正常又はなし	0
			(2) 損傷あり	70
			(3) 倒壊又は倒壊の恐れあり	100
			(4) 確認不可	0
Ⅱ	建物	①屋根の破損状況	(1) 正常	0
			(2) 一部破損あり	20
			(3) 陥没あり	100
			(4) 確認不可	0
		②外壁の破損状況	(1) 正常	0
			(2) 一部破損あり	20
			(3) 腐敗または剥離あり	50
			(4) 確認不可	0
		③建物の傾き状況	(1) 正常	0
			(2) 一部に傾きあり	50
			(3) 全体的に傾きあり	100
			(4) 確認不可	0
		④雨樋（あまどい）の状況	(1) 正常	0
			(2) 一部損傷あり	10
			(3) 大部分が破損	20
			(4) 確認不可	0
		⑤窓ガラスの状況	(1) 正常	0
			(2) 一部破損	10
			(3) 大部分が破損	50
			(4) 確認不可	0
Ⅲ	その他 危険箇所	① ゴミの投棄・堆積の状況	(1) 正常	0
			(2) 一部堆積あり	10
			(3) 大量に堆積あり	20
			(4) なし	0
			(5) 確認不可	0
		② 雑草・立木の状況	(1) 正常	0
			(2) やや繁茂	0
			(3) 繁茂	5
			(4) なし	0
			(5) 確認不可	0
		③ カーポート・ベランダ・アンテナの状況	(1) 正常	0
			(2) 一部損傷あり	10
			(3) 大部分が破損	30
			(4) 確認不可	0
		④ 軒先・庇（ひさし）の状況	(1) 正常	0
			(2) 一部損傷あり	5
			(3) 大部分が破損	10
			(4) 確認不可	0
		⑤ その他破損箇所の有無	(1) あり	10
			(2) なし	0
		⑥ 第三者へ危害を与える可能性	(1) あり	10
			(2) なし	0

（2）不良度判定の結果

津久見市における推定空家943件について、前述の不良度判定基準に基づき、調査項目ごとに建物の不良度（老朽度・危険度）の評点づけを行い、合計点が低いものから順にＡランク～Ｄランクの4段階で判定を行った。

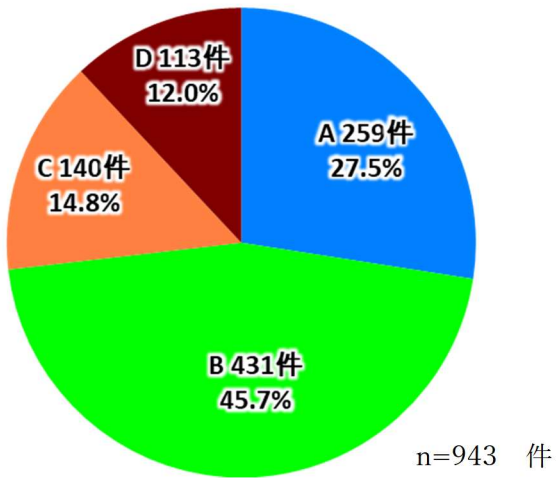
不良度判定結果は、次の【図表-4】、【図表-5】のとおりである。

- 「管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能」であるＡランクは259件（27.5%）、「管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能」であるＢランクは431件（45.7%）であり、ＡランクとＢランクを合わせると、690件（73.2%）となった。
- 一方で、「倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難」であるＣランクは140件（14.8%）、「倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能」であるＤランクは113件（12.0%）であり、ＣランクとＤランクを合わせると、253件（26.8%）となった。

不良度判定結果による推定空家の分類

不良度ランク	不良度判定内容	推定空家	
		件数	割合
A	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能	259件	27.5%
B	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	431件	45.7%
C	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難	140件	14.8%
D	倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能	113件	12.0%
推定空家		943件	100%

不良度ランク別の構成比



（3）市場性ランクによる分類

本業務では、現地調査により推定空家の立地条件や建物条件に関する状況を把握している。ここでは、同調査結果を用いて、推定空家を市場性の観点から、次の基準によりＡ～Ｄランクに分類する。

市場性判定基準は、移住・定住希望者の受け入れ先としての空家等の利活用可能性、売却・賃貸等を行う場合の市場への適合性の度合いを判定するための基準である。

本基準で採用する評点は、「不動産鑑定評価基準（平成26年5月1日一部改正国土交通省）」における不動産の「価格形成要因」を参考に、推定空家の立地条件、建物条件に係る状況が、その不動産の価格に影響を与える程度を加味して設定したものである。

本基準を各推定空家に適用、分類することで、各推定空家の利活用の可能性に加え、利活用可能の程度に応じた分布状況等を把握することが可能となり、これをもって空家等の利活用に関する施策検討の基礎資料とすることが可能となる。

なお、本基準は現地調査（外観目視調査）および地図情報等の確認の範囲内での判定であり、また、全物件についての建物築年数情報を入手することは困難であったため、建物の築年数は判定項目に反映していない。したがって、実際の売却や賃貸等の利活用の実施にあたっては、その推定空家の“所有形態（単独所有か、共有か）”、“登記の有無”、“土地の所有権原（借地等の有無）”、“境界確認”、“土地の実測の有無”のほか、“建物築年数の調査”や“建物の内覧”等に基づく2次的な詳細調査の実施が必要となることに留意が必要である。

判定結果としての各ランクの評点およびランク毎の状況の定義、市場性判定基準は次ページ【図表-6】に示すとおりである。本基準では分類にあたり、その推定空家の不動産としての土地条件、建物条件に着目し、まず土地ランクと建物ランクのそれぞれを判定し、両ランクのうち低い方のランクをもって、その建築物の最終的な市場性ランクと判定した。

市場性判定基準、評点

評定区分	評定項目	評定内容	評点
立地条件	道路の幅員	(1) 軽自動車すれ違い可能	0
		(2) 軽自動車すれ違い不可能	30
		(3) 軽自動車通行不可	150
	道路と敷地の最大高低差	(1) 等高	0
		(2) 敷地が高い（1m以上）	50
		(3) 敷地が低い（1m未満）	100
		(4) 敷地が低い（1m以上）	100
	間口（接道）の状況	(1) 広い（4m以上）	0
		(2) 普通（2m～４m程度）	50
		(3) 狭い（2m未満）	150

合計点を算出

立地条件ランク	点数	判定内容
A	0～39点	売却・賃貸が容易
B	40～99点	売却・賃貸の期待性あり
C	100～149点	売却・賃貸の期待性が低い
D	150点以上	売却・賃貸が困難

評定区分	評定項目	評定内容	評点
建物条件	不良度判定 【2-4.（1)(2)参照】	(1) 不良度ランクA	0
		(2) 不良度ランクB	50
		(3) 不良度ランクC	100
		(4) 不良度ランクD	200
	駐車場スペース	(1) 2台分以上あり	0
		(2) 1台分あり	50
		(3) 駐車スペースなし	100

合計点を算出

建物条件ランク	点数	判定内容
A	0～39点	売却・賃貸が容易
B	40～99点	売却・賃貸の期待性あり
C	100～149点	売却・賃貸の期待性が低い
D	150点以上	売却・賃貸が困難

立地条件ランク

建物条件ランク

立地条件ランクと建物条件ランクのうち、低い方を総合ランクと

総合ランク	判定内容
A	売却・賃貸が容易
B	売却・賃貸の期待性あり
C	売却・賃貸の期待性が低い
D	売却・賃貸がむずかしい

（4）市場性判定の結果

推定空家の市場性ランク別の件数及び割合は、次の【図表-7】、【図表-8】のとおりである。

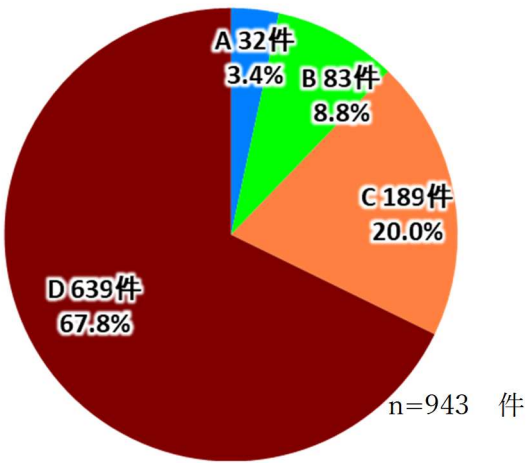
市場性ランクは、建物の不良度のほか、敷地の駐車場スペースの有無や道路の幅員等、推定空家を利用する上での利便性・快適性に影響を与える要因に基づき判定している。

- 「売却・賃貸が容易」であるＡランクは32件（3.4%）、「売却・賃貸の期待性あり」であるＢランクは83件（8.8%）であり、ＡランクとＢランクを合わせると、115件（12.2%）となった。
- 一方で、「売却・賃貸の期待性が低い」であるＣランクは189件（20.0%）、「売却・賃貸が困難」であるＤランクは639件（67.8%）であり、ＣランクとＤランクを合わせると、828件（87.8%）となった。
- 不良度判定の結果はAランクやBランクが多かったにもかかわらず、市場性判定結果でみると「売却・賃貸が困難」であるDランクが非常に多いことが確認された。

市場性判定結果による推定空家の分類

市場性ランク	市場性判定内容	推定空家	
		件数	割合
A	売却・賃貸が容易	32件	3.4%
B	売却・賃貸の期待性あり	83件	8.8%
C	売却・賃貸の期待性が低い	189件	20.0%
D	売却・賃貸がむずかしい	639件	67.8%
推定空家		943件	100%

市場性ランク別の構成比



（5）調査結果に基づく現状分析

調査結果からは、下記の傾向が見られた。

① 空家率の近似値

●推定空家の総数は943件であり、これを世帯数7,771世帯（令和４年11月末日時点）で割った空家率の近似値は、12.1%である。

空家率の近似値

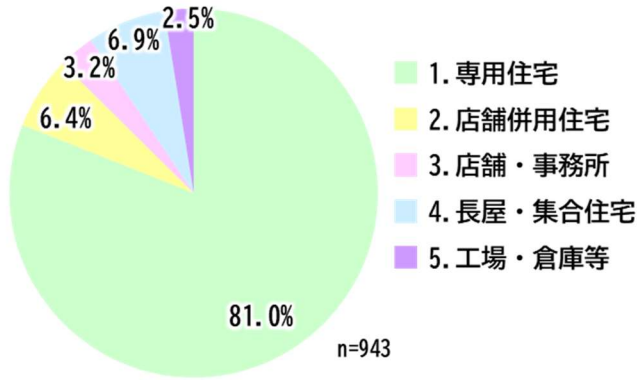
①	②	③
推定空家（件）	世帯数 ※（世帯）	空家率の近似値（①/②）
943	7,771	12.1%

※津久見市人口統計情報に基づく（令和4年11月末日時点）

② 用途別推定空家数

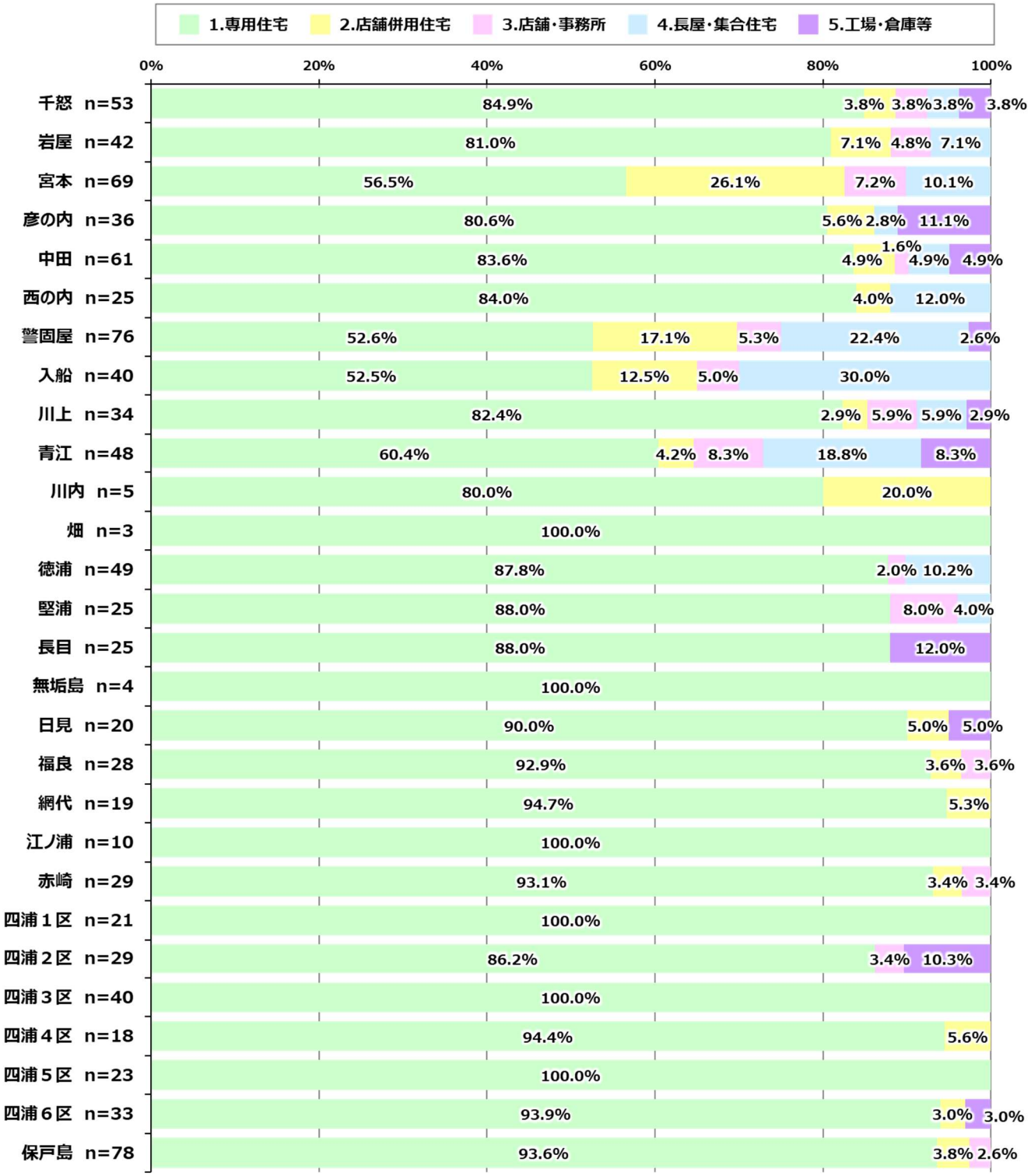
●用途別にみると、「専用住宅」が764件（81.0%）と最も多く、次いで「長屋・集合住宅」が65件（6.9%）、「店舗併用住宅」が60件（6.4%）であった。

用途別推定空家数



	件数	割合
1.専用住宅	764	81.0%
2.店舗併用住宅	60	6.4%
3.店舗・事務所	30	3.2%
4.長屋・集合住宅	65	6.9%
5.工場・倉庫等	24	2.5%
計	943	100.0%

用途別推定空家数（地区別）



※八戸は推定空家が無いため除外

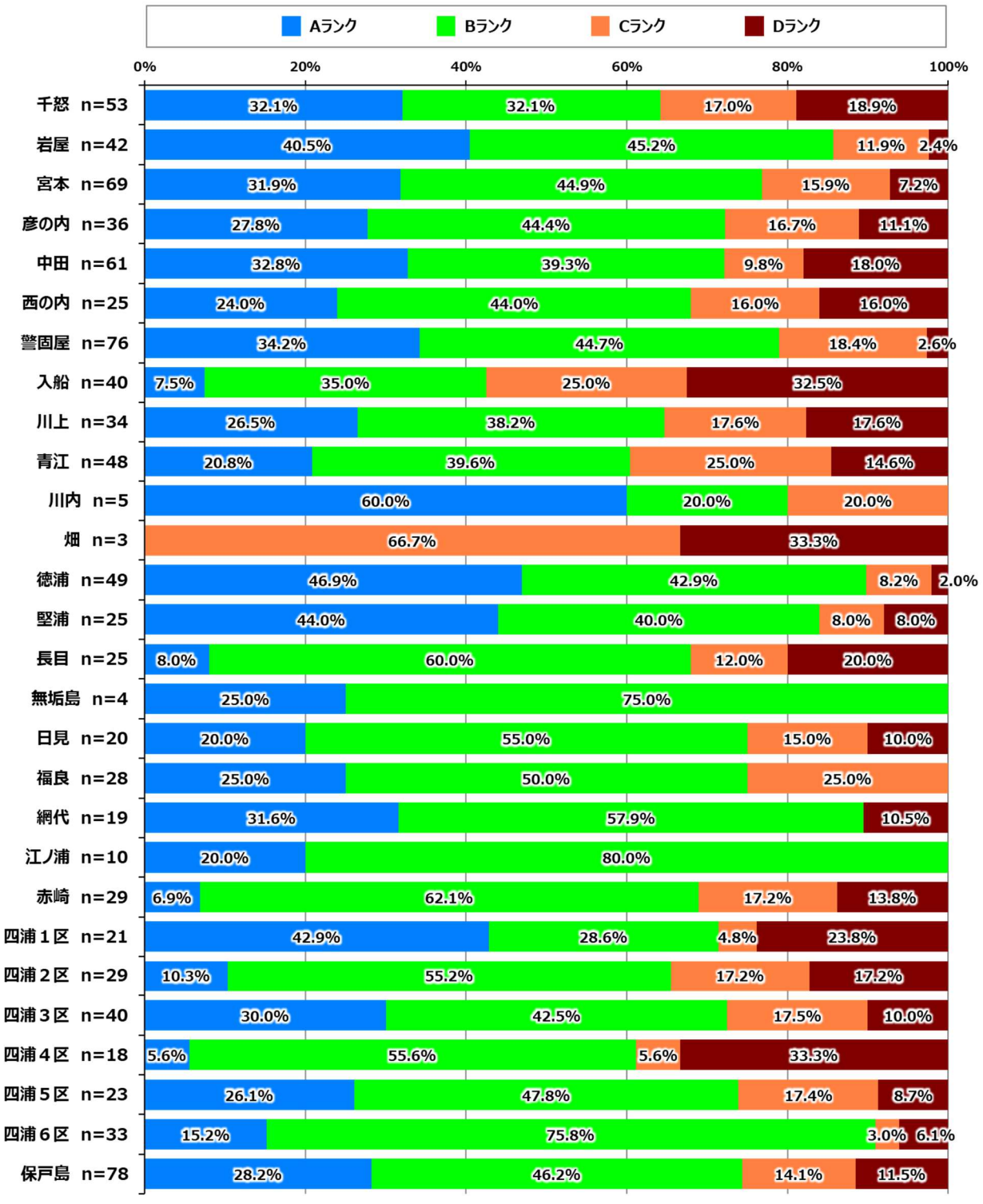
用途別推定空家数（地区別）

地区名	専用住宅		店舗併用住宅		店舗・事務所		長屋・集合住宅		工場・倉庫等		総計
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
千怒	45	84.9%	2	3.8%	2	3.8%	2	3.8%	2	3.8%	53
岩屋	34	81.0%	3	7.1%	2	4.8%	3	7.1%	0	0.0%	42
宮本	39	56.5%	18	26.1%	5	7.2%	7	10.1%	0	0.0%	69
彦の内	29	80.6%	2	5.6%	0	0.0%	1	2.8%	4	11.1%	36
中田	51	83.6%	3	4.9%	1	1.6%	3	4.9%	3	4.9%	61
西の内	21	84.0%	1	4.0%	0	0.0%	3	12.0%	0	0.0%	25
八戸	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
警固屋	40	52.6%	13	17.1%	4	5.3%	17	22.4%	2	2.6%	76
入船	21	52.5%	5	12.5%	2	5.0%	12	30.0%	0	0.0%	40
川上	28	82.4%	1	2.9%	2	5.9%	2	5.9%	1	2.9%	34
青江	29	60.4%	2	4.2%	4	8.3%	9	18.8%	4	8.3%	48
川内	4	80.0%	1	20.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	5
畑	3	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3
徳浦	43	87.8%	0	0.0%	1	2.0%	5	10.2%	0	0.0%	49
堅浦	22	88.0%	0	0.0%	2	8.0%	1	4.0%	0	0.0%	25
長目	22	88.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	12.0%	25
無垢島	4	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4
日見	18	90.0%	1	5.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	5.0%	20
福良	26	92.9%	1	3.6%	1	3.6%	0	0.0%	0	0.0%	28
網代	18	94.7%	1	5.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	19
江ノ浦	10	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	10
赤崎	27	93.1%	1	3.4%	1	3.4%	0	0.0%	0	0.0%	29
四浦１区	21	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	21
四浦２区	25	86.2%	0	0.0%	1	3.4%	0	0.0%	3	10.3%	29
四浦３区	40	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	40
四浦４区	17	94.4%	1	5.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	18
四浦５区	23	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	23
四浦６区	31	93.9%	1	3.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	3.0%	33
保戸島	73	93.6%	3	3.8%	2	2.6%	0	0.0%	0	0.0%	78
計	764	81.0%	60	6.4%	30	3.2%	65	6.9%	24	2.5%	943

③ 不良度ランク別推定空家数（地区別）

- 不良度ランクを地区別にみると、「管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能」であるＡランク及び「管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能」であるＢランクの合計は、入船地区と畑地区以外の地区では、全体の６割以上を占めていた。
- 一方、入船地区と畑地区は「倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難」であるＣランク及び「倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能」であるＤランクの割合が高く、入船地区では全体の5割以上、畑地区では対象の3件全てがC・Dランクであった。

不良度ランク別推定空家数（地区別）



※八戸は除外

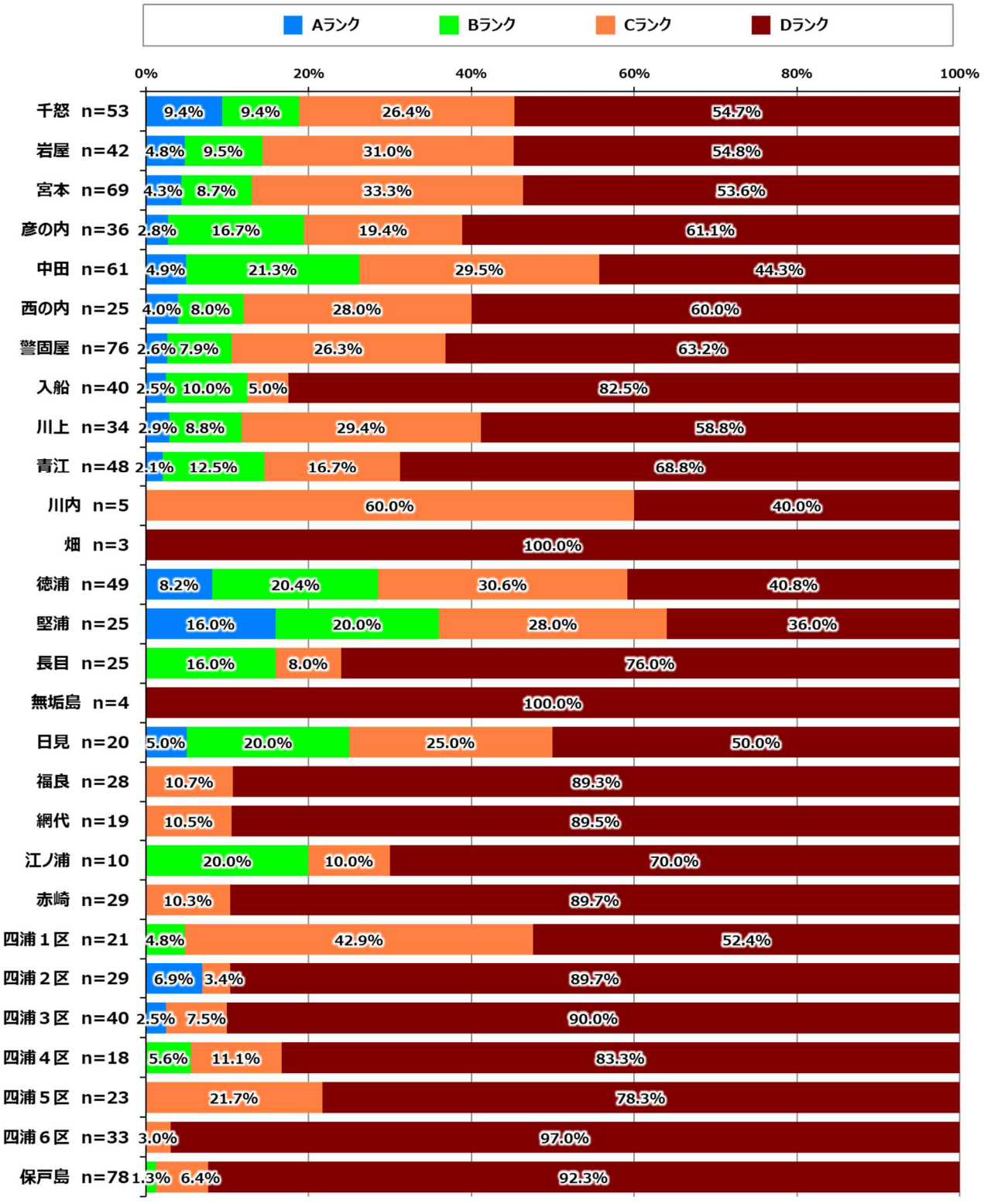
不良度ランク別推定空家数（地区別）

地区名	Aランク		Bランク		Cランク		Dランク		総計
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
千怒	17	32.1%	17	32.1%	9	17.0%	10	18.9%	53
岩屋	17	40.5%	19	45.2%	5	11.9%	1	2.4%	42
宮本	22	31.9%	31	44.9%	11	15.9%	5	7.2%	69
彦の内	10	27.8%	16	44.4%	6	16.7%	4	11.1%	36
中田	20	32.8%	24	39.3%	6	9.8%	11	18.0%	61
西の内	6	24.0%	11	44.0%	4	16.0%	4	16.0%	25
八戸	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
警固屋	26	34.2%	34	44.7%	14	18.4%	2	2.6%	76
入船	3	7.5%	14	35.0%	10	25.0%	13	32.5%	40
川上	9	26.5%	13	38.2%	6	17.6%	6	17.6%	34
青江	10	20.8%	19	39.6%	12	25.0%	7	14.6%	48
川内	3	60.0%	1	20.0%	1	20.0%	0	0.0%	5
畑	0	0.0%	0	0.0%	2	66.7%	1	33.3%	3
徳浦	23	46.9%	21	42.9%	4	8.2%	1	2.0%	49
堅浦	11	44.0%	10	40.0%	2	8.0%	2	8.0%	25
長目	2	8.0%	15	60.0%	3	12.0%	5	20.0%	25
無垢島	1	25.0%	3	75.0%	0	0.0%	0	0.0%	4
日見	4	20.0%	11	55.0%	3	15.0%	2	10.0%	20
福良	7	25.0%	14	50.0%	7	25.0%	0	0.0%	28
網代	6	31.6%	11	57.9%	0	0.0%	2	10.5%	19
江ノ浦	2	20.0%	8	80.0%	0	0.0%	0	0.0%	10
赤崎	2	6.9%	18	62.1%	5	17.2%	4	13.8%	29
四浦１区	9	42.9%	6	28.6%	1	4.8%	5	23.8%	21
四浦２区	3	10.3%	16	55.2%	5	17.2%	5	17.2%	29
四浦３区	12	30.0%	17	42.5%	7	17.5%	4	10.0%	40
四浦４区	1	5.6%	10	55.6%	1	5.6%	6	33.3%	18
四浦５区	6	26.1%	11	47.8%	4	17.4%	2	8.7%	23
四浦６区	5	15.2%	25	75.8%	1	3.0%	2	6.1%	33
保戸島	22	28.2%	36	46.2%	11	14.1%	9	11.5%	78
計	259	27.5%	431	45.7%	140	14.8%	113	12.0%	943

④ 市場性ランク別推定空家数（地区別）

●市場性ランクを地区別にみると、「売却・賃貸が容易」であるＡランクや「売却・賃貸の期待性あり」であるＢランクの割合はどの地区でも低く、A・Bランクの合計が4割を超える地区はみられなかった。

市場性ランク別推定空家数（地区別）



※八戸は除外

市場性ランク別推定空家数（地区別）

地区名	Aランク		Bランク		Cランク		Dランク		総計
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
千怒	5	9.4%	5	9.4%	14	26.4%	29	54.7%	53
岩屋	2	4.8%	4	9.5%	13	31.0%	23	54.8%	42
宮本	3	4.3%	6	8.7%	23	33.3%	37	53.6%	69
彦の内	1	2.8%	6	16.7%	7	19.4%	22	61.1%	36
中田	3	4.9%	13	21.3%	18	29.5%	27	44.3%	61
西の内	1	4.0%	2	8.0%	7	28.0%	15	60.0%	25
八戸	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
警固屋	2	2.6%	6	7.9%	20	26.3%	48	63.2%	76
入船	1	2.5%	4	10.0%	2	5.0%	33	82.5%	40
川上	1	2.9%	3	8.8%	10	29.4%	20	58.8%	34
青江	1	2.1%	6	12.5%	8	16.7%	33	68.8%	48
川内	0	0.0%	0	0.0%	3	60.0%	2	40.0%	5
畑	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	100.0%	3
徳浦	4	8.2%	10	20.4%	15	30.6%	20	40.8%	49
堅浦	4	16.0%	5	20.0%	7	28.0%	9	36.0%	25
長目	0	0.0%	4	16.0%	2	8.0%	19	76.0%	25
無垢島	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	100.0%	4
日見	1	5.0%	4	20.0%	5	25.0%	10	50.0%	20
福良	0	0.0%	0	0.0%	3	10.7%	25	89.3%	28
網代	0	0.0%	0	0.0%	2	10.5%	17	89.5%	19
江ノ浦	0	0.0%	2	20.0%	1	10.0%	7	70.0%	10
赤崎	0	0.0%	0	0.0%	3	10.3%	26	89.7%	29
四浦１区	0	0.0%	1	4.8%	9	42.9%	11	52.4%	21
四浦２区	2	6.9%	0	0.0%	1	3.4%	26	89.7%	29
四浦３区	1	2.5%	0	0.0%	3	7.5%	36	90.0%	40
四浦４区	0	0.0%	1	5.6%	2	11.1%	15	83.3%	18
四浦５区	0	0.0%	0	0.0%	5	21.7%	18	78.3%	23
四浦６区	0	0.0%	0	0.0%	1	3.0%	32	97.0%	33
保戸島	0	0.0%	1	1.3%	5	6.4%	72	92.3%	78
計	32	3.4%	83	8.8%	189	20.0%	639	67.8%	943

付属資料３．　空家等現地調査結果

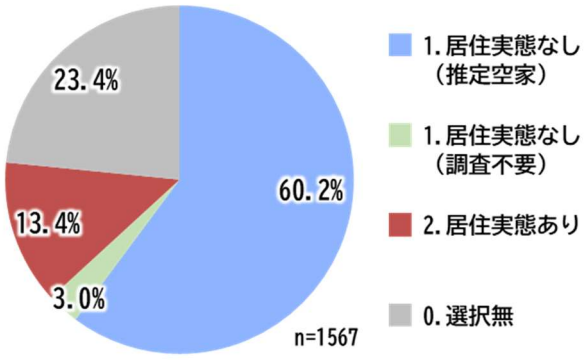
【集計項目】

	集計項目		有無	詳細
(1)	居住状態　→＜参考＞居住実態ありの理由		●	●
(2)	売り貸し看板		●	–
(3)	表札・名札・看板の状況		●	●
(4)	郵便受けの状況		●	●
(5)	電気メーター		●	●
(6)	プロパンガスボンベ		●	–
(7)	家屋内のカーテン・障子		●	●
(8)	立地条件	道路の幅員	–	●
(9)		道路と敷地の最大高低差	–	●
(10)		間口（接道）の状況	–	●
(11)	建物条件	駐車場スペース	●	●
(12)	敷地	門・塀の破損状況	●	●
(13)		擁壁の破損状況	●	●
(14)	建物	屋根の破損状況	–	●
(15)		外壁の破損状況	–	●
(16)		建物の傾き状況	–	●
(17)		雨樋（あまどい）の状況	–	●
(18)		窓ガラスの状況	–	●
(19)	その他危険箇所	ゴミ投棄・堆積の状況	●	●
(20)		雑草・立木の状況	●	●
(21)		害獣・害虫のすみつき	●	●
(22)		悪臭の状況	●	–
(23)		カーポート・ベランダ・アンテナの状況	–	●
(24)		軒先・庇（ひさし）の状況	–	●
(25)		その他破損箇所	●	●
(26)		第三者へ危害を与える可能性	●	●

【集計結果】

（1）居住状態

●調査対象物件1567件のうち、「1.居住実態なし」物件990件から「調査不要」物件47件を除外した、943件（60.2%）を推定空家と判定した。

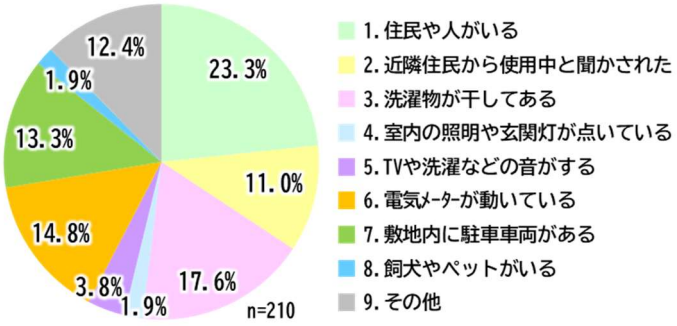


居住実態の有無

	件数	割合
1.居住実態なし（推定空家）	943	60.2%
1.居住実態なし（調査不要）	47	3.0%
2.居住実態あり	210	13.4%
0.選択無	367	23.4%
計	1567	100.0%

「1.居住実態なし」の 990 件のうち、（調査不要）と判断された 47 件を除外した

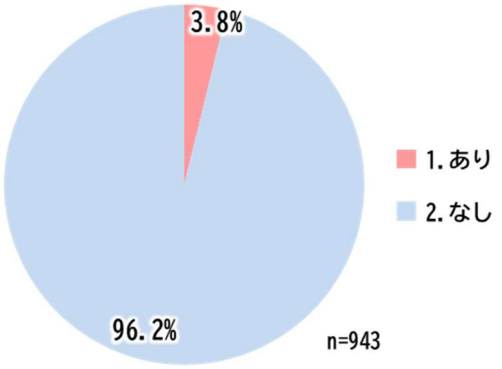
＜参考＞「2.居住実態あり」（空家ではない）と判定した理由



	件数	割合
1.住民や人がいる	49	23.3%
2.近隣住民から使用中と聞かされた	23	11.0%
3.洗濯物が干してある	37	17.6%
4.室内の照明や玄関灯が点いている	4	1.9%
5.TVや洗濯などの音がする	8	3.8%
6.電気ﾒｰﾀｰが動いている	31	14.8%
7.敷地内に駐車車両がある	28	13.3%
8.飼犬やペットがいる	4	1.9%
9.その他	26	12.4%
計	210	100.0%

（2）売り貸し看板

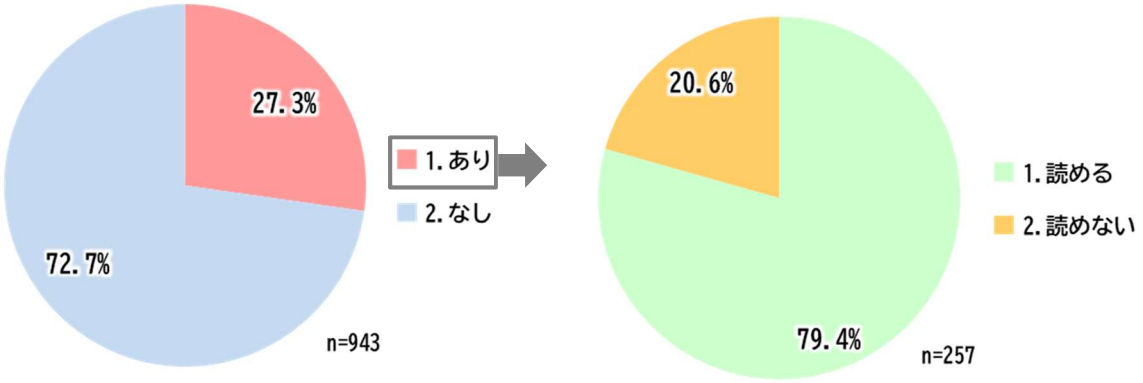
●売り貸し看板は「2.なし」が全体の9割以上を占めていた。



	件数	割合
1.あり	36	3.8%
2.なし	907	96.2%
計	943	100.0%

（3）表札・名札・看板の状況

●表札・名札・看板の有無は、「1.あり」が257件（27.3%）であり、「１.あり」の内訳をみると、約8割が「1.読める」状況であった。



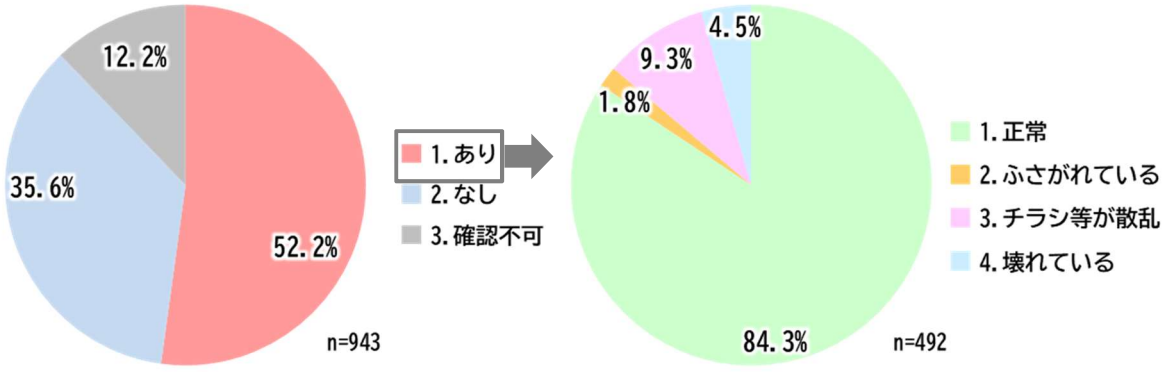
	件数	割合
1.あり	257	27.3%
2.なし	686	72.7%
計	943	100.0%

「あり」の詳細

	件数	割合
1.読める	204	79.4%
2.読めない	53	20.6%
計	257	100.0%

（4）郵便受けの状況

●郵便受けの有無は、「1.あり」が492件（52.2%）であり、「1.あり」の内訳をみると、約8割が「1.正常」であった。



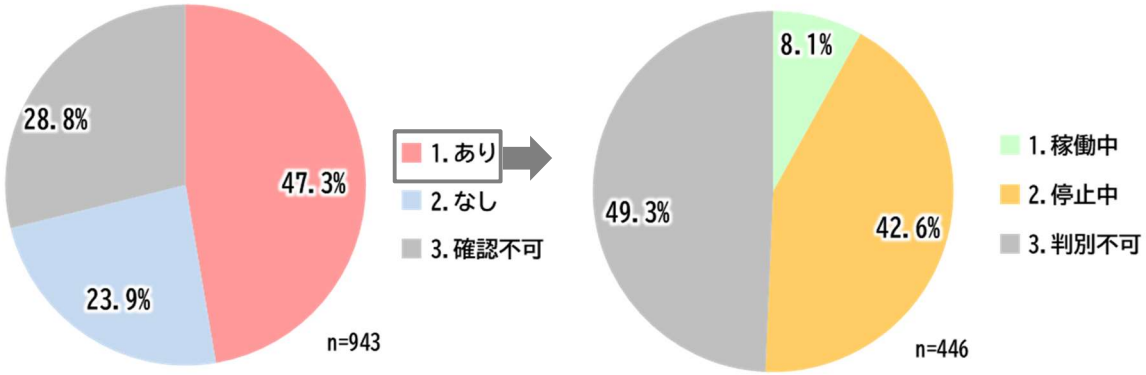
	件数	割合
1.あり	492	52.2%
2.なし	336	35.6%
3.確認不可	115	12.2%
計	943	100.0%

「あり」の詳細

	件数	割合
1.正常	415	84.3%
2.ふさがれている	9	1.8%
3.チラシ等が散乱	46	9.3%
4.壊れている	22	4.5%
計	492	100.0%

（5）電気メーター

●電気メーターの有無は、「1.あり」が446件（47.3%）であり、「1.あり」の内訳をみると、約5割が「3.判別不可」であった。



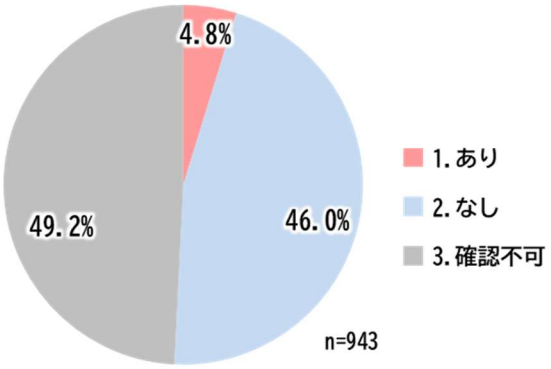
	件数	割合
1.あり	446	47.3%
2.なし	225	23.9%
3.確認不可	272	28.8%
計	943	100.0%

「あり」の詳細

	件数	割合
1.稼働中	36	8.1%
2.停止中	190	42.6%
3.判別不可	220	49.3%
計	446	100.0%

（6）プロパンガスボンベ

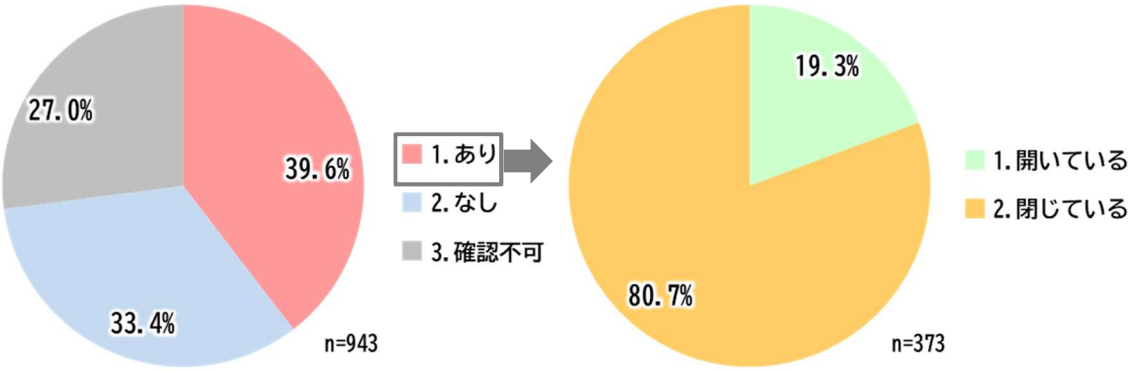
●プロパンガスボンベの有無は、「2.なし」及び「3.確認不可」が全体の約9割を占めていた。



	件数	割合
1.あり	45	4.8%
2.なし	434	46.0%
3.確認不可	464	49.2%
計	943	100.0%

（7）家屋内のカーテン・障子

●家屋内のカーテン・障子の有無は、「1.あり」が373件（39.6%）であり、「1.あり」の内訳をみると、約8割が「2.閉じている」であった。



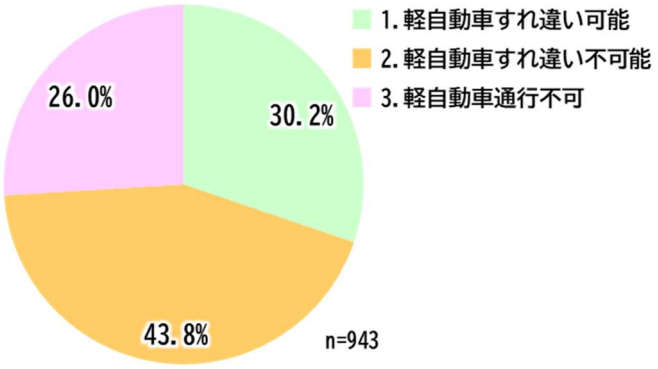
	件数	割合
1.あり	373	39.6%
2.なし	315	33.4%
3.確認不可	255	27.0%
計	943	100.0%

「あり」の詳細

	件数	割合
1.開いている	72	19.3%
2.閉じている	301	80.7%
計	373	100.0%

（8）道路の幅員

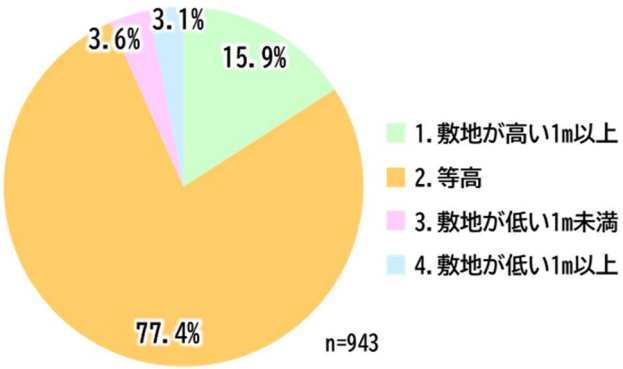
●道路の幅員は、「2.軽自動車すれ違い不可能」が413件（43.8%）と最も多く、次いで「1.軽自動車すれ違い可能」が285件（30.2%）、「3.軽自動車通行不可」が245件（26.0%）であった。



	件数	割合
1.軽自動車すれ違い可能	285	30.2%
2.軽自動車すれ違い不可能	413	43.8%
3.軽自動車通行不可	245	26.0%
計	943	100.0%

（9）道路と敷地の最大高低差

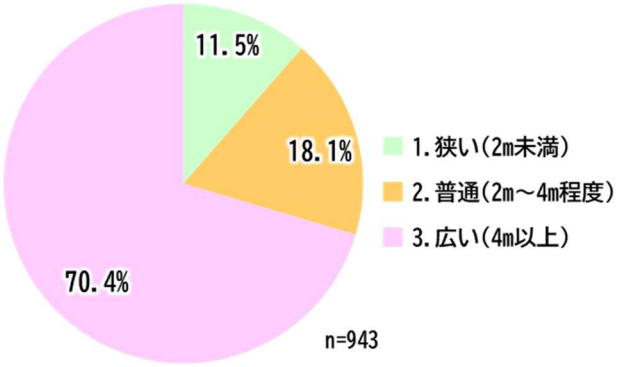
●道路と敷地の最大高低差は、「2.等高」が全体の約8割を占めていた。



	件数	割合
1.敷地が高い1m以上	150	15.9%
2.等高	730	77.4%
3.敷地が低い1m未満	34	3.6%
4.敷地が低い1m以上	29	3.1%
計	943	100.0%

（10）間口（接道）の状況

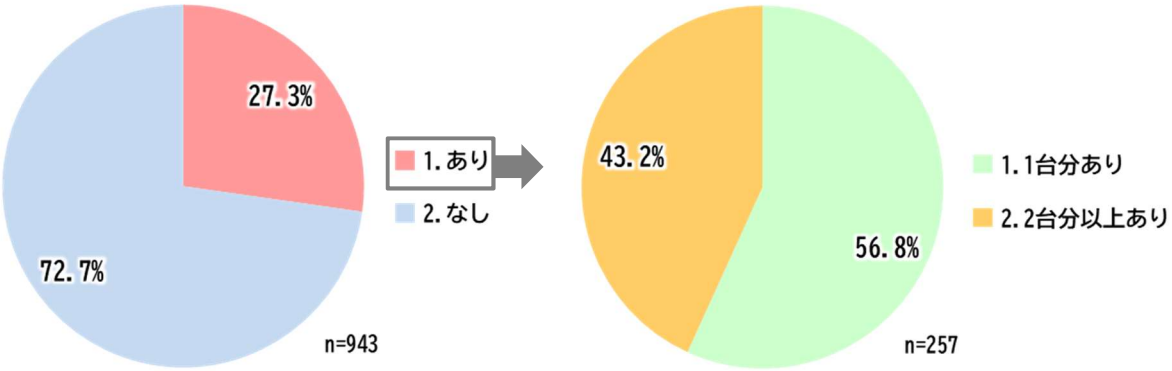
●間口（接道）の状況は、「3.広い（4m以上）」が全体の約7割を占めていた。



	件数	割合
1.狭い(2m未満)	108	11.5%
2.普通(2m～4m程度)	171	18.1%
3.広い(4m以上)	664	70.4%
計	943	100.0%

（11）駐車場スペース

●駐車場スペースの有無は、「1.あり」が257件（27.3%）であり、「1.あり」の内訳をみると、約6割が「1.1台分あり」であった。



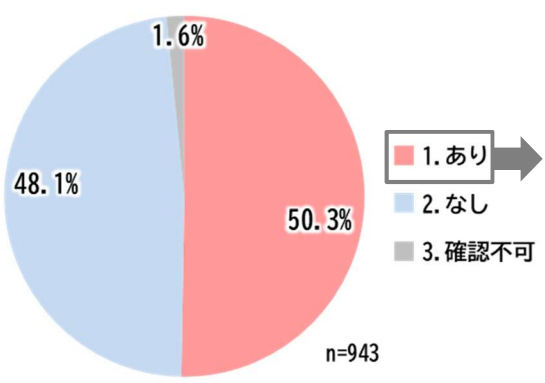
	件数	割合
1.あり	257	27.3%
2.なし	686	72.7%
計	943	100.0%

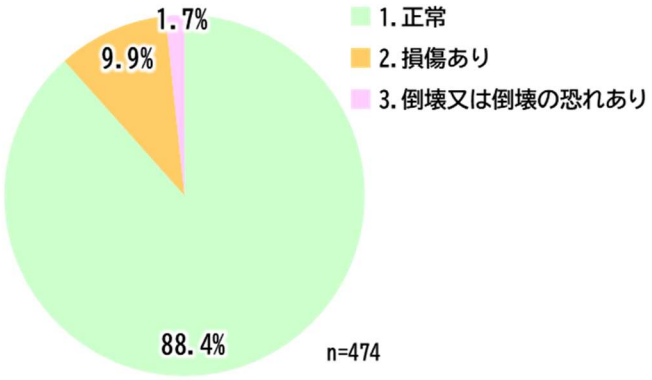
「あり」の詳細

	件数	割合
1.1台分あり	146	56.8%
2.2台分以上あり	111	43.2%
計	257	100.0%

（12）門・塀の破損状況

●門・塀の破損の有無は、「1.あり」が474件（50.3%）であり、「1.あり」の内訳をみると、約9割が「1.正常」であった。





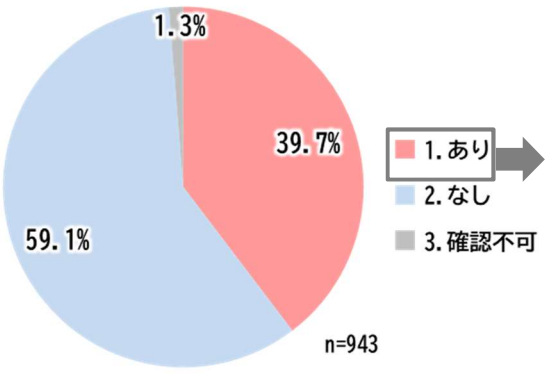
	件数	割合
1.あり	474	50.3%
2.なし	454	48.1%
3.確認不可	15	1.6%
計	943	100.0%

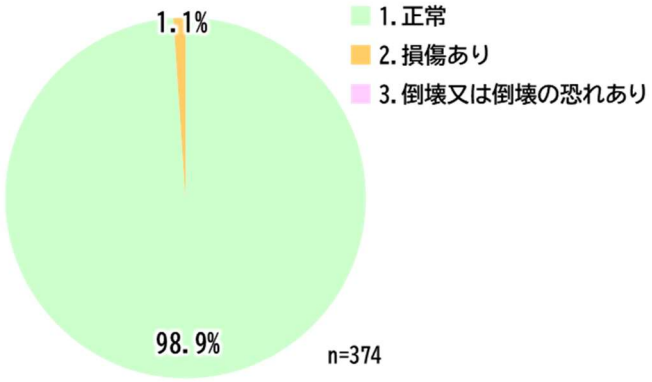
「あり」の詳細

	件数	割合
1.正常	419	88.4%
2.損傷あり	47	9.9%
3.倒壊又は倒壊の恐れあり	8	1.7%
計	474	100.0%

（13）擁壁の破損状況

●擁壁の破損の有無は、「1.あり」が374件（39.7%）であり、「1.あり」の内訳をみると、9割以上が「1.正常」であった。





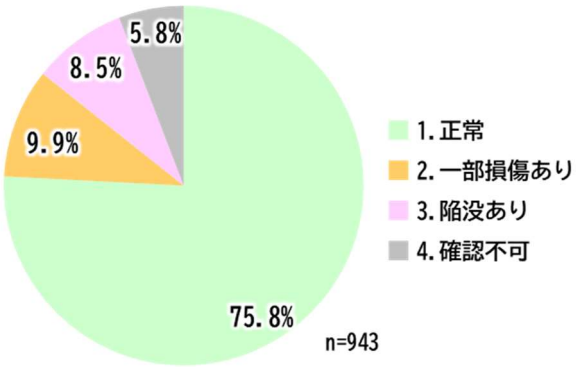
	件数	割合
1.あり	374	39.7%
2.なし	557	59.1%
3.確認不可	12	1.3%
計	943	100.0%

「あり」の詳細

	件数	割合
1.正常	370	98.9%
2.損傷あり	4	1.1%
3.倒壊又は倒壊の恐れあり	0	0.0%
計	374	100.0%

（14）屋根の破損状況

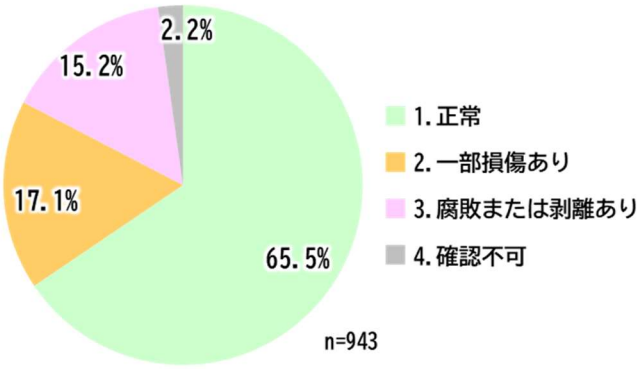
●屋根の破損状況は、「1.正常」が全体の約8割を占めていた。



	件数	割合
1.正常	715	75.8%
2.一部損傷あり	93	9.9%
3.陥没あり	80	8.5%
4.確認不可	55	5.8%
計	943	100.0%

（15）外壁の破損状況

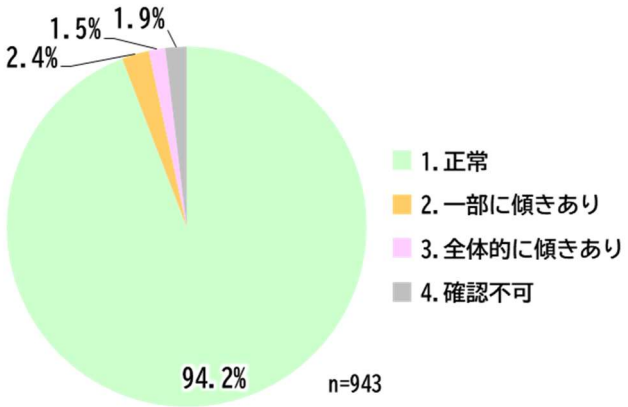
●外壁の破損状況は、「1.正常」が全体の約7割を占めていた。



	件数	割合
1.正常	618	65.5%
2.一部損傷あり	161	17.1%
3.腐敗または剥離あり	143	15.2%
4.確認不可	21	2.2%
計	943	100.0%

（16）建物の傾き状況

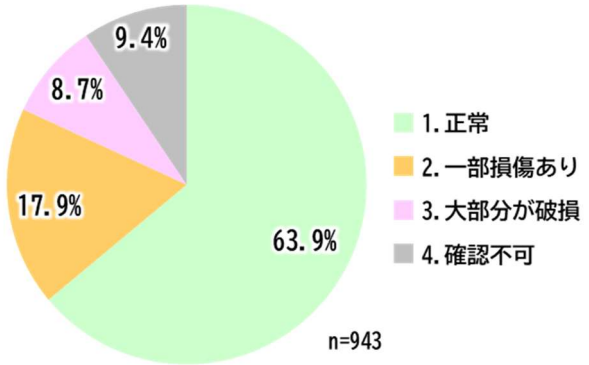
●建物の傾き状況は、「1.正常」が全体の約9割を占めていた。



	件数	割合
1.正常	888	94.2%
2.一部に傾きあり	23	2.4%
3.全体的に傾きあり	14	1.5%
4.確認不可	18	1.9%
計	943	100.0%

（17）雨樋（あまどい）の状況

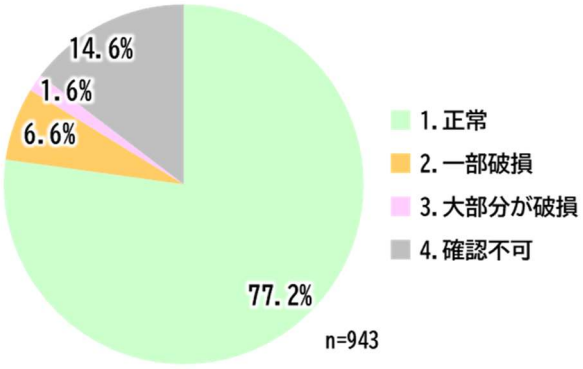
●雨樋(あまどい)の状況は、「1.正常」が603件（63.9%）であり、次いで「2.一部損傷あり」が169件（17.9%）であった。



	件数	割合
1.正常	603	63.9%
2.一部損傷あり	169	17.9%
3.大部分が破損	82	8.7%
4.確認不可	89	9.4%
計	943	100.0%

（18）窓ガラスの状況

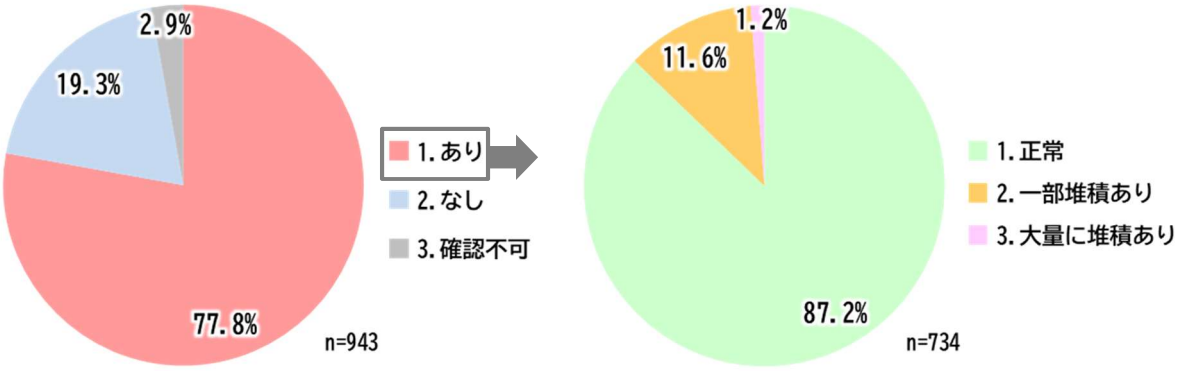
●窓ガラスの状況は、「1.正常」が全体の約8割を占めていた。



	件数	割合
1.正常	728	77.2%
2.一部破損	62	6.6%
3.大部分が破損	15	1.6%
4.確認不可	138	14.6%
計	943	100.0%

（19）ゴミ投棄・堆積の状況

●ゴミ投棄・堆積の有無は、「1.あり」が734件（77.8%）であり、「1.あり」の内訳をみると、約9割が「1.正常」であった。



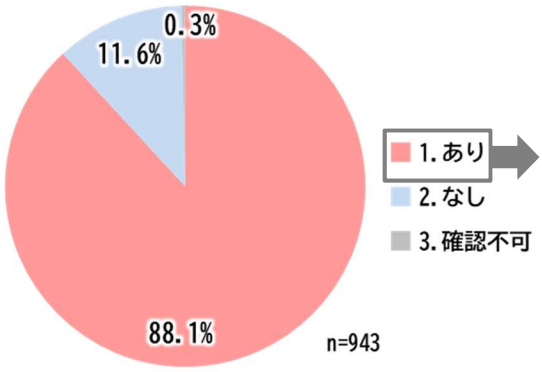
	件数	割合
1.あり	734	77.8%
2.なし	182	19.3%
3.確認不可	27	2.9%
計	943	100.0%

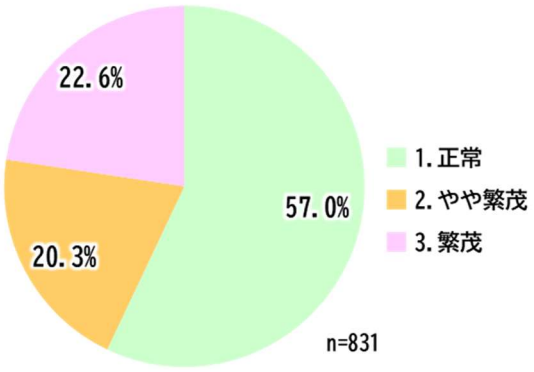
「あり」の詳細

	件数	割合
1.正常	640	87.2%
2.一部堆積あり	85	11.6%
3.大量に堆積あり	9	1.2%
計	734	100.0%

（20）雑草・立木の状況

●雑草・立木の有無は、「1.あり」が831件（88.1%）であり、「1.あり」の内訳をみると、約6割が「1.正常」であった。





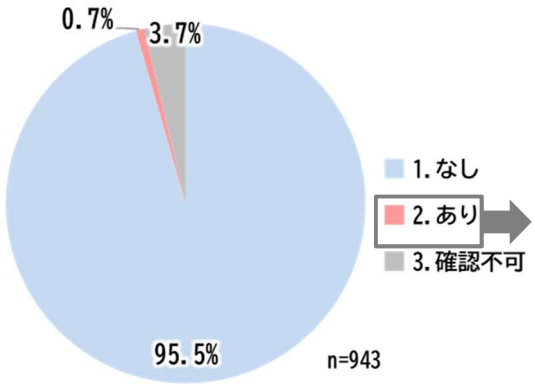
	件数	割合
1.あり	831	88.1%
2.なし	109	11.6%
3.確認不可	3	0.3%
計	943	100.0%

「あり」の詳細

	件数	割合
1.正常	474	57.0%
2.やや繁茂	169	20.3%
3.繁茂	188	22.6%
計	831	100.0%

（21）害獣・害虫のすみつき

●害獣・害虫のすみつきの有無は、「2.あり」が7件（0.7%）であり、「2.あり」の内訳は「蜂」が6件で、「鳥」が1件であった。



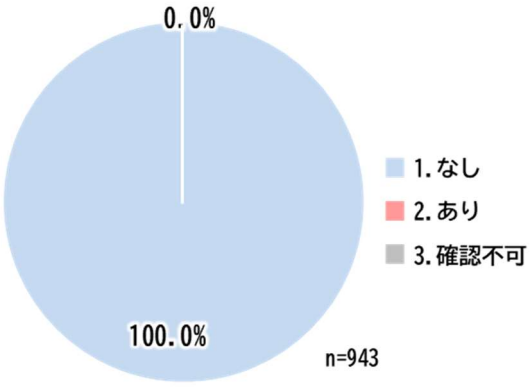
「あり」の詳細

	指摘
蜂	6
鳥	1

	件数	割合
1.なし	901	95.5%
2.あり	7	0.7%
3.確認不可	35	3.7%
計	943	100.0%

（22）悪臭の状況

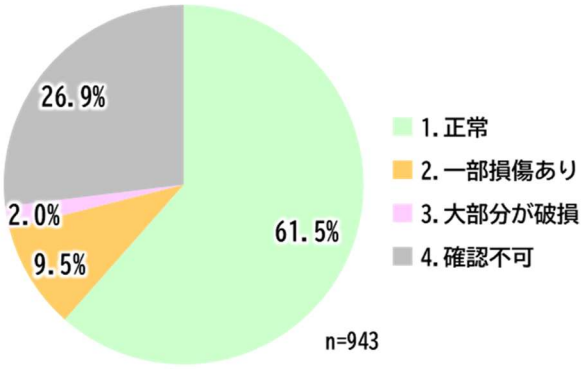
●悪臭の有無は、推定空家全件が「1.なし」であった。



	件数	割合
1.なし	943	100.0%
2.あり	0	0.0%
3.確認不可	0	0.0%
計	943	100.0%

（23）カーポート・ベランダ・アンテナの状況

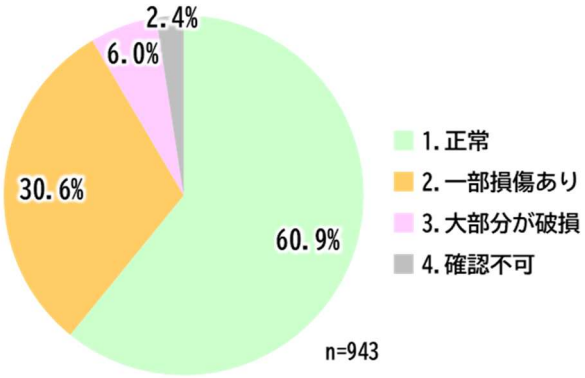
●カーポート・ベランダ・アンテナの状況は、「1.正常」が全体の約6割を占めていた。



	件数	割合
1.正常	580	61.5%
2.一部損傷あり	90	9.5%
3.大部分が破損	19	2.0%
4.確認不可	254	26.9%
計	943	100.0%

（24）軒先・庇（ひさし）の状況

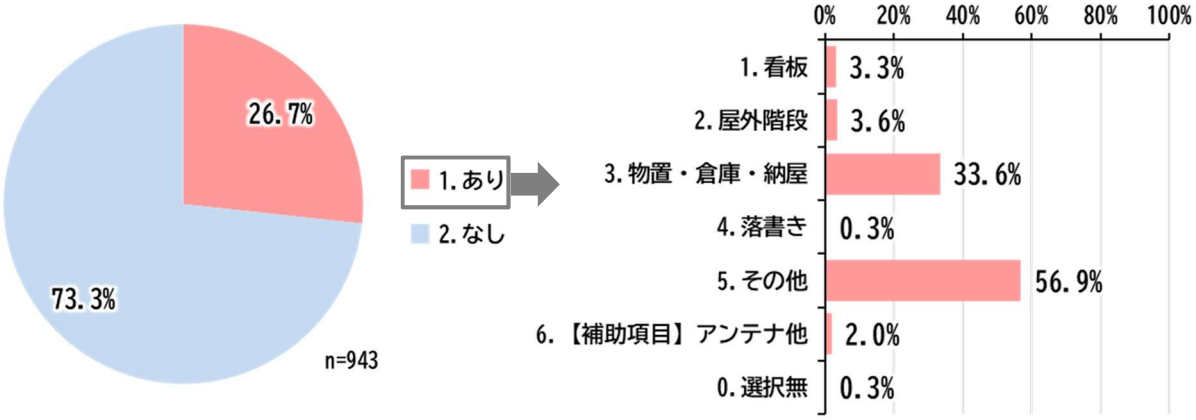
●軒先・庇（ひさし）の状況は、「1.正常」が574件（60.9%）と最も多く、次いで「2.一部損傷あり」が289件（30.6%）であった。



	件数	割合
1.正常	574	60.9%
2.一部損傷あり	289	30.6%
3.大部分が破損	57	6.0%
4.確認不可	23	2.4%
計	943	100.0%

（25）その他破損箇所

●その他破損箇所は、「1.あり」が252件（26.7%）であり、「1.あり」の内訳をみると、約6割が「5.その他」の指摘であった。



※指摘総数（304箇所）を母数とした割合（複数回答）

	件数	割合
1.あり	252	26.7%
2.なし	691	73.3%
計	943	100.0%

「あり」の詳細

	件数	割合
1.看板	10	3.3%
2.屋外階段	11	3.6%
3.物置・倉庫・納屋	102	33.6%
4.落書き	1	0.3%
5.その他	173	56.9%
6.【補助項目】アンテナ他	6	2.0%
0.選択無	1	0.3%
破損箇所数計	304	100.0%

その他破損個所の「5.その他」	指摘数
雨戸	34
倉庫	17
戸袋	6
煙突	5
窓枠	5
網戸	5
シャッター	3
換気口	3
玄関戸	3
物置の屋根	3
ソーラーシステム	2
トイレの煙突	2
トイレの換気扇？	2
玄関	2
玄関扉	2
勝手口扉	2
窓柵	2
柱	2
浴室	2
1F倉庫入口	1
2Fドア	1
アルミサッシ歪み	1
ガレージの天井	1
シャッター支柱	1
シャッター上部に穴	1
ソーラーパネル	1
パイプ	1
ビニールトタンの損傷。	1
ブロック	1
引違い扉	1

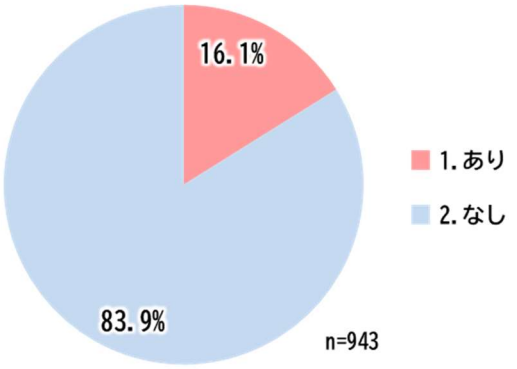
その他破損個所の「5.その他」	指摘数
引戸に隙間あり	1
雨戸、戸袋	1
雨戸の枠	1
煙突(短く補修?)	1
煙突が傾いてる	1
屋外通路	1
屋上の鉄骨と発泡スチロール	1
開口部	1
外の水場	1
外の物置	1
外灯	1
街灯	1
換気口煙突	1
換気用ダクト	1
看板の取り付け部	1
基礎	1
玄関の電気	1
玄関引戸	1
玄関扉及び2F扉	1
戸袋、雨戸	1
枯れ木	1
後付けの屋上日除け	1
手すり	1
倉庫のガラス	1
倉庫の屋根	1
倉庫の扉、窓	1
窓にはったベニヤ板	1
窓転落防止サッシ	1
窓板	1
窓防護板(トタン)	1

その他破損個所の「5.その他」	指摘数
太陽光発電のパネル	1
太陽光発電パネル	1
電線	1
湯沸し器	1
灯りが落ちそう	1
日除け	1
入口照明の電気カバーが外れ電球が剥き出し	1
入口扉	1
納屋	1
排気筒、木窓	1
板がさがってる	1
庇から下がった棒	1
扉	1
付帯建物(ソーコ)	1
付帯建物がボロボロですが高低差があるため、撮影困難	1
付帯建物の軒先	1
付帯建物の扉	1
敷地内西側付帯建物	1
附帯建物	1
附帯建物(浴室)	1
附帯建物(浴室)外壁	1
附帯建物の雨戸	1
附帯建物ベランダ	1
附帯建物外壁	1
物干し	1
物干し竿	1
別の外壁	1
木々	1
門灯	1
裏口の戸	1
その他　計	173

※自由回答

（26）第三者へ危害を与える可能性

●第三者へ危害を与える可能性は、「2.なし」が全体の約8割を占めていた。



	件数	割合
1.あり	152	16.1%
2.なし	791	83.9%
計	943	100.0%

第三者危害箇所の詳細	指摘数
屋根	10
屋根、軒先	10
建物全体	7
塀	7
外壁	6
軒先	6
物置	5
電線に草が絡んでる	3
アンテナ落下の可能性あり	2
屋根、外壁	2
屋根、庇	2
外壁、屋根	2
外壁、軒先	2
繁茂が電線に伸びている。	2
庇	2
1F屋根の傾き	1
アンテナ	1
アンテナ、庇	1
アンテナ、物置	1
アンテナ落ちてくるかも	1
シャッター支柱	1
ベランダ	1
ベランダ、シャッター	1
雨戸腐食による落下あり(近隣住民による指摘)	1
煙突が電線に触れている。	1
屋根、アンテナ、外壁	1
屋根、雨樋、庇、アンテナ	1
屋根、外壁、軒先	1
屋根、軒先、カーポート	1
屋根、軒先、雨樋、納屋、物置	1
屋根、軒先、外壁、カーポート	1
屋根、軒先、倉庫、建物の傾いている部分	1
屋根、軒先、物置	1

第三者危害箇所の詳細	指摘数
屋根が道側が破損	1
外壁、ベランダ	1
外壁、ベランダ、屋外階段、雨戸	1
外壁、物置	1
外壁の剥離	1
害獣害虫住み込み	1
害虫（蜂）	1
害虫、物置	1
強風で屋根が飛ぶかも	1
建物の一部が倒壊する可能性あり。	1
建物の倒壊の可能性あり。	1
建物全体。	1
建物全体が全面道路へ倒壊する危険性あり。	1
軒下コンクリートが剥がれて道路に落ちそう。	1
軒下の瓦　落下の可能性あり	1
軒先、外壁	1
軒先、倉庫	1
軒先、窓柵、網戸、日除け	1
軒先、庇	1
軒先、庇、ベランダ、物置、物干し	1
軒先、庇、屋外階段	1
軒先、塀	1
軒裏の板がはがれそう	1
枯れ木が電線に触れてる	1
雑草・立木の状況	1
雑草・立木の状況(道路側にはみ出している)	1
雑草立木が道路にはみ出している	1
焼け壊れた壁がソーコ側に倒れている	1
倉庫	1
倉庫、物置	1
倉庫の屋根	1
窓の防護板が外れかかっており落下の可能性高	1
堆積物	1

第三者危害箇所の詳細	指摘数
電線が通路に垂れ下がっている	1
電線に草が絡んでる。	1
倒壊	1
倒壊のおそれあり。	1
倒壊部分	1
道路に繁茂	1
道路の木はみ出しが大型車に当たるかも	1
突風でトタンが飛ぶかも	1
突風でトタンが飛んだ形跡あり	1
突風で瓦が飛ぶかも	1
納屋	1
半壊の建物	1
半壊建物	1
半壊建物屋根	1
繁茂（電線に及んでいる。）	1
繁茂。電線および隣家車庫に及んでいる。	1
繁茂が電線に伸びかけている	1
庇、塀	1
付帯建物の軒先	1
付帯建物ベランダ、倉庫屋根	1
附帯建物	1
物干し竿が折れてぶら下がっている	1
物置、屋根	1
物置、屋根、庇	1
塀、軒先	1
蜂	1
蜂の巣	1
木々	1
木々が電線に触れてる	1
木々が歩道にはみ出ている	1
擁壁が剥がれ道路に破片が落下している	1
立木	1
立木、ベランダ	1
第三者危害箇所　計	152

※自由回答